Stadt Landau in der Pfalz

Sitzungsvorlage
610/703/2022

Amt/Abteilung: Abteilung Stadtplanung und Stadtentwicklung Datum: 06.04.2022	Aktenzeichen: 61_41 610 St 1		
An:	Datum der Beratung	Zuständigkeit	Abstimmungsergeb.
Stadtvorstand Haupt- und Bauausschuss Stadtrat	11.04.2022 26.04.2022 17.05.2022	Vorberatung N Vorberatung Ö Entscheidung Ö	

Betreff:

Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme „Konversion Landau Süd“: Auswahlverfahren zur Grundstücksveräußerung im „Wohnpark Am Ebenberg“ 2021 – Veräußerung der Baufelder 25 b/d und 22a

Beschlussvorschlag:

1.1. Das Angebot des Bieters 5010 für die Baufelder 25b und 25d, im Einzelnen bestehend aus der Bietererklärung, dem Kaufpreisangebot und dem Bebauungskonzept, wird angenommen. *(Hinweis: Die Bietererklärung wird nach der Vorberatung und Abstimmung im Ausschuss in der Sitzung am 26.04.2022 bekannt gegeben)*

1.2. Die Baufelder mit einer Gesamtgröße von ca. 3.988m² werden zum Kaufpreis in Höhe von 1.714.840 EURO (430 Euro/qm) an den Bieter 5010 veräußert.

1.3. Die Verwaltung wird im Falle eines Scheiterns des Projekts des erstplatzierten Bieters 5010 beauftragt, in Verhandlung mit dem Zweitplatzierten Bieter 5008 und im Falle des erneuten Scheiterns mit dem Drittplatzierten Bieter 5001 einzutreten und den Gremien einen Vergabevorschlag vorzulegen.

2. Das Angebot des Bieters 2015 für das Baufeld 22a, im Einzelnen bestehend aus der Bietererklärung, dem Kaufpreisangebot und dem Bebauungskonzept, wird angenommen. *(Hinweis: Die Bietererklärung wird nach der Vorberatung und Abstimmung im Ausschuss in der Sitzung am 26.04.2022 bekannt gegeben)*

2.1. Das Baufeld mit einer Gesamtgröße von ca. 6.667m² wird zum Kaufpreis in Höhe von 2.506.792 EURO (376 Euro/qm) an den Bieter 2015 veräußert.

2.2. Die Verwaltung wird im Falle eines Scheiterns des Projekts des erstplatzierten Bieters 2015 beauftragt, in Verhandlung mit dem Zweitplatzierten Bieter 2001 und im Falle des erneuten Scheiterns mit dem Drittplatzierten Bieter 2009 einzutreten und den Gremien einen Vergabevorschlag vorzulegen.

3. Die Verwaltung wird beauftragt mit den erstplatzierten Bietern 5010 und 2015 eine höhere Übereinstimmung des vorgelegten Baukonzepts mit dem städtebaulichen Rahmenplan „Wohnpark Am Ebenberg“ und der dazugehörigen Gestaltungsfibel „Wohnpark Am Ebenberg“ abzustimmen.

4. Die Verwaltung / DSK wird beauftragt die Kaufverträge vorzubereiten und abzuschließen.

Begründung:

Hintergründe zum Verfahren:

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. Mit dem vorliegenden Vergabebeschluss werden nun die letzten freien Bauflächen im Konversionsgelände vermarktet (Anlage 2). Die danach verbleibenden Baufelder (Baufeld 7b, 37, 34/35) sind für gesonderte Entwicklungen optioniert. Über die Vergabe des Baufeld 36 wird parallel im Rahmen eines Interessebekundungsverfahrens entschieden.

1. Zeitlicher Ablauf

Zurückliegende und kommende Verfahrensschritte:

Entscheidung im Stadtrat zur Ausschreibung 2021	16.11.2021
Grundstücksausschreibung	29.11.2021 – 04.02.2022
Rückfragenkolloquium	13.12.2021
Jurysitzung, nicht öffentlich	04.03.2022
Vergabeentscheidung	April/Mai 2022
Ausstellung der Entwürfe	voraussichtlich Juni 2022
Zu- und Absageschreiben an die Bieter	ab Juni 2022
Erstgespräche mit erfolgreichen Bietern	ab Juni 2022

Der genaue Ablauf sowie die Zusammensetzung der Jurysitzung kann Anlage 1 entnommen werden.

2. Ausschreibungsbedingungen und Bewertungskriterien

In einem Verkaufsexposé wurden die allgemeinen Informationen und Rahmenbedingungen zum „Wohnpark Am Ebenberg" benannt und für jedes Baufeld/-Paket detaillierte Informationen zu den Ausschreibungsbedingungen und den Wertungskriterien beigefügt. Die Baufelder 25 b/d wurden 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.

In der folgenden Übersicht sind die Wertungskriterien und die Kaufpreise

zusammengefasst:

Baufeld	Größe (m²)	Wertungskriterien	Quadrat-meterpreis	Kaufpreis (Festpreis)
Nr. 22a	6.667	40% architektonische und städtebauliche Qualität 30 % energetisches und ökologisches Konzept 30% sozialgerechte Stadt-entwicklung	376 Euro/m²	2.506.792 €
Nr. 25b/d	3.988	40% architektonische und städtebauliche Qualität 40 % energetisches und ökologisches Konzept 20% sozialgerechte Stadtentwicklung	430 Euro/m²	1.714.840 €

Vergabeempfehlung der Jury:

Für die Baufelder **25 b/d** erging für die 13 Gebote folgende Platzierung:

Der erste Rang - Entwurf 5010 zeigt eine klar strukturierte städtebauliche Lösung auf. Zwischen der Townhousebebauung und den Einfamilien- bzw. Doppelhäusern herrscht ein gutes Zusammenspiel. Vom Gremium kritisch diskutiert wird die Anmutung des Kopfbaus zur Siebenpfeiffer-Allee. Es sollte eine Reduzierung der Versprünge angestrebt werden. Die Grundrisse weisen eine hohe Qualität auf, jedoch werden die Verfasserinnen und Verfasser gebeten, die Anzahl der kleineren Wohnungen zu erhöhen. Der Freiraum ist klar strukturiert und bietet sowohl ausreichend private als auch öffentliche Freiflächen, die gemeinschaftlich genutzt werden. Die Gebäudehülle ist hochwärmegedämmt im KfW40 Standard geplant. Es wird eine dezentrale Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung vorgeschlagen, auch die weiteren ausführlich beschriebenen Maßnahmen versprechen ein nachhaltiges und energieeffizientes neues Quartier.

Der Entwurf des zweitplatzierten Bieters 5008 schlägt eine im Bereich der Einfamilienhausbebauung vom Rahmenplan abweichende Bebauung vor. Die angedachte Struktur wird positiv bewertet, da hierdurch nach Süden ausgerichtete Gärten entstehen. Zudem wird durch die gegenüberliegende Positionierung der Hauseingänge die Anzahl der fußläufigen Erschließung über den Grünstreifen auf zwei minimiert. So positiv wie die Erschließung der Doppelhäuser bewertet wird, so kritisch wird die Tiefe der Hauseingänge zur Siebenpfeiffer-Allee gesehen. Die Fassaden wären im Falle des Zuschlags auszudifferenzieren und die Erschließung der Tiefgarage über die bereits vorhandene Zufahrt der benachbarten Tiefgarage der Panzerhalle weiter zu klären. Der Entwurf spart aufgrund der einfachen Tragstruktur mit geringen Spannweiten und in teilweise verwendeter Holzrahmenbauweise Baustoffe wie Beton und Stahl ein. Außerdem werden auf allen Dachflächen Photovoltaik-Anlagen vorgesehen.

Der drittplatzierte Entwurf 5001 orientiert sich von den Kubaturen der einzelnen Gebäude an den Vorgaben des Rahmenplans. Die Erschließung der Tiefgarage, welche gemeinsam für beide Baufelder angedacht ist, erfolgt von der Viktor-Weiß-Straße. Die Lage und Ausformulierung der Zu- bzw. Ausfahrt wird vom Gremium kritisch diskutiert und sollte geradlinig nach Süden verschoben werden, um den Grünstreifen direkt an

die Siebenpfeiffer-Allee anbinden zu können. Auch stellen die insgesamt fünf Erschließungsanlagen über den Grünstreifen eine nicht gewünschte Unterbrechung dar, die es zu reduzieren gilt, wenn an den Bieter ein Zuschlag erteilt werden würde. Insgesamt wird eine gute Wohnqualität festgestellt, es mangelt jedoch gänzlich an barrierefreien Wohnungen. Die Fassadengestaltung des Kopfbaus wird als äußerst positiv herausgestellt. Die Aussagen zum Freiraum bleiben schematisch und wären im Falle eines Zuschlags zu konkretisieren. Neben weiteren Maßnahmen basiert das energetisch-ökologische Konzept auf einer kompakten Bauweise, ökologischen Baumaterialien und der Integration der Solaranlagen auf den begrünten Dächern.

Für das Baufeld **22a** erging für die 16 Gebote folgende Platzierung:

Die erstplatzierte Arbeit 2015 kann in nahezu sämtlichen Kriterien überzeugen. Das Konzept besticht vor allem im Bereich des Wohnangebotes, da es einen sehr hohen Anteil an gefördertem Wohnraum aufweist. Die Grundrisse erscheinen funktional und sprechen verschiedene Alters- und Nutzergruppen an. Die geplante Freiraumgestaltung erfüllt nahezu alle Anforderungen des Rahmenplans und zeichnet sich durch ein vielfältiges Angebot unterschiedlicher Freibereiche für verschiedene Nutzergruppen aus. Zudem zeugt die Bearbeitung der Freiräume von einer hohen Auseinandersetzung mit den Anforderungen sozialräumlicher Zonierung vom öffentlichen bis hin zum privaten Raum. Die Neubebauung tritt nicht in Konkurrenz zu der Umgebung, allerdings sollte die Fassadengestaltung insbesondere der zum Straßenraum orientierten Kopfbauten stärker ausdifferenziert und urbaner gestaltet werden. Zudem sollten die Verfasserinnen und Verfasser den Stellplatzschlüssel verifizieren. Der Entwurf stellt insgesamt eine funktional und gestalterisch hochwertige, urbane sowie sinnvolle Lösung der vorliegenden Planungsaufgabe dar. Ausschlaggebend für die gute Bepunktung im Bereich Nachhaltigkeit war das Ziel ein möglichst CO2-neutrales Wohnquartier über den gesamten Lebenszyklus der Gebäude zu schaffen, z.B. durch die Einbeziehung einer Holz-Hybrid-Bauweise. Die weiteren genannten Aspekte zur Realisierung der Nachhaltigkeitsthemen sind vollumfänglich dargestellt und entsprechen den Zielvorstellungen.

Auch die zweitplatzierte Arbeit 2001 fügt sich hinsichtlich städtebaulicher Körnung und Rahmenplan in die Umgebung ein, auch wenn die Dichte als zu gering beurteilt wird. Insgesamt entsteht eine klar gegliederte städtebauliche Kubatur, die konsequente Erschließung über die Straßenseite wird positiv beurteilt. Die Fassadengestaltung entwickelt eine eigene Identität und Formensprache und kann voll überzeugen. Das Konzept bietet verschiedene Wohnungsgrößen mit hoher Grundrissqualität an, welche den unterschiedlichen Nachfragen zahlreicher Nutzergruppen entsprechen. Kritisch bewertet wird der wenig ausdifferenzierte Freiraum. Es mangelt insbesondere an Aussagen zur Zonierung und Gliederung des öffentlichen, halböffentlichen und privaten Freiraums. Neben weiteren oberflächlich beschriebenen Maßnahmen basiert das energetisch-ökologische Konzept auf einer kompakten Bauweise, ökologischen Baumaterialien und der Integration der Solaranlagen auf den begrünten Dächern.

Der dritte Rang - die Arbeit 2009 orientiert sich stark an den Vorgaben des Rahmenplans. Positiv beurteilt wird das Angebot an verschiedenen marktüblichen Wohnungstypen mit einem ausgewogenen Gemenge an Wohnungsgrößen. Punktabzug erfolgte aufgrund des vergleichsweise geringen Anteils an gefördertem Wohnraums, der fehlenden Einhaltung zu Vorgaben hinsichtlich der Wohnungsgrößen sowie dem Fehlen gemeinschaftlicher Angebote. Hingegen weist der Freiraum eine vielfältige Gestaltung mit unterschiedlichen Bereichen und Zonierungen auf. Hier wären die Wegebeziehungen zu überarbeiten, sollte es zu einem Zuschlag kommen.

Die vorgeschlagenen Maßnahmen zur Nachhaltigkeit beschränken sich auf PV-Anlagen und das Vorsehen einer zusätzlichen Retentionsfläche auf dem Grundstück.

Wesentliche Kaufvertragsinhalte:

In den nun zu verhandelnden und abzuschließenden Grundstückskaufverträgen werden, wie bei den vergangenen Vergabeverfahren auch, folgende wesentliche Inhalte festgeschrieben:

1. Kaufpreis: Der festgelegte Kaufpreis für das jeweilige Grundstück richtet sich wie im Beschlussvorschlag dargestellt nach der Größe, dem Quadratmeterpreis und der entstehenden Gesamtsumme. Sollte sich bei der katasteramtlichen Vermessung eine Flächendifferenz ergeben, so ist diese auf Basis des angebotenen Verkaufspreises pro Quadratmeter auszugleichen.

2. Bauverpflichtung: Der Käufer ist verpflichtet, das Bauvorhaben, inkl. der dazugehörigen Stellplätze auf selbigem Grundstück, gemäß der mit der Stadt Landau abgestimmten Bebauungskonzeption innerhalb von zwei Jahren nach Abschluss des Kaufvertrages fertig zu stellen.

3. Wiederkaufsrecht/Rückauflassung: Die Verkäuferin hat das Recht zum Wiederkauf und kann die Rückübertragung des Grundstücks verlangen, wenn der Käufer seine Bauverpflichtung nicht in der festgelegten Frist erfüllt (vgl. Punkt 2).

4. Vertragsstrafen: Zur Sicherstellung der abgestimmten Bebauungskonzeption werden Vertragsstrafen vereinbart, die im Falle einer Abweichung zu zahlen sind.

5. Kosten, die durch Beschädigungen am öffentlichen Raum (z.B. Grünanlage, Straßenbelag) durch die Baumaßnahmen entstehen, sind durch den Vorhabenträger zu tragen. Regelungen hierzu sind Bestandteil der allgemeinen Verkaufsbedingungen (AVB), die Anlage zum Kaufvertrag werden.

6. Der Käufer verpflichtet sich, sein Neubauvorhaben gem. den in den Bewerbungsunterlagen angebotenen energetischen Mindeststandards umzusetzen.

7. Fern/Nahwärmeversorgung: Der Käufer ist verpflichtet, an die Leitungen der EnergieSüdwest AG (ESW) anzuschließen. Eine Befreiung von dieser Verpflichtung ist für das Neubauvorhaben nur möglich, wenn das Neubauvorhaben vollständig im KfW-40 Standard errichtet wird.

Geltend nur für Baufeld 22a:

8. Der Käufer verpflichtet sich einen dem abgegebenen Konzept entsprechenden Anteil (mindestens aber 33,3%) der Wohnfläche nach Wohnflächenverordnung (WFlVO) zeitlich befristet als sozialen Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Dieser Wohnraum ist für Haushalte mit geringem Einkommen (bis zur Einkommensgrenze nach § 13 Abs. 2 LWoFG) zur Verfügung zu stellen. Grundlage sind die Förderungsprogramme „ISB – Darlehen Mietwohnungen und Modernisierung“ sowie „Landeskonversionsporgramm“ jeweils entsprechend nach der zum Zeitpunkt der Beantragung der Förderung geltenden Förderrichtlinien.

9. Der Käufer verpflichtet sich, der Stadt Landau i. d. Pfalz nach Ablauf der Belegungsbindung ein Vorkaufsrecht einzuräumen und dieses Vorkaufsrecht im Grundbuch entsprechend zu sichern.

Nachhaltigkeitseinschätzung:

Die Nachhaltigkeitseinschätzung ist in der Anlage beigefügt: Ja ☐ / Nein x
Begründung: Die zum Beschluss über die Ausschreibungskriterien (Sivo 610/685/2021) vorgelegte Einschätzung behält weiterhin Gültigkeit.

Anlagen:

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

Beteiligtes Amt/Ämter:

Finanzverwaltung/Wirtschaftsförderung
Rechtsamt

Schlusszeichnung: