Az.: 60-L

Konzept: Neues Wohnen und Arbeiten im Loft – von der Panzerhalle zum Lebensraum, vorgelegt vom Architekturbüro LampeVier, Landau am 05.03.2015

Gemeinsame Stellungnahme des Oberbürgermeisters und des Stadtbauamtsleiters

Konzept

Der Entwurf sieht eine Sanierung der ehemaligen Panzerhalle im „Wohnpark Am Ebenberg“ mit 8 Lofteinheiten vor, die für unterschiedliche Wohnformen oder „kreative Berufe“ vorgesehen sind. Die Grundfläche je Loft soll 130 Quadratmeter betragen, die Nutzungen erstrecken sich über zwei Ebenen mit der Möglichkeit, Galerien auszubauen. In der offenen und nüchternen Industriearchitektur wird eine Alternative zu „Standard-Wohnformen“ wie Geschosswohnungen oder Einzel- und Doppelhäusern angeboten. Realisiert werden soll das Konzept über ein Bauträger-, ein Investoren- oder ein Baugruppenmodell.

Auf der Grundlage des vorgelegten Konzeptes wird beantragt, vom geplanten Abriss der Halle nach der Landesgartenschau abzusehen und Interesse für die Halle bekundet.

Stellungnahme

Das vorgelegte Konzept sieht für die Halle unterschiedliche Wohnformen vor, die bei Bedarf mit Arbeitsräumen kombiniert werden können. Hinsichtlich der Nutzungen entspricht das Konzept den Vorgaben des im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes. Die Halle fügt sich außerdem in die Erschließungsstruktur des Wohnparks ein und befindet sich innerhalb eines festgesetzten Baufeldes. Die angegebene Variationsbreite an Wohn- und Nutzungsformen wird allerdings durch den Grundstückszuschnitt und die begrenzte Grundstücksgröße und die nur in begrenztem Umfang auf dem künftigen Grundstück unterzubringenden Stellplätze eingeschränkt. Denkbar sind baurechtlich lediglich 8 Wohneinheiten mit untergeordneten Arbeitsräumen, für die jeweils ein Stellplatzbedarf von nicht mehr als 2 Stellplätzen ausgelöst werden darf. Damit wären aufgrund der beachtlichen Nutzflächen je Einheit von 200 und mehr Quadratmetern und der enormen Baumasse ausschließlich sehr hochpreisige Wohnformen in der Halle denkbar. Eine überwiegend gewerbliche Nutzung der Halle scheidet aufgrund des Stellplatzbedarfes und der planungsrechtlichen Vorgaben (Wohngebiet) aus.

Das Konzept sieht eine Sanierung der Halle vor, die den Charakter und den industriellen Charme des Bauwerkes bewahrt, in dem es Eingriffe in die Fassade und in das Dach minimiert. Dennoch ist auf der Grundlage des erarbeiteten städtebaulichen Rahmenplanes festzustellen, dass die Halle aufgrund ihrer Ausmaße einen Fremdkörper im künftigen „Gartenquartier“ des Wohnparks darstellen würde. An die Stelle der angestrebten, kleinteiligen und variablen Bebauung mit unterschiedlichen Einfamilienhäusern in zweiter und dritter Reihe zur Siebenpfeiffer-Allee (durch den Erhalt der Halle würden mindestens vier Einfamilienhausgrundstücke entfallen) wird ein Gebäude erhalten, das in Grundfläche und Kubatur vollkommen aus der künftigen Umgebung herausbricht. Beeinträchtigt wird auch die geplante Umgebungsbebauung, da die Grundstückstiefe für die nördlich vorgesehene Town-House-Bebauung so stark beschnitten wird, dass die Gartenbereiche auf ein Minimum reduziert werden und eine Tiefgarage unter der Gebäudereihe nur noch mit erhöhtem Aufwand realisiert werden kann. Die westlich der Halle geplanten, großzügigen freistehenden Einfamilienhäuser im Herzen des Gartenquartiers verlieren zudem aufgrund der deutlich näher heranrückenden Nachbarbebauung der Panzerhalle und der kleineren Grundstückszuschnitte an Qualität und damit an Werthaltigkeit. Konsequenterweise müsste dieser zentrale Bereich des Gartenquartiers komplett zu Lasten von Einfamilienhausgrundstücken umgeplant werden.

Wenn man berücksichtigt, dass im „Wohnpark Am Ebenberg“ auf 19 Baufeldern und damit auf deutlich mehr als der Hälfte der zur Verfügung stehenden Grundstücksflächen Bestandsgebäude erhalten bleiben und sehr unterschiedliche Wohnformen in hochwertigem Bestand ermöglicht werden (auch Lofts!), gleichzeitig der Bedarf und die Nachfrage nach Einfamilienhäusern im Neubau in der Stadt Landau ungebrochen hoch ist, kommt die Verwaltung in der Gesamtabwägung zu dem Ergebnis, dass ein Erhalt der Halle nicht sinnvoll ist.

Ungeachtet dessen erscheint es außerdem fraglich, ob der förderrechtlich zwingend erforderliche Mindestverkaufspreis im siebenstelligen Bereich für die Halle und das Grundstück erzielt werden kann. Hierfür wären pro Quadratmeter bei der derzeit angenommenen Grundstücksgröße rund 430 Euro aufzubringen, was jeden bisher im Wohnpark erzielten Grundstückspreis (auch für unbebaute Grundstücke) deutlich übersteigen würde.

Ferner ist eine sog. Modernisierungsvereinbarung zum Umbau / zur Umnutzung des Gebäudes, welche eine erhöhte steuerliche Abschreibung der Baumaßnahmen ermöglichen würde, nicht möglich. Das Gebäude ist in allen Konzepten der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme zum Abriss vorgesehen. Insofern liegt die Voraussetzung zum Abschluss der o. g. Vereinbarung nicht vor, da sie nicht den Zwecken und Zielen der Entwicklungsmaßnahme dient.