Raum für Menschen

citiplan

Projektentwicklung

Exposé zur Konzeptvergabe Albstadt-Ebingen, Pfarrstraße 30

AUFTRAGGEBERIN Stadt Albstadt
AUFTRAGNEHMERIN citiplan GmbH
STAND 16.04.2025

citiplan GmbH · Stadtplanung und Projektentwicklung
Wörthstraße 93 · 72793 Pfullingen
Telefon +49 7121 926692 · Fax +49 7121 926633
info@citiplan.de · www.citiplan.de

Inhaltsangabe

01. Projekt 3

02. Standort 4

a. Lagebeschreibung und Umfeld 4
b. Verkehrsanbindung 5
c. Öffentliche Einrichtungen und Nahversorgung in der Umgebung 5
d. Grundstücksverhältnisse 5
e. Baulasten, Dienstbarkeiten und Gestattungen sowie Altlasten 8
f. Bauplanungsrecht 8
g. Erschließung, Ver- und Entsorgung 9
h. Denkmalschutz 9
i. Quartiersentwicklung Hufeisen 9

03. Grundvoraussetzungen 11

a. Städtebauliche Rahmenbedingungen 11
b. Erbbaurecht und Grundstückskosten 11

04. Verfahren 13

a. Verfahrensablauf 13
b. Bewertungsgremium 13
c. Leitfragen und Bewertungskriterien 14

05. Konzeptvergabe Stufe 1 15

a. Bewerbungsphase 15
b. Bewertungsphase 17

06. Konzeptvergabe Stufe 2 18

a. Bearbeitungsphase 18
b. Bewertungsphase 19
c. Optionsphase und Grundstücksvergabe 19

07. Zeitschiene 20

08. Anlagen 20

01. Projekt

In Albstadt-Ebingen plant die Stadt, an zwei attraktiven Standorten – der Pfarrstraße 30 und dem Landgraben 3 – besondere Wohnbauprojekte zu ermöglichen. Die Grundstücke sollen im Rahmen einer Konzeptvergabe veräußert oder per Erbbaurecht vergeben werden, wobei für jeden Standort ein eigenes Vergabeverfahren vorgesehen ist. Dieses Exposé widmet sich dem Projekt am Standort Pfarrstraße 30.

Ziel der Konzeptvergabe am Standort in der Pfarrstraße 30 ist es, ein innovatives Wohnprojekt anzustoßen, das neue Maßstäbe für attraktives und modernes Wohnen im Kontext der historischen Stadtstruktur setzt und insbesondere für Privatpersonen sowie Baugruppen in Albstadt einen Vorbildcharakter entwickelt kann.

Das Verfahren der Konzeptvergabe
Die Konzeptvergabe ist eine Form der Grundstücksveräußerung und eignet sich besonders zur Umsetzung wohnungspolitischer Ziele. Dabei wird in der Regel ein kommunales Grundstück zu einem Festpreis verkauft oder gegen regelmäßige Zahlung sogenannter Erbbauzinsen vergeben. Interessierte bewerben sich mit einer Konzeption beziehungsweise Idee und erläutern, wie sie das Grundstück bebauen und nutzen möchten. Im Sinne der Niederschwelligkeit wird dieses Verfahren zweistufig durchgeführt, sodass sich beispielsweise auch Baugemeinschaften bewerben und ihre Konzeption in Stufe 2 vertiefen können.

Im Vordergrund steht die Qualität der Konzeption: Das Grundstück wird daher nicht zum Höchstpreis, sondern zu einem vorher definierten Festpreis vergeben. Für den Zuschlag sind vorrangig inhaltliche Qualitäten wie eine gute Gestaltung, neuartige Wohnkonzepte und ergänzende Nutzungen mit einem Mehrwert für die Nachbarschaft ausschlaggebend. Welches Bebauungs- und Nutzungskonzept sich am besten eignet, wird schließlich anhand vorgegebener Kriterien durch ein unabhängiges Bewertungsgremium ermittelt (siehe Kapitel 04. Verfahren).

In diesem Exposé werden zunächst der Standort vorgestellt sowie die Rahmenbedingungen des Verfahrens erläutert. Anschließend werden Grundvoraussetzungen aufgeführt, die eine Konzeption beziehungsweise Bewerbung erfüllen muss. Dazu gehören unter anderem auch städtebauliche Rahmenbedingungen. Danach wird das Verfahren der zweistufigen Konzeptvergabe detailliert erklärt – wie das Verfahren abläuft, wer die Konzepte bewertet, wie die Bewertungskriterien lauten und welche Aspekte zu deren Erfüllung beitragen können. Abschließend sind der Zeitplan und die zur Verfügung stehenden Unterlagen aufgeführt.

02. Standort

Lageplan Albstadt, Verortung Pfarrstraße 30

Quelle: Stadt Albstadt

a. Lagebeschreibung und Umfeld

Der Standort befindet sich im historischen Stadtzentrum von Albstadt-Ebingen im Quartier „Hufeisen“ und liegt nordöstlich der Kapellkirche zwischen dem Spitalhof und der Pfarrstraße. Das Plangebiet umfasst das bebaute Flurstück 104/1 in der Pfarrstraße 30 mit einer **Gesamtfläche von ca. 149 m²** sowie eine **konzeptabhängige Erweiterungsmöglichkeit** nach Westen (siehe Kapitel 02. d. Grundstücksverhältnisse). Aufgrund seiner starken Sanierungsbedürftigkeit wird von einem Abbruch des Bestandsgebäudes ausgegangen.

Die Bebauung des nördlichen Altstadtquartiers zeichnet sich durch oft giebelständige, dichte und kleinteilige Wohn- beziehungsweise Wohn- und Geschäftshäuser mit zwei- bis drei Vollgeschossen und einem steilen Satteldach aus. In der Pfarrstraße dominieren hingegen traufständige Wohnhäuser, mit Ausnahme des Wohngebäudes im Plangebiet (Pfarrstraße 30), dessen Gebäudestellung und Dachausrichtung eine Sonderstellung einnimmt.

Durch die ruhige Lage am Ende der Pfarrstraße und im Übergang zum Spitalhof ist der Standort weniger frequentiert als die Fußgängerzone in der Marktstraße. Im Spitalhof stehen deshalb mehrere Erdgeschossflächen leer. Große Bäume und eine Vielzahl von Parkplätzen prägen das Straßenbild.

b. Verkehrsanbindung

Aufgrund der zentralen Lage ist der gesamte Innenstadtbereich in nur wenigen Minuten zu Fuß und mit dem Fahrrad erreichbar und auch die Entfernung zur nächstgelegene Bushaltestelle „Ebingen Bürgerturm" am östlichen Altstadtrand beträgt lediglich 300 m.

Der Bahnhof Albstadt-Ebingen und der gleichnamige Busbahnhof liegen ca. 8-10 Gehminuten entfernt in der Poststraße südlich der Altstadt und bieten eine gute ÖPNV-Anbindung mit überregionalen Bahnverbindungen in Richtung Tübingen und Sigmaringen sowie regionalen Buslinien in die benachbarten Stadtteile und Gemeinden. Bis 2030 ist außerdem die Reaktivierung der Talgangbahn geplant, wodurch der Bahnhof Albstadt-Ebingen weiter gestärkt und in das Schienennetz der RegioStadtbahn Neckar-Alb eingebunden werden soll. Weitere Informationen sind unter https://talgangbahn.de/ zu finden.

Über die Bundesstraße B 463 besteht zudem auch eine gute Anbindung an das Straßenverkehrsnetz. Der Altstadtbereich selbst ist teilweise verkehrsberuhigt oder mit dem Auto nur eingeschränkt befahrbar. Die Pfarrstraße und der Spitalhof sind aber über den Landgraben gut erreichbar und es stehen dort Kurzzeitparkplätze bis werktags maximal einer Stunde Parkdauer zur Verfügung.

c. Öffentliche Einrichtungen und Nahversorgung in der Umgebung

In der Innenstadt von Albstadt-Ebingen besteht ein vielfältiges und fußläufig erreichbares Versorgungs-, Dienstleistungs- und Infrastrukturangebot. Die kürzlich umgestaltete und aufgewertete Marktstraße bildet gemeinsam mit der Sonnenstraße die zentrale Einzelhandels- und Versorgungslage, während sich „Im Hof" attraktive gastronomische Nutzungen angesiedelt haben. Auch viele öffentliche Einrichtungen, darunter mehrere Kindergärten, die Kirchgrabenschule (Grundschule), die Schlossberg-Realschule, das Hallenbad Ebingen und die Festhalle mit zahlreichen kulturellen Veranstaltungen, befinden sich in der Innenstadt.

d. Grundstücksverhältnisse

Das Plangebiet beinhaltet das vollflächig überbaute Flurstück 104/1 und einen optionalen Teilbereich der westlich angrenzenden Grünflächen (von Flurstück 130), der – je nach Konzept – miteinbezogen werden kann. Eigentümerin der Grundstücksfläche(n) ist aktuell die Stadt Albstadt.

Pfarrstraße 30

Quelle: Stadt Albstadt

Das Baufeld selbst ist auf das Flurstück 104/1 beschränkt. Auf der optionalen Erweiterungsfläche dürfen lediglich Freianlagen im Sinne einer attraktiven Wohnentwicklung geplant werden. Die bestehende Grünstruktur soll hierbei nach Möglichkeit eingebunden werden.

Die genaue Lage und Abgrenzung der Erweiterungsfläche wird nicht vorgegeben, aber durch eine Obergrenze von maximal 60 m² begrenzt. Die Stadt geht hierbei von einer parallelen Lage der Erweiterungsfläche zum Bestandsgebäude aus. Der Flächenumfang des Plangebiets ist somit konzeptabhängig: 149 m² (Flst. 104/1) + max. 60 m² (Teilflächen von Flst. 130).

Bebaut ist das Flurstück 104/1 mit einem alten, zweigeschossigen Wohnhaus (Pfarrstraße 30), das aus zwei traufständigen Doppelhaushälften besteht. Das Wohngebäude ist in einem schlechten baulichen Zustand und steht leer. Umbau- oder Sanierungsmaßnahmen erscheinen nicht wirtschaftlich, weshalb von einem Abbruch des Gebäudes und anschließendem Neubau in dieser Konzeptvergabe ausgegangen wird. Der konkrete Umgang mit dem Bestandsgebäude obliegt hierbei den Bewerber*innen. Die Förderinformationen zum Sanierungsgebiet, in welchem der Standort Pfarrstraße 30 verortet ist, sind als Anlage 8 beigefügt. Sollte die Sanierung des Gebäudes als nicht wirtschaftlich eingestuft werden, könnte ein Rückbau mit anschließendem Neubau förderfähig sein.

Durch die besondere städtebauliche Lage am Ende der Pfarrstraße im Übergang zum Spitalhof wird das Gebäude allseits von öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen umgeben.

- Im Norden: verwilderter Grünstreifen mit kleinen Baumstandorten und angrenzenden Parkplätzen (Spitalhof)
- Im Osten: schmale Wegeverbindung zwischen Pfarrstraße 26 und 30
- Im Süden: Gehwegfläche (Pfarrstraße)

- Im Westen: verwilderte Grünfläche mit großen Baumstandorten, Wegeverbindung und angrenzende Parkplätzen (Spitalhof)

Nach Norden fällt das Gelände um ca. 0,5 m ab.

Luftbild mit Flächenabgrenzung

Quelle: Stadt Albstadt

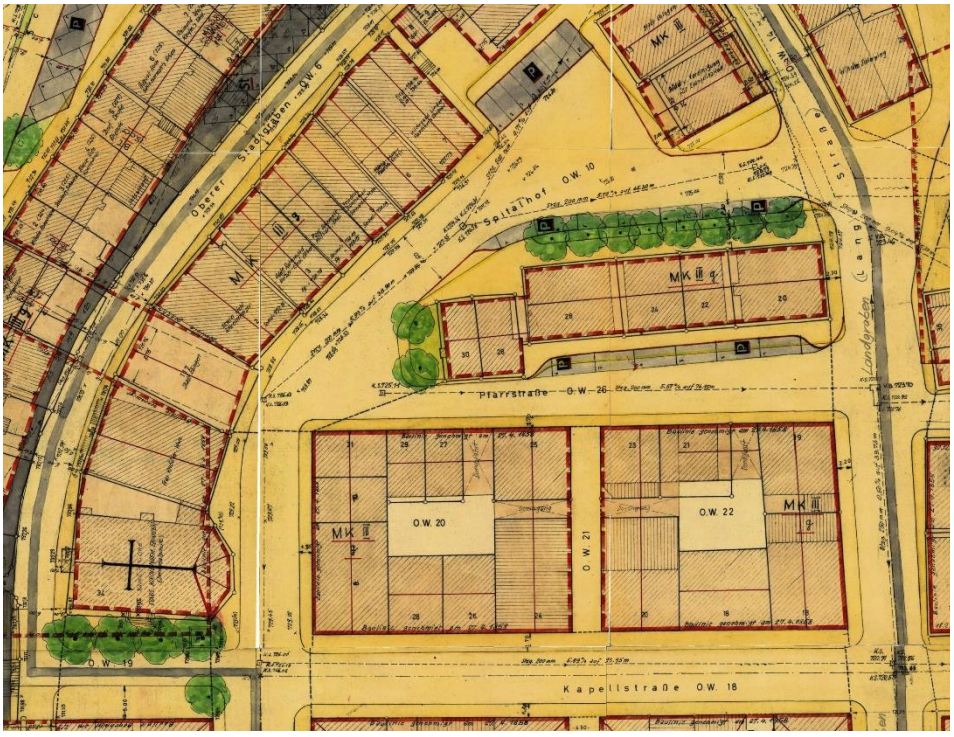
e. Baulasten, Dienstbarkeiten und Gestattungen sowie Altlasten

Im Grundbuch und im Baulastenverzeichnis sind keine Baulasten oder sonstige Beschränkungen eingetragen. Im Altlastenkataster sind außerdem auch keine Verdachtsfälle hinsichtlich etwaiger Vorbelastungen vermerkt.

f. Bauplanungsrecht

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich von zwei Bebauungsplänen sowie einer Satzung zur Gestaltung.

- „Bebauungsplan für das Gebiet Marktstraße - Kronenstraße - Spitalhof - Lange-Straße - Oberer Stadtgraben“ (rechtskräftig seit 09.09.1969)
- „Bebauungsplan Innenstadt – Planungsrechtliche Festsetzungen“ (rechtskräftig seit 06.09.1988)
- „Gestaltungssatzung Innenstadt Ebingen“ (rechtskräftig seit 11.06.1994)



Ausschnitt „Bebauungsplan für das Gebiet Marktstraße – Kronenstraße – Spitalhof – Lange-Straße – Oberer Stadtgraben“

Quelle: Stadt Albstadt

Der „Bebauungsplan für das Gebiet Marktstraße - Kronenstraße - Spitalhof - Lange-Straße - Oberer Stadtgraben“ trifft mehrere Festsetzungen, die bei der Konzeption für das Plangebiet als Rahmenbedingungen zu berücksichtigen sind.

- Mischgebiet: zulässig sind Nutzungen gemäß § 6 BauNVO
- Baulinien: das Baufeld ist auf das Flst. 104/1 beschränkt (das laut Baufenster mögliche Anbauen an die östlich angrenzende Bebauung ist nicht gewünscht und die Fläche entsprechend nicht Teil der Konzeptvergabe)
- Maximal drei Vollgeschosse gemäß § 2 Abs. 6 LBO Baden-Württemberg: Geschossflächen über dem 2.OG sind eingeschränkt

Der „Bebauungsplan Innenstadt – Planungsrechtliche Festsetzungen“ schließt Vergnügungsstätten o.ä. aus und ist für diese Konzeptvergabe ohne Bedeutung.

Vorgaben der „Gestaltungssatzung Innenstadt Ebingen“ dienen zur Orientierung für die äußere Gestaltung des Konzepts, sind im Rahmen der Konzeptvergabe aber nicht bindend. Es gelten vereinfachte städtebauliche Rahmenbedingungen (siehe Kapitel 03. städtebauliche Rahmenbedingungen).

g. Erschließung, Ver- und Entsorgung

Planungen für den Anschluss an das Strom-, Breitband- und Wassernetz sowie die Entwässerung sind erst nach einer erfolgreichen Options- beziehungsweise Grundstücksvergabe vorgesehen.

Für eine grobe Übersicht ist den Anlagen ein Kanal- und Leitungsplan beigefügt.

Erschließungsbeiträge sind für das Grundstück nicht zu erwarten.

h. Denkmalschutz

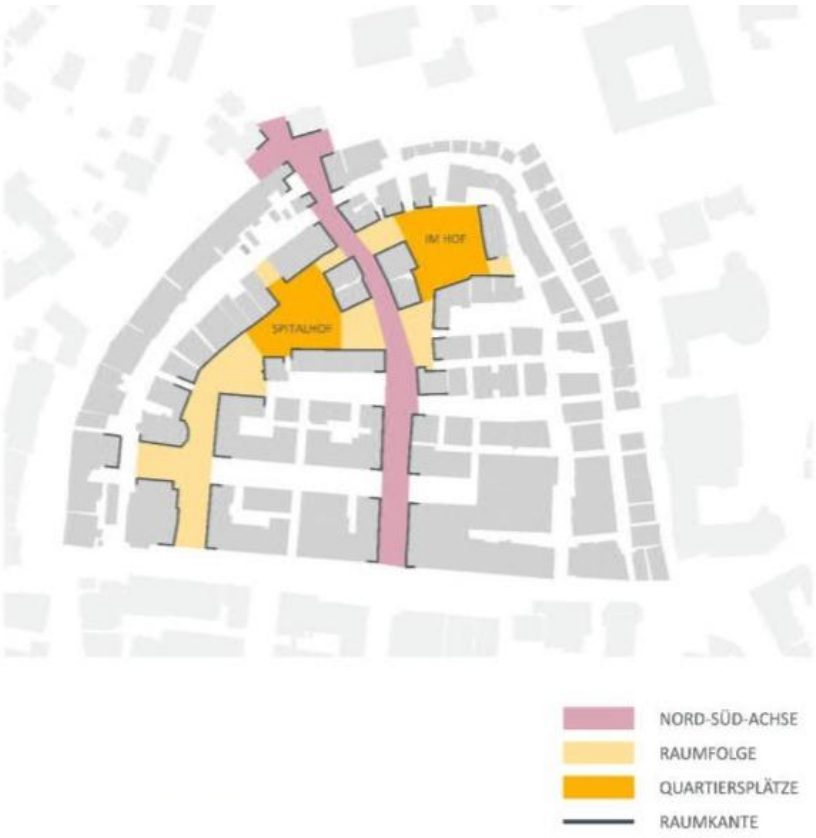
Das Bestandsgebäude auf dem Flurstück 104/1 steht nicht unter Denkmalschutz. Es besteht jedoch ein Prüffall für ein archäologisches Bodendenkmal, was im Rahmen der Neubebauung der Fläche berücksichtigt werden muss.

i. Quartiersentwicklung Hufeisen

Im Jahr 2020 wurde durch das Stadtplanungsbüro LEHEN drei ein Bericht zur Quartiersentwicklung des Viertels „Hufeisen“ in Albstadt-Ebingen erstellt, in welchem die Pfarrstraße 30 verortet ist. Der Bericht zur Quartiersentwicklung ist diesem Exposé als Anlage beigefügt.

Im Bericht wird der nördlich der Pfarrstraße 30 liegende Spitalhof als wichtiger Platz bzw. Raum im „Hufeisen“ benannt und auch unter den Potenzialflächen als verkehrsberuhigter Bereich mit Aufenthaltsqualität aufgeführt. Eine künftige Funktion als Quartiersplatz und somit Mittelpunkt des Quartiers „Hufeisen“ wird angestrebt.

Aktuell sind noch keine konkreten Umgestaltungsmaßnahmen des Platzes geplant. Im Sinne der Zukunftsfähigkeit des Standortes, soll das aufgeführte Ziel jedoch in der Konzeptvergabe hinsichtlich Gebäudeausrichtung, etc. berücksichtigt werden.



Planungsziel – Raumfolgen und Raumkanten

Quelle: Bericht „Quartiersentwicklung Hufeisen Albstadt-Ebingen", LEHEN drei, 25.06.2020, S. 92

03. Grundvoraussetzungen

Die Stadt Albstadt hat eine Grundvoraussetzung definiert, die es einzuhalten gilt: Geplant werden muss ein **Wohnprojekt**. Ergänzende, untergeordnete Nutzungen sind zulässig, sofern sie dem bauplanungsrechtlich festgesetzten Mischgebiet entsprechen.

a. Städtebauliche Rahmenbedingungen

Neben der Planung eines Wohnprojektes sollen folgende städtebaulichen Rahmenbedingungen erfüllt werden:

- **Maximal 3 Vollgeschosse**
- **Keine bauliche Überschreitung des Baufelds (Flurstück 104/1)**
- **Erweiterungsoption nach Westen für Freianlagen bis max. 60 m²**
- **1 KFZ-Stellplatz pro Wohneinheit**, umzusetzen im Erdgeschoss des Gebäudes

Bei der Planung der Erweiterungsfläche für Freianlagen sollen die bestehenden Grünstrukturen insoweit berücksichtigt werden, dass ein **Erhalt besonders prägnanter Gehölze** geprüft wird. Hierzu sind Aussagen im Rahmen der Bewerbung zu treffen.

Indirekt ergeben sich durch die Leitfragen und Bewertungskriterien (siehe Kapitel 04. Verfahren) weitere zu berücksichtigende Einflussfaktoren.

Die Stadt Albstadt hält sich offen, im weiteren Projektverlauf beziehungsweise nach der Konzeptvergabe eine Beteiligung des Gestaltungsbeirates einzufordern.

b. Erbbaurecht und Grundstückskosten

Die Fläche soll bevorzugt nach dem Erbbaurecht vergeben werden. Nach dem Erbbaurecht können Gebäude auf fremden Grundstücken gebaut werden. Wer das möchte, schließt mit der Eigentümerin (hier: Stadt Albstadt) des Grundstücks einen zeitlich begrenzten Erbbaurechtsvertrag und wird dadurch zum Erbbauberechtigten. Nach Ablauf der vereinbarten Vertrags-laufzeit endet das Erbbaurecht. Verlängerungen sind jedoch grundsätzlich möglich und üblich.

Erbbauberechtigte dürfen das Erbbaugrundstück nutzen und bebauen, sind aber nicht Eigentümer*innen der Fläche, sondern pachten diese. Sie zahlen der Grundstückseigentümerin für die Nutzung der Fläche in regelmäßigen Abständen (üblicherweise jährlich) einen sogenannten Erbbauzins. Gebäude die auf dem Erbbaugrundstück errichtet werden, sind Eigentum der Erbbauberechtigten.

Die Stadt Albstadt hält sich die Vergabe über einen Grundstücksverkauf, anstelle des Erbbaurechts, als zweite Möglichkeit offen, sollte dies im Rahmen der Bewerbung gewünscht werden. Es muss in der Bewerbung somit eindeutig

formuliert sein, ob Erbbaurecht oder Kauf von den Interessenten angestrebt wird. Die Angaben in der Bewerbung sind bindend.

Bewerbungen auf eine Grundstücksvergabe gemäß Erbbaurecht werden gegenüber Bewerbungen auf einen Verkauf bei gleichrangiger Eignung bevorzugt berücksichtigt.

Die Laufzeit beträgt bei Vergabe per Erbbaurecht 99 Jahre. Der jährlich **Erbbauzins beträgt 5 %** aus dem Bodenrichtwert (250 € / m²).

Beispielrechnung:

Für das Flurstück 104/1:
149 m² x 250 € Bodenrichtwert = 37.250 € Bodenwert x 5 % = 1.862,50 €

Bei Mitnutzung der max. 60 m² des Flst. 130:
209 m² x 250 € Bodenrichtwert = 52.250 € Bodenwert x 5 % = 2.612,50 €

Möchte der*die Bewerber*in das Grundstück kaufen, beträgt der **Festpreis** für das Baugrundstück (Flst. 104/1) **250.000 €** zzgl. Nebenkosten (Vermessung, Notar, Grundbucheintragung) und eventuell anfallende Beiträge.

Der finale Kaufpreis bemisst sich anhand der konzeptabhängigen Plangebiets-abgrenzung, welche in Vorbereitung des Kaufvertrags durch eine Vermessung bestimmt wird. Flächenanteile des Flurstückes 130 werden mit 250 € / qm berechnet.

Beispielrechnung:
149 ² für Flurstück 104/1 + 60 m² Teilfläche Flurstück 130
= 250.000 € + 60 m² x 250 €/m² = 265.000 €

04. Verfahren

Das Grundstück der Pfarrstraße 30 in Albstadt-Ebingen wird über ein zweistufiges wettbewerbliches Vergabeverfahren, der Konzeptvergabe, ausgeschrieben. Ein förmliches Vergabeverfahren wird nicht durchgeführt, weshalb auch keine vergaberechtlichen Vorschriften angewandt werden.

Die ausschreibende Stelle ist die Stadt Albstadt, Am Markt 2, 72461 Albstadt.

a. Verfahrensablauf

Das Verfahren ist zweistufig und erfolgt in Form eines Auswahlverfahrens zur Veräußerung des betreffenden Grundstücks.

Eingehende Arbeiten werden von der citiplan GmbH vorab geprüft, ob sie die vorausgesetzten Rahmenbedingungen einhalten. Hierbei erfolgt keine Bewertung der Inhalte, sondern eine neutrale Zusammenfassung. Anschließend werden die eingegangenen Arbeiten durch ein Auswahlgremium bewertet. Hierfür liegen der Jury Leitfragen vor, die sich durch positive Bewertungskriterien beantworten lassen. Die Leitfragen und beispielhafte Bewertungskriterien sind ab Seite 14 aufgeführt und können in der Erstellung der Konzeptionen unterstützen.

Am Ende der ersten Stufe wird das Auswahlgremium eine Empfehlung aussprechen, welche zwei bis drei Bewerber*innen in die zweite Stufe vorrücken und somit zur detaillierteren Ausarbeitung ihres Konzeptes zugelassen werden.

Am Ende der zweiten Stufe empfiehlt das Auswahlgremium eine Rangliste aus diesen zwei bis drei Bewerber*innen über das am besten geeignete Konzept für die „Pfarrstraße 30“. Über diese Empfehlung entscheidet der Gemeinderat der Stadt Albstadt.

Der konkrete Ablauf der Stufen wird in den folgenden Kapiteln des Exposés erläutert.

Die Koordination und Betreuung des Vergabeverfahrens erfolgt durch die Stadt Albstadt sowie die citiplan GmbH.

Ansprechpartnerin
citiplan GmbH
Tonja Herl
E-Mail mit dem Betreff „KV Albstadt-Ebingen, Pfarrstraße 30“ an:
herl@citiplan.de

b. Bewertungsgremium

Das Bewertungsgremium wird aus Vertreter*innen der Stadt Albstadt, des Gemeinderates sowie Fachexpert*innen besetzt.

Sachpreisrichter*innen	Oberbürgermeister Roland Tralmer
	Erster Bürgermeister / Erste Bürgermeisterin
	Je eine Person pro Gemeinderatsfraktion.
Fachpreisrichter*innen	Bernadette Siemensmeyer (Landschaftsarchitektin)
	Oliver Braun (Architekt)
	Mario Flammann (Architekt und Stadtplaner)
	Axel Mayer (Stadtverwaltung, Leiter Stadtplanungsamt)
	Ronja Schumacher (Stadtverwaltung, Stadtplanungsamt)

Beratende Sachverständige und Gäste werden aus den städtischen Ämtern hinzugezogen.

c. Leitfragen und Bewertungskriterien

Das Bewertungsgremium beurteilt die eingegangenen Konzeptionen beider Phasen. Zusätzlich zu den einzuhaltenden Rahmenbedingungen (s. 03. Grundvoraussetzungen) werden die Konzeptionen anhand von Leitfragen bewertet. Die Leitfragen können mithilfe von positiven Bewertungskriterien beantwortet werden. Diese fünf Leitfragen sowie beispielhafte Bewertungskriterien sind im Folgenden aufgeführt und können bei der Ausarbeitung der Konzeptidee helfen.

1. Was ist der **Mehrwert für die Nachbarschaft bzw. das Quartier** durch das Projekt?

- unterschiedliche Nutzergruppen
- Barrierearmut und Flexibilität
- Preisdämpfendes Bauen
- Mitnutzbare Angebote für die Nachbarschaft im Gebäude oder im Freiraum Mobilitätskonzept
- Dach-, Fassaden- oder Freiraumbegrünung sowie Aussagen zur Anpassung an den Klimawandel
- Erhalt von Grünstrukturen

2. Was ist der **Mehrwert für die Stadt bzw. das Gemeinwesen** durch das Projekt?

- unterschiedliche Nutzergruppen
- Barrierearmut und Flexibilität
- Zukunftsorientierte und nachhaltige Bauweise
- Hohe architektonische Qualität
- Nachhaltiges Mobilitätskonzept

3. **Wie wird die architektonische Qualität** sichergestellt?

- Einhaltung der städtebaulichen Rahmenbedingungen
- In Stufe 1: Darstellung der Architektur anhand von z.B. Beispielfotos, Referenzprojekten, einem Moodboard, Collagen oder andere Grafiken.
- In Stufe 2 sind maßstabsgetreu einzureichen: eine Darstellung des Entwurfskonzeptes in Grundriss, Regelgeschoss, Untergeschoss sowie Ansichten (siehe 06. Einzureichende Unterlagen in Stufe 2).

4. Wie ist das Projekt hinsichtlich der **Umsetzungssicherheit** aufgestellt?

- Referenzen ähnlicher Projekte und Erfahrung der Teilnehmenden
- Benennung der*des mitwirkenden Architekten*in
- Finanzierungsmodell (bspw. Eigenkapital, Fremdfinanzierung)
- Konkretisierungsgrad der Projektgruppe
- Angaben zum Rahmenterminplan

5. Wie **überzeugend und nachvollziehbar** sind die **Inhalte der Bewerbung** dargestellt?

- Nachvollziehbarkeit der Angaben
- Widerspruchsfreiheit
- Verbindlichkeit der Angaben

Die Auflistung der Bewertungskriterien ist nicht vollständig – in der Bewerbung können auch andere, hier nicht aufgelistete Kriterien vorkommen. Im Gegensatz zu den Rahmenbedingungen (s. 03 Grundvoraussetzungen) muss eine Bewerbung nicht alle der aufgeführten Bewertungskriterien erfüllen. Es können konzeptabhängige Vertiefungen gewählt werden. Die Konzepte werden jedoch auf Basis dieser Kriterien positiv bewertet.

Bewerbungen auf eine Grundstücksvergabe gemäß Erbbaurecht werden gegenüber Bewerbungen auf einen Verkauf bei gleichrangiger Eignung bevorzugt berücksichtigt. Die Angaben in der Bewerbung sind bindend.

05. Konzeptvergabe Stufe 1

a. Bewerbungsphase

Öffentliche Bekanntmachung
Das Exposé zur Konzeptvergabe der Pfarrstraße 30 in Albstadt-Ebingen wird auf der Homepage der Stadt Albstadt und eine Information darüber im Amtsblatt veröffentlicht.

Teilnahme
Besteht Interesse an der Konzeptvergabe der Pfarrstraße 30 teilzunehmen, werden nach formloser Teilnahmeerklärung per E-Mail (herl@citiplan.de) die

Anlagen zum Exposé bereitgestellt.

Rückfragen und Rückfragenkolloquium
Die Stadt Albstadt bietet ein Rückfragenkolloquium an, an dem Interessierte freiwillig teilnehmen können. Die Rückfragenbeantwortung erfolgt im Nachgang schriftlich an alle; die zuvor eine formlose Teilnahmeerklärung am Verfahren getätigt haben.

Rückfragenkolloquium
Datum: 04.06.2025
Uhrzeit: 09:30 – 11:00 Uhr
Ort: KulTurm, Albstadt-Ebingen (Marktstraße 56, 72458 Albstadt)

Es wird darum gebeten, Rückfragen bereits im Voraus bis zum 27.05.2025 an die E-Mail herl@citiplan.de mit dem Betreff „KV Albstadt-Ebingen, Pfarrstraße 30" zu senden. Bis zu dieser Frist ist eine Anmeldung mit Angabe der vorgesehenen Teilnehmendenzahl erforderlich. Aufgrund der freiwilligen Teilnahme am Rückfragenkolloquium erfolgt die Rückfragenbeantwortung im Nachgang schriftlich an alle; die zuvor eine formlose Teilnahmeerklärung am Verfahren getätigt haben.

Beratung der Bewerbergruppen
Während der Bearbeitungszeit in Stufe 1 haben die Bewerbergruppen die Möglichkeit, Beratungstermine in Anspruch zu nehmen. Bei Beratungsbedarf wenden Sie sich bitte per Mail an Tonja Herl (herl@citiplan.de).

Sollten bei der Beratung Informationen ausgetauscht werden, die für alle Bewerbergruppen von Belang sind, werden diese an alle weitergegeben bzw. auf der Website der Stadt Albstadt für alle zugänglich gemacht.

Bewerbungsfrist Stufe 1
Die Bewerbungsphase der Stufe 1 endet am **17.08.2025**. Diese Frist ist zwingend einzuhalten.

Die Bewerbung soll, wenn möglich gesammelt in einer pdf-Datei, per E-Mail (herl@citiplan.de) mit dem Betreff „Abgabe Konzeptvergabe Stufe 1, Pfarrstraße 30 Albstadt-Ebingen" eingereicht werden.

Da als Abgabedatum ein Sonntag benannt wird, erhalten die Bewerber*innen am darauffolgenden Werktag eine Empfangsbestätigung per E-Mail. Ab dem 18.08.2025 erfolgt die neutrale Vorprüfung der Bewerbungsunterlagen durch die citiplan GmbH.

Einzureichende Unterlagen Stufe 1
Die folgenden Unterlagen sind innerhalb der Bewerbungsfrist abzugeben:

01. Angabe zur Bewerbergruppe (Interesse am Grundstück als Baugemeinschaft (inkl. Auflistung der Gruppenmitglieder) oder Bauträger*in oder Investor*in)

02. Angabe zu weiteren Projektbeteiligten

03. Projektname (falls vorhanden)

04. Angaben zum Projekt (Gesamtgröße Grundstücksfläche inkl. Angabe der Erweiterungsfläche außerhalb des Flurstücks 104/1, Wie viele Wohnungen und welche Wohnungsgrößen sollen entstehen? Gibt es mietpreisgemindertes Wohnen? Gibt es spezielle Wohnformen? Sind alle Wohnungen mit Nutzern gefüllt? Kurzbeschreibung ergänzender Nutzungen soweit vorhanden)

05. Beschreibung des Projekts (max. 5 Seiten, am Ende Kurzzusammenfassung max. 1 DIN A4 Seite)

    Die Bewerbung sollte in einem Freitext unter Berücksichtigung der Leitfragen (siehe oben) erfolgen. Gerne kann die Bewerbung durch Beispielfotos, Referenzprojekte, Moodboards, Collagen oder andere Grafiken erweitert werden.

06. Finanzielle Leistungsfähigkeit der Bewerber*innen (Beschreibung: wie möchten Sie ihr Projekt finanzieren? Gibt es geeignete Förderungen, die Sie in Anspruch nehmen möchten? Eine Finanzierungsbestätigung der Bank ist hier nicht notwendig). Verbindliche Aussage, ob der Kauf oder die Vergabe der Fläche per Erbbaurecht angestrebt wird.

Rückfragen zum Verfahren oder den Bewerbungsunterlagen stellen Sie bitte per E-Mail an citiplan (Ansprechpartnerin Tonja Herl: herl@citiplan.de).

Es werden in der ersten Stufe explizit keine Hochbaukonzeptionen gefordert, auch um keine Planungskosten in dieser Phase zu verursachen.

b. Bewertungsphase

Das Bewertungsgremium wählt nach einer sorgfältigen Vorprüfung die besten zwei bis drei Konzepte zur Weiterbearbeitung aus. Die Sitzung des Bewertungsgremiums ist nicht öffentlich und wird protokolliert.
Alle Bewerbergruppen werden über das Ergebnis Mitte September 2025 informiert.

Die Stadt Albstadt behält sich vor, ergänzende Informationen / Unterlagen von Bewerbergruppen nachzufordern, falls Bewerbungen unvollständig sind oder zweifelhaft wirken.

06. Konzeptvergabe Stufe 2

a. Bearbeitungsphase

Ausarbeitung der Konzepte

Für Stufe 2 werden zwei bis maximal drei Bewerbergruppen zugelassen. Aufgrund dieser Beschränkung ist für die zugelassenen Bewerbergruppen die Wahrscheinlichkeit im Verfahren in der zweiten Stufe erfolgreich zu sein relativ hoch.

Die Stufe 2 beginnt im Oktober 2025. In dieser Stufe ist die **Zusammenarbeit der Bewerbergruppe mit Architekt*innen zwingend**.

Beratung der Bewerbergruppen

Sollte Bedarf bestehen, können auch während dieser Konzeptphase Beratungen angeboten werden. Bitte wenden Sie sich per E-Mail an Tonja Herl (herl@citiplan.de).

Wichtige Informationen, die alle Bietende betreffen, werden an alle Bewerbergruppen der Stufe 2 weitergegeben.

Bewerbungsfrist Stufe 2

Die Bewerbungsphase der Stufe 2 endet am **10.01.2026**. Diese Frist ist zwingend einzuhalten.

Die Bewerbung soll, wenn möglich gesammelt, in einer pdf-Datei, per E-Mail (herl@citiplan.de) mit dem Betreff „Abgabe Konzeptvergabe Stufe 2, Pfarrstraße 30 Albstadt-Ebingen“ eingereicht werden.

Da als Abgabedatum ein Sonntag benannt wird, erhalten die Bewerber*innen am darauffolgenden Werktag eine Empfangsbestätigung per E-Mail. Ab dem 11.01.2026 erfolgt die neutrale Vorprüfung der Bewerbungsunterlagen durch die citiplan GmbH.

Einzureichende Unterlagen Stufe 2

Die Bewerbergruppen entwickeln ihre Konzeptidee mit professioneller Unterstützung durch Architekt*innen weiter. Die Konzeptidee wird in Stufe 2 architektonisch ausgearbeitet.

In der Stufe 2 sind bis zum Ende der Frist folgende Unterlagen abzugeben:

01. Planunterlagen: Lageplan mit Gebäude und Freiraumgestaltung in Maßstab 1:200, mit Angabe der wesentlichen Kennzahlen (GFZ, GRZ, Zahl der Vollgeschosse)

02. Schematischer skizzenhafter Grundriss des Untergeschosses, des Erdgeschosses und eines Regelgeschosses, jeweils im Maßstab 1:200

03. Schnitt im Maßstab 1:200 in Schnittrichtung Pfarrstraße zum Spitalhof mit

Angabe der Gebäudehöhen

04. Vier Ansichten (je eine pro Gebäudeseite) mit Darstellung der angrenzenden Bebauung, jeweils im Maßstab 1:200.

05. Aussagen zur geplanten Materialität

06. Aussagen zur Nachhaltigkeit des Projektes hinsichtlich Bauökologie, Energie, Regenwasser

Die Stadt Albstadt behält sich vor, ergänzende Informationen / Unterlagen von Bewerbergruppen nachzufordern, falls Bewerbungen unvollständig sind oder zweifelhaft wirken.

b. Bewertungsphase

Nach einer sorgfältigen Vorprüfung der eingegangenen, vertieften Konzepte werden diese durch die Jury (Bewertungsgremium) bewertet. Die Jurysitzung findet im Februar 2026 statt.

Am Ende der Bewertung wird eine Rangliste der Konzeptionen erstellt, in der Reihenfolge die Jury die Weiterverfolgung pro Teilbereich empfiehlt. Hierbei müssen nicht alle Bewerbungen in der Rangliste zur Weiterverfolgung auftreten. Es werden lediglich die Konzeptionen eingeteilt, die in der Umsetzung denkbar sind.

Die Sitzung der Jury ist nicht öffentlich, wird jedoch protokolliert. Alle Bewerber*innen werden über das Ergebnis im Nachgang zur Jurysitzung informiert. Die Stadt Albstadt hält sich vor, ergänzende Informationen/Unterlagen von Bewerber*innen nachzufordern, falls Bewerbungen unvollständig oder zweifelhaft sind.

c. Optionsphase und Grundstücksvergabe

Auf Grundlage der Beurteilung durch die Jury trifft der Gemeinderat der Stadt Albstadt eine Vergabeentscheidung. Hierbei ist die Rangliste zu berücksichtigen. Sollte nicht der erste Rang weiterverfolgt werden, rückt der zweite Rang nach, dann der Dritte usw.. Der*die Bewerber*innen, deren Konzeption umgesetzt werden soll, erhält im Anschluss die sogenannte Grundstücksoption.

Diese Optionsphase stellt einen Zeitraum von ca. 12 Monaten dar, in welchem die Vertiefung der Konzeption auf Baugesuchebene durchgeführt wird. Dies erfolgt in enger Abstimmung mit der Stadtverwaltung. Gleichzeitig werden die wichtigen inhaltlichen Aspekte der Konzeption in einer sogenannten Reservierungsvereinbarung für die Grundstücksübernahme festgesetzt. In diesem Zeitraum kann ebenfalls die Finanzierung abschließend sichergestellt und gegebenenfalls nach weiteren Interessenten / Projektpartnern gesucht werden. Dadurch entstehende Kosten werden nicht erstattet.

Die Stadt Albstadt behält sich vor, das Grundstück an keinen der Interessent*innen zu vergeben, sofern keine der Bewerbungen den ge-

wünschten Qualitäten entspricht. Sie behält sich ebenfalls vor, das Vergabeverfahren abzubrechen, wenn absehbar ist, dass nicht genügend qualifizierte Bewerbungen zustande kommen.

Der Vertrag zum Verkauf bzw. zur Erbbaurechtnutzung des Grundstücks wird unterzeichnet, sobald ein geeigneter Bauantrag und ein Finanzierungsnachweis vorliegen. Hierfür ist nach Ablauf der Grundstücksoption eine Frist von maximal 12 Monaten vorgesehen.

Über die vertragliche Regelung einer Baupflicht wird nachgedacht.

07. Zeitschiene

Veröffentlichung des Exposés	April 2025
Stufe 1	
Frist für eingehende Rückfragen	27.05.2025
Rückfragenkolloquium (freiwillig)	04.06.2025
Konzeptabgabe Stufe 1	17.08.2025
Vorprüfung	ab 18.08.2025
Jury-Sitzung Stufe 1	16.09.2025
Stufe 2	
Start Stufe 2	Anfang Oktober 2025
Konzeptabgabe Stufe 2	10.01.2026
Vorprüfung	ab 11.01.2026
Jury-Sitzung Stufe 2	Februar 2026
Optionsphase	12 Monate ab der Vergabe-entscheidung des Gemeinderats

08. Anlagen

Die Anlagen werden nach einer formlosen Teilnahmeerklärung zur Verfügung gestellt. Diese erfolgt per E-Mail (herl@citiplan.de). Die Unterlagen werden entsprechend digital zur Verfügung gestellt.

Anlage 1	Lageplan Luftbild (pdf DIN A4)
Anlage 2	Katastergrundlage (dwg), Datenschutzerklärung
Anlage 3	Kanal- und Leitungsplan
Anlage 4	Bebauungsplan für das Gebiet Marktstraße - Kronenstraße – Spitalhof - Lange-Straße - Oberer Stadtgraben
Anlage 5	Gestaltungssatzung Innenstadt Ebingen
Anlage 6	Quartiersentwicklung Hufeisen Albstadt-Ebingen
Anlage 7	Überblick Zeitschiene und Abgabeleistungen
Anlage 8	Förderinformationen Hufeisen

Der Katastergrundlage (Anlage 2) liegt eine Datenschutzerklärung bei. Diese muss der citiplan GmbH innerhalb einer Woche nach Ausgabe der Unterlagen unterschrieben vorliegen.

Haftungs- und Gewährleistungsausschluss

Die ausschreibende Stelle übernimmt keine Gewähr für die Vollständigkeit der Angaben zu den rechtlichen Hinweisen sowie den entsprechenden Hinweisen im Exposé. Die Angaben dienen ausschließlich der Information.

Für den Zustand und die Beschaffenheit der Plangebietsgrundstücke übernimmt die ausschreibende Stelle keine Garantie. Die im Exposé enthaltenen Beschreibungen gelten nicht als vereinbarte Beschaffenheit, gelten auch nicht als Eigenschaften im Sinne des § 434 Abs. 1 BGB und erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

Soweit ein*e Bewerber*in rechtliche Bedenken gegen das gewählte Verfahren, seine Ausgestaltung und insbesondere den Inhalt des Exposés hat, hat er*sie dies unverzüglich der ausschreibenden Stelle mitzuteilen.

Die eingereichten Bewerbungen werden einschließlich aller Unterlagen Eigentum der Stadt Albstadt. Das Urheberrecht sowie das Recht zu Veröffentlichung der Konzepte bleiben den Bewerbern erhalten. Allerdings wird der Stadt Albstadt das Erstveröffentlichungsrecht zugestanden. Außerdem ist die Stadt Albstadt dazu berechtigt, die eingereichten Arbeiten unentgeltlich zu dokumentieren, auszustellen und zu veröffentlichen. Die Namen der Bewerber*innen werden dabei genannt.

Die Stadt Albstadt behält sich vor das Grundstück an keinen der Interessenten zu veräußern, sofern keine der Bewerbungen den gewünschten Qualitäten entspricht. Sie behält sich ebenfalls vor, das Vergabeverfahren abzubrechen, wenn absehbar ist, dass nicht genügend qualifizierte Bewerbungen zustande kommen.