



## Aufgabenstellung

# Konzeptvergabe für die städtischen Grundstücke im Baugebiet Abtswald Teil C

Stadt Würth am Rhein

**Verkäuferin:**



Stadtverwaltung Würth am Rhein  
Vertreten durch  
Bürgermeister Dr. Dennis Nitsche  
Mozartstraße 2  
76744 Würth am Rhein

**Betreuung:**



ARCHITEKTEN | BECKER  
Dipl.-Ing. Architekt Joachim Becker  
Mandelring 35  
67433 Neustadt a d Weinstraße  
Mail@Architekten-BECKER.de



---

## Inhalt

Zeitschiene .....	3
<b>Teil A Verfahrensbedingungen</b> .....	<b>4</b>
1. Ausgangslage und Anlass .....	4
2. Verfahrensart Konzeptvergabe .....	5
3. Zulassungsbereich, Sprache .....	5
4. Teilnahmeberechtigung und Zulassungskriterien .....	6
5. Teilnahmeerklärung .....	6
6. Jury .....	7
7. Projektunterlagen .....	9
8. Planungsleistungen und Angebotsleistungen .....	9
9. Einzureichende Unterlagen .....	10
10. Kennzeichnung der Unterlagen .....	10
11. Bewertungskriterien .....	11
12. Rückfragen und Kolloquium .....	11
13. Abgabetermin .....	13
14. Jury und Vergabeempfehlung .....	14
15. Abschluss des Verfahrens und Kaufvertrag .....	14
16. Nutzung .....	15
17. Haftungsbeschränkung .....	15
<b>Teil B Aufgabenbeschreibung</b> .....	<b>16</b>
1. Qualität als Ziel .....	16
2. Information zu den Grundstücken .....	17
3. Aufgabenstellung .....	19
a. Städtebauliche und architektonische Anforderungen .....	20
b. Wohnsoziale Anforderungen .....	23
c. Ökologische Anforderungen und Klimaschutz .....	25

### Vorbemerkung zum Sprachgebrauch

Die deutsche Sprache bietet uns keine flüssigen Begriffe, die den Geschlechtern gleichermaßen gerecht wird. Um die Lesbarkeit des Textes nicht unnötig zu erschweren, ist der Auslobungstext dem gängigen Sprachgebrauch angepasst. Der Architekt, von dem im Text gesprochen wird, soll lediglich eine Berufsbezeichnung sein und die Architektin ebenso einschließen wie der Begriff des Preisrichters die Preisrichterin, des Teilnehmers die Teilnehmerin usw.



---

## Zeitschiene

Die Verkäuferin, Stadt Wörth am Rhein, beabsichtigt den Grundstücksverkauf im Laufe des Jahres 2021 mit der Anforderung an die Qualität wie im Folgenden beschrieben zu veräußern. Geplant sind die folgenden Schritte

### Veröffentlichung Verkaufsabsicht

(Bekanntmachung)	16.07.2021
Erklärung Teilnahmeanträge bis	10.08.2021
Ausgabe Unterlagen ab	12.08.2021
Rückfragen bis	19.08.2021
Kolloquium	26.08.2021
Abgabe Konzept und Modell	21.10.2021
Jurysitzung	11.11.2021
Beschluss Stadtrat	14.12.2021

Quellennachweis Titelbild: Luftbild Stadt Wörth am Rhein

## Teil A Verfahrensbedingungen



Luftbild von Norden Baugebiet „Abtswald Teil C“, Stadt Würth am Rhein

### 1. Ausgangslage und Anlass

Die verbandsfreie Stadt Würth am Rhein liegt im Süden von Rheinland-Pfalz, an der Grenze zu Baden-Württemberg. Aufgrund ihrer guten verkehrlichen Anbindung sowie der Lage in den regionalen Verdichtungsbereichen der Stadt Karlsruhe und der Metropolregion Rhein-Neckar, ist in den letzten Jahren ein hoher Wohndruck mit entsprechender Immobilienpreisentwicklung zu verzeichnen.

Zur Deckung der gesteigerten Nachfrage hat die Stadt im Jahr 2012 das Baugebiet „Abtswald Teil C“ ausgewiesen. Dort verfügt die Stadt über mehrere unbebaute



Grundstücke mit insgesamt ca. 9.000m<sup>2</sup> Fläche, die zusammengefasst drei Grundstücksblocks bilden. Der rechtskräftige Bebauungsplan sieht zurzeit die Errichtung von Reihenhäusern auf den stadt eigenen Grundstücken vor. Geplant ist, von den Vorgaben des Bebauungsplanes abzuweichen. In Teil B der Aufgabenstellung werden die geplanten Abweichungsmöglichkeiten ausführlich dargelegt.

Der Stadtrat hat in seinem Grundsatzbeschluss vom 19.05.2020 beschlossen, die Grundstücke im Rahmen eines Konzeptvergabeverfahrens vergeben zu wollen. Hierbei sollen die städtebauliche Qualität, soziale Aspekte und energetische wie auch klimatische Ziele in den Vordergrund der Vergabe gestellt werden. Die jeweiligen Zielsetzungen und Kriterien sind in einem Arbeitskreis aus Politik und Verwaltung erarbeitet und vom Stadtrat in seiner Sitzung am 06.07.2021 beschlossen worden.

Die Stadt Würth erwartet durch das Vergabeverfahren die Erfüllung unterschiedlicher Wohnbedürfnisse in höchstmöglicher Qualität. Ein vielfältiges Angebot an Familien, Singles und Paare sowie an unterschiedlichen Wohnformen wird gewünscht um eine attraktive Durchmischung zu erreichen. Die Stadt Würth am Rhein möchte auf den Grundstücken die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum sicherstellen.

Erwartet wird klimagerechtes Bauen. Die Stadt Würth hat gemäß dem Klimamaßnahmenkatalog bereits festgelegt, dass bei Neubauten im Abtswald Teil C Häuser unter ökologischen Gesichtspunkten und nachhaltig errichtet werden sollen. Die Anforderungen sind im in Teil A unter dem Punkt Bewertungskriterien sowie in Teil B aufgeführt.

## 2. Verfahrensart Konzeptvergabe

Das gewählte Verfahren zur Veräußerung kommunaler Grundstücke mittels der Konzeptvergabe ist hervorragend geeignet um ein lebendiges, gemischtes und nachbarschaftliches Wohnangebot in hoher Qualität zu entwickeln.

Bei Konzeptvergabeverfahren steht die Qualität des eingereichten Konzepts im Vordergrund der Vergabeentscheidung. Ziel ist es, für einen Standort nach Maßgabe ausgewählter Kriterien die beste Lösung zu finden.

Die Stadt Würth wird die Grundstücke zu einem Festpreis von 480€/m<sup>2</sup> veräußern. Die Berücksichtigung der Qualitätskriterien wird damit zur Voraussetzung für den Erwerb der Grundstücke. Die Qualitätskriterien werden in Summe 100 Prozent der Zuschlagskriterien betragen.

## 3. Zulassungsbereich, Sprache

Der Zulassungsbereich des Konzeptvergabeverfahrens umfasst die Staaten des europäischen Wirtschaftsraums EWR sowie die Staaten, mit denen die EU Freihandelsabkommen unterzeichnet hat (vgl. Art. 15 Richtlinie 2014/24/EU).

Die Verfahrenssprache ist Deutsch. Die Bewerbungen, alle Beschreibungen sowie ggf. Vermaßungen der Pläne werden in deutscher Sprache und deutschen Maßeinheiten gefordert. Die deutsche DIN-Normen und baurechtlichen Vorschriften (BauGB,



---

BauNVO, Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO), BNatSchG, BImSchG, usw.) sind den Planungen zugrunde zu legen. Mehrfachbewerbungen führen zum Ausschluss der Beteiligten.

#### 4. Teilnahmeberechtigung und Zulassungskriterien

Teilnahmeberechtigt sind Marktakteure, die als Bauträger oder Investor auftreten. Die Bewerbung von Berggemeinschaften, beispielsweise aus mehreren der vorgenannten Akteure oder Baugruppen, Bauherrengemeinschaften und Baugenossenschaften in Verbindung mit einem der vorgenannten Akteure ist zulässig.

Die Teilnehmer müssen geeignet bzw. in der Lage sein, Planung, Finanzierung, Bau und Betrieb des Gesamtprojektes zu übernehmen. Des Weiteren sind sie bei der Erstellung ihres Konzeptes zur Zusammenarbeit mit einem oder mehreren Architekten verpflichtet.

Im Falle des Vergabebeschlages wird erwünscht, dass der Marktakteur die im Verfahren eingebundenen Architekten, sofern wirtschaftlich unabhängig, mit den erforderlichen Planungsleistungen bis HOAI-Leistungsphase 4 und mindestens die Teilleistung zur Ausarbeitung gestalterischer Leitdetails in der Leistungsphase 5 beauftragt.

Die fachlichen Anforderungen an den oder die Architekten sind erfüllt, wenn diese gemäß Rechtsvorschrift ihres Herkunftsstaates berechtigt sind, am Tage der Bekanntmachung im Zulassungsbereich die Berufsbezeichnung Architekt zu führen. Ist in dem Herkunftsstaat die Berufsbezeichnung nicht gesetzlich geregelt, so erfüllt die fachlichen Anforderungen, wer über ein Diplom, Prüfungszeugnis oder sonstigen Befähigungsnachweis verfügt, dessen Anerkennung gemäß der Richtlinie 2005/36/EG „Berufsanerkennungsrichtlinie“ gewährleistet ist und der die entsprechende Tätigkeit gemäß Richtlinie und Aufgabenstellung nachweisen kann.

Um die Eignung der Bewerber beurteilen und überprüfen zu können, werden im Folgenden transparente und nichtdiskriminierende Zulassungskriterien bzw. Mindesteignungsbedingungen vorgegeben. Nur bei Erfüllung der Kriterien und der fristgerechten und vollständigen Einreichung aller geforderten Unterlagen werden die Bewerber für die folgende Angebotsphase zugelassen.

#### 5. Teilnahmeerklärung

Als Zulassungsvoraussetzung ist eine Teilnahmeerklärung unter Verwendung des Formblatts „Bewerbungsformular Konzeptvergabe Abtswald Teil C“ einzureichen. Sie beinhaltet neben dem Formblatt mit Angaben zum Bewerber und der rechtsverbindlichen Zeichnung durch den bevollmächtigten Vertreter folgende Anlagen:

Anlage 2.1:

formlose, auf das Projekt bezogene Bonitätsauskunft von der jeweiligen Hausbank oder einem geeigneten Bewertungsinstitut



Anlage 2.2:

formlose Absichtserklärung eines Kreditinstituts oder mehrerer Kreditinstitute zur Bereitschaft, das Gesamtprojekt zu üblichen Konditionen zu finanzieren

Anlage 2.3 Nachweis Berufszulassung Architekt  
durch ein geeignetes nachprüfbares Dokument

Das Formblatt steht auf der Homepage der Stadt Würth unter [www.woerth.de](http://www.woerth.de) zum Download zur Verfügung oder kann beim mit der Betreuung der Konzeptvergabe beauftragten Büro per Mail angefordert werden. Die Teilnahmeanträge müssen bis zum

10.08.2021

bei dem das Verfahren betreuenden Büro

ARCHITEKTEN | BECKER  
Mandelring 35  
67433 Neustadt a. d. Weinstraße  
[mail@Architekten-BECKER.de](mailto:mail@Architekten-BECKER.de)

per Mail oder Brief eingegangen sein.

Maßgeblich ist der Zeitpunkt des Eingangs der Unterlagen. Es besteht kein Anspruch auf Nachforderung fehlender oder fehlerhafter Unterlagen oder Angaben.

Zur Information werden den zugelassenen Bewerbern folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt:

1. Verfahrensbedingungen (Teil A)
2. Aufgabenbeschreibung (Teil B)

Die Projektunterlagen erhält, wer die Zulassungsvoraussetzungen, belegt durch die geforderten Unterlagen und Erklärungen, erfüllt.

## 6. Jury

Zur qualitativen Bewertung hat die Stadt Würth eine Kommission gebildet. Dieser Jury gehören die folgenden Vertreter an:

Vertreter der Stadt Würth (stimmberechtigt):

- Herr Dr. Dennis Nitsche, Bürgermeister
- Herr Rolf Hammel, 1. Beigeordneter
- Herr Dr. Thomas Krämer, Beigeordneter
- Herr Helmut Wesper, Ortsvorsteher
- Herr Jürgen Nelson für die SPD-Stadtratsfraktion\*



- 
- Herr Johannes Babilon für die CDU-Stadtratsfraktion\*
  - Herr Michael Gläser für die Grünen-Stadtratsfraktion\*
  - Herr Udo Müller für die FWG-Stadtratsfraktion\*
  - Herr Gerd Kober für die FDP-Stadtratsfraktion\*

\* je ein Vertreter für jede Stadtratsfraktion bzw. dessen Stellvertreter

Fachleute (stimmberechtigt):

- Frau Prof. Susanne Edinger, Stadtplanerin SRH (ehem. Stiftung Rehabilitation Heidelberg) Heidelberg
- Frau Petra Pfeiffer, Geschäftsführerin Wohnbau Wörth
- Frau Edda Kurz, Architektin, Mainz
- Herr Prof. Florian Burgstaller, Architekt KIT (Karlsruher Institut für Technologie)
- Herr Prof. Gerhard Steinebach, Stadtplaner (TU Kaiserslautern)

Berater (nicht stimmberechtigt):

- Herr Andreas Scherzer, Stabsstelle Nachhaltige Stadtentwicklung, Stadt Wörth
- Frau Julia Backenstraß, Stadtplanerin, Abteilungsleiterin Bauverwaltung, Stadt Wörth
- Frau Rebecca Helfrich, Stadtplanerin, Bauverwaltung, Stadt Wörth

Die Stadt Wörth behält sich vor, weitere nicht stimmberechtigte Sachverständige bei entsprechender Veranlassung zu benennen.

Die Jurymitglieder können bei Verhinderung durch qualifizierte Personen vertreten werden.

Die Vorprüfung der eingereichten Unterlagen erfolgt durch das betreuende Büro. Bei Bedarf behält sich die Stadt Wörth vor, zur Beurteilung weitere externe Sachverständige hinzuzuziehen.





---

## 7. Projektunterlagen

Zur Bearbeitung werden den Interessenten folgende Unterlagen digital zur Verfügung gestellt:

- |        |   |             |
|--------|---|-------------|
| - A_01 | Luftbild  | - pdf       |
| - A_02 | Lageplan  | - dxf, pdf, |
| - A_03 | Erklärung zur Verwendung der zur Verfügung<br>gestellten Daten des Katasteramtes. | - pdf       |
| - A_04 | B-Plan mit Anlagen  | - pdf       |
| - A_05 | Baugrunduntersuchung  | - pdf       |
| - A_06 | Ver- und Entsorgungsleitungen   | - pdf       |
| - A_07 | Berechnungsformular städtebauliche Kennwerte                                      | - pdf, xls  |
| - A_08 | Modellplatte für Einsatzmodell (wird am Kolloquium ausgegeben)                    |             |
| - A_09 | Layoutvorschlag   | - pdf       |
| - A_10 | Formular Verfassererklärung   | - pdf       |
| - A_11 | Aufgabenstellung / Exposé   | - pdf       |

Die zur Verfügung gestellten Unterlagen dürfen nur für die Bearbeitung dieses Projektes genutzt werden.

## 8. Planungsleistungen und Angebotsleistungen

Die Planungen sollen ein umfassendes Bild über die Planungsabsicht geben. Hierzu sind Zeichnungen, Beschreibungen und Berechnungsnachweise erforderlich. Zur Abgabe werden folgende Unterlagen gefordert / erwartet:

- Lageplan M 1:500
- Aussagefähige Grundrisse für alle Wohntypologien als Mustergrundrisse im M 1:200 genordet (Norden oben), südliche Grundstücksgrenze am unteren Blattrand, Erdgeschoss mit Anbindung an die Umgebung (Straße Landschaft), und weitere aussagekräftige Geschosse
- Schnitte zur Erläuterung der Bauhöhen
- Straßenansichten, Südansichten, wesentliche Seitenansichten.
- einfache perspektivische Ansicht von Osten (Standort bei Kindertagesstätte) zur Visualisierung der architektonischen Aussage
- textliche Erläuterungen zur Konzeptidee (max. 2 DIN A4 Seiten auf dem Plan oder separat)
- Aussagen zur Energiekonzeption (max. 1 DIN A4 Seite auf dem Plan oder separat)
- Modell (M1:500)
- Berechnungsformular Wohnungen und Wohnflächen mit Nachweis der GRZ und GFZ
- Verzeichnis der eingereichten Unterlagen
- Verfassererklärung (mit Kennzahl im verschlossenen undurchsichtigen Umschlag)



Die Präsentation darf max. 4 A0 Pläne im Querformat nicht überschreiten. Mehrleistungen werden nicht erwartet und nicht bewertet.

Zur besseren Vergleichbarkeit und zur Dokumentation wird die Anordnung der Planzeichnungen nach Layoutvorschlag (s. Planungsunterlagen A\_09) gewünscht.

## 9. Einzureichende Unterlagen

Pro Bewerber darf nur eine Arbeit ohne Varianten und Teillösungen eingereicht werden. Wird von dieser Vorgabe abgewichen, führt dies zum Ausschluss von der Beurteilung. Die Planunterlagen sind wie folgt einzureichen:

Die Unterlagen sind in Papierform bei dem betreuenden Büro einzureichen:

- Präsentationspläne gerollt
- Pläne für die Vorprüfung maßstäblich
- Verkleinerungen der Präsentationspläne auf DIN A3
- Berechnungsformular mit Nachweis der GRZ und GFZ sowie Anzahl und Größe der Wohnungen
- Erläuterungsbericht mit Aussagen zum Energiekonzept
- Verzeichnis eingereicherter Unterlagen
- Verfassererklärung (mit Kennzahl im verschlossenen undurchsichtigen Umschlag)
- Modell auf gelieferter Grundplatte

Zusätzlich auf Datenträger (CD oder USB-Stick) zur Dokumentation und Vorprüfung:

- Präsentationspläne als einzelne pdf-Dateien
- Vorprüfungspläne, dwg-Dateien der Planungen
- Berechnungen zur GRZ und GFZ sowie zu den Wohnflächen als xls- und pdf-Datei
- Erläuterungsbericht mit Aussagen zum Energiekonzept (max. 2 DIN A4 Seiten) für die Vorprüfung als pdf-Datei

## 10. Kennzeichnung der Unterlagen

Zur Wahrung der Anonymität sind die Konzeptunterlagen mit einer Kennzahl zu versehen. Die Kennzeichnung der Arbeiten hat auf allen eingereichten Teilen in der rechten oberen Ecke durch eine Kennzahl aus sechs verschiedenen arabischen Ziffern, die nicht höher als 1 cm und nicht länger als 6 cm sein darf, zu erfolgen.

Als Kennzahl dürfen nicht gewählt werden:

- Datum der Abgabe
- Zahlenreihe
- sechs gleiche Ziffern
- Geburtsdatum



Die Unterlagen und ihre Verpackung dürfen keinerlei Hinweise auf den Namen oder sonstige Identifikationsmerkmale der Verfasserin oder Verfasser tragen.

## 11. Bewertungskriterien

Die folgenden Kriterien sind zwingend einzuhalten, s. hierzu auch die ausführlichen Ausführungen in der Aufgabenstellung (Teil B). Erfüllt ein Konzept diese nicht, kann es nicht zur weiteren Beurteilung durch die Jury zugelassen werden.

<b>Städtebauliche und architektonische Anforderungen:</b>	
Anzahl Vollgeschosse	II
Dachform	geneigte Dächer Satteldächer / gegeneinander versetzte Dächer 25-40° Pultdächer 15-20°
Traufhöhe	TH min. 6,0m bis max. 7,50m
Firsthöhe	FH max. 12,00m
GRZ	0,4; 0,6 bei Mittelhäusern von Hausgruppen
Stellplätze/ Garagen	1,5 ST/WE
<b>Wohnsoziale Anforderungen:</b>	
Geförderter Wohnungsbau 1/3	
Barrierefreiheit nach LBauO	
Breites Wohnungsangebot	
<b>Ökologische Anforderungen und Klimaschutz:</b>	
Passivhausstandard	
Photovoltaik- und Solarthermie-Anlagen	
Verbot fossiler Brennstoffe	
Dach- und Fassadenbegrünung	

Darüber hinaus werden die folgenden Kriterien bei der Bewertung durch die Jury berücksichtigt und wie folgt gewichtet, die Erläuterungen sind eine exemplarische Aufzählung und nicht als abschließender Katalog zu verstehen:

<b>Städtebauliche und architektonische Anforderungen</b>		<b>50 %</b>
Städtebauliche Qualität	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Einbindung in den städtebaulichen und landschaftlichen Kontext</li> <li>– Inneres Ver-/Entsorgungs- und Erschließungskonzept (z.B. Anordnung ST, Zufahrt TG, ...)</li> </ul>	
Architektonische Qualität	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Qualitätsvolle und harmonische Gesamtgestaltung (Parzellierung, Hausform und -kubatur, Dach, Fassaden)</li> <li>– Funktionalität und Grundrissgestaltung (mit Freiraumbezug)</li> <li>– Nachhaltige Materialien</li> </ul>	



Freiraumqualität	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Nutzerfreundliche Freiraumgestaltung und Aufenthaltsqualität</li> <li>– Anbindung an die öffentlichen Grünzüge</li> <li>– Freiraumgestaltung und Wahl der Bepflanzung unter stadökologischen Aspekten (Versiegelungsgrad, Materialien, Verschattung gegen sommerliche Hitze, Resistenz gegen Hitze/Trockenheit...)</li> </ul>	
<b>Wohnsoziale Anforderungen</b>		<b>25 %</b>
Bezahlbarer Wohnraum	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Innovative Ansätze zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum, z.B. Anteil geförderter Wohnungsbau, verschiedene Gebäudetypologien und Wohnungsgrößen für verschiedene Bedarfe und Preissegmente/Zielgruppen, Ausbaustufen/ Ausstattungsstandards, Aussagen zu Baukosten</li> <li>– Anteil Wohnungseigentum und Miete</li> <li>– Räumliche Verteilung geförderter Wohnungsbau (Durchmischung)</li> </ul>	
Barrierefreiheit und soziale Vielfalt	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Flexible Wohnungsgrundrisse, Anpassbarkeit an Lebenszyklen und demographische Entwicklung</li> <li>– Zugänglichkeit (ebenerdig, Rampen, Aufzug) und Grundrissgestaltung</li> <li>– breit gemischtes Wohnungsangebot</li> </ul>	
Nachbarschaftliches Zusammenleben	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Gestaltung gemeinschaftlich nutzbarer Freiflächen (z.B. Vorgartenzone, Eingangsbereiche, Garten)</li> <li>– Besondere Wohnformen (generationenübergreifendes Wohnen, Baugruppen, ...)</li> </ul>	
<b>Ökologische Anforderungen und Klimaschutz</b>		<b>25 %</b>
Innovative Energiekonzepte	Innovatives Konzept zur Erzeugung, Nutzung und Speicherung erneuerbarer Energien	
Ökologische Baustandards	z.B. Verwendung nachhaltiger Materialien, nachwachsender Rohstoffe, Baustoffrecycling	
Fassaden- und Dachbegrünung sowie Freiraumgestaltung	Freiraumgestaltung unter stadökologischen Gesichtspunkten (geringer Versiegelungsgrad, Wahl der Materialien, Begrünungsmaßnahmen, Fassaden- und Dachbegrünung am Objekt)	
Nachhaltige (Nah-) Mobilität	Nutzerfreundliches Angebot für nachhaltige Nahmobilität / Fahrradmobilität (u.a. Fahrradstellplätze, E-Ladestation, Carsharing...)	



## 12. Rückfragen und Kolloquium

Schriftliche Rückfragen zur Aufgabenstellung können ausschließlich per Mail bis zum

19.08.2021

an die Adresse [Mail@Architekten-BECKER.de](mailto:Mail@Architekten-BECKER.de) gestellt werden. Bitte nehmen Sie Bezug auf die Gliederungspunkte für Ihre Rückfragen.

Die Beantwortung wird in einem Juryvorgespräch vorbesprochen und am

26.08.2021, um 14 Uhr

in einem Kolloquium in der

Festhalle Wörth am Rhein

erfolgen. Aufgrund der pandemischen Situation ist die Durchführung vorbehaltlich kurzfristiger Änderungen nach aktueller Coronaverordnung des Landes Rheinland-Pfalz. Gegebenenfalls würde die Veranstaltung verschoben oder virtuell durchgeführt.

Die Beantwortung der Rückfragen wird in einem Protokoll zur Kolloquiumssitzung festgehalten. Die Antworten werden Bestandteil der Aufgabenstellung.

## 13. Abgabetermin

Einlieferungstermin für die Planunterlage und das Modell ist der

21.10.2021

Bitte beachten Sie die üblichen Öffnungszeiten. Die Bürozeiten sind von Montag bis Freitag von 9h-16h.

Nicht rechtzeitig eingegangene Unterlagen können nicht zur Bewertung zugelassen werden.

Die Unterlagen können an die angegebene Adresse gesendet oder persönlich unter Wahrung der Anonymität abgegeben werden. Die Unterlagen müssen für den Empfänger kostenfrei zugestellt werden.

Zur Wahrung der Anonymität ist auf der Verpackung als Absender die Anschrift des Empfängers einzusetzen.

Der Bewerber muss eigenverantwortlich sicherstellen, dass die Arbeit bis zu o. g. Termin bei der o. g. Adresse vorliegt. Dies gilt auch im Falle der Einlieferung der Wettbewerbsarbeit per Post oder Versandunternehmen (keine Gültigkeit von Ablieferungsstempeln etc.). Die Unterlagen der Wettbewerbsarbeiten und der Verpackung dürfen keinerlei Hinweise auf den Verfasser tragen.

Der Empfang der abgegebenen Pläne und Modell wird quittiert.



## 14. Jury und Vergabeempfehlung

Der Verkauf der Grundstücke erfolgt zum Festpreis von 480€/m<sup>2</sup>.

Die qualitative Bewertung der Konzepte erfolgt durch die Jury. Die Jury wird anhand der genannten Kriterien eine Rangliste der eingereichten Arbeiten aufstellen und eine Vergabeempfehlung an den Stadtrat der Stadt Würth am Rhein formulieren.

Über die Jurysitzung wird ein Protokoll erstellt. Dieses wird den Teilnehmern an dem Verfahren zugestellt.

## 15. Abschluss des Verfahrens und Kaufvertrag

Die Stadt Würth a. Rh. erwartet von dem Einreicher des favorisierten Konzeptes ein notariell beurkundetes, verbindliches inhaltlich mit den Vorgaben der Stadt Würth a. Rh. abgestimmtes Kaufangebot mit einer Bindungsfrist von zumindest einem Jahr.

Als wesentliche Bestandteile des Vertrages (keine abschließende Auflistung) werden festgelegt:

- Grundstückspreis und Fälligkeit
- planerische Umsetzungen als Anlage zum Vertrag
- Qualitätssicherung
- Bauverpflichtungen
- Rücktrittsrechte
- Absicherung der Einhaltung der Vertragspflichten

Da es sich bei den o. g. Bestandteilen um keine abschließende Auflistung handelt, können grundsätzlich zusätzliche vertragliche Regelungen ergänzt werden.

Nach Vorlage des Kaufangebotes beschließt der Stadtrat über eine Änderung des Bebauungsplanes entsprechend dem vorgelegten Konzept, die Vergabe und die Annahme des Angebotes.

Die Annahme erfolgt sodann ebenfalls in notarieller Urkunde, die zu einem rechtswirksamen Vertrag für beide Seiten führt.

Die Kosten der notariellen Beurkundung, die Grunderwerbsteuer sowie sonstigen Erwerbsnebenkosten trägt der Käufer. Die Kosten für die Änderung des Bebauungsplanes trägt die Stadt Würth a. Rh.

Der Erwerber verpflichtet sich, innerhalb von zwei Jahren nach Annahme des Kaufangebotes mit dem Bauvorhaben zu beginnen und dieses innerhalb von vier Jahren nach Annahme des Kaufangebotes fertig zu stellen.



## 16. Nutzung

Die eingereichten Arbeiten werden Eigentum der Stadt Wörth und dürfen von der Stadt Wörth sowie dem Ministerium der Finanzen Rheinland-Pfalz im Rahmen der Verfahrensdokumentation, und Öffentlichkeitsarbeit auch im Zusammenhang mit Förderprogrammen digital und in Printmedien veröffentlicht werden. Ansonsten verbleiben alle Rechte nach dem Urheberrechtsgesetz bei den Verfassern. Die Bildrechte sind der Stadt Wörth vorzulegen. Urheberrechtlich geschützte Teillösungen von Teilnehmern, die bei der Grundstücksvergabe nicht berücksichtigt worden sind, dürfen nur gegen eine angemessene Vergütung und mit Einwilligung der Verfasser genutzt werden.

## 17. Haftungsbeschränkung

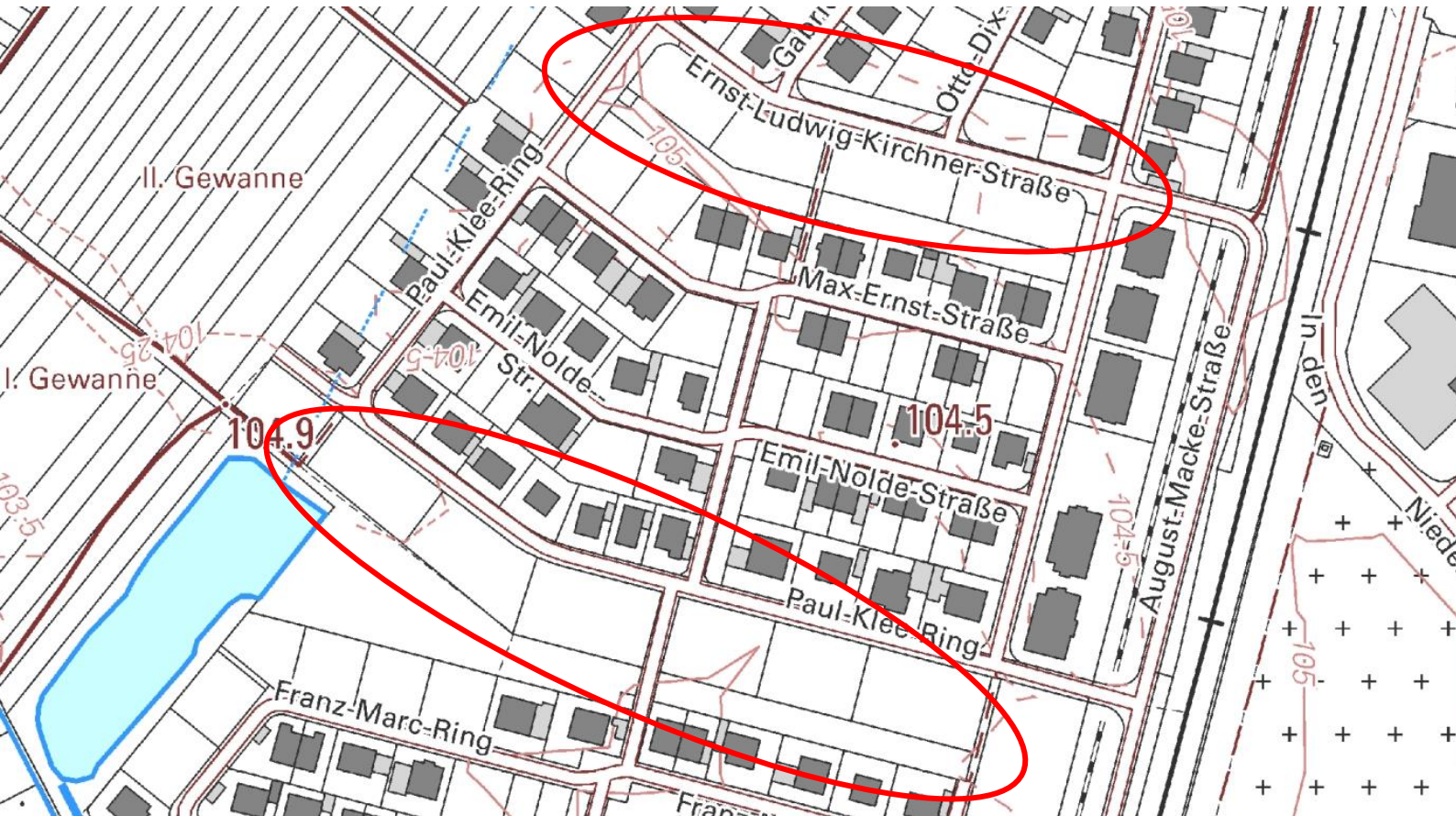
Die jeweiligen Parteien können keinen allgemeinen Rechtsanspruch auf den Abschluss eines Kaufvertrages geltend machen. Sollten innerhalb des Auswahlverfahrens keine zufriedenstellenden Konzepte eingehen oder der Rat der Stadt Wörth der Vergabeempfehlung nicht folgen, so kann die Stadt Wörth das Verfahren beenden, ohne dass Schadenersatzansprüche der Teilnehmer bzw. Bewerbungsgemeinschaften gegenüber der Stadt entstehen.

Die bereitgestellten Informationen auf und in den Planunterlagen wurden durch die Stadt Wörth sorgfältig recherchiert und geprüft. Jedoch wird keine Haftung, Garantie oder Gewähr dafür übernommen, dass alle Angaben vollständig, richtig und in letzter Aktualität zur Verfügung gestellt worden sind.

Weder die Aufgabenstellung, die Planunterlagen noch ihr Inhalt dürfen ohne die vorherige ausdrückliche Genehmigung der Stadt Wörth auf irgendeine Art verändert oder an Dritte verteilt oder übermittelt werden.

Aufgrund der Pandemiesituation behält sich die Stadt Wörth eine Änderung der Veranstaltungsformate, u.a. eine digitale Durchführung von Verfahrensteilen vor.

## Teil B Aufgabenbeschreibung



LANIS geodaten.naturschutz.rlp.de o. Maßstab

### 1. Qualität als Ziel

Wie eingangs dargelegt verspürt die Stadt Würth am Rhein aufgrund ihrer verkehrstechnisch guten Lage sowie ihre regionalen Verflechtungen mit den Verdichtungsbereichen der Stadt Karlsruhe sowie der Metropolregion Rhein-Neckar einen hohen Wohndruck und daraus resultierend eine entsprechende Steigerung bei der Immobilienpreisentwicklung. Allein die Ausweisung von neuen Wohnbauflächen ist nicht ausreichend, um eine Versorgung mit bezahlbarem Wohnraum sicherzustellen.

Daher hat sich die Stadt als Eigentümerin mehrerer Grundstücke im Baugebiet „Abtswald Teil C“ entschieden, diese nicht im Zuge eines Höchstpreisgebotes vergeben zu wollen, sondern möchte mit einer sog. Konzeptvergabe die städtebauliche Qualität, soziale Aspekte und energetische wie auch klimatische Ziele in den Vordergrund der Vergabe stellen.

Neben einem hohen Maß an städtebaulicher und architektonischer Qualität der zu errichtenden Gebäude wird großen Wert auf die Beachtung energetisch-klimatischer Zielvorgaben gelegt. Die Stadt möchte mit diesem neuen Instrument die Schaffung von





bezahlbarem Wohnraum für unterschiedliche Alters-, Einkommens- und soziale Gruppen sicherstellen.

## 2. Information zu den Grundstücken

Das Baugebiet Abtswald Teil C wurde 2012 ausgewiesen und ist inzwischen nahezu vollständig bebaut. Es liegt im Südosten des Ortsbezirks Wörth in ruhiger Stadtrandlage und dennoch in fußläufiger Entfernung zum Zentrum des Altortes Wörth (Ottstraße) mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten (ca. 850 m) sowie dem S-Bahnhaltepunkt Zügelstraße (500m). Auch das Zentrum Dorschberg mit zahlreichen Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und dem Rathaus ist in ca. 1 km Entfernung gut fußläufig, per Rad oder auch mit der S-Bahn erreichbar.

Das Baugebiet bietet hervorragende Freizeit- und Naherholungsmöglichkeiten. Es wird durchzogen von zwei Spiel- und Grünstreifen und hat direkten Anschluss an die Landschaft. Kurze Wege zu den Freizeiteinrichtungen der Stadt Wörth, wie z.B. der Festhalle und der Bienwaldhalle sowie dem Badepark oder den Sportanlagen am Dorschberg, zeichnen die gute Lage des Baugebietes aus.

Die Stadt Wörth verfügt über mehrere unbebaute Grundstücke im Baugebiet mit einer Fläche von insgesamt ca. 9.000 m<sup>2</sup>, die in drei Grundstücksblocks zusammengefasst sind (Flurstücks-Nrn. 7277-7280, 7347-7349 und 7350-7352), siehe Übersichtplan.

Die Geländesituation ist als weitgehend eben zu betrachten. Die Grundstücke liegen auf ca. 105m über NN.

Eine Baugrunderkundung zu den Grundstücken liegt vor und wird zur Verfügung gestellt (s. Projektunterlagen A\_05). Aufgrund der durchgeführten Erkundung ist grundsätzlich davon auszugehen, dass tragfähiger Untergrund für eine Bebauung mit einem Einfamilienhaus ohne Keller – das heißt über dem Grundwasserniveau – ansteht und eine Gründung ohne aufwändige Zusatzmaßnahmen durchgeführt werden kann. Diese kann sowohl mittels Plattengründung, als auch mittels Gründung über Einzel- und Streifenfundamente durchgeführt werden. Lokal ist jedoch mit weniger tragfähigem Baugrund zu rechnen, eine Baugrunderkundung im Einzelfall wird empfohlen. Laut Gutachten sind unter Umständen Bodenaustauschmaßnahmen direkt unter den Fundamenten in geringem Umfang notwendig.

Bei einer Gründung von Bauwerken im Grundwasser sind zusätzliche Maßnahmen erforderlich. So kann – je nach Gründungsniveau und aktuellem Wasserstand – eine Grundwasserabsenkung erforderlich werden. Eingriffe ins Grundwasser bedürfen einer wasserrechtlichen Genehmigung. Zudem sind Bauteile unter der GOK wasserdicht gegen drückendes Wasser nach DIN 18195, Teil 6 abzudichten.

Die Grundstücke werden in ihrer Gesamtheit an einen Käufer veräußert.



**Bereich 1:**

<b>Flst.-Nr.</b>	<b>Straße / Hnr.</b>	<b>Größe (m<sup>2</sup>)</b>
7277	Ernst-Ludwig-Kirchner-Straße 7	713
7278	Ernst-Ludwig-Kirchner-Straße 5	711
7279	Ernst-Ludwig-Kirchner-Straße 3	901
7280	Ernst-Ludwig-Kirchner-Straße 1	914
		<b>gesamt 3.239</b>

**Bereich 2:**

<b>Flst.-Nr.</b>	<b>Straße / Hnr.</b>	<b>Größe (m<sup>2</sup>)</b>
7347	Paul-Klee-Ring 13	894
7348	Paul-Klee-Ring 11	998
7349	Paul-Klee-Ring 9	1.149
		<b>gesamt 3.041</b>

**Bereich 3:**

<b>Flst.-Nr.</b>	<b>Straße / Hnr.</b>	<b>Größe (m<sup>2</sup>)</b>
7350	Paul-Klee-Ring 7	863
7351	Paul-Klee-Ring 5	847
7352	Paul-Klee-Ring 3	1.092
		<b>gesamt 2.802</b>



Datengrundlage: Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz (Zustimmung vom 15. Oktober 2002)

### 3. Aufgabenstellung

Für den Grundstücksverkauf mit Qualitätsanforderungen wurden von einer Arbeitsgruppe Kriterien erarbeitet, die vom Stadtrat als Grundlage für den Verkauf festgelegt wurden. Ziel dieser Konzeptvergabe ist es, den Grundstücksverkauf an das



nach Maßgabe der Kriterien beste Konzept zu knüpfen. Anhand der städtebaulich-architektonischen, wohnsozialen sowie energetisch-klimatischen Anforderungen, werden die Konzepte von der Jury bewertet.

Die jeweiligen Anforderungen und Zielvorstellungen werden im Folgenden dargelegt.

#### a. Städtebauliche und architektonische Anforderungen

Das Baugebiet „Abtswald Teil C“ ist bis auf die nun zu veräußernden Grundstücke inzwischen nahezu vollständig bebaut. Der Bestand ist durch eine vorwiegend kleinteilige Bebauung mit Ein- und Zweifamilienhäuser geprägt. Parallel zur Abtswaldstraße gibt es im mittleren Bereich (anschließend an den Bereich 3) eine Kita sowie einen verdichteten Bereich mit kleineren Mehrfamilienhäusern (bis zu 8 Wohneinheiten). Maßgeblich für die Bebauung war der gleichnamige Bebauungsplan aus dem Jahr 2012 (s. Planungsunterlagen A\_04).

Die eingereichten Konzeptideen sollen sich, unter Wahrung des gebietstypischen Charakters, harmonisch in den Bestand einfügen. Kubatur und Maßstab der vorhandenen Bestandsbebauung bilden den städtebaulich-architektonischen Rahmen für die künftige Bebauung. Dabei wird Wert auf eine ansprechende städtebauliche und architektonische Gliederung und Gesamtgestaltung gelegt. Augenmerk soll dabei auch auf die Qualität und die Gestaltung der Vorgartenzonen und Eingangsbereiche sowie der privaten oder gemeinschaftlich genutzten Freiräume und Aufenthaltsbereiche gelegt werden. Eine Vernetzung der Freiräume auf dem Grundstück mit den in den rückwärtigen Grundstücksbereichen anschließenden Grünzügen wird gewünscht.

Der aktuell rechtskräftige Bebauungsplan sieht für die Grundstücke eine Bebauung mit Reihenhäusern vor. Diese Festsetzungen sollen im Zuge einer Bebauungsplanänderung geändert werden. Ziel ist es weitere verdichtete Gebäudetypologien zugunsten eines differenzierten Wohnraumangebots und einer attraktiven Grundrissvielfalt zuzulassen, z.B. Kettenhäuser / Haus-Hof-Bauweise, Doppelhäuser, Reihenhäuser, kleinere Mehrfamilienhäuser mit verschiedenen Wohnungsgrößen. Freistehende Einfamilienhäuser werden ausdrücklich nicht gewünscht. Die Stadt Würth wird im Anschluss an das Konzeptvergabeverfahren den Bebauungsplan entsprechend den definierten Kriterien ändern.

Um Sicherzustellen, dass sich die Planung harmonisch in den vorhandenen Gebäudebestand einfügt, werden die wesentlichen rahmengebenden Festsetzungen zur Anzahl der Vollgeschosse, Dachform, Trauf- und Firsthöhe sowie GRZ und GFZ beibehalten. **Festgelegt und zwingend einzuhalten sind:**



- 
- |                        |   |
|------------------------|---|
| - Anzahl Vollgeschosse | II  |
| - Dachform             | geneigte Dächer<br>Satteldächer / gegeneinander versetzte<br>Dächer 25-40°<br>Pulldächer 15-20° <sup>1</sup><br>Traufhöhe TH min. 6,0m bis max. 7,50m |
| - Firsthöhe            | FH max. 12,00m  |
| - GRZ                  | 0,4; 0,6 bei Mittelhäusern von Hausgruppen  |
| - Stellplätze/ Garagen | 1,5 ST/WE   |

**Abweichend von den Festsetzungen des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplans gelten die folgenden Anforderungen:**

Zulässige Hausformen:

Entgegen der bisherigen Festsetzungen sollen neben Reihenhäusern weitere verdichtete Hausformen zugelassen werden, um eine strukturelle Vielfalt und soziale Durchmischung zu ermöglichen. Zugelassen werden sollen daher auch Doppelhäuser, Kettenhäuser (Haus-Hof-Bauweise) sowie kleinere Mehrfamilienhäuser, unter Beachtung der vorhandenen Gebietsstruktur. Die Grundstücke 7349 – 7352 wären von ihrer Größe für eine dichtere Bebauung mit kleineren Mehrfamilienhauseinheiten geeignet und bieten sich an um die benachbarten Strukturen aufzugreifen und fortzuführen. Angrenzend befinden sich bereits Mehrfamilienhäuser mit 6 – 8 Wohneinheiten sowie eine Kita.

Bauweise

Neben der offenen Bauweise wird auch die abweichende Bauweise zugelassen, um eine Haus-Hof-Bebauung zu ermöglichen.

Überbaubare Grundstücksfläche:

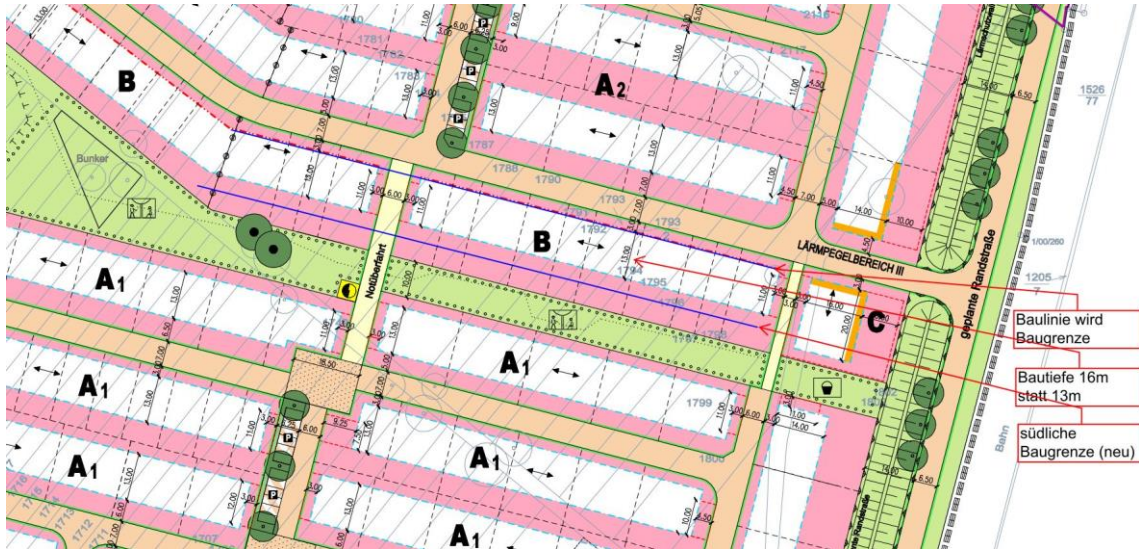
Die Baulinie im Norden der jeweiligen Baufenster wird zu einer Baugrenze, um mehr Flexibilität zu ermöglichen.

Im markierten Bereich (Flurstücks-Nrn. 7349-7352) wird die Bautiefe des Baufensters auf 16 m vergrößert (s. Planausschnitt). Aufgrund der Grundstückstiefe und abgeleitet aus der benachbarten Bebauung (Kita und Mehrfamilienhäuser), eignet sich dieser Bereich für eine dichtere Bebauung als ursprünglich vorgesehen. Damit sollen eine

---

<sup>1</sup> Bei reinen Pulldächern muss die Wand unter dem First um mindestens 3.00 m nach innen versetzt und der flache Teil als Dachterrasse ausgebildet werden.

größere strukturelle Vielfalt der Gebäudetypologien sowie verschiedene Wohnungsgrößen für unterschiedliche Zielgruppen ermöglicht werden.



#### Zulässige Zahl der Wohneinheiten:

Die Begrenzung der höchstzulässigen Zahl der Wohneinheiten wird aufgehoben.

#### Mindesthausbreite:

Die im Bebauungsplan genannte Mindesthausbreite wird reduziert auf mindestens 6m.

#### Stellplätze / Garagen:

Entgegen den bisherigen Festsetzungen soll der Bau einer Tiefgarage zugelassen werden. Eine Überschreitung des Baufensters wird sofern erforderlich bei entsprechender Begrünung zugelassen. Die Zufahrtsbereiche sind zu kennzeichnen, dabei ist die Bestandssituation (insbes. mögliche Konflikte im Kitabereich) zu berücksichtigen.

Alle übrigen nicht explizit genannten Festsetzungen des Bebauungsplans „Abtswald Teil C“ behalten unverändert ihre Gültigkeit.



---

**Darüber hinaus werden die folgenden Kriterien bei der Bewertung durch die Jury herangezogen:**

**Städtebauliche Qualität:**

Eine ansprechende und harmonische Einbindung der Konzeptidee in den städtebaulichen und landschaftlichen Kontext des Bestandes wird gewünscht.

Auf ein effizientes inneres Ver- und Entsorgungs- sowie Erschließungskonzept (Anordnung der Stellplätze, ggf. TG-Zufahrt, Ver- und Entsorgungseinrichtungen...) wird Wert gelegt.

**Architektonische Qualität:**

Die eingereichten Konzepte sollen sich durch eine qualitätsvolle und harmonische Gesamtgestaltung (Parzellierung, Hausform und -kubatur, Dach, Fassaden) auszeichnen.

Wert gelegt wird außerdem auf Funktionalität und Grundrissgestaltung sowie die Verwendung nachhaltiger Materialien.

**Freiraumqualität:**

Eine nutzerfreundliche Freiraumgestaltung mit einer hohen Aufenthaltsqualität für die künftigen Bewohner wird begrüßt.

Dabei wird auf eine attraktiv gestaltete Anbindung der privaten oder gemeinschaftlichen Freiflächen an die öffentlichen Grünzüge in den rückwärtigen Grundstücksbereichen Wert gelegt.

Die Freiraumgestaltung und Wahl der Bepflanzung soll unter stadtoökologischen Aspekten erfolgen (z.B. Versiegelungsgrad, Verschattung gegen sommerliche Hitze, Resistenz der Pflanzen bei Hitze und Trockenheit...).

**b. Wohnsoziale Anforderungen**

Aufgrund ihrer attraktiven Lage hat die Stadt Wörth zuletzt ein Bevölkerungswachstum verzeichnet, das vor allem auf Wanderungsgewinne zurückzuführen ist. Gleichzeitig können nicht unbegrenzt neue Wohnbauflächen ausgewiesen werden. Dies hat zunehmend zu einem Mehrbedarf an Wohnraum mit den entsprechenden Miet- und Kaufpreissteigerungen am Immobilienmarkt geführt. Verdichtete Wohnformen inklusive Mehrfamilienhäusern sollen den Wohnbedarf decken. Nach Einschätzung örtlicher Immobilienfachleute besteht bei allen Wohntypen und Größensegmenten Wohnbedarf, gerade auch kleinere Wohnungsgrößen von 2-3 – Zimmer werden stark nachgefragt.



---

Die Stadt hat es sich zum Ziel gesetzt mit der Veräußerung der Grundstücke einen Beitrag zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum leisten zu wollen. Mit dem Beschluss die Grundstücke zum Festpreis von 480€/m<sup>2</sup> zu vergeben, möchte man den allgemeinen Preistrends dämpfend entgegenwirken. Mit diesem Festpreis sollen alle noch ausstehenden und noch nicht abschließend abgerechneten Erschließungskosten für den zukünftigen Käufer abgegolten sein. Durch die Vergabe zum Festpreis erfolgt die Beurteilung der Konzepte ausschließlich auf Grundlage der definierten Qualitätskriterien.

Die Stadt Wörth wünscht ein breites Wohnraumangebot für unterschiedliche Alters-, Einkommens- und soziale Gruppen. Damit soll eine gute soziale Durchmischung erreicht werden. Hierzu sollen unterschiedliche Wohnformen angeboten werden. Auf eine barrierefreie Ausstattung wird dabei großen Wert gelegt.

Zudem werden an die Vergabe die folgenden wohnsozialen Anforderungen geknüpft, die **zwingend einzuhalten** sind:

- Der Anteil von gefördertem Wohnraum soll 1/3 des angebotenen Wohnungsangebots betragen.
- Die Mindestanforderungen der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) zur Barrierefreiheit sind einzuhalten.
- Gewünscht wird ein breites Wohnungsangebot mit flexiblen Wohnungsgrundrissen für unterschiedliche Einkommens-, Alters- und soziale Gruppen.

**Darüber hinaus können die folgenden Anforderungen in der Jurybewertung Berücksichtigung finden:**

Bezahlbarer Wohnraum:

Darüber hinaus gehend werden weitere innovative Ansätze zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum ausdrücklich begrüßt, wie z.B. ein Anteil von gefördertem Wohnraum über das geforderte Maß hinaus, verschiedene Gebäudetypologien und Wohnungsgrößen für verschiedene Bedarfe und Preissegmente, unterschiedliche Ausbaustufen oder Ausstattungsstandards, Aussagen zu Baukosten etc. (die Aufzählung ist nicht abschließend und soll nur exemplarischen Charakter haben).

Barrierefreiheit und soziale Vielfalt:

Die barrierefreie Grundrissgestaltung und Ausstattung über das zwingend geforderte Mindestmaß wird begrüßt. Dabei wird Wert gelegt auf die Flexibilität und Anpassbarkeit der Grundrisse an unterschiedliche Lebenszyklen und die





demographische Entwicklung. Das breit gemischte Wohnungsangebot bestehend aus verschiedenen Gebäudetypologien und Wohnungsgrößen, soll sich an unterschiedliche Alters-, Einkommens- und soziale Gruppen richten und so zur sozialen Vielfalt im Gebiet beitragen.

#### Nachbarschaftliches Zusammenleben:

Ansätze zur Förderung eines guten nachbarschaftlichen Zusammenlebens, z.B.: durch die entsprechende Gestaltung gemeinschaftlich nutzbarer Freiflächen (z.B. Vorgartenzone, Eingangsbereiche, Garten) werden begrüßt, ebenso wie Angebote zu besonderen Wohnformen, wie beispielsweise generationenübergreifendes Wohnen, Baugruppen etc.

Es wird auf die entsprechenden Förderprogramme der Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz (ISB) zur Wohnraumförderung sowie Barrierefreiheit hingewiesen. Für Rückfragen diesbezüglich steht die ISB für die Verfahrensteilnehmer direkt zur Verfügung. Weitergehende Informationen und Ansprechpartner sind auf der Homepage der ISB unter [www.isb.rlp.de](http://www.isb.rlp.de) zu finden.

#### c. Ökologische Anforderungen und Klimaschutz

Die Stadt Wörth ist sich den ökologischen und klimatischen Herausforderungen bewusst und möchte einen spürbaren Beitrag zur Reduzierung klimabelastender Faktoren leisten. Daher hat der Stadtrat in der Vergangenheit eine Reihe von Beschlüssen gefasst, wonach besondere Anforderungen an die Bauleitplanung sowie die Errichtung von Neubauten zu stellen sind.<sup>2</sup>

Daher wird großen Wert auf die Berücksichtigung der Aspekte des Klimaschutzes und der Nachhaltigkeit gelegt. Die Verkäuferin ist offen für alternative Vorschläge, die geeignet sind klimabelastende Faktoren so gering wie möglich zu halten.

Hierzu hat die Stadt Wörth bereits Eckwerte festgelegt. Die Vermarktung der städtischen Grundstücke werden nach Vorgaben zum Klimaschutz und zur Energieeffizienz gemacht werden. **Zwingend einzuhalten sind:**

- Passivhausstandard (Definition s. Anlage 1)  
Die Bebauung muss nach Passivhausstandard erfolgen und ist mittels des Passivhausprojektierungspakets (PHPP) planerisch nachzuweisen. Die Dichtigkeit ist grundsätzlich mit dem Blower-Door-Test nachzuweisen. Dabei ist ein  $n_{50}$ -Wert von  $< 0,6/h$  zu erreichen.
- Photovoltaik- oder Solarthermie-Anlagen  
Alle Häuser sind mit PV- oder Solarthermie-Anlagen oder einer Kombination

<sup>2</sup> Klimaschutz und Nachhaltigkeit in der Stadt Wörth a.Rh., verfügbar unter:

[https://www.woerth.de/sv\\_woerth/Rathaus%20&%20Politik/Klimaschutz/Klimaschutz\\_konzept/Klimakatalog%20Stand%20September%202019.pdf](https://www.woerth.de/sv_woerth/Rathaus%20&%20Politik/Klimaschutz/Klimaschutz_konzept/Klimakatalog%20Stand%20September%202019.pdf)



aus beiden auszustatten. Dabei muss die dafür günstigste zu belegende Haupt-Dachfläche zu mindestens 80 % belegt sein. Die Belegung der Gesamt-Dachfläche darf 30 % nicht unterschreiten.

- Verbot von fossilen Brennstoffen  
Die Nutzung von Verbrennungsprozessen zur Erzeugung von Energie mittels fossiler Brennstoffe ist nicht gestattet. Die Nutzung von Heizsystemen mit Holz ist nur als Hauptheizung, nicht als Zusatzheizung gestattet.
- Fassaden- und Dachbegrünung  
Flachdächer über Garagen müssen begrünt werden. Die Tiefgarage ist mit Ausnahme der Zufahrt vollständig mit einer Mindeststärke von 50 cm erdüberdeckt sowie begrünt zu errichten, sodass eine belebte Bodenzone entstehen kann.  
Die Fassaden sind an mindestens der Hausseite nach Süden zu begrünen.

Entsprechende Nachweise zum Passivhausstandard sowie zum geplanten Heizsystem sind vor Baubeginn bzw. nach Baufertigstellung zu erbringen (Nachweise s. Anlage 2).

Die oben genannten zwingend einzuhaltenden Anforderungen sind als Mindestanforderungen zu verstehen. **Darüber hinaus gehende Konzeptideen und Maßnahmen, die geeignet sind umsichtig mit den natürlichen Ressourcen umzugehen und zur Verringerung des CO<sup>2</sup>-Fußabdruckes beitragen werden ausdrücklich begrüßt. Diese können u.a. die folgenden Aspekte umfassen (nicht vollständige Aufzählung):**

#### Innovative Energiekonzepte:

Innovative Konzepte zur Versorgung, Nutzung und Speicherung erneuerbarer Energien werden begrüßt.

#### Ökologische Baustandards:

Ökologische Baustandards, die einen nachhaltigen Ansatz durch Verwendung von beispielsweise Bauweisen mit nachwachsenden Rohstoffen, besonders geringen Energiebedarf oder weiteren alternativen klimaschützenden Ansätzen verfolgen, werden begrüßt.

#### Fassaden- und Dachbegrünung sowie Freiraumgestaltung:

Begrünte Freiflächen sind geeignet, die Aufenthaltsqualität und das Kleinklima zu verbessern. Gestaltungen die ausdrücklich unter ökologischen Gesichtspunkten entwickelt werden, entsprechen der Erwartungshaltung der Stadt Wörth.



Über die oben genannten, zwingend zu erfüllenden Mindestanforderungen hinaus gehende Begrünungsmaßnahme sowie eine Freiraumgestaltung und Bepflanzungen unter stadtoökologischen Gesichtspunkten werden begrüßt.

Nutzerfreundliche Konzeptideen zur nachhaltigen (Nah-) Mobilität:

Die Stadt Würth bekennt sich zur Fahrradmobilität und fordert ein niederschwelliges Angebot zur Nutzung von Fahrrädern. Im Konzept soll ein Angebot an die Bewohner gemacht werden, welches die Nutzung von Fahrrädern, gerade für die Kurzstrecken, fördert. Auf nutzerfreundliche Fahrradstellplätze in angemessener Zahl und ggf. Fahrradladestationen wird Wert gelegt.

Dem Trend zur zunehmenden Elektromobilität folgend, werden Möglichkeiten für private Lademöglichkeiten von Elektrofahrzeugen gewünscht.

Innovative Ideen zur Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs, wie z.B. Carsharing, werden begrüßt.

Würth, 16.07.2021



---

## Anlage 1: Definition Passivhausstandard

Der geforderte Passivhausstandard ist wie folgt definiert:

- Der Heizwärmebedarf liegt im Passivhaus unter 15 kWh/(m<sup>2</sup>a) (bezogen auf die Wohnfläche) oder die Heizlast liegt unter 10 W/m<sup>2</sup>.
- Der Primärenergiebedarf überschreitet 120 kWh/(m<sup>2</sup>a) nicht.
- Die Luftdichtheit erreicht mindestens  $n_{50} = 0,6/h$ .
- Die Übertemperaturhäufigkeit im Sommer soll unter 10% liegen.

## Anlage 2: Zu erbringende Nachweise für die besonderen baulichen Anforderungen

Als Nachweis für die besonderen baulichen Anforderungen sind

vor Baubeginn durch den Architekten oder den Planer schriftlich nachzuweisen:

- dass nach definiertem Passivhausstandard geplant wird. Die Kennwerte der Passivhaus-Definition sind durch die berechneten Werte aus der Planung zu bestätigen.
- welches Heizsystem geplant ist.

nach Baufertigstellung:

- der Energieausweis vorzulegen als Nachweis für die Passivhaus-Definition des Heizwärmebedarfs, der Heizlast, des Primärenergiebedarfs und des Energieträgers.
- die Ergebnisse des Blower-Door-Tests vorzulegen.
- die Größe der Photovoltaik- bzw. Solarthermie-Anlage, die tatsächliche Dachbelegung, das Potential der maximalen Dachauslastung und die Dachflächengröße schriftlich zu bestätigen, damit eine Belegung einer Haupt-Dachfläche von mindestens 80% (mindestens 30% aller Dachflächen) nachvollzogen werden kann.
- das verwendete Hauptheizsysteme und evtl. Zusatzheizsysteme nachzuweisen.