Stadt Landau in der Pfalz

Sitzungsvorlage
610/498/2018

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 24b (Teilbereich 2 und 4)

Beschlussvorschlag:

1. Das Angebot des Bieters 4002 für das Baufeld 24b (Teilbereich 2 und 4), 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. 800 m² wird zum Kaufpreis in Höhe von 240.000,00 EURO (300 Euro/qm) an den Bieter 4002 veräußert.

3. Die Verwaltung wird beauftragt mit dem Bieter in der weiteren Ausarbeitung der vorgelegten Planungsidee eine höhere Übereinstimmung des vorgelegten Baukonzepts 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.

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 24b wurde bereits im Rahmen der Ausschreibung 2015 mit erleichterten Ausschreibungsbedingungen nur für private Bauherren angeboten. Damals erzielten der erst- und zweitplatzierte Bieter für je eine Doppelhaushälfte innerhalb der angebotenen Optionszeit keine Einigung zur abgestimmten Planung des gesamten Doppelhauses.
Die erneute Ausschreibung erfolgt ohne Einschränkung des Bauherrentyps. Bauträger, Investoren, Baugemeinschaften etc. können sich mit einem gemeinsamen Konzept für ein Doppelhaus (zwei Doppelhaushälften) zum Mindestkaufpreis von 286 Euro/qm bewerben.
Ziel für das Quartier und die Beziehung zum Außenraum/ Straßenraum ist gartenbezogenes Wohnen. Die Eingänge der Gebäude sollen sich zum öffentlichen Straßenraum orientieren. Die vorderen Gebäudefluchten der Neubauten sind daher an den Baugrenzen zum Straßenraum anzuordnen. 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.

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 (20 %)
- Berücksichtigung von Aspekten der Nachhaltigkeit (10 %)

Image und Innovation:
Das Kriterium Image und Innovation stellt maßgeblich auf die folgenden Unterkriterien ab und fließt mit insgesamt 30 % in die Gesamtgewichtung ein:

- Architektursprache: Einhaltung der Vorgaben des Gestaltungshandbuches und der Gestaltungssatzung sowie deren gestalterischer Vorgaben (20 %)
- Berücksichtigung denkmalpflegerischer Belange (5 %)
- Nahmobilität / Barrierefreiheit (5 %)

Angebotspreis:
Der Angebotspreis fließt mit 40% in die Bewertung ein.

Vergabeempfehlung der Jury:

Für das Baufeld 24b erging folgende Platzierung:

Bei der rein fachlichen Bewertung der zwei eingereichten Entwürfe, ohne Kenntnis der Kaufpreisgebote, setzte die Jury Bieter 4002 auf Platz 1. Ein zweiter Platz wurde im vorliegenden Fall nicht vergeben, da das eingereichte zweite Konzept nicht überzeugen konnte und wesentliche Punkte der Ausschreibung, insbesondere die Übereinstimmung mit dem Gestaltungshandbuch und –satzung, nicht erfüllt waren.

Der Erstplatzierte addiert zwei winkelförmige Hofhäuser zu einem Doppelhaus. Das Gremium erkennt diese entwurfsbestimmende Grundidee des Konzeptes an. Die Gebäudeanordnung bildet maßstäbliche Freiräume mit unterschiedlichen Nutzungs-

und Aufenthaltsqualitäten aus, bei der ein Gemenge an verschiedenen gemeinschaftlichen und privaten Rückzugsorten entsteht.

Das Gremium merkt an, dass das Konzept hinsichtlich der Ausbildung der Fassaden, und der Stellung der Garagen sowie des Kaminrohrs im weiteren Planungsprozess nochmal überarbeitet werden sollte, um eine höhere Übereinstimmung mit den Planungsgrundlagen (Rahmenplan, Gestaltungshandbuch etc.) zu erzielen.

Das Kaufpreisangebot des Bieters 4002 liegt über dem geforderten Mindestverkaufspreis und fließt zu 40% in die Bewertung ein. In Anbetracht der Situation, dass nach der fachlichen Empfehlung nur ein Konzept zur Vergabe verbleibt, ist eine weitere Gegenüberstellung von Kaufpreisangeboten nicht notwendig. Nachrichtlich wird darauf hingewiesen, dass eine Wertung des zweiten Konzepts bzw. Kaufpreisangebots zu keiner anderen Vergabeentscheidung geführt hätte.

Bieter	Punkte für fachliche Kriterien (60%)	Punkte für Kaufpreishöhe (40%)	Summe
4002	365	117,2	482,2
4001	325	48,4	373,4

Im Ergebnis empfiehlt die Jury, das Angebot des Bieters 4002 anzunehmen und das Baufeld 24b (Teilbereiche 2 und 4) 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. 800 m² beträgt 240.000,00 EURO (300 Euro/qm). Sollte sich bei der katasteramtlichen Vermessung eine Flächendifferenz ergeben, so ist diese auf Basis des angebotenen Verkaufspreises 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 zwei 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).

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.

Anlagen:

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

Beteiligtes Amt/Ämter:

Dezernat II - BGM
Finanzverwaltung/Wirtschaftsförderung

Schlusszeichnung: