

# Vorlage der Stadt Speyer



Vorlagen-Nr.: 0768/2021

**Abteilung:** Bauaufsicht

**Bearbeiter/in:** Alshuth, Jürgen

**Haushaltswirksamkeit:**  nein

ja, bei

Produkt:

Investitionskosten:  nein

ja

Betrag:

Drittmittel:  nein

ja

Betrag:

Folgekosten/laufender Unterhalt:  nein

ja

Betrag:

Im laufenden Haushalt eingeplant:  nein

ja

Fundstelle:

Beratungsfolge	Termin	Behandlung	Beratungsstatus
Stadtrat	15.07.2021	öffentlich	Information

## Betreff: Überprüfung einer Novellierung der Altstadtsatzung Speyer von 1975

Information zum Thema:

### **Gegenüberstellung baurechtlicher Möglichkeiten zum verbesserten Schutz und gestalterischen Umgang mit Bestandsgebäuden in der Altstadt von Speyer**

Wie schon mehrfach in der Presse berichtet, wird die Altstadtsatzung Speyer von 1975 *den besonderen gestalterischen Anforderungen*, die bei Instandsetzungen oder Umbauten historischer Bestandsgebäude in der Altstadt durch erhöhte Wärmedämmung (GEG- Gesetz seit 2020, vorher EnEV) oder die Nutzung erneuerbarer Energien (z.B. Fotovoltaik, Solarthermie) zu stellen sind, nicht mehr gerecht. Darüber hinaus sind die gestalterischen Regelungen der Satzung aus heutiger Sicht nicht konkret genug formuliert und die Erhaltung der historischen Bausubstanz, als vorrangiges Ziel der Altstadtsatzung, nicht verbindlich genug festgelegt.

Für Planer und Investoren sind diese neuen Anforderungen mit einem erhöhten Aufwand in der Planungsphase, der Abstimmung im Genehmigungsverfahren sowie in der Bauleitung und Ausführung verbunden. In Verbindung damit ergeben sich auch neue Herausforderungen in Bezug auf die Wirtschaftlichkeit von Baumaßnahmen, auch vor dem Hintergrund hoher lokaler Bau- und Bodenpreise.

*Die genannten Rahmenbedingungen führen seit ca. fünf bis sechs Jahren zu einer bedenklichen Zunahme von Abbrucharträgen sowie durchgeführter Abbrüche historischer, nicht denkmalgeschützter Bestandsgebäude in der Altstadt.*

Beispiele hierfür sind u.a. die Abbrüche in der Großen Greifengasse bei den Häusern 13 und 14 und am ehemaligen Bistumshaus. Die dort errichteten Ersatz- Neubauten fügen sich in der Kubatur zwar in die Umgebung ein, können aber in der heutigen Bauweise mit Plattenverkleidungen und Flächenverputzungen im Wärmdämmverbundsystem den Detailreichtum und die Gestaltqualität der Vorgängerbauten nicht erreichen.

Das historisch überlieferte bauliche Gesicht der Speyerer Altstadt droht mehr und mehr verloren zu gehen. Der in der Präambel der Altstadtsatzung bereits 1975 formulierte hohe Anspruch, dass es „den Bürgern der Stadt auch in Zukunft möglich sein soll, sich mit der Geschichte der Stadt zu identifizieren und sich an ihrer sichtbaren Gestalt zu orientieren“ ist kaum noch aufrechtzuerhalten und umsetzbar.

Deshalb wurden in der Stadtverwaltung Überlegungen angestellt, mit welchen Regelungen der Schutz der Altstadt und die Bewahrung des überlieferten Stadtbildes besser und zuverlässiger zu gewährleisten sind.

Dieses auch vor dem Hintergrund der sich abzeichnenden Anerkennung der SchUM-Stätte Judenbad als zweites Unesco- Denkmal in Speyer und den damit steigenden gestalterischen Anforderungen an einen weiter gefassten *baulichen Umgebungsschutz für die Unesco-Denkmäler* in der Speyerer Altstadt.

Grundsätzlich bestehen für einen weitergehenden Bestandsschutz und verbesserte gestalterische Regelungen folgende Möglichkeiten:

- Aktualisierung der Altstadtsatzung Speyer  
Konkretisierung der Formulierungen der Satzung zur Gebäudegestaltung für die einzelnen Bauteile (Außenwände, Dachform, Dachdeckung, Fenster, Türen usw.) unter Berücksichtigung der genannten neuen Anforderungen an Wärmedämmung und erneuerbare Energien. Überprüfung des Geltungsbereichs und gegebenenfalls Ausweitung auf weitere, für das Stadtbild wichtige Bereiche der Altstadt.

Die Regelungen der Altstadtsatzung beschränken sich gesetzlich auf die gestalterische Wirkung der straßenseitigen Gebäudefronten im Stadtbild. Ein weitergehender Bestandsschutz für einzelne Gebäude ist mit der Altstadtsatzung nicht zu erreichen.

- Erhaltungssatzung als Ergänzung der Altstadtsatzung  
Als Teil des städtebaulichen Planungsrecht kann gemäß §172 Baugesetzbuch zur „Erhaltung der städtebaulichen Eigenart eines Gebiets aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt“ ein *Erhaltungsbereich* festgesetzt werden. Allerdings muss der Erhaltungsbereich in seiner stadtgestalterischen Besonderheit und Bedeutung genau *abgegrenzt und begründet* werden. Es ist somit nicht möglich, den gesamten Geltungsbereich der Altstadtsatzung *pauschal mit einer Erhaltungssatzung zu überlagern*, um einen weitergehenden Bestandsschutz zu erreichen. Die Altstadtsatzung auf der Basis der Landesbauordnung und die Erhaltungssatzung nach dem städtebaulichen Planungsrecht des Bundes sind getrennt voneinander zu behandeln.

Die Regelungen einer Erhaltungssatzung beschränken sich ebenfalls auf das *äußere Erscheinungsbild* eines genau bestimmten städtebaulichen Bereichs. Ein zuverlässiger Bestandsschutz von *Einzelgebäuden* wäre ebenfalls nicht gewährleistet.

- Überprüfung der Altstadt Speyer als „StadtDenkmal“  
Die von Dr. Herbert Dellwing 1985 verfasste Denkmaltopographie Speyer sah ursprünglich innerhalb des Linienvorlaufs der Stadtmauer ein umfassendes „StadtDenkmal“ als Denkmalzone nach §5 Denkmalschutzgesetz RLP vor. Hierbei geht es, im Unterschied zu den Einzeldenkmälern, um das *prägende Straßen-, Platz und Ortsbild der äußeren Gebäudehüllen*. Bisher sind lediglich die Maximilianstraße sowie zwei Bereiche nördlich und südlich der Maximilianstraße als Denkmalzonen ausgewiesen.

Mit der Überprüfung der Ausweitung der Denkmalzone, die Altstadt hat sich seit 1985 stark verändert, müsste die Stadt Speyer die GDKE Mainz als zuständige Denkmalfachbehörde beauftragen. Vorgespräche hierzu haben stattgefunden. Die Initiative, der „Startschuss“, müsste von der Stadt Speyer ausgehen.

Durch die Ausweitung der Denkmalzone wäre ein weitgehender Schutz des originalen, authentischen Erscheinungsbilds der Altstadt gewährleistet. Sie wäre der historischen Bedeutung der Stadt Speyer generell und dem weitergehenden Umgebungsschutz einer Stadt mit zwei Unesco-Denkmalen insbesondere angemessen. Für Denkmaleigentümer wären in einem größeren Altstadtbereich als bisher bauliche Maßnahmen steuerlich erhöht abschreibungsfähig.

Zum weiteren Vorgehen ist folgender Verfahrensablauf geplant:

- Feststellung der Bedeutung des Themas in Verbindung mit der anstehenden Entscheidung der Unesco über die SchUM- Stätte Judenbad Speyer am 27.07.2021.
- Vorlage des Themas *zur Information in der ersten Sitzung des ASBK* nach der Sommerpause, gegebenenfalls in Verbindung mit einer Begehung des Altstadtgebietes mit Teilnehmern des ASBK.
- „Altstadt- Spaziergänge“ zum Thema mit interessierten Bürgern, Mitarbeitern der Verwaltung sowie gegebenenfalls der Landesdenkmalpflege/ GDKE Mainz.
- Vorlage des Themas *zur Beschlussfassung in einer Sondersitzung des ASBK*. Teilnahme von Mitarbeitern der GDKE Mainz und Fachvortrag zum Thema Stadtdenkmal bzw. Ausweitung der Denkmalzone Altstadt.

Entscheidung über die Frage einer Beauftragung der GDKE Mainz zu einer Untersuchung über die Ausweitung der Denkmalzone Altstadt Speyer.

In Verbindung damit Beschlussfassung zu einer Novellierung der Altstadtsatzung, gegebenenfalls auch als gestalterischer Schutzbereich im Umgriff um eine ausgeweitete Denkmalzone.