

Stadtumbau Kernstadt Nord Speyer

Nacherhebung zur Fortschreibung

Maßnahmenplan 1 Modernisierung private Gebäude



Auftraggeber:

Stadt Speyer
Maximilianstraße 100
67346 Speyer



Auftragnehmer:

Stadimpuls | Integrierte Kommunal- und Projektentwicklung
Industriestraße 7b
76829 Landau



Inhaltsverzeichnis

1. Ausgangssituation	1
2. Vorgehen.....	2
3. Ergebnisse	4
4. Fazit	6
5. Abbildungsverzeichnis	7

1. Ausgangssituation

Die dem Stadtumbaugebiet zugrunde liegende Vorbereitende Untersuchung datiert zurück auf das Jahr 2013. Aus dieser ging unter anderem der Maßnahmenplan 1 „Private Modernisierung, Entkernung und energetische Sanierung“ hervor. Die Aussagen des Plans zum Modernisierungsbedarf privater Gebäude sind ebenfalls Grundlage zur Anwendung der Modernisierungsrichtlinie. In der Vergangenheit wurden vermehrt für Modernisierungsvorhaben Abstimmungen mit der ADD notwendig, obwohl Modernisierungsbedarf nachweisbar ist. Da die Vorbereitende Untersuchung auf das Jahr 2013 zurückzuführen ist, hat sich der Bauzustand der Gebäude in der Innenstadt inzwischen stark verändert.

Außerdem soll ein Eindruck gewonnen werden, wieviele Gebäude im Stadtumbaugebiet seit Beginn der Maßnahmen modernisiert wurden, um den Erfolg im privaten Bereich abschätzen zu können.

Um diese Ziele zu erreichen, sollen die Gebäude mit mittlerem und hohem Modernisierungsbedarf neu eingeschätzt werden. Ergänzend dazu werden alle Denkmalgeschützten Gebäude auf den Bauzustand hin untersucht, um der besonders schützenswerten Bausubstanz gerecht zu werden. Da hier im früheren Maßnahmenplan missverständliche Einschätzungen getroffen wurden.

2. Vorgehen

Im ersten Schritt wurden alle Gebäude im Stadtumbaugebiet katalogisiert und digitalisiert. So konnten die Ergebnisse in einer Datenbank eingeordnet werden. Dieses Vorgehen ermöglicht ein grundsätzliches Fortschreiben der Ergebnisse und Einbindung der Daten in ein Geoinformationssystem.

Im Weiteren wurden die Gebäude erneut auf den Bauzustand geprüft und eingeschätzt. Die Neueinschätzung bezog sich dabei auf Gebäude welche 2013 mit mittlerem und hohem Modernisierungsbedarf eingeschätzt wurden. Hier sollte vor allem geprüft werden, wie sich der Bauzustand verändert hat und inwieweit der Stadtumbauprozess auf dem Bereich der privaten Gebäude vorangeschritten ist.

Zusätzlich wurden alle Einzeldenkmäler neu geprüft, um der besonders erhaltenswerten Bausubstanz gerecht zu werden.

Die Neuprüfung wurde nach folgenden Kriterien durchgeführt.

Gebäude mit hohem Modernisierungsbedarf weisen nicht nur Mängel auf, sondern Missstände, welche sich auf die Funktion des Gebäudes auswirken. Zum Teil sind jedoch auch die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse beeinträchtigt.



Abbildung 1: Beispielhaft Gebäude mit hohem Modernisierungsbedarf

Die Gebäude, welche mit mittlerem Modernisierungsbedarf eingeschätzt wurden, weisen nicht nur unerhebliche Mängel an Fassaden, Dach, anderen Teilen der Außenhülle oder aber auch in Einzelfällen auch Innenraum auf. Die Mängel sind jedoch noch nicht so stark ausgeprägt, dass eine Beeinträchtigung der jeweiligen Nutzung zu befürchten ist.



Abbildung 2: Beispielhaft Gebäude mit mittlerem Modernisierungsbedarf

Bei Gebäuden, welche schon durch das Sanierungsmanagement umfassend analysiert wurden und auch eine Begutachtung von Innen stattfand, gingen auch diese Eindrücke in die Bewertung mit ein.

3. Ergebnisse

Allgemeiner Modernisierungsbedarf

In den vergangen 8 Jahren gab es eine Vielzahl an Entwicklung in der Innenstadt.

2013 wurden an 28 Gebäuden hohe Substanzmängel festgestellt. Außerdem wurden 134 Gebäude mit mittleren Substanzmängeln gezählt. Diese Situation stellte einen wichtigen Grund für die Ausweisung eines Gebiets für den Stadtumbaus dar.

Nach 8 Jahren Stadtumbau finden sich noch 24 Gebäude mit hohem Modernisierungsbedarf und 112 mit mittlerem Modernisierungsbedarf. Somit ging die Zahl der modernisierungsbedürftigen Gebäude von 164 auf 136 zurück.

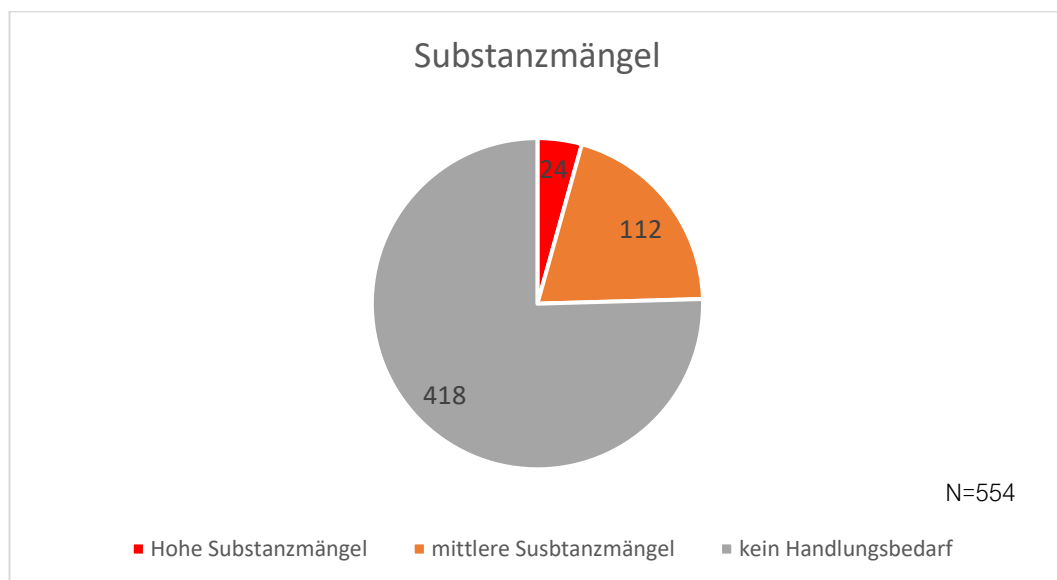


Abbildung 3: Überblick Substanzmängel nach Neuprüfung 2021

Insgesamt wurden bei 53 Gebäude welche 2013 als modernisierungsbedürftig eingeschätzt wurden, 2021 keine erheblichen Mängel mehr festgestellt. Viele Modernisierungen liegen jedoch schon länger zurück und es finden sich sogar inzwischen schon leichte Abnutzungserscheinungen an der Fassade.

Im gleichen Zeitraum wurden an 26 weiteren Gebäuden erstmals mittlere Substanzmängel festgestellt.

Modernisierungsbedarf Einzeldenkmäler

2013 waren von 117 Einzeldenkmälern 31 modernisierungsbedürftig. Dies entspricht einer Quote von ca. 26%.

Die Prüfung 2021 der Denkmäler ergab folgendes.

Acht Einzeldenkmäler haben hohe Substanzmängel und damit einen hohen Modernisierungsbedarf. Diese Gebäude sind besonders schützenswert. Ein Kontaktaufnahmeversuch sollte hier nochmals gestartet werden.

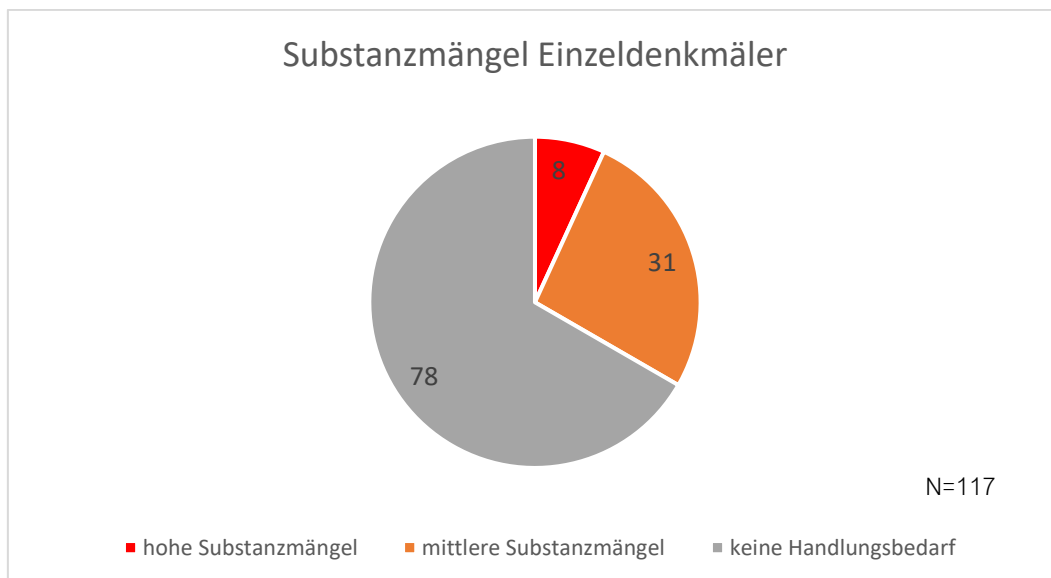


Abbildung 4: Überblick Substanzmängel an Einzeldenkmälern nach Neuprüfung 2021

31 denkmalgeschützte Gebäude zeigen mittlere Substanzmängel und mittleren modernisierungsbedarf.

Der Anstieg an Einzeldenkmälern mit Modernisierungsbedarf von 26% auf 33% darf nicht unbeachtet bleiben. Im Ergebnis ist ca. jedes dritte Einzeldenkmal modernisierungsbedürftig.

4. Fazit

Insgesamt hat sich die Situation verbessert. Die Ziele des Stadtumbaus wurden zum Teil erreicht. Die Zahl der modernisierungsbedürftigen Gebäude ging insgesamt zurück in den letzten acht Jahren. Da bisher keine Modernisierungsvereinbarungen abgeschlossen wurden, muss jedoch festgehalten werden, dass die Modernisierungen ohne Inanspruchnahme der Städtebaufördermittel erfolgten. Dabei ist zu sagen, dass der Großteil der Modernisierungen schon vor einigen Jahren erfolgte.

Die Situation der Einzeldenkmäler ist an dieser Stelle besorgniserregend. Historische Bausubstanz ist ein zentrales städtebauliches Potenzial in der Speyerer Innenstadt.

Im weiteren Vorgehen, sollten neben den zwölf Gebäuden, welche Modernisierungs- und Förderpotenzial aufweisen auch die fünf Einzeldenkmäler mit hohem Modernisierungsbedarf aktiv kontaktiert werden.

5. **Abbildungsverzeichnis**

Abbildung 1: Beispielhaft Gebäude mit hohem Modernisierungsbedarf	2
Abbildung 2: Beispielhaft Gebäude mit mittlerem Modernisierungsbedarf	3
Abbildung 3: Überblick Substanzmängel nach Neuprüfung 2021	4
Abbildung 4: Überblick Substanzmängel an Einzeldenkmälern nach Neuprüfung 2021	5