

Anlage 1:

Stadtumbauprozess und Sanierungsmanagement für das Stadtumbaugebiet „Kernstadt Nord“ | Stadt Speyer

Ausschusses für Stadtentwicklung, Bauen und Konversion am 10.12.2019

Zwischenbericht

Das Projekt „Fortschreibung Stadtumbaukonzept und Prozessbegleitung des Stadtumbaus / Sanierungsmanagement „Kernstadt Nord“ Stadt Speyer“ läuft seit dem 01.11.2018. Für diese Aufgabe wurde das Büro stadimpuls (Büroinhaber Michael Kleemann und Projektmanager Johann Wilhelm) aus Landau beauftragt (vgl. hierzu die Vorlage vom 18.09.2018, Bau- und Planungsausschuss). Das Projekt wurde von dem Büro in der Sitzung des Bau- und Planungsausschusses vom 05.02.2019 bereits vorgestellt (vgl. hierzu auch Vorlage).

Zeitplan – Aktuelle Projektphase

Das auf anderthalb Jahre angelegte Projekt hat ca. zwei Drittel der Laufzeit erreicht und befindet sich aktuell in der Konzept- & Beteiligungsphase (siehe Abb. 1).



Abb. 1: Zeitplan

Bürger*Innen-Dialog

Drei von max. sechs angebotenen öffentlichen Veranstaltungen wurden bisher durchgeführt:

1. Aktivierungsforum am 11.03.2019
2. Infoabend Modernisierung am 14.05.2019
3. Dialog Mobilitätspunkt Hauptbahnhof am 26.06.2019

Die Erkenntnisse der Beteiligung der Bürgerschaft sind bereits in die Planungen und Konzepte für die Schlüsselmaßnahmen „Umgestaltung des Bahnhofsumfeldes“ und „Umgestaltung des Postplatzes“ eingeflossen (siehe Vorlage der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bauen und Konversion am 10.09.2019).

Weitere Veranstaltungen sind am 27.01.2020 (Dialog Postplatz) und am 30.03.2020 (Rückkopplungsforum) geplant.

Aktivierung und persönliche Erstansprache der Eigentümer*Innen

Stadtimpuls hatte darüber hinaus die Aufgabe, die Eigentümer*Innen im Stadtumbaugebiet über die Fördermöglichkeiten zu informieren und im Hinblick auf die Gebäudemodernisierung, energetische Sanierung und Städtebaufördermöglichkeiten zu beraten. Zu diesem Zweck wurden die Gebäudeeigentümer*Innen flächendeckend mit Hilfe von Briefkasteneinwürfen (Flyer) und mittels intensiver Öffentlichkeitsarbeit informiert. Im Laufe des Prozesses wurden 56 Immobilien ausgewählt (Fokusimmobilien), deren Eigentümer*Innen persönlich kontaktiert werden sollten (Anschreiben und Telefonansprache). Die Auswahl der Gebäude wurde gemeinsam von Stadtimpuls und der Stadtplanung festgelegt und hat ihren Ursprung in Bauanträgen, Beratungsanfragen oder in Modernisierungsbedarfen. Die Aktivierung der Eigentümer*Innen ist mittlerweile bereits abgeschlossen, in Abbildung 2 sind Beispiele für diese Fokusimmobilien abgebildet.

Mit 30 von 56 Eigentümer*Innen oder Hausverwalter*Innen konnten persönliche Gespräche geführt werden, bei den anderen war eine Kontaktaufnahme nicht möglich. 25 Eigentümer*Innen haben ein potenzielles Interesse an einer Beratung/Förderung geäußert, mit 13 Eigentümer*Innen wurde bislang eine Erstberatung vor Ort durchgeführt.



Abb. 2: Beispiele für Fokusimmobilien

Persönliche Sanierungsberatung und Gebäudemodernisierungsförderung

Sechs Eigentümer*Innen befinden sich aktuell in einem intensiven Beratungsprozess. Alle streben eine Modernisierung ihrer Gebäude unter Inanspruchnahme von Städtebaufördermitteln an. Drei dieser angestrebten **Modernisierungsmaßnahmen** sind bereits in konkreter Abstimmung einer Modernisierungsvereinbarung, die voraussichtlich Anfang 2020 abgeschlossen werden kann (vorbehaltlich der Zustimmung der ADD). In den Abbildungen 3 und 4 sind zwei solcher privater Modernisierungsmaßnahmen beispielhaft dargestellt. Für drei weitere Maßnahmen wird aktuell eine Prüfung auf Förderfähigkeit nach Förderrichtlinie durchgeführt.

Stimmt die Aufsichts- und Dienstleistungsdirektion Trier, Außenstelle Neustadt, zu, können nach derzeitigem Beratungsstand im Jahr 2020 potenziell sechs Modernisierungs-, Instandsetzungs- und Energieeinsparvereinbarungen abgeschlossen werden. Erstattet werden können maximal 30 % der förderfähigen Kosten, maximal bis zu einer Höhe von 50.000 € (gem. Modernisierungsrichtlinie der Stadt Speyer).

Bei den drei aktuell in enger Abstimmung befindlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird ein **Gesamtinvestitionsvolumen** von **ca. 600.000 €** angenommen, der geschätzte **Kostenerstattungsbeitrag** durch Städtebaufördermittel läge dann (gem. Richtlinie, vgl. oben) max. bei **ca. 150.000 €**.

Die Kosten für weitere Gebäudemodernisierungsmaßnahmen, die sich aktuell in Prüfung auf Förderfähigkeit befinden, stehen noch nicht fest. Es kann allerdings angenommen werden, dass **weitere 100.000 – 150.000 € Städtebaufördermittel** zum Einsatz kommen könnten.



Abb. 3: Beispiel private Modernisierungsmaßnahme

- **denkmalgeschütztes** Mehrfamilienhaus BJ 1923 (WEG, 6 Parteien, größtenteils Selbstnutzer)
- **Dachsanierung** (Neueindeckung, Dachbodendämmung)
- **Instandsetzung** Fenster- und Türgewände, Sockel und Fassade
- **ca. 250.000 € Gesamtkosten**
- **50.000 € Kostenerstattung** durch Städtebauförderung (voraussichtlich)



Abb. 4: Beispiel private Modernisierungsmaßnahme 2

- **denkmalgeschütztes** Mehrfamilienhaus BJ 1885 (WEG, 2 Parteien, Selbstnutzer)
- **Dachsanierung** (Neueindeckung, Dachbodendämmung)
- **Umfangreiche energetische Maßnahmen** (Austausch Fenster, Kelleraufgang...)
- **Instandsetzung** Fenster- und Türgewände, Sockel und Fassade
- **ca. 150.000 € Gesamtkosten**
- **50.000 € Kostenerstattung** durch Städtebauförderung (voraussichtlich)

Für die persönliche Sanierungsberatung steht das Büro stadimpuls flexibel und täglich telefonisch beratungssuchenden Gebäudeeigentümer*Innen zur Verfügung. Mindestens einmal im Monat erfolgt eine Präsenzzeit im städtischen Beratungsbüro oder nach Absprache direkt mit den Eigentümern*innen vor Ort, vorwiegend für Gebäudebesichtigungen und Beratungen.

Schlüsselmaßnahmen und Fortschreibung des Stadtumbaukonzepts 2013

Ebenfalls über Städtebaufördermittel gefördert werden soll die Komplettsanierung des ehemaligen **Stoffhauses (Wormser Str. 8)**. Das im Eigentum der Waisenhausstiftung befindlichen Gebäude ist bereits in Planung, das Sanierungsvorhaben startet voraussichtlich 2020. Das Gebäude soll wieder als Wohn- und Gewerbeimmobilie nutzbar gemacht werden und eine Gewerbeeinheit sowie sechs Wohneinheiten bieten. Für Wohnqualität und Belichtung soll ein begrünter Innenhof im rückwärtigen Bereich sorgen. Die Planung wird von dem Architekturbüro A-tec-Neugebauer im Auftrag der Stadt durchgeführt, die Sanierungskosten werden auf ca. 945.000 € geschätzt. Die Förderfähigkeit und -summe wird in einer Einzelabstimmung mit der ADD geklärt. Dieses Vorhaben soll als Referenzprojekt für die private Gebäudemodernisierung dienen und transparent und öffentlichkeitswirksam dargestellt werden, dadurch wird es zu einer Schlüsselmaßnahme im Stadtumbauprozess.



Abb. 5: Schlüsselmaßnahme Stoffhaus

Weitere bisher festgelegte **Schlüsselmaßnahmen** für das Jahr 2020 sind die Aufwertung des Bahnhofsumfeldes und Umgestaltung des Postplatzes (siehe dazu die Vorlagen zur Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bauen und Konversion am 10.09.2019). Diese Maßnahmen sollen „Modellcharakter“ für das Gesamtprojekt und den Stadtumbauprozess haben, sie sind besonders wichtig für die Öffentlichkeit und Politik. Deshalb wird bei der Planung dieser beiden Maßnahmen ein besonderer Fokus auf die Beteiligung der gleichen gelegt (siehe Dialog Mobilitätspunkt Bahnhof und Dialog Postplatz). Die Schlüsselmaßnahmen werden im Rahmen des Stadtumbauprozesses von dem Büro stadimpuls mitbegleitet und in der Fortschreibung des Stadtumbaukonzeptes anschließend dokumentiert.

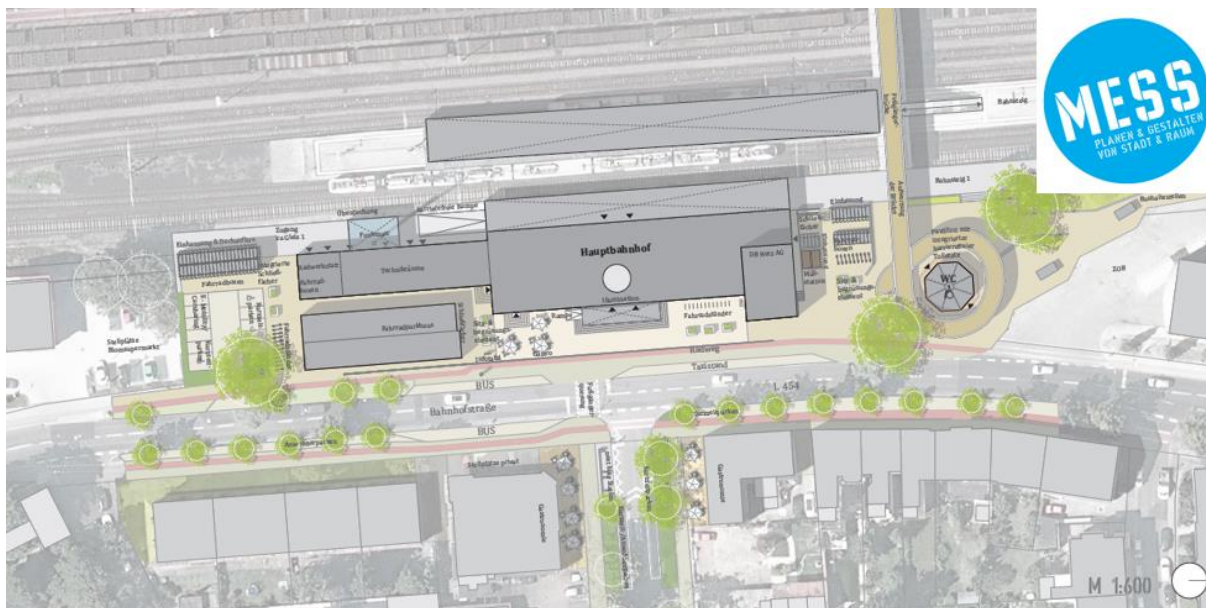


Abb. 6: Schlüsselmaßnahme Aufwertung des Bahnhofsumfeldes

Eine weitere Aufgabe des Büros ist die erwähnte **Fortschreibung des Stadtumbaukonzeptes 2013**. Parallel wurden seitens stadimpuls zusammen mit der Abteilung Stadtplanung die bisherigen Ziele und Maßnahmen des Stadtumbaukonzeptes 2013 auf ihren Umsetzungsstand, potenzielle Hemmnisse und aktuelle Relevanz geprüft und erste Handlungsempfehlungen für die Restlaufzeit des Stadtumbauprogramms vorgeschlagen. Nach weiterer Vertiefung der Ergebnisse und Empfehlungen werden diese den Gremien Anfang 2020 zur Diskussion und Entscheidung vorgestellt und im Projektbericht ausführlich dargelegt.

Zwischenfazit

- **Die Veranstaltungen** des Bürgerschaftsdialogs werden sehr gut angenommen (je ca. 30-60 Teilnehmer*Innen) und liefern wichtige Ergebnisse für die Schlüsselmaßnahmen.
- **Die persönliche Ansprache von Gebäudeeigentümer*Innen sowie das Sanierungsmanagement** zeigt spürbare **Erfolge**.
- Die Sanierungsberatung soll **fortgeführt** und **verstetigt werden**, Beratungsangebote sollen weiter beworben werden. Hierfür muss für das Jahr 2020 ein weiteres Beratungsbudget vereinbart werden.
- Mit der Umgestaltung des Bahnhofsumfeldes und des Postplatzes sowie der Modernisierung des Stoffhauses als Referenzprojekt für die private Modernisierung sind für die verbleibende Förderlaufzeit bereits drei sehr wichtige **Schlüsselmaßnahmen** in der Planung.