



Sitzungsvorlage
610/584/2019

Amt/Abteilung: Abteilung Stadtplanung und Stadtentwicklung Datum: 24.09.2019	Aktenzeichen: 61_41 / 610 St 4		
An:	Datum der Beratung	Zuständigkeit	Abstimmungsergeb.
Stadtvorstand	07.10.2019	Vorberatung N	
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen	15.10.2019	Vorberatung Ö	
Hauptausschuss	22.10.2019	Vorberatung Ö	
Stadtrat	05.11.2019	Entscheidung Ö	

Betreff:

Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme „Konversion Landau Süd“- Anker-/Anliegerverfahren mit Baugemeinschaften: Grundstücksoptionen für Teilbereiche des Baufelds Nr. 15 im „Wohnpark Am Ebenberg“

Beschlussvorschlag:

1. Die Baugemeinschaftsinitiativen „Bürger Bauen Zukunft“, vertreten durch Herrn Michael Grzeschik, „Townhouses“ (Arbeitstitel), vertreten durch Frau Meike Löhr und „Mehrgenerationenhaus“, vertreten durch Herrn Edgar Masch erhalten Absichtserklärungen mit Veräußerungsverzicht für Teilflächen des Baufelds 15 im „Wohnpark Am Ebenberg“ (Anlage 1). Ziel der Optionsvereinbarungen ist die Ausarbeitung der Hochbauplanung unter Berücksichtigung der Vereinbarkeit mit den baufeldumfassenden Gemeinschaftsanlagen (Tiefgarage und Innenhof). Die Vereinbarungen haben eine Laufzeit von 6 Monaten, gerechnet vom Datum des heutigen Beschlusses und können bei Erfüllung aller Vertragsinhalte um bis zu 6 Monate verlängert werden.
2. Die Verwaltung wird beauftragt mit den Baugemeinschaften eine Übereinstimmung der zu erarbeitenden Baukonzepte mit dem städtebaulichen Rahmenplan „Wohnpark Am Ebenberg“, der dazugehörigen Gestaltungsfibel „Wohnpark Am Ebenberg“, der Gestaltungssatzung „Wohnpark Am Ebenberg“, Bebauungsplan C25 „Konversion Landau Süd“ abzustimmen und die Kompatibilität mit dem Strukturkonzept für Tiefgarage und Innenhofplanung herbeizuführen.
3. Die Verwaltung/DSK wird beauftragt die Absichtserklärungen (Grundstücksoptionen) mit Veräußerungsverzicht vorzubereiten und abzuschließen.

Begründung:

Gemeinschaftliche Quartiersentwicklung mit dem Anker-/Anliegerverfahren:

Aufgrund der hohen Nachfrage, des großen Erfolgs und des beispielhaften Charakters der Quartiersentwicklung mit Baugruppen im „Wohnpark Am Ebenberg“ hat der Stadtrat bereits am 05.09.2017 beschlossen, das Baufeld 15 für weitere

Baugemeinschaftsprojekte vorzuhalten und damit die Quartiersentwicklung mit Baugemeinschaften im „Wohnpark Am Ebenberg“ abzuschließen. Aufgrund der exponierten Lage am Südpark und der Größe von ca. 7.250 qm wurde das bisher durchgeführte Losverfahren zu einem zweistufigen Anker-/Anliegerverfahren für Baugemeinschaften weiterentwickelt. Diese 2-Stufigkeit des Verfahrens stellt eine konsequente Weiterentwicklung des Landauer Modells der Quartiersentwicklung mit Baugemeinschaften dar und verknüpft dieses mit dem bereits praktizierten Konzeptvergabeverfahren für Investoren im Wohnpark. Bei dem für Landau neuen Verfahren wird sich am „Tübinger Modell“ orientiert, welches bei entsprechenden Rahmenbedingungen eine zeitlich und planerisch vorgezogene Entwicklung mit einem sogenannten Ankerprojekt vorsieht (= 1. Stufe). Das Ankerprojekt realisiert ein Hochbauprojekt, sein Planungsteam übernimmt zusätzlich die Organisation und Planung einer Gemeinschaftstiefgarage sowie der gemeinschaftlichen Außenanlagen. So werden damit verbindliche Vorgaben für die später folgenden Projekte – die sogenannten Anlieger – geschaffen. Das Ankerprojekt „Auf dem Deck 2“, welches im April 2019 den Zuschlag erhielt, hat in Zusammenarbeit mit der Verwaltung und den externen Beratern Matthias Gütschow und Thomas Gauggel eine wirtschaftlich, planerisch zulässige und realisierbare Grundlage geschaffen, welche als Ausschreibungsgrundlage den Bewerbern zur Vorgabe gemacht wurde. Mit heutigem Beschluss und Unterzeichnung der Optionsvereinbarung steigen die übrigen Baugemeinschaften – die sogenannten Anlieger – in das Verfahren, die Abstimmungen und Planungen mit ein (aktuelle Stufe 2). Dieses Verfahren ermöglicht die Realisierung von großen und damit wirtschaftlichen Tiefgaragen unter verschiedenen Gebäuden unterschiedlicher Akteure sowie die Partizipation bei der Planung der gemeinschaftlichen Freianlagen. Dieser Prozess kann hohe gestalterische Qualitäten erzeugen und lässt über die einzelnen Baugemeinschaften hinaus Nachbarschaft entstehen. Er zeigt zudem einen Lösungsweg auf, wie privat getragene Baugemeinschaften ohne Bauträger auch größere Grundstücke entwickeln und sehr komplexe Planungsaufgaben gemeinschaftlich lösen können.

Ausschreibungs- und Auswahlverfahren:

25.09.2018: Beschluss des Stadtrates über die Ausschreibungsbedingungen und Vergabekriterien

02.04.2019: Beschluss des Stadtrates über die Optionsvergabe an das Ankerprojekt

08.05.-26.06.2019: Informationsabende zum Bauen in Baugemeinschaften und zum Bewerbungsverfahren, mit anschließendem Marktplatz der Ideen, Rückfragenkolloquium, Vorstellung des Strukturkonzeptes und der Ankerkonzeption.

Die Veranstaltungen waren alle öffentlich und die dabei verwendeten Präsentationen sowie Strukturkonzepte und Ankerkonzeption wurden kurz danach auf der Plattform www.wohnpark-am-ebenber.de veröffentlicht.

15.08.2019: Ende der Bewerbungsfrist: Fünf Baugemeinschaftsinitiativen haben sich fristgerecht beworben.

Die Unterlagen wurden durch Vertreter der Verwaltung und der externen Prozessbegleitung vorgeprüft und in Bewerbergesprächen am 12.09.2019 verifiziert. Bis 17.09.2019 konnten Nachforderungen und Präzisierungen der Bewerbungen im Stadtbauamt eingereicht werden.

19.09.2019: Alle Bewerbungen konnten aufgrund des Erfüllens der Mindestanforderungen durch die Jury zugelassen werden. Die Jury bestand aus den Fachpreisrichtern Prof. Susanne Dürr (Architektin, u.a. Mitglied im Beirat des Bundesverbandes für Baugemeinschaften e.V. und am Lehrstuhl an der HS Karlsruhe) und Dr. Gerd Kuhn (Soziologe mit Forschungsschwerpunkten Bauen, Wohnen, Baugemeinschaften, Tübingen, u.a. Mitglied im Beirat des Bundesverbandes für Baugemeinschaften e.V.,) sowie, als Sachpreisrichter, Vertreter der drei stärksten Fraktionen: Lukas Hartmann und Magdalena Schwarzmüller, kein Vertreter der CDU. Die Jury konnte in der Sitzung einen einstimmigen Beschluss über den Vergabevorschlag fassen:

Vergabevorschlag:

Während alle fünf Bewerbungen die Mindestvoraussetzungen erfüllten, konnten durch Prüfung der Auswahlkriterien Qualitätsunterschiede festgestellt und eine Rangfolge der Projekte erstellt werden.

Hinter der Initiative „Bürger Bauen Zukunft“, vertreten durch Herrn Michael Grzeschik aus Landau, steckt ein Konzept von 16 Wohneinheiten, nach dem zu 100% geförderter Wohnungsbau (20 Jahre Bindungsfrist), schwerpunktmäßig im Bereich „alters-, familiengerecht und sozial“ mit einer Wohngemeinschaft für ältere Menschen, entstehen soll. Darüber hinaus beabsichtigt die Gruppe Belegungskriterien aufzustellen, um eine ausgewogene Mischung der Bewohner zu gewährleisten. Die Kriterien werden vor dem Grundstückskauf erarbeitet. Diese Aspekte gelten als verbindliche und umzusetzende Bestandteile der Bewerbung.

Die Initiative „Townhouses“, vertreten durch Frau Meike Löhr (Polychrom Architekten, Landau), hat sich aus dem Bedürfnis heraus gegründet, dass junge Familien mit Kindern bezahlbares, urbanes und verdichtetes Wohnen im Eigentum verwirklichen wollen. Hier wird der Wunsch nach den eigenen vier Wänden mit einem klaren „Ja“ zur Gemeinschaft verbunden, die durch einen noch näher zu definierenden Mehrwert (z.B. Außenküche, Werkstatt, Gästewohnung etc.) als Angebot an alle Bewohner/innen des Baufeld 15 gestärkt werden soll. Die Schaffung einer flächensparenden Bauweise, die dennoch die Wohn-Bedürfnisse von Familien abdeckt, bietet damit der Stadtgesellschaft einen Mehrwert. Am Park können die Townhouses je nach Fortlauf der Projektentwicklung durch Geschosswohnungsbauten ergänzt werden. Trotz der Individualität der einzelnen Einheiten werden durchgängige Gestaltungselemente eingesetzt. Diese Aspekte gelten als verbindliche und umzusetzende Bestandteile der Bewerbung.

Die beiden Konzepte hoben sich nach Bewertung der Jury deutlich von den weiteren Bewerbern ab, da sie

- plausible Konzepte mit hohen Realisierungschancen vorgelegt haben,
- Flexibilität in der Lage auf dem Grundstück sowie
- klare und sicherbare Mehrwerte aufzeigen, die sich an die Quartiersgemeinschaft und/oder die Stadtgesellschaft richten und
- durch ihre Wohnform eine sehr gute Ergänzung für den „Wohnpark Am Ebenberg“ und die Stadtgesellschaft bilden, auch wenn mal ein Wechsel der Mieter oder Eigentümer stattfindet.

Nach Berücksichtigung dieser beiden Baugemeinschaftsinitiativen wurden die verbliebenen drei Bewerbungen gegenübergestellt. Hier lautet die Vergabeempfehlung für das Projekt:

„Mehrgenerationenhaus“, welches sich für ein bis zwei Doppelhäuser beworben hat. Die Idee der Initiative umfasst das klassische Wohnen im Doppelhaus mit flexiblen, geschossweisen Grundrissen, sodass das Haus mehrere Lebensphasen, z.B. Familie mit Großeltern, Paare mit Einliegerwohnung für Studenten oder Pflegekräfte, abbilden kann. Weiterer positiver Aspekt für die Stadtgesellschaft ist die geplante Holzbauweise. Die Vergabejury empfahl weiterhin während der Optionszeit den Bezug zum Straßenraum/ zur Gemeinschaft als Mehrwert für das Quartier zu verbessern.

Inhalte der Optionsvereinbarung:

Die Verwaltung empfiehlt am Ende des sechsmonatigen Optionszeitraumes die Verlängerung um ein weiteres halbes Jahr, wenn bestimmte Nachweise / Unterlagen schriftlich vorgelegt werden:

- Nachweis des rechtlichen Zusammenschlusses der Baugemeinschaft (z.B. GbR)
- Vorlage einer verbindlichen mit dem Stadtbauamt vorabgestimmten Vorentwurfsplanung für das Hochbauprojekt
- Nachweis des in der Bewerbung dargestellten Mehrwertes für Quartier und Stadtgesellschaft und Darstellung der Sicherungsinstrumente (nachhaltige Sicherung des Mehrwertes)
- Liste der Projektbeteiligten (nachweislicher Fortschritt bei der Füllung der Gruppe, mind. 70%)
- schriftliche Bestätigungen eines Architekturbüros, welches für die Planung beauftragt wurde
- Nachweis der Erfüllung der Landauer Definition von Baugemeinschaften
- Bestätigung des Ankerprojektes, dass der gemeinsame Planungsprozess konstruktiv läuft

Der abschließende Zeitpunkt des Grundstücksverkaufs setzt neben der Erfüllung der Optionsvereinbarungen voraus, dass Anker- und Anliegerprojekte alle gegründet und die Baufeldaufteilung sowie privat- und grundstücksrechtliche Vereinbarungen abschließend abgestimmt sind. Angestrebt wird der nahezu gleichzeitige Grundstücksverkauf des gesamten Baufeldes 15 durch alle anliegenden Baugemeinschaftsprojekte. Auf diese Weise kann die Finanzierung und Realisierung der Tiefgarage und gemeinschaftlichen Hofinnenbereiche gesichert werden.

Anlagen:

Anlage 1: Lageplan mit Kennzeichnung des Baufeldes 15 und der Teilgrundstücke für die Hochbauten

Anlage 2: Auszüge aus den Bewerbungen der Baugemeinschaftsinitiativen

Beteiligtes Amt/Ämter:

Rechtsamt

Schlusszeichnung:

