



NIEDERSCHRIFT

über die 4. gemeinsame Sitzung des Hauptausschusses
und des Bauausschusses der Stadt Landau in der Pfalz
am Donnerstag, 09.08.2018,
Rathaus, Marktstraße 50, Ratssaal

Beginn: 17:00

Ende: 18:20



Anwesenheitsliste

CDU

Cyrus Bakhtari

Dr. Thomas Bals

Peter Heuberger

Susanne Höhlinger

zusätzlich Vertreterin von Herrn Morio

Peter Lerch

Bernhard Löffel

SPD

Hermann Demmerle

Klaus Eisold

anwesend bis 17:55 Uhr und zusätzlich Vertreter
von Herrn Maier

Michael Scheid

Aydin Tas

Hans Peter Thiel

zusätzlich Vertreter von Herrn Schmitt

Bündnis 90/Die Grünen

Susanne Follenius-Büssow

Vertreterin für Frau Maroc

Lukas Hartmann

anwesend bis 18:05 Uhr

Andrea Heß

Udo Lichtenthäler

FWG

Wolfgang Freiermuth

FDP

Jochen Silbernagel



Pfeffer und Salz

Dr. Gertraud Migl

Jakob Wagner

Beigeordnete/r

Rudi Klemm

beratendes Mitglied

Michael Scherrer

Vorsitzender

Thomas Hirsch

Bürgermeister

Dr. Maximilian Ingenthron

Berichterstatter

Christine Baumstark

Kurt Degen

Michael Götz

Stefan Joritz

Christoph Kamplade

Roland Schneider

Sonstige

Sandra Diehl

Externe Berichterstatter:

TOP 2:

Herr Michael Ehret, geschäftsführender Gesellschafter des Unternehmens Ehret + Klein
Projektentwicklung aus Starnberg



Herr Prof. Florian Burgstaller, Studiendekan an der Hochschule Karlsruhe und Berater
des Unternehmens Ehret + Klein Projektentwicklung

Schriftführerin

Madlene Spielberger

Entschuldigt

CDU

Rudi Eichhorn

Rolf Morio

vertreten durch Frau Höhlinger

Michael Schreiner

SPD

Florian Maier

bis 17:55 Uhr vertreten durch Herrn Eisold

Heinz Schmitt

vertreten durch Herrn Thiel

Bündnis 90/Die Grünen

Sophia Maroc

vertreten durch Frau Follenius-Büssow



Zu dieser Sitzung war unter gleichzeitiger Bekanntgabe der Tagesordnung ordnungsgemäß eingeladen worden.

Damit bestand folgende Tagesordnung:

Tagesordnung

Öffentliche Sitzung

1. Einwohnerfragestunde
2. Entwicklung Kaufhof-Areal
3. Einführung des Städtebauförderprogramms "Soziale Stadt" in Landau in der Pfalz
Vorlage: 610/515/2018
4. Verschiedenes



Öffentliche Sitzung



Niederschrift des Tagesordnungspunktes 1. (öffentlich)

Einwohnerfragestunde

Seitens der anwesenden Einwohnerschaft gab es keine Wortmeldungen.



Niederschrift des Tagesordnungspunktes 2. (öffentlich)

Entwicklung Kaufhof-Areal

Der Vorsitzende begrüßte Herrn Michael Ehret und Herrn Prof. Florian Burgstaller, die eine Präsentation über die aktuelle Entwicklung des Kaufhof-Areals vorbereitet hatten, welche der Niederschrift beigelegt ist. Das Areal habe eine wichtige städtebauliche Bedeutung und es sei interessant zu wissen, wie es mit der Handelsimmobilie „Kaufhof“ weiter gehen werde. Bei der Entwicklung des Areals sei eine hohe Sensibilität geboten, weshalb auch das Thema in der hiesigen gemeinsamen Sitzung besprochen werde. Der Vorsitzende betonte, dass Veränderungen notwendig seien und es einen straffen Zeitplan geben werde – auch im Hinblick auf den weiteren Gremienlauf.

Herr Ehret in seinen Funktionen als neuer Grundstückseigentümer des Kaufhof-Areals seit Ende Januar 2018 sowie als geschäftsführender Gesellschafter des Unternehmens Ehret + Klein Projektentwickler aus Starnberg erhielt das Wort und stellte die Idee der zukünftigen Nutzung vor. Sein Unternehmen sei spezialisiert auf den Erwerb von mischgenutzten Immobilien. Beim Erwerb eines bestehenden Gebäudes stelle sich stets für einen Projektentwickler die Frage, welche Nutzung bereits vorhanden sei. Zudem müsste ermittelt werden, welche Ängste, Wünsche und sonstige Themen in der Bevölkerung von Belang seien. Die Erarbeitung eines zielgruppengerechten Konzepts, bezogen auf das Quartier, spiele eine wichtige Rolle. Schließlich sei auch wichtig zu wissen: Wer werde einziehen? Wer werde dort einkaufen? Aus wirtschaftlicher und energetischer Sicht werde dann hinterfragt, ob das alte Gebäude erhaltenswert sei. Herr Ehret erwähnte, dass der bestehende Mietvertrag mit Galeria Kaufhof zum 31.01.2021 enden werde. Ihm war bewusst, dass ihm und seinem Unternehmen große Verantwortung obliege und er als „Nicht-Landauer“ letztlich ein Projekt für Landau entwickeln möchte.

Herr Prof. Burgstaller, Studiendekan an der Hochschule Karlsruhe und Berater des Unternehmens Ehret + Klein, ging im Anschluss zu Herrn Ehrets Vorstellung mittels diverser Visualisierungen auf den starken Charakter der Ostbahnstraße ein und wie eine zukünftige Bebauung im Bereich des heutigen Kaufhofs aussehen könnte. Er nahm hierzu Bezug auf einen Studierendenwettbewerb aus dem Jahr 2017.

Zu guter Letzt ging Herr Ehret in seinem Vortrag auf die Zeitschiene des Projekts ein und betonte, dass er die Immobilie im eigenen Bestand halten werde. Von Oktober 2018 bis Februar 2019 ist die Durchführung eines Realisierungswettbewerbes angedacht, so dass im Anschluss die Planung ausgearbeitet werden und zwischen den Jahren 2021 und 2023 die bauliche Umsetzung erfolgen könne.

Der Vorsitzende dankte den Vortragenden – auch für deren Bereitschaft, die Bürgerinnen und Bürger mittels Workshop einbeziehen zu wollen. Er sei froh, dass Herr Ehret Eigentümer und zugleich Projektentwickler sei. Schließlich handele es sich bei dem Bauvorhaben um einen „tiefen Eingriff ins Herz“ der Stadt.

Ausschussmitglied Herr Dr. Bals bedauerte, dass mit dem Abriss des Kaufhofs eine seit 50 Jahren andauernde Identität und auch Geschichte Landaus an einem markanten Ort verloren gehe. Die Kaufhof-Immobilie sei schon fast als „Wahrzeichen“ zu betrachten.



Ausschussmitglied Herr Lichtenthäler erinnerte daran, dass vor einigen Jahren noch das „ECE-Gespenst“ spukte und eine Shopping-Mall im Gespräch war. Herr Lichtenthäler zeigte sich nun positiv, dass der Handel mitgenommen werden soll. Gebe es denn konkretes Interesse seitens der bisherigen Mieter, den Standort zu halten?

Ausschussmitglied Herr Freiermuth fragte Herrn Ehret, welche Erkenntnisse durch die Analyse gewonnen wurden. Wo gehe die Reise hin?

Ausschussmitglied Frau Dr. Migl nahm Bezug auf Herrn Lichtenthälers Wortmeldung und betonte, dass sie kein Einkaufscenter „durch die Hintertür“ wolle. Weiterhin habe es sie gestört, dass der Vortrag zu allgemein gehalten war.

Ausschussmitglied Herrn Eisold war bewusst, dass die Wirkung des Gebäudes wie im Originalzustand nicht mehr hinzubekommen sei. Er zog einen Vergleich zum Ostringcenter und betonte, dass auch dieser Bereich einen Charme mit seiner prägenden Struktur habe. Herr Eisold sei Neuem gegenüber aufgeschlossen und hielt eine Anpassung des Kaufhof-Projekts an die Umgebung für sinnvoll. Es solle seiner Meinung nach kein Fremdkörper entstehen, dabei müsse das Gebäude nicht unbedingt im Historismus errichtet werden. Herr Eisold bat zudem darum, die geplante Wohnbebauung auch für „Otto-Normal-Verdiener“ vorzusehen.

Zu guter Letzt hielt Herr Eisold das Abhalten eines Workshops für sinnvoll und befürwortete dieses Vorgehen. Eine Fertigstellung des Projekts zur 750-Jahrfeier der Stadt Landau hätte eine „tolle Signalwirkung“.

Ausschussmitglied Herr Lerch lobte die beeindruckende Präsentation und betonte, dass Herr Ehret kein „Newcomer“ sei und Erfahrungen in der Projektentwicklung habe. Herr Lerch hinterfragte allerdings, ob die Interessen von Herrn Ehret mit denen der Stadt kompatibel seien. Er hoffe, dass es kein „Strohfeuer“ geben werde, denn eine „leerstehende Ruine“ sei nicht gewollt. In diesem Zusammenhang zog Herr Lerch einen Vergleich zur Karstadt/Hertie-Immobilie in Neustadt. Sofern der Erhalt der jetzigen Immobilie nicht machbar sei, so lege Herr Lerch Wert auf eine harmonische Bebauung, welche letztlich in die Umgebungsstruktur passe. Durch das Einbinden des Herrn Prof. Burgstaller könne mit einer solchen harmonischen Bebauung gerechnet werden.

Herr Ehret nahm Bezug auf die Wortmeldungen der Ausschussmitglieder und erklärte, dass er im Gespräch mit der Regionalleitung des Kaufhofs über eine Folgenutzung stehe.

Hinsichtlich der zukünftigen Nutzung strebe Herr Ehret einen Nutzungsmix an. Es werde kein Shopping-Center geben, dennoch sei Einzelhandel im Erdgeschoss geplant. Obere Stockwerke könnten zum studentischen oder familiengerechten Wohnen dienen. Herr Ehret könne sich beispielsweise vorstellen, größere und kleinere Geschäfte sowie Cafés im Erdgeschoss unterzubringen. Er sprach hier von „Erlebnis und Service“. Es sei allerdings für genauere Aussagen zu früh und der Workshop am 29.08.2018 sollte abgewartet werden. Sicher stehe jedoch, dass eine Kernsanierung unwirtschaftlich sei. Momentan stünden die oberen Geschosse des Gebäudes leer. Eine alltagstaugliche Nutzung sei dort auch nicht mehr denkbar.

Ausschussmitglied Herr Hartmann fragte nach der Umsetzung einer Quote für den sozialen Wohnungsbau. Herr Ehret versicherte ihm, dass er als Eigentümer mit der Stadt einen städtebaulichen Vertrag eingehen werde. Darin könne die Höhe der Quote geregelt werden, denn die Stadt habe schließlich die Planungshoheit inne. Herr Ehret betonte in diesem Zusammenhang, dass das Einhalten von Quoten für den sozialen



Wohnungsbau nichts Neues für sein Unternehmen sei und sie dies sogar von sich aus den Kommunen etliche Male vorschlugen.

Ausschussmitglied Herr Lerch wollte wissen, weshalb Herr Ehret, der bundesweit aktiv sei, den Weg nach Landau gefunden habe. Herr Ehret kenne die Südpfalz aus Zeiten seines Studiums in Karlsruhe und seines Wehrdienstes in Germersheim. Über Herrn Prof. Burgstaller, der in Karlsruhe lehrt, bekam er den Tipp, dass die Stadt eine Entwicklung des Areals begrüßen würde und der vorherige Eigentümer aus Prag die Immobile verkaufen wollte.

Ausschussmitglied Herr Thiel interessierte sich für die zukünftige Unterbringung von Stellplätzen. Herr Ehret beabsichtigte, so der momentane (Planungs-)Stand, eine Tiefgarage mit ausreichender Kapazität zu bauen. Oberirdische Stellplätze werde es nicht geben.

Ausschussmitglied Frau Dr. Migl richtete an die Verwaltung die Frage, ob ein neuer Bebauungsplan für das Kaufhof-Areal nötig sei. Dies wurde ihr direkt von Herrn Kamplade bestätigt. Der derzeit gültige Bebauungsplan könne dann nicht mehr verwendet werden.

Da sich keine weiteren Wortmeldungen der Ausschussmitglieder abzeichneten, dankte der Vorsitzende den beiden Vortragenden und verabschiedete diese.



Niederschrift des Tagesordnungspunktes 3. (öffentlich)

Einführung des Städtebauförderprogramms "Soziale Stadt" in Landau in der Pfalz

Der Vorsitzende führte in die Sitzungsvorlage der Abteilung Stadtplanung und Stadtentwicklung vom 05.07.2018, auf welche verwiesen wird, ein und betonte, dass es sich hierbei um eine „Herzensvorlage“ handle. Die Sitzungsvorlage wurde kollegial im Stadtvorstand erarbeitet. Ein solches Programm würde Kapazitäten ämterübergreifend binden und sei sowohl fordernd als auch fördernd zu betrachten. Der Vorsitzende erwähnte, dass in den letzten 25 Jahren Themen der Konversion, der Innenstadtentwicklung und der Landesgartenschau im Fokus standen. Nun sei es an der Zeit in der hiesigen Sitzung eine Grundsatzentscheidung über die Einführung des Städtebauförderprogramms „Soziale Stadt“ zu treffen und somit den Einstieg in die Haushaltsplanungen zu ermöglichen.

Ausschussmitglied Herr Lerch verdeutlichte, dass in dem Förderprogramm viele positive Aspekte miteinander vereint werden. So sei sehr erfreulich, dass es sich hierbei um ein Bauförderprogramm mit sozialer Struktur handle. Herr Lerch erinnerte daran, dass Entscheidungen über das „Bauen“ als vorausschauende und langfristige Sozialpolitik anzusehen wären. Er äußerte daher seine uneingeschränkte Zustimmung und die der CDU-Stadtratsfraktion.

Ausschussmitglied Herr Thiel betonte, dass der Vorsitzende mit der „Herzensvorlage“ den „Tenor“ der SPD-Stadtratsfraktion getroffen habe. Das Förderprogramm vereine zum einen bauliches Wirken und zum anderen soziale Aspekte. Herrn Thiel gefiel, dass die Menschen im Blick seien und das Programm gut finanzierbar sei.

Ausschussmitglied Frau Follenius-Büßow merkte an, dass sie schon in der Vergangenheit bei ähnlichen Projekten zugestimmt habe. Das Städtebauförderprogramm „Soziale Stadt“ sei als Idealform der Quartiersentwicklung zu verstehen. Auf Anhieb würden ihr viele „Spots“ einfallen, wo es Entwicklungspotentiale gebe. Ihr war wichtig, dass die Bedarfe entsprechend im Voraus ermittelt werden, um dann mit „Herz und Verstand“ entscheiden zu können.

Ausschussmitglied Herr Freiermuth erwähnte, dass die Städtebauförderung aktueller denn je sei. Es werde nun an einem „großen Rad“ gedreht. Zu dem rasanten Wachstum der Stadt passe das Programm „wunderbar“.

Ausschussmitglied Frau Dr. Migl erinnerte daran, dass das Thema in der Vergangenheit häufig diskutiert wurde. So war beispielsweise schon die Cornichonstraße damals im Gespräch – bevor die Konversion die Umsetzung verhinderte. Frau Dr. Migl nutzte die Gelegenheit und hob die Personalkosten besonders hervor. Die Voruntersuchung des Projekts sei nur als kleiner Schritt zu verstehen.

Zu guter Letzt stellte Frau Dr. Migl eine Anfrage hinsichtlich nichtabgefragter Gelder. Sie war der Meinung, dass oftmals Gelder „brach liegen“ würden. Daher sollte die Verwaltung die vielfältigen Förderprogramme im Blick halten, gerade wenn sich Möglichkeiten ergeben, die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum zu fördern. Der Vorsitzende erklärte, dass die Förderstellen bei der Finanzverwaltung und im Stadtbauamt einen sehr guten Überblick hätten und die Stadtspitze regelmäßig über Förderprogramme informieren würden.



Da sich keine weiteren Wortmeldungen ergaben, stimmte zunächst der Bauausschuss einstimmig dem nachfolgenden Beschlussvorschlag zu. Im Anschluss folgte die einstimmige Zustimmung zur Beschlussfassung durch den Hauptausschuss.

Die Verwaltung wird beauftragt, für die Haushaltsberatungen 2019 geeignete Beratungs- bzw. Planungsbüros zu ermitteln, die stadtweit Vorbereitende Untersuchungen für den Einstieg in das Förderprogramm „Soziale Stadt“ durchführen können.



Niederschrift des Tagesordnungspunktes 4. (öffentlich)

Verschiedenes

Bäume Ostbahnstraße

Ausschussmitglied Frau Dr. Migl erinnerte daran, dass sie am 30.07.2018 eine Anfrage zu den Bäumen der Ostbahnstraße an die Verwaltung richtete, die bisher unbeantwortet blieb. Bürgermeister Herr Dr. Ingenthron versicherte ihr, dass die Anfrage bei der Verwaltung einging und eine Beantwortung veranlasst wurde.



Die Niederschrift über die 4. gemeinsame Sitzung des Hauptausschusses und des Bauausschusses der Stadt Landau in der Pfalz am 09.08.2018 umfasst 4 Teilprotokolle. Sie enthält die fortlaufend nummerierten Blätter 1 bis 37.

Vorsitzender

Thomas Hirsch
Oberbürgermeister

Schriftführerin

Madlene Spielberger