

Vorlage der Stadt Speyer



Vorlagen-Nr.: 0440/2025

Abteilung: Stadtentwicklung und Stadtplanung **Bearbeiter/in:** Klonig, Sabine

Haushaltswirksamkeit:	☒ nein	☐ ja, bei	Produkt:
Investitionskosten:	☒ nein	☐ ja	Betrag:
Drittmittel:	☒ nein	☐ ja	Betrag:
Folgekosten/laufender Unterhalt:	☒ nein	☐ ja	Betrag:
Im laufenden Haushalt eingeplant:	☒ nein	☐ ja	Fundstelle:
Betroffene Nachhaltigkeitsziele:			



Beratungsfolge	Termin	Behandlung	Beratungsstatus
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Verkehr	26.08.2025	öffentlich	Information

Betreff: Information zum Endbericht des Stadtumbauprozesses Kernstadt Nord 2009 - 2024;
"Klimaangepasste Stadtentwicklung im historisch geprägten Quartier"

Information:

Ausgangssituation, Einleitung

Speyer hat in den letzten Jahrzehnten umfassende Maßnahmen zur Sanierung und Belebung innerstädtischer Quartiere durchgeführt. Diese Bemühungen haben das historische Erbe bewahrt und die Innenstadt gestärkt.

In den vergangenen 15 Jahren wurde der **nördliche Teil des Innenstadtkerns** nicht nur städtebaulich entwickelt, sondern auch energetisch modernisiert und an die klimatischen Veränderungen angepasst. Im Untersuchungsgebiet in der nördlichen Kernstadt, das den Bereich vom Bahnhof, über den Postplatz zum Dom umfasst, wurden bereits im Jahr 2008 **städtebauliche und funktionale Defizite** festgestellt. Diese sollten in einem Gesamtkonzept erfasst und eine Handlungsstrategie erarbeitet werden. Vor dem Hintergrund der 2011 in Kraft getretenen Klimanovelle, mit der der Klimaschutz im Baugesetzbuch gestärkt werden sollte, und in Anbetracht der besonderen klimatischen Belastungen, denen die Speyerer Innenstadt ausgesetzt ist, wurde die Relevanz klimatischer Aspekte bei der Stadtentwicklung bereits in der Frühphase des Prozesses erkannt. Ziel war es, das Innenstadtquartier nachhaltig und klimagerecht aufzuwerten und für die Bewohnerinnen und Bewohner auf Dauer attraktiv und lebenswert zu gestalten. Das Stadtumbauprojekt steht unter der **Leitvorstellung** einer „**Klimaangepassten Stadtentwicklung im historisch geprägten Quartier**“ und knüpft somit an die Aktivitäten der Stadt im Bereich des Klimaschutzes und vor allem der Klimaanpassung an.

Im Jahr 2009 wurde ein Antrag zur Aufnahme ins Städtebauförderprogramm gestellt und das **Integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept (ISEK)** in Zusammenarbeit mit dem Büro FIRU aus Kaiserslautern und der Verwaltung erarbeitet. Der Prozess wurde durch eine fachübergreifende Lenkungsgruppe gesteuert und durch Bürger*Innenbeteiligungsrunden begleitet.

Im Jahr 2013 wurde das ISEK vom Stadtrat verabschiedet. Im Anschluss erfolgte die Umsetzung der einzelnen aufgezeigten öffentlichen und privaten Maßnahmen.

Der Prozess

- o **2007** Erste Projektskizze „Entwicklungsband Kernstadt Nord-West“, vom Bahnhof zur Postgalerie
- o **Februar 2009** Antrag beim Ministerium auf Gewährung einer Zuwendung zur Erarbeitung eines integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes
- o **Ende 2009** Bewilligung von 50.000 Euro aus dem Programm „städtebauliche Erneuerung - Stadtumbau West“
- o **Juni 2010** Einleitung des Stadtumbauprozesses, gemäß §§ 171 b Abs.1+2 BauGB und Beauftragung des Büros FIRU (Kaiserslautern) zur Erarbeitung eines Integrierten Entwicklungskonzeptes im Tandem mit der Stadtverwaltung (Vorlagen-Nr. 0267/2010)
- o **2011** Analysephase, fachübergreifende Lenkungsgruppensitzungen und Beteiligungsrunden, Gespräche mit Schlüsselakteuren
3 Beteiligungsveranstaltungen: Stadtumbau-Information für die Verwaltung 25.03.2011; Speyerer Ideenwerkstatt für alle interessierten Bürger 07.06.2011, Leitbildworkshop mit ausgewählten Schlüsselakteuren 17.08.2011; (Vorlagen-Nr. 469/2011 und 0586/2011)
- o **2012** Inhaltliche Erarbeitung des Konzeptes (ISEK), Entwicklung von Maßnahmenvorschlägen sowie Vertiefende Untersuchung „Modernisierung und Entkernung im privaten Bereich“
- o **Februar 2013** Endabstimmung der Maßnahmen und der Kosten- und Finanzierungsübersicht mit der ADD
- o **April 2013** Beschluss des Untersuchungsgebietes „Entwicklungsband Kernstadt Nord“ als Stadtumbaugebiet auf der Grundlage des erarbeiteten Integrierten Entwicklungskonzeptes (Vorlagen-Nr. 11035/2013)
- o **2013 bis 2024** Umsetzung der Maßnahmen aus dem ISEK, zahlreiche Beteiligungsformate im Rahmen der jeweiligen Projekte, Fortschreibung Kosten- und Finanzierungsübersicht und jährliche Antragstellung zur Bewilligung der Fördergelder
- o **2019 bis 2020** Evaluierung und Fortschreibung des Konzeptes mit Bürgerbeteiligung und Maßnahmencontrolling, Ergebnis: Zwischenbericht 2021 (Büro Stadtimpuls, Landau)
5 Beteiligungsveranstaltungen: Auftaktveranstaltung 11.03.2019, Eröffnung Modernisierungsbüro 20.03.2019, Infoabend Modernisierung 14.05.2019, Workshop Bahnhof 26.06.2019, Workshop Postplatz 21.10. 2019

Projekt - Meilensteine

- o **2011** Neugestaltung des **St.-Guido-Stifts-Platzes** mit angeschlossenem Weidenberg und Umbau der St. Guido Kirche zur Synagoge
- o **2014** Umgestaltung der Freifläche der Villa Ecarius zu einem **Lesegärtchen**
- o **2014** **Lichtmasterplan**, Büro dynamisches Licht / Studio DL, Hildesheim
- o **2014-2016** Maßnahme **Umbau Achse gr. Himmelsgasse/Johannesstr./Armbruststr.**, in 2 Bauabschnitten
- o **2016** **Mobilitätskonzept** für ein barrierefreies Quartier, Büro „StetePlanung“ aus Darmstadt
- o **2019-2024** **Sanierungsberatung, Energetische Sanierung** im Rahmen privater Modernisierungsmaßnahmen: Abschluss von neun Vereinbarungen über die „Durchführung von Modernisierungs-, Instandsetzungsmaßnahmen- sowie Energiesparmaßnahmen“ mit privaten Immobilieneigentümer*Innen; Gewährung von finanziellen Zuschüssen.
- o **seit 2020** Instandsetzung **Viadukt** am Bahnhof („Schipkapass“)
- o **2020** Umbau **Hirschgraben mit angrenzender Grünfläche** zum Adenauer Park
- o **2021-2024** **Ankauf Kiosk** am Bahnhof und Umbau zu **WC-Anlage**
- o **2021-2024:** Aufwertung **Mühlturnpark**, Umbau zu einem inklusiven Gesundheitsgarten

Planungskonzept, Entwicklungsziele

Im Gebiet der nördlichen Kernstadt wurde ein dringender **Handlungsbedarf** in zentralen Bereichen identifiziert. Es konnten städtebauliche sowie funktionale Defizite festgestellt werden. Hierzu zählen insbesondere die Häufung von Leerständen, die verstärkte Ansiedlung von Nutzungen mit geringer Qualität, mindergestaltete Plätze und Straßenräume, hohe Verkehrsbelastung und mangelhafte Fahrradinfrastruktur sowie eine hohe Versiegelung einhergehend mit fehlender Begrünung – insbesondere in der Achse gr. Himmelsgasse/Johannesstraße/Armbruststraße. Die aufgeführten Indikatoren zeigten einen eindeutigen negativen Abwärtstrend an.

Unter dem **Leitbild**: „Klimaangepasste Stadtentwicklung im historisch geprägten Quartier“ wurden acht **übergeordnete Entwicklungsziele** festgelegt. Dazu gehören unter anderem die Anpassung des Stadtraums an den Klimawandel durch energetische Gebäudesanierung, Entsiegelung und Begrünung, die Steigerung der Aufenthaltsqualität durch Wohnumfeldverbesserungen, die Förderung nachhaltiger Mobilität durch die Verbesserung der Bedingungen für den Rad- und Fußverkehr sowie den ÖPNV, die Stärkung der lokalen Wirtschaft und der Erhalt des kulturellen Erbes der Stadt.

Zur Realisierung der gesetzten Ziele wurden **drei Maßnahmenbereiche** definiert. Die drei Themenschwerpunkte – von der privaten Modernisierung über die Gestaltung des öffentlichen

Raums bis hin zur Verbesserung der Verkehrsinfrastruktur – bildeten den Rahmen für den Prozess der koordinierten Stadtentwicklung.

Bereits zu Beginn der Laufzeit waren die **privaten Projektentwicklungen** des Einkaufszentrums Postgalerie und die Sanierung des ehemaligen Güterbahnhofs mit Hotelneubau bedeutende **Leuchtturmprojekte** für die Entwicklung der nördlichen Kernstadt. Im Rahmen eines interkommunalen Kooperationsprojektes wurde der Parkplatz St.-Guido-Stifts-Platz neugestaltet und zu einem innerstädtischen Quartiersplatz umgewandelt. Dies führte zu einer deutlichen Qualitätssteigerung des Wohnumfeldes, insbesondere auch durch die geschaffene Anbindung an den Park Weidenberg.

Ein bedeutender **Meilenstein** stellt der Umbau der Achse Große Himmelsgasse/Johannesstraße/Armbruststraße dar. Er hat zu einer signifikanten Verbesserung der verkehrlichen Situation und der Aufenthaltsqualität im Straßenraum beigetragen. Die Umbaumaßnahmen am Hirschgraben, einschließlich der angrenzenden Kreuzungen und der neu angelegten Grünanlage, haben zu einer Aufwertung des Straßenraums und einer substanziellen Verbesserung der Radverkehrsinfrastruktur geführt. Die Aufnahme der Sanierungsmaßnahme der historischen Stahlfachwerkbrücke Schipkapass ins Programm hat einen wesentlichen Beitrag zum Erhalt des identitätsstiftenden, denkmalgeschützten Bauwerks geleistet.

Weitere **städtebauliche Impulse** ergaben sich durch die Umgestaltung des Vorgartens der Villa Ecarius zu einem Lesegärtchen sowie einige größere private Wohnbauprojekte, darunter die Sanierung des Seppelskastens und des Bistumshauses, die Wohnanlage Waldstraße und der in Umsetzung befindliche Umbau des Sparkassenareals zu einem Wohn- und Arbeitsquartier.

Darüber hinaus konnten 9 private Immobilienbesitzer*innen bei der **energetischen Sanierung** ihrer Immobilien durch vertragliche Vereinbarungen mit der Stadt eine finanzielle Unterstützung erhalten.

Eine Vielzahl von projektbegleitenden Konzepten und Untersuchungen wurde erarbeitet, darunter der Lichtmasterplan, das Mobilitätskonzept zur Barrierefreiheit, der Gestaltungsplan öffentlicher Raum, das Quartierskonzept Löffelgasse und die verkehrliche Untersuchung zum Postplatz. Sie besitzen grundlegende und richtungsweisende Bedeutung über den eigentlichen Projektbezug hinaus und werden für zukünftige Planungen im Quartier weiterhin herangezogen.

Sämtliche Maßnahmen werden in dem vorliegenden Endbericht ausführlich beschrieben. Zudem erfolgt eine übersichtliche Darstellung in Form eines Plans.

Ergebnis

Der Abschluss der Stadtumbaumaßnahme markiert das Ende einer intensiven Phase der städtebaulichen Entwicklung und Erneuerung. Der kontinuierliche und anspruchsvolle Prozess war geprägt durch einen intensiven Dialog zwischen Bürgerinnen und Bürgern, Fachleuten und Entscheidungsträger*innen. Durch eine intensive Zusammenarbeit ist es gelungen, Projekte anzustoßen, innovative Konzepte zu entwickeln sowie private Maßnahmen umfassend zu beraten und zu begleiten. Die Städtebauförderung, insbesondere das Integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept (ISEK), hat sich als ein hervorragendes Instrument erwiesen, um diesen Stadtentwicklungsprozess aktiv zu steuern.

Durch die Umsetzung dieser Maßnahmen wurde die Resilienz des Quartiers gegenüber klimatischen Veränderungen gestärkt, die Lebensbedingungen der Anwohnenden verbessert und die wirtschaftliche Entwicklung gefördert.

Innerhalb des definierten Förderzeitraums wurden zudem eine Reihe von Projekten initiiert, die eine Weiterentwicklung über das definierte Zeitfenster hinaus erfahren. Hierzu zählen die Aufwertung des Bahnhofsumfelds, die Neugestaltung des Postplatzes sowie die Quartiersentwicklung Löffelgasse.

Die Fortführung dieser Projekte gewährleistet eine kontinuierliche Verwirklichung der Ziele des Stadtumbaus im Gebiet Kernstadt Nord.

Die initialen Projekte und Maßnahmen, die im Rahmen des Städtebauprogramms gefördert wurden, haben nicht nur eine bedeutende städtebauliche Verbesserung des Wohnumfeldes im Quartier für die Bevölkerung bewirkt und die erwähnten privaten Investitionen angestoßen, sondern auch einen substantiellen Mehrwert für die Stadt Speyer generiert. Sie haben zur wirtschaftlichen Stärkung der Stadt, zur klimatischen Verbesserung und einer nachhaltigen Entwicklung beigetragen.

Der vorliegende Endbericht dient als Dokumentation dieser Erfolge und als Inspiration für zukünftige Projekte, um die positive Entwicklung der Stadt weiter voranzutreiben.

Finanzierung

Die Bereitstellung finanzieller Mittel durch das Städtebauförderprogramm ermöglichte es der Stadt Speyer trotz angespannter Haushaltslage, innerhalb der 15-jährigen Laufzeit Investitionen im Stadtquartier durchzuführen. Der Fördersatz belief sich anfänglich auf 75 Prozent und wurde im weiteren Verlauf auf 90 Prozent erhöht.

Die Summe der Städtebauförderungsmittel beträgt 4,2 Millionen €. Der Anteil des Fördergebers Bund und Land belief sich dabei auf ca. 3,6 Millionen Euro, während der Eigenanteil der Stadt bei 598.000 Euro lag.

Die Höhe der privaten Investitionen innerhalb des Gebietes ist nicht bekannt und in der oben genannten Summe nicht enthalten. Der Betrag dürfte aber den Wert der öffentlichen Investitionen um ein Vielfaches übersteigen.

Anlagen:

- Endbericht: Stadtumbau Kernstadt Nord
- Plan Maßnahmenübersicht

Hinweis:

Die Anlagen zu diesem Tagesordnungspunkt (öffentlich) finden Sie in unserem Bürgerinformationssystem (<https://buergerinfo2.speyer.de>); Vorlagen im nicht öffentlichen Teil sind im Ratsinformationssystem (<https://ratsinfo2.speyer.de>) hinterlegt, für das jedoch ein individueller Login erforderlich ist.