

TOP3: Information zur Fortschreibung des Wohnungsmarktkonzeptes		Datum 09.04.2025
VORLAGE DER VERWALTUNG ☐ STELLUNGNAHME DES GESTALTUNGSBEIRATES ☒		
Status	☒ öffentlich	☐ nicht öffentlich
Verantwortlich Stadt Speyer	Abteilung 520, Frau Welter	
		
Im Jahr 2017 wurde als Teil der Baulandstrategie für Speyer eine Arbeitsgemeinschaft aus Akteuren des Wohnungsmarktes ins Leben gerufen, die seither regelmäßig tagt. Das "Speyerer Bündnis für bezahlbares und klimaangepasstes Wohnen" dient dem regelmäßigen Austausch zu relevanten Themen der Wohnraumversorgung und ist der Ursprung für das Bündnispapier, welches 2019 unterzeichnet wurde. Das Bündnispapier stellt die zentrale Aufgabe der Wohnungspolitik, bezahlbaren Wohnraum für alle Bevölkerungsgruppen zu schaffen und zu erhalten, in den Mittelpunkt. Die Bündnispartner verpflichten sich darin zu gemeinsamen Standards, kooperativem Handeln und konkreten Maßnahmen zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum. Die Laufzeit endet zum Jahr 2025. Da dieses Verfahren jedoch als Erfolgsmodell betrachtet wird und landesweit Beachtung findet, soll das Konzept fortgeschrieben werden. Die Baulandstrategie wird im Jahr 2025 evaluiert und neu aufgestellt. Hierzu wurde das Büro Gewos aus Hamburg beauftragt. Das bestehende Maßnahmenpaket soll angepasst und ergänzt werden. Am Ende des Prozesses wird wieder das Bündnispapier stehen. Ziel ist die Erstellung einer neuen Zielvereinbarung zur Schaffung von Wohnraum, die sich an qualitativen statt an quantitativen Zielwerten orientiert. Insgesamt 3 Bündnissitzungen sind im Rahmen der Fortschreibung geplant. In diesen Sitzungen werden die Prognosen und die daraus abgeleiteten Maßnahmen gemeinsam diskutiert und beraten. Die 1. Sitzung bzw. das 8. Treffen des Bündnisses für klimafreundliches und bezahlbares Wohnen fand am 11.02.2025 mit folgender Tagesordnung statt: Begrüßung Rückblick auf das aktuell gültige „Bündnis für bezahlbares Wohnen“ Vorstellung der Tagesordnung Ausblick auf das weitere Vorgehen in den folgenden Bündnissitzungen Impulsvortrag zu klimatischen Entwicklungen und möglichen Anpassungsstrategien für die Stadt Speyer		

4. Impulsvortrag „Aspekte des bezahlbaren und klimaangepassten Wohnens“ Themenblock 1: Nutzung und Optimierung des Wohnungsbestandes Diskussion: Verständnisfragen und Anmerkungen zu Block 1
Themenblock 2: Nutzung von Flächenressourcen und gezielter Neubau Diskussion: Verständnisfragen und Anmerkungen zu Block 2

Abfrage des Meinungsbilds per Bepunktung am Flipchart:

Welche Aspekte aus Block 1 und 2 sind für Speyer besonders relevant?

5. Abfrage der Erwartungen an das Bündnispapier

6. Ausblick

Kurzzusammenfassung der 8. Bündnissitzung:

1. Rückblick auf das aktuell gültige „Bündnis für bezahlbares Wohnen“

In der siebten Sitzung des Bündnisses im Februar 2024 wurde die Neuausrichtung des Bündnisses beschlossen und der Teilnehmerkreis angepasst. Für die Zukunft ist eine Neuausrichtung des Bündnisses unter Berücksichtigung des Klimaschutzes geplant, wobei mehr auf Qualität als auf die Erreichung von quantitativen Zielwerten geachtet werden soll. Darüber hinaus wurde die Anhebung der Sozialquote von 25 auf 35 % beschlossen.

Seit 2017 wurden über planerisch gesteuerte Gebietsentwicklungen ca. 700 Wohneinheiten aus dem Flächenprogramm Wohnen umgesetzt, und in den nächsten drei Jahren werden weitere 400 WE fertiggestellt sein. Darüber hinaus befinden sich rund 1000 WE in der Planung, die bis spätestens 2030/2035 realisiert werden könnten. Die Bilanz des Bündnispapiers zeigt, dass die darin enthaltenen Bausteine von der Stadtverwaltung und den privaten Akteuren weitestgehend umgesetzt wurden. Das Fazit fiel insgesamt positiv aus.

2. Ausblick auf das weitere Vorgehen in den folgenden Bündnissitzungen

Im Jahr 2025 wird die Neuaufstellung der Baulandstrategie angegangen werden. Das Büro Gewos GmbH wird uns dabei in den nächsten Monaten unterstützen.

Der Prozess wird in 3 Phasen unterteilt sein:

In der ersten Phase, zu der die in Rede stehende Bündnissitzung am 11.02.2025 stattfand, wurde Grundlagenarbeit geleistet. Trends- und Entwicklungen in der Bestandsanierung und der Neubauentwicklung wurden in Impulsvorträgen vorgestellt. Das Stimmungsbild zu zukünftigen Maßnahmen wurde über Flipcharts abgefragt. Über Meinungspapiere konnte man sich mit Anregungen und Kritik einbringen.

Im Vorfeld des ersten Treffens wurden bereits Gespräche mit den Fachleuten für Senioren und Menschen mit Behinderung, Soziales und Migration, Kinder und Jugendliche, Klima und Wohnumfeld geführt. Von den Experten wurden wertvolle Perspektiven und spezifisches Wissen eingebracht.

In der zweiten Phase, welche für Mitte des Jahres geplant ist, erfolgt parallel zur Interpretation der Statistik die Auswertung der Beiträge. Die Themen aus der 1. Sitzung heraus werden präzisiert und Kernthemen priorisiert. Erste Maßnahmen werden erarbeitet und vorgestellt.

In der dritten Phase wird das Handlungskonzept erarbeitet und konsolidiert. Dieses ist Grundlage für das Bündnispapier, das neben Zielvereinbarungen auch Akteursaufgaben definiert.

In diesem Kontext werden mindesten noch zwei weitere Bündnistreffen einberufen.

3. Impulsvortrag zu klimatischen Entwicklungen und möglichen Anpassungsstrategien für die Stadt Speyer
Es wurde eindrücklich anhand von Statistiken und Projektionen aufgezeigt, dass auch im Bereich des Wohnungsbaus eine Anpassung an die Folgen des Klimawandels erforderlich ist. Eine stärkere Begrünung und Verschattung ist erforderlich. In Zukunft sollen auch Klimasimulationen mittels des digitalen Zwillings und Palm4U erfolgen, bevor größere Flächenentwicklungen stattfinden.

4. Impulsvorträge „Aspekte des bezahlbaren und klimaangepassten Wohnens“

Themenblock 1: Nutzung und Optimierung des Wohnungsbestandes

Das Büro Gewos referierte über die Bestandsentwicklung, wie die Optimierung und bessere Nutzung von Bestandsgebäuden, aber auch über die Ertüchtigung bestehender Gebäude, Stichworte sind hier: Umnutzung, Aufstockung, Barrierefreiheit, Energieeffizienz und Bezahlbarkeit.

Den Themen Leerstand und Zweckentfremdung muss auch zukünftig nachgegangen werden. Die Bedeutung der Sanierung anstatt des Neubaus wird hervorgehoben.

Im Anschluss erfolgte die Diskussion im Plenum und an den Stellwänden, Punkte wurden vergeben und Meinungszettel verfasst.

Zur Nutzung und Optimierung des Wohnungsbestandes kristallisierten sich folgende Präferenzen bei den Beteiligten heraus:

- Es gab ein klares Votum zur Aufstockung und zum Ausbau von Dachgeschossen. Dies ist schnell durchführbar und außerdem flächensparend.
- Die Sanierung und Umnutzung von Bestandsgebäuden ist wichtig, weil auf diese Weise schnell neuer Wohnraum entsteht und graue Energie gesichert wird.
- Der Generationswechsel soll stärker forciert werden, um Bewegung in den Wohnungsmarkt zu bringen und Wohnraum für junge Familien zu schaffen. Zudem ist dies ressourcenschonend. Es ist zu prüfen, ob es Ansatzpunkte für einen freiwilligen Wohnraumwandel, z.B. über eine Förderung oder das Angebot alternativer Wohnformen, gibt.

