



Sitzungsvorlage
610/500/2018

Amt/Abteilung: Abteilung Stadtplanung und Stadtentwicklung Datum: 11.04.2018	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 26d

Beschlussvorschlag:

1. Das Angebot des Bieters 6003 für das Baufeld 26d, 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. 2.132 m² wird zum Kaufpreis in Höhe von 715.200 Euro (335,46 Euro/qm) an den Bieter 6003 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 und die Wohnqualität in den geplanten Gebäuden z.B. durch die Optimierung von Grundrissen zu erhöhen.
4. Die Verwaltung / DSK wird beauftragt den Kaufvertrag vorzubereiten und abzuschließen.
5. Die Verwaltung wird im Falle eines Scheiterns der Verhandlungen mit dem erstplatzierten Bieter im Hinblick auf die unter 3. erwähnten und in der Jurybeurteilung formulierten Optimierungsgebote beauftragt, in Verhandlung mit dem Zweitplatzierten Bieter 6004 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:

Das Baufeld 26d bildet als Teil eines bereits weitgehend bebauten Baufeldes den östlichen Abschluss des „Wohnpark Am Ebenberg“. Der aufstehende charakteristische Gebäudebestand aus der bayrisch/ französische Militärzeit - östlich und westlich - prägt den Standort. Der westlich angrenzende öffentliche Grünstreifen mit Baumbestand bietet Abstand zur Straße und schafft mit dem beabsichtigten Gartencharakter nach Osten einen grünen, gartenbezogenen Wohnstandort. Über den Grünstreifen ist keine Erschließung des Baufeldes möglich.

Der Rahmenplan sieht eine grobkörnige, dreigeschossige Bebauung vor, welche zwingend um ein Staffelgeschoss erweitert werden muss. Gewünscht ist hier der Entwurf einer riegelartigen Bebauung, welche aufgebrochen werden kann, solange die räumliche Fassung der öffentlichen Straßenräume nicht darunter leidet: Insbesondere die Baugrenze im Westen am Grünstreifen ist deshalb einzuhalten.

Mindestens 25% der Geschossfläche des Baufeldes sollen zeitlich befristet als sozialer Wohnraum zur Verfügung stehen. Diese sollen ausschließlich für Haushalte mit geringem Einkommen, also bis zur Einkommensgrenze nach § 13 Abs. 2 LWoFG gelten.

Die Erschließung erfolgt über die Fritz-Siegel-Straße, welche nach aktueller Planung auf dem südlich gelegenen Baufeld 26c in einem kleinen, privaten Platzbereich endet: Von hier aus erfolgt die Erschließung der Baufelder 26d, 27 und 28b. Das Baufeld 26d wird über das südlich gelegene Grundstück 26c erschlossen werden. Die notwendige Sicherung dieser Erschließungsfunktion erfolgt privat- und öffentlich-rechtlich. Der Nachweis der erforderlichen Stellplätze muss in einer Tiefgarage auf dem gleichen Grundstück erfolgen.

Nebennutzungen (Abstellräume, Fahrradparkplätze etc.) sind vorzugsweise in die Tiefgarage oder Gebäude zu integrieren.

Bewertungskriterien laut Ausschreibung:

Architektonische und Städtebauliche Qualität:

Die architektonischen und städtebaulichen Qualitäten fließen mit 30% und in folgender Untergewichtung in die Gesamtbewertung ein:

- Einhaltung der Bebauungsplanfestsetzungen, der Gestaltungssatzung, der Rahmenplanvorgaben inkl. Gestaltungshandbuch und sonstiger definierter städtebaulicher Vorgaben (16 %)
- Berücksichtigung denkmalpflegerischer Belange (6%)
- Berücksichtigung von Aspekten der Nachhaltigkeit (8%)

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:

Die sozialen Kriterien werden mit 10 % in die Gesamtbewertung einfließen. Für die Beurteilung waren die folgenden Unterkriterien maßgeblich.

- Anteil der Sozialwohnungen an den Gesamtwohnungen (5 %)
- Verteilung der Sozialwohnungen auf dem Baufeld (5 %)

Angebotspreis:

Der Angebotspreis fließt mit 40% in die Bewertung ein.

Vergabeempfehlung der Jury:

Für das Baufeld 26d erging folgende Platzierung:

Bei der rein fachlichen Bewertung der vier Entwürfe, ohne Kenntnis der Kaufpreisgebote, setzte die Jury Bieter 6004 auf Platz 1 und Bieter 6002 auf Platz 2. Der Bieter 6003 bekam bei der späteren Bepunktung bei den fachlichen Kriterien die niedrigste Punktzahl.

Insgesamt kann der Entwurf des Erstplatzierten das Gremium mit seiner städtebaulichen Kubatur und der gut ausgearbeiteten Grundriss- und Fassadengestaltung überzeugen. Die winkelförmige Neubebauung fügt sich in die Umgebung ein und übernimmt das Anordnungsprinzip des südlich angrenzenden Baukörpers. Der westlich gelegene Grünzug wird durch die Stellung des Baukörpers im Hinblick auf die Bestandsbebauung gut gefasst, während der verbleibende Abstand zu den nördlichen Gebäuden zu gering scheint. Die Erschließung über das südlich gelegene Grundstück funktioniert. Die zum Innenhof großzügig verglasten Fassaden, unterstreichen den Eindruck eines geschützten Innenhofes, der Raum für Begegnungen schafft. Die Erschließungssituation innerhalb des Gebäudes kann jedoch nicht überzeugen. Die Zielvorstellung der Stadt Landau eines charakteristischen Mischgebietes (Festsetzung im Bebauungsplan) wird durch die Nutzung des Gebäudes allein zu Wohnzwecken nicht erfüllt.

Der bei der späteren Gesamtbewertung aufgrund des sehr viel höheren Kaufpreisangebotes Erstplatzierte (6003) wird bei den fachlichen Kriterien deutlich schlechter bewertet. Der Entwurf fügt sich zwar generell in die Vorgaben des Bebauungsplanes ein und erscheint damit planungsrechtlich genehmigungsfähig, städtebauliche und gestalterische Qualitäten des Entwurfs werden aber in weiten Teilen als unzureichend angesehen. Zahlreiche Vorgaben des Rahmenplans und der Gestaltungssatzung sowie Empfehlungen der Gestaltungsfibel finden sich im Entwurf weder hinsichtlich der städtebaulichen und architektonischen Qualitäten noch hinsichtlich der Freiraumqualitäten im Entwurf wieder. Die zu erwartende Wohnqualität ist aufgrund mäßiger Wohnungsgrundrisse und nach Norden ausgerichteter Balkone nicht bei allen Wohnungen hoch. Das Vorhandensein einer Gewerbeeinheit und auch ihre Lage werden hingegen positiv bewertet, ebenso der vergleichsweise hohe Anteil an sozialem Wohnraum.

Trotz dieser mit knapp 320 Punkten deutlich schlechteren fachlichen Bewertung erreicht Bieter 6003 mit 360 Punkten beim Kaufpreis und damit insgesamt knapp 680 Punkten die höchste Gesamtpunktzahl. Der Preisunterschied zwischen den beiden Geboten liegt bei 73.500 Euro. Das Mindestgebot in Höhe von 586.300 Euro (2132 qm x 275 Euro) wird um 128.900 Euro überschritten.

Bieter	Punkte für fachliche Kriterien (60%)	Punkte für Kaufpreishöhe (40%)	Summe
6003	317,5	360	677,5
6004	460,8	185,6	646,4

Im Ergebnis empfiehlt die Jury, das Angebot des Bieters 6003 anzunehmen und das Baufeld 26d 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 voraussichtlich ca. 2.132 m² beträgt 715.200 Euro (335,46 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 nach Wohnflächenverordnung (WFIVVO) 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 Baufeld 26d
2. Auszug aus dem Protokoll der Jursitzung für den Erst- und Zweitplatzierten (Baufeld 26d)
3. Bietererklärung (wird in der Sitzung des Stadtrates am 24. April 2018 bekanntgegeben)

Beteiligtes Amt/Ämter:

Dezernat II – BGM

Finanzverwaltung/Wirtschaftsförderung

Sozialamt

Schlusszeichnung:

