

# TOP1: Else-Krieg-Straße 1, ehemalige Reithalle

## Nutzungsänderung als Büro-, Gastronomie- und Veranstaltungsfläche

<b>Status</b>	<input checked="" type="checkbox"/> öffentlich	<input type="checkbox"/> nicht öffentlich
<b>Verantwortlich Stadt Speyer</b>	Abteilung 530 Bauaufsicht Hr. Alshuth	



<b>Anschrift/ Lage</b>	Südliches Stadtgebiet an der B39. Zu Wohnzwecken bebaute Konversionsfläche der ehemaligen Kaserne Normand, früher bayerische Pionierkaserne von 1888. Zuletzt genutzt als Sporthalle der Stadt Speyer.
<b>Größe</b>	Flurstück 3119-68 mit 2796 qm. Geplante Netto-Nutzfläche 2150 qm.
<b>Ausgangssituation, heutige Nutzung</b>	Die 1938 in Stahlbeton- Rahmenbauweise als Erweiterung des historischen Kasernengeländes errichtete Reithalle („Exerzierhalle“) wurde 2016 als Einzeldenkmal unter Schutz gestellt.
<b>Geplante Maßnahmen, Art des Antrags</b>	Bauantrag zum Einbau von Geschossebenen in die jetzt offene Hallenkonstruktion und Umnutzung als Veranstaltungs- und Begegnungsfläche sowie Büronutzung für Co-Working und Start-ups. Planung auf der Grundlage des vorgelegten Konzepts „Speyer together“.
<b>Eigentümer, Bauherr, Planer</b>	Stadt Speyer, GEWO Wohnungsbaugesellschaft

**Stellungnahme des  
Gestaltungsbeirats:**

Die ehemalige Reithalle („Exerzierhalle“) der ehemaligen Kaserne Normand, die zuletzt als Sporthalle der Stadt Speyer genutzt wurde, soll eine grundlegende Nutzungsänderung erfahren. Durch einen Umbau des denkmalgeschützten Gebäudes soll neuer Raum für unterschiedliche Nutzungsmöglichkeiten – Büroflächen, Gastronomie und Veranstaltungsräume – geschaffen werden. Trotzdem solle der offene Hallencharakter sichtbar bleiben, ebenso wie - zumindest in Teilbereichen - die Stahlbeton-Rahmenkonstruktion. In Abstimmung mit dem Denkmalamt ist die Einfügung einer sekundären Skelettkonstruktion vorgesehen, die neue gestaffelte Nutzungsebenen in der Halle ermöglichen.

Die Reithalle ist ein bedeutsamer Ort, der die Geschichte des Quartiers spiegelt und zur räumlichen Identität beitragen wird. Die Wahrung des Charakters als ehemalige Reithalle und symbolische Zeichen wie der „Uhrturm“, sind deshalb wichtig. Neben der platzbildprägenden Funktion und der Möglichkeit, das Gebäude mit seinem Freibereich zu einem kreativen Schmelztiegel des sozialen Austausches werden zu lassen, erhebt sich das Gesamtprojekt zu einem wichtigen Stadtbaustein im gesamten Quartier. Die Identifikation der zukünftigen Nutzer mit Ihrer neuen Adresse ist das Fundament für die Etablierung dieser Projektidee im südlichen Stadtgebiet, im Bereich der ehemaligen Kaserne Normand.

Grundsätzlich ist die vorgesehene Umnutzung der Reithalle als lebendiger Ort der Begegnung, aber auch des Konsums und des Arbeitens sehr sinnvoll und steht in gewisser Weise auch für den Transformationsprozess in der Postpandemischen Arbeitswelt. Der Bedarf nach flexiblen und temporär genutzten Arbeitsräumen die durch Kollektive, Freelancer oder Pop-Up's und Start-Up's genutzt werden, wird zukünftig noch stärker nachgefragt. Insofern begrüßt der Gestaltungsbeirat ausdrücklich diese Intervention, an diesem Standort und mit diesem Konzept

Städtebaulich fasst die Reithalle den Quartiersspielplatz (Platz der Franz. Garnison) an seiner südöstlichen Flanke ein. Zum Platz sollte deshalb durch die Reithalle keine Abschließung, sondern eine Öffnung erfolgen. Wünschenswert wäre eine Symbiose aus dem bereits vorhandenen Quartierspark und dem Freiraum der Reithallenanlage. Auf Einfriedungsanlagen in Form von Zäunen oder Vegetationsschutz ist gänzlich zu verzichten.

