Stadt Landau in der Pfalz

Sitzungsvorlage
610/497/2018

Amt/Abteilung: Abteilung Stadtplanung und Stadtentwicklung Datum: 22.03.2018	Aktenzeichen: 61_41 610 St		
An:	Datum der Beratung	Zuständigkeit	Abstimmungsergeb.
Stadtvorstand	09.04.2018	Vorberatung N	
Bauausschuss	17.04.2018	Vorberatung Ö	
Stadtrat	24.04.2018	Entscheidung Ö	

Betreff:

Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme „Konversion Landau Süd“ - Auswahlverfahren zur Grundstücksveräußerung im „Wohnpark Am Ebenberg“ (Ausschreibung 2017): Veräußerung des Baufeldes 11

Beschlussvorschlag:

1. Das Angebot des Bieters 1001 für das Baufeld 11, im Einzelnen bestehend aus der Bietererklärung, dem Kaufpreisangebot und dem Bebauungskonzept, wird angenommen. *(Hinweis: Die Bietererklärung wird im Stadtrat bekannt gegeben.)*

2. Das Baufeld mit einer Größe von ca. 7.019m² wird zum Kaufpreis in Höhe von 1.951.282,- EURO (278 Euro/qm) an den Bieter 1001 veräußert.

3. Die Verwaltung wird beauftragt mit dem Bieter eine höhere Übereinstimmung des vorgelegten Bebauungskonzepts mit dem städtebaulichen Rahmenplan „Wohnpark Am Ebenberg“ und der dazugehörigen Gestaltungsfibel „Wohnpark Am Ebenberg“ abzustimmen.

4. Die Verwaltung / DSK wird beauftragt den Kaufvertrag vorzubereiten und abzuschließen.

5. Die Verwaltung wird im Falle eines Scheiterns des Projekts des erstplatzierten Bieters 1001 beauftragt, in Verhandlung mit dem Zweitplatzierten Bieter 1005 einzutreten und den Gremien einen Vergabevorschlag vorzulegen.

Begründung:

Hintergründe zum Verfahren:

Mit der aktuellen Ausschreibung der Baufelder mit z.T. aufstehenden, erhaltenswerten Bestandsgebäuden im „Wohnpark Am Ebenberg“ soll der Forderung nach einer weiterhin zügigen Vermarktung und einer sukzessiven marktorientierten Entwicklung des Konversionsgeländes unter Berücksichtigung städtebaulicher, funktionaler, architektonisch-gestalterischer sowie sozialer Kriterien Rechnung getragen werden.

Der hier vorliegende Vergabevorschlag ist Ergebnis der vom Stadtrat am 05.09.2017

beschlossenen Grundstücksausschreibung der Baufelder 11, 24b, 25a/25c, 26d in der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme „Konversion Landau Süd" und beruht auf folgendem Verfahren:

05.09.2017 Stadtratsbeschluss zum Verfahren inkl. Ausschreibungsunterlagen (Vergabekriterien und Exposé)

15.09.2017 Veröffentlichung der Grundstücksausschreibung:
Bekanntmachung in regionalen und überregionalen Tageszeitungen sowie entsprechende Veröffentlichungen auf den einschlägigen Internetseiten, der Internetseite der Stadt Landau und auf www.wohnpark-am-ebenberg.de

17.10.2017 Rückfragenkolloquium
Beantwortung der von interessierten Teilnehmern vorgebrachten Fragen

bis 08.12.2017 Abgabe der Angebote durch die Bieter
Für die fünf Baufelder, welche zu 4 Vergabeeinheiten zusammengefasst wurden, sind insgesamt 17 Gebote eingegangen:

- BF 11 5 Gebote
- BF 24b 2 Gebote
- BF 25a/25c 6 Gebote
- BF 26d 4 Gebote

Alle Angebote wurden anonym und fristgerecht eingereicht.

bis 06.02.2018 Vorprüfung durch das beauftragte Büro Post Welters + Partner aus Dortmund

07./ 08.02. 2018 Nicht-öffentliche Jurysitzung:
Für die Baufelder 11, 25a/c und 26d wurde das folgende Verfahren durchlaufen:

1. Vorstellung der Arbeiten durch das Büro Post Welters + Partner (Prof Hartmut Welters, Nina Vollmann)
2. 1. Wertungsrundgang: Diskussion und Beratung der anonymen Beiträge im Gremium und Bildung der engeren Wahl (jeweils 2 Arbeiten pro Baufeld) durch Abstimmung der Stimmberechtigten
3. 2. Wertungsrundgang: Bildung einer Rangfolge durch Abstimmung der Stimmberechtigten
4. Platzierung der Arbeiten durch Bepunktung und verbale Einzelbeurteilung anhand der fachlichen Kriterien
5. Öffnung der Kaufpreise und endgültige Platzierung
6. Vergabe-Empfehlung

Bei Baufeld 24b wurde mangels Angeboten Schritt 2 und 3 zusammengefasst.

Teilnehmer der Jurysitzung:

- Fachpreisrichter (3 Stimmen): Prof. Kunibert Wachten (Architekt und Stadtplaner, Vorsitz), Prof. Ulrike Kirchner (Landschaftsarchitektin), Uwe Knauth (Architekt)
- Sachpreisrichter (2 Stimmen): Hermann Demmerle, Rudi Eichhorn, Andrea Heß
- Vertreter der Verwaltung (ohne Stimmrecht)

- Vertreter der DSK als Treuhänder der Stadt Landau (ohne Stimmrecht)

Rahmenbedingungen für das Baufeld laut Ausschreibung

Das Baufeld 11 soll zum Festpreis veräußert werden, welcher dem Verkehrswert zzgl. der Nachzahlungsverpflichtung an den Bund auf Grund des Nicht-Abrisses des Bestandsgebäudes 101 entspricht. Der Kaufpreis fließt entsprechend nicht mit in die Wertung ein, die fachlichen Beurteilungskriterien betragen 100%. Damit wird das Baufeld bewusst dem allgemeinen Bieterwettbewerb auf dem Grundstücksmarkt entzogen, um qualitativ hochwertigen sozialen Wohnungsbau zu ermöglichen und Wohnraum für Menschen mit geringem Einkommen zu schaffen. Dieses bedeutet, dass mindestens 50 % und maximal 80 % der Geschossfläche zeitlich befristet als sozialer Wohnraum zur Verfügung gestellt werden. Dieser 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.

Gewünscht ist die Entwicklung eines urbanen Baublocks mit der Ausbildung von Raumkanten, die den Straßenraum klar definieren. Partielle Öffnungen können zugelassen werden, wenn die räumliche Fassung der Straßenräume nicht darunter leidet. Das Bestandsgebäude ist sensibel zu sanieren, die ursprüngliche Bestandskubatur und Fassadengliederung des Gebäudes soll ablesbar bleiben. Der Nachweis der bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätze soll vorrangig in einer zu errichtenden Tiefgarage erfolgen. Die Zu- und Abfahrt kann über maximal jeweils eine Zu- und Abfahrt erfolgen und muss in den/ die Neubauten integriert sein. Die Eingänge der Gebäude sollen möglichst direkt zur erschließenden Verkehrsfläche (Cornichonstraße, Siebenpfeiffer-Allee) orientiert sein und nicht als Seiten- oder Hintereingang versteckt sein. Nebennutzungen (Abstellräume, Fahrradparkplätze etc.) sind vorzugsweise in die Gebäude zu integrieren.

Zur Förderung des Zusammenlebens und des Austausches sollen ein Anteil von geförderten Wohnungen zur gemeinschaftlichen Nutzung für die Hausgemeinschaft, sowie gemeinschaftlich nutzbare Außenbereiche geschaffen werden. Dieser Freiraum sollte von allen Gebäuden aus zugänglich sein und durch seine Gestaltung den gemeinsamen Aufenthalt der Bewohner begünstigen.

Bewertungskriterien laut Ausschreibung

Architektonische und Städtebauliche Qualität:
Die architektonischen und städtebaulichen Qualitäten fließen mit 30 % und in folgender Untergewichtung und in die Gesamtgewichtung ein:

- Einhaltung der Bebauungsplanfestsetzungen, der Gestaltungssatzung, der Rahmenplanvorgaben inkl. Gestaltungshandbuch und sonstiger definierter städtebaulicher Vorgaben (15 %)
- Berücksichtigung denkmalpflegerischer Belange (7,5%)
- Berücksichtigung von Aspekten der Nachhaltigkeit (7,5 %)

Image und Innovation:
Das Kriterium Image und Innovation stellt maßgeblich auf die folgenden Unterkriterien ab und fließt mit insgesamt 20 % in die Gesamtgewichtung ein:

- Architektursprache: Einhaltung der Vorgaben des Gestaltungshandbuches und der Gestaltungssatzung sowie deren gestalterischer Vorgaben (15 %)
- Nahmobilität / Barrierefreiheit (5 %)

Soziale Kriterien:
Den sozialen Kriterien wird mit 50 % ein deutliches Gewicht beigemessen, um den sozialen Wohnraum im Wohnpark zu fördern. Für die Beurteilung waren die folgenden Unterkriterien maßgeblich.

- Anteil der Sozialwohnungen an den Gesamtwohnungen (20 %)
- Verteilung der Sozialwohnungen auf dem Baufeld (10 %)
- Nutzerangepasste Architektur und Freiflächengestaltung (10 %)
- Wohnqualität/ Wohnformen (10 %)

Vergabeempfehlung der Jury:

Für das Baufeld 11 erging folgende Platzierung:

Bei der fachlichen Bewertung der fünf Entwürfe setzte die Jury Bieter 1001 auf Platz 1 und Bieter 1005 auf Platz 2.

Der Erstplatzierte stellt insgesamt eine funktional und gestalterisch hochwertige sowie sinnvolle Lösung der vorliegenden Planungsaufgabe dar. Der eingereichte Entwurf überzeugt in nahezu sämtlichen Kriterien. Insbesondere die Orientierung der privaten Freibereiche zum Innenhof lässt ein hohes Verständnis für die Belange der immissionsschutzrechtlichen Vorgaben deutlich werden.

Die Qualität des Entwurfs liegt auch in der Qualität der Freiflächengestaltung. Die Jury erachtete die Freiflächengestaltung, das vielfältige Angebot unterschiedlicher Freibereiche für verschiedene Nutzergruppen (Spielplatz, Urban Gardening etc), als qualitativ positiv.

Beim Bestandsgebäude werden generell wenige Eingriffe an der Bestandsfassade und am Dach vorgenommen. Die angrenzende Neubebauung passt sich in ihrer Maßstäblichkeit und im gestalterischen Ausdruck dem Bestand an und entwickelt eine eigene, urbane Identität und Formensprache, ohne in Konkurrenz zur Umgebung zu treten.

Im vorliegenden Fall findet keine Wertung hinsichtlich des Kaufpreises statt, da die Vergabeentscheidung gemäß Auslobung zu 100% auf fachlichen Kriterien beruht. Die Veräußerung des Baufeldes erfolgt zum genannten Festpreis in Höhe von 1.951.282 Euro (278 Euro/qm)

Bieter	Punkte für fachliche Kriterien (100%)	Summe
1001	770	770
1005	742,5	742,5

Im Ergebnis empfiehlt die Jury, das Angebot des Bieters 1001 anzunehmen und das Baufeld 11 an diesen Bieter zu vergeben.

Weitere Schritte nach der Vergabeentscheidung im Stadtrat (24.04.2018):

- Zu- und Absageschreiben an die Bieter
- Erstgespräche mit erfolgreichen Bietern
- Schriftliche Begründung an die unterlegenen Bieter
- Öffentliche (anonymisierte) Ausstellung der eingereichten Entwürfe
- Resümee des Verfahrens im Bauausschuss am 7. August 2018

Wesentliche Kaufvertragsinhalte:

1. Kaufpreis: Der Kaufpreis für das Grundstück mit der Größe von ca. 7.019m² beträgt 1.951.282,- EURO. Sollte sich bei der katasteramtlichen Vermessung eine Flächendifferenz ergeben, so ist diese auf Basis des angebotenen Kaufpreises pro Quadratmeter auszugleichen.

2. Bauverpflichtung: Der Käufer ist verpflichtet, das Bauvorhaben, inkl. der dazugehörigen Stellplätze auf selbigem Grundstück, gemäß der mit der Stadt Landau abgestimmten Bebauungskonzeption innerhalb von drei Jahren nach Abschluss des Kaufvertrages fertig zu stellen.

3. Wiederkaufsrecht/Rückauflassung: Die Verkäuferin hat das Recht zum Wiederkauf und kann die Rückübertragung des Grundstücks verlangen, wenn der Käufer seine Bauverpflichtung nicht in der festgelegten Frist erfüllt (vgl. Punkt 2).

4. Vertragsstrafen: Zur Sicherstellung der abgestimmten Bebauungskonzeption werden Vertragsstrafen vereinbart, die im Falle einer Abweichung zu zahlen sind.

5. Kosten, die durch Beschädigungen am öffentlichen Raum (z.B. Grünanlage, Straßenbelag) durch die Baumaßnahmen entstehen, sind durch den Vorhabenträger zu tragen. Regelungen hierzu sind Bestandteil der allgemeinen Verkaufsbedingungen (AVB), die Anlage zum Kaufvertrag werden.

6. Der Käufer verpflichtet sich, sein Neubauvorhaben gem. gültiger EnEV so auszuführen, dass der n50-Wert gleich 0,6 ist (Luftdichtigkeit). Für die Bestandsgebäude gilt ebenfalls die gültige Energieeinsparverordnung (EnEV).

7. Fern/Nahwärmeversorgung: Der Käufer ist verpflichtet, an die Leitungen der EnergieSüdwest AG (ESW) anzuschließen. Eine Befreiung von dieser Verpflichtung ist für das Neubauvorhaben nur möglich, wenn das Neubauvorhaben vollständig im KfW-40 Standard errichtet wird. Für das Bestandsgebäude gilt Anschlusspflicht.

8. Der Käufer verpflichtet sich mindestens 50% der Wohnfläche nach Wohnflächenverordnung (WFlVO) des Baufeldes zeitlich befristet als sozialen Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Dieser Wohnraum ist – bei einer zugelassenen Abweichung von 2,5 % – 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 ggf. bis zu 40 %) über der Einkommensgrenze zur Verfügung zu stellen. Grundlage sind die Förderungsprogramme „ISB – Darlehen Mietwohnungen und Modernisierung“ sowie „Landeskonversionsporgramm“ jeweils entsprechend nach der zum Zeitpunkt der Beantragung der Förderung geltenden Förderrichtlinien.

9. Der Käufer verpflichtet sich, der Stadt Landau i. d. Pfalz nach Ablauf der Belegungsbindung ein Vorkaufsrecht einzuräumen und dieses Vorkaufsrecht im Grundbuch entsprechend zu sichern.

Anlagen:

1. Bewertungsmatrix aller Angebote für Baufeld 11
2. Auszug aus dem Protokoll der Jurysitzung für die Plätze 1 und 2 (Baufeld 11)
3. Bietererklärung (wird in der Sitzung des Stadtrates am 24. April 2018 bekanntgegeben)

Beteiligtes Amt/Ämter:

Dezernat II - BGM
Finanzverwaltung/Wirtschaftsförderung
Sozialamt

Schlusszeichnung: