

# Bündnis für bezahlbares Wohnen Speyer

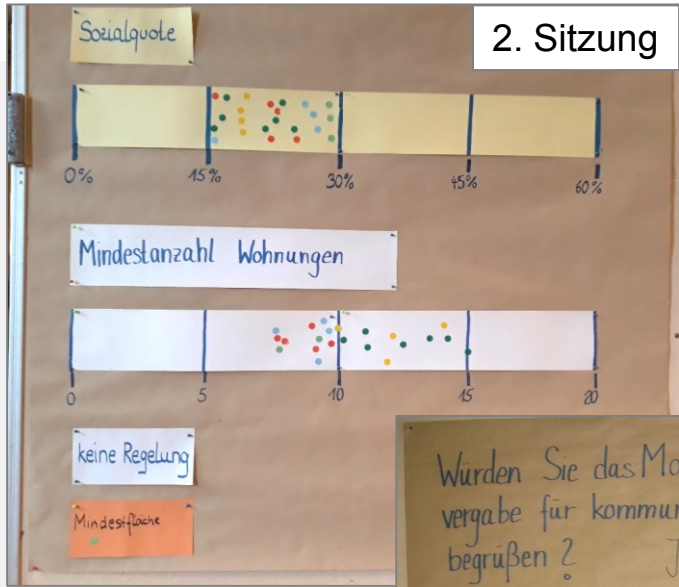
*Präsentation des GEWOS Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung GmbH*



Quelle: Stadt Speyer

1. Begrüßung
2. Kurzerläuterung der Stellungnahmen durch die Akteure
3. Diskussion und finale Abstimmung des Bündnis-papiers
4. Abfrage zur Unterzeichnungsbereitschaft
5. Ausblick

## Vorstellung der Stellungnahmen zum Bündnispapier



### 3. Sitzung

Würden Sie das Modell der Konzeptvergabe für kommunale Grundstücke begrüßen? Ja  Nein

Welche Aspekte sollten bei der Wahl der Vergabekriterien berücksichtigt werden?

- Sozialquote
- Einheimischenmodell
- Besondere Wohnformen (Baugemeinschaften / Mehrgenerationenwohnen)
- Einbettung ins Quartier
- Funktionsmischung
- Gestaltungsqualität
- Energetik / Ressourceneffizienz
- Mobilitätskonzept

Würden Sie das Einheimischenmodell auch für die Entwicklung von privaten Flächen bzw. bei Projekten privater Bauträger befürworten? Ja  Nein



## Diskussion und finale Abstimmung des Bündnispapers

- ▶ Anmerkungen aus schriftlichen Stellungnahmen der Wohnungsmarktakeure sowie aus der internen Abstimmung der Stadt Speyer eingegangen
- ▶ Grundsätzliche Zustimmung zu den Zielen des Bündnisses in den meisten Stellungnahmen
- ▶ Konkrete Kritik und Änderungsvorschläge für einzelne Abschnitte genannt
- ▶ Vorstellung der wichtigste Vorschläge werden im Folgenden

# Vorwort und Ziele des Bündnisse - Anmerkungen

- ▶ Vorwort
- ▶ Wohnungsneubau verstärken und Neuen Wohnraum schaffen
- ▶ Wohnen für Speyerer
- ▶ Bau von gefördertem Wohnraum
- ▶ Umsetzung von Gemeinschaftlichen Wohnprojekten
- ▶ Umsetzung der Ziele des Bündnisses erfolgt unter Beachtung bestehender Gesetze, Regelungen und Planungsgrundsätze



## Beiträge der Stadtverwaltung - Anmerkungen

1. Beschleunigung von Genehmigungs- und Planverfahren
2. „Speyerer Schlüssel“ bei Vergabe kommunaler Grundstücke
3. Konzeptvergabeverfahren
4. Einheimischenmodell „Wohnen für Speyerer“
5. Erbbaurecht
6. Gemeinschaftliche Wohnprojekte
7. Kooperationsvertrag

8. Koordinierungsstelle

9. Aktive Bodenpolitik

10. Transparente Plattform

11. Gestaltungsbeirat

12. Modellprojekte

13. Bestandsquartiere

14. Zweckentfremdungssatzung

Im Rahmen einer kommunalen Selbstverpflichtung der Stadt Speyer, werden städtische Wohnbauflächen wie folgt nach einem „**Speyerer Schlüssel**“ entwickelt:

Ein Anteil von mindestens 50% des kommunales Grundstücks erhält die GEWO um dort bezahlbaren/ geförderten Wohnraum entsprechend der Förderrichtlinien zu entwickeln. Gegebenenfalls können andere Partner (insbesondere GBS und GSW) diesen Anteil in Kooperation übernehmen, wenn sie die gleichen Ziele der GEWO verfolgen. (...)

