



Zukunftsfähige Quartiersentwicklung mit Baugemeinschaften im „Wohnpark Am Ebenberg“ - Bewerbungsverfahren für An- liegerprojekte auf dem Baufeld 15



DSK Deutsche Stadt- und
Grundstücksentwicklungsgesellschaft

Regionalbüro Mainz
Hindenburgstraße 32
55118 Mainz

Stand: Mai 2019



Inhalt

1. Gegenstand der Ausschreibung	3
2. Stadt Landau in der Pfalz	6
3. Wohnpark Am Ebenberg	8
3.1 Lage, Verkehrsanbindung	8
3.2 Allgemeine Fachinformationen	9
3.2.1 Bestandsbebauung	9
3.2.2 Altlasten	9
3.2.3 Kampfmittel	10
3.2.4 Geologie	10
3.2.5 Archäologie & Denkmalschutz	11
3.3 Städtebaurecht / Planungs- und Baurecht	12
3.4.1 Leitidee	13
3.4.2 Verkehrliche Erschließung	15
3.4.3 Technische Erschließung, Energiekonzept, Schallschutz	17
3.4.4 Mehrwert fürs Quartier durch Baugemeinschaften	17
4. Auswahlverfahren	21
4.1 Anker-/Anliegerverfahren	21
4.2 Zeitlicher Ablauf	23
4.3 Ausschreibungsunterlagen	23
4.4 Weiterführende Informationen	24
4.5 Abgabe der Bewerbungsunterlagen	25
4.6 Zuschlags- und Wertungskriterien	27
4.6.1 Baugemeinschaften - Landauer Definition	27
4.6.2 Anliegerprojekt	28
4.6.3 Erläuterung der projektbezogenen Auswahlkriterien	28
4.7 Vorprüfung und Vergabe	29
5. Ansprechpartner	30

„Wohnpark Am Ebenberg“

Landau in der Pfalz

1. Gegenstand der Ausschreibung

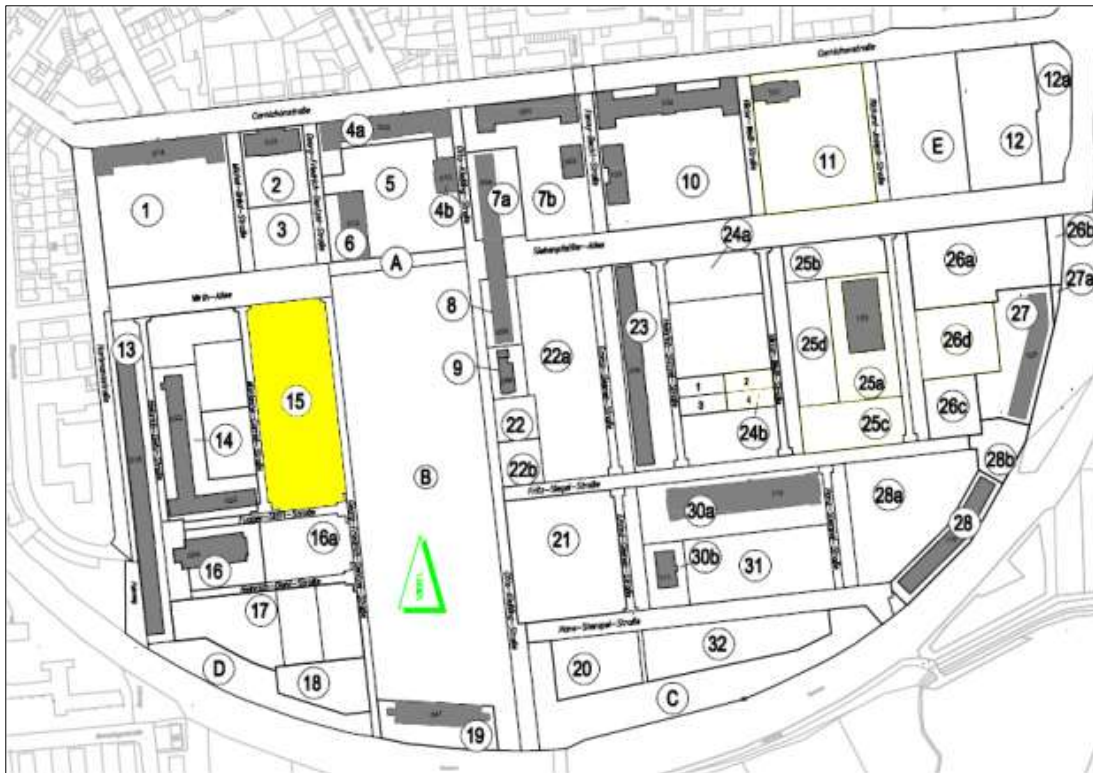
Auf dem ehemaligen Kasernengelände „Estienne et Foch“, Schauplatz der Landesgartenschau 2015, entsteht derzeit das neue Wohnquartier „Wohnpark Am Ebenberg“. Auf 23 ha sollen ca. 900 neue Wohnungen in einem durchgrüntem Wohngebiet realisiert werden.

Die zu erhaltenden und teilweise unter Denkmalschutz stehenden Bestandsgebäude sollen umgenutzt und durch Neubauten sowohl als Geschosswohnungsbau als auch als Stadtvillen ergänzt werden. Mit der Vermarktung von Teilflächen wurde bereits in 2011 begonnen. Die Vergabe von Baufeldern an Baugemeinschaften begann im Jahr 2012. Die Neubauprojekte sowie Bestandsmodernisierungen sind teilweise fertiggestellt, andere befinden sich derzeit in der Umsetzung.

Die Ausschreibung umfasst alle Grundstücke des Baufeldes 15 und richtet sich ausschließlich an private Baugemeinschaften. Ziel ist es, den bereits durch Baugemeinschaften geprägten westlichen Bereich des Quartiers weiterzuentwickeln und einen Mehrwert für das Quartier und die Stadtgesellschaft durch gemeinschaftlich entwickelte Projekte, welche sich durch einen Grad hoher Identifikation auszeichnen, zu schaffen.

Das im Herbst 2018 begonnene Bewerbungsverfahren für das Ankerprojekt wurde mit der Optionsvergabe im April 2019 für ein Teilgrundstück im Norden des Baufeldes 15 abgeschlossen. Die Bewerbungsphase für die Anliegerprojekte beginnt mit dieser Ausschreibung.

Das Baufeld 15 wird begrenzt durch die Wirth-Allee im Norden, die Georg-Friedrich-Dentzel-Straße im Osten, die Fugger-Glött-Straße im Süden und die Marianne-Carré-Straße im Westen. Es besitzt eine Größe von ca. 7.250 m² und soll in drei bis vier Einzelgrundstücke geteilt und an unterschiedliche Baugemeinschaften veräußert werden. Die Grundstücke werden einzeln vergeben. Die Festlegungen der Grundstückgrößen erfolgt im Zuge des Vergabeverfahrens. Die Bedingungen und Kriterien zu dem Baufeld können diesen Ausschreibungsunterlagen entnommen werden.

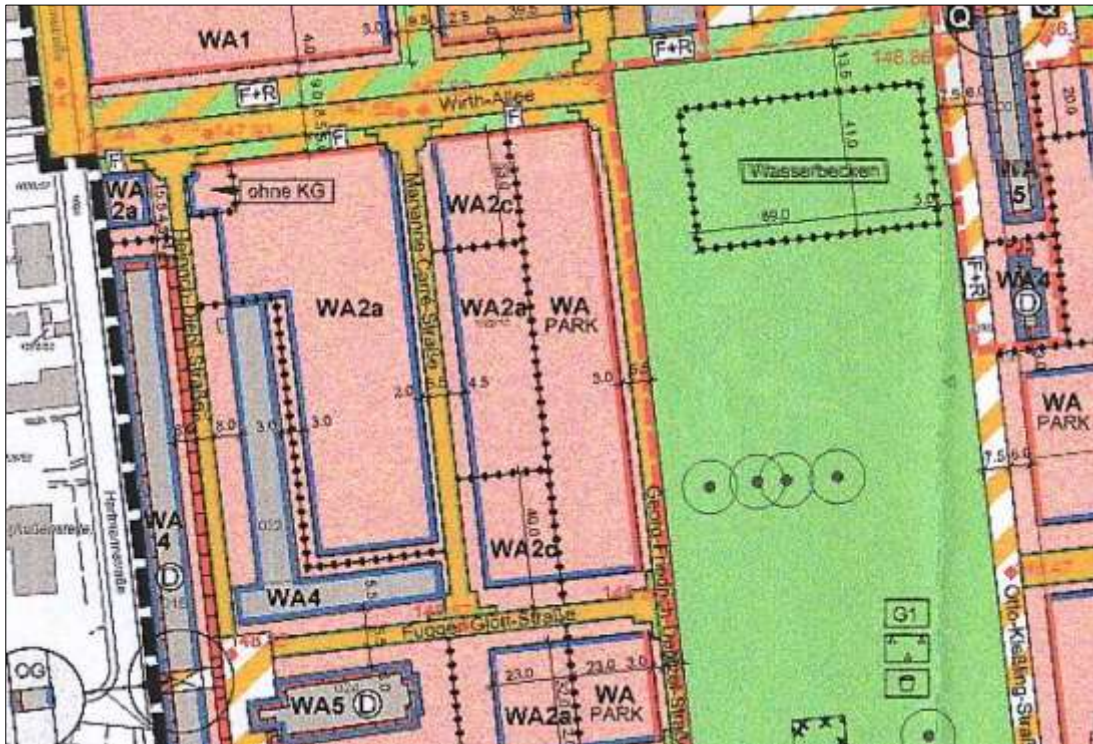


Lage des Baufeldes 15 (c) Stadtverwaltung Landau in der Pfalz

Die Grundstücke werden zum Festpreis vergeben.

Die gewünschten und tatsächlichen Grundstückszuschnitte müssen nicht deckungsgleich mit den Nutzungsbereichen des Bebauungsplanes C25 sein. Nachfolgend sind Festpreise für die einzelnen Bereiche des Baufeldes 15 benannt.

Baufeld-Bereiche	Größe (m ²)	Kaufpreis als	Wertungskriterien	Euro/m ² (Festpreis)
Nr. 15/WA 2c	1.875	Festpreis	Fachliche Kriterien: 100%	310 Euro/m ²
Nr. 15/WA 2a	1.750	Festpreis	Fachliche Kriterien: 100%	285 Euro/m ²
Nr. 15/ WA Park	3.620	Festpreis	Fachliche Kriterien: 100%	298 Euro/m ²



Auszug aus dem Bebauungsplan C25 (c) Stadtverwaltung Landau in der Pfalz

2. Stadt Landau in der Pfalz

Die kreisfreie Stadt Landau in der Pfalz liegt im Süden von Rheinland-Pfalz, in der Region Südpfalz, zwischen dem Rhein und dem Pfälzer Wald. Über die Autobahn A65 (Nord-Süd), die Bundesstraße B10 (Richtung Westen) sowie die Regionalbahnanbindung nach Neustadt an der Weinstraße und Karlsruhe können die umliegenden Stadtzentren erreicht werden. Die Einwohnerzahl der Stadt Landau in der Pfalz betrug Mitte 2018 ca. 47.800 Einwohner (Haupt- und Nebenwohnsitze).

Die Südpfalzmetropole ist Universitätsstadt und die größte Weinbau betreibende Gemeinde Deutschlands. Die in den letzten Jahren stetig gewachsene Stadt Landau in der Pfalz nimmt mit ihrer mittel- und teilweise oberzentralen Funktion im regionalen Gefüge eine Sonderstellung ein. Sie bildet mit ihrem direkten räumlichen Einzugsbereich von ca. 250.000 Menschen das Zentrum der Südpfalz und wurde 2006 in die Metropolregion Rhein-Neckar aufgenommen. Diese zentrale Lage bringt (Standort-) Vorteile für die Funktionen Wohnen, Wirtschaft und Handel.



Lage in der Region (c) Stadtverwaltung Landau in der Pfalz

Landau übernimmt für die Region die Funktion als Wohn-, Handels-, Dienstleistungs-, Schul- und Kulturzentrum, als Einkaufsstadt, Behörden- und Wirtschaftsstandort. Die wirtschaftliche Struktur der Stadt weist einen breiten Branchenmix aus. Sie wird durch einen relativ hohen Anteil (82 %) an Arbeitsplätzen im tertiären Sektor geprägt. In den letzten Jahren hat Landau im Dienstleistungsbereich deutliche Zugewinne von Firmen in der Technologiebranche zu verzeichnen. Die Hauptbeschäftigungszweige finden sich in der Automobilzulieferindustrie und im Druck- und Verlagswesen. Landau hat eine Universität (ca. 7.500 Studenten) mit den Schwerpunkten Erziehungswissenschaft, Sozialwissenschaften, Umweltwissenschaften und Psychologie.

Die Einzelhandelssituation in Landau ist sehr positiv zu bewerten. Das im Jahr 2018 überarbeitete Einzelhandelskonzept bescheinigt der Stadt Landau in der Pfalz eine Zentralitätskennziffer von 1,62; d.h. 62 % der Kaufkraft vor Ort fließen von außen zu.

Kennzeichnend für die Stadt sind die historische, größtenteils sanierte Altstadt und die im Stadtbild gesetzten Akzente modernen Bauens mit einem hohen architektonischen Qualitätsanspruch. Sowohl die öffentlichen Plätze und Räume als auch die vielen Parkanlagen charakterisieren die Stadt, die ein mediterranes offenes Lebensgefühl vermittelt.

Die Stadt Landau in der Pfalz verfolgt eine kontinuierliche und ausgewogene Stadtentwicklungsstrategie, die durch das planungsstrategische Zusammenspiel zwischen Innenstadtentwicklung, Konversionsentwicklung und Weiterentwicklung in den umliegenden Stadtgebieten sowie gewerblichen Ansiedlungen geprägt ist. Die Entwicklung des innerstädtischen Zentrums und die Umnutzung von innerstädtischen Brachflächen soll zusammen mit der bedarfsgerechten Entwicklung der Konversionsbereiche Vorrang vor weiteren planerischen Ausweisungen von Neubaugebieten haben. Besonderes Augenmerk wird auf die qualitative Entwicklung in der Gesamtstadt gelegt.

Landau war über Jahrzehnte hinweg der größte französische Garnisonsstandort der Pfalz mit 5.000 stationierten Soldaten. Nach dem Abzug der französischen Streitkräfte vor fast 20 Jahren hat die ehem. Garnisonsstadt Landau Planungshoheit über ca. 100 ha bebauter und ca. 230 ha unbebauter Flächen erlangt. Die Entwicklung eines großen Teils der militärischen Flächen ist abgeschlossen. Die letzte große Liegenschaft der ehemaligen Kaserne „Estienne et Foch“ wird zu einem Wohngebiet, dem „Wohnpark Am Ebenberg“, umgenutzt.

3. Wohnpark Am Ebenberg

3.1 Lage, Verkehrsanbindung

Das halbkreisförmige Areal des künftigen „Wohnpark Am Ebenberg“ mit einer Größe von ca. 23 ha liegt unmittelbar an der Cornichonstraße und erstreckt sich bis zur Bahntrasse Landau/ Pirmasens. Im Osten wird es durch die Brachfläche des ehemaligen Güterbahnhofs, im Westen durch die Hartmannstraße begrenzt. Die Innenstadt ist durch die von Norden auf die Cornichonstraße zuführende Friedrich-Ebert-Straße fußläufig in wenigen Minuten zu erreichen. Im Süden ist die Kaserne über eine Eisenbahnbrücke in Verlängerung der sogenannten „Grünen Fuge“ - dem Südpark - an die Eutzinger Straße angebunden. Weiter südlich schließen sich die großzügigen landschaftlichen Freiräume des Naturschutzgebiets Ebenberg an.



Bezug zur Gesamtstadt (c) Stadtverwaltung Landau in der Pfalz

Die Cornichonstraße und die Friedrich-Ebert-Straße wurden umgebaut und aufgewertet, um die Südstadt und die Innenstadt mit dem neuen Wohnbereich zu verbinden.

Zur Entlastung der Südstadt vom Autoverkehr ist bis 2020 eine zusätzliche verkehrliche Anbindung östlich der Kaserne über den ehemaligen Güterbahnhof Richtung Norden geplant, die als provisorischer Ausbau (Paul-von-Denis-Straße) bereits seit 2014 nutzbar ist.

3.2 Allgemeine Fachinformationen

3.2.1 Bestandsbebauung

Auf dem Gelände der ehemaligen Kaserne „Estienne et Foch“ befindet sich die Denkmalzone „Estienne-Foch“, Kulturdenkmal gemäß §§ 5 und 8 DSchG. Zur Gesamtanlage gehörig sind die Bebauungen entlang der Cornichonstraße (Gebäude-Nr. 014, 013, 002, 001, 102) und im Kasernenareal die Familiengebäude 010, 003 sowie die Funktionsgebäude 005, 006, 068, 018, 024, 041. Neun weitere Gebäude wurden von der Stadt als erhaltenswert eingestuft.

Werden unter Denkmalschutz stehende Gebäude instand gesetzt, umgenutzt bzw. umgebaut oder Gebäude bzw. Gebäudeteile errichtet, die den Umgebungsschutz der als Denkmalzone gemäß §§ 5 und 8 Denkmalschutzgesetz geschützten Gebäude berühren, ist die Untere Denkmalschutzbehörde frühzeitig zu den Planungen hinzu zu ziehen. Maßnahmen, welche die äußere Erscheinung der Bauten und/oder deren Substanz innerhalb der Denkmalzone oder deren Umgebungsschutz beeinflussen, bedürfen gemäß § 13 Denkmalschutzgesetz der denkmalrechtlichen Genehmigung. Den Vorgaben und Auflagen des Denkmalschutzes ist Rechnung zu tragen.

Das Gesamte Baufeld 15 ist unbebaut. Hinsichtlich der unter Denkmalschutz stehenden „Festung Landau“ wird auf den Punkt 3.2.5 verwiesen.

3.2.2 Altlasten

Der Grund und Boden in der Kaserne war teilweise mit umweltschädlichen Stoffen belastet. Eine Altlastensanierung ist durch die Stadt Landau in der Pfalz in einer Qualität erfolgt, dass das Gelände für eine wohnbauliche Entwicklung genutzt werden kann. Informationen zur Altlastensanierung werden gegen eine Schutzgebühr zur Verfügung gestellt (siehe Kapitel 4.3).

3.2.3 Kampfmittel

Der „Wohnpark Am Ebenberg“ ist Teil einer ehemals militärisch genutzten Liegenschaft und wurde im zweiten Weltkrieg bombardiert. Im rechtskräftigen Bebauungsplan C 25 der Stadt Landau in der Pfalz sind entsprechende Hinweise vorhanden.

Die Stadt Landau in der Pfalz hat eine oberflächige Sondierung (erste Stufe) auf ihre Kosten durchgeführt. Die Tiefe dieser Sondierung ist abhängig von den Bodenverhältnissen. Die Ergebnisse werden dem Bewerber gegen Zahlung einer Schutzgebühr (siehe Kapitel 4.3) zur Verfügung gestellt. Darüber hinaus gehende (Tiefen) Sondierungen, die z. B. beim Eingriff in das Erdreich durch Bau von Fundamenten, eines Kellers oder einer Tiefgarage baubegleitend erforderlich sind, sind vom zukünftigen Käufer selbst zu veranlassen und gehen zu seinen Lasten.

Die Klärung, in welchem konkreten Bebauungsfall eine weitere Sondierung notwendig ist, kann auf Grund der Abhängigkeit von den örtlichen Bodenverhältnissen und des jeweiligen Bauvorhabens (hier insbesondere Eingriffstiefe in das Erdreich) nur im Einzelfall entschieden werden. Die Stadt Landau in der Pfalz wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens dazu Stellung nehmen und ggf. eine weitergehende Sondierung des Baufeldes vor Baubeginn fordern. Auf die „Handlungsanleitung zur Gefährdungsbeurteilung und Festlegung von Schutzmaßnahmen bei der Kampfmittelräumung“ (BGI 833 – Stand Oktober 2007) der Berufsgenossenschaft der Bauwirtschaft (BG Bau) wird verwiesen.

Die Bergung ggf. erkannter Kampfmittel erfolgt in jedem Fall durch den Kampfmittelräumdienst Rheinland-Pfalz auf Kosten des Landes.

Allgemein ist zu beachten, dass es keine Gewähr für eine abschließende Kampfmittelfreiheit gibt. Auch nach Sondierung der Baufelder mit vielerlei Technik ist nicht auszuschließen, dass sich noch Kampfmittel im Boden befinden.

3.2.4 Geologie

Im März 2014 wurden Geländehöhenveränderungen im Umfeld des „Wohnpark Am Ebenberg“ festgestellt. Da Ursachen und Ausmaß der Geländeänderungen zunächst untersucht werden mussten, wurde seinerzeit vom Landesamt für Geologie und Bergbau (LGB) von einer Bebauung der Baufelder im „Wohnpark Am Ebenberg“ aus geotechnisch fachlicher Sicht abgeraten. Mit Datum vom 24. Juni 2014 legte das Landesamt für Geologie und Bergbau (LGB) eine Stellungnahme vor, in der die Bebaubarkeit des „Wohnpark Am Ebenberg“ aus geotechnisch-fachlicher Sicht nicht weiter in Frage gestellt wird. Seitdem wird die bauliche Entwicklung im „Wohnpark Am Ebenberg“ fortgeführt.

Das LGB empfiehlt allen Bauherren für Neu- und Altbauten sowie Umbauten mit Laständerung, eine objektbezogene Baugrunduntersuchung bzw. die Einschaltung eines geotechnischen Sachverständigen (Baugrundgutachter). Diese war und ist jedoch auf Grund der Bodenverhältnisse im Wohnpark immer erforderlich und als Auflage/ Festsetzung im rechtskräftigen Bebauungsplan C25 fixiert.

3.2.5 Archäologie & Denkmalschutz

Mit Beginn des pfälzischen Erbfolgekrieges wurde die „Festung Landau“ zwischen 1688 und 1691 nach Plänen des französischen Generals und Festungsbaumeisters Sébastien Le Prestre de Vauban (1633 – 1707) errichtet. Ziel war die Verteidigung und Sicherung der französischen Außengrenzen. Die Festung Landau reiht sich in eine bedeutende Anzahl von barocken Vauban-Festungen ein (wie beispielsweise Saarlouis, Verdun, Straßbourg, Toul, Belfort, Mont Dauphin).

Die Grundform der Landauer Festung bildet ein Achteck mit Wassergräben und vorgelagerten Außenwerken. An den Ecken der Hauptmauern waren Türme vorgesehen, welche von der eigentlichen Hauptmauer losgelöst waren und von geschützbewehrten Bastionen gedeckt waren. Gespeist wurde der Festungsbau durch den eigens dafür parallel zur Queich angelegten Albersweiler Kanal, über den das Baumaterial aus zahlreichen Steinbrüchen, Ziegeleien und Schmieden angeliefert wurde. Sie umfasst nicht nur die Umfassungsmauern, Wehrtürme und Wassergräben, sondern auch zahlreiche Tunnelanlagen, Garnisonsbauten und Gebäude für Infrastruktur, Schleusenanlagen, das Französische Tor und das Deutsche Tor und einiges mehr.

Der polygonale Festungsring bildete über die folgenden 200 Jahre hinweg eine Art Korsett für die Stadt Landau in der Pfalz. Stadtentwicklung war nur innerhalb der Mauern möglich (Bereich der Altstadt). Ab 1871 wurde die Festung schließlich geschleift, um der Stadt räumliches Wachstum über die Festungsmauern hinaus zu ermöglichen. Bis heute sind stellenweise noch große Teile der Anlagen erhalten geblieben, die unterhalb des Geländeneiveaus liegen. Heute wird davon ausgegangen, dass nur die Teile geschleift wurden, die der Stadtentwicklung oberflächlich im Wege standen oder als Baumaterial dienen sollten. Die Ringstraßen Landaus mit ihrer beeindruckenden, gründerzeitlichen Bebauung aus der Zeit vor dem ersten Weltkrieg sind recht genau auf der geschleiften Hauptmauer der Festung erreicht.

Teile der unterirdischen Festung erstrecken sich auch in den östlichen und nördlichen Bereich des „Wohnpark Am Ebenberg“ im Bereich der Wirth-Allee, Cornichonstraße, Hartmannstraße, Heinrich-Diehl-Straße und Marianne-Carré-Straße. Auf Grund von Überlagerungsplänen von historischen Stadtgrundrissen und eingemessenen Festungsteilen im Kon-

text des heutigen Stadtgrundrisses ist der Verlauf der Festungsanlagen recht genau bekannt.

Die Festung Landau steht nach §§ 4 und 5 DschG als bauliche Gesamtanlage unter Denkmalschutz, ein Grabungsschutzgebiet wird per Rechtsverordnung vorbereitet. Das Grabungsschutzgebiet ist um einen Toleranzbereich von 20 Metern nach außen erweitert, da sich vor der Hauptanlage eventuell weitere Nebenanlagen wie Graben- und Wallanlagen befinden. Erdarbeiten im Bereich dieses Gebiets sind daher im Vorfeld der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie in Speyer anzuzeigen und werden ggf. von dieser begleitet. Von der Landesarchäologie durchgeführte Sondierungen können notwendig werden, um Planungssicherheit zu schaffen. Falls denkmalgeschützte Bauteile vorhanden sind, ist zu prüfen, inwiefern diese in das Bebauungskonzept integriert werden können. Dazu sind rechtzeitig die zuständigen Denkmalschutzbehörden (Untere Denkmalschutzbehörde der Stadt Landau in der Pfalz, Generaldirektion Kulturelles Erbe) in die Planung einzubinden.



Überlagerung Wohnpark mit Vauban-Festung (c) Stadtverwaltung Landau in der Pfalz

3.3 Städtebaurecht / Planungs- und Baurecht

Die Stadt Landau in der Pfalz hat mit Satzungsbeschluss vom 18.11.2008 und öffentlicher Bekanntmachung am 18.12.2008 den städtebaulichen Entwicklungsbereich „Konversion

Landau-Süd“ gemäß § 165 Abs. 6 BauGB förmlich festgelegt. Die wesentlichen Entwicklungsziele sind:

- Schaffung eines Wohnquartiers unter Ansprache breiter Schichten der Bevölkerung,
- Ansiedlung von Dienstleistungen und nicht störendem Gewerbe,
- Bau von Bildungseinrichtungen,
- Herstellung öffentlicher Grün- und Freizeiträume.

Planungsrechtliche Grundlage für die Bebauung ist der rechtskräftige Bebauungsplan C 25 in Verbindung mit dem städtebaulichen Rahmenplan „Wohnpark Am Ebenberg“. Zur Sicherung der Gestaltungsqualität und der Wahrung einer ortstypischen Baukultur hat die Stadt Landau in der Pfalz darauf aufbauend eine Gestaltungssatzung für den Bereich „Wohnpark Am Ebenberg“ beschlossen, der eine erläuternde Gestaltungsfibel zu Grunde liegt. Für die Baudenkmäler und Denkmalzonen findet darüber hinaus das Denkmalschutzgesetz Rheinland-Pfalz Anwendung.

3.4 Planerische Zielvorgaben

3.4.1 Leitidee

Im Rahmen einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme soll der „Wohnpark Am Ebenberg“ für ca. 1.500 Bewohner realisiert werden. Voraussichtlich bis 2020/21 wird ein großer Anteil des künftigen städtischen Wohnflächenbedarfs unter Berücksichtigung demographischer Entwicklungen und Erfordernisse an moderne städtische Wohnformen sowie nachhaltigen Bauen im „Wohnpark Am Ebenberg“ gedeckt werden können.

Es ist eine Durchmischung des Gebietes geplant, in dem das Nebeneinander von Wohnen und Arbeiten möglich ist. Dienstleistungen, Kreativberufe, Forschungsinstitute, Bildungseinrichtungen und nichtstörendes Gewerbe sollen im Quartier ebenso ihren Platz finden, wie Cafés und Restaurants. Erholungsräume, Sport- und Freizeitflächen wurden im Rahmen der Landesgartenschau als Daueranlage in dem Übergangsbereich zum südlich gelegenen Ebenberg für die rund 10.000 Menschen im gesamten südlichen Stadtbereich geschaffen.

Prägende Idee für die Entwicklung sind die Prinzipien der Gartenstadt. Bis heute stehen Gartenstädte für qualitätvolles Wohnen, stabile Sozialstrukturen (soziale Durchmischung und Mischung der Altersstruktur) und hohe Lebensqualität. Neben dem Südpark als zentrales grünes Rückgrat des Stadtteils wurden in das orthogonale System der Straßen und Baufelder „grüne Bänder“ integriert, die den öffentlichen Raum weiter ausdifferenzieren und die Baustruktur gliedern. Dabei spielt die Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum eine große

Rolle. Straßen sollen Lebensraum für die Bewohner sein. Die PKW-Stellplätze sind überwiegend in Tiefgaragen oder Parkdecks anzuordnen. Die Straße wird als gemeinsamer Lebens- und Bewegungsraum definiert, dem sich der Autoverkehr unterzuordnen hat. Es wird auf eine bewusste Trennung zwischen dem westlichen und östlichen Quartier hingewirkt, um Durchgangsverkehr zu vermeiden. Dem Fußgänger- und Radverkehr wird eine hohe Bedeutung eingeräumt, beispielsweise durch den Bau von Velorouten.

Um die städtebauliche und soziale Integration des geplanten Wohngebiets in das Stadtgefüge zu erreichen, ist es notwendig, das neue Wohnquartier mit der Südstadt sowohl gestalterisch als auch funktional zu verknüpfen. Dem im Kasernengebäude Nr. 002 an der Cornichonstraße befindlichen Durchgang zum zentralen Theodor-Heuss-Platz und dem dahinter liegenden zentralen Grünzug kommt deshalb eine Schlüsselrolle zu.

Darüber hinaus ist der Erhalt von Denkmälern und Bestandsgebäuden von großer Bedeutung. Diese wurden in die Planung integriert und prägen das zukünftige Stadtbild mit, das sich durch ein Nebeneinander von Neubauten und historischer Bausubstanz auszeichnen wird.



Städtebaulicher Rahmenplan (c) Stadtverwaltung Landau in der Pfalz/ scheuven+wachten, Dortmund

Besonderes Augenmerk wird auf den baulichen Maßstab und Gestaltungsprinzipien für den neuen Stadtteil gelegt. Ziel ist es, städtische Strukturen zu erhalten, die die Maßstäblichkeit und die Körnigkeit der Südstadt im Plangebiet fortsetzen und die vorhandene Bausubstanz qualitativ und strukturell ergänzen können. Dies gilt im besonderen Maße für die Baufelder entlang der Siebenpfeiffer- und der Wirth-Allee sowie beidseits des Parks. Abseits davon sind auch aufgelockerte Baustrukturen vorgesehen. Über Gestaltungssatzung und –fibel werden Leitlinien definiert, welche eine hohe gestalterische und architektonische Qualität garantieren.

3.4.2 Verkehrliche Erschließung

Die Erschließungsstruktur ist durch den Bebauungsplan C 25 vorgegeben. Kennzeichnend sind die verkehrliche Trennung zwischen dem westlichen und östlichen Quartier sowie die gut ausgebauten Fuß- und Radwegeverbindungen.

Die Haupteerschließungsstraßen (Siebenpfeiffer- und Wirth-Allee, Otto-Kießling-Straße und Georg-Friedrich-Dentzel-Straße) sowie einzelne Nebenstraßen (z. B. Heinrich-Diehl-Straße, Michael-Bréal-Straße, Marianne-Carré-Straße, Fugger-Glött-Straße) sind fertig gestellt.

Die Unterbringung des ruhenden PKW-Verkehrs im Wohnpark erfolgt im Wesentlichen über Tiefgaragen. Für das Baufeld 15 ist eine gemeinsame Tiefgarage vorzusehen. Die Tiefgarage wird voraussichtlich Teile der Hochbauprojekte unterbauen, so dass die von den Gebäuden nutzbare Untergeschossfläche reduziert wird. Jedes Gebäude muss von der Ebene der Tiefgaragenebene aus zugänglich sein. Die Zufahrten sind nicht über die Wirth- Allee und die Georg-Friedrich-Dentzel-Straße zulässig. Weitere Vorgaben zu Tiefgaragen sind in der Gestaltungsfibel, Stand Juli 2015 auf den Seiten 66 und 67 definiert.

Die Anzahl der baurechtlich notwendigen Stellplätze ist für Wohnbauvorhaben wie folgt anzusetzen:

Wohnbauvorhaben

Mehrfamilienhäuser	1,5 Stellplätze je Wohnung
Kleinwohnung bis 50 qm (ohne Fläche von Balkonen)	1 Stellplatz
Einzel-, Doppel-, Reihenhäuser	2 Stellplätze je Haus
Altenwohnungen und Alten-Wohngemeinschaften <u>Voraussetzung:</u> <i>Baulast: Bewohner mind. 60 Jahre, Wohnungen barrierefrei und rollstuhlgerecht</i>	0,2 Stellplätze je Wohnung/ Wohngemeinschaft
Studentenwohnungen <u>Voraussetzung:</u> <i>Baulast erforderlich i. d. R. wenn die Wohnungen eine „normale“ Wohnungsgröße haben</i>	0,5 Stellplätze/Bett
Wohngruppen nach LWTG <u>Voraussetzung:</u> <i>Baulast erforderlich i. d. R. ab 10 Betten, wenn die Woh- nungen eine „normale“ Wohnungsgröße haben</i>	1 Stellplatz je 5 Betten

Wohngebäude mit sozialer Wohnraumförderung

(siehe Vollzugshinweise § 47 LBauO 2015)

1. Förderweg (Wohnungen für Haushalte mit geringem Einkommen - § 13 LWoFG)	1 Stellplatz/Wohnung
2. Förderweg (Wohnungen für Haushalte mit Einkommen über der Einkommensgrenze - § 13 LWoFG + 60 %)	1,5 Stellplätze/Wohnung

Im Übrigen gilt die „Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen vom 24. Juli 2000 über die Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge“. Für den Wohnpark ist der Mittelwert anzusetzen. Baurechtlich notwendige Stellplätze können nicht abgelöst werden.

Die erforderliche Größe der gemeinschaftlichen Tiefgarage im Baufeld 15 kann zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht ermittelt werden, da die Anzahl und Konzeption der entstehenden Wohnungen noch nicht bekannt sind. Bei einer durchschnittlichen Wohnungsgröße von 80-90 m² und keiner wohnungskonzeptbedingten Reduzierung kann von einem Bedarf von 110 bis 125 Stellplätzen ausgegangen werden. Bei konzeptionellen Überlegungen zur Tiefgarage muss eine Flexibilität (Vergrößerungs- und Verkleinerungsmöglichkeiten) berücksichtigt werden.

3.4.3 Technische Erschließung, Energiekonzept, Schallschutz

Die Hausanschlüsse für die Entwässerung werden grundsätzlich bis hinter die Grenze des Baugrundstückes verlegt. Die Verlegung der Hausanschlüsse der Versorgungsleitungen erfolgt nach Auftragserteilung vom Käufer durch den Versorger. Es gelten die Bedingungen der Versorgungsträger. Die Versorgungs- und die Telekommunikationsleitungen stellen die entsprechenden Versorgungsträger her.

Unter energetischen Aspekten ist es Zielsetzung, ein weitgehend CO₂-neutrales Wohnquartier zu entwickeln, demnach einen Schwerpunkt auf die Energieeinsparung zu legen. Die Neubauvorhaben sind mindestens im KfW-55 Standard im Bereich der Gebäudehülle (H_T) und mindestens im KfW-40 Standard im Bereich Primärenergiebedarf (Q_P) zu errichten. Die Neubauvorhaben sind so auszuführen, dass der n₅₀-Wert höchstens 0,6 ist (Luftdichtigkeit). Der Nachweis über die Einhaltung dieses Standards für die Neubebauung ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu führen. Bei den Bestandsgebäuden sind die Vorschriften der jeweils gültigen EnEV bindend.

Es besteht die Verpflichtung, die Neubauvorhaben und die Bestandsgebäude an das Wärmenetz (mind. 75% erneuerbare Energie/ Kraft-Wärme-Kopplung) der EnergieSüdwest GmbH (ESW) anzuschließen, es hat einen Primärenergiefaktor $f_{p,FW} = 0,65$. Eine Befreiung von dieser Verpflichtung ist nur für Neubauvorhaben möglich, wenn diese vollständig im KfW-40 Standard errichtet werden.

Der Grundstückskäufer verpflichtet sich, einen Baukostenzuschuss (BKZ) für die Verlegung der Versorgungsleitungen des Wärmenetzes an die EnergieSüdwest Netz GmbH zu zahlen, unabhängig davon, ob das Gebäude an die Wärmeversorgung angeschlossen wird oder nicht. Der BKZ beträgt bis zu 3,0 Euro/m² Grundstücksfläche (netto) und wird durch die EnergieSüdwest in Rechnung gestellt. Ergänzend hierzu wird die EnergieSüdwest dem jeweiligen Kunden weitere Kosten für die Wärmeanbindung und -lieferung (u. a. Hausanschlusskosten, Entgelt für Wärmelieferung) in Rechnung stellen.

Auf die schallschutztechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans C 25, die zwingend einzuhalten sind, wird hingewiesen.

3.4.4 Mehrwert fürs Quartier durch Baugemeinschaften

Die Vermarktung von Grundstücken im „Wohnpark Am Ebenberg“ an Baugemeinschaften ist seit 2012 zu einem erfolgreichen Instrument der Quartiersentwicklung der Stadt Landau in der Pfalz geworden. Begleitet von der Verwaltung entstanden und entstehen derzeit zehn Projekte mit ca. 100 Wohneinheiten in unterschiedlichen Bauformen und mit individuellen

Wohnkonzepten für verschiedene Bevölkerungsgruppen. Kennzeichnend für diese Projekte ist zumeist ein intensiver Planungs- und Entstehungsprozess, welcher die Baugruppenmitglieder zu einer Gruppe vereint und zu einem persönlichen Nachbarschaftsverhältnis beiträgt. Gemeinsam ist vielen Projekten daher ein hoher Grad an Nachbarschaftshilfe und ein hoher Anteil gemeinschaftlicher Flächen vom Treffpunkt Garten über Gemeinschaftsräume bis hin zur gemeinschaftlich genutzten Dachterrasse. Darüber hinaus sollen die Projekte durch ihre bauliche Schwerpunktsetzung, z.B. Verwendung ökologischer Baustoffe oder das Anbieten besonderer Wohnformen, einen Mehrwert erzielen, der sich positiv auf das Quartier und auf die Stadtgesellschaft auswirken kann: Unter Punkt 4.6.3 sind hierzu Beispiele genannt.

Im Baufeld 15 soll dieser Prozess intensiviert werden. Ziel ist es, mehrere Baugruppen auf einem Baufeld zu vereinen und somit den Gemeinschaftsgedanken weiter zu stärken. Dieses soll sich insbesondere darin äußern, dass der von allen Projekten baurechtlich notwendige Stellplatzbedarf in einer gemeinsamen Tiefgarage hergestellt wird, Gemeinschaftsräume den Austausch fördern, der Spielplatz (nach LBauO) gemeinsam partizipativ geplant und hergestellt wird und eine durchgängige Gestaltung von privaten und gemeinschaftlichen Freiflächen sowie den Nebenanlagen erarbeitet und umgesetzt wird, um eine hohe Aufenthaltsqualität und Identifikation zu erzielen.

3.4.5 Städtebauliche/ architektonische Qualität

Das Erscheinungsbild sowie die Akzeptanz eines Quartiers werden maßgeblich über die Organisation des öffentlichen und privaten Raumes sowie die Gestaltung des Freiraums und der Architektur geprägt. Um einen hohen Wiedererkennungswert zu schaffen und die Identifikation mit dem eigenen Wohnumfeld zu erhöhen, wurde der Wohnpark in drei unterschiedliche Bereiche unterteilt: Theodor-Heuss-Quartier, Südpark-Quartier, Garten-Quartier. Jedes dieser Quartiere soll eigene Qualitäten entwickeln und über gestalterische Wiedererkennungswerte verfügen. Zur Sicherung der unterschiedlichen städtebaulichen und architektonischen Qualitäten wurden eine Gestaltungssatzung sowie eine Gestaltungsfibel erarbeitet, welche auf dem städtebaulichen Rahmenplan basieren und den Bebauungsplan C25 ergänzen.

Das Baufeld 15 liegt im Bereich des Südpark-Quartieres. Bei der Planung und Entwicklung sind die folgenden Plangrundlagen der Stadt Landau in der Pfalz zu berücksichtigen:

- Bebauungsplan C 25
- Städtebaulicher Rahmenplan „Wohnpark Am Ebenberg“
- Gestaltungssatzung und Gestaltungsfibel „Wohnpark am Ebenberg“



Städtebaulicher Rahmenplan (c) Stadtverwaltung Landau in der Pfalz/ scheuven+wachten, Dortmund

Hieraus lassen sich die folgenden Ziele für das Baufeld 15 ableiten:

- Mit dem übergeordneten Ziel auch der Bebauung in zweiter Reihe „Blicke“ auf den Südpark zu ermöglichen soll eine offene Baustruktur aus einzelnen Stadthäusern entwickelt werden, die durch eine Riegelbebauung entlang der Wirth-Allee im Norden gefasst wird. Es soll eine hohe Durchlässigkeit in Ost-West-Richtung gewährleistet werden.
- klare kubische und auf das Wesentliche reduzierte Bauform, welche eine Erhöhung durch Staffelgeschoss erfährt und ein klar lesbares und ruhiges Erscheinungsbild – nach Möglichkeit durch Festlegung auf eine einheitliche Traufhöhe - gewährleistet.
- Planung und Herstellung eines gemeinschaftlichen und durchgrünten Blockinnenbereiches, der über eine hohe Aufenthaltsqualität verfügt.
- Orientierung der Gebäudeeingänge zum öffentlichen Straßenraum, um Auffindbarkeit und Adressbildung zu ermöglichen.
- Schaffung einer gärtnerisch gestalteten, repräsentativen und attraktiven Vorgartenzone, die die Qualität des Straßenraums als Lebensraum für die Bewohner unterstützt
- Nachweis der projektbedingten Stellplätze in einer Tiefgarage und Verzicht auf oberirdische Stellplatzlösungen.
- Unterbringung der Nebennutzungen (Abstellräume, Müllsammelplätze, Fahrradabstellplätze) in der Tiefgarage bzw. den Hochbauprojekten.

4. Auswahlverfahren

4.1 Anker-/Anliegerverfahren

Das Anker-/Anliegerverfahren sieht eine zeitlich und planerisch vorgezogene Entwicklung des Baufeldes mit einem sogenannten Ankerprojekt vor (1. Vergabestufe). Dieses Ankerprojekt – ebenfalls eine Baugemeinschaft – übernimmt zusätzlich zu seinem eigenen Hochbauprojekt die Planung und Errichtung einer Gemeinschaftstiefgarage sowie die Planung und Errichtung der gemeinschaftlichen Außenanlagen. Es soll jeweils eine eigene Baugemeinschaft für die Tiefgarage und die Außenanlagen gegründet werden. Durch die Umsetzung eines derart gestalteten gemeinsamen Grundgerüsts soll die bauliche und freiraumgestalterische Grundlage für die Nachbarschaft geschaffen werden. Sobald das Ankerprojekt eine finanziell und planerisch zulässige und realisierbare Grundlage geschaffen hat, steigen die übrigen Baugemeinschaften – die sogenannten Anlieger – in das Verfahren, die Abstimmungen und Planungen mit ein (2. Vergabestufe). Das Ankerprojekt schafft damit Rahmenbedingungen für die später folgenden Anliegerprojekte, welche auf die Ankerkonzeption anzupassen sind. Von der Auswahl des Ankerprojektes bis hin zur Bebauung des gesamten Baufelds gibt es folgende Projektphasen:

Phase 1: Auswahl des Ankerprojekts (bereits abgeschlossen)

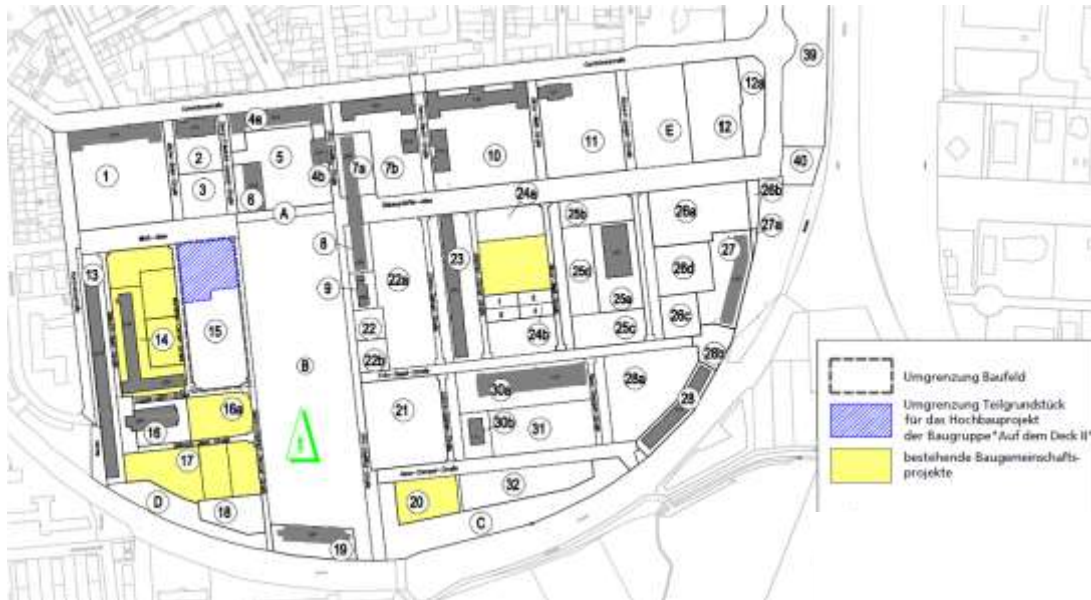
Das Ankerprojekt schafft durch seine Planung die Grundlage für die nachfolgenden Projekte, die Anlieger, indem es zusätzlich zum eigenen Hochbauprojekt die Organisation und Planung für die gemeinschaftliche Tiefgarage und die Freianlagen des gesamten Baufelds übernimmt.

Das Ankerprojekt wird nach festgelegten Kriterien ausgewählt, es erhält eine Grundstücksreservierung (Absichtserklärung mit Veräußerungsverzicht). In Abstimmung mit dem Stadtbauamt werden die Planungen für die Gemeinschaftsanlagen weiter ausgearbeitet und ein organisatorisches Konzept festgelegt. Die Rahmenbedingungen der weiteren Planung des Baufelds werden in einem Ankerkonzept zusammengefasst und vor der Bewerbungsabgabe der Anlieger öffentlich kenntlich gemacht. Sie werden für die Anlieger verbindlich.

Die Grundstücksreservierung wird kostenfrei und zunächst für den Zeitraum von 6 Monaten ab Unterzeichnung der Absichtserklärung mit Veräußerungsverzicht vereinbart. Sollte ein Grundstückserwerb bis dahin noch nicht möglich sein, so kann die Reservierung kostenlos um weitere 6 Monate verlängert werden, wenn folgende Voraussetzungen vorliegen:

- Nachweis des rechtlichen Zusammenschlusses der Baugemeinschaft (z.B. GbR)
- Vorlage einer verbindlichen mit dem Stadtbauamt vorabgestimmten Vorentwurfplanung mit Umsetzung der vergaberelevanten Bestandteile des Projektkonzeptes
- Liste der Projektbeteiligten

- schriftliche Bestätigung eines Architekten, der für Planung beauftragt wurde
- schriftliche Bestätigung eines Projektsteuerers, der für Steuerung beauftragt wurde oder Beschreibung, wie die Projektsteuerungsaufgaben übernommen werden



Auszug aus dem Vermarktungslageplan; hier: Lage des reservierten Teilgrundstückes für das Ankerhochbauprojekt, (c) Stadtverwaltung Landau in der Pfalz

Die Entscheidung zur Auswahl des Ankerprojektes wurde mit Beschluss des Stadtrates in seiner Sitzung am 02.04.2019 zu Gunsten des Projektes „Auf dem Deck 2“ getroffen. Damit ist die Phase 1 abgeschlossen.

Phase 2: Auswahl der Anliegerprojekte (aktuelles Auswahlverfahren)

Nach Festlegung der durch das Ankerprojekt definierten Rahmenbedingungen werden mit der aktuellen Ausschreibung die restlichen Grundstücksflächen an Anliegerprojekte vergeben. Sie müssen die vom Ankerutzer konzipierten Gemeinschaftsanlagen in ihrer Planung berücksichtigen und werden verpflichtet, sich an ihnen zu beteiligen. Auch die Anliegerprojekte erhalten kostenlose Reservierungszusagen (Absichtserklärungen mit Veräußerungsverzicht) für die Grundstücke. Die Dauer wird dabei analog zu der oben beschriebenen des Ankerprojektes festgelegt.

Phase 3: Dialog der Beteiligten

Sobald die Anker- und Anliegerprojekte des gesamten Baufelds feststehen, werden die planerischen, wirtschaftlichen und juristischen Rahmenbedingungen weiter abgestimmt und zu einer Grundlagenvereinbarung fortgeschrieben.

Phase 4: Vertragliche Fixierung

Die Ergebnisse des Dialogs der Beteiligten werden unter Mitwirkung eines Juristen und/oder Notars juristisch in einer Grundlagenurkunde fixiert. Diese hat die Aufgabe, die gegenseitigen Rechtsverhältnisse des Baufelds dauerhaft zu regeln, sie wird vom Grundstückseigentümer im Namen der künftigen Grundstückskäufer beurkundet. Danach erfolgen die Beurkundungen der einzelnen Grundstückskaufverträge des gesamten Baufelds, der Grundlagenurkunde wird mit den Grundstückskaufverträgen zugestimmt.

Phase 5: Umsetzung

Entsprechend der Grundlagenurkunde werden alle Bauvorhaben erstellt. Durch eine gemeinsame Vergabe von Fachplanungs- und Handwerkerleistungen können Synergieeffekte erzielt und Kosten eingespart werden.

4.2 Zeitlicher Ablauf

Derzeit sind folgende Schritte für das Vergabeverfahren vorgesehen:

Anliegerprojekte:

- | | |
|--|------------------------|
| — Veröffentlichung Exposé/
Rahmenbedingungen Anlieger | 22. Mai 2019 |
| — Rückfragenkolloquium | 26. Juni 2019 |
| — Abgabe der Bewerbungen | 15. August 2019 |
| — Vergabeentscheidungen | Oktober/ November 2019 |

Im Rückfragenkolloquium am 26. Juni werden die verbindlichen baulichen Vorgaben vorgestellt, die sich durch die Tiefgaragen- und Innenhofplanung, das sog. Strukturkonzept, ergeben. Die Veranstaltung findet im Pfarrheim der Gemeinde Heilig Kreuz, Augustinerstr.1, 76829 Landau) um 18 Uhr statt. Die Rückfragen sind bis 5. Juni 2019 schriftlich bei Frau Juliane Letz, juliane.letz@landau.de einzureichen. Antworten werden ausschließlich erst bei der Veranstaltung und in protokollierter Form gegeben und anschließend auf der Homepage www.wohnpark-am-ebenber.de veröffentlicht.

4.3 Ausschreibungsunterlagen

Zur Erarbeitung der Entwürfe im Rahmen des Auswahlverfahrens werden den Bietern die nachfolgend dargestellten Unterlagen auf der Homepage www.wohnpark-am-ebenber.de zur Verfügung gestellt. Nach Zahlungseingang einer Schutzgebühr von 20,00 Euro erhalten

die potentiellen Bewerber die Zugangsdaten zum Herunterladen der Unterlagen. Die Schutzgebühr ist auf das Treuhandkonto der DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH & Co. KG, Kto. Nr. 17 555 44, BLZ 548 625 00 bei der VR-Bank Südpfalz eG unter Angabe des Stichworts „Bewerbungsverfahren Baugruppen 2019“ einzuzahlen. Diese Schutzgebühr wird nicht rückvergütet. Die Ausschreibungsunterlagen können nach Zahlung der Schutzgebühr auch auf Datenträger (CD) bei der DSK schriftlich angefordert werden (Anschriften in Kapitel 5 „Ansprechpartner“).

Unterlagen auf der Homepage www.wohnpark-am-ebenber.de:

Allgemein zugänglich:

- Bewerbungsexposé, Stand Mai 2019
- Gesamtvermarktungsplan, Stand September 2018
- Gestaltungssatzung, rechtsverbindlich seit 29.12.2015
- Rahmenplan Wohnpark Am Ebenberg, Stand Juli 2015
- Bebauungsplan C 25, rechtsverbindlich seit 25.08.2014
- Gestaltungsfibel, Stand Juli 2015
- Übersichtplan Baugemeinschaften, Stand August 2018
- Unterlagen Denkmalschutz
- Bewerbungsbogen
- Strukturkonzept für das Baufeld 15, Veröffentlichung während des Rückfragenkolloquiums am 26.Juni 2019
- PowerPoint Präsentationen der Auftaktveranstaltung sowie weiteren Infoveranstaltungen zum Bauen in Baugemeinschaften

Gegen Gebühr:

- Digitale Plangrundlagen (Auszug Stadtgrundkarte etc.)
- Sonstige Gutachten / Untersuchungen (Altlasten, Baugrund, Kampfmittelsondierung, Pläne der Festung Landau)
- Musterkaufvertrag

4.4 Weiterführende Informationen

Es ist nicht ausgeschlossen, dass sich in dem Baufeld Bauschuttmaterialien oder aus früheren Nutzungen noch bestehende unterirdische Baukörper, wie Fundamente, Bunkerreste, Bestandteile der Landauer Festung etc. sowie Kampfmittel befinden können. Daraus evtl. resultierende (Mehr-) Kosten sind vom Käufer zu tragen.

Unterlagen können auf der Homepage www.wohnpark-am-ebenber.de nach Hinterlegung einer Schutzgebühr bei der DSK heruntergeladen werden (vgl. auch Kapitel 4.3). Weitere Informationen hierzu entnehmen Sie bitte der zuvor genannten Homepage.

In den abzuschließenden Kaufverträgen wird für die Neubebauung eine Bauverpflichtung aufgenommen, die den Zeitpunkt der Fertigstellung des Vorhabens regelt (in der Regel 2 bis 3 Jahre nach Abschluss des Kaufvertrages). Ein Entwurf eines Musterkaufvertrages kann ebenfalls heruntergeladen werden. Dieser wird im weiteren Verfahren bzw. bei Zuschlagserteilung auf die konkreten Rahmenbedingungen des Baufeldes angepasst.

Die Stadt Landau in der Pfalz hat die DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH & Co. KG, Regionalbüro Mainz (DSK), als treuhänderischen Entwicklungsträger gemäß § 167 BauGB eingeschaltet. In dieser Eigenschaft ist die DSK Eigentümer der zu veräußernden Baufelder und damit Vertragspartner der abzuschließenden Grundstückskaufverträge. Sie trifft alle verfahrensbezogenen Entscheidungen im Einvernehmen mit der Stadt Landau in der Pfalz, deren Weisungsrecht sie insoweit unterliegt.

4.5 Abgabe der Bewerbungsunterlagen

Jede Bewerbung muss aus folgenden Unterlagen bestehen:

- Bewerbungsbogen
- Bewerbungskonzept

Der Bewerbungsbogen ist als Formblatt auf der Homepage www.wohnpark-am-ebenbergl.de verfügbar. Das Bewerbungskonzept ist individuell zu erstellen, bei der Erstellung sind die nachstehenden Angaben zu beachten.

Erforderliche Angaben der Bewerbung der Anliegerprojekte:

- Inhaltliches Konzept des Bauprojekts mit konkreter Beschreibung des Mehrwertes für Quartier und Stadtgesellschaft
- Angabe der an der Interessentengemeinschaft Beteiligten
- Nennung der professionellen Partner mit Darstellung der fachlichen Leistungsfähigkeit (Architekt, Projektsteuerung, Sonstige), falls vorhanden
- Wunschgrundstück mit Alternativen
- Gewünschte Baufenstergröße und Angabe der Mindestgröße
- Kompatibilität mit Ankernutzerprojekt

Sind zur Nachvollziehbarkeit und zum Verständnis des Bewerbungskonzeptes Details jeglicher Art (zeichnerisch, textlich, rechnerisch) erforderlich, werden diese nach Anforderung ergänzend erwartet.

Alle Unterlagen sind auf Papier und als Datei im pdf-Format abzugeben.

Um die Gleichbehandlung aller Bieter im Verfahren zu gewährleisten, erfolgt die Bewertung der Angebote nach der anonymen Vorprüfung der fachlichen Kriterien durch ein ausgewähltes Gremium (Jury).

Die Angebotsunterlagen sind bis Donnerstag, den **15. August 2019** ausschließlich an folgende Adresse anonym und in deutscher Sprache zu senden oder bis 16:00 Uhr, dort abzugeben:

Stadt Landau in der Pfalz
Stadtbauamt
Abteilung Stadtplanung und Stadtentwicklung
Königstraße 21 (2.OG, Zimmer 218)
76829 Landau in der Pfalz

Auf die Dienstzeiten wird verwiesen. Bei postalischem Versand gilt der Tag des Poststempels.

Die Angebotsunterlagen sind aufgeteilt in zwei verschlossene, undurchsichtige Umschläge einzureichen. Ein Umschlag enthält das anonymisierte Bewerbungskonzept. Der zweite Umschlag enthält den nicht anonymisierten Bewerbungsbogen. Zur Wahrung der Anonymität ist als Absender die Anschrift des Empfängers mit der Kennzeichnung „Wohnpark am Ebenberg – Auswahlverfahren Baugruppen 2019“ zu verwenden. Dies gilt für alle Umschläge. Alle einzureichenden Unterlagen sind in allen Teilen durch eine freiwählbare Kennzahl bestehend aus sechs arabischen Kapiteln in der rechten oberen Ecke zu kennzeichnen. Alle weiteren Schriftstücke – auch die Umschläge – sowie die CD sind ebenfalls mit dieser Kennzahl zu versehen.

Eine Vergütung für die Erarbeitung der einzureichenden Unterlagen wird nicht gewährt. Ebenso wenig erfolgt ein Ersatz von Auslagen.

In diesem Zusammenhang weisen wir darauf hin, dass es sich bei unserer Aufforderung weder um einen Planungswettbewerb nach der Richtlinie für Planungswettbewerbe (RPW 2008) noch um eine Ausschreibung nach VOB bzw. VGV handelt.

Aus der Angebotsabfrage und Teilnahme am Auswahlverfahren lassen sich keine Verpflichtungen der Stadt Landau in der Pfalz herleiten und es können insofern auch keine Ansprüche gegen die Stadt Landau in der Pfalz geltend gemacht werden. Insbesondere besteht kein Anspruch auf Teilnahme am weiteren Verfahren, sofern die Stadt Landau in der Pfalz einen Bewerber für nicht geeignet erachtet. Ebenfalls bestehen keine Ansprüche gegen die

DSK oder die Stadt Landau in der Pfalz für den Fall, dass eine Vergabe der Baufelder nicht oder in anderer Art und Weise erfolgt.

Alle tatsächlichen und rechtlichen Angaben in diesem Exposé sind mit größtmöglicher Sorgfalt zusammengestellt worden. Gleichwohl können Abweichungen nicht ausgeschlossen werden, so dass keine Gewährleistung übernommen werden kann. Dies schließt auch die im Exposé und den Ausschreibungsunterlagen verwendeten Pläne ein. Die genannten Daten erheben zudem keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

Mit der Bewerbung stimmt der Bieter zu, dass Teile der eingereichten Unterlagen (anonymisiert) in den Sitzungen der städtischen Gremien der Stadt Landau in der Pfalz gezeigt werden, um die Beschlussgrundlage erläutern zu können. Die Sitzungen der städtischen Gremien sind teilweise öffentlich.

4.6 Zuschlags- und Wertungskriterien

Die Zuschlags- und Wertungskriterien teilen sich in Mindestanforderungen und Auswahlkriterien auf. Die Stadt Landau in der Pfalz beabsichtigt gemäß den u.g. Kriterien eine Rangfolge der eingegangenen Bewerbungen zu beschließen und behält sich vor, bei einem Scheitern des Projekts nach Zuschlagserteilung einen nachrangig platzierten Bewerber auszuwählen oder das Teilgrundstück neu auszuschreiben. Alle vergaberelevanten Qualitäten der Projektkonzepte werden in den Reservierungszusagen fixiert und später zum Bestandteil der Grundstückskaufverträge.

4.6.1 Baugemeinschaften - Landauer Definition

Die Grundstücke des Baufelds 15 sollen ausschließlich an private Baugemeinschaften veräußert werden. Die Bewerber und später die Käufer müssen daher die Kriterien folgender Definition erfüllen:

Eine Baugemeinschaft ist eine Gruppe von Menschen, die zusammen ein Haus nach ihren eigenen Vorstellungen und Ideen eigenverantwortlich planen, bauen und später meist auch bewohnen. Von einer Baugemeinschaft kann gesprochen werden, wenn folgende Eigenschaften erfüllt sind:

- Die Entscheidungshoheit bei der Planung, beim Bauen und allen Verträgen liegt bei der Gemeinschaft. Man spricht deshalb auch vom partizipativen (demokratischen) Planen und Bauen.
- Die Gemeinschaft ist üblicherweise als GbR gegründet*.
- Die Gemeinschaft trägt alle Bauherrenrisiken: Kosten, Termine und Qualitäten.

Bewerbungsverfahren für Baugemeinschaften im „Wohnpark Am Ebenberg“ 2018, Stadt Landau in der Pfalz

- Alle Dienstleistungs-, Planungs-, und Bauverträge werden nur mit der gesamten Baugemeinschaft geschlossen.
- Jedes Mitglied kauft im Rahmen der Gemeinschaft seinen Grundstücksanteil ohne Gebäude oder mit einem zu sanierenden Altbau.
- Das gesamte Bauwerk wird im Auftrag der Baugemeinschaft ausgeschrieben und vergeben.
- Alle Verträge, Pläne, Kosten und Protokolle sind den Mitgliedern frei zugänglich.

** Hinweis: Zusammenschlüsse privater Bauherren in anderen Rechtsformen, die das Ziel des gemeinschaftlichen Planens, Bauens und Wohnens verfolgen, wie z.B. Genossenschaften, können von dieser Vorgabe abweichen. In diesem Fall ist der Stadt Landau in der Pfalz rechtzeitig vor Grundstückskauf darzulegen und mit dieser einvernehmlich abzustimmen, in welcher Form der Grundstückskauf erfolgt.*

4.6.2 Anliegerprojekt

Mindestanforderungen der Anliegerprojekte

- Belegungsgrad der Gruppe mit 40%
- Organisation entsprechend der Landauer Definition für Baugemeinschaften
- Kompatibilität mit Ankernutzerprojekt

Auswahlkriterien der Anliegerprojekte

- Qualität des Projektkonzeptes
- Nutzen für die Quartiersgesellschaft
- Nutzen für die Stadtgesellschaft
- Realisierbarkeit des Projektkonzeptes

4.6.3 Erläuterung der projektbezogenen Auswahlkriterien

Die Grundstücksvergabe erfolgt über die Bewertung der Bebauungs- und Nutzungskonzepte. Diese Konzepte können verschiedene Schwerpunkte haben:

- **bauliche Themenschwerpunkte**, wie Gestaltung, preiswertes Bauen, ökologische Bauweise, innovatives Energiekonzept, geringer Wohnflächenverbrauch pro Person,?,?
- **soziale Themenschwerpunkte**, wie innovative Wohnformen, Eigentum für Schwellenhaushalte, Integration von Menschen mit Zugangsschwierigkeiten zum Wohnungsmarkt, Integration von Mietwohnraum mit Mietbindung, Selbstnutzungsbindung als Spekulationssperre, langfristig angelegte gemeinschaftliche Wohnprojekte, Einbinden von

Wohnraum für Pflegepersonal, gemeinschaftlich genutzte Räume, soziale Mischung, Barrierefreiheit, gemeinschaftliche Verkehrsmittelnutzung,?,?

- **nutzungsbezogene Schwerpunkte**, wie wohnverträgliches Gewerbe, Kombination von Arbeiten und Wohnen, Quartiersnutzungen (baufeldübergreifende gemeinschaftliche Nutzungen),?,?

Es sind bestimmte Aspekte nicht miteinander in einem Projekt kombinierbar, beispielsweise schließen sich das kostengünstige Bauen und ein großzügiges Angebot an gemeinschaftlich genutzten Flächen aus. Daher müssen sich die Projektkonzepte auf wenige wesentliche Themenschwerpunkte beschränken. Dies wird u.a. bei der Prüfung und Bewertung des Auswahlkriteriums „Realisierbarkeit des Projektkonzeptes“ berücksichtigt.

4.7 Vorprüfung und Vergabe

Die Vorprüfung der Bewerbungen erfolgt durch ein externes Büro sowie Vertreterinnen und Vertreter der Stadtverwaltung Landau. Vertreter des Ankerprojektes werden beratend zur Vorprüfung herangezogen.

Die Stadt behält sich vor, Erläuterungsgespräche mit den Bewerbern zu führen. Diese finden voraussichtlich Ende der KW 37 und Anfang der KW 38/2019 statt. Im Anschluss daran wird eine Jury eine Vergabeempfehlung an den Stadtrat der Stadt Landau in der Pfalz aussprechen. Die Jury besteht aus ausgewählten Bauausschussmitgliedern und externen Fachleuten. Die Vorprüferinnen und Vorprüfer stehen der Jury beratend zur Seite. Über die Vergabeempfehlung entscheidet abschließend der Stadtrat der Stadt Landau in der Pfalz, voraussichtlich in seiner Sitzung Anfang November 2019.

5. Ansprechpartner

Für die Bereitstellung der Unterlagen:

DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH & Co. KG
Entwicklungsträger und Treuhänder der Stadt Landau in der Pfalz

Herr Christoph Boeffel

Regionalbüro Mainz
Hindenburgstraße 32
55118 Mainz

T +49 6131 96118-42

F +49 6131 96118-50

Christoph.Boeffel@dsk-gmbh.de

www.dsk-gmbh.de

Für die Abgabe der Angebote, zur Kenntnissgabe von Rückfragen und Fragen zu Baugruppen außerhalb des Bewerbungsverfahrens:

Stadtverwaltung Landau in der Pfalz
Stadtbauamt – Abteilung Stadtplanung und Stadtentwicklung
Frau Juliane Letz

Königstraße 21
76829 Landau in der Pfalz
T +496341 136112
juliane.letz@landau.de