

Auswahlverfahren zur Grundstücksveräußerung
Fl.St.Nr. 6359/23
im Baugebiet „Am Schlittweg“ im Stadtdorf Mörzheim
Verkaufsexposé



Inhalt

1. Gegenstand der Ausschreibung	3
2. Stadt Landau in der Pfalz und das Stadtdorf Mörzheim	5
3. Mörzheim – „Am Schlittweg“	6
<u>3.1 Lage, Verkehrsanbindung</u>	<u>6</u>
<u>3.2 Baugrundstück 6359/23 – Zielvorgaben & Bewertungskriterien</u>	<u>7</u>
<u>3.2.1 Städtebauliche Qualitäten</u>	<u>7</u>
<u>3.2.2 Dächer als Beitrag zum Klimaschutz</u>	<u>8</u>
<u>3.2.3 Oberflächenentwässerung</u>	<u>9</u>
<u>3.2.4 Schallschutz</u>	<u>9</u>
<u>3.2.5 Nutzungsvorgaben - Mehrwerte für Quartier und Dorfgemeinschaft</u>	<u>9</u>
<u>3.2.6 Grundsätze der Ausschreibung</u>	<u>10</u>
<u>3.2.7 Bewertungskriterien</u>	<u>12</u>
4. Auswahlverfahren	15
<u>4.1 Rahmenbedingungen/ Vorgaben</u>	<u>15</u>
<u>4.2 Veräußerungsverzicht</u>	<u>15</u>
4.3 Weiterführende Informationen	15
<u>4.4 Verfahren</u>	<u>16</u>
<u>4.4.1 Zeitlicher Ablauf</u>	<u>16</u>
<u>4.4.2 Ausschreibungsunterlagen</u>	<u>17</u>
<u>4.4.3 Abgabe des Gebots</u>	<u>18</u>
<u>4.4.4 Angebotswertung</u>	<u>21</u>
5. Kontakt und Ansprechpartner/in	22
Anhang Luftbildaufnahmen	23

Mörzheim „Am Schlittweg“

Landau in der Pfalz

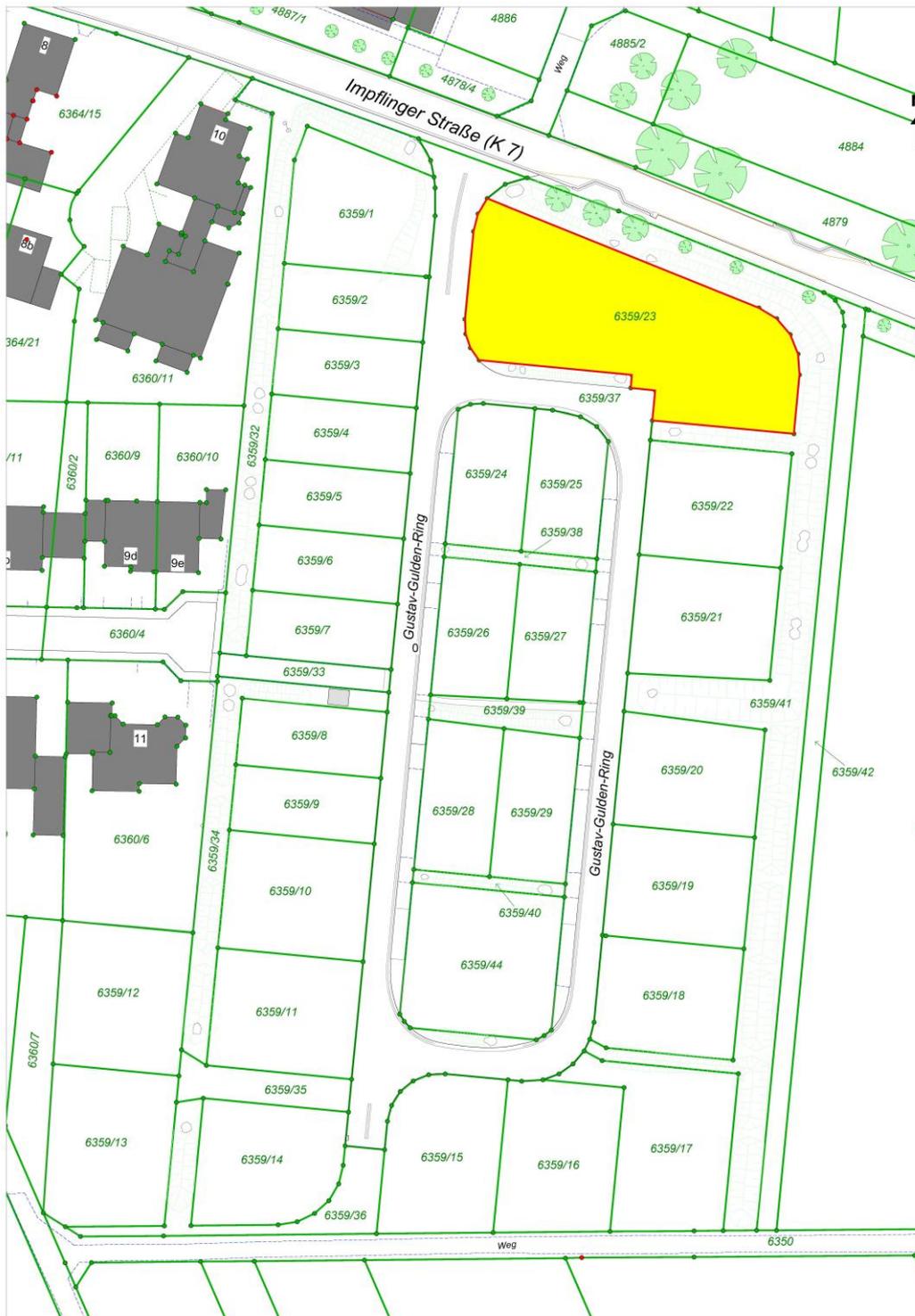
1. Gegenstand der Ausschreibung

In Landau in der Pfalz, im Stadtteil Mörzheim, entsteht am südöstlichen Ortsrand das Neubaugebiet „Am Schlittweg“.

Der seit dem 23.12.2021 rechtskräftige Bebauungsplan MH 7 „Am Schlittweg“ weist insgesamt 30 Bauplätze aus. Es wird ein stadteigenes Baugrundstück zur verdichteten Wohnbebauung zum Verkauf angeboten. Mit der Vermarktung der übrigen Grundstücke zur Bebauung mit Doppel- und Einfamilienhäusern als private Eigenheime wurde bereits im Frühjahr 2023 begonnen.

Die Ausschreibung umfasst das Baugrundstück mit der **Flurstücknr. 6359/23** mit einer Größe von **ca. 1.023 qm**. Die Lage des Baugrundstückes ist der nachstehenden Planübersicht zu entnehmen (gelbe Markierung).

Interessierte private oder gewerbliche Bauwillige und Investorinnen sowie Investoren – auch als Arbeits- /Baugemeinschaft – sowie Projektentwicklerinnen und Projektentwickler sind aufgefordert, sich an dem Auswahlverfahren zu beteiligen.

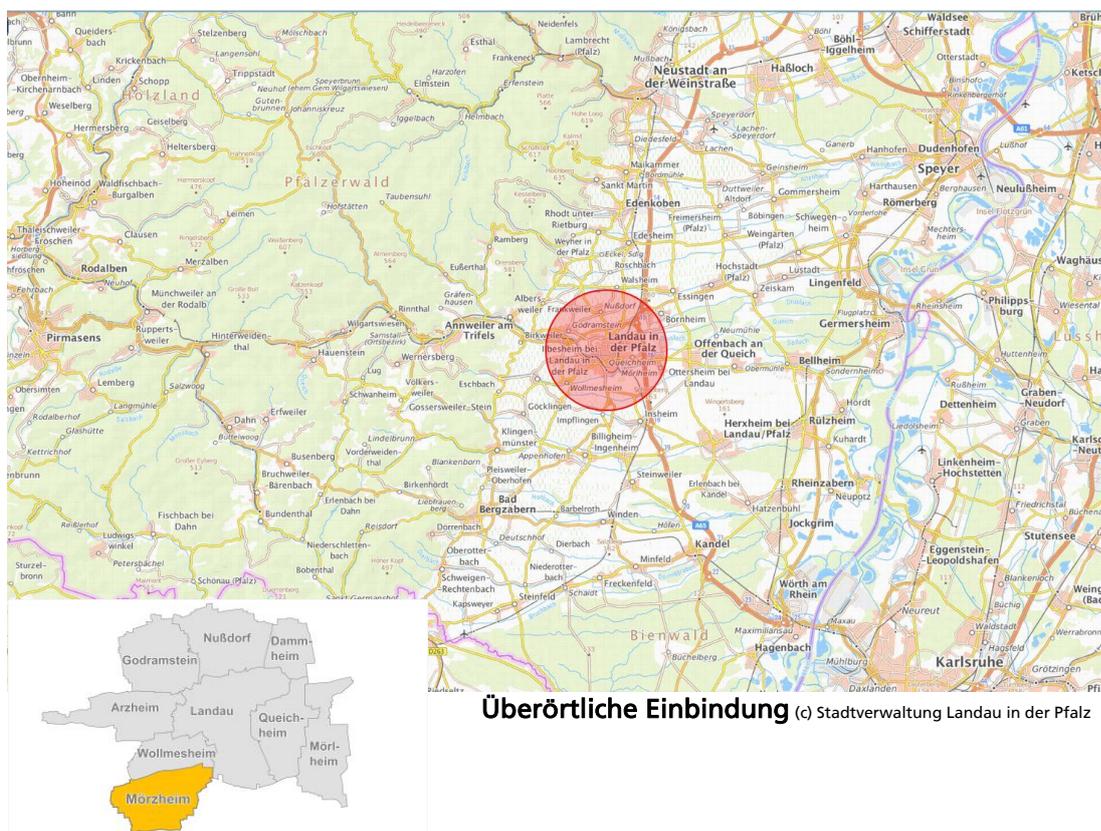


Baugrundstücke mit Flurstücksnummern (c) Stadtverwaltung Landau in der Pfalz

2. Stadt Landau in der Pfalz und das Stadtdorf Mörzheim

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 Ende 2023 ca. 49.785 Einwohnerinnen und Einwohner (Haupt- und Nebenwohnsitze), davon ca. 1.156 im südwestlich der Kernstadt gelegenen Stadtdorf Mörzheim.

Die Südpfalzmetropole ist Universitätsstadt und die größte weinbaubetreibende 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.



Das Winzerdorf Mörzheim liegt mit seinen knapp 1.200 Einwohnern ca. 3 Kilometer südwestlich von Landau. Umgeben von Weinbergen spielt hier der Weinbau mit seinen 24 Winzern eine bedeutende Rolle. Im malerischen Ortskern bereichert das neue Dorfgemeinschaftshaus neben alter Schule und der Kirche das aktive Gemeinschaftsleben in Mörzheim. Mehr als 20 Vereine sind Garant für ein aktives und vielfältiges Dorfleben. Eine Kita, die Freiwillige Feuerwehr sowie aktuell ein Restaurant runden das öffentlich nutzbare Angebot ab.

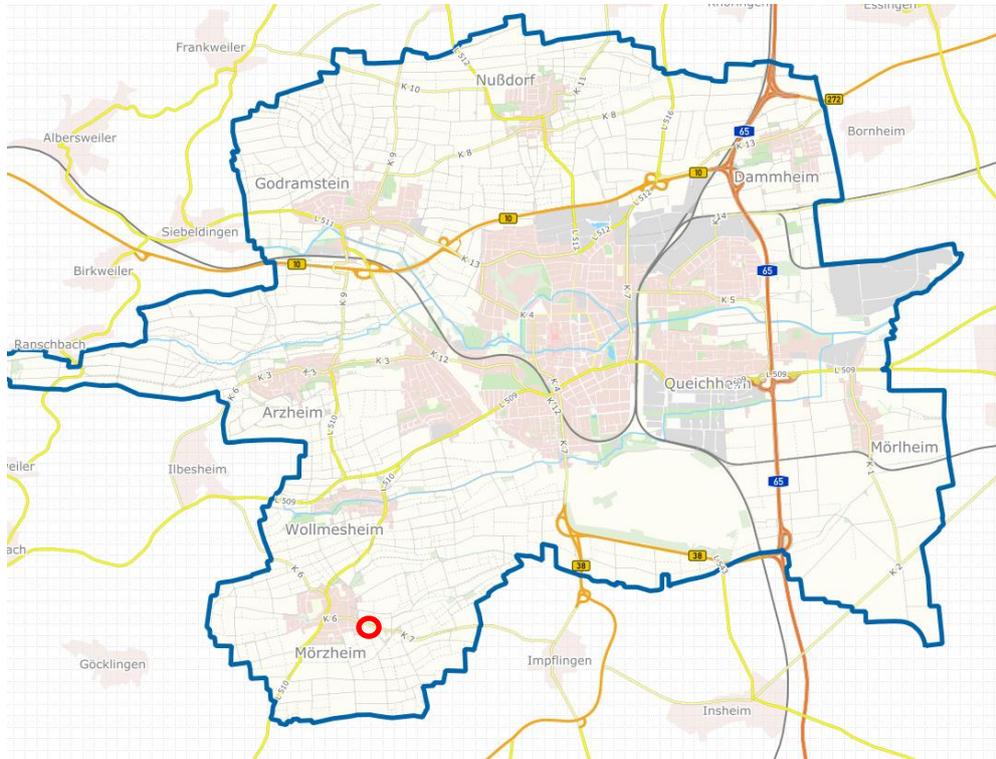
Die Stadt Landau verfolgt eine kontinuierliche und ausgewogene Stadtentwicklungsstrategie, die durch das planungsstrategische Zusammenspiel zwischen Innenstadtentwicklung, Konversionsentwicklung und Weiterentwicklung in den umliegenden Stadtgebieten sowie gewerblichen Ansiedlungen geprägt ist. Vor dem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

3. Mörzheim – „Am Schlittweg“

3.1 Lage, Verkehrsanbindung

Das Neubaugebiet „Am Schlittweg“ mit einer Größe von rund 1,5 ha befindet sich südwestlich der Kernstadt von Landau im Stadtdorf Mörzheim am südöstlichen Ortseingang, südlich der Impflinger Straße.

Im Norden wird die Fläche durch die K7 (Impflinger Straße) und im Süden durch einen bestehenden Wirtschaftsweg begrenzt. Im Westen grenzt die Wohnbebauung der Jakob-Becker-Straße von Mörzheim direkt an das Plangebiet an, im Osten folgen weitere landwirtschaftliche Flächen. Die Entfernung zum Stadtzentrum Landau beträgt ca. 4,2 km und zum Hauptbahnhof Landau ca. 4,8 km. Die nördlich anliegende K7 führt in östlicher Richtung nach Impflingen und von dort über die B38 nach Landau und in Richtung A 65.



Lage im Stadtgebiet (c) Stadtverwaltung Landau in der Pfalz

3.2 Baugrundstück 6359/23 – Planerische Zielvorgaben & Bewertungskriterien

Nachfolgend ein paar der wichtigsten Planungsgrundlagen. **Zu den konkreten und umfassenden Planungsinhalten wird auf den Bebauungsplan MH7 verwiesen.** Plandarstellung, Textliche Festsetzungen und Begründung sind der Ausschreibung als Anlagen beigefügt und stehen zum Download bereit unter: <https://maps.landau.de/> im Themenbereich Bauen & Wohnen -> Bebauungspläne

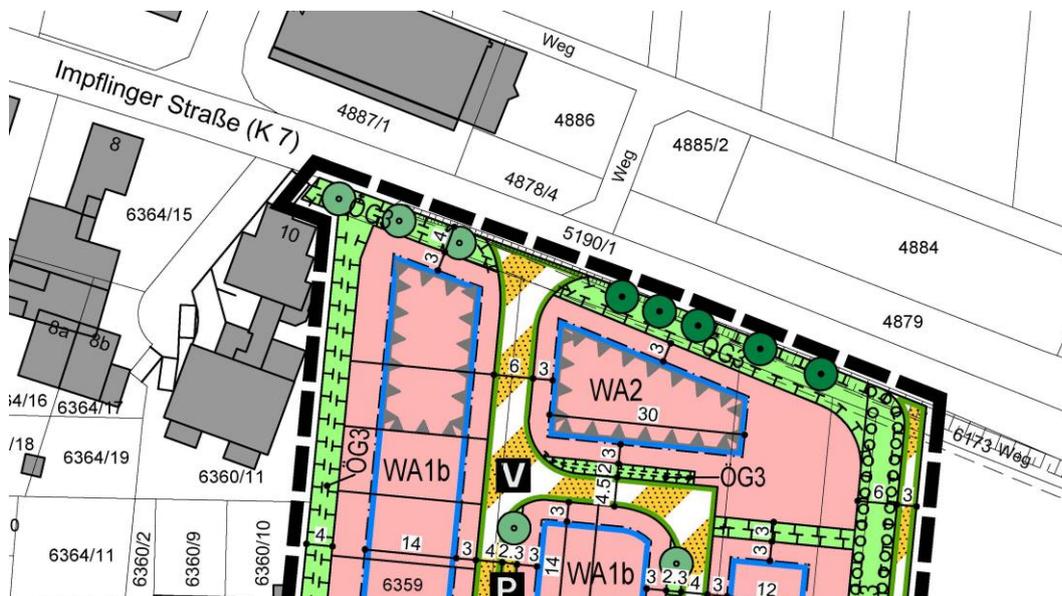
3.2.1 Städtebauliche Qualitäten

Das Baugrundstück 6359/23 (im Bebauungsplan MH7 mit WA2 bezeichnet) bildet den nordöstlichen Abschluss des Neubaugebietes und ist als einziges Baugrundstück für eine Mehrfamilienhausbebauung ausgewiesen. Übergeordnetes städtebauliches Ziel ist ein innovatives Konzept für ein integratives verdichtetes Wohnen im dörflichen Kontext. Ein verantwortungsvoller Umgang mit den Bodenressourcen gebietet in den Neubaugebieten der Ortsteile verstärkte verdichtete Wohnkonzepte zu integrieren, um der weiteren Zersiedelung der Landschaft entgegenzuwirken. Bei der Wahl der Gebäudetypologie und der Grundrissaufteilung wird erwartet, dass sich dies einerseits an den Bedarfen der

künftigen Bewohnerinnen und Bewohnern orientiert als auch gestalterisch an der charakteristischen Bebauung des Dorfes.

Für die besonders exponierte Lage an der Ortseinfahrt und die Ortsrandlage mit Wirkung in die freie Landschaft ist in Dimensionierung und Ausgestaltung der Bebauung eine passende Antwort zu finden. Östlich des Grundstücks ist zudem ein landschaftsgerechter Gehölzstreifen vorgesehen, wodurch eine qualitätsvolle Einbindung des Ortsrandes in die Landschaft sichergestellt ist.

Das Nutzungskonzept soll ein Angebot an bezahlbarem Wohnraum beinhalten.



Das Grundstück soll in offener Bauweise bebaut werden. Für das Baugrundstück sind hinsichtlich Maß der Bebauung eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 sowie eine Firsthöhe von max. 9,5 m und eine Traufhöhe von min. 5,5 – max. 6,0 m vorgesehen. Die GRZ kann auf 0,4 erhöht werden, wenn ein Retentionsflachdach hergestellt und dauerhaft erhalten wird. Für ein Staffelgeschoss sieht der Bebauungsplan eine Überschreitungsmöglichkeit der Traufhöhe vor.

3.2.2 Dächer als Beitrag zum Klimaschutz

Die Dachflächen spielen im Baugebiet eine große Rolle für die Ver- und Entsorgung. Zugleich sollen sie einen Beitrag zum Klimaschutz leisten. Dazu sind verschiedene Ausführungsalternativen möglich:

Für das Baugrundstück besteht eine Vielfalt an Möglichkeiten für die Wahl der Dachform – es sind Sattel-, Walm-, Krüppelwalm, gegeneinander versetzte Pultdächer und Flachdächer möglich. Die Dachflächen sind aber mind. extensiv zu begrünen. Ausnahmen sind die Dachteile, auf denen Solaranlagen errichtet werden.

Nur ausnahmsweise sind Ziegel und Dachsteine zulässig. In diesem Fall sind mind. 1/3 der Dachflächen mit Anlagen zur Solarenergienutzung zu versehen und eine Regenwasserzisterne einzubauen (konkrete Angaben zum Volumen sind dem Bebauungsplan zu entnehmen).

3.2.3 Oberflächenentwässerung

Um das Baugrundstück wurden öffentliche Retentionsmulden (mit ÖG3 bezeichnet) angelegt, in die das auf dem Baugrundstück anfallende nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser einzuleiten ist, da die örtlichen Bodenverhältnisse eine dezentrale Versickerung nicht zulassen.

Die Dachbegrünung ist wichtiger Bestandteil des Entwässerungskonzeptes in diesem Bereich des Baugebietes. Mind. 50 % der Grundstücksfläche ist zudem zu begrünen, befestigte Flächen mit wasserdurchlässigen Materialien zu belegen.

3.2.4 Schallschutz

Auf Grund der Lage an der K7 ist zur Gewährleistung eines ausreichenden Schallschutzes für die nach Norden und Osten orientierten Außenbauteile von Wohn- und Schlafräumen festgesetzt, dass diese gemäß den Anforderungen des Lärmpegelbereiches III gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ zu errichten sind. Geringere Schalldämm-Maße sind möglich, wenn im Genehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass diese zur Einhaltung der Vorgaben der DIN 4109 ausreichend sind.

3.2.5 Nutzungsvorgaben - Mehrwerte für Quartier und Dorfgemeinschaft

Aktuell lässt sich auch im ländlichen Raum ein Paradigmenwechsel beobachten, der mit veränderten Lebensmodellen und einem größer werdenden Interesse an gemeinschaftlich-orientierten Wohnformen einhergeht. Viele ältere Menschen wollen möglichst lange und möglichst selbständig in der vertrauten Umgebung bleiben. Nicht zuletzt ist dies auch mit dem Rückgang des Konzeptes der Großfamilie sowie der gesellschaftlichen In-

dividualisierung verbunden. Aber auch Entwicklungen hin zu Suffizienz und Minimalismus halten in dieser Entwicklung Einzug. Wichtig ist in diesem Zusammenhang auch die Schaffung bezahlbaren Wohnraumes.

Das Nutzungskonzept soll daher insbesondere denen eine neue Heimat bieten, die sich hinsichtlich Wohnfläche beschränken möchten und dennoch auf die Qualitäten eines größeren Anwesens oder freistehenden Einfamilienhauses nicht gänzlich verzichten möchten; denen, die aus einem großen Haus oder Anwesen mit Garten ausziehen und sich verkleinern und dennoch in ihrem Heimatort weiterleben möchten; denen, die Wert auf Gemeinschaft legen und dennoch ihre privaten Rückzugsorte erhalten möchten, ältere Menschen, die eine ambulante einer stationären Unterstützung vorziehen.

Ob ein Gemeinschaftsraum als Treffpunkt für die Hausgemeinschaft, Gemeinschaftswerkstätten, eine gemeinschaftliche Gästewohnung, gemeinschaftlich nutzbare Freizeitebenen, Gemeinschaftsküche, Angebot betreutes Wohnen oder Pflegewohnung, Wohnung für Pflegepersonal oder AuPair – gemeinschaftliche Angebote sind je nach Nutzungskonzept und Zielgruppe einzubinden. Für die Erreichung einer bestmöglichen Akzeptanz des Wohnraumangebotes ist ein Begleitkonzept zu erarbeiten, welches die potentielle künftige Bewohnerschaft in den Planungs- und Realisierungsprozess einbindet. Bestenfalls erfolgt die Bewerbung bereits gemeinsam mit diesen.

3.2.6 Grundsätze der Ausschreibung

- Die Ausschreibung erfolgt für das Baugrundstück 6359/23 Mörzheim mit einer Größe von ca. 1.023 qm. Kombinierte Bewerbungen mit anderen Baugrundstückern sind nicht möglich und werden ausgeschlossen.
- Die Veräußerung des Baugrundstückes erfolgt zum Festpreis von 312.015 €, bzw. 305 Euro/m².
- Alternativ besteht die Möglichkeit der Bestellung eines Erbbaurechtes mit einer Laufzeit von 50 Jahren und einem Erbbauzinssatz von anfangs 3,5% mit einer Wertsicherungsklausel auf der Basis des Verbraucherindex. Das Grundstück wird in diesem Fall durch die Bürgerstiftung gekauft und parallel ein Erbbaurecht bestellt. Im Falle eines Zeitablaufs wird eine Entschädigung in Höhe des Verkehrswerts gewährt. Der Erbbauzins errechnet sich aus dem Kaufpreis zuzüglich Nebenkosten von 8%, somit aus 336.976 € und beträgt anfangs rd. 11.800 € pro Jahr.
- Die Bewertung der Angebote erfolgt auf Basis der u.g. Kriterien.

Baugemeinschaften

Bewerbungen von privaten Baugemeinschaften sind möglich. 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 (Landauer Definition für Baugemeinschaften):

- 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 können Bauherrengemeinschaften eine hohe Punktzahl erzielen. Auf Grund der konkreten Ausschreibungsziele und da keine Optionszeit zwischen Vergabeentscheidung und Verkauf vorgesehen ist, sind ausschließlich Initiativen zugelassen, die bereits zur Bewerbung seitens eines Architekturbüros begleitet werden.

Bewerbung von Baugemeinschaften: Bewirbt sich eine Baugemeinschaft, so muss diese die o.g. 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)
- Mitglieder der Interessentengruppe

- Benennung und schriftliche Bestätigung des begleitenden Architekturbüros und ggf. Baubetreuungsbüros. Gruppen, die sich ohne Architekturbüro bewerben, werden vom Verfahren ausgeschlossen.

Vergabe an Baugemeinschaften: Erhält eine private Baugemeinschaft den Zuschlag, so müssen zum Grundstückskauf 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
- Liste der Projektbeteiligten
- schriftliche Bestätigung eines Architekturbüros, das für Planung und Steuerung beauftragt wurde

3.2.7 Bewertungskriterien

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

architektonische und städtebauliche Qualität 30%

sozialgerechte Ortsteilentwicklung 40 %

energetisches und ökologisches Konzept 30%

Für die Oberkriterien gelten die nachfolgend angeführten Unterkriterien und Gewichtungen. Nicht alle unten benannten Unterkriterien müssen im Konzept Berücksichtigung finden. Dies gilt insbesondere für die der sozialgerechten Ortsteilentwicklung. Wichtig ist ein in sich schlüssiges Gesamtkonzept mit einem Nutzungsschwerpunkt, dessen Umsetzbarkeit darstellbar ist:

Architektonische und städtebauliche Qualität (30%)

a) Städtebauliche Planung (15 %)

- Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplanes
- Innovative verdichtete Wohnraumkonzepte im dörflichen Kontext
- Innovative Architekturkonzepte im dörflichen Kontext mit erkennbarer Antwort auf die Ortsrandlage
- Schlüssiges Gesamtkonzept mit darstellbarer Umsetzbarkeit

b) Architektursprache (15 %)

- Einhaltung der Festsetzungen des B-Planes
- Innovative Gestaltungskonzepte im dörflichen Kontext mit erkennbarer Antwort auf die Ortsrandlage

Erwartet werden insbesondere:

- Dem Ort angemessene maßstäbliche Gebäudekubatur
- Gestalterische Aussage zur Lage an der Ortseinfahrt
- Identifikation und Anwendung, bzw. sensible Interpretation der örtlichen Architektursprache
- Die Fassaden der Neubauten sollen vielschichtig aussehen, um eine monotone Erscheinung zu vermeiden
- Harmonische, aufeinander abgestimmte Materialien und Farben für die Fassadenelemente
- Integration technisch-energetischer Elemente in die Gebäudekubatur und Fassadengestaltung
- Konzept zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs, das ein Höchstmaß an städtebaulicher und verkehrlicher Qualität ermöglicht
- Einbindung der Nebenanlagen (Garagen/ Carports, Müllsammelanlagen und separate Abstellgebäude) in das Gesamtfunktions- und Gestaltungskonzept der Hauptgebäude
- Anordnung und Gestaltung der Eingangsbereiche der Wohnungen (Übergang öffentlich/ privat - Adressbildung) und die Verknüpfungen mit dem Freiraum

Sozialgerechte Ortsteilentwicklung (40 %)

Um dem Ziel einer sozialen Durchmischung des Quartiers im Ortsteil gerecht zu werden, sind Wohnraumkonzepte gefragt, die sich mit dieser städtebaulichen Situation auseinandersetzen. Damit einher geht das Angebot bezahlbarer, unterschiedlicher und flexibler Wohnformen für verschiedene Zielgruppen. Gemeinschaftliche Wohnformen, Seniorengerechtes Wohnen, Wohn-Pflege-Gemeinschaften, Berücksichtigung vulnerabler Bevölkerungsgruppen aber auch Mehr-Generation-Wohnen, Kinder- und Familienfreundliche Wohnungen seien hier als Beispiel genannt. Besonderes Augenmerk liegt auf einem Angebot für ältere und/ oder Menschen mit geringem Einkommen aus Mörzheim. Folgende Aussagen sind insbesondere zu treffen:

- Geförderter Wohnraum
- Zielgruppe des Wohnraumangebotes (bevorzugter Schwerpunkt „Leben im Dorf“ für 60+ und Menschen mit geringem Einkommen)

- Grundriss- und Freiraumqualität
- Gemeinschaftliche Angebote – konzeptbezogen, integrativ
- Begleitungsangebote/ Betreuungsangebote für ältere Menschen, ggf. Nachweis über eine Kooperation z.B. mit dem „Seniorenbüro Landau“
- Barrierearmes/ Barrierefreies Bauen
- Innovation und Flexibilität der Grundrissangebote, z.B. Wohnungsmix, schaltbare Räume, Clusterwohnen o.ä.
- Schaffung privater Rückzugsräume
- Konzept zur Einbindung künftiger Bewohnerschaft in den Planungs- und Realisierungsprozess, ggf. Nachweis über bereits bestehende Interessensgemeinschaft (Vorzugsweise aus Mörzheim)
- Bei Bewerbungen von privaten Baugemeinschaften:
Belegungsgrad der Gruppe mit mind. 40 %
- Kostengünstiges Wohnraumangebot durch die Wahl der Bauweise (z.B. modulare Bauweise o.ä.)

Energetisches und ökologisches Konzept (30 %)

a) Nachhaltige Planung (25 %)

- Einhaltung der entsprechenden Bebauungsplan Vorgaben (Versickerung, Dachbegrünung, Solaranlagen, versiegelte/ begrünte Flächen) – Detaillierung der Konzeption Dachbegrünung & Solaranlagen
- Innovative Energiekonzepte
- möglichst geringes Bauvolumen (m³) sowie günstige Kompaktheit, Nachhaltigkeit
- Innovative Konzepte für umweltgerechtes und klimagerechtes Bauen über die Anforderungen des Bebauungsplanes hinaus (z.B. Minimierung des Primärenergiebedarfs der Baustoffe, Wiedernutzbarmachung von Baumaterialien, Hybridbauweise, Verwendung nachwachsender Rohstoffe bei geeigneten Bauteilen und Konstruktionen)
- Innovatives Freianlagenkonzept z.B. zur Förderung der Biodiversität, sensibler Umgang mit Versickerungsflächen und befestigten Flächen u.ä.
- Integration technisch-energetischer Elemente in die Gebäudekubatur und Fassadengestaltung

b) Mobilität (5 %)

- Innovative konzeptbezogene Mobilitätskonzepte im dörflichen Kontext
- Nachweis von integrierten Fahrradabstellplätzen

- Nachweis von integrierten Abstellflächen für Kinderwagen, Rollatoren etc. (in Abhängigkeit der Wohnform)

4. Auswahlverfahren

4.1 Rahmenbedingungen/ Vorgaben

Die Vergabe des Baugrundstücks erfolgt zum Festpreis (siehe 3.2.6). Die Bewertung der Beiträge wird entsprechend der Gewichtung der Wertungskriterien vorgenommen. Die Nichtbeachtung dieser Vorgaben kann dazu führen, dass das Angebot bei der Bewertung nicht berücksichtigt wird. Gebote unterhalb des Festpreises werden von der Wertung ausgeschlossen.

Der nachfolgenden Übersicht können zusammengefasst die Baugrundstückbezogenen Kriterien entnommen werden:

Baugrundstück	Größe (m ²)	Kaufpreis als	Wertungskriterien	Euro/m ² (Festpreis)	Summe
6359/23	1.023	Festpreis	30% architektonische und städtebauliche Qualität 40% sozialgerechte Ortsteilentwicklung 30 % energetisches und ökologisches Konzept	305 Euro/m ²	312.015,00 €

Alternativ Bestellung eines Erbbaurechts gemäß 3.2.6.

4.2 Veräußerungsverzicht

Die Stadt Landau in der Pfalz verpflichtet sich, die oben beschriebene Grundstücksfläche bis 31.03.2025 nicht an Dritte zu veräußern oder einem Dritten zum Verkauf anzubieten.

4.3 Weiterführende Informationen

In den abzuschließenden Kaufverträgen wird eine Bauverpflichtung aufgenommen, die den Zeitpunkt der Fertigstellung des Vorhabens regelt (i.d.R. 3 Jahre nach Abschluss des Kaufvertrages). Die Allgemeinen Verkaufsbedingungen, die im Kaufvertrag geregelt werden, werden mit den Ausschreibungsunterlagen bereitgestellt. Im Weiteren Verfahren wird der Kaufvertrag bei Zuschlagserteilung auf die konkreten Rahmenbedingungen des Baugrundstückes angepasst und die vergaberelevanten Kriterien fixiert.

4.4 Verfahren

Um die Gleichbehandlung aller Bietenden im Verfahren zu gewährleisten, erfolgt die Bewertung der Angebote nach der anonymen Vorprüfung der fachlichen Kriterien durch ein ausgewähltes Gremium – Zusammensetzung des Gremiums siehe 4.4.4 Angebotsbewertung.

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

1. Anonyme Vorprüfung nach fachlichen Kriterien und Öffnung und Prüfen der Festpreisanerkennung, bzw. Anerkennung Erbbaurechtskonditionen
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 erfolgen Beratung und Beschlussfassung zur Vergabe der Baugrundstücke nicht anonym im Ortsbeirat, im Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen sowie im Stadtrat. Alle Bietenden werden umgehend mit einem Zu- oder Absageschreiben über die Entscheidung des Stadtrates informiert. Die/ Der erfolgreich Bietende wird zeitnah zu Erstgesprächen mit dem Stadtbauamt und der Liegenschaftsabteilung eingeladen.

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

4.4.1 Zeitlicher Ablauf

Derzeit sind folgende Schritte für das Vergabeverfahren vorgesehen:

- Veröffentlichung der Grundstücksausschreibung ab 22.02.2024
- Rückfragenkolloquium voraussichtlich **am 12.03.2024**, 16:00 Uhr
- Abgabe der Gebote bis einschließlich **27.06.2024**
- Vergabeentscheidung voraussichtlich Oktober 2024

Aktuelle organisatorische Informationen zum Rückfragenkolloquium entnehmen sie bitte ab 22.02.2024 der Homepage: <https://www.baupilot.com/landau-in-der-pfalz/konzeptvergabe-baugebiet-am-schlittweg-mehrfamilie>

Rückfragen können **bis zum 05.03.2024** bei der Liegenschaftsabteilung Landau schriftlich vorzugsweise per Mail an landau-baut@landau.de mit der Angabe: „Landau Mörzheim - Am Schlittweg - Auswahlverfahren 2024“ eingereicht werden, werden aber ausschließlich im Protokoll des Rückfragenkolloquiums beantwortet und allen Bietenden schriftlich zur Verfügung gestellt. Einzelrücksprachen sind ausgeschlossen. Während des Kolloquiums sind selbstverständlich mündliche Fragen möglich und werden ebenfalls in das Protokoll aufgenommen.

4.4.2 Ausschreibungsunterlagen

Zur Erarbeitung der Entwürfe im Rahmen des Auswahlverfahrens werden den Bietenden die nachfolgend dargestellten Unterlagen auf der Homepage: <https://www.baupilot.com/landau-in-der-pfalz/konzeptvergabe-baugebiet-am-schlittweg-mehrfamilie> kostenfrei zur Verfügung gestellt. Planzeichnung, textliche Festsetzungen und Begründung zum Bebauungsplan MH7 stehen auch auf der Homepage <https://maps.landau.de/> Themenbereich Bauen + Wohnen -> Bebauungspläne bereit.

Bei Zahlung einer Schutzgebühr von 150,00 Euro können Bietende die Unterlagen in Papierform erhalten. Die Schutzgebühr ist auf das Konto der Stadtverwaltung Landau bei der Sparkasse Südpfalz, BIC: SOLADES1SUW, IBAN: DE08 5485 0010 0000 0000 18 oder das Konto bei VR Bank Südpfalz, BIC: GENODE61SUW, IBAN: DE92 5486 2500 0000 7141 35 unter Angabe des Stichworts „Landau Mörzheim - Am Schlittweg - Auswahlverfahren 2024“ einzuzahlen. Diese Schutzgebühr wird nicht rückvergütet. Die Ausschreibungsunterlagen können nach Zahlung der Schutzgebühr und unter 1-arbeitstägender Voranmeldung bei der Abteilung Stadtplanung und Stadtentwicklung im Stadtbauamt der Stadt Landau in der Pfalz abgeholt werden.

Allgemein zugängliche Unterlagen - digital:

- Ausschreibungsexposé (pdf)
- Bebauungsplan MH7 – Planzeichnung, textliche Festsetzungen, Begründung (pdf)
- Ergebnis Versickerungsversuch (pdf)
- Fachbeitrag BodenVersickerung (pdf)
- Fachbeitrag Naturschutz (pdf)
- Schalltechnische Untersuchung (pdf)
- Verkehrliche Grundlagen für Lärmberechnung (pdf)
- Allgemeine Verkaufsbedingungen (pdf)

Auf Anfrage an landau-baut@landau.de oder bei der Abteilung Stadtplanung und Stadtentwicklung Landau in der Pfalz (Kontakt siehe unten):

- Digitale Plangrundlagen (dxf)

4.4.3 Abgabe des Gebots

Jedem Gebot sind folgende Unterlagen beizufügen:

- Erklärung Festpreisannahme oder Annahme der Bedingungen zur Eintragung eines Erbbaurechts
- Bietererklärungen
 - Zum Nachweis der persönlichen Lage (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 Investoreninnen und Investoren sowie 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 Beauftragung einer fachkundigen Person (Architekt/-in, Projektentwicklerinnen und Projektentwickler, Bauträger/-innen, 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 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, Schnitte und Ansichten aller Geschosse im Maßstab 1:200
- Flächenberechnungen (städtebaulichen-architektonische Kenndaten und Nutzflächen)
- Formblatt zu Aspekten der Nachhaltigkeit
- Erläuterungsbericht (max. 2 DIN A4-Seiten) einschließlich Aussagen zur sozialverträglichen Konzeption, zu den vorgesehenen Nutzungen und zur Stellplatzanzahl

- Bei privaten Baugemeinschaften zudem siehe 3.2.6
- 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 wird keine Planungstiefe in Baugesuchsqualität erwartet, ebenso keine Renderings. 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 27. Juni 2024**, ausschließlich an folgende Adresse **anonym mit der Kennzeichnung „Landau Mörzheim - Am Schlittweg - Auswahlverfahren 2024“** 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 Bietenden 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, bzw. der Anerkennung der Erbbaurechtskonditionen. 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, Erläuterungen 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 „Landau Mörzheim - Am Schlittweg - Auswahlverfahren 2024“ 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 (Geburtsdatum, Telefonnummer usw.) zulassen. Ebenso darf die Ziffer nicht aus sechs identischen Nummern bestehen (z.B. 111111).

Der Umschlag mit der Festpreiserklärung/ Anerkennung Erbbaurechtskonditionen ist zusätzlich – neben der o. g. Kennzahl – mit der Angabe: „Landau Mörzheim - Am Schlittweg - Auswahlverfahren 2024“ und dem Zusatz „Kaufangebot bitte nicht öffnen“ zu versehen. Die beiden weiteren Umschläge sind zusätzlich – neben der o. g. Kennzahl – mit der Angabe: „Landau Mörzheim - Am Schlittweg - Auswahlverfahren 2024“ 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 Stadt Landau für den Fall, dass eine Vergabe der Baugrundstücke 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.

4.4.4 Angebotswertung

Die Zuschlags- und Wertungskriterien sowie deren jeweilige Gewichtung ist dem Exposé Punkt 3.2.7 zu entnehmen.

Die Vorprüfung erfolgt durch die Abteilung Stadtplanung und Stadtentwicklung der Stadt Landau.

Die Bewertung der Einreichungen und Bildung einer Rangfolge erfolgt durch eine Jury. Die Jury besteht aus dem Oberbürgermeister der Stadt Landau, der Ortsvorsteherin des Ortsteils Mörzheim, jeweils einer/ einem Vertreter/in der beiden weiteren Ortsbeiratsfraktionen, zwei Expertinnen bzw. Experten des Stadtbauamtes Landau sowie einer externen Expertin bzw. eines externen Experten aus dem Gebiet der Architektur. Die drei Ortsbeiratsfraktionsvertreter/innen teilen sich dabei eine Stimme. Auf die übrigen Jurymitglieder/innen entfällt jeweils eine Stimme. Weitere Vertreter/-innen des Stadtbauamtes Landau und der Liegenschaftsabteilung stehen diesem Gremium beratend zur Seite.

Die Ergebnisse der Bewertung werden dem Rat der Stadt Landau zur Beschlussfassung vorgelegt. Die Vergabe des Baugrundstückes 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 das Baugrundstück 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. Kontakt und Ansprechpartner/in

Stadt Landau in der Pfalz

Ausschreibungshomepage:

<https://www.baupilot.com/landau-in-der-pfalz/konzeptvergabe-baugebiet-am-schlittweg-mehrfamilie>

Email Adresse für Fragen zur Ausschreibung und Anforderung digitale Plangrundlage mit der Angabe: „Landau Mörzheim - Am Schlittweg - Auswahlverfahren 2024“ im Betreff: landau-baut@landau.de

Ansprechpartner Grundstücksangelegenheiten:

Herr Gustav Kießling

Abteilungsleitung

Liegenschaftsabteilung

Marktstraße 50

76829 Landau in der Pfalz

Tel: +49 6341 13-2300

Mail: landau-baut@landau.de

www.landau.de

Ansprechpartnerin Fachliches:

Frau Sylvia Schmidt-Sercander

Stadtbauamt

Abteilung Stadtplanung und Stadtentwicklung

Königstraße 21

76829 Landau in der Pfalz

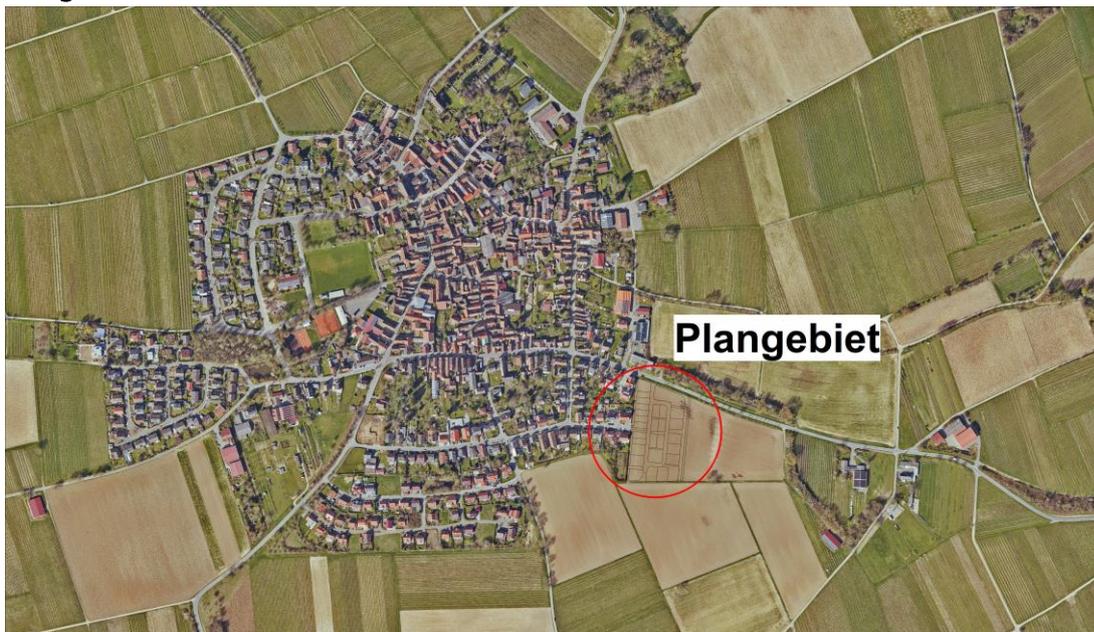
Tel: +49 6341 13-6118

www.landau.de

Anhang Luftbildaufnahmen

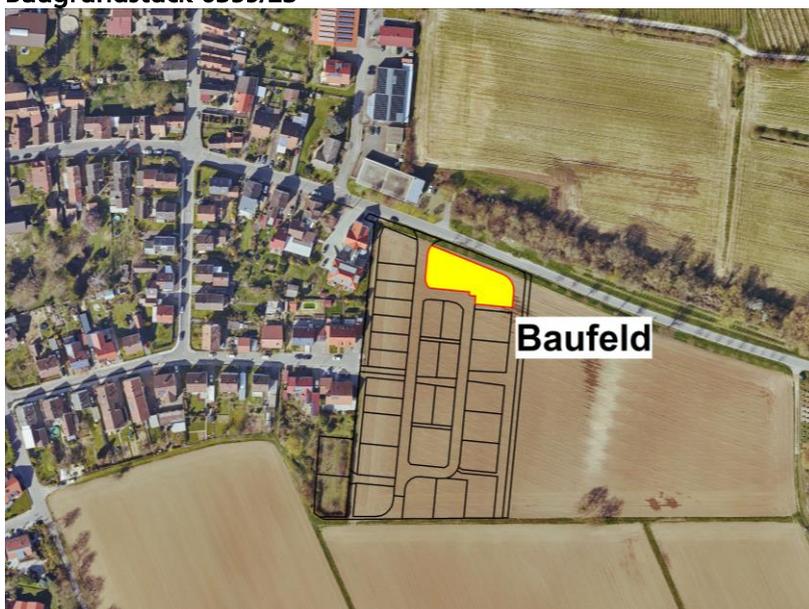
Die eingefärbten Flächen dienen zur Orientierung und können von der Gesamtfläche des benannten Baugrundstücks abweichen.

Plangebiet MH 7



(c) Stadtverwaltung Landau in der Pfalz, Stand Dezember 2023

Baugrundstück 6359/23



(c) Stadtverwaltung Landau in der Pfalz, Stand Dezember 2023