### **Anmerkung Engel & Völkers:**

- kritisch: GEWO muss entwickeln, unabhängig ob sie möchte oder die Kapazität dazu hat
- gibt auch Akteure die gleichen Ziele der Stadt zu günstigeren Bedingungen (Zeit, Preis, Qualität,...) umsetzen können
- Ziele des Bündnisses sollen im Vordergrund stehen und keine künstliche Wettbewerbsverzerrung zugunsten eines Anbieters
- GEWO kann sich bei städtischen Grundstücken einbringen und bewerben, Projekt sollte aber der entwickeln, der die gewünschten Anforderungen am besten erfüllt

### **Anmerkung Fa. Heberger:**

- Kann der bezahlbare Wohnraum nur durch Speyerer Firmen realisiert werden?

### **Anmerkung Planungsgemeinschaft Bauer**

- sozialen Belange sollen bei der Konzeptvergabe gleichwertig in die Wertung einfließen

### Änderungsvorschlag Stadt Speyer:

Im Rahmen einer kommunalen Selbstverpflichtung der Stadt Speyer, werden städtische Grundstücke/ Wohnbauflächen wie folgt nach einem „Speyerer Schlüssel“ entwickelt: Ein Anteil von mindestens 50% des kommunalen Grundstücks erhält die GEWO um dort bezahlbaren / geförderten Wohnraum entsprechend der Förderrichtlinien zu entwickeln. **Wenn die GEWO verzichtet, können andere Partner (insbesondere GBS und GSW) diesen Anteil übernehmen**, wenn sie die gleichen Ziele der GEWO verfolgen.

Für den verbleibenden Teil des kommunalen Grundstückes sollen grundsätzlich Konzeptvergabeverfahren (Nr. 4) zur Anwendung kommen **die an soziale Kriterien ausgerichtet sind** und / oder eine Parzellierung der Grundstücke z.B. für Einfamilienhäuser erfolgen, welche dann nach dem Einheimischenmodell vergeben werden (Nr. 5).

Die Stadtverwaltung wird das Einheimischenmodell „Wohnen für Speyerer“ anwenden. **Die Entwicklung des Vergabeprozesses von Wohngrundstücken an private Bauherren, wird von der Stadt Speyer durchgeführt.** Dazu gehört die Festlegung des Verfahrensablaufs, die Formulierung eines Kriterienkatalogs und die Definition vertraglicher Inhalte zur Sicherung des Förderzwecks in einer Vergaberichtlinie.

### Anmerkung Sozialbündnis:

- Präzisierung: „Die Vergabe von Wohngrundstücken an private Bauherren wird von der Stadt Speyer durchgeführt.“

### Änderungsvorschlag Stadt Speyer:

Die Stadtverwaltung wird das Einheimischenmodell „Wohnen für Speyerer“ anwenden. **Die Vergabe von Wohngrundstücken an private Bauherren wird von der Stadt Speyer durchgeführt.** Dazu gehört die Festlegung des Verfahrensablaufs, die Formulierung eines Kriterienkatalogs und die Definition vertraglicher Inhalte zur Sicherung des Förderzwecks in einer Vergaberichtlinie.



**Vorschlag Stadt Speyer:**

**Grundsätzlich sind kommunale Grundstücke im Rahmen des Erbbaurechtes zu halten und nicht zu verkaufen. Ausnahmen sind zu begründen und durch den Stadtrat zu beschließen.**

Das Erbbaurecht ist in Deutschland das Recht, meist gegen Zahlung eines regelmäßigen sogenannten Erbbauzinses, auf einem Grundstück ein Bauwerk zu errichten oder zu unterhalten (§ 1 Abs. 1 ErbbauRG).

Das Grundstück verbleibt über die Dauer des Erbpachtvertrages, meist 99 Jahre, im Besitz des Eigentümers und Erbpachtgebers. Im Erbbaurechtsvertrag können analog zum städtebaulichen Vertrag Vorgaben, wie die Sozialquote oder das Einheimischenmodell umgesetzt werden.

- ▶ Vereinbarung zwischen Land und Stadt
- ▶ Förderprogramm „Experimenteller Wohnungs- und Städtebau (ExWoSt)“
- ▶ in neuen Baugebieten mit einer Quote von min. 25% geförderten Wohnraumes
- ▶ für die kommenden drei Jahre
- ▶ Förderung für die Errichtung von sozialen Mietwohnungen (Mietwohnungen und selbst genutzter Wohnraum)
- ▶ Förderung von investitionsvorbereitenden Maßnahmen im sozial geförderten Mietwohnungsbau (Gutachten, Konzepte, Beteiligungs- und Vergabeverfahren sowie Planungskosten)
- ▶ Zuschuss: 10.000 Euro Sockelbetrag + 2.500 Euro für jede zu fördernde Wohnung (bis zu max. 90% der zuwendungsfähigen Kosten)



Die Stadt Speyer plant aktive Bodenpolitik zu betreiben, indem sie Vorkaufsrechte nutzen wird und auf liegenschaftliche Partizipation setzt. So kann z.B. bei der Schaffung von Planungsrecht im Außenbereich ein Zwischenerwerb von Bruttobauland erfolgen. Ein solcher Erwerb kann durch die Stadt oder eine Entwicklungsgesellschaft geschehen. Das Ziel ist ein kommunaler Baulandpool. Dadurch wird ein Ausgleich zwischen privaten und öffentlichen Interessen bei der Schaffung von Bauland gewährleistet.

### Anmerkung Sozialbündnis:

- Klarstellung und Formulierung einer aktive Bodenpolitik gewünscht
- Kauf von Schlüsselgrundstücken, Kauf im Rahmen des Vorkaufrechtes

### Änderungsvorschlag Stadt Speyer:

**Die Stadt Speyer betreibt eine aktive Bodenpolitik**, indem sie Vorkaufsrechte nutzen wird und auf liegenschaftliche Partizipation setzt. So kann z.B. bei der Schaffung von Planungsrecht im Außenbereich ein Zwischenerwerb von Bruttobauland erfolgen. Ein solcher Erwerb kann durch die Stadt oder eine Entwicklungsgesellschaft geschehen. **Das Ziel ist ein kommunaler Baulandfond. Mittelfristig sollen Verkaufserlöse in den Ankauf von Grundstücken fließen. Dazu sollen Gespräche mit der ADD geführt werden.** Dadurch wird ein Ausgleich zwischen privaten und öffentlichen Interessen bei der Schaffung von Bauland gewährleistet. **Der Einsatz von Vorkaufsrechtsatzungen soll geprüft werden.**

Es findet eine kostenlose Beratung von Bauherren durch den Gestaltungsbeirat der Stadt Speyer statt.



### **Anmerkung Sozialbündnis:**

- Öffnung für Vertreter\*innen zivilgesellschaftlicher Netzwerke um die Bürgeransichten zu repräsentieren



### **Änderungsvorschlag Stadt Speyer:**

Es findet eine kostenlose Beratung von Bauherren durch den Gestaltungsbeirat der Stadt Speyer statt. **Die Sitzungen des Gestaltungbeirates sollen grundsätzlich der Öffentlichkeit zugänglich sein.**

## Beiträge der Wohnungsmarktakteure - Anmerkungen

1. Sozialquote
2. Sozialbindungen
3. Einheimischenmodell „Wohnen für Speyerer“
4. Folgekostenmodell

Im Wohnungsneubau soll bei Projekten ab 10 Wohneinheiten grundsätzlich eine **Sozialquote** gelten. Ein bestimmter Anteil der Neubauwohnungen muss somit den Förderbestimmungen der ISB unterliegen. Die Quote beträgt 20%, wenn es sich um geförderte Wohnungen für Haushalte mit geringem Einkommen nach LWoFG handelt, und 30%, wenn es sich um geförderte Wohnungen für mittlere Einkommen nach LWoFG handelt. Diese Regelung gilt für Neubauprojekte für die Planungsrecht geschaffen wird, sowie für Befreiungen von Bebauungsplänen die zur Erhöhung der Wohnflächen beitragen.

## **Anmerkung Fa. Heberger:**

- Sozialquote ab 20 WE Projektgröße
- Generell Sozialquote von 20%, Förderweg für Bauherren frei wählbar
- Flexible Verteilung der Sozialquote über mehrere Projekte hinweg
- Bei Projekten mit Sozialquote Grundstücksauslastung verbessern (Überschreitung GFZ und GRZ)
- Strafzahlung an die Stadt anstelle der Umsetzung der Sozialquote ermöglichen

## **Anmerkung Engel & Völkers:**

- Flexible Verteilung der Sozialquote über mehrere Projekte hinweg

## **Anmerkung Sozialbündnis:**

- Sozialquote durchgängig bei 30%, unabhängig vom Förderweg

### Änderungsvorschlag Stadt Speyer:

Im Wohnungsneubau soll bei Projekten ab 10 Wohneinheiten grundsätzlich eine **Sozialquote** gelten. Ein bestimmter Anteil der Neubauwohnungen muss somit den Förderbestimmungen der ISB unterliegen. Die Quote beträgt 20%, wenn es sich um geförderte Wohnungen für Haushalte mit geringem Einkommen nach LWoFG handelt, und 30%, wenn es sich um geförderte Wohnungen für mittlere Einkommen nach LWoFG handelt. Diese Regelung gilt für Neubauprojekte für die Planungsrecht geschaffen wird, sowie für Befreiungen von Bebauungsplänen die zur Erhöhung der Wohnflächen beitragen. Die städtische Wohnungsbaugesellschaft wird regelmäßig eine höhere Quote anstreben. **Bei zeitgleicher Entwicklung mehrerer Projekte in einem Quartier, kann der Wohnungsmarktakeur die Quote zwischen den Projekten nach Zustimmung durch den Rat/ Ausschuss aufteilen.**

Es erfolgt die Umsetzung des **Einheimischenmodells** „Wohnen für Speyerer“ im Wohnungsneubau. Mindestens 30 % der Wohnungen eines Neubauprojektes für das Planungsrecht geschaffen wird, sollen im Rahmen dieses Modells vergeben werden. Diese Quote gilt unabhängig davon, ob in dem Projekt auch eine Sozialquote realisiert wird, und unabhängig davon, ob es sich um frei finanzierte oder sozial geförderte Wohnungen handelt. Die Stadt Speyer unterstützt bei der Durchführung des Vergabeverfahrens.

### Anmerkung Engel & Völkers:

- Anwendung des Einheimischenmodells ab 10 WE

### Änderungsvorschlag Stadt Speyer:

Es erfolgt die Umsetzung des Einheimischenmodells „Wohnen für Speyerer“ im Wohnungsneubau. Mindestens 30 % der Wohnungen eines Neubauprojektes für das Planungsrecht geschaffen wird, sollen im Rahmen dieses Modells vergeben werden. **Diese Quote gilt ab 10 Wohneinheiten unabhängig davon, ob in dem Projekt auch eine Sozialquote realisiert wird, und unabhängig davon, ob es sich um frei finanzierte oder sozial geförderte Wohnungen handelt.** Die Stadt Speyer unterstützt bei der Durchführung des Vergabeverfahrens.

Bei großen privaten Bauprojekten, die einen zusätzlichen Bedarf an sozialer Infrastruktur auslösen, erklärt sich der Projektentwickler, Bauträger und Investor bereit, sich über ein **Folgekostenmodell** im Rahmen eines Städtebaulichen Vertrages mit der Stadt Speyer abzustimmen.

### **Anmerkung Fa. Heberger:**

- Nur bei gleichzeitigem Verzicht auf Sozialquote denkbar

### **Anmerkung Sozialbündnis:**

- Deutlichere Formulierung: „...Folgekostenvertrag ist abzuschließen...“



# Evaluation und Schlussbestimmung

Verstetigung

Monitoring-Berichte

Jährliche Treffen der Bündnispartner

Schlussbestimmung

## Zusammenführung der Diskussionsergebnisse

# Ausblick

Vielen Dank!

**Kontakt:**

GEWOS Institut für Stadt-,  
Regional- und  
Wohnforschung GmbH

Drehbahn 7  
20354 Hamburg

Axel-Springer-Straße 54 A  
10117 Berlin

040 69712-0  
info@gewos.de

[www.gewos.de](http://www.gewos.de)

