

**Drucksache Nr.: 450/2023**

**Dezernat IV**  
**Federführend:** Stadtplanung  
**Anlagen:** 3  
**Az.:** 220.MP

<b>Beratungsfolge</b>	<b>Termin</b>	<b>Status</b>	<b>Behandlung</b>
Ausschuss für Bau, Planung und Verkehr	11.01.2024	Ö	zur Vorberatung
Innenstadtbeirat	11.01.2024	Ö	zur Vorberatung
Stadtrat	16.01.2024	Ö	zur Beschlussfassung

### **Machbarkeitsstudie Bahnhof Ostseite – Beschlussfassung**

#### **Antrag:**

1. Der Stadtrat beschließt die vorgelegte Machbarkeitsstudie als Grundlage für die weitere Projektentwicklung „Bahnhof Ostseite“.
2. Die wesentlichen in Anlage 1 dargestellten und in dieser Vorlage zusammengetragenen Eckpunkte des Städtebaulichen Gesamtkonzeptes sollen bei der weiteren Projektentwicklung handlungsleitend sein.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, das Nutzungsszenario „Sondernutzung Verwaltungsstandort für die Stadtverwaltung Neustadt an der Weinstraße“ für alle drei Baufelder vertiefend zu prüfen. Mit erster Priorität soll die Projektentwicklung des Geländes „aus einer Hand“ mit einem Projektentwickler / Investor weiterverfolgt werden.

#### **Begründung:**

##### Hintergrund:

Ende 2022 wurde der Auftrag für eine städtebauliche und immobilienwirtschaftliche Machbarkeitsstudie an das Büro Stadtimpuls aus Landau vergeben. Bei den immobilienwirtschaftlichen Fragestellungen unterstützt 3B Plan – Planungs- und Ingenieurbüro aus Eisenberg.

In der Sitzung des Ausschusses für Bau, Planung und Verkehr mit dem Innenstadtbeirat am 15.06.2023 wurden bereits Zwischenergebnisse präsentiert. Im Bearbeitungsprozess erfolgte zwischen den beteiligten Partnern Stadt, WBG, DB Station&Service AG und Zweckverband ÖPNV RLP Süd eine enge Abstimmung. Nun liegen die gemeinsam getragenen Ergebnisse der Studie vor.

##### zu 1) Inhalte der Machbarkeitsstudie:

Wesentliche Inhalte der Machbarkeitsstudie sind:

- Grundlagenermittlung sowie Bestandsanalyse des Plangebietes und seiner Umgebung.
- Formulierung einer städtebaulichen Leitidee.
- Ableitung von Entwicklungsszenarien, Bewertung und Auswahl einer Vorzugsvariante sowie Entwicklung eines Städtebaulichen Gesamtkonzeptes.
- Planerisch-inhaltliche Vertiefung und Ausarbeitung eines Masterbebauungsvorschlages mit Empfehlungen für geeignete Nutzungen und beispielhaften Grundrissen.
- Durchführung einer Projektentwicklerkalkulation bzw. einer Residualwertbetrachtung zur Abschätzung der wirtschaftlichen Rentabilität einer möglichen Projektentwicklung.

- Ableitung von Empfehlungen für die weitere Projektentwicklung.

#### zu 2) Eckpunkte Städtebauliches Gesamtkonzept

In der Anlage 1 zur Machbarkeitsstudie ist das Städtebauliche Gesamtkonzept mit erläuternden Schnitten dargestellt. Das Städtebauliche Gesamtkonzept und insbesondere nachfolgend dargestellte Eckpunkte sollen bei der weiteren Projektentwicklung handlungsleitend sein:

- Hapterschließung des Plangebietes von der Landauer Straße aus.
- Rücknahme der Hangkante und Bau einer neuen Stützmauer.
- Baufeld West:
  - Entwicklung einer IV-geschossigen Eckbebauung im Anschluss an das Gebäude Bahnhofplatz 14.
- Baufeld Mitte:
  - Entwicklung einer III-geschossigen Randbebauung entlang der Landauer Straße.
  - Entwicklung eines Parkhauses / Mobilitätshubs im bahnzugewandten Bereich mit den Funktionen: Parkplätze für die neuen Nutzungen, für die Bahn und für die Innenstadt, überdachtes Fahrradparken, Carsharing, Kiss+Ride.
  - Anbindung des Parkhauses an den bestehenden Fußgängersteg über die Gleise. Sicherung der Zuwegung zum Stellwerk auf der oberen Ebene.
  - Freihalten der Möglichkeiten für den Bau eines zusätzlichen Bahnsteiges am bisherigen Abstellgleis 1 b.
- Baufeld Ost:
  - Entwicklung einer III-geschossigen Randbebauung an der Landauer Straße (alternativ auch Sonderform denkbar).

#### zu 3) Empfehlung zu Nutzungsszenario und Projektentwicklung

In der Machbarkeitsstudie wurden verschiedene Nutzungsszenarien und baufeldweise Kombinationen der Nutzungen untersucht. Ebenso unterschiedliche Projektentwicklungsmodelle („aus einer Hand“/ein Projektentwickler sowie mehrere Projektentwickler).

Die Stadtverwaltung ist aktuell dezentral über zahlreiche Standorte in der Stadt verteilt. Eine Zusammenführung verschiedener Dienststellen und eine Bündelung an einem zentralen und gut erreichbaren Standort, wie dem Gebiet „Bahnhof Ost“, wird als zielführende Nutzung angesehen. Die in der Studie beispielhaft aufgezeigte Grundrissgestaltung würde es ermöglichen, bei einem klassischen Ansatz von 25 qm Bruttogeschossfläche pro Arbeitsplatz etwa 370 Arbeitsplätze zu bündeln. Ein Verwaltungsneubau bietet darüber hinaus aber auch die Möglichkeit durch die Architektur, Innenarchitektur und Arbeitsplatzgestaltung auf die neuen Anforderungen im Zusammenhang mit dem Konzept „Modern Work“ zu reagieren.

Eine „Sondernutzung Verwaltungsstandort für die Stadtverwaltung Neustadt an der Weinstraße“ in allen drei Baufeldern (West, Mitte, Ost) mit einem Mobilitätshub im rückwärtigen Bereich bildet das präferierte Szenario ab. Der Masterbebauungsvorschlag mit beispielhaften Funktionsgrundrissen findet sich in Anlage 2.

Im Rahmen einer Projektentwicklung „aus einer Hand“ kann dabei ein realistisch tragbarer Grundstückswert mit einer passablen Rendite erreicht werden. Das Gesamtgrundstück bietet hierfür eine gute Voraussetzung. Eine zeitlich versetzte Projektentwicklung in zwei Bauabschnitten durch zwei unterschiedliche Projektentwickler / Investoren bzw. ein Szenario mit einer Mischnutzung aus Dienstleistungen, Büronutzungen und Wohnen wäre nur in zweiter Priorität zu verfolgen.

Die Verwaltung wird beauftragt, das prioritäre Nutzungsszenario vertieft zu prüfen.

Neustadt an der Weinstraße, den

Oberbürgermeister