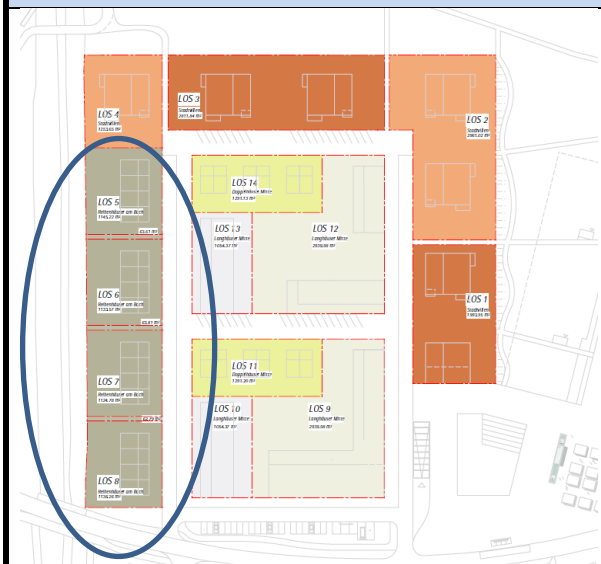


GEMEINDE SALEM



STAATLICH
ANERKANNTER
ERHOLUNGORT



**VERKAUF VON
GRUNDSTÜCKEN
FÜR
WOHNUNGSBAU
IN DER NEUEN MITTE**

Stadt
Land
Plan

SALEM
NEUE MITTE
GRUNDSTÜCKE FÜR WOHNUNGSBAU

PROJEKT	SALEM NEUE MITTE Verkauf von Grundstücken für Wohnungsbau
EIGENTÜMER	Gemeinde Salem Am Schlossssee 1 88682 Salem T 07553 82350 www.salem-baden.de
BETREUUNG DES VERFAHRENS 	StadtLandPlan GmbH + Co KG (SLP) Tübinger Straße 109, 70178 Stuttgart August Gustke, Geschäftsführer T 0711 6074435 M 0172 6707420 gustke@stadtlandplan-gmbh.de mail@stadtlandplan-gmbh.de

INHALTSVERZEICHNIS

TEIL I VERFAHREN

	SEITE
1 Eigentümer	3
2 Gegenstand und Ziel des Verfahrens	3
3 1. Stufe - Bewerbung zur Teilnahme am Verfahren	4
4 2. Stufe - Bewerbung mit Angebot und Planung	6
5 Bewertung, Auswahl	9
6 Verwertung der Planungsvorstellungen	11

TEIL II INFORMATIONEN UND ANFORDERUNGEN

1 Informationen und Daten zur Gemeinde Salem	12
2 Die Neue Mitte	13
3 Kaufgrundstücke; Lose; Kaufpreise	14
4 Ziele, Nutzungs- und Bebauungsvorgaben	17
5 Wirtschaftliche und rechtliche Eckdaten	21

BEWERBUNGSBOGEN UM TEILNAHME	26
und DATENSCHUTZERKLÄRUNG	27
- bei Interesse bitte zurücksenden -	

TERMINÜBERSICHT:

1. Stufe: Bewerbung um Zulassung für Teilnahme am Verfahren		bis 10.01.2024
2. Stufe – nur für zugelassene Teilnehmer: Abgabe des konkreten Angebots mit Plänen usw.		bis 26.04.2024
Jury-Sitzung zur Beurteilung und Bewertung der Angebote und Pläne		13.06.2024
Bindefrist an das Angebot für	Gewerbliche Anbieter	31.12.2024
	Baugemeinschaften	31.12.2025

Teil I VERFAHREN

1. EIGENTÜMER

Die Gemeinde Salem, Bodenseekreis, ist Eigentümerin der zu veräußernden Grundstücke.

2. GEGENSTAND UND ZIEL DES VERFAHRENS

Gegenstand des Verfahrens ist die Vermarktung der gemeindeeigenen Grundstücke im Baugebiet Neue Mitte in Salem zur zeitnahen Bebauung.

Es wird ausdrücklich festgestellt, dass es sich um ein Grundstücksgeschäft und weder um einen Planungswettbewerb gemäß RPW, noch um ein Vergabeverfahren nach Maßgabe des vierten Teils des GWB, der VgV und der VOB/A handelt.

Der Grundstückskäufer muss in der Lage sein, das Grundstück von der Gemeinde zum angebotenen Kaufpreis zu erwerben und entsprechend dem Bebauungsplan und dem auf seinem Angebot basierenden, mit der Gemeinde abgestimmten Konzept im eigenen Namen und auf eigene Rechnung zu bebauen und zu nutzen.

Ziel der Gemeinde ist eine städtebaulich und architektonisch qualitätvolle Bebauung

- in nachhaltiger und ökologisch orientierter Bauweise,
- klimaschutzorientiert mit hohem Energiestandard und
- unter Berücksichtigung sozialer Gesichtspunkte, z.B. durch einen Anteil preisgünstiger Wohnungen, Angebote für junge Familien u.ä..

Die Gemeinde verzichtet deshalb darauf, die Grundstücke meistbietend zu verkaufen; vielmehr steht die Qualität der von den Bietern eingereichten Konzepte im Mittelpunkt.

3. 1. STUFE - BEWERBUNG ZUR TEILNAHME AM VERFAHREN

Die Gemeinde Salem erwartet Bewerbungen von Interessenten - **Investoren, Bauträger** - die bereits vergleichbare Vorhaben entwickelt und realisiert haben. Es sind auch **Baugemeinschaften** als Bewerber und Käufer willkommen, wenn sie ein entsprechendes Konzept vorweisen können und der Grundstückserwerb finanziell abgesichert ist.

- 3.1 **Interessenten, die sich zur Teilnahme an diesem Verfahren bewerben wollen, richten ihre Bewerbungen** schriftlich bis zum **10.01.2024** an den Verfahrensbetreuer
StadtLandPlan GmbH + Co. KG
Tübinger Straße 109, 70178 Stuttgart
und zwar per e-mail an gustke@stadtlandplan-gmbh.de

Gewerbliche Anbieter/Bauträger:

Der Bewerbung von gewerblichen Anbietern sind folgende Unterlagen beizufügen.

- (1) Teilnahmebewerbung, siehe Blatt 26.
- (2) Kurze Darstellung des Unternehmens mit Angaben zu Rechtsform, Gesellschafter, Sitz, vertretungsberechtigten Personen, Personalbestand, Geschäftstätigkeit in den letzten fünf Jahren, also realisierte Projekte im Anlagevermögen, Verkaufsprojekte, Zahl der verkauften Wohnungen, Zahl der Bestandswohnungen usw.
- (3) Verbindliche Nennung des Architekten, den der Bewerber für dieses Projekt einsetzen will.
- (4) Referenzliste mit vergleichbaren Projekten des Bewerbers und des Architekten mit Angaben insbes. zu
 - Lage, Ort, Größe, Nutzungen, Flächen, Zahl der WE
 - Bauweise, Energiestandard
 - Realisierungszeitraum und Vermarktungsstand
 - Rückfragenmöglichkeit
 - je Projekt des Architekten ein A3-Blatt mit Fotos und Planverkleinerungen.
- (5) Erste Überlegungen zum angestrebten Neubauprojekt (z.B. ob Reihenhäuser, Mehrfamilienhäuser mit Eigentumswohnungen und/oder Mietwohnungen, ca.-Anzahl der Wohnungen), Besonderheiten bei Nutzung (z.B. Junge Familien, Mehrgenerationenwohnen oder....), beim Bau (z.B. Holzbauweise, Energieeinsparung oder....).
- (6) unterschriebene Datenschutzerklärung, s. Blatt 27.

Baugemeinschaften für gemeinschaftliche Wohnprojekte:

Der Bewerbung von Baugemeinschaften sind beizufügen:

- (1) Teilnahmebewerbung, siehe Blatt 26,
- (2) Mitgliederverzeichnis (von jedem Mitglied unterzeichnet),
- (3) Beschreibung der Gemeinschaft mit Organigramm,
- (4) Benennung der/des Hauptverantwortlichen,
- (5) Bewerbungsschreiben mit Motivationsdarstellung, konzeptioneller Ausrichtung der Gemeinschaft, Herleitung/Darstellung des Bedarfs und Absichtserklärung, Zeitplan,
- (6) Darstellung der geplanten / bestehenden Rechtsform,
- (7) Darstellung der Organisation der Planungsphase (Beauftragung eines Architekten, Mitwirkung/Einbringung der Wünsche u. Bedürfnisse der beteiligten Mitglieder, Entscheidungsfindung, Moderation usw.),
- (8) Darstellung des vorgesehenen Finanzierungskonzeptes,
- (9) Darstellung erster Überlegungen zum angestrebten Neubauprojekt im Gebiet Neue Mitte (Eigentumswohnungen, Mietwohnungen, Anzahl der Wohnungen, Besonderheiten bei Nutzung oder beim Bau, z.B. Energieeinsparung oder....),
- (10) unterschriebene Datenschutzerklärung, siehe Blatt 27.

- 3.2 Das Beurteilungsgremium sichtet die Bewerbungen und gibt eine Zulassungs-Empfehlung an die Gemeinde ab. Über die Zulassung zur Teilnahme an der 2. Stufe dieses Verfahrens entscheidet dann die Gemeinde Salem bis Ende Januar 2024. Sie ist dabei in ihrer Entscheidung frei. Ein Anspruch auf Zulassung besteht für die Interessenten nicht.

**4. 2. STUFE
- BEWERBUNG MIT ANGEBOT UND PLANUNG**

Von den zur Teilnahme an der 2. Stufe dieses Verfahrens zugelassenen Bewerbern werden bis zum 26.04.2024 konkrete Angebote und Planungen wie nachstehend beschrieben erbeten:

- 4.1 Die zugelassenen Interessenten – im Folgenden auch Bewerber oder Anbieter genannt - erhalten bis Ende Januar 2024 folgende Unterlagen, auf deren Grundlage das konkrete Angebot zu erarbeiten ist:

Nr.	Inhalt
1	Ortsplan
2	Luftbild
3	Rahmenplan für die Neue Mitte Salem mit Städtebaulichem Konzept
4	Bebauungsplan
5	Schalltechnische Untersuchung
6	Bodenuntersuchungen
7	Energiekonzept Salem Neue Mitte
8	Erschließungsplan mit Lage der Hausanschlüsse
9	Plan mit Lage und Abgrenzung der Kaufgrundstücke und der Lose
10	Planungsgrundlage mit Grundstücksgrenzen, Höhen usw., in dwg-Format
11	Formular Flächen- u. Kubaturberechnungen
12	Verfassererklärung

- 4.2 Die Interessenten werden gebeten, die Unterlagen unverzüglich nach Erhalt auf Vollständigkeit und auf etwaige Unklarheiten zu überprüfen. Enthalten die Unterlagen nach Auffassung des Interessenten unklare Regelungen oder werfen sie Fragen auf, die die Erstellung des Angebots oder die Preisermittlung beeinflussen können, so hat der Interessent die Gemeinde und den Verfahrensbetreuer unverzüglich, spätestens jedoch 10 Tage vor Ablauf der Angebotsfrist, schriftlich darauf hinzuweisen.

SALEM
NEUE MITTE
GRUNDSTÜCKE FÜR WOHNUNGSBAU

- 4.3 Fragen sind bis zum **04.03.2024** schriftlich per e-Mail an den Verkehrsbetreuer, die StadtLandPlan GmbH + Co. KG, zu richten. Die Antworten werden anonymisiert allen Interessenten schriftlich mitgeteilt. Mündlich erteilte Auskünfte sind nicht verbindlich.
- 4.4 Von **gewerblichen Bewerbern/Bauträgern** sind folgende **Angebotsunterlagen** im verschlossenen Umschlag und Pläne (gerollt, auf Papier) einzureichen:
- (1) Name und Anschrift des Bewerbers, Name und Funktion der verantwortlichen Kontaktperson, Telefon, Fax, E-Mail-Adresse.
 - (2) Eine schriftliche Bestätigung des angebotenen Kaufpreises und der sonstigen Konditionen für das Grundstückslos/die Grundstückslose mit Finanzierungsplan und Finanzierungsbestätigung eines in der EU zugelassenen Kreditinstituts, das eine vergleichbare Sicherheit wie eine deutsche Großbank bietet. Die Kaufpreisbestätigung muss nicht notariell beurkundet sein.
 - (3) Aussagen zu den wirtschaftlichen Vorstellungen bei der Verwertung der Bebauung, zum sozialen Angebot und soziale Bindungen, Schätzung des Investitionsvolumens und vorgesehene Finanzierung usw., s. Teil II Nr. 5.1.
 - (4) Vorstellungen des Bewerbers zum planerischen Konzept für eine Bebauung und zum Nutzungskonzept **je Los**; diese Unterlagen werden im Falle der Zuschlagserteilung Bestandteil des abzuschließenden Kaufvertrages.
Die geforderten **Planungsleistungen** sind vom Verfasser zu **anonymisieren** und dazu in der rechten oberen Ecke jeder Zeichnung und jeder Textseite mit einer sechsstelligen Kennzahl zu kennzeichnen. Farbige Darstellung ist erwünscht. Alle Planunterlagen sind zu norden. Zugelassen werden maximal drei Pläne, Format DIN A 0.
 - a) In **Plänen** sind darzustellen:
 - Bauungskonzept M 1:200 auf der gelieferten Plangrundlage mit schematischer Darstellung der baulichen Konzeption mit den vorgeschlagenen Neubauten, Einschrieb der Gebäudehöhen
 - Freiflächenkonzept mit Eintrag der Widmung/Nutzung/Gestaltung
 - Erschließung, Zufahrt, Zugang, Parkierung
 - Schema-Grundrisse M 1:200 mit Eintrag der Nutzungen
 - zwei wesentliche Ansichten
 - zwei Schemaschnitte M 1:200 (Ost-West und Nord-Süd) mit EFH und geplantem Geländeverlauf bis zu den angrenzenden öffentlichen Flächen
 - b) Visualisierung des Bauungskonzeptes, z. B. als 3-D-Computer-Animation, Isometrie o. ä. ist erwünscht; max.

- eine** Visualisierung, Größe max. DIN A 3. Zusätzlich abgegebene Visualisierungen werden von der Beurteilung ausgeschlossen.
- c) Flächen- und Kubaturberechnungen sowie Nutzungsangaben zu Anzahl, Größe, Art der Wohnungen auf dem vorgegebenen Formular.
 - d) Erläuterungsbericht mit Aussagen zum
 - **Planungskonzept** mit Angaben zur Bauweise (Holzbau), Architektur, Gestaltung und Materialien der Fassaden usw.
 - **Nutzungskonzept** und soziales Konzept mit Angaben zu Zielgruppen, Wohnungsgemeinde, EigentumsWE, MietWE
 - **Energiekonzept**, insbes. mit Angaben zum Energiestandard, zu den vorgesehenen Medien, Einsatz erneuerbarer Energien.
 - e) Verfassererklärung des planenden Architekten auf beiliegendem Formblatt in undurchsichtigem, verschlossenem Umschlag. Der Umschlag ist mit der Kennziffer zu bezeichnen. Die Erklärung hat den Namen des Verfassers und seine unterschriftlich bestätigte ehrenwörtliche Versicherung zu enthalten, dass er der geistige Urheber der eingereichten Planungen ist.
- (5) Datenträger mit allen einzureichenden Unterlagen – Angebot und Pläne usw. – im pdf- oder jpg-Format in einem separaten verschlossenen und mit der Kennzahl versehenen Umschlag.

4.5 Von **Baugemeinschaften für gemeinschaftliche Wohnprojekte sind** einzureichen:

Aktualisierte Fassung der zur I. Stufe (Teilnahme-Bewerbung) eingereichten Unterlagen (siehe vorstehende Nr. 3.1), und zwar

- (1) Verzeichnis der Mitglieder und deren Anteile (von jedem Mitglied unterzeichnet),
 - (2) Beschreibung der Gemeinschaft mit Organigramm,
 - (3) Benennung des Hauptverantwortlichen/Vertretungsberechtigten,
 - (4) Bewerbungsschreiben mit Motivationsdarstellung, konzeptioneller Ausrichtung der Gemeinschaft, Herleitung/Darstellung des Bedarfs und Absichtserklärung, Zeitplan,
 - (5) Darstellung/Nachweis der geplanten/bestehenden Rechtsform,
 - (6) Darstellung des Finanzierungskonzepts mit Bankbestätigung für den angebotenen Grundstückskaufpreis
- und zusätzlich
- (7) Gebäudeplanung wie bei vorstehender Nr. 4.2 (3), zumindest aber skizzenhafte Darstellung der bis dahin entwickelten Vorstellungen der Baugemeinschaft.

SALEM
NEUE MITTE
GRUNDSTÜCKE FÜR WOHNUNGSBAU

- (8) Verfassererklärung des planenden Architekten auf beil. Formblatt in undurchsichtigem, verschlossenem Umschlag. Der Umschlag ist mit der Kennziffer zu bezeichnen. Die Erklärung hat den Namen des Verfassers und seine unterschriftlich bestätigte ehrenwörtliche Versicherung zu enthalten, dass er der geistige Urheber der eingereichten Planungen ist.
- 4.6 Der Bewerber ist bis zum Abschluss des Grundstückskaufvertrages an seine Bewerbung gebunden. Die Bindefrist endet
- | | |
|--------------------------------------|----------------------|
| - für gewerbliche Anbieter/Bauträger | am 31.12.2024 |
| - für Baugemeinschaften | am 31.12.2025 |
- 4.7 Die Bewerbung mit allen Anlagen muss
bis zum 26.04.2024 – 13.00 h
bei der Gemeinde Salem, Rathaus, Am Schlossee 1, Zimmer 2.14 eingegangen sein.
- Bei Einlieferung vor Ort gelten die üblichen Geschäftszeiten:
- | | |
|------------------------------|-------------------------|
| Montag, Dienstag, Donnerstag | 08:00 Uhr bis 12:30 Uhr |
| | 14:00 Uhr bis 16:00 Uhr |
| Mittwoch | 08:00 Uhr bis 12:30 Uhr |
| | 14:00 Uhr bis 18:00 Uhr |
| Freitag | 08:00 Uhr bis 13:00 Uhr |
- 4.8 Pflichten bei Nichtabgabe: Beabsichtigt der Interessent keine Bewerbung abzugeben, hat er dies dem Verfahrensbetreuer mitzuteilen und die Unterlagen zurückzugeben.

5. BEWERTUNG, AUSWAHL

- 5.1 Die Bewerbungen (Angebote) nach Nr. 4 werden von der Gemeinde Salem unter Beiziehung des Verfahrensbetreuers und weiterer externer Fachleute geprüft und bewertet. Es wird ein Beurteilungsgremium gebildet werden, dem nach heutigem Stand angehören:

Vertreter der Gemeinde Salem - mit Stimmrecht –

- | | |
|---|---|
| 1 | Bürgermeister Manfred Härle |
| 2 | Gemeinderätin Petra Herter |
| 3 | Gemeinderrat Adolf Eblen |
| 4 | Gemeinderätin Stephanie Straßer |
| 5 | Gemeinderat Prinz Leopold von Baden oder Heriette Fiedler |
| 6 | Gemeinderat Klaus Bäuerle |
| 7 | Gemeinderat Martin Möller |

SALEM
NEUE MITTE
GRUNDSTÜCKE FÜR WOHNUNGSBAU

- 8 Gemeinderat Arnim Eglauer
9 Gemeinderat Ulrich König
10 Amtsleiter Bauverwaltung Marc Dürrhammer

sowie externe Fachleute – mit Stimmrecht –

- 11 Prof. Jörg Aldinger, freier Architekt
12 Prof. Jens Wittfoht, freier Architekt

5.2 Bei der Beurteilung und Bewertung werden insbesondere folgende Kriterien zur Anwendung kommen; die nachstehende Aufstellung ist aber nicht abschliessend, ebenso behält sich das Beurteilungsgremium Änderungen und Ergänzungen vor.

Kriterien		Gewichtung	Bewertungspunkte max. Punkte
Städtebauliche Qualität	<ul style="list-style-type: none"> - Einhaltung der Vorgaben des Bebauungsplanung - Reaktion auf Umgebung, Bestandsbebauung und freie Landschaft - Freiraum: Übergang vom öffentlichen zum privaten Freiraum, Gebäudevorzonen; Qualität der privaten u. der gemeinschaftlichen Freiflächen; Übergang zur Landschaft - Erschließung und Unterbringung des ruhenden Verkehrs, auch von Fahrrädern. 	15	$\frac{1-10}{150}$
Architektonische Qualität	<ul style="list-style-type: none"> - Ästhetik der Gebäudehülle, Gestaltung der Fassaden - Wohnqualität Grundrisse 	15	$\frac{1-10}{150}$
Klimafreundliches Konzept	<ul style="list-style-type: none"> - Energiekonzept: Energieeffizienz der Gebäudehülle u. -technik, Nutzung regenerativer Energien, - Minimierung der Bodenversiegelung - Besondere klimaschonende Konzepte (Plusenergiestandard u.ä.) - Mobilitätskonzept, Berücksichtigung E-Mobilität 	30	$\frac{1-10}{300}$
Nutzungskonzept und soziale Aspekte	<ul style="list-style-type: none"> - Wohnqualität - Wohnungsgemenge - Soziale Aspekte/Angebote, z.B. Anteil preisgünstiger Mietwohnungen 	30	$\frac{1-10}{300}$
Realisierungskonzept	<ul style="list-style-type: none"> - Kaufpreisangebot im Verhältnis zum angebotenen Bebauungs-/Nutzungskonzept und den sozialen Angeboten/Aspekten - Realisierungsmodell: Verkauf / Übernahme in Bestand / EigentumsWE, Preise; MietWE, Mietpreise 	10	$\frac{1-10}{100}$
		100	1.000

- 5.2 Die Gemeinde strebt eine gute soziale Durchmischung des künftigen Wohngebietes an. Deshalb werden bei der Vergabe solche Bewerber bevorzugt, die sich verpflichten einen Anteil mietpreisgebundener Mietwohnungen anzubieten; siehe dazu auch Teil II Nr. 4.3.
- 5.3 Die Gemeinde wird ihre Verkaufsentscheidung unter Würdigung der Empfehlung des Beurteilungsgremiums treffen. Sie ist dabei in ihrer Verkaufs-Entscheidung frei - ob, an wen, ob im Ganzen oder in Teilen und zu welchen Bedingungen die Grundstücke veräußert werden. Die Entscheidung über die Grundstücksveräußerung trifft der Gemeinderat der Gemeinde Salem.

Nach der Entscheidung des Gemeinderats über die Grundstücksveräußerung und der Erarbeitung eines konsensfähigen Baugesuchs wird die Beurkundung eines Kaufvertrages spätestens sechs Monate nach Aufforderung der Gemeinde verlangt.

6. VERWERTUNG DER PLANUNGSVORSTELLUNGEN

Das Erstveröffentlichungsrecht liegt bei der Gemeinde Salem. Das Urheberrecht und das Recht zur Veröffentlichung bleiben den Bewerbern erhalten. Die Gemeinde ist berechtigt, die eingereichten Konzepte ohne Vergütung zu dokumentieren, auszustellen und zu veröffentlichen. Die Namen der Unternehmen und Planverfasser, die sich am Verfahren beteiligt haben, werden dabei genannt.

Nach Abschluss des Kaufvertrages ist die Gemeinde berechtigt, die Grundstückskäufer öffentlich zu machen.

Die Bewerber und evtl. von ihm beauftragte Dritte erhalten für ihre Aufwendungen und Leistungen im Rahmen der Teilnahme an diesem Verfahren von der Gemeinde keine Vergütung. Alle mit der Bewerbung bzw. einer späteren Berücksichtigung verbundenen Kosten, z.B. Beteiligung von Grundstückssachverständigen, Maklern, Architekten sowie Notarkosten, Gebühren, Steuern oder sonstige Abgaben und Aufwendungen trägt der Bewerber.



SALEM
NEUE MITTE
GRUNDSTÜCKE FÜR WOHNUNGSBAU

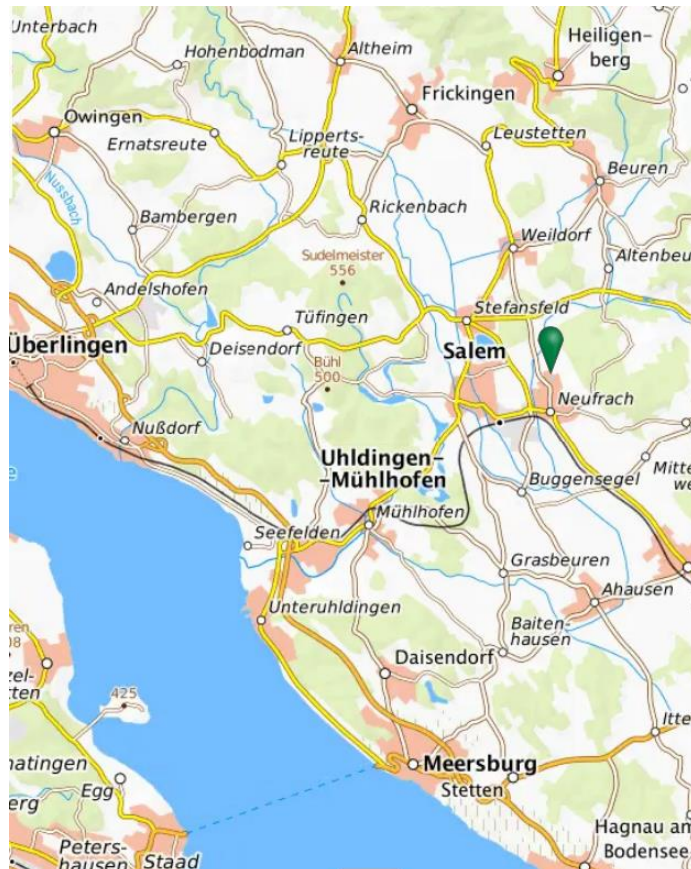
II. INFORMATIONEN UND ANFORDERUNGEN

1. INFORMATIONEN UND DATEN ZUR GEMEINDE SALEM

Salem und sein Umland haben eine lange Geschichte als Siedlungsbereich und Kulturland. Eine konzentrierte Abhandlung ist auf der Homepage der Gemeinde einzusehen: www.salem-baden.de/Ortsteile und Geschichte

Besonders interessant ist die Entwicklung seit 1972: Die große kommunalpolitische Wende trat 1972 für das Salemer Tal ein, denn elf bislang selbständige Gemeinden schlossen sich zwischen 1973 und 1975 zur neuen Gemeinde Salem zusammen. Die Bürger dieses Raumes bekannten sich, nicht zuletzt aufgrund ihrer gemeinsamen Geschichte, freiwillig zu einer größeren Einheit.

Die folgenden Jahrzehnte waren einem kontinuierlichen Ausbau der öffentlichen und privaten Infrastruktur sowie der Schaffung von zahlreichen Arbeitsplätzen, verbunden mit der Ausweisung und Bebauung von Gewerbe- und Wohnbaugebieten gewidmet. Inzwischen zählt Salem rd. 12.100 Einwohner.



SALEM NEUE MITTE GRUNDSTÜCKE FÜR WOHNUNGSBAU



2. DIE NEUE MITTE

Ein Schwerpunkt der kommunalen und privaten Aktivitäten lag in den letzten Jahren in der Schaffung einer **Neuen Mitte für Salem**, einem Zentralbereich mit öffentlichen und privaten Dienstleistungsangeboten, Einkaufsmöglichkeiten, angenehmen Aufenthaltsbereichen usw., durchmischt mit verdichtetem Wohnen.

Im Bereich des Schlosssees sind seit 2017 entstanden:

- Ein westliches Quartier mit dem Schwerpunkt auf Wohnen.
- Ein östliches Quartier mit Schwerpunkt Einzelhandel und Dienstleistungen, wie z. B. großflächiger Lebensmittelmarkt, Drogeriemarkt, Gastronomie u.a.
- Verbindendes Element zwischen diesen beiden Quartieren und zur bestehenden Bebauung südlich der Schlossseeallee ist der Bürgerpark mit Anschluss an den Schlosssee im Norden und dem neuen Marktplatz im Süden. Am Marktplatz ist als zentrales bauliches Element das neue Rathaus entstanden, darunter eine große öffentliche Tiefgarage.

Salem hat sein Ziel, der Gemeinde eine Neue Mitte zu geben, voll und ganz erreicht. Lediglich der westliche Baulandstreifen entlang des Wasserlaufs, dem sog. Stefansfelder Kanal, und bis vor Kurzem für die Baustelleneinrichtungen der angrenzenden Neubauten genutzt, ist noch frei: Dafür wird im Rahmen dieses Verfahrens ein Investor/Bauträger gesucht.

3. KAUFGRUNDSTÜCKE, LOSE, KAUFPREISE

- 3.1 Die angebotenen Baugrundstücke bilden den westlichen Baulandstreifen entlang des Wasserlaufs, dem sog. Stefansfelder Kanal. Die Fläche wurde bis vor Kurzem für die Baustelleneinrichtungen der angrenzenden Neubauten genutzt. Die angestrebte Neubebauung wird die bauliche Entwicklung der Neuen Mitte abschließen.



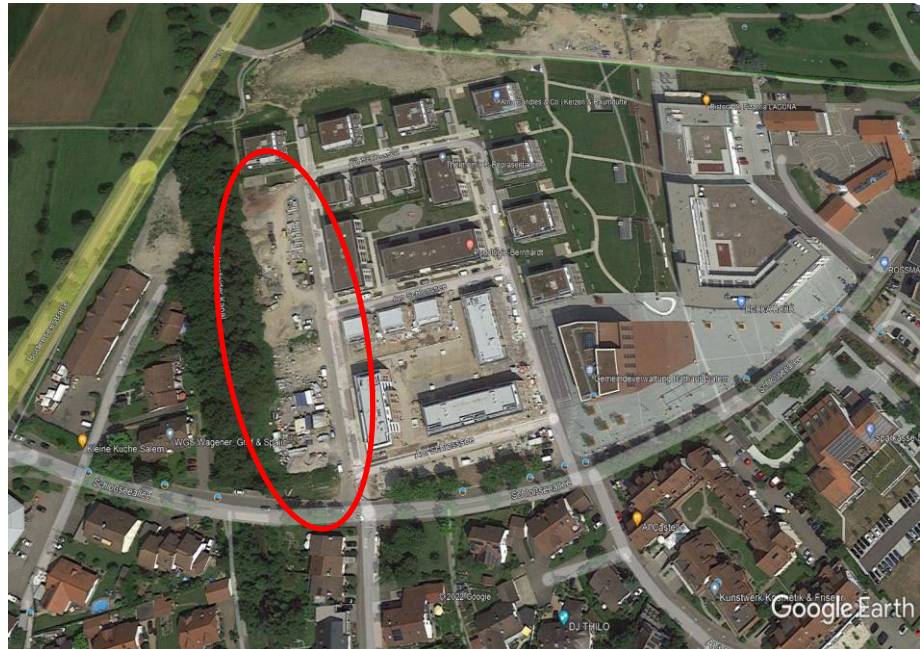
- 3.2 Über die Schlosseeallee ist die Neue Mitte bestens an das örtliche Straßennetz angebunden. Das Gebiet ist frei von Durchgangsverkehr. Die Baugrundstücke sind über gut dimensionierte Anliegerstrassen anfahrbar.

Die Lage der Hausanschlüsse ist festgelegt, siehe Anlage 8. Sie sollte vom Bewerber möglichst übernommen werden.

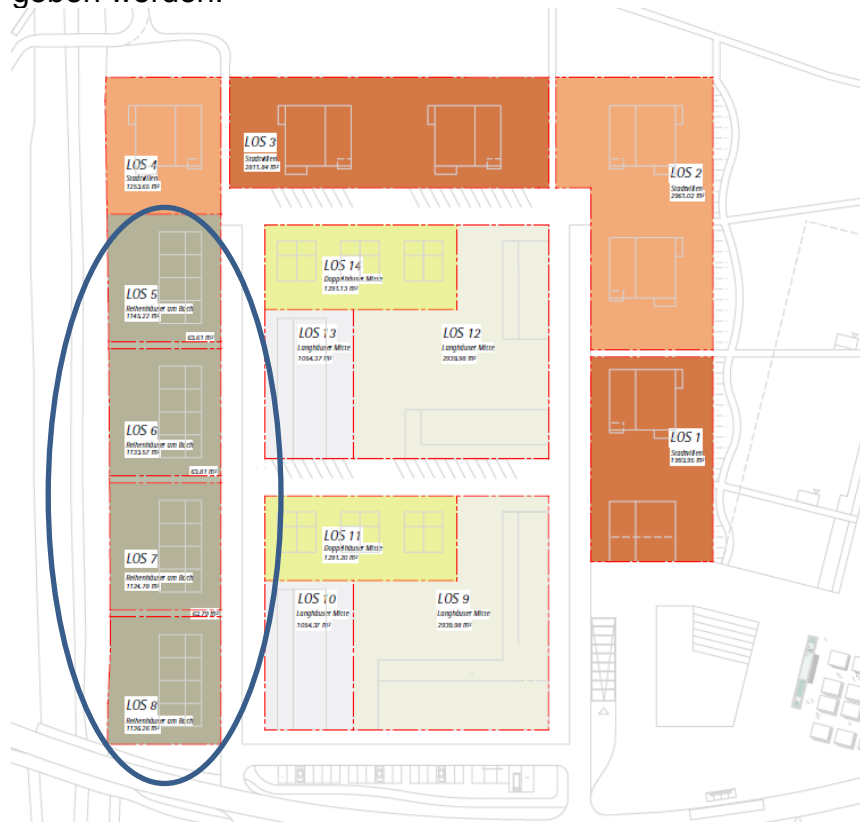
Die Leitungen für den Anschluss an Glasfaserkabel sind bis ins Baugrundstück verlegt; die Kosten dafür sind im Grundstückskaufpreis enthalten. Vom Erwerber sind aber noch die Anschlusskosten an den jeweiligen Betreiber zu entrichten.

SALEM
NEUE MITTE
GRUNDSTÜCKE FÜR WOHNUNGSBAU

- 3.3 Die zum Verkauf stehenden Grundstücke sind im beil. Plan Anlage 9 dargestellt: Sie umfassen die **Los 5, 6, 7 und 8**.



Bewerbungen können für ein Los oder für mehrere Lose abgegeben werden.



SALEM
NEUE MITTE
GRUNDSTÜCKE FÜR WOHNUNGSBAU

Los Nr.	Hauptsächliche Nutzung	Grundstücksfläche ca. m ²	Kaufpreisvorstellung der Gemeinde €/m ²
5	Wohnen - Reihenhäuser oder - Mehrfamilienhäuser.	1.208	350
6		1.197	350
7		1.188	350
8	Arztpraxen / Ärztehaus und Wohnen	1.136	350

Die im Plan dargestellte Aufteilung der Lose in Bauplätze ist nicht bindend innerhalb der einzelnen Lose – eine andere, konzeptionsbedingte Aufteilung der Losfläche bleibt dem Erwerber überlassen.

- 3.4 Für die ausgeschriebenen Grundstückslose erwartet die Gemeinde von den Anbietern ein realistisches und angemessenes Kaufpreisangebot unter Berücksichtigung des angebotenen Bau- und Nutzungsprogramms sowie der sozialen Aspekte (z.B. preisgünstige Wohnungen). Die Kaufpreisvorstellung der Gemeinde beträgt **350 €/m²**, voll erschlossen, d.h. incl. Erschließungs- und Abwasser-, Wasserversorgungsbeitrag sowie Kostenerstattungsbetrag für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, aber zuzüglich Anschlusskosten an den jeweiligen Versorger (Netze BW, Gemeinde für Wasser und Abwasser). Der Gemeinde kommt es dabei nicht auf den maximal erzielbaren Erlös an, vielmehr muss das Gesamtpaket des Angebotes stimmig sein.
- 3.5 Die Grundstücke sind wie bestehend zu übernehmen. Im Übrigen übernimmt die Gemeinde für die Beschaffenheit der Grundstücke und für die Baugrundverhältnisse keine Garantie. Die Angaben in dieser Ausschreibung gelten weder als zugesicherte noch als vereinbarte Eigenschaft oder Beschaffenheit.

Belastungen tatsächlicher und rechtlicher Art sind der Gemeinde nicht bekannt.

4. ZIELE, BEBAUUNGS- UND NUTZUNGSVORGABEN

4.1 Generell Bebauungsplan

Der rechtskräftige Bebauungsplan ist vorgegeben – s. Anlage 4.

Falls das vom Bewerber vorgesehene Bebauungskonzept vom Bebauungsplan abweichen sollte: Dies ist vom Bewerber in einem besonderen Lageplan kenntlich zu machen und in einem Begleittext zu begründen. Ein Anspruch auf Zulassung solcher Abweichungen besteht aber ausdrücklich nicht!

Bebauungsmöglichkeiten der Lose im Überblick:

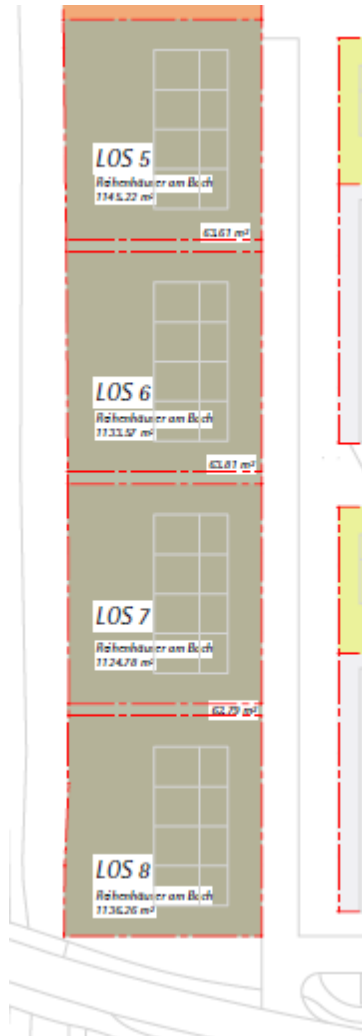
Los Nr.	Fläche Grundstück m ²	GRZ	TH m	Z Zahl der Vollgeschosse	Haus-Typ
5	1.208	0,35	10,0	3	Reihenhäuser Geschoßwohnungsbau
6	1.197	0,35	10,0	3	Reihenhäuser Geschoßwohnungsbau
7	1.188	0,35	10,0	3	Reihenhäuser Geschoßwohnungsbau
8	1.136	0,35	10,0	3	Geschoßbau mit Arztpraxen/Ärzt tehaus und Wohnen

Erläuterungen zu den Losen 5, 6, 7 und 8:

- (1) Vorgegeben sind zunächst Reihenhaus-Gruppen mit je 4 Einheiten auf gut geschnittenen Grundstücken, die im Westen an die öffentliche Grünfläche entlang des Bachlaufs, des Stefansfelder Kanals, grenzen.
Alternativ ist innerhalb des vorgegebenen rechtlichen Rahmens (z.B. GRZ, GFZ, Gebäudemaße, Gebäudehöhe, Geschossigkeit und Dachneigung) auch Geschosswohnungsbau als Mehrfamilienhäuser möglich.
- (2) Nur Wohnungsnutzung in den Losen 5, 6 und 7.
- (3) Für das Los 8 ist eine Nutzung mit Arztpraxen/Ärzttehaus und konzeptionellem Wohnen vorgegeben, s. nachstehende Nr. 4.3.

SALEM
NEUE MITTE
GRUNDSTÜCKE FÜR WOHNUNGSBAU

- (4) Parkierung bei Reihenhausbauung: Im Haus; die Fläche vor der Garageneinfahrt auf dem Baugrundstück wird als Stellplatz anerkannt, sofern die Maße dafür ausreichen. Bei Geschößwohnungsbau: Tiefgarage, gerne gemeinsam für alle Lose. Einfahrten sind wg. des Lärmschutzes einzuhausen.



4.2 Ziele und Vorgaben für die Bebauung

Angestrebt wird eine städtebaulich und architektonisch qualitätvolle Bebauung, welche die Gestaltungsprinzipien und Materialität der umgebenden Neubebauung der Neuen Mitte aufnimmt bzw. darauf eingeht

- in nachhaltiger, ökologisch orientierter Bauweise,
- klimaschutzorientiert mit hohem Energiestandard,
- mit möglichst reduziertem Individualverkehr zugunsten der Wohn- und Aufenthaltsqualität und
- soziale Gesichtspunkte durch einen Anteil preisgünstiger Wohnungen berücksichtigt.

Bei der Planung ist von erhöhter Anforderung an den Lärmschutz auszugehen; auf die Nähe des als Badensee genutzten Schloss-sees wird ausdrücklich hingewiesen.

Die Neubauten in der Neuen Mitte sind gem. der zum Zeitpunkt der Einreichung des Baugesuchs geltenden EnEV zu planen. Die Vorgaben des Gebäude-Energie-Gesetzes (GEG) und des Klimaschutzgesetzes Baden-Württemberg (KSG BW) sind Mindestanforderungen. Als Energiestandard wird „besser als KfW 40“ vorgegeben, wobei Passivhäuser anzustreben sind. Durch welche Maßnahmen dieser Wert erreicht werden soll, ist – soweit möglich – skizzenhaft, in jedem Falle aber im Erläuterungsbericht darzustellen, also mit Aussagen zu Materialien, Aufbau der Fassade, Dämmung, Dämmwerten usw.:

Für Heizung, Warmwasserbereitung usw. sind nachhaltige, ökologische Systeme Pflicht – idealerweise als gemeinschaftliche Anlagen, die mehrere Löss versorgen; dies ist in Plänen und im Erläuterungsbericht darzustellen. Ein Anschluss an das bestehende Nahwärmenetz ist denkbar, wenn auch mit erhöhtem Aufwand für die Leitungsverlegung; ob ein Anschluss tatsächlich möglich ist und zu welchen Bedingungen, ist vom Bewerber selbst mit der Thüga zu klären. Fossile Brennstoffe wie Öl sind nicht zugelassen.

PV-Anlagen auf 60 % der Dachflächen sind obligatorisch; auf die geltende PVPf-VO wird besonders hingewiesen! Die gestalterische und konstruktive Integration der PV-Anlagen ist in den Plänen nachzuweisen.

Garagen und Stellplätze sind so zu konzipieren, dass sie auch auf die zu erwartende zunehmende Elektromobilität / alternative Antriebskonzepte ausgerichtet sind: z.B. Sicherstellung der nötigen Anschlusskapazität, Auflademöglichkeiten durch Wallbox u.a..

4.3 Für die **Nutzungen** gelten die folgenden Ziele:

Attraktives **Wohnungsangebot** für unterschiedliche Bevölkerungsgruppen und Ziel-Gruppen:

Geschoßwohnungen:

- Wohnungen barrierefrei, mindestens aber die EG-Wohnungen.
- gemischtes Wohnungsangebot mit 2 – 4 Zimmer-Wohnungen.
- Erwünscht ist ein nennenswerter Anteil von ca. 20 % der Wohnfläche als preisgünstige **Miet-Wohnungen (Definition siehe nachstehende Nr. 5.1.3)** mit einer Bindung von mind. 20 Jahren. Hierzu wird ein Angebot des Bewerbers erwartet im Rahmen seines Konzeptes und seiner Überlegungen zur Kaufpreisbildung.
- Für das Los 8 fordert die Gemeinde eine Nutzung mit Arztpraxen/Ärztehaus und konzeptionellem Wohnen. Bedarf und Nachfrage nach medizinischer Versorgung am Ort sind gegeben; von Ärzten wurde Interesse signalisiert, wenn auch ohne Verbindlichkeit – die Gemeinde bietet für die Kontaktaufnahme Hilfestellung an.

Reihenhäuser:

- Flexible Grundrisse, die eine Anpassung an wechselnde Familiensituationen und Bedürfnisse zulassen. Es würde begrüßt, wenn eine spätere Aufteilung z.B. in zwei separat nutzbare Wohnungen oder Nutzungsbereiche möglich wäre.
- Dies ist in den Plänen skizzenhaft darzustellen.



SALEM
NEUE MITTE
GRUNDSTÜCKE FÜR WOHNUNGSBAU

5. WIRTSCHAFTLICHE UND RECHTLICHE ECKDATEN

5.1 Vom Bewerber sind in der 2. Stufe im Rahmen seines Angebotes folgende Angaben zur Erläuterung seiner wirtschaftlichen Vorstellungen abzugeben:

5.11 Angebote, vorgesehene Verwertung und Preise

(1)	Grundstück: - Kaufangebot für Los Nr. ... - Kaufpreisangebot €/m ² xm ² =	
(2)	Geschätzte Gesamtinvestition und vorgesehene Finanzierung; Finanzierungsbestätigung bitte beifügen	
(3)	Bleibt das Neubauprojekt im Anlagevermögen/Bestand: - Im Ganzen oder anteilig mit ca. ... %?	
(4)	Wird das Projekt - aufgeteilt nach WEG und in einzelnen Einheiten verkauft? oder - im Ganzen an einen Investor, z. B. Fonds verkauft?	
(5)	Vorgesehene Endverbraucher-Verkaufspreise (brutto) - Wohnungen im Geschossbau Stellplatz in Parkdeck oder „„„„„ / offen - Reihenhaus	. €/m ² € €
(6)	Bei Gesch0ßwohnungsbau: Angebot preisgünstige Miet-Wohnungen (Definition siehe nachstehende Nr. 5.13) - Anzahl der Mietwohnungen - Anteil der preisgünstigen Mietwohnungen in % - Mietpreisangebot€/m ² - Mietpreisbindung Dauer bis...../.....Jahre - Belegungsrecht der Mietwohnungen zu Gunsten der Gemeinde auf die Dauer vonJahren; - Ausdrückliche Erklärung, dass dies als Verpflichtung in den abzuschließenden Grundstückskaufvertrag aufgenommen wird.	
(7)	Verpflichtung zur Vermarktung der Wohnungen in den ersten sechs Wochen nach Verkaufsstart ausschließlich örtlich.	
(8)	Arztpraxen: - Anzahl der Praxen, ca. ... m ² - Art der Praxen, z.B. Allgemeinmedizin, Facharzt für... - Belegungsnachweis, mind. Interessensbekundung der vorgesehenen Ärzte	
(9)	Die Bedingungen dieser Ausschreibung, insb. die die Regelungen in Nr. 5.2 werden ausdrücklich anerkannt.	

SALEM
NEUE MITTE
GRUNDSTÜCKE FÜR WOHNUNGSBAU

5.12 Angaben zum Zeitplan der in Aussicht genommenen Bebauung:

Realisierung im Ganzen oder in Abschnitten?	
Abgrenzung der Abschnitte	
Einreichung Baugesuch bis zum	
Voraussichtlicher Baubeginn	
Voraussichtliche Bezugsfertigkeit	

5.13 **Bei Geschößwohnungsbau:**

Soziale Angebote, preisgünstige Mietwohnungen

Es wird eine gute soziale Durchmischung des Wohngebietes angestrebt. Deshalb wird ein nennenswerter **Anteil von ca. 20 % der Wohnfläche als preisgünstige Miet-Wohnungen mit einer Bindung von mind. 20 Jahren erwartet.**

Als preisgünstig gelten **Mietwohnungen** nach den Kriterien des aktuellen Wohnungsbau-Förderprogramm Baden-Württemberg und des Landeswohnraumförderungsgesetz Baden-Württemberg (,allgemeine soziale Mietwohnraumförderung) mit einer Mietpreis- und/oder Belegungsbindung. Diese Wohnungen dürfen bei Erst- und Wiedervermietung nur durch Personen belegt werden, die einen Wohnberechtigungsschein vorlegen können und unterliegen der Mietpreisbindung, d.h. die Kaltmiete muss mind. 20 Prozent unter der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen; der aktuelle Mietspiegel der Gemeinde von 2023 steht auf deren Homepage zur Verfügung: www.salem-baden.de

Der Käufer muss diese Verpflichtungen im Kaufvertrag übernehmen. Die Gemeinde behält sich vor, diese im Grundbuch durch Dienstbarkeit zu sichern.

5.14 Vermarktung

Der Bewerber verpflichtet sich, die Wohnungen und Häuser in den ersten sechs Wochen nach Verkaufsstart ausschliesslich in der Gemeinde Salem anzubieten und zu vermarkten. Danach ist der Anbieter frei.

5.2 **Allgemeine Bedingungen der Gemeinde Salem beim Verkauf von Baugrundstücken - Eckpunkte des abzuschließenden Kaufvertrags:**

Die Grundstücke sind wie bestehend zu übernehmen.

Die Gemeinde übernimmt im Übrigen für die Beschaffenheit der Grundstücke und für die Baugrundverhältnisse keine Garantie. Die Angaben in dieser Ausschreibung gelten weder als zugesicherte noch als vereinbarte Eigenschaft oder Beschaffenheit. Belastungen tatsächlicher und rechtlicher Art sind der Gemeinde nicht bekannt.

Zeitpunkt Kaufvertragsabschluss

Nach Vorliegen der konsensfähigen Planungsgrundlagen und dem darauf basierenden Gemeinderatsbeschluss über die Vergabe sowie einer Bankzusage über die Finanzierung mindestens des Grundstückserwerbs.

Kaufpreis

Der vom Bewerber anzubietende Grundstückskaufpreis

- hat zu enthalten: Erschließungs- und Abwasserbeitrag sowie der Kostenerstattungsbetrag für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.
- Im Kaufpreis sind nicht enthalten: Sämtliche Baukostenzuschüsse und Hausanschlusskosten; diese sind direkt mit dem jeweiligen Versorgungsunternehmen abzurechnen. Dazu zählt auch ein Anschluss- und Gestattungsvertrag zur Breitbandversorgung.

Kaufpreiszahlung

50% innerhalb 4 Wochen nach KV-Abschluss

50% innerhalb 4 Wochen nach Rechtskraft der Baugenehmigung

Zahlungsverzug

Verzugszinsen gemäß § 288 BGB.

Kosten

Sämtliche Vertrags- und Grundbuchkosten sowie die Grunderwerbsteuer sind vom Käufer zu tragen.

Besitzübergabe

nach vollständiger Bezahlung des Kaufpreises. Übergang Haftpflicht und Verkehrssicherungspflicht.

Bauverpflichtung für gewerbliche Anbieter

- Käufer verpflichtet sich das Grundstück entsprechend den eingereichten und von den Gremien befürworteten Planunterlagen

zu bebauen und zu nutzen. Bindung an den genannten Entwurfsarchitekt mind. bis zur Lph 4 und Teile von Lph 5 zur Sicherung von Qualität und Leitdetails.

- Für die Bebauung gelten folgende Fristen:
Einreichung eines vollständigen und genehmigungsfähigen Bauantrags innerhalb eines halben Jahres
Baubeginn 1 Jahr
Baufertigstellung 3 Jahre
nach Kaufvertragsbeurkundung

Bauverpflichtung für Baugemeinschaft

- Einreichung eines vollständigen und genehmigungsfähigen Bauantrags innerhalb von einem Jahr
- Baubeginn 2 Jahre
- Baufertigstellung 4 Jahre
nach Kaufvertragsbeurkundung

Wiederkaufsrecht der Gemeinde, wenn

- Fristen der Bauverpflichtung nicht eingehalten werden,
- das unbebaute Grundstück ohne Zustimmung der Gemeinde weiterverkauft wird,
- bei Insolvenz,
- bei Abweichung von den eingereichten und befürworteten Planunterlagen.

Der Wiederkaufspreis besteht aus dem Grundstückskaufpreis und 3/4 des Werts der bereits erfolgten Baumaßnahmen. Das Wiederkaufsrecht wird im Grundbuch gesichert.

Rücktrittsrecht der Gemeinde

- in den für das Wiederkaufsrecht geltenden Fällen
- bei Nichtbezahlung des Kaufpreises

Das Rücktrittsrecht wird im Grundbuch gesichert.

Vertragsstrafe

Anstelle des Wiederkaufs- und Rücktrittsrechts kann die Gemeinde eine Vertragsstrafe verlangen, wenn

- die Fristen der Bauverpflichtung nicht eingehalten werden,
- das Grundstück ohne Bebauung weiterverkauft wird,
- bei Abweichung von den eingereichten und befürworteten Planunterlagen.

Archäologische Bodenfunde

Bei Bodenfunden von natur- oder kulturgeschichtlicher Bedeutung ist die untere Denkmalschutzbehörde zu informieren. Bodenfunde sind ohne Vergütung auf die Gemeinde zu übertragen.

Rechtsnachfolge

SALEM
NEUE MITTE
GRUNDSTÜCKE FÜR WOHNUNGSBAU

Für den Fall der Rechtsnachfolge muss sich der Käufer verpflichten, die im Kaufvertrag übernommenen Verpflichtungen dem Rechtsnachfolger mit einer entsprechenden Weitergabeverpflichtung aufzuerlegen (mit Wirkung zu Gunsten der Gemeinde, § 328 BGB).

Sicherheiten

Abhängig von der finanziellen Leistungsfähigkeit der Käufergesellschaft (z.B. bei einer Objektgesellschaft) behält sich die Gemeinde vor, weitere Sicherheiten für die Vertragserfüllung zu fordern wie beispielsweise eine Bürgschaft oder die Mithaftung der Muttergesellschaft.

Für den Anbieter

Salem, im November 2023
Gemeinde Salem

Manfred Härle
Bürgermeister

Anlagen:

- Teilnahmebewerbung
- Datenschutzerklärung

Bitte zurück an

SALEM
NEUE MITTE
GRUNDSTÜCKE FÜR WOHNUNGSBAU

StadtLandPlan GmbH + Co. KG
Tübinger Straße 109
70178 Stuttgart

gustke@stadlandplan-gmbh.de

SALEM, BAUGRUNDSTÜCKE - Bewerbung um Teilnahme am Verfahren

(1) Wir, die Fa.

Anschrift:

Tel./Fax:

e-mail:

vertreten durch

bewerben uns um die Teilnahme an dem Verfahren und bitten bei Zulassung um Zusendung der Unterlagen.

(2) Wir sind interessiert an Los(en) Nr.,
alternativ an Los Nr.,

(3) Wir streben dabei an:
 Bau von Reihenhäusern
 Bau von Mehrfamilienhäusern
 auch Mietwohnungen mit Mietpreisbindung zu erstellen
 und Arztpraxen/ein Ärztehaus zu realisieren.

(4) Beigefügt sind
- Unternehmensdarstellung
- Referenzenliste mit vergleichbaren, von uns durchgeführten Projekten.

(5) Wir anerkennen ausdrücklich die Ausschreibungsunterlagen, insb. die Verfahrensregelungen und Bedingungen.

(6) Kontaktperson bei Rückfragen (Name, Tel., Fax, e-mail):
.....

....., den

.....
Unterschrift / Stempel

DATENSCHUTZERKLÄRUNG

– bitte mit dem Bewerbungsbogen zurückschicken –

Um Ihre Daten verarbeiten zu können, benötigen wir Ihr Einverständnis (§ 6 Abs. 1a EU-DSGVO) und bitten Sie daher diese Erklärung zu unterschreiben.

Es ist für uns eine Selbstverständlichkeit, verantwortungsvoll mit Ihren personenbezogenen Daten umzugehen. Sie werden ausschließlich im Rahmen des Konzeptvergabeverfahrens für die Grundstücksvergabe der kommunalen Bauplätze in den Neubaugebieten erhoben und verwendet. Zum Zwecke der Auswertung werden diese in schriftlicher sowie in digitaler Form verarbeitet und gespeichert. Eine Weitergabe Ihrer personenbezogenen Daten erfolgt nur innerhalb der Gemeindeverwaltung an die im Vergabeprozess beteiligten Personen und Gremien sowie an das von der Gemeinde zur Durchführung des Konzeptvergabeverfahrens beauftragte Planungsbüro StadtLandPlan GmbH + Co. KG. An sonstige Dritte werden sie nicht weitergegeben.

Hinsichtlich Ihrer gespeicherten, persönlichen Daten haben Sie das Recht auf Auskunft, Berichtigung und Löschung. Außerdem haben Sie das Recht, eine abgegebene Einwilligung in die Verarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten für die Zukunft zu widerrufen. Die Rechtmäßigkeit der bis zum Widerruf erfolgten Datenverarbeitung bleibt vom Widerruf unberührt.

Um diese genannten Rechte geltend zu machen, wenden Sie sich bitte an die für diese Datenverarbeitung verantwortliche Stelle: datenschutz@salem-baden.de

Darüber hinaus steht Ihnen ein Beschwerderecht bei einer Datenschutzaufsichtsbehörde zu.

Bei Fragen zum Datenschutz erreichen Sie unseren Datenschutzbeauftragten unter Dipl.Ing. (FH) Jürgen M.G. Mayer c/o Fa. Mayer-Berger GmbH, Grünwinkelstr. 7, 88696 Owingen

Sofern die Löschung der Daten nicht vorzeitig von dem/der Bewerber/in bzw. den Bewerbern veranlasst wird, bleiben diese nach Abschluss des Grundstücksvergabeverfahrens 2 Jahre zum Jahresende gespeichert.

Hiermit willige ich/wir in die Verarbeitung meiner/unserer Daten wie oben beschrieben ein.

Datum/Ort

Unterschrift