

Protokoll 5. Sitzung Speyerer Bündnis für bezahlbares Wohnen am 03.04.2019 von 17:00 bis 19:30 Uhr im Stadtratssitzungssaal in Speyer

Begrüßung (Frau Seiler)

Frau Seiler begrüßt die Anwesenden und erläutert die Tagesordnung für die fünfte Sitzung des Bündnisses für bezahlbares Wohnen Speyer. Sie weist darauf hin, dass in der Sitzung das Bündnispapier unter den Teilnehmern endgültig abgestimmt werden soll.

Rückblick auf die letzten Bündnissitzungen und Vorstellung der Struktur des Bündnisapiers (Frau Wandzik, GEWOS)

Frau Wandzik gibt einen kurzen Rückblick über den Bündnisprozess und stellt die Struktur des Bündnisapiers vor.

Kurzerläuterung der Stellungnahmen durch die Akteure

GEWOS hat einen Entwurf des Bündnisapiers entwickelt, der bei der Stadt Speyer intern abgestimmt und angepasst wurde. Dieser Entwurf wurde den Teilnehmern des Bündnisses vor der 5. Sitzung übermittelt. Die Teilnehmer waren dazu aufgefordert, Stellungnahmen zu dem Entwurf bei der Stadt einzureichen. Auf Grundlage der Stellungnahmen wurde der Entwurf des Papiers überarbeitet und in die fünfte Bündnissitzung eingebracht.

Die fünf Akteure, die ihre Stellungnahmen eingereicht haben, fassen ihre wichtigsten Anmerkungen vor der Diskussion der einzelnen Inhalte des Bündnisapiers in mündlichen Vorträgen zusammen:

- Herr Kipfmüller für den Stadtteilverein Speyer-Süd
- Herr Weber für Engel & Völkers
- Herr Effler für Heberger Immobilien
- Herr Elfert für den DGB und das Sozialbündnis gegen Armut
- Herr Bauer für die Planungsgemeinschaft gemeinschaftliches und generationenübergreifendes Wohnen in Speyer

Insgesamt geht aus den Stellungnahmen eine grundsätzliche Zustimmung der Akteure zu den Zielen und Inhalten des Bündnisapiers hervor. Bei einzelnen Gliederungspunkten des Bündnisapiers wird von einigen Akteuren jedoch noch teils deutlicher Diskussionsbedarf gesehen.

Diskussion und finale Abstimmung des Bündnisapiers (Moderation Frau Wandzik, GEWOS)

Zur Diskussion und finalen Abstimmung werden die einzelnen Gliederungspunkte des Bündnisapiers durch Frau Wandzik kurz vorgestellt, so dass jeder Teilnehmer bei Bedarf Gelegenheit hat, zu einzelnen Punkten Anmerkungen zu machen. Gliederungspunkte, bei denen sich aus den schriftlichen Stellungnahmen der Akteure möglicher Diskussionsbedarf ergeben hat, werden in der Sitzung noch einmal ausführlich vorgestellt und diskutiert.

Vorwort

- Forderung nach der expliziten Erwähnung des Aufbaus eines integrierten Managements, in dessen Rahmen die im Bündnis genannten Steuerungsinstrumente umgesetzt werden (Herr Elfert, DBG). Diese Erwähnung soll im Vorwort geschehen (Frau Seiler)

Ziele des Bündnisses

- Die Überschrift „Wohnungsneubau verstärken und neuen Wohnraum schaffen“, wird wie folgt geschärft: „Wohnungsneubau verstärken und neuen Wohnraum im Bestand schaffen“
- Der Verweis auf das Wohnungsmarktkonzept, das Flächenprogramm Wohnen und das Baulückenkataster bleibt bestehen, um den Prozess zu dokumentieren, in dem die in diesem Abschnitt genannten Zielgrößen ermittelt und beschlossen wurden (Herr Wilke, CDU).

Beiträge der Stadtverwaltung

1. Beschleunigung von Genehmigungs- und Planverfahren – keine relevanten Anmerkungen
2. „Speyerer Schlüssel“ – neue Formulierung: ...können andere Partner (insbesondere GBS und GSW) diesen Anteil übernehmen, wenn sie vergleichbare Ziele wie die GEWO verfolgen. (Herr Bauer, Planungsgemeinschaft gemeinschaftliches und generationenübergreifendes Wohnen in Speyer)
3. Konzeptvergabeverfahren
 - o auch alternative Vergabeverfahren zulassen, z. B. Vergabe von kommunalen Grundstücken durch zivilgesellschaftliches Gremium (Herr Bauer, Planungsgemeinschaft gemeinschaftliches und generationenübergreifendes Wohnen in Speyer) – Vergabe von städtischen Grundstücken muss durch Stadtratsbeschluss erfolgen, Übertragung dieser Kompetenz an externe Akteure durch Kommunalrecht nicht gedeckt und daher nicht möglich (Herr Reif, Stadt Speyer)
 - o Konzeptvergabeverfahren werden je nach Charakteristik des Grundstücks und den dort zu verwirklichenden Zielen variabel gestaltet. Eine zu detaillierte Festlegung zu Vergabekriterien im Bündnispapier würde daher die Flexibilität in den Vergabeprozessen einschränken (Frau Trojan, Stadt Speyer)
4. „Wohnen für Speyerer“
 - o Das Einheimischenmodell wird detailliert im kommenden BPA vorgestellt. Die Begriffe werden im Rahmen des Vergabeverfahrens geklärt. (Frau Seiler)
5. Erbbaurecht – keine relevanten Anmerkungen
6. Gemeinschaftliche Wohnprojekte – keine relevanten Anmerkungen
7. Kooperationsvertrag mit Land Rheinland-Pfalz zur Stärkung des geförderten Wohnungsbaus
 - o Die Inhalte des Kooperationsmodells werden in das Bündnispapier aufgenommen, werden aber durch das Land RLP vorgegeben und können daher nicht im Rahmen des Bündnisses oder durch die Stadt Speyer modifiziert werden. Der Abschnitt wird durch das Finanzministerium des

- Landes RLP noch einmal überarbeitet und klarer formuliert (Herr Kühn, Finanzministerium RLP)
8. Koordinierungsstelle für Fördermittel
 - In der Koordinierungsstelle sollen ohnehin bei der Stadt vorhandene Kompetenzen gebündelt werden, um Interessenten zentral und schneller zu beraten (Herr Reif, Stadt Speyer)
 9. Aktive Bodenpolitik
 - Der Abschnitt insgesamt wird noch einmal dahingehend geschärft, dass die aktive Bodenpolitik nicht nur für neu zu schaffendes Bauland, sondern auch für bebaute Grundstücke gelten soll (Frau Trojan und Herr Reif, Stadt Speyer)
 10. Flächenprogramm Wohnen, Baulückenkataster und Leerstandskataster als transparente Plattform – keine relevanten Anmerkungen
 11. Gestaltungsbeirat
 - Der Gestaltungsbeirat soll transparenter werden, daher sollen die Sitzungen der Öffentlichkeit grundsätzlich zugänglich gemacht werden (Frau Seiler)
 - Die Beratung durch den Gestaltungsbeirat wurde durch Bauherren bislang nie verweigert, der Beratungsprozess wurde stets als konstruktiv wahrgenommen (Herr Reif, Stadt Speyer)
 12. Modellprojekte
 - Forderung nach Konkretisierung der Ziele und Inhalte von Modellprojekten (Herr Bauer, Planungsgemeinschaft gemeinschaftliches und generationenübergreifendes Wohnen in Speyer) – Vielfältigkeit von Modellprojekten nicht von vornherein im Bündnispapier einschränken (Frau Trojan, Stadt Speyer)
 13. Verbesserung der Wohnqualität in Bestandsquartieren – keine relevanten Anmerkungen
 14. Zweckentfremdungssatzung – keine relevanten Anmerkungen

Beiträge der Wohnungsmarktakeure

1. Sozialquote
 - Forderung nach einer Mindestgröße von 20 WE je Projekt, ab der die Sozialquote gelten soll, sowie einer einheitlichen Quote von 20 % (Herr Effler, Heberger Immobilien) – die im Bündnispapier genannte Quote sollte im Mittel nicht niedriger ausfallen als 25 %, da sonst die auch ins Bündnispapier aufgenommene Landesförderung (Punkt 7 - Beiträge der Stadt) nicht in Anspruch genommen werden kann. Die Sozialquote ist somit festgelegt, aber die Stadt Speyer wird gegebenenfalls bei der Planung und Genehmigung konkreter Projekte flexible Lösungen in anderen Punkten des Projekts prüfen, um Projektentwicklern tragfähige Umsetzungen ihrer Vorhaben zu ermöglichen (Herr Reif, Stadt Speyer).
 - Bemessung der Sozialquote an der Anzahl der Wohnungen und nicht an der Wohnfläche eines Neubauvorhabens könnte durch Bauherren ausgenutzt werden. So könne die Regelung zum Bau von kleinen geförderten Wohnungen zur Reduzierung des Anteils des geförderten Wohnraums bezogen auf die Fläche des Projektes führen (Frau Münch-Weinmann, Grüne/Herr Schurich, GBS). - Da für geförderte Wohnungen bestimmte

Mindestwohnflächen gelten, sind die Möglichkeiten einer, bezogen auf die Fläche des Projekts, Reduzierung der Sozialquote durch den Bau kleiner Sozialwohnungen begrenzt (Herr Hanneder, GEWO). – Kleine geförderte Wohnungen entsprechen laut Wohnungsmarktkonzept dem Bedarf in Speyer in diesem Segment (Herr Wilke, CDU).

- Eine Aufteilung der Sozialquote soll über mehrere Vorhaben im Stadtteil und nicht, wie zunächst im Entwurf des Bündnispapiers formuliert, im Quartier möglich sein, da der Begriff Quartier nicht eindeutig abzugrenzen ist. Der Abschnitt wird dementsprechend geändert (Frau Seiler).
- 2. Sozialbindungen
 - Forderung nach einem Ankauf von Sozialbindungen durch die GEWO im Bestand (Herr Huwe, Sozialbündnis gegen Armut) – Im Vergleich zum geförderten Wohnungsneubau ist der Ankauf von Sozialbindungen im Bestand wirtschaftlich nicht sinnvoll (Herr Hanneder, GEWO).
- 3. „Wohnen für Speyerer“
 - Die Quote der im Einheimischenmodell zu vergebenden Wohnungen je Vorhaben soll „grundsätzlich“ ab 10 WE gelten (Herr Wilke, CDU) – dem Vorschlag wird durch die Bündnisteilnehmer zugestimmt.
- 4. Folgekostenmodell
 - Das Folgekostenmodell gilt für soziale Infrastrukturen und nicht für technische Infrastrukturen (Herr Reif, Stadt Speyer).
 - Das Folgekostenmodell wird nur bei großen Neubauvorhaben mit einem großen Einfluss auf die Auslastung sozialer Infrastruktur angewendet. Als Referenzbeispiel für die Größe eines solchen Vorhaben, ab dem das Folgekostenmodell greifen soll, kann das Vorhaben „Russenweiher“ dienen (Frau Trojan, Stadt Speyer).
 - Der Möglichkeit, dass auch der Projektentwickler selbst die soziale Infrastruktur im Rahmen des Vorhabens errichten kann (z. B. eine Kita in einem Neubau-Quartier), wird auf Anfrage von Herrn Effler (Heberger Immobilien) von der Stadt Speyer zugestimmt.

Evaluation des Bündnisses

- Keine relevanten Anmerkungen

Schlussbestimmung

- Keine relevanten Anmerkungen

Abfrage zur Unterzeichnungsbereitschaft

Die Teilnehmer hatten nach Abschluss der Sitzung die Möglichkeit, ihre Bereitschaft bzw. ihre fehlende Bereitschaft zur Unterzeichnung des Bündnispartners zu signalisieren. Dazu konnten sie auf einem vorbereiteten Plakat entsprechende Felder ankreuzen.

Abfrage der Unterzeichnungsbereitschaft
zum Speyerer Bündnis für bezahlbares Wohnen

Ja	Nein	
<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Für die Stadt Speyer:
	<input type="checkbox"/>	Oberbürgermeisterin der Stadt Speyer
	<input type="checkbox"/>	Für die Fraktionen:
<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	CDU
<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	SPD
<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Bündnis 90/ Die Grünen
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	SWG
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	BGS
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Die Linke
	<input type="checkbox"/>	Für die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft:
<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	GEWO Wohnen GmbH
<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Gemeinnützige Baugenossenschaft Speyer eG
<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Gemeinnütziges Siedlungswerk Speyer GmbH
<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Engel & Völkers
<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Heberger
<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Melior Projekte
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Kuttler Immobilien
	<input type="checkbox"/>	Für die Interessenvertretungen:
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Haus und Grund Speyer e.V.
<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Mieterverein Ludwigshafen, Frankenthal und Speyer e.V.
<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	DBG Speyer
<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Sozialbündnis gegen Armut in Speyer
<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Stadtteilverein Speyer-Süd
<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Planungsgemeinschaft gemeinschaftliches und generationenübergreifendes Wohnen in Speyer GbR

*16.04.2019
von: [unleserlich]
mit: [unleserlich]*

Abbildung: Unterzeichnungsbereitschaft der Teilnehmer zum Bündnispartner

Quelle: Stadt Speyer

Im Ergebnis haben fast alle anwesenden Akteure ihre Bereitschaft zur Unterzeichnung signalisiert.

Ausblick

Die in der fünften Sitzung abgestimmten Anpassungen werden in das Bündnispartner eingearbeitet. Das Papier wird in Stadtratssitzung am 16.04.2019 vorgestellt und beschlossen. Der Termin zur Unterzeichnung des Bündnispartners durch die Bündnispartner wird bekanntgegeben.

Für den weiteren Diskussionsprozess im Speyerer Bündnis für bezahlbares Wohnen wurde angeregt, das Thema Stellplatzsatzung aufzugreifen.