



Immobilien

An 35 Standorten im gesamten Freistaat hat die LEG im Berichtszeitraum Baugrundstücke verkauft. Als Immobilienentwickler hat sie die Flächen als Bauerwartungsland erworben, überplant, erschlossen und parzelliert. Die entstandenen Baugrundstücke veräußerte sie bauräger- und provisionsfrei an fast 150 Bauherren zur individuellen Bebauung. Die Nachfrage nach Grundstücken in den zentralen Städten bleibt unverändert hoch. In Apolda, Arnstadt, Erfurt, Gotha, Jena und Saalfeld untersucht die LEG mit den Kommunen weitere Wohnbaustandorte. Kriterien sind unter anderem Chancen und Dauer der Bauleitplanung sowie der Aufwand für Grunderwerb und Erschließung.

Erfolgreiche Entwicklung von Wohnbauland

148 Baugrundstücke mit einer Gesamtfläche von insgesamt 10 ha und Erlösen in Höhe von rund 9,5 Mio. EUR verkaufte die LEG im Jahr 2018. Mit diesem Grunderwerb sind Folgeinvestitionen für den Hausbau und die Ausstattung von geschätzt rund 19 Mio. EUR durch die Käufer verbunden – mit deutlichen Impulsen für die regionale Wirtschaft und das Handwerk.

Stadtquartier Erfurt Brühl

Seit den 90er Jahren hat die LEG den neuen Stadtteil fast komplett revitalisiert; der Abschluss ihrer Entwicklung erfolgt auf dem Areal „Brühl Süd“ am Gothaer Platz. Nach der Beendigung der Realisierungswettbewerbe für fünf Vorhaben wurde 2018 eine Reservierungsvereinbarung mit focus real estate GmbH München für das letzte Grundstück am Gothaer Platz mit einer Größe von 5.643 m² abgeschlossen. Die Projektentwickler erhielten im Ergebnis eines Interessenbekundungsverfahrens bereits 2017 den Zuschlag. Auf dem Grundstück ist eine Bebauung mit 2 Gebäuden und einer Tiefgarage geplant. Entstehen sollen ein Hotel mit bis zu 199 Zimmern, ein Vollsortimenter-Einkaufsmarkt, Arztpraxen, Büros und Dienstleistungsangebote. Die konkrete Planung des Vorhabens soll im Ergebnis eines Realisierungswettbewerbs auf Basis der Richtlinien für Planungswettbewerbe (RPW) ermittelt werden.

Die mit dem „Bebauungsplanverfahren Brühl-Süd“ begonnene Quartiersentwicklung korrespondiert mit der weiteren Büronutzung der achtgeschossigen Hochhäuser in der Warsbergstraße 1 (E2) und 3 (E1). Im September 2017 hatte die LEG mit der Stadt Erfurt die Verträge zum Verkauf der beiden Gebäude abgeschlossen. Für das Gebäude E2 erfolgte der Besitzübergang bereits 2017. Das Gebäude E1 wurde seit März 2018 für die Stadt zum „Technischen Rathaus“ umgebaut und mit Besitzübergang Ende 2018 an die Stadt Erfurt veräußert. Hier werden ab Februar 2019 bislang dezentral untergebrachte Ämter zusammengefasst – die Bürgerinnen und Bürger profitieren dann von einem zentralen und gut erreichbaren Anlaufpunkt, und die Bediensteten der Stadtverwaltung verfügen über modernste Arbeitsbedingungen bei gleichzeitigem Wegfall von unnötigen Arbeitswegen. Die LEG betreut für die Stadt Planung, Umbau und Sanierung des Gebäudes E1 sowie des noch zu errichtenden viergeschossigen Verbindungsbaus.

Im April 2018 wurde das historische Heizwerk Brühl an die Gesellschafter der Heizkraftwerk-Projektgesellschaft GbR verkauft. Die Investoren möchten hier Büroräume für ihre Gesellschaften sowie Gastronomie- und Eventräume schaffen. Damit ist eine dauerhafte Nutzung des Heizwerkes gesichert.

Neue Projekte entwickeln

Erfurt wächst, und eine wachsende Stadt benötigt neuen Wohnraum. Die Wohnungsmarktpolitik der Landesregierung hat diese Entwicklung im Blick. Der soziale Wohnungsbau stellt ein wichtiges Segment dar, um auch untere und mittlere Einkommensklassen mit bezahlbarem Wohnraum zu versorgen. Dafür wird das Programm „Förderung des sozialen Mietwohnbaus in besonderen Gebietskulissen zur Innenstadtstabilisierung im Freistaat Thüringen für die Jahre 2018 bis 2020 (Innenstadtstabilisierungsprogramm – ISSP)“ fortgesetzt.



Die LEG vermietet seit über 20 Jahren preisgebundenen Wohnraum (ca. 260 WE) im Erfurter Quartier „Ringelberg“. Auf den bereits im Eigentum befindlichen Grundstücken wird von 2020 bis 2021 mit der Errichtung von vier weiteren Mehrfamilienhäusern begonnen; 80 neue Mietwohnungen entstehen. Davon sind 1/3 der Wohnfläche als geförderter Mietwohnungsbau geplant. Die weiteren Wohnungen werden freifinanziert. Die Gesamtinvestitionskosten (inkl. Grundstück) betragen auf Basis der Kostenschätzung (Stand: März 2019) unter Ansatz des Baukostenindex (BKI) rund 15,4 Mio. EUR.

Die Thüringer Stiftung Naturschutz hat im Ergebnis eines beschränkten Leistungswettbewerbs die LEG mit der Projektleitung für einen Neubau auf dem ega-Gelände in Erfurt beauftragt. Das zu errichtende Gebäude soll Büro- und Beratungsräume für 15 Mitarbeiter/innen enthalten und gleichzeitig als Besucherzentrum mit Informationen über die Nationalen Naturlandschaften Thüringens dienen, hier insbesondere das Grüne Band. Das Gebäude soll eine Vorbildfunktion in ökologischer Bauweise erfüllen und auch in puncto Energieverbrauch (mindestens Null-Energie-Haus) vorbildlich sein. Der Besucherbereich ist barrierefrei zu gestalten. Der Zutritt ist sowohl von der Gothaer Landstraße als auch von dem eintrittspflichtigen Gelände zu organisieren.

Immobilienverwaltung

Die LEG verwaltet die Liegenschaften ihres Portfolios in ganz Thüringen und bewirtschaftete 2018 im Rahmen dieser Aufgabe ca. 68.000 m² gewerbliche Mietflächen sowie rund 1.500 Wohnungen.

Entwicklungsprojekt „ICE-City Erfurt“

Am 10.12.2017 wurde das größte deutsche Eisenbahn-Infrastrukturprojekt fahrplanwirksam in Betrieb genommen. Mit der Fertigstellung des Verkehrsprojektes VDE 8.1 ist die Neubaustrecke Berlin-Erfurt-München nun durchgängig befahrbar. Dies steigert die Attraktivität der Stadt Erfurt als Tourismusziel sowie als Wirtschafts-, Lebens- und Arbeitsstandort. Die Reisezeiten von den Metropolen Berlin, Leipzig, Frankfurt und München in die Landeshauptstadt haben sich nunmehr drastisch verkürzt. Um die

damit verbundenen Chancen nachhaltig zu nutzen, ist es notwendig, die über 30 ha großen brachliegenden Flächen östlich des Hauptbahnhofes von der Deutschen Bahn AG zu erwerben, zu überplanen, zu erschließen und für die Neubebauung vorzubereiten („ICE-City Erfurt“). Die Maßnahmen betreibt die LEG als professioneller Projektentwickler im Auftrag und unter der Federführung des Thüringer Ministeriums für Infrastruktur und Landwirtschaft (TMIL) und des Thüringer Ministeriums für Wirtschaft, Wissenschaft und Digitale Gesellschaft (TMWWDG) sowie in enger Abstimmung mit der Landeshauptstadt Erfurt.

Im Juni 2018 erfolgte der Baubeginn eines Hotelneubaus mit 208 Zimmern der May-Gruppe aus Itzehoe. Das künftige Hotel wird als Business-Hotel der Marke „prizeotel“, einem Produkt der internationalen Carlson Rezidor Hotel Group, betrieben.

Überregional vorgestellt wurde die „ICE-City Erfurt“ wieder vom 8. bis 10.10.2018 auf der EXPO REAL in München. Auf dem Thüringer Gemeinschaftsstand wurde dem Projekt erneut eine große Aufmerksamkeit zuteil.

Die DB Immobilien untersucht zur möglichen Ansiedlung von bis zu 1.000 Arbeitsplätzen auf 30.000 m² BGF Büroflächen im Zuge der Konzentration ihrer Erfurter Geschäftsbereiche den Randbereich der ICE-City Ost (Raiffeisenstraße). Dieser Bereich wurde in der Machbarkeitsstudie bisher nicht bearbeitet. Der Rahmenplan in der Fassung von 2015 wird hierzu überprüft und angepasst.

Am 07.09.2018 hat die DB Immobilien die 10.000 m² große Fläche des Zughafens an die Landeshauptstadt Erfurt übergeben. Damit ist die Voraussetzung für eine weitere Entwicklung des Zughafens geschaffen, der vom Netzwerk Kulturbahnhof e.V./Zughafen Kulturbahnhof GmbH betrieben wird.