

Konzeptvergabe 2021 im "Wohnpark Am Ebenberg" Rückfragenkolloquium am 13.12.2021



Teilnehmer

Christoph Kamplade

Leitung Bauamt Landau

Nina Vollmann, Hartmut Welters

post welters + partner mbB, Dortmund - Verfahrensbegleitung

Bernhard Mertel

Geschäftsführer EnergieSüdwest Projektentwicklung GmbH

Marco Frank, Ronald Becker

DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH

Juliane Letz

Bauamt Landau, Abteilung Stadtplanung- und Stadtentwicklung

Klimaangepasstes / Ökologisches Konzept: Welcher Ausarbeitungsgrad des Konzepts ist gewünscht?

Das Konzept muss nachvollziehbar und bewertbar sein. Zum einen ist hierzu das beigefügte "Formblatt zu Aspekten der Nachhaltigkeit" auszufüllen, zum anderen steht es den Bietenden frei. weitere ergänzende Darstellungen auf Ihren Plänen aufzuzeigen. Wesentlich ist es, dass der Nachweis der Einhaltung der geforderten Mindeststandards aus eingereichten Unterlagen den hervorgeht und insgesamt ein funktionierendes und in sich stimmiges Gesamtkonzept vorliegt. Das Konzept wird in der weiteren Ausarbeitung nach der Vergabe zum kaufvertraglichen Gegenstand.

Formblatt Nachhaltigkeit	Kenna
Alle Nau markierten Felder sind vom Verfassenden auszutfüllen	

		Sacripalikalage Descrictbung zar Onisetzung
Ressourcehn- Inanspruchnahme	geringe Umweltwirkung (CO ₂ - Emissionen), geringer Primärenergiebedarf	
	Trinkwassereinsparung/ Regenwassernutzung	
	geringe Flächenversiegelung	
	KfW-55 Standard im Bereich der Gebäudehülle (H'T)	
	KfW-40 Standard im Bereich Primärenergiebedarf (QP)	
	Nutzung erneuerbarer Energien	
	Dämmstandard von Außenwänden, Dach, Fenstern, unterer Gebäudeabschluss	
	Anschluss Wärmenetz	
	Reduktion von ressourcenintensiven UG- Geschossflächen unter Geländeoberkante (GOK) sowie günstige Kompaktheit	
Baustoffe	Auswahl von Materialien und Oberflächenbeschaffenheit unter Berücksichtigung einer hohen Dauerhaftigkeit	
	Wiedernutzung (Recycling) von Baumaterialien	
	Verwendung von nachwachsenden Rohstoffen bei geeigneten Bauteilen und Konstruktionen	
Lebenszykluskosten	geringe Energiekosten durch reduzierten Energiebedarf und optimierte Energiebedarfsdeckung	
	Dauerhaftigkeit der Gebäudehülle	
	Reinigungs- und Instandhaltungsfreundlichkeit der Gebäudehülle	

Fernwärmenetz:

Ist Fernwärme mit Anforderung an die Primärenergie KfW 40 verträglich?

Ein Effizienzhaus 40 darf gemäß der Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) nur 40% des Primärenergieverbrauchs des Effizienzhaus 100 Referenzgebäudes besitzen. Das erreicht man im Zusammenspiel der Maßnahmen an der Gebäudehülle und der Heiztechnik. Die Fernwärme im Wohnpark am Ebenberg, mit einem Primärenergiefaktor von derzeit 0,49, ist bestens geeignet, um den kfw40-Standard leicht zu erreichen.

Fernwärmenetz:

Ist die Fernwärme mit den Anforderungen des KfW 40 EE Bonus vereinbar?

Das Effizienzhaus 40 EE zeichnet sich dadurch aus, dass erneuerbare Energien einen Anteil von mindestens 55 Prozent des für die Wärmeund Kälteversorgung des Gebäudes erforderlichen Energiebedarfs erbringen. Das erreicht man mit der Fernwärme alleine nicht. Es wäre aber denkbar, dass beispielweise eine mit PV-Strom betriebener Wärmeerzeuger die Grundlast übernimmt und bei fehlendem Solarstromangebot die Fernwärme die Spitzenlast übernimmt.

Fernwärmenetz:

Wie hoch ist der Anteil an erneuerbaren Energien im Fernwärmenetz?

Die Energieträger im Fernwärmenetz sind überwiegend Erdgas (in Kraft-Wärme-Kopplung) und zu einem kleinen Anteil Kraftwerksabwärme aus dem benachbarten Geothermiekraftwerk. Durch die geox sind erneuerbare Energien im Wärmenetz, aber derzeit nicht im nennenswerten Umfang. Das kann sich aber Ende 2022 stark ändern, sobald die geplante dritte Bohrung der geox kommt. Derzeit werden die erneuerbaren Energien durch 75% KWK-Wärme als Ersatzmaßnahme geleistet. Eine entsprechende Bescheinigung wird ebenfalls ab sofort zur Verfügung gestellt.

Fernwärmenetz:

Wie setzt sich die Energieerzeugung im Fernwärmenetz zusammen (Erzeugungsart, Energieträger)?

Die Energieträger im Fernwärmenetz sind überwiegend Erdgas (in Kraft-Wärme-Kopplung) und zu einem kleinen Anteil Kraftwerksabwärme aus dem benachbarten Geothermiekraftwerk.

Wie hoch sind die Vor- und Rücklauftemperaturen im Fernwärmenetz?

Das Temperaturniveau beträgt VL/RL 70°C/50°C.

Können für das Fernwärmenetz CO2-Kennwerte angegeben werden?

Der Emissionsfaktor <u>fCO2eq = 0gCO2/kWh</u>: Das rührt daher, dass die BHKWs mit ihrer relativ sauberen Stromerzeugung, Strom aus anderen Erzeugungsanlagen verdrängen, die deutlich mehr CO2 verursacht hätten.

Sind Illustrationen/3D-Renderings zugelassen?

Ja.

Können exakte Plangrundlagen mit Höhen als dwg zur Verfügung gestellt werden?

Die zur Verfügung gestellte dwg umfasst alle Daten. Dem Bebauungsplan ist die geplante Endausbauhöhe der Straßen entnehmbar.

Könnten Sie das Entscheidungsgremium des Auswahlverfahrens benennen?

Das Fachgremium setzt sich folgendermaßen zusammen:

Ansgar Lamott,
Kunibert Wachten,
Ulrike Kirchner,
Fraktionsvertreter des Landauer Stadtrates
sowie beratenden Verwaltungsmitarbeiter.
Die Vorprüfung erfolgt durch das Büro post welters + partner mbB,
Dortmund.

Ist die Kompensation von Stellplätzen durch ein entsprechendes Mobilitätskonzept möglich?

Die Verwaltung ab 1.1.22 einen veränderten Stellplatzschlüssel anwenden:

Mehrfamilienhäuser 1,4 Stellplätze je Wohnung

(Reduzierungsmöglichkeit auf 1 St/WE, wenn

das Grundstück an mindestens einer bewirtschafteten Straße liegt; eine

Bewirtschaftung ist aktuell für die Fritz-Siegel-Straße und die Siebenpfeiffer-Allee

vorgesehen)

Einfamilienhäuser 2 Stellplätze/WE (pro WE auch hintereinander

angeordnet zulässig)

Dauerhaftes Carsharingangebot, vertraglich gesichert

normale Stellplätze

1 Stellplatz Carsharing ersetzt 5

Wohnungen für Haushalte mit

Einkommen über der

Einkommensgrenze - §13 LWoFG+60%

1 Stellplatz/Wohnung

Verkehr / ruhender Verkehr: Dürfen/Sollen öffentliche Durchwegungen (nicht motorisiert) auf den Baufeldern angedacht werden?

Ja, diese dürfen angedacht werden, stellen aber keine Bedingung dar.

BF 25 b_d: Können zumindest, in irgendeiner Form, "Kurzparker" für die Einfamilienhäuser konzipiert werden (damit die Wege vom PKW zum Haus, für das Ausladen von Einkäufen, verkürzt werden)?

Momentan sind öffentliche, bewirtschaftete Parkplätze nur in der Siebenpfeiffer-Allee realisiert. Darüber hinaus wären für die verkehrsberuhigten Bereiche (z.B. Victor-Weiß-Straße) vereinzelte Stellplätze zum Be- und Endladen in markierten Bereichen konzeptabhängig denkbar. Diese sind aber nicht auf den bauordnungsrechtlichen Stellplatznachweis anrechenbar, da es sich um öffentliche Stellplätze handeln würde.

BF 25 b_d: Ist definitiv kein Stellplatz den Einfamilienhäusern direkt zuzuordnen?

Die direkte Unterbringung von Stellplätzen an den EFH ist auf dem privaten Grundstück nicht ausgeschlossen worden. Eine Überfahrt/Überquerung des öffentlichen Grünzuges ist prinzipiell möglich, führt aber zu einer in diesem Punkt schlechteren Bewertung. Daher wird empfohlen Überfahrten/Überquerungen so gering (in Breite und Anzahl) wie möglich zu gestalten.

Es sind die Ausführungen auf Seite 4 des baufeldspezifischen Exposés zu berücksichtigen:

- •gute Bewertung nur durch ein gemeinsames Parkierungskonzept aller Gebäude
- •Überfahrtsverbot im Norden
- •Rücksicht auf den westlichen, öffentlichen Grünzug
- •Realistische Berücksichtigung der Bedürfnisse der unterschiedlichen Wohnformen
- •vorzugsweise Tiefgarage.

Sind die 33,3% der als sozialer Wohnraum geforderten Wohnfläche bezogen auf die Wohnungen oder auch auf die Townhäuser / Reihenhäuser?

Die Quotierung wird bei den Baufeldern 25b/d nicht angewendet aufgrund der für Vermietung ungeeigneten Typologie. Auf Baufeld 22a wird die Quote auf die gesamte, geplante Wohnfläche angerechnet. Zur Definition der Wohnfläche siehe Ausführungen im Exposé.

Gibt es Vorgaben zum Wohnungsmix der geförderten Wohnungen?

Nein. Eine Durchmischung führt zu einer positiven Bewertung.

Bebauung / Typologie: Müssen im Baufeld 25d Einfamilienhäuser geplant werden oder kann auch eine dichtere Struktur aus Zweifamilienhäusern, Doppelhäusern oder Reihenhäusern angedacht werden? Oder sind Konzepte zulässig, die den Charakter einer Einfamilienhaus-Wohnsituation und damit verbundener Durchlässigkeit in der Baustruktur berücksichtigen, jedoch eine höhere Dichte aufweisen?

Bewertungsgrundlage ist der vom Stadtrat beschlossene Rahmenplan. Unter Einhaltung der übrigen Planungsgrundlagen (Ziele aus dem Exposé (Nachbarschaft zur Panzerhalle, gartenbezogenes Wohnen etc.), Bebauungsplan etc.) sind auch etwas dichtere Typologien denkbar, i.S. des zweiten Satzes der Frage.



Entwurf einer Straßenabwicklung der Victor-Weiß-Straße Richtung Osten, Quelle: Stadt Landau

Ist im Baufeld 25b ein striktes Einhalten der Townhouse-Typologie mit einer Einheit pro Eingang einzuhalten? Oder können zum Beispiel auch zwei Einheiten über die drei Geschosse untergebracht werden? Bzw. Sind komplexere Strukturen v. gestapelten, ineinandergreifenden Häusern als Alternative zu gereihten Hauseinheiten zulässig?

Die Zusammenfassung von Eingängen ist grundsätzlich nicht ausgeschlossen. Die Gestaltung/Struktur der townhouses darf aber nicht zu Gunsten eines Mehrfamilienhauses entfallen. Die Typologie muss sich in Ansicht und Grundriss wiederfinden um eine volle Punktzahl in der Bewertung zu erhalten.

Hinweis: Die Gebäude fallen in die Gebäudeklasse 4, auf die Anforderungen an einen zweiten baulichen Rettungsweg wird verwiesen.

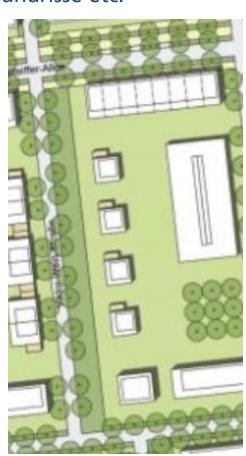


Bezieht sich die Anforderung an die Anwendung keiner seriellen Bauweise an die Fassadengestaltung oder an die grundsätzliche Idee? Wäre zum Beispiel ein modularer oder wiederholender Ansatz denkbar, der in der Zusammensetzung verschiedene Kubaturen/ Grundrisse etc. erzeugt?

Ja, ein modularer/ wiederholender Ansatz ist denkbar. Die Anforderung richtet sich an die Grundprinzipien der Fassaden- und Kubaturgestaltung.

Ist die exakt quadratische Darstellung der Stadtvillen im Rahmenplan eine verbindliche Vorgabe?

Nein.



Nutzung: Ist die Mischung von Wohnformen und die Größe und Anzahl der Einheiten frei wählbar? Oder gibt es ein Maximum oder Minimum? Bevorzugte Wohnungsgrößen etc.?

Die Mischung wird nicht vorgegeben. Die Anordnung der Wohnungen und das Angebot werden aber Teil der Bewertung werden. Die Wohnungsgrößen im geförderten Bereich unterliegen Bestimmungen, die im Exposé einsehbar sind.

BF 25 b_d: Ist eine Mindestanzahl an Einfamilienhäusern vorgegeben?

Nein. Die Darstellung im Rahmenplan sieht eine lockere Einzelhausbebauung vor, die sowohl gartenbezogenes Wohnen ermöglicht, aber auch den angrenzenden Straßenraum angemessen fassen soll. Dies wird Grundlage der städtebaulichen Bewertung sein.

Sind die im Rahmenplan angegebenen Baumstandorte entlang der Straßen exakt vorgegeben oder noch frei anzuordnen, wie im B-Plan (nicht) dargestellt?

Die Bäume sind noch nicht gepflanzt. Unter Berücksichtigung einer gleichmäßigen Verteilung entlang der Straße sind die genauen Standorte noch leicht variabel.

Können auch nach dem Rückfragenkolloquium noch Rückfragen gestellt werden?

Um eine Gleichbehandlungen aller Bietenden zu gewährleisten, verzichten die DSK und die Stadt Landau auf die Beantwortung weiterer Rückfragen nach dem 13.12.

Ist die Integration von nicht-störendem Gewerbe wünschenswert und positiv bewertet?

Die Zulässigkeit/ der "Wunsch" nach nicht störendem Gewerbe wird durch die Festsetzungen des B-Planes C25 vorgegeben:

"Allgemein zulässig sind:

- (1) Wohngebäude,
- (2) nicht störende Handwerksbetriebe.

Ausnahmsweise zulässig sind:

[...] (5) sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

[..]"

Hinweis: Sogenannte freie Berufe i.S. des § 13 BauNVO zählen nicht als Gewerbebetrieb. Ihr Raum- und Stellplatzbedarf ist i.d.R. gut in das Wohnumfeld und die städtebauliche Konzeption integrierbar und überdies in einem Allgemeinen Wohngebiet zulässig.

BF 25 b_d: Sind auch andere Dachformen außer Flachdächer bei den Einfamilienhäusern zulässig?

Nein.

Ist von der Vorgabe des allseitig um mind. 1m zurückgesetzten Staffelgeschosses befreibar?

Grundsätzlich ja, dies muss zum öffentlichen Raum hin städtebaulich begründet werden.

Sind Kinderspielplätze pro Baugrundstück nachzuweisen?

Kinderspielplätze sind nach den Vorgaben des § 11 LBauO herzustellen bei Gebäuden mit mehr als 3 Wohnungen. Pro Wohnung (>55 m²) sind 3 m² Spielplatzfläche zu erbringen, jedoch muss ein Spielplatz mindestens 30 m² groß sein.

Unter den Voraussetzungen des § 11 Abs. 2 LBauO können Kinderspielplätze auch auf einem anderen Grundstück in unmittelbarer Nähe nachgewiesen werden. Auch Gemeinschaftsanlagen sind zulässig. Die Möglichkeit einer Ablöse muss konzeptabhängig im Rahmen der Bauantragstellung abschließend geklärt werden.

Stadt Landau in der Pfalz Referent

Im Gebiet gibt es die verpflichtende Auflage den Fernwärmeanschluss zu nutzen. Wäre es möglich für die lockere Einzelhausbebauung auf Baufeld 25d eine Befreiung von der Fernwärmeanschlussverpflichtung zu erhalten?

Die Bedingungen für eine Befreiung sind auf Seite 17 des Exposés dargestellt: "eine Befreiung vom Anschlusszwang ist nur für Neubauvorhaben möglich, wenn diese vollständig im KfW-40 Standard errichtet werden."