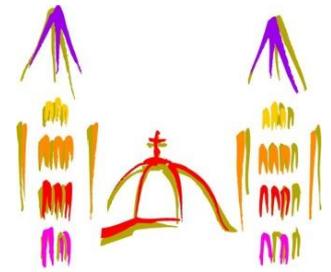


Militärische Konversion in Speyer

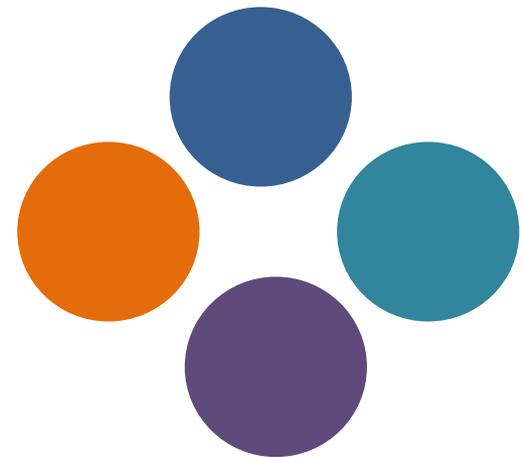
Konversionsausschuss am 19.05.2015



S P E Y E R

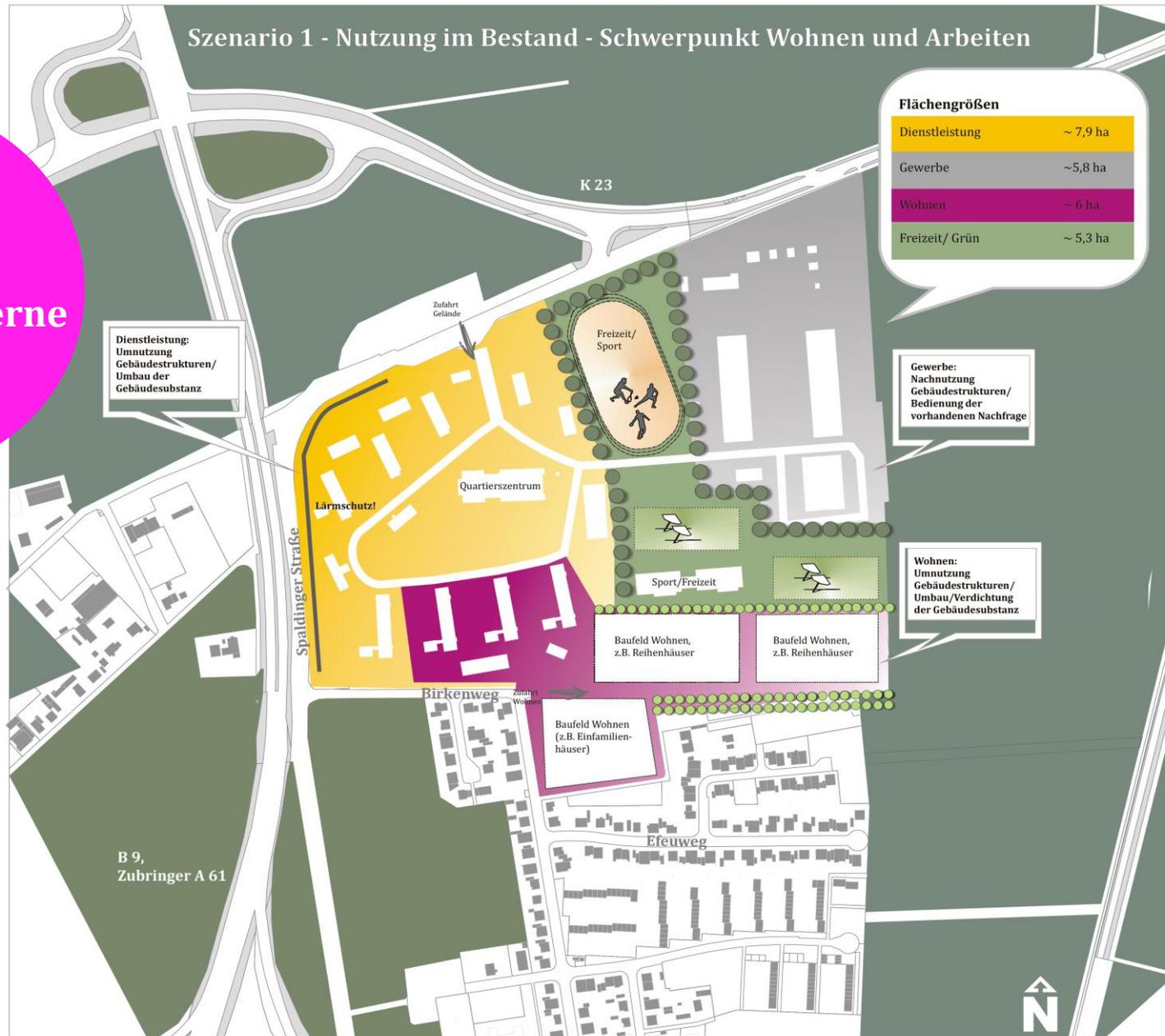


Exposé zu den Szenarien für die
Liegenschaften Kurpfalzkasernerne,
Wasserübungsplatz Reffenthal und
Kraftfahrausbildungsgelände



Militärische Konversion in Speyer

Szenarien Kurpfalzkasernerne



Militärische Konversion in Speyer



Kurpfalzkasernerne | Szenario 1

Nutzung	Kenndaten
Wohnen Bestandsgebäude Grundflächen: Geschossflächen: Anzahl der WE:	ca. 3.700 m ² ca. 10.200 m ² ca. 80 (ausgehend von einer Wohnfläche von 100 m ² /WE im Mehrfamilienhaus)
Wohnen Bauland: Grundflächen: Geschossflächen: Anzahl der WE:	ca. 3 ha ca. 12.000 m ² ca. 24.000 m ² ca. 100 WE (ausgehend von 35 % Einfamilienhaus- und 65 % Reihenhausbebauung)
Dienstleistung Bestandsgebäude Grundflächen: Geschossflächen:	ca. 8.800 m ² ca. 16.800 m ²
Gewerbe Bestandsgebäude Grundflächen: Geschossflächen:	ca. 12.400 m ² ca. 12.800 m ²

Militärische Konversion in Speyer



Szenarien Kurpfalzkasernen

Kurpfalzkasernen | Szenario 1 Nutzung im Bestand – Schwerpunkt Wohnen und Arbeiten *Leitmotiv*

Das Szenario geht davon aus, einen **Großteil der vorhandenen Bau- und Erschließungsstruktur** nachzunutzen und ist somit **bestandsorientiert**. Es reagiert damit zum einen auf den grundsätzlich **guten Erhaltungszustand der Unterkunftsgebäude** (frühere Modernisierungen) sowie zum anderen auf bereits **bestehende Nutzungsanfragen insb. für die Hallen** im östlichen, technischen Bereich der Fläche. Der Ertüchtigung der Bestandsgebäude (Unterkunftsgebäude) sollten - sowohl bezogen auf Dienstleistung wie auch auf Wohnen – **Grundrisstudien** vorausgehen, die aufzeigen, inwieweit eine Nachnutzung unter heutigen Anforderungen, z.B. an moderne Wohnformen oder an zeitgemäße Bürostandards möglich ist. Voraussetzung für die Realisierung des Szenarios ist die **Umsetzung einer Lärmschutzanlage am westlichen Rand der Kurpfalzkasernen**, da hier von zu hohen Belastungen (über 70 db(A), Tagwert) auszugehen ist.

Besonderes positiv ist die **zeitnahe Umsetzbarkeit** (vorbehaltlich der abschließenden Einschätzung der Altlastensituation) des Szenarios zu werten, da hier auf den vorhandenen Strukturen aufgesetzt werden kann. Gleichzeitig kann so aber nur schwer ein **neues Quartier** mit einer neuen Marke entwickelt werden.

Militärische Konversion in Speyer



Kurpfalzkasernerne | Szenario 1

Stärken +	Schwächen -
<p>Aufbau auf vorhandener Erschließungsstruktur (geringe Kosten für öffentliche Erschließung) und vorhandener Bausubstanz (Umbau, Ergänzung der Kubaturen)</p>	<p>Geringe Chancen, die Fläche „neu“ zu entwickeln > Markenbildung eines neuen Stadtquartiers nur bedingt möglich</p>
	<p>geringe Möglichkeit, Flächenpotenzial wirtschaftlich zu entwickeln</p>
<p>keine umfassende Beräumung der Fläche, zeitnahe Umsetzungshorizont und kurzfristige Belegung der östlichen Flächeneinheiten (Anfragen liegen vor)</p>	<p>Weniger freie Gestaltungsmöglichkeit für einen neuen Stadteingang Nord in Speyer aufgrund des Erfordernisses eines umfassenden Lärmschutzes (Kostenfaktor)</p>
<p>Frühzeitige Öffnung der Fläche für Raumpioniere /Zwischennutzer (z.B. Kultur, Vereine, Jugend)</p>	<p>Umgang mit vorhandener Bausubstanz im Hinblick auf Dienstleistung und Wohnen ambitioniert in Bezug auf zeitgemäße Anforderungen</p>
	<p>Gewährleistung der Nahversorgung für das neu entstehende Quartier</p>

Militärische Konversion in Speyer

Kurpfalzkasernerne | Szenario 2 (nicht bezogen auf Erweiterungsoption)



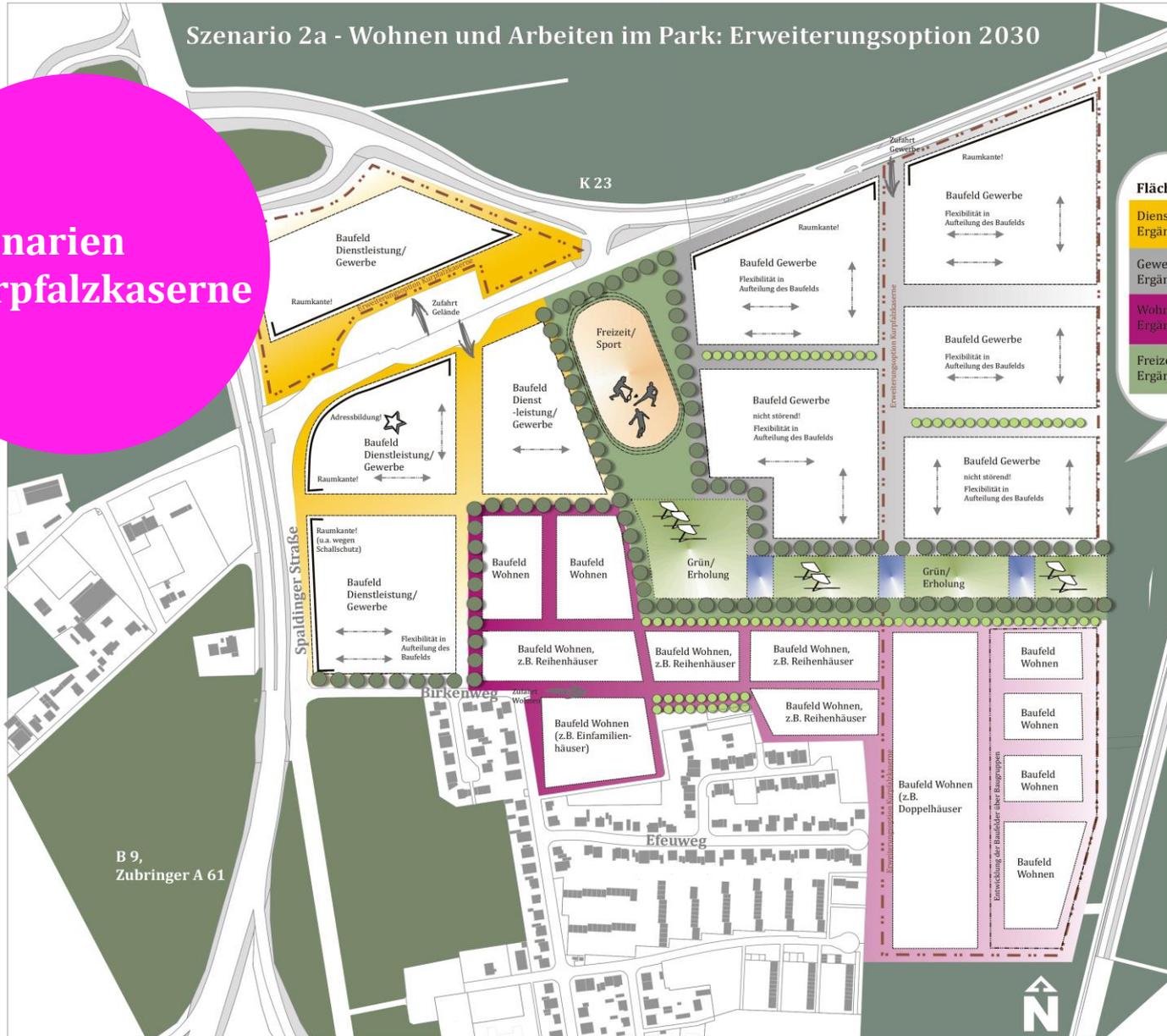
Szenarien
Kurpfalzkasernerne

Nutzung	Kenndaten
Wohnen Bauland: Grundflächen: Geschossflächen: Anzahl der WE:	ca. 5,0 ha ca. 20.000 m ² ca. 41.000 m ² ca. 180 WE (ausgehend von 20 % Einfamilienhaus- und 80 % Reihenhausbebauung)
Dienstleistung Bauland: Grundflächen: Geschossflächen:	ca. 6 ha ca. 48.000 m ² ca. 96.000 m ² - 144.000 m ²
Gewerbe Bauland: Grundflächen: Geschossflächen:	ca. 5 ha ca. 40.000 m ² ca. 80.000 - 120.000 m ²

Militärische Konversion in Speyer

Szenario 2a - Wohnen und Arbeiten im Park: Erweiterungsoption 2030

Szenarien
Kurpfalzkasernen



Flächengrößen

Dienstleistung/ Gewerbe	~ 7,4 ha
Ergänzung (Nord)	~ 3,9 ha
Gewerbe	~ 6,3 ha
Ergänzung (Ost)	~ 10,2 ha
Wohnen	~ 6,9 ha
Ergänzung	~ 7,7 ha
Freizeit/ Grün	~ 4,9 ha
Ergänzung	~ 1,2 ha

Militärische Konversion in Speyer

Kurpfalzkasernen | Szenario 2 Wohnen und Arbeiten im Park *Leitmotiv*



Szenarien Kurpfalzkasernen

Das Szenario geht grundsätzlich von einem **Rückbau auf der Fläche** aus, wenn auch einzelne Bereiche (Sportplatz, Zufahrtssituation im Norden) erhalten bleiben. Grundidee ist hierbei, bezogen auf die Nutzungen Gewerbe, Dienstleistung und Wohnen ein **ausgewogenes neues Quartier** zu schaffen. Über eine ansprechende Architektur im Westen (Dienstleistung, ggf. auch als **Campusmodell**) soll eine neue **Eingangssituation zum Quartier wie auch für Speyer Nord** geschaffen werden. Darüber hinaus muss diese Gebäudekubatur als Abschirmung bzw. Lärmschutz für die dahinter vorgesehenen Wohnareale dienen. Auch hier lässt sich die Nutzung Wohnen problemlos an das südlich angrenzende Wohnquartier anschließen. Innerhalb der Baufelder als Grobkartierung sind hierbei **unterschiedliche Gebäudetypologien** denkbar, aufgrund der angrenzenden Bebauung und in Bezug auf die Zielgruppen (z.B. junge Familien) sollte jedoch von geringeren Dichten ausgegangen werden (Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser). Als positiv ist insbesondere die **Gestaltung eines neuen Stadteingangs** zu sehen, sowie die mögliche Integration eines Campusmodells im Bereich der Dienstleistung. Dabei ist jedoch zu beachten, dass die Beräumung der Fläche inkl. dem evtl. erforderliche Rückbau der unterirdischen Bunkeranlagen mit Kosten verbunden sein wird, deren Rentierlichkeit zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht abschließend beurteilt werden kann.

Militärische Konversion in Speyer

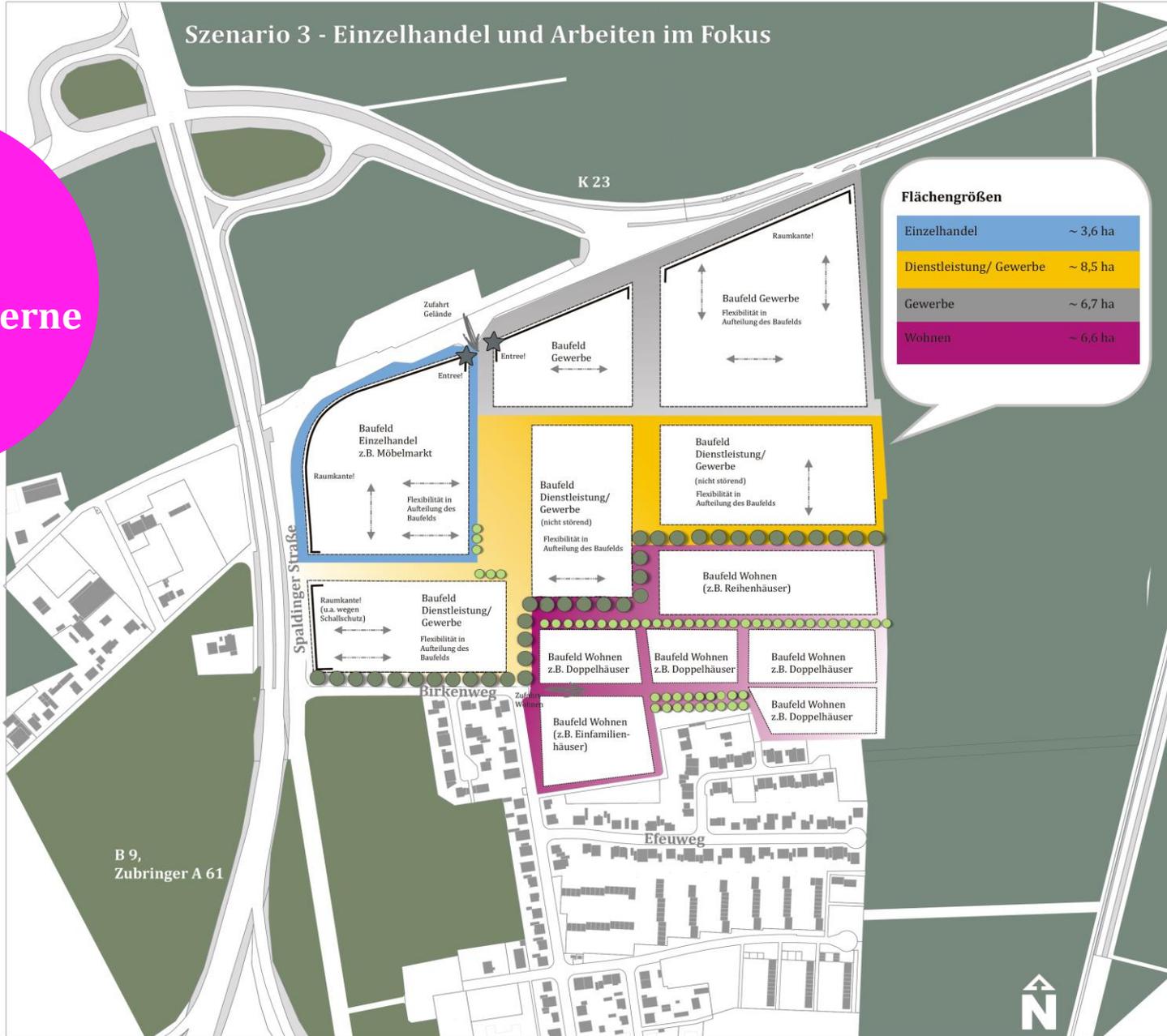


Kurpfalzkasernerne | Szenario 2

Stärken +	Schwächen -
Ausgewogene Anteile und flexible Flächenaufteilung von Wohnen und Dienstleistung/Gewerbe mit geringeren Dichtewerten, attraktive Zonierung	Höhere Kosten aufgrund der Beräumung der Fläche inkl. der ggf. notwendigen Beseitigung der unterirdischen Bunkeranlagen zu erwarten
Anschluss an bestehendes Wohngebiet gut möglich, Unterbringung verschiedener Wohnformen	hohe Freiflächenanteile (Sport- und Grünanlagen) mit hohem Pflege- und Kostenaufwand für die Stadt
Erhalt des Sportplatzes und Herstellung einer Grünvernetzung, u.a. im Sinne der Wohnumfeldqualität	Gewährleistung der Nahversorgung für das neu entstehende Quartier
Freie Gestaltung eines Stadteingangs, ggf. in Kombination mit Campusidee	

Militärische Konversion in Speyer

Szenarien
Kurpfalzkasernen



Militärische Konversion in Speyer

Kurpfalzkasernerne | Szenario 3



Nutzung	Kenndaten
Wohnen Bauland: Grundflächen: Geschossflächen: Anzahl der WE:	ca. 5 ha ca. 20.000 m ² ca. 40.000 m ² ca. 145 WE (ausgehend von 25 % Einfamilienhaus- und 25 % Reihenhaus- bebauung sowie 50 % Doppelhausbebauung)
Einzelhandel Bauland: Grundflächen: Geschossflächen:	ca. 3 ha ca. 24.000 m ² ca. 48.000 m ² - 72.000 m ²
Dienstleistung Bauland: Grundflächen: Geschossflächen:	ca. 7 ha ca. 56.000 m ² ca. 112.000 m ² - 168.000 m ²
Gewerbe Bauland: Grundflächen: Geschossflächen:	ca. 5 ha ca. 40.000 m ² ca. 80.000 m ² - 120.000 m ²

Militärische Konversion in Speyer



Szenarien Kurpfalzkasernen

Kurpfalzkasernen | Szenario 3 Einzelhandel und Arbeiten im Fokus *Leitmotiv*

Das Szenario geht ebenfalls grundsätzlich von einem **Rückbau auf der Fläche** aus. Im Unterschied zu den vorherigen Szenarien werden hier die Dichtewerte der Bebauung recht hoch angesetzt, auf Sport- und großzügige Grünflächen wurde verzichtet. Als zusätzlicher Nutzungsbaustein wurde hier **nicht zentrenrelevanter Einzelhandel des langfristigen Bedarfs** (z.B. Möbel) aufgenommen, da hierzu eine Nutzungsanfrage vorliegt und der Standort grundsätzlich als geeignet erscheint. Der Nutzungsbaustein Wohnen schließt sich an die Strukturen von Speyer Nord an, orientiert sich aber stärker Richtung Osten/Freiraum.

Ähnlich wie bei Szenario 2 wird die Beräumung der Fläche zwar Kosten generieren, bietet aber die **Chance einer neuen, ökonomisch orientierten Quartiersentwicklung**. Die Ansiedlung eines Einzelhandelsbausteins ist grundsätzlich **im Sinne der „Adaption“ der Fläche** (stärkere Frequentierung über Kunden) positiv zu werten, muss aber auch vor dem Hintergrund einer stärkeren Verkehrsbelastung (Kundenverkehr, Anlieferung) des Quartiers gesehen werden. Die **reduzierten Grün- und Freiraumstrukturen** sorgen zwar für einen geringeren Pflege- und Kostenaufwand, gleichwohl verringert sich dadurch aber auch die Aufenthalts- und Wohnumfeldqualität.

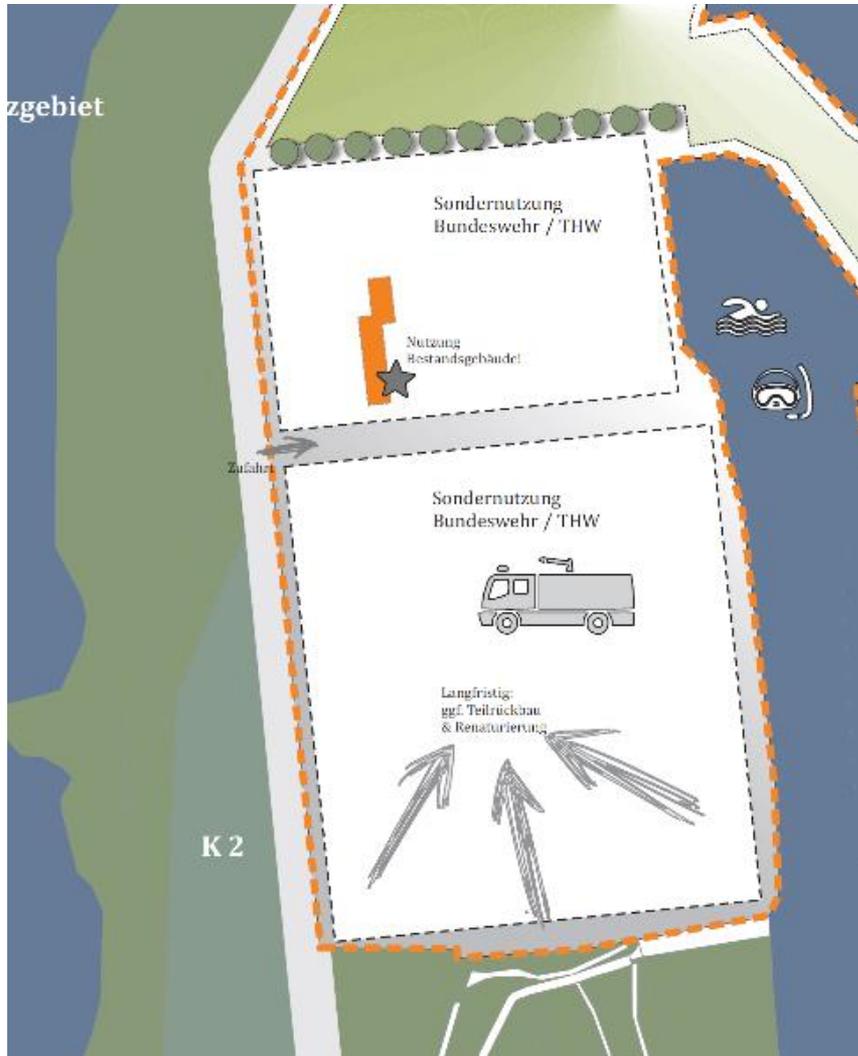
Militärische Konversion in Speyer



Kurpfalzkasernen | Szenario 3

Stärken +	Schwächen -
Integration des Nutzungsbausteins Einzelhandel (z.B. Möbelmarkt) konform zum Einzelhandelskonzept	Verkehrsbelastung über Kundenverkehre und Anlieferung
Klassische Nutzungszonierung, generell hohe Dichtewerte, voraussichtlich hohe Wirtschaftlichkeit	Reduzierte Freiflächenanteile und dadurch weniger Aufenthalts- und Wohnumfeldqualität
Adressbildung: starke Frequentierung der Fläche über Kundenverkehr (gesteigerte Außenwahrnehmung)	Höhere Kosten aufgrund der Beräumung der Fläche inkl. der Beseitigung der unterirdischen Bunkeranlagen zu erwarten
	Gewährleistung der Nahversorgung für das neu entstehende Quartier

Militärische Konversion in Speyer Wasserübungsplatz Reffenthal



Szenario 1 - Teilerhalt Wasserübungsplatz



Militärische Konversion in Speyer



Szenarien Wasserübungs- platz

Wasserübungsplatz | Szenario 1 Teilerhalt Wasserübungsplatz *Leitmotiv*

Das Szenario geht von einem **Teilerhalt des Wasserübungsplatzes** aus, womit entsprechende, der BImA vorliegende Anfragen zur Weiternutzung der bestehenden Gebäude und technischen Anlagen durch eine Sondereinheit der Bundeswehr bzw. durch das THW, berücksichtigt werden. Es besteht demnach ein Interesse zur Nutzung des südlichen Teilbereiches (ehem. Quartier Riberpray). Der restliche Teil der Liegenschaft soll **rückgebaut und renaturiert** werden, wodurch den besonderen naturräumlichen Belangen und den bereits bestehenden Schutzcharakteren (v.a. Natura-2000-Gebiete, Landschaftsschutzgebiete, Vorranggebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz) Rechnung getragen wird. Langfristig ist auch ein Rückbau und eine Renaturierung im südlichen Teil – sofern Flächen nicht mehr benötigt werden – denkbar.

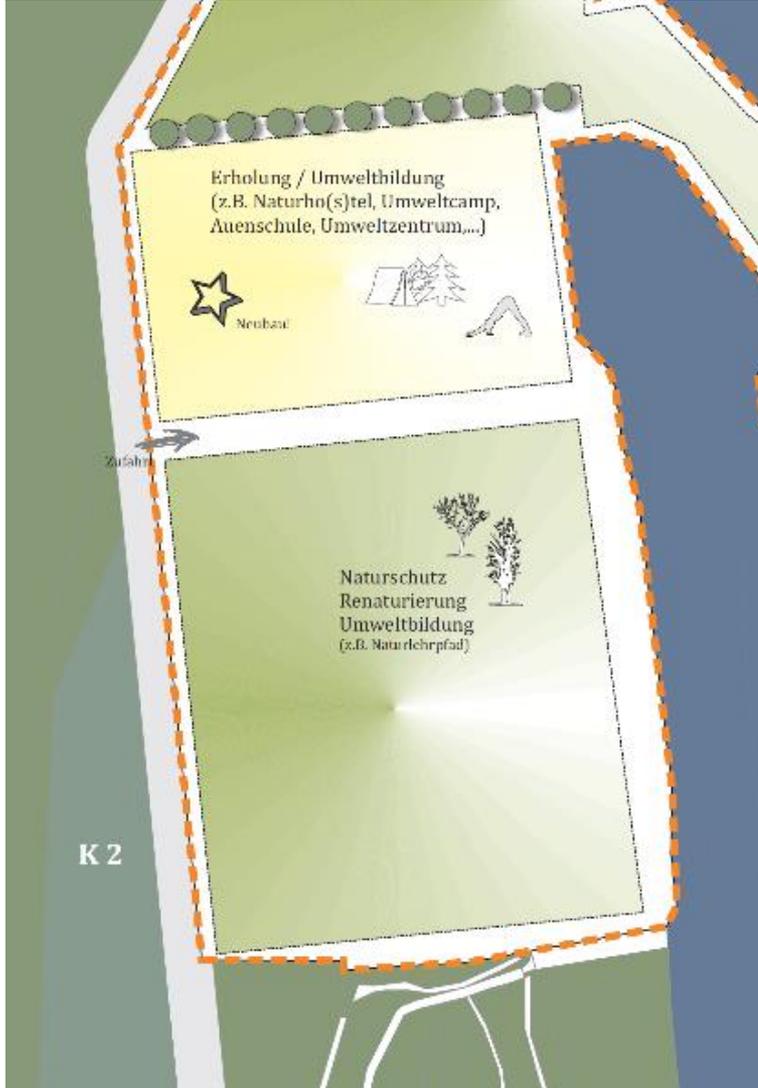
Militärische Konversion in Speyer



Wasserübungsplatz | Szenario 1

Stärken +	Schwächen -
Weiternutzung des in dieser Form einmaligen Übungsgeländes, später weiterer Rückbau möglich	Dauerhaftigkeit der Weiternutzung fraglich
	Geringe Handlungsmöglichkeit der Stadt
Rückbau & Renaturierung von Teilflächen, Generierung von Ökopunkten	Andauernde Eingriffe in Naturhaushalt
Berücksichtigung der naturschutzrechtlichen Belange	Rückbau und Renaturierung als Kostenfaktor
	Wirtschaftlichkeit abhängig von Kosten zur Abwasserbeseitigung (Abwasserhebeanlage)

Militärische Konversion in Speyer Wasserübungsplatz Reffenthal



Szenario 2 - Naturcampus



Militärische Konversion in Speyer



Szenarien Wasserübungs- platz

Wasserübungsplatz | Szenario 2

Naturcampus

Leitmotiv

Wie auch beim Szenario 1 wird ein Rückbau und eine **Renaturierung** der nördlichen Teilfläche vorgesehen.

Der südliche Teil wird einer neuen Nutzung zugeführt wobei auch hier eine Beräumung der Fläche stattfindet. Die Fläche soll als sog. Naturcampus ausgebildet werden, bei dem die **Erholung, das Naturerlebnis und die Umweltbildung** im Fokus stehen. Eine Übernachtungseinrichtung soll nach den Grundsätzen eines naturnahen, sanften Tourismus integriert werden. Die Attraktivität und Besonderheit des Standortes wird durch die Ansiedlung dieser Nutzung ausgenutzt und einer breiteren Öffentlichkeit zugänglich gemacht.

Die Realisierung des Szenarios steht und fällt mit der Vereinbarkeit der vorgesehenen Nutzung mit den **naturschutzrechtlichen Belangen**. Ein weiterer, noch nicht abschließend zu klärender Faktor für die Realisierbarkeit, stellt die **Abwasserbeseitigung** dar. Die Betriebs- und Unterhaltungskosten für die bestehende Abwasserhebeanlage stellen unter Umständen ein Hindernis für die Wirtschaftlichkeit der geplanten Nutzung dar.

Militärische Konversion in Speyer



Wasserübungsplatz | Szenario 2

Stärken +	Schwächen -
Nachnutzung des einmaligen, besonderen Standortes am Altrhein und öffentliche Nutzbarkeit	Ggf. nicht mit naturschutzrechtlichen Belangen vereinbar
Rückbau & Renaturierung von Teilflächen, Generierung von Ökopunkten	Wirtschaftlichkeit steht und fällt mit Kosten zur Abwasserbeseitigung (Abwasserhebeanlage)
Beitrag zur weiteren touristischen Inwertsetzung	Rückbau und Renaturierung als Kostenfaktor

Militärische Konversion in Speyer Wasserübungsplatz Reffenthal



Szenario 3 – Natur im Fokus



Militärische Konversion in Speyer

Wasserübungsplatz | Szenario 3

Natur im Fokus

Leitmotiv



Szenarien
Wasserübungs-
platz

Das Szenario Natur im Fokus geht von einem **kompletten Rückbau und Renaturierung** der Fläche und damit von einer deutlichen **Nutzungsextensivierung** aus. Den Belangen des Naturschutz wird damit in besonders hohem Maße Rechnung getragen. Unter anderem kann so auch dem im Bewirtschaftungsplan der Natura-2000-Gebiete enthaltenen Ziel Z111 „Renaturierung des Depots bei Aufgabe der militärischen Nutzung und Abzug der Bundeswehr vom Standort Speyer und vom Wasserübungsplatz Reffenthal“ entsprochen werden. Nicht zuletzt kann die naturschutzrechtliche Konzeption für das Ökokonto anerkannt werden.

Militärische Konversion in Speyer



Wasserübungsplatz | Szenario 3

Stärken +	Schwächen -
Besondere Berücksichtigung der naturschutzrechtlichen Belange	Rückbau und Renaturierung als Kostenfaktor
Das Ziel des Bewirtschaftungsplans des Natura-2000-Gebietes wird berücksichtigt	kaum für die Öffentlichkeit nutzbar
Generierung von Ökopunkten	

Militärische Konversion in Speyer



Militärische Konversion in Speyer



Szenarien Kraftfahraus- bildungsgelände

Kraftfahrausbildungsgelände | Szenario 1 Verkehrsübungsplatz Polygongelände *Leitmotiv*

Das Szenario ist bestandsorientiert und greift die seit der Rückgabe der Fläche in die **zivile Nutzung integrierten Zwischennutzungen** auf. Gleichzeitig wird damit diversen Anfragen sowie den Wünschen der derzeitigen Mieter (Reservistenkameradschaft, IPA) zur weiteren Nutzung der Gebäude entsprochen.

Dementsprechend soll die Fläche weiterhin als Verkehrsübungsplatz fungieren. Eine ergänzende Bebauung für Schulungs-/ Aufenthaltsräume sowie sanitäre Einrichtungen im Eingangsbereich der Fläche ist hierbei denkbar. Die Bestandsgebäude sollen weiterhin von den derzeitigen Mietern genutzt werden können.

Die innerhalb der Erschließungsringe liegenden **Grünstrukturen werden ebenso wie die geschützten Landschaftsbestandteile und die auf der Fläche vorhandenen Biotope erhalten.**

Bei einer Verstärkung des Publikumsverkehrs muss die Zufahrtssituation auf die Bundesstraße (z.B. durch Abbiegestreifen) angepasst werden.

