

Vorlage der Stadt Speyer



Vorlagen-Nr.: 1186/2022

Abteilung: Stadtentwicklung und Stadtplanung

Bearbeiter/in: Straßner, Lena

Haushaltswirksamkeit:	<input checked="" type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja, bei	Produkt:
Investitionskosten:	<input checked="" type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja	Betrag:
Drittmittel:	<input checked="" type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja	Betrag:
Folgekosten/laufender Unterhalt:	<input checked="" type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja	Betrag:
Im laufenden Haushalt eingeplant:	<input checked="" type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja	Fundstelle:

Betroffene Nachhaltigkeitsziele:



Beratungsfolge	Termin	Behandlung	Beratungsstatus
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Konversion	13.09.2022	öffentlich	Information
Stadtrat	22.09.2022	öffentlich	Information

Betreff: Wohnbebauung St. Otto
hier: Neubau von 42 Geschosswohnungen mit Gemeindesaal und Tiefgarage,
Kurt-Schumacher-Str. 39, 67346 Speyer

Information:

Anlass:

Das Areal der St.-Otto Kirche wurde im Flächenprogramm Wohnen als Fläche mit Wohnbaupotenzial ausgewiesen. Die GEWO möchte das Grundstück südlich der St.-Otto Kirche zu Wohnungszwecken (sozialer Wohnungsbau / gemeinschaftliches Wohnen) nachverdichten und somit dem derzeit angespannten Wohnungsmarkt entgegenwirken. Ziel ist es, das Wohnumfeld zu verbessern, öffentliche Freiräume aufzuwerten, die Barrierefreiheit und Sicherheit zu gewährleisten sowie die Neuplanung von kirchlichen Gemeinschaftsräumen vorzusehen (gemäß „Soziale Stadt Speyer-West“).

Die GEWO GmbH in der Rolle als Bauherr wird dort 42 Wohneinheiten, davon 20 Wohneinheiten als Sozialwohnungen verwirklichen. Das Architekturbüro ADS aus Speyer übernimmt die Planung.

Projektvorstellung:

Konzeption, Städtebau

Die Umgebung ist geprägt durch vier- bis 5-geschossige Zeilenbauten mit Geschosswohnungen. Der Entwurf nimmt diese städtebauliche Konfiguration auf. Vorgeschlagen werden drei Gebäude parallel zur Kurt-Schumacher-Straße. Haus 1 führt hierbei die übliche straßenbegleitende Bebauung der Kurt-Schumacher-Straße fort. Da der Turm von St. Otto einen wichtigen Orientierungspunkt entlang der Kurt-Schumacher-Straße bildet, bleibt die Bebauung hinter der vorderen Turmkante zurück.

Alle bestehenden Wegeverbindungen des Areals bleiben erhalten (Bushaltestelle-Supermarkt-Kirche-Wohnungen). Der Entwurf bietet eine zusätzliche Durchwegung an und verdichtet so das Fußwegenetz des Gebiets.

Das Areal selbst ist oberirdisch autofrei. Alle Autos parken in einer TG, die von der Kurt-Schumacher-Straße erreicht wird. Jedes Gebäude hat einen direkten Zugang zur Tiefgarage. Fahrradstellplätze werden vor den Eingängen und entlang des Weges Wingertsgewann vorgesehen. Insgesamt werden 87 Fahrradstellplätze benötigt, 58 Stück sind oberirdisch vorgesehen und 29 Stück sind in der Tiefgarage eingeplant.

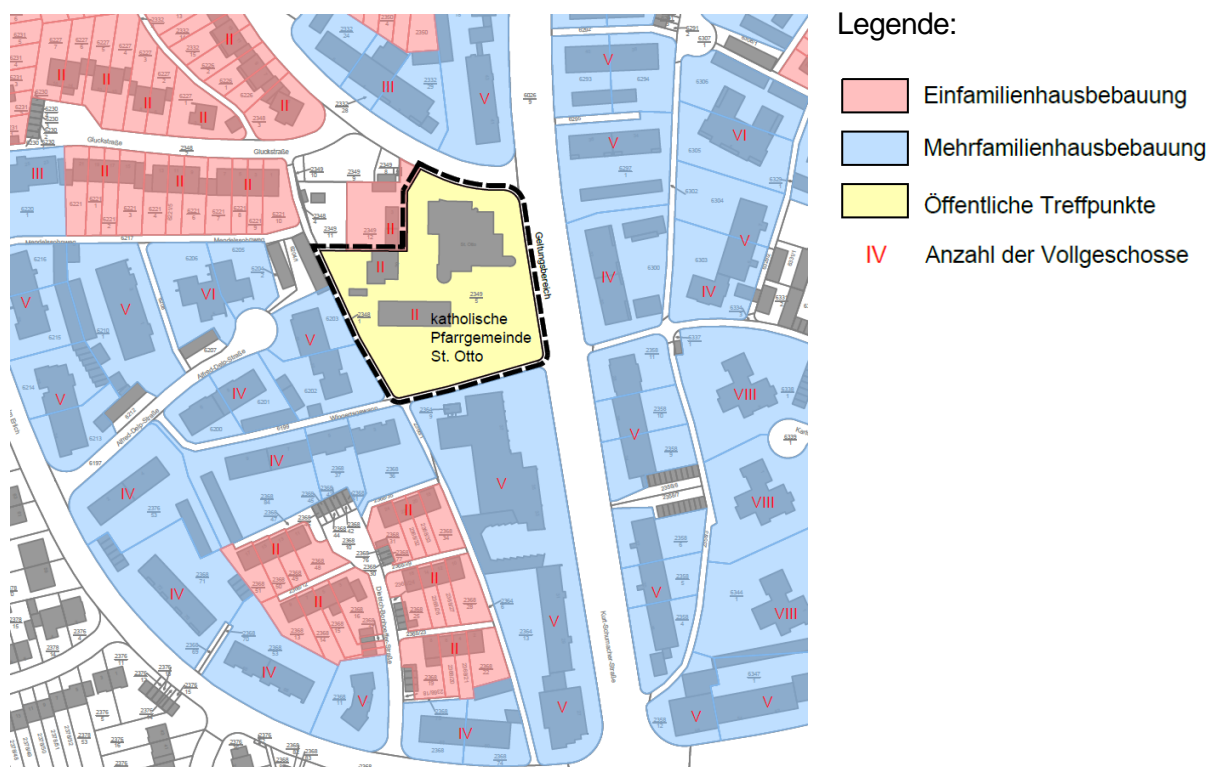


Abb.: Lageplan und städtebauliches Umfeld

Freiräume

Zwischen den drei geplanten Häusern entstehen grüne Zwischenzonen. Die Erdgeschosswohnungen erhalten hierbei private Gärten nach Westen. Ein großer Spielplatz wird in der Nord-West-Ecke angelegt, ein Kleinkindspielplatz neben dem Gemeindesaal. Vor den Hauseingängen werden kleine Plätze zur Begegnung gebaut werden.

Kirchplatz

Durch die geplante Bebauung entsteht ein neuer Kirchplatz mit urbaner Qualität vor dem Eingang von St. Otto. Von der viel befahrenen Kurt-Schumacher-Straße ist der Platz, wie gehabt, durch einen Höhenversprung und Bepflanzung abgetrennt. Die Erschließung des Gemeindezentrums erfolgt von diesem Platz aus. Die Eingänge der Kirche und des Gemeindezentrums liegen sich somit auf gleichem Niveau schräg gegenüber und die Räumlichkeiten können gut miteinander gekoppelt werden. Ein barrierefreier Zugang des Kirchplatzes und dadurch auch von Kirche und Gemeindesaal wird neu angelegt.

Gemeindezentrum

Das Gemeindezentrum umfasst einen Saal für 100 Personen mit seinen Nebenräumen (Garderobe, Toiletten, Küche, Lager, Empfang). Die Nebenräume können auch für Außenveranstaltungen (z.B. Pfarrfest) genutzt werden. Der Saal hat große Verglasungen zu einer Terrasse an der Kurt-Schumacher-Straße sowie zu einem Grünbereich mit Kleinkindspielen. Die Kurt-Schumacher-Straße wird durch den Saal aufgewertet, z.B. bei einer Abendveranstaltung belebt. Die Veranstaltungen sind gut auffindbar und auch für Passanten sichtbar. Der Saal ist teilbar. Eine Eltern-Kleinkind-Gruppe kann statt der Terrasse den ruhigen Spielbereich nach Westen nutzen.

Architektur

Alle drei Gebäude sind 3-4 Spänner mit einem zentralen Treppenhaus, welches von Osten erschlossen wird. In den Regelgeschossen legen sich 2 große Wohnungen im Norden und Süden um kleinere Wohnungen in der Mitte. Alle Wohnungen haben nach Westen orientierte private Freibereiche.

In den letzten beiden Geschossen staffelt sich das Gebäude und pro Etage gibt es auf Grund des Rettungswegekonzepts nur zwei Wohnungen. (Rettungswegekonzept: Aus Wirtschaftlichkeit sollte auf eine befahrbare Tiefgarage verzichtet werden. Der zweite Rettungsweg erfolgt für das 1.OG, 2.OG über eine Handleiter, für das 3.OG und 4.OG von Norden und Süden über die Drehleiter des Feuerwehrfahrzeugs. Die Feuerwehraufstellflächen liegen außerhalb des unterbauten TG-Bereichs.)

Von den so geplanten 42 Wohneinheiten sind fünf Wohneinheiten barrierefrei, davon drei rollstuhlgerecht. Es gibt 2-5 Zimmerwohnungen. (Wohnungsschlüssel: 16x 2-Zi, 16x 3-Zi, 7x 4-Zi, 3x 5-Zi). 20 Wohneinheiten sind Sozialwohnungen.

Fassade

Wie die umgebende Bebauung erhält auch das Projekt eine klassische Lochfassade in Putz. Das Staffelgeschoss wird durch einen feineren Putz abgesetzt.

Nach Westen (Garten) und Süden öffnen sich die Wohnungen mit großen bodentiefen Verglasungen ins Grün. Nach Osten (Straße) und Norden (Kirche) sind Fenster mit Brüstungen und breiten Faschen aus feinem Putz geplant.

Die Balkone und Eingänge nehmen die Rundungen von St. Otto auf und schaffen eine Verbindung zum Ort.

Geplanter Projektablauf

Entkernung und Abbruch Kindergarten im Januar/Februar 2023 (Dauer ca. 7 Wochen)

Rodung Mitte/Ende Februar 2023 (1 Woche)

Erdarbeiten März/April 2023 (7 Wochen)

Baubeginn/Baustelleneinrichtung Rohbauarbeiten Ende April 2023 (1 Wochen)

Rohbau Tiefgarage/Gründung BT A-C Ende Juni 2023 (ca. 8 Wochen)

Rohbau BT A – BT C ca. 30 Wochen

Holzbau DG BT A-C ca. 6 Wochen

Ausbau BT A – BT C ca. 36 Wochen

Außenanlagen/ TG-Zufahrt/ Müll/ Fahrräder ca. 10 Wochen

Fertigstellung ca. Winter 2024/ Frühjahr 2025

Das Architekturbüro ADS Architekten stellt in der Sitzung den Stand der aktuellen Planung vor.

Anlagen:

- Freiflächengestaltungsplan zur Wohnbebauung St. Otto

Hinweis:

Die Anlagen zu diesem Tagesordnungspunkt (öffentlich) finden Sie in unserem Bürgerinformationssystem (<https://buerginfo2.speyer.de>); Vorlagen im nicht öffentlichen Teil sind im Ratsinformationssystem (<https://ratsinfo2.speyer.de>) hinterlegt, für das jedoch ein individueller Login erforderlich ist.