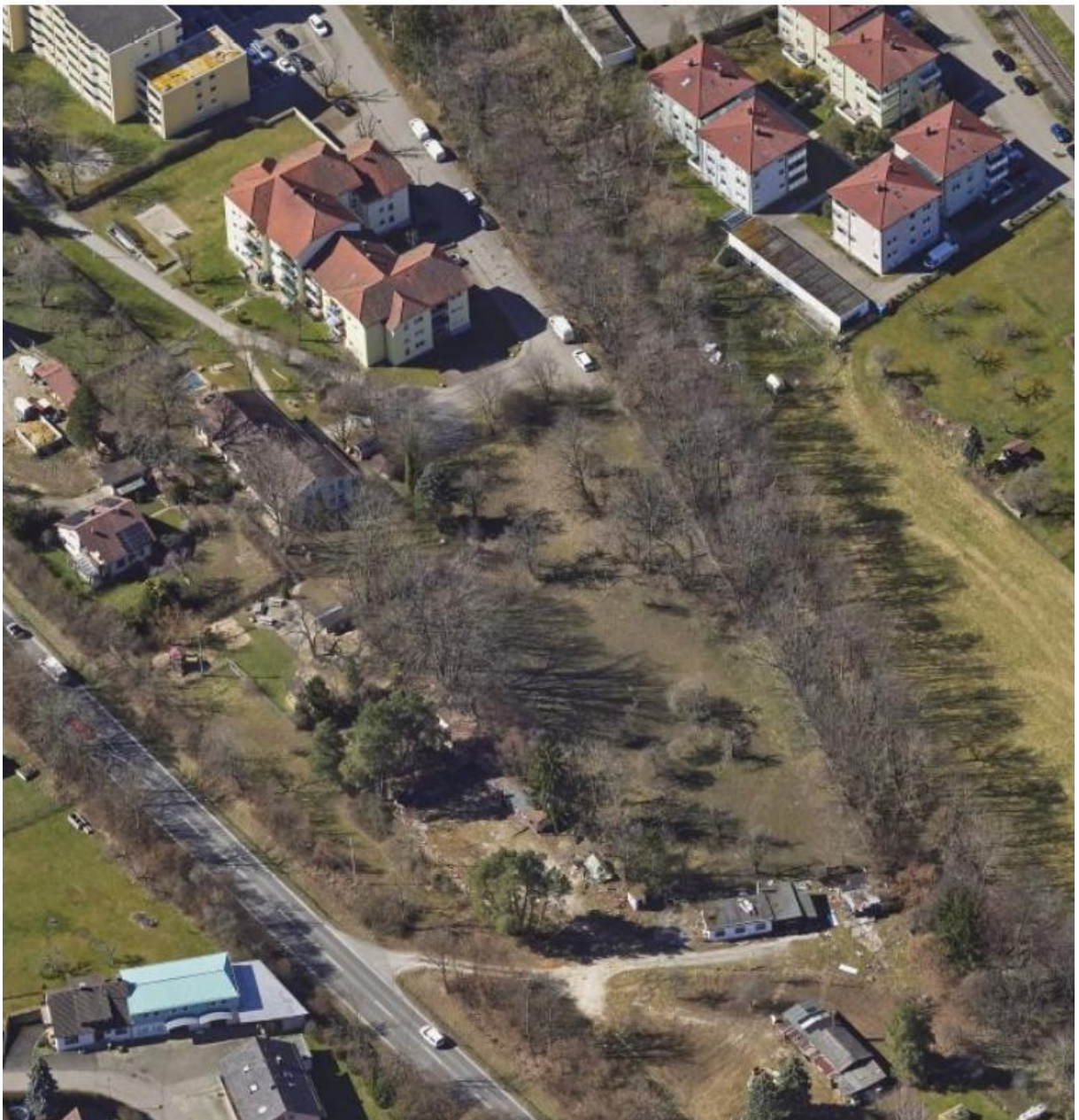


**Ausschreibung Konzeptvergabe
zur Schaffung von Pflegeheimplätzen und/oder
betreutem Wohnen im Bereich „Au“ im Stadt-
teil Endingen**



I. Vorbemerkung

Im Stadtteil Endingen mit ca. 2.400 Einwohnern ist eine im städtischen Eigentum stehende Fläche im Bereich „Au“ für die Schaffung von Pflegeheimplätzen und/oder barrierefreien seniorengerechten Wohnmöglichkeiten vorgesehen. Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 02.07.2024 daher einen Aufstellungsbeschluss für ein entsprechendes Bebauungsplanverfahren „Au – 1. Änderung“ gefasst. Die entsprechende Anhörung der Träger öffentlicher Belange hat in der ersten Runde stattgefunden.

Auch im Rahmen des Integrierten Stadtentwicklungskonzepts „ISEK“ ist für Endingen im dortigen Bereich ein Mehrgenerationen-Zentrum in Verbindung mit Infrastrukturen für Pflege als wichtiges Zukunftsprojekt hinterlegt.

Ergänzend hat der Gemeinderat der Ausschreibung der Flächen im Rahmen einer Konzeptvergabe zugestimmt. Zwischenzeitlich wurde vom Landkreis im Herbst 2025 eine Kreissenior- und Pflegekonzeption für den Zeitraum 2025 – 2035 vorgelegt. Demnach besteht aufgrund der demographischen Daten weiterhin ein zunehmender Bedarf an pflegerischer Infrastruktur. Die Kreissenior- und Pflegekonzeption ist über folgenden Link auf der Homepage des Zollernalbkreises abrufbar: https://www.zollernalbkreis.de/site/LRA-ZAK-2017/get/documents_E-97747494/lra_zak/LRA-ZAK-2018-Objekte/Amt/Sozialamt/Kreissenior-%20und%20Pflegeplan%20Zollernalbkreis%202025-2035.pdf

Über die Vergabe städtischer Bauflächen soll nach Möglichkeit auf die Verbesserung der pflegerischen Infrastruktur und der Wohnraumversorgung mit seniorengerechten und barrierefreien Wohnformen hingewirkt werden.

Stationäre Pflegeeinrichtungen finden sich in Balingen in der Kernstadt sowie in den Stadtteilen Frommern und Engstlatt. Im Stadtteil Weilstetten, wird derzeit ein Pflegeheim gebaut, das zeitnah in Betrieb gehen wird. Im Rahmen einer angestrebten stadtteilnahen Versorgung mit stationären Pflegeeinrichtungen bietet sich ergänzend die Schaffung eines Pflegeheims in Endingen an.

Mit dem Gelände im Bereich „Au“ steht eine gut geeignete städtische Fläche für diesen Zweck zur Verfügung. Die Ausschreibung soll aber möglichst offen gehalten werden. Der Bau eines Pflegeheims wird deshalb nicht zwingend vorausgesetzt. Für die Vergabeentscheidung ist dies dennoch ein Kriterium.

II. Baugrundstück

1. Lage

Das vorgesehene Baugrundstück befindet sich im Stadtteil Endingen am nördlich zur Kernstadt hingewandten nördlichen Stadteingang. Südlich grenzt es an die tiefer liegende B 27 an. In der Nachbarschaft schließt südwestlich eine vorhandene mehrgeschossige Bebauung an der Straße „Au“ sowie der bisherige städtische Kindergarten an. Nördlich verläuft die „Steinach“, ein Gewässer 2. Ordnung. Die Fläche wird bislang überwiegend als Pferdekoppel genutzt. Auf einer Teilfläche befand sich früher eine Wohnbaracke, die von der Stadt zwischenzeitlich abgebrochen wurde.

Das Baugrundstück ist über die in relativer Nähe liegenden Haltestellen „Krone“ und „Brücke“ an der Ortsdurchfahrt der B 27 über die Buslinie 7440 „Balingen – Rottweil“ vergleichsweise gut an den ÖPNV angebunden. Der betreffende Bereich mit Umgebung ist aus der Anlage 1 (Luftbild M: 1 : 1500) ersichtlich.

2. Größe und Beschaffenheit

Vorgesehen ist die Veräußerung einer bis zu ca. 6.000 m² großen Teilfläche (s. Lageplan Anlage 2). Sofern sich aufgrund der konzeptionellen Überlegungen eines Interessenten ein größerer oder geringerer Flächenbedarf ergibt, ist auch eine gewisse Anpassung denkbar. Topographisch weist das Gelände ein Gefälle in östlicher Richtung auf. Aus Lageplan Anlage 3 sind die entsprechenden Höhenlinien ersichtlich. Ein Bodengrundgutachten liegt seither nicht vor. Es besteht kein Verdacht auf Altlasten. Die Fläche ist dementsprechend nicht im Altlastenkataster des Zollernalbkreises enthalten. Nicht völlig ausgeschlossen werden können etwaige Ablagerungen oder Gebäudereste im Bereich der früheren Wohnbaracke „Staigle 1“.

Die zum Verkauf vorgesehene Fläche ist hinsichtlich etwaiger Hochwassergefahren von HQ-100-Flächen nicht tangiert (s. Anlage 4)

3. Bebauungsplanverfahren

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Au – 1. Änderung“ umfasst neben dem zum Verkauf vorgesehenen Baugrundstück auch die für die Erschließung vorgesehene Verlängerung der Straße „Au“, die im städtischen Eigentum verbleiben soll. Für das Baugrundstück kann von einer künftigen Bebaubarkeit mit 4 bzw. 3 Vollgeschossausgangenen werden. Einzelheiten sollen im Lauf des weiteren Verfahrens unter Berücksichtigung der konzeptionellen Überlegungen sowie der städtebaulichen Erfordernisse mit dem künftigen Projektentwickler abgestimmt werden. Maßgeblich ist letztlich der sich im Verfahren befindliche Bebauungsplan. Vom Amt für Stadtentwicklung wurden erste Entwurfsskizzen für eine künftige Bebauung erstellt, die städtebauliche Vorgaben berücksichtigen (siehe Anlagen 5 und 6).

4. Erschließung, Vermessung

Die öffentliche Erschließung des Baugrundstücks soll über eine Verlängerung der Straße „Au“ aus westlicher Richtung entlang der Steinach erfolgen. Die Erschließung soll voraussichtlich durch den das Baugrundstück erwerbenden Projektentwickler erfolgen. Hierüber soll ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen werden. Eigentum und Unterhaltung der Straße verbleiben bei der Stadt.

Eine Erschließung über die bestehende Zufahrt „Staigle“ von der B 27 aus ist nicht möglich.

Die Abwasserentsorgung kann über vom Bauherrn herzustellende Hausanschlüsse an das vorhandene städtische Kanalnetz erfolgen.

Die Vermessung des Kaufgegenstandes erfolgt nach Abschluss eines Kaufvertrags auf Kosten des Erwerbers.

III. Konzeptionelle Vorgaben

1. Nutzung/Konzept

Basierend auf der Pflegekonzeption des Landkreises und vormaligen eigenen Erhebungen der Stadt Balingen wird mit der Ausschreibung vorrangig die Errichtung und der Betrieb einer stationären Pflegeeinrichtung mit 45 bis 75 Pflegeplätzen angestrebt.

Um veränderten Marktgegebenheiten Rechnung zu tragen und die Ausschreibung möglichst offen zu halten, wird dies jedoch nicht zwingend vorausgesetzt. Ergänzend bzw. alternativ zu einem klassischen Pflegeheim können auf dem Areal bspw. auch folgende Nutzungen entstehen:

- seniorenrechter barrierefreier oder zumindest barrierearmer Wohnraum
- „betreutes Wohnen“
- alternative Wohnformen, bspw. mit Wohngemeinschaften, ggf. auch ambulant betreut
- Angebote zur Tagespflege
- Angebote zur Kurzzeitpflege
- Bei stationärer Pflege ggf. Plätze für Demenzkranke mit herausforderndem Verhalten
- Wohnraum für Pflegepersonal, sofern Pflegeplätze angeboten werden

Die Aufzählung ist nicht abschließend. Weitere Konzepte, die zu einer Verbesserung der pflegerischen Infrastruktur beitragen können ebenfalls eingebracht werden.

Sofern eine stationäre Pflegeeinrichtung Bestandteil des vorgelegten Konzepts ist, sollte der vorgesehene Betreiber nach Möglichkeit bereits benannt werden.

2. Städtebauliche und grünordnerische Vorgaben

- Aufteilung in 2 Baufenster zur Begrenzung und Setzung des Volumens
- Maximal 4-geschossige Bebauung zur westlich angrenzenden Bebauung
- Maximal 3-geschossige Bebauung zum Ortsrand
- Überbauung der Parkierung möglich
- Sicherung des schützenswerten Baumbestandes und Einbeziehung in die Freiflächenplanung
- Lärmschutzanlage als Grünzäsur zur B 27 (ggf. unter Verwendung von vor Ort anfallendem Aushub)

IV. Kaufpreis, Beiträge

Die zu veräußernden Flächen befinden sich komplett im städtischen Eigentum.

Das Kaufgrundstück ist noch zu vermessen.

Der Verkauf erfolgt zum Festpreis. Dieser beläuft sich auf **210,- €/m²**.

Im Kaufpreis enthalten sind die Kommunalbeiträge (Klär-, Kanal-, Wasserversorgungsbeitrag) sowie etwaige Kostenerstattungsbeiträge für Ausgleichsmaßnahmen. Da die Herstellung der Zufahrtsstraße im Rahmen des vorgesehenen städtebaulichen Vertrages voraussichtlich vom Erwerber hergestellt werden soll, fallen keine Erschließungsbeiträge an.

V. Weiteres Verfahren

Stufe 1:

Interessenten werden gebeten sich bis spätestens **zum 20.06.2026** bei der Stadtverwaltung Balingen, z.Hd.v. Herrn Meitza, Postfach 101061, 72310 Balingen, gerne auch per E-Mail an thomas.meitza@balingen.de zu melden. Die vorgesehene Konzeption ist im Rahmen einer Interessensbekundung darzulegen und zu erläutern. Entwurfsskizzen oder –pläne können mit eingereicht werden, werden aber zunächst nicht zwingend vorausgesetzt.

Referenzen zu bereits errichteter bzw. betriebener Pflegeinfrastruktur oder seniorenrechten Wohnformen bitten wir beizulegen bzw. aufzuführen.

Nach Auswertung der Interessensbekundungen und ggf. Abklärung etwaiger weiterer Fragestellungen soll in Abstimmung mit den Gremien (Ortschaftsrat, Gemeinderat) eine Vorauswahl von 1 bis 3 Interessenten erfolgen.

Stufe 2:

Von den vorausgewählten Interessenten ist im Anschluss eine mit der Stadt abzustimmende erste Entwurfsplanung vorzulegen.

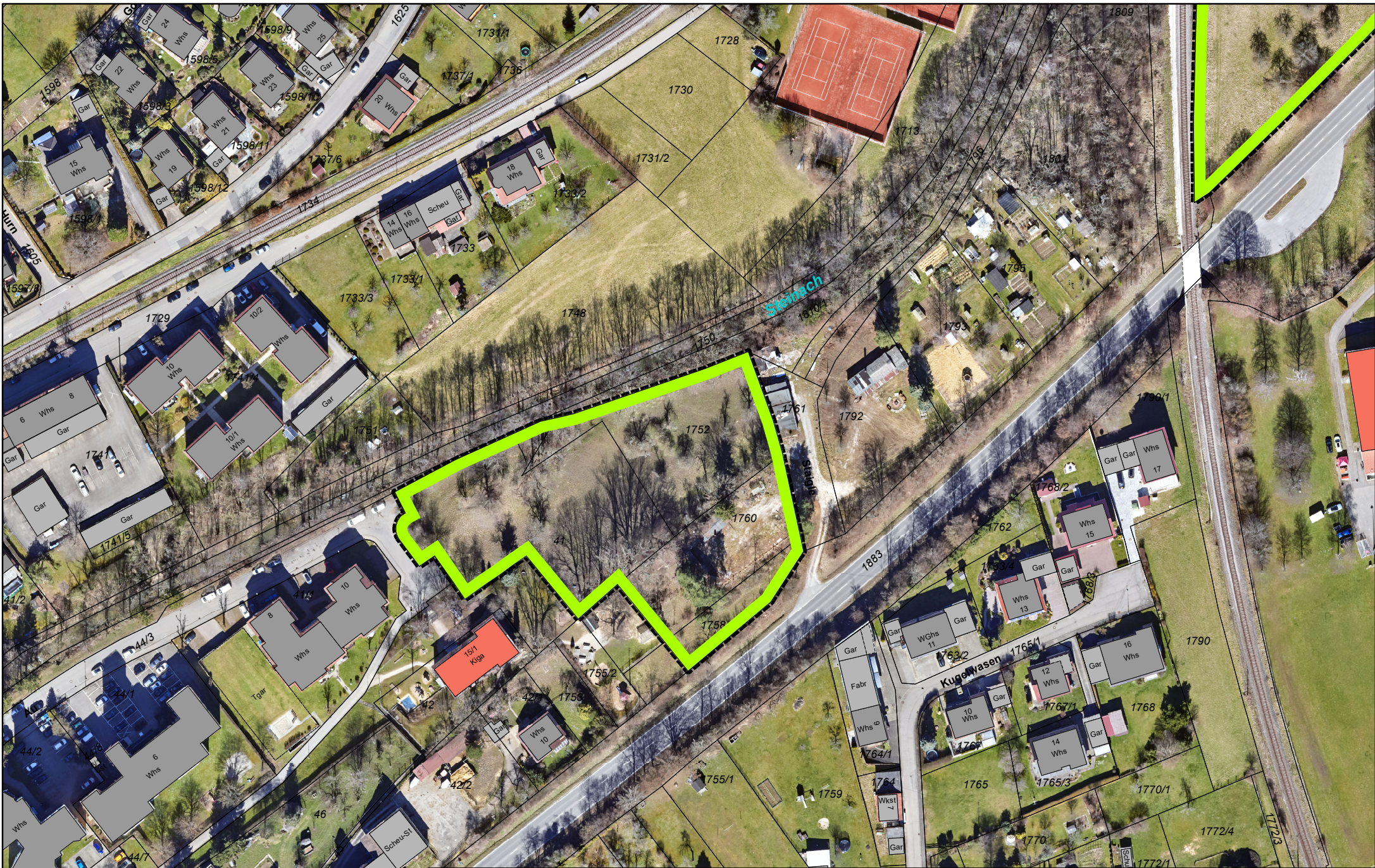
Die vorgelegten Entwurfsplanungen bzw. Konzepte werden erneut in die Gremien eingebracht. Der Gemeinderat entscheidet über die Vergabe des Grundstücks (angestrebter Zeitpunkt Oktober 2026).

Stufe 3:

Nach Beschlussfassung im Gemeinderat kann das Bebauungsplanverfahren gemeinsam weitergeführt werden und eine baugesuchsfähige Planung abgestimmt werden. Anschließend kann ein entsprechender Kaufvertrag beurkundet werden (voraussichtlich Anfang 2027), der u.a. folgende Punkte enthalten soll:

- Verkauf mit Bauverpflichtung auf Basis der abgestimmten Planung; Bezugsfertigkeit spätestens innerhalb von 3 Jahren nach Rechtskraft des Bebauungsplans
- Rükckerwerbsrecht der Stadt bei Nichterfüllung der Bauverpflichtung
- Weiterveräußerung nur mit Zustimmung der Stadt zulässig
- Verkauf des Grundstücks ohne Haftung für Sachmängel („wie es steht und liegt“)
- Kaufpreisfälligkeit 1 Monat nach Beurkundung des Kaufvertrags

Weitere Auskünfte erteilt Herr Meitza unter Tel. 07433/170232 bzw. E-Mail: thomas.meitza@balingen.de.



© Stadt Balingen
Luftbild 03-2023 Stadt Balingen, Stadt B...



Maßstab: 1:1 500
Stadt: Balingen
Stadtteil: Endingen

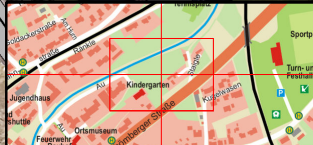
Hinweis: Liegenschaftskataster Status 03.04.2025 13:16:02
Auszug vom: 14.04.2026
Auszug erstellt: SBL20020



Balingen
Amt für Bau- und Planungsrecht
Abt. Vermessung/Geoinformationen



© Stadt Balingen
Luftbild 03-2023 Stadt Balingen, Stadt B...

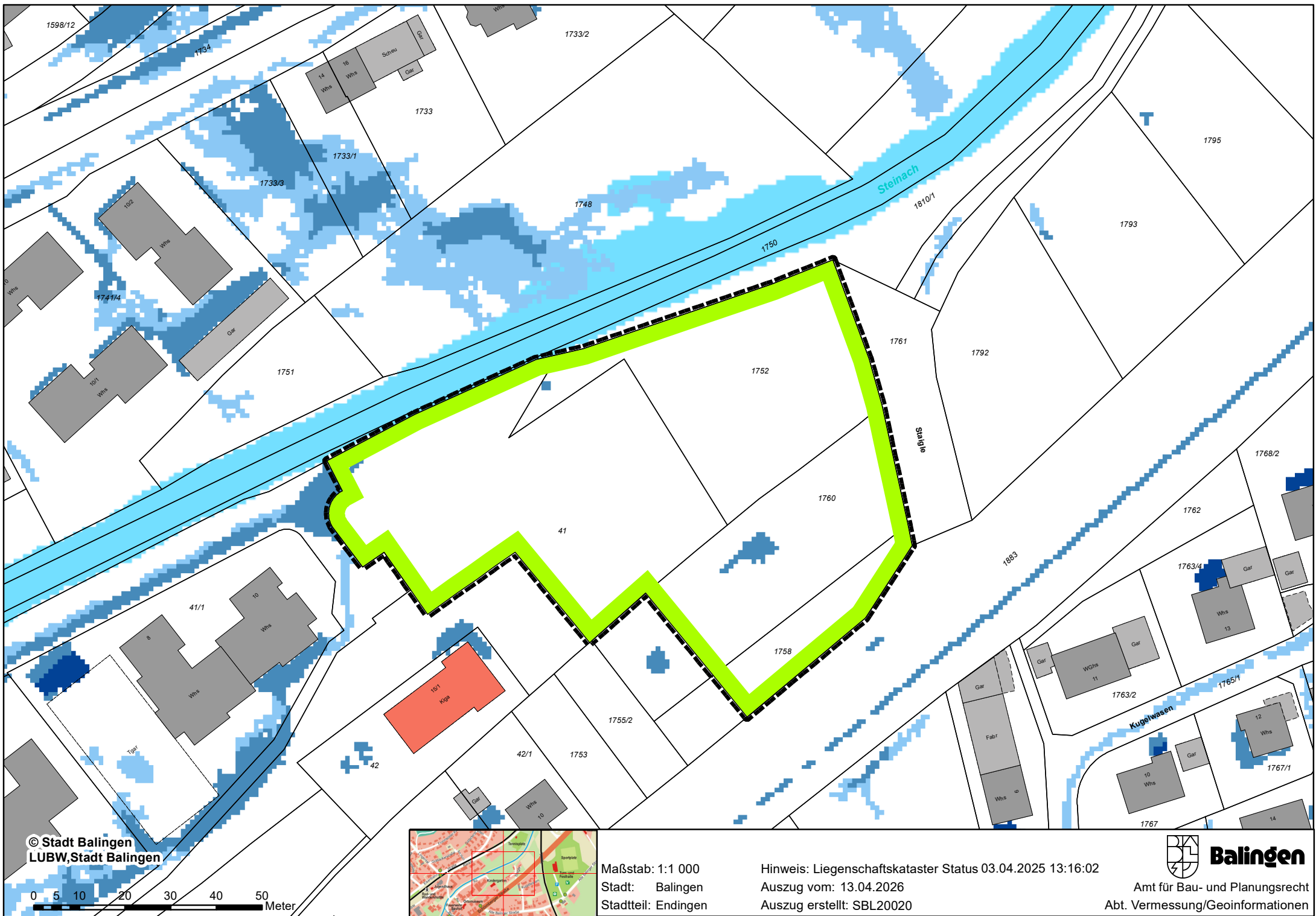


Maßstab: 1:750
Stadt: Balingen
Stadtteil: Endingen

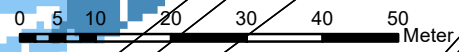
Hinweis: Liegenschaftskataster Status 03.04.2025 13:16:02
Auszug vom: 14.04.2026
Auszug erstellt: SBL20020



Amt für Bau- und Planungsrecht
Abt. Vermessung/Geoinformationen




© Stadt Balingen
LUBW, Stadt Balingen



Maßstab: 1:1 000
Stadt: Balingen
Stadtteil: Endingen

Hinweis: Liegenschaftskataster Status 03.04.2025 13:16:02
Auszug vom: 13.04.2026
Auszug erstellt: SBL20020

 **Balingen**
Amt für Bau- und Planungsrecht
Abt. Vermessung/Geoinformationen



Bebauungsplan Au- 1.Änderung

Pflege und Betreutes Wohnen

Städtebauliche Rahmenbedingungen



Erschliessung

- Keine Zufahrt über B27 möglich
- Erschliessung entlang des Kaufgrundstückes längs der Steinach
- Festsetzung als reine Anliegerstrasse ohne Parkierung, Zufahrt und Rettungswege / Parkverbot entlang der Steinach zwingend
- Ausweisung Zentrale Parkierung im nordöstlichen Zufahrtsbereich
- Überbauung der Parkierung in den oberen Geschossen möglich
- Keine Nebenanlagen im Anbauverbot zulässig



Geschossigkeit, Volumen

- Festsetzung von 2 Baufenstern zur Begrenzung und Setzung der städtebaulichen Volumen
- Zuordnung der Nutzungen auf die Baufenster:
 - Pflegeheim
 - Betreutes Wohnen
- Höhenstaffelung zum Ortsrand: III
- Städtebauliches Maß zur westlich angrenzenden Bebauung: IV



Grün und Freiräume

- Eingriff in den vorhandenen Grün- und Baumbestand erst nach Fertigstellung der artenschutzrechtlichen Prüfung
- Sicherung des schützenswerten Baumbestandes und Einbeziehung in die Freiflächenplanung
- Biotope und Gewässerrandstreifen sind zu beachten
- Lärmschutzanlage als Grünzäsur zur B27

Bebauungsplan Au - 1. Änderung

Pflege und Betreutes Wohnen

