

Hinweis: Bei 2 Doppelhäusern bzw. 4 Doppelhaushälften gem. Ausschreibung ergeben sich Grundstücksgrößen von ca. 800m² je Doppelhaus bzw. 400m² je Haushälfte

Baufeld Nr. 24c ca. **2.161 m²**
(Teilflächen; ohne Bestandsgebäude)

Baufeld Nr. 30a ca. **4.898 m²**
(aufstehendes Bestandsgebäude 110 (erhaltenswert))

Baufeld Nr. 30b ca. **1.176 m²**
(aufstehendes Bestandsgebäude 111 (erhaltenswert))

Baufeld Nr. 31 ca. **4.244 m²**
(Teilflächen, ohne Bestandsgebäude)

Baufeld Nr. 32 ca. **3.506 m²**
(ohne Bestandsgebäude)

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

2. Zeitlicher Ablauf

Insgesamt wird mit der Auswahl der auszulobenden Baufelder 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 August 2015. Die Gebote für die einzelnen Baufelder müssen bis 11. Dezember bei der Verwaltung eingehen. Danach wird eine Auswertung vorgenommen und den städtischen Gremien im Januar/ Februar 2016 zur Beratung und Entscheidung vorgelegt. Im Einzelnen sind folgende Schritte vorgesehen:

Entscheidung im Stadtrat zur Ausschreibung 2015	21.07.2015
Grundstücksausschreibung	10.08. bis 09.10.2015
Rückfragenkolloquium	08.10.2015
Abgabe der Gebote	11.12.2015
Vergabeentscheidung	Januar/ Februar 2016

Die Baufelder 10 und 14 liegen außerhalb der Landesgartenschau und sind bereits erschlossen. Insofern kann nach der Vergabeentscheidung mit der Entwicklung dieser Flächen begonnen werden. Alle übrigen Baufelder liegen im räumlichen Bereich der Landesgartenschau (LGS). Entsprechend können diese Flächen erst nach Beräumung der Fläche und erfolgter Erschließung ab Spätsommer 2016 entwickelt werden. Der Rückbau der temporären LGS-Flächen erfolgt bis 31.12.2015. Danach müssen

- Teilflächen noch auf Kampfmittel sondiert werden,
- das Bestandsgebäude 108 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 und nach Entscheidung zum Erhalt der Panzerhalle wieder aufgenommen. Insofern musste die ursprüngliche Zeitschiene, die zum Ziel hatte, dass ab Mitte 2016 mit der Bebauung der Baufelder begonnen werden kann, angepasst werden. Es ist mit einem Zeitverzug von ca. 3 Monaten zu rechnen,

so dass frühestens im Spätsommer 2016 mit baulichen Arbeiten auf den Baufeldern gestartet werden kann.

3. Ausschreibungsverfahren – Wesentliche Inhalte

Nachfolgend werden die wesentlichen Ausschreibungsgrundlagen und -inhalte kursorisch zusammengefasst.

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

Die Baufelder werden einzeln ausgeschrieben. Lediglich für die Baufelder 30a/ 30b/ 31 ist ein Gesamtangebot möglich aber nicht zwingend, wobei das Kaufpreisangebot je Baufeld abzugeben ist. Bei Baufeld 24b (2 Doppelhäuser) kann auch für eine Teilfläche (ein Doppelhaus mit ca. 800m² oder eine Doppelhaushälfte mit ca. 400m²) ein Gebot abgegeben werden. Demnach wird also kein Gesamtkaufpreisangebot für alle zehn Baufelder zugelassen. Vielmehr wird den Bietern die Möglichkeit gegeben, für jedes Einzelbaufeld eine Bewerbung mit einem separaten Kaufpreis bei der Stadt Landau einzureichen. Für wie viele Baufelder ein Investor ein Angebot abgibt, ist ihm selbst überlassen.

Die Ausschreibung erfolgt i. S. eines Auswahlverfahrens zur Veräußerung der oben benannten Baufelder. Aufgrund der hohen Bedeutung des Konversionsprojektes für die gesamtstädtische Entwicklung legt die Stadt Landau besonderen Wert auf eine hochwertige architektonische Gestaltung der Baufelder unter Berücksichtigung der städtebaulichen Zielsetzungen. Somit sollen für die Vergabe der Baufelder neben dem Kaufpreis auch städtebauliche, funktionale und architektonisch-gestalterische Kriterien für die Investorenauswahl herangezogen werden. Ein bedingungsloses Bieterverfahren scheidet somit aus.

Für das Baufeld 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.

Für das Baufeld 10 gilt darüber hinaus die Maßgabe, dass ein Teil des Baufeldes für sozialen Wohnungsbau ausgeschrieben wird. Hierzu sind spezielle Kriterien formuliert, die unter Punkt 4 im Einzelnen beschrieben sind.