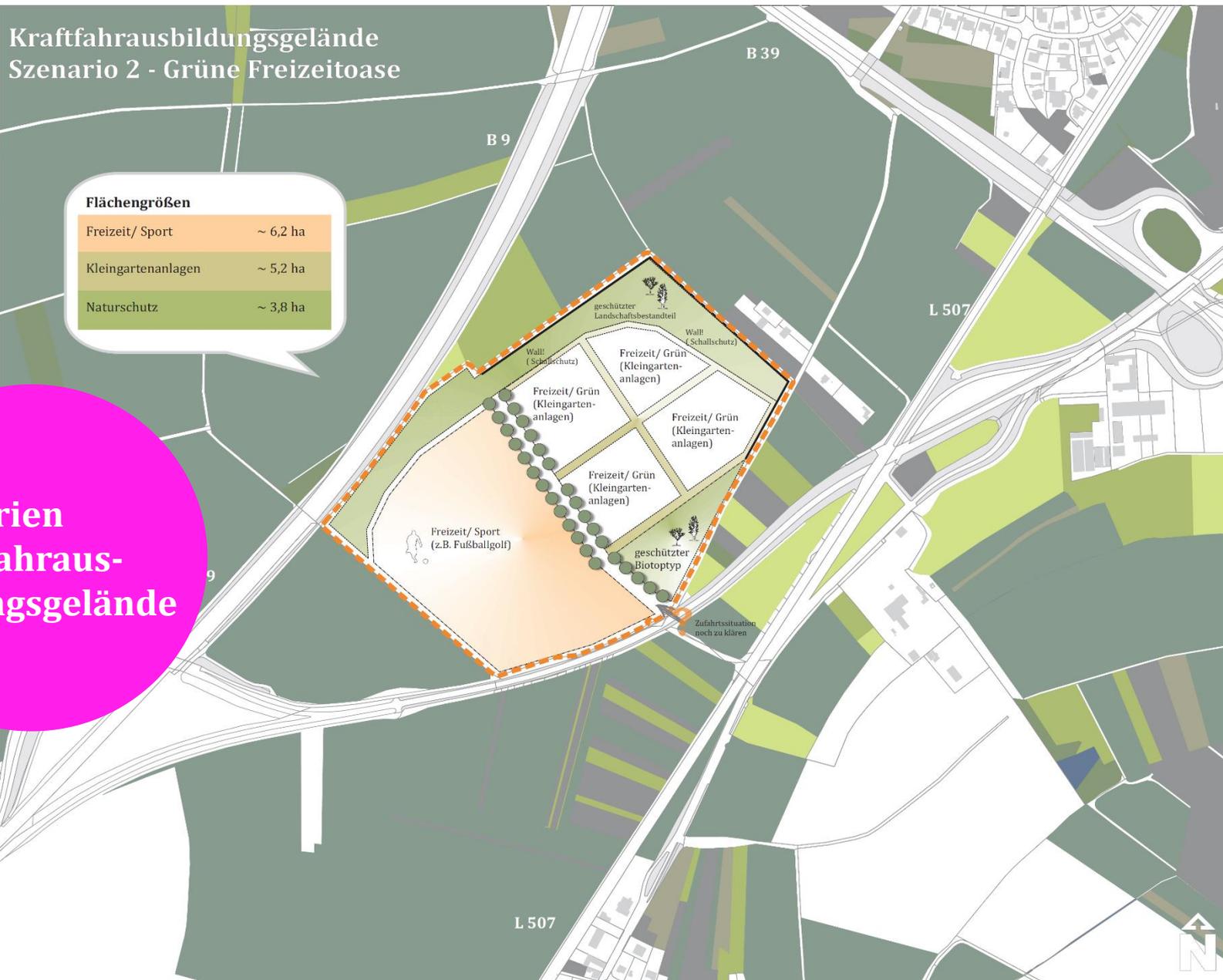
Militärische Konversion in Speyer



Kraftfahrausbildungsgelände | Szenario 1

Stärken +	Schwächen -
Liegenschaft mit spezieller Eignung	Geringe Flächenauslastung,
Berücksichtigung von Anfragen und Interessen der derzeitigen Mieter	Szenario generiert keinen Mehrwert für die Bevölkerung, da nur bestimmten Nutzergruppen Zugang zum Gelände gewährt ist
Geringe Eingriffe in die Bestandssituation/ Berücksichtigung der naturschutzrechtlichen Belange	Ertüchtigung der Erschließung als Kostenfaktor

Militärische Konversion in Speyer



Szenarien
Kraftfahraus-
bildungsgelände



Kraftfahrausbildungsgelände | Szenario 2 Grüne Freizeitoase *Leitmotiv*



Szenarien
Kraftfahraus-
bildungsgelände

Das Szenario löst sich komplett von der Bestandsnutzung. Die Fläche des Polyongeländes soll **Freizeitnutzungen** aufnehmen. Zum einen wird eine **Ersatzfläche für die Kleingartenanlage** „Am Kugelfang“ vorgesehen, die durch Probleme mit aufsteigendem Grundwasser von der Existenz bedroht ist. Voraussetzung für die Realisierung einer Kleingartenanlage ist die Gewährleistung eines **Schallschutzes**, der in Abhängigkeit zu den geschützten Landschaftsbestandteilen zu wählen ist. Darüber hinaus muss die bestehende Topografie berücksichtigt und ggf. angepasst werden.

Der zweite Teilbereich der Fläche wird für **anderweitige Freizeitnutzungen** vorgehalten. Denkbar ist hierbei beispielsweise die Verlagerung von **innerstädtischen Sportflächen** auf das Polyongelände. Des Weiteren liegen der Stadt Anfragen für verschiedene Freizeitnutzungen (z.B. Fußball-Golf) vor.

Wie auch in Szenario 1 sollen die geschützten Landschaftsbestandteile und die auf der Fläche vorhandenen Biotope erhalten werden. Bei einer Verstärkung des Publikumsverkehrs muss die Zufahrtssituation auf die Bundesstraße (z.B. durch Abbiegestreifen) angepasst werden.

Militärische Konversion in Speyer



Kraftfahrausbildungsgelände | Szenario 2

Stärken +	Schwächen -
Schaffung einer Ersatzfläche der Kleingartenanlagen, Erhöhung des Freizeitwertes	Rückbau, Neuerschließung der Kleingartenanlagen, ggf. topografische Anpassungen sowie Ertüchtigung der Erschließung und Zufahrtssituation als Kostenfaktoren für die Stadt
Verlagerung innerstädtischer Sportflächen ermöglicht neue, innenstadtrelevante Nutzungen an deren Stelle	Kleingartenanlage nur mit entsprechendem Lärmschutz realisierbar
Erhalt der geschützten Biotoptypen und geschützten Landschaftsbestandteile	Intensive Freizeitnutzung mit Ausgleichserfordernis

Militärische Konversion in Speyer





Szenarien Kraftfahraus- bildungsgelände

Kraftfahrausbildungsgelände | Szenario 3 Energieinsel / Energiegewinnung *Leitmotiv*

Das Szenario 3 sieht eine **energetische Nachnutzung** der Fläche vor. Im Fokus stehen **erneuerbare Energien** wie bspw. sog. Kurzumtriebsplantagen (KUP) oder auch Freiflächenfotovoltaik. Die Verteilung der Nutzungen auf der Fläche ist hierbei noch variabel und richtet sich nach dem Flächenbedarf und der Wirtschaftlichkeit. Wie auch bei Szenario 2 sind ggf. topografische Anpassungen notwendig. Als weitere energetische Nutzung wird eine Anfrage der GDF SUEZ zur Erprobung einer **Erdölförderung** aufgegriffen. Im Sinne einer Insel sind die Nutzungen von einem „**Grüngürtel**“ umgeben, der die geschützten Landschaftsbestandteile sowie die auf der Fläche vorhandenen Biotope aufnimmt. Bei einer Verstärkung des Betriebsverkehrs muss die Zufahrtssituation auf die Bundesstraße (z.B. durch Abbiegestreifen) angepasst werden.

Militärische Konversion in Speyer



Kraftfahrausbildungsgelände | Szenario 3

Stärken +	Schwächen -
Erneuerbare Energien als Beitrag zum Klimaschutz und lokalen Stoff- und Wertschöpfungskreisläufen (> Klimaziele der Stadt Speyer)	Rückbau und ggf. topografische Anpassungen als Kostenfaktoren
Berücksichtigung der naturschutzrechtlichen Belange	Flächenbedarf und Wirtschaftlichkeit bezogen auf KUP und Freiflächenfotovoltaik sind zu prüfen
Wirtschaftliche Nachnutzung der Fläche	Ausgleichserfordernis