

## Anlage 1

Auswahlverfahren zur Grundstücksveräußerung im  
„Wohnpark Am Ebenberg“

Baufelder 22a, 25b/d

Verkaufsexposé



## Inhalt

<b>1. Gegenstand der Ausschreibung .....</b>	<b>4</b>
<b>2. Stadt Landau in der Pfalz.....</b>	<b>6</b>
<b>3. Wohnpark Am Ebenberg.....</b>	<b>8</b>
<b>3.1 Lage, Verkehrsanbindung .....</b>	<b>8</b>
<b>3.2 Allgemeine Fachinformationen.....</b>	<b>9</b>
<b>3.2.1 Bestandsbebauung .....</b>	<b>9</b>
<b>3.2.2 Altlasten .....</b>	<b>9</b>
<b>3.2.3 Kampfmittel.....</b>	<b>9</b>
<b>3.2.4 Geologie .....</b>	<b>10</b>
<b>3.2.5 Archäologie &amp; Denkmalschutz .....</b>	<b>10</b>
<b>3.2.6 Artenschutz (Wechselkröten und Eidechsen).....</b>	<b>12</b>
<b>3.3 Städtebaurecht / Planungs- und Baurecht .....</b>	<b>13</b>
<b>3.4.1 Leitidee .....</b>	<b>13</b>
<b>3.4.2 verkehrliche Erschließung .....</b>	<b>15</b>
<b>3.4.3 technische Erschließung, Energiekonzept, Schallschutz .....</b>	<b>16</b>
<b>3.4.5 Städtebauliche/ architektonische Qualität .....</b>	<b>17</b>
<b>3.5 Fördermöglichkeiten / steuerliche Vergünstigungen .....</b>	<b>Fehler! Textmarke nicht definiert.</b>
<b>3.6 Landesgartenschau 2015 .....</b>	<b>19</b>
<b>4. Auswahlverfahren .....</b>	<b>20</b>
<b>4.1 Verkaufsobjekte.....</b>	<b>20</b>
<b>4.1.1 Rahmenbedingungen/ Vorgaben für die einzelnen Baufelder .....</b>	<b>20</b>
<b>4.1.2 Preisbindung .....</b>	<b>21</b>
<b>4.2 Weiterführende Informationen .....</b>	<b>21</b>
<b>4.3 Verfahren.....</b>	<b>22</b>
<b>4.3.1 Zeitlicher Ablauf .....</b>	<b>23</b>
<b>4.3.2 Ausschreibungsunterlagen.....</b>	<b>23</b>
<b>4.3.3 Abgabe des Gebots .....</b>	<b>24</b>
<b>4.3.4 Angebotswertung.....</b>	<b>27</b>
<b>5. Ansprechpartner.....</b>	<b>28</b>
<b>Anhang Luftbildaufnahmen .....</b>	<b>29</b>

**Anlagen (separat):****Anlage 1 - Baufeld 22a**

1. Kurzbeschreibung des Baufeldes/ Städtebauliche Qualitäten
2. Städtebauliche Zielvorstellungen für das Baufeld
3. Nutzungsvorgaben
4. Städtebauliche und gestalterische Vorgaben
5. Grundsätze der Ausschreibung
6. Bewertungskriterien

**Anlage 2 - Baufeld 25b/d**

1. Kurzbeschreibung des Baufeldes/ Städtebauliche Qualitäten
2. Städtebauliche Zielvorstellungen für das Baufeld
3. Nutzungsvorgaben
4. Städtebauliche und gestalterische Vorgaben
5. Grundsätze der Ausschreibung
6. Bewertungskriterien

# „Wohnpark Am Ebenberg“

## Landau in der Pfalz

### 1. Gegenstand der Ausschreibung

---

Auf dem ehemaligen Kasernengelände „Estienne et Foch“, Schauplatz der Landesgartenschau 2015, entsteht das neue Wohnquartier „Wohnpark Am Ebenberg“. Auf 23 ha sollen ca. 900 neue Wohnungen in einem durchgrüntem Wohngebiet entwickelt 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. Zahlreiche Neubauvorhaben und umgenutzte Kasernengebäude prägen bereits das zukünftige Stadtquartier. Weitere Neubauprojekte sowie Bestandsmodernisierungen befinden sich derzeit in der Umsetzung.

Die Ausschreibung umfasst zwei Baufelder.

**Baufeld Nr. 22a** **ca. 6.667 m<sup>2</sup>**

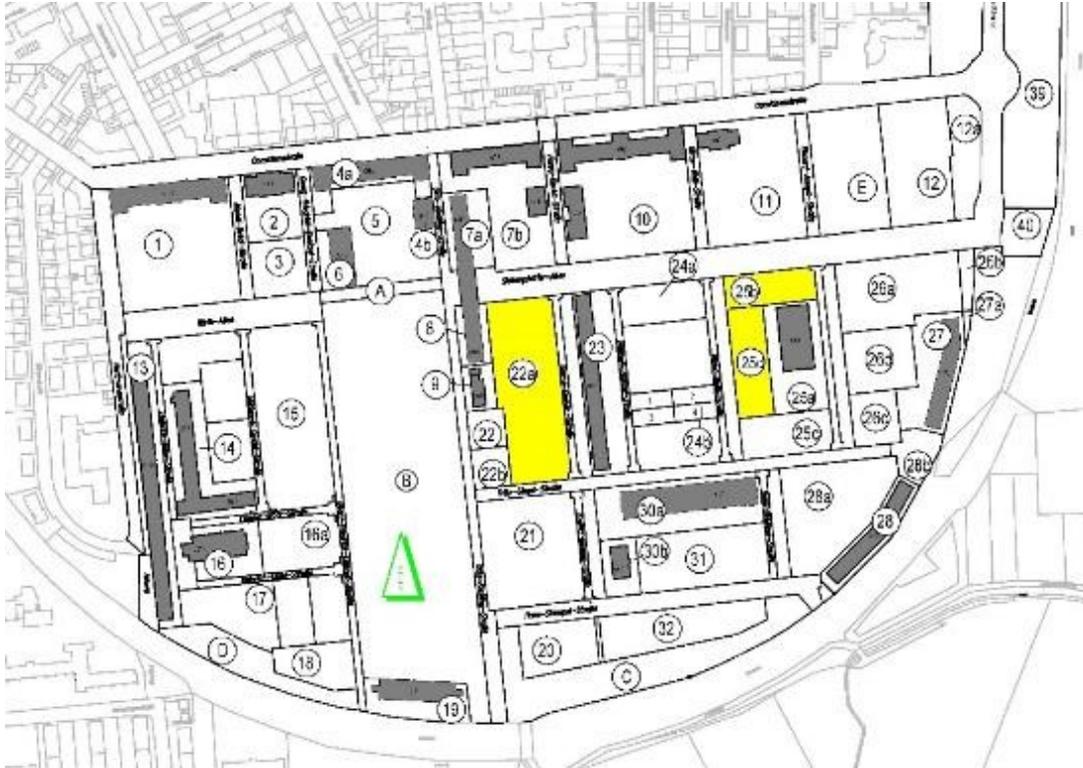
(ohne Bestandsgebäude)

**Baufeld Nr. 25b/d** **ca. 3.988 m<sup>2</sup>**

(ohne Bestandsgebäude)

Die Lage der Baufelder ist der nachstehenden Planübersicht zu entnehmen (gelbe Markierung). Die Baufelder werden **einzeln** ausgeschrieben. Das Baufeld 25b/d zählt hierbei als eine Einheit.

Weiterführende Informationen hierzu sind in Kapitel 4 „Auswahlverfahren“ dargestellt. Interessierte private oder gewerbliche Bauherren und Investoren – auch als Arbeits- /Baugemeinschaft – sowie Projektentwickler sind aufgefordert, sich an dem Auswahlverfahren zu beteiligen.



**Kaufgrundstücke mit Nummern der Baufelder** (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 betrug Mitte 2021 ca. 48.200 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.



**Überörtliche Einbindung** (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. 8.500 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 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.

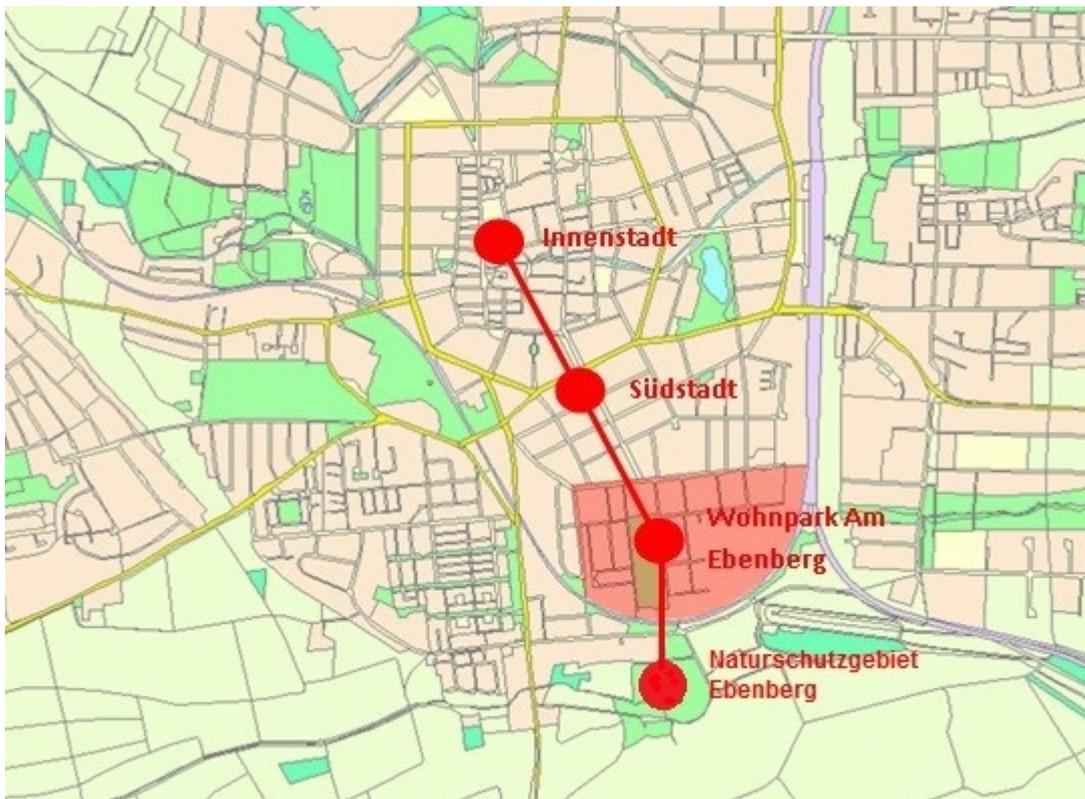
Die Stadt Landau verfolgt eine kontinuierliche und ausgewogene Stadtentwicklungsstrategie, die durch das planungsstrategische Zusammenspiel zwischen Innenstadtentwicklung, Konversionsentwicklung und Weiterentwicklung in den umliegenden Stadtgebieten sowie gewerblichen Ansiedlungen geprägt ist. Die qualitative Entwicklung des innerstädtischen Zentrums und die Umnutzung von innerstädtischen Brachflächen steht zusammen mit der bedarfsgerechten Entwicklung der Konversionsbereiche im Zentrum der Stadtentwicklungsplanung. Vor dem Hintergrund des nahenden Abschlusses der Konversionsmaßnahmen, dem zunehmenden Bedeutungsgewinn Landaus für die Region und dem steigenden Bedarf an Wohnraum tritt erstmalig auch die Ressourcen schonende Entwicklung von Außenbereichsflächen in den Focus der Stadtentwicklung.

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“ wurde inzwischen weitgehend zum „Wohnpark Am Ebenberg“ umgenutzt.

### 3. Wohnpark Am Ebenberg

#### 3.1 Lage, Verkehrsanbindung

Das halbkreisförmige Areal des „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 den ehemaligen Güterbahnhof und heutigen Gewerbe- und Dienstleistungsstandort an der Paul-von-Denis-Straße und 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 ehemalige Kaserne über –den Südpark und eine Landschaftsachse an die Eutzinger Straße angebunden. Weiter südlich schließen sich die großzügigen landschaftlichen Freiräume des Naturschutzgebiets Ebenberg an.



**Lage im Stadtgebiet** (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.

## **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. Diese sind im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt.

Werden unter Denkmalschutz stehende Gebäude instandgesetzt, 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.

### **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 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 4.3.2).

Es ist nicht ausgeschlossen, dass sich in den Baufeldern Bauschuttmaterialien oder aus früheren Nutzungen noch bestehende unterirdische Baukörper, wie Fundamente, Bunkerreste etc. sowie Kampfmittel befinden können. Daraus evtl. resultierende (Mehr-)Kosten sind vom Bieter zu tragen.

### **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 4.3.2) 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 rechtsverbindlichen 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).

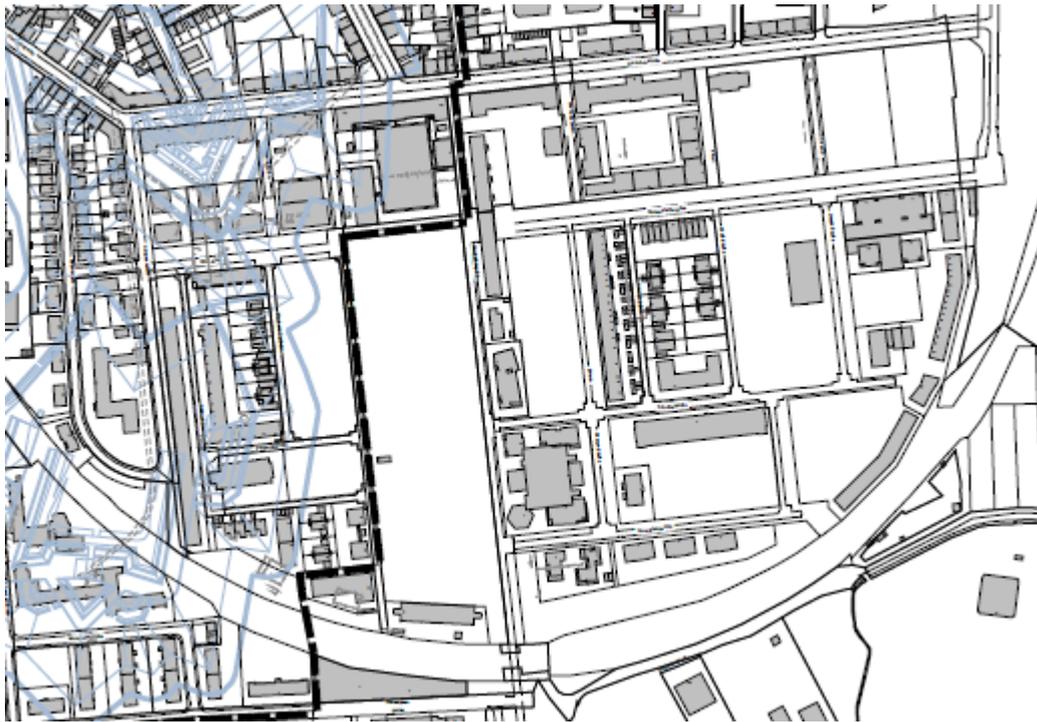
Die Grundform der Landauer Festung bildet ein Achteck mit Wassergräben und vorgelagerten Außenwerken. An den Ecken der Hauptmauern waren Türme vorgesehen, welche von der eigentlichen Hauptmauer losgelöst waren und von geschützbewehrten Bastionen gedeckt waren. Gespeist wurde der Festungsbau durch den eigens dafür parallel zur Queich angelegten Albersweilerer 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. 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 Geländeniveaus 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 errichtet.

Teile der unterirdischen Festung erstrecken sich auch in den westlichen und nördlichen Bereich des „Wohnpark Am Ebenberg“ im Bereich der Wirth-Allee, Cornichonstraße, Hartmannstraße, Heinrich-Diel-Straße und Marianne-Carré-Straße. Auf Grund von Überlagerungsplänen von historischen Stadtgrundrissen und eingemessenen Festungsteilen im Kontext 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, Generaldirektion Kulturelles Erbe) in die Planung einzubinden.



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

### 3.2.6 Artenschutz (Wechselkröten und Eidechsen)

Es ist möglich, dass auf dem Kaufgrundstück streng geschützte Tierarten vorkommen, die durch die Baumaßnahme nicht zu Schaden kommen dürfen. In Planungs- und Zulassungsverfahren sind die Maßgaben des § 44 Abs. 5 BNatSchG zu beachten. Danach gelten die Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG bei der Durchführung eines zugelassenen Eingriffs sowie eines nach den Vorschriften des BauGB zulässigen Vorhabens (B-Pläne nach § 30, während Planaufstellung nach § 33, im Innenbereich nach § 34) u. a. für die Arten des Anhangs IV der FFH-RL und die europäischen Vogelarten. Um das Eintreten der in § 44 Abs. 1 Nrn. 1 - 3 BNatSchG genannten Verbotstatbestände zu vermeiden, ist der Käufer verpflichtet, das Bauvorhaben fachgutachterlich in Form einer ökologischen Baubegleitung (Umweltbaubegleitung) flankieren zu lassen. Die Bruttokosten für die Herstellung von Ersatzhabitaten sind bis zu einem Maximalbetrag von 3% des Kaufpreises vom Käufer als Verursacher zu tragen. Separate Grundstückskosten für die Bereitstellung der Ersatzflächen werden nicht berechnet. Die Kosten für die Umweltbaubegleitung trägt der Käufer als Verursacher. Die Bruttokosten für die Umsiedlung der Tiere trägt der Käufer bis zu einem Maximalbetrag von 1% des Kaufpreises. Darüber hinaus gehende Kosten trägt die Verkäuferin, soweit die Beauftragung im

Einvernehmen mit dem Umweltamt der Stadt Landau in der Pfalz und der DSK als Verkäuferin erfolgt.

### **3.3 Städtebaurecht / Planungs- und Baurecht**

Die Stadt Landau 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 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. Damit kann ein großer Anteil des städtischen Wohnflächenbedarfs unter Berücksichtigung demographischer Entwicklungen und Erfordernisse an moderne städtische Wohnformen sowie nachhaltigen Bauen im „Wohnpark Am Ebenberg“ gedeckt werden.

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 qualitativvolles 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 dahinterliegenden 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 Verkehrserschließung

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

**Wohnbauvorhaben**

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

**Wohngebäude mit sozialer Wohnraumförderung**

(siehe Vollzugshinweise § 47 LBauO 2015)

Wohnungen für Haushalte mit geringem Einkommen - § 13 LWoFG	1 Stellplatz/Wohnung
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“.

**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 CO<sub>2</sub>-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  $n_{50}$ -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 Projektentwicklung GmbH (ESW) anzuschließen, es hat einen aktuell gültigen Primärenergiefaktor  $f_{p,FW} = 0,49$ . Da der Wert leichten Schwankungen unterliegen kann, sollte dieser spätestens vor Bauantragstellung bei der EnergieSüdwest Projektentwicklung GmbH abgefragt werden. Eine Befreiung vom Anschlusszwang 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/m<sup>2</sup> Grundstücksfläche (netto) und wird durch die EnergieSüdwest Netz GmbH in Rechnung gestellt. Ergänzend hierzu wird die ESW 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.

### **3.4.5 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.

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“

### 3.6 Landesgartenschau 2015

Durch die im Jahr 2015 auf dem überwiegenden Teil des Wohnparks stattgefundene Landesgartenschau ist ein Entwicklungsimpuls für die gesamte Entwicklung der Fläche erfolgt. Die Herstellung des zentralen Grünzuges, dem Südpark, als ein Hauptmerkmal des neuen „Wohnpark Am Ebenberg“ wurde im Rahmen der Landesgartenschau abgeschlossen und leistet einen wichtigen Beitrag für die Wohnbauentwicklung. Der Grünzug stellt die Verbindung/ Verlängerung der Südstadt in den südlich angrenzenden Landschaftsraum dar. Ebenfalls südlich der Bahnlinie ist der Sport- und Freizeitcampus der ehemaligen Landesgartenschau verortet. Diese Daueranlagen stellen für den „Wohnpark Am Ebenberg“ hochwertige Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe dar.



Blick in den Südpark, Quelle: Stadt Landau

## 4. Auswahlverfahren

### 4.1 Verkaufsobjekte

Die zur Ausschreibung stehenden Baufelder sind nachfolgend aufgeführt und haben im Einzelnen folgende Grundstücksgrößen:

**Baufeld Nr. 22a** ca. **6.667 m<sup>2</sup>**

(ohne Bestandsgebäude)

**Baufeld Nr. 25b/d** ca. **3.988 m<sup>2</sup>**

(ohne Bestandsgebäude)

Die Baufelder werden **einzel**n ausgeschrieben. Das Baufeld 25b/d zählt hierbei als eine Einheit. Die Bedingungen und Kriterien zu den Baufeldern können den Anlagen 1 bis 2 entnommen werden.

#### 4.1.1 Rahmenbedingungen/ Vorgaben für die einzelnen Baufelder

Die Vergabe der Baufelder erfolgt zum Festpreis (siehe 4.1.2). Die Bewertung der Beiträge wird entsprechend der Gewichtung der Wertungskriterien vorgenommen. Für jedes einzelne Baufeld sind spezifische Vorgaben zu beachten. Diese können für jedes Baufeld einzeln der Anlage 1 – 2 entnommen werden. Die Nichtbeachtung dieser Vorgaben kann dazu führen, dass das Angebot bei der Bewertung nicht berücksichtigt wird. Für Baufeld 22a ist der Nachweis von sozialem Wohnungsbau gefordert. Wird der mindestens geforderte Anteil an sozialem Wohnungsbau nicht in den Unterlagen nachgewiesen, führt dies automatisch zum Ausschluss vom Verfahren. Gebote unterhalb des Festpreises werden von der Wertung ausgeschlossen.

Der nachfolgenden Übersicht können die einzelnen baufeldbezogenen Kriterien entnommen werden:

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

#### **4.1.2 Preisbindung**

Die Stadt Landau ist gemäß § 169 Abs. 8 BauGB gesetzlich dazu verpflichtet, mindestens die vom Gutachterausschuss oder einem öffentlich bestellten Gutachter ermittelten Verkehrswerte als Einnahme zu erzielen. An die in diesem Exposé genannten Festpreise fühlt sich die Stadt Landau ein Jahr nach Vergabebeschluss des Stadtrates, welcher zeitnah nach der Jursitzung gefasst wird, gebunden.

Sollte es innerhalb dieser Zeit nicht zu einem Kaufvertragsabschluss kommen, so wird die Stadt Landau eine erneute Wertermittlung vornehmen und das Grundstück dem Bieter mit einem 20-prozentigen Wertaufschlag anbieten. Der Bieter kann innerhalb von drei Monaten über die Annahme des aktualisierten Angebotes entscheiden oder vom Kauf zurücktreten.

#### **4.2 Weiterführende Informationen**

Die Stadt Landau hat die DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH, Regionalbüro Wiesbaden (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, deren Weisungsrecht sie insoweit unterliegt.

Der Homepage [www.wohnpark-am-ebenber.de](http://www.wohnpark-am-ebenber.de) sind weitere Informationen zu entnehmen. Detaillierte Ausschreibungsunterlagen können nach Hinterlegung einer Schutzgebühr bei der DSK auf der Homepage heruntergeladen werden (siehe Kapitel 4.3.2).

In den abzuschließenden Kaufverträgen wird sowohl für die Gebäudemodernisierung als auch für die Neubebauung eine Bauverpflichtung aufgenommen, die den Zeitpunkt der Fertigstellung des Vorhabens regelt (i.d.R. 2-3 Jahre nach Abschluss des Kaufvertrages). Ein Entwurf eines Musterkaufvertrages ist in den Ausschreibungsunterlagen vorhanden. Dieser wird im weiteren Verfahren bzw. bei Zuschlagserteilung auf die konkreten Rahmenbedingungen des Baufeldes angepasst und die vergaberelevanten Kriterien fixiert.

### 4.3 Verfahren

Aufgrund der hohen Bedeutung des Konversionsprojektes für die gesamtstädtische Entwicklung legt die Stadt Landau besonderen Wert auf eine hochwertige architektonische Gestaltung der Einzelbaufelder unter Berücksichtigung der städtebaulichen und sozialen Zielsetzungen. Die Grundstücksausschreibung im „Wohnpark am Ebenberg“ erfolgt daher über ein Auswahlverfahren. Die Vergabe erfolgt zum Festpreis. Die Beurteilung erfolgt anhand städtebaulicher, funktionaler und architektonisch-gestalterischer sowie innovativer und sozialer Kriterien.

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. Dieses setzt sich zusammen aus Mitgliedern des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen der Stadt Landau in der Pfalz und jeweils einem externen Experten aus den Gebieten der Stadtplanung, der Architektur sowie der Landschaftsplanung. Vertreter des Stadtbauamtes Landau, die DSK und ein beauftragtes Fachbüro stehen diesem Gremium beratend zur Seite.

Die Ermittlung des besten Angebotes durch das Gremium erfolgt in vier Schritten:

1. Anonyme Vorprüfung nach fachlichen Kriterien und Öffnung und Prüfen der Festpreis-  
anerkennung
2. Vorstellung und Diskussion der anonymen Konzepte in einer Jury
3. Empfehlung einer Rangfolge durch die Jury
4. Öffnen und Prüfen der Bietererklärungen

Nach der Ermittlung des besten Entwurfes erfolgt die Beratung und Beschlussfassung zur Vergabe der Baufelder anonym im Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen sowie im Stadtrat. Alle Bieter werden umgehend mit einem Zu- oder Absageschreiben über die Entscheidung des Stadtrates informiert. Die erfolgreichen Bieter werden zeitnah zu Erstgesprächen mit dem Stadtbauamt und der DSK eingeladen.

Als Abschluss des Vergabeverfahrens werden die Bebauungs- und Nutzungskonzepte im Rahmen einer Ausstellung anonym veröffentlicht. Alle Bieter erklären sich durch die Teilnahme am Vergabeverfahren mit der Veröffentlichung ihrer eingereichten Konzepte einverstanden.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich nicht um ein bedingungsloses Bieterverfahren i. S. d. Kapitel II. 1. der „Mitteilung der Kommission betreffend Elemente staatlicher Beihilfe bei Verkäufen von Bauten oder Baufeldern durch die öffentliche Hand (97/C 209/03)“

handelt, sondern Kapitel II. 2. angewendet wird und die Vergabe zum Festpreis erfolgt.

#### **4.3.1 Zeitlicher Ablauf**

Derzeit sind folgende Schritte für das Vergabeverfahren vorgesehen:

- Veröffentlichung der Grundstücksausschreibung voraussichtlich ab 22.11.2021
- Rückfragenkolloquium voraussichtlich am 13.12.2021, 17 Uhr
- Abgabe der Gebote bis einschließlich 04.02.2022
- Vergabeentscheidung voraussichtlich Frühjahr 2022

Aktuelle organisatorische Informationen zum Rückfragenkolloquium, z.B. hinsichtlich Corona bedingter Einschränkungen und zum Ort entnehmen sie bitte der Homepage [www.wohnpark-am-ebenber.de](http://www.wohnpark-am-ebenber.de) ab 29.11.2021.

Rückfragen können im Vorfeld bis zum 8. Dezember 2021 bei der DSK schriftlich vorzugsweise per Mail eingereicht werden, werden aber ausschließlich im Protokoll des Rückfragenkolloquiums beantwortet und allen Bietern schriftlich zur Verfügung gestellt. Einzelmündliche Fragen sind ausgeschlossen. Während des Kolloquiums sind selbstverständlich mündliche Fragen möglich und werden ebenfalls in das Protokoll aufgenommen.

#### **4.3.2 Ausschreibungsunterlagen**

Zur Erarbeitung der Entwürfe im Rahmen des Auswahlverfahrens werden den Bietern die nachfolgend dargestellten Unterlagen auf der Homepage [www.wohnpark-am-ebenber.de](http://www.wohnpark-am-ebenber.de) zur Verfügung gestellt. Nach Zahlungseingang einer Schutzgebühr von 150,00 Euro erhalten die Bieter die Zugangsdaten zum Herunterladen der Unterlagen. Die Schutzgebühr ist auf das Treuhandkonto der DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH, IBAN DE21548625000001755544 bei der VR-Bank Südpfalz eG unter Angabe des Stichworts „Auswahlverfahren Ebenberg 2021“ einzuzahlen. Diese Schutzgebühr wird nicht rückvergütet. Die Ausschreibungsunterlagen werden nach Zahlung der Schutzgebühr von der DSK per download-link zur Verfügung gestellt.

Unterlagen auf der Homepage „Wohnpark Am Ebenberg“

Allgemein zugänglich:

- Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Landau/Pfalz
- Bebauungsplan C 25 inkl. Schallschutzgutachten
- Städtebaulicher Rahmenplan „Wohnpark Am Ebenberg“ inkl. Gestaltungshandbuch,
- Gestaltungssatzung
- Vermarktungslageplan, Stand Juli 2021

- Informationen zur geologischen Situation ([www.bodenhebungen-landau.de](http://www.bodenhebungen-landau.de))

Gegen Gebühr:

- Luftbilddaufnahmen
- Digitale Plangrundlagen (Auszug Stadtgrundkarte etc.)
- Sonstige Gutachten / Untersuchungen (z. B. Geländeerkundung)
- Musterkaufvertrag
- Baufeldbezogene Informationen zu Baugrund und Altlasten
- Informationen zur Kampfmittelfreiheit

**4.3.3 Abgabe des Gebots**

Gebote sind für jedes einzelne Baufeld gesondert einzureichen. Angebote für mehrere Baufelder im Paket sind nicht zulässig und werden von der Wertung ausgeschlossen. Es besteht jedoch die Möglichkeit, sich auf mehrere Baufelder separat zu bewerben.

Jedem Gebot sind folgende Unterlagen beizufügen:

- Erklärung Festpreisannahme
- Bietererklärungen
  - Zum Nachweis der persönlichen Lage des Bieters (z. B. Auszug Gewerbe- bzw. Bundeszentralregister, Auszug Berufs- und Handelsregister)
  - Zum Nachweis der wirtschaftlichen und finanziellen Leistungsfähigkeit (z. B. Gesamtumsätze der letzten fünf Geschäftsjahre, Gesamtumsätze der letzten fünf Geschäftsjahre zu Projekten, die mit den hier ausgeschriebenen Projekten vergleichbar sind, Kaufpreis- und Gesamtprojektfinanzierungsnachweise einer deutschen Bank)
  - Zum Nachweis der technischen Leistungsfähigkeit (z. B. Darstellung von Referenzen der wesentlichen in den letzten fünf Jahren erbrachten eigenen Leistungen, die mit den hier zu erbringenden strukturell vergleichbar sind, z. B. Entwicklung, Planung und Realisierung innerstädtischer Bebauung, Neubau von mehrgeschossigen Wohnhäusern)
- oder
- bei privaten Investoren und Baugemeinschaften, die die o.g. Unterlagen nicht erbringen können, den Nachweis einer deutschen Bank über die Solvenz des Bieters zur Durchführung des geplanten Investitionsvorhabens sowie den Nachweis der Zusammenarbeit (Arbeitsgemeinschaft) mit einer fachkundigen Person (Architekt, Projektentwickler, Bauträger, etc.); die Fachkundigen haben die o. g. Nachweise (persönliche Lage, wirtschaftliche und finanzielle Leistungsfähigkeit sowie technische Leistungsfähigkeit) – soweit vorhanden – vorzulegen
- Lageplan im Maßstab 1:500

- Bebauungs- und Nutzungskonzept bzw. Modernisierungskonzept, im Maßstab 1:500 mit Aussagen über Nutzungsverteilung (geschossweise) in den Gebäuden, einschließlich Nachweis der Stellplätze, Erschließung sowie Freiraumkonzept, aus dem auch die verwendeten Materialien und Elemente erkennbar werden
- Grundrisse und Ansichten aller Geschosse im Maßstab 1:200
  - Der Nachweis von ausdrücklich geforderten Nutzungen mit Flächenangaben hat im Grundriss zu erfolgen
- Flächenberechnungen (städtebaulichen-architektonische Kenndaten und Nutzflächen)
- Formblatt zu Aspekten der Nachhaltigkeit
- Erläuterungsbericht (max. 2 DIN A4-Seiten) einschließlich Aussagen zur Stellplatzanzahl und zu den vorgesehenen Nutzungen
- Papiausdrucke und digitale Daten der vorgenannten Pläne/Abbildungen sowie sämtlicher Schriftstücke
- Digitale Daten auf USB-Stick
  - Pläne als jpeg oder tiff-Datei mit 300 dpi im DIN A3-Format und in Originalformat
  - dxf- oder dwg-Dateien der zeichnerischen Darstellung
  - Flächenberechnungen im xls- oder pdf-Format

Es sind maximal vier gerollte Pläne, jeweils in Größe DIN A0 einzureichen.

Sind zur Nachvollziehbarkeit und zum Verständnis der planerischen Idee und des Konzeptes Details jeglicher Art (zeichnerisch, textlich, rechnerisch) erforderlich, werden diese ergänzend erwartet.

Die Angebotsunterlagen sind bis Donnerstag, den **04. Februar 2022**, ausschließlich an folgende Adresse **anonym** und in deutscher Sprache zu senden oder **bis 12:00 Uhr** dort abzugeben:

**Stadt Landau in der Pfalz**  
**Stadtbauamt**  
**Abteilung Stadtplanung und Stadtentwicklung**  
**Königstraße 21**  
**76829 Landau in der Pfalz**

Auf die [Dienstzeiten](#) wird verwiesen.

Für einen fristgerechten Eingang der geforderten Unterlagen sind die Bieter verantwortlich.

Als Zeitpunkt der Abgabe gilt im Falle der Einlieferung bei der Post oder einem anderen Transportunternehmen der Tagesstempel, unabhängig von der Uhrzeit.

Die Angebotsunterlagen sind anonym und aufgeteilt in drei verschlossene, undurchsichtige Umschläge einzureichen. Ein Umschlag enthält die verbindliche Erklärung der Festpreisannahme. Der zweite Umschlag enthält die Bietererklärungen. Der dritte Umschlag enthält die einzureichenden Pläne (Lageplan, Bebauungs- und Nutzungskonzept bzw. Modernisierungskonzept, Ansichten, Grundrisse und ggf. Details) sowie die Flächenberechnungen, das Formblatt zur Nachhaltigkeit den Erläuterungsbericht und den USB-Stick (digitale Pläne/Abbildungen). Zur Wahrung der Anonymität ist als Absender die Anschrift des Empfängers mit der Kennzeichnung „Wohnpark am Ebenberg – Auswahlverfahren 2021“ zu verwenden. Dies gilt für alle drei Umschläge.

Alle einzureichenden Unterlagen (Pläne, Flächenberechnungen, Formblatt, Erläuterungsbericht, USB-Stick etc.) sind in allen Teilen durch eine freiwählbare Kennzahl bestehend aus sechs arabischen Kapiteln in der rechten oberen Ecke zu kennzeichnen. Die Kennzahl darf keine Rückschlüsse auf den Teilnehmer (Geburtsjahr, Telefonnummer usw.) zulassen. Ebenso darf die Ziffer nicht aus sechs identischen Nummern bestehen (z.B. 111111).

Der Umschlag mit der Festpreiserklärung ist zusätzlich – neben der o. g. Kennzahl – mit der Angabe: „Wohnpark Am Ebenberg – Ausschreibung 2021“ und dem Zusatz „Kaufangebot bitte nicht öffnen“ zu versehen. Die beiden weiteren Umschläge sind zusätzlich – neben der o. g. Kennzahl – mit der Angabe: „Wohnpark Am Ebenberg – Ausschreibung 2021“ und den Zusätzen „Bietererklärung“ bzw. „Planunterlagen“ 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 2013) noch um eine Ausschreibung nach VOB/A bzw. VgV handelt.

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

#### **4.3.4 Angebotswertung**

Die Zuschlags- und Wertungskriterien sowie deren jeweilige Gewichtung für die einzelnen Baufelder sind den Anlagen 1 – 2 zu entnehmen.

Die Vorprüfung erfolgt durch ein unabhängiges, von der Stadt Landau beauftragtes Fachbüro in Zusammenarbeit mit dem Stadtbauamt und der DSK.

Die Bewertung der Einreichungen und Bildung einer Rangfolge erfolgt durch eine Jury. Die Jury besteht aus ausgewählten Mitgliedern des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen sowie drei Experten aus dem Fachgebiet des Städtebaus, der Architektur und der Landschaftsplanung.

Die Ergebnisse der Bewertung werden dem Rat der Stadt Landau zur Beschlussfassung vorgelegt. Die Vergabe der Baufelder erfolgt durch eigenständige Entscheidung und Beschluss des Rates der Stadt Landau. Die Stadt Landau beabsichtigt gemäß den o. g. Kriterien eine Rangfolge der eingegangenen Gebote für jedes Baufeld zu beschließen und behält sich vor, bei einem Scheitern des Projekts nach Zuschlagserteilung einen nachrangig platzierten Bieter auszuwählen.

Auf Wunsch des Stadtrates können ergänzend dazu auch einzelne Bieter aufgefordert werden, Ihre Angebote/ Konzepte in einer Gremiensitzung vorzustellen.

## 5. Ansprechpartner

---

**DSK Deutsche Stadt- und  
Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH**  
**Entwicklungsträger und Treuhänder der Stadt Landau in der Pfalz**

Herr Ronald Becker

Regionalbüro Wiesbaden  
Frankfurter Straße 39  
65189 Wiesbaden  
Tel: +49 611 3411-3165  
Fax: +49 611 3411-37165  
ronald.becker@dsk-gmbh.de  
www.dsk-gmbh.de

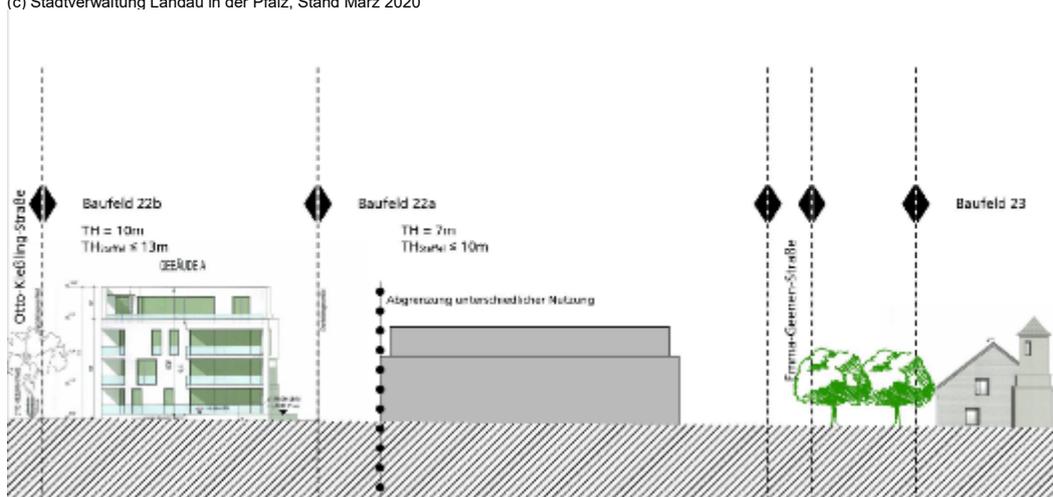
**Anhang Luftbildaufnahmen**

Die eingefärbten Flächen dienen zur Orientierung und können von der Gesamtfläche des benannten Baufeldes abweichen.

**Baufeld 22a**

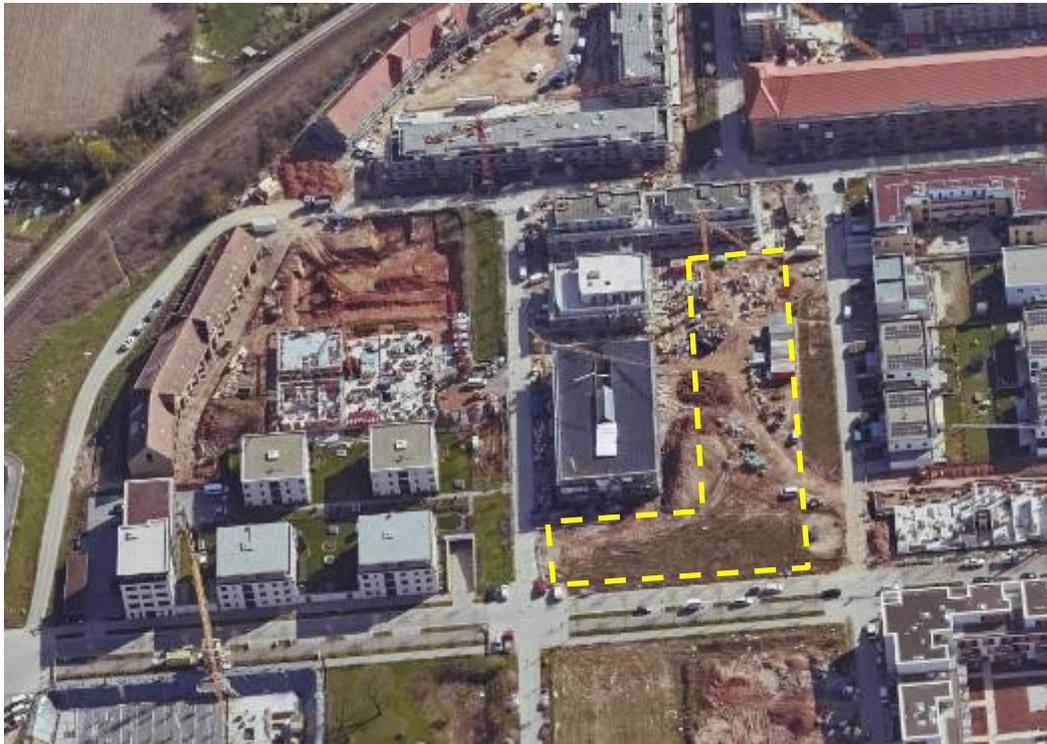


(c) Stadtverwaltung Landau in der Pfalz, Stand März 2020



Entwurf einer Straßenabwicklung der Fritz-Siegel-Str., Richtung Norden, Quelle: Stadt Landau

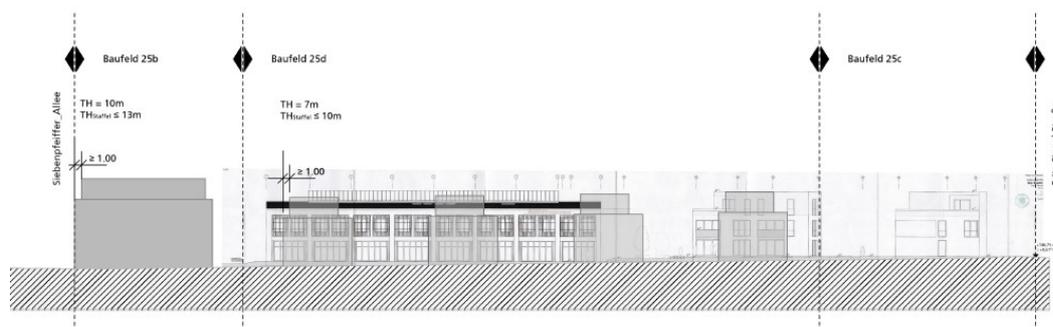
**Baufeld 25b/d**



(c) Stadtverwaltung Landau in der Pfalz, Stand März 2020



Entwurf einer Straßenabwicklung der Siebenpfeifer-Allee Richtung Süden, Quelle: Stadt Landau



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

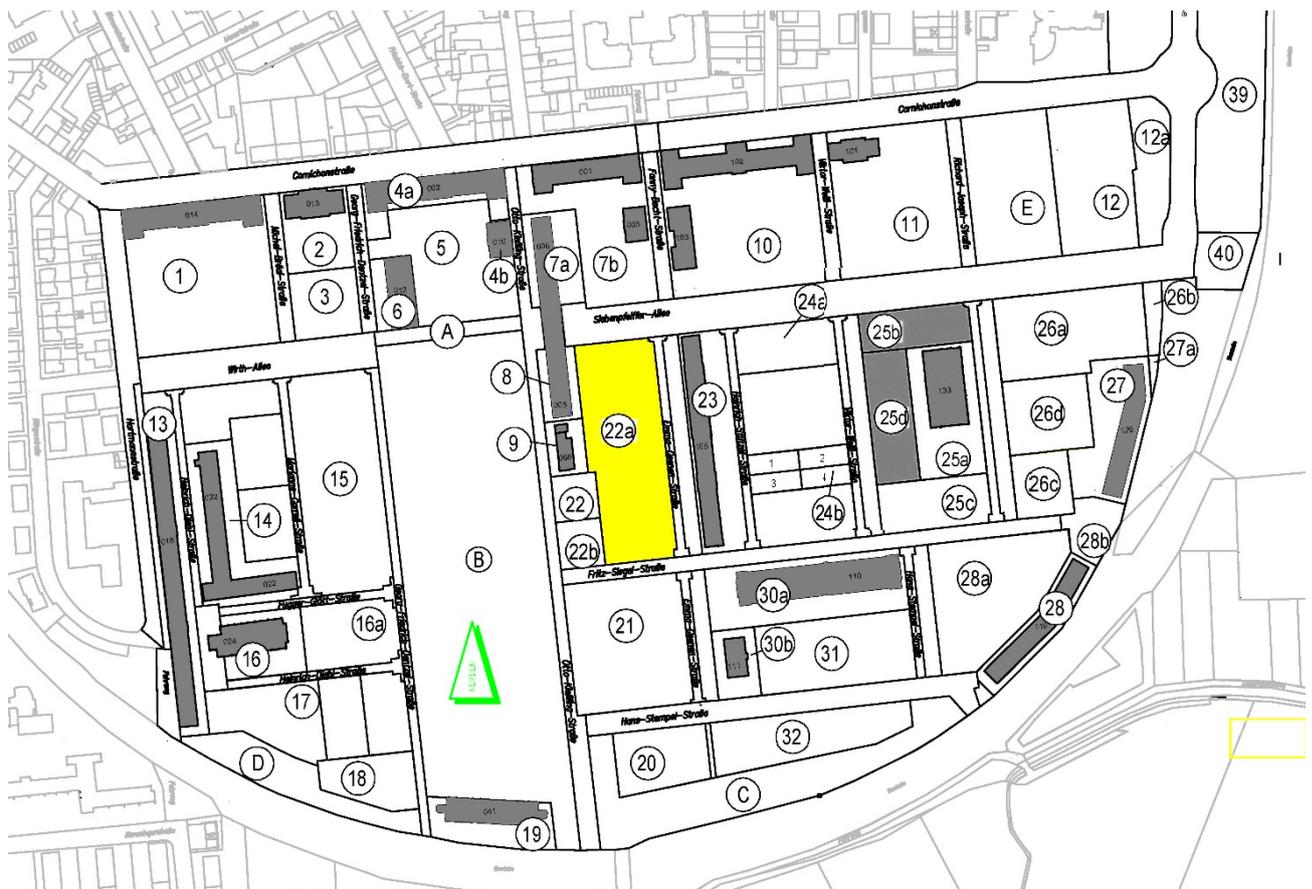
# Anlage 1 – Baufeld 22a

## 1. Kurzbeschreibung des Baufelds/ Städtebauliche Qualitäten

Der „Wohnpark Am Ebenberg“ bietet neben unterschiedlichen Wohnformen und Bautypologien zahlreiche Nutzungen an: Fußläufig sind Kitas, Gastronomie, Einkaufsmärkte, Park- und Sportanlagen sowie kleine Gewerbeeinheiten (z.B. Büros, Friseur usw.) erreichbar. Über die nahegelegene Fußgänger- und Radfahrerbrücke ist außerdem in 5 min der Gewerbepark „Am Messegelände“ mit seinen vielfältigen Sport- und Freizeitangeboten zu erreichen.

Das zentral gelegene Baufeld 22a liegt zurückversetzt hinter der Parkseitigen Bebauung. Der aufstehende charakteristische Gebäudebestand aus der bayrisch/französischen Militärzeit -östlich und westlich- prägt den Standort. Die flankierenden Bestandsgebäude östlich und westlich des Baufeldes sind eingeschossige meist langgestreckte Ziegelbauten mit hoch aufstehenden Dächern, die inzwischen wohnbaulich genutzt werden.

Die östlich angrenzende Emma-Geenen-Straße wird als verkehrsberuhigter Bereich von einem 10m breiten öffentlichen Grünstreifen mit Baumbestand begleitet. Damit wird ein zusätzlicher Abstand zur nächsten Wohnbebauung gewahrt und die städtebaulichen Ziele „Straße als Lebensraum“ und „gartenbezogenes Wohnen“ verfolgt.



Lage des Baufeldes 22a, Quelle: Stadtverwaltung LD



Luftbild des Baufeldes 22a aus Richtung Norden, Quelle: Stadtverwaltung LD

## **2. Städtebauliche Zielvorstellungen**

Das Baufeld 22a hat eine Größe von ca. 6.667 m<sup>2</sup>. Der Rahmen- bzw. Bebauungsplan sieht eine stadtvillenartige, zweigeschossige Bebauung mit Staffelgeschoss vor. Entlang der nördlich angrenzenden Siebenpfeiffer-Allee ist eine riegelartige Bebauung zur Fassung des Straßenraums vorgesehen. Die lockere, punktartige Bebauung ist Ausdruck des gartenbezogenen Wohnens. Gleichfalls ist unter Einhaltung dieses Leitbildes und der Festsetzungen des Bebauungsplanes eine verdichtete Struktur, insbesondere an den Ecksituationen denkbar.

Die Baugrenzen im Osten und Süden sind zur Fassung des Straßenraums einzuhalten. Typologisch ist ein großes Spektrum denkbar: Townhouses, Reihenhäuser und Mehrfamilienhäuser. Gewünscht ist eine klare kubische und auf das Wesentliche reduzierte Bauform, welche eine Erhöhung durch ein Staffelgeschoss erfährt und ein klar lesbares und ruhiges Erscheinungsbild – nach Möglichkeit durch Festlegung auf eine einheitliche Traufhöhe - gewährleistet.

Nach Osten und Süden sind dem Baufeld 8 - 9 m breite private Vorgärten zugeordnet (siehe Bebauungsplan), die als Terrasse nutzbar sind. Eine Abgrenzung zum öffentlichen Raum soll offen und transparent bzw. ohne Zaun, maximal über Heckenpakete erfolgen. Die Vorgärten sind zu begrünen und attraktiv zu gestalten, so dass die Qualität des Straßenraums als Lebensraum für die Bewohner unterstützt wird. Die Gebäudeeingänge sollen großzügig, offen und freigestellt zum öffentlichen Straßenraum orientiert werden, um Auffindbarkeit und Adressbildung zu ermöglichen.

Die Pkw-Erschließung über die Siebenpfeiffer-Allee ist ausgeschlossen, da eine Überführung des öffentlichen Grünstreifens sowie des an die Baulinie angrenzenden Gehweges nicht möglich ist. Die projektbedingten Stellplätze sind in einer Tiefgarage mit Verzicht auf oberirdische Stellplatzlösungen nachzuweisen. Die Nebennutzungen (Abstellräume, Müllsammelplätze, Fahrradabstellplätze) sind ebenfalls in der Tiefgarage unterzubringen, sofern dies nicht in den Hochbauten möglich ist.

Das Baufeld liegt im sogenannten Südpark-Quartier (siehe Gestaltungsfibel und -satzung): Das „Südpark-Quartier“ weist vorwiegend 3-4-geschossige Stadtvillen auf. Diese gruppieren sich um eine großzügig bemessene und intensiv gestaltete Grünfläche, die sich südlich an den Theodor-Heuss-Platz anschließt - den Südpark. Die solitäre Bebauungsstruktur schafft eine hohe städtebauliche Durchlässigkeit, so dass auch die Grundstücke in zweiter Reihe aufgewertet werden. Der Südpark stellt das zentrale Freiraumangebot für den Wohnpark und die angrenzenden Stadtteile dar. Im Südpark-Quartier müssen alle Einfriedungen zum öffentlichen Raum mit geschnittenen Ahorn- oder Hainbuchenhecken (*Acer campestre*, *Carpinus Betulus*) in einer Höhe von max. 1,25 m erfolgen. Alternativ können Beton- oder Natursteinmauern mit einer maximalen Höhe von 1,25 m geplant werden. Die Farbigkeit der Mauern muss, in Abstimmung mit den Fassadenfarben, im Bereich zwischen beige, grau und braun liegen. Ebenfalls möglich sind rötliche Klinkermauern, in Anlehnung an die Bestandsbebauung.

Die geschlossene Bebauung im Norden des Baufeldes liegt im Theodor-Heuss-Quartier mit einer auf den massiven ehemals militärischen Gebäudebestand abgestimmten Gestaltungsleitlinie. Hier ist ein sinnvoller Übergang zwischen den beiden Leitideen zu finden.

Das Thema Klimaschutz ist eine der herausragenden Aufgaben der Zukunft. Daher werden von den einzureichenden Konzepten Ideen und Maßnahmen aus den unterschiedlichen Themenbereichen des klimaangepassten und ökologischen Bauens erwartet: Dies können hinreichend beschriebene Konzepte z.B. zur Regenwasserrückhaltung, zu ökologischen Baumaterialien, Integration erneuerbarer Energien, Einsatz energieeffizienter Systeme oder auch baulichem sommerlichem Wärmeschutz etc. sein.

### 3. Nutzungsvorgaben

Der rechtskräftige Bebauungsplan C25 setzt für das Grundstück ein Allgemeines Wohngebiet fest. Allgemein zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienende Läden, sowie nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Die Landauer Quotierungsrichtlinie ist einzuhalten. Mindestens ein Drittel der neu geschaffenen Wohnfläche (33,3%) soll zeitlich befristet als **sozialer Wohnraum** zur Verfügung stehen.

Davon sind mindestens die Hälfte der Fläche (50%) ausschließlich für Haushalte mit geringem Einkommen, also bis zur Einkommensgrenze nach § 13 Abs. 2 Landeswohnraumförderungsgesetz Rheinland-Pfalz (LWoFG), nachzuweisen. Die Miete darf hier nach der Mietstufe 5 (Zuordnung durch das Land Rheinland-Pfalz) zum heutigen Zeitpunkt max. 6,40 Euro je m<sup>2</sup> betragen. Die Mietobergrenze für Wohnungen für Haushalte mit einem Einkommen bis zu 60% über der Einkommensgrenze liegt bei 7,40€/m<sup>2</sup>. Die Miethöhe bzw. Mietobergrenze wird per Darlehensvertrag mit der Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz (ISB) vereinbart. Auch die Erhöhungsmöglichkeiten werden direkt festgelegt.

Für die Wohnungsgrößen gelten folgende Bedingungen für Haushalte mit geringen Einkommen/ Haushalte mit Einkommen über der o.g. Einkommensgrenze:

- Einraumwohnungen dürfen bis zu 50 m<sup>2</sup> groß sein,
- Zweiraumwohnungen bis zu 60 m<sup>2</sup>/ 65 m<sup>2</sup>,
- Dreiraumwohnungen bis zu 80 m<sup>2</sup>/ 90 m<sup>2</sup>,
- Vierraumwohnungen bis zu 90 m<sup>2</sup>/ 100 m<sup>2</sup>
- Fünfraumwohnungen bis zu 105 m<sup>2</sup>/ 115 m<sup>2</sup>

Die Wohnungsgrößen erhöhen sich für jeden weiteren Raum um 15 m<sup>2</sup>. Küchen zählen nicht als Raum. Wohnungen unter 30 m<sup>2</sup> werden durch die ISB nicht gefördert.

Als Kompensation für die aufgrund der Deckelung der Mieten entgangenen Einnahmen gewährt die ISB oder das Land Rheinland- Pfalz eine Förderung. Ein Anspruch darauf besteht jedoch nicht. Beim Neubau erfolgt die Förderung durch ein nachrangig gesichertes Darlehen der ISB. Die Höhe des Grunddarlehens beträgt bei Wohnungen für Haushalte mit geringem Einkommen 2.075 Euro je m<sup>2</sup> förderfähiger Wohnfläche und für Wohnungen für Haushalte mit einem Einkommen bis zu 60% über der Einkommensgrenze 1.375 €/m<sup>2</sup>. Zudem können noch Zusatzdarlehen und Tilgungszuschüsse (35% auf das

Grunddarlehen) pro Wohnung gewährt werden. Es wird auf die Internetpräsenz der ISB verwiesen: <https://isb.rlp.de/foerderung/751-752.html#tab9894-3> .

Die Dauer der Miet- und Belegungsbindung beim ISB-Darlehen beträgt 20 oder 25 Jahre für Wohnungen für Haushalten mit geringen Einkommen und 15 Jahre für Wohnungen für Haushalte mit einem Einkommen bis zu 60% über der Einkommensgrenze. Für nähere Informationen siehe <http://www.isb-rlp.de/> und LWoFG. Ergänzend werden die genannten Rahmenbedingungen im Kaufvertrag und Grundbuch festgehalten. Nach Ablauf der jeweiligen Bindungsfristen behält sich die Stadt Landau für die errichteten öffentlich geförderten Wohnungen ein Vorkaufsrecht vor.

#### **4. Städtebauliche und gestalterische Ziele**

Bei der Planung und Entwicklung der Baufelder sind folgende Plangrundlagen der Stadt Landau in der Pfalz zu berücksichtigen:

- Bebauungsplan C25
- Städtebaulicher Rahmenplan „Wohnpark Am Ebenberg“
- Gestaltungshandbuch „Wohnpark Am Ebenberg“.
- Gestaltungssatzung „Wohnpark Am Ebenberg“

Ferner sind folgende städtebauliche und gestalterische Ziele der Stadt Landau bei der Überplanung des Baufeldes zu beachten:

- Die Neubauten sollen sich mit den Bestandsgebäuden in ein stimmiges Gesamtbild fügen. Denn gerade hierdurch wird der Charakter des neuen Stadtteils maßgeblich mitbestimmt. Insbesondere auf die gestalterische Ausbildung der Fassaden zum öffentlichen Raum hin ist zu achten.
- Ziel ist die Ausbildung von Riegeln im Norden und Süden, die die **Raumkanten** zu den Straßen definieren. Gleichzeitig ist im Sinne des gartenbezogenen Wohnens eine lockere Punktbebauung entlang der Emma-Geenen-Straße gewünscht.
- Vor- und Rücksprünge von den im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen zum öffentlichen Raum sind zu vermeiden und sind nur in begründeten Ausnahmefällen zulässig.
- Zur Entwicklung einer gewissen Urbanität sind die Regelungen der städtebaulichen Dichte und der **Gebäudehöhen** maßgebend. Damit die Gebäudehöhe eindeutig und gebietsübergreifend ablesbar wird, setzt der Bebauungsplan C25 für alle Baufelder zwingende Traufhöhen fest.
- Der Nachweis der erforderlichen Stellplätze muss in einer **Tiefgarage** auf dem gleichen Grundstück erfolgen. Die Zu- und Abfahrt muss über die Emma-Geenen-Straße erfolgen. Die Zu- und Abfahrten sollten so reduziert wie möglich, in das Gebäude integriert angelegt und eingegrünt werden. Die Tiefgarage sollte komplett unterhalb der vorhandenen Erdoberfläche errichtet werden.
- **Nebennutzungen** (Abstellräume, Fahrradparkplätze etc.) sind vorzugsweise in die Tiefgarage oder Gebäude zu integrieren.
- Die Vorgartenzonen sind gemäß dem Gestaltungshandbuch zu gestalten.
- **Die Einfriedung** des Baufeldes ist zwingend vorzunehmen. Hierzu sind die Empfehlungen des Gestaltungshandbuchs/ Vorgaben der Gestaltungssatzung zu beachten.
- Die **Farbe und Materialität** der Neubauten sollen gemäß den Empfehlungen des Gestaltungshandbuchs und in Abstimmung auf die Bestandsgebäude gewählt werden.
- Der durch die Neubauten entstehende innenliegende Freibereich ist zumindest in Teilen gemeinschaftlich zu nutzen.

## **5. Grundsätze der Ausschreibung**

- Die Ausschreibung erfolgt für Baufeld 22a. Kombinierte Bewerbungen mit anderen Baufeldern sind nicht möglich und werden ausgeschlossen.
- Wird der geforderte Anteil an sozialem Wohnungsbau nicht nachgewiesen führt dies zum Ausschluss vom Verfahren.
- Die Veräußerung des Baufeldes 22a erfolgt zum Festpreis von 2.506.792 €, 376€/m<sup>2</sup>.
- Die Bewertung der Angebote erfolgt auf Basis der nachfolgend erläuterten Kriterien.

## **6. Bewertungskriterien:**

Die Bewertung erfolgt nach folgenden Oberkriterien (allgemeine und besondere) und Gewichtungen:

- **architektonische und städtebauliche Qualität 40%**
- **energetisches und ökologisches Konzept 30 %**
- **sozialgerechte Stadtentwicklung 30%**

Für die Oberkriterien gelten die nachfolgend angeführten Unterkriterien und Gewichtungen:

### **Architektonische und städtebauliche Qualität (40%)**

#### **a) Städtebauliche Planung (10%)**

Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplans, der Gestaltungssatzung und der Vorgaben des Rahmenplans inkl. Gestaltungshandbuch sowie Berücksichtigung der städtebaulichen Vorgaben.

Für das Konversionsgelände der ehem. Kaserne „Estienne et Foch“ gibt der Bebauungsplan C25 den Rahmen der städtebaulichen Entwicklung vor. Die Festsetzungen des Bebauungsplans und der Gestaltungssatzung „Wohnpark Am Ebenberg“ sind bei der Planung zu berücksichtigen. Dies gilt insbesondere für die Festsetzungen zu:

#### **Bebauungsplan**

- Baulinien und Baugrenzen
- Höhenentwicklung und -staffelung der Gebäude
- Begrünung/ Bepflanzung von privaten Grundstücksflächen
- Immissionsschutzrechtliche Vorgaben
- Unterbringung von Stellplätzen in der Tiefgarage und ggf. Einbindung der oberirdischen Stellplätze in die Freiraumplanung

#### **Gestaltungssatzung und -fibel**

- Dächer
- Materialität und Farbe der Fassaden
- Freibereiche und Einfriedung
- Unterbringung von Nebenanlagen, Werbung

Um dem Ziel einer ganzheitlichen Entwicklung gerecht zu werden, sind die allgemeinen textlichen Beschreibungen und Intentionen des Rahmenplans inkl. des Gestaltungshandbuchs als städtebaulich-gestalterische Richtlinie zu verstehen. Grundgedanke ist die Orientierung der Entwicklung an der Idee der Gartenstadt bzw. deren Neuinterpretation z. B. hin sichtlich der Zonierung und Gestaltung von Grünstrukturen und Freiräumen, der Ausprägung sozialer Strukturen im Plangebiet sowie der ökologischen bzw. energetischen Anforderungen an das neue Stadtquartier.

Die folgenden wesentlichen Aspekte sind in den Angebotsunterlagen insbesondere zu beachten:

- Tiefgarageneinfahrten sind in Baukörper oder die Außenanlagen zu integrieren.
- Die Gestaltung der Freibereiche soll offen und transparent sein. Die rückwärtigen Freibereiche sollen den Bewohnern den notwendigen (ggf. gemeinschaftlichen) Freiraum zur Verfügung stellen.
- Bei Übergängen zwischen öffentlichen und privaten Räumen ist auf eine abgestimmte Gestaltung (Farben, Muster etc.) zu achten.
- Die Maßstäblichkeit der Neubauten insgesamt und der einzelnen Bauteile hat auf den angrenzenden Bestand Rücksicht zu nehmen.
- Neue Gebäude sollen sich hinsichtlich Gliederung, Proportion und Material an den historischen Bestand anlehnen oder bewusste Kontraste ausbilden.

**b) Architektursprache: Einhaltung der Vorgaben des Gestaltungshandbuchs und der Gestaltungssatzung sowie deren gestalterischen Vorgaben (20%)**

Erwartet werden insbesondere:

- Maßstäbliche und angemessene Gebäudekubatur und Dachform
- Integration technisch-energetischer Elemente in die Gebäudekubatur und Fassadengestaltung
- Die Fassaden der Neubauten sollen vielschichtig aussehen, um eine monotone Erscheinung zu vermeiden
- Harmonische, aufeinander abgestimmte Materialien und Farben für die Fassadenelemente und Dachflächen
- Konzept zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs, das ein Höchstmaß an städtebaulicher und verkehrlicher Qualität ermöglicht/ Berücksichtigung der Vorgabe einer gemeinsamen Erschließung mit dem südlichen Baufeld
- Einbindung der Nebenanlagen (Garagen/ Carports, Müllsammelanlagen und separate Abstellgebäude) in das Gesamtfunktions- und Gestaltungskonzept der Hauptgebäude
- Anordnung und Gestaltung der Eingangsbereiche der Gebäude (Übergang öffentlich/ privat) und die Verknüpfungen mit dem Freiraum

**c) Berücksichtigung denkmalpflegerischer Belange (5%)**

Ein wesentliches Merkmal des neuen Stadtquartiers „Wohnpark am Ebenberg“ ist das Nebeneinander zwischen alter und neuer Bausubstanz. Bei Neubauten ergeben sich insbesondere folgende Merkmale:

- Die Maßstäblichkeit der Bebauung insgesamt und der einzelnen Bauteile hat auf den angrenzenden Bestand Rücksicht zu nehmen.
- Neue Gebäude sollen sich hinsichtlich Gliederung, Proportion und Material an den historischen Bestand anlehnen oder bewusste Kontraste ausbilden.

**d) Nahmobilität/Barrierefreiheit (5%)**

Der „Wohnpark am Ebenberg“ ist auf Grund seiner stadträumlichen Lage prädestiniert, der Idee der „Stadt der kurzen Wege“ gerecht zu werden. Infrastruktureinrichtungen (Kindertagesstätte, Bäcker, Lebensmittelmarkt, Ärzte, Restaurants etc.) befinden sich im Plangebiet bzw. sollen dort angesiedelt werden. Auf Grund der räumlichen Nähe zur Innenstadt sind darüber hinaus alle wichtigen Einrichtungen in kurzer Entfernung erreichbar. Folgende Merkmale sind bei der Angebotsabgabe insbesondere zu berücksichtigen:

- Nachweis von integrierten Fahrradabstellplätzen
- Möglichst direkter barrierefreier Zugang zum öffentlichen Raum
- Aussagen zu Abstellflächen für Kinderwagen, Rollatoren etc. (in Abhängigkeit der Wohnform)
- Aussagen zu Carsharing-Angeboten

## **Energetisches und ökologisches Konzept 40 %**

Ziel ist es insgesamt, unter energetischen Aspekten ein CO<sub>2</sub>-neutrales Stadtquartier zu schaffen. Daher sind die in Kapitel 3.4.1 „Erschließungsanlagen, Ver- und Entsorgung, Energiekonzept, Lärm“ des Exposé definierten Vorgaben einzuhalten. Darüber hinaus sind weitere nachhaltige Maßnahmen am Gebäude möglich und können erläutert werden.

- Baustoffe (geringen Umweltwirkungen (v. a. CO<sub>2</sub>-Emissionen), geringer Primärenergiebedarf)
- möglichst geringes Bauvolumen (m<sup>3</sup>) sowie günstige Kompaktheit, Dauerhaftigkeit)
- Wiedernutzung (Recycling) von Baumaterialien, z.B. Hybridbauweise bzw. Verwendung von nachwachsenden Rohstoffen (z.B. Holz) bei geeigneten Bauteilen und Konstruktionen
- Maßnahmen zur Trinkwassereinsparung/Regenwassernutzung
- Regenwasserretention, z.B. intensive Dachbegrünung oder Speicherelemente von mindestens 8,5 l / m<sup>2</sup> Wasserspeicher
- Definition eines Energiestandards unter Berücksichtigung der städtebaulichen Situation
- Einhaltung des geforderten KfW-Standards sowie Einhaltung der EnEV für den Bestand
- Integration technisch-energetischer Elemente in die Gebäudekubatur und Fassadengestaltung
- bauliche Maßnahmen des sommerlichen Wärmeschutzes

## **sozialgerechte Stadtentwicklung 30%**

### **a) Anteil der Sozialwohnungen an den Gesamtwohnungen (15%)**

Die Stadt Landau verzeichnet seit einigen Jahren einen rasanten Bevölkerungszuwachs. Damit einhergehen steigende Mieten und ein zusätzlicher Bedarf an preisgünstigem Wohnraum für breite Bevölkerungsschichten. Aus diesem Grund hat die Stadt Landau das Baufeld 22a für die Errichtung von mind. 33,3% der Wohnfläche für sozial geförderte Wohnungen nach § 13 Abs. 2 LWoFG ausgeschrieben. Davon sind mindestens die Hälfte der Fläche (50%) ausschließlich für Haushalte mit geringem Einkommen, also bis zur Einkommensgrenze nach § 13 Abs. 2 LWoFG, nachzuweisen. Die übrige Wohnfläche dürfen durch Haushalte mit einem Einkommen bis zu 60% über der Einkommensgrenze bezogen werden. Je höher darüber hinaus der gesamte Anteil an sozial geförderten Wohnungen auf dem Baufeld ist, desto höher die Bewertung. Siehe Punkt 3 Nutzungsvorgaben.

### **b) Verteilung der Sozialwohnungen auf dem Baufeld (10%)**

Eine entscheidende Frage für die Vermarktung der gesamten Wohnungen ist die Verteilung der Sozialwohnungen auf dem Baufeld. Positiv bewertet wird eine überzeugende Argumentation für das gewählte Konzept (Bündelung Gebäudeweise oder Verteilung in allen Gebäuden). Wie kann ein gutes Nebeneinander von Menschen unterschiedlichen Einkommensgruppen durch gute städtebauliche und architektonische Lösungen erzeugt werden? Folgende Aussagen sind insbesondere zu treffen:

- Zielgruppe des Wohnraumangebots/ Verknüpfung mit Wohnform
- Verteilung von Eigentums- und Mietwohnungen
- Definition von Qualitätsstandards
- Angebot an Gemeinschaftsräumen/-Wohnungen und deren Integration/ Lage innerhalb der Gesamtanlage

### **c) Nutzerangepasste Architektur und Freiflächengestaltung (5 %)**

Gerade unter dem Gesichtspunkt der Gradwanderung zwischen Gewinnmaximierung, den unterschiedlichen Ansprüchen der verschiedenen Bewohnergruppen werden clevere, differenzierte und durchdachte Lösungen in Hinblick auf die städtebauliche, architektonische und Freiraum-Qualität entsprechend gewichtet.

# Anlage 2 – Baufeld 25b/d

## 1. Kurzbeschreibung des Baufelds/ Städtebauliche Qualitäten

Das Baufeld 25 b/d hat eine Größe von insgesamt ca. 3.988 m<sup>2</sup>. Das Baufeldpaket besteht aus einem nördlichen Bereich, Baufeld 25b, und einem sich südlich anschließenden Baufeld 25d. Baufeld 25b ist zentral an der Haupteerschließungsachse „Siebenpfeiffer-Allee“ gelegen, die in kurzer Zeit zu den vielfältigen Nutzungen des Wohnparks und in der Umgebung (Gewerbepark Am Messegelände) führt. Das Baufeld 25d spannt sich an einem öffentlichen Grünzug entlang der Victor-Weiß-Straße auf. Damit werden ein zusätzlicher Abstand zur nächsten Wohnbebauung gewahrt und die städtebaulichen Ziele „Straße als Lebensraum“ und „gartenbezogenes Wohnen“ verfolgt.

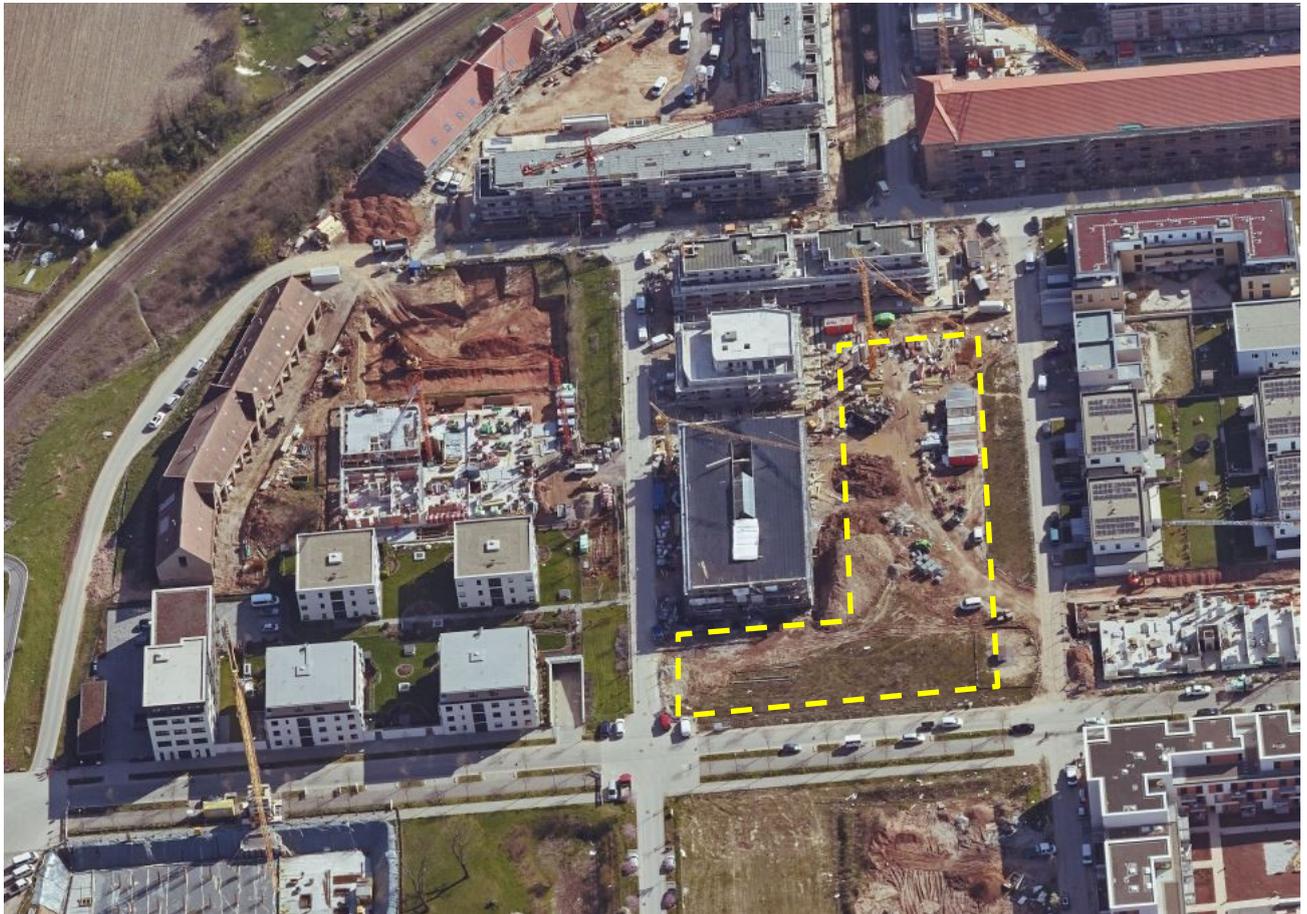
In direkter Nachbarschaft gelegen, bestimmt die herausstechende ehemalige „Panzerhalle“, kürzlich für eine wohnbauliche Nutzung instandgesetzt, den genius loci des Quartiers, das ansonsten durch moderne Architektur geprägt ist.

Die Wohnnutzung steht eindeutig im Vordergrund, kann aber punktuell durch nicht-störendes Kleingewerbe und Dienstleistung etc. im Sinne der Festsetzungen des Bebauungsplans ergänzt werden.

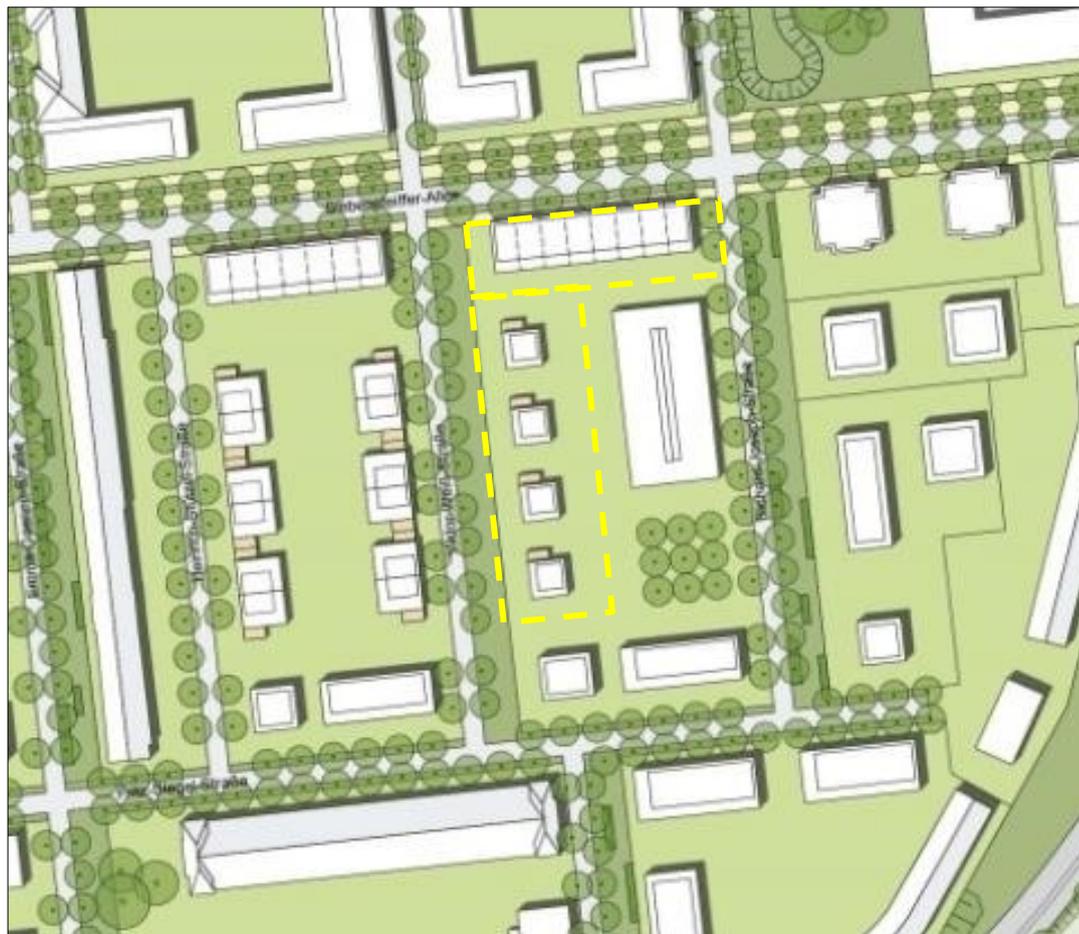
Hinweis: Die südliche Hälfte des Baufeldes 25b ist noch bis zur Grundstücksvergabe als Baustelleneinrichtungsfläche vermietet.



Lage des Baufeldes 25b/d, Quelle: Stadtverwaltung LD



Luftbild des Baufeldes 25b/d in Richtung Süden, Quelle: Stadtverwaltung LD



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

## **2. Städtebauliche Zielvorstellungen**

Der Rahmen- bzw. Bebauungsplan sieht für Baufeld 25b einen urbanen Townhouseblock vor, der dem repräsentativen Straßenraum der Siebenpfeiffer-Allee Halt gibt und als Fortführung der westlich benachbarten Bebauung gesehen werden soll. Die Straße wurde mit einem großzügigen Querschnitt und drei Baumreihen angelegt. Die südlich anschließenden privaten Baufelder haben keinen Vorgarten, sondern schließen mit der Bebauung direkt an den Fußweg an. Damit wird ein sehr urbanes städtebauliches Bild erzeugt. Dieses wird durch die dreigeschossige Gebäudehöhe mit Staffelgeschoss unterstützt und schafft somit die erforderliche Raumfassung des breiten Straßenzuges. Die Bebauung des Baufeldes bildet den Abschluss des urbanen Theodor-Heuss- Quartiers und gleichzeitig den Auftakt in das südlich beginnende, vorwiegend gartenbezogene und locker bebaute „Garten-Quartier“. Die Qualitäten und Besonderheiten der o. g. Quartiere sind im Gestaltungshandbuch näher erläutert. Gewünscht sind vielfältige individuelle Fassaden, die aber in der Gesamtheit Grundregeln folgen.

Im Gegensatz dazu soll das Baufeld 25d mit seiner lockeren, gartenbezogenen, zweigeschossigen Einfamilienhausbebauung in respektvollen Abstand zur östlich benachbarten ehemaligen Panzerhalle treten. Das Baufeld hat eine Größe von rund 2.300 m<sup>2</sup>, sodass Grundstücksgrößen zwischen ca. 450 und 550 m<sup>2</sup> entstehen können. Ein Staffelgeschoss über dem letzten Vollgeschoss ist möglich, wenn dies zugunsten einer kleineren Gebäudegrundfläche erfolgt und es als städtebauliches Gestaltungsmittel der Gebäudereihe dient. Ziel ist es auch von Westen Blicke auf die Panzerhalle zu ermöglichen.

Trotz aufgelockerter Bebauung stellt der gesamte Wohnpark ein städtisches Quartier dar, welches insbesondere durch differenzierte raumbildende Strukturen geprägt ist. Nur so können Stadträume mit unterschiedlichen öffentlichen und privaten Aufenthaltsqualitäten entstehen. Um die privaten Rückzugsräume der Anwohner zu gewährleisten, brauchen auch großzügige Straßenräume eine räumliche Fassung, damit sie nicht in die privaten Grünbereiche hineinfließen. Aus diesem Grund sind die vorderen Gebäudefluchten der Neubauten an den Baugrenzen anzuordnen. Die Gebäude sollen gemeinsam gestalterischen und architektonischen Grundprinzipien folgen, sich aber von serieller Bauweise unterscheiden. Damit soll ein gesichtsloses, monotones Straßenbild verhindert werden. Die Vorgartenzone ist weitestgehend gärtnerisch zu gestalten.

Es wird ein ganzheitliches Stellplatzkonzept für alle Gebäude erwartet, welches Rücksicht auf den öffentlichen Grünzug entlang der Victor-Weiß-Straße nimmt und das Überfahrtsverbot über den Fußweg im Norden an der Siebenpfeiffer-Allee beachtet. Gleichzeitig sollen die Bedürfnisse der unterschiedlichen Wohnformen an die Parkierung Berücksichtigung finden. Es wird empfohlen den Stellplatznachweis für alle Wohneinheiten, auch für die Einfamilienhausbebauung, in einer gemeinsamen Tiefgarage zu führen. Einzelne Grundstückszufahrten über den öffentlichen Grünzug entlang der Victor-Weiß-Straße führen zu einer negativen Bewertung des Entwurfes.

Das Thema Klimaschutz ist eine der herausragenden Aufgaben der Zukunft. Daher werden von den einzureichenden Konzepten Ideen und Maßnahmen aus den unterschiedlichen Themenbereichen des klimaangepassten und ökologischen Bauens erwartet: Dies können hinreichend beschriebene Konzepte z.B. zur Regenwasserrückhaltung, zu ökologischen Baumaterialien, Integration erneuerbarer Energien, Einsatz energieeffizienter Systeme oder auch baulichem sommerlichem Wärmeschutz etc. sein.

## **3. Nutzungsvorgaben**

Der rechtskräftige Bebauungsplan C25 setzt für das Grundstück ein Allgemeines Wohngebiet fest. Allgemein zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienende Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Die Landauer Quotierungsrichtlinie ist zu berücksichtigen, wenn das Konzept im Bereich der „Townhouses“ Geschosswohnungsbau vorsieht.

Bewerbungen von Baugemeinschaften sind möglich, wenn ein stimmiges Gesamtkonzept insbesondere im Hinblick auf eine gemeinsame Tiefgarage vorgelegt werden kann.

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. 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
- Die Gemeinschaft trägt alle Bauherrenrisiken: Kosten, Termine und Qualitäten.
- Alle Dienstleistungs-, Planungs-, und Bauverträge werden nur mit der gesamten Baugemeinschaft geschlossen.
- Jedes Mitglied kauft im Rahmen der Gemeinschaft seinen Grundstücksanteil ohne Gebäude.
- Das gesamte Bauwerk wird im Auftrag der Baugemeinschaft ausgeschrieben und vergeben.
- Alle Verträge, Pläne, Kosten und Protokolle sind den Mitgliedern frei zugänglich.

Insbesondere bei den sozialen Kriterien (siehe Kapitel 6) können Bauherrngemeinschaften eine hohe Punktzahl erzielen.

#### **4. Städtebauliche und gestalterische Ziele**

Bei der Planung und Entwicklung der Baufelder sind folgende Plangrundlagen der Stadt Landau in der Pfalz zu berücksichtigen:

- Bebauungsplan C25
- Städtebaulicher Rahmenplan „Wohnpark Am Ebenberg“
- Gestaltungshandbuch „Wohnpark Am Ebenberg“.
- Gestaltungssatzung „Wohnpark Am Ebenberg“

Ferner sind folgende städtebauliche und gestalterische Ziele der Stadt Landau bei der Überplanung des Baufeldes zu beachten:

- Folgende **Typologien** sollen nachgewiesen werden: Baufeld 25b –Townhouses und Baufeld 25d –Einfamilienhäuser
- Die Neubauten sollen sich mit dem Bestandsgebäude in ein stimmiges Gesamtbild fügen. Denn gerade hierdurch wird der Charakter des neuen Stadtteils maßgeblich mitbestimmt. Insbesondere auf die gestalterische Ausbildung der Fassaden zum öffentlichen Raum hin ist zu achten.
- Ziel ist die Ausbildung eines Riegels im Norden, der die **Raumkanten** zur Straße definiert. Gleichzeitig ist im Sinne des gartenbezogenen Wohnens eine lockere Punktbebauung entlang der Victor-Weiß-Straße gewünscht.
- Vor- und Rücksprünge von den im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen zum öffentlichen Raum sind zu vermeiden und sind nur in begründeten Ausnahmefällen zulässig.
- Die **Farbe und Materialität** der Neubauten sollen gemäß den Empfehlungen des Gestaltungshandbuchs und in Abstimmung auf die Bestandsgebäude gewählt werden.
- Die Einfamilienhäuser sollen gemeinsamen gestalterischen und architektonischen Grundprinzipien folgen, sich aber von serieller Bauweise unterscheiden.
- Zur Entwicklung einer gewissen Urbanität sind die Regelungen der städtebaulichen Dichte und der **Gebäudehöhen** maßgebend. Damit die Gebäudehöhe eindeutig und gebietsübergreifend ablesbar wird, setzt der Bebauungsplan C25 für alle Baufelder zwingende Traufhöhen fest.
- Es wird ein ganzheitliches **Stellplatzkonzept** für alle Gebäude erwartet. Die projektbedingten

Stellplätze sind in einer Tiefgarage unter Verzicht auf oberirdische Stellplatzlösungen nachzuweisen. Die Tiefgarage sollte komplett unterhalb der vorhandenen Erdoberfläche errichtet werden. Eine Zu- und Abfahrt von der Siebenpfeiffer-Allee ist ausgeschlossen.

- Die Eingänge zu den Townhouses sollen zur Siebenpfeiffer-Allee ausgerichtet sein. Die Erschließungen über die Gartenseite sind untergeordnet (Nebeneingänge, sog. „Mistweg“) möglich.
- **Nebennutzungen** (Abstellräume, Müllsammelplätze, Fahrradabstellplätze) sind ebenfalls in der Tiefgarage unterzubringen, sofern dies nicht in den Hochbauten möglich ist.
- Die Vorgartenzonen sind gemäß dem Gestaltungshandbuch zu gestalten.
- **Einfriedung** des Baufeldes ist zwingend vorzunehmen. Hierzu sind die Empfehlungen des Gestaltungshandbuchs/ Vorgaben der Gestaltungssatzung zu beachten.
- Ideen und Maßnahmen aus den unterschiedlichen Themenbereichen des **klimaangepassten und ökologischen Bauens** werden erwartet:

## 5. Grundsätze der Ausschreibung

- Die Ausschreibung erfolgt für die Baufelder 25b und 25d nur im Paket. Kombinierte Bewerbungen mit anderen Baufeldern oder auf eines der beiden Baufelder des Paktes sind nicht möglich und werden ausgeschlossen.
- Die Veräußerung des Baufeldpaketes 25b/d erfolgt zum Festpreis von 1.714.840 €, 430 Euro/m<sup>2</sup>.
- Die Bewertung der Angebote erfolgt auf Basis der unter Punkt 6 erläuterten Kriterien.

Bewerbung von Baugemeinschaften: Bewirbt sich eine Baugemeinschaft, so muss diese die unter Punkt 3 aufgeführten Definitionskriterien erfüllen. Zusätzlich zu den übrigen Unterlagen sind folgende Unterlagen zur Bewerbung einzureichen:

- Projektname
- Skizzenhafte Beschreibung der Projektschwerpunkte (z.B. Zusammensetzung und Zielsetzung der Gruppe)
- Anzahl und Art der geplanten Nutzungseinheiten
- Angabe zur Art der Baugemeinschaftsinitiative (Bauherreninitiative, Baubetreuerinitiative, Architekteninitiative oder Mischformen)
- Mitglieder der Interessentengruppe und des betreuenden Architekturbüros/ Baubetreuers (Gruppe muss sich noch nicht zwingend rechtlich gebunden haben)

Vergabe an Baugemeinschaften: Erhält eine Baugemeinschaft den Zuschlag, so erhält sie zunächst eine Grundstücksoption über 6 Monate, in der sie sich vervollständigen, und ihr Planungs- und Finanzierungskonzept konkretisieren kann. Nach Ablauf der 6 Monate müssen folgende Unterlagen seitens der Baugemeinschaft vorgelegt werden:

- Nachweis des rechtlichen Zusammenschlusses der Baugemeinschaft (z.B. GbR)
- Vorlage einer verbindlichen mit dem Stadtbauamt vorabgestimmten Entwurfsplanung auf Basis der vorgenannten Planungsgrundlagen und Zielformulierungen der Ausschreibung (Punkte 2 bis 4 der vorliegenden Anlage 2)
- Liste der Projektbeteiligten
- schriftliche Bestätigung eines Architekten, der für Steuerung und Planung beauftragt wurde

## 6. Bewertungskriterien:

Die Bewertung erfolgt nachfolgenden Oberkriterien (allgemeine und besondere) und Gewichtungen:

- **architektonische und städtebauliche Qualität 40%**

- **energetisches und ökologisches Konzept 40 %**
- **sozialgerechte Stadtentwicklung 20%**

Für die Oberkriterien gelten die nachfolgend angeführten Unterkriterien und Gewichtungen:

## **Architektonische und städtebauliche Qualität (40%)**

### **a) Städtebauliche Planung (10%)**

Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplans, der Gestaltungssatzung und der Vorgaben des Rahmenplans inkl. Gestaltungshandbuch sowie Berücksichtigung der städtebaulichen Vorgaben.

Für das Konversionsgelände der ehem. Kaserne „Estienne et Foch“ gibt der Bebauungsplan C25 den Rahmen der städtebaulichen Entwicklung vor. Die Festsetzungen des Bebauungsplans und der Gestaltungssatzung „Wohnpark Am Ebenberg“ sind bei der Planung zu berücksichtigen. Dies gilt insbesondere für die Festsetzungen zu:

#### **Bebauungsplan**

- Baulinien und Baugrenzen
- Höhenentwicklung und -staffelung der Gebäude
- Begrünung/ Bepflanzung von privaten Grundstücksflächen
- Immissionsschutzrechtliche Vorgaben
- Unterbringung von Stellplätzen in der Tiefgarage und ggf. Einbindung der oberirdischen Stellplätze in die Freiraumplanung

#### **Gestaltungssatzung und -fibel**

- Dächer
- Materialität und Farbe der Fassaden
- Freibereiche und Einfriedung
- Unterbringung von Nebenanlagen, Werbung

Um dem Ziel einer ganzheitlichen Entwicklung gerecht zu werden, sind die allgemeinen textlichen Beschreibungen und Intentionen des Rahmenplans inkl. des Gestaltungshandbuchs als städtebaulich-gestalterische Richtlinie zu verstehen. Grundgedanke ist die Orientierung der Entwicklung an der Idee der Gartenstadt bzw. deren Neuinterpretation z. B. hin sichtlich der Zonierung und Gestaltung von Grünstrukturen und Freiräumen, der Ausprägung sozialer Strukturen im Plangebiet sowie der ökologischen bzw. energetischen Anforderungen an das neue Stadtquartier.

Die folgenden wesentlichen Aspekte sind in den Angebotsunterlagen insbesondere zu beachten:

- Tiefgarageneinfahrten sind in Baukörper oder die Außenanlagen zu integrieren.
- Die Gestaltung der Freibereiche soll offen und transparent sein. Die rückwärtigen Freibereiche sollen den Bewohnern den notwendigen (ggf. gemeinschaftlichen) Freiraum zur Verfügung stellen.
- Bei Übergängen zwischen öffentlichen und privaten Räumen ist auf eine abgestimmte Gestaltung (Farben, Muster etc.) zu achten.
- Die Maßstäblichkeit der Neubauten insgesamt und der einzelnen Bauteile hat auf den angrenzenden Bestand Rücksicht zu nehmen.
- Neue Gebäude sollen sich hinsichtlich Gliederung, Proportion und Material an den historischen Bestand anlehnen oder bewusste Kontraste ausbilden.

## **b) Architektursprache: Einhaltung der Vorgaben des Gestaltungshandbuchs und der Gestaltungssatzung sowie deren gestalterischen Vorgaben (20%)**

Erwartet werden insbesondere:

- Maßstäbliche und angemessene Gebäudekubatur und Dachform
- Integration technisch-energetischer Elemente in die Gebäudekubatur und Fassadengestaltung
- Die Fassaden der Neubauten sollen vielschichtig aussehen, um eine monotone Erscheinung zu vermeiden
- Harmonische, aufeinander abgestimmte Materialien und Farben für die Fassadenelemente und Dachflächen
- Konzept zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs, das ein Höchstmaß an städtebaulicher und verkehrlicher Qualität ermöglicht/ Berücksichtigung der Vorgabe einer gemeinsamen Erschließung mit dem südlichen Baufeld
- Einbindung der Nebenanlagen (Garagen/ Carports, Müllsammelanlagen und separate Abstellgebäude) in das Gesamtfunktions- und Gestaltungskonzept der Hauptgebäude
- Anordnung und Gestaltung der Eingangsbereiche der Gebäude (Übergang öffentlich/ privat) und die Verknüpfungen mit dem Freiraum

## **c) Berücksichtigung denkmalpflegerischer Belange (5%)**

Ein wesentliches Merkmal des neuen Stadtquartiers „Wohnpark am Ebenberg“ ist das Nebeneinander zwischen alter und neuer Bausubstanz. Bei Neubauten ergeben sich insbesondere folgende Merkmale:

- Die Maßstäblichkeit der Bebauung insgesamt und der einzelnen Bauteile hat auf den angrenzenden Bestand Rücksicht zu nehmen.
- Neue Gebäude sollen sich hinsichtlich Gliederung, Proportion und Material an den historischen Bestand anlehnen oder bewusste Kontraste ausbilden.

## **d) Nahmobilität/Barrierefreiheit (5%)**

Der „Wohnpark am Ebenberg“ ist auf Grund seiner stadträumlichen Lage prädestiniert, der Idee der „Stadt der kurzen Wege“ gerecht zu werden. Infrastruktureinrichtungen (Kindertagesstätte, Bäcker, Lebensmittelmarkt, Ärzte, Restaurants etc.) befinden sich im Plangebiet bzw. sollen dort angesiedelt werden. Auf Grund der räumlichen Nähe zur Innenstadt sind darüber hinaus alle wichtigen Einrichtungen in kurzer Entfernung erreichbar. Folgende Merkmale sind bei der Angebotsabgabe insbesondere zu berücksichtigen:

- Nachweis von integrierten Fahrradabstellplätzen
- Möglichst direkter barrierefreier Zugang zum öffentlichen Raum
- Aussagen zu Abstellflächen für Kinderwagen, Rollatoren etc. (in Abhängigkeit der Wohnform)
- Aussagen zu Carsharing-Angeboten

## **Energetisches und ökologisches Konzept 40 %**

Ziel ist es insgesamt, unter energetischen Aspekten ein CO<sub>2</sub>-neutrales Stadtquartier zu schaffen. Daher sind die in Kapitel 3.4.1 „Erschließungsanlagen, Ver- und Entsorgung, Energiekonzept, Lärm“ des Exposé definierten Vorgaben einzuhalten. Darüber hinaus sind weitere nachhaltige Maßnahmen am Gebäude möglich und können erläutert werden.

- Baustoffe (geringen Umweltwirkungen (v. a. CO<sub>2</sub>-Emissionen), geringer Primärenergiebedarf)
- möglichst geringes Bauvolumen (m<sup>3</sup>) sowie günstige Kompaktheit, Dauerhaftigkeit)
- Wiedernutzung (Recycling) von Baumaterialien, z.B. Hybridbauweise bzw. Verwendung von nachwachsenden Rohstoffen (z.B. Holz) bei geeigneten Bauteilen und Konstruktionen

- Maßnahmen zur Trinkwassereinsparung/Regenwassernutzung
- Regenwasserretention, z.B. intensive Dachbegrünung oder Speicherelemente von mindestens 8,5 l / m<sup>2</sup> Wasserspeicher
- Definition eines Energiestandards unter Berücksichtigung der städtebaulichen Situation
- Einhaltung des geforderten KfW-Standards sowie Einhaltung der EnEV für den Bestand
- Integration technisch-energetischer Elemente in die Gebäudekubatur und Fassadengestaltung
- bauliche Maßnahmen des sommerlichen Wärmeschutzes

### **Soziale Kriterien (20%)**

Um dem Ziel einer sozialen Durchmischung des Quartiers gerecht zu werden, sind Wohnraumkonzepte gefragt, die sich mit dieser städtebaulichen Situation auseinandersetzen. Damit einher geht das Angebot unterschiedlicher Wohnformen für verschiedene Zielgruppen. Gemeinschaftliche Wohnformen, Mehr-Generation-Wohnen, Kinder- und Familienfreundliche Wohnungen etc. seien hier als Beispiel genannt. Folgende Aussagen sind insbesondere zu treffen:

- 
- Gemeinschaftliche Angebote
- Zielgruppe des Wohnraumangebots/ Verknüpfung mit Wohnform
- Definition des Qualitätsstandards
- Grundriss- und Freiraumqualität
- Barrierefreiheit von Wohnungen
- Wohnungsmix
- geförderter Wohnraum (eventuell, falls Geschosswohnungen Teil der Konzepte sind)