



Baugrundstückausschreibung Uhlandstraße

Die Gemeinde Staig liegt in unmittelbarer Nachbarschaft zur Wissenschaftsstadt Ulm im südlichen Teil des Alb-Donau-Kreises. Das Hochplateau zwischen Donau und Iller ist die Heimat frühgeschichtlicher Siedlungsentwicklung, aus welcher in den Niederungen und auf den Höhen der idyllischen Hügellandschaft in, um und um das Weihungstal herum die heutigen 6 Teilorte der Gemeinde - Altheim, Essendorf, Harthausen, Staig, Steinberg und Weinstetten - hervorgegangen sind. In der Gesamtgemeinde Staig leben derzeit rund 3.200 Einwohner. Eine gute Infrastruktur, die es den Bürgern ermöglicht, in vielen Bereichen den Bedarf des täglichen Lebens in der Gemeinde selbst zu decken, prägt das pulsierende Leben in Staig.

Die Gemeinde Staig ist Eigentümerin des bislang noch als Wiesengrundstück genutzten Flurstück Nr. 311/2 mit 3.595 m². Zur sparsamen Nutzung von Grund und Boden erfolgt eine Ausschreibung dieser potentiellen Baufläche unter der Maßgabe, zur Deckung des Wohnraumbedarfs im Gemeindegebiet auf der ausgeschriebenen Baufläche Kettenhaus- bzw. Geschosswohnungsbau zu realisieren.

Hierzu wird das Baugrundstück gewerblich tätigen Bauträgern und Investoren zur Überplanung und Abgabe eines Kaufangebots, fußend auf einem Realisierungskonzept angeboten. Ziel dieses Verfahrens ist die Vermarktung eines gemeindeeigenen Grundstücks zur zeitnahen Bebauung. Es wird ausdrücklich festgestellt, dass es sich weder um einen Planungswettbewerb gemäß RPW, noch um ein Vergabeverfahren nach Maßgabe des vierten Teils des GWB, der VgV und der VOB/A handelt.

Der Bauträger bzw. Investor ist in der Lage, das Grundstück von der Gemeinde zu dem angebotenen Kaufpreis zu erwerben und nach einer konzeptionellen Bauplanung zu bebauen bzw. zu nutzen.

Die planungsrechtliche Grundlage für die zukünftige Nutzung des Grundstückes bildet der rechtskräftige Flächennutzungsplan, welcher das Grundstück als Gemeindebedarfsfläche ausweist. Auf dem zu beplanenden Grundstück ist eine Wohnbebauung mit mindestens 10 Wohneinheiten zu entwickeln.

Politisches Ziel ist es, die Objektfläche nach ökologischen, energetischen und sozialen Aspekten auf der Grundlage eines integrierten Konzeptes qualitativ zu entwickeln, zu dessen Entwicklung sich die Bewerber in einer Grundsatzerklärung verpflichten. Die Verkaufsentscheidung orientiert sich nicht am Höchstgebot für das Wohnbaugrundstück. Die Gemeinde legt größten Wert auf eine städtebaulich und architektonisch harmonische Bebauung mit hohem Wohnwert.

Die genaue Lage, Grundstücksgröße und Grundstückabgrenzungen sind dem beiliegenden Lageplan zu entnehmen.

Der Verkauf des Baugrundstücks zur wohnlichen Nutzung ist eine freiwillige Leistung der Gemeinde. Die Gemeinde lässt sich dabei unter anderem von dem Ziel leiten, die marktgerechte örtliche Versorgung mit Baugrundstücken und Wohnungen sicherzustellen.

Zweck dieser Ausschreibung ist, mit der Vergabe des Grundstücks sicherzustellen, dass mit einer Wohnanlage ein möglichst breites Angebot an Wohnungen für unterschiedliche Zielgruppen entsteht, das



neben einer energiesparenden und nachhaltigen Bauweise auch gestalterischen und ökologischen Ansprüchen genügt. Die Wohnanlage soll auf ein gemeinsames Wohnen mit aktiven nachbarschaftlichen Kontakten ausgerichtet sein und vorrangig der Deckung des örtlichen Wohnbedarfs dienen. In der Bewerbung um das Grundstück haben die Interessenten Gelegenheit, ihr Bebauungskonzept vorzustellen.

Das aus Sicht der Gemeinde beste Konzept erhält den Zuschlag für das Grundstück. Die Bewertung erfolgt nach dem angegliederten Kriterienkatalog. Die Umsetzung des Konzeptes wird vertraglich vereinbart. In dem mit der Gemeinde Staig abzuschließenden Kaufvertrag haben sich die Bewerber/die Bewerberinnen zu verpflichten, das Grundstück innerhalb von zwei Jahren ab Kaufvertragsabschluss mit einer bezugsfertigen Wohnanlage zu bebauen und die Wohnanlage inkl. Außenanlagen gemäß dem Bewerbungskonzept zu errichten. Für den Fall, dass der Erwerber/die Erwerberin gegen eine oder mehrere der vorgenannten Verpflichtungen verstößt, wird zugunsten der Gemeinde Staig ein mit einer Auflassungsvormerkung abgesichertes Wiederkaufsrecht begründet, wobei die Gemeinde Staig fordern kann, dieses mittels Zahlung eines Ablösungsbetrages abzulösen.

Die Gemeinde Staig veräußert das Grundstück zu einem Kaufpreis von 320,00 Euro pro Quadratmeter, der dem Verkehrswert des Grundstücks zum Zeitpunkt des Abschlusses des Kaufvertrages entspricht.

Da die Gemeinde Staig nach § 92 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (Gemeindeordnung - GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000 Vermögensgegenstände nur zu ihrem vollen Wert veräußern kann, bleiben Bewerbungen unberücksichtigt, aus denen sich ergibt, dass ein Grundstückserwerb zu einem hinter dem Grundstücksverkehrswert zurückbleibenden Kaufpreis angestrebt wird.

Städtebauliche Situation

Die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum und besonderen Wohnformen steigt. Sie reicht von dem Wunsch nach einer individuell gestaltbaren, preiswerten Wohnung bis hin zu gemeinschaftlich orientierten und/oder generationenübergreifenden Wohnprojekten oder neuen Wohn- und Pflegeformen. Auf dem Wohnungsmarkt findet diese Nachfrage derzeit nur eingeschränkte Entsprechung.

Prägend für das Grundstück ist die Flach- und Pultdachbebauung von Kirche und Schule, in welche sich eine zweigeschossige Wohnbebauung als geschlossener oder in sich abgesetzter Baukörper eingliedert. Während auf der Nordseite der Uhlandstraße eingeschossige Bebauung das Ortsbild prägt, liegt die westlich an den Friedhof angrenzende Verkaufsfläche in unmittelbarer Nachbarschaft zu den ortsrelevanten Gemeinschaftseinrichtungen wie Kirche, Kindertagesstätte (östlich) und Weihungstalschule (westlich).

Das Parken von Fahrzeugen ist auf der Verkaufsfläche zu organisieren. Der Stellplatzschlüssel von 2,0 Stellplätzen je Wohnung ist am Grundstück zu erfüllen. Das Parkraumkonzept und die Grundstücksgestaltung fließt in die Bewertung ein.



Der derzeit zwischen Friedhof und Uhlandstraße auf dem Kaufgrundstück verlaufende Fußweg zum Friedhof ist in die Bebauung und Anschlussnutzung der Fläche zu integrieren und als fussläufige Verbindung über eine dingliche Sicherung für die Öffentlichkeit zu erhalten.

Die Verkaufsfläche am Ortsrand Altheims liegt neben einem Friedhof mit angrenzenden großflächigen Naturräumen aber auch Spiel- und Sportplatzanlagen als Teil eines Sport- und Naherholungskonzepts der Gemeinde Staig.

Planungsrechtliche Situation

Im Flächennutzungsplan ist die Fläche als Gemeindebedarfsfläche ausgewiesen. Die Zulässigkeit der künftigen Bebauung wird planungsrechtlich nach § 34 BauGB (Bauen innerhalb bebauter Ortsteile/ Einfügbarkeit) beurteilt.

Entsprechend der Umgebung ist das Gebäude/der Gebäudekomplex mit einem Flachdach bzw. leicht geneigtem Pultdach auszubilden, Sattel- und oder Walmdächer sind nicht zulässig.

Die Haupteinschließung der/des neuen Baukörper*s und seiner Nutzung*en erfolgt über die Uhlandstraße.

Ziele und Kriterien der Konzeptvergabe

Zur Erreichung einer hohen städtebaulichen wie auch architektonischen Qualität erfolgt die Grundstücksvergabe nach dem umgesetzten Planungskonzept. Zur Bewertung der Konzepte sind Qualitätskriterien definiert, welche mit einer Punktezah gewichtet werden. Ihr Vorhaben kann eine Maximalzahl von 1.000 Punkten erreichen.

Wohnungspolitik	220 Punkte max.
<ul style="list-style-type: none">• Wohnungsmix/Spektrum an Wohnungsgrößen (mind. 50 % der WE familienfreundliche Grundrisse) Der höchste Wohnungsmix erreicht die Höchstpunktzahl	100 Punkte
<ul style="list-style-type: none">• Zielgruppen/Organisationen (Senioren, Menschen mit Behinderungen, anerkannte Flüchtlinge, Asylsuchende, Baugemeinschaften etc.) Die Höchstpunktzahl erhält der ausdifferenzierteste Entwurf	70 Punkte
<ul style="list-style-type: none">• Gemeinschaftsorientierung (integrative Wohnformen, Mehrgenerationen-Wohnen, Wohngruppenmodelle - Kontakt und Interaktion zwischen den Bewohnern entscheiden über die Höchstpunktzahl)	50 Punkte



Städtebauliche Verwirklichung

580 Punkte max.

Die Höchstpunktezahl entspricht der maximalen Berücksichtigung aller Unterkriterien:

- Einhaltung planungsrechtlicher und baurechtlicher Vorgaben 40 Punkte
- Städtebauliche Qualität:
 - Berücksichtigung nachbarschaftliches Umfeld 40 Punkte
 - Unterbringung der Stellplätze und Integration in die Freiraumplanung 60 Punkte
- Architektonische und gestalterische Qualität
 - Repräsentative Wirkung 80 Punkte
 - Fassadengestaltung 40 Punkte
 - Differenzierung und Gliederung der Baukörper 60 Punkte
 - Anordnung von Balkonen und Terrassen, Freiraum und Außenflächen 40 Punkte
- Qualität der Erschließung/Nutzungsvielfalt
 - Grundrissvariabilität/Anordnung 50 Punkte
 - Parkraumkonzept 30 Punkte
 - Bereitstellung von Infrastruktur 40 Punkte
 - Gemeinschaftsbereiche 40 Punkte
 - Barrierefreiheit/Nutzungsmischung 60 Punkte

Ökologie und Energie

200 Punkte max.

Die Höchstpunktezahl entspricht der bestmöglichen, energetischen Umsetzung zukunftsweisender und klimaschonender Bauweise zur effizienten Energieeinsparung:

- ❖ KfW-Effizienzhaus 70 $\leq 45 \text{ kWh}/(\text{m}^2 \cdot \text{a})$ 20 Punkte
- ❖ KfW-Effizienzhaus 55 $\leq 35 \text{ kWh}/(\text{m}^2 \cdot \text{a})$ 40 Punkte
- ❖ KfW-Effizienzhaus 40 (Plus) $\leq 25 \text{ kWh}/(\text{m}^2 \cdot \text{a})$ 60 Punkte
- ❖ Passivhaus (PHPP) $\leq 15 \text{ kWh}/(\text{m}^2 \cdot \text{a})$ 80 Punkte
- Ökologisches Bauen/Versiegelung/Regenwassernutzung 60 Punkte
- Energieeinsparung/Heizung 20 Punkte
- Energieversorgung/Erneuerbare Energien 20 Punkte
- Innovative Techniken 40 Punkte

Maximale Konzeptqualität

1.000 Punkte



Abgabefrist, Inhalt der Bewerbungen:

Interessenten haben ihre Bewerbung bis spätestens 31.03.2023 bei der Gemeinde Staig schriftlich und digital in einem verschlossenen Umschlag mit der deutlichen Aufschrift „Bewerbung Baugrundstück Uhlandstraße“ und in deutscher Sprache einzureichen. Die Bewerbungen müssen zwingend folgende Mindestinhalte aufweisen:

- a) Angaben zur Person des Erwerbsinteressenten (Rechtsform, Vertretungsverhältnisse, Vorname, Name, Adresse, Telefon, E-Mail)
- b) Detaillierte Beschreibung und Darstellung der geplanten Wohnanlage, wobei insbesondere auf die im Kriterienkatalog als Bewertungskriterien aufgeführten Punkte einzugehen ist.
- c) Eignungsnachweise, welche die Zuverlässigkeit und Leistungsfähigkeit des/der Bewerber*s belegen, sind wie folgt zu erbringen:
 - a. Vorlage von Bankauskünften/Finanzierungsbestätigungen
 - b. Vorlage von einschlägigen Referenzen
 - c. Erklärung über den Gesamtumsatz der/des Unternehmen*s, bezogen auf die letzten drei Geschäftsjahre
- d) Von den Bietern geforderte Darstellungen und Angaben:

Das Bebauungskonzept ist zeichnerisch folgendermaßen darzustellen:

- Lageplan M 1:1.000
- Freiflächengestaltungsplan M 1:200
- Grundrisse, Ansichten, Höhenabwicklungen, Schnitte M 1:100
- Erschließungsplanung nebst Oberflächenwassermanagement
- Abstandsflächen
- Angaben zu Wohnungsgrößen/Nutzungskonzept

Folgende textliche oder tabellarische Angaben sind beizulegen:

- Stellplatznachweis
- Ermittlung der Grundfläche nach § 19 BauNVO
- Für die Gebäude und Freianlagen alle Angaben, die zur Beurteilung der Konzepte nach den Bewertungskriterien erforderlich sind (Energiestandard, Barrierefreiheit, Nachhaltige Bauweise, Bepflanzung etc., siehe auch Kriterienkatalog)

Ihr Angebot:

Politisches Ziel ist es, dass Gebiet nach ökologischen, energetischen und sozialen Aspekten auf der Grundlage eines städtebaulichen Konzeptes qualitativ zu entwickeln, zu dessen Entwicklung sich Bietende in einer Grundsatzerklärung verpflichten.



Die Vergabe unseres kommunalen Grundstücks ist ein Schlüssel auf dem Weg zu einer lebendigen, sozial gerechten und funktional adäquaten Wohnraumentwicklung in der Gemeinde Staig.

Bedingungen:

- Verkaufspreis: 320,00 €/m², mithin 1.150.400,00 Euro
- Baugrundstück: Der Käufer trägt die Kosten des Kaufvertrags
- Realisierung: Entwurfsvorstellung I. Quartal 2023, bauliche Umsetzung 2023/2024
- Dingl. Sicherung: Gehrecht zur Erhaltung des Gehwegs zwischen Friedhof und Uhlandstraße
- Exposé: Siehe Anlagen

Alle Angebotsunterlagen sind in einer Bewerbungsmappe und in digitaler Form bis zum 31.03.2023 beim Bürgermeisteramt Staig einzureichen:

**Gemeindeverwaltung Staig
Raiffeisenstraße 7
89195 Staig**

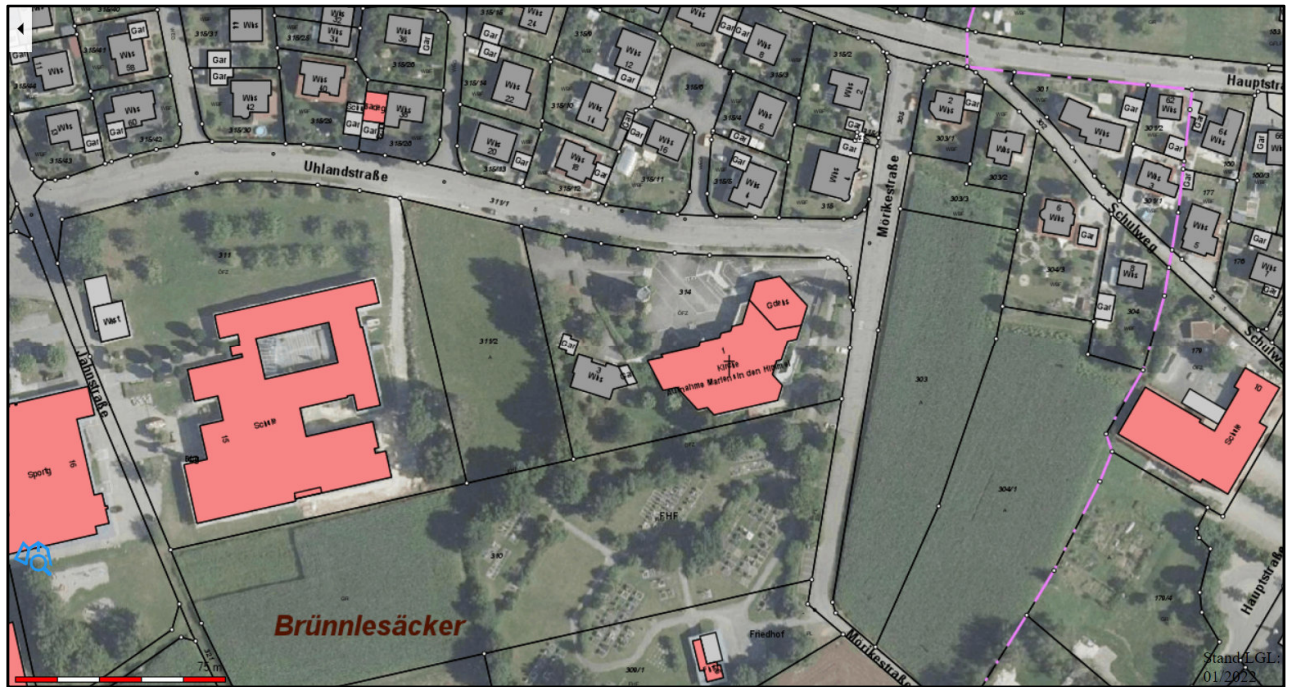
Staig, 06. Dezember 2022

Martin Jung
Bürgermeister

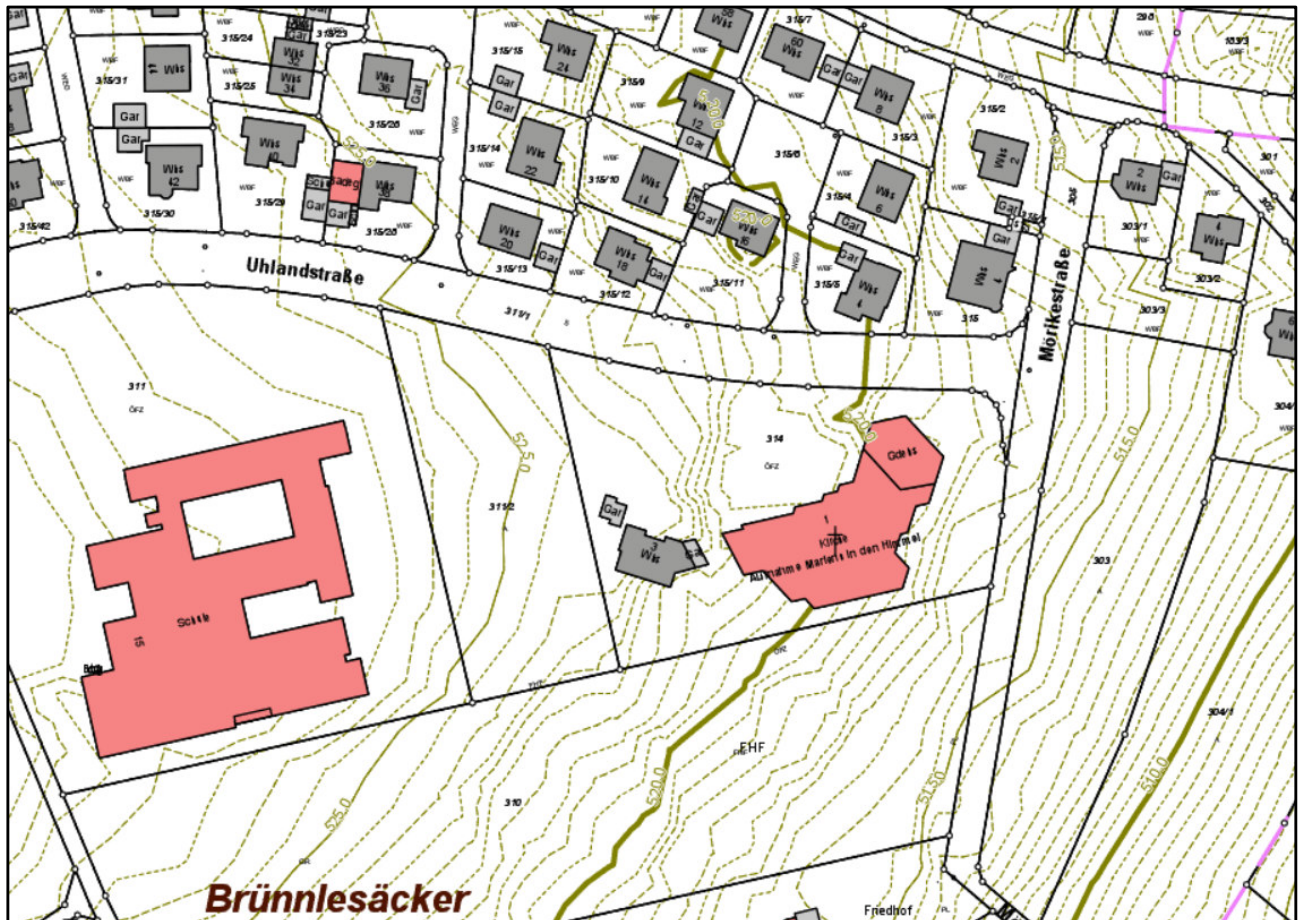
Anlage 1 - Übersichtskarte
Anlage 2 - Lageplan
Anlage 3 - DWG Datei der Abgrenzungen



Auszug aus dem Liegenschaftskataster, Luftbild 2020



Auszug aus dem Liegenschaftskataster, Höhenlinien im Raster von 0,5 Meter





Auszug aus dem Liegenschaftskataster, Kanalisation und Trinkwasserversorgung

