



**Informationsvorlage**  
**200/243/2016**

Amt/Abteilung: Wirtschaftsförderung/ Abteilung Stadtplanung und Stadtentwicklung Datum: 23.11.2016	Aktenzeichen: 80.20.03.01	
An:	Datum der Beratung	Zuständigkeit
Stadtvorstand	28.11.2016	Kenntnisnahme N
Bauausschuss	06.12.2016	Kenntnisnahme Ö

**Betreff:**

Konversion Landau Süd - Grundstücksvermarktung der Gewerbeflächen an der Paul-von-Denis-Straße

**Information:****Rahmenbedingung:**

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 (Baufelder 33, 34, 35 und 36). Östlich der Paul-von-Denis-Straße sollen reine Gewerbeflächen zur Ansiedlung hochwertiger, nichtstörender Gewerbeeinheiten entstehen (Baufelder 37, 38b, 39 und 40). Der Lageplan kann der Seite 2 der Anlage entnommen.

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“/LGS-Geländes weitergeführt und eine architektonisch ansprechende Stadteinfahrt in die Südstadt gebildet werden. So formulieren Rahmenplan und Bebauungsplan C25 Traufhöhen für Büro- bzw. Lagergebäude. Gestalterische Vorgaben wie im Bebauungsplan D 9 Gewerbepark „Am Messegelände“ oder in der Gestaltungssatzung für den „Wohnpark Am Ebenberg“ wurden nicht formuliert.

Die Grundstücke wurden bislang im Vermarktungslageplan der DSK für einen Verkauf ab 2018 ohne weitere zeitliche Differenzierung dargestellt. Aufgrund der guten Nachfrage nach attraktiven Gewerbegrundstücken in Landau und der aktuell vorherrschenden Marktsituation, soll die Vermarktung der Gewerbeflächen an der Paul-von-Denis-Straße früher angegangen werden.

**Vorgehen:**

Ziel ist es, sich dem Markt stärker zu öffnen und eine größere Transparenz im Sinne der Vermarktungsstrategie für die Konversion zu schaffen. Weiterhin sollen den Anforderungen, die Unternehmen, insbesondere Endkunden (keine Bauträger), an ein interessentenorientiertes Ansiedlungsverfahren stellen, Rechnung getragen werden. Um beide Erfordernisse in Einklang zu bringen, soll zunächst eine Marktabfrage erfolgen.

Zu diesem Zweck soll die Bewerbung der o.g. Baufelder mit einem Kurzexposé (**Anlage**) über den Interessentenverteiler der Wirtschaftsförderung erfolgen. Hier soll der Standort mit den Rahmenbedingungen bekannt gemacht werden. Neben Interessenten, die sich bereits explizit für Flächen in der Paul-von-Denis-Straße interessieren, sollen auch Gewerbetreibende angeschrieben werden, die aufgrund früherer Anfragen bei der Wirtschaftsförderung und deren Unternehmensgegenstand, den Ansiedlungserwartungen der Verwaltung (siehe Seiten 5-6 der Anlage)

entsprechen. Hierzu zählen bspw. Dienstleistungsunternehmen oder Investoren, die Gewerbekomplexe mit verschiedenen Einheiten realisieren möchten.

Zusätzlich sollen die Misch- und Gewerbeflächen in der Presse und auf den Internetseiten der Stadt und der DSK beworben werden.

Im ersten Schritt des Verfahrens werden die Unternehmen dazu aufgefordert, sich bei Interesse an dem Standort bei der Wirtschaftsförderung zu melden. Einzige Forderung wird sein, das jeweilige Vorhaben/den Unternehmensgegenstand zu beschreiben. Bauträger sollen darauf aufmerksam gemacht werden, dass zeitnah Nutzer benannt werden müssen und eine reine Option für die Bewerbung des Grundstücks durch die Bauträger zunächst nicht in Aussicht gestellt wird.

Im Anschluss an diese Marktabfrage wird eine Vorauswahl der Interessenten durch die Wirtschaftsförderung und das Stadtbauamt vorgenommen. Mit den für den Standort interessanten Unternehmen werden konkretisierende Gespräche aufgenommen, in denen das weitere Vorgehen erläutert wird. Erst in diesem Schritt werden die Interessenten darum gebeten, erste Konzepte und Entwürfe vorzulegen.

Anhand der vorgelegten Konzepte kann bei entsprechender Bewerberzahl eine weitere Auswahl erfolgen. 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.

Durch dieses Vorgehen wird sichergestellt, dass

- a) sich aufgrund der gestuften Forderungen, die an die potenziellen Interessenten gestellt werden, auch Endkunden bewerben.
- b) sich nicht ausschließlich Bauträger bewerben.
- c) die bestmögliche Marktabdeckung gewährleistet ist.
- d) Nutzungen und Gebäude dem Qualitätsanspruch entsprechen, den die Stadt für das Konversionsareal erwartet.

Für die Interessensbekundung werden folgende Grundstücke vorgeschlagen: Nr. 33, 38b, 39, 40 (siehe Seite 7 der Anlage). Alle weiteren Grundstücke sind durch laufende Optionen, städtische Beschlüsse oder ungeklärten Eigentumsübergang noch nicht verfügbar.

Die Kaufpreise wurden von dem im Auftrag der DSK handelnden Sachverständigenbüro Laiblin kalkuliert und beinhalten den auch im „Wohnpark Am Ebenberg“ üblichen Aufschlag (siehe Seiten 8-10 der Anlage).

Die Federführung des Verfahrens obliegt gemeinschaftlich dem Stadtbauamt, der Wirtschaftsförderung und der DSK. Die Federführung in Vermarktungsfragen obliegt – analog den Gewerbegebieten D9 und D10 – der Wirtschaftsförderung. Die Federführung bei der Beurteilung der städtebaulichen und architektonischen Aspekte liegt – ebenfalls analog den Gewerbegebieten D9 und D10 – dem Stadtbauamt.

Die Interessensbekundung beginnt sofort und endet projektabhängig. Der Zeitplan des Verfahrens kann der Seite 5 des Exposés entnommen werden.

### **Anlagen:**

Kurzexposé zur Vermarktung des Standortes

**Beteiligtes Amt/Ämter:**

OB  
Stadtbauamt

Schlusszeichnung:

