

# Vorlage der Stadt Speyer



Vorlagen-Nr.: 0349/2025

**Abteilung:** Stadtentwicklung und Stadtplanung **Bearbeiter/in:** Frau Franken

|                                   |                                          |                                             |                  |
|-----------------------------------|------------------------------------------|---------------------------------------------|------------------|
| <b>Haushaltswirksamkeit:</b>      | <input type="checkbox"/> nein            | <input checked="" type="checkbox"/> ja, bei | Produkt: 31191   |
| 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 type="checkbox"/> nein            | <input checked="" type="checkbox"/> ja      | Fundstelle: E 10 |
| Betroffene Nachhaltigkeitsziele:  |                                          |                                             |                  |



| Beratungsfolge                                    | Termin     | Behandlung | Beratungsstatus              |
|---------------------------------------------------|------------|------------|------------------------------|
| Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Verkehr | 27.05.2025 | öffentlich | empfehlende Beschlussfassung |
| Stadtrat                                          | 12.06.2025 | öffentlich | endgültige Beschlussfassung  |

**Betreff: Nachnutzung des ehemaligen Stiftungskrankenhauses - Information zur Bürgerbeteiligung und Beschluss zum weiteren Vorgehen**

## Beschlussempfehlung:

Der Stadtrat beschließt, die Variante 2 „Mehrgenerationenleben“/Gesundheit und die Variante 4 „Generationentreffpunkt“/Dritter Ort vorrangig weiter zu verfolgen und daraus ein endgültiges Nutzungskonzept abzuleiten. Hierzu wird die Verwaltung beauftragt folgende Aspekte näher zu untersuchen:

1. Wirtschaftlichkeitsbetrachtung
2. Bedarfssituation zu Gesundheit, Pflege und sozialen Einrichtungen (für alle Generationen)
3. Nachnutzungsoptionen für die Villa Ecarius
4. Städtebauliche Verträglichkeit der Gebäudeaufstockung

## Begründung:

Auf Grundlage der Beschlussvorlage 0172/2024 wurde den Bürgerinnen und Bürgern im Rahmen der Auftaktveranstaltung der bisherige Prozess der Nutzungsfindung des Stifts aufgezeigt und vier mögliche Nutzungsvarianten durch das Büro Rittmannsperger Architekten GmbH vorgestellt. Drei thematisch ergänzende Impulsvorträge rundeten das Programm der Bürgerveranstaltung ab. Die vier Varianten stellen keine „fertigen Konzepte“ dar, sondern dienen dem Austausch und der Diskussion um eine geeignete Konzeptfindung im laufenden Beteiligungsprozess (Varianten siehe Anlage).

Die wesentlichen Unterschiede der erarbeiteten Nutzungsvarianten liegen in den Kernnutzungen, wobei in allen Varianten das Wohnen als Hauptnutzung definiert ist. In der 1. Variante „Dritter Ort“ werden die öffentlichen Schwerpunkte Begegnung, Gemeinschaft und Bildung durch die Bibliothek und die VHS abgebildet.

Das Gebäude wird baulich geteilt. In der 2. Variante „Mehrgenerationenleben“ stehen die Themen Gesundheit und gemeinschaftliches Wohnen im Mittelpunkt. In der 3. Variante „Bürgerservice“ sind es barrierefreie, städtische Service- und Beratungseinrichtungen sowie Räume für Aktivität und Begegnungen. Die ergänzte 4. Variante „Generationentreffpunkt“ legt den Schwerpunkt mit der Bibliothek und der VHS auf Bildung, Gesundheit und Generationen sowie auf eine Gebäudeaufstockung zur Erhöhung des Wohnanteils.

#### Info zur Bürgerbeteiligung (11. bis 14. März 2025)

Die Auftaktveranstaltung wurde von drei Impulsvorträgen begleitet. An aufeinander folgenden Abenden wurden die Themen „Chancen für neues Wohnen“, „Nachhaltiges Bauen im Bestand“ und „Der Dritte Ort“ vorgestellt und anschließend Fragen der Bürgerinnen und Bürger an die Referenten und die Stadtplanung gestellt und ausgetauscht.

Die Ausstellung im Rahmen der Auftaktveranstaltung war von 14 bis 20 Uhr geöffnet. Jeder hatte die Möglichkeit, sich über den Prozessverlauf zu informieren, die vier Nutzungsvarianten zu bewerten und persönliche Anregungen einzubringen. Im direkten Austausch mit der Stadtplanung und der Bürgerbeteiligung aus der Stadtverwaltung konnten Fragen gestellt werden. Um 17.30 Uhr stellte Frau Herrmann vom Büro Rittmannsperger die Varianten und den Beteiligungsprozess offiziell vor. Im Anschluss an die Präsentation gab es eine offene Diskussionsrunde.

Die Bürgerinnen und Bürger konnten alle Nutzungsvarianten einsehen und diese auf verschiedenen Ebenen bewerten – unabhängig von einzelnen Nutzungen, Nutzungskombinationen und baulichen Aspekten. Mit Meinungskärtchen konnten sie die gesamte Variante oder auch nur Teilbereiche befürworten, ablehnen oder eigene Positionen einbringen. Die Karten wurden variantenbezogen an Pinnwänden befestigt. Zusätzlich konnten die einzelnen Varianten bepunktet werden. Eine detaillierte Zusammenfassung der Bürgerbewertung und -auswertung ist als Anlage 1 beigelegt. Insgesamt haben sich über 100 Personen an den Veranstaltungen beteiligt.

#### Ergebnis

In der Gesamtbewertung werden die Ergebnisse der Bürgerbeteiligung mit der Punktebewertung der Nutzungsvarianten sowie den Eindrücken aus den Einzelgesprächen und den „Meinungskärtchen“ zusammengefasst.

- **Weniger präferiert von den Bürgerinnen und Bürgern sind:**
  - Variante 1 „Dritter Ort“ (9 Punkte), da baulich zwei eigenständige Gebäude nicht gewollt sind (eine vertane Chance) und zu wenig Wohnraum angeboten wird,
  - Variante 3 „Bürgerservice“ (3 Punkte), da „Verwaltungseinrichtungen“ keinen Mehrwert für die Wohnnutzung und die Quartiersentwicklung bringen.
- **Klare Präferenz aus der Bürgerschaft gab es für:**
  - Variante 2 „Mehrgenerationenleben“ (27 Punkte), da innovative Wohnformen für alle Generationen in Kombination mit Gesundheitseinrichtungen sowie Einrichtungen für Menschen mit Einschränkungen sich gut ergänzen und in Speyer dringend benötigt werden,
  - Variante 4 „Generationentreffpunkt“ (49 Punkte), da die Nutzungen Bibliothek/VHS als gemeinschaftsstiftender Ort in Kombination mit Wohnen für alle Generationen und mit ge-

meinsam nutzbaren Einrichtungen als große Chance mit vielen Synergieeffekten – auch für das Quartier – gesehen wird.

- **Fazit aus der Punktebewertung:**
  - In den beiden bevorzugten Varianten liegt die Kernaussage auf der Gemeinsamkeit „Generationen“ in Kombination mit Wohnen, Gesundheit und Bildung.
  - Die gemeinsame Schnittstelle -Generationen- kann als Ausgangspunkt für die weitere Betrachtung der beiden Varianten genutzt werden und wird in Richtung eines finalen Nutzungskonzeptes weitergedacht.
- **Wesentliche Leitgedanken und wichtige Ziele für das Areal werden nach der Bürgerbeteiligung fortgeschrieben:**
  - ✓ Der Mehrwert für das Quartier steht im Vordergrund
  - ✓ Erweiterungspotenziale sollen genutzt werden
  - ✓ Nutzungen sollen korrespondieren und sich gegenseitig stärken

NEU:

  - ✓ Prinzip der horizontalen Nutzungsaufteilung für öffentliche und private Flächen
  - ✓ „Generationen“ als Leitbild für ein Nutzungskonzept

#### Fragestellungen der Bürgerschaft

- **Aus den Diskussionen mit der Bürgerschaft wurde eine Vielzahl von Fragen mitgenommen:**
  - Welche Angebote für Kinder, Jugendliche und Senioren werden im Stift benötigt?
  - Welche Gesundheitsangebote oder Angebote für Menschen mit Behinderung sind sinnvoll?
  - Wie kann sich das Projekt wirtschaftlich tragen?
  - Wie kann Bildung die Generationen zusammenführen?
  - Welche Nutzung könnte bei einem Umzug der Bibliothek/VHS in die Villa Ecarius erfolgen?
  - Sind Aufstockungen/ Anbauten städtebaulich verträglich? Entstehen Nachteile für die Nachbarschaft?
  - Allgemeine Konkretisierung hinsichtlich Trägerschaften/ Betreiber/ Eigentümer/ Stiftung/ Nutzer erwünscht

#### Weiteres Vorgehen, Ausblick:

Unter Berücksichtigung des bisherigen Beteiligungsprozesses sollen sich die nächsten Schritte auf die vorrangig ausgewählten Nutzungsvarianten konzentrieren. Die Stadtverwaltung empfiehlt von daher, die Inhalte der Nutzungsvarianten 2 und 4 zu kanalisieren bzw. konkreter herauszuarbeiten, Unterschiede abzuwägen und aus den Gemeinsamkeiten der beiden Varianten ein finales Nutzungskonzept aufzubauen. Dabei werden die Themen Wohnen, Gesundheit und Bildung näher untersucht.

Einige Themenfelder müssen im weiteren Prozess vertieft betrachtet werden. Dies betrifft u.a. die Bereiche Nutzungsbedarfe, Wirtschaftlichkeit und Umsetzbarkeit (Auflistung der Handlungsbedarfe siehe Anlage Protokoll). Zunächst werden folgende Schritte eingeleitet:

##### **1. Wirtschaftlichkeitsbetrachtung**

Beauftragung Rittmannsperger für einer Grobkostenermittlung der Gesamtinvestition, mit

Gegenüberstellung der Ertragsseite und der Entwicklungskosten sowie einer näheren Wirtschaftlichkeitsbetrachtung in Bezug auf die priorisierten Varianten

**2. Bedarfssituation zu Gesundheit, Pflege und sozialen Einrichtungen (für alle Generationen)**

Hierzu finden verschiedene Gespräche mit Experten, Fachberatungsstellen, Betreibern und dem Fachbereich 4 statt. Für Kinder und Jugendliche wird gemeinsam mit dem Jugendstadtrat eine Besichtigung des ehemaligen Stiftungskrankenhauses organisiert.

**3. Nachnutzungsoptionen für die Villa Ecarius**

Über eine geeignete Nachnutzung der Villa Ecarius wird gemeinsam mit der Abteilung 153 - Technisches Gebäudemanagement beraten.

**4. Städtebauliche Verträglichkeit der Gebäudeaufstockung**

In einer 3D-Darstellung wird die Aufstockung des Gebäudes in der umgebenden Bebauung visualisiert und eine Verschattungsstudie erstellt.

In Annäherung an ein Nutzungskonzept werden die Ergebnisse vorerst intern betrachtet und anschließend in der Lenkungsgruppe Plus diskutiert. Diese setzt sich aus der Lenkungsgruppe der Stadtverwaltung, Vertreterinnen und Vertretern aus Politik und Beiräten, Anwohnenden und weiteren Fachexpertinnen und -experten zusammen. Ziel ist es, eine finale Nutzungsvariante zu identifizieren. Dies ist eine wichtige Voraussetzung für die Vorbereitung konkreter Planungsvorgaben im Hinblick auf den Architekturwettbewerb im Jahr 2026.

Nach der Beschlussfassung durch die städtischen Gremien, wird die Öffentlichkeit über das weitere Vorgehen informiert.

**Anlagen:**

- Anl. 1 - Protokoll zur Bürgerveranstaltung mit Auswertung und Handlungsempfehlung
- Anl. 2 - Auswertungen aus der Bürgerbeteiligung vom 13.03.2025
- Anl. 3 - Nutzungsvarianten 1-4
  1. „Dritter Ort“
  2. „Mehrgenerationenleben“
  3. „Bürgerservice“
  4. „Generationentreff“

**Hinweis:**

Die Anlagen zu diesem Tagesordnungspunkt (öffentlich) finden Sie in unserem Bürgerinformationssystem (<https://buengerinfo2.speyer.de>); Vorlagen im nicht öffentlichen Teil sind im Ratsinformationssystem (<https://ratsinfo2.speyer.de>) hinterlegt, für das jedoch ein individueller Login erforderlich ist.