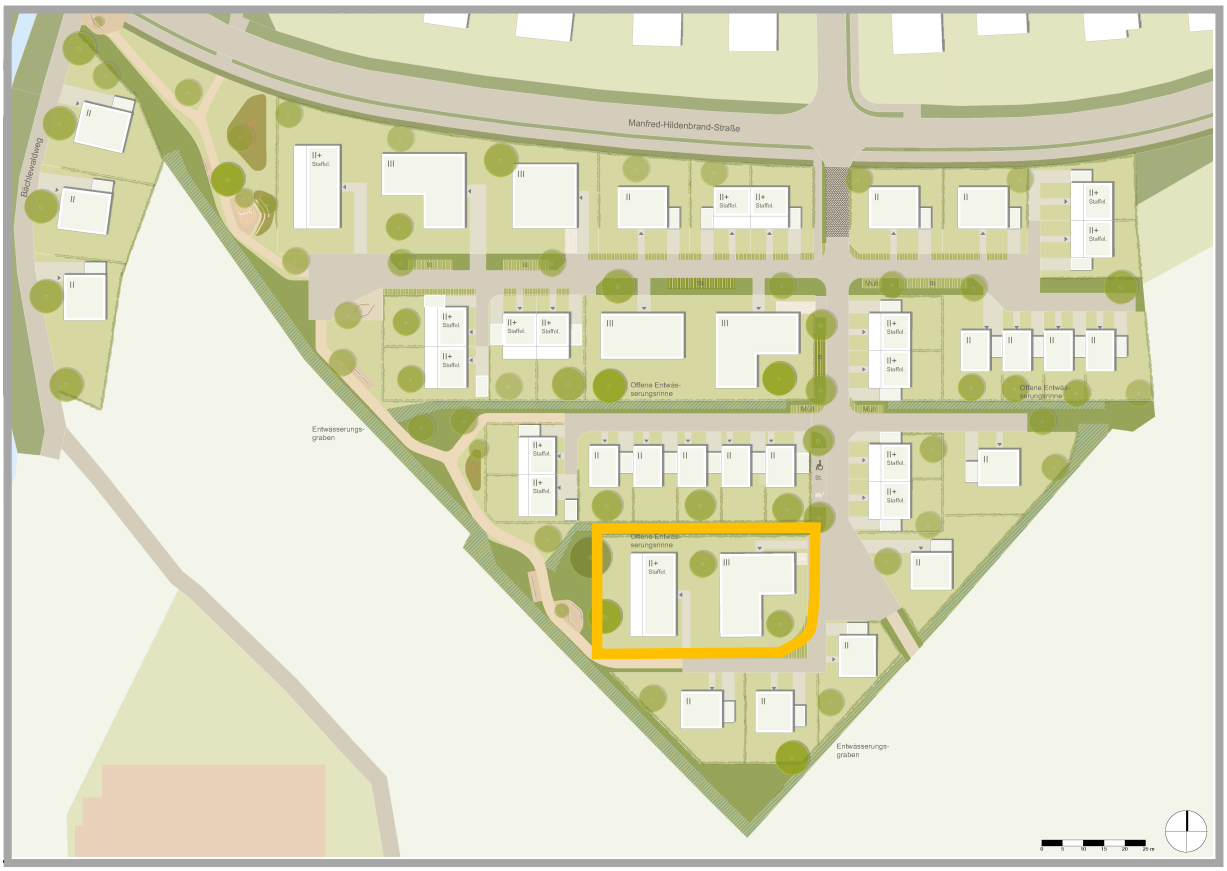
Grundstückskonzeptvergabe

BG „Brühl III“ **Baufeld 17**

Stadt Haslach im Kinzigtal



Veröffentlichungsdatum: **16.11.2026**

Ausloberin

Stadt Haslach im Kinzigtal
vertreten durch
Bürgermeister Armin Hansmann
Am Marktplatz 1
77716 Haslach im Kinzigtal

- nachfolgend „Stadt“ oder „Gemeinde“ genannt -

Verfahrensbetreuung

KommunalKonzept BW GmbH
vertreten durch Geschäftsführer Frank Edelmann
Jechtinger Straße 9
79111 Freiburg i. Br.
0761 55738945
vergabe@kommunalkonzept.de

- nachfolgend „KKBW“ genannt -

Titelbild: Städtebaulicher Entwurf „Brühl III“; (Quelle: bhm Planungsgesellschaft mbH)

Inhalt

TEIL A AUSSCHREIBUNGSBEDINGUNGEN 3

1 Allgemeine Hinweise 3
1.1 Zweck und Gegenstand dieser Ausschreibung 3
1.2 Aufgabe 5
1.3 Art des Verfahrens und Teilnehmer 5
1.4 Bereitgestellte Unterlagen 7
1.5 Eignungs- und Mindestkriterien 7
1.6 Zulassung und Umfang des Angebots 8
1.7 Ablauf des Verfahrens 8
1.8 Abgabeformalitäten und -fristen 9
1.9 Bewertungskriterien 9
1.10 Auswahl- und Beratungsgremium 11
1.11 Vorprüfung 12
1.12 Kaufvertragsbedingungen 12
1.13 Datenschutzhinweise 12
1.14 Verfahrensfristen / Termine 12
1.15 Rückfragen 13
1.16 Aufhebung des Verfahrens 13

TEIL B RAHMENBEDINGUNGEN / HINTERGRUND 14

1 Erläuterungen zu den Rahmenbedingungen und Hintergründen der Grundstückskonzeptvergabe 14
1.1 Lage und Einordnung 14
1.2 Baurechtliche Situation 14
1.3 Altlasten 14
1.4 Dienstbarkeiten und Baulasten 14
1.5 Mindestpreis 14

Teil A Ausschreibungsbedingungen

1 Allgemeine Hinweise

1.1 Zweck und Gegenstand dieser Ausschreibung

1.1.1 Hintergrund der Vergabe und Rahmenbedingungen

Ziel dieses Verfahrens ist die Vergabe des Baufeldes 17 (nachfolgend auch „Cluster 3“ genannt) im Baugebiet „Brühl III“, das sich am südlichen Siedlungsrand der Stadt Haslach im Kinzigtal befindet. Das Baufeld 17 ist eines von drei Clustern im Baugebiet, für die die Stadt zeitgleich Investoren im Rahmen von Grundstückskonzeptvergabeverfahren sucht. Mit Investoren als Zielgruppe dieses Verfahrens sind alle Akteure der Wohnraumentwicklung im Geschosswohnungsbau angesprochen.



Das Baufeld 17 umfasst eine Fläche von rd. 1.357 m² und steht im Eigentum der Stadt Haslach. Es soll zum Zweck der Wohnbebauung veräußert werden; Zielgruppe für die Vergabe sind Investoren.

Es handelt sich um eine Konzeptvergabe. Entsprechend findet kein alleiniger Preiswettbewerb statt. Für das Baufeld 17 ist ein Mindestpreis i. H. v. 455 EUR/m² (erschlossenes Bauland) festgelegt. Kaufpreisangebote gleich oder über diesem Mindestpreis fließen mit einer definierten Gewichtung in die Vergabeentscheidung ein. Dieser Mindestpreis basiert auf den Kosten der Baureifmachung und Erschließung, die im Rahmen der Baugebietsentwicklung „Brühl III“ anfallen, und der Berücksichtigung der Ausnutzbarkeit und Lage des Baufelds. Ausschlaggebend für die Vergabe, also die Auswahl des Käufers, ist insbesondere das mit dem Angebot zu unterbreitende Realisierungskonzept.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Stadt nicht verpflichtet ist, das Baufeld überhaupt oder an bestimmte Interessenten zu veräußern. Die Stadt vermarktet das Baufeld selbst. Sie erteilt

keine Makleraufträge, erteilt Dritten keinen Vermittlungsauftrag und leistet keine Provisionszahlungen. Planungen und Untersuchungen des Kaufinteressenten haben auf eigene Kosten und auf dessen Risiko zu erfolgen.

1.1.2 Städtebaulicher Kontext und baurechtlicher Rahmen

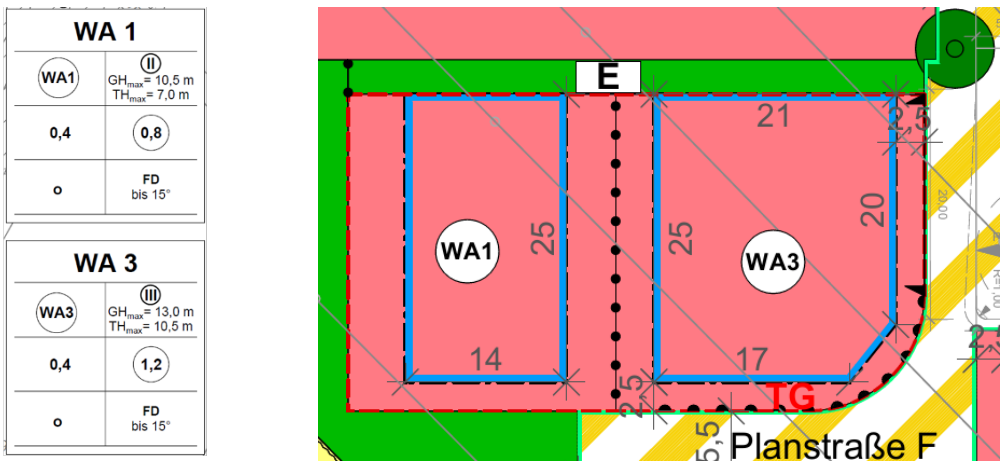
Das Plangebiet für „Brühl III“ wird derzeit landwirtschaftlich genutzt, ebenso die von Südwesten bis Südosten angrenzenden Bereiche. Der für das Baugebiet geltende Bebauungsplan „Brühl III“ ist zum 24.07.2026 in Kraft getreten.

Nördlich des Plangebiets, zwischen Hebelstraße und Manfred-Hildenbrand-Straße, liegt das vollständig bebaute Wohnbaugebiet „Brühl II“, das vorwiegend Einzelhäuser sowie einige Mehrfamilienhäuser und vereinzelt Doppel- und Reihenhäuser umfasst. Bereits 2016 hatten Gemeinderat und Verwaltung der Stadt Haslach erste Schritte zur Erweiterung dieses Wohnbaugebiets durch „Brühl III“ angestoßen.

Aus dem städtebaulichen Entwurf zum Wohnbaugebiet „Brühl III“ wurde ein vereinfachtes 3D-Modell erstellt, welches die städtebauliche Idee und das Gesamtkonzept des Baugebiets räumlich vorstellbar macht. Das 3D-Modell kann hier auf der Plattform Smart Villages, eingebunden in die Umgebung, interaktiv betrachtet werden.

Baurechtliche Situation

Im Bebauungsplan „Brühl III“ sind für das Baufeld 17 zwei Baufenster festgesetzt. Im westlichen Baufenster sind zwingend zwei Vollgeschosse zu errichten. Ein zusätzliches Staffelgeschoss ist zulässig und durch die festgesetzte maximale Traufhöhe (TH_{max} 7,00 m) und Gebäudehöhe (GH_{max} 10,50 m) auch baulich möglich. Im östlichen Baufenster sind zwingend drei Vollgeschosse zu errichten. Auch hier ermöglichen die festgesetzte maximale Traufhöhe (TH_{max} 10,50 m) und Gebäudehöhe (GH_{max} 13,00 m) ein zusätzliches Staffelgeschoss. Für die zwei Baufenster ist eine zusammenhängende Tiefgarage zu errichten (sh. rote Strichlinie in nachfolgendem Auszug aus dem zeichnerischen Teil).



Die vollständigen Planunterlagen zum Bebauungsplan „Brühl III“ finden Sie auf der Homepage der Stadt Haslach unter nachfolgendem Link:

https://www.haslach.de/bebauungsplaene-und-staedtebauliche-satzungen

Die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erstellten erforderlichen Gutachten betrachten jeweils das Gesamtgebiet und nicht die einzelnen Baufelder.

Darüber hinaus gehende Gutachten für das konkrete Bauvorhaben sind vom Käufer zu veranlassen und zu bezahlen.

1.2 Aufgabe

1.2.1 Städtebau und Erschließung

Auf dem zu vergebenden Baufeld soll Wohnbebauung realisiert werden. Neben den o.g. Höhen ist im Bebauungsplan u.a. die Ausrichtung der zu errichtenden Gebäude festgesetzt. Hauptgebäude sind mit ihrer Längs- bzw. Querachse parallel zur Baufenstergrenze auszurichten. Als Dachform sind ausschließlich Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis max. 15° Dachneigung zulässig.

Für die zwei Baufenster ist eine zusammenhängende Tiefgarage zu errichten. Dies gilt auch für zulässige Bietergemeinschaften, wie unter 1.3.2 beschrieben. Dabei ist der im Bebauungsplan festgesetzte Stellplatzschlüssel zu beachten. Für Wohnungen mit einer Wohnfläche bis 60 m² ist mindestens 1 Stellplatz/WE nachzuweisen, für Wohnungen über 60 m² bis einschließlich 90 m² sind mindestens 1,5 Stellplätze/WE gefordert, für Wohnungen über 90 m² müssen mindestens 2 Stellplätze/WE nachgewiesen werden. Stellplätze, die über die Stellplatzverpflichtung hinausgehen (Besucher- und Behindertenstellplätze) sind offen oberirdisch zulässig.

1.2.2 Wohnnutzung

Die Anzahl und Größe der zu errichtenden Wohnungen sind konzeptoffen und gemeindeseitig nicht vorgegeben, sollten aber vom Bewerber im Rahmen des Angebots plausibel dargestellt werden.

Sowohl Wohnungen für den Verkauf auf dem freien Markt (Eigentumswohnungen) als auch Wohnungen, die der Investor im Bestand behält, um diese zu vermieten, sind in einem nicht festgelegten Verhältnis möglich.

Zur Realisierung bestimmter Konzepte ist auch der Zusammenschluss mehrerer Akteure mit gleichen oder unterschiedlichen Vermarktungsstrategien im Rahmen dieses Verfahrens zugelassen (Bietergemeinschaft).

1.3 Art des Verfahrens und Teilnehmer

1.3.1 Verfahrensart

Die Konzeptvergabe wird als offenes und einstufiges Verfahren 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, d.h. 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 bzgl. des Verfahrens verpflichtet.

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

Es sind keine Verhandlungen mit den Bietern oder Angebotspräsentationen durch die Bieter vorgesehen. Die Verkaufsentscheidung wird auf Basis der eingereichten Angebotsunterlagen getroffen. Auch im Rahmen des Vertragsschlusses nach Abschluss des Vergabeverfahrens sind keine Verhandlungen zulässig. Dies umfasst alle wertungsrelevanten Angebotsaspekte sowie die Grundzüge der Planung, da diese die Zuschlagsentscheidung begründen. Darüber hinaus gehende Anpassungen des Konzepts bzw. der Planungen, wie diese im Rahmen eines Planungsprozesses üblich sind, sind davon nicht betroffen. Die Stadt ist hierzu im Rahmen regelmäßiger Statusgespräche zum Planfortschritt zu informieren (vgl. Anlage zu Vertragseckpunkten).

Mehrfachbewerbung

Angebote eines Bieters auf mehrere Cluster gleichzeitig sind möglich. Dabei muss der Bieter, sollte dieser Zuschläge auf mehrere Baufelder erhalten, nachweislich in der Lage sein, die für die jeweiligen Cluster angebotenen Leistungen auch tatsächlich im Rahmen des vorgegebenen Realisierungszeitraums erbringen zu können.

Bei Angeboten eines Bieters auf mehrere Cluster gleichzeitig muss dieser für jedes einzelne Vergabeverfahren jeweils den kompletten Unterlagensatz einreichen.

1.3.2 Bieterkreis

Zielgruppe der Grundstücksvergabe sind Investoren (= Akteure der Wohnraumentwicklung im Geschosswohnungsbau).

Hierbei sind auch Bietergemeinschaften als Zusammenschluss mehrerer Akteure möglich. Im Falle des Vollzugs des Grundstücksgeschäfts haben sich diese zu einer juristischen Person zusammenzuschließen, damit gegenüber der Stadt nur eine Rechtsperson auftritt.

1.3.3 Verfahrensabwicklung

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

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

Dies gilt insbesondere 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 Stadt Haslach einen bürgerfreundlichen Service, die Umsetzung des Onlinezugangsgesetzes und die Digitalisierung der Verwaltung.

1.4 Bereitgestellte Unterlagen

Die Vergabeunterlagen sind über die digitale Vergabeplattform BAUPILOT abrufbar. Alle Bieter sind angehalten, für die Dauer der Angebotsfrist regelmäßig die o.g. Vergabeplattform zu sichten.

Den Bietern werden folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt:

Anlage 1	Bebauungsplan „Brühl III“
Anlage 2	Städtebaulicher Entwurf „Brühl III“
Anlage 3	Luftbild des Baugebietes mit Umgebung
Anlage 4	Link 3D-Modell „Brühl III“ Plattform Smart Villages
Anlage 5	Bewertungsmatrix
Anlage 6	Eckpunkte zum Kaufvertrag
Anlage 7	Datenschutzerklärung

Formblatt	Bewerbungsbogen zu Eignung und Angebot

1.5 Eignungs- und Mindestkriterien

Die im Rahmen der Angebotsabgabe einzureichenden Entwurfsskizzen sind durch eine Person mit Bauvorlageberechtigung für die vorgesehene Gebäudeklasse zu erstellen. Diese Person ist zu benennen und auf Anforderung der Stadt durch die Vorlage entsprechender Unterlagen (z.B. Abschlussurkunde/-zeugnis; Eintragungsnachweis Ingenieur-/Architektenkammer etc.) nachzuweisen.

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

Die Stadt Haslach wird die Regelungen des Geldwäschegesetzes in Bezug auf die potentiellen Vertragspartner anwenden, 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 dies zum Ausschluss des Bieters.

Entsprechend sind folgende Eignungsnachweise zu erbringen:

1) Benennung einer verbindlich für das Projekt zur Verfügung stehenden Person mit Bauvorlageberechtigung.
2) Eigenerklärung bzgl. Finanzierungsbestätigung.
3) Eigenerklärung bzgl. Geldwäschegesetz.

Es werden nur Angebote akzeptiert, bei denen der angebotene Kaufpreis mindestens dem vorgegebenen Mindestpreis entspricht.

1.6 Zulassung und Umfang des Angebots

Es sind alle fristgerecht eingegangenen Angebote zur Bewertung zugelassen, die die Eignungskriterien erfüllen (vgl. 1.5) und sich aus folgenden Bestandteilen zusammensetzen:

- Eigenerklärung bzgl. Finanzierungsbestätigung (Formblatt)
- Eigenerklärung bzgl. Geldwäschegesetz (Formblatt)
- Nachweis der Bauvorlageberechtigung (Formblatt sowie ergänzende Unterlagen)
- Pläne zur Darstellung architektonischer und städtebaulicher Aspekte sowie der Gestaltung der Außenanlagen inkl. kurzer Erläuterungen bzw. Beschriftungen, Skizzen und atmosphärischer Bilder, aussagekräftiger Grundrisse und Ansichten
  → **Einreichung zusätzlich in ausgedruckter Form und geeignetem Format zwingend erforderlich**
- Erläuterungsbericht in DIN A4 zu vorgesehenem Bebauungs-, Gestaltungs- und Nutzungskonzept, inkl. tabellarischer Übersicht zu Kennzahlen wie GRZ, GFZ, versiegelten Außenflächen, Gebäudehöhen etc.
- Angabe Kaufpreis (in EUR/m²; Formblatt)

1.7 Ablauf des Verfahrens

Das Verfahren ist als ein offenes Verfahren 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 das zu vergebende Baufeld erwerben und auf diesem als Investor Wohnbebauung realisieren wollen. Die Angebote der Bieter, die die Eignung erfüllen, werden geprüft und anhand der Vergabematrix, ohne Verhandlung oder Angebotspräsentation, bewertet. Hieraus ergibt sich eine Rangfolge.

Für den Bieter mit dem bestplatzierten Angebot in dieser Rangfolge ergibt sich eine Zuschlagsempfehlung, auf Basis derer der Gemeinderat formal die Verkaufsentscheidung beschließt.

Anschließend erfolgt der Verkauf des zu vergebenden Baufelds durch die Stadt an den Investor, sofern dieser eine entsprechende Finanzierungsbestätigung vorgelegt hat.

Wenn es nach Beschluss über den Verkauf zu keinem Abschluss des Grundstückskaufvertrags mit dem bezuschlagten Bieter kommt, behält sich die Stadt vor, mit dem nächstplatzierten Bieter auf Basis der Rangfolge nach der Angebotsbewertung in die Vorbereitung des Grundstücksgeschäfts zu gehen. Von dieser Option kann nur Gebrauch gemacht werden, wenn

a) seitens des nächstplatzierten Bieters weiterhin das Interesse am Grundstückskauf besteht und
b) der nächstplatzierte Bieter zusagt, das eingereichte Konzept umzusetzen.

Auch im Falle eines Nachrückens sind weder eine Angebotspräsentation noch Verhandlungen vorgesehen.

1.8 Abgabeformalitäten und -fristen

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

1.9 Bewertungskriterien

Bewertungsmatrix	Grundstückskonzeptvergabe BG "Brühl III", Haslach	Baufelder 4, 8 und 17		
Aspekt	**Bewertungskriterium**	**Bewertung**	**Gewichtung**	**max. Punktzahl**
Planungsqualität	städtebauliche / architektonische Qualität der Bebauung	0-5	500	2500
	Qualität und Funktionalität der Außenanlagen / Hofsituation / Nahmobilität	0-5	200	1000
Nutzungskonzept	Gestaltung Wohnungszuschnitte / -grundrisse	0-5	200	1000
	geförderter Wohnraum	0-5	200	1000
	Mehrwert für Quartier / Stadt	0-5	200	1000
Regionalität	Einbindung regionaler Unternehmen/Handwerksbetriebe	0-5	100	500
	Wohnungsvermarktung in der Raumschaft	0-5	100	500
Kaufpreis	Angebotener Kaufpreis in EUR/m² (ohne Erwerbsnebenkosten)	0-5	200	1000
maximale Gesamtpunktzahl				**8500**

Die hier dargestellte Bewertungsmatrix ist zudem den Vergabeunterlagen als Anlage beigefügt.

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 der jeweiligen Gewichtung multipliziert, sodass sich Punkte ergeben, die dazu dienen, die Angebote in eine Rangfolge zu bringen. Faktor 100 bis 500 gibt Aussage über die Priorisierung der Kriterien: von 500 für die höchste bis 100 für die niedrigste Priorität.

Erläuterungen und Anhaltspunkte zu den Bewertungskriterien

Planungsqualität | Städtebauliche / architektonische Qualität der Bebauung (Gewichtung 500, max. Punktzahl 2500)

Städtebauliches Konzept und Einfügen in die Quartiersgestaltung
Darstellung des Gestaltungskonzepts, Qualität der Beziehung der Einzelgebäude zueinander, Ausformulierung von Kubatur und Körnung, Ausrichtung der Gebäude und Bezüge zueinander sowie zu den umgebenden Freiflächen oder dem Grünraum, Zusammenhang der vorgesehenen Bebauung mit dem städtebaulichen Umfeld, Erschließungskonzept etc. Dieses Kriterium dient der Bewertung städtebaulicher Aspekte der eingereichten Angebotsunterlagen.

Architektonische Gestaltung
Qualität der geplanten Bebauung hinsichtlich Gestaltung und Proportionen, Gliederung der Gebäude, innere Einteilung, Ausgestaltung der Fassaden, Nutzbarkeit, Erschließung, Materialität, Details etc. Dieses Kriterium dient der Bewertung architektonischer Aspekte der eingereichten Angebotsunterlagen.

Planungsqualität | Qualität und Funktionalität der Außenanlagen / Hofsituation / Nahmobilität (Gewichtung 200, max. Punktzahl 1000)

Aufenthaltsqualität
Freiraumgestaltung zwischen und entlang der Bebauung, Schaffung von hoher Aufenthaltsqualität und gut nutzbarer Flächen für die zukünftigen Bewohner, Gestaltung der Frei- und Grünflächen, besondere Elemente etc. Dieses Kriterium dient der Bewertung der Aufenthaltsqualität in Bezug auf die vorgesehenen Außenanlagen anhand der eingereichten Angebotsunterlagen.

Nahmobilität und Wegeverbindungen
Funktionalität der Frei- und Grünflächen, Erschließung und Wegeverbindung innerhalb des Grundstücks sowie Anschluss an die umliegende Bebauung bzw. das weitere Bau- und Gemeindegebiet, sinnvolles Wegekonzept, Anordnung von Stellplätzen, ggf. Besucherstellplätzen, Fahrradstellplätzen etc. Dieses Kriterium dient der Bewertung der Nahmobilität und Wegebeziehungen in Bezug auf die vorgesehenen Außenanlagen sowie der Integration in das Gesamtgebiet anhand der eingereichten Angebotsunterlagen.

Nutzungskonzept | **Gestaltung Wohnungszuschnitte und Grundrisse** (Gewichtung 200, max. Punktzahl 1000)

Innerhalb der Wohnung:
Qualität der Grundrisseinteilung hinsichtlich Anordnung der Räume, Aufenthaltsqualität, Effizienz von Wohnfläche und Nutzung, Anteil an Erschließung, Möglichkeiten von Barrierefreiheit und Seniorengerechtigkeit, Belichtung etc. Dieses Kriterium dient der Bewertung der vorgesehenen Grundrisse und Zuschnitte der Wohnungen anhand der eingereichten Angebotsunterlagen.

Außerhalb der Wohnung:
Anordnung von Erschließungs- und Nutzflächen, daraus entstehende Qualitäten und Räume, nachbarschaftliche Beziehungen etc. Dieses Kriterium dient der Bewertung der vorgesehenen Grundrisse und Zuschnitte der Nutz- und Gemeinschaftsflächen innerhalb der Gebäude anhand der eingereichten Angebotsunterlagen.

Nutzungskonzept | Geförderter Wohnraum (Gewichtung 200, max. Punktzahl 1000)

Ein Nutzungskonzept, das einen angemessenen Anteil an gefördertem Wohnraum jeglicher Art nachweist, kann positiv bewertet werden.

Nutzungskonzept | Mehrwert für Quartier/Stadt (Gewichtung 200, max. Punktzahl 1000)

Stärken des Konzepts, die sowohl für die zukünftigen Nutzer als auch darüber hinaus für andere Bewohner Haslachs attraktiv sind, wie beispielsweise Quartiersladen, Café, Gemeinschaftsräume oder Treffpunkt, Spielplatz, Pumptrack bis hin zu (je nach Konzept des Bieters) einem angemessenen Verhältnis zwischen Miet- und Eigentumswohnungen, um eine Durchmischung zu ermöglichen und unterschiedlichem Bedarf gerecht zu werden.

Dabei ist keines der hier aufgeführten Beispiele explizit gefordert, sondern lediglich ein Anhaltspunkt, was in der Bewertung einen sogenannten Mehrwert darstellen könnte.

Regionalität | **Einbindung regionaler Unternehmen/Handwerksbetriebe** (Gewichtung 100, max. Punktzahl 500)

Bewertet wird der Nachweis regionaler Wertschöpfung beispielsweise durch Beauftragung ausschließlich regionaler Betriebe, Verwendung heimischer Materialien, Verkürzung von Transportwegen etc. Dieses Kriterium dient vor dem Hintergrund wirtschaftlicher, sozialer und ökologischer Nachhaltigkeit der Bewertung einer plausiblen Darstellung zur Einbindung regionaler Unternehmen und Handwerksbetriebe.

Regionalität | Wohnungsvermarktung in der Raumschaft (Gewichtung 100, max. Punktzahl 500)

Lokales Vermarktungskonzept für sowohl Verkauf als auch Miete zur Deckung des regionalen Bedarfs und Verhinderung von Spekulationspreisen. Welche Interessenten werden angesprochen? In welchem Umkreis wird publiziert/inseriert? Wie werden die Haslacher Bevölkerung oder Arbeitende in Haslach angesprochen? Gibt es ein Vergabekonzept, dass Einheimische bevorteilt?

Kaufpreis | Höhe des Gebots über vorgegebenem Mindestpreis (Gewichtung 200, max. Punktzahl 1000)

Der Mindestpreis für das Baufeld 17 beträgt 455 EUR/m² (erschlossenes Bauland). Kaufpreisangebote, die über dem definierten Mindestpreis liegen, werden positiv bewertet. Das höchste Gebot erhält die volle Punktzahl. Kaufpreisangebote, die zwischen 0,00 EUR/m² und dem höchsten Gebot liegen, werden linear interpoliert bewertet und kaufmännisch auf volle zehn Punkte gerundet. Für die Erschließungs-, Wasserversorgungs- und Abwasserbeiträge wird eine Erschließungseinheit gebildet. Die Beiträge werden durch Ablösevereinbarung abgelöst.

1.10 Auswahl- und Beratungsgremium

Das Auswahl- und Beratungsgremium bewertet die Angebote anhand der oben angegebenen Kriterien und erarbeitet eine Rangfolge für die Vergabeentscheidung durch den Gemeinderat. Den Beschluss zur Vergabe fasst der Gemeinderat.

Das Auswahl- und Beratungsgremium setzt sich wie folgt zusammen:

Fraktion/Gruppierung	Vertreter	Verhinderungsstellvertreter
FWV	Joachim Prinzbach Ayhan Simsek	Werner Bosch Davide Tamburello
CDU	Martin Eitel Hermann Duffner	Frank Obert Simon Lang
SPD	Sarah Weis	Dr. Andreas Fath
GRÜNE	Dr. Stefanie Ziehms	Andreas Isenmann (CDU)
LHL	Yannik Hinzmann	Anne Vetter
Verwaltung	BM Armin Hansmann 3 Vertreter Stadtbauamt	

1.11 Vorprüfung

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

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

Die KKBW prüft die Einhaltung der Mindestanforderungen an die Angebote. Angebote, welche die Mindestanforderungen nicht erfüllen, werden ausgeschlossen. Die Stadt 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 Beratungsgremium bewertet. Die finale Entscheidung über den Zuschlag obliegt dem Gemeinderat. Erteilt wird der Zuschlag auf das erstplatzierte Angebot nach Rangfolge der Bewertung.

1.12 Kaufvertragsbedingungen

Der Kaufvertrag ist nach Zuschlagsbeschluss durch den Gemeinderat zu beurkunden.

Im Rahmen des Kaufvertrags und mittels Grundbucheintragungen sollen folgende Aspekte abgesichert bzw. geregelt werden:

1) Bauverpflichtung zur fristgerechten Realisierung von Wohnraum.
2) Rücktrittsrecht der Stadt Haslach bei Verstoß gegen das bzw. Abweichung vom Bebauungskonzept.
3) Festlegung regelmäßiger Statusgespräche zwischen Stadtverwaltung und Bauherr.
4) Verpflichtung zur Vorlage einer Vertragserfüllungsbürgschaft.

Details zu den aufgeführten Kaufvertragsbedingungen sind in der Anlage zu den Vertragseckpunkten dargestellt.

1.13 Datenschutzhinweise

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

1.14 Verfahrensfristen / Termine

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

1.15 Rückfragen

Fragestellungen von Bietern im Verfahren sollen über die Vergabeplattform 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.

1.16 Aufhebung des Verfahrens

Die Gemeinde behält sich vor, das Verfahren aufzuheben,

- wenn keine Angebote eingegangen sind, die den Ausschreibungsbedingungen entsprechen,
- wenn nur unannehmbare Angebote eingegangen sind,
- wenn weniger als drei Angebote eingegangen sind,
- bei Aufgabe der Verkaufsabsicht,
- bei wesentlichen Änderungen der wirtschaftlichen und rechtlichen Verhältnisse oder
- bei anderen schwerwiegenden Gründen, insbesondere dringendem Bauplatzbedarf für andere (öffentliche) Zwecke.

Teil B Rahmenbedingungen / Hintergrund

1 Erläuterungen zu den Rahmenbedingungen und Hintergründen der Grundstückskonzeptvergabe

1.1 Lage und Einordnung

Die Marktstadt Haslach (Ortenaukreis) liegt inmitten des Kinzigtals im Schwarzwald und umfasst neben dem Hauptort die beiden Stadtteile Schnellingen und Bollenbach. Laut dem Statistischen Landesamt lebten Ende 2024 in Haslach rd. 7.200 Menschen.

Die Bundesstraßen B33 und B294 sowie die Schwarzwaldbahn durchqueren die Stadt; die Autobahn A5 ist in ca. 25 km zu erreichen. Die nächsten größeren Städte sind Lahr (ca. 25 km), Offenburg (ca. 30 km), Freiburg (ca. 45 km) und Villingen-Schwenningen (ca. 50 km). Die nächstgelegenen Flughäfen befinden sich in Lahr (ca. 25 km), Straßburg (ca. 55 km) und Baden-Baden (ca. 70 km).

Die Haslacher Altstadt wurde 1978 als Gesamtanlage unter Ensembleschutz gestellt. Seit dem Jahre 2001 ist die Stadt Teil der Deutschen Fachwerkstraße.

1.2 Baurechtliche Situation

Die baurechtliche Situation im Baugebiet „Brühl III“ ergibt sich aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Brühl III“. Die vollständigen Planunterlagen finden Sie auf der Homepage der Stadt Haslach unter nachfolgendem Link:

https://www.haslach.de/bebauungsplaene-und-staedtebauliche-satzungen

1.3 Altlasten

Im Bereich des Planungsgebiets sind aktuell keine Altlasten bekannt.

1.4 Dienstbarkeiten und Baulasten

Im Rahmen dieses Vergabeverfahrens und Grundstücksgeschäfts vorgesehene Dienstbarkeiten werden im Zuge der Kaufvertragsabwicklung in das Grundbuch eingetragen.

Im Baulastenverzeichnis des Grundstücks sind derzeit keine Baulasten eingetragen.

1.5 Mindestpreis

Der Mindestpreis für Baufeld 17 beträgt 455 EUR/m² (erschlossenes Bauland) und basiert auf den Erschließungskosten, die im Rahmen der Baugebietsentwicklung „Brühl III“ anfallen, und der Berücksichtigung der Ausnutzbarkeit und Lage des Baufelds. Für die Erschließungs-, Wasserversorgungs- und Abwasserbeiträge wird eine Erschließungseinheit gebildet. Die Beiträge werden durch Ablösevereinbarung abgelöst.