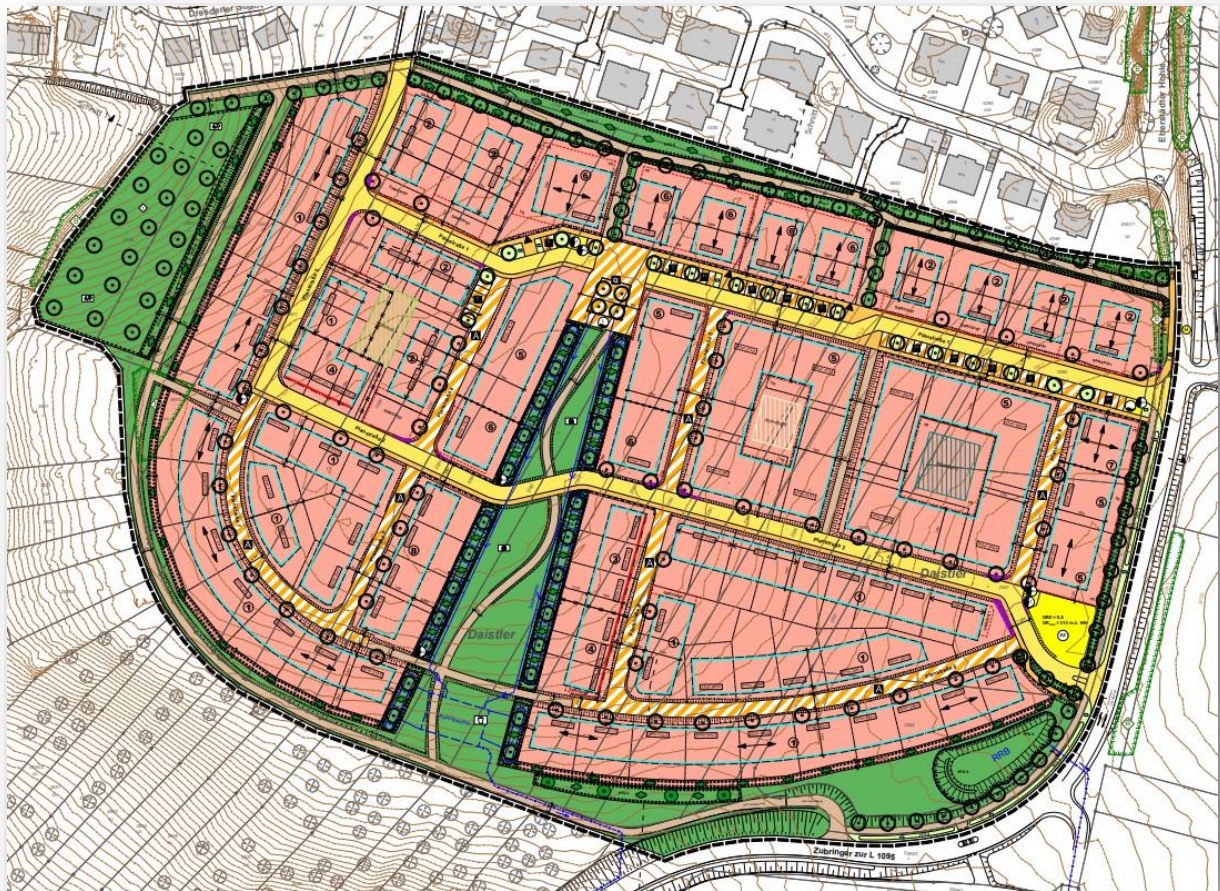


Konzeptvergabe

zum Grundstücksverkauf im Gebiet „Daistler III“ in 74196 Neuenstadt a. K.



Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	2
1 Das Konzeptvergabe-Verfahren	3
1.1 Verkäufer	3
1.2 Anlass und Ziel.....	3
1.3 Art des Verfahrens.....	3
1.4 Verfahrensablauf und Fristen.....	4
1.5 Grundstückskaufpreis.....	4
1.6 Ansprechpersonen	5
1.7 Teilnahmeberechtigung	5
1.8 Bewertungsgremium	5
1.9 Beurteilungskriterien.....	5
1.10 Verkaufsbedingungen	6
1.11 Haftungsausschluss	6
1.12 Bewerbungsunterlagen	7
1.13 Einverständnis und Datenschutz	7
2 Weitere Informationen	7
2.1 Unterlagen zum Verfahren.....	7
2.2 Angaben zu den Grundstücken	7
2.3 Nahwärme-Versorgung	7

1 Das Konzeptvergabe-Verfahren

1.1 Verkäufer

Eigentümer und Verkäufer des Grundstücks ist die Stadt Neuenstadt a. K.,

vertreten durch:

Bürgermeister Andreas Konrad

Hauptstr. 50

74196 Neuenstadt

1.2 Anlass und Ziel

Durch die Erschließung des Baugebiets „Daistler III“ kann die Stadt Neuenstadt attraktive Wohnbaugrundstücke am südlichen Siedlungsrand der Kernstadt bereitstellen. Ziel ist es, ein städtebaulich und architektonisch qualitätsvolles Quartier zu schaffen und einen Beitrag für den bezahlbaren Wohnraum zu leisten. Entstehen soll ein differenziertes Wohnraumangebot, das langfristig zur nachhaltigen Entwicklung des Quartiers und der Stadt beiträgt.

Mit dieser Konzeptvergabe beabsichtigt die Stadt Neuenstadt a. K. den Erwerber des Grundstücks auszuwählen und auf Grundlage eines festgeschriebenen Grundstückskaufpreises zu veräußern.



Die Erschließungsarbeiten haben bereits begonnen

1.3 Art des Verfahrens

Die Stadt Neuenstadt a. K. handelt beim Verkauf des Grundstücks privatrechtlich und ist bei der Auswahl eines Käufers nicht an Vergaberecht gebunden. Es wird erwartet, dass sich mehrere Interessenten für das Grundstück bewerben. Das Verfahren wird freiwillig durchgeführt und dient lediglich der Auswahl eines geeigneten Erwerbers aus dem Bewerberfeld.

1.4 Verfahrensablauf und Fristen

Die Ausschreibung wird im Amtsblatt und auf der Homepage der Stadt Neuenstadt a. K. bekannt gemacht. Der gesamte Vergabeprozess wird über die elektronische Plattform BAUPILOT durchgeführt.

Bewerbungsunterlagen sind über die Plattform www.baupilot.com einzureichen. Pläne sind digital als PDF-Datei einzureichen. Die Bewerbungsfrist läuft in der Zeit von 10.11.2025 um 9:00 Uhr bis 22.12.2025.

Sollte keine digitale Bewerbungsmöglichkeit vorhanden oder gewünscht sein, ist auch eine Bewerbung in schriftlicher Form möglich. Das Formular erhalten Sie im Rathaus während der regulären Öffnungszeiten oder nach vorheriger telefonischer Vereinbarung bei Frau Salmen (Zimmer 15, 07139/97-39, Hauptstr. 50 in 74196 Neuenstadt). Es werden nur schriftliche Bewerbungen berücksichtigt, welche auf diesen Formularen ausgefüllt und unterschrieben durch den Bewerber oder eine vertretende Person abgegeben werden (Kontakt siehe oben). Bewerbungen, die per Mail oder Post geschickt oder in den Briefkasten der Kommune eingeworfen werden, werden nicht berücksichtigt.

Es folgt die Auswertung der Bewerbung und die Auswahl des Gewinner-Konzeptes. Nach Beschluss des Gemeinderats erhält der erfolgreiche Bewerber eine Zusage. Innerhalb der mit Reservierungszusage gesetzten Frist, müssen die Bewerber ihre verbindliche Kaufabsicht äußern. Bei elektronischer Bewerbung auf BAUPILOT erfolgt die Äußerung der Kaufabsicht über BAUPILOT. Bei einer persönlich abgegebenen schriftlichen Bewerbung muss die Äußerung der Kaufabsicht schriftlich erfolgen. Sie kann mit formlosem Schreiben per Post geschickt oder in den Briefkasten der Kommune eingeworfen werden. Als Eingangsdatum gilt bei Zusendung mit der Post der Poststempel, bei Einwurf in den städtischen Briefkasten der Eingangsstempel der Kommune. Erfolgt seitens eines Bewerbers innerhalb der angegebenen Frist keine Äußerung über die verbindliche Kaufabsicht, gilt die Bewerbung (Reservierungsanfrage) als zurückgenommen.

Nach Erklärung der Kaufabsicht lässt die Kommune einen Kaufvertragsentwurf erstellen. Der Kaufvertrag muss innerhalb von vier Monaten beurkundet werden, ansonsten gilt die Bewerbung als zurückgenommen. Die Frist beginnt mit dem Eingang des Kaufvertragsentwurfs beim Bewerber. Sollte die Frist von vier Monaten nicht eingehalten werden können aus Gründen, die die Kommune oder der beurkundende Notar zu vertreten haben, wird die dadurch entstandene Zeitdauer der Fristüberschreitung nicht auf die viermonatige Frist angerechnet.

1.5 Grundstückskaufpreis

Der Kaufpreis ist vorgegeben und beträgt für

Flurstück Nr.	Bauform	Größe	Preis
4628	Offen	656 m ²	490,00 € pro m ²
4629	Offen	1.533 m ²	490,00 € pro m ²
4646, 4647, 4648	Leanhäuser	942 m ²	420,00 € pro m ²
4643, 4644, 4645	Gartenhofhäuser	1.132 m ²	420,00 € pro m ²
4681	Offen	778 m ²	490,00 € pro m ²
4682	Offen	1147 m ²	490,00 € pro m ²

Im Kaufpreis sind der Erschließungsbeitrag, der Wasserversorgungsbeitrag und der Abwasserbeitrag nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG) enthalten. Weitere Kosten wie Nebenkosten des Grunderwerbs, Ver- und Entsorgungsleitungen oder Hausanschlusskosten sind vom Erwerber zu tragen.

Eine Wertung höherer Kaufpreisangebote findet nicht statt. Vergabeentscheidend ist allein das Konzept. Einschränkende Bedingungen oder Nebenangebote werden nicht angenommen.

1.6 Ansprechpersonen

Bei baurechtlichen Fragen:

Sandra Lang

Bauamt
Hauptstr. 50
74196 Neuenstadt a. K.
07139/97-59
sandra.lang@neuenstadt.de

Bei allen weiteren Fragen:

Christine Weiß

Liegenschaftsamt
Hauptstr. 50
74196 Neuenstadt a. K.
07139/97-44
christine.weiss@neuenstadt.de

1.7 Teilnahmeberechtigung

Teilnehmen können private Bauherren und Baugemeinschaften sowie Bauträger, Projektentwickler und Investoren. Die Leistungsfähigkeit der Bewerber ist Voraussetzung für die Aufnahme eines Bewerbers in das Bewertungsverfahren.

Bei Abgabe der Bewerbung ist daher eine aktuelle Finanzierungsbestätigung (max. 3 Monate alt) oder ein bankbestätigter Eigenkapitalnachweis für das konkrete Gesamtvorhaben (Bauplatz zzgl. Gebäude) beizulegen.

Private Bewerber werden gebeten, die Qualitätssicherung durch Dienstleister in der Konzeptbeschreibung sowie die Finanzierung darzustellen. Es genügt die Glaubhaftmachung beispielsweise in Form einer schriftlichen Erklärung, welche Ingenieure, Planer oder Bauunternehmen hinzugezogen werden sollen. Gewerbliche Bewerber können Referenzobjekte aufzeigen.

Jeder Bewerber darf nur ein Konzept einreichen. Varianten sind im Konzept zu erläutern. Mehrfachbewerbungen in anderer Bewerberkonstellation werden nicht angenommen.

1.8 Bewertungsgremium

Bewertungsgremium ist der Gemeinderat der Stadt Neuenstadt a. K.

1.9 Beurteilungskriterien

Die Bewertung für Bewerbungen für die Grundstücke Flst. 4628, 4629, 4681 und 4682 erfolgt mit folgender Gewichtung jeweils im Vergleich der Mitbewerber in den folgenden Kategorien:

50 %	Städtebauliche Qualität und Architektur z.B. Qualität der Anordnung, Außenwirkung, Fassadengestaltung, Einfügen in das städtebauliche Umfeld, Qualität der Anordnung, Stellplätze über die Mindestanforderung hinaus	0 bis 50 Punkte
20 %	Ökologische und Nachhaltigkeitsaspekte	0 bis 20 Punkte

z.B. Dachbegrünung, Photovoltaik, nachhaltige Baustoffe, Energieversorgung, Klimaanpassung, ökologische Baumaterialien

20 %	Außenwirkung für die Gesellschaft z.B. Infrastrukturangebote, Gemeinschafts- oder Beteiligungsangebote, Nahversorgung, besondere oder soziale Wohnformen wie gemeinschaftliches Wohnen, generationenübergreifende Wohnformen, genossenschaftliche Modelle oder andere integrative und sozial nachhaltige Ansätze, betreutes Wohnen	0 bis 20 Punkte
10 %	Innovationspotenzial z.B. technologische Innovationen oder innovative Nutzungskonzepte	0 bis 10 Punkte

Die Bewertung für Bewerbungen für die Grundstücke Flst. 4643 bis 4648 erfolgt mit folgender Gewichtung jeweils im Vergleich der Mitbewerber in den folgenden Kategorien:

50 %	Städtebauliche Qualität und Architektur z.B. Qualität der Anordnung, Außenwirkung, Fassadengestaltung, Einfügen in das städtebauliche Umfeld, Qualität der Anordnung, Stellplätze über die Mindestanforderung hinaus	0 bis 50 Punkte
20 %	Ökologische und Nachhaltigkeitsaspekte z.B. Dachbegrünung, Photovoltaik, nachhaltige Baustoffe, Energieversorgung, Klimaanpassung, ökologische Baumaterialien	0 bis 20 Punkte
20 %	Innovationspotenzial z.B. technologische Innovationen oder innovative Nutzungskonzepte	0 bis 20 Punkte
10 %	Bezahlbarer Wohnraum	0 bis 10 Punkte

1.10 Verkaufsbedingungen

Der Kaufvertrag wird eine Verpflichtung enthalten, ein bezugsfertiges Wohngebäude zu errichten, wobei die Frist für den Baubeginn 2 Jahre ab Kaufvertragsdatum und die Frist für die Fertigstellung 4 Jahre ab Kaufvertragsdatum beträgt. Diese wird durch ein Wiederkaufsrecht bei Nichterfüllung gesichert. Für Grundstücke mit Nahwärmeversorgung siehe 2.3.

Garantien zur Beschaffenheit, Bebaubarkeit und Nutzbarkeit des Grundstücks werden nicht übernommen.

1.11 Haftungsausschluss

Mit dem Verkauf des Grundstücks sind weder Subventionen noch Aufträge der Stadt Neuenstadt a. K. verbunden. Ein Anspruch auf Grundstücksverkauf besteht nicht.

Die bereitgestellten Informationen wurden von der Stadt Neuenstadt a. K. sorgfältig recherchiert und geprüft. Dennoch wird keine Gewähr für die gemachten Angaben übernommen.

1.12 Bewerbungsunterlagen

Dem Bewertungsgremium genügt ein Konzept im **Entwurfsstadium** als Vorentwurf bzw. in der Qualität einer Studie. Eine Bewerbung ist explizit auch ohne Ausarbeitung eines Architekten möglich, sofern die städtebauliche und architektonische Qualität in den Skizzen erkennbar ist.

Erforderlich sind mindestens folgende **Pläne** (als PDF-Datei):

- eine **skizzenhafte** Darstellung der Gebäude und Nebengebäude (Außenansicht aus aussagekräftiger Blickrichtung) und
- eine **skizzenhafte** Darstellung der Gebäude auf dem Lageplan

Ein erforderlicher Maßstab wird nicht festgelegt. Ausdrucke sollen jedoch mindestens im A4, maximal im A3-Format aussagekräftig sein. Konkretere Zeichnungen wie Grundrisse sind **nicht** erforderlich.

Außerdem ist eine **Vorhabenbeschreibung** beizulegen, die auf **max. zwei DIN A4-Seiten** folgende Informationen enthält:

- Angaben zur geplanten Nutzung
- Erläuterung des Konzepts, insbesondere zu den Bewertungskriterien (siehe 1.9)
- Angabe der entstehenden Wohn- und Nutzfläche
- Anzahl der Stellplätze
- Anzahl der entstehenden Wohneinheiten.

1.13 Einverständnis und Datenschutz

Alle Teilnehmenden erklären durch ihre Bewerbung ohne weitere Bestätigung das Einverständnis mit den Teilnahmebedingungen sowie der Speicherung und Verarbeitung der mitgeteilten personenbezogenen Daten im Zusammenhang mit dem Vergabeverfahren und der späteren Abwicklung. Bei einem Widerruf ist eine Teilnahme nicht möglich.

2 Weitere Informationen

2.1 Unterlagen zum Verfahren

Die Teilnehmenden erhalten die Verfahrensunterlagen auf der Plattform www.baupilot.com/neuenstadt oder entsprechend Nr. 1.4 dieser Ausschreibung.

2.2 Angaben zu den Grundstücken

Die Grundstücke liegen im Baugebiet „Daistler III“. Das ausführliche Grundstücksexposé ist auf www.baupilot.com eingestellt. Der Stadt Neuenstadt a. K. sind keine Altlasten bekannt. Eine Eintragung im Altlastenregister besteht nicht.

Es gelten der Bebauungsplan „Daistler III“ und „Daistler III 1. Änderung“. Die Bebauungspläne werden zum Download zur Verfügung gestellt.

2.3 Nahwärme-Versorgung

Ein Teil der Grundstücke wird durch ein Nahwärmenetz mit Wärme versorgt werden. Mit dem Erwerb dieser Grundstücke wird die Verpflichtung verbunden sein, in einen vorhandenen Vertrag für die Nahwärmeversorgung der Neuenstadter Energie GmbH & Co. KG einzusteigen und diese auch abzunehmen. Im Zuge der Errichtung Ihres Gebäudes auf dem erworbenen Grundstück wird für die Anbindung ans Nahwärmenetz ein Hausanschlusskostenbeitrag und ein Bereitstellungspreis anfallen.

Die Entscheidung, ob sie ein Grundstück mit oder ohne Nahwärme möchten, treffen Sie durch Auswahl der jeweiligen Grundstücke.