

TOP5: Wormser Straße 46, Umnutzung einer denkmalgeschützten Hofanlage zu Wohnzwecken

| | | |
|-----------------------------|---|---|
| Status | <input checked="" type="checkbox"/> öffentlich | <input type="checkbox"/> nicht öffentlich |
| Verantwortlich Stadt Speyer | Abteilung Bauaufsicht und Denkmalschutz Herr Alshuth | |



ehemalige Wirtschaftshofanlage Wormser Straße 46, Denkmalzone

| | |
|--|--|
| Anschrift/ Lage | Wormser Straße 46 historische Kernstadt Speyer |
| Größe | Flurstück 237 mit 1398 qm |
| Ausgangssituation, heutige Nutzung | Ehemaliges Büro- und Geschäftshaus der Firma Elektro-Karl. Derzeit Leerstand. Das Anwesen wird verkauft an B&E Wohnprojekte GmbH in Mannheim. |
| Geplante Maßnahmen, Art des Antrags | Bauvoranfrage für eine Umnutzung zu 15 Wohneinheiten, CO-Working Gemeinschaftsbereich sowie gewerblicher Nutzung im Erdgeschoss des Vorderhauses. |
| Eigentümer, Bauherr, Planer | Antragsteller: B&E Wohnprojekte GmbH, Carl-Reuther-Straße 1, 68305 Mannheim Planverfasser: Ulrich Pfennig, Freier Architekt, Rheinfeldstraße 55, 67063 Ludwigshafen |
| Rahmenbedingungen, Satzungen, Gebäudestatus | Das Vorderhaus Wormser Straße 46 ist seit 1993 ein Einzeldenkmal. Das Gesamtanwesen mit dem Hofraum und den Nebengebäuden wurde als historische Wirtschaftshofanlage 2021 als Denkmalzone/ bauliche Gesamtanlage unter Schutz gestellt. Bebauungsplan Nr. 51 „Augustinergasse“ (siehe Ausschnitt Anlage). Festgesetzt ist ein Mischgebiet. Standort liegt im Geltungsbereich der Altstadtsatzung Speyer von 1975. |
| Stellungnahme des Gestaltungsbeirats | Die Umnutzung und der damit verbundene Umbau des Gebäudeensembles Wormser Straße 46 wurde bereits in der Sitzung am 19.05.22 dem Gestaltungsbeirat vorgestellt. Der Beirat hatte die Bewahrung der Ablesbarkeit des Gesamtensembles als historische Wirtschaftshofanlage des späten 18./ frühen 19. Jahrhunderts als Grundvoraussetzung für eine Entwicklung dieses als Gesamtanlage unter Denkmalschutz gestellten Ensembles gesehen. Wenn auch der Nutzungsdruck auf die Gesamtanlage und die gemeinsame Freifläche „Hof“ durch die Reduzierung von 19 auf 15 Wohneinheiten etwas gemindert wurde, so wird die Aufteilung in 2-geschossige Maisonetten mit Mini-Terrassen noch immer strukturell kritisch gesehen. Es wird erneut appelliert, vorhandene Elemente wie Holz-Tragstruktur, Schlot, Ziegelmauerwerk identitätsstiftend für den neuen Wohn- und Arbeitshof zu bewahren. |

Positiv wird die neue gemeinschaftliche Nutzung im Seitenflügel des Vorderhauses mit Gemeinschaftsbüro gesehen. Ebenso wird die grundsätzliche Adressbildung durch den Gemeinschaftsinnenhof mit Entsiegelungsmaßnahmen und einem hohen Grünanteil positiv gesehen, wenngleich die Potenziale, die auch die Wertsteigerung und Vermarktungsstrategie befördern, aus Sicht des Beirates noch nicht ausgeschöpft sind.

Der Innenhof bedarf einer gut durchdachten und sensiblen Planung, um das Neben- und Miteinander von privaten Freisitzen, Wohnungserschließung und ruhendem Verkehr durch gute Gestaltung zu vereinbaren und verträglich zu organisieren. Der Gestaltungsbeirat empfiehlt die beratende Hinzuziehung eines Landschaftsarchitekten, der auch im Hinblick auf die Speyrer Begrünungssatzung und die Genehmigungsfähigkeit einen wichtigen Beitrag leisten kann.

Die dargestellten Inhalte zeigen diesbezüglich noch Defizite. Auch die Brandwand zum Nachbargebäude bedarf zum einen der nachbarrechtlichen und baurechtlichen Klärung (Glasbausteinfenster), zum anderen aber auch einer qualitätsvollen Gestaltung, da die große Fläche den Charakter des Hofraums dominiert. Der in den Perspektiven dort dargestellte Balkon wirkt beziehungslos und kann diesen Anspruch nicht erfüllen. Sofern die dargestellte Fassadenbegrünung umgesetzt werden kann, wäre dies bereits eine Bereicherung zur Wohlfühlqualität des Innenhofes.

Der Gestaltungsbeirat bedauert, dass den Anregungen zur Nutzung (stärkere Durchmischung von Wohnnutzungen ab dem 1.OG / Angebot für nichtstörendes Gewerbe oder Dienstleistungseinheiten überwiegend im EG / Co-Living-Konzepte, Kombinationen für kreative Cluster in Form von Ateliers und Werkstätten) wenig Rechnung getragen wurde.