

Sehr geehrte Damen und Herren,

in den vergangenen Jahren hat sich bei Großprojekten immer öfter das inzwischen allbekannte Prinzip des Projektentwicklers durchgesetzt. Ich habe in meiner Eigenschaft als langjähriger Stadtplaner einige Ergebnisse dieses Prinzips in Ludwigshafen genauer untersucht und bin zu nicht erfreulichen Ergebnissen gekommen. Das traurigste und teuerste Projekt ist das Ludwigshafener Rathaus, das nach vierzig Jahren Benutzung wegen irreparabler Bauschäden geräumt und jetzt einschließlich des Rathaus-Centers abgerissen werden muss.

Beim Projekt Alte Stadtgärtnerei ist die treibende Kraft ein Projektentwickler, dem es vermutlich ziemlich gleichgültig ist, wer oder was in dieses Projekt später mal einziehen wird. Hauptsache die Kasse stimmt. Dem ist auch gleichgültig, wie sich ein solches Projekt in die vorhandene Landschaft einfügt. Seien wir ehrlich, dieser uncharmanten Baukörper, der der Öffentlichkeit vorgestellt wurde, passt nicht in die vorhandene kleinteilige Bebauung der benachbarten Einfamilienhäuser. Und welche klimatischen Auswirkungen er hat, ist auch nicht geklärt.

Projektentwickler sind im Prozess des Baugeschehens nicht erforderlich. Besonders wenn es sich um Vorhaben handelt, für die dank Eigentumsverhältnissen eine Stadt selbst verantwortlich ist. Zumal selbst kleinere Städte entsprechendes Personal haben, die diese Art von Bauvorhaben professionell abwickeln und betreuen können.

Im Fall der Alten Stadtgärtnerei ist folgendes Procedere denkbar. Die Stadt handelt mit einem ihr genehmen und seriösen Käufer das gesamte Procedere aus, in welcher Weise ein Projekt zu entwickeln ist. Das muss nicht unbedingt eine Hotelgesellschaft sein. Da sind auch andere Einrichtungen möglich.

Nehmen wir an, es wäre eine Hotelgesellschaft. Angeblich ist diese Gesellschaft schon bekannt, aber sie wird in der Öffentlichkeit aus welchen Gründen auch immer nicht genannt. Da für den Standort kein Baurecht für ein Hotelgebäude vorhanden ist, müsste dieses im Einvernehmen mit der Stadt geschaffen werden. Das kann mit Hilfe eines Vorhaben- und Erschließungsplanes nach dem BauGB geschaffen werden. Diese sog. V-E-Pläne können nur im Einvernehmen und mit Zustimmung der städtischen Gremien aufgestellt werden.

Im vorliegenden Fall wäre mit Hilfe einer Bedarfsaufstellung der Hotelgesellschaft und den Anforderungen, die die Stadt stellt (Rücksichten auf die vorhandene Bebauung, Kaltluftprobleme, Zufahrten, Zahl der Räume, Zahl der Stellplätze etc.) die Durchführung eines Architekturwettbewerbes sinnvoll. Der kann z.B. von einem örtlichen Architekturbüro durchgeführt werden. Preisrichter könnten Fachleute der TU KL (Architekten, Klimaspezialisten etc.) sein. Auf diese Weise kommt man zu akzeptablen Ergebnissen, die schließlich in ein V+E-Verfahren eingebracht werden. Das erzielte Planergebnis wird dann im Auftrag der Hotelgesellschaft in Absprache und Abstimmung mit der Stadt nach Abschluss des V+E-Verfahrens z. B. von einem örtlichen Architekturbüro umgesetzt.

Mit diesem Procedere ist – wie erkennbar – kein Projektentwickler erforderlich. Das bedeutet, es gibt zu keiner Zeit einen Anlass, in den Prozess das jetzt bekannte Konsortium der Projektentwickler einzuschalten.

Aufgrund dieser genannten Erfahrungen bin ich inzwischen strikt gegen diese Art der Projektentwicklung, zumal wenn es keinerlei Informationen über den künftigen Betreiber eines

solchen Projektes gibt. Denn bezeichnend in der Broschüre, die uns jetzt ins Haus gebracht wurde, ist die Tatsache, dass es immer noch keine Information über den künftigen Betreiber gibt.

Der Stadt ist zu empfehlen, unmittelbar mit dem künftigen Betreiber zu verhandeln. Die Ausarbeitung eines Forderungskataloges ist notwendig, in dem alle offenen Fragen ausführlich beantwortet werden. Erst dann macht auch eine weitere Bearbeitung mit der Fortsetzung eines Architekturwettbewerbes und schließlich der Aufstellung des V+E-Planes Sinn.

Thomas Breier
Dipl.-Ing. TU Architekt
Bauassessor
Mitglied der Architekten-Kammer Rheinland-Pfalz
Im Stephansstück 23
67098 Bad Dürkheim