

# Stadt Giengen an der Brenz



Investorenauswahlverfahren für

## Baugebiet „Schlossblick“

in Giengen an der Brenz, Teilort Burgberg

Stand 07.05.2024



**Stadt  
Giengen**  
an der Brenz



## INHALTSVERZEICHNIS

1.	Anlass und Zweck.....	2
2.	Ziele.....	3
3.	Verfahren.....	4
3.1	Grundstückseigentümerin / Veräußerin und Ansprechpartner.....	4
3.2	Kaufpreis (Festpreis).....	5
3.3	Ablauf.....	5
4.	Vorläufige Bewertungskriterien.....	6
5.	Anlagen.....	6

## 1. Anlass und Zweck

Die Stadt Giengen an der Brenz (ca. 20.000 Einwohner) beabsichtigt, im Baugebiet „Schlossblick“ im Stadtteil Burgberg (ca. 1.600 Einwohner) die Grundstücke mit den Nummern (Nrn.) 16, 17 und 18 einer Bebauung zuzuführen. Die Bauplätze umfassen ca. 2.238 m<sup>2</sup> (Bauplatz Nr. 16), ca. 2.209 m<sup>2</sup> (Bauplatz Nr. 18) und ca. 2.389 m<sup>2</sup> (Bauplatz Nr. 17).

Die Grundstücke sollen im Rahmen eines Bieterverfahrens veräußert werden. Hierdurch soll ein geeigneter Investor / geeignete Investoren gefunden werden, der ein / mehrere Grundstücke erwirbt und im Anschluss bebaut. Durch das Verfahren soll die fachliche und wirtschaftliche Eignung des Investors festgestellt und eine geeignete Konzeption zur Bebauung der Grundstücke gefunden werden.

Das Wohnquartier im Gesamten soll für unterschiedliche Bevölkerungsgruppen, insbesondere für Familien, aber auch für Senioren, attraktiv, ökologisch zeitgemäß und wirtschaftlich tragfähig gestaltet werden. Es soll langfristig und entsprechend den jeweiligen Bedürfnissen genutzt werden können.

Dem folgend ist es das Ziel, die im Wohngebiet gelegenen, attraktiven Grundstücke einer Bebauung mit Wohngebäuden zuzuführen. Hierbei bieten die Bauplätze mit den Nrn. 16 und 17 Platz für Einzelhäuser mit bis zu drei Geschossen (Mehrfamilienhäuser). Auf dem Bauplatz mit der Nr. 18 können verdichtete Einzelhäuser mit bis zu zwei Geschossen (Reihen- / Kettenhäuser) erstellt werden. Die restlichen Grundstücke für freistehende Einfamilienhäuser (insgesamt 14 Bauplätze) und für Tiny-Häuser (insgesamt 3 Bauplätze) werden separat entsprechend den Bauplatzvergabekriterien der Stadt Giengen an der Brenz vergeben. Ein Plan mit der geplanten Aufteilung aller Bauflächen findet sich unter Anlage 1 anbei.

Der zukünftig geltende Bebauungsplan „Schlossblick“ hat Planungsreife erlangt, der Satzungsbeschluss wird voraussichtlich im Juni 2024 gefasst. Zudem ist die zukünftige Erschließung in Kürze gesichert, die entsprechenden Erschließungsarbeiten sind bereits im Gange. Die vorläufigen rechtsverbindlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Schlossblick“ sind demnach zu beachten.

Der Bebauungsplan befindet sich als Anlage 2 anbei.

## 2. Ziele

Auf den Baufeldern sollen zwei zukunftsfähige Mehrfamilienhäuserquartiere und ein Reihenhaus- / Kettenhausquartier entstehen. Die zukünftigen Gebäude können ein flexibles Baukonzept aufweisen, durch das die entstehenden Wohnungen für unterschiedliche Haushaltsgrößen nutzbar sind.

Hinsichtlich des demografischen Wandels und der alternden Gesellschaft können bzw. sollen in der Gestaltung der Gebäude und Außenanlagen barrierefreie und seniorengerechte Konzepte Anwendung finden. Des Weiteren ist die Schaffung von betreutem Wohnen bzw. seniorengerechten Wohnen ein weiteres Ziel bei der Ausgestaltung des Nutzungskonzeptes. Zu dieser Thematik wurde bereits eine Bürgerumfrage „Wohnen für Senior\*innen“ in Burgberg durchgeführt, um den Bedarf an barrierefreien und seniorengerechten Wohnungen in Burgberg zu ermitteln. Die Umfrage zeigte, dass grundsätzlich 28 Haushalte Interesse an dem Thema „Wohnen für Senior\*innen in Burgberg“ haben. Die Umfrage im Burgberg sowie deren Auswertung befindet sich in Anlage 3.

Darüber hinaus ist aufgrund des hohen Bedarfs an bezahlbarem Wohnraum, die Schaffung von mietpreisgebundenem Wohnraum oder preisgünstigem Wohnraum erwünscht. Eine unterschiedliche Konzeption für die Baufelder ist – genauso wie eine zusammenhängende Konzeption für alle Baufelder – möglich.

### 3. Verfahren

#### 3.1 Grundstückseigentümerin / Veräußerin und Ansprechpartner

Stadt Giengen an der Brenz

Marktstraße 11

89537 Giengen an der Brenz

- vertreten durch Herrn Oberbürgermeister Dieter Henle.

Ansprechpartner für Fragen zu den Bauplätzen und Bauplatzbedingungen ist:

Herr Bernd Kocian

Hauptamtsleiter

Marktstraße 11

89537 Giengen an der Brenz

☎ 07322 952-2260

✉ [Bernd.kocian@giengen.de](mailto:Bernd.kocian@giengen.de)

Ansprechpartner für baurechtliche Fragen ist:

Baurechts- und Planungsamt

Marktstraße 18

89537 Giengen an der Brenz

☎ 07322 952-2400

✉ [baurecht@giengen.de](mailto:baurecht@giengen.de)

Verfahrensbetreuer und Ansprechpartner für inhaltliche Fragen und Verfahrensfragen ist:

#### **Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH**

Hohenzollernstraße 12 – 14

71638 Ludwigsburg

**Herr Timo Lorenz**

☎ 07141 16-757219

✉ [timo.lorenz@wuestenrot.de](mailto:timo.lorenz@wuestenrot.de)

### 3.2 Kaufpreis (Festpreis)

Wie beschrieben, beinhaltet das Investorenauswahlverfahren die Entwicklung und Realisierung der Bauplätze mit den Nrn. 16, 17 und 18. Die Stadt Giengen an der Brenz beabsichtigt, die Bauplätze für den Wohnungsbau an einen oder mehrere Investoren zu veräußern. Dem folgend kann sich auf einen oder mehrere Bauplätze beworben werden.

Die Bauplätze umfassen zwischen ca. 2.209 m<sup>2</sup> (Bauplatz Nr. 18) und ca. 2.389 m<sup>2</sup> (Bauplatz Nr. 17). Bauplatz Nr. 16 umfasst ca. 2.238 m<sup>2</sup>.

Die Veräußerung der Bauplätze mit den Nrn. 16 und 17 (Mehrfamilienhausplätze) erfolgt auf der Grundlage eines Bauplatzpreises in Höhe von 191,00 € /m<sup>2</sup> (Festpreis) sowie des überzeugendsten Konzeptes. Die Veräußerung des Bauplatzes mit der Nr. 18 (Reihen- und Kettenhausplätze) erfolgt auf der Grundlage eines Bauplatzpreises in Höhe von 171,00 € /m<sup>2</sup> (Festpreis) sowie des überzeugendsten Konzeptes.

### 3.3 Ablauf

Der Prozess wird durch den Gemeinderat der Stadt Giengen an der Brenz begleitet. Abhängig von der Anzahl der eingehenden Bewerbungen behält sich der Gemeinderat vor, ein Auswahlgremium zu bilden, welches die Bewerbungen auswertet und einen Beschlussvorschlag für den Gemeinderat erarbeitet.

Zusammenfassend kann man die beiden Phasen wie folgt beschreiben:

#### Phase 1: Interessensbekundung

Einreichung einer aussagekräftigen Bewerbung bis zum 25.07.2024 mit:

- Angaben zum Bewerber (Umsatz und Mitarbeiterzahlen der letzten drei Jahre, sowie – sofern vorhanden – den letzten Geschäftsbericht);
- Erläuterungen zum geplanten Bebauungs- und Nutzungskonzept bezogen auf das oder die jeweiligen Grundstücke oder als Gesamtkonzept;
- Priorisierung der Grundstücke (bei einer Bewerbung auf ein oder zwei Grundstücke);
- Vergleichbares Referenzprojekt (ausführliche Erläuterung mit Darstellung);
- Angaben zur geplanten Finanzierung;
- Bestätigung, dass das Bauvorhaben innerhalb von 3 bis 5 Jahren nach Abschluss des Kaufvertrages bezugsfertig realisiert werden kann.

Die Phase 2 wird nach Abschluss der Phase 1 konkretisiert. Die nachfolgenden Angaben sind dementsprechend als vorläufig anzusehen.

### Phase 2: Detailliertes Bewerbungskonzept

- Maßnahmenbeschreibung;
- Städtebauliches Konzept mitsamt eines konkreten Bebauungskonzeptes bezogen auf das Grundstück oder die Grundstücke;
- Realisierungskonzept (mit Angaben zur zeitlichen Umsetzung);
- Finanzierungsbestätigung über den Kaufpreis sowie die Baukosten.

#### **4. Vorläufige Bewertungskriterien**

Die Phase 2 wird nach Abschluss der Phase 1 konkretisiert. Die nachfolgenden Bewertungskriterien sind dementsprechend als vorläufig anzusehen und werden mit Beginn der Phase 2 bekannt gegeben und gewichtet.

- Nutzungskonzept;
- Architektur / Städtebau;
- Ökologie.

#### **5. Anlagen**

- Plan Bauplatzaufteilung;
- Bebauungsplan;
- Umfrage und Umfrageergebnisse „Wohnen für Senior\*innen“ in Burgberg.