

Immobilien

Im Jahr 2020 hat die LEG über ihren Bereich Immobilien an 19 Standorten Baugrundstücke im Freistaat verkauft. Sie erwarb die Fläche als Bauerwartungsland überplante, erschloss und parzellierte sie. Die Baugrundstücke veräußerte sie bauträger- und provisionsfrei an Bauherren zur individuellen Bebauung. In Altenburg, Apolda, Oberhof, Sömmerda und Stadtilm wurden im Berichtszeitraum neue Projekte begonnen. Die Nachfrage nach Grundstücken in den zentralen Städten bleibt unverändert hoch, sodass die LEG insbesondere in Arnstadt, Wutha-Farnroda und im Saale-Holzlandkreis mit den Kommunen weitere Wohnungsbaustandorte untersucht.

Erfolgreiche Entwicklung von Wohnbauland

56 Baugrundstücke mit einer Gesamtfläche von insgesamt 4,7 ha und Erlösen von EUR 2,7 Mio veräußerte die LEG Thüringen im Jahr 2020. Mit diesem Grunderwerb sind darüber hinaus entsprechende Folgeinvestitionen für den Hausbau und die Einrichtung durch die Käufer verbunden. In die Erschließung von Baulandflächen hat die LEG im Berichtsjahr EUR 0,9 Mio investiert.

Entwicklung eines Wohngebiets in Apolda

Im Oktober 2020 wurden nach einjähriger Bauzeit die Rückbau- und Sanierungsmaßnahmen auf dem Areal der Rotations Symmetrische Teile GmbH (RST; vormals Weimar-Werk), beendet. 29 Gebäude wurden zurückgebaut, zudem 3.000 t Erdstoff und 32.500 t Bauschutt entsorgt sowie 3.600 m² Oberfläche entsiegelt. Bei der Altlastensanierung musste ein Vielfaches mit Schwermetallen verunreinigtes Bodenmaterial ausgebaut, bereitgestellt und fachgerecht entsorgt werden. Die Kosten betragen insgesamt EUR 2,3 Mio. Finanziert wurde das Vorhaben mit Städtebaufördermitteln, bestehend aus Bundes- und Landesmitteln sowie Eigenmitteln der Stadt Apolda. Nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist für Sommer 2021 der Beginn der Neuerschließung auf dem ca. 2 ha großen Areal vorgesehen. Die Vermarktung der 22 Bauplätze für freistehende Einfamilienstadthäuser wird voraussichtlich ab Herbst 2021 erfolgen. Die Parzellen werden zwischen 500 und 1.000 m² groß sein. Das denkmalgeschützte Gebäude, Bahnhofstraße 58, wurde im Ergebnis einer öffentlichen Verkaufsausschreibung an einen regionalen Investor veräußert.

Neubau „Seniorenresidenz Waldbahn“ Gotha

Nach einjähriger Bauzeit wurde am 22. Oktober 2020 der Neubau der „Seniorenresidenz Waldbahn“ in der Gothaer Bahnhofsstraße fertiggestellt. Die ersten Bewohner sind am 1. November 2020 eingezogen. Umgesetzt wurde ein bewährtes Konzept mit maximal 14 Bewohnern pro Wohngruppe.

Für die 98 Pflegeplätze, überwiegend Einzelzimmer und sieben Apartments, die auch für Ehepaare geeignet sind, hat die LEG insgesamt EUR 10,7 Mio investiert. Wenn die Residenz vollständig bewohnt ist, werden durch den Betreiber voraussichtlich insgesamt 60 Mitarbeiter in Vollzeit und in Teilzeit beschäftigt.

Erfurt-Brühl – Wettbewerb Gothaer Platz

Mit Fertigstellung der Neuerschließung am Gothaer Platz (Entwicklungsfläche Brühl-Süd) steht der Abschluss der Quartiersentwicklung bevor. Im November 2020 trat für den bereits im Jahr 2019 abgeschlossenen Kaufvertrag für ein Hotelprojekt zum Kaufpreis von EUR 3,1 Mio die aufschiebende Bedingung ein. Aufgrund der markanten Lage des Quartiers kommt – neben der Gewährleistung einer

hochwertigen städtebaulich und freiraum-planerischen Qualität – der architektonischen Ausformung der Gebäude eine besondere Bedeutung zu. Städtebauliche Grundlage für dieses Vorhaben stellt der Rahmenplan „Brühl-Süd“ dar.

Durch den Vorhabenträger GP1 aus München wurde ein nicht offener Planungswettbewerb gemäß RPW 2013 in Form eines Einladungswettbewerbs mit vorgeschaltetem Bewerbungsverfahren mit insgesamt zehn Teilnehmern durchgeführt. Die Preisgerichtssitzung fand am 23. September 2020 statt; einstimmig fiel das Votum der Jury unter Vorsitz des Architekten Amandus Samsøe Sattler auf den Entwurf des Büros „rohdecan architekten GmbH“ aus Dresden. Für den Entwurf sprachen die herausragende architektonische Umsetzung des Komplexes mit Büroturm, Hotel und Einzelhandelsflächen, die ökologische Ausrichtung und der Einfluss auf das Stadtklima, die Holzmodulbauweise im fünfgeschossigen Hotelbereich und eine Holzfassade im Innenhof.

Wohnungsneubau Erfurt-Ringelberg, Walter-Gropius-Straße

Am Standort Ringelberg entstehen 78 Wohneinheiten, davon 25 als preisgebundener Mietwohnungsbau. Der Rohbau des ersten von vier Mehrfamilienhäusern wurde Ende November 2020 fertiggestellt. Am 16. November 2020 begannen die Bauarbeiten für die weiteren drei Gebäude. Die 78 Wohnungen werden eine Größe von 44 bis 89 m² haben, Barrierefreiheit gewährleisten und teilweise rollstuhlgerecht sein. Insgesamt investiert die LEG im Rahmen des Bauprojekts rund EUR 18,5 Mio. Für die 25 geförderten Wohneinheiten wurden ein ISSP-Baudarlehen in Höhe von EUR 3,6 Mio, ein Baukostenzuschuss EUR 0,8 Mio sowie ein Tilgungszuschuss EUR 0,9 Mio bewilligt. Die Fertigstellung des ersten Gebäudes ist für Sommer 2021 geplant. Die LEG hat alle Leistungen im Ergebnis eines öffentlichen Ausschreibungsverfahrens an regionale Unternehmen vergeben. Auf dem benachbarten Grundstück entstehen drei weitere Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 53 Wohnungen inklusive einer Tiefgarage. Der Auftrag wurde nach einer europaweiten Ausschreibung an einen Generalunternehmer vergeben. Mit diesem Projekt erweitert die LEG ihr Vermietungsportfolio, v. a. an Standorten, für die erheblicher Bedarf an Wohnraum besteht.

ICE-City Erfurt – Auftaktveranstaltung Projektwerkstatt ICE West / Bahnhallenquartier

Für die Fläche ICE-City West ist der Vollzug des Ankaufsvertrages weiterhin ausgesetzt. Verkäufer und Käufer haben ein jeweiliges Rücktrittsrecht. Die Frist der Ausübung wurde bis zum 31. Dezember 2021 verlängert. Die Bauleitplanung für die Erweiterung des Thüringen-Parks als Vollzugshemmnis wird planmäßig bearbeitet; die Satzung soll Mitte 2021 vom Stadtrat beschlossen werden.

Der Erhalt und die Einbeziehung des nunmehr denkmalgeschützten Baubestandes der ehemaligen königlichen Bahnwerkstätten und nur Teilabriss von nicht erhaltenswerter Bausubstanz sind eine wesentliche Planungsgrundlage. Zur Eröffnungsveranstaltung eines Werkstattverfahrens am 29. September 2020 waren 50 interessierte Bürger ins Comcenter eingeladen; weitere Interessenten verfolgten die Veranstaltung interaktiv im Internet. Bürgerinnen und Bürger können somit den Planungsprozess aktiv mitgestalten und ihre Ideen einbringen. In der Diskussion wurde auch die Namensfindung ausgelobt. Die Mehrheit entschied sich für den Namen „Bahnhallenquartier“.

Immobilienverwaltung

Die LEG Thüringen verwaltet die Liegenschaften ihres Portfolios und bewirtschaftete hierfür ca. 50.000 m² gewerbliche Mietflächen sowie rund 1.430 Wohnungen, überwiegend aus dem sozialen Wohnungsbau. Die dem Aufsichtsrat vorgestellten Ergebnisse der Analyse des Wohnungsbestandes und die daraus abgeleitete Strategie der LEG Thüringen wurden mit weiteren Maßnahmen umgesetzt.