

Wie dicht darf die Bebauung sein?

Um fast 200 neue Wohneinheiten geht es bei den geplanten Projekten Am Rabensteinerweg und in der Waldstraße. „Das wird ein neues Quartier“, hieß es am Mittwoch im städtischen Gestaltungsbeirat. Das Expertengremium schaut wegen der Dimensionen genau hin. Mit den Nachbesserungen der Investoren zeigte es sich überwiegend zufrieden.

„Deutliche Verbesserungen“ attestierte Beiratsvorsitzender Dietrich Gekeler der Bellheimer Firma GeRo, die Am Rabensteinerweg auf dem Areal des Sonderpostenmarkts Philipps Reihenhäuser und Geschosswohnungsbau plant. GeRo-Chef Roland Gehrlein hatte gegenüber der RHEINPFALZ von 100 bis 130 Einheiten besprochen, sein Architekt Martin Teigeler (AS+P, Frankfurt) erneuerte diese Angabe nicht, zumal es Umplanungen gegeben hat und die Wohnungsgrößen noch nicht feststünden. 90 bis 100 Wohneinheiten schätzte Gekeler. Konkret geändert hat der Investor den Zuschnitt und die Anordnung der einzelnen Gebäude. Es gibt drei Varianten, von denen beide Seiten dieselbe favorisieren – auch wenn der Gestaltungsbeirat teilweise noch kritisch ist.

17 Reihenhäuser in drei Riegeln sind es in der bevorzugten Variante. Gekeler forderte, auf zwei Häuser zu verzichten: „Das stellt die Wirtschaftlichkeit nicht in Frage.“ GeRo habe die Baukörper nun zwar besser zwischen Wormser Landstraße, Gütergleis und Rabensteinerweg verteilt, aber es bleibe eine dichte Bebauung, deren Volumen in der zweiten Planung nicht verringert worden sei. „Dieses Quartier hätte eine kräftige Freiraummitte verdient“, so Beiratsmitglied Luca Kist. Er warnte vor einer „Überverdichtung“. Anstelle der fraglichen Reihenhäuser

solle ein Platz entstehen. Gekeler These: Das würde Qualität und Vermarktbarkeit erhöhen. Wunsch des Beirats: Überarbeitung und erneute Vorlage. Die Stadt will bei Genehmigungsprozessen das Votum der externen Experten berücksichtigen.

Roger Schwartz von der Firma GeRo nickte angesichts Kists Aussage, man liege nicht weit auseinander. Er machte aber auch klar, dass die Firma von einem Verzicht auf Häuser nicht begeistert ist: „Wir haben vor zwei Jahren das Grundstück unter

anderen Rahmenbedingungen erworben. Uns treibt die Wirtschaftlichkeit schon um. Dabei ist eine gewisse Dichte nicht unwichtig.“

Schwartz erwähnte in diesem Zusammenhang die neue Sozialquote der Stadt. Bernd Reif, Fachbereichsleiter der Verwaltung, erklärte dies: Es handle sich um das erste Projekt, bei dem 25 Prozent an Wohnungen mit „gedeckelten“ Mieten verlangt würden: „Eine besondere Herausforderung.“ Ein Bebauungsplanverfahren solle im Herbst beginnen.



Am Rabensteinerweg: rot die möglichen neuen Häuser.

BILD: AS+P



Waldstraße: Innenhof der geplanten Wohnanlage.

BILD: ERHARD+STERN

Die Sozialquote war auch Anlass für eine Intervention von Oberbürgermeisterin Stefanie Seiler (SPD) in der Beiratssitzung. „Sie liegt bei 25 Prozent, nicht bei 15.“ Sie sagte dies zum Projekt in der Waldstraße des Investors Erhard & Stern (Heidelberg). Dieser ist von seinem Hotelvorhaben auf dem „Haribo-Gelände“ neben dem Parkhaus am Bahnhof abgekommen und plant nun 85 Wohnungen in sechs Gebäuden, von denen drei Häuser zur Waldstraße und drei zur Bahn hin entstehen und gemeinsam einen Innenhof umfassen sollen. Zwölf Wohnungen oder 15 Prozent mit „Sozialmieten“ hatte Architekt Frank Sticks (Büro SSV, Heidelberg) angekündigt – und sich von Seiler belehren lassen müssen.

Der Gestaltungsbeirat fand das Projekt – zu dem wie am Rabensteinerweg eine große Tiefgarage gehört – gut: „Moderner, zielgerichteter Städtebau“, so Luca Kist. Er lobte auch, dass 3000 Quadratmeter Bruttogeschossfläche weniger vorgesehen seien als beim Hotel-Plan. Auf Wohlwollen stieß auch die Idee, an der Ecke Wald-/Bahnhofstraße einen kleinen Platz mit Möglichkeit für Gastronomie anzulegen. Bedenken angesichts der für sie „optisch extremen“ Baumasse auf dem 5086-Quadratmeter-Areal äußerte Irmgard Münch-Weinmann (Grüne). Auch Waldstraßen-Anwohner im Publikum hatten Nachfragen. |pse

KOMMENTAR

Konsequenzen

VON PATRICK SEILER

Haben es Investoren in Speyer schwer? Sie haben es auf jeden Fall deutlich schwerer als früher.

Politik wirkt: Es hat zwar gedauert, aber inzwischen hat die steti-ge Kritik daran, dass Investoren wertvolle Flächen in für Speyer nachteiliger Weise bebauen durften, konkrete Konsequenzen. Die eine Konsequenz heißt Gestaltungsbeirat, der schon so manchem Architekten im Investorengelicht die Gesichtszüge entgleiten ließ. Der Beirat stellt konkrete Forderungen, die dem Städtebau dienen. Dieses Muster lässt sich nach einem Jahr erkennen.

Die zweite Konsequenz heißt Sozialquote. Weniger Wohneinheiten aus gestalterischen Gründen und mehr Appartements mit „gedeckelten“ Mieten wegen der Quote – diese Doppel-Vorgabe sagt keinem Investor zu. Trotzdem bleiben viele Speyerer Flächen attraktiv für eine Bebauung. Letztlich ist alles eine Frage des richtigen Maßes: für die Stadt hinsichtlich der Vorgaben, für die Bauherren beim Renditewunsch.