

10\_LSPE

## IM BLICKPUNKT: ERLUS-GELÄNDE

## Hoffnungen, Wünsche, Forderungen

Speyer soll über das „Erlus-Gelände“ näher an den Rhein rücken. Die Debatte um die vorliegende Planung tobt. Kritiker wie das Rheinkolleg sehen den Dom verbaut. Die SPD fordert einen bundesweiten Architektenwettbewerb. Der Eigentümer hat sein Konzept „luftiger“ gemacht, OB Schineller versteht die Welt nicht mehr – vor allem seit die Rheinuferbebauung bundesweit Medienthema ist. Am 17. Dezember soll der Stadtrat entscheiden.

VON STEFAN KELLER

„Erlus-Gelände“ ist ein Reizwort geworden in Speyer. Dabei tut die 3,7 Hektar große alte Industriebrache (noch) keinem was. Die Zukunft des aufgrund von Lage und Möglichkeiten hochinteressanten Areals schien seit Jahren klar. Schon im Flächennutzungsplan von 1984 wird die Chance gesehen, die Stadt noch näher an das Wasser zu holen. Im Zusammenhang mit der Debatte über ein Stadtleitbild kam ab 1998 das Stichwort Wohnbebauung auf den Tisch. Seit 2002, die Verlegung der Hochwasserschutzlinie war von der Aufsicht inzwischen genehmigt, laufen Vermarktungsgespräche. Überlegungen, Entwürfe, Planungen entstehen. Im Rahmen der Gesamtumfischreibung des Flächennutzungsplans 2020 wird das Gebiet seit 2005 in Bauausschuss und Stadtrat für gemischte Bebauung vorgesehen.

Veröffentlichungen haben die Debatte über die Pläne am Rhein in Schwung gebracht.

Bis Ende 2008 herrschte Ruhe am Rheinufer: am 18. Dezember fällt der Rat den Aufstellungsbeschluss eines Bebauungsplanes auf der Basis der gemeinsam von Stadt und Investor entwickelten Konzeption. Erschreckt hat dann Kommunalpolitiker, Anwohner und Bürger eine Veröffentlichung von Bauskizzen in der RHEINPFALZ: Ein segelförmiger Büroturm, in der Optik angelehnt an den Hotelurm „burij al arab“ in Dubai, des Grundstückbesitzers Peter Krauß hatte den Dom verdeckt. Das war bester Diskussionsstoff über diese Fläche am Ufer.

Unabhängig davon liefen die Erlus-Planungen weiter. Die Stuttgarter LBBW Immobilien Kommunalentwicklung (kurz KE) ist Investor für das Areal. Ihr jüngster Plan sieht rund 270 Wohneinheiten unter anderem in „Punkthäusern“ für etwa 700

Menschen vor. Er weist Durchgänge zum Rhein auf, Grünflächen, eine versetzt geführte Straße, um Raser zu bremsen, eine 6,5 Meter breite Promenade und einen 1500 Quadratmeter großen öffentlichen Platz. Die Gebäudehöhen entsprechen nach Angaben von KE-Projektleiter Konstantin Koch den Beschlüssen der städtischen Gremien. Die SWG hatte im Rat unter anderem Höhenbegrenzung gefordert, der der Rat folgte.

Der KE-„Gebäuderiegel“ ist zum aktuell größten Stein des Anstoßes geworden. Richtig Zündstoff lieferte zuletzt die öffentliche Kritik des Rheinkollegs. „Begreifen, dass die Stadt was verliert“, warnten die Experten vor der Gefahr, dass mit der Planung der Blick auf das einmalige Ensemble Dom, Hafen, Rhein unwiederbringlich zerstört würde. Der Dom verkomme optisch zum „Dachreiter“, die Promenade verliere „das Recht auf ihre Bezeichnung“, das bisher öffentliche Ufer würde „privatisiert“. Die in unserer Zeitung erstmals wiedergegebene Kritik wurde bei einer öffentlichen Mitgliederversammlung, auf einem Rheinschiff an der Stadt vorbeigleitend, erneuert.

Die Debatten weiter angeheizt hat ein Verriss der städtebaulichen Pläne gepaart mit heftigen Attacken auf OB Werner Schineller im Feuilleton der „Frankfurter Allgemeinen Zeitung“ Ende Oktober. Sie druckte ein Bild des Rheinkolleg-Archivs, das den Dom optisch zum „Dachreiter“ über einem Riegel Geschosswohnungsbau machte.

Die Darstellung löste ein Welle von Leserbriefen und neuen Forderungen von Parteien im Stadtrat aus. Die SPD verlangt einen bundesweiten Architektenwettbewerb. Die privatwirtschaftlichen Planungen seien ausschließlich am Profit orientiert. Die Oppositionspartei sieht keine Eile geboten und versteht nicht, warum im Dezember der Stadtrat abstimmen muss. Das Gremium wird wohl vor allem über einen städtebaulichen Wettbewerb entscheiden.

OB Werner Schineller wehrt sich gegen die Kritik. Der gültige Flächennutzungsplan sehe Bauen vor. Pläne und Überlegungen seien bei unterschiedlichen Gelegenheiten öffentlich angesprochen, vorgestellt, jeder Schritt im Stadtrat abgestimmt worden. Der Rat habe auch mit großer Mehrheit das bisher gewählte Verfahren beschlossen und begleitet. Selbst das Rheinkolleg sei frühzeitig und mehrfach einbezogen gewesen. In der FAZ-Darstellung will Schineller 14 Fehler entdeckt haben. Dass er sich mit dem Erlus-Gelände zum Ende seiner Amtszeit ein Denkmal setzen wolle, weist er brüsk zurück. „Das brauche ich gar nicht.“

Investor wertet Kritik als „nicht sachgerechte Stimmungsmache gegen Konzept.“

„Unter sachlichen und fachlichen Gesichtspunkten eher einseitig, nicht besonders stichhaltig beziehungsweise in weiten Teilen widerlegbar“, nennt der Grundstückbesitzer und Investor KE die Argumentation des Rheinkollegs. Viele im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens gemachten Anregungen der Bürger und beteiligten Behörden sind als weitere Optimierung in das Konzept eingeflossen. KE wertet die öffentlichen Äußerungen als „unverständliche und nicht sachgerechte Stimmungsmache gegen das jetzt vorliegende Konzept“. Nach eigenen Angaben investiert KE in den „vorhabenbezogenen Bebauungsplan“ bis jetzt 5,3 Millionen Euro, unter anderem für Kauf, Kreisbau und Hochwasserschutz. Erst in den letzten Tagen hat Koch Gespräche geführt mit dem Rheinkolleg. Es sind auch Termine zu Info-Gesprächen mit den Ratsfraktionen vereinbart. Er komme spät damit, monieren erste Kommunalpolitiker. Koch kontert. „Wir haben grundsätzlich nichts gegen Wettbewerbe. Aber der Zeitpunkt überrascht. Warum nicht vor einem Jahr?“

### Standpunkt I: Direkter Anlieger am Erlus-Areal

Zahlreiche und zähe Verhandlungen hat der nördlich direkt ans Erlus-Gelände angrenzende Hausbesitzer, Rolf Räch, nach eigenen Angaben mit Stadt und Behörden geführt, um die für ihn entstehenden Probleme zu lösen. Erste Schwierigkeit, so der frühere Leiter des Katasteramtes Gernersheim zur RHEINPFALZ, war die Anbindung, bisher – grundbuchrechtlich nicht eingetragen – über den Leinpfad. Die Stadt-Idee von der Franz-Kirchmeier-Straße direkt über den Damm scheiterte daran, dass das Haus auf zwei Bunkern steht. Nun ist eine Zufahrt weiter nördlich geplant. Darüber kommt auch die Feuerwehr zu den neuen Häusern. Probleme machten Schutzmaßnahmen gegen Lärm von Fluss, Straße und aus der Luft. Die Lärmschutzwand endet nun so weit vor dem Haus, dass Räch sie nicht anschauen muss. Aktuell wartet er auf die SGD Süd – wegen der geplanten Spundwand. „Das kann nicht klappen.“ Für stete Bereitschaft zum Kompromiss lobt er Architekt und Investor. Die geplante Bebauung gefällt Räch aber nicht. Er befürchtet Leerstand. (ell)

### Standpunkt II: Eigentümer und Investor LBBW-KE

Anfang 2008 ist die LBBW Kommunalentwicklung (KE) mit einer städtebaulichen Planung auf die Stadt zugekommen, um die Umsetzbarkeit des Konzeptes zu diskutieren. Nach mehreren Monaten war das Konzept mit den Fachleuten der Stadtverwaltung und Mitgliedern der Rathausfraktion und Mitgliedern der Rathausfraktion so, dass der Stadtrat im Dezember 2008 einen klaren Beschluss für die Aufstellung eines Bebauungsplans gefasst hat. Danach hat KE „im Vertrauen auf die Umsetzung des vom Stadtrat gebilligten Konzeptes“ das Erlusgelände erworben.

Die Kritik des Rheinkollegs glaubt die KE komplett entkräften zu können. Wichtigste Punkte: die geplante Neubebauung nicht höher als gegenwärtig vorhandene Industriebebauung. Es entsteht kein „Gebäuderiegel“, weil 20 Meter breite Grünstreifen zwischen den Häusern und Treppen zum Wasser hin öffentlich zugänglich sind. Die Hochwasserschutzlinie ist international abgestimmt. Auch eine 15 bis 20 Meter breite öffentliche Promenade sei möglich, „aber nur mit finanzieller Beteiligung der Stadt“. (ell)

### Standpunkt III: Investor für den Hochbau DIH

Die Stuttgarter Deutsche Wohnwerntentwicklung (KE) plant, in den Hochbau auf dem Erlus-Gelände 70 bis 80 Millionen Euro investieren. Wie Geschäftsführer Thomas Esslinger auf Anfrage mitteilte, gebe es großes Interesse Wohnwilliger auf dem Areal. Die aktuelle Debatte nannte er „be-fruchtend“. Nach vielen Umwegen sei man „auf einem guten und ziel-führenden Weg“.

Nach Interventionen des Rheinkollegs und Verhandlungen mit der Stadt habe DIH das Konzept überarbeitet und strebe einen Hochbauwettbewerb an. Entweder sei das Konzept nun im Rat mehrheitsfähig, dann beginne bald der Abbruch der „hässlichen Industriebrache“, oder es folge ein Wettbewerb mit namhaften Architekturbüros unter Einbeziehen von Verwaltung, Rat, Rheinkolleg und kompetenter Jury nach genauen Vorgaben ohne Detailfestlegungen. Das bedeute Verzögerung von bis zu 12 Monaten fürs Baurecht und erheblichen Finanz-Mehraufwand. Klappe keine der Möglichkeiten, „dann ist unser Engagement ernsthaft gefährdet“. (ell)



Abstimmungsgrundlage: Dieser inzwischen bereits wieder leicht modifizierte städtebauliche Entwurf des Erlus-Geländes vom 15. Oktober soll im Stadtrat am 17. Dezember zur Entscheidung vorliegen. FOTO: LBBW

