



## Sitzungsvorlage 610/685/2021

Amt/Abteilung: Abteilung Stadtplanung und Stadtentwicklung Datum: 06.10.2021	Aktenzeichen: 61_41		
An:	Datum der Beratung	Zuständigkeit	Abstimmungsergeb.
Stadtvorstand	11.10.2021	Vorberatung N	
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen	26.10.2021	Vorberatung Ö	
Hauptausschuss	02.11.2021	Vorberatung Ö	
Stadtrat	16.11.2021	Entscheidung Ö	

### Betreff:

**Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme „Konversion Landau Süd“:  
Auswahlverfahren zur Grundstücksveräußerung im „Wohnpark Am Ebenberg“ 2021 –  
Festlegung der Kriterien und der weiteren Vorgehensweise für die Baufelder 22a und  
25b/d**

### Beschlussvorschlag:

1. Den im Vermarktungsexposé (Anlage 1) formulierten Ausschreibungsbedingungen und –kriterien für die zwei Baufelder des Ausschreibungsverfahrens zur Grundstücksveräußerung 2021 im „Wohnpark Am Ebenberg“ wird zugestimmt.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, die Ausschreibung - wie im Vermarktungsexposé (Anlage 1) beschrieben - durchzuführen und die Grundstücksvergabevorschlüsse nach Abschluss des Ausschreibungsverfahrens den Gremien zum Beschluss vorzulegen.

### Begründung:

Die letzte Vermarktungstranche in der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme „Konversion Landau Süd“ erfolgte Ende 2017 mit einem größeren Paket an Baufeldern und einer ab 2018 auf Baugemeinschaften ausgerichteten Konzeptvergabe für Baugemeinschaften im sog. Anker-/Anliegerverfahren. Ab November 2021 sollen nun die letzten Bauflächen ausgeschrieben und vermarktet werden (Anlage 2). Die danach verbleibenden Baufelder (Baufeld 7b, 37, 34/35) sind für gesonderte Entwicklungen optioniert. Das Baufeld 36 wird parallel im Rahmen eines Interessebekundungsverfahrens ausgeschrieben (200/334/2021).

### **1. Verkaufsobjekte**

Die aktuelle Ausschreibung umfasst zwei Baufelder, hierbei zählen die Baufelder 25b/d als ein Paket bzw. ein Baufeld. Die Baufelder sind im aktuellen Vermarktungslageplan (Anlage 2) farblich dargestellt.

## 2. Zeitlicher Ablauf

Folgender Zeitplan ist für die Ausschreibung vorgesehen:

Entscheidung im Stadtrat zur Ausschreibung 2021	16.11.2021
Grundstücksausschreibung	29.11.2021 – 04.02.2022
Rückfragenkolloquium	voraussichtlich 13.12.21
Abgabe der Gebote	bis 04.02.2022, 12 Uhr
Jurysitzung, nicht öffentlich 2022	voraussichtlich Anfang März
Vergabeentscheidung	voraussichtlich April 2022
Ausstellung der Entwürfe	voraussichtlich Anfang Mai 2022

Zwischen der Abgabe der Gebote und der Vergabeentscheidung liegen wie in den letzten Vermarktungstranchen auch, folgende Schritte:

- Anonyme Vorprüfung der fachlichen Kriterien und Prüfung der Festpreisannahme
- Bildung einer Jury: bestehend aus ausgewählten Mitgliedern des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen sowie drei Experten aus dem Fachgebiet des Städtebaus, der Architektur und der Landschaftsplanung und einem mit der Verfahrensbegleitung/Vorprüfung beauftragten Büro. Das Büro wird der Jury die Ergebnisse der Vorprüfung vorstellen. Die Jury bepunktet die Entwürfe und wird danach eine Vergabeempfehlung an den Stadtrat aussprechen.
- Danach werden die Bietererklärungen geöffnet und geprüft. Diese bleiben bis nach dem Vergabebeschluss anonym.
- Vorstellung, Beratung bzw. Entscheidung über die Grundstücksvergabe anhand der Zusammenfassung des Juryvorschlags im Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen und Entscheidung im Stadtrat.

Nach der Vergabeentscheidung stehen folgende Schritte:

- Zu- und Absageschreiben an die Bieter mit schriftlicher Begründung an die unterlegenen Bieter
- Öffentliche (anonymisierte) Ausstellung der eingereichten Entwürfe im Rahmen der Ausschreibung
- Erstgespräche mit erfolgreichen Bietern

## 3. Ausschreibungsverfahren 2021 – Wesentliche Inhalte

Die Baufelder werden in einem Verkaufsexposé (Anlage 1) zusammengefasst. Dort sind auch die allgemeinen Informationen und Rahmenbedingungen zum „Wohnpark Am Ebenberg“ benannt. Für jedes Baufeld/-Paket ist dem Exposé eine Anlage mit detaillierten Informationen zu den einzelnen Baufeldern, den Ausschreibungsbedingungen und den Wertungskriterien beigelegt. Die Baufelder 25 b/d werden wegen ihres funktionalen und räumlichen Zusammenhangs gebündelt.

Typologisch wird Baufeld 25b als städtebauliche Fortsetzung des bereits realisierten Townhouse-Projektes auf dem Nachbarbaufeld gesehen und Baufeld 25d soll mit einer lockeren Bebauung aus Einfamilienhäusern die benachbarte Panzerhalle baulich freistellen. Dies entspricht dem vom Stadtrat beschlossenen städtebaulichen Rahmenplan für das Quartier. Es wird ein ganzheitliches gemeinsames Stellplatzkonzept für alle Gebäude erwartet. Die projektbedingten Stellplätze sind in einer Tiefgarage mit Verzicht auf oberirdische Stellplatzlösungen nachzuweisen.

Beim Baufeld 22a entlang der nördlich angrenzenden Siebenpfeiffer-Allee ist eine riegelartige Bebauung zur Fassung des Straßenraums vorgesehen. Im Osten und Süden

ist typologisch ein großes Spektrum denkbar: Townhouses, Reihenhäuser und Mehrfamilienhäuser.

Die Jury wird die Entwürfe nach drei wesentlichen Überkriterien beurteilen:

- architektonische und städtebauliche Qualität
- energetisches und ökologisches Konzept
- sozialgerechte Stadtentwicklung

Bei beiden Baufeldern werden zur Beurteilung der architektonischen und städtebaulichen Qualität der fortgeschriebene Rahmenplan, das dazugehörige Gestaltungshandbuch, die Gestaltungssatzung „Wohnpark Am Ebenberg“ sowie der Bebauungsplan C25 herangezogen.

Mit der Ausschreibung 2021 fließen erstmals in größerer Gewichtung energetische und ökologische Kriterien ein: So führen z.B. Nachweise von ökologischen Baumaterialien, Berücksichtigung des baulichen, sommerlichen Wärmeschutzes, Regenwassernutzung, alternative Energiekonzepte, Dachbegrünung etc. zu einer besseren Bepunktung.

Im Rahmen des Kriteriums „sozialgerechte Stadtentwicklung“ wird für Baufeld 22a der Anteil geförderter Wohnungsangebote (mindestens ein Drittel), die Anordnung dieser sowie die Berücksichtigung von Gemeinschaftsflächen bewertet und auf den Baufelder 25b/d Konzepte mit gemeinschaftlichen Mehrwerten, z.B. hinsichtlich Aufenthaltsflächen, Wohnungsgrundrissen, Barrierefreiheit etc. Die Quotierungsrichtlinie kann hier aufgrund der geforderten Typologie (Townhouses, Einfamilienhäuser) nicht angewendet werden.

Übersicht zu Kaufpreis und Wertungskriterien:

Baufeld	Größe (m <sup>2</sup> )	Wertungskriterien	Quadratmeterpreis	Kaufpreis (Festpreis)
Nr. 22a	6.667	40% architektonische und städtebauliche Qualität 30 % energetisches und ökologisches Konzept 30% sozialgerechte Stadtentwicklung	376 Euro/m <sup>2</sup>	2.506.792 €
Nr. 25b/d	3.988	40% architektonische und städtebauliche Qualität 40 % energetisches und ökologisches Konzept 20% sozialgerechte Stadtentwicklung	430 Euro/m <sup>2</sup>	1.714.840 €

Die Ausschreibung erfolgt i. S. eines Auswahlverfahrens zur Veräußerung der oben benannten Baufelder. Aufgrund der hohen Bedeutung des Konversionsprojektes für die gesamtstädtische Entwicklung legt die Stadt Landau in der Pfalz besonderen Wert auf eine hochwertige architektonische Gestaltung der Baufelder unter Berücksichtigung der städtebaulichen, ökologischen und sozialen Zielsetzungen. Hieran orientieren sich die Vergabekriterien. Ein bedingungsloses Bieterverfahren (nach dem höchsten Gebot) scheidet somit aus. Wie auch in vergangenen Ausschreibungen wird stattdessen ein Festpreis für die Baufelder vorgegeben. Das heißt, dass die fachlichen Kriterien zu 100 % gewichtet werden. Der Festpreis ergibt sich aus dem fachgutachterlich ermittelten

Verkehrswert und einem Aufschlag von 10-20%. Der Aufschlag erfolgt aus drei Gründen: Eine Veräußerung unter dem Verkehrswert ist nicht zulässig. Da zwischen dem Stichtag der Wertermittlung und dem tatsächlichen Verkauf der Grundstücke mindestens 1 Jahr liegt, kann mit einem Aufschlag die voraussichtlich eintretende Wertsteigerung eingepreist werden und verhindert eine Neuermittlung des Verkehrswertes kurz vor dem Verkauf. Dies dient auch der Planungssicherheit des Bieters. Zum Dritten können mit den Mehrerlösen nicht förderfähige Kosten der Maßnahme finanziert werden. Der Verzicht auf höhere (auf dem freien Markt durchaus erzielbare) Grundstückserlöse ist der (auch förderrechtlich vorgegebene) städtische Beitrag einer preisdämpfenden Bodenpolitik.

### **Finanzielle Auswirkung:**

Sonstige Anmerkungen: Die Kosten für die Durchführung der Jurysitzung und die Verfahrensbetreuung werden über das Treuhandkonto der DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH & Co. KG für die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme „Konversion Landau-Süd“ – außerhalb des städtischen Haushalts – finanziert und sind förderfähig.

### **Nachhaltigkeitseinschätzung:**

Die Nachhaltigkeitseinschätzung ist in der Anlage beigefügt: Ja x / Nein

### **Anlagen:**

1. Vermarktungsexposé: Auswahlverfahren zur Grundstücksveräußerung im „Wohnpark Am Ebenberg“ 2021, Stand Oktober 2021
2. Auszug aus dem Vermarktungslageplan „Konversion Süd“ mit Kennzeichnung der Baufelder der Vermarktungstranche 2021

### **Beteiligtes Amt/Ämter:**

Finanzverwaltung/Wirtschaftsförderung  
Rechtsamt

Schlusszeichnung:

