



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

Exposé

PFAFF-Quartier | Baufeld SO 5.1 und ehemaliges Pfafflabor

Kaiserslautern

Stand: April 2025

Offener Investorenwettbewerb

Inhaltsverzeichnis

PFAFF-Quartier Kaiserslautern	3
Rahmenbedingungen & Zielsetzungen	4
Status Quo Aktuelle Entwicklungen	5
Baufeld ehem. Pfafflabor und SO 5.1	6
Gestalterische Zielvorgaben	12
Verfahren.....	13
Vorläufige Zeitschiene	14
Beurteilungskriterien.....	14
Vermarktungsgremium	16
Unterlagen & Formalitäten	16
Weiterführende Angaben zur Auslobung	18

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

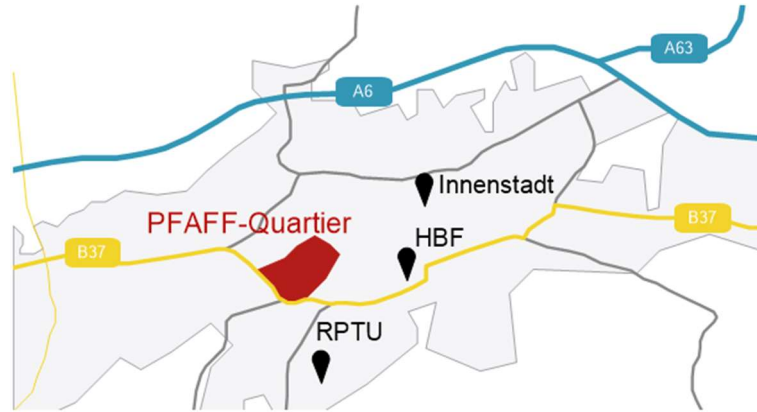
Weitere Infos: www.pfaff-quartier.de



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

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-, Leibnitz- 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 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



© 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-

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 in Zusammenarbeit mit dem Referat Stadtentwicklung Kaiserslautern.

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 verkehrsaarmes Quartier geschaffen werden. Nach einer 1. Fortschreibung des SRP PFAFF im Februar 2018 [3] wurde die 2. Fortschreibung Ende 2018 vom Stadtrat beschlossen [4], die 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 Baufelder Sondergebiet SO 2a (MVZ), SO 2b/2c (Parkhaus MVZ), SO 3a (nördl. Parkhaus), MU 3.3 (altes Kesselhaus), MU 3.2 (altes Verwaltungsgebäude) sowie SO 3b veräußert. Das Medizinische Versorgungszentrum (MVZ) auf dem Baufeld SO 2a befindet sich nach baulicher Fertigstellung bereits in vollem Betrieb. Die Baumaßnahmen am alten Kesselhaus (MU 3.3) sowie am alten Verwaltungsgebäude (MU 3.2) sind weitestgehend abgeschlossen. Das Architekturbüro Bayer & Strobel konnte im November 2024 die große Eröffnung seiner neuen Räumlichkeiten in der historischen Bausubstanz des alten Kesselhauses feiern.

Nach einem ersten offenen Investorenwettbewerb für das Baufeld SO 3b, der Ende 2023 gestartet wurde, hat der Stadtrat im 2. Quartal 2024 den Beschluss zur Vergabe des Grundstücks gefasst. Zudem wurden diverse weitere Baufelder vermarktet und z.T. bereits baulich entwickelt.



Baufeld ehem. Pfafflabor und SO 5.1

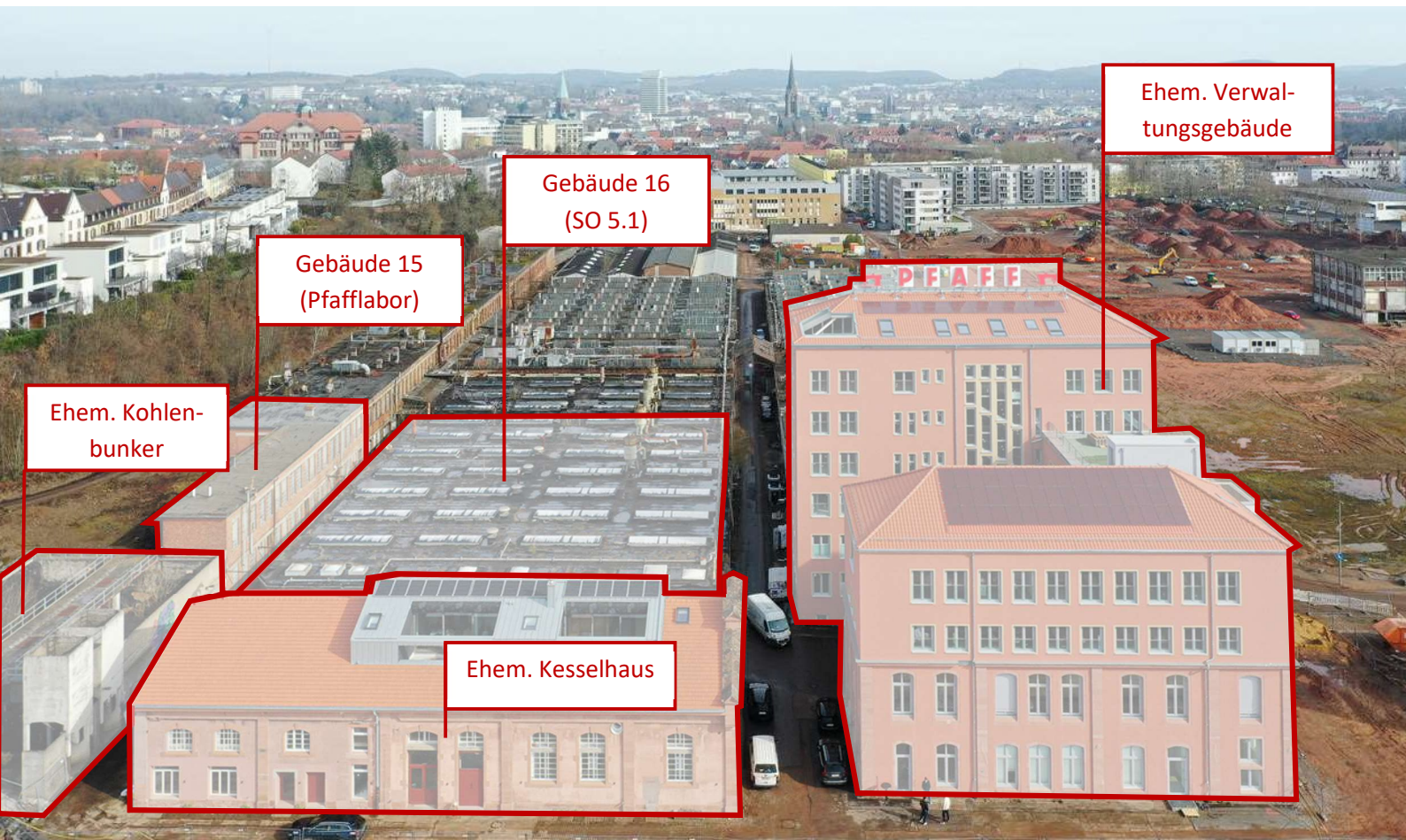
Der Erhalt der historischen Bausubstanz ist ein zentraler Bestandteil der Entwicklung des Pfaff-Geländes und spielt eine entscheidende Rolle für die Identität und Attraktivität des gesamten Projekts. Die behutsame Integration dieser bestehenden Gebäude bewahrt das unverwechselbare Gesicht des Quartiers und erinnert an die traditionsreiche Marke Pfaff.

Historisches Ensemble soll auch Kohlenbunker und Gleisbrücken integrieren

Mit der Umgestaltung des ehemaligen Kohlenbunkers inklusive Gleisbrücken als Begegnungs- und Veranstaltungsort soll ein weiterer Schritt zur Bewahrung der Identität des Geländes getätigt werden sowie ein attraktiver Treffpunkt entstehen. Hierzu liegt bereits ein erstes Konzept vor, das Eventflächen mit Sitzgelegenheiten, eine kleine Bühne sowie einen Urban-Gardening-Bereich vorsieht und zur Aufenthaltsqualität im gesamten Quartier beitragen und das soziale Leben bereichern soll.

Der Kohlenbunker soll als Abschlussbauwerk der Lina-Pfaff-Achse - von der Pforte beginnend über die weiteren zur Gewerbe- und Wohnnutzung erhalten Gebäude (Pforte, die beiden Verwaltungsgebäude Pfaff, Kesselhäuser und Schornstein) – dienen. Hier soll die einmalige Gelegenheit der Entwicklung als Begegnungsort mit kulturellen Möglichkeiten unter Bewahrung des industriellen Charakters genutzt werden. Die bestehenden Bauteile werden derzeit u.a. durch Sicherungsmaßnahmen so vorbereitet, dass die Fläche bereits zeitnah, zunächst ohne weitere Einbauten, bespielt werden kann. Das Grundstück und die Bauteile sollen als Teil des nördlichen Grünzuges „Pfaffpark“ auch weiterhin im Eigentum der Stadt Kaiserslautern verbleiben.

Im Zuge dieser Vorkonzeption wurde deutlich, dass darüber hinaus das direkt an den Kohlenbunker angrenzende sogenannte Pfafflabor (Gebäude 15) als vielseitig nutzbarer Raum teilweise erhalten werden soll. Ebenso wird der Teilerhalt des südlich angrenzenden Gebäude 16 angestrebt, wodurch sich ein stimmiges Ensemble aus historischer Bausubstanz ergeben kann.



Vermarktungsgegenstand: Ehemaliges Pfafflabor (Gebäude 15) und SO 5.1 (Gebäude 16)

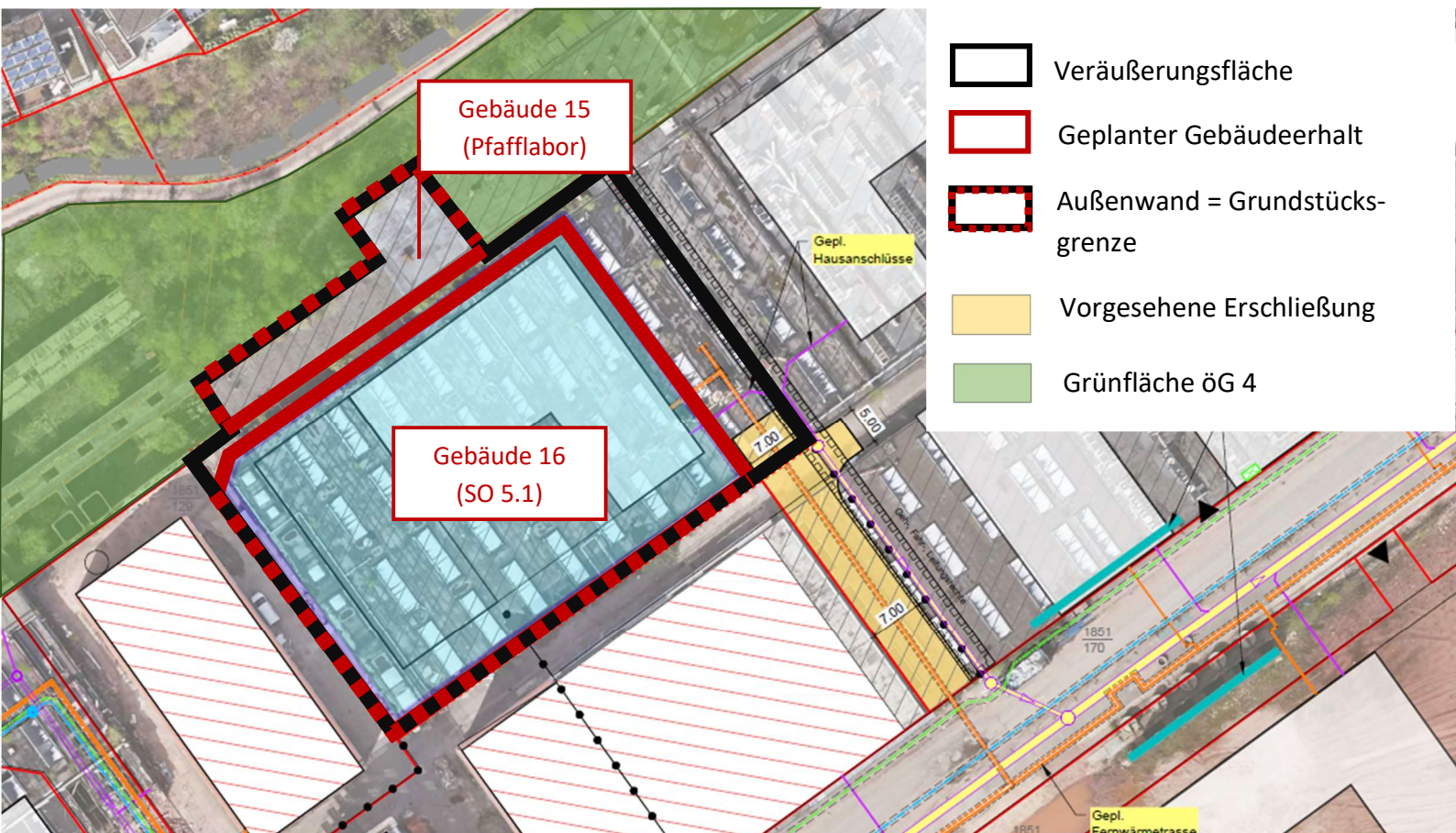
Das ehemalige Pfafflabor bildet einen Raum, der in Kombination mit dem angrenzenden Freibereich z.B. als Café, Kunstatelier (im OG) oder Lagermöglichkeit (im UG) fungieren kann. Zusammen mit dem aufgewerteten Kohlenbunker soll ein wertvoller und identitätsstiftender Aufenthaltsort entstehen, der Einfluss auf die direkt angrenzenden Baufelder hat und bereits kurzfristig als Ruhezone und Besuchermagnet verfügbar ist und damit auch für eine qualitätvolle und außergewöhnliche Quartiersentwicklung steht.






Ergänzend zum ehemaligen Pfafflabor steht zudem die Teilfläche SO 5.1 mit vorliegender Ausschreibung zur Veräußerung. Als Zielvorgabe sind die darauf befindlichen Bestandshallen (Gebäude 16) zu erhalten und in die Höhe zu entwickeln.

Die PFAFF-Areal-Entwicklungsgesellschaft mbH vermarktet im **PFAFF-Quartier Kaiserslautern** vorliegend damit eine insgesamt ca. 3.290 m² große Liegenschaft, die im Bebauungsplan als Baufeld SO 5.1 gekennzeichnet ist und durch den zu erhaltenden Gebäudebestand „Pfafflabor“, der in der Grünfläche öG 4 liegt, ergänzt wird.

Bestandsgebäude: Pfafflabor (Gebäude 15)

In dem ein- bis zweigeschossigen Gebäude befinden sich im OG Laborräume und im UG eine Elektrowerkstatt. Durch den Geländeversatz (ca. 5,0 m Höhenunterschied) ist das Gebäude in Richtung Norden nur eingeschossig (OG) ausgebaut. Insgesamt sind im Bestand bis zu ca. 2.300 m³ umbauter Raum und eine Nutzfläche inkl. Treppenhaus bis ca. 510 m² vorhanden. Zur Abgrenzung des Gebäudeerhalts gegenüber dem abzureißenden Bereich wurde das Treppenhaus zwischen zwei Gebäudeteilen identifiziert. Somit würde sich ein zu erhaltender Gebäudeteil mit bis zu 40,0 m Frontlänge ergeben. Das Bestandsgebäude wird bis zur unten dargestellten Grenze rückgebaut und erhält übergangsweise eine provisorische Außenwand, die noch vor Übergabe von der jetzigen Eigentümerin hergestellt wird. Die zu veräußernde Grundstücksfläche endet an der derzeitigen Nord- und Westfassade des Bestandsgebäudes. Der zugehörige Außenbereich verbleibt im Eigentum der Stadt Kaiserslautern und wird für eine Außennutzung bei Bedarf über eine Sondernutzungsgenehmigung zur Verfügung gestellt.



-  Veräußerungsfläche
-  Geplanter Gebäudeerhalt
-  Außenwand = Grundstücksgrenze
-  Vorgesehene Erschließung
-  Grünfläche öG 4

Bestandsgebäude: SO 5.1 (Gebäude 16)

Auf dem Baufeld SO 5.1 befindet sich aktuell eine Werkshalle, die mit Oberlichtern gestaltet ist und nahezu den kompletten Grundstücksbereich umfasst. Diese wird bis zur oben dargestellten Grenze rückgebaut. Nach Rückbau ergibt sich eine Gebäudefläche von ca. 2.250 m². Auch hier wird im rückgebauten Bereich seitens der aktuellen Eigentümerin eine provisorische Außenwand errichtet. Hierbei besteht die Möglichkeit, das erhaltene Portal des ehemaligen Gebäude 20, das derzeit noch in öG 2 vorhanden ist, in die neue Außenwand zu integrieren (vgl. Abbildung S. 10). Die zu erhaltenden Gebäudeteile können aufgestockt werden. Zwischen neuer Ostgrenze des Bestandsgebäudes und dem Ende der Veräußerungsfläche ergibt sich damit eine ca. 11,5 m breite Freifläche.

Nutzungs-Vorgaben im Rahmen- und B-Plan

Im Rahmen- sowie im Bebauungsplan des Pfaff-Quartiers sind die Weiternutzung der baulichen Anlagen Kohlenbunker und Gebäude 15 im Grünzug öG4 bereits angelegt. Im Rahmenplan ist eine Nutzung der Kohlenbunkerfläche auf dem unteren Geländeniveau als Teil der Freifläche dargestellt. Der östlich anschließende Bereich wird als „Pfaffbalkon“ bezeichnet, der Teil des „Pfaffparks“ sein soll.

Im Bebauungsplan sind Nutzungsoptionen als „ggf. Nutzung des Kellergeschosses von Gebäude 15 für Energiezwecke oder Parken mit Überdeckung und Nutzung als Pfaffpark“ angerissen. Die nun angedachte neue dem Allgemeinwohl dienende Nutzung (Gastronomie, Vereinswesen,

Kultur etc.) ist innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche genehmigungsfähig, wenn sie deren Entwicklung und Nutzung dauerhaft fördert. Die neuen Nutzungen können zudem in Verbindung mit dem Kohlenbunker gedacht werden (z.B. Mitnutzung UG). Die als SO 5.1 gekennzeichnete Fläche soll gem. Festsetzungen der Ansiedlung technologienahen Gewerbes und Forschungseinrichtungen dienen. Darüber hinaus sind Anlagen für gesundheitliche und kulturelle Zwecke zulässig.

Der südwestliche Flächenanteil ist maximal mit drei Vollgeschossen (max. Gebäudehöhe 12,0 m) zu entwickeln. Der nordöstliche Teil kann mit bis zu vier Vollgeschossen (max. Gebäudehöhe 16,0 m) bebaut werden. Durch den Gebäudeerhalt werden die im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen bzw. GRZ/ GFZ überschritten. Hierfür kann jedoch auf den Bestandsschutz zurückgegriffen werden.

Erschließung

Das Baufeld SO 5.1 erhält über eine Stichstraße zur südlich verlaufenden Albert-Schweitzer-Straße eine neue Erschließung. Die Leitungsinfrastruktur wird im Auftrag der Stadt Kaiserslautern hergestellt. Nach Herstellung ist eine öffentliche Widmung der Erschließungsstraße vorgesehen.

An der Grenze zwischen den Gebieten SO 5.1 und SO 5.2 ist ein 3,0 m breiter Streifen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Stadtentwässerung Kaiserslautern AöR und der Stadtwerke Kaiserslautern einzurichten.



Altlasten, Bodensanierung und Bodenschutz

Die Fläche des ehemaligen Betriebsgeländes der GM PFAFF AG, von der das Pfaff-Areal den größten Teil einnimmt, wurde als Altlast eingestuft. Die Altlast wurde 2012 erkundet. Dabei wurde im Baufeld SO5.1 kein Handlungsbedarf für die Schadstoffgehalte in den anstehenden Auffüllungen festgestellt.

Es ist vorgesehen, die Untersuchungsergebnisse im Baufeld SO5.1 abschließend durch die PEG zu bewerten und den Status "Altlast, teilweise dekontaminiert" (Medium Boden dekontaminiert) von der SGD Süd zu erhalten. Damit würde für das Baufeld SO5.1 kein weiterer Handlungsbedarf bzgl. der Sanierung der ungesättigten Bodenzone bestehen.

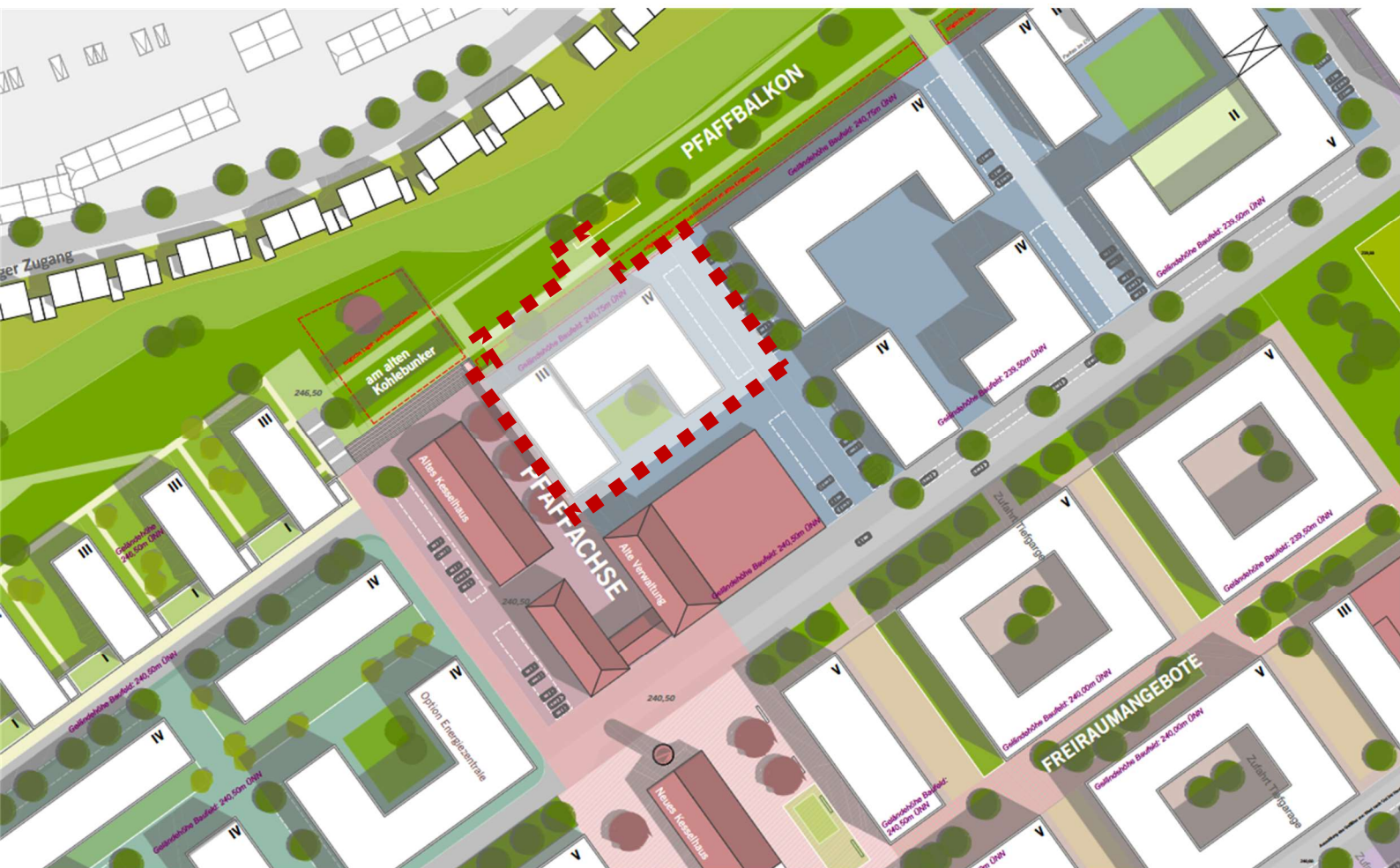
Aufgrund vorhandener Schadstoffgehalte in den Auffüllungen besteht bei Eingriffen in den Untergrund trotzdem die Notwendigkeit einer gutachterlichen Begleitung der Arbeiten.

Kampfmittel

Aufgrund der Bombardierung des Betriebsgeländes der PFAFF AG im 2. Weltkrieg besteht für das gesamte Pfaff-Areal Kampfmittelverdacht. Im Baufeld SO5.1 wurde im Rahmen von Erkundungsmaßnahmen zur Altlastensituation festgestellt, dass Fels oberflächennah (0 - 1 m u. GOK) ansteht. Da unter den vorhandenen Bodenplatten der historischen Gebäude der Fels nah ansteht, ist es aus gutachterlicher Sicht auszuschließen, dass Sprengkörper unter die Bodenplatten gelangt sind. Die entsprechende Gefährdungsbeurteilung des Kampfmittelverdachts wird durch die PEG veranlasst. Erforderliche Bodeneingriffe im Bereich der Freiflächen durch den Käufer müssen durch eine Person mit Befähigungsschein nach §20 SprengG begleitet werden.

Grundwassermessstelle

Im Baufeld 5.1 liegt eine Grundwassermessstelle, welche den Käufer dauerhaft zu sichern und zu erhalten ist.



Gebäudeschadstoffe

Die Schadstoffsituation bezüglich der Bausubstanz in Gebäude 15 und Gebäude 16 wurde im Rahmen von Erkundungsmaßnahmen untersucht.

Dabei wurden im zu erwerbenden Teil von Gebäude 15 schadstoffhaltige Anstriche (Blei, PCB), Dacheindeckungen (PAK, Asbest, FCKW), Stäube (Schwermetalle), Fugenmaterial (PAK) und Fensterkitt (Asbest) festgestellt. Im zu erwerbenden Teil von Gebäude 16 wurden schadstoffhaltige Dachpappen (PAK, Asbest), Fensterkitt der Fenster in den Fassaden und der Oberlichter (Asbest, PAK?), Fugenmaterial (PAK) und Stäube (Schwermetalle) nachgewiesen. Details zu den Ergebnissen können den Ausschreibungsunterlagen entnommen werden. Die Schadstoffsanierung der Gebäude erfolgt teilweise durch den Verkäufer. Die fachgutachterliche Begleitung der Schadstoffsanierung erfolgt durch die PEG.

Stellplätze/ Tiefgarage

Grundsätzlich gilt die Stellplatzsatzung zum Bebauungsplan in Bezug auf den Stellplatznachweis. Die zu erhaltenden Erdgeschosszonen sind zur Unterbringung von Stellplätzen nutzbar. Darüber hinaus können Stellplätze in den geplanten Quartiersgaragen (z.B. SO 2b) nachgewiesen werden.

Wärmeversorgung

Die Wärmeversorgung des Gesamtquartiers erfolgt über ein energetisch optimiertes Nahwärmesystem des örtlichen Energieversorgers.



Konzeptvergabe & Mindestpreis

Zur Qualitätssicherung bei der Grundstücksveräußerung ist eine Konzeptvergabe vorgesehen. Hierbei haben Bieter neben dem Kaufpreisangebot einen gestalterischen, konzeptionellen Teil einzureichen. Dieser Teil des Angebotes wird mit 70 % der Gesamtpunkte gesondert bewertet (vgl. S.14 f. Beurteilungskriterien).

Für das Kaufpreisangebot gilt nach Gegenüberstellung der eingesparten Rückbaukosten und bereits erbrachten Erhaltungsmaßnahmen folgendes

Mindestgebot: 100,00 EUR/m²

Das höchste eingereichte Kaufpreisgebot erhält gemäß den Beurteilungskriterien eine Bewertung von 30 % der Gesamtpunkte. Preisangebote, die unter dem Mindestgebot liegen, werden nicht berücksichtigt.

Verfahrenskostenerstattung

Für die Durchführung der Vermarktung und Sicherung der städtebaulichen Qualität ist vom Erwerber eine gesonderte Verfahrenskostenerstattung in Höhe 10,00 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 rechtsgültige 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 eine hochwertige 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

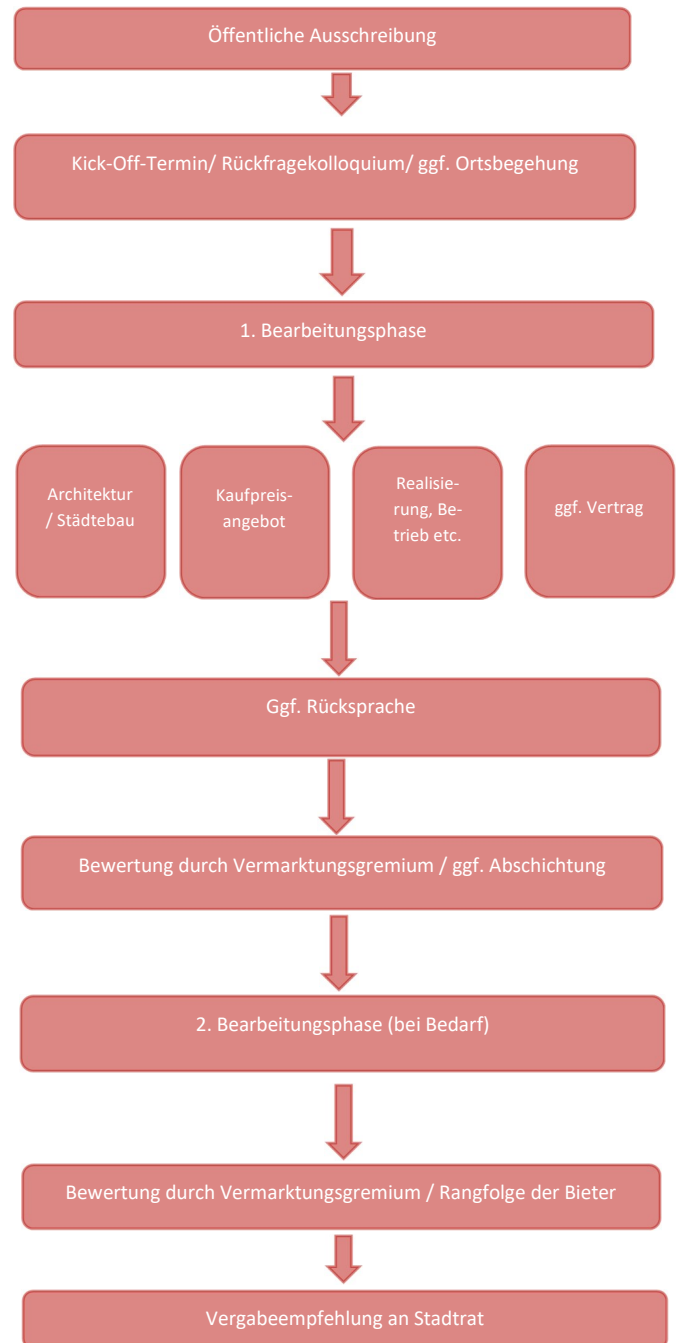
Verfahren

Ein detaillierter Verfahrensleitfaden mit weiteren formellen Informationen ist in den Auslobungsunterlagen dargestellt. Das Verfahren startet mit der öffentlichen Ausschreibung zur Veräußerung der Fläche. Es findet keine Präqualifikation statt. Interessenten können unmittelbar nach Veröffentlichung ein Angebot einreichen. Im Rahmen eines Kick-Off-Termins können die Fläche und Bestandsgebäude besichtigt sowie ggf. auftretende Rückfragen geklärt werden.

Während der ersten Bearbeitungsphase erarbeiten die Teilnehmer städtebauliche und architektonische Entwürfe und reichen Konzepte zur Realisierung des Bauvorhabens auf dem Baufeld sowie ein indikatives 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 Vermarktungsgremium. Anschließend werden die vorliegenden Angebote durch das Vermarktungsgremium auf Grundlage zuvor festgelegter Beurteilungskriterien (mithilfe einer Bewertungsmatrix) bewertet. An dieser Stelle des Verfahrens wird entschieden, ob das Verfahren abgeschlossen wird bzw. mit welchen Bietern das Verfahren fortgesetzt wird. Der Vermarktungsbeirat behält sich das Recht vor, dem Stadtrat eine Zuschlagsempfehlung auf Grundlage des Erstangebotes zu erteilen. Sollte der Vermarktungsbeirat Überarbeitungsbedarf an den Erstangebotes feststellen, werden den verbliebenen Bietern Hinweise zur Überarbeitung der Angebote übermittelt.

In einer zweiten, zeitlich kürzeren Bearbeitungsphase überarbeiten die verbliebenen Bieter im Bedarfsfall ihre Angebote. Nach Eingang der schließlich finalen Angebote werden diese wiederum nach Vorprüfung / Vorbewertung durch die Verfahrensbetreuung von dem Vermarktungsgremium 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 Vermarktungsgremium empfiehlt die Vergabe an den Erstplatzierten.



Vorläufige Zeitschiene

Veröffentlichung:	03.04.2025
Kick-Off-Termin/ Rückfragekolloquium:	17.04.2025
Schriftliche Rückfragen bis:	09.05.2025
Abgabe indikatives Angebot/ Pläne Phase 1:	23.05.2025
Bieterpräsentation/ 1. Sitzung Vermarktungsgremium:	13.06.2025
Abgabe Finales Angebot/ Pläne Phase 2:	15.08.2025
Bieterpräsentation/ 2. Sitzung Vermarktungsgremium:	12.09.2025
Vergabeempfehlung an Stadtrat:	Im Anschluss
Zuschlag durch Stadtrat (voraussichtlich)	06.10.2025

Beurteilungskriterien

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

<p>Städtebauliche Qualität</p> <ul style="list-style-type: none"> - Umgang mit dem Erhalt der Bestandsgebäude - Einhaltung der Bebauungsplanvorgaben: Gebäudehöhe; Adäquate Ausnutzung des Baulands - Anordnung von ergänzenden Bauteilen im Sinne der Städtebaulichen Rahmenplanung: Betonung der städtebaulich wichtigen Raumkanten, gute Gliederung / Anordnung der Baumassen, Einfügen in die bestehende Bebauungsstruktur des historischen Ensembles - Integrationskonzept Hochbau- und Umfeldmaßnahmen nach Bauablauf und Zeitschiene 	15 %
<p>Nutzung und Nutzungsmischung</p> <ul style="list-style-type: none"> - attraktive Nutzung im Bereich des SO 5.1 (Wohnanteil max. 30%) - attraktive Nutzung im Bereich des öG 4: Teilbereich ehemaliges Pfafflabor (dem Allgemeinwohl dienenden Nutzung wie Gastronomie, Vereinswesen, Kultur etc.) - hohe Arbeitsplatz-/ Besucherdichte, Impulsgeber für nachgeordnete Ansiedlungen - Einhaltung der Bebauungsplanvorgaben - Mischung unterschiedlicher Nutzungen 	25 %

<p>Architektonische Qualität und Fassadengestaltung</p> <ul style="list-style-type: none"> - Stimmige Fassadengestaltung und Integration der historischen Bausubstanz - Attraktivität der Erdgeschossnutzung - Qualität, Gestaltung, Materialität gemäß Gestaltungshandbuch - Aufgreifen von gebietstypischen Gestaltungselementen und Materialien gem. Gestaltungshandbuch und Genius loci - nachwachsende, nachhaltige recycelte und/oder recyclingfähiger Baumaterialien 	<p>15 %</p>
<p>Funktionalität der innenräumlichen Organisation und der Erschließungssysteme</p> <ul style="list-style-type: none"> - Stimmiges Konzept zur Anbindung des Fuß-/ Radverkehrs - Stimmiges Konzept zur Leitungsinfrastruktur - Stimmiges Stellplatzkonzept - Geringe Störung des Öffentlichen Raums durch Zufahrten, Eingänge - Besondere Angebote zur Mobilität - Stimmiges Konzept zur Wegeverbindung und Anordnung des Eingangsbereichs und der Anlieferzone 	<p>10 %</p>
<p>Haustechnisches bzw. energetisches Konzept</p> <ul style="list-style-type: none"> - Innovative energetische Maßnahmen über die Vorgaben des Bebauungsplans hinaus (Photovoltaik, Anschluss an Wärmenetz) z.B. Fassaden-PV - Innovative Maßnahmen zur Nutzung von Ressourcen (Regenwassernutzung etc.) - Energieverbrauch / hoher kfW – Standard 	<p>5%</p>
<p>Kaufpreisgebot</p> <ul style="list-style-type: none"> - Hohes Kaufpreisgebot (Mindestpreis gem. Bindende Vorgaben) 	<p>30 %</p>

Vermarktungsgremium

Stimmberechtigte Mitglieder

- Mitglied des Gestaltungsbeirates der Stadt Kaiserslautern, Herr Prof. Wachten,
- Vertreter der Initiative Pfaff erhalten – Stadt gestalten, Herr Spitzley,
- Vertreterin der Rheinland-Pfälzischen Technische Universität (RPTU) Frau Prof. Schmidt,
- Vertreter der Hochschule Kaiserslautern, FB Bauen & Gestalten, Prof. Fütterer,
- MESS Stadtplaner Amman & Groß, Auftragnehmer städtebaulicher Rahmenplan und Gestaltungshandbuch, Herr Groß
- Vertreterin des 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
- Geschäftsführer PEG, Herr Neu
- Vorstand Stadtentwässerung AÖR Kaiserslautern, Herr Zimmermann
- Stadtentwässerung AÖR Kaiserslautern, Frau Theobald, Bereich Entwässerung
- Geschäftsführer WVE GmbH, Hr. Nonnemacher

Unterlagen & Formalitäten

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

- (1) Verfahrensleitfaden
- (2) Formblatt städtebauliche Kenndaten als xlsx
- (3) Formblatt Nutzungsvereinbarung
- (4) Formblatt Verfassererklärung
- (5) Lageplan M. 1:3.000/ M 1:500
- (6) Luftbild Gesamtgelände
- (7) Luftbild
- (8) Aktuelle Katastergrundlage als .dxf
- (9) Fotos Plangebiet
- (10) Lagepläne und Ergebnisse zu den Gebäudeschadstoffuntersuchungen
- (11) Vgl. öffentlich zugängliche Unterlagen sowie weiterführende Angaben zur Auslobung (s. folgende Seiten)

Die vorgenannten Unterlagen können bei folgendem Ansprechpartner angefordert werden

Herr Kevin Brüll (FIRU mbH)
Bahnhofstraße 22, 67655 Kaiserslautern
0631 36245-26
k.bruell@firu-mbh.de

Alternativ sind die Unterlagen abrufbar unter folgendem Link:

[PFAFF-Quartier Kaiserslautern | Pfafflabor & SO 5.1](#)

sowie auf der Homepage der Stadt Kaiserslautern unter

[Homepage Stadt Kaiserslautern](#)

Das vollständige indikative Angebot nebst Anlagen ist elektronisch per E-Mail als zusammengeführte PDF bis spätestens

23.05.2025, 12:00 Uhr

beim o.g. Ansprechpartner einzureichen.

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

gsplaene/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

Bei Bedarf werden für die Teilnehmer in einem gesonderten Datenraum weitere Daten bereitgestellt

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

PFAFF
Quartier
KAISERSLAUTERN

Lina-Pfaff-Straße 1

67655 Kaiserslautern

Ansprechpartner: Rainer Grüner

Telefon 0631 343767-50

rainer.gruener@peg-kl.de

www.pfaff-quartier.de