

**Quartier „Wohnen am Tannenwäldle“
2-phasiges Investoren- und Architektenauswahlverfahren**



Angebotsaufforderung

LB \equiv BW Immobilien
Kommunalentwicklung GmbH

STADT AALEN

Quartier „Wohnen am Tannenwäldle“

2-phasiges Investoren- und Architektenauswahlverfahren



Ausloberin

Stadt Aalen

Herr Oberbürgermeister

Frederick Brütting

Marktplatz 30

73430 Aalen

www.aalen.de

Verfahrenssteuerung

LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH

Heilbronner Str. 28

70191 Stuttgart

Tel. +49 711 6454-2167

Fax +49 711 6454-2100

www.kommunalentwicklung.de

Ansprechpartner

Michael Pehl

Projektleiter

Tel. +49 711 6454-2167

michael.pehl@lbbw-im.de

Stuttgart, September 2024

Vorwort

Aalen ist eine wachsende Stadt – attraktiv und lebenswert. Und das nicht nur für die knapp 70.000 Einwohnerinnen und Einwohner. Aufgrund der hervorragenden Wirtschafts- und Infrastruktur konnten wir unsere Stellung als wichtigster Standort für Arbeiten, Wohnen und Erleben in der Region in den vergangenen Jahren weiter festigen.

Unsere Stadt hat in den vergangenen Jahren einen rasanten und sehr positiven Stadtumbau erlebt. Bei all unseren Handlungen haben wir unser Ziel klar vor Augen: Ausreichenden und bezahlbaren Wohnraum für Aalen zu schaffen. Mit dem Neubaugebiet „Wohnen am Tannenwäldle“ realisieren wir ein attraktives und zentrales Wohnbaugebiet in der Kernstadt. Insbesondere aufgrund der demographischen Entwicklung ist die Schaffung von vielfältigem Wohnraum im innerstädtischen Bereich von großer Bedeutung. Darüber hinaus liegt es uns am Herzen, ein zukunftsweisendes, barrierefreies, autoarmes und innovatives Quartier zu entwickeln, welches die Themen Klimaschutz, umweltfreundliche Mobilität sowie hohe Freiraumqualität vereint und damit Vorbildcharakter für weitere Entwicklungen im Stadtgebiet hat.

Um all diesen Anforderungen gerecht zu werden, werden die städtischen Geschosswohnungsbaugrundstücke im Rahmen eines Investorenauswahlverfahrens vergeben. Hierdurch soll eine möglichst hohe Qualität der Bebauung und Freiraumgestaltung erreicht werden.

Zur Sicherung der städtebaulichen, bauordnungsrechtlichen und klimapolitischen Ziele, die wir mit der Erschließung und Aufsiedlung des Neubauquartiers verfolgen, haben wir ein Gestaltungshandbuch erarbeitet. Ergänzend zu den Regelungen des Bebauungsplans werden darin wertvolle Anregungen für die Gestaltung auf den einzelnen Baugrundstücken gegeben.

Wir möchten Sie ausdrücklich einladen, sich mit entsprechenden Planungskonzepten für dieses beispielgebende Quartier zu bewerben.

Hierbei wünschen wir Ihnen viel Erfolg und gute Ideen.

Frederick Brütting
Oberbürgermeister

Wolfgang Steidle
Erster Bürgermeister

Inhalt

A. Verfahrensbedingungen.....	8
1. Terminübersicht	8
2. Anlass und Ziel.....	8
3. Ausloberin / Betreuung.....	10
4. Gegenstand des Verfahrens.....	10
5. Verfahrensablauf.....	11
5.1. Phase 1 - Bewerbungsverfahren	11
5.2. Phase 2 - Auswahlverfahren	12
6. Formalitäten des Verfahrens	12
7. Teilnahmeberechtigung.....	13
8. Vergabesystematik.....	13
9. Verfahrensunterlagen für die Teilnehmer	13
10. Bewerbungsverfahren (Phase 1)	15
10.1. Rückfragen in Phase 1	15
10.2. Geforderte Unterlagen in Phase 1	15
10.3. Bewerbungsfrist Phase 1	17
10.4. Vorprüfung in Phase 1	17
10.5. Sitzung Bewertungsgremium in Phase 1	17
10.6. Bekanntmachung des Ergebnisses in Phase 1	18
11. Auswahlverfahren (Phase 2).....	18
11.1. Rückfragen in Phase 2	18
11.2. Zulassungskriterien in Phase 2	18
11.3. Beurteilungskriterien in Phase 2	19
11.4. Übersicht der in Phase 2 einzureichenden Unterlagen.....	19
11.5. Abgabetermine Phase 2	20
11.6. Vorprüfung in Phase 2	21
11.7. Sitzung Bewertungsgremium in Phase 2	21
11.8. Bekanntmachung des Ergebnisses Phase 2.....	21
11.9. Gemeinderatsitzung.....	21
12. Geforderte Planungsunterlagen / Auswahlverfahren (Phase 2).....	22
12.1. Planungsleistungen	22
12.2. Power-Point-Präsentation	24
12.3. Schriftlicher Erläuterungsbericht	24

12.4.	Berechnungsformblatt der Städtebaulichen Kennwerte	24
12.5.	Kaufpreisangabe	24
12.6.	Verfassererklärung	25
12.7.	Unterlagenverzeichnis	25
13.	Formale Vorgaben für Phase 2	26
13.1.	Planlayout.....	26
13.2.	Mehrleistungen	26
13.3.	Form der Einreichung der Unterlagen	26
13.4.	Kennzeichnung der Arbeiten.....	27
14.	Bewertungsgremium	28
15.	Vorprüfung.....	30
16.	Aufwandsentschädigung.....	30
17.	Verfahrensänderungen	30
18.	Fördermittel des Landes	30
19.	Vorabverkauf	31
20.	Eigentum und Erstveröffentlichung	31
21.	Einverständnis und Vertraulichkeit	31
22.	Datenschutz.....	31
23.	Vertragspartnerprüfung nach GwG	32
24.	Kommunikation.....	32
25.	Verstöße	33
26.	Weitere Vorgehensweise	33
B.	Verfahrensgegenstand/Zielvorstellungen der Stadt Aalen	34
27.	Stadt Aalen	35
27.1.	Makrostandort Aalen.....	35
27.2.	Verkehrsgeographische Lage	35
27.3.	Soziale Infrastruktur, Kultur und Freizeit	36
27.4.	Daten und Fakten	37
27.5.	Historie und Stadtentwicklung.....	37
28.	Projektareal	39
28.1.	Lage und städtebauliche Einbindung	39
28.2.	Mikrostandort.....	40
28.3.	Neubauprojekt „Am Wäldle“	41
28.4.	Quartiersgarage mit Wohnungen auf dem Projektareal	42

28.5.	Zentrale Grünfläche mit Kita im Plangebiet.....	43
28.6.	Baugrundstücke.....	44
28.7.	Bau- und Planungsrecht	52
28.8.	Gestaltungshandbuch.....	52
28.9.	Baugrund- und Grundwassersituation.....	52
28.10.	Hochwasser.....	53
28.11.	Kampfmittel.....	53
28.12.	Altlasten.....	53
28.13.	Arten- und Naturschutz.....	54
28.14.	Klima	54
28.15.	Baumbestand	54
28.16.	Bau- und Kulturdenkmalpflege.....	54
28.17.	Archäologie.....	54
28.18.	Dienstbarkeiten und Baulasten	54
28.19.	Verkehrliche Erschließung	54
28.20.	Schallimmission.....	55
28.21.	Technische Erschließung.....	55
29.	Kaufvertragsbedingungen.....	58
29.1.	Allgemeine Kaufvertragsbedingungen	58
29.2.	Kaufpreis	58
29.3.	Bindung an das Angebotskonzept	58
29.4.	Bindung des Architekten	59
29.5.	Bauverpflichtung	59
29.6.	Übernahme von Kosten	59
29.7.	Keine Haftungsübernahme	60
29.8.	Erschließungskosten / Kostenerstattungsbetrag für naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen	60
C.	Aufgabenstellung	61
30.	Allgemeine Planungsvorgaben – Erwartungen der Stadt	61
31.	Nutzung / Wohnformen	61
32.	Geförderter Wohnraum	62
33.	Gestaltung der Gebäude.....	63
34.	Art und Maß der Bebauung.....	63
35.	Technische Vorgaben	63

36.	Erschließung.....	63
37.	Barrierefreie Wohnungen, Erschließung	63
38.	Ruhender Verkehr	64
39.	Quartiersgarage.....	64
40.	Quartiersraum.....	65
41.	Lage der Kita	65
42.	Ökologisches Konzept und Nachhaltigkeit	66
43.	Freiflächen und Stadtklima (private Grün- und Freiflächen, Außenanlagen).....	66
44.	Wirtschaftlichkeit (Folge- und Betriebskosten)	67
45.	Vermarktung	67
46.	Kaufpreisangebot.....	67
47.	Angebotsbedingungen des Investors	68
48.	Gesetze, Verordnungen, Richtlinien.....	68
D.	Anlagen	70

A. Verfahrensbedingungen

1. Terminübersicht

Nachfolgend genannte Termine sind mit dem Bewertungsgremium abgestimmt:

Veröffentlichung der Unterlagen	02.10.2024
Rückfragen Phase 1 bis	23.10.2024
Beantwortung Rückfragen bis	31.10.2024
Bewerbung Phase 1 bis	15.11.2024
Sitzung des Bewertungsgremiums (Phase 1)	02.12.2024
Mitteilung über (Nicht-) Teilnahme in Phase 2	04.12.2024
Rückfragen Phase 2 bis	15.01.2025
Beantwortung Rückfragen bis	24.01.2025
Abgabe der Beiträge Phase 2 bis	18.02.2025
Sitzung des Bewertungsgremiums (Phase 2)	17.03.2024
Mitteilung der Ergebnisse an Teilnehmer	anschließend
Beschlussfassung im Gemeinderat	anschließend
Kaufvertragsverhandlungen ab	anschließend

2. Anlass und Ziel

Die Stadt Aalen plant die Entwicklung des Baugebiets „Wohnen am Tannenwäldle“. Das Plangebiet befindet sich am nordöstlichen Ortsrand in Aalen und hat eine Größe von etwa 9 ha. In dem Plangebiet sollen ca. 60 Baukörper und eine Quartiersgarage entstehen. Das städtebauliche Konzept sieht ca. 305 Wohneinheiten in Form von Einzelhäusern, Doppel- und Reihenhäusern sowie Mehrfamilienhäusern vor. Ein Schwerpunkt liegt auf der Erstellung von Mehrfamilienhäusern.

Ziel ist es, das gesamte Areal zu einem städtebaulich und architektonisch attraktiven Wohnquartier zu entwickeln.

Im Zuge der wohnbaulichen Entwicklung beabsichtigt die Stadt Aalen fünf Baugrundstücke an geeignete Grundstückserwerber im Rahmen eines Investoren- und Architektenauswahlverfahren zu veräußern. So soll in einem transparenten Verfahren mit definierten Projektanforderungen und Bewertungskriterien ein optimales städtebauliches Ergebnis erzielt werden – das zeitgleich ein qualifiziertes Nutzungskonzept für das neue Wohnquartier bereithält. Es ist gewünscht, die einzelnen Baugrundstücke an einen oder mehrere leistungsfähige Investoren zu veräußern.

Mit dem Verfahren wird je Baugrundstück ein Investor gesucht, welcher das Grundstück kauft, bebaut, die innere Erschließung herstellt und die Wohnungen oder ganze Gebäude an die Endnutzer vermietet oder verkauft. Die Investoren haben die Planung, Errichtung, Finanzierung und spätere Veräußerung und Vermietung der zu errichtenden Wohnungen und Häuser auf eigenes Risiko zu realisieren. Dabei muss sichergestellt werden, dass der Investor fachlich und wirtschaftlich in der Lage ist das Vorhaben zu realisieren und ein schlüssiges architektonisches Gesamt- sowie Nutzungskonzept umsetzt.

Die stadtbildprägende Lage am Ortsrand zur freien Landschaft hin sowie die sich aus der Topografie ergebende besondere Hanglage machen die Bedeutung dieser Fläche für die Stadtentwicklung Aalens aus. Die Stadt Aalen hat sich zum Ziel gesetzt, bis 2035 klimaneutral zu werden. „Wohnen am Tannenwäldle“ soll als beispielhaftes klimaneutrales und klimaangepasstes Areal entwickelt werden. Das Quartier nimmt damit eine wichtige Vorbildfunktion ein und bildet die Grundlage für die Entwicklung weiterer Baugebiete in Aalen. Ziel der Stadt ist es, das Neubaugebiet als zukunftsweisendes und innovatives Quartier zu Klimaschutz, umweltfreundlicher Mobilität, Barrierefreiheit und mit einer hohen Freiraumqualität zu entwickeln.

Das Plangebiet ist der nachfolgenden Abbildung (in Rot hervorgehoben) zu entnehmen. Es beinhaltet mehrere Flurstücke.

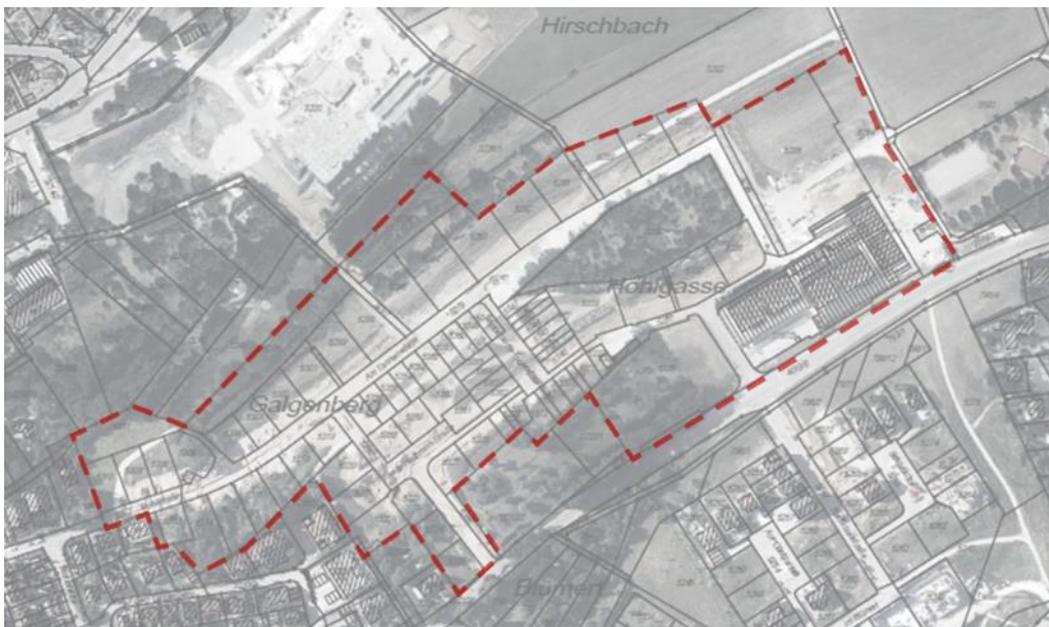


Abbildung 1: Plangebiet „Wohnen am Tannenwäldle“ (Quelle: Orthophoto 2023 Stadt Aalen, KE)

Das Auswahlverfahren ist als nichtoffenes Investoren- und Architektenauswahlverfahren mit vorhergehendem Bewerbungsverfahren ausgelobt. Die Verfahrenssprache ist deutsch. Das Verfahren wird in Phase 2 anonym durchgeführt.

Im Anschluss an das Verfahren soll mit den Siegern des Auswahlverfahrens ein Kaufvertrag / Städtebaulicher Vertrag mit zugehöriger Bebauungsverpflichtung

abgeschlossen werden. Die Verhandlungen sollen nach Abschluss des Investoren- und Architektenauswahlverfahrens beginnen. Die jeweiligen Parteien können keinen allgemeinen Rechtsanspruch auf den Abschluss eines Kaufvertrages ableiten.

Die vorliegende Angebotsaufforderung beinhaltet alle wichtigen Rahmenbedingungen des Verfahrens, die städtebaulich-architektonischen und wirtschaftlichen Vorstellungen der Stadt sowie alle wesentlichen Bedingungen der späteren Kaufverträge. Die Inhalte der Angebotsaufforderung wurden in enger Abstimmung mit der Stadt Aalen ausgearbeitet. Die Angebotsaufforderung sowie die daran angeknüpften Anlagen stellen den rechtlichen Rahmen des Verfahrens dar und werden den späteren Kaufverträgen verbindlich zu Grunde gelegt.

3. Ausloberin / Betreuung

Ausloberin ist die Stadt Aalen, vertreten durch Herrn Oberbürgermeister Frederick Brütting. Die Stadt Aalen wird in diesem Verfahren gleichbedeutend als „Ausloberin“, „Stadt“ oder „Eigentümerin“ bezeichnet.

Zu den Aufgaben der KE als Verfahrenssteuerin gehört die Durchführung, Koordination, Betreuung des Verfahrens inkl. der Vorprüfungen in Phase 1 und Phase 2.

Ansprechpartner ist

Herr Michael Pehl

Tel. 0711 / 6454 – 2167

E-Mail: michael.pehl@lbbw-im.de

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung der Sprachformen männlich, weiblich und divers (m/w/d) verzichtet. Sämtliche Personenbezeichnungen gelten gleichermaßen für alle Geschlechter.

4. Gegenstand des Verfahrens

Gegenstand des Investoren- und Architektenauswahlverfahrens sind die zum Erwerb ausgeschriebenen **fünf Baugrundstücke**, in Verbindung mit der Ausarbeitung eines städtebaulich-architektonischen Konzeptvorschlags für die Bebauung und Nutzung der Grundstücke. Das Bestätigen des Kaufpreisgebots und eine Finanzierungsbestätigung (in Höhe des Grundstückskaufpreises) ist eine notwendige Bedingung und stellt kein Bewertungskriterium dar.

Die potenziellen Investoren (Projektentwickler / Bauträger) müssen sich in Kooperation mit einem Architekturbüro und Landschaftsarchitekten, zusammen als **Berbergemeinschaft** bezeichnet, auf ein oder mehrere Baugrundstücke verbindlich

bewerben. Eine Bergewergemeinschaft kann den Zuschlag für maximal zwei Baugrundstücke erhalten.

In Ausnahmefällen kann es vorkommen, dass ein sich bewerbendes Unternehmen alle Funktionen auf sich vereint, also Projektentwickler und Bauträger ist und die Planung durch eigene Architekten erstellt. Oder ein Architekturbüro / Architekt bewirbt sich mit einem Planungskonzept für einen Baugrundstück und möchte das Projekt selbst als Projektentwickler und Bauträger realisieren. Diese Konstellationen sind zulässig, auch wenn es sich dann um ein einzelnes Unternehmen oder ggf. eine Privatperson als Bewerber handelt. Für die bessere Lesbarkeit wird in dieser Angebotsaufforderung immer von Bergewergemeinschaft gesprochen und nicht die Schreibweise Bewerber/Bergewergemeinschaft gewählt.

5. Verfahrensablauf

Es handelt sich um ein zweistufiges Verfahren. Das Investoren- und Architektenauswahlverfahren wird als nichtoffenes Auswahlverfahren (Phase 2) mit vorgelagertem Bewerbungsverfahren (Phase 1) durchgeführt. Im Anschluss an das Auswahlverfahren schließen sich die Kaufvertragsverhandlungen an.

Das Verfahren wird kooperativ zwischen der KE, der Stadt und den jeweiligen Teilnehmern durchgeführt. Darüber hinaus wird das Verfahren durch ein Bewertungsgremium begleitet, dem Vertreter der Stadt (Gemeinderat und Verwaltung; sogenannte Sachpreisrichter) und unabhängige Fachleute (sogenannte Fachpreisrichter) angehören.

Die Ausschreibung erfolgt freibleibend. Sie stellt keine Ausschreibung nach VgV oder VOB dar. Es handelt sich um eine Einzelausschreibung.

Eine gemeinsame Begehung des Areals ist nicht geplant. Es besteht die Möglichkeit, das Areal eigenständig auf eigenes Risiko zu besichtigen.

5.1. Phase 1 - Bewerbungsverfahren

Das vorgeschaltete Bewerbungsverfahren dient der Ermittlung der qualifiziertesten **maximal 5 Teilnehmer** (Bergewergemeinschaft aus Investor, Architekten und Landschaftsarchitekten) je Baugrundstück nach Kriterien, die vorab durch die Ausloberin festgelegt werden.

Teilnahmeberechtigt sind Investoren (Projektentwickler und / oder Bauträger) in Zusammenarbeit mit Architekten und Landschaftsarchitekten, die die geforderten fachlichen Anforderungen erfüllen.

Eine Bergewergemeinschaft kann sich **wahlweise auf einen, zwei oder alle fünf** Baugrundstücke bewerben.

Auf Grundlage der Bewerbungsangaben und -unterlagen führt die KE die formale Vorprüfung durch und erstellt eine vorläufige Rangfolge der Bergewergemeinschaften.

Die KE stellt die Ergebnisse der Vorprüfung inkl. der Referenzprojekte dem Bewertungsgremium vor, das in seiner ersten Sitzung über die finale Bewertung der vorliegenden Bewerbungen entscheidet. Dieser Vorgang bildet die Grundlage, dass je Baugrundstück bis zu fünf geeignete Bewerbergemeinschaften ausgewählt werden. Dabei ist es grundsätzlich möglich, dass eine Bewerbergemeinschaft für alle von ihr gewünschten Baugrundstücke am weiteren Verfahren teilnehmen kann, die Zuschlagserteilung im Vergabeverfahren ist jedoch auf maximal zwei Baugrundstücke pro Bewerbergemeinschaft begrenzt.

Details zum Bewerbungsverfahren (Phase 1) siehe Kapitel 10.

5.2. Phase 2 - Auswahlverfahren

Gegenstand der folgenden Phase 2 ist das Auswahlverfahren zur Entwicklung eines hochwertigen, innovativen und zukunftsgerechten Wohnquartiers mit eigener Identität. Hier wird insbesondere das geplante Entwicklungskonzept nebst Gestaltung öffentlicher Freiflächen, gemeinschaftsfördernde Raumangebote und Umgang mit dem bezahlbaren Wohnraum abgefragt.

Die zur Phase 2 zugelassenen Bieter/Bietergemeinschaften haben **für jedes Baugrundstück ein separates Angebot** mit allen geforderten Angebotsunterlagen abzugeben.

Zur Teilnahme an Phase 2 werden je Baugrundstück maximal 5 Bewerbergemeinschaften zugelassen und durch die KE zur Teilnahme aufgefordert. Dabei kann eine Bewerbergemeinschaft grundsätzlich für einen, zwei oder alle fünf Baugrundstücke am Auswahlverfahren teilnehmen, den Zuschlag kann sie jedoch für maximal zwei Baugrundstücke bekommen.

Die Phase 2 des Verfahrens erfolgt anonym.

Am Ende der 2. Sitzung des Bewertungsgremiums wird für jedes Baugrundstück eine konkrete Vergabeempfehlung für eine geeignete Bewerbergemeinschaft ausgesprochen.

Die endgültige Entscheidung zur Veräußerung der Baugrundstücke erfolgt zeitnah durch Beschluss des Gemeinderats.

Details zum Auswahlverfahren (Phase 2) siehe Kapitel 10.

6. Formalitäten des Verfahrens

Das Verfahren wurde am 02.10.2024 öffentlich bekannt gemacht.

Aus der Abgabe einer Bewerbung lassen sich keine Verpflichtungen und keine Ansprüche gegen die Stadt Aalen herleiten, insbesondere auch nicht aus der Nichtberücksichtigung von Bewerbungen oder für den Fall, dass eine Vergabe des Grundstückes nicht erfolgt. Die jeweiligen Parteien können keinen allgemeinen Rechtsanspruch auf den Abschluss eines Kaufvertrages ableiten. Die Ausloberin hat das Recht, das Verfahren jederzeit ganz oder teilweise ohne Entschädigungszahlungen aufzuheben.

Das Verfahren wird in deutscher Sprache durchgeführt.

Der Zulassungsbereich umfasst die Staaten des europäischen Wirtschaftsraumes EWR sowie Staaten der Vertragspartner des WTO-Übereinkommens über das öffentliche Beschaffungswesen GPA.

Alle Beschreibungen sowie die Vermaßung der Pläne werden in deutscher Sprache und deutschen Maßeinheiten gefordert. Die deutschen DIN-Normen und Bauordnungen sind den Planungen zugrunde zu legen.

Das Verfahren erfolgt in Phase 2 anonym. Die Verfasser der Arbeiten bleiben bis zum Abschluss der 2. Sitzung des Bewertungsgremiums anonym.

Die Vorprüfung der anonymisierten Planungskonzepte wird von der LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH durchgeführt. Dabei vergewissert sich die Ausloberin, dass alle an der Vorprüfung beteiligten Personen unbefangen und unvoreingenommen sind.

7. Vergabesystematik

Die Ausloberin behält sich Verfahrensänderungen durch Beschluss des Gemeinderats bis zum Abschluss der Fragerunde in Phase 2 vor. Verfahrensänderungen können zur Verlängerung der Abgabefrist der Angebote führen. Die Teilnehmer werden über Abweichungen unverzüglich über diese Verfahrensänderungen und ggf. Verlängerung des Verfahrens informiert.

Die Bearbeitung erfolgt in einem konkurrierenden Grundstücksvermarktungsverfahren und wird von einem Bewertungsgremium begleitet. Das Bewertungsgremium besteht dabei aus gewählten Vertretern des Gemeinderats und der Verwaltungsspitze (sogenannte Sachpreisrichter) sowie aus Fachleuten (Fachpreisrichter) und unabhängigen Gutachtern (Sachverständige, Berater). Im Rahmen der Sitzung des Bewertungsgremiums erfolgt eine Vergabeempfehlung der vorgeannten Grundstücke an leistungsfähige Investoren (Projektentwickler, Bauträger und/oder Wohnungsbauunternehmen), die zusammen mit jeweils einem Architekturbüro und einem Landschaftsarchitekten an dem Verfahren teilgenommen haben.

Die Vergabeempfehlung wird dem Gemeinderat vorgestellt. Im Anschluss trifft der Gemeinderat dann die endgültige Vergabeentscheidung.

8. Teilnahmeberechtigung

Teilnahmeberechtigt sind Investoren (Projektentwickler, Bauträger und/oder Wohnungsbauunternehmen) in Zusammenarbeit mit Architekten und Landschaftsarchitekten, die die geforderten fachlichen Anforderungen erfüllen. Ein Landschaftsarchitekt ist zwingend erforderlich. Bei natürlichen Personen sind die fachlichen Anforderungen erfüllt, wenn sie gemäß Rechtsvorschrift ihres Herkunftsstaates berechtigt sind, am Tage der Bekanntmachung die Berufsbezeichnung Architekt zu führen. Ist in dem Herkunftsstaat des Bewerbers die Berufsbezeichnung nicht

gesetzlich geregelt, so erfüllt die fachlichen Anforderungen, wer über ein Diplom, Prüfungszeugnis oder sonstigen Befähigungsnachweis verfügt, dessen Anerkennung gemäß der Richtlinie 2005/36/EG – „Berufsanerkennungsrichtlinie“ – gewährleistet ist. Bei juristischen Personen sind die fachlichen Anforderungen erfüllt, wenn zu ihrem satzungsgemäßen Geschäftszweck Planungsleistungen gehören, die der anstehenden Planungsaufgabe entsprechen, und wenn der bevollmächtigte Vertreter der juristischen Person und der Verfasser der Arbeit die fachlichen Anforderungen erfüllt, die an natürliche Personen gestellt werden. Arbeitsgemeinschaften natürlicher und juristischer Personen sind ebenfalls teilnahmeberechtigt, wenn jedes Mitglied der Arbeitsgemeinschaft teilnahmeberechtigt ist.

Sachverständige, Fachplaner oder andere Berater müssen nicht teilnahmeberechtigt sein, wenn sie keine Planungsleistungen erbringen, die der Planungsaufgabe entsprechen und wenn sie überwiegend und ständig auf ihrem Fachgebiet tätig sind. Weiterhin sollten bei der Bearbeitung entsprechende Fachleute mit einbezogen werden.

9. Verfahrensunterlagen für die Teilnehmer

Bestandteil dieser Angebotsaufforderung sind folgende Unterlagen, sie werden zum Download auf der Website der Stadt und auf der Projektwebsite der LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH ([LBBW Immobilien - Projekte \(lbbw-immobilien.de\)](http://LBBW-Immobilien-Projekte-lbbw-immobilien.de)) zur Verfügung gestellt:

- Anlage 1: Bebauungsplan, inkl. Begründung zum Bebauungsplan und Plananlagen zur Begründung
- Anlage 2: Gestaltungshandbuch
- Anlage 3: Umweltbericht
- Anlage 4: Katasterplan
- Anlage 5: Höhenlinienplan
- Anlage 6: Leitungspläne
- Anlage 7: Luftbilddauswertung Kampfmittel
- Anlage 8: Baugrund
- Anlage 9: Schall
- Anlage 10: VwV-Wohnungsbau BW 2022
- Anlage 11: GwG-Fragebogen
- Anlage 12: Datenschutzzinformation IAV
- Anlage 13: Merkblatt für energieeffizientes Bauen
- Anlage 14: Kurzpräsentation Wohnhof

Folgende Unterlagen werden den Bewerbungsgemeinschaften erst in der Phase 2 zur Verfügung gestellt

- Anlage 15: Bebauungsplan – zeichnerischer Teil als DWG-Datei
- Anlage 16: Katasterplan – als DWG-Datei
- Anlage 17: Höhenlinienplan – als DWG-Datei
- Anlage 18: Berechnungsformblatt
- Anlage 19: Formblatt Verfassererklärung
- Anlage 20: Kaufpreisangabe

Sofern notwendig, werden weitere digitale Unterlagen allen Teilnehmern im Rahmen der Beantwortung der Rückfragen zur Verfügung gestellt.

Die Ausloberin hat die bereitgestellten Plangrundlagen geprüft und recherchiert. Es wird darauf hingewiesen, dass keine Haftung, Garantie, Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit oder die letzte Aktualität übernommen wird.

10. Bewerbungsverfahren (Phase 1)

10.1. Rückfragen in Phase 1

Sollten in der Bewerbungsphase (Phase 1) Fragen zum formalen Ablauf bzw. den zur Verfügung gestellten Unterlagen auftreten, so können diese bis

23.10.2024 - 15:00 Uhr

per E-Mail (Mailto: ke-vergabe@lbbw-im.de) an die KE gestellt werden. Die Fragen und Antworten werden gebündelt als FAQ-Liste über die Website der Stadt und auf der Projektwebsite der LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH ([LBBW Immobilien - Projekte \(lbbw-immobilien.de\)](http://LBBW-Immobilien-Projekte(lbbw-immobilien.de))) zur Verfügung gestellt:

Die Beantwortung erfolgt bis **31.10.2024**.

Eine gemeinsame Begehung des Areals ist nicht geplant. Es besteht die Möglichkeit, das Areal eigenständig zu besichtigen.

10.2. Geforderte Unterlagen in Phase 1

Interessierte Bewerbungsgemeinschaften können sich ausschließlich anhand Einreichung der geforderten Unterlagen bei der LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH (ke-vergabe@lbbw-im.de) für die Teilnahme am IAV bewerben und dort die geforderten Angaben machen bzw. die geforderten Nachweise, Dokumente und sonstige Unterlagen einsenden (Bewerbung). Auf Basis dieser Bewerbung erfolgt die Bildung einer Rangfolge und die Benennung der Teilnehmer für das Auswahlverfahren (Phase 2).

Die Teilnahme an dem IAV erfolgt freiwillig, ebenso die Angaben, die die Bewerbungsgemeinschaften mit ihrer Bewerbung machen. Allerdings können

Bewerbungen ohne Pflichtangaben (Kontaktdaten und Angaben nach dem GwG) nicht berücksichtigt werden. Werden bei einzelnen Positionen keine Angaben gemacht, werden diese Positionen bei der Erstellung der Rangliste mit null Punkten bzw. einem Malus bewertet.

Die Gewichtung der einzelnen Positionen für die Aufstellung der Rangfolge wird bei der u. g. Nr. 2 und Nr. 3 in Klammer genannt.

1. Bewerbung

(entspricht dem Dokument „Bewerbung“ auf der Website der Stadt und auf der Projektwebsite der LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH)

Bewerbungsbogen Investor

- Benennung und Beschreibung des Investors mit folgenden Angaben: Firmenname und -Adresse, E-Mail-Adresse, Telefonnummer, Ansprechpartner und dessen Funktion im Unternehmen, Aufbauorganisation inkl. Geschäftsleitung, Eigentümer/Eigentümerstruktur, Handelsregisterauszug, Anzahl der Mitarbeiter (kaufmännisch, technisch), optional Unternehmenspräsentation / Unternehmensbroschüre sowie ggf. entsprechenden Nachweisen.

Bewerbungsbogen Architekturbüro

- Beschreibung des Architekturbüros mit folgenden Angaben: Firmenname und -Adresse, E-Mail-Adresse, Telefonnummer, Ansprechpartner und dessen Funktion im Unternehmen, Anzahl und Qualifikation der Mitarbeiter (Architekten, Zeichner, sonstige Mitarbeiter), mind. ein Nachweis zum Eintrag in Architektenkammer, optional Unternehmenspräsentation / Unternehmensbroschüre
- **Bewerbererklärung**
- **GwG-Fragebogen**
Vollständiger ausgefüllter GwG-Fragebogen samt der darin genannten / geforderten Nachweise (bspw. Legitimationspapiere, Organigramm, Registerauszüge, Gesellschafterliste, Vollmachten). Der GwG-Fragebogen ist durch den oder die Investoren auszufüllen. Gegebenenfalls ist auf die beabsichtigte Gründung einer Projektgesellschaft und deren interne Ausgestaltung durch die beteiligten Parteien in den Unterlagen hinzuweisen. Siehe Kapitel 23.

2. Referenzen zu jeweils drei mit der Aufgabenstellung vergleichbaren, in den letzten 10 Jahren realisierten, Projekten

- des Investors - nicht zwingend erforderlich
- des Architekturbüros (40 %) zwingend erforderlich
- des Landschaftsarchitekten (30%) zwingend erforderlich

Die Referenzprojekte sind anhand folgender Informationen darzustellen: Projektname und Standort, Name des Projektentwicklers / Bauträgers und des planenden Architekturbüros, Projektbeschreibung und Besonderheiten,

Grundstücksgröße, BGF, Wohnfläche, Lageplan, ein oder zwei Ansichten, Mustergrundrisse, Anzahl der Wohneinheiten inkl. Sozialmietwohnungen und/oder Sonderwohnformen, qualitative gemeinschaftlich genutzte Freiräume, Bauweise, Nachhaltigkeitsaspekte, Vermarktungskonzept des Investors, Planungs- und Realisierungszeitraum, Investitionsvolumen.

Die Referenzprojekte sind als DIN A4 – Querformat, Farbe, PDF und Powerpoint darzustellen. Pro Referenzprojekt maximal 2 Seiten.

3. Nachweis der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit des Investors (30 %)

- Umsatz der vergangenen fünf Jahre, bezogen auf einschlägige Leistungen
- aktuelle Projektpipeline bzw. in Bau befindliche Projekte mit ihrem Investitionsvolumen
- Finanzierungsbescheinigung einer Bank in Höhe des zu erwartenden Projektvolumens, mindestens jedoch in Höhe des Grundstückskaufpreises inkl. Nebenkosten;
alternativ entsprechender Eigenkapitalnachweis

Eine unvollständige Bewerbung kann zum Ausschluss der Bewerbungsgemeinschaft aus dem Verfahren führen, ebenso unrichtige Angaben.

10.3. Bewerbungsfrist Phase 1

Die Bewerbungsunterlagen der Phase 1 müssen

bis Freitag, 15.11.2024, 17:00 Uhr

per E-Mail bei der KE eingegangen sein (ke-vergabe@lbbw-im.de).

10.4. Vorprüfung in Phase 1

Die Vorprüfung der eingereichten Unterlagen erfolgt durch die KE. Dazu werden die Bewerbungsunterlagen auf Vollständigkeit und ihre Bewertbarkeit geprüft. Die grundsätzliche Eignungsprüfung der Bewerbungsgemeinschaften erfolgt anhand der eingereichten Firmenbeschreibung und -unterlagen. Die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit der Investoren wird anhand der Umsatzzahlen, der laufenden und geplanten Projekte sowie einer separaten Bonitätsprüfung geprüft. Die Leistungsfähigkeit der Bewerbungsgemeinschaft hinsichtlich der Planung und Umsetzungsstärke wird anhand der eingereichten Referenzprojekte geprüft.

Die Ergebnisse der Vorprüfung werden tabellarisch dargestellt und bewertet, woraus sich eine Rangfolge der eingereichten Bewerbungen ergibt.

Diese Vorprüfungsübersicht wird der Stadt sowie dem Bewertungsgremium zugeleitet.

10.5. Sitzung Bewertungsgremium in Phase 1

Die Ergebnisse der Vorprüfung werden dem Bewertungsgremium vorgestellt. Die Beurteilung der Arbeiten erfolgt durch das Bewertungsgremium. Die Bewertung der Angebote bzw. die Vergabeentscheidung erfolgen schrittweise und in offener

Diskussion zwischen den Gremiumsmitgliedern. Die Rangfolge wird durch Mehrheitsbeschluss der stimmberechtigten Gremiumsmitglieder festgelegt.

Das Bewertungsgremium wird ein Ergebnisprotokoll mit der Bewertung der Entwürfe erstellen.

Die Sitzung des Bewertungsgremiums findet am **02.12.2024** in Aalen statt.

10.6. Bekanntmachung des Ergebnisses in Phase 1

Die Teilnehmer werden nach Beendigung der Sitzung des Bewertungsgremiums über das Ergebnis des Bewerbungsverfahrens benachrichtigt.

11. Auswahlverfahren (Phase 2)

11.1. Rückfragen in Phase 2

Fragen, die in Phase 2 während der Bearbeitung der Planungsaufgabe auftreten, können per E-Mail (ke-vergabe@lbbw-im.de) an die KE gestellt werden. Die Fragen und Antworten werden gebündelt als FAQ-Liste über die Website der Stadt und auf der Projektwebsite der LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH ([LBBW Immobilien - Projekte \(lbbw-immobilien.de\)](http://LBBW-Immobilien-Projekte(lbbw-immobilien.de))) zur Verfügung gestellt. Außerdem erhalten alle Bewerbungsgemeinschaften eine E-Mail mit der FAQ-Liste.

In Phase 2 können Fragen bis einschließlich

15.01.2025 - 15:00 Uhr

per E-Mail (ke-vergabe@lbbw-im.de) an die KE gestellt werden. Die Beantwortung erfolgt bis **24.01.2025**

11.2. Zulassungskriterien in Phase 2

Über die Zulassung entscheidet das Bewertungsgremium. Der Kaufpreis muss als zwingende Voraussetzung zur Beurteilung bestätigt werden. Die Entscheidung, insbesondere über den Ausschluss von Arbeiten, sind zu protokollieren.

Zur Beurteilung zugelassen werden alle Arbeiten, die

- den formalen Bedingungen entsprechen,
- in wesentlichen Teilen dem geforderten Umfang entsprechen,
- termingerecht eingegangen sind,
- keinen Verstoß gegen den Grundsatz der Anonymität erkennen lassen.

Hinweis: Substanzielle Verstöße gegen den Grundsatz der Anonymität führen zum Ausschluss aus dem Verfahren. Die Entscheidung über einen möglichen Verfahrensausschluss wird im Einzelfall durch das Bewertungsgremium getroffen.

11.3. Beurteilungskriterien in Phase 2

Alle zur Beurteilung zugelassenen Arbeiten werden ganzheitlich gemäß nachfolgend aufgeführten Gesichtspunkten beurteilt. Die Beurteilung erfolgt durchgängig nach einheitlichen Maßstäben, vorbehaltlich Gewichtung oder geringfügiger Veränderungen durch das Bewertungsgremium aus den Erkenntnissen der Arbeiten. Das Bewertungsgremium behält sich vor, die einzelnen Kriterien zu ergänzen.

Zur Entscheidungsfindung durch das Bewertungsgremium werden folgende Kriterien herangezogen:

Die Reihenfolge der Kriterien stellt dabei keine Gewichtung dar.

1. Städtebaulich-architektonisches Gestaltungskonzept

- Städtebaulich-architektonische Qualität
- Qualität der privaten Freiräume und Freiflächen auch in Hinblick auf die Belange der Barrierefreiheit, Gemeinschaft und Identitätsprüfung
- Qualität des technischen / energetischen Gebäudekonzepts
- Ökologische, stadtklimatische und energetische Aspekte
- Innovation und Zukunftsfähigkeit
- Schaffung und Integration bezahlbaren Wohnraums

2. Nutzungs- und Vermarktungskonzept und Realisierungskonzept

- Bandbreite an Wohnungsangebot nach Größe (Wohnungsmix) und Organisationsformen
- Nutzungsqualität
- Nutzungseinheiten mit Angabe der jeweiligen Flächen (Wohnen, etc.)
- Mögliche Nutzer-/ Zielgruppen
- Vertriebs- und Vermarktungskonzept
- Realisierungszeitraum mit möglichem Baubeginn und Umsetzungszeitraum

Die Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplanes und der Vorgaben des Gestaltungshandbuchs (Anlage 1 und 2) sind der Ausloberin ein großes Anliegen.

Der Kaufpreis muss als zwingende Voraussetzung zur Beurteilung bestätigt werden und stellt kein Bewertungskriterium dar.

11.4. Übersicht der in Phase 2 einzureichenden Unterlagen

Detailliert werden die für das Auswahlverfahren einzureichenden Unterlagen in Kapitel 12 und Kapitel 13 dargestellt.

Diese werden hier im Überblick dargestellt.

- Lageplan M 1:500
- Grundrisse M 1:200 (wesentlich unterschiedliche Grundrisse)
- Schnitte M 1:200 (2 Stück)
- Ansichten M 1:200 (2 Stück)
- Detailansicht und Detailschnitt M 1:50
- Skizze
- Schemaplan
- Piktogramme
- Schriftlicher Erläuterungsbericht
- Power-Point-Präsentation der Planung für die Beratung in den Gremien
- Finanzierungsbestätigung
- Berechnungsformblatt (Anlage 18)
- Formblatt Verfassererklärung (Anlage 19)
- Kaufpreisangabe (Anlage 20)

11.5. Abgabetermine Phase 2

Die Abgabe der Unterlagen erfolgt durch fristgerechte anonyme Einsendung der Unterlagen in Papierform und auf einem USB-Datenträger. Die Vorgaben aus Kapitel 13.3 und Kapitel 13.4 sind zu beachten.

Die Arbeiten und Angebote sind bis

Dienstag, 18.02.2025, 15:00 Uhr (Submissionstermin)

bei der KE abzugeben.

Die Arbeiten können postalisch zugesandt oder persönlich abgegeben werden. Die Einlieferungsadresse für die einzureichenden Leistungen ist:

LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH

„Wohnen am Tannenwäldle – Aalen“

Heilbronner Straße 28 (Hochhaus)

70191 Stuttgart

Die persönliche Abgabe ist am Empfang der LBBW Immobilien Management GmbH im 13. OG (vorgenannte Adresse / Hochhaus) möglich. Der Empfang ist an Werktagen von Montag bis Donnerstag von 8:00 Uhr bis 17:30 Uhr und am Freitag von 8:00 Uhr bis 16:00 Uhr geöffnet.

Als Datum und Uhrzeit der Abgabe gilt der Eingang bei der KE, unabhängig von etwaigen externen Einlieferungsbescheinigungen. Eine Eingangsbestätigung kann von der KE erteilt werden. Bei persönlicher Abgabe sind die auf der

Empfangsbestätigung vermerkten Angaben relevant. Es gilt die mitteleuropäische Zeitzone (MEZ).

Die Einlieferung muss für den Empfänger porto-, zoll- und zustellungsfrei erfolgen. Der Teilnehmer hat für die rechtzeitige und richtige Einlieferung aller Teile Sorge zu tragen. Einlieferungsbelege sind bis zum Abschluss des Verfahrens aufzubewahren und auf Anforderung vorzulegen.

11.6. Vorprüfung in Phase 2

Die Ergebnisse der Vorprüfung in Phase 2 werden anonymisiert in einem Bericht zusammengefasst. Er enthält die wesentlichen Informationen in übersichtlicher und vergleichender Form. Der Vorprüfbericht wird ausschließlich dem Bewertungsgremium für seine Arbeit zur Verfügung gestellt.

11.7. Sitzung Bewertungsgremium in Phase 2

Die Beurteilung der eingereichten Angebote (Gesamtkonzepte) erfolgt durch das Bewertungsgremium. Die Bewertung der Angebote bzw. die Vergabeentscheidung erfolgen schrittweise und in offener Diskussion zwischen den Gremiumsmitgliedern. Ziel ist es, pro Baugrundstück ein bestmögliches Gesamtkonzept zu bestimmen. Dafür wird die Rangfolge der eingereichten Angebote durch Mehrheitsbeschluss der stimmberechtigten Gremiumsmitglieder festgelegt.

Das Bewertungsgremium wird ein Ergebnisprotokoll mit der Bewertung der Konzeptvorschläge erstellen. Die jeweils erstplatzierte Bewerbergemeinschaft pro Baugrundstück wird dem Gemeinderat als Grundstückskäufer empfohlen.

Die Sitzung des Bewertungsgremiums findet **am Montag, 17.03.2025** in Aalen statt.

11.8. Bekanntmachung des Ergebnisses Phase 2

Nach der Sitzung des Bewertungsgremiums erhalten die Bewerbergemeinschaften des Auswahlverfahrens eine Mitteilung über das Ergebnis sowie das Protokoll der Sitzung des Bewertungsgremiums. Zusätzlich erfolgt eine Veröffentlichung über die Website der Stadt und auf der Projektwebsite der LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH ([LBBW Immobilien - Projekte \(lbbw-immobilien.de\)](https://www.lbbw-immobilien.de)) und ggfs. über die Vergabeplattform Competitionline.

Da die Ausloberin das Recht der Erstveröffentlichung besitzt, wird das Ergebnis des Auswahlverfahrens von der Ausloberin in der Presse veröffentlicht, öffentlich ausgestellt und im Internet präsentiert. Die Namen der Verfasser werden dabei genannt.

11.9. Gemeinderatsitzung

In seiner Aprilsitzung 2025 entscheidet der Gemeinderat auf Grundlage der durch das Bewertungsgremium erstellten Rangfolge über die Vergabe aller fünf Baugrundstücke an jeweils eine bestimmte Bewerbergemeinschaft.

12. Geforderte Planungsunterlagen / Auswahlverfahren (Phase 2)

Die einzureichenden Leistungen **je Baugrundstück** sind nachfolgend benannt.

Die ausgewählten Bergergemeinschaften werden aufgefordert, im Auswahlverfahren (Phase 2) ein verbindliches Angebot abzugeben. Die für jeden Baugrundstück einzureichenden Leistungen sind nachfolgend benannt.

12.1. Planungsleistungen

Lageplan M 1:500

Darstellung der Baukörper in der Dachaufsicht mit Anzahl der Vollgeschosse, Kennzeichnung der Eingänge und Zufahrten (Erschließung) sowie eines schlüssigen Freiflächenkonzeptes unter Einhaltung der grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans und den Vorgaben des Gestaltungshandbuchs inkl. Darstellung eines Regenwasserkonzeptes.

Grundrisse M 1:200

Gefordert sind schematische Grundrisse aller Geschosse. Gleiche Grundrisse können als Regelgeschosse dargestellt werden. Im Erdgeschoss-Grundriss ist die geplante Gestaltung und Begrünung der gebäudeangrenzenden Freiflächen und der Erschließungsanlagen darzustellen.

Anhand der schematischen Grundrisse müssen die jeweiligen Wohnungsgrößen (m² Wohnfläche, Anzahl Einheiten, Typologie, Zimmer) und die jeweilige Nutzung der Räume ablesbar sein.

Erschließungs- und Parkierungskonzept

Zusätzlich sind ein Grundriss bzw. ein Piktogramm gefordert, anhand dessen die gemäß Landesbauordnung Baden-Württemberg nachzuweisenden und gemäß Bebauungsplan zulässigen Stellplätze auf dem Grundstück klar ablesbar sind. Die Stellplätze sind mit fortlaufender Nummer und Art (z.B. Behindertenstellplatz) zu kennzeichnen. Die Funktionalität einer möglicherweise geplanten Tiefgarage (abhängig vom Baugrundstück) ist durch Vermaßung der Zufahrt (Breite, lichte Höhe und Steigung), der Fahrbahnen (Breite, Fahrtrichtung, Schleppkurven) und einzelner beispielhafter Stellplätze nachzuweisen.

Schnitte M 1:200 (2 Stück)

Gefordert sind alle für das Verständnis des Entwurfs notwendigen Schnitte jedes Gebäudes mit Einzeichnung der vorgegebenen Geländelinien und geplanten Gebäudehöhen bezogen auf den im Bebauungsplan festgesetzten unteren Maßbezugspunkt (UMBP). Darüber hinaus sollen die Geschosshöhen anhand der Schnitte nachvollziehbar sein. Die Höhe der entstehenden Böschungen sind zu vermaßen. Sofern über die im Bebauungsplan festgesetzte maximale Gebäudehöhe ein nicht als Vollgeschoss anrechenbares zurückgesetztes Staffeldachgeschoss zulässig ist, ist rechnerisch nachzuweisen, dass das Staffeldachgeschoss kein Vollgeschoss ist.

Ansichten M 1:200 (2 Stück)

Gefordert wird eine Gesamtabwicklung der Gebäudeansichten und Freiräume mit Darstellung der jeweiligen angrenzenden benachbarten Gebäude und Aussagen zur Materialität der Fassaden. Ebenso Aussagen zur Fassadenbegrünung (z.B. ob bodengebunden mit Gerüstkletterhilfe, welche Pflanzen), und den rechnerischen Nachweis, dass der im Bebauungsplan festgesetzte Anteil an Fassadenbegrünung erfüllt ist (Festsetzung B Ziff. 1.4).

Detailansicht und Detailschnitt M 1:50

Ein beispielhafter Schnitt und eine Fassadenansicht sind im Detail darzustellen. Daraus müssen der konstruktive Aufbau sowie die verwendeten Materialien hervorgehen.

Skizze

Es ist eine Skizze anzufertigen. Nach Wahl des Architekten kann dies eine Freihandzeichnung, Illustration oder ähnliches sein. Die Blickpunkte für Skizzen, Fotomontagen oder eventuelle Visualisierungen sind frei zu wählen. Grundsätzlich wird dabei Wert auf die Erlebbarkeit aus der Perspektive des Fußgängers gelegt. Es sind Aussagen zur städtebaulichen, architektonischen, freiräumlichen und funktionalen Konzeption zu machen. Fotorealistische Darstellungen sind nicht erwünscht.

Schemaplan

Die vom Verfasser gewählte Nutzungs- und Wohnformenverteilung ist in einem Schemaplan bzw. Explosionszeichnung unter Berücksichtigung der Vorgaben aus der Angebotsaufforderung in sinnvoller Weise darzustellen.

Darstellung der räumlichen Verortung, Verteilung und Anzahl des einzelnen Wohnungsgemenges (freie Kauf-/Mietwohnungen bzw. geförderte Sozialmietwohnungen) und weitere Nutzungen.

Die Nutzungsverteilung ist gemäß nachfolgenden Vorgaben in den Plänen farblich darzustellen:

freie Kaufwohnungen		rot
freie Mietwohnungen		gelb
geförderte Sozialmietwohnungen		grün
Weitere Nutzungen (wenn geplant)		blau
Kennzeichnung barrierefreier bzw. rollstuhlgerechter Wohnungen mit folgenden Zeichen		Barrierefrei / rollstuhlgerecht

Piktogramme

- Gebäudeenergiekonzept:

Erläuterung des geplanten Energiekonzepts und der ganzheitlichen innovativen Gesamtkonzeption.

- Grün- und Freiflächenkonzept:

Darstellung des geplanten Grün- und Freiflächenkonzeptes unter Berücksichtigung der Festsetzungen des Bebauungsplans, der Vorgaben des Gestaltungshandbuchs, der übergeordneten Freiraumplanung, Grünvernetzung, Umgang mit der Vegetation im Hinblick auf Biodiversität, Unterscheidung der privaten und öffentlichen Grünflächen.

- Konzept zum Stadtklima:

Darstellung der geplanten Maßnahmen zur Verbesserung des Stadtklimas im Quartier, auch im Hinblick auf eine wassersensible Stadt.

12.2. Power-Point-Präsentation

Für die Beratung in den Gremien der Stadt Aalen ist eine Power-Point-Präsentation der Planung zu erstellen.

12.3. Schriftlicher Erläuterungsbericht

Im Erläuterungsbericht ist das städtebaulich-freiräumlichen Konzept, das architektonisch-funktionale Konzept sowie das ökologische Konzept darzustellen, jeweils inkl. der vorgesehenen Materialien für Fassaden, die Bauweise, die Fassadenbegrünung, die multifunktionale Nutzbarkeit der Freiräume, Dach, Fenster, Balkone, Bodenbeläge in Freianlagen, Außenanlagen, Bäume und Hecken, Wasserrückhaltung etc. Außerdem ist das Nutzungskonzept darzustellen und zu erläutern.

Es ist ein Erläuterungsbericht von maximal drei DIN A4-Seiten (Hochformat, Schriftgröße 12, Arial) anzufertigen. Relevante Erläuterungen sind zusätzlich direkt in die Planunterlagen einzufügen (Abgabe in Papierform und zusätzlich digital auf USB-Datenträger).

12.4. Berechnungsformblatt der Städtebaulichen Kennwerte

Die städtebaulichen Kennwerte gem. DIN 277 und BauNVO (konkret: BGF, GRZ, GFZ und BRI sowie Nutzfläche und Verkehrsfläche) sind rechnerisch mit dem Formblatt der Anlage 18 nachzuweisen.

Die Regelungen zu Stellplätzen gemäß Landesbauordnung Baden-Württemberg und die Festsetzungen des Bebauungsplans sind zwingend einzuhalten.

Der vorgegebene Berechnungsweg des Formblattes ist einzuhalten. Die Kennwerte sind in das Formblatt einzutragen. Darüber hinaus sind die abgefragten Kennwerte in den CAD-Dateien soweit möglich auf separaten Layern/Ebenen nachvollziehbar darzustellen.

Die eingereichten Unterlagen werden ausschließlich zu Zwecken der Vorprüfung verwendet.

12.5. Kaufpreisangabe

Den Unterlagen ist das Kaufpreisangebot für das gewünschte Baugrundstück beizulegen und gegebenenfalls zu erläutern. Das Kaufangebot muss den

Flächengehalt, den Kaufpreis in €/m² sowie den Kaufpreis als Gesamtsumme enthalten (siehe Formblatt Anlage 20). Das Kaufangebot ist in einem verschlossenen Umschlag mit der Aufschrift „Kaufangebot Wohnen am Tannenwäldle“ / Bezeichnung Baugrundstück / Kennzahl der Bewerbergemeinschaft“ einzureichen.

Aufgrund eines ermittelten Marktwertes ist der Kaufpreis anzugeben, der für das Baugrundstück 1 – 590 €/m²

Baugrundstück 2 – 590 €/m²

Baugrundstück 3 – 590 €/m²

Baugrundstück 4 – 650 €/m²

Baugrundstück 5 – 600 €/m² beträgt.

Detaillierte Ausführungen zu den Kaufpreisen sind dem Kapitel 46 zu entnehmen. Höhere Gebotspreise sind nicht zulässig (Festkaufpreis).

Für das Kaufpreisangebot ist eine Bindungsfrist anzugeben.

Im Kaufpreis sind die Ablösebeträge für den Erschließungs- und Abwasserbeitrag, sowie für den Kostenerstattungsbetrag für naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen gemäß §§ 135 a bis c BauGB bereits enthalten.

Zusätzlich zum Kaufpreis ist von den Bauplatzerwerbern die Innenentwicklungsumlage in Höhe von 7,5 % des Kaufpreises, jedoch maximal 20 €/m², zu bezahlen. Aufgrund der festgelegten Kaufpreise beträgt diese für alle Erwerber 20 €/m².

Im Kaufpreisangebot sind, soweit seitens des Bewerbers von dieser Angebotsaufforderung abweichende Bedingungen gestellt werden, diese zwingend zu benennen. Soweit keine Kaufvertragsbedingungen benannt werden, gilt dies als Zustimmung der Bewerbergemeinschaft zu den in dieser Angebotsaufforderung genannten Kaufvertragsbedingungen.

Das Kaufpreisgebot ist eine zwingende Bedingung und fließt nicht in die Bewertung ein (Festkaufpreis).

12.6. Verfassererklärung

Die Abgabe der Versicherung zur Urheberschaft (Verfassererklärung) gemäß der Anlage 19 erfolgt in einem nur mit der jeweiligen Kennzahl (vgl. Kapitel 13.4) versehenen undurchsichtigen und verschlossenen Umschlag. Neben der Verfassererklärung geben die Teilnehmer ihre Anschrift, zusätzliche Sachverständige und Fachplaner sowie juristische Personen, Partnerschaften und Arbeitsgemeinschaften an. Der bevollmächtigte Vertreter ist separat anzugeben.

12.7. Unterlagenverzeichnis

Mit den Plänen ist ein Unterlagenverzeichnis abzugeben, in dem sämtliche eingereichten Unterlagen vermerkt sind. Das Unterlagenverzeichnis dient zur Vollständigkeitsprüfung im Interesse der Bewerbergemeinschaft.

13. Formale Vorgaben für Phase 2

13.1. Planlayout

Für die fünf Baugrundstücke haben die Teilnehmer maximal drei DIN A0-Pläne im Hochformat abzugeben. Die Teilnehmer werden gebeten, das Planlayout zu berücksichtigen. Die Anordnung auf den jeweiligen Plänen sowie der Umfang der Planausschnitte kann von den Teilnehmern frei in sinnvoller Weise gewählt werden.

13.2. Mehrleistungen

Die Leistungsanforderung ist präzise formuliert. Zusätzliche Leistungen werden durch die Vorprüfung im Vorfeld der Bewertungsgremiensitzung verdeckt und es obliegt dem Bewertungsgremium, ob diese bei der Beurteilung berücksichtigt werden.

13.3. Form der Einreichung der Unterlagen

Die Unterlagen sind je nach Dokument in Papierform oder als Datei auf einem Datenträger einzureichen.

In **Papierform** sind zu übergeben:

- Präsentationspläne (1fach),
- Vorprüfpläne (1fach),
- Erläuterungsbericht (1fach),
- Städtebauliche Kennwerte (1fach),
- Kaufpreisangabe (in verschlossenem Umschlag) (1fach),
- Verfassererklärung (in verschlossenem Umschlag)
- Unterlagenverzeichnis (1fach).

Alle Zeichnungen und Pläne sind zu Norden und genordet mit Angabe des Maßstabs in folgender Ausfertigung in einem einheitlichen Format abzuliefern:

Als **digitale Dateien** auf einem **USB-Datenträger** sind mit den oben genannten Plänen zu übergeben:

- Präsentationspläne (jede Seite einzeln als pdf-Datei, 300dpi; alle drei Pläne zusammengefasst als pdf-Datei mit reduzierter Auflösung (Bildschirmdarstellung) für die Präsentation
- Präsentationspläne als pdf-Datei im DIN A3 Format (zur Verwendung als DIN A3-Booklet im Rahmen des Bewertungsgremiums),
- Power-Point-Präsentation der Planung für die Beratung in den Gremien (ca. 20 Seiten)

- Prüfpläne als pdf-Datei und als CAD-Datei(en) im Dateiformat dxf und/oder Vectorworks (Prüfplan zur Vorprüfung, Berechnung der Arbeiten erfolgt mittels Vector-works).
- Erläuterungsbericht als pdf- sowie als docx- oder txt-Datei.
- Städtebauliche Kennwerte als pdf- sowie als xlsx-Datei.
- Kaufpreisangabe als pdf- sowie als docx- oder txt-Datei.
- Unterlagenverzeichnis als pdf-Datei.

Die Kennwerte sind in die Formblätter einzutragen. Darüber hinaus sind die abgefragten Kennwerte in den CAD-Dateien soweit möglich auf separaten Layern/Ebenen nachvollziehbar darzustellen.

Pro Teilnehmer darf nur ein Beitrag eingereicht werden. Jede Arbeit darf nur eine Lösung enthalten.

13.4. Kennzeichnung der Arbeiten

Die geforderten Unterlagen sind an der rechten oberen Ecke jeder Zeichnung, jedes Plans und jeder Textseite durch eine selbst gewählte Kennzahl aus sechs arabischen Ziffern (in einem Feld von 1,00 cm Höhe und 6,00 cm Breite) zu kennzeichnen. Als Kennzahl dürfen weder Datum der Abgabe, Zahlenreihen noch Geburtsdaten der Verfasser gewählt werden.

Alle Dateien und Unterlagen sind anonymisiert einzureichen. Gegebenenfalls vorhandene digitale Signaturen (z. B. Benutzerinformation) in Dateien sind zu entfernen bzw. zu anonymisieren.

Die Dateien sind nach der folgenden Codierung zu benennen:

- Präsentationspläne:

Kennziffer_Plan.Endung; z.B.: „123456_Präsentationsplan.pdf“

- Prüfpläne:

Kennziffer_Plan.Endung; z. B.: „123456_Prüfplan.pdf“

- Erläuterungsbericht:

Kennziffer_Erlaeuterung.Endung; z. B.: „123456_Erlaeuterung.docx“

- Städtebauliche Kennwerte:

Kennziffer_Kennwerte.Endung; z. B.: „123456_Kennwerte.docx“

- Kaufpreisangabe:

Kennziffer_Kaufpreis.Endung; z. B.: „123456_Kaufpreis.docx“

- Unterlagenverzeichnis:

Kennziffer_Verzeichnis.Endung; z.B.: „123456_Verzeichnis.pdf“

Zur Wahrung der Anonymität müssen die Arbeiten in verschlossenem Zustand, ohne Absender oder sonstige Hinweise auf die Verfasser eingereicht werden. Als Absender ist die Anschrift des Empfängers einzusetzen:

LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH
Heilbronner Straße 28
70191 Stuttgart

Es ist folgendes Kennwort zu verwenden:

„IAV Aalen - Wohnen am Tannenwäldle“

14. Bewertungsgremium

Die Festlegung der Rangfolge der Bewerbungen in Phase 1 bzw. der eingereichten Konzepte in Phase 2 erfolgt durch das Bewertungsgremium.

Das Bewertungsgremium wurde durch den Gemeinderat der Stadt Aalen, in Anlehnung an die Grundsätze des § 6 RPW 2013 berufen. Das Bewertungsgremium wählt in der ersten Sitzung aus dem Kreis der stimmberechtigten Fachpreisrichtern eine(n) Vorsitzende(n). Die Mitglieder des Bewertungsgremiums sind zu objektiven, alleine an der Aufgabenstellung orientierten Beurteilungen verpflichtet.

Das Bewertungsgremium besteht aus den nachstehend genannten Personen, Änderungen bleiben vorbehalten.

Fachpreisrichter (mit Stimmrecht):

- Herr Wolfgang Steidle, Erster Bürgermeister, Architekt
- Herr Reinhard Kluge, Stellvertretender Amtsleiter Amt für Grünflächen und Klimaschutz, Dipl. Ing. Landespflege (FH)
- Herr Dr. Gerd Kuhn, Wohnsoziologe
- Herr Axel Lohrer, Landschaftsarchitekt und Stadtplaner
- Frau Teresa-Elisa Morandini, Architektin, Schwerpunkt Soziale Nachhaltigkeit in der Quartiersentwicklung
- Frau Sabine Rieger, Amtsleiterin Stadtplanungsamt, Architektin und Stadtplanerin
- Herr Wolfgang Riehle, Architekt und Stadtplaner
- Frau Prof. Kerstin Schultz, Architektin
- Frau Rosemarie Woreschk, Stadtplanungsamt, Dipl. Ing. Architektur, Dipl. Ing. Raum- und Umweltplanung, Stadtplanerin
- Herr Prof. Sebastian Zoeppritz, Architekt und Stadtplaner

Stellvertretende Fachpreisrichter (mit Stimmrecht):

- Herr Dominik Sorg, Stadt Aalen
- n.n., Stadt Aalen (eingetragener Architekt, Stadtplaner oder Landschaftsarchitekt)
- n.n., Stadt Aalen (eingetragener Architekt, Stadtplaner oder Landschaftsarchitekt)

Sachpreisrichter (mit Stimmrecht)

- Herr Frederik Brütting, Oberbürgermeister
- Herr Claus Albrecht, Fraktion Freie Wähler
- Herr Alexander Asbrock, Fraktion Bündnis 90/Die Grünen
- Herr Michael Fleischer, Fraktion Bündnis 90/Die Grünen
- Herr Frank Gläser, Fraktion AfD
- Frau Doris Klein, Fraktion Bündnis 90/Die Grünen
- Herr Peter Peschel, Fraktion CDU
- Herr Hermann Schludi, Fraktion SPD
- Herr Karl-Heinz Vandrey, Fraktion SPD
- Herr Thomas Wagenblas, Fraktion CDU

Stellvertretende Sachpreisrichter (mit Stimmrecht):

- Herr Dr. Thomas Battran, Fraktion Bündnis 90/Die Grünen
- Herr Franz Fetzner, Fraktion Freie Wähler
- Frau Andrea Hatam, Fraktion SPD
- Frau Sigrun Huber-Ronecker, Fraktion Bündnis 90/Die Grünen
- Frau Martina Lechner, Fraktion SPD
- Herr Ralf Meiser, Fraktion Bündnis 90/Die Grünen
- Herr Hartmut Schlipf, Fraktion CDU

Sachverständige Berater (ohne Stimmrecht)

- Herr Stefan Overmann, Amtsleiter Amt für Bauverwaltung und Vermessung, Dipl. Ing. (Geodäsie)

- Frau Susanne Ritz, Amtsleiterin Bauordnungsamt, Dipl. Verwaltungswirtin
- Herr Berthold Starz, Abteilungsleiter Liegenschaften

Stellvertretene Sachverständige Berater (ohne Stimmrecht)

- Frau Claudia Haas, Stadt Aalen

15. Vorprüfung

Die Vorprüfung der Arbeiten erfolgt durch:

LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH

Heilbronner Straße 28

70191 Stuttgart

Ansprechpartner: Herr Michael Pehl

Falls erforderlich, können weitere Sachverständige und Vorprüfer hinzugezogen werden. Dabei vergewissert sich die Ausloberin, dass alle an der Vorprüfung beteiligten Personen unbefangen und unvoreingenommen sind.

16. Aufwandsentschädigung

In dem Verfahren sind Preisgelder oder anderweitige Vergütungen durch die Ausloberin nicht vorgesehen. Die Vergütung der Leistungen ist zwischen dem Investor und dem Planungsteam Architekt/Landschaftsarchitekt/Stadtplaner zu vereinbaren.

17. Verfahrensänderungen

Die Ausloberin behält sich Verfahrensänderungen durch Beschluss des Gemeinderats bis zum Abschluss der Fragerunde in Phase 2 vor. Verfahrensänderungen können zur Verlängerung der Abgabefrist der Angebote führen. Die Teilnehmer werden über Abweichungen unverzüglich über diese Verfahrensänderungen und ggf. Verlängerung des Verfahrens informiert.

18. Fördermittel des Landes

Für das Plangebiet stehen keine Fördermittel auf Grundlage der Städtebauförderung (Sanierungsgebiet, etc.) zur Verfügung.

Informationen zu Fördermitteln seitens der Stadt erhalten Sie unter der Ziffer 32.

19. Vorabverkauf

Die Stadt behält sich ausdrücklich Vorabverkäufe sowie einen Verkauf aller oder von Teilflächen vor. Ein rechtlicher Anspruch auf eine Veräußerung besteht nicht. Das Auswahlverfahren erfolgt freibleibend.

20. Eigentum und Erstveröffentlichung

Alle Arbeiten werden unter Wahrung des Urheberrechts Eigentum der Ausloberin.

Die Ausloberin ist zur ersten Veröffentlichung der Arbeiten unter Namensangabe der Teilnehmer und ihrer Mitarbeiter binnen einer angemessenen Frist berechtigt. Die Teilnehmer werden über die Veröffentlichung gesondert nach Abschluss des Verfahrens informiert.

21. Einverständnis und Vertraulichkeit

Jede Bewerbungsgemeinschaft sowie jeder Teilnehmer, Preisrichter, Sachverständige, Vorprüfer und Gast erkennt durch seine Beteiligung bzw. Mitwirkung am Verfahren die vorliegenden Teilnahmebedingungen sowie den Inhalt dieser Angebotsaufforderung als verbindlich an.

Die durch die Ausloberin zur Verfügung gestellten Unterlagen oder Veröffentlichungen sind vertraulich zu behandeln. Sie dürfen nur im Zusammenhang mit der Bearbeitung der Aufgabe verwendet werden. Eine Weitergabe an Dritte ist nicht zulässig.

Verlautbarungen oder Veröffentlichungen jeder Art über den Inhalt und den Ablauf vor oder während der Dauer des Verfahrens – einschließlich der Erstveröffentlichung der Beiträge und Ergebnisse – dürfen nur von der Ausloberin abgegeben werden.

Die von der Bewerbungsgemeinschaft an die Ausloberin bzw. KE übergebenen Informationen werden ausschließlich im Rahmen der Vorprüfung verwendet. Die Regelungen des Gesetzes zum Schutz von Geschäftsgeheimnissen werden dabei erfüllt.

22. Datenschutz

Jeder Teilnehmer, Preisrichter, Sachverständige, Vorprüfer, Gast und Auftragnehmer willigen durch seine Beteiligung bzw. Mitwirkung am Verfahren ein, dass seine personenbezogenen Daten im Zusammenhang mit dem oben genannten Verfahren beim verfahrensbetreuenden Büro in Form einer automatisierten Datei geführt werden.

Diese Einwilligung der Betroffenen ist gemäß Artikel 6 der Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) notwendig. Die Einwilligung ist auf der Verfasser- bzw. auf der Zustimmungserklärung zu bestätigen.

Eingetragen werden Name, Anschrift, Telefon, Rolle im Verfahren, Kammermitgliedschaft und Berufsbezeichnung. Nach Abschluss des Verfahrens können auf Wunsch diese Daten gelöscht werden (durch Vermerk auf der Verfassererklärung beziehungsweise formlose schriftliche Mitteilung).

Jede Bewerbungsgemeinschaft willigt ein, dass ihre personenbezogenen Daten im Zusammenhang mit dem Investoren- und Architektenauswahlverfahren bei der Verfahrenssteuerin zweckgebunden verarbeitet werden. Details hierzu werden auf der Vermarktungswebseite als Datenschutzzinformation IAV zur Verfügung gestellt (siehe Anlage 12). Mit Absendung der Onlinebewerbung müssen die Bewerbungsgemeinschaften bestätigen, dass sie die Datenschutzzinformation IAV gelesen haben und akzeptieren.

23. Vertragspartnerprüfung nach GwG

Die KE ist spätestens vor Abschluss der Grundstückskaufverträge zu einer Vertragspartnerprüfung nach dem Geldwäschegesetz (GwG) verpflichtet. Die Prüfung bezieht sich auf die Investoren als Grundstücks Käufer, nicht die Architekturbüros. Alle Investoren nehmen dies mit ihrer Onlinebewerbung zur Kenntnis und verpflichten sich ihrerseits dazu, aktiv an der Vertragspartnerprüfung mitzuwirken. Zu diesem Zweck werden auf der Projekt-Vermarktungswebseite die beiden Dokumente „GwG-Fragebogen juristische Person“ (Regelfall) und „GwG-Fragebogen natürliche Person“ (Ausnahmefall) zum Download bereitgestellt (siehe Anlage 11). Jeder Investor, ggf. als Partner innerhalb einer Projektgesellschaft, hat einen eigenen Fragebogen auszufüllen; bei Projektgesellschaften ist darüber hinaus die interne Struktur anzugeben.

Die zutreffenden GwG-Fragebögen sind vollständig ausgefüllt und mit den erforderlichen Dokumenten / Nachweisen versehen per Dokumenten-upload auf der Projekt-Vermarktungswebseite an die KE zu senden.

Die Auswertung der GwG-Unterlagen erfolgt durch die KE in Phase 1, nachdem anhand der sonstigen Bewerbungsunterlagen die vorläufige Rangfolge aller Bewerbungen gebildet wurde. Dabei werden nur die Investoren geprüft, die sich aufgrund der vollständig eingereichten und geprüften Unterlagen grundsätzlich für die Teilnahme an Phase 2 qualifiziert und aufgrund ihres Rangplatzes gute Chancen haben, durch das Bewertungsgremium für die Teilnahme in Phase 2 ausgewählt zu werden.

Ergibt sich aus der Geldwäsche-Prüfung ein Verdachtsfall, der nicht final ausgeräumt werden kann, so kann dies zum Ausschluss des Investors und damit der Bewerbungsgemeinschaft aus dem IAV führen.

24. Kommunikation

Die Kommunikation mit den Teilnehmern erfolgt schriftlich per E-Mail.

Die Kommunikation zu allen Fragen des Verfahrens und zu den Inhalten der Aufgabenstellung sind ausschließlich per E-Mail an den Verfahrensbetreuer LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH zu richten. Eine individuelle Rücksprache der Teilnehmer, z. B. mit den jeweiligen Ämtern oder der Ausloberin, ist ausgeschlossen.

25. Verstöße

Die Teilnehmer können behauptete Verstöße gegen das in der Angebotsaufforderung festgelegte Verfahren gegenüber der Ausloberin (wahlweise KE oder Stadt) rügen. Die Rüge muss innerhalb von zehn Tagen nach Zugang der Protokolle des Bewertungsgremiums bei der Ausloberin (wahlweise KE oder Stadt) eingehen. Die Ausloberin trifft ihre Feststellungen im Benehmen mit dem zuständigen Ausschuss. Einsprüche gegen die vom Bewertungsgremium beschlossene Rangfolge in Phase 1 oder Phase 2 sind nicht möglich.

Verstöße gegen Vergabevorschriften, die aufgrund des Bekanntmachungstextes und dieser Angebotsaufforderung erkennbar sind, sind spätestens innerhalb der in der Bekanntmachung genannten Abgabefristen zur Bewerbung (Stufe 1) oder Abgabe der Konzepte (Stufe 2) gegenüber der Ausloberin (wahlweise KE oder Stadt) zu rügen.

26. Weitere Vorgehensweise

Die Ausloberin beabsichtigt, die verfahrensrelevanten Grundstücke nach Abschluss der Phase 2 - Auswahlverfahren an die Investoren (Projektentwickler / Bauträger) zur Realisierung der jeweiligen Baugrundstücke zu veräußern, die auf Grundlage der eingereichten Angebote durch den Gemeinderat bestimmt worden sind.

Die eingegangenen Angebote dienen als Grundlage für Kaufvertragsverhandlungen. Der Grundstücksverkauf erfolgt unter der Voraussetzung, dass der zur Ausführung vorgesehene Entwurf, unter vollständiger Wahrung des dem Verfasser zustehenden Urheberrechts, realisiert wird. Die Grundstücksveräußerung benötigt die Zustimmung der Gremien.

Sollten im Rahmen des Verfahrens keine zufriedenstellenden Angebote eingehen, kann die Stadt Aalen das Verfahren ganz oder teilweise beenden, ohne dass Ansprüche der Bewerber bzgl. einer Aufwandsentschädigung und/oder Schadensersatz gegenüber der Stadt entstehen.

B. Verfahrensgegenstand/Zielvorstellungen der Stadt Aalen

Die Stadt Aalen beabsichtigt, im Rahmen ihrer städtebaulichen Entwicklung, das nordöstlich an das Aalener Stadtzentrum grenzende Neubaugebiet „Wohnen am Tannenwäldle“ in den kommenden Jahren aufzusiedeln. In dem Plangebiet, mit einer Größe von rund 8,98 ha, sollen ca. 60 Baukörper und eine Quartiersgarage entstehen. Das städtebauliche Konzept sieht ca. 305 Wohneinheiten in Form von Einzelhäusern, Doppel- und Reihenhäusern sowie Mehrfamilienhäusern vor. Ein Schwerpunkt liegt auf der Erstellung von Mehrfamilienhäusern.

Die Stadt Aalen hat sich zum Ziel gesetzt, bis 2035 klimaneutral zu werden. „Wohnen am Tannenwäldle“ soll als beispielhaftes klimaneutrales und klimaangepasstes Areal entwickelt werden. Das Quartier nimmt damit eine wichtige Vorbildfunktion ein und bildet die Grundlage für die Entwicklung weiterer Baugebiete in Aalen. Ziel der Stadt ist es, das Neubaugebiet als zukunftsweisendes und innovatives Quartier zu Klimaschutz, umweltfreundlicher Mobilität und mit einer hohen Freiraumqualität zu entwickeln. Entsprechend dem Gemeinderatsbeschluss soll auch geförderter Wohnraum entstehen.



Abbildung 2: Städtebauliches Konzept Baugebiet „Wohnen am Tannenwäldle“ (Quelle: Stadt Aalen, Mai 2022)

Die Stadt Aalen ist bestrebt, Wohnraum zu schaffen und städtebaulich geeignete Flächen einer zukunftsfähigen, wohnbaulichen Nutzung zuzuführen. Die Lage zur freien Landschaft hin sowie die sich aus der Topografie ergebende besondere Hanglage machen die Bedeutung dieser Fläche für die Stadtentwicklung Aalens aus.

Angestrebt wird eine angemessene Verdichtung, die städtebaulich verträglich gestaltet ist. Mit dem Verfahren soll die Schaffung eines Wohnquartiers verfolgt werden. Bezüglich der städtebaulich-architektonischen Konzepte ist die Ausloberin offen für innovative Nutzungs- und Bebauungsvorschläge.

Das neue Wohnquartier soll vorbildhaft zeigen, dass bezahlbarer Wohnraum und qualitätsvolle Quartiersentwicklung nicht im Widerspruch zueinanderstehen, sondern dass die Potentiale aller Bewohnergruppen zu lebendigen generationen- und einkommensgruppenübergreifenden Nachbarschaften führen können.

27. Stadt Aalen

27.1. Makrostandort Aalen

Die Stadt Aalen erstreckt sich auf einer Fläche von 14.658 ha und zählt ca. 70.000 Einwohner. Zu Aalen gehören neben der Kernstadt die Ortsteile Dewangen, Ebnat, Fachsenfeld, Hofen, Unterkochen, Unterrombach / Hofherrnweiler, Waldhausen und Wasseralfingen. Aalen liegt am Fuße der Schwäbischen Alb in der durch den Kocherverlauf geprägten Aalener Bucht. Weiter gehört die Stadt zum Ostalbkreis, zur Region Ostwürttemberg und der Metropolregion Stuttgart.

Die Lage im Zentrum Süddeutschlands inmitten diverser Verdichtungsräume der Länder Baden-Württemberg und Bayern, machen Aalen zu einem optimalen Wirtschaftsstandort.

Über 6.000 Betriebe aus unterschiedlichsten Branchen in unterschiedlichen Größen - von mittelständisch produzierenden Firmen, über Anbieter verschiedenster Dienstleistungen bis hin zu großen Unternehmen mit über 1.000 Angestellten - machen die Stadt Aalen zu einem differenzierten und prosperierenden Wirtschaftsstandort. Der Ostalbkreis gehört laut Zukunftsatlas zu den Regionen in Deutschland mit „sehr hohen Zukunftschancen“ und belegte in der 2022 veröffentlichten Ausgabe Platz 41 von 401. Dies wird unter anderem durch die Anwesenheit der Zeiss AG, MAPAL, Hensoldt, Kessler & Co. und Leitz als Großarbeitgeber und Weltmarktführer in der jeweiligen Branche begründet. Insgesamt bildet die Kombination aus der Lage in einer wirtschaftsstarken Region zusammen mit den landschaftlichen Reizen der Schwäbischen Alb die Grundlage für eine hohe Lebensqualität in Aalen.

27.2. Verkehrsgeographische Lage

Durch die Lage im geografischen Zentrum Süddeutschlands, am Schnittpunkt zweier Landesentwicklungachsen befindet sich die Stadt in einer verkehrsgeographisch hervorragenden Lage. Über die Bundesautobahn A 7 sowie die Bundesstraße B 19 besteht eine hervorragende Nord-Süd-Verbindung. Diese wird durch die Bundesstraße B 29 mit einer direkten Verbindung in die Region Stuttgart ergänzt.

Es bestehen kurze Entfernungen zu den umliegenden (Groß)-städten:

Ellwangen:	ca. 18 km	Ulm:	ca. 75 km
Heidenheim:	ca. 24 km	Stuttgart:	ca. 80 km
Schw. Gmünd:	ca. 25 km	Heilbronn:	ca. 100 km

Darüber hinaus ist die Stadt Aalen durch ihren Hauptbahnhof, der einen Eisenbahnknotenpunkt bildet, sehr gut an den regionalen und überregionalen Bahnverkehr sowie den regionalen Busverkehr angeschlossen und verfügt über ein gutes Angebot des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV).

Die Linie MEX 13 verbindet Aalen in einem Halbstundentakt direkt mit der Landeshauptstadt und mit Ellwangen.

Ebenfalls sind Heidenheim und anschließend Giengen an der Brenz direkt in einem Halbstundentakt vom Aalener Hauptbahnhof erreichbar. In einem zweistündigen Takt verkehrt außerdem der IC 2064, welcher Leipzig mit Karlsruhe verbindet in Aalen. Außerdem bestehen direkte Verbindungen nach Crailsheim, München, Nürnberg, Ansbach, Nördlingen und Augsburg.

Innerhalb Aalens besteht ein dichtes Busnetz, welches die Baugrundstücke mit dem Stadtzentrum und den umliegenden Ortsteilen vernetzt. Die in unmittelbarer Nähe der Baugrundstücke liegende Haltestelle Ziegelstraße, ermöglicht eine Fahrt zum Hauptbahnhof in wenigen Minuten. Das städtische Radnetz ermöglicht eine schnelle Erreichbarkeit der Innenstadt.

Es besteht außerdem eine gute Anbindung per PKW und Bahn zum internationalen Flughafen Stuttgart (85 km).

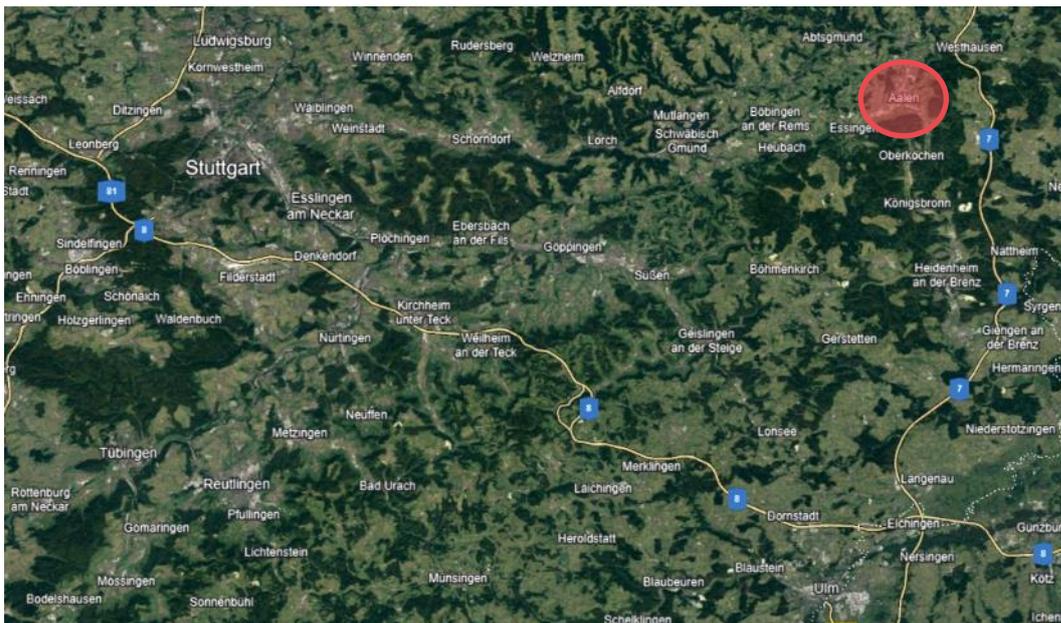


Abbildung 3: Makrolage Aalen (Quelle: Google Earth, 2024)

27.3. Soziale Infrastruktur, Kultur und Freizeit

In direkter Nachbarschaft zu den Baugrundstücken bestehen fünf Kindergärten. Der Größe der Stadt entsprechend gibt es in Aalen alle Schularten. Von diversen Grundschulen, über weiterführende Schulen wie Gymnasium oder Gemeinschaftsschule bis hin zur Hochschule Aalen sind jegliche Bildungsangebote vor Ort vorhanden.

Die medizinische Grundversorgung wird in Aalen durch mehrere Haus- und Zahnarztpraxen gewährleistet. Für eine darüberhinausgehende medizinische Versorgung steht das Ostalb-Klinikum zur Verfügung.

Das vielfältige aus über 250 Vereinen bestehende Vereinsleben bietet den Bewohnern eine abwechslungsreiche Freizeitgestaltung. Die Tatsache, dass sich Aalen am Fuße der Schwäbischen Alb befindet, macht die Stadt zu einem idealen Naherholungsgebiet mit zahlreichen Wander- und Fahrradwegen in der direkten Umgebung.

27.4. Daten und Fakten

Das Stadtgebiet erstreckt sich über 14.658 ha Gesamtfläche und befindet sich auf durchschnittlich 430 m. ü. NN. Davon sind rund 5.541 ha Waldgebiet, knapp 6.118 ha landwirtschaftlich genutzte Fläche, rund 1.724 ha Siedlungs- und gewerblich genutzte Flächen, 168 ha Erholungsfläche und ca. 52 ha Wasserfläche. Die Stadt besteht neben der Kernstadt aus acht weiteren Ortsteilen.

27.5. Historie und Stadtentwicklung

Die Stadt Aalen kann auf eine lange, reichhaltige und wechselvolle Historie zurückblicken. Die erste größere Siedlungsgründung fand vor rund 2.000 Jahren statt. Die Römer gründeten und unterhielten das größte Reiterlager, inklusive dörflicher Umgebungsbebauung, nördlich der Alpen für rund 160 Jahre. Nach Abzug der Römer kann eine Wiederbesiedelung im heutigen Stadtgebiet seit spätestens 839 nachgewiesen werden. Im Jahre 1136 wurde die Stadt schließlich unter ihrem heutigen Namen erstmals urkundlich erwähnt. Einen historisch wichtigen Meilenstein der Stadtgeschichte bildet die Ernennung Aalens zur Reichsstadt durch Kaiser Karl IV im Dezember 1360. Diesen Titel konnte die Stadt über 400 Jahre bis in das Jahr 1803 wahren. In den 1840er Jahren wurde durch die industrielle Revolution maßgebliche Veränderungen in Aalen angestoßen. Neben der Gründung verschiedener Fabriken bekam die Stadt einen Eisenbahnanschluss, womit ein wirtschaftlicher Aufschwung verbunden war. Nach Beendigung des Zweiten Weltkrieges zählte Aalen erstmals über 20.000 Bewohner und wurde daraufhin zur unmittelbaren Kreisstadt, später zur großen Kreisstadt ernannt. Von 1970 bis 1975 entstand durch Zusammenschluss und durch Eingemeindungen das heutige Stadtgebiet.

In den letzten Jahren wurde insbesondere durch das „Stadtoval Aalen“, eine zukunftssträchtige Stadtentwicklung vorangetrieben. Das Baugebiet „Wohnen im Tannenwäldle“ in dem die zur Disposition befindlichen Baugrundstücke verortet sind, bildet einen weiteren Baustein für eine prosperierende Stadtentwicklung, die sich den Bedarfen vor Ort anpasst.



Abbildung 4: Aalener Marktplatz (Quelle: Stadt Aalen)

28. Projektareal

28.1. Lage und städtebauliche Einbindung

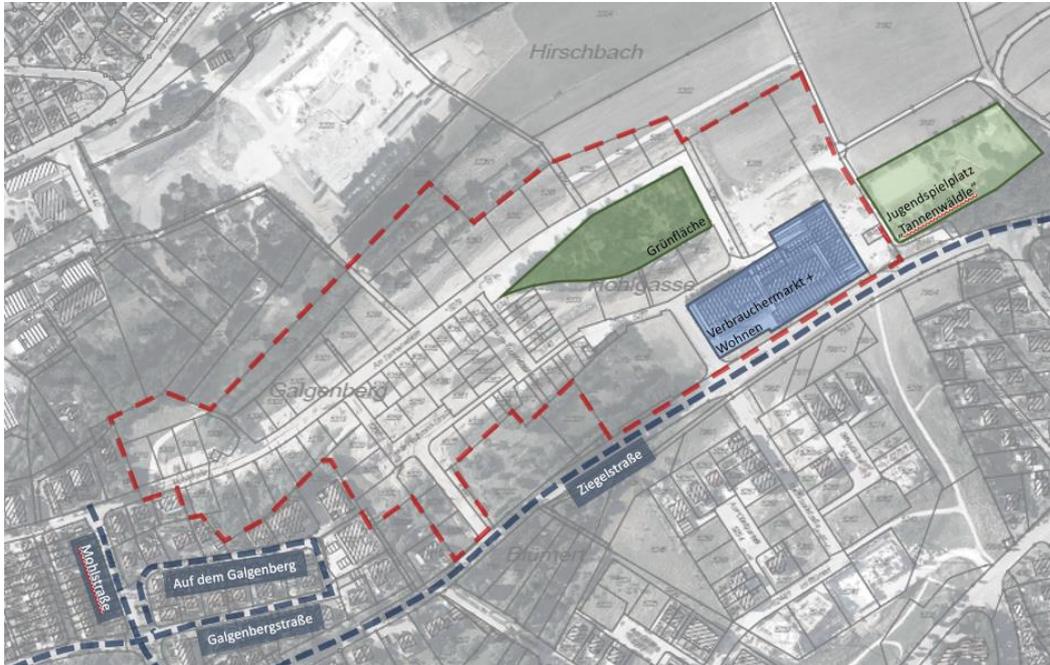


Abbildung 5: Übersicht städtebauliche Einbindung (Quelle: Orthophoto 2023 Stadt Aalen, KE)

Das unbebaute Gebiet „Wohnen am Tannenwäldle“, mit Ausnahme des bestehenden neu errichteten Verbrauchermarkts mit ca. 40 Wohneinheiten auf dem Dach des Verbrauchermarkts, liegt nördlich der Ziegelstraße und schließt im Westen an das bestehende Wohngebiet im Bereich der Galgenbergstraße, der Straße „Auf dem Galgenberg“ und der Muhlstraße an. Für dieses angrenzende Wohngebiet „Muhlstraße“, das aus überwiegend zweigeschossigen Einzelhäusern besteht, gibt es keinen Bebauungsplan. Im Bereich der Straße „Auf dem Galgenberg“ gibt es einige viergeschossige Geschosswohnungsbauten.

Im Osten grenzt der Jugendspielplatz „Tannenwäldle“ an das Plangebiet an. Es befindet sich in exponierter Lage auf einem Hangrücken und liegt oberhalb des Hirschbachtals, das mit seinen Sport- und Freizeiteinrichtungen sowie dem offenen Übergang in den Naturraum ein nahe gelegenes Freizeit- und Erholungspotential darstellt.

Das Gelände steigt von der Ziegelstraße im südwestlichen Bereich von ca. 468 m über NN bis zur nordöstlichen Plangebietszone, die bis zum bestehenden Bolzplatz angrenzt, auf bis 487 m über NN an. Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans liegt eine bestehende Grünfläche mit ausgeprägtem Baumbestand. Diese Grünfläche wird im Zuge der Neubebauung erhalten.

28.2. Mikrostandort

Das Plangebiet befindet sich im Nord-Osten der Kernstadt Aalens in Hanglage mit hochwertigen Ausblicken. Die Lage ermöglicht direkten Zugang ins Grüne und in den Wald, gleichzeitig weist das Plangebiet eine sehr gute fußläufige Anbindung in die Innenstadt vor. Eine schnelle Erreichbarkeit mit dem Fahrrad ist ebenso gewährleistet.

Das Plangebiet punktet durch viele Infrastruktureinrichtungen in der näheren Umgebung auf. Im Westen befindet sich die „Realschule auf dem Galgenberg“, die Schillerschule, die Hermann-Hesse-Schule, zwei Sporthallen, ein Hallenbad und die Waldorfschule. Freizeiteinrichtungen wie Sport- und Tennisplätze und ein sich im Bau befindliches Kombibad befinden sich im Hirschbachtal südlich der Hirschbachstraße.



Abbildung 6: Übersicht Mikrostandort (Quelle: Orthophoto 2023 Stadt Aalen, KE)

Neben dem sich im Plangebiet verorteten Verbrauchermarkt mit Bäckereicafé befindet sich das Kombibad, eine Gartenanlage und mehrere weitere Bäckereien in fußläufiger Umgebung. Der Bahnhof der Stadt Aalen ist in 17 Gehminuten erreichbar, der Marktplatz in 20 Gehminuten.

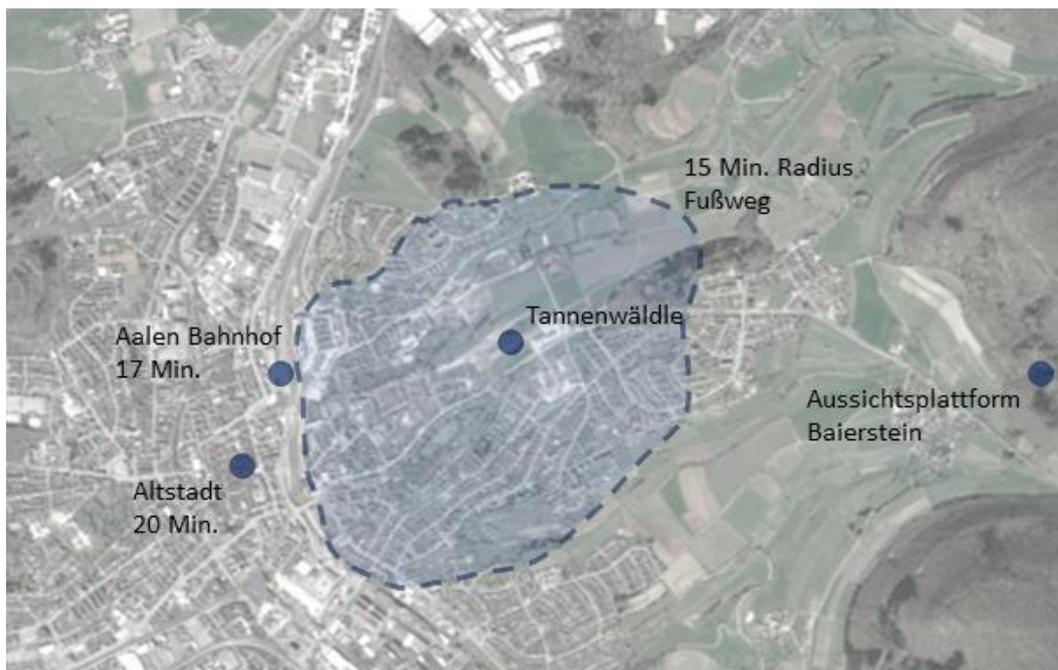


Abbildung 7: Fußweg Radius (Quelle: Orthophoto 2023 Stadt Aalen, KE)

28.3. Neubauprojekt „Am Wäldle“

Im Osten des Areals, direkt angrenzend an die Baugrundstücke 4 und 5, soll auf dem Flurstück 3199 ein Neubauprojekt durch die städtische Wohnungsbaugesellschaft Aalen GmbH realisiert werden.

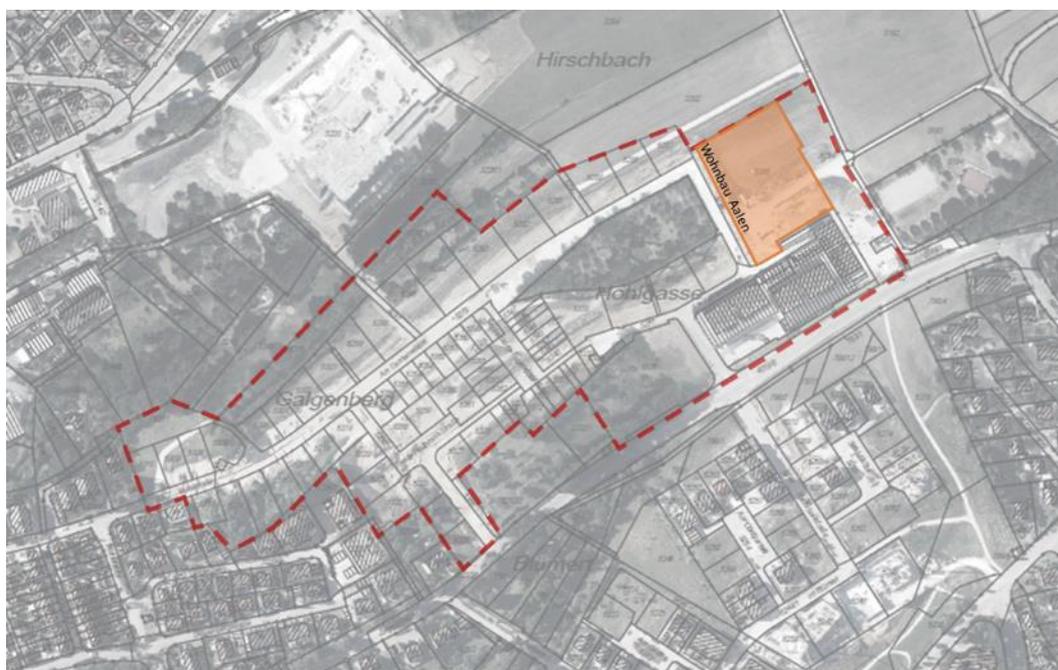


Abbildung 8: Übersicht Baugrundstück Städtische Wohnbau Aalen (Quelle: Orthophoto 2023 Stadt Aalen, KE)

Die Wohnungsbau Aalen GmbH plant auf diesem Flurstück die Realisierung des Wohnquartiers „Am Wäldle“ mit insgesamt 84 Wohnungen in 6 Mehrfamilienhäusern. Die Wohnanlage wird durch einen gemeinschaftlich genutzten Quartiersplatz mit Blickbeziehungen in die umgebende Landschaft ergänzt.

Weitere aktuelle Informationen zum Projekt befinden sich hier:

[AM WÄLDLE WOHNQUARTIER AALEN \(merzobjekt.de\)](http://merzobjekt.de)



Abbildung 9: [Lageplan](#) August 2024

28.4. Quartiersgarage mit Wohnungen auf dem Projektareal

Im Süden des Areals angrenzend an die Straße „Im Tannenwäldle“ ist auf dem Flurstück 5335 eine Quartiersgarage mit darüber angeordnetem Geschößwohnungsbau geplant.



Abbildung 10: Quartiersgarage (Quelle: Orthophoto 2023 Stadt Aalen, KE)

28.5. Zentrale Grünfläche mit Kita im Plangebiet

Die zentrale gelegene Grünfläche fungiert als öffentliche Freifläche und lädt als Begegnungsort zum Aufenthalt ein.

Sie fungiert als grüne Lunge des Quartiers und ermöglicht Ausblicke ins Grüne.

Die Grünfläche, die sich im Eigentum der Stadt befindet, bietet Raum für Bewegung und Erholung. Sie ist ein attraktiver Treffpunkt und bietet den Bewohnern des Quartiers einen hohen gemeinschaftlichen Mehrwert.

Die Kita, welche auf Flurstück 5339 und 5338 geplant wird, nutzt ggfs. Teile der Grünfläche als Außenanlage.

Sowohl die zentrale Grünfläche als auch die Vergabe der Grundstücke der Kita sind nicht Bestandteil des IAV.

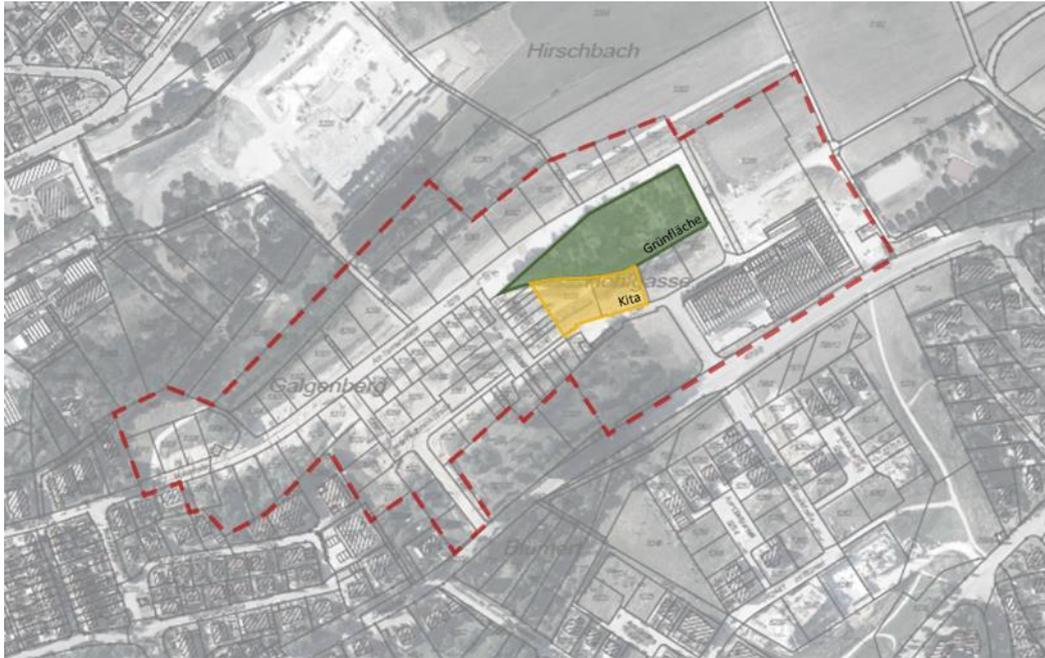


Abbildung 11: Grünfläche und Kita (Quelle: Orthophoto 2023 Stadt Aalen, KE)

28.6. Baugrundstücke

Zum Verkauf stehen die fünf unten dargestellten Baugrundstücke.

Die im Rahmen des 2-phasigen Investoren- und Architektenauswahlverfahren zu veräußernden Baugrundstücke befinden sich im Eigentum der Stadt Aalen.

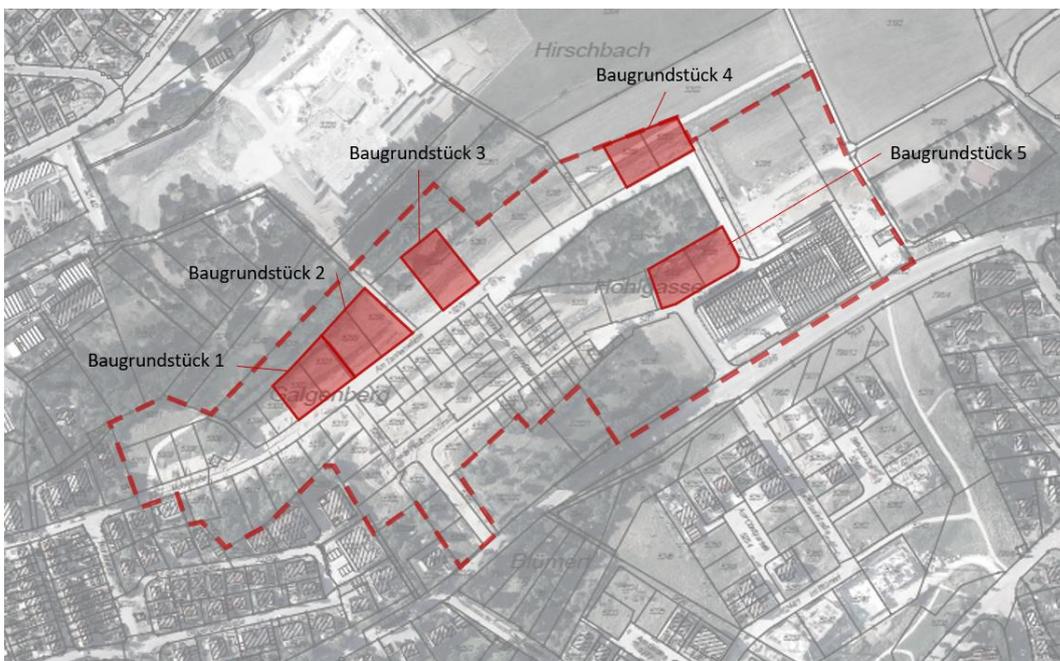
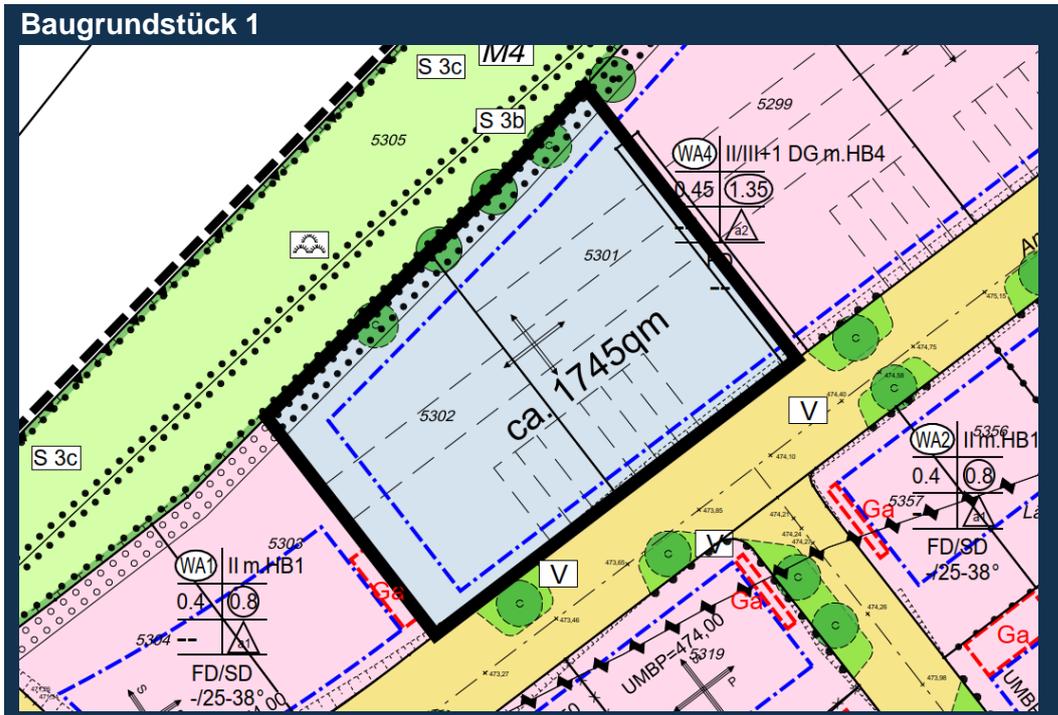


Abbildung 12: Übersicht Baugrundstücke (Quelle: Orthophoto 2023 Stadt Aalen, KE)

Die Baugrundstücke des Verfahrens umfassen folgende Flurstücke:

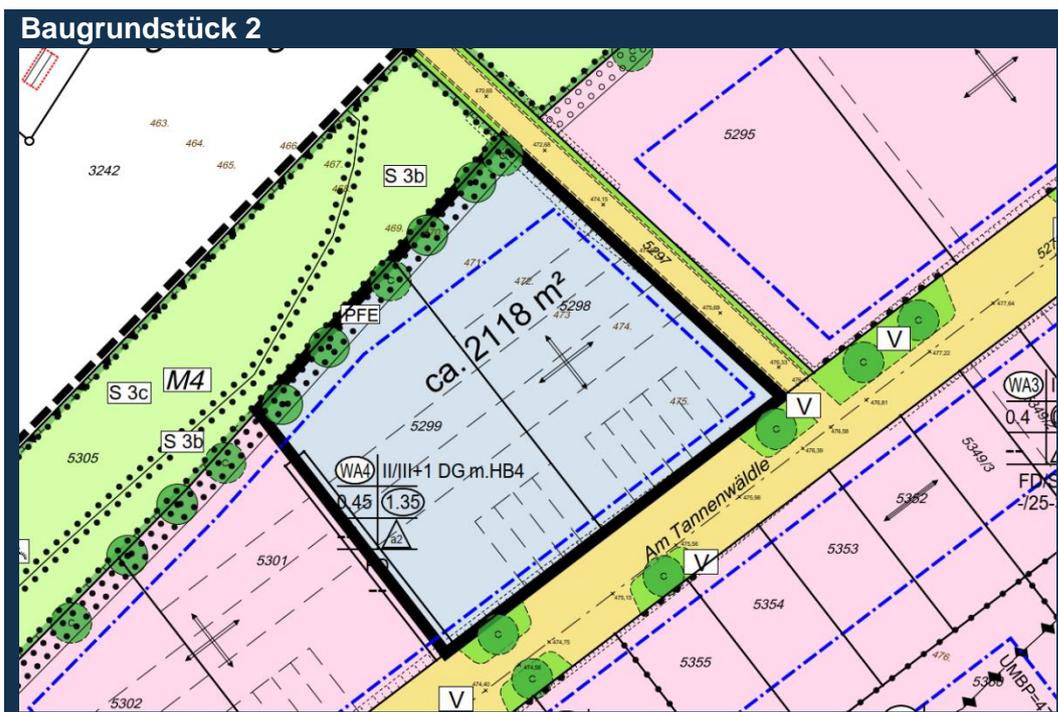
BG 1	Flst.-Nr. 5302	834 m ²
	Flst.-Nr. 5301	865 m ²
	Flst. Nr. 5300 (hälftig)	46 m ²
	Gesamtfläche	1.745 m²
BG 2	Flst.-Nr. 5299	977 m ²
	Flst.-Nr. 5298	1.094 m ²
	Flst. Nr. 5300 (hälftig)	47 m ²
	Gesamtfläche	2.118 m²
BG 3	FISSt.-Nr.5294	1.591 m ²
	Gesamtfläche	1.591 m²
BG 4	FISSt.-Nr. 5288	916 m ²
	FISSt.-Nr. 5287	811 m ²
	Gesamtfläche	1.727 m²
BG 5	FISSt.-Nr. 5336	980 m ²
	FISSt.-Nr. 5337	1.042 m ²
	Gesamtfläche	2.092 m²
BG 1-5		9.273 m²

Nachfolgend sind die zu veräußernden Baugrundstücke zusammenfassend beschrieben.



Baugebiet	WA4
Zahl der Vollgeschosse: oder Höhe der baulichen Anlage, II/III + 1 DG m. HB 4	mindestens II, maximal III + 1 Staffeldachgeschoss (kein Vollgeschoss) Gebäudehöhe maximal 9 m, plus 1 Staffeldachgeschoss. Dabei ist der Rücksprung mindestens auf der nördlichen Gebäudeseite mit mindestens 2,00 m auszuführen.
Grundflächenzahl	maximal 0,45
Geschossflächenzahl	maximal 1,35
Bauweise	abweichende Bauweise im Sinne der offenen Bauweise mit einer Längenbegrenzung von 25 m für die Geschosse oberhalb der Untergeschosse. Für die Untergeschosse gilt eine abweichende Bauweise im Sinne der offenen Bauweise ohne Längenbegrenzung.
Dachform und Dachneigung	Flachdach extensiv begrünt
Stellplätze	Im WA 4 sind auf den Grundstücken nur 30 % der notwendigen Stellplätze zulässig. Diese müssen sich in einer Tiefgarage befinden. Falls auf den westlichen Grundstücken im Bereich des WA 4 Reihenhäuser oder Doppelhäuser geplant werden, können die 30 % der notwendigen Stellplätze

	auch oberirdisch angelegt werden. 70 % der notwendigen Stellplätze im WA 4 sind in der Quartiersgarage unterzubringen.
Nutzung	Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO, Ausnahmen im Sinne von §4 Abs.3 BauNVO sind gemäß §1 Abs.6 Nr.1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.



Baugebiet	WA4
Zahl der Vollgeschosse: oder Höhe der baulichen Anlage, II/III + 1 DG m. HB 4	mindestens II, maximal III + 1 Staffeldachgeschoss (kein Vollgeschoss) Gebäudehöhe maximal 9 m, plus 1 Staffeldachgeschoss. Dabei ist der Rücksprung mindestens auf der nördlichen Gebäudeseite mit mindestens 2,00 m auszuführen.
Grundflächenzahl	maximal 0,45
Geschossflächenzahl	maximal 1,35
Bauweise	abweichende Bauweise im Sinne der offenen Bauweise mit einer Längenbegrenzung von 25 m für die Geschosse oberhalb der Untergeschosse. Für die Untergeschosse gilt eine abweichende Bauweise im

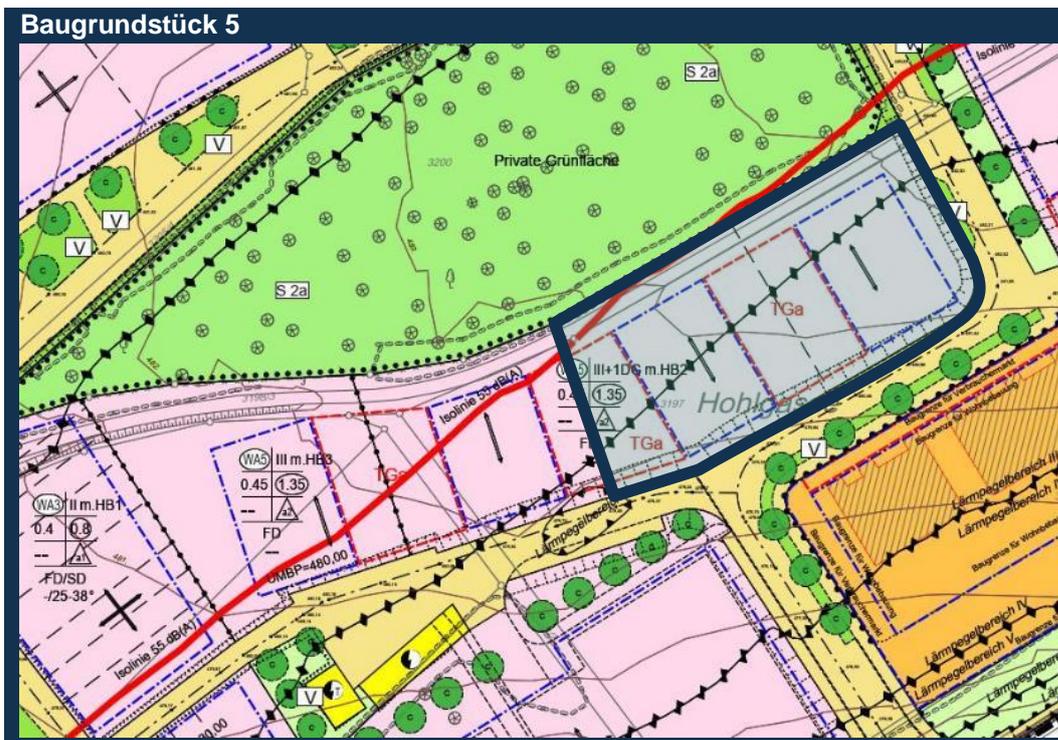
	Sinne der offenen Bauweise ohne Längenbegrenzung.
Dachform und Dachneigung	Flachdach extensiv begrünt
Stellplätze	Im WA 4 sind auf den Grundstücken nur 30 % der notwendigen Stellplätze zulässig. Diese müssen sich in einer Tiefgarage befinden. Falls auf den westlichen Grundstücken im Bereich des WA 4 Reihenhäuser oder Doppelhäuser geplant werden, können die 30 % der notwendigen Stellplätze auch oberirdisch angelegt werden. 70 % der notwendigen Stellplätze im WA 4 sind in der Quartiersgarage unterzubringen.
Nutzung	Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO, Ausnahmen im Sinne von §4 Abs.3 BauNVO sind gemäß §1 Abs.6 Nr.1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Baugrundstück 3	
	
Baugebiet	WA4
Zahl der Vollgeschosse: oder Höhe der baulichen Anlage, II/III + 1 DG m. HB 4	mindestens II, maximal III + 1 Staffeldachgeschoss (kein Vollgeschoss) Gebäudehöhe maximal 9 m, plus 1 Staffeldachgeschoss. Dabei ist der Rücksprung mindestens auf der nördlichen Gebäudeseite mit mindestens 2,00 m auszuführen.
Grundflächenzahl	maximal 0,45
Geschossflächenzahl	maximal 1,35

Bauweise	abweichende Bauweise im Sinne der offenen Bauweise mit einer Längenbegrenzung von 25 m für die Geschosse oberhalb der Untergeschosse. Für die Untergeschosse gilt eine abweichende Bauweise im Sinne der offenen Bauweise ohne Längenbegrenzung.
Dachform und Dachneigung	Flachdach
Stellplätze	Im WA 4 sind auf den Grundstücken nur 30 % der notwendigen Stellplätze zulässig. Diese müssen sich in einer Tiefgarage befinden. 70 % der notwendigen Stellplätze im WA 4 sind in der Quartiersgarage unterzubringen.
Nutzung	Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO, Ausnahmen im Sinne von §4 Abs.3 BauNVO sind gemäß §1 Abs.6 Nr.1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Baugrundstück 4	
Baugebiet	WA4
Zahl der Vollgeschosse: oder Höhe der baulichen Anlage, II/III + 1 DG m. HB 4	<p>mindestens II, maximal III + 1 Staffeldachgeschoss (kein Vollgeschoss)</p> <p>Gebäudehöhe maximal 9 m, plus 1 Staffeldachgeschoss.</p> <p>Dabei ist der Rücksprung mindestens auf der nördlichen Gebäudeseite mit mindestens 2,00 m auszuführen.</p>
Grundflächenzahl	maximal 0,45
Geschossflächenzahl	maximal 1,35
Bauweise	abweichende Bauweise im Sinne der offenen Bauweise mit einer Längenbegrenzung von 25 m

	für die Geschosse oberhalb der Untergeschosse. Für die Untergeschosse gilt eine abweichende Bauweise im Sinne der offenen Bauweise ohne Längenbegrenzung.
Dachform und Dachneigung	Flachdach extensiv begrünt
Stellplätze	Im WA 4 sind auf den Grundstücken nur 30 % der notwendigen Stellplätze zulässig. Diese müssen sich in einer Tiefgarage befinden. 70 % der notwendigen Stellplätze im WA 4 sind in der Quartiersgarage unterzubringen.
Nutzung	Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO, Ausnahmen im Sinne von §4 Abs.3 BauNVO sind gemäß §1 Abs.6 Nr.1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.



Baugebiet	WA5
Zahl der Vollgeschosse oder Höhe der baulichen Anlage	maximal III + 1 Staffeldachgeschoss (Kein Vollgeschoss) Gebäudehöhe maximal 13 m, plus 1 Staffeldachgeschoss. Die erforderlichen Rücksprünge im Dachgeschoss können in der Lage frei gewählt werden.
III + 1 DG m. HB 2	
Grundflächenzahl	maximal 0,45

Geschossflächenzahl	maximal 1,35
Bauweise	abweichende Bauweise im Sinne der offenen Bauweise mit einer Längenbegrenzung von 25 m für die Geschosse oberhalb der Untergeschosse. Für die Untergeschosse gilt eine abweichende Bauweise im Sinne der offenen Bauweise ohne Längenbegrenzung.
Dachform und Dachneigung	Flachdach extensiv begrünt
Stellplätze	Im WA 5 sind auf den Grundstücken 100 % der notwendigen Stellplätze zulässig. Diese müssen sich in einer Tiefgarage befinden. Stellplätze für Menschen mit Behinderung sind ausnahmsweise auch oberirdisch zulässig und entsprechend zu beschildern.
Nutzung	Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO, Ausnahmen im Sinne von §4 Abs.3 BauNVO sind gemäß §1 Abs.6 Nr.1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

28.7. Bau- und Planungsrecht

Die planungsrechtlichen Festsetzungen und die örtlichen Bauvorschriften für die Grundstücksflächen können dem Bebauungsplan „Wohnen am Tannenwäldle“ Plan Nr. 04-04/3 (Plan- und Textteil) in der Anlage 1 entnommen werden. Diese bilden die planungsrechtliche Grundlage für das 2-phasige Investoren- und Architektenauswahlverfahren. Der Plan- und Textteil sowie die Begründung des Bebauungsplans werden in den Anlagen hinterlegt, außerdem wird eine dwg-Datei der Planzeichnung zur Verfügung gestellt (Phase 2).



Abbildung 13: Ausschnitt zeichnerischer Teil (Quelle: Stadt Aalen, 2023)

28.8. Gestaltungshandbuch

Im Zuge der gestalterischen und städtebaulichen Rahmenplanung, der Erarbeitung des Bebauungsplanes, des Umweltberichtes, und der Erstellung des Gestaltungshandbuches für das Projektareal wurden bereits Zielvorstellungen unter anderem zu möglichen Nutzungen, zur Erschließung und für die Nutzung der Grünflächen erarbeitet. Das Gestaltungshandbuch ist notariell beurkundet und wird als Bezugsurkunde dem jeweiligen Kaufvertrag beigelegt.

28.9. Baugrund- und Grundwassersituation

Für das Plangebiet wurde vom Ing. Büro Geotechnik aus Aalen ein Geotechnischer Bericht erstellt (12. Juli 2018). Die Ergebnisse des gesamten Berichts sind zwingend zu beachten, insbesondere Kap. 4.4, Kap. 4.4.2 und Kap. 4.5 (s. Hinweis Nr. 6 bei den Textfestsetzungen im Bebauungsplan). Zur Beurteilung der Baugrund- und Grundwasserverhältnisse wurden acht Kernbohrungen und acht Rammsondierungen durchgeführt. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein. Wegen der Gefahr einer Verschlechterung der Baugrundeigenschaften sollte von der Errichtung technischer Versickerungsanlagen (z.B.

Sickerschächte, Sickerbecken, Mulden-Rigolen-Systeme zur Versickerung) Abstand genommen werden.

Werden im Zuge der weiteren Planung oder der Ausführung der Bauarbeiten Altlasten oder Verunreinigungen des Bodens, des Oberflächenwassers oder des Grundwassers mit umweltgefährdenden Stoffen bekannt, ist das Landratsamt Ostalbkreis umgehend zu informieren. Der belastete Boden muss einer ordnungsgemäßen Verwertung/Beseitigung zugeführt werden.

Im gesamten Plangebiet des Bebauungsplans sind für die vorgesehenen Gebäude Einzelbetrachtungen auf Grundlage von ergänzenden Untersuchungen und objektbezogenen Gründungsberatungen durchzuführen. Die Abdichtung der Gebäude hängt von der Einbindung der Gebäude im Gelände und den damit verbundenen wechselhaften Baugrund- und Grundwasserverhältnissen ab.

28.10. Hochwasser

Die Flächen der Baugrundstücke sind aufgrund der Höhenlage, nach Daten der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg nicht von Hochwasser betroffen.

Auf die Karte der LUBW wird zur selbständigen Prüfung durch die Bewerbergemeinschaft verwiesen.

28.11. Kampfmittel

Im Juli 2021 wurde eine Luftbilddauswertung auf Kampfmittelbelastung erstellt. Für einen Teilbereich des Untersuchungsgebiet liefern die untersuchten Luftbilder Hinweise auf eine erhöhte potenzielle Belastung durch Kampfmittel (siehe Anlage 7).

28.12. Altlasten

Es sind keine Altlasten, Altablagerungen oder sonstige Hinweise auf eine Bodenbelastung bekannt. Werden im Zuge der weiteren Planung oder der Ausführung der Bauarbeiten Altlasten oder Verunreinigungen des Bodens, des Oberflächenwassers oder des Grundwassers mit umweltgefährdenden Stoffen bekannt, ist das Landratsamt Ostalbkreis umgehend zu informieren. Der belastete Boden muss einer ordnungsgemäßen Verwertung/Beseitigung zugeführt werden.

Bei den im Zuge von Baugrundgutachten bekannt gewordenen geogen bedingten Arsenbelastungen (natürliche Eigenschaft des Bodens ohne menschliche Einwirkung) handelt es sich nicht um schädliche Bodenverunreinigungen. Die Stadt haftet nicht für geogen bedingte Eigenschaften des Bodens, die ohne menschliches Zutun entstanden sind. Diese Tatsache zählt zum Baugrundrisiko, welche der jeweilige Erwerber zu tragen hat.

Garantien werden nicht abgegeben. Der Veräußerer schuldet weder ein bestimmtes Flächenmaß noch die Verwendbarkeit des Grundstücks für Zwecke des Erwerbers oder dessen Eignung zur Erreichung steuerlicher Ziele des Erwerbers.

28.13. Arten- und Naturschutz

Bei der Herstellung von flächigen Glasfassaden sind zur Vermeidung von Vogelschlag die für Vögel wahrnehmbaren Ornilux-Scheiben oder vergleichbares Material zu verwenden. Zum Schutz von Kleintieren sind Entwässerungs-Einrichtungen, Retentionsmulden, Schachtabdeckungen, Lichtschächte, Kellertreppen usw. so zu gestalten, dass Tierarten wie Insekten, Amphibien, Reptilien und sonstige Kleintiere nicht gefährdet werden. Bei allen Baumaßnahmen im Bereich von Bäumen und schützenswerten Pflanzbeständen sind alle erforderlichen Schutzmaßnahmen mit besonderer Sorgfalt durchzuführen, um ihren Erhalt zu sichern. Auf die DIN 18920, die ZTVBaum und den § 39 BNatSchG wird besonders hingewiesen.

28.14. Klima

Die Stadt Aalen hat sich zum Ziel gesetzt, bis 2035 klimaneutral zu werden. „Wohnen am Tannenwäldle“ soll als beispielhaftes klimaneutrales und klimaangepasstes Areal entwickelt werden.

28.15. Baumbestand

Der Baumbestand auf Flst. Nr. 3200 - im Herzen des Quartiers „Wohnen am Tannenwäldle“ – soll zwingend erhalten bleiben.

28.16. Bau- und Kulturdenkmalpflege

Es sind keine Bau- und Kulturdenkmäler bekannt.

28.17. Archäologie

Es sind keine archäologischen Funde bekannt.

Sollten bei der Durchführung der vorgesehenen Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gem. § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Stadt anzuzeigen.

28.18. Dienstbarkeiten und Baulasten

Es sind keine Dienstbarkeiten und Baulasten bekannt.

28.19. Verkehrliche Erschließung

Das Quartier „Wohnen am Tannenwäldle“ wird von der Ziegelstraße erschlossen. Die Erschließung der Gebäude erfolgt über die Wohnstraßen.

Eine direkte Anbindung des Baugebiets an die Mohlstraße für den MIV ist nicht möglich.

Die fußläufige Erschließung im Plangebiet erfolgt über die o.g. Verkehrsflächen. Es ist geplant die Straßen als verkehrsberuhigte Bereiche auszuweisen, um ein gleichberechtigtes und sicheres Nebeneinander von Fußgängern, spielenden Kindern, Radfahrenden und Autofahrenden zu erreichen. Es soll eine hohe Aufenthaltsqualität im Straßenraum erreicht werden, unterstützt durch Grünflächen und Baumpflanzungen im öffentlichen Straßenraum. Um die geplanten

Baumpflanzungen und Grünflächen zu sichern, sind im Bebauungsplanentwurf zwischen Grünfläche und privater Grundstücksfläche „Zufahrtsverbote“ festgesetzt. Von der Straße „Am Tannenwäldle“ aus werden die zwei bereits bestehenden städtischen Fußwege, die ins Hirschbachtal führen, erhalten, um die fußläufigen Verknüpfungen mit dem Umfeld beizubehalten. Diese beiden bestehenden Wege sollen auf eine Breite von 5,00 m verbreitert werden, damit sie auch als Zufahrt zu einer Tiefgarage dienen können und für Leitungsführungen.

Im Westen des Plangebiets führt ein Fußweg über die Platzfläche zu einem Spielplatz bzw. kleines Spielangebot für Kleinkinder bis maximal sechs Jahre. Ein weiterer Spielplatz ist im Osten dieser Grünfläche geplant für Kinder bis maximal 12 Jahre. Dieser Weg dient auch der Bewirtschaftung der Grünflächen im Norden des Plangebietes. Der Fußweg, der nördlich des Bolzplatzes zum Gebiet „Wohnen am Tannenwäldle“ führt (Flst. 3198), wird zum einen über ein Gehrecht, das im Kaufvertrag zu regeln ist, auf der Wohnbaufläche nördlich des Sondergebietes weitergeführt, zum anderen über einen Gehweg südlich des Verbrauchermarktes entlang der Ziegelstraße. So ist die fußläufige Verbindung in West-Ost-Richtung sichergestellt.

28.20. Schallimmission

Im Mai 2022 wurde eine Schallimmissionsprognose erstellt. Die Rasterlärmkarten für den Gesamtlärm wurden ohne die geplanten Gebäude errechnet. Die dort definierten Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Verkehrslärmeinwirkungen sind einzuhalten (siehe Anlage 9) und die Textfestsetzung A Ziff. 18 im Bebauungsplan.

28.21. Technische Erschließung

Wasserversorgung und Schmutzwasserentsorgung

Die Kosten für die Versorgung der einzelnen Baugrundstücke mit Wasser und Abwasseranschlüssen sind vom jeweiligen Erwerber zu tragen. Diese Kosten sind nicht im Kaufpreis enthalten.

Die einzelnen Baugrundstücke wurden im Zuge der Erschließung des Baugebiets bereits mit den ersten Teilen der Wasser- und Schmutzwasserversorgung ausgestattet. Kosten, die der Stadt Aalen hierdurch bereits entstanden sind, werden dem jeweiligen Erwerber gesondert in Rechnung gestellt.

Niederschlags- / Oberflächenwasser

Das gering verschmutzte Niederschlagswasser der Dachflächen ist durch geeignete Maßnahmen zu puffern bzw. im Abfluss zu verzögern. Als Pufferung gelten z.B. die Begrünung von Dächern bis 15 Grad Neigung (extensive Dachbegrünung, Substratdicke mind. 10 cm), für nicht begrünte Dachflächen der Bau von gedrosselten und selbstentleerenden Retentions-Zisternen. (siehe hierzu auch den Hinweis Nr. 6 „Geotechnik und Baugrundverhältnisse“, der u.a. auf das Geotechnische Gutachten vom 12. Juli 2018 verweist, das zwingend zu beachten ist. Das Kap. 4.5 behandelt die Versickerung von Oberflächenwasser.) Das Fassungsvermögen des Rückhaltevolumens oberhalb der gedrosselten Ableitung ist

mit 50 l/m² Dachfläche anzusetzen. Der Drosselabfluss ist auf 0,15 l/s pro 100 m² angeschlossene Fläche zu begrenzen. Zusätzliches Zisternenvolumen zum Auffangen und Speichern von Regenwasser für die Verwendung als Gieß- oder Brauchwasser ist möglich. Drainagen dürfen im gesamten Plangebiet nicht an die Kanalisation angeschlossen werden. Textliche Festsetzung Bebauungsplan 04-04/3 14/19 in Kraft seit 11.01.2023 Kellergeschosse sollten deshalb unbedingt wasserundurchlässig ausgebildet werden. Zum Versiegelungsgrad von Stellplätzen und Zufahrten siehe B. Ziff.3.1. Festsetzungen zur Dachbegrünung siehe B. Ziff.1.3.

Medienversorgung (Strom, Telekommunikation und Breitband)

Die einzelnen Baugrundstücke wurden bereits mit Leerrohren für die Breitbandversorgung der einzelnen Baugrundstücke versorgt. Der jeweilige Erwerber hat den Anschluss des Baugrundstücks mit dem jeweiligen Versorger selbständig vertraglich zu regeln.

Geothermie

Aufgrund der Verpflichtung an das Fernwärmenetz der Stadtwerke Aalen GmbH anzuschließen, sind Geothermie Bohrungen auf den einzelnen Baugrundstückern ausgeschlossen.

Fernwärme

Die zu errichtenden Gebäude sind an das Fernwärmenetz der Stadt anzuschließen.

Die einzelnen Baugrundstücke müssen an dieses Fernwärmenetz angeschlossen werden. Diese Anschlusspflicht wird über eine entsprechende Regelung im abzuschließenden Kaufvertrag geregelt und der Fernwärmebezug mittels Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Stadtwerke Aalen GmbH im Grundbuch dinglich gesichert.

Im Baugebiet ist kein Gasbezug möglich.



Abbildung 14: Gesamtübersicht Plangebiet (Quelle: Orthophoto 2023 Stadt Aalen, KE)

29. Kaufvertragsbedingungen

29.1. Allgemeine Kaufvertragsbedingungen

Die Grundstücksverkäufe erfolgen nach der Vergabeentscheidung des Gemeinderats auf Grundlage der Empfehlungen durch das Bewertungsgremium an den Projektentwickler / Bauträger der ausgewählten Bietergemeinschaften. Die Kaufvertragsverhandlungen sind nicht Gegenstand dieses Verfahrens.

Das gesamte Angebot inkl. aller eingereichten Angebotsunterlagen, insbesondere das architektonische Konzept sowie das Nutzungskonzept - werden Bestandteile des Kaufvertrags.

29.2. Kaufpreis

Der Kaufvertrag ist innerhalb von 2 Monaten nach dem Vergabebeschluss abzuschließen. Es ist vorgesehen, dass innerhalb von 4 Wochen nach Beurkundung der Kaufpreis in voller Höhe zur Zahlung fällig wird.

29.3. Bindung an das Angebotskonzept

Die im Anschluss an das Auswahlverfahren (Phase 2) auf Grundlage von Aussagen des Bewertungsgremiums gegebenenfalls noch zu überarbeitenden Angebotsunterlagen werden zur Sicherung des jeweiligen städtebaulich-freiräumlichen Konzepts, des architektonisch-funktionalen-Konzept, des Nutzungskonzepts sowie des Nachhaltigkeitskonzepts und dem Kaufpreisangebot Bestandteil des Grundstückskaufvertrags.

Die Ausloberin wird im Grundstückskaufvertrag Rücktrittsrechte für den Fall vorsehen, dass das abgestimmte Gesamtkonzept nach der Grundstücksüberlassung nicht zur Ausführung kommt.

Die Stadt behält sich vor, alternativ zur Ausübung des Rücktrittsrechts, eine Vertragsstrafe vom Erwerber zu erheben.

Vertragsstrafen sind insbesondere in Bezug auf die folgenden Fallkonstellationen vorgesehen und der Höhe nach wie folgt geregelt:

Fernwärme:

Bei einem schuldhaften Verstoß gegen die Fernwärmebezugsverpflichtung hat der Erwerber eine Vertragsstrafe in Höhe von 50.000 € zu bezahlen.

Voraussetzung ist jedoch, dass es sich um einen wesentlichen Verstoß handelt. Ein Verstoß gilt als wesentlich, wenn der Veräußerer den Erwerber unter angemessener Fristsetzung von mindestens vier Wochen aufgefordert hat, den Wärmebedarf überwiegend (also zu mehr als 50 %) durch das vorverlegte Fernwärmenetz zu decken und der Käufer dieser Verpflichtung nicht unverzüglich nachkommt.

EH 40 Standard

Kommt der Erwerber seinen Verpflichtungen in Bezug auf den geforderten Energiestandard nicht nach, ist er zur Zahlung einer Vertragsstrafe an die Stadt Aalen verpflichtet. Die Höhe der Vertragsstrafe wird nach billigem Ermessen durch den Gemeinderat der Stadt Aalen festgesetzt.

Sozialer Wohnungsbau

Im Falle des schuldhaften Verstoßes gegen die Verpflichtungen zur Wohnungsbindung schuldet der Erwerber eine Vertragsstrafe. Voraussetzung ist jedoch, dass es sich um einen wesentlichen Verstoß handelt. Ein Verstoß gilt als wesentlich, wenn der Veräußerer den Erwerber unter angemessener Fristsetzung von mindestens 4 Wochen auffordert, die vertragswidrige Nutzung einzustellen sowie die Geltendmachung der Vertragsstrafe für den Fall der Nichterfüllung ankündigt und der Erwerber sie dennoch fortsetzt.

Die Höhe der im Einzelfall vom Verkäufer festzusetzenden Vertragsstrafe bestimmt sich nach der Schwere des Vertragsverstoßes. Bei Nichteinhaltung der Miet- und Belegungsbindung beträgt die Vertragsstrafe die doppelte Differenz zwischen der ortsüblichen Vergleichsmiete und festgestellten abgesenkten Miete (33 % unter der ortsüblichen Vergleichsmiete). Bei einer Abweichung der tatsächlichen von der geplanten Wohnbaufläche reduziert bzw. erhöht sich die Vertragsstrafe entsprechend ihrer prozentualen Abweichung. Ist die vertraglich geschuldete Miete höher oder niedriger als die ortsübliche Vergleichsmiete, ist die Vertragsstrafe aus der doppelten Differenz zwischen der vertraglich geschuldeten und der abgesenkten Miete zu berechnen. Die Vertragsstrafe ist für die Gesamtdauer des Verstoßes geschuldet.

29.4. Bindung des Architekten

Der Erwerber verpflichtet sich, den Architekten und Landschaftsarchitekten, welchen er im Rahmen dieses Verfahrens eingebunden hat, bis mindestens der Ausführungsplanung (HOAI Leistungsphase 5) zu binden. Ziel der Ausloberin ist es, dadurch die Qualität des abgestimmten Gesamtkonzeptes bis zur baulichen Umsetzung sicherzustellen.

29.5. Bauverpflichtung

Das Bauvorhaben ist innerhalb von 36 Monaten nach Abschluss des Kaufvertrags bezugsfertig zu errichten. Die Stadt behält sich ein dinglich gesichertes Rücktrittsrecht für den Fall vor, dass die Bauverpflichtung mit den vorgenannten Terminen nicht eingehalten wird.

29.6. Übernahme von Kosten

Der Erwerber hat alle Kosten im Zusammenhang mit dem Kaufvertragsabschluss (z.B. Notar-, Grundbuchkosten, etc.) inklusive der anfallenden Grunderwerbsteuer vollständig zu tragen.

29.7. Keine Haftungsübernahme

Weder die KE noch die Stadt übernehmen eine Haftung für Sachmängel, insbesondere nicht für die Gründung, für schädliche Bodenveränderungen bzw. Schadstoffe sowie für Altlasten und Kampfmittel.

29.8. Erschließungskosten / Kostenerstattungsbetrag für naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen

Die Grundstücke sind gemäß KAG (über die öffentlichen Straßenräume) erschlossen. Alle notwendigen Ver- und Entsorgungsanlagen (Frischwasser/Abwasser/Strom/Medienversorgung) sind vorhanden. Die Grundstücke werden voll erschlossen verkauft. Die Beitragsschulden und Kosten sind bereits zu Lasten der Stadt entstanden und wurden bzw. werden nach ihrer Entstehung intern verrechnet.

Die Grundstücke werden mit dem 1. Teil der nötigen Ver- und Entsorgungsleitungen versorgt. Die Kosten für die Herstellung dieser Leitungen hat der Käufer zu tragen. Des Weiteren hat er die evtl. Kosten für einen Rückbau oder einer evtl. Verlegung der Leitungen zu tragen, wenn Leitungen nicht in Anspruch genommen werden, bzw. diese verlegt werden müssen.

Die Beiträge nach KAG werden abgelöst, da der Erschließungsbeitrag sachlich noch nicht entstanden ist. Ebenso wurde der Abwasserbeitrag bisher nicht veranlagt. Im Kaufpreis ist auch der Ausgleichsbetrag für naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen nach §§ 135 a bis c BauGB enthalten.

C. Aufgabenstellung

30. Allgemeine Planungsvorgaben – Erwartungen der Stadt

Die Flächen des Baugebiets „Wohnen am Tannenwäldle“ liegen an verkehrsgünstiger, repräsentativer sowie städtebaulich wichtiger Stelle und sind prägend für den östlichen Ortseingang der Stadt Aalen. Das 2-phasige Investoren- und Architektenauswahlverfahren soll durch die Entwicklung der Flächen entscheidend zur weiteren Erhöhung der Attraktivität und der Verbesserung der Wohnraumsituation der Stadt Aalen beitragen.

Die Stadt beabsichtigt die Entwicklung eines attraktiven, zeitgemäßen, nachhaltigen und klimaneutralen Baugebiets. Im Zuge der Entwicklung sollen attraktive und hochwertige Wohnangebote geschaffen werden, die unterschiedliche Wohn- und Lebensformen fördern.

Die Stadt strebt für die Neubauten eine zeitgemäße und ansprechende architektonische Gestaltung (Formensprache, Materialität, Gliederung etc.) der zukünftigen Bebauung in Verbindung mit einem hohen Maß an Funktionalität an (Barrierefreiheit, Andienung, etc.).

Der grundsätzliche Gestaltungsansatz der Freiflächen soll mit einem städtisch-ökologisch wirksamen Gesamtkonzept zusammengehen und in seinem Charakter zur Identität Aalens beitragen. Zur Gestaltung der privaten Grün- und Freiflächen werden ansprechende Konzepte mit raumwirksamen Bepflanzungen und einheimischen bzw. standortgerechten Pflanzen und Gewächsen erwartet.

Die Gebäude sollen in nachhaltiger und ökologischer Bauweise errichtet werden. Dabei muss der Mindeststandard EH 40 Standard eingehalten werden. Seitens der Stadt wird auf ein vernünftiges, nachhaltiges energetisches Konzept unter Berücksichtigung ressourcenschonender Aspekte besonderen Wert gelegt. Die Ausloberin erwartet hierzu entsprechende Planungsbeiträge.

Maßgeblich für die gestalterische Erarbeitung ist das Gestaltungshandbuch und die Textfestsetzungen des Bebauungsplans (Anlage 2 und 1).

31. Nutzung / Wohnformen

Auf den einzelnen Baugrundstücken im Quartier „Wohnen am Tannenwäldle“ soll durch das Angebot verschiedener Wohnungstypologien und Wohnformen eine Durchmischung von unterschiedlichen Gesellschaftsschichten, Generationen und Haushaltsgrößen entstehen.

Es sollen verschiedene Wohnungsgrößen für unterschiedliche Zielgruppen geschaffen werden. Junge Paare, Alleinstehende, Familien und/oder sogenannte Best Ager bzw. ältere Bewohner/Senioren mit zielgruppenorientierten Ansprüchen an ihr Wohnumfeld (kindgerecht, naturnah, zentral, barrierefrei etc.) sollen hier ein Zuhause finden.

Ungefähr 50% des Wohnraums soll durch 3-4 Zimmer Wohnungen abgebildet sein, ein angemessener Teil soll auch für größere Wohnungen vorgesehen werden.

Zusätzlich wird die Schaffung von innovativem Wohnraum von der Ausloberin begrüßt. Lofts, Clusterwohnungen und Senioren-WGs sollen die Bandbreite des Angebots vergrößern.

Der Wohnraum soll adaptiv auf die Veränderungen in den verschiedenen Lebensphasen der Bewohner reagieren. Schaltbare Wohnungen, flexible Raumtrennungen, (Schalt-)Zimmer mit eigenem Eingang und weitere Konzepte werden gewünscht, um eine große Anpassungsfähigkeit des Wohnraumes sowie eine lange Nutzbarkeit zu gewährleisten.

Raumangebote innerhalb des Gebäudes, welche die nachbarschaftliche Begegnung fördern wie z.B. ein Sportraum oder ein Gemeinschaftsraum, in dem kleine Feiern stattfinden können, werden begrüßt und positiv bewertet. Durch den gemeinschaftlich nutzbaren Raum können die Wohnungen kompakt gehalten werden und dem Wunsch nach Suffizienz gerecht werden.

Die Erschließung der Gebäude soll die nachbarschaftliche Begegnung fördern und die Kommunikation und den Austausch auf allen Ebenen des Gebäudes ermöglichen.

Der öffentliche Freiraum soll attraktiven Aufenthalt bieten und als Begegnungsort den Austausch miteinander fördern.

32. Geförderter Wohnraum

Die Stadtverwaltung Aalen unternimmt große Anstrengungen, um Menschen und Familien mit geringerem Einkommen bezahlbares Wohnen zu ermöglichen. Das „Aalener Modell“ basiert auf drei Säulen: Der Quote zur Schaffung von gefördertem Wohnraum, den Sanierungszuschüssen für leerstehenden Wohnraum und der Akquise leerstehender Wohnungen.

[Schaffung von Wohnraum im Rahmen des „Aalener Modells“ - Stadt Aalen](#)

In den neu zu errichtenden Wohngebäuden sind ab einer Anzahl von drei Wohneinheiten gemäß dem Gemeinderatsbeschluss vom 27.10.2022 mindestens 30 % der neuen Wohneinheiten und mindestens 30 % der entstehenden Wohnflächen als geförderter Wohnraum im Rahmen von mietpreisgebundenen Wohnungen zu schaffen.

Diese Sozial-Mietwohnungen müssen den Anforderungen des Landeswohnraumförderungsgesetzes Baden-Württemberg entsprechen, eine Teilnahme am Programm selbst ist nicht erforderlich.

33. Gestaltung der Gebäude

Die Stadt Aalen stellt sich eine attraktive, architektonisch zeitgemäße Gestaltung der Gebäude hinsichtlich ihrer Formensprache, der Gliederung und Materialität und einer ansprechenden Gestaltung der Gebäudehülle inkl. Fassaden und Dachflächen vor. Ebenso zu berücksichtigen sind klimatische Aspekte und die Festsetzungen zu Fassadenbegrünung und extensiver Dachbegrünung.

Die Gebäude sind so zu konzipieren, dass die Privatsphäre der jeweiligen Nutzergruppen gewährleistet und gleichzeitig eine Offenheit für ein Miteinander ermöglicht wird. Zudem wünscht sie sich ein hohes Maß an Funktionalität der Wohngebäude und einzelner Wohnungen. Barrierefreie Wohnungen, die über die gemäß LBO oder des Bebauungsplans geforderte Anzahl hinausgehen, sind gewünscht und werden beim Nutzungskonzept positiv gewertet.

Es sind die Festsetzungen des Bebauungsplanes, die örtlichen Bauvorschriften, und das Gestaltungshandbuch zu beachten und einzuhalten.

34. Art und Maß der Bebauung

Bei der Bestimmung der baulichen Nutzung dürfen die Obergrenzen bezüglich Geschossanzahl, Gebäudehöhe und Wohneinheiten gemäß Bebauungsplan „Wohnen am Tannenwäldle“ vom 11.01.2023 nicht überschritten werden. Eine wesentliche Abweichung der Grundzüge kann zum Ausschluss vom Verfahren führen.

35. Technische Vorgaben

Seit Mai 2022 gilt in Baden-Württemberg für Neubauten eine Photovoltaik-Pflicht. Die Einhaltung dieser ist bei allen geplanten Maßnahmen zu berücksichtigen.

Sowohl der äußere Zugang zu den Gebäuden als auch deren innere Erschließung ist bei den Neubauten barrierefrei zu errichten. Die laut LBO geforderte Anzahl barrierefreier Wohnungen ist einzuhalten.

36. Erschließung

Die Erschließung bzw. Andienung der Gebäude erfolgt über die Straße „Am Tannenwäldle“. Mit der Gestaltung des öffentlichen Raums soll die Begegnung der Quartiersbewohner sowohl auf dem Weg zum Grundstück als auch innerhalb des Grundstückes gefördert werden.

37. Barrierefreie Wohnungen, Erschließung

Die laut LBO geforderte Anzahl barrierefreier Wohnungen ist einzuhalten. Darüber hinaus wird im Rahmen des Auswahlverfahrens positiv bewertet, wenn der Investor ein zusätzliches, breites Angebot an barrierefreien oder gar rollstuhlgerechten Wohnungen herstellt.

Die Barrierefreiheit muss auch die Erschließung auf das Grundstück und zum Gebäude beinhalten sowie die Erreichbarkeit von Gemeinschaftsbereichen innerhalb und außerhalb des Gebäudes, um die Teilhabe sicherzustellen.

38. Ruhender Verkehr

Auf den Flächen der Baugrundstücke ist die genannte Anzahl an Stellplätzen nachzuweisen. Konkret sind auf den Grundstücken im Bereich des WA 4 lediglich 30 % der notwendigen Stellplätze zulässig, die restlichen werden in der Quartiersgarage nachgewiesen. Auf den Flächen der Baugrundstücke im Bereich des WA 5 müssen 100 % der Stellplätze nachgewiesen werden, ein Nachweis der Stellplätze in der Quartiersgarage ist auf diesen Flächen nicht gestattet.

Grundsätzlich müssen alle auf den Grundstücken der Baugrundstücke nachzuweisenden Stellplätze unterirdisch in einer Tiefgarage errichtet werden. Eine Ausnahme bilden Stellplätze für Menschen mit Behinderung, diese sind auch oberirdisch zulässig und entsprechend zu beschildern. Eine weitere Ausnahme ist auf den westlichen Flächen des WA 4 möglich. Sollten auf diesen Grundstücken Reihenhäuser oder Doppelhäuser geplant werden, können die 30 % der notwendigen Stellplätze auch oberirdisch angelegt werden.

Die Tiefgaragen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der mit TGa gekennzeichneten Flächen zulässig. Die nicht überbaute obere Abschlussfläche von Tiefgaragen ist mit mind. 60 cm Erdschicht abzudecken und intensiv, d.h. mit geeigneten, heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und gärtnerisch zu unterhalten.

39. Quartiersgarage

Gemäß den Zielen der Stadt Aalen ist das Wohngebiet „Wohnen im Tannenwäldle“ möglichst autoarm zu gestalten. Die Errichtung einer Quartiersgarage ist vorgesehen. Die Quartiersgarage ermöglicht den anfallenden Autoverkehr größtenteils auf die Einfahrt in das Wohngebiet zu konzentrieren und das Gebiet somit vor übermäßigem Autoverkehr zu bewahren.

Es ist ein Stellplatzschlüssel von 1,0 Stpl. je Wohneinheit einzuhalten.

Die Quartiersgarage wird auf dem Flst. Nr. 5335 errichtet. Eine Ausschreibung erfolgte im Frühjahr 2024. Die Quartiersgarage ermöglicht, die für die jeweiligen Baugrundstücke benötigten Stellplätze nicht vollständig auf den Grundstücken nachzuweisen (180 Stellplätze, davon 50 öffentliche Stellplätze). Der Kaufpreis (brutto) pro Stellplatz beträgt 35.000 € (Stand: 02.10.2024).

Durch die Bündelung der Parkplätze entstehen mehr Freiräume, die zur sozialen Interaktion und zum Aufenthalt einladen, was die Lebensqualität im gesamten Quartier steigert und es attraktiver für die Bewohner macht.

Die Reduzierung des Autoverkehrs innerhalb des Quartiers sowie die Geschwindigkeitsbegrenzung des restlichen PKW-Verkehrs auf 7 km/h dient der Sicherheit vor allem von spielenden Kindern und älteren Quartiersbewohnern.

In der Quartiersgarage können nachhaltige Mobilitätsangebote dienen, wie zum Beispiel Carsharing-Stationen, Lastenfahrradstellplätze oder Ladestationen für Elektrofahrzeuge. Dies unterstützt den Übergang zu umweltfreundlicheren Verkehrsmitteln.

Diese verkehrsplanerischen Maßnahmen lassen ein innovatives, soziales Quartier in Aalen entstehen, welches durch seine autoarmen Verkehrsflächen, die Freiflächen und die zentrale Grünfläche Vorbildfunktion für die Region hat.

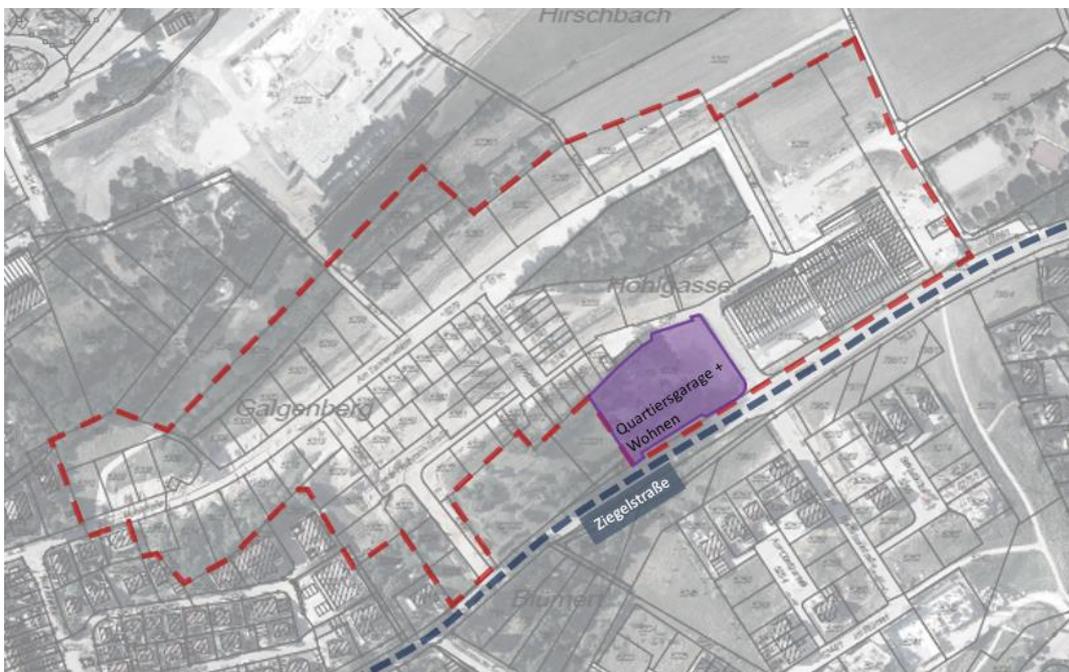


Abbildung 15: Quartiersgarage (Quelle: Orthophoto 2023 Stadt Aalen, KE)

40. Quartiersraum

Die Schaffung eines Quartiersraums als zentraler Treffpunkt für die künftigen Bewohnerinnen und Bewohner des Quartiers ist auf dem Flurstück **5285** der Wohnungsbau Aalen GmbH vorgesehen. Eine Vorgabe in diesem Verfahren zur Einrichtung eines weiteren Quartiersraumes besteht nicht wird aber seitens der Ausloberin begrüßt.

41. Lage der Kita

Die zu errichtende Kita für das Quartier ist auf den Flurstücken 5338 und 5339 geplant. Die Vergabe des Grundstücks ist nicht Bestandteil des IAV.

42. Ökologisches Konzept und Nachhaltigkeit

Um einen nachhaltigen Klimaschutz zu gewährleisten, strebt die Stadt Aalen eine möglichst energieeffiziente Wohnbauentwicklung an. Um die entstehenden Wohngebäude energieeffizient zu beheizen, wurde durch die Stadtwerke Aalen GmbH ein Fernwärmenetz vorverlegt.

Für das Baugebiet ist der Mindeststandard EH 40 Standard vorgeschrieben. Dabei gelten die technischen Mindestanforderungen in der Anlage zum Merkblatt „energieeffizientes Bauen“ Stand: 01/2020, gültig ab 01.10.2020, Formulanummer 600 000 3465 der KfW (siehe Anlage 13).

Die Einhaltung der Kriterien ist nach Abnahme, bzw. Bezug des Gebäudes durch einen von der KfW zertifizierten Energieeffizienz-Experten als EH 40 bestätigen zu lassen.

Die Gebäude sollen in nachhaltiger Bauweise erstellt werden und durch optimierte passive und aktive energetische Maßnahmen zu einem nachhaltigen Klimaschutz beitragen. Die Stadt Aalen erwartet hierzu ein innovatives, ökologisch und ökonomisch ausgewogenes Gesamtenergiekonzept, in dem die Vereinbarkeit intelligenter Energienutzung, hoher Wohnqualität und nachhaltiger Bauweise überzeugend dargelegt wird. Eine entsprechende angestrebte Zertifizierung der Neubauten wird begrüßt.

43. Freiflächen und Stadtklima (private Grün- und Freiflächen, Außenanlagen)

Die privaten Außenbereiche sollen entsprechend der Gestaltung der Gebäude eine zeitgemäße und qualitätsvolle landschaftsarchitektonische Gestaltung erhalten und attraktive Eingangsbereiche bieten. Der Versiegelungsgrad soll so gering wie möglich gehalten werden. Die diesbezüglichen Festsetzungen des Bebauungsplans sind einzuhalten, ebenso sind die Inhalte des Gestaltungshandbuchs zu berücksichtigen.

Die Freibereiche dienen als Bindeglied zwischen den Gebäuden und dem halböffentlichen bzw. öffentlichen Raum; sie stellen daher ein freiraumplanerisches Gesamtgerüst dar. Die Gestaltung der privaten, der gemeinschaftlich genutzten halböffentlichen Flächen als auch der öffentlichen Räume sollen räumlich, gestalterisch und ökologisch zusammenwirken. Sie fördern den sozialen Zusammenhalt, puffern Klimaextreme ab und stärken die urbane Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes. Demzufolge wird ein Freiraumkonzept erwartet, das gestalterisch ansprechend und ökologisch wirksam ist und die Aneignung der Freiflächen und damit die Identifikation der Bewohner mit dem Quartier steigert. Die Gestaltung des öffentlichen Raumes soll die Interessen der Bewohner verbinden und die Begegnung fördern.

Einzelne Verweilpunkte, die auf die verschiedenen Baugrundstücke, die Bestandteil dieses IAVs sind, verteilt sind, werden positiv bewertet. Sie können die jeweilige Qualität des Ortes wie z.B. einen Ausblick thematisieren oder einer bestimmten Nutzung dienen. Diese von den Bewohnern des Quartiers gemeinschaftlich

nutzbaren Begegnungsorte verbinden die einzelnen Grundstücke miteinander und schaffen eine Art übergeordnete, nachbarschaftliche Beziehung innerhalb des Quartiers.

44. Wirtschaftlichkeit (Folge- und Betriebskosten)

Die Stadt Aalen legt großen Wert auf Wirtschaftlichkeit und Nachhaltigkeit bei der Erstellung und im Betrieb der Gebäude. Neben der qualifizierten Gestaltung ist auf Wirtschaftlichkeit zu achten, insbesondere auf niedrige Baukosten und eine Minimierung der Folge-/Betriebskosten.

45. Vermarktung

Im Vermarktungskonzept ist vom Investor aufzuzeigen, wie die genannten Ziel- und Nutzergruppen in der Vermarktung angemessen berücksichtigt werden.

46. Kaufpreisangebot

Den Unterlagen ist das Kaufpreisangebot für das gewünschte Baugrundstück beizulegen und gegebenenfalls zu erläutern. Das Kaufangebot muss den Flächengehalt, den Kaufpreis in € / m² sowie den Kaufpreis als Gesamtsumme enthalten (siehe Formblatt Anlage 20). Das Kaufangebot ist in einem verschlossenen Umschlag mit der Aufschrift „Kaufangebot Wohnen am Tannenwäldle“ / Bezeichnung Baugrundstück / Kennzahl der Bergewerkgemeinschaft“ einzureichen.

Aufgrund eines ermittelten Marktwertes ist der Kaufpreis anzugeben, der für das

Baugrundstück 1 – 590 €/m²

Baugrundstück 2 – 590 €/m²

Baugrundstück 3 – 590 €/m²

Baugrundstück 4 – 650 €/m²

Baugrundstück 5 – 600 €/m² beträgt.

Höhere Gebotspreise sind nicht zulässig.

Für das Kaufpreisangebot ist eine Bindungsfrist anzugeben.

Im Kaufpreis sind die Ablösebeträge für den Erschließungs- und Abwasserbeitrag, sowie für den Kostenerstattungsbetrag für naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen gemäß §§ 135 a bis c BauGB bereits enthalten.

Zusätzlich zum Kaufpreis ist von den Bauplatzerwerbern die Innenentwicklungsumlage in Höhe von 7,5 % des Kaufpreises, jedoch maximal 20 €/m², zu bezahlen. Aufgrund der festgelegten Kaufpreise beträgt diese für alle Erwerber 20 €/m².

Im Kaufpreisangebot sind, soweit seitens des Bewerbers von dieser Angebotsaufforderung abweichende Bedingungen gestellt werden, diese zwingend zu benennen. Soweit keine Kaufvertragsbedingungen benannt werden, gilt dies als Zustimmung der Bewerbungsgemeinschaft zu den in dieser Angebotsaufforderung genannten Kaufvertragsbedingungen.

Das Kaufpreisgebot ist eine zwingende Bedingung und fließt nicht in die Bewertung ein (Festkaufpreis).

47. Angebotsbedingungen des Investors

Im Angebotsschreiben sollen die Investoren bestätigen, dass sie die in Kapitel 29 genannten Kaufvertragsbedingungen als verbindlich akzeptieren und umsetzen werden.

Sofern der Investor nicht bereit ist, diese Kaufvertragsregeln ganz oder teilweise zu erfüllen, so hat er die abweichenden Regelungen im Angebotsschreiben zu benennen. Gleiches gilt für Bedingungen und Voraussetzungen, die zusätzlich durch den Investor für das Kaufangebot gestellt werden.

Die Bewertung der abweichenden und ergänzten Kaufvertragsbedingungen erfolgt durch das Bewertungsgremium, sofern diese inhaltlich zu den Beurteilungskriterien gem. Kapitel 11.3 und/oder der Aufgabenstellung gem. Abschnitt C gehören. In anderen Fällen werden sie nach der Sitzung des Bewertungsgremiums durch die Ausloberin bewertet. Sofern die geänderten oder zusätzlichen Kaufvertragsbedingungen stark von den Anforderungen der Ausloberin abweichen, kann das Angebot trotz positiver Beurteilung nach den Beurteilungskriterien bzw. bei Bestätigung des Mindestkaufpreises nach Kapitel 46 abgelehnt werden. Insofern ist ein Dealbreaker oder KO-Kriterium für den Abschluss des Grundstückskaufvertrags möglich.

48. Gesetze, Verordnungen, Richtlinien

Bei der Umsetzung der Aufgabenstellung und Vorgaben sind alle einschlägigen Normen und Richtlinien, unter anderem die nachfolgend aufgeführten, in der jeweils geltenden Fassung zu beachten:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO)
- Vorgaben für Barrierefreies Bauen wie DIN 18024, DIN 18040, etc.
- Brandschutzverordnung
- Gebäudeenergiegesetz (GEG)
- Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG)
- Landeswohnraumförderungsgesetz Baden-Württemberg (LWoFG)

- Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Landesentwicklung und Wohnen zum Förderprogramm Wohnungsbau Baden-Württemberg 2022 (VwV Wohnungsbau BW 2022)

D. Anlagen

Bestandteil dieser Angebotsaufforderung sind folgende Unterlagen:

- Anlage 1: Bebauungsplan, inkl. Begründung zum Bebauungsplan und Plananlagen zur Begründung
- Anlage 2: Gestaltungshandbuch
- Anlage 3: Umweltbericht
- Anlage 4: Katasterplan
- Anlage 5: Höhenlinienplan
- Anlage 6: Leitungspläne
- Anlage 7: Luftbildauswertung Kampfmittel
- Anlage 8: Baugrund
- Anlage 9: Schall
- Anlage 10: VwV-Wohnungsbau BW 2022
- Anlage 11: GwG-Fragebogen
- Anlage 12: Datenschutzzinformation IAV
- Anlage 13: Merkblatt für energieeffizientes Bauen
- Anlage 14: Kurzpräsentation Wohnhof

Folgende Unterlagen werden den Bewerbungsgemeinschaften erst in der Phase 2 zur Verfügung gestellt

- Anlage 15: Bebauungsplan – zeichnerischer Teil als DWG-Datei
- Anlage 16: Katasterplan – als DWG-Datei
- Anlage 17: Höhenlinienplan – als DWG-Datei
- Anlage 18: Berechnungsformblatt
- Anlage 19: Formblatt Verfassererklärung
- Anlage 20: Kaufpreisangabe