Der vorgesehene Parkplatzriegel ist für qualitätsvolle Freiraumentwicklung auf dem Grundstück nicht dienlich. Da zudem der Stellplatznachweis nicht ausreicht, empfiehlt der Gestaltungsbeirat den Bau einer Tiefgarage in diesem Bereich, zumal sich die Büroarbeitsplätze an „Mitarbeiter aus der Metropolregion Rhein-Neckar“ richten und der Business Lounges für „Firmenveranstaltungen inklusive Service“ genutzt werden soll.

Eine Tiefgarage mit Einrichtungsverkehr und platzsparender Schrägaufstellung für den motorisierten Individualverkehr böte zudem die Chance, die Potentiale und Qualitäten des Freiraums voll auszuschöpfen. Wünschenswert wären dabei eine Differenzierung in Außenbereiche der gastronomischen Nutzung, die Möglichkeit zur Verlagerung von Arbeitsclustern in den Außenbereich, sowie dessen konsumfreie Bespielung durch die Gründer- und Freelancer-Szene.

Die Adressbildung des neuen Quartiersmittelpunktes sollte eindeutiger ausformuliert werden. Gerade der Gedanke „Speyer together“, come together, work together scheint in der Vielzahl separater Eingänge noch zu wenig umgesetzt. Ein gemeinsamer Eingang über das „come together“ würde Begegnungen befördern und eine deutliche Eingangssituation schaffen.

Wenn das Brandschutzkonzept es zulässt, wäre ein flexibleres Zusammenschalten der Nutzungseinheiten bzw. eine Durchlässigkeit der Servicezone wünschenswert.

Auch im Innenraum der Halle spielt die Geschichte des Gebäudes eine wichtige Rolle für die Identität des Ortes. Es gilt eine angemessene Abwägung zu finden, um bautechnische Erfordernisse wie Wärmeschutz, Brandschutz, etc. zu realisieren, ohne den Charakter des Gebäudes zu überformen.

Die Grundstücksgemeinschaft Reithalle Speyer wurde aufgrund ihres Konzepts ausgewählt. Der Verkauf des Grundstücks und der Halle setzt ein abgestimmtes und genehmigtes Bauvorhaben voraus. Das Konzept, das unter dem Titel „Speyer together“ eingereicht wurde, sieht ambitionierte Zusagen vor. So soll etwa auf einem Teilbereich der EG-Ebene im südwestlichen Teil (zur Hans-Stempel-Straße) eine multifunktionale Begegnungsebene mit gastronomischer Nutzung und einem Veranstaltungsbereich entstehen. Die ca. 250qm großen Veranstaltungsräume sollen an „kommunale und gemeinnützige Nutzer“ günstig bereitgestellt werden (es wären nur die Nebenkosten zu zahlen) und nichtkommerzielle Mieter zahlen eine „stark rabattierte Miete“. In der Beschreibung der „Philosophie von ‘Speyer together’“ werden die Angebote nochmals betont, wie „dauerhaft mietfrei für städtische und gemeinnützige Nutzer“ oder vergünstigte, flexible Räume für die Gründerszene. Es wird zudem eine gezielte Vernetzung mit dem Umfeld angekündigt. Auch auf dem Level 1 „come together“ im EG werden umfassende Angebote für „alle Schichten“ und „alle Generationen“ in Aussicht gestellt. Level 2 „work together“ sieht überwiegend traditionelle Büro- sowie Coworking-Nutzungen vor, level3 „start together“ Angebote insbesondere für Gründer.

Diese wichtigen Zusagen, die dem Quartier und den dort lebenden Menschen sehr dienlich sind, und zur Akzeptanz und sozialen und funktionalen Vernetzung maßgeblich beitragen werden, sollten hinreichend vertraglich gesichert werden.

	<p>Darüber hinaus sind die konzeptionellen Leitlinien im Aussenraum noch nicht ablesbar und müssen analog zum Innenleben entwickelt werden.</p> <p>Der Gestaltungsbeirat möchte das Projekt in der weiteren Planung und Realisierung begleiten und bittet um Wiedervorlage.</p> <p>Aufgestellt <i>Kist – Kuhn - Kurz</i> gez: Klein</p>
--	---

Anmerkung außerhalb des Protokolls für die Bauherren:

Der Gestaltungsbeirat begrüßt die Entscheidung der Stadt Speyer, städtische Grundstücke und Gebäude mit dem Instrument der Konzeptvergabe zu veräußern. So kann die Stadt strategische Ziele umsetzen, auch wenn sie selbst nicht Projektentwickler ist. Der Beirat empfiehlt für zukünftige Konzeptvergaben neben textlichen Darstellungen auch zeichnerische Planungskonzepte zu fordern und in einem geregelten Verfahren zu beurteilen. In der konkreten planerischen Darstellung manifestiert sich, ob die verbal benannten Ziele auch verwirklicht werden.

Gez. Klein