

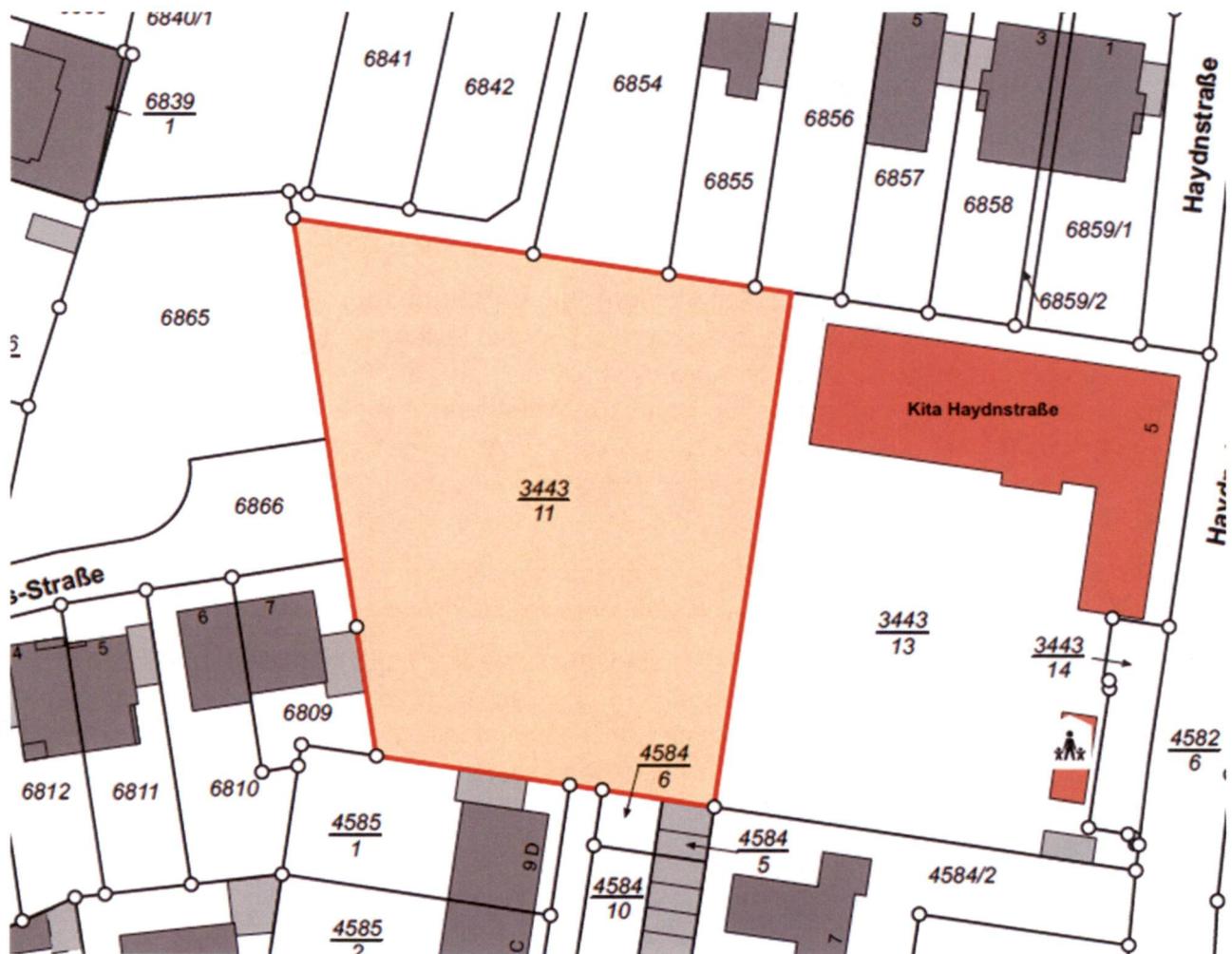
Entwicklung der Fläche

„An der ehemaligen Landwirtschaftsschule“ in der Stadt Frankenthal (Pfalz)

Konzeptvergabe

mit dem Ziel der Findung eines Investors für die Errichtung eines Wohnungsbauprojektes

Ausschreibungsunterlagen



Plangebiet (ohne Maßstab, genordet), Quelle der Grundlage:
Stadt Frankenthal GeoBasis-DE/LVermGeoRP2002-13

1 VERFAHRENSBETEILIGTE

Grundstückseigentümerin und Vertragspartnerin im Falle des Vertragsschlusses ist die Stadt Frankenthal (Pfalz), Rathausplatz 2-7, 67227 Frankenthal, vertreten durch Herrn Oberbürgermeister Martin Hebich.

Die Betreuung und Durchführung des Verfahrens erfolgt im Auftrag der Stadt Frankenthal durch die agstaUMWELT GmbH, Saarbrücker Straße 178, 66333 Völklingen, Tel. 06898 9339900-0, E-Mail: vergabe@agsta.de, Ansprechpartner Frau Laetitia Bieringer.

Über die Auswahlentscheidung desjenigen Bieters¹, der den Zuschlag für die Realisierung erhält, wird ein Gremium aus Vertretern der Stadt entscheiden.

Besetzung des Gremiums:

- 2 Vertreter des Fachbereichs 25 (Gebäude- und Grundstücke)
- 2 Vertreter des Fachbereichs 61 (Planen und Bauen)
- 1 Vertreter des Fachbereichs 51 (Familie, Jugend und Soziales).

2 ZIEL DES VERFAHRENS

Das Verfahren ist als unverbindliche Konzeptvergabe angelegt.

Die Stadt Frankenthal sieht die **Entwicklung eines Wohnbauprojektes** auf dem Grundstück 3443/11 vor. Ein Teil des Wohnungsbauprojektes (mindestens 50 %) soll als innovative Wohnform umgesetzt werden. Denkbar wäre diesbezüglich z.B. die Errichtung eines Mehrgenerationenhauses bzw. geförderter Wohnungsbau. Ein Wohn- und Quartiersprojekt in Anlehnung an das Bielefelder Modell² oder auch einer Wohngruppe für Menschen mit einem hohen Unterstützungs- und Hilfebedarf sind ebenfalls denkbar und wünschenswert. Ein Heim (z.B. Altenpflegeheim, Heim für Menschen mit Behinderung, Kinder-/Jugendheim) ist an dieser Stelle nicht gewünscht.

Der Hintergrund ist ein sehr großer Bedarf in Frankenthal für die Schaffung neuer Wohneinheiten, insbesondere auch für die innovativen, zukunftsgerichten Wohnformen.

Die Stadt Frankenthal wünscht sich ein städtebaulich zukunftsfähiges, wirtschaftlich tragfähiges Bau- und Nutzungskonzept für das Areal. Vorrangig soll Wohnraum entstehen, der ein lebendiges und sowohl alters- als auch sozialgemischtes Wohnquartier ermöglicht. Wünschenswert ist ein schlüssiges Gesamtkonzept für das zu bebauende Areal, das sich in das städtebauliche Umfeld einfügt.

3 ABLAUF DES VERFAHRENS

Ziel des Verfahrens ist es, einen Investor zu finden, der die Fläche erwirbt und nach dem Vorgaben des Strukturkonzeptes, welches Teil des vorzulegenden Angebotes ist, bebaut und mit den Zielsetzungen der Stadt entsprechenden Nutzungen belegt und selbst betreibt oder einen Betreiber einsetzt. Auf Basis diese Strukturkonzeptes wird ein entsprechender städtebaulicher Vertrag

¹ Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung der Sprachformen männlich, weiblich und divers (m/w/d) verzichtet. Sämtliche Personenbezeichnungen gelten gleichermaßen für alle Geschlechter.

² Das Bielefelder Modell (Bielefelder Gesellschaft für Wohnen und Immobilienleistungen mbH) sieht ein selbstbestimmtes, generationenübergreifendes Wohnen mit Versorgungssicherheit durch ambulanten Dienstleister vor.

geschlossen und der Bebauungsplan für den vorliegenden Planbereich geändert werden.

Das Verfahren beginnt mit der **Bewerbungsphase**, in der sich ernsthaft interessierte, potentielle Investoren/Projektentwickler bewerben können. Die erforderlichen Angaben zur Bewerbung werden nachfolgend konkretisiert. Es gibt ein Auswahlverfahren mit Kriterien (Punktebewertung). Die 3-5 Bewerber mit der höchsten Punktzahl werden zur Teilnahme am weiteren Verfahren aufgefordert (von nun an Bieter genannt). Die Bieter erstellen nun ein skizzenhaftes Ideenkonzept und erarbeiten ein Angebot. Beides ist am Ende dem vorgenannten Gremium vorzustellen, das über den **Zuschlag** entscheidet.

Die Stadt beabsichtigt, einen Kaufvertrag mit demjenigen Investor zu schließen, der im Rahmen der Verhandlungen anhand der Zuschlagskriterien die beste Umsetzung der Ziele verspricht.

Eine verbindliche Zusage zum Verkauf kann nicht in Aussicht gestellt werden.

Die Kommunikation im Rahmen des Verfahrens erfolgt ausschließlich auf elektronischem Wege über subreport **(##Ergänzung kurz vor Versendung der Bekanntmachung##)**.

3.1 Bewerbungsphase

Interessierte Bewerber reichen ihre Bewerbung über subreport **(###Link ergänzen)** bis spätestens **###.2022, 10:00 Uhr ein. (Termine werden kurz vor Bekanntmachung ergänzt)**. Die Bewerbungen sind **ausschließlich elektronisch** bei der folgend genannten Stelle einzureichen: **###**

Die Bewerbung muss die folgenden Unterlagen und Angaben enthalten, um wertbar zu sein. Planer und etwaige Mitbewerber sind zu benennen.

Die Bewerber, die die höchsten Bewertungszahlen anhand der unten genannten Kriterien (Nachweis von Referenzen) erhalten, werden zur Erarbeitung eines Konzeptes und zur Teilnahme am weiteren Verfahren aufgefordert.

- **Formloses Bewerbungsschreiben**, indem das Interesse am Erwerb der Fläche zum Zweck der Entwicklung der Fläche unter den vorgegebenen Bedingungen bekundet wird.
- **Ausgefüllte Formblätter**, die als download bereitgestellt werden:

Formblatt 1: Name und Anschrift des Bewerbers (Investors) mit Ansprechpartner und Partnern. Federführend ist der Investor. Ein konkreter **Ansprechpartner** ist zu benennen.

Weitere Angaben zum Bewerber: **Telefon / E-Mail-Adresse**, Rechtsform; die Finanzierung bzw. die Liquidität des Bieters wird erst zu einem späteren Zeitpunkt (aber vor Vertragsabschluss) nachzuweisen sein.

Formblatt 2: Zusammensetzung des Planungsteams³ aus Projektentwickler (sofern es sich dabei nicht um den Bieter selbst handelt) und **Architekt** (einschließlich Nachweis für die Befähigung der Berufsausübung (z.B. Kammerurkunde); bei der spätere Planung im Zuschlagsfall ist ein **Landschaftsarchitekt** einzubinden.

Formblatt 3: Referenz

³ Planungsteam erarbeitet die skizzenhaften Ideenvorschlag im Rahmen des Vergabeverfahrens und plant das Projekt im Zuschlagsfall. Der Bewerber bindet sich an dieses Konzept. Das Konzept ist in der Bewerbungsphase noch nicht erforderlich.

- **Referenzen des Investors:** Referenzbeispiel für ein vergleichbares Projekt aus den vergangenen 10 Jahren (Datum der Fertigstellung: spätestens Oktober 2012). Als vergleichbar gilt ein Wohnungsbauprojekt für mindestens 25 Bewohner das ganz oder teilweise für Wohnformen wie betreutes Wohnen, Senioren-WGs, Wohngemeinschaften für Menschen mit Behinderungen, Seniorenwohnen, o.ä. ausgelegt wurde. Mit der Bewerbung ist mindestens 1 wertbare Referenz beizufügen. Gewertet werden maximal 2 Referenzen mit 1 Punkt je Referenz. Für die Referenzen genügt jeweils das ausgefüllte Forblatt. Weitere Nachweise sind nicht erforderlich.

Die Planer müssen keine Referenzen vorlegen. Hier genügen die Nachweise für die Befähigung der Berufsausübung.

Zur weiteren Teilnahme am Verfahren werden bei hinreichender Eignung (nachgewiesen durch wertbare Referenzen des Investors) mindestens 3, maximal 5 Bewerber zur nächsten Phase zugelassen. Sollten mehr Bewerber, als eingeladen werden sollen, mit gleicher höchster Punktzahl vorliegen, behält sich die Ausloberin vor, zu lösen.

Rückfragen können bis zum Zeitpunkt der Bewerbungsfrist gestellt werden. Die rechtzeitige Beantwortung von Rückfragen, welche weniger als 24 Stunden vor Fristende gestellt werden, kann nicht garantiert werden. Es wird empfohlen, Rückfragen daher rechtzeitig zu stellen. Rückfragen sind grundsätzlich schriftlich zu stellen.

3.2 Konzeptphase

Die voraussichtlich drei bis fünf ausgewählten Bieter (s.o.) werden aufgefordert,

- ein **skizzenhaftes Ideenkonzept** mit städtebaulichem / freiraumplanerischem und architektonischem Part (planerisches Konzept) und Aussagen zu den geplanten Nutzungen
- eine **textliche Erläuterung** zu dem planerischen Konzept (Inhalte s.u.)

innerhalb der genannten Frist zu erarbeiten und vorzulegen. Alle Bieter/Bietergemeinschaften erhalten jeweils eine Honorierung in Höhe von **8.000,00 Euro** (brutto) für die Erarbeitung des geforderten planerischen Konzeptes durch den Architekten im Team nach Abschluss des Verfahrens, sofern das Konzept mit den geforderten Inhalten fristgerecht und ausreichend aussagekräftig abgeliefert wurde (s.u.). Die Vergütung wird je Bieter/Bietergemeinschaft einmal ausgezahlt, unabhängig davon, ob es sich bei dem Teilnehmer um einen Einzelbewerber oder eine Bietergemeinschaft handelt.

Die Bieter und ihre Teams haben die Gelegenheit, nacheinander und getrennt voneinander, am Tag der Sitzung des Vergabegremiums ihre Konzepte persönlich vorzustellen.

Im Zuschlagsfall wird vom Bieter erwartet, dass er einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan erarbeiten lässt und sich dazu eines qualifizierten Fachbüros bedient. Im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages bindet sich der Investor an sein Konzept und an die Umsetzung des Konzeptes in angemessener Frist.

Es ist ausreichend, dass das Planungskonzept in Form eines **skizzenhaften Konzeptvorschlages** erstellt wird. Das Konzept soll nachvollziehbar dargestellt werden, wobei es Sache des Bieters ist, zu bestimmen, wie er die Darstellungen vornimmt. Er kann dazu zum Beispiel auch Handskizzen mit den entsprechenden Inhalten (z.B. Grundrissaufteilung, Ansicht) abliefern, um dadurch die Idee seiner Konzeption zu verdeutlichen. Nicht die Art und der Umfang der

Darstellung werden beurteilt, sondern die konzeptionellen Ideen. Vorplanungen, wie sie die HOAI benennt, werden ausdrücklich nicht gefordert oder erwartet.

Maßstäbe werden nicht vorgegeben. Es wird aber darum gebeten, den verwendeten Maßstab auf den Plänen erkennbar zu machen.

Der Bieter legt fest, was er für erforderlich hält, um die Ideen zu vermitteln. Auch ein Modell ist nicht gefordert. Sollte ein Bieter ein Arbeitsmodell anfertigen wollen, ist dies zulässig.

Es sollen aber zwei 3D-Darstellungen vorgelegt werden, diese dürfen ebenfalls skizzenhaft sein und müssen nicht im Detail ausgearbeitet und gerendert werden. Blickrichtungen sind Vogelperspektive und Blick aus Richtung Fußweg. Weitere Blickrichtungen dürfen dargestellt werden, sind aber nicht gefordert.

Es bleibt den Bietern selbst überlassen, die Darstellungsqualität zu bestimmen. Das Konzept kann in Planform erstellt werden oder in eine Präsentation eingebaut werden, die am Tag der Jurysitzung von den Bietern selbst vorgestellt wird. Damit eine Vorprüfung erfolgen kann und sich die Jury auf die Jurysitzung vorbereiten kann und ggf. Fragen oder Klärungsbedarf formulieren kann, die den Bietern im Rahmen ihres Präsentationstermines gestellt werden können, sind die Präsentationen oder Pläne vorab hochzuladen (s.u.).

Damit eine Bewertung der Unterlagen durch die Jury möglich ist, sollen diese folgende Inhalte umfassen:

- **Planerisches skizzenhaftes Ideenkonzept:**
 - Stellung des/der Gebäude, Kubaturen, Dachformen
 - Geschossigkeit, Aussagen zu Barrierefreiheit
 - Gestaltung und Nutzung der Freifläche
 - Aussagen zu den vorgesehenen (erforderlichen) Stellplätzen (Pkw und Rad), Aussagen zum vorgesehenen Mobilitätskonzept
 - skizzenhafte Grundrisse (Mustergrundrisse sind ausreichend)
 - Aussagen zum vorgesehenen Nutzungskonzept, insbesondere zu unterschiedlichen Wohnungstypen und deren Anzahl sowie zu ggf. vorgesehenen Gemeinschaftsräumen oder -flächen
 - Aussagen zum vorgesehenen Energiekonzept
- **Erläuterungen/Verbale Konzeptbeschreibung**

Es ist ein verbales Konzept (maximal 4 DIN A 4 Seiten) beizufügen, indem diejenigen relevanten Aussagen enthalten sind, welche nicht aus den Plandarstellungen hervorgehen. Dazu gehören u.a.

 - Anteil an Wohneinheiten im Sinne innovativer Wohnformen (siehe Kapitel 2); gefordert sind mindestens 50%.
 - ggf. Aussagen zu preisgebundenem Wohnungsbau: Anteil, Dauer der Mietpreisbindung, usw., gefördertem Wohnungsbau⁴
 - beabsichtigter Verbleib der Wohnungen (z.B. Bestand, Verkauf an Dritte, Vermietung Eigennutzung, Mischformen)
 - Vorgehensweise bei der Belegung / Auswahl

Ferner ist abzugeben ein **finanzielles Angebot** bestehend aus **Kaufangebot** und ein **Angebot für den Mietpreis/qm** (kalt, netto; s.u.) für herkömmliche Wohnungen und für Wohnungen für die vorgenannten innovativen Wohnformen (jeweils ein Mischpreis, wenn unterschiedliche qm-Preise

⁴ Auf die Möglichkeiten der sozialen Wohnraumförderung wird hingewiesen, z.B. Sonderprogramm zur Förderung des klimagerechten sozialen Wohnungsbaus.

innerhalb dieser beiden Kategorien vorgesehen werden⁵).

Während der Bearbeitungszeit der Konzepte können schriftliche Rückfragen gestellt werden. Die Fragen werden anonymisiert und gemeinsam mit den Antworten an alle am Verfahren teilnehmenden Bieter weitergegeben. Rückfragen (über die Bieterkommunikation des Vergabeportals) können nur bis einschließlich **##.##.2022, 12:00 Uhr** gestellt werden. Aus Rücksicht auf die anderen Bewerber erfolgt danach keine Beantwortung mehr.

Ein gemeinsamer Ortstermin ist nicht vorgesehen, da das Gelände frei zugänglich ist.

Abgabefrist für die Einreichung der vorgenannten Unterlagen in elektronischer Form ist der **##.##.2022, 12:00 Uhr**. Die Abgabe erfolgt durch fristgerechtes Hochladen auf der Vergabeplattform.

Die Unterlagen müssen nicht anonymisiert werden, da sie von den Bietern selbst (getrennt und nacheinander) vorgestellt werden.

Es erfolgt eine Vorprüfung.

Datum der Präsentationstermine wird der #### sein. Die Uhrzeit wird mit der Aufforderung zu weiteren Teilnahme an die ausgewählten Bewerber, ab dann Bieter genannt, mitgeteilt.

Jeder Bieter hat für die Präsentation seines Konzeptes und seines Angebotes bis zu 50 Minuten Zeit. Diese Zeit kann nicht überschritten werden. Danach hat das Gremium 40 Minuten Zeit, um Rückfragen zu stellen bzw. mit dem Bieter zu diskutieren.

3.3 Bewertung der Konzepte und Angebote

- **Skizzenhafte Ideenkonzepte (40)**

Bewertet wird die Qualität der Konzepte hinsichtlich

- städtebauliche Einbindung in das Umfeld, Quartiersgedanke (3/40)
- Gestaltung und Funktionalität der Freibereiche (Gestaltung, Aufenthaltsqualität, Unterbringung der notwendigen Stellplätze/Mobilitätskonzept, Barrierefreiheit) (7/40)
- gestalterische und funktionale Qualität des/der Gebäude (Gestalterische Qualität, Barrierefreiheit, usw.) (10/40)
- geplante Nutzungen (Wohnformen, Mietanteil, Anteil an innovativen Wohnformen (siehe Kapitel 2) gemeinschaftliche Nutzungsmöglichkeiten, usw.) (10/40)
- ökologisch relevante Maßnahmen (10/40)

- **Erläuterungen/Verbales Konzept (20)**

Beurteilt und bewertet wird, wie überzeugend die Darlegungen zu dem beabsichtigten Verbleib der Wohnungen, zum Anteil an Wohneinheiten im Sinne innovativer Wohnformen (siehe Kapitel 2), ggf. zu preisgebundenem Wohnungsbau (Dauer Mietpreisbindung, Staffelung, gefördertem Wohnungsbau usw.) und zur Vorgehensweise bei der Belegung / Auswahl sind. Folgende Skala (Zwischenbewertungen möglich) wird dem zugrunde gelegt:

Aussagen im Konzept sind überaus überzeugend , dies auch vor dem Hintergrund der Ziele der Stadt, das geplante Konzept konnte hervorragend vermittelt werden.	20
---	----

⁵ Beispiel: Herkömmliche Wohnungen Penthaus:
Herkömmliche Wohnung:
Mischpreis (bez. auf 600 qm) für herkömmliche Wohnungen

12 €/qm, auf insges, 200 qm
8,50 €/qm, auf insges. 400 qm
durchschnittl. 9,70 €

Aussagen im Konzept sind überzeugend , dies auch vor dem Hintergrund der Ziele der Stadt, das geplante Konzept konnte überwiegend sehr gut vermittelt werden.	15
Aussagen im Konzept sind weitgehend überzeugend , dies auch vor dem Hintergrund der Ziele der Stadt, das geplante Konzept konnte überwiegend gut vermittelt werden.	10
Aussagen im Konzept sind teilweise überzeugend , dies auch vor dem Hintergrund der Ziele der Stadt, das geplante Konzept konnte teilweise vermittelt werden.	5
Aussagen im Konzept sind nicht überzeugend , dies auch vor dem Hintergrund der Ziele der Stadt, das geplante Konzept konnte nicht vermittelt werden.	0

• **Finanzielles Angebot (40)**

Im Vorfeld wurde ein Wertermittlungsgutachten durchgeführt. Dieses hat einen Verkehrswert von 1.100.000 € für das Grundstück ergeben. Dieser Verkehrswert wird dem Verfahren zugrunde gelegt.

Die Bewertung wird folgendermaßen vorgenommen: Ein Kaufangebot für 1.100.000 € erhält 1 Punkt. Bei einer Überschreitung des Verkehrswertes erhält das höchste Kaufangebot **25 Punkte**. Dazwischen wird interpoliert. Eine Unterschreitung des Verkehrswertes ist möglich, erhält aber 0 Punkte.

Ferner wird der angebotene **Mietpreis** (kalt, netto) berücksichtigt. Dafür ist ein **Mischpreis** anzugeben, der sich aus den Preisen für die verschiedenen Wohnungstypen ergibt. Die Einzelpreise für die Wohnungstypen sowie die qm-Größe (jeweils insgesamt für die Wohnungstypen) ist anzugeben. Dabei ist von einer Mietpreisbindung von mindestens 3 Jahren auszugehen.

Der günstigste Mischpreis erhält **15 Punkte**, der höchste Mischpreis erhält 0 Punkte, dazwischen wird interpoliert.

Zusammen können also für das finanzielle Angebot bis zu 40 Punkte erzielt werden.

Insgesamt können also maximal 100 Punkte erreicht werden.

Aus der jeweils erzielten Punktzahl der Bieter ergibt sich eine Rangfolge. Der Bieter mit der höchsten Punktezahl bekommt den Zuschlag, vorausgesetzt er hat die Angaben/Erklärungen zu

- Finanzierungszusage
- Erklärung der Bereitschaft, im Zuschlagsfall einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu erarbeiten und sich dazu eines qualifizierten Fachbüros zu bedienen
- Selbstbindung an das vorgeschlagene Konzept
- Zusage, den für die Realisierung gemeinsam festzulegenden zeitlichen Rahmen einzuhalten mit dem Angebot vorgelegt.

Mit Vertragsschluss wird außerdem ein städtebaulicher Vertrag geschlossen (**Anlage**) werden.

Für das Präsentationsgespräch haben die Bieter ein indikatives Kaufangebot abgegeben. Nach dem Gespräch haben sie die Möglichkeit, ihr Angebot noch einmal zu überarbeiten oder zu bestätigen. Dazu erfolgt zu gegebener Zeit eine Aufforderung zur Abgabe des finalen Angebotes.

Die Stadt behält sich vor, die Bieter nach dem Verhandlungsgespräch zu weiteren Gesprächen zu bitten.

Die Stadt behält sich ferner bis zur Vertragsunterzeichnung vor, von der Absicht des Vertragsschlusses zurückzutreten.

Mit dem Kaufvertrag wird außerdem ein städtebaulicher Vertrag geschlossen werden, der den Investor an die Umsetzung des Konzeptes bindet und ihn zur Umsetzung in angemessener Frist verpflichtet (bzw. Regelung im Durchführungsvertrag im Zusammenhang mit dem aufzustellenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan).

3.4 Allgemeine Hinweise zum Verfahren

Kosten für die Erstellung der Bewerbungsunterlagen werden nicht erstattet. Die Verantwortung für die Einhaltung der im Folgenden genannten Fristen trägt der Bewerber selbst.

Die Erstellung des skizzenhaften Konzeptes und des Angebotes ist erst im Rahmen der Konzeptphase erforderlich und wird nur von den Bietern verlangt, die aus dem Kreis der Bewerber zur weiteren Teilnahme aufgefordert werden.

Für die Erstellung der Konzeptidee wird nach Abschluss des Verfahrens eine **Vergütung**, jeweils einmalig pro Bieter/Bietergemeinschaft, ausgezahlt, wenn ein Ideenvorschlag, der den hier formulierten Anforderungen entspricht, fristgerecht eingereicht wird. Weitere Honorierungsansprüche, z.B. des Planungsteams, an die Stadt bestehen nicht.

Enthalten die Vergabeunterlagen, insbesondere die vorliegende Aufgabenstellung nach Meinung des Bewerbers/Bieters Unklarheiten (z.B. Widersprüche, Mehrdeutigkeiten, Missverständnisse) so hat er die Stadt unverzüglich darauf hinzuweisen. Der Anspruch auf Beschwerden oder Rügen präkludiert, wenn die gerügten Sachverhalte bereits in den Vergabeunterlagen erkennbar waren, aber nicht spätestens bis zur genannten Frist zur Bewerbung oder zur Angebotsabgabe gegenüber der Stadt geäußert wurden.

Mit der zur Verfügungsstellung der vorliegenden Unterlagen ist kein Maklerauftrag verbunden.

Es wird an dieser Stelle noch einmal ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich um ein unverbindliches Bewerbungsverfahren handelt. Dieses Verfahren richtet sich nicht nach der Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen (VOB) oder der Verdingungsordnung für Leistungen - ausgenommen Bauleistungen - (VOL). Mit Teilnahme am Verfahren entsteht kein Anspruch auf Abschluss eines Kaufvertrages.

Alle Angaben in den vorliegenden Ausschreibungsunterlagen wurden mit größtmöglicher Sorgfalt zusammengetragen. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben ebenso wie für die Richtigkeit und Vollständigkeit der beigefügten Anlagen kann dennoch keine Gewähr übernommen werden.

3.5 Zeitlicher Ablauf des Verfahrens

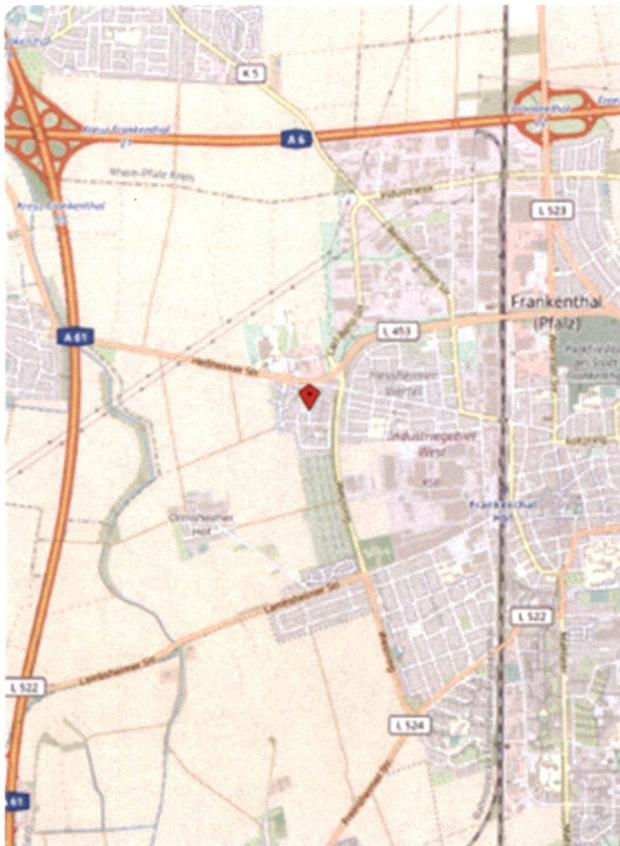
Veröffentlichung der Verfahrensunterlagen, damit Verfahrensstart und Beginn der Bewerbungsphase	nach der SR-Sitzung
Abgabe Bewerbungsunterlagen	ca. ##.22
Auswertung der Bewerbungsunterlagen und Auswahl durch die Ausloberin	im Anschluss
Voraussichtlich Aufforderung zur weiteren Teilnahme und zur Angebotsabgabe, damit Bearbeitungsbeginn des Konzeptes	##.22

Abgabe des Konzeptes, des Kaufangebotes und der sonstigen geforderten Unterlagen	Abgabefrist ### .2023
Vorprüfung	im Anschluss
Präsentationsgespräch	##.2023, je nach Bieterzahl auch 2 Tage
Aufforderung zur Abgabe des finalen Angebotes	Im Anschluss
Frist finales Angebot	bis ca. ###.2023
Auswertung Zuschlagsentscheidung	im Anschluss
Vertragsschluss	im Anschluss

Die Stadt Frankenthal behält sich vor, die Bieter zu weiteren Präsentations- bzw. Verhandlungsgesprächen einzuladen.

4 INFORMATIONEN ZUM PLANGEBIET

Bei der zu erwerbenden Fläche handelt es sich um das Flurstück 3443/11, Gemarkung Frankenthal. Die Größe des Grundstücks im Eigentum der Stadt Frankenthal (Pfalz) beträgt 2901 qm.



Quelle: Openstreemap, das rote Piktogramm zeigt die ungefähre Lage des Plangebietes.

Die Fläche liegt im Westen der Stadt Frankenthal auf der Fläche der ehemaligen Landwirtschaftsschule. Die Gebäude wurden vor einigen Jahren abgebrochen. Ein Teil des ehemaligen Schulstandortes ist zwischenzeitlich von einer KiTa belegt. Die übrige Fläche soll nun als Ergebnis der vorliegenden Konzeptvergabe von einem Investor erworben und zweckgebunden bebaut werden.

Die Fläche ist von der Anton-Fils-Straße erschlossen. Ein Stich vom Richard-Wagner-Ring endet im Süden an der Grenze des Plangebietes (siehe nachfolgende Abbildung). Diese Stichstraße ist sehr schmal und dient der Erschließung der Reihenhausbebauung und der dazugehörigen Garagen. Für die Fahrerschließung des Gebietes kommt sie nicht in Frage. Fußläufig kann hier eine Anbindung erfolgen. Eine fußläufige Erschließung erfolgt außerdem über einen Fußweg von der Franz-Xaver-Richter-Straße.

Die einzige Zufahrt erfolgt also von der Anton-Fils-Straße. Im Zuge von Planung und Projektumsetzung wird es erforderlich sein, die Anwohner entsprechend zu beteiligen.

Die fußläufige Entfernung zum Stadtzentrum (Marktplatz) beträgt ca. 1,9 km. Der Hauptbahnhof liegt in etwa 1,5 km fußläufiger Entfernung. Die nächstgelegene Bushaltestelle („Stadtklinik“) befindet sich in der Heßheimer Straße. Im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes befinden sich vor allem Wohngebäude, die vorgenannte KiTa sowie ein Spielplatz, der unmittelbar auf dem Flurstück 6865 gelegen angrenzt. Der nächstgelegene Einzelhandelsmarkt (Discounter) befindet sich in einer fußläufigen Entfernung von 500 m in nördlicher Richtung, die Stadtklinik Frankenthal

befindet sich nördlich der nahegelegenen L453 in etwa 600 m fußläufiger Entfernung. Die Autobahnanschlussstelle Frankenthal Nord ist in ca. 5 Minuten zu erreichen (ca. 2,6 km).



Plangebiet, Blick Richtung Südosten von der Anton-Fils-Straße aus gesehen

Verfahrens wurde keine naturschutzfachliche Untersuchung der Fläche durchgeführt. Soweit bei äußerer Inaugenscheinnahme ersichtlich, sind jedoch keine besonders erhaltenswerten Strukturen vorhanden.

Im Randbereich der Fläche nahe dem Spielplatz steht ein einzelner Baum (nicht eingemessen). Dieser Baum darf gefällt werden. Er kann, muss aber nicht erhalten werden. Wenn er konzeptabhängig gefällt wird, muss ein Ersatz gepflanzt werden.

Die Gebäude im Umfeld sind zumeist II-geschossig, angrenzend an den Spielplatz befinden sich einige höhere Wohngebäude mit II Vollgeschossen und 2 wohngenutzten Dachgeschossen. Es finden sich zumeist Satteldächer sowie einige Pultdächer.

Bei der Fläche handelt es sich um eine brachgefallene Fläche im Innenbereich. Auf der Fläche hat sich zwischenzeitlich der Ansatz einer Sukzessionsvegetation eingestellt.

In Vorbereitung des vorliegenden



Annähernde Lage Baumstandort



Plangebiet, Blick Rtg. Fußweg aus Anton-Fils-Straße



Blick zum Fußweg, dahinter angrenzend befindet sich Fußweg, im Hintergrund das Plangebiet



Anton-Fils-Straße, Blick Richtung Plangebiet



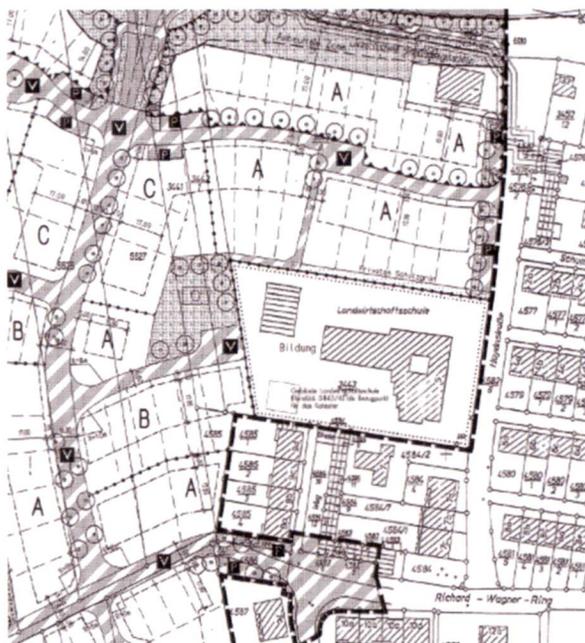
Richard-Wagner-Ring in Richtung Plangebiet



Wohngebiet im Umfeld



Benachbarter Fußweg



Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan

Für den Bereich des Plangebietes existiert der rechtskräftige Bebauungsplan aus dem Jahr 2005 „An der ehemaligen Landwirtschaftsschule“. Für das Plangebiet wird hier eine Gemeinbedarfsfläche „Aus- und Fortbildung, soziale Zwecke“ festgesetzt.

Der Bebauungsplan soll für das Plangebiet durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan geändert werden. Voraussichtlich ist die Durchführung des Verfahrens gemäß § 13a BauGB möglich.

5 ENTWICKLUNGSZIEL UND ZU BEACHTENDE PLANUNGSPARAMETER

Ziel ist die Errichtung einer Wohnbebauung auf dem Grundstück. Es ist die Vorstellung der Stadt Frankenthal, dass mindestens 50 % der zu errichtenden Geschossfläche als innovative Wohnform für besondere Wohnbedürfnisse errichtet und betrieben wird.

Bedarf besteht grundsätzlich insbesondere an kleineren Wohneinheiten⁶.

Zur Erläuterung zur innovativen Wohnform: Denkbar wäre z.B. die Errichtung von Mehrgenerationenwohnen bzw. gefördertem Wohnungsbau für Menschen mit geringem Einkommen.

⁶ 1,5 Zimmer und mehr, siehe Wohnraumbedarfsprognose (Anlage)

Gemeinschaftliches Wohnen beispielsweise nach dem Bielefelder Modell⁷ oder auch eine Wohngruppe für Menschen mit einem hohen Unterstützungs- und Hilfebedarf sind ebenfalls denkbar. Dabei geht es der Stadt Frankenthal um die Sicherung der Nachhaltigkeit des Wohnens und eine Mietpreis- und Belegungsbindung.

50 % der Wohnbebauung bzw. der Geschossfläche können als herkömmlicher und frei finanzierter Wohnraum (ohne Restriktionen bzw. Vorgaben) errichtet werden. Wünschenswert ist eine Mischung aus Mietwohnungen und Eigentumswohnungen.

In Bezug auf die Wohnungsgröße wird auf die beigefügte Wohnraumbedarfsprognose (insb. S 47-48) hingewiesen. Es sollten demnach möglichst unterschiedliche Wohnungsgrößen entstehen. Als Minimum gelten 1,5-2-Zimmer-Wohnungen.

Die zu erwerbende Fläche wird nicht in Teilflächen, sondern nur als Gesamtfläche veräußert.

Folgende Parameter werden **bei der späteren Detailplanung und Umsetzung** zu berücksichtigen sein und werden daher an dieser Stelle mitgeteilt. Mitunter sind sie bereits für die skizzenhaften Konzepte von Interesse.

- Allgemeines Wohngebiet (WA), zulässig: Wohngebäude, innovative Wohnformen
- Grundflächenzahl (GRZ) 0,6 (Überschreitung im Sinne des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO bis 0,8 möglich)
- Zahl der Vollgeschosse: Obergrenze III + Staffelgeschoss
- Dachform: Sattel- oder Pult- bzw. Flachdächer zulässig
- Die Baukörper sind so auszurichten, dass diese die Wohnnutzung gegenüber der bestehenden Kindertagesstätte- bzw. Spielplatznutzung abschirmen und zugleich eine ruhige Innenhof- und Gartensituation schaffen (siehe Systemskizze).
- Tiefgarage ist möglich, die Entscheidung hierzu bleibt dem Investor überlassen.
- Die Vorgaben der Stellplatzverordnung Rheinland-Pfalz sind mindestens einzuhalten. Dies ist konzeptabhängig zu betrachten.

Für die städtebauliche Gestaltung werden folgende Parameter formuliert:

- Die Gestaltung des Freibereiches soll einen möglichst hohen Grad an Aufenthaltsqualität aufweisen. Die Bereiche sollen den Bewohnern als gemeinschaftlicher Innenhof und Garten zur Verfügung stehen.
- Das/die Gebäude ist/sind ganz oder teilweise barrierefrei zu gestalten; barrierefreie Wohneinheiten und auch Wohneinheiten, die barrierefrei und uneingeschränkt mit dem Rollstuhl nutzbar sind.
- Auf innovative Konzepte ist Wert zu legen (u.a. Maßnahmen zur Trinkwassereinsparung/Regenwassernutzung, Energieeffizienz/Einhaltung der EnEV).

Für Architektur und Gestaltung werden folgende Parameter formuliert, die ebenfalls überwiegend einen Detaillierungsgrad betreffen, der im Rahmen der Konzepterarbeitung noch nicht relevant ist, bei der Planung nach erfolgtem Zuschlag aber zu berücksichtigen sein wird:

⁷ Das Bielefelder Modell (Bielefelder Gesellschaft für Wohnen und Immobilienleistungen mbH) sieht ein selbstbestimmtes, generationenübergreifendes Wohnen mit Versorgungssicherheit durch ambulanten Dienstleister vor.
Link: <https://www.bgw-bielefeld.de/mieten/bielefelder-modell/>

- Maßstäbliche und angemessene Gebäudekubatur und Dachform
- Fassaden der Neubauten sollen klar gegliedert sein, ohne monoton zu erscheinen
- Brüstungen oberhalb der Attika sind licht- und luftdurchlässig auszuführen
- Verwendung zeitgemäßer, harmonischer und aufeinander abgestimmter Materialien und Farben für die Fassadenelemente und Dachflächen
- Der Innenhof ist mit heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen, gärtnerisch zu gestalten und zu pflegen. Sand, Kies, Steine oder ähnliches (z. B. Steingärten) sind unzulässig.
- Der Innenhof darf nicht als Arbeits- oder Lagerfläche genutzt werden.
- Die versiegelte Fläche soll auf Zuwegungen beschränkt werden, Fußwege sind hierbei durch wasserdurchlässige Materialien herzustellen.
- Überdachte oberirdische Stellplätze sind unzulässig. Je 5 Stellplätze ist ein heimischer Laubbaum zu pflanzen. Die Baumpflanzungen müssen nicht zwingend im Bereich der Stellplätze erfolgen, sondern können auch an anderer Stelle des Baugrundstückes vorgesehen werden.
- Sofern dauerhafte Abstellflächen für Abfall- und Wertstoffbehälter nicht in Gebäude integriert sind, sind diese sichtgeschützt und dauerhaft einzuhausen und zu begrünen. Die Einhausungen müssen sich in Struktur und Farbe dem Hauptgebäude anpassen. Fahrradabstellflächen sind gestalterisch zu integrieren.

Hinweis: Es empfiehlt sich, im Zuge der Umsetzung des Projektes im Zuschlagsfall wichtige Schlüsselpersonen / Stakeholder einzubinden, so auch wichtige Akteure aus dem Wirtschafts- und Sozialbereich, aus dem Bereich der gesundheitlichen Versorgung und möglichst auch die Bürger im jeweiligen Stadtgebiet usw. In diesem Zusammenhang sind auch der Seniorenbeirat und der Beirat für Menschen mit Behinderung zu nennen.

6 UNTERLAGEN, DIE DIE BEWERBER ERHALTEN

Zu Beginn des Verfahrens werden den Bewerbern folgende Unterlagen unentgeltlich zur Verfügung gestellt:

1. Vermessungsgrundlage des Quartiers (Kataster) als dwg/dxf-Datei, Lageplan
2. Luftbild
3. Vorliegende Aufgabenstellung mit Fotos des Projektgebietes
4. Qualitative Wohnraumbedarfsprognose (2020)
5. Quotierungsrichtlinie
6. Zur Information: rechtskräftiger Bebauungsplan, der zu ändern sein wird
7. Zur Information: Bodengutachten
8. Zur Information: Entwässerungskonzept zum rechtskräftigen Bebauungsplan
9. Vertragsentwurf ###