



## **Gemeinde Gaiberg**

### **Quartiersentwicklung „Südlich der Kirche“**



### **Zweistufiges Investorenauswahlverfahren zur Quartiersentwicklung „Südlich der Kirche“**

**Stufe 1: Interessenbekundungsverfahren**

**Stufe 2: Konzeptvergabe**

Stand: 16.12.2020

**MVV Regioplan**

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>A.</b>	<b>Einleitung</b>	<b>1</b>
A.1	Anlass und Ziel	1
A.2	Rahmenbedingungen	1
A.3	Ausschreibungsbedingungen und Verfahren	6
	<i>A.3.1 Ausloberin</i>	6
	<i>A.3.2 Durchführung des Verfahrens (Verfahrensbetreuung)</i>	6
	<i>A.3.3 Art des Verfahrens</i>	6
<b>B.</b>	<b>Auswahlverfahren</b>	<b>7</b>
B.1	Stufe 1: Interessenbekundungsverfahren	7
	<i>B.1.1 Teilnahmeberechtigung</i>	7
	<i>B.1.2 Bewerbungsunterlagen</i>	7
B.2	Stufe 2: Beschränktes Auswahlverfahren (Konzeptvergabe)	8
<b>C.</b>	<b>Anforderungs- und Kriterienkatalog</b>	<b>9</b>
C.0	Vorbemerkungen	9
	<i>C.0.1 Verkaufsgegenstand und allgemeine Anforderungen</i>	9
	<i>C.0.2 Erweitertes Planungsgebiet und allgemeine Anforderungen</i>	10
C.1	Bau- und Nutzungskonzept Verkaufsgegenstand (Plangebiet) (Gewichtung 50%)	10
	<i>C.1.1 Städtebauliches und architektonisches Konzept</i>	10
	<i>C.1.2 Wohnungs- und Nutzungskonzept</i>	12
	<i>C.1.3 Klima, Ökologie, Energie</i>	12
C.2	Bau- und Nutzungskonzept erweitertes Planungsgebiet (Gewichtung 10%)	12
C.3	Gesamtwirtschaftlichkeit [Kaufpreis, Zahlungsbedingungen, etc. (Gewichtung 40%)]	13
<b>D.</b>	<b>Anlagen und Hinweise</b>	<b>13</b>

## A. Einleitung

### A.1 Anlass und Ziel

Die Gemeinde Gaiberg (Rhein-Neckar-Kreis, rd. 2.400 Einwohner) verzeichnet aufgrund ihrer zentralen Lage in der Metropolregion Rhein-Neckar und des großen Arbeitsplatzangebotes in der Nähe von Heidelberg und Mannheim über eine hohe Nachfrage nach Wohnbauland.

Im historischen Ortskern von Gaiberg, direkt neben der (ev.) Peterskirche, dem Rathaus und der vor wenigen Jahren neu gestalteten Ortsmitte mit zentralem Platzbereich, befindet sich eine unbeplante, gegenwärtig untergenutzte, bzw. teilweise brach gefallene Fläche von ca. 9 300 m<sup>2</sup>.

Die Gemeinde beabsichtigt von dieser Fläche die beiden insgesamt rund **4.514 m<sup>2</sup>** großen gemeindeeigenen Grundstücke (Flst.-Nr. 2 und Flst.-Nr. 12) an einen oder mehrere Bauträger bzw. Investoren im Rahmen eines zweistufigen Auswahlverfahrens zu veräußern, die ihrerseits die beiden Grundstücke einer städtebaulich/ architektonischen Entwicklung zuführen sollen.

Ein Schwerpunkt soll in der Realisierung von Wohnungsbau liegen, wovon mind. 20% der entstehenden Wohnungen als öffentlich geförderter Wohnungsbau, d. h. nach den Vorgaben des gültigen Landeswohnraumförderungsgesetzes, errichtet werden sollen. Die soziale Mietpreisbindung ist für mindestens 20 Jahre zu gewährleisten. Darüber hinaus sollen mind. zwei Nutzungseinheiten für Gewerbe (Apotheke, Arztpraxis, Café, o.ä.) vorgehalten werden sowie mind. 15 öffentliche Stellplätze realisiert werden.

Der Preis für das Kaufgrundstück wird von der Gemeinde als Mindestpreis i. H. v. 1.000.000 Euro vorgegeben.

### A.2 Rahmenbedingungen

#### *Lage und verkehrliche Anbindung*

Die Gemeinde Gaiberg liegt auf 200 bis 445 Meter Höhe (ü NN) im Naturpark Neckartal-Odenwald, rund zehn Kilometer südlich von Heidelberg.

Durch die direkte Lage an der L 600 und der K 4161 besteht eine Verbindung zu den Autobahnauffahrten Leimen/Schwetzingen (A5), Sinsheim (A6) und Heidelberg (A656). Ebenso bestehen schnelle Anbindungen an die Bundesstraßen B36 in Bammental und die B3 in Leimen.

Das Ortszentrum verfügt über alle wichtigen sozialen Einrichtungen (Grundschule [Kirchwaldschule], Kindergarten [„Bergnest“], BürgerForum, Bücherei, Hausarzt, etc.), Bäcker, Metzger, Kreditinstitut, etc. Nur wenige hundert Meter entfernt außerhalb des Siedlungsbestands schließen sich die Naturräume (Wälder, Feldfluren) an.

Das Plangebiet befindet sich im Zentrum der Gemeinde Gaiberg, direkt neben der evangelischen Peterskirche im Bereich der Hauptstraße/ Bammentaler Straße.

Das Areal liegt gegenüber den angrenzenden beiden Straßenzügen erhöht (tlw. bis zu 3,0 m).

Die Flächen sind über die Hauptstraße und/ oder Bammentaler Straße zu erschließen.

#### *Abgrenzung Planungsraum*

Das zu entwickelnde Planungskonzept des Investors hat neben dem tatsächlichen Kaufgegenstand (Flst.-Nr. 2 und Flst.-Nr. 12), mit einer Gesamtfläche von 4.514 m<sup>2</sup> auch einen erweiterten Planungsraum (weitere 4.791 m<sup>2</sup>) zu umfassen, sodass eine zukünftige weitere Entwicklung der

Innenbereichsflächen als Nachverdichtungsmaßnahme ermöglicht wird. Beide Teilflächen sind in der nachstehenden Abbildung gekennzeichnet.

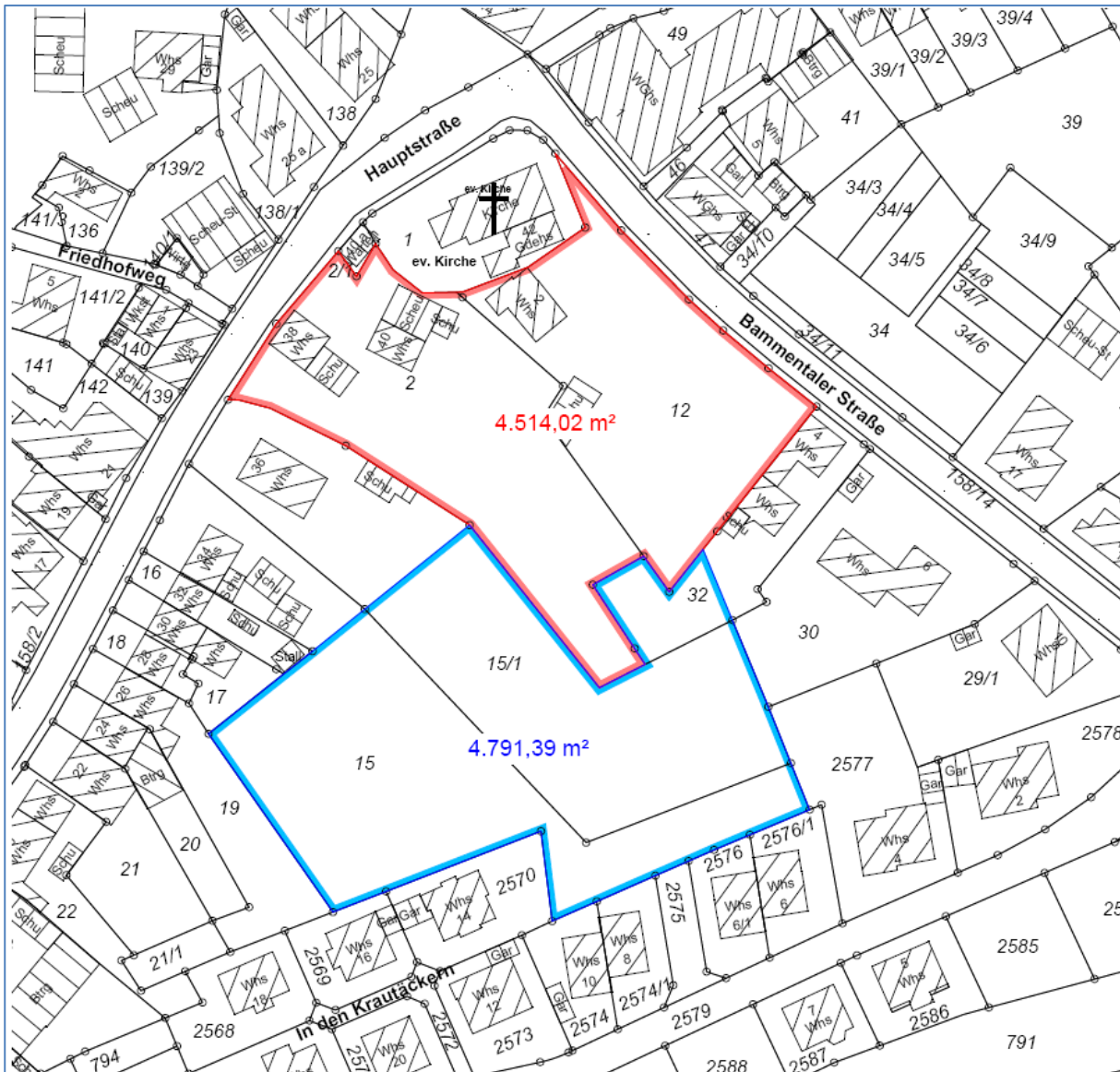


Abb 1: Katasterauszug mit Abgrenzung des Kaufgegenstandes und dem erweiterten Plangebiet

Das Planungsareal umfasst den Kaufgegenstand (rot markiert) sowie den erweiterten Planungsraum (blau gekennzeichnet).

Ein Anschluss des erweiterten Planungsraumes kann zusätzlich auch über den bestehenden Stich an die Straße „In den Krautäckern“ erfolgen.

#### *Bestandssituation Planungsareal*

Die Gebäude (Haus Nr. 38 und 40) auf dem Grundstück Flst.-Nr. 2 wurden bereits zurückgebaut.

Gegenwärtig befindet sich auf dem nördlichen Teil dieses Grundstückes ein provisorischer Parkplatz (geschottert), um dem hohen Parkdruck im Zentrum der Gemeinde zu begegnen. Darüber hinaus existiert ein barrierefreier Zugang vom Parkplatz zur Kirche.

Auf den rückwärtigen Flächen des Grundstückes befinden sich Gehölze. So auch auf einem Großteil des zweiten Kaufgrundstücks (Flst.-Nr. 12), welches über verschiedene Obstbäume verfügt.



Auf dem Grundstück Flst.-Nr. 12 befinden sich 2 Hauptgebäude, die gegenwärtig genutzt werden (Flüchtlingsunterkunft). Mit Abschluss des Auswahlverfahrens und Verkauf der Fläche wird die Gemeinde die Nutzung verlagern. Der (bzw. sämtlicher weiterer) Rückbau von baulichen Anlagen ist durch den Investor durchzuführen.

Im Norden grenzt an die beiden Kaufgrundstücke das Kirchengrundstück an. Dieses liegt topografisch auf dem höchsten Punkt und bildet mit seinem markanten Sakralbau mitsamt Kirchturm eine wahrnehmbare Landmarke und städtebauliche Dominante, auf die mit dem Planungskonzept besonders zu reagieren ist. Dies gilt auch für die das Kirchengrundstück im oberen Bereich umfassende Mauer. Kirche und Mauer (nicht die verblendete Stahlbetonwand zur L 600) unterliegen dem Denkmalschutz!

Der erweiterte Planungsbereich, die rückwärtigen Flächen der Grundstücke Flst.-Nr. 15, 15/1 und 32, sind nicht überbaut und werden als private Freiflächen jedoch kaum gärtnerisch genutzt (Wiese und Baumbestand).



Abb 2: Luftbild mit Abgrenzung Kaufgegenstand und erweitertes Plangebiet





Denkmalgeschützte Mauer (Bereich Kirche)



Barrierefreier Zugang Kirche - Parkplatz (prov.)



Barrierefreier Zugang Parkplatz (prov.) - Kirche



Prov. Parkplatz



Bewuchs der Kaufgrundstücke



Grundstück (Flst.-Nr. 12) mit Gebäudebestand



Bammentaler Str. mit Grundstückszufahrt (Flst.-Nr. 12)



Bammentaler Straße



Haltestelle Hauptstraße (neben Kirche)



Zentral gelegene, die neu gestaltete Platzfläche in der Ortsmitte



### *Planungsrecht*

Bei den Flächen handelt es sich um unbeplanten Innenbereich. Auf Basis des Siegerkonzeptes soll Planungsrecht geschaffen werden.

### *Erschließung, Ver- und Entsorgung*

Die Erschließung erfolgt von den Bestandsstraßen, Hauptstraße und/ oder Bammentaler Straße. Der erweiterte Planungsraum kann zusätzlich auch über den bestehenden Stich an die Straße „In den Krautäckern“ erschlossen werden.

Die Entwässerung des Areals kann durch Anschluss an das Bestandsnetz (Mischsystem) erfolgen. Anfallendes Oberflächenwasser kann aufgrund der örtlich anliegenden Bodenverhältnisse mutmaßlich nur eingeschränkt zur Versickerung gebracht werden. Bei der Planung ist daher ein Entwässerungskonzept „mitzudenken“.

Weitere Ver- und Entsorgungsleitungen (Trinkwasser, Strom, Telekommunikation, sowie Glasfaser) befinden sich in den Erschließungsstraßen. Gas liegt nicht an.

Die Erschließungspläne können in der 2. Stufe des Verfahrens zur Verfügung gestellt werden.

### A.3 Ausschreibungsbedingungen und Verfahren

Die nachfolgenden Bedingungen sind für die Ausloberin, Teilnehmer/innen sowie alle Beteiligten verbindlich.

#### A.3.1 Ausloberin

Ausloberin des zweistufigen Investorenauswahlverfahrens zur Entwicklung des Quartiers „Südlich der Kirche“ ist die **Gemeinde Gaiberg**, Rhein-Neckar-Kreis.

*Ansprechperson; Anfragen:*

Hr. Alexander Wenning (Hauptamtsleiter)  
Gemeinde Gaiberg  
Hauptstraße 44, 69251 Gaiberg  
Tel. 06223/95 01 25

#### A.3.2 Durchführung des Verfahrens (Verfahrensbetreuung)

Die Durchführung des Verfahrens wird betreut durch **MVV Regioplan GmbH**.

*Ansprechperson; Anfragen:*

Fr. Jacqueline Schnurpfeil  
MVV Regioplan GmbH  
Besselstraße 14b, 68219 Mannheim  
Tel. 0621/87675-21

#### A.3.3 Art des Verfahrens

Das vorgesehene Investorenauswahlverfahren gliedert sich in ein vorgeschaltetes Interessenbekundungsverfahren (Stufe 1) und das daran anschließende eigentliche Auswahlverfahren (Konzeptvergabe, Stufe 2).

Das Verfahren unterliegt nicht den Bestimmungen der Richtlinie für Planungswettbewerbe (RWP 2013) und wird auch nicht im Rahmen einer regulären Vergabe behandelt. Kommunale Grundstücksverkäufe (auch in Verbindung mit einer Bauverpflichtung) sind nur dann als öffentlicher Bauauftrag auszuschreiben, wenn die Bauleistung dem Auftraggeber unmittelbar wirtschaftlich zugutekommt (vgl. EUGH Urt. V. 25.03.2010 – C-451/08). Dies liegt vorliegend nicht vor.

Im **Interessenbekundungsverfahren** bekunden die Bewerber bzw. Bewerbungsgemeinschaften ihr Interesse an einer Teilnahme am Verfahren und weisen die geforderten Bedingungen nach. Es wird geprüft, ob der Teilnahmeantrag alle geforderten Angaben und Unterlagen enthält, keine Ausschlussgründe vorliegen und ob der Bewerber grundsätzlich geeignet erscheint, die Leistung auszuführen. Von den für das weitere Auswahlverfahren zugelassenen Teilnehmern werden mindestens drei, maximal fünf Teilnehmer – falls erforderlich per Losverfahren – ermittelt.

Die am weiteren **Auswahlverfahren (Konzeptvergabe)** beteiligten Kaufinteressenten legen (nach schriftlicher Aufforderung durch die Gemeinde) ihr Bau- und Investitionskonzept mit Zeitplanung und wirtschaftlichen Eckdaten in seiner architektonischen und städtebaulichen Gestaltung und Auswirkung vor.

Die Gemeinde Gaiberg beabsichtigt mit einem oder mehreren Investoren bzw. Bauträgern jeweils einen Kaufvertrag und ggf. städtebaulichen Vertrag abzuschließen.



## B. Auswahlverfahren

### B.1 Stufe 1: Interessenbekundungsverfahren

#### B.1.1 Teilnahmeberechtigung

Für eine Bewerbung kommen Bauträger oder Investoren in Betracht, die entweder über eigene Architekten und Ingenieure verfügen, Architekten oder Ingenieure als Nachunternehmer beauftragen oder sich mit diesen als Bergberggemeinschaft zusammenschließen. Voraussetzung für den Verkauf der Grundstücke ist, dass derjenige Objektplaner, mit dessen Eignung sich im Rahmen dieses Verfahrens beworben wird, auch die Planung für die spätere Bebauung erstellt. Ein Objektplaner darf sich nur mit einem Investor bewerben. Mehrfachbewerbungen werden ausgeschlossen.

Interessierte Bewerber erklären sich durch Zusendung des in der Anlage befindlichen Teilnahmeantrags mit den Teilnahmebedingungen und Auswahlkriterien einverstanden.

#### B.1.2 Bewerbungsunterlagen

Für die Teilnahme am Auswahlverfahren sind zwingend folgende Unterlagen fristgerecht bis zum **Montag, xx.xx.20xx, 12:00 Uhr** an die MVV Regioplan GmbH (Adresse s. A3.2) zu richten:

- Teilnahmeerklärung (Investor/Architekt) mit Benennung eines leistungsfähigen Architekturbüros → Teilnahmeantrag (Anlage).
- Eigenerklärung des Nichtvorliegens von Ausschlussgründen → Teilnahmeantrag (Anlage).
- Nachweis wirtschaftliche Leistungsfähigkeit des Investors durch Angabe des Gesamtumsatzes der letzten drei Geschäftsjahre (durch Bilanzauszüge, Prüfberichte o.ä.) und durch Finanzierungszusage eines europäischen Kreditinstitutes oder Kreditversicherers.
- Nachweis der technischen Leistungsfähigkeit durch mind. **zwei** (max. vier) Referenzprojekte im Rahmen einer vergleichbaren Quartiersentwicklung der letzten 10 Jahre (Fertigstellung nach 01.01.2010) und möglichst regionalem Bezug (max. 200 km). Davon sollte ein Referenzprojekt über anteiligen sozialen Wohnungsbau (1) verfügen und ein weiteres den gewünschten Nutzungsmix aus Wohnen und Gewerbe (2) berücksichtigen. Die Leistungen müssen nicht zwingend mit dem gleichen Architekten erbracht worden sein.

Mindestangaben: Projektbezeichnung, Projektbeteiligte, Investitionsvolumen, Bauvolumen (BGF, GFZ, Wohneinheiten), (1) Erläuterungen zu Art und Umfang des sozialen Wohnungsbaus, inkl. Mietpreisbindung, (2) Erläuterungen zu Art und Umfang der Nutzungen (Wohnen und Gewerbe), Realisierungszeitraum sowie Rolle und Aufgabe des Bewerbers.

Beschreibung eines Projektes auf höchstens zwei DIN A4 Seiten mit Visualisierung des Projektes. Übergabe als Ausdruck und digital auf einem geeigneten Datenträger.

Aus den Referenzprojekten sollte ersichtlich sein, welche Erfahrungen und Kompetenzen der Bewerber besitzt.

- Nachweis einer geeigneten Bauherrenhaftpflicht (Investor) und Berufshaftpflichtversicherung (Architekt) über mindestens 2.000.000 Euro für Personenschäden und 1.000.000 Euro für sonstige Schäden oder eine Erklärung, dass im Falle einer Beauftragung eine Deckung in genannter Höhe vorliegt.
- Anerkennung des Kaufpreises (Mindestkaufpreis) von 1.000.000,- Euro und Garantie der Realisierung von mind. 20% der Wohnbebauung als öffentlich geförderte Wohneinheiten nach den

Vorgaben des Landeswohnraumförderungsgesetzes BW (sozialer Wohnungsbau, Mietpreisbindung mind. 20 Jahre) (Investor).

Von den für das weitere Auswahlverfahren zugelassenen Teilnehmern werden mindestens drei, maximal fünf Teilnehmer – falls erforderlich per Losverfahren – ermittelt.

Unterlagen, die über den geforderten Umfang hinausgehen, werden ggf. nicht berücksichtigt. Die Bewerbungsunterlagen werden nicht zurückgegeben, ein Anspruch auf Erstattung der Kosten besteht nicht.

## **B.2 Stufe 2: Beschränktes Auswahlverfahren (Konzeptvergabe)**

Die am weiteren Verfahren beteiligten Kaufinteressenten werden durch die Ausloberin schriftlich aufgefordert, ihr **Bau- und Nutzungskonzept** mit Zeitplanung und wirtschaftlichen Eckdaten in seiner architektonischen und städtebaulichen Gestaltung und Auswirkung darzustellen.

Die eingereichten Konzepte und Angebote werden anhand einer Bewertungsmatrix durch die Verfahrensbetreuung geprüft. Darüber hinaus stellen sich die Bewerber mit einer Kurzpräsentation im Auswahlgremium (Gemeinderat und Berater) vor. Bedarfsweise erfolgen im Anschluss Verhandlungsgespräche. Die Verwaltung wird mit einem oder mehreren Investoren bzw. Bauträgern einen Kaufvertrag und ggf. städtebaulichen Vertrag vereinbaren.

Die Gemeinde Gaiberg behält sich vor, die in Stufe 2 gestellten Anforderungen und Auswahlkriterien vor der schriftlichen Aufforderung an die Teilnehmer zu ergänzen oder anzupassen.

*(voraussichtlich) Einzureichende Unterlagen in Stufe 2:*

- Verfasser- und Bietererklärung (Investor/Architekt)  
(Formblatt wird in der 2. Stufe zur Verfügung gestellt),
- Flächenangaben und Berechnung der Kennwerte  
(Formblatt wird in der 2. Stufe zur Verfügung gestellt. Die Kennwerte sind zwingend in die Formblätter einzutragen),
- Lageplan mit städtebaulichem und freiraumgestalterischem Konzept für das Plangebiet inkl. erweitertem Planungsgebiet auf Grundlage des Vermessungsplans im Maßstab 1:500, genordet und konzeptionellen Erläuterungen,
- Lageplan Detailauszug des Plangebietes im Maßstab 1:250 genordet,
- Ansichten, Perspektiven, Schnitte, Grundrisse mit Außenraumbezug (Darstellung mit Umgebung) im Maßstab 1:100 bzw. 1:250,
- Details, z. B. Materialität der Fassaden, energetische Aspekte, Begrünung etc.,
- Erläuterung der Kaufbedingungen und Zahlungsmodalitäten.

Die planerische Darstellung der geforderten Leistungen ist insgesamt auf maximal 2 A-0-Formate (stehend) zu beschränken. Der MVV RegioPlan ist ein zweiter Plansatz (Prüfpläne), gerollt, mit den Hauptmaßen/ Achsmaßen zur Verfügung zu stellen, die den Originalplänen entsprechen. Die Pläne sind zusätzlich für die Dokumentation als pdf-Datei auf CD-ROM, DVD oder USB-Stick und als A3-Verkleinerungen in Papierform abzugeben.

Erläuterungen in Form von Texten, Skizzen und Grafiken sind auf den Plänen darzustellen. Zugelassen ist maximal eine Art der räumlichen Darstellung, die die Entwurfsidee erläutert. Zusätzlich sind die Texte auf A4 Seiten und als Word-Datei für die Vorprüfung abzugeben.

Die Bieter haben ihren Aufwand zur Angebotserstellung grundsätzlich so zu bemessen, dass keine Entschädigungspflicht der Ausloberin begründet wird. Insbesondere erwartet die Ausloberin über die geforderten Angebotsunterlagen hinaus keine sonstigen Unterlagen.

Die Gemeinde Gaiberg behält sich vor, die in Stufe 2 gestellten Anforderungen an die einzureichenden Unterlagen und Auswahlkriterien vor Angebotsabgabe zu ergänzen oder anzupassen. Die Teilnehmer werden rechtzeitig über die Änderungen informiert.

## C. Anforderungs- und Kriterienkatalog

### C.0 Vorbemerkungen

#### C.0.1 Verkaufsgegenstand und allgemeine Anforderungen

Gegenstand des Verfahrens sind die Grundstücke Flst.-Nr. 2 mit ca. 2.424 m<sup>2</sup> und Flst.-Nr. 12 mit ca. 2.090 m<sup>2</sup>.

Die Grundstücke werden nach Abschluss des Verfahrens an den Sieger veräußert.

Sie werden in gegenwärtigem Zustand, so wie sie liegen und stehen - also inkl. des heutigen Gebäudebestands oder anderen baulichen Anlagen, etc. übergeben. Ggfls. auf den Grundstücken ruhende, im Grundbuch eingetragene Lasten oder Rechte Dritter werden bis zum Verkauf zur Löschung gebracht. Die Gemeinde verpflichtet sich damit zur Freistellung der Kaufgrundstücke von allen Miet-, Pacht- und sonstigen Nutzungsverhältnissen und übergibt die Grundstücke geräumt ausschließlich von beweglichen Gegenständen.

#### Angaben Verkaufsgrundstück:

Flurstück Nr.:	2
Fläche:	ca. 2.424 m <sup>2</sup>
Eigentümer:	Gemeinde Gaiberg

#### Angaben Verkaufsgrundstück:

Flurstück Nr.:	12
Fläche:	ca. 2.090 m <sup>2</sup>
Eigentümer:	Gemeinde Gaiberg

#### Anforderungen an das **Bau- und Nutzungskonzept:**

Die Gemeinde Gaiberg erwartet ein städtebaulich zukunftsfähiges, wirtschaftlich tragfähiges Bau- und Nutzungskonzept für das Plangebiet. Vorrangig sollen Wohnnutzungen entstehen, die ein lebendiges und sowohl alters- als auch sozial-gemischtes Wohnquartier ermöglichen.

Das Baukonzept muss ferner eine künftige städtebauliche Entwicklung des erweiterten Planungsgebietes ermöglichen (gem. C.0.2 Erweitertes Planungsgebiet und allgemeine Anforderungen). Daher ist auch ein Bau- und Nutzungskonzept für das erweiterte Planungsgebiet, welches nach Abschluss des Auswahlverfahrens nicht verkauft wird, zu erstellen.



20% der auf dem Kaufgegenstand entstehenden Wohnungen sind als öffentlich geförderter Wohnungsbau, d. h. nach den Vorgaben des gültigen Landeswohnraumförderungsgesetzes, zu errichten und dauerhaft im eigenen Bestand zu halten. Die soziale Mietpreisbindung ist für mindestens 20 Jahre zu gewährleisten.

Darüber hinaus sind mindestens zwei gewerbliche Nutzungseinheiten (Apotheke, Arztpraxis) zu berücksichtigen.

Auf dem Gebiet sind 15 öffentliche Stellplätze herzustellen und dauerhaft für eine öffentliche Nutzung vorzuhalten. Mindestens ein Stellplatz ist mit einer E-Ladestation auszustatten. Mindestens ein Stellplatz ist behindertengerecht (nach EAR, unter Berücksichtigung der erforderlichen Umstiegsfläche) anzulegen.

Der Kaufpreis ist von der Gemeinde als Mindestpreis festgelegt und beträgt 1.000.000, - Euro.

#### C.0.2 Erweitertes Planungsgebiet und allgemeine Anforderungen

Gegenstand des erweiterten Planungsumgriffs für welches ebenfalls ein Bau- und Nutzungskonzept zu entwickeln ist, sind die anteiligen Grundstücksflächen der Grundstücke Flst.-Nr. 15 mit ca. 2.453 m<sup>2</sup>, Flst.-Nr. 15/1 mit ca. 2.043 m<sup>2</sup> und Flst.-Nr. 32 mit ca. 295 m<sup>2</sup>.

Die Grundstücke werden nach Abschluss des Verfahrens NICHT an den Sieger veräußert.

##### Angaben erweitertes Planungsgebiet:

Flurstücke Nr.:	15, 15/1 und 32 (jeweils Teilflächen)
Fläche (ges.):	ca. 4.791 m <sup>2</sup>
Eigentümer:	Privat

Anforderungen an das **Bau- und Nutzungskonzept** (erweitertes Plangebiet):

Ergänzend zu dem Bau- und Investitionskonzept des Kaufgegenstandes (C.0.1) ist ein miteinander vereinbares und aufeinander abgestimmtes Bau- und Nutzungskonzept für den erweiterten Planungsraum zu entwickeln.

Ziel ist ein schlüssiges Gesamtkonzept für die Gesamtfläche (ca. 9 300 m<sup>2</sup>). Dieses muss zunächst das Areal des Kaufgegenstandes in eine Entwicklung überführen können und zugleich die langfristige Realisierbarkeit der Erweiterungsfläche ermöglichen; und zwar in seiner baulich-funktionalen als auch gestalterischen Ausformulierung.

### **C.1 Bau- und Nutzungskonzept Verkaufsgegenstand (Plangebiet) (Gewichtung 50%)**

#### C.1.1 Städtebauliches und architektonisches Konzept

Auf dem Wettbewerbsgelände soll sich ein lebendiges Wohnquartier entwickeln, welches mit schlüssigen architektonischen Konzepten zu einem lebenswerten, attraktiven Wohngebiet beiträgt.

Die Gemeinde erwartet eine anspruchsvolle und lebendige Wohnarchitektur, in der zumindest 2 Nutzungseinheiten für Gewerbe vorgehalten werden.

Zu klären ist der Umgang mit der zentralen Lage in der Gaiberger Ortsmitte mit seinem ortsbildprägendem Gebäudebestand (Rathaus) und dem neu gestalteten Platzbereich. Darüber hinaus ist eine klare Haltung zur benachbarten Kirche mitsamt Außenanlagen und den weiteren historischen Zeugen, wie bspw. die denkmalgeschützte Wehrmauer zu entwickeln. Moderne und zeitgemäße oder

historisierende Gestaltung sind hier zu überdenken. Bei überzeugender Gestaltung behält sich die Gemeinde Gaiberg vor, die Ortsbausatzung für die Fläche des Wettbewerbsgebiets aufzuheben.

Ein besonderes Augenmerk ist auf die Anlage gut nutzbarer und qualitätsvoller Freiflächen zu legen, deren Nutzung nicht durch Nebenanlagen (PKW- und Fahrradstellplätze, Müllsammelplätze etc.) dominiert wird. Hier ist eine gestalterisch überzeugende Lösung zu finden; insbesondere auch wie die (zusätzlichen) geforderten 15 öffentlichen Stellplätze, davon ein Stellplatz behindertengerecht (inkl. einer Elektroladestation) geschaffen werden.

Der ruhende Verkehr kann in Tiefgaragen untergebracht werden. Hier ist ein ausreichend großer Stellplatzschlüssel, der über den Regelbedarf des notwendigen Stellplatzes gem. LBO hinausgeht, anzusetzen.

Zur Schaffung eines lebendigen und mit dem Umfeld interagierenden Quartiers sind Wegebeziehungen schlüssig zu definieren. Besonders wichtig sind der Ausloberin die Berücksichtigung eines barrierefreien Zugangs zur Kirche sowie eine innere Wegeführung mit Anbindung an die südlich gelegene Siedlungsfläche „Krautäcker“ (zumindest) für den n-MIV.

Zur Bewertung der eingereichten städtebaulichen und architektonischen Konzepte werden folgende Kriterien herangezogen:

- Gestaltungskonzept, städtebauliche Qualität und Freiraumqualität:
  - Einfügen der Bebauung in die Gesamtsituation und an die bestehende Bebauung, inkl. der Abstimmung der Gebäude und Gebäudeteile auf das denkmalgeschützte Ensemble (Kirche und Mauer),
  - angemessene Auslastung der Grundstücke und Proportionen der Baukörper,
  - vielfältige Gestaltung der Baukörper, angemessene Materialwahl und Gliederung von Dach und Fassade, passende Reaktion auf angrenzende Nachbarbebauung,
  - gelungene Gestaltung und Gliederung der Freiflächen,
  - Einbindung/ Integration des Kirchengrundstückes: Ein barrierefreier Zugang zur Kirche ist zu berücksichtigen.

- Planungs- und Bauordnungsrecht:

Zu beachten und einzuhalten sind die allgemein gültigen und einschlägigen Rechts- und Verwaltungsvorschriften, wie z. B. Baugesetzbuch und Baunutzungsverordnung sowie die Landesbauordnung in der jeweils rechtsgültigen bzw. anzuwendenden Fassung.

Stellplätze: Erfahrungsgemäß besteht ein höherer Bedarf an Stellplätze als es in der LBO festgesetzt ist. Es ist daher bei der Erarbeitung des Bau- und Nutzungskonzepts der Stellplatzschlüssel der Stellplatzsatzung der Gemeinde Gaiberg anzusetzen.

Stellplatzsatzung der Gemeinde Gaiberg:

Es gilt:

Bei Einfamilienhäusern: je Einfamilienhaus: 2,0 Stellplätze

Bei Mehrfamilienhäusern:

je 1 Zi.-Wohnung oder bis 40 m<sup>2</sup> Wohnfläche: 1,0 Stellplatz

je 2 Zi.-Wohnung oder bis 60 m<sup>2</sup> Wohnfläche: 1,5 Stellplätze

je 3 und Mehr-Zi.-Wohnung: 2,0 Stellplätze

Ausnahme von der Satzung:

Bei Wohnungen des geförderten Wohnungsbaus grundsätzlich 1 Stellplatz

Zusätzlich Schaffung von 15 öffentlichen Stellplätzen, davon ist mindestens ein Stellplatz behindertengerecht (nach EAR, unter Berücksichtigung der erforderlichen Umstiegsfläche) anzulegen. Mindestens ein Stellplatz ist mit 1 E-Ladesäule auszustatten.

Stellplatzabmessung gem. Vorgaben der „Empfehlungen für Anlagen des ruhenden Verkehrs“ (EAR 05) mit einer Mindestbreite für Stellplätze von 2,75 m.

Bei der Errichtung von Tiefgaragen ist eine natürliche Belichtung und Belüftung der Tiefgarage(n) wünschenswert.

#### C.1.2 Wohnungs- und Nutzungskonzept

Gewünscht wird die Schaffung einer vielfältigen und barrierefreien Wohnnutzung mit einem Angebotsmix für unterschiedliche Nutzergruppen (junge Familien, Senioren etc.), sodass sich ein sozial gemischtes als auch in seiner Altersstruktur vielfältiges Quartier entwickelt.

Das Segment des seniorengerechten Wohnraums sollte sich am „Qualitätssiegel betreutes Wohnen für Senioren Baden-Württemberg“ orientieren (vgl. <https://www.kvjs.de/fileadmin/publikationen/soziales/KVJS-Ratgeber-Betreutes-Wohnen-R2-Barrierfrei.pdf>).

Darüber hinaus sind 20% der Wohnfläche (ohne seniorengerechte Wohnungen) als geförderter Wohnraum herzustellen. Sie sind so zu konzipieren, dass sie die gesetzlichen Voraussetzungen der Landeswohnraumförderung gemäß aktuellem Landeswohnraumförderungsgesetz erfüllen (sozialer Wohnungsbau).

Angaben zu einem ggf. vorgesehenen sozialen und gemeinschaftsfördernden Konzept, z. B. Bereitstellung ergänzender Angebote zur Förderung der Nachbarschaft oder zur Integration (o. ä.), fließen in die Bewertung mit ein.

Mindestens zwei gewerbliche Nutzungseinheiten (Arztpraxis, Apotheke) sind planerisch zu berücksichtigen. Ergänzend sind auch kleinere gewerbliche Einheiten für Metzgerei, S-Service Sparkasse oder Shop in Shop Konzepte vorstellbar.

Grundsätzlich sind Miet- und/ oder Eigentumsbildung vorstellbar.

#### C.1.3 Klima, Ökologie, Energie

Bewertet werden das vorgesehene Energie- und Heizungskonzept sowie ggf. Maßnahmen zur Klimaanpassung, Regenwassermanagement als auch ökologisches Bauen. Entsprechende Angaben und Erläuterungen sind dem Konzept beizufügen.

### **C.2 Bau- und Nutzungskonzept erweitertes Planungsgebiet (Gewichtung 10%)**

Beurteilt wird die Vereinbarkeit des Bau- und Nutzungskonzeptes der Erweiterungsfläche mit dem eigentlichen Konzept des Kaufgegenstandes. Neben dem städtebaulich - architektonischen Konzept ist auch die verkehrliche Erschließung des Bereichs „Krautäcker“ zu lösen.



### **C.3 Gesamtwirtschaftlichkeit [Kaufpreis, Zahlungsbedingungen, etc. (Gewichtung 40%)**

Es ist ein Kaufpreisangebot für die beiden Grundstücke Flst.-Nr. 2 und Flst.-Nr. 12 zu unterbreiten. Es gilt ein Mindestkaufpreis in Höhe von 1.000.000, - EUR.

Anzugeben sind darüber hinaus Aussagen zur Zeitplanung (Realisierungszeitraum), zum Zahlungsplan (Kaufpreisfälligkeit und ggf. Bedingungen) sowie hinsichtlich des sozialen Wohnungsbaus die vorgesehenen Mietpreise (Startwert der Nettokaltmiete) und die Dauer der Mietpreisbindung (mindestens 20 Jahre).

Weitere, im Folgenden aufgelistete und ggfls. kostenrelevante Positionen sind vom Bieter im Rahmen seiner Kaufpreisangebotslegung bereits zu berücksichtigen:

- Rückbau der auf den Grundstücken befindlichen baulichen Anlagen
- Ggfls erforderliches Bodenmanagement
- Herstellung der quartiersinternen (öffentlich und privat) nutzbaren Erschließungs- und Freianlagen inkl. der bau- und nutzungskonzeptabhängigen weiteren Gestaltungselemente (wie bspw. Stadtmobiliar, Spielelemente, Nebenanlagen, Begrünung, etc.)
- Übernahme der Kosten der Baurechtschaffung inkl. der hierfür erforderlichen Gutachten.

Ggfls. weitere kostenrelevante Leistungen des Bieters sind zu erläutern.

### **D. Anlagen und Hinweise**

- Teilnahmeantrag (Formblatt)
- Übersichts- und Lageplan (Katasterauszug M1:500)
  
- Verfasser-/Bietererklärung (Formblatt wird in der 2. Stufe zur Verfügung gestellt)
- Flächenangaben/Kennwerte (Formblatt wird in der 2. Stufe zur Verfügung gestellt)
- Kaufpreisangebot (Formblatt wird in der 2. Stufe zur Verfügung gestellt)
- Vermessungsplan (wird in der 2. Stufe zur Verfügung gestellt)
- Leitungspläne (wird in der 2. Stufe zur Verfügung gestellt)
- Ortsbausatzung (wird in der 2. Stufe zur Verfügung gestellt)
- Stellplatzsatzung (wird in der 2. Stufe zur Verfügung gestellt)