

wiesengrund_baufeld B



Anlage 4, Stadtrat 14.04.2021

Stadt Landsberg am Lech

Öffentliche Ausschreibung Konzeptvergabe

Ausschreibungstext für die Vergabe des Grundstückes für das Baufeld B im Baugebiet „Wiesengrund“ an der Schongauer Straße in Landsberg am Lech



wiesengrund_baufeld B



Abbildung 1: Flächenaufteilung im Baugebiet „Wiesengrund“

INHALT

Abbildung 1: Baufeldplan	2
0.0 INHALTSVERZEICHNIS	3
1.0 Einführung	4
1.1 Grundstücksvergabe	4
1.2 Planungsziele	4
1.3 Städtebauliches Konzept	5
1.4 Lageplan des Planungsgebietes (Abbildung 2)	6
1.5 Aussagen des Regionalplans und Ziele des LEP	6
1.6 Aussagen des Flächennutzungsplans (Abbildung 3)	7
1.7 Vorhandene Nutzungen	8
1.8 Höhenentwicklung; Bauliche Struktur	8
2.0 Wesentliche Festsetzungen des Bebauungsplans	8
2.1 Allgemeines (Abbildung 4: städtebauliches Konzept)	8
2.2 Art der baulichen Nutzung	9
2.3 Maß der baulichen Nutzung	9
2.4 Abstandsflächen	9
2.5 Stellplätze	10
2.6 Schallschutz	10
2.7 Verkehrsflächen	10
2.8 Bauliche Gestaltung	11
2.9 Baugeschichte und Denkmäler	11
2.10 Umweltbericht und Grünordnung	11
2.11 Öffentliche und private Freiflächen	12
2.12 Verkehr	12
2.13 Versorgung	12
2.14 Beschaffenheit des Baugrundes	13
2.15 Materialität der Baustoffe	
3.0 Eckdaten des Baugrundstücks	13
3.1 Grundbucheintragungen	13
3.2 Kaufpreis	13
3.3 Energiekonzept (Abbildung 5: Übergabestationen)	13
3.4 SOBON	16
3.5 Weitere Anforderungen	16
4.0 Vergabeverfahren	17
4.1 Auswahlkriterien	17
4.2 Bereitgestellte Unterlagen	18
4.3 Abgabeleistung	18
4.4 Auswahlgremium	19
4.5 Teilnahmebedingungen	20
4.6 Vergabe und Zuschlag	20
4.7 Terminplan	20

Anlagen: Unterlagen gemäß Ziffer 4.2

Einführung

1.1 Auswahl aus dem Bewerberkreis

Die Stadt Landsberg am Lech veräußert im Baugebiet „Wiesengrund“ das Grundstück „Baufeld B“ – 3.860 m². Die Auswahl aus dem Bewerberkreis erfolgt gemäß Empfehlung des Stadtrates vom 18.07.2020 mittels einer Konzeptausschreibung. Danach erhält diejenige Genossenschaft, gemeinnützige Baugesellschaft bzw. sozialorientierte Baugruppe (im folgenden Fließtext vereinfacht „Genossenschaft“ bezeichnet) den Zuschlag zum Kauf des Grundstücks, die nach Entscheidung durch das Auswahlgremium das überzeugendste Konzept abgibt.

Der Grundstückserwerb ist dabei an eine Bewerbung im Rahmen der Ausschreibungsunterlagen gekoppelt. Das räumliche Konzept muss auf Grundlage des vom Stadtbauamt geänderten Bebauungsplans Nr. 2332 „Wiesengrund, 1. Änderung“ erfolgen. Der Beschluss zur Änderung des Bebauungsplans wurde in der Sitzung des Stadtrats am 18.10.2017 gefasst, der am 11.12.2019 durch einen geänderten Aufstellungsbeschluss ersetzt wurde.

Der Bebauungsplan wurde am 11.11.2020 als Satzung beschlossen und am 30.11.2020 rechtskräftig.

Das Grundstück (Baufeld B) soll gemäß dem beiliegenden Bebauungsplan wie folgt bebaut werden:

- 3 Gebäude im WA2 (GR 1.070 m², GF 3.580 m²)
- 1 bzw. 2 Gebäude im MU 2 (GR 840 m², GF 2.510 m²)
- Eine gemeinsame Tiefgarage

1.2 Planungsziele

Die südliche Stadteinfahrt als Grenze zwischen Stadt und Landschaft wird neu definiert und das bisher von Gewerbe und Restflächen geprägte Bild wird durch das eines bewohnten und belebten Stadtquartiers mit stadträumlichen Qualitäten ersetzt.

Es soll ein architektonisch hochwertiges Siedlungsquartier entwickelt werden, dessen Gestaltung und Bauqualität auch langfristig wechselnden gesellschaftlichen Ansprüchen gerecht wird.

Besonderes Augenmerk wurde auf die Wohn- und Freiraumqualität, den Verkehr, die Immissionen und die klimatischen Ziele gelegt.

Weiteres Anliegen der Stadt Landsberg am Lech ist die Bereitstellung von Wohnungen für Bevölkerungsgruppen mit besonderen Wohnraumversorgungsproblemen, Mehrgenerationenwohnen, die Schaffung von Gemeinbedarfseinrichtungen für besondere Bevölkerungsgruppen, der Erhalt und die Weiterentwicklung der Grünstruktur.

Impulse dazu ergaben sich unter anderem durch den Workshop des Stadtrates am 18.07.2020. Im Ergebnis sollten verstärkt energetische Themen in die Auswahlmodalitäten einfließen. Grundlage ist das Bayerische Klimaschutzgesetz (vom 23.11.2020), das die Kommunen zu Vorbildfunktion verpflichtet (klimagerechter Städtebau).

Die Wohnraumvergabe bzw. -bereitstellung soll dabei vor allem nach sozialen Kriterien an die einkommensschwächere und weniger begüterte Bevölkerung erfolgen, sowie alternative, generationenübergreifende Wohnformen berücksichtigen.

Der Handlungsbedarf für die Wohnbauentwicklung ergibt sich aus dem Gutachten „Wohnungsbaubericht 2018 Stadt Landsberg am Lech“ vom 02.07.2019 durch das Büro „Planwerk“. Die Prognose ermittelt für Landsberg am Lech einen Bedarf von ca. 2.800 bis 3.700 Wohneinheiten bis 2033.

Für das Bestandsumfeld ist von Bedeutung, dass hier eine Entwicklung angestoßen werden soll, die für die Südstadt einen prägenden Standort mit hoher Wohnqualität, mit entsprechenden Grün- und Freiflächen schafft.

1.3 Städtebauliches Konzept

Um auf dem ca. 3,3 ha großen Areal ein qualitativ hochwertiges neues Wohnquartier zu schaffen, erfolgt die verkehrliche Erschließung ausschließlich über die bereits bestehende Schongauer Straße, sodass sich innerhalb des Baugebiets eine verkehrsfreie Zone ergibt. Die notwendigen Stellplätze für die Wohnungen werden durch die Errichtung von, den Baufeldern zugeordneten Tiefgaragen, incl. Besucherstellplätzen, abgedeckt. Die Stellplätze im Wohnweg V2 und an der Schongauer Straße sind weder anrechenbar und noch für die Bewohner reservierbar.

Der Autoverkehr soll möglichst aus dem Wohnbereich herausgehalten werden, folglich ist die Zufahrt zur Tiefgarage in direkter Nähe zur Schongauer Straße angeordnet.

Der öffentlich zu widmende Wohnweg V2 ist ein verkehrsberuhigter Bereich.

Die auf dem Baufeld nachzuweisenden Kleinkinderspielbereiche sind gut einsehbar, die Gemeinschaftsflächen dienen der Stärkung des Gemeinschaftsgefühls im Baufeld und in der Siedlung.

Das Rückgrat des Wohngebiets bildet die baumbestandene Lechhangkante und die vorgelagerte Wiese. Der westliche Bereich des Gebiets wird von Bebauung freigehalten und zu einem öffentlichen Grünraum mit öffentlichen Kinderspielplätzen und Versickerungsoptionen für die öffentlichen Flächen weiterentwickelt.

Die Gebäude sind aus Gründen der Prägnanz und Rhythmisierung unterschiedlich hoch (3- bis 5-geschoßig).

Dies ermöglicht sowohl innerhalb des Quartiers als auch innerhalb des Stadtgefüges eine leichtere Orientierung.

Das Gelände soll an die Höhenlage der Schongauer Straße angeglichen werden. Die Höhendifferenz des Geländes zur Schongauer Straße beträgt ca. 0,5 m bis 1,5 m. Um zu vermeiden, dass sich der Erdgeschoßfußboden unterhalb des Straßenniveaus befindet, soll das gesamte Gelände angehoben werden. Es wird somit auch eine ökologisch sinnvolle Wiederverwendung des Aushubmaterials, das vom Aushub der Baugruben für die Tiefgaragen anfallen wird, ermöglicht.

Die Abstandsflächenregelung nach BayBO wird nicht angeordnet. Die Gebäude stehen z.T. relativ dicht zueinander. Die vorgegebenen Baufelder ermöglichen durch fachgerechte Grundrissplanungen eine ausreichende Belichtung und Belüftung von Aufenthaltsräumen.

1.4 Lageplan des Planungsgebietes im Stadtgebiet



Abbildung 2: Lageplan Baugebiet Wiesengrund im Stadtgefüge

Das Plangebiet bildet die südliche Stadteinfahrt als Grenze zwischen Stadt und Landschaft. Das unbebaute Areal befindet westlich der Schongauer Straße.

1.5 Aussagen des Regionalplans und Ziele des Landesentwicklungsprogramms

Gemäß den Aussagen des Regionalplanes sollen die gesamte Region und ihre Teilflächen als attraktiver Lebensraum und leistungsfähiger Wirtschaftsraum im Sinne einer nachhaltigen Raumentwicklung gesichert und weiterentwickelt werden (G 1.1).

Insbesondere der allgemeine Grundsatz zur nachhaltigen Raumentwicklung besagt, dass die „monozentrisch-radiale Raumstruktur der Region München [...] im Sinne einer dezentralen Konzentration ergänzt und weiterentwickelt werden“ soll. „Dazu soll die Siedlungs- und Infrastruktur auf das System der zentralen Orte ausgerichtet werden (G 1.2.1).

Die Siedlungsentwicklung soll durch ein überörtliches, vernetztes Konzept regionaler Grünzüge und Trenngrüns als Grundgerüst eines räumlichen Verbundsystems zur Freiraumsicherung und -entwicklung geordnet und gegliedert werden (Z 4.2.1). „Bei der Siedlungstätigkeit sind der Naturhaushalt und das Landschaftsbild zu berücksichtigen. Landschafts- und Ortsbild prägende Strukturen wie Hangkanten, Steilhänge, Kuppen, Feuchtgebiete, Gewässer und Waldränder sind [...] vordringlich von Bebauung freizuhalten.“ (RB B II 1.7).

Das Lechtal ist als regionaler Grünzug festgelegt. Regionale Grünzüge sollen zur Verbesserung des Bioklimas und zur Sicherung eines ausreichenden Luftaustausches, zur Gliederung der Siedlungsräume und zur Erholungsvorsorge in Siedlungsgebieten und siedlungsnahen Gebieten (Z 4.6.1) dienen.

1.6 Aussagen des Flächennutzungsplans

Für das gesamte Gebiet wurde am 12.10.2015 die 50. Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan vom Landsberger Stadtrat festgestellt und mit öffentlicher Bekanntmachung vom 12.10.2015 wirksam.

Westlich der Schongauer Straße befindet sich ein Mischgebiet (ca. 26 m tiefer Streifen). An dieses angrenzend wird ein allgemeines Wohngebiet im Zentrum des Areals ausgewiesen. In den südlichen und westlichen Grenzbereichen sind öffentliche Grünflächen - Schutzstreifen für das Ortsbild bedeutsame Freifläche (teilweise mit Zweckbestimmung „Hangsicherung“) dargestellt. Entlang der Hangkante wurden zwei Biotop (Biotop Nr. 7931-0033-003 und Biotop Nr. 7931-0032.012) nachrichtlich übernommen.

Nördlich des Planungsgebiets schließt eine Wohnbaufläche an. Im Westen, oberhalb des Hangs, beginnt gleichermaßen eine Wohnbaufläche. Das Gebiet östlich, entlang der Schongauer Straße, wird als eingeschränktes Gewerbegebiet dargestellt. Die südlich anschließende Fläche wird als Mischgebiet definiert.

Südlich des Geltungsbereichs schließt das Sondergebiet SO THW/Rotes Kreuz und ein Gewerbegebiet mit Einschränkungen an, südwestlich schließen landwirtschaftliche Flächen und der Naherholungsbereich des ökologisch wertvollen Lechhochufers an.



Abbildung 3: Auszug aus der 50. Änderung des Flächennutzungsplans

1.7 Vorhandene Nutzungen

Das Planungsgebiet wird derzeit landwirtschaftlich, als Mähwiese genutzt. Im Laufe des 20. Jahrhunderts entwickelten sich entlang der Schongauer Straße historisch gewachsene Wohn-, Misch- und Gewerbegebiete, die in ihrer Beschaffenheit bis heute die Eigenart der Umgebung prägen.

Östlich der stark befahrenen Schongauer Straße befindet sich eine heterogene Wohn- und Gewerbenutzung, mit überwiegend zweigeschossiger Bebauung. Im Süden des Plangebiets sind Gewerbebauten. Östlich, jenseits der Lechhangkante, befindet sich Wohnbebauung mit Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern. Im Norden schließt das Areal an ein Wohngebiet mit Ein- und Mehrfamilienhäusern an.

1.8 Höhenentwicklung; Bauliche Struktur

Nördlich des Baugebiets findet man mehrheitlich eine lockere, 2- bis 3-geschossige, abweichende Bebauung in Form eines historisch gewachsenen Baugebiets.

Östlich der Schongauer Straße befinden sich eingeschossige Gewerbebauten in lockerer, offener Bauweise, dahinter (weiter östlich) befindet sich eine dichte, 2-geschossige Reihenhaussiedlung auf ca. 125 m² Grundstücken. Weiter südlich schließt eine überwiegend lockere, abweichende Bebauung, mit 1- bis 2-geschossigen Einzel- und Reihenhäusern sowie Hausgruppen, an.

Das Gebiet südöstlich des Baugebiets ist unbebaut und von landwirtschaftlichen Flächen und dem Naherholungsbereich des ökologisch wertvollen Lechhochufers geprägt.

Bei der Bebauung westlich der Lechhangkante herrscht eine offene, 2-geschossige Bauweise in Form von locker mit Einfamilienhäusern bebauten ca. 500-700 m² Grundstücken vor. Diese geht nach Süden in eine geschlossene, 2-geschossige Bebauung in Form einer dichten Reihenhaussiedlung über.

Im gesamten Umfeld finden sich städtebaulich wirksame Gebäudekanten, die bestehende Bebauung, von dicht bis locker, ist sowohl Trauf- als auch Giebelständig entlang der Straßen errichtet worden.

2.0 Wesentliche Festsetzungen des Bebauungsplans

2.1 Allgemeines

Der Geltungsbereich des Planungsgebiets wird von der Schongauer Straße im Osten, dem Wiesenring im Süden und der bewaldeten Lechhangkante im Westen begrenzt. Im Norden schließt das Baugebiet an bestehende Wohnbauflächen an. Das gesamte Baugebiet „Wiesengrund“ ist ca. 3,3 ha groß, das gesamte Baufeld hat eine Fläche von ca. 1,7 ha.



Abbildung 4: Städtebauliches Konzept „Wiesengrund“, 03 Arch.

2.2 Art der baulichen Nutzung

2.2.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)

Im rückwärtigen Bereich ist ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Tankstellen, Gartenbaubetriebe und Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind unzulässig.

2.2.2 Urbanes Gebiet (MU)

Aus Schallschutzgründen ist unmittelbar entlang der Schongauer Straße ein Mischgebiet in der Art eines Urbanen Gebietes (MU) festgesetzt. Das bedeutet, dass zumindest im Erdgeschoss eine gewerbliche Nutzung auf mind. 50 % der Geschossfläche angesiedelt werden muss. Vergnügungsstätten und Tankstellen sind unzulässig.

2.2.3 Ausgeschlossene Nutzungen

Es ist darauf zu achten, dass in sämtlichen Mischbauflächen (MU) im Geltungsbereich kein altstadtrelevantes Warensortiment geführt werden darf (siehe Anlagen).

2.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Anzahl der Geschosse, die Grundfläche (GR), Geschossfläche (GF) und die Traufhöhe geregelt.

Die Geschossanzahl ist im Bereich der Schongauer Straße zwingend festgesetzt.

2.4 Abstandsflächen

Da es sich bei dem Projekt um verdichtete Wohnbauformen handelt, kann mit der Abstandsflächenregelung nach Art. 6 BayBO nicht operiert werden. Art. 6 BayBO ermächtigt die Gemeinden größere und geringere Abstände zuzulassen. Deshalb wurde die Anwendung der

Abstandsflächenregelung nach BayBO nicht festgesetzt. Allerdings ist zu beachten, dass Belichtung und Belüftung von Aufenthaltsräumen nicht eingeschränkt werden dürfen. Die Abstandsflächen sind im Bebauungsplan durch die Baugrenzen vorgegeben, in Übereinstimmung mit der „Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe“ der Stadt Landsberg am Lech vom 01.02.2021.

2.5 Stellplätze

Für die Ermittlung und Festsetzung der zu berücksichtigenden Zahl der Stellplätze und Garagen, zum Vollzug des Art. 47 BayBO, wird auf die Stellplatzsatzung („Satzung der Stadt Landsberg am Lech über die Zahl der zu errichtenden Kraftfahrzeugstellplätze und Garagen, sowie über deren Ablösung“), in der jeweils gültigen Fassung verwiesen.

Abweichend davon ist im Bebauungsplan geregelt, dass bei geförderten Wohnungen lediglich ein PKW-Stellplatz pro Wohnung erforderlich ist, unabhängig von der Größe (Wohnfläche) der Wohnung.

Für Fahrradstellplätze wird gefordert, ab je angefangene 40 m² Wohnfläche ein Fahrradabstellplatz, jedoch mind. zwei Fahrradstellplätze pro Wohneinheit, vorzuhalten.

Zusätzlich sind Abstellmöglichkeiten für Rollatoren, Kinderwagen, Fahrradanhänger etc. anzubieten.

2.6 Schallschutz

Bezüglich der Schallimmissionen wurden vom Büro BERNARD schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchungen erstellt. Die Untersuchung kam zusammenfassend zu folgendem Ergebnis (siehe auch beiliegendes Gutachten):

Entlang des straßenseitigen Urbanen Gebietes (MU) westlich der Schongauer Straße werden an den straßenzugewandten Fassaden die Orientierungswerte überschritten. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen über passive Schallschutzmaßnahmen, wie Fenster mit integrierter Lüftungseinrichtung, Wandlüftungsgeräte, Schalldämmung der Fassaden, verglaste Loggien, Orientierung der Grundrisse etc. hergestellt werden.

Die, der Schongauer Straße nächstgelegene Gebäudezeile, ist als erster Bauabschnitt zu errichten. Erst nach lärmabschirmender Fertigstellung vorher benannter Häuserzeile, dürfen die rückwärtig gelegenen Wohngebäude bezogen werden.

2.7 Verkehrsflächen

Die Erschließung erfolgt über drei verkehrsberuhigte Wohnwege, die an die bereits vorhandene Schongauer Straße anbinden. Auf der straßenabgewandten Seite der Gebäude sollen private Grün- und Freiflächen entstehen. Dies führt zu einer hohen Aufenthaltsqualität für das gesamte Areal und das jeweilige Baufeld.

Die bestehende Straßenführung und Gestaltung der Schongauer Straße wird entsprechend dem Bebauungsplan geändert. Im Inneren des Baugebietes sind öffentliche Wohnwege vorgesehen.

2.8 Bauliche Gestaltung

2.8.1 Dachform, Dachaufbau, Photovoltaik

Für die Bebauung ist im Bebauungsplan Flachdach festgesetzt.

Mindestens 60 % der Dachfläche sind für Solarnutzung vorzusehen.

In einer vertraglichen Vereinbarung soll ggf. geregelt werden, dass Flächen für die Photovoltaikanlagen vom Energieversorger angemietet werden, die Anlagen errichtet und betrieben werden. Demzufolge sind gebäudeinterne Trassen- bzw. Leitungsrechte für den Energieversorger einzuräumen. Primäres Ziel ist es, die Energieversorgung (Wärmepumpen, Wärmetauscher) elektrisch zu betreiben bzw. energetisch zu unterstützen, um im Quartier Klima- und CO₂-Neutralität zu erreichen.

Die Dächer sind ansonsten als Gründach mit extensiver Dachbegrünung auszuführen.

2.8.2 Nebengebäude

Siehe Bebauungsplan (Satzung 3.7 und 11.).

2.8.3 Werbeanlagen

Für die Errichtung von Werbeanlagen ist die Werbeanlagensatzung (Satzung über die Außenwerbung in der Stadt Landsberg am Lech) in der jeweils gültigen Fassung anzuwenden.

2.8.4 Weitere Zielsetzungen und Vorgaben

Barrierefreiheit

Grundlage ist das Behindertengleichstellungsgesetz (BGG) vom 1. Mai 2002, zuletzt geändert am 10. Juli 2018.

Die einschlägigen Normen, wie DIN 18040-1, DIN 18040-2, DIN 18040-3 sind anzuwenden.

2.9 Baugeschichte und Denkmäler

Im Geltungsbereich des Planungsgebiets sind keine baugeschichtlich relevanten Tatbestände bekannt. Ebenso ist das überplante Gebiet frei von Denkmälern. Auf die entsprechenden textlichen Hinweise im Bebauungsplan wird verwiesen.

2.10 Umweltbericht und Grünordnung

Im Umweltbericht vom 16.12.2014 wurden alle umweltrelevanten Belange ermittelt, beschrieben und bewertet. Betrachtet wurden die Schutzgüter Mensch, Kultur- und Sachgüter, Arten- und Lebensräume, Boden, Wasser, Klima und Luft, sowie das Landschaftsbild.

Die Bewertung der einzelnen Schutzgüter und die Ausgleichsflächenberechnung erfolgten gemäß „Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ in der ergänzten Fassung 2003 des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen.

Der durch die Bebauung entstehende Eingriff in den Naturhaushalt wird durch gebietsinterne Maßnahmen abgemildert und durch Aufwertung geeigneter Flächen (9.950 m² auf Fl. Nr. 2009, Gemarkung Erpfting) außerhalb des Baugebiets kompensiert, so dass er aus naturschutzrechtlicher und klimatischer Sicht als vollständig ausgeglichen anzusehen ist.

Die Grünordnung dient in erster Linie der Pflanzung von standortgerechten Bäumen und Sträuchern, sowie der Sicherung der Grünfläche, die von der Hangkante bis an das Wohngebiet festgesetzt wurde.

Im Baugebiet ist, verglichen mit anderen städtischen Quartieren, der geplante Ausstattungsgrad mit Grünstrukturen hoch.

Gerade weil die nähere Umgebung keine größeren Grünstrukturen aufweist, ist entlang der Hangkante ein stadtklimatisch und ökologisch wertvoller Grünzug mit Aufenthaltsqualität als Planungsziel definiert. Dieser Grünzug soll unter anderem eine räumliche Trennung zu den angrenzenden Baugebieten sicherstellen und wird im Planungsgebiet als Grünbereich, teilweise mit der Zweckbestimmung „Hangsicherung“, ausgewiesen. Im Baugebiet befinden sich, außerhalb der definierten Grünbereiche, keine als erhaltenswert eingestuft Bäume.

2.11 Öffentliche und private Freiflächen

Im Planungsgebiet befindet sich zur Hangkante hin eine öffentliche Grünfläche, die nicht nur den Bewohnerinnen und Bewohnern neuen Bebauung, sondern auch denen der benachbarten Quartiere als Aufenthaltsort und Spielbereich dienen soll.

Die Ausstattung mit öffentlichen Grünstrukturen und privaten Freiflächen im Planungsgebiet ist hoch. Um privaten Freiraum auch als solchen nutzen zu können, sind Nebenanlagen nur in sehr begrenztem Umfang zulässig. Der Anteil an nicht überbaubaren Flächen im Plangebiet (Baufeld- bzw. Quartiersplatz) ist auf Grund der städtebaulichen Vorstudien und Untersuchungen als zentrale Entwurfsidee eingeflossen.

2.12 Verkehr

Das Plangebiet umfasst die öffentlichen Straßen „Schongauer Straße“ und in Teilen „Wieserling“. Die Zufahrt zum Gebiet erfolgt von Osten über die „Schongauer Straße“.

Die Schongauer Straße wird vor Beginn der Baumaßnahmen auf den Baufeldern entsprechend den Festsetzungen und Hinweisen des Bebauungsplans um- bzw. neu ausgebaut. Jedes Baufeld hat einen angegliederten, zugewiesenen Wohnweg, der an die Schongauer Straße anbindet und dessen Ausbau vom Bauträger/Investor zu erfolgen hat. Der Wohnweg ist der Stadt nach Fertigstellung kostenlos, sowie funktions- und abnahmefähig zu übergeben. Der verkehrsberuhigte Wohnweg V2 wird öffentlich gewidmet.

2.13 Versorgung

In der Schongauer Straße sind bereits alle wesentlichen Erschließungsanlagen vorhanden. Sparten-Neuverlegungen und Ergänzungen werden im Rahmen des Ausbaus der Schongauer Straße erfolgen.

Die Erschließungsanlagen im öffentlich zu widmenden Wohnweg V2 sind auf eigene Kosten herzustellen und kostenlos, sowie funktions- und abnahmefähig an den Energieversorger zu übergeben.

Für die privaten Grundstücksanschlüsse sind die entsprechenden Erschließungsanlagen herzustellen.

Die Energieversorgung mittels Nahwärmenetz erfolgt durch einen Energieversorger. Entsprechende Vereinbarungen zur verpflichtenden Energieabnahme sind Bedingung für die Grundstücksvergabe. Für den Nahwärmeanschluss ist ein Baukostenzuschuss zusätzlich zum Kaufpreis an den Energieversorger zu entrichten. Die Anschlusskosten der privaten Versorgungsträger (Strom, Telefon, Breitband, usw.) trägt der Käufer, er zahlt sie direkt an die Versorgungsträger.

2.14 Beschaffenheit des Baugrundes

Das unbebaute Gelände liegt auf einer Flussterrasse unterhalb der baumbestandenen Lechhangkante auf einer Höhe von ca. 604,5 bis 605,0 m ü NN (mNN). Die Lechhangkante selbst befindet sich auf ca. 608,5 mNN. Sie fällt auf einer Breite von ca. 10 m bis 20 m relativ steil auf das Gelände ab. Zur Schongauer Straße besteht eine Höhendifferenz von ca. 0,50 m im Norden und ca. 1,50 m im Süden.

Im westlichen Randbereich des Plangebiets befindet sich die mit Gehölzen bestandene Lechhangkante, im Süden ein Bewuchs mit Nadelbäumen.

Der Grundwasserstand liegt ca. 15 m unterhalb des Geländes.

Der Baugrund im Gründungsbereich wird bei einer Pegelbohrung (2015) im Umfeld der Schongauer Straße wie folgt beschrieben:

Kies, sandig, schwach schluffig, schwach steinig, mitteldicht bis dicht, olivgrau

2.15 Materialität der Baustoffe

Nachhaltige und ökologische Baustoffe sind bevorzugt zu wählen

3.0 Eckdaten des Baugrundstücks

3.1 Grundbucheintragungen

Die Neuvermessung des Grundstücks und die Neuaufteilung in die geplanten Baufelder wird gerade betrieben. Belastungen und Leitungsrechte sollen in die öffentlichen bzw. städtischen Flächen und in den öffentlichen Straßenraum verlegt werden.

3.2 Kaufpreis

Gesamtfläche Baufeld B = ca. 3.860 m²

Der vorläufige Grundstückspreis beträgt 850,-- €/m², sofern nicht ein von der Stadt Landsberg am Lech in Auftrag gegebenes Gutachten zur Überprüfung der Einhaltung kommunalrechtlicher und beihilferechtlicher Vorgaben einen höheren Verkaufspreis erfordert.

Der Kaufpreis ist 14 Tage nach Beurkundung zur Zahlung fällig.

Die Herstellungsbeiträge nach dem KAG sind zusätzlich nach den satzungsgemäßen Bestimmungen zu zahlen. Der Verkauf erfolgt unter dem üblichen Haftungsausschuss für Sach- und Rechtsmängel. Die Nebenkosten trägt der Käufer. Die Stadt trägt die Kosten der Vermessung des Vertragsgrundstücks, nicht jedoch der späteren Parzellierung.

3.3 Energiekonzept

3.3.1 KfW-55 Effizienzhaus

Die Gebäude müssen mindestens die Kriterien für eine Förderung als KfW-Effizienzhaus 55 erfüllen. Maßgeblich sind die aktuell gültigen Förderkriterien für das Effizienzhaus 55 oder besser. Ziel ist es, einen besseren Standard als KfW 55 zu erreichen.

3.3.2 CO²-Emission

Der Energieversorger stellt die Energieversorgung der Gebäude durch ein Nahwärmenetz sicher.

Der Versorgung erfolgt mittels erneuerbarer Energien.

3.3.3 Energiekonzept Energieversorger

Die Vergabe orientiert sich unter anderem am nachhaltigen Umgang mit den Energieressourcen. Das diesbezügliche Vorgehen ist plausibel textlich/skizzenhaft in einem Energiekonzept zu beschreiben.

Der Stadtrat hat in der Sitzung am 10.02.2021 beschlossen, das gesamte Baugebiet an ein Nahwärmenetz anschließen zu lassen.

Der Energieversorger errichtet das Nahwärmenetz und gewährleistet die Energieversorgung. Die Übergabestationen sind im nachfolgenden Lageplan mit Leitungsführung markiert.

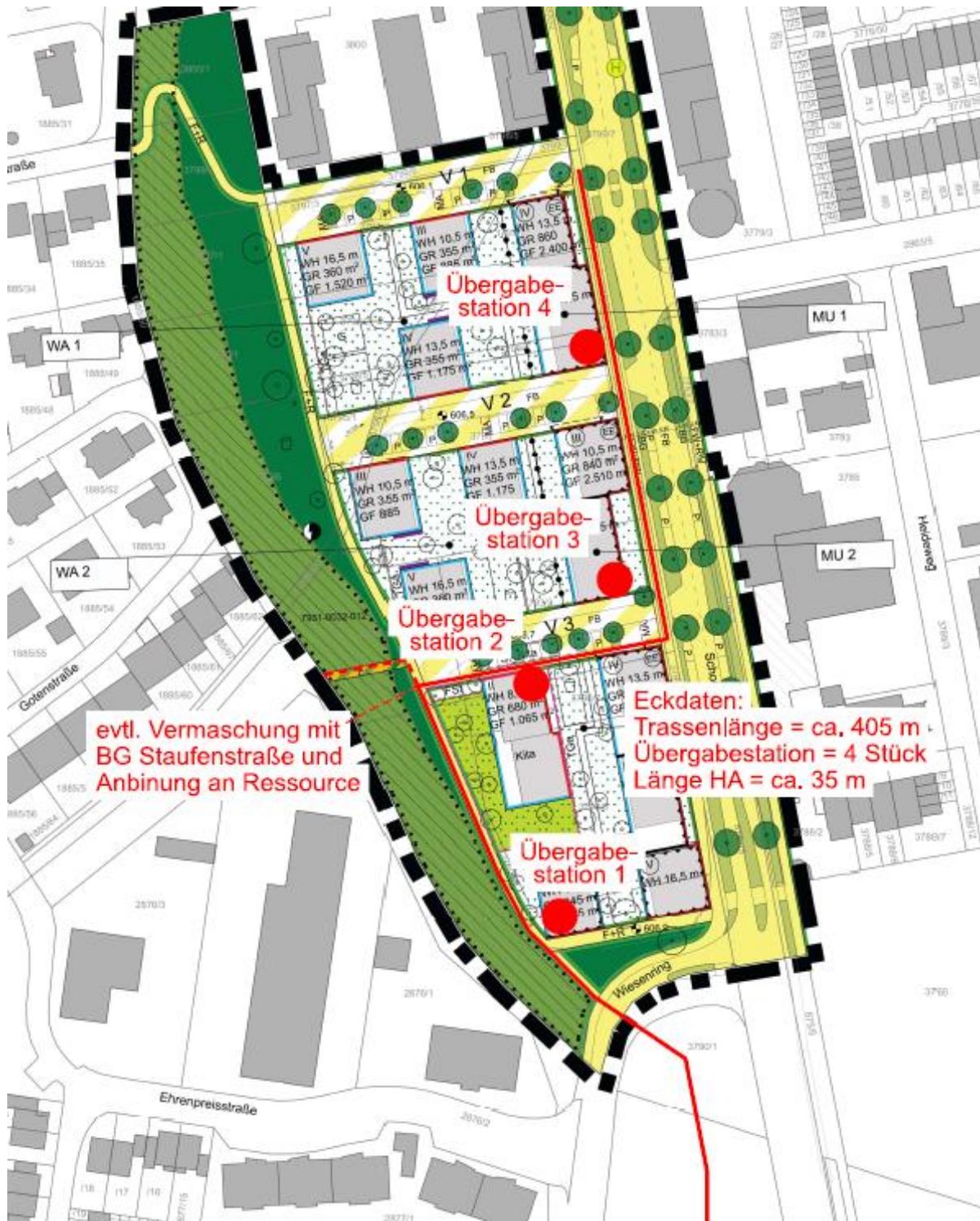


Abbildung 5: Übergabestationen Nahwärmenetz mit Leitungsführung

3.4 SOBON (Richtlinie zur sozialgerechten Bodennutzung)

3.4.1 Errichtung von Miet- und Kaufwohnungen

Der Bauträger verpflichtet sich 30 % (GF) der Wohnungen im geförderten Wohnungsbau zu errichten.

Die Wohnungen sind, bezogen auf das Fördermodell der Einkommensorientierten Förderung angelehnt (EOF) für folgende Haushalte zu planen:

Einkommen nach Stufe 1 EOF	ca. 15 v.H. der Wohnungen
Einkommen nach Stufe 2 EOF	ca. 35 v.H. der Wohnungen
Einkommen nach Stufe 3 EOF	ca. 50 v.H. der Wohnungen

Die Errichtung von geförderten Eigentumswohnungen im Rahmen der SoBoN der Stadt Landsberg am Lech ist erwünscht und wird im Rahmen der Bewertung berücksichtigt.

3.4.2 Mischung der Wohnungsgrößen

Die Wohnungsgrößen für diese Wohnungen richten sich nach den EOF – Förderrichtlinien. Angestrebt wird ein Wohnungsmix von annähernd 10 % Einzimmerwohnungen, 40 % Zweizimmerwohnungen, 30 % Dreizimmerwohnungen, 20 % Vierzimmerwohnungen.

Die Bindungsfrist ist für eine Dauer von 25 Jahren festgelegt. Die Belegung der Wohnungen darf nur entsprechend den v.g. Einkommensgrenzen erfolgen.

Die Auswahlmodalitäten und Belegungsrechte für die geförderten Wohnungen entsprechen den Vorgaben der Richtlinie für Sozialgerechte Bodennutzung (SoBoN) der Stadt Landsberg am Lech, vom 23.09.2015 und deren erster Änderung vom 15.07.2020.

Folgende anfängliche Mietpreise werden derzeit für geförderte Wohnungen zu Grunde gelegt:

8,00 EUR/m² Wohnfläche – Einkommensgrenzen der EOF sind zu beachten.

Die Mietanpassung erfolgt nach dem Verbrauchspreisindex in Schritten von jeweils fünf Jahren.

Folgende Verkaufspreise werden derzeit für geförderte Wohnungen zu Grunde gelegt:

3.300,- EUR/m² Wohnfläche – Einkommensgrenzen der EOF sind zu beachten.

3.4.2 Soziale und technische Infrastruktur

Mit dem Kaufpreis und der Umsetzung der geforderten Leistungen sind Beiträge zur sozialen und technischen Infrastruktur abgegolten.

3.5 Weitere Anforderungen

-Leitungsechte

Leistungsrechte zugunsten der Versorgungsträger sind zu gewähren, sowohl auf dem Grundstück als auch im Gebäude.

-Barrierefreiheit

Grundlage ist das Behindertengleichstellungsgesetz (BGG) vom 1.Mai 2002, zuletzt geändert 10.Juli 2018.

Die Einschlägigen Normen, wie DIN 18040-1, DIN 18040-2, DIN 18040-3 sind anzuwenden.

-Sozial orientierter Wohnungsbau

Mit der Bebauung „Wiesengrund“ werden folgende Ziele verfolgt:

- *Entwicklung eines zeitgemäßen und nachhaltigen Wohnquartiers
- *Schaffung von Wohnungen zur Deckung des Wohnbedarfs von Bevölkerungsgruppen mit besondere Wohnraumversorgungsproblemen
- *Mehrgenerationen Wohnen
- *Schaffung der erforderlichen sozialen und technischen Infrastruktur
- *Schaffung von Gemeinbedarfs- und Gemeinschaftseinrichtungen
- *Erhalt und Weiterentwicklung einer qualitätsvollen Grünstruktur
- *Flächensparende verkehrliche Erschließung

-Gemeinbedarfs und Gemeinschaftseinrichtungen

Sozialorientierte Wohnformen und neue Formen des Zusammenlebens erfordern unterstützende und ergänzende Angebote für gemeinschaftliche Nutzung.

Deshalb wird ein räumliches, differenziertes Angebot für diese Nutzungen erwartet.

Beispielhaft wäre zu nennen:

- *Nachbarschaftscafe
- *Bewegungsraum
- *Sozialfürsorgeraum
- *Kinderspielbereich

Jeweils mit entsprechenden Abstell- und Sanitarräumen

4.0 Vergabeverfahren

4.1 Auswahlkriterien

Folgende Auswahlkriterien für die Beurteilung und Bewertung der Arbeiten werden zugrunde gelegt, können jedoch von der Jury auch anders gewertet und gewichtet werden.

Energie, Nachhaltigkeit

max. 15 Pkt.

Mindeststandard ist KfW-55, Ziel ist ein besserer, höherwertiger Standard.

Die Vorgehensweise, die technischen und konzeptionellen Inhalte sind nachvollziehbar zu beschreiben.

Ein fachlich verifiziertes Energiekonzept ist nicht erforderlich.

Konstruktion Hochbau

max. 15 Pkt.

Konstruktionstypologie, Baumaterialien, Brandschutz
Ökologischer Fußabdruck

Architektur

max. 15 Pkt.

Fassadengestaltung, Materialität, Langlebigkeit, Innenraumgestaltung,
Material, Wechselspiel, Barrierefreiheit, Brandschutz,
Freiflächengestaltung

Wohnungen

max. 15 Pkt.

Mischung der Gebäudetypen, Anordnung und Anzahl der Wohnungen
Zuschnitt, Orientierung, Freiraumbezug, Funktionalität, Flexibilität, Grundrisse

Mobilität Stellplätze, Mobilitätsstation, Lademöglichkeiten, Leihräder Lage und Qualität der Abstellanlagen	max. 5 Pkt.
Gemeinschaft Nachbarschaftstreff, Sozialraum, Multifunktionsraum Gästeappartements	max. 15 Pkt.
Geförderter Wohnungsbau Mind. 30 % geförderter Wohnungsbau (ungefähr 2/3 Mietwohnungen, 1/3 Eigentumswohnungen) oder mehr, Wohnungsmix, Wohnformen	max. 15 Pkt.
Umsetzung Umsetzungssicherheit, Referenzen hinsichtlich Bauvorhaben vergleichbarer Größe oder bei Bildung einer Baugruppe/Konsortium Referenzen die summarisch eine ähnliche, vergleichbare Qualifikation erkennen lassen. Baublaufkonzept, Vorgehensweise	max. 5 Pkt.

Maximal erreichbar Punktzahl = 100

4.2 Bereitgestellte Unterlagen

Folgende Unterlagen werden digital zur Verfügung gestellt:

- Bebauungsplan (pdf-Datei)
- Begründung zum Bebauungsplan (pdf-Datei)
- Lageplan 1:1000 (dwg-Datei)
- Luftbild (pdf-Datei)
- Stadtwerke Energieversorgung, Nahwärmenetz
- Vordruck Bauträgerbewerbung
- SOBON Richtlinie
- Immissionsgutachten, BERNARD-Gruppe
- Stellplatzsatzung der Stadt Landsberg am Lech
- Werbeanlagensatzung der Stadt Landsberg am Lech
- Wohnungsbaubericht 2018
- Sortimentsliste

4.3 Abgabeleistungen

Das Verfahren ist anonym. Sämtliche Unterlagen sind entsprechend zu verschließen und mit einer 6-teiligen Kennzahl zu versehen. Die Kennzahl ist auf dem beiliegenden „Vordruck_Bauträgerbewerbung“ zur Identifikation aufzutragen und in ein separates Kuvert zu legen.

4.3.1 Einzureichende Unterlagen:

- 4.3.1.1 Lageplan mit Erdgeschoßgrundrissen und Freiflächengestaltung M 1:200
- 4.3.1.2 Alle Grundrisse incl. TG M 1:200
- 4.3.1.3 Ansichten von Nord (Wohnweg V1), Ost (Schongauer Str.), Süd (Wohnweg V2) und West (Grünfläche) M 1:200
- 4.3.1.4 Schnitt Nord – Süd und Schnitt Ost West M 1:200

- 4.3.1.5 Skizzenhafte Perspektive (nicht fotorealistisch) (Standpunkt Kreuzung Schongauer Str. – Wiesenring, Ostrand der Fahrbahn Schongauer Str.)
- 4.3.1.6 Modell auf eigener Platte, Massenmodell, weiß M 1:200
- 4.3.1.7 Erläuterung Text max. 2 Seiten DIN A4 (Arial, 10 Pkt.)
- 4.3.1.8 Erläuterung Skizzen max. 2 Seiten DIN A4
- 4.3.1.9 Berechnungen
Art der Wohnungen, Wohnungsmix
EOF-Wohnungen
Sozialräume und Sonderräume
Gewerbeflächen
Parkierung, (Auto, Fahrrad, Abstellplätze für Hänger oder KiWa)
BRI
GF
- 4.3.1.10 Plandateien, alle Pläne mit 72 dpi bezogen auf die Originalgröße als Datei im Format pdf und png; Lageplan und Grundrisse als dwg-Datei; die dwg-Dateien dienen ausschließlich als Grundlage für die Vorprüfung und werden nach Abschluss des Verfahrens vernichtet.
- 4.3.1.11 Verfassererklärung
- 4.3.1.12 Verzeichnis der eingereichten Unterlagen

Bitte beachten : Max. 2 Präsentationspläne, max. DIN A1, Hochformat

4.3.2 Abweichungen

Falls gegenüber dem Programm Abweichungen bestehen oder gewünscht sind, sind diese anzugeben und zu begründen.

4.3.3 Zulassung der Arbeiten, Mindestvoraussetzungen

Zur Beurteilung werden alle Arbeiten zugelassen, die

- den formalen Bedingungen entsprechen
- in wesentlichen Teilen dem geforderten Leistungsumfang entsprechen
- prüfbar sind
- termingerecht eingegangen sind
- keinen Verstoß gegen den Grundsatz der Anonymität erkennen lassen.

4.4 Auswahlgremium

Fachjury

- Prof. Matthias Loebermann
- Prof. Dr.-Ing. Birgit Kroeniger
- Felix Bembé, Greifenberg
- Birgit Weber, Stadtbaumeisterin

Sachjury

- Oberbürgermeisterin Doris Baumgartl
- 2. Bgm. Moritz Hartmann
- 3. Bgm. Felix Bredschneijder
- Petra Ruffing, StR

Berater Klima und Umwelt

-Rolf Mergler-Vökl, Ref.45 | Klimaschutz und Umwelt

Betreuung

-Ref.42 | Stadtplanung und Mobilität

-Ref.45 | Klimaschutz und Umwelt

4.5 Teilnahmebedingungen

Teilnahmeberechtigt sind Genossenschaften, staatliche sozialorientierte Baugesellschaften, gemeinnützige Baugesellschaften bzw. sozialorientierte Baugruppen. Eignungsnachweise, Leistungsfähigkeitsnachweise, Rechtsform, Organisationsaufbau und Gesellschaftsverträge, mit entsprechenden Referenzen sind der Bewerbung beizulegen. Die Nachweise richten sich nicht nur nach vergleichbaren Projekten ähnlicher Größe, sondern können auch auf andere / individuelle Art über erbrachte Qualitäten nachgewiesen werden. Dies soll kleineren Gruppen / Investoren Chancengleichheit bieten.

Es findet ein zweistufiges Auswahlverfahren statt (mit offener Bewerbung und anschließender Vorauswahl der Teilnehmer).

Zur Teilnahme (zweite Stufe) werden max. 7 Teilnehmer zugelassen. Ein Anspruch auf Zulassung zum Vergabeverfahren besteht nicht.

Beim Teilnahmeantrag ist das gesamte Team aus Bauträger und Planer zu benennen.

Die Hinzuziehung von Fachplanern und Landschaftsarchitekten wird empfohlen.

Die Urheberrechte bleiben beim Verfasser. Die eingereichten Entwürfe dienen ausschließlich der Grundstücksvergabe und der Umsetzung des Bauprojekts.

Das Erstveröffentlichungsrecht ist dem Auslober vorbehalten. Der Teilnehmer garantiert, dass er über die Veröffentlichungs-, Nutzungs-, Änderungs- und Verwertungsrechte für die Planunterlagen seines eingereichten Beitrags verfügt.

4.6 Vergabe und Zuschlag

Die Baufeldvergabe erfolgt durch die Stadt Landsberg am Lech/den Stadtrat. Ein Auswahlgremium aus einer Sach- und Fachjury wertet die angebotenen Konzepte und gibt eine Empfehlung ab. Ein Anspruch auf Zuschlag besteht nicht.

Der Stadtrat ist nicht an die Empfehlung der Jury gebunden.

4.7 Terminplan

Folgende Termine sind zu beachten:

Bewerbung	mit Leistungsnachweis bis Dienstag 11.05.2021
Abgabetermin	spätestens Dienstag, 27.07.2021, 16:00 Uhr in der Poststelle der Stadtverwaltung Landsberg am Lech, Katharinenstraße 1 (dies gilt auch bei Einlieferung durch Post oder Paketdienst).
Rückfragen	schriftlich oder per Email an mathias.rothdach@landsberg.de bis spätestens 14.06.2021
Vorprüfung	August 2021
Auswahlgremium	September 2021

wiesengrund_baufeld **B**



Stadt Landsberg am Lech, den 14.04.2021
gez. Doris Baumgartl, Oberbürgermeisterin

Anschrift:

Stadt Landsberg am Lech,
Stadtbauamt, Referat 42 Stadtplanung und Umwelt
Katharinenstraße 1
86899 Landsberg am Lech

Stadt Landsberg am Lech, 16.03.2021
Ref.42 | Stadtplanung und Mobilität
Ref.45 | Klimaschutz und Umwelt