

Vorlage der Stadt Speyer



Vorlagen-Nr.: 0810/2026

Abteilung: Stadtentwicklung und Stadtplanung
Gebäudemanagement

Bearbeiter/in: Frau Franken
Frau Luxem

Haushaltswirksamkeit:

Investitionskosten:

Drittmittel:

Folgekosten/laufender Unterhalt:

Im laufenden Haushalt eingeplant:

Betroffene Nachhaltigkeitsziele:

☐ nein

☒ nein

☒ nein

☒ nein

☐ nein

☒ ja, bei

☐ ja

☐ ja

☐ ja

☒ ja

Produkt: 31191

Betrag:

Betrag:

Betrag:

Fundstelle: E 10



Beratungsfolge	Termin	Behandlung	Beratungsstatus
Sondersitzung ASBV, Schulträgerausschuss	22.06.2026	öffentlich	Vorberatung
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Verkehr	18.08.2026	öffentlich	empfehlende Beschlussfassung
Stadtrat	27.08.2026	öffentlich	endgültige Beschlussfassung

**Betreff: Nachnutzung des ehemaligen Stiftungskrankenhauses -
Beschluss zur Nachnutzung als "Inklusive Mitte" mit den Bausteinen
Förderschule und Begegnungshaus mit öffentlichen Nutzungsangeboten und Wohnen**

Beschlussempfehlung:

Der Stadtrat beschließt, das Nutzungskonzept „Inklusive Mitte“ mit den folgenden Bausteinen:

- A) Die Pestalozzischule (Bauteil West) und
- B) ein Begegnungshaus mit inklusivem Wohnraum in den Obergeschossen sowie öffentlich genutzten Gemeinschafts- und Beratungseinrichtungen rund um die Themen Gesundheit und Generationen im Erdgeschoss (Bauteil Ost)

Begründung:

Ausgangssituation

Für die Johann-Heinrich-Pestalozzi-Schule wird aufgrund eines größeren Flächenbedarfs ein neuer Standort gesucht. Der Bedarf der Förderschule wurde zunächst von 8 Klassen auf 12 erhöht und nun auf 18 Klassen festgesetzt. In den vergangenen Jahren wurde bereits übergangsweise an zwei Orten – in Speyer und in Römerberg – unterrichtet. Die Notwendigkeit eines größeren Schulgebäudes besteht schon seit einiger Zeit, doch die aktuellen Festlegungen des Landes verschärfen die Situation bei der Suche nach einem geeigneten Standort. Benötigt wird ein Standort, an dem die Schule wieder „zusammenkommt“ und an dem auch der Erweiterungsbedarf (18 Klassen) erfüllt werden kann.

Mehrere Erweiterungsmöglichkeiten der Pestalozzischule im Vogelgesang wurden geprüft. Das Ergebnis der Variantenprüfung zeigt, dass eine Erweiterung am jetzigen Standort von 8 auf 12 Klassen

möglich ist, jedoch nicht für die geforderten 18 Klassen. Dies würde künftig eine „Zwei-Standort-Lösung“ bedeuten.

Das ehemalige Stiftungs Krankenhaus befindet sich seit Anfang 2026 in städtischem Eigentum. Das Gebäude bietet ausreichend Fläche, um die Schule mit 18 Klassen dort zu verorten. Darüber hinaus bietet die innerstädtische Lage gute Voraussetzungen, um die Förderschule im Rahmen eines inklusiven Projektes mit anderen Nutzungen zu kombinieren. Das Gebäude verfügt über genügend Platz, um im östlichen Teil ein inklusives Wohnhaus mit öffentlichen Gemeinschafts- und Beratungseinrichtungen rund um das Thema Gesundheit und Generationen zu realisieren.

Konzeptidee

Die Idee ist ein inklusiver Ort, an dem Menschen mit und ohne Einschränkungen zusammenkommen. Hierzu wird ein Nutzungskonzept entwickelt, das die beiden Kernnutzungen „Förderschule“ und „Begegnungshaus mit Wohnen“ miteinander kombiniert. Der Standort bietet die einmalige Chance, diese Nutzungen so zu verbinden, dass ein Ort entsteht, an dem Inklusion integrativ gelebt werden kann. In diesem Kontext gibt es vielfältige Überschneidungen in der Nutzungskombination, die sich gegenseitig beflügeln können. Es ergeben sich durch die Nutzungen Schule und Wohnen vielfältige synergetische Effekte, wie z. B. die Nutzung der Sporteinrichtungen, der Küche und der öffentlich nutzbaren Räume.

Für den Aufbau des Gesamtkonzepts ist eine klare Trennung zwischen dem Schulbereich und dem Wohnraum erforderlich. Durch die Öffnung des Erdgeschosses hingegen können die verschiedenen Funktionen jedoch effektiv miteinander verbunden werden. Die öffentlichen Nutzungen ergänzen die Hauptnutzungen und beleben das Gebäude auch außerhalb der Schulöffnungszeiten. Auf den Gemeinschaftsflächen im Erdgeschoss finden Aktionen statt, die Menschen miteinander in Kontakt bringen und Begegnungen ermöglichen. Hier wird Vielfalt gelebt und gleichberechtigte Teilhabe für alle Altersgruppen ermöglicht. Am ehemaligen Stiftungs Krankenhaus kann ein einzigartiges Projekt entstehen, das einen besonderen Ort inmitten der Innenstadt schafft.

Nutzungsbausteine – Pestalozzischule und Begegnungshaus „Haus Miteinander“ mit Wohnen

Die Nutzungsvariante „Inklusive Mitte“ ist ein gemeinschaftsorientiertes Gesamtkonzept. Im Rahmen dessen wird ein Nachnutzungskonzept für einen gemeinsamen Lern-, Lebens- und Begegnungsort entwickelt. Dabei sollen Begegnungen von Menschen mit und ohne Beeinträchtigung jeden Alters gefördert werden. Vor diesem Hintergrund ist die Barrierefreiheit des Gebäudes von großem Vorteil. Die Erschließung erfolgt über einen gemeinsamen Eingang, der zusätzlich Raum für Begegnung sowie eine Verbindung zwischen Außen- und Innenbereich schafft. Dadurch wirkt das Gebäude lebendiger und es entsteht eine einladende Atmosphäre auch für die Bewohner. Ein weiterer Vorteil in der klaren Einteilung ist, dass das Gebäude zu unterschiedlichen Zeiten belebt ist. Aufgrund der Lage des Bauteils Ost als Wohnhaus wirken sich die Sichtbezüge und die Orientierung zur Stadt positiv aus.

Im **Bauteil West** ist der neue Standort der Pestalozzischule geplant. Der Fokus liegt hier auf Schule und der Ausbildung junger Förderschüler. Im 1. und 2. Obergeschoss stehen insgesamt rund 2.400 m² Bruttofläche für den Unterrichtsbereich zur Verfügung, im Erdgeschoss sind es ca. 1.150 m² und im Untergeschoss sind es ca. 1.200 m².

Für die Schule stehen unterschiedliche Bewegungs- und Therapieräume zur Verfügung. Auch besteht die Möglichkeit, dass das vorhandene Bewegungsbad genutzt werden kann. Diese Räume könnten außerhalb des Schulbetriebs für weitere Nutzer (z.B. Bewohner des Bauteils Ost, VHS-Kurse, Vereine) zur Verfügung gestellt werden. Dadurch werden der Bauteil West und das Quartier auch außerhalb der Schulöffnungszeiten belebt.

Bauteil West – Schullnutzung:

- Der Verwaltungstrakt im Erdgeschoss besteht aus Schulleitung, Sekretariat, Lehrerzimmer, Arztzimmer/Elternsprechzimmer etc.
- Bewegungsbereich mit Physio- und Therapieräumen, Gymnastikraum, Umkleiden und eventuell einem Bewegungsbad im Erdgeschoss
- Schulküche und Fachräume im Untergeschoss
- Unterrichtsbereich, bestehend aus Unterrichts- und Kursräumen, Lehrmittelräumen und Gemeinschaftsräumen in den Clustern im 1. und 2. Obergeschoss
- Optional: Flächenerweiterung durch Aufstockung um ein 3. Obergeschoss

Folgende Nutzungsideen könnten aus dem bisherigen Beteiligungsprozess eingebunden werden:

- Der südliche Gebäudeflügel kann für Gymnastikangebote oder auch „Schwimmangebote“ im Falle einer Reaktivierung des Bewegungsbaus (nach dem Schulbetrieb) sowie für Kurse der VHS und Vereine genutzt werden.
- Auch ein Brötchenverkauf durch Schüler in Form eines kleinen Cafés ist denkbar.

Während der westliche Gebäudetrakt von der Schule genutzt wird, stehen im 1. und 2. Obergeschoss im **Bauteil Ost** (Haus Miteinander) rund 1.500 m² Bruttofläche für eine wohnbauliche Entwicklung zur Verfügung. Der tiefe Baukörper bietet die Möglichkeit spezielle Grundrisse zu realisieren, beispielsweise für Wohn-Lern-Gruppen für jüngere Menschen, gemeinschaftliches Wohnen, selbstständiges Seniorenwohnen und Familien. Das „offene“ Erdgeschoss mit einer Bruttofläche von rund 970 m² ermöglicht eine Verbindung zum Wohnen im Obergeschoss. Durch Nutzungsangebote wie das Seniorenbüro mit Gemeindeschwestern Plus, Räume für Beratungen und Vereine sowie auch multifunktionale Räume für Lesungen und Veranstaltungen wird für die Bewohnerinnen und Bewohnern sowie für das gesamte Quartier ein attraktives Angebot geschaffen.

Bauteil Ost – Wohnnutzung und Begegnungsort:

- Wohn-Lern-Gruppe, selbstständiges Seniorenwohnen, Wohnen für Auszubildende, Familien mit z. B. einem Kind/Elternteil mit Einschränkungen u. a.

Folgende Nutzungsideen könnten aus dem bisherigen Beteiligungsprozess weiterhin verwirklicht werden:

- öffentliches Erdgeschoss mit gemeinschaftsorientierter Flächennutzung
- Seniorenbüro und Gemeindeschwestern Plus
- gesundheitsfördernde Beratungs- und Freizeitangebote
- Gruppen- und Vereinsräume
- Multifunktionale Räume für Lesungen und Veranstaltungen
- Café
- oberirdisches Parken für mobilitätseingeschränkte Personen

Aus dem vorangegangenen Prozess bleiben somit wesentliche Leitgedanken und wichtige Ziele für das Areal erhalten. Dazu gehört beispielsweise, einen Mehrwert für die Schüler, die Bewohner und das Quartier zu schaffen. Ein wichtiges Kriterium bleibt, dass sich die Nutzungen gegenseitig stärken. Das Leitbild der Nutzungsvariante lautet „Inklusion“ mit dem Ziel, einen inklusiven Ort zu schaffen, an dem Menschen mit und ohne Einschränkungen in Kontakt kommen, voneinander lernen und sich gegenseitig unterstützen.

Einbinden der Ergebnisse aus dem bisherigen Planungsprozess

Aus dem Beteiligungsprozess gingen die Nutzungsvariante 2 „Mehrgenerationenleben“ und Nutzungsvariante 4 „Generationentreffpunkt“ mit der Bibliothek als Favoriten hervor. Die Stadtverwaltung wurde zuletzt beauftragt, die beiden Varianten näher zu untersuchen. Über diese wurde noch nicht final entschieden. Aus Sicht der Verwaltung ist es zum aktuellen Zeitpunkt sehr gut möglich, verschiedene Bausteine aus dem bisherigen Planungs- und Beteiligungsprozess in das Konzept der Nutzungsvariante „Inklusiv Mitte“ im tiefen Bauteil Ost aufzugreifen. Hierbei spielen insbesondere die gemeinschaftlichen Räume für Gruppen und Vereine sowie Beratungsangebote für junge Menschen, Senioren und Familien eine Rolle. Insofern wird es auch als die Chance gesehen, durch ein „verkleinertes“ Raumprogramm eine wirtschaftliche Nutzung des Gebäudes zu erreichen. Wesentliches Ziel ist es auch weiterhin Wohnflächen bereitzustellen. Vor diesem Hintergrund sollen die früher diskutierten flächenintensiven Nutzungen über mehrere Geschossebenen wie die Bibliothek, die VHS, die Tagespflege oder Seniorenpflegeeinrichtungen generell nicht mehr weiterverfolgt werden. Stattdessen soll mehr Wohnraum für selbständiges Wohnen für Menschen mit und ohne Beeinträchtigung, z. B. in Verbindung mit der Förderschule, geschaffen werden.

Parallel zur Fortschreibung des Raumprogramms der Förderschule am „Stift“ soll das Nutzungskonzept für das „Haus Miteinander“ geschärft werden. Dazu werden auch die bisher im Prozess entstandenen Ideen, Strukturen und Anregungen im Zusammenhang mit den bisherigen Nutzungsvarianten in der Lenkungsgruppe ausgewertet. Darüber hinaus soll über mögliche Synergieeffekte, die Flächenbedarfe sowie die Abhängigkeiten zwischen Schulnutzung, dem Wohnen und öffentlichen Bereichen in der neuen Nutzungskonzeption „Inklusive Mitte“ qualitativ beraten werden.

Erste Einschätzung der groben Kosten für die Variante „Inklusive Mitte“:

Im Vorfeld notwendiger Abstimmungen zu den Flächenbedarfen und dem pädagogischen Konzept wurde eine erste Schätzung der Gesamtkosten für das Nutzungskonzept „Inklusive Mitte“ aufgestellt. Die Kostenschätzung für diese neue Variante erfolgte vergleichbar zur Grobkostenschätzung aus dem Jahr 2025 des Büros Rittmannsperger.

Die geschätzten **Gesamtkosten** für das Projekt belaufen sich auf rund 48.872.000 Mio. € brutto (Schätzung $\pm 40\%$) und verteilen sich auf die Schulnutzung und das Begegnungshaus mit Wohnen. Bei näherer Betrachtung entfallen von den ermittelten Gesamtkosten mit 33.336.000 Mio. € (Anteil: rd. 68,3 %) auf die **Schulnutzung** im Bauteil West und rund 15.536.000 € (Anteil: rd. 31,7 %) auf das **Begegnungshaus mit Wohnen** im Bauteil Ost.

Unter der Annahme, dass anstelle des Bewegungsbads einfache Bewegungs- bzw. Gymnastikräume hergestellt werden und eine Aufstockung des Gebäudes nicht erfolgt, reduzieren sich die Kosten um etwa 6 Mio. € auf insgesamt rund 44.814.000 Mio. € ($\pm 40\%$).

Der Erhalt des Gebäudebestands wurde durch das Büro Rittmannsperger geprüft und kostentechnisch bewertet. Im Vergleich Neubaukosten vs. Revitalisierung zeigt sich, dass die weitere Nutzung des Gebäudebestands wirtschaftlicher ist und weiterverfolgt werden sollte. Auch im Hinblick auf die Anforderungen aus dem Landesklimaschutzgesetz (LKSG) kann so CO² eingespart, Abbruch- und Entsorgungskosten reduziert werden und die Umnutzung/Modernisierung klimafreundlich dargestellt werden. (Vgl. Anlage 2: Grobkostenschätzung Variante 4 mit Neubauvergleich)

Option Gebäudeaufstockung

Erst nach Vorlage des pädagogischen Schulkonzepts, können die Flächenbedarfe im Gebäude festgelegt werden und die Frage geklärt werden, ob eine Aufstockung erforderlich ist. Im Jahr 2025 wurde die Verwaltung beauftragt (Beschlussvorlage 0349/2025), im Rahmen des 4. Prüfauftrags zur

Gebäudeaufstockung, die Erweiterungsmöglichkeiten am ehemaligen Stiftungs Krankenhaus zu untersuchen. Dabei zeigte sich, dass von einer vertikalen Flächenerweiterung kaum Auswirkungen auf die Nachbarbebauung ausgehen würden. Zudem könnte der tiefe Gebäudeteil teilaufgestockt werden, wodurch sich die Schattenwürfe auf das nördliche Gelände in den Wintermonaten verringern. In den Übergangsjahreszeiten und im Sommer sind aufgrund des hohen Sonnenstands ohnehin nur wenige Auswirkungen zu erwarten.

Grundsätzlich ist eine Gebäudeaufstockung machbar. Die Erforderlichkeit wird im Zusammenhang mit dem Raumkonzept geprüft, ebenso wie die Auswirkungen auf die Kosten.

Nachnutzungsmöglichkeiten bisherige Pestalozzi-Schule

Für die Grundschule im Vogelgesang besteht auf Grundlage des freigegeben Raumkonzeptes der ADD ebenfalls ein zusätzlicher Flächenbedarf, der über einen 2-geschossige Erweiterungsbau abgebildet werden sollte. Dieser könnte nun entfallen und flächenmäßig in dem Bestandgebäude der Pestalozzischule untergebracht werden. Darüber hinaus stehen noch weitere 250m² zur freien Verfügung, die im Zuge des Bedarfs der Ganztagsförderung sinnvoll genutzt werden können (z. B. Werkraum, Mehrzweckraum, etc.).

Durch einen Umzug des Verwaltungsbereichs der Grundschule im Vogelgesang in den Verwaltungsbereich der Pestalozzischule kann ein Teil des Gebäudes sinnvoll und kostengünstig abgetrennt und einer neuen Nutzung zugeführt werden. z.B. einem Jugendcafé Süd. Dies würde zur Folge haben, dass auch der Neubau des Jugendcafé Süd im Kirchweg entfallen könnte und keine weitere Bebauung wertvoller Grünflächen erfolgen muss.

Siehe Anlage 3: „Nachnutzung Pestalozzischule“

Weiteres Vorgehen:

Mit diesem Beschluss zur Umsetzung folgen weitere Planungsschritte:

- o Ein pädagogisches Konzept für die Förderschule sowie ein daraus resultierendes Raumprogramm sind bei der ADD anzufragen.
- o Weitere erforderliche Abstimmungen mit dem Schulamt, der Schulleitung, der ADD und der SGD sind durchzuführen.
- o Anhand des pädagogischen Konzepts/Raumprogramm für die Schule sind die Nutzungen zu konkretisieren, auch hinsichtlich möglicher Erweiterungsoptionen. Im Zuge dessen ist die Erforderlichkeit einer Aufstockung und ggf. eine erforderliche B-Plan-Änderungen zu prüfen.
- o Das Nutzungskonzept für das Begegnungshaus „Haus Miteinander“ ist gemeinsam mit der Lenkungsgruppe hinsichtlich der Wohnformen und der gemeinschaftlichen/öffentlichen Nutzungen zu verfeinern. Vorrangig ist zu prüfen, ob weitere Nutzungsideen aus dem bisherigen Prozess realisiert werden können.
- o Es sind die Gesamtkosten für das Projekt zu ermitteln. Dabei sind die bereits in Aussicht gestellten Fördermittel für den Schulumbau mit der ADD und der SGD zu konkretisieren und abzustimmen.
- o Weiterhin sind Fachplaner (Statik/Brandschutz/Haustechnik) zu beauftragen, um wichtige Planungsvorgaben abzustimmen.

Die städtischen Gremien sind über die weitere Planungskonkretisierung zur Nachnutzung des Stiftungs Krankenhauses als „Inklusive Mitte“ mit den Bausteinen Förderschule und Begegnungshaus mit öffentlichen Nutzungsangeboten und Wohnen fortlaufend zu informieren.

Anlagen:

- Anl. 1 – Nutzungsvariante „Inklusive Mitte“ (Pestalozzischule und Begegnungshaus mit Wohnen)
- Anl. 2 – Vergleichskosten, Grobkostenschätzung Variante 4 mit Neubau
- Anl. 3 – Nachnutzung Pestalozzischule

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.