



Sitzungsvorlage **610/626/2020**

Amt/Abteilung: Abteilung Stadtplanung und Stadtentwicklung Datum: 20.08.2020	Aktenzeichen: 61-32/60-L		
An:	Datum der Beratung	Zuständigkeit	Abstimmungsergeb.
Stadtvorstand	24.08.2020	Vorberatung N	
Stadtrat	01.09.2020	Entscheidung Ö	

Betreff:

**Ehemaliger Rangierbahnhof Landau in der Pfalz (Bebauungsplan D 7a);
Verzicht auf Erstzugriffsrecht und Freigabe für eine private Grundstücksentwicklung**

Beschlussvorschlag:

Die Stadt Landau in der Pfalz sieht aufgrund der Kaufpreisvorstellungen von einem Ankauf der Grundstücke des Bundeseisenbahnvermögens (ehemaliger Rangierbahnhof, Anlage) ab und erklärt als Erstzugriffsberechtigte i. S. d. HAVerbR-BEV gegenüber dem Bundeseisenbahnvermögen, Dienststelle Südwest, dass sie von ihrem Erstzugriffsrecht im Haushaltsjahr 2020 keinen Gebrauch macht.

Begründung:

Verhandlungsstand

Seit einem halben Jahr steht die Stadtverwaltung in intensiven Grundstückskaufverhandlungen mit dem Bundeseisenbahnvermögen für den Bereich des ehemaligen Rangierbahnhofes. Nachdem das Bundeseisenbahnvermögen mit Schreiben vom 15. August 2018 die damals schon intensiv laufenden Verhandlungen abgebrochen hat und das Grundstück öffentlich ausschreiben wollte, beschloss die Bundesregierung Ende 2019, dass Grundstücke des Bundeseisenbahnvermögens verbilligt an Kommunen oder kommunale Wohnungsbauunternehmen abgegeben werden sollen, wenn diese sich verpflichten, Bauland für geförderten Mietwohnungsbau zu schaffen (Handlungsanweisung zur sinngemäßen Anwendung der BlmA Verbilligungsrichtlinie zur verbilligten Abgabe von Grundstücken des BEV – HAVerbR-BEV). Auf Initiative des Oberbürgermeisters wurden Anfang des Jahres 2020 die Verhandlungen wiederaufgenommen und angekündigt, dass die Stadt Landau ihr nun zustehendes Erstzugriffsrecht ausüben würde, wenn Einigkeit über die Eckpunkte eines Grundstücksgeschäfts erzielt werden kann.

Ausgangspunkt der Verhandlungen in diesem Jahr war die Feststellung, dass die Stadt Landau beim Grundstückspreis von einer „Verbilligung“ von 1,25 Mio. Euro profitieren könnte, wenn sie sich verpflichtet, 50 geförderte Wohnungen auf dem Grundstück zu errichten (25.000 Euro pro Wohnung). Strittig waren allerdings bis zuletzt die Eckpunkte eines Grundstücksgeschäfts, wie z. B. die anzunehmenden Bodenwerte, die angenommene Bebauungsdichte oder die anrechenbaren Erschließungs-, Planungs- und Bodensanierungskosten.

Je nach Berechnung liegen die Kaufpreisvorstellungen zwischen den Parteien um vier bis fünf Millionen Euro auseinander. Aus Sicht der Verwaltung macht es auf dieser

Grundlage keinen Sinn, die Verhandlungen fortzusetzen. Es wird deshalb vorgeschlagen, dem Bundeseisenbahnvermögen mitzuteilen, dass die Stadt Landau nicht vom Erstzugriffsrecht Gebrauch macht und damit der Weg frei gemacht wird für eine Ausbietung der potenziellen Wohnbauflächen an private Investoren.

Siedlungs- und wohnungspolitische Einordnung

Unterschiedliche Studien haben ergeben, dass auf den Flächen des ehemaligen Rangierbahnhofes der Bau von 100 bis 200 Wohnungen möglich wäre. Voraussetzung dafür ist die Neuerschließung der Flächen, eine Bodensanierung sowie die Schaffung von Baurecht über einen Bebauungsplan.

Der ehemalige Rangierbahnhof ist die letzte Konversionsfläche im Stadtgebiet, die in größerem Umfang Wohnungsneubau auf Brachflächen innerhalb des bestehenden Siedlungsgefüges erlaubt.

Neben vorhandener Bodenverunreinigungen und dem Lärmschutz sind die Verkehrsanbindung, der Artenschutz, mutmaßliche Festungsreste im Boden sowie Kaltluftschneisen entlang der Bahnlinie begrenzende Faktoren einer möglichen wohnbaulichen Nutzung. Andererseits ist die zentrale Lage zwischen Horstgebiet und Innenstadt unweit des Hauptbahnhofes das große Plus dieser Fläche. Allerdings gehören zu einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung neben Aspekten wie dem Bodenschutz, dem Klimaschutz, der Verkehrsanbindung, der sozialen Durchmischung oder der städtebaulichen Dichte auch Fragen der Wirtschaftlichkeit, und diese ist bei den bestehenden Preisvorstellungen für den Boden für die Stadt bei einer Entwicklung in Eigenregie eindeutig nicht gegeben.

Die Stadt wird ihren Fokus der Siedlungsentwicklung auf die Bestandserneuerung und Nachverdichtung, den Abschluss der Konversion und die Neubaugebietsentwicklungen im Landauer Südwesten und den Stadtdörfern legen, um dem Bedarf an bezahlbarem Wohnraum in der Stadt gerecht werden zu können. Da zumindest die Konversion und die Neubaugebietsentwicklungen überwiegend über das Zwischenerwerbsmodell erfolgen, bestehen auch weiterhin gute Möglichkeiten, städtischen Wohnungsbau auf stadteigenen Grundstücken zu realisieren.

Eine private Entwicklung und Bebauung der Flächen des ehemaligen Rangierbahnhofes ist auch nach Rückzug der Stadt Landau aus den Grundstückskaufverhandlungen mit einer entsprechenden Bauleitplanung möglich. An das Bundeseisenbahnvermögen ist der Appell zu richten, die Flächen zeitnah auszuschreiben und den Versuch zu unternehmen, ihre Kaufpreisvorstellungen am Markt zu realisieren. Die Planungshoheit verbleibt bei der Stadt, so dass zum Beispiel eine unangemessene Verdichtung oder die Bebauung ökologisch oder stadtklimatisch wertvoller Flächen verhindert werden kann. Selbstverständlich würde die Verwaltung aber eine private Bebauungs- und Nutzungsinitiative auf diesem Siedlungsflächenpotenzial aktiv begleiten und auch wohnungspolitische Ziele wie die Einhaltung der Sozialquote beim Wohnungsbau durchsetzen.

Besonderes Augenmerk sollte die Stadt unabhängig davon weiterhin auf die Flächen A2 und A3 legen (Anlage). Beide Teilbereiche sind für eine Siedlungsentwicklung uninteressant und standen auch nicht im Fokus der Verhandlungen. Sie sind aber für siedlungswasserwirtschaftliche und verkehrliche Belange von Interesse (Regenrückhalte- bzw. Regenüberlaufbecken, Radfahrerbrücke über die Bahn).

Finanzielle Auswirkung:

keine

Nachhaltigkeitseinschätzung:

Die Nachhaltigkeitseinschätzung ist in der Anlage beigefügt: Ja X / Nein ☐

Anlagen:

Lageplan

Beteiligtes Amt/Ämter:

Dezernat III - hauptamtlicher BGO
Finanzverwaltung/Wirtschaftsförderung
Gebäudemanagement

Schlusszeichnung:

