

ENTWURF

zur Abstimmung mit dem
Landesrechnungshof

DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft

DSK

Stand 15.03.2013

Stadt Landau in der Pfalz
Stadtverwaltung



Ausschreibung Baufelder 1, 3, 8, 9, 16, 27, 27a, 28, 28a, 28b

Verkaufsexposé

„Wohnpark Am Ebenberg“ – Landau in der Pfalz



Projektbüro Landau
Georg-Friedrich-Dentzel-Straße 1
76829 Landau in der Pfalz

Stand: März 2013

Inhalt

1. Gegenstand der Ausschreibung	3
2. Stadt Landau in der Pfalz	5
3. Wohnpark Am Ebenberg	7
3.1 Lage, Verkehrsanbindung	7
3.2 Bebauung, Altlasten	8
3.3 Städtebaurecht / Planungs- und Baurecht	9
3.4 Planerische Zielvorgaben	9
3.4.1 Erschließungsanlagen, Ver- und Entsorgung, Energiekonzept, Lärm	11
3.4.2 Ruhender Verkehr	12
3.4.3 Städtebauliche Qualität, Denkmalschutz	12
3.5 Fördermöglichkeiten / steuerliche Vergünstigungen	13
3.6 Landesgartenschau 2014	13
4. Ausschreibung / Verfahren	14
4.1 Verkaufsobjekte	14
4.2 Weiterführende Informationen	15
4.3 Ausschreibungsverfahren	16
4.3.1 Zeitlicher Ablauf	17
4.3.2 Ausschreibungsunterlagen	17
4.3.3 Abgabe des Gebots	18
4.3.4 Zuschlags- und Wertungskriterien	20
5. Ansprechpartner	24

Wohnpark Am Ebenberg Landau in der Pfalz

1. Gegenstand der Ausschreibung

Auf dem ehemaligen Kasernengelände „Estienne et Foch“, Schauplatz der Landesgartenschau 2014, entsteht das neue Wohnquartier „Wohnpark Am Ebenberg“. Auf 23 ha sollen in den kommenden Jahren ca. 900 neue Wohnungen in einem durchgrünten 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. Die Neubauprojekte sowie Bestandsmodernisierungen befinden sich derzeit in der konkreten Umsetzung.

Die Ausschreibung umfasst zehn Grundstücke, auf denen zum Teil denkmalgeschützte Bestandsgebäude stehen. Die zur Ausschreibung stehenden Grundstücke sind nachfolgend aufgeführt und haben im Einzelnen folgende Grundstücksgrößen:

Grundstück Nr. 1	ca. 8.392 m ² (aufstehendes Bestandsgebäude 014)
Grundstück Nr. 3	ca. 1.781 m ² (ohne Bestandsgebäude)
Grundstück Nr. 8	ca. 1.414 m ² (aufstehendes Bestandsgebäude 005 einschl. Gebäudeteil über Torbogen im Bereich Siebenpfeiffer-Allee)
Grundstück Nr. 9	ca. 817 m ² (aufstehende Bestandsgebäude 068)
Grundstück Nr. 16	ca. 2.161 m ² (aufstehendes Bestandsgebäude 024)
Grundstück Nr. 27/27a	ca. 3.408 m ² (aufstehendes Bestandsgebäude 129)
Grundstück Nr. 28	ca. 3.094 m ² (mit Bestandsgebäude 119)
Grundstück Nr. 28a	ca. 1.031 m ² (ohne Bestandsgebäude)
Grundstück Nr. 28b	ca. 1.120 m ² (ohne Bestandsgebäude)

Die Lage der Kaufgrundstücke ist der nachstehenden Planübersicht zu entnehmen. Die Kaufgrundstücke sind gelb markiert und die Gebäude schraffiert dargestellt.

Kaufgrundstücke mit Grundstücksnummer (Plan o. M.)



(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 Ende 2012 ca. 45.000 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.



(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 (72 %) an Arbeitsplätzen im Tertiären Sektor geprägt. In den letzten Jahren hat Landau im Dienstleistungsbereich deutliche Zugewinne von Firmen in der Technologiebranche zu verzeichnen. Die Hauptbeschäftigungsbranche

finden sich in der Automobilzulieferindustrie und im Druck- und Verlagswesen. Landau hat eine Universität (ca. 6.400 Studenten) mit den Schwerpunkten Sozial- und Geisteswissenschaften und Umweltwissenschaften.

Die Einzelhandelssituation in Landau ist sehr positiv zu bewerten. Das im Jahr 2010 überarbeitete Einzelhandelskonzept bescheinigt der Stadt Landau eine Zentralitätskennziffer von 1,78; d.h. 78 % der Kaufkraft vor Ort fließen von Außen zu. Dabei werden insgesamt rund 42 % des Gesamtumsatzes in der Innenstadt getätigt.

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.

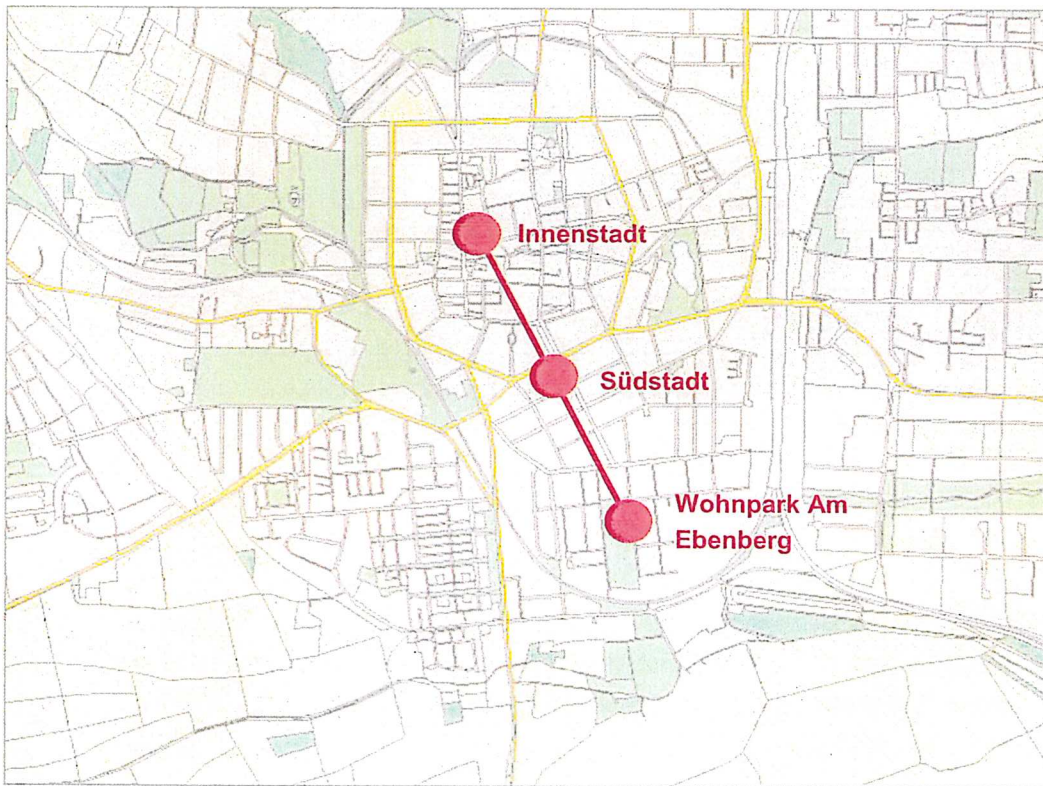
Die Stadt Landau verfolgt eine kontinuierliche und ausgewogene Stadtentwicklungsstrategie, die durch das planungsstrategische Zusammenspiel zwischen Innenstadtentwicklung, Konversionsentwicklung und Weiterentwicklung in den umliegenden Stadtgebieten sowie gewerblichen Ansiedlungen geprägt ist. Die Entwicklung des innerstädtischen Zentrums und die Umnutzung von innerstädtischen Brachflächen soll zusammen mit der bedarfsgerechten Entwicklung der Konversionsbereiche Vorrang vor weiteren planerischen Ausweisungen von Neubaugebieten in den Stadtgebieten haben. Besonderes Augenmerk wird auf die qualitative Entwicklung in der Gesamtstadt gelegt.

Landau war über Jahrzehnte hinweg der größte französische Garnisonsstandort der Pfalz mit 5.000 stationierten Soldaten. Nach dem Abzug der französischen Streitkräfte vor ca. 15 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 Estienne et Foch - Kaserne wird zu einem Wohngebiet, dem „Wohnpark Am Ebenberg“, umgenutzt.

3. Wohnpark Am Ebenberg

3.1 Lage, Verkehrsanbindung

Das halbkreisförmige Areal des künftigen „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 die Brachfläche des ehemaligen Güterbahnhofs, im Westen durch die Hartmannstraße begrenzt. Die Innenstadt ist durch die auf die Cornichonstraße zuführende Friedrich-Ebert-Straße fußläufig in wenigen Minuten zu erreichen. Im Süden ist die Kaserne über eine Eisenbahnbrücke an die Eutzinger Straße angebunden.



(c) Stadtverwaltung Landau in der Pfalz

Die Cornichonstraße und die Friedrich-Ebert-Straße werden derzeit umgebaut und aufgewertet, um die Südstadt und die Innenstadt mit dem neuen Wohnbereich zu verbinden.

Zur Entlastung der Südstadt vom Autoverkehr ist bis 2020 eine zusätzliche verkehrliche Anbindung östlich der Kaserne über den ehemaligen Güterbahnhof Richtung Norden geplant, die als Baustraße bereits ab 2014 nutzbar sein wird.



(c) Stadtverwaltung Landau in der Pfalz

3.2 Bebauung, Altlasten

Auf dem Kasernengelände befinden sich nach dem Abbruch des größten Teiles der 78 Bestandsgebäude insgesamt 13 Gebäude, die unter Denkmalschutz (drei- bis viergeschossige massive Mannschaftsgebäude, ein- bis zweigeschossige Lagergebäude) stehen, neun weitere Gebäude wurden von der Stadt als erhaltenswert eingestuft.

Der Grund und Boden in der Kaserne ist teilweise mit umweltschädlichen Stoffen belastet. Die Beseitigung der Altlasten wurde durch die Stadt Landau in der Qualität vorgenommen, dass das Gelände für eine wohnbauliche Entwicklung genutzt werden kann.

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,
- Ansiedlung von Dienstleistungen und nicht störendem Gewerbe,
- Bau von Bildungseinrichtungen,
- Herstellung öffentlicher Grün- und Freizeiträume.

Planungsrechtliche Grundlage für die Bebauung ist der als Satzung beschlossene Bebauungsplan C 25. Für die Baudenkmäler und Denkmalzonen findet darüber hinaus das Denkmalpflegegesetz Rheinland-Pfalz Anwendung.

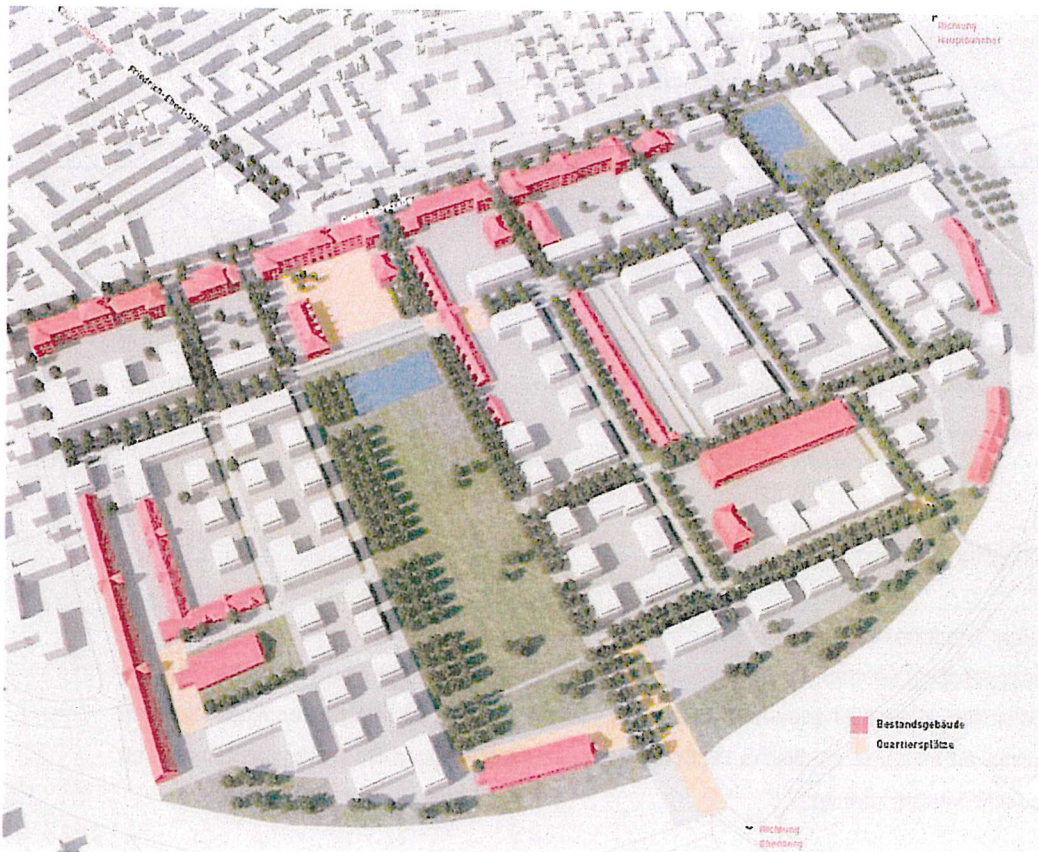
3.4 Planerische Zielvorgaben

Im Rahmen einer Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme soll der „Wohnpark Am Ebenberg“ für ca. 1.500 Bewohner realisiert werden. In den nächsten 10 bis 15 Jahren wird der überwiegende Teil des künftigen städtischen Wohnflächenbedarfs unter Berücksichtigung demographischer Entwicklungen und Erfordernisse an moderne städtische Wohnformen sowie nachhaltigen Bauen im „Wohnpark Am Ebenberg“ gedeckt werden können.

Es ist eine Durchmischung des Gebietes geplant, in dem das Nebeneinander von Wohnen und Arbeiten, Dienstleistungen, Kreativberufe, Forschungsinstitute, Bildungseinrichtungen und nichtstörendem Gewerbe möglich ist. Erholungsräume, Sport- und Freizeitflächen werden im Rahmen der Landesgartenschau in dem Übergangsbereich zum 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 Park 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 Durch-

gangsverkehr zu vermeiden. Dem Fußgänger und dem Radverkehr soll eine hohe Bedeutung durch den Bau von Velorouten eingeräumt werden.



(c) Stadtverwaltung Landau in der Pfalz

Ein wichtiges Anliegen der Planung ist der Erhalt von Denkmälern und Bestandsgebäuden. Diese wurden in der Planung berücksichtigt und tragen zu einem zukünftigen Stadtbild bei, das durch ein Nebeneinander von Neubauten und historischer Bausubstanz geprägt werden soll. Die Denkmäler sollen unter heutigen Gesichtspunkten saniert werden, wobei ein sensibler Umgang mit der alten Bausubstanz erwartet wird.

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 in der Umsetzung befindlichen Durchgang zum zentralen Quartiersplatz und dem dahinter liegenden zentralen Grünzug kommt deshalb eine Schlüsselbedeutung zu. Die Baumaßnahmen werden bis zur Landesgartenschau abgeschlossen.

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 Wirthallee sowie beidseits des Parks. Abseits davon sind auch aufgelockerte Baustrukturen vorgesehen.

Unter energetischen Aspekten ist es Zielsetzung, ein weitgehend CO₂-neutrales Wohnquartier zu entwickeln, demnach einen Schwerpunkt auf die Energieeinsparung zu legen (vgl. Kapitel 3.4.1).

3.4.1 Erschließungsanlagen, Ver- und Entsorgung, Energiekonzept, Lärm

Die Erschließungsstruktur ist durch den Bebauungsplan C 25 vorgegeben. Bis 2014 werden die Haupterschließungsstraßen (Siebenpfeiffer- und Wirth-Allee, Otto-Kießling-Straße und Georg-Friedrich-Dentzel-Straße) sowie einzelne Nebenstraßen (z. B. Heinrich-Diehl-Straße, Micheal-Bréal-Straße, Marianne-Carré-Straße, Fugger-Glöth-Straße) fertig gestellt sein. Die Hausanschlüsse für die Entwässerung werden bis 1 m hinter Grundstücksgrenze hergestellt. Die Versorgungsleitungen und die Telekommunikation stellen die Versorgungsträger her.

Die Neubauvorhaben sind mindestens im KfW-55 Standard im Bereich der Gebäudehülle (HIT) und mindestens im KfW-40 Standard im Bereich Primärenergiebedarf (QP) zu errichten. Die Neubauvorhaben sind so auszuführen, dass der n₅₀-Wert gleich 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 Fern-/Nahwärmenetz (Geothermie/Blockheizkraftwerk) der EnergieSüdwest Projektentwicklung GmbH (ESW) anzuschließen. Eine Befreiung von dieser Verpflichtung ist nur für Neubauvorhaben möglich, wenn diese vollständig im KfW-40 Standard errichtet werden.

Der Grundstückskäufer verpflichtet sich, einen Baukostenzuschuss für die Verlegung der Versorgungsleitungen für die Fern-/Nahwärme an die EnergieSüdwest Netz GmbH zu zahlen, unabhängig davon, ob das Gebäude an die Fern-/Nahwärmeversorgung angeschlossen wird oder nicht. Der BKZ beträgt bis zu 3,0 Euro/m² Grundstücksfläche und wird durch die EnergieSüdwest Netz GmbH in Rechnung gestellt.

Auf die schallschutztechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans C 25 wird hingewiesen, die zwingend einzuhalten sind.

3.4.2 Ruhender Verkehr

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs hat grundsätzlich auf den Baugrundstücken vorzugsweise in Form von Tiefgaragen zu erfolgen, es sei denn, die Stellplätze werden dezentral in einer Gemeinschaftsanlage untergebracht. Zufahrten zu den Tiefgaragen sind nicht über die Wirth- und Siebenpfeifer-Allee sowie die Otto-Kießling- und die Georg-Friedrich-Dentzel-Straße zulässig. Oberirdische Stellplätze sind auf der Fläche 8 und 9 ausgeschlossen (Stellplatznachweis über vorhandene Tiefgarage unter dem Quartiersplatz). Auf der Fläche 1 und 3 sind vereinzelt oberirdische Stellplätze nur zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der rückwärtigen Baugrenze zulässig, nicht aber auf der Seite der Wirthallee und im unmittelbaren Bereich des Denkmals. Auf den Flächen 16, 27, 27a, 28, 28a und 28b sind oberirdische Stellplätze zulässig.

3.4.3 Städtebauliche, architektonische Qualität, Denkmalschutz

Zur Sicherung der städtebaulichen und architektonischen Qualität wird erwartet, dass aus den eingereichten Plänen Architektursprache erkennbar wird.

Auf dem Gelände der Kaserne Estienne et Foch befindet sich die Denkmalzone „Estienne-Foch“, Kulturdenkmal gemäß §§ 5 und 8 DSchG. Zur Gesamtanlage gehörig die Bebauung entlang der Cornichonstraße (Bau 014, 013, 002, 001, 102), im Kasernenareal außerdem die Familiengebäude 010, 003 sowie die Funktionsgebäude 005, 006, 068, 018, 024, 041.

Werden unter Denkmalschutz stehende Gebäude instand gesetzt, 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.

Beim Gebäude 005 (Baufeld 8) und 006 ist ein öffentlicher Durchgang für Fußgänger und Radfahrer durch die Stadt Landau/DSK hergestellt worden. Dieser ist dauerhaft zu erhalten und für die Öffentlich-

keit zugänglich zu halten. Der Durchgang ist als öffentliche Fläche festgeschrieben und wird durch das Gebäude überbaut.

3.4 Fördermöglichkeiten / steuerliche Vergünstigungen

Zuschüsse aus Städtebaufördermitteln für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an den Bestandsgebäuden werden im Entwicklungsbereich nicht gewährt, etwaige unrentierliche Kosten der Gebäudemodernisierung sind bei der Kalkulation des Gebäudewertes sowie bei der Angebotsabgabe zu berücksichtigen.

Gemäß §§ 7h, 10f und 11a Einkommensteuergesetz (EStG) können für die Kosten der Gebäudemodernisierung erhöhte steuerliche Absetzungen in Anspruch genommen werden. Voraussetzung ist der Abschluss einer Modernisierungsvereinbarung ohne Förderung mit der Stadt.

Alternativ sind Steuerersparnisse für die Modernisierung der Bestandsgebäude aufgrund des bestehenden Denkmalschutzes gemäß §§ 7i, 10f und 11b EStG möglich.

3.5 Landesgartenschau 2014

Durch die im Jahr 2014 auf dem überwiegenden Teil des Wohnparks stattfindende Landesgartenschau wird ein Entwicklungsimpuls für die gesamte Entwicklung der Fläche erwartet. Die Landesgartenschau wird ein Anziehungspunkt über die Region hinaus sein.

Die Herstellung des zentralen Grünzuges als ein Hauptmerkmal des neuen ‚Wohnparks Am Ebenberg‘ wird bis zur Landesgartenschau abgeschlossen sein und so einen wichtigen Beitrag für die Wohnbauentwicklung leisten. Durch die zeitliche begrenzte Nutzung des Kasernenareals mit der Landesgartenschau im Jahr 2014 besteht die Chance, dass die bereits in der Konversionsplanung entwickelte Grundidee in herausragender Weise umgesetzt wird.

Es wird davon ausgegangen, dass während der Landesgartenschau-Veranstaltung (17.04.2014 bis 19.10.2014) keine wesentlich störenden Bauarbeiten durchgeführt werden oder sonstige Beeinträchtigungen von den zur Ausschreibung stehenden Grundstücken ausgehen. Dies umfasst auch etwaige werbliche Aktivitäten, die in das Veranstaltungsgelände hineinwirken. Für die Baufelder 8 und 9 sowie 27/27a und 28/28a/28b gilt, dass vor Oktober 2014 Bautätigkeiten nur möglich sind, wenn diesen von der LGS gmbH zugestimmt wurde und sie der Landesgartenschau dienen.

4. Ausschreibung / Verfahren

4.1 Verkaufsobjekte

Die Ausschreibung umfasst zehn Grundstücke, auf denen zum Teil denkmalgeschützte Bestandsgebäude stehen. Die zur Ausschreibung stehenden Grundstücke sind nachfolgend aufgeführt und haben im Einzelnen folgende Grundstücksgrößen:

Grundstück Nr. 1	ca. 8.392 m ² (aufstehendes Bestandsgebäude 014)
Grundstück Nr. 3	ca. 1.781 m ² (ohne Bestandsgebäude)
Grundstück Nr. 8	ca. 1.414 m ² (aufstehendes Bestandsgebäude 005)
Grundstück Nr. 9	ca. 817 m ² (aufstehende Bestandsgebäude 068)
Grundstück Nr. 16	ca. 2161 m ² (aufstehendes Bestandsgebäude 024)
Grundstück Nr. 27/27a	ca. 3408 m ² (aufstehendes Bestandsgebäude 129)
Grundstück Nr. 28	ca. 3094 m ² (mit Bestandsgebäude 119)
Grundstück Nr. 28a	ca. 1031 m ² (ohne Bestandsgebäude)
Grundstück Nr. 28b	ca. 1120 m ² (ohne Bestandsgebäude)

Die Grundstücke werden **einzel**n ausgeschrieben. Da das Grundstück 27/27a jedoch nicht separat zu entwickeln ist, erfolgt hier eine Veräußerung im Paket mit Grundstück 28b. Es wird kein Gesamtkaufpreisangebot für alle Grundstücke zugelassen. Den Bietern wird die Möglichkeit gegeben, für jedes Einzelgrundstück – Ausnahme 27/27a – eine Bewerbung mit einem separaten Kaufpreis bei der Stadt Landau einzureichen.

Mit Ausnahme der Flächen 8 und 9 sowie 27/27a und 28/28a/28b können die genannten Grundstücke auch während der Landesgartenschau entwickelt werden, da sie nicht im direkten Einwirkungsbereich liegen. Die Baufelder 8 und 9 sowie 27/27a und 28/28a/28b sind Bestandteil der Landesgartenschau bzw. befinden sich im direkten Einwirkungsbereich der Landesgartenschau, sollen aber dennoch frühzeitig an den Markt gebracht werden. Die Sanierung und endgültige Nutzung der genannten Gebäude und Grundstücken ist erst nach Beendigung der Landesgartenschau möglich.

Das **Grundstück Nr. 1** umfasst eine im Nordwesten der Kaserne zwischen der Cornichonstraße und der Wirth-Allee gelegene, ca. 8392 m² große Baufläche. Das Grundstück ist mit dem unter Denkmalschutz stehenden Kasernengebäuden 014 bebaut, das in Abstimmung mit der Denkmalbehörde instand zu setzen, zu modernisieren und wieder einer Nutzung zuzuführen ist.

Das Gebäude Nr. 005 auf dem **Grundstück Nr. 8** erstreckt sich von der geplanten Veloroute (Siebenpfeiffer-Allee) Richtung Süden, parallel zur Grünen Fuge. Zwischen Gebäude 006 (Norden) und 005 (Süden) ist ein Durchgang für Fußgänger/Radfahrer geschaffen. Dieser ist dauerhaft zu erhalten

und für die Öffentlichkeit zugänglich zu halten. Der Durchgang ist als öffentliche Fläche festgeschrieben und wird durch das Gebäude überbaut. Über dem Durchgang befindet sich ein Obergeschoss, das zum Gebäude 005 gehört und dem Baufeld 8 zugewiesen ist.

Im direkten Anschluss zu Gebäude 005 befindet sich das Gebäude 068 auf dem **Grundstück 9**. Mit einer Gesamtfläche von ca. 817 m² wird diese Fläche mit Bestandsgebäude ausgeschrieben. Für die Grundstücke 8 und 9 sind Stellplätze in der Tiefgarage unter dem Quartiersplatz vorgesehen. Der Stellplatzbedarf ist zwingend dort abzudecken. Die Kosten pro Tiefgaragenstellplatz belaufen sich auf 22.500 EURO brutto. Der Tiefgaragen-Plan ist dieser Ausschreibung als Anlage beigelegt.

Das **Grundstück 16**, mit Gebäude 024 (ehem. Turnhalle) liegt im süd-westlichen Bereich der Konversionsfläche. Mit einer Gesamtfläche von ca. 2100 m² liegt dieses Grundstück außerhalb des Landesgartenschau Geländes. Die ehemalige Turnhalle gehört zu den besterhaltenen Gebäuden auf dem Kasernengelände.

Das **Grundstück 27**, mit Bestandsgebäude 129, hat eine Gesamtfläche von ca. 3303 m². Das **Grundstück 27a** ist ca. 105 m² groß und grenzt im Nord-Osten an das Grundstück 27 an. Beide Grundstücke bilden die östliche Abgrenzung zum Gleisbogen, der unterhalb des Areals entlang führt. Da das Grundstück 27/27a nicht separat zu entwickeln ist, erfolgt hier im Ausnahmefall eine Veräußerung im Paket mit Grundstück 28b.

Das **Grundstück 28**, mit Bestandsgebäude 119, hat eine Größe von ca. 3094 m² und grenzt das Kasernenareal südöstlich ab.

Das **Grundstück 3** (ca. 1781 m²) an der Wirth-Allee sowie die **Grundstücke 28a** (ca. 1031 m²) und **28b** (ca. 1120 m²), die im Südosten des Konversionsareals liegen, werden als Flächen für eine Neubebauung vorgesehen.

4.2 Weiterführende Informationen

Für die Gebäude 119 und 129 bestehen Nachzahlungsverpflichtungen an den Alteigentümer des Grundstücks (Bundesanstalt für Immobilienaufgaben – BImA). Die Höhe dieser Nachzahlungsverpflichtungen orientiert sich an den kalkulierten Abbruchkosten der Gebäude, da bei Grundstückserwerb von der BImA von einem Abbruch der Gebäude ausgegangen wurde. Die Nachzahlungsverpflichtungen betragen 127.425,19 EURO für das Gebäude 119 sowie 107.834,53 EURO für das Gebäude 129. Die Kaufpreisangebote für diese beiden Gebäude müssen mindestens die jeweilige Nachzahlungsverpflichtung der Höhe nach erreichen.

Aufgrund der Vornutzungen ist es nicht ausgeschlossen, dass sich in den Grundstücken Bauschuttmaterialien (z. B. aus früheren Nutzungen noch bestehende unterirdische Baukörper, wie Fundamente, Bunkerreste etc.) befinden können. Auf dem Grundstück 1 sind Reste von Festungsanlagen festgestellt worden, die in die Planung integriert werden können, aber nicht müssen. Mit erhöhten Aufwendungen beim Bodenaushub ist hier zu rechnen. Auf dem Grundstück 3 befindet sich ein unterirdischer Bunker.

Für alle Bestandsgebäude wurden von der Planungsgesellschaft Aachen Überlegungen und Kosten-schätzungen für eine Modernisierung und Nachnutzung durchgeführt. Diese Untersuchungsergebnisse sowie sämtliche Unterlagen, wie z. B. Pläne der Bestandsgebäude, können der Homepage www.wohnpark-am-ebenbergl.de nach Hinterlegung einer Schutzgebühr bei der Stadt Landau entnommen werden (vgl. auch Ziffer 4.3.2). Weitere Informationen hierzu entnehmen Sie bitte der zuvor genannten Homepage.

In den abzuschließenden Kaufverträgen wird sowohl für die Gebäudemodernisierung als auch für die Neubebauung eine Bauverpflichtung aufgenommen, für die ein Zeitfenster für die Baufertigstellung vereinbart wird.

Die Stadt Landau hat die DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH & Co. KG, Regionalbüro Mainz (DSK), als treuhänderischen Entwicklungsträger gemäß § 167 BauGB eingeschaltet. In dieser Eigenschaft ist die DSK Eigentümer der zu veräußernden Grundstücke und damit Vertragspartner der abzuschließenden Grundstückskaufverträge. Sie trifft alle verfahrensbezogenen Entscheidungen im Einvernehmen mit der Stadt Landau, deren Weisungsrecht sie insoweit unterliegt.

4.3 Ausschreibungsverfahren

Ausschreibung eines öffentlichen Bieterverfahrens zur Veräußerung der unter Ziffer 5.1 benannten Grundstücke. Aufgrund der hohen Bedeutung des Konversionsprojektes für die gesamtstädtische Entwicklung legt die Stadt Landau besonderen Wert auf eine hochwertige architektonische Gestaltung der Einzelgrundstücke. Vor diesem Hintergrund sind wie unter Ziffer 4.3.3 beschrieben, Konzepte und Entwurfsunterlagen für die geplante Grundstücksentwicklung abzugeben. Liegen mehrere Bietergebote für die gleichen Grundstücke vor, wird die Stadt Landau über die Vergabe der Grundstücke nach den in der Ausschreibung ausgelobten Kriterien entscheiden.

4.3.1 Zeitlicher Ablauf

Derzeit sind folgende Schritte für das Vergabeverfahren vorgesehen:

Grundstücksausschreibung	Ende April – Ende Juni 2013
Rückfragenkolloquium	Ende August 2013
Abgabe der Gebote	Ende Oktober 2013
Vergabeentscheidung	Mitte Dezember 2013

Hinweis: Ortsbesichtigungen sind nach Absprache bis zum Rückfragenkolloquium möglich. Rückfragen können ebenfalls bis einschließlich dem Kolloquium mündlich vorgebracht oder schriftlich eingereicht werden, werden aber ausschließlich im Rückfragenkolloquium beantwortet und allen dort Anwesenden zur Verfügung gestellt. Einzelsprachen sind ausgeschlossen.

4.3.2 Ausschreibungsunterlagen

Zur Erarbeitung der Entwürfe im Rahmen des Vergabeverfahrens werden Ihnen die nachfolgend dargestellten Unterlagen auf der Homepage www.wohnpark-am-ebenbergl.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 & Co. KG, Kto. Nr. 17 555 44, BLZ 548 625 00 bei der VR-Bank Südpfalz eG unter Angabe des Stichworts „Bieterverfahren Ebenberg 2“ einzuzahlen.

Unterlagen auf der Homepage „Wohnpark Am Ebenberg“

- Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Landau/Pfalz
- Städtebaulicher Rahmenplan
- Bebauungsplan C 25 inkl. Schallschutzgutachten
- Baurechtlicher Rahmenplan
- Vermarktungslageplan, Stand 14.01.2013
- Gutachten der Planungsgesellschaft Aachen zur Instandsetzung und Modernisierung der Kasernengebäude Nr. 005, 014, 024, 068, 119 und 129
- Grundrisse, Ansichten, Schnitte und Fotos der Bestandsgebäude
- Schallschutzgutachten zum Bebauungsplans C 25
- Tiefgaragen-Lageplan (Quartiersplatz) mit Stellplatzzuweisung (für Baufelder 8 und 9)

Eine Ortsbegehung kann mit der DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH & Co. KG vereinbart werden. Die entsprechenden Kontaktdaten sind in Kapitel 5 angegeben.

4.3.3 Abgabe des Gebots

Dem Gebot sind folgende Unterlagen beizufügen:

Gebot

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 ausgeschrieben 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, insbesondere auch an denkmalgeschützten Geschossbauten bzw. Neubau von mehrgeschossigen Wohnhäusern)

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

Ansichten im Maßstab 1:200

Flächenberechnungen (städtebaulichen-architektonische Kenndaten und Nutzflächen)

Erläuterungsbericht (max. 2 DIN A4-Seiten) einschließlich Aussagen zur Stellplatzanzahl und zu den vorgesehenen Nutzungen

Digitale Daten der vorgenannten Pläne/Abbildungen (jpeg- oder tif-Format mit 300 dpi)

Die Angebotsunterlagen sind bis zum **31. Oktober 2013 in deutscher Sprache** zu richten an:

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

Auf die Dienstzeiten wird verwiesen.

Das Kaufpreisangebot ist in einem **gesondert gekennzeichneten und verschlossenem Umschlag** mit der Angabe: „Wohnpark Am Ebenberg – Ausschreibung 2“ und dem Zusatz „Kaufangebot bitte nicht öffnen“ zu versehen.

Hierbei ist zu berücksichtigen, dass die Stadt Landau gemäß § 169 Abs. 8 BauGB gesetzlich verpflichtet ist, mindestens die vom Gutachterausschuss ermittelten Verkehrswerte als Einnahme zu erzielen. Die DSK/Stadt behält sich daher vor, das Verfahren ganz oder teilweise aufzuheben, wenn nicht mindestens der gutachterlich ermittelte Verkehrswert erzielt wird. Ferner behält sich die Stadt Landau vor, das Verfahren ganz oder teilweise aufzuheben, falls die gebotenen Kaufpreise für die mit einer Nachzahlungsverpflichtung belegten Gebäude 119 und 129 unter dem Wert der angegebenen Nachzahlungsverpflichtung liegen.

Zuschüsse aus Städtebaufördermitteln für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an den Bestandsgebäuden werden im Entwicklungsbereich nicht gewährt. Die unrentierlichen und nicht durch Mieterträge gedeckten Kosten der Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen sind von den Investoren daher im Kaufpreis mit einzukalkulieren.

Eine Vergütung für die Erarbeitung der einzureichenden Unterlagen wird nicht gewährt.

In diesem Zusammenhang weisen wir darauf hin, dass es sich bei unserer Aufforderung weder um einen Planungswettbewerb nach RPW 2011 noch um eine Ausschreibung nach VOB/A, VOL/A bzw. VOF handelt.

Aus der Angebotsabfrage und Teilnahme am Bieterverfahren 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 einen Bewerber für nicht geeignet erachtet. Ebenfalls bestehen keine Ansprüche

gegen die DSK oder die Stadt Landau für den Fall, dass eine Vergabe der Grundstücke 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 Zuschlags- und Wertungskriterien

Die Bieter sind aufgefordert, ihre Vorstellungen und Ideen zur künftigen Bebauung und Nutzung der von ihnen ausgewählten Bauflächen aussagekräftig darzulegen. Die Vorgaben des Bebauungsplans C 25 sind Bestandteil der Vergabe.

Die Stadt Landau wird über die Vergabe der Grundstücke anhand der nachstehenden Kriterien entscheiden.

Die Bewertung erfolgt nach folgenden Oberkriterien und Gewichtungen:

Architektonische und städtebauliche Qualität	30%
Image und Innovation	30%
Kaufpreis	40%

Für die Oberkriterien gelten die nachfolgend angeführten Unterkriterien und Gewichtungen:

Architektonische und städtebauliche Qualität	(insgesamt 30%)
a) Städtebauliche Planung/ Bebauungsplan (7,5%) - o Für das Konversionsgelände der ehem. Kaserne Estienne et Foch gibt der Bebauungsplan C25 den Rahmen der städtebaulichen Entwicklung vor. Der Bebauungsplan wurde auf Grundlage des Rahmenplans Konversion Landau Süd entwickelt. Zur Verdeutlichung der städtebaulichen räumlich-funktionalen Intention wird auf diesen Rahmenplan verwiesen. Die Pläne sind Bestandteil der abzufordernden Ausschreibungsunterlagen.	

- b) Baurechtlicher Rahmenplan / Städtebauliche Gestaltung (7,5 %)
- Über den Bebauungsplan und den Rahmenplan hinaus, existiert für die Flächen 1, 3 und 8 ein sog. baurechtlicher Rahmenplan. Grundgedanke ist die Orientierung der Entwicklung an der Idee der Gartenstadt bzw. deren Neuinterpretation. Der baurechtliche Rahmenplan ergänzt die Festsetzungen des Bebauungs- und Rahmenplans hinsichtlich der konkreten Gestaltung und Nutzung von Bestandsgebäuden und Neubauten, der Zonierung und Gestaltung von Grünstrukturen und Freiräumen, der Ausprägung sozialer Strukturen im Plangebiet sowie der ökologischen bzw. energetischen Anforderungen an das neue Stadtquartier. Der Plan ist Bestandteil der abzufordernden Ausschreibungsunterlagen.
 - Für alle übrigen Flächen (9, 16, 27, 27a, 28, 28a, 28b) gelten diese Regelungen nicht zwingend. Um jedoch dem Ziel einer ganzheitlichen Entwicklung gerecht zu werden, sind die allgemeinen textlichen Beschreibungen und Intentionen des baurechtlichen Rahmenplans (z. B. hinsichtlich Baukörpergliederung, Proportion, Form, Material und Farbe) für die Flächen 9, 16, 27, 27a, 28, 28a, 28b als städtebaulich-gestalterische Richtlinie zu verstehen. In Anlehnung an den baurechtlichen Rahmenplan werden hier bei der Wertung das harmonische Nebeneinander von behutsam sanierter bzw. zu sanierender Bausubstanz und moderner Neubebauung beurteilt.
- c) Denkmalschutz / Umgang mit dem Bestand; entfällt bei Fläche 3, 28a, 28b (7,5%)
- Ein wesentliches Merkmal des neuen Stadtquartiers „Wohnpark am Ebenberg“ ist das Nebeneinander zwischen alter und neuer Bausubstanz. Die bestehende, größtenteils denkmalgeschützte Bausubstanz ist denkmalgerecht bzw. angemessen zu sanieren und zu entwickeln. Neben einzelnen Kulturdenkmälern sind Teilbereiche auch Bestandteil einer Denkmalzone. Grundsätzlich ist das Quartier in seiner durch die Bestandsgebäude geprägten einheitlichen gestalterischen Geschlossenheit zu entwickeln. Die Gestaltung der Neubauten soll sich hinsichtlich Materialität, Gliederung/ Proportionen des Baukörpers mit den Bestandsgebäuden auseinander setzen. Bewusste Kontraste sind hier jedoch ebenso möglich.
- d) Energie / Nachhaltigkeit (7,5%)
- Ziel ist es insgesamt, unter energetischen Aspekten ein CO₂-neutrales Stadtquartier zu schaffen. Daher sind die in Kapitel 3.4.1 definierten Vorgaben einzuhalten.
 - Darüber hinaus sind weitere ökologische Ansätze gewünscht. Es werden z. B. Aussagen zur Regen- und Schmutzwassernutzung oder zur weitergehenden Nutzung von Sonnenenergie erwartet.

Image und Innovation**(insgesamt 30%)****a) Architektursprache und Genius Loci****(7,5%)**

- Ziel ist es, (einheitliche) architektonische Gesamtkonzepte für Bestandsgebäude und Neubauten zu erzielen. Kriterien sind hier z. B. Architekturkonzept zur Gebäudekubatur und Dachform, Material- und Farbkonzept für die Fassaden und Dachflächen, funktionale und gestalterische Einbindung technisch-energetischer Elemente in die Gebäudekubatur und Fassadengestaltung, sowie die Einbindung der Nebenanlagen, wie Garagen/ Carports, Müllsammelanlagen und separate Abstellgebäude, in das Gesamtfunktions- und Gestaltungskonzept der Hauptgebäude.

b) Wohnqualität/ Wohnformen**(7,5%)**

- Um dem Ziel einer sozialen Durchmischung des Quartiers gerecht zu werden, sind unterschiedliche Wohnraumkonzepte gefragt. 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. Hinsichtlich der Wohnqualität sind beispielhafte Grundrisse mit Freiraumbezug erforderlich, welche die Idee bzw. Besonderheit der Wohnform verdeutlichen. Auf die Anordnung und Gestaltung der Eingangsbereiche der Wohnungen und die Verknüpfungen mit dem Freiraum ist besonders Wert zu legen (Gestaltung und Qualität des Freiraums, funktionale und gestalterische Einbindung von privaten und/ oder gemeinschaftlichen Aufenthaltsflächen etc.). Auch werden Aussagen zur Verteilung von Eigentumswohnungen und Mietwohnungen erwartet.

c) Besondere energetische Ansätze**(7,5%)**

- Unter Berücksichtigung des Ziels, ein CO₂-neutrales Stadtquartier zu schaffen, werden besondere energetische Ansätze gefordert. Hier werden Aussagen zur Funktionalität und Qualität des energetischen Konzepts bzgl. des Einsatzes regenerativer Energien sowie baukonstruktive Beispiellösungen unter Berücksichtigung der städtebaulichen und architektonischen Zielsetzungen erwartet. Das Erreichen eines national oder international anerkannten Energie- oder Nachhaltigkeitsstandards (LEED, DGNB etc.) wird hier ebenso gewürdigt.

d) Nahmobilität**(7,5%)**

- Der „Wohnpark am Ebenberg“ ist auf Grund seiner stadträumlichen Lage prädestiniert, der Idee der „Stadt der kurzen Wege“ gerecht zu werden. Infrastruktureinrichtungen (Kindertagesstätte) befinden sich tlw. im Plangebiet bzw. sollen dort ange-

siedelt werden (Nahversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs). Auf Grund der räumlichen Nähe zur Innenstadt sind darüber hinaus alle wichtigen Einrichtungen in kurzer Entfernung erreichbar. Daher werden Aussagen zur Einbindung/ Förderung von Nahmobilität (integrierte Fahrradabstellplätze, Ladestation E-Bikes, Abstellplätze für Kinderwagen etc.) erwartet.

Kaufpreis**(insgesamt 40%)**

- Zuschüsse aus Städtebauförderungsmitteln für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an den Bestandsgebäuden werden im Entwicklungsbereich nicht gewährt. Die unrentierlichen und nicht durch Mieterträge gedeckten Kosten der Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen sind von den Bietern daher in den Kaufpreis mit einzukalkulieren (vgl. Kapitel 4.3.3).
- Die Kaufpreisangebote für die beiden mit einer Nachzahlungsverpflichtung belegten Gebäude 119 und 129 müssen mindestens die jeweilige Nachzahlungsverpflichtung der Höhe nach erreichen (vgl. Kapitel 4.2).

Die Vorprüfung und Bewertung der Gebote erfolgt durch ein unabhängiges, von der Stadt Landau in der Pfalz beauftragtes Fachbüro in Zusammenarbeit mit der Stadtverwaltung und der DSK. Anschließend wird das ausgewählte Gebot bzw. werden die ausgewählten Gebote auf Abschluss des Grundstückskaufvertrages bzw. der Grundstückskaufverträge den politischen Gremien zur Beratung und Entscheidung vorgelegt. Bei Zustimmung wird das Gebot bzw. werden die Gebote durch die Stadt Landau in der Pfalz angenommen.

5. Ansprechpartner

Stadt Landau in der Pfalz Stadtbauamt

Herr Roland Schneider

Königstraße 21
76829 Landau in der Pfalz
Tel. +49. (0)6341.136100
Fax +49. (0)6341.13886100
roland.schneider@landau.de

DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH & Co. KG Entwicklungsträger und Treuhänder der Stadt Landau

Herr Bernd Bruder

Projektbüro Landau
Georg-Friedrich-Dentzel-Str. 1
76829 Landau
Tel.: +49. (0)6341.136060

Regionalbüro Mainz
Hindenburgstraße 32
55118 Mainz
Tel. +49. (0)6131.96118.40
Fax +49. (0)6131.96118.50
bernd.bruder@dsk-gmbh.de