

Auswahlverfahren zur Grundstücksveräußerung im

„Wohnpark Am Ebenberg“

Baufelder 30a/31, 28/28a

Verkaufsexposé



DSK Deutsche Stadt- und
Grundstücksentwicklungsgesellschaft

Regionalbüro Mainz
Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH & Co. KG
Hindenburgstraße 32, 55118 Mainz

Stand: Juni 2016

Inhalt

1. Gegenstand der Ausschreibung	4
2. Stadt Landau in der Pfalz.....	6
3. Wohnpark Am Ebenberg.....	8
3.1 Lage, Verkehrsanbindung	8
3.2 Bebauung, Altlasten, Kampfmittel, Geologie	9
3.2.1 Kampfmittel.....	10
3.2.2 Geologie	10
3.3 Städtebaurecht / Planungs- und Baurecht	10
3.4 Planerische Zielvorgaben.....	11
3.4.1 Erschließungsanlagen, Ver- und Entsorgung, Energiekonzept, Lärm	13
3.4.2 Ruhender Verkehr	14
3.4.3 Städtebauliche, architektonische Qualität / Denkmalschutz	14
3.5 Fördermöglichkeiten / steuerliche Vergünstigungen	14
3.6 Landesgartenschau 2015	15
4. Auswahlverfahren	16
4.1 Verkaufsobjekte.....	16
4.1.1 Rahmenbedingungen der Entwicklung/ Vorgaben für die einzelnen Baufelder	16
4.2 Weiterführende Informationen	17
4.3 Verfahren.....	17
4.3.1 Zeitlicher Ablauf	18
4.3.2 Ausschreibungsunterlagen.....	19
4.3.3 Abgabe des Gebots	20
4.3.4 Zuschlags- und Wertungskriterien	23
5. Ansprechpartner.....	24
Anhang Luftbildaufnahmen	25

Anlagen (separat):

Anlage 1 - Baufeld 28/28a

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 30a/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

„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 durchgrünten Wohngebiet entwickelt werden.

Die zu erhaltenden und teilweise unter Denkmalschutz stehenden Bestandsgebäude sollen umgenutzt und durch Neubauten sowohl als Geschosswohnungsbau als auch als Stadtvillen ergänzt werden. Mit der Vermarktung von Teilflächen wurde bereits in 2011 begonnen. Die Neubauprojekte sowie Bestandsmodernisierungen befinden sich derzeit in der Umsetzung.

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

Baufeld Nr. 28/28a **ca. 7.257 m²**

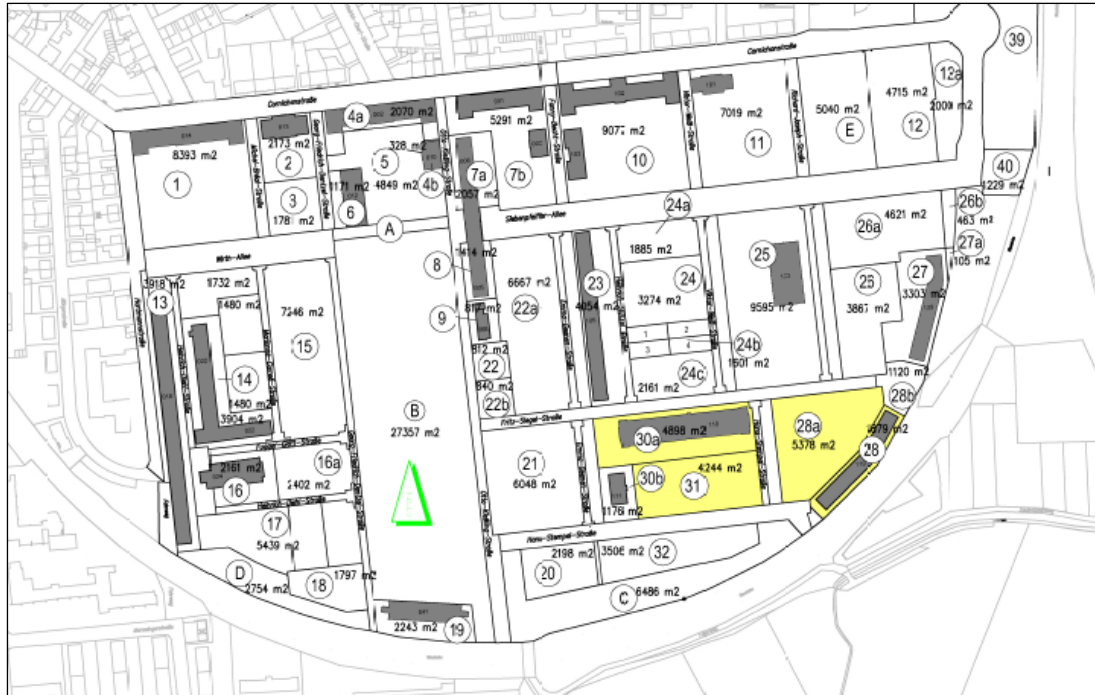
(aufstehendes Bestandsgebäude 119 (erhaltenswert))

Baufeld Nr. 30a/31 **ca. 9.142 m²**

(aufstehendes Bestandsgebäude 110 (erhaltenswert))

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

Die Baufelder 28 und 28 a sowie die beiden Baufelder 30a und 31 werden jeweils in Paketen ausgeschrieben. 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.)

(c) Stadtverwaltung Landau in der Pfalz

2. Stadt Landau in der Pfalz

Die kreisfreie Stadt Landau in der Pfalz liegt im Süden von Rheinland-Pfalz, in der Region Südpfalz, zwischen dem Rhein und dem Pfälzer Wald. Über die Autobahn A65 (Nord-Süd), die Bundesstraße B10 (Richtung Westen) sowie die Regionalbahnanbindung nach Neustadt an der Weinstraße und Karlsruhe können die umliegenden Stadtzentren erreicht werden. Die Einwohnerzahl der Stadt Landau beträgt 2016 ca. 46.000 Einwohner.

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 Technologiebran-

che 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.

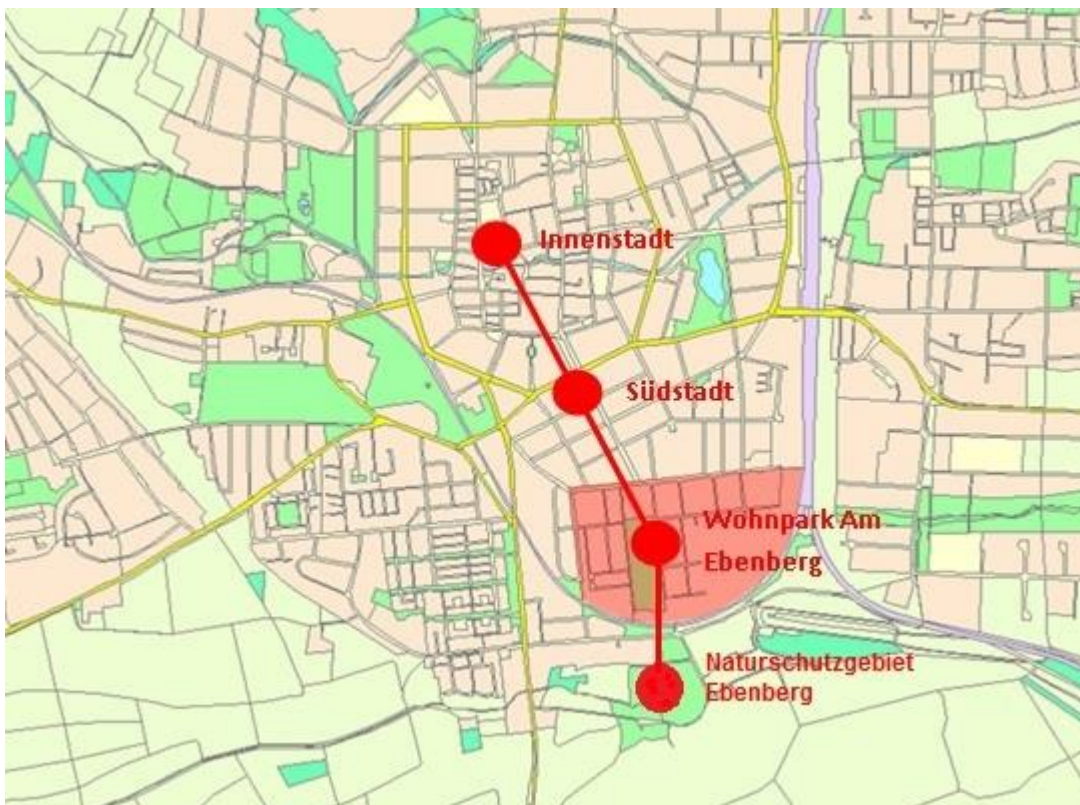
Die Stadt Landau verfolgt eine kontinuierliche und ausgewogene Stadtentwicklungsstrategie, die durch das planungsstrategische Zusammenspiel zwischen Innenstadtentwicklung, Konversionsentwicklung und Weiterentwicklung in den umliegenden Stadtgebieten sowie gewerblichen Ansiedlungen geprägt ist. Die Entwicklung 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, unter der momentan Kanäle und Leitungen verlegt werden und die als provisorischer Ausbau (Paul-von-Denis-Straße) für den Verkehr im Anschluss nutzbar sein wird.



(c) Stadtverwaltung Landau in der Pfalz, Stand Juni 2015 (während der Landesgartenschau 2015)

3.2 Bebauung, Altlasten, Kampfmittel, Geologie

Auf dem Kasernengelände befinden sich nach dem Abbruch des größten Teiles der 78 Bestandsgebäude insgesamt 13 Gebäude (drei- 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.

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 rechtskräftigen 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“ sowie der am 28.12.2015 in Kraft getretenen Gestaltungssatzung für den „Wohnpark Am Ebenberg“. Für die Baudenkmäler und Denkmalzonen findet darüber hinaus das Denkmalschutzgesetz Rheinland-Pfalz Anwendung.

3.4 Planerische Zielvorgaben

Im Rahmen einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme soll der „Wohnpark Am Ebenberg“ für 1.500 bis 2.000 Bewohner realisiert werden. In den nächsten 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 Schicht der Bevölkerung) gewünscht.

Es ist auch eine nutzungsbezogene 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 wurden 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 qualitätsvolles 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 befindlichen Durchgang zum Theodor-Heuss-Platz und dem dahinter liegenden zentralen Grünzug kommt deshalb eine Schlüsselrolle zu. 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 Siebenpfeif-

fer- 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. Sämtliche Straßen sind bereits endgültig hergestellt oder werden bis Ende 2016 als Baustraße hergestellt sein. Die Hausanschlüsse für die Entwässerung werden bis 1 m hinter die Grundstücksgrenze verlegt. Die Versorgungs- und die Telekommunikationsleitungen stellen die Versorgungsträger her.

Für Neubauvorhaben und Bestandsgebäude sind die Vorschriften der jeweils gültigen EnEV anzuwenden. Hier sind besonders die ab 2016 gültigen, verschärften Vorschriften der EnEV 2014 in den Bereichen Primärenergiebedarf (QP) und Gebäudehülle (H'T) zu beachten. 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 und in Tiefgaragen zu erfolgen. 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 und 2).

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.

Neben den denkmalgeschützten Gebäuden wurden weitere Gebäude als erhaltenswert eingestuft. Zusammen bilden sie die geschichtliche, architektonische und städtebauliche Einbindung der Neubauten des Quartiers an die umgebende Stadt. Die erhaltenswerten Bestandsgebäude der vorliegenden Ausschreibung müssen erhalten und mit Rücksicht auf das quartiersprägende Erscheinungsbild saniert werden. Die genauen Vorgaben sind den Anlagen zu entnehmen.

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 stattgefundene Landesgartenschau ist ein Entwicklungsimpuls für die gesamte Entwicklung der Fläche erfolgt. Die Herstellung des zentralen Grünzuges, dem Südpark, als ein Hauptmerkmal des neuen „Wohnpark Am Ebenberg“ wurde im Rahmen der Landesgartenschau abgeschlossen und leistet einen wichtigen Beitrag für die Wohnbauentwicklung. Der Grünzug stellt die Verbindung/ Verlängerung der Südstadt in den südlich angrenzenden Landschaftsraum dar. Ebenfalls südlich der Bahnlinie ist der Sport- und Freizeitcampus der ehemaligen Landesgartenschau verortet. Diese Daueranlagen stellen für den „Wohnpark Am Ebenberg“ hochwertige Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe dar.

4. Auswahlverfahren

4.1 Verkaufsobjekte

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

Baufeld Nr. 28/28a **ca. 7.257 m²**

(aufstehendes Bestandsgebäude 119 (erhaltenswert))

Baufeld Nr. 30a/31 **ca. 9.142 m²**

(aufstehendes Bestandsgebäude 110 (erhaltenswert))

Die Baufelder 28 und 28 a sowie die beiden Baufelder 30a und 31 werden jeweils in Paketen ausgeschrieben. Die Bedingungen und Kriterien zu den Baufeldern können den Anlagen 1 und 2 entnommen 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 und 2 entnommen werden. 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 (m ²)	Kaufpreis als	Wertungskriterien	Euro/m ² (Mindestgebot)	Summe (in €)
Nr. 28 und 28 a	7.257	Mindestgebot	Fachliche Kriterien: 60%; Angebotspreis: 40%	176 Euro/m ²	1.277.232
Nr. 30a und 31	9.142	Mindestgebot	Fachliche Kriterien: 60%; Angebotspreis: 40%	231 Euro/m ²	2.111.802

4.2 Weiterführende Informationen

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-ebenbergl.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 über ein Auswahlverfahren. Aufgrund der hohen Bedeutung des Konversionsprojektes für die gesamtstädtische 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.

Um die Gleichbehandlung aller Bieter im Verfahren zu gewährleisten, erfolgt die Bewertung der Angebote nach der anonymen Vorprüfung der fachlichen Kriterien, durch ein ausgewähl-

tes Gremium. Dieses setzt sich zusammen aus Vertretern der Verwaltung der Stadt Landau, der DSK, dem Büro Post und Welters sowie aus Mitgliedern des Bauausschusses der Stadt Landau. Ebenfalls Bestandteil dieses Gremiums ist jeweils ein externer Experte aus den Gebieten der Stadtplanung, der Architektur sowie der Landschaftsplanung.

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

1. Vorstellung und Diskussion der anonymen Vorprüfungsergebnisse
2. Öffnen der Bietererklärungen und der Kaufpreisangebote zum Abschluss der Vorstellung
3. Prüfung von Ausschlusskriterien
4. Bewertung des Kaufpreises und Erstellen der Gesamtbewertung

Nach der Ermittlung des besten Angebotes erfolgt die Beratung und Beschlussfassung zur Vergabe der Baufelder im Bauausschuss und Stadtrat. Alle Bieter werden umgehend mit einem Zu- oder Absageschreiben über die Entscheidung des Stadtrates informiert.

Die erfolgreichen Bieter werden zeitnah zu Erstgesprächen mit dem Stadtbauamt und der DSK eingeladen. Jeder unterlegene Bieter erhält innerhalb eines Monats nach der Entscheidung des Stadtrates eine schriftliche Begründung der Vergabeentscheidung.

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

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.

4.3.1 Zeitlicher Ablauf

Derzeit sind folgende Schritte für das Vergabeverfahren vorgesehen:

- | | |
|----------------------------|------------------------------------|
| — Grundstücksausschreibung | 26. Juli 2016 – 28. September 2016 |
| — Gebäudebesichtigung | 21. September 2016 |
| — Rückfragenkolloquium | 05. Oktober 2016 |

- Abgabe der Konzepte und Gebote 01. Dezember 2016
- Vergabeentscheidung Mitte Februar 2017

Das Rückfragenkolloquium am **5. Oktober 2016** findet im Ratssaal der Stadt Landau (Marktstraße 50, 76829 Landau in der Pfalz, Seiteneingänge) um **14:00 Uhr** statt.

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.

Eine **Besichtigung der Gebäude** wird an folgenden Terminen angeboten:

- | | |
|-------------|--|
| Gebäude 110 | Mittwoch, 21. September 2016 von 14:00 -15:00 Uhr |
| Gebäude 119 | Mittwoch, 21. September 2016 von 15:30 – 16:30 Uhr |

Ein Mitarbeiter des Eigentümers wird an diesem Tag vor Ort sein, um den Zugang zu den Gebäuden zu gewährleisten. Im Rahmen der Gebäudebesichtigung ist keine Beantwortung von Rückfragen möglich.

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-ebenber.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 2016“ 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,
- Gestaltungssatzung
- Vermarktungslageplan, Stand Juni 2016

- 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. 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
- Informationen zur Kampfmittelfreiheit

Die Kenntnis aller Unterlagen - sowohl der frei als auch der gegen Gebühr verfügbaren - ist Voraussetzung für die Teilnahme am Auswahlverfahren.

4.3.3 Abgabe des Gebots

Gebote sind für jedes einzelne Baufeldpaket gesondert einzureichen.

Ansonsten sind Angebote für beide Baufeldpakete zusammen nicht zulässig und werden von der Wertung ausgeschlossen.

Jedem Gebot sind 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) – insbesondere die explizit geforderten - in den Gebäuden, einschließlich dem Nachweis der Stellplätze, Erschließung sowie Freiraumkonzept, aus dem auch die verwendeten Materialien und Elemente erkennbar werden.
- Der Nachweis von ausdrücklich geforderten Nutzungen mit Flächeangaben hat über den Grundriss zu erfolgen.
- 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.

Die Angebotsunterlagen sind bis Donnerstag, den **01. Dezember 2016** ausschließlich an folgende Adresse **anonym** und in deutscher Sprache zu senden oder bis **12:00 Uhr**, dort abzugeben:

Stadt Landau in der Pfalz

Stadtbauamt

Abteilung Stadtplanung und Stadtentwicklung

Königstraße 21

76829 Landau in der Pfalz

Auf die Dienstzeiten wird verwiesen.

Für einen fristgerechten Eingang der geforderten Unterlagen sind die Bieter verantwortlich. Als Zeitpunkt der Abgabe gilt im Falle der Einlieferung bei der Post oder einem anderen Transportunternehmen der Tagesstempel, unabhängig von der Uhrzeit.

Die Angebotsunterlagen sind 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). Zur Wahrung der Anonymität ist als Absender die Anschrift des Empfängers mit der Kennzeichnung „Wohnpark am Ebenberg – Auswahlverfahren 2016“ zu verwenden. Dies gilt für alle drei Umschläge.

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 2016“ 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 2016“ zu versehen.

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 ist die o. g. Voraussetzung erfüllt. Niedrigere Gebote als das Mindestgebot 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 und 2 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 unter Mitwirken von drei Experten aus dem Fachgebiet des Städtebaus, der Architektur und der Landschaftsplanung. 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 Katharina Cavelius

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

Anhang Luftbildaufnahmen



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

Baufelder 28/28a



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

Baufelder 30a/31



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

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