

# Ortskernverdichtung Ehrstädt 2022

## Konzeptvergabe – Wohnungsbau – Sinsheim-Ehrstädt



## Inhaltsverzeichnis

|                                                |    |
|------------------------------------------------|----|
| 1. Verfahrensgegenstand und Zielsetzung .....  | 3  |
| 2. Informationen zum Plangebiet .....          | 4  |
| 3. Aufgabenstellung, Konzeptbeschreibung ..... | 5  |
| Grundsätzliche Ziele .....                     | 5  |
| Vorgaben zu den Baukörpern .....               | 6  |
| Weitere Themen .....                           | 6  |
| 4. Verfahren .....                             | 7  |
| Adresse Eingang Unterlagen .....               | 7  |
| Geforderte Unterlagen .....                    | 7  |
| Fristen und Zeitablauf .....                   | 8  |
| Teilnahmeberechtigung, Anforderungen .....     | 8  |
| Wertungskriterien .....                        | 9  |
| 5. Umsetzung und rechtliche Hinweise: .....    | 10 |

## Anhang

Skizze Grabenverläufe

Auszug aus: Analyse der historischen Ortskerne der Bergdörfer 2015

Schrägluftbild

## **1. Verfahrensgegenstand und Zielsetzung**

Der Siedlungsdruck und die Nachfrage nach Wohnraum ist in Sinsheim ungebrochen hoch. Die Einwohnerzahl der Gesamtstadt ist in den letzten 10 Jahren um +2,1 %, (Stadt Sinsheim, Einwohnermeldeamt, 31.12.2020) gewachsen.

Neben Bedarfen nach neuen, der aktuellen Lebenssituation angepassten Wohnformen und der Zunahme der Wohnfläche pro Einwohner ist daher mit einer Zunahme des Siedlungsdrucks auch durch Zuzüge aus dem grenzüberschreitenden Verdichtungsraum Rhein-Neckar zu rechnen.

Die sogenannte „Brache“ im Sinsheimer Ortsteil Ehrstädt soll im Sinne der Innenentwicklung einer Nachverdichtung zugeführt werden. Die Grundstücke sind im Eigentum der Stadt Sinsheim und sollen nicht im Höchstpreisverfahren, sondern im Rahmen einer Konzeptvergabe mit Festpreis veräußert werden.

Bei dem Konzeptvergabeverfahren steht die Qualität des eingereichten städtebaulichen Konzeptes im Vordergrund der Vergabeentscheidung. Ziel ist es, für dieses Areal nach Maßgabe der nachfolgend detailliert beschriebenen Kriterien die städtebaulich qualitätsvollste Lösung zu finden. Auf eine qualitätsvolle Architektursprache soll ebenso Wert gelegt werden wie auf die Nachhaltigkeit der Gebäude.

Die Fläche soll zu einem lebendigen Wohnquartier mit dörflichem Charakter entwickelt werden. Neben vielfältigen Wohnformen (Ältere, Menschen mit Behinderungen, allein Lebende, Wohnen im Eigentum, Wohnen zur Miete, ...) soll das Wohnen im Dorfkern auch bezahlbar sein.

Aufgabe ist die Entwicklung eines städtebaulichen Entwurfs mit Architektur-Vorentwurf für eine 2.395 m<sup>2</sup> große Brachfläche zwischen dem alten Ortskern und der neuzeitlichen Erweiterung Richtung Osten. Eine Entwicklung soll unter städtebaulichen, ökologischen und sozialen Aspekten erfolgen.

Alle sich Bewerbenden bzw. jedes Bewerberkonsortium haben die Möglichkeit, mit einem Konzept am Wettbewerb teilzunehmen – vorausgesetzt ist die Eignung gemäß den vorgegebenen Teilnahmeberechtigungen und Anforderungen, die in Kapitel 4 aufgeführt werden.

Um jegliche Wettbewerbsverzerrungen auszuschließen, verpflichtet sich die Stadt Sinsheim zu einem fairen, transparenten und diskriminierungsfreien Verfahren. Alle Informationen, Fragen und Antworten zu diesem Verfahren werden grundsätzlich in anonymisierter Form auf der Internetseite der Stadt Sinsheim veröffentlicht.

Das Grundstück wird zu einem Festpreis vergeben. Mit Abschluss des Kaufvertrags verpflichtet sich die Käuferin zur Umsetzung des eingereichten Konzeptes. Im Kaufvertrag werden die Vorgaben zur Bebauung entsprechend des vorgelegten Konzeptes vertraglich fixiert.

Das Grundstück wird von der Stadt Sinsheim mit einer Bauverpflichtung von 3 Jahren belegt.



Die geplante Wohnbaufläche liegt in unmittelbarer Nähe zum Siedlungsschwerpunkt der "Eichwaldstraße" sowie der Wassergasse (Dorfplatz). Sie befindet sich somit zwischen dem alten Ortskern und den neuzeitlichen Wohngebieten, so dass der gewünschte städtebauliche Entwurf auf die historisch dichte Bebauung des Ortskernes aber auch die aufgelockerten Strukturen der Einfamilienhausbebauung eingehen soll. Die Verwaltungsstelle und der Kindergarten sind jeweils etwa 120 Meter vom Baugrundstück entfernt. Die nächstgelegene Bushaltestelle liegt vor der Verwaltungsstelle.

Die Nachbarschaft besteht überwiegend aus Wohngebäuden, zum Teil finden sich alte Hofstellen; nordwestlich grenzt eine Holzscheune (Flst.Nr.83/1) direkt an die Grundstücksgrenze. Der auf dem Kataster im Nord-Osten des Plangebietes dargestellte Schuppen (Ehrenstraße 18) ist zwischenzeitlich abgeräumt.

Das Plangebiet wird von der nördlich liegenden Ehrenstraße (Durchfahrtsstraße) erschlossen. Die Medien Trinkwasser, Abwasser, Strom und Glasfaser liegen straßenseitig an.

Westlich entlang des Plangebietes verläuft der Mühlbach (Oberer Wiesengraben). Davon ist das Plangebiet direkt auf dem Flurstück 83 und indirekt auf den Flurstücken 84 und 85 betroffen. Hier verläuft der Bach verdolt über die nördlichen Grundstücksgrenzen. Beim Anschluss des Baugrundstückes an die leitungsgebundene Infrastruktur ist zu berücksichtigen, dass der verdolte Mühlbach an nördlichen Grundstücksgrenze nur ca. 30 cm unter der Geländeoberfläche liegt. Bei Befahren des Baugrundstückes mit Baumaschinen ist deshalb die Dole zu sichern. Hierfür ist nach der Konzeptvergabe in der Bauantragsphase eine enge Abstimmung mit dem Amt für Infrastruktur zum Schutz der Dole notwendig.

Im südlichen Grundstücksbereich verläuft ein Graben, welcher der Entwässerung des Plangebietes und der südlich angrenzenden Grundstücke dient. Das Areal war nach derzeitigem Wissensstand nie bebaut. Ein hoch stehender Grundwasserspiegel wird vermutet.

### **3. Aufgabenstellung, Konzeptbeschreibung**

Die Nachfrage nach Bauflächen ist sowohl in Sinsheim selbst als auch in den Ortsteilen trotz demographischem Wandel nach wie vor hoch. In Ehrstädt selbst sind nur noch vereinzelt unmittelbar bebaubare Bauplätze oder Baulücken vorhanden. Der Bebauungsplan „Heinzengrund“ wurde im Dezember 2021 als Satzung beschlossen. Dieser soll den Bedarf an Bauplätzen für Einfamilienhäuser am östlichen Ortsausgang decken. Die Erschließung soll im Laufe des Jahres 2022 erfolgen.

Die hier ausgeschriebene Bebauung der „Ehrstädter Brache“ ist für den Geschosswohnungsbau vorgesehen. So soll ein zukunftsfähiger Mix an unterschiedlichen Wohnangeboten geschaffen werden und der dringende Wohnraumbedarf für Senioren, Jobstarter und Singles gelindert werden.

#### **Grundsätzliche Ziele**

- Nachverdichtung
- Wohnraum schaffen
- An dörfliche Baustruktur anpassen
- Bauliche Verknüpfung alter Ortskern mit Neubaugebiet

## Vorgaben zu den Baukörpern

- Auf dem Gelände sollen minimal 6, maximal 12 Wohneinheiten im (Geschoß-)Wohnungsbau in Wohngebäuden realisiert werden.
- Als maximales Maß der baulichen Nutzung wird das Mischgebiet (Dorfgebiet) des Umfeldes herangezogen, d.h. GRZ 0,6 / GFZ 1,2.
- Als städtebaulich verträglich werden maximal zwei Vollgeschosse vorgegeben.
- Die maximale Traufhöhe beträgt 6,00 Meter, die Firsthöhe 10,00 Meter, gemessen von Mitte der straßenseitigen Grundstücksgrenze.
- Hauptdächer sind als Satteldächer mit einer minimalen Neigung von 35° auszubilden.  
Für Nebendächer sind Satteldächer oder Flachdächer zulässig.  
Flachdächer müssen unter der Traufe des Hauptdaches bleiben.
- Dacheinschnitte oder Dachaufbauten auf Dachflächen, die zur Ehrenstraße geneigt sind, sind unzulässig.
- Zwei Stellplätze pro Wohneinheit werden aufgrund der Lage im ländlichen Raum als notwendig erachtet. Stellplätze sind in den seitlichen Abstandsflächen zulässig, Garagen und Carports in der Straßenflucht sind unzulässig.

## Weitere Themen

In der textlichen Erläuterung zum Entwurf ist darzustellen, in welcher Form das nachhaltige Bauen realisiert wird. Dabei sind mindestens die Themen Klima und Ökologie zu berücksichtigen und zu beschreiben, inwieweit die gesetzlichen Vorgaben eingehalten oder übertroffen werden.

Baukultur ist auch im Kraichgau bzw. der Metropolregion Rhein-Neckar mit seinem hohen Siedlungsdruck ein wichtiger Standortfaktor. Baukultur bedeutet in diesem Zusammenhang, die Herausforderungen und Potenziale von Ehrstädt aufzugreifen und aus der inneren Logik des Ortes heraus geeignete, zukunftsfähige Konzepte und Strategien zu entwickeln. Ziel ist es, die Identität von Ehrstädt zu erhalten und die Identifikation der Bevölkerung mit ihrem Ortsteil zu stärken.

### Umgang mit Gewässern, Hochwasser und Starkregen

Vom offenen Bach ist der gesetzliche Gewässerrandstreifen (5 Meter) von Bebauung frei zu halten. §38 WHG und § 29 Wassergesetz (WG) sind zu beachten. Der Gewässerrandstreifen geht in das Eigentum der Käuferin über und kann auf die GRZ angerechnet werden.

Als Beitrag zum Umweltschutz kann die Dole geöffnet werden und der Bach als Gestaltungselement in den Entwurf einbezogen werden. Die Umsetzung durch den Käufer wird in diesem Fall in einem weiteren städtebaulichen Vertrag geregelt.

Der südlich auf den Grundstücken verlaufende Graben dient der Oberflächenentwässerung der angrenzenden Flurstücke, vermutlich aber auch zur Absenkung des Grundwasserspiegels. Es ist darauf zu achten, dass sich durch die Baumaßnahme / Freiflächengestaltung die Situation für die Angrenzer nicht verschlechtert.

Das Amt für Infrastruktur, Abteilung Hochwasserschutz und Gewässer weist darauf hin, dass die überplante Fläche nach ersten Ergebnissen der Starkregenrisikokarten im sogenannten gefährdeten Bereich liegt. Starkregen- und Hochwasserangepasstes Bauen sind erforderlich.

#### **4. Verfahren**

Die Grundstücksvergabe der „Ehrstädter Brache“ erfolgt durch eine Konzeptvergabe zu einem Festpreis von 280,00 € je m<sup>2</sup>.

Dieser wurde vom Gemeinderat mit Beschluss vom 29.03.2022 festgelegt.

Die fristgerecht eingegangenen Angebote werden zunächst auf Vollständigkeit und die Bewerber: innen werden entsprechend der in diesem Kapitel aufgeführten Kriterien auf Eignung überprüft. Anschließend werden die eingereichten Konzepte nach den nachfolgend beschriebenen Bewertungskriterien und deren Gewichtung durch die Jury beurteilt. Das Wertungsgremium besteht aus Vertretungen des Amtes für Stadt- und Flächenentwicklung (Abteilungen Stadtplanung, Flächenmanagement), der Dezernatsleitung sowie Ortsvorsteher und einer weiteren Vertretung des Ortschaftsrates von Ehrstädt). Die sich ergebende Rangfolge und der Bericht der Jury werden dem Gemeinderat der Stadt Sinsheim vorgelegt, welcher über die Bauplatzvergabe entscheidet.

#### **Adresse Eingang Unterlagen**

Die vollständigen Unterlagen sind einzureichen bei der

Stadtverwaltung Sinsheim  
Amt für Stadt- und Flächenentwicklung  
Wilhelmstraße 14-18  
74889 Sinsheim

Oder digital unter [suf@sinsheim.de](mailto:suf@sinsheim.de).

Rückfragen zu Kauf und Bauverpflichtung: Abteilung 613 / Flächenmanagement:  
[flm@sinsheim.de](mailto:flm@sinsheim.de) .

Rückfragen zu den städtebaulichen Vorgaben: Abteilung 611 Stadtplanung und Stadtentwicklung: [stadtplanung@sinsheim.de](mailto:stadtplanung@sinsheim.de) .

Rückfragen sind immer schriftlich zu stellen, da aus Gründen der Transparenz alle Fragen und Antworten anonymisiert für den gesamten Bewerberkreis veröffentlicht werden.

#### **Geforderte Unterlagen**

- Abgegeben werden soll ein städtebaulicher Entwurf (Lageplan, aus dem die Gebäudestellung und die Unterbringung des ruhenden Verkehrs sowie ggfs. die Freiraumnutzung hervorgeht) mit Erläuterungen des funktionalen, sozialen und nachhaltigen Konzepts sowie ein System-Grundriss und Ansichten der geplanten Bauwerke im Maßstab M 1:200 bis M 1:500.
- Die Erläuterung der weiteren Themenfelder kann in jeweils geeigneter Form erfolgen (Text, grafische Darstellungen).
- Die Konzepte sind unter Beachtung aller bau- und planungsrechtlicher Vorschriften und einschlägiger Gesetze, Normen und Regelwerke der Bundesrepublik Deutschland und des Landes Baden-Württemberg sowie dem Stand der Technik anzufertigen.
- Nachweise der Teilnahmeberechtigung.

## **Fristen und Zeitablauf**

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                 |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|
| Veröffentlichung<br><i>auf der Sinsheimer Homepage/baupilot und Stadtanzeiger</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Mai 2022                                        |
| Ausgabe der Planunterlagen<br><i>Auf formlose Anfrage per E-Mail an <a href="mailto:stadtplanung@sinsheim.de">stadtplanung@sinsheim.de</a></i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Ab Veröffentlichung                             |
| Bearbeitungsphase                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 3 Monate                                        |
| Abgabe der Konzepte                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Bis 31.08.2022                                  |
| Konzeptbeurteilung durch das Wertungsgremium<br><i>mit 15-minütiger Konzeptvorstellung durch die Einreichenden</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | September                                       |
| <i>Nach Eingang der finalen Angebote erfolgt in einer ersten Phase die formelle Prüfung durch die Verwaltung. Formelle Fehler (z.B. verspätete oder unvollständige Einreichung) können zum Ausschluss führen. Bewerber, deren Angebote die formelle Prüfung nicht bestehen, werden über das Ausscheiden aus dem Verfahren schriftlich informiert. Bewerber, die in der engeren Auswahl sind, werden in der zweiten Phase zur Präsentation ihrer Konzepte vor dem Wertungsgremium eingeladen. Im Anschluss an die Konzeptpräsentation gibt es die Gelegenheit, auf Fragen des Wertungsgremiums zu den Konzeptinhalten zu antworten. Die Präsentation inkl. Kolloquium im Anschluss der Präsentation dient ausschließlich der Aufklärung wertungsrelevanter Inhalte der eingereichten Angebote. Eine Verhandlung von Angebotsinhalten oder Nachbesserung bzw. Änderung von Inhalten des eingereichten Angebotes ist nicht zulässig.)</i> |                                                 |
| Entscheidung durch das Zuschlagsgremium                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Voraussichtlich:<br>Gemeinderatssitzung Oktober |
| Abschluss des Kaufvertrags mit Bauverpflichtung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                 |

## **Teilnahmeberechtigung, Anforderungen**

### Technische Leistungsfähigkeit I (K. O.-Kriterien)

Verbindliche Benennung des Projektteams (Bauherrenschaft und Bauvorlageberechtigte). Für das Projektteam sind je drei Referenzen einzureichen. Die Referenzen sollen die Kompetenzen des Projektteams im Wohnungsbau sowie Bauen in Ortslagen nach § 34 BauGB oder Baukultur im ländlichen Raum darstellen.

### Befähigung und Erlaubnis zur Berufsausübung (K. O.-Kriterium)

Aktueller Nachweis (nicht älter als sechs Monate) des Bauvorlageberechtigten über die Eintragung im Berufsregister.

### Wirtschaftliche und finanzielle Leistungsfähigkeit (K. O.-Kriterium)

Aktuelle Bankerklärung mit einer allgemeinen Aussage über die Bonität des Bewerbers und die bestehenden Geschäftsverbindungen zur Bank (nicht älter als 3 Monate).

## Wertungskriterien

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                      |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|
| <b>Städtebauliche Qualität</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | <b>max. 9 Punkte</b> |
| <p>Städtebauliches Konzept:</p> <p>Gebäudestellung im Ortsgefüge, Raumkanten; Qualität der Erschließung und Anordnung / Unterbringung der Stellplätze, Qualität der Freiraumplanung, etc.</p> <p>„Integration“ in den Bestand:</p> <p>zurückhaltendes Einfügen in das städtebauliche Umfeld; Orientierung am (historischen) Bestand im angrenzenden Ortskern (Kubatur, Proportionen, Fassadengliederung)</p> <p>Berücksichtigung denkmalpflegerischer Belange:</p> <p>Historische Ortsanalyse, Bauen im Spannungsfeld zwischen Modernität und der Berücksichtigung der historischen Architektursprache</p> |                      |
| <b>Architektursprache und Gestaltungsqualität</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | <b>max. 6 Punkte</b> |
| <p>Gestaltqualität:</p> <p>Verhältnis Gebäudekubatur und Dachform, Haustyp, Proportionalität, Farbgebung / Materialwahl</p> <p>Nutzungsvielfalt:</p> <p>Grundrissvariabilität, Spektrum an Wohnungsgrößen, Gemeinschaftsbereiche, Abstellflächen, Anzahl der barrierefreien Wohneinheiten, Freiraumbezug, Spielflächen, Nutzungsmischung</p>                                                                                                                                                                                                                                                               |                      |
| <b>Energie und Umwelt</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <b>max. 6 Punkte</b> |
| <p>erhöhte Energieeffizienz von Gebäuden, Anwendung neuer Technologien, Wärme- / Kälteerzeugung, nachhaltiges Bauen, weitere Aspekte der Klimaanpassung und des Klimaschutzes</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                      |

## **5. Umsetzung und rechtliche Hinweise:**

Die Stadt Sinsheim behält sich vor, das Verfahren beim Vorliegen wichtiger Gründe zu modifizieren oder zu beenden, insbesondere, wenn nicht genügend belastbare, den Anforderungen dieses Verfahrens entsprechende Interessenbekundungen bzw. Angebote eingehen. Die Durchführung dieses Verfahrens begründet keine Pflicht der Stadt Sinsheim zum Abschluss eines Kaufvertrages / zur Erteilung einer Baugenehmigung mit einem Bewerber / einer Bewerberin.

Die eingereichten Unterlagen werden nicht zurückgesendet und verbleiben bei der Stadt Sinsheim. Die mit der Bewerbung zusammenhängenden Aufwendungen liegen im Geschäftsrisiko der Interessenten.

Sollte mit dem Rangersten / der Rangersten innerhalb von sechs Monaten nach Aufnahme von Vertragsverhandlungen mit der Abteilung Flächenmanagement kein Kaufvertrag zustande kommen, hat die Stadt Sinsheim das Recht, mit dem/der jeweils Nächsten der Rangfolge zu verhandeln.

Das Baugrundstück ist innerhalb einer Frist von zwei Jahren, gerechnet ab Abschluss des Kaufvertrages, einer dem vorgelegten Konzept und den Vereinbarungen im städtebaulichen / Kaufvertrag entsprechenden Bebauung zuzuführen

Die Stadt hat ein Rücktrittsrecht vom Kaufvertrag, wenn die Bauverpflichtung und/oder die städtebaulichen Vereinbarungen nicht erfüllt wird. Dieses Rücktrittsrecht wird im Grundbuch an nachrangiger Stelle gesichert.

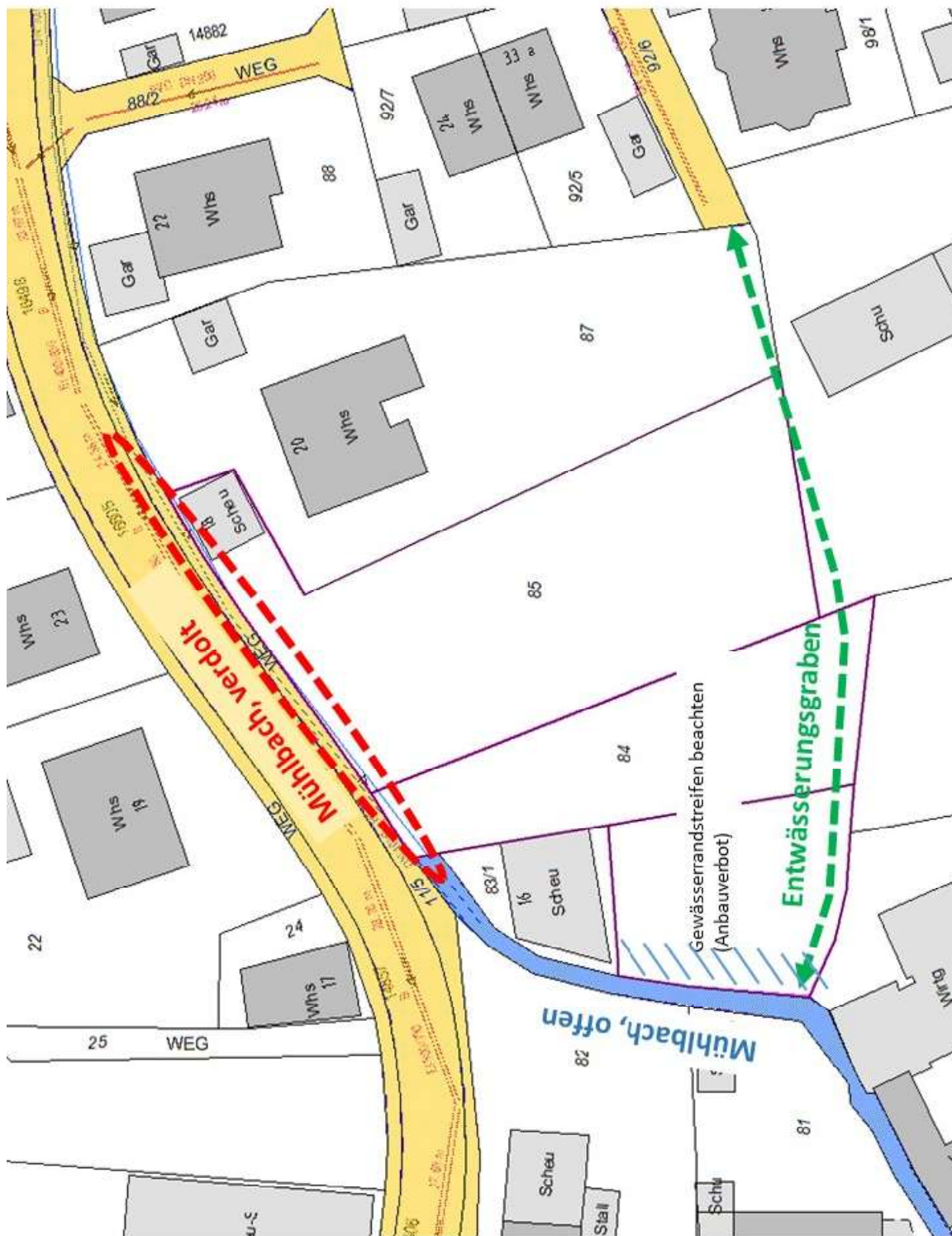
Erfüllt der Käufer die Bauverpflichtungen nicht fristgerecht, ist die Stadt zum Wiederkauf des Kaufgegenstandes berechtigt. Erstattet wird nur der ursprüngliche Kaufpreis ohne Verzinsung. Für bereits angefangene Bauwerke erstattet die Stadt Sinsheim nur so viel, wie sie bei einer Weiterveräußerung erzielt und erst dann, wenn der Erlös eingegangen ist.

## **Anhang**

Skizze Grabenverläufe

Auszug aus: Analyse der historischen Ortskerne der Bergdörfer 2015

Schrägluftbild



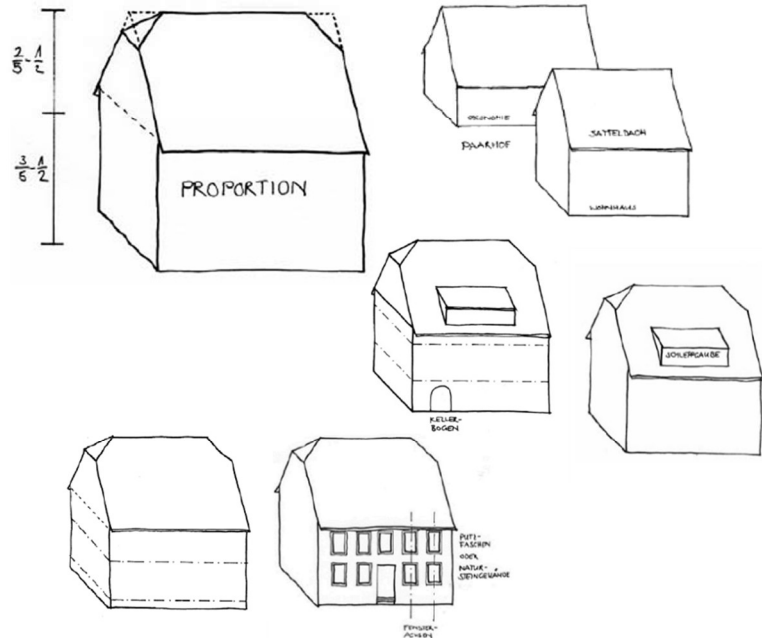
# Ehrstädter Brache

## Flurstücke Nr. 83, 84, 85

## Gebäude traditionell

- Gesamtproportion  
Traufe : Dachhöhe
- Kompakte Kubatur  
überwiegend Satteldach,  
Dachaufbauten
- Oft straßenseitiger Zugang,  
mittig
- Fassaden gegliedert,  
Sockelgeschoss oder  
Hochkeller

# Historische Analyse



Abbildungen aus Analyse des historischen Ortskerns

Ortschaftsratsitzung am 27.09.2018

8

**Auszug aus: Analyse der historischen Ortskerne der Bergdörfer 2015**

**Hier: für den Ortsteil Ehrstädt**

- städtebauliche und strukturelle Situation heterogen
- Gesamtproportion Traufe: Dachhöhe 1/2 : 1/2 ,  
mit Sockelgeschoss bis zu 3/5 : 2/5
- Kubatur einschließlich der Dachform und Dachaufbauten, überwiegend Satteldach, Dachüberstand
- Überwiegend straßenseitiger Zugang, mittig
- Fassadenteilung, Sockelgeschoss oder Hochkeller, Zugänge typisch wg. nasser Grund

