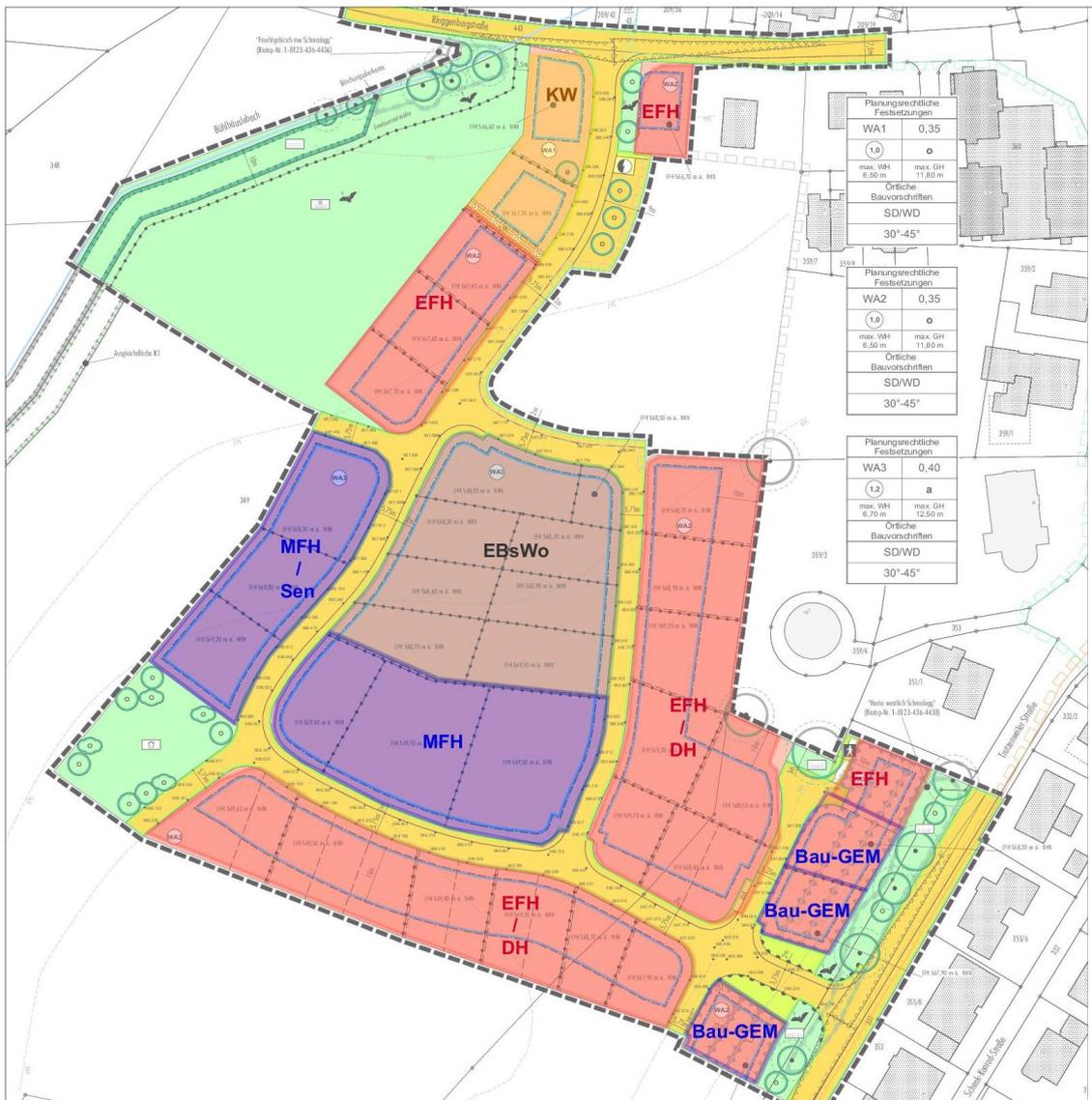


Baugebiet Ortsmitte Schmalegg III

Baugemeinschaften



Vergabeunterlagen für Bewerber

INHALT

| | |
|--------------------------------------------------------------------|----|
| 1. Anlass und Ziel | 4 |
| 1.1 Allgemeiner Hinweis | 4 |
| 1.2 Ausgangslage | 4 |
| 1.3 Grundstücke für Baugemeinschaften | 4 |
| 1.4 Baugemeinschaften/Bewerber | 5 |
| 2. Allgemeine Verfahrensbestimmungen | 5 |
| 2.1 Auslober | 5 |
| 2.2 Art des Verfahrens | 5 |
| 2.3 Ablauf des Verfahrens | 5 |
| 2.4 Termine und Fristen | 6 |
| 2.5 Anforderung der Unterlagen / Kosten | 6 |
| 2.6 Vertraulichkeit / Nutzungsrechte | 6 |
| 2.7 Vollständigkeit | 6 |
| 2.8 Sprache | 6 |
| 2.9 Auskünfte/ Nachfragen/ Unklarheiten | 6 |
| 3. Bewerbung | 8 |
| 3.1 Abgabe | 8 |
| 3.2 Inhaltliche Anforderungen an die Bewerbung | 8 |
| 3.3 Vergabekriterien für die Vergabe der Grundstücksoptionen | 9 |
| 4. Rahmenbedingungen | 9 |
| 4.1 Gesamtaufgabe | 9 |
| 4.2 Grundstück | 9 |
| 4.3 Städtebauliche Rahmenbedingungen | 10 |
| 4.4 Planungs- und Energiekonzepte | 11 |
| 4.4.1 Die Stadt Ravensburg ist ökologische Modellstadt | 11 |
| 4.4.2 Energiekonzept für ein klimaneutrales Baugebiet | 11 |

Baugebiet Ortsmitte Schmalegg III; Baugemeinschaften

Unterlagen für Bewerber

Seite 3

| | |
|----------------------------------|----|
| 5. Bewerbungsbedingungen | 11 |
| 5.1 Urheberrecht..... | 11 |
| 5.2 Haftung..... | 12 |
| 5.3 Grundstücksbesichtigung..... | 12 |
| 5.4 Kaufvertrag..... | 12 |
| 6. Kaufpreis | 12 |

Baugebiet Ortsmitte Schmalegg III; Baugemeinschaften

Unterlagen für Bewerber

Seite 4

1. Anlass und Ziel

1.1 Allgemeiner Hinweis

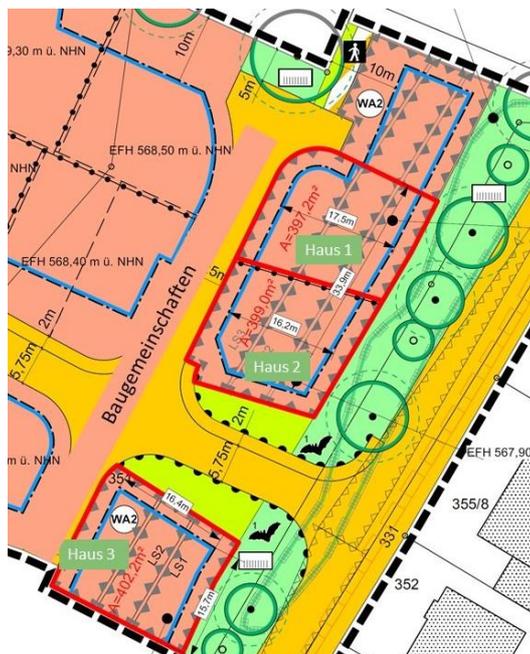
Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung der männlichen und weiblichen Sprachform verzichtet. Sämtliche Personenbezeichnungen gelten gleichermaßen für alle Geschlechter.

1.2 Ausgangslage

Die Stadt Ravensburg ist Grundstückseigentümer und Grundstücksverkäufer.

Boden, zur Bebauung und freie Landschaft sind endliche Ressourcen. Der Ortschaftsrat Schmalegg und der Gemeinderat haben daher für das Baugebiet Ortsmitte Schmalegg III auf eine verdichtete Bebauung, auch mit kleineren Wohngebäuden, gesetzt. Es können auf den mit WA2 ausgewiesenen Grundstücken für Baugemeinschaften Einzelhäuser bis zu drei Wohnungen auf verhältnismäßig kleinen Grundstücken gebaut werden.

1.3 Grundstücke für Baugemeinschaften



Drei Grundstücke sind für den Verkauf an Baugemeinschaften vorgesehen:

Flurstück 915

Lage: Am Bühlhäuslebach

Wohnbaufläche,

mit 797 m² Fläche, davon

Haus 1 mit rund 397 m² (im Plan angegeben mit 397,2 m²), **Haus 2** mit rund 400 m² (im Plan angegeben mit 399 m²)

(Eine endgültige Aufteilung des Grundstücks erfolgt auf der Grundlage der Planungen der künftigen Käufer – siehe auch Ziffer 4.1, Seite 9)

und Flurstück 909

Lage: Am Bühlhäuslebach

Wohnbaufläche

Haus 3 mit 403 m² Fläche (im Plan angegeben mit 402,2 m²).

Die Verkaufsgegenstände sind in beiliegendem Verkaufslageplan (eingestellt in Baupilot unter "Pläne") mit roter Farbe umrandet.

Für das Gebiet gilt der rechtsverbindliche Bebauungsplan "Ortsmitte Schmalegg III" (eingestellt in Baupilot unter "Pläne").

1.4 Baugemeinschaften/Bewerber

Eine Baugemeinschaft für eines der drei dafür vorgesehenen Grundstücke besteht aus mindestens zwei, maximal drei Mitgliedern. Zugelassen sind nur private, keine juristischen Personen.

Mitglieder einer Baugemeinschaft (im nachfolgenden Text als Bewerber bezeichnet) können sein eine alleinstehende Person, Ehepaare, eingetragene Lebensgemeinschaften und eheähnliche Lebensgemeinschaften.

Jede Baugemeinschaft bestimmt einen Ansprechpartner für die Stadt.

2. Allgemeine Verfahrensbestimmungen

2.1 Auslober

Auslober/ ausschreibende Stelle ist die

Stadt Ravensburg Stadtkämmerei,
Abteilung Liegenschaften
Rudolfstraße 22
88214 Ravensburg

Ansprechpartner bei der Stadt für das Verfahren ist:

Madlen Erne
Stadtkämmerei
Rudolfstraße 22,
88214 Ravensburg
Tel.: 0751 82-1564
madlen.erne@ravensburg.de

2.2 Art des Verfahrens

2.3 Ablauf des Verfahrens

Das Verfahren wird in einem geschlossenen Verfahren durchgeführt.

2.4 Termine und Fristen

- Abgabe der Bewerbung spätestens bis zum 16.03.2025
Maßgeblich für die Fristwahrung sind der Eingang der
Bewerbungen bei der in Ziffer 2.1 genannten Stelle

2.5 Anforderung der Unterlagen / Kosten

Die Vergabeunterlagen können für die Bewerbung kostenfrei im Internet bei Baupilot eingesehen und selbst ausgedruckt werden.

Bauleitpläne (Bebauungspläne der Stadt Ravensburg / Flächennutzungsplan) und Satzungen nach dem BauGB werden im Technischen Rathaus Ravensburg, Stadtplanungsamt, Salamanderweg 22, 88212 Ravensburg, während der Öffnungszeiten des Technischen Rathauses bereitgehalten. Jeder Interessierte kann kostenlos Einsicht nehmen. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft erteilt. Auskünfte und Mehrfertigungen sowie Auszüge in Papierform oder digitaler Form erhalten Sie gegen Gebühr beim Bürgerservice Baudezernat, Telefon 0751 82-3400, bauen@ravensburg.de.

Bewerbungsformulare können auch bei der Stadtkämmerei (Adresse sh. 2.1) angefordert und abgeholt werden.

2.6 Vertraulichkeit / Nutzungsrechte

Die Vergabeunterlagen bleiben Eigentum der ausschreibenden Stelle. Sie dürfen ausschließlich zur Erstellung der Bewerbung verwendet werden. Eine dauerhafte Speicherung, Vervielfältigung, Weitergabe an Dritte und Weiterverwendung jeglicher Art (auch auszugsweise) ist untersagt. Der Urheberschutz ist zu berücksichtigen.

2.7 Vollständigkeit

Die Bewerbung muss vollständig sein, d. h. alle geforderten Unterlagen, Erklärungen, und erforderlichen Unterschriften auf der Bewerbung sind enthalten.

2.8 Sprache

Die Bewerbung und der spätere Schriftverkehr sind in allen Bestandteilen in deutscher Sprache einzureichen; bei fremdsprachigen Dokumenten in deutscher Übersetzung.

2.9 Auskünfte/ Nachfragen/ Unklarheiten

Sofern die Unterlagen für das Verfahren nach Auffassung eines Bewerbers Unklarheiten oder Widersprüche enthalten, hat der Bewerber die Stadt umgehend darauf hinzuweisen.

Baugebiet Ortsmitte Schmalegg III; Baugemeinschaften

Unterlagen für Bewerber

Seite 7

Diese Hinweise sind schriftlich zu richten an Stadtkämmerei (Adresse siehe 2.1) oder per E-Mail, bitte immer „Baugebiet Ortsmitte Schmalegg III; Baugemeinschaft“ im Betreff angeben, an die Adresse

madlen.erne@ravensburg.de.

Ergänzungen oder Berichtigungen der Unterlagen für das Verfahren werden für alle Bewerber wiederum im Internet bei Baupilot eingestellt. Sie werden mit diesem Zeitpunkt verbindlicher Bestandteil der Vergabeunterlagen. Mündliche Auskünfte und Erklärungen haben keine Gültigkeit.

Bewerber können Nach-/Rückfragen zum Verfahren unter Angabe „Baugebiet Ortsmitte Schmalegg III; Baugemeinschaft“ schriftlich per Post oder E-Mail stellen – Kontaktdaten siehe oben unter 2.1.

Sofern die Antworten der Stadt Aufklärung über die verfahrensgegenständliche Leistung oder sonstige für alle Bewerber relevante Fragen enthalten, werden Frage und Antwort allen Bewerbern über die Einstellung im Internet bei Baupilot mitgeteilt. Verbindlicher Teil der Vergabeunterlagen werden nur die schriftlich zugesandten Antworten. Mündliche Auskünfte und Erklärungen haben keine Gültigkeit.

WICHTIG:

Rechtzeitig vor Abgabe einer Bewerbung nochmals im Internet die betreffende Seite im Baupilot einsehen, um eventuelle Änderungen in der Bewerbung berücksichtigen zu können.

3. Bewerbung

3.1 Abgabe

Die "Bewerbung Baugemeinschaft" ist von allen Mitgliedern der Baugemeinschaft rechtsverbindlich zu unterschreiben (eingestellt in Baupilot unter "Formulare und Vorlagen").

Die hierzu angefügten Anlagen (Bewerberfragebogen samt notwendiger Nachweise) sollten fortlaufend nummeriert sein.

Die "Bewerbung Baugemeinschaft" ist mit der Angabe „**Bewerbung Ortsmitte Schmalegg III/Baugemeinschaft**“ einzureichen, spätestens bis zum Sonntag 16.03.2025.

- a) schriftlich in verschlossenem Umschlag (Aufkleber sind zum Ausdrucken eingestellt in Baupilot unter "Kennzettel Bewerbung") bei der

Stadt Ravensburg
Stadtkämmerei, Liegenschaftsabteilung
Rudolfstraße 22,
88214 Ravensburg.

oder

- b) per E-Mail madlen.erne@ravensburg.de

Bitte im Betreff angeben „**Bewerbung Ortsmitte Schmalegg III/ Baugemeinschaft**“ und die E-Mail mit "Vertraulich" kennzeichnen

Bewerbungen, die einschließlich den geforderten Unterlagen per E-Mail eingehen, werden berücksichtigt, wenn mit gesonderter Post, Anschrift siehe oben a), bis 23.03.2025 auf dem Bewerbungsvordruck mit rechtsverbindlichen Original-Unterschriften der Bewerber bestätigt wird.

Nicht rechtzeitig eingegangene Anträge werden nicht berücksichtigt.

3.2 Inhaltliche Anforderungen an die Bewerbung

Der Antrag der Bewerber besteht aus folgenden Unterlagen:

Die "Bewerbung Baugemeinschaft" und die darin geforderten Anlagen

Für die Bewerbung ist die "Bewerbung Baugemeinschaft" zu verwenden (eingestellt in Baupilot unter "Formulare und Vorlagen").

Der Inhalt der Bewerbung und die erforderlichen Anlagen sind im Bewerbungsvordruck beschrieben und vorgegeben.

Der Bewerbung der Baugemeinschaft ist ein Nachweis zur Gesamtfinanzierung des Bauvorhabens in Höhe von 600.000 € beizufügen.

Bei einem fehlenden Finanzierungsnachweis gilt die Bewerbung als zurückgenommen.

3.3 Vergabekriterien für die Vergabe der Grundstücksoptionen

Um die für die Bewertung maßgebliche Punktezahl zu ermitteln, werden

- für jedes Mitglied der Baugemeinschaft die Punkte nach den Kriterien vergeben;
- die Summe der Punkte aller Mitglieder einer Baugemeinschaft durch die Anzahl der Mitglieder (2 oder 3 dividiert).

4. Rahmenbedingungen

4.1 Gesamtaufgabe

Die Stadt Ravensburg ist Eigentümerin der Grundstücke Flurstück 909, Am Bühlhäuslebach mit 403 m² Fläche und Flurstück 915, Am Bühlhäuslebach mit 797 m² Fläche.

Auf diesen Grundstücken sollen drei Baugemeinschaften auf drei Teilflächen (Haus 1 und Haus 2 auf Flurstück 915 und Haus 3 auf Flurstück 909) jeweils ein Einzelhaus, je Haus bis zu drei Wohnungen, bauen. Auf Grund der verhältnismäßig kleinen Grundstücke bietet es sich an, dass, zumindest die Baugemeinschaften der Grundstücke Haus 1 und Haus 2, sich zusammenschließen, um die Unterbringung der Kfz- und Fahrradstellplätze sowie auch den Standort für die Mülleimer zu lösen. Möglich ist es, dass die daran anschließende Bebauung der Grundstücke Haus 1 und 2 durch eine sich bildende, große Baugemeinschaft, die dann aus mindestens 4, maximal 6 Bewerbern besteht, erfolgt. Die große Baugemeinschaft baut die Stellplätze usw., die Gebäude werden dann von diesen Baugemeinschaften gebaut. Die Stadt erwartet von den Bewerbern, dass sie bezüglich der Grundstücke Haus 1 und 2 gemeinsam mit ihren Planern diesen Punkt auf Umsetzung prüfen.

4.2 Grundstück

Die Verkaufsgegenstände sind im Verkaufslageplan mit roter Farbe umrandet (eingestellt in Baupilot unter "Pläne").

Bestand

Das Grundstück ist unbebaut.

Auf dem Grundstück befinden sich keine öffentlichen Lasten oder Rechte.

Im Grundbuch

Abt. II Nr. 1: Aufschiebend und auflösend bedingte und auflösend befristete beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Technische Werke Schussental GmbH & Co. KG, Ravensburg (Amtsgericht Ulm, HRA 551383) betreffend die Duldung

Baugebiet Ortsmitte Schmalegg III; Baugemeinschaften

Unterlagen für Bewerber

Seite 10

von Wärmeerzeugungs- und Wärmeleitungsanlagen, sowie sonstiger, für die Versorgung mit Wärme zur Raumheizung und zur Bereitung von Warmwasser erforderlichen Anlagen, nebst Wegerecht und Nutzungsbeschränkung; sowie Verbot von Wärmeerzeugungs- und Wärmeleitungsanlagen zur Erzeugung von Wärme zur Raumheizung und zur Bereitung von Brauchwasser und Verbot des Bezugs von Wärme zur Raumheizung und zur Bereitung von Brauchwasser.

Abt. II Nr. 2: Vormerkung für die Technische Werke Schussental GmbH & Co. KG, Ravensburg (Amtsgericht Ulm, HRA 551383) zur Sicherung des Anspruches auf Bestellung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit (Duldung von Wärmeerzeugungs und Wärmeleitungsanlagen, sowie sonstiger, für die Versorgung mit Wärme zur Raumheizung und zur Bereitung von Warmwasser erforderlichen Anlagen, nebst Wegerecht und Nutzungsbeschränkung; sowie Verbot von Wärmeerzeugungs und Wärmeleitungsanlagen zur Erzeugung von Wärme zur Raumheizung und zur Bereitung von Brauchwasser und Verbot des Bezugs von Wärme zur Raumheizung und zur Bereitung von Brauchwasser) wie Abt. II Nr.1 zugunsten eines vom Berechtigten zu benennenden Dritten, welcher die Übernahme der Rechte und Pflichten aus dem Wärmelieferungsvertrag vereinbart hat.

Abt. III: kein Eintrag.

Erschließungen / Parken

Die Grundstücke werden von der Straße „Am Bühlhäuslebach“ erschlossen. Notwendige Stellplätze sind auf den Grundstücken unterzubringen. Wieviel Kfz- und Fahrradstellplätze notwendig werden, regelt die städtische Stellplatzsatzung (eingestellt in Baupilot unter "Richtlinien und Vorschriften"); die Baugrundstücke liegen in der Zone 4. Bei den Grundstücken Haus 1 und 2 bietet sich an, die Stellplatzversorgung für beide Häuser gemeinsam zu lösen.

Freianlagen

Freianlagen auf dem Kaufgegenstand sind privat und von den Bewerbern herzustellen.

Ver- und Entsorgung

Anfallende Anschlusskosten und Beiträge nach Baugesetzbuch (BauGB) und Kommunalabgabengesetz (KAG) für das Grundstück sind vom Bewerber zu tragen.

Baugrund/Altlasten

Auf dem Grundstück sind keine Altlasten zu erwarten.

4.3 Städtebauliche Rahmenbedingungen

Die städtebaulichen Rahmenbedingungen für die Planung im Rahmen der Angebotsabgabe sind dem Bebauungsplan „Ortsmitte III Schmalegg“ zu entnehmen (eingestellt in Baupilot unter "Pläne").

4.4 Planungs- und Energiekonzepte

4.4.1 Die Stadt Ravensburg ist ökologische Modellstadt

Sie erwartet von den Bauherren eine Aufgeschlossenheit gegenüber neuen, nachhaltigen, wirtschaftlichen und energiesparenden Bauweisen. Die Gebäude sind grundsätzlich nach der bei Ausführung geltenden EnEV Neubaustandard, bzw. soweit dann in Kraft, nach den Vorgaben des "Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung Erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kältebereitstellung in Gebäuden" zu errichten. Sie sollten den Standard eines "Effizienzhaus 40" erreichen.

Durch den Einsatz von Festbrennstoffen (z.B. Holz, Pellets, Kohle usw.) in Feuerungsanlagen ist vermehrt mit Immissionen von Stäuben und geruchsintensiven organischen Verbindungen zu rechnen. Dies kann in schädlichen Umweltwirkungen gemäß § 3 Abs. 1 BImSchG resultieren. Gemäß § 3 Abs. 1 BImSchG ist eine schädliche Umwelteinwirkung dann gegeben, wenn die Immissionen nach ihrer Art, ihres Ausmaßes oder ihrer Dauer geeignet sind, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen herbeizuführen. Die beim Betrieb von Festbrennstofffeuerungen freigesetzten Rauchgase enthalten Luftschadstoffe (z.B. Kohlenmonoxid, Stickoxide, Stäube, organische Kohlenwasserstoffe etc.). Um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten und die Potenziale vermeidbarer Luftschadstoffe in diesem Gebiet zu nutzen, setzt der Bebauungsplan fest, dass Festbrennstoffe jeglicher Art (z.B. Holz, Pellets, Kohle usw.) in Zentralheizungsanlagen und Einzelöfen (z.B. Kachelöfen, Heizungsherde, Kaminöfen) sowie offenen Kaminen im gesamten Geltungsbereich unzulässig sind.

4.4.2 Energiekonzept für ein klimaneutrales Baugebiet

Zur Reduzierung des CO₂- und Feinstaubaufkommens wird in diesem Neubaugebiet vollständig auf ein klimaneutrales Energiekonzept mit einer Nahwärme- und eigenen Stromversorgung gesetzt. Durch die neuen Baustandards ist der Wärmebedarf der Neubauten verhältnismäßig gering. Heizsysteme, die auf Verbrennung basieren, sind verzichtbar. Ziel ist eine CO₂-neutrale Versorgung mit hoher Versorgungssicherheit und Kostenstabilität.

Weitere Informationen entnehmen Sie der Verweisungsurkunde; diese Urkunde wird Bestandteil des Kaufvertrages und enthält alle wesentlichen Inhalte wie z. B. allgemeine Informationen, allgemeine Versorgungsbedingungen, Wärmelieferungsvertrag, Hinweise zur Datenverarbeitung, Technische Anschlussbedingungen (TAB), Standardplanungen, Produktdatenblatt Frostschutzmittel, Hauseinführungen, Preisblatt).

5. Bewerbungsbedingungen

5.1 Urheberrecht

Das Urheberrecht der Bewerber an den eingereichten Bewerbungsunterlagen wird gewahrt. Die Bewerber können nach Abschluss des Verfahrens die eingereichten

Unterlagen zurückfordern. Die Stadt ist berechtigt, zur Dokumentations- und Revisionszwecken eine vollständige Ausfertigung der Bewerbungsunterlagen zu behalten.

5.2 Haftung

Die Stadt weist darauf hin, dass für die Richtigkeit der vorliegenden Unterlagen keine Haftung übernommen wird. Ansprüche gegenüber der Stadt werden erst durch Abschluss des Kaufvertrages begründet. Von den Bewerbern können im Zusammenhang mit der Durchführung des Vergabeverfahrens gegen die Stadt keine Ansprüche geltend machen.

5.3 Grundstücksbesichtigung

Eine Besichtigung des Grundstücks ist nach Abstimmung mit der Stadtkämmerei (Ziffer 2.1) kurzfristig möglich.

5.4 Kaufvertrag

Die Stadt beabsichtigt den Abschluss eines Grundstückskaufvertrags auf der Grundlage des Musterkaufvertrages (eingestellt in Baupilot unter "Formulare und Vorlagen").

6. Kaufpreis

Der Qm-Preis beträgt unerschlossen 410,00 €/qm Grundstücksfläche. Hierin sind die Vermessungskosten enthalten.

Hinzu kommen jeweils noch die Beiträge nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG) und Baugesetzbuch (BauGB) sowie alle mit dem Erwerb zusammenhängenden Nebenkosten (Notar- und Grundbuchkosten, Grunderwerbsteuer etc.).

Da das Bebauungsplanverfahren im beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB durchgeführt wurde, werden keine Kostenerstattungsbeträge erhoben.

Die Kosten für Hausanschlüsse sind nach Erwerb des Grundstückes vom Käufer selbst zu beauftragen und direkt abzurechnen.

Stromanschluss,- Breitbandanschlusskosten sind ebenfalls nicht im Qm-Preis enthalten.

Ravensburg, im Januar 2025