Themenblock 2: Nutzung von Flächenressourcen und gezielter Neubau

Das Büro Gewos referierte über aktuelle Themen und Tendenzen im Bereich Neubau. Im Fokus standen dabei die Bewertung vorhandener Flächenressourcen im Spannungsfeld zwischen Wohnraumversorgung und Klimaanpassung. Weitere relevante Stichworte waren der Neubau in bestehenden Quartieren und der Fokus auf Mehrfamilienhäuser als Antwort auf die Notwendigkeit des Flächensparens. Serielles Bauen und Holzbauten sind ein wichtiges Thema.

Auch hier war die Bezahlbarkeit ein wichtiger Aspekt. In diesem Zusammenhang soll auch weiterhin an der Sozialquote festgehalten werden. Die Stellplatzsatzung soll überarbeitet werden.

Im Anschluss erfolgt nochmals die Diskussion im Plenum und an den Stellwänden, auch zu diesem Thema wurden Punkte vergeben und Meinungszettel verfasst.

Im Feld des Neubaus kristallisierten sich folgende Präferenzen bei den Beteiligten heraus:

- Es soll keine Nachverdichtung um jeden Preis erfolgen. Bei einer Nachverdichtung sind immer die Klimabelange und die Nachbarschaftsverträglichkeit zu berücksichtigen.
- Alternative Bauweisen, wie modulares und serielles Bauen sollen unterstützt werden, weil so eine Kostenreduzierung im Bau möglich wird.
- Es besteht ein eindeutiges Votum dafür den Fokus auf MFH zu legen, weil dies kostengünstiger, platzsparender und klimatisch sinnvoll ist.

5. Forderungen aus dem Plenum

Die wichtigsten Forderungen aus dem Plenum waren:

- Alternative gemeinschaftliche generationsübergreifende und kostengünstige Wohnformen sind zu unterstützen, wichtig ist dies insbesondere für Senioren, Alleinerziehende und Auszubildende.

- Ein Klimacheck für neu zu bebauende Flächen sollte stattfinden.
- Leerständen sollte stärker nachgegangen werden.

Zudem gab es auch Forderungen die außerhalb der Handlungsspielräume der Stadtverwaltung liegen wie:

- Verfahren und Baunormen sollten vereinfacht werden.
- Es müssten mehr Fördergelder vor allem für innovative Konzepte bereitgestellt werden.

6. Fazit

In der 8. Bündnissitzung wurden als Auftakt die Mitglieder des Bündnisses für klimagerechtes und soziales Wohnen thematisch mit den aktuellen Trends und Handlungsmöglichkeiten auf dem Wohnungsmarkt vertraut gemacht. Dabei wurde zunächst ein breites Spektrum an Maßnahmen aufgezeigt. Meinungen und Stimmungsbilder wurden eingeholt. Aus dem Plenum wurden konstruktive Fragen sowie Beiträge zur Vertiefung der Maßnahmen formuliert.

Im weiteren Prozess sollen die Themen verengt und die Maßnahmen für Speyer spezifiziert werden. Es sollen mindestens noch 2 weitere Bündnissitzungen, voraussichtlich im Juni und im Oktober 2025, stattfinden. Auch der Gestaltungsbeirat wird beteiligt.

Der Verlauf und die Inhalte der Sitzung können anhand der beigefügten Präsentation und des Protokolls nachvollzogen werden.

Anlagen:

- Protokoll 8. Sitzung des „Bündnis für bezahlbares und klimaangepasstes Wohnen“ am 11.02.2025, Gewos, Februar 2025
- Liste der Teilnehmenden, Stadt Speyer, Februar 2025
- Präsentation „Bündnis für bezahlbares und klimaangepasstes Wohnen“ 8. Bündnissitzung am 11.02.2025, Robin Nolasco, Stadt Speyer, Februar 2025
- Präsentation „Impulsvortrag: Herausforderung Hitze“, Björn Freitag, Stadt Speyer, Februar 2025
- Präsentation „Impulsvortrag: Aspekte des bezahlbaren und klimaangepassten Wohnens“ und „Impulsvortrag: Neubau: - Flächenressourcen zwischen Wohnraumversorgung und Klimaanpassung, - Gezielter Neubau zwischen Bezahlbarkeit und Emissionsreduktion“ Gewos, Februar 2025
- Auswertung der Flipcharts, Stadt Speyer, Februar 2025
- Auswertung des Meinungsboards, Februar 2025

Stellungnahme des Gestaltungsbeirats:

Seit 2019 wird die Baulandstrategie für Speyer fortgeschrieben. Auf der 21. Sitzung wurde der GBR über die Fortschreibung, die kontinuierlich stattfindet, und über die 8. Sitzung des „Bündnis für bezahlbares und klimaangepasstes Wohnen“, die am 11.02.2025 stattfand und an der das GBR Mitglied Kuhn teilnahm, informiert.

Der GBR begrüßt die Entwicklung bzw. Fortschreibung des Wohnungsmarktkonzepts ausdrücklich. Insbesondere durch Erweiterung auf bezahlbares und klimaangepasstes Wohnen werden die beiden zentralen und sich gegenseitig nicht ausschließenden Determinanten in den Blick genommen.

Insbesondere die Fokussierung auf Nutzung und Optimierung des Wohnungsbestandes, mit der Entwicklung von Strategien zur Aufstockung und zum Ausbau von Dachgeschossen und der Priorisierung der Sanierung und Umnutzung von Bestandsgebäuden erscheint sinnvoll zu sein. Ebenso wichtig erscheint

zudem die besondere Dynamik des Wohnens der Generationen. Es sollten Strategien entwickelt werden, die eine einvernehmliche Mobilisierung älterer Haushalte ermöglicht, um einerseits für ältere Personen altersentsprechenden, barrierearmen Wohnraum bereits zu stellen und andererseits jungen Familien Zugang zu mehr Wohnraum, z.B. in Einfamilienhäusern zu ermöglichen. Diese Strategien sind gleichzeitig auch als Strategien gegen die Einsamkeit in der Stadt, insbesondere von weiblichen, älteren Personen zu verstehen.

Aufgrund des sehr angespannten Wohnungsmarktes ist eine differenzierte Erhöhung der Quote notwendig. Die Festlegung bei größeren Neubauprojekten (ab 10WE) auf durchschnittlich 35% erscheint nachvollziehbar. Ausdrücklich begrüßt wird auch die Differenzierung zwischen geförderte Wohnungen für Haushalte mit geringem Einkommen (Einkommensgrenze gemäß LWoFG) mit einer Quote zu 30% und zu einer Quote zu 40 % bei geförderten Wohnungen für mittlere Einkommen (bis zu 60 % über Einkommensgrenze gemäß LWoFG). Diese differenzierte Quote stellt eine gute Balance dar, die zur erwünschten Erhöhung der Quote geförderter Wohnungen in der Stadt Speyer führen kann, gleichzeitig diese die soziale Durchmischung und Stabilisierung der Quartiere sichert.

Neben der Priorisierung der Gebäudebestandsentwicklung, die stets Vorrang vor dem Neubau haben sollte, empfiehlt der Beirat die Bestrebungen eines Leerstands- bzw. Baulückenkatasters bezogen auf private und kommunale Grundstücke voranzutreiben. Dies kann trotz der teilweise mühsamen Recherchearbeit über die Jahre zu einem wichtigen Handlungsinstrument werden wie es bereits in anderen Kommunen und Städten ähnlicher Größenordnung gehandhabt wird.

Auch die klassische Entwicklung von Konversionsflächen wie bspw. bei den Kasernen-Arealen oder dem Industriebauhof sind Pflicht und haben die größten Flächenpotenziale.

Der Beirat begrüßt ebenso die in der Vorlage angekündigte Mitwirkung und Beteiligung des Beirates an den noch kommenden beiden Bündnissitzungen.