



## Sitzungsvorlage 200/371/2023

Amt/Abteilung: Finanzverwaltung/Wirtschaftsförderung Datum: 18.10.2023	Aktenzeichen: 80.22.01		
An:	Datum der Beratung	Zuständigkeit	Abstimmungsergeb.
Stadtvorstand	23.10.2023	Vorberatung N	
Hauptausschuss	31.10.2023	Entscheidung Ö	

### Betreff:

Konversion Landau Süd – Konkretisierung des Veräußerungsbeschlusses des Baufelds 36 an der Paul-von-Denis-Straße an die Stellwerk Projekt B 36 GmbH in Gründung aufgrund des fortgeschriebenen Bebauungs- und Nutzungskonzepts.

### Beschlussvorschlag:

Der Hauptausschuss stimmt auf der Grundlage des Veräußerungsbeschlusses vom 27.06.2023 (Sitzungsvorlage Nr. 200/368/2023) dem fortgeschriebenen Bebauungs- und Nutzungskonzept für das Baufeld 36 an der Paul-von-Denis-Straße in den nachstehenden Punkten zu und ermächtigt die Verwaltung den Grundstücksverkauf entsprechend zu vollziehen:

1. Das Nutzungskonzept wird dahingehend angepasst, dass der Käufer verpflichtet wird, bis zu 66 % der Bruttogeschossfläche für die Wohnnutzung zu entwickeln. Die verbleibende Fläche soll vorwiegend im medizinisch-pflegerischen Segment gewerblich genutzt werden. Im Rahmen der Wohnnutzung wird der Käufer verpflichtet, mehr als die bisher festgesetzten mind. 40 % der entstehenden Wohnfläche nach der Wohnflächenverordnung (WoFIV) für sozialen Wohnraum zur Verfügung zu stellen.
2. Die baurechtlich erforderlichen Stellplätze werden in einer Tiefgarage unter dem Gebäude sowie in einem Parkhaus auf dem gegenüberliegenden Grundstück (Baufeld 38d, „Quartiersgarage“) untergebracht und öffentlich-rechtlich (Baulast) gesichert.

### Begründung:

Die Stadt Landau hat das Baufeld 36 an der Paul-von-Denis-Straße im Rahmen eines Interessenbekundungsverfahrens ausgeschrieben. Insgesamt gingen 3 Interessenbekundungen ein, wobei das Konzept der Stellwerk Süd GmbH & Co. KG ausgewählt wurde. Im Rahmen der Stadtratssitzung vom 27.06.2023 (Sitzungsvorlage-Nr. 200/368/2023) wurde der Veräußerung des Baufeld 36 an der Paul-von-Denis-Straße an die Stellwerk Projekt B 36 GmbH in Gründung zugestimmt (**Anlage 1**).

Bestandteil des Verkaufsbeschlusses für die im Bebauungsplan als Mischgebiet festgesetzte Fläche war, dass der Käufer durch eine Regelung im Kaufvertrag dazu verpflichtet ist, mindestens 40 % der entstehenden Wohnfläche nach Wohnflächenverordnung (WoFIV) zeitlich befristet als sozialen Wohnraum zur

Verfügung zu stellen. Weiterhin sollten mindestens 51 % der Bruttogeschossfläche gewerblich, vorwiegend im medizinisch-pflegerischen Segment, genutzt werden.

Angesichts der aktuellen Marktlage mit Blick auf die gewerbliche Nutzung einerseits und der weiterhin hohen Nachfrage nach Wohnraum andererseits, wurde das Nutzungskonzept des Käufers im Einvernehmen mit der Stadtverwaltung Landau überarbeitet.

Der Käufer beabsichtigt eine Erhöhung des Anteils für geförderten Wohnraum, woraus eine Erhöhung der Wohnnutzung des Gesamtprojekts von ursprünglich max. 49 % auf nunmehr max. 66 % resultiert. Die verbleibende Fläche von mind. 34 % ist weiterhin gewerblich, vorwiegend im medizinisch-pflegerischen Segment und als Ergänzung zum benachbarten Medizinischen Versorgungszentrum (MVZ), zu nutzen. Damit bleibt der Charakter eines Mischgebiets gewahrt.

Die Gewerbenutzung des Vorhabens wird sich, wie der **Anlage 3** zu entnehmen ist, auf den südlichen Baukörper Ecke Paul-von-Denis-Straße und Cornichonstraße konzentrieren. Das Erdgeschoss des nördlichen und mittig liegenden Baukörpers soll zur Westseite für Wohnraum und zur Ostseite für Wohnen, Gemeinschaftsräume oder gesundheitsnahe Dienstleistungen genutzt werden.

Im Rahmen der neuen Nutzungskonzeption wurde auch das Mobilitätskonzept und die Stellplatzfrage für das neue Objekt diskutiert. Hierbei sind die Planungsüberlegungen zur Paul-von-Denis-Straße und das projektierte Parkhaus in direkter Nachbarschaft zum Bauvorhaben maßgeblich. Das vorgelegte Konzept geht nun davon aus, dass nur ein Teil der erforderlichen Stellplätze auf dem Grundstück in einer Tiefgarage unter dem Hauptgebäude untergebracht werden soll. Der verbleibende Stellplatzbedarf wird im benachbarten Parkhaus nachgewiesen, das damit auch als „Quartiersgarage“ fungieren wird. Dieses wird vom selben Projektträger entwickelt, wie das Baufeld 36, so dass beide Projekte gemeinsam mit dem bestehenden MVZ als „planerische Einheit“ gesehen werden kann und die Umsetzung im Paket gesichert ist.

Die Verwaltung ist sich der daraus resultierenden Abhängigkeit der beiden Bauvorhaben bewusst und stellt den Stellplatznachweis im gegenüberliegenden Parkhaus im weiteren Baugenehmigungsverfahren des Baufelds 36 unter die aufschiebende Bedingung, dass das Parkhaus auf dem Baufeld 38d tatsächlich realisiert wird. Sollte das Parkhaus nicht realisiert werden, ist der Stellplatznachweis auf andere Weise zu erbringen.

Die DSK wird angewiesen, den Kaufvertrag des Baufelds 36 anzupassen und zeitnah nach dem Gremienbeschluss die Beurkundung des Vertrags zu vollziehen.

Die Verwaltung empfiehlt, dem fortgeschriebenen Bebauungs- und Nutzungskonzept für das Baufeld 36 an der Paul-von-Denis-Straße zuzustimmen.

#### **Finanzielle Auswirkung:**

keine

#### **Nachhaltigkeitseinschätzung:**

Die Nachhaltigkeitseinschätzung ist in der Anlage beigefügt: Ja  / Nein   
Begründung: Grundstückskaufvertrag in Vollzug des Bebauungsplanes

**Anlagen:**

Anlage 1 - Verkaufsbeschluss vom 27.06.2023 (Sitzungsvorlage Nr. 200/368/2023)

Anlage 2 - Bebauungs- und Nutzungskonzept (Stand Optionsvergabe)

Anlage 3 - Bebauungs- und Nutzungskonzept (fortgeschrieben)

**Beteiligtes Amt/Ämter:**

Dezernat III - hauptamtlicher BGO  
Stadtbauamt

Schlusszeichnung:

