

INVESTORENAUSWAHLVERFAHREN FÜR DAS GRUNDSTÜCK

## Hauptstraße 22-24 Weiler Keltern



Erstellt im Auftrag der Gemeinde Keltern

## Inhalt

Teil A Beschreibung des Verfahrens.....	4
1. Grundlagen .....	4
1.1. Anlass und Ziel des Verfahrens.....	4
2. Verfahrensgrundlagen.....	4
2.1 Auftraggeberin/ Anbieterin .....	4
2.2 Verfahrensmanagement.....	5
2.3 Allgemeine Vorbemerkungen.....	5
2.4 Bewerbungsunterlagen .....	6
2.5 Teilnahmeberechtigung.....	7
3. Ablauf und Termine des Verfahrens.....	8
3.1 Verfahrensunterlagen .....	8
3.2 Rückfragen.....	9
3.3 Teilnahmebestätigung.....	9
3.4 Vorprüfung .....	9
3.5 Anonymität.....	9
3.6 Bewertungsgremium .....	10
3.7 Verkauf .....	10
3.8 Terminübersicht .....	10
4. Ablauf und Termine des Verfahrens.....	11
4.1 Formale Anforderungen .....	11
4.2 Planungsleistungen und einzureichende Unterlagen.....	11
4.3 Zusatzblätter.....	14
4.4 Auswahlkriterien und Nachforderungen.....	14
4.5 Bewertungskriterien.....	14
4.6 Vorgehensweise zur Wertung der Beiträge .....	16
5. Festkaufpreis und Kaufvertrag .....	17

5.1 Kaufpreis.....	17
5.2 Rechte und Belastungen im abzuschließenden Kaufvertrag.....	17
5.2.1 Bebauungsverpflichtung.....	17
5.2.2 Gebäude- und Flächennutzung .....	17
5.2.3 Finanzierung .....	18
5.2.4 Erschließung/ Wasser und Strom .....	18
5.2.4.1 Abwasser .....	19
5.2.5 Altlasten.....	19
5.2.6 Kampfmittel.....	19
5.2.7 Kaufpreis und Zahlungsbedingungen .....	19
5.2.7.1 Kaufpreis und Finanzierungsbestätigung .....	19
5.2.7.2 Zahlungsbedingungen .....	19
5.3 Ausführungsfristen .....	19
5.4 Einhaltung der Planungen .....	20
5.5 Besitzübergang .....	20
6. Weiteres Verfahren nach Ablauf der Abgabefrist .....	20
6.1 Ergebnis .....	20
6.2 Urheberrecht .....	20
6.3 Vertraulichkeit .....	21
Teil B: Aufgabenbeschreibung.....	21
1. Städtebauliches Konzept .....	22
1.2 Darstellung der Ausgangssituation.....	22
2. Hauptstraße 22 – Wohnquartier .....	23
2.1 Nutzung & Struktur.....	23
2.2 Architektur & Nachhaltigkeit.....	24
3. Hauptstraße 24 – Öffentlicher Dorfplatz.....	24
3.1 Nutzung & Struktur.....	24
3.2 Architektur & Gestaltung.....	24
4. Zielgruppen & Konzepte .....	25
5. Nachhaltigkeit & Energie .....	25
6. Planungsdetails & Vorgaben für Investoren.....	25

Teil C: Anlagen .....	26
Anlage 1 Machbarkeitsstudie mit Anlagen 1-7 .....	26
Anlage 2 Planerische Vorgaben .....	26
Anlage 3 Kataster DXF .....	26
Anlage 4 Lageplan Machbarkeitsstudie DWG .....	26
Anlage 5 Vermessung Hauptstraße 22, Flurstück 2509.....	26
Anlage 6 Vermessung Hauptstraße 24, Flurstück 2535.....	26
Anlage 7 Bebauungsplan mit Anlagen.....	26
Anlage 8 Formblatt Bietendenerklärung.....	26
Anlage 9 Formblatt Kaufpreisangebot .....	26
Anlage 10 Anmeldung für Modelleinsatzplatte.....	26
Anlage 11 Verfassererklärung .....	26

## Teil A Beschreibung des Verfahrens

### 1. Grundlagen

#### 1.1. Anlass und Ziel des Verfahrens

Die Gemeinde Keltern hat das Ziel, den Ortsteil Weiler nachhaltig zu entwickeln, mehr Wohnraum anzubieten und neue Impulse zu setzen und beabsichtigt, die Grundstücke (=Kaufgegenstand) Hauptstraße 22 (ehem. Bauer-Walser-Areal, Flurstück Nr. 2509) und Hauptstraße 24 (ehem. Bahnhofsgaststätte Areal, Flurstück Nr. 2535) zu verkaufen.

Das Grundstück Hauptstraße 22 umfasst eine Fläche von 4.968,28 m<sup>2</sup> und das Grundstück Hauptstraße 24 umfasst eine Grundfläche von 1.328,28 m<sup>2</sup>.

Zur Umsetzung einer qualitätsvollen Bebauung mit einer gestalterisch hochwertigen Architektur sucht die Gemeinde Keltern einen Investor, der beide Grundstücke im Rahmen des Investorenauswahlverfahrens erwirbt und sich zur Umsetzung der im Rahmen einer Machbarkeitsstudie ermittelten Nutzung verpflichtet.

In Zusammenarbeit mit dem Büro Schöffler Stadtplaner und Architekten wurden zwei Bürgerworkshops durchgeführt, um die Grundstücksparameter und die Bedürfnisse der Bürger zu erfassen und die Rahmenbedingungen für einen Bebauungsplan zu untersuchen.

Basierend auf diesen Erkenntnissen wurde im Rahmen einer Machbarkeitsstudie des Büros Lennermann Krämer Architekten PartGmbH für jedes Grundstück ein zukunftsorientiertes Konzept unter Berücksichtigung des öffentlichen Raumes bis hin zur Vielfalt der Wohnformen entwickelt. Ziel der Machbarkeitsstudie ist es, die Mindest- und Maximalanforderungen zu überprüfen und gleichzeitig Spielraum für die Ausarbeitung eines Angebots durch potenzielle Investoren zu lassen. Am Ende soll die Machbarkeitsstudie als Leitfaden für ein Projekt dienen, das nicht nur funktional und wirtschaftlich attraktiv ist, sondern auch einen Mehrwert für die Bewohner und die Umgebung bietet.

### 2. Verfahrensgrundlagen

#### 2.1 Auftraggeberin/ Anbieterin

Auftraggeberin des Investorenauswahlverfahrens und gleichzeitig Anbieterin der Grundstücke ist die

**Gemeinde Keltern**

Weinbergstraße 9  
75210 Keltern

## 2.2 Verfahrensmanagement

Die inhaltliche und fachliche Betreuung sowie die organisatorische Abwicklung des Verfahrens erfolgen durch:

### **Recht und Räume – Rechtsberatung Architektur**

Aleksandra Gleich - Rechtsanwältin | Architektin  
Harrlachweg 1  
68163 Mannheim



Recht & Räume

## 2.3 Allgemeine Vorbemerkungen

Das Investorenauswahlverfahren wird im Sinne einer freiwilligen öffentlichen Ausschreibung durchgeführt. Dabei reichen die Bieter ein verbindliches Kaufpreisangebot für die zum Erwerb ausgeschriebenen Grundstücke zusammen mit einem städtebaulich-architektonischen Bebauungskonzept ein, welches durch ein Bewertungsgremium beurteilt wird. Anschließend wird das Grundstück zu einem Festpreis von 300€/ m<sup>2</sup> verkauft.

Da es sich um einen reinen Veräußerungsvorgang handelt, der dem Vergaberecht nicht unterliegt, finden die vergaberechtlichen Vorschriften (z.B. GWB, VgV, VOB/A, VOL/A) keine Anwendung. Sofern die Begrifflichkeiten dieser oder anderer vergaberechtlicher Rechtsnormen verwendet werden, ist damit keine Anwendung dieser Regelwerke verbunden.

Parallel zu dem Investorenauswahlverfahren wird ein Bebauungsplan entwickelt, der die Rahmenbedingungen für das Vorhaben schaffen soll und in den die Ergebnisse aus den Architekturkonzepten, die für das Investorenauswahlverfahrens eingereicht werden, einfließen. Das Bebauungsplanverfahren wird durch die Gemeinde durchgeführt.

Die Bieter sind eigenverantwortlich für die Einhaltung von Verfahrensfristen verantwortlich und im Falle von Unklarheiten aufgefordert Kontakt mit dem verfahrensbetreuenden Büro aufzunehmen.

Die Gemeinde Keltern behält sich vor, das Verfahren zu jedem Zeitpunkt bei Vorliegen triftiger Gründe zu modifizieren oder dann zu beenden, wenn nicht genügend belastbare, den Anforderungen dieser Ausschreibung entsprechende Angebote eingehen. Einsprüche gegen das Verfahren sowie Ansprüche gegen die Gemeinde Keltern sind ausgeschlossen, insbesondere bei Nichtberücksichtigung von Angeboten sowie bei Änderung oder Beendigung des Verfahrens. Die Verfahrenssprache ist deutsch.

Verfahrensteilnehmende, Mitglieder des Bewertungsgremiums, sachverständige Berater sowie sonstige Personen erklären sich durch ihre Mitwirkung am Verfahren mit den genannten Bedingungen einverstanden.

Die Gemeinde Keltern behält sich die Entscheidung vor, ob, wann, an wen und zu welchen Bedingungen die Grundstücke verkauft werden.

Alle tatsächlichen und rechtlichen Angaben in dieser Auslobung sind mit größtmöglicher Sorgfalt zusammengestellt worden. Gleichwohl kann für die Richtigkeit keine Gewähr übernommen werden. Dies schließt die in der Auslobung enthaltenen Pläne ein. Die genannten Daten erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

Mit der Versendung der Auslobung ist ausdrücklich kein Makler- oder Vermittlungsauftrag verbunden. Auslagen und Kosten im Zusammenhang mit der Erstellung des Konzeptes werden von der Gemeinde Keltern nicht übernommen und auch nicht gezahlt.

Sowohl Einzelinvestoren als auch Zusammenschlüsse von natürlichen und/oder juristischen Personen als Bewerbungsgemeinschaft können Bewerbungen abgeben.

Nach Zuschlagserteilung erfolgt eine „Anhandgabe“ der Grundstücke an die ausgewählten Interessenten / Bietergemeinschaften. In einem Zeitraum von bis zu 4 Monaten wird Gelegenheit für die Feinplanung eines genehmigungsfähigen Projektes gegeben.

Die Gemeinde Keltern gibt dem jeweiligen Interessenten bis dahin die Gewähr, dass das anhand gegebener Grundstücke keinem Dritten angeboten wird.

Die Ausschreibung stellt eine unverbindliche Aufforderung zur Abgabe von Angeboten dar. Ein rechtlicher Anspruch auf den Verkauf der Grundstücke oder auf Zuschlagserteilung besteht nicht. Die Gemeinde Keltern ist nicht verpflichtet, einem bestimmten Angebot den Zuschlag zu erteilen.

Aus der Abgabe eines Angebots lassen sich keine Verpflichtungen des Anbieters herleiten und es können keine Ansprüche gegen den Anbieter geltend gemacht werden, insbesondere auch nicht aus der Nichtberücksichtigung von Teilnahmeanträgen oder für den Fall, dass eine Vergabe eines Grundstücks – aus welchen Gründen auch immer – nicht erfolgt.

Mehrfachbewerbungen natürlicher oder juristischer Personen oder von Mitgliedern von Bewerbungsgemeinschaften führen zum Ausschluss der Beteiligten. Der Verkauf der Grundstücke bedarf eines entsprechenden Beschlusses der zuständigen kommunalen Gremien.

## 2.4 Bewerbungsunterlagen

Alle Bewerbungsunterlagen, Beschreibungen sowie die Vermaßung der Pläne werden in deutscher Sprache und deutschen Maßeinheiten gefordert. Die deutschen DIN-Normen und die Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO Ba-Wü) sind den Planungen zugrunde zu legen.

## 2.5 Teilnahmeberechtigung

Teilnahmeberechtigt sind Investierende, Bauträger und Wohnungsbauunternehmen in Zusammenarbeit mit Architekten oder Planungsbüros.

Den Bietern ist freigestellt, ob etwaige mit dem Angebot einzureichenden Planungs-/ Entwurfsunterlagen durch ein externes von dem Bieter gewähltes Fachplanungs- oder Architekturbüro oder ggf. durch im eigenen Unternehmen angestellte Fachplaner/ Architekt erstellt werden.

Sowohl Einzelunternehmen als auch Bietergemeinschaften können Angebote einreichen und Gebote abgeben. Bietergemeinschaften müssen bereits während des Verfahrens durch einen gemeinsamen Vertreter vertreten werden. Spätestens zum Erwerb des Grundstücks muss eine Rechtsform angenommen werden, in der sämtliche Bietergemeinschaftsmitglieder gesamtschuldnerisch haften.

Die Gemeinde Keltern behält sich vor, Vergabeverhandlungen auch mit durch das Bewertungsgremium Zweit- oder Drittplatzierten zu führen und diese zu beauftragen.

Die Gemeinde Keltern erwartet, dass die Kooperation der in der Bewerbung benannten Investierenden/Architekten im Verfahren und in der Realisierung bestehen bleibt und dass weder Investor noch Architekt im Zuge der Kooperation ausgewechselt werden.

Nach Abgabe des Angebotsbogens dürfen Bietergemeinschaften / Arbeitsgemeinschaften nur mit Zustimmung des Anbieters verändert oder neu gebildet werden.

Die Zusammenarbeit zwischen Investor und Architekt bleibt im Falle eines Zuschlags mindestens bis zum Abschluss der Genehmigungsplanung (mindestens Leistungsphase 4 HOAI) verpflichtend bestehen.

Für den Fall, dass ein Investor dennoch seine Teilnahme an dem Verfahren kurzfristig widerruft, können jedoch Architekten/ Planungsbüros innerhalb von vier Monaten einen neuen Investor vorschlagen, der das im Verfahren eingereichte Entwurfskonzept umsetzen wird.

Die Einholung etwaiger Nutzungsrechte (Urheberrecht) liegt im Verantwortungsbereich der Bieter und ist mit etwaigen Subunternehmen einvernehmlich zu regeln.

Im Sinne der Richtlinie für Planungswettbewerbe (RPW) ist durch den Investor bei extern eingebundenen Architekturbüros ein angemessenes Auftragsversprechen im Falle eines Zuschlages vorzusehen.

Im Falle des Zuschlages soll i.d.R. die weitere Bearbeitung der Planungsleistungen gemäß § 34 HOAI und § 39 HOAI – mindestens der Leistungsphasen 2 bis mehr als 50 % von LPH 5 beauftragt werden, um die Qualität des Bewerbungskonzeptes auch in der weiteren Planung/ Realisierung zu sichern. Die Beauftragung erfolgt hierbei nur, sofern das Projekt umgesetzt wird, soweit kein wichtiger Grund einer Beauftragung entgegensteht und soweit das Architekturbüro eine einwandfreie Ausführung der zu übertragenden Leistung gewährleistet. Die Beauftragung erfolgt stufenweise.



### 3. Ablauf und Termine des Verfahrens

#### 3.1 Verfahrensunterlagen

Die Veröffentlichung der Ausschreibungsunterlagen erfolgt am 24. Dezember 2025 und wird den Teilnehmenden als Downloadlink über die Ausschreibungsplattform „aumass“ unter der URL <https://plattform.aumass.de:443/Veroeffentlichung/av26f239> zur Verfügung gestellt.

Für den Zugang zu den Unterlagen ist eine kostenfreie Registrierung unter Angabe des Namens, der Firma und der E-Mail-Adresse auf der Internetseite [www.aumass.de](http://www.aumass.de) notwendig.

Die Verfahrensunterlagen bestehen aus

- Teil A – Ausschreibungsbedingungen
- Teil B – Aufgabenbeschreibung
- Teil C – Anlagen

Interessenten, die am Investorenauswahlverfahren teilnehmen möchten, melden sich bis zum 26.01.2026 über das Formblatt Anmeldung Anlage 10 an. Anschließend beginnt die eigentliche Angebotsphase, in welcher die Bietenden bis zum 27.03.2026 ein „Angebot“ bestehend aus dem Kaufpreisangebot zum Festpreis, Anlage 9, der Bietendenerklärung, Anlage 8 und einem Bebauungs- und Nutzungskonzept, wie unter Ziff. 4.2 beschrieben, einreichen.

Die Zulassung zum Investorenauswahlverfahren erfolgt, wenn die im Folgenden unter Ziff. 4.2 genauer beschriebenen Unterlagen als Teil des Angebot termingerecht und vollständig, sowohl in Papierform und auf einem Datenträger, als auch Digital über den Upload auf der Plattform [aumass.de](http://aumass.de) eingereicht wurden:

- **Erklärung** des Bieters mit Angaben zur Teilnahmeberechtigung im Formblatt „Bietendenerklärung“,
- **Kaufpreisangebot** im Formblatt „Kaufpreisangebot“,
- **Bebauungs- und Nutzungskonzept** auf Plänen als Teil des Angebots,
- **Modell (auf ausgegebenem Grundmodell).**

Die Angebote werden von einem Bewertungsgremium bewertet. Dabei wird nur der Qualität des Bebauungs- und Nutzungskonzept eine Bedeutung zugemessen, da das Kaufpreisangebot ein Festpreisangebot ist. Das Grundstück wird dementsprechend nicht zum Höchstpreis vergeben. Die Gemeinde beabsichtigt, das Grundstück an den Bestbietenden zu vergeben, der gemessen an der Matrix der Bewertungskriterien das beste Angebot abgibt.

Der Käufer verpflichtet sich sodann in einem Städtebaulichen Vertrag zur zügigen Umsetzung des im Rahmen des Investorenauswahlverfahrens vorgeschlagenen Bebauungs- und Nutzungskonzepts unter Einbezug der Erkenntnisse der Sitzung der Beurteilungskommission.

### 3.2 Rückfragen

Auskünfte zur Aufgabenstellung, zu den Angebotsunterlagen, zum Verfahren und den Formalien werden durch das verfahrensbetreuende Büro Recht & Räume Rechtsberatung Architektur erteilt. Von einer individuellen Rücksprache der Bieter mit dem Anbieter bzw. den zuständigen Ämtern und Behörden ist abzusehen. Die Rückfragen sind per Ausschreibungsplattform [www.aumass.de](http://www.aumass.de) einzureichen.

Der Anbieter wird den Bietern alle notwendigen Informationen und die Antworten auf etwaige Fragen gleichzeitig unter <https://plattform.aumass.de:443/Veroeffentlichung/av26f239> bis zum 19.01.2026 zur Verfügung stellen.

Im Sinne der Gleichbehandlung hat jeder weitere Meinungsaustausch der Bieter mit Mitgliedern der Beurteilungsjury und der Gemeindeverwaltung Keltern zu unterbleiben. Verstöße können zum Ausschluss der des Bieters führen.

### 3.3 Teilnahmebestätigung

Die Bieter sind aufgefordert ein Angebot im vorgegebenen Format abzugeben. Einlieferungstermin für das Angebot ist der 27.03.2026, bis 17:00 Uhr. Alle Unterlagen sind per Post oder Kurier in einem verschlossenen Umschlag oder einem sonstigen verschlossenen Behältnis, dessen Verschluss sich nicht ohne Beschädigung öffnen lässt, an

**Recht und Räume – Rechtsberatung Architektur**

**Aleksandra Gleich**

**Harrlachweg 1, 68163 Mannheim**

zu senden. Das Büro ist Montag bis Freitag zwischen 8:00 und 17:00 Uhr besetzt, in dieser Zeit können die Unterlagen abgegeben werden.

Zusätzlich sind die Unterlagen digital über den passwortgeschützten Bereich der Ausschreibungsplattform [www.aumass.de](http://www.aumass.de) einzureichen.

Die physischen und digitale Angebotsunterlagen müssen bis zu dem oben genannten Termin eingegangen sein, es gilt der Poststempel.

Die Verpackungen der Angebote (inkl. aller erforderlich einzureichenden Unterlagen) sind mit einem Aufkleber zur Kennzeichnung des Angebots zu kennzeichnen. Einreichungen per Fax oder E-Mail sind nicht zugelassen.

Die Einreichung und die zugehörigen Unterlagen werden nicht zurückgesandt.

### 3.4 Vorprüfung

Nach Einreichungsfrist erfolgt eine Vorprüfung der eingereichten Unterlagen. Die Gemeinde Keltern behält sich vor, fehlende oder unklare Erklärungen und Nachweise nachzufordern. Ein Anspruch auf Nachforderung besteht nicht.

### 3.5 Anonymität

Das Verfahren ist in Anlehnung an die RPW anonym, d.h. alle eingereichten Wettbewerbsunterlagen sind anonymisiert einzureichen. Hierfür sind die Angebotsunterlagen und Pläne mit einer sechsstelligen Kennzahl in der oberen rechten Ecke zu kennzeichnen.

### 3.6 Bewertungsgremium

Den Abschluss der Angebotsphase bildet eine Sitzung des Bewertungsgremiums. Das Bewertungsgremium setzt sich aus Mitgliedern der Verwaltung sowie extern beauftragten Fachleuten zusammen. Die Mitglieder des Gremiums beurteilen die eingereichten Angebote gemäß der unter Ziff. 4.5 definierten Kriterien, entscheiden über die Bepunktung und formulieren bei Bedarf Empfehlungen für die weitere Qualifizierung der Konzepte.

Der Anbieter benachrichtigt alle Bieter, die fristgerecht ein Angebot eingereicht haben, über die Entscheidung des Bewertungsgremiums, nachdem die Gemeindegremien diesem zugestimmt haben.

Das Bewertungsgremium setzt sich zusammen, wie folgt:

- Steffen Bochsinger, Bürgermeister der Gemeinde Keltern
- Stephan Lendl, Bauamtsleiter der Gemeinde Keltern
- Klaus Elliger, Architekt und Stadtplaner, Fachgebietsleiter Stadtplanungsamt Mannheim a.D., Karlsruhe
- Fred Gresens, Architekt, Landesvorstand der AKBW, GEMIBAU Mittelbadische Baugenossenschaft eG
- Hans Göz, Architekt, Kammergruppenvorsitzender der Architektenkammer in Pforzheim
- Sara Vian, Stadtplanerin, Pesch Partner Architektur Stadtplanung GmbH, Stuttgart
- Hannah-Marie Kleile, Fachärztin für Innere Medizin, Bürgerin der Gemeinde Keltern
- Birgit Abrecht, Architektin, Büro für Solararchitektur, Keltern-Dietlingen

und tagt zur Auswahl der Arbeiten am 22.04.2026. .

Die Anbieterin behält sich vor, weitere Mitglieder zum Bewertungsgremium, Sachverständige oder Vorprüfende zu benennen.

### 3.7 Verkauf

Die Gemeinde Keltern beabsichtigt, unter Würdigung der Empfehlungen des Bewertungsgremiums und entsprechend den Beschlussvorlagen einem Bieter die Grundstücke zu verkaufen. Die Gemeinde Keltern behält sich vor unter bestimmten Umständen eine Anhandgabe vorzuschalten.

Eine Anhandgabe ist eine Selbstbindung der Gemeinde. Sie gibt dem ausgewählten Bieter die Gewähr, dass das Grundstück innerhalb eines bestimmten Zeitraums keinem anderen Interessenten angeboten wird. Sie schließt jedoch nicht die Verpflichtung der Stadt ein, das Grundstück zu verkaufen.

### 3.8 Terminübersicht

Folgende Termine sind für das Verfahren vorläufig vorgesehen:

- Veröffentlichung der Ausschreibung: 24.12.2025

- Frist zur Einreichung von Rückfragen: 12.01.2026
  - Frist zur Beantwortung der Rückfragen durch Ausloberin: 19.01.2026
  - Anmeldung zum Verfahren: bis 26.01.2026, 18:00 Uhr
  - Frist zur Abgabe der Angebote: 27.03.2026, 17:00 Uhr (Poststempel)
  - Frist zur Abgabe der Modelle: 07.04.2026, 17:00 Uhr (Poststempel)
  - Sitzung des Beurteilungsgremiums: 22.04.2026
- 
- Mitteilung der Ergebnisse an Teilnehmende
  - Anhandgabe
  - Kaufvertragsabschluss
- anschließend  
ca. 4 Monate  
anschließend

## 4. Verfahrensunterlagen, Anmeldung, Rückfragen

### 4.1 Formale Anforderungen

Die Verfahrensunterlagen werden mit Verfahrensbeginn ab dem 24.12.2025 ausschließlich in digitaler Form unter <https://plattform.aumass.de:443/Veroeffentlichung/av26f239> bereitgestellt.

Für die Angebotsstellung ist der Angebotsbogen vollständig auszufüllen und unterschrieben in deutscher Sprache einzureichen. Die unterschreibende Person muss unterschreibungsberechtigt sein. Eine Nichtverwendung der o. g. Anlagen führt zum Ausschluss.

Die Bieter sind verpflichtet im Angebot darauf hinzuweisen, falls das Angebot bieterseitig etwaige Gremien- und Zustimmungsvorbehalte enthält

### 4.2 Planungsleistungen und einzureichende Unterlagen

#### Formale Anforderungen:

Jeder Bieterin darf nur eine Arbeit einreichen. Jede Arbeit darf nur eine Lösung enthalten.

Um eine effektive Bewertung der einzelnen Abgaben sicherzustellen, sind die Planunterlagen in folgend beschriebener Ausfertigung anonymisiert abzugeben.

Alle Pläne sind genordet darzustellen. Alle Planbeschriftungen sind in Druckschrift anzufertigen und der Erläuterungsbericht ist in deutscher Sprache anzufertigen.

Die folgenden Vorgaben bzgl. Blattformat und Anzahl der zugelassenen Pläne/ Erläuterungsblätter sowie die geforderten Inhalte sind zwingend einzuhalten. Darüberhinausgehende eingereichte Leistungen werden nicht berücksichtigt und im Rahmen der Vorprüfung und Sitzung des Bewertungsgremiums abgedeckt. Die physisch geforderten Leistungen (Präsentationspläne und Angebotsbogen) sind auf jeder Seite durch die selbstgewählte sechsstellige Bieterkennzahl zu kennzeichnen.

- Präsentationspläne (1 Satz, farbig, Format DIN A0 quer, 300 dpi, genordet, gerollt)
- Präsentationspläne verkleinert als A3 Booklet (1 Satz, farbig, A3)
- Vorprüfpläne (1 Satz, farbig, Format DIN A0 quer, 300 dpi, genordet, gefaltet)

- Modell im Maßstab 1:500
- Keine digitalen Visualisierungen, stattdessen Skizzen und Piktogramme
- Digitales Speichermedium:
  - Die Abgabepläne sind zusätzlich als pdf in Originalgröße sowie als georeferenzierte CAD-Datei im dwg- und/oder dxf-Format auf einem digitalen Speichermedium abzugeben. Die dwg-Datei ist nachvollziehbar aufzubauen. Die im Formblatt abgefragten Kennwerte sind in den CAD-Dateien soweit möglich auf separaten Layern/Ebenen nachvollziehbar darzustellen.
  - Die Abgabepläne sind zusätzlich als verkleinerte PDF- und JPG-Datei (A3, max.5 MB pro Plan) auf einem digitalen Speichermedium abzugeben.
  - Textdateien / Formblätter sind als pdf- und Word-Datei sowie Berechnungen als pdf- und Excel-Datei beizufügen. Alle Pläne und die textlichen Ausführungen zum Konzept sind anonym einzureichen.

### **Inhaltliche Anforderungen/ Planzeichnungen:**

#### **1. Lageplan M.1:500**

Baumassenverteilung und Darstellung stadträumlicher Qualitäten, mit Dachaufsichten als Lageplan mit Angaben zu:

- der Verortung der baulichen Kubaturen (inkl. Außenbemaßung)
- der Verortung der Zugänge
- der Höhe und Geschossigkeit der Gebäude
- der Verortung der Verkehrs-, Frei- und Grünflächen (versiegelt/ unversiegelt)
- der Verortung etwaiger Tiefgaragen (nur Außenriss und Zugänglichkeit, keine Grundrissplanung)
- Kinderspielflächen nach LBO-BW

#### **2. Grundrisse M.1:200**

(Erd- und Obergeschosse)

- Darstellung der Grundrisse/ Regelgrundrisse unter Angabe der Achsmaße .
- ufzuzeigen sind:
  - die Positionierung der Zimmer über alle Geschosse (Regelgeschosse sind in einfacher Ausführung anzugeben und entsprechend zu kennzeichnen)
  - die Positionierung der Erschließungskerne
  - keine Möblierung.

#### **3. Ansichten und Schnitte M.1:200**

mit Höhenangaben (bezogen auf NHN) zu Geschoss-, Trauf- und ggf. Firsthöhen. Darstellung frei wählbarer, zum Verständnis des Konzepts erforderlicher und den Bezug zur umgebenden Bebauung verdeutlichender Ansichten und Schnitte.

#### **4. Piktogramme**

Mit Angaben zu:

- dem Brandschutz- und Entfluchtungskonzept

- Wohnungstypen und Zielgruppen
- den Abstandsflächen.

## 5. Visualisierung

Es ist **keine** Visualisierung einzureichen.

## 6. Erläuterungsbericht

Wesentliche Angebotsinhalte sind zusätzlich über einen maximal zweiseitigen Erläuterungsbericht (Arial, Schriftgröße 10, Zeilenabstand 1,15) darzustellen. Im Falle widersprüchlicher Angaben sind die Angaben aus den Plänen bindend.

## 7. Präsentationspläne

Die Abgabeleistungen gliedern sich wie folgt, um eine Vergleichbarkeit im Zuge der Gremiensitzung zu gewährleisten:

- Maximal erlaubte Anzahl an Plänen gem. Planlayout: Max. 2 Pläne im Format DIN A0
- Die Präsentationszeichnungen sind ungefalted und gerollt einzureichen.

### Digitale Anforderungen:

Die Präsentationspläne sind auch als ‚digitale Präsentationspläne‘ bereitzustellen. Sie dienen der Diskussion während der Gremiumssitzung (Beamerpräsentation) und sollen daher einen hohen Kontrast aufweisen. An ihnen soll die Organisation, Erschließung und funktionale Abwicklung des Beitrags – für alle am Bewertungsgremium Beteiligten – eingänglich nachvollziehbar sein. Feine Farbgraduierungen und/oder Grautöne bei entwurfsentscheidenden Elementen sind hinsichtlich der Lesbarkeit auszuschließen.

Die ‚digitalen Präsentationspläne‘ sind als pdf-Dateien abzuspeichern. Für den Entwurf entscheidende Parameter, die der Nachvollziehbarkeit, der Diskussion und der Beurteilung des Beitrags dienlich sind – wie bspw. Wände, Treppen, Lufträume – sollen in hohem Kontrast sichtbar sein (schwarze Linienfarbe bzw. Komplementär-/ Kontrastfarbe zum Hintergrund).

## 8. Verfassererklärung auf vorgegebenem Formular

Abgabe der Versicherung zur Urheberschaft – „Verfassererklärung“ – gemäß Anlage 11 in einem mit der Kennzahl versehenen undurchsichtigen und verschlossenen Umschlag. Neben der Verfassererklärung geben die Bieter ihre Anschrift, Mitarbeiter, Sachverständigen und Fachplaner an, juristische Personen, Partnerschaften und Arbeitsgemeinschaften außerdem den bevollmächtigten Vertreter. Eine Telefonnummer, unter der ein bevollmächtigter Ansprechpartner zur Mitteilung der Ergebnisse

nach der Sitzung des Bewertungsgremiums erreicht werden kann, ist ebenfalls anzugeben.

#### 4.3 Zusatzblätter

Die folgenden Zusatzblätter (siehe Anlagen zu dieser Auslobung) sind von den Teilnehmenden abzugeben:

- Kaufpreisbestätigung/ Finanzierungsbestätigung
- Bietendenerklärung: Angaben zum Bewerbenden, Bestätigung der verfahrensgegenständlichen Vorgaben, Datenschutzerklärung, Erklärung zur Geschäftsgrundlage.

#### 4.4 Auswahlkriterien und Nachforderungen

Die Einhaltung der Mindest- und Maximal-Vorgaben der Machbarkeitsstudie ist der Gemeinde Keltern ein großes Anliegen. Der Kaufpreis muss als Voraussetzung zur Beurteilung bestätigt sein und wird daher nicht in die weitere Bewertung eingehen.

Für die Auswahl der besten Bieter bzw. der besten Bietergemeinschaft in der Angebotsphase wird zwischen zu erfüllenden formalen Anforderungen, inhaltlichen Mindestanforderungen sowie differenzierten Bewertungskriterien für das Konzept unterschieden. Die formalen Anforderungen (insbesondere Vollständigkeit der Unterlagen, fristgerechte Einreichung) und die Mindestanforderungen sind obligatorisch und durch alle Bieter zu erfüllen.

Der Anbieter behält sich vor, fehlende, unvollständige, nicht eindeutige oder über die genannten Abgabeleistungen und Angaben hinausgehende Unterlagen nachzufordern oder die Angebotsstellung bei Nichterfüllung vom Verfahren auszuschließen. Ein Anspruch der Bieter vom Anbieter auf ggf. fehlende Unterlagen hingewiesen zu werden besteht nicht. Der Bieter allein ist für die Vollständigkeit der einzureichenden Unterlagen verantwortlich.

Die Bewertung der Angebote erfolgt in der Zusammenschau aller Kriterien im Anschluss an die Vorprüfung.

#### 4.5 Bewertungskriterien

Die Bewertung des eingereichten städtebaulich-architektonischen Bebauungskonzepts sowie des Nutzungskonzepts erfolgt durch das Bewertungsgremium anhand der nachfolgend aufgeführten Kriterien. Das Bewertungsgremium hat das Recht, die hierzu formulierten Bewertungskriterien zu ergänzen, zu ändern oder zu modifizieren. Die dargestellte Reihenfolge ist nicht als Wertung zu betrachten. Die Angebote werden unter folgenden Gesichtspunkten bewertet:

### **A – Gestaltungskonzept**

#### **1. Qualitäten von Städtebau und Architektur, Qualität der städtebaulichen Setzung (max. 5 Punkte, Gewichtung 45%-Punkte )**

- Umsetzung des Leitgedankens „Einheit in der Vielfalt“ hinsichtlich der Fassadengestaltung
- Qualität, Funktionalität und Flexibilität, Vielfalt der Grundrisse
- Qualität der inneren und äußeren Erschließung
- Einhaltung Energiestandard KfW55
- Qualität der städtebaulichen Setzung

## 2. Freiraum und Verkehr

### (max. 5 Punkte, Gewichtung 20%-Punkte )

- Umgang mit Höhen- und Sockelbereichen; Ausgestaltung von Übergangsbereich zum öffentlichen Raum
- Gestalt- und Nutzungsqualität sowie Zusammenspiel der öffentlichen und privaten Freiräume in den Hofflächen
- Gestalterische und funktionale Ausarbeitung Tiefgarage und Fahrradstellflächen
- Mobilitätsmaßnahmen und Nachweis Stellplatzschlüssel

### B - Einhaltung wohnungspolitischer Ziele(max. 5 Punkte, Gewichtung 20%-Punkte)

- **Mindestens 30 %** Prozentualer Anteil geförderter Wohnungsbau
- Prozentualer Anteil freifinanzierter Wohnraum
- Wohnungsgrößenmix

### C - Aussagen zur Projektrealisierung (max. 5 Punkte, Gewichtung 5%-Punkte )

- Sicherstellung einer belastbaren, qualitätsvollen und zügigen Projektrealisierung (Grad der Realisierungssicherheit, Vorlage eines schlüssigen Zeit- und Maßnahmenplans, Stimmigkeit der wirtschaftlichen Kalkulation, intendierte Architekturqualität, Plausibilität der Investitionssumme)
- Gewährleistung eines kooperativen Planungs-, Realisierungs- und Managementprozesses

### D – Festpreisgebot

Das Festpreisgebot beträgt **300 Euro/m<sup>2</sup>**. Der Grundstückspreis gilt für voll erschlossenes Bauland nach Baugesetzbuch. Für den Anschluss an die Abwasserbeseitigungsanlage ist ein Baukostenanschluss zu zahlen. Anschlusskosten für den Hausanschluss für die Versorgung werden durch den Betreiber erhoben.

Alle Neben- und Vertragskosten sowie die Grunderwerbsteuer sind nach dem Vertragsabschluss vom Käufer zu tragen.

Das Kriterium D (Kaufpreis) wird nicht bepunktet. Angebote mit anderem Preisangebot, als dem Festpreis, werden ausgeschlossen.



Einordnung der Wertungspunkte für das Bebauungs- und Nutzungskonzept:

5 Punkte: besonders überzeugende Konzeption

4 Punkte: überzeugende Konzeption

3 Punkte: durchschnittlich oder noch überzeugende Konzeption

2 Punkte: teilweise überzeugende Konzeption

1 Punkt: kaum oder wenig überzeugende Konzeption

0 Punkte: keine brauchbaren oder keine Aussagen zum Konzept

#### 4.6 Vorgehensweise zur Wertung der Beiträge

Durch das Bewertungsgremium werden die Qualitäten der Entwürfe anhand der vorstehenden Kriterien bewertet.

Bewertungskriterium	Bewertung mit 0-5 Punkten	Gewichtung in %-Punkten	Max. erreichbare Punktezahl
<b>A – Gestaltungskonzept</b>		65	325
<b>1. Qualitäten von Städtebau und Architektur, Qualität der städtebaulichen Setzung</b>	max. 5	45	225
<b>2. Freiraum und Verkehr</b>	max. 5	20	100
<b>B - Einhaltung wohnungspolitischer Ziele</b>	max. 5	20	100
<b>C - Aussagen zur Projektrealisierung</b>	max. 5	5	25

Das Bewertungsgremium ist dazu angehalten die Qualitäten differenziert zu bewerten, Überarbeitungspotenziale zu identifizieren und Punkte in einer Bewertungsmatrix entsprechend der oben dargestellten Punkteverteilung je Baufeld zu bestimmen.

Die Anbieterin wird dem Bieter, der die meisten Punkte auf sich vereinigen konnte, die Baufelder nach Beschlussfassung durch das politische Gremium anhand geben. Die Gemeinde Keltern behält sich vor, in dieser Phase eine Nachschärfung des Entwurfes hinsichtlich der Überarbeitungshinweise des Bewertungsgremium zu fordern. Inhaltliche Ergänzungen oder grundlegende Änderungen der Entwürfe sind nicht zulässig. Sofern die Parteien in dieser Zeit der Anhandgabe eine Einigung hinsichtlich der Inhalte des Kaufvertrags erzielen können, strebt die Gemeinde Keltern an, das Grundstück an den Punktsiegenden zu vergeben.

## 5. Festkaufpreis und Kaufvertrag

### 5.1 Kaufpreis

Die Gemeinde Keltern setzt einen Kaufpreis pro m<sup>2</sup> zu erwerbender Grundstücksfläche wie folgt fest:

Baufeld 1, Hauptstraße 22, Gemarkung Weiler, Flurstück 2509, Größe 4.978 m<sup>2</sup>, Bodenrichtwert 300 €/m<sup>2</sup>

Baufeld 2, Hauptstraße 24, Gemarkung Weiler, Flurstück 2535, Größe 1.336 m<sup>2</sup>: 300 €/m<sup>2</sup>

#### **Bodenrichtwert 300,- €**

Zusätzlich sind für die zukünftigen Erschließungsmaßnahmen nach BauGB noch entsprechende Beiträge zu leisten. Das Festpreisgebot beträgt 300 €/m<sup>2</sup>. Der Grundstückspreis gilt für voll erschlossenes Bauland nach Baugesetzbuch. Für den Anschluss an die Abwasserbeseitigungsanlage ist ein Baukostenanschluss zu zahlen. Anschlusskosten für den Hausanschluss für die Versorgung werden durch den Betreiber erhoben.

Alle Neben- und Vertragskosten sowie die Grunderwerbsteuer sind nach dem Vertragsabschluss vom Käufer zu tragen.

### 5.2 Rechte und Belastungen im abzuschließenden Kaufvertrag

Soweit im jeweiligen Angebot des Bewerbers keine anderweitigen Aussagen hierzu getroffen werden, erklärt sich der Bewerber dazu bereit, folgende grundlegende Vereinbarungen im abzuschließenden Kaufvertrag zu akzeptieren:

#### 5.2.1 Bebauungsverpflichtung

Der Käufer verpflichtet sich in einem noch zu bestimmenden Umfang und zeitlichen Ablauf, das Projekt zu realisieren. Im Kaufvertrag wird eine Bauverpflichtung aufgenommen. Diese wird durch ein Wiederkaufsrecht zugunsten der Gemeinde Keltern grundbuchrechtlich gesichert.

#### 5.2.2 Gebäude- und Flächennutzung

Die vorgesehene Nutzung wird vertraglich festgesetzt. Gleichzeitig werden Unterlassungsverpflichtungen, die Nutzung des Areals betreffend, vereinbart; hierzu gehören insbesondere Vergnügungsstätten, Spielhallen und Wettbüros. Alle für die Bebauung

und Nutzung der Baufelder erforderlichen privat- und öffentlich-rechtlichen Genehmigungen sind vom Käufer auf eigene Kosten einzuholen.

### 5.2.3 Finanzierung

**Besonderer Hinweis:** Der Käufer verpflichtet sich, der Gemeinde Keltern rechtzeitig vor Kaufvertragsabschluss durch Vorlage eines Finanzierungsnachweises samt des zugrundeliegenden rechtsgültigen Darlehensvertrages nachzuweisen, dass die Finanzierung der vom Käufer auf den Kaufobjekten geplanten Baumaßnahmen durch ein europäisches Kreditinstitut mit Sitz in der Bundesrepublik Deutschland gesichert ist.

### 5.2.4 Erschließung/ Wasser und Strom

Die Ausschreibende geht davon aus, dass sämtliche Flächen innerhalb des Kaufgrundstückes in privater Hand verbleiben. Dies gilt auch für die öffentlichen Bereiche wie Wege, Grünflächen und sonstige öffentlich genutzte Flächen innerhalb eines Baufeldes.

Benötigt die Gemeinde oder deren Beauftragte später Teile des Kaufobjekts, die sowohl im Verhältnis zum Kaufobjekt als auch an sich von geringem Wert und Umfang sind, für öffentliche Zwecke, wie z.B. Verkehrs- und Versorgungseinrichtungen, Einrichtungen der öffentlichen Sicherheit und dergleichen, so kann die Gemeinde oder deren Beauftragte von dem Käufer verlangen, dass das Eigentum an dem benötigten Baufeld zum seinerzeitigen Verkehrswert vergleichbaren Teilflächen an sie verkauft oder überlassen wird. Alternativ hat der Käufer die Einrichtung und Unterhaltung einer oder mehrerer der oben bezeichneten Anlagen auf dem Areal zu dulden und dafür gegebenenfalls Grunddienstbarkeiten oder beschränkte persönliche Dienstbarkeiten für die Gemeinde oder deren Beauftragte auf deren Kosten eintragen zu lassen.

Das Plangebiet ist im Trennsystem zu entwässern. Rückhalteräume, die sich aus dem Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100 ergeben, müssen qualitativ in die Freiraumgestaltung eingebunden und so ausgeführt werden, dass Zäune und sonstige Einfriedungen nicht erforderlich sind.

**Hinweis:** In den umliegenden Straßen besteht kein Trennsystem, diese kommt erst für das neu zu bebauende Grundstück zum Einsatz. Die Ableitung von Regenwasser muss durch Retention und Drosselung auf ein Maß des natürlichen Abflusses von Grünflächen reduziert werden, eine entsprechende Bilanzierung ist erforderlich.

Die Herstellung sonstiger der Versorgung des Gebiets dienender Leitungen für Strom, Gas kann durch die Stadtwerke Pforzheim hergestellt werden oder über ein eigenes Quartierkonzept. Telekommunikation wird über die Telekom bereitgestellt und Kabel von der Firma Vodafone bereitgestellt. Der Breitbandausbau ist inzwischen abgeschlossen und bestätigt. Die Ausführung erfolgt durch die Stadtwerke Pforzheim.

Es wird auf das Kapitel „Energie & Mobilität“ der Machbarkeitsstudie Hauptstraße 22-24 verwiesen.

Die Wärmeversorgung erfolgt durch Gas über die Stadtwerke Pforzheim.

#### 5.2.4.1 Abwasser

Das Kanalnetz und die Abwasserreinigung wird von der Gemeinde Keltern bereitgestellt, betrieben und unterhalten. Zur Finanzierung werden Gebühren nach der Entwässerungssatzung der Gemeinde Keltern erhoben. Alles Weitere wird Gegenstand der Kaufvertragsverhandlungen (z.B. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen).

#### 5.2.5 Altlasten

Das Grundstück 2509 wird altlastenfrei übergeben. Für eventuell angetroffene Altlasten im Untergrund hat der Vorbesitzer eine entsprechende Sicherung vorgenommen.

Das Grundstück 2535 steht seit 20.03.2020 in Kategorie „B“, d.h. es besteht kein Handlungsbedarf. Bei einer geplanten Umnutzung ist das Landratsamt Enzkreis – Umweltamt - zu beteiligen.

Die Gemeinde Keltern wird dem Käufer in den anstehenden Kaufvertragsverhandlungen die erforderlichen Unterlagen übergeben.

#### 5.2.6 Kampfmittel

Etwaige Kosten für Kampfmittelbeseitigungen sind vom Erwerber zu tragen.

#### 5.2.7 Kaufpreis und Zahlungsbedingungen

Alle mit dem Kaufvertrag und seiner Durchführung sowie seiner möglichen Rückabwicklung zusammenhängenden Kosten und Steuern, insbesondere die anfallende Grunderwerbsteuer, trägt der Käufer. Der Grundstücksverkauf erfolgt umsatzsteuerfrei.

Alle für die Bebauung und Nutzung möglicherweise erforderlichen privat- und öffentlich-rechtlichen Genehmigungen sind von dem Käufer auf eigene Kosten einzuholen.

##### 5.2.7.1 Kaufpreis und Finanzierungsbestätigung

Grundlage der Kaufverhandlungen ist der Kaufpreis gemäß Kap. 3.1.

Zum Abschluss des Kaufvertrages erwartet die Gemeinde Keltern eine Finanzierungsbestätigung einer europäischen Bank mit Sitz in der Bundesrepublik Deutschland über die Gesamtsumme des geplanten Projektes.

##### 5.2.7.2 Zahlungsbedingungen

Die Gemeinde Keltern schlägt folgende Zahlungsbedingungen vor:

100 % des Kaufpreises vier Wochen nach Vertragsabschluss.

#### 5.3 Ausführungsfristen

Die Gemeinde Keltern schlägt folgende Ausführungsfristen vor:

- nach Beschlussfassung (für ca. 4 Monate) Anhandgabe
- Einreichen der Baugenehmigung: innerhalb von 12 Monaten nach Anhandgabe

- 3 Monate nach Erhalt Baugenehmigung Beginn der Baumaßnahmen
- 24 Monate nach Baubeginn Fertigstellung.

#### 5.4 Einhaltung der Planungen

Planzeichnungen und Konzeptunterlagen werden als Anlagen Gegenstand des Kaufvertrages; die Einhaltung wird per Vertragsstrafen gesichert.

#### 5.5 Besitzübergang

Der Besitzübergang ist mit Zahlung des Kaufpreises geplant. Ein rechtlicher Anspruch auf eine Veräußerung besteht nicht. Das Auswahlverfahren erfolgt freibleibend.

## 6. Weiteres Verfahren nach Ablauf der Abgabefrist

### 6.1 Ergebnis

Die Bieter werden über das Ergebnis der Bewertung unterrichtet.

Der Anbieter und das verfahrensbetreuende Büro üben gegenüber Dritten im Zusammenhang des vorliegenden Investorenauswahlverfahren (einschließlich den Investoren/ Bietern oder sonstigen mit dem Verfahren befassten Personen) eine Beratungstätigkeit aus und übernehmen ihnen gegenüber keine Aufklärungspflichten oder sonstige vertragliche oder vorvertragliche Verpflichtungen.

Die Angaben in der Grundstücksausschreibung ersetzen keine selbständige Prüfung der darin enthaltenen Informationen durch die Investoren/ Bieter. Die Angaben in diesem Verfahren beruhen ausschließlich auf denen des Anbieters, dessen Mitarbeitern bzw. dessen Beratern zur Verfügung stehenden Informationen. Sie wurden von dem Anbieter nicht auf ihre Richtigkeit oder Vollständigkeit überprüft.

Der Anbieter und das verfahrensbetreuende Büro übernehmen gegenüber Investoren/ Bietern keine Gewährleistungen, Garantien oder eine sonstige Haftung für die Richtigkeit der bereitgestellten Informationen. Die Haftung gegenüber den Investoren/ Bietern bestimmt sich allein nach den im Anschluss an das Investorenauswahlverfahren zu schließenden Verträgen. Soweit diese Grundstücksausschreibung Einschätzungen zum Eintritt zukünftiger Ereignisse enthält, z. B. Prognosen, spiegeln diese lediglich die gegenwärtigen Einschätzungen des Anbieters wider und lassen keine Rückschlüsse auf einen tatsächlichen Eintritt solcher Ereignisse zu.

### 6.2 Urheberrecht

Das Urheberrecht und das Recht auf Veröffentlichung der mit dem Gebot eingereichten Entwurfslösung bleiben jedem Verfasser erhalten. Der Anbieter

hat das Erstveröffentlichungsrecht. Die Entwürfe oder Teile davon kann der Anbieter ohne Vergütung veröffentlichen und ausstellen. Die Namen der Verfasser werden dabei genannt.

### 6.3 Vertraulichkeit

Die Verfahrensbeteiligten werden über sämtliche Inhalte des Verfahrens Still-schweigen bewahren und diese Dritten bis zur Veröffentlichung des Verfahrensergebnisses durch den Anbieter nicht zugänglich machen.

Die wirtschaftlichen Informationen der Bieter werden vom Anbieter und den Beauftragten in allen Teilen streng vertraulich behandelt. Sie werden weder veröffentlicht noch Dritten, die nicht mit der Vorprüfung und Auswahl befasst oder als Mitglieder von Gremien des Anbieters für Entscheidungen im Zusammenhang mit diesem Investorenauswahlverfahren oder den späteren Grundstücksverkäufen zuständig sind, zur Kenntnis gegeben. Gesetzliche Auskunftspflichten bleiben vorbehalten.

## Teil B: Aufgabenbeschreibung

Grundlage dieser Aufgabenbeschreibung bildet eine Machbarkeitsstudie vom 19.03.2024, die Minimal- und Maximalanforderungen darstellt. Die Machbarkeitsstudie ist mitunter detailliert, soll aber lediglich einen Leitfaden darstellen und sich anderen geeigneten Konzepten nicht verschließen. Daher sind hier die wesentlichen Gedanken aufgeführt, die das Projekt tragen sollen. Erwähnenswert ist noch, dass diese Machbarkeitsstudie auf der Durchführung einer Bürgerbeteiligung beruht. Um die Akzeptanz bei den Bürgern und die Umsetzung des Konzeptes zu fördern, sollten einige Grundsätze aus der Machbarkeitsstudie beachtet werden, andere Ansätze sollen nur Denkanstöße geben. Die Jury, die Bürgerbeteiligung und die darauf basierende Machbarkeitsstudie haben aber auch zwingende Vorgaben herausgearbeitet, die in diesem und in Teil C in einer Tabelle dargestellt werden, die erfüllt werden müssen.

## 1. Städtebauliches Konzept

### 1.2 Darstellung der Ausgangssituation



Die zu bebauenden Grundstücke liegen in ländlicher Lage mit historischem Ortsbild. Es handelt sich um die Hauptstraße 22 (ehem. Scheidenanstalt, 4.978 m<sup>2</sup>) und die Hauptstraße 24 (ehem. Gaststätte, 1.336 m<sup>2</sup>), die nur gemeinsam vergeben werden. Die gute Anbindung an den ÖPNV und die Nähe zu Pforzheim machen diese Immobilien besonders attraktiv.





Abb.1 Lageplan Hauptstraße 22-24

## 2. Hauptstraße 22 – Wohnquartier

### 2.1 Nutzung & Struktur

Das Grundstück der Hauptstraße 22 ist laut Machbarkeitsstudie als reines Wohnquartier mit sozialer Interaktion gedacht. Hier sollen verschiedene Wohnformen (Single-Wohnungen, seniorengerechte Wohnungen mit Barrierefreiheit, Wohneinheiten in Form von Doppelhaushalten für junge Familien) entstehen, die durch die begrünten Außenbereiche auch zu sozialer Interaktion einladen. Zwingend bei der Ausgestaltung des Außenbereiches ist die Schaffung eines Spielplatzes. Weitere Gemeinschaftsanlagen (beispielsweise Gemeinschaftsgärten oder ein Bouleplatz) sind optional, sollen aber bedürfnisorientiert gestaltet werden. Auch soll ein Co-Working-Space geschaffen werden, um auf die neuen Bedürfnisse der Arbeitswelt einzugehen. Das Wohnquartier soll autofrei gestaltet werden, so dass die Stellplätze möglichst unterirdisch oder in Form einer Quartiersgarage anzusiedeln sind. Hierbei sollen Car-Sharing sowie E-Ladestationen Berücksichtigung finden. Darüber hinaus sollen 50 % der Wohneinheiten barrierefrei oder barrierearm gestaltet werden und mindestens 30 % der Wohneinheiten sollen zu förderfähigen Wohnraum mit einer Mietpreisbindung von mindestens 20 Jahren ausgestaltet werden. Pro Wohneinheit wurde ein Stellplatzschlüssel von 2,0 ermittelt, dieser wäre auf bis zu 1,5 zu reduzieren - mit geeigneten Alternativen. Die E-Ladestationen sollen sowohl im öffentlichen (oberirdisch) als auch im privaten (unterirdisch) Bereich geschaffen



werden. Darüber hinaus sollen Fahrradstellplätze für Bewohner und Besucher gleichermaßen geschaffen werden.

## 2.2 Architektur & Nachhaltigkeit

Bei der Architektur und Planung soll Nachhaltigkeit im Vordergrund stehen. Die Dächer sollten entweder begrünt oder aber mit Photovoltaik-Anlagen versehen werden, um hier den größtmöglichen Nutzen ziehen zu können. Die versiegelten Flächen sollten auf ein Minimum reduziert werden und bei der Errichtung der Gebäude sollte ein Standard von KfW 55 Standard sein, wünschenswert wäre ein KfW 40 Standard, was aber kein Muss ist. Die Gestaltung soll sich vor allem in das historische Ortsbild einfügen, wobei es dieses auch durch stimmige Komponenten modernisieren soll, um die Attraktivität für neue Bewohner\*innen zu steigern.

## 3. Hauptstraße 24 – Öffentlicher Dorfplatz

### 3.1 Nutzung & Struktur

Das Grundstück Hauptstraße 24 soll entgegen der Machbarkeitsstudie zwar nicht als neu aktivierter Dorfplatz des Ortes dienen. Die Außenanlagen sollten dennoch vielseitig und flexibel nach den Wetterbedingungen nutzbar sein (teilweise Überdachung) und für verschiedene Veranstaltungsarten genutzt werden können, so zum Beispiel Wochenmarkt, Flohmärkte oder open-air-Veranstaltungen. Daneben sollen zwingend Gewerbeeinheiten für eine Arztpraxis geschaffen werden.

### 3.2 Architektur & Gestaltung

Bei der Architektur und Gestaltung sollte im Fokus stehen, dass es sich hierbei nicht um den neuen Ortskern handeln soll. Angestrebt wird eine Skelettbauweise für eine flexible Nutzung angestrebt. Giebel- oder Flachdachgestaltung sind optional gestaltbar. Auch hier soll es sich um einen weitestgehend autofreien Bereich handeln, so dass der Hauptanteil von Stellplätzen unterirdisch anzusiedeln wäre und nur einige wenige Besucher\*innenparkplätze oberirdisch geschaffen werden sollen. Die Schaffung von Fahrradstellplätzen für Besucher\*innen und Kundschaft soll Berücksichtigung finden.

Auch hier sollte bei der Auswahl der Materialien der historische Hintergrund der umliegenden Orte aufgegriffen und in entsprechend modernisierter und hochwertiger Weise harmonisch eingefügt werden. Dies gilt für Fassaden gleichermaßen wie für die Gestaltung des Außenraums. Auch auf diesem Grundstück soll Nachhaltigkeit in den Bereichen Begrünung, Photovoltaik-Anlagen und Bewässerung besondere Berücksichtigung finden.

## 4. Zielgruppen & Konzepte

Das Viertel soll durchmischt werden durch verschiedene Wohnkonzepte und -angebote und die unterschiedlichsten Gruppen in Form von Familien, Senioren und Geringverdienern anzusprechen, was auch bei der Größe der Wohneinheiten zu berücksichtigen ist. Sowohl in den Innen- als auch in den Außenbereichen sollen verschiedene Gemeinschaftsflächen (Gemeinschaftsräume, Co-Working-Space, Spielplatz etc.) geschaffen werden. Für die seniorengerechte Nutzung ist insbesondere die Barrierefreiheit bzw. die Möglichkeit der Umgestaltung von barrierearm zu barrierefrei von entscheidender Bedeutung.

## 5. Nachhaltigkeit & Energie

Bei der Erarbeitung eines Energiekonzeptes soll der Grundsatz der Nachhaltigkeit besonders im Vordergrund stehen. Daher ist ein KfW 55 Standard wünschenswert. Durch die Integration von Photovoltaik-Anlagen und der Schaffung von E-Ladestationen und Car-Sharing-Angeboten soll dies weitere Berücksichtigung finden. Das Areal von versiegelten Flächen soll möglichst geringgehalten werden und die Freiraumgestaltung soll nachhaltig erfolgen. Beispielsweise durch die Nutzung von Regenwasser zur Bewässerung der Grünanlagen. Dies ist durch den Bewerber in einem detaillierten einzureichenden Energiekonzept zu erläutern.

## 6. Planungsdetails & Vorgaben für Investoren

. Aufgrund der durchgeführten Bürgerbeteiligung sind in der Machbarkeitsstudie einige Punkte für den Investor als fest, andere nur als flexibel bezeichnet, diese werden in Teil C anhand der Tabelle detailliert und verbindlich aufgeführt, beispielsweise:

- Fix:
  - 
  - Mindeststandard KfW 55
  - Stellplatzschlüssel (mind. 1,5)
  - Mind. 30 % geförderter Wohnraum (mindestens 20 Jahre Mietpreisbindung)
  - Freiraumgestaltung mit Landschaftsarchitekten
  - Regenwassermanagement & Begrünungskonzept
- Flexibel:
  - Grundrissgestaltung

- Wohntypologie und Wohnungsgrößen mit Ausnahme der barrierefreien Wohnungen sowie der Schaffung von 1,5 Zimmer-Wohnungen mit Balkon/Terrasse/Dachterrasse
- Anzahl der Wohneinheiten
- Anteil genossenschaftlicher Wohnformen
- Innenausstattung
- Art der Gemeinschaftsflächen (z. B. Bouleplatz, Gemeinschaftsgärten) mit Ausnahme der Schaffung eines Spielplatzes, die zwingend ist

## Teil C - Anlagen

- Anlage 1 Machbarkeitsstudie mit Anlagen 1-7
- Anlage 2 Planerische Vorgaben aus der Machbarkeitsstudie – Feste und offene Aspekte
- Anlage 3 Kataster DXF
- Anlage 4 Lageplan Machbarkeitsstudie DWG
- Anlage 5 Vermessung Hauptstraße 22, Flurstück 2509
- Anlage 6 Vermessung Hauptstraße 24, Flurstück 2535
- Anlage 7 Bebauungsplan mit Anlagen
- Anlage 8 Formblatt Bietendenerklärung
- Anlage 9 Formblatt Kaufpreisangebot
- Anlage 10 Anmeldung für Modelleinsatzplatte (Versand erfolgt nachbestätigter Teilnahme)
- Anlage 11 Verfassererklärung