



STADT ALTENSTEIG



Wohnbaugebiet „Schwarzwaldstraße“ in Altensteig-Spielberg

**Konzeptausschreibung
für Bauplätze zur Realisierung von
Geschosswohnungsbau / Mehrfamilienwohnen**



1. Vorbemerkung und Zielgruppe

Gegenstand des Angebotes ist die Veräußerung von städtischen Grundstücken an Investoren zur Errichtung von Mehrfamilienwohnhäusern/Geschosswohnungsbau mit Eigentums- und/oder Mietwohnungen. Zum Teil sollen diese mit einer Quote verpflichtend zu realisierender Mietwohnungen nach dem Landeswohnraumförderungsprogramm vergeben werden. Mit einem Mix aus verschiedenen Wohnungsgrößen sollen sowohl Familien als auch Paare und Einzelpersonen als künftige Nutzer angesprochen werden.

Die Grundstücke liegen im Wohnbaugebiet „Schwarzwaldstraße“ im schönen Stadtteil Spielberg. Spielberg liegt an einer nach Süden leicht geneigten Hochfläche und ist von den Schwarzwaldtälern des Zinsbachs, der Nagold und des Bömbachs umgeben. In nahezu nebelfreier Wohnlage mit einer Höhenlage um 600 m findet man ein angenehmes und gesundes Erholungs- und Wohnklima vor.

Eine sehr gute Infrastruktur mit Fachgeschäften, Gastronomie, Kindergarten, Grundschule, Sportstätten, Freizeitanlagen, Vereinen usw. lässt kaum Wünsche offen. Gut markierte Rundwanderwege, ein Badesee mit Grill- und Kinderspielplatz, eine Kneippanlage sowie ein Naturlehrpfad mit vielerlei Biotopen im nahe gelegenen Bömbachtal bieten Erholungsmöglichkeiten in geschützter Naturlandschaft.

Die nahegelegene Stadt Altensteig verfügt über ein attraktives neu gestaltetes Zentrum mit dem neuen Rathaus am Marktplatz, einem gehobenen kleinteiligen Verkaufsangebot und Fachmärkten, Ärzten und Gastronomie. Die geografische Lage mit sehr guten Verkehrsanbindungen, das breit gefächerte Schul-, Weiterbildungs- und Kulturangebot machen Altensteig zu einem attraktiven Wirtschaftsstandort. Nicht zu vergessen ist der hohe Freizeitwert Altensteigs im Naturpark Schwarzwald.

2. Grundstücksangebot

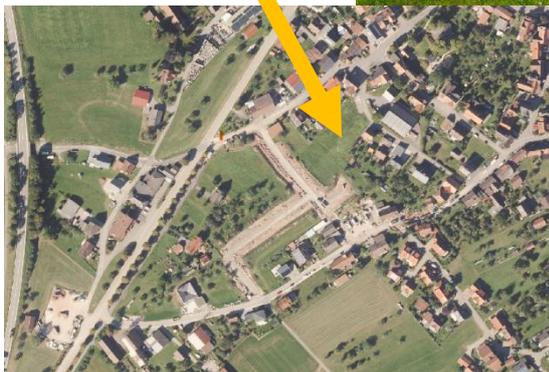
a) Kaufgegenstand

Die Stadt Altensteig bietet folgende Grundstücke zur Errichtung von Mehrfamilienwohnhäusern/Geschosswohnungsbau an (im beigefügten Übersichtsplan sind diese „grau“ markiert):

Bauplatz 1

Flst. 228/1 (1.497 m²)

Gemarkung Spielberg



Bauplatz 2

Flst. 228/31 (1.012 m²)

Flst. 228/32 (959 m²)

Gemarkung Spielberg

Gesamtfläche 1.971 m²



Grundbuch: Abt. II und III – jeweils keine Eintragungen.

Baulastenverzeichnis: jeweils keine Eintragungen.

Altlastenverzeichnis: Hinweise auf Altlasten oder schädliche Bodenverunreinigungen sind nicht bekannt.

Erschließungszustand: Der Kaufpreis beinhaltet die Anliegerleistungen für die Ersterschließung auf Grundlage der derzeitigen Festsetzungen des Bebauungsplans einschließlich der Kosten für die erstmalige Herstellung der Grundstücksanschlüsse für die Wasserversorgung sowie Abwasserbeseitigung. Jedes Grundstück hat laut Satzung einen Hausanschluss für die Wasserversorgung und die Abwasserbeseitigung (Trennsystem) erhalten. Die weiteren Versorgungsleitungen befinden sich in Zuständigkeit des Versorgungsträgers Stadtwerke Altensteig (Strom-/Gasversorgung/Glasfaser) und wurden von diesem in eigener Zuständigkeit und Verantwortung im Baugebiet verlegt. Einen Gasanschluss hat nur der **Bauplatz 1**. Einzelheiten zu den Versorgungsleitungen sind direkt dort zu erfragen.

Baugrundverhältnisse: Detaillierte Baugrundgutachten existieren nicht. Allgemeine Hinweise zu den geologischen Verhältnissen können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (<http://www.lgrb-bw.de>) entnommen werden.

Des Weiteren verweisen wir auf das Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse <http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope> (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.

Eine objektbezogene Baugrunduntersuchung gemäß DIN 4020 wird empfohlen. Eine solche kann auf Wunsch des Käufers auch vor Kaufvertragsabschluss auf eigene Kosten erfolgen. Die Stadt Altensteig übernimmt keine Beschaffenheitsgarantie.

b) Kaufpreis

Der Kaufpreis für die vorgenannten voll erschlossenen Bauplatzgrundstücke (einschließlich der Erschließungsbeiträge, der Abwasser- und Wasserversorgungsbeiträge sowie des Kostenersatzes für die naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen) beträgt für:

Bauplatz 1: 180,00 €/m²

Bauplatz 2: 195,00 €/m²

Nicht enthalten sind die Kosten der Hausanschlüsse für Wasser- und Abwasser von der Grundstücksgrenze in das Gebäude, sowie die Versorgungsbeiträge für Strom-, Gas- und Glasfaserversorgung etc. Des Weiteren sind die Kosten für die Beurkundung des Kaufvertrages, die Grunderwerbssteuer sowie die Kosten des Grundbuchvollzuges vom Erwerber zu tragen.

c) Vergabeverfahren

1. Eine Bewerbung kann ausschließlich innerhalb der Bewerbungsfrist vom **04.11.2024 bis zum 31.03.2025** bei der Stadt Altensteig eingereicht werden. Diese ist in **Papierform 1-fach** bei der Stadt Altensteig, Stadtbauamt, Rathausplatz 1, 72213 Altensteig **und digital im PDF-Format** per E-Mail an nadine.hentschel@altensteig.de einzureichen. Bei der Frist handelt es sich um eine Ausschlussfrist (maßgebend ist der Eingangsstempel der Stadt Altensteig). Später eingehende Bewerbungen werden nicht berücksichtigt.
2. Sofern vorhanden sollen in der Bewerbung bereits realisierte Wohnbauprojekte in ähnlicher Größe (Referenzobjekte) angegeben werden.
3. Der Bewerber legt für das angebotene Baugrundstück, für das er sich bewirbt, ein architektonisches Planungs- und Nutzungskonzept entsprechend der nachstehend genannten städtebaulichen Rahmenbedingungen und der weiteren Ausschreibungsbedingungen vor (sog. Konzeptausschreibung). Hierzu sind folgende Unterlagen einzureichen:
 - Lageplan mit Aussagen zu Erschließung, Geschossigkeit, Stellplätzen und Freiflächen im aussagekräftigen Maßstab
 - Ansichten sowie Längs- und Querschnitte mit Darstellung der Topographie im aussagekräftigen Maßstab
 - Flächenbilanz: Anzahl und Größen der Wohneinheiten, GRZ Bebauung, GRZ mit Nebenanlagen
 - Kostenschätzung nach DIN 276
 - Finanzierungsbestätigung der Bank über die Gesamtkosten (Grundstück, Baukosten, Außenanlagen)
4. Bewirbt sich der Bewerber auf mehrere Baugrundstücke, so hat er eine Priorisierung festzulegen.
5. Die eingereichten Planungs- und Nutzungskonzepte werden von der Stadtverwaltung auf Qualität und Übereinstimmung mit den Vorgaben geprüft. Entspricht die Bewerbung den Vorgaben, hat der Bewerber die Möglichkeit, die Planung dem Gemeinderat in nichtöffentlicher Sitzung vorzustellen. Diese ist im Mai 2025 vorgesehen.
6. Der Gemeinderat entscheidet **nach** Abschluss des Konzeptausschreibungsverfahrens, Vorberatung im Ortschaftsrat Spielberg und Vorstellung der Einzelbewerbungen über die Bauplatzvergabe anhand der nachfolgenden Kriterien:
 - Planungs- und Nutzungskonzept
 - Parkierungskonzept (Garagen/Stellplätze)
 - Altersgerechtes und barrierearmes Wohnen

- Energiestandards/Betriebskosten
 - Referenzen des Bewerbers
7. Sofern die Finanzierung nicht nachweislich gesichert ist, führt dies zu einem Ausschluss der Bewerbung.
 8. Bei mehreren gleichartigen Angeboten ist die Entscheidung über die Rangfolge per Los möglich. Der Erstplatzierte wird über die Platzierung informiert und hat sich innerhalb von 2 Wochen ab Zugang dieser Information schriftlich zu erklären, ob er das Grundstück erwerben möchte. Nach fruchtlosem Ablauf dieser Frist gilt die Bewerbung als zurückgenommen und die Stadt wird entsprechend der Folge der Rangliste mit den nachrückenden Bewerbern in die Verhandlungen einsteigen.
 9. Nach Zusage des Bewerbers beschließt der Gemeinderat formal die Veräußerung des Flurstücks. Anschließend erfolgt die Abwicklung des Grundstücksgeschäftes mit dem Stadtbauamt.

d) Vergabeentscheidung

1. Über die endgültige Vergabe entscheidet der Gemeinderat der Stadt Altensteig nach Vorberatung im Ortschaftsrat Spielberg. Er ist in seiner Entscheidung frei. Es wird darauf hingewiesen, dass die Stadt Altensteig nicht verpflichtet ist, die angebotenen Baugrundstücke überhaupt oder an bestimmte Interessenten zu veräußern. Aus der Nichtberücksichtigung von Bewerbungen können keinerlei Ansprüche an die Stadt Altensteig abgeleitet werden.
2. Sollte kein für die Stadt Altensteig zufriedenstellendes Planungs-/Nutzungskonzept eingereicht werden, kann die Stadt Altensteig das Vergabeverfahren jederzeit beenden, ohne dass der Bewerber Schadensersatzansprüche oder sonstige Kostenübernahmen gegenüber der Stadt Altensteig geltend machen kann.
3. Der Verkauf der Baugrundstücke erfolgt unter der Voraussetzung, dass das eingereichte und abgestimmte Planungs-/Nutzungskonzept zur Ausführung kommt und innerhalb von 3 Jahren nach Kaufvertragsabschluss bezugsfertig errichtet wird. Im Kaufvertrag wird eine entsprechende Bauverpflichtung mit Rückkaufsrecht der Stadt Altensteig vereinbart und bei Bedarf im Grundbuch gesichert.

3. Städtebauliche Rahmenbedingungen

a) Festsetzungen des Bebauungsplans

Die Bebaubarkeit der Grundstücke richtet sich nach den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans „Schwarzwaldstraße“, der dem Exposé als Anlage beigefügt ist. Alle Festsetzungen können dem Bebauungsplan entnommen werden und sind einzuhalten.

Insbesondere folgende Festsetzungen sind für die angebotenen Baugrundstücke verbindlich:

Bauplatz 1

- Einzelhausbebauung / Geschosswohnungsbau
- Die Gebäude sind mit 2 Vollgeschossen und einem Dachgeschoss zu errichten
- Dachform: Satteldach mit Dachneigung 30-42°
- Dachgauben sind zulässig, sofern das Dachgeschoss kein Vollgeschoss wird
- Je Wohneinheit sind 2 Stellplätze herzustellen

Bauplatz 2

- Zusammenhängende Bebauung mit einem oder zwei Einzelgebäuden
- Erschließung über gemeinschaftliche Zufahrt
- 2 Vollgeschosse sind zulässig, ggf. ein Dachgeschoss
- Dachform ist nicht vorgegeben
- Insg. sind max. 4 Wohneinheiten zulässig
- Je Wohneinheit sind 2 Stellplätze herzustellen

b) Ökologische/energetische Verpflichtungen

1. Entsprechend Ziff. 9 des Textteils des Bebauungsplans ist der Anteil befestigter Flächen auf das unbedingte Mindestmaß zu beschränken. Stellplätze und Abstellflächen sind vornehmlich mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen. Die Befestigung von Wegen, Terrassen und Zufahrten auf den Baugrundstücken ist so auszuführen, dass das anfallende Niederschlagswasser weitestgehend innerhalb dieser Flächen versickern kann.
2. Die in Ziff. 9 des Textteils des Bebauungsplans festgelegten Maßnahmen zum Artenschutz sind zu beachten.
3. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten und zu begrünen. Die Bepflanzungen sind entsprechend der Festsetzungen unter Ziff. 12 des Textteils des Bebauungsplans innerhalb eines Zeitraumes von 1 Jahr nach Fertigstellung des Gebäudes durchzuführen.
4. Für die geplanten Wohngebäude wird „Neubaustandard Plus“ als energetische Mindestanforderung nach dem zum 01.11.2020 in Kraft getretenen GEG verbindlich vorgeschrieben.
5. Durch bauliche und konzeptionelle Maßnahmen ist ein möglichst geringer Energiebedarf für die Gebäudeheizung und ggf. -kühlung, Warmwasserbereitung, Beleuchtung, Luftförderung anzustreben.
6. Die Installation einer Photovoltaikanlage ist beim Neubau von Wohngebäuden in Baden-Württemberg seit dem 01.05.2022 (Eingang des Bauantrages) verpflichtend. Diese Anlagen sind in die Dachhaut zu integrieren oder in gleicher Neigung wie das Dach anzubringen. Ein Gründach schließt die PV-Anlagennutzung nicht aus – im Gegenteil können beide Nutzungen voneinander profitieren.
7. Zur Sicherstellung der privaten Ladeinfrastruktur für Elektromobile sind bei den Außenstellplätzen die technischen Voraussetzungen zu schaffen, dass jeder Stellplatz zu gegebener Zeit mit einem Ladepunkt (Wallbox) ausgestattet werden kann. Dazu ist die erforderliche Leitungsinfrastruktur bauseits zu berücksichtigen. Am Ladepunkt soll ein Anschlusswert von mind. 3,7 kW bis zu 11 kW Leistungsabnahme gewährleistet werden, d.h. es ist mit einer Starkstromversorgung (400V) mit einem mind. 3-phasigen Anschluss mit je 16A Absicherung zu planen.
8. Der Einsatz eines BHKW ist zu prüfen.

4. Mietwohnungen nach dem Landeswohnraumförderungsgesetz

Für den **Bauplatz 1** gilt zusätzlich folgendes:

Der Erwerber hat sich im Kaufvertrag dazu zu verpflichten, mindestens **20 %** der Gesamtwohnfläche des Objektes, welches auf dem Kaufgegenstand zu errichten ist, für Mietwohnungen nach dem Landeswohnraumförderungsgesetz zur Verfügung zu stellen.

Damit unterliegen diese Wohnungen einer öffentlich-rechtlichen Belegungs- und Mietpreisbindung. Die Stadt Altensteig fordert eine Bindungsfrist von **30 Jahren**. Während dieser Zeit dürfen die Wohnungen nur an Personen überlassen werden, die einen Wohnberechtigungsschein besitzen. Die Kaltmiete in diesen geförderten Wohnungen muss für die Dauer der Miet- und Belegungsbindung um mindestens 30 % gegenüber der ortsüblichen Vergleichsmiete abgesenkt werden.

Das Förderprogramm „Wohnungsbau Baden-Württemberg 2022“ gilt weiterhin unverändert. Anträge können gestellt, aber frühestens 2025 wieder bewilligt werden. Nähere Informationen zum Landeswohnraumförderungsgesetz, dem Wohnraumförderungsprogramm und den Förderbedingungen, insbesondere den hierzu ergangenen Verordnungen, Verwaltungsvorschriften und Durchführungshinweisen, erhalten Sie unter:
<https://mlw.baden-wuerttemberg.de/de/bauen-wohnen/wohnungsbau/wohnraumfoerderung/>

5. Sonstige Hinweise

a) Wohnungsgrößen

Erwartet wird ein funktionaler Wohnungszuschnitt mit flexiblen Raumnutzungsmöglichkeiten sowie ein Mix aus verschiedenen Wohnungsgrößen (bezogen auf die Quadratmeterzahl und die Anzahl der Zimmer).

Bei den geförderten Mietwohnungen ist die Einhaltung der Wohnflächenobergrenzen nach der aktuellen Verwaltungsvorschrift des Wirtschaftsministeriums zum Förderprogramm Wohnungsbau BW 2022 zu beachten.

b) Sonstiges

Maklerprovisionen oder Vermittlungsentgelte werden von der Stadt Altensteig nicht übernommen oder bezahlt.

Alle Angaben in diesem Exposé sind mit größtmöglicher Sorgfalt zusammengestellt worden. Eine Gewähr für die Richtigkeit der Angaben wird nicht übernommen.

6. Ansprechpartner

Fragen zum Ausschreibungsverfahren und Grundstücksverkauf:

Nadine Hentschel
Stadtbauamtsleiterin
Stadt Altensteig

Telefon: 07453/9461-133
E-Mail: nadine.hentschel@altensteig.de

Technische Fragen zur Abwasserbeseitigung:

Dirk Greiser
Leiter Tiefbau
Stadt Altensteig

Telefon: 07453/9461-138
E-Mail: dirk.greiser@altensteig.de

Technische Fragen zur Wasser-, Strom-, Gas-, Glasfaserversorgung und Fragen rund um das Thema „Energie“:

Günther Garbe
Techn. Leiter Stadtwerke
Stadtwerke Altensteig

Telefon: 07453/9461-400
E-Mail: guenther.garbe@altensteig.de