



## Informationsvorlage

600/089/2017

Amt/Abteilung: Stadtbauamt Datum: 23.01.2017	Aktenzeichen: 60-L, 61_41	
An:	Datum der Beratung	Zuständigkeit
Stadtvorstand	23.01.2017	Vorberatung N
Stadtvorstand	30.01.2017	Vorberatung N
Stadtrat	31.01.2017	Kenntnisnahme Ö

### Betreff:

**Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme "Konversion Landau Süd";  
Stand der Grundstücksvermarktung und weitere Vermarktungsstrategie für den "Wohnpark Am Ebenberg" unter Berücksichtigung von gefördertem sozialem Wohnungsbau bei den künftigen Vermarktungsstranchen**

### Information:

Das Jahr 2016 als Jahr eins nach der Landesgartenschau stand im „Wohnpark Am Ebenberg“ und den nordöstlich angrenzenden Gewerbeflächen entlang der Paul-von-Denis-Straße im Zeichen der Grundstücksvermarktung. Zahlreiche Baufelder konnten über das Ausschreibungsverfahren 2015 inzwischen verkauft werden, auch haben weitere Baugruppen, die bereits vor der Landesgartenschau Grundstücksreservierungen erhalten haben und jetzt auf den ehemaligen Ausstellungsflächen der Landesgartenschau bauen, ihre Grundstücke erworben. Weitere Grundstücksvergabeverfahren wurden 2016 eingeleitet. Entlang der Paul-von-Denis-Straße läuft ein Interessenbekundungsverfahren für vier Baufelder, die überwiegend gewerblich genutzt werden sollen (in der Anlage hellgrau, ohne Schraffur dargestellt). Aktuell werden die Konzeptvorschläge und Gebote für die Baufelder 28, 28a, 30a und 31 ausgewertet, die bereits ausgeschrieben bzw. für eine Baugruppe reserviert waren, aber nicht vergeben werden konnten (in der Anlage gelb). Zudem ist mit dem Grundstück 16a ein weiteres, 2.400 m<sup>2</sup> großes Grundstück für Baugruppen reserviert worden. Interessierte Baugemeinschaften sind aufgerufen, im ersten Quartal 2017 ihr Interesse für eine Projektentwicklung zu bekunden und damit das „Baugruppenquartier“ westlich des Südparks weiter zu vervollständigen.

Insgesamt waren Ende 2016 mit 10,3 ha mehr als die Hälfte der insgesamt im Entwicklungsgebiet zur Verfügung stehenden knapp 20 ha Bruttobauflächen veräußert (in der Anlage grün schraffiert eingefärbt). Im wohnbaulichen Bereich sind mit Ablauf des Jahres 2016 bereits mehr als zwei Drittel der zur Verfügung stehenden Bauflächen verkauft.

Mit Blick auf die im Jahr 2017 konkret anstehenden Entwicklungen und im Vorgriff auf den Controllingbericht, der im März die wirtschaftliche Gesamtsituation der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme beleuchten soll und unter Bezugnahme des Antrages von Bündnis 90/Die Grünen Landau vom 4. Juni 2016 zum sozialen Wohnungsbau Wohnpark Am Ebenberg, werden im Folgenden die weiteren Vermarktungsabschnitte und Entwicklungsschritte der Maßnahme bis zum Abschluss voraussichtlich in den Jahren 2020/21 dargestellt.

#### Vermarktungsstranche 2016 (aktuelles Bieterverfahren)

Mit den Bauflächen 30a und 31 sowie 28a und 28 wurden im Sommer / Herbst 2016 rund 1,6 ha Wohnbauflächen in zwei Grundstückspaketen öffentlich ausgeschrieben. Beide Pakete enthalten ein Bestandsgebäude und eine ihm zugeordnete Neubaufläche. Wesentliche Ziele der Ausschreibung sind die Schaffung von Mietwohnungen und seniorengerechten / barrierefreien Wohnangeboten auf den Baufeldern 30a und 31 sowie der Erhalt und die Sanierung der Bestandsgebäude aus der militärischen

Vergangenheit des Gebietes. 13 Konzepte wurden für die beiden Grundstückspakete fristgerecht bis zum 1. Dezember 2016 eingereicht. Diese werden am 16. und 23. Januar 2017 durch eine Fachjury unter Beteiligung von Bauausschussmitgliedern bewertet und am 14. Februar 2017 dem Bauausschuss in öffentlicher Sitzung vorgestellt. Es ist vorgesehen, dass der Stadtrat in seiner Sitzung am 7. März 2017 über die Grundstücksvergaben auf der Grundlage der Empfehlungen der Fachjury entscheidet, so dass ein Grundstücksverkauf an die Bieter mit den besten Konzepten bis zur Jahresmitte erfolgen kann.

#### Vermarktungstranche 2017 mit der ehemaligen Panzerhalle (öffentliche Ausschreibung)

Nach dem Vorbild des öffentlichen Bieterverfahrens im Jahr 2016 soll auch in diesem Jahr eine öffentliche Grundstücksausschreibung stattfinden. Mit dem Grundstück der ehemaligen Panzerhalle (Baufeld 25a) und dem Baufeld 11 gehen wiederum zwei Baufelder mit Bestandsgebäuden in die Ausschreibung. Hinzu kommt ein rund 800 m<sup>2</sup> großes Doppelhausgrundstück (Teil von Baufeld 24b), das im Zuge der letzten Ausschreibungsrunde nicht verkauft werden konnte (in der Anlage violett eingefärbt). Das Baufeld 11 eignet sich ähnlich wie das benachbarte Baufeld 10 grundsätzlich für die Errichtung von sozial gefördertem Mietwohnungsbau. Im Zuge der Festlegung der konkreten Ausschreibungsbedingungen ist zu entscheiden, ob hier entsprechende Umsetzungsquoten als Ausschreibungskriterium im Rahmen der Konzeptvergabe festgeschrieben werden. Die Grundstücksflächen sind mit rund einem Hektar etwas kleiner als bei der Vermarktungstranche 2016. Mit Blick auf die parallel laufenden Grundstücksentwicklungen (Baugruppen, Nahversorger, Gewerbegrundstücke, siehe weiter unten) erscheint dieser Flächenumfang aber vor dem Hintergrund des auferlegten Grundsatzes der gestuften, behutsamen Grundstücksentwicklung im Rahmen der Konversionsmaßnahme angemessen. Den Startschuss für die Grundstücksausschreibung soll der Stadtrat in seiner ersten Sitzung nach der Sommerpause 2017 geben.

#### Restliche Vermarktungstranchen ab 2018 (öffentliche Ausschreibungen)

Nach der Vermarktungstranche 2017 werden nach jetzigem Sachstand in den Jahren 2018 und 2019 noch zwei öffentliche Ausschreibungsrunden folgen, so dass nach der derzeitigen Vermarktungsstrategie im Jahr 2020 alle Grundstücke im Entwicklungsbereich veräußert sein dürften. 2018 sollen die Neubauflächen rund um die ehemalige Panzerhalle an den Markt gehen. Bieter kennen dann das Sanierungskonzept für die Panzerhalle, was für die Entwicklung der umliegenden Flächen von hoher Relevanz ist. Sollte sich für die Panzerhalle bei der 2017 anstehenden Ausschreibung kein Interessent finden, kann im Zuge der darauf folgenden Ausschreibung entsprechend reagiert werden. Die Panzerhalle hat gemäß Mitteilung der Generaldirektion Kulturelles Erbe vom 22. August 2016 keinen Denkmalwert und könnte bei fehlender Vermarktungsfähigkeit abgerissen werden, wenn die städtischen Gremien ihre Zustimmung hierfür geben.

2019 werden dann die letzten beiden Baufelder an den Markt gehen: einerseits die rund 7.250 m<sup>2</sup> große Wohnbaufläche westlich des Südparks (Baufeld 15), andererseits das heutige Grundstück der Fa. Frühmesser, das bis Ende 2018 freigeräumt und saniert sein wird und in das Eigentum des Treuhandvermögens gehen wird. Letztere Fläche ist für eine gemischte Nutzung vorgesehen, beide Baufelder eignen sich grundsätzlich auch für die (anteilige) Errichtung von sozial gefördertem Mietwohnungsbau.

#### Optionsflächen für die Universität (Verhandlungsverfahren)

Nach der Vergabeentscheidung zum Baufeld 1 im Jahr 2014 und der erfolglosen Bewerbung der Universität für dieses Baufeld wurde der Universität eine Option für das Baufeld 11 eingeräumt, um auf diesem Grundstück insbesondere den Bedarf an weiteren Büroflächen am zukünftigen „Campus Süd“ decken zu können. 2016 hat die Universitätsleitung der Stadtverwaltung mitgeteilt, dass sich das Baufeld 11 aufgrund der abseitigen Lage zu den bereits vorhandenen universitären Einrichtungen an der Bürgerstraße für die Universität nicht eignet. Als Ersatz wurde in Abstimmung mit der

Universitätsleitung das weiter westlich liegende Baufeld 7b in räumlicher Nähe zum Theodor-Heuss-Platz und zum Südpark für die Universität reserviert. Derzeit laufen Machbarkeitsstudien für universitäre Nutzungen auf diesem Baufeld. Zudem ist der Bereich Bestandteil des Gesamtkonzeptes für einen Campus Süd im „Wohnpark Am Ebenberg“ und seinem direkten Umfeld, der sich darüber hinaus auch noch aus universitären Nutzungen auf den Baufeldern 16 und 18 zusammensetzen soll. Die Grundstücksoption für das Baufeld 7b soll solange aufrecht erhalten bleiben, bis sich die Universität / das Land zur weiteren Nutzung positioniert – längstens aber bis 2019. Dann wäre mit Blick auf den Abschluss der Entwicklungsmaßnahme über eine wohnbauliche Nutzung des Baufeldes zu entscheiden, wie es der Bebauungsplan und der städtebauliche Rahmenplan auch ursprünglich vorgesehen haben.

#### Optionsflächen für Baugruppen (öffentliche Ausschreibung)

Der Hauptausschuss hat in seiner Sitzung am 25. Oktober 2016 beschlossen, das Baufeld 16a für die Umsetzung weiterer Baugruppenprojekte öffentlich auszuschreiben. Bis Frühjahr 2017 sollen potenzielle Baugruppen ihr Interesse an dem Grundstück bekunden. Ziel ist es, im Laufe des Jahres 2017 einer Baugruppe eine Grundstücksoption auszusprechen und das Baufeld Ende des Jahres / Anfang 2018 mit einem abgestimmten Bau- und Nutzungskonzept einer Baugruppe zu verkaufen. Somit könnte ein weiterer Baustein bei der Umsetzung einer nachhaltigen Quartiersentwicklung mit Baugruppen im „Wohnpark Am Ebenberg“ umgesetzt werden.

#### Optionsfläche für einen Nahversorger (Verhandlungsverfahren)

Der Bauausschuss hat in seiner Sitzung am 6. Dezember 2016 dem Bebauungskonzept der Fa. Ruppert für die Flächen 12 und 12a zugestimmt. Das Konzept sieht die Nutzung mit einem Nahversorgungsmarkt vor, darüber hinaus sollen begleitende Büro- und Dienstleistungsnutzungen in den Neubauten stattfinden und ein L-förmiger Riegel am West- und Südrand des Baufeldes vorrangig wohnbaulich genutzt werden. Bevor das Grundstück an die Fa. Ruppert veräußert wird, muss ein Betreiber für den Nahversorgungsmarkt gefunden werden. Potenzielle Betreiber wurden von der Stadtverwaltung im Februar zu Verhandlungsgesprächen eingeladen. Sollten diese erfolgreich geführt werden und die Fa. Ruppert einen Nutzungsvorvertrag mit einem Betreiber schließen können, ist ein Grundstücksverkauf an die Fa. Ruppert im Jahr 2017 möglich.

#### Gewerbeflächen (öffentliche Ausschreibung mit Verhandlungsverfahren)

In der Sitzung am 6. Dezember 2016 wurde der Bauausschuss darüber informiert, dass für die vier gewerblichen Baufelder entlang der Paul-von-Denis-Straße (33, 38b, 39 und 40) ein Interessensbekundungsverfahren eingeleitet wird, bei dem gestuft geeignete Investoren und Betriebe für die Entwicklung der vier Baufelder gefunden werden sollen. Die Stadtverwaltung hat Ende des vergangenen Jahres 45 Firmen und Unternehmen aktiv angeschrieben und darüber hinaus online und in verschiedenen Printmedien den Standort beworben. Im Februar 2017 soll eine Vorauswahl der eingereichten Interessensbekundungen durchgeführt werden. Auf dieser Grundlage werden zeitnah Gespräche mit den Interessenten geführt, die für den Standort interessant erscheinen, um die Rahmenbedingungen für die weitere Entwicklung zu erörtern. Die Verwaltung geht derzeit davon aus, dass für alle vier Baufelder Ideen eingereicht werden, über deren Umsetzung die Gremien im Jahr 2017 vom Grundsatz her entscheiden können. Mit einer Vergabe der Grundstücke ist nach jetzigem Stand spätestens im Jahr 2018 zu rechnen.

#### Optionsfläche für die Wohnungsbaugesellschaft mit hälftiger städtischer Beteiligung

Nachdem Anfang 2016 der Stadtrat die Verwaltung beauftragt hat, die Gründung einer Wohnungsbaugesellschaft mit hälftiger städtischer Beteiligung zu prüfen, wurde das knapp 6.700 m<sup>2</sup>

große, wohnbaulich nutzbare Baufeld 22a für eine mögliche Entwicklung durch diese künftige Gesellschaft reserviert. Das Baufeld eignet sich für den geförderten sozialen Wohnungsbau. Inwieweit eine zukünftige Wohnungsbaugesellschaft das Baufeld in ihr Eigentum übernimmt, entscheidet sich, sobald diese Gesellschaft gegründet wird. Alternativ könnte das Baufeld im Rahmen der Vermarktungstranche 2019 oder einer weiteren Vermarktungstranche im Jahr 2020 öffentlich ausgeschrieben werden.

#### Sonderfall ehemalige Südwestbus-Fläche

Das Baufeld 36, das der Stadtrat in seiner Sitzung am 3. Februar 2015 für den sozialen Wohnungsbau reserviert hat, befindet sich noch nicht im Eigentum der Stadt / DSK. Die Grundstückseigentümerin hat der Stadt Ende des vergangenen Jahres ein Kaufangebot unterbreitet, das annehmbar ist, wenn die Frage der möglichen Altlasten auf dem Grundstück abschließend geklärt ist. Derzeit laufen Untersuchungen auf dem Grundstück, die das Altlastenrisiko bewerten sollen. Die Verwaltung geht derzeit davon aus, dass den Gremien in der ersten Jahreshälfte 2017 eine Vorlage zum Kauf des Grundstücks vorgelegt werden kann und eine Grundstücksentwicklung durch die zukünftige Wohnungsbaugesellschaft oder einen privaten Investor ab 2018 möglich ist.

#### Sonderfall ehemaliger Voodoo-Club (Brandruine)

Auch das Baufeld 37 befindet sich noch nicht im Eigentum der Stadt / DSK. Vor dem Brandereignis wurde ein Kaufvertrag auf der Grundlage des Stadtratsbeschluss vom 8. November 2011 geschlossen, der aufgrund des Brands aber nicht vollzogen wurde. Nachdem eine neue Kaufpreisermittlung erforderlich wurde und die DSK den Eigentümern aufgrund des Schadensereignisses nur einen deutlich verringerten Kaufpreis für das Grundstück anbieten konnte, haben die Eigentümer erklärt, das Grundstück nicht verkaufen und die Entwicklung selbst in die Hand nehmen zu wollen. Die Verhandlungen mit den Eigentümern über die Nutzungsmöglichkeiten und auch den Erwerb städtischer Restflächen im direkten Umfeld der Brandruine laufen. Sobald Ergebnisse vorliegen, wird die Verwaltung in den städtischen Gremien informieren und ggf. erforderliche, neue Beschlüsse einholen.

#### **Anlagen:**

Vermarktungslageplan, Stand Januar 2017

#### **Beteiligtes Amt/Ämter:**

Finanzverwaltung/Wirtschaftsförderung  
Gebäudemanagement  
BGM

Schlusszeichnung:

