



Raum für Menschen

**citiplan**

**KONZEPTVERGABE**

**Rathausquartier Truchtelfingen - Exposé**

**AUFTRAGGEBER** Stadt Albstadt

**AUFTRAGNEHMERIN** citiplan GmbH, Pfullingen

**STAND** 17.05.2024



# Impressum

## Auftraggeberin

Stadt Albstadt  
Am Markt 2  
72461 Albstadt

Ansprechpartnerin:  
Silke Wolf  
silke.wolf@albstadt.de



## Auftragnehmerin

citiplan GmbH · Stadtplanung und Projektentwicklung  
Wörthstraße 93  
72793 Pfullingen

info@citiplan.de  
www.citiplan.de

Ansprechpartnerin:  
Tonja Herl  
herl@citiplan.de





# Inhaltsverzeichnis

01. Projekt .....	6
a. Standort .....	6
b. Grundvoraussetzungen .....	10
c. Städtebauliche Rahmenbedingungen .....	10
d. Erbbaurecht und Grundstückskosten .....	12
02. Verfahren .....	13
a. Informationsphase .....	13
b. Bewerbungsphase .....	14
c. Bewertungs-/Vergabephase .....	15
04. Organisation .....	19
a. Termine .....	19
b. Ansprechpartnerinnen .....	19
c. Hinweise .....	19
d. Haftungs- und Gewährleistungsausschuss .....	20
05. Anlagen des Exposés .....	20

# 01. Projekt

Der Gemeinderat der Stadt Albstadt beschließt am 15.11.2022 die Vermarktung eines Teilbereichs der Flurstücke 331 und 323 im Stadtteil Truchteltingen durch eine Konzeptvergabe. Die Bewerber\*innen, deren Konzept von einer Jury zur Siegerkonzeption ernannt wird, erhalten die Möglichkeit auf einen Erbbaurechtsvertrag. Die Option sich mit dem Konzept auch für den Grundstücksverkauf zu bewerben, wird offen gehalten.

## **Das Verfahren der Konzeptvergabe**

Die Konzeptvergabe ist eine Form der Grundstücksveräußerung und dazu geeignet wohnungspolitische Ziele umzusetzen. Dabei wird in der Regel ein öffentliches beziehungsweise kommunales Grundstück zu einem Festpreis verkauft oder, vorzugsweise in dieser Vergabe, gegen regelmäßige Zahlung sogenannter Erbbauzinsen vergeben. Interessent\*innen bewerben sich mit einem Konzept beziehungsweise einer Idee und erläutern, wie sie das Grundstück bebauen und nutzen möchten. Hierfür gelten oftmals nur wenige Mindestanforderungen. Grundsätzlich steht die Teilnahme jeder Person offen.

Im Vordergrund steht die Qualität des Konzeptes: Das Grundstück wird daher nicht zum Höchstpreis vergeben. Stattdessen darf dort bauen, wer gemessen an sogenannten Vergabekriterien das beste Konzept entwickelt hat.

## **a. Standort**

### **Lagebeschreibung und Umfeld**

Der ca. 890 m<sup>2</sup> große Bereich liegt in Truchteltingen, einem Stadtteil von Albstadt im baden-württembergischen Zollernalbkreis. Mit etwa 3.229 Einwohnern (Stand 31.12.2023) ist Truchteltingen der viertgrößte der neun Stadtteile Albstads.

Der über die Konzeptvergabe zu vergebende Bereich ist Teil des Rathausquartiers in der Mitte Truchteltingens. Aktuell ist die Fläche eine unbebaute Grünfläche. In seiner Gesamtheit umfasst der Rathausplatz, zu der die Grünfläche gehört, etwa 1,7 ha. Der Teilbereich der Konzeptvergabe liegt westlich der Konrad-Adenauer-Straße, am Bärenkreisel (s. Abbildung „Luftbild Rathausplatz“, S. 7).

### **Verkehrsanbindung**

Die östlich an den Teilbereich der Konzeptvergabe angrenzende Konrad-Adenauer-Straße ist Teil der Verkehrsachse im sog. Talgang, zwischen den Stadtteilen Tailfingen und Ebingen.

Auf Höhe des Rathausplatzes befinden sich zwei Bushaltestellen, welche im Rahmen der Sanierung barrierefrei ausgebaut werden sollen.





Luftbild Rathausplatz,  
Truchelfingen

Quelle: LUBW



Stadtteil  
Truchelfingen

Quelle: LUBW

## Öffentliche Einrichtungen und Nahversorgung

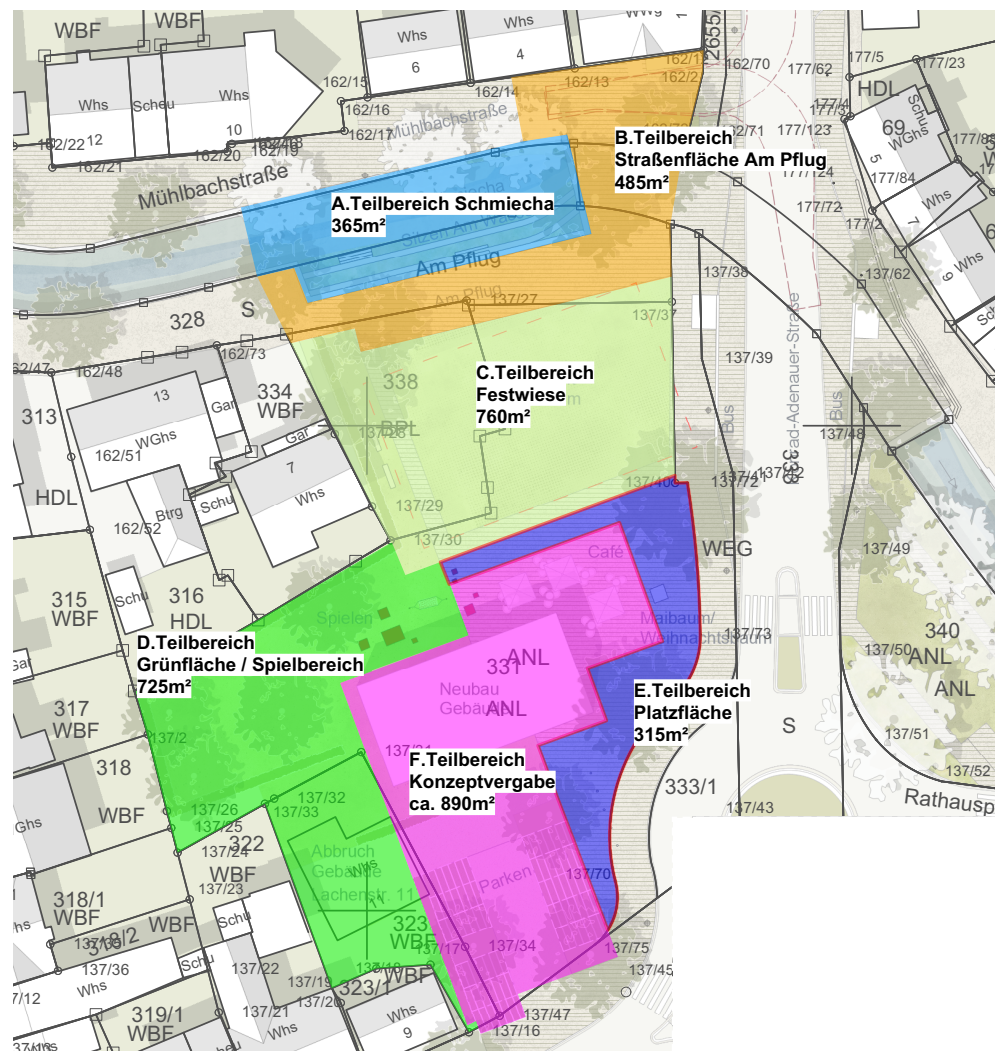
Der Rathausplatz ist die geographische Ortsmitte von Truchteltingen-Albstadt (s. Abbildung „Stadtteil Truchteltingen, S. 7). Der Stadtteil liegt an einer Achse zwischen den beiden Stadtteilen Tailfingen und Ebingen, die während der Industrialisierung stark gewachsen sind, während sich dies in Truchteltingen nur zögerlich darstellte. Entsprechend war und ist bis heute der Durchgangsverkehr für Truchteltingen prägend, weshalb sich Nahversorger entlang der Konrad-Adenauer-Straße angesiedelt haben und sich nicht auf die geographische Mitte konzentrieren. Aufgrund der Größe des Stadtteils sind wichtige Nahversorger dennoch innerhalb weniger Gehminuten erreichbar. Die öffentlichen Einrichtungen Truchteltingens hingegen sind um die Ortsmitte angeordnet. Neben zwei Kindergärten und einer Kindertageseinrichtung ist die Grundschule ebenfalls innerhalb von 500 m erreichbar. Zudem ist in Truchteltingen das sonderpädagogische Bildungs- und Beratungszentrum mit Förderschwerpunkt geistiger Entwicklung verortet.

## Grundstücksverhältnisse

Das Grundstück ist Teil des Flächenensembles im westlichen Bereich des Rathausplatzes. Die dort liegende Grünfläche wird in vier Teilbereiche aufgliedert:

Aufteilung Fläche  
am Rathausplatz in  
Teilbereiche

Quelle: Stadt Albstadt





- Teilbereich Festwiese (ca. 760 m<sup>2</sup>)
- Teilbereich Grünfläche / Spielbereich (ca. 725 m<sup>2</sup>)
- Teilbereich Platzfläche (ca. 315 m<sup>2</sup>)
- Teilbereich Konzeptvergabe (ca. 890 m<sup>2</sup>)

Die endgültige Abgrenzung des Teilbereichs Konzeptvergabe wird konzeptabhängig im Nachgang zur Konzeptvergabe festgelegt. Die vorläufige Abgrenzung ist in der dwg-Datei (Anlage 01) enthalten.

Die Flächenkonzeption, welche die genannte Flächenaufteilung begründet, wird unter dem Punkt c. Städtebauliche Rahmenbedingungen vertiefend betrachtet.

Das Gebäude Lachenstraße 11, das im Bereich der Grünfläche liegt, wird abgebrochen. Entsprechende Flexibilität entsteht somit auch in der Ausgestaltung des direkt im Osten daran angrenzenden Bereiches für die Konzeptvergabe (s. Darstellung Anlage 06).

### **Topographie**

Das Gelände ist als eben zu betrachten.

### **Überschwemmungsgebiet**

Die gesamte Fläche der Konzeptvergabe liegt im Überschwemmungsgebiet HQ-100 (s. Anlage 04). Eine hochwasserangepasste Bauweise ist entsprechend erforderlich.

### **Baulast**

Für das Flurstück 323 (ehemals 324) ist im Grundbuch eine Baulast eingetragen (s. Anlage 06). Diese umfasst das stete frei und offen Halten des südlichen Bereiches als Zugang und Zufahrt für das Gebäude Nr. 7 auf dem Flurstück 322. Sollte das Konzept nicht in Einklang mit der Baulast zu bringen sein, so muss eine Abstimmung erfolgen, ob die Zufahrt auch anderweitig erfolgen kann.

### **Erschließung, Ver- und Entsorgung**

Die Erschließung des Teilbereichs der Konzeptvergabe soll über die Lachenstraße im Süden erfolgen, so die städtebauliche Konzeption, um weitere Flächen als Platzbereiche frei von motorisiertem Verkehr zu halten.

### **Bauplanungsrecht**

Im Bereich der Lachenstraße besteht ein rechtskräftiger Baulinienplan vom 10.03.1966 (s. Anlage 05). Dieser sieht mit einer Baulinie eine straßenbegleitende Bebauung entlang der Lachenstraße vor.

Zu damaliger Zeit wurden Baulinien wie Baugrenzen interpretiert. Das bedeutet, dass die Bebauung diese Linie nicht überschreiten darf, jedoch nicht an sie angrenzend erstellt werden muss. Im Übrigen richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB.

## **b. Grundvoraussetzungen**

Die Grundvoraussetzungen bestehen neben der Umsetzung eines **Wohnprojektes** auch in der Integration einer **öffentlichen Nutzung im Erdgeschoss** des Gebäudes, die den Rathausplatz erlebbar machen soll.

## **c. Städtebauliche Rahmenbedingungen**

Grundstein für die Entwicklung der Stadtteilmitte Truchteltingens war die Aufnahme in das Bund-Länder-Programm „Zukunft Stadtgrün“ im Jahr 2017, durch welches das Sanierungsgebiet „Stadtmitte Albstadt-Truchteltingen“ entstand. Ziel ist die Wohn- und Lebensqualität durch die Behebung städtebaulicher Missstände zu erhöhen. Wichtiger Bestandteil der Entwicklung ist die Stärkung der Ortsteilmitte und somit des Rathausplatzes. Um zu evaluieren, welche Schwerpunkte vor Ort gesehen werden, fand zudem eine breite Öffentlichkeitsbeteiligung statt.

Für eine frühzeitige Einschätzung, wie der Rathausplatz gestärkt werden kann, wurde ein städtebauliches Konzept für die Ortsmitte Truchteltingen entwickelt (Büro freiraumconcept sinz-beerstecher + böpple PartGmbH; s. Anlage 03). Die Rückmeldungen der Öffentlichkeitsbeteiligung wurden hierbei eingebunden. Das Konzept wurde am 07.11.2022 durch den Gemeinderat der Stadt Albstadt als Grundlage für die weitere Bearbeitung beschlossen. Die auf S. 8 / 9 aufgeführten Grundstücksverhältnisse basieren ebenfalls darauf.

„Das Konzept sieht vor, durch wenige gestalterische Mittel und einem neuen städtebaulichen Schwerpunkt die Truchtelfinger Mitte aufzuwerten und zu attraktiveren, bei gleichzeitiger Beibehaltung der Offenheit und Flexibilität“, so freiraumconcept in der Beschreibung der städtebaulichen Konzeption. Weiter soll ein Neubau mit Café / Gastronomie im Erdgeschoss, sowie gegebenenfalls öffentlichen Einrichtungen (bspw. eine Raum der Vereine, Tourismusinfo, etc.), auch Wohnungen enthalten.

„Der Neubau steht am Rande eines kleinen Platzbereiches, der für kleinere Feste oder Veranstaltungen dienen kann und gleichzeitig Raum für die Außengastronomie bietet. Im westlichen Bereich liegt geschützt und abseits des Verkehrs der neue Spielplatz, der ein Spielangebot für alle Altersstufen bietet. Im Anschluss nach Norden liegt die große Wiesenfläche, die als Festwiese für das Festzelt dient und mit Technikanschlüssen für Ver- und Entsorgung ausgestattet wird.“ (freiraumconcept)

Damit sich der künftig den Rathausplatz prägende Neubau städtebaulich in seine nähere Umgebung einfügt und dennoch seiner besonderen Verortung gerecht wird, werden folgende städtebaulichen Rahmenbedingungen gesetzt, die in den Konzeptionen berücksichtigt werden sollen:



gung und Schwerpunktsetzung können sich die zu entwickelnden Konzepte profilieren.

#### **Wer kann sich bewerben / Für wen eignet sich der Standort?**

Der Standort unterliegt keinen Einschränkungen aufgrund besonderer Bestimmungen.

Grundsätzlich kann sich jede Person und Personengruppe bewerben, die dieses Vorhaben planen, finanzieren und bauen beziehungsweise letztlich dort leben möchte. Die Konzeptvergabe richtet sich gleichermaßen an Baugemeinschaften, Bauträger\*innen und an Investor\*innen.

#### **d. Erbbaurecht und Grundstückskosten**

Aufgrund der großen Relevanz des Flurstücks für Truchteltingen hat die Stadt Albstadt entschieden, die betreffende Fläche idealerweise nicht zu verkaufen, sondern per Erbbaurecht zu vergeben. So bleibt die große, in städtischem Eigentum befindliche Fläche der Flurstücke 331 und 323, zusammenhängend.

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 Vertragslaufzeit 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 (s. 02. c. Bewertungs- / Vergabephase).

#### **Grundstückskosten**

Die Stadt Albstadt hat für die Fläche einen sogenannten Verkehrswert ermittelt. Nach dieser Bewertung richtet sich der **Festpreis**, den die Stadt für die Fläche ansetzt. Dieser beträgt: **115.700 €**.

Dieser Festpreis bezieht sich auf einen Bodenrichtwert von 115 €/m<sup>2</sup> und eine Flächengröße von 890 m<sup>2</sup>. Sollte sich die Flächengröße im Zusammenhang mit der Siegerkonzeption verändern, behält sich die Stadt Albstadt vor, den Festpreis daran anzupassen.

Da die Fläche vorzugsweise nach dem Erbbaurecht vergeben werden soll, gibt die Stadt Albstadt einen Erbbauszinssatz von 5 % (des Festpreises) und eine Vertragslaufzeit von 60 - 99 Jahren vor. Das bedeutet eine Summe von **6.017,50 € pro Jahr**.

## 02. Verfahren

Für die Konzeptvergabe „Rathausplatz“ in Truchteltingen-Albstadt wird ein wettbewerbliches Vergabeverfahren ausgeschrieben. Das Verfahren ist niederschwellig vorgesehen und entsprechend einstufig.

Die ausschreibende Stelle ist die Stadt Albstadt, Adlerstraße 14, 72461 Albstadt.

Die Koordination sowie die Betreuung des Vergabeverfahrens erfolgen durch die Stadt Albstadt und das Planungsbüro citiplan. Ansprechpartnerinnen sind unter 04. b. auf S. 19 aufgeführt.

### a. Informationsphase

#### Öffentliche Bekanntmachung

Das Konzeptvergabeverfahren beginnt mit einer öffentlichen Bekanntmachung: Einwohner\*innen, Anwohner\*innen und mögliche Interessierte werden über die Homepage der Stadt Albstadt sowie die lokale Presse über das Projekt informiert.

Die Bekanntmachung erfolgt am 01.06.2024.

#### Veröffentlichung des Ausschreibung

Die Bewerbungsphase beginnt mit einer Veröffentlichung des Exposés, zeitgleich mit der Bekanntmachung am **01.06.2024**.

Das Exposé wird auf der Homepage der Stadt Albstadt veröffentlicht. Ab diesem Zeitpunkt können die Projektinitiativen eine Bewerbung abgeben beziehungsweise ein Konzept einreichen. Über die Veröffentlichung der Ausschreibung wird auf der Homepage der Stadt Albstadt, im Amtsblatt und durch eine Pressemitteilung informiert.

Die Ausschreibungsunterlagen (s. Kapitel 05.) sind bei den aufgeführten Ansprechpartnerinnen anzufragen.



## **Rückfragen**

Rückfragen können bis zum 30.06.2024 an [herl@citiplan.de](mailto:herl@citiplan.de) gestellt werden. Diese werden gesammelt und bis zum 08.07.2024 auf der Homepage der Stadt Albstadt unter folgendem Link beantwortet:

[www.albstadt.de/Konzeptvergabe-Rathausquartier-Truchteltingen](http://www.albstadt.de/Konzeptvergabe-Rathausquartier-Truchteltingen)

## **b. Bewerbungsphase**

### **Ausarbeitung der Konzepte**

Die unterschiedlichen Projektinitiativen festigen sich und entwickeln jeweils ein Konzept für die ca. 890 m<sup>2</sup> große Fläche am Rathausplatz in Truchteltingen. Das Konzept muss die geltenden Grundvoraussetzungen (s. Kapitel 2. c.) erfüllen und sollte außerdem den städtebaulichen Rahmenbedingungen (s. Kapitel 1. c.) entsprechen.

### **Bewerbungsfrist**

Die Bewerbungsfrist **endet am Sonntag 01.09.2024.**

Die Abgabe der Bewerbungsunterlagen, idealerweise gesammelt in einer PDF, erfolgt per E-Mail an folgende Adresse: [herl@citiplan.de](mailto:herl@citiplan.de)

Da als Abgabedatum ein Sonntag benannt wurde, erhalten die Bewerber\*innen am darauffolgenden Werktag eine Empfangsbestätigung per E-Mail. Ab dem 02.09.2024 erfolgt die neutrale Vorprüfung der Bewerbungsunterlagen durch die citiplan GmbH.

Auf die Dauer der Frist wird ebenfalls über die städtische Homepage sowie das Amtsblatt hingewiesen.

### **Bewerbungsunterlagen**

Die formalen Anforderungen an die Bewerbung sind im Sinne eines niederschweligen Verfahrens gering. Es sind folgende Unterlagen 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, wie viele Wohnungen und welche Wohnungsgrößen sollen entstehen? Gibt es mietpreisgemindeertes Wohnen? Gibt es spezielle Wohnformen? Sind alle Wohnungen mit Nutzern gefüllt? Kurz-Beschreibung der gewerblichen Nutzung)
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 (s. Bewertungskriterien) 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).

Angabe, ob die von der Stadt favorisierte Vergabe über das Erbbaurecht oder der Kauf der Fläche gewünscht wird.

07. Skizzenhaftes Planungskonzept, entweder durch Pläne im M 1:200 oder alternativ mittels Nutzungskonzept über alle Geschosse, zzgl. Referenz oder Beispielfotos, welche die beabsichtigte Qualität des Gebäudes erkennen lassen. Ebenfalls ist die vorgesehene Anordnung des Gebäudes auf dem Grundstück darzustellen.

Die Qualität der Konzepte wird anhand von positiven Bewertungskriterien bewertet (s. nachfolgendes Kapitel zur Bewertungs-/Vergabephase)

### **c. Bewertungs-/Vergabephase**

#### **Vorprüfung der Konzepte**

Fristgerecht eingehende Konzepte werden durch das Stadtplanungsamt der Stadt Albstadt sowie das externe Planungsbüro citiplan vorab auf Ihre Vollständigkeit sowie die städtebaulichen Rahmenbedingungen hin geprüft. Falls diese nicht erfüllt werden, ist deren Eignung fraglich.

Die Stadt Albstadt behält sich vor, Bewerbungen auszuschließen oder ergänzende Informationen / Unterlagen nachzufordern, sofern erhebliche Zweifel an der geplanten Finanzierung einer Projektinitiative oder an der Zuverlässigkeit, der Expertise oder dem Leistungsvermögen von (zugehörigen) Fachexpert\*innen bestehen.

Im Anschluss an die Vorprüfung wird durch ein Bewertungsgremium (Jury) anhand von Leitfragen (s. Bewertungskriterien) bewertet und die Weiterverfolgung einer Konzeption empfohlen.

#### **Jury-Sitzung**

Die Jury-Sitzung findet am **12.09.2024** statt.

Die Sitzung findet nicht öffentlich statt, wird jedoch im Sinne der Nachvollziehbarkeit protokolliert.

#### **Jury-Zusammensetzung**

Die Jury (Bewertungsgremium) wird aus Vertreter\*innen der Stadt Albstadt, Gemeinderatsmitgliedern, sowie externen Fachexpert\*innen besetzt:

- Oberbürgermeister Roland Tralmer (Stadtverwaltung)
- Erster Bürgermeister Udo Hollauer (Stadtverwaltung)
- je ein Jurymitglied pro Gemeinderatfraktion (wird nach der Kommunalwahl von der Fraktion benannt)
- Annette Sinz-Beerstecher (Expertin Landschaftsarchitektur)
- Oliver Braun (Experte Architektur)
- Mario Flammann (Experte Architektur und Stadtplanung)
- Axel Mayer (Stadtverwaltung, Leiter Stadtplanungsamt)
- Silke Wolf (Stadtverwaltung, Stadtplanungsamt)

Weitere beratende Mitglieder ohne Stimmrecht können bei Bedarf hinzugezogen werden.

### **Bewertungskriterien**

Das Bewertungsgremium beurteilt die eingegangenen, vorgeprüften Konzepte, zusätzlich zu den einzuhaltenden Rahmenbedingungen (s. 01. c. Städtebauliche Rahmenbedingungen), auf Grundlage der folgenden Leitfragen:

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

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

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

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

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

Diese Leitfragen können entsprechend bei der Ausarbeitung der Konzeption unterstützen. Sie können mit Hilfe der aufgelisteten Bewertungskriterien beantwortet werden, da deren Erfüllung positiv bewertet wird.

Die Auflistung der Kriterien ist nicht vollständig. Es können entsprechend weitere, nicht aufgeführte Kriterien integriert werden. Ebenfalls muss eine Bewerbung nicht alle Bewertungskriterien erfüllen und Schwerpunkte können gesetzt werden. Es sollen bewusst Schwerpunkte gesetzt werden, welche die Besonderheiten der jeweiligen Konzeption hervorheben. Im Folgenden werden die Bewertungskriterien beispielhaft und nicht abschließend erläutert:

01. Positive Bewertungskriterien für den **Mehrwert für die Nachbarschaft bzw. das Quartier** können sein:

- Attraktive gewerbliche Nutzung im Erdgeschoss
- Angebote für unterschiedliche Nutzergruppen
- Barrierearme und anpassbare Grundrisse der Wohneinheiten

- Preisdämpfendes Bauen
- Mitnutzbare Angebote für die Nachbarschaft im Gebäude oder im Freiraum
- Dach-, Fassaden- oder Freiraumbegrünung sowie Aussagen zur Anpassung an den Klimawandel

02. Positive Bewertungskriterien für den **Mehrwert für die Stadt bzw. das Gemeinwesen** können sein:

- Angebote für unterschiedliche Nutzergruppen
- Barrierearme und anpassbare Grundrisse der Wohneinheiten
- Zukunftsorientierte und nachhaltige Bauweise (z.B. CO2-Neutralität, Lebenszyklusbetrachtung von Baustoffen, ...)
- Hohe architektonische Qualität
- Nachhaltiges Mobilitätskonzept

03. Positive Bewertungskriterien für die **Sicherstellung der architektonischen Qualität** können sein:

- Einhaltung der städtebaulichen Rahmenbedingungen
- Darstellung der Architektur anhand von z.B. Beispielfotos, Referenzprojekten, einem Moodboard, Collagen oder andere Grafiken

04. Positive Bewertungskriterien hinsichtlich der **Umsetzungssicherheit** können sein:

- Referenzen ähnlicher Projekte (gerne als Moodboard oder Collage) und Erfahrung der Projektgruppe bzw. Steuerungs- und Planungspartner\*innen
- Benennung der\*des mitwirkenden Architekten\*in (unter Angabe von zwei Referenzen / realisierten Projekten)
- Finanzielle Leistungsfähigkeit (Wie stellen Sie sich die Finanzierung des Projektes vor? Eigenkapital / Fremdkapital?)
- Konkretisierungsgrad der Projektgruppe (Sind bereits alle späteren Eigentümer\*innen und Mieter\*innen bekannt? Gibt es vertragliche Regelungen innerhalb der Projektgruppe?)
- Angaben zum Rahmenterminplan

05. Positive Bewertungskriterien hinsichtlich der **Darstellung der Bewerbung** können sein:

- Nachvollziehbarkeit der Angaben
- Widerspruchsfreiheit
- Verbindlichkeit der Angaben

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

### **Optionsphase**

Auf Grundlage der Bewertung und Empfehlung durch die Jury trifft der Gemeinderat der Stadt Albstadt eine Vergabeentscheidung durch Beschluss. Die Projektinitiative, deren Konzept 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 Baugesuchenebene 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 zudem vor, das Grundstück an keinen der Interessent\*innen 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.

### **Vertrag**

Die Verträge zum Erbbaurecht beziehungsweise zum Verkauf des Grundstücks werden unterzeichnet, sobald ein geeigneter Bauantrag und ein Finanzierungsnachweis vorliegen. Hierfür ist nach Ablauf der Grundstücksoption eine Frist von maximal 12 Monaten vorgesehen.

Die Fläche wird nach dem Erbbaurecht vergeben oder verkauft (diesbezüglich sind die Angaben in den eingereichten Bewerbungsunterlagen bindend). Der Preis für die Grundstücksvergabe ist fest und beträgt **115.700 €** (s. Erläuterung zum Erbbaurecht, S. 12), wofür der Erbbauzins jährlich zu entrichten ist. Sämtliche mit der Vergabe verbundenen Kosten, Steuern und Gebühren trägt der Erbbaunehmende.

Die Stadt Albstadt erhält ein Rückabwicklungsrecht, sofern das Projekt nicht innerhalb von 36 Monaten nach Unterzeichnung des Erbbaurechtsvertrags bzw. Kaufvertrags bezugsfertig hergestellt wird. Die genauen Regelungen werden im Vertrag selbst festgehalten.



## 04. Organisation

### a. Termine

Veröffentlichung der Ausschreibung	01.06.2024
Frist für eingehende Rückfragen	30.06.2024
Konzeptabgabe	01.09.2024
Vorprüfung	ab 02.09.2024
Jury-Sitzung	12.09.2024
Vergabeentscheidung Gemeinderat	Herbst 2024

### b. Ansprechpartnerinnen

Die Stadt Albstadt führt das Konzeptvergabeverfahren durch und wird durch das Planungsbüro citiplan unterstützt.

Zusätzliche Informationen finden Sie auf der städtischen Homepage unter:

[www.albstadt.de/Konzeptvergabe-Rathausquartier-Truchteltingen](http://www.albstadt.de/Konzeptvergabe-Rathausquartier-Truchteltingen)

Für weitere Informationen sowie die Übermittlung der Planunterlagen sind Ihre Ansprechpartnerinnen:

citiplan GmbH  
Stadtplanung und Projektentwicklung  
Tonja Herl  
E-Mail mit dem Betreff „Konzeptvergabe Rathausquartier Truchteltingen“  
an: [herl@citiplan.de](mailto:herl@citiplan.de)

Stadt Albstadt  
Stadtplanungsamt  
Silke Wolf  
[silke.wolf@albstadt.de](mailto:silke.wolf@albstadt.de)

### c. Hinweise

Die Stadt Albstadt behält sich vor auf der städtischem Homepage sowie im Amtsblatt über terminliche Verschiebungen zu informieren.

Während des Verfahrens und nach der Rückfragenfrist aufkommende Fragestellungen, die wesentlichen Einfluss auf das Verfahren haben und entsprechend für alle Bewerber\*innen von Bedeutung sein können, werden gesammelt und auf der Homepage der Stadt Albstadt beantwortet.

#### **d. Haftungs- und Gewährleistungsausschuss**

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 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 Bewerber\*innen 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.

### **05. Anlagen des Exposés**

Die Unterlagen sind bei der Stadt Albstadt (silke.wolf@albstadt.de) oder citiplan (herl@citiplan.de) anzufragen. Sie werden entsprechend digital zur Verfügung gestellt.

Anlage 01: Grundlagenplan (dwg / dxf) mit geplanter Grundstücksabgrenzung

Anlage 02: Luftbild

Anlage 03: Städtebauliche Konzeption Rathausplatz Truchteltingen-Albstadt

Anlage 04: Überschwemmungsgebiet HQ-100

Anlage 05: Baulinienplan (10.03.1966)

Anlage 06: Baulastfläche Flurstück 323