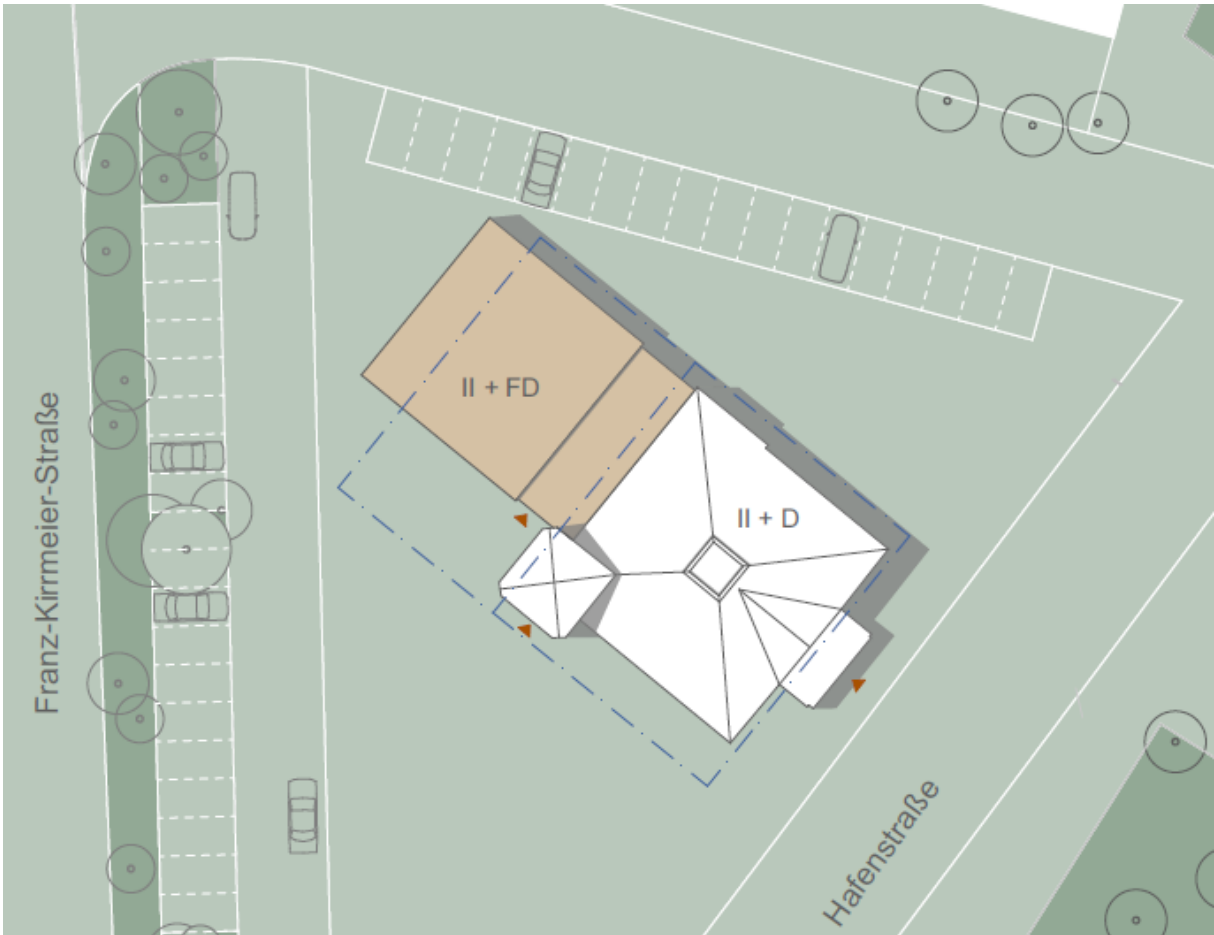


TOP1: Erweiterung Villa Erlus am Fluss		Datum: 11.02.2026
VORLAGE DER VERWALTUNG ☐		
STELLUNGNAHME DES GESTALTUNGSBEIRATES ☒		
Status	☒ öffentlich	☐ nicht öffentlich
Verantwortlich Stadt Speyer	Abteilung 520, Fr. Straßner	
		
Abb. Lageplan, Fischer Architekten GmbH, Dezember 2025		
<u>Lage</u> Rheinufer, Hafenstraße /Franz-Kirrmeier-Straße		
<u>Größe</u> Größe Bestandsvilla = ca. 270m² (ca. 16,5m x 16,5m) Größe geplanter Anbau inkl. Fuge = ca. 232m² (ca. 13,25m x 17,5m) Größe Baufenster für Anbau (Bebauungsplan) = ca. 273m² (21,0m x 13,0m)		
<u>Kurzbeschreibung der Maßnahme</u> Das Projekt wird erstmalig im Gestaltungsbeirat beraten. Die Villa Erlus wurde im Jahr 1890 als ehem. Direktorenvilla der Speyerer Ziegelwerke errichtet und stellt das letzte Überbleibsel der „Alten Ziegelei“ dar. Bei dem Einzeldenkmal handelt es sich um einen zweigeschossigen, quadratischen Baukörper mit Walmdach und Eckturm an der Westseite. Die Villa ist sehr exponiert am Rhein gelegen und befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Kaiserdom. Das Gebäude soll nach Nordwesten hin erweitert werden. Der Erweiterungsbau ist mit zwei Vollgeschossen und einem Souterrain geplant.		

Ausgangssituation, heutige Nutzung

Die Lage am Rhein und die Nähe zum alten Rheinhafen waren vorteilhaft für den An- und Abtransport von Materialien und Waren. Noch 1979 wurde das Werk durch die Erlus AG erweitert. Ein paar Jahre später wurde der Betrieb stillgelegt. Es entstand eine unansehnliche Industriebrache an einer sehr exponierten Lage.

Im Zuge der Bebauung des Erlus-Geländes (Fertigstellung 2025) zu einem Wohnquartier, das sich nördlich der Villa erstreckt, wurde das Gebäude zu Vermarktungszwecken der Erlus-Bebauung zwischengenutzt. Ursprünglich war ein eingeschossiger Anbau mit Sockel geplant (siehe Abbildung), der zusammen mit der Villa als Restaurant genutzt werden sollte.



Abb. Alte Visualisierung

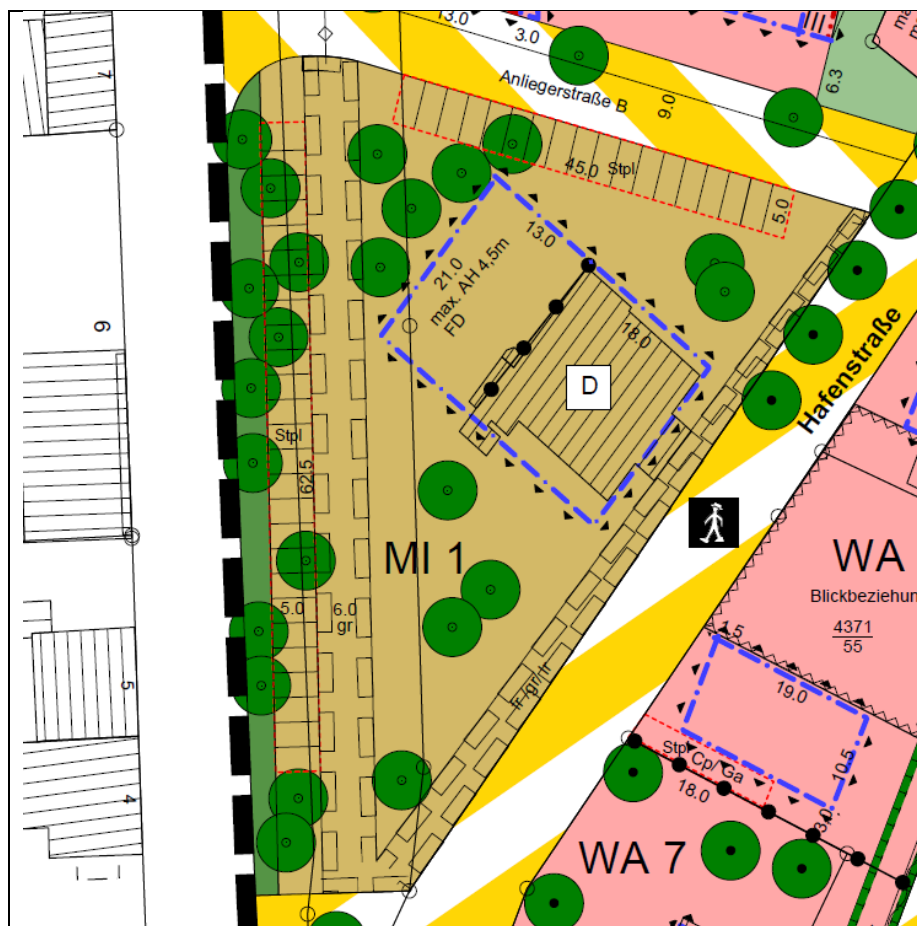
Aktuell wird die Villa als Co-working-space genutzt. Die Freifläche liegt derzeit brach. Die aktuelle Planung sieht die Erweiterung des Co-working-spaces im Anbau vor. In den Gesprächen mit dem Bauherrn ging es um ein angemessenes Verhältnis zwischen Neubau und Bestand und um das Erscheinungsbild (Dachform).

Planungsgegenstand

Planungsgegenstand ist die Erweiterung eines Anbaus mit Fuge an die Bestandsvilla.

Rahmenbedingungen, zu berücksichtigende Normen

Es gilt der Bebauungsplan Nr. 019D „Alte Ziegelei“



MI 1	max. TH = 8,50 müNN
0,6	---
0	ZD, WD, SD DN 40°- 50°

Festsetzungen für Baufenster Anbau

Baufenster: 21,0m x 13,0m

Geschossigkeit: 1-Geschossig

Max. Attikahöhe: 4,5m

Dachform: Flachdach

Planungsstand / Aussicht

Die Planung wird derzeit in der Vorentwurfs- und Abstimmungsphase beurteilt.

Der geplante Erweiterungsbau überschreitet das Baufenster geringfügig, nutzt das Baufenster nach Südwesten jedoch nicht voll aus. Die festgesetzte Attikahöhe von 4,50m aus dem Bebauungsplan ist um 4,50m überschritten. Mit einer Gesamthöhe von 9,0m liegt die Traufhöhe des Anbaus noch unterhalb der historischen Villa.

Eine Befreiung kann unter diesen Rahmenbedingungen in Aussicht gestellt werden, da die Abweichungen städtebaulich vertretbar sind. Die Freiflächen um die Villa bleiben erhalten. Die Villa behält ihre städtebauliche Bedeutung als Solitär.

Eigentümerin

Deutsche Wohnwerte

Stellungnahme / Hinweise der Fachabteilung

Zuletzt wurde Ende 2025 mit den Projektbeteiligten diskutiert. Dabei ging es um:

- Geringfügige Überschreitung des Baufensters
- ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Bestand und Anbau (nicht zu groß/nicht zu klein),
- die Ausbildung der Fuge zwischen Anbau und Bestand,
- die Freistellung des Eckturms,
- eine passende Wahl des Fassadenmaterials.

Die aktuelle Planung wurde verwaltungsintern mit der Denkmalpflege, der Stadtplanung, der Bauordnung und der Grünflächenplanung vorbesprochen. Aus städtebaulicher und denkmalpflegerischer Sicht ist der Entwurf vertretbar.

Der aktuelle Entwurf sieht eine Holzfassade vor. Die Fassade ist sowohl horizontal als auch vertikal unterteilt und orientiert sich in der horizontalen Einteilung an der Bestandsvilla.

Die Verwaltung hatte eine helle Klinker- oder Sandsteinfassade empfohlen. Eine Holzfassade ist ebenfalls denkbar.

Das Gestaltungselement „Sengarten“ wird in der Außenanlage wieder aufgegriffen. Die Anzahl der Bäume auf dem Grundstück sowie bei den Stellplätzen wird gemäß Bebauungsplan eingehalten. Der Anteil der geplanten Grünflächen liegt höher als die geforderten 30% für Mischgebiete laut unserer Begrünungssatzung.

Anlagen

Planungsstand von Werkstatt Fischer Architekten GmbH vom 26.01.2026

Stellungnahme des Gestaltungsbeirats:

Die ehemalige Direktorenvilla der Vereinigten Speyerer Ziegelwerke AG, ein denkmalgeschützter Ziegelbau, bildet den Auftakt zum Wohnquartier, das aus der Konversion des ehemaligen Industrieareals entstanden ist.

Dieses Gebäude soll durch einen beinahe ebensogroßen Anbau erweitert werden. Der Erweiterungsbau schließt über eine „Glasfuge“ über die gesamte nordwestliche Fassade an den Ziegelbau an und zeigt sich vom „Tiefgarten“ aus in 3 Vollgeschossen. Das Flachdach bleibt ca. 1,50 m unter der Traufhöhe des Altbaus. Damit geht der vorgestellte Entwurf sowohl im Fußabdruck wie auch in der Höhenentwicklung deutlich über das vom Bebauungsplan vorgegebene Baufenster hinaus.

Als Nutzung wird derzeit „Coworking“ angestrebt, die Grundrisse sollen jedoch nutzungs offen sein, eine Teilbarkeit in unabhängige Einheiten soll zukünftig möglich sein.

Der Beirat diskutiert die vorgeschlagene Baumasse ausführlich und zum Teil auch kontrovers. Zur Beurteilung einer möglichen Erweiterung ist der Denkmalwert des Gebäudes maßgeblich. Er ist das einzige sichtbare Relikt der bedeutenden Vergangenheit und stellt an dieser Stelle den Bezug zur historischen Entwicklung des Ortes her. Der Baukörper ist als Punktgebäude konzipiert, auf quadratischem Grundriss und mit Zeltdach als Abschluss steht er als Solitär und war markantes und selbstbewusstes Zeichen für das gesamte Werksareal. Dies zeigt sich auch in der repräsentativen Ausformulierung der rheinseitigen Fassade mit dem auffälligen Portikus.

Hieraus ergeben sich Leitlinien für eine Erweiterung: Die Akzentuierung der historischen Villa muss erhalten bleiben: Die repräsentative Eingangsseite muss weiterhin Eingang bleiben, der Turm als vertikales Element darf nicht vom Neubau umschlossen werden, dem Zeltdach als determinierte Form kann nur eine untergeordnete Flachdachform hinzugefügt werden, die Attikaoberkante soll wie dargestellt deutlich unter der Traufhöhe zurückbleiben. Diese Aspekte sind in dem Entwurf größtenteils berücksichtigt, was der Beirat begrüßt.

Grundsätzlich gestört erscheint allerdings noch das Baumassenverhältnis des Neubaus zum Altbau, der ein optisches Übergewicht erhalten hat. Der Beirat empfiehlt dringend, die Baukörperlänge auf das Baufeld des B-Plans zu begrenzen, auch wenn dadurch die quadratische Geometrie verlassen wird. Unter dieser Voraussetzung kann der dargestellten Höhe zugestimmt werden.

Durch diese Reduktion ergäbe sich nicht nur eine bessere Ausgewogenheit der Bauteile, bei der die Villa dann deutlicher als Hauptbaukörper in Erscheinung tritt, sondern es ergäbe sich auch eine bessere Nutzbarkeit des Gartengrundstücks. Derzeit stößt der geplante Neubau mit beiden Ecken fast an den Fahrweg bzw. den Parkplatzstreifen und teilt das Grundstück in dreiecksförmige Restflächen. Dies ist zum einen eine Einschränkung in der Nutzung, lässt aber auch den Baukörper städtebaulich wie „eingeklemmt“ wirken.

Ein weiteres wichtiges Thema ist die zukünftige Adressbildung des Gebäudes. Hier wird die Anzahl und Beliebigkeit der Erschließung und der dargestellten Zugänge hinterfragt. Hier sollten klare Entscheidungen getroffen werden, die Bezug zur städtebaulichen Situation haben. In Bezug auf die Erschließung im Gebäude ist das vorgestellte Konzept der Teilbarkeit nicht nachvollziehbar.

Grundsätzlich wäre an diesem exponierten Ort, der den Auftakt zum „Bürgerpark“ am Rheinufer bildet, eine öffentliche Nutzbarkeit wünschenswert. Es wird angeregt, aus der Nutzung coworking beispielsweise eine auch extern nutzbare Cafébar und/oder eine Sommerbewirtschaftung des Gartens zu entwickeln. Empfohlen wird eine niedrigrschwellige Lösung, es muss keine Vollgastronomie etabliert werden.

Bezüglich der Fassade kann sich der Beirat sehr gut vorstellen, das Material Ziegel nicht zu wiederholen und wie dargestellt einen Kontrast zu entwickeln. Die vorgestellten Materialitäten sind denkbar, aber in der Struktur bedarf es noch einer Weiterentwicklung. Es sollte eine ruhige, gleichmäßige Fassadenstruktur angestrebt werden, die dem Altbau keine Konkurrenz macht.

Dabei ist auch die Ausarbeitung der „Glasfuge“ von Bedeutung, die Qualität einer solchen Geste entsteht durch die Detaillierung der An- und Abschlüsse.

Die frühzeitige Einbindung eines Landschaftsarchitekten wird ausdrücklich gelobt. Die in Ansätzen dargestellte Aufnahme der historischen Situation in der Freianlage mit dem Tiefgarten ist naheliegend. Hier sollte das Material Ziegel für Stützmauern, Treppen etc. zum Einsatz kommen. Bei einer Wiedervorlage sollte dabei auch das Hochwasserschutzkonzept erläutert werden. Die Gestaltung und Einbindung der Stellplätze sollte ebenfalls noch ausgearbeitet werden, genauso wie die Geländeanbindung an die Gebäudesockelzone. Hier ergaben sich von Seiten des Beirates Rückfragen durch die Positionierung der Treppenanlage im Südwesten.

Der Beirat empfiehlt das Projekt zur Wiedervorlage.