Anlage 1 – Baufeld 28a und Baufeld 28 mit dem aufstehenden Bestandsgebäude 119

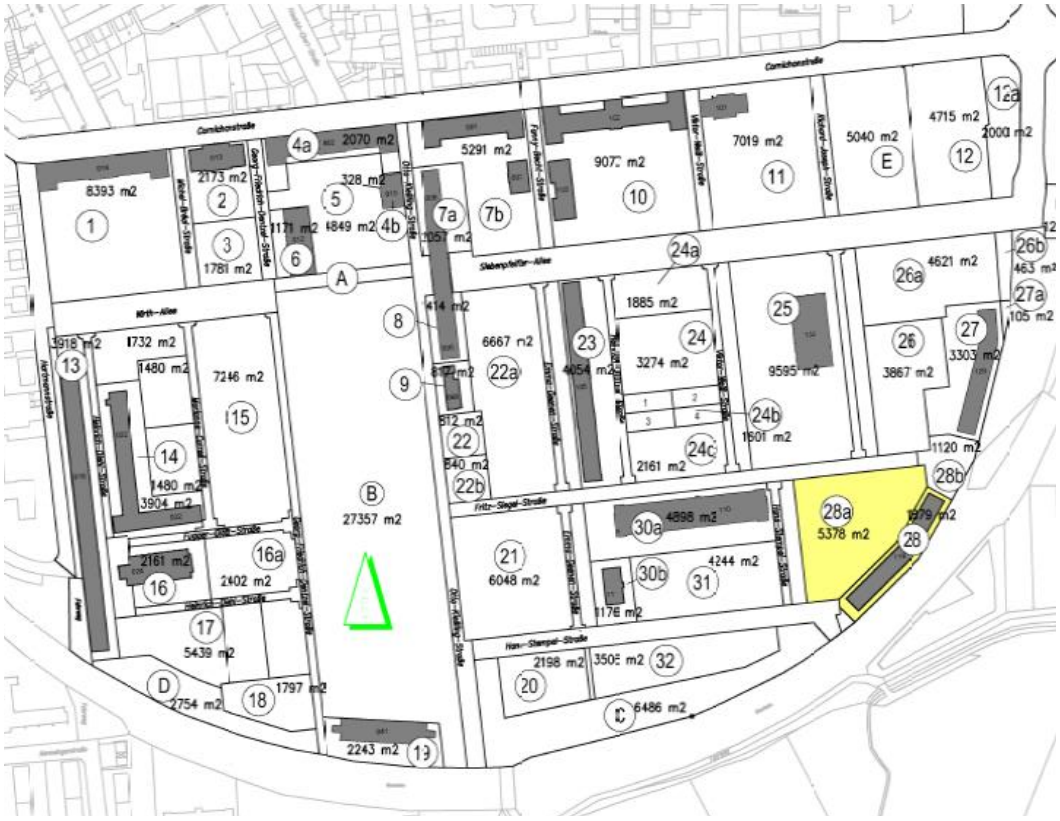
1. Kurzbeschreibung des Baufelds/ Städtebauliche Qualitäten:

Die Baufelder 28/28a bilden den südöstlichen Abschluss des „Wohnpark Am Ebenberg“. Der aufstehende charakteristische Gebäudebestand und das angedachte zu den Straßen orientierte Neubaukörper-Ensemble schaffen einen großen privaten Innenbereich.

Die erhaltenen Bestandsgebäude, welche an die ehemalige Nutzung des Geländes als bayrische/französische Militärkaserne erinnern, fassen die Baufelder räumlich und prägen den genius loci. Insbesondere das Bestandsgebäude 119 bildet zusammen mit dem nördlich gelegenen Zwillingsbau 129 einen besonderen städtebaulichen Abschluss, der von der Bahnstrecke, der Fußgängerbrücke und aus dem Wohngebiet heraus wahrgenommen wird.

Im Westen und Süden angrenzende, öffentliche Grünflächen der Landesgartenschau 2015 schaffen zusätzliche Freiraumqualitäten im Lebensumfeld. Der „Wohnpark Am Ebenberg“ bietet neben unterschiedlichen Wohnformen und Bautypologien zahlreiche Nutzungen an: Fußläufig sind Kitas, Gastronomie, Einkaufsmärkte, Park- und Sportanlagen sowie kleine Gewerbeeinheiten (z.B. Büros, Friseur usw.) erreichbar. Über die nahegelegene Fußgänger- und Radfahrerbrücke ist außerdem in 5 min der Gewerbepark „Am Messegelände“ mit seinen vielfältigen Sport- und Freizeitangeboten zu erreichen.

Die Baufelder befinden sich im sogenannten „Garten-Quartier“ (weitere Informationen hierzu im Gestaltungshandbuch) und sind damit im Sinne eines stark durchgrünten gartenbezogenen Wohnens zu beplanen.



Lage der Baufelder 28/28a, Quelle: Stadtverwaltung LD

Die städtebauliche Umgebung ist bislang nur durch die Bestandsgebäude vorgeprägt und soll mit vollständiger Bebauung (gemäß Rahmenplan) in ähnlicher Dichte und Maßstab ergänzt werden.

2. Städtebauliche Rahmenbedingungen:

Das Baufeld 28 hat eine Größe von ca. 1.879 m². Der Gebäudebestand ist zu erhalten. Das Bestandsgebäude soll unter heutigen Gesichtspunkten saniert werden, wobei ein sensibler Umgang mit der alten erhaltenswerten Bausubstanz erwartet wird. Es wurde ursprünglich als Pferdestall gebaut und erst später zu Garagen umgenutzt. In diesem Zusammenhang wurden auch die Westseite prägenden Garagentore eingebaut (weitere Informationen siehe PBS-Gutachten).
Die ursprüngliche Bestandskubatur und Fassadengliederung des Gebäudes soll ablesbar bleiben. Die 92 m Gebäudelänge bildet zusammen mit dem Zwillingsbau eine starke städtebauliche Figur aus. Deshalb sollten Eingriffe in das Gebäude gut überlegt erfolgen, da sie über die gesamte Wirkungslänge betrachtet werden müssen. Die Toröffnungen auf der Westseite, die zwei Giebelausbildungen, Sockel, Traufgesims und das hohe Dach sind die prägenden Elemente der Architektur, welche in Umfang und Unterteilung erhalten werden sollen.

Das Baufeld liegt an der Bahnstrecke, welche in Tieflage vorbei führt. Dennoch ist hier mir Immissionen zu rechnen, die auf die Ausrichtung, die Nutzung und den Schallschutzstandard des Gebäudes Auswirkungen haben. Hier ist der Bebauungsplan C25 heranzuziehen.

Das Baufeld 28a hingegen ist unbebaut und hat eine Größe von ca. 5.378 m². Der Rahmenplan sieht eine grobkörnige, zweigeschossige Bebauung vor, welche um ein Staffelgeschoss erweitert werden kann. Gewünscht ist hier der Entwurf einer riegelartigen Bebauung, die den mächtigen Gebäudekörpern im Westen im geeigneten Maßstab entgegen tritt. Die Riegel können aufgebrochen werden, solange die räumliche Fassung der öffentlichen Straßenräume nicht darunter leidet. Insbesondere die Ecksituation Fritz-Siegel-Straße/Hans-Stempel-Straße sollte nicht als Freiraum ausgebildet werden. Typologisch ist ein großes Spektrum denkbar: Von einer Blockrandbebauung, über Townhouses, Reihenhäuser oder Mehrfamilienhäuser.

Die Nutzung der Neubauten profitieren erheblich von dem im Westen gelegenen und bereits hergestellten 10 m breiten öffentlichen Grünstreifen, der nicht zur Grundstückserschließung herangezogen werden kann. Nach Westen sind dem Gebäude mindestens 3 m breite private Freiflächen zugeordnet (siehe Bebauungsplan), 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. Eine Überfahrt der westlichen Grünanlage ist ausgeschlossen.

3. Nutzungsvorgaben:

Der rechtskräftige Bebauungsplan C25 setzt für das Grundstück des Bestandsgebäudes ein Mischgebiet fest. Es wird empfohlen hier auf die Unterbringung von intensiven Wohnnutzungen zu verzichten und stattdessen Nebenanlagen, Atelier- oder Büroräume vorzusehen.

Das Baufeld 28a liegt im „Allgemeinen Wohngebiet“ und kann durch nicht störendes Gewerbe ergänzt 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“.
- Gestaltungssatzung „Wohnpark Am Ebenberg“

Ferner sind folgende städtebauliche und gestalterische Ziele der Stadt Landau bei der Überplanung des Baufeldes 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 **Situation Ecke** „Fritz-Siegel-Straße/ Hans-Stempel-Straße“ ist besonderen Wert zu legen.
  Ziel ist die Ausbildung von Riegeln, die die **Raumkanten** zu den Straßen definieren. Gleichzeitig ist im Sinne des gartenbezogenen Wohnens eine partielle Öffnung der Baukörper gewünscht, wo es städtebaulich sinnvoll ist. Vor- und Rücksprünge von den im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen zum öffentlichen Raum sind zu vermeiden und sind nur in begründeten Ausnahmefällen zulässig.
- Zur Entwicklung einer gewissen Urbanität sind die Regelungen der städtebaulichen Dichte 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 28 ist die Errichtung eines Staffelgeschosses nicht verpflichtend, wird aber vor dem Hintergrund der Grundstücksausnutzung und den umgebenden Baukörperhöhen empfohlen.
- Der Nachweis der erforderlichen Stellplätze muss in einer **Tiefgarage** auf Baufeld 28 erfolgen. Die Zu- und Abfahrt muss über die „Fritz-Siegel-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. **Nebennutzungen** (Abstellräume, Fahrradparkplätze etc.) sind vorzugsweise in die Tiefgarage oder Gebäude zu integrieren. Sollte eine Integration nicht möglich sein, sind diese in ein einheitliches Gestaltungskonzept zu integrieren.
- 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 Vorgartenzonen sind gemäß dem Gestaltungshandbuch zu gestalten.
- **Einfriedung** des Baufeldes ist zwingend vorzunehmen. Hierzu sind die Empfehlungen des Gestaltungshandbuchs/ Vorgaben der Gestaltungssatzung zu beachten.
- Die **Eingänge** der Gebäude sollen möglichst direkt zur erschließenden Verkehrsfläche zu orientieren. Zugänge über den straßenbegleitenden Grünzug an der Hans-Stempel-Straße sind nicht zulässig.
- Die **Farbe und Materialität** der Neubauten sollen gemäß den Empfehlungen des Gestaltungshandbuchs und in Abstimmung auf die Bestandsgebäude gewählt werden.
- Der Übergang zum westlich angrenzenden öffentlichen Grünstreifen soll offen und transparent gem. der Ausführungen unter Punkt 2 gelöst werden.
- Der durch die Neubauten entstehende innenliegende Freibereich ist zumindest in Teilen gemeinschaftlich zu nutzen.

Darüber hinaus bestehen für das Bestandsgebäude 119 folgende Vorgaben:

- Es ist kein Kulturdenkmal, wurde aber als erhaltenswert eingestuft. Deshalb gilt hier analog den Vorgaben des Denkmalschutzes der Grundsatz der **Eingriffsminimierung**. Vorhandene bauzeitliche Elemente (Gesimse, Gewände, Fenster, Dachform 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.
- Auf Dachaufbauten, Solaranlagen, Antennen, Sendemasten auf dem Bestandsgebäude sollte verzichtet werden.
- Die Gestaltungsfibel sowie –satzung geben weitere Orientierung und Vorgaben.
- Ein entsprechendes Gutachten zur Einschätzung von Sanierungs- und Nutzungsmöglichkeiten aus dem Jahr 2013 (PBS Architekten) wird gegen eine Schutzgebühr zur Verfügung gestellt.

5. Grundsätze der Ausschreibung:

- Die Ausschreibung erfolgt kombiniert für Baufeld 28 und 28a, d.h. es ist nur ein Konzept/Angebot für beide Baufelder abzugeben. Kombinierte Bewerbungen mit den Baufeldern 30a/31 der parallel laufenden Ausschreibung und Angebote für mehrere Baufelder im Paket sind nicht möglich und werden ausgeschlossen.
- Die Veräußerung der Baufeldes 28/28a erfolgt mindestens zum Verkehrswert, das Mindestgebot liegt bei 176 €/m².
- 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:

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

Für die Oberkriterien gelten die nachfolgend angeführten Unterkriterien und Gewichtungen:

Städtebauliche Qualität (insgesamt 40 %)

a) Städtebauliche Planung (20%)

Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplans, der Gestaltungssatzung 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 und der Gestaltungssatzung „Wohnpark Am Ebenberg“ sind bei der Planung zu berücksichtigen. Dies gilt insbesondere für die Festsetzungen zu:

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

- *Unterbringung von Stellplätzen in der Tiefgarage und Einbindung der oberirdischen Stellplätze in die Freiraumplanung*

Gestaltungssatzung

- *Dächer*
- *Materialität und Farbe der Fassaden*
- *Freibereiche und Einfriedung*
- *Nebenanlagen, Werbung*

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) <u>Berücksichtigung denkmalpflegerischer Belange (10%)</u>

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. Auf den erhaltenswerten Gebäuden sind diese in die Fassade/Dachhaut integriert ausnahmsweise zulässig.*

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 (10%)

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*
- *Einhaltung des geforderten KFW-Standards sowie Einhaltung der EnEV für den Bestand*

Image und Innovation (insgesamt 20 %)

a) Architektursprache: Einhaltung der Vorgaben des Gestaltungshandbuchs und der Gestaltungssatzung sowie deren 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/Barrierefreiheit (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%)