



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

Exposé

PFAFF-Quartier | Baufelder SO 1.1 bis 1.3

„Technologipark Königstraße“

Kaiserslautern

Stand: April 2025

Offener Investorenwettbewerb

mit vorgeschaltetem Teilnahmewettbewerb

Inhaltsverzeichnis

PFAFF-Quartier Kaiserslautern	3
Rahmenbedingungen & Zielsetzungen	4
Status Quo Aktuelle Entwicklungen	5
Investorentag	6
Baufelder SO 1.1 bis 1.3 „Technologiepark Königstraße“	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

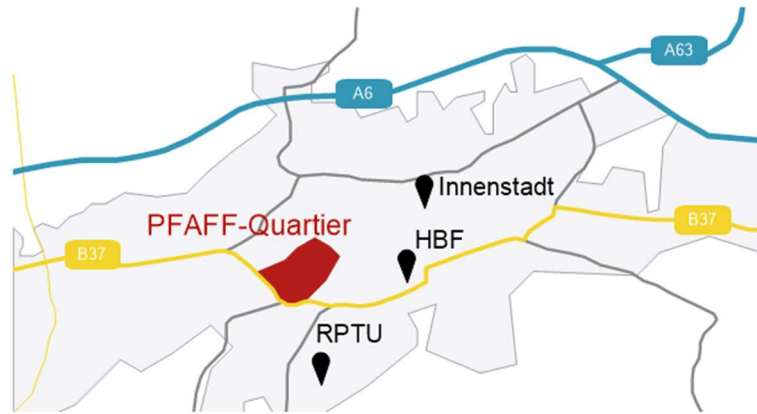
Weitere Infos: www.pfaff-quartier.de



© 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 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.



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 Medizincampus 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 Königstraße 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.



Baufelder SO 1.1 bis 1.3 „Technologiepark Königstraße“

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 sind die Baufelder SO 1.1 bis 1.3, denen aufgrund ihrer teilweise noch vorhandenen historischen Bausubstanz der ehemaligen Kantine des Pfaff-Werks sowie ihrer prominenten Lage am Quartierseingang eine hohe Bedeutung zukommt. Das Baufeld wird im folgenden Abschnitt näher erläutert.

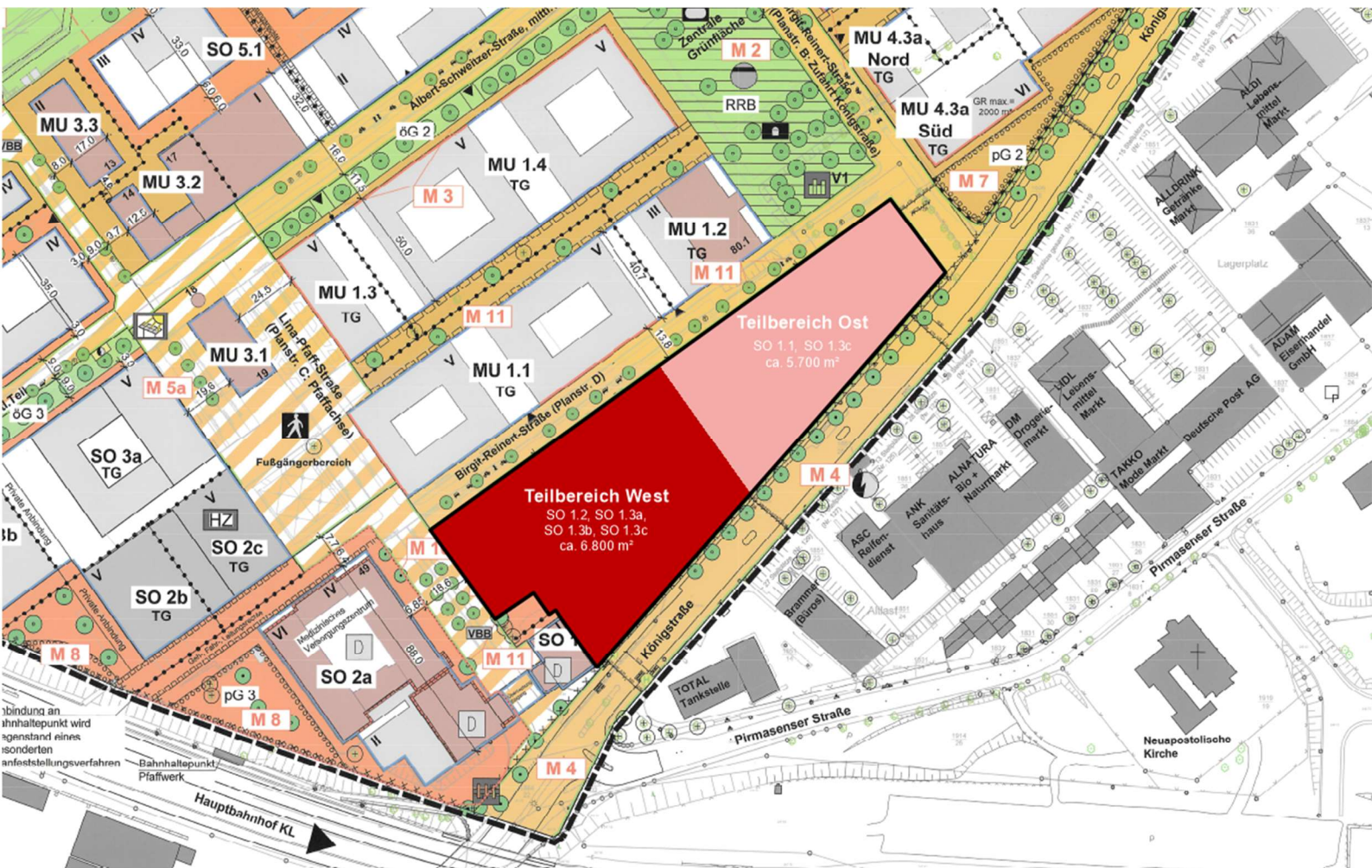
Die PFAFF-Areal-Entwicklungsgesellschaft mbH vermarktet im **PFAFF-Quartier Kaiserslautern** eine insgesamt ca. 12.500 m² große Liegenschaft, die im Bebauungsplan Königstraße-Albert-Schweitzer-Pfaffstraße als Baufelder SO 1.1, SO 1.2, SO 1.3a, SO 1.3b und SO 1.3c bezeichnet sind [6].

Im Rahmen der vorliegenden Ausschreibung kann idealerweise ein Angebot für den Gesamtbereich aller genannten Baufelder eingereicht werden. Daneben besteht die Möglichkeit sich für Teilbereiche der Grundstücksflächen zu bewerben:

Teilbereich West: SO 1.3a, SO 1.3b, SO 1.2, westlicher Teil SO 1.3c

Teilbereich Ost: östlicher Teil SO 1.3c, SO 1.1

Der Teilbereich West umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 6.800 m². Daneben beträgt die Grundstücksfläche von Teilbereich Ost ca. 5.700 m². Beide Teilflächen bzw. die Gesamtfläche sind im Zuge der Veräußerung noch zu vermessen.



Bestandsgebäude Kantine

Im Baufeld SO 1.2 ist mit der ehemaligen Kantine historische Bausubstanz erhalten. Vorhanden sind die Außenfassaden sowie Kellerräume und Dach. Ursprünglich war an den westlichen Gebäudereich des Speisesaals noch ein Küchenkomplex angegliedert, welcher aber in der Zwischenzeit zurückgebaut wurde. Die Hauptabmessungen des Gebäudes betragen in seiner jetzigen Ausdehnung ca. 58 x 26 x 8 m. Die Gebäudestruktur soll in das neu zu errichtende Gebäudeensemble am Quartierseingang integriert werden. Das Gebäude sowie insbesondere das Dach sind sanierungsbedürftig.

Je nach Nutzungs- und Bebauungskonzept ist die Sicherung und Integration der Bausubstanz inkl. Kellergeschoss vorzusehen. Insbesondere ist die Durchgängigkeit des Kellers, mindestens nach Westen, eventuell auch (Durchbruch) nach Osten erforderlich, um das Kellergeschoss künftig als Tiefgarage nutzen zu können. Eine statische Voruntersuchung zur Standsicherheit des Gebäudes liegt vor.

Bodensanierung, Oberflächenwiederherstellung und Bodenschutz

Die Bereiche SO 1.1 und SO 1.3c befinden sich derzeit in der Sanierung, während die Sanierungsarbeiten in den Bereichen SO 1.3a und SO 1.3b bereits abgeschlossen sind. Bis zum vorgesehenen Veräußerungsdatum Ende 2025 sind alle Bauflächen saniert und erhalten den Status „Altlast teilweise dekontaminiert“. Für die Grünfläche entlang der Königstraße ist keine Sanierung vorgesehen. Diese soll inklusive Baumbestand so erhalten werden.

Bei Eingriffen in den Boden/Grundwasser ist eine fachgutachterliche Planung oder Begleitung zwingend erforderlich.

Im nordöstlichen Bereich des Pfaff-Areals wird eine zentrale Grundwasseraufbereitungsanlage dauerhaft betrieben.



Kampfmittelfreigabe

Eine Kampfmittelfreigabe ist für das Baufeld bislang nicht erfolgt. Vor Beginn der Baumaßnahmen sind daher entsprechende Erkundungen durchzuführen. Dies erfolgt bei Bedarf im Zuge der Boden-sanierung durch den Grundstücksveräußerer.

Erschließung/ Anlieferung/ Außenbereiche

Die Baufelder werden von der Birgit-Reinert-Straße erschlossen. Der Vorstufenausbau der Birgit-Reinert-Straße erfolgt Mitte des Jahres 2025.

Eine direkte Erschließung über die Königstraße ist nicht möglich.

Stellplätze/ Tiefgarage

Grundsätzlich gilt die Stellplatzsatzung zum Bebauungsplan in Bezug auf den Stellplatznachweis. Gemäß Bebauungsplan ist eine Tiefgarage zur Bedarfsdeckung zu errichten.

Nutzungs-Vorgaben im B-Plan

Die durch den rechtskräftigen Bebauungsplan zulässigen Nutzungen umfassen Büro- und Geschäftsgebäude sowie technologieforschende Gewerbebetriebe. Bei Interesse kann der Kontakt zu potenziellen Mietinteressenten hergestellt werden. In den Bereichen SO 1.3a bis SO 1.3c sind Anlagen für gesundheitliche Zwecke zulässig, während im Bereich SO 1.2 Anlagen für kulturelle Zwecke möglich sind, die durch die Stadt Kaiserslautern große Unterstützung erfahren würden. In der Vergangenheit wurden hier bereits Veranstaltungen durch örtliche Akteure erfolgreich durchgeführt.

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.

Mindestpreis

Es ist ein Preisangebot für das Kaufobjekt (Gesamt- oder Teilbereiche) vorzulegen. Für den Gesamtbereich gilt folgendes Mindestgebot:

Gesamtbereich: 2.500.000,00 EUR

Für die Teilbereiche gelten folgende Mindestgebote:

1. Teilbereich West: 1.050.000,00 EUR
2. Teilbereich Ost: 1.450.000,00 EUR

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

Der gestalterische, konzeptionelle Teil des Angebotes (=70 % der Gesamtpunkte) wird gesondert bewertet.

Angebote, die den Gesamtbereich der Ausschreibung betreffen, werden bevorzugt behandelt.

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.



© RPTU Kaiserslautern-Landau: Beispiel Studentische Arbeit, 2020

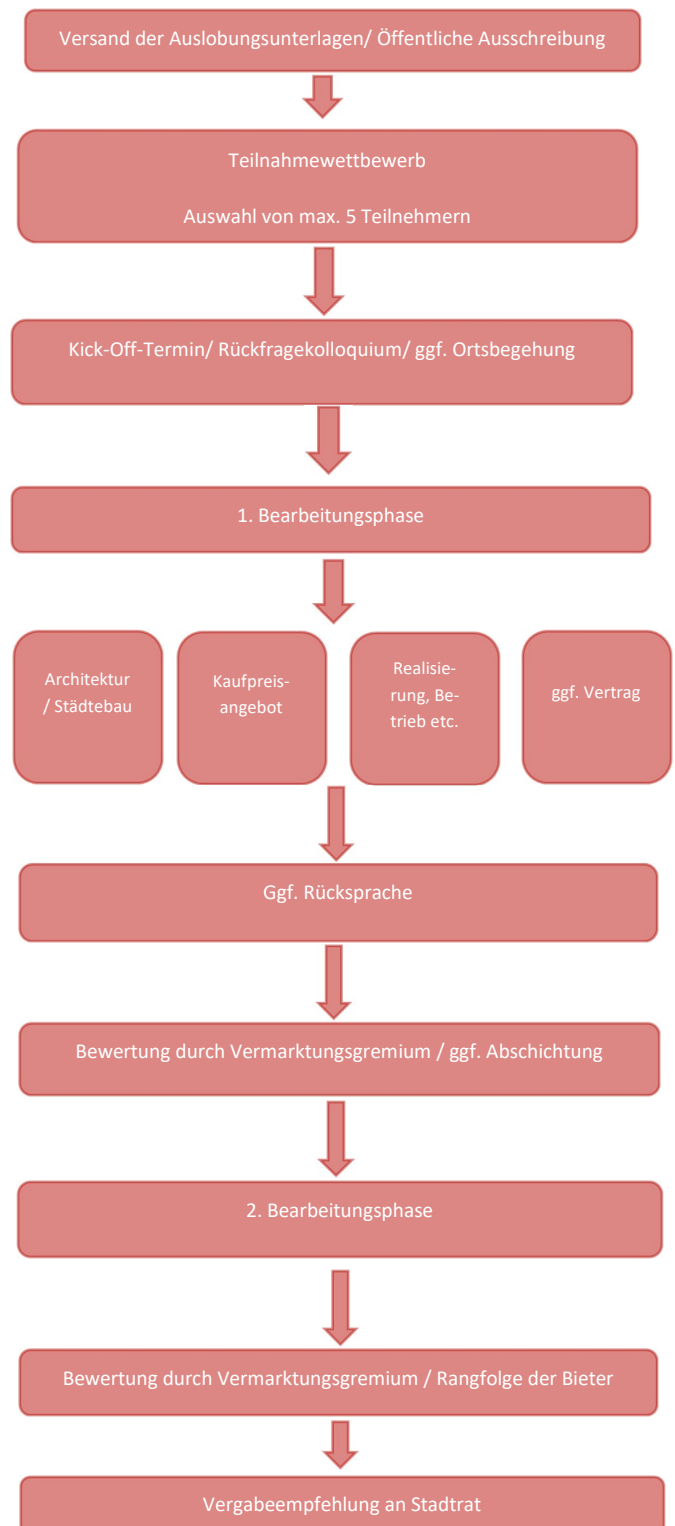
Verfahren

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 SO 1.1 bis 1.3 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 verbliebenen Bietern werden Hinweise zur Überarbeitung der Angebote übermittelt.

In einer zweiten, zeitlich kürzeren Bearbeitungsphase überarbeiten die verbliebenen Bieter ihre Angebote. Nach Eingang der sodann finalen Angebote werden diese wiederum nach Vorprüfung / Vorbewertung durch die Verfahrensbetreuung von dem 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:

Städtebauliche Qualität <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 	15 %
Nutzung und Nutzungsmischung <ul style="list-style-type: none"> - attraktive Nutzung im Bereich der ehemaligen Kantine, vorzugsweise Kultur - 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 	15 %
<p>Funktionalität der innenräumlichen Organisation und der Erschließungssysteme</p> <ul style="list-style-type: none"> - Stimmiges Erschließungssystem, Vermeidung von Doppelperschließungen - Geringe Störung des Öffentlichen Raums durch Zufahrten, Eingänge - Besondere Angebote zur Mobilität - Stimmige Anordnung des Eingangsbereichs und der Anlieferzone 	5 %
<p>Freiflächengestaltung</p> <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 	5 %
<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 - Konzept Integration Keller und Wasserhaltung 	5%
<p>Kaufpreisgebot</p> <ul style="list-style-type: none"> - Hohes Kaufpreisgebot (Mindestpreis gem. Bindende Vorgaben) - Angebote, die den Gesamtbereich der Ausschreibung betreffen, werden bevorzugt behandelt 	30 %

Vermarktungsgremium

Stimmberechtigte Mitglieder

- Mitglied des Gestaltungsbeirates der Stadt Kaiserslautern, Herr Prof. Wachten,
- Vertreter der Initiative Pfaff erhalten – Stadt gestalten, Herr Spitzley,
- Vertreterin der Rheinland-Pfälzische 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

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
- (7) Luftbild Gesamtgelände
- (8) Luftbild
- (9) Aktuelle Katastergrundlage als .dxf
- (10) Kantine Grundriss
- (11) Zustand Boden
- (12) Visuelle Begutachtung Statik
- (13) 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 | Technologiepark Königstraße](#)

sowie auf der Homepage der Stadt Kaiserslautern unter

https://www.kaiserslautern.de/sozial-leben-wohnen/planen-bauen-wohnen/immobilien/entw_pfaffquartier/index.html.de

Der vollständig ausgefüllte und unterzeichnete Teilnahmeantrag nebst sämtlichen Nachweisen und Anlagen ist elektronisch 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/0050.asp?__kvonr=4762
- [3] Stadt Kaiserslautern (05.02.2018):
„Städtebaulicher Rahmenplan "Pfaff-
Areal Kaiserslautern", Fortschreibung
(Beschluss über die 1. Fortschreibung)“,
online abrufbar unter:
https://ris.kaiserslautern.de/buergerinfo/vo0050.asp?__kvonr=5525
- [4] Stadt Kaiserslautern (24.09.2018):
„Städtebaulicher Rahmenplan "Pfaff-
Areal Kaiserslautern", 2. Fortschreibung
(Beschlussfassung über die 2.
Fortschreibung des Städtebaulichen
Rahmenplans als Grundlage für die
Bauleitplanung und den EnStadt: Pfaff -
Prozess)“, online abrufbar unter:
https://ris.kaiserslautern.de/buergerinfo/vo0050.asp?__kvonr=5984
- [5] Stadt Kaiserslautern (18.05.2020):
„Bebauungsplanentwurf "Königstraße -
Albert-Schweitzer-Straße - Pfaffstraße",
Städtebauliche Neuordnung des
ehemaligen Pfaffgeländes
(Beschlussfassung über die während der
erneuten Öffentlichkeits- und
Behördenbeteiligung eingegangenen
Stellungnahmen“, online abrufbar
unter:https://ris.kaiserslautern.de/buergerinfo/vo0050.asp?__kvonr=8402
- [6] Stadt Kaiserslautern (12.09.2020):
Rechtskräftiger Bebauungsplan
"Königstraße - Albert-Schweitzer-Straße
- Pfaffstraße", online abrufbar unter:
https://www.kaiserslautern.de/sozial_leben_wohnen/planen_bauen_wohnen/bebauungsplan/rechtskraeftige_bebauungsplaene/innenstadt/058896/index.html.de
- [7] Stadt Kaiserslautern (2020):
"Stellplatzsatzung Pfaff-Quartier" und
Erläuterung der "Regelungen der
Stellplatzsatzung Pfaff-Quartier", online
abrufbar unter:
https://www.kaiserslautern.de/sozial_leben_wohnen/planen_bauen_wohnen/bebauungsplan/rechtskraeftige_bebauungsplaene/innenstadt/058896/index.html.de
- [8] Stadt Kaiserslautern (2020):
"Solarleitfaden Photovoltaik auf
Gründächern", online abrufbar unter:
https://www.kaiserslautern.de/sozial_leben_wohnen/planen_bauen_wohnen/bebauungsplan/rechtskraeftige_bebauungsplaene/innenstadt/058896/index.html.de
- [9] Stadt Kaiserslautern (2020): "Markt- und
Standortanalyse" der InWIES Forschung
und Beratung GmbH, online abrufbar
unter:
https://www.kaiserslautern.de/sozial_leben_wohnen/planen_bauen_wohnen/bebauungsplan/rechtskraeftige_bebauungsplaene/innenstadt/058896/index.html.de

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

Weiterführende Angaben zur Auslobung

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