



Sitzungsvorlage
610/499/2018

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 der Baufelder 25a (Panzerhalle) und 25c

Beschlussvorschlag:

1. Das Angebot des Bieters 5002 für die Baufelder 25a und 25c, im Einzelnen bestehend aus der Bietererklärung, dem Kaufpreisangebot und dem Bebauungskonzept, wird angenommen. *(Hinweis: Die Bietererklärung wird im Stadtrat bekannt gegeben)*
2. Die Baufelder mit einer Gesamtgröße von ca. 5.607 m² werden zum Kaufpreis in Höhe von 1.860.000,00 EURO (332 Euro/qm) an den Bieter 5002 veräußert.
3. Die Verwaltung wird beauftragt mit dem Bieter 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.
5. Die Verwaltung wird im Falle eines Scheiterns des Projekts des erstplatzierten Bieters 5002 beauftragt, in Verhandlung mit dem Zweitplatzierten Bieter 5003 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-ebenbergl.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:

Für die beiden benachbarten Baufelder 25a und 25c, die der südöstliche Bestandteil einer beabsichtigten Blockstruktur sind, stellt sich eine besondere Aufgabenstellung: Es soll ein architektonisches und städtebauliches Ensemble aus einem stark prägenden und erhaltenswerten Bestandsbau (Panzerhalle), urbaner Zeilenbebauung und großzügigen Einfamilienhäusern (Baufeld 25a) entstehen. Die Panzerhalle bietet aufgrund ihres architektonischen Solitärstatus im „Wohnpark Am Ebenberg“ als auch im gesamten Baufeld 25 einzigartige Möglichkeiten zur Ausbildung besonderer architektonischer Lösungen und Nutzungen.

Der Neubau auf dem Baufeld 25c kann in unterschiedlichen Typologien gartenbezogenes Mehrfamilienwohnen realisieren. Die Grundstücke sind so zugeschnitten, dass direkte Zugänge in zugehörige Freiräume möglich sind.

Durch ein gemeinsames Konzept für den Bestandsbau und die Neubauten können Synergien in der Freiraumaufteilung und der Stellplatzunterbringung entstehen. Die öffentlichen Straßenräume haben eine hohe Qualität mit bereits ausgeprägtem Baumbestand.

Der Nachweis der erforderlichen Stellplätze muss in einer Tiefgarage auf Baufeld 25c und ggf. teilweise auf 25a erfolgen. Die Zu- und Abfahrt kann nur über die Fritz Siegel-Straße und die Richard-Joseph-Straße erfolgen. Die Zu- und Abfahrten sollten so reduziert wie möglich angelegt, baulich integriert und eingegrünt werden.

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 Panzerhalle ist kein Kulturdenkmal, wurde aber als erhaltenswert eingestuft. Deshalb gilt hier analog den Vorgaben des Denkmalschutzes der Grundsatz der Eingriffsminimierung. Vorhandene bauzeitliche Elemente (Fensterbänder, Öffnungen, Tore, 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.

Für die beiden benachbarten Baufelder ist ein Gebot bzw. ein Konzept einzureichen, welches für das Baufeld 25c anteilig mindestens 25% der gesamten Geschossfläche als sozial geförderter Mietwohnraum vorsieht. Dieser soll für Haushalte mit geringem Einkommen (bis zur Einkommensgrenze nach § 13 Abs. 2 LWoFG) zur Verfügung gestellt werden.

Durch die Zusammenlegung der beiden Baufelder soll den Bietern die Möglichkeit gegeben werden,

- die erforderlichen Stellplätze komplett unterirdisch vorzusehen,
- eine aus architektonischer, städtebaulicher und denkmalpflegerischer Sicht wertvolle Lösung des Blockes zu formulieren und
- ggf. wirtschaftliche Ausgleichsmöglichkeiten zwischen Neu- und Bestandsbau zu schaffen.

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 15 % in die Gesamtgewichtung ein:

- Architektursprache: Einhaltung der Vorgaben des Gestaltungshandbuches und der Gestaltungssatzung sowie deren gestalterischer Vorgaben (10 %)
- Nahmobilität / Barrierefreiheit (5 %)

Soziale Kriterien:

Die sozialen Kriterien wird mit 15 % 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 (7,5 %)
- Verteilung der Sozialwohnungen auf dem Baufeld (7,5 %)

Angebotspreis:

Der Angebotspreis fließt mit 40% in die Bewertung ein.

Vergabeempfehlung der Jury:

Für die Baufelder 25a (Panzerhalle) und 25c erging folgende Platzierung:

Bei der rein fachlichen Bewertung der sechs Entwürfe, ohne Kenntnis der Kaufpreisgebote, setzte die Jury Bieter 5003 auf Platz 1 und Bieter 5002 auf Platz 2.

Das Konzept des Erstplatzierten bietet einen besonderen Lösungsvorschlag für das Areal mit dem besonderen Gebäude der Panzerhalle, welches eine funktional und gestalterisch hochwertige sowie sinnvolle Bewältigung der vorliegenden Planungsaufgabe darstellt. Der Entwurf weist in nahezu sämtlichen Bereichen eine hohe Qualität auf. Großen Zuspruch findet der Vorschlag studentisches Wohnen anzubieten. Durch das vorgeschlagene „Haus-im-Haus-Prinzip“, bleibt die Panzerhalle und die Konstruktion von Eingriffen unberührt und die Stützen im Inneren des Gebäudes sichtbar.

Die Grundrisse der Neubauten sind gut gelöst und sprechen mit ihren vielfältigen Räumlichkeiten verschiedene Nutzergruppen an.

Das Gremium sieht die Anzahl der Stellplätze kritisch, insbesondere im Hinblick auf das studentische Wohnen und die geplante Cafénutzung. Kontrovers diskutiert wurde auch über die Gestaltung der Fassaden der Neubauten, die von einigen Mitgliedern als zu einfach und wenig differenziert angesehen werden.

Der Entwurf des zweitplatzierten Bieters 5002 kann neben dem Umgang mit der Panzerhalle überwiegend mit der Ausgestaltung der Neubauten überzeugen. Die südlich der Panzerhalle geplante Bebauung entspricht aber nicht dem städtebaulichen Rahmenplan und beeinträchtigt die Wirkung der erhaltenswerten Halle.

Die Panzerhalle selbst soll durch ein „Haus-im-Haus-Prinzip“ zu Wohnzwecken umgenutzt werden. Die Eingriffe in die Bestandssubstanz sind gering.

Die Anbindung der Panzerhalle an die geforderte Tiefgarage ist gut gelöst. Lediglich die Zufahrt sollte mit Blick auf die Lage im Bereich der Stadtvilla nochmals hinterfragt und ggf. optimiert werden.

Die Neubauten weisen einen guten Innen- und Außenraumbezug auf. Die Fassade sollte jedoch die Balkone betreffend nochmal überarbeitet und durch Loggien ersetzt werden.

Die Hinzufügung der Kaufpreisangebote in die Bewertungsmatrix veränderte die o.g. Platzierung. Da der Bieter 5002 ein um rd. 9% (159.000 Euro) höheres Kaufpreisangebot als Bieter 5003 vorlegt hat und die in der fachlichen Bewertung der Bieter 5002 nur einen geringen Abstand zum Bieter 5003 aufweist, rückt der Bieter 5002 in der Gesamtbewertung auf Rang 1 vor.

Der Mindestverkaufspreis lag laut Ausschreibung bei 275 Euro/qm bzw. absolut bei 1.541.925,00 Euro. Demnach liegt das Angebot von Bieter 5002 rd. 20% über dem geforderten Mindestgebot.

Bieter	Punkte für fachliche Kriterien (60%)	Punkte für Kaufpreishöhe (40%)	Summe
5002	362,5	342,4	704,9
5003	422,5	198,4	620,9

Im Ergebnis wird daher empfohlen, das Angebot des Bieters 5002 anzunehmen und die Baufelder 25a/ 25c 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. 5.607m² beträgt 1.860.000,00 EURO (332 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.

8. Der Käufer verpflichtet sich mindestens 25% der Wohnfläche bezogen auf Baufeld 25c nach Wohnflächenverordnung (WFIVO) zeitlich befristet als sozialen Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Dieser Wohnraum ist für Haushalte mit geringem Einkommen (bis zur Einkommensgrenze nach § 13 Abs. 2 LWoFG) zur Verfügung zu stellen. Grundlage sind die Förderungsprogramme „ISB – Darlehen Mietwohnungen und Modernisierung“ sowie „Landeskonversionsprogramm“ 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 die Baufelder 25a/c
2. Auszug aus dem Protokoll der Jursitzung für die Plätze 1 und 2 (Baufelder 25a/c)
3. Bietererklärung (wird in der Sitzung des Stadtrates am 24. April 2018 bekanntgegeben)

Beteiligtes Amt/Ämter:

Dezernat II - BGM
Finanzverwaltung/Wirtschaftsförderung

Schlusszeichnung:

