



Baugebiet "Kapellenbach Ost" 2-phasiges Investoren- und Architektenauswahlverfahren



Angebotsaufforderung

LBΞBW Immobilien
Kommunalentwicklung GmbH

GEMEINDE GRENZACH-WYHLEN

Baugebiet „Kapellenbach Ost“

2-phasiges Investoren- und Architektenauswahlverfahren

Grundstückseigentümerin / Ausloberin / Verfahrenssteuerin

LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH

Heilbronner Str. 28

70191 Stuttgart

www.kommunalentwicklung.de

Ansprechpartner

Ulrike Manssdörfer, Projektleiterin

Lena Fetzer, stv. Projektleiterin

0711 6454 - 2111

ke-vergabe@lbbw-im.de

Ausloberin

Gemeinde Grenzach-Wyhlen

Hauptstraße 10

79639 Grenzach-Wyhlen

www.grenzach-wyhlen.de

vertreten durch den Bürgermeister

Dr. Tobias Benz

Stuttgart, 12.06.2024

Grußwort des Bürgermeisters von Grenzach-Wyhlen, Herr Dr. Tobias Benz

Grenzach-Wyhlen liegt unmittelbar im Herzen der tri-nationalen Metropolregion Basel, in deren Einzugsgebiet über 800.000 Menschen leben. Das Dreiländereck zeichnet nicht nur eine außerordentlich hohe Lebensqualität aus. Die Region ist auch geprägt von einer großen wirtschaftlichen Dynamik und ist weltweit das zweitgrößte Cluster für Pharma und Life Science.



Die positive wirtschaftliche Entwicklung, die sich absehbar fortsetzen wird, geht einher mit einem starken Zuzug. Fachkräfte aus Deutschland, Europa und der ganzen Welt zieht es in das Dreiländereck und auch zu uns nach Grenzach-Wyhlen. Wir sind eine weltoffene, moderne Gemeinde mit attraktiver Infrastruktur. Die konstant hohen Zuzugszahlen haben jedoch einen äußerst angespannten Wohnungsmarkt mit einer großen Überhangnachfrage sowie hohen Miet- und Kaufpreisen zur Folge.

Neben einer intensivierten Innenverdichtung reagiert die Gemeinde darauf mit der Entwicklung des neuen Wohnquartiers „Kapellenbach-Ost“. In insgesamt drei Bauabschnitten entstehen in zentraler Lage rund 650 Wohneinheiten. Es soll ein grünes, nachhaltiges Quartier mit hoher Aufenthaltsqualität werden. Bei der Ausarbeitung des städtebaulichen Entwurfs haben wir einerseits großen Wert auf Qualität gelegt, aber auch auf eine möglichst große Vielfalt unterschiedlicher Wohnformen. Damit möchten wir den Bedürfnissen verschiedener Bevölkerungs- und Altersgruppen gerecht werden und ein durchmischtes Quartier entwickeln.

Vor etwas mehr als neun Jahren begannen die ersten Planungen, zwischenzeitlich konnte die Erschließung des ersten Bauabschnitts fertiggestellt werden. Die ersten Hochbauprojekte haben begonnen. Ich freue mich, dass nach dieser jahrelangen Vorbereitungs- und Planungszeit die Realisierung dieses zentralen kommunalpolitischen Entwicklungsprojektes nun beginnt. Die Gemeinde setzt Kapellenbach-Ost gemeinsam mit der KE als Erschließungsträgerin um.

Die nun anstehende Vermarktung der Baufelder für Geschosswohnungsbau stellt einen weiteren wichtigen Meilenstein dar. Gemeinsam mit der KE haben Verwaltung, Gemeinderat und die Bewertungskommission in den zurückliegenden Monaten das Vergabeverfahren ausgearbeitet, das nun startet.

Ich freue mich auf zahlreiche interessante Bewerbungen sowie spannende architektonische Ansätze.

Mit besten Grüßen

A handwritten signature in black ink that reads "Tobias Benz". The signature is written in a cursive, flowing style.

Dr. Tobias Benz, Bürgermeister

Inhalt

A. Verfahrensbedingungen.....	8
1. Terminübersicht	8
2. Anlass, Ziel und Adressaten.....	8
3. Ausloberin / Verfahrenssteuerung	10
4. Gegenstand des Verfahrens.....	10
5. Verfahrensablauf.....	11
5.1. Phase 1 - Bewerbungsverfahren	11
5.2. Phase 2 - Auswahlverfahren	12
6. Veröffentlichung und Formalitäten des Verfahrens.....	12
7. Teilnahmeberechtigung.....	13
8. Verfahrensunterlagen.....	14
9. Bewerbungsverfahren (Phase 1).....	15
9.1. Rückfragen in Phase 1	15
9.2. Geforderte Unterlagen in Phase 1	15
9.3. Bewerbungsfrist Phase 1	17
9.4. Vorprüfung in Phase 1.....	17
9.5. Sitzung Bewertungsgremium in Phase 1	17
9.6. Bekanntmachung des Ergebnisses	17
10. Auswahlverfahren (Phase 2).....	17
10.1. Rückfragen in Phase 2	17
10.2. Zulassungskriterien in Phase 2.....	18
10.3. Beurteilungskriterien in Phase 2	18
10.4. Übersicht der in Phase 2 einzureichenden Unterlagen	19
10.5. Abgabetermin Phase 2	19
10.6. Vorprüfung in Phase 2.....	20
10.7. Sitzung Bewertungsgremium in Phase 2	20
10.8. Bekanntmachung des Ergebnisses Phase 2.....	21
10.9. Gemeinderatsitzung.....	21
11. Geforderte Unterlagen in Phase 2 / Auswahlverfahren	21
11.1. Planungsleistungen	21
11.2. Schriftlicher Erläuterungsbericht	23
11.3. Berechnungsformblatt der städtebaulichen Kennwerte	23
11.4. Kaufpreisangabe	24

11.5.	Verfassererklärung	24
11.6.	Unterlagenverzeichnis	24
12.	Formale Vorgaben für Phase 2	25
12.1.	Planlayout.....	25
12.2.	Mehrleistungen	25
12.3.	Form der Einreichung der Unterlagen	25
12.4.	Kennzeichnung der Arbeiten.....	26
13.	Bewertungsgremium.....	27
14.	Vorprüfung.....	28
15.	Aufwandsentschädigung.....	28
16.	Verfahrensänderungen	28
17.	Fördermittel	28
18.	Vorabverkauf	28
19.	Eigentum und Erstveröffentlichung	29
20.	Einverständnis und Vertraulichkeit.....	29
21.	Datenschutz.....	29
22.	Vertragspartnerprüfung nach GwG	29
23.	Kommunikation	30
24.	Verstöße.....	30
25.	Weitere Vorgehensweise	31
B.	Verfahrensgegenstand	32
26.	Zielvorstellungen der Gemeinde Grenzach-Wyhlen	32
27.	Die Gemeinde Grenzach-Wyhlen	33
27.1.	Standortqualität – Leistungsstarker Standort mit Tradition	33
27.2.	Verkehrsgeographisch günstige Lage i. d. Metropolregion Basel..	34
27.3.	Soziale Infrastruktur	35
27.4.	Kultur und Freizeit	37
27.5.	Historie	38
28.	Projektareal	38
28.1.	Lage und städtebauliche Einbindung	38
28.2.	Kaufgegenstände im Überblick	39
28.3.	Bau- und Planungsrecht	41
28.4.	Gestaltungsfibel.....	41
28.5.	Baugrund- und Grundwassersituation.....	43

28.6.	Hochwasser.....	44
28.7.	Kampfmittel	44
28.8.	Altlasten.....	44
28.9.	Arten- und Naturschutz.....	44
28.10.	Klima	45
28.11.	Energiekonzept.....	45
28.12.	Archäologie	46
28.13.	Dienstbarkeiten und Baulasten	46
28.14.	Verkehrliche Erschließung.....	47
28.15.	Schallimmission.....	48
28.16.	Technische Erschließung.....	48
29.	Kaufgegenstand 2, 3 und 4 im Detail	49
29.1.	Stellplätze.....	49
29.2.	Kaufgegenstand 2	51
29.3.	Kaufgegenstand 3	53
29.4.	Kaufgegenstand 4	55
30.	Kaufvertragsbedingungen.....	58
30.1.	Allgemeine Kaufvertragsbedingungen	58
30.2.	Grundstückskaufpreise	58
30.3.	Bindung an das Angebots-Konzept.....	58
30.4.	Bindung des Architekten.....	58
30.5.	Bauverpflichtung.....	58
30.6.	Übernahme von Kosten	59
30.7.	Keine Haftungsübernahme	59
30.8.	Fördermittel nach LWoFG bei Kaufgegenstand 2	59
30.9.	Vertragsabschluss und Kaufpreisfälligkeit.....	59
30.10.	Erschließungskosten	60
C.	Aufgabenstellung	61
31.	Allgemeine Planungsvorgaben – Erwartungen der Gemeinde	61
32.	Städtebaulich-architektonische Qualität d. Gebäude inkl. Gesamtidee	61
33.	Private Freiräume und Freiflächenqualität	62
34.	Nutzer- und Zielgruppen	62
35.	Nutzungskonzept inkl. Wohnungsgrößen-Mix	63
36.	Grundriss- und Wohnqualität	63

37.	Sozial-Mietwohnungen nach LWoFG	64
37.1.	Kaufgegenstand 2 mit Sozialbauverpflichtung	64
37.2.	Kaufgegenstand 3 und 4 ohne Sozialbauverpflichtung	65
37.3.	Regelungen für das Vergabeverfahren	65
38.	Barrierefreie Wohnungen	66
39.	Ressourcenschonende, nachhaltige Bauweise	66
40.	Nachhaltiges Gebäudeenergiekonzept	66
41.	Grünanteil mit multifunkt. Anforderungen, Wassermgmt, Biodiversität	67
42.	Innovatives Mobilitätskonzept	67
43.	Vertriebs- und Vermarktungskonzept	67
44.	Realisierungszeitraum	67
45.	Kaufpreisangebot	68
46.	Angebotsbedingungen des Investors	68
47.	Gesetze, Verordnungen, Richtlinien	69
D.	Anlagen	70

A. Verfahrensbedingungen

1. Terminübersicht

Nachfolgende Termine sind mit dem Bewertungsgremium abgestimmt:

- | | |
|---|-----------------|
| - Veröffentlichung der Unterlagen | 12.06.2024 |
| - Rückfragen Phase 1 bis | 21.06.2024 |
| - Beantwortung Rückfragen bis | 01.07.2024 |
| - Bewerbung Phase 1 bis | 09.07.2024 |
| - Sitzung des Bewertungsgremiums (Vidko) | 25.07.2024 |
| - Mitteilung über (Nicht-) Teilnahme in Phase 2 | 29.07.2024 |
| - Rückfragen Phase 2 bis | 26.08.2024 |
| - Beantwortung Rückfragen bis | 09.09.2024 |
| - Abgabe der Beiträge Phase 2 bis | 11.10.2024 |
| - Sitzung des Bewertungsgremiums | 29.11.2024 |
| - Mitteilung der Ergebnisse an Teilnehmer | anschließend |
| - Beschlussfassung im Gemeinderat | 17.12.2024 |
| - Kaufvertragsverhandlungen ab | Mitte Jan. 2025 |

2. Anlass, Ziel und Adressaten

Die Gemeinde Grenzach-Wyhlen plant die Neubau-Entwicklung und wohnliche Aufsiedelung des Baugebiets „Kapellenbach Ost“, ein Gebiet mit der Größe von ca. 15,6 ha und einer Nettobaulandfläche von ca. 10,3 ha.

Vorgesehen ist die Neubebauung mit ca. 570 Wohneinheiten (ohne Bebauung Quartiersmitte) zur Schaffung von attraktivem Wohnraum in einem städtebaulich ansprechenden und architektonisch hochwertigen Neubaugebiet. Das Ziel der Gemeinde ist die Entstehung eines Wohnbaugebiets, in welchem die künftigen ca. 1.200 Bewohner gerne leben. Im Gebiet ist eine Mischung verschiedener Gebäudetypologien vorgesehen, die ein differenziertes Angebot für unterschiedliche Bevölkerungsgruppen und Generationen ermöglichen sollen. Die zukünftigen Bewohner können ihr neues Zuhause in Einfamilien-, Doppel-, Reihen- und Kettenhäusern sowie in Mehrfamilienhäusern finden. Zur guten Durchmischung des Quartiers sollen auch unterschiedlich große Wohnungen beitragen, die für Eigentümer und Mieter zu Verfügung stehen werden.

Bereits im Jahr 2018 hat sich die Gemeinde Grenzach-Wyhlen entschieden, die LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH – im Rahmen eines sogenannten Grunderwerbsmodells – mit der Entwicklung des Wohngebiets „Kapellenbach Ost“ und der Erstellung eines Vermarktungskonzeptes zu beauftragen.

Dementsprechend hat die LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH die zur Umsetzung der Maßnahme notwendigen Flächen erworben und mit der Schaffung der planerischen und rechtlichen Rahmenbedingungen sowie der eigentlichen Erschließung des Wohngebiets begonnen.

Im Zuge der wohnbaulichen Entwicklung beabsichtigt die Gemeinde Grenzach-Wyhlen nun, drei Entwicklungsflächen, die sogenannten Kaufgegenstände, im Rahmen eines Investoren- und Architektenauswahlverfahren an geeignete Projektentwickler bzw. Bauträger zu veräußern. So soll in einem transparenten Verfahren mit definierten Projektanforderungen und Beurteilungskriterien für jeden Kaufgegenstand ein ideales Gesamtkonzept identifiziert werden, das sowohl in städtebaulich-architektonischer Hinsicht überzeugt, als auch ein bedarfsgerechtes Nutzungskonzept und zeitgemäßes Nachhaltigkeitskonzept darstellt.

Es ist beabsichtigt, die einzelnen Kaufgegenstände an verschiedene leistungsfähige Investoren zu veräußern. Mit dem Verfahren wird je Kaufgegenstand ein Investor gesucht, welcher das Grundstück kauft, bebaut, die innere Erschließung herstellt und die Wohneinheiten an Endnutzer vermietet oder an Eigennutzer bzw. Kapitalanleger verkauft. Die Investoren haben die Planung, Errichtung, Finanzierung und spätere Veräußerung und Vermietung der zu errichtenden Wohnungen und Häuser auf eigenes Risiko zu realisieren. Dabei muss sichergestellt werden, dass der Investor fachlich, organisatorisch und wirtschaftlich in der Lage ist, das im Rahmen des Investoren- und Architektenauswahlverfahrens auszuwählende Gesamtkonzept umzusetzen.

Das Verfahren ist als nichtoffenes Investoren- und Architektenauswahlverfahren (Phase 2) mit vorhergehendem offenen Bewerbungsverfahren (Phase 1) ausgebaut. Das Verfahren wird ab Phase 2, dem Auswahlverfahren, anonym durchgeführt. Die Verfahrenssprache ist deutsch.

Im Anschluss an das Auswahlverfahren soll mit den Siegern sowohl ein Kaufvertrag als auch ein städtebaulicher Vertrag mit zugehöriger Bebauungsverpflichtung abgeschlossen werden. Die Verhandlungen sollen nach Abschluss des Investoren- und Architektenauswahlverfahrens beginnen. Die jeweiligen Teilnehmer des Investoren- und Architektenauswahlverfahrens können keinen allgemeinen Rechtsanspruch auf den Abschluss eines Grundstückskaufvertrages ableiten.

Die vorliegende Angebotsaufforderung beinhaltet alle wichtigen Rahmenbedingungen des Verfahrens, die Vorstellungen der Gemeinde Grenzach-Wyhlen hinsichtlich Städtebau, Architektur, Nutzungskonzept, Nachhaltigkeit und Wirtschaftlichkeit der Bauvorhaben sowie alle wesentlichen Bedingungen der künftigen Grundstückskaufverträge. Die Inhalte der Angebotsaufforderung wurden in enger Abstimmung mit der Gemeinde Grenzach-Wyhlen ausgearbeitet. Die Angebotsaufforderung sowie die daran angeknüpften Anlagen stellen den rechtlichen Rahmen des Verfahrens dar und werden den späteren Kaufverträgen verbindlich zu Grunde gelegt.

Die Angebotsaufforderung wendet sich ausschließlich an potenzielle Investoren (Projektentwickler / Bauträger) und Architekturbüros. Eine Weiterleitung an sonstige Dritte ist nicht gewünscht, insbesondere nicht an Makler o.ä. Ein Anspruch aus dem Erhalt oder der Weiterleitung der Angebotsaufforderung auf Vermittlungs- / Vertriebs honorar o. ä. kann nicht abgeleitet werden.

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.

3. Ausloberin / Verfahrenssteuerung

Die LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH wird in diesem Verfahren gleichbedeutend als „KE“ oder „Verfahrenssteuerin“ bezeichnet. Außerdem wird sie aufgrund des vorgenannten bereits erfolgten Grundstücksankaufs im Rahmen des Grunderwerbsmodells als „Eigentümerin“ bzw. „Ausloberin“ bezeichnet.

Zu den Aufgaben der KE als Verfahrenssteuerin gehört die Durchführung, Koordination, Betreuung des Verfahrens inkl. der Vorprüfungen in Phase 1 und 2. Ansprechpartnerin ist die Projektleiterin Frau Ulrike Manssdörfer.

Neben der KE ist auch die Gemeinde Grenzach-Wyhlen, vertreten durch ihren Bürgermeister Herrn Dr. Tobias Benz, Ausloberin des Verfahrens. Die Gemeinde Grenzach-Wyhlen wird in dieser Angebotsaufforderung gleichbedeutend als „Gemeinde“ oder „Ausloberin“ bezeichnet.

4. Gegenstand des Verfahrens

Gegenstand des Investoren- und Architektenauswahlverfahrens ist es, ein verbindliches Kaufpreisangebot für die zum Erwerb ausgeschriebenen drei Kaufgegenstände in Verbindung mit der Ausarbeitung eines Gesamtkonzeptvorschlags für die Bebauung und Nutzung der Grundstücke zu erhalten.

Die potenziellen Investoren (Projektentwickler / Bauträger) können sich in Kooperation mit einem Architekturbüro, zusammen als Bewerbergemeinschaft bezeichnet, auf einen oder mehrere Kaufgegenstände verbindlich bewerben, wobei eine Bewerbergemeinschaft den Zuschlag für maximal zwei Kaufgegenstände erhalten kann.

In Ausnahmefällen kann es vorkommen, dass ein sich bewerbendes Unternehmen alle Funktionen auf sich vereint, also Projektentwickler und Bauträger ist und die Planung durch eigene Architekten erstellt. Oder ein Architekturbüro / Architekt bewirbt sich mit einem Planungskonzept für einen Kaufgegenstand und möchte das Projekt selbst als Projektentwickler und Bauträger realisieren. Diese Konstellationen sind zulässig, auch wenn es sich dann um ein einzelnes Unternehmen oder ggf. eine Privatperson als Bewerber handelt. Für die bessere Lesbarkeit wird in dieser Angebotsaufforderung immer von Bewerbergemeinschaft gesprochen und nicht die Schreibweise Bewerber/Bewerbergemeinschaft gewählt.

5. Verfahrensablauf

Es handelt sich um ein zweistufiges Verfahren. Das Investoren- und Architektenauswahlverfahren wird als nichtoffenes Auswahlverfahren (Phase 2) mit vorgelagertem Bewerbungsverfahren (Phase 1) durchgeführt. Im Anschluss an das Auswahlverfahren schließt sich das Verhandlungsgespräch zum Grundstückserwerb an.

Das Verfahren wird kooperativ zwischen der KE, der Gemeinde und den jeweiligen Teilnehmern durchgeführt. Darüber hinaus wird das Verfahren durch ein Bewertungsgremium begleitet, dem Vertreter der Gemeinde (Gemeinderat und Verwaltung; sogenannte Sachpreisrichter) und unabhängige Fachleute (sogenannte Fachpreisrichter) angehören.

Die Ausschreibung erfolgt freibleibend. Sie stellt keine Ausschreibung nach VgV oder VOB dar. Es handelt sich um eine Einzelausschreibung.

Eine gemeinsame Begehung des Areals ist nicht geplant. Es besteht die Möglichkeit, das Areal eigenständig auf eigenes Risiko zu besichtigen.

5.1. Phase 1 - Bewerbungsverfahren

Das vorgeschaltete Bewerbungsverfahren dient der Ermittlung der qualifiziertesten 3 Teilnehmer (Bewerbergemeinschaft aus Investor und Architekturbüro) je Kaufgegenstand nach Eignungskriterien, die vorab durch die Ausloberin festgelegt wurden.

Teilnahmeberechtigt sind Investoren (Projektentwickler und/oder Bauträger) in Zusammenarbeit mit Architekten, die die geforderten fachlichen Anforderungen erfüllen. Eine Werbergemeinschaft kann sich wahlweise auf einen, zwei oder alle drei Kaufgegenstände bewerben.

Auf Grundlage der Bewerbungsangaben und -unterlagen macht die KE die formale Vorprüfung und erstellt eine vorläufige Rangfolge der Werbergemeinschaften.

Die KE stellt die Ergebnisse der Vorprüfung inkl. der Referenzprojekte dem Bewertungsgremium vor, das in seiner ersten Sitzung über die finale Bewertung der vorliegenden Bewerbungen entscheidet. Dieser Vorgang bildet die Grundlage, dass je Kaufgegenstand drei geeignete Werbergemeinschaften ausgewählt werden. Dabei ist es grundsätzlich möglich, dass eine Werbergemeinschaft für alle von ihr gewünschten Kaufgegenstände am weiteren Verfahren teilnehmen kann, die Zuschlagserteilung im Vergabeverfahren ist jedoch auf maximal zwei Kaufgegenstände pro Werbergemeinschaft begrenzt.

Details zum Bewerbungsverfahren siehe Kapitel 9.

5.2. Phase 2 - Auswahlverfahren

Gegenstand der Phase 2 ist das Auswahlverfahren zur Entwicklung eines hochwertigen, innovativen und zukunftsgerechten Gesamtkonzeptes pro Kaufgegenstand. Neben dem städtebaulich-architektonischen Konzept mit Nutzungskonzept wird auch das Nachhaltigkeitskonzept, das Vermarktungs- und Realisierungskonzept sowie ein Kaufpreisgebot und eventuelle Kaufvertragsbedingungen abgefragt. Details dazu siehe Kapitel 10.3.

Zur Teilnahme an Phase 2 werden je Kaufgegenstand maximal 3 Bewerbergemeinschaften zugelassen und durch die KE zur Teilnahme aufgefordert. Dabei kann eine Bewerbergemeinschaft grundsätzlich für einen, zwei oder drei Kaufgegenstände am Auswahlverfahren teilnehmen, den Zuschlag kann sie jedoch für maximal zwei Kaufgegenstände bekommen. Die Bewerbergemeinschaften haben in Phase 2 für jeden Kaufgegenstand ein separates Angebot mit allen geforderten Angebotsunterlagen abzugeben.

Die Bearbeitung der Phase 2 erfolgt in einem konkurrierenden Verfahren als kooperatives Planungsgutachten, das weiterhin von dem Bewertungsgremium begleitet wird.

Die Phase 2 des Verfahrens erfolgt anonym.

Am Ende der 2. Sitzung des Bewertungsgremiums wird für jeden Kaufgegenstand eine konkrete Vergabeempfehlung für eine geeignete Bewerbergemeinschaft ausgesprochen.

Die endgültige Entscheidung zur Veräußerung der Kaufgegenstände erfolgt zeitnah durch Beschluss des Gemeinderats.

Details zum Auswahlverfahren siehe Kapitel 10.

6. Veröffentlichung und Formalitäten des Verfahrens

Das Verfahren wurde am 12.06.2024 öffentlich bekannt gemacht. Dies erfolgte über die Projekt-Vermarktungswebseite www.vertrieb-kapellenbach.de sowie die gezielte Ansprache geeigneter Projektentwickler / Bauträger und Architekturbüros aus der KE-Datenbank.

Aus der Abgabe einer Bewerbung lassen sich keine Verpflichtungen und keine Ansprüche gegenüber der Gemeinde und/oder der Eigentümerin herleiten, insbesondere auch nicht aus der Nichtberücksichtigung von Bewerbungen oder für den Fall, dass eine Vergabe der Grundstücke nicht erfolgt. Die jeweiligen Parteien können keinen allgemeinen Rechtsanspruch auf den Abschluss eines Grundstückskaufvertrages ableiten. Die Ausloberin hat das Recht, das Verfahren jederzeit ganz oder teilweise ohne Entschädigungszahlungen aufzuheben.

Das Verfahren wird in deutscher Sprache durchgeführt.

Alle Beschreibungen sowie die Vermaßung der Pläne werden in deutscher Sprache und deutschen Maßeinheiten gefordert. Die deutschen DIN-Normen und Bauordnungen sind den Planungen zugrunde zu legen.

Das Verfahren erfolgt in Phase 2 anonym.

Die Verfasser der Arbeiten bleiben bis zum Abschluss der Sitzung des Bewertungsgremiums anonym.

Die Vorprüfung der anonymisierten Planungskonzepte wird von der KE durchgeführt. Dabei vergewissert sich die Ausloberin, dass alle an der Vorprüfung beteiligten Personen unbefangen und unvoreingenommen sind.

7. Teilnahmeberechtigung

Teilnahmeberechtigt sind Investoren (Projektentwickler, Bauträger und/oder Wohnungsbauunternehmen) in Zusammenarbeit mit Architekten, die die geforderten fachlichen Anforderungen erfüllen, die Einbindung eines Landschaftsarchitekten wird dringend empfohlen. Bei natürlichen Personen sind die fachlichen Anforderungen erfüllt, wenn sie gemäß Rechtsvorschrift ihres Herkunftsstaates berechtigt sind, am Tage der Bekanntmachung die Berufsbezeichnung Architekt zu führen. Ist in dem Herkunftsstaat des Bewerbers die Berufsbezeichnung nicht gesetzlich geregelt, so erfüllt die fachlichen Anforderungen, wer über ein Diplom, Prüfungszeugnis oder sonstigen Befähigungsnachweis verfügt, dessen Anerkennung gemäß der Richtlinie 2005/36/EG – „Berufsanerkennungsrichtlinie“ – gewährleistet ist. 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 Arbeit 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.

Sachverständige, Fachplaner oder andere Berater müssen nicht teilnahmeberechtigt sein, wenn sie keine Planungsleistungen erbringen, die der Planungsaufgabe entsprechen und wenn sie überwiegend und ständig auf ihrem Fachgebiet tätig sind.

8. Verfahrensunterlagen

Bestandteil dieser Angebotsaufforderung sind folgende Unterlagen, sie werden zum Download auf der Projekt-Vermarktungswebseite www.vertrieb-kapellenbach.de zur Verfügung gestellt:

- Anlage 1: Bebauungsplan
- Anlage 2: Gestaltungsfibel
- Anlage 3: Umweltbericht
- Anlage 4: Geotechnischer Bericht
- Anlage 5: Bodenuntersuchung und Altlasten
- Anlage 6: Versickerungsgutachten, Hochwasser, Starkregen
- Anlage 7: Artenschutzgutachten
- Anlage 8: Verkehrsgutachten
- Anlage 9: Schallgutachten
- Anlage 10: Archäologie
- Anlage 11: Katasterplan
- Anlage 12: Kampfmittel
- Anlage 13: Nahwärme
- Anlage 14: Technische Erschließung und Verkehrsanlagen
- Anlage 15: Landeswohnraumförderungsgesetz
- Anlage 16: GwG-Fragebogen
- Anlage 17: Datenschutzinformation IAV

Folgende Unterlagen werden den Bewerbungsgemeinschaften erst in der Phase 2 zur Verfügung gestellt:

- Anlage 18: Bebauungsplan / Zeichnerischer Teil als DWG-Datei
- Anlage 19: Lageplan / Katasterplan als DWG-Datei
- Anlage 20: Höhenlinienplan als DWG-Datei
- Anlage 21: Erläuterungsplan Visualisierungen
- Anlage 22: Berechnungsformblatt
- Anlage 23: Formblatt Verfassererklärung

Sofern notwendig, werden weitere Informationen und/oder Unterlagen im Rahmen der Beantwortung von Fragen in der Phase 1 bzw. Phase 2 zur Verfügung gestellt, dies erfolgt ebenfalls über die Projekt-Vermarktungswebseite.

Die Ausloberin hat die bereitgestellten Plangrundlagen recherchiert und geprüft. Es wird darauf hingewiesen, dass sie dennoch keine Haftung, Garantie und/oder Gewähr für deren Richtigkeit, Vollständigkeit und/oder letzte Aktualität übernimmt.

9. Bewerbungsverfahren (Phase 1)

9.1. Rückfragen in Phase 1

Sollten in der Bewerbungsphase (Phase 1) Fragen zum formalen Ablauf bzw. den zur Verfügung gestellten Unterlagen auftreten, so können diese ausschließlich über die **Projekt-Vermarktungswebseite www.vertrieb-kapellenbach.de** an die KE gestellt werden. Die Fragen und Antworten werden gebündelt als FAQ-Liste über die Projekt-Vermarktungswebseite www.vertrieb-kapellenbach.de zur Verfügung gestellt.

In Phase 1 können Fragen **bis einschließlich Fr, 21.06.2024 / 17:00 Uhr** an die KE gestellt werden. Die Beantwortung erfolgt bis Mo, 01.07.2024.

9.2. Geforderte Unterlagen in Phase 1

Interessierte Bewerbungsgemeinschaften können sich ausschließlich anhand der Online-Eingabe auf der Projekt-Vermarktungswebseite www.vertrieb-kapellenbach.de für die Teilnahme am IAV bewerben und dort die geforderten Angaben machen bzw. die geforderten Nachweise, Dokumente und sonstige Unterlagen hochladen (Bewerbung). Auf Basis dieser Bewerbung erfolgt die Bildung einer Rangfolge und die Benennung der Teilnehmer für das Auswahlverfahren (Phase 2).

Die Teilnahme an dem IAV erfolgt freiwillig, ebenso die Angaben, die die Bewerbungsgemeinschaften mit ihrer Bewerbung machen. Allerdings können Bewerbungen ohne Pflichtangaben (Kontaktdaten und Angaben nach dem GwG) nicht berücksichtigt werden. Werden bei einzelnen Positionen keine Angaben gemacht, werden diese Positionen bei der Erstellung der Rangliste mit null Punkten bzw. einem Malus bewertet.

Die Gewichtung der einzelnen Positionen für die Aufstellung der Rangfolge wird bei der u. g. Nr. 2 und Nr. 3 in Klammer genannt.

1. Bewerbungsschreiben

(entspricht der Eingabemaske auf der Projekt-Vermarktungswebseite)

- Benennung und Beschreibung des Investors mit folgenden Angaben: Firmenname und -Adresse, E-Mail-Adresse, Telefonnummer, Ansprechpartner und dessen Funktion im Unternehmen, Aufbauorganisation inkl. Geschäftsleitung, Eigentümer/Eigentümerstruktur, Handelsregisterauszug, Anzahl der Mitarbeiter (kaufmännisch, technisch), optional Unternehmenspräsentation / Unternehmensbroschüre sowie ggf. entsprechenden Nachweisen.

- Beschreibung des Architekturbüros mit folgenden Angaben:
Firmenname und -Adresse, E-Mail-Adresse, Telefonnummer, Ansprechpartner und dessen Funktion im Unternehmen, Anzahl und Qualifikation der Mitarbeiter (Architekten, Zeichner, sonstige Mitarbeiter), mind. ein Nachweis zum Eintrag in Architektenkammer, optional Unternehmenspräsentation / Unternehmensbroschüre
 - Bewerbererklärung
 - GwG-Fragebogen:
Vollständig ausgefüllter GwG-Fragebogen samt der darin genannten / geforderten Nachweise (bspw. Legitimationspapiere, Organigramm, Registerauszüge, Gesellschafterliste, Vollmachten). Der GwG-Fragebogen ist durch den oder die Investoren auszufüllen. Gegebenenfalls ist auf die beabsichtigte Gründung einer Projektgesellschaft und deren interne Ausgestaltung durch die beteiligten Parteien in den Unterlagen hinzuweisen. Siehe Kapitel 22.
2. Referenzen zu jeweils drei mit der Aufgabenstellung vergleichbaren, in den letzten 10 Jahren realisierten, Projekten
- des Investors (30 %)
 - des Architekturbüros (40 %)

Die Referenzprojekte sind anhand folgender Informationen darzustellen: Projektname und Standort, Name des Projektentwicklers / Bauträgers und des planenden Architekturbüros, Projektbeschreibung und Besonderheiten, Grundstücksgröße, BGF, Wohnfläche, Lageplan, ein oder zwei Ansichten, Mustergrundrisse, Anzahl der Wohneinheiten inkl. Sozialmietwohnungen und/oder Sonderwohnformen, qualitative gemeinschaftlich genutzte Freiräume, Bauweise, Nachhaltigkeitsaspekte, Vermarktungskonzept des Investors, Planungs- und Realisierungszeitraum, Investitionsvolumen.

Die Referenzprojekte sind als DIN A4 – Querformat, Farbe, PDF darzustellen. Pro Referenzprojekt maximal 2 Seiten.

3. Nachweis der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit des Investors (30 %)
- Umsatz der vergangenen fünf Jahre, bezogen auf einschlägige Leistungen
 - aktuelle Projektpipeline bzw. in Bau befindliche Projekte mit ihrem Investitionsvolumen
 - Finanzierungsbescheinigung einer Bank in Höhe des zu erwartenden Projektvolumens, mindestens jedoch in Höhe des Grundstückskaufpreises inkl. Nebenkosten;
alternativ entsprechender Eigenkapitalnachweis

Eine unvollständige Bewerbung kann zum Ausschluss der Bewerbungsgemeinschaft aus dem Verfahren führen, ebenso unrichtige Angaben.

9.3. Bewerbungsfrist Phase 1

Die Bewerbungsunterlagen der Phase 1 müssen **bis Di, 09.07.2024, 17:00 Uhr** bei der KE eingegangen sein. Dies erfolgt über die Eingabe relevanter Daten und upload der Unterlagen über die **Projekt-Vermarktungswebseite www.vertrieb-kapellenbach.de**.

9.4. Vorprüfung in Phase 1

Die Vorprüfung der eingereichten Unterlagen erfolgt durch die KE. Dazu werden die Bewerbungsunterlagen auf Vollständigkeit und ihre Bewertbarkeit geprüft. Die grundsätzliche Eignungsprüfung der Bewerbungsgemeinschaften erfolgt anhand der eingereichten Firmenbeschreibung und -unterlagen. Die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit der Investoren wird anhand der Umsatzzahlen, der laufenden und geplanten Projekte sowie einer separaten Bonitätsprüfung geprüft. Die Leistungsfähigkeit der Bewerbungsgemeinschaft hinsichtlich der Planung und Umsetzungsstärke wird anhand der eingereichten Referenzprojekte geprüft.

Die Ergebnisse der Vorprüfung werden tabellarisch dargestellt und bewertet, woraus sich eine Rangfolge der eingereichten Bewerbungen ergibt.

Diese Vorprüfungsübersicht wird der Gemeinde sowie dem Bewertungsgremium zugeleitet.

9.5. Sitzung Bewertungsgremium in Phase 1

Das Bewertungsgremium tagt am Do, 25.07.2024, um aus den eingegangenen Bewerbungen auf Grundlage der Vorprüfungsübersicht und der Referenzprojekte für jeden Kaufgegenstand drei geeignete Bewerbungsgemeinschaften zu bestimmen. Die Sitzung findet als Videokonferenz statt.

9.6. Bekanntmachung des Ergebnisses

Die Bewerbungsgemeinschaften der Phase 1 erhalten am Mo, 29.07.2024 eine Mitteilung über die Auswahl des Bewertungsgremiums bezüglich der Teilnehmer in Phase 2. Zusätzlich erfolgt eine Information über die **Projekt-Vermarktungswebseite www.vertrieb-kapellenbach.de**.

10. Auswahlverfahren (Phase 2)

10.1. Rückfragen in Phase 2

Fragen, die in Phase 2 während der Bearbeitung der Planungsaufgabe auftreten, können ausschließlich über die **Projekt-Vermarktungswebseite www.vertrieb-kapellenbach.de** an die KE gestellt werden. Die Fragen und Antworten werden gebündelt als FAQ-Liste über die Projekt-Vermarktungswebseite www.vertrieb-kapellenbach.de zur Verfügung gestellt. Außerdem erhalten alle Bewerbungsgemeinschaften eine E-Mail mit der FAQ-Liste.

In Phase 2 können Fragen **bis einschließlich Mo, 26.08.2024 / 17:00 Uhr** an die KE gestellt werden. Die Beantwortung erfolgt bis Mo, 09.09.2024.

10.2. Zulassungskriterien in Phase 2

Über die Zulassung entscheidet das Bewertungsgremium. Der (Mindest-) Kaufpreis muss als Voraussetzung zur Beurteilung bestätigt werden. Die Entscheidung, insbesondere der Ausschluss von Angeboten, ist zu protokollieren.

Zur Beurteilung zugelassen werden alle Arbeiten, die

- den formalen Bedingungen entsprechen und
- in wesentlichen Teilen dem geforderten Umfang entsprechen und
- termingerecht eingegangen sind und
- keinen Verstoß gegen den Grundsatz der Anonymität erkennen lassen

Hinweis: Substanzielle Verstöße gegen den Grundsatz der Anonymität führen zum Ausschluss aus dem Verfahren. Die Entscheidung über einen möglichen Verfahrensausschluss wird im Einzelfall durch das Bewertungsgremium getroffen.

10.3. Beurteilungskriterien in Phase 2

Alle zur Beurteilung zugelassenen Arbeiten werden ganzheitlich gemäß nachfolgend aufgeführten Kriterien beurteilt. Die Beurteilung erfolgt durchgängig nach einheitlichen Maßstäben, vorbehaltlich der Gewichtung oder geringfügiger Veränderungen durch das Bewertungsgremium aus den Erkenntnissen der Arbeiten. Das Bewertungsgremium behält sich vor, die einzelnen Kriterien zu ergänzen.

Die Entscheidungsfindung durch das Bewertungsgremium erfolgt anhand folgender gewichteter Hauptkriterien, die zugeordneten Unterkriterien werden in Abschnitt C / Aufgabenstellung ausführlich dargestellt. Innerhalb jedes Hauptkriteriums wird eine Rangfolge der eingereichten Arbeiten erstellt. Dabei erhält der Erstplatzierte 45 %, der Zweitplatzierte 35 % und der Drittplatzierte 20 % der Gesamtpunktzahl des jeweiligen Kriteriums. Die jeweilige Gewichtung des Hauptkriteriums wird in Klammern angegeben. Die Reihenfolge der u. g. Kriterien stellt dabei keine Gewichtung dar.

1. Städtebaulich-architektonisches Konzept mit Nutzungskonzept (50 %)

- Städtebaulich-architektonische Qualität inkl. Gesamtidee
- Private Freiräume und Freiflächenqualität
- Nutzer- und Zielgruppen
- Nutzungskonzept inkl. Wohnungsgrößen-Mix
- Grundriss- und Wohnqualität
- Sozial-Mietwohnungen nach LWoFG
- Barrierefreie Wohnungen

2. Nachhaltigkeitskonzept (30 %)

- Ressourcenschonende, nachhaltige Bauweise
- Nachhaltiges Gebäudeenergiekonzept
- Grünanteil mit multifunktionalen Anforderungen, Wassermanagement, Biodiversität
- Innovatives Mobilitätskonzept

3. Vermarktungs- und Realisierungskonzept (15 %)

- Vertriebs- und Vermarktungskonzept
- Realisierungszeitraum

4. Kaufpreis und Kaufvertragsbedingungen (5 %)

- Kaufpreisangebot
- Angebotsbedingungen des Investors

10.4. Übersicht der in Phase 2 einzureichenden Unterlagen

Detailliert werden die für das Auswahlverfahren einzureichenden Unterlagen in Kapitel 11 und Kapitel 12 dargestellt.

Diese werden hier im Überblick dargestellt.

- Lageplan M 1:500
- Grundrisse M 1:200 (wesentlich unterschiedliche Grundrisse)
- Schnitte M 1:200 (2 Stück)
- Ansichten M 1:200 (2 Stück)
- Detailansicht und Detailschnitt M 1:50
- Visualisierung
- Schemaplan
- Piktogramme
- Schriftlicher Erläuterungsbericht
- Berechnungsformblatt der städtebaulichen Kennwerte (Anlage 20 / Formblatt)
- Kaufpreisangabe
- Verfassererklärung (Anlage 21 / Formblatt)

10.5. Abgabetermin Phase 2

Die Abgabe der Beiträge erfolgt durch fristgerechte anonyme Einsendung der Unterlagen in Papierform und auf einem USB-Datenträger. Die Vorgaben aus Kapitel 12.3 und Kapitel 12.4 sind zu beachten.

Die Arbeiten und Angebote sind bis Freitag, 11.10.2024, 15:00 Uhr (Submissionstermin) bei der KE abzugeben.

Die Arbeiten können postalisch zugesandt oder persönlich abgegeben werden. Die Einlieferungsadresse für die einzureichenden Leistungen ist:

LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH
Stichwort „IAV Kapellenbach Ost, Grenzach-Wyhlen“
Heilbronner Str. 28 (Hochhaus)
70191 Stuttgart

Die persönliche Abgabe ist am Empfang der LBBW Immobilien Management GmbH im 13. OG (vorgenannte Adresse / Hochhaus) möglich. Der Empfang ist an Werktagen von Montag bis Donnerstag von 08:00 bis 17:30 Uhr und am Freitag von 8:00 bis 16:00 Uhr geöffnet.

Als Datum und Uhrzeit der Abgabe gilt der Eingang bei der KE, unabhängig von etwaigen externen Einlieferungsbescheinigungen. Eine Eingangsbestätigung kann von der KE erteilt werden. Bei persönlicher Abgabe sind die auf der Empfangsbestätigung vermerkten Angaben relevant.

Die Einlieferung muss für den Empfänger porto-, zoll- und zustellungsfrei erfolgen. Der Teilnehmer hat für die rechtzeitige und richtige Einlieferung aller Teile Sorge zu tragen. Einlieferungsbelege sind bis zum Abschluss des Verfahrens aufzubewahren und auf Anforderung vorzulegen.

10.6. Vorprüfung in Phase 2

Die Ergebnisse der Vorprüfung in Phase 2 werden anonymisiert in einem Bericht zusammengefasst. Er enthält die wesentlichen Informationen in übersichtlicher und vergleichender Form. Der Vorprüfbericht wird ausschließlich dem Bewertungsgremium für seine Arbeit zur Verfügung gestellt.

10.7. Sitzung Bewertungsgremium in Phase 2

Die Beurteilung der eingereichten Angebote (Gesamtkonzepte zzgl. Kaufpreisangebote) erfolgt durch das Bewertungsgremium. Die Bewertung der Angebote bzw. die Vergabeentscheidung erfolgen schrittweise und in offener Diskussion zwischen den Gremiumsmitgliedern. Ziel ist es, pro Kaufgegenstand ein bestmögliches Gesamtkonzept inkl. Kaufpreis zu bestimmen. Dafür wird die Rangfolge der eingereichten Angebote durch Mehrheitsbeschluss der stimmberechtigten Gremiumsmitglieder festgelegt.

Das Bewertungsgremium wird ein Ergebnisprotokoll mit der Bewertung der Konzeptvorschläge erstellen. Die jeweils erstplatzierte Bewerbergemeinschaft pro Kaufgegenstand wird dem Gemeinderat als Grundstückskäufer empfohlen.

Die Sitzung des Bewertungsgremiums findet am Fr, 29.11.2024 in Grenzach-Wyhlen statt.

10.8. Bekanntmachung des Ergebnisses Phase 2

Nach der Sitzung des Bewertungsgremiums erhalten die Bewerbergemeinschaften des Auswahlverfahrens eine Mitteilung über das Ergebnis sowie das Protokoll der Sitzung des Bewertungsgremiums. Zusätzlich erfolgt eine Veröffentlichung über die Projekt-Vermarktungswebseite www.vertrieb-kapellenbach.de und ggf. auf der Vergabeplattform CompetitionLine.

Da die Ausloberin das Recht der Erstveröffentlichung besitzt, wird das Ergebnis des Auswahlverfahrens von der Ausloberin in der Presse veröffentlicht, öffentlich ausgestellt und im Internet präsentiert. Die Namen der Verfasser werden dabei genannt.

10.9. Gemeinderatsitzung

In seiner Sitzung am Di, 17.12.2024 entscheidet der Gemeinderat auf Grundlage der durch das Bewertungsgremium erstellten Rangfolge über die Vergabe aller drei Kaufgegenstände an jeweils eine bestimmte Bewerbergemeinschaft. Sollte der Gemeinderat in seiner Entscheidung von der Vergabeempfehlung des Bewertungsgremiums abweichen, werden die Bewerbergemeinschaften unverzüglich entsprechend informiert.

11. Geforderte Unterlagen in Phase 2 / Auswahlverfahren

Die ausgewählten Bewerbergemeinschaften werden aufgefordert, im Auswahlverfahren (Phase 2) ein verbindliches Angebot abzugeben. Die für jeden Kaufgegenstand einzureichenden Leistungen sind nachfolgend benannt.

11.1. Planungsleistungen

Lageplan M 1:500

Darstellung der Baukörper in der Dachaufsicht mit Anzahl der Vollgeschosse, Kennzeichnung der Eingänge und Zufahrten (Erschließung) sowie eines schlüssigen Freiflächenkonzeptes.

Grundrisse M 1:200

Gefordert sind schematische, wesentliche unterschiedliche Geschossgrundrisse. Gleiche Grundrisse können als Regelgeschosse dargestellt werden. Im Erdgeschoss-Grundriss ist die geplante Gestaltung der gebäudeangrenzenden Freiflächen und der Erschließungsanlagen darzustellen.

Anhand der schematischen Grundrisse müssen die jeweiligen Wohnungsgrößen (m² Wohnfläche, Anzahl Einheiten, Typologie, Zimmer) und die jeweilige Nutzung der Räume ablesbar sein.

Alle Stellplätze sind mit fortlaufender Nummer und Art (z. B. Behindertenstellplatz) zu kennzeichnen. Die Funktionalität der geplanten Tiefgarage ist durch Vermaßung der Zufahrt (Breite, lichte Höhe und Steigung), der Fahrbahnen (Breite, Fahrtrichtung, Schleppkurven) und einzelner beispielhafter Stellplätze nachzuweisen.

Schnitte M 1:200

Gefordert sind alle für das Verständnis des Entwurfs notwendigen Schnitte jedes Gebäudes mit Einzeichnung der vorgegebenen Geländelinien und geplanten Gebäudehöhen bezogen auf NN. Darüber hinaus sollen die Geschosshöhen anhand der Schnitte nachvollziehbar sein.

Ansichten M 1:200

Gefordert wird eine Gesamtabwicklung der Gebäudeansichten und Freiräume mit Darstellung der jeweiligen angrenzenden benachbarten (künftigen) Gebäude und Aussagen zur Materialität der Fassaden. Bei Kaufgegenstand 4 werden im Vergabeverfahren anstelle einer Gesamtabwicklung alle relevante Straßensichten sowie eine Hauptansicht vom Innenhof gefordert. Im Rahmen der Kaufvertragsverhandlung ist die Gesamtabwicklung der Gebäudeansichten nachzureichen.

Detailansicht und Detailschnitt M 1:50

Ein beispielhafter Schnitt und eine Fassadenansicht sind im Detail darzustellen. Daraus muss der konstruktive Aufbau sowie die verwendeten Materialien hervorgehen.






Visualisierung

Für die Kaufgegenstände 2 und 3 ist jeweils eine Visualisierung anzufertigen. Für den Kaufgegenstand 4 sind zwei Visualisierungen anzufertigen. Nach Wahl des Architekten kann dies eine Freihandzeichnung, Skizze, Fotomontage, Illustration oder ähnliches sein. Die Blickpunkte für Skizzen, Fotomontagen oder eventuelle Visualisierungen sind dabei aus der Perspektive und Erlebbarkeit eines Fußgängers zu wählen. Die entsprechenden Standpunkte werden in einem Erläuterungsplan (Anlage 19) vorgegeben. Die Visualisierungen dürfen nicht größer als DIN A3 dargestellt werden. Es sind Aussagen zur städtebaulichen, architektonischen, freiräumlichen und funktionalen Konzeption zu machen. Weitere Skizzen, Fotomontagen, Visualisierungen zur Verdeutlichung der Gestaltungsabsichten sind möglich. Fotorealistic Darstellungen bzw. Rendering sind nicht erwünscht.

Schemaplan

Die vom Verfasser gewählte Nutzungs- und Wohnformenverteilung ist in einem Schemaplan bzw. einer Explosionszeichnung unter Berücksichtigung der Vorgaben aus der Angebotsaufforderung in sinnvoller Weise darzustellen. Darstellung der räumlichen Verortung, Verteilung und Anzahl des einzelnen Wohnungsgemenges (freie Kauf-/Mietwohnungen bzw. Sozialmietwohnungen) und weitere Nutzungen.

Die Nutzungsverteilung ist gemäß nachfolgenden Vorgaben in den Plänen farblich darzustellen:

Gruppe 1: freie Kaufwohnungen		rot
Gruppe 2: freie Mietwohnungen		gelb
Gruppe 3: Sozialmietwohnungen		grün
Gruppe 4: Weitere Nutzungen (z. B. nichtstörende Handwerksbetriebe, Sonderwohnformen o. a.)		blau
Zusätzlich: Kennzeichnung barrierefreier bzw. rollstuhlge-rechter Wohnungen mit folgenden Zeichen		barrierefrei / rollstuhlge- recht

Piktogramme

- Gebäudeenergiekonzept: Erläuterung des geplanten Energiekonzepts und der ganzheitlichen innovativen Gesamtkonzeption.
- Grün- und Freiflächenkonzept: Unterscheidung privater und öffentlicher Grün- und Freiflächen, Nutzbarkeit, Begegnungsräume, Regenwassermanagement, Aufenthaltsqualität, niedriger Versiegelungsgrad, robuste Bepflanzung mit biodiversen Strukturen.
- Weitere Piktogramme und grafische Darstellungen sind zulässig.

11.2. Schriftlicher Erläuterungsbericht

Im Erläuterungsbericht ist das städtebaulich-freiräumliche Konzept, das architektonisch-funktionale Konzept sowie das ökologische Konzept darzustellen, jeweils inkl. der vorgesehenen Materialien für Fassaden, die Bauweise, die multifunktionale Nutzbarkeit der Freiräume, Bäume und Hecken sowie die Wasserrückhaltung etc. Außerdem ist das Nutzungskonzept darzustellen und zu erläutern.

Es ist ein Erläuterungsbericht von maximal drei DIN A4 (Hochformat, Schriftgröße 12, Arial) anzufertigen. Relevante Erläuterungen sind zusätzlich direkt in die Planunterlagen einzufügen. Erläuternde Skizzen sind ergänzend zulässig (Abgabe in Papierform und zusätzlich digital auf USB-Dateiträger).

11.3. Berechnungsformblatt der städtebaulichen Kennwerte

Die städtebaulichen Kennwerte gem. DIN 277 und BauNVO (konkret: BGF, GRZ, GFZ und BRI sowie Nutzfläche und Verkehrsfläche) sind rechnerisch mit dem Formblatt der Anlage 20 nachzuweisen.

Die Stellplatzverpflichtung gemäß Bebauungsplan muss zwingend eingehalten werden.

Der vorgegebene Berechnungsweg des Formblattes ist einzuhalten. Die Kennwerte sind in das Formblatt einzutragen. Darüber hinaus sind die abgefragten Kennwerte in den CAD-Dateien soweit möglich auf separaten Layern / Ebenen nachvollziehbar darzustellen.

Die eingereichten Unterlagen werden ausschließlich zu Zwecken der Vorprüfung verwendet.

11.4. Kaufpreisangabe

Den Unterlagen ist ein Kaufangebot für den gewünschten Kaufgegenstand beizulegen und gegebenenfalls zu erläutern. Das Kaufangebot muss den Flächengehalt, den Kaufpreis in € / m² sowie den Kaufpreis als Gesamtsumme enthalten. Das Kaufangebot ist in einem verschlossenen Umschlag mit der Aufschrift „Kaufangebot Kapellenbach Ost / Bezeichnung Kaufgegenstand / Kennzahl der Bewerbergemeinschaft“ einzureichen.

Aufgrund eines ermittelten Marktwertes ist mindestens der Mindestkaufpreis anzugeben, der für die Kaufgegenstände 2, 3 und 4 jeweils 650 € / m² beträgt. Detaillierte Ausführungen zu den Mindestkaufpreisen sind dem Kapitel 30.2 zu entnehmen. Höhere Gebotspreise sind zulässig; diese werden im Rahmen des Auswahlverfahrens bei Kategorie 5 / Kaufpreis und Kaufvertragsbedingungen berücksichtigt und positiv bewertet.

Für das Kaufangebot ist eine Bindungsfrist anzugeben.

Im Kaufangebot sind, soweit seitens des Bewerbers von dieser Angebotsaufforderung abweichende Bedingungen gestellt werden, diese zwingend zu benennen. Soweit keine Kaufvertragsbedingungen benannt werden, gilt dies als Zustimmung der Bewerbergemeinschaft zu den in dieser Angebotsaufforderung genannten Kaufvertragsbedingungen.

Das Kaufangebot wird von der KE ebenfalls anonymisiert und nach Bewertung der Planunterlagen innerhalb der Sitzung des Bewertungsgremiums zur Phase 2 eröffnet und in die Gesamtbewertung aufgenommen.

Siehe dazu auch die Ausführungen in Kapitel 45.

11.5. Verfassererklärung

Die Abgabe der Versicherung zur Urheberschaft (Verfassererklärung) gemäß Formblatt der Anlage 21 erfolgt in einem nur mit der jeweiligen Kennzahl (vgl. Kapitel 12.4) versehenen undurchsichtigen und verschlossenen Umschlag. Neben der Verfassererklärung geben die Teilnehmer ihre Anschrift, zusätzliche Sachverständige und Fachplaner sowie juristische Personen, Partnerschaften und Arbeitsgemeinschaften an. Der bevollmächtigte Vertreter ist separat anzugeben.

11.6. Unterlagenverzeichnis

Mit den Plänen ist ein Unterlagenverzeichnis abzugeben, in dem sämtliche eingereichten Unterlagen vermerkt sind. Das Unterlagenverzeichnis dient zur Vollständigkeitsprüfung im Interesse der Bewerbergemeinschaft.

12. Formale Vorgaben für Phase 2

12.1. Planlayout

Für Kaufgegenstand 2 bzw. Kaufgegenstand 3 haben die Teilnehmer maximal zwei DIN A0-Pläne im Hochformat abzugeben, für Kaufgegenstand 4 können maximal drei DIN A0-Pläne in Hochformat eingereicht werden. Die Anordnung auf den jeweiligen Plänen sowie der Umfang der Planausschnitte kann von den Teilnehmern frei in sinnvoller Weise gewählt werden.

12.2. Mehrleistungen

Die Leistungsanforderung ist präzise formuliert. Zusätzliche Leistungen werden durch die Vorprüfung im Vorfeld der Bewertungsgremiensitzung verdeckt und es obliegt dem Bewertungsgremium, ob diese bei der Beurteilung berücksichtigt werden.

12.3. Form der Einreichung der Unterlagen

Die Unterlagen sind je nach Dokument in Papierform oder als Datei auf einem Datenträger einzureichen.

In **Papierform** sind anonymisiert zu übergeben:

- Präsentationspläne (1-fach)
- Vorprüfpläne (1-fach)
- Erläuterungsbericht (1-fach)
- Städtebauliche Kennwerte (1-fach)
- Kaufpreisangabe (in verschlossenem Umschlag) (1-fach),
- Verfassererklärung (in verschlossenem Umschlag)
- Unterlagenverzeichnis (1-fach).

Alle Zeichnungen und Pläne müssen genordet sein und sind mit Angabe des Maßstabs zu versehen und in folgender Ausfertigung in einem einheitlichen Format abzuliefern: max. 2 Pläne für KG 2 und KG 3, max. 3 Pläne für KG 4, Format DIN A0, Hochformat, ungefaltet, gerollt, Pläne farbig für die Sitzung des Bewertungsgremiums.

Als **digitale Dateien** auf einem **USB-Datenträger** sind mit den oben genannten Plänen zu übergeben:

- Präsentationspläne: jede Seite einzeln als pdf-Datei, 300dpi; alle drei Pläne zusammengefasst als pdf-Datei mit reduzierter Auflösung (Bildschirmdarstellung) für die Präsentation
- Präsentationspläne: pdf-Datei im DIN A3 Format (zur Verwendung als DIN A3-Booklet im Rahmen des Bewertungsgremiums)
- Prüfpläne: pdf-Datei und als CAD-Datei(en) im Dateiformat dxf und/oder Vectorworks (Prüfplan zur Vorprüfung, Berechnung der Arbeiten erfolgt mittels Vectorworks)
- Erläuterungsbericht: pdf- sowie als docx- oder txt-Datei

- Städtebauliche Kennwerte: pdf- sowie als xlsx-Datei
- Kaufpreisangabe: pdf- sowie als docx- oder txt-Datei
- Unterlagenverzeichnis: pdf-Datei

Die Kennwerte sind in die Formblätter einzutragen. Darüber hinaus sind die abgefragten Kennwerte in den CAD-Dateien soweit möglich auf separaten Layern / Ebenen nachvollziehbar darzustellen.

Jeder Teilnehmer darf pro Kaufgegenstand nur einen Beitrag einreichen. Jede Arbeit darf nur eine Lösung enthalten.

12.4. Kennzeichnung der Arbeiten

Die geforderten Unterlagen sind an der rechten oberen Ecke jeder Zeichnung, jedes Plans und jeder Textseite durch eine selbst gewählte Kennzahl aus sechs arabischen Ziffern (in einem Feld von 1,00 cm Höhe und 6,00 cm Breite) zu kennzeichnen. Als Kennzahl dürfen weder Datum der Abgabe, Zahlenreihen noch Geburtsdaten der Verfasser gewählt werden.

Alle Dateien und Unterlagen sind anonymisiert einzureichen. Gegebenenfalls vorhandene digitale Signaturen (z. B. Benutzerinformation) in Dateien sind zu entfernen bzw. zu anonymisieren.

Die Dateien sind nach der folgenden Codierung zu benennen:

- Präsentationspläne:
Kennziffer_Plan.Endung; z. B.: „123456_Präsentationsplan.pdf“
- Prüfpläne:
Kennziffer_Plan.Endung; z. B.: „123456_Prüfplan.pdf“
- Erläuterungsbericht:
Kennziffer_Erlaeuterung.Endung; z. B.: „123456_Erlaeuterung.docx“
- Städtebauliche Kennwerte:
Kennziffer_Kennwerte.Endung; z. B.: „123456_Kennwerte.docx“
- Kaufpreisangabe:
Kennziffer_Kaufpreis.Endung; z. B.: „123456_Kaufpreis.docx“
- Unterlagenverzeichnis:
Kennziffer_Verzeichnis.Endung; z. B.: „123456_Verzeichnis.pdf“

Zur Wahrung der Anonymität müssen die Arbeiten in verschlossenem Zustand, ohne Absender oder sonstige Hinweise auf die Verfasser eingereicht werden. Als Absender ist die Anschrift des Empfängers einzusetzen:

LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH
Heilbronner Straße 28
70191 Stuttgart

Es ist folgendes Kennwort zu verwenden:
„IAV Kapellenbach Ost, Grenzach-Wyhlen“

13. Bewertungsgremium

Die Festlegung der Rangfolge der Bewerbungen in Phase 1 bzw. der eingereichten Konzepte in Phase 2 erfolgt durch das Bewertungsgremium.

Das Bewertungsgremium wurde auf Vorschlag durch die KE und in Abstimmung mit der Gemeinde festgelegt. Das Bewertungsgremium wählt in der ersten Sitzung aus dem Kreis der stimmberechtigten Fachpreisrichtern eine(n) Vorsitzende(n). Die Mitglieder des Bewertungsgremiums sind zu objektiven, alleine an der Aufgabenstellung orientierten Beurteilung verpflichtet.

Das Bewertungsgremium besteht aus den nachstehend genannten Personen, Änderungen bleiben vorbehalten.

Fachpreisrichter (mit Stimmrecht):

- Frau Christin Biermann; Stadtplanerin
- Frau Prof. Cornelia Bott; Landschaftsarchitektin und Stadtplanerin
- Herr Prof. Frank Hovenbitzer; Architekt
- Herr Rolf Messerschmidt; Architekt, Stadtplaner und DGNB-Auditor
- Herr Dr. Eckart Rosenberger; Architekt und Stadtplaner
- Herr Martin Schedlbauer; Landschaftsarchitekt
- Herr Prof. Sebastian Zoepritz; Architekt und Stadtplaner

Stellvertretende Fachpreisrichter (mit Stimmrecht im Vertretungsfall):

- Herr Volker Auch-Schwelk; Architekt, Stadtplaner und DGNB-Auditor
- Herr Kurt Sänger; Bauingenieur

Sachpreisrichter (mit Stimmrecht):

- Herr Dr. Tobias Benz; Bürgermeister Gemeinde Grenzach-Wyhlen
- Frau Ulrike Ebi-Kuhn; Gemeinderätin (CDU)
- Frau Annette Grether; Gemeinderätin (Grüne)
- Herr Leon Intveen; Gemeinderat (SPD)
- Herr Dr. Tilo Levante; Gemeinderat (FDP)
- Frau Gertrud Wittek; Gemeinderätin (Freie Wähler)

Stellvertretende Sachpreisrichter (mit Stimmrecht im Vertretungsfall):

- Herr Felix Duster; Gemeinderat (FDP)
- Frau Sabine Gampp; Gemeinderätin (CDU)
- Frau Annette Grether; Stv. Bürgermeisterin

- Frau Katja Schäfer; Gemeinderätin (SPD)
- Herr Peter Weber; Gemeinderat (Freie Wähler)
- N.N.; Gemeinderat/Gemeinderätin (Grüne)

14. Vorprüfung

Die Vorprüfung der Bewerbungen in Phase 1 sowie der Angebote in Phase 2 erfolgt durch:

LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH

Heilbronner Straße 28

70191 Stuttgart

Ansprechpartner: Ulrike Manssdörfer, Lena Fetzer

Falls erforderlich, können weitere Sachverständige und Vorprüfer hinzugezogen werden. Dabei vergewissert sich die Ausloberin, dass alle an der Vorprüfung beteiligten Personen unbefangen und unvoreingenommen sind.

15. Aufwandsentschädigung

Alle Bewerbungsgemeinschaften, die in Phase 2 termingerecht ein vollständiges und bewertbares Angebot abgeben, erhalten von der Ausloberin eine Aufwandsentschädigung in Höhe von 5.000 EUR brutto für die Kaufgegenstände 2 und 3 sowie 10.000 EUR brutto für den Kaufgegenstand 4. Die Aufwandsentschädigung steht dem Architekturbüro zu. Unabhängig davon kann zwischen dem Investor und dem Architekturbüro ein Honorar vereinbart werden.

16. Verfahrensänderungen

Die Ausloberin behält sich Verfahrensänderungen durch Beschluss des Gemeinderats bis zum Abschluss der Fragerunde in Phase 2 vor. Verfahrensänderungen können zur Verlängerung der Abgabefrist der Angebote führen. Die Teilnehmer werden über Abweichungen unverzüglich über diese Verfahrensänderungen und ggf. Verlängerung des Verfahrens informiert.

17. Fördermittel

Für das Plangebiet stehen keine Fördermittel auf Grundlage der Städtebauförderung (Sanierungsgebiet, etc.) zur Verfügung.

18. Vorabverkauf

Die Gemeinde behält sich ausdrücklich Vorabverkäufe sowie einen Verkauf aller Grundstücke oder von Teilflächen vor. Ein rechtlicher Anspruch auf eine Veräußerung besteht nicht. Das Auswahlverfahren erfolgt freibleibend.

19. Eigentum und Erstveröffentlichung

Alle Arbeiten werden unter Wahrung des Urheberrechts Eigentum der Ausloberin.

Die Ausloberin ist zur ersten Veröffentlichung der Arbeiten unter Namensangabe der Teilnehmer und ihrer Mitarbeiter binnen einer angemessenen Frist berechtigt. Die Teilnehmer werden über die Veröffentlichung gesondert nach Abschluss des Verfahrens informiert.

20. Einverständnis und Vertraulichkeit

Jede Bewerbungsgemeinschaft sowie jeder Teilnehmer, Preisrichter, Sachverständige, Vorprüfer und Gast erkennt durch seine Beteiligung bzw. Mitwirkung am Verfahren den Inhalt der Angebotsaufforderung, insbesondere die Teilnahmebedingungen, als verbindlich an.

Die durch die Ausloberin zur Verfügung gestellten Unterlagen oder Veröffentlichungen sind vertraulich zu behandeln. Sie dürfen nur im Zusammenhang mit der Bearbeitung der Aufgabe verwendet werden. Eine Weitergabe an Dritte ist nicht zulässig.

Verlautbarungen oder Veröffentlichungen jeder Art über den Inhalt und den Ablauf vor oder während der Dauer des Verfahrens – einschließlich der Erstveröffentlichung der Beiträge und Ergebnisse – dürfen nur von der Ausloberin abgegeben werden.

Die von der Bewerbungsgemeinschaft an die KE übergebenen Informationen und Unterlagen werden ausschließlich im Rahmen der Vorprüfung verwendet. Die Regelungen des Gesetzes zum Schutz von Geschäftsgeheimnissen werden dabei erfüllt.

21. Datenschutz

Jede Bewerbungsgemeinschaft willigt ein, dass ihre personenbezogenen Daten im Zusammenhang mit dem Investoren- und Architektenauswahlverfahren bei der Verfahrenssteuerin zweckgebunden verarbeitet werden. Details hierzu werden auf der Projekt-Vermarktungswebseite als Datenschutzinformation IAV zur Verfügung gestellt (siehe Anlage 17). Mit Absendung der Onlinebewerbung müssen die Bewerbungsgemeinschaften bestätigen, dass sie die Datenschutzinformation IAV gelesen haben und akzeptieren.

22. Vertragspartnerprüfung nach GwG

Die KE ist spätestens vor Abschluss der Grundstückskaufverträge zu einer Vertragspartnerprüfung nach dem Geldwäschegesetz (GwG) verpflichtet. Die Prüfung bezieht sich auf die Investoren als Grundstückskäufer, nicht die Architekturbüros. Alle Investoren nehmen dies mit ihrer Onlinebewerbung zur Kenntnis und

verpflichten sich ihrerseits dazu, aktiv an der Vertragspartnerprüfung mitzuwirken. Zu diesem Zweck werden auf der Projekt-Vermarktungswebseite die beiden Dokumente „GwG-Fragebogen juristische Person“ (Regelfall) und „GwG-Fragebogen natürliche Person“ (Ausnahmefall) zum Download bereitgestellt (siehe Anlage 16). Jeder Investor, ggf. als Partner innerhalb einer Projektgesellschaft, hat einen eigenen Fragebogen auszufüllen; bei Projektgesellschaften ist darüber hinaus die interne Struktur anzugeben.

Die zutreffenden GwG-Fragebögen sind vollständig ausgefüllt und mit den erforderlichen Dokumenten / Nachweisen versehen per Dokumenten-upload auf der Projekt-Vermarktungswebseite an die KE zu senden.

Die Auswertung der GwG-Unterlagen erfolgt durch die KE in Phase 1, nachdem anhand der sonstigen Bewerbungsunterlagen die vorläufige Rangfolge aller Bewerbungen gebildet wurde. Dabei werden nur die Investoren geprüft, die sich aufgrund der vollständig eingereichten und geprüften Unterlagen grundsätzlich für die Teilnahme an Phase 2 qualifiziert und aufgrund ihres Rangplatzes gute Chancen haben, durch das Bewertungsgremium für die Teilnahme in Phase 2 ausgewählt zu werden.

Ergibt sich aus der Geldwäsche-Prüfung ein Verdachtsfall, der nicht final ausgeräumt werden kann, so kann dies zum Ausschluss des Investors und damit der Bewerbungsgemeinschaft aus dem IAV führen.

23. Kommunikation

Die Kommunikation mit den Interessenten und Teilnehmern erfolgt schriftlich per E-Mail bzw. über die Projekt-Vermarktungswebseite www.vertrieb-kapellenbach.de.

Die Kommunikation mit Fragen und Antworten zum Verfahren und zu den Inhalten der Aufgabenstellung erfolgt ausschließlich über die Projekt-Vermarktungswebseite www.vertrieb-kapellenbach.de. Eine individuelle Rücksprache der Interessenten bzw. Teilnehmer, z. B. mit der Ausloberin oder den jeweiligen Ämtern, ist ausgeschlossen.

24. Verstöße

Die Teilnehmer können behauptete Verstöße gegen das in der Angebotsaufforderung festgelegte Verfahren gegenüber der Ausloberin (wahlweise KE oder Gemeinde) rügen. Die Rüge muss innerhalb von zehn Tagen nach Zugang der Protokolle des Bewertungsgremiums bei der Ausloberin (wahlweise KE oder Gemeinde) eingehen. Die Ausloberin trifft ihre Feststellungen im Benehmen mit dem zuständigen Ausschuss. Einsprüche gegen die vom Bewertungsgremium beschlossene Rangfolge in Phase 1 oder Phase 2 sind nicht möglich.

Verstöße gegen Vergabevorschriften, die aufgrund des Bekanntmachungstextes und dieser Angebotsaufforderung erkennbar sind, sind spätestens innerhalb der

in der Bekanntmachung genannten Abgabefristen zur Bewerbung (Phase 1) oder Abgabe der Konzepte (Phase 2) gegenüber der Ausloberin (wahlweise KE oder Gemeinde) zu rügen.

25. Weitere Vorgehensweise

Die Ausloberin beabsichtigt, die verfahrensrelevanten Grundstücke nach Abschluss der Phase 2 - Auswahlverfahren an die Investoren (Projektentwickler / Bauträger) zur Realisierung der jeweiligen Konzepte zu veräußern, die auf Grundlage der eingereichten Angebote durch den Gemeinderat bestimmt worden sind.

Die eingegangenen Angebote dienen als Grundlage für Kaufvertragsverhandlungen. Der Grundstücksverkauf erfolgt unter der Voraussetzung, dass der zur Ausführung vorgesehene Entwurf, unter vollständiger Wahrung des dem Verfasser zustehenden Urheberrechts, realisiert wird. Die Grundstücksveräußerung benötigt die Zustimmung der Gremien.

Sollten im Rahmen des Verfahrens keine zufriedenstellenden Angebote eingehen, kann die Gemeinde das Verfahren ganz oder teilweise beenden, ohne dass Ansprüche der Bewerber bzgl. einer Aufwandsentschädigung und/oder Schadensersatz gegenüber der Gemeinde entstehen.

B. Verfahrensgegenstand

26. Zielvorstellungen der Gemeinde Grenzach-Wyhlen

Die Gemeinde Grenzach-Wyhlen beabsichtigt, das im Ortsteil Wyhlen gelegene Gebiet „Kapellenbach Ost“ im Rahmen der städtebaulichen Entwicklung einer Wohnbebauung zuzuführen, das durch nichtstörende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke ergänzt werden kann. In dem ca. 15,6 ha großen Plangebiet ist die Schaffung von ca. 570 neuen Wohneinheiten vorgesehen. Diese sollen sowohl in Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern als auch in Mehrfamilienhäusern entstehen. Ziel der Gemeinde ist es, ein qualitativ hochwertiges Wohngebiet mit einem breit diversifizierten Angebot zu schaffen, welches in einer harmonischen Durchmischung die verschiedenen Wohnbedürfnisse der künftigen Bewohner erfüllt. Darüber hinaus soll im Gebiet „Kapellenbach Ost“ erschwinglicher Wohnraum für die breite Bevölkerung geschaffen werden.

Durch ausgewiesene Grünflächen und einem Quartiersplatz, die keiner Bebauung zugeführt werden, wird für die Bewohner des Neubaugebietes ein Ort der Begegnung und Erholung geschaffen.

Eine Anbindung an das (über-) örtliche Verkehrsnetz sowie an das Radverkehrs- und Fußgängeretz ist ebenso Zielsetzung der Gemeinde Grenzach-Wyhlen wie die Errichtung von Infrastruktureinrichtungen wie eine KiTa, welche für ein Wohngebiet dieser Größe erforderlich sind.



Abbildung Nr. 1: Städtebaulicher Entwurf Baugebiet "Kapellenbach Ost" (Quelle: Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH)

Die Gemeinde ist bestrebt, Wohnraum zu schaffen und städtebaulich geeignete Flächen einer zukunftsfähigen, wohnbaulichen Nutzung zuzuführen. Das neue Baugebiet Kapellenbach Ost soll ein lebendiges Bindeglied zwischen dem bisherigen Baugebiet Kapellenbach und der Siedlung in Wyhlen werden. Es ist die letzte zusammenhängende Fläche in dieser Größenordnung, die der Gemeinde zur Verfügung steht und ist daher von großer Bedeutung.

Angestrebt wird eine angemessene Verdichtung, die städtebaulich verträglich gestaltet ist. Mit dem Verfahren soll die Schaffung eines Wohnquartiers verfolgt werden. Bezüglich der städtebaulich-architektonischen Konzepte ist die Gemeinde offen für innovative Nutzungs- und Bebauungsvorschläge.

Das neue Wohnquartier soll vorbildhaft zeigen, dass bezahlbarer Wohnraum und qualitätsvolle Quartiersentwicklung nicht im Widerspruch zueinanderstehen, sondern dass die Potentiale aller Bewohnergruppen zu lebendigen generationen- und einkommensgruppenübergreifenden Nachbarschaften führen können.

27. Die Gemeinde Grenzach-Wyhlen

27.1. Standortqualität – Leistungsstarker Wirtschaftsstandort mit Tradition

Die Gemeinde Grenzach-Wyhlen liegt im Landkreis Lörrach, der im Jahr 2023 sein 50-jähriges Jubiläum feierte. Grenzach-Wyhlen liegt an den Ausläufern des Südschwarzwalds und ist damit die südlichste Gemeinde Baden-Württembergs. Gleichzeitig befindet sich Grenzach-Wyhlen mit seiner Lage im Dreiländereck Deutschland, Schweiz und Frankreich unmittelbar am Ufer des Rheins und an der Schweizer Grenze. Grenzach-Wyhlen ist landschaftlich sehr reizvoll und gleichzeitig praktisch für Pendler gelegen. Die Gemeinde zählt ca. 15.000 Einwohner auf einer Fläche von 1.732 Hektar und besteht aus den beiden Ortsteilen Grenzach und Wyhlen.

Die Gemeinde liegt im Herzen der trinationalen Region Basel, in welcher unter anderem der Forschungs- und Wirtschaftsbereich „Life Sciences“ stark vertreten ist. In Grenzach-Wyhlen sind neben zahlreichen lokalen Betrieben aus den Bereichen Handel, Dienstleistung und Handwerk auch Großkonzerne mit chemisch-pharmazeutischer Produktion, wie die Roche Pharma AG, DSM Nutritional Products, Bayer und BASF angesiedelt. In der Gemeinde sind insgesamt rund 5.000 sozialversicherungspflichtige Beschäftigte tätig. Das Wasserkraftwerk Wyhlen ist Teil des Zwillingskraftwerks Augst-Wyhlen, das jedes Jahr ca. 255 Millionen kWh Strom erzeugt. Die Energieversorgung der Gemeinde basiert damit seit mehr als 100 Jahren auf Wasserkraft. Durch die Kombination der Lage in einer malerischen Umgebung mit einer schönen Flusslandschaft, den Ausläufern des Südschwarzwaldes und vielen Freizeitmöglichkeiten, sowie einer leistungsstarken Wirtschaft bietet die Gemeinde eine hohe Standort- und Lebensqualität. Im Regionalplan ist sie als Unterzentrum klassifiziert.



Abbildung Nr. 2: Die Gemeinde Grenzach-Wyhlen (Quelle: Landkreis Lörrach)

27.2. Verkehrsgeographisch günstige Lage in der Metropolregion Basel

Die Gemeinde Grenzach-Wyhlen grenzt unmittelbar an die zur Schweiz gehörende Stadt Basel an, die zugleich als europäischer Verkehrsknotenpunkt fungiert. Damit gehört Grenzach-Wyhlen zur Metropolregion Basel und ist verkehrstechnisch sehr gut an die Großstadt im Nachbarland angeschlossen. Mit dem Pkw kann die Messe in Basel in ca. 10 Minuten und das Stadtzentrum sowie der internationale Flughafen Basel-Mulhouse-Freiburg in jeweils ca. 15 Minuten Fahrtzeit erreicht werden, was die Gemeinde auch für Berufspendler zu einem attraktiven Wohnort macht.

Durch die Bundesstraße B 34 ist die Gemeinde Grenzach-Wyhlen an das überregionale Verkehrsnetz angeschlossen. Die nahegelegene Autobahn A 861, erreichbar über die Anschlussstelle Rheinfelden, verbindet die deutsche Autobahn A 98 von Lörrach kommend mit der schweizerischen Autobahn A3, die von Basel nach Zürich führt. Darüber hinaus ist Grenzach-Wyhlen über den Autobahnanschluss in Basel-Wettstein an die Schweizer Autobahn A 2 angebunden, die nahtlos in die Autobahn A 5 in Richtung Freiburg im Breisgau übergeht.

An den öffentlichen Personennahverkehr ist Grenzach-Wyhlen mittels der Buslinie 38 werktags im Viertelstunden Takt an Basel angebunden, wodurch das Stadtzentrum innerhalb von 15 Minuten erreicht werden kann. Der Flughafen Basel-Mulhouse-Freiburg ist mit dem ÖPNV in ca. 45 Minuten zu erreichen. Darüber hinaus können die Städte Lörrach und Rheinfelden mit den Linien 7301 und 7307 erreicht werden. Innerhalb der Gemeinde verbindet der Citybus Grenzach-Wyhlen die verschiedenen Ortsteile mit den Bahnhöfen.

Die Gemeinde ist über die beiden Bahnhöfe in Grenzach und Wyhlen mittels der Hochrheinbahn mit dem überregionalen Schienennetz verbunden. Der Badische Bahnhof Basel, der als Fernverkehrsbahnhof für Deutschland und die Schweiz dient, ist vom Bahnhof Wyhlen nur zwei Haltstellen entfernt.

Die verkehrstechnische Situation in der Gemeinde wird durch ein gut ausgebautes Radwegenetz ergänzt, welches Pendlern sowie Freizeitradfahrern sichere und schnelle Wege bietet.

Erreichbarkeit mit dem Pkw:

- Messe Basel ca. 10 Minuten
- Stadtzentrum Basel / Flughafen Basel-Mulhouse-Freiburg: ca. 15 Minuten
- Mulhouse ca. 40 Minuten
- Freiburg im Breisgau ca. 55 Minuten
- Zürich ca. 75 Minuten
- Bodensee / Österreich ca. 2,5 Stunden



Abbildung Nr. 3: Verkehrsgeographische Situation in Grenzach-Wyhlen (Quelle: KE)

27.3. Soziale Infrastruktur

Die Gemeinde Grenzach-Wyhlen verfügt ihrer Größe entsprechend über eine moderne und attraktive Infrastruktur. Dazu zählt unter anderem ein breit gefächertes Angebot an Bildungs- und Betreuungseinrichtungen.

Für Kinder im Alter von 0 bis 6 Jahren gibt es ein großes Betreuungsangebot in verschiedenen Kindertagesstätten. Neben den städtischen Betreuungseinrichtungen sind diverse katholische, evangelische und freie Betreuungseinrichtungen vorhanden, die weitere Betreuungsplätze bieten.

Für die Bildung der Grundschul Kinder sorgen die Lindenschule im Ortsteil Wyhlen sowie die Bärenfelschule im Ortsteil Grenzach. Beide Schulen bieten eine Ganztagesbetreuung für die Schüler an.

Für die weiterführende Schulbildung sorgen das Lise-Meitner-Gymnasium sowie die Realschule, welche gemeinsam den Bildungscampus darstellen. Für Jugendliche bietet die Gemeinde ein Jugendreferat sowie verschiedene Jugendtreffs an. Das Familienzentrum Rheinfelden e.V. bietet in Grenzach-Wyhlen vielfältige Angebote für alle Altersklassen an und ist somit ein wichtiger Bestandteil der sozialen Infrastruktur der Gemeinde.



Abbildung Nr. 4: Bildungszentrum Grenzach-Wyhlen (Quelle: Gemeinde Grenzach-Wyhlen)

Auch für Senioren ist in Grenzach-Wyhlen einiges geboten. Verschiedene Angebote wie der Seniorennachmittag, Seniorentreffen oder das Quartierscafé berücksichtigen die Anliegen der älteren Einwohner. Darüber hinaus gewährleisten das Seniorenzentrum „Emilienpark“, das Seniorenheim „Haus Himmelspforte“ und die kirchliche Sozialstation die Versorgung pflegebedürftiger Senioren.

Ergänzt wird dies durch eine Gemeindebücherei, eine Musik- sowie einer Volkshochschule, deren Angebote sich an die gesamte Bevölkerung richten.

Die medizinische Versorgung der Einwohner wird durch diverse Haus-, Fach- und Zahnärzte sowie Apotheken gewährleistet. Für eine darüberhinausgehende medizinische Versorgung stehen in Basel und Umgebung diverse Spitäler zur Verfügung, das künftige zentrale Kreisklinikum in Lörrach befindet sich aktuell im Bau.

Durch ein breites Angebot an Supermärkten, Discountern und weiteren Geschäften der Lebensmittelversorgung bietet die Gemeinde eine sehr gute Nahversorgung der Güter des täglichen Bedarfs. Darüber hinaus verfügt Grenzach-Wyhlen in jedem Ortsteil über eine Postagentur sowie Bankfilialen von Sparkassen und einer Volksbank. Verschiedene Restaurants, Cafés und Übernachtungsmöglichkeiten runden die sehr gute soziale Infrastruktur in Grenzach-Wyhlen ab.



Abbildung Nr. 5: Übersicht Infrastruktureinrichtungen (Quelle: Karte LUBW, eigene Darstellung)

27.4. Kultur und Freizeit

In Grenzach-Wyhlen gibt es eine Vielzahl von attraktiven Freizeitmöglichkeiten. In der Gemeinde gibt es neben mehreren Sporthallen, Sport- und Tennisplätzen ebenfalls eine Mehrzweckhalle, ein Bouldercenter, eine Golf Driving Range und ein Hallen- sowie Freibad. Die vielseitigen Sportstätten unterstreichen das aktive Vereinsleben, das in der Gemeinde Grenzach-Wyhlen geführt werden kann. Mehr als 60 Vereine bieten in verschiedenen Sparten attraktive Freizeitgestaltungen für eine Vielzahl von Interessen. Besonders für Naturfreunde bietet Grenzach-Wyhlen, wo sich auch der südlichste Punkt Baden-Württembergs befindet, durch die landschaftlich reizvolle Lage ein Erlebnis. Zahlreiche Fahrrad- und Wanderwege wie dem „Wiwegli“ und dem Hochrheinwanderweg bieten Möglichkeiten für abwechslungsreiche Freizeitaktivitäten. Auf dem Aussichtspunkt „Hornfelsen“ lässt sich die schöne Aussicht über den Rhein und die Region genießen. Die Lage am Ufer des Rheins lädt zu verschiedenen Wassersportaktivitäten wie Kanufahren oder Stand-Up-Paddeln ein. Das Naturschutzgebiet Altrhein ist überregional als Vogelschutzgebiet bekannt und kann bei einem Rundgang erkundet werden.

Darüber hinaus bietet Grenzach-Wyhlen einige historische Sehenswürdigkeiten. Zu den Gebäuden, welche Einblicke in die Geschichte der Region bieten, zählen das Regionalmuseum Römervilla, das über einem wichtigen römischen Fundplatz errichtet wurde, die Kapelle Himmelspforte mit alter Klosteranlage sowie das Zehnthaus im Ortsteil Wyhlen. Der Weinberg Hornfelsen, der den südwestlichsten Weinberg Deutschlands darstellt, und andere private Weinbauern führen die Markgräfler Tradition des Weinbaus fort, weshalb Grenzach-Wyhlen als Weinort gilt. In der Gemeinde selbst finden das ganze Jahr über kulturelle Veranstaltungen wie die alemannische Fasnacht statt. Doch auch durch die Lage der Gemeinde im Dreiländereck und insbesondere die Nähe zur Schweiz wird den Einwohnern die Möglichkeit geboten, von kulturellen Angeboten der Nachbarländer zu profitieren.



Abbildung Nr. 6: Regionalmuseum Römervilla Grenzach (Quelle: Gemeinde Grenzach-Wyhlen)

27.5. Historie

Durch die Gemeindereform in Baden-Württemberg entstand am 01. Januar 1975 die Doppelgemeinde Grenzach-Wyhlen aus den beiden bis dahin selbstständigen Gemeinden. Die ursprünglichen Orte Grenzach und Wyhlen wurden zwar erst im 13. Jahrhundert urkundlich erwähnt, liegen jedoch auf sehr altem Siedlungsboden, da in vorrömischer Zeit Kelten ansässig waren. Das Gebiet gehörte über 200 Jahre lang zum Römischen Reich und lag im Vorfeld der Römerstadt Augusta Raurica. Im 3. Jahrhundert wurde Südwestdeutschland von den Alemannen erobert, welche den östlichen Bereich „ze wilon“, bei den Villen, nannten, woraus der Name „Wyhlen“ entstand. Bis zur Mitte des 19. Jahrhunderts lebten die Einwohner von Grenzach und Wyhlen in erster Linie von den Erträgen der Landwirtschaft, des Weinbaus und der Fischerei aus dem Rhein, bevor sich durch den Bau der Eisenbahnlinie zwischen Basel und Konstanz ab 1856 Fabriken ansiedelten und die Industrialisierung begann.

28. Projektareal

28.1. Lage und städtebauliche Einbindung

Das Entwicklungsgebiet mit einer Gesamtfläche von ca. 15,6 ha ist eine weitestgehend ebene Fläche und befindet sich im Ortsteil Wyhlen. Es wird im Norden durch die Rheinfelder Straße (bisherige B 34) sowie im Süden durch die Bahnhofstraße bzw. die Bahnlinie Basel - Konstanz eingegrenzt. Im Osten grenzt das Gebiet an die Straße Am Wasserkraftwerk, im Westen schließt das Gebiet an die bestehende Wohnbebauung Kapellenbach an. Bei der Entwicklungsfläche handelt es sich um eine unbebaute und bislang überwiegend landwirtschaftlich genutzte Fläche. Durch die Bebauung kann die bestehende Lücke in der Siedlungsstruktur von Wyhlen geschlossen werden.



Abbildung Nr. 7: Lage des Entwicklungsgebiets (Quelle: BORIS BW)

28.2. Kaufgegenstände im Überblick

Die LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH ist Eigentümerin von vier sogenannten Kaufgegenständen (KG), die an Projektentwickler / Bauträger veräußert werden sollen. Die Kaufgegenstände 2, 3 und 4 werden im Rahmen des Investoren- und Architektenauswahlverfahrens vermarktet, der Kaufgegenstand 1 wird in einem separaten Anbieter-Auswahlverfahren vermarktet.

Die Interessenten für KG 2, 3 und 4 können sich - unter Nennung der jeweiligen Grundstücksbezeichnung - verbindlich für die Teilnahme am Verfahren und den Erwerb des Grundstücks bewerben. Jeder Kaufgegenstand wird als Ganzes an einen Projektentwickler / Bauträger verkauft. Derselbe Projektentwickler / Bauträger kann sich für alle Kaufgegenstände bewerben, jedoch maximal 2 Kaufgegenstände erwerben.

Die Kaufgegenstände (KG) des Verfahrens umfassen die folgenden Grundstücke:

KG 2	Grundstück / Gesamtfläche	Flst.-Nr. 6118	1.259 m ²
KG 3	Grundstück / Gesamtfläche	Flst.-Nr. 6122	1.911 m ²
KG 4	Grundstück	Flst.-Nr. 6143	2.009 m ²
	Grundstück	Flst.-Nr. 6144	1.985 m ²
	Gesamtfläche		3.994 m ²
KG 2 - 4	Gesamtfläche		7.164 m ²

Die jeweilige Lage der einzelnen Kaufgegenstände im Entwicklungsgebiet kann der nachfolgenden Abbildung entnommen werden, Details siehe Kapitel 29.

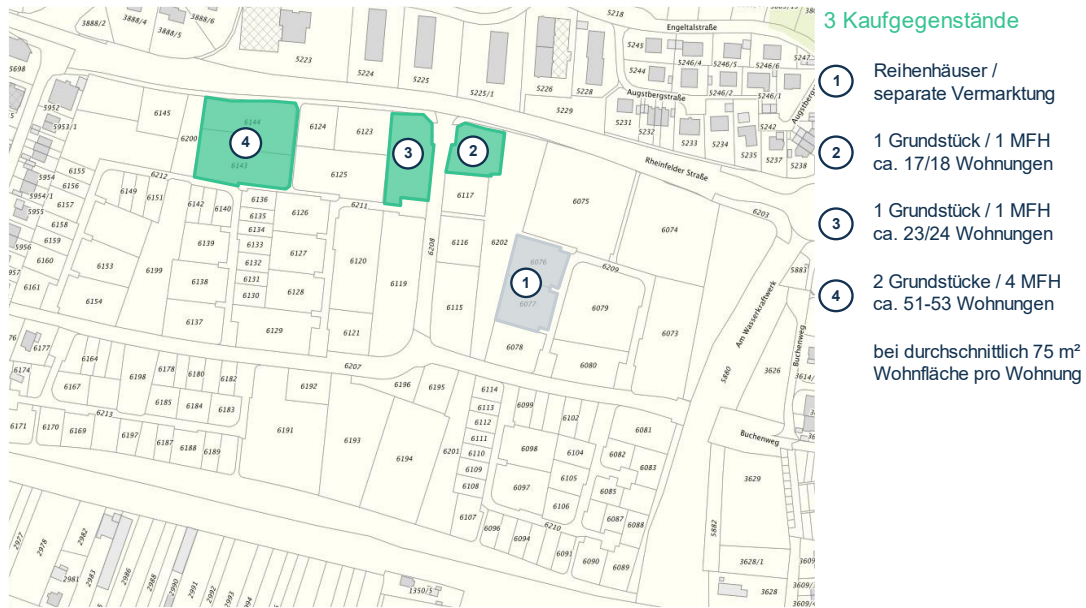


Abbildung Nr. 8: Übersicht Kaufgegenstände (Quelle: KE)

Hinsichtlich der Erschließung befinden sich die Kaufgegenstände 1 bis 3 im Bauabschnitt A, der Kaufgegenstand 4 im Bauabschnitt B. Die Erschließung des Bauabschnittes A ist fertiggestellt, für den Bauabschnitt B sollen die Erschließungsarbeiten voraussichtlich Ende März 2026 fertiggestellt sein. Für den Kaufgegenstand 4 ist mit einer Bebaubarkeit ab ca. Mitte 2026 zu planen.

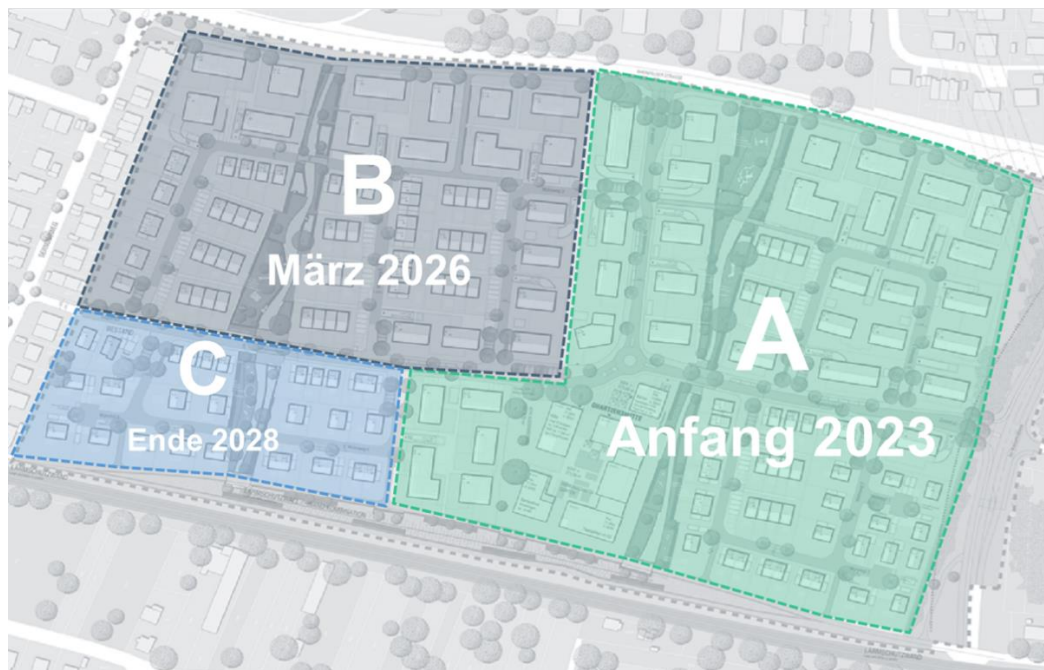


Abbildung Nr. 9: Übersicht der Erschließungs-Bauabschnitte (Quelle: KE)

28.3. Bau- und Planungsrecht

Die planungsrechtlichen Festsetzungen und die örtlichen Bauvorschriften für die Grundstücksflächen können dem Bebauungsplan „Kapellenbach Ost“ vom 15.12.2020, bestehend aus Planteil, Textteil und Begründung, entnommen werden. Der Bebauungsplan ist am 15.01.2021 in Kraft getreten. Dieser bildet die planungsrechtliche Grundlage für das 2-phasige Investoren- und Architektenauswahlverfahren. Die Einhaltung der Grundzüge des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften ist bindend. Der Bebauungsplan ist Teil der Angebotsaufforderung und in Anlage 1 beigefügt

Der Plan- und Textteil sowie die Begründung des Bebauungsplans werden in den Anlagen hinterlegt, außerdem wird eine dwg-Datei der Planzeichnung zur Verfügung gestellt. Sollten Abweichungen in der durch die Gemeinde zur Verfügung gestellten Planungslage (siehe Anlagen) und dem Bebauungsplan bestehen, sind die Festsetzungen des Bebauungsplanes maßgeblich.

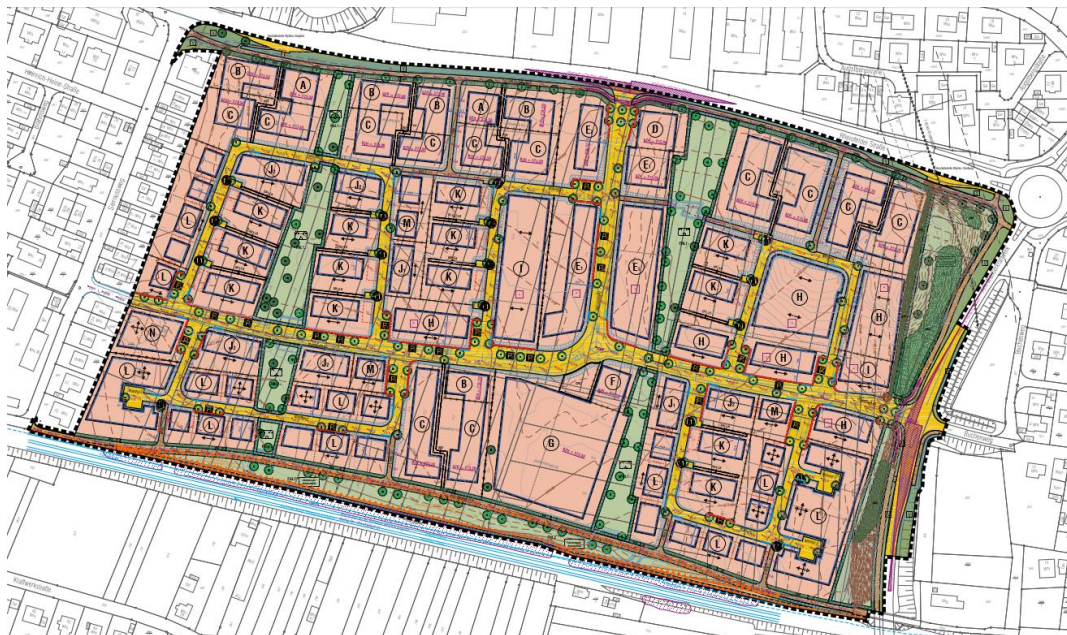


Abbildung Nr. 10: Ausschnitt zeichnerischer Teil B-Plan (Quelle: Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH)

28.4. Gestaltungsfibel

Für das Baugebiet „Kapellenbach Ost“ in der Gemeinde Grenzach-Wyhlen gibt es eine Gestaltungsfibel, die in Abstimmung mit dem Gemeinderat erarbeitet wurde. Sie verfolgt das Ziel, ein stimmiges Gesamtbild im Baugebiet zu generieren. Über die verbindlichen Vorgaben des Bebauungsplans hinaus enthält die Gestaltungsfibel weitere verbindliche Vorgaben sowie Empfehlungen zur Umsetzung. Sofern vertraglich nichts Abweichendes geregelt wurde, sind sämtliche verbindliche Vorgaben der Gestaltungsfibel im Konzeptentwurf im Rahmen des Investoren- und Architektenauswahlverfahrens und bei der Realisierung der Bauvorhaben umzusetzen. Abweichungen sind nur in besonders begründeten Fällen

möglich. Für die in der Gestaltungsfibel genannten Empfehlungen gibt es keine Pflicht zur Umsetzung. Die Gestaltungsfibel ist Bestandteil der Angebotsaufforderung und als Anlage 2 beigelegt.

Nachfolgend werden die wichtigsten Inhalte der Gestaltungsfibel kurz wiedergegeben.

II 5.5 Stützmauern:

038 Vorgabe: Stützmauern zum öffentlichen Raum hin (Park, Straßen und Wege) sind aus Naturstein oder aus mit Naturstein gefüllten Gabionen herzustellen. Sie müssen grundsätzlich einen Abstand von 0,25 Meter zu öffentlichen Flächen einhalten.

II 6.1 Stellplätze:

047 Vorgabe: Im Sinne einer umweltfreundlicheren Mobilität sind sowohl in den Tiefgaragen als auch bei den oberirdischen Stellplätzen Vorkehrungen zu treffen, die eine Nachrüstung von E-Ladestationen erleichtert. Diese beinhaltet beispielsweise die Vorhaltung entsprechender Flächen für Ladestationen und den Einbau von Leerrohren oder Kabelkanälen, um die Nachrüstung von Ladeinfrastruktur ohne Eingriff in die bauliche Substanz zu ermöglichen.

II 6.2 Fassadengestaltung (Balkone / Absturzsicherungen):

015 in Kombination mit 051 Vorgabe: die Balkone sind als integrativer Bestandteil der Fassade zu gestalten, z. B. durch Rücksprünge in der Fassade oder durch sich aus der Fassade heraus entwickelnde, farblich angepasste Brüstungen. Vorangestellte Balkone ohne Einbindung in die Gestaltung des Hauptgebäudes sollen vermieden werden. Für den Geschosswohnungsbau gilt dies als verbindliche Vorgabe. Balkone sind in die Fassade zu integrieren. Dies kann durch Rücksprünge in der Fassade oder durch sich aus der Fassade heraus entwickelnde, farblich angepasste Vorsprünge erreicht werden. Vorangestellte Balkone sind nicht zulässig.

052 Vorgabe: Absturzsicherungen (Geländer, Brüstungen) sind entweder als geschlossene, verputzte Fassadenelemente oder Stabstahlgeländer in einheitlichem Farbton aus mattiertem Glas oder aus Holz zu erstellen. Mindestens 50 % der Brüstungsfläche muss blickdicht ausgeführt werden.

II 7.1 Stellplätze für Besucher und Dienstleister (gilt nur für Kaufgegenstand 4):

064 Vorgabe: Im Geschosswohnungsbau ist durch die höhere Wohndichte mit einem entsprechend erhöhten Stellplatzbedarf für Dienstleister wie z. B. Pflegedienste, Handwerker und Zusteller zu rechnen. Je Wohnhof ist daher für je 20 Wohnungen ein offener Stellplatz für Dienstleister (z. B. Pflegedienste oder Handwerker) herzustellen und entsprechend zu kennzeichnen. Ergibt sich bei der Berechnung der hieraus resultierenden Stellplatzzahl eine Bruchzahl, so ist mathematisch auf die Ganzzahl zu runden (bis 29 Wohnungen -> 1 Stellplatz, 30 - 49 Wohnungen -> 2 Stellplätze). Diese Stellplätze sind zusätzlich zu den notwendigen Stellplätzen nach B5 der örtlichen Bauvorschriften (s. Bebauungsplan) und

den Stellplätzen für Besucher herzustellen. Sie sind mindestens 2,85 m breit auszuführen.

065 Vorgabe: Ebenfalls ist im Geschosswohnungsbau mit einem entsprechend erhöhten Stellplatzbedarf für Besucher zu rechnen. Je Wohnhof ist daher für je 20 Wohnungen ein offener Stellplatz für Besucher herzustellen und entsprechend zu kennzeichnen. Ergibt sich bei der Berechnung der hieraus resultierenden Stellplatzanzahl eine Bruchzahl, so ist mathematisch auf die Ganzzahl zu runden (bis 29 Wohnungen -> 1 Stellplatz, 30 - 49 Wohnungen -> 2 Stellplätze). Diese Stellplätze sind zusätzlich zu den notwendigen Stellplätzen nach B5 der örtlichen Bauvorschriften (s. Bebauungsplan) und den Stellplätzen für Dienstleister herzustellen. Sie sind mindestens 2,60 m breit auszuführen.

28.5. Baugrund- und Grundwassersituation

Im Bereich des Baugebiets „Kapellenbach Ost“ in Grenzach-Wyhlen, Ortsteil Wyhlen wurden im März 2018 von den Geotechnikern Mannsbart und dem BGU Böhler + Blau geotechnische und chemische Bodenuntersuchungen durchgeführt.

Die vorliegenden Untersuchungsergebnisse des geotechnischen Berichts „Geotechnischer Bericht (Voruntersuchung DIN 4020), Baugebiet Kapellenbach Ost Grenzach-Wyhlen, Geotechniker, Dipl.-Ing. (FH) Mannsbart, Schopfheim, 04.05.2018, Projekt Nr. 3515/18“ sind in einem groben Raster ausgeführt und deshalb grundsätzlich geeignet, die Baugrundverhältnisse in dem Baugebiet generell zu beschreiben. Die vorhandenen Aufschlüsse haben aber auch gezeigt, dass lokal mit Abweichungen gerechnet werden muss. Für einzelne Bauwerke ist es erforderlich, den Baugrund gezielt auf die jeweilige Aufgabenstellung hin zu erkunden. Aus geotechnischer Sicht gibt es keine Gründe, die einer Bebauung des Geländes entgegenstehen würden.

Werden im Zuge der weiteren Planung oder der Ausführung der Bauarbeiten Altlasten oder Verunreinigungen des Bodens, des Oberflächenwassers oder des Grundwassers mit umweltgefährdenden Stoffen bekannt, ist das Landratsamt Lörrach umgehend zu informieren. Der belastete Boden muss einer ordnungsgemäßen Verwertung/Beseitigung zugeführt werden.

Auf die folgenden Gutachten wird verwiesen:

- „Geotechnischer Bericht (Voruntersuchung DIN 4020), Baugebiet Kapellenbach Ost Grenzach Wyhlen, Geotechniker, Dipl.-Ing. (FH) Mannsbart, Schopfheim, 04.05.2018, Projekt Nr. 3515/18) (Anlage 4)
- „Bodenuntersuchungen, Kapellenbach Ost, Büro für Geoinformatik und Umwelttechnik Armin Böhler und Patrick Blau GbR, Dipl. Mineraloge Armin Böhler, Inzlingen, 11.05.2018, Projekt Nr. 461/18) (Anlage 5)
- „Versickerungsgutachten, Baugebiet Kapellenbach Ost Grenzach-Wyhlen, Geotechniker, Dipl.-Ing. (FH) Mannsbart, Schopfheim, 08.07.2019, Projekt Nr. 3515/19) (Anlage 6)

28.6. Hochwasser

Die Kaufgegenstände sind zum aktuellen Zeitpunkt nach Daten der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg (LUBW) nicht von Hochwasserereignissen betroffen. Auf die Karte der LUBW sowie die Starkregengefahrenkarten der Gemeinde Grenzach-Wyhlen wird zur selbständigen Prüfung durch die Bewerbergemeinschaft verwiesen. Siehe Anlage 6.

28.7. Kampfmittel

Für das Baugebiet „Kapellenbach Ost“ wurde eine Luftbildauswertung hinsichtlich eines möglichen Vorhandenseins von Sprengbomben-Blindgängern durchgeführt. Die Untersuchung durch R. Hinkelbein hat keine Anhaltspunkte für ein solches Vorhandensein im Plangebiet ergeben. Nach derzeitigem Kenntnisstand sind in Bezug auf Sprengbomben-Blindgänger keine weiteren Maßnahmen erforderlich. Die Erkundungs- und Bauarbeiten können diesbezüglich ohne weitere Auflagen durchgeführt werden. Die Auswertung kann nicht als Garantie für die absolute Kampfmittelfreiheit des Untersuchungsgebiets gewertet werden.

Auf die Untersuchung „Luftbildauswertung auf Kampfmittelbelastung Wohnbaugebiet Kapellenbach Ost Grenzach-Wyhlen – Wyhlen, R. Hinkelbein, Filderstadt, 14.11.2017“ gem. Anlage 12 wird verwiesen.

28.8. Altlasten

Für den Großteil des Plangebiets sind keine Altlasten, Altablagerungen oder sonstige Hinweise auf eine Bodenbelastung bekannt. Werden im Zuge der weiteren Planung oder der Ausführung der Bauarbeiten Altlasten oder Verunreinigungen des Bodens, des Oberflächenwassers oder des Grundwassers mit umweltgefährdenden Stoffen bekannt, ist das Landratsamt Lörrach umgehend zu informieren. Der belastete Boden muss einer ordnungsgemäßen Verwertung/Beseitigung zugeführt werden.

Für einen Teil des Plangebiets sind Altlasten und Altablagerungen bekannt. Hierbei handelt es sich um eine Fläche von 1.958 m², die im südwestlichen Bereich des Baugebiets (im Bauabschnitt 3) liegt. Die Flächen der Kaufgegenstände im IAV sind davon nicht betroffen. Der entsprechende Auszug aus der Datenbank des Landratsamt Lörrachs ist als Anlage 5 beigelegt.

28.9. Arten- und Naturschutz

In artenschutzrechtlichen Untersuchungen wurden die Auswirkungen der geplanten Baumaßnahmen auf die Tiergruppen der Avifauna (Vögel), der Herpetofauna (Amphibien und Reptilien), der Fledermäuse sowie sonstiger potenziell betroffener Verantwortungsarten im Hinblick auf die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG Abs. 1 - 3 in Zusammenhang mit Abs. 5 untersucht und beurteilt sowie ein Maßnahmenkonzept entwickelt.

Auf die folgenden Gutachten wird verwiesen:

- Gemeinde Grenzach-Wyhlen, Gemarkung Wyhlen, Bebauungsplan „Kapellenbach Ost“, Artenschutzrechtliche Prüfung, Stand: 15.12.2020, Kunz GaLa-Plan, Todtnauberg (Anlage 7)
- Städtebauliches Konzept „Kapellenbach-Ost“, Grenzach-Wyhlen, Untersuchung der Fledermäuse unter Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange, Stauss & Turni, Gutachterbüro für faunistische Untersuchung, Tübingen, 04.01.2018 mit Ergänzungen vom 23.01.2018 und 23.11.2019 (Anlage 7)
- Fachgutachten zu planungsrelevanten Totholzkäferarten, insbesondere der Hirschkäfer in der Gemeinde Grenzach-Wyhlen, Im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan „Kapellenbach Ost“, Landschaftsökologische Gutachten und Biotoppflege (LÖGB), Freiburg, Stand 03.07.2018 (Anlage 7)

28.10. Klima

Die Bedeutung und Notwendigkeit des Klimaschutzes und der Klimaanpassung wurden erkannt. Die Gemeinde ist am Interkommunalen Klimaschutzkonzept des Landkreises Lörrach beteiligt. Dieser verfolgt das Ziel, „klimaneutraler Landkreis 2040“ zu werden.

Darüber hinaus ist die Gemeinde Teil des Klimaschutznetzwerkes des Landkreises. Diese Vernetzung trägt dazu bei, gemeinsam mit den Städten und Kommunen im Landkreis Strategien und Maßnahmen zu entwickeln.

Im Baugebiet Kapellenbach Ost wurde bereits in einer frühen Planungsphase ein Nahwärmenetz für ein quartiersübergreifendes Energiekonzept entwickelt, detaillierte Ausführungen können dem Kapitel 28.11 entnommen werden. Des Weiteren gilt es, im Baugebiet die kleinklimatischen Strukturen so zu gestalten, dass sie den Klimaschutz und die Klimaanpassung fördern und unterstützen.

28.11. Energiekonzept

Um den Herausforderungen im Zusammenhang mit dem Klimawandel gerecht zu werden, wurde für das Gebiet „Kapellenbach Ost“ ein quartiersübergreifendes Energiekonzept entwickelt. Dieses sieht die Errichtung eines Nahwärmenetzes vor, welches einen wichtigen Beitrag zum Ressourcen- und Umweltschutz leisten kann.

Das Nahwärmenetz wurde durch die naturenergie Hochrhein AG (vormals naturenergie bzw. Energiedienst AG) aufgebaut; es besteht Anschlusszwang. Außerdem ist ein Baukostenzuschuss von 13,50 €/m² netto zu entrichten. Entsprechende Vermerke werden gem. Kapitel 30.10 in den Grundstückkaufvertrag aufgenommen.

Das Nahwärmenetz liefert Wärme. Trägermedium der Wärmelieferung ist aufbereitetes Wasser. Der Hauptenergieträger ist die Abwärme der Wasserkraftturbinen im Wasserkraftwerk Grenzach-Wyhlen. Zur Redundanz werden in der

Heizzentrale die Spitzenlasten mit Holzhackschnitzeln abgedeckt. Zudem ist eine technische Lösung zur Abwärmenutzung der bestehenden und der jetzt im Bau befindlichen Wasserstoffproduktionsanlage in Planung. Die Wärme wird über wärmegeämmte Rohrleitungen bis zur Grundstücksgrenze bzw. Übergabepunkt ein Meter im Baugrundstück geliefert. Ab diesem Übergabepunkt liegen Kosten und Verantwortung für technische Ausstattung und Funktionsfähigkeit beim Investor / Hauseigentümer. Für die technische erforderliche Ausstattung gibt es Vorgaben der naturenergie Hochrhein AG. Bei dem noch abzuschließenden Vertrag zwischen der naturenergie Hochrhein AG und dem jeweiligen Hauseigentümer bzw. der WEG eines Mehrfamilienhauses handelt es sich um ein Liefer-Contracting, jedoch nicht um ein Contracting der technischen Anlage.

Für die energetische Bewertung der Nahwärmeversorgung nach FW 309 Teile 1 & 7 gelten lt. gutachterlicher Bescheinigung vom 01.04.2022 folgende Kennzahlen: Primärenergiefaktor = 0,31; Emissionsfaktor = 56,75 g/kWh; Erfüllungsgrad der Fernwärme EG FW = 176 %; Energiemix aus Abwärme ca. 50 %, Holzhackschnitzel ca. 40 % und Erdgas ca. 10 %. Die Anforderungen des § 44, GEG 2020 an die Fernwärme sind erfüllt. Auf die umfangreichen Unterlagen zum Nahwärmenetz gem. Anlage 13 wird verwiesen.

Seit Mai 2022 gilt in Baden-Württemberg für Neubauten eine Photovoltaik-Pflicht. Die Einhaltung dieser Verpflichtung ist bei allen geplanten Maßnahmen zu berücksichtigen.

28.12. Archäologie

Das Plangebiet befindet sich im Vorland der ehemaligen römischen Kolonie Augusta Raurica und damit im Bereich eines Prüffalls gem. § 2 DSchG, Listen-Nr. 34: mögliche römische Siedlung und Straße. Bei Bodeneingriffen ist mit archäologischen Funden und Befunden zu rechnen (Kulturdenkmal gem. § 2 DSchG). Darüber hinaus erfolgt ein Verweis auf die Einhaltung der Bestimmungen der §§ 20 und 27 DSchG.

Für den Bauabschnitt 1 liegt die Freigabe des Landesamts für Denkmalschutz vor. Auf die Anlage 10 wird verwiesen. Für den Bauabschnitt 2 werden die archäologischen Untersuchungen bis etwa 12/2024 abgeschlossen sein.

Sollten bei der Durchführung der vorgesehenen Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gem. § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen.

28.13. Dienstbarkeiten und Baulasten

Zu den Kaufgegenständen sind keine Dienstbarkeiten und Baulasten bekannt. Im Baulastenverzeichnis der Gemeinde Grenzach-Wyhlen sind nach Aussage der Gemeinde keine Eintragungen zu den betreffenden Flurstücken vorhanden.

28.14. Verkehrliche Erschließung

Äußere Verkehrserschließung

Die äußere Erschließung erfolgt über die Rheinfelder Straße / B 34, die nördlich des Plangebietes verläuft und in etwa vier Kilometern Entfernung im Osten an die Autobahn A 861 anschließt. In westliche Richtung verbindet sie den Teilort Wyhlen mit dem Teilort Grenzach. Östlich entlang des Plangebietes verläuft die Straße „Am Wasserkraftwerk“, die an die Rheinfelder Straße anbindet. Die Ortsumfahrung „Wyhlen B 34 neu“ befindet sich aktuell im Bau. Daher wird für die Rheinfelder Straße (zukünftig B 34 alt) die Anlage einer Linksabbiegerspur nicht erforderlich. Die B 34 (neu) verläuft nach Fertigstellung der Ortsumfahrung nicht mehr am Baugebiet „Kapellenbach Ost“ entlang, sondern ca. 300 Meter südlich der Bahnstrecke Basel - Waldshut. Aufgrund der künftig geänderten Verkehrsfunktion der Straße „Am Wasserkraftwerk“ wird für die östliche Zufahrt zum Plangebiet ein Linksabbiegestreifen angelegt.

Innere Verkehrserschließung

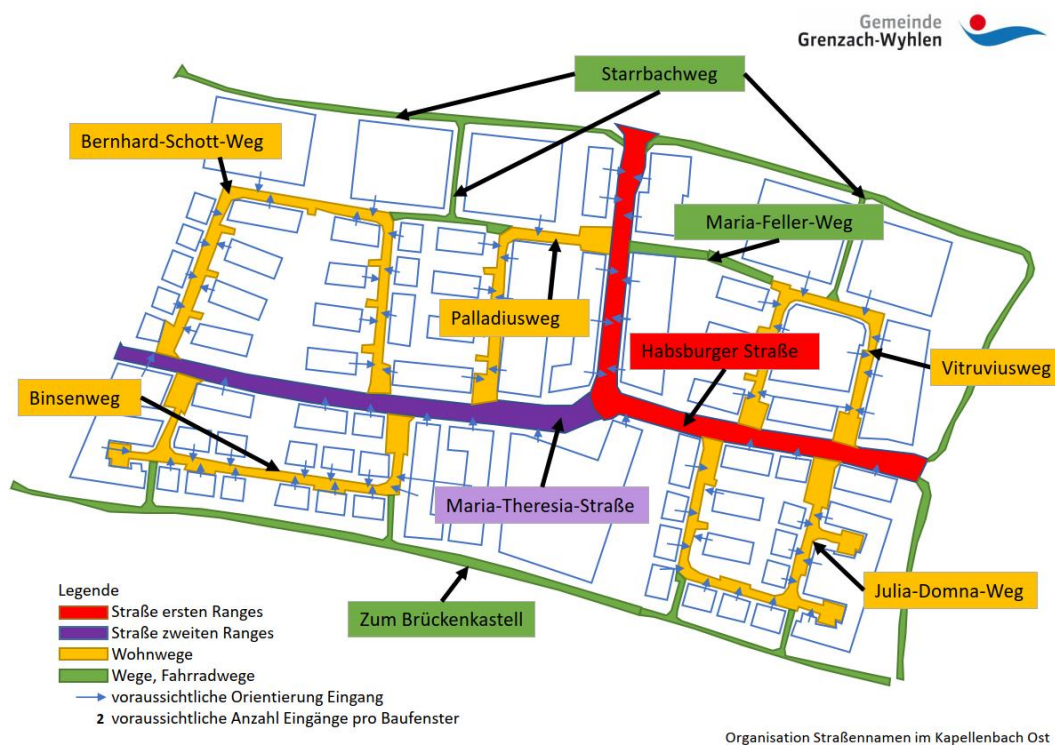


Abbildung Nr. 11: Straßenplan Baugebiet Kapellenbach Ost (Quelle: Gemeinde Grenzach-Wyhlen)

Das Gebiet „Kapellenbach Ost“ wird über drei Zufahrtsmöglichkeiten an das bestehende Straßennetz angeschlossen. Im Osten und Norden besteht jeweils eine Hauptzufahrt in das Gebiet über die Straße „Am Wasserkraftwerk“ bzw. über die bisherige B 34, die Rheinfelder Straße. Im Westen wird das Gebiet über den Serlussweg angeschlossen. Innerhalb des Baugebiets Kapellenbach Ost erfolgt die Erschließung der Gebäude über Wohnstraßen und Wohnwege.

Auf die „Verkehrsuntersuchung „Kapellenbach Ost“ Grenzach Wyhlen, Rapp Trans AG, Freiburg i. Br., 04.05.2018, Bericht Nr. 2067.248 / GPH“ wird verwiesen (Anlage 8).

28.15. Schallimmission

Auf das Plangebiet wirkt Straßenverkehrslärm der Rheinfelder Straße / B 34 und Schienenverkehrslärm der Bahnstrecke Basel - Waldshut ein. Südlich der Bahnstrecke befindet sich eine gewerbliche Nutzung. In einer schalltechnischen Untersuchung durch Hrn. Dröscher wurden daher die Schalleinwirkungen auf die im Plangebiet vorgesehene schutzbedürftige Wohnbebauung untersucht. Des Weiteren wurden die Auswirkungen der Planung auf den Straßenverkehr öffentlicher Verkehrsflächen untersucht.

Auf das Schallgutachten „Gemeinde Grenzach-Wyhlen, Bebauungsplan, „Kapellenbach Ost“, Schalltechnische Untersuchung, Ingenieurbüro für Technischen Umweltschutz Dr.-Ing. Frank Dröscher, Tübingen, 11. Dezember 2019“ gem. Anlage 9 wird verwiesen.

28.16. Technische Erschließung

Bauabschnitt 1:

Die Kanäle einschl. der Hausanschlüsse für die Ableitung des anfallenden Schmutzwassers sind verlegt.

Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu versickern. Es gibt keinen Anschluss an die verlegte Regenwasserkanalisation.

Die Hauptleitungen für die Wasserversorgung wurden verlegt. Jeder Grundstückseigentümer muss einen eigenen Antrag für den Trinkwasser-Hausanschluss stellen. Die Kosten für den Trinkwasser-Hausanschluss werden separat durch den Energiedienst in Rechnung gestellt.

Von Seiten des Zweckverbands Breitbandversorgung des Landkreises Lörrach als auch von Vodafone wurde jeweils ein Breitbandnetz einschl. Vorverlegung der Hausanschlüsse ins Grundstück erstellt.

Ebenso wurde das für das Gebiet erforderliche Stromnetz einschl. der Hausanschlussleitungen verlegt.

Auf die Anlage 14 wird verwiesen.

Bauabschnitt 2:

Dieselbe technische Erschließung wie in Bauabschnitt 1 wird auch im Bauabschnitt 2 umgesetzt und bis ca. 06/2026 abgeschlossen sein.

29. Kaufgegenstand 2, 3 und 4 im Detail

Die jeweilige Lage der einzelnen Kaufgegenstände im Entwicklungsgebiet kann der nachfolgenden Abbildung entnommen werden.

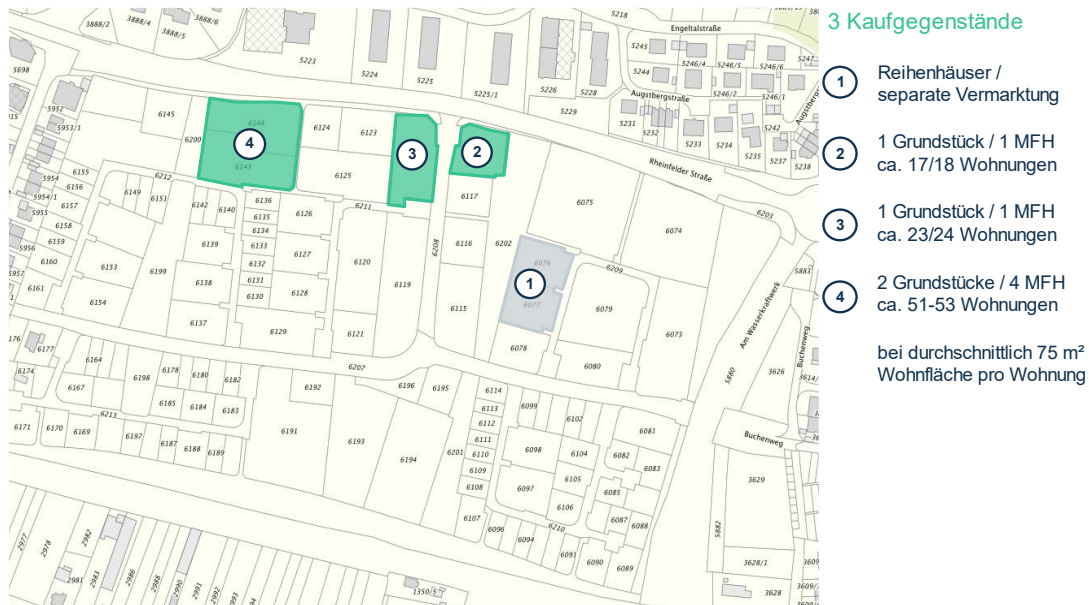


Abbildung Nr. 12: Übersicht Kaufgegenstände (Quelle: KE)

In den nachfolgenden Unterkapiteln werden die zu veräußernden Kaufgegenstände beschrieben.

29.1. Stellplätze

Die Stellplatzverpflichtung laut Bebauungsplan enthält von § 37 Abs. 1 LBO-BW abweichende Regelungen für die Herstellung von PKW-Stellplätzen. Für die Grundstücke, welche Teil des Investoren- und Architektenauswahlverfahren sind, gelten die nachfolgenden Festsetzungen, sie werden hier nur überblicksartig dargestellt:

Die Stellplatzquote ist für abhängig von der Wohnungsgröße. Dabei gilt folgendes:

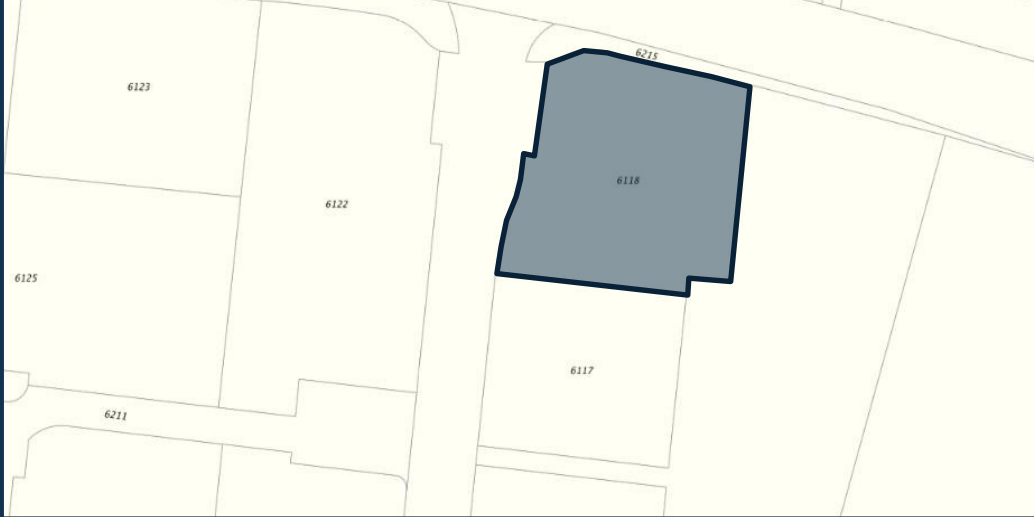
- Wohnfläche kleiner als 60 m²: 1,0 Stellplatz
- Wohnfläche ab 60 m² bis 100 m²: 1,5 Stellplätze
- Wohnfläche über 100 m²: 2,0 Stellplätze
- Bruchteile sind aufzurunden

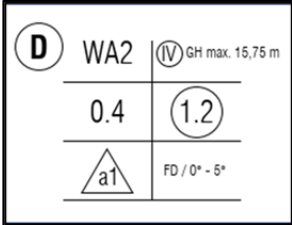
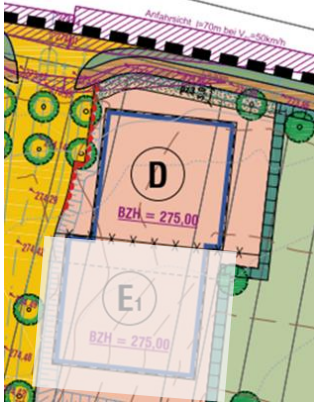
Die PKW-Stellplätze sind in Tiefgaragen (Garagengeschoss oder Teilgaragengeschoss) herzustellen. Maximal 15 % dürfen als offener Stellplatz hergestellt werden.

Laut verbindlicher Vorgabe der Gestaltungsfibel sind bei Kaufgegenstand 4 darüber hinaus je 20 Wohnungen ein weiterer oberirdischer PKW-Stellplatz für Dienstleister (Breite 2,85 m) und ein weiterer oberirdischer PKW-Stellplatz für Besucher (Breite 2,60 m) herzustellen. Bruchzahlen sind kaufmännisch zu runden.

Für Kaufgegenstand 2 wird es aufgrund der 100 %igen Sozialbauverpflichtung eine Befreiung von der o. g. Stellplatzquote geben. Unabhängig von der Wohnfläche wird gelten, dass pro Wohnung 1,0 Stellplatz herzustellen ist. Das ist bereits in der Planung im Rahmen des IAV zu berücksichtigen.

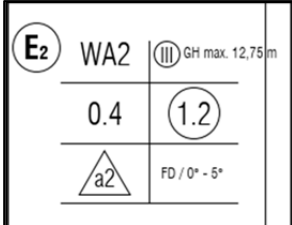
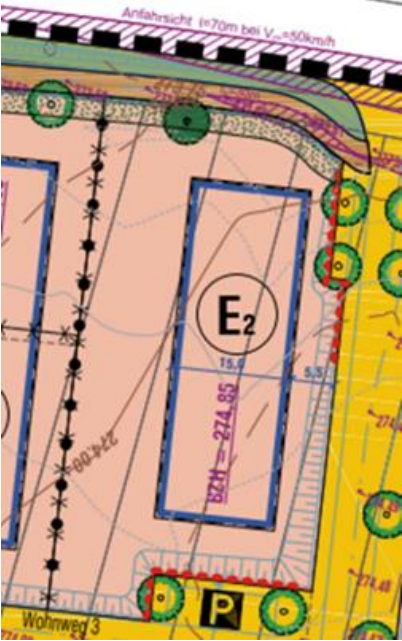
29.2. Kaufgegenstand 2

Kaufgegenstand 2	
	
Allgemein	Ein Grundstück Bebauung mit einem Mehrfamilienhaus mit ca. 17 - 18 Wohnungen à 75 m ² Wohnfläche
Flurstück	6118
Gesamtfläche	1.259 m ²
Art der baulichen Nutzung	WA2 – Allgemeines Wohngebiet
Zahl der Vollgeschosse bzw. Höhe der baulichen Anlage:	4 Vollgeschosse + 1 Staffelgeschoss GH max. 15,75 m
Grundflächenzahl GRZ	0,4 (jedoch größeres Baufenster vorhanden)
Baufenster	Ca. 25 m x 25 m; ca. 625 m ²
Geschossflächenzahl GFZ	zwingend 1,2
Bauweise	Abweichende Bauweise 1: im Sinne der offenen Bauweise, jedoch mit einer Längenbeschränkung von max. 32 m; zulässig sind nur Einzelhäuser
Dachform und Dachneigung	Flachdach, Neigung 0° - 5° Flachdach ist zu begrünen
Überschlägige, unverbindliche Flächenberechnung	1 MFH mit 4 Vollgeschossen + 1 Staffelgeschoss; <ul style="list-style-type: none"> • Grundfläche ca. 378 m² • BGF ca. 1.775 m²

	<ul style="list-style-type: none"> • Wohnfläche ca. 1.331 m², • ca. 17 - 18 Wohnungen à 75 m² Wohnfläche
Sozialbauverpflichtung	100 % der Wohnfläche (alle Wohnungen) Verpflichtung zur Herstellung von Sozial-Mietwohnungen gem. Kapitel 36.1
Mindestkaufpreis	Mindestkaufpreis von 650 € / m ² bzw. 818.350 € Höhere Gebote als der Mindestkaufpreis sind möglich und werden im Rahmen des Auswahlverfahrens positiv bewertet
Nutzungsschablone	
Auszug aus dem B-Plan	
Besondere Planungsvorgaben PKW-Stellplätze	Abweichend von den Vorgaben des Bebauungsplans ist pro Wohnung 1,0 Stellplatz herzustellen (Befreiung)

29.3. Kaufgegenstand 3


Kaufgegenstand 3	
Allgemein	Ein Grundstück Bebauung mit einem Mehrfamilienhaus mit ca. 23 - 24 Wohnungen à 75 m ² Wohnfläche
Flurstück	6122
Gesamtfläche	1.911 m ²
Art der baulichen Nutzung	WA2 – Allgemeines Wohngebiet
Zahl der Vollgeschosse bzw. Höhe der baulichen Anlage	3 Vollgeschosse + 1 Staffelgeschoss GH max. 12,75 m
Grundflächenzahl GRZ	0,4 (jedoch kleineres Baufenster vorhanden)
Baufenster	ca. 15 m x 42 m; ca. 630 m ²
Geschossflächenzahl GFZ	zwingend 1,2
Bauweise	Abweichende Bauweise 2: im Sinne der offenen Bauweise, jedoch mit einer Längenbeschränkung von max. 42 m; zulässig sind nur Einzelhäuser
Dachform und Dachneigung	Flachdach, Neigung 0° - 5° Flachdach ist zu begrünen
Überschlägige, unverbindliche Flächenberechnung	1 MFH mit 3 Vollgeschossen + 1 Staffelgeschoss; <ul style="list-style-type: none"> • Grundfläche ca. 630 m² • BGF ca. 2.330 m² • Wohnfläche ca. 1.747 m²

	<ul style="list-style-type: none"> ca. 23 - 24 Wohnungen à 75 m² Wohnfläche
Sozialbauverpflichtung	<p>Keine Sozialbauverpflichtung</p> <p>Freiwillige Angebote zur Herstellung von Sozial-Mietwohnungen sind möglich und werden im Rahmen des Auswahlverfahrens positiv bewertet (siehe Kapitel 36.2)</p>
Mindestkaufpreis	<p>Mindestkaufpreis von 650 € / m² bzw. 1.242.150 €</p> <p>Höhere Gebote als der Mindestkaufpreis sind möglich und werden im Rahmen des Auswahlverfahrens positiv bewertet</p>
Nutzungsschablone	
Auszug aus dem B-Plan	

29.4. Kaufgegenstand 4

Kaufgegenstand 4	
Allgemein	Zwei Grundstücke Bebauung mit 4 Mehrfamilienhäusern mit ca. 51 - 53 Wohnungen à 75 m ² Wohnfläche
Flurstücke	6144 (1.985 m ² / B) 6143 (2.009 m ² / C)
Gesamtfläche	3.994 m ²
Art der baulichen Nutzung	WA1 – Allgemeines Wohngebiet
Zahl der Vollgeschosse bzw. Höhe der baulichen Anlage	3 Vollgeschosse + 1 Staffelgeschoss bzw. 2 - 3 Vollgeschosse + 1 Staffelgeschoss / ohne Staffelgeschoss GH max. 12,75 m bzw. GH max. 9,75 m
Grundflächenzahl GRZ	0,4 (jedoch kleinere Baufenster vorhanden)
Baufenster West	ca. 32 m / 49 m / 25 m / 15 m; ca. 1.140 m ²
Baufenster Ost	ca. 22 m / 49 m / 29,5 m / 15 m; ca. 1.058 m ²
Geschossflächenzahl GFZ	zwingend 1,2 (B) zwingend 1,0 (C)
Bauweise	Abweichende Bauweise 1: im Sinne der offenen Bauweise, jedoch mit einer Längenbeschränkung von max. 32 m; zulässig sind nur Einzelhäuser

Dachform und Dachneigung	Flachdach, Neigung 0° - 5°, Flachdach ist zu begrünen
Überschlägige, unverbindliche Flächenberechnung	<p>Flst. 6144 (Nutzungsschablone B / Nord):</p> <p>2 MFH mit 3 Vollgeschossen + 1 Staffelgeschoss;</p> <ul style="list-style-type: none"> • Grundfläche ca. 794 m²: • BGF ca. 2.937 m² • Wohnfläche ca. 2.202 m² • ca. 29 - 30 Wohnungen à 75 m² Wohnfläche <p>Flst. 6143 (Nutzungsschablone C / Süd):</p> <p>1 MFH mit 3 Vollgeschossen ohne Staffelgeschoss;</p> <p>1 MFH mit 2 Vollgeschossen + 1 Staffelgeschoss</p> <ul style="list-style-type: none"> • Grundfläche ca. 800 m²: • BGF ca. 2.280 m² • Wohnfläche ca. 1.710 m² • ca. 22 - 23 Wohnungen à 75 m² Wohnfläche
Überschlägige, unverbindliche Flächenberechnung / Zusammenfassung	<p>Flst. 6144 + 6143:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Grundfläche ca. 1.594 m² • BGF ca. 5.217 m² • Wohnfläche ca. 3.912 m² • Ca. 51 - 53 Wohnungen
Sozialbauverpflichtung	<p>Keine Sozialbauverpflichtung</p> <p>Freiwillige Angebote zur Herstellung von Sozial-Mietwohnungen sind möglich und werden im Rahmen des Auswahlverfahrens positiv bewertet (siehe Kapitel 36.2)</p>
Mindestkaufpreis	<p>Mindestkaufpreis von 650 € / m² bzw. 2.596.100 €</p> <p>Höhere Gebote als der Mindestkaufpreis sind möglich und werden im Rahmen des Auswahlverfahrens positiv bewertet</p>

<p>Nutzungsschablone</p> <p>Flst. 6144 / B + 6143 / C</p>																			
<table border="1"> <tr> <td style="text-align: center;">Ⓑ</td> <td style="text-align: center;">WA1</td> <td style="text-align: center;">Ⓜ GH max. 12,75 m</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">0.4</td> <td style="text-align: center;">(1.2)</td> <td></td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">△ a1</td> <td colspan="2" style="text-align: center;">FD / 0° - 5°</td> </tr> </table>	Ⓑ	WA1	Ⓜ GH max. 12,75 m	0.4	(1.2)		△ a1	FD / 0° - 5°		<table border="1"> <tr> <td style="text-align: center;">Ⓒ</td> <td style="text-align: center;">WA1</td> <td style="text-align: center;">Ⓜ-Ⓜ GH max. 9,75 m</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">0.4</td> <td style="text-align: center;">(1.0)</td> <td></td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">△ a1</td> <td colspan="2" style="text-align: center;">FD / 0° - 5°</td> </tr> </table>	Ⓒ	WA1	Ⓜ-Ⓜ GH max. 9,75 m	0.4	(1.0)		△ a1	FD / 0° - 5°	
Ⓑ	WA1	Ⓜ GH max. 12,75 m																	
0.4	(1.2)																		
△ a1	FD / 0° - 5°																		
Ⓒ	WA1	Ⓜ-Ⓜ GH max. 9,75 m																	
0.4	(1.0)																		
△ a1	FD / 0° - 5°																		
<p>Auszug aus dem B-Plan</p> <p>Flst. 6144 / B + Flst. 6143 / C</p>																			
																			
<p>Besondere Planungsvorgaben PKW-Stellplätze</p>	<ul style="list-style-type: none"> • je 20 Wohnungen ein oberirdischer Dienstleister- Stellplatz (Breite 2,85 m) • je 20 Wohnungen ein oberirdischer Besucher-Parkplatz (Breite 2,60 m) 																		
<p>Besondere Planungsvorgaben Außenanlagen</p>	<p>Wege-Verbindung durch Wohnhof (Kennzeichnung GR 2) ist mit Gehrecht zugunsten der Öffentlichkeit zu belasten</p>																		

30. Kaufvertragsbedingungen

30.1. Allgemeine Kaufvertragsbedingungen

Die Grundstücksverkäufe erfolgen nach der Vergabeentscheidung des Gemeinderates auf Grundlage der Empfehlungen durch das Bewertungsgremium an den Projektentwickler / Bauträger der ausgewählten Bietergemeinschaften. Die Kaufvertragsverhandlungen sind nicht Gegenstand dieses Verfahrens.

30.2. Grundstückskaufpreise

Für die Kaufgegenstände 2, 3 und 4 gelten die nachfolgenden Mindestkaufpreise:

- Kaufgegenstand 2: mind. 650 € / m² bzw. mind. 818.350 €
- Kaufgegenstand 3: mind. 650 € / m² bzw. mind. 1.242.150 €
- Kaufgegenstand 4: mind. 650 € / m² bzw. mind. 2.596.100 €

Sofern ein Investor einen höheres Kaufpreisgebot abgibt, wird dies im Vergabeverfahren berücksichtigt und positiv bewertet; es bildet die Grundlage für die Beurkundung.

30.3. Bindung an das Angebots-Konzept

Die im Anschluss an das Auswahlverfahren (Phase 2) auf Grundlage von Aussagen des Bewertungsgremiums gegebenenfalls noch zu überarbeitenden Angebotsunterlagen werden zur Sicherung des jeweiligen städtebaulich-freiräumlichen Konzeptes, des architektonisch-funktionalen-Konzeptes, des Nutzungskonzeptes sowie des Nachhaltigkeitskonzeptes Bestandteil des Grundstückskaufvertrags. Die KE wird im Grundstückskaufvertrag Rücktrittsrechte für den Fall vorsehen, dass das abgestimmte Gesamtkonzept nach der Grundstücksüberlassung nicht zur Ausführung kommt.

30.4. Bindung des Architekten

Der Erwerber verpflichtet sich, den Architekten und ggf. Landschaftsarchitekten, welche/n er im Rahmen dieses Verfahrens eingebunden hat, bis mindestens einschließlich der Ausführungsplanung (HOAI Leistungsphase 5) zu binden. Ziel der Ausloberin ist es, dadurch die Qualität des abgestimmten Gesamtkonzeptes bis zur baulichen Umsetzung sicherzustellen.

30.5. Bauverpflichtung

In den Kaufvertrag wird eine Bauverpflichtung des Erwerbers aufgenommen. Der vollständige und genehmigungsfähige Bauantrag ist innerhalb von 12 Monaten (= 1 Jahr) nach Kaufvertragsabschluss einzureichen.

Nach erteilter Baugenehmigung bzw. im Kennnisgabeverfahren ab Zulässigkeit des Baubeginns nach § 59 Abs. 4 LBO ist das Bauvorhaben innerhalb von 36 Monaten (= 3 Jahren) bezugsfertig zu errichten.

Die KE behält sich ein dinglich gesichertes Rücktrittsrecht für den Fall vor, dass die Bauverpflichtung mit den vorgenannten Terminen nicht eingehalten wird.

30.6. Übernahme von Kosten

Der Erwerber hat alle Kosten im Zusammenhang mit dem Kaufvertragsabschluss (z. B. Notar- und Grundbuchkosten) inklusive der anfallenden Grunderwerbsteuer vollständig zu tragen.

30.7. Keine Haftungsübernahme

Weder die KE noch die Gemeinde übernehmen eine Haftung für Sachmängel, insbesondere nicht für die Gründung, für schädliche Bodenveränderungen bzw. Schadstoffe sowie für Altlasten.

30.8. Fördermittel nach LWoFG bei Kaufgegenstand 2

Für den Kaufgegenstand 2 mit der 100 %igen Sozialbauverpflichtung gilt, dass die Gültigkeit des Kaufvertrags mit einer auflösenden bzw. aufschiebenden Bedingung bzgl. der Zusage von Fördermitteln nach dem Landeswohnraumförderungsgesetz Baden-Württemberg (LWoFG BW) verbunden wird. Voraussetzung ist, dass der Investor innerhalb einer vereinbarten Frist den Antrag auf Fördermittel nach dem LWoFG bzw. einen Vorratsantrag einreicht.

Im Zweifel bzw. bei widersprüchlichen Aussagen haben die Vorgaben des LWoFG Vorrang vor den Kaufvertragsregelungen, um die Bewilligung von Fördermitteln nicht zu gefährden.

30.9. Vertragsabschluss und Kaufpreisfälligkeit

Ziel ist es, den jeweiligen Grundstückskaufvertrag für alle Kaufgegenstände innerhalb von 6 Monaten nach dem Vergabebeschluss im Gemeinderat abzuschließen, somit bis spätestens Ende Juni 2025. Eine Bestätigung des Zahlungsziels und eine Finanzierungsbestätigung einer Bank bzw. ein Guthabennachweis in Höhe des Grundstückskaufpreises ist mindestens 4 Wochen vor Abschluss des notariellen Kaufvertrags der KE vorzulegen. Der Kaufpreis für die Kaufgegenstände 2 bzw. 3 ist innerhalb von 4 Wochen nach notarieller Beurkundung bzw. nach Mitteilung über das Vorliegen der Fälligkeitsvoraussetzungen zur Zahlung fällig. Da die Erschließung im Bauabschnitt B derzeit noch nicht hergestellt ist, gilt für den Kaufgegenstand 4 folgende abweichende Regelung. 4 Wochen nach notarieller Beurkundung bzw. nach Mitteilung über das Vorliegen der Fälligkeitsvoraussetzungen sind 20 % des Kaufpreises zur Zahlung fällig. Die Restzahlung in Höhe von 80 % des Kaufpreises ist innerhalb einer Frist von 4 Wochen nach schriftlicher Mitteilung über die Herstellung der Erschließung fällig.

30.10. Erschließungskosten

Die Grundstücke werden voll erschlossen verkauft.

Die Grundstücke sind gemäß KAG (über die öffentlichen Straßenräume) erschlossen. Alle notwendigen Ver- und Entsorgungsanlagen (Frischwasser, Abwasser, Strom, Medienversorgung, Nahwärme) sind vorhanden.

Es besteht Anschlusszwang an das Nahwärmenetz in Kapellenbach Ost, ein entsprechender Vermerk wird in den Kaufvertrag aufgenommen. Als Baukostenzuschuss ist ein Betrag von 13,50 €/m² zzgl. USt. für die amtlich ermittelte Grundstücksfläche zum Zeitpunkt der Kaufpreisfälligkeit direkt an das Wärmeversorgungsunternehmen naturenergie Hochrhein AG (als Rechtsnachfolgerin der Energiedienst AG) zu bezahlen. Eine entsprechende Verpflichtung wird in den Kaufvertrag aufgenommen.

Der Trinkwasserhausanschluss ist noch vom Eigentümer separat direkt mit dem Wasserversorger zu vergüten (Verlegung erst mit Antragsstellung).

C. Aufgabenstellung

31. Allgemeine Planungsvorgaben – Erwartungen der Gemeinde

Die Flächen des Baugebiets Kapellenbach Ost liegen an verkehrsgünstiger, repräsentativer sowie städtebaulich wichtiger Stelle und sind prägend für den östlichen Ortseingang der Gemeinde. Das 2-phasige Investoren- und Architektenauswahlverfahren soll durch die Entwicklung der Flächen entscheidend zur weiteren Erhöhung der Attraktivität und der Verbesserung der Wohnraumsituation der Gemeinde beitragen.

Die Gemeinde beabsichtigt die Entwicklung eines attraktiven, zeitgemäßen, nachhaltigen Baugebiets. Im Zuge der Entwicklung sollen attraktive und hochwertige Wohnangebote geschaffen werden, die unterschiedliche Wohn- und Lebensformen fördern. Es soll ein durchmischtes Quartier für unterschiedliche Bevölkerungsgruppen entstehen. Junge Paare, Alleinstehende, Familien und/oder sogenannte Best Ager bzw. ältere Bewohner/Senioren mit zielgruppenorientierten Ansprüchen an ihr Wohnumfeld (kindgerecht, naturnah, zentral, barrierefrei etc.) sollen hier ein Zuhause finden. Dazu gehört auch das künftige Angebot von bezahlbarem Wohnraum in Form von Sozial-Mietwohnungen. Zur Abrundung sind im Baugebiet Kapellenbach Ost auch nichtstörende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig und willkommen.

Der grundsätzliche Gestaltungsansatz der Freiflächen soll mit einem städtisch-ökologisch wirksamen Gesamtkonzept zusammengehen und in seinem Charakter zur Identität der Gemeinde beitragen.

Nachfolgend wird dargestellt, auf welche Aspekte der Beurteilungskriterien, die in Kapitel 10.3 genannt sind, die Ausloberin besonderen Wert legt und wie sie diese im Rahmen der Auswahlentscheidung berücksichtigen will.

32. Städtebaulich-architektonische Qualität der Gebäude inkl. Gesamtidee

Die Gemeinde strebt für die Neubauten eine zeitgemäße und ansprechende städtebauliche und architektonische Gestaltung hinsichtlich ihrer Formensprache, der Gliederung und Materialität und einer ansprechenden Gestaltung der Gebäudehülle inkl. Fassaden und Dachflächen an.

Die Gebäude sind so zu konzipieren, dass die Privatsphäre der jeweiligen Nutzergruppen gewährleistet und gleichzeitig eine Offenheit für ein Miteinander ermöglicht wird. Zudem wünscht sie sich ein hohes Maß an Funktionalität der Wohngebäude und einzelner Wohnungen.

Bei der Bestimmung der baulichen Nutzung dürfen die Obergrenzen bezüglich Geschossanzahl, Gebäudehöhe und Wohneinheiten gemäß Bebauungsplan

Kapellenbach Ost vom 15.12.2020 nicht überschritten werden. Eine wesentliche Abweichung der Grundzüge kann zum Ausschluss vom Verfahren führen.

Über die Vorschriften des Bebauungsplanes (siehe Anlage 1) hinaus sind die verbindlichen Vorgaben der Gestaltungsfibel (siehe Anlage 2 bzw. Kapitel 28.4) zu beachten und einzuhalten. Die Umsetzung der darin genannten Empfehlungen wird im Rahmen des Vergabeverfahrens berücksichtigt und positiv bewertet.

Sowohl der äußere Zugang zu den Gebäuden als auch deren innere Erschließung ist bei den Neubauten barrierefrei zu errichten. Die laut LBO geforderte Anzahl barrierefreier Wohnungen ist einzuhalten. Barrierefreie Wohnungen, die über die gemäß LBO oder des Bebauungsplans geforderte Anzahl hinausgehen, sind gewünscht und werden beim Nutzungskonzept positiv gewertet.

33. Private Freiräume und Freiflächenqualität

Die Freibereiche dienen als Bindeglied zwischen den Gebäuden und dem halböffentlichen bzw. öffentlichen Raum; sie stellen daher ein freiraumplanerisches Gesamtgerüst dar. Die Gestaltung der privaten, der gemeinschaftlich genutzten halböffentlichen Flächen als auch der öffentlichen Räume sollen räumlich, gestalterisch und ökologisch zusammenwirken. Sie fördern den sozialen Zusammenhalt, puffern Klimaextreme ab und stärken die urbane Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes. Demzufolge wird ein Freiraumkonzept erwartet, das gestalterisch ansprechend und ökologisch wirksam ist.

Die privaten Außenbereiche sollen entsprechend der Gestaltung der Gebäude eine zeitgemäße und qualitätsvolle landschaftsarchitektonische Gestaltung erhalten und attraktive Eingangsbereiche bieten. Der Versiegelungsgrad soll so gering wie möglich gehalten werden. Zur Gestaltung der privaten Grün- und Freiflächen werden ansprechende Konzepte mit raumwirksamen Bepflanzungen erwartet.

Darüber hinaus soll der Umgang mit Regenwasser bzw. Versickerungsflächen dargestellt werden sowie die beabsichtigte Begrünung der Dach- bzw. Fassadenflächen, soweit nicht ohnehin eine Verpflichtung gem. Bebauungsplan (siehe Anlage 1) und/oder Gestaltungsfibel (siehe Anlage 2 bzw. Kapitel 28.4) besteht.

Über diese Aspekte hinaus wird ein gestalterischer Beitrag für eine hohe Aufenthaltsqualität der privaten und halböffentlichen Flächen erwartet.

34. Nutzer- und Zielgruppen

Die Gemeinde wünscht, dass das Wohngebiet Kapellenbach Ost ein durchmischtes Quartier wird, das den Ansprüchen der unterschiedlichsten Personen und Personengruppen gerecht wird und sich diese darin wohl fühlen.

Konkrete Anforderungen an Nutzer- und Zielgruppen stellt die Gemeinde, abgesehen von der Errichtung und Vermietung von Sozial-Mietwohnungen, nicht.

Dennoch wird im Rahmen des Auswahlverfahrens positiv bewertet, wenn sich das Gesamtkonzept des Investors, insbesondere durch das Nutzungs- und Vermarktungskonzept, an ein breites Publikum richtet.

Exemplarisch werden einige Wohnformen genannt:

- Wohnungen für Singles, Paare, junge Familien, große Familien, Senioren
- Wohnungen für Personen mit Handicap
- Wohnungen für Personen / Haushalte mit geringerem Einkommen und Vermögen
- Wohnungen mit besonderen Wohnformen, z. B. allgemeine Wohngemeinschaften, Senioren-Wohngemeinschaften, flexible Homeoffice-Nutzungen.

35. Nutzungskonzept inkl. Wohnungsgrößen-Mix

Im Baugebiet Kapellenbach Ost soll durch das Angebot verschiedener Wohnungstypologien und Wohnformen eine Durchmischung von unterschiedlichen Gesellschaftsschichten, Generationen und Haushaltsgrößen entstehen. Es sollen verschiedene Wohnungsgrößen und -typen für unterschiedliche Zielgruppen geschaffen werden. Die Ergänzung des Wohnens durch nichtstörende Handwerksbetriebe und andere besondere Anlagen ist zulässig und sehr willkommen.

Exemplarisch werden einige Nutzungs- und Wohnformen genannt:

- Wohnungen für Singles, Paare, junge Familien, große Familien, Senioren
- Wohnungen für Personen mit Handicap
- Wohnungen für Personen / Haushalte mit geringerem Einkommen und Vermögen
- Wohnungen für (Senioren-) Wohngemeinschaften
- Wohnungen für flexible Nutzbarkeit, z. B. Homeoffice

Eine konkrete Vorgabe für das Wohnungsgemenge (Anzahl der 1-, 2-, 3-, 4- oder 5-Zimmer-Wohnungen) macht die Ausloberin nicht, bewertet jedoch ein nennenswertes Angebot an 1- und/oder 5-Zimmer-Wohnungen positiv.

36. Grundriss- und Wohnqualität

Die Wohnungen sollen über moderne und effiziente Grundrisse, die den heutigen flexiblen Nutzungsansprüchen entsprechen, verfügen. Durch den gleichzeitigen Einsatz von qualitativ ansprechenden Materialien soll eine möglichst hohe Wohnqualität erzielt werden. Die Anpassung der Grundrissgestaltung an die klimatischen Veränderungen sowie die Ansprüche aus Themen wie Homeoffice sollen Berücksichtigung in der Planung finden. Die vorgelegten Arbeiten werden anhand von Kriterien wie beispielsweise Ausrichtung, Lichteinfall, Helligkeit, Ausblicke, Konnektivität, Möblierbarkeit, Privatsphäre beurteilt.

Bei Sozial-Mietwohnungen müssen in Abhängigkeit von der Zimmeranzahl die gemäß Landeswohnraumförderungsgesetz zulässigen Bandbreiten der Wohnfläche eingehalten werden.

37. Sozial-Mietwohnungen nach LWoFG

Ein großes Anliegen ist es der Gemeinde, dass bezahlbarer Wohnraum in Form von Sozial-Mietwohnungen geschaffen und durch Investoren bereitgestellt wird. Diese Sozial-Mietwohnungen müssen den Anforderungen des Landeswohnraumförderungsgesetzes Baden-Württemberg entsprechen, eine Teilnahme am Programm selbst ist nicht erforderlich. Für den Kaufgegenstand 2 gilt eine Sozialbauverpflichtung, für die Kaufgegenstände 3 und 4 können Investoren ein freiwilliges Angebot zur Errichtung von Sozial-Mietwohnungen machen.

37.1. Kaufgegenstand 2 mit Sozialbauverpflichtung

Für den Kaufgegenstand 2 gilt für die gesamte geplante Wohnfläche eine Sozialbauverpflichtung, derzufolge Sozial-Mietwohnungen, die den Fördervoraussetzungen des Landeswohnraumförderungsgesetz Baden-Württemberg (LWoFG) entsprechen, zu errichten sind. Die Teilnahme am Landeswohnraumförderungsprogramm ist möglich jedoch nicht Voraussetzung.

Eine Vorgabe zum Wohnungsgemeinde der Sozial-Mietwohnungen, also wie viele Wohnungen einer bestimmten Größe zu planen und zu errichten sind, ist damit nicht verbunden. Verpflichtend sind jedoch folgende Bedingungen:

- a) Anteil der Sozial-Mietwohnungen an der Gesamtwohnfläche 100 %.
- b) Vermietung der Sozial-Mietwohnungen nur an Personen bzw. Personengruppen, die einen aktuellen, in Baden-Württemberg ausgestellten, Wohnberechtigungsschein mit ausreichender Wohnungsgrößenbemessung vorlegen können. Der Vermieter muss bei jeder Neuvermietung den Wohnberechtigungsschein an die Gemeinde schicken.
- c) Dauer der Mietbindung, nach Wahl des Investors, 30 Jahre oder 40 Jahre ab Bezugsfertigkeit der Sozial-Mietwohnungen.
- d) Absenkung der Kaltmiete gegenüber der ortsüblichen Vergleichsmiete (OVM), nach Wahl des Investors, zwischen 20 % und 40 %. Die OVM zum Mietbeginn wird durch die Gemeinde Grenzach-Wyhlen bestätigt. Aktuell (Stand 02.2024) beträgt die OVM in Grenzach-Wyhlen, Kapellenbach Ost 14,00 €/m² netto.
- e) Die Wohnungen können im Eigenbestand des Investors bleiben oder als Eigentumswohnung veräußert werden. Ein Eigenbezug durch den Eigentümer ist während der Bindungsdauer von 30 Jahren bzw. 40 Jahren nicht möglich.
- f) Die Gemeinde erhält kein Belegungsrecht an den Sozial-Mietwohnungen.

37.2. Kaufgegenstand 3 und 4 ohne Sozialbauverpflichtung

Für die beiden Kaufgegenstände 3 und 4 gibt es keine Sozialbauverpflichtung. Freiwillige Angebote der Investoren zur Schaffung von Sozial-Mietwohnungen, die den Fördervoraussetzungen des Landeswohnraumförderungsgesetz Baden-Württemberg (LWoFG) entsprechen, sind willkommen und werden im Vergabeverfahren bewertet und positiv berücksichtigt. Die Teilnahme am Landeswohnraumförderungsprogramm ist möglich jedoch nicht Voraussetzung.

Dabei ist der Investor in seiner Entscheidung bzgl. der konkreten Ausgestaltung der einzelnen Kriterien frei, sofern sie den nachfolgend genannten Alternativen oder Bandbreiten entsprechen.

- a) Anteil der Sozial-Mietwohnungen an der Gesamtwohnfläche zwischen 0 % und 100 %.
- b) Vermietung der Sozial-Wohnungen nur an Personen bzw. Personengruppen, die einen aktuellen, in Baden-Württemberg ausgestellten, Wohnberechtigungsschein mit ausreichender Wohnungsgrößenbemessung vorlegen können. Der Vermieter muss bei jeder Neuvermietung den Wohnberechtigungsschein an die Gemeinde schicken.
- c) Dauer der Mietbindung 10, 15, 25, 30 oder 40 Jahre ab Bezugsfertigkeit der Sozial-Mietwohnungen.
- d) Absenkung der Kaltmiete gegenüber der ortsüblichen Vergleichsmiete (OVM) zwischen 20 % und 40 %. Die OVM zum Mietbeginn wird durch die Gemeinde Grenzach-Wyhlen bestätigt. Aktuell (Stand 02.2024) beträgt die OVM in Grenzach-Wyhlen, Kapellenbach Ost 14,00 €/m² netto.
- e) Die Wohnungen können im Eigenbestand des Investors bleiben oder als Eigentumswohnung veräußert werden. Ein Eigenbezug durch den Eigentümer ist während der gewählten Bindungsdauer nicht möglich.
- f) Die Gemeinde erhält kein Belegungsrecht an den Sozial-Mietwohnungen.

37.3. Regelungen für das Vergabeverfahren

Im Auswahlverfahren hat der Investor als Bestandteil seines Angebotes darzustellen, ob er Sozial-Mietwohnungen, die den Fördervoraussetzungen des Landeswohnraumförderungsgesetz Baden-Württemberg (LWoFG) entsprechen, plant und errichten möchte bzw. wie die einzelnen o. g. Kriterien a), c) und d) ausgestaltet sein sollen.

Bei der Berücksichtigung und Bewertung im Rahmen des Auswahlverfahrens gilt folgende Regelung:

- 1. Prio; Kriterium a) Wohnfläche; je höher desto besser
- 2. Prio: Kriterium c) Bindungsdauer; je länger desto besser
- 3. Prio: Kriterium d) Mietabsenkung; je höher desto besser

Die Sicherung der Einhaltung der angebotenen und durch das Bewertungsgremium bestätigte Kriterien a), c) und d) sowie der o. g. Kriterien b), e) und f) erfolgt

über Grundbucheinträge (Dienstbarkeiten). Für den Fall von Verstößen werden Sanktionen festgesetzt.

38. Barrierefreie Wohnungen

Die laut LBO geforderte Anzahl barrierefreier Wohnungen ist einzuhalten. Darüber hinaus wird im Rahmen des Auswahlverfahrens positiv bewertet, wenn der Investor zusätzliche barrierefreie oder gar rollstuhlgerechte Wohnungen herstellt.

39. Ressourcenschonende, nachhaltige Bauweise

Um ressourcenschonende und wohngesunde Immobilien zu gewährleisten, strebt die Gemeinde eine möglichst nachhaltige Wohnbauentwicklung an. Die Ausloberin erwartet ein innovatives ökologisch und ökonomisch ausgewogenes Nachhaltigkeitskonzept, in dem die Vereinbarkeit von intelligenter Energienutzung, nachhaltiger Bauweise und hoher Wohnqualität überzeugend dargelegt wird und freut sich auf entsprechende Planungsbeiträge.

Dazu sollen die Gebäude in einer ökobilanzoptimierten und ressourcenschonenden Baukonstruktion, sowie mit umweltverträglichen und schadstoffarmen Materialien errichtet werden. Weiterhin positiv wird die Begrünung der Dach- bzw. Fassadenflächen bewertet, sofern nicht ohnehin schon eine Verpflichtung gem. Bebauungsplan und/oder Gestaltungsfibel besteht.

40. Nachhaltiges Gebäudeenergiekonzept

Auf Basis des verbindlichen Anschlusses an das Nahwärmenetz wird seitens der Ausloberin besonderer Wert auf ein effizientes und nachhaltiges Gebäudeenergiekonzept als Beitrag zu einem zeitgemäß hohen Klimaschutz gelegt. Dazu werden Aussagen zum Gebäudeenergiestandard, zur Haustechnik mit Heizung und Lüftung sowie zur gestalterischen Integration von Photovoltaik-Flächen entsprechend der Solardachpflicht erwartet.

Dabei müssen mindestens die Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes eingehalten werden, was weitgehend dem ehemaligen Standard KfW Effizienzhaus 55 entspricht. Wünschenswert ist ein darüberhinausgehender höherer Gebäudeenergiestandard - entsprechend der aktuellen Förderlandschaft der KfW. Bei der Schaffung von sozialen Mietwohnraum gem. LWoFG (Landeswohnraumförderungsgesetz Baden-Württemberg) muss der Neubaustandard Plus, vergleichbar dem ehemaligen Standard KfW Effizienzhaus 55, eingehalten und nachgewiesen werden.

Wichtig für die Gemeinde ist dabei neben der ökologischen Nachhaltigkeit auch die Wirtschaftlichkeit in der Lebenszyklusbetrachtung. Dies betrifft die Erstellung der Wohngebäude mit möglichst niedrigen Baukosten, vor allem aber auch eine langfristig wirkende Minimierung der Betriebskosten. Positiv bewertet werden

plausible konzeptionelle Aussagen, die zur Reduzierung der Betriebskosten beitragen.

Beiträge zum Klimaschutz, die über die gesetzlichen Vorgaben hinausgehen, zur Langfristökonomie und zum Nutzerkomfort werden begrüßt und im Rahmen des Auswahlverfahrens berücksichtigt und positiv bewertet.

41. Grünanteil mit multifunktionalen Anforderungen, Wassermanagement, Biodiversität

Zur Gestaltung der privaten Frei- und Grünflächen werden funktionsübergreifende Aspekte erwartet, wie Wassermanagement, raumwirksame klimaangepasste Bepflanzungen, sowie Grünstrukturen, die zur Biodiversität auf kleinem Raum beitragen.

42. Innovatives Mobilitätskonzept

Die Gemeinde erwartet ein Mobilitätskonzept, das über die Anforderungen des B-Planes zur Errichtung von PKW- und Fahrrad-Stellplätzen hinaus geht und auch den umwelt- und klimapolitischen Zielsetzungen und dem sich ändernden persönlichen Verhalten in Punkto Mobilität gerecht wird.

43. Vertriebs- und Vermarktungskonzept

Im Vertriebs- und Vermarktungskonzept ist durch den Investor aufzuzeigen, wie die genannten Ziel- und Nutzergruppen angemessen berücksichtigt werden sollen.

Dazu gehören u. a. die nachfolgend genannten Aspekte:

- Anteil der Wohnungen im Verkauf bzw. Eigenbestand, dies soll auch für die Sozial-Mietwohnungen dargestellt werden
- Verkauf der Wohnungen an Eigennutzer oder Kapitalanleger
- Verkauf der Wohnungen im Teileigentum an Privatpersonen oder en-bloc an institutionelle Investoren
- Beabsichtigter Verkaufsstart bzw. Vermarktungsdauer
- Kalkulierter Mindestkaufpreis oder Preisrange der Wohnungen in €/m² bei Verkauf der Wohnungen
- Kalkulierte Mindestmiete oder Preisrange der Wohnungen in €/m² bei Vermietung der Wohnungen

44. Realisierungszeitraum

Die Investoren sollen darstellen, wie sie die Realisierung der Bauvorhaben hinsichtlich des Baubeginns, des Umsetzungszeitraums und möglicher Bauabschnitte planen. Die Gemeinde würde es begrüßen, wenn der Baubeginn

frühzeitig nach Grundstückserwerb erfolgt und sich die Bauzeit über einen kurzen Zeitraum erstreckt, so dass der geplante und benötigte neue Wohnraum baldmöglichst zur Verfügung steht. Dazu gehört auch, dass die Errichtung der Neubauten möglichst in einem Bauabschnitt erfolgt.

45. Kaufpreisangebot

Der Investor hat mit seinem Angebot den geforderten Mindestkaufpreis für das Grundstück zu bestätigen.

Die geforderten Mindestkaufpreise betragen für den

- Kaufgegenstand 2 = 650 EUR / m² = mind. 818.350 €
- Kaufgegenstand 3 = 650 EUR / m² = mind. 1.242.150 €
- Kaufgegenstand 4 = 650 EUR / m² = mind. 2.596.100 €

Über den geforderten Mindestkaufpreis hinaus können die Investoren höhere Kaufpreisgebote abgeben. Diese werden im Rahmen des Auswahlverfahrens bewertet und positiv berücksichtigt.

Für das gesamte Angebot hat der Investor eine Bindungsfrist anzugeben. Diese muss bis mindestens Ende Juni 2025 gelten. Zeiträume darüber hinaus werden positiv bewertet.

Die Bewertung des Kaufpreisgebotes und der Bindungsfrist des Angebots erfolgt erst, nachdem das Bewertungsgremium für jeden Kaufgegenstand eine Rangfolge der Angebote unter Berücksichtigung der Beurteilungskriterien 1 - 4 gem. Kapitel 10.3 gemacht hat.

Siehe dazu auch die Ausführungen in Kapitel 11.4.

46. Angebotsbedingungen des Investors

Im Angebotsschreiben sollen die Investoren bestätigen, dass sie die in Kapitel 30 genannten Kaufvertragsbedingungen als verbindlich akzeptieren und umsetzen werden.

Sofern der Investor nicht bereit ist, diese Kaufvertragsregeln ganz oder teilweise zu erfüllen, so hat er die abweichenden Regelungen im Angebotsschreiben zu benennen. Gleiches gilt für Bedingungen und Voraussetzungen, die zusätzlich durch den Investor für das Kaufangebot gestellt werden.

Die Bewertung der abweichenden und ergänzten Kaufvertragsbedingungen erfolgt durch das Bewertungsgremium, sofern diese inhaltlich zu den Beurteilungskriterien gem. Kapitel 10.3 und/oder der Aufgabenstellung gem. Abschnitt C gehören. In anderen Fällen werden sie nach der Sitzung des Bewertungsgremiums durch die Ausloberin bewertet. Sofern die geänderten oder zusätzlichen Kaufvertragsbedingungen stark von den Anforderungen der Ausloberin abweichen, kann das Angebot trotz positiver Beurteilung nach den Kriterien 1 bis 4 bzw. bei Bestätigung des Mindestkaufpreises nach Kapitel 45 abgelehnt werden. Insofern ist ein

Deal-breaker oder KO-Kriterium für den Abschluss des Grundstückskaufvertrags möglich.

47. Gesetze, Verordnungen, Richtlinien

Bei der Umsetzung der Aufgabenstellung und Vorgaben sind alle einschlägigen Normen und Richtlinien, unter anderem die nachfolgend aufgeführten, in der jeweils geltenden Fassung zu beachten:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO)
- Vorgaben für Barrierefreies Bauen wie DIN 18024, DIN 18040, etc.
- Brandschutzverordnung
- Gebäudeenergiegesetz (GEG)
- Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG)
- Landeswohnraumförderungsgesetz Baden-Württemberg (LWoFG)
- Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Landesentwicklung und Wohnen zum Förderprogramm Wohnungsbau Baden-Württemberg 2022 (VwV Wohnungsbau BW 2022)

D. Anlagen

Bestandteil dieser Angebotsaufforderung sind folgende Unterlagen:

- Anlage 1: Bebauungsplan
- Anlage 2: Gestaltungsfibel
- Anlage 3: Umweltbericht
- Anlage 4: Geotechnischer Bericht
- Anlage 5: Bodenuntersuchung und Altlasten
- Anlage 6: Versickerungsgutachten, Hochwasser, Starkregen
- Anlage 7: Artenschutzgutachten
- Anlage 8: Verkehrsgutachten
- Anlage 9: Schallgutachten
- Anlage 10: Archäologie
- Anlage 11: Katasterplan
- Anlage 12: Kampfmittel
- Anlage 13: Nahwärme
- Anlage 14: Technische Erschließung und Verkehrsanlagen
- Anlage 15: Landeswohnraumförderungsgesetz
- Anlage 16: GwG-Fragebogen
- Anlage 17: Datenschutzinformation IAV

Folgende Unterlagen werden den Bewerbergemeinschaften in der Phase 2 zur Verfügung gestellt:

- Anlage 18: Bebauungsplan / Zeichnerischer Teil als DWG-Datei
- Anlage 19: Lageplan / Katasterplan als DWG-Datei
- Anlage 20: Höhenlinienplan als DWG-Datei
- Anlage 21: Erläuterungsplan Visualisierungen
- Anlage 22: Berechnungsformblatt
- Anlage 23: Formblatt Verfassererklärung