

Konzeptvergabe: Verkauf einer Baulücke in der Gartenstraße

Exposé

Die Stadt Ludwigshafen bietet nachfolgendes Objekt, Objektnummer:
01 provisionsfrei an:

Baulücke in der Gartenstraße (Hemshof)

Durchführung:

Bereich Immobilien
der Stadtverwaltung Ludwigshafen
Berliner Platz 1
67059 Ludwigshafen

Mitwirkung:

Bereich Stadtplanung
der Stadtverwaltung Ludwigshafen
Halbergstraße 1
67061 Ludwigshafen

HINWEISE UND HAFTUNGAUSSCHLUSS

Die Unterlagen sind nach bestem Wissen mit Stand vom 10.07.2023 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.

Konzeptvergabe: Verkauf einer Baulücke in der Gartenstraße

INHALTSVERZEICHNIS

1. Vorbemerkung	3
2. Lagebeschreibung	4
3. Kaufpreis	4
4. Städtebauliche Zielvorstellungen/Rahmenbedingungen	5
4.1. Stadtplanerische Vorgaben für die Bebauung der Baulücke	5
4.2 Anmerkungen	7
5. Verfahren	9
5.1 Interessentenkolloquium	9
5.2 Gebotsphase/Entwurfsphase	9
5.3 Entscheidungsphase	9
5.4 Verkauf	10
6. Zukünftige vertragliche Rahmenbedingungen	10
7. Kostentragung	11
8. Urheberrechte	11
9. Aufhebung der Konzeptvergabe	11
10. Allgemeine Informationen	11

Konzeptvergabe: Verkauf einer Baulücke in der Gartenstraße

1. Vorbemerkung

Die Stadt Ludwigshafen beabsichtigt, die o. g. Baulücke in der Gartenstraße insbesondere zum Zwecke der Schaffung von Wohnraum zu vermarkten.

Das von den Interessenten eingereichte Konzept für die Bebauung der Baulücke wird durch die städtischen Bereiche Immobilien und Stadtplanung in Abstimmung mit dem Ortsbeirat Nord gesichtet und bewertet.

Als Käufer*in wird der-/diejenige in Betracht gezogen werden, der/die anhand der Rangfolge der eingereichten Entwürfe von dem Bewertungsgremium nach den genannten Beurteilungskriterien ausgewählt wird. Sollte nach Abschluss des Auswahlverfahrens und anschließender Beschlussfassung durch das zuständige stadträtliche Gremium der Kaufvertrag nicht zustande kommen, können zuvor nicht berücksichtigte Bewerber*innen nachrücken.

Die Konzeptvergabeverfahrenssprache ist deutsch.

Sollte kein geeignetes Konzept vorliegen oder keine Einigung innerhalb des Beratungsgremiums erzielt werden können, wird die Konzeptvergabe ohne Ergebnis aufgehoben. Eine Entschädigung der Bewerber*innen erfolgt nicht.

Der Verkauf erfolgt zu einem Kaufpreis von **195.000,00 Euro**.

Konzeptvergabe: Verkauf einer Baulücke in der Gartenstraße

2. Lagebeschreibung

Das Baugrundstück (Baulücke) befindet sich im Stadtteil Hemshof der Stadt Ludwigshafen am Rhein mit ca. 177.000 Einwohnern in einer ruhigen Nebenstraße zwischen den Anwesen Gartenstraße 11 und 9.

Gemarkung Ludwigshafen, Flst.-Nr: 1702/3, 1703/2 u. 1704/2 (Teilfl.).

Grundstücksgröße: ca. 608 m² (rotschraffiert gekennzeichnet).



3. Kaufpreis: 195.000,00 EUR

(zzgl. Nebenkosten: Notar- u. Grundbuchkosten sowie die Grunderwerbssteuer)

Hinweis:

Eine Fläche von ca. 35 m² aus dem Grundstück, Fl. Nr. 1704/2, ist an die Eigentümergemeinschaft der Gartenstraße 11 zur gärtnerischen Nutzung verpachtet (blau schraffiert gekennzeichnet). Der Käufer tritt in den bestehenden Pachtvertrag ein.

Konzeptvergabe: Verkauf einer Baulücke in der Gartenstraße

4. Städtebauliche Zielvorstellungen/Rahmenbedingungen

4.1 Stadtplanerische Vorgaben für die Bebauung der Baulücke:

Für die Bebauung des Grundstückes sind die nachfolgenden Vorgaben zu beachten:



Art der baulichen Nutzung

- Wohnen (ggf. mit einzelnen Räumen für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger im Sinne § 13 BauNVO - insbesondere im Erdgeschoss). Es sind keine Wohnungen zulässig, welche weniger als 50 m² Wohnfläche aufweisen.

Maß der baulichen Nutzung/überbaubare Grundstücksfläche

- Die maximale Trauf-/Firsthöhe ergibt sich im Zusammenspiel mit der zulässigen Abstandsfläche. Sie darf die Trauf-/Firsthöhe des Anwesens Gartenstraße 11 jedoch nicht überschreiten.
- Die Gebäudetiefe kann maximal der Tiefe der Anwesen Gartenstraße 13+15 entsprechen (ca. 15m).

Bauweise

- Zweiseitige Grenzbebauung (entlang der Straßenbegrenzungslinie sowie an Grenze zu Anwesen Gartenstraße 11).
- Einhaltung der Abstandsflächen ($0,4 \times h$) zum Anwesen Gartenstraße 9. Falls die Tiefgaragenzufahrt im Bauwich erstellt werden soll, ist die Rampe mit einer begrünten Pergola / mit einem begrünten Dach zu überstellen.

Konzeptvergabe: Verkauf einer Baulücke in der Gartenstraße

Stellplätze

- Die PKW-Stellplätze sind in einer Tiefgarage/im Kellergeschoss unterzubringen.
- Die Teile der Tiefgarage, welche nicht unter dem Wohngebäude liegen, sind intensiv zu begrünen (Substrathöhe mind. 80 cm).
- Es sind pro Wohnung 1,5 Stellplätze nachzuweisen.
- Der Stellplatzschlüssel kann auf 1,0 Stellplätze pro Wohnung reduziert werden, wenn für jede Wohnung zusätzlich zu den notwendigen Fahrradstellplätzen jeweils ein Abstellplatz für ein Lastenfahrrad nachgewiesen wird.
- Je angefangenen 30 m² Gesamtwohnfläche ist ein Fahrradstellplatz nachzuweisen (ebenerdig oder per Rampe zu erreichen).

Dachform

- Es ist ein Satteldach mit Walm in Richtung Anwesen Gartenstraße 9 herzustellen.
- Die Dachneigung des Anwesens Gartenstraße 11 ist aufzunehmen.
- Dachgauben sind als Einzelgauben herzustellen. In Summe dürfen Sie eine Breite von 2/3 der zugeordneten Dachlinie nicht überschreiten. Gegenüber der durchführenden Trauflinie müssen sie mindestens 50cm zurückspringen.

Gestalterische Vorgaben

- Zumindest die Erdgeschosszone ist zu verklintern.
- Zum Straßenraum hin sind keine Balkone zulässig.
- Es sind nur stehende Fensterformate (als Zweiflügel Fenster) zulässig.
- Falls die Fassade nicht vollständig verklintert wird, sind die Putzflächen in hellen Erdfarben zu halten (Bemusterung mit dem Bereich Stadtplanung).
- Die Fenster sind mit optisch wirksamen Laibungen zu versehen. Metallfensterbänke sind zum öffentlichen Raum hin nicht zulässig.

Sonstiges

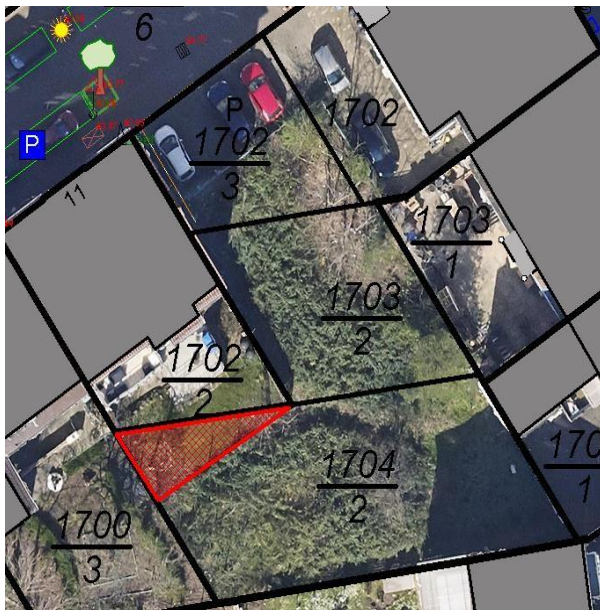
- Jeder Wohnung ist ein Freisitz/Balkon zuzuordnen.
- Das Gebäude ist an die Fernwärmeversorgung anzuschließen.

Konzeptvergabe: Verkauf einer Baulücke in der Gartenstraße

- Solarenergienutzung ist erwünscht. Dabei ist folgendes zu beachten: Die Modulfläche ist in Rechteckform einheitlich flächig dachflächenparallel anzubringen. Ortsgang, First und Traufe sind auf einer Breite von mindestens 50cm freizuhalten. Die Module müssen eine matte, tiefdunkle Oberfläche haben und ohne sichtbare glänzende Einfassungen sein. Die Unterkonstruktion ist dunkel auszuführen. Es sind je Dachfläche nur einheitliche Module zu verwenden.
- Es sind auf dem Grundstück mindestens zwei großkronige Laubbäume zu pflanzen.
- Anfallendes Niederschlagswasser ist möglichst auf dem Grundstück zu versickern.
- Konzept zur Nutzung von Niederschlagswasser als Brauchwasser ist wünschenswert.
- Fassadenbegrünung ist auf der Gartenseite gewünscht.

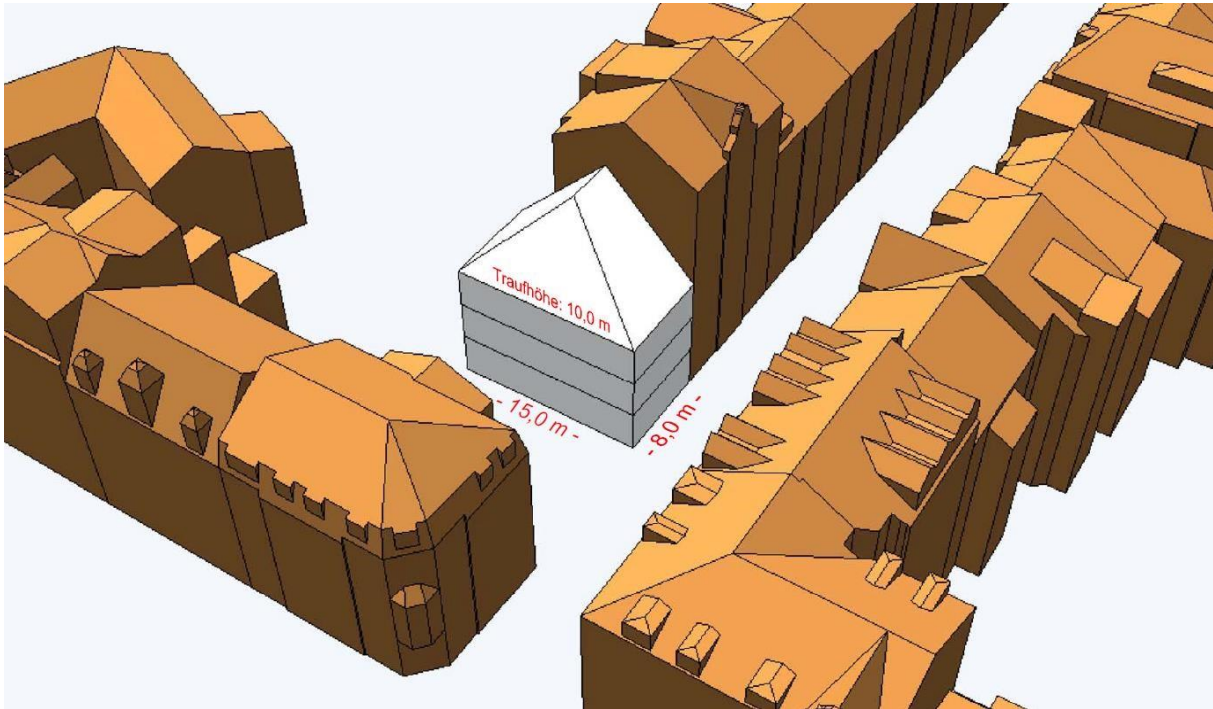
4.2 Anmerkungen

- Grundsätzlich sind auch die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 516 "Nord/Hemshof" einzuhalten.
- Das Flurstück 1704/2 kann nicht vollständig genutzt werden. Die Eigentümergemeinschaft des Anwesens Gartenstraße 11 hat die im Lageplan rot schraffiert gekennzeichnete Teilfläche als Garten/Freisitz (ca. 35 m²) gepachtet.



Konzeptvergabe: Verkauf einer Baulücke in der Gartenstraße

- Beispiel für einen Testentwurf unter Einhaltung der Abstandsflächen



Konzeptvergabe: Verkauf einer Baulücke in der Gartenstraße

5. Verfahren

Die Konzeptvergabe ist im Amtsblatt sowie auf der Internetseite der Stadt Ludwigshafen veröffentlicht.

Konzeptvergabeverfahren

Das Grundstück (Baulücke) in der Gartenstraße soll – wie es liegt und steht - im Rahmen eines **Konzeptvergabeverfahrens** verkauft werden.

Das bedeutet: Das Grundstück, dessen Verkaufspreis 195.000,00 Euro beträgt, wird an die Bewerber*innen mit dem besten Bebauungsvorschlag/Konzept verkauft. Das Konzeptvergabeverfahren setzt sich aus den folgenden Phasen zusammen:

5.1 Interessentenkolloquium

Den Bewerber*innen wird optional die Gelegenheit gegeben im Rahmen eines Präsenztermins am 11.10.2023 (jeweils ca. 30 Minuten pro Bewerber*in) noch offene Fragen mit der Stadt zu besprechen. Es wird ein Protokoll zu den Themen, die alle Interessenten betreffen verfasst und diesen im Anschluss zugänglich gemacht.

5.2 Gebotsphase/Entwurfsphase: 12.10.2023 bis 24.11.2023

Abgabe der Konzepte durch die Bewerber*innen **schriftlich in verschlossenem Umschlag bis spätestens 24.11.2023 beim Bereich Immobilien“, Berliner Platz 1 – 4. OG, 67059 Ludwigshafen.**

Folgende Unterlagen sind einzureichen (im Format DIN A4 und/oder DIN A3):

1. Lageplan inklusive Darstellung der Nachbarbebauung sowie der Grundzüge der Freiflächengestaltung im Maßstab 1:200,
2. Grundrisse, Ansichten und Schnitte des Gebäudes im Maßstab 1:100,
3. Textliche Beschreibung des Vorhabens (insbesondere auch Nutzungskonzept, Materialität, Stellplatz-/Energiekonzept)

Später eingehende Konzepte werden nicht mehr berücksichtigt. Aus der Abgabe eines Konzepts können keinerlei Ansprüche gegen die Stadt Ludwigshafen abgeleitet werden.

5.3 Entscheidungsphase: 27.11.2023 bis 08.12.2023;

Die qualitative Beurteilung der Konzepte erfolgt durch die Ausloberin.

Die Qualität des eingereichten Konzepts steht bei der Entscheidung im Vordergrund. Die Auswahl wird insbesondere aufgrund folgender Kriterien getroffen:

- Städtebauliche Qualität/Architektur (insbesondere Einfügen in die teilweise denkmalgeschützte Nachbarbebauung) (60%),
- Nachhaltigkeit und Außenraumbildung (wie beispielsweise: Freiflächengestaltung;
- Kinderspielmöglichkeiten; Unterbringung des ruhenden Verkehrs, Energiekonzept) (30%)

Konzeptvergabe: Verkauf einer Baulücke in der Gartenstraße

- Nutzungskonzept (Wohnungszuschnitte und sonstige Nutzungen) (10%)

Spätestens in dieser Phase ist eine Finanzierungszusage eines Geldinstituts in entsprechender Höhe für das Gesamtkonzept beizufügen bzw. nachzureichen. Juristische Personen werden gebeten ihrem Gebot einen aktuellen und vollständigen Registerauszug beizufügen. Die Planunterlagen nach Abschnitt 5.2 werden Bestandteil des Kaufvertrages und der Käufer verpflichtet sich diese Planung umzusetzen und ggf. erforderliche Änderungen vorab mit dem Bereich Stadtplanung abzustimmen.

5.4 Verkauf: Frühjahr 2024:

Für einen Vertragsabschluss ist die Zustimmung des zuständigen Beschlussgremiums der Stadt Ludwigshafen erforderlich.

Diese kurze Erläuterung soll den Ablauf festlegen und wird transparent vertreten. Die Ausnahme bleibt vorbehalten.

6. Zukünftige vertragliche Rahmenbedingungen:

Im Grundstückskaufvertrag mit der Stadt wird unter anderem Folgendes geregelt:

- Das Grundstück geht auf den Käufer über wie es liegt und steht und wie vom Käufer besichtigt. Dem Käufer bleibt es freigestellt, das kaufgegenständliche Grundstück auf eigene Kosten bis zum Abschluss des Kaufvertrages untersuchen zu lassen. Für diesen Fall schließen die Parteien eine gesonderte Vereinbarung ab. Die Beprobung/Begutachtung hat in Abstimmung mit der zuständigen unteren Altlasten- bzw. Bodenschutzbehörde und unter Beachtung der maßgeblichen bodenschutzrechtlichen Bestimmungen zu erfolgen.
- Verpflichtung zur Umsetzung der vorgelegten Planung und zur Abstimmung erforderlicher Änderungen mit der Stadt. Die abgestimmte Planung (Plansatz) wird als Anlage dem Kaufvertrag beigelegt und bildet somit einen Bestandteil der Urkunde.
- Einreichung eines prüffähigen Bauantrags bis 6 Monate nach Kaufvertragsabschluss.
- Bebauungsverpflichtung: Baufertigstellungsfrist bis 3 Jahre nach Erteilung der Baugenehmigung. Zur Sicherung der Bauverpflichtung, der Einhaltung des Zeitplanes sowie zur Sanktion nicht genehmigter Abweichungen von der Bebauung wird eine noch in ihrer Höhe festzulegende Vertragsstrafezahlung im Kaufvertrag vereinbart. Alternativ behält sich die Stadt durch die Eintragung einer Rückauflassungsvormerkung im Grundbuch auch die Rückübertragung des Grundstücks vor.
- Die Nutzung wird dahingehend beschränkt, dass keine gaststättenrechtlichen Betriebe o. ä. – insbesondere auch keine Spielhallen, Wettbüros, Sexclubs etc. –

Konzeptvergabe: Verkauf einer Baulücke in der Gartenstraße

aber auch keine Monteurswohnungen, Ferienwohnungen etc. zulässig sind. Diese Nutzungsbeschränkungen werden grundbuchlich gesichert.

- Zu beachten: Baumfällungen und Rodungen sind nach Abstimmung mit dem Bereich „Umwelt“ der Stadtverwaltung Ludwigshafen nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar möglich.
- Hinweis: Die Tiefgarage könnte durchaus über den Eigenbedarf hinaus größer konzipiert werden, um die überschüssigen Stellplätze ggf. an die Nachbarschaft zu vermieten.

7. Kostentragung

Sämtliche Kosten für Planungsleistungen und gutachterliche Untersuchungen im Zuge der Vorhabenplanung sowie notwendige Maßnahmen zur Umsetzung (z.B. ökologischer Ausgleich) sind vom Vorhabenträger zu tragen.

Die Kosten für den Grundstückskaufvertrag inklusive der Grundbuchkosten sowie die Grunderwerbssteuer trägt der Vorhabenträger.

8. Urheberrechte

Sämtliche technischen und wirtschaftlichen Ausarbeitungen der Konzeptvergabe, die Bewerber*innen erbringen, verbleiben im Sinne des Urheberrechts in deren Eigentum. Diese Unterlagen dürfen ohne die schriftliche Zustimmung der Bewerber*innen Dritten weder ausgehändigt noch sonst wie zugänglich gemacht werden. Es steht Bewerber*innen frei, im Falle der Nichtrealisierung des Vorhabens, diese Unterlagen anderweitig zu verwenden. Eine Aufwandsentschädigung seitens der Stadt Ludwigshafen gegenüber Bewerber*innen ist auch bei Nichtrealisierung des Vorhabens ausgeschlossen.

9. Aufhebung der Konzeptvergabe

Sollte keine geeignete Bewerbung vorliegen oder keine Einigung innerhalb des Beratungsgremiums erzielt werden können, oder das zuständige stadträtliche Gremium stimmt einem Verkauf nicht zu, wird das Interessenbekundungsverfahren ohne Ergebnis aufgehoben. Eine Entschädigung der Bewerber*innen erfolgt nicht.

10. Allgemeine Informationen

Die persönlichen Angaben der Kaufinteressenten werden ausschließlich im Zusammenhang mit dem Verkauf der angebotenen Immobilie verwendet.

Mit der Versendung des Exposés ist kein Maklerauftrag verbunden.

Gewährleistung: Dieses Exposé wurde mit Sorgfalt erstellt. Für die Richtigkeit der Angaben kann jedoch keine Haftung übernommen werden.

Konzeptvergabe: Verkauf einer Baulücke in der Gartenstraße

Kontaktdaten:

Ihr Ansprechpartner ist

Peter Endys

Bereich Immobilien

Berliner Platz 1, 67059 Ludwigshafen

Telefon: 0621/504-2359

E-Mail: peter.endys@ludwigshafen.de