

Auswahlverfahren zur Grundstücksveräußerung im

„Wohnpark Am Ebenberg“

Baufelder 10, 14, 23, 24a, 24b, 24c, 30a, 30b, 31, 32

Verkaufsexposé



DSK Deutsche Stadt- und
Grundstücksentwicklungsgesellschaft

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

Stand: Juni 2015

Inhalt

1. Gegenstand der Ausschreibung	5
2. Stadt Landau in der Pfalz.....	7
3. Wohnpark Am Ebenberg.....	9
3.1 Lage, Verkehrsanbindung	9
3.2 Bebauung, Altlasten, Kampfmittel, Geologie	10
3.2.1 Kampfmittel.....	10
3.2.2 Geologie	11
3.3 Städtebaurecht / Planungs- und Baurecht	12
3.4 Planerische Zielvorgaben.....	12
3.4.1 Erschließungsanlagen, Ver- und Entsorgung, Energiekonzept, Lärm	14
3.4.2 Ruhender Verkehr	15
3.4.3 Städtebauliche, architektonische Qualität / Denkmalschutz	15
3.5 Fördermöglichkeiten / steuerliche Vergünstigungen	16
3.6 Landesgartenschau 2015	16
4. Auswahlverfahren	17
4.1 Verkaufsobjekte.....	17
4.1.1 Rahmenbedingungen der Entwicklung/ Vorgaben für die einzelnen Baufelder	18
4.2 Weiterführende Informationen	18
4.3 Verfahren.....	19
4.3.1 Zeitlicher Ablauf	21
4.3.2 Ausschreibungsunterlagen.....	21
4.3.3 Abgabe des Gebots	22
4.3.4 Zuschlags- und Wertungskriterien	25
5. Ansprechpartner.....	27
Anhang Luftbildaufnahmen	28

Anlagen (separat):

Anlage 1 - Baufeld 10

1. Kurzbeschreibung des Baufeldes/ Städtebauliche Qualitäten
2. Städtebauliche Zielvorstellungen für das Baufeld
3. Nutzungsvorgaben
4. Städtebauliche und gestalterische Vorgaben
5. Grundsätze der Ausschreibung
6. Bewertungskriterien

Anlage 2 - Baufeld 14

1. Kurzbeschreibung des Baufeldes/ Städtebauliche Qualitäten
2. Städtebauliche Zielvorstellungen für das Baufeld
3. Nutzungsvorgaben
4. Städtebauliche und gestalterische Vorgaben
5. Grundsätze der Ausschreibung
6. Bewertungskriterien

Anlage 3 - Baufeld 23

1. Kurzbeschreibung des Baufeldes/ Städtebauliche Qualitäten
2. Städtebauliche Zielvorstellungen für das Baufeld
3. Nutzungsvorgaben
4. Städtebauliche und gestalterische Vorgaben
5. Grundsätze der Ausschreibung
6. Bewertungskriterien

Anlage 4 - Baufeld 24a

1. Kurzbeschreibung des Baufeldes/ Städtebauliche Qualitäten
2. Städtebauliche Zielvorstellungen für das Baufeld
3. Nutzungsvorgaben
4. Städtebauliche und gestalterische Vorgaben
5. Grundsätze der Ausschreibung
6. Bewertungskriterien

Anlage 5 - Baufeld 24b

1. Kurzbeschreibung des Baufeldes/ Städtebauliche Qualitäten
2. Städtebauliche Zielvorstellungen für das Baufeld
3. Nutzungsvorgaben
4. Städtebauliche und gestalterische Vorgaben
5. Grundsätze der Ausschreibung
6. Bewertungskriterien

Anlage 6 - Baufeld 24c

1. Kurzbeschreibung des Baufeldes/ Städtebauliche Qualitäten
2. Städtebauliche Zielvorstellungen für das Baufeld
3. Nutzungsvorgaben
4. Städtebauliche und gestalterische Vorgaben
5. Grundsätze der Ausschreibung
6. Bewertungskriterien

Anlage 7 - Baufeld 30a

1. Kurzbeschreibung des Baufeldes/ Städtebauliche Qualitäten
2. Städtebauliche Zielvorstellungen für das Baufeld
3. Nutzungsvorgaben
4. Städtebauliche und gestalterische Vorgaben
5. Grundsätze der Ausschreibung
6. Bewertungskriterien

Anlage 8 - Baufeld 30b

1. Kurzbeschreibung des Baufeldes/ Städtebauliche Qualitäten
2. Städtebauliche Zielvorstellungen für das Baufeld
3. Nutzungsvorgaben
4. Städtebauliche und gestalterische Vorgaben
5. Grundsätze der Ausschreibung
6. Bewertungskriterien

Anlage 9 - Baufeld 31

1. Kurzbeschreibung des Baufeldes/ Städtebauliche Qualitäten
2. Städtebauliche Zielvorstellungen für das Baufeld
3. Nutzungsvorgaben
4. Städtebauliche und gestalterische Vorgaben
5. Grundsätze der Ausschreibung
6. Bewertungskriterien

Anlage 10 - Baufeld 32

1. Kurzbeschreibung des Baufeldes/ Städtebauliche Qualitäten
2. Städtebauliche Zielvorstellungen für das Baufeld
3. Nutzungsvorgaben
4. Städtebauliche und gestalterische Vorgaben
5. Grundsätze der Ausschreibung
6. Bewertungskriterien

„Wohnpark Am Ebenberg“

Landau in der Pfalz

1. Gegenstand der Ausschreibung

Auf dem ehemaligen Kasernengelände „Estienne et Foch“, Schauplatz der Landesgartenschau 2015, entsteht das neue Wohnquartier „Wohnpark Am Ebenberg“. Auf 23 ha sollen in den kommenden Jahren ca. 900 neue Wohnungen in einem durchgrüntem 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 Umsetzung.

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

Baufeld Nr. 10 **ca. 9.077 m²**

(aufstehende Bestandsgebäude 102 (denkmalgeschützt) und 103 (erhaltenswert))

Baufeld Nr. 14 **ca. 3.960 m²**

(Teilfläche mit aufstehendem Bestandsgebäude 022 (erhaltenswert))

Baufeld Nr. 23 **ca. 4.054 m²**

(aufstehendes Bestandsgebäude 105 (erhaltenswert))

Baufeld Nr. 24a **ca. 1.885 m²**

(Teilflächen; ohne Bestandsgebäude)

Baufeld Nr. 24b **ca. 1.601 m²**

(Teilflächen; ohne Bestandsgebäude)

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 Lage der Baufelder ist der nachstehenden Planübersicht zu entnehmen (gelbe Markierung).

Die Baufelder werden **einzel**n ausgeschrieben. Lediglich für die Baufelder 30a/ 30b/ 31 ist ein Gesamtangebot möglich, wobei das Kaufpreisangebot für die drei einzelnen Baufelder anzugeben ist. Bei Baufeld 24b (2 Doppelhäuser) kann auch für eine Teilfläche (ein Doppelhaus mit ca. 800 m² oder eine Doppelhaushälfte mit ca. 400 m²) ein Gebot abgegeben werden. Weiterführende Informationen hierzu sind in Kapitel 4 „Auswahlverfahren“ dargestellt. Interessierte private oder gewerbliche Bauherren und Investoren – auch als Arbeits-/Baugemeinschaft – sowie Projektentwickler sind aufgefordert, sich an dem Auswahlverfahren zu beteiligen.

Kaufgrundstücke mit Nummern der Baufelder (Plan o. M.)

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 2014 ca. 45.500 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 (82 %) an Arbeitsplätzen im Tertiären Sektor geprägt. In den letzten Jahren hat

Landau im Dienstleistungsbereich deutliche Zugewinne von Firmen in der Technologiebranche zu verzeichnen. Die Hauptbeschäftigungszweige finden sich in der Automobilzulieferindustrie und im Druck- und Verlagswesen. Landau hat eine Universität (ca. 7.400 Studenten) mit den Schwerpunkten Erziehungswissenschaft, Sozialwissenschaften, Umweltwissenschaften und Psychologie.

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.

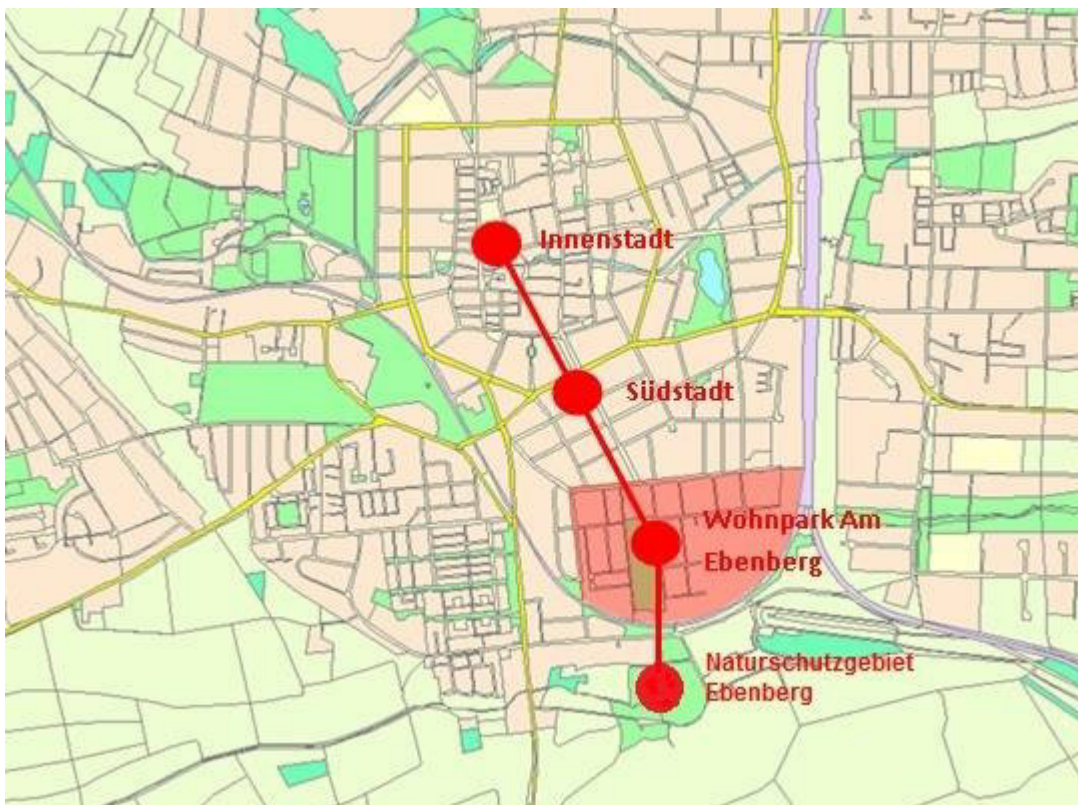
Die Stadt Landau verfolgt eine kontinuierliche und ausgewogene Stadtentwicklungsstrategie, die durch das planungsstrategische Zusammenspiel zwischen Innenstadtentwicklung, Konversionsentwicklung und Weiterentwicklung in den umliegenden Stadtgebieten sowie gewerblichen Ansiedlungen geprägt ist. Die Entwicklung des innerstädtischen Zentrums und die Umnutzung von innerstädtischen Brachflächen soll zusammen mit der bedarfsgerechten Entwicklung der Konversionsbereiche Vorrang vor weiteren planerischen Ausweisungen von Neubaugebieten 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 Kaserne „Estienne et Foch“ 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 von Norden auf die Cornichonstraße zuführende Friedrich-Ebert-Straße fußläufig in wenigen Minuten zu erreichen. Im Süden ist die Kaserne über eine Eisenbahnbrücke in Verlängerung der sog. „Grünen Fuge“ - dem Südpark - an die Eutzinger Straße angebunden. Weiter südlich schließen sich die großzügigen landschaftlichen Freiräume des Naturschutzgebiets Ebenberg an.



(c) Stadtverwaltung Landau in der Pfalz

Die Cornichonstraße und die Friedrich-Ebert-Straße wurden 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 provisorischer Ausbau (Paul-von-Denis-Straße) bereits seit 2014 nutzbar ist.



(c) Stadtverwaltung Landau in der Pfalz, Stand September 2014

3.2 Bebauung, Altlasten, Kampfmittel, Geologie

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

Der Grund und Boden in der Kaserne war teilweise mit umweltschädlichen Stoffen belastet. Eine Altlastensanierung ist durch die Stadt Landau in einer Qualität erfolgt, dass das Gelände für eine wohnbauliche Entwicklung genutzt werden kann. Informationen zur Altlastensanierung werden gegen eine Schutzgebühr zur Verfügung gestellt (siehe Kapitel 4.3.2).

3.2.1 Kampfmittel

Der „Wohnpark Am Ebenberg“ ist Teil einer ehemals militärisch genutzten Liegenschaft und wurde im zweiten Weltkrieg bombardiert. Im rechtskräftigen Bebauungsplan C 25 der Stadt Landau in der Pfalz sind entsprechende Hinweise vorhanden.

Die Stadt Landau in der Pfalz hat eine oberflächige Sondierung (erste Stufe) auf ihre Kosten durchgeführt. Die Tiefe dieser Sondierung ist abhängig von den Bodenverhältnissen. Die Ergebnisse werden dem Käufer zur Verfügung gestellt. Darüber hinaus gehende (Tiefen) Sondierungen, die z. B. beim Eingriff in das Erdreich durch Bau von Fundamenten, eines Kellers oder einer Tiefgarage baubegleitend erforderlich sind, sind vom zukünftigen Käufer selbst zu veranlassen und gehen zu seinen Lasten. Im Anschluss an die Landesgartenschau erfolgt die Sondierung für die im Gartenschau Gelände befindlichen Baufelder 23 und 24, sodass vor Baubeginn diese Baufelder ebenfalls untersucht und ggf. beräumt werden.

Die Klärung, in welchem konkreten Bebauungsfall eine weitere Sondierung notwendig ist, kann auf Grund der Abhängigkeit von den örtlichen Bodenverhältnissen und des jeweiligen Bauvorhabens (hier insbesondere Eingriffstiefe in das Erdreich) nur im Einzelfall entschieden werden. Die Stadt Landau in der Pfalz wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens dazu Stellung nehmen und ggf. eine weitergehende Sondierung des Baufeldes vor Baubeginn fordern. Auf die „Handlungsanleitung zur Gefährdungsbeurteilung und Festlegung von Schutzmaßnahmen bei der Kampfmittelräumung“ (BGI 833 – Stand Oktober 2007) der Berufsgenossenschaft der Bauwirtschaft (BG Bau) wird verwiesen.

Die Bergung ggf. erkannter Kampfmittel erfolgt in jedem Fall durch den Kampfmittelräumdienst Rheinland-Pfalz auf Kosten des Landes.

Allgemein ist zu beachten, dass es keine Gewähr für eine abschließende Kampfmittelfreiheit gibt. Auch nach Sondierung der Baufelder mit vielerlei Technik ist nicht auszuschließen, dass sich noch Kampfmittel im Boden befinden.

3.2.2 Geologie

Im März 2014 wurden Geländehöhenveränderungen im Umfeld des „Wohnpark Am Ebenberg“ festgestellt. Da Ursachen und Ausmaß der Geländeänderungen zunächst untersucht werden mussten, wurde seinerzeit vom Landesamt für Geologie und Bergbau (LGB) von einer Bebauung der Baufelder im „Wohnpark Am Ebenberg“ aus geotechnisch fachlicher Sicht abgeraten. Mit Datum vom 24. Juni 2014 legte das Landesamt für Geologie und Bergbau (LGB) eine Stellungnahme vor, in der die Bebaubarkeit des „Wohnpark Am Ebenberg“ aus geotechnisch-fachlicher Sicht nicht weiter in Frage gestellt wird. Seitdem wird die bauliche Entwicklung im „Wohnpark Am Ebenberg“ fortgeführt.

Das LGB empfiehlt allen Bauherren für Neu- und Altbauten sowie Umbauten mit Laständerung, eine objektbezogene Baugrunduntersuchung bzw. die Einschaltung eines geotechnischen Sachverständigen (Baugrundgutachter). Diese war und ist jedoch auf Grund der Bodenverhältnisse im Wohnpark immer erforderlich und als Auflage/ Festsetzung im rechtskräf-

tigen Bebauungsplan C25 fixiert. Auf die fachbegleitende Homepage www.bodenhebungen-landau.de wird verwiesen.

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 unter Ansprache breiter Schichten der Bevölkerung
- Ansiedlung von Dienstleistungen und nicht störendem Gewerbe,
- Bau von Bildungseinrichtungen,
- Herstellung öffentlicher Grün- und Freizeiträume.

Planungsrechtliche Grundlage für die Bebauung ist der rechtskräftige Bebauungsplan C 25 in Verbindung mit dem städtebaulichen Rahmenplan „Wohnpark Am Ebenberg“. 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 5 bis 10 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. Bei der Entwicklung ist eine soziale Durchmischung und Mischung der Altersstruktur (breite Schichte der Bevölkerung) gewünscht.

Es ist eine Durchmischung des Gebietes geplant, in dem das Nebeneinander von Wohnen und Arbeiten möglich ist. Dienstleistungen, Kreativberufe, Forschungsinstitute, Bildungseinrichtungen und nichtstörendes Gewerbe sollen im Quartier ebenso ihren Platz finden, wie Cafés und Restaurants. Erholungsräume, Sport- und Freizeitflächen werden im Rahmen der Landesgartenschau als Daueranlage in dem Übergangsbereich zum südlich gelegenen 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 Südpark 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 Durchgangsverkehr 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 Theodor-Heuss-Platz und dem dahinter liegenden zentralen Grünzug kommt deshalb eine Schlüsselrolle 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 Wirth-Allee 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. Die Haupterschließungsstraßen (Siebenpfeiffer- und Wirth-Allee, Otto-Kießling-Straße und Georg-Friedrich-Dentzel-Straße) sowie einzelne Nebenstraßen (z. B. Heinrich-Diehl-Straße, Michael-Bréal-Straße, Marianne-Carré-Straße, Fugger-Glöth-Straße) sind bereits fertig gestellt. Die Hausanschlüsse für die Entwässerung werden bis 1 m hinter die Grundstücksgrenze hergestellt. Die Versorgungs- und die Telekommunikationsleitungen stellen die Versorgungsträger her.

Die Neubauvorhaben sind mindestens im KfW-55 Standard im Bereich der Gebäudehülle (H'_{T}) und mindestens im KfW-40 Standard im Bereich Primärenergiebedarf (Q_P) zu errichten. Die Neubauvorhaben sind so auszuführen, dass der n_{50} -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 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 (BKZ) 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 (netto) und wird durch die EnergieSüdwest in Rechnung gestellt. Ergänzend hierzu wird die EnergieSüdwest dem jeweiligen Kunden weitere Kosten für die Wärmelieferung (u. a. Hausanschlusskosten, Entgelt für Wärmelieferung) in Rechnung stellen.

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

3.4.2 Ruhender Verkehr

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs hat grundsätzlich auf den Baufeldern - vorzugsweise in Form von Tiefgaragen - zu erfolgen. Zufahrten zu den Tiefgaragen sind nicht über die Wirth- und Siebenpfeiffer-Allee sowie die Otto-Kießling-Straße zulässig. In der detaillierten Beschreibung der planerischen Ziele für die Entwicklung der jeweiligen Baufelder, die zur Veräußerung anstehen, werden konkrete Vorgaben u. a. zur Anordnung der Stellplätze formuliert (siehe Anlagen 1 bis 10).

3.4.3 Städtebauliche, architektonische Qualität / Denkmalschutz

Zur Sicherung der städtebaulichen und architektonischen Qualität wird erwartet, dass aus den eingereichten Plänen die beabsichtigte Architektursprache erkennbar wird. Wenn das Konzept nur mit Hilfe von Details bewertet werden kann, sind diese mit einzureichen.

Auf dem Gelände der ehemaligen Kaserne „Estienne et Foch“ befindet sich die Denkmalzone „Estienne-Foch“, Kulturdenkmal gemäß §§ 5 und 8 DSchG. Zur Gesamtanlage gehörig sind die Bebauungen entlang der Cornichonstraße (Gebäude-Nr. 014, 013, 002, 001, 102) und im Kasernenareal 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 Denk-

malzone oder deren Umgebungsschutz beeinflussen, bedürfen gemäß § 13 Denkmalschutzgesetz der denkmalrechtlichen Genehmigung. Den Vorgaben und Auflagen des Denkmalschutzes ist Rechnung zu tragen. In der vorliegenden Ausschreibung unterliegt das Bestandsgebäude 102 den Vorgaben des Denkmalschutzes. Die Bestandsgebäude (022, 103, 105, 110, 111) dieses Auswahlverfahrens sind jedoch zu erhalten und mit Rücksicht auf das quartiersprägende Erscheinungsbild zu sanieren.

3.5 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 - vorbehaltlich entsprechender Anerkennung durch das jeweilige Finanzamt - für die Kosten der Gebäudemodernisierung erhöhte steuerliche Absetzungen in Anspruch genommen werden. Voraussetzung ist der Abschluss einer Modernisierungsvereinbarung nach §7h EStG (ohne Förderung) mit der Stadt.

3.6 Landesgartenschau 2015

Durch die im Jahr 2015 auf dem überwiegenden Teil des Wohnparks stattfindende Landesgartenschau wird ein Entwicklungsimpuls für die gesamte Entwicklung der Fläche erwartet. Die Landesgartenschau ist ein Anziehungspunkt über die Region hinaus.

Die Herstellung des zentralen Grünzuges, dem Südpark, als ein Hauptmerkmal des neuen „Wohnpark Am Ebenberg“ wird bis zur Landesgartenschau abgeschlossen sein und so einen wichtigen Beitrag für die Wohnbauentwicklung leisten. Der Grünzug stellt die Verbindung/ Verlängerung der Südstadt in den südlich angrenzenden Landschaftsraum dar. Ebenfalls südlich der Bahnlinie ist der Sport- und Freizeitcampus der Landesgartenschau verortet. Diese Daueranlagen stellen für den „Wohnpark Am Ebenberg“ hochwertige Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe dar. Durch die zeitliche begrenzte Nutzung des Kasernenareals mit der Landesgartenschau im Jahr 2015 besteht die Chance, dass die bereits in der Konversionsplanung entwickelte Grundidee der Gartenstadt in herausragender Weise umgesetzt wird.

4. Auswahlverfahren

4.1 Verkaufsobjekte

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

Baufeld Nr. 10 **ca. 9.077 m²**

(aufstehende Bestandsgebäude 102 (denkmalgeschützt) und 103 (erhaltenswert))

Baufeld Nr. 14 **ca. 3.960 m²**

(Teilfläche mit aufstehendem Bestandsgebäude 022 (erhaltenswert))

Baufeld Nr. 23 **ca. 4.054 m²**

(aufstehendes Bestandsgebäude 105 (erhaltenswert))

Baufeld Nr. 24a **ca. 1.885 m²**

(Teilflächen; ohne Bestandsgebäude)

Baufeld Nr. 24b **ca. 1.601 m²**

(Teilflächen; ohne Bestandsgebäude)

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 werden **einzeln** ausgeschrieben. Für die Baufelder 30a, 30b und 31 kann eine Vergabe im Paket erfolgen. Die Bedingungen und Kriterien zu den Baufeldern können den Anlagen 1 bis 10 entnommen werden.

Die Baufelder 23, 24a, 24b, 24c sowie 30a/30b/31 und 32 sind Bestandteil der Landesgartenschau bzw. befinden sich im direkten Einwirkungsbereich dieser Veranstaltung, sollen aber dennoch frühzeitig am Markt positioniert werden.

4.1.1 Rahmenbedingungen der Entwicklung/ Vorgaben für die einzelnen Baufelder

Für jedes einzelne Baufeld sind spezifische Rahmenbedingungen zu beachten. Diese können für jedes Baufeld einzeln der Anlage 1 – 10 entnommen werden. Diese Rahmenbedingungen sind zu beachten. Die Nichtbeachtung dieser Vorgaben kann dazu führen, dass das Angebot bei der Bewertung nicht berücksichtigt wird.

In den Anlagen werden auch die Mindest- bzw. Festpreise für die einzelnen Baufelder benannt. Eine erste Übersicht ist nachstehend abgebildet:

Baufelder	Größe (m²)	Kaufpreis als	Wertungskriterien	Euro/m² (Festpreis oder Mindestgebot)	Summe
Nr. 10	9.077	Festpreis	Fachliche Kriterien: 100%;	227 Euro/m²	2.060.479,00 €
Nr. 14	3.960	Mindestgebot	Fachliche Kriterien: 60%; Angebotspreis: 40%	206,50 Euro/m²	817.740,00 €
Nr. 23	4.054	Mindestgebot	Fachliche Kriterien: 60%; Angebotspreis: 40%	206 Euro/m²	835.124,00 €
Nr. 24a	1.885	Mindestgebot	Fachliche Kriterien: 60%; Angebotspreis: 40%	247 Euro/m²	465.595,00 €
Nr. 24b	1.601	Festpreis	Sonderfall, siehe Kap. 4.3 bzw. Anlage 5	261 Euro/m²	417.861,00 €
Nr. 24c	2.161	Mindestgebot	Fachliche Kriterien: 60%; Angebotspreis: 40%	209 Euro/m²	451.649,00 €
Nr. 30a	4.898	Mindestgebot	Fachliche Kriterien: 60%; Angebotspreis: 40%	248 Euro/m²	1.214.704,00 €
Nr. 30b	1.176	Mindestgebot	Fachliche Kriterien: 60%; Angebotspreis: 40%	198 Euro/m²	232.848,00 €
Nr. 31	4.244	Mindestgebot	Fachliche Kriterien: 60%; Angebotspreis: 40%	210 Euro/m²	891.240,00 €
Nr. 32	3.506	Mindestgebot	Fachliche Kriterien: 60%; Angebotspreis: 40%	210 Euro/m²	736.260,00 €

Sollten beim Baufeld 10 mehrere Angebote eingehen, die bei der Auswertung gem. der formulierten Kriterien eine identische Punktzahl erzielt haben, behält sich die Stadt Landau in der Pfalz das Recht vor, mit den Bietern in Nachverhandlungen zu treten.

4.2 Weiterführende Informationen

Für die Gebäude 022, 103 und 105 besteht eine Nachzahlungsverpflichtung an den Alteiligentümer des Baufeldes (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 Nachzahlung ist bei den vorab genannten Mindest- bzw. Festpreisen bereits berücksichtigt.

Es ist nicht ausgeschlossen, dass sich in den Baufeldern Bauschuttmaterialien oder aus früheren Nutzungen noch bestehende unterirdische Baukörper, wie Fundamente, Bunkerreste etc. sowie Kampfmittel befinden können. Daraus evtl. resultierende (Mehr-)Kosten sind vom Bieter zu tragen.

Für viele Bestandsgebäude wurden von pbs - Architekten Gerlach Krings Böhning Planungsgesellschaft mbH Überlegungen und Kostenschätzungen für eine Modernisierung und Nachnutzung durchgeführt. Diese Untersuchungsergebnisse sowie sämtliche Unterlagen, wie z. B. Pläne der Bestandsgebäude, können auf der Homepage **www.wohnpark-am-ebenber.de** nach Hinterlegung einer Schutzgebühr bei der DSK (siehe Kapitel 4.3.2) heruntergeladen werden (vgl. auch Kapitel 4.3.2 „Ausschreibungsunterlagen“). 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, die den Zeitpunkt der Fertigstellung des Vorhabens regelt (i.d.R 2-3 Jahre nach Abschluss des Kaufvertrages). Ein Entwurf eines Musterkaufvertrages kann ebenfalls heruntergeladen werden. Dieser wird im weiteren Verfahren bzw. bei Zuschlagserteilung auf die konkreten Rahmenbedingungen des Baufeldes angepasst.

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 Baufelder und damit Vertragspartner der abzuschließenden Grundstückskaufverträge. Sie trifft alle verfahrensbezogenen Entscheidungen im Einvernehmen mit der Stadt Landau, deren Weisungsrecht sie insoweit unterliegt.

4.3 Verfahren

Die Grundstücksausschreibung erfolgt – **mit Ausnahme des Baufeldes 24b** – über ein Auswahlverfahren. Aufgrund der hohen Bedeutung des Konversionsprojektes für die gesamstädtische Entwicklung legt die Stadt Landau besonderen Wert auf eine hochwertige architektonische Gestaltung der Einzelbaufelder 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.

Bevor eine vollständige Auswertung dieser Kriterien erfolgen kann, ist in einem ersten Schritt sicherzustellen, dass das Kaufangebot mindestens dem angegebenen Mindestgebot bzw. dem formulierten Festpreis entspricht. Nur dann kann es angenommen werden.

Liegen ein oder mehrere Gebote mindestens in der Höhe des Mindestgebot bzw. des Festpreises, wird die Stadt Landau über die Vergabe der Baufelder nach den in den Anlagen 1 - 10 für jedes Baufeld aufgeführten Kriterien entscheiden.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich nicht um ein bedingungsfreies Bieterverfahren i. S. d. Kapitel II. 1. der „Mitteilung der Kommission betreffend Elemente staatlicher Beihilfe bei Verkäufen von Bauten oder Baufeldern durch die öffentliche Hand (97/C 209/03)“ handelt, sondern Kapitel II. 2. angewendet wird. Das bedeutet, dass nicht automatisch das höchste Gebot den Zuschlag bekommt.

Das **Baufeld 24b bildet eine Ausnahme** von der o. g. Vorgehensweise und ist zur Veräußerung an vier Einzelbauherren vorgesehen. Hier können zwei Doppelhäuser (vier Haushälften á 400 m²) entstehen. Interessenten können sich ab Veröffentlichung der Grundstücksausschreibung und Bekanntgabe des Kaufpreises darauf bewerben. Gemeinsame Bewerbungen von zwei Interessenten für ein Doppelhaus (2 Doppelhaushälften) sowie Familien mit Kindern und Landauer Bürgerinnen und Bürger werden bevorzugt bei der Vergabe berücksichtigt. Die Bieter haben die Teilfläche zu benennen, die sie für ihre Doppelhaushälfte oder ihr Doppelhaus bevorzugen. Sollte sich eine Vielzahl von Interessenten melden, wird die Vergabe der Baufelder ausgelost. Nach Zuschlagserteilung wird den potenziellen Käufern eine Grundstücksoption für ein halbes Jahr erteilt. In diesem Zeitraum muss eine abgestimmte Planung der Gebäude (Grundlage sind die Erläuterungen in Anlage 5, der o. g. Rahmenplan und das Gestaltungshandbuch) vorgelegt werden. Danach kann der Kauf erfolgen. Wird innerhalb dieser 6 Monate kein Fortschritt erzielt, läuft die Option aus und ein Nachrücker erhält die Grundstücksoption. Eine Übertragung des zugeteilten Loses bzw. der Option ist nicht möglich.

4.3.1 Zeitlicher Ablauf

Derzeit sind folgende Schritte für das Vergabeverfahren vorgesehen:

- | | |
|----------------------------|------------------------------------|
| — Grundstücksausschreibung | 10. August 2015 – 09. Oktober 2015 |
| — Rückfragenkolloquium | 08. Oktober 2015 |
| — Abgabe der Gebote | 11. Dezember 2015 |
| — Vergabeentscheidung | Januar/Februar 2016 |

Das Rückfragenkolloquium am **8. Oktober 2015** findet im Ratssaal der Stadt Landau (Marktstraße 50, 76829 Landau in der Pfalz, Seiteneingänge) um **14 Uhr** statt.

Ortsbesichtigungen sind nach Absprache mit der DSK bis zum Rückfragenkolloquium möglich. Rückfragen können ebenfalls bei der DSK bis einschließlich dem Kolloquium mündlich vorgebracht oder schriftlich eingereicht werden, werden aber ausschließlich im Protokoll des Rückfragenkolloquiums beantwortet und allen Bietern schriftlich zur Verfügung gestellt. Einzelrücksprachen sind ausgeschlossen.

4.3.2 Ausschreibungsunterlagen

Zur Erarbeitung der Entwürfe im Rahmen des Auswahlverfahrens werden den Bietern die nachfolgend dargestellten Unterlagen auf der Homepage **www.wohnpark-am-ebenberg.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 „Auswahlverfahren Ebenberg 2015“ einzuzahlen. Diese Schutzgebühr wird nicht rückvergütet. Die Ausschreibungsunterlagen können nach Zahlung der Schutzgebühr auch auf Datenträger (CD) bei der DSK schriftlich angefordert werden (Anschriften in Kapitel 5 „Ansprechpartner“).

Unterlagen auf der Homepage „Wohnpark Am Ebenberg“

Allgemein zugänglich:

- Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Landau/Pfalz
- Bebauungsplan C 25 inkl. Schallschutzgutachten
- Städtebaulicher Rahmenplan „Wohnpark Am Ebenberg“ inkl. Gestaltungshandbuch,

- Vermarktungslageplan, Stand Juni 2015
- Informationen zur Denkmalzone „Estienne et Foch“
- Informationen zur geologischen Situation (www.bodenhebungen-landau.de)

Gegen Gebühr:

- Gutachten der „pbs - Architekten Gerlach Krings Böhning Planungsgesellschaft mbH“ zur Instandsetzung und Modernisierung der Kasernengebäude Nr. 102, 001, 002, 014, 013, 003, 010, 005 + 006 aus 2009 und Nr. 018, 022, 024, 068, 119 und 129 aus 2013
- Grundrisse, Ansichten, Schnitte und Fotos der Bestandsgebäude, Luftbildaufnahmen
- Digitale Plangrundlagen (Auszug Stadtgrundkarte etc.)
- Sonstige Gutachten / Untersuchungen (z. B. Geländeerkundung)
- Musterkaufvertrag
- Baufeldbezogene Informationen zu Baugrund und Altlasten

4.3.3 Abgabe des Gebots

Gebote sind für jedes einzelne Baufeld gesondert einzureichen. Lediglich für die Baufelder 30a/ 30b/ 31 ist ein Gesamtangebot zulässig – jedoch ist das Kaufpreisangebot auf die drei Baufelder zu unterteilen. Bei Baufeld 24b (2 Doppelhäuser) kann auch für eine Teilfläche (ein Doppelhaus mit ca. 800 m² oder eine Doppelhaushälfte mit ca. 400 m²) ein Gebot abgegeben werden.

Ansonsten sind Angebote für mehrere Baufelder im Paket nicht zulässig und werden von der Wertung ausgeschlossen.

Jedem Gebot sind – **mit Ausnahme der Gebote für das Baufeld 24b** - folgende Unterlagen beizufügen:

- Verbindliches Kaufpreisangebot
- 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 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, insbesondere auch an denkmalgeschützten Geschossbauten bzw. Neubau von mehrgeschossigen Wohnhäusern)

oder

- bei privaten Investoren und 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 Zusammenarbeit (Arbeitsgemeinschaft) mit einer fachkundigen Person (Architekt, Projektentwickler, Bauträger, 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 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, ggf. für das Verständnis erforderliche Grundrisse 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
- Papiausdrucke und Digitale Daten der vorgenannten Pläne/Abbildungen (jpg- oder tif-Format mit 300 dpi) sowie Papiausdrucke sämtlicher Schriftstücke

Sind zur Nachvollziehbarkeit und zum Verständnis der planerischen Idee und des Konzeptes Details jeglicher Art (zeichnerisch, textlich, rechnerisch) erforderlich, werden diese ergänzend erwartet.

Für das **Baufeld 24b** wird nur die Abgabe des verbindlichen Kaufpreisangebotes inkl. eines Nachweises einer deutschen Bank über die Solvenz des Bieters zur Durchführung der Investitionsvorhabens (Grundstückkauf und Errichtung des Neubaus/der Doppelhaushälfte) gefordert. Die Bieter haben die Teilfläche zu benennen, für die das Gebot abgegeben wird. Für das Baufeld 24 b gelten darüber hinaus weitere Besonderheiten bei der Vergabe. Diese können der Anlage 5 entnommen werden. Insofern kann das Gebot im Einzelfall ggf. um weitere Nachweise ergänzt werden.

Die Angebotsunterlagen müssen bis zum **11. Dezember 2015, 12:00 Uhr, in deutscher Sprache** vorliegen bei der

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

Auf die Dienstzeiten wird verwiesen.

Die Angebotsunterlagen sind anonym und aufgeteilt in drei verschlossene, undurchsichtige Umschläge einzureichen. Ein Umschlag enthält das verbindliche Kaufpreisangebot. Der zweite Umschlag enthält die Bietererklärungen. Der dritte Umschlag enthält die einzureichenden Pläne (Lageplan, Bebauungs- und Nutzungskonzept bzw. Modernisierungskonzept, Ansichten, ggf. Grundrisse und Details) sowie die Flächenberechnungen und den Erläuterungsbericht und die CD (digitale Pläne/Abbildungen).

Die einzureichenden Pläne (Lageplan, Bebauungs- und Nutzungskonzept bzw. Modernisierungskonzept, Ansichten, ggf. Grundrisse und Details) sowie die Flächenberechnungen und der Erläuterungsbericht sind in allen Teilen durch eine Kennzahl bestehend aus sechs arabischen Kapiteln in der rechten oberen Ecke zu kennzeichnen. Alle weiteren Schriftstücke – auch die o. g. drei Umschläge – sowie die CD sind ebenfalls mit dieser Kennzahl zu versehen.

Der Umschlag mit dem Kaufpreisangebot ist zusätzlich – neben der o. g. Kennzahl – mit der Angabe: „Wohnpark Am Ebenberg – Ausschreibung 2015“ und dem Zusatz „Kaufangebot bitte nicht öffnen“ zu versehen. Die beiden weiteren Umschläge sind zusätzlich – neben der o. g. Kennzahl – mit der Angabe: „Wohnpark Am Ebenberg – Ausschreibung 2015“ zu versehen.

Für das Baufeld 24b ist lediglich die Abgabe des Umschlags mit dem Kaufpreisangebot und der bevorzugten Fläche für ein Doppelhaus bzw. eine Doppelhaushälfte notwendig. Diesem Umschlag sind die geforderten und optionalen Nachweise beizufügen. Die o. g. Kennzahl ist auf dem Umschlag anzugeben. Bietererklärungen und Pläne entfallen beim Baufeld 24b.

Das Kaufpreisangebot muss in **EURO** erfolgen.

Hierbei ist zu berücksichtigen, dass die Stadt Landau gemäß § 169 Abs. 8 BauGB gesetzlich verpflichtet ist, mindestens die vom Gutachterausschuss oder einem öffentlich bestellten Gutachter ermittelten Verkehrswerte als Einnahme zu erzielen. Mit Abgabe des Mindestgebots oder des Festpreises ist die o. g. Voraussetzung erfüllt. Niedrigere Gebote als das Mindestgebot oder der Festpreis werden von der Wertung ausgeschlossen.

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 2008) noch um eine Ausschreibung nach VOB/A, VOL/A bzw. VOF 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 einen Bewerber für nicht geeignet erachtet. Ebenfalls bestehen keine Ansprüche gegen die DSK oder die Stadt Landau für den Fall, dass eine Vergabe der Baufelder 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 Zuschlags- und Wertungskriterien der Gebote und Konzepte sowie deren jeweilige Gewichtung für die einzelnen Baufelder sind den Anlagen 1 – 10 zu entnehmen.

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. Die Ergebnisse der Bewertung werden dem Rat der Stadt Landau zur Beschlussfassung vorgelegt. Die Vergabe der Baufelder erfolgt nach Beurteilung und Bewertung auf der Grundlage der beschlossenen Ober- und Unterkriterien durch eigenständige Entscheidung und Beschluss des Rates der Stadt Landau.

Auf Wunsch des Stadtrates können ergänzend dazu auch einzelne Bieter aufgefordert werden, Ihre Angebote/ Konzepte in einer Gremiensitzung vorzustellen.

Die Stadt Landau beabsichtigt gemäß den o. g. Kriterien eine Rangfolge der eingegangenen Gebote für jedes Baufeld zu beschließen und behält sich vor, bei einem Scheitern des Projekts nach Zuschlagserteilung einen nachrangig platzierten Bieter auszuwählen.

5. Ansprechpartner

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

Frau Margarete Pietzka

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

Büro Mainz
Hindenburgstraße 32
55118 Mainz
Tel. +49. (0)6131.96118.42
Fax: +49. (0)6131.96118.50
margarete.pietzka@dsk-gmbh.de
www.dsk-gmbh.de

Anhang Luftbildaufnahmen



(c) Stadtverwaltung Landau in der Pfalz, Stand September 2014

Baufelder 10



(c) Stadtverwaltung Landau in der Pfalz, Stand September 2014

Baufelder 23, 24a, 24b, 24c



(c) Stadtverwaltung Landau in der Pfalz, Stand September 2014

Baufelder 30a, 30b, 31



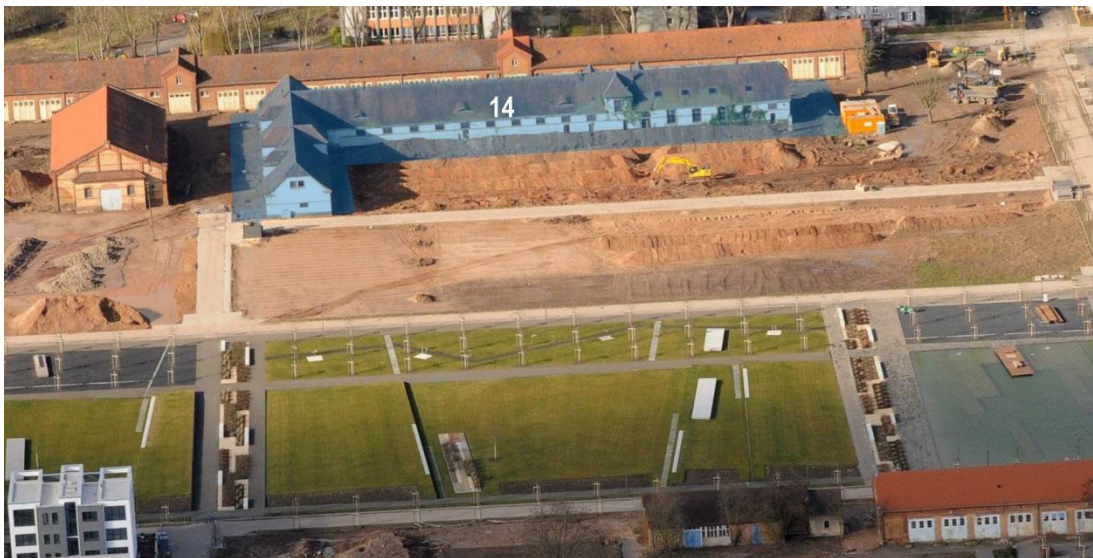
(c) Stadtverwaltung Landau in der Pfalz, Stand September 2014

Baufelder 30a, 30b, 31, 32



(c) Stadtverwaltung Landau in der Pfalz, Stand September 2014

Baufeld 14



(c) Stadtverwaltung Landau in der Pfalz, Stand September 2014

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

Anlage 1 – Baufeld 10 mit den aufstehenden Bestandsgebäuden 102 und 103

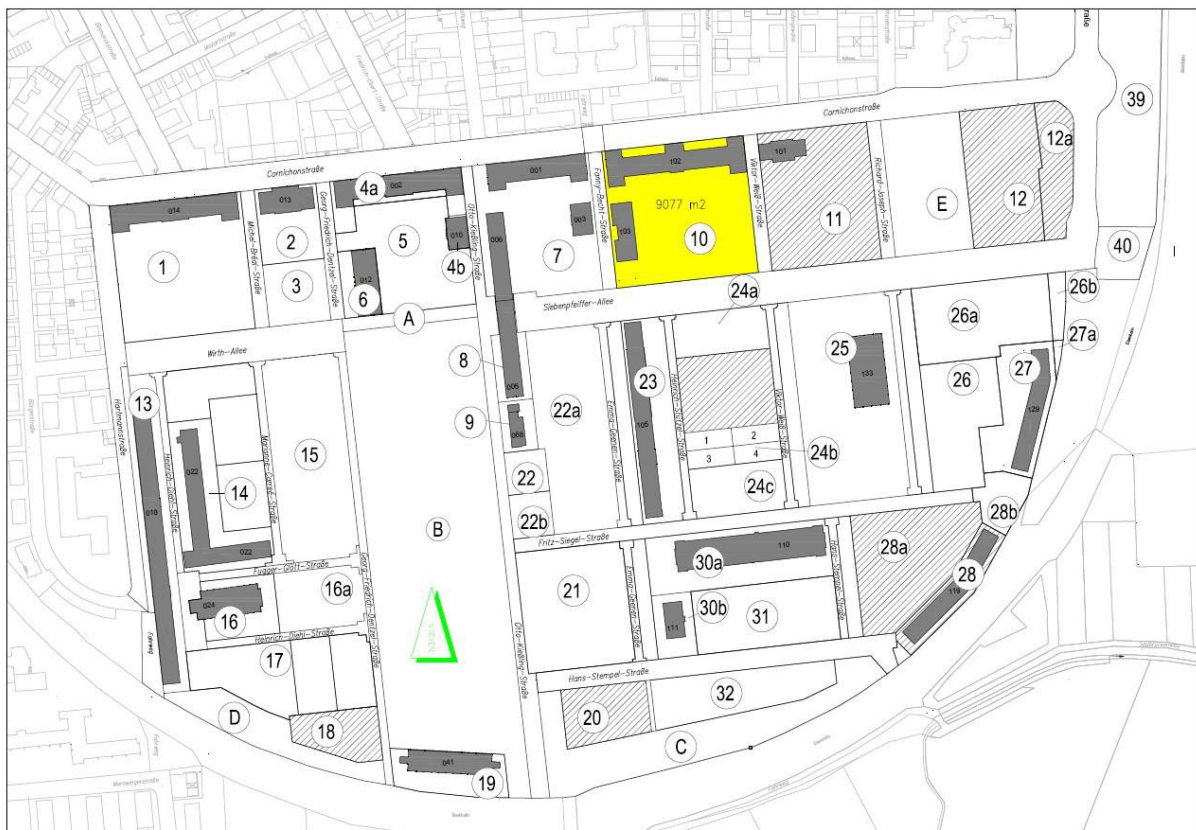
1. Kurzbeschreibung des Baufelds/ Städtebauliche Qualitäten:

Das Baufeld 10 liegt im nördlichen Bereich des „Wohnpark Am Ebenberg“ an der Cornichonstraße. Es ist geprägt durch zwei Bestandsgebäude im Norden, die ca. die Hälfte des Baufeldes besetzen. Die mit Neubauten zu bebauenden Flächen liegen im Süden an der Siebenpfeifer-Allee und im Westen an der Viktor-Weiß-Straße. Das Baufeld hat eine Größe von insgesamt ca. 9077 m².

Städtebaulicher Rahmen, Kontext

Das Baufeld 10 mit den aufstehenden Gebäuden 102 und 103 bildet zusammen mit den anderen Bestandsgebäuden an der Cornichonstraße eine Schnittstelle zwischen der im Zuge der Schleifung der Festungsanlagen und der Industrialisierung entstandenen Südstadt und der hieran südlich anschließenden ehem. militärischen Kaserne „Estienne et Foch“ (Anfang 1890er Jahre errichtet).

Die Südstadt ist vorrangig durch Wohnnutzungen geprägt, an der Friedrich-Ebert-Straße gibt es einige gastronomische und nicht störende gewerbliche Nutzungen. In fußläufiger Nähe befinden sich zwei Kindertagesstätten/-gärten.



Das Baufeld 10 des „Wohnpark Am Ebenberg“ befindet sich im sogenannten „Theodor-Heuss-Quartier“ (siehe Gestaltungshandbuch), das sich zwischen der Cornichonstraße und der Siebenpfeiffer-Allee erstreckt. Prägende Elemente des Theodor-Heuss-Quartiers sind seine hohe städtebauliche Dichte und zahlreiche prägnante Bestandsgebäude, welche durch Neubauten (3 Vollgeschosse plus Staffelgeschoss, siehe Bebauungsplan C 25) zu einer Blockrandbebauung ergänzt werden sollen. Darüber hinaus kennzeichnen das Quartier eine repräsentative Zentralerschließung (Siebenpfeiffer-Allee) und ein zentraler gemischt genutzter Platzbereich (Wohnen, nicht störendes Gewerbe, Gastronomie), der Theodor-Heuss-Platz. Im östlichen Teil ist eine Fläche (Baufeld 12/12a) als Einzelhandelsstandort reserviert, der zukünftig die Nahversorgung des Gebietes sichern soll. Insgesamt handelt es sich um ein urbanes Quartier, sowohl hinsichtlich der baulichen Dichte als auch der Nutzungsmischung und -intensität.

2. Städtebauliche Rahmenbedingungen:

Abgeleitet aus den Zielen der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme und in Verbindung mit dem städtebaulichen Rahmenplan und dem dazugehörigen Gestaltungshandbuch ist für das Baufeld 10 das übergeordnete Ziel die Realisierung eines urbanen Baublocks (Blockrandbebauung). Die zu erhaltenden und teilweise unter Denkmalschutz (Denkmalzone „Estienne et Foch“) stehenden Bestandsgebäude sollen umgenutzt und durch Neubauten als Geschosswohnungsbau ergänzt werden. Die Bestandsgebäude sollen unter heutigen Gesichtspunkten saniert werden, wobei ein sensibler Umgang mit der alten erhaltenswerten Bausubstanz erwartet wird.

Auf dem Baufeld 10 befinden sich zwei Bestandsgebäude. Bei dem Gebäude 102 handelt es sich um ein ehemaliges Mannschaftsgebäude. Es stammt aus der ursprünglichen 2. Bauphase der Kaserne, wurde im Jahr 1903 erbaut und ist u.a. gekennzeichnet durch eine besondere Fassadenstruktur (weitere Informationen siehe PBS-Gutachten). Dem Gebäude 102, welches der Denkmalzone zugeordnet ist, kommt als Rückgrat der Süderweiterung der Festungsstadt und als Auftakt des „Wohnpark Am Ebenberg“ eine zentrale Rolle zu. Es ist ein verbindendes Element zwischen der Südstadt und dem neuen „Wohnpark Am Ebenberg“. Auch das Gebäude 103, welches nicht unter Denkmalschutz steht, aber zu erhalten ist, diente der Unterbringung von Soldaten. Die beiden Gebäude prägen den Charakter des neuen Blocks und sind wesentlicher Bestandteil des gesamten Quartiers.

Auch wenn es sich beim „Theodor-Heuss-Quartier“ um ein urbanes nutzungsgemischtes Quartier handelt, so ist trotz der städtebaulichen Dichte das gartenbezogene Wohnen möglich und sinnvoll. Hierzu sowie zu dem städtebaulichen Anspruch an ein attraktives Wohngebiet gehört u.a., dass die notwendigen Stellplätze in einer Tiefgarage nachgewiesen werden.

In dem neuen Stadtteil soll das Wohnraumangebot möglichst alle Bevölkerungs-, Alters- und Einkommensgruppen ansprechen. Um dies sicherzustellen, soll auf diesem Baufeld Wohnraum für Menschen mit geringem Einkommen geschaffen werden (siehe Nutzungsvorgaben). Trotz der engen Preisbindung für Teile der künftigen Nutzung wird eine hohe städtebaulich-architektonische Qualität erwartet.

3. Nutzungsvorgaben:

Der Bebauungsplan C25 setzt für das Baufeld 10 ein „Allgemeines Wohngebiet“ fest. Für das Baufeld 10 gilt gemäß Gremienbeschluss folgende **Besonderheit**: Mindestens 50 % und maximal 75% der Geschossfläche des Baufeldes sollen zeitlich befristet als **sozialer Wohnraum** zur Verfügung stehen. 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 hier nach der Mietenstufe 4 (Zuordnung durch das Land Rheinland-Pfalz) 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.

Für die Wohnungsgrößen im Segment „sozialer Wohnraum“ gelten folgende Bedingungen¹:

- Einraumwohnungen dürfen bis zu 50 m² groß sein,
- Zweiraumwohnungen bis zu 60 m²,
- Dreiraumwohnungen bis zu 80 m²,
- Vierraumwohnungen bis zu 90 m² und
- Fünfraumwohnungen bis zu 105 m².

Die Wohnungsgrößen erhöhen sich für jeden weiteren Raum um 15 m². Küchen zählen nicht als Raum. Wohnungen unter 30 m² werden durch die ISB nicht gefördert.

Ziel der Stadt ist es, das gemeinschaftliche Wohnen in dem neuen Wohnblock zu unterstützen. Daher soll in dem Bebauungskonzept auch ein Anteil von geförderten Wohnungen zur gemeinschaftlichen Nutzung für die Hausgemeinschaft vorgesehen werden. Damit soll einerseits der Austausch zwischen den Bewohnern angeregt und zu dem eingeschränkten Wohnraumangebot eine Ergänzung angeboten werden. Laut ISB-Broschüre kann für Wohngebäude oder Wirtschaftseinheiten, bei denen mindestens zehn Mietwohnungen geschaffen und mindestens 50 % gefördert werden, eine geförderte Wohnung zur gemeinschaftlichen Nutzung für die Hausgemeinschaft vorgesehen werden (mindestens 30 m² und maximal 60 m² groß). Zudem erfüllt auch der Außenbereich eine wichtige Rolle im gemeinschaftlichen Zusammenleben. In dem Gesamtkonzept für das Baufeld 10 sollen Lösungen für die Freiflächengestaltung entwickelt und dargestellt werden, die einen Austausch befördern.

Als Kompensation für die aufgrund der Deckelung der Mieten entgangenen Einnahmen gewährt die Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz (ISB) oder das Land Rheinland-Pfalz eine Förderung. Ein Anspruch darauf besteht jedoch nicht. Bei der Förderung muss differenziert werden zwischen Neubau (ISB-Darlehen Mietwohnung) und der Umwandlung ehemaliger Kasernenwohnungen (Landeskonversionsprogramm).

Beim Neubau erfolgt die Förderung durch ein nachrangig gesichertes Darlehen der ISB. Die Höhe des Grunddarlehens beträgt bei Wohnungen für Haushalte mit geringem Einkommen 1.150 Euro und bei Haushalten mit einem Einkommen bis zu 60 % über der Einkommensgrenze 860 Euro je m² förderfähiger Wohnfläche (s.o.)

Bei der Umwandlung der ehemaligen Kasernenwohnungen im Landeskonversionsprogramm erfolgt die Förderung durch die Vergabe eines Zuschusses durch das Land Rheinland-Pfalz.

¹ Siehe www.isb.rlp.de

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. Außerdem besteht die Möglichkeit einer Förderung von Maßnahmen zur Wohnumfeldverbesserung.

Die Dauer der Miet- und Belegungsbindung beim ISB-Darlehen beträgt 20 Jahre für Wohnungen für Haushalten mit geringen Einkommen und 15 Jahre für Wohnungen für Haushalte mit einem Einkommen bis zu 60 % über der Einkommensgrenze. Beim Landeskonversionsprogramm beträgt die Bindung allgemein 15 Jahre. Für nähere Informationen siehe <http://www.isb-rlp.de/> und Landeswohnraumförderungsgesetz Rheinland-Pfalz. Ergänzend werden die genannten Rahmenbedingungen im Kaufvertrag festgehalten.

Nach Ablauf der jeweiligen Bindungsfristen behält sich die Stadt Landau für die errichteten Sozialwohnungen ein Vorkaufsrecht vor.

4. Städtebauliche und gestalterische Ziele:

Bei der Planung und Entwicklung der Baufelder sind folgende Plangrundlagen der Stadt Landau in der Pfalz zu berücksichtigen:

- Bebauungsplan C25
- Städtebaulicher Rahmenplan „Wohnpark Am Ebenberg“
- Gestaltungshandbuch „Wohnpark Am Ebenberg“.

Ferner sind folgende städtebauliche und gestalterische Ziele der Stadt Landau bei der Überplanung des Baufeldes 10 zu beachten:

- Die Neubauten sollen sich mit den Bestandsgebäuden in ein stimmiges Gesamtbild fügen. Denn gerade hierdurch wird der Charakter des neuen Stadtteils maßgeblich mitbestimmt. Insbesondere auf die gestalterische Ausbildung der Ecke „Viktor-Weiß-Straße/ Siebenpfeiffer-Allee“, in der ein Verbindungsbau zwischen Bestandsgebäude 103 und Neubau denkbar ist, ist besonderen Wert zu legen.
- Ziel ist die Ausbildung eines Baublocks und die Ausbildung von klaren Raumkanten. Besondere städtebauliche Relevanz hat die Fassung der Siebenpfeiffer-Allee. Daher setzt der Bebauungsplan C25 straßenbegleitend eine Baulinie fest. Die Abstände zwischen geplanten Neubauten sollten in der Summe nicht größer als $\frac{1}{4}$ der Länge der Baulinie sein. Konzeptabhängige Ausnahmen sind bei plausibler Begründung möglich.
- Zur Entwicklung einer gewissen Urbanität ist die Regelung der städtebaulichen Dichte (siehe Baufelder) und der Gebäudehöhen maßgebend. Damit die Gebäudehöhe eindeutig und gebietsübergreifend ablesbar wird, setzt der Bebauungsplan C25 für alle Baufelder zwingende Traufhöhen für die Neubauten fest. Für das Baufeld 10 ist bei den Neubauten die Errichtung eines Staffelgeschosses verpflichtend.
- Zur Betonung der höheren Dichte, des Baublocks und in Abstimmung auf die Bestandsbauten sollen die Neubauten einen Sockel von ca. einem Meter aufweisen. Dies eröffnet zudem die Möglichkeit einer natürlichen Belüftung der zu realisierenden Tiefgarage.
- Der Nachweis der bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätze hat vorrangig in der zu errichtenden Tiefgarage auf Baufeld 10 zu erfolgen. Die Zu- und Abfahrt kann über maximal jeweils eine Zu- und Abfahrt erfolgen und muss in das/ die Gebäude

auf Baufeld 10 integriert sein. Auch eine gemeinsame Zu- und Abfahrt ist möglich. Die Zu- und Abfahrt darf nicht von der Siebenpfeiffer-Allee und der Cornichonstraße erfolgen.

- Die Eingänge der Gebäude sollen möglichst direkt zur erschließenden Verkehrsfläche (Cornichonstraße im Norden und zur Siebenpfeiffer-Allee im Süden) orientiert sein und nicht als Seiten- oder Hintereingang versteckt sein! Erschließungen über die Seitenstraße (Fanny-Becht-Straße und Viktor-Weiß-Straße) sowie über den Innenhof des Baublocks sollen in Form von Nebeneingängen untergeordnet sein.
- Die Vorgartenzonen sind gemäß dem Gestaltungshandbuch zu gestalten. Eine Einfriedung des Baufeldes ist vorzunehmen. Hierzu sind vorrangig Mauern und Zäune zu verwenden. Auf die Empfehlungen des Gestaltungshandbuchs wird verwiesen.
- Nebennutzungen (Abstellräume, Fahrradparkplätze etc.) sind vorzugsweise in die Gebäude zu integrieren. Sollte eine Integration nicht möglich sein, sind ausnahmsweise oberirdische Nebengebäude mit Flachdach untergeordnet zulässig. Dabei sollen alle Nebennutzungen für ein Gebäude möglichst in einem und nicht mehreren Nebengebäuden untergebracht werden. Dieses muss so angeordnet werden, dass es die Freiraumqualität nicht negativ beeinträchtigt wird. Nebengebäude in der Denkmalzone sind nicht zulässig.
- Die Gestaltung der Freiräume auf dem Baufeld sollte die spezifischen Bedürfnisse der Menschen mit Anspruch auf eine Sozialwohnung berücksichtigen.
- Die Farbe und Materialität der Neubauten sollen gemäß den Empfehlungen des Gestaltungshandbuchs und in Abstimmung auf die Bestandsgebäude gewählt werden.

Hinweise für die Bestandsgebäude:

Das Bestandsgebäude Nr. 102 befindet sich in der Denkmalzone „Estienne et Foch“, Kulturdenkmal gemäß §§ 5 und 8 DSchG. 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 DSchG geschützten Gebäude berühren, ist die Untere Denkmalschutzbehörde frühzeitig zu den Planungen hinzuzuziehen. Maßnahmen, welche die äußere Erscheinung der Bauten und/ oder deren Substanz innerhalb der Denkmalzone oder deren Umgebungsschutz beeinflussen, bedürfen gemäß § 13 DSchG der denkmalrechtlichen Genehmigung. Den Vorgaben und Auflagen des Denkmalschutzes ist Rechnung zu tragen.

Eingriffe in den Bestand sind auf ein Minimum zu beschränken (**Eingriffsminimierung**), um das geschützte Ensemble nicht in seinem Erscheinungsbild zu beeinträchtigen. Erwartet wird ein sensibler Umgang mit dem Bestand. Vorhandene bauzeitliche und gebäudetypische Elemente (Gesimse, Gewände, Fenster etc.) sind zu erhalten oder nach historischem Vorbild material- und formgerecht wiederherzustellen. Eingriffe in die Fassade und die Dachhaut sind behutsam und mit Rücksicht auf die Eigenart der Gebäude vorzunehmen. Seitens der Unteren Denkmalschutzbehörde werden Vorgaben zur Dacheindeckung sowie zu Fenstergestaltung, -gliederung und -farbgebung erfolgen. Alle Maßnahmen am Gebäude 102 sind vor Bauausführung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde gem. Denkmalschutzgesetz abzustimmen.

Aus denkmalrechtlicher Sicht nicht genehmigungsfähig ist z. B. eine Aufsparrendämmung als Kubatur verändernde Maßnahme. Es ist eine Zwischensparrendämmung zu realisieren.

Das Bestandsgebäude 103 unterliegt nicht dem Denkmalschutz. Es ist jedoch als erhaltenswert eingestuft. Insofern gilt hier analog den Vorgaben des Denkmalschutzes der Grundsatz

der Eingriffsminimierung. Vorhandene bauzeitliche Elemente (Gesimse, Gewände, Fenster etc.) sind zu erhalten oder nach historischem Vorbild material- und formgerecht wiederherzustellen. Eingriffe in die Fassade und die Dachhaut sind behutsam und mit Rücksicht auf die Eigenart der Gebäude vorzunehmen. Seitens der Unteren Denkmalbehörde werden Vorgaben zur Dacheindeckung sowie zu Fenstergestaltung, -gliederung und -farbgebung erfolgen.

5. Grundsätze der Ausschreibung:

- Die Ausschreibung erfolgt einzeln für das Baufeld 10. Kombinierte Bewerbungen mit anderen Baufeldern der parallel laufenden Ausschreibung und Angebote für mehrere Baufelder im Paket sind nicht möglich und werden ausgeschlossen.
- Die Veräußerung des Baufeldes 10 erfolgt zum Festpreis.
- Die Bewertung der Angebote erfolgt auf Basis der nachfolgend erläuterten Kriterien.
- Sollten mehrere Angebote eingehen, die bei der Auswertung gem. der formulierten Kriterien eine nahezu identische Punktzahl erzielt haben, behält sich die Stadt Landau in der Pfalz das Recht vor, mit den Bietern in Nachverhandlungen zu treten.

6. Bewertungskriterien:

Die Bewertung erfolgt nach folgenden Oberkriterien (allgemeine und besondere) und Gewichtungen:

Städtebauliche Qualität	30 %
Image und Innovation	20 %
Soziale Kriterien	50 %

Für die Oberkriterien gelten die nachfolgend angeführten Unterkriterien und Gewichtungen:

Städtebauliche Qualität (insgesamt 30 %)

a) Städtebauliche Planung (15%)

Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplans und der Vorgaben des Rahmenplans inkl. Gestaltungshandbuch sowie Berücksichtigung der städtebaulichen Vorgaben

Für das Konversionsgelände der ehem. Kaserne „Estienne et Foch“ gibt der Bebauungsplan C25 den Rahmen der städtebaulichen Entwicklung vor. Die Festsetzungen des Bebauungsplans sind bei der Planung zu berücksichtigen. Dies gilt insbesondere für die Festsetzungen im Bebauungsplan zu:

- *Baulinien und Baugrenzen*
- *Höhenentwicklung und -staffelung der Gebäude*
- *Begrünung/ Bepflanzung von privaten Grundstücksflächen*
- *Immissionsschutzrechtliche Vorgaben*

Um dem Ziel einer ganzheitlichen Entwicklung gerecht zu werden, sind die allgemeinen textlichen Beschreibungen und Intentionen des Rahmenplans inkl. des Gestaltungshandbuchs als städtebaulich-gestalterische Richtlinie zu verstehen. Grundge-

danke ist die Orientierung der Entwicklung an der Idee der Gartenstadt bzw. deren Neuinterpretation z. B. hinsichtlich der Zonierung und Gestaltung von Grünstrukturen und Freiräumen, der Ausprägung sozialer Strukturen im Plangebiet sowie der ökologischen bzw. energetischen Anforderungen an das neue Stadtquartier.

Die folgenden wesentlichen Aspekte sind in den Angebotsunterlagen insbesondere zu beachten:

- *Tiefgarageneinfahrten sind in das Gebäude zu integrieren*
- *Die Gestaltung der Freibereiche soll offen und transparent sein. Die rückwärtigen Freibereiche sollen den Bewohnern den notwendigen (ggf. gemeinschaftlichen) Freiraum zur Verfügung stellen*
- *Bei Übergängen zwischen öffentlichen und privaten Räumen ist auf eine abgestimmte Gestaltung (Farben, Muster etc.) zu achten*

b) Berücksichtigung denkmalpflegerischer Belange

(10%)

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. Teilbereiche sind Bestandteil einer Denkmalzone. Grundsätzlich ist das Quartier in seiner durch die Bestandsgebäude geprägten einheitlichen gestalterischen Geschlossenheit zu entwickeln.

Bei Bestandsgebäuden ergeben sich folgende wesentliche zu beachtende Merkmale:

- *Die ursprüngliche Fassade muss erkennbar bleiben, Vorbauten (Balkone etc.) sind nur zur straßenabgewandten Seite zulässig und müssen additiv gefügt und transparent gestaltet sein (z. B. Balkon mit filigranem Metall-Stabgeländer). Eingriffe in den Bestand sind zu begründen.*
- *Dachaufbauten sind nur untergeordnet in einer horizontalen Reihe und in gleicher Ausformung zulässig. Dacheinschnitte und Zwerchgiebel sind nicht zulässig.*
- *Dachflächenfenster sind nur in einer horizontalen Reihe zulässig. Die Größe muss für die Dachfläche angemessen sein.*
- *Fenster und Türen sind hinsichtlich der Gliederung an den Bestand anzupassen. Als Material ist ausschließlich Holz und Metall zu verwenden. Neue Tür- und Fensteröffnungen sind nur im Einzelfall zulässig.*
- *Dach und Fassade sind in bauzeitlichen Materialien und Formaten zu ergänzen.*
- *Die denkmalgeschützten Gebäude sollen von jeglichen Photovoltaikanlagen und sonstigen Energiegewinnungsanlagen freigehalten werden.*

Bei Neubauten ergeben sich insbesondere folgende Merkmale:

- *Die Maßstäblichkeit der Bebauung insgesamt und der einzelnen Bauteile hat auf den angrenzenden Bestand Rücksicht zu nehmen.*
- *Neue Gebäude sollen sich hinsichtlich Gliederung, Proportion und Material an den historischen Bestand anlehnen oder bewusste Kontraste ausbilden.*

c) Berücksichtigung von Aspekten der Nachhaltigkeit

(5%)

Ziel ist es insgesamt, unter energetischen Aspekten ein CO₂-neutrales Stadtquartier zu schaffen. Daher sind die in Kapitel 3.4.1 „Erschließungsanlagen, Ver- und Entsorgung, Energiekonzept, Lärm“ des Exposé definierten Vorgaben einzuhalten. Darüber hinaus sind weitere nachhaltige Maßnahmen am Gebäude möglich und können erläutert werden. Insbesondere sind zu beachten:

- *Möglichst geringer Primärenergiebedarf der Baustoffe*
- *Wiedernutzung (Recycling) von Baumaterialien*
- *Maßnahmen zur Trinkwassereinsparung/Regenwassernutzung*
- *Definition eines Energiestandards unter Berücksichtigung der städtebaulichen Situation*

Image und Innovation

(insgesamt 20 %)

a) Architektursprache

Einhaltung der Vorgaben des Gestaltungshandbuchs und der gestalterischen Vorgaben (15%)

Ziel ist es, (einheitliche) architektonische Gesamtkonzepte für Bestandsgebäude und Neubauten zu erzielen. Erwartet werden insbesondere:

- *Maßstäbliche und angemessene Gebäudekubatur und Dachform*
- *Die Fassaden der Neubauten sollen vielschichtig aussehen, um eine monotone Erscheinung zu vermeiden*
- *Harmonische, aufeinander abgestimmte Materialien und Farben für die Fassadenelemente und Dachflächen*
- *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) und die Verknüpfungen mit dem Freiraum*

b) Nahmobilität

(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 angesiedelt werden (Nahversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs). Auf Grund der räumlichen Nähe zur Innenstadt sind darüber hinaus alle wichtigen Einrichtungen in kurzer Entfernung erreichbar. Folgende Merkmale sind bei der Angebotsabgabe insbesondere zu berücksichtigen:

- *Nachweis von integrierten Fahrradabstellplätzen*
- *Möglichst direkter barrierefreier Zugang zum öffentlichen Raum*
- *Aussagen zu Abstellflächen für Kinderwagen, Rollatoren etc. (in Abhängigkeit der Wohnform)*

a) Anteil der Sozialwohnungen an den Gesamtwohnungen (15%)

Die Stadt Landau verzeichnet seit einigen Jahren einen rasanten Bevölkerungszuwachs. Damit einher gehen steigende Mieten und ein zusätzlicher Bedarf an preisgünstigem Wohnraum für breite Bevölkerungsschichten. Aus diesem Grund hat die Stadt Landau das Baufeld 10 für die Errichtung von 50 % – 75 % an sozialen Wohnungen, je zur Hälfte für Haushalte mit geringem Einkommen und für Haushalte mit einem Einkommen von bis zu 60 % über der Einkommensgrenze nach § 13 Abs. 2 LWoFG ausgeschrieben. Je höher deren Anteil auf dem Baufeld Nr. 10 ist (egal ob im Neubau oder im Bestand), desto höher die Bewertung.

b) Verteilung der Sozialwohnungen auf dem Baufeld (10%)

Eine entscheidende Frage für die Vermarktung der gesamten Wohnungen ist die Verteilung der Sozialwohnungen auf dem Baufeld. Positiv bewertet wird eine überzeugende Argumentation für das gewählte Konzept (Bündelung Gebäudeweise oder Verteilung in allen Gebäuden). Wie kann ein gutes Nebeneinander von Menschen unterschiedlichen Einkommensgruppen durch gute städtebauliche und architektonische Lösungen erzeugt werden? Folgende Aussagen sind insbesondere zu treffen:

- *Zielgruppe des Wohnraumangebots/ Verknüpfung mit Wohnform*
- *Verteilung von Eigentums- und Mietwohnungen*
- *Definition von Qualitätsstandards*

c) Nutzerangepasste Architektur und Freiflächengestaltung (10%)

Gerade unter dem Gesichtspunkt der Gradwanderung zwischen Gewinnmaximierung, den unterschiedlichen Ansprüchen der verschiedenen Bewohnergruppen werden clevere, differenzierte und durchdachte Lösungen in Hinblick auf die städtebauliche, architektonische und Freiraum-Qualität entsprechend gewichtet.

d) Wohnqualität/ Wohnformen (15%)

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. Neben dem vorgeschriebenen Anteil an Sozialwohnungen sind gemeinschaftliche Wohnformen, Mehr-Generation-Wohnen, Kinder- und Familienfreundliche Wohnungen, barrierefreie Wohnungen etc. hier als Beispiel genannt. Folgende Aussagen sind insbesondere zu treffen:

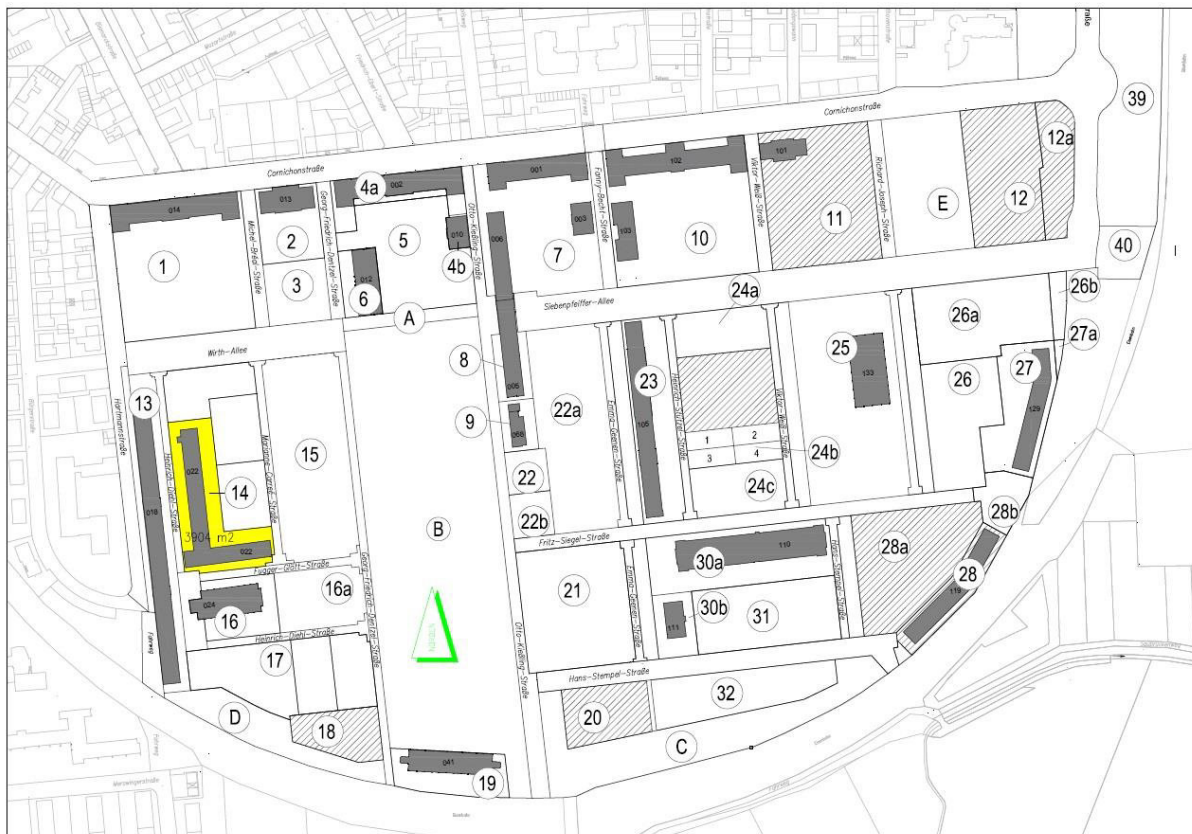
- *Definition von Qualitätsstandards*
- *Grundrissqualität, v.a. bei den geförderten Wohnungen*
- *Angebot an Gemeinschaftsräumen/-Wohnungen und deren Integration/ Lage innerhalb der Gesamtanlage*
- *Lage, Anzahl und Qualität von barrierefreien Wohnungen*
- *Verknüpfung Freiraum*

Anlage 2 – Baufeld 14 Südwest mit dem aufstehenden Bestandsgebäude 022 (erhaltenswert)

1. Kurzbeschreibung des Baufeldes/ Städtebauliche Qualitäten:

Das Baufeld 14 mit einer Größe von ca. 3.960 m² liegt im westlichen Bereich des „Wohnpark Am Ebenberg“. Es bildet einen Stadtblock, der von den Straßenzügen „Wirth-Allee“ im Norden, „Heinrich-Diehl-Straße“ im Westen, „Marianne-Carré-Straße“ im Osten und „Fugger-Glött-Straße“ im Süden umschlossen wird.

Im Südwesten des Baufeldes 14 befindet sich das als erhaltenswert eingestufte ehemalige Artilleriekasernengebäude 022, dessen Westflügel ehemals Unterrichtsräume und dessen Südflügel ursprünglich Pferdeställe beherbergte.



© Stadtverwaltung Landau in der Pfalz

Das künftige städtebauliche Umfeld dieses Bereichs ist nicht nur dem städtebaulichen Rahmenplan zu entnehmen, sondern befindet sich größtenteils bereits in der Umsetzung. Die übrigen Teilflächen des Baufeldes 14 wurden an drei private Baugemeinschaften veräußert, deren Bauvorhaben sich zum Zeitpunkt der Ausschreibung bereits im Bau befinden. Das Baufeld 14 Südwest wird künftig umgeben sein von einem dreigeschossigen Gebäude (Geschosswohnungsbau) im Norden (mit einem nach Süd winkelförmig angegliederten Carportgebäude) sowie vier zwei- bis dreigeschossigen Doppelhäusern im Osten.

Insofern steht die Wohnnutzung auf dem Baufeld 14 eindeutig im Vordergrund, kann aber punktuell durch nicht-störendes Kleingewerbe und Dienstleistung im Sinne der Festsetzungen des Bebauungsplans ergänzt werden.

Auch die dem Baufeld westlich und südlich gegenüber liegenden Baufelder mit aufstehendem Bestandsgebäuden wurden bereits veräußert.

Das westliche Gegenüber bildet das ehemals als Garage genutzte denkmalgeschützte Artilleriekasernengebäude 018, dessen aktuelles Nutzungskonzept eine Mischnutzung von Wohnen und Arbeiten vorsieht.

Südlich der Heinrich-Diehl-Straße schließt das ehemals als Turnhalle genutzte denkmalgeschützte Bestandsgebäude 024 an, das künftig voraussichtlich seitens der Universität genutzt werden soll.

Die Umgebung des Baufeldes 14 Südwest ist geprägt durch hochwertige öffentliche Straßenräume, die als Lebensräume für die Anwohner funktionieren sollen, sowie eine hohe städtebauliche Durchlässigkeit, die durch die Stellung der Neubauten die Qualität des großzügigen östlich des Baufeldes 15 gelegenen Südparks für alle Quartiersbewohner spürbar werden lassen. Dieser Charakter wird die „Adresse“ des sog. Südpark-Quartiers (siehe Gestaltungshandbuch), in dem sich das Baufeld 14 Südwest befindet, maßgeblich prägen.

2. Städtebauliche Zielvorstellungen für das Baufeld:

Abgeleitet aus den Zielen der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme (siehe hierzu Kapitel 3.3 des Exposé) und in Verbindung mit dem städtebaulichen Rahmenplan und dem dazugehörigen Gestaltungshandbuch, wird das Baufeld 14 Südwest einschließlich des aufstehenden Bestandsgebäudes 022 ausgeschrieben, mit der Maßgabe das Gebäude zu erhalten.

Das ehemalige Unterrichts- und Stallgebäude bildet mit den unmittelbar gegenüberliegenden denkmalgeschützten Bestandsgebäuden 018 und 024 ein Ensemble.

Mit seinen langgestreckten Schenkeln von ca. 80 m des Westflügels, bzw. 60 m des Südflügels bildet das winkelförmige Gebäude eine städtebauliche Figur aus, deren Wirkung sich durch immer wieder kehrende Elemente in der Architektur (Fenster, Oberlichter, Fries, Sockel, Gauben) verstärkt. Deshalb sollten Eingriffe in das Gebäude gut überlegt erfolgen, da sie über die gesamte Wirkungslänge betrachtet werden müssen.

Eine Besonderheit bildet der nach Westen überstehende Gebäudeflügel, dem laut Rahmenplan mit dem Neubau im Norden eine ähnliche Figur gegenüber gestellt werden soll. Im Kreuzungsbereich der beiden Schenkel ist zu Schaffung einer angemessenen Belichtung der Gebäude ein Teilabbruch des Westflügels denkbar.

Die Vorgartenzone sollte weitestgehend gärtnerisch gestaltet werden. Auf Grund der Lage des Bestandsgebäudes auf dem Baufeld ist die Besonderheit zu beachten, dass die erforderlichen PKW-Abstellplätze überwiegend in dieser Vorgartenzone eingebunden werden sollen, insofern sie nicht im Gebäude selbst integriert werden können.

Vor dem Gebäude angeordnete PKW-Abstellplätze und sonstige Nebenanlagen sollen in ein einheitliches Gestaltungskonzept derart integriert werden, dass sowohl das Gebäude 022 selbst, als auch die benachbarten denkmalgeschützten Gebäude 018 und 024 nicht in ihrer architektonischen Gestalt gestört werden und die Vorgartenzone noch den Charakter einer solchen behält.

Ziel für das Quartier und die Beziehung zum Außenraum/ Straßenraum ist gartenbezogenes Wohnen, und die Ausgestaltung des Straßenraums als Lebensraum, welches einen Austausch zwischen Gebäudeinnerem und Straßenleben zulässt.

Eingebettet ist das Bestandsgebäude in einem Baufeld, dessen Gestaltung bisher durch private Baugemeinschaften geprägt ist, welche in intensivem Austausch untereinander und gemeinsam mit der Stadt in einem mehrjährigen Prozess und zahlreichen Workshops die eigenen Wohnwünsche und Bedürfnisse in Planungskonzepte umgesetzt und in die städtebauliche Rahmenplanung integriert haben.

Die Baugemeinschaften sind Zusammenschlüsse privater Bauherren, die mit Unterstützung von Architekten und teilweise Projektentwicklern, ohne Bauträger ihre Wohnbauprojekte nach den eigenen Wünschen und Vorstellungen planen und nun realisieren.

Je nach Zusammenstellung der einzelnen Gruppen wurden unterschiedlichste Schwerpunkte umgesetzt (z.B. generationenübergreifend, barrierefrei, familienfreundlich, Integration von betreutem Wohnen, Integration von Gemeinschaftseinrichtungen, etc.).

Die Bauherren und zukünftigen Bewohner lernen sich bereits vor dem Einzug kennen, miteinander zu entscheiden, sich gegenseitig zu unterstützen und entwickeln sich derzeit zu gut funktionierenden Hausgemeinschaften, in denen Nachbarschaftshilfe oft selbstverständlich, jedoch nicht Vorgabe ist.

Die Bauherren und künftigen Bewohner der Gruppen setzen sich sehr stark mit Ihrer Planung und dem zukünftigen Wohnumfeld auseinander und identifizieren sich schon jetzt stark mit ihrem Quartier.

Für das verbleibende Baufeld mit dem Bestandsgebäude 022 wird die Belegung mit einer weiteren Baugemeinschaft bevorzugt (stellt aber keine Vorgabe dar), da dies eine städtebaulich schlüssige Gesamtentwicklung des gesamten Baufeldes 14 mit privaten Bauherrenzusammenschlüssen darstellen würde. Gleichzeitig könnte das Konzept und deren künftigen Nutzer in den Gesamtprozess, den die Stadt derzeit mit den Baugemeinschaften dort durchläuft, eingebunden werden, um eine für alle nachhaltige Wohn- und Lebensqualität zu sichern. Unabhängig von dem angebotenen Konzept für das vorliegende Baufeld inkl. des Gebäudes 022 gilt für alle Bewerber, dass die Bereitschaft erwartet wird, sich in den laufenden Baugemeinschaftsprozess des Quartiers (Baufeld 14) hinsichtlich der gestalterischen Abstimmungen punktuell mit einzubringen und diesen besonders in der weiteren Planung zu berücksichtigen.

3. Nutzungsvorgaben:

- Die Zulässigkeit von Nutzungen richtet sich nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan C25 (Allgemeines Wohngebiet).
- Erwartet werden Konzepte, deren Nutzungsangebot die Bedürfnisse unterschiedlicher Nutzergruppen abdeckt. Dies kann sich in der flexiblen Größe und Aufteilung von Nutzungseinheiten, der Aufnahme barrierefreier Nutzungseinheiten oder nutzungskombinierten Einheiten mit Wohnen und Arbeiten darstellen.
- Bewerbungen von Baugemeinschaften sind erwünscht, aber nicht zwingende Voraussetzung. Hierbei wird Baugemeinschaft wie folgt definiert:
 - Baugemeinschaften sind Zusammenschlüsse privater Bauherren, die mit Unterstützung von Architekten und Projektentwicklern, Wohnraum (Mehrfamilienhäuser oder Hausgruppen), gewerbliche Räume, Gemeinschaftsräume nach den eigenen Wünschen und Vorstellungen planen und realisieren
 - Die Entscheidungshoheit bei der Planung, beim Bauen und allen Verträgen liegt bei der Gemeinschaft (partizipatives Planen und Bauen)

- Die Gemeinschaft ist als Gesellschaft des bürgerlichen Rechts (GbR) oder in ähnlicher Rechtsform zu gründen (nach Ablauf der 6-monatigen Grundstücksoption – siehe unten ist dieser Vertrag spätestens vorzulegen)
- 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 mit Anteil an dem zu sanierenden Altbau
- Die gesamte Baumaßnahme wird im Auftrag der Baugemeinschaft ausgeschrieben und vergeben
- Alle Verträge, Pläne, Kosten und Protokolle sind den Mitgliedern frei zugänglich

4. Städtebauliche und gestalterische Ziele:

Bei der Planung und Entwicklung der Baufelder sind folgende Plangrundlagen der Stadt Landau in der Pfalz zu berücksichtigen:

- Bebauungsplan C25
- Städtebaulicher Rahmenplan „Wohnpark Am Ebenberg“
- Gestaltungshandbuch „Wohnpark Am Ebenberg“

Darüber hinaus sind folgende städtebauliche und gestalterische Ziele der Stadt Landau in der Pfalz bei der Planung der o. g. Baufelder zu beachten:

- Das Bestandsgebäude 022 unterliegt nicht dem Denkmalschutz. Es ist jedoch als erhaltenswert eingestuft. Insofern gilt hier analog den Vorgaben des Denkmalschutzes der Grundsatz der Eingriffsminimierung. Vorhandene bauzeitliche Elemente (Gesimse, Gewände, Fenster etc.) sind zu erhalten oder nach historischem Vorbild wiederherzustellen. Eingriffe in die Fassade und die Dachhaut sind behutsam und mit Rücksicht auf die Eigenart der Gebäude vorzunehmen. Konzepte mit minimalem Eingriff erhalten hier eine bessere Bewertung als Konzepte mit hohem Eingriff.
- Die ursprüngliche Bestandskubatur und Fassadengliederung sollen ablesbar bleiben.
- Die Eingänge des Gebäudes sollen sich zum öffentlichen Straßenraum orientieren.
- Der Nachweis der erforderlichen Stellplätze für das Baufeld soll vorrangig in den Flächen zwischen Straße und Bestandsgebäude oder im Gebäude erfolgen.
- Nebennutzungen (Abstellräume, Fahrradparkplätze etc.) sind vorzugsweise in das Bestandsgebäude zu integrieren. Sollte eine Integration nicht möglich sein, sind ausnahmsweise oberirdische Nebengebäude mit Flachdach untergeordnet zulässig.
- Vor dem Gebäude angeordnete Carports und sonstige Nebengebäude wie Kellerersatzräume, Fahrradabstellräume und Müllabstellräume sollen in ein einheitliches Gestaltungskonzept integriert sein, dass sowohl das Gebäude 022 selbst, als auch die benachbarten denkmalgeschützten Gebäude 018 und 024 nicht in ihrer architektonischen Gestalt gestört werden. Gleichzeitig soll der Charakter einer gärtnerisch gestalteten Vorgartenzone entstehen. Auf die Empfehlungen des Gestaltungshandbuchs wird verwiesen.
- Die Einfriedung des Baufeldes ist vorzunehmen. Hierzu sind die Empfehlungen des Gestaltungshandbuchs zu beachten.
- Auf Dachaufbauten, Solaranlagen, Antennen, Sendemasten auf dem Bestandsgebäude sollte verzichtet werden.

Weitere Hinweise zur Bearbeitung:

- Die Anordnung der Nutzungseinheiten ist als flächiges Konzept oder Reihenhauskonzept möglich bzw. denkbar.
- Zu beachten ist die besondere Anordnung des Stützrasters zu den Fensteröffnungen.
- Es muss davon ausgegangen werden, dass die vorhandene Decke nicht uneingeschränkt tragfähig und nutzbar ist.

5. Grundsätze der Ausschreibung:

- Die Ausschreibung erfolgt einzeln für das Baufeld 14 Südwest inkl. aufstehenden Bestandsgebäudes 022. Kombinierte Bewerbungen mit anderen Baufeldern und Angebote für mehrere Baufelder im Paket sind nicht möglich und werden ausgeschlossen.
- Bereitschaft des Bewerbers/ der Bewerbergruppe zur Zusammenarbeit mit der Nachbarschaft als Teil des (Baugruppen-)Quartiers
- Der Angebotspreis wird mit 40% gewichtet.
- Fachliche Kriterien (s. Punkt 6) werden mit 60% gewichtet.

Bewerbung von Baugemeinschaften:

Bewirbt sich eine Baugemeinschaft, so muss diese die unter Punkt 3 aufgeführte 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)
- Anzahl und Art der geplanten Nutzungseinheiten
- Angabe zur Art der Baugemeinschaftsinitiative (Bauherreninitiative, Baubetreuerinitiative, Architekteninitiative oder Mischformen)
- Mitglieder der Interessentengruppe und des betreuenden Architekturbüros/ Baubetreibers (Gruppe muss sich noch nicht zwingend rechtlich gebunden haben)

Vergabe an Baugemeinschaften:

- Erhält eine Baugemeinschaft den Zuschlag, so erhält sie zunächst eine Grundstücksoption über 6 Monate, in der sie sich vervollständigen, und ihr Planungs- und Finanzierungskonzept konkretisieren kann
- Nach Ablauf der 6 Monate müssen folgende Unterlagen seitens der Baugemeinschaft vorgelegt werden:
 - Nachweis des rechtlichen Zusammenschlusses der Baugemeinschaft (z.B. GbR)
 - Vorlage einer verbindlichen mit dem Stadtbauamt vorabgestimmten Vorentwurfsplanung auf Basis der vorgenannten Planungsgrundlagen und Zielformulierungen der Ausschreibung (Punkte 2 bis 4 der vorliegenden Anlage 2)
 - Liste der Projektbeteiligten
 - schriftliche Bestätigung eines Architekten, der für Steuerung und Planung beauftragt wurde

6. Bewertungskriterien:

Die Bewertung erfolgt nach folgenden Oberkriterien (allgemeine und besondere) und Gewichtungen:

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

Für die Oberkriterien gelten die nachfolgend angeführten Unterkriterien und Gewichtungen:

Architektonische und städtebauliche Qualität (insgesamt 30%)

a) Städtebauliche Planung (15%)

Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplans und der Vorgaben des Rahmenplans inkl. Gestaltungshandbuch sowie Berücksichtigung der städtebaulichen Vorgaben

Für das Konversionsgelände der ehem. Kaserne „Estienne et Foch“ gibt der Bebauungsplan C25 den Rahmen der städtebaulichen Entwicklung vor. Die Festsetzungen des Bebauungsplans sind bei der Planung zu berücksichtigen. Dies gilt insbesondere für die Festsetzungen im Bebauungsplan zu:

- *Baulinien und Baugrenzen*
- *Höhenentwicklung und -staffelung der Gebäude*
- *Begrünung/ Bepflanzung von privaten Grundstücksflächen*
- *Immissionsschutzrechtliche Vorgaben*

Um dem Ziel einer ganzheitlichen Entwicklung gerecht zu werden, sind die allgemeinen textlichen Beschreibungen und Intentionen des Rahmenplans inkl. des Gestaltungshandbuchs als städtebaulich-gestalterische Richtlinie zu verstehen. Grundgedanke ist die Orientierung der Entwicklung an der Idee der Gartenstadt bzw. deren Neuinterpretation z. B. hinsichtlich der Zonierung und Gestaltung von Grünstrukturen und Freiräumen, der Ausprägung sozialer Strukturen im Plangebiet sowie der ökologischen bzw. energetischen Anforderungen an das neue Stadtquartier.

Die folgenden wesentlichen Aspekte sind in den Angebotsunterlagen insbesondere zu beachten:

- *Die Gestaltung der Freibereiche soll offen und transparent sein. Die rückwärtigen Freibereiche sollen den Bewohnern den notwendigen (ggf. gemeinschaftlichen) Freiraum zur Verfügung stellen*
- *Bei Übergängen zwischen öffentlichen und privaten Räumen ist auf eine abgestimmte Gestaltung (Farben, Muster etc.) zu achten*

b) Berücksichtigung denkmalpflegerischer Belange (10%)

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

sen zu sanieren und zu entwickeln. Teilbereiche sind Bestandteil einer Denkmalzone. Grundsätzlich ist das Quartier in seiner durch die Bestandsgebäude geprägten einheitlichen gestalterischen Geschlossenheit zu entwickeln.

Bei Bestandsgebäuden ergeben sich folgende wesentliche zu beachtende Merkmale:

- *Die ursprüngliche Fassade muss erkennbar bleiben, Vorbauten (Balkone etc.) sind nur zur straßenabgewandten Seite zulässig und müssen additiv gefügt und transparent gestaltet sein (z. B. Balkon mit filigranem Metall-Stabgeländer).*
- *Dachaufbauten sind nur untergeordnet in einer horizontalen Reihe und in gleicher Ausformung zulässig. Dacheinschnitte und Zwerchgiebel sind nicht zulässig.*
- *Dachflächenfenster sind nur in einer horizontalen Reihe zulässig. Die Größe muss für die Dachfläche angemessen sein.*
- *Fenster und Türen sind hinsichtlich der Gliederung an den Bestand anzupassen. Als Material ist ausschließlich Holz und Metall zu verwenden. Neue Tür- und Fensteröffnungen sind nur im Einzelfall zulässig.*
- *Dach und Fassade sind in bauzeitlichen Materialien und Formaten zu ergänzen.*

c) Berücksichtigung von Aspekten der Nachhaltigkeit (5%)

Ziel ist es insgesamt, unter energetischen Aspekten ein CO₂-neutrales Stadtquartier zu schaffen. Daher sind die in Kapitel 3.4.1 „Erschließungsanlagen, Ver- und Entsorgung, Energiekonzept, Lärm“ des Exposés definierten Vorgaben einzuhalten. Darüber hinaus sind weitere nachhaltige Maßnahmen am Gebäude möglich und können erläutert werden. Insbesondere sind zu beachten:

- *Möglichst geringer Primärenergiebedarf der Baustoffe*
- *Wiedernutzung (Recycling) von Baumaterialien*
- *Maßnahmen zur Trinkwassereinsparung/Regenwassernutzung*
- *Definition eines Energiestandards unter Berücksichtigung der städtebaulichen Situation*

Image und Innovation (insgesamt 30%)

a) Architektursprache und Genius Loci (5%)

Ziel ist es, (einheitliche) architektonische Gesamtkonzepte für Bestandsgebäude und Neubauten zu erzielen. Erwartet werden insbesondere:

- *Maßstäbliche und angemessene Gebäudekubatur und Dachform*
- *Harmonische, aufeinander abgestimmte Materialien und Farben für die Fassadenelemente und Dachflächen*
- *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) und die Verknüpfungen mit dem Freiraum*

b) Wohnqualität/ Wohnformen (20%)

Um dem Ziel einer sozialen Durchmischung des Quartiers und hier insbesondere den benachbarten Baugemeinschaftsprojekten gerecht zu werden, sind Wohnraumkonzepte gefragt, die sich mit dieser städtebaulichen Situation auseinandersetzen. 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. Folgende Aussagen sind insbesondere zu treffen:

- *Kompatibilität mit den benachbarten Baugemeinschaftsprojekten*
- *Gemeinschaftliche Angebote*
- *Zielgruppe des Wohnraumangebots/ Verknüpfung mit Wohnform*
- *Verteilung von Eigentums- und Mietwohnungen*
- *Definition des Qualitätsstandards*
- *Grundriss- und Freiraumqualität*
- *Barrierefreiheit von einzelnen Wohnungen*

c) Nahmobilität (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 angesiedelt werden (Nahversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs). Auf Grund der räumlichen Nähe zur Innenstadt sind darüber hinaus alle wichtigen Einrichtungen in kurzer Entfernung erreichbar. Folgende Merkmale sind bei der Angebotsabgabe insbesondere zu berücksichtigen:

- *Nachweis von integrierten Fahrradabstellplätzen*
- *Möglichst direkter barrierefreier Zugang zum öffentlichen Raum*
- *Aussagen zu Abstellflächen für Kinderwagen, Rollatoren etc. (in Abhängigkeit der Wohnform)*

Angebotspreis (insgesamt 40%)

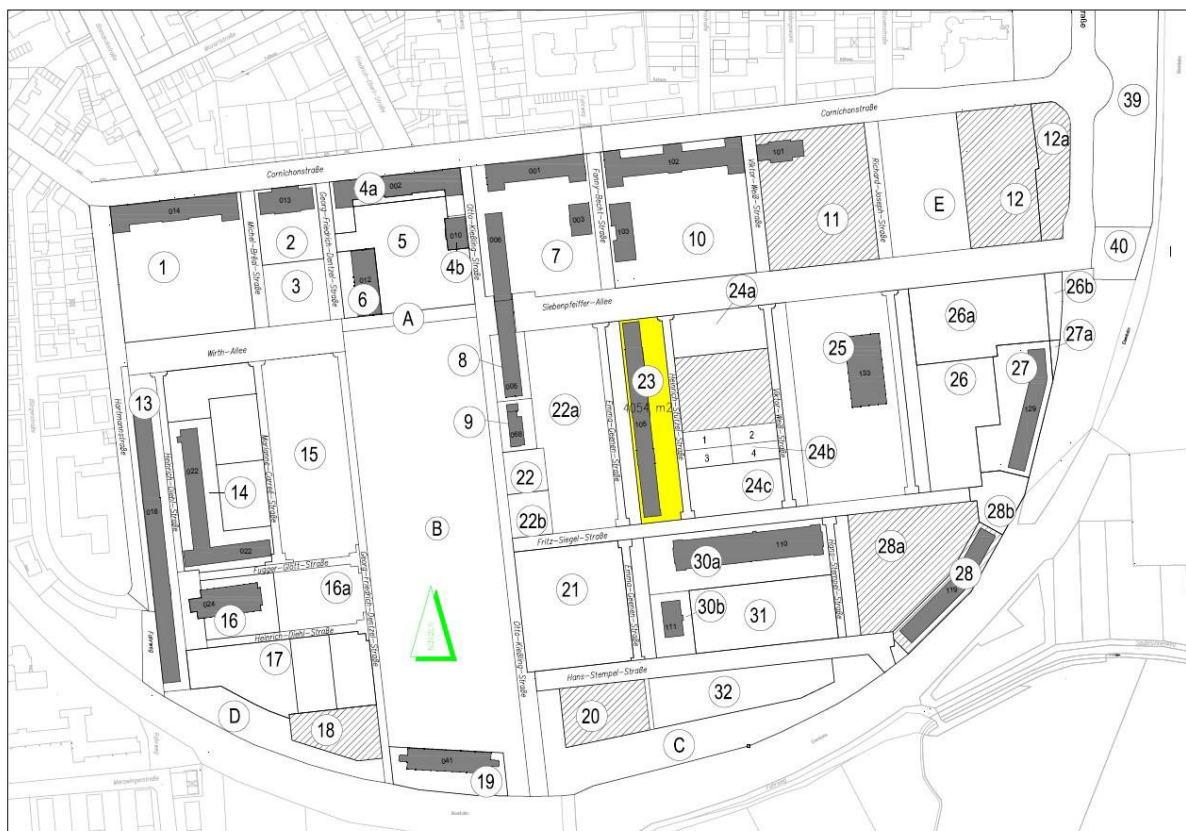
Anlage 3 – Baufeld 23 mit dem aufstehenden Bestandsgebäude 105 (erhaltenswert)

1. Kurzbeschreibung des Baufeldes/ Städtebauliche Qualitäten:

Das Baufeld 23 mit dem erhaltenswerten Gebäude 105 hat eine Größe von 4.054 m² und liegt im Herzen des „Wohnpark Am Ebenberg“. Es bildet die westliche Begrenzung des sog. Garten-Quartiers. Weitere Informationen zu diesem Quartier sind dem Gestaltungshandbuch zu entnehmen.

Das städtebauliche Umfeld des Gebäudes kann dem städtebaulichen Rahmenplan entnommen werden. Im Wesentlichen ist die Lage des Gebäudes durch folgende Parameter beeinflusst: Im Osten schließt sich mit dem Baufeld 24 ein Bereich an, der überwiegend durch Doppelhäuser bebaut werden wird. Im Norden sind mit sog. Town-Houses auch individuelle Wohnformen möglich. Der Süden des Baufeldes wird durch Mehrfamilienhäuser (Stadtviellen, Zeilenbau) in zwei- bis dreigeschossiger Bauweise entwickelt. In beiden Fällen werden die Stellplätze in Tiefgaragen untergebracht.

Prägend für das Gebäude 105 ist ferner der unmittelbare Anschluss an den westlich verlaufenden öffentlichen Grünzug.



© Stadtverwaltung Landau in der Pfalz

Das auf dem Baufeld vorhandene und erhaltenswerte Gebäude 105 bildet mit den nahegelegenen Bestandsgebäuden 110 und 005/006 ein Ensemble, insbesondere mit dem denkmalgeschützten Gebäude 005/006, welches nahezu baugleich ist. Dies ist eines der wenigen erhaltenen Beispiele dafür, dass die Militärarchitektur oft aus „Kopien“ bestand.

2. Städtebauliche Zielvorstellungen für das Baufeld:

Abgeleitet aus den Zielen der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme (siehe hierzu Kapitel 3.3 des Exposé) und in Verbindung mit dem städtebaulichen Rahmenplan und dem dazugehörigen Gestaltungshandbuch, wird das Baufeld 23 einschließlich des aufstehenden Bestandsgebäudes 105 ausgeschrieben mit der Maßgabe, das Gebäude zu erhalten.

Die ursprüngliche Bestandskubatur und Fassadengliederung des Gebäudes soll ablesbar bleiben. Die 133 m Gebäudelänge bildet eine städtebauliche Figur aus, deren Wirkung sich durch immer wieder kehrende Elemente in der Architektur (Fenster, Oberlichter, Fries, Sockel) verstärkt. Deshalb sollten Eingriffe in das Gebäude gut überlegt erfolgen, da sie über die gesamte Wirkungslänge betrachtet werden müssen. Die Toranlagen auf der Ostseite und die Oberlichter auf der Westseite sind prägende Elemente der Architektur, welche in Umfang und Unterteilung erhalten werden sollen. Auf der Ostseite können bodentiefe Fenster (je nach Nutzung) eingebracht werden. Diese sollen sich den Oberlichtern unterordnen.

Die Nutzung des Gebäudes profitiert erheblich von dem im Westen gelegenen und bereits hergestellten 10 m breiten öffentlichen Grünstreifen, der nicht zur Grundstückerschließung herangezogen werden kann. Nach Westen sind dem Gebäude 2 m breite private Freiflächen zugeordnet, die als Terrasse nutzbar sind. Danach schließt die öffentliche Grünfläche an. Eine Abgrenzung zum öffentlichen Raum soll offen und transparent bzw. ohne Zaun, maximal über Heckenpakete erfolgen.

Das zugehörige Baufeld hat eine Ostausrichtung, in der alle weiteren Nebenanlagen, Kellerersatzräume, Müllabstellplätze sowie Freiraumnutzungen/-qualitäten untergebracht werden müssen. Diese Vorgartenzone sollte weitestgehend gärtnerisch gestaltet werden. Auf Grund der Lage des Bestandsgebäudes auf dem Baufeld ist die Besonderheit zu beachten, dass die erforderlichen PKW-Abstellplätze überwiegend in dieser Vorgartenzone eingebunden werden sollen, insofern sie nicht im Gebäude selbst integriert werden können.

Vor dem Gebäude angeordnete PKW-Abstellplätze und sonstige Nebenanlagen sollen in ein einheitliches Gestaltungskonzept derart integriert werden, dass sowohl das Gebäude 105 nicht in seiner architektonischen Gestalt gestört wird und die Vorgartenzone noch den Charakter einer solchen behält.

Ziel für das Quartier und die Beziehung zum Außenraum/ Straßenraum ist gartenbezogenes Wohnen und die Ausgestaltung des Straßenraums als Lebensraum, welches einen Austausch zwischen Gebäudeinnerem und Straßenleben zulässt.

3. Nutzungsvorgaben:

Das erhaltenswerte Gebäude 105 soll zu Reihenhäusern im Bestand umgenutzt/ umgebaut werden. Mögliche Nutzungseinheiten können alle 2-3 Gebäudeachsen angeordnet werden.

Diese Nutzung ist durch den rechtskräftigen Bebauungsplan C25, der für das Baufeld 23 ein „Allgemeines Wohngebiet“ festsetzt, abgedeckt.

Es wird darauf hingewiesen, dass ein Ausbau des Dachgeschosses im baugleichen Objekt 005/006 durch den Gutachter nicht empfohlen wurde. Dies liegt insbesondere an der Tragfähigkeit der Zwischendecke. Bei einem Abbruch dieser könnte auch die Neuaufteilung der Raumhöhe in Erdgeschoss und Dachgeschoss neu bedacht werden. Dies würde eine bessere Belichtung des Dachgeschosses ermöglichen. Es obliegt aber dem Bieter, hierzu Überlegungen anzustellen.

4. Städtebauliche und gestalterische Ziele:

Bei der Planung und Entwicklung der Baufelder sind folgende Plangrundlagen der Stadt Landau in der Pfalz zu berücksichtigen:

- Bebauungsplan C25
- Städtebaulicher Rahmenplan „Wohnpark Am Ebenberg“
- Gestaltungshandbuch „Wohnpark Am Ebenberg“

Darüber hinaus sind folgende städtebauliche und gestalterische Ziele der Stadt Landau in der Pfalz bei der Planung der o. g. Baufelder zu beachten:

- Das Bestandsgebäude 105 unterliegt nicht dem Denkmalschutz. Es ist jedoch als erhaltenswert eingestuft. Insofern gilt hier analog den Vorgaben des Denkmalschutzes der Grundsatz der Eingriffsminimierung. Vorhandene bauzeitliche Elemente (Gesimse, Gewände, Fenster etc.) sind zu erhalten oder nach historischem Vorbild wiederherzustellen. Eingriffe in die Fassade und die Dachhaut sind behutsam und mit Rücksicht auf die Eigenart der Gebäude vorzunehmen. Konzepte mit minimalem Eingriff erhalten hier eine bessere Bewertung als Konzepte mit hohem Eingriff.
- Die Eingänge des Gebäudes sollen sich zum öffentlichen Straßenraum orientieren.
- Der Nachweis der erforderlichen Stellplätze für das Baufeld soll vorrangig in den Flächen zwischen Straße und Bestandsgebäude oder im Gebäude erfolgen.
- Nebennutzungen (Abstellräume, Fahrradparkplätze, etc.) sind vorzugsweise in das Bestandsgebäude zu integrieren. Sollte eine Integration nicht möglich sein, sind ausnahmsweise oberirdische Nebengebäude mit Flachdach untergeordnet zulässig.
- Vor dem Gebäude angeordnete Stellplätze, Carports und sonstige Nebengebäude wie Kellerersatzräume, Fahrradabstellräume und Müllabstellräume sollen in ein einheitliches Gestaltungskonzept integriert sein, dass das Gebäude 105 nicht in seiner architektonischen Gestalt gestört wird. Gleichzeitig soll der Charakter einer gärtnerisch gestalteten Vorgartenzone entstehen. Die Unterbringung von Stellplätzen kann nur auf dem Baufeld erfolgen. Hier ist darauf zu achten, dass auf Grund der vielen Nutzungseinheiten und Gebäudelänge sowie seine Größe z. B. keine monotone Carportanlage entlang der erschließenden Straße entsteht. Auf die Gestaltung der Stellplatzunterbringung wird besonderen Wert gelegt, da sie maßgeblich den Straßenraum, den Sichtbezug zum Gebäude und die Adressbildung beeinflussen wird. Dies kann baulich oder gärtnerisch über z.B. wiederkehrende Elemente geschehen. Auf die Empfehlungen des Gestaltungshandbuchs wird verwiesen.
- Die Einfriedung des Baufeldes ist zwingend vorzunehmen. Hierzu sind die Empfehlungen des Gestaltungshandbuchs zu beachten.

- Der Übergang zum westlich angrenzenden öffentlichen Grünstreifen soll offen und transparent gem. der Ausführungen unter Punkt 2 gelöst werden.
- Auf Dachaufbauten, Solaranlagen, Antennen, Sendemasten auf dem Bestandsgebäude sollte verzichtet werden.

5. Grundsätze der Ausschreibung:

- Die Ausschreibung erfolgt einzeln für das Baufeld 23 inkl. aufstehendem Bestandsgebäude 105. Kombinierte Bewerbungen mit anderen Baufeldern und Angebote für mehrere Baufelder sind nicht möglich und werden ausgeschlossen.
- Der Angebotspreis wird mit 40% gewichtet.
- Fachliche Kriterien (s. Punkt 6) werden mit 60% gewichtet.

6. Bewertungskriterien:

Die Bewertung erfolgt nach folgenden Oberkriterien (allgemeine und besondere) und Gewichtungen:

Architektonische und städtebauliche Qualität	40%
Image und Innovation	20%
Angebotspreis	40%

Für die Oberkriterien gelten die nachfolgend angeführten Unterkriterien und Gewichtungen:

Architektonische und städtebauliche Qualität (insgesamt 40%)

a) Städtebauliche Planung (20%)

Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplans und der Vorgaben des Rahmenplans inkl. Gestaltungshandbuch sowie Berücksichtigung der städtebaulichen Vorgaben

Für das Konversionsgelände der ehem. Kaserne „Estienne et Foch“ gibt der Bebauungsplan C25 den Rahmen der städtebaulichen Entwicklung vor. Die Festsetzungen des Bebauungsplans sind bei der Planung zu berücksichtigen. Dies gilt insbesondere für die Festsetzungen im Bebauungsplan zu:

- *Baulinien und Baugrenzen*
- *Höhenentwicklung und -staffelung der Gebäude*
- *Begrünung/ Bepflanzung von privaten Grundstücksflächen*
- *Immissionsschutzrechtliche Vorgaben*

Um dem Ziel einer ganzheitlichen Entwicklung gerecht zu werden, sind die allgemeinen textlichen Beschreibungen und Intentionen des Rahmenplans inkl. des Gestaltungshandbuchs als städtebaulich-gestalterische Richtlinie zu verstehen. Grundgedanke ist die Orientierung der Entwicklung an der Idee der Gartenstadt bzw. deren Neuinterpretation z. B. hinsichtlich der Zonierung und Gestaltung von Grünstrukturen

und Freiräumen, der Ausprägung sozialer Strukturen im Plangebiet sowie der ökologischen bzw. energetischen Anforderungen an das neue Stadtquartier. Die folgenden wesentlichen Aspekte sind in den Angebotsunterlagen insbesondere zu beachten:

- *Die Gestaltung der Freibereiche soll offen und transparent sein. Die rückwärtigen Freibereiche sollen den Bewohnern den notwendigen (ggf. gemeinschaftlichen) Freiraum zur Verfügung stellen*
- *Bei Übergängen zwischen öffentlichen und privaten Räumen ist auf eine abgestimmte Gestaltung (Farben, Muster etc.) zu achten*
- *Die Integration von Stellplätzen und Nebengebäuden soll mit Rücksicht auf den Straßenraum (Adressbildung) und den privaten Freiraum erfolgen*

b) Berücksichtigung denkmalpflegerischer Belange (15%)

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. Teilbereiche sind Bestandteil einer Denkmalzone. Grundsätzlich ist das Quartier in seiner durch die Bestandsgebäude geprägten einheitlichen gestalterischen Geschlossenheit zu entwickeln.

Bei Bestandsgebäuden ergeben sich folgende wesentliche zu beachtende Merkmale:

- *Die ursprüngliche Fassade muss erkennbar bleiben, Vorbauten (Balkone etc.) sind nur zur straßenabgewandten Seite zulässig und müssen additiv gefügt und transparent gestaltet sein (z. B. Balkon mit filigranem Metall-Stabgeländer).*
- *Dachaufbauten sind nur untergeordnet in einer horizontalen Reihe und in gleicher Ausformung zulässig. Dacheinschnitte und Zwerchgiebel sind nicht zulässig.*
- *Dachflächenfenster sind nur in einer horizontalen Reihe zulässig. Die Größe muss für die Dachfläche angemessen sein.*
- *Fenster und Türen sind hinsichtlich der Gliederung an den Bestand anzupassen. Als Material ist ausschließlich Holz und Metall zu verwenden. Neue Tür- und Fensteröffnungen sind nur im Einzelfall zulässig.*
- *Dach und Fassade sind in bauzeitlichen Materialien und Formaten zu ergänzen.*

c) Berücksichtigung von Aspekten der Nachhaltigkeit (5%)

Ziel ist es insgesamt, unter energetischen Aspekten ein CO₂-neutrales Stadtquartier zu schaffen. Daher sind die in Kapitel 3.4.1 „Erschließungsanlagen, Ver- und Entsorgung, Energiekonzept, Lärm“ des Exposés definierten Vorgaben einzuhalten. Darüber hinaus sind weitere nachhaltige Maßnahmen am Gebäude möglich und können erläutert werden. Insbesondere sind zu beachten:

- *Möglichst geringer Primärenergiebedarf der Baustoffe*
- *Wiedernutzung (Recycling) von Baumaterialien*
- *Maßnahmen zur Trinkwassereinsparung/Regenwassernutzung*

- *Definition eines Energiestandards unter Berücksichtigung der städtebaulichen Situation*

Image und Innovation

(insgesamt 20%)

a) Architektursprache und Genius Loci (5%)

Ziel ist es, (einheitliche) architektonische Gesamtkonzepte für Bestandsgebäude und Neubauten zu erzielen. Erwartet werden insbesondere:

- *Maßstäbliche und angemessene Gebäudekubatur und Dachform*
- *Harmonische, aufeinander abgestimmte Materialien und Farben für die Fassadenelemente und Dachflächen*
- *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) und die Verknüpfungen mit dem Freiraum*

b) Wohnqualität/ Wohnformen (10%)

Um dem Ziel einer sozialen Durchmischung des Quartiers und hier insbesondere den benachbarten Baugemeinschaftsprojekten gerecht zu werden, sind Wohnraumkonzepte gefragt, die sich mit dieser städtebaulichen Situation auseinandersetzen. 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. Folgende Aussagen sind insbesondere zu treffen:

- *Zielgruppe des Wohnraumangebots/ Verknüpfung mit Wohnform*
- *Verteilung von Eigentums- und Mietwohnungen*
- *Definition des Qualitätsstandards*
- *Grundriss- und Freiraumqualität*
- *Barrierefreiheit von einzelnen Wohnungen*

c) Nahmobilität (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 angesiedelt werden (Nahversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs). Auf Grund der räumlichen Nähe zur Innenstadt sind darüber hinaus alle wichtigen Einrichtungen in kurzer Entfernung erreichbar. Folgende Merkmale sind bei der Angebotsabgabe insbesondere zu berücksichtigen:

- *Nachweis von integrierten Fahrradabstellplätzen*
- *Möglichst direkter barrierefreier Zugang zum öffentlichen Raum*

- *Aussagen zu Abstellflächen für Kinderwagen, Rollatoren etc. (in Abhängigkeit der Wohnform)*

Angebotspreis

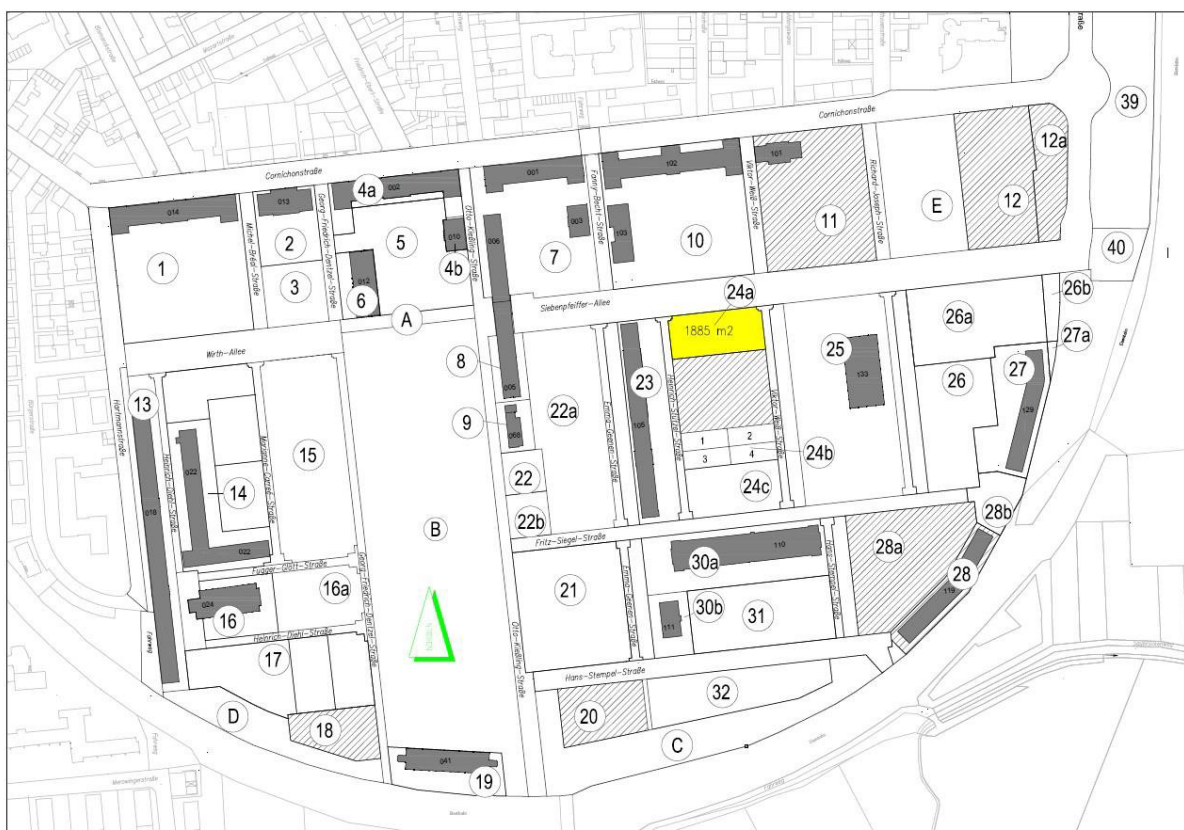
(insgesamt 40%)

Anlage 4 – Baufeld 24a

1. Kurzbeschreibung des Baufeldes/ Städtebauliche Qualitäten:

Das Baufeld 24a mit einer Größe von ca. 1.885 m² liegt an der Haupteerschließungsstraße des Quartiers, der Siebenpfeiffer-Allee. Die Straße wurde mit großzügigen Querschnitt und drei Baumreihen angelegt. Die anschließenden privaten Baufelder haben keinen Vorgarten, sondern schließen mit der Bebauung direkt an den Fußweg an. Damit wird ein sehr urbanes städtebauliches Bild erzeugt. Dieses wird durch die dreigeschossige Gebäudehöhe mit Staffelgeschoss unterstützt und schafft somit die erforderliche Raumfassung des breiten Straßenzuges. Die Bebauung des Baufeldes bildet den Abschluss des urbanen Theodor-Heuss-Quartiers und gleichzeitig den Auftakt in das südlich beginnende, vorwiegend gartenbezogene und locker bebaute Garten-Quartier. Die Qualitäten und Besonderheiten der o. g. Quartiere sind im Gestaltungshandbuch näher erläutert.

Das künftige städtebauliche Umfeld dieses Bereichs ist dem städtebaulichen Rahmenplan zu entnehmen. Der Innenbereich des Baufeldes 24 wird geprägt von einer aufgelockerten zwei- bis dreigeschossigen Bebauung in Form von Doppelhäusern, die südlich des Baufeldes 24a für ein Baugemeinschaftsprojekt optioniert sind.



© Stadtverwaltung Landau in der Pfalz

Die besondere Qualität des Baufeldes liegt in der Südausrichtung mit Garten. Während die Eingänge und Nebenräume nach Norden zur Siebenpfeiffer-Allee ausgerichtet werden können, bietet die Südseite die Möglichkeit des angestrebten gartenbezogenen Wohnens – insbesondere da weiter südlich Einfamilienhäuser (Doppelhäuser) mit ebenfalls großzügigen Gärten entstehen werden.

2. Städtebauliche Zielvorstellungen für das Baufeld:

Für das Baufeld 24a ist es Ziel, die Umsetzung von sog. Townhouses, einer Wohnform die sich vorrangig in die Höhe entwickelt und damit wenig Grundstücksfläche verbraucht, zu realisieren. Die Ausnutzbarkeit ist hier durch den rechtskräftigen Bebauungsplan C25 (drei Geschosse plus Penthouse) gegeben. Gewünscht sind daher vielfältige individuelle Fassaden, die aber in der Gesamtheit Grundregeln verfolgen.

Das Baufeld ist bevorzugt durch einen Bauträger zu entwickeln. Dies wird an dieser Stelle für erforderlich gesehen, da der Stellplatznachweis über eine gemeinsame Tiefgarage erfolgen soll. Die Grundrisse der aufstehenden Gebäude sollten nach den Bedürfnissen der Einzelbauherren anpassbar sein. Dies sollte sich auch in individuellen Fassaden darstellen.

Weiteres Ziel für das Quartier und die Beziehung zum Außenraum/Straßenraum ist gartenbezogenes Wohnen, welches einen Austausch zwischen Gebäudeinnerem, Straßenleben und privatem Garten zulässt.

3. Nutzungsvorgaben:

Realisierung von sog. „Townhouses“ als individuelle Wohnform mit gemeinsamer Tiefgarage auf Basis des städtebaulichen Rahmenplans und des rechtskräftigen Bebauungsplans C25, der hier ein „Allgemeines Wohngebiet“ festsetzt.

4. Städtebauliche und gestalterische Vorgaben:

Bei der Planung und Entwicklung der Baufelder sind folgende Plangrundlagen der Stadt Landau in der Pfalz zu berücksichtigen:

- Bebauungsplan C25
- Städtebaulicher Rahmenplan „Wohnpark Am Ebenberg“
- Gestaltungshandbuch „Wohnpark Am Ebenberg“

Darüber hinaus sind folgende städtebauliche und gestalterische Ziele der Stadt Landau in der Pfalz bei der Planung der o. g. Baufelder zu beachten:

- Die Eingänge zu den Gebäuden sollen zur Siebenpfeiffer-Allee ausgerichtet sein. Erschließungen über die Gartenseite sind untergeordnet (Nebeneingänge, sog. „Mistweg“) möglich.
- Die notwendigen Stellplätze sollen in einer Tiefgarage untergebracht werden. Eine Zu- und Abfahrt von der Siebenpfeiffer-Allee ist ausgeschlossen. Seitliche Einfahrten über die „Heinrich-Stützel-Straße“ und die „Viktor-Weiß-Straße“ sind vorzusehen.

Diese sind so schlank wie möglich anzulegen und einzugrünen (siehe Gestaltungshandbuch). Die Tiefgarage sollte komplett unterhalb der vorhandenen Erdoberfläche errichten werden, um einen Sockel zur Allee zu vermeiden.

- Die straßenseitigen Grundstücksgrenzen (insbesondere „Heinrich-Stützel-Straße“ und die „Viktor-Weiß-Straße“) sind geschlossen und gefasster Form einzufrieden. Die Schließung kann in Form von Hecken und Mauern gem. Gestaltungshandbuch erfolgen.
- Die entlang der umliegenden Erschließungsstraßen vorhandenen Straßenbäume sollen bei der Planung berücksichtigt werden. Dies gilt insbesondere für Zufahrten und Zugänge. Eine Fällung der Bäume wird nicht in Aussicht gestellt.
- Nebennutzungen (Abstellräume, Fahrradparkplätze etc.) sind vorzugsweise in das Gebäude (Kellergeschoss, Tiefgarage) zu integrieren. Sollte eine Integration nicht möglich sein, sind ausnahmsweise oberirdische Nebengebäude mit Flachdach untergeordnet im rückwärtigen Grundstücksbereich zulässig.

5. Grundsätze der Ausschreibung:

- Die Ausschreibung erfolgt einzeln für das Baufeld 24a. Kombinierte Bewerbungen mit anderen Baufeldern und Angebote für mehrere Baufelder im Paket sind nicht möglich und werden ausgeschlossen.
- Der Angebotspreis wird mit 40% gewichtet.
- Fachliche Kriterien (s. Punkt 6) werden mit 60% gewichtet.

6. Bewertungskriterien:

Die Bewertung erfolgt nach folgenden Oberkriterien (allgemeine und besondere) und Gewichtungen:

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

Für die Oberkriterien gelten die nachfolgend angeführten Unterkriterien und Gewichtungen:

Architektonische und städtebauliche Qualität (insgesamt 30%)

a) Städtebauliche Planung (20%)

Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplans und der Vorgaben des Rahmenplans inkl. Gestaltungshandbuch sowie Berücksichtigung der städtebaulichen Vorgaben

Für das Konversionsgelände der ehem. Kaserne „Estienne et Foch“ gibt der Bebauungsplan C25 den Rahmen der städtebaulichen Entwicklung vor. Die Festsetzungen des Bebauungsplans sind bei der Planung zu berücksichtigen. Dies gilt insbesondere für die Festsetzungen im Bebauungsplan zu:

- *Baulinien und Baugrenzen*
- *Höhenentwicklung und -staffelung der Gebäude*
- *Begrünung/ Bepflanzung von privaten Grundstücksflächen*
- *Immissionsschutzrechtliche Vorgaben*

Um dem Ziel einer ganzheitlichen Entwicklung gerecht zu werden, sind die allgemeinen textlichen Beschreibungen und Intentionen des Rahmenplans inkl. des Gestaltungshandbuchs als städtebaulich-gestalterische Richtlinie zu verstehen. Grundgedanke ist die Orientierung der Entwicklung an der Idee der Gartenstadt bzw. deren Neuinterpretation z. B. hinsichtlich der Zonierung und Gestaltung von Grünstrukturen und Freiräumen, der Ausprägung sozialer Strukturen im Plangebiet sowie der ökologischen bzw. energetischen Anforderungen an das neue Stadtquartier.

Die folgenden wesentlichen Aspekte sind in den Angebotsunterlagen insbesondere zu beachten:

- *Die Gestaltung der Freibereiche soll offen und transparent sein. Die rückwärtigen Freibereiche sollen den Bewohnern den notwendigen (ggf. gemeinschaftlichen) Freiraum zur Verfügung stellen*
- *Bei Übergängen zwischen öffentlichen und privaten Räumen ist auf eine abgestimmte Gestaltung (Farben, Muster etc.) zu achten*
- *Die Integration von Nebengebäuden soll mit Rücksicht auf den Straßenraum (Adressbildung) und den privaten Freiraum erfolgen*

b) Berücksichtigung denkmalpflegerischer Belange (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. Teilbereiche sind Bestandteil einer Denkmalzone. Grundsätzlich ist das Quartier in seiner durch die Bestandsgebäude geprägten einheitlichen gestalterischen Geschlossenheit zu entwickeln.

Bei Neubauten ergeben sich insbesondere folgende Merkmale:

- *Die Maßstäblichkeit der Bebauung insgesamt und der einzelnen Bauteile hat auf den angrenzenden Bestand Rücksicht zu nehmen.*
- *Neue Gebäude sollen sich hinsichtlich Gliederung, Proportion und Material an den historischen Bestand anlehnen oder bewusste Kontraste ausbilden.*

c) Berücksichtigung von Aspekten der Nachhaltigkeit (5%)

Ziel ist es insgesamt, unter energetischen Aspekten ein CO₂-neutrales Stadtquartier zu schaffen. Daher sind die in Kapitel 3.4.1 „Erschließungsanlagen, Ver- und Entsorgung, Energiekonzept, Lärm“ des Exposés definierten Vorgaben einzuhalten. Darüber hinaus sind weitere nachhaltige Maßnahmen am Gebäude möglich und können erläutert werden. Insbesondere sind zu beachten:

- *Möglichst geringer Primärenergiebedarf der Baustoffe*
- *Wiedernutzung (Recycling) von Baumaterialien*
- *Maßnahmen zur Trinkwassereinsparung/ Regenwassernutzung*
- *Definition eines Energiestandards unter Berücksichtigung der städtebaulichen Situation*

a) Architektursprache und Genius Loci (15%)

Ziel ist es, (einheitliche) architektonische Gesamtkonzepte für Bestandsgebäude und Neubauten zu erzielen. Erwartet werden insbesondere:

- *Maßstäbliche und angemessene Gebäudekubatur und Dachform*
- *Harmonische, aufeinander abgestimmte Materialien und Farben für die Fassadenelemente und Dachflächen*
- *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) und die Verknüpfungen mit dem Freiraum*

b) Wohnqualität/ Wohnformen (10%)

Um dem Ziel einer sozialen Durchmischung des Quartiers und hier insbesondere den benachbarten Baugemeinschaftsprojekten gerecht zu werden, sind Wohnraumkonzepte gefragt, die sich mit dieser städtebaulichen Situation auseinandersetzen. 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. Folgende Aussagen sind insbesondere zu treffen:

- *Zielgruppe des Wohnraumangebots/ Verknüpfung mit Wohnform*
- *Verteilung von Eigentums- und Mietwohnungen*
- *Definition des Qualitätsstandards*
- *Grundriss- und Freiraumqualität*
- *Barrierefreiheit von einzelnen Wohnungen*
-

c) Nahmobilität (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 angesiedelt werden (Nahversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs). Auf Grund der räumlichen Nähe zur Innenstadt sind darüber hinaus alle wichtigen Einrichtungen in kurzer Entfernung erreichbar. Folgende Merkmale sind bei der Angebotsabgabe insbesondere zu berücksichtigen:

- *Nachweis von integrierten Fahrradabstellplätzen*
- *Möglichst direkter barrierefreier Zugang zum öffentlichen Raum*
- *Aussagen zu Abstellflächen für Kinderwagen, Rollatoren etc. (in Abhängigkeit der Wohnform)*

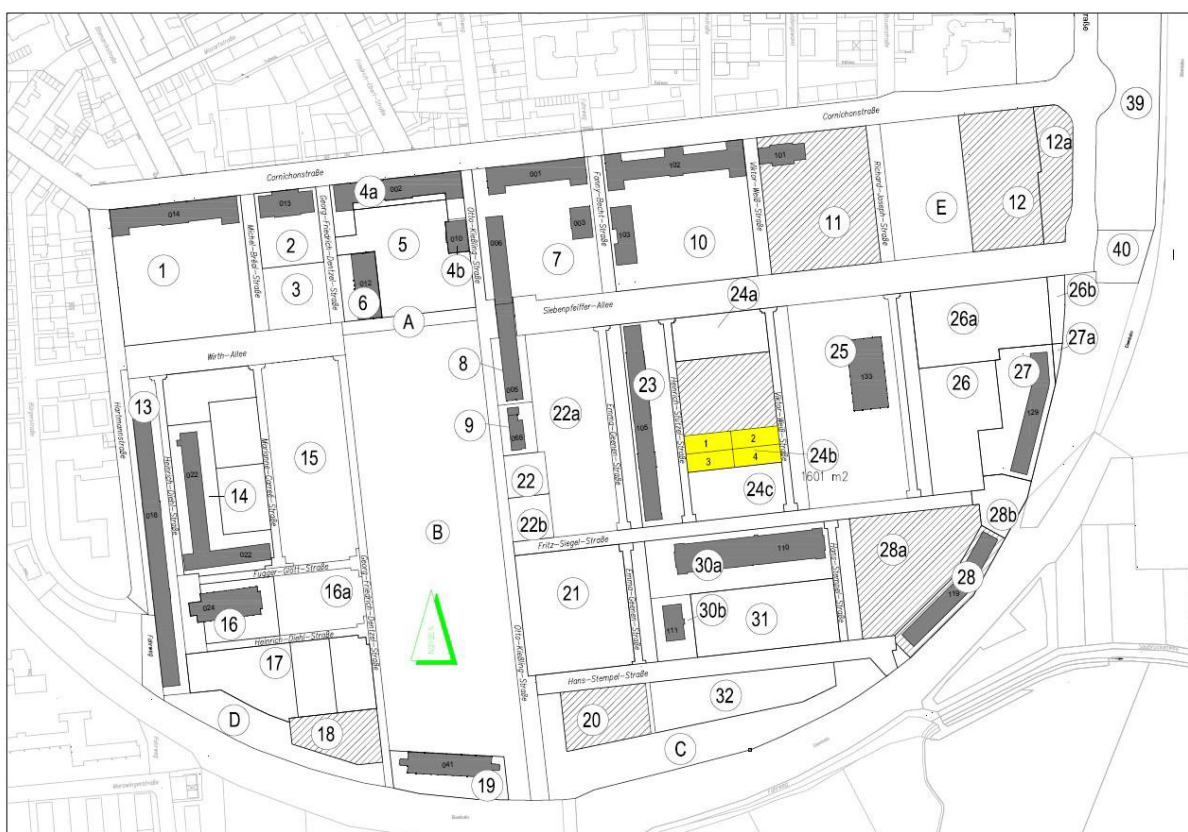
Anlage 5 – Baufeld 24 b

1. Kurzbeschreibung des Baufeldes/ Städtebauliche Qualitäten:

Das Baufeld 24b liegt im östlichen Bereich des „Wohnpark Am Ebenberg“. Es bildet mit den Baufeldern 24a, der nördlich gelegenen schraffierten Fläche und dem Baufeld 24c einen Stadtblock, der von den Straßenzügen „Siebenpfeiffer-Allee“ im Norden, „Heinrich-Stützel-Straße“ im Westen, „Viktor-Weiss-Straße“ im Osten und „Fritz-Siegel-Straße“ im Süden umschlossen wird.

Das Baufeld 24b selbst bindet durch von der „Heinrich-Stützel-Straße“ im Westen zur „Viktor-Weiss-Straße“ im Osten und grenzt im Norden und im Süden an weitere Baufelder.

Das Baufeld 24b hat eine Größe von ca. 1.601 m² und sieht gemäß Rahmenplan eine Bebauung mit zwei Doppelhäusern und großzügigen Gartenbereichen vor. Bei 2 Doppelhäusern bzw. 4 Doppelhaushälften gem. Ausschreibung ergeben sich Grundstücksgrößen von ca. 800m² je Doppelhaus bzw. 400m² je Haushälfte.



© Stadtverwaltung Landau in der Pfalz

Das künftige städtebauliche Umfeld dieses Bereichs ist dem städtebaulichen Rahmenplan zu entnehmen. Der Innenbereich des Baufeldes 24 wird geprägt von einer aufgelockerten zwei- bis dreigeschossigen Bebauung in Form von Doppelhäusern, die nördlich des Baufeldes 24b für ein Baugemeinschaftsprojekt optioniert sind. Gerahmt wird der Stadtblock weiter im Nor-

den zur Haupteerschließungsachse der Siebenpfeiffer-Allee mittels etwas höheren drei- bis viergeschossigen Townhouses, im Süden von einer zwei- bis dreigeschossigen Bebauung (Geschosswohnungsbau, Stadtvilla).

Die Wohnnutzung steht in diesem Quartier damit eindeutig im Vordergrund, kann aber punktuell durch nicht-störendes Kleingewerbe und Dienstleistung etc. im Sinne der Festsetzungen des Bebauungsplans ergänzt werden.

Die angrenzenden öffentlichen Straßenräume bieten durch ihre Ausbildung als Wohnstraßen mit den angelagerten Vorgartenzonen einen erweiterten Lebensraum für die Anwohner. Östlich der Viktor-Weiss-Straße wird diese Qualität durch einen öffentlichen Grünstreifen mit Baumreihe noch verstärkt. Westlich der Heinrich-Stützel-Straße wird eine großzügige Gartenzone durch das erhaltenswerte Bestandsgebäude 105 abgeschlossen und bildet somit ebenfalls ein ganz besonderes Gegenüber. Der Charakter des aufgelockerten und damit stark durchgrüntem gartenbezogenen Wohnens wird die „Adresse“ des sog. Garten-Quartiers (weitere Informationen hierzu im Gestaltungshandbuch), in dem sich das Baufeld 24b befindet, maßgeblich prägen.

2. Städtebauliche Zielvorstellungen für das Baufeld:

Abgeleitet aus den Zielen der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme (siehe hierzu Kapitel 3.3 des Exposé) und in Verbindung mit dem städtebaulichen Rahmenplan und dem dazugehörigen Gestaltungshandbuch, wird das Baufeld 24b für die Bebauung mit vier Doppelhaushälften ausgeschrieben. D.h. das Baufeld wird künftig in vier Einzelgrundstücke á 400 m² geteilt. Zielgruppe sind private Einzelbauherren, die sich vorzugsweise zu zweit für je ein gemeinsames Doppelhausgrundstück bewerben (zwei Doppelhaushälften). Aber auch Einzelbewerbungen für je ein Baufeld für eine Doppelhaushälfte sind möglich.

Bei Einzelvergabe der Doppelhaushälften wird grundsätzlich erwartet, dass die Bauherren eines Doppelhauses ihre gestalterischen Planungskonzepte innerhalb der Grundstücksoptionszeit (6 Monate) aufeinander abstimmen, so dass eine einheitliche Gestaltung des Doppelhauses entsteht.

Ziel für das Quartier und die Beziehung zum Außenraum/Straßenraum ist gartenbezogenes Wohnen, und die Ausgestaltung des Straßenraums als Lebensraum welches einen Austausch zwischen Gebäudeinnerem und Straßenleben zulässt. Gesichtslose, geschlossene Straßenzüge, ohne Erkennbarkeit von Eingangs- und Adressbildung sind insbesondere bei Wohnstraßen sind nicht gewollt.

Die Vorgartenzone ist weitestgehend gärtnerisch zu gestalten. PKW-Stellplätze und Nebenanlagen sind zu Gunsten einer Durchlässigkeit der Grünräume möglichst weitgehend in das Hauptgebäude zu integrieren oder in seitlichen Garagen unterzubringen.

Für ggf. dennoch vor dem Gebäude angeordnete PKW-Abstellplätze und sonstige Nebenanlagen ist ein einheitliches auf das Hauptgebäude abgestimmtes Gestaltungskonzept zu formulieren, so dass die Vorgartenzone noch den Charakter einer solchen behält.

Trotz aufgelockerter Bebauung stellt der gesamte Wohnpark ein städtisches Quartier dar, welche insbesondere durch differenzierte raumbildende Strukturen geprägt sind. Nur so können Stadträume mit unterschiedlichen öffentlichen und privaten Aufenthaltsqualitäten entstehen. Um die privaten Rückzugsräume der Anwohner zu gewährleisten, brauchen auch großzügige Straßenräume eine räumliche Fassung, dass sie nicht in die privaten Grünbereiche hineinfließen.

Aus diesem Grund sind die vorderen Gebäudefluchten der Neubauten an den Baugrenzen anzuordnen.

Weitere Besonderheit des künftigen Wohnumfeldes: Nördlich an das Baufeld 24b grenzt ein Baufeld an, dessen Gestaltung bisher durch eine private Baugemeinschaft geprägt ist, welche in intensivem Austausch untereinander und gemeinsam mit der Stadt in einem mehrjährigen Prozess und zahlreichen Workshops die eigenen Wohnwünsche und Bedürfnisse in ein Planungskonzept umgesetzt und in die städtebauliche Rahmenplanung integriert hat.

Die Baugemeinschaft ist ein Zusammenschluss privater Bauherren, die mit Unterstützung eines Architekten und ohne Bauträger ihr Wohnbauprojekt nach den eigenen Wünschen und Vorstellungen plant und realisiert. Das Planungskonzept sieht eine familiengerechte Gruppe von Doppelhäusern vor mit einem Gemeinschaftsgarten im Baufeldinneren. Durch das frühzeitige Kennenlernen der Bauherren bildet sich bereits jetzt eine nachhaltige nicht anonyme Nachbarschaft.

3. Nutzungsvorgaben:

- Vorgabe zur Schaffung von individuellem Wohnraum für private Bauherren in Form von Doppelhäusern. Die restlichen Nutzungen können gemäß Bebauungsplan C25 erfolgen. Damit soll ein Teil des Wohnraumbedarfs an Einfamilienhäusern gedeckt werden.

4. Städtebauliche und gestalterische Ziele:

Bei der Planung und Entwicklung der Baufelder sind folgende Plangrundlagen der Stadt Landau in der Pfalz zu berücksichtigen:

- Bebauungsplan C25
- Städtebaulicher Rahmenplan „Wohnpark Am Ebenberg“
- Gestaltungshandbuch „Wohnpark Am Ebenberg“

Darüber hinaus sind folgende städtebauliche und gestalterische Ziele der Stadt Landau in der Pfalz bei der Planung der o. g. Baufelder zu beachten:

- Die Eingänge der Gebäude sollen sich zum öffentlichen Straßenraum orientieren. Erschließungen über den seitlichen oder rückwärtigen Gartenbereich sind untergeordnet (Nebeneingänge) möglich.
- Vor- und Rücksprünge von den im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen zum öffentlichen Raum sind nur in begründeten Ausnahmefällen zulässig.
- PKW-Stellplätze und Nebennutzungen (Abstellräume, Fahrradparkplätze etc.) sind vorzugsweise in das Hauptgebäude zu integrieren. Oberirdische Nebengebäude sind untergeordnet zulässig.
- PKW-Stellplätze können außerhalb der Gebäude in Garagen seitlich der Hauptgebäude (hinter der vorderen Gebäudeflucht und vor der hinteren Gebäudeflucht der Hauptgebäude) untergebracht werden. Im Vorgartenbereich ist max. ein offener Stellplatz oder ein Carport je Haushälfte zulässig. Die Empfehlungen des Gestaltungshandbuchs sind hierbei zu beachten.

- Für vor dem Gebäude angeordnete Carports und sonstige Nebengebäude ist ein einheitliches auf das Hauptgebäude abgestimmtes Gestaltungskonzept zu formulieren. Die Einbauten sind von der westlichen Straßenbegrenzungslinie mind. 3,50 m, von der östlichen mind. 2,50 m abzurücken. Es soll der Charakter einer gärtnerisch gestalteten Vorgartenzone entstehen. Auf die Empfehlungen des Gestaltungshandbuchs wird verwiesen.
- Die Einfriedung des Baufeldes ist zwingend vorzunehmen.
- Abstimmungszwang des Planungskonzeptes der jeweils benachbarten Doppelhaushälften (in einem Doppelhaus) einschließlich der Vorgartenzonen und des Gestaltungskonzeptes der Einbauten, Nebengebäude und Einfriedungen.
- Die teils denkmalgeschützten und teils als erhaltenswert eingestuften ehemalige Kasernengebäude prägen den besonderen Charakter des gesamten Wohnparks. Das Bestandsgebäude 105 bildet ein solches besonderes Gegenüber auch dem Baufeld 24b. Dies rechtfertigt eine besondere Rücksichtnahme in der Wahl der Farbgebung und Materialität der Fassaden der Neubauten, so dass ein hochwertiges Gesamtbild für das Quartier entstehen kann. Hierzu sind die Empfehlungen des Gestaltungshandbuchs zu beachten.

5. Grundsätze der Ausschreibung:

- Die Ausschreibung erfolgt für je ein Baufeld für eine Doppelhaushälfte auf Baufeld 24b. Insgesamt stehen vier Baufelder á 400 m² zum Verkauf.
- Die Veräußerung erfolgt zum Festpreis von jeweils 104.400 Euro.
- Die unter den Punkten 2. bis 4. benannten Rahmenbedingungen und Ziele werden mit Abgabe des Gebots akzeptiert und sind im Falle einer Zuschlagserteilung bei der Planung der Gebäude zu berücksichtigen.
- Die Bieter haben die Teilfläche zu benennen, die sie für ihre Doppelhaushälfte oder ihr Doppelhaus bevorzugen.

Besonderheiten zur Abgabe eines Gebotes für Baufeld 24b - abweichend von den Vorgaben des Exposés (4.3.3)

Der Bieter muss seinen Namen und seine Anschrift angeben. Darüber hinaus ist zu bestätigen, dass der Festpreis für das Baufeld für eine Doppelhaushälfte akzeptiert wird (verständliches Kaufpreisangebot) und Interesse an der Errichtung des Gebäudes besteht.

Mit der Abgabe des Gebots zum Festpreis ist der Nachweis einer deutschen Bank über die Solvenz des Bieters zur Durchführung des geplanten Investitionsvorhabens (Grundstückskauf und Neubau einer Doppelhaushälfte) sowie falls bereits vorhanden den Nachweis der Zusammenarbeit (Arbeitsgemeinschaft) mit einer fachkundigen Person (Architekt, Projektentwickler, Bauträger, etc.) abzugeben.

Mit der Abgabe des Gebots muss keine Planung für das Doppelhaus oder die Doppelhaushälfte vorgelegt werden, sondern lediglich angeben, welche (Teil-) Fläche für die Errichtung eines Doppelhauses oder einer Doppelhaushälfte bevorzugt wird.

Ferner sind Nachweise vorzulegen, die auf die Wertungskriterien Einfluss nehmen, z. B. Bescheinigung über den Erstwohnsitz in Landau, Geburtsurkunden der Kinder etc.

Vergabe

- Überschreitet die Anzahl der Bewerbungen die Anzahl der Grundstücke (max. 4 für 4 Doppelhaushälften), so werden die einzelnen Grundstücke zugelost.
- Nach Zuschlagserteilung auf Basis der Losung durch den Stadtrat werden Grundstücksoptionen von 6 Monaten erteilt mit einem Abstimmungszwang der Bauherren untereinander (je Doppelhaus) und mit der Stadt.
- Bis zum Ablauf der Grundstücksoptionszeit ist der Stadt die mit Nachbar und Stadt abgestimmte verbindliche Vorentwurfsplanung vorzulegen.
- Spätestens nach Ablauf der Optionszeit ist das Baufeld auf Basis des abgestimmten Konzepts zu erwerben oder die Option zurückzugeben.

6. Bewertungskriterien:

Bevorzugt berücksichtigt werden die Bewerbungen von Bewerbergruppen aus je zwei Bauherren für ein gemeinsames Doppelhauskonzept (zwei gemeinsam geplante Doppelhaushälften). Darüber hinaus werden Familien mit Kindern sowie Landauer Bürgerinnen und Bürger bei der Vergabe bevorzugt. Nachzuweisen sind:

- Hauptwohnung oder alleinige Wohnung der Bewerber in Landau (inkl. Stadtdörfer).
- Kinder vor Vollendung des 18. Lebensjahres (nachgewiesene Schwangerschaften werden berücksichtigt, wenn die Geburt des Kindes lt. ärztlichem Attest innerhalb von 6 Monaten nach dem Bewerbungstichtag zu erwarten ist) und pflegebedürftige Kinder (im Sinne des Pflege-Versicherungsgesetzes), soweit sie im Haushalt der Bewerber leben.
- Kinder nach Vollendung des 18. und vor Vollendung des 27. Lebensjahres, die im Haushalt der Bewerber leben und nicht pflegebedürftig sind.

Die beiden letztgenannten Vorgaben erfolgen, um den Zielen der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme gerecht zu werden. Demnach sollen „*breite Schichten der Bevölkerung*“ bei der Vergabe von Baufeldern angesprochen werden. In dem neuen Stadtteil soll das Wohnraumangebot möglichst alle Bevölkerungs-, Alters- und Einkommensgruppen ansprechen. Dies beinhaltet, dass zur konkreten Ausgestaltung des Ziels Vorgaben gemacht werden können. Diesem Ansatz kommt die Stadt Landau in der Pfalz bzw. die DSK als Entwicklungsträger und Treuhänder der Stadt nach und definiert bestimmte Flächen für konkrete Nutzungen und Nutzergruppen. Dies sind z. B. - neben den hier in Rede stehenden Doppelhäusern für Familien – Flächen für sozialen Wohnungsbau und altengerechte Wohnungen. Familien mit Kindern haben es auf Grund des angespannten Wohnungsmarktes aktuell sehr schwer geeigneten individuellen Wohnraum zu finden. Darüber hinaus gibt es in diesem Segment des Wohnungsmarktes einen erheblichen Nachfragedruck aus dem Gebiet der Stadt Landau. Hier soll daher ein Angebot geschaffen werden, dass mit den umliegenden Entwicklungen (u. a. eine Baugemeinschaft) in Einklang steht.

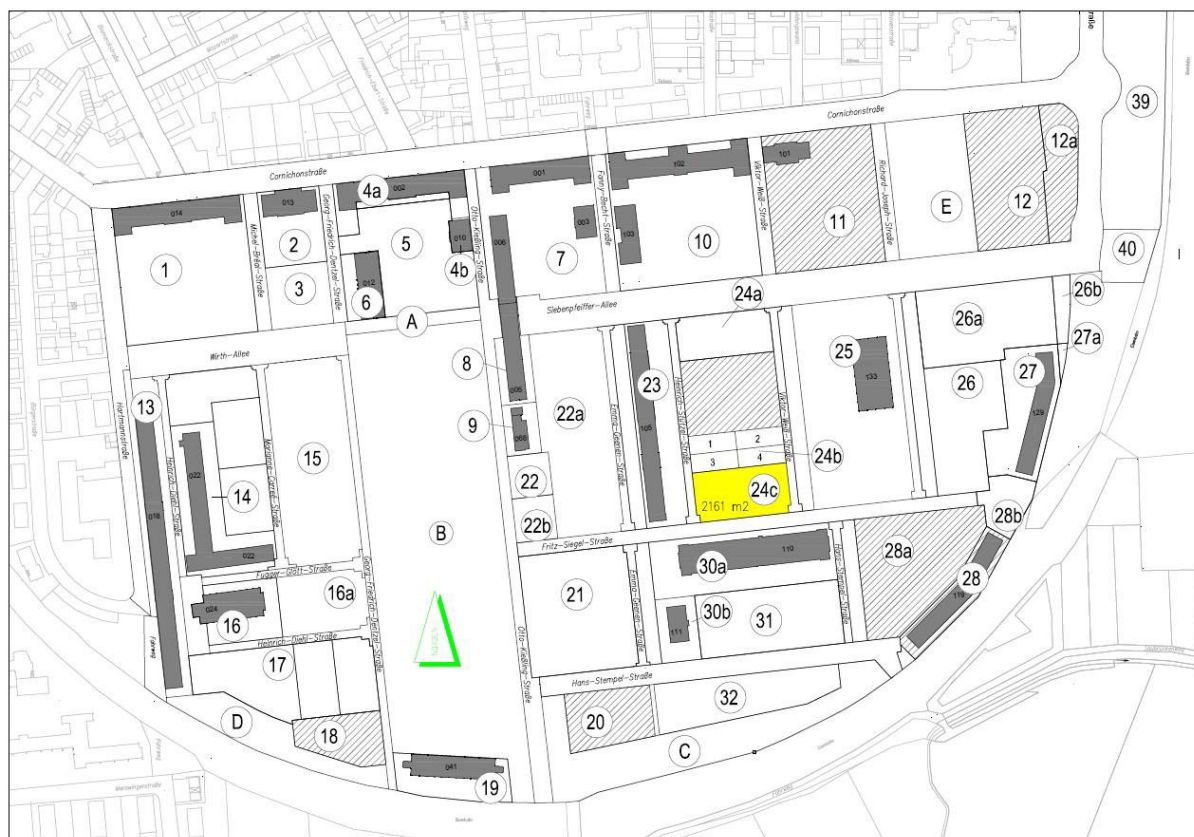
Anlage 6 – Baufeld 24c

1. Kurzbeschreibung des Baufeldes/ Städtebauliche Qualitäten:

Das Baufeld 24c mit einer Größe von ca. 2.161m² liegt inmitten des „Wohnpark Am Ebenberg“ an der Fritz-Siegel-Straße. Das Baufeld befindet sich in einer locker strukturierten städtebaulichen Umgebung. Markant sticht dabei das auf der gegenüberliegenden Seite gelegene ca. 17 m hohe Bestandsgebäude 110 hervor. Im Westen befindet sich das über 130 m lange, eineinhalbgeschossige Bestandsgebäude 105.

Das Baufeld befindet sich im sog. „Garten-Quartier“. Weitere Informationen zu diesem Quartier sind dem Gestaltungshandbuch zu entnehmen.

Das künftige städtebauliche Umfeld dieses Bereichs ist dem städtebaulichen Rahmenplan zu entnehmen. Der Innenbereich des gesamten Baufelds 24c wird geprägt von einer aufgelockerten zwei- bis dreigeschossigen Bebauung in Form von Doppelhäusern, die nördlich des Baufeldes 24b für ein Baugemeinschaftsprojekt optioniert sind. Gerahmt wird der Stadtblock weiter im Norden zur Haupterschließungsachse der Siebenpfeifer-Allee mittels etwas höheren drei- bis viergeschossigen Townhouses, im Süden von einer zwei- bis dreigeschossigen Bebauung (Geschosswohnungsbau, Stadtvilla).



© Stadtverwaltung Landau in der Pfalz

Die Wohnnutzung steht in diesem Quartier damit eindeutig im Vordergrund, kann aber punktuell durch nicht-störendes Kleingewerbe und Dienstleistung etc. im Sinne der Festsetzungen des Bebauungsplans (hier: Allgemeines Wohngebiet) ergänzt werden.

Die angrenzenden öffentlichen Straßenräume bieten durch ihre Ausbildung als Wohnstraßen mit den angelagerten Vorgartenzonen einen erweiterten Lebensraum für die Anwohner. Östlich der Viktor-Weiss-Straße wird diese Qualität durch einen öffentlichen Grünstreifen mit Baumreihe noch verstärkt. Westlich der Heinrich-Stützel-Straße wird eine großzügige Gartenzone durch das erhaltenswerte Bestandsgebäude 105 abgeschlossen und bildet somit ebenfalls ein ganz besonderes Gegenüber. Die Bebaubarkeit des Baufeldes selbst reagiert nicht mit einer straßenseitigen Bebauung, sondern zurückgesetzten Baugrenzen. Der Charakter des aufgelockerten und damit stark durchgrüntem gartenbezogenen Wohnens wird die „Adresse“ des sog. Garten-Quartiers (weitere Informationen hierzu im Gestaltungshandbuch), in dem sich das Baufeld 24c befindet, maßgeblich prägen.

2. Städtebauliche Zielvorstellungen für das Baufeld:

Abgeleitet aus den Zielen der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme (siehe hierzu Kapitel 3.3 des Exposé) und in Verbindung mit dem städtebaulichen Rahmenplan und dem dazugehörigen Gestaltungshandbuch, wird das Baufeld 24c für die Bebauung mit einer Stadtvilla und einem Zeilenbau (z. B. Zweispänner) ausgeschrieben. Zielgruppe sind Bauträger und Investoren, die hier eine hochwertige Bebauung mit gemeinsamer Tiefgarage errichten möchten.

Ziel für das Quartier und die Beziehung zum Außenraum/ Straßenraum ist gartenbezogenes Wohnen und die Ausgestaltung des Straßenraums als Lebensraum, welches einen Austausch zwischen Gebäudeinnerem und Straßenleben zulässt. Gesichtslose, geschlossene Straßenzüge, ohne Erkennbarkeit von Eingangs- und Adressbildung sollen insbesondere bei Wohnstraßen vermieden werden.

Trotz aufgelockerter Bebauung stellt der gesamte Wohnpark ein städtisches Quartier dar, welches insbesondere durch differenzierte raumbildende Strukturen geprägt ist. Nur so können Stadträume mit unterschiedlichen öffentlichen und privaten Aufenthaltsqualitäten entstehen. Um die privaten Rückzugsräume der Anwohner zu gewährleisten, brauchen auch großzügige Straßenräume eine räumliche Fassung, damit sie nicht in die privaten Grünbereiche hineinfließen.

Aus diesem Grund sollen die vorderen Gebäudefluchten der Neubauten möglichst weitgehend an den Baugrenzen angeordnet werden. Die Bebaubarkeit des Baufeldes reagiert hier nicht mit einer straßenseitigen Bebauung, sondern mit einer von der „Fritz-Siegel-Straße“ zurückgesetzten Baugrenze.

Die Vorgartenzone soll weitestgehend gärtnerisch gestaltet werden. Für ggf. dennoch vor dem Gebäude angeordnete Nebenanlagen ist ein einheitliches auf das Hauptgebäude abgestimmtes Gestaltungskonzept zu formulieren, so dass die Vorgartenzone noch den Charakter einer solchen behält.

3. Nutzungsvorgaben:

Das Baufeld kann gemäß den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans C25, welcher ein „Allgemeines Wohngebiet“ festsetzt, genutzt werden. Die baurechtlich notwendigen Stellplätze sind zwingend in einer Tiefgarage nachzuweisen.

4. Städtebauliche und gestalterische Ziele:

Bei der Planung und Entwicklung der Baufelder sind folgende Plangrundlagen der Stadt Landau in der Pfalz zu berücksichtigen:

- Bebauungsplan C25
- Städtebaulicher Rahmenplan „Wohnpark Am Ebenberg“
- Gestaltungshandbuch „Wohnpark Am Ebenberg“

Darüber hinaus sind folgende städtebauliche und gestalterische Ziele der Stadt Landau in der Pfalz bei der Planung der o. g. Baufelder zu beachten:

- Vor- und Rücksprünge von den im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen zum öffentlichen Raum sind zu vermeiden und sind nur in begründeten Ausnahmefällen zulässig
- Die Eingänge der Gebäude sind zum öffentlichen Straßenraum (Fritz-Siegel-Straße) zu orientieren.
- Nebennutzungen (Abstellräume, Fahrradparkplätze etc.) sind vorzugsweise in die Gebäude zu integrieren. Sollte eine Integration nicht möglich sein, sind ausnahmsweise oberirdische Nebengebäude mit Flachdach untergeordnet zulässig. Das zugehörige Baufeldes schafft auf allen Seiten ausreichend Spielraum um alle notwendigen Nebenanlagen, Kellerersatzräume, Müllabstellplätze sowie Freiraumnutzungen/-qualitäten unterzubringen. Auf die Empfehlungen des Gestaltungshandbuchs wird verwiesen.
- Der Nachweis der erforderlichen Stellplätze muss in einer Tiefgarage erfolgen. Die Zu- und Abfahrt muss über die „Emma-Geenen-Straße“ und/ oder die „Viktor-Weiss-Straße“ erfolgen. Die Zu- und Abfahren sollten so reduziert wie möglich angelegt und eingegrünt werden. Auch eine gemeinsame Zu- und Abfahrt ist möglich. Die Tiefgarage sollte komplett unterhalb der vorhandenen Erdoberfläche errichtet werden. Ein Sockel ist zu vermeiden,
- Stellplätze, Carports und sonstige Nebengebäude wie Kellerersatzräume, Fahrradabstellräume und Müllabstellräume sollen in ein einheitliches Gestaltungskonzept integriert sein, dass das neue Gebäude nicht in seiner architektonischen Gestalt gestört wird. Auf die Gestaltung der möglichen Stellplatzunterbringung wird besonderen Wert gelegt, da sie maßgeblich den Straßenraum, den Sichtbezug zum Gebäude und die Adressbildung beeinflussen wird. Auf die Empfehlungen des Gestaltungshandbuchs wird verwiesen.
- Die entlang der umliegenden Erschließungsstraßen vorhandenen Straßenbäume sind bei der Planung zu berücksichtigen. Dies gilt insbesondere für Zufahrten und Zugänge. Eine Fällung der Bäume wird nicht in Aussicht gestellt.
- Die Einfriedung des Baufeldes ist zwingend vorzunehmen. Hierzu sind die Empfehlungen des Gestaltungshandbuchs zu beachten.

5. Grundsätze der Ausschreibung:

- Die Ausschreibung erfolgt einzeln für das Baufeld 24c. Kombinierte Bewerbungen mit anderen Baufeldern und Angebote für mehrere Baufelder im Paket sind nicht möglich und werden ausgeschlossen.
- Der Angebotspreis wird mit 40% gewichtet.
- Fachliche Kriterien (s. Punkt 6) werden mit 60% gewichtet.

6. Bewertungskriterien:

Die Bewertung erfolgt nach folgenden Oberkriterien (allgemeine und besondere) und Gewichtungen:

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

Für die Oberkriterien gelten die nachfolgend angeführten Unterkriterien und Gewichtungen:

Architektonische und städtebauliche Qualität (insgesamt 30%)

a) Städtebauliche Planung (20%)

Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplans und der Vorgaben des Rahmenplans inkl. Gestaltungshandbuch sowie Berücksichtigung der städtebaulichen Vorgaben

Für das Konversionsgelände der ehem. Kaserne „Estienne et Foch“ gibt der Bebauungsplan C25 den Rahmen der städtebaulichen Entwicklung vor. Die Festsetzungen des Bebauungsplans sind bei der Planung zu berücksichtigen. Dies gilt insbesondere für die Festsetzungen im Bebauungsplan zu:

- *Baulinien und Baugrenzen*
- *Höhenentwicklung und -staffelung der Gebäude*
- *Begrünung/ Bepflanzung von privaten Grundstücksflächen*
- *Immissionsschutzrechtliche Vorgaben*

Um dem Ziel einer ganzheitlichen Entwicklung gerecht zu werden, sind die allgemeinen textlichen Beschreibungen und Intentionen des Rahmenplans inkl. des Gestaltungshandbuchs als städtebaulich-gestalterische Richtlinie zu verstehen. Grundgedanke ist die Orientierung der Entwicklung an der Idee der Gartenstadt bzw. deren Neuinterpretation z. B. hinsichtlich der Zonierung und Gestaltung von Grünstrukturen und Freiräumen, der Ausprägung sozialer Strukturen im Plangebiet sowie der ökologischen bzw. energetischen Anforderungen an das neue Stadtquartier.

Die folgenden wesentlichen Aspekte sind in den Angebotsunterlagen insbesondere zu beachten:

- Tiefgarageneinfahrten sind in das Gebäude zu integrieren.
- *Die Gestaltung der Freibereiche soll offen und transparent sein. Die rückwärtigen Freibereiche sollen den Bewohnern den notwendigen (ggf. gemeinschaftlichen) Freiraum zur Verfügung stellen*

- *Bei Übergängen zwischen öffentlichen und privaten Räumen ist auf eine abgestimmte Gestaltung (Farben, Muster etc.) zu achten*
- *Die Integration von Nebengebäuden soll mit Rücksicht auf den Straßenraum (Adressbildung) und den privaten Freiraum erfolgen*

b) Berücksichtigung denkmalpflegerischer Belange (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. Teilbereiche sind Bestandteil einer Denkmalzone. Grundsätzlich ist das Quartier in seiner durch die Bestandsgebäude geprägten einheitlichen gestalterischen Geschlossenheit zu entwickeln.

Bei Neubauten ergeben sich insbesondere folgende Merkmale:

- *Die Maßstäblichkeit der Bebauung insgesamt und der einzelnen Bauteile hat auf den angrenzenden Bestand Rücksicht zu nehmen.*
- *Neue Gebäude sollen sich hinsichtlich Gliederung, Proportion und Material an den historischen Bestand anlehnen oder bewusste Kontraste ausbilden.*

c) Berücksichtigung von Aspekten der Nachhaltigkeit (5%)

Ziel ist es insgesamt, unter energetischen Aspekten ein CO₂-neutrales Stadtquartier zu schaffen. Daher sind die in Kapitel 3.4.1 „Erschließungsanlagen, Ver- und Entsorgung, Energiekonzept, Lärm“ des Exposés definierten Vorgaben einzuhalten. Darüber hinaus sind weitere nachhaltige Maßnahmen am Gebäude möglich und können erläutert werden. Insbesondere sind zu beachten:

- *Möglichst geringer Primärenergiebedarf der Baustoffe*
- *Wiedernutzung (Recycling) von Baumaterialien*
- *Maßnahmen zur Trinkwassereinsparung/Regenwassernutzung*
- *Definition eines Energiestandards unter Berücksichtigung der städtebaulichen Situation*

Image und Innovation (insgesamt 30%)

a) Architektursprache und Genius Loci (15%)

Ziel ist es, (einheitliche) architektonische Gesamtkonzepte für Bestandsgebäude und Neubauten zu erzielen. Erwartet werden insbesondere:

- *Maßstäbliche und angemessene Gebäudekubatur und Dachform*
- *Harmonische, aufeinander abgestimmte Materialien und Farben für die Fassadenelemente und Dachflächen*
- *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) und die Verknüpfungen mit dem Freiraum*

b) Wohnqualität/ Wohnformen (10%)

Um dem Ziel einer sozialen Durchmischung des Quartiers und hier insbesondere den benachbarten Baugemeinschaftsprojekten gerecht zu werden, sind Wohnraumkonzepte gefragt, die sich mit dieser städtebaulichen Situation auseinandersetzen. 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. Folgende Aussagen sind insbesondere zu treffen:

- *Zielgruppe des Wohnraumangebots/ Verknüpfung mit Wohnform*
- *Verteilung von Eigentums- und Mietwohnungen*
- *Definition des Qualitätsstandards*
- *Grundriss- und Freiraumqualität*
- *Barrierefreiheit von einzelnen Wohnungen*

c) Nahmobilität (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 angesiedelt werden (Nahversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs). Auf Grund der räumlichen Nähe zur Innenstadt sind darüber hinaus alle wichtigen Einrichtungen in kurzer Entfernung erreichbar. Folgende Merkmale sind bei der Angebotsabgabe insbesondere zu berücksichtigen:

- *Nachweis von integrierten Fahrradabstellplätzen*
- *Möglichst direkter barrierefreier Zugang zum öffentlichen Raum*
- *Aussagen zu Abstellflächen für Kinderwagen, Rollatoren etc. (in Abhängigkeit der Wohnform)*

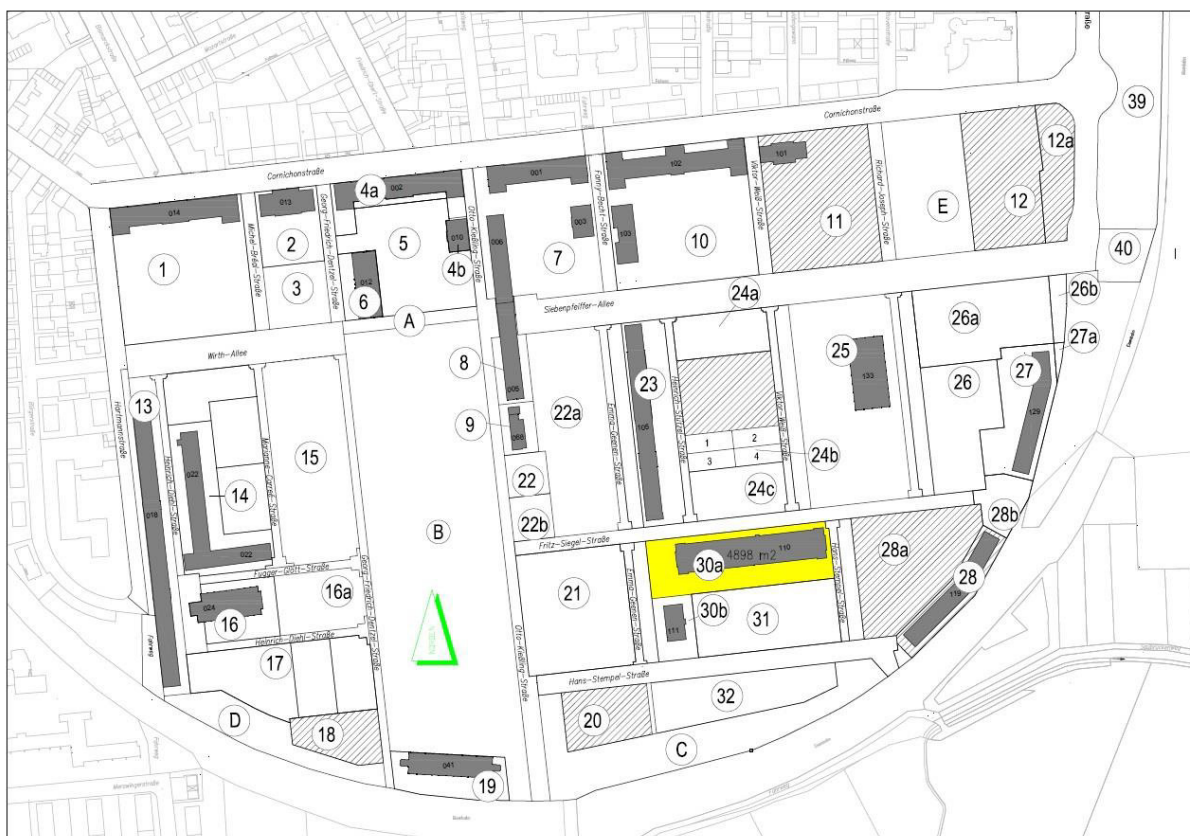
Angebotspreis (insgesamt 40%)

Anlage 7 – Baufeld 30a

1. Kurzbeschreibung des Baufelds/ Städtebauliche Qualitäten:

Das Baufeld 30a bildet zusammen mit den Baufeldern 30b und 31 einen Stadtblock, der von den Straßenzügen „Fritz-Siegel-Straße“ im Norden, „Hans-Stempel-Straße“ im Osten und im Süden sowie „Emma-Geenen-Straße“ im Westen umschlossen wird. Sie liegen im südöstlichen Bereich des „Wohnpark Am Ebenberg“. Zur „Emma-Geenen-Straße“ ist den Baufeldern ein 10 m breiter öffentlicher Grünzug vorgelagert, so dass eine Erschließung von dieser Seite nur sehr eingeschränkt möglich ist.

Das Baufeld 30a hat eine Größe von ca. 4.898 m² und hat somit den größten Anteil am gesamten Baublock (drei Baufelder) mit einer Gesamtgröße von ca. 10.318 m².



© Stadtverwaltung Landau in der Pfalz

Das künftige städtebauliche Umfeld dieses Bereichs ist dem städtebaulichen Rahmenplan zu entnehmen. Es wird geprägt von zwei- bis dreigeschossigen Gebäuden (Geschosswohnungsbau, Stadtvilla) im Norden, von einem dreigeschossigen Zeilenbau einer Baugruppe im Osten, von drei- bis viergeschossigen Punkthäusern (z. B. Stadtvillen) im Süden und der bereits realisierten drei- bis viergeschossigen Neubauten des sog. Schulze-Delitzsch-Carrée im Westen.

Insofern steht die Wohnnutzung eindeutig im Vordergrund, kann aber punktuell durch nicht-störendes Kleingewerbe und Dienstleistung etc. im Sinne der Festsetzungen des Bebauungsplans (hier: Allgemeines Wohngebiet) ergänzt werden.

Die öffentlichen Straßenräume haben eine hohe Qualität mit ausgeprägtem Baumbestand. Dieser Charakter wird die „Adresse“ des sog. Garten-Quartiers (weitere Informationen hierzu im Gestaltungshandbuch), in dem sich die Baufelder 30a/ 30b/ 31 befinden, maßgeblich prägen.

2. Städtebauliche Zielvorstellungen für das Baufeld:

Abgeleitet aus den Zielen der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme (siehe hierzu Kapitel 3.3 des Exposé) und in Verbindung mit dem städtebaulichen Rahmenplan und dem dazugehörigen Gestaltungshandbuch, können die Baufelder 30a/ 30b/ 31 nicht unabhängig voneinander betrachtet bzw. geplant und entwickelt werden. Insbesondere gilt es Lösungen zu finden, um die überwiegende Anzahl der notwendigen Stellplätze aller drei Baufelder in einer gemeinsamen Tiefgarage (Baufeld 31) nachweisen zu können. Oberirdisch sind die nach Landesbauordnung notwendigen Stellplätze nur sehr eingeschränkt möglich und vor allem städtebaulich nur bedingt verträglich mit einer attraktiven Wohnnutzung. Ferner würde dem Ideal der Gartenstadt und des gartenbezogenen Wohnens, wie es im Bebauungsplan und im städtebaulichen Rahmenplan als Vorgabe benannt wurde, mit großflächigen oberirdischen Stellplätzen widersprochen.

Weiteres Ziel ist es, die (Wohn-)Nutzungen auf den drei Baufeldern in einem verträglichen Rahmen zu Regeln. Auf Grund des demografischen Wandels, dem damit künftig anzunehmenden Pflege- und Betreuungsbedarf und der notwendigen Weiterentwicklung der Angebotsstruktur, ist alters- und behindertengerechter Wohnraum zu schaffen. Darüber hinaus ist es zur Belebung des Quartiers erforderlich, kleinräumig wohngebietsverträgliche kleingewerbliche Nutzungseinheiten, z. B. für Frisör, Bäcker, Praxen, anzubieten.

3. Nutzungsvorgaben:

Auf dem Baufeld 30a bzw. im erhaltenen Bestandsgebäude 110 sind altersgerechter Wohnraum sowie ergänzende Dienstleistungsangebote im Erdgeschoss zu schaffen.

Erwartet werden Konzepte, die sowohl altersgerechtes Wohneigentum in unterschiedlichen Wohnungsgrößen, Appartements sowie geschossweise Gemeinschaftsräume in den Obergeschossen vorsehen. Eine barrierefreie Planung ist Voraussetzung der Entwicklung. Für beide Wohnbereiche sind Konzeptionen für betreute Wohnformen mit niedrigschwelligem regelmäßigem Angebot zur Alltagsbegleitung und die Anbindung an ambulante Pflegedienste nachzuweisen. Der Betreiber der betreuten Wohnform ist im Idealfall bei der Angebotsabgabe zu nennen. Andernfalls ist der Betreiber einvernehmlich vor Unterzeichnung des Kaufvertrages mit der Stadt Landau in der Pfalz abzustimmen. Die Gesamtkonzeption des betreibenden Pflegedienstes für das Gebäude 110 ist mit dem örtlichen Sozialhilfeträger ebenfalls vor der Unterzeichnung des Kaufvertrages abzustimmen.

Im Erdgeschoss des Gebäudes 110 sind zur Ergänzung des Angebots im Gebäude, aber auch zur Förderung der angestrebten Nutzungsmischung im gesamten Quartier, auf mindestens 50% der Geschossfläche (EG) kleingewerbliche Nutzungseinheiten, z. B. für Frisör, Bäcker, Praxen etc., anzubieten. Die restlichen 50% des Erdgeschosses können gem. den

Vorgaben des rechtskräftigen Bebauungsplans C25, der hier ein „Allgemeines Wohngebiet“ festsetzt, genutzt werden.

4. Städtebauliche und gestalterische Ziele:

Bei der Planung und Entwicklung der Baufelder sind folgende Plangrundlagen der Stadt Landau in der Pfalz zu berücksichtigen:

- Bebauungsplan C25
- Städtebaulicher Rahmenplan „Wohnpark Am Ebenberg“
- Gestaltungshandbuch „Wohnpark Am Ebenberg“

Darüber hinaus sind folgende städtebauliche und gestalterische Ziele der Stadt Landau in der Pfalz bei der Planung der o. g. Baufelder zu beachten:

- Die Eingänge der Gebäude sind zum öffentlichen Straßenraum zu orientieren. Erschließungen über den Innenhof des Baublocks sind untergeordnet (Nebeneingänge) möglich.
- Die öffentliche Grünfläche im Westen entlang der Emma-Geenen-Straße darf nicht zur Erschließung des Baufeldes 30a genutzt werden. Zugänge und Zufahrten sind nicht möglich.
- Nebennutzungen (Abstellräume, Fahrradparkplätze etc.) sind vorzugsweise in die Gebäude zu integrieren. Sollte eine Integration nicht möglich sein, sind ausnahmsweise oberirdische Nebengebäude mit Flachdach untergeordnet zulässig. Auf die Empfehlungen des Gestaltungshandbuchs wird verwiesen.
- Der Nachweis der erforderlichen Stellplätze für das Baufeld 30a hat überwiegend in der zwingend zu errichtenden Tiefgarage auf Baufeld 31 zu erfolgen. Es ist davon auszugehen, dass konzeptabhängig ca. 30 - 40 Stellplätze hier nachgewiesen werden müssen. Als Kostenansatz sind ca. 20.000 Euro pro Stellplatz (brutto) einzukalkulieren. Die Verrechnung erfolgt mit den künftigen Bauherrn/ Investor von Baufeld 31. Die Sicherung erfolgt per Baulast.
- Untergeordnet können oberirdische Stellplätze als offene oder überdachte (Stellplätze angelegt werden. So angeordnete Stellplätze und Carports sollen in ein einheitliches Gestaltungskonzept integriert sein, dass das Gebäude 110 nicht in seiner architektonischen Gestalt gestört wird. Auf die Gestaltung der möglichen Stellplatzunterbringung wird besonderen Wert gelegt, wenn sie sich zum Straßenraum orientiert und den Sichtbezug zum Gebäude und die Adressbildung beeinflussen wird. Auf die Empfehlungen des Gestaltungshandbuchs wird verwiesen.
- Der großzügige Baumbestand im Westen des Baufeldes 30a sollte erhalten und in die Planung zu integriert werden.
- Die entlang der umliegenden Erschließungsstraßen des Baufelds vorhandenen Straßenbäume sind bei der Planung zu berücksichtigen. Dies gilt insbesondere für Zufahrten und Zugänge. Eine Fällung der Bäume wird nicht in Aussicht gestellt.
- Das Bestandsgebäude 110 unterliegt nicht dem Denkmalschutz. Es ist jedoch als erhaltenswert eingestuft. Insofern gilt hier analog den Vorgaben des Denkmalschutzes der Grundsatz der Eingriffsminimierung. Vorhandene bauzeitliche Elemente (Gesimse, Gewände, Fenster etc.) sind zu erhalten oder nach historischem Vorbild material- und formgerecht wiederherzustellen. Eingriffe in die Fassade und die Dachhaut sind behutsam und mit Rücksicht auf die Eigenart der Gebäude vorzunehmen. Sei-

tens der Unteren Denkmalbehörde werden Vorgaben zur Dacheindeckung sowie zu Fenstergestaltung, -gliederung und -farbgebung erfolgen.

- Die Einfriedung des Baufeldes ist vorzunehmen. Hierzu sollen zwischen 0,80 und 1,25m hohe Hecken) entlang des öffentlichen Raums gepflanzt. Auf die Empfehlungen des Gestaltungshandbuchs wird verwiesen.
- Auf Dachaufbauten, Solaranlagen, Antennen, Sendemasten auf dem Bestandsgebäude sollte verzichtet werden.

5. Grundsätze der Ausschreibung:

- Die Ausschreibung erfolgt einzeln für das Baufeld 30a inkl. aufstehendem Bestandsgebäude 110
- Alternativ kann für die Baufelder 30a/30b/31 ein Gesamtangebot abgegeben werden, wobei das Kaufpreisangebot untergliedert für die drei einzelnen Baufelder anzugeben ist. Die Bewertung des Gesamtkonzepts erfolgt gemäß der formulierten Kriterien für die einzelnen Baufelder 30a, 30b und 31.
- Der Angebotspreis wird mit 40% gewichtet.
- Fachliche Kriterien (s. Punkt 6) werden mit 60% gewichtet.

6. Bewertungskriterien:

Die Bewertung erfolgt nach folgenden Oberkriterien (allgemeine und besondere) und Gewichtungen:

Architektonische und städtebauliche Qualität	30 %
Image und Innovation	10 %
Soziale Kriterien und Betreiberkonzept	20 %
Angebotspreis	40 %

Für die Oberkriterien gelten die nachfolgend angeführten Unterkriterien und Gewichtungen:

Architektonische und städtebauliche Qualität (insgesamt 30 %)

a) Städtebauliche Planung (5%)

Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplans und der Vorgaben des Rahmenplans inkl. Gestaltungshandbuch sowie Berücksichtigung der städtebaulichen Vorgaben

Für das Konversionsgelände der ehem. Kaserne „Estienne et Foch“ gibt der Bebauungsplan C25 den Rahmen der städtebaulichen Entwicklung vor. Die Festsetzungen des Bebauungsplans sind bei der Planung zu berücksichtigen. Dies gilt insbesondere für die Festsetzungen im Bebauungsplan zu:

- *Baulinien und Baugrenzen*
- *Höhenentwicklung und -staffelung der Gebäude*
- *Begrünung/ Bepflanzung von privaten Grundstücksflächen*
- *Immissionsschutzrechtliche Vorgaben*

Um dem Ziel einer ganzheitlichen Entwicklung gerecht zu werden, sind die allgemeinen textlichen Beschreibungen und Intentionen des Rahmenplans inkl. des Gestaltungshandbuchs als städtebaulich-gestalterische Richtlinie zu verstehen. Grundgedanke ist die Orientierung der Entwicklung an der Idee der Gartenstadt bzw. deren Neuinterpretation z. B. hinsichtlich der Zonierung und Gestaltung von Grünstrukturen und Freiräumen, der Ausprägung sozialer Strukturen im Plangebiet sowie der ökologischen bzw. energetischen Anforderungen an das neue Stadtquartier.

Die folgenden wesentlichen Aspekte sind in den Angebotsunterlagen insbesondere zu beachten:

- *Tiefgarageneinfahrten sind in das Gebäude zu integrieren*
- *Die Gestaltung der Freibereiche soll offen und transparent sein. Die rückwärtigen Freibereiche sollen den Bewohnern den notwendigen (ggf. gemeinschaftlichen) Freiraum zur Verfügung stellen*
- *Bei Übergängen zwischen öffentlichen und privaten Räumen ist auf eine abgestimmte Gestaltung (Farben, Muster etc.) zu achten*

- b) Lösungsansätze zur städtebaulich sinnvollen und verträglichen gemeinschaftlichen Nutzung der Baufelder 30a, 30b und 31, insbesondere Stellplätze und Freiraum (10%)
- c) Berücksichtigung denkmalpflegerischer Belange (10%)

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. Teilbereiche sind Bestandteil einer Denkmalzone. Grundsätzlich ist das Quartier in seiner durch die Bestandsgebäude geprägten einheitlichen gestalterischen Geschlossenheit zu entwickeln.

Bei Bestandsgebäuden ergeben sich folgende wesentliche zu beachtende Merkmale:

- *Die ursprüngliche Fassade muss erkennbar bleiben, Vorbauten (Balkone etc.) sind nur zur straßenabgewandten Seite zulässig und müssen additiv gefügt und transparent gestaltet sein (z. B. Balkon mit filigranem Metall-Stabgeländer).*
- *Dachaufbauten sind nur untergeordnet in einer horizontalen Reihe und in gleicher Ausformung zulässig. Dacheinschnitte und Zwerchgiebel sind nicht zulässig.*
- *Dachflächenfenster sind nur in einer horizontalen Reihe zulässig. Die Größe muss für die Dachfläche angemessen sein.*
- *Fenster und Türen sind hinsichtlich der Gliederung an den Bestand anzupassen. Als Material ist ausschließlich Holz und Metall zu verwenden. Neue Tür- und Fensteröffnungen sind nur im Einzelfall zulässig.*
- *Dach und Fassade sind in bauzeitlichen Materialien und Formaten zu ergänzen.*

- d) Berücksichtigung von Aspekten der Nachhaltigkeit (5%)

Ziel ist es insgesamt, unter energetischen Aspekten ein CO₂-neutrales Stadtquartier zu schaffen. Daher sind die in Kapitel 3.4.1 „Erschließungsanlagen, Ver- und Entsorgung, Energiekonzept, Lärm“ definierten Vorgaben einzuhalten. Darüber

hinaus sind weitere nachhaltige Maßnahmen am Gebäude möglich und können erläutert werden. Insbesondere sind zu beachten:

- *Möglichst geringer Primärenergiebedarf der Baustoffe*
- *Wiedernutzung (Recycling) von Baumaterialien*
- *Maßnahmen zur Trinkwassereinsparung/Regenwassernutzung*
- *Definition eines Energiestandards unter Berücksichtigung der städtebaulichen Situation*

Image und Innovation

(insgesamt 10 %)

a) Architektursprache

Einhaltung der Vorgaben des Gestaltungshandbuchs und der gestalterischen Vorgaben (5%)

Ziel ist es, (einheitliche) architektonische Gesamtkonzepte für Bestandsgebäude und Neubauten zu erzielen. Erwartet werden insbesondere:

- *Maßstäbliche und angemessene Gebäudekubatur und Dachform*
- *Harmonische, aufeinander abgestimmte Materialien und Farben für die Fassadenelemente und Dachflächen*
- *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) und die Verknüpfungen mit dem Freiraum*

b) Nahmobilität

(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 angesiedelt werden (Nahversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs). Auf Grund der räumlichen Nähe zur Innenstadt sind darüber hinaus alle wichtigen Einrichtungen in kurzer Entfernung erreichbar. Folgende Merkmale sind bei der Angebotsabgabe insbesondere zu berücksichtigen:

- *Nachweis von integrierten Fahrradabstellplätzen*
- *Barrierefreier Zugang zum öffentlichen Raum*
- *Aussagen zu Abstellflächen für Kinderwagen, Rollatoren etc. (in Abhängigkeit der Wohnform)*

Soziale Kriterien und Betreiberkonzept

(insgesamt 20 %)

a) Wohnqualität

(5%)

- *Verteilung von Eigentums- und Mietwohnungen*

- *Generationenverbindendes Wohnen*
- *Zielgruppe des Wohnraumangebots für Menschen mit besonderen Bedarfen, Verknüpfung mit betreuten Wohnformen*
- *Zweck- und Mietpreisbindung für einzelne Wohnungen*
- *Definition des Qualitätsstandards*
- *Grundriss- und Freiraumqualität*
- *Barrierefreiheit von einzelnen Wohnungen*

b) Konzeption betreuter Wohnformen im Gebäude 110 (15%)

- *Zielgruppe des Wohnraumangebots für Menschen mit allgemeinem Betreuungsbedarf und/oder Pflegebedarf*
- *barrierefreie 1-2 Personen Appartements*
- *regelmäßiges Betreuungsangebot zur Alltagsbegleitung*
- *Anbindung an Dienstleister für hauswirtschaftliche Hilfen und ambulante Pflegedienste*

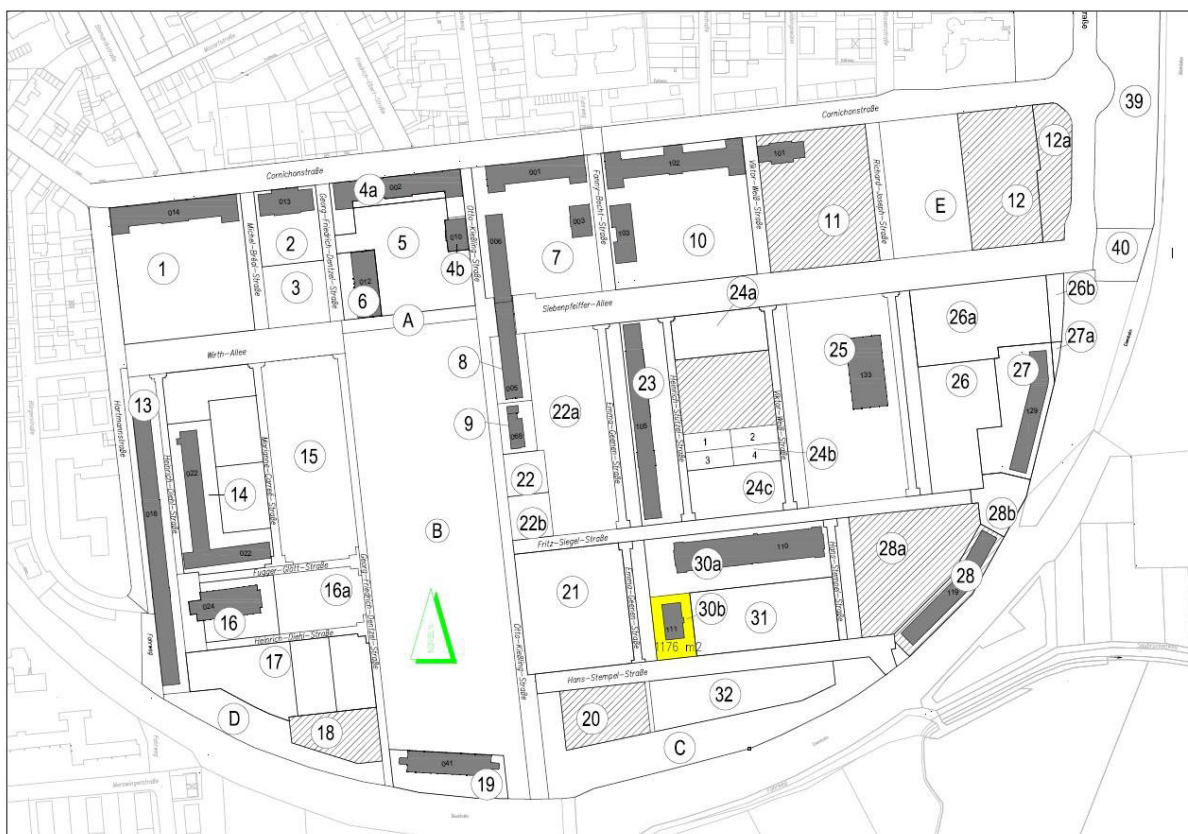
Angebotspreis (insgesamt 40%)

Anlage 8 – Baufeld 30b mit dem aufstehenden Bestandsgebäude 111 (erhaltenswert)

1. Kurzbeschreibung des Baufeldes/ Städtebauliche Qualitäten:

Das Baufeld 30b bildet zusammen mit den Baufeldern 30a und 31 einen Stadtblock, der von den Straßenzügen „Fritz-Siegel-Straße“ im Norden, „Hans-Stempel-Straße“ im Osten und im Süden sowie „Emma-Geenen-Straße“ im Westen umschlossen wird. Sie liegen im südöstlichen Bereich des „Wohnpark Am Ebenberg“. Zur „Emma-Geenen-Straße“ ist den Baufeldern ein 10 m breiter öffentlicher Grünzug vorgelagert, so dass eine Erschließung von dort aus nur sehr eingeschränkt möglich ist.

Das Baufeld 30b hat eine Größe von ca. 1.176 m² und stellt somit den kleinsten Anteil am gesamten Baublock (drei Baufelder) mit einer Gesamtgröße von ca. 10.318 m² dar.



© Stadtverwaltung Landau in der Pfalz

Das künftige städtebauliche Umfeld dieses Bereichs ist dem städtebaulichen Rahmenplan zu entnehmen. Es wird geprägt von zwei- bis dreigeschossigen Gebäuden (Geschosswohnungsbau, Stadtvilla) im Norden, von einem dreigeschossigen Zeilenbau einer Baugruppe im Osten, von drei- bis viergeschossigen Punkthäusern (z. B. Stadtvillen) im Süden und den bereits realisierten drei- bis viergeschossigen Neubauten des sog. Schulze-Delitzsch-Carrée im Westen.

Insofern steht die Wohnnutzung eindeutig im Vordergrund, kann aber punktuell durch nicht-störendes Kleingewerbe und Dienstleistung etc. im Sinne der Festsetzungen des Bebauungsplans (hier: Allgemeines Wohngebiet) ergänzt werden.

Die öffentlichen Straßenräume haben eine hohe Qualität mit ausgeprägtem Baumbestand. Dieser Charakter wird die „Adresse“ des sog. Garten-Quartiers (weitere Informationen hierzu im Gestaltungshandbuch), in dem sich die Baufelder 30a/ 30b/ 31 befinden, maßgeblich prägen.

2. Städtebauliche Zielvorstellungen für das Baufeld:

Abgeleitet aus den Zielen der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme (siehe hierzu Kapitel 3.3 des Exposé) und in Verbindung mit dem städtebaulichen Rahmenplan und dem dazugehörigen Gestaltungshandbuch, können die Baufelder 30a/ 30b/ 31 nicht unabhängig voneinander betrachtet bzw. geplant und entwickelt werden. Insbesondere gilt es Lösungen zu finden, um die überwiegende Anzahl der notwendigen Stellplätze aller drei Baufelder in einer gemeinsamen Tiefgarage (auf dem Baufeld 31) nachweisen zu können. Oberirdisch sind die nach Landesbauordnung notwendigen Stellplätze nur sehr eingeschränkt möglich und vor allem städtebaulich nur bedingt verträglich mit einer attraktiven Wohnnutzung. Ferner würde dem Ideal der Gartenstadt und des gartenbezogenen Wohnens, wie es im Bebauungsplan und im städtebaulichen Rahmenplan als Vorgabe benannt wurde, mit großflächigen oberirdischen Stellplätzen widersprochen.

Weiteres Ziel ist es, die (Wohn-)Nutzungen auf den drei Baufeldern in einem verträglichen Rahmen zu Regeln. Auf den Baufeldern 30b und 31 sollen im Hinblick auf die bereits erfolgte Quartiersentwicklung auch anteilig Angebote im Mietwohnungsbau geschaffen werden.

3. Nutzungsvorgaben:

Auf Baufeld 30b und damit im erhaltenswerten Bestandsgebäude 111 ist auf mindestens 50% der geplanten Bruttogeschossfläche Mietwohnungsbau zu schaffen. Die detaillierte Festlegung erfolgt konzeptabhängig im Kaufvertrag. Die Bindung für Mietwohnungsbau wird ebenfalls im Kaufvertrag auf eine Dauer von 15 Jahren nach Baufertigstellung festgelegt. Darüber hinaus erfolgt eine öffentlich-rechtliche Sicherung dieser Festlegung. Die restlichen Nutzungen können gemäß Bebauungsplan C25 erfolgen, wobei eine Nutzungsmischung favorisiert wird.

4. Städtebauliche und gestalterische Ziele:

Bei der Planung und Entwicklung der Baufelder sind folgende Plangrundlagen der Stadt Landau in der Pfalz zu berücksichtigen:

- Bebauungsplan C25
- Städtebaulicher Rahmenplan „Wohnpark Am Ebenberg“
- Gestaltungshandbuch „Wohnpark Am Ebenberg“

Darüber hinaus sind folgende städtebauliche und gestalterische Ziele der Stadt Landau in der Pfalz bei der Planung der o. g. Baufelder zu beachten:

- Die Eingänge der Gebäude sind zum öffentlichen Straßenraum zu orientieren. Erschließungen über den Innenhof des Baublocks sind untergeordnet (Nebeneingänge) möglich.
- Die öffentliche Grünfläche im Westen entlang der „Emma-Geenen-Straße“ darf nicht zur Erschließung der Baufelder genutzt werden. Es ist lediglich ein Zugang für Fußgänger und Radfahrer in max. 2m Breite für das Gebäude 111 zulässig. Die Ausführung dieser Zuwegung erfolgt auf Kosten des privaten Bauherrn/ Bieters. Die Stadt Landau als Eigentümerin der Grünfläche wird gestalterische Vorgaben (Material) für die Ausgestaltung machen und vertraglich fixieren.
- Nebennutzungen (Abstellräume, Fahrradparkplätze etc.) sind vorzugsweise in die Gebäude zu integrieren. Sollte eine Integration nicht möglich sein, sind ausnahmsweise oberirdische Nebengebäude mit Flachdach untergeordnet zulässig. Auf die Empfehlungen des Gestaltungshandbuchs wird verwiesen.
- Der Nachweis der erforderlichen Stellplätze für das Baufeld 30a hat überwiegend in der zwingend zu errichtenden Tiefgarage auf Baufeld 31 zu erfolgen. Es ist davon auszugehen, dass konzeptabhängig ca. 7 - 15 Stellplätze hier nachgewiesen werden müssen. Als Kostenansatz sind ca. 20.000 Euro pro Stellplatz (brutto) einzukalkulieren. Die Verrechnung erfolgt mit den künftigen Bauherrn/ Investor von Baufeld 31. Die Sicherung erfolgt per Baulast.
- Untergeordnet können oberirdische Stellplätze als offene oder überdachte Stellplätze entlang der Hans-Stempel-Straße angelegt werden. Hier angeordnete Stellplätze, Carports und sonstige Nebengebäude wie Kellerersatzräume, Fahrradabstellräume und Müllabstellräume sollen in ein einheitliches Gestaltungskonzept integriert sein, dass das Gebäude 111 nicht in seiner architektonischen Gestalt gestört wird. Auf die Gestaltung der möglichen Stellplatzunterbringung wird besonderen Wert gelegt, da sie maßgeblich den Straßenraum, den Sichtbezug zum Gebäude und die Adressbildung beeinflussen wird. Auf die Empfehlungen des Gestaltungshandbuchs wird verwiesen.
- Die entlang der umliegenden Erschließungsstraßen vorhandenen Straßenbäume sind bei der Planung zu berücksichtigen. Dies gilt insbesondere für Zufahrten und Zugänge. Eine Fällung der Bäume wird nicht in Aussicht gestellt.
- Das Bestandsgebäude 111 unterliegt nicht dem Denkmalschutz. Es ist jedoch als erhaltenswert eingestuft. Insofern gilt hier analog den Vorgaben des Denkmalschutzes der Grundsatz der Eingriffsminimierung. Vorhandene bauzeitliche Elemente (Gesimse, Gewände, Fenster etc.) sind zu erhalten oder nach historischem Vorbild material- und formgerecht wiederherzustellen. Eingriffe in die Fassade und die Dachhaut sind behutsam und mit Rücksicht auf die Eigenart der Gebäude vorzunehmen. Seitens der Unteren Denkmalbehörde werden Vorgaben zur Dacheindeckung sowie zu Fenstergestaltung, -gliederung und -farbgebung erfolgen.
- Die Einfriedung des Baufeldes ist zwingend vorzunehmen. Hierzu sind die Empfehlungen des Gestaltungshandbuchs zu beachten.
- Dem Übergang zum westlich angrenzenden öffentlichen Grünstreifen gilt besonders Augenmerk. Hier wird eine individuelle Lösung erwartet. Auf das Gestaltungshandbuch wird verwiesen.
- Auf Dachaufbauten, Solaranlagen, Antennen, Sendemasten auf dem Bestandsgebäude sollte verzichtet werden.

5. Grundsätze der Ausschreibung:

- Die Ausschreibung erfolgt einzeln für das Baufeld 30b inkl. aufstehendem Bestandsgebäude 111
- Alternativ kann für die Baufelder 30a/30b/31 ein Gesamtangebot abgegeben werden, wobei das Kaufpreisangebot untergliedert für die drei einzelnen Baufelder anzugeben ist. Die Bewertung des Gesamtkonzepts erfolgt gemäß der formulierten Kriterien für die einzelnen Baufelder 30a, 30b und 31.
- Der Angebotspreis wird mit 40% gewichtet.
- Fachliche Kriterien (s. Punkt 6) werden mit 60% gewichtet.

6. Bewertungskriterien:

Die Bewertung erfolgt nach folgenden Oberkriterien (allgemeine und besondere) und Gewichtungen:

Architektonische und städtebauliche Qualität	40%
Image und Innovation	20%
Angebotspreis	40%

Für die Oberkriterien gelten die nachfolgend angeführten Unterkriterien und Gewichtungen:

Architektonische und städtebauliche Qualität (insgesamt 40%)

a) Städtebauliche Planung (10%)

Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplans und der Vorgaben des Rahmenplans inkl. Gestaltungshandbuch sowie Berücksichtigung der städtebaulichen Vorgaben

Für das Konversionsgelände der ehem. Kaserne „Estienne et Foch“ gibt der Bebauungsplan C25 den Rahmen der städtebaulichen Entwicklung vor. Die Festsetzungen des Bebauungsplans sind bei der Planung zu berücksichtigen. Dies gilt insbesondere für die Festsetzungen im Bebauungsplan zu:

- *Baulinien und Baugrenzen*
- *Höhenentwicklung und -staffelung der Gebäude*
- *Begrünung/ Bepflanzung von privaten Grundstücksflächen*
- *Immissionsschutzrechtliche Vorgaben*

Um dem Ziel einer ganzheitlichen Entwicklung gerecht zu werden, sind die allgemeinen textlichen Beschreibungen und Intentionen des Rahmenplans inkl. des Gestaltungshandbuchs als städtebaulich-gestalterische Richtlinie zu verstehen. Grundgedanke ist die Orientierung der Entwicklung an der Idee der Gartenstadt bzw. deren Neuinterpretation z. B. hinsichtlich der Zonierung und Gestaltung von Grünstrukturen und Freiräumen, der Ausprägung sozialer Strukturen im Plangebiet sowie der ökologischen bzw. energetischen Anforderungen an das neue Stadtquartier.

Die folgenden wesentlichen Aspekte sind in den Angebotsunterlagen insbesondere zu beachten:

- Die Gestaltung der Freibereiche soll offen und transparent sein. Die rückwärtigen Freibereiche sollen den Bewohnern den notwendigen (ggf. gemeinschaftlichen) Freiraum zur Verfügung stellen
- Bei Übergängen zwischen öffentlichen und privaten Räumen ist auf eine abgestimmte Gestaltung (Farben, Muster etc.) zu achten
- Die Integration von Stellplätzen und Nebengebäuden soll mit Rücksicht auf den Straßenraum (Adressbildung) und den privaten Freiraum erfolgen

b) Lösungsansätze zur städtebaulich sinnvollen und verträglichen gemeinschaftlichen Nutzung der Baufelder 30a, 30b und 31, insbesondere Stellplätze und Freiraum (10%)

c) Berücksichtigung denkmalpflegerischer Belange (15%)

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. Teilbereiche sind Bestandteil einer Denkmalzone. Grundsätzlich ist das Quartier in seiner durch die Bestandsgebäude geprägten einheitlichen gestalterischen Geschlossenheit zu entwickeln.

Bei Bestandsgebäuden ergeben sich folgende wesentliche zu beachtende Merkmale:

- Die ursprüngliche Fassade muss erkennbar bleiben, Vorbauten (Balkone etc.) sind nur zur straßenabgewandten Seite zulässig und müssen additiv gefügt und transparent gestaltet sein (z. B. Balkon mit filigranem Metall-Stabgeländer).
- Dachaufbauten sind nur untergeordnet in einer horizontalen Reihe und in gleicher Ausformung zulässig. Dacheinschnitte und Zwerchgiebel sind nicht zulässig.
- Dachflächenfenster sind nur in einer horizontalen Reihe zulässig. Die Größe muss für die Dachfläche angemessen sein.
- Fenster und Türen sind hinsichtlich der Gliederung an den Bestand anzupassen. Als Material ist ausschließlich Holz und Metall zu verwenden. Neue Tür- und Fensteröffnungen sind nur im Einzelfall zulässig.
- Dach und Fassade sind in bauzeitlichen Materialien und Formaten zu ergänzen.

d) Berücksichtigung von Aspekten der Nachhaltigkeit (5%)

Ziel ist es insgesamt, unter energetischen Aspekten ein CO₂-neutrales Stadtquartier zu schaffen. Daher sind die in Kapitel 3.4.1 „Erschließungsanlagen, Ver- und Entsorgung, Energiekonzept, Lärm“ definierten Vorgaben einzuhalten. Darüber hinaus sind weitere nachhaltige Maßnahmen am Gebäude möglich und können erläutert werden. Insbesondere sind zu beachten:

- Möglichst geringer Primärenergiebedarf der Baustoffe
- Wiedernutzung (Recycling) von Baumaterialien
- Maßnahmen zur Trinkwassereinsparung/Regenwassernutzung

- *Definition eines Energiestandards unter Berücksichtigung der städtebaulichen Situation*

Image und Innovation

(insgesamt 20%)

a) Architektursprache und Genius Loci (5%)

Ziel ist es, (einheitliche) architektonische Gesamtkonzepte für Bestandsgebäude und Neubauten zu erzielen. Erwartet werden insbesondere:

- *Maßstäbliche und angemessene Gebäudekubatur und Dachform*
- *Harmonische, aufeinander abgestimmte Materialien und Farben für die Fassadenelemente und Dachflächen*
- *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) und die Verknüpfungen mit dem Freiraum*

b) Wohnqualität/ Wohnformen (10%)

Um dem Ziel einer sozialen Durchmischung des Quartiers und hier insbesondere den benachbarten Baugemeinschaftsprojekten gerecht zu werden, sind Wohnraumkonzepte gefragt, die sich mit dieser städtebaulichen Situation auseinandersetzen. 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. Folgende Aussagen sind insbesondere zu treffen:

- *Zielgruppe des Wohnraumangebots/ Verknüpfung mit Wohnform*
- *Verteilung von Eigentums- und Mietwohnungen*
- *Definition des Qualitätsstandards*
- *Grundriss- und Freiraumqualität*
- *Barrierefreiheit von einzelnen Wohnungen*

c) Nahmobilität (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 angesiedelt werden (Nahversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs). Auf Grund der räumlichen Nähe zur Innenstadt sind darüber hinaus alle wichtigen Einrichtungen in kurzer Entfernung erreichbar. Folgende Merkmale sind bei der Angebotsabgabe insbesondere zu berücksichtigen:

- *Nachweis von integrierten Fahrradabstellplätzen*
- *Möglichst direkter barrierefreier Zugang zum öffentlichen Raum*

- *Aussagen zu Abstellflächen für Kinderwagen, Rollatoren etc. (in Abhängigkeit der Wohnform)*

Angebotspreis

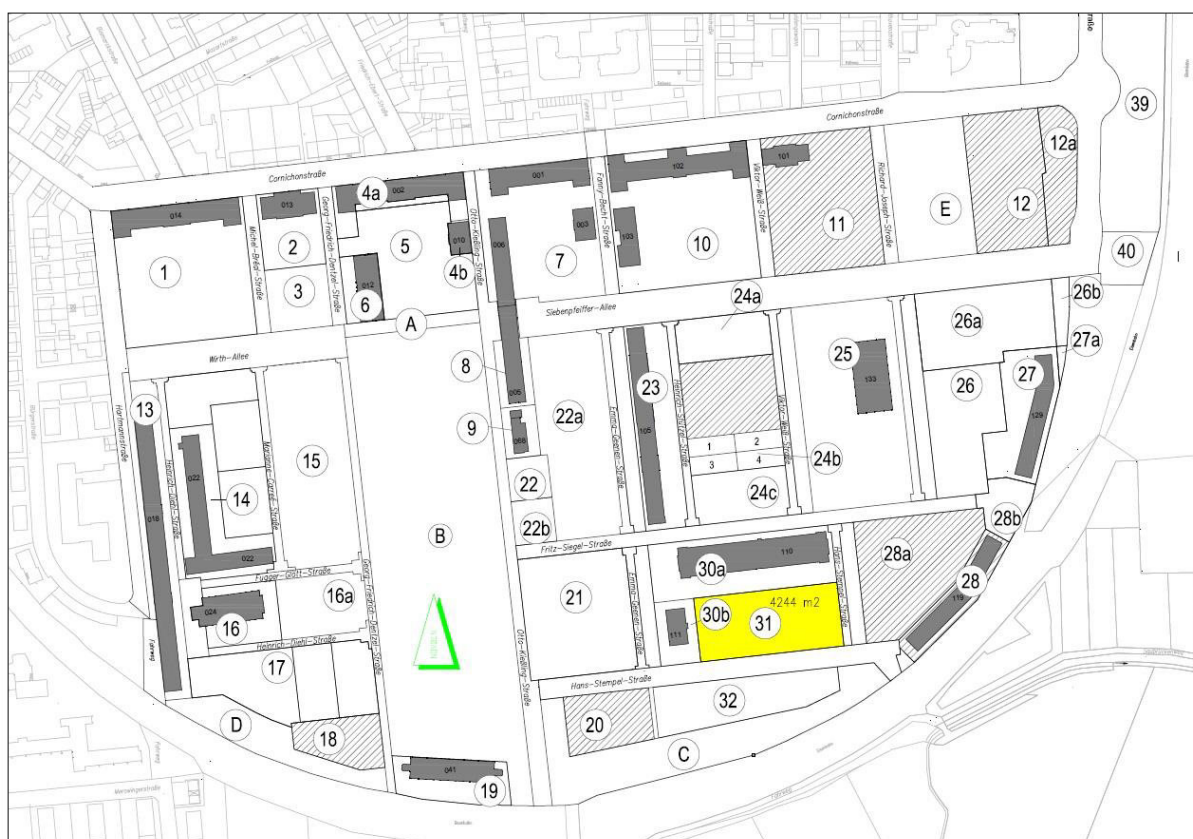
(insgesamt 40%)

Anlage 9 – Baufeld 31

1. Kurzbeschreibung des Baufeldes/ Städtebauliche Qualitäten:

Das Baufeld 31 bildet zusammen mit den Baufeldern 30a und 30b einen Stadtblock, der von den Straßenzügen „Fritz-Siegel-Straße“ im Norden, „Hans-Stempel-Straße“ im Osten und im Süden sowie „Emma-Geenen-Straße“ im Westen umschlossen wird. Sie liegen im südöstlichen Bereich des „Wohnpark Am Ebenberg“.

Das Baufeld 31 hat eine Größe von ca. 4.244 m² und stellt somit einen Anteil von ca. 40% am gesamten Baublock (drei Baufelder) mit einer Gesamtgröße von ca. 10.318 m² dar.



© Stadtverwaltung Landau in der Pfalz

Das künftige städtebauliche Umfeld dieses Bereichs ist dem städtebaulichen Rahmenplan zu entnehmen. Es wird geprägt von zwei- bis dreigeschossigen Gebäuden (Geschosswohnungsbau, Stadtvilla) im Norden, von einem dreigeschossigen Zeilenbau einer Baugruppe im Osten, von drei- bis viergeschossigen Punkthäusern (z. B. Stadtvillen) im Süden und den bereits realisierten drei- bis viergeschossigen Neubauten des sog. Schulze-Delitzsch-Carrée im Westen.

Insofern steht die Wohnnutzung eindeutig im Vordergrund, kann aber punktuell durch nicht-störendes Kleingewerbe und Dienstleistung etc. im Sinne der Festsetzungen des Bebauungsplans (hier: Allgemeines Wohngebiet) ergänzt werden.

Die öffentlichen Straßenräume haben eine hohe Qualität mit ausgeprägtem Baumbestand. Dieser Charakter wird die „Adresse“ des sog. Garten-Quartiers (weitere Informationen hierzu im Gestaltungshandbuch), in dem sich die Baufelder 30a/ 30b/ 31 befinden, maßgeblich prägen.

2. Städtebauliche Zielvorstellungen für das Baufeld:

Abgeleitet aus den Zielen der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme (siehe hierzu Kapitel 3.3 des Exposé) und in Verbindung mit dem städtebaulichen Rahmenplan und dem dazugehörigen Gestaltungshandbuch, können die Baufelder 30a/ 30b/ 31 nicht unabhängig voneinander betrachtet bzw. geplant und entwickelt werden. Insbesondere gilt es Lösungen zu finden, um die überwiegende Anzahl der notwendigen Stellplätze aller drei Baufelder in einer gemeinsamen Tiefgarage auf dem Baufeld 31 nachweisen zu können. Oberirdisch sind die nach Landesbauordnung notwendigen Stellplätze nur sehr eingeschränkt möglich und vor allem städtebaulich nur bedingt verträglich mit einer attraktiven Wohnnutzung. Ferner würde dem Ideal der Gartenstadt und des gartenbezogenen Wohnens, wie es im Bebauungsplan und im städtebaulichen Rahmenplan als Vorgabe benannt wurde, mit großflächigen oberirdischen Stellplätzen widersprochen.

Weiteres Ziel ist es, die (Wohn-)Nutzungen auf den drei Baufeldern in einem verträglichen Rahmen zu Regeln. Auf den Baufeldern 30b und 31 sollen im Hinblick auf die bereits erfolgte Quartiersentwicklung auch anteilig Angebote im Mietwohnungsbau geschaffen werden.

3. Nutzungsvorgaben:

Auf Baufeld 31 ist auf mindestens 50% der geplanten Bruttogeschossfläche Mietwohnungsbau zu schaffen. Die detaillierte Festlegung erfolgt konzeptabhängig im Kaufvertrag. Die Bindung für Mietwohnungsbau wird ebenfalls im Kaufvertrag auf eine Dauer von 15 Jahren nach Baufertigstellung festgelegt. Darüber hinaus erfolgt eine öffentlich-rechtliche Sicherung dieser Festlegung. Die restlichen Nutzungen können gemäß Bebauungsplan C25 erfolgen, wobei eine Nutzungsmischung, soweit sie wohngebietsverträglich ist, favorisiert wird.

Wie bereits einleitend erläutert, ist der Bau einer Tiefgarage auf dem Baufeld 31 zwingend erforderlich, um – neben den Stellplätzen, welche aus der Bebauung auf Baufeld 31 resultieren - auch die Stellplätze der benachbarten Baufelder 30a und 30b verträglich in dem gesamten Block nachweisen zu können. Die Sicherung der Stellplätze dieser Baufelder in der zu errichtenden Tiefgarage erfolgt per Baulast.

4. Städtebauliche und gestalterische Ziele:

Bei der Planung und Entwicklung der Baufelder sind folgende Plangrundlagen der Stadt Landau in der Pfalz zu berücksichtigen:

- Bebauungsplan C25
- Städtebaulicher Rahmenplan „Wohnpark Am Ebenberg“
- Gestaltungshandbuch „Wohnpark Am Ebenberg“

Darüber hinaus sind folgende städtebauliche und gestalterische Ziele der Stadt Landau in der Pfalz bei der Planung der o. g. Baufelder zu beachten:

- Vor- und Rücksprünge von den im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen zum öffentlichen Raum sind zu vermeiden und sind nur in begründeten Ausnahmefällen zulässig.
- Die Eingänge der Gebäude sind zum öffentlichen Straßenraum (Hans-Stempel-Straße) zu orientieren. Erschließungen über den Innenhof des Baublocks sind untergeordnet (Nebeneingänge) möglich.
- Nebennutzungen (Abstellräume, Fahrradparkplätze etc.) sind vorzugsweise in die Gebäude zu integrieren. Sollte eine Integration nicht möglich sein, sind ausnahmsweise oberirdische Nebengebäude mit Flachdach untergeordnet zulässig. Auf die Empfehlungen des Gestaltungshandbuchs wird verwiesen.
- Der Nachweis der erforderlichen Stellplätze für alle drei Baufelder hat in der zwingend zu errichtenden Tiefgarage auf Baufeld 31 zu erfolgen. Die Zu- und Abfahrt kann über max. jeweils eine Zu- und Abfahrt erfolgen und muss in das Gebäude auf Baufeld 31 integriert sein. Auch eine gemeinsame Zu- und Abfahrt ist möglich. Die Tiefgarage muss komplett unterhalb der vorhandenen Erdoberfläche errichtet werden. Ein Sockel ist nicht zulässig.
Es ist davon auszugehen, dass konzeptabhängig von Baufeld 30b ca. 7 - 15 Stellplätze und von Baufeld 30a ca. 30 – 40 Stellplätze hier nachgewiesen werden müssen. Als Kostenansatz werden maximal ca. 20.000 Euro pro Stellplatz (brutto) einkalkuliert. Die Verrechnung erfolgt mit den künftigen Bauherren/ Investor von den Baufeldern 30a und 30b. Die Sicherung erfolgt über Baulasten.
- Lediglich 10% der notwendigen Stellplätze, die aus der Nutzung des Baufeldes 31 resultieren, dürfen oberirdisch als offene oder überdachte (gemeinschaftliche Carportanlagen) Stellplätze angelegt werden. Die angeordneten Stellplätze, Carports und sonstige Nebengebäude wie Kellerersatzräume, Fahrradabstellräume und Müllabstellräume sollen in ein einheitliches Gestaltungskonzept integriert sein, dass das neue Gebäude nicht in seiner architektonischen Gestalt gestört wird. Auf die Gestaltung der möglichen Stellplatzunterbringung wird besonderen Wert gelegt, da sie maßgeblich den Straßenraum, den Sichtbezug zum Gebäude und die Adressbildung beeinflussen wird. Auf die Empfehlungen des Gestaltungshandbuchs wird verwiesen.
- Die entlang der umliegenden Erschließungsstraßen vorhandenen Straßenbäume sind bei der Planung zu berücksichtigen. Dies gilt insbesondere für Zufahrten und Zugänge. Eine Fällung der Bäume wird nicht in Aussicht gestellt.
- Die Einfriedung des Baufeldes ist zwingend vorzunehmen. Hierzu sind die Empfehlungen des Gestaltungshandbuchs zu beachten.

5. Grundsätze der Ausschreibung:

- Die Ausschreibung erfolgt einzeln für das Baufeld 31.
- Alternativ kann für die Baufelder 30a/30b/31 ein Gesamtangebot abgegeben werden, wobei das Kaufpreisangebot untergliedert für die drei einzelnen Baufelder anzugeben ist. Die Bewertung des Gesamtkonzepts erfolgt gemäß den formulierten Kriterien für die einzelnen Baufelder 30a, 30b und 31.
- Der Angebotspreis wird mit 40% gewichtet.
- Fachliche Kriterien (s. Punkt 6) werden mit 60% gewichtet.

6. Bewertungskriterien:

Die Bewertung erfolgt nach folgenden Oberkriterien (allgemeine und besondere) und Gewichtungen:

Architektonische und städtebauliche Qualität	35%
Image und Innovation	25%
Angebotspreis	40%

Für die Oberkriterien gelten die nachfolgend angeführten Unterkriterien und Gewichtungen:

Architektonische und städtebauliche Qualität (insgesamt 35%)

a) Städtebauliche Planung (15%)

Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplans und der Vorgaben des Rahmenplans inkl. Gestaltungshandbuch sowie Berücksichtigung der städtebaulichen Vorgaben

Für das Konversionsgelände der ehem. Kaserne „Estienne et Foch“ gibt der Bebauungsplan C25 den Rahmen der städtebaulichen Entwicklung vor. Die Festsetzungen des Bebauungsplans sind bei der Planung zu berücksichtigen. Dies gilt insbesondere für die Festsetzungen im Bebauungsplan zu:

- *Baulinien und Baugrenzen*
- *Höhenentwicklung und -staffelung der Gebäude*
- *Begrünung/ Bepflanzung von privaten Grundstücksflächen*
- *Immissionsschutzrechtliche Vorgaben*

Um dem Ziel einer ganzheitlichen Entwicklung gerecht zu werden, sind die allgemeinen textlichen Beschreibungen und Intentionen des Rahmenplans inkl. des Gestaltungshandbuchs als städtebaulich-gestalterische Richtlinie zu verstehen. Grundgedanke ist die Orientierung der Entwicklung an der Idee der Gartenstadt bzw. deren Neuinterpretation z. B. hinsichtlich der Zonierung und Gestaltung von Grünstrukturen und Freiräumen, der Ausprägung sozialer Strukturen im Plangebiet sowie der ökologischen bzw. energetischen Anforderungen an das neue Stadtquartier.

Die folgenden wesentlichen Aspekte sind in den Angebotsunterlagen insbesondere zu beachten:

- *Die vertragliche Realisierung der Tiefgarage inkl. den Zu- und Abfahrten*
- *Die Gestaltung der Freibereiche soll offen und transparent sein. Die rückwärtigen Freibereiche sollen den Bewohnern den notwendigen (ggf. gemeinschaftlichen) Freiraum zur Verfügung stellen*
- *Bei Übergängen zwischen öffentlichen und privaten Räumen ist auf eine abgestimmte Gestaltung (Farben, Muster etc.) zu achten*
- *Die Integration von Stellplätzen und Nebengebäuden soll mit Rücksicht auf den Straßenraum (Adressbildung) und den privaten Freiraum erfolgen*

b) Lösungsansätze zur städtebaulich sinnvollen und verträglichen gemeinschaftlichen Nutzung der Baufelder 30a, 30b und 31, insbesondere Stellplätze und Freiraum (10%)

c) Berücksichtigung denkmalpflegerischer Belange (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. Teilbereiche sind Bestandteil einer Denkmalzone. Grundsätzlich ist das Quartier in seiner durch die Bestandsgebäude geprägten einheitlichen gestalterischen Geschlossenheit zu entwickeln.

Bei Neubauten ergeben sich insbesondere folgende Merkmale:

- *Die Maßstäblichkeit der Bebauung insgesamt und der einzelnen Bauteile hat auf den angrenzenden Bestand Rücksicht zu nehmen.*
- *Neue Gebäude sollen sich hinsichtlich Gliederung, Proportion und Material an den historischen Bestand anlehnen oder bewusste Kontraste ausbilden.*

d) Berücksichtigung von Aspekten der Nachhaltigkeit (5%)

Ziel ist es insgesamt, unter energetischen Aspekten ein CO₂-neutrales Stadtquartier zu schaffen. Daher sind die in Kapitel 3.4.1 „Erschließungsanlagen, Ver- und Entsorgung, Energiekonzept, Lärm“ definierten Vorgaben einzuhalten. Darüber hinaus sind weitere nachhaltige Maßnahmen am Gebäude möglich und können erläutert werden. Insbesondere sind zu beachten:

- *Möglichst geringer Primärenergiebedarf der Baustoffe*
- *Wiedernutzung (Recycling) von Baumaterialien*
- *Maßnahmen zur Trinkwassereinsparung/Regenwassernutzung*
- *Definition eines Energiestandards unter Berücksichtigung der städtebaulichen Situation*

Image und Innovation (insgesamt 25%)

a) Architektursprache und Genius Loci (10%)

Ziel ist es, (einheitliche) architektonische Gesamtkonzepte für Bestandsgebäude und Neubauten zu erzielen. Erwartet werden insbesondere:

- *Maßstäbliche und angemessene Gebäudekubatur und Dachform*
- *Harmonische, aufeinander abgestimmte Materialien und Farben für die Fassadenelemente und Dachflächen*
- *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) und die Verknüpfungen mit dem Freiraum*

b) Wohnqualität/ Wohnformen (10%)

Um dem Ziel einer sozialen Durchmischung des Quartiers und hier insbesondere den benachbarten Baugemeinschaftsprojekten gerecht zu werden, sind Wohnraumkonzepte gefragt, die sich mit dieser städtebaulichen Situation auseinandersetzen. 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. Folgende Aussagen sind insbesondere zu treffen:

- *Zielgruppe des Wohnraumangebots/ Verknüpfung mit Wohnform*
- *Verteilung von Eigentums- und Mietwohnungen*
- *Definition des Qualitätsstandards*
- *Grundriss- und Freiraumqualität*
- *Barrierefreiheit von einzelnen Wohnungen*

c) Nahmobilität (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 angesiedelt werden (Nahversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs). Auf Grund der räumlichen Nähe zur Innenstadt sind darüber hinaus alle wichtigen Einrichtungen in kurzer Entfernung erreichbar. Folgende Merkmale sind bei der Angebotsabgabe insbesondere zu berücksichtigen:

- *Nachweis von integrierten Fahrradabstellplätzen*
- *Möglichst direkter barrierefreier Zugang zum öffentlichen Raum*
- *Aussagen zu Abstellflächen für Kinderwagen, Rollatoren etc. (in Abhängigkeit der Wohnform)*

Angebotspreis (insgesamt 40%)

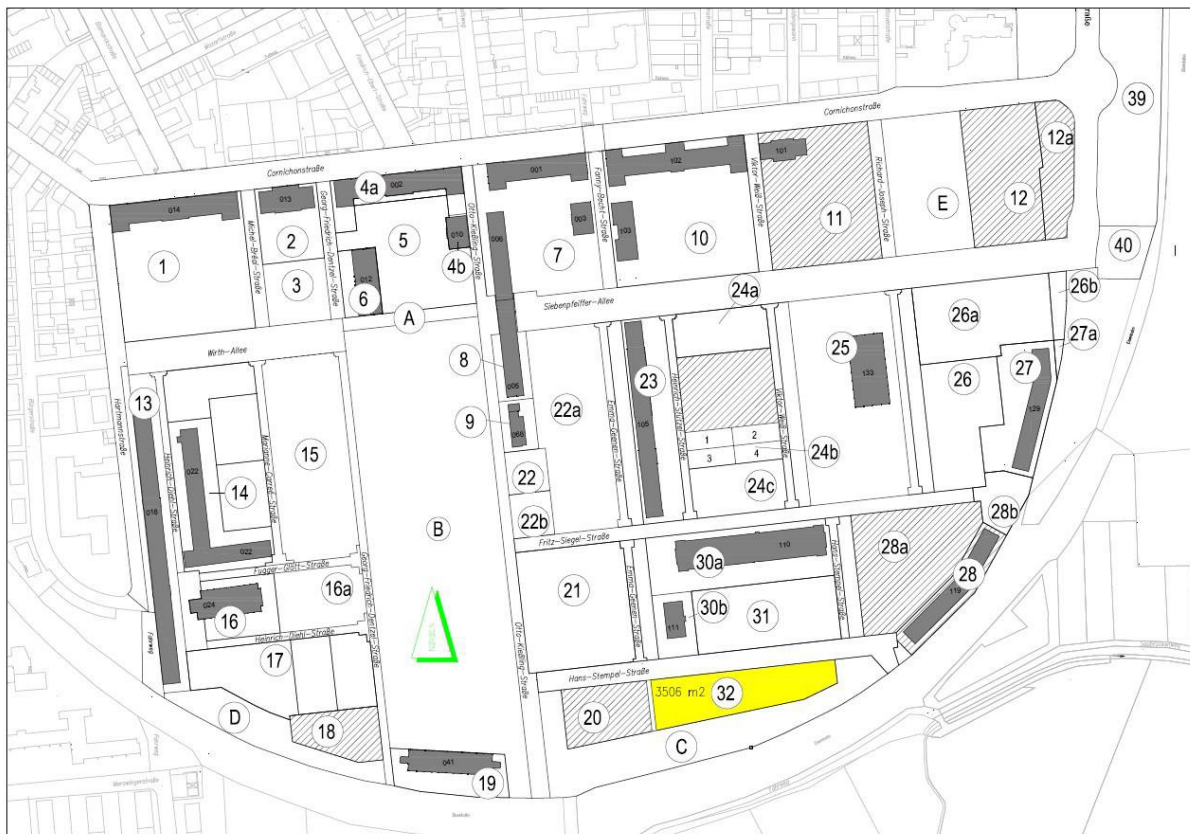
Anlage 10 – Baufeld 32

1. Kurzbeschreibung des Baufeldes/ Städtebauliche Qualitäten:

Das Baufeld 32 liegt im südöstlichen Bereich des „Wohnpark Am Ebenberg“ im sog. Gleisbogen. Es ist Bestandteil des „Garten-Quartiers“ (siehe Gestaltungshandbuch). Im Norden des Baufeldes verläuft die „Hans-Stempel-Straße“, die auch die Erschließung des Baufeldes sichert. Südlich des Baufeldes 32 verläuft ein öffentlicher Grünzug in Ost-West-Richtung, der gleichzeitig einen gestalterischen „Puffer“ zur Bahnlinie Landau-Pirmasens darstellt.

Das künftige städtebauliche Umfeld dieses Bereichs ist dem städtebaulichen Rahmenplan zu entnehmen. Es wird geprägt von dreigeschossigen Gebäuden (Geschosswohnungsbau) im Norden. Ferner ist im nordwestlichen Bereich das viergeschossige Bestandsgebäude 111 verortet, welches voraussichtlich überwiegend zu Wohnzwecken genutzt werden wird. Insofern steht die Wohnnutzung eindeutig im Vordergrund, kann aber punktuell durch nicht-störendes Kleingewerbe und Dienstleistung im Sinne der Festsetzungen des Bebauungsplans ergänzt werden.

Die öffentlichen Straßenräume haben eine hohe Qualität mit ausgeprägtem Baumbestand. Dieser Charakter wird die „Adresse“ des sog. Garten-Quartiers (weitere Informationen hierzu im Gestaltungshandbuch), in dem sich das Baufeld 32 befindet, maßgeblich prägen.



© Stadtverwaltung Landau in der Pfalz

2. Städtebauliche Zielvorstellungen für das Baufeld:

Abgeleitet aus den Zielen der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme (siehe hierzu Kapitel 3.3 des Exposé) und in Verbindung mit dem städtebaulichen Rahmenplan und dem dazugehörigen Gestaltungshandbuch, wird das Baufeld 32 ausgeschrieben. Gemäß dem rechtskräftigen Bebauungsplan stehen Wohnnutzungen im Vordergrund. Diese können hier hervorragend umgesetzt werden, da die Erschließung im Norden liegt und der Freiraum sich nach Süden erstreckt.

Gemäß Rahmenplan können auf dem Baufeld 32 separate Baukörper errichtet werden. Die zwei Punkthäuser können idealtypisch als Stadtvillen interpretiert werden. Der längliche Baukörper im Osten des Baufelds ist entweder als Mehrfamilienhaus (Zweispänner, Laubengang etc.) oder auch als kleine Reihenhausszeile (3-4 Einheiten) denkbar.

Die Anordnung und Ausgestaltung der Stellplätze muss mit der ausgeprägten Wohnlage korrespondieren und die erzielbaren Wohnqualitäten in den Vordergrund rücken. Insofern bietet sich die Errichtung einer gemeinsamen Tiefgarage an. Oberirdische Stellplatzanlagen sind möglich, sollten aber städtebaulich verträglich sein und einen gestalterischen Anspruch haben.

3. Nutzungsvorgaben:

Das Baufeld 32 kann gemäß den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans C25, welcher ein „Allgemeines Wohngebiet“ festsetzt, genutzt werden. Die Wohnnutzung steht entsprechend im Vordergrund.

4. Städtebauliche und gestalterische Ziele:

Bei der Planung und Entwicklung der Baufelder sind folgende Plangrundlagen der Stadt Landau in der Pfalz zu berücksichtigen:

- Bebauungsplan C25
- Städtebaulicher Rahmenplan „Wohnpark Am Ebenberg“
- Gestaltungshandbuch „Wohnpark Am Ebenberg“

Darüber hinaus sind folgende städtebauliche und gestalterische Ziele der Stadt Landau in der Pfalz bei der Planung der o. g. Baufelder zu beachten:

- Vor- und Rücksprünge von den im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen zum öffentlichen Raum sind zu vermeiden und sind nur untergeordnet und in begründeten Ausnahmefällen zulässig
- Die Eingänge der Gebäude sind zum öffentlichen Straßenraum (Hans-Stempel-Straße) zu orientieren.
- Nebennutzungen (Abstellräume, Fahrradparkplätze etc.) sind vorzugsweise in die Gebäude zu integrieren. Sollte eine Integration nicht möglich sein, sind ausnahmsweise oberirdische Nebengebäude mit Flachdach untergeordnet zulässig. Auf die Empfehlungen des Gestaltungshandbuchs wird verwiesen.
- Der Nachweis der erforderlichen Stellplätze sollte vorrangig in einer Tiefgarage erfolgen. Die Zu- und Abfahrt kann über max. jeweils eine Zu- und Abfahrt erfolgen und

sollte in ein Gebäude auf Baufeld 32 integriert sein. Auch eine gemeinsame Zu- und Abfahrt ist möglich. Die Tiefgarage sollte komplett unterhalb der vorhandenen Erdoberfläche errichtet werden. Ein Sockel ist zu vermeiden.

- Oberirdische Stellplätze sind ausnahmsweise zulässig. Sie dürfen als offene oder überdachte Stellplätze (z. B. gemeinschaftliche Carportanlage im Osten des Baufeldes) angelegt werden.
- Stellplätze, Carports und sonstige Nebengebäude wie Kellerersatzräume, Fahrradabstellräume und Müllabstellräume sollen in ein einheitliches Gestaltungskonzept integriert sein, dass das neue Gebäude nicht in seiner architektonischen Gestalt gestört wird. Auf die Gestaltung der möglichen Stellplatzunterbringung wird besonderen Wert gelegt, da sie maßgeblich den Straßenraum, den Sichtbezug zum Gebäude und die Adressbildung beeinflussen wird. Auf die Empfehlungen des Gestaltungshandbuchs wird verwiesen.
- Die entlang der umliegenden Erschließungsstraßen vorhandenen Straßenbäume sind bei der Planung zu berücksichtigen. Dies gilt insbesondere für Zufahrten und Zugänge. Eine Fällung der Bäume wird nicht in Aussicht gestellt.
- Die Einfriedung des Baufeldes ist zwingend vorzunehmen. Hierzu sind die Empfehlungen des Gestaltungshandbuchs zu beachten.

5. Grundsätze der Ausschreibung:

- Die Ausschreibung erfolgt einzeln für das Baufeld 32. Kombinierte Bewerbungen mit anderen Baufeldern und Angebote für mehrere Baufelder sind nicht möglich und werden ausgeschlossen.
- Der Angebotspreis wird mit 40% gewichtet.
- Fachliche Kriterien (s. Punkt 6) werden mit 60% gewichtet.

6. Bewertungskriterien:

Die Bewertung erfolgt nach folgenden Oberkriterien (allgemeine und besondere) und Gewichtungen:

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

Für die Oberkriterien gelten die nachfolgend angeführten Unterkriterien und Gewichtungen:

Architektonische und städtebauliche Qualität (insgesamt 30%)

a) Städtebauliche Planung (20%)

Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplans und der Vorgaben des Rahmenplans inkl. Gestaltungshandbuch sowie Berücksichtigung der städtebaulichen Vorgaben

Für das Konversionsgelände der ehem. Kaserne „Estienne et Foch“ gibt der Bebauungsplan C25 den Rahmen der städtebaulichen Entwicklung vor. Die Festsetzungen des Bebauungsplans sind bei der Planung zu berücksichtigen. Dies gilt insbesondere für die Festsetzungen im Bebauungsplan zu:

- *Baulinien und Baugrenzen*
- *Höhenentwicklung und -staffelung der Gebäude*
- *Begrünung/ Bepflanzung von privaten Grundstücksflächen*
- *Immissionsschutzrechtliche Vorgaben*

Um dem Ziel einer ganzheitlichen Entwicklung gerecht zu werden, sind die allgemeinen textlichen Beschreibungen und Intentionen des Rahmenplans inkl. des Gestaltungshandbuchs als städtebaulich-gestalterische Richtlinie zu verstehen. Grundgedanke ist die Orientierung der Entwicklung an der Idee der Gartenstadt bzw. deren Neuinterpretation z. B. hinsichtlich der Zonierung und Gestaltung von Grünstrukturen und Freiräumen, der Ausprägung sozialer Strukturen im Plangebiet sowie der ökologischen bzw. energetischen Anforderungen an das neue Stadtquartier.

Die folgenden wesentlichen Aspekte sind in den Angebotsunterlagen insbesondere zu beachten:

- *Die Gestaltung der Freibereiche soll offen und transparent sein. Die rückwärtigen Freibereiche sollen den Bewohnern den notwendigen (ggf. gemeinschaftlichen) Freiraum zur Verfügung stellen*
- *Bei Übergängen zwischen öffentlichen und privaten Räumen ist auf eine abgestimmte Gestaltung (Farben, Muster etc.) zu achten*
- *Die Integration von Stellplätzen und Nebengebäuden soll mit Rücksicht auf den Straßenraum (Adressbildung) und den privaten Freiraum erfolgen*

b) Berücksichtigung denkmalpflegerischer Belange (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. Teilbereiche sind Bestandteil einer Denkmalzone. Grundsätzlich ist das Quartier in seiner durch die Bestandsgebäude geprägten einheitlichen gestalterischen Geschlossenheit zu entwickeln.

Bei Neubauten ergeben sich insbesondere folgende Merkmale:

- *Die Maßstäblichkeit der Bebauung insgesamt und der einzelnen Bauteile hat auf den angrenzenden Bestand Rücksicht zu nehmen.*
- *Neue Gebäude sollen sich hinsichtlich Gliederung, Proportion und Material an den historischen Bestand anlehnen oder bewusste Kontraste ausbilden.*

c) Berücksichtigung von Aspekten der Nachhaltigkeit (5%)

Ziel ist es insgesamt, unter energetischen Aspekten ein CO₂-neutrales Stadtquartier zu schaffen. Daher sind die in Kapitel 3.4.1 „Erschließungsanlagen, Ver- und Entsorgung, Energiekonzept, Lärm“ definierten Vorgaben einzuhalten. Darüber hinaus sind weitere nachhaltige Maßnahmen am Gebäude möglich und können erläutert werden. Insbesondere sind zu beachten:

- *Möglichst geringer Primärenergiebedarf der Baustoffe*
- *Wiedernutzung (Recycling) von Baumaterialien*

- *Maßnahmen zur Trinkwassereinsparung/Regenwassernutzung*
- *Definition eines Energiestandards unter Berücksichtigung der städtebaulichen Situation*

Image und Innovation

(insgesamt 30%)

a) Architektursprache und Genius Loci

(15%)

Ziel ist es, (einheitliche) architektonische Gesamtkonzepte für Bestandsgebäude und Neubauten zu erzielen. Erwartet werden insbesondere:

- *Maßstäbliche und angemessene Gebäudekubatur und Dachform*
- *Harmonische, aufeinander abgestimmte Materialien und Farben für die Fassadenelemente und Dachflächen*
- *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) und die Verknüpfungen mit dem Freiraum*

b) Wohnqualität/ Wohnformen

(10%)

Um dem Ziel einer sozialen Durchmischung des Quartiers und hier insbesondere den benachbarten Baugemeinschaftsprojekten gerecht zu werden, sind Wohnraumkonzepte gefragt, die sich mit dieser städtebaulichen Situation auseinandersetzen. 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. Folgende Aussagen sind insbesondere zu treffen:

- *Zielgruppe des Wohnraumangebots/ Verknüpfung mit Wohnform*
- *Verteilung von Eigentums- und Mietwohnungen*
- *Definition des Qualitätsstandards*
- *Grundriss- und Freiraumqualität*
- *Barrierefreiheit von einzelnen Wohnungen*

c) Nahmobilität

(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 angesiedelt werden (Nahversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs). Auf Grund der räumlichen Nähe zur Innenstadt sind darüber hinaus alle wichtigen Einrichtungen in kurzer Entfernung erreichbar. Folgende Merkmale sind bei der Angebotsabgabe insbesondere zu berücksichtigen:

- *Nachweis von integrierten Fahrradabstellplätzen*
- *Möglichst direkter barrierefreier Zugang zum öffentlichen Raum*

- *Aussagen zu Abstellflächen für Kinderwagen, Rollatoren etc. (in Abhängigkeit der Wohnform)*

Angebotspreis

(insgesamt 40%)