

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

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

Textbaustein als Tischvorlage:

Die nachfolgende Tabelle fasst die wesentlichen, in der Sitzung am 26.01.2023 besprochenen Anpassungen zusammen, die in die Aufgabenstellung, auf die sich die Seitenzahlen der Tabelle beziehen, eingearbeitet werden sollen. Hier nicht aufgelistet sind kleine Anpassungen (z.B. Termine), die ohnehin kurz vor Start des eigentlichen Verfahrens ergänzt werden.

Die Ergänzung, die in der Sitzung des HFA am 31.01.2023 besprochen wurde (Gebäudehöhe), ist ebenfalls aufgelistet.

Anpassung	Seite	Bisheriger Inhalt	Geänderter Inhalt	Erläuterung
Jury	2	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) Damit insgesamt 5 Mitglieder der Jury	2 Vertreter des Fachbereichs 25 2 Vertreter des Fachbereichs 61 2 Vertreter des Fachbereichs 51 Oberbürgermeister o. V.i.A. Damit insgesamt 7 Mitglieder der Jury	Eine ungerade Anzahl an Jurymitgliedern ist bei solchen und ähnlichen Verfahren (z.-B. Wettbewerbe) üblich und sinnvoll.
50% innovative Wohnformen	2, 5, 12	Ein Teil des Wohnungsbauprojektes (mindestens 50 %) soll als innovative Wohnform umgesetzt werden.	Ergänzung: Sofern im Konzept ein höherer Anteil an innovativen Wohnformen vorgesehen wird, ist dies willkommen.	
Zulässige Geschossigkeit, Verkehrswert/ Kaufpreis	7, 13	III+Staffelgeschoss, Kaufpreis 1.100.000 €	Formulierung: Zulässig sind maximal III+SG, wobei sich die geplanten Gebäude in das städtebauliche Umfeld nachvollziehbar einfügen müssen; städtebaulich sinnvoll und wünschenswert kann aber auch eine Reduzierung (ganz oder in Teilbereichen der Bebauung) auf II+SG sein. Für diesen Fall gilt: Der Kaufpreis von 1.100.000 € bezieht sich auf den Flächenanteil, der mit III Geschossen bebaut wird, für die Teile, die nur mit II Geschossen bebaut werden, gilt der Kaufpreis 960.000 € (Ob ein Staffelgeschoss gebaut werden soll oder nicht, findet bei der Ermittlung des Kaufpreises keine Rolle). Gerechnet wird dies, indem die Größe des Gebäude-Footprints mit der jeweiligen Geschosszahl des Konzeptes in	In der Ergänzung des Textes wird hierzu für die Bieter ein Rechenbeispiel erläutert.

			Relation zur Grundstücksgröße gesetzt wird. Der jeweilige Kaufpreis bezieht sich dann auf die so ermittelten Grundstücksanteile.	
GRZ	13	GRZ = 0,6 (gilt für Hochbauten) Überschreitung gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO bis maximal 0,8 (gilt nur für Anlagen, die der § 19 BauNVO auflistet (also z.B. Stellplätze, nicht für die Hochbauten)	GRZ = 0,6 Überschreitungsmöglichkeit gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO bis 0,8 gilt nur für Tiefgaragen, deren Oberfläche (sofern nicht unterhalb eines Gebäudes gelegen) dann aber begrünt werden muss.	§ 17 BauNVO gibt keine Obergrenzen mehr vor, sondern nur noch Orientierungswerte.
GFZ	13	/	Ergänzung: Zusätzlich wird eine GFZ angegeben; Obergrenze 1,7	1,7 ist geringer als 0,6 x III; d.h., dem Bieter wird signalisiert, dass wünschenswert ist, III Vollgeschosse nicht auf ganzer Fläche vorzusehen.
Oberirdische überdachte Stellplätze	14	unzulässig	Überdachte oberirdische Stellplätze sind nur dann zulässig, wenn sie in Verbindung mit PV-Anlagen und/oder Dachbegrünung auf den Überdachungen vorgesehen werden. In diesem Fall sind aber die gesunden Wohnverhältnisse und eine attraktive Wohnumfeldgestaltung (z.B. in Bezug auf Wohnungen in den Obergeschossen) zu beachten.	
Vorgabe einer maximalen Gebäudehöhe	13		Traufhöhe max. 12 Meter, Firsthöhe max. 15 Meter	Angabe wie in der ursprünglichen Auflistung der Parameter