



# Stadtumbau und Sanierungsmanagement „KERNSTADT NORD“ STADT SPEYER



AUSSCHUSS FÜR STADTENTWICKLUNG,  
BAUEN UND KONVERSION | 05.10.2021



stadtimpuls  
kommunal- und projektentwicklung

# GLIEDERUNG

## 1. Sanierungsmanagement

- Aktivierung
- Beratung

## 2. Modernisierungsrichtlinie

- Fortschreibung
- Maßnahmenplan
- Weiteres Vorgehen



**Aktivierung der  
Eigentümer\*Innen**



**Sanierungsberatung/  
Energetische Beratung**

**Sanierungs-  
management**

stadtimpuls



# AKTIVIERUNG

## Pressemeldungen

### DIE RHEINPFALZ

**SPEYER**  
Stadtnachrichten: Info-Abend zu Förderung für Projekte in Kernstadt-Nord



Die Stadt will Bürger zu Modernisierungsmaßnahmen im Gebiet Kernstadt-Nord motivieren. Dafür findet am Dienstag, 14. Mai, 18 Uhr, ein Infoabend über Fördermöglichkeiten statt. Ort ist die Wormser Straße 8, ein Gebäude, bei dem die Stadt als Eigentümerin selbst ihren Anteil am Stadtumbau leisten will: Eine Stoffhandlung als früherer Mieter ist ausgezogen, und es steht ein Umbau bevor, um sowohl Geschäfts-, als auch Wohnnutzung zu ermöglichen. Zu der Informationsveranstaltung eingeladen sind laut Stadt alle Interessierten, insbesondere jene, die im von nördlich der Maximilianstraße bis zur Pfalz am St. Guido-Säuleplatz liegenden Gebiet wohnen oder eine Immobilie

## Flyer

**Modernisierungsbüro**  
Stadt Speyer

**STADTUMBAU KERNSTADT-NORD**

Sie besitzen ein Gebäude in der nördlichen Innenstadt und möchten es sanieren oder mit Ihrer Immobilie einen positiven Beitrag für das Klima der Innenstadt leisten? Wir beraten Sie gerne über Fördermöglichkeiten. Vereinbaren Sie einen kostenlosen Termin!

## Anschreiben

Die Oberbürgermeisterin der Stadt Speyer

An alle Haushalte im Stadtumbaugebiet  
An die Bewohner\*innen des Hauses und die Hauseigentümer\*innen des Hauses

**Information zur Modernisierungsberatung und zu Fördermöglichkeiten im Stadtumbaugebiet „Kernstadt –Nord“**

Sehr geehrte Damen und Herren,]



**Stefanie Seiler**  
Oberbürgermeisterin

**Stadthaus**  
Maximilianstraße 100  
67346 Speyer  
Zimmer 108



# AKTIVIERUNG

## Pressemeldungen

### DIE RHEINPFALZ

**SPEYER**  
Stadtnachrichten: Info-Abend zu Förderung für Projekte in Kernstadt-Nord



Die Stadt will Bürger zu Modernisierungsmaßnahmen im Gebiet Kernstadt-Nord motivieren. Dafür findet am Dienstag, 14. Mai, 18 Uhr, ein Infoabend über Fördermöglichkeiten statt. Ort ist die Wormser Straße 8, ein Gebäude, bei dem die Stadt als Eigentümerin selbst ihren Anteil am Stadtumbau leisten will: Eine Stoffhandlung als früherer Mieter ist ausgezogen, und es steht ein Umbau bevor, um sowohl Geschäfts-, als auch Wohnnutzung zu ermöglichen. Zu der Informationsveranstaltung eingeladen sind laut Stadt alle Interessierten, insbesondere jene, die im von nördlich der Maximilianstraße bis zur Fußgängerzone St. Guido-Straße reichenden Gebiet wohnen oder eine Immobilie...

## Flyer

**Modernisierungsbüro**  
Stadt Speyer

**STADTUMBAU KERNSTADT-NORD**

Sie besitzen ein Gebäude in der nördlichen Innenstadt und möchten es sanieren oder mit Ihrer Immobilie einen positiven Beitrag für das Klima der Innenstadt leisten? Wir beraten Sie gerne über Fördermöglichkeiten. Vereinbaren Sie einen kostenlosen Termin!

## Anschreiben

Die Oberbürgermeisterin der Stadt Speyer

An alle Haushalte im Stadtumbaugebiet  
An die Bewohner\*innen des Hauses und  
die Hauseigentümer\*innen des Hauses

Information zur Modernisierungsberatung und  
zu Fördermöglichkeiten im Stadtumbaugebiet „Kernstadt-Nord“

Sehr geehrte Damen und Herren,|



Stefanie Seiler  
Oberbürgermeisterin

Stadthaus  
Maximilianer-asse 100  
67346 Speyer  
Zimmer 108

## Infoabend



## Sprechzeiten



## Persönliche Ansprache





# SANIERUNGSBERATUNG



## Ablauf der Beratung

Anfrage per Mail → Rückruf & Terminvereinbarung





# SANIERUNGSBERATUNG



## Ablauf der Beratung

Anfrage per Mail → Rückruf & Terminvereinbarung



Erstberatung vor Ort & erste Gebäudebesichtigung





# SANIERUNGSBERATUNG



## Ablauf der Beratung

Anfrage per Mail → Rückruf & Terminvereinbarung



Erstberatung vor Ort & erste Gebäudebesichtigung



Energieberatung der Verbraucherzentrale RLP





# SANIERUNGSBERATUNG



## Ablauf der Beratung

Anfrage per Mail → Rückruf & Terminvereinbarung



**Erstberatung** vor Ort & erste Gebäudebesichtigung



**Energieberatung** der Verbraucherzentrale RLP



**Zweiter Beratungstermin** vor Ort, Erläuterung des Vorhabens





# SANIERUNGSBERATUNG



## Ablauf der Beratung

Anfrage per Mail → Rückruf & Terminvereinbarung



Erstberatung vor Ort & erste Gebäudebesichtigung



Energieberatung der Verbraucherzentrale RLP



Zweiter Beratungstermin vor Ort, Erläuterung des Vorhabens



Prüfung auf Förderfähigkeit, Abstimmung mit der Stadt





# SANIERUNGSBERATUNG



## Ablauf der Beratung

Anfrage per Mail → Rückruf & Terminvereinbarung



Erstberatung vor Ort & erste Gebäudebesichtigung



Energieberatung der Verbraucherzentrale RLP



Zweiter Beratungstermin vor Ort, Erläuterung des Vorhabens



Prüfung auf Förderfähigkeit, Abstimmung mit der Stadt



Modernisierungsvereinbarung



# SANIERUNGSBERATUNG

## Stand 2021

- 31 Fokusimmobilien
- Davon 12 mit Potenzial für Förderung
- 2 Modernisierungsvereinbarungen sind vorbereitet
- 1 Modernisierungsvereinbarung ist abgeschlossen

# GLIEDERUNG

## 1. Sanierungsmanagement

- Aktivierung
- Beratung

## 2. Modernisierungsrichtlinie

- Fortschreibung
- Maßnahmenplan
- Weiteres Vorgehen

# MODERNISIERUNGSRICHTLINIE

## Richtlinie zur Gewährung eines Kostenerstattungsbetrages zu den Modernisierungs-, Instandsetzungs- sowie Energieeinsparmaßnahmen an privaten Gebäuden innerhalb des Stadtumbaubeiets „Energetische Stadt / Nord“ in Speyer

### Präambel

Der Stadtrat der Stadt Speyer hat am 2.5.2013 die Stadtumbaumaßnahme „Energetische Stadt / Nord“ in Speyer auf der Grundlage des integrierten Entwicklungskonzepts gem. § 171b BauGB beschlossen. Die Gesamtmaßnahme ist darauf ausgerichtet, für ein räumlich abgegrenztes Gebiet ein Geflecht zahlreicher öffentlicher und privater städtebaulicher Einzelmaßnahmen über einen längeren Zeitraum koordiniert und aufeinander abgestimmt vorzubereiten und zügig durchzuführen. Diese Richtlinie ist innerhalb des Stadtumbaubeiets „Energetische Stadt / Nord“ anwendbar. Die Gebietsabgrenzung entspricht beigefügtem Plan (Anlage).

Private Modernisierungs-, Instandsetzungs- und Energieeinsparmaßnahmen sind wesentlicher Bestandteil der Stadtumbaumaßnahme und tragen als Einzelmaßnahmen zur Verwirklichung der Ziele und Zwecke einer städtebaulichen Gesamtmaßnahme bei.

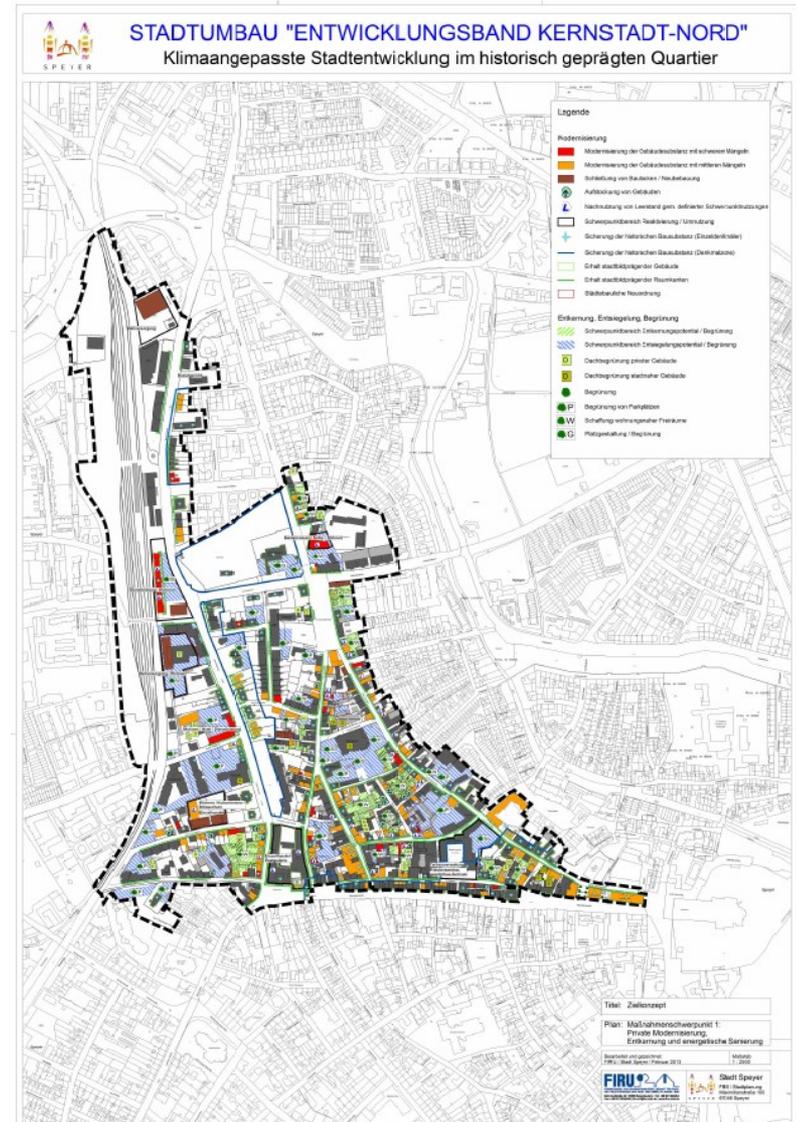
Das Stadtumbaukonzept ist ein wichtiger Beitrag, um Fehlentwicklungen im Stadtumbaubeiet „Energetische Stadt / Nord“ im Hinblick auf den demografischen und wirtschaftlichen Wandel entgegenzuwirken oder vorzubeugen und die Attraktivität der nördlichen Kernstadt als Wohn-, Arbeits-, Dienstleistungs- und Aufenthaltsstandort zu stärken und damit ihre Zentrumsfunktion zu erhalten. Über die Förderung von privaten Modernisierungs-, Instandsetzungs- und Energieeinsparmaßnahmen sowohl im wohnlichen als auch im gewerblichen Bereich lassen sich einerseits schädliche Leerstände vermeiden oder beseitigen und andererseits die hohen Mobilisierungseffekte, die den Stadtumbau auszeichnen, erzielen.

Die Stadt Speyer fördert Modernisierungs-, Instandsetzungs- und Energieeinsparmaßnahmen an privaten Gebäuden im Rahmen dieser Richtlinie. Maßnahmen, die ausschließlich der Energieeinsparung dienen, sind nicht zuwendungsfähig. Maßnahmen an Gebäuden zur Verbesserung des Stadtklimas, z.B. Dach- und Fassadenbegrünungen, können im Rahmen einer umfassenden Sanierung ergänzend angerechnet werden.

Modernisierung bedeutet im städtebaulichen Sinne die Beseitigung städtebaulicher Missstände durch bauliche Maßnahmen gem. § 177 Abs. 1 Satz 1 und Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) an bestehenden Gebäuden, die den Gebrauchswert der Wohnungen und Gebäude nachhaltig erhöhen, die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessern und eine nachhaltige Energieeinsparung ermöglichen. Städtebauliche Missstände liegen vor, wenn die bauliche Anlage nicht mehr den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse entspricht.

Unter Instandsetzung wird die Behebung von baulichen Mängeln gem. § 177 Abs. 1 Satz 1 und Abs. 3 BauGB verstanden, die auf eine Vernachlässigung der Instandhaltung der baulichen Anlagen zurückzuführen sind und städtebaulich nachteilige Auswirkungen haben. Durch die durchgeführten Maßnahmen müssen entsprechend den Sanierungszielen die bestimmungsgemäße Nutzung oder der städtebaulich gebotene Zustand von Gebäuden und deren Außenanlagen wiederhergestellt werden.

Nach der Rechtsprechung des BVerwG (Beschl. vom 27.08.1996 -8 B 165.96-) fallen unter Modernisierung i.S.d. § 177 BauGB nicht die Errichtung eines maßstabgetreuen Neubaus an gleicher Stelle sowie wesentliche bauliche Änderungen, soweit es sich um Ausbauten, Umbauten und Erweiterungen handelt, die als solche nicht den Standard der vorhandenen Substanz anheben, sondern erstmals einen Bauteil schaffen. Dementsprechend schließen sich der Abbruch, sofern er als wesentlich anzusehen ist, und die Modernisierung von





# MODERNISIERUNGSRICHTLINIE

## Fortschreibung

- Anpassung an aktuelle Musterrichtlinie der ADD
- § 5 Abs. 3: Kostenerstattungsbetrag Erhöhung auf 40%
- § 3 Abs. 8: Eigenleistungen
- § 3 Abs. 10: Restmodernisierung

# MODERNISIERUNGSRICHTLINIE

## Fortschreibung Maßnahmenplan

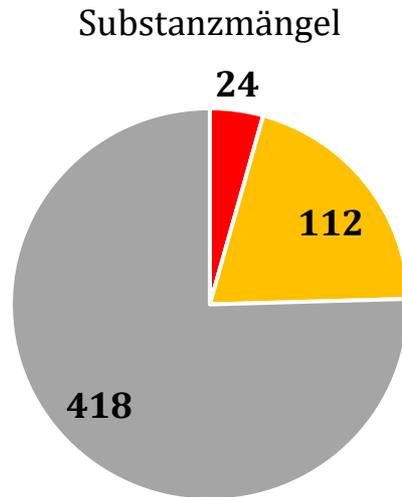
- Analyse 2013 -> 2021?
- Veränderungen?
- Ziele des Stadtumbaus zur privaten Modernisierung?



# MODERNISIERUNGSRICHTLINIE

## Fortschreibung Maßnahmenplan

- 2013-> 2021
- 164->136 Immobilien modernisierungsbedürftig



- Hohe Substanzmängel
- mittlere Substanzmängel
- kein Handlungsbedarf

N=554

Plan

Legende

- hohe Substanzmängel, hoher Modernisierungsbedarf
- mittlere Substanzmängel, mittlerer Modernisierungsbedarf
- kein Modernisierungsbedarf



Maßnahmenplan private Modernisierung

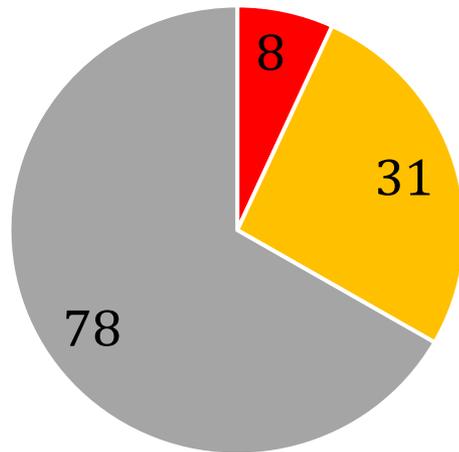
<b>Projekt</b>	Planung und Umsetzung
<b>Projektleitung</b>	Stadtumbau
<b>Auftraggeber</b>	Stadtrat
<b>Planverfasser</b>	Stadtimpuls

# MODERNISIERUNGSRICHTLINIE

## Fortschreibung Maßnahmenplan

- 117 Denkmäler -> 39 davon mit Modernisierungsbedarf

Substanzmängel Einzeldenkmäler



- hohe Substanzmängel
- mittlere Substanzmängel
- keine Handlungsbedarf



Plan

Legende

- hohe Substanzmängel, hoher Modernisierungsbedarf
- mittlere Substanzmängel, mittlerer Modernisierungsbedarf
- kein Modernisierungsbedarf



Maßnahmenplan private Modernisierung

<b>Projekt</b> Fortschreibung Stadtumbaukonzept und Prozessbegleitung des Stadtumbaus / Sanierungsmanagement „Kernstadt Nord“ Süd-Speyer	<b>Projektleitung</b> StB Franklin Richter Tobias Bräukötter
<b>Auftraggeber</b> Akt. 502 Südrückwicklung und Stadtplanung, Süd-Speyer	<b>Datum</b> 13.09.2021 <b>Status</b> entwurf
<b>Planverfasser</b> stadtimpuls	<b>Illustration</b> Oliver Meißner

# MODERNISIERUNGSRICHTLINIE

## Weiteres Vorgehen der Beratung

- weiterer Kontakt der 12 Immobilien mit Modernisierungsbedarf
- Außerdem Kontaktaufnahme der Denkmäler mit hohem Modernisierungsbedarf



# Stadtumbau und Sanierungsmanagement „KERNSTADT NORD“ STADT SPEYER



AUSSCHUSS FÜR STADTENTWICKLUNG,  
BAUEN UND KONVERSION | 05.10.2021



stadtimpuls  
kommunal- und projektentwicklung