

Grundstücksvergabeverfahren | Gemeinde Bollschweil  
Entwicklung Wohngebiet General-von-Holzing-Straße

# AUSLOBUNG BAUGRUPPEN



20. Mai 2021

**Ausloberin**

Gemeinde Bollschweil

vertreten durch Herrn Bürgermeister Josef Schweizer

Hexentalstraße 56 | 79283 Bollschweil

**Verfahrensbetreuung**

Architekturbüro Thiele

Thomas Thiele, Dipl.-Ing., Freier Architekt

Engesserstraße 4a | 79108 Freiburg

wettbewerb@architekturbuero-thiele.de

**EU-Datenschutz-Grundverordnung (EU-DSGVO):** Die Vergabesteuerung gewährt definierten, verantwortlichen Personen Zugriff auf die in der Datenschutzordnung vorgesehene Verarbeitung personenbezogener Daten. Diese Daten sind den Verantwortlichen nur in dem für ihre Arbeit notwendigem Umfang zugänglich. Die personenbezogenen Daten werden dabei durch geeignete technische und organisatorische Maßnahmen vor der Kenntnisnahme Dritter geschützt. Sie sind sicher und verschlüsselt gespeichert bzw. verschlossen gelagert und lediglich von befugten Personen einzusehen. Es werden keinerlei Daten an Dritte weitergegeben, sofern dies nicht für die Abwicklung des Verfahrens notwendig ist.

**Redaktioneller Hinweis zur Gleichbehandlung:** In Anlehnung an das Merkblatt M 19 des Bundesverwaltungsamtes berücksichtigen die Formulierungen des Textes die sprachliche Gleichbehandlung von Frauen und Männern. Dem dort formulierten Grundsatz folgend, dass eine sprachliche Gleichbehandlung nicht zu Lasten der Verständlichkeit und Lesbarkeit von Texten gehen darf, ist, wenn notwendig, die Form des generischen Maskulinums (maskuline Personenbezeichnung, die weibliche und männliche Personen in der Bedeutung vereinen) geschlechtsneutral verwendet.

Quelle Luftbild Titelseite: LUBW, Stand 09.12.2020

AZ: 1562\_2021-05-20\_Konzeptvergabe\_Grundstück Baugruppen.docx

**AUSLOBUNG**

<b>TEIL A: AUSLOBUNGSBEDINGUNGEN .....</b>		<b>4</b>
1	Anlass, Zweck und Gegenstand .....	4
2	Ausloberin .....	5
3	Verfahrensbetreuung .....	5
4	Art und Verfahren .....	5
5	Unterlagen .....	5
6	Vertraulichkeit .....	6
7	Auswahlphase .....	6
8	Vergabephase .....	10
9	Bewertungsgremium .....	12
10	Ablauf Projektpräsentation .....	12
11	Verhandlungsverfahren, verbindliches Angebot .....	13
12	Auflösung von Teams .....	13
13	Rückabwicklung .....	14
14	Abschluss des Verfahrens .....	14
15	Termine Auswahl- und Vergabeverfahren .....	14
16	Modalitäten der Abgabe .....	14
17	Weiterer Ablauf .....	15
<b>TEIL B: BESCHREIBUNG DER RAHMENBEDINGUNGEN .....</b>		<b>16</b>
1	Allgemeine Angaben, Lage im Raum .....	16
2	Bürgerbeteiligungsverfahren .....	16
3	Städtebaulicher Wettbewerb .....	17
4	Bestandssituation .....	18
5	Baugebiet und Grundstück .....	19
6	Städtebauliche Anforderungen .....	23
7	Planungs- und Baurecht .....	23
8	Erschließung .....	23
9	Boden- / Altlasten .....	24
10	Kampfmittel .....	24
11	Leitungsbestand .....	24
12	Energieversorgung .....	24

## **TEIL A: AUSLOBUNGSBEDINGUNGEN**

### **1 Anlass, Zweck und Gegenstand**

Die Gemeinde Bollschweil beschäftigte sich seit Jahren mit der Frage, ob und in welchem Umfang ein Neubaugebiet ausgewiesen werden sollte. Überlagert wurde diese Fragestellung nunmehr von der demografischen Entwicklung.

Im Rahmen verschiedener Workshops wurde unter hohem Engagement der Bürgerschaft eine Studie zum Leben und Wohnen im Alter in Bollschweil erarbeitet. Ein wesentliches Ergebnis war, dass ein künftiges Baugebiet nicht nur ein Angebot für Familien, sondern auch für die alternde Wohnbevölkerung bieten muss.

Die künftige Bebauungsstruktur sollte sich daher nicht nur an der bisher prägenden Einfamilienhausstruktur orientieren, sondern auch verdichtete Wohnformen umfassen. Dies bedeutet, dass in dem Planungsgebiet auch Geschosswohnungsbauten zu realisieren sind, deren Einfügung durch ihre Proportion, Masse und Gestalt im Kontext der eher ländlichen Bebauung ausgelotet werden müssen. Der Balance zwischen einer der umgebenden Baustruktur angepassten aufgelockerten Bebauung mit entsprechenden Grundstücksgrößen und Gebäudehöhen einerseits und dem Wunsch nach bezahlbarem Wohnraum und geringem Flächenverbrauch andererseits ist somit in einem Plankonzept Rechnung zu tragen. Daher beinhaltet das Baugebiet eine Vielzahl an möglichen Bebauungstypologien.

Um städtebaulich und architektonisch eine qualitätsvolle Lösung für die bauliche Gestaltung des Baugebietes zu finden, wurde deshalb 2019 ein Wettbewerb durchgeführt, aus dem der Entwurf des Karlsruher Architekturbüros Grünenwald + Heyl als Sieger und als Grundlage zur Aufstellung eines Bebauungsplans hervorging. Ziel der Planung für das Baugebiet ist eine nachhaltige Erweiterung der Gemeinde Bollschweil unter dem Aspekt, für alle Altersgruppen ein Wohngebiet mit hoher Wohnqualität zu möglichst bezahlbaren Kosten zu entwickeln. Auf Basis dieses städtebaulichen Entwurfs wurde der Bebauungsplan „Südlich der General-von-Holzinger-Straße II“ entwickelt (Planungsstand Offenlage, Fassung vom 20.01.2021).

#### **Konzeptvergabe**

Die Fläche befindet sich komplett im Eigentum der Gemeinde, sodass die Grundstücke im Rahmen einer Konzeptvergabe veräußert werden sollen, um eine bestmögliche Umsetzung des städtebaulichen Entwurfs auf der Ebene der einzelnen Parzelle erreichen zu können. Insbesondere das angestrebte Angebot für „Wohnen im Alter“ soll nun auch in der baulichen Umsetzung auf Grundriss- bzw. Wohnungsebene gesichert werden. Da grundsätzlich davon auszugehen ist, dass es mehr als einen Bewerber für den Kauf eines jeweiligen Grundstücks gibt, müssen für die Vergabe der Grundstücke Vergabekriterien festgelegt werden, die in dieser Auslobung aufgestellt und erläutert werden.

Die Rahmenbedingungen sind in Teil B der Auslobung ausführlich beschrieben.

## AUSLOBUNG

### 2 Ausloberin

Gemeinde Bollschweil  
vertreten durch Herrn Bürgermeister Josef Schweizer  
Hexentalstraße 56 | 79283 Bollschweil

### 3 Verfahrensbetreuung

Architekturbüro Thiele  
Thomas Thiele, Dipl.-Ing., Freier Architekt  
Engesserstraße 4a | 79108 Freiburg  
Telefon 0761 / 120 21 – 0 | Fax: 0761 / 120 21 - 20  
E-Mail: [wettbewerb@architekturbuero-thiele.de](mailto:wettbewerb@architekturbuero-thiele.de)

### 4 Art und Verfahren

- Für die Vergabe der Grundstücke ist ein Konzeptvergabeverfahren mit Konzept und Kaufpreisangebot vorgesehen.
- Das Verfahren wird 2-phasig mit einer Auswahlphase und einer Vergabephase durchgeführt.
- Es ist eine Begrenzung der Teilnehmerzahl auf maximal etwa 5 Bewerber je Grundstück vorgesehen. Die Ausloberin behält sich daher vor, die Anzahl der Bieter, die zur Vergabephase eingeladen werden, zu begrenzen. Sofern mehr als etwa 5 Bewerbungen je Grundstück vorliegen, erfolgt die Auswahl der Teilnehmer durch ein Auswahlgremium. Grundlage der Auswahl ist die Qualität der durch den Bewerber gemäß Ziffer 7.3.1 bzw. 7.3.2 benannten Referenzprojekte.
- Das Verfahren wird in deutscher Sprache durchgeführt.
- Die vollständigen Vergabeunterlagen können beim Verfahrensbetreuer (Architekturbüro Thiele, [wettbewerb@architekturbuero-thiele.de](mailto:wettbewerb@architekturbuero-thiele.de)) formlos angefordert werden.
- Die Ausgabe der Wettbewerbsunterlagen erfolgt ausschließlich digital, die Interessenten erhalten einen Link zum Download der Unterlagen.
- Die Kommunikation erfolgt ausschließlich schriftlich per E-Mail, mündliche Auskünfte werden nicht erteilt. Anfragen sind per E-Mail an den Verfahrensbetreuer ([wettbewerb@architekturbuero-thiele.de](mailto:wettbewerb@architekturbuero-thiele.de)) zu richten.

### 5 Unterlagen

Die Unterlagen zur Konzeptvergabe bestehen aus den Auslobungsbedingungen mit Beschreibung der Rahmenbedingungen und den folgenden Anlagen:

- Anlage 1: Lageplan
- Anlage 2: Luftbild
- Anlage 3: Bebauungsplan

Anlage 4: Formulare Teilnahmeerklärung

Anlage 5: Beurteilungs- und Vergabekriterien

Anlage 6: Nahwärmeversorgungsvertrag

Modellgrundlage (Ausgabe an ausgewählte Teilnehmer nach Abschluss Auswahlphase)

Urheber-/Nutzungsrecht: Die ausgegebenen Unterlagen können urheberrechtlich geschützt sein. Die Nutzung der ausgegebenen Unterlagen darf nur zur Bearbeitung dieses Vergabeverfahrens erfolgen.

Vollständigkeit / Unklarheiten

Es wird gebeten, die Unterlagen nach Erhalt auf Vollständigkeit und etwaige Unklarheiten zu prüfen. Enthalten die Unterlagen nach Auffassung des Bewerbers unklare Regelungen oder werfen sie Fragen auf, so hat der Bewerber die Ausloberin unverzüglich schriftlich darauf hinzuweisen.

## **6 Vertraulichkeit**

Die Auslobungsunterlagen und alle weiteren Informationen, die die Bieter im Rahmen des Verfahrens erhalten, sind vertraulich zu behandeln.

## **7 Auswahlphase**

Die gemeindeeigenen Bauplätze werden öffentlich im Amtsblatt der Gemeinde Bollschweil und auf der Homepage der Gemeinde Bollschweil ausgeschrieben. Innerhalb einer Frist von sieben Wochen können sich Interessenten anhand der zur Verfügung gestellten Bewerbungsunterlagen bei der Gemeinde um einen Bauplatz bewerben. Für die Bewerbung erforderliche, zusätzliche Nachweise sind zeitgleich mit der Bewerbung abzugeben. Mögliche Nachteile einer unvollständigen Bewerbung gehen zu Lasten der Bewerber.

**Priorisierung**

Bewerber können sich auf maximal zwei Grundstücke bewerben. Im Falle einer Mehrfachbewerbung ist eine Priorisierung anzugeben.

### **7.1 Teilnahmeberechtigung**

Es können sowohl Einzelinvestoren als auch Investorenkonsortien Bewerbungen zur Teilnahme abgeben. Konsortien müssen bei Abgabe der Bewerbung durch einen gemeinsamen Vertreter benannt werden und zum Erwerb des Grundstücks eine Rechtsform annehmen, in der sämtliche Konsortialmitglieder gesamtschuldnerisch haften.

Teilnahmeberechtigt sind Teams unter der Federführung des Vertreters der Baugruppe zusammen mit Architekten. Teilnahmeberechtigt sind die Teams, denen natürliche und juristische Personen angehören, die die geforderten fachlichen Anforderungen erfüllen.

## AUSLOBUNG

Mehrfachbewerbungen natürlicher oder juristischer Personen oder von Teammitgliedern können zum Ausschluss der Beteiligten führen.

## 7.2 Auswahl der Teilnehmer

### 7.2.1 Grundsätze

Zur Überprüfung der Fachkunde, Leistungsfähigkeit, Erfahrung und Zuverlässigkeit der Bewerber, insbesondere ihrer Eignung und Kompetenz für die Wettbewerbsaufgabe, werden eindeutige und nichtdiskriminierende Kriterien festgelegt. Dabei wird differenziert zwischen formalen Kriterien für die Zulassung zum Auswahlverfahren und inhaltlichen Kriterien zur Beurteilung der Eignung im Auswahlverfahren. Zur Gewährleistung von Transparenz, Nachvollziehbarkeit und Nachprüfbarkeit wird das Auswahlverfahren dokumentiert.

### 7.2.2 Zulassung

Bewerber, die zur Auswahl zugelassen werden wollen, müssen den formalen Kriterien – Zulassungskriterien – ausnahmslos genügen. Sie belegen dies mit einer formlosen Bewerbung zur Teilnahme und mit weiteren Nachweisen, die für die Zulassung zur Auswahl gefordert sind, sowie mit der von der Ausloberin vorgegebenen Teilnahmeerklärung gemäß Anlage 4. Die Bewerbungsunterlagen werden nicht zurückgegeben, ein Anspruch auf Kostenerstattung besteht nicht.

Zulassungskriterium:

- Fristgerechte Abgabe einer formlosen Bewerbung mit unterzeichneter Teilnahmeerklärung
- Nachweis der geforderten Qualifikationen für Investor und Architekt
- Nachweis der geforderten Referenzprojekte

Zum Auswahlverfahren wird nur zugelassen, wer die Bewerbung zur Teilnahme am Vergabeverfahren mit unterzeichneter Teilnahmeerklärung sowie alle geforderten Nachweise fristgerecht per E-Mail entweder bei der Gemeinde Bollschweil ([gemeinde@bollschweil.de](mailto:gemeinde@bollschweil.de)) oder der Verfahrensbetreuung ([wettbewerb@architektur-buero-thiele.de](mailto:wettbewerb@architektur-buero-thiele.de)) eingereicht hat. Bewerbungsunterlagen, die über den geforderten Umfang hinausgehen, werden nicht berücksichtigt.

Bewerber qualifizieren sich durch die Erfüllung der formalen Kriterien – Zulassungskriterien – für die qualitative Auswahl.

### 7.2.3 Auswahl

Den Nachweis der fachlichen Eignung und Kompetenz erbringen die Bewerber durch Nachweise, Erklärungen und Referenzen in Form von Referenzprojekten, in denen sie darlegen, inwieweit sie den Auswahlkriterien nach Ziffer 7.3.1 und 7.3.2 genügen.

## 7.3 Auswahlkriterien

### 7.3.1 Angaben und Nachweise Investor / Baugruppe

Nr.	Anforderung	
<b>A</b>	<b>Geschäftliche Lage</b>	
A1	Allgemeine Angaben (z. B. Name, Anschrift, Ansprechpartner)	
A2	Angaben zur Unternehmensstruktur	
<b>B</b>	<b>Wirtschaftliche und finanzielle Leistungsfähigkeit</b>	
B1	Bonitätsauskunft: formlose, auf das Projekt bezogene Bonitätsauskunft von der jeweiligen Hausbank oder einem geeigneten Bewertungsinstitut	

Die o. g. Angaben und Nachweise sind per E-Mail entweder bei der Gemeinde ([gemeinde@bollschweil.de](mailto:gemeinde@bollschweil.de)) oder der Verfahrensbetreuung ([wettbewerb@architekturbuero-thiele.de](mailto:wettbewerb@architekturbuero-thiele.de)) als Eigenerklärung einzureichen.

Hinweis: Fehlende Angaben führen zum Ausschluss vom Verfahren. Die Ausloberin behält sich vor Unterlagen nachzufordern.

### 7.3.2 Nachweise und Auswahlkriterien Architekt\*in

#### Allgemeine Anforderungen

Bei natürlichen Personen sind die fachlichen Anforderungen erfüllt, wenn sie gemäß Rechtsvorschrift ihres Herkunftsstaates berechtigt sind, am Tage der Bekanntmachung die Berufsbezeichnung

- **Architekt\*in**

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 und 2013/55 EU– „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 Wettbewerbsarbeit 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.

Nr.	Referenz	
<b>A</b>	<b>Hochbauprojekt</b>	
<b>A1</b>	<b>Referenzprojekt: „Neubau oder Umbau/Sanierung Gebäude mit Wohnnutzung - Baugruppe</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Selbst erbrachte Leistungsphasen nach § 34 HOAI 1 bis 8, mindestens 4 aufeinanderfolgende Leistungsphasen</li> <li>• Baukosten KG 300 und 400: mindestens 500 TEUR brutto</li> <li>• Angabe BGF (mindestens 400 m<sup>2</sup>)</li> <li>• Übergabe an den Nutzer nach 1.1.2015 bis zum 31.03.2021</li> </ul> Benennung Bauherr/Auftraggeber (Anschrift, Ansprechpartner)	maximal 2 Projekte
<b>A2</b>	<b>Referenzprojekt: „Neubau oder Umbau/Sanierung Gebäude mit Wohnnutzung</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Selbst erbrachte Leistungsphasen nach § 34 HOAI 1 bis 8, mindestens 4 aufeinanderfolgende Leistungsphasen</li> <li>• Baukosten KG 300 und 400: mindestens 500 TEUR brutto</li> <li>• Angabe BGF (mindestens 500 m<sup>2</sup>)</li> <li>• Übergabe an den Nutzer nach 1.1.2015 bis zum 31.03.2021</li> <li>• Benennung Bauherr/Auftraggeber (Anschrift, Ansprechpartner)</li> </ul>	maximal 2 Projekte
<b>B</b>	<b>Wettbewerbserfolg / Auszeichnung</b>	
<b>B1</b>	<b>Referenzprojekt „ausgezeichnetes, realisiertes Projekt“</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Benennung der Art der Auszeichnung (Nachweis durch Eigenerklärung, Urkunde oder Internetveröffentlichung)</li> <li>• allgemeines Projekt</li> <li>• Zeitraum: nach 1.1.2015 bis zum 31.03.2021</li> </ul>	maximal 1 Projekt

Zur Anerkennung als Referenzprojekt muss das Projekt alle geforderten Kriterien erfüllen. Wird ein Kriterium nicht erfüllt, kann das Projekt nicht als Referenzprojekt anerkannt werden.

Die Darstellung des Referenzprojekts hat auf einem Projektblatt im DIN A4-Format (Querformat) zu erfolgen. Auf dem Projektblatt sind die vollständigen Angaben zu allen o. g. Kriterien sowie zu Bauherrn/Auftraggeber zu vermerken. Mit der Einreichung des Referenzprojekts per E-Mail bei der Gemeinde oder der Verfahrensbetreuung wird die Einhaltung der o. g. Voraussetzungen bestätigt.

Qualifiziert sind die Teams, die die Angaben und Nachweise gemäß Pkt. 7.3.1 („Investor“) und 7.3.2 („Architekt“) eingereicht und die jeweils (Investor und Architekt) mindestens 1 realisiertes Referenzprojekt nachweisen können.

Sofern mehr als etwa 5 Bewerbungen je Grundstück vorliegen, erfolgt die Auswahl der Teilnehmer durch ein Auswahlgremium. Grundlage der Auswahl ist die Qualität der durch den Bewerber gemäß Ziffer 7.3.1 bzw. 7.3.2 benannten Referenzprojekte.

## **8 Vergabephase**

### **8.1 Leistungen / einzureichende Unterlagen**

Durch die Teilnehmer ist ein Planungskonzept sowie ein Kaufpreisangebot einzureichen. Alle Unterlagen sind in einfacher Ausfertigung in Papierform einzureichen. Zusätzlich dazu sind die Unterlagen für die Dokumentation des Verfahrens und für die Vorprüfung digital auf einem USB-Stick einzureichen (Modalitäten der Abgabe siehe Pkt. 16.). Als Planungsgrundlagen sind die ausgegebenen Unterlagen zu verwenden.

#### **8.1.1 Planungskonzept**

Erwartet wird eine aussage- und beurteilungsfähige Darstellung der geplanten Gebäude und des Nutzungskonzepts, sodass eine Beurteilung des Vorhabens entsprechend den Kriterien nach Ziffer 8.2 möglich ist.

Empfohlen wird die Vorlage folgender Planungsunterlagen

- Lageplan im Maßstab M 1:500
- Ausarbeitung Gebäudekonzept mit Grundrissen (genordet), Ansichten und Schnitten im Maßstab M 1:200
- Erläuterungsbericht mit Aussagen zu den geplanten Nutzungen.
- Die Einreichung eines Modells M 1:250 ist obligatorisch
- Die Einreichung weitergehender Plandarstellungen oder Visualisierungen ist den Bewerbern freigestellt

#### **8.1.2 Kaufpreisangebot**

Verbindliches schriftliches Kaufpreisangebot mit Benennung der aus Sicht des Erwerbers notwendigen Rahmenbedingungen.

### **8.2 Beurteilungs- und Vergabekriterien**

Das Bewertungsgremium wird bei der Bewertung und Beurteilung der Planungskonzepte und Kaufpreisangebote die folgenden Kriterien und deren Wichtung anwenden:

<b>Beurteilungs- und Vergabekriterien</b>	<b>Wichtung</b>
<b>1. Architektur / Städtebau</b> 1.1. Qualität des architektonischen und gestalterischen Konzepts 1.2. Qualität des Freianlagenkonzept 1.3. Qualität des Nutzungskonzepts und Funktionalität 1.4. Angemessenheit des Gestaltungs- und Materialkonzepts 1.5. Weiterentwicklungsfähigkeit des Planungs- und Nutzungskonzepts	<b>25,0</b>
<b>2. Baurecht</b> 2.1. Einhalten Vorgaben Bebauungsplan 2.2. Einhaltung Planungsgebiet: Berücksichtigung der bestehenden Grundstücksverhältnisse und der Abstandsflächen Baurechtliche und technische Realisierbarkeit	<b>5,0</b>
<b>3. Energetisches Konzept</b> 3.1. Mindeststandard ENEC 3.2. KfW 70-Standard 3.3. KfW 55-Standard 3.4. KfW 40-Standard 3.5. Passivhaus-Standard	<b>15,0</b>
<b>4. Wohnungs-/Nutzungsstruktur</b> 4.1. Ausdifferenzierung Wohnungsmix 4.2. Anteil barrierefreier Wohnraum 4.3. Anteil behindertengerechter Wohnraum	<b>30,0</b>
<b>5. Bewerbung</b> 5.1. Gesamteindruck der Bewerbung	<b>17,5</b>
<b>6. Kaufpreis</b> 6.1. Kaufpreishöhe	<b>7,5</b>

Die Einzelkriterien und deren Gewichtung, nach denen die Angebote beurteilt werden, sind in als Anlage 5 Bewertungs- und Vergabekriterien beigefügt. Die Projektpräsentation, die im Rahmen der Sitzung des Bewertungsgremiums vorgestellt werden soll, sollte sich an der Gliederung der Auflistung orientieren.

Die Nachweise und Erklärungen sind, soweit nicht aus den eingereichten Planunterlagen ersichtlich, im Sinne einer Eigenerklärung formlos einzureichen. Mit der Einreichung werden die Angaben als verbindlich anerkannt.

### **8.3 Bodenrichtwert – Mindestgebot**

Als Bodenrichtwert wurde ein Betrag von mind. 500 EUR / m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ermittelt. Dieser Betrag stellt das Mindestgebot je m<sup>2</sup> Grundstücksfläche dar, zu dem das Grundstück veräußert werden soll.

Das Grundstück ist unbebaut.

Im Kaufpreis enthalten sind:

- Grunderwerbskosten inkl. Erschließungskosten

Im Kaufpreis nicht enthalten sind:

- Kosten Nahwärmeanschluss
- Kosten der Umsetzung der Aufschüttung / Bodenbelastung
- Nebenkosten wie Notar, Grunderwerbssteuer, etc.

## **9 Bewertungsgremium**

### **9.1 Mitglieder Bewertungsgremium**

- Herr Bürgermeisterin Josef Schweizer
- NN - Vertreter\*in Gemeinderat
- Herr Dr. Ing. Fred Gresens, Architekt
- NN - Vertreter\*in Agenda 21
- NN - Vertreter\*in Bürgerinitiative Baugebiet Bollschweil (BIBB)

### **9.2 Vorprüfung**

- Architekturbüro Thiele, Herr Thomas Thiele, Dipl.-Ing., Freier Architekt, Freiburg

## **10 Ablauf Projektpräsentation**

Die Bewerber sollen ihr Konzept im Rahmen der Sitzung des Bewertungsgremiums selbst vorstellen. Die Projektpräsentation sollte sich an der Gliederung der Beurteilungs- und Vergabekriterien unter Pkt. 8.2 orientieren.

Folgender Ablauf für die Präsentation ist je Teilnehmer vorgesehen:

Präsentation jedes Teilnehmers, inkl. Begrüßung	insgesamt 30 Minuten
unterteilt in	
• Vorstellung Konzept	max. 20 Minuten
• Erläuterung Angebot	max. 10 Minuten

## AUSLOBUNG

Rückfragen	10 Minuten
Interne Nachbetrachtung / Abstimmung / Diskussion	10 Minuten

Die genaue Terminplanung wird rechtzeitig bekannt gegeben.

Um einen Vergleich und eine Vorprüfung der einzelnen Beiträge zu ermöglichen, sind die Projektunterlagen inkl. der Präsentation in einfacher Ausfertigung in Papierform sowie zusätzlich digital auf einem USB-Stick vorab bei der Gemeinde oder der Verfahrensbetreuung einzureichen.

Der Abgabetermin ist in Ziffer 15 benannt.

### 11 Verhandlungsverfahren, verbindliches Angebot

Nach Abschluss des Verfahrens wird die Ausloberin das punktbeste Team zu Verhandlungen auffordern.

Als Grundlage für die Verhandlungen erhalten die Bieter rechtzeitig vor den Vergabegesprächen den Entwurf eines Grundstückskauf- und Vorvertrags zum Abschluss eines Durchführungsvertrags.

Die Ausloberin behält sich vor, die Verhandlungen in aufeinanderfolgenden Phasen durchzuführen. Weiterhin behält sich die Ausloberin vor, im Zuge der Verhandlungen von dem Bieter überarbeitete Angebote einzufordern. Diese müssen zunächst nicht zwingend in notariell beurkundeter Form vorgelegt werden. Die Ausloberin behält sich allerdings vor, von dem Bieter, mit dem sie verhandelt, zu jedem Zeitpunkt der Verhandlungen die Abgabe eines notariell beurkundeten Angebots zu verlangen. Grundlage dieses überarbeiteten Angebotes werden jeweils Entwürfe des Grundstückskauf- und Vorvertrags zum Abschluss eines Durchführungsvertrags sein.

Im Rahmen der Verhandlungen behält sich die Ausloberin vor, eine konkretisierte Planung zu verlangen.

Die Ausloberin behält sich außerdem vor, eine inhaltlich unbedingte Finanzierungsbestätigung eines in der EU zugelassenen Kreditinstitutes, das eine vergleichbare Sicherheit wie sie eine deutsche Großbank bietet, zu fordern.

### 12 Auflösung von Teams

Löst sich ein Team aus Investor/Bauträger und Architekt vor, während oder nach den Verhandlungsgesprächen auf, so ist die Ausloberin berechtigt, unbeschadet der urheberrechtlichen Auseinandersetzungen die Verhandlungen mit einem der Partner des Teams fortzuführen.

Gleichfalls ist die Ausloberin in diesem Falle berechtigt, die Verhandlungen mit dem Bieter oder einen in Aussicht gestellten Zuschlag aufzuheben und nur mit den verbleibenden Bietern die Verhandlungen fortzuführen.

### 13 Rückabwicklung

Falls im Zuge der Verhandlungen das Grundstück nicht zum Mindestpreis an einen Verfahrensteilnehmer veräußert oder kein Einvernehmen zum Planungskonzept erzielt werden kann, behält sich die Ausloberin vor, mit weiteren Investoren, zunächst mit den Nachrückern (nach Punkterangfolge) und ggf. auch außerhalb des Teilnehmerfelds zu verhandeln.

Das Grundstückskaufgeschäft wird unter Erstattung des gezahlten Kaufpreises rückgängig gemacht, sofern die Realisierung des Planungskonzeptes nicht bis zum 31.12.2022 begonnen ist und zu diesem Zeitpunkt auch nicht zu erwarten ist.

### 14 Abschluss des Verfahrens

Die Gemeinde Bollschweil beabsichtigt, einem der durch das Bewertungsgremium empfohlenen Bieter das Grundstück zu veräußern. Vorbehalten bleiben die Zustimmung des Gemeinderats sowie die genehmigungsrechtlichen Fragestellungen.

Das Planungskonzept ist Bestandteil des Kaufvertrags.

### 15 Termine Auswahl- und Vergabeverfahren

Gemeinderatssitzung Bestätigung Auslobung	Mittwoch, 21. April 2021
Bekanntmachung über Amtsblatt	Donnerstag, 20. Mai 2021
Rückfragen zum Auswahlverfahren (schriftlich per E-Mail) bis	Donnerstag, 1. Juli 2021
Ende Bewerbungsfrist Auswahlverfahren	Donnerstag, 8. Juli 2021
Information Teilnehmer / Ausgabe Unterlagen (dxf-Dateien)	Freitag, 16. Juli 2021
Rückfragenbeantwortung zum Planungskonzept bis	Montag, 16. August 2021
<u>Abgabe Planungskonzept/Kaufpreisangebot</u>	Freitag, 1. Oktober 2021
<u>Abgabe Modell</u>	Freitag, 8. Oktober 2021
Sitzung Bewertungsgremium:	44. KW 2021 (Termin wird noch bekanntgegeben)
Vergabeverhandlungen:	46. KW 2021 (Termin wird noch bekanntgegeben)

### 16 Modalitäten der Abgabe

Abgabeort:

Die Unterlagen können entweder bei

- bei der Gemeinde Bollschweil, Hexentalstraße 56, 79283 Bollschweil
  - oder beim Verfahrensbetreuer
  - Architekturbüro Thiele, Engesserstraße 4a, 79108 Freiburg,
- abgegeben werden.

## AUSLOBUNG

### Kennwort:

Wettbewerb „Konzeptvergabe Bauträger - Wohngebiet General von Holzling Straße“

### Modalitäten:

- der Beitrag kann persönlich bei der angegebenen Adresse abgegeben werden.
- der Beitrag kann bei Bahn, Post oder einem anderen Transportunternehmen aufgegeben werden.

### Hinweis:

Der Abgabetermin wird mit Datum und Uhrzeit als Submissionstermin festgelegt. Die Beiträge müssen spätestens zur angegebenen Uhrzeit bei der angegebenen Adresse vorliegen.

## 17

### **Weiterer Ablauf**

- Fortführung Bebauungsplanverfahren (als VEP) – soweit erforderlich  
Hinweis: Inwieweit das Bebauungsplanverfahren fortgeführt wird, obliegt allein dem Gemeinderat der Gemeinde Bollschweil.  
Die Teilnehmer des Investorenwettbewerbs können gemäß § 1 Abs. 3 S. 2 BauGB aus diesem Verfahren keine Rechte herleiten, das Bebauungsplanverfahren zu betreiben oder einen Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan herbeizuführen.  
Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass der Gemeinderat der Gemeinde Bollschweil bei Abwägungsentscheidungen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens keinerlei Bindungen aufgrund der Durchführung des Investorenwettbewerbs unterworfen ist.
- Soweit erforderlich, Überarbeitung des Planungskonzepts und Abgabe eines verbindlichen (aber noch nicht notariellen) Kaufpreisangebots auf der Basis des Entwurfs des Grundstückskauf- und Vorvertrags zum Abschluss eines Durchführungsvertrags.
- Beschlussfassung des Gemeinderats
- Abschluss Verhandlungen / Ausarbeitung Endfassung Kaufvertrag / Durchführungsvertrag
- Projektrealisierung

Die Ausloberin, Gemeinde Bollschweil

Mai 2021

gez. Herr Bürgermeister Josef Schweizer

## **TEIL B: BESCHREIBUNG DER RAHMENBEDINGUNGEN**

### **1 Allgemeine Angaben, Lage im Raum**

Bollschweil ist eine beliebte Wohngemeinde südlich von Freiburg mit insgesamt etwa 2.300 Einwohnern. Bollschweil mit dem Ortsteil St. Ulrich liegt in etwa 10 km Entfernung zum Stadtzentrum von Freiburg im Hexental und ist über die L 122 von Freiburg aus erreichbar. Im Süden liegt die Thermal-Kurstadt Bad Krozingen.

Die Gemeinde Bollschweil zeichnet sich durch ein sehr starkes bürgerschaftliches Engagement aus. Dies zeigt sich neben der regen Beteiligung am Workshopverfahren „Wohnen und Leben im Alter in Bollschweil - Bedarfe und Erwartungen“ (Katholische Hochschule Freiburg) z. B. auch an dem ersten genossenschaftlich geführten Gasthaus Deutschlands, dem „bolando“. Das Gasthaus wurde im Jahr 2010 eröffnet und hat sich seitdem, verbunden mit einer Vielzahl von kulturellen Veranstaltungen, als Mittelpunkt des Gemeindelebens entwickelt.

### **2 Bürgerbeteiligungsverfahren**

Im Rahmen eines umfangreichen Bürgerbeteiligungsverfahrens, welches im Zeitraum von 2017 bis 2018 durchgeführt wurde, hat sich die Gemeinde Bollschweil verstärkt mit der Frage beschäftigt, welche Rahmenbedingungen geschaffen werden müssen, um die Gemeinde auch für eine alternde Bevölkerung attraktiv zu machen. Im Ergebnis von Bürgerbeteiligungs- und Workshopverfahren hat der Gemeinderat festgelegt, dass das neue Baugebiet an der General-von-Holzinger-Straße ein ausdifferenziertes Wohnangebot bieten soll, das einer speziellen Philosophie und Ausrichtung folgt. Hierzu wurde nach dem Grundstückserwerb im Jahr 2016 ein Bebauungsplanverfahren eingeleitet und die frühzeitige Beteiligung durchgeführt. Im Zuge der weiteren Diskussion wurde Anfang 2018 festgelegt, für die weitere Entwicklung des Baugebietes ein Wettbewerbsverfahren durchzuführen. Die Ergebnisse des Bürgerbeteiligungsverfahrens werden wie folgt erläutert:

#### **Zielgruppen:**

Hinsichtlich der Zielgruppen lag der Fokus der Diskussion auf den Senioren. Einigkeit herrschte darin, dass für die Senioren ein adäquates Angebot hinsichtlich altersgerechten Wohnraums, Pflege, Gesundheit, Gemeinschaft und Nahversorgung geschaffen werden soll. Aber auch die Schaffung von attraktivem und bezahlbarem Wohnraum für Familien wurde diskutiert. Zwischen den beiden Gruppen sollen Synergien hinsichtlich der gemeinschaftlichen Nutzung von sozialen Einrichtungen und dem Zusammenlegen der Generationen geschaffen werden.

#### **Bebauungsstruktur und Verdichtung:**

Eine einheitliche Empfehlung hinsichtlich Bebauungsstruktur und Verdichtung gaben die 5 Arbeitsgruppen nicht ab. Hier muss die Balance zwischen einer der umgebenden Baustruktur angepassten aufgelockerten

## AUSLOBUNG

Bebauung mit entsprechenden Grundstücksgrößen und Gebäudehöhen einerseits und dem Wunsch nach bezahlbarem Wohnraum und geringem Flächenverbrauch andererseits geschaffen werden.

### **Energie und Mobilität:**

Ein anderes sehr wichtiges Thema war die Fokussierung auf alternative, regenerative Energien. Die Gemeinde soll hierbei eine Vorbildfunktion einnehmen, indem sie in erneuerbare Energien investiert. Das betrifft zum einen die Gestaltung des Wohnraums, zum Beispiel die Nutzung von Solarenergie auf den Dächern, aber auch die Mobilität. Ziel sollte es sein, Autos so wenig wie möglich zu nutzen und E-Mobilität, Radwege oder Fußwege für die Fortbewegung zu nutzen. Deshalb sollen auch die Fuß- und Radwege noch besser ausgebaut werden, um dieses Ziel zu erreichen. In diesen Themen waren sich alle einig.

Neben PV und Wärmepumpen sollen zukünftig auch Holz und Pellets als natürlicher Rohstoff eine größere Rolle spielen und die Eisspeicherheizung wurde als Möglichkeit zur Nutzung regenerativer Energien erwähnt.

### **Wirkung und Chancen für Bollschweil:**

Auf die Auswirkung der Neubebauung für Bollschweil als Ganzes wurde oft verwiesen. Viele Workshop-Teilnehmer sahen darin einen Motor für die weitere Entwicklung des Ortes und die Stärkung der Gemeinschaft, der Nahversorgung und der sozialen Infrastruktur.

## **3 Städtebaulicher Wettbewerb**

Um städtebaulich und architektonisch eine qualitätsvolle Lösung für die bauliche Gestaltung des Baugebietes zu finden, wurde deshalb 2019 ein Wettbewerb durchgeführt, aus dem der Entwurf des Karlsruher Architekturbüros Grünenwald + Heyl als Sieger und als Grundlage zur Aufstellung eines Bebauungsplans hervorging. Ziel der Planung für das Baugebiet ist eine nachhaltige Erweiterung der Gemeinde Bollschweil unter dem Aspekt, für alle Altersgruppen ein Wohngebiet mit hoher Wohnqualität zu möglichst bezahlbaren Kosten zu entwickeln.

*„Der Entwurf generiert die richtige Maßstäblichkeit und schafft robuste Siedlungsstrukturen für die zukünftig notwendigen Flexibilitäten „neuen Wohnens“. Der gewünschte integrative Charakter des neuen Wohngebietes wird durch die Wahl unterschiedlicher Bau- und Gebäudetypologien in den jeweiligen Baufeldern unterstützt und gefördert. Der den Gebäuden zugeordnete Freiraum und die öffentlichen Grünräume versprechen hohe Nutzungs- und Erlebnisqualitäten im direkten Wohnumfeld.“*

Entsprechend der Formulierung des Preisgerichts setzt der Entwurf von Grünenwald + Heyl den Dimensionierung von Einzel- und Doppelhäusern im Süden, in größere Geschosswohnungsbaukörper entlang der General-von-Holzling-Straße adäquat und angemessen um.

Der Wettbewerbsbeitrag konnte mit nur geringen Modifikationen in den städtebaulichen Entwurf und nachfolgend in den Bebauungsplan überführt werden.

**4 Bestandssituation**



Blick über Planungsgebiet von Osten



Blick über Planungsgebiet von Südosten

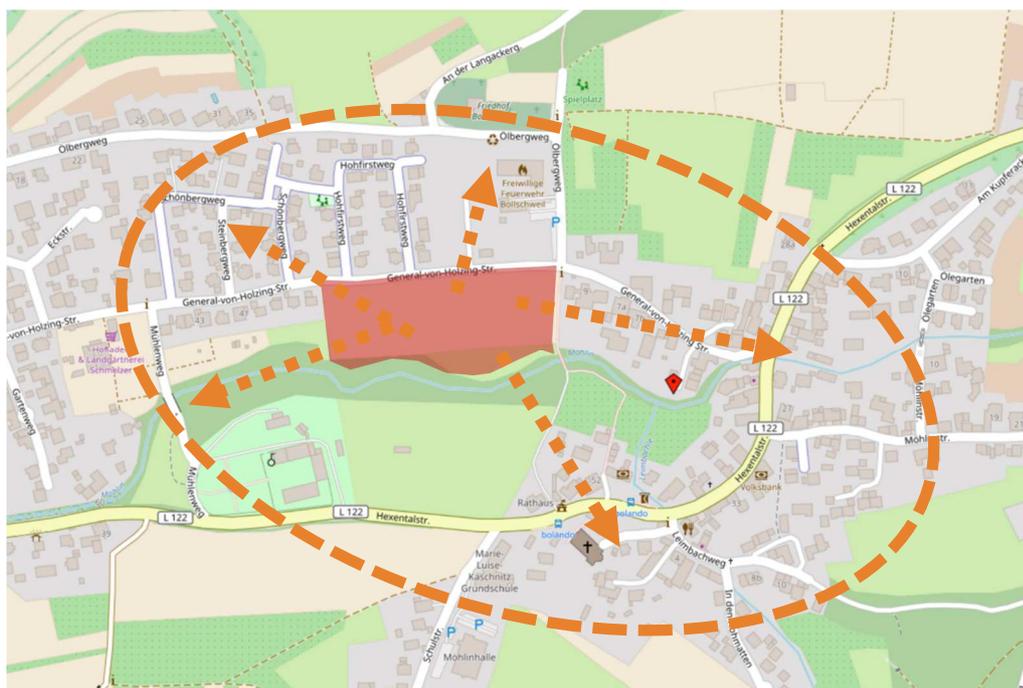


Blick über Planungsgebiet von Westen



Blick von Osten über General-von-Holzling-Straße

## 5 Baugebiet und Grundstück



Lage Planungsgebiet | Quelle Gemeinde Bollschweil

Das neue Wohngebiet mit einer Fläche von etwa 2 ha liegt in zentraler Lage zwischen dem Bachlauf der Möhlin und der General-von-Holzing-Straße, nordwestlich des Ortskerns von Bollschweil. Die Anbindung an die Ortsmitte mit Rathaus, Grundschule und Mühle und den örtlichen Versorgungsmöglichkeiten an der Hauptstraße erfolgt über einen Fußweg in Verlängerung des Ölbergweges, mit dem PKW über die General-von-Holzing-Straße.

Nördlich des Wettbewerbsgebiets schließt sich ein Wohngebiet mit überwiegend Einfamilienhäusern auf großzügig geschnittenen Grundstücken an.

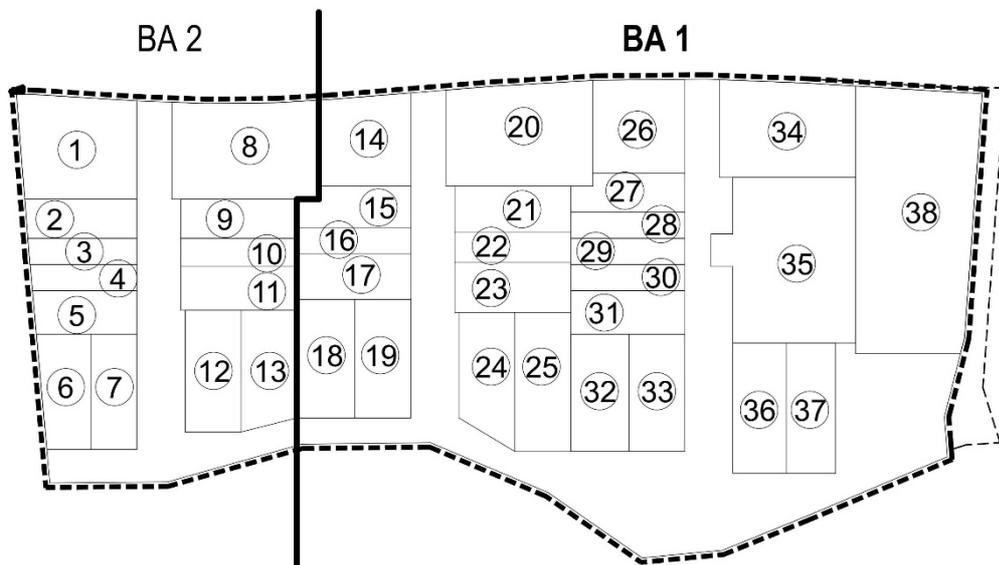
Von der General-von-Holzing-Straße fällt das Gelände in Richtung Möhlin um etwa 4 bis 5 m. Die Querneigung von Ost nach West beträgt ebenfalls etwa 4 bis 5 m. Die genaue Höhenlage der einzelnen Grundstücke ergibt sich aus dem Lageplan lt. Anlage 1.

## 5.1 Bebauungstypologien / Parzellierung

Das Baugebiet gliedert sich in vier unterschiedliche Bauformen bzw. Typologien. Im Osten befindet sich das Baufeld für die Sondernutzung, hier sollen eine Tagespflege, inklusive Wohnformen und Wohngruppen errichtet werden. Im Norden entlang der General-von-Holzling-Straße, sowie nach Westen und Osten zum Sonderbaufeld sind Geschosswohnungsbauten vorgesehen. Mittig befinden sich in Nord-Süd-Achse die Reihenhauspazellen, nach Süden in Richtung Möhlin werden Grundstücke für Doppelhaushälften ausgewiesen.

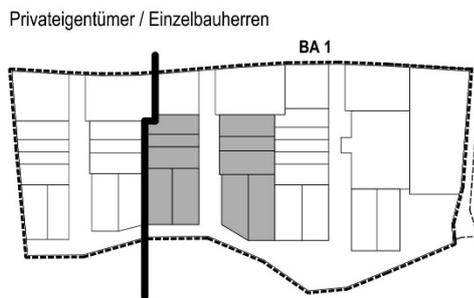
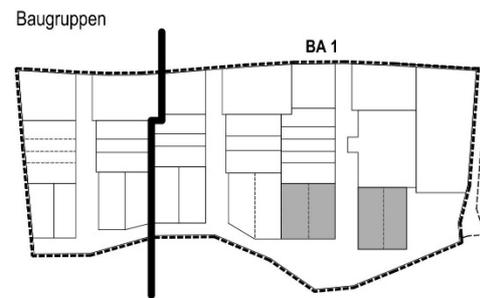
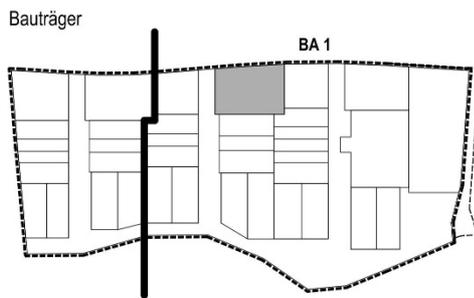
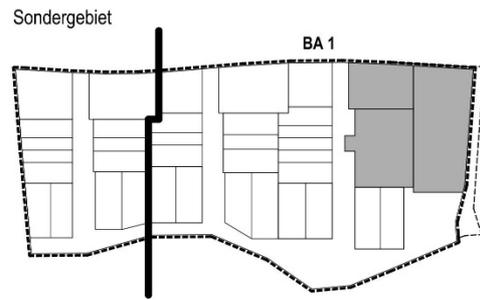
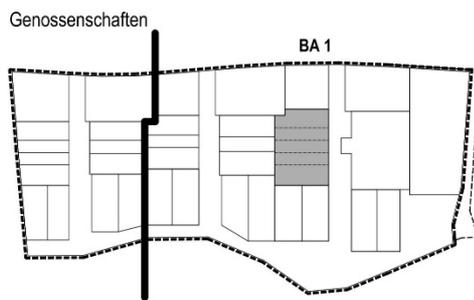
Der Gemeinderat hat eine abschnittsweise Umsetzung des Baugebietes beschlossen, sodass im Rahmen des Vergabeverfahrens nur die im weiteren gekennzeichneten Grundstücke des 1. Bauabschnitts Bestandteil des Vergabeverfahrens sind.

Parzellenstruktur mit Nummerierung:



## 5.2 Bewerbergruppen

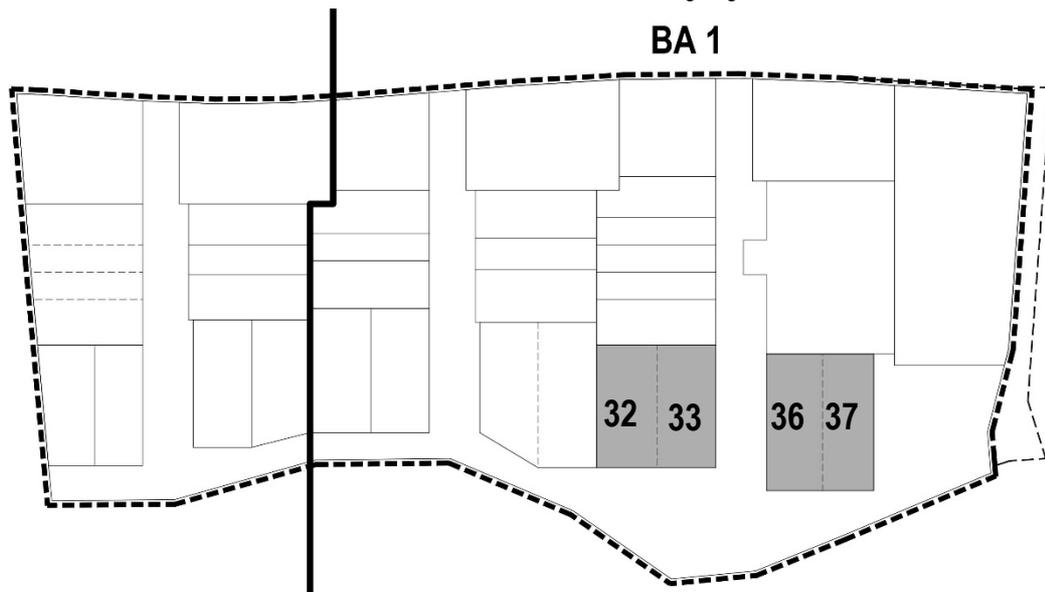
Unter den Bewerbern wird zwischen fünf Bewerbergruppen unterschieden und jeweils auf die Gruppe bzw. den für die Gruppe vorgesehenen Grundstücke abgestimmte Vergabekriterien aufgestellt. Die Grundstücksinteressenten werden in Privateigentümer bzw. Einzelbauherren, Baugruppen, Bauträger, Genossenschaften sowie in Mischformen speziell für das Sondergebiet unterschieden.



### 5.3 Parzellen Baugruppen

Für Baugruppen sind im 1. Bauabschnitt die Doppelhausparzellen 32+33 und 36+37 im Süden des Baugebiets vorgesehen. Die nebeneinander liegenden Doppelhausparzellen 32+33 sowie 36+37 werden zu einem Grundstück zusammengefasst und können von einer Baugruppe zusammenfassend überplant werden.

Die Vergabe dieser Grundstücke soll insbesondere durch die Vorlage eines Vorentwurfs des geplanten Vorhabens und nach dessen Erfüllen der aufgestellten Kriterien, die im ausgeschriebenen Wettbewerb und dem daraus resultierenden städtebaulichen Entwurf formuliert wurden, festgelegt werden.



Übersicht Grundstücke und Verkaufspreise (siehe auch Pkt. 8.3 Bodenrichtwert / Mindestgebot)

Lfd. Nr.	Flst. Nr.	Größe	Mindest-Verkaufspreis inkl. Erschließungskosten
32	1304/53	358 m <sup>2</sup>	155.200 €
33	1304/54	344 m <sup>2</sup>	149.000 €
36	1304/57	367 m <sup>2</sup>	158.900 €
37	1304/58	338 m <sup>2</sup>	146.400 €

Im angegebenen Mindest-Verkaufspreis für die Doppelhausparzellen ist der geminderte Bodenrichtwert für den Flächenanteil der privaten Grünflächen bereits berücksichtigt. Bei den o. g. Angaben handelt es sich um ca.-Angaben, die anhand der Planunterlagen ermittelt wurden. Im Rahmen der Vermessung der Grundstücke können sich die Werte daher noch ändern.

## **6 Städtebauliche Anforderungen**

Die Doppelhausparzellen nach Süden bilden den Abschluss der Bebauung zur Möhlin und den Übergang zur Landschaft. Die Parzellen 36 + 37 grenzen im Norden zudem an die großmaßstäbliche Sonderbebauung an, auch hier kommt der Neubebauung eine Vermittlerrolle als Übergang vom Landschaftsraum zur bebauten Umgebung zu.

## **7 Planungs- und Baurecht**

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplans „Südlich der General-von-Holzling-Straße II“ der Gemeinde Bollschweil.

Die Offenlage wurde im Zeitraum Februar – März 2021 durchgeführt.

Für das Grundstück ist als Art der baulichen Nutzung „Allgemeines Wohngebiet“ festgelegt, alle weiteren Festsetzungen können dem zeichnerischen und schriftlichen Teil des Bebauungsplans (Anlage 3) entnommen werden. Der Bebauungsplan soll im Ergebnis des Grundstücksvergabeverfahrens angepasst werden

### **Abweichung Bebauungsplanvorgaben**

Im Hinblick auf die oben formulierten Bedenken ist seitens der Bewerber eine kritische Auseinandersetzung mit den Vorgaben des Bebauungsplans wünschenswert. Abweichungen von den Festsetzungen sind unter der Voraussetzung möglich, dass sich eine Verbesserung des städtebaulichen Einfügens ergibt, aber die grundsätzlichen Parameter hinsichtlich der Grundstücksausnutzung (z. B. Baulinie und Baugrenzen, GRZ, Höhenentwicklung) beibehalten werden. Denkbar ist z. B. eine Veränderung der Geometrie der Baufenster.

Mit dieser „Öffnung“ soll für die Bewerber ein Gestaltungsspielraum geschaffen werden, um über die Gliederung der Baukörper sowohl in der Kubatur als auch in der Fassadengestaltung ein Gebäude zu schaffen, das sich in den baulichen Kontext sowie ortsbildverträglich einfügt.

Nicht (mehr) möglich ist eine Veränderung des Grundstückszuschnitts. Die Abstandsflächen nach LBO sind einzuhalten.

## **8 Erschließung**

Die Grundstücke sind über die General-von-Holzling-Straße sowie künftig über Wohnstichstraßen nach Süden hin erschlossen. Über die Stichstraßen erfolgt die Anbindung der Tiefgaragenzufahrten.

Der Lageplan, aus dem sich die Höhenangaben für die Gebäudeplanung ergeben, ist in der Anlage 1 beigelegt.

## 9 **Boden- / Altlasten**

Gemäß Voruntersuchung solum Büro für Boden und Geologie vom 13. Januar 2013 sind im Planungsgebiet geogene bzw. siedlungsbedingt deutlich erhöhte Vorsorgewerte für Blei (Auensedimente der Möhlin / Altbergbau) vorhanden. In 1 bis 2 m Tiefe finden sich erhöhte Werte (Bodenbelastung Z2 bis Z3), darunter ist keine Belastung zu verzeichnen. Eine Beeinträchtigung des Grundwassers (Tiefe ca. 2,5 m) ist nicht festzustellen.

Erforderliche Maßnahmen: Überdeckung mit unbelastetem Bodenmaterial

- bei Wohnbebauung mindestens 0,35 m
- Bei Nutzpflanzen mindestens 0,6 m

## 10 **Kampfmittel**

Die Luftbilddauswertung ergab keine Anhaltspunkte. Es sind keine weiteren Untersuchungen erforderlich.

## 11 **Leitungsbestand**

Auf dem Baugrundstück sind keine Leitungen vorhanden.

## 12 **Energieversorgung**

Es ist vorgesehen, das Baugebiet an das Nahwärmenetz anzuschließen, sodass die Vergabe der Grundstücke an die Bereitschaft zum Anschluss gekoppelt ist.

Hierfür wurde von der Fa. Biotherm-SWL für die Erweiterung des mit Holzhackschnitzel befeuerten, bestehenden Wärmenetzes ein verbindliches Angebot eingeholt. Im Hinblick auf etwaige Bedenken, wurde das Angebot im Auftrag der Gemeinde Bollschweil unabhängig von der Endura Kommunal hinsichtlich der Wirtschaftlichkeit im Vergleich zu typischen Alternativen für Einzelheizlösungen geprüft.

Die Kosten teilen sich wie folgt auf:

- *einmalige Kosten für Hausanschluss*

<i>Einfamilienhaus (EFH):</i>	<i>8.900 € (netto)</i>
<i>Doppelhaushälfte/Reihenhaus:</i>	<i>8.300 € (netto)</i>
<i>Mehrfamilienhaus bis 50 kW:</i>	<i>10.900 € (netto)</i>
<i>Mehrfamilienhaus ab 50 kW:</i>	<i>14.250 € (netto)</i>
  
- *Grundpreis:*

<i>Einfamilienhaus (EFH):</i>	<i>45,63 € / Monat (netto)</i>
<i>Doppelhaushälfte/Reihenhaus:</i>	<i>45,63 € / Monat (netto)</i>

**AUSLOBUNG**

<i>Mehrfamilienhaus bis 50 kW:</i>	<i>91,26 € / Monat (netto)</i>
<i>Mehrfamilienhaus ab 50 kW:</i>	<i>136,89 € / Monat (netto)</i>
<i>- Arbeitspreis:</i>	<i>71,77 € / MWh (netto)</i>

Das Fazit der Wirtschaftlichkeitsprüfung von Endura Kommunal lautet:

Um einen Kostenvergleich der Nahwärmeversorgung mit anderen Heizungsvarianten durchführen zu können ist es notwendig nicht nur die Verbrauchskosten zu betrachten, sondern sämtliche Kosten der Heizanlage (Investitionskosten, Wartungskosten, Schornsteinfeger, etc.) sind mit einzubeziehen.

Der Vergleich der Vollkosten zeigt, dass die Nahwärmeversorgung gegenüber den meisten Heizungsvarianten günstiger ist. Für Einfamilienhäuser ist die Luft/Wasser Wärmepumpe die günstigste Variante. Bezieht man Preissteigerungen mit ein, wird die Nahwärmeversorgung zukünftig die günstigste Variante sein. Für Mehrfamilienhäuser zeigt sich bereits jetzt die Nahwärmeversorgung als kostengünstigste Variante.

Die Vollkosten, die sich aus Baukostenzuschuss und dem Wärmetarif ergeben, sind für die Bauherren als niedrig einzuordnen. Der Vergleich zeigt, dass die Versorgung durch Nahwärme günstiger (MFH) bzw. vergleichbar wie alternative dezentrale Heizungsvarianten ist.

Die im Angebot von Biotherm-SWL aufgerufenen Baukostenzuschüsse für Gebäude im Neubaugebiet „Südl. der General-von-Holzling-Straße“ sind marktübliche Preise, die den Leistungsumfang nachvollziehbar widerspiegeln.

Aus ökologischer Sicht ist eine Nahwärmeversorgung auf Basis von regionalen Holzhackschnitzeln die ökologischste Wärmeversorgung.

Ein weiterer Vorteil der Nahwärmeversorgung im Neubau ist die Platzersparnis durch den geringen Platzbedarf der Hausübergabestation. Es steht somit mehr Nutzfläche anderweitig zur Verfügung. Auch kann beim Hausbau ggf. auf ein Kamin verzichtet werden. Beides führt indirekt zu Kostenvorteilen.

Der Anschluss des Neubaugebietes „Südl. der General-von-Holzling-Straße“ ist zu empfehlen. Die Nahwärmeversorgung stellt eine nachhaltige und ökologische Wärmeversorgung dar. Für die Bauherren ergibt sich durch die Nahwärmeversorgung unter Einbeziehung aller Kostenbestandteile keine wirtschaftliche Benachteiligung gegenüber alternativen dezentralen Heizungsvarianten.