



Informationsvorlage 610/520/2018

Amt/Abteilung: Abteilung Stadtplanung und Stadtentwicklung Datum: 24.07.2018	Aktenzeichen: 61_21/610-St 1	
An:	Datum der Beratung	Zuständigkeit
Stadtvorstand	30.07.2018	Vorberatung N
Bauausschuss	07.08.2018	Kenntnisnahme Ö
Hauptausschuss	14.08.2018	Kenntnisnahme Ö
Stadtrat	28.08.2018	Kenntnisnahme Ö

Betreff:

Quartiersentwicklung „Ufersche Höfe“ in der Landauer Altstadt

Information:

Lage und Historie

Die „Uferschen Höfe“ befinden sich im nordöstlichen Landauer Altstadtquartier, das westlich durch den Kleinen Platz, nördlich durch die Kramstraße, östlich durch den Untertorplatz und die Königstraße und südlich durch die Theaterstraße begrenzt wird. Dieses Altstadtquartier nimmt im historischen Stadtgrundriss eine bedeutsame Stellung ein. Nicht zuletzt deshalb, weil es während des großen Stadtbrands aus dem Jahr 1689 nicht zerstört wurde. Seine Blockform und –größe, sowie Teile der Parzellierung stellen somit unveränderte Zeitzeugen des mittelalterlichen Stadtgrundrisses dar. Das Quartier enthält u.a. denkmalgeschützte Bausubstanz. Dazu gehören das platzbildprägende Wohn- und Geschäftshaus Kleiner Platz 9 zu drei Geschossen und sechs Fensterachsen, das samt dem sich rückwärtig anschließenden Bauteil auf das späte Mittelalter bzw. die frühe Neuzeit zurückreicht und Überformungen des 18.-20. Jahrhunderts aufweist. Das Gebäude Kramstraße 14 befindet sich in der Denkmalzone „Untertorplatz“.

Projektentwicklung und Planungsstand

Die Bausubstanz zahlreicher stadtbildprägender Bestandsgebäude in diesem Altstadtblock weist in weiten Teilen einen Sanierungstau auf. Die Mehrheit der Wohnungen in den Obergeschossen steht leer. Die in Anlage 1 gekennzeichneten Grundstücke der „Uferschen Höfe“ wurden 2017 von einer Projektentwicklungsgesellschaft mit der Intention erworben, die Bereiche des Leerstands zu reaktivieren und eine nachhaltige Nutzung des gesamten Baublockes zu ermöglichen. Die historische Bedeutsamkeit und die Lage des Quartiers der „Uferschen Höfe“ mitten in der Landauer Altstadt erfordern einen sensiblen und angemessenen Umgang mit der vorhandenen Bausubstanz. Vor diesem Hintergrund ist beabsichtigt, die kleinteilige Blockrandbebauungsstruktur und die charaktervollen Straßenfassaden insbesondere entlang der Theaterstraße und dem Kleinen Platz, sowie einzelne Bausteine der historischen Innenhofbebauung erhalten und durch Neubauten zu einem zeitgemäßen Stadtquartier zu ergänzen. Dabei soll das Blockinnere neu geordnet und eine differenzierte Höfestructur gestaltet werden. Es ist vorgesehen, eine historische, zwischenzeitlich nur noch in Teilen vorhandene Durchwegung des Blockinnenbereichs als fußläufige Verbindung zwischen Husarengasse und Kleiner Platz dabei aufzugreifen und wieder herzustellen. Das Ziel ist eine Mischnutzung mit innerstädtischem Wohnen,

Einzelhandel und Büros, mit besonderem Fokus auf bedarfsgerechter Wohnungsnutzung. Vorgesehen sind ca. 40-60 Wohnungen unterschiedlicher Größe auf insgesamt ca. 5.000 qm Wohnfläche und ca. 2.000 qm Gewerbefläche. PKW-Stellplätze für Anwohner und Nutzer sollen ebenfalls auf den Grundstücken untergebracht werden. Dabei ist noch offen, ob eine Tiefgarage gebaut wird.

Derzeit befindet sich ein erstes städtebauliches Planungskonzept in Vorbereitung und enger Abstimmung mit dem Stadtbauamt. Die Zusammenarbeit zwischen Projektentwickler und Stadtverwaltung verläuft konstruktiv und konsensorientiert, jeweils auf einen angemessenen Umgang mit der Historie des Ortes und dessen zeitgemäßer Fortentwicklung bedacht. Auf Grundlage des städtebaulichen Planungskonzeptes wird geprüft, ob ein Planerfordernis nach § 1 (3) BauGB besteht. Im Quartier liegen erkennbar städtebauliche Missstände vor (Leerstände, Sanierungstau - s.o.), Daher wird seitens des Stadtbauamtes auch geprüft, ob Vorbereitende Untersuchungen zur möglichen Ausweisung eines Sanierungsgebietes vorzuschlagen sind.

Förderung

Das Quartier „Ufersche Höfe“ liegt im Geltungsbereich des „Stadtumbaugebietes „Aktives Stadtzentrum Landau“ und der Förderkulisse des Bund-Länder-Programmes „Aktive Stadtzentren“. Auf Grund der hohen Bedeutsamkeit des Projektes für die Innenstadtentwicklung wird die Verwaltung einen Beschlussvorschlag zur Förderung einer behutsamen und angemessenen Quartiersentwicklung durch Städtebaufördermittel erarbeiten, sobald die dafür erforderlichen Grundlagen vorliegen. Ein erster Hinweis in Richtung Aufsichts- und Dienstleistungsdirektion Rheinland-Pfalz (ADD) ist im Rahmen des Jahresantrags 2018 bereits erfolgt, um zu gegebener Zeit zügig in die konkreten Abstimmungsgespräche einsteigen zu können. In den Antrag für die städtebaulichen Sonderkonditionen mit einer erhöhten Förderquote von 90% in den Jahren 2018 - 2021 sollen für den Zeitraum 2020 - 2021 500.000 EUR Fördersumme aufgenommen werden, um bei entsprechender Umsetzung der Quartiersentwicklung handlungsfähig zu sein (eine entsprechende Vorlage des Amtes für Finanzverwaltung und Wirtschaftsförderung wird in der Hauptausschusssitzung am 14.08.2018 und in der Stadtratssitzung am 28.08.2018 behandelt). Die Höhe der Fördersumme entspricht der maximalen Fördersumme in den Landauer Sanierungs- bzw. Stadtumbaugebieten, die bisher für umfangreiche Projekte ähnlicher Relevanz im Rahmen von Modernisierungsvereinbarungen bereitgestellt, bzw. in Aussicht gestellt wurden (Deutsches Tor). Sie wird von der Verwaltung als dem Umfang und der Bedeutung des Projektes angemessen erachtet, wird jedoch im weiteren Planungsabstimmungsverfahren noch geprüft und ggf. zum Beschlussvorschlag angepasst.

Anlagen:

Anlage 1: Lageplan mit Kennzeichnung des Quartiers „Ufersche Höfe“ und Geltungsbereich Stadtumbaugebiet „Aktives Stadtzentrum Landau“

Anlage 2: Luftbild „Ufersche Höfe“

Beteiligtes Amt/Ämter:

Dezernat II - BGM
Entsorgungs- und Wirtschaftsbetrieb

Schlusszeichnung:

