



**Sitzungsvorlage**  
**610/344/2015**

Amt/Abteilung: Abteilung Stadtplanung und Stadtentwicklung Datum: 16.04.2015	Aktenzeichen: 610-St		
An:	Datum der Beratung	Zuständigkeit	Abstimmungsergeb.
Stadtvorstand	23.02.2015	Vorberatung N	
Bauausschuss	03.03.2015	Vorberatung N	
Stadtvorstand	20.04.2015	Vorberatung N	
Stadtrat	28.04.2015	Entscheidung Ö	

**Betreff:**

Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme „Konversion Landau Süd,,: Auswahlverfahren zur Grundstücksveräußerung im „Wohnpark Am Ebenberg“ im Jahr 2015

**Beschlussvorschlag:**

1. Den im Vermarktungsexposé (Anlage 1) formulierten Ausschreibungs-bedingungen und –kriterien für die neun Baufelder des Ausschreibungs-verfahrens zur Grundstücksveräußerung 2015 im „Wohnpark Am Ebenberg“ wird zugestimmt.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, die Ausschreibung - wie im Vermarktungs-exposé (Anlage 1) beschrieben - zu veröffentlichen, durchzuführen und die Grundstücksvergabe-vorschläge nach Abschluss des Ausschreibungsverfahrens den Gremien zum Beschluss vorzulegen.

**Begründung:**

**1. Verkaufsobjekte**

In der Entwicklungsmaßnahme "Konversion Landau Süd" sollen ab Mai 2015 weitere Bauflächen und Bestandsgebäude ausgeschrieben und vermarktet werden.

Die Ausschreibung umfasst zehn Grundstücke, auf denen zum Teil denkmalgeschützte oder erhaltenswürdige Bestandsgebäude stehen. Neun Grundstücke sind Gegenstand dieser Vorlage, ein Grundstück (Nr. 10) wird aufgrund noch zu klärender Förderfragen Gegenstand einer weiteren Vorlage sein. Die im Rahmen dieser Vorlage zur Ausschreibung stehenden Grundstücke sind nachfolgend aufgeführt und haben im Einzelnen folgende Grundstücksgrößen:

**Grundstück Nr. 14** **ca. 3.960 m<sup>2</sup>**  
(Teilfläche mit aufstehendem Bestandsgebäude 022 (erhaltenswert))

**Grundstück Nr. 23** **ca. 4.054 m<sup>2</sup>**  
(aufstehendes Bestandsgebäude 105 (erhaltenswert))

**Grundstück Nr. 24a** **ca. 1.267 m<sup>2</sup>**  
(Teilflächen; ohne Bestandsgebäude)

**Grundstück Nr. 24b** **ca. 1.601m<sup>2</sup>**  
(Teilflächen; ohne Bestandsgebäude)

**Grundstück Nr. 24c** **ca. 2.161 m<sup>2</sup>**  
(Teilflächen; ohne Bestandsgebäude)

**Grundstück Nr. 30a** **ca. 4.898 m<sup>2</sup>**

(aufstehendes Bestandsgebäude 110 (erhaltenswert))

**Grundstück Nr. 30b** ca. **1.176 m<sup>2</sup>**  
(aufstehendes Bestandsgebäude 111 (erhaltenswert))

**Grundstück Nr. 31** ca. **4.244 m<sup>2</sup>**  
(Teilflächen, ohne Bestandsgebäude)

**Grundstück Nr. 32** ca. **3.506 m<sup>2</sup>**  
(ohne Bestandsgebäude)

Die Bauflächen und Bestandsgebäude sind in dem anliegenden Übersichtsplan (Anlage 2) farbig dargestellt.

## **2. Zeitlicher Ablauf**

Insgesamt wird mit der Auswahl der auszulobenden Grundstücke bzw. Bestandsgebäude einerseits der Forderung nach einer weiterhin zügigen Vermarktung im „Wohnpark Am Ebenberg“ und andererseits einer sukzessiven Entwicklung des Konversionsgeländes unter Berücksichtigung der Anforderungen durch die Landesgartenschau 2015 Rechnung getragen.

Die Ausschreibung erfolgt ab Mai 2015. Die Gebote für die einzelnen Baufelder müssen bis 30. Oktober bei der Verwaltung eingehen. Danach wird eine Auswertung vorgenommen und den städtischen Gremien im Dezember 2015/ Januar 2016 zur Beratung und Entscheidung vorgelegt. Im Einzelnen sind folgende Schritte vorgesehen:

Entscheidung im Stadtrat zur Ausschreibung 2015	28.04.2015
Grundstücksausschreibung	11.05. bis 17.07.2015
Rückfragenkolloquium	20.07.2015
Abgabe der Gebote	30.10.2015
Vergabeentscheidung	Dezember 2015/ Januar 2016

Das Grundstück 14 liegt außerhalb der Landesgartenschau und ist bereits erschlossen. Insofern kann nach der Vergabeentscheidung mit der Entwicklung der Fläche begonnen werden. Alle übrigen Grundstücke liegen im räumlichen Bereich der Landesgartenschau (LGS). Entsprechend können diese Flächen erst nach Beräumung der Fläche und erfolgter Erschließung ab Mitte 2016 entwickelt werden. Der Rückbau der temporären LGS-Flächen erfolgt bis 31.12.2015. Danach müssen

- Teilflächen noch auf Kampfmittel sondiert werden,
- die Bestandsgebäude 108 und 133 abgebrochen werden und
- die Erschließungsanlagen hergestellt und vervollständigt werden.

Mit der Vorbereitung dieser Arbeiten wurde bereits begonnen, um unmittelbar im Jahr 2016 mit den Bauarbeiten starten zu können. Auf Grund der Diskussionen um den Erhalt der Panzerhalle (Gebäude 133) und der damit verbundenen zeitlichen Verzögerung, wurde die Bearbeitung zunächst eingestellt. Wenn der Rat in seiner Sitzung am 28.04.2015 die Rahmenplanung/Gestaltungsfibel und die hier vorliegende Vorlage zur weiteren Vermarktung beschließt, können die Erschließungsarbeiten und die Grundstücke für eine Neubebauung ab Mitte 2016 vorbereitet werden.

## **3. Ausschreibungsverfahren – Wesentliche Inhalte**

Nachfolgend werden die wesentlichen Ausschreibungsgrundlagen und -inhalte kursorisch zusammengefasst.

Die Grundstücke werden in einem Verkaufsexposé zusammengefasst. Dort sind auch die allgemeinen Informationen und Rahmenbedingungen zum „Wohnpark Am Ebenberg“ benannt. Für jedes der neun Grundstücke ist dem Exposé eine Anlage mit detaillierten Informationen zum Grundstück, den Ausschreibungsbedingungen und den Wertungskriterien beigelegt.

Die Grundstücke werden einzeln ausgeschrieben. Lediglich für die Grundstücke 30a/ 30b/ 31 ist ein Gesamtangebot möglich aber nicht zwingend, wobei das Kaufpreisangebot je Grundstück abzugeben ist. Demnach wird also kein Gesamtkaufpreisangebot für alle neun Grundstücke zugelassen. Vielmehr wird den Bietern die Möglichkeit gegeben, für jedes Einzelgrundstück eine Bewerbung mit einem separaten Kaufpreis bei der Stadt Landau einzureichen. Für wie viele Grundstücke ein Investor ein Angebot abgibt, ist ihm selbst überlassen.

Die Grundstücksausschreibung erfolgt i. S. eines Auswahlverfahrens zur Veräußerung der oben 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 unter Berücksichtigung der städtebaulichen Zielsetzungen. Somit sollen für die Vergabe der Grundstücke neben dem Kaufpreis auch städtebauliche, funktionale und architektonisch-gestalterische Kriterien für die Investorenauswahl herangezogen werden. Ein bedingungsloses Bieterverfahren scheidet somit aus.

Für das Grundstück 30a, welches anteilig für altengerechten Wohnraum ausgeschrieben wird, sind darüber hinaus soziale Kriterien formuliert. In diesem Fall reduziert sich bei der Bewertung der Anteil der städtebaulichen bzw. architektonisch-gestalterischen Kriterien entsprechend.

Im Unterschied zur vergangenen Ausschreibung 2013 schlägt die Verwaltung für die kommende Tranche vor, Mindestverkaufs- bzw. Festpreise für die Grundstücke anzugeben. So ist sichergestellt, dass die Bieter den (Mindest-)Preis des Grundstücks im Vorfeld kennen. Aus Sicht der Verwaltung kann damit vermieden werden, dass Gebote eingereicht werden, die unterhalb des gutachterlich ermittelten Verkehrswertes liegen. Dies war bei der Ausschreibung 2013, wo keine Mindestverkaufspreise benannt wurden, bei einigen Geboten der Fall und führte dazu, dass gute Konzepte ausgeschlossen werden mussten, obwohl das dazugehörige Kaufpreisangebot nur geringfügig unterhalb des Verkehrswertes gelegen hat. Weiterhin gilt jedoch, dass Angebote unterhalb des vorgegebenen Mindest- bzw. Festpreises von der Wertung ausgeschlossen werden.

Liegen ein oder mehrere Bietergebote zum oder über dem Mindestgebot bzw. zum Festpreis für Grundstücke vor, wird die Stadt Landau über die Vergabe der Grundstücke nach den fachlichen Kriterien entscheiden. Auf Grund der unterschiedlichen Rahmenbedingungen der einzelnen Grundstücke, die der Stadtrat in seiner Sitzung am 03.02.2015 (siehe Sitzungsvorlage 610/336/2014 – Vermarktungsstrategie 2015) beschlossen hat, sind diese Kriterien für jedes Grundstück unterschiedlich.

Überwiegend handelt es sich um Baufelder mit einem Mindestverkaufspreis, der zu erzielen ist. Hier beträgt die Wertung des Kaufpreises – wie bereits bei der Ausschreibung 2013 - in allen Fällen 40% der gesamten Wertung. 60% der Wertung sind durch fachliche Kriterien besetzt. Dies sind:

- Architektonische und städtebauliche Qualität,
- Image, Innovation und Nachhaltigkeit
- ggf. Soziale Aspekte

Die folgende Übersicht verdeutlicht baufeldbezogen die Beziehungen zwischen Kaufpreis und Wertungskriterien:

<b>Grundstücke</b>	<b>Größe (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Kaufpreis als</b>	<b>Wertungskriterien</b>	<b>Euro/m<sup>2</sup> (Festpreis od. Mindestgebot)</b>
<b>Nr. 14</b>	3.960	Mindestgebot	Fachliche Kriterien: 60%; Angebotspreis: 40%	206 Euro/m <sup>2</sup>

<b>Nr. 23</b>	4.054	Mindestgebot	Fachliche Kriterien: 60%; Angebotspreis: 40%	206 Euro/m <sup>2</sup>
<b>Nr. 24 a</b>	1.267	Mindestgebot	Fachliche Kriterien: 60%; Angebotspreis: 40%	247 Euro/m <sup>2</sup>
<b>Nr. 24 b</b>	1.601	Festpreis (Einfamilien-/ Doppelhäuser)	Ausgewählte Bieter erhalten eine Grundstücksoption (*)	261 Euro/m <sup>2</sup>
<b>Nr. 24 c</b>	2.161	Mindestgebot	Fachliche Kriterien: 60%; Angebotspreis: 40%	209 Euro/m <sup>2</sup>
<b>Nr. 30a</b>	4.898	Mindestgebot	Fachliche Kriterien: 60%; Angebotspreis: 40%	248 Euro/m <sup>2</sup>
<b>Nr. 30b</b>	1.176	Mindestgebot	Fachliche Kriterien: 60%; Angebotspreis: 40%	198 Euro/m <sup>2</sup>
<b>Nr. 31</b>	4.244	Mindestgebot	Fachliche Kriterien: 60%; Angebotspreis: 40%	210 Euro/m <sup>2</sup>
<b>Nr. 32</b>	3.506	Mindestgebot	Fachliche Kriterien: 60%; Angebotspreis: 40%	210 Euro/m <sup>2</sup>

- (\*) Einige Besonderheiten sind für die Vergabe der Doppelhausgrundstücke zu erwähnen. Wie bereits in der Sitzungsvorlage 610/336/2014 erwähnt, sollen die vier Doppelhausgrundstücke zu einem Festpreis angeboten werden. Baukonzepte sind nicht mit dem Gebot vorzulegen. Vielmehr erhalten die ausgewählten Bieter eine Grundstücksoption für 6 Monate, um Ihre Planung für das Doppelhaus bzw. die Doppelhaushälfte voranzutreiben. Da davon auszugehen ist, dass die Anzahl der Bieter die Anzahl der zu vergebenden Grundstücke übersteigt, soll das Los über die Vergabe entscheiden. Um den Bewerberkreis, der zur Losung zugelassen wird, einzugrenzen, werden folgende drei Kriterien in der Vorauswertung besonders gewürdigt: Um eine einheitliche Gestaltung der Doppelhaushälften zu gewährleisten, sollen gemeinsame Bewerbungen von zwei Bauherren für ein Doppelhaus (zwei Haushälften) bevorzugt berücksichtigt werden. Darüber hinaus sollen Familien mit Kindern sowie Landauer Bürgerinnen und Bürger bei der Vergabe bevorzugt werden.

Die einzelnen Rahmenbedingungen und Bewertungskriterien können dem Vermarktungsexposé inkl. der Anlagen für die einzelnen Baufelder (Anlage 1) entnommen werden.

Für die Bewertung der einzelnen inhaltlichen Kriterien wurde ein externes Planungsbüro mit entsprechender Expertise beauftragt. Die Ergebnisse der Bewertung werden mit der Verwaltung erörtert und dem Stadtrat zur Beschlussfassung vorgelegt. Die Vergabe der Grundstücke erfolgt nach Beurteilung und Bewertung auf der Grundlage der im Vermarktungsexposé benannten Kriterien durch eigenständige Entscheidung und Beschluss des Stadtrates.

Bei allen Baufeldern werden zur Beurteilung der architektonischen und städtebaulichen Qualität der fortgeschriebene Rahmenplan und das dazugehörige Gestaltungshandbuch herangezogen. Die beiden Dokumente werden, wie bereits in der Vorlage 610/336/2014 angekündigt, parallel mit dieser Vorlage den städtischen Gremien zum Beschluss vorgelegt.

#### **Anlagen:**

1. Vermarktungsexposé: Auswahlverfahren zur Grundstücksveräußerung im „Wohnpark Am Ebenberg“ 2015, Stand April 2015  
*Hinweis: Ausgeschrieben wird mit Stand April 2015: das Exposé ist inhaltlich unverändert, lediglich die Fristen und Termine werden gem. der Daten in der Sitzungsvorlage angepasst.*
2. Lageplan mit Kennzeichnung der neun Baufelder des Auswahlverfahrens 2015

Beteiligtes Amt/Ämter:

Finanzverwaltung und Wirtschaftsförderung

BGM

Amt für Recht und öffentliche Ordnung

Sozialamt

Schlusszeichnung:

An empty rectangular box with a thin black border, intended for a signature or stamp.