### CHRONOLOGIE

- 1984: Flächennutzungsplan (FNP) sieht generell die Chance, die Stadt noch enger ans Wasser zu holen. Am ehemaligen Staats-hafen ist Freizeit- und Erholungs-nutzung angedacht. In den „Beitragen zur Stadtentwicklung, Speyer 2000 plus“ wird als Ziel des Städtebaus auf Wohnbebauung am Rhein sowie „Stadt am Wasser“ Bezug genommen.
- 1995/1996: Studentenwettbewerb/Entwürfe von Studierenden der Unis Kaiserslautern und Karlsruhe; Mai 1995: Zukunftswerkstatt 2022, März 1996: Ausstellung Arbeiten, Broschüre.
- 1998: Stadtleitbild sieht umweltverträgliches Bauungs- und Nutzungskonzept „Ziegelei“ vor.
- 2000/2001: Entwürfe Studierende FH Karlsruhe Professor Weller, Erstellung Broschüre.
- 2001: Erlus-Anfrage an Stadt, das Industriegebiet einer höherwertigen Nutzung zuzuführen.
- Ende 2001: Stilllegung des Betriebs der Erlus AG, Verpachtung des Geländes.
- 2002: Antrag der Stadt an die SGD-Süd, die Hochwasserschutzlinie im Bereich Ziegelei nach Osten zu verlegen. Zustimmung.
- 4.12.2002: Vorstellung Exposé der Gaiser Architekten (Bietheim-Bissingen) „Voruntersuchung (...) Bebauung des Erlus-Geländes“ im Ausschuss, 12 Testentwürfe, Auswahl von vier möglichen Szenarien losgelöst von potenziellen Investoren, Beschluss des Bauausschusses mit Vorgaben zu Höhe und Dichte, Exposé gilt als Rahmenplan.
- 2002 bis 2008: Vermarktungsgespräche von Stadt und Erlus mit diversen Interessenten, keine umsetzungsfähigen Entwürfe.
- 28.9.2005: FNP 2020 – frühzeitige Bürgerbeteiligung und Ausstellung des Planentwurfs im Oktober. Erlus-Gelände ist als Gebiet für gemischte Bebauung dargestellt.
- Januar 2007: OB Schineller spricht in Neujahrsrede über Entwicklung Erlus-Gelände, zeigt Testentwürfe Gaiser-Architekten.
- 27. 8. 2007: Bürgerversammlung, Mischbaufläche Erlus-Gelände (als Schlüsselprojekt der Stadtentwicklung) vorgestellt.
- 22.1. 2008: Erster Entwurf KE als „informelle Anfrage“ an Stadt.
- 13.8. 2008: Information Bauausschuss über Planung/Planungsmappen an Fraktionen.
- 15.8.2009: FNP 2020 Rechtskraft
- September 2008: Vorstellung Entwurf durch Project GmbH in Fraktionen.
- 19.10.2008: Vorstellung Entwurf Bauausschuss, Gründung „AG Erlus“, Mitglieder: Projektentwickler, Planer, Verwaltung, Neugebauer (SWG), Hinderberger (SPD), Lorentz (Grüne), Emy (CDU).
- 17.12.2008: Erste Veröffentlichung des Entwurfs in Presse.
- 9.3. bis 3.4.2009: Ausstellung des Entwurfs, Bebauungsplan Nr. 19 B „Alte Ziegelei“, Bürger können Anregungen und Bedenken vorbringen. Möglichkeit Diskussion mit Stadtplanung. Es gehen acht Briefe ein, fünf von Anwohnern.
- 17.6.2009: Bauausschuss beschließt Beteiligung Träger öffentlicher Belange. Gestalterische Aspekte bleiben außen vor. Hierüber soll Extra-Beschluss folgen.
- 20.6.2009: Ortstermin/Bootsfahrt mit Rheinkolleg und Planern.
- 24.6.2009: OB erläutert Prof. Striffler (Rheinkolleg) Planung.
- 2.7.2009: Veröffentlichung Entwurf der zukünftigen Projektentwickler in der RHEINPFALZ.
- 13.7.2009: Mit Planern, Vertretern Stadt und Rheinkolleg wird Entwurf fortgeschrieben.
- 31.7.2009: Behörden-Beteiligung
- 31.8.2009: Abstimmung Unesco.
- 28.9.2009: Abstimmung mit der Landesdenkmalpflege.
- 2.10.2009: fortgeschriebene Planung wird mit den Vertretern des Rheinkollegs erläutert.
- 10.10.2009: Vorstellung der Projektentwickler in der Presse.
- 31.10.2009: Rheinkolleg-Mitgliederversammlung mit Beteiligung der Planer und Projektentwickler.
- 2.11. bis 2.12.2009: Offenlage der Unterlagen Planfeststellung Ausbau Hochwasserschutzanlage werden durch Stadt im Auftrag der SGD öffentlich ausgelegt. ell/Quelle: Stadt Speyer

### EINWURF

#### Stück für Stück

VON STEFAN KELLER

Erlus garantiert Spannung im Rat. Die Weichen schienen gestellt – zumindest für Stadthaus und Investoren. Vielfältig war über Absichten informiert, viele eingebunden, klare Mehrheiten da. Öffentliche Stellungnahmen „interessierter Kreise“ haben eine neue Diskussion anderer Qualität angestoßen. Die SPD sprang auf den Wettbewerb. Das ist ebenso legitim wie eine Grundsatzdebatte. Sie kam jedoch spät. Wie das Rheinkolleg. Für die Investoren wird es teurer, für OB Schineller ungemütlich, für Speyer – hoffentlich – besser. Grundfehler: Der kühne Gesamtplan über das gesamte Ufer fehlt. Stattdessen Stückwerk und Nachbesserung.



Auf den Blickwinkel kommt es an: Mit diesen Aufnahmen von der anderen Rheinseite macht die KE deutlich, dass sich die Bebauung heute ...



... in der Höhe nicht von der Neubebauung unterscheidet. Die höchste Spitze heute ist demnach sogar höher als die Neubauten. FOTO: KE