



Quartier „Waldenserstraße“
1-phasiges Investoren- und Architektenauswahlverfahren



Angebotsaufforderung

LB \equiv BW Immobilien
Kommunalentwicklung GmbH

GEMEINDE NORDHEIM

Quartier „Waldenserstraße“ 1-phasiges Investoren- und Architektenauswahlverfahren



Ausloberin

Gemeinde Nordheim
Bürgermeister
Herr Volker Schiek
Hauptstraße 26
74226 Nordheim
www.nordheim.de

Verfahrenssteuerung

LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH
Heilbronner Straße 28
70191 Stuttgart
www.kommunalentwicklung.de

LBBW Immobilien
Kommunalentwicklung GmbH

Mai 2023

Inhalt

A Verfahrensgegenstand	6
1. Vorbemerkung.....	6
2. Standortqualität	8
2.2 Verkehrsgeographisch günstige Lage.....	9
2.3 Soziale Infrastruktur, Kultur und Freizeit	10
2.4 Daten und Fakten	11
2.5 Historie	11
2.6 Städtebauliche Erneuerung	12
3. Kaufgegenstand	13
4. Baurecht.....	16
5. Vornutzung	17
6. Bodenzustand/Kampfmittel	19
7. Grundwasser/Entwässerung	19
8. Bau- und Kulturdenkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege	19
9. Dienstbarkeiten/Baulasten	20
10. Erschließung	20
11. Schallschutz.....	20
12. Kaufvertragsbedingungen	21
12.1 Allgemeine Kaufvertragsbedingungen	21
12.2 Bindung an das Konzept.....	21
12.3 Bindung des Architekten	21
12.4 Bauverpflichtung	21
12.5 Übernahme von Kosten	21
12.6 Festkaufpreis	22
12.7 Vertragsabschluss und Kaufpreisfälligkeit	22
12.8 Erschließungskosten.....	22
B Verfahrensbedingungen	24
13. Ausloberin	24
14. Betreuung.....	24
15. Verfahren	24
15.1 Zweck und Anlass.....	24
15.2 Gegenstand des Auswahlverfahrens	25
15.3 Vergabesystematik	25
15.4 Beurteilungs- und Auswahlkriterien.....	26
15.5 Bewertungsgremium	26
15.6 Terminplan.....	28
16. Aufwandsentschädigung	28
17. Geforderte Planungsunterlagen	29
18. Rückfragen.....	32
19. Abgabe der Unterlagen	32
20. Verfahrensgrundlagen.....	33

21. Weitere Vorgehensweise	33
22. Ergebnis	34
23. Eigentum	34
C Aufgabenstellung.....	36
24. Allgemeine Planungsvorgaben – Erwartungen der Gemeinde Nordheim	36
25. Spezifische Planungsvorgaben	37
25.1 Erschließung	37
25.2 Ruhender Verkehr.....	37
25.3 Besondere technische Vorgaben	37
25.4 Gestaltung privater Grün- und Freiflächen sowie Außenanlagen	38
25.5 Gestaltung der Gebäude.....	38
25.6 Ökologisches Konzept und Nachhaltigkeit	39
25.7 Art und Maß der Bebauung.....	39
25.8 Nutzung	39
25.9 Vermarktung	40
26. Anlagen	40

Verfahrensgegenstand





A Verfahrensgegenstand

1. Vorbemerkung

Die Gemeinde Nordheim plant die Entwicklung von insgesamt 12 Grundstücken entlang der „Waldenserstraße“. Dabei steht insgesamt eine Nettobaulandfläche von ca. 3.311 m² zur Schaffung des zukünftigen Quartier „Waldenserstraße“ zur Verfügung. Das Quartier teilt sich in ein südlich der Waldenserstraße liegendes 2.658 m² großes Grundstück und ein nördlich gelegenes, 653 m² großes Grundstück.

Vorgesehen ist die Revitalisierung der zentral gelegenen Grundstücke im historischen Ortskern des Nordheimer Ortsteils Nordhausen zur Schaffung von attraktivem Wohnraum und bei Bedarf zusätzlicher gewerblicher Einheiten. Der Anspruch der Ausloberin ist die Aktivierung der Grundstücke durch die Sanierung und Modernisierung der bestehenden Gebäude sowie durch Neuordnungen und Neubauten. Die Grundstücke der Angebotsaufforderung liegen im ausgewiesenen Sanierungsgebiet „Nordhausen II“. Zwei der Bestandsgebäude stehen unter Denkmalschutz (Waldenserstraße 10 und Waldenserstraße 14). Die Bausubstanz wird vom Landesamt für Denkmalpflege als erhaltenswert eingestuft, weshalb diese im Zuge des hier ausgelobten Investoren- und Architektenauswahlverfahrens saniert werden sollen. Die restlichen Gebäude können abgebrochen werden. Für die Sanierung und den Abbruch der Gebäude können Fördermittel bewilligt werden (siehe Punkt 2.6 Städtebauliche Erneuerung).

Die 12 zur Disposition stehenden Flurstücke an der Waldenserstraße 10 – 20, sind derzeit unbewohnt und befinden sich im Eigentum der Gemeinde Nordheim. Gleiches gilt für das unbebaute Grundstück Waldenserstraße 17. Die Flurstücke des zukünftigen Quartiers Waldenserstraße sind Gegenstand dieser Angebotsaufforderung und sollen nach der Entscheidung durch den Gemeinderat an einen leistungsfähigen Investor (Projektentwickler / Bauträger) veräußert werden. Die zu errichtenden Wohngebäude sollen ein differenziertes Angebot für unterschiedliche Bevölkerungsgruppen und Generationen darstellen und einen Mix aus unterschiedlichen Wohnformen ermöglichen. Die Ausloberin wünscht sich daher verschiedene Wohntypologien und -größen für eine Vielfalt an Zielgruppen – sowohl zur Eigennutzung als auch zur Miete.

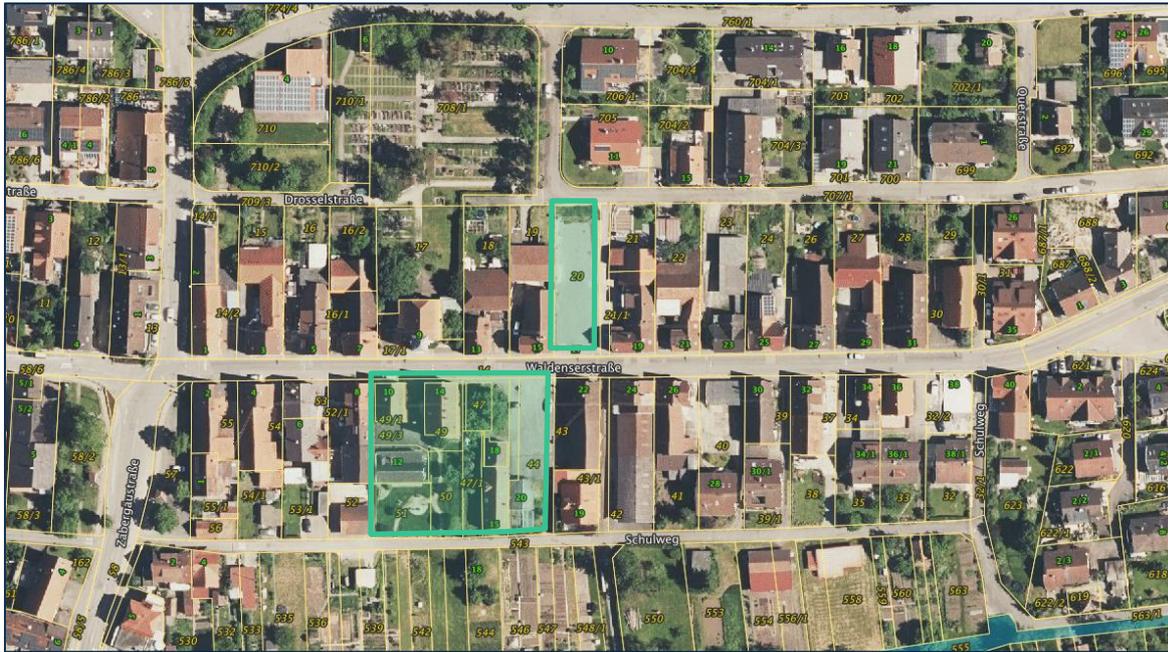


Abbildung 1: Verfahrensgegenstand „Waldenserstraße“ (Quelle: Geoportal BW, 2023)

Die 12 verfahrensgegenständlichen Flurstücke wurden zu einem Kaufgegenstand zusammengefasst. Dieser soll zeitnah – unter Berücksichtigung der Vorgaben dieser Angebotsaufforderung – an leistungsfähige Investoren (Projektentwickler oder Bauträger), die sich zusammen mit einem Architekturbüro bewerben können, zur Realisierung von neuem Wohn- und Geweberaum vermarktet werden.

Um sowohl die Planungs- und Gestaltungsstärke als auch die wirtschaftliche, technische und organisatorische Leistungs- und Umsetzungskraft der interessierten Investoren miteinander zu vereinen, wird ein 1-phasiges Investoren- und Architektenauswahlverfahren durchgeführt.

Die hier vorliegende Angebotsaufforderung beinhaltet alle wichtigen Rahmenbedingungen des Verfahrens. Wesentlich sind die Vorstellungen der Gemeinde hinsichtlich der städtebaulich-architektonischen Gestaltung, des Nutzungs- und Vermarktungskonzeptes, der Nachhaltigkeit in der Errichtung und Nutzung der Gebäude, das Realisierungs- und Vermarktungskonzeptes sowie das Kaufpreisangebot. Auch die maßgeblichen Bedingungen der künftigen Grundstückskaufverträge wurden in enger Abstimmung mit der Gemeinde Nordheim ausgearbeitet. Diese Angebotsaufforderung stellt den rechtlichen Rahmen des Investoren- und Architektenauswahlverfahrens dar und wird verbindlicher Bestandteil der künftigen Grundstückskaufverträge.

In dieser Angebotsaufforderung wird aus Gründen der besseren Lesbarkeit das generische Maskulinum verwendet. Weibliche und anderweitige Geschlechteridentitäten sind dabei ausdrücklich miteinbezogen, soweit es für die Aussage erforderlich ist.



2. Standortqualität

2.1 Nordheim – landschaftlicher Reiz im Herzen Baden-Württembergs

Die Gemeinde Nordheim erstreckt sich auf einer Fläche von 1.271 ha und zählt ca. 8.400 Einwohner. Die Gemeinde besteht aus den Ortsteilen Nordheim und dem rund 1.500 Einwohner zählenden Ortsteil Nordhausen. Nordheim liegt im Zabergäu und dem Heilbronner Land, am Übergang des Heuchelbergs in die weitläufige Neckartalebene. Weiter gehört die Gemeinde zur Region Heilbronn-Franken, zur Metropolregion Stuttgart und dem Landkreis Heilbronn. Die Lage im Herzen des Landes Baden-Württemberg und insbesondere die Nähe zur Nachbarstadt Heilbronn, machen Nordheim zu einem optimalen Wirtschaftsstandort. Betriebe aus unterschiedlichsten Branchen in unterschiedlichen Größen, von mittelständischen produzierenden Firmen, über die Anbieter verschiedenster Dienstleistungen bis zu großen Unternehmen mit über 500 Angestellten, machen die Gemeinde zu einem differenzierten und prosperierenden Wirtschaftsstandort. Der Landkreis Heilbronn gehört laut Zukunftsatlas zu den Regionen in Deutschland mit „sehr hohen Zukunftschancen“ und belegte in der 2022 veröffentlichten Ausgabe Platz 10 von 401. Dies wird unter anderem durch die Anwesenheit von Audi und der Schwarz Gruppe als Großarbeitgeber begründet. Insgesamt bildet die Kombination aus der Lage in einer wirtschaftsstarken Region zusammen mit den landschaftlichen Reizen des Zabergäus die Grundlage für eine hohe Lebensqualität in Nordheim.



Abbildung 2: Waldenserstraße Nordhausen (Quelle: Neckar-Zaber-Tourismus e.V.)



2.2 Verkehrsgeographisch günstige Lage

Durch die Lage im Herzen Baden-Württembergs an der Entwicklungsachse entlang des Neckars zwischen den Großstädten Stuttgart und Heilbronn befindet sich die Gemeinde in einer verkehrsgeographisch hervorragenden Lage. Über die Landesstraßen L1105 und L1106, bestehen direkte Verbindungen in die Nachbarstädte Heilbronn, Lauffen am Neckar, Brackenheim und Leingarten. Über diese ist die Bundesstraße 27, welche entlang des Neckars in Nord-Süd Ausrichtung verläuft leicht erreichbar. Ferner besteht durch die ca. 20 km entfernte Autobahn A8 eine Verbindung zwischen der Bodenseeregion und dem Raum Würzburg.

Es sind kurze Entfernungen zu den umliegenden Großstädten:

Heilbronn:	ca. 10 km	Heidelberg:	ca. 70 km
Stuttgart:	ca. 50 km	Karlsruhe:	ca. 75 km
Pforzheim:	ca. 50 km	Mannheim:	ca. 80 km

Darüber hinaus ist die Gemeinde Nordheim durch ihren eigenen Bahnhof sehr gut an den regionalen wie überregionalen Bahnverkehr sowie den regionalen Busverkehr angeschlossen und verfügt über ein gutes Angebot des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV). Die Linien MEX12 und MEX18 verkehren am Nordheimer Bahnhof und verbinden diesen direkt mit Stuttgart und Heilbronn, bzw. Tübingen und Osterburken. Die Fahrtzeit nach Stuttgart beträgt ca. 40 Minuten, während die Fahrt zum Heilbronner Hauptbahnhof lediglich 5 Minuten in Anspruch nimmt. Die unmittelbare Umgebung des Ortsteils wird durch den Busverkehr bedient. Vom Kaufgegenstand ca. 100 Meter entfernten Bushaltestelle „Nordhausen Kelterplatz“, verkehren halbstündlich Busse nach Brackenheim und Nordhausen. Innerhalb des Ortsteils profitieren die Bewohner von den kurzen Wegen, durch die Nordhausen fußläufig erschlossen ist.

Es besteht außerdem gute Anbindung per PKW und Bahn zu den internationalen Flughäfen:

- Flughafen Stuttgart: ca. 70 km
- Flughafen Karlsruhe-Baden-Baden: ca. 100 km
- Flughafen Frankfurt ca. 150 km
- Flughafen Straßburg: ca. 170 km
- Flughafen Nürnberg ca. 190 km

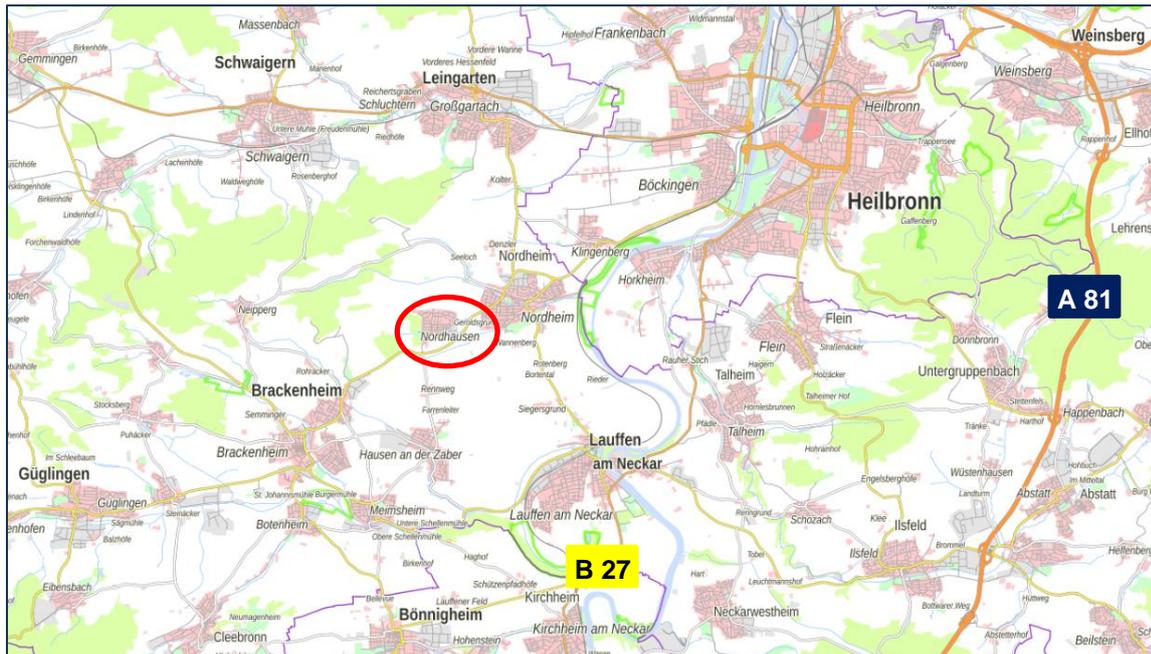


Abbildung 3: Geographische Lage (Quelle: geoportal-bw.de, 2022)

2.3 Soziale Infrastruktur, Kultur und Freizeit

Nordheim ist seiner Größe entsprechend mit einem sehr guten Angebot an sozialen Einrichtungen versorgt. Die kleinsten Bewohner der Gemeinde können in 2 Kinderkrippen und 6 Kindergärten betreut und gefördert werden. Für schulpflichtige Kinder besteht die Möglichkeit, durch die Grundschule Nordheim-Nordhausen und die Kurt-von-Marval-Gemeinschaftsschule ihre gesamte schulische Laufbahn in der Gemeinde zu verbringen. Außerhalb der Schulzeit ist eine Betreuung durch den Ferienkindergarten und das Jugendhaus Nordheim möglich.

Die medizinische Grundversorgung wird in Nordheim durch mehrere Haus- und Zahnarztpraxen gewährleistet. Für eine darüber hinausgehende medizinische Versorgung steht die nahegelegene SLK Klinik in Heilbronn zur Verfügung.

Das vielfältige aus über 50 Vereinen bestehende Vereinsleben, wie zum Beispiel der TSV Nordhausen, ermöglicht den Bewohnern eine abwechslungsreiche Freizeitgestaltung. Die Tatsache, dass sich Nordheim am Schnittpunkt von Heuchelberg und Zabergäu befindet, macht die Kommune zu einem idealen Naherholungsgebiet mit zahlreichen Wander- und Fahrradwegen in der Umgebung.

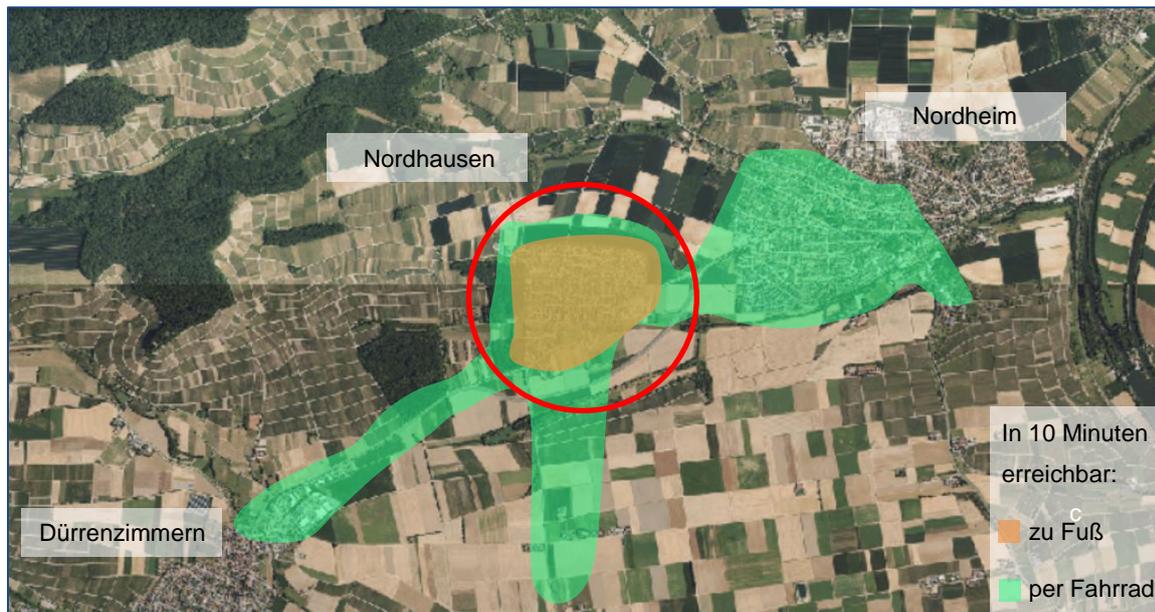


Abbildung 4: Erreichbarkeiten aus Nordheim-Nordhausen (Quelle: Geoportal Baden-Württemberg, 2023)

In unmittelbarer Nähe des Plangebietes Waldenserstraße befinden sich verschiedene soziale Infrastruktur- sowie Kultur- und Freizeiteinrichtungen. In ca. 400 m Entfernung ist nördlich des Plangebiets der Nordhausener Kindergarten gelegen, der in ca. 6 Gehminuten erreichbar ist. In gleicher Entfernung westlich der Flächen befindet sich die örtliche Grundschule. Der nächste Nahversorgungsmarkt ist an der Nordhausener Ortsgrenze mit dem Fahrrad innerhalb von 5 Minuten zu erreichen.

2.4 Daten und Fakten

Das Gemeindegebiet erstreckt sich über 1.271 ha Gesamtfläche und befindet sich auf 199 m. ü. NN. Davon sind rund 99 ha Waldgebiet, knapp 850 ha landwirtschaftlich genutzte Fläche, rund 130 ha Siedlungs- und gewerblich genutzte Fläche, 22 ha Erholungsfläche und ca. 8 ha Wasserfläche. Die Gemeinde besteht aus den zwei Ortsteilen Nordheim und Nordhausen.

2.5 Historie

Der Nordheimer Ortsteil Nordhausen wurde im Jahre 1700 gegründet. Ausschlaggebend für diese Gründung war die Ankunft von 200 Waldenserkolonisten, die ursprünglich aus dem Piemont stammen und von dort aus als Glaubensflüchtlinge nach Württemberg kamen. Die zur Gemeindegründung notwendige Fläche wurde von den Gemeinden Nordheim und Hausen an der Zaber zur Verfügung gestellt. Aus der Kombination der Gemeindennamen entstand der Name „Nordhausen“. Die geplante Siedlung wurde als Straßendorf errichtet, in dessen Zentrum sich die gegenüber dem Kaufgegenstand liegende Waldenserkirche befindet. Die Hauptstraße „Waldenserstraße“ wird von historischen bäuerlichen Anwesen mit angrenzenden Höfen gesäumt, von denen einige, wie auch auf dem Kaufgegenstand unter Denkmalschutz stehen. Das dörfliche Einheitsbild bestand größtenteils bis zum Ende der 60er Jahre, erst

danach wurde durch verstärkte Bautätigkeiten und mehrere Ortserweiterungen das heutige Ortsbild geschaffen. Im Zuge der Baden-Württembergischen Gebietsreform 1975 wurde die bis dahin selbstständige Gemeinde Nordhausen nach Nordheim eingemeindet.

Durch das Sanierungsverfahren „Nordhausen II“ und die bereits erfolgte Verlegung der Ortsdurchfahrt von der Waldenserstraße an den Ortsrand wurde das Nordhausener Ortszentrum weiter aufgewertet. Das Investoren- und Architektenauswahlverfahren bildet einen weiteren Baustein um die Ortsmitte zu stärken und Nordhausen zu einem attraktiveren Ortsteil zu entwickeln.

2.6 Städtebauliche Erneuerung

Die 12 Flurstücke, die Bestandteil dieser Angebotsaufforderung sind, liegen im Geltungsbereich des Städtebaulichen Erneuerungsgebietes „Nordhausen II“ und sind Teil des im Neuordnungskonzept ausgewiesenen Schwerpunktbereichs I „Neugestaltung der Ortsmitte mit dem Bereich um die Kirche und gegenüber“. Das Sanierungsgebiet wurde am 02.04.2019 in das Städtebauförderprogramm „Städtebaulicher Denkmalschutz (DSP) 2019“ aufgenommen. Alle Vorhaben, wertsteigernde Maßnahmen und Rechtsvorgänge im Sanierungsgebiet sind genehmigungspflichtig nach §§144, 145 BauGB und müssen den Sanierungszielen entsprechen.

Aufgrund der Lage im Sanierungsgebiet kann die Sanierung und Modernisierung der denkmalgeschützten Gebäude (Waldenserstraße 10 und Waldenserstraße 14) sowie der Abbruch der restlichen Bestandsgebäude durch Städtebaufördermittel bezuschusst werden.

Hierbei gelten die Bestimmungen der Förderrichtlinien, die Bestandteil der Sanierungssatzung sind:

Bei der sanierungsbedingten Freilegung von Grundstücken können die Abbruchkosten auf Nachweis zu 100 % gefördert werden. Der maximale Zuschuss beträgt 50.000 € pro Gebäude. Somit liegt die Förderobergrenze bei 200.000 €.

Für Kulturdenkmale und erhaltenswerte Gebäude (lt. Ortsbildanalyse des RP Stuttgart) oder Gebäude mit besonderer ortsbildprägender Bedeutung oder wichtiger Bedeutung innerhalb eines Ensembles kann ein Zuschuss von bis zu 50 % der förderfähigen Kosten gewährt werden. Der maximale Zuschuss beträgt 50.000 € pro Gebäude, die Gesamtförderobergrenze liegt bei 100.000 €. Die Planungen müssen hierbei mit dem Landesamt für Denkmalpflege abgestimmt werden.

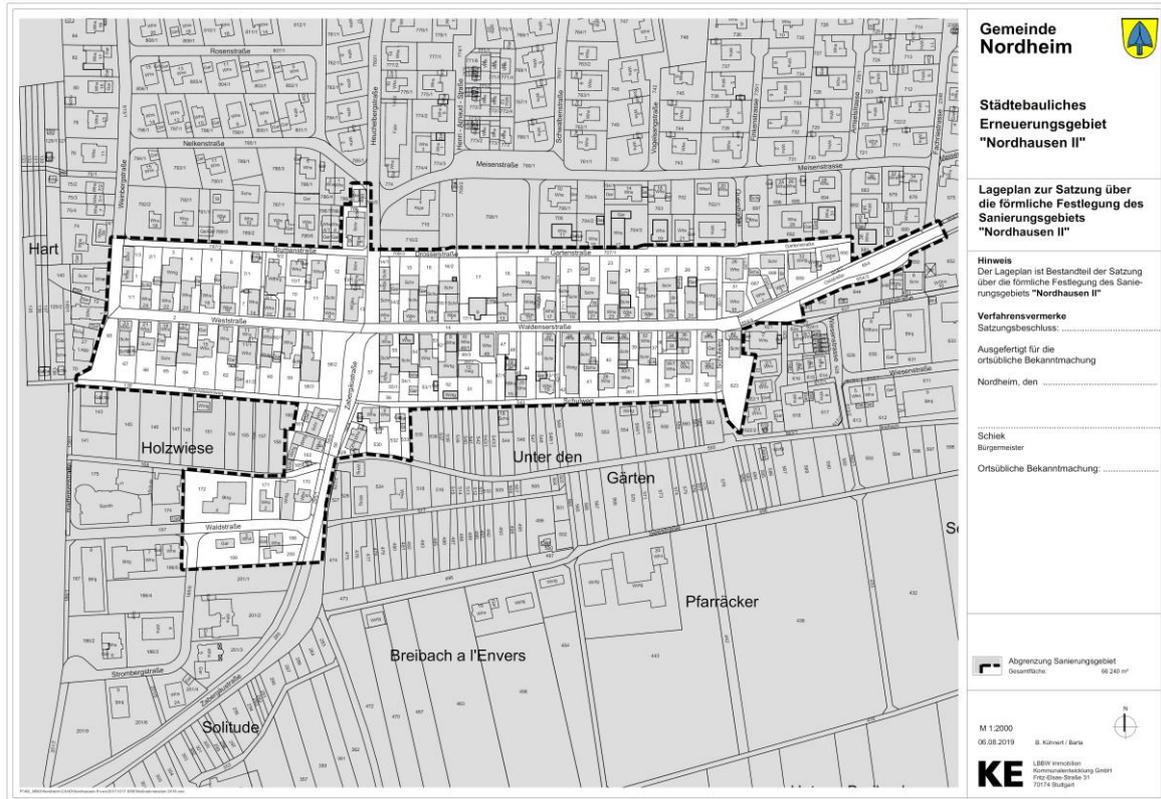


Abbildung 5: Satzungsplan zum Städtebaulichen Erneuerungsgebiet „Nordhausen II“ (Quelle: KE)

3. Kaufgegenstand

Der im Rahmen des 1-phases Investoren- und Architekturauswahlverfahren zu veräußernde Kaufgegenstand befindet sich im Eigentum der Gemeinde Nordheim. Die Interessenten können sich verbindlich auf den Kaufgegenstand bewerben.

Der Kaufgegenstand des Verfahrens umfasst folgende Flurstücke:

FISSt.-Nr. 44 (Waldenserstr. 20)	565 m²
FISSt.-Nr. 45 (Schulstraße 15)	277 m²
FISSt.-Nr. 46 (Waldenserstr. 18)	51 m²
FISSt.-Nr. 47	116 m²
FISSt.-Nr. 47/1	190 m²
FISSt.-Nr. 48	126 m²
FISSt.-Nr. 49 (Waldenserstr. 14, Altes Rathaus, Pfarr- und Schulhaus)	157 m²

FISSt.-Nr. 49/1 (Waldenserstr. 10, Altes Pfarrhaus)	103 m²
FISSt.-Nr. 49/2 (Waldenserstr. 12)	191 m²
FISSt.-Nr. 49/3	318 m²
FISSt.-Nr. 50	266 m²
FISSt.-Nr. 51	298 m²
FISSt.-Nr. 20 (Waldenserstr. 17)	653 m²
Gesamt:	3.311 m²



MD 1	FH max. 12,50 ü EFH TH max. 6,20 ü EFH	MD 2	FH max. 10,50 ü EFH TH max. 6,20 ü EFH
0,6	-	0,6	-
a1	SD DN min. 48 °	a2	SD DN min. 40 °
-	6/3	-	6/3



Abbildung 6: Auszug Bebauungsplan zeichnerischer Teil (Quelle: Käser Ingenieure / Gemeinde Nordheim, 2020)

4. Baurecht

Die planungsrechtlichen Festsetzungen und die örtlichen Bauvorschriften für die Grundstücksflächen können dem Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB „Ortskern Nordhausen; 1. Änderung“ vom 01.10.2020, (Plan- und Textteil) im Anhang entnommen werden. Diese bilden die planungsrechtliche Grundlage für das 1-phasige Investoren- und Architektenauswahlverfahren.

Der Bebauungsplan dient in erster Linie der Wahrung des besonderen Waldensercharakters von Nordhausen und der Verhinderung der vermehrten Ausbreitung des Ortskerns in südlicher Richtung. Falls ein öffentliches Interesse einen gewissen Eingriff in die südliche als Gartenland und Grünfläche festgesetzten Flächen erfordert, kann der Gemeinderat grundsätzlich einer abweichenden Planung zustimmen. Der Eingriff ist jedoch nur auf Teilflächen erwünscht. Dabei sind die Auswirkungen auf die Erlebbarkeit des Ortsbildes zu bedenken. Eine grundsätzliche Bereitschaft, abweichende Planungen im Rahmen eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans für die südlich der Waldenserstraße liegenden Grundstücke abzusichern, ist vorhanden. Dies bezieht sich ebenfalls auf eine Abweichung der Anzahl nachzuweisender Stellplätze für **besondere Wohnformen**. Die Festsetzung der maximalen Anzahl an Wohneinheiten laut Bebauungsplan ist bei entsprechender Gliederung der Baumasse unter Umständen ebenfalls anpassbar.

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 Planungsgrundlage (siehe Anlage 05) und dem Bebauungsplan bestehen, sind die Festsetzungen des Bebauungsplanes maßgeblich.



Abbildung 7: Ausschnitt zeichnerischer Teil (Quelle: Käser Ingenieure / Gemeinde Nordheim, 2020)

5. Vornutzung

Die Flächen des Kaufgegenstandes werden aktuell durch Gebäude, Grün- oder Freiflächen belegt. Auf **Flurstück 49/1** (Waldenserstraße 10) befindet sich das heute leerstehende, alte Pfarramt aus dem Jahre 1714, welches ursprünglich als Pfarrhaus und Gemeindegemeindekeller genutzt wurde. Ab 1836 diente es als Lehrerwohnhaus, als Spitzenremise sowie Gefängnis. Das zweigeschossige Wohnstallhaus ist mit barocken Türen, Stuckkehlen, einer barocken Treppe und Lamberien versehen. Das Gebäude ist als Kulturdenkmal nach § 2 des Denkmalschutzgesetzes geschützt.

Das Gebäude ist aufgrund der Historie, des ortsbildprägenden Charakters und denkmalschutzrechtlicher Aspekte von Seiten der Kommune geschätzt. Daher kann der Baukörper im Zuge dieses Verfahrens durch den Erwerber umfassend saniert werden.



Abbildung 8: Waldenserstraße 10 (KE, 2023)

Das **Flurstück 49** (Waldenserstraße 14) ist durch das Gebäude des einstigen Rat- und Schulhauses belegt. Das im Jahre 1836 fertiggestellte Gebäude verfügt über eine zweiläufige Außentreppe mit drei Eingängen, die den ehemaligen Funktionen als Rathaus, Schule und Pfarrhaus entsprechen.

Das Bauwerk ist als Sachgesamtheit gemeinsam mit dem rückseitigen, ehemaligen Schulgarten als Kulturdenkmal nach § 2 des DSchG geschützt. Ein Abbruch des leerstehenden Objektes ist aus den oben genannten Gründen von Seiten der Gemeinde nicht erwünscht. Auch hier soll das Gebäude im Rahmen des Verfahrens vom Erwerber umfassend saniert werden. Der ehemalige Schulgarten ist zu einem Waldensergarten umgestaltet worden, damit ist die Denkmaleigenschaft als Sachgesamtheit hinfällig.



Abbildung 9: Waldenserstraße 14 (KE, 2023)

Auf **Flurstück 49/2** (Waldenserstraße 12) befindet sich das sogenannte „Gemeindehaus“. Das rückwärtig der Straße liegende ehemals als Schulgebäude in den 30er Jahren errichtete Gebäude dient

aktuell einem Chor als Proberaum und ist ansonsten ungenutzt. Ein Abbruch oder Erhalt des Objekts steht dem Bewerber offen. **Flurstück 46** (Waldenserstraße 18) wird durch ein leerstehendes Wohnhaus belegt. Bei dem von der Straße zurückgesetzten Gebäude steht dem Bewerber offen ob ein Erhalt oder Abbruch vorgesehen ist. Selbiges gilt für das Gebäude auf **Flurstück 45** (Schulweg 15) das als Schreinerwerkstatt genutzt wurde und heute leer steht. Das auf **Flurstück 44** (Waldenserstraße 20) befindliche Gewächshaus ist heute ohne Funktion und kann durch den Investor abgebrochen werden. Das nördlich der Waldenserstraße liegende **Flurstück 20** (Waldenserstraße 17) war in der Vergangenheit durch einen Gebäudekomplex belegt, der bereits abgebrochen wurde. Das Flurstück liegt heute brach. Die Grünfläche auf **Flurstück 51**, ist eine öffentliche Grünfläche und wird als Schul- und Pfarrgarten genutzt. Grundsätzlich besteht seitens der Gemeinde die Bereitschaft einer abweichenden Planung im Zuge eines Eingriffs für das öffentliche Interesse zuzustimmen und eine Teilfläche als Erweiterung freizugeben.



Abbildung 10: Waldenserstraße 12 (KE, 2023)



Abbildung 11: Waldenserstraße 18 (KE, 2023)



Abbildung 12: Schulweg 15 (KE, 2023)



Abbildung 13: Waldenserstraße 20 (KE, 2023)



Abbildung 14: Schul- und Pfarrgarten (KE, 2023)



Abbildung 15: Waldenserstraße 17 (KE, 2023)

6. Bodenzustand/Kampfmittel

Bodenbelastungen sind nicht bekannt. Sollte dennoch bei Erdarbeiten belasteter Boden angetroffen werden, so ist unverzüglich das Landratsamt Heilbronn zu benachrichtigen und die Arbeiten im betroffenen Bereich einzustellen. Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen. Die Bestimmungen der Bodenschutzgesetze (BBodSchG und LBodSchAG) sind zu beachten.

7. Grundwasser/Entwässerung

Die wasserrechtlichen Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG), insbesondere über das Erfordernis einer behördlichen Erlaubnis oder Bewilligung bei einer Benutzung der Gewässer, Grundwasserab- und Grundwasserumleitung, Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, Erdaufschlüsse sowie Freilegen von Grundwasser sind zu beachten.

Die Planfläche liegt außerhalb eines bestehenden oder geplanten Wasserschutzgebiets. Zementangreifendes Grundwasser aufgrund sulfathaltiger Gesteine ist zu erwarten. Zum Planungsvorhaben sind aus hydrogeologischer Sicht keine weiteren Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.

8. Bau- und Kulturdenkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege

Neben den oben genannten denkmalgeschützten Gebäuden sind innerhalb der ausgewiesenen Prüffallflächen grundsätzlich archäologische Zeugnisse zur Besiedlungsgeschichte von Nordhausen, denen ggf. die Eigenschaft von Kulturdenkmalen gem. § 2 DSchG zukommen kann, nicht auszuschließen bzw. zu erwarten. Geplante Baumaßnahmen innerhalb der ausgewiesenen Areale bedürfen der denkmalrechtlicher Genehmigung. Je nach Art und Umfang baulicher Maßnahmen können archäologische (Vor)untersuchungen und ggf. Ausgrabungen erforderlich werden, die ggf. vom Vorhabenträger zu finanzieren sind. Eine abschließende Stellungnahme kann jedoch erst im Einzelfall anhand konkreter Angaben und Materialien zum Planvorhaben erfolgen, aus denen neben relevanten Daten zur Planung auch die vorhandenen Störungsflächen (z. B. moderne Kelleranlagen, Kanal- und Leitungstrassen) ersichtlich werden.



Abbildung 16: Denkmalpflegerischer Werteplan (Historische Ortsanalyse zur Ortskernsanierung, Regierungspräsidium Stuttgart – Referat Denkmalpflege)

9. Dienstbarkeiten/Baulasten

In der flächendeckenden historischen Erhebung altlastverdächtiger Flächen ist der Bewertungsvorschlag „Belassen“ angegeben. Bei einem eventuell künftigen Bauvorhaben oder einer sensiblen Umnutzung wird eine Neubewertung der Fläche empfohlen. Sollte bei Umnutzungen oder bei Bau- und Erdarbeiten belasteter Boden angetroffen werden, so ist unverzüglich das Landratsamt Heilbronn zu benachrichtigen und die Arbeiten im betroffenen Bereich einzustellen.

Auf Flurstück 44 besteht die Dienstbarkeit zum „Recht auf Führung einer elektrischen Leitung“. Auf Flurstück 51 die Dienstbarkeit „Nießbrauch zu Gunsten des Inhabers der Volksschullehrstelle“

10. Erschließung

Die Grundstücke sind von der Waldenserstraße aus erschlossen. Relevante Leitungspläne sind im Anhang beigefügt. Eine angedachte geplante Erschließung der Flurstücke durch die Bewerber über die Schulstraße ist nicht gestattet.

11. Schallschutz

Die schalltechnischen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung nach Beiblatt 1 zu DIN 18005 Teil 1 - Schallschutz im Städtebau - sind durch die bereits erfolgte Verlegung der Ortsdurchfahrt entlang der Landesstraße L 1106 unkritisch. Nach Verkehrsübergabe der bereits erfolgten Ortsumfahrung wurde die Ortsdurchfahrt als Gemeindestraße zurückgestuft. Aufgrund der dadurch einhergehenden

Verkehrsentlastung sind keine Überschreitungen der Orientierungswerte für die städtebauliche Planung mehr vorhanden.

12. Kaufvertragsbedingungen

12.1 Allgemeine Kaufvertragsbedingungen

Das gesamte Angebot inkl. aller eingereichten Angebotsunterlagen, insbesondere das architektonischen Konzept sowie das Nutzungskonzept - werden Bestandteile des Kaufvertrags.

Die Ausloberin wird im Grundstückskaufvertrag Rücktrittsrechte für den Fall vorsehen, dass das entsprechende architektonische Konzept einschließlich des abgestimmten Nutzungskonzeptes nach der Grundstücksüberlassung nicht zur Ausführung kommt.

12.2 Bindung an das Konzept

Die im Anschluss an das Auswahlverfahren auf Grundlage von Aussagen des Bewertungsgremiums gegebenenfalls noch zu überarbeitenden Entwurfsunterlagen werden zur Sicherung des jeweiligen städtebaulich-freiräumlichen, architektonisch-funktionalen-Konzept, dem ökologischen Konzept und dem Kaufpreisangebot Bestandteil des Grundstückskaufvertrags.

12.3 Bindung des Architekten

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

12.4 Bauverpflichtung

Im Kaufvertrag wird eine Bauverpflichtung des Erwerbers aufgenommen. Der vollständige und genehmigungsfähige Bauantrag ist innerhalb 12 Monaten nach Kaufvertragsabschluss einzureichen. Nach erteilter Baugenehmigung ist das Bauvorhaben innerhalb 30 Monaten bezugsfertig zu errichten, sofern die denkmalschutzrechtlichen Untersuchungen diesem nicht im Wege stehen. Die Gemeinde behält sich, sofern die Verpflichtung nicht eingehalten wird, ein dinglich gesichertes Rücktrittsrecht vor.

12.5 Übernahme von Kosten

Der Erwerber hat alle Nebenkosten (Notar-, Grundbuchkosten, etc.) inklusive der anfallenden Grunderwerbsteuer vollständig zu tragen. Die Gemeinde übernimmt keine Haftung für Sachmängel, insbesondere nicht für die Gründung, für schädliche Bodenveränderungen bzw. Schadstoffe sowie für Altlasten.

12.6 Festkaufpreis

Der Festkaufpreis wurde per Gutachten durch das Sachverständigenbüro Markus Laiblin ermittelt. Unter Berücksichtigung des Neuordnungswertes zzgl. des Marktwertes der unter Denkmalschutz stehenden Gebäuden (Waldenserstraße 10 und 14) und abzgl. einem Wertabschlag für die abzurechnenden baulichen Anlagen ergibt sich ein Grundstückskaufpreis des Gesamtareals (3.311 m²) von insgesamt **1.140.000 €**.

Der Kaufvertrag ist innerhalb von 6 Monaten nach dem Vergabebeschluss im Gemeinderat abzuschließen. Ziel ist es, den Kaufvertrag bis April 2024 abzuschließen. Es ist vorgesehen, dass innerhalb von 14 Tagen nach Beurkundung der Kaufpreis in voller Höhe zur Zahlung fällig wird.

12.7 Vertragsabschluss und Kaufpreisfälligkeit

Die Grundstücksverkäufe erfolgen nach der Vergabeentscheidung des Gemeinderates auf Grundlage der Empfehlungen durch das Bewertungsgremium an die ausgewählten Bietergemeinschaften.

Ziel ist es, den Grundstückskaufvertrag für den Kaufgegenstand bis April 2024 abzuschließen. Eine Bestätigung des Zahlungsziels und eine Finanzierungsbestätigung bzw. Kontoauszug der Bank für den Grundstückskaufpreis sind mindestens 4 Wochen vor Abschluss des notariellen Kaufvertrags der Gemeinde Nordheim vorzulegen. Der Kaufpreis ist innerhalb von 4 Wochen nach notarieller Beurkundung zur Zahlung fällig.

12.8 Erschließungskosten

Die Grundstücke sind gemäß KAG (über die öffentlichen Straßenräume) erschlossen. Alle notwendigen Ver- und Entsorgungsanlagen (Frishwasser/Abwasser/Strom/Medienversorgung) sind vorhanden (Anlage 09). Die Grundstücke werden voll erschlossen verkauft. Die Beitragsschulden und Kosten sind bereits zu Lasten der Gemeinde entstanden und wurden bzw. werden nach ihrer Entstehung intern verrechnet.

Verfahrensbedingungen

B



B Verfahrensbedingungen

13. Ausloberin

Ausloberin ist die Gemeinde Nordheim, vertreten durch Herrn Bürgermeister Volker Schiek.

14. Betreuung

Die Koordination, Betreuung und Vorprüfung des Verfahrens erfolgt durch die LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH, Heilbronner Straße 28, 70191 Stuttgart.

Ansprechpartner:

Michael Pehl, Tel. 0711 / 6454 – 2167, E-Mail: michael.pehl@lbbw-im.de

15. Verfahren

Das Verfahren wird kooperativ zwischen der Gemeinde und den jeweiligen Teilnehmern durchgeführt. Die Ausschreibung erfolgt freibleibend. Sie stellt keine Ausschreibung nach VgV oder VOB dar. Es handelt sich um eine Einzelausschreibung. Das Verfahren zur Vergabe der Grundstücke erfolgt einphasig unter Orientierung an den derzeit gültigen Richtlinien für Planungswettbewerbe (RPW) sowie an der Vergabeverordnung (VgV) in der jeweils gültigen Fassung.

Im Anschluss an die Auswahl geeigneter Bewerber durch das Bewertungsgremium und den Gemeinderat, werden die Kaufvertragsentwürfe zeitnah versendet und die Beurkundung vorbereitet. Die Angebotsaufforderung, welche bereits Kaufvertragsbedingungen enthält, die Ergebnisse des Verfahrens sowie das genehmigungsfähige Baugesuch, werden Bestandteil des Kaufvertrags.

15.1 Zweck und Anlass

Zum Zweck der Entwicklung der Flächen an der Waldenserstraße beabsichtigt die Gemeinde Nordheim den Verkauf der Entwicklungskaufgegenstände.

Der Verkauf der Grundstücke dient der Projektentwicklung und Bebauung von Neubauten sowie der Aktivierung und Sanierung der Bestandsgebäude und zur Erhaltung des Waldensercharakters in Nordhausen, zu vorwiegend wohnwirtschaftlich genutzten Immobilien in Form von Wohnungen unterschiedlicher Größe zur Eigennutzung und Miete. Nicht störende Gewerbeeinheiten sind gemäß Bebauungsplan zulässig und aus Sicht der Gemeinde bei Bedarf möglich. Die städtebauliche Situation und Größe der geplanten Maßnahme bedingen die Notwendigkeit einer intensiven Überprüfung.

Die Investoren haben die Planung, Errichtung, Finanzierung und spätere Veräußerung und Vermietung der zu errichtenden Wohnungen und Häuser auf eigenes Risiko zu realisieren. Die Gemeinde verfolgt das Ziel der Wohnraumversorgung für den Bedarf der örtlichen Nachfrage bei Erhalt der sozialen Strukturen.

Aus diesem Grund führt die Gemeinde in Zusammenarbeit mit der LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH (KE) ein 1-phasiges Investoren- und Architektenauswahlverfahren durch.

15.2 Gegenstand des Auswahlverfahrens

Gegenstand des Auswahlverfahrens ist ein verbindliches Kaufpreisangebot für die zum Erwerb ausgeschriebenen Grundstücke, in Verbindung mit der Ausarbeitung eines städtebaulich-architektonischen Konzeptvorschlags für die Neubebauung und Nutzung der Grundstücke.

15.3 Vergabesystematik

Die Investoren können sich nur auf alle Grundstücke verbindlich gemeinschaftlich bewerben.

Die Ausloberin behält sich Verfahrensänderungen durch Beschluss des Gemeinderats bis zum Abschluss der Fragerunde in Phase 1 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.

Die Bearbeitung erfolgt in einem konkurrierenden Grundstücksvermarktungsverfahren und wird von einem Bewertungsgremium begleitet. Das Bewertungsgremium besteht dabei aus dem Gemeinderat und der Verwaltungsspitze (sogenannte Sachpreisrichter) sowie aus Fachleuten (Fachpreisrichter) und unabhängigen Gutachtern (Sachverständige Berater). Im Rahmen einer Sitzung des Bewertungsgremiums erfolgt eine Vergabeempfehlung der vorgenannten Grundstücke an leistungsfähige Investoren (Projektentwickler, Bauträger), die zusammen mit jeweils einem Architekturbüro an dem Verfahren teilgenommen haben. Die Vergabeempfehlung wird dem Gemeinderat vorgestellt. Im Anschluss trifft der Gemeinderat dann die endgültige Vergabeentscheidung.

Das Verfahren wird anonym durchgeführt.



15.4 Beurteilungs- und Auswahlkriterien

Für die Entscheidung der Gemeinde Nordheim werden folgende Kriterien zur Beurteilung der Angebote herangezogen - die Rangfolge der Unterpunkte stellen keine Gewichtung dar:

1. Städtebaulich-architektonisches Gestaltungskonzept (60%)

- Städtebaulich-architektonische Qualität
- Qualität der privaten Freiräume und Freiflächen
- Qualität des technischen / energetischen Gebäudekonzepts
- Nachweis notwendiger Stellplätze
- Umgang mit Belangen der Denkmalpflege / Denkmalschutz (Gebäudeerhalt)
- Erhalt bzw. Umgang mit den rückwärtigen südlichen Grünflächen
- Ökologie und Nachhaltigkeit

2. Nutzungs- und Vermarktungskonzept (20%)

- Qualität der Angebotsformen der Nutzungen
- Nutzungseinheiten mit Angabe der jeweiligen Flächen (Wohnen, Gewerbe (bei Bedarf), etc.)
- Mögliche Nutzer-/ Zielgruppen
- Vertriebs- und Vermarktungskonzept

3. Realisierungskonzept und Kaufpreisgebot (20%)

- Projektlaufzeit mit möglichem Baubeginn und Umsetzungszeitraum
- Darstellung der Finanzierung
- Kaufpreis

Die Bewertung der Angebote bzw. die Vergabeentscheidung erfolgen schrittweise und in offener Diskussion zwischen den Gremiumsmitgliedern. Die Rangfolge wird durch Mehrheitsbeschluss der stimmberechtigten Gremiumsmitglieder festgelegt.

15.5 Bewertungsgremium

Die Mitglieder des Bewertungsgremiums sind zu einer objektiven, alleine an der Aufgabenstellung orientierten Beurteilung verpflichtet. Sämtliche Verfahrens- und Angebotsunterlagen sind nicht öffentlich. Die stimmberechtigten Mitglieder wählen aus dem Kreis der unabhängigen stimmberechtigten Mitglieder eine(n) Vorsitzende(n).



Das Gremium setzt sich wie folgt zusammen:

Stimmberechtigte Sachpreisrichter

- Herr Volker Schiek, Bürgermeister
- je zwei Vertreter der FBW-Fraktion, Gemeinderat
- je zwei Vertreter der CDU-Fraktion, Gemeinderat
- je zwei Vertreter der SPD-Fraktion, Gemeinderat

Stimmberechtigte Fachpreisrichter

- Herr Prof. Sebastian Zoeppritz, Freier Architekt BDA – Freier Stadtplaner SRL
- Herr Ruprecht Neulinger, Architekt und Stadtplaner
- Herr Thomas Geissler, Architekt und Stadtplaner

Sachverständige Berater (ohne Stimmrecht)

- Frau Beate Kühnert, LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH

Vorprüfung

Die Vorprüfung erfolgt durch die LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH:

- Herr Michael Pehl, Projektleiter
- Frau Justine Profefsner, Projektleiterin
- Herr Lukas Jungbluth, Projektassistenz



15.6 Terminplan

Phase 1: Auswahlverfahren	Datum	Uhrzeit
Vorbesprechung Bewertungsgremium	11. April	14 Uhr
Veröffentlichung / Bekanntmachung Angebotsaufforderung	2. Mai 2023	-
Rückfragen	11. Juli	12 Uhr
Abgabe der Bewerbungsunterlagen (Pläne)	14. September	12 Uhr
Abgabe der Bewerbungsunterlagen (Modell)	28. September	12 Uhr
Sitzung des Bewertungsgremium	17. Oktober	9 Uhr
Vergabeempfehlung im Gemeinderat	20. Oktober	N.N.
Kaufvertragsmanagement	Datum	Uhrzeit
Kaufvertragsverhandlungen	ab November	-

16. Aufwandsentschädigung

Die vorrangige durch die KE durchgeführte Marktabfrage bzw. Interessensbekundung hat ergeben, dass insgesamt sechs Unternehmen Interesse an den Grundstücken geäußert haben. Jeder Teilnehmer der ein beurteilungsfähiges, vollständiges Angebot fristgerecht einreicht, erhält eine Aufwandsentschädigung von 8.000 EUR zzgl. MwSt. Die Aufwandsentschädigung ist ausschließlich dem Architekten der jeweiligen Bietergemeinschaft vorbehalten.



17. Geforderte Planungsunterlagen

Durch den Bewerber ist das Formblatt Planungskonzept (Anlage 12) auszufüllen und gemeinsam mit den geforderten Unterlagen einzureichen. Die Pläne sind im DIN A0-Format, mit farbigen Darstellungen, abzugeben. Es dürfen max. 3 Pläne eingereicht werden. Lagepläne und Grundrisse sind zu norden. Die geforderten Unterlagen sind an der oberen rechten Ecke jeder Zeichnung, jeder Textseite und jedes Plans mit einer Kennzahl aus sechs arabischen Ziffern zu kennzeichnen.

Textliche Erläuterungen sind auf einen Umfang von maximal 2 DIN A4-Seiten zu beschränken.

Sämtliche Pläne sind im Vorentwurfsstand in folgender Ausfertigung zu liefern:

- Präsentationspläne: Hochformat gerollt
- Präsentationspläne: digital im PDF-Format
- Prüfungspläne: gefaltet
(mit Eintragung und Veranschaulichung der Hauptabmessungen bzw. Flächengrößen sowie den geplanten Nutzungen)
- Prüfungspläne: digital im PDF und **dwg/dxf** -Format

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 Grundrisse aller Geschosse. Gleiche Grundrisse können als Regelgeschosse dargestellt werden. Im Erdgeschoss-Grundriss sind die geplante Gestaltung der gebäudeangrenzenden Freiflächen und der Erschließungsanlagen darzustellen.

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

Zusätzlich sind ein Grundriss bzw. ein Plan gefordert, anhand dessen die gemäß Bebauungsplan (Anlage 04) nachzuweisenden Stellplätze klar ablesbar sind. Für besondere Wohnformen ist eine Abweichung bzgl. der Anzahl nachzuweisender Stellplätze vom Bebauungsplan grundsätzlich denkbar (siehe Seite 16). Die Stellplätze sind mit fortlaufender Nummer und Art (z.B. Behindertenstellplatz) zu kennzeichnen. Die Funktionalität einer möglicherweise 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 Bestandsgebäude und Aussagen zur Materialität der Fassaden.

Detailansicht und Detailschnitt M 1:50

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

Modell 1:500

Für die Bewertung des architektonischen Entwurfs wird ein Modell gefordert. Hierfür erhält jeder Teilnehmer ein Grundmodell. Das Modell muss in der Farbe weiß abgegeben werden und darf weder beleuchtet werden noch eine glänzende Oberfläche aufweisen. Die geplante Neubebauung und wesentliche Grundzüge der Freianlagen samt Verkehrsanlagen sowie die Erschließung des Gebiets sind auf der Modellgrundplatte darzustellen.

Visualisierung

Es ist eine Visualisierung anzufertigen. Nach Wahl des Architekten kann dies eine Freihandzeichnung, Illustration oder ähnliches sein. Die Blickpunkte für Skizzen, Fotomontagen oder eventuelle Visualisierungen sind frei zu wählen. Grundsätzlich wird dabei Wert auf die Erlebbarkeit aus der Perspektive des Fußgängers gelegt. Es sind Aussagen zur städtebaulichen, architektonischen, freiräumlichen und funktionalen Konzeption zu machen. Weitere Skizzen, Fotomontagen, Visualisierungen zur Verdeutlichung der Gestaltungsabsichten sind möglich. Fotorealistische Darstellungen sind nicht erwünscht.

Rechnerische Nachweise (Städtebauliche Kennwerte / Stellplatzquote)

Ermittlung der städtebaulichen Kennwerte: BGF, GRZ und GFZ sowie weiterer Kennziffern gemäß Anlage 11 Berechnungsformblatt. Gemäß Bebauungsplan wird die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 37 Abs. 1 LBO) auf 2 Stellplätze pro Wohnungen erhöht.

Erläuterungsbericht mit Darstellung des Nutzungskonzeptes

Gefordert sind Erläuterungen zum städtebaulich-freiräumlichen Konzept, dem architektonisch-funktionalen Konzept und dem ökologischen Konzept – jeweils inkl. der vorgesehenen Materialien (maximal zwei DIN A4-Seiten mit Materialaussagen zu Fassade, Dach, Fenstern, Balkone, Bodenbeläge in Freianlagen, Außenanlagen, Bäume und Hecken, Wasserrückhaltung etc.). Das Nutzungskonzept ist jeweils im Formblatt Planungskonzept (Anlage 12) darzustellen und zu erläutern.



Bewerbererklärung

Für die Bewerbererklärung ist das vorgegebene Formblatt (Anlage 13) zu verwenden und diese in einem undurchsichtigen, verschlossenen Umschlag abzugeben.

Verfassererklärung

Für die Verfassererklärung ist das vorgegebene Formblatt (Anlage 14) zu verwenden. Die Verfassererklärung ist ausgefüllt und unterschrieben in einem undurchsichtigen, verschlossenen Umschlag abzugeben.

Kennzeichnung

Die einzureichende Arbeit ist in allen Teilen nur durch eine Kennzahl aus sechs arabischen Ziffern (nicht größer als 1 cm hoch, 6 cm breit) in der oberen rechten Ecke zu kennzeichnen. Diese Kennzahl muss auch auf allen Verpackungen erscheinen. Zur Vermeidung von Verwechslungen darf das Datum des Abgabetermins nicht verwendet werden.

Das Modell ist durch dieselbe Kennzahl am Rahmen an einer Stelle entweder entfernbar (z.B. lösbarer Klebestreifen) oder direkt beschriftet (nicht größer als 1 cm hoch, 6 cm breit) zu kennzeichnen.

Vorprüfpläne und Datenträger

Für die Vorprüfung ist ein vollständiger Satz Vorprüfpläne abzugeben. Die vollständigen Planunterlagen sind zudem im Format pdf und dwg/dxf sowie xls (Berechnungen) auf einem USB-Stick einzureichen.

In den Dateieinstellungen sind alle Hinweise auf die Verfasser zu entfernen!

Realisierungskonzept

Das Realisierungskonzept muss enthalten:

- den Realisierungszeitraum mit möglichen Baubeginn (Monat / Jahr)
- ggf. die Abbildung möglicher Bauabschnitte

Gestalterische und technische Leistungsfähigkeit

Es sind drei vergleichbare Referenzen des Investors und des Architekten mit Angaben des Investitionsvolumens, der Nutzungen sowie der Leistungszeit einzureichen.

Wirtschaftliche Leistungsfähigkeit

Nachweis der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit durch eine unverbindliche Finanzierungsbestätigung.

Eine Bestätigung des Zahlungsziels und eine verbindliche Finanzierungsbestätigung der Bank für den Grundstückskaufpreis sind der Gemeinde Nordheim spätestens nach der Vergabeentscheidung vorzulegen.

Unterlagenverzeichnis

Mit den Plänen ist jeweils ein Unterlagenverzeichnis abzugeben, in dem sämtliche eingereichten Unterlagen vermerkt sind (zur Vollständigkeitsprüfung im Interesse des Teilnehmers).

18. Rückfragen

Während der Bearbeitungszeit haben Interessenten die Möglichkeit, Fragen zu diesem Vergabeverfahren unter dem Betreff „IAV Nordheim - Waldenserstraße“ per **E-Mail bis 11. Juli 2023, 12:00 Uhr**, ausschließlich an **michael.pehl@lbbw-im.de** zu stellen. Sie werden kurzfristig, innerhalb von ca. 10 Tagen – soweit inhaltliche Fragen auftreten, unter Hinzuziehung von Fachpreisrichter*innen und der Gemeinde – beantwortet.

Verbindlicher Bestandteil der Unterlagen für das Auswahlverfahren werden nur die im KE-Portal veröffentlichte FAQ-Liste sowie eventuell weitergehende Informationen. Mündliche Auskünfte und Erklärungen haben keine Gültigkeit.

19. Abgabe der Unterlagen

Die **geforderten Planungsunterlagen** sind unter Nennung des **Kennwortes „IAV Nordheim - Waldenserstraße“** bei der verfahrensbetreuenden Stelle einzureichen:

LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH

z. Hd. Herr Michael Pehl

Heilbronner Str. 28, 70191 Stuttgart

Submissionstermin:

Das späteste Abgabedatum der Bewerbungsunterlagen ist am 14. September 2023 um 12 Uhr, das späteste Abgabedatum des Modells ist am 28. September 2023 um 12 Uhr.

Zur Wahrung der Anonymität ist bei Zusendung durch Post, Bahn oder andere Transportunternehmen als Absender die Anschrift des Empfängers zu verwenden.

Achten Sie bei der Abgabe der Bewerbungsunterlagen und des Modells darauf, dass die 6-stellige Kennzahl auf allen Verpackungen gut erkennbar ist.



20. Verfahrensgrundlagen

Folgende Unterlagen werden den Bewerbern im Rahmen des Verfahrens zur Verfügung gestellt:

1. Angebotsaufforderung
2. Erläuterungsplan-Kaufgegenstand
3. Städtebauliche Vorüberlegungen zu Teilbereichen
4. Baugesuche Bestandsgebäude
5. Bebauungsplan
6. Flächennutzungsplan
7. Plangrundlage als DWG
8. Luftbild
9. Erschließungspläne
10. Gutachten
11. Berechnungsformblatt
12. Formblatt Planungskonzept
13. Bewerbererklärung
14. Verfassererklärung
15. Checkliste
16. Modell

21. Weitere Vorgehensweise

Die Ausloberin beabsichtigt, die verfahrensrelevanten Grundstücke nach Abschluss des Auswahlverfahrens an die Investoren (Projektentwickler / Bauträger) zur Realisierung der jeweiligen Bauvorhaben 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 Nordheim das Verfahren (ggf. auch teilweise) beenden, ohne dass Ansprüche der Bewerber bzgl. einer Aufwandsentschädigung und/oder Schadensersatz gegenüber der Gemeinde entstehen. Die Aufwandsentschädigung (Teil B, Punkt 16) bleibt davon unberührt.



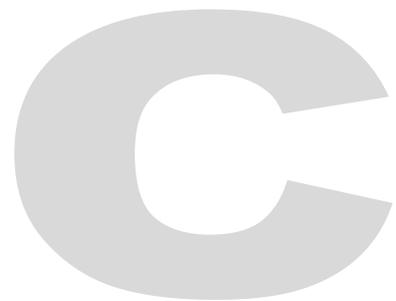
22. Ergebnis

Das Ergebnis des Auswahlverfahrens wird allen Teilnehmern durch Zusendung des Protokolls über die Sitzung des Bewertungsgremiums zeitnah mitgeteilt. Die Ausloberin behält sich das Recht vor, alle zum Verfahren zugelassenen Entwürfe in geeigneter Form öffentlich zu machen, bspw. durch eine Ausstellung.

23. Eigentum

Alle eingereichten Angebote werden – unter Wahrung des Urheberrechts – Eigentum der Gemeinde Nordheim.

Aufgabenstellung





C Aufgabenstellung

24. Allgemeine Planungsvorgaben – Erwartungen der Gemeinde Nordheim

Die Flächen an der Waldenserstraße in Nordheim-Nordhausen liegen an verkehrsgünstiger, repräsentativer sowie städtebaulich wichtiger Stelle und sind prägend für das Ortszentrum Nordhausens. Das Investoren- und Architektenauswahlverfahren soll durch die Weiterentwicklung der Flächen entscheidend zur weiteren Erhöhung der Attraktivität und der Verbesserung der Wohnraumsituation in der Gemeinde beitragen.

Die Gemeinde beabsichtigt die Entwicklung einer attraktiven, zeitgemäßen und nachhaltigen Ortsmitte. Eine ergänzende nicht störende gewerbliche Nutzung, die sich in das historische Ortsbild einfügt, ist denkbar. Im Zuge der Entwicklung sollen attraktive und hochwertige Wohnangebote geschaffen werden, die unterschiedliche Wohn- und Lebensformen fördern. Es soll eine durchmischte Ortsmitte für verschiedene Bevölkerungsgruppen entstehen. Junge Paare, Alleinstehende, Familien und/oder sogenannte BestAger bzw. ältere Bewohner/Senioren mit zielgruppenorientierten Ansprüchen an ihr Wohnumfeld (kindgerecht, naturnah, zentral, barrierefrei etc.) sollen hier ein Zuhause finden.

Die Gemeinde strebt für die Neubauten eine zeitgemäße, ansprechende architektonische Gestaltung (Formensprache, Materialität, Gliederung etc.) der zukünftigen Bebauung in Verbindung mit einem hohen Maß an Funktionalität (Barrierefreiheit, Andienung etc.) an. Es wird gesamtheitliches Gestaltungskonzept erwartet. Hierbei wird eine attraktive Fassadengestaltung durch ein besonderes Farb- und Materialkonzept gefordert. Auf ein harmonisches Einfügen der Neubebauung in die Bestandsstruktur ist zu achten. Die neuen Baukörper sollen in ihrer Gestaltung und Anmutung die denkmalgeschützten Bestandsgebäude bzw. die historische Straßenabwicklung der Waldenserstraße sinnvoll ergänzen und sich dieser anpassen.

Der grundsätzliche Gestaltungsansatz der Freiflächen soll mit einem städtisch-ökologisch wirksamen Gesamtkonzept zusammengehen und in seinem Charakter zur Identität Nordhausens beitragen. Zur Gestaltung der privaten Grün- und Freiflächen werden ansprechende Konzepte mit raumwirksamen Bepflanzungen und einheimischen bzw. standortgerechten Pflanzen und Gewächsen erwartet.

Die Gebäude sollen in nachhaltiger und ökologischer Bauweise errichtet werden. Dabei muss mindestens der Standard KfW Effizienzhaus 55 eingehalten werden. Seitens der Gemeinde wird auf ein **vernünftiges, nachhaltiges energetisches Konzept** unter Berücksichtigung **ressourcenschonender** Aspekte besonderen Wert gelegt. Die Ausloberin erwartet hierzu entsprechende Planungsbeiträge. Der Erhalt und die Einbeziehung der zu erhaltenden Bestandsgebäude in das Gesamtkonzept wird erwartet.



25. Spezifische Planungsvorgaben

Neben den Vorgaben des Bebauungsplans gelten folgende spezifische Planungsvorgaben:

25.1 Erschließung

Die Erschließung bzw. Andienung der Gebäude erfolgt über die Waldenserstraße. Eine Nutzung, bzw. bauliche Veränderung der Schulstraße im Süden der Flächen darf nicht vollzogen werden.

Bei der Neugestaltung der Waldenser Straße können auf der südlichen Seite zukünftig der Gehweg sowie die im Bebauungsplan dargestellten öffentlichen Parkplätze entfallen und müssen in der Planung nicht berücksichtigt werden.

25.2 Ruhender Verkehr

Die erforderliche Anzahl von PKW-Stellplätzen ergibt sich zunächst aus dem Bebauungsplan, konkret wird die Stellplatzverpflichtung nach § 37 (1) LBO auf 2 Stellplätze je Wohnung erhöht (§ 74 (2) Nr. 2 LBO). Für besondere Wohnformen ist eine Abweichung bzgl. der Anzahl nachzuweisender Stellplätze vom Bebauungsplan grundsätzlich denkbar (siehe Seite 16).

Durch die topographische Situation der Flächen – nach Süden hin abschüssiges Gelände – südlich der Waldenserstraße ist die Errichtung einer Tiefgarage möglich. Den Bewerbern wird aus diesem Grund von Seiten der Gemeinde offengelassen, das Grundstück nördlich der Waldenserstraße zu nutzen, um den Großteil der erforderlichen Stellplätze für den gesamten Kaufgegenstand nachzuweisen. Eine offene Parkplatzfläche ist nicht erwünscht. Eine die Straßenabwicklung der Waldenserstraße **ergänzende Raumkante** soll hergestellt werden bspw. als angedeutete Fassade / Pergola, die sich in ihrer äußeren Erscheinung in die örtlichen Gegebenheiten einfügt. Eine Art „Parkscheune“ mit Wohnnutzung in den oberirdischen Geschossen sowie einer größeren, integrierten Tiefgarage ist hierbei denkbar. Die Gestaltung einer solchen „Parkscheune“ ist in das übergeordnete Gestaltungskonzept der gegenüberliegenden Bebauung zu integrieren und sollte in ihrer Anmutung die scheunenähnliche bzw. dörfliche Struktur des Ortes (Waldensercharakter) aufgreifen.

Die E-Mobilität soll durch eine angemessene Anzahl geeigneter Abstell- und Ladevorrichtungen (z. B. Vorrichtung für bzw. Bereitstellung von WallBox) für PKW, Fahrräder und andere Fortbewegungsmittel unterstützt werden. Die Herstellung, Bewirtschaftung und der Betrieb der gesamten Parkierungsanlagen obliegen dem Erwerber.

25.3 Besondere technische Vorgaben

Seit Mai 2022 (für Neubauten) bzw. Januar 2023 (für alle grundlegenden Dachsanierungen) gilt in Baden-Württemberg eine Photovoltaik-Pflicht. Die Einhaltung dieser ist bei allen geplanten Maßnahmen zu berücksichtigen. Seit Juli 2022 wurden darüber hinaus Leitlinien für den Umgang mit PV-Anlagen auf denkmalgeschützten Gebäuden beschlossen. Die Überprüfung der Realisierbarkeit von

PV-Anlagen auf den bestehenden denkmalgeschützten Gebäuden ist seitens der Gemeinde gewünscht. Bei einer zukünftigen Umsetzung der geplanten PV-Anlagen wird die Genehmigung im Einzelfall durch das Landesamt für Denkmalpflege (LAD) geprüft. Laut Bebauungsplan ist die Installation von Solaranlagen und somit auch PV-Anlagen auf den Dächern zulässig.

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.

25.4 Gestaltung privater Grün- und Freiflächen sowie Außenanlagen

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.

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.

25.5 Gestaltung der Gebäude

Die Gemeinde Nordheim stellt sich eine **attraktive zeitgemäße architektonische Gestaltung der Gebäude hinsichtlich der Formensprache, der Gliederung und der Materialität** mit einer ansprechenden Gestaltung der Gebäudehülle inkl. Fassaden und Dachflächen vor. Hierbei ist auf eine ortsbildgerechte Gestaltung der Gebäudefassaden sowie auf einen sensiblen Umgang mit der historischen Bestands- und Umgebungsbebauung zu achten. Die denkmalgeschützte Gebäudesubstanz ist umfassend zu sanieren.

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 einzelnen Wohnungen. Barrierefreie Wohnungen, die über die gemäß LBO geforderte Anzahl hinausgehen, sind gewünscht und werden beim Nutzungskonzept positiv gewertet.

Ferner müssen die neuen Gebäude allen aktuellen rechtlichen und technischen Anforderungen (z.B. Brandschutz, Baurecht etc.) an ein modernes und zeitgemäßes Gebäude entsprechen.

Als Maßnahme zur Erhaltung der Eigenart des Ortskerns wird die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten im Bebauungsplan auf maximal 6 je Gebäude beschränkt. Die Festsetzung der maximalen

Anzahl an Wohneinheiten laut Bebauungsplan ist bei entsprechender Gliederung der Baumasse unter Umständen anpassbar (siehe Teil A, Punkt 4). Bei der Gestaltung der Dächer sind lediglich Satteldächer mit einer Dachneigung von min. 48° bzw. min. 40° zulässig. Die Firstrichtungen der Dachaufbauten sind dem Bebauungsplan zu entnehmen.

Es sind die örtlichen Bauvorschriften zu beachten und einzuhalten (Anlage 5).

25.6 Ökologisches Konzept und Nachhaltigkeit

Um einen nachhaltigen Klimaschutz zu gewährleisten strebt die Gemeinde Nordheim eine möglichst **energieeffiziente Wohnbauentwicklung** an. Hierbei ist mindestens der Standard KfW Effizienzhaus 55 einzuhalten. Die Gebäude sollen in **nachhaltiger Bauweise** erstellt werden und durch optimierte passive und aktive energetische Maßnahmen zu einem nachhaltigen Klimaschutz beitragen. Die Gemeinde Nordheim erwartet hierzu ein **innovatives, ökologisch und ökonomisch ausgewogenes Gesamt(energie)konzept**, in dem die Vereinbarkeit intelligenter Energienutzung, hoher Wohnqualität und nachhaltiger Bauweise überzeugend dargelegt wird. Eine entsprechende angestrebte Zertifizierung der Neubauten wird begrüßt.

Aktuell wird die Machbarkeit eines Nahwärmenetzes geprüft. Alternativvorschläge zum Energieversorgungskonzept der Teilnehmer werden seitens der Gemeinde gewünscht.

25.7 Art und Maß der Bebauung

Bei der Bestimmung der baulichen Nutzung dürfen die Obergrenzen bezüglich Geschossanzahl, Gebäudehöhe und Wohneinheiten gemäß Bebauungsplan „Ortskern Nordhausen; 1. Änderung vom 01.10.2020“ nicht überschritten werden. Die Festsetzung der maximalen Anzahl an Wohneinheiten laut Bebauungsplan ist jedoch bei entsprechender Gliederung der Baumasse unter Umständen anpassbar (siehe Teil C, Punkt 29.5). Eine wesentliche Abweichung der Grundzüge kann zum Ausschluss vom Verfahren führen.

25.8 Nutzung

Auf den Grundstücken entlang der Waldenserstraße sollen durch das Angebot verschiedener Wohnungstypologien und Wohnformen eine **Durchmischung von unterschiedlichen Gesellschaftsschichten, Generationen und Haushaltsgrößen** entstehen. Es sollen verschiedene Wohnungsgrößen für unterschiedliche Zielgruppen geschaffen werden. Begrüßt wird die Schaffung von Gemeinschaftsflächen, die nicht nur im Außenbereich für ein wohnungsübergreifendes soziales Miteinander sorgen. Der Grad der Durchmischung kann durch den Erwerber festgelegt werden.

Gemäß Bebauungsplan sind auf den Flächen die Nutzungen nach § 5 Abs. 2 Nr. 1 - 8 BauNVO zulässig. Neben der Wohnnutzung ist seitens der Gemeinde bei Bedarf die Nutzung der Flächen durch nichtstörende Gewerbeeinheiten möglich. Die Art der Gewerbeeinheit kann vom Erwerber vorgeschlagen und festgesetzt werden.



25.9 Vermarktung

Im **Vermarktungskonzept** ist vom Investor aufzuzeigen, wie die genannten Ziel- und Nutzergruppen in der Vermarktung angemessen berücksichtigt werden.

26. Anlagen

1. Angebotsaufforderung
2. Erläuterungsplan-Kaufgegenstand
3. Städtebauliche Vorüberlegungen zu Teilbereichen
4. Baugesuche Bestandsgebäude
5. Bebauungsplan
6. Flächennutzungsplan
7. Plangrundlage als DWG
8. Luftbild
9. Erschließungspläne
10. Gutachten
11. Berechnungsformblatt
12. Formblatt Planungskonzept
13. Bewerbererklärung
14. Verfassererklärung
15. Checkliste
16. Modell