



Raum für Menschen

citiplan

PROJEKTENTWICKLUNG

Exposé zur Konzeptvergabe Urteilen, Balingen Baufeld 1

AUFTRAGGEBERIN Stadt Balingen

AUFTRAGNEHMERIN citiplan GmbH

STAND 23.05.2024

Inhaltsangabe

01.	Projekt	3
02.	Standort	6
03.	Baufeld	8
04.	Städtebauliche Konzeption.....	10
05.	Grundvoraussetzungen	12
06.	Verfahren.....	14
07.	Zeitplanung	19
08.	Anlagen.....	19

01. Projekt

Die Stadt Balingen möchte Teilbereiche des neuen Wohn- und gemischt genutzten Gebiets „Urtelen“ per Konzeptvergabe veräußern. Die Fläche nahe der Innenstadt Balingens wurde aktiviert, um dringend benötigten bezahlbaren Wohnraum für alle Bevölkerungsgruppen zu schaffen. Das stellt das Hauptziel der Entwicklung „Urtelens“ dar. Unter diesem Aspekt soll auch sozialgeförderter Wohnraum in die Konzeption eingebunden werden. Um dem zentral gelegenen Charakter gerecht zu werden, wird neben der Wohnnutzung eine Mischnutzung im Sinne eines Urbanen Gebietes angestrebt. Das bedeutet, dass das Wohnen ergänzende gewerbliche und öffentliche Nutzungen integriert werden sollen. Das Organisieren von Vielfalt im Baufeld liegt hierbei im Fokus. Bestand dieses Verfahrens ist das Baufeld 1 im Gebiet „Urtelen“.



Luftbild „Urtelen“

Quelle: Google Maps



Luftbild Baufeld 1

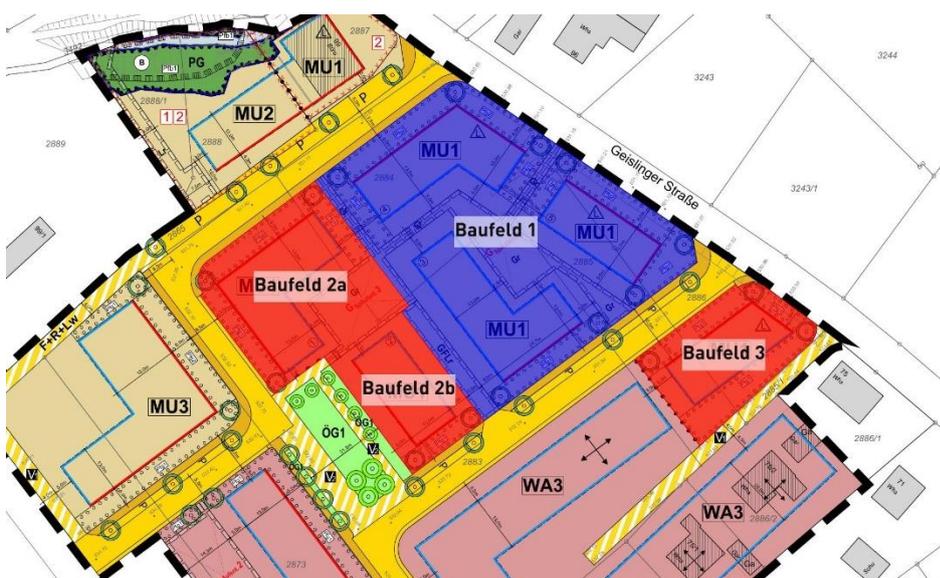
Quelle: Google Maps

Das Verfahren der Konzeptvergabe

Die Konzeptvergabe ist eine Form der Grundstücksveräußerung und dazu geeignet wohnungspolitische Ziele umzusetzen – hier in „Urtelen“ steht das Schaffen von Wohnraum für alle Bevölkerungsgruppen, unter Einbindung von sozialgefördertem Wohnraum, in gemischt genutzter Umgebung im Fokus. Das lässt sich unter der Überschrift „Vielfalt“ zusammenfassen, was sich auf allen Ebenen widerspiegeln soll. Interessierte bewerben sich mit einer Konzeption beziehungsweise einer Idee und erläutern, wie sie das Baufeld bebauen und nutzen wollen. Im Vordergrund steht die Qualität der