

QUALIFIZIERUNGSVERFAHREN Gewerbestandort „Paul-von-Denis-Straße“

Standortpräsentation, Rahmenbedingungen, Qualifizierungsschritte

Stadt Landau in der Pfalz

Dezember 2016



Exposé

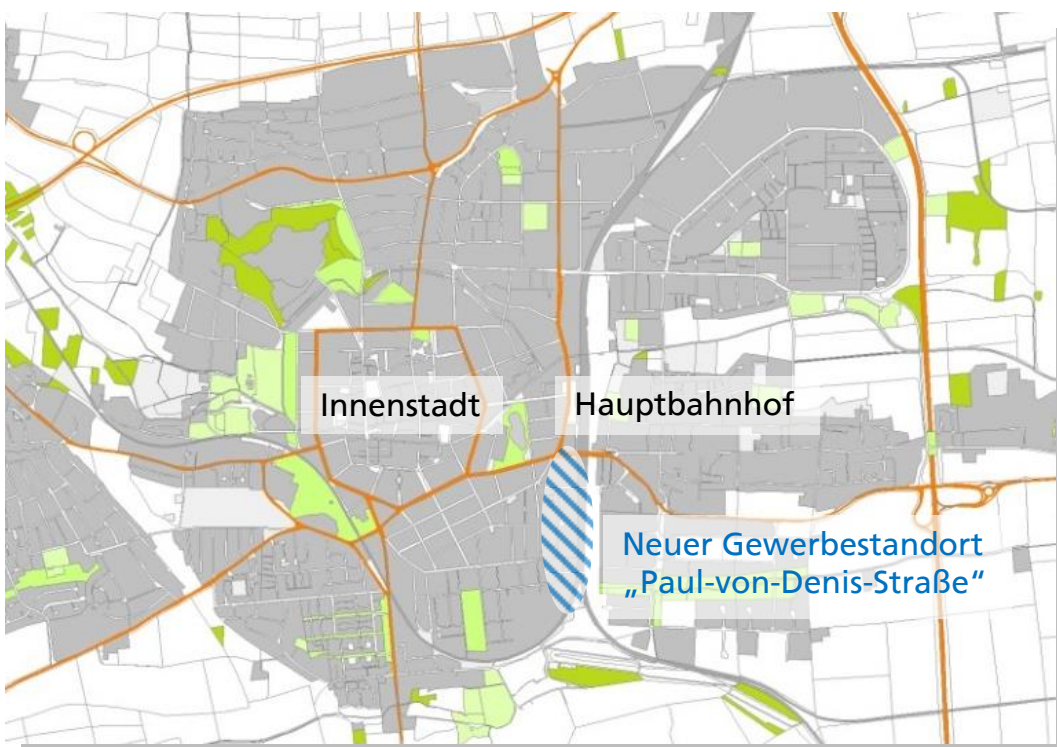
Standortpräsentation

Im Rahmen der Landauer Konversionsentwicklung wurden in den vergangenen 25 Jahren große Flächenpotenziale in Landau aktiviert und zur positiven Entwicklung Landaus als Südpfalzmetropole mit hoher Lebensqualität genutzt. Die Revitalisierung der Flächen „Quartier Vauban“ und Gewerbepark „Am Messengelände“ 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 Gewerbebestandes in direkter Nähe voran getrieben werden.

Der Gewerbebestandort „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.

Ziel ist die Entwicklung dieses Standortes zu einem städtebaulich und architektonisch hochwertigen Büro- und Gewerbebestandort, der die sehr guten Standortvoraussetzungen nutzt und ein ansprechendes Entree zur Südstadt und den „Wohnpark Am Ebenberg“ bildet.



Qualifizierungsverfahren zum Grundstückserwerb

Im Rahmen des Qualifizierungsverfahrens tritt die Stadt Landau mit drei Grundstückspaketen an Betriebe, die sich am Standort Landau ansiedeln wollen, sowie sonstige interessierte Akteure im Bereich Büro- und Gewerbebau heran. Die Grundstückspakete liegen alle an der Paul-von-Denis-Straße mit unterschiedlicher Lagegunst, sind in ihrer Größe an das Vorhaben anpassbar und stehen unmittelbar zur Entwicklung zur Verfügung. Die einzelnen Grundstücke werden im angehängten Portfolio beschrieben.

Das Qualifizierungsverfahren wird in zwei Phasen durchgeführt. In der ersten Phase, der Interessenbekundung, wird der Markt abgefragt und eine Vorauswahl geeigneter Projekte und Initiativen getroffen. Bei entsprechender Nachfrage entscheidet der Stadtrat der Stadt Landau über die Vergabe von Grundstückskaufoptionen für ein Vorhaben, das für den Standort geeignet erscheint.

Nach Optionsvergabe erfolgen die Weiterentwicklung des Projektes sowie die planerische Konkretisierung in Abstimmung mit der Stadtverwaltung. Nach Ende dieser Option soll nach Entscheidung in den Gremien der Erwerb des Geländes durchgeführt werden oder das Grundstück anderen Interessenten angeboten werden.

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

Die Interessensbekundung ist an die Stadtverwaltung Landau, Abteilung Wirtschaftsförderung, Herrn Jonas Brachat, Marktstraße 50, 76829 Landau in der Pfalz zu richten. Für Rückfragen können Sie sich gerne mit ihm unter der Telefonnummer 06341/13-2003 oder per E-Mail an jonas.brachat@landau.de in Verbindung setzen.

Die Stadt Landau hat die DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH & Co. KG, Regionalbüro Mainz (DSK), als treuhänderischen Entwicklungsträger gemäß § 167 BauGB eingeschaltet. In dieser Eigenschaft ist die DSK Eigentümerin der zu veräußernden Grundstücke und damit Vertragspartner der abzuschließenden Grundstückskaufverträge. Sie trifft alle verfahrensbezogenen Entscheidungen im Einvernehmen mit der Stadt Landau, deren Weisungsrecht sie insoweit unterliegt.

Kontakt:

*Herr Jonas Brachat,
Stadtverwaltung Landau
06341/13-2003
jonas.brachat@landau.de*

*Frau Katharina Cavelius,
DSK, Regionalbüro Mainz
6131/96118-42
katharina.cavelius@dsk-gmbh.de*

Phase 1: Interessensbekundung

Die Interessensbekundung kann formlos unter Abgabe der folgenden Projektinformationen erfolgen:

- Beschreibung der Art des Betriebes (Branche)
- die in etwa erforderliche Grundstücksgröße unter Bezeichnung des favorisierten Grundstücks (es können mehrere, entsprechend einer Priorisierung aufgelistete Grundstücke genannt werden)
- Referenzen des Investors und des Architekten (Nichtvorlage von Referenzen ist kurz zu begründen)
- Aussagen zur Größenordnung des Betriebes, der Mitarbeiteranzahl, Umsatz pro Jahr, ggf. Wachstumsziel
- Eintragung des geplanten Baukörpers im beigefügten Portfolio
- Für Interessenten, die das Objekt nicht selbst nutzen (Bauträger, Investoren etc.): Nachweis der konkreten Realisierungsabsicht: Es ist anzugeben, ob bereits jetzt Investoren bzw. 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.

Eine Vertrauliche Behandlung wird auf Wunsch zugesichert.

Phase 2: Konzepterarbeitung

Nach der Optionierung der Fläche wird das Projekt konkretisiert. Hierbei sind folgende Unterlagen zu erarbeiten:

Erwartet wird ein skizzenhaftes Gesamtkonzept im Maßstab 1:500. Ferner sind der abgegebene Lageplan zu konkretisieren sowie ausgewählte Ansichten und Perspektiven auszuarbeiten.

Das Konzept soll Aussagen enthalten zu:

- grundlegende Baustruktur, Raumkanten
- Freiraumfunktionen, abhängig von der Nutzung
- Erschließung des Geländes (mehrere Ein- und Abfahrten, Stellplatzunterbringung, etc.)
- Höhe der Gebäude, Höhenentwicklung
- ggf. sind Referenzprojekte zur Untermauerung der beabsichtigten Entwurfsidee gewünscht

Abschluss des Verfahrens

Grundlage für den Verkauf des Grundstückes wird die zuvor erarbeitete Planung. Die Bauantragstellung kann, muss aber nicht, parallel zum Verkauf erfolgen.

Zeitplan

Phase 1: Interessensbekundung

Bis 15.02.2017	Abgabe der Interessensbekundung
Bis 15.03.2017	Schriftliche Mitteilung über das Prüfungsergebnis der Verwaltung
Danach	Optionsvergabe für Grundstücke

Phase 2: Konzepterstellung

Im Anschluss an Phase 1	Konzepterstellung in Abstimmung mit der Stadtverwaltung
-------------------------	---

Abschluss des Verfahrens

Im Anschluss an Phase 2	Grundstücksvergabe, Optionsverlängerung oder Freigabe des Grundstücks zurück an den Markt, wenn keine Projektrealisierung erfolgt
-------------------------	---

Bevorzugte Nutzung

Die Stadt wünscht sich aufgrund der städtebaulichen Bedeutung des Gebietes und Nähe zu Wohnnutzung die Ansiedlung von nicht erheblich störenden Gewerbebetrieben (bspw. Büro-, Dienstleistungs- u. Hotelgewerbe oder Anlagen für sportliche und gesundheitliche Zwecke), die das architektonisch hochwertige Umfeld aufgreifen.

In Baufeld 33, das im Bebauungsplan als Mischgebiet festgesetzt ist, ist gemäß § 6 BauNVO auch Wohnnutzung möglich.

Städtebauliche Ziele

Der Gewerbestandort 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“ bereits gelegt, die ehemaligen Bahnflächen wurden beräumt und die ersten Projekte befinden sich in der Umsetzung: Reihenhäuser an der Vogesenstraße, Neubau für die Polizeiverwaltung Landau.

Im Rahmen der Entwicklungsmaßnahme definierte die Stadt Landau städtebauliche Ziele, die in Form eines Bebauungsplanes und eines städtebaulichen Rahmenplanes rechtlich festgelegt sind. Aus den Anlagen sind die wesentlichen standortspezifischen Vorgaben zu Gebäudehöhe, Baukörperverteilung, Flächengrößen etc. zu entnehmen.

Als allgemeine Zielstellung gilt jedoch die Ausbildung von höheren Kopfbauten entlang der Paul-von-Denis-Straße mit der Möglichkeit zur Ergänzung flacherer Lagerbereiche. Die neuen Betriebe sollen passend zum Gebietsstandard eine hochwertige Adresse ausbilden.



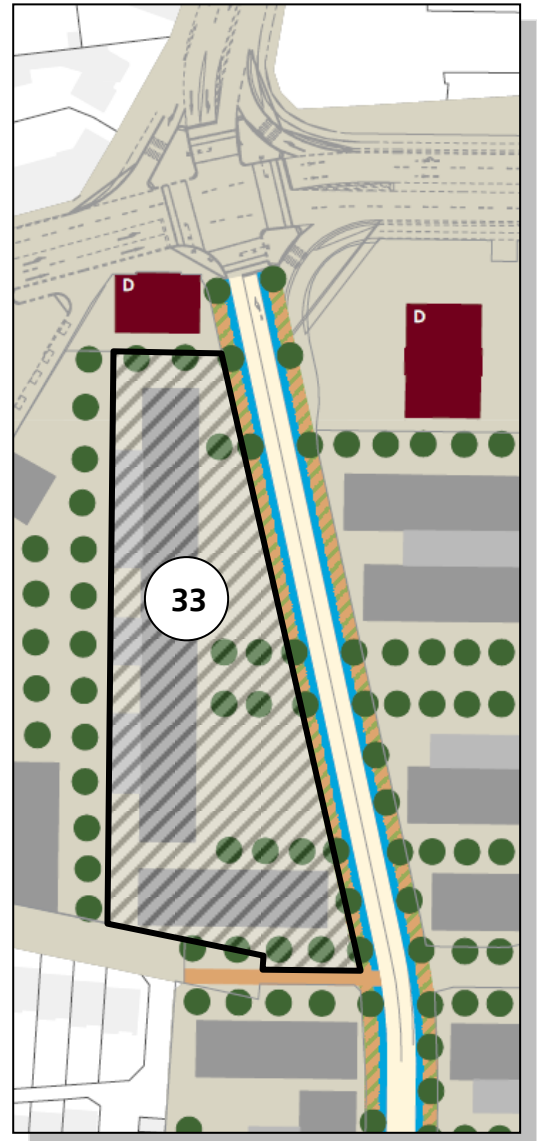
Anlage 1 Flächenoptionen



Anlage 2

Portfolio Baufeld 33

Grundstücksgröße	ca. 5.000 qm
Nutzungsart	Mischgebiet, Mi
zulässige Geschossigkeit	III
Traufhöhe	10 m, mit Staffelgeschoss 13 m
Dachform	Flachdach
Baukörperorientierung	Baukörper ist an das „L“ anzupassen (Baulinie im B-Plan)
Überbaubare Grundstücksfläche	Gem. B-Plan 60% Die Errichtung von Hauptbaukörpern ist gem. B-Plan nur innerhalb des vorgegebenen Baufensters zulässig, daraus können sich Abweichungen von der max. überbaubaren Grundstücksfläche ergeben. Tiefgaragen und Stellplätze sind auch außerhalb des Baufensters zulässig.
Besonderheiten	hoher architektonischer Anspruch aufgrund der Lage zum Quartierseingang bzw. Stadteingang
Grundstückspreis	292,60 €/qm, wenn mehr als 50% der Gesamtnutzfläche wohnbaulich genutzt wird 250,00 €/qm, wenn mehr als 50% der Gesamtnutzfläche <u>nicht</u> wohnbaulich genutzt wird (Gewerbe, Dienstleistung, freie Berufe etc.)



Anlage 3 Portfolio Baufeld 38b und 39

Grundstücksgröße	Insgesamt ca. 12.000 qm
Nutzungsart	Gewerbegebiet, Ge
Traufhöhe	9 m im Bereich Straße/ Kopfbau, für Lager-bzw. Nebengebäude 6 m
Dachform	Flachdach
Baukörperorientierung	entlang der Straße
Überbaubare Grundstücksfläche	Gem. B-Plan 80%
Besonderheiten	Erwerb von Teilflächen ab 1.750 m ² möglich
Grundstückspreis	117,70 €/qm



Anlage 4 Portfolio Baufeld 40

Grundstücksgröße	Ca. 1.200 qm
Nutzungsart	Gewerbegebiet, Ge
Traufhöhe	mind. 20 m, max. 23 m
Dachform	Flachdach
Baukörperorientierung	Solitärbau als Endpunkt der Erschließungsachse der Siebenpfeiffer-Allee
Überbaubare Grundstücksfläche	Gem. B-Plan 80% Die Errichtung von Hauptbaukörpern ist gem. B-Plan nur innerhalb des vorgegebenen Baufensters zulässig, daraus können sich Abweichungen von der max. überbaubaren Grundstücksfläche ergeben. Tiefgaragen und Stellplätze sind auch außerhalb des Baufensters zulässig.
Besonderheiten	Mitnutzung von südlichen Teilflächen von Baufeld 39 möglich (der Grundstückspreis ist separat zu berechnen)
Grundstückspreis (Festpreis)	171.600 €

