



© ASTOC Architects and Planners GmbH und MESS Stadtplaner Amann und Groß PartGmbH, 2018

Exposé

PFAFF-Quartier | Baufeld SO 3b

Kaiserslautern

Stand: 19.12.2023

Offener Investorenwettbewerb

mit vorgeschaltetem Teilnahmewettbewerb

Inhaltsverzeichnis

PFAFF-Quartier Kaiserslautern	3
Rahmenbedingungen & Zielsetzungen	4
Status Quo Aktuelle Entwicklungen	5
Baufeld SO 3b	6
Gestalterische Zielvorgaben	9
Verfahren.....	10
Vorläufige Zeitschiene	11
Beurteilungskriterien.....	11
Bewertungsgremium	14
Auslobungsunterlagen	14
Weiterführende Angaben zur Auslobung	16

PFAFF-Quartier Kaiserslautern

Eine Fläche, die die Stadt Kaiserslautern über 100 Jahre wirtschaftlich und strukturell wesentlich geprägt hat: das ist das PFAFF-Areal. Nach Aufgabe der industriellen Nutzung soll die Fläche nun als zeitgemäßes Mischquartier für Wohnen und Arbeiten, mit klimaneutraler Energieversorgung, unter der Marke **PFAFF-Quartier Kaiserslautern** entwickelt werden. Die ca. 19 ha große Fläche befindet sich im Eigentum der Stadt Kaiserslautern. Die zur Entwicklung der Fläche gegründete PFAFF-Areal-Entwicklungsgesellschaft mbH (PEG) treibt nun im Rahmen von unterschiedlichen Vergabeverfahren für einzelne Baugrundstücke die weitere Entwicklung des Quartiers voran. Demnach wird vorliegend ein offener Wettbewerb durchgeführt, um einen leistungsfähigen und geeigneten Investor zu finden.

Zahlen & Fakten

- Gesamtfläche 19 ha
- 30 % Wohnen (ca. 840 WE)
- 60 % Büro/Dienstleistung/Forschung/Entwicklung/Kultur
- 10 % Gewerbe
- Parzellierung nach Investorenbedarf 12,2 ha
- Gesamte BGF 248.600 m²
- Ca. 1.400 Einwohner
- Ca. 3.200 Arbeitsplätze

Weitere Infos: www.pfaff-quartier.com



Rahmenbedingungen & Zielsetzungen

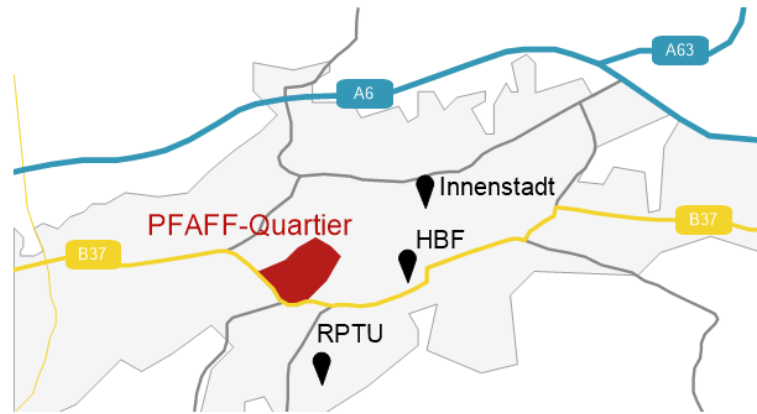
Das Oberzentrum Kaiserslautern mit rund 100.000 Einwohnern liegt im Herzen der Westpfalz. Seine zentrale Lage zwischen der aufstrebenden Technologie-Region Saarland und der wirtschaftsstarke Metropolregion Rhein-Neckar sowie die Standorte der Rheinland-Pfälzischen Technischen Universität Kaiserslautern-Landau (RPTU) und der Hochschule Kaiserslautern mit zukunftsweisenden Studiengängen stellen die Weichen für den angestrebten Wandel zum Hightech-Standort und Informationstechnologiezentrum. Kaiserslautern kann mit DFKI, Fraunhofer-, Leibniz- sowie Max-Planck-Instituten bereits ein umfassendes Netzwerk an bedeutenden Forschungseinrichtungen vorweisen. Ein weiterer Schritt in diese Richtung soll auch durch die Entwicklung des **PFAFF-Quartiers Kaiserslautern** erfolgen.



© Eigene Darstellung auf Grundlage OSM, 2023

Das zentral gelegene Gelände grenzt westlich an die Innenstadt an; im Norden und Osten schließt sich weitere Wohnbebauung (Stadterweiterungen des frühen 20. Jahrhunderts) an; im Westen wird es durch die B37 eingefasst. Südöstlich schließt sich die Königstraße an. Die Pfaff-Straße rahmt das Areal nordöstlich ein.

Das PFAFF-Areal war über 100 Jahre lang ein autarkes und in sich abgeschlossenes Fabrikgelände, welches topographisch im Westen vom Bahndamm der DB-Hauptstrecke Ludwigshafen – Saar-



© Eigene Darstellung auf Grundlage GeoPortal RLP, 2023

brücken und im Norden von einer Buntsandstein-Hangkante mit einem Höhenunterschied von bis zu 20 m begrenzt wird. Das ursprünglich am Stadtrand gelegene Areal findet sich mittlerweile in einer integrierten, innerstädtischen Lage wieder und soll mit dem bestehenden Stadtgefüge vernetzt werden, indem neue Wegebeziehungen und eine größere Durchlässigkeit der Stadtstrukturen geschaffen werden sollen. Hiervon profitieren auch die angrenzenden Stadträume.

Das zukünftige **PFAFF-Quartier Kaiserslautern** ist darüber hinaus ein wichtiger Baustein für die Umsetzung des Masterplans 100% Klimaschutz 2050 der Stadt Kaiserslautern [1]. Die Klimaneutralität, die für die Gesamtstadt bis zum Jahr 2050 vorgesehen ist, wird im **PFAFF-Quartier** bereits bei seiner Fertigstellung im Jahr 2029 angestrebt.

Für die Quartiersentwicklung wurden folgende Zielsetzungen definiert:

- Integration von Arbeiten/Dienstleistung und Wohnen
- Klimaneutralität, Nachhaltigkeit, Zukunftsfähigkeit
- Schaffung von hochwertigem und bezahlbarem Wohnraum
- Zukunftsorientiertes Mobilitätskonzept
- Bezahlbare und klimaneutrale Energieversorgung
- Energieeffiziente und digital vernetzte Gebäude
- Erhalt der quartiersbildprägenden und identitätsstiftenden Bestandsgebäude

Status Quo | Aktuelle Entwicklungen

Der vom Stadtrat erstmals im Februar 2017 beschlossene städtebauliche Rahmenplan PFAFF Areal Kaiserslautern (SRP PFAFF) [2] ist das Ergebnis eines mehrmonatigen Planungsprozesses, inklusive intensiver Beteiligungsrounds mit öffentlichen Akteuren, Fachabteilungen sowie Bürgern und stellt die grundsätzliche Konzeption für die Konversion des Areals dar. Erarbeitet wurde er von den Planungsbüros ASTOC Architects and Planners GmbH und MESS Stadtplaner Amann und Groß PartGmbH.

Die grundlegende Zielsetzung: Der SRP PFAFF verfolgt eine nachhaltige Entwicklung mit dem Fokus auf eine gute Nutzungsdurchmischung von Forschung, Technologie, Gesundheit und Wohnen. Der besondere industrielle Charakter soll dabei erhalten bleiben, u. a. durch die Integration ausgewählter Bestandsgebäude. Mit der Sicherung von städtebaulichen, architektonischen und freiräumlichen Qualitäten soll ein urbanes, lebendiges und verkehrssames Quartier geschaffen werden.

Nach einer 1. Fortschreibung des SRP PFAFF im Februar 2018 [3] wurde die 2. Fortschreibung Ende 2018 vom Stadtrat beschlossen [4], welche die Grundlage für das weitere Bebauungsplanverfahren bildete. Der Stadtrat Kaiserslautern hat in seiner Sitzung am 25. Mai 2020 den Bebauungsplan zum **PFAFF-Quartier** verabschiedet [5].

Bislang wurden die vier Baufelder Sondergebiet SO 2a (MVZ), SO 2b/2c (Parkhaus MVZ), SO 3a (nördl. Parkhaus), MU (Urbanes Gebiet) 3.3 (altes Kesselhaus) und MU 2.2 (altes Verwaltungsgebäude) veräußert, wovon bereits in drei Baufeldern mit den Baumaßnahmen begonnen wurde. Darüber hinaus wurden die Baufelder MU 4.1, MU 4.2, MU 4.3a Nord, MU 4.3a Süd, MU 4.3b, MU 4.4a und MU 4.4b vermarktet und z.T. bereits baulich entwickelt.

Nun sollen die weiteren Bereiche vermarktet werden. Hierzu gehören zum einen der südliche Eingangsbereich, der in Form einer Zeilenbebauung als Sondergebiet (SO) „Forschung, Technologie und Gesundheit“ entwickelt werden soll. Darüber hinaus werden der zentrale Quartiersbereich als Urbanes Gebiet (MU), der nördliche



Quartiersrand als Sondergebiet (gleichfalls „Forschung, Technologie und Gesundheit“) sowie der nordwestliche Quartiersabschluss als MU und SO noch in weiteren Vergabeverfahren veräußert.

Gegenstand des vorliegenden Investorensuchverfahrens ist das Baufeld SO 3b, welches im folgenden Abschnitt genauer erläutert wird.

Baufeld SO 3b

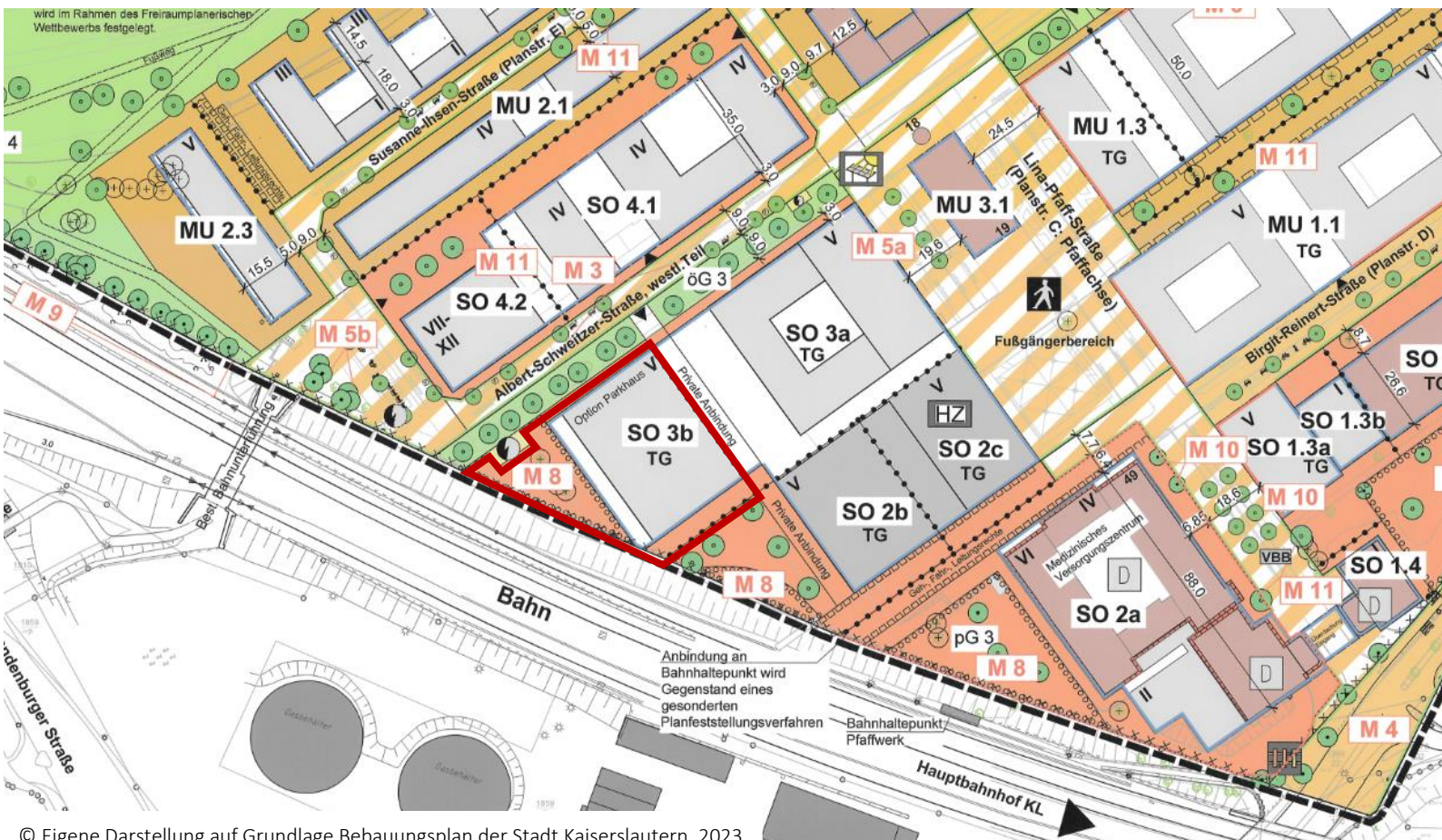
Die PFAFF-Areal-Entwicklungsgesellschaft mbH vermarktet im PFAFF-Quartier Kaiserslautern eine 2.932 m² große Liegenschaft, die im Bebauungsplan Königstraße-Albert-Schweitzer-Pfaffstraße als Baufeld SO 3b bezeichnet ist [6].

Die Sondergebietsflächen (SO) dienen allgemein der Entwicklung eines Technologieparks, der als Bestandteil einer „Wissenschaftsmeile“ die Potenziale der Technischen Universität und der Forschungsinstitute im PRE Uni-Park mit der Hochschule und den Dienstleistungsstandorten in der Innenstadt vernetzen soll. Gemäß Bebauungsplan sind dort insbesondere folgende bauliche Nutzungen zulässig:

- Einrichtungen privater und öffentlicher forschungs- und technologiebezogener Einrichtungen,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, soweit ein Zusammenhang mit der Forschung, Entwicklung und Erkundung neuer Technologien besteht,
- Verkaufsstätten (Einzelhandelsbetriebe) für Eigenproduktionen der im jeweiligen Sondergebiet ansässigen Gewerbebetriebe als untergeordnete Nebenbetriebe. (...)
- Schank- und Speisewirtschaften

Darüber hinaus sind auf dem Baufeld SO 3b auch Parkhäuser sowie Anlagen für gesundheitliche Zwecke zulässig. Daraus ergeben sich beispielsweise folgenden baulichen Nutzungs- und Kombinationsmöglichkeiten für das Baufeld SO 3b:

- 1) Bürogebäude mit Tiefgarage
- 2) Parkhaus
- 3) Hybridgebäude (Kombination aus Büro/Parkhaus/Tiefgarage)



Als Maß der baulichen Nutzung wurden fünf Vollgeschosse, eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8, eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 3,0 sowie eine Gebäudehöhe von 15 – 19,50 m festgesetzt.

Sanierung/ Bodenschutz

Der Vermarktungsbereich wurde im Rahmen der Ordnungsmaßnahmen O1.2 und O3b.2 (Kampfmittelräumung und Bodensanierung) bis in eine Tiefe von 2,6 m bzw. auf eine Höhe von 237,9 mNN (Urgelände ca. 240,5 mNN) ausgehoben. Danach wurde der Aushubbereich mit unbelasteten sandigen Bodenmaterial bis auf eine Höhe von 240,6 mNN wieder aufgefüllt. Zwischen aktueller Geländeoberkante und der maximalen Einbindetiefe von OK Bodenplatte (238,3 mNN) bzw. UK Bodenplatte (237,0 mNN) besteht eine Differenz von 2,3 m bzw. 3,6 m. Für das Flurstück Nr. 1851/128 ist folgende bodenschutzfachliche Einordnung bekannt:

Entlang des Bahngrundstücks sind aus bautechnischen Gründen (Standicherheit Damm) beim Aushub im Bereich des Böschungsfußes Restbelastungen verblieben. Die entsprechenden Bereiche werden nach Abstimmung mit der SGD Süd als gesicherte Altlast ohne weiteren Handlungsbedarf eingestuft.

Aufsichtsrechtlich wird das restliche Grundstück als **teilweise dekontaminierte Altlast** eingestuft. Weitere Details finden sich im Datenraum nach Zulassung als Teilnehmer.

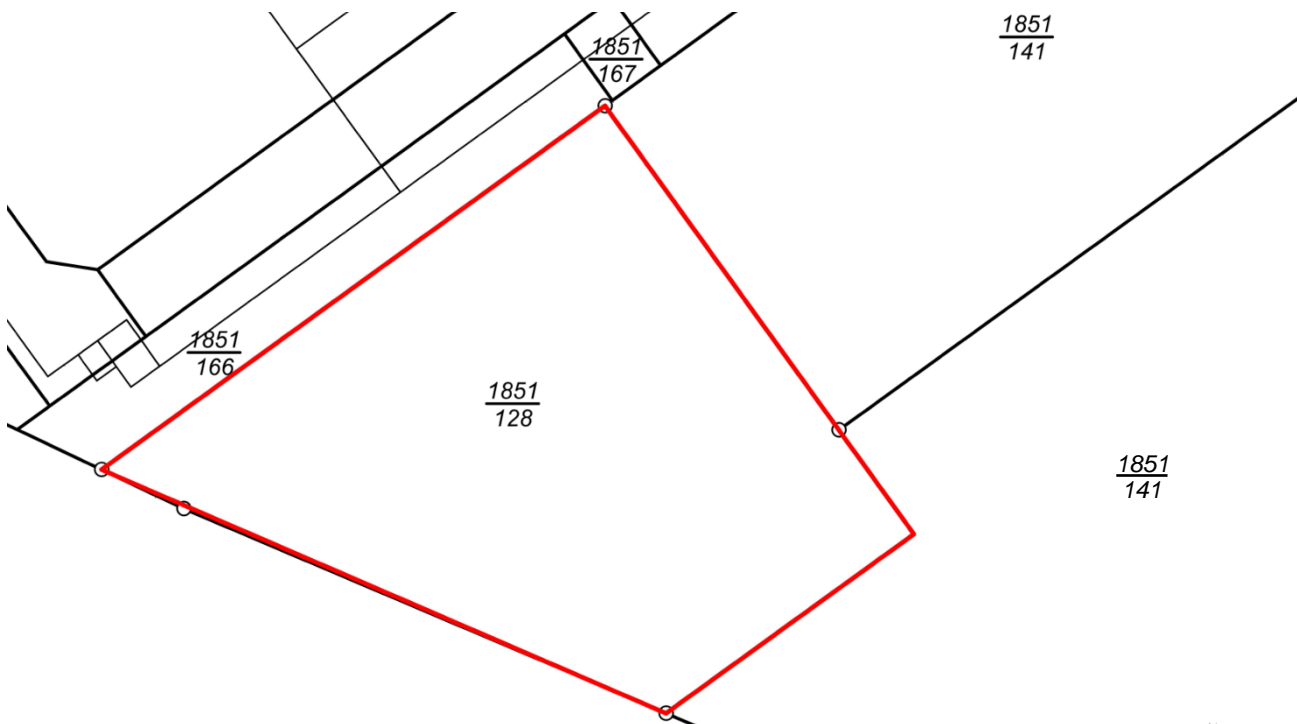
Die im Bebauungsplan festgesetzte Art und das Maß der baulichen Nutzung sind bodenschutzfachlich zulässig und umsetzbar. Die bodenschutzfachliche Sanierung ist bei der Entwicklung von SO 3b zu berücksichtigen.

Kampfmittelfreigabe

Die Fläche ist vollständig geräumt und ist **kampfmittelfrei**.

Erschließung

Die Erschließung der Fläche erfolgt entweder über die im Bebauungsplan definierte "Private Anbindung" auf dem Nachbargrundstück, Fl.St.Nr. 1851/141 oder über einen eigenen Straßenzugang über die öffentliche Grünfläche durch eine in Aussicht gestellte Bebauungsplanbefreiung.



Entwässerung

Für die Entwässerung der Fläche SO 3b ist eine Geländehöhe von angrenzendem Straßenrand plus mind. 0,50 m erforderlich.

Weitere gestalterische Vorgaben im B-Plan

Baulich nicht geschlossene Fassaden (wie Stützpfeilerkonstruktionen) mit mehr als 50 m² fensterloser Fläche müssen zudem zumindest an 30% der Stützpfeiler mit Kletter- bzw. Rankpflanzen begrünt werden.

Darüber hinaus sind bei der Errichtung von Gebäuden mit mindestens 20 m² Dachfläche unter Berücksichtigung der festgesetzten Dachbegrünung und einer Niederschlagswasserrückhaltung auf den Dachflächen Photovoltaikmodule zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie für die Stromerzeugung mit einer Fläche zu installieren, die mindestens 45 % der Dachfläche entspricht. Ausnahmen regelt der Bebauungsplan.

Zu den planungsrechtlichen Details wird auf den Bebauungsplan (Plan, textliche Festsetzungen, Begründung) verwiesen, der Bestandteil dieser Ausschreibungsunterlage ist [6].

EnStadt:Pfaff

Das Forschungs- und Demonstrationsprojekt **EnStadt:Pfaff** begleitet die Entwicklung des Pfaff-Quartiers (und damit auch die Entwicklung des hier ausgelobten Entwicklungsprojekts) mit dem Ziel der Klimaneutralität und hoher Lebensqualität. Als sogenanntes „Reallabor“ sorgt **EnStadt:Pfaff** für die richtige Balance von Innovation und Umsetzungsreife in der Zusammenarbeit von Wissenschaft und Umsetzern. Weitere Informationen sind der Projekthomepage (<https://pfaff-reallabor.de/>) und – nach der Zulas-

sung als Teilnehmer im Vergabeverfahren – dem passwortgeschützten Datenraum zu entnehmen.

Verkehrswert, Mindestpreis, Verfahrenskostenerstattung

Für den Erwerb sind zwei Kostenpositionen maßgeblich: Verkehrswert und Mindestkaufpreis

Die Verkäuferin, Stadt Kaiserslautern, legt jedem Grundstücksverkauf unter Berücksichtigung bisheriger Aufwendungen und Einbindung in städtebauliche Maßnahmen eine Verkehrswertermittlung zu Grunde. Sie ist gehalten, einen Abverkauf nur zum Verkehrswert oder darüberhinausgehend vorzunehmen. Der für dieses Exposé und das darin ausgelobte Vergabeverfahren maßgebliche Mindestpreis beträgt 225,00 Euro/Quadratmeter Grundstücksfläche (EBF = Erschließungskostenbeitragsfrei; ausgenommen direkte Hausanschlusskosten auf eigenem Grundstück). Dieser gilt einheitlich für die gesamte zu veräußernde Grundstücksfläche.

Ein Angebot unter dem genannten Mindestpreis führt zur Nicht-Zulassung oder zum Ausschluss aus dem Verfahren. Ein den Mindestkaufpreis überschreitender Angebotspreis führt proportional entsprechend der Beurteilungskriterien zu einer höheren Bewertungszahl für das Kriterium Kaufpreisangebot.

Zusätzliche Erstattung von Verfahrenskosten

Für die Durchführung der Vermarktung und Sicherung der städtebaulichen Qualität ist vom Erwerber eine gesonderte Verfahrenskostenerstattung in Höhe 9,68 Euro/Quadratmeter Grundstücksfläche zzgl. gesetzlicher Mehrwertsteuer an den mit der Vermarktung beauftragten Dienstleister WVE GmbH zu entrichten.

Gestalterische Zielvorgaben

Grundlage für die Errichtung baulicher Anlagen im **PFAFF-Quartier Kaiserslautern** bildet der rechts-gültige Bebauungsplan „Königstraße - Albert-Schweitzer-Straße - Pfaffstraße“ vom 12.09.2020 [6]. Ergänzend hat der Stadtrat ein Gestaltungshandbuch beschlossen. Die Inhalte des Rahmenplans wie des Gestaltungshandbuchs [6] sollen über die Festsetzungen des Bebauungsplans, die Kaufverträge oder über Städtebauliche Verträge Verbindlichkeit erlangen. Dies gilt für den weiteren Planungsprozess, die anstehende Auswahl von Investoren, die Grundstücksverkäufe und die bauliche Umsetzung.

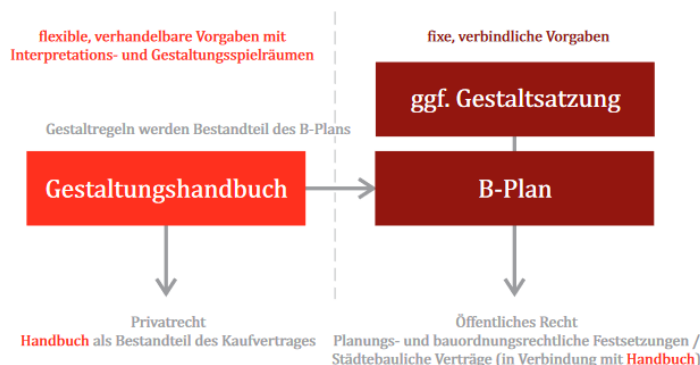
Das Gestaltungshandbuch richtet sich daher gleichermaßen an alle am weiteren Planungsprozess Beteiligten, an Investoren und Eigentümer. Es dient über die Festsetzungen des Bebauungsplans hinaus als ergänzendes Instrument mit Konkretisierungen und Ausformulierungen der bauleitplanerischen Festsetzung auf städtebaulicher und architektonischer Ebene – ein zusätzliches Regelwerk zur Gestaltung und Umsetzung der Qualitätsstandards für Architektur und Freiraum, ein Leitfaden mit Beispielen und Erläuterungen als Anregung zur Umsetzung der gemeinsam erarbeiteten und beschlossenen Grundregeln für die Gestaltung und Entwicklung des **PFAFF-Quartiers Kaiserslautern**.

Unter Ausschöpfung des Potenzials des Standortes aus seiner PFAFF-Historie, der innerstädtischen Lage und in Kombination mit einer von allen gewollten und mitgetragenen qualitätvollen und identitätsstiftenden baulichen Entwicklung soll ein eigenständiges, attraktives Stadtquartier entstehen. Die Konversion des PFAFF-Areals unter Erhaltung seiner besonderen Qualitäten in Verbindung mit modernem Bauen und unter der Prämisse der Energieeffizienz eröffnen die Möglichkeiten zur Schaffung eines einzigartigen Stadtquartiers, das Vorbildfunktion und Maßstab für

andere städtebauliche Entwicklungen in Kaiserslautern und darüber hinaus haben kann - ein Spagat zwischen Stadtgeschichte und Innovation, der nur gelingen kann, wenn er mit entsprechenden Qualitätsansprüchen bzw. -versprechen verbunden ist.

Die Geschichte als Industrieareal und das neue Image des Quartiers als urbaner, nutzungsgemischter und energieeffizienter Stadtteil sowie das Selbstverständnis als unverwechselbare, eigenständige, selbstbewusste Adresse im innerstädtischen Stadtgefüge sollen und müssen Motivation für anspruchsvolle Architektur und Gestaltung, für die Schaffung eines qualitätvollen, überzeugenden Gesamtbildes sein. Die Einordnung der Einzelimmobilie in eine gestalterisch abgestimmte, hochwertige Nachbarschaft ist auf lange Sicht nicht nur der eigenen Investition zuträglich, sondern dient auch der Erhöhung der Lebensqualität und kommt der Identität und des Profils des neuen Stadtteils zugute.

Das Gestaltungshandbuch stellt einen wichtigen (in vielen Planungs- und Umsetzungsprozessen bundesweit eingeführten und bewährten) Baustein zur Sicherung dieser Qualität dar und versteht sich neben dem Bebauungsplan als gestalterisch maßgebend für das vorliegende Verfahren. Es ist somit ein wesentlicher Bestandteil der Auslobungsunterlagen und bei der Erarbeitung der anzubietenden Konzepte unbedingt zu berücksichtigen.



© ASTOC Architects and Planners GmbH und MESS Stadtplaner Amann und Groß PartGmbH, 2018

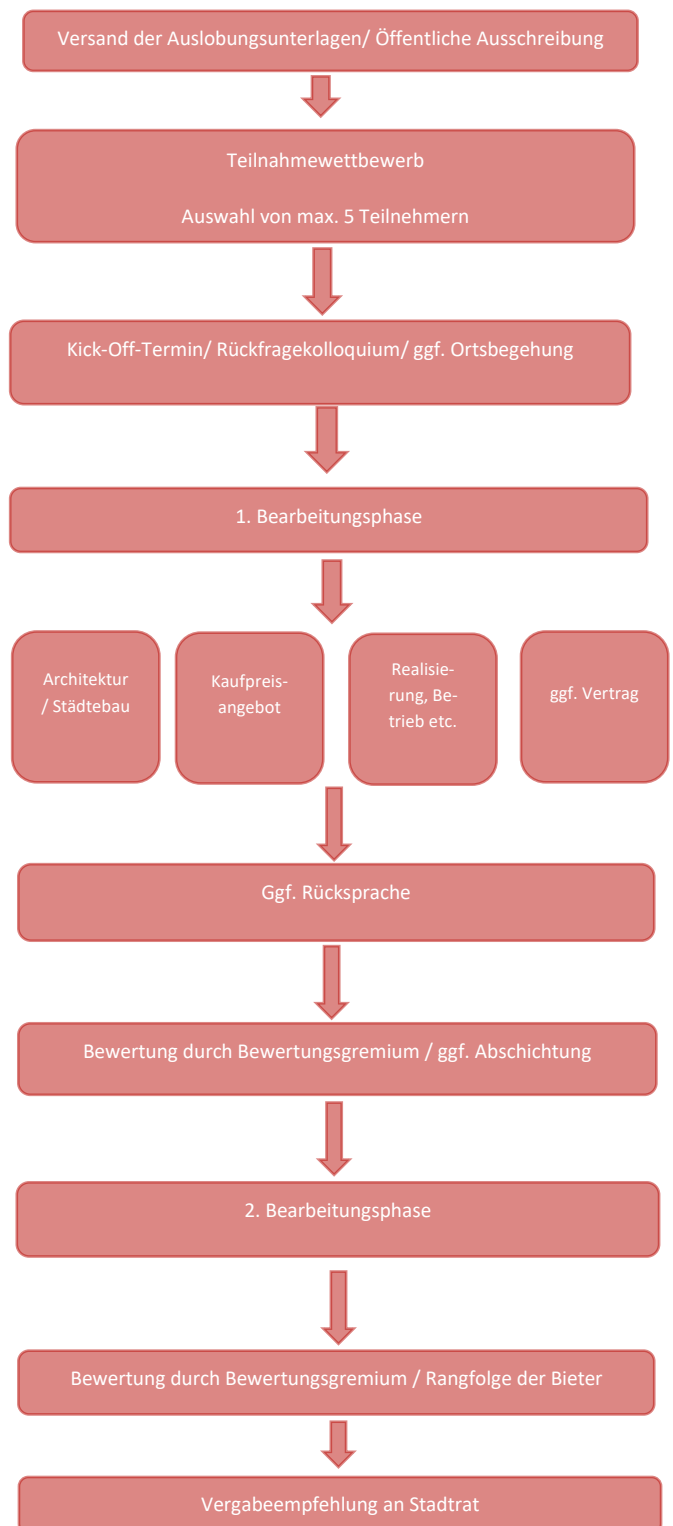
Verfahren

Ein detaillierter Verfahrensleitfaden mit weiteren formellen Informationen sind in den Auslobungsunterlagen dargestellt. Das Verfahren startet mit dem Versand der Auslobungsunterlagen bzw. der öffentlichen Ausschreibung zur Veräußerung der Fläche. Im Rahmen eines Teilnahmewettbewerbs erfolgt anschließend eine Präqualifikation geeigneter Investoren. Die festgelegten Eignungskriterien sind den Auslobungsunterlagen zu entnehmen. Nach Auswahl der geeigneten Teilnehmer ist ein Kick-Off-Termin/ Rückfragekolloquium mit den ausgewählten Investoren vorgesehen, in welcher diese bei der Sichtung der Auslobungsunterlagen aufgetretene Fragen stellen können und ggf. eine Ortsbegehung stattfindet.

Während der folgenden ersten Bearbeitungsphase erarbeiten die Teilnehmer städtebauliche und architektonische Entwürfe und reichen Konzepte zur Realisierung des Bauvorhabens auf SO 3b sowie ein Kaufpreisangebot für die Fläche ein. Die detaillierten Angebotsinhalte sind ebenfalls den Auslobungsunterlagen zu entnehmen. Auf dieser Grundlage stellen die Bieter ihre Angebote vor und verhandeln diese mit dem eingesetzten Bewertungsgremium. Anschließend werden die vorliegenden Angebote durch das Bewertungsgremium auf Grundlage zuvor festgelegter Beurteilungskriterien (mithilfe einer Bewertungsmatrix) bewertet. An dieser Stelle des Verfahrens wird entschieden, mit welchen Bietern das Verfahren fortgesetzt wird. Den verbliebenen Bietern werden Hinweise zur Überarbeitung der Angebote übermittelt.

In einer zweiten, zeitlich kürzeren Bearbeitungsphase überarbeiten die verbliebenen Bieter ihre Angebote. Nach Eingang der sodann finalen Angebote werden diese wiederum nach Vorprüfung / Vorbewertung durch die Verfahrensbetreuung von dem Bewertungsgremium entsprechend den festgelegten Kriterien bewertet und in einer Rangfolge gebracht.

Der Zuschlag für ein Angebot steht unter dem Genehmigungsvorbehalt des Stadtrates der Stadt Kaiserslautern. Das Bewertungsgremium empfiehlt die Vergabe an den Erstplatzierten.



Vorläufige Zeitschiene

Veröffentlichung/ Start Teilnahmewettbewerb:	22. Dezember 2023
Einreichung der Teilnahmeanträge:	29. Januar 2024
Auswahl der Teilnehmer:	02. Februar 2024
Kick-Off-Termin/ Rückfragekolloquium	16. Februar 2024
Schriftliche Rückfragen bis:	23. Februar 2024
Abgabe Unterlagen/ Pläne Phase 1:	Bis 22. März 2024
Bieterpräsentation/ 1. Sitzung Bewertungsgremium:	Bis 05. April 2024
Rücksprachemöglichkeiten Bieter:	Bis 12. April 2024
Abgabe Unterlagen/ Pläne Phase 2:	03. Mai 2024
Bieterpräsentation/ 2. Sitzung Bewertungsgremium:	10. Mai 2024
Vergabeempfehlung an Stadtrat:	Mai 2024
Zuschlag durch Stadtrat	Ende Mai/ Anfang Juni 2024

Beurteilungskriterien

Das Bewertungsgremium wird bei der Bewertung und Beurteilung der Konzepte die folgenden Kriterien anwenden:

Städtebauliche Qualität	15 %
<ul style="list-style-type: none"> - Einhaltung der Bebauungsplanvorgaben: Baugrenzen, GRZ, GFZ, Gebäudehöhe Adäquate Ausnutzung des Baulands - Anordnung der Baukörper im Sinne der Städtebaulichen Rahmenplanung: Betonung der städtebaulich wichtigen Raumkanten, gute Gliederung / Anordnung der Baumassen, Einfügen in die bestehende Bebauungsstruktur - gute Wohn- und Büroqualitäten (Ausrichtung, Verschattung, Abstände zueinander etc.) - intelligenter Umgang mit (Rest-)Bodenbelastungen - schalltechnische Belange 	

Nutzung und Nutzungsmischung <ul style="list-style-type: none"> - attraktive Nutzer (z.B. internationale Institutionen mit hoher Ausstrahlungswirkung) - hohe Arbeitsplatzdichte, Impulsgeber für nachgeordnete Ansiedlungen - Einhaltung der Bebauungsplanvorgaben: Mindestanteile Gewerbe - vertikale Mischung unterschiedlicher Nutzungen - Anordnung / Verteilung der Sozialwohnungen - gute Mischung von Wohnungsgrößen und Wohnungsstandards (Preisgestaltung) - gemeinschaftsorientierte Nutzungsanteile 	15 %
Architektonische Qualität und Fassadengestaltung <ul style="list-style-type: none"> - Stimmige Fassadengestaltung - Attraktivität der Erdgeschossnutzung - Qualität Gestaltung, Materialität gemäß Gestaltungshandbuch, Konstruktion - Aufgreifen von gebietstypischen Gestaltungselementen und Materialien (Genius loci) - Nachhaltige Baumaterialien, hoher Anteil recycelter / recyclingfähiger Baumaterialien 	25 %
Funktionalität der innenräumlichen Organisation und der Erschließungssysteme <ul style="list-style-type: none"> - stimmiges Erschließungssystem, Vermeidung von Doppelschließungen, störungsarme Anordnung von TG-Zufahrten / gemeinsame TG-Niveaus und -zufahrten - geringe Störung des Öffentlichen Raums durch Zufahrten, Eingänge - besondere Angebote zur Mobilität - innovative Maßnahmen zur Nutzung von Ressourcen (Regenwassernutzung etc.) 	5 %
Freiflächengestaltung <ul style="list-style-type: none"> - stimmige Freiflächengestaltung - hohe Aufenthalts- und Nutzungsqualität der Freiflächen - gute Einpassung in das Gelände / zu den Nachbarbebauungen - Begrünung über die Festsetzungen des Bebauungsplans hinaus - Stärkung der Artenvielfalt 	5 %

Haustechnisches bzw. energetisches Konzept <ul style="list-style-type: none">- innovative energetische Maßnahmen über die Vorgaben des Bebauungsplans hinaus (Photovoltaik, Anschluss an Wärmenetz) z.B. Fassaden-PV- Energieverbrauch / hoher kfW Standard	5%
Kaufpreisgebot <ul style="list-style-type: none">- hohes Kaufpreisangebot	30 %

Bewertungsgremium

Stimmberechtigte Mitglieder

- Mitglied des Gestaltungsbeirates der Stadt Kaiserslautern, Herr Prof. Wachten,
- Vertreter der Initiative Pfaff erhalten – Stadt gestalten, Herr Spitzley,
- FB Raum- und Umweltplanung, Frau Prof. Schmidt, / FB Architektur, Prof. Bayer, angefragt als ein Vertreter der RPTU
- Hochschule Kaiserslautern, FB Bauen & Gestalten, Prof. Fütterer,
- MESS Stadtplaner Amman & Groß, Auftragnehmer städtebaulicher Rahmenplan und Gestaltungshandbuch, Herr Groß
- Dezernat I, Referat Stadtentwicklung, Fr. Franzreb, Referatsleitung
- Vertreter standörtlicher Eigentümer im Plangebiet, Herr Strobel, Bayer & Strobel Architekten,

Beratende Mitglieder

- Dezernat I, Referat 20 Finanzen, Haushalt, Abteilung Liegenschaften, Herr Kuntz, Abteilungsleitung
- Dezernat IV, Referat Bauordnung, Herr Kruse, Referatsleiter
- Vertreter der Wirtschaft, Herr Hübner, Unternehmer
- Geschäftsführer PEG, Herr Grüner
- Vorstand Stadtentwässerung AöR Kaiserslautern, Herr Zimmermann
- Stadtentwässerung AöR Kaiserslautern, Frau Theobald, Bereich Entwässerung
- Geschäftsführer WVE GmbH, Hr. Nonnemacher

Auslobungsunterlagen

Die Auslobungsunterlagen bestehen aus dem vorliegenden Exposé und den folgenden Anlagen:

- (1) Verfahrensleitfaden
- (2) Formblatt Teilnahmeantrag inkl. Anlagen
- (3) Formblatt städtebauliche Kenndaten als xlsx
- (4) Formblatt Nutzungsvereinbarung
- (5) Formblatt Verfassererklärung
- (6) Lageplan M. 1:3.000
- (7) Lageplan M. 1:500
- (8) Luftbild Gesamtgelände
- (9) Luftbild SO 3b
- (10) Aktuelle Katastergrundlage als .dxf
- (11) Fotos Plangebiet
- (12) Vgl. öffentlich zugängliche Unterlagen sowie weiterführende Angaben zur Auslobung (s. folgende Seiten)

Die vorgenannten Formblätter für die Teilnahme finden Sie im Vergabeportal unter

<https://www.dtv.de/Satellite/notice/CXP4YNXHHBA>

sowie auf der Homepage der Stadt Kaiserslautern unter

https://www.kaiserslautern.de/sozial_leben_wohnen/planen_bauen_wohnen/immobilien/entw_pfaffquartier/index.html.de

Der vollständig ausgefüllte und unterzeichnete Teilnahmeantrag nebst sämtlichen Nachweisen und Anlagen ist elektronisch über das **Vergabeportal** bis spätestens zum

Montag, 29.01.2024, 12:00 Uhr

einzureichen. Alternativ zum o.g. Link ist das Verfahren im DTVP unter folgender Kennung zu finden:

CXP4YNXHHBA

Weitere, öffentlich zugängliche Unterlagen zum Exposé sind unter folgenden Links abrufbar:

- [1] Stadt Kaiserslautern (20.09.2017):
Masterplan 100% Klimaschutz 2050,
online abrufbar unter:
https://www.kaiserslautern.de/sozial_leben_wohnen/umwelt/klimaschutz/konzepte/masterplan/index.html.de.
- [2] Stadt Kaiserslautern (06.02.2017):
„Rahmenplan Pfaff-Areal Kaiserslautern,
Vorstellung durch ASTOC/MESS
(Beschlussfassung über die Inhalte des
Rahmenplans als Grundlage für die
Bauleitplanung unter Berücksichtigung der
Handlungsempfehlungen)“, online abrufbar
unter:
https://ris.kaiserslautern.de/buergerinfo/vo0050.asp?__kvonr=4762.
- [3] Stadt Kaiserslautern (05.02.2018):
„Städtebaulicher Rahmenplan "Pfaff-
Areal Kaiserslautern", Fortschreibung
(Beschluss über die 1. Fortschreibung)“,
online abrufbar unter:
https://ris.kaiserslautern.de/buergerinfo/vo0050.asp?__kvonr=5525.
- [4] Stadt Kaiserslautern (24.09.2018):
„Städtebaulicher Rahmenplan "Pfaff-
Areal Kaiserslautern", 2. Fortschreibung
(Beschlussfassung über die 2.
Fortschreibung des Städtebaulichen
Rahmenplans als Grundlage für die
Bauleitplanung und den EnStadt: Pfaff -
Prozess)“, online abrufbar unter:
https://ris.kaiserslautern.de/buergerinfo/vo0050.asp?__kvonr=5984.
- [5] Stadt Kaiserslautern (18.05.2020):
„Bebauungsplanentwurf "Königstraße -
Albert-Schweitzer-Straße - Pfaffstraße",
Städtebauliche Neuordnung des
ehemaligen Pfaffgeländes
(Beschlussfassung über die während der
erneuten Öffentlichkeits- und
Behördenbeteiligung eingegangenen
Stellungnahmen“, online abrufbar
unter:
https://ris.kaiserslautern.de/buergerinfo/vo0050.asp?__kvonr=8402.
- [6] Stadt Kaiserslautern (12.09.2020):
Rechtskräftiger Bebauungsplan
"Königstraße - Albert-Schweitzer-Straße
- Pfaffstraße", online abrufbar unter:
https://www.kaiserslautern.de/sozial_leben_wohnen/planen_bauen_wohnen/bebauungsplan/rechtskraeftige_bebauungsplaene/innenstadt/058896/index.html.de.
- [7] Stadt Kaiserslautern (2020):
"Stellplatzsatzung Pfaff-Quartier" und
Erläuterung der "Regelungen der
Stellplatzsatzung Pfaff-Quartier", online
abrufbar unter:
https://www.kaiserslautern.de/sozial_leben_wohnen/planen_bauen_wohnen/bebauungsplan/rechtskraeftige_bebauungsplaene/innenstadt/058896/index.html.de.
- [8] Stadt Kaiserslautern (2020):
"Solarleitfaden Photovoltaik auf
Gründächern", online abrufbar unter:
https://www.kaiserslautern.de/sozial_leben_wohnen/planen_bauen_wohnen/bebauungsplan/rechtskraeftige_bebauungsplaene/innenstadt/058896/index.html.de.
- [9] Stadt Kaiserslautern (2020): "Markt- und
Standortanalyse" der InWIES Forschung
und Beratung GmbH, online abrufbar
unter:
https://www.kaiserslautern.de/sozial_leben_wohnen/planen_bauen_wohnen/bebauungsplan/rechtskraeftige_bebauungsplaene/innenstadt/058896/index.html.de.

- [10] Stadt Kaiserslautern (2020):
"Leitbild für die Entwicklung des
Pfaff-Quartiers Kaiserslautern",
online abrufbar unter:
https://www.kaiserslautern.de/sozial_leben_wohnen/planen_bauen_wohnen/bebauungsplan/rechtskraeftige_bebauungsplaene/innenstadt/058896/index.html.de

Weiterführende Angaben zur Auslobung

Nach Zulassung als Teilnehmer im Wettbewerbsverfahren werden für die Teilnehmer in einem gesonderten Datenraum im Vergabeportal weitere Daten bereitgestellt

- Kanalplanauszug
- Musterkaufvertrag
- Nachweise zur Freimessung
- Bodenschutzfachliche Einordnung des Grundstücks
- Berichte EnStadt: Pfaff
- Weiteres