

# Vorlage der Stadt Speyer



Vorlagen-Nr.: 1553/2015

**Abteilung:** Stadtplanung

**Bearbeiter/in:** Rebecca Högner

**Haushaltswirksamkeit:**  nein  ja, bei

Produkt: 51120

Investitionskosten:  nein  ja

Betrag: 78.546,00 € (netto)  
Leistungsphase 1

Drittmittel:  nein  ja

Betrag: 50% BImA,  
37,5% ADD

Folgekosten/laufender Unterhalt:  nein  ja

Betrag: bei Beauftragung  
Leistungsphase 2

| Beratungsfolge           | Termin     | Behandlung | Beratungsstatus             |
|--------------------------|------------|------------|-----------------------------|
| Ausschuss für Konversion | 19.05.2015 | öffentlich | endgültige Beschlussfassung |

**Betreff: Sachstandsinformation zur Masterplanung für die Konversion, Vorstellung der bisherigen Untersuchungsergebnisse und Billigungsbeschluss der Nutzungsszenarien für den Abschluss der Leistungsphase 1**

## Beschlussempfehlung:

**Die vorgestellten Nutzungsszenarien zu den Bundeswehrliegenschaften werden gebilligt. Auf deren Grundlage ist der Endbericht für Leistungsphase 1 zu erarbeiten.**

## Begründung:

### 1) Hintergrund und Arbeitsstand

Bei der ersten Sitzung des Konversionsausschusses am 09.10.2014 wurden die Zielsetzung und das Untersuchungsprogramm der Masterplanung sowie erste Ergebnisse der Situations- und Marktanalyse und daraus abgeleitete erste Nutzungsüberlegungen vorgestellt. Auf der Grundlage dieser umfassenden Analysen wurden zwischenzeitlich die Szenarien für eine tragfähige Nachnutzung der einzelnen Liegenschaften konkretisiert.

Zur Fundierung der Analyseergebnisse aus der Marktanalyse hat am 21.10.2014 der Fachdialog Immobilienwirtschaft im Haus der Vereine stattgefunden. Experten aus der Wohnungswirtschaft sowie Vertreter von Immobilienverbänden, Banken und Institutionen wurden die ersten Nutzungsüberlegungen vorgestellt und deren Einschätzung zum Speyerer Immobilienmarkt abgefragt (s. Anlage 1). Mit Hilfe der dort gewonnen Erkenntnisse wurden die Analysen und die Szenarien weiter konkretisiert.

Beim 2. Konversionsdialog am 12.03.2015 in der Kurpfalzkasernen wurden die folgenden Szenarien den Speyerer Bürgern und Interessierten vorgestellt:

Kurpfalzkasernen:

- Szenario 0 – Nutzung im Bestand - Schwerpunkt Wohnen und Arbeiten
- Szenario 1 – Wohnen und Arbeiten im Park
- Szenario 1 a – Wohnen und Arbeiten im Park: Erweiterungsoption 2030
- Szenario 2 – Schwerpunkt Innovation und Dienstleistung „Kurpfalzcampus“
- Szenario 3 – Einzelhandel und Arbeiten im Fokus

Wasserübungsplatz Reffenthal:

- Szenario 1 – Teilerhalt Wasserübungsplatz
- Szenario 2 – Naturcampus
- Szenario 3 – Natur im Fokus

Polygongelände:

- Szenario 1 – Verkehrsübungsplatz Polygongelände
- Szenario 2 – Grüne Freizeitoase
- Szenario 3 – Energieinsel / Energiegewinnung

Die Teilnehmer erhielten die Möglichkeit sich umfassend zu informieren und ihre Ideen und Anregungen zu den Szenarien schriftlich sowie im Gespräch mit Stadtspitze, Vertretern von Bundeswehr, BImA, Stadtverwaltung und dem Projektbüro FIRU zu äußern. Im Vorfeld bestand außerdem die Möglichkeit die Kurpfalzkasernen bei einem Rundgang zu besichtigen. In aller Kürze lassen sich die folgenden zentralen Ergebnisse der Veranstaltung zusammenfassen (ausführliches Protokoll mit Auswertung s. Anlage 2):

Bei der **Kurpfalzkasernen** wurden alle vier vorgestellten Szenarien positiv aufgenommen. Befürwortet wurden insbesondere die Nutzungsmischung aus Wohnen, Dienstleistung / Handel und Gewerbe, der Erhalt der Sportanlagen (Vereinsnutzung) sowie die behutsame Wohnentwicklung, die an die bestehenden Wohnstrukturen im Süden anschließt (bevorzugt EFH). Außerdem solle der Gebäudebestand – soweit wirtschaftlich darstellbar – erhalten werden. Eine Variante mit einer Kombination aus Erhalt einzelner Gebäude und Ergänzung durch Neubauzonen wurde vorgeschlagen sowie die Weiternutzung der Hallen durch Gewerbe und Handwerk. Ob und in welchem Umfang Gebäude erhalten werden können, ist im Zuge der städtebaulichen Konzeption zu prüfen (Leistungsphase 2). Insgesamt wird eine große Chance gesehen, ein neues Zentrum Speyer Nord und einen attraktiven Stadteingang zu schaffen.

Für den **Wasserübungsplatz Reffenthal** zeichneten sich durchaus gegenläufige Interessenlagen ab: Während einerseits Rückbau und Renaturierung mit einer stärkeren Berücksichtigung naturschutzrechtlicher Belange (ggf. in Verbindung mit Umweltbildung) gewünscht wurden, wurde andererseits die intensivere Weiternutzung für Freizeit und Erholung sowie von Gewerbetreibenden die gewerbliche Weiternutzung insbesondere der Hallen im nördlichen Bereich (z.B. Unterstellmöglichkeiten für Boote, Stege für Motorboote) gefordert. Für den im Norden angrenzenden Campingplatz (bislang nur für Dauercamper) werden zudem Erweiterungsoptionen für Kurzzeitcamper z.B. für Radwanderer oder Jugendfreizeiten sowie Abstellmöglichkeiten für Wohnwägen im Hochwasserfall gefordert. Weiterer Bedarf für ein Hotel / Hostel / Jugendherberge wird an dieser Stelle nicht gesehen und abgelehnt. Grundsätzlich wird auch die Weiternutzung des Wasserübungsplatzes durch die Bundeswehr oder das THW als sinnvoll erachtet – entsprechende Überlegungen gibt es derzeit von den zuständigen Stellen. Sollte hier offiziell Bedarf angemeldet werden, hat dies Vorrang vor allen anderen Nutzungsüberlegungen seitens der Stadt.

Die Nutzungsüberlegungen für das **Polygongelände** wurden ebenfalls alle positiv aufgenommen, insgesamt war das Interesse an dieser Liegenschaft aber eher gering. Auch hier zeichneten sich verschiedene Interessenlagen ab. Es gab sowohl Befürworter für die Weiterentwicklung des Fahrschulgeländes, für eine ruhige Freizeit- und Erholungsnutzung als auch für die Schaffung einer Energieinsel.

Im Nachgang zum Konversionsdialog fand zudem ein Gespräch mit Vertretern des Jugendstadtrats statt, der sich intensiv für die Berücksichtigung der Belange der Speyerer Jugendlichen auf dem Konversionsgelände der Kurpfalzkasernen einsetzt. Bedarf wird gesehen für mehrere Probenräume für junge Bands, dabei wäre eine Mehrfachbelegung grundsätzlich möglich (2-3 Bands / Raum), sowie ein Party-/ Veranstaltungsraum mit einer Miete zw. 50 und max. 100 € (+ Kautions). Der Jugendstadtrat würde auch beispielsweise eine Kletterhalle als attraktives Freizeitangebot für die Speyerer Jugendlichen begrüßen, Hauptaugenmerk liegt aber auf der Schaffung kostengünstiger Proben- und Veranstaltungsräume. Die Ideen und Anregungen des Jugendstadtrates werden als Option in die Szenarien aufgenommen und im Rahmen der weiteren Konkretisierung in Leistungsphase 2 geprüft. Die Bereitstellung von Band- und Veranstaltungsräumen wäre im Rahmen der Umnutzung eines der Bestandsgebäude denkbar, aber auf die technische Durchführbarkeit zu prüfen. Anschließend bliebe die Frage zur Trägerschaft, Finanzierung und Verwaltung zu klären. Von Seiten der Stadt wäre auch denkbar, dies mit der Bereitstellung von Räumen für Kreative und Kulturschaffende sowie für Speyerer Vereine in einem der Bestandsgebäude zu kombinieren. Eine entsprechende Option wäre im weiteren Verfahren zu prüfen.

Die Ergebnisse der Analysen und Fachdialoge wurden in mehreren Arbeitssitzungen der Arbeitsgruppe Verwaltung zusammengetragen und sind in die Erarbeitung der Nachnutzungsszenarien sowie der dazugehörigen Exposés eingeflossen (s. Anlage 3). In dieser Sitzung stellt das Projektbüro FIRU weitere Informationen zu den Nachnutzungsoptionen vor. Dem Ausschuss soll die Möglichkeit zur ausführlichen Diskussion gegeben werden.

## **2) Ausblick und weitere Vorgehensweise**

Nach der Billigung der Nutzungsszenarien durch den Konversionsausschuss soll es zunächst ein Fachgespräch mit den Fördermittelgebern ADD und BImA geben. Anschließend wird der Endbericht fertiggestellt und Leistungsphase 1 abgeschlossen. Noch vor der Sommerpause (20.07.2015) wird der Endbericht dem Konversionsausschuss zum Beschluss vorgelegt. Dann soll auch über die Beauftragung der Leistungsphase 2 entschieden werden.

### **Anlagen:**

Anlage 1 – Protokoll Immobiliendialog (20.11.2014)

Anlage 2 – Protokoll 2. Konversionsdialog (12.03.2015)

Anlage 3 – Exposé mit den Nutzungsszenarien