

Immobilien

Im Jahr 2021 hat die LEG an 28 Standorten Baugrundstücke im Freistaat veräußert. Als Immobilienentwickler hat sie die Flächen erworben, überplant, erschlossen und parzelliert. Die Baugrundstücke werden bauträger- und provisionsfrei an Bauherren zur individuellen Bebauung veräußert. In Weimar und Sömmerda wurden 2021 neue Projekte begonnen. Die Nachfrage nach Grundstücken in den Städten bleibt unverändert hoch, sodass die LEG auch in Arnstadt, Erfurt und Gotha mit den Kommunen weitere Wohnungsbaustandorte untersucht.

Wohnbauland

59 Baugrundstücke mit einer Gesamtfläche von insgesamt 8,8 ha und Erlösen von EUR 3,3 Mio verkaufte die LEG im Jahr 2021. Mit dem Grundstückserwerb werden Folgeinvestitionen für den Hausbau und die Einrichtung von geschätzt rund EUR 9,0 Mio durch die Käufer realisiert. Im Stadtquartier Brühl wurde das letzte Baugrundstück mit rund 850 m² und einem Erlös von ca. EUR 0,6 Mio veräußert. Weitere Verkäufe aus dem Teilportfolio AGV/ Sonstige erfolgten in Treffurt, Löhma, Oberhof und Sonneberg.

Im Berichtszeitraum wurde die komplexe Neuerschließung in Oberhof „Am Dimitroff“, in Rudolstadt „Am Rosengraben“ und in Stadtilm, „Am Weinberg“ fertiggestellt. Es entstanden ca. 60 Baugrundstücke für moderne Einfamilienhäuser, speziell für junge Familien, die in den Regionen einerseits mit Bezug zu Arbeitsplätzen im Industriegebiet „Erfurter Kreuz“, der Thüringer Landeshauptstadt Erfurt oder dem Wirtschaftsraum Städtedreieck am Saalebogen sowie andererseits auch zur Freizeit- und Erholungsregion des Thüringer Waldes eine Heimat suchen.

Neue Projekte entwickeln

Weimar, Merketal

Das Wohngebiet „Merketal“ befindet sich im Süden der Stadt Weimar. Auf der Grundlage des Stadtratsbeschlusses vom 10. Februar 2021 erfolgte der Erwerb des städtischen Grundstückes mit einer Größe von ca. 10 ha zum Verkehrswert. Die Stadt hatte 1993 bereits einen Aufstellungsbeschluss zur Bauleitplanung gefasst; das Verfahren jedoch mehrfach ausgesetzt. Nach Erarbeitung des Bebauungsplanes soll zusätzlich geprüft werden, inwieweit auch für die zu errichtenden Wohngebäude weitere Projekte für das LEG Vermietungsportfolio erstellt werden. Mit diesem Projekt wird die strategische Ausrichtung, an Standorten, für die eine große Nachfrage nach bauträger- und maklerfreien Baugrundstücken besteht, umgesetzt.

Sömmerda, Am Gartenberg

Die Stadt Sömmerda hat im Rahmen der Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes eine Wohnbedarfsprognose für das Jahr 2030 erarbeitet. Im Ergebnis wird davon ausgegangen, dass die Nachfrage nach Wohnbauflächen – trotz einer ungünstigen demographischen Entwicklung – auch zukünftig weiterhin konstant steigt. Die Fortschreibung des integrierten Stadtentwicklungskonzeptes sieht neben dem Rückbau nicht mehr bedarfsgerechter Wohnungen auch Flächenoptionen für die Neuentwicklung vor. Auf dieser Grundlage soll auf einer Fläche von ca. 7 ha die Baulandentwicklung und Erschließung für eine individuelle Wohnbebauung mit ca. 80 Ein- u. Zweifamilienhäusern durch die LEG realisiert werden. Der Stadtrat hat hierzu am 26. September 2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 22 Wohngebiet „Am Gartenberge“ sowie eine Vorkaufsrechtssatzung und eine Veränderungssperre beschlossen.

Erfurt Ringelberg - Wohnungsneubau Erfurt, Walter-Gropius-Straße

Die LEG entwickelt und erschließt seit 1994 eines der größten Wohnungsbauentwicklungsquartiere in Thüringen. Als letzte Maßnahme wurde im 5. Bauabschnitt ein attraktiver Spielplatz mit einer naturnahen Grünanlage zum Verweilen für große und kleine Bewohner fertiggestellt. Er wurde am 29. Juni 2021 durch die Kinder der KITA Ringelblume und Vertreter der Landtags- und Stadtratsfraktionen eingeweiht.

Im Jahr 2019 begann die Planung des Neubaus von vier Mehrfamilienhäusern auf eigenen Grundstücken. Insgesamt entstehen 78 Wohneinheiten, davon 25 als preisgebundener Mietwohnungsbau. Sie haben eine Größe von 44 bis 89 m², gewährleisten Barrierefreiheit und sind teilweise rollstuhlgerecht. Mit einer Gesamtinvestition von rund EUR 18,5 Mio wird die strategische Erweiterung des Vermietungsportfolios der LEG, insbesondere an Standorten, für die ein großer Bedarf an zusätzlichem Wohnraum besteht, erfüllt.

Am 22. September 2021 wurde das Richtfest für die Häuser 2 bis 4 begangen. Bereits am 1. November 2021 waren die Wohnungen im Haus 1 bezugsfertig. Rund EUR 4,5 Mio stellte das Thüringer Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft hierfür über das Innenstadtsicherungsprogramm als Förderdarlehen und Baukostenzuschuss zur Verfügung.

Verkauf Defensionskaserne

Der Haushalts- und Finanzausschuss hat am 17. September 2021 den Verkauf der Defensionskaserne auf dem Petersberg in Erfurt genehmigt. Damit konnte der Kaufvertrag mit dem Erfurter Investor vollzogen werden. Die Defensionskaserne auf dem Petersberg wurde der LEG im Rahmen des Allgemeinen Grundvermögens (AGV), II. Tranche 1999 vom Freistaat übertragen. Das Gebäude steht seit diesem Zeitpunkt leer. Insbesondere Dach-, Feuchtigkeits- und Vandalismus-Schäden prägen den baulichen Zustand. Alle Projekte zur Nachnutzung waren in der Vergangenheit gescheitert. Der Käufer hat sich verpflichtet, der Stadt Erfurt eine Anmietungsoption für die Umsetzung eines städtischen Museumskonzeptes anzubieten. In Verbindung mit der ertüchtigten Peterskirche kann das Gebäude eine zentrale Funktion in der Etablierung und Inbesitznahme dieses herausragenden Ortes übernehmen.

Die BUGA Erfurt GmbH hatte Teilflächen der Defensionskaserne zunächst bis zum Februar 2022 gepachtet und provisorisch hergerichtet. Durch die nunmehr vorgesehene, umfassende Sanierung des Gebäudes wird der Petersberg weiter belebt. In den oberen Geschossen der Kaserne sind Arbeitsräume für Kreativfirmen geplant. Das Erdgeschoss wird künftig eine anspruchsvolle

Gastronomie beherbergen. Zwischen Festungsbäckerei und altem Erfurter Weinberg wird so ein Ort der Gastlichkeit entstehen.

ICE-City Erfurt

Für die ehemaligen königlichen Bahnwerkstätten (Fläche ICE-City West) ist der Vollzug des Ankaufsvertrages weiterhin ausgesetzt. Sowohl Verkäufer als auch Käufer haben ein jeweiliges Rücktrittsrecht. Die Frist der Ausübung wurde bis zum 31. Dezember 2022 verlängert. Für die Bauleitplanung zur Erweiterung des Thüringen-Parks als Vollzugshemmnis gibt es die Aussicht, dass die Satzung voraussichtlich Mitte 2022 vom Stadtrat beschlossen werden kann. Der Bereich zwischen der ICE Trasse und dem Juri-Gagarin-Ring ist eine der letzten großen innerstädtischen Entwicklungsflächen.

Aufgrund der weiter anhaltenden weltweiten Pandemie hat das Projekt der „Atlantic Hotels“ zum Neubau des Tower West über 1,5 Jahre Verzug. Der Investor, Kurt Zech, hält mit der Gustav-Zech-Stiftung jedoch weiterhin an dem Projekt fest. Die Veräußerung der Flächen soll voraussichtlich im ersten Halbjahr 2022 erfolgen.

Sonneberg – Güterbahnhof

Mit dem Wegfallen der Güterverkehrsaufgaben am Bahnhof Sonneberg stehen die dafür über Jahrzehnte genutzten Bahnflächen als quasi innerstädtische Potenziale neuen Nutzungen offen. Mit der Überplanung und der Verzahnung dieser Flächen mit den angrenzenden Entwicklungsgebieten und der funktionellen und gestalterischen Vernetzung der Peripherien entstehen Reserven für das Wachstum der kommenden Jahrzehnte. Grundlage der gemeinsamen Entwicklungsstrategie der Stadt Sonneberg und der LEG ist das vom Stadtrat im Januar 2019 beschlossene Integrierte Stadtentwicklungskonzept „ISEK Sonneberg 2035“.

Während derzeit viele beim Umbau der Autobranche auf das Elektrofahrzeug schauen, will man im Süden des Freistaats Wasserstoff und Brennstoffzelle als den Antrieb der Zukunft und Teil der Energiewende erforschen und Südthüringen zur Modellregion der Wasserstoffnutzung entwickeln. Dafür wurde von regionalen Playern zusammen mit dem Institut für Angewandte Bauforschung IAB Weimar das erste Wasserstoff-Institut in Südthüringen gegründet. Die LEG verkaufte das für den Institutsneubau erforderliche Grundstück des ehemaligen Güterbahnhofs mit einer Größe von ca. 1,4 ha an die HySON gGmbH. Am 27. August 2021 erfolgte mit dem Thüringer Wirtschaftsminister und Vertretern der regionalen Wirtschaft der feierliche Spatenstich.

Projektsteuerung für Dritte

Die Stiftung Naturschutz Thüringen (SNT) hat am 8. Juli 2021 das neue Naturschutzzentrum auf der ega in Erfurt eingeweiht. Die LEG begleitete das Bauvorhaben als Projektsteuerer und koordinierte alle für den Bau relevanten Aufgaben. Mit dem Neubau setzt die SNT ein Zeichen für innovatives und nachhaltiges Bauen. Errichtet wurde das Haus als zweigeschossiges Gebäude auf dem Areal des ehemaligen Terrassencafés der ega. Künftig laden eine neue Ausstellung zum „Grünen Band“ und das bereits bestehende „Grüne Klassenzimmer“ interessierte Bürgerinnen und Bürger auf das Gelände der ega ein. Mit dem Neubau erhält die Stiftung ein modernes, zeitgemäßes Domizil; und mit dem vielfältig ausgestatteten Ausstellungsbereich können den Besuchern die Arbeit sowie verschiedenste Inhalte rund um die Themen Naturschutz und Landschaftspflege anschaulich nähergebracht werden.

Immobilienverwaltung

Die LEG verwaltet die Liegenschaften ihres Portfolios und bewirtschaftete hierfür ca. 55.000 m² gewerbliche Mietflächen sowie 1.426 Wohnungen, überwiegend aus dem sozialen Wohnungsbau.

Mit dem Verkauf des Objektes Treffurt wurden die Ergebnisse der Analyse des Wohnungsbestandes und die daraus abgeleiteten Maßnahmen und Strategien der LEG umgesetzt. Die Abgänge werden durch die Neuvermietung der im 6. BA in Erfurt Ringelberg fertiggestellten preisgebundenen Wohnungen weitestgehend kompensiert.