

Interessensbekundungsverfahren

zum Baufeld 36

an der Paul-von-Denis-Straße in Landau in der Pfalz

Exposé – Oktober 2021



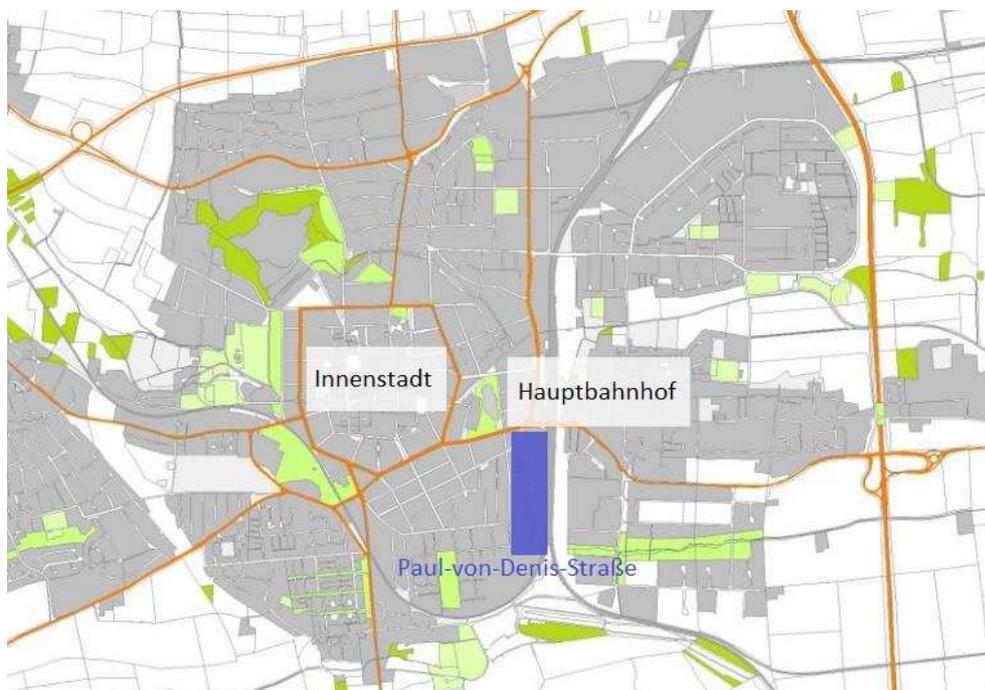
Stadt Landau in der Pfalz



Standort

Im Rahmen der Landauer Konversionsentwicklung wurden in den vergangenen 25 Jahren große Flächenpotenziale aktiviert und zur positiven Entwicklung Landaus als Südpfalzmetropole mit hoher Lebensqualität genutzt. Die Revitalisierung der Flächen „Quartier Vauban“ und Gewerbepark „Am Messegelände“ zeigen gelungene Quartiersentwicklungen sowohl im Wohn- als auch Gewerbebereich.

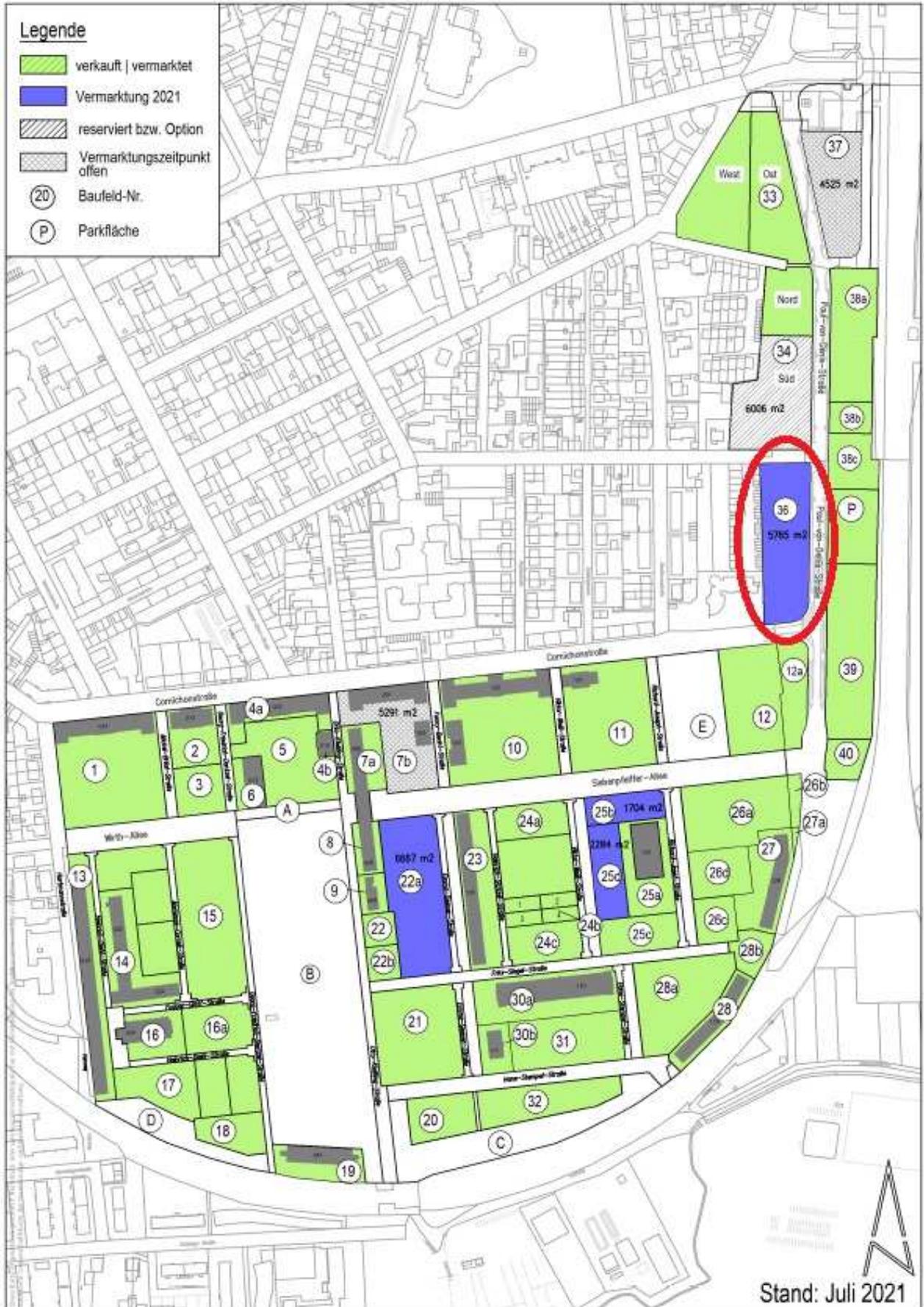
Mit der Umsetzung des „Wohnparks Am Ebenberg“, der durch seinen hohen gestalterischen Anspruch, unterschiedliche Bauherrenmodelle, großzügigen Frei- und Sportflächen und die Landesgartenschau 2015 über die Landesgrenzen hinaus bekannt wurde, soll nun nach Fertigstellung der Erschließung, auch die bauliche Entwicklung eines kleineren Mischstandortes in direkter Nähe, an der Paul-von-Denis-Straße abgeschlossen werden (rot umkreist im Gesamtvermarktungsplan auf Seite 3). Die Paul-von-Denis-Straße verbindet den „Wohnpark Am Ebenberg“ mit der Innenstadt, befindet sich in direkter räumlicher Nähe zum Hauptbahnhof und ist sehr gut an das überörtliche Straßennetz angebunden.



Der Bereich entlang der Paul-von-Denis-Straße ist seit 2008 Teil eines sogenannten „städtebaulichen Entwicklungsbereiches“ gemäß § 165 Abs. 6 BauGB. Er dient der städtebaulichen Neuordnung einer historischen Gemengelage, die sich wie im Fall der östlichen

Südstadt aus der ehemaligen Güterbahnhofsnutzung, verschiedener aufgegebenen Gewerbebetriebe und Wohnnutzungen ergeben hat.

Die Revitalisierung des Gebietes ist seitdem weit fortgeschritten. So wurden die baulichen Grundlagen (sämtliche Versorgungsleitungen, inkl. Glasfaser) für den baldigen Endausbau der Haupterschließungsachse „Paul-von-Denis-Straße“ gelegt und die ehemaligen Bahnflächen beräumt. In den letzten Jahren entstand hier bereits die neue Polizeiinspektion Landau sowie Gebäudekomplexe für nicht störende Gewerbebetriebe. Zu weiteren künftigen Nutzungen entlang der Paul-von-Denis-Straße zählen Mischnutzungen, 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.



