

Öffentliche Ausschreibung

Verkauf und Neubebauung des Schafhof-Areals in Ditzingen-Heimerdingen - Zweistufiges Auswahlverfahren

Die Stadt Ditzingen veräußert das in Ditzingen-Heimerdingen gelegene Schafhof-Areal (Rutesheimer Straße 2, 4, 6 und 8, Weissacher Straße 2) mit dem Ziel einer städtebaulichen Neuordnung und Neubebauung unter Berücksichtigung des denkmalgeschützten Gebäudes Rutesheimer Straße 8.

Die Veräußerung erfolgt als zweistufiges Auswahlverfahren: www.baupilot.com/ditzingen

1. 01.11.2026 – 31.12.2026: Interessensbekundung
2. 01.01.2027 – 30.04.2027: Konzeptvergabeverfahren

Lage

Das zum Verkauf stehende Areal befindet sich zentral im Ditzinger Stadtteil Heimerdingen (ca. 3500 Einwohner) und umfasst die Gebäude Rutesheimer Straße 2, 4, 6, 8 sowie die Weissacher Straße 2. Die Gesamtfläche des Areals umfasst ca. 1300 m².

Die Umgebung ist geprägt von mehreren denkmalgeschützten Gebäuden, alten Hofstrukturen und Wohngebäuden.



(Schafhof - Abgrenzungsplan, Quelle: Stadt Ditzingen)

Verkehrsanbindung

Das Ortsteilzentrum in der Hindenburgstraße befindet sich in der Nähe und ist gut zu Fuß erreichbar. Gleiches gilt für die Bushaltestelle Hemminger Straße, die mit der Linie 620 die Anbindung an Ditzingen und damit auch an die SBahn schafft. Die Haltestelle der Strohgäubahn, die die überörtliche Anbindung in Richtung Stuttgart schafft, befindet sich in ca. 450m fußläufiger Entfernung. Ein Supermarkt am südlichen Ortsrand befindet sich in ca. 700m fußläufiger Entfernung.

Das Plangebiet wird über die Rutesheimer Straße und den Schafhof erschlossen.

Durch den zukünftigen Bau der Ortsumgehung von Heimerdingen wird die Ost-West-Querung Heimerdingens mit der Hausgasse und der Weissacher Straße eine verkehrliche Entlastung erfahren. Die Rutesheimer Straße dient dabei weiterhin als eine wichtige verkehrliche Nord-Süd-Beziehung. Insgesamt entstehen durch die Ortsumgehung positive Entwicklungspotentiale für die Heimerdinger Ortsmitte, die sich auch zusätzlich positiv auf das Plangebiet auswirken können.

Öffentliche Einrichtungen und Nahversorgung

Der Ortskern Heimerdingen ist mit Geschäften des täglichen Bedarfs, Zahnärzten, einem medizinischen Versorgungszentrum (MVZ) und einer Apotheke versorgt. Ferner verfügt der Teilort im angrenzenden Bürgerhaus über eine Außenstelle der städtischen Bibliothek.

Der Stadtteil Heimerdingen ist über das Busnetz der Stadt Ditzingen u.a. an den S-Bahn-Haltepunkt Ditzingen angebunden und verfügt zusätzlich über eine Haltestelle der Strohgäubahn, über die zusätzlich eine Anbindung an den S-Bahn-Halt in Korntal besteht.

Über das Kreisstraßennetz besteht Anschluss an die BAB-Anschlussstelle S-Feuerbach (A81, 9 km) und Rutesheim (A8, 7 km). Von dem zu überplanenden Areal sind auch die Grundschule in Heimerdingen sowie Kindergärten in fußläufiger Entfernung erreichbar.

Grundstücksverhältnisse

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 1300 m² und beinhaltet folgende Flurstücke: 217, 217/1, 217/2, 217/3, 216, 216/1 und 216/2.

Bis auf das Flst. 216 sind die Flurstücke derzeit bebaut. Bei der Rutesheimer Straße 6 handelt es sich um ein Wohn- und Geschäftshaus, in dem aktuell noch eine Eisdiele sowie ein Nachhaltigkeitsladen untergebracht sind. Die anderen Flurstücke sind bis auf das Gebäude Rutesheimer Straße 8 mit leerstehenden Wohngebäuden bebaut.

Denkmalgeschütztes Gebäude Rutesheimer Straße 8

Das denkmalgeschützte Gebäude Rutesheimer Straße 8 stellt ein ortsbildprägendes Gebäude an einer zentralen Kreuzungssituation (Weissacher Straße – Rutesheimer Straße – Hausgasse) in Heimerdingen dar. Laut Denkmaleintrag wurde das Gebäude rund 1601 erbaut und ca. 1890 wieder aufgebaut.

Gemäß eines Marktwertgutachtens von 2022 befinden sich die baulichen und sonstigen Anlagen überwiegend in einem nicht mehr zeitgemäßen Bauzustand, es wurden aber vereinzelt Modernisierungen vorgenommen. Das Wohnhaus verfügt über einen baujahrstypischen überwiegend einfachen bis mittleren Ausstattungsstandard. Bauunterlagen zum Gebäude liegen nicht vor, die Wohnfläche der Wohneinheiten beträgt derzeit insgesamt ca. 290 m². Das Gebäude verfügt über ein Kellergeschoss, Erdgeschoss, 1. Obergeschoss, 2. Obergeschoss und ein Dachgeschoss. Die einzelnen Wohneinheiten sind aktuell vermietet.

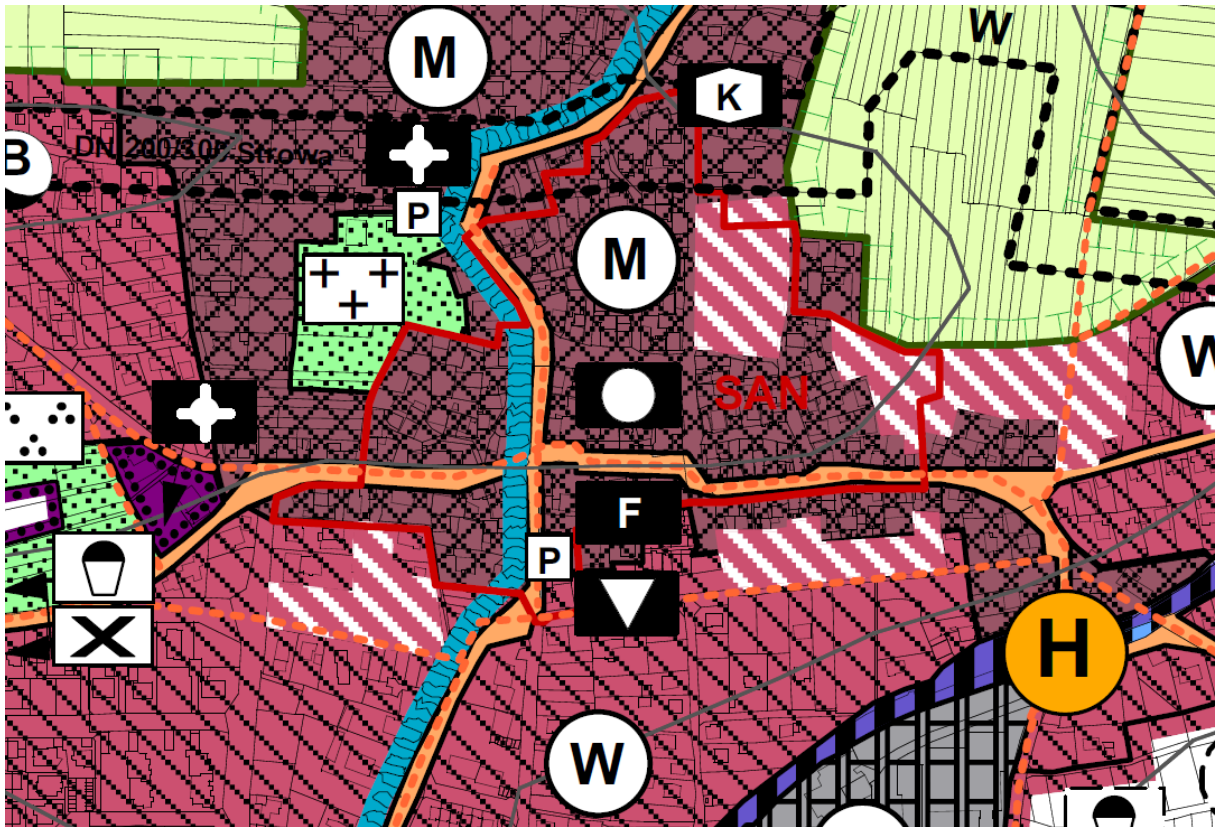
Erschließung, Ver- und Entsorgung, Altlasten

Bisher wurden für die Rutesheimer Straße 2, 4, 6, 8 und die Weissacher Straße 2 nur Abwasser und Wasser abgerechnet. Erschließungsbeiträge wurden bei allen genannten Grundstücken noch nicht bezahlt bzw. veranlagt.

Es befinden sich keine Altlastenverdachtsflächen im Bereich des Plangebietes.

Bauplanungsrecht

Im Flächennutzungsplan 2015 der Stadt Ditzingen ist das Areal als Mischgebietsfläche dargestellt.



(Schafhof – Ausschnitt Flächennutzungsplan, Quelle: Stadt Ditzingen)

Ein Bebauungsplan liegt nicht vor, das Plangebiet befindet sich nach §34 BauGB im Innenbereich, nach dem sich die Bebauung nach Art und Maß der baulichen Nutzung in der näheren Umgebung einfügen muss und das Ortsbild nicht beeinträchtigt werden darf.

Städtebauliche Eckpunkte

Vor dem Hintergrund des Einfügens in die Umgebungsbebauung werden einige städtebauliche Eckpunkte definiert, die bei der Überplanung des Areals zu beachten sind.

Aufgrund der Umgebungsbebauung können bei einer Neubebauung des Areals Wohngebäude mit bis zu drei Vollgeschossen plus Satteldach entstehen. Da das Satteldach prägend für die (historische) Umgebung ist, ist aus städtebaulicher Sicht diese bauliche Vorgabe zwingend in dem zukünftigen Konzept zu berücksichtigen, ebenso wie eine rote Ziegelfarbe.

Der schmale Grundstückszuschnitt lässt zwar den Bau einer Tiefgarage prinzipiell zu, wird aber im dortigen Bereich, auch aufgrund der Wirtschaftlichkeit, nicht als zwingend angesehen. Damit verbunden ist auch der Bau von Mehrfamiliengebäuden aufgrund der beengten Parksituation am Standort nicht ideal.

Für die Anzahl der notwendigen Stellplätze gelten die Vorgaben der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO). Ebenso sind gemäß LBO Fahrradstellplätze nachzuweisen.

Aus städtebaulicher Sicht könnten entlang der Rutesheimer Straße beispielsweise auch sogenannte Stadthäuser (Reihenhäuser) mit Parkierung und Nebenanlagen im EG und Wohnen ab dem 1. OG entstehen. Vorstellbar wären hier große Dachloggien anstatt von Gärten zu verwirklichen.

Prinzipiell ist es auch vorstellbar, dass in der Erdgeschosszone gewerbliche Nutzungen untergebracht werden, allerdings ist auch hierbei die notwendige nachzuweisende Anzahl an Stellplätzen für diese Nutzung nachzuweisen.

Das denkmalgeschützte Gebäude Rutesheimer Straße 8 ist in die Planung entsprechend einzubeziehen und der Denkmalschutz im Rahmen der Gesamtkonzeption zu berücksichtigen, um ein stimmiges Gesamtbild zu schaffen.

Das Grundstück Weissacher Straße kann hiervon etwas losgelöst betrachtet und beispielsweise mit einem Einfamilienhaus beplant werden.

Bezüglich der Erschließung ist zu beachten, dass diese von Westen über den Schafhof erfolgen sollte und nicht über die Rutesheimer Straße.

Bewertungskriterien

Städtebauliche Kriterien

- Gestaltungsqualität mit Bezug zur zentralen Ortslage und den Anforderungen des Denkmalschutzes
- Einfügen in die Umgebungsbebauung
- Sinnvolle Ausnutzung des Grundstückszuschnittes
- Satteldach mit roter Ziegelfarbe
- Maximal 3 Vollgeschosse
- Erschließung von Westen über den Schafhof

Kaufpreis

- Folgendes Mindestgebot ist zu erbringen: 1.400.000 €
- Die Grundstücke werden mit dem derzeitigen Gebäudebestand verkauft, der Abbruch hat auf Kosten des Käufers zu erfolgen.

Hinweis:

Die Gewichtung der Kriterien liegt circa bei 70 % Konzept und 30 % Preis. Zudem werden Planungen bevorzugt, die das ganze Plangebiet und nicht nur einen Teilbereich überplanen.

Verfahrensablauf

Das Auswahlverfahren ist zweistufig konzipiert:

Stufe 1: Interessensbekundungsverfahren

In dieser Phase sind interessierte Investoren oder Bietergemeinschaften aufgerufen, ihr grundsätzliches Interesse zu bekunden.

Einzureichen sind:

- Unternehmensprofil und Darstellung der technischen und finanziellen Leistungsfähigkeit
- Referenzen: Nachweis über vergleichbare realisierte Projekte im Bereich Wohnen, idealerweise mit Bezug zum Denkmalschutz
- Angabe, ob das Projekt als Gesamtinvestor oder in Kooperation umgesetzt werden soll

Stufe 2: Konzeptvergabeverfahren

Aus dem Kreis der Interessenten der Stufe 1 werden geeignete Bewerber ausgewählt und zur Abgabe eines detaillierten Konzeptes aufgefordert. Hierbei wird insbesondere ein Fokus auf das städtebauliche Konzept gesetzt.

Folgende Unterlagen sind einzureichen:

- Darstellung des geplanten Städtebaus in aussagekräftigen maßstäblichen Planunterlagen
 - Grundrisse inkl. Nachweis der Stellplätze und Nebenanlagen
 - Schnitte
 - Ansichten
 - Straßenabwicklung
- Eine Beschreibung des geplanten Konzepts/Bauvorhabens

Zulassungskriterien für beide Verfahren:

- fristgerechte Abgabe einer formlosen Bewerbung mit unterzeichneter Teilnahmeerklärung
- formlose Finanzierungsbestätigung des Mindestgebotspreises
- städtebauliche und architektonische Qualität der Referenzen

Zeitplanung

Die Interessensbekundung inkl. Referenzangaben ist bis zum 31.12.2026 ausschließlich über das Online-Portal www.baupilot.com/ditzingen einzureichen. Anschließend erfolgt die Konzeptphase, die bis spätestens 30.04.2027 abgeschlossen sein soll. Im Anschluss wird das beste Konzept ausgewählt.

Rückfragen zum Verfahren sind über www.baupilot.com/ditzingen zu stellen.

Die Stadt Ditzingen behält sich vor, das zweistufige Auswahlverfahren zu jedem Zeitpunkt zu modifizieren oder durch einfache Mitteilung zu beenden.

Im Falle der Beendigung des Verfahrens während der Konzeptphase sind Ansprüche gegen die Stadt Ditzingen ausgeschlossen.

Bewerber, die ihre Bewerbungsunterlagen im Verlauf des Verfahrens ganz oder teilweise publizieren oder Dritten ohne Einverständnis der Stadt Ditzingen aushändigen, können vom Verfahren ausgeschlossen werden.

Stadt Ditzingen
Amt für Liegenschaften und Gebäudemanagement
Am Laien 1
71254 Ditzingen

E-Mail: Liegenschaftsamt@ditzingen.de