

Flst.Nr. 10678/7

Veröffentlichung: **Juli 2026**

Ausloberin

Gemeinde Riegel am Kaiserstuhl
vertreten durch Bürgermeister Daniel Kietz
Hauptstraße 31
79359 Riegel am Kaiserstuhl



- nachfolgend „Gemeinde“ genannt -

Verfahrensbetreuung

KommunalKonzept BW GmbH
Vertreten durch Geschäftsführer Frank Edelmann
Jechtinger Straße 9
79111 Freiburg i. Br.
0761 55738944
vergabe@kommunkonzept.de



- nachfolgend „KKBW“ genannt -

Inhalt

TEIL A AUSSCHREIBUNGSBEDINGUNGEN 1

1 Allgemeine Hinweise..... 1

1.1	Zweck und Gegenstand dieser Ausschreibung.....	1
1.2	Aufgabe	1
1.3	Art des Verfahrens und Teilnehmer	2
1.4	Bereitgestellte Unterlagen	3
1.5	Eignungskriterien / Mindestanforderungen an Bieter und Referenzen	4
1.6	Zulassung und Umfang des Angebots.....	4
1.7	Ablauf des Verfahrens.....	5
1.8	Mindestanforderungen an die Angebote	6
1.9	Abgabeformalitäten und -fristen.....	7
1.10	Bewertungskriterien	7
1.11	Auswahl- und Beratungsgremium	9
1.12	Vorprüfung	10
1.13	Kaufvertragsbedingungen	10
1.14	Datenschutzhinweise	11
1.15	Verfahrensfristen / Termine	11
1.16	Rückfragen.....	11
1.17	Aufhebung des Verfahrens.....	11

TEIL B RAHMENBEDINGUNGEN / HINTERGRUND12

1 Erläuterungen zu den Rahmenbedingungen und Hintergründen der Grundstückskonzeptvergabe 12

1.1	Lage und Einordnung Riegel am Kaiserstuhl	12
1.2	Baugebiet und Bebauungsplan „Breite III“	12
1.3	Altlasten, Archäologie und Kampfmittel	13
1.4	Dienstbarkeiten und Baulasten	13
1.5	Festpreis.....	14

Teil A Ausschreibungsbedingungen

1 Allgemeine Hinweise

1.1 Zweck und Gegenstand dieser Ausschreibung

Ziel ist die Vergabe des Geschosswohnungsbaugrundstücks auf Baufeld 3 im Baugebiet „Breite III“ in der Gemeinde Riegel am Kaiserstuhl. Das Grundstück mit der Flurstücksnummer 10678/7 ist im Eigentum der Gemeinde und soll zum Zweck der Bebauung mit Mehrfamilienhäusern im Modell einer Baugruppe oder an Investoren / Bauträger veräußert werden. Zielgruppe für die Vergabe des Grundstücks sind daher Baugruppen und Investoren / Bauträger.

Es handelt sich um eine Konzeptvergabe, das bedeutet es findet kein alleiniger Preiswettbewerb statt. Für das Grundstück ist ein Festpreis (**600,00 Euro je m²**) definiert, sodass der Kaufpreis gar nicht in die Vergabeentscheidung mit einfließt. Ausschlaggebend für die Vergabe, die Auswahl des Käufers, ist das mit dem Angebot zu unterbreitende Realisierungskonzept. Es handelt sich um einen Wettbewerb der Ideen, in dem die Interessierten darlegen müssen, wie das Grundstück bebaut werden soll.

Das Geschosswohnungsbaugrundstück weist insgesamt eine Fläche von voraussichtlich **982 m²** auf. Diese setzt sich zusammen aus 861 m² für das Baugrundstück selbst und einem Miteigentumsanteil von 121 m² am gemeinsam genutzten Innenhof.

Auf dem Baufeld 3 sollen zudem Einfamilienhäuser in Form von Kettenhäusern realisiert werden. Die Vergabe der hierfür vorgesehenen Grundstücke erfolgt mittels Bauplatzvergabe unter Anwendung der Bauplatzvergaberichtlinie der Gemeinde. Das übrige Erschließungsgebiet wird mit Mehrfamilien-, Reihen- und Kettenhäusern aufgesiedelt. Zudem soll ein Nahversorger im Gebiet entstehen. Auch die Errichtung eines Kindergartens ist vorgesehen.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Breite III“.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Gemeinde nicht verpflichtet ist, das Grundstück überhaupt oder an bestimmte Interessenten zu veräußern. Die Gemeinde vermarktet das Grundstück selbst. Sie erteilt keine Makleraufträge, erteilt Dritten keinen Vermittlungsauftrag und zahlt keine Provisionszahlungen. Planungen und Untersuchungen des Kaufinteressenten haben auf eigene Kosten und auf dessen Risiko zu erfolgen.

1.2 Aufgabe

Auf dem zu vergebenden Grundstück soll gemäß Bebauungsplanung ein Mehrfamilienhaus realisiert werden. Der Bebauungsplan ermöglicht die Realisierung von drei Vollgeschossen. Die erforderlichen Stellplätze werden oberirdisch nachgewiesen.

Die Realisierung des Gebäudes soll in Form von Baugruppen oder durch einen Investor / Bauträger erfolgen.

Der Realisator des Mehrfamilienhauses übernimmt als sogenannter Anker federführend die Organisation und Steuerung von Konzeption, Planung, Ausschreibung und Ausführung zur Herstellung des gemeinschaftlich genutzten Innenhofs samt zugehöriger Grünflächen. In den Konzeptionsprozess sollen alle Eigentümer_innen / Bewohner_innen des Baufelds miteinbezogen werden, wofür ein geeigneter Prozess entwickelt und durchgeführt werden soll. Zu den Aufgaben gehört auch die Vorlage und Abstimmung eines Umlagemodells für Steuerungs-, Planungs-, Bau- und Unterhaltskosten. Hierfür empfiehlt sich beispielsweise ein Verteilungsschlüssel über die Bruttogeschossfläche (BGF), da die Ausnutzung im Bebauungsplan festgeschrieben ist und somit kein Diskussionspotenzial bietet. Auch der Grundstücksanteil an der Innenhofffläche kann hierfür herangezogen werden.

1.3 Art des Verfahrens und Teilnehmer

1.3.1 Verfahrensart

Die Konzeptvergabe wird als offenes Verhandlungsverfahren durchgeführt. Die Verfahrenssprache ist deutsch.

In diesem Vergabeleitfaden werden die Begriffe Bieter und Bietergemeinschaften synonym als Bieter bezeichnet.

Das Vergabeverfahren unterliegt dem Geheimwettbewerb. Das Angebot des jeweiligen Bieters wird jedoch nicht anonymisiert, das heißt bei der Prüfung und Bewertung der eingereichten Angebote ist für die Prüfenden und Bewertenden ersichtlich, von welchem Bieter die Unterlagen eingereicht wurden. Zur Wahrung des Wettbewerbs und der Interessen der Bieter wird im gesamten Verfahren gewährleistet, dass die einzelnen Bieter nicht erfahren, welche weiteren Bieter am Verfahren beteiligt sind. Aus diesem Grund sind alle an der Prüfung und Bewertung Beteiligten zur Verschwiegenheit bezüglich des Verfahrens verpflichtet.

Es wird eine unbeschränkte Anzahl an Interessierten öffentlich zur Abgabe von Angeboten aufgefordert. Mit Einreichung des Angebots ist die Eignung nachzuweisen.

1.3.2 Bieterkreis

Zielgruppe der Grundstücksvergabe sind Baugruppen und Investoren / Bauträger.

Angebote einreichen können

- a) selbstorganisierte Baugruppen (Zusammenschluss von natürlichen (Privatpersonen im Sinne von „Verbrauchern“ gemäß § 13 BGB) und gegebenenfalls juristischen Personen)
- b) Baugruppenprojektsteuerer / -betreuer

oder Investoren / Bauträger.

Baugruppen (synonym auch: Baugemeinschaften, Bauherrengemeinschaften) sind Kooperationen von Personen zur gemeinsamen Schaffung von Wohnraum. Zum Zeitpunkt der Angebotsabgabe muss die Baugruppe noch nicht mit allen Ihren Mitgliedern feststehen. Es genügt, wenn sich ein Baugruppenprojektsteuerer / -betreuer mit einem Konzept bewirbt und sich die Baugruppe erst nach der Zuschlagsentscheidung zusammensetzt. Wichtig ist hierbei, dass die bezuschlagte Konzeption zur Umsetzung kommt, unabhängig davon, ob die Baugruppe zum Zeitpunkt der Angebotsabgabe bereits besteht, oder die Mitglieder im Nachgang noch rekrutiert werden.

Investoren / Bauträger sind Unternehmen oder Privatpersonen, die Wohn- oder Gewerbeimmobilien zum gewerbsmäßigen Vertrieb herstellen.

Jede Baugruppe und jeder Investor / Bauträger, muss im Grundstücksvergabeverfahren einen Architekten oder eine Architektin beziehungsweise eine Person mit Bauvorlageberechtigung für die vorgesehene Gebäudeklasse benennen, der / die das Konzept im Rahmen der Angebotserstellung erarbeitet und vorstellt und die spätere Umsetzung begleitet.

Bei einem Angebot durch einen einzelnen Baugruppenprojektsteuerer / -betreuer kann dieser die Architekteneigenschaft beziehungsweise Bauvorlageberechtigung selbst nachweisen oder - analog zu Investoren / Bauträgern - eine Person mit der entsprechenden Eigenschaft verbindlich benennen.

Die Architekteneigenschaft beziehungsweise Bauvorlageberechtigung ist durch die Vorlage entsprechender Unterlagen (beispielsweise Abschlussurkunde / -zeugnis; Eintragungsnachweis Architektenkammer) nachzuweisen.

Eine sich bewerbende beziehungsweise im Rahmen der Options- / Konstitutionsphase (siehe 1.7) findende Baugruppe setzt sich idealtypischer Weise aus privaten Einzelbauherren (natürliche Personen) zusammen. Sie kann allerdings ebenfalls kommerzielle beziehungsweise gewinnorientierte oder gemeinwohlorientierte Unternehmen beziehungsweise Träger (juristische Personen) umfassen, wenn sich beispielsweise im Rahmen der Options- / Konstitutionsphase abzeichnet, dass nicht in ausreichender Zahl (Anzahl der zu realisierenden Wohneinheiten) private Einzelbauherren für die Umsetzung gewonnen werden können. Wichtig ist, dass der Baugruppencharakter gewahrt bleibt, was sich beispielsweise durch eine nicht gewerbsmäßige Tätigkeit der beteiligten juristischen Personen in diesem Projekt gewährleisten lässt, und die städtebaulichen und demographischen Entwicklungsziele der Gemeinde Riegel eingehalten werden.

1.3.3 Verfahrensabwicklung

Die Abwicklung des Vergabeverfahrens (Zugriff auf und Upload von Unterlagen, Kommunikation, und so weiter) erfolgt über die digitale Vergabepattform BAUPILOT.

BAUPILOT ist ein Dienstleister, welcher Kommunen bei der Vergabe von Flächen und Grundstücken technisch und digital unterstützt. Als Auftragsdatenverarbeiter ist BAUPILOT weisungsgebunden an die Vorgaben der Gemeinde Riegel am Kaiserstuhl und trifft keine eigenständigen Entscheidungen. Ebenso übernimmt BAUPILOT keine der Kommune hoheitlich obliegenden Aufgaben.

Dies gilt insbesondere auch für die von der Kommune hier ausgeführten Vergabeaspekte. Die Verarbeitung der Daten erfolgt nach den gesetzlichen Vorgaben und der Datenschutz Grundverordnung (DSGVO). Mit dem Einsatz von BAUPILOT verfolgt die Gemeinde Riegel am Kaiserstuhl einen bürgerfreundlichen Service, die Umsetzung des Onlinezugangsgesetzes und die Digitalisierung der Verwaltung.

1.4 Bereitgestellte Unterlagen

Die Vergabeunterlagen werden über die digitale Vergabepattform BAUPILOT bereitgestellt. Eine Übersicht der bereitgestellten Unterlagen ist auf dieser Plattform ersichtlich.

1.5 Eignungskriterien / Mindestanforderungen an Bieter und Referenzen

Die Gemeinde legt Wert darauf, dass Erfahrung in der Realisierung vergleichbarer Projekte besteht. Diese Erfahrung ist durch eine Referenz nachzuweisen. Es muss sich hierbei um ein Wohngebäude mit mindestens sechs Wohneinheiten handeln. Das betreffende Projekt muss zum Zeitpunkt der Angebotsfrist realisiert beziehungsweise bezugsfertig hergestellt worden sein.

Bei der Bewerbung einer Baugruppe legt die Gemeinde Wert darauf, dass Erfahrung in der Projektrealisierung in Form von Baugruppen besteht. Diese Erfahrung ist durch eine Referenz des verantwortlichen Architekten beziehungsweise der verantwortlichen Architektin / Person mit Bauvorlageberechtigung oder dem Baugruppenprojektsteuerer / -betreuer nachzuweisen:

- Es muss sich um eine Projektrealisierung mit einer Baugruppe handeln, bei welchem das Objekt als Wohngebäude genutzt wird.
- Das jeweilige Projekt muss zum Zeitpunkt der Angebotsfrist realisiert beziehungsweise bezugsfertig hergestellt worden sein.

Die Referenz kann auch durch ein Mitglied der Baugruppe nachgewiesen werden, wenn dieses eine Architekteneigenschaft beziehungsweise Bauvorlageberechtigung besitzt. Dabei muss sichergestellt sein, dass der Referenzgeber verbindlicher Teil der Baugruppe ist.

Die Angaben zu der Referenz müssen in das Formblatt eingetragen werden. Zusätzlich sind aussagekräftige Pläne und Fotos sowie ein kurzer Steckbrief zum Projekt einzureichen.

Vor Vollzug des Grundstücksgeschäfts wird die Gemeinde vom vorgesehenen Käufer eine Finanzierungsbestätigung anfordern, um den Kauf des Grundstücks und die Projektrealisierung in finanzieller Hinsicht abzusichern.

Die Gemeinde wird die Regelungen des Geldwäschegesetzes in Bezug auf die potenziellen Vertragspartner anwenden und geeignete Maßnahmen treffen und von den Bietern die gesetzlich erforderlichen Auskünfte einholen. Die Bieter sind zur Mitwirkung verpflichtet. Werden die abgeforderten Erklärungen nicht innerhalb der gesetzten Fristen beigebracht führt das zum Ausschluss des Bieters.

1.6 Zulassung und Umfang des Angebots

Es sind alle Angebote zur Bewertung zugelassen,

- deren einreichende Bieter die Eignungskriterien (inklusive Referenz) erfüllen,
- die termingemäß eingegangen sind,
- die den formalen Bedingungen der Aufgabenstellung entsprechen,
- die dem geforderten Leistungs- / Anforderungsumfang entsprechen und
- die bindenden Vorgaben der Aufgabenstellung erfüllen.

Das Angebot muss sich aus den folgenden Bestandteilen zusammensetzen:

- Nachweis der Eignung über Referenz (Formblatt sowie ergänzende Unterlagen)
- Eigenerklärungen bezüglich Finanzierungsbestätigung und Geldwäschegesetz (Formblatt)
- Nachweis der Architekteneigenschaft / Bauvorlageberechtigung

- *bei Baugruppen*: Erklärung / Beschreibung zur Rechtsform und damit verbunden zur Haftungsregelung innerhalb der Baugruppe (inklusive erforderlicher Nachweise, Erklärungen oder sonstiger Regelungsrelevanter Unterlagen)
- maximal zwei Pläne zur Darstellung architektonischer und städtebaulicher Aspekte sowie der Gestaltung der Außenanlagen und gegebenenfalls weiterer angebotsrelevanter Inhalte (zum Beispiel kurze Erläuterungen, Skizzen, atmosphärische Bilder, beispielhafte Grundrisse und Ansichten) → **Einreichung in ausgedruckter Form zwingend erforderlich** (bestenfalls neutrale Verpackung / Planrollen verwenden)
- je eine ausformulierte Darstellung (circa 1-2 DIN A4-Seiten) zu den weiteren Bewertungskriterien:
 - Mehrwert für Gemeinde und Quartier
 - Konzept zur Realisierung von Miet- und / oder Eigentumswohnungen im zu realisierenden Gebäude
 - Regionalität und Lokalbezug
 - Realisierungssicherheit
 - Nachhaltigkeit

1.7 Ablauf des Verfahrens

Das Verfahren ist als ein offenes Verhandlungsverfahren angelegt. Das heißt, eine unbegrenzte Anzahl von Bietern wird öffentlich aufgefordert ein Angebot einzureichen und dabei ihre Eignung nachzuweisen. Teilnahmeberechtigt sind alle interessierten Bieter, die ein Gebäude auf dem zu vergebenden Grundstück in Form einer Baugruppe beziehungsweise als Investoren / Bauträger realisieren wollen. Die Angebote der Bieter, die die Eignung erfüllen, werden auf Einhaltung der Mindestkriterien geprüft. Angebote, die die Mindestkriterien erfüllen und damit wertbar sind, werden anhand der Vergabematrix in eine Rangfolge gebracht. Mit den besten drei Bietern nach dieser Rangfolge wird in die Verhandlung gegangen. Es ist eine Verhandlungsrunde vorgesehen, bei Bedarf hat die Gemeinde jedoch die Möglichkeit, weitere Verhandlungsrunden anzusetzen. Nach jeder Verhandlungsrunde ist ein angepasstes Folgeangebot beziehungsweise finales Endangebot einzureichen. Die Gemeinde behält es sich vor, auf ein Erstangebot den Zuschlag zu erteilen.

Im Falle der Zuschlagsentscheidung für eine Baugruppe erfolgt nicht direkt der Grundstücksverkauf an die bezuschlagte Baugruppe beziehungsweise den bezuschlagten Baugruppenprojektsteuerer / -betreuer. Es ist eine neunmonatige Options- / Konstitutionsphase vorgesehen, in welcher sich die Baugruppe zusammenfinden und organisieren kann, die Planungen für die Bebauung des Grundstücks konkretisiert / fortgeschrieben (keine Abweichung vom bezuschlagten Konzept vorgesehen) werden und die Finanzierung des Projekts gesichert wird. In dieser Phase sollen Statusgespräche zwischen Baugruppenvertretung und Gemeindeverwaltung stattfinden.

Voraussetzung für den Eintritt in die Options- / Konstitutionsphase ist der Abschluss einer sogenannten Projektentwicklungsvereinbarung zwischen der Gemeinde und der bezuschlagten Baugruppe beziehungsweise dem bezuschlagten Moderator / Koordinator der Baugruppe vorgesehen. In dieser wird zwischen Gemeinde und Baugruppe vereinbart, dass das angebotene Umsetzungskonzept verbindlich umzusetzen ist. Typischerweise sind dies die ausschlaggebenden Inhalte, auf Grundlage derer das Konzept ausgewählt wurde. Zudem wird in der Projektentwicklungsvereinbarung die Zusammenarbeit mit dem im Angebot

angegebenen Architektur- / Planungsbüro festgehalten. Ein Wechsel dieses Büros ist nur bei Vorliegen wichtiger Gründe in Abstimmung mit der Gemeinde möglich.

Die Options- / Konstitutionsphase kann bei Bedarf in Abstimmung zwischen der Baugruppe und der Gemeindeverwaltung einmal um weitere drei Monate auf insgesamt zwölf Monate verlängert werden. Es besteht kein einseitiger Anspruch des bezuschlagten Bieters auf Verlängerung der Options- / Konstitutionsphase. Eine weitere Verlängerung ist nicht vorgesehen und eine entsprechende Gewährung ist im Einzelfall zu prüfen.

Nach positivem Abschluss der Options- / Konstitutionsphase erfolgt der Verkauf des zu vergebenden Grundstücks durch die Gemeinde an die Baugruppe. Die Options- / Konstitutionsphase ist positiv abgeschlossen, wenn innerhalb der Laufzeit dieser die volle Besetzung der Baugruppe (alle Wohneinheiten) feststeht, die Finanzierung gesichert ist und die Fortschreibung der Planungen auf Basis des bezuschlagten Konzepts verbindlich erklärt ist.

Bei einer Zuschlagsentscheidung für einen Investor / Bauträger entfällt sowohl die Options- / Konstitutionsphase, als auch der Abschluss einer Projektentwicklungsvereinbarung. Der notarielle Abschluss des Kaufvertrags wird in diesem Fall zeitnah im Nachgang der Zuschlagsentscheidung vorbereitet und vollzogen.

Wenn es nach Abschluss der Options- / Konstitutionsphase (bei Baugruppen) beziehungsweise nach der Zuschlagsentscheidung (bei Investoren / Bauträgern) zu keinem Abschluss des Grundstückskaufvertrags mit dem bezuschlagten Bieter kommt, behält sich die Gemeinde vor mit dem nächstplatzierten Bieter auf Basis der Rangfolge nach der Angebotsbewertung in die Options- / Konstitutionsphase zu gehen (bei Baugruppen) beziehungsweise den Grundstückskaufvertrag vorzubereiten (bei Investoren / Bauträgern). Von dieser Option kann nur Gebrauch gemacht werden, wenn

- a) seitens des nächstplatzierten Bieters weiterhin das Interesse an der Projektumsetzung besteht und
- b) der nächstplatzierte Bieter zusagt, das eingereichte Konzept umzusetzen und auch die weiteren Angebotsinhalte einzuhalten.

1.8 Mindestanforderungen an die Angebote

- a) Geplante Bebauungen müssen sich an geltendes Planungsrecht halten. Abweichungen sind im rechtlichen Rahmen verhandelbar, vor allem in Bezug auf die Ausnutzbarkeit des Grundstücks, wie in Kap. 1.2 dieses Verfahrensleitfadens beschrieben.
- b) *bei Baugruppen*: Der Bieter muss durch Vorlage verbindlicher Erklärungen die im Erwerbsfall vorgesehene Rechtsform nachweisen / darstellen; zudem ist die interne Haftungsregelung der einzelnen Baugruppenmitglieder darzustellen, zum Beispiel eine Beschränkung auf den jeweiligen Anteil des einzelnen Baugruppenmitglieds am Bauvorhaben (beispielsweise Freistellungsvereinbarungen) und dass die einzelnen Baugruppenmitglieder im Rahmen der Umsetzung nur hinsichtlich der von ihnen zu verantwortenden Baumaßnahmen durch Dritte in Anspruch genommen werden können. Die (interne) Haftungsbeschränkung ist eine wesentliche Voraussetzung für die Annahmefähigkeit des Angebots.
- c) Die Angebote müssen vollständig und fristgerecht eingegangen sein.

- d) Die Angebote müssen Angaben zu den Mindest- und Bewertungskriterien beinhalten.
- e) Der festgelegte Kaufpreis muss gezahlt werden.

1.9 Abgabeformalitäten und -fristen

Die Formalitäten zur Abgabe der Angebote und die Fristen innerhalb des Grundstücksvergabeverfahrens werden über die digitale Vergabepattform BAUPILOT kommuniziert.

1.10 Bewertungskriterien

Bewertungsmatrix Grundstückskonzeptvergabe "Baufeld 2", BG "Breite III" Gemeinde Riegel				
Bewertungskriterien		Bewertung	Gewichtung	max. Punkte
Wohnangebot & Konzept	Mehrwert für Gemeinde und Quartier	0-5	2	10
	Konzept zur Realisierung von Miet- und / oder Eigentumswohnungen im zu realisierenden Gebäude	0-5	2	10
Projektumsetzung	Regionalität und Lokalbezug	0-5	3	15
	Realisierungssicherheit	0-5	1	5
	Nachhaltigkeit	0-5	2	10
Planungsqualität	Städtebauliche / Architektonische Qualität der Gebäude	0-5	3	15
	Qualität und Funktionalität der Außenanlagen des Gebäudes / Bezug zum gesamten Baufeld	0-5	2	10
maximale Gesamtpunktzahl				<u>75</u>

Die Bewertungskriterien werden qualitativ von 0 bis 5 bewertet:

- 5 Sehr gute Umsetzung des Geforderten
- 4 Gute Umsetzung des Geforderten
- 3 Befriedigende Umsetzung des Geforderten
- 2 Ausreichende Umsetzung des Geforderten
- 1 Mangelhafte Umsetzung des Geforderten
- 0 Ungenügende Umsetzung des Geforderten

Die Bewertung wird dann mit dem jeweiligen Faktor multipliziert, sodass sich Punkte ergeben, die dazu dienen, die Angebote in eine Rangfolge zu bringen. Faktor 1 bis 3 gibt Aussage über die Priorisierung der Kriterien. 3 hat eine hohe Priorität, 2 eine mittlere und 1 eine normale.

Wohnangebot und Konzept

Mehrwert für Gemeinde und Quartier

Das Konzept soll durch innovative Ideen soziale und wirtschaftliche Infrastrukturen im Quartier stärken. Ein entscheidender Aspekt ist dabei, ob das Konzept das Quartier insgesamt aufwertet und einen nachhaltigen Mehrwert für die Gemeinde schafft. Finden sich in dem Konzept Bezüge zum Gesamtquartier und zu Baufeld 3?

Konzept zur Realisierung von Miet- und / oder Eigentumswohnungen im zu realisierenden Gebäude

Positiv bewertet wird ein Konzept zur Realisierung von Miet- und / oder Eigentumswohnungen im Gebäude, um unterschiedliche Bedarfe am Wohnungsmarkt decken zu können. In diesem Konzept soll dargelegt werden, wie das Angebot der zu realisierenden Miet- und Eigentumswohnungen die örtliche Nachfrage bedient.

Auch im Falle eines Baugruppenmodells ist darzustellen, ob und wenn ja, wie ein Wohnungsmix umgesetzt werden kann und wie dieser langfristig gesichert wird.

Projektumsetzung

Regionalität und Lokalbezug

Projekte, die langfristig positive Effekte für das Quartier und die Region haben, werden besonders hervorgehoben. Dabei wird darauf geachtet, inwieweit das Projekt die soziale und wirtschaftliche Stabilität der Gemeinde unterstützt und nachhaltige Strukturen für die Zukunft schafft. Die langfristige Nutzung regionaler Netzwerke und der Beitrag zur regionalen Infrastruktur sind hier entscheidende Faktoren.

Für die Zusammensetzung der Baugruppe beziehungsweise Vermarktung der entstehenden Wohnungen soll aufgezeigt werden, wie die Berücksichtigung der Bewohnerinnen und Bewohner der Gemeinde Riegel am Kaiserstuhl gewährleistet werden kann, um lokale Wohnraumbedarfe zu decken.

Realisierungssicherheit

Das Bewertungskriterium "Realisierungssicherheit" bezieht sich auf die Einschätzung der Wahrscheinlichkeit, dass das vorgeschlagene Konzept tatsächlich erfolgreich umgesetzt werden kann.

Hierbei erfolgt auch eine Einschätzung der finanziellen Machbarkeit, das heißt ob das vorgeschlagene Konzept finanziell tragfähig ist? Das beinhaltet eine solide und nachvollziehbare Finanzplanung, die eine Kostenkontrolle und -sicherheit für Baugruppenmitglieder beziehungsweise Käufer dort entstehender Eigentumswohnungen gewährleistet und somit deren finanzielles Risiko minimiert. Entsprechend ist ein Finanzierungsplan beziehungsweise ein verbindliches und aussagekräftiges Konzept hierfür darzustellen.

Nachhaltigkeit

Unter diesem Kriterium wird die Umsetzung der Vorgaben des Nachhaltigkeits- und Gestaltungshandbuchs (Kompaktversion für Geschosswohnungsbau) betrachtet. Zudem finden Aspekte bei Gebäudeenergie und Ressourceneffizienz während der Bau- und Nutzungsphase Berücksichtigung.

Es wird positiv bewertet, wenn das Projekt lokale Ressourcen, Materialien oder Netzwerke nutzt, um die Nachhaltigkeit zu fördern. Dies trägt dazu bei, die Region wirtschaftlich zu stärken und regionale Besonderheiten zu bewahren. Konzepte, die gezielt auf die Einbindung regionaler Besonderheiten eingehen und lokale Ressourcen effizient einsetzen, haben langfristige Vorteile für die regionale Entwicklung.

Nachhaltiges Bauen für Geschosswohnungsbau bedeutet eine ressourcenschonende, langlebige und kreislaufgerechte Bauweise über den gesamten Gebäudezyklus hinweg.

Vorrangig ist die Ausführung in Holzbauweise oder in hybriden, und zu wesentlichen Teilen holzbasierten Konstruktionen vorzusehen. Darüber hinaus sind andere Bauweisen zugelassen, sofern sie im Sinne einer ganzheitlichen Lebenszyklusbetrachtung nachweisbar ökologisch sinnvoll sind: Verwendung von Materialien mit wenig grauer Energie (niedriger Primärenergieinhalt), möglichst rückbaubar geplante Konstruktionen und mit Materialien, die möglichst wiederverwendbar und recyclingfähig sind.

Der Einsatz schadstoffhaltiger, schwer recycelbarer oder mineralölbasierter Materialien, insbesondere von Styropor beziehungsweise Polystyrol- oder Polyurethan-Dämmstoffen, ist zu vermeiden und nur in untergeordneten Teilbereichen, wo technisch notwendig, zulässig. Dabei müssen bei massiven Außenwänden entweder monolithische Bauweisen oder Wärmedämmverbundsysteme mit Dämmungen aus nachwachsenden Materialien oder mineralische Dämmungen umgesetzt werden.

Planungsqualität

Städtebauliche / Architektonische Qualität der Gebäude

In Bezug auf die städtebauliche und architektonische Qualität stützt die Bewertung sich darauf, wie gut die vorgesehene Bebauung in das bestehende landschaftliche und städtebauliche Umfeld passt und die gestalterischen Vorgaben des Nachhaltigkeits- und Gestaltungshandbuchs (Kompaktversion für Geschosswohnungsbau) umsetzt. Zudem ist die innere Gliederung / Erschließung der Gebäude schematisch darzustellen. Im Folgenden sind die Aspekte, die bei der Bewertung berücksichtigt werden, aufgeführt. Die Reihenfolge der Aufzählung bedeutet keine Priorisierung.

- Architektonische Gestaltung: Ist das Design des vorgeschlagenen Gebäudes oder der Anlage städtebaulich ansprechend und weist eine harmonische Beziehung zur umliegenden Bebauung und Landschaft sowie den Zielen des Nachhaltigkeits- und Gestaltungshandbuchs auf? Dies beinhaltet Aspekte wie Maßstab, Proportionen, Fassadengestaltung, Materialien und architektonische Details.
- Ortsbild: Trägt die vorgeschlagene Gestaltung zur Erhaltung oder Verbesserung des bestehenden Ortsbilds und den Zielen des Nachhaltigkeits- und Gestaltungshandbuchs für das neue Baugebiet bei? Dies umfasst die Sensibilität gegenüber historischen oder kulturellen Merkmalen der Umgebung.
- Innere Gliederung / Erschließung der Gebäude: Wie sind die Gebäude erschlossen (Zugang, Treppen, Fluchtwege, und so weiter)? Wie ist das Verhältnis zwischen Verkehrs- und Wohnfläche? Wie könnte ein beispielhafter Wohnungsgrundriss / -zuschnitt aussehen?

Qualität und Funktionalität der Außenanlagen des Gebäudes / Bezug zum gesamten Baufeld

Bei diesem Kriterium wird die Freiraumgestaltung um das Gebäude bewertet. Wichtig ist hierbei unter anderem ob die Gestaltung der Frei- und Grünflächen in das Gesamtkonzept unterstützt und den Baugruppenmitgliedern / Bewohnerinnen und Bewohnern des Gebäudes eine hohe Aufenthaltsqualität bietet. Zudem wird die Funktionalität der Frei- und Grünflächen als Erschließung und Wegeverbindung zum umgebende Baugebiet bewertet.

Die Konzeption zum gemeinschaftlich genutzten Innenhof in Baufeld 3 ist nicht Teil der Aufgabenstellung im Rahmen des Angebots, da hierbei alle Eigentümer_innen / Bewohner_innen des Baufelds miteinbezogen werden sollen.

1.11 Auswahl- und Beratungsgremium

Das Auswahl- und Beratungsgremium bewertet die Beiträge anhand der oben angegebenen Kriterien und empfiehlt eine Rangfolge für die Vergabeentscheidung durch den Gemeinderat. Den Beschluss zur Vergabe fasst der Gemeinderat. Vertreter_innen des Auswahl- und Beratungsgremiums führen die Verhandlungen.

Das Auswahl- und Beratungsgremium setzt sich voraussichtlich wie folgt zusammen:

- Hr. Kietz, Bürgermeister der Gemeinde Riegel am Kaiserstuhl
- Fr. Weidler, Bauamtsleiterin der Gemeinde Riegel am Kaiserstuhl
- Fr. Behr, Bauamt Gemeinde Riegel am Kaiserstuhl
- Gemeinderäte und Gemeinderätinnen der Gemeinde Riegel am Kaiserstuhl
- Hr. Messerschmidt, Eble Messerschmidt Partner – Architekten und Stadtplaner PartGmbH (fachliche Beratung)

1.12 Vorprüfung

Die Vorprüfung erfolgt durch die KKBW.

Die KKBW prüft die formale Richtigkeit und Vollständigkeit der eingegangenen Angebote und fordert fehlende Unterlagen gegebenenfalls nach. Werden die Unterlagen nicht fristgerecht nachgereicht, ist das Angebot auszuschließen.

Die KKBW prüft die Einhaltung der Eignungsanforderungen an die Bieter. Bieter, die die Eignungsanforderungen nicht erfüllen, werden ausgeschlossen.

Die KKBW prüft die Einhaltung der Mindestanforderungen an die Angebote. Angebote, die die Mindestanforderungen nicht erfüllen, werden ausgeschlossen. Die Gemeinde behält sich jedoch vor, fehlende Angaben innerhalb einer angemessenen Frist nachzufordern.

Alle Angebote, die nicht aus den vorgenannten Gründen auszuschließen sind, werden durch das Auswahl- und Bewertungsgremium bewertet. Die finale Bewertung sowie die Entscheidung über den Zuschlag obliegt dem Gemeinderat. Erteilt wird der Zuschlag auf das erstplatzierte Angebot nach Rangfolge der Bewertung.

1.13 Kaufvertragsbedingungen

Der Kaufvertrag ist nach erfolgreichem Abschluss der Options- / Konstitutionsphase (bei Baugruppen) beziehungsweise nach getroffener Zuschlagsentscheidung (bei Investoren / Bauträgern) zu beurkunden.

In den Kaufvertrag wird eine vertragliche Absicherung zur Realisierung des geforderten städtebaulichen und architektonischen Konzepts sowie weiterer vertragsrelevanter Angebotsinhalte aufgenommen.

Die Gebäude sind innerhalb von 36 Monaten nach Kaufvertragsabschluss bezugsfertig herzustellen. Diese Bedingung wird im Kaufvertrag über ein einseitiges, befristetes Rücktrittsrecht zu Gunsten der Gemeinde gesichert. Das Rücktrittsrecht endet mit der Fertigstellung der Gebäude. Bei einer nicht vom Bieter verschuldeten Verzögerung, kann die Gemeinde auf Antrag die Frist verlängern.

Des Weiteren soll die Erforderlichkeit der Zustimmung der Gemeinde bei einem Weiterverkauf des Grundstücks in unbebautem Zustand grundbuchrechtlich abgesichert werden.

Die Baugruppe beziehungsweise der Investor / Bauträger verpflichtet sich alle anfallenden und angefallenen Erschließungs- und Planungskosten zu übernehmen.

Im Falle der Realisierung durch eine Baugruppe wird für die Options- / Konstitutionsphase eine sogenannte Projektentwicklungsvereinbarung zwischen der Gemeinde Riegel am Kaiserstuhl und der Baugruppe geschlossen.

1.14 Datenschutzhinweise

Die Bieter erklären sich mit der Abgabe des Angebots einverstanden, dass die von Ihnen übermittelten Informationen und Daten, insbesondere auch personenbezogene Daten, zum Zwecke der Durchführung dieses Vergabeverfahrens, von der Vergabestelle elektronisch gespeichert und verarbeitet werden.

1.15 Verfahrensfristen / Termine

Die Fristen und Termine innerhalb des Grundstücksvergabeverfahrens werden über die digitale Vergabepattform BAUPILOT kommuniziert.

1.16 Rückfragen

Fragestellungen von Bietern im Verfahren sollen über die Vergabepattform BAUPILOT elektronisch gestellt werden und werden auch auf diesem Weg beantwortet.

Fragestellungen sollten bis spätestens sechs Werktage vor Fristende eingereicht werden und werden bis spätestens drei Werktage vor Fristende beantwortet.

1.17 Aufhebung des Verfahrens

Die Gemeinde behält sich vor, das Verfahren aufzuheben,

- wenn keine Angebote eingegangen sind, die den Ausschreibungsbedingungen entsprechen,
- wenn nur unannehmable Angebote eingegangen sind,
- wenn weniger als drei Angebote eingehen,
- bei Aufgabe der Verkaufsabsicht,
- bei wesentlichen Änderungen der wirtschaftlichen und rechtlichen Verhältnisse und
- bei anderen schwerwiegenden Gründen, insbesondere bei schwerwiegenden Verzögerungen in der Baugebietsentwicklung.

Sollte ein Bieter sein Angebot zurückziehen oder ein Projekt im weiteren Verfahren nicht umgesetzt werden können, behält sich die Gemeinde vor, mit dem nächstplatzierten Bieter die Verhandlungen aufzunehmen.

Teil B Rahmenbedingungen / Hintergrund

1 Erläuterungen zu den Rahmenbedingungen und Hintergründen der Grundstückskonzeptvergabe

1.1 Lage und Einordnung Riegel am Kaiserstuhl

Riegel am Kaiserstuhl ist eine idyllische Gemeinde im Landkreis Emmendingen in Baden-Württemberg, am nördlichen Rand des Kaiserstuhls gelegen. Mit über 4.000 Einwohnern verbindet der Ort eine reiche Geschichte mit seiner idyllischen Lage in einer der wärmsten und sonnenreichsten Regionen Deutschlands. Der Kaiserstuhl, eine vulkanische Hügellandschaft, prägt die Umgebung und ist bekannt für seinen Weinbau sowie seine vielfältige Flora und Fauna. Die verkehrsgünstige Lage nahe der Autobahn A5 und der Rheintalbahn gelegen, macht sie zu einem wichtigen Knotenpunkt in der Region.

1.2 Baugebiet und Bebauungsplan „Breite III“

Das Neubaugebiet „Breite III“ liegt im nordwestlichen Bereich Riegels. Südlich befindet sich das Wohngebiet „Breite II“. Östlich grenzt ebenfalls Wohnbebauung sowie der Friedhof und die „Römerhalle“ an. Westlich und nördlich liegen landwirtschaftliche Nutzflächen. Entlang der nördlichen Grenze des Plangebiets verlaufen die Gleiskörper der „Kaiserstuhlbahn“, welche Riegel mit den Kaiserstuhlgemeinden und über die Rheintalbahn mit Offenburg und Freiburg verbindet.

Die Entwicklung basiert auf dem städtebaulichen Entwurf von Eble Messerschmidt Partner (EMP) aus Tübingen:



Mit den Bürgerinnen und Bürgern von Riegel wurde zur Gestaltung zukunftsorientierter Wohn- und Lebensformen ein Beteiligungsprozess durchgeführt. In einer Perspektivenwerkstatt diskutierten sie über Themen wie Wohnen und Arbeiten, Kinderbetreuung, Alterswohnen,

Nachhaltigkeit und Klimaschutz. Die Ergebnisse wurden vom Planungsbüro EMP in die Planung des neuen Wohngebiets integriert.

Das Gebiet umfasst rund 180 Wohneinheiten für etwa 400 Menschen und bietet vielfältige Wohntypen, darunter Geschosswohnungen und Kettenhäuser. Gemeinschaftsräume, Wohnhöfe und großzügige Grünflächen fördern den Zusammenhalt und die Lebensqualität. Nachhaltigkeit steht im Fokus: Regenwasser wird versickert und Abwasser in einer Pflanzenkläranlage aufbereitet. Eine Terra-Preta-Anlage liefert CO₂-freie Wärme über ein Nahwärmenetz.

Zu den Einrichtungen zählen eine Kita, ein Nahversorger und weitere Angebote. Die verkehrsberuhigte Planung sieht Tiefgaragen und minimale Oberflächenparkplätze vor. Ergänzende Details finden sich im Nachhaltigkeits- und Gestaltungshandbuch.

Der Bebauungsplan „Breite III – Neufassung und Erweiterung“ wurde am 19.03.2025 als Satzung beschlossen und trat mit öffentlicher Bekanntmachung am 27.03.2025 in Kraft. Alle Unterlagen zum Bebauungsplanverfahren (inklusive Gutachten) sind online verfügbar unter:

<https://www.gemeinde-riegel.de/de/Wirtschaft,Bauen-Wohnen/Bauen-Wohnen/Bebauungsplaene>

1.3 Altlasten, Archäologie und Kampfmittel

Für das Gebiet „Breite III“ liegt ein Bodengutachten des Büros Klipfel & Lenhardt Consult GmbH vor. Nach aktuellem Kenntnisstand der Gemeinde gibt es keine Hinweise auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen im Sinne des Bodenschutzgesetzes (BBodSchG).

Im künftigen Baugebiet fanden umfangreiche archäologische Rettungsgrabungen unter der Leitung des Landesamtes für Denkmalpflege (LAD) statt. Im Nachgang der Rettungsgrabungen wurde das Gebiet vom LAD zur baulichen Entwicklung freigegeben. Die Wiederverfüllung des Grabungsgebietes erfolgte unverdichtet.

Die Überprüfung des Geländes auf Kampfmittel im Jahr 2018, insbesondere durch Luftbildauswertung, ergab, dass das Vorhandensein von Kampfmitteln nicht vollständig ausgeschlossen werden kann. Eine weiterführende Untersuchung durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden-Württemberg oder ein anderes autorisiertes Unternehmen wurde empfohlen. Während archäologischer Sondagen und Rettungsgrabungen durch das Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart wurden jedoch keine Kampfmittel gefunden.

1.4 Dienstbarkeiten und Baulasten

Die erwerbende Baugruppe beziehungsweise der Investor / Bauträger verpflichtet sich zur Eintragung jeweils einer Vormerkung im Grundbuch an erster Rangstelle beziehungsweise bei Nichtlöschung der bereits eingetragenen Dienstbarkeit an zweiter Rangstelle, wobei die Vormerkungen Gleichrang haben:

Abt. II Nr. 1: Sicherung des Rückübertragungsanspruchs Wahrung eines Rückerwerbsrechts der Gemeinde nach Rücktritt vom Kaufvertrag für den Fall, dass

- a) der Bauverpflichtung nicht innerhalb der vorgeschriebenen drei Jahre nach Kaufvertragsabschluss nachgekommen wird und / oder
- b) der Erwerber das Grundstück in unbebautem Zustand innerhalb der ersten drei Jahre nach Kaufvertragsabschluss weiterveräußern will.

Soweit nicht mehr notwendig, werden die Belastungen in Abt. II des Grundbuchs zur Löschung gebracht.

Über einen möglichen Rangrücktritt der Gemeinde zum Zwecke der Projektfinanzierung über ein Kreditinstitut kann im Einzelfall gesprochen werden.

Die abschließende textliche Fassung erfolgt im Kaufvertrag.

Im Baulastenverzeichnis des Grundstücks sind derzeit keine Baulasten eingetragen.

1.5 Festpreis

Der Festpreis beträgt **600,00 Euro je m²**.