Gesamtvermarktungsplan, Stand Juli 2021

Baufeld

Das Baufeld 36 (rot umkreist in Gesamtvermarktungsplan auf Seite 3) liegt auf der Westseite der Paul-von-Denis-Straße und verfügt über eine Gesamtfläche von ca. 5.725 m² (im Gesamtvermarktungsplan auf Seite 3 wird die Grundstücksgröße mit einer kleinen Differenz beziffert).

Der Kaufpreis beläuft sich auf 336 €/qm (Verkehrswert in Höhe von 280 €/qm + 20% Aufschlag). Damit ergibt sich ein Gesamtpreis von 1.923.600 €. Der vorgenannte Aufschlag auf den Verkehrswert wird verwendet, um Maßnahmen im öffentlichen Raum mitzufinanzieren und damit insgesamt die Qualität der Gebietsentwicklung nochmals zu erhöhen. Der Verkauf erfolgt erschließungskostenbeitragsfrei. Die Ersterschließung des Grundstücks mit Straßen und Anlagen zur Versorgung mit Elektrizität, Fernwärme, Wasser sowie Ableitung von Abwasser befindet sich in der Durchführung.

Der Hausanschluss für die Entwässerung wird grundsätzlich bis hinter die Grenze des Baugrundstückes verlegt (im Kaufpreis ist ein Abwasseranschluss enthalten, weitere Kanalhausanschlüsse trägt der Käufer). Die Verlegung der Hausanschlüsse der Versorgungsleitungen erfolgt nach Auftragserteilung vom Käufer durch den jeweiligen Versorger. Es gelten die Bedingungen der Versorgungsträger. Die Versorgungs- und die Telekommunikationsleitungen stellen die entsprechenden Versorgungsträger her.

Die Verkaufsfläche ist Altstandort im Sinne des § 2 Abs. 5 Ziffer 2 Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BBodSchG). Die festgestellten Gefährdungen wurden im Rahmen der Freilegung des Geländes durch die Verkäuferin beseitigt, so dass davon ausgegangen wird, dass die Grundstücksflächen frei von Altlasten im Sinne des BBodSchG sind. Sollte darüber hinaus im Rahmen von Aushubmaßnahmen für die Neubebauung verunreinigtes Bodenmaterial anfallen, so gelten die Regelungen aus dem Kaufvertrag. Detaillierte Auskunft über die Grundstückssituation bietet die Investoreninformation. Diese kann bei der DSK angefragt werden bzw. wird mit dieser Interessensbekundung zum Download bereitgestellt.

Es ist möglich, dass auf dem Kaufgrundstück streng geschützte Tierarten vorkommen, die durch die Baumaßnahme nicht zu Schaden kommen dürfen.

Das Grundstück liegt im Bereich des Grabungsschutzgebietes Festung Landau. Bodeneingriffe bedürfen der denkmalrechtlichen Genehmigung. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass bei den vom Käufer durchzuführenden Bauarbeiten (Erdarbeiten) Kulturdenkmale wie Mauern und andere Funde entdeckt werden.

Im Bebauungsplan ist die Fläche als Mischgebietsfläche festgesetzt, sodass grundsätzlich Wohnnutzungen und nicht störende Gewerbenutzungen in einem angemessenen Verhältnis möglich sind. Der Anteil der Wohnnutzung sollte 50% der Gesamtnutzfläche jedoch nicht überschreiten. Ein Schwerpunkt der Nutzungen, mit Ausnahme reiner Wohnnutzungen, sollte dem medizinischen/pflegerischen Bereich zugeordnet werden, welcher derart betrieben werden soll, dass er dem Gewerberecht zugeordnet werden kann. Ergänzende Nutzungen der sog. freien Berufe sind möglich, bedürfen jedoch einer Einzelfallprüfung im Rahmen des Gesamtkonzeptes; sie sollten mit Blick auf die Gesamtnutzfläche jedoch deutlich untergeordnet sein und werden bei der Berechnung des prozentualen Nutzungsverhältnisses nicht als gewerbliche Nutzfläche berücksichtigt. Für den Anteil des geschaffenen Wohnraums gilt die städtische Quotierungsrichtlinie. Wohnähnliche Angebote im medizinisch / pflegerischen Bereich können vorbehaltlich der Zustimmung der städtischen Beschlussgremien / Einzelfallprüfung eine (teilweise) Befreiung von der Quotierungsrichtlinie begründen.

Hinsichtlich etwaiger Nutzungen im pflegerischen Bereich, werden die Ergebnisse aus der Pflegestrukturplanung der Stadt (<https://www.landau.de/index.php?object=tx|2644.2&ModID=10&FID=1815.58.1>) der Beurteilung der jeweiligen Interessensbekundung zugrunde gelegt. Dementsprechend sind seitens der Stadt folgende pflegerische wohnbauliche Nutzungen – vorbehaltlich etwaiger Einzelfallprüfungen – grundsätzlich denkbar:

- Betreutes Wohnen, sofern es sich um Einrichtungen mit einer untergeordneten Anzahl an Plätzen und keine große Einrichtung mit mehreren Einheiten handelt.
- Betreutes Wohnen mit spezialisierter Ausrichtung, wofür es derzeit noch kein (ausreichendes) Angebot in Landau gibt.
- Stationäre Plätze, die temporär durch Patienten medizinischer Einrichtungen belegt werden.

Unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten hinsichtlich Fachkräftesituation, Erweiterungspotenziale ansässiger Betriebe und insbesondere den Inhalten der Pflegestrukturplanung, wird die Ansiedlung klassischer Pflegeheime oder großer Einrichtungen für betreutes Wohnen auf dem Baufeld 36 nicht verfolgt.

Medizinische Nutzungen, die nicht direkt dem pflegerischen Bereich zuzuordnen sind, bleiben von diesem Beurteilungsmaßstab zunächst unberührt; hier bedarf es im Zweifel einer Einzelfallprüfung.

Im Rahmen der Entwicklungsmaßnahme definierte die Stadt Landau städtebauliche Ziele, die in Form zweier Bebauungspläne und eines städtebaulichen Rahmenplanes rechtlich festgelegt sind. Die Festsetzungen sind bei der Planung zu berücksichtigen. Als allgemeine Zielstellung gilt jedoch die Ausbildung einer höheren Blockrandbebauung entlang der Paul-von-Denis-Straße, z.B. mit einem Staffelgeschoss und einer Abstufung in den rückwertigen Baufeldbereich, die einen angemessenen städtebaulichen Übergang zur ein- bis zweigeschossigen Bestandsbebauung im Westen bildet. Die entstehenden Höfe sind ausreichend zu begrünen, sodass die für die Südstadt markante grüne Innenhofstruktur und die damit verbundenen Wohnumfeldqualität fortgeführt wird.

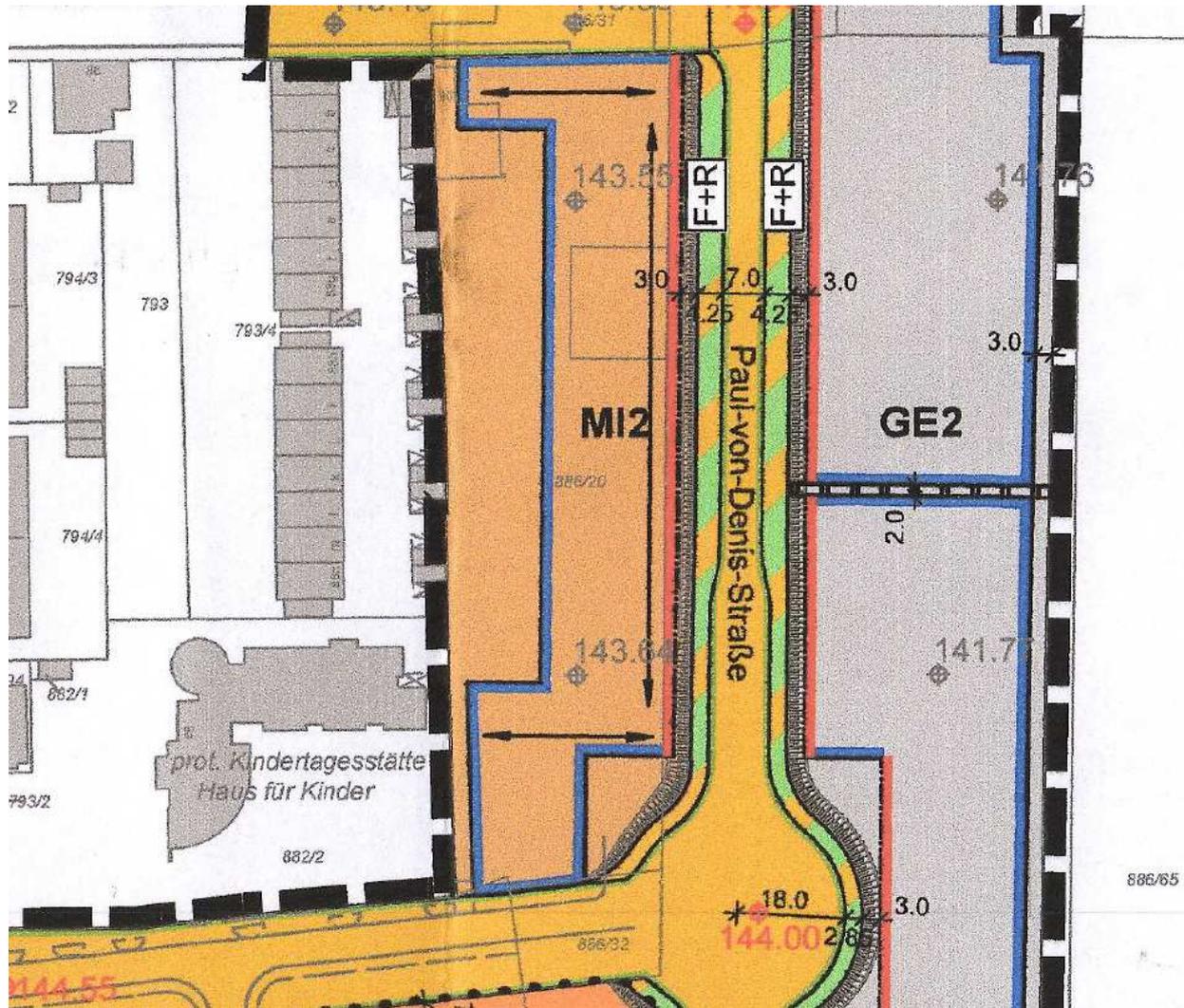
Der durch die entstehenden Neubauten geprägte, hohe Anspruch an Architektur und Städtebau ist fortzuführen.

Auf die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes wird besonders hingewiesen: Anordnung von Fenstern von Aufenthaltsräumen und Orientierung der Außenwohnbereiche bei Wohnnutzungen und vergleichbar schutzwürdigen Nutzungen.

Es sind nur Flachdächer zulässig, die i.S. einer klimagerechten Stadtentwicklung zu begrünen sind bzw. für Solaranlagen zur Verfügung stehen sollen.

Der Bewerber akzeptiert die Vorgaben und Inhalte der städtischen Quotierungs- und Sollarrichtlinie, was in den Unterlagen zur Interessensbekundung schriftlich zu bestätigen ist.

Nachfolgend einige Auszüge zum Baufeld 36 aus den Planungsgrundlagen:



Bebauungsplan C25, Konversion Landau Süd/ Landesgartenschau – Auszug



C25, 1. Teiländerung – Auszug (betrifft südlicher Grundstücksbereich des Baufeldes 36 – hier MI 2)



Rahmenplan B4c – Auszug

Verfahren

Bereits im Jahr 2016 konnte der überwiegende Teil der Misch- und Gewerbeflächen an der Paul-von-Denis-Straße im Rahmen eines Interessensbekundungsverfahrens vermarktet werden. Es zeichnet sich eine hochwertige Entwicklung entlang des Straßenzugs mit einem Schwerpunkt verschiedener medizinischer Nutzungen ab. Nunmehr soll das Baufeld 36 in einem gleichgearteten Verfahren vermarktet werden.

Phase 1: Interessensbekundung

In dieser Phase wird der Markt abgefragt und eine Vorauswahl geeigneter Projekte getroffen. Bei entsprechender Nachfrage entscheidet der Stadtrat der Stadt Landau über die Vergabe von Grundstückskaufoptionen für ein Vorhaben, das für den Standort geeignet erscheint.

Die Interessensbekundung kann formlos unter Abgabe der folgenden Projektinformationen erfolgen:

- Konkrete Beschreibung des Vorhabens hinsichtlich der Nutzungen und grobe prozentuale Aufteilung der Nutzungen auf die geplante Gesamtnutzfläche.
- Für Interessenten, die das Objekt nicht selbst nutzen (Bauträger, Investoren etc.): Es ist anzugeben, ob bereits jetzt Nutzergruppen vorhanden sind, die ein konkretes Verwirklichungsinteresse haben. Wenn dies nicht der Fall ist, muss erläutert werden, wie und in welchem zeitlichen Rahmen die Aktivierung der Nutzergruppen vorgesehen ist und welche Betreiber der medizinisch/pflegerischen Nutzung angesprochen werden sollen. Mit Abschluss des Kaufvertrages ist vom Investor ein zuvor einvernehmlich abgestimmtes Betreiberkonzept vorzulegen, das Bestandteil des Kaufvertrages wird.
- Projektskizze des geplanten Vorhabens / Ansichten zur Darstellung der städtebaulichen Idee
- Referenzen des Investors und des Architekten (Nichtvorlage von Referenzen ist kurz zu begründen).
- Schriftliche Bestätigung, dass die städtische Quotierungs- sowie die Solarrichtlinie akzeptiert werden.

Die Interessensbekundung ist an die Stadtverwaltung Landau, Wirtschaftsförderung, Herrn Jonas Brachat, Marktstraße 50, 76829 Landau in der Pfalz oder per E-Mail an jonas.brachat@landau.de zu richten. Eine vertrauliche Behandlung wird zugesichert.

Zeitplan (vorbehaltlich eventueller Verschiebung der Gremiensitzungen):

1. Abgabe der Interessensbekundung bis zum 15.01.2022
2. Schriftliche Mitteilung über das Prüfergebnis der Verwaltung bis zum 15.02.2022
3. Beschluss über die Vergabe der Grundstückskaufoption im Stadtrat am 08.03.2022

Das Verfahren wird öffentlich bekannt gemacht, so dass sich jeder Interessent für die Fläche bewerben kann.

Die Stadt Landau hat die DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH - Büro Rhein-Main (DSK GmbH), als treuhänderischen Entwicklungsträger gemäß § 167 BauGB eingeschaltet. In dieser Eigenschaft ist die DSK Eigentümerin des zu veräußernden Grundstücks und damit Vertragspartner des abzuschließenden Grundstückskaufvertrages. Im Übrigen wird auch die Stadt Landau Vertragspartner, da zur Begrädnung der südlichen Grundstücksgrenze des Baufeldes 36, eine kleine Teilfläche eines städtischen Grundstücks für den u.a. auf Seite 3 dargestellten Grundstückszuschnitt hinzuerworben wird. Die DSK trifft alle verfahrensbezogenen Entscheidungen im Einvernehmen mit der Stadt Landau, deren Weisungsrecht sie insoweit unterliegt.

Bei Rückfragen können Sie sich an die Ansprechpartner der DSK, der Wirtschaftsförderung und des Stadtbauamtes wenden (siehe letzte Seite).

Phase 2: Optionszeitraum / Konzepterarbeitung

Nach dem Beschluss über die Optionsvergabe wird ein Optionsvertrag zwischen dem Interessenten und der DSK geschlossen. Über dessen Dauer (angestrebt 6 bis maximal 12 Monate) soll das Projekt weiterentwickelt sowie die Planungen in Abstimmung mit der Stadtverwaltung konkretisiert werden. Als Grundlage dienen die bereits im Zuge der Phase 1 eingereichten Unterlagen. Parallel hierzu wird mit fortschreitender Vorhabenkonkretisierung der Kaufvertragsentwurf abgestimmt.

Erwartet wird ein skizzenhaftes Gesamtkonzept im Maßstab 1:500 (Lageplan, Perspektiven, Ansichten), das sodann Grundlage für den Verkaufsbeschluss und verbindliche Anlage des zu beurkundenden Grundstückskaufvertrages (Phase 3) wird.

Das Konzept soll Aussagen enthalten zu:

- grundlegende Baustruktur, Raumkanten
- Freiraumfunktionen, abhängig von der Nutzung
- Erschließung des Geländes (Zu-/Ausfahrt, Stellplätze etc.)
- Höhe der Gebäude, Höhenentwicklung
- geschossweise Aufteilung der Nutzungen
- textliche und/oder graphische Darstellung der angebotenen Nutzungsschwerpunkte

Phase 3: Grundstücksverkauf

Sobald das Gesamtkonzept und die Grundzüge des Kaufvertrages einvernehmlich zwischen Interessent und Stadtverwaltung abgestimmt wurden, spätestens jedoch zum Ende des vereinbarten Optionszeitraums (Phase 2), entscheidet der Stadtrat der Stadt Landau in der Pfalz abschließend über den Grundstücksverkauf. Der Interessent handelt insoweit auf eigenes Risiko und auf eigene Rechnung – eine Anspruchsgrundlage wird bis zum Grundstücksverkauf nicht begründet.

Nach Entscheidung in den Gremien soll der Erwerb des Baufeldes beurkundet oder das Grundstück anderen Interessenten angeboten werden, sofern in der Phase 2 kein Einvernehmen hergestellt werden konnte.

Das Grundstück wird nur mit einer Regelung zur Baupflicht, sowohl hinsichtlich des Konzeptes (Phase 2) als auch aus zeitlicher Sicht (Einreichung Bauantrag, Baufertigstellung) veräußert.

Zusammenfassung

Grundstücksgröße	Ca. 5.725 m ²						
Grundstückspreis	1.923.600 €						
Nutzungsart	Mischgebiet, MI Vermarktungsziel: Nutzungsschwerpunkt im medizinisch/pflegerischen Bereich						
Überbaubare Grundstücksfläche	Gem. Bebauungsplan 60%, Tiefgaragen und Stellplätze sind auch außerhalb des Baufensters zulässig, sofern keine grünordnerischen oder sonstigen Festsetzungen entgegenstehen, und die oberirdischen Stellplätze die straßenabgewandte Bauflucht der angrenzenden Hauptgebäude nicht überschreiten.						
Besonderheiten	Die im Bebauungsplan festgesetzte Traufhöhe kann um 1,0 m auf insg. 10,5 m (zzgl. Staffelgeschoss) überschritten werden, wenn das Gebäude durch eine Tiefgarage unterbaut wird. Die Längsfassade von Hauptbaukörpern ist parallel zu den eingetragenen Baulinien und Baugrenzen auszurichten.						
Baufenster	<table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;">MI2</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">0,6</td> <td style="text-align: center;">III</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">-</td> <td style="text-align: center;">TH=10 TH_{STAFFEL} ≤ 13</td> </tr> </table>	MI2		0,6	III	-	TH=10 TH _{STAFFEL} ≤ 13
MI2							
0,6	III						
-	TH=10 TH _{STAFFEL} ≤ 13						
Anlagen	Ein Lageplan des Baufeldes zur Einzeichnung des Baukörpers sowie die Allgemeinen Verkaufsbedingungen der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme, sind als Anlagen beigefügt bzw. stehen separat zum Download bereit.						

Interessensbekundungen richten Sie bitte bis spätestens 15.01.2022 an die Wirtschaftsförderung der Stadt Landau in der Pfalz.

Wir freuen uns auf Ihre Interessensbekundung!



Stadt Landau in der Pfalz



Kontakt

Deutsche Stadt- und Grund-
stücksentwicklungs-gesell-
schaft mbH (DSK)

Ronald Becker | Marco Frank

Tel. 0611/3411-3165 | -3167

Mail

ronald.becker@dsk-gmbh.de |
marco.frank@dsk-gmbh.de

Wirtschaftsförderung der Stadt
Landau in der Pfalz

Martin Messemer | Jonas Brachat

Tel. 06341/13-2000 | -2003

Mail

martin.messemer@landau.de |
jonas.brachat@landau.de

Stadtbauamt der Stadt Landau in
der Pfalz

Christoph Kamplade | Juliane Letz

Tel. 06341/13-6000 | -6112

Mail

christoph.kamplade@landau.de |
juliane.letz@landau.de