



So soll das neue Wohnquartier auf dem bisherigen Gelände der Pfalzwerke an der Bayernstraße künftig aussehen. (Bildmontage: Pro Concept AG)

STADTTEIL SÜD: Bauausschuss billigt Projekte auf Pfalzwerke- und Halberg-Gelände / „Sondermodell“ ermöglicht Kita-Neubau

868 Wohnungen statt Gewerbe

Ludwigshafen. Die Dimensionen sind enorm: Die Investoren zweier Projekte planen zusammen 868 Wohnungen im Stadtteil Süd. In beiden Fällen werden Gewerbeflächen neu genutzt. Auf dem ehemaligen Halberg-Areal an der Rheinallee will die GeRoEstateAG (Bellheim) ab 2021 mit dem Immobilienfonds Aberdeen Standard Investments AG 540 Wohnungen errichten. Auf dem bisherigen Gelände der Pfalzwerke an der Kurfürstenstraße kündigt die Mannheimer Pro Concept AG 328 Wohnungen an. Hoherfreut zeigten sich die Fraktionen im Bau- und Grundstücksausschuss am Montag über die Pläne auch deswegen, weil jeweils eine Kita bei beiden Vorhaben vorgesehen ist. Verständlich: Denn seit Jahren fehlen im Stadtteil mehr als 300 Kitaplätze.

Zahl der Parkplätze aufgestockt

Für längeren Diskussionsbedarf sorgte das Projekt im dichten bebauten Quartier rund um die Pfalzwerke. „Auch durch Einwände der Bürger hat sich das Konzept deutlich geändert“, blickte Stadtplaner Jürgen Trojan auf die fünfjährige Vorgeschichte zurück. „Die Zahl der Parkplätze erhöhte sich gegenüber früher von 278 auf 406.“ Auch bei der Gestaltung des Gebäudes und beim Zugang zu den Grünflächen habe sich manches geändert. David Gutierrez (SPD) sprach von einer überzeugenden Planung, der Interessenausgleich nach der frühzeitigen Bürgerbeteiligung sei gelungen.

Christoph Heller (CDU), Ortsvorsteher der Südlichen Innenstadt, dankte der Verwaltung, dass sie noch eine Kita-Lösung auf dem Gelände ermöglicht habe und der Investor zu Nachbesserungen bereit gewesen sei. Bürgermeisterin Cornelia Reifenberg (CDU) sprach von einem „sehr eigenwilligen Weg“, den die Verwaltung mit den Landesbehörden vereinbart habe. „Bei dem Sondermodell darf die Stadt einen Rohbau von einem Privatinvestor für die viergruppige Kita mit 85 Plätzen anmieten.“ Einziger Wermutstropfen: Durch die Vorgaben für die Größe des Außengeländes gebe es nicht genügend Platz, so dass die Kindereinrichtung nur vier statt wie geplant sechs Gruppen hat.

In den ersten beiden Baufeldern von Pro Concept sind neben der Kita 82 Mietwohnungen sowie 36 Eigentumswohnungen vorgesehen. Im dritten Abschnitt sollen später 210 Wohneinheiten folgen – aber erst dann, wenn die Pfalzwerke ihren Hauptsitz in die Wredestraße verlegt haben.

Der repräsentative Altbau des Unternehmens von 1921 bleibt aber erhalten, versichert Awes Khan, Projektleiter der Pro Concept AG. Auflagen der Unteren und Oberen Denkmalschutzbehörde würden umgesetzt und historische Fenster mit Holz und Sprossen eingebaut. Für ein besseres Mikroklima sollen begrünte Innenhöfe mit Kinderspielplätzen sowie zusätzliche Grünflächen auf den Dächern sorgen. Hans-Uwe Daumann (Grüne im Rat) hob positiv hervor, dass alle Bäume erhalten bleiben. Thomas Schell (FDP) freute sich, dass die Verkehrsbelastung nicht steige. Der Investor rechnet mit täglich 1050 Fahrten gegenüber derzeit 1100.

Gutachten stehen aus

Die Pläne des Unternehmens sollen ab Juni einen Monat lang für Anregungen und Stellungnahmen offengelegt werden. Dies gilt auch für die geplante Änderung des Flächennutzungsplans wegen des Vorhabens auf dem Halberg-Gelände. Großer Unterschied: Das Areal liegt nach dem Abriss des Metallbetriebs bereits brach. Auch dort sind mehrere Bauabschnitte vorgesehen, planerisch ist aber nicht alles erledigt.

„Einige Gutachten müssen noch erstellt werden, deshalb wird der Bebauungsplanentwurf erst später offen gelegt“, sagte Trojan. Gleichwohl bleibt es mit einem Investitionsvolumen von rund 290 Millionen Euro das größte Projekt am Rheinufer.

Großprojekte

- **Pfalzwerke-Gelände** : Die **Pro Concept AG** (Mannheim) will 328 Wohnungen an der Bayernstraße errichten – in drei Bauabschnitten.
- Vorgesehen ist auch **Kita mit vier Gruppen**.
- **Halberg-Areal** : Die **GeRo Real Estate AG (Bellheim)** und **Aberdeen Standard Investments AG** planen 540 Wohnungen.
- Dort sind auch **Betreutes Wohnen** , Studentenwohnungen sowie eine dreigruppige **Kita** geplant.