



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

Exposé

PFAFF-Quartier | Baufeld MU 3.1 „Kesselhaus – Quartierszentrum PFAFF“

Kaiserslautern

Stand: April 2025

Offener Investorenwettbewerb
mit vorgeschaltetem Teilnahmewettbewerb

Inhaltsverzeichnis

PFAFF-Quartier Kaiserslautern	3
Rahmenbedingungen & Zielsetzungen	4
Status Quo Aktuelle Entwicklungen	5
Investorentag	6
Baufeld MU 3.1 „Kesselhaus – Quartierszentrum PFAFF“	7
Gestalterische Zielvorgaben	11
Verfahren.....	12
Vorläufige Zeitschiene	13
Beurteilungskriterien.....	13
Vermarktungsgremium	15
Ausschreibungsunterlagen & Formalitäten	15
Weiterführende Angaben zur Auslobung	17

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

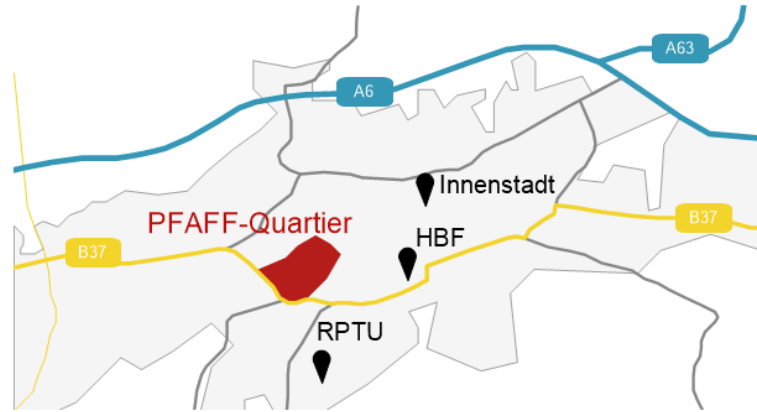
Weitere Infos: www.pfaff-quartier.de



© 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-, Leibniz- sowie Max-Planck-Instituten bereits ein umfassendes Netzwerk an bedeutenden Forschungseinrichtungen vorweisen. Ein weiterer Schritt in diese Richtung soll auch durch die Entwicklung des **PFAFF-Quartiers Kaiserslautern** erfolgen.



© Eigene Darstellung auf Grundlage 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 verkehrsfreies 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. Die südlich des Gebiets SO 1.3a gebaute Energiezentrale ist ebenfalls Ende 2024 fertiggestellt worden.

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.



Investorentag

Beim ersten Investorentag auf dem Pfaff-Gelände am 7. März 2025 hatten Interessenten die Möglichkeit, das Quartier kennenzulernen sowie bislang abgeschlossene Projekte und Fortschritte zu begutachten. Es wurden außerdem spannende Möglichkeiten für Investoren aufgezeigt, die sich nun mit der weiteren Vermarktung von Baufeldern ergeben. Rainer Grüner, Geschäftsführer der Pfaff-Entwicklungsgesellschaft (PEG), betonte die positive Dynamik und den klaren Fortschritt des Projekts.

Ein Highlight war die Präsentation des Projekts "KaisersGarten", das von der BPD Immobilienentwicklung GmbH realisiert wird. Hier entstehen 178 hochwertige Eigentumswohnungen mit Tiefgarage, die bereits regen Absatz finden. Besonders attraktiv ist der durchschnittliche Verkaufspreis von 4150 Euro pro Quadratmeter, der im Markt gut positioniert ist. Die ersten 25 Wohnungen, mit einer Größe von etwa 75 Quadratmetern, sind bereits verkauft – sowohl an Kapitalanleger als auch an Eigennutzer. Weitere Höhepunkte waren Ankündigungen, einen Medizin-campus mit Hochschulausbildung ab 2028 auf der Fläche realisieren zu wollen sowie die Besichti-

gung des bereits in Betrieb befindlichen Medizinischen Versorgungszentrums, des renovierten und als Architekturbüro und Wohngebäude genutzten alten Kesselhauses und des Verwaltungsgebäudes, dessen Sanierung kurz vor dem Abschluss steht.

Nun bietet sich für Investoren die Chance, zwei vielversprechende Baufelder entlang der Königsstraße zu erwerben. Das Areal umfasst über 12.000 Quadratmeter und ist mit einem Mindestgebot von 2,5 Millionen Euro ausgeschrieben. Besonders hervorzuheben ist die historische Pfaff-Kantine, die mit ihrem besonderen Charme vielseitige Nutzungsmöglichkeiten bietet.

Ein weiterer attraktiver Aspekt für Investoren ist das neue Kesselhaus mit seinem markanten Schornstein.

Der Investorentag zog rund 100 Interessierte an und bestätigte die positive Resonanz auf die Entwicklungen. Experten wie Professor Björn-Martin Kurzrock lobten die Dynamik und das Potenzial des Projekts. Die Mischung aus historischen Elementen und modernen Konzepten verleiht dem Pfaff-Quartier eine einzigartige Identität und hohe Attraktivität für Investoren.



Baufeld MU 3.1 „Kesselhaus – Quartierszentrum PFAFF“

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

Gegenstand des vorliegenden Investorensuchverfahrens ist das Baufeld MU 3.1, dem aufgrund seiner noch vorhandenen historischen Bausubstanz eines ehemaligen Kesselhauses des Pfaff-Werks sowie seiner prominenten Lage im Zentrum des vorgesehenen Quartiersplatzes eine hohe Bedeutung zukommt. Das Baufeld wird im folgenden Abschnitt näher erläutert.

Die PFAFF-Areal-Entwicklungsgesellschaft mbH vermarktet im **PFAFF-Quartier Kaiserslautern** eine

ca. 1.350 m² große Liegenschaft, die im Bebauungsplan Königstraße-Albert-Schweitzer-Straße/Pfaffstraße als Baufeld MU 3.1 „Neues Kesselhaus“ bezeichnet ist [6].

Von der historischen Bausubstanz des ehemaligen Kesselhauses sind lediglich die Nordfassade sowie Teile der Ost- und Westfassade erhalten. Die Nordfassade soll in das neu zu errichtende Gebäude integriert werden. Je nach Nutzungs- und Bebauungskonzept ist die Sicherung und Integration der Restfassade inkl. Kellergeschoss oder eine Rekonstruktion der Nordfassade mit erhaltendem Rückbau der Formsteine vorzusehen. Von Ost- und Westfassade ist jeweils ein Fenster zu erhalten - über die restlichen Wandreste kann bei Bedarf frei verfügt werden. Der nördlich befindliche Schornstein verbleibt in städtischer Hand und wird saniert. Im Untergrund sind Verbindungen zwischen beiden Bauwerken vorhanden, die noch geschlossen werden sollen.

Der Bebauungsplan gibt zudem in Form von Baugrenzen die Kubatur des ehemaligen Bauwerks wieder, um dessen wesentliche Gestalt auch in einen (teilweise) Neubau überführen zu können. Das Baufeld wird jedoch nach Süden auf eine Ge-



samtlänge von 48 m verlängert, was der historischen Gebäudelänge vor dessen Zerstörung im zweiten Weltkrieg entspricht. Eine entsprechende Befreiung vom rechtskräftigen Bebauungsplan hat die Stadtverwaltung Kaiserslautern gemäß politischem Beschluss bereits signalisiert.

Westlich an die Baugrenze schließt sich ein je 6 m breiter Geländestreifen an, nördlich und östlich sollen je 3 m mit veräußert werden, die nicht überbaubar sind, aber zur Nutzung zur Verfügung stehen. Dies dient der Attraktivierung und Vereinfachung der Umfeldnutzung während der Bauphase sowie insbesondere der gewerblichen, z.B. gastronomischen Nutzung.

Somit ergibt sich eine bebaubare Fläche von ca. 48 x 17,50 m (840 m²). Inklusive der sonstigen, unbebaubaren Flächen steht insgesamt ein Baufeld von ca. 51 x 26,50 m (1.350 m²) zur Veräußerung.

Die genaue Vermessung des Baufelds erfolgt im Vorfeld der Verhandlungen zum Kaufvertrag.

Im Süden wird zusätzlich eine 10 m x 26,50 m große Fläche als Sondernutzungsfläche (Gastronomie) in Aussicht gestellt.

Gemäß dem Bebauungsplan ist für das Baufeld ausschließlich eine gewerbliche Nutzung zulässig.

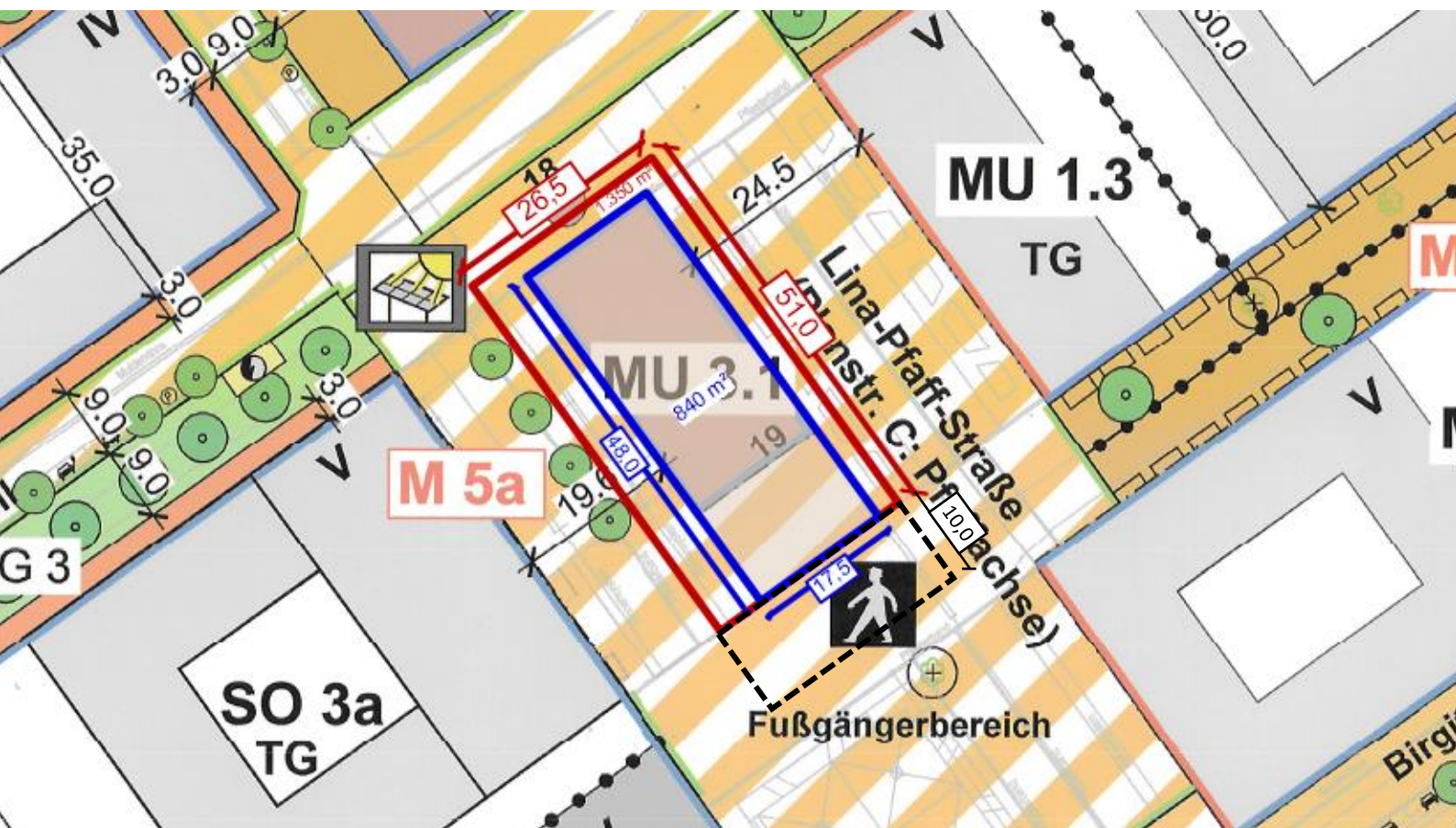
Im Zuge dessen sind Verkaufsstätten bis 200 m² zur Versorgung des täglichen Bedarfs möglich. Eine kulturelle/ gastronomische Nutzung im Erdgeschoss /Obergeschoss sowie im Außenbereich ist wünschenswert. Für eine mögliche kulturelle Teilnutzung könnte der Kontakt zu örtlichen Kulturvereinen hergestellt werden. Hier ist ein erheblicher Bedarf für das Quartier vorhanden. Sonstige Geschäfts- und Büronutzungen sind bei nichtstörender Ausprägung umfänglich möglich.

Bodensanierung, Oberflächenwiederherstellung und Bodenschutz

Eine Bodensanierung um das Kesselhaus muss ggf. durchgeführt werden. Die Pfaff-Entwicklungsgesellschaft beabsichtigt in diesem Fall mit finanzieller Unterstützung des Landes die Flächen um das Kesselhaus zu sanieren und die Oberfläche als einheitlichen Lina-Pfaff-Platz bis an die Gebäudegrenzen herzustellen.

Dies setzt voraus, dass

- die Bodenschutz- und Sanierungsmaßnahmen nur in enger Abstimmung mit den Sicherungs- und Renovationsmaßnahmen des Investors an der Gebäudesubstanz durchgeführt werden können.



- im Falle einer öffentlichen Bodensanierung das dauerhafte öffentliche Nutzungsrecht für die Stadt als Teil des umgebenden Lina-Pfaff-Platzes über eine Grunddienstbarkeit gesichert wird.

Derzeit noch unsanierte Flächen des **PFAFF-Quartiers** werden im Altlastenkataster des Landes Rheinland-Pfalz als Altlasten geführt. Im Falle einer durch die Stadt vorgesehenen Sanierung bis an die Gebäudekante, erhalten die Flächen den Status „Altlast teilweise dekontaminiert“ und werden weiter im Altlastenkataster geführt.

Sollte seitens der Stadt keine Bodensanierung bis an die Gebäudekante möglich sein oder seitens des Grundstückskäufers kein Interesse an der öffentlichen Bodensanierung bestehen, wird die Fläche vollständig versiegelt und als „Altlast gesichert“ ebenfalls weiter im Altlastenkataster geführt.

Bei Eingriffen in den Boden/ Grundwasser ist eine fachgutachterliche Planung oder Begleitung zwingend erforderlich. Die im vorhandenen Kellergeschoss in Betrieb befindliche Wasserabsenkung soll aus Umwelt- und Kostengründen nicht dauerhaft weiterbetrieben werden.

Kampfmittelfreigabe

Eine Kampfmittelfreigabe ist für das Baufeld bislang nicht erfolgt. Vor Beginn der Baumaßnahmen sind daher entsprechende Erkundungen durchzuführen. Eine Kampfmittelsondierung ist konzeptionell abhängig vom Vorhaben des Grundstückskäufers und erfolgt ggf. im Zuge der Bodensanierung durch den Grundstücksverkäufer.

Erschließung/ Anlieferung/ Außenbereiche

Das Baufeld ist vom Quartiersplatz, der nicht zur Befahrbarkeit für den motorisierten Individualverkehr freigegeben ist, umgeben. Östlich grenzt die Lina-Pfaff-Straße unmittelbar an das Baufeld an. Zur Anlieferung möglicher gewerblicher Anlieger ist der Quartiersplatz ausnahmsweise befahrbar. Anlieferungszonen sind konzeptionell zu definieren. Die Oberflächen der nicht überbauten Grundstücksflächen werden gem. obenstehender Erläuterungen seitens der Stadt hergestellt, sind ansonsten gestalterisch grundsätzlich dauerhaft dem angrenzenden Quartiersplatz anzupassen.

Der Quartiersplatz wird voraussichtlich 2027 durch die Stadt fertiggestellt.

Stellplätze

Grundsätzlich gilt die Stellplatzsatzung zum Bebauungsplan in Bezug auf den Stellplatznachweis. Konzeptabhängig nachzuweisende Stellplätze können in Parkhäusern innerhalb des **PFAFF-Quartiers** angemietet werden. Die darüber hinaus erforderliche Stellplatzablöspflicht kann je nach Grad des Bestandserhalts bzw. der Integration der Bestandsmauern in einen Neubau vor dem Verkauf neu bewertet werden.

Weitere gestalterische Vorgaben im B-Plan

Für MU 3.1 weisen die Textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans eine Grundfläche von 605 m² aus. In Folge der beschriebenen Erweiterung des Baufeldes ergeben sich ca. 840 m² bebaubare Grundstücksfläche. Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ), Zahl der Vollgeschosse oder Gebäudehöhe (GH) werden im Bebauungsplan nicht festgesetzt. Die Maßfestlegungen werden lediglich über den Hinweis „gemäß Bestand“ konkretisiert. Die maximale Gebäudehöhe richtet sich demnach nach der Firsthöhe der Nordfassade. Die derzeitige Höhe der Nordfassade beträgt ca. 16 m, die der Seitenwände ca. 9 m, die ehemalige Firsthöhe betrug ca. 12 m. Aus den Höhenvorgaben „Bestand“ können maximal 3 Vollgeschosse resultieren[6].

Wärmeversorgung

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

EnStadt:Pfaff

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

Bindende Vorgaben

Folgende Vorgaben sind zwingend bei der Angebotsstellung einzuhalten:

1. Kaufpreisgebot: Es ist ein Preisangebot für das Kaufobjekt vorzulegen. Das Mindestgebot liegt gemäß Beschluss des Stadtrates Kaiserslautern bei 1,- EUR. Das höchste eingereichte Kaufpreisgebot erhält gemäß den Beurteilungskriterien eine Bewertung von 10 % der Gesamtpunkte. Der gestalterische, konzeptionelle Teil des Angebotes (=90 % der Gesamtpunkte) wird gesondert bewertet.
2. Erhalt der historischen Bausubstanz: Die Nordfassade sowie Teile der Ost- und Westfassade sind zu erhalten. Die Nordfassade soll mit Priorität aufgrund der vorhandenen stadt-historischen Bedeutung je nach Nutzungs- und Baukonzept in das neu zu errichtende Gebäude in weitgehender Originalbausubstanz integriert werden. Von Ost- und Westfassade ist jeweils ein Doppelfenster zu erhalten - über die restlichen Wandreste darf frei verfügt werden.

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.



© Aufnahme Stadt KL, 2024

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**.

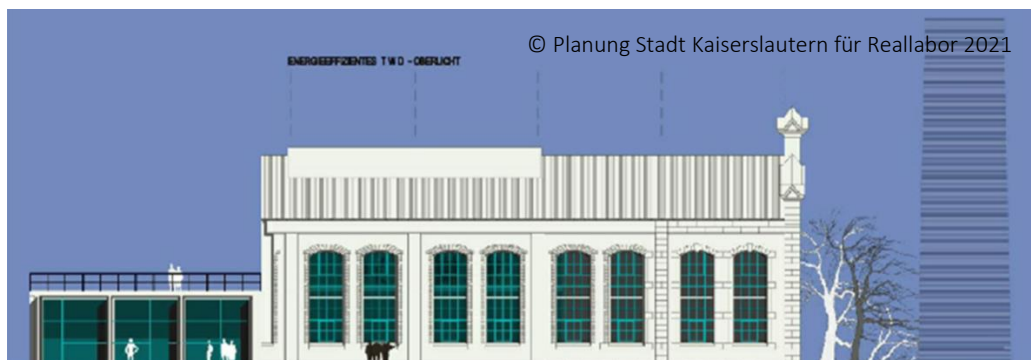
Unter Ausschöpfung des Potenzials des Standortes aus seiner PFAFF-Historie, der innerstädtischen Lage und in Kombination mit einer von allen gewollten und mitgetragenen qualitativollen und identitätsstiftenden baulichen Entwicklung soll ein eigenständiges, attraktives Stadtquartier entstehen. Die Konversion 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 Industriearreal 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 qualitativollen, 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.

Bisherige Planungen

Im Vorfeld der vorliegenden Ausschreibung wurden bereits Objektplanungen (bis zur Ausführungsplanung), Statiken und Standsicherheitsuntersuchungen zur Entwicklung des Baufeldes durchgeführt. Die Entwurfsmaterialien sind in den Ausschreibungsunterlagen enthalten und können als Orientierung bei der Konzepterstellung dienen, besitzen jedoch keinerlei verbindlichen Charakter.



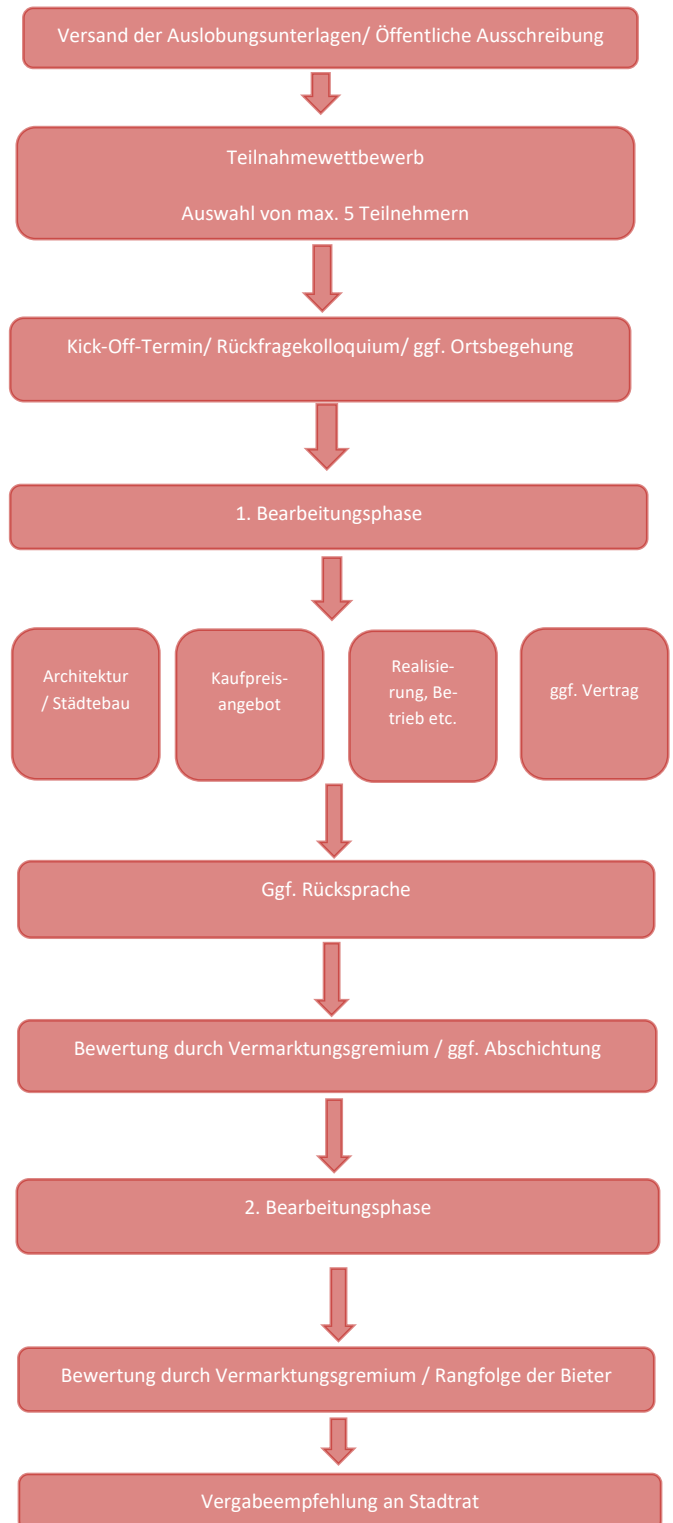
Verfahren

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

Während der folgenden ersten Bearbeitungsphase erarbeiten die Teilnehmer städtebauliche und architektonische Entwürfe und reichen Konzepte zur Realisierung des Bauvorhabens auf dem Baufeld MU 3.1 sowie ein Kaufpreisangebot für die Fläche ein. Die detaillierten Angebotsinhalte sind ebenfalls den Auslobungsunterlagen zu entnehmen. Auf dieser Grundlage stellen die Bieter ihre Angebote vor und verhandeln diese mit dem eingesetzten 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, mit welchen Bietern das Verfahren fortgesetzt wird. Den verbleibenden Bietern werden Hinweise zur Überarbeitung der Angebote übermittelt.

In einer zweiten, zeitlich kürzeren Bearbeitungsphase überarbeiten die verbleibenden Bieter ihre Angebote. Nach Eingang der sodann 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/ Start Teilnahmewettbewerb:	03.04.2025
Einreichung der Teilnahmeanträge:	30.05.2025
Auswahl der Teilnehmer/ Start Bearbeitungsphase:	11.06.2025
Kick-Off-Termin/ Rückfragekolloquium:	Ende Juni 2025
Schriftliche Rückfragen bis:	04.07.2025
Abgabe Unterlagen/ Pläne Phase 1:	29.08.2025
Bieterpräsentation/ 1. Sitzung Vermarktungsgremium:	12.09.2025
Abgabe Unterlagen/ Pläne Phase 2:	10.10.2025
Bieterpräsentation/ 2. Sitzung Vermarktungsgremium:	31.10.2025
Vergabeempfehlung an Stadtrat:	10.11.2025
Zuschlag durch Stadtrat	24.11.2025

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"> - Einhaltung der Bebauungsplanvorgaben: Baugrenzen, Gebäudehöhe Adäquate Ausnutzung des Baulands - Anordnung des Baukörpers im Sinne der Städtebaulichen Rahmenplanung: Betonung der städtebaulich wichtigen Raumkanten, gute Gliederung / Anordnung der Baumassen, Einfügen in die bestehende Bebauungsstruktur - Integrationskonzept Hochbau- und Umfeldmaßnahmen (v.a. Bodensanierung) nach Bauablauf und Zeitschiene 	<p>15 %</p>
<p>Nutzung und Nutzungsmischung</p> <ul style="list-style-type: none"> - attraktive Nutzung im EG (z.B. Gastronomie mit Außenbereich) - hohe Arbeitsplatz-/ Besucherdichte, Impulsgeber für nachgeordnete Ansiedlungen - Einhaltung der Bebauungsplanvorgaben: 100% Gewerbe - vertikale Mischung unterschiedlicher Nutzungen 	<p>25 %</p>

- kulturelle Begegnungsstätte	
Architektonische Qualität und Fassadengestaltung	35 %
<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 	
Funktionalität der innenräumlichen Organisation und der Erschließungssysteme	5 %
<ul style="list-style-type: none"> - Stimmiges Erschließungssystem, Vermeidung von Doppelschließungen - Geringe Störung des Öffentlichen Raums durch Zufahrten, Eingänge - Besondere Angebote zur Mobilität - Stimmige Anordnung des Eingangsbereichs und der Anlieferzone 	
Freiflächengestaltung	5 %
<ul style="list-style-type: none"> - Stimmige Freiflächengestaltung unter Integration der öffentlichen Umfeldnutzung - Hohe Aufenthalts- und Nutzungsqualität der Freiflächen - Gute Einpassung in das Gelände / zu den Nachbarbebauungen 	
Haustechnisches bzw. energetisches Konzept	5%
<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 - Konzept Integration Keller und Wasserhaltung 	
Kaufpreisgebot	10 %
<ul style="list-style-type: none"> - Hohes Kaufpreisgebot (Mindestpreis 1,- EUR) 	

Vermarktungsgremium

Stimmberechtigte Mitglieder

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

Beratende Mitglieder

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

Ausschreibungsunterlagen & Formalitäten

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

- (1) Verfahrensleitfaden
- (2) Formblatt Teilnahmeantrag inkl. Anlagen
- (3) Formblatt städtebauliche Kenndaten als xlsx
- (4) Formblatt Nutzungsvereinbarung
- (5) Formblatt Verfassererklärung
- (6) Lageplan M. 1:3.000/ M 1:500
- (7) Luftbild Gesamtgelände
- (8) Luftbild MU 3.1
- (9) Aktuelle Katastergrundlage als .dxf
- (10) Fotos Plangebiet
- (11) Bisherige Planungen
- (12) Vgl. öffentlich zugängliche Unterlagen sowie weiterführende Angaben zur Auslobung (s. folgende Seiten)

Die vorgenannten Teilnahmeunterlagen 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 | Kesselhaus](#)

sowie auf der Homepage der Stadt Kaiserslautern unter

<https://www.kaiserslautern.de/sozial-leben-wohnen/planen-bauen-wohnen/immobilien/entw-pfaffquartier/>

Der vollständig ausgefüllte und unterzeichnete Teilnahmeantrag nebst sämtlichen Nachweisen und Anlagen ist elektronisch per E-Mail als zusammengeführte PDF bis spätestens

30.05.2025, 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/vo050.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/vo050.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/inneinstadt/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/inneinstadt/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/inneinstadt/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/inneinstadt/058896/index.html.de

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

Weiterführende Angaben zur Auslobung

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

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

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