

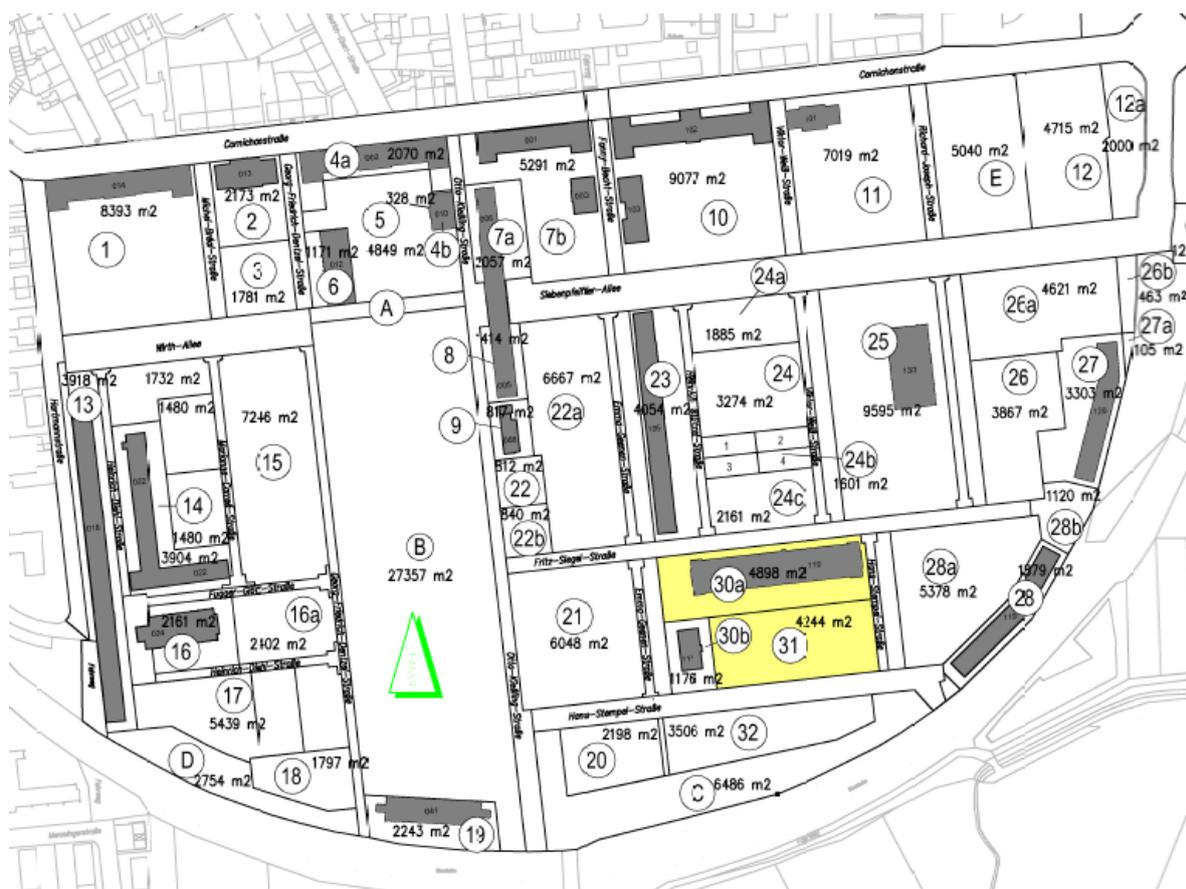
Anlage 2 – Baufeld 30a mit dem aufstehenden Bestandsgebäude 110 und Baufeld 31

1. Kurzbeschreibung des Baufelds/ Städtebauliche Qualitäten:

Auf den Baufeldern 30a, 30b und 31 soll ein architektonisches und städtebauliches Ensemble entstehen, welches mit den großen, prägnanten Bestandsgebäuden und einen darauf abgestimmten Neubaukörper auf die umliegende Bebauung ausstrahlen wird und damit für diese eine architektonische Kulisse bildet.

Der Stadtblock wird von den Straßenzügen Fritz-Siegel-Straße im Norden, Hans-Stempel-Straße im Osten sowie Süden und Emma-Geenen-Straße im Westen umschlossen. Sie liegen im südöstlichen Bereich des „Wohnpark Am Ebenberg“.

Die Haupteinfahrt für den motorisierten Verkehr erfolgt über die östliche Hans-Stempel-Straße, da hier keine größeren öffentlichen Grünflächen oder Fußwege durchschnitten werden müssen. Zur „Emma-Geenen-Straße“ ist den Baufeldern ein 10 m breiter öffentlicher Grünzug vorgelagert sowie ein Baumensemble aus dem Altbestand des Wohnparks, welche in ihrer Qualität nicht durch großflächige Erschließungsanlagen beeinträchtigt werden sollen. Die öffentlichen Straßenräume haben eine hohe Qualität mit ausgeprägtem Baumbestand.



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

Die drei Baufelder stehen nicht nur durch ihren Sichtbezug in Abhängigkeit zueinander: Sie bilden einen inneren Freiraum aus, für den es ein schlüssiges Freiraum- und Erschließungskonzept zu erarbeiten gilt. So muss auf dem Baufeld 31 neben einem Neubau auch eine Tiefgarage für den gesamten Stellplatzbedarf des kleinen Quartiers, eine interne oberirdi-

sche Erschließung der verschiedenen Nutzungen sowie eine ansprechende Freiraumkonzeption vorgesehen werden (siehe Details unter Punkt 4.).

Zur Ausschreibung stehen das ca. 4.898 m² große Baufeld 30a und das Baufeld 31 mit ca. 4.244 m². Das Baufeld 30b ist bereits in der Ausschreibung 2015 vermarktet worden, muss aber in die städtebaulichen Überlegungen einfließen.

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 zwei- bis dreigeschossigen Riegeln im Osten, von drei- bis viergeschossigen Punkthäusern (z. B. Stadtvillen) im Süden und der bereits realisierten drei- bis viergeschossigen Neubauten des Schulze-Delitzsch-Carrée im Westen.

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

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 zwei 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 auf dem **Baufeld 30a und/oder dem Baufeld 31** zu schaffen. Darüber hinaus ist es zur Belebung des Quartiers erforderlich, kleinräumig wohngebietsverträgliche kleingewerbliche Nutzungseinheiten, z. B. für Frisör, Bäcker, Praxen, anzubieten. Ein Angebot an Mietwohnung wird ebenfalls gefordert. Siehe hierzu Punkt 3.

Die Ausformung und Lage des Neubaukörpers **auf Baufeld 31** ist gemäß Bebauungsplan freigestellt. Aus städtebaulicher Sicht ist die Orientierung zur Hans-Stempel-Straße zur Ausformung einer Raumkante nach Südosten aber zu bevorzugen. Die Höhe ist auf drei Geschosse festgesetzt mit der Möglichkeit der Erweiterung auf ein Staffelgeschoss.

3. Nutzungsvorgaben:

Auf den Baufeldern 30a und 31 ist folgende Nutzungsverteilung zu schaffen:

A. Mindestens 40% der Bruttogeschossfläche sollen für altengerechtes, barrierefreies Wohneigentum vorgehalten werden.

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 die dafür vorgesehenen Gebäude ist mit dem örtlichen Sozialhilfeträger ebenfalls vor der Unterzeichnung des Kaufvertrages abzustimmen.

B. Mindestens 30% der Bruttogeschossfläche sollen als Mietwohnungen vorgehalten werden.

Sofern Mietwohnungsbau im Gebäude 110 vorgesehen wird obliegt es den Bewerbern eine Abwägung zwischen dem Umfang des Mietwohnungsbaus und dem Eingriff in das erhaltenswerte Gebäude 110 vorzunehmen. 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.

C. Mindestens 25% der Erdgeschossflächen sollen als ergänzende Dienstleistungs-/Gewerbeeinheiten vorgehalten werden.

In den Erdgeschossflächen der Gebäude sind auf mindestens 25% aller Erdgeschossflächen kleingewerbliche Nutzungseinheiten, z. B. für Frisör, Bäcker, Praxen etc., anzubieten. Hier sind die zulässigen Nutzungen, welche im Bebauungsplan C25 unter „Allgemeines Wohngebiet WA3b“ festgesetzt sind, zu beachten. Die restlichen Nutzungen können gemäß Bebauungsplan C25 erfolgen, wobei eine Nutzungsmischung, soweit sie wohngebietsverträglich ist, favorisiert wird.

Die Nutzungsverteilungen dürfen sich nicht überlagern. Die Bewerber werden gebeten die verschiedenen Nutzungsbereiche (Mietwohnungsbau, altengerechtes Wohnen, Einzelhandel) in den Planunterlagen eindeutig zu kennzeichnen (z.B. unterschiedlich farbige Darstellung), um so eine eindeutige Zuordnung und eine bessere Bewertung zu gewährleisten. Die endgültige Festlegung erfolgt konzeptabhängig im Kaufvertrag.

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“

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

- Die **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 Nachweis der erforderlichen Stellplätze für alle drei Baufelder hat in der zwingend zu errichtenden **Tiefgarage** zu erfolgen. Die Zu- und Abfahrt kann über max. jeweils eine Zu- und Abfahrt erfolgen und sollte 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. Für die Nutzung auf Baufeld 30b sind 7 zusätzliche Stellplätze in der Tiefgarage vorzusehen. Konzeptabhängig sind für Baufeld 30a und 31 ca. 30 – 40 Stellplätze nachzuweisen. Als Kostenansatz werden maximal ca. 20.000 Euro pro Stellplatz (brutto) einkalkuliert. Die Verrechnung erfolgt mit den künftigen Bauherrn/ Investor der Baufelder. Die Sicherung erfolgt über Baulasten.
- 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 Stellplätze wird besonderen Wert gelegt, wenn sie sich zum Straßenraum orientieren und den Sichtbezug zum Gebäude und die Adressbildung beeinflussen. Auf die Empfehlungen des Gestaltungshandbuchs und die Vorgaben der Gestaltungssatzung wird verwiesen.
- Der großzügige **Baumbestand** im Westen des Baufeldes 30a muss erhalten und in die Planung integriert werden.
- 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. Seitens der Unteren Denkmalbehörde werden Vorgaben zur Dacheindeckung sowie zu Fenstergestaltung, -gliederung und -farbgebung erfolgen.
- Auf Dachaufbauten, Solaranlagen, Antennen, Sendemasten auf dem Bestandsgebäude sollte verzichtet werden. Der Ausbau des Dachgeschosses ist gemäß den Vorgaben der Gestaltungssatzung und –fibel möglich.

5. Grundsätze der Ausschreibung:

- Die Ausschreibung erfolgt kombiniert für Baufeld 30a und 31, d.h. es ist nur ein Konzept/Angebot für beide Baufelder abzugeben. Kombinierte Bewerbungen mit den Baufeldern 28/28a der parallel laufenden Ausschreibung und Angebote für mehrere Baufelder im Paket sind nicht möglich und werden ausgeschlossen.
- Die Veräußerung der Baufelder 30a/31 erfolgt mindestens zum Verkehrswert, das Mindestgebot liegt bei 231 €/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 30 %

Image und Innovation 10 %

Soziale Kriterien 20 %

Angebotspreis 40 %

Für die Oberkriterien gelten die nachfolgend angeführten Unterkriterien und Gewichtungen:

Architektonische und städtebauliche Qualität (insgesamt 30 %)

a) Städtebauliche Planung (10%)

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:

- *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) 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.*
- *Es wird empfohlen, auf den erhaltenswerten Gebäuden auf Photovoltaikanlagen und sonstigen Energiegewinnungsanlagen zu verzichten. Auf Gestaltungshandbuch und Gestaltungssatzung wird verwiesen.*

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 10 %)

Architektursprache: Einhaltung der Vorgaben des Gestaltungshandbuchs und der Gestaltungssatzung sowie deren gestalterischen Vorgaben Ziel ist es, (einheitliche) architektoni-

sche 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 der Wohnungen insgesamt mit dem Freiraum*

Soziale Kriterien (insgesamt 20 %)

a) Wohnqualität/ betreute Wohnformen (15%)

- *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*
- *regelmäßiges Betreuungsangebot zur Alltagsbegleitung*
- *Anbindung an Dienstleister für hauswirtschaftliche Hilfen und ambulante Pflegedienste*

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*
- *Direkter barrierefreier Zugang zum öffentlichen Raum*
- *Aussagen zu Abstellflächen für Kinderwagen, Rollatoren etc. (in Abhängigkeit der Wohnform)*

Angebotspreis (insgesamt 40%)