Stadt Landau in der Pfalz

Informationsvorlage
200/338/2021

Amt/Abteilung: Finanzverwaltung/Wirtschaftsförderung Datum: 03.09.2021	Aktenzeichen: 80.20.03.01	
An:	Datum der Beratung	Zuständigkeit
Stadtvorstand Hauptausschuss Stadtrat	13.09.2021 21.09.2021 05.10.2021	Vorberatung N Kenntnisnahme Ö Kenntnisnahme Ö

Betreff:

Konversion Landau Süd – Vermarktung des Baufeldes 36 an der Paul-von-Denis-Straße

Information:
Der Stadtrat nimmt das Vermarktungsverfahren sowie das hierfür entwickelte Vermarktungsexposé zum Baufeld 36 an der Paul-von-Denis-Straße zustimmend zur Kenntnis.

Rahmenbedingungen

Die östliche Südstadt wird im Rahmen der Entwicklungsmaßnahme Konversion Landau Süd, westlich der Paul-von-Denis-Straße zu einem Standort mit gemischten Nutzungen (Wohnen und nichtstörendes Gewerbe) entwickelt. Östlich der Paul-von-Denis-Straße sollen reine Gewerbeflächen zur Ansiedlung hochwertiger, nichtstörender Gewerbeeinheiten entstehen. Der aktuelle Vermarktungsplan ist als Anlage beigefügt.

Neben den bereits realisierten Bauvorhaben der Polizeiinspektion, des Gewerbekomplexes der Fa Bösherz sowie des Diabetes Versandhauses (Fa. SHG) auf der Ostseite der Straße, sind weitere Vorhaben derzeit in der Bau- bzw. Planungsphase. Hierzu zählen u.a. ein Gesundheitszentrum nebst medizinischem Versorgungszentrum mit rund 10.000 m² Nutzfläche, die Ansiedlung eines Technologieunternehmens aus dem Gesundheitsbereich, verschiedene Wohnformen (bspw. studentisches Wohnen) und verschiedene, nicht störende gewerbliche Nutzungen, z.T. mit Gesundheitsschwerpunkt sowie ein Lebensmittelmarkt. Auf die bisherigen Gremienbeschlüsse zu den Grundstücksentwicklungen wird verwiesen.

Durch die Ansiedlungen an der Paul-von-Denis-Straße soll der Südstadt eine räumliche Fassung zur Bahn gegeben, der hohe Qualitätsanspruch des Wohnparks „Am Ebenberg"/des LGS-Geländes weitergeführt und eine architektonisch ansprechende Stadteinfahrt in die Südstadt gebildet werden. Grundlage hierfür bieten der Bebauungsplan C25 sowie die Ziele der Entwicklungssatzung.

Mit der nun anstehenden Vermarktung des Baufeldes 36, soll (bis auf das Grundstück der ehemaligen Brandruine im Nordosten der Paul-von-Denis-Straße) das letzte Grundstück an der Paul-von-Denis-Straße auf den Markt gebracht werden. Das Baufeld 36 ist im zugrundeliegenden Bebauungsplan C 25 als Mischgebiet festgesetzt, womit eine gemischte wohnbauliche und gewerbliche Nutzung angestrebt werden soll. Das Grundstück der ehemaligen Brandruine wird aus strategischen Gründen noch nicht vermarktet.

Vorgehen

Analog der Vermarktungsstrategie der Baufelder 33 (Reuter), 38 (Bösherz, SHG) sowie 39 und 40 (Gesundheitszentrum Medivicus), ist es das Ziel, sich im Rahmen eines „niederschwelligen" Interessensbekundungsverfahrens dem Markt stärker zu öffnen und eine größere Transparenz zu schaffen.

Zu diesem Zweck soll die Bewerbung des Baufeldes 36 mit einem Exposé (**Anlage**) erfolgen, in dem der Standort mit den Rahmenbedingungen vorgestellt und die Vermarktungsziele der Verwaltung dargelegt werden. Um den sich entlang der Paul-von-Denis-Straße abzeichnenden und in der Region beispielhaften Gesundheitsschwerpunkt zu stärken, soll auch der Nutzungsschwerpunkt auf dem Baufeld 36 dem medizinisch/pflegerischen Bereich zuzuordnen sein (siehe Seiten 4-5 des Exposés), wobei die städtische Pflegestrukturplanung zugrunde gelegt und dieses Vermarktungsziel insoweit mit dem Sozialamt abgestimmt wurde.

Neben der direkten Ansprache der Interessenten, die sich bereits explizit über das Baufeld 36 erkundigt haben, sollen weitere potenzielle Interessenten auf das Interessensbekundungsverfahren aufmerksam gemacht werden. Hierzu soll das Verfahren auch über die lokale Presse sowie die Internetseiten der Stadt und der Deutschen Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft (DSK – in ihrer Funktion als Grundstückseigentümerin, Entwicklungsträgerin und Treuhänderin der Stadt) bekannt gemacht werden.

Im ersten Schritt des Verfahrens (Seiten 8 und 9 des Exposés) werden die Unternehmen dazu aufgefordert, ihr Interesse formlos bei der Wirtschaftsförderung zu bekunden, indem das jeweilige Vorhaben, insbesondere hinsichtlich der medizinisch/pflegerischen Nutzungen, beschrieben wird und Referenzen benannt werden. Im Übrigen sollen die städtebauliche Idee und angestrebte Architektur veranschaulicht und bestätigt werden, dass die städtische Quotierungs- sowie die Solarrichtlinie akzeptiert werden.

Im Anschluss an diese Marktabfrage wird eine Vorauswahl der Interessenten durch die Wirtschaftsförderung, das Stadtbauamt und die DSK vorgenommen. Die Beschlussfassung über die Vergabe einer Grundstücksoption, über deren Zeitraum das Konzept weiterentwickelt und ein entsprechender Kaufvertrag über das Baufeld 36 erstellt werden soll, erfolgt sodann in den städtischen Beschlussgremien. Sollten keine geeigneten Bewerber vorliegen, obliegt es der Stadt zu entscheiden, ob die Vermarktung zurückgestellt wird.

Zur Sicherung der qualitativen Anforderungen an den Standort in der Südstadt wird ein mit dem Stadtbauamt und der Wirtschaftsförderung einvernehmlich abgestimmtes Bebauungs- und Nutzungskonzept Anlage zum Kaufvertrag (wie im Gewerbepark „Am Messegelände"). Der Entwurf und Vollzug des Kaufvertrages obliegt der DSK in Abstimmung mit der Verwaltung, wobei der Verkaufsbeschluss zuvor ebenfalls den städtischen Beschlussgremien obliegt.

Der Kaufpreis wurde von dem im Auftrag der DSK handelnden Sachverständigenbüro Laiblin kalkuliert und beinhaltet den auch im „Wohnpark Am Ebenberg" üblichen Aufschlag (siehe Seite 4 des Exposés).

Die Federführung des Verfahrens obliegt gemeinschaftlich der Wirtschaftsförderung, dem Stadtbauamt und der DSK, wobei bei fachlichen Abwägungsfragen zur medizinisch/pflegerischen Nutzung, das Sozialamt hinzugezogen wird.

Die Interessensbekundung beginnt sofort und endet projektabhängig. Der Zeitplan dieses ersten Schrittes des Vermarktungsverfahrens kann der Seite 9 des Exposés entnommen werden.

Auswirkung:

Keine finanziellen Auswirkungen.

Nachhaltigkeitseinschätzung:

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

Anlagen:
Exposé zur Vermarktung des Baufeldes 36

Beteiligtes Amt/Ämter:

Dezernat II - BGM
Sozialamt
Stadtbauamt

Schlusszeichnung: