

Entwicklung eines neuen Wohnquartiers in  
Reutlingen-Sondelfingen

# KONZEPTVERFAHREN Florianstraße / Jägerweg

[reutlingen.de/florianstraÙe-jägerweg](http://reutlingen.de/florianstra%C3%9Fe-j%C3%A4gerweg)

Vermarktungsunterlagen



## **Herausgeber und Verfasser**

Stadt Reutlingen  
Amt für Wirtschaft und Immobilien  
Marktplatz 9  
72764 Reutlingen

Tel. 07121 / 303-5822  
Mail: [bauplatz@reutlingen.de](mailto:bauplatz@reutlingen.de)

---

## Inhalt

<b>1. Rahmenbedingungen und Entwicklungsziele .....</b>	<b>4</b>
1.1. Ausgangslage.....	4
1.2. Wohnungspolitik in Reutlingen .....	5
1.3. Konzeptvergabe – übergeordnetes Leitbild zur Ausschreibung städtischer Wohnbauflächen .....	5
1.4. Entwicklungsziele Florianstraße / Jägerweg .....	7
<b>2. Grundstück und Objekt .....</b>	<b>8</b>
2.1. Lagebeschreibung und Umfeld .....	8
2.1.1. Verkehrliche Anbindung.....	8
2.1.2. Öffentliche Einrichtungen und Nahversorgung .....	8
2.2. Grundstück .....	9
2.2.1. Grundstücksbezeichnung, -größe, Eigentum, Parzellierung .....	9
2.2.2. Pläne.....	10
2.2.3. Grundbucheintragungen / Baulasten .....	13
2.2.4. Altlasten .....	13
2.2.5. Städtebauliches Konzept.....	13
2.2.6. Bauplanungs- und Bauordnungsrecht .....	15
2.2.7. Spielplatz .....	16
2.2.8. Stellplatzschlüssel .....	16
2.3. Ver- und Entsorgung .....	16
2.3.1. Erschließung(skosten).....	16
2.3.2. Öffentliche Abgaben .....	16
2.3.3. Abwasser – Kanalanschluss.....	16
2.3.4. Wasseranschluss.....	17
2.3.5. Stromanschluss und Internet-/Telefonanschluss.....	17
2.4. Flächenbewertung und Kaufpreis.....	17
<b>3. Vermarktungsverfahren .....</b>	<b>18</b>
3.1. Ausschreibende Stelle.....	18
3.2. Verfahrenskoordination .....	18
3.3. Rechtliche Rahmenbedingungen .....	18
3.4. Verfahrensart und Ablauf .....	18
3.4.1. Öffentliche Auftaktveranstaltung.....	19
3.4.2. Bewerbungs- und Teilnahmephase .....	19
3.4.3. Prüfung- und Auswahlphase.....	20
3.5. Bewertungsgremium .....	21
3.6. Optionsphase .....	21
3.7. Realisierungsphase.....	22
3.8. Kaufvertrag.....	22
3.9. Kosten .....	22
3.10. Einzureichende Unterlagen.....	22
3.11. Urheberrechte .....	22
<b>4. Anlagen.....</b>	<b>23</b>

# 1. Rahmenbedingungen und Entwicklungsziele

## 1.1. Ausgangslage

Im Zentrum von Baden-Württemberg, in der Region Neckar-Alb, liegt Reutlingen malerisch zwischen Achalm und dem Neckar, am Fuße der Schwäbischen Alb. Die Stadt mit ihren 115.000 Einwohnern ist eingebettet in eine abwechslungsreiche Landschaft und Teil des UNESCO-Biosphärengebiets Schwäbische Alb. Die ehemalige freie Reichsstadt verbindet vermeintliche Gegensätze: Großstädtisch und dörflich gemütlich, moderner Wirtschaftsraum und naturnahes Urlaubsgebiet, moderne Architektur und mittelalterliche Sehenswürdigkeiten sowie lebhaft einkaufen und verwinkelte Gässchen. Heute gehört die ehemalige Tuchmacherstadt zur Metropolregion Stuttgart und profitiert von der wirtschaftlichen Stärke Baden-Württembergs. Starke mittelständische Unternehmen, Weltmarktführer, eine renommierte internationale Hochschule sowie vielfältige Schulformen bieten beste Ausbildungs- und Beschäftigungsmöglichkeiten.

Aufgrund des Wachstums entwickelt die Stadt Reutlingen neue Wohngebiete, die zeitgemäß und möglichst klimaneutral den aktuellen Anforderungen gerecht werden. In diesen Wohngebieten soll attraktiver und auch bezahlbarer Wohnraum für Menschen in allen Lebenslagen entstehen.

Der Gemeinderat hat bereits im April 2017 ein Maßnahmenpaket zur Reutlinger Wohnbauflächenoffensive 2025 beschlossen, um mehr begünstigten und öffentlich geförderten Wohnraum anbieten zu können.

Die Konzeptvergabe soll hier als wichtiges Instrument dienen, städtische Wohnbauflächen im Sinne der Stadtgesellschaft zu entwickeln.



(Quelle: Stadt Reutlingen)

## **1.2. Wohnungspolitik in Reutlingen**

Zur Schaffung neuen Wohnraums hat der Gemeinderat der Stadt Reutlingen mit dem Beschluss zur Wohnungspolitik in Reutlingen die Weichen für die zukünftige Wohnbauentwicklung gestellt und ein Maßnahmenpaket zur Reutlinger Wohnbauflächenoffensive 2025 beschlossen. Bis zum Jahr 2025 sollen als Zielwert die bau- und planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau von 500 Wohneinheiten pro Jahr geschaffen werden. Neben dieser quantitativen Festlegung hat der Gemeinderat auch ein qualitatives Maßnahmenpaket beschlossen, wozu besonders die Förderung von preiswertem Wohneigentum bzw. preiswerten Mietwohnungen sowie die Schaffung von öffentlich geförderten Mietwohnungen gehören

Um die Qualität zukünftiger Quartiere zu sichern, hat der Gemeinderat ein übergeordnetes Leitbild für die Ausschreibung städtischer Grundstücke in Form von Konzeptverfahren beschlossen. Dabei liegt der Fokus nicht auf dem Kaufpreis, sondern kann durch einen vorab bestimmten Festpreis vollständig auf die Qualität des Konzepts gelegt werden. Durch eine niederschwellige Ausgestaltung der Vermarktung bieten sich diese Verfahren neben institutionellen Marktteilnehmern auch für private Baugemeinschaften und Genossenschaften an.

Bei der Entwicklung städtischer Grundstücke zu Bauland bzw. der anschließenden Veräußerung werden rund 75 % der Wohneinheiten im Segment des preisgebundenen Wohnraums verwendet. Die verbleibenden 25 % können auf dem „freien“ Markt vermarktet werden. Der Mix im preisgebundenen Wohnraum (preiswertes Wohneigentum, preiswerte Mietwohnungen und öffentlich geförderten Mietwohnungen) kann flexibel umgesetzt werden, wobei 30 % der Wohnungen grundsätzlich öffentlich geförderte Mietwohnungen sein sollten.

## **1.3. Konzeptvergabe – übergeordnetes Leitbild zur Ausschreibung städtischer Wohnbauflächen**

Die Entwicklung von offenen, lebendigen und lebenswerten Quartieren in Reutlingen in Verbindung mit der Schaffung von Wohnraum für alle Bevölkerungsschichten der Stadt ist ein zentrales Ziel der Stadtentwicklung. Unter diesen Gesichtspunkten wird im Rahmen der Vergabe von städtischen Grundstücken und Entwicklungsflächen ein hoher Maßstab an die Gesamtqualität des geplanten Projekts gelegt.

Im Rahmen der Konzeptvergabe werden wohnungspolitische und sozialpolitische Ziele mit einer qualitätsvollen Stadtentwicklung verbunden. Der Neubau und die Revitalisierung von Wohnqualitäten zugunsten von Haushalten mit unterschiedlichen Wohnbedürfnissen und Einkommen sind dabei von großer Bedeutung. Sie schaffen eine Basis für eine durchmischte, funktionierende Nachbarschaft und somit eine hohe Zufriedenheit, da sich die Bewohner über das normale Maß hinaus mit dem Projekt identifizieren.

Hierfür rückt die Projektidee in den Vordergrund und stellt so Chancengleichheit zwischen etablierten Bauträgern und zivilgesellschaftlichen Akteuren, wie z.B. engagierten Gruppen aus der Bürgerschaft, die die Stadt mit ihrer Art des Wohnens und Lebens bereichern wollen, her. Finanzielle und organisatorische Vorteile werden beseitigt: am Ende dieses „Wettbewerbes der Ideen“ zählt die Konzeptidee. Um bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, werden die Grundstücke nicht versteigert, sondern zum Festpreis vergeben. Den Zuschlag erhält der Vorhabenträger mit dem besten Konzept.

Der Gemeinderat hat zur Konzeptvergabe folgende allgemeine Grundsätze beschlossen:

- **Keine Zielegruppenbindung.**  
Städtische Grundstücke werden grundsätzlich nicht an vorab definierte Zielgruppen ausgeschrieben. Die Teilnahme am „Wettbewerb der Ideen“ soll möglichst vielen Marktteilnehmern zugänglich sein.
- **Kaufpreis als Festpreis**  
Der Kaufpreis wird als Festpreis vorab festgelegt und ist im Rahmen des Wettbewerbes nicht verhandelbar.
- **Eignungsnachweis**  
Die Bewerber müssen in geeigneter Form ihre technische und finanzielle Leistungsfähigkeit darlegen. Die Anforderungen daran werden in den jeweiligen Ausschreibungsunterlagen definiert.
- **Geringe formale Anforderungen**  
Die formalen Anforderungen an eine Bewerbung werden je Verfahren definiert und in den jeweiligen Ausschreibungsunterlagen veröffentlicht. Diese sind in jedem Fall einzuhalten.
- **Geringe inhaltliche Anforderungen**  
Die inhaltlichen Anforderungen an eine Bewerbung werden je Verfahren definiert und in den jeweiligen Ausschreibungsunterlagen veröffentlicht. Diese können sich je nach Voraussetzungen deutlich von anderen Verfahren unterscheiden um den projektspezifischen Gegebenheiten Rechnung zu tragen.
- **Kriterienpool für die Bewertung der Bewerbungen**  
Aus einem definierten Kriterienpool werden in Abhängigkeit des jeweiligen Objekts und der spezifischen Anforderungen und Zielvorstellungen, Kriterien zu Bewertung der angebotenen Konzepte festgelegt. Die Kriterien werden in den jeweiligen Ausschreibungsunterlagen veröffentlicht.
- **Transparente und nachvollziehbare Vergabeentscheidung**  
Ein vorher festgelegtes Bewertungsgremium tritt zusammen und führt eine offene und vergleichende Bewertung der eingereichten Bewerbungen, anhand der festgelegten Kriterien durch.

Jedes Grundstück oder Areal bringt eigene Besonderheiten aufgrund der Lage, der Größe, des Zuschnitts oder des sozialen oder kulturellen Umfelds mit sich. Es gibt also keine „Blaupause“ eines Vergabeverfahrens und der Bewertungskriterien für jedes beliebige Grundstück, die ohne Anpassung angewandt werden kann. Daher wurde durch den Gemeinderat Leitplanken definiert, die festlegen, welche möglichen Kriterien und Mindestanforderungen im Rahmen einer Konzeptvergabe für die Bewertung herangezogen werden können.

Im Vorfeld wird zunächst für jedes Projekt einzeln festgelegt, welche Ziele mit dem Vermarktungsverfahren verfolgt werden und welche Mindestanforderungen für das entsprechende Verfahren angemessen sind. Diese Zielsetzungen und Anforderungen können diesen Vermarktungsunterlagen entnommen werden. Diese enthalten insbesondere Angaben zu den tatsächlichen und rechtlichen Gegebenheiten in Bezug auf das Areal sowie zu den Erwartungen an den künftigen Eigentümer einschließlich städtebaulicher Rahmenbedingungen.

#### **1.4. Entwicklungsziele Florianstraße / Jägerweg**

Zur Entwicklung des Quartiers „Florianstraße/Jägerweg“ im Süden Sondelfingens, hat die Stadt Reutlingen ein Bebauungsplanverfahren durchgeführt. Der Bebauungsplan ist seit 23.03.2018 in Kraft. Die Erschließung ist durch die bestehenden Straßen gesichert.

Städtebauliches Ziel ist eine angemessene Nachverdichtung mit hoher städtebaulicher und architektonischer Qualität, die sich in das bestehende Wohnquartier aus den 70er Jahren gut integriert und neuen Wohnraum für alle Bevölkerungsgruppen schafft.

Neben 4 Einfamilienhäusern sollen hier im Herzen eines gewachsenen Siedlungsbereichs zwei neue Mehrfamilienhäuser mit ca. 16 Wohnungen entstehen. Die Einfamilienhäuser sind bereits im Bau. Zur Vergabe steht nun noch das unbebaute Grundstück Flst. 583, welches nach dem Bebauungsplan für eine Bebauung mit zwei Mehrfamilienhäusern vorgesehen ist.

Bei der Entwicklung des Bebauungsplans wurden auf folgende Kriterien besonderer Wert gelegt, welche auch Grundlage für das hier vorliegende Konzeptverfahren sind:

- Schaffung von variablem Wohnraum und unterschiedlichen Wohntypologien für unterschiedliche Bevölkerungsgruppen (z.B. Mehrgenerationenhaus, Alten-WG)
- Kostengünstiger Wohnraum entsprechend der Wohnungspolitik Reutlingens
- Möglichkeit der parzellierten Veräußerung der Wohnbauflächen
- Einfügen in die Bestandsbebauung bei angemessener Bebauungsdichte
- Schaffung sozialer Begegnungsräume im Quartier (z.B. zentraler Wohnhof als gemeinschaftlich zu nutzender Treffpunkt, Spielplatz o.a.m.)
- Attraktive und nutzbare Freiräume durch Unterbringung von PKWs in Tiefgaragen unter Nutzung der bestehenden Topographie
- Moderne und qualitätsvolle Architektur mit Flachdächern und Staffeldachgeschossen
- Einfache Baukörper ermöglichen nachhaltige, klimagerechte und energieeffiziente Bauweisen
- Attraktive Grundstücks- und Gebäudebegrünung

## **2. Grundstück und Objekt**

### **2.1. Lagebeschreibung und Umfeld**

Das ca. 2.900 m<sup>2</sup> große Plangebiet des Bebauungsplans „Florianstraße/Jägerweg“ befindet sich in ruhiger Lage mitten im Gebiet Efeu, dem südlichen Teilgebiet der Bezirksgemeinde Sondelfingen. Das Plangebiet ist an drei Seiten durch öffentliche Straßen – die Florianstraße und den Jägerweg - sehr gut erschlossen.

Das Gebiet Efeu ist geprägt durch eine Mischung aus Ein- und Mehrfamilienhäusern und auch einigen Wohnhochhäusern, mit einem hohen Anteil an Grünflächen. So groß wie die Vielfalt der Gebäudestruktur ist auch die Vielfalt in den Lebensstilen. Gerade diese Eigenschaften machen den Stadtteil aus und wirken für die Bewohner identitätsstiftend. Der Stadtteil Sondelfingen zählt zu den beliebtesten Wohngegenden Reutlingens. Der attraktive Blick auf den Reutlinger Hausberg Achalm und die Nähe und gute Erreichbarkeit dieses attraktiven Naherholungsgebiets tragen dazu bei.

#### **2.1.1. Verkehrliche Anbindung**

Die Nähe des Plangebiets zur B 28 (Metzingen – Reutlingen) und B 312 (Scheibengipfeltunnel in Richtung Pfullingen und Schwäbische Alb) bedeuten für das Plangebiet eine sehr gute verkehrliche Anbindung für den motorisierten Individualverkehr in alle Richtungen. Gleichzeitig bestehen attraktive Radwegeverbindungen in Richtung Reutlingen und Metzingen.

Die Nähe zur Bahnlinie und zum Bahnhof Sondelfingen - der in weniger als 300m Entfernung liegt - machen auch den schienengebundenen Nahverkehr auf kurzem Weg erreichbar. Der Bahnhof wird durch Regionalbahnen stündlich angefahren und durch Umstiege in Reutlingen oder Metzingen können Zugverbindungen Richtung Tübingen oder Stuttgart gewählt werden. Mit der Nutzung des Sondelfinger Bahnhofs durch die geplante Regionalstadtbahn wird sich die Anbindung und Frequenz der Verbindungen nochmal deutlich verbessern.

In circa 200 Metern Entfernung befinden sich mehrere Haltestellen der Buslinie 7, die das Efeu mit der Reutlinger Innenstadt verbindet. Die Haltestellen werden im 20 Minutentakt angefahren. Mit Einführung des neuen Stadtbusnetzes in Reutlingen und den Stadtteilen liegt in circa 100 Metern Entfernung eine Haltestelle des neuen Quartierbusses der Linie 94, die Sondelfingen zusätzlich über Orschel-Hagen mit dem Stadtteil Rommelsbach verbindet.

#### **2.1.2. Öffentliche Einrichtungen und Nahversorgung**

Der Gemeindeteil Efeu verfügt über einen modernen Kindergarten, ein evangelisches Gemeindezentrum, einen Jugendtreff und über große öffentliche Grün- und Spielplatzflächen. Ein weiterer Kindergarten, die Sondelfinger Grundschule, die Turn- und Festhalle und verschiedene Sportplätze des Vereinssports liegen im Umkreis von weniger als 1000m und sind fußläufig oder mit dem Fahrrad gut zu erreichen. Weitere öffentliche Einrichtungen und verschiedene Angebote der örtlichen Nahversorgung finden sich im Ortskern von Sondelfingen und in den nahegelegenen Gewerbe- und Industriegebieten „In Laisen“ und „Am Heilbrunnen“.



(Quelle: Stadt Reutlingen)

## 2.2. Grundstück

### 2.2.1. Grundstücksbezeichnung, -größe, Eigentum, Parzellierung

Bei dem ausgeschriebenen Objekt handelt es sich um das unbebaute Grundstück an der Kreuzung Florianstraße und Jägerweg im Reutlinger Stadtteil Sondelfingen, Flurstücknummer 583. Die zu veräußernde Fläche hat eine Gesamtgröße von ca. 1.500 m<sup>2</sup> und befindet sich im Eigentum der Stadt Reutlingen.

Die Flurstücke 583/1, 583/2, 583/3 und 583/3 wurden bereits an Privatpersonen veräußert und werden aktuell mit Einfamilienhäusern im Segment des preiswerten Wohneigentums bebaut. Sie sind somit nicht Bestandteil dieser Vergabe.

Das ausgeschriebene Grundstück ist eine unbebaute, nach Norden abfallende Wiese mit geringem Baumbestand, geeignet für eine Bebauung mit 2 Mehrfamilienhäusern mit jeweils ca. 8 Wohnungen.

Aufgrund des zentralen Wohnhofs bietet es sich an, das Grundstück nicht weiter zu parzellieren. Die Fläche wird daher als ein zusammenhängendes Projekt ausgeschrieben. Es





(Quelle: Stadt Reutlingen)



(Quelle: Stadt Reutlingen)

**Luftbild**



(Quelle: Stadt Reutlingen)

### 2.2.3. Grundbucheintragungen / Baulasten

Im Grundbuch sind keine Lasten und Beschränkungen eingetragen:

Auf dem Flurstück 583 sind keine Baulasten im Baulastenverzeichnis eingetragen.

### 2.2.4. Altlasten

Es liegen keine Verdachtsfälle bezüglich Altlasten vor.

### 2.2.5. Städtebauliches Konzept



Städtebauliches Zielkonzept Gesamtgebiet – ohne Maßstab  
citiplan GmbH

Im Plangebiet sollen sowohl Einfamilien- und Reihenhäuser als auch Mehrfamilienhäuser entstehen. Die Parkierung für die Mehrfamilienhäuser soll insbesondere zur Erhöhung der Aufenthaltsqualität im Gebiet in Tiefgaragen hergestellt werden.

Wichtige Leitgedanken der Planung waren:

- die Einfügung der Neubebauung in das Bestandsgebiet
- das Schließen und Ergänzen von Raumkanten
- die Quartiersbildung durch einen gemeinsamen Innenhof
- die Schaffung einer angemessenen Dichte
- den Erhalt der Aussicht nach Norden und Besonnung von Süden
- Eine lebendige Mischung von Gebäudetypen und eine entsprechende soziale Mischung

Durch die gewählte Stellung der Gebäudekörper ist es gelungen, die Dichte im Vergleich zur Umgebung angemessen zu erhöhen, ohne die vorhandenen Strukturen zu sehr zu verändern. Gleichzeitig entsteht auf diese Weise ganz selbstverständlich eine kleine identitätsstiftende Quartiersmitte. Unterschiedliche Gebäudetypen ermöglichen eine behutsame soziale Mischung. Die Quartiersmitte dient dem Austausch der Bewohner. Es ist wünschenswert, die zentral gelegene Gemeinschaftsfläche zur nachbarschaftlichen Begegnung öffentlich zugänglich zu gestalten. Diese soll attraktiv gestaltet und begrünt werden und als Treffpunkt für die umliegenden Bewohner dienen.



(Quelle: citiplan GmbH)



(Quelle: citiplan GmbH)

Grundsätzlich können die Mehrfamilienhäuser auch als Reihenhäuser gestaltet werden sofern sich dies mit der Topographie vereinbaren lässt.

## 2.2.6. Bauplanungs- und Bauordnungsrecht



Bebauungsplan Florianstraße / Jägerweg, in Kraft seit 23.03.2018

Es gelten die Vorgaben des Bebauungsplans „Florianstraße/Jägerweg“. Die Vorgaben des Bebauungsplans sind einzuhalten, Spielräume für Abweichungen bzw. Überschreitungen sind nicht vorhanden.

Die überbaubaren Flächen sind als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Die Kubatur der Gebäude wird durch die maximale Gebäudehöhe (GH max. ü. NN.) geregelt. Oberste Geschosse sind als Staffelgeschosse auszubilden, die Lage der Rücksprünge ist im Bebauungsplan festgelegt und ermöglicht Dachterrassen, die zur Aussicht nach Norden und nach Westen zur Abendsonne orientiert sind.

Die Parkierung für die Mehrfamilienhäuser soll in Tiefgaragen erfolgen. Es ist konzeptionell möglich und wünschenswert, beide Tiefgaragen über den gemeinsamen Innenhof miteinander zu verbinden und somit die Topografie optimal auszunutzen. Die Tiefgaragen können über die Florianstraße oder über den talseitigen Stich angefahren werden. Offene Stellplätze werden außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen. Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Weitere Einzelheiten können aus dem schriftlichen Teil des Bebauungsplanes entnommen werden, der den Ausschreibungsunterlagen als Anlage X beigefügt ist.

Für Baumaßnahmen ist im öffentlich-rechtlichen Baugenehmigungsverfahren der Nachweis der Erfüllung der heute geltenden Rechtsvorschriften und -normen zu erbringen. Hierzu gehören insbesondere Erdbebensicherheit, Statik, Brandschutz und Abstandsflächen. Des Weiteren sind im Baugenehmigungsverfahren u.A. Barrierefreiheit, Flächen für Kinderwagen, Gehhilfen sowie Abstellräume nachzuweisen.

Es wird darauf hingewiesen, dass sich das Quartier in der Erdbebenzone 2 befindet.

### **2.2.7. Spielplatz**

Bei der Errichtung von Gebäuden mit mehr als drei Wohnungen muss gemäß § 9 LBO Baden-Württemberg ein Kinderspielplatz auf dem Grundstück nachgewiesen werden.

### **2.2.8. Stellplatzschlüssel**

Im Plangebiet gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Reutlingen. Danach sind je Wohneinheiten 1,25 Stellplätze nachzuweisen. Bei Addition werden Nachkommastellen mathematisch gerundet, d.h. bis 0,49 kann abgerundet werden, ab 0,5 ist aufzurunden.

Pro Wohneinheit werden zwei überdachte Fahrradstellplätze benötigt.

## **2.3. Ver- und Entsorgung**

### **2.3.1. Erschließung(skosten)**

Das ausgeschriebene Objekt ist vollständig erschlossen und die vorhandenen Erschließungsanlagen, insbesondere die Erschließungsstraße sowie die Ver- und Entsorgungsleitungen, sind fertig gestellt und abgerechnet.

Die Hausanschlüsse bzw. der Anschluss an das öffentliche Kanalnetz sind alleinige Sache des Bewerbers bzw. des späteren Bauherrn.

### **2.3.2. Öffentliche Abgaben**

Vom Tag der Besitzübergabe an hat der zukünftige Erwerber die Grundsteuer und die sonstigen öffentlichen Abgaben und die Ansprüche öffentlicher und privater Versorgungsunternehmen zu tragen.

### **2.3.3. Abwasser – Kanalanschluss**

Die Entwässerung des Gebietes ist im Mischsystem vorzusehen. Ein Anschluss von Drainagen an den öffentlichen Mischwasserkanal ist nicht zulässig. Die Entwässerung (Einleitmenge, Anschlusspunkte etc.) hat in enger Abstimmung mit der Stadtentwässerung Reutlingen zu erfolgen. Die Entwässerungsplanung muss noch nicht in der ersten Bewerbungsphase erfolgen, sondern erst nach Erhalt der Grundstückreservierung.

#### **2.3.4. Wasseranschluss**

Netzbetreiber für Wasser ist die FairNetz GmbH. Die Planung für den Anschluss an das Wassernetz muss noch nicht in der ersten Bewerbungsphase erfolgen, sondern wird nach Erhalt der Grundstücksreservierung Sache des Bauherrn.

#### **2.3.5. Stromanschluss und Internet-/Telefonanschluss**

Netzbetreiber für Strom ist die FairNetz GmbH. Die Planung für den Anschluss an das Stromnetz muss noch nicht in der ersten Bewerbungsphase erfolgen, sondern wird nach Erhalt der Grundstücksreservierung Sache des Bauherrn.

### **2.4. Flächenbewertung und Kaufpreis**

Der Kaufpreis beträgt 825.000 €. Sämtliche Erwerbsnebenkosten inklusive der Grunderwerbsteuer trägt der Käufer.

## **3. Vermarktungsverfahren**

### **3.1. Ausschreibende Stelle**

Ausschreibende Stelle ist die Stadt Reutlingen, Marktplatz 22, 72764 Reutlingen, vertreten durch den Oberbürgermeister.

### **3.2. Verfahrenskoordination**

Die Koordination und Betreuung des Vermarktungsverfahrens erfolgt durch:

Stadt Reutlingen  
Amt für Wirtschaft und Immobilien  
Herrn Fabian Schäufele  
Herrn Martin Schidlo  
Herrn David Münz  
Marktplatz 9  
72764 Reutlingen

Telefon: 07121/303-2543  
07121/303-5822  
07121/303-5829  
E-Mail: [bauplatz@reutlingen.de](mailto:bauplatz@reutlingen.de)

### **3.3. Rechtliche Rahmenbedingungen**

Das Areal bzw. das jeweilige Baufeld wird an den auszuwählenden Bewerber verkauft. Bei der Erstellung und Durchführung seines Konzepts hat der künftige Eigentümer verschiedene rechtliche Rahmenbedingungen zu berücksichtigen. Das geltende Bauplanungsrecht ist zu beachten.

Die ausschreibende Stelle übernimmt keine Gewähr für die Vollständigkeit der Angaben zu den vorstehenden rechtlichen Hinweisen sowie den entsprechenden Hinweisen in den Vermarktungsunterlagen. Diese Angaben dienen ausschließlich der Information.

Für den Zustand und die Beschaffenheit des Veräußerungsgrundstückes übernimmt die ausschreibende Stelle keine Garantie. Die in den Vermarktungsunterlagen nebst Anlagenband enthaltenen Angaben und Beschreibungen gelten nicht als vereinbarte Beschaffenheit, gelten auch nicht als Eigenschaften im Sinne des § 434 Abs. 1 BGB und erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

Insbesondere besteht seitens des Bewerbers kein Anspruch auf einen Fortbestand der bestehenden Regelungen oder auf Erlass neuer oder Aufhebung bestehender Regelungen.

Soweit ein Bewerber rechtliche Bedenken gegen das gewählte Verfahren, seine Ausgestaltung und insbesondere gegen den Inhalt dieser Vermarktungsunterlagen hat, hat er diese unverzüglich der ausschreibenden Stelle mitzuteilen.

### **3.4. Verfahrensart und Ablauf**

Im Interesse eines transparenten Verfahrens zum Verkauf des Areals bzw. der einzelnen Baufelder an den neuen Eigentümer, wird die Ausschreibung in einem wettbewerblichen Konzeptverfahren durchgeführt. Ein förmliches Vergabeverfahren wird nicht durchgeführt. Vergaberechtliche Vorschriften werden auch nicht entsprechend angewendet.

Das Vermarktungsverfahren ist einstufig und erfolgt in Form eines Auswahlverfahrens zur Veräußerung des Grundstückes. Aus der Abgabe einer Bewerbung lassen sich keine Verpflichtungen und keine Ansprüche gegen den Verkäufer herleiten, insbesondere auch nicht aus der Nichtberücksichtigung von Bewerbungen oder für den Fall, dass ein Verkauf des Grundstückes nicht erfolgt.

Die Verfahrenssprache ist deutsch.

Ein Bewertungsgremium prüft und beurteilt die eingereichten Konzepte und wählt den Sieger des Vermarktungsverfahrens aus. Nach der Auswahl des Siegers erfolgt eine „Anhandgabe“ des Grundstückes.

### **3.4.1. Öffentliche Auftaktveranstaltung**

Die Auftaktveranstaltung zu diesem Konzeptverfahren fand am 13.12.2021 in Sondelfingen statt. In diesem Rahmen wurde das Verfahren öffentlich erläutert. Anschließend wurden die Vermarktungsunterlagen öffentlich zugänglich gemacht. Die Veröffentlichung markierte auch den Beginn der Bewerbungsfrist.

### **3.4.2. Bewerbungs- und Teilnahmephase**

Die Bewerbungs- und Teilnahmephase beginnt mit der Veröffentlichung der Vermarktungsunterlagen am 14.12.2021. Die Unterlagen werden auf der Homepage der Homepage der Stadt Reutlingen [www.reutlingen.de/florianstraße-jägerweg](http://www.reutlingen.de/florianstraße-jägerweg) veröffentlicht. Zusätzlich erfolgte eine Pressemitteilung für die örtliche Presse sowie eine Veröffentlichung im Mitteilungsblatt Sondelfingen zum Start des Verfahrens.

Während des Verfahrens aufkommende Fragen zum Ablauf oder weitere inhaltliche Fragestellungen, die wesentlichen Einfluss auf das Verfahren haben, werden ebenfalls über die Homepage der Stadt Reutlingen veröffentlicht.

Die Bewerber sind verpflichtet, sich zu diesen Informationen selbstständig Zugriff über die Homepage [www.reutlingen.de/florianstraße-jägerweg](http://www.reutlingen.de/florianstraße-jägerweg) zu verschaffen. Rückfragen sind ausschließlich in schriftlicher Form über die genannte Mailadresse zugelassen. Die Beantwortung erfolgt ebenfalls schriftlich in Form. Verfahrensrelevante Rückfragen, die für alle Bewerber von Bedeutung sein können, werden gesammelt über die Homepage beantwortet.

Der Bewerber hat mit Abgabe der Bewerbung nachvollziehbar darzulegen, wie das eingereichte Konzept finanziert werden soll.

Zwei geeignete Referenzen von Projekten vergleichbarer Größe sind vorzulegen. Angaben zu den Referenzen sowie Erläuterungen in Wort und Bild (z.B. Baujahr, Projektvolumen, Anzahl Wohn- und Gewerbeeinheiten, Besonderheit des Projektes, aktuelle Nutzung etc.) sind als Anlage beizufügen (siehe auch Bewerberbogen). Die Eignung eines Bewerbers kann im Wege der Eignungsleihe nachgewiesen werden. Hierbei können Bewerber, die selbst nicht über die erforderliche Eignung verfügen, die Kapazitäten anderer Unternehmen (Planer / Architekten) in Anspruch nehmen, wenn sie in geeigneter Weise nachweisen, dass ihnen diese tatsächlich zur Verfügung stehen. Diese Möglichkeit besteht ausdrücklich auch im Hinblick auf die Vorlage geeigneter Referenzen.

Bewerbungen, die nicht die geforderten oder ggf. nachgeforderten Erklärungen und Nachweise enthalten, werden im weiteren Verfahrenslauf nicht berücksichtigt. Die ausschreibende Stelle behält sich ausdrücklich vor, Bewerber nicht zu berücksichtigen, wenn

sie wegen fehlender Bonität oder wegen mangelnder Zuverlässigkeit, Erfahrung, Leistungsfähigkeit und/oder Fachkunde der Bewerbergruppe oder des eingeschalteten Architekturbüros als ungeeignet für die spätere Durchführung des Projektes erscheinen.

Die Bewerbung ist spätestens am 22.07.2022 13:00 Uhr in digitaler Form per Mail an [bauplatz@reutlingen.de](mailto:bauplatz@reutlingen.de) oder in Papierform im Rathaus, Gebäude Marktplatz 9, 3. OG Zimmer 310 abzugeben. In der Kalenderwoche 36 2022 wird die ausschreibende Stelle mit den Bewerbern zur Konkretisierung und Vorstellung des Projekts jeweils ein Bewerbungsgespräch führen. Anschließend wird den Bewerbern die Möglichkeit gegeben, ihr Angebot entsprechend dem Bewerbungsgespräch zu finalisieren. Abgabetermin der finalen Bewerbung ist der 21.10.2022 13:00 Uhr per Mail an [bauplatz@reutlingen.de](mailto:bauplatz@reutlingen.de) oder in Papierform im Rathaus, Gebäude Marktplatz 9, 3. OG Zimmer 310 abzugeben

### **3.4.3. Prüfung- und Auswahlphase**

In der Prüfungs- und Auswahlphase werden die eingegangenen Bewerbungen durch die Stadt Reutlingen vorgeprüft.

Im Anschluss erfolgt eine Sitzung des Bewertungsgremiums zur Beurteilung der eingereichten Konzepte.

Das Bewertungsgremium erstellt eine Rangfolge unter den Bewerbern. Der bestplatzierte Bewerber wird dem zuständigen Gremium als Käufer vorgeschlagen. Nach Beschlussfassung des zuständigen Gremiums wird mit dem bestplatzierten Bewerber eine Reservierungsvereinbarung zum Kauf des Grundstücks getroffen.

Neben der Betrachtung der Projektidee im Ganzen erfolgt die vergleichende qualitative Bewertung anhand folgender beispielhafter Projektinhalte:

- a) Architektur und Städtebau
  - Ideen zum Umgang mit der Topographie
  - Ideen zur Gestaltung des Baukörpers (z. B. Materialität, Fassade, Dach, ...)
  - Einhaltung des Bebauungsplans und des Baurechts
  - Ideen zur Freiraumgestaltung/Freiraumnutzung
  - ...
- b) Umsetzung der Vorgaben der Wohnungspolitik
  - Wohnungsmix und Wohnformen
  - Umsetzung der Vorgaben der Wohnungspolitik (Preisgestaltung)
  - ...
- c) Nachhaltigkeit / Ökologie
  - Ökologische Bauweise
  - Umgang mit Regenwasser
  - Ideen zur Nachhaltigkeit, Energieeffizienz, Nutzung Regenerativer Energien, Mobilität
  - ...
- d) Nutzungsmix / Soziales / Flächen für Nichtwohnzwecke
  - Ergänzungen durch nicht zu wohnzwecken genutzte Flächen
  - Konzeptionelle Grundrissgestaltung
  - Konzept des gemeinschaftlichen Lebens
  - Barrierefreiheit
  - ...

Die Erläuterungen und Aufzählungen zu den einzelnen Kriterien ist Beispielhaft zu verstehen und erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Die Aufzählung kann, muss aber nicht als

„Checkliste“ abgearbeitet werden. Vielmehr soll sie als Ideensammlung für die Beschreibung des Projekts dienen.

### **3.5. Bewertungsgremium**

Das Bewertungsgremium setzt sich folgendermaßen zusammen:

- 3 Mitglieder des Bezirksgemeinderats Sondelfingen
- Finanz- und Wirtschaftsbürgermeister  
(Vertretung möglich durch den Amtsleiter des Amts für Wirtschaft und Immobilien)
- Baubürgermeisterin  
(Vertretung möglich durch den Amtsleiter des Amts für Stadtentwicklung und Vermessung)

Als beratende Mitglieder ohne Stimmrecht werden der Amtsleiter des Amts für Stadtentwicklung und Vermessung, der Amtsleiter des Amts für Wirtschaft und Immobilien, der Leiter der Stabsstelle Wohnraum sowie die Architekten Thomas Gauggel und Matthias Gütschow hinzugezogen.

Das Bewertungsgremium bewertet die vollständig eingereichten Bewerbungen offen und vergleichend und bestimmt im Konsens die insgesamt beste Bewerbung. Sollte eine Konsensentscheidung nicht möglich sein, erfolgt eine Abstimmung. Die Mitglieder des Bezirksgemeinderats haben dabei insgesamt drei Stimmen, die Vertreter der Verwaltung haben insgesamt zwei Stimmen. Die siegreiche Bewerbung wird den zuständigen Gremien (Bezirksgemeinderat Sondelfingen und Finanz- und Wirtschaftsausschuss) zur Beschlussfassung vorgeschlagen.

Nach Beschlussfassung werden die Kernpunkte der Bewerbung in einer Reservierungsvereinbarung festgehalten.

Weitere beratende Mitglieder ohne Stimmrecht können bei Bedarf hinzugezogen werden.

### **3.6. Optionsphase**

In einem Zeitraum von bis zu 12 Monaten nach der Beschlussfassung durch den Finanz- und Wirtschaftsausschuss wird dem bestplatzierten Bewerber Gelegenheit für einen abgestimmten Planungsvorlauf zwischen Nutzern, Architekturbüro, Banken, usw. sowie zur Konkretisierung des Vorhabens gegeben. Diese Optionsphase dient insbesondere zur Initiierung bzw. Vervollständigung der künftigen Bewohnergruppe, der Abstimmung geplanter Angebots- und Nutzungsqualitäten unter der Bewohnergemeinschaft, der Erarbeitung einer genehmigungsfähigen Projektplanung, ggfs. der Anmeldung des absehbaren Fördermittelbedarfs sowie der Aufstellung eines verbindlichen Finanzierungsnachweises. Die Stadt Reutlingen gibt dem Bewerber bis dahin die Gewähr, dass dieses Grundstück keinem Dritten angeboten wird. Die Rahmenbedingungen und die dazugehörigen Meilensteine hierzu werden in einem Optionsvertrag festgehalten. Im Anschluss an diese Optionsphase ist innerhalb einer angemessenen Frist der Grundstückskaufvertrag abzuschließen.

### **3.7. Realisierungsphase**

Mit Abschluss des Kaufvertrages verpflichtet sich der Bewerber dazu, das Projekt entsprechend der Reservierungsvereinbarung innerhalb von 3 Jahren bezugsfertig herzustellen. Die genauen Regelungen hierzu werden im Grundstückskaufvertrag festgehalten.

### **3.8. Kaufvertrag**

Der Kaufpreis beträgt 825.000 € und ist ein Festpreis. Sämtliche mit dem Grundstückskauf verbundene Kosten, Steuern und Gebühren trägt der Käufer.

Zur Absicherung wird der Stadt Reutlingen ein Rückkaufrecht im Grundbuch zugestanden, das bei Nichteinhaltung der Vorgaben aus dem Grundstückskaufvertrag verwendet werden darf. Hierzu zählen insbesondere:

- Bauverpflichtung innerhalb einer angemessenen Frist
- Umsetzungsverpflichtung des eingereichten Konzepts
- Sicherung des preisgünstigen Wohnraums

Der Rückkauf erfolgt zu denselben Bedingungen, die für den Verkauf des Grundstücks gelten. Sämtliche Kosten und Steuern, die mit dem Rückkauf bzw. der Rückübertragung des Eigentums zusammenhängen, trägt der Käufer.

Als Rückkaufspreis gilt der oben genannte Festpreis, zuzüglich etwa vom Käufer entrichteter Erschließungs- und Abwasserbeiträge und sonstiger Anliegerleistungen. Zinsen für den Kaufpreis oder für sonstige Aufwendungen sowie für evtl. entrichtete Erschließungs- und Abwasserbeiträge und sonstige Anliegerleistungen bezüglich des Grundstücks können vom Käufer nicht geltend gemacht werden.

Der Rückkaufspreis erhöht sich um den Wert des auf dem Grundstück erstellten Bauwerks, und verringert sich um evtl. zu übernehmende Belastungen auf dem Vertragsgegenstand. Der Wert des Bauwerks sowie die evtl. zu übernehmenden Belastungen werden vom Gutachterausschuss bei der Stadt Reutlingen nach §§ 193 ff BauGB auf Kosten des Käufers – nach billigem Ermessen gemäß §§ 315 ff BGB – ermittelt.

### **3.9. Kosten**

Kosten für die Ausarbeitungen der Angebote und Entwürfe sowie für die Teilnahme an Gesprächen werden nicht erstattet.

### **3.10. Einzureichende Unterlagen**

Einzureichen sind der vollständig ausgefüllte und unterschriebene Bewerberbogen samt entsprechender Anlagen. Details sind dem Bewerberbogen zu entnehmen.

### **3.11. Urheberrechte**

Die abgegebenen Unterlagen und Arbeiten werden Eigentum der Stadt Reutlingen. Das Erstveröffentlichungsrecht liegt bei der Stadt Reutlingen.

Das Urheberrecht und das Recht zu Veröffentlichung der Entwürfe bleiben den Bewerbern erhalten. Die Stadt Reutlingen ist berechtigt, die eingereichten Arbeiten ohne Vergütung zu dokumentieren, auszustellen und (auch über Dritte) zu veröffentlichen. Die Namen der Bewerber werden dabei genannt.

## 4. Anlagen

- Anlage 1: Lageplan im Maßstab 1:200
- Anlage 2: Bebauungsplan (Plan, Textteil, Verfahrensteil, Begründung)
- Anlage 3: Stellplatzsatzung
- Anlage 4: Bewerberbogen
- Anlage 5: Broschüre Wohnungspolitik