

Gemeinderatsdrucksache Nr. 70/2020

Beratungsfolge	Datum		
Bauausschuss	14.07.2020	Vorberatung	nichtöffentlich
Gemeinderat	28.07.2020	Beschlussfassung	öffentlich

Handlungsprogramm WOHNEN

hier: Konzeptvergabe Ecke Markt-/Kurze Straße

Anlagen:

Ausschreibung zur Konzeptvergabe

Bezug:

GR-Drucksache Nr. 105/1/2017

GR-Drucksache Nr. 18/2019

Beschlussvorschlag:

1. Der Gemeinderat nimmt von den Ausführungen für das Areal „Ecke Markt-/Kurze Straße“ Kenntnis und ermächtigt die Verwaltung, das weitere Verfahren der Konzeptvergabe, entsprechend dem in der Sitzung dargelegten Ablauf, in die Wege zu leiten.
2. Die Umsetzung dieser Maßnahme erfolgt vorbehaltlich der Finanzierung des noch zu erstellenden Nachtragshaushaltes 2020 oder in den kommenden Haushalten.

Fink
stv. Bürgermeister

Finanzierungsübersicht:

Direkte finanzielle Auswirkungen auf den Haushaltsplan: Ja
 Nein

Bemerkungen: Kostenrahmen / Kostenschätzung / Kostenberechnung etc.

GESAMTKOSTEN der Maßnahme	jährliche Folgekosten	Objektbezogene Einnahmen (Zuschüsse/Beiträge)
€	€	€

Die Maßnahme ist im Haushaltsplan unter

der Investitionsnummer	
der Kostenstelle/Kostenträger/ Sachkonto	
bzw. im Budget	

mit einem Ansatz von XXX Euro veranschlagt.

Ausreichende Mittel sind vorhanden
 nicht vorhanden (ÜPL / APL)

Finanzierung Über-/außerplanmäßige Ausgaben:

Betrag	Deckung über KST/KTR/SK	<input type="checkbox"/> Mehreinnah. <input type="checkbox"/> Wenigerausg.	Erläuterungen
€			

Bei Maßnahmen des Finanzhaushalts zusätzlich:

Kalkulatorische Kosten:

Die dargestellte Maßnahme hat unter Berücksichtigung der nachfolgenden Annahmen Auswirkungen auf den Ergebnishaushalt.

Angenommene Nutzungsdauer (ND): XX Jahre -> jährl. AfA-Satz: XX Prozent
Kalk. Zins = (Buchwert 01.01. + Buchwert 31.12.) x 0,5 x Zinssatz 3,5 %

	Jahr der Investition	Jahr der Investition + 1	Jahr der Investition + 2	Jahr der Investition + 3
Abschreibung				
Kalk. Zinsen				

Begründung

Vorbemerkung

Im Zusammenhang mit dem angespannten kommunalen Wohnungsmarkt hat der Gemeinderat der Stadt Pfullingen am 28.11.2017 das Handlungsprogramm WOHNEN beschlossen (Gemeinderatsdrucksache Nr. 105/1/2017). Teil dieser wohnungsmarktpolitischen Strategie ist es, geeignete kommunale Liegenschaften im Wege der Konzeptvergabe für die Verbesserung der Wohnraumversorgung dem Immobilienmarkt zur Verfügung zu stellen.

Mit den Hintergründen für diesen Teil der wohnungsmarktpolitischen Strategie hat sich der Gemeinderat der Stadt Pfullingen in seiner Sitzung am 05.02.2019 sehr ausführlich befasst und u.a. beschlossen für das stadteigene Grundstück „Ecke Markt-/Kurze Straße“ eine Konzeptvergabe durchzuführen.

Verfahrensgegenstand und Verfahrensablauf

Für die „Ecke Markt-/Kurze Straße“ hat das Planungsbüro Reschl Stadtentwicklung den formalen Ablauf und die inhaltlichen Vorgaben der Konzeptvergabe erarbeitet. Geplant ist ein EU-rechtskonformes Vergabeverfahren auf Grundlage EU VOB/A. Auf dem Areal soll durch einen Projektträger eine Neubebauung entstehen, die überwiegend Wohnnutzungen bietet. Ein Mindestanteil von 30% öffentlich geförderten Mietwohnungen ist festgeschrieben.

Neben wohnungsmarktpolitischen Vorgaben und Bewertungskriterien wird die Wertung von Angeboten, vor allem Aspekte des Städtebaus, der Architektur und der Flexibilität von Wohnformen und Nutzungen berücksichtigen. Der anzubietende Kaufpreis für das Areal wird mit 20% gewertet, da der Preis nicht bestimmendes Kriterium einer Konzeptvergabe ist. Ein Mindestpreis von 359.000 € wird jedoch vorgegeben. Dieser Ansatz entspricht 50% des aktuellen Bodenrichtwerts.

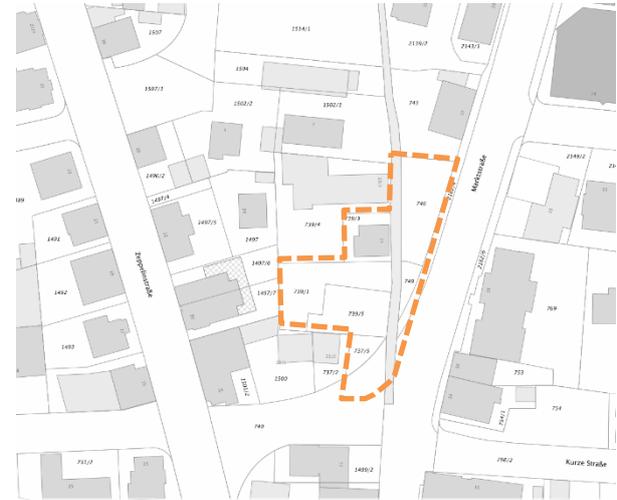
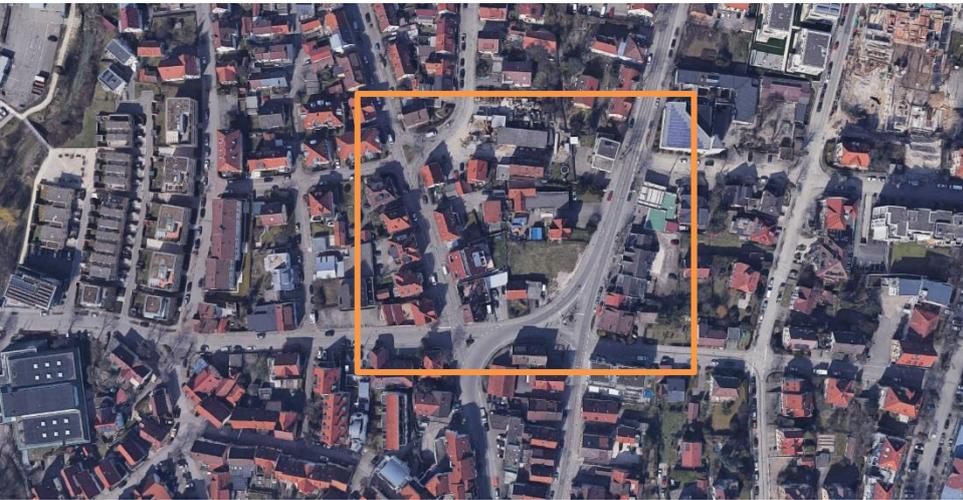
Der Verfahrensablauf ist in der Ausschreibung (Anlage) unter Abschnitt 1.3 dargelegt. Ein vorgeschalteter Teilnahmewettbewerb dient der Bewerbung und Feststellung geeigneter Bieter (Eignung hinsichtlich fachlicher Eignung und wirtschaftlicher Leistungsfähigkeit).

Die im Teilnahmewettbewerb erfolgreichen Bieter erarbeiten innerhalb der Bearbeitungsphase einen Vorschlag für die Bebauung des Areals und legen ein Kaufpreisangebot vor. Teil des Vorschlags sind detaillierte Angaben zur städtebaulichen Konzeption, zur Ausgestaltung der Wohnnutzungen, zur Architektur und zu den Freiflächen in Form von Planzeichnungen, Erläuterungen etc.

Die eingereichten Beiträge werden durch eine vorab festgelegte Bewertungskommission hinsichtlich der festgelegten Bewertungskriterien beurteilt und in eine Rangfolge gebracht. In der Regel wird die Berücksichtigung des Bieters mit der besten Wertung für die anschließende Verhandlungsphase empfohlen, es kann jedoch auch mit mehreren im Rang bestplatzierten Bietern verhandelt werden.

Als Ergebnis der Verhandlungsphase wird ein Vertrag mit einem Bieter geschlossen, der den Verkauf des Areals und die Verpflichtung zur Umsetzung des vorgelegten Konzepts für die Bauaufgabe beinhaltet.

Pfullingen, 31.03.2020



STADT PFULLINGEN

**KONZEPTVERGABE
ECKE MARKT-/KURZE STRASSE**

Ausschreibung zur Konzeptvergabe

Konzeptvergabe

Ecke Markt-/Kurze Straße

Im Auftrag der
Stadt Pfullingen
Marktplatz 4/5
72793 Pfullingen

|||| ■ ■ ≡ ≡ **Reschl**
|||| ■ ■ ≡ ≡ Stadtentwicklung

Stadtplanung Wirtschaftsförderung
Projektentwicklung Kommunalberatung

Projektbearbeitung:
Karl-Heinz Walter, Württ. Notariatsassessor, Betriebswirt (VWA)
Roland Köhler, Dipl.-Ing. Architekt
Sven Tschirner, M. Eng. Stadtplanung
Jan Lülff, M. Eng. Stadtplanung

Reschl Stadtentwicklung GmbH & Co. KG

Leuschnerstraße 45
70176 Stuttgart

Tel. 0711 220041-0
Fax 0711 220041-22

<http://www.reschl-stadtentwicklung.de>
info@reschl-stadtentwicklung.de

Stand 04.06.2020

Auslobung Teil A	5
1 Vergabeverfahren.....	6
1.1 Auftraggeber	6
1.2 Anlass, Gegenstand und Zweck.....	6
1.3 Vergabeart und Ablauf	6
1.4 Teilnahmeberechtigung und Zulassungskriterien	9
1.5 Ausschreibungsunterlagen und Ausgabe.....	10
1.6 Schriftliche Rückfragen und Kolloquium.....	10
1.7 Planungsleistungen und Angebotsbestandteile.....	11
1.8 Kennzeichnung und Abgabe der Arbeiten	12
1.9 Zulassung.....	12
1.10 Bewertungsgremium und Vorprüfung.....	13
1.11 Bewertung.....	13
1.12 Rangfolge und weiteres Verfahren.....	14
1.13 Eigentum und Nutzungsrecht	14
1.14 Bekanntgabe des Ergebnisses	14
1.15 Versicherung und Haftung.....	14
1.16 Terminübersicht	14
1.17 Haftungsausschuss, Vertraulichkeit	15
Auslobung Teil B.....	16
2 Rahmenbedingungen und Entwicklungsziele	17
2.1 Ausgangslage	17
2.2 Vorliegende Planungen und Konzepte.....	17
2.3 Aufgabenstellung und Ziele	18
3 Angaben zum Grundstück.....	22
3.1 Informationen zur Stadt Pfullingen	22
3.2 Lagebeschreibung und Ansichten	22
3.3 Auszug aus der Flurkarte	26
3.4 Auszug aus dem Flächennutzungsplan	26
3.5 Auszug aus dem Baulinienplan.....	28
3.6 Objektbeschreibung	28
3.7 Baulasten und Grundbucheinträge.....	28
3.8 Bodenrichtwert	30
3.9 Bachsanierung.....	30
3.10 Verkehrsplanung.....	31
3.11 Sanierungssatzung.....	32

3.12	ISEK 2035	34
3.13	Entwicklungsperspektive, Betrachtungsgebiet.....	35
4	Bewertungskriterien	36
4.1	Bewertungsmatrix.....	36
4.2	Wohnungspolitik und Nutzungen	36
4.3	Architektur und Funktion	37
4.4	Städtebau und Quartier	38
4.5	Mobilität und Nachhaltigkeit	39
4.6	Preis.....	40
5	Allgemeine Vertragskonditionen	40
5.1	Kaufvertragsbedingungen	40

Auslobung Teil A



1 VERGABEVERFAHREN

1.1 AUFTRAGGEBER

Der Auftraggeber ist die Stadt Pfullingen, vertreten durch Herrn Bürgermeister Michael Schrenk.

Ansprechpartner:

Meinrad Riedlinger
Stadtbauamt – Stadtplanung
Rathaus II
Marktplatz 4
72793 Pfullingen
Tel. 07121 7030-6100
EMail: meinrad.riedlinger@pfullingen.de

Die Betreuung des Vergabeverfahrens erfolgt durch:

Reschl Stadtentwicklung GmbH und Co. KG
Leuschnerstraße 45
70176 Stuttgart

Ansprechpartner:

Herr Karl-Heinz Walter
Tel.: 0711 22 00 41-21
E-Mail: karl-heinz.walter@reschl-stadtentwicklung.de

1.2 ANLASS, GEGENSTAND UND ZWECK

Das Plangebiet an der Ecke Marktstraße/Kurze Straße mit einer Fläche von rund 1.795 m² befindet sich in prominenter Lage in unmittelbarer Nähe zum Stadtkern Pfullingens. Der Kreuzungsbereich wird aktuell in städtebaulicher Hinsicht nicht sauber gefasst und weist erheblichen Neuordnungsbedarf auf. Die Stadt Pfullingen plant daher ein qualitativvolles Wohnungsbauprojekt mit einem differenzierten Wohnangebot sowie integrierten bedarfsgerechten Nutzungen im Erdgeschoss zur Schaffung einer schlüssigen Raumkante entlang der Marktstraße.

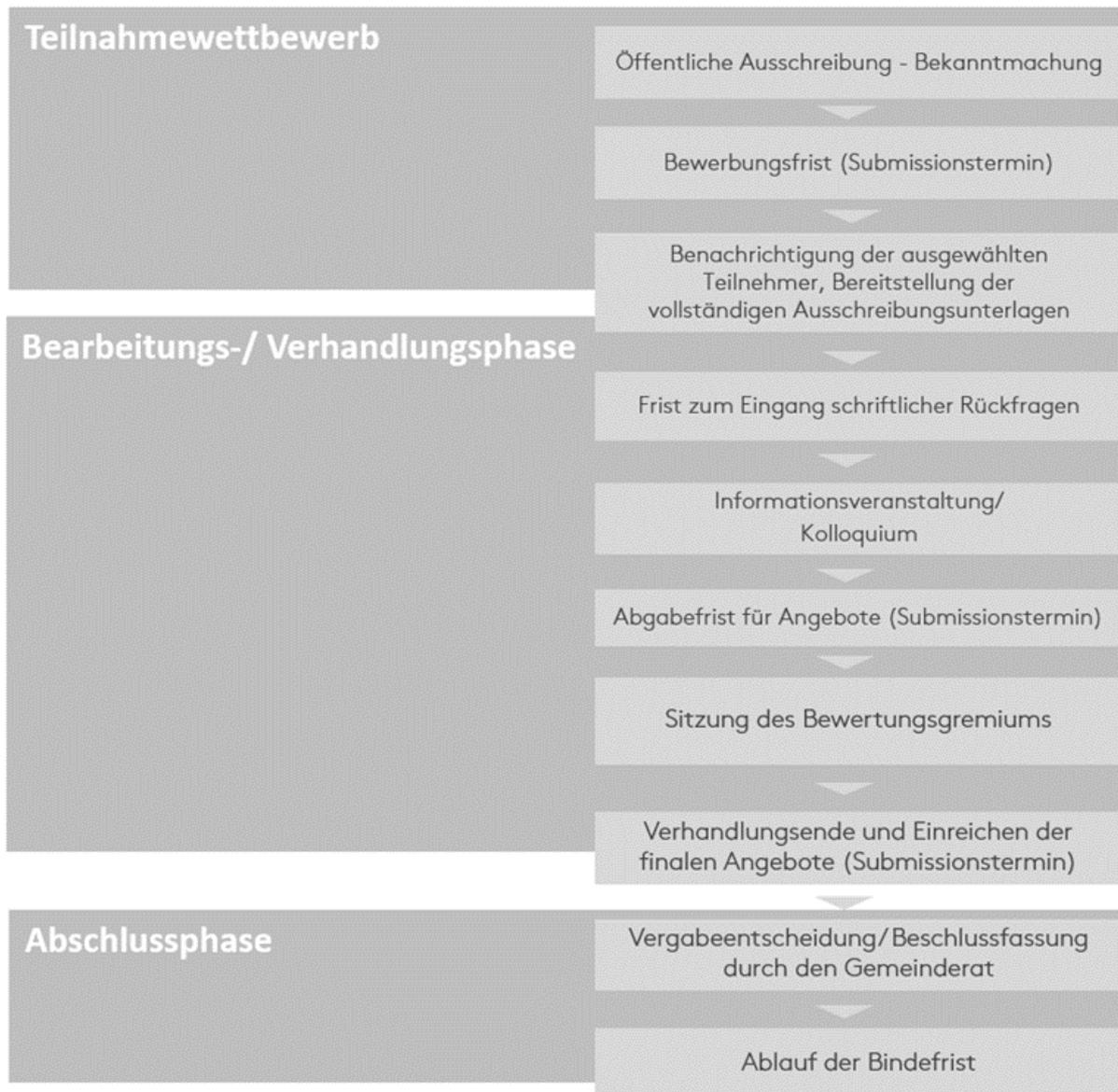
Die Zielsetzungen werden in den Auslobungsunterlagen in Teil B näher ausgeführt.

1.3 VERGABEART UND ABLAUF

Im Rahmen von Konzeptvergaben werden kommunale Grundstücke nicht unter dem Kriterium des höchstmöglichen Kaufpreiserlöses abgegeben, sondern nach der Qualität des Konzeptes von Nutzung, Städtebau, Architektur und weiteren Kriterien (vgl. Kapitel 4 Bewertungskriterien). Die Ausschreibung erfolgt in einem transparenten und diskriminierungsfreien

Verfahren, mit transparenten Bewertungskriterien zur Wahrung des Wettbewerbs und der Chancengleichheit. Für den Kaufpreis wird ein Mindestpreis festgelegt (vgl. Kapitel 4.6 Schwerpunkt 5: Preis). Zur Vergabe kommt ein zweistufiges Investorenauswahlverfahren (Vergabeverfahren für eine Bauleistung) in der Form eines Verhandlungsverfahrens nach §3b EU Abs. 3 VOB/A zur Anwendung. Dieses besteht in der ersten Stufe in einem öffentlichen Teilnahmewettbewerb mit der Feststellung der Bewerber auf Mindesteignung und Zulassung für die anschließende Bearbeitungs- und Verhandlungsphase.

Auftakt der Bearbeitungsphase (Stufe 2) ist die Ausgabe der vollständigen Ausschreibungsunterlagen, eine Rückfragenfrist sowie eine Informationsveranstaltung („Kolloquium“) mit abschließender Fragenklärung und schriftlicher Information der zugelassenen Teilnehmer zwecks einheitlichem Sachstand. Daraufhin sind die fertigen Planungsleistungen inklusive eines Grundstückskaufangebots einzureichen (Submissionstermin siehe untenstehender Zeitplan). Die eingereichten Unterlagen werden durch eine Bewertungskommission beurteilt, dieser Verfahrensschritt wird bis zur Festsetzung der Wertung der Beiträge anonym durchgeführt. Darauf folgt die Verhandlungsphase, in der Leistungsumfänge der Konzepte sowie der Kaufpreis nachverhandelt werden können.



Die tatsächliche Vergabeentscheidung trifft der Gemeinderat unter Berücksichtigung des Vorschlags des Bewertungsgremiums.

Der Investor erwirbt das Grundstück und verpflichtet sich zur Umsetzung des vorgelegten Konzepts. Mit dem Abschluss eines Grundstückkaufvertrags erfolgt die Veräußerung des Grundstücks. Voraussetzung hierfür ist der Nachweis, dass die Umsetzung der vorgesehenen Planung vollständig und innerhalb eines zu vereinbarenden Zeitrahmens von 5 Jahren realisiert wird (Zeitraum von Zuschlag bis Fertigstellung).

Das Plangebiet kann jederzeit besichtigt werden. Inhaltliche Rückfragen können schriftlich (wenn möglich per E-Mail) bis zum genannten Termin an den Verfahrensbetreuer (Reschl Stadtentwicklung) gestellt werden. Sie werden vom Auftraggeber bzw. einem bevollmächtigten Vertreter schriftlich beantwortet.

1.4 TEILNAHMEBERECHTIGUNG UND ZULASSUNGSKRITERIEN

Mit der vorliegenden Ausschreibung und Bereitstellung der vollständigen Planungsunterlagen ist die erste Phase - Teilnahmewettbewerb - mit Bewerbungsfrist bis **XX.XX.2020, 12:00 Uhr** (Submissionstermin), abgeschlossen.

Die Teilnehmersauswahl erfolgte anhand der nachfolgend genannten Eignungskriterien.

Teilnahmeberechtigt sind Marktakteure, die als Bauträger, Investor oder Bestandshalter auftreten. Die Teilnehmer müssen geeignet bzw. in der Lage sein, Planung, Finanzierung, Bau und Betrieb des Gesamtprojektes zu übernehmen. Des Weiteren sind sie zur Zusammenarbeit mit einem oder mehreren Architekten und Stadtplanern verpflichtet, wobei zumindest die Beteiligung eines qualifizierten Architekturbüros zwingend vorausgesetzt wird. Im Falle des Vergabezuschlages hat der Bauträger bzw. die Arbeitsgemeinschaft die im Verhandlungsverfahren eingebundenen Architekten/Planer, sofern wirtschaftlich unabhängig, mit den erforderlichen Planungsleistungen mindestens bis HOAI-Leistungsphase 4 und die Teilleistung zur Ausarbeitung gestalterischer Leitdetails für HOAI-Leistungsphase 5 zu beauftragen.

Die fachlichen Anforderungen sind erfüllt, wenn die Teilnehmer gemäß Rechtsvorschrift ihres Herkunftsstaates berechtigt sind, am Tage der Bekanntmachung im Zulassungsbereich die Berufsbezeichnung Architekt bzw. Stadtplaner zu führen. Ist in dem Herkunftsstaat die Berufsbezeichnung nicht gesetzlich geregelt, so erfüllt die fachlichen Anforderungen, wer über ein Diplom, Prüfungszeugnis oder sonstigen Befähigungsnachweis verfügt, dessen Anerkennung gemäß der Richtlinie 20 05/36/EG „Berufsanerkennungsrichtlinie“ gewährleistet ist und der die entsprechende Tätigkeit gemäß Richtlinie und Auslobung nachweisen kann.

Die Verfahrenssprache ist Deutsch. Die Bewerbungen, alle Beschreibungen sowie ggf. Vermaßungen der Pläne werden in deutscher Sprache und deutschen Maßeinheiten gefordert. Die deutsche DIN-Normen und baurechtlichen Vorschriften (BauGB, BauNVO, LBO B.-W., BNatSchG, BImSchG, usw.) sind den Planungen zugrunde zu legen.

Mehrfachbewerbungen führen zum Ausschluss der Beteiligten.

Um die Eignung im Sinne der Leistungsfähigkeit und Fachkundigkeit der Bewerber beurteilen und überprüfen zu können, werden im Folgenden transparente und nichtdiskriminierende Zulassungskriterien bzw. Mindesteignungsbedingungen vorgegeben. Nur bei Erfüllung der Kriterien und der fristgerechten und vollständigen Einreichung aller geforderten Bewerbungsunterlagen werden die Bewerber für die folgende Bearbeitungsphase zugelassen. Über den dargestellten Umfang hinausgehende Bewerbungsunterlagen werden nicht berücksichtigt.

Zulassungskriterien:

- Unternehmerische Eigendarstellung des Teilnehmers bzw. der Mitglieder der Arbeitsgemeinschaft (gemeinsam)
- Nennung des/der bevollmächtigten Vertreter(s)
- Gemeinschaftserklärung im Falle sich bewerbender Arbeitsgemeinschaften
- Eigenerklärung auf Nichtvorhandensein von Teilnahmehindernissen nach § 8a EU VOB/A auf Anwendung der VOB als Vertragsgrundlage

- Nachweis der Berufshaftpflichtversicherung
- Umsatzzahlen des Teilnehmers bzw. der Arbeitsgemeinschaft der letzten drei Jahre und Nachweis, dass die jährlichen Netto-Umsätze im genannten Zeitraum mindestens 10 Mio. Euro betragen
- Eigenerklärung des Teilnehmers zur Bindung einerseits an den Architekten und ggf. weiterer Mitglieder einer Arbeitsgemeinschaft
- Eigenerklärung des Teilnehmers zur Bindung an den eingereichten finalen Entwurf

Besondere Zulassungskriterien für Architekten/Architekturbüros:

- Nachweis der erforderlichen beruflichen Qualifikation
- Darstellung des geplanten Personaleinsatzes (Mitarbeiteranzahl und Erfahrungsstand)
- Vergleichbare Projektreferenzen mit öffentlichen Auftraggebern, d.h. mindestens zwei Referenzvorhaben, inklusive aussagekräftiger Bilder, Kontaktadressen

1.5 AUSSCHREIBUNGSUNTERLAGEN UND AUSGABE

Die zulassungsberechtigten Teilnehmer bekommen zur Bearbeitung der Planungsaufgabe als Anlagen zu dieser Ausschreibung folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt:

- Erläuterungsplan mit Abgrenzung von Planungs- und Betrachtungsgebiet
- Vorüberlegungen zu planungsrechtlichen Festsetzungen
- Straßenbau Rückbau Marktstr./Kurze Str. Vorentwurf vom 25.04.2019 (Herrmann und Mang Ingenieure GmbH & Co. KG)
- Genehmigungsplan Bachsanierung Steingebach vom 03.12.2019 (Herrmann und Mang Ingenieure GmbH & Co. KG)
- Fotos des Planungsgebietes
- CAD Grundlagen mit Höhenlinien und Grenzen des Betrachtungs- und Bearbeitungsgebietes
- Berechnungsformblatt zu städtebaulichen Kennzahlen
- Verfassererklärung

Die Unterlagen werden ausschließlich digital innerhalb eines Downloadbereiches zur Verfügung gestellt. Mit der Benachrichtigung über die Verfahrenszulassung erhalten die ausgewählten Teilnehmer die Zugangsdaten (Benutzername/Passwort) zum Downloadbereich.

1.6 SCHRIFTLICHE RÜCKFRAGEN UND KOLLOQUIUM

Schriftliche Rückfragen zur Ausschreibung können bis zum **XX.XX.2020** an Reschl Stadtentwicklung gestellt werden. Die Beantwortung der Rückfragen findet in Abstimmung zwischen der Verwaltung der Stadt Pfullingen und den Mitgliedern des Bewertungsgremiums statt. Zur Beantwortung von Rückfragen und zusätzlicher Information über die Auslobung wird am **XX.XX.2020** ein Kolloquium im Rathaus Pfullingen, Marktplatz 4/5, unter Beteiligung der Teilnehmer durchgeführt.

Das Protokoll über das Kolloquium und der schriftlich eingegangenen Fragen zur Auslobung wird allen Teilnehmern und den Mitgliedern des Bewertungsgremiums bis spätestens **XX.XX.2020** zugesandt. Die Ergebnisse des Kolloquiums sind Bestandteil der Auslobung.

1.7 PLANUNGSLEISTUNGEN UND ANGEBOTSBESTANDTEILE

Von den Teilnehmern werden maximal 3 Plakate im Hochformat maximal DIN A0 mit folgenden Leistungen verlangt:

- Skizzenhafte Darstellung der Entwurfsidee, vorzugsweise im Maßstab 1:500 („Piktogramme“).
- Schwarzgrünplan im Maßstab 1:500 zur Darstellung der Einbindung in die vorhandene Baustruktur und zur Darstellung schematischer Grundrisse samt Erschließungskern und Gebäudezugänglichkeit.
- Städtebauliche Konzeption im Maßstab 1:200. Dargestellt werden:
 - Stadträumliches Konzept: Baulich-räumliche Grundstruktur, Darstellung der Geschosshöhen und Dachformen, Nutzungskonzept.
 - Freiflächenkonzept mit Unterscheidung der öffentlichen, halböffentlichen und privaten Freiräume, der entstehenden Platzsituationen und deren Nutzung, sowie des angrenzenden Straßenraums.
 - Verkehr: Erschließung für den fahrenden und ruhenden Verkehr sowie für Fußgänger und Radfahrer. Anknüpfung an bestehendes Wegenetz.
- Eine vertiefende Darstellung im Maßstab 1:200, Grundrisse aller Geschosse. Darstellung von Straßenraum- und Wohnumfeldgestaltung im Grundriss EG.
- Zwei Schnittansichten mit Anschluss an die Umgebung im Maßstab 1:200; Schnittlinienführung zur möglichst umfassenden Darstellung der Bebauung.
- Mindestens folgende zum Verständnis erforderliche Ansichten a) der Marktstraße und b) der Kurze Straße.

Zusätzlich sind folgende Planungsleistungen zu erbringen:

- Modell des gesamten Planungsgebiets im Maßstab 1:200 auf geliefertem Gipsmodell.
- Erläuterungsbericht von max. 2 DIN-A4-Seiten mit Aussagen zum städtebaulichen und gestalterischen Konzept sowie zu den in Punkt 4 aufgeführten Bewertungskriterien.
- Berechnungen der städtebaulichen Kennzahlen auf Grundlage des beigefügten Berechnungsformblatts.
- Verzeichnis der eingereichten Unterlagen.
- Verfassererklärung.
- Datenträger mit Planungsbeitrag. Grundrisse, Schnitte als CAD-Daten im Format AutoCAD DWG oder Vectorworks VWX. Alle Pläne zusätzlich als druckbare, mit den Papierplänen inhaltsgleiche, PDF.

Alle Zeichnungen und Pläne sind genordet und anschaulich darzustellen. Die Pläne sind gerollt in zweifacher Ausführung einzureichen. Ein Satz ist für die Vorprüfung bestimmt.

Jeder Teilnehmer darf nur eine Arbeit einreichen; diese darf nur eine Lösung enthalten. Varianten, d. h. die Abwandlung eines Entwurfsteiles unter Beibehaltung der Gesamtlösung, sind nicht zugelassen.

Teilleistungen der Planung, die nach Art und Umfang über die gestellten Bedingungen hinausgehen, werden von der Beurteilung ausgeschlossen.

Die Abgabe des erforderlichen Kaufpreisgebots umfasst folgende Bestandteile:

- Kaufpreisgebot für die Grundstücke in einem mit dem Namen des Bieters versehenen, undurchsichtigen, verschlossenem Umschlag und als Kaufpreisgebot gekennzeichnet.
- Finanzierungsnachweis/Vorlage einer verbindlichen Finanzierungszusage durch eine Bank mit einem Rating „Investment Grade“.

1.8 KENNZEICHNUNG UND ABGABE DER ARBEITEN

Die Angebote inkl. aller erforderlicheren Unterlagen und Modell sind bis spätestens **XX.XX.2020**, 12:00 Uhr, einzureichen. Es gilt der Zeitpunkt des Eingangs beim Verfahrensbetreuer (Submission).

Die Unterlagen sind abzugeben an:

Reschl Stadtentwicklung GmbH & Co. KG

Leuschnerstraße 45

70176 Stuttgart

Zur Wahrung der Anonymität ist als Absender die Anschrift des Empfängers zu verwenden.

Die eingereichte Arbeit ist in allen Teilen in der rechten oberen Ecke mit einer sechsstelligen Kennzahl von 1 cm Höhe und 6 cm Breite in grauer Schrift aus arabischen Ziffern zu versehen.

Digitale Datenträger, Verfassererklärung und weitere Unterlagen müssen ebenfalls und ausschließlich mit der sechsstelligen Kennzahl gekennzeichnet werden. Die Anonymität ist zu wahren.

Die Verfassererklärung ist zur Wahrung der Anonymität in einem verschlossenen, undurchsichtigen Umschlag beizufügen, der äußerlich keine Rückschlüsse auf die Verfasser zulässt.

1.9 ZULASSUNG

Zur Beurteilung werden alle Arbeiten zugelassen, die

- termingerecht eingegangen sind,
- den formalen Bedingungen der Auslobung entsprechen,
- keinen absichtlichen Verstoß gegen den Grundsatz der Anonymität erkennen lassen
- und in wesentlichen Teilen dem Leistungsumfang entsprechen.

Darüber hinaus enthält die Auslobung keine bindenden Vorgaben.

1.10 BEWERTUNGSGREMIUM UND VORPRÜFUNG

Die Stadt Pfullingen benennt zur Beurteilung der Angebote ein Auswahlgremium aus Vertretern der Fachämter und des Gemeinderats sowie externen Fachleuten, welche die eingegangenen Angebote am **XX.XX.2020** prüfen und bewerten. Die Entscheidung des Auswahlgremiums ist endgültig und unterliegt nicht der gerichtlichen Nachprüfung.

Das Auswahlgremium setzt sich wie folgt zusammen:

Gutachter der Ausloberin mit Stimmrecht:

- Bürgermeister Michael Schrenk
- **Fraktion 1, Gemeinderat**
- **Fraktion 2, Gemeinderat**
- **Fraktion 3, Gemeinderat**

Fachgutachter mit Stimmrecht:

- Prof. Hans Klumpp, Architekt, Stuttgart
- Prof. Wolfgang Lorch, Architekt, Darmstadt
- Prof. Dr.Ing. Annette Rudolph-Cleff, Stadtplanerin, Darmstadt
- Karl-Jürgen Oehrle, Stadtbaumeister, Pfullingen
- Karl-Heinz Walter, Württ. Notariatsassessor, Betriebswirt (VWA), Reschl Stadtentwicklung

Die Vorprüfung übernimmt Reschl Stadtentwicklung in Zusammenarbeit mit Mitarbeitern der Stadtverwaltung:

- Jan Grube, Stadtverwaltung Pfullingen
- Roland Köhler, Reschl Stadtentwicklung
- Jan Lülff, Reschl Stadtentwicklung

1.11 BEWERTUNG

Die Bewertungskommission wird ihr Urteil auf Grundlage der Qualität der Arbeiten bilden und hierbei nachfolgenden Bewertungsrahmen zugrunde legen. Die Reihenfolge der Aufstellung stellt keine Rangfolge der Wichtigkeit der Kriterien dar.

- Formalleistungen (Leistungs- und Programmerfüllung),
- Wohnungspolitik und Nutzungen
- Architektur und Funktion
- Städtebau und Quartier
- Mobilität und Nachhaltigkeit
- Preis

Vertiefende Beschreibungen zu den einzelnen Kriterien werden in Teil B „Bewertungskriterien“ aufgeführt.

1.12 RANGFOLGE UND WEITERES VERFAHREN

Innerhalb der Sitzung der Bewertungskommission wird eine Rangfolge der eingereichten Arbeiten gebildet, entsprechend der Qualität der Arbeiten in Bezug auf die festgelegten Beurteilungskriterien.

Grundsätzlich ist beabsichtigt, den bestplatzierten Bieter zu beauftragen. Der Auftraggeber behält sich vor, nach Bewertung der Angebote mit mehreren im Rang bestplatzierten Bietern zu verhandeln und zur weiteren Überarbeitung der Angebote aufzufordern (schrittweise Verringerung des Bieterkreises).

1.13 EIGENTUM UND NUTZUNGSRECHT

Die eingereichten Pläne und weitere Unterlagen sowie die Modelle der in der Rangfolge berücksichtigten Arbeiten werden Eigentum des Auslobers.

Die eingereichten Arbeiten dürfen vom Auslober veröffentlicht werden. Sie dürfen darüber hinaus für den vorgesehenen Zweck genutzt werden, wenn der Verfasser mit der weiteren Planung beauftragt ist. Ansonsten verbleiben alle Rechte nach dem Urheberrechtsgesetz bei den Verfassern. Urheberrechtlich geschützte Teillösungen von Teilnehmern, die bei der Auftragserteilung nicht berücksichtigt worden sind, dürfen nur gegen eine angemessene Vergütung und mit Einwilligung der Verfasser genutzt werden.

Pläne und weitere Unterlagen sowie die Modelle aller Arbeiten werden nach Abschluss des Verfahrens an die Verfasser zurückgesandt. Die Arbeit des siegreichen Bieters verbleibt beim Auslober.

1.14 BEKANNTGABE DES ERGEBNISSES

Das Protokoll der Sitzung der Bewertungskommission wird nach Freigabe durch den Vorsitzenden und den Auslober unverzüglich an alle Teilnehmer versandt. Nach Möglichkeit werden die Teilnehmer vorab, im Anschluss an die Sitzung der Bewertungskommission, über das Ergebnis informiert.

1.15 VERSICHERUNG UND HAFTUNG

Die eingereichten Arbeiten werden seitens des Auslobers nicht versichert. Für Beschädigung oder Verlust von eingereichten Unterlagen und Modellen übernimmt der Auslober keine Haftung.

1.16 TERMINÜBERSICHT

Ausgabe der Unterlagen	XX.YY.2020
Unterlagen zum Download freigegeben bis	XX.YY.2020
Schriftliche Rückfragen bis	XX.YY.2020, 12.00 Uhr
Kolloquium	XX.YY.2020, 10.00 bis 13.00 Uhr Ort, Pfullingen

Versand des Protokolls des Kolloquiums (voraussichtlich)	XX.YY.2020
Abgabe der Planunterlagen und der weiteren Unterlagen (Submissionstermin) bis	XX.YY.2020, 18.00 Uhr
Abgabe Modell bis	XX.YY.2020, 18.00 Uhr
Sitzung der Bewertungskommission	XX.YY.2020, 10.00 bis 18.00 Uhr Ort, Pfullingen

1.17 HAFTUNGSAUSSCHUSS, VERTRAULICHKEIT

Die bereitgestellten Informationen in der Auslobung und den zugehörigen Anlagen wurden durch Verfahrensbetreuung und Auslober sorgfältig recherchiert und geprüft. Jedoch wird keine Haftung, Garantie oder Gewähr dafür übernommen, dass alle Angaben vollständig, richtig und in letzter Aktualität zur Verfügung gestellt worden sind. Weder die Auslobung, noch die verfahrensspezifischen Anlagen dürfen ganz oder auszugsweise ohne die vorherige ausdrückliche Genehmigung des Auslobers außerhalb des Verfahrens genutzt oder an Dritte verteilt oder übermittelt oder diesen auf anderem Wege zugänglich gemacht werden.

Auslobung Teil B



2 RAHMENBEDINGUNGEN UND ENTWICKLUNGSZIELE

2.1 AUSGANGSLAGE

Das Areal „Ecke Markt-/Kurze Straße“ (Grundstücke Flst 737/5, 739/5, 739/1, 749, 739/3, 746 sowie 1580; vgl. Kapitel 3.3 Auszug aus der Flurkarte) der Gemarkung Pfullingen befinden sich im Eigentum der Stadt Pfullingen. Es handelt sich um ein 1.795 m² großes, innerstädtisches Areal mit hohem Neuordnungsbedarf. Das Areal wird im Rahmen der Konzeptvergabe veräußert.

Bis auf ein leerstehendes Wohnhaus ist das Areal nicht bebaut. Das Wohnhaus auf Flst. 739/3 soll im Zuge der Entwicklung abgebrochen werden. Grundstück 746 dient zur Zeit der Erschließung des Gewerbebetriebs und zum Parken. Die restliche Fläche des Areals liegt brach und dient keiner konkreten Nutzung. Die angrenzenden bebauten Grundstücke (Flst. 737/2, 1500 und 739/4) stehen in Privateigentum und derzeit für eine Neuentwicklung nicht zur Verfügung. Im Zuge einer langfristigen Perspektive muss jedoch eine Erweiterung auf den betroffenen Grundstücken möglich sein und ist daher bereits jetzt schon mitzudenken.

Der Gemeinderat der Stadt Pfullingen hat am 05.02.2019 beschlossen, unter anderem die Grundstücke des Areals „Ecke Markt-/Kurze Straße“ im Rahmen einer Konzeptvergabe zu veräußern (Gemeinderatsdrucksache Nr. 08/2019). Auf Grundlage der Zielsetzungen des Handlungsprogramms Wohnen soll hier vorwiegend öffentlich geförderter Wohnungsbau entstehen.

2.2 VORLIEGENDE PLANUNGEN UND KONZEPTE

Folgende Konzepte und Planungen sind bisher seitens der Stadt beauftragt/erarbeitet worden:

- Planungsrechtliche Überlegungen in Vorbereitung auf einen möglichen Bebauungsplan.

Die Vorüberlegung zum B-Plan beinhalten u.a. eine rückwärtige Baugrenze mit Festlegung eines nicht zu über-/unterbauenden Bereichs. Ziel der Festsetzung ist es eine klimaförderliche Grünstruktur im Bereich der privaten Grün- und Freiflächen zu schaffen, mit Bäumen und Regenwasserversickerungsflächen. Des Weiteren trifft der Plan Aussagen zur Geschossigkeit der zukünftigen Bebauung (max. 5 Geschosse im Kreuzungsbereich). Die Geschosszahlen sind als Maximalwerte zu verstehen, ein zusätzliches Staffelgeschoss ist nicht zulässig. Der Entwurf beinhaltet ebenfalls eine mögliche Parkierung für die notwendigen Besucherstellplätze im nördlichen Bereich von Flurstück 746.

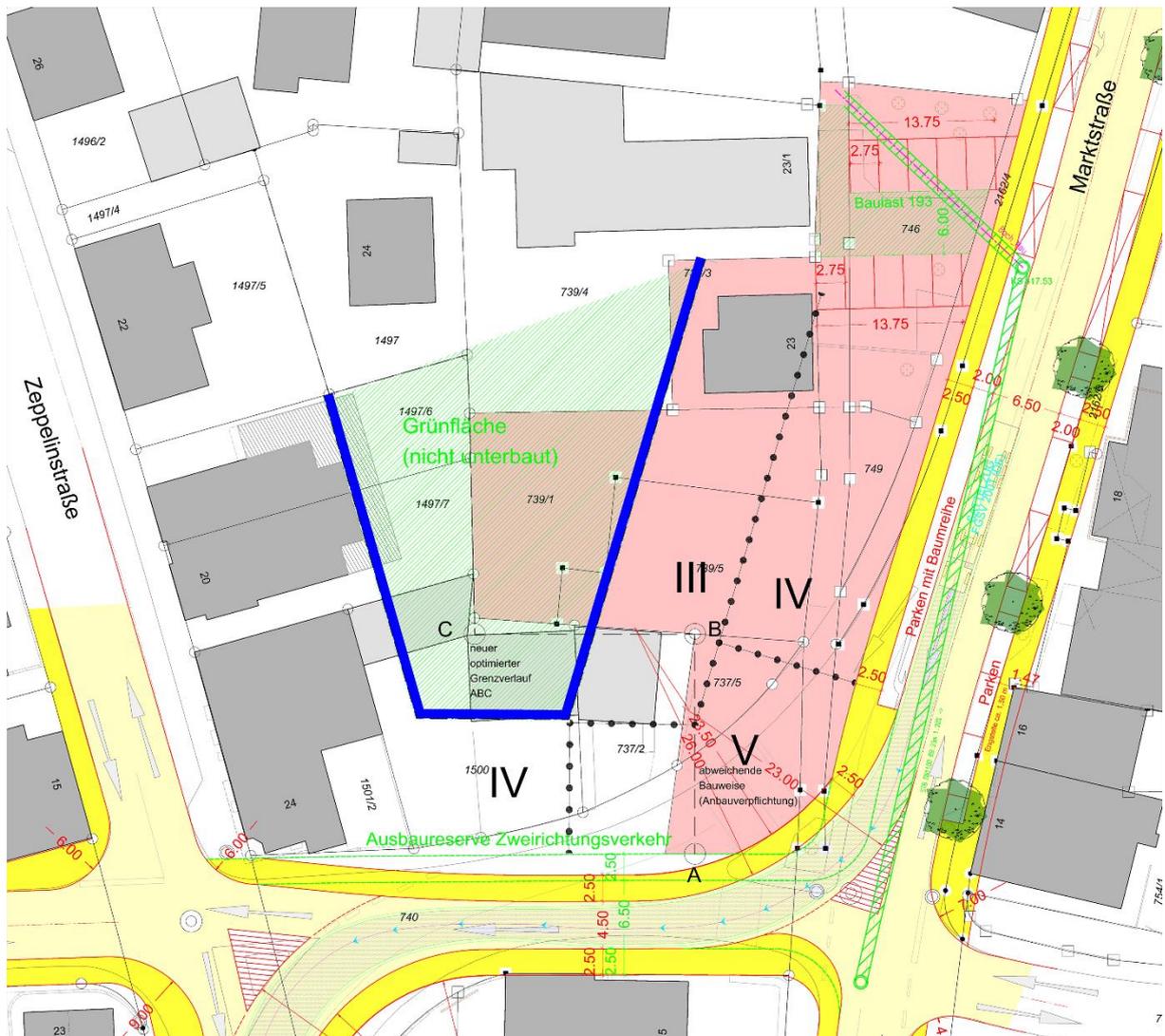


Abbildung 1: Planungsrechtliche Überlegungen in Vorbereitung auf einen möglichen Bebauungsplan, Quelle: Stadt Pfullingen auf Grundlage von Herrmann und Mang Ingenieure, 2019

2.3 AUFGABENSTELLUNG UND ZIELE

Die Stadt Pfullingen vergibt die Grundstücke Flurstück 737/5, 739/1, 739/3, 739/5, 749, 746 und eine Teilfläche von Flurstück 1850 (Stadtbach) mit einer Gesamtfläche von rund 1795 m².

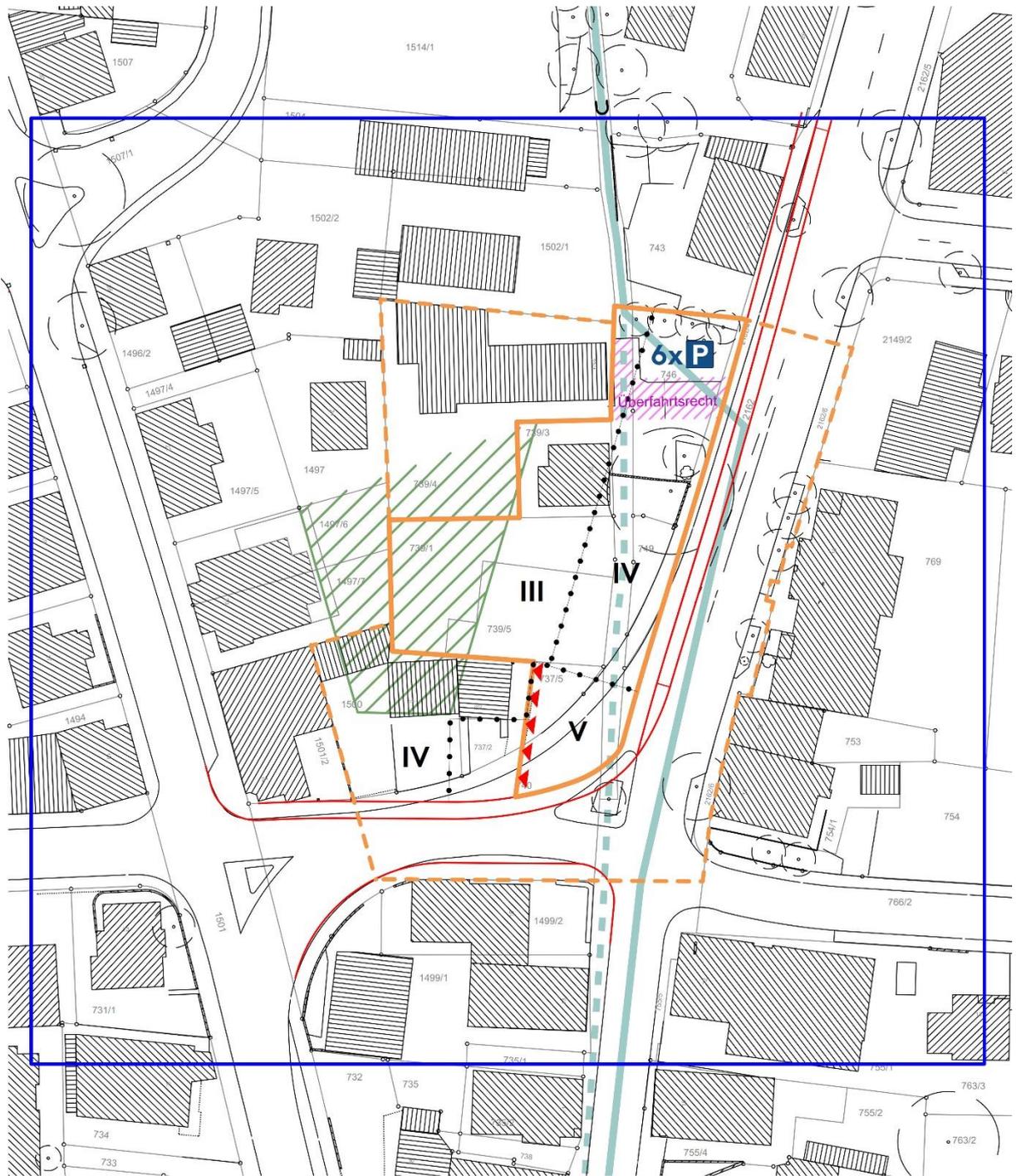
Bei dem Ausschreibungsgegenstand handelt es sich um eine exponierte, innerstädtische Fläche mit hohem Neuordnungsbedarf. Für die Vergabe und Bebauung des Grundstücks wurden die folgenden stadtplanerischen, architektonischen und nutzungsbezogenen Vorgaben und Ziele festgelegt:

- Die städtebauliche Situation soll an der Ecke Markt-/Kurze Straße durch Schaffung schlüssigen Raumkanten neu formuliert werden. Entlang der Marktstraße ist die Raumkante durch einen Längsbau zu fassen.
- Im Kreuzungsbereich Kurze/Marktstraße betont ein erhöhter Kopfbau die städtebaulich dominante Lage und nimmt zudem die neu auszubildende Raumkante zur Kurze Straße auf, deren Straßenbegrenzung durch den Rückbau der Kreuzung südlicher

liegt. Der Kopfbau ist an die Grenze der Flurstücke 737/2 und 737/5 anzubauen (Anbauverpflichtung).

- Die Körnung (städtebauliche Dichte) soll sich an der Umgebungsbebauung orientieren (max. GRZ 0,4).
- Die Geschossigkeit ist punktuell auf maximal fünf Vollgeschosse, ansonsten entlang der Straßen auf maximal 4 Vollgeschosse zu beschränken. Im rückwärtigen Bereich sind 3 Vollgeschosse zulässig. Darüberhinausgehende Staffelgeschosse sind nicht zulässig, das oberste Vollgeschoss innerhalb der angegebenen Beschränkungen kann jedoch durch ein Staffelgeschoss ersetzt werden.
- Es wird eine urbane, zeitgemäß gestaltete Fassadenfront von hoher architektonischer Qualität erwünscht. Die zur Straße hingewandten Fassaden sollen nicht durch Balkone oder Laubengänge gestaltet sein, Loggien sind möglich.
- Das Gebiet wird teilweise auch durch geneigte Dächer geprägt. Eine Auseinandersetzung und Anlehnung an die Dachlandschaft der Umgebungsbebauung wird verlangt, wobei eine maßvolle Neuinterpretation zulässig ist. Flachdächer und flach geneigte Dächer sind zu begrünen.
- Vorrangiges Ziel ist die Schaffung von differenzierten Wohnangeboten und Wohnformen, die zu einem erheblichen Anteil im öffentlich geförderten und bezahlbaren Segment liegen sollen. Mindestens jedoch sind 30% der Wohnfläche als öffentlich geförderter Wohnraum zu realisieren.
- Der Wohnnutzung nachgeordnet sind standortangepasste Erdgeschossnutzungen vorzusehen, z. B. ergänzende Nutzungen für die Wohnungen bzw. das Quartier als optionaler Mehrwert. Da sich das Areal nicht innerhalb der Haupteinkaufslagen befindet, wird nicht von einer Handelsnutzung ausgegangen.
- Zur besseren Nutzbarkeit der Erdgeschosszone für Wohnen kann das Erdgeschoss gegenüber dem Straßenniveau leicht angehoben werden.
- Die Stellplätze für die Wohnnutzung sind unterirdisch in einer Tiefgarage zu verorten (1 Stellplatz pro Wohneinheit). Für die vorgesehenen Gewerbeeinheiten sind mindestens 6 Besucherstellplätze als oberirdische Parkierung auf dem Flurstück 746 vorzuhalten. Die Baulast zugunsten des Flurstücks 739/1 (Geh- und Fahrrecht von der Marktstraße aus) bleibt erhalten und ist zu berücksichtigen.
- Eine rückwärtige Baugrenze legt einen nicht über- bzw. unterbaubaren Bereich zur Ausbildung eines grünen Blockhofes für alle Anlieger fest. Ziel ist eine klimaförderliche Grünstruktur mit Bäumen und Regenwasserversickerung. Ein Nachweis über den Entsiegelungsgrad wird gefordert.

- Im Rahmen des Vergabeverfahrens soll ein energetisch optimiertes und zukunftsfähiges Konzept entwickelt werden. Ein Aufzeigen der Materialwahl im Sinne der Nachhaltigkeit wird erwünscht.



Pfullingen

Konzeptvergabe "Ecke Markt-/Kurze Straße"

Erläuterungsplan

Maßstab: 1:500

Datum: 14.04.2020
gez.: J. Lülff



Reschl
Stadtentwicklung

Legende

Bearbeitungsgebiet
(1.795 m²)

Betrachtungsgebiet

nicht über-/
unterbaubare Fläche

Modellausschnitt
(70 cm x 70 cm; Maßstab 1:200)

Verkehrsplanung

Planung Stadtbach

ehem. Verlauf Stadtbach

Abgrenzung Geschossigkeit

Anbauverpflichtung

Abbildung 2: Erläuterungsplan, Quelle: Reschl Stadtentwicklung, 2020

3 ANGABEN ZUM GRUNDSTÜCK

3.1 INFORMATIONEN ZUR STADT PFULLINGEN

Die Stadt Pfullingen mit ihren ca. 18.500 Einwohnern befindet sich im Landkreis Reutlingen am Fuße der Schwäbischen Alb. Im Westen grenzt sie an die Kreisstadt Reutlingen, deren Zentrum lediglich wenige Kilometer entfernt ist. Im Osten liegen die Gemeinde Eningen unter Achalm und St. Johann, im Süden die Gemeinden Lichtenstein und Sonnenbühl, welche sich zum Teil bereits auf der Hochfläche der Schwäbischen Alb befinden. Das Siedlungsgebiet von Pfullingen gliedert sich in die Kernstadt und weitere Stadtquartiere. Anders als viele Kommunen in der unmittelbaren Umgebung verfügt die Stadt jedoch über keine weiteren Stadt- bzw. Ortsteile.

Die Kommune liegt inmitten der Region Neckar-Alb und hat darüber hinaus auch einen starken Bezug zur Metropolregion Stuttgart. Aufgrund der Lagegunst Pfullingens profitieren die Bürgerinnen und Bürger auch von den weiterführenden Versorgungsstrukturen der umliegenden Städte und Gemeinden.

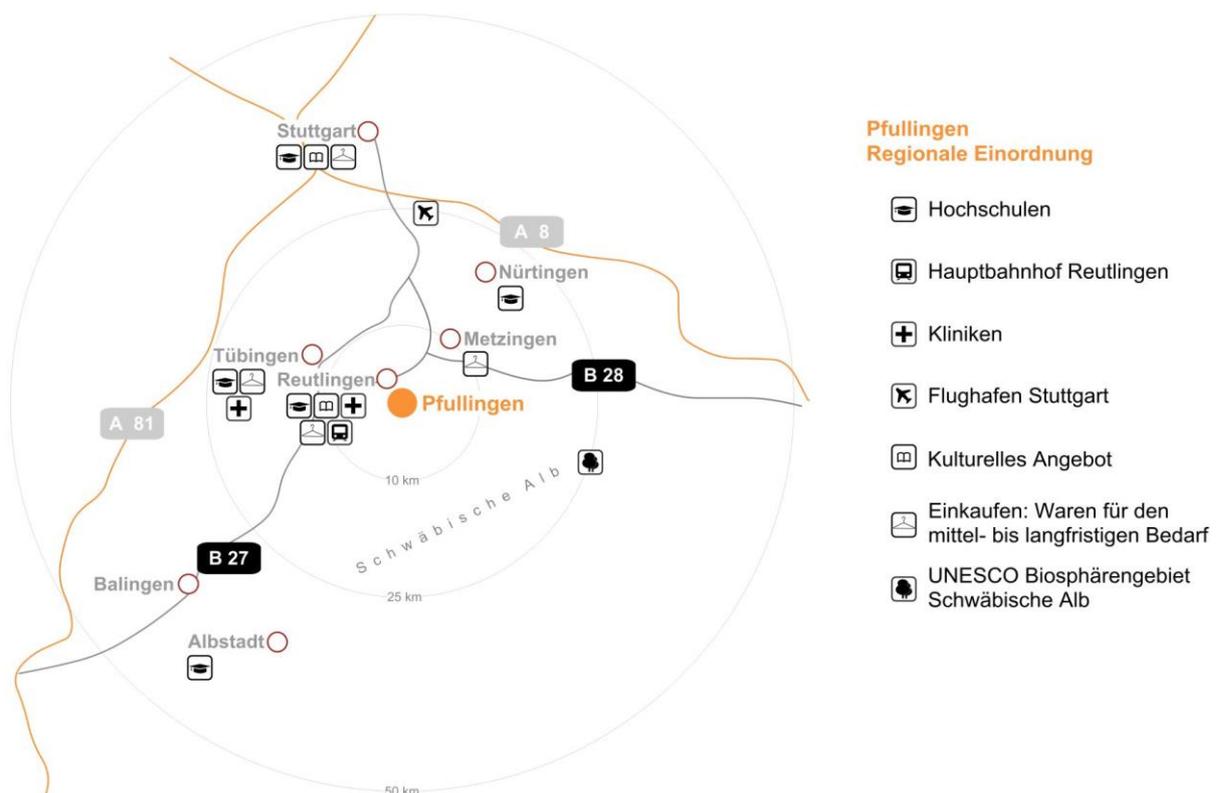


Abbildung 3: Lage im Raum, Quelle: Reschl Stadtentwicklung, 2019

3.2 LAGEBESCHREIBUNG UND ANSICHTEN

Das Plangebiet befindet sich in innenstadtnaher Lage – ca. 5 Gehminuten vom Marktplatz gelegen – im Kreuzungsbereich der Marktstraße/Kurze Straße. In der unmittelbaren Umgebung des Gebiets befinden sich Geschäfte des täglichen Bedarfs, diverse Dienstleistungsangebote sowie die Kirche St. Wolfgang samt Gemeindehaus und Kindergarten. Ärzte, Kindertagesstätten und Schulen sind gut zu erreichen. Die direkt angrenzenden Nutzungen

umfassen eine Metzgerei (Ecke Kurze Straße/Zepelinstraße) samt Anbauten, Garagen und Lagerschuppen sowie einen Gewerbebetrieb (Spanngurtttechnik) mit Lagerflächen im Hof hinter dem abzubrechenden Gebäude Marktstraße 23 auf den Nachbargrundstücken des Plangebiets. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite befinden sich eine Tankstelle, eine Apotheke, ein Bioladen sowie ein Friseur.



Abbildung 4: Lage des Areals im gesamtstädtischen Kontext, Quelle: Geoportal Baden-Württemberg, Darstellung: Reschl Stadtentwicklung, 2019



Abbildung 5: Blick auf das Grundstück/Wohnhaus, Quelle: Reschl Stadtentwicklung, 2019

Die Anbindung des Plangebiets an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) erfolgt über die nahegelegene Haltestelle der Buslinie 2 am Lindenplatz, die das Plangebiet mit der Stadtmitte sowie dem Bahnhof Reutlingen verbindet. Die auf Pfullinger Gemarkung verlaufende Bundesstraße 313 sichert die Anbindung an überörtliche Ziele für den motorisierten Individualverkehr (MIV).



Abbildung 6: Blick auf den Gewerbebetrieb, Quelle: Reschl Stadtentwicklung, 2019



Abbildung 7: Blick auf den Kreuzungsbereich Markt-/Kurze Straße, Quelle: Reschl Stadtentwicklung, 2019

Unweit des Plangebiets befindet sich der Stadtgarten sowie die Parkanlage am alten Bahnhof der Stadt Pfullingen mit großzügig angelegten Spielflächen.



Blick in Richtung Norden



Blick in Richtung Westen

Abbildung 8: Schrägluftbilder Planungsgebiet, Quelle: Google Maps, 2019

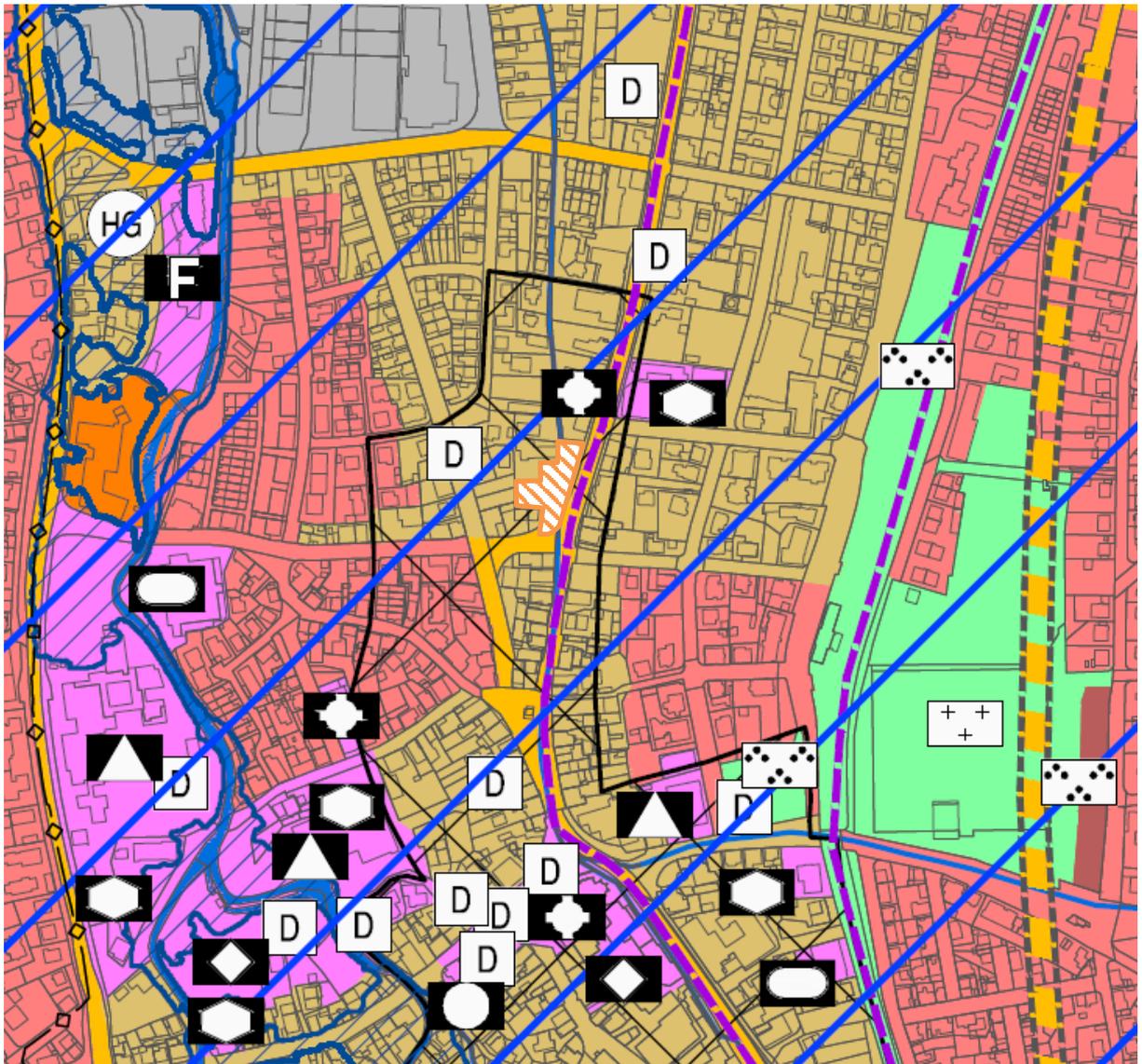


Abbildung 10: Auszug aus dem Vorentwurf zum Flächennutzungsplan, Quelle: Nachbarschaftsverband Reutlingen-Tübingen, 2017

3.5 AUSZUG AUS DEM BAULINIENPLAN

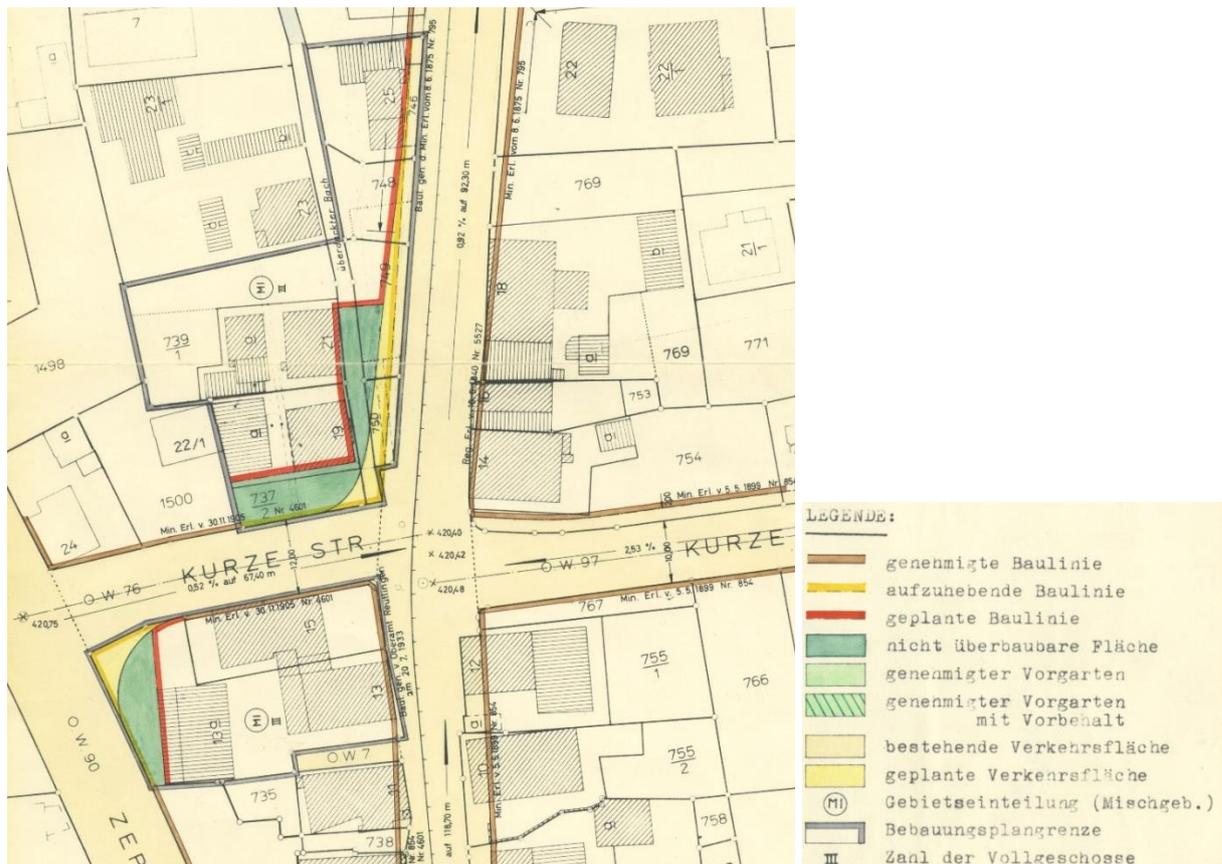


Abbildung 11: Auszug aus dem Baulinienplan, Quelle: Stadt Pfullingen, 1966

Die Darstellung des Baulinienplans erfolgt zur Erläuterung der bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen. Der Baulinienplan ist innerhalb des Verfahrens nicht verbindlich, da ein neuer Bebauungsplan aufgestellt werden soll.

3.6 OBJEKTDESCRIPTION

Das Planungsgebiet war in der Vergangenheit bebaut (vgl. Abbildung 11). Inzwischen handelt es sich weitgehend um ungenutzte Brachgrundstücke. Das leerstehende Gebäude Marktstraße 23 ist noch vorhanden, wird jedoch durch die Stadt Pfullingen abgebrochen und entsorgt. Besichtigungstermine sind nicht vorgesehen, da die Grundstücke einsehbar und zugänglich sind. Das Betreten des Baugebiets und der Grundstücke erfolgt auf eigene Gefahr.

3.7 BAULASTEN UND GRUNDBUCHEINTRÄGE

Im Baulastenverzeichnis der Stadt Pfullingen ist ein Wege- und Überfahrtsrecht (vgl. Abbildung 12) für einen 6 m breiten Streifen von der Marktstraße zum Grundstück Marktstraße 25 (Gewerbebetrieb Spanngurt-Technik) eingetragen. Davon betroffen sind die Flurstücke 746 und 1580 (Stadtbach). Das Wegerecht bleibt bestehen und muss bei der Planung berücksichtigt werden.

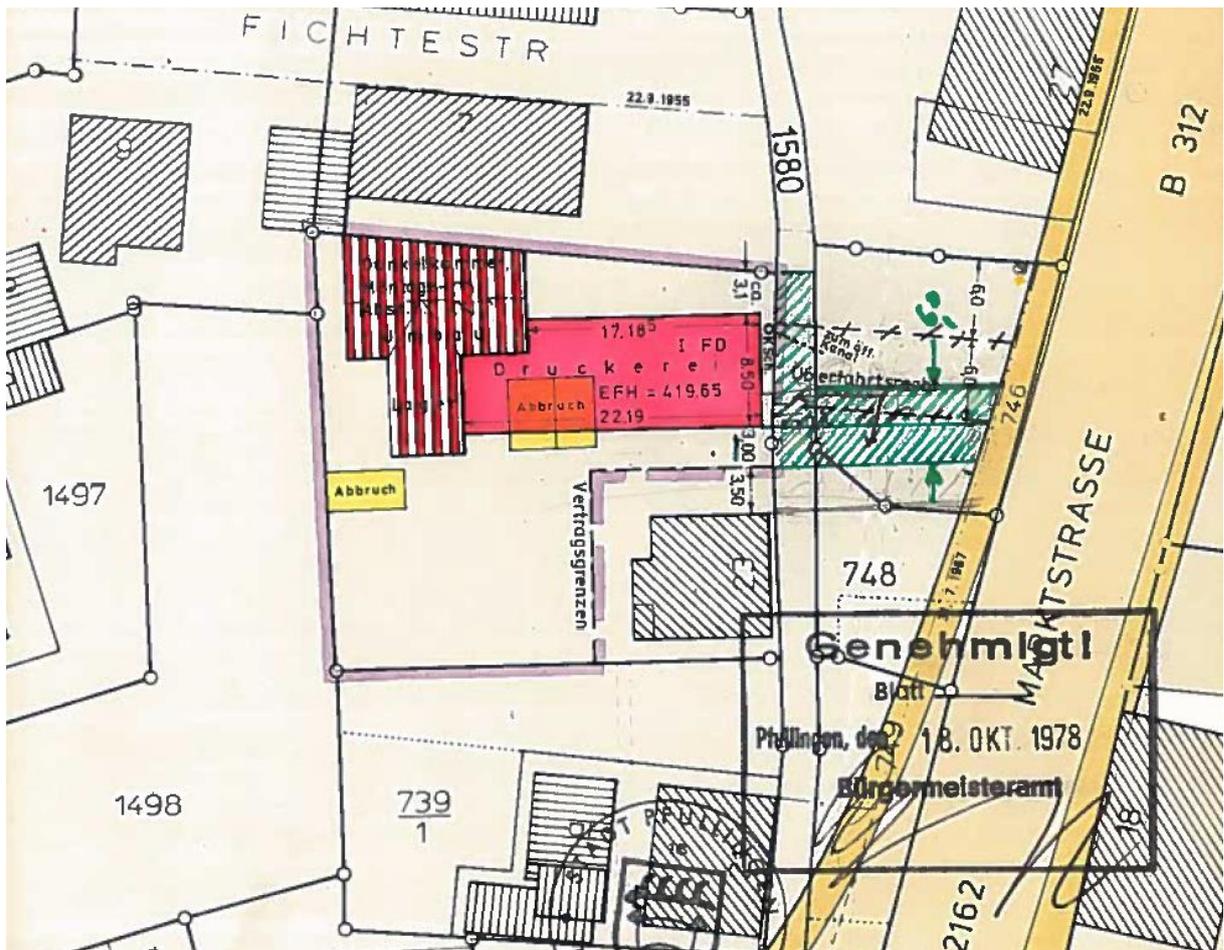


Abbildung 12: Lageplan zur Baugenehmigung der derzeitigen Bebauung Flurstück 746 (ehem. 748) mit Darstellung des Übergangsrechts, Quelle: Stadt Pfullingen, 1978

3.8 BODENRICHTWERT

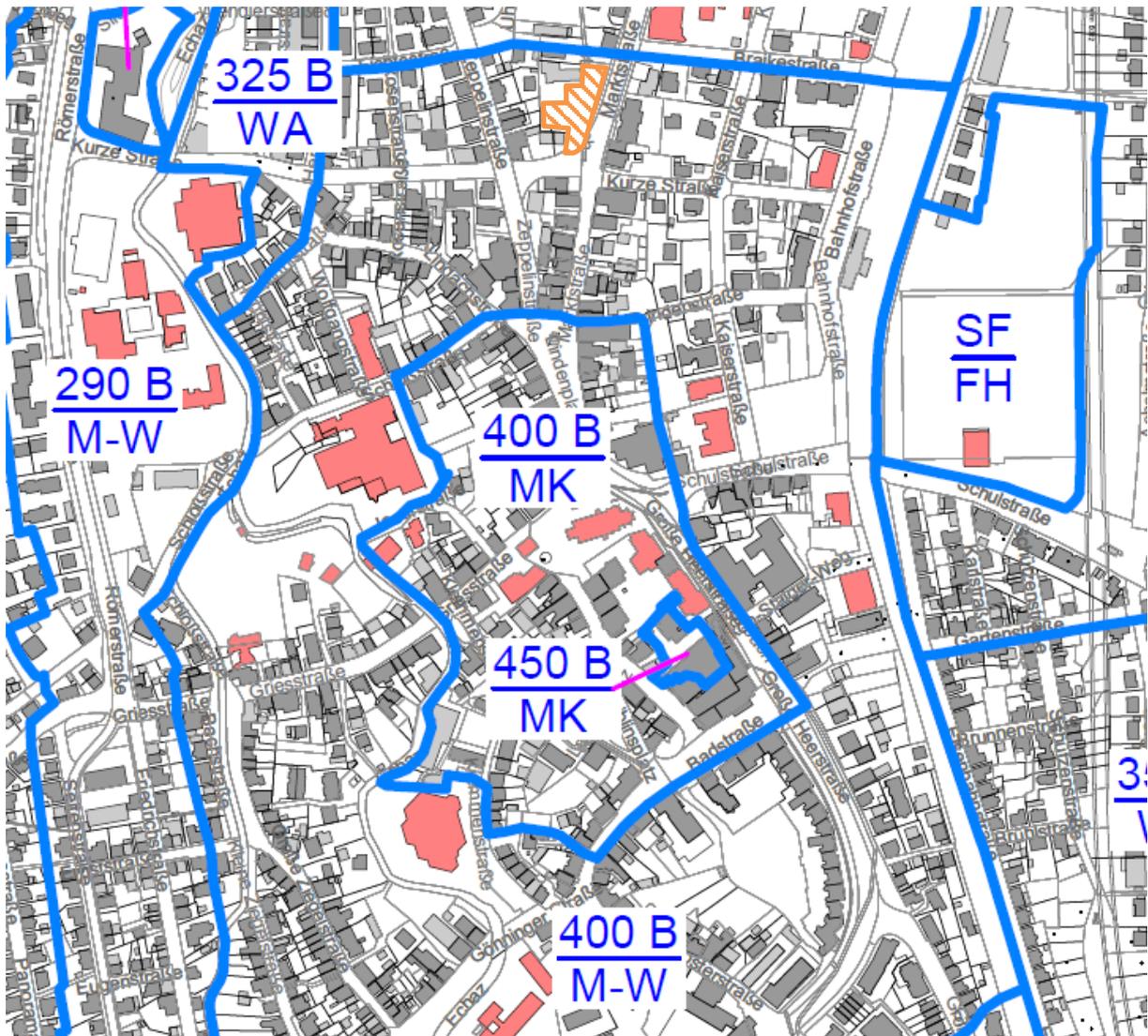


Abbildung 13: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte, Quelle: Gutachterausschuss der Stadt Pfullingen, 2018

Die Bodenrichtwertkarte der Stadt Pfullingen weist für das Planungsgebiet einen Wert von 400 €/m² aus.

3.9 BACHSANIERUNG

Der verdolte Stadtbach (Steingebach) verläuft zum jetzigen Zeitpunkt durch das Plangebiet (vgl. Abbildung 14), soll jedoch im Zuge der Entwicklungsmaßnahmen verschwenkt und unter die Marktstraße verlegt werden (vgl. Abbildung 15, grün gekennzeichnete Fläche). Auf Höhe Gebäude 27 soll der Stadtbach wieder in den bisherigen verdolten unterirdischen Lauf münden. Das Areal ist nach Verlegung nicht mehr vom Stadtbach betroffen und kann in dieser Hinsicht frei beplant werden. Die Verlegung des Stadtbachs erfolgt in Verantwortung und auf Kosten der Stadt Pfullingen.

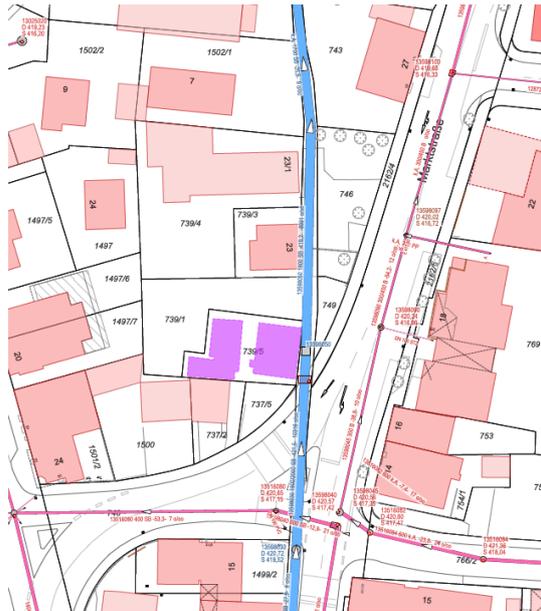


Abbildung 14: Verlauf Stadtbach, Quelle: Stadt Pfullingen, 2018

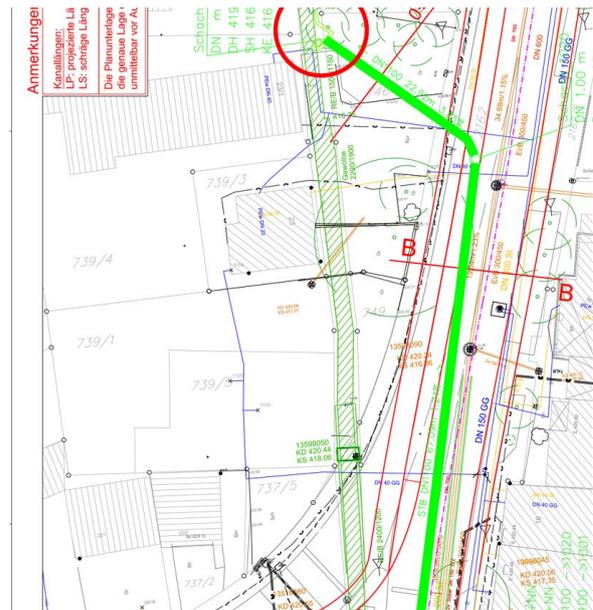


Abbildung 15: Genehmigungsplan Sanierung Steingebach, Quelle: Herrmann und Mang Ingenieure GmbH & Co. KG, 2018

3.10 VERKEHRSPLANUNG

In Vorbereitung auf die geplante Neubebauung an der Ecke Markt-/Kurze Straße, soll der Verkehrsraum zu Gunsten des Planungsgrundstücks rückgebaut werden. Der Vorentwurf zum Rückbau der Markt-/Kurze Straße (vgl. Abbildung 16) sieht für den nördlichen Bereich der Marktstraße weiterhin Begegnungsverkehr vor, der jedoch in Richtung Süden über die Kurze Straße als Einrichtungsverkehr weitergeführt wird. Auch der aus Süden kommende Verkehr wird als Einrichtungsverkehr über die Marktstraße geführt. Dadurch gewinnt das zu beplanende Grundstück im Kreuzungsbereich des Planungsgebiets deutlich an Fläche. Ein Begegnungsverkehr soll in beiden Straßen künftig möglich sein.

- Schaffung innenstadtnaher Wohnraumangebote
- Energetische Sanierung und Erneuerung von Gebäuden

3.12 ISEK 2035

Das integrierte Stadtentwicklungskonzept plus | PFULLINGEN 2035 ist in seiner Struktur in drei verschiedene Planungsebenen unterteilt (1. Grundprinzipien, 2. Strategische Ziele, 3. Projekte und Planungen), welche bei allen Handlungsfeldern der Pfullinger Stadtentwicklung Anwendung finden. „Projekte und Planungen“ sind die unterste Planungsebene in der Struktur des ISEK und stellen einen Aufgabenkatalog für die Stadtverwaltung dar, der die Grundprinzipien und Strategischen Ziele in die Realität umsetzt. Einige der im ISEK festgelegten Projekte und Planungen sind auch für die Konzeptvergabe „Ecke Markt-/Kurze Straße relevant und sollten bei der Bearbeitung des Konzepts von den Teilnehmern berücksichtigt werden. Die relevanten Projekte wurden im Folgenden als Auszug aus dem ISEK zusammengetragen:

- **Schaffung weiterer städtischer Wohnbauflächen:**
Zur Umsetzung eines preis- und angebotsdifferenzierten Wohnungsangebots schafft die Kommune weitere städtische Wohnbauflächen, welche in der Folge zielgerichtet den Wohnungsmarkt zugeführt werden können. Auf den städtischen Grundstücken soll dabei wie bisher unter anderem Wohnraum für die Unterbringung von Flüchtlingen und Obdachlosen sowie bezahlbare Wohnungen geschaffen werden. Darüber hinaus soll auch bei der Neuerschließung von Baugebieten über Umlegungsverfahren ein möglichst hoher Anteil an kommunalen Grundstücken gesichert werden, um diese zielgerichtet an bestimmte Alters- und Personengruppen zu vermarkten.
- **Projekt „inklusives Wohnen“ (Kooperation):**
Zur Förderung der gesellschaftlichen Teilhabe von Menschen mit geistiger oder körperlicher Behinderung plant die Stadt Pfullingen ein Projekt für „inklusives Wohnen“. Ziel ist die Entwicklung und spätere Umsetzung eines Projekts, welches ein Miteinander von Menschen mit Behinderung und anderen Personengruppen fördert. Gleichzeitig soll innerhalb des Konzepts die Möglichkeit geschaffen werden, soziale Hilfeleistungen in verschiedenen Stufen vor Ort in Anspruch zu nehmen. Die nächsten Schritte zur Umsetzung des Modellprojekts „inklusives Wohnen“ bestehen in der Suche eines geeigneten Grundstücks und dem Finden von Kooperationspartnern, mit deren Fachwissen in eine detailliertere Planung inkl. Kostenschätzung eingestiegen werden kann.

- **Anpassungsstrategien an die Folgen des Klimawandels:**

Pfullingen übernimmt in Zukunft wichtige Aufgaben bei der Anpassung an den Klimawandel. Die Stadt kann dabei durch Planungsentscheidungen (z.B. in Hinblick auf Versiegelung, Grünflächenentwicklung, Wasserflächen oder Gebäudegestaltung) negative Auswirkungen des Klimawandels auch auf kommunaler Ebene vermindern. Hierfür sollen verstärkt informelle und formelle Verfahren in unterschiedlichster Ausprägung und Kombination für eine klimagerechte Stadtentwicklung genutzt werden. Um eine erste Einschätzung für zukünftige Verfahren bzw. Vorhaben in Hinblick auf die Betroffenheit der Klimabelange treffen zu können, wird eine grundlegende Bestandsanalyse des Stadtklimas und der klimatischen Relevanz der vorhandenen Nutzungen im Stadtgebiet benötigt. Der Gemeinderat hat aus diesem Grund im Frühjahr 2019 der Erarbeitung einer gesamtstädtischen Klimaanalyse zugestimmt, welche in der Folge weiter vorangetrieben und zu einem Ergebnis gebracht werden soll.
- **Einsatz erneuerbarer Energien bei bestehenden Gebäuden und (öffentlichen) Bauvorhaben:**

Ein großes Potential zur Anwendung von erneuerbaren Energien bilden die öffentlichen Gebäude und privaten Gebäude in der Stadt. Photovoltaikanlagen auf den Dächern, Regenwassernutzung für sanitäre Anlagen bzw. den Garten sowie kleinere Blockheizkraftwerke zur Wärmeversorgung sind nur einige der Beispiele, um den Energie- und Ressourcenverbrauch in der Stadt zu senken oder auf erneuerbare Energieträger zu verlagern. Die Stadt Pfullingen prüft daher die Anwendung von erneuerbaren Energien sowohl bei ihren bestehenden Gebäuden als auch bei zukünftigen Bauvorhaben und nimmt somit innerhalb der Stadt eine Vorreiterrolle für energiegerechtes Bauen ein. Weiterhin bemüht sich die Stadt zur Akquirierung von Fördermitteln, die ggf. auch an Private zur energetischen Sanierung ihrer Gebäude weitergegeben werden können.

Das gesamt ISEK plus | PFULLINGEN 2035 sowie die Ergebnisse der Bürgerbeteiligung, -Befragung und Informationsveranstaltungen können über die Website der Stadt Pfullingen eingesehen werden.

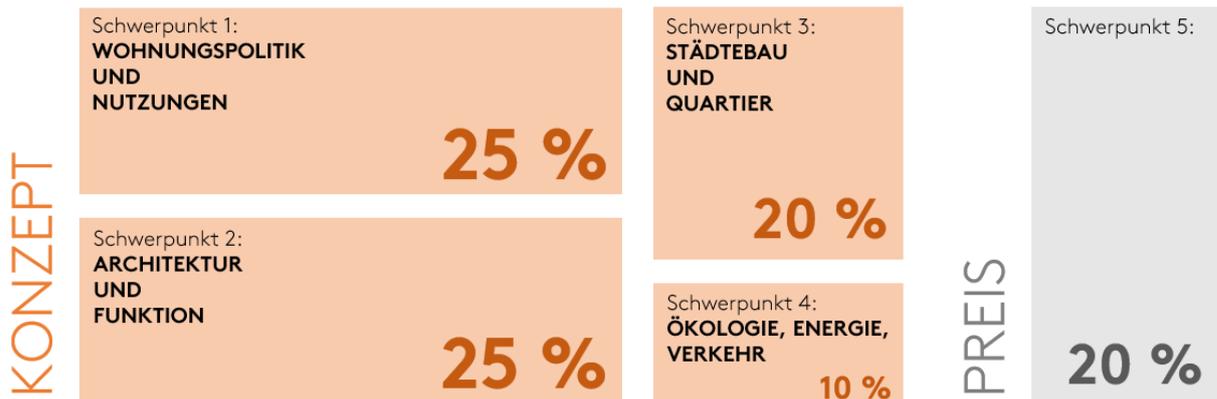
3.13 ENTWICKLUNGSPERSPEKTIVE, BETRACHTUNGSGEBIET

Der Anbau, Lagerschuppen und die Garage auf den Flst. 737/2 und 1500 müssen im Zuge des Entwurfs vorerst erhalten bleiben. Langfristig muss jedoch eine Erweiterung auf den betroffenen Flurstücken möglich sein. Auch für das Flst. 739/4 mit der bisherigen gewerblichen Nutzung soll eine Aussage zur perspektivischen Entwicklung gemacht werden. Die betroffenen Flurstücke wurden daher als erweitertes Betrachtungsgebiet mit aufgenommen und sind für eine langfristige, perspektivische Entwicklung mit zu beplanen. Die für diesen Bereich dargestellten Planungen sind als „Ideenteil“ zu verstehen und haben keine Verbindlichkeit, weder für die später zu realisierende Bebauung, noch im Sinne eines Anspruchs auf entsprechende bauplanungsrechtliche Festsetzung durch die Stadt Pfullingen.

4 BEWERTUNGSKRITERIEN

4.1 BEWERTUNGSMATRIX

Die Ausschreibung des Grundstücks erfolgt als Konzeptvergabe mit variablem Preis, mit festgelegtem Mindestpreis. Die Kriterien werden einzeln bewertet (bei vier Angeboten werden dem besten Angebot vier Punkte zugesprochen, dem zweitbesten drei Punkte, usw.) und nach den folgenden Schwerpunkten bzw. Konzeptkategorien beurteilt:



4.2 SCHWERPUNKT 1: WOHNUNGSPOLITIK UND NUTZUNGEN

Zielsetzung des Projekts ist die vorwiegende Schaffung öffentlich geförderten Mietwohnraums. Im Verhältnis zur gesamten Wohnfläche soll entsprechend der geförderte Wohnanteil mehr als 30% betragen. Darüber hinaus wäre die Schaffung eines Angebots an bezahlbarem Wohnraum wünschenswert.

Bei der Schaffung von öffentlich gefördertem Mietwohnraum verpflichtet sich der Bieter gegenüber der Stadt zur Einhaltung der Regelungen nach Maßgabe des LWoFG über die Miethöhe. Dabei darf die Miete für eine Bindungsdauer von 25 Jahren nicht höher sein als die ortsübliche Vergleichsmiete ohne Betriebskosten („Kaltmiete“) abzüglich eines Abschlages von 33 Prozent. Die Feststellung der Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete erfolgt nach dem Mietspiegel der Stadt Pfullingen.

Der Bieter verpflichtet sich darüber hinaus, die öffentlich geförderten Mietwohnungen nur Personen zur Verfügung zu stellen, deren Einkommen die maßgebliche Einkommensgrenze nach geltender Verwaltungsvorschrift des Wirtschaftsministeriums zum Förderprogramm Wohnungsbau BW (VwV-Wohnungsbau BW) zum Zeitpunkt der Antragstellung nicht übersteigt.

Bei der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum in Eigentum und Miete verpflichtet sich der Bieter ebenfalls gegenüber der Stadt zu einer preisreduzierten Vermietung oder Veräußerung der Wohnungen. Beim bezahlbarem Mietwohnraum darf die Miete für eine Bindungsdauer von 25 Jahren nicht höher sein als die ortsübliche Vergleichsmiete ohne Betriebskosten („Kaltmiete“) abzüglich eines Abschlages von 15 Prozent. Die Feststellung der Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete erfolgt nach dem Mietspiegel der Stadt Pfullingen. Beim

bezahlbaren Eigentum darf der Verkaufspreis nicht höher sein als der Verkehrswert abzüglich eines Abschlages von 15 Prozent. Die Feststellung des Verkehrswerts zum Zeitpunkt der Veräußerung erfolgt durch den Gutachterausschuss der Stadt Pfullingen oder durch einen öffentlich bestellten Sachverständigen. Die bezahlbaren Eigentumswohnungen sollen nur zur Eigennutzung des Erwerbers veräußert werden und unterliegen einer Bindungsdauer von ebenfalls 25 Jahren.

Der Bieter verpflichtet sich darüber hinaus, dem bezahlbaren Wohnraum ebenfalls nur Personen zur Verfügung zu stellen, deren Einkommen die maßgebliche Einkommensgrenze nach geltender Verwaltungsvorschrift des Wirtschaftsministeriums zum Förderprogramm Wohnungsbau BW (VwV-Wohnungsbau BW) zum Zeitpunkt der Antragstellung nicht übersteigt.

Bewertungskriterien:	Gewichtung Insg. 25%:	Ange- bot 1	Ange- bot 2	Ange- bot 3	Angebot 4
Erfüllung der Mindestquote an gefördertem Mietwohnraum (30% der Wohnfläche)	Ja/nein	(Bei nein = Ausschluss)			
Schaffung von weiterem gefördertem Mietwohnraum (33% unter ortsüblicher Vergleichsmiete) oder weiterem bezahlbarem Wohnraum in Eigentum und/oder Miete (15% unter ortsüblichen Vergleichswerten)	15%	(1 Wertungs-/Prozentpunkt je weiterer Erhöhung um 4% als öffentlich geförderten oder bezahlbaren Wohnraum; max. Bewertung mit 15 Wertungspunkte für ein Plus von 60% oder mehr der Wohnfläche)			
Bedarfsgerechte ergänzende Nutzungen (optionaler Mehrwert) im Erdgeschoss	10%				

4.3 SCHWERPUNKT 2: ARCHITEKTUR UND FUNKTION

Der Architektur wird mit 25% ein hoher Stellenwert im Zuge der Konzeptvergabe beigemessen. Der Neubau soll durch eine ansprechende, qualitativ hochwertige Fassadengestaltung bestechen und in seiner Gestaltung zu einer positiven Außenwirkung mit Identifikationspotential beitragen.

Eine effiziente innere Organisation und Erschließung des Gebäudes unter Einbeziehung des/der Untergeschosse ist zu planen.

Das Wohnangebot soll preis- und angebotsdifferenziert sein und auf die Ansprüche der Zielgruppen Familien, Singles und Senioren zugeschnitten werden. Die Wohneinheiten sollen effizient angeordnet und zweckmäßig erschlossen sein. Es soll ein hohes Maß an Angebotsvielfalt erkennbar sein: Die zu planenden Wohnungen sollen verschiedenartigen Lebensmodellen gerecht und in unterschiedlichen, kompakten und flexibel nutzbaren Grundrisstypen und Wohnungsgrößen ausdifferenziert werden.

Angesichts des immer größer werdenden Anteils älterer und in ihrer Alltagsmobilität eingeschränkter Menschen sind die Anforderungen aus § 35 LBO in der Darstellung nachzuweisen. Ein über die Forderungen § 35 LBO hinausgehendes Angebot für mobilitätseingeschränkte Personen wird befürwortet, als Zielgruppe sind hier vor allem Senioren zu berücksichtigen.

In Ergänzung zur Wohnnutzung sollen flexibel nutzbare Funktionsräume für gebäude- oder quartiersbezogene ergänzende Nutzungen (z. B. Gemeinschaftsbereiche und Begegnungsräume) geplant werden (vgl. Kapitel 2.3 Aufgabenstellung und Ziele), vorzugsweise im Erdgeschoss. Die Umnutzbarkeit dieser Räume in Wohnungen soll gewährleistet sein.

Vorzusehen sind Abstellflächen, Abstellräume und Parkierung.

Freiraumbezüge sind darzustellen.

Bewertungskriterien:	Gewichtung Insg. 25%:	Angebot 1	Angebot 2	Angebot 3	Angebot 4
Ansprechende, qualitativ hochwertige Fassadengestaltung, attraktive Gestaltung der EG-Zone, Dachausbildung, zweckmäßige und effiziente innere Erschließung, schlüssige Nutzungsorganisation des Gebäudes	15%				
Grundrissorganisation der Wohneinheiten, effiziente Nutzbarkeit, Umnutzbarkeit von Sondernutzungen in Wohnen	10%				

4.4 SCHWERPUNKT 3: STÄDTEBAU UND QUARTIER

Der Entwurf soll städtebaulich in seiner Ausgestaltung und späteren Wahrnehmung als Einheit lesbar und erlebbar sein. Eine schlüssige städtebauliche Einbindung in die weiterbestehende Umgebungsbebauung muss erreicht werden, gleichzeitig für das Betrachtungsgebiet eine mit der eigentlichen Bauaufgabe harmonisierende Neukonzeption mitgedacht werden (perspektivisch nicht weiterbestehende Bestandsbebauung).

Es wird eine qualitätvolle Bebauung und Freiraumgestaltung erwartet, die auch den Aspekt des attraktiven Wohnumfelds innerhalb des Quartiers berücksichtigt. Eine spannende, innovative Verzahnung der Architektur mit den öffentlichen, halböffentlichen und privaten Freiräumen ist wünschenswert. Auf eine ausreichende Durchgrünung der nicht überbaubaren Flächen ist zu achten und eine angemessene Verteilung von versiegelten und begrünten Freiräumen ist zu gewährleisten.

Die überplanten Freiräume müssen sich in den städtebaulichen Kontext einfügen und eine anspruchsvolle Gestaltung für die Bewohner anbieten, um nachbarschaftliche Kommunikation zu fördern. Der Straßenraum entlang der Markt- bzw. Kurze Straße soll ebenfalls eine

Aufwertung erfahren, ein Vorschlag hierfür ist für den Bereich des Betrachtungsgebiets darzustellen.

Bewertungskriterien:	Gewichtung Insg. 20%:	Angebot 1	Angebot 2	Angebot 3	Angebot 4
Städtebauliche Einbindung, maßvolle Körnung und Dichte	8%				
Freiflächengestaltung, Begrünung/Bepflanzung, Qualität des Wohnumfelds	8%				
Straßenraumgestaltung im Bereich des Baufelds	4%				

4.5 SCHWERPUNKT 4: ÖKOLOGIE, ENERGIE UND VERKEHR

Die Stellplätze für die Wohnnutzung sind unterirdisch in einer Tiefgarage zu verorten. Der Stellplatzschlüssel für den Wohnungsbau beträgt 1 Stellplatz pro Wohneinheit. Für die vorgesehenen Gewerbeeinheiten sind mindestens 6 Besucherstellplätze als oberirdische Parkierung nachzuweisen.

Im Rahmen der Konzeptvergabe soll ein energetisch optimierter und zukunftsfähiger Entwurf entwickelt werden: Minimierung der Energieverluste durch die Kompaktheit der Baukörper sowie Optimierung der Baukörper (Fenster, Verglasungen, Kollektoren, etc.) und innovative Konzepte zum Einsatz erneuerbarer Energien werden erwartet. Die Energieeffizienz der Gebäude muss dabei mindestens die Vorgaben der KfW-Effizienzhaus-Klasse 70 erfüllen. Auf dem Projektgebiet wird jedoch der energetische Standard eines KfW-Effizienzhauses 55 oder besser angestrebt. Flachdächer sind zu begrünen. Im Zuge einer resilienten Stadtentwicklung werden darüber hinaus Aussagen zur Verbesserung des Stadtklimas (z.B. Pflanzung von Bäumen in Teilbereichen) erwartet.

Bewertungskriterien:	Gewichtung Insg. 10%:	Angebot 1	Angebot 2	Angebot 3	Angebot 4
Erfüllung des vorgegebenen Stellplatzschlüssels für den zu schaffenden Wohnraum und die gewerbliche Nutzung	Ja/nein	(Bei nein = Ausschluss)			
Anwendung nachhaltiger und alternativer Mobilitätskonzepte (E-Mobilität, etc.)	3%				
KfW-Effizienzhaus-Klasse <= 70	Ja/nein	(Bei nein = Ausschluss)			

Konzept zum Einsatz erneuerbarer Energien + erhöhte Energieeffizienz der Gebäudehülle KfW-Effizienzhaus-Klasse < 70 + Verbesserung des Klimas	7%	
Dachbegrünung bei Flachdächern	Ja/nein	(Bei nein = Ausschluss)

4.6 SCHWERPUNKT 5: PREIS

Der angebotene Kaufpreis wird im Verfahren der Konzeptvergabe mit 20% bewertet. Der Kaufpreis bezieht sich auf das zu erwerbende Grundstück.

Wertungspunkte/Prozentpunkte werden nach den folgenden Kriterien vergeben:

- Wertung mit Höchstpunktzahl (= 20 Punkte bzw. 20%) des Meistbietenden
- Wertung mit 0 Punkten bzw. 0%) des Bieters mit dem niedrigsten Angebot
- Proportionale Punktevergabe für die weiteren Angebote, zwischen 0 und 20 Punkten nach Rangfolge der angebotenen Kaufpreise.

Beispiel:

- Bei drei vorliegenden Kaufpreisangebote a) 500.000 €, b) 470.000 € und c) 400.000 € erfolgt die Punktevergabe mit a) 20 Punkten, b) 10 Punkten und c) 0 Punkten

Das Kaufpreisangebot muss mindestens dem Bodenrichtwert Stand 31.12.2018 mit Abschlag 50% entsprechen. Bei einer Grundstücksgröße von 1.795 m² und einem Bodenrichtwert von 400 €/m² entspricht dies 359.000 €.

5 ALLGEMEINE VERTRAGSKONDITIONEN

5.1 KAUFVERTRAGSBEDINGUNGEN

Die Stadt Pfullingen behält sich vor, das Grundstück nicht zu veräußern, das Verfahren zu ändern oder zu beenden, wenn dies aus wichtigen Gründen notwendig ist, weniger als drei Beiträge eingehen oder die Kaufpreisangebote zu niedrig ausfallen.

Die Stadt plant das Areal an den im Verfahren ausgewählten Bieter zu veräußern. Der Verkauf des Grundstücks erfolgt im angetroffenen Zustand. Der im Verfahren ausgewählte Bieter trägt die Kosten für die im weiteren Verfahren zu erstellenden Gutachten.

Zur Absicherung der Ziele des Auftraggebers wird im Kaufvertrag eine Bauverpflichtung des Käufers aufgenommen, in der dieser sich verpflichtet das Vorhaben nach den in der Ausschreibung genannten bzw. mit der Stadt Pfullingen ausgehandelten Bedingungen innerhalb von drei Jahren nach Baugenehmigung zu realisieren. Der Kaufvertrag soll unverzüglich, spätestens jedoch sechs Monate nach dem Gemeinderatsbeschluss, geschlossen werden. Das Baugesuch ist anschließend unverzüglich, spätestens jedoch drei Monate nach

Kaufvertragsunterzeichnung, einzureichen. Zudem werden Rücktrittsrechte und Vertragsstrafen für den Fall vorgesehen, dass der entsprechende Entwurf nach Überlassung des Grundstücks nicht zur Ausführung gelangt.

Eine Weiterveräußerung des Grundstücks vor erstmaliger Baufertigstellung ist ohne die Zustimmung der Stadt nicht zulässig.

Die Grunderwerbsnebenkosten sind vom Käufer zu übernehmen.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Stadt Pfullingen den Vertragsgegenstand ohne Umsatzsteuer veräußert.