Im Unterschied zur vergangenen Ausschreibung 2013 schlägt die Verwaltung für die kommende Tranche vor, Mindestverkaufs- bzw. Festpreise für die Baufelder anzugeben. So ist sichergestellt, dass die Bieter den (Mindest-)Preis des Baufeldes 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 Baufelder vor, wird die Stadt Landau über die Vergabe der Baufelder nach den fachlichen Kriterien entscheiden. Auf Grund der unterschiedlichen Rahmenbedingungen der einzelnen Baufelder, die der Stadtrat in seiner Sitzung am 03.02.2015 (siehe Sitzungsvorlage 610/336/2014 – Vermarktungsstrategie 2015) beschlossen hat, sind diese Kriterien für jedes Baufeld 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

Beim Baufeld 10 stehen soziale und städtebaulich-architektonische Kriterien gleichberechtigt nebeneinander. Auf Grund des Festpreises machen diese fachlichen Kriterien auch 100% der Wertung (je zu 50%) aus. Für den Fall, dass zwei fachlich gleichwertige Konzepte vorgelegt werden, wird der Kaufpreis bei der Vergabe eine Rolle spielen. Die Verwaltung behält sich für solche Fälle vor, mit den Bietern vor Vergabebeschluss in Nachverhandlungen einzutreten.

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

Baufeld	Größe (m²)	Kaufpreis als	Wertungskriterien	Euro/m² (Festpreis od. Mindestgebot)
Nr. 10	9.077	Festpreis	100% Fachliche Kriterien	227 Euro/m ²
Nr. 14	3.960	Mindestgebot	Fachliche Kriterien: 60%; Angebotspreis: 40%	206 Euro/m ²
Nr. 23	4.054	Mindestgebot	Fachliche Kriterien: 60%; Angebotspreis: 40%	206 Euro/m ²
Nr. 24a	1.885	Mindestgebot	Fachliche Kriterien: 60%; Angebotspreis: 40%	247 Euro/m ²
Nr. 24b (*)	1.601	Festpreis (Einfamilien-/ Doppelhäuser)	Ausgewählte Bieter erhalten eine Grundstücksoption	261 Euro/m ²
Nr. 24c	2.161	Mindestgebot	Fachliche Kriterien: 60%; Angebotspreis: 40%	209 Euro/m ²
Nr. 30a	4.898	Mindestgebot	Fachliche Kriterien: 60%; Angebotspreis: 40%	248 Euro/m ²
Nr. 30b	1.176	Mindestgebot	Fachliche Kriterien: 60%; Angebotspreis: 40%	198 Euro/m ²
Nr. 31	4.244	Mindestgebot	Fachliche Kriterien: 60%; Angebotspreis: 40%	210 Euro/m ²
Nr. 32	3.506	Mindestgebot	Fachliche Kriterien: 60%; Angebotspreis: 40%	210 Euro/m ²

- (*) Einige Besonderheiten sind für die Vergabe der Doppelhausgrundstücke zu erwähnen. Wie bereits in der Sitzungsvorlage 610/336/2014 erwähnt, sollen die vier Doppelhausgrundstücke á ca. 400m² 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 Lösung 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 Bieter haben die Teilfläche zu benennen, die sie für ihre Doppelhaushälfte oder ihr Doppelhaus bevorzugen.

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 Baufelder erfolgt nach Beurteilung und Bewertung auf der Grundlage der im Vermarktungsexposé benannten Kriterien durch eigenständige Entscheidung und Beschluss des Stadtrates. Auf Wunsch des Stadtrates können ergänzend auch einzelne Bieter Ihre Angebote/ Konzepte in einer Gremiensitzung vorstellen.

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.

4. Soziale Wohnraumförderung auf dem Baufeld 10

Neben den allgemeinen Ausschreibungsbedingungen gelten für das Baufeld 10 spezielle Bedingungen, die sicherstellen sollen, dass auf dem Baufeld mindestens zu einem Anteil von 50% sozialer Wohnungsbau in Bestandsgebäuden oder im Neubau erfolgt.

Mit der Maßgabe, dass das Baufeld zum Festpreis veräußert werden soll, der dem Verkehrswert zzgl. der Nachzahlungsverpflichtung an den Bund auf Grund des Nicht-Abrisses des Bestandsgebäudes 103 entspricht, wird das Baufeld bewusst dem allgemeinen Bieterwettbewerb auf dem Grundstücksmarkt entzogen. In dem Bewusstsein, dass auf dem freien Grundstücksmarkt ohne Maßgabe zur Errichtung von sozialem Wohnungsbau höhere Grundstückspreise erzielbar wären, fördert die Stadt Landau durch die Festlegung eines Festpreises (ohne Preisaufläge, wie bei anderen Baufeldern üblich) aktiv die Schaffung von preisgünstigem Wohnraum.

Gedeckelte Mieteinnahmen auf der Grundlage der gesetzlichen Vorschriften der Wohnraumförderung des Landes Rheinland-Pfalz werden durch zinsgünstige Darlehen im Neubau und eine Direktförderung im Altbau (Landeskonversionsprogramm) ausgeglichen, auf die im Folgenden näher eingegangen wird.

Ziel der Stadt ist die Durchmischung des „Wohnpark Am Ebenberg“. Breite Schichten der Bevölkerung sollen mit Mietwohnraum und auch günstigem bzw. sozialem Wohnraum versorgt werden. Deshalb sollen für das Baufeld 10 mindestens 50 % und maximal 75 %, der Geschossfläche des Baufeldes als sozialer Wohnraum zur Verfügung gestellt werden. Dies soll je zur Hälfte für Haushalte mit geringem Einkommen (bis zur Einkommensgrenze nach § 13 Abs. 2 LWoFG) und für Haushalte mit einem Einkommen bis zu 60 % (im Bestand bis zu 40%) über der Einkommensgrenze zur Verfügung gestellt werden. Die Miete darf nach der Mietenstufe 4 (Zuordnung durch das Land Rheinland-Pfalz) sowohl im Bestand, als auch im Neubau, zum heutigen Zeitpunkt 5,35 Euro (Wohnungen für Haushalte mit geringem Einkommen) bzw. 5,95 Euro (Wohnungen für Haushalte mit einem Einkommen über der Einkommensgrenze) betragen. Im Neubau gelten folgende Wohnflächenobergrenzen:

Einraumwohnungen	bis zu 50 m ²
Zweiraumwohnungen	bis zu 60 m ²
Dreiraumwohnungen	bis zu 80 m ²
Vierraumwohnungen	bis zu 90 m ²
Fünfraumwohnungen	bis zu 105 m ²

Sie erhöhen sich für jeden weiteren Raum um 15 m². Küchen zählen nicht als Raum. Wohnungen unter 30 m² werden nicht gefördert.

Die zinsgünstigen Grunddarlehen im Neubau betragen bei Wohnungen für Haushalte mit geringem Einkommen 1.150 Euro und bei Haushalten mit einem Einkommen bis zu 60 % über der

Einkommensgrenze 860 Euro pro m² förderfähiger Wohnfläche (s.o.). Die Zinsen für Darlehen zur Förderung von Wohnungen für Haushalte mit geringem Einkommen betragen während der Miet- und Belegungsbindung derzeit

- 0,0 % p.a. 1. bis 10. Jahr
- 0,5 % p.a. 11. bis 15. Jahr
- 1,0 % p.a. 16. bis 20. Jahr

und bei Wohnungen für Haushalte mit einem Einkommen bis zu 60 % über der Einkommensgrenze

- 0,0 % p.a. 1. bis 5. Jahr
- 0,5 % p.a. 6. bis 10. Jahr
- 1,0 % p.a. 11. bis 15. Jahr.

Die Dauer der Miet- und Belegungsbindung beträgt entsprechend der Zinsbindungen oben 20 Jahre für Wohnungen für Haushalte mit geringem Einkommen und 15 Jahre für Wohnungen für Haushalte mit einem Einkommen bis zu 60 % über der Einkommensgrenze.

Bei der Umwandlung der ehemaligen Kasernenwohnungen im Landeskonversionsprogramm erfolgt die Förderung durch die Vergabe eines Zuschusses. Dieser beträgt bei Haushalten mit geringem Einkommen 256 Euro und bei Haushalten mit einem Einkommen bis zu 40 % über der Einkommensgrenze 154 Euro je m² Bestandswohnfläche.

Hier beträgt die Miet- und Belegungsbindung allgemein 15 Jahre.

Wohnungen, die über die dargestellten Förderprogramme gefördert wurden, dürfen nur von Haushalten bewohnt werden, die einen Wohnberechtigungsschein vorweisen können. Der Wohnberechtigungsschein wird auf Antrag des Wohnungssuchenden bei der zuständigen Stelle (dies ist im vorliegenden Fall laut Gesetz die Stadtverwaltung Landau - Bauverwaltungsabteilung des Stadtbauamtes), für die Dauer eines Jahres erteilt. Im Schein sind die Personenzahl des Haushalts, die maßgebliche Einkommensgrenze und die für den Haushalt angemessene Wohnungsgröße (siehe oben) anzugeben.

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Einkommensgrenze, die der Mieter einer geförderten Wohnung nicht überschreiten darf. Dem gegenübergestellt ist das Jahresbruttoeinkommen, bei welchem beispielhaft von einem Haushalt ausgegangen wurde, bei dem ein Haushaltsangehöriger Einkünfte aus nichtselbstständiger Arbeit erzielt.

	Einkommensgrenze § 13 Abs. 2 LWoFG		Bis zu 40% über der Einkommensgrenze		Bis zu 60% über der Einkommensgrenze	
	EK-Grenze	Jahres- brutto ca.	EK-Grenze	Jahres- brutto ca.	Ek-Grenze	Jahres-brutto ca.
1 Person						
1 Erwachsener	15.000	22.429	21.000	31.000	24.000	35.286
4 Personen						
2 Erwachsene, 2 Kinder	33.500	48.857	46.900	68.000	53.600	77.571

Durch dieses Instrumentarium ist sichergestellt, dass die preisgünstigen Wohnungen nur von berechtigten Haushalten bewohnt werden.

Anlagen:

1. Vermarktungsexposé: Auswahlverfahren zur Grundstücksveräußerung im „Wohnpark Am Ebenberg“ 2015, Stand Juni 2015
2. Lageplan mit Kennzeichnung der zehn 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 black border, intended for a signature or stamp.