

Innenentwicklung Ortsteil Rheingönheim Ludwigshafen am Rhein



Exposé – Konzeptvergabe

Mai 2023

WirtschaftsEntwicklungsGesellschaft Ludwigshafen am Rhein mbH
im Auftrag der Stadt Ludwigshafen

Verkauf von zwei Grundstücken mit Bauverpflichtung in Ludwigshafen am Rhein, Stadtteil Rheingönheim, Änderung Flächennutzungsplan und Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens sind erforderlich.

Impressum

Durchführung/Koordination

W.E.G. Wirtschafts
Entwicklungs
Gesellschaft
Ludwigshafen am Rhein mbH

Rathausplatz 10+12
67059 Ludwigshafen am Rhein

Tel.: 0621/504-3080
Fax: 0621/504-2379
info@weg-ludwigshafen.de
www.weg-ludwigshafen.de

Geschäftsführer:
Klaus Dillinger

Im Auftrag

Ludwigshafen
Stadt am Rhein

Beratung und Mitwirkung bei
Vorbereitung und Konzeption

W.E.G. Ludwigshafen am Rhein mbH
Rathausplatz 10+12
67059 Ludwigshafen am Rhein

Bereich Immobilien
der Stadtverwaltung Ludwigshafen
Berliner Platz 1
67059 Ludwigshafen am Rhein

Bereich Stadtplanung
der Stadtverwaltung Ludwigshafen
Halbergstraße 1
67061 Ludwigshafen am Rhein

HINWEISE UND HAFTUNGAUSSCHLUSS

Die Unterlagen sind nach bestem Wissen mit Stand vom Mai 2023 zusammengestellt. Irrtümer bleiben vorbehalten. Eine Gewähr für die Richtigkeit wird nicht übernommen. Jeglicher Schadensersatzanspruch gegen die Ausloberin ist ausgeschlossen. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich um eine nicht-förmliche Aufforderung zur Abgabe von Angeboten handelt. Ausgeschlossen sind Regelungen der Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen (VOB) oder der Vergabe- und Vertragsordnung für Leistungen (VOL). Es entsteht mit der Abgabe eines Angebotes kein Anspruch auf Abschluss eines Kaufvertrages. Die Konzeptvergabe bleibt für die Ausloberin zu jedem Zeitpunkt freibleibend und kann von ihr aufgehoben, modifiziert oder zeitlich verändert werden.

Die Bewerber*innen erklären sich mit der Teilnahme an der Konzeptvergabe mit allen Regelungen zum Verfahren selbst sowie mit dem Haftungsausschluss einverstanden.

Inhaltsverzeichnis

1. Vorbemerkung	4
2. Angaben zum Grundstück	5
2.1 Lage des Plangebietes	5
2.2 Vorhabengrundstück	5
3. Städtebauliche Zielvorstellungen	7
4. Städtebauliche und planerische Rahmenbedingungen	8
4.1. Städtebauliche Rahmenbedingungen	8
4.2. Erschließung, sonstige Infrastruktur	9
4.3. Immissionsschutz	10
4.4. Planungsrecht	11
4.5. Altlasten	11
4.6. Kostentragung	11
5. Das Verfahren	12
5.1 Erste Stufe – Eignungsprüfung	12
5.1.1. Einzureichende Unterlagen	13
5.1.2. Ablauf des Verfahrens in der ersten Stufe	14
5.2 Zweite Stufe – Konzepterarbeitung, Entscheidung	15
5.2.1. Einzureichende Unterlagen	15
5.2.2. Ablauf des Verfahrens in der zweiten Stufe	16
5.2.3. Beurteilungskriterien	17
6. WEITERE HINWEISE	18
6.1 Zukünftige vertragliche Rahmenbedingungen	18
6.2 Urheberrechte	19
6.3 Aufhebung des Konzept	20

1. VORBEMERKUNGEN

Die Stadt Ludwigshafen, vertreten durch die WirtschaftsEntwicklungsgesellschaft Ludwigshafen am Rhein mbH, kurz W.E.G., beabsichtigt eine städtebauliche Innenentwicklung im Stadtteil Rheingönheim. Unter Beachtung städtebaulicher Vorgaben sollen ein Lebensmittel-Nahversorger sowie ergänzende Nutzungen (Wohnen und Senioren-Tagespflege) errichtet werden. Dabei soll ein städtisches Grundstücksareal, derzeit vermietet und genutzt von einem Sportverein (TV Rheingönheim e.V.), sowie eine Teilfläche aus dem Eigentum des TV Rheingönheim e.V. an einen/eine interessierten/interessierte Bewerber*in veräußert werden. Die Stadt erwartet eine zeitnahe Umsetzung der Maßnahme mit einem Baubeginn innerhalb von zwei Jahren ab Abschluss der Verträge.

Ziel des zweistufigen Verfahrens ist der Abschluss von notariellen Kaufverträgen mit der Stadt Ludwigshafen und mit dem TV-Rheingönheim e.V. Beide Kaufverträge werden eine Bauverpflichtung über das Gesamtprojekt enthalten.

Die Verhandlungen zu den genannten Flächen erfolgen mit Teams aus Investoren/-innen, Architekten/-innen und eventuell Betreiber/-in (für Lebensmittel-Nahversorger und Senioren-Tagespflege), die anhand von Referenzprojekten, einer Konzeptstudie und weiteren Eignungskriterien in der **ersten Stufe** des Verfahrens über eine Eignungsprüfung ausgewählt werden. Stadt und TV Rheingönheim müssen sich dabei einigen, welche Bewerberteams in die **zweite Stufe** des Verfahrens zugelassen werden. Die zugelassenen Bewerberteams können dann im Rahmen der zweiten Stufe ihre Vorentwürfe sowie ein Kauf- und Entwicklungsangebot vorlegen. Über ein Auswahlgremium wird anhand von Beurteilungskriterien eine Empfehlung zu den eingereichten Konzepten gegeben, die dann den politischen Gremien zur Diskussion/Entscheidung vorgelegt werden. Die Stadt Ludwigshafen wird sich dabei mit dem Ortsbeirat Rheingönheim und dem TV Rheingönheim e.V. abstimmen.

Sollte keine geeignete Bewerbung vorliegen oder keine Einigung zwischen Stadt, dem Ortsbeirat Rheingönheim und TV Rheingönheim e.V. in Stufe 1 und/oder Stufe 2 des Verfahrens erzielt werden können, wird die Konzeptvergabe ohne Ergebnis aufgehoben. Eine Entschädigung der Bewerberteams erfolgt nicht.

Der Verkauf erfolgt zu einem **Mindestgebot von 400 €/qm**.

Sollten nach Abschluss des Auswahlverfahrens die Kaufverträge nicht zustande kommen, können zuvor nicht berücksichtigte Bewerber*innen nachrücken. Für das Gebiet ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Für die Schaffung von Baurecht ist eine Flächennutzungsplanänderung sowie ein Bebauungsplanverfahren erforderlich.

Die Konzeptvergabeverfahrenssprache ist deutsch.

2. ANGABEN ZUM GRUNDSTÜCK

2.1. Lage des Plangebietes

Im Stadtteil Rheingönheim, im südlichen Stadtgebiet von Ludwigshafen soll eine städtische Fläche, die an den Sportverein TV Rheingönheim e.V. vermietet ist, sowie ein Teil der im Vereinsbesitz befindlichen Flächen im Sinne einer Innenentwicklung nutzbar gemacht werden.

Der betroffene Planbereich liegt an der L 534 „Hoher Weg“, Ortsverbindungsstraße nach Neuhofen/Altrip, umgeben von verschiedenen Nutzungen.

In nordöstlicher Richtung, dem Planungsgebiet gegenüber, liegen ein Discounter und ein Drogeriemarkt sowie die Straßenbahn-Endhaltestelle Rheingönheim mit Park & Ride Parkplatz und Straßenbahn-Wendeschleife.

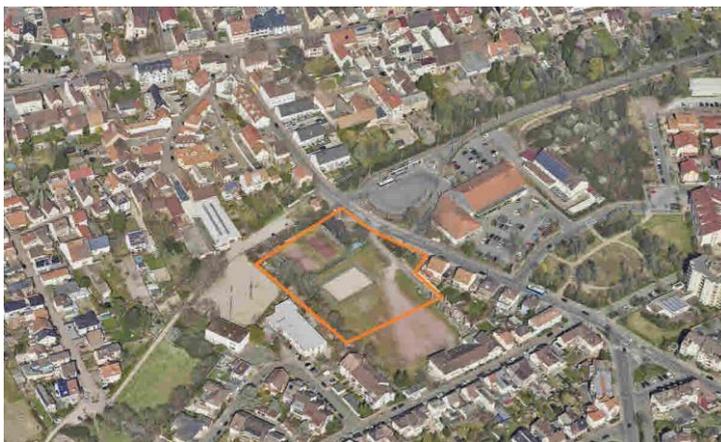


Abb.1 Luftbild mit eingezeichneter Gesamtfläche

2.2. Vorhabengrundstück

Es stehen in etwa **7.080 qm** für eine Neubebauung zur Verfügung. Davon befinden sich zirka **5.280 qm** im Eigentum der Stadt Ludwigshafen (vermietet an den TV Rheingönheim e.V.) und zirka **1.800 qm** im Eigentum des TV Rheingönheim e.V. Der Verein ist bereit die gewünschte Innenentwicklung der Stadt Ludwigshafen zu unterstützen und die genannte Fläche in die Planung einzubringen. Der Verein wird seine restliche Fläche neu strukturieren. Der Verein wird die Neustrukturierung seiner Fläche in eigener Verantwortung und Regie planen und umsetzen, mit Ausnahme einer eventuell erforderlichen Lärmschutzwand.

Die Sportplatznutzung auf der von der Stadt gemieteten Fläche wird der TV-Rheingönheim e.V. aufgeben, der geschlossene Mietvertrag zwischen Verein und Stadt wird rechtzeitig vor Realisierung des Projekts gekündigt.

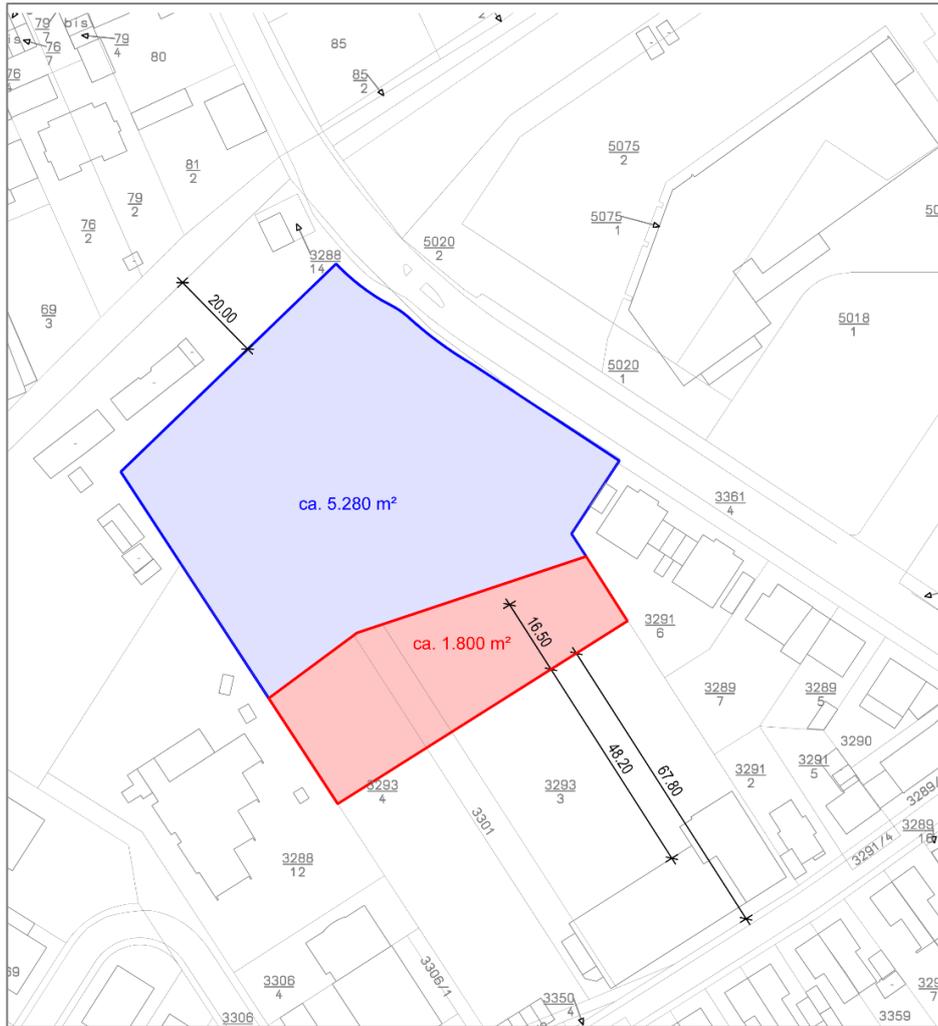


Abb.2 Flächenaufteilung (Blau: Stadt Ludwigshafen, Rot: TV Rheingönheim e.V.)

- Eigentumsverhältnisse:
- Stadt Ludwigshafen,
 - Gemarkung Rheingönheim, Erholungsfläche,
 - Verkehrsfläche, Hoher Weg
 - Teilfläche von ca. 5.280 qm aus Flst.-Nr. 3288/18 mit insgesamt 15.559 qm**
 - Turnverein Rheingönheim e.V.,
 - Gemarkung Rheingönheim, Bgm.-Horlacher-Straße 8, 8 A
 - Teilflächen von ca. 1.800 qm aus**
 - Flst.-Nrn. 3293/4, 3301 und 3293/3**

Wichtiger Hinweis: Der Rückbau bestehender Sportplatzflächen (zwei Tennisplätze mit Einfriedung, Beach-Volleyball-Feld mit Einfriedung) ist durch den/die Käufer*innen erforderlich.

3. STÄDTEBAULICHE ZIELVORSTELLUNGEN

Der Ortsbeirat Rheingönheim sieht einen Bedarf von generationsübergreifendem Wohnen und bei einer Realisierung mit einem Nahversorgungsmarkts Vorteile für die Entwicklung des Stadtteils.

Art und Maß der baulichen Nutzungen, und städtebauliche Anforderungen

Es sollen auf dem Grundstück folgende Nutzungen (gleichzeitig/additiv) realisiert werden

- Lebensmittel-Nahversorgungsmarkt
und
- Wohnungen mit einem generationsübergreifenden Angebot
und
- Tagespflegeeinrichtung für Senioren

jeweils mit der notwendigen, bedarfsgerechten Erschließung und Anzahl an Stellplätzen. Für die Wohnnutzung werden entsprechend dem Wunsch des Ortsbeirats 2 Stellplätze je Wohneinheit angestrebt. Es wird wahrscheinlich die Errichtung einer Tiefgarage erforderlich sein. Grundsätzlich gilt für Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge § 47 der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz und die entsprechende Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen vom 24.07.2000.

Die Ansiedlung eines Lebensmittel-Nahversorgungsmarktes ist zwingend erforderlich. Dabei kann die Verkaufsfläche über die Schwelle zur Großflächigkeit (größer als 800 qm) hinausgehen.

Ergänzende Nutzungen können in Abstimmung mit den Entscheidungsträgern gegebenenfalls zugelassen werden. Eigenständige Wohngebäude sollen sich an der dörflich geprägten Umgebungsbebauung orientieren. Es werden Satteldächer angestrebt. Es können bis zu 3 Vollgeschosse realisiert werden. Ausgeschlossen sind Vergnügungsstätten.

Maximale GRZ: 0,4

Gesamtüberbauung: maximal 0,8
(einschließlich aller Erschließungs-, Neben- und Stellplatzanlagen)

Ziel ist es, ein energetisch wegweisendes Projekt zu entwickeln und umzusetzen. Solarenergienutzung wird vorausgesetzt. Darüber hinaus wird eine möglichst hohe Energieeffizienz für die Gebäude angestrebt. Das diesbezügliche Konzept ist darzulegen.

Grünordnung:

Erhaltenswerte Baumbestände in den Randbereichen des Grundstücks sind nach Möglichkeit zu erhalten. Bei der Anlage oberirdischer Stellplätze ist, soweit sie nicht gemäß den Anforderungen des Landessolargesetzes vom 21.09.2021 mit einer Photovoltaikanlage zu versehen sind, je vier Stellplätze ein Baum im Stellplatzbereich zu pflanzen. Flachdächer sind zu begrünen.

4. STÄDTEBAULICHE UND PLANERISCHE RAHMENBEDINGUNGEN

4.1. Städtebauliche Rahmenbedingungen

Die Erschließung der Vorhabenfläche ist über die bestehende Zufahrt von der Straße „Hoher Weg“ gegeben. Über diese Einfahrt sind auch der TV Rheingönheim e.V. sowie der landwirtschaftliche Betrieb und der Reitsportverein am Reiterweg erschlossen. In direkter Nachbarschaft zur Baufläche sind unterschiedliche Nutzungen zu finden:

- Sportanlage des TV Rheingönheim e.V. mit Vereinsgebäude (Gelb); hier plant der Verein eine Modernisierung und Umgestaltung des Geländes mit neuen Angeboten (siehe auch Abschnitt 4.4)
- Wohnnutzung entlang der Straßen Hoher Weg, Bürgermeister-Horlacher-Straße, Limesstraße (Rot)
- Kindertagesstätte in der Limesstraße (Rot)
- Landwirtschaftlicher Betrieb und Reitsportverein (Reitplatz und Reithalle) am Reiterweg (braun gefärbt)

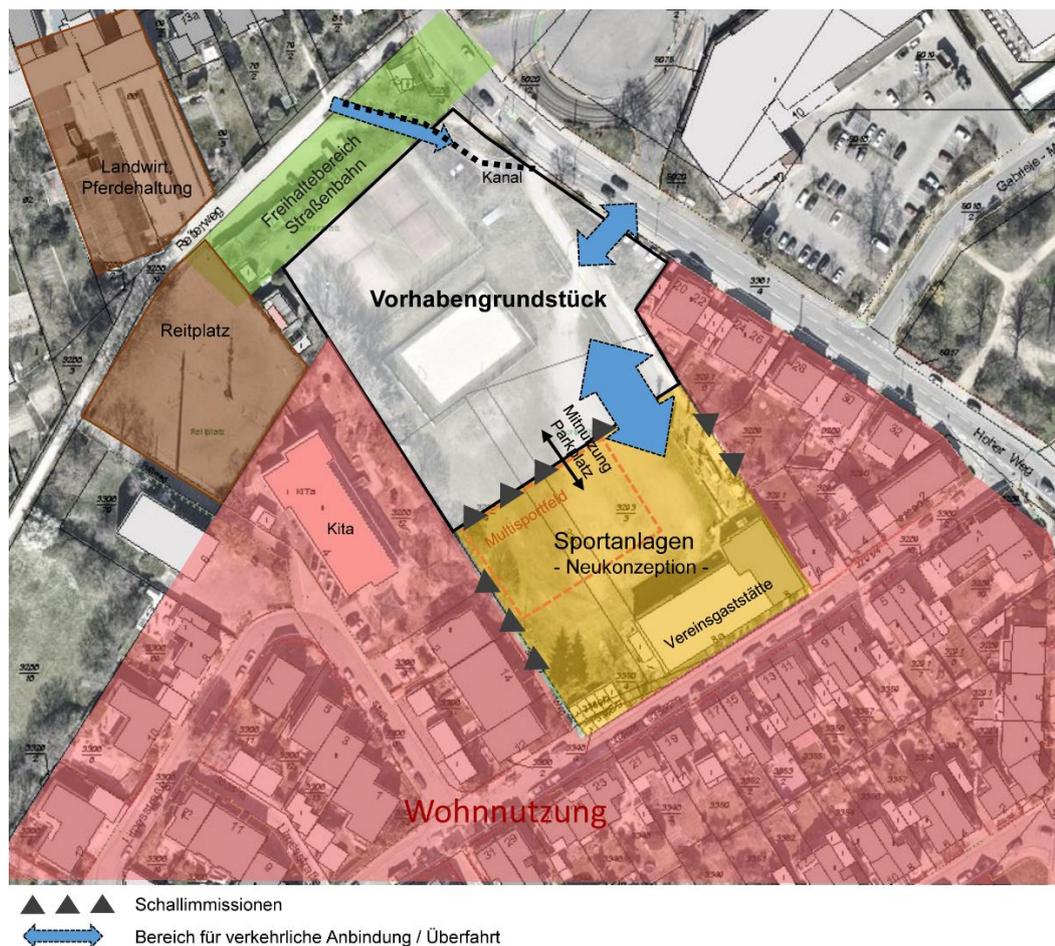


Abb.3 Rahmenbedingungen

4.2. Erschließung, sonstige Infrastruktur

Für die Verkehrerschließung ist maximal eine Zufahrt vom Hohen Weg möglich, die in Höhe der aktuellen Zufahrt, gegenüber der Zufahrt zum P+R-Parkplatz südlich der Straßenbahnwendeschleife zu liegen hat (siehe Abb.3 unter Ziffer 4.1.).

Das Vereinsgebäude und die verbleibende Fläche des Sportvereins, die für neue sportliche Angebote umgestaltet werden soll, ist ebenfalls über die genannte Zufahrt zum Vorhabengrundstück zu erschließen. Demzufolge muss ein Überfahrtsrecht für die Nutzung der Sportflächen eingeräumt werden (Baulast + Dienstbarkeit).

Der TV Rheingönheim e.V. verlangt, baurechtlich erforderliche Stellplätze des Vereins auf dem Vorhabengrundstück nachweisen zu können (ca. 15 Stellplätze). Diese sind mittels einer Baulast abzusichern. Zudem strebt der Verein eine mögliche Mitnutzung von Parkplätzen auf dem Vorhabengrundstück an, für Stoßzeiten und zu Veranstaltungen des Vereins.

Bisher führt eine Zu- und Ausfahrt vom Hohen Weg zum nordwestlich gelegenen Reiterhof über das Vorhabengrundstück. Aus Verkehrssicherheitsgründen ist eine Ausfahrt vom sogenannten Reiterweg auf den Hohen Weg nicht möglich. Es muss deshalb für die Aufrechterhaltung der ordnungsgemäßen Erschließung des Reitvereins/ des landwirtschaftlichen Betriebes (z.T. Traktoren und PKW mit Pferdeanhängern) weiterhin eine Zu- und Ausfahrt über das Gelände ermöglicht werden. Das Überfahrtsrecht muss per Baulast sowie grundstückrechtlich (Dienstbarkeit) gesichert werden.

Unter dem bestehenden Verbindungsweg zwischen Reiterweg und Hohem Weg befinden sich Entwässerungsanlagen, die über eine Breite von 10 m nicht zu überbauen sind (siehe Abb. 3 unter Ziffer 4.1.; Dienstbarkeit erforderlich).

Das Niederschlagswasser muss vollständig auf dem Vorhabengrundstück verwertet, verdunstet und/oder zur Versickerung gebracht werden. Eine Einleitung größerer Mengen an Niederschlagswasser in den Kanal als im bisherigen Zustand ist nicht möglich. Ein entsprechendes Entwässerungskonzept mit Wasserhaushaltsbilanz für die Bewirtschaftung des Niederschlagswassers wird erforderlich werden. Nach Möglichkeit ist dabei die neu umgestaltete Sportfläche des Vereins einzubeziehen.

Verkehrserzeugung: Der durch das Vorhaben erzeugte Zu- und Abfahrtsverkehr muss von den vorhandenen Verkehrsanlagen (insbesondere Hoher Weg) abgewickelt werden können. Dabei ist davon auszugehen, dass bei einer Zusatzbelastung von maximal ca. 1.700 Kfz-Fahrten/24 h durch das Vorhaben die Obergrenze der Leistungsfähigkeit der örtlichen Verkehrsinfrastruktur erreicht sein dürfte und ein höheres Verkehrsaufkommen nicht mehr verträglich zu bewältigen wäre. Ggf. werden infolge der Verkehrszunahme durch das Vorhaben signaltechnische Optimierungsmaßnahmen am Knotenpunkt Hoher Weg/Hauptstraße erforderlich. Diese sind dann vom Vorhabenträger zu finanzieren.

Zum Nachweis der Verträglichkeit ist eine nachvollziehbare Prognoseberechnung über die zu erwarteten Verkehrsmengen und deren zeitliche Verteilung vorzulegen.

4.3. Immissionsschutz

Die Verträglichkeit der neuen Nutzungen mit den vorhandenen umgebenden Wohnnutzungen ist zu gewährleisten. Es ist davon auszugehen, dass zum Schutz der nächstgelegenen Wohnhäuser und Grundstücke vor Gewerbelärm (Parkplatz etc.) partiell aktiver Schallschutz (Lärmschutzwand) am Rand des Vorhabengrundstücks erforderlich wird. Die erforderlichen schalltechnischen Gutachten und sich daraus ergebende Maßnahmen sind vom Vorhabenträger im Rahmen der Bauleitplanung zu finanzieren und umzusetzen.

Der Sportverein plant auf der verbleibenden Vereinsfläche südöstlich des Vorhabengrundstücks eine Umgestaltung und Modernisierung mit neuen Anlagen, insbesondere für ein Multisportfeld (für z.B. Tennis, Handball, Indiaka) sowie Boule und Shuffleboard anstelle des bestehenden Sportplatzes. Hieraus ergeben sich folgende Anforderungen in Bezug auf Sport- und Freizeitlärm sowie ein entsprechender Abstimmungsbedarf mit dem TV Rheingönheim e.V.:

- a) Die schalltechnischen Auswirkungen der Maßnahmen des Sportvereins sind bei der Vorhabenplanung dahingehend zu berücksichtigen, dass eine Verträglichkeit sichergestellt sein muss. Dies macht entweder bestimmte Abstände zwischen neuer Wohnnutzung und den Sportanlagen oder aber aktive Schallschutzmaßnahmen erforderlich, die vom Vorhabenträger umzusetzen sind. Es ist davon auszugehen, dass die schalltechnischen Orientierungswerte für Wohnnutzung erst bei einer Entfernung von mindestens rund 25 m von der südöstlichen Grenze des Vorhabengrundstücks eingehalten werden (grobe Annahme – eine gutachterliche Überprüfung ist bei Konkretisierung der Vorhabenplanung notwendig).
- b) Ein verträgliches Nebeneinander der neuen Sportanlagen und der bestehenden Wohnnutzung in der Nachbarschaft muss gewährleistet werden. Ausgehend von bisherigen Untersuchungen werden zum Schutz der westlich angrenzenden Wohnnutzung voraussichtlich aktive Schallschutzmaßnahmen in Form einer Schallschutzwand mit einer Höhe von 6 m auf eine Länge von rund 23 m notwendig werden. Die erforderlichen Maßnahmen sowie aktualisierte schalltechnische Untersuchungen auf Grundlage der Planungen des Sportvereins sind vom Vorhabenträger zu finanzieren und in der Kalkulation für das Vorhaben ebenfalls zu berücksichtigen.

Nordwestlich angrenzend an das Plangebiet befindet sich ein Reitplatz des Reitvereins. Ein landwirtschaftlicher Betrieb mit Pensionspferdehaltung liegt diesem gegenüber auf der nördlichen Seite des Reiterwegs. Auswirkungen auf das Vorhabengrundstück im Hinblick auf Schall- und Geruchsimmissionen sind nicht ausgeschlossen. Eine gutachterliche Überprüfung der Verträglichkeit ist im Zuge der Vorhabenkonkretisierung vorzulegen.

Laut Nahverkehrsplan ist für die weitere Entwicklung des ÖPNV eine Verlängerung der Stadtbahnlinie in westliche Richtung, in Richtung Neuhofen angedacht. (zeitliche Perspektive für eine Umsetzung noch unbestimmt). Die Trasse verläuft unmittelbar nördlich des Vorhabengrundstücks parallel zum Reiterweg. Nach Realisierung ist mit entsprechenden Begleiterscheinungen des Bahnbetriebes (Schall, Erschütterungen) zu rechnen.

4.4. Planungsrecht

Für das Gebiet ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Für die Schaffung von Baurecht ist eine Flächennutzungsplanänderung sowie ein Bebauungsplanverfahren vorhabenbezogen mit Durchführungsvertrag gem. §12 BauGB im Vollverfahren mit Umweltbericht erforderlich. Dabei wird gegebenenfalls auch das verbleibende Sportgelände des TV Rheingönheim in die Planung mit einbezogen.

Es werden voraussichtlich folgende Themen fachgutachterlich zu untersuchen sein:

- Artenschutz
- Fachbeitrag Naturschutz
- Schallimmissionen (insbesondere Gewerbe, Sportanlagen und Verkehr)
- Ggf. Geruchsmissionen Reitverein / Landwirtschaftlicher Betrieb
- Verkehr
- Boden, Altlasten
- Entwässerungskonzept mit Wasserbilanz

4.5. Altlasten

Auf dem Vorhabengrundstück befinden sich ungeordnete Ablagerungen, die zum Teil im Bodenschutzkataster Rheinland-Pfalz registriert wurden. Darüber hinaus informieren die behördlichen Stellen über ehemalige militärische Anlagen. Zu diesem Bereich existiert ein Gutachten über eine orientierende Untersuchung aus dem Jahr 2002. Sämtliche Unterlagen werden in der ersten Stufe der Konzeptvergabe zur Verfügung gestellt. Eine frühzeitige Abstimmung des Vorhabens mit der Oberen Bodenschutzbehörde sollte zu gegebener Zeit erfolgen.

4.6. Kostentragung

Sämtliche Kosten für Planungsleistungen und gutachterliche Untersuchungen im Zuge der Vorhabenplanung und Bauleitplanung sowie notwendige Maßnahmen zur Umsetzung (z.B. ökologischer Ausgleich, Schallschutz, Optimierung Signalsteuerung am Knotenpunkt) sind vom Vorhabenträger zu tragen. Die Verfahrensbetreuung und Koordinierung durch die Verwaltung wird dem Vorhabenträger ebenfalls in Rechnung gestellt. Die Durchführungsverpflichtung sowie der Durchführungszeitraum werden in einem Durchführungsvertrag gesichert.

5. DAS VERFAHREN

Die Konzeptvergabe ist im Amtsblatt sowie auf den Internetseiten der Stadt Ludwigshafen und der W.E.G. veröffentlicht. Vorgesehen ist eine Konzeptvergabe in zwei Stufen. In der ersten Stufe wird die Eignung der Bewerber*innen für die gewünschte Projektentwicklung geprüft. In der zweiten Stufe der Konzeptvergabe sichtet und bewertet ein Auswahlgremium anhand von Beurteilungskriterien die eingereichten Konzepte (Vorentwürfe) und bereitet eine Empfehlung für die stadträtlichen Gremien zur Diskussion/Entscheidung vor.

Das Exposé steht ab 23. Mai 2023 zum Download zur Verfügung unter

- <https://www.ludwigshafen.de/wirtschaftsstark/weg-mbh>

oder

- <https://www.ludwigshafen.de/nachhaltig/planen-bauen-wohnen/immobilienangebote-der-stadt>

Bei Interesse zur Teilnahme an der Konzeptvergabe werden nach formloser Rückmeldung per Mail an info@weg-ludwigshafen.de weitere Unterlagen zum Download bereit gestellt.

Die von den Bewerber*innen geforderten Unterlagen für die erste und die zweite Phase des Verfahrens sind in Papierform sowie in elektronischer Form (bei Datenmengen über 9 MB per Downloadlink oder als Datenstick) zu den genannten Terminen (siehe Zeitplan unter Ziff. 5.1.2) vollständig bei der W.E.G. abzugeben. Verspätet eingereichte Unterlagen werden nicht berücksichtigt. Telefonische Auskünfte werden nicht erteilt. Fragen sollen möglichst im Vorfeld der Auftaktveranstaltung per E-Mail bei der W.E.G. eingereicht werden.

Die **Auftaktveranstaltung mit Bewerber*innen-Kolloquium findet am 21. Juni 2023** im Infozentrum (Zugang Erdgeschoss) der W.E.G. um **13 Uhr** statt. Eine Anmeldung ist erforderlich.

Adresse:

W.E.G. WirtschaftsEntwicklungsGesellschaft

Ludwigshafen am Rhein mbH

Rathausplatz 10 + 12

67059 Ludwigshafen

Abgabe der geforderten Unterlagen nach telefonischer Vorankündigung.

5.1 Erste Stufe – Eignungsprüfung

Für eine Bewerbung kommen Investoren/-innen in Betracht, die entweder über eigene Architekten/-innen und Ingenieure/-innen verfügen, Architekten/-innen oder Ingenieure/-innen als Unterauftragnehmer an sich binden werden oder sich mit diesen als Bewerbungsgemeinschaft zusammenschließen.

Voraussetzung für den Verkauf der beiden Grundstücke ist, dass der-/diejenige Objektplaner*in, mit deren/dessen Eignung sich im Rahmen dieses Verfahrens beworben wird, auch die Entwürfe für die spätere Bebauung erstellen wird. Es ist daher darauf zu achten, dass die geforderten Nachweise sich bereits auf diese/diesen Objektplaner*in bezieht. Ein/eine Objektplaner*in darf sich nur mit einem/einer Investor*in bewerben. Mehrfachbewerbungen werden ausgeschlossen.

Die Eignung der Bewerber*innen zur Teilnahme an der Konzeptvergabe wird an die Vorlage der nachfolgend im Einzelnen bezeichneten Nachweise geknüpft und einer Vollständigkeitsprüfung unterzogen.

5.1.1 Einzureichende Unterlagen

Im Einzelnen sind für die Eignungsprüfung folgende Unterlagen vorzulegen:

- (a) Vorlage eines Registerauszugs aus dem Handelsregister, der Handwerksrolle oder dem Partnerschaftsregister, soweit es sich bei dem/der Bewerber*in um eine juristische Person handelt. Der Nachweis darf nicht älter als drei Monate sein, gerechnet ab dem Datum der Frist zur Einreichung der Konzeptvergabe, und kann im Original oder in Kopie vorgelegt werden.
- (b) Benennung des Bewerberteams
- (c) Vorlage des Nachweises einer Kammermitgliedschaft oder der Eintragung in die Mitgliederverzeichnisse der Berufskammern der Länder hinsichtlich des/der objektplanenden Architekten/Architektin.
- (d) Nachweis der Bauvorlageberechtigung derjenigen Person, die im Verkaufsfall die Genehmigungsplanung verantwortlich einreicht.
- (e) Nachweis des Abschlusses einer Berufshaftpflichtversicherung bezogen auf den/die objektplanenden Architekten/Architektin.
- (f) Die Bewerber*innen haben mindestens ein bis zwei Referenzprojekte mit aussagekräftigen Fotos, Lageplänen, Grundrissen, Ansichten und Schnitten sowie einer Projektbeschreibung darzustellen, anhand derer insbesondere die Umsetzung der Nutzungs- und sonstigen städtebaulichen Forderungen dargelegt wird. Die vorgelegten Referenzen werden durch die Stadt Ludwigshafen einer Vollständigkeitsprüfung in Bezug auf Ziffer 5.1.1 a) bis k) unterzogen.
- (g) Vorlage der Konzeptidee (Baukörper, Nutzungen, Stellplätze, VKF / BGF) für das Vorhabengrundstück
- (h) Die Bewerber sind dazu aufgefordert, die gewünschten Nutzungen nach Möglichkeit nachzuweisen. Sollte dies aufgrund der zur Verfügung stehenden Baufläche und der in der Konzeptvergabe genannten Rahmenbedingungen nicht voll umfänglich möglich sein, sind die Gründe für die gewählte Konzeptidee schriftlich zu erläutern.
- (i) Vorlage einer Selbstverpflichtungserklärung über die Anerkennung aller Forderungen, Rahmenbedingungen und Modalitäten des Verfahren

(Mindestgrundstückspreis, sowie Ziffer 2, Ziffer 4, Ziffer 5 und Ziffer 6) sowie die Bereitschaft diese umzusetzen. Sollten einzelne Forderungen aus der Sicht der Bewerber*innen nicht umgesetzt werden können, sind diese zu benennen und zu begründen, weshalb Umsetzungsprobleme gesehen werden.

- (k) Anerkennung Mindestkaufpreis von 400 Euro/qm

5.1.2 Ablauf des Verfahrens in der ersten Stufe

Die Konzeptvergabe wird im Amtsblatt sowie auf den Internetseiten der Stadt Ludwigshafen und der W.E.G. veröffentlicht und mit einem Bewerber*innen-Kolloquium am 21. Juni 2023 gestartet. Dabei werden allgemeine Informationen über die Rahmenbedingungen der Konzeptvergabe sowie Hinweise der zum Verkauf stehenden Grundstücke gegeben und Fragen zum Grundstückskauf beantwortet.

Die Eignung des/der Bewerber*in zur Teilnahme an der Konzeptvergabe wird an die in Ziffer 5.1. genannten Nachweise/Unterlagen geknüpft. Es wird erwartet, dass diese bis 24. Juli 2023 vorliegen. Anschließend erfolgt eine Vollständigkeitsprüfung und Erstbewertung der Konzeptidee im Hinblick auf die grundsätzliche Übereinstimmung mit den Vorgaben und Bestätigung durch das Auswahlgremium (siehe Ziffer 5.2). Unvollständige oder ungeeignete Angebote werden ausgeschieden. Die Zulassung zur zweiten Stufe der Konzeptvergabe erfolgt schriftlich an die Bewerber*innen.

Für den Verfahrensablauf der ersten Stufe ist folgender Zeitplan vorgesehen:

Verfahrensablauf Konzeptvergabe erste Stufe	Termin
• Veröffentlichung	23. Mai 2023
• Auftaktveranstaltung: Bewerber*innen-Kolloquium	21. Juni 2023
• Abgabe Unterlagen erste Stufe Konzeptvergabe	24. Juli 2023
• Vollständigkeitsprüfung, Auswertung und Abschluss erste Phase, ggf. Gespräche mit Bewerber*innen, die zur zweiten Stufe zugelassen sind	August 2023

5.2 Zweite Stufe – Konzepterarbeitung, Entscheidung

Bewertung und Auswahl erfolgen nach einer fachlichen Vorprüfung der in der zweiten Stufe eingereichten Entwürfe durch ein Auswahlgremium. Dieses setzt sich zusammen aus:

- Vertreter*innen der Grundstückseigentümer
- Vertreter*innen weiterer städtischer Bereiche wie Stadtplanung, Immobilien und Umwelt
- Vertreter*innen der W.E.G.
- Ortsvorsteher Rheingönheim

Zur Bewertung der Konzepte sind Qualitätskriterien festgelegt (siehe Ziff. 5.2.2), die jeweils unterschiedlich gewichtet werden. Der TV Rheingönheim ist in dem Verfahren als Grundstückseigentümer entscheidungsberechtigt. Sollte der Verein einem Konzept nicht zustimmen, kann dieses nicht als Empfehlung in die politische Diskussion/Entscheidung gelangen.

Der Verkauf erfolgt zu einem **Mindestgebot** von **400 €/qm**.

Die Höhe des Preisgebots ist für den Verkauf des Grundstücks nicht alleiniges Entscheidungskriterium.

5.2.1 Einzureichende Unterlagen

Die von den Bewerber*innen vorgelegten Entwürfe werden durch das in Ziff. 5.2. genannte Auswahlgremium für eine Empfehlung an die stadträtlichen Gremien gesichtet und bewertet. Es ist ein Preis- und ein Konzeptangebot abzugeben.

Folgende Unterlagen sind vorzulegen:

- (a) Ausführliche Projektbeschreibung mit Vorstellung der geplanten Baulichkeiten, zukünftige Nutzungen, vorgesehene Eigentumsverhältnisse nach Fertigstellung der Baumaßnahme, vorgesehene Vertriebswege von möglichen Wohnungen, zukünftige Eigentümer*innen bzw. Betreiber*innen der verschiedenen Nutzungseinheiten, Anzahl und Größen von Wohn- und Nutzungseinheiten sowie Verkaufsflächen, Mietlaufzeiten, Nennung der Projektpartner*innen während der Entwicklungs- und Bauzeit.
- (b) Lageplan Maßstab 1: 500 mit Darstellung der Baukörper (Dachaufsichten), der Verkehrserschließung, der PKW- und Fahrradstellplätze, der Freiflächen, des Erschließungskonzepts sowie GRZ-Nachweise.
- (c) Grundrisse M 1:200
- (d) Ansichten von allen Gebäudeseiten M 1:200, dabei sind alle opaken und transparenten Fassadenflächen eindeutig darzustellen.
- (e) Relevante Gebäudeschnitte M 1:200

- (f) 3D-Visualisierung des Vorhabens inkl. Erschließungs-, Grün- und Freiflächen
- (g) Energiekonzept (Beschreibung bzw. schematische Darstellung)
- (h) Finanzierungsbestätigung für das Vorhaben
- (i) Vorlage folgender Absichtserklärung:
 - Betreiber Lebensmittel-Nahversorger, diesen Standort zu belegen
- (j) Interessensbekundung eines Betreibers für die Tagespflege.
- (k) Kaufpreisangebot, ist in einem gesonderten verschlossenen Umschlag beizulegen.

Die unter (j) geforderte Unterlage ist nur dann vorzulegen, wenn das Nutzungskonzept diese Nutzungen vorsieht.

Sobald eine der planerischen Vorgaben nicht erfüllt wurde bzw. angeforderte Unterlagen fehlen, ist der/die Bewerber*in ausgeschieden.

5.2.2 Ablauf des Verfahrens in der zweiten Stufe

Die zu erstellenden Konzepte (Vorentwürfe) sollen bis 30. Oktober 2023 bei der W.E.G. eingehen. Es findet eine fachliche Vorprüfung auf Grundlage der Bewertungskriterien statt. Danach erhalten die einzelnen Bewerber*innen bis 29. November 2023 die Gelegenheit, ihr Planungskonzept dem Auswahlgremium zu präsentieren. Nach der Präsentationsphase folgt die Vorauswahl durch das Auswahlgremium. Diese Vorauswahl wird den stadträtlichen Gremien zur politischen Diskussion und Entscheidung vorgelegt. Während dieser Phase kann gegebenenfalls das Auswahlgremium einzelne Bewerber*innen zur Nachbesserung einzelner Bestandteile des Konzepts (die genannten Kriterien werden dabei berücksichtigt) auffordern. Eine angemessene Frist hierfür wird entsprechend festgelegt und mit der Aufforderung der Nachbesserung mitgeteilt.

Die Bewerber*innen werden informiert, ob Sie mit ihrem Konzept zur Entscheidungsfindung dem zuständigen stadträtlichen Gremium vorgestellt werden.

Hinweis: Die letztendliche Entscheidung über die Konzeptvergabe und die grundsätzliche Entscheidung über den Verkauf des stadteigenen Grundstückes trifft gemäß den kommunalgesetzlichen Vorgaben das hierfür zuständige stadträtliche Gremium. Die Entscheidung hierzu soll nach Möglichkeit Anfang 2024 durch den Stadtrat erfolgen.

Die Entscheidung bezüglich des Verkaufs des vereinseigenen Grundstücksanteils wird parallel seitens des Vereins TV Rheingönheim e.V. getroffen.

Verfahrensablauf Konzeptvergabe zweite Stufe	Termin
<ul style="list-style-type: none"> • Abgabe der Unterlagen gemäß Ziffer 5.2.1 • Fachliche Vorprüfung der eingereichten Konzepte 	30. Okt. 2023
<ul style="list-style-type: none"> • Präsentation der Konzepte vor dem Auswahlgremium 	bis 29. Nov. 2023
<ul style="list-style-type: none"> • Stadtrat: Beschluss über Empfehlung des Auswahlgremiums 	Anfang 2024
<ul style="list-style-type: none"> • Konkretisierungsphase nach Beschluss der stadträtlichen Gremien 	

Die Projektbeteiligten sind sich bewusst, dass es ggf. durch nicht vorhersehbare Ereignisse zu zeitlichen Verzögerungen im Verfahrensablauf auf der städtischen Seite kommen kann. Diese führen nicht zur Aufhebung des Verfahrens, die Verzögerungen werden rechtzeitig bekannt gegeben.

5.2.3 Beurteilungskriterien

Zur Bewertung der eingereichten Konzepte werden folgende Kriterien angewandt

Funktionalität, städtebauliche Qualität	50 %
<ul style="list-style-type: none"> • Nutzungskonzept / Angebotsqualität / Funktionalität der Gebäude • Verkehrliche Erschließung / ruhender Verkehr • Wohnen: Zielgruppen, Wohnungsgrößen, Qualität • Freiraumangebot und -qualität 	
Gestaltung, Ortsbild, Nachhaltigkeit	30 %
<ul style="list-style-type: none"> • Gebäudekubaturen / Proportionen / stadtgestalterische Einbindung • Architektursprache / Fassadengestaltung • ökologisches und energetisches Konzept 	
Konzept	insgesamt 80 %
Preis	20 %

6. WEITERE HINWEISE

6.1 Zukünftige vertragliche Rahmenbedingungen

Mit dem/der letztendlich ausgewählten Bewerber*in/Bewerberteam werden zwei notarielle Kaufverträge vorbereitet und abgeschlossen mit:

- Stadt Ludwigshafen, über die **Teilfläche ca. 5.280 qm** aus **Flst.-Nr. 3288/18**, Gemarkung Rheingönheim, Hoher Weg
- und
- TV Rheingönheim e.V., über die **Teilfläche ca. 1.800 qm** aus Flst.-Nrn. 3293/4, 3301 und 3293/3, alle Gemarkung Rheingönheim, Bgm.-Horlacher-Straße

Sämtliche Kosten im Zusammenhang mit diesen Kaufverträgen sowie die Kosten der Vermessung übernimmt der/die Käufer*in.

Die Kaufpreise sind zwei Wochen nach Vorlage des rechtskräftigen Satzungsbeschlusses des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und Mitteilung hierüber zur Zahlung fällig.

Der Besitz und die Nutzungen gehen mit vollständigen Kaufpreiszahlungen auf den/die Käufer*in über.

Die Stadt und der Verein erwarten eine zeitnahe Umsetzung der Baumaßnahme. Die Antragstellung auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens wird innerhalb eines halben Jahres nach Abschluss der Kaufverträge angestrebt, der vollständige Bauantrag ebenfalls innerhalb eines halben Jahres nach Rechtskraft des Bebauungsplanes. Die entsprechenden Fristen sowie der Baubeginn und die Fertigstellungstermin der Baumaßnahmen werden notariell vereinbart. Diese und weitere Details der Durchführung, Umsetzungsfristen, die Rücktrittsrechte, die Vertragsstrafen usw. werden in den Verträgen geregelt.

Die Grundstücksteilfläche der Stadt Ludwigshafen wie auch die Grundstücksteilfläche des TV Rheingönheim e.V. werden wie sie stehen und liegen verkauft. Wie in Ziff. 4.5. erläutert und den zur Verfügung gestellten Unterlagen zufolge liegen nach Auswertung des städtischen *Katasters potentieller Altstandorte und Altablagerungen im Stadtgebiet Ludwigshafen* für die genannten Flächen Hinweise auf mögliche schädliche Bodenveränderungen vor. Alle Kosten für die besondere Behandlung bzw. Beseitigung dieser belasteten Flächen (inklusive Kosten für die Überwachung der Maßnahme, den Aushub, den Transport, die Deponiegebühren usw.) trägt allein der/die Käufer*in.

Dem/der Käufer*in bleibt es unbenommen, selbst die vorgenannten Kataster einzusehen. Des Weiteren bleibt dem Käufer freigestellt, die kaufgegenständlichen Grundstücke auf eigene Kosten bis zum Abschluss der Kaufverträge untersuchen zu lassen. Für diesen Fall schließen die jeweiligen Parteien eine gesonderte Vereinbarung mit der Stadt Ludwigshafen sowie dem TV Rheingönheim e.V. ab. Die Beprobung/ Begutachtung hat in

Abstimmung mit der zuständigen Unteren Altlasten- bzw. Bodenschutzbehörde und unter Beachtung der maßgeblichen bodenschutzrechtlichen Bestimmungen zu erfolgen.

Die Rechte des/der Käufer*in wegen Sachmängeln sind ausgeschlossen. Ausgeschlossen werden des Weiteren Schadensersatzansprüche jedweder Art, soweit die beiden Verkäufer (Stadt Ludwigshafen, TV Rheingönheim e.V.) einen solchen Mangel nicht arglistig verschwiegen haben. Des Weiteren werden Ausgleichsansprüche des/der Käufer*in gegenüber den beiden Verkäufern gemäß § 24 II BBodSchG ausgeschlossen.

Es fallen keine erstmaligen Erschließungsbeiträge nach §§ 127 ff. BauGB an. Die Stadt wird für ihren Grundstücksanteil insoweit keine Nachforderungen geltend machen. Rückforderungen des/der Käufer*in sind ausgeschlossen. Künftige Beiträge nach dem KAG (Kommunalabgabegesetz Rheinland-Pfalz), den einschlägigen Satzungen der Stadt Ludwigshafen sowie den sonstigen öffentlich-rechtlichen Bestimmungen trägt ab der notariellen Beurkundung der/die Käufer*in.

Für Schmutzwasser und für Oberflächenwasser, im Falle, dass es vor Ort nicht verwertet bzw. versickert werden kann, fallen gemäß Satzung der Stadt einmalige Abwasserbeiträge an.

Anschlusskosten und Baukostenzuschüsse (z.B. Strom, Wasser usw.), welche die Leitungs-, Ver- und Entsorgungsträger erheben, sind nicht im Kaufpreis enthalten und vom Käufer zu tragen. Die in diesem Zusammenhang einzuholenden Genehmigungen hat der/die Käufer*in zu beantragen.

Ansonsten werden die in Stadtverträgen üblichen Regelungen (z.B. Grundwasserklausel, Blindgängerklause) aufgenommen.

Der TV Rheingönheim e.V. möchte sich in seinem Kaufvertrag an den Regelungen im Grundstückskaufvertrag mit der Stadt Ludwigshafen orientieren.

6.2 Urheberrechte

Sämtliche technischen und wirtschaftlichen Ausarbeitungen Stufe 1 und Stufe 2 der Konzeptvergabe, die Bieter*innen im Laufe der Projektentwicklung erbringen, verbleiben im Sinne des Urheberrechts in deren Eigentum. Diese Unterlagen dürfen ohne die schriftliche Zustimmung der Bieter*innen Dritten weder ausgehändigt noch sonst wie zugänglich gemacht werden. Es steht Bieter*innen frei, im Falle der Nichtrealisierung des Vorhabens, diese Unterlagen anderweitig zu verwenden. Eine Aufwandsentschädigung seitens der Stadt Ludwigshafen, der W.E.G. sowie des TV Rheingönheim e.V. gegenüber Bieter*innen ist auch bei Nichtrealisierung des Vorhabens ausgeschlossen.

Die Autor*innen des ausgewählten Konzeptes räumen jedoch der Stadt Ludwigshafen, der W.E.G. sowie dem TV Rheingönheim e.V. ein uneingeschränktes unentgeltliches Nutzungsrecht an ihren Arbeiten ein. Veröffentlichungen nach Abschluss des Verfahrens sind möglich. Dabei ist die Stadt Ludwigshafen/W.E.G. als Organisator des Verfahrens zu nennen.

6.3 Aufhebung der Konzeptvergabe

Sollte keine geeignete Bewerbung vorliegen oder keine Einigung zwischen Stadt, dem Ortsbeirat Rheingönheim und TV Rheingönheim e.V. in Stufe 1 und/oder Stufe 2 des Verfahrens erzielt werden können, oder das zuständige stadträtliche Gremium stimmt einem Verkauf nicht zu, wird die Konzeptvergabe ohne Ergebnis aufgehoben. Eine Entschädigung der Bewerberteams erfolgt nicht.