



Nutzung des Instruments Konzeptvergabe in Landau in der Pfalz



© johannesspreiter – Fotolia.com

Modell Modul Mischung

Wohnungsbau zwischen
Beschleunigung,
Kostendruck und Qualität





Konversion Landau Süd



- 1999 Freigabe aller militärisch genutzter Areale
- 100 ha bebaute und
- 231 ha unbebaute Fläche
- Abschluss der Entwicklung für 2021 geplant
- Konzeptvergabe wird seit 2011 praktiziert



Städtebaulicher Entwicklungsbereich gem. §165 BauGB



- Voruntersuchung begann 1991
- Satzungsbeschluss für die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme im Jahr 2006
- Umsetzung der Entwicklungsmaßnahme bis ca. 2021

Wesentliches Ziel der Entwicklungsmaßnahme:
Kommunaler Zwischenerwerb möglichst aller Flächen.
Dies ist eine Grundvoraussetzung für erfolgreiche Konzeptvergaben durch die Stadt.
Hierfür bedarf es finanzieller Handlungsmöglichkeiten der Kommune!

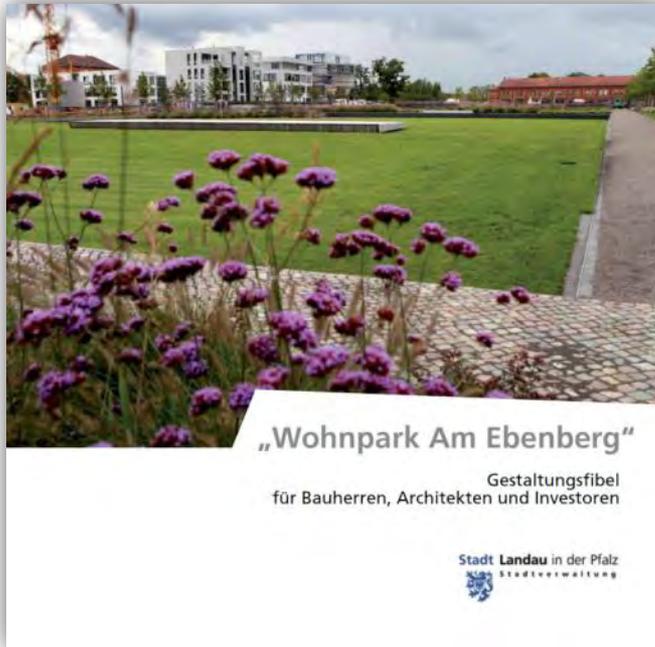


Städtebauliche Rahmenplanung





Gestaltungssatzung und Gestaltungsfibel für Bauherren, Architekten und Investoren



„Wohnpark Am Ebenberg“

Gestaltungsfibel für Bauherren, Architekten und Investoren

Stadt Landau in der Pfalz
Stadtverwaltung



5

Werbeanlagen/ Energiesparungsanlagen und Dachaufbauten

Durch die hohe Sichtbarkeit ist in hohem Maße die Werbefläche zu erschließen. Neben der Werbefläche ist es möglich, die Werbefläche durch die Anbringung von Solaranlagen, Photovoltaikanlagen, oder anderen Anlagen zu erweitern oder zu ergänzen. Die Anbringung von Werbeanlagen ist an den entsprechenden Stellen zu vermeiden. Die Werbefläche ist durch die Anbringung von Werbeanlagen zu erweitern oder zu ergänzen.



4

Der ruhende Vorkuh auf den privaten Grundstücken

Die ruhende Vorkuh ist ein wichtiges Element der Gestaltung. Sie ist durch die Anbringung von Werbeanlagen zu erweitern oder zu ergänzen. Die Anbringung von Werbeanlagen ist an den entsprechenden Stellen zu vermeiden. Die Werbefläche ist durch die Anbringung von Werbeanlagen zu erweitern oder zu ergänzen.



1

Einführung

Die Gestaltungsfibel ist ein wichtiges Element der Gestaltung. Sie ist durch die Anbringung von Werbeanlagen zu erweitern oder zu ergänzen. Die Anbringung von Werbeanlagen ist an den entsprechenden Stellen zu vermeiden. Die Werbefläche ist durch die Anbringung von Werbeanlagen zu erweitern oder zu ergänzen.



2

Die Bebauung

Die Bebauung ist ein wichtiges Element der Gestaltung. Sie ist durch die Anbringung von Werbeanlagen zu erweitern oder zu ergänzen. Die Anbringung von Werbeanlagen ist an den entsprechenden Stellen zu vermeiden. Die Werbefläche ist durch die Anbringung von Werbeanlagen zu erweitern oder zu ergänzen.



3

Die Freiflächen der privaten Grundstücke

Die Freiflächen der privaten Grundstücke sind ein wichtiges Element der Gestaltung. Sie sind durch die Anbringung von Werbeanlagen zu erweitern oder zu ergänzen. Die Anbringung von Werbeanlagen ist an den entsprechenden Stellen zu vermeiden. Die Werbefläche ist durch die Anbringung von Werbeanlagen zu erweitern oder zu ergänzen.

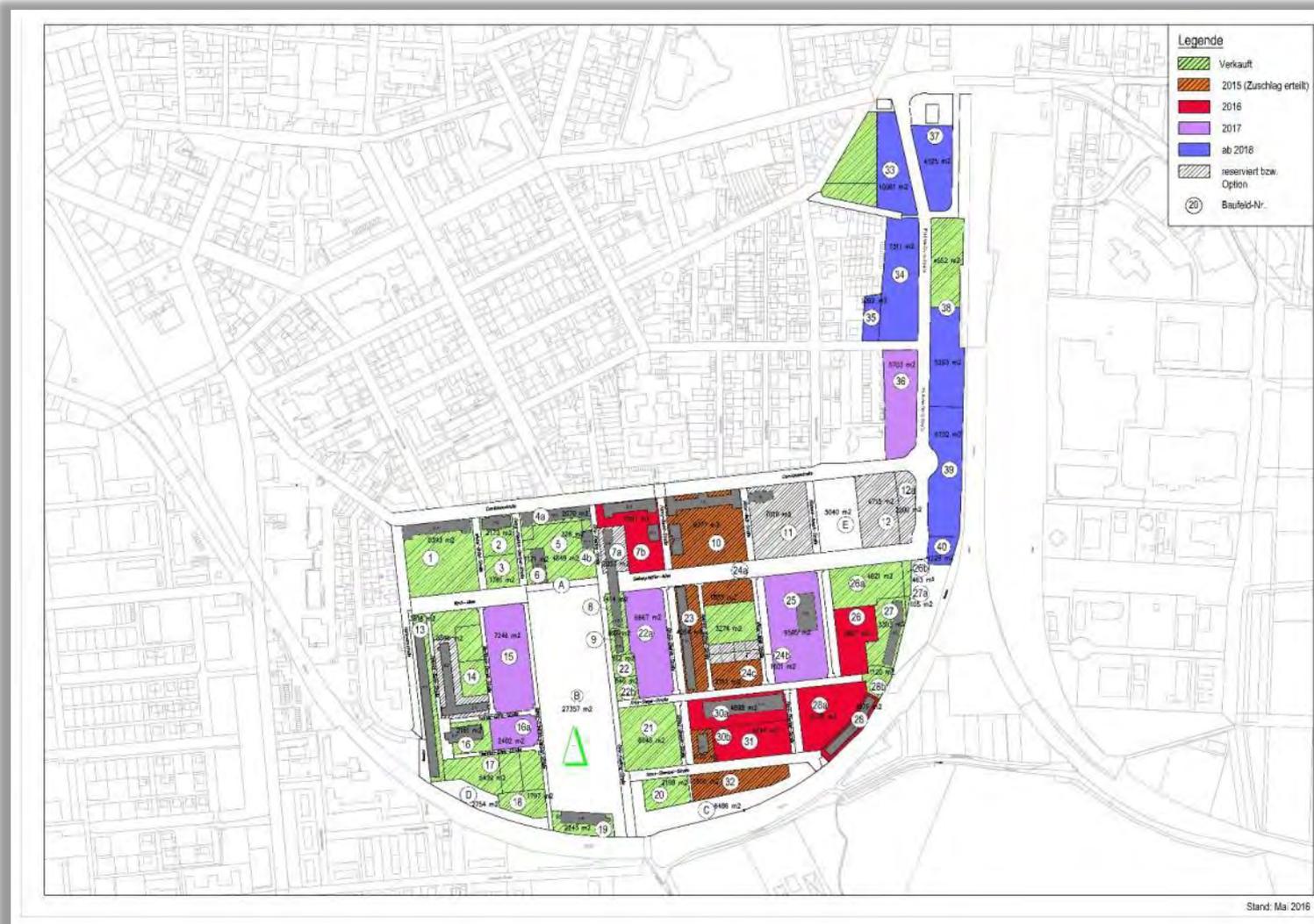


Qualitätssicherung im Freiraum





Vermarktungslageplan 2016





Allgemeine Vermarktungsgrundsätze

- Verkauf als Einzelgrundstücke oder in kleinen Paketen - keine großen Tranchen (zeitliche Staffelung der Grundstücksverkäufe)
- Qualität vor Gewinnmaximierung,
kein Drehen an der Bodenpreisschraube:
Qualitative (städtebauliche, soziale, ökologische) Kriterien werden höher gewichtet als der Preis
- Verkauf mindestens zum Verkehrswert
- Im Regelfall öffentliche Ausschreibung der Grundstücke mit festgelegten Kriterien



Baufeld

10

Beispiel einer Konzeptvergabe mit 100% inhaltlichen Kriterien

Vorgabe:

50% bis 75% der geschaffenen Wohnfläche müssen Sozialwohnungen sein!

- 30% - Architektonische und städtebauliche Qualität
- 20% - Image und Innovation
- 50% - Soziale Kriterien
- 15% Städtebauliche Planung
- 10% Berücksichtigung denkmalpflegerischer Belange
- 5% Nachhaltigkeit
- 15% Architektursprache
- 5% Nachmobilität/ Barrierefreiheit
- Anteil der Sozialwohnungen an den Gesamtwohnungen (15%)
- Verteilung der Sozialwohnungen auf dem Baufeld (10%)
- Nutzerangepasste Architektur und Freiflächengestaltung (10%)
- Wohnqualität/ Wohnformen (15%)



Baufeld 10 – Bewertungskriterien (Auszug)

1 Architektonische und städtebauliche Qualität

1.b Berücksichtigung denkmalpflegerischer Belange

1.b.1 Berücksichtigung bei Bestandsgebäuden insgesamt

1.b.2 Berücksichtigung bei Neubauten insgesamt

1.b.3 Erkennbarkeit der ursprünglichen Fassade

1.b.4 Vorbauten (Balkone) zur straßenabgewandten Seite und additiv und transparent

1.b.5 Dachaufbauten untergeordnet in einer horizontalen Reihe und gleicher Ausformung

1.b.6 keine Dacheinschnitte und Zwerchgiebel

1.b.7 Dachflächenfenster in horizontaler Reihe und angemessener Größe

1.b.8 Anpassung der Fenster/Türen an den Bestand (Holz/Metall)

1.b.9 neue Fenster/Türen nur im Einzelfall

1.b.10 Ergänzungen in bauzeitlichen Materialien und Formaten

1.b.11 Neubauten in Maßstäblichkeit an Bestand angepasst

1.b.12 Angliederung an den Bestand oder bewusste Kontraste bei Neubauten

1.b.13 weitere Besonderheiten



Baufeld 10 - Ergebnis





Baufeld 10 – Ergebnis:

Bietergemeinschaft aus
Privatpersonen und der
Wüstenrot Haus- und
Städtebau GmbH



Bau von über 100
Wohnungen
unterschiedlicher Größe

55% Sozialwohnungen für
Haushalte mit
Wohnberechtigungsschein

Realisierung mit Hilfe von
Fördermitteln des Landes
RLP





Steuerung der Quartiersentwicklung

Konzeptvergabe

mit angepassten Kriterien (sozialer Wohnungsbau, barrierefreie/-arme, altersgerechtes Standards, Typologie, Mietwohnungen, Wohneigentum, unterschiedliche Nutzungen, Versorgung ...)

unterschiedliche Akteure/Bauherrenmodelle

halbstädtische Wohnungsbaugesellschaft

Investoren

Baugemeinschaften



...VIELEN DANK

