

## Anlage 1:

### Verkauf des Postareals durch die WBG

#### Rahmenbedingungen der Konzeptvergabe

##### **Wesentliche Eckdaten des Verfahrens**

- Ausloberin: WBG Wohnungsbaugesellschaft Neustadt an der Weinstraße mbH
- Gegenstand des Verfahrens: Veräußerung und Entwicklung des Areals westlich des Hauptbahnhofs, Bahnhofstraße 2 und 4
- Konzeptvergabe: nicht förmliches Verhandlungsverfahren zur Auswahl eines geeigneten Investors (Kaufpreisangebot / Mindestpreis durch Verkehrswertgutachten festgestellt, Konzept, Referenzen), Einhaltung von Mindestkriterien, Bewertung der Angebote anhand zuvor festgelegter Bewertungskriterien durch eine Jury

##### **Ablauf des Verfahrens**

- 05.10.2018 Veröffentlichung der Auslobung  
zusätzlich Bewerbung auf der EXPO REAL 2018 sowie Marktsondierung zur Ermittlung geeigneter Projektentwickler / Investoren (Information von ca. 70)  
Rücklauf
- Rückmeldung von 42 Interessenten
  - 28 Interessenten erhalten Verkaufs-Exposé
  - 18 Interessenten erhalten Zugang zum Datenraum
  - 15 Rückfragen von Interessenten
- 04.01.2019 Abgabe der Erstangebote (2 Angebote)
- 24.01.2019 1. Jurysitzung
- Vorstellung der eingegangenen Angebote
  - Vorbewertung der Angebote
  - Formulierung von Anregungen für die Verhandlungsgespräche
- 05.02.2019 Angebotspräsentation / Verhandlungsgespräche mit den Bietern
- Bieter stellen ihr Angebot vor
  - Anregungen der Jury werden übermittelt
  - Fragen der Bieter werden beantwortet
- 11.03.2019 Abgabe der finalen Angebote
- 22.03.2019 2. Jurysitzung mit Bewertung der Angebote und Empfehlung an die Gremien

## **Mindestkriterien**

- Schaffung von mindestens 130 öffentlichen Stellplätzen, zzgl. der durch die künftige Nutzung erforderlichen Stellplätze (Parkhaus).
- Errichtung eines Gewerbeneubaus als städtebauliche Raumkante zum Bahnhofsvorplatz hin (in der Flucht der östlichen Kante des Saalbau-Hauptbaukörpers).
- Ein Parkhaus darf nicht die Raumkante zum Bahnhofsvorplatz bilden.
- Keine Zufahrt (PKW, LKW) zum Parkhaus bzw. zum Gewerbeneubau über den Bahnhofsvorplatz.
- Die Traufhöhe des Neubaus darf die Attikahöhe des Saalbaus nicht übersteigen.
- Eine gewerbliche Belegung des öffentlichen Raums zum Bahnhofsvorplatz hin ist erwünscht.
- Ausschluss einer Konkurrenzvermietung zum Bahnhofsgewerbe (somit keine selbständige Bäckerei oder selbständige Zeitschriften-/Zigarettenshop). Ein Mitverkauf, bspw. bei einem Vollsortimenter, ist zulässig.
- Keine Nutzungen mit dem Charakter von Vergnügungsstätten, wie z.B. Spielsalons, Wettbüros oder Nachlokale, keine Bordelle/bordellartigen Betriebe, Sex- oder Erotikgeschäfte, keine Restpostenverkaufsmärkte, Ein-Euro-Shops u.ä, sowohl im Neubau als auch im bestehenden Postgebäude.
- Baubeginn spätestens innerhalb von 3 Jahren nach Eigentumsübergang.
- Baufertigstellung spätestens 3 Jahre nach Baubeginn.

## **Bewertungskriterien**

- **Kaufpreisangebot (30 %)**
- **Städtebaulicher Entwurf / Nutzungskonzeption (55 %)**
  - Erschließung (5 %)
  - Nutzung (25 %)
    - Nutzungskonzept gesamt (10 %)
    - Anzahl der zusätzlichen öffentlichen Parkplätze (7,5 %)
    - Anzahl und Qualität der öffentlichen Radabstellanlagen (7,5 %)
  - Architektur / Gestaltung (25 %)
    - Baukörpergestaltung (9 %)
    - Fassadengestaltung (13 %)
    - Energiekonzept / Ökologie / Nachhaltigkeit (3 %)
- **Realisierungskonzept (15 %)**
  - Darstellung der für das Vorhaben vorgesehene Personal/ Projektorganigramm/ Rahmenplan (5 %)
  - Darstellung der Herangehensweise an die gestellte Aufgabe anhand von zwei bereits realisierten Projekten/ Projektreferenzen (10 %)
    - Referenz 1 (5 %)
    - Referenz 2 (5 %)

## Zusammensetzung der Jury

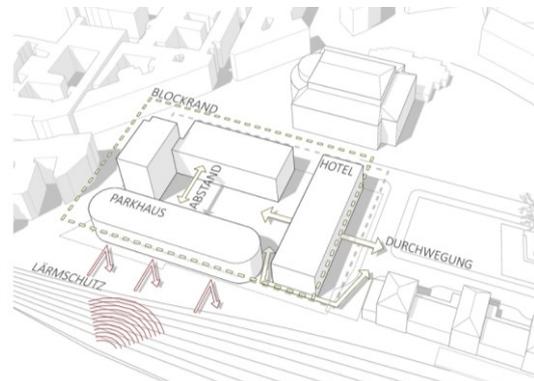
- Herr Marc Weigel, OB Neustadt an der Weinstraße
- Herr Michael Kolb, Wohnungsbaugesellschaft Neustadt a. d. Weinstraße mbH
- Herr Volker Weiß, Wohnungsbaugesellschaft Neustadt a. d. Weinstraße mbH
- Herr Prof. Rolo Fütterer, Hochschule Kaiserslautern
- Herr Volker Klein, Stadt Neustadt a. d. Weinstraße
- Herr Dr. Stefan Ulrich, Stadt Neustadt a. d. Weinstraße
- Herr Roland Henigin, CDU Neustadt a. d. Weinstraße
- Herr Dr. Andreas Böhringer, SPD Neustadt a. d. Weinstraße
- Herr Christoph Bachtler, FWG Neustadt a. d. Weinstraße
- Herr Richard Racs, Bündnis 90 /Die Grünen Neustadt a. d. Weinstraße
- Herr Dr. Matthias Frey, FDP Neustadt a. d. Weinstraße

## Bieter 1 – Sachs Real Estate GmbH

### Wesentliche Entwurfselemente

- SAKS Urban Design Hotel (4\* Superior, 158 Betten) mit angeschlossenem öffentlichen Restaurant als Raumkante (Fassade, die Symmetrie und Rasterung des historischen Bestandes am Bahnhofsvorplatz aufgreift) und öffentlich zugänglichem Spa-Bereich im 3. OG.
- durchgestreckte Lobby zur einfachen Erschließung
- langgestrecktes Parkhaus mit integriertem Fahrradparkhaus an der Bahnstrecke zur Bildung eines Gesamtensembles
- bestandsorientierte Nutzung im Postgebäude

### Städtebauliches Konzept und Visualisierung



## **Zusammenfassende Bewertung durch die Jury**

Das dem Entwurf zugrunde liegende Erschließungskonzept ist multimodal und in sich stimmig formuliert. Die durchgestreckte Lobby ermöglicht eine Durchlässigkeit des Gewerbenneubaus und eine direkte fußläufige Wegebeziehung vom Bahnhof / Bahnhofsvorplatz zum Parkhaus. Die Führung der öffentlichen Verkehre im Innenhof zum Erreichen und Verlassen des Parkhauses sowie des Fahrradparkhauses sind schlüssig abgebildet.

Das Nutzungskonzept für die neuen Bauten, auf dem in dieser Arbeit der Schwerpunkt liegt, ist insgesamt sehr qualitativ ausgebildet, logisch und schlüssig angeordnet. Die Platzierung eines Hotels mit Gastronomie direkt am Bahnhofsvorplatz ist überzeugend dargestellt und kann u.a. durch die Lebendigkeit der Erdgeschosszone wesentlich zur Belebung des Bahnhofsvorplatzes beitragen. Die Zugänge zur Hotelnutzung sind sinnvoll gewählt. Eine große Stärke dieses Konzepts liegt darin, dass der Investor gleichzeitig der Hotelbetreiber ist und über umfängliche Projekterfahrung genau in dieser Konstellation verfügt. Das Nutzungskonzept für den Parkhausneubau mit Fahrradparkhaus ist ebenfalls schlüssig abgebildet. Die Bewirtschaftung des Parkhauses durch den Hotelbetreiber wird vom Bewertungsgremium begrüßt und als Vorteil des Konzepts gesehen. Die Nutzungsvorschläge bzw. Nutzungsabsichten in den Bestandsgebäuden sind sinnvoll definiert, greifen die Bestandsnutzungen auf bzw. eröffnen den Nutzern (z.B. CJD) Entwicklungsperspektiven.

Das Projekt bietet insgesamt 135 öffentliche Stellplätze und damit 5 mehr als die Mindestvorgabe. 7 Stellplätze sind mit Ladestationen für E-Autos vorgesehen. Das Fahrradparkhaus verspricht eine gute Qualität und ist in der dargebotenen Form ein wichtiger Bestandteil des Gesamtkonzepts. Die gewählte Platzierung der Fahrradabstellplätze wirkt insgesamt stimmig, berücksichtigt verschiedene Abstellbedarfe (u.a. Ladestationen für E-Bikes) und ist aus Sicht des Bewertungsgremiums überzeugend und nachvollziehbar abgebildet. Die geplante Servicezone ist eine sinnvolle Erweiterung des Angebots. Synergien mit dem Hotelbetrieb werden gesehen.

Das abgebildete Bauvolumen (dies gilt für den Baukörper des Hotels ebenso wie für den des Parkhauses) ist zu begrüßen. Es erscheint stimmig und ist in Verknüpfung mit dem städtebaulichen Umfeld gut abgebildet. Besonders hervorzuheben ist der filigrane, ansprechende Parkhausbau, der mit seinem Abstand zum Bestandsgebäude einen ansprechenden Zwischenraum mit einer Hofsituation ermöglicht. Die gewählten Eingänge zu den Baukörpern sind logisch angeordnet und die Kette zu den geplanten Nutzungen stimmt. Die Höhenentwicklung des Hotelbaukörpers und des Parkhauses passen sich in die umgebende Bebauung ein und ergänzen sie auf städtebaulich ansprechende Art und Weise.

Der Fassadenaufbau ist in sich logisch und überzeugend und orientiert sich in Bezug auf Raster und Gliederung an den umgebenden historischen Bauten. Das Bewertungsgremium erkennt eine hohe Qualität und das Bestreben, einen zeitgemäßen Kontext zwischen den historischen Bestandsgebäuden und dem Neubau herzustellen. In der Fassadengestaltung wird ein subtiles Spiel mit mehreren Schichten deutlich und es entsteht ein attraktiver Bezug zwischen Innen und Außen.

### Wesentliche Entwurfselemente

- 3\*+ Hotel mit 104 Betten und Gastronomie als Raumkante (Fassade in den Obergeschossen in Anlehnung an den Stil des Postgebäudes, im Erdgeschoss Säulenreihe und zurückgesetzte Glasfassade)
- Split-Level Parkhaus im rückwärtigen Bereich
- Fahrradparkhaus als verbindendes Element
- Post, Fitnessstudio mit Skybar sowie Büronutzung im Postgebäude

### Städtebauliches Konzept und Visualisierung



### Zusammenfassende Bewertung durch die Jury

Das dem Entwurf zugrunde liegende Erschließungskonzept ist multimodal. In dem von der Jury als relativ kompakt empfundenen Zwischenraum zwischen Postgebäude und neuen Baukörpern überlagern sich viele Verkehre. Die Organisation der Verkehre mit Gegenverkehr kann im Betrieb temporär Überlastungssituationen begünstigen. Der Gebäudedurchgang ermöglicht eine Durchlässigkeit des Gewerbeneubaus und eine direkte fußläufige Wegebeziehung vom Bahnhof / Bahnhofsvorplatz zum Innenraum des Gebäudeensembles, allerdings nicht durch einen geschützten Bereich, sondern außerhalb der Gebäudemauern. Die einzelnen Wegeketten und Wegebeziehungen sind im Ergebnis nicht stimmig formuliert. Der Bieter schlägt ein Nutzungskonzept aus verschiedenen Nutzungsbausteinen vor (Mischnutzungskonzept), das in weiten Teilen schlüssig und nachvollziehbar dargestellt ist. Die Platzierung eines Hotels mit Gastronomie, direkt am Bahnhofsvorplatz, kann u.a. durch die Lebendigkeit der Erdgeschosszone zur Belebung des Bahnhofsvorplatzes beitragen. Ein lokaler Betreiber für das Hotel wurde konkret benannt. In Teilen, so z.B. bei der ca. 1.000 qm umfassenden Büro-Nutzung im Postgebäude, handelt es sich um eine Angebotsplanung. Der bisherige Bestandsmieter CJD ist nicht explizit in den Planungen enthalten.

Die notwendigen Stellplätze sind zum größten Teil im neuen Split-Level-Parkhaus vorgesehen. Mit insgesamt 179 öffentlichen Stellplätzen bietet das Konzept 49 Stellplätze mehr, als zwingend gefordert, was sich in der Bewertung positiv niederschlägt. 3 Stellplätze sind mit Ladestationen für E-Autos vorgesehen. Die Bewirtschaftung des Parkhauses ist durch den Hotelbetreiber vorgesehen. Dies wird vom Bewertungsgremium begrüßt. Eine geplante Preisstruktur für das Parken ist nicht vorhanden. Das Parkhaus verfügt über einen rückwärtigen, der Bahnlinie zugewandten Ein- und Ausgang sowie über ein weiteres Treppenhaus an der Westseite. Da die direkte Wegeverbindung in Richtung Saalbau nur über die PKW-Rampe des Parkhauses möglich ist, wird das Erschließungskonzept als nicht vollends überzeugend aufgefasst.

Es wird begrüßt, dass der Bieter die Nutzung Fahrradparkhaus in seinem Konzept abgebildet hat. Die Wegeführung vom und zum Fahrradparkhaus ist aufgrund der Anordnung von Grünflächen, Bäumen sowie dem Check-in-Parken-Bereich vom Hotel als schwierig zu beurteilen. Die Fläche, die für das Fahrradparken zur Verfügung gestellt wird, ist etwa halb so groß, wie die bei Bieter 1, dafür wird mit Doppelstockparkern gearbeitet. Die Bemessung der Verkehrswege bzw. die Organisation des Fahrradparkhauses ist nicht den Funktionen und Wegeführungen entsprechend konzipiert und zeigt durch die gewählte Dimensionierung und Anordnung starke Defizite im Gebrauch. Das Konzept lässt kaum Spielräume für Serviceangebote oder die Einrichtung von E-Bike-Ladestationen. Darüber hinaus konnten bislang keine Aussagen zum Betreiber oder zur zu erwartenden Kostenstruktur gemacht werden.

Die Hauptbaukörper passen sich von ihrer Höhenentwicklung in das städtebaulich sensible Umfeld ein. Allerdings wird durch die beiden Neubauten Hotelgebäude und Split-Level-Parkhaus ein sehr großes Bauvolumen abgebildet. In Verbindung von Neubauten und Bestandsgebäude entsteht im Innenhof eine schmale, korridorartige Zwischenfläche. Dieses Zusammenspiel wird aus städtebaulicher Sicht als kritisch betrachtet und überzeugt das Bewertungsgremium nicht. Die Anordnungen der Funktionen und der damit verbundenen Fahrzeugbewegungen erscheinen zu gedrängt und unübersichtlich. Der L-förmige Zuschnitt von Gewerbeneubau und Parkhaus (verbunden durch das Fahrradparkhaus) wird – trotz der Durchwegbarkeit des Gewerbeneubaus – insgesamt als Hindernis für die Erlebbarkeit des übrigen Plangebiets empfunden. Der Gewerbeneubau greift überdies die Raumkante des Saalbaus nicht exakt auf. Unklarheiten entstehen ebenso zu dem Einklang zwischen geplanter Skybar auf dem Dach des Postgebäudes und dem Denkmalschutz.

Das Bewertungsgremium würdigt die logische Fassadengliederung mit der Ausbildung eines Sockelgeschosses und zweier Obergeschosse mit strukturierter Putzfläche sowie die Motivsuche für die Fassade im Kontext des Bauhaus-Stiles in Anlehnung an das Postgebäude. Ebenso wird die geplante Verwendung von bereits im Gebiet vorhandenen Materialoberflächen (örtlicher Sandstein) zur Herstellung eines lokalen Bezugs vom Bewertungsgremium gelobt. In der handwerklichen Durcharbeitung werden allerdings verschiedene Mängel deutlich. Das Bewertungsgremium bedauert, dass die eigentliche Fassade durch den Versatz des Erdgeschosses in den Hintergrund zurück tritt. Zudem verdecken die notwendigen Stützen die Sicht auf die eigentliche Fassade.

Das Bewertungsgremium würdigt, dass im Konzept bereits eine Retentionsfläche und Elemente der Dachbegrünung mit bedacht wurden. Die Möglichkeiten zur Anordnung von Photovoltaikerelementen sind nachweislich überprüft worden. Dabei wurde darauf geachtet, dass die Ansicht vom Bahnhofsvorplatz aus nicht beeinträchtigt ist (Verträglichkeit). Das Energie-Konzept wurde nach Auffassung des Bewertungsgremiums hinsichtlich notwendiger Räume/Technikflächen (Transformatoren etc.) nochmals geprüft, ausgewiesen und abgebildet.

## Finale Bewertung der Angebote durch die Jury sowie Empfehlung

Auf Grundlage der Diskussionen und zusammengefasst in der abschließenden Bewertung ergibt sich sowohl bei der Betrachtung der einzelnen Wertungskriterien als auch bei der Gesamtbewertung sehr deutlich folgende Rangfolge:

1. **Platz Bieter 1 – Sachs Real Estate GmbH (840,15 Punkte)**
2. Platz Bieter 2 – UWS Projektbau GmbH (664 Punkte)

Die Jury empfiehlt den kommunalen Gremien damit klar und einstimmig, dem Angebot des erstplatzierten Bieters Sachs Real Estate GmbH den Zuschlag zu erteilen.

Kriterien	Gewichtung / mögl. Punktzahl		Sachs Real Estate GmbH	UWS Projektbau GmbH
<b>Kaufpreis<sup>1</sup></b>	<b>30,0 %</b>	<b>300</b>	<b>300,00</b>	<b>300,00</b>
<b>Städtebaulicher Entwurf / Nutzungskonzeption</b>	<b>55,0 %</b>	<b>550</b>	<b>420,15</b>	<b>294,00</b>
Erschließung	5,0 %	50	45,00	20,00
Nutzungskonzept gesamt	10,0 %	100	90,00	60,00
Anzahl der zusätzlichen öffentlichen Parkplätze <sup>2</sup>	7,5 %	75	7,65	75,00
Anzahl und Qualität der öffentlichen Radabstellanlagen	7,5 %	75	67,50	30,00
Baukörpergestaltung	9,0 %	90	81,00	45,00
Fasadengestaltung	13,0 %	130	117,00	52,00
Energiekonzept / Ökologie / Nachhaltigkeit	3,0 %	30	12,00	12,00
<b>Realisierungskonzept</b>	<b>15,0 %</b>	<b>150</b>	<b>120,00</b>	<b>70,00</b>
Personal / Projektorganigramm / Rahmenterminplan	5,0 %	50	40,00	25,00
Referenz 1	5,0 %	50	40,00	25,00
Referenz 2	5,0 %	50	40,00	20,00
<b>Summe</b>	<b>100,0 %</b>	<b>1000</b>	<b>840,15</b>	<b>664,00</b>

<sup>1</sup> Beide Bieter haben ein Kaufpreisangebot in gleicher Höhe eingereicht, das über dem geforderten Mindestpreis lag.

<sup>2</sup> Die Bewertung ergibt sich rechnerisch aus der Anzahl der öffentlichen Stellplätze, die über der geforderten Mindestanzahl von 130 liegt.

Bei der weiteren Projektentwicklung sollten folgende Aspekte berücksichtigt werden:

- Fassadenbemusterung,
- weitergehende Gliederung der Parkhausfassade,
- Entwicklung eines Beleuchtungskonzeptes / einer Lichtplanung im Zusammenspiel mit der Planung Bahnhofsvorplatz und der Beleuchtung der umgebenden Baukörper (u.a. Saalbau),
- Vertiefung des Themas Dachlandschaft / Dachaufbauten / Dachbegrünung / Photovoltaik sowie des Energiekonzepts.