



# Strategiedialog

BEZAHLBARES WOHNEN UND INNOVATIVES BAUEN



BW

MUSTERBEISPIEL KONZEPTVERGABE

05

# ÜBERSICHT

01

PRÄAMBEL  
KONZEPTVERGABE

02

MINDESTINHALTE  
KONZEPTVERGABE

03

VERFAHRENSCHRITTE  
KONZEPTVERGABE

04

ALLGEMEINE STRUKTUR  
KONZEPTVERGABE

05

MUSTERBEISPIEL  
KONZEPTVERGABE

06

CHECKLISTE  
KONZEPTVERGABE



# INHALT TEIL A

## Allgemeine Verfahrensbedingungen

- A.1 Verkäufer
- A.2 Verfahrensbetreuung
- A.3 Anlass und Ziel
- A.4 Art des Verfahrens
- A.5 Verfahrensablauf
- A.6 Teilnahmevoraussetzungen
- A.7 Abgabe der Unterlagen
- A.8 Bewerbung um die Teilnahme, 1. Stufe
- A.9 Auswahlgremium
- A.10 Vorlage des architektonischen  
Bebauungskonzeptes, 2. Stufe
- A.11 Bewertungsgremium mit Empfehlung
- A.12 Vergabeverhandlung, 3. Stufe
- A.13 Grundstückskaufpreis
- A.14 Terminübersicht

# INHALT TEIL B

## Inhaltliche Vorgaben

- B.1 Die Stadt/Gemeinde und ihre  
Entwicklungsperspektiven
- B.2 Städtebauliche Rahmenbedingungen
- B.3 Der Planungsbereich
- B.4 Zielsetzung der Realisierung
- B.5 Bestehendes Planungsrecht
- B.6 Erschließung, Topografie, Flora und Fauna
- B.7 Baugrund, Immissionen und Emissionen
- B.8 Grunddienstbarkeiten und Baulasten
- B.9 Nutzungen
- B.10 Parken
- B.11 Öffentlicher Raum und private Freiflächen
- B.12 Nachhaltigkeit, Energie, Innovation

# INHALT TEIL C

## Unterlagen zur 1. Stufe

## Unterlagen zur 2. Stufe

Das vorliegende Konzeptvergabeverfahren wurde durch den Gemeinderat der Musterstadt am TT.MM.JJJJ beschlossen.

Die Ausschreibung mit Teil A und B umfasst XX Seiten.

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung der Sprachformen männlich, weiblich und divers (m/w/d) verzichtet.

Sämtliche Personenbezeichnungen gelten gleichermaßen für alle Geschlechter.

# TEIL A

## Allgemeine Verfahrensbedingungen

### A.1 Verkäufer

Eigentümer und Verkäufer des Grundstücks (siehe Abgrenzungsplan Grundstück, Teil C | Unterlagen) im Wohnbaugebiet „XY“ im Musterstadt, vertreten durch:

N.N.

Ansprechpartner:

N.N.

### A.2 Verfahrensbetreuung

Das Verfahren wird durchgeführt durch die Musterstadt

Ansprechpartnerin: N.N.

Das Verfahren wird organisatorisch betreut und vorgeprüft durch:

N.N.

vertreten durch:

N.N.

Kontaktadresse zum Verfahren: N.N.@...

Bitte im Betreff: „Konzeptvergabe – Musterstadt“ nennen.

Alle Rückfragen zum gesamten Verfahren und zur Ausschreibung sind ausschließlich an die Verfahrensbetreuung per Mail zu richten. Die Rückfragen werden gesammelt beantwortet. Alle Beteiligten erhalten rechtzeitig die Beantwortung aller Rückfragen sowie ggf. zusätzliche Informationen.

Alle Unterlagen für das Verfahren sind bei der Verfahrensbetreuung einzureichen.

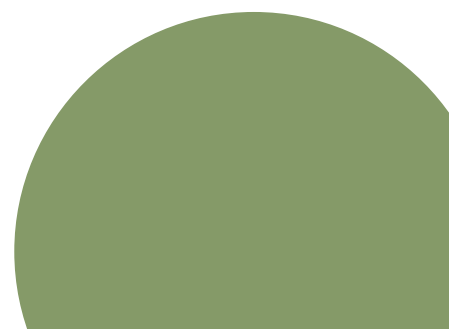
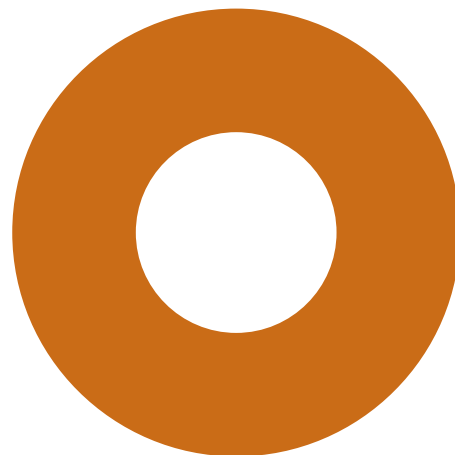
### A.3 Anlass und Ziel

Beispiel:

Das Grundstück Gebäude befindet sich in zentraler Lage in Musterstadt.

Um durch die Herausforderungen der Lage des Grundstücks und den besonderen Anforderungen an die Nutzungen und den Denkmalschutz eine möglichst hohe Nutzungsqualität sicherzustellen, hat der Gemeinderat der Stadt Musterstadt die Durchführung eines Konzeptvergabeverfahrens mit Planungskonzept und Kaufpreis beschlossen.

Ziel ist es, ein städtebaulich und architektonisch qualitätsvolles Quartier zu schaffen und einen Beitrag für den bezahlbaren Wohnraum zu leisten. Es soll ein differenziertes Wohnraumangebot realisiert werden.



## A.4 Art des Verfahrens

- Für die Vergabe des Grundstücks ist ein Konzeptvergabeverfahren vorgesehen.
- Das Verfahren wird 2-phasig mit einer Auswahlphase und einer Vergabephase durchgeführt.
- Die Ausloberin behält sich vor, die Anzahl der Bieter, die zur Vergabephase eingeladen werden, auf maximal etwa 10 Bieter zu begrenzen. Sofern in der Auswahlphase mehr als 10 Bewerbungen eingehen, welche die Eignungskriterien nach Ziffer A.8 erfüllen, erfolgt die Auswahl durch ein Auswahlgremium.
- Das Verfahren wird in deutscher Sprache durchgeführt.
- Die vollständigen Vergabeunterlagen können beim Verfahrensbetreuer formlos angefordert werden. Adressen s. Ziffer A.2.
- Die Ausgabe der Vergabeunterlagen erfolgt ausschließlich digital, die Interessenten erhalten einen Link zum Download der Unterlagen.
- Die Kommunikation erfolgt ausschließlich per E-Mail, mündliche Auskünfte werden nicht erteilt.
- Das gesamte Vergabeverfahren wird nach dem Grundsatz der Transparenz dokumentiert.

## A.5 Verfahrensablauf

### Das Konzeptvergabeverfahren erfolgt in zwei Stufen:

#### 1. Stufe: Bewerbung um die Teilnahme am Verfahren

Die Bewerbung erfolgt durch ein Bewerberteam aus Investoren/Bauherrn und Architekten.

Das Verfahren erfolgt nicht anonym.

Das Auswahlgremium prüft die Eignung der Bewerberteams anhand der erbetenen Unterlagen und Referenzen. Für die zweite Stufe des Verfah-

rens werden bis zu zehn Bewerberteams ausgewählt und um die Erarbeitung und Vorlage des Baukonzepts mit Kaufpreisbestätigung gebeten. Ein Anspruch auf Teilnahme an der zweiten Stufe besteht nicht.

#### 2. Stufe: Vorlage des Baukonzepts

In der zweiten Stufe des Verfahrens werden die Baukonzepte durch das Bewertungsgremium beurteilt. Teilnahmebedingung ist die Bestätigung des Kaufpreises. Das Verfahren erfolgt anonym.

Das Bewertungsgremium empfiehlt der Musterstadt die Teilnehmer für das Verhandlungsverfahren.

Nach Abschluss der zweiten Stufe wird die Anonymität aufgehoben.

#### Vorbehalt zur Aufhebung:

Aus der Teilnahme am Auswahlverfahren lassen sich keine Verpflichtungen gegenüber der Stadt Musterstadt herleiten. Es können insofern auch keine Ansprüche gegen die Stadt Musterstadt geltend gemacht werden. Die Ausloberin behält sich vor, das Verfahren aufzuheben, wenn z. B. im Ergebnis kein entsprechend der Ausschreibung umsetzbares Baukonzept vorgelegt wird oder aufgrund politischer Entscheidungen, z. B. im Rahmen eines ggf. notwendigen Bauplanverfahrens, eine Realisierung der bisherigen Planungsabsicht nicht mehr durchgeführt werden soll.

Die eingereichten Unterlagen werden Eigentum der Stadt Musterstadt. Ein Anspruch auf Kostenerstattung besteht nicht. Die Urheberrechte, insbesondere der Schutz gegen Nachbauten und das Recht der Veröffentlichung, bleiben den Verfassern erhalten. Der Stadt Musterstadt steht das Recht der Erstveröffentlichung zu. Sie ist berechtigt, die eingereichten Arbeiten unter Angabe der Verfasser ohne Vergütung zu veröffentlichen, im Internet zu präsentieren und auszustellen.

## A.6 Teilnahmevoraussetzungen

Am Verfahren können Bauträger, Investoren, Projektentwicklungsgesellschaften wie auch private Bauherren und Baugemeinschaften teilnehmen. Es können sowohl Einzelinvestoren als auch Investorenkonsortien Bewerbungen zur Teilnahme abgeben. Konsortien müssen bei Abgabe der Bewerbung durch einen gemeinsamen Vertreter benannt werden und zum Erwerb des Grundstücks eine Rechtsform annehmen, in der sämtliche Konsortialmitglieder gesamtschuldnerisch haften.

Die Zusammenarbeit mit einem Architekturbüro/Architekten ist in allen Verfahrensstufen zwingend erforderlich.

Jedes Bewerberteam reicht nur einen Vorschlag ein, Mehrfachbewerbungen in unterschiedlichen Bewerberteams werden ausgeschlossen.

Die Teilnahmevoraussetzungen sind in allen Verfahrensstufen zu erfüllen. Die Zusammensetzung der Bewerberteams muss in allen Stufen des Verfahrens identisch sein.

Die fristgerechte Einreichung der beurteilungsfähigen Unterlagen und die Erfüllung der Teilnahmevoraussetzungen sind bindende Vorgaben für die Teilnahme am Verfahren.

## A.7 Ausgabe und Abgabe der Unterlagen

Die fristgerechte Abgabe (Submission) der digitalen und analogen Unterlagen durch die Planungsteams erfolgt für die 1. Stufe, am XX.XX.XXXX und für die 2. Stufe, am XX.XX.XXXX (siehe Terminübersicht A.15) bei der Vorprüfung:

N.N.

Bei Abgabe per Post, Zustelldienst oder Kurier sind die Unterlagen außen gut sichtbar mit dem Hinweis „Konzeptvergabe – Musterstadt“ und mit der ausgewählten sechsstelligen Kennziffer zu versehen. Für den Eingang der Unterlagen gilt der Zeitpunkt der Einlieferung beim Verfahrensbetreuer und damit die schriftliche Eingangsbestätigung der Vorprüfung. Es gilt nicht der Poststempel.

Die Planungsteams haben dafür Sorge zu tragen, dass die Anonymität bei allen Unterlagen gewahrt bleibt. Dies gilt insbesondere für digitale Signaturen.



## A.8 Bewerbung um die Teilnahme, 1. Stufe

Die Werbeteams müssen die Teilnahmevoraussetzungen gemäß Ziff. A.6 erfüllen. Die Bewerbung zur ersten Stufe des Verfahrens erfolgt nicht anonym.

Es sind zwingend folgende Unterlagen fristgerecht einzureichen (Formblätter s. Teil C):

### Bewerbung Bieter (Investor)

Anforderung

#### **Geschäftliche Lage**

Allgemeine Angaben zum Unternehmen  
(z. B. Name, Anschrift, Ansprechpartner)

Angaben zur Unternehmensstruktur (personenbezogene Informationen,  
berufliche Qualifikation, personelle und technische Ausstattung)

Benennung Projektleiter

Auszug aus dem Berufsregister (z. B. Handelsregister,  
Handwerksrolle usw.) seines Sitzes oder Wohnortes, nicht älter  
als der Stichtag 31.03.2023

#### **Technische Leistungsfähigkeit**

Referenzprojekt 1 und 2: „Wohnungsbau“ mindestens 2 Projekte  
Fertigstellung (Bezug) Zeitraum: letzte 10 Jahre

#### **Wirtschaftliche und finanzielle Leistungsfähigkeit**

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

Angabe des Umsatzes der letzten drei abgeschlossenen Geschäftsjahre

Die o. g. Angaben und Nachweise sind in schriftlicher Form bei der Verfahrensbetreuung (Adressen s. Teil A.2) als Eigenerklärung einzureichen.

Hinweis: Fehlende Angaben führen zum Ausschluss vom Verfahren. Die Ausloberin behält sich vor, weitere Unterlagen nachzufordern.

## Bewerbung Architekt

### Allgemeine Anforderungen

Bei natürlichen Personen sind die fachlichen Anforderungen erfüllt, wenn sie gemäß Rechtsvorschrift ihres Herkunftsstaates berechtigt sind, am Tage der Bekanntmachung die Berufsbezeichnung Architekt/in zu führen.

Bei juristischen Personen sind die fachlichen Anforderungen erfüllt, wenn zu ihrem satzungsgemäßen Geschäftszweck Planungsleistungen gehören, die der anstehenden Planungsaufgabe entsprechen, und wenn der bevollmächtigte Vertreter der juristischen Person und der Verfasser der Wettbewerbsarbeit die fachlichen Anforderungen erfüllt, die an natürliche Personen gestellt werden.

Arbeitsgemeinschaften natürlicher und juristischer Personen sind ebenfalls teilnahmeberechtigt, wenn jedes Mitglied der Arbeitsgemeinschaft teilnahmeberechtigt ist.

Der zuständige Architekt und der Projektleiter sind in der Bewerbung zu benennen.

### Referenz

#### Hochbauprojekt

Referenzprojekt 1 und 2: „Wohnungsbau“  
Fertigstellung (Bezug) Zeitraum: letzte 10 Jahre

mindestens 2 Projekte

#### Auszeichnung

Referenzprojekt „ausgezeichnetes, realisiertes Projekt“  
Fertigstellung (Bezug) Zeitraum: letzte 10 Jahre

mindestens 2 Projekte



## Erklärung Bieter (Investor) und Architekt

Erklärung des Bieters (Investors) und des Architekten, dass im Falle der Auswahl für die zweite Stufe der Bieter das genannte Architekturbüro/den genannten Architekten mit der Erarbeitung des architektonischen Bebauungskonzepts beauftragt und im Falle des Zuschlags das genannte Architekturbüro/der genannte Architekt bis mindestens zum Abschluss der Ausführungsplanung beauftragen wird.

## Zulassungskriterien

Bewerber, die zur Auswahl zugelassen werden wollen, müssen den formalen Kriterien – Zulassungskriterien – ausnahmslos genügen. Sie belegen dies mit einer formlosen Bewerbung zur Teilnahme und mit weiteren Nachweisen, die für die Zulassung zur Auswahl gefordert sind, sowie mit der von der Ausloberin vorgegebenen Teilnahmeerklärung gemäß Anlage. Die Bewerbungsunterlagen werden nicht zurückgegeben, ein Anspruch auf Kostenerstattung besteht nicht.

Zulassungskriterien:

- fristgerechte Abgabe einer formlosen Bewerbung mit unterzeichneter Teilnahmeerklärung
- formlose Finanzierungsbestätigung des Verkehrswertes (Mindestverkaufspreis) gemäß Ziffer A.12
- städtebauliche und architektonische Qualität der Referenzen

Der Abgabetermin der Bewerbung wird mit Datum und Uhrzeit als Submissionstermin (s. a. Ziffer A.7) festgelegt. Die Bewerbung muss spätestens zur angegebenen Uhrzeit bei der Verfahrensbetreuung vorliegen.

Über die Zulassung zur 2. Stufe entscheidet das Auswahlgremium gemäß Ziff. A.9. Die Verfahrensbetreuung informiert die ausgewählten Werbeteams zur Teilnahme an der zweiten Stufe.



## A.9 Auswahlgremium

### Bewerbungsverfahren, 1. Stufe

#### **Mitglieder des Auswahlgremiums sind:**

Mitglieder der Verwaltung

Verfahrensbetreuer / Vorprüfung

Das Auswahlgremium entscheidet nach Sichtung der Bewerbungsunterlagen über die Zulassung zur zweiten Stufe des Verfahrens.

Die Ausloberin behält sich vor, die Anzahl der Bieter zu begrenzen, die zur Vergabephase eingeladen werden. Sofern in der Auswahlphase mehr als 10 Bewerbungen eingehen, welche die Eignungskriterien nach Ziffer A.8 erfüllen, erfolgt die Auswahl durch das Auswahlgremium.

Die Bewerber werden durch die Ausloberin vom Ergebnis des Auswahlverfahrens unterrichtet.

### A.10 Vorlage des architektonischen Bebauungskonzepts, 2. Stufe

Die teilnehmenden Teams müssen die Teilnahmevoraussetzungen gemäß Ziff. A.6 erfüllen.

Die eingereichten Unterlagen bleiben für die stimmberechtigten Mitglieder des Bewertungsgremiums bis zum Abschluss des Bewertungsgremiums anonym.

Die Teilnehmerteams haben die Anonymität bei der Abgabe aller Unterlagen sicherzustellen. Die Unterlagen für die Kaufpreisbestätigung, die Verfassererklärung und das architektonische Bebauungskonzept sind getrennt voneinander und verschlossen einzureichen. Alle Unterlagen sind oben rechts mit einer identischen, sechsstelligen Kennzahl eindeutig zu identifizieren.

Die Angaben zur Kaufpreisbestätigung müssen vollständig sein. Die Prüfung erfolgt ausschließlich durch die Vorprüfung am Tag der Bewertung des architektonischen Bebauungskonzepts.

Die Kaufpreisbestätigung ist nicht Gegenstand der Bewertung durch das Bewertungsgremium. Die Unterlagen bleiben unter Verschluss bis zur Aufhebung der Anonymität nach der Entscheidung des Bewertungsgremiums. Die Vorprüfung informiert das Bewertungsgremium über die Vollständigkeit der eingereichten Unterlagen.

Die Unterlagen für das architektonische Bebauungskonzept müssen eine umfangreiche Beurteilung durch das Bewertungsgremium ermöglichen und sollen die erbetenen Planungsleistungen im Wesentlichen erfüllen.

Die Musterstadt erhält das Recht, die eingereichten Pläne nach Abschluss des Verfahrens zu veröffentlichen.

#### **Es sind zwingend folgende Unterlagen fristgerecht einzureichen:**

Einzureichende Unterlagen: Kaufpreisbestätigung (in gesondertem Umschlag 1)

Alle Unterlagen müssen oben rechts mit der identischen, sechsstelligen Kennzahl eindeutig markiert sein.

- Bestätigung des Kaufpreises (Nebenangebote oder Änderungen sind nicht zugelassen) mit verbindlicher Erklärung zum Grundstückskauf bei Verkaufszusage durch die Musterstadt
- Schriftliche Eigenerklärung zur finanziellen Leistungsfähigkeit

#### **Einzureichende Planungsleistungen**

Alle Pläne und Unterlagen müssen oben rechts mit der identischen, sechsstelligen Kennzahl (Größe von 6,00 x 1,00 Zentimeter) eindeutig markiert sein. Die Pläne und Unterlagen werden nicht zurückgegeben, ein Anspruch auf Erstattung der Kosten besteht nicht.

### **In Papierform:**

- Präsentationspläne  
Alle zeichnerischen Darstellungen auf maximal zwei Plänen, Format DIN A0, Hochformat, gerollt, farbig
- Verkleinerung der Präsentationspläne, Format DIN A3
- textliche Erläuterungen, Format DIN A4
- Berechnungsformblatt
- Verzeichnis aller eingereichten Unterlagen
- (Modell optional)

### **In digitaler Form:**

Alle Unterlagen sind anonym auf einem digitalen Datenträger (z.B. USB-Stick, CD oder alternativ digitale Plattform) fristgerecht abzugeben.

- alle Präsentationspläne, DIN A0 (pdf und jpg)
- alle Präsentationspläne verkleinert auf DIN A3 (pdf und jpg)
- textliche Erläuterungen (pdf, als gesonderte Textfassung)
- Berechnungsformblatt (pdf und xls)
- alle dargestellten Planungsleistungen (einzelne jpgs)
- Zeichnungsdatei mit geschlossenen Polygonen (dwg, dxf oder vwx)
- Berechnungsdatei mit den im Berechnungsformblatt geforderten Flächen als geschlossene Polygone (dwg, dxf oder vwx)

Für den Eingang der Unterlagen gilt der Zeitpunkt der Einlieferung beim Verfahrensbetreuer (Submission). Es gilt nicht der Poststempel.

### **Im Einzelnen werden folgende Leistungen erwartet:**

#### **a) Übersicht zur Wohnungsverteilung**

mit Darstellung der Wohnungstypen und Wohnungsgrößen sowie der sozial geförderten Wohnungen in allen Ebenen. Der Anteil der sozial geförderten Wohnungen beträgt mindestens 15 % der B 9.1 aller Wohnungen. Die Wohnungen sind durchzunummerieren.

#### **b) Lageplan, M 1:500, genordet**

mit Darstellung aller Baukörper als Dachaufsicht, Eintragung der Gebäudehöhen als Geschoszzahlen und Darstellung der Gebäudezugänge, Wege, Parkierung sowie der Freiflächengestaltung und Verkehrsflächen

#### **c) Maßgebliche Grundrisse, M 1:200**

mit allen entwurfsrelevanten Angaben.

Die Erdgeschosspläne sollen die Anbindung der Gebäude an den Außenraum, die Erschließung und den öffentlichen Raum aufzeigen.

#### **d) Beispielhafte Ansichten, M 1:200**

mit Darstellung der Bezüge zur Umgebung (Nachbarbebauung, Landschaft etc.). Als wesentlich gelten vor allem alle Ansichten vom öffentlichen Raum aus. Mit Darstellung des geplanten Geländeverlaufs sowie der geplanten Gebäudehöhen und Fassadengestaltung.

#### **e) Beispielhafte Schnitte, M 1:200**

zum Verständnis des Konzepts erforderliche und aussagekräftige Schnitte.

#### **f) Detail zu einer entwurfsrelevanten Fassade als Schnittansicht, M 1:50**

mit Angaben zu Konstruktion und Materialien.

#### **g) eine skizzenhafte perspektivische Darstellung (keine fotorealistischen Renderings)**

#### **h) Berechnungsformblatt** (siehe Teil C | Unterlagen)

Rechnerische Nachweise der abgefragten Flächen

#### **i) textliche Erläuterungen,**

max. zwei Seiten DIN A4, zusätzlich auf den Plänen zu verorten

#### **j) schriftliche Aussagen zum energetischen Konzept**

#### **k) Verzeichnis der eingereichten Unterlagen**

#### **l) (Modell, M 1:500 optional)**

Einzureichende Unterlagen: Verfassererklärung (in gesonderten Umschlag 2)

#### **Die Verfassererklärung**

(siehe Teil C | Unterlagen) ist in einem separaten verschlossenen, undurchsichtigen und äußerlich nur durch die identische, sechsstellige Kennzahl markierten Umschlag abzugeben.

#### **Vergütung**

Bei vollständig und fristgerecht eingereichten Unterlagen, die aufgrund des Ergebnisses der Vorprüfung in die Bewertung einbezogen werden können, erhält der Teilnehmer eine Vergütung von XX €.

#### **Bewertungskriterien**

Die nachfolgenden Bewertungskriterien stellen die Grundlage für die Beurteilung der eingereichten architektonischen Bebauungskonzepte dar (weitere Angaben zu den einzelnen Punkten, siehe Teil B | Inhaltliche Vorgaben):

- städtebauliche Qualität und Einfügung
- architektonische Qualität
- freiräumliche Qualität und funktionale Erschließung
- Nutzungskonzept und Erfüllung des Raumprogramms Kita und Gewerbe

- Anteil des geförderten Wohnungsbaus, bemessen auf die Netto-Gesamtwohnfläche (nach WoFIV) sowie Dauer der Belegungsrechte
- Aussagen zu Mobilität, Klimaanpassung, Energie, Nachhaltigkeit und Ökologie

Die Reihenfolge dieser Bewertungskriterien enthält keine Wertung und Gewichtung. Das Bewertungsgremium wird eine Gesamtbewertung vornehmen und eine Rangfolge festlegen.

Nach Abschluss der zweiten Stufe wird die Anonymität aufgehoben.

Nach dem Bewertungsverfahren werden die Teilnehmer über das Ergebnis informiert.

Über die Durchführung einer Vergabeverhandlung entscheidet der Gemeinderat der Musterstadt auf der Grundlage der Empfehlungen des Bewertungsgremiums.

### **A.11 Bewertungsgremium mit Empfehlung**

#### **Bewertung des architektonischen Bebauungskonzepts, 2. Stufe**

Mitglieder des Bewertungsgremiums sind:

**Fachgremium** (darunter ein Vorsitz des Bewertungsgremiums), stimmberechtigt:

N.N.

Hinweis: Die Ausloberin behält sich die Änderung der Anzahl und der Zusammensetzung des Vergabegremiums und die Beiziehung von weiteren Beratern und Gästen vor.

**Sachgremium**, stimmberechtigt:

N.N.

**Vorprüfung**, nicht stimmberechtigt:

N.N.

**Gäste**, nicht stimmberechtigt:

N.N.

## A.12 Vergabeverhandlung, 3. Stufe

Die Musterstadt beabsichtigt mit den empfohlenen Teams Vergabeverhandlungen zu führen und auf deren Grundlage einen Verkaufsbeschluss für den Gemeinderat zu formulieren.

Die Vergabeverhandlung wird voraussichtlich durchgeführt von Vertretern der Stadtverwaltung und weiteren beratenden Personen.

### Vorzulegende Unterlagen:

- schriftliche Finanzierungszusage/Bestätigung einer Bank zur finanziellen Leistungsfähigkeit zum Grundstückskauf
- ggf. Nachreichen ergänzender Angaben und Informationen aus der zweiten Stufe gemäß Empfehlungen des Bewertungsgremiums

## A.13 Grundstückskaufpreis

Die Musterstadt beabsichtigt, nach Abschluss des Konzeptvergabeverfahrens die Veräußerung des Grundstücks gemäß nachfolgenden Rahmenbedingungen:

- vorliegende Ausschreibung
- Empfehlungen des Bewertungsgremiums
- Ergebnis der Vergabeverhandlung
- Beschluss des Gemeinderats
- Zeitplanung zur Realisierung

Ein rechtlicher Anspruch auf eine Veräußerung besteht nicht.

Die Entscheidung über die Grundstücksvergabe an den Bewerber und alle weiteren Vorgaben obliegen den Entscheidungsträgern und den zuständigen Gremien der Stadt Musterstadt. In enger Abstimmung mit der Stadt Musterstadt sind Konzept und Planung fortzuschreiben und der Bauantrag vorzubereiten sowie der Kaufvertrag abzuschließen.

## Auflösung von Teams, Zulässigkeit eines Wechsels

Löst sich ein Team aus Investor/Bauträger und Architekt vor, während oder nach den Verhandlungsgesprächen auf, so ist die Ausloberin berechtigt, unbeschadet der urheberrechtlichen Auseinandersetzungen die Verhandlungen mit einem der Partner des Teams fortzuführen.

Gleichfalls ist die Ausloberin in diesem Falle berechtigt, die Verhandlungen mit dem Bieter oder einen in Aussicht gestellten Zuschlag aufzuheben und nur mit den verbleibenden Bietern die Verhandlungen fortzuführen.

Der (vollerschlossene) Grundstückskaufpreis setzt sich zusammen aus dem ermittelten Grundstückswert, den öffentlichen Erschließungskosten (Erschließungsbeitrag, Wasserversorgungsbeitrag, Abwasserbeitrag und naturschutzrechtlicher Ausgleichsbeitrag), der Vertragsgestaltung sowie den Verfahrensaufwendungen. Alle Nebenkosten zum Grunderwerb (Notar, Rechtsanwalt, Grundbucheintragen, Grunderwerbsteuer etc.) sind nicht enthalten und werden vom Erwerber getragen. Alle weiteren Kosten, die durch den Erwerb des Grundstücks und dessen Bebauung entstehen, sind Sache des Erwerbers und in seiner internen Kalkulation zu berücksichtigen.

Dazu gehören unter anderem die Kosten für Elektrizitäts- und Gasversorgung, Telefon bzw. Internet, sowie die Wasser- und Kanalanschlüsse auf dem Grundstück selbst und die Gebäudeaufnahme ins Liegenschaftskataster. Diese werden vom jeweiligen Versorgungsunternehmen dem Erwerber direkt und gesondert in Rechnung gestellt. Nebenangebote, ergänzende oder einschränkende Bedingungen sind nicht zulässig und führen zum Wertungsausschluss.

**Der Grundstückskaufpreis wird wie folgt festgelegt:**

**Fläche ca. xx Quadratmeter**

**xx Euro (xx Euro / qm)**

**In Worten: xx**

## A.14 Terminübersicht

Bekanntmachung XX.XX.XXXX

Rückfragen zum Auswahlverfahren (schriftlich per E-Mail) bis XX.XX.XXXX

Ende Bewerbungsfrist Auswahlverfahren  
XX.XX.XXXX

Information Teilnehmer / Ausgabe Unterlagen  
XX.XX.XXXX

formlose Teilnahmeerklärung bis zum XX.XX.  
XXXX

Rückfragenbeantwortung (schriftlich per E-Mail)  
bis XX.XX.XXXX

Abgabe Planungskonzept XX.XX.XXXX

Sitzung Vergabegremium XX.XX.XXXX

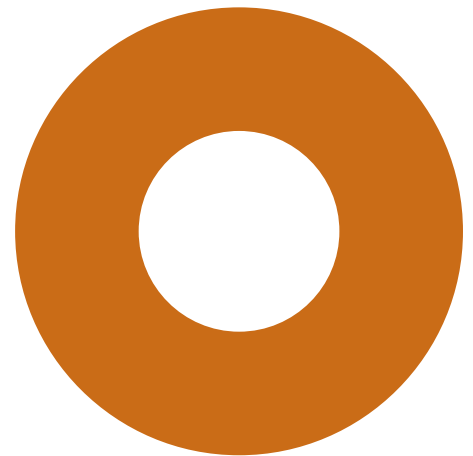
Information Teilnehmer, ggf. Überarbeitungshin-  
weise XX.XX.XXXX

Überarbeitung Bewerber – soweit erforderlich

Vorlage und Präsentation der Ergebnisse im Ge-  
meinderat nach gesonderter Abstimmung

Bekanntgabe der Ergebnisse: derzeit nicht bekannt

Vergabeverhandlungen: derzeit nicht bekannt



# TEIL B

## Inhaltliche Vorgaben

### B.1 Die Stadt/Gemeinde und ihre Entwicklungsperspektive

Musterstadt liegt in ... und ... ist eine

### B.2 Städtebauliche Rahmenbedingungen

#### Alternativ

Für das Gebiet gilt der Bebauungsplan XY

#### Alternativ

Die städtebauliche und gestalterische Grundlage für die Bebauung des Planungsbereichs stellt das städtebauliche Konzept vom XX.XX.XXXX dar.

#### Alternativ

Das Planungsgebiet befindet sich nach § 34 BauGB im Innenbereich, nach dem sich die Bebauung nach Art und Maß der baulichen Nutzung in der näheren Umgebung einfügen soll und das Ortsbild nicht beeinträchtigt werden darf. Die Stadt Musterstadt behält sich soweit notwendig zur Realisierung des neuen Bebauungsvorschlags vor, einen Bebauungsplan (VEP) festzusetzen. Bevorzugt wird ein Konzept, welches nach § 34 BauGB genehmigungsfähig ist.

### B.3 Der Planungsbereich

Das Grundstück, bestehend aus den Flurstücken ... liegt am Rande des Ortszentrums an der Straße.

Das Grundstück umfasst eine Fläche von insgesamt XX m<sup>2</sup>.

### B.4 Zielsetzung der Realisierung

Für den Planungsbereich erwartet die XXX qualitativ und architektonisch hochwertige

Bebauungskonzepte, die insbesondere folgende Kriterien beachten:

- Maßvolle Einbindung in die städtebauliche Struktur und in das räumliche Umfeld.
- Angemessene städtebauliche Quartiersbildung und Erfüllung einer Quartiersmitte.
- Hervorgehobene architektonische Gestaltung.
- Attraktive Wohnungsangebote.
- Ausgewogenes Wohnungsgemenge unter besonderer Berücksichtigung von bezahlbarem Wohnen.
- Energetisches Konzept.
- Konzepte für nachhaltiges und ressourcenschonendes Bauen.
- Angemessene bauliche Erscheinung an den öffentlichen Räumen.
- Naturnahe Gestaltung der Freiräume.

## B.5 Bestehendes Planungsrecht

Im derzeit geltenden Flächennutzungsplan (FNP) ist die Fläche als xx ausgewiesen.

Der rechtskräftige Bebauungsplan XX weist folgende Planungsparameter auf ...

## B.6 Erschließung, Topografie, Flora und Fauna

Die Erschließung des gesamten Quartiers erfolgt von der N.N. Straße. Sie führt zum zentralen Quartiersplatz, wo neben Biodiversitätsflächen kleinformatige Nutzungsangebote geplant werden sollen.

Das Gelände steigt gleichmäßig von der nordwestlichen Ecke nach Südosten um bis zu sieben Meter an.

Der gesamte Bereich des städtebaulichen Konzepts wird derzeit noch landwirtschaftlich als Ackerflächen genutzt. Der nährstoffreiche Lössboden stellt eine sehr hochwertige Agrarfläche dar.

Das Begleitgutachten zum Artenschutz verweist auf die notwendigen Maßnahmen zum Schutz der Fauna (siehe Teil C | Unterlagen). Verbotstatbestände werden jedoch nicht festgestellt.

Für die Planung wird auf die Vorgaben der Gutachten verwiesen.

## B.7 Baugrund, Immissionen und Emissionen

Im Zuge der Planung wurde durch das Ingenieurbüro N.N. ein grundsätzliches Bodengutachten durchgeführt (siehe Teil C | Unterlagen). Die Bewertungen sind grundsätzlicher Art und dienen einer groben Einschätzung.

Weitere Gutachten, wie Geruchsgutachten, Kampfmittelgutachten und Sonderbericht, wurden erarbeitet, weisen aber keine bedeutsamen Auffälligkeiten oder Maßnahmen auf und sind somit nicht relevant für den Planungsbereich.

Außerdem tangieren keine bestehenden Leitungen den Planungsbereich.

## B.8 Grunddienstbarkeiten und Baulasten

Es bestehen keinerlei Baulasten und Grunddienstbarkeiten.

## B.9 Nutzungen

### Geförderter Wohnungsbau:

Gemäß Beschlusslage zur Wohnraumkonzeption sieht die Musterstadt eine Mindestquote von 15% der Netto-Gesamtwohnfläche (nach WoFIV) für geförderten Wohnungsbau nach den Landeswohnraumrichtlinien Baden-Württemberg vor. Eine Erhöhung der Quote durch den Investor ist bei der Grundstücksvergabe positiv zu bewerten.

Die unterschiedlichen Wohnungsgrößen und -typologien sollen eine Durchmischung der Bewohnerschaft ermöglichen. Bei den Wohnungsgrößen sind jedoch die Richtlinien der Landeswohnraumförderung einzuhalten. Die Zielgruppe umfasst Einzelpersonen, Paare und Familien.

Ein Teil der geförderten Wohnungen ist barrierefrei nach DIN zu planen. Diese sind in den Planungskonzepten darzustellen.

Weiter sollen für die Musterstadt Belegungsrechte für die Mietwohnungen für einen Zeitraum von mindestens 20 Jahren gesichert werden.

### Frei finanziert Wohnbau:

Um ein sozial gut durchmischtes Quartier zu erhalten, sollen vom Investor neben den klassischen Eigentumswohnungen weitere Wohnformen angeboten werden, z.B. barrierefreies Wohnen, Mehrgenerationenwohnen, inklusive Wohngruppen. Dabei werden attraktive und innovative Grundrisskonzepte erwartet, die große Nutzungsflexibilität ermöglichen.

## B.10 Parken

### Stellplatzschlüssel Wohnungen:

Sozial geförderte Wohnungen:

1,0 Stellplatz / WE

Wohnungsgrößen bis 55 qm:

1,0 Stellplatz / WE

Wohnungsgrößen über 55 qm bis 90 qm:

1,0 Stellplätze / WE

Wohnungsgrößen über 90 qm:

1,0 Stellplätze / WE

Für PKWs für Privatanlieger sind keine Ladestationen im öffentlichen Raum vorgesehen. Hierzu ist eine Selbstversorgung im Planungsbereich anzustreben und soll durch den Erwerber entwickelt werden.

## B.11 Öffentlicher Raum und private Freiflächen

Die öffentlichen Erschließungsflächen mit beidseitigen Baumreihen werden niveaugleich ausgeführt. Für die Anschlüsse der Bebauung des Planungsbereichs werden angemessene und stimmige Konzepte in hoher Qualität erwartet.

Für die privaten Erschließungsflächen und die Erdgeschossbereiche sollen klimaangepasste und vegetationsfreundliche Freiraumkonzepte entwickelt werden.

Der Quartiersplatz sowie die öffentlichen Grünstreifen im Gebiet können in die Freiraumgestaltung miteinbezogen und Vorschläge hierzu gemacht werden.

## B.12 Nachhaltigkeit, Energie, Innovation

Die Musterstadt verfolgt mit der Entwicklung des Gebiets „XY“ die Ziele einer CO<sup>2</sup>-neutralen Energieversorgung auf Quartiersebene.

Das Baufeld ist groß genug, um ein eigenes energetisches Konzept zur Gebietsversorgung zu realisieren. Dabei spielen sowohl der energetische Standard der Gebäude wie auch der Einsatz regenerativer Energien eine Rolle. Dabei sind 50% der Dachflächen zwingend mit einer Solarnutzung (nach PVPf-VO) zu beplanen.

Damit werden ganzheitliche Aussagen und Ideen für eine nachhaltige und ressourcenschonende Bauweise, zur erhöhten Energieeffizienz von Gebäuden sowie klimaangepassten und klimaschonenden Maßnahmen erwartet. Dabei sind insbesondere Dach- und Fassadenbegrünungen zu berücksichtigen. Es sind begrünte Dächer oder Retentionsdächer für die Flachdächer vorzusehen.

Energetische Anforderungen an den Wohnungsbau nach den Effizienzhaus-Standards der KfW: mindestens KfW 55, angestrebt KfW 40. Es werden Holz- oder Holzhybrid-Konstruktionen begrüßt.

Die weitere Niederschlags-Retention muss auf dem eigenen Grundstück erfolgen. Ein gedrosselter Überlauf in das Entsorgungssystem (Trennsystem) ist vorgesehen.

Weitere Themen, wie der Umgang mit Niederschlagswasser insbesondere bei Starkregenereignissen, sowie Maßnahmen gegen Hitzetage und die Nutzbarkeit von Freiflächen sind zu berücksichtigen und in den Konzepten mitaufzunehmen.

# TEIL C

## Unterlagen

Beispielhafte Auflistung möglicher Verfahrensunterlagen; verbindliche Muster liegen nicht vor und sind von den Kommunen eigenständig zu erarbeiten. Eine Erstellung entsprechender Vorlagen durch externe Dienstleister kann mit den Fördergutscheinen der Wohnraumoffensive Baden-Württemberg (Förderquote bis zu 80%) unterstützt werden.

### Unterlagen zur 1. Stufe

- C.1 Luftbilder
- C.2 Städtebauliches Konzept „Musterprojekt / Musterstraße“
- C.3 Abgrenzungsplan Grundstück
- C.4 Form- und Referenzblätter, 1. Stufe
  - Formblatt 1: Bewerbererklärung Bieter (Investor)
  - Formblatt 2: Datenschutzerklärung Bieter (Investor)
  - Formblatt 3: Bewerbererklärung Architekt
  - Formblatt 4: Datenschutzerklärung Architekt
  - Formblatt 5: Erklärung Bieter (Investor) und Architekt
  - Referenzblatt 1: Referenzen Bieter (Investor)
  - Referenzblatt 2: Referenzen Architekt

### Unterlagen zur 2. Stufe

- C.5 Bildmaterial
- C.6 Katastergrundlage und Vermessung
- C.7 Beispielhaftes Raumprogramm Kindertagesstätte
- C.8 Gutachten im Rahmen der Bebauungsplanung
  - Artenschutz
  - Ingenieurgeologisches Gutachten
  - Schalltechnische Voruntersuchung
  - Verkehrsanalyse
  - EGS-Machbarkeitsstudie zum Wärmenetz im Gebiet
- C.9 Schemaschnitt Lärmschutzwall
- C.10 Formblätter, 2. Stufe
  - Bestätigung des Kaufpreises mit verbindlicher Erklärung zum Grundstückskauf
  - Verfassererklärung Bieter (Investor) und Architekt
  - Berechnungsformblatt
- C.11 Umgebungsmodell M 1:500 mit Einsatzplatte für den Planungsbereich

# Die Unterarbeitsgruppe

Dr. Iris Beuerle  
VBW Verband Baden-Württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.

Axel Burkhardt  
Stadt Tübingen Universitätsstadt

Dr. Fred Gresens,  
Mittelbadische Baugenossenschaft eG

Julia Hartmann  
Stadt Tübingen Universitätsstadt

Mathias Heinzler  
Baupilot GmbH

Daniela Keck  
Geschäftsstelle Strategiedialog  
„Bezahlbares Wohnen und innovatives Bauen“

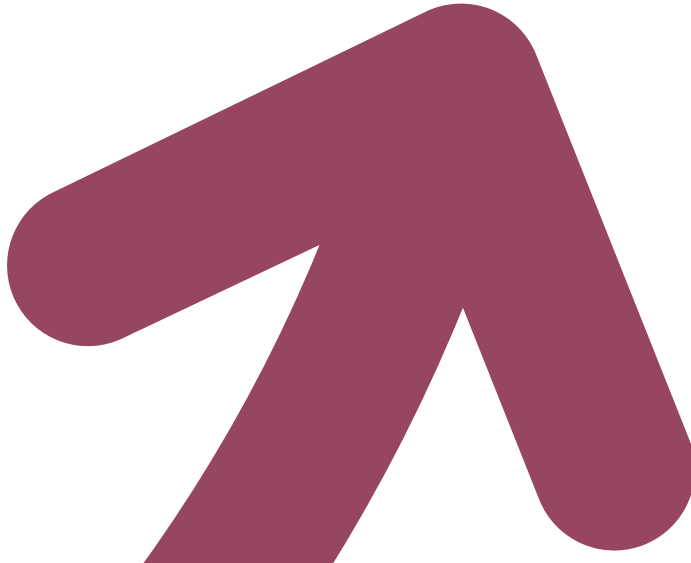
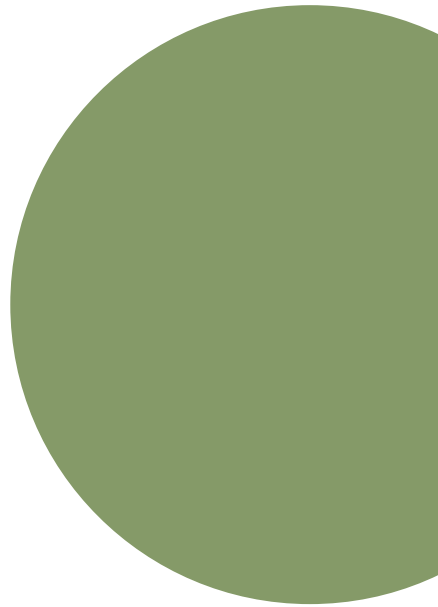
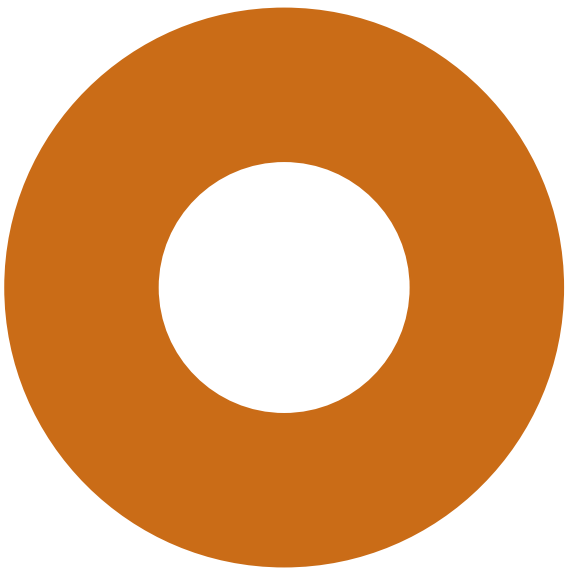
Gerald Lipka  
BFW Landesverband Freier Immobilien  
und Wohnungsunternehmen BW e.V.

Christian Manz  
Gemeindetag Baden-Württemberg

Sabrina Münzer  
Ministerium für Landesentwicklung  
und Wohnen Baden-Württemberg

Birgit Priebe  
Stadtverwaltung Remseck am Neckar







**Baden-Württemberg**  
**Ministerium für Landesentwicklung**  
**und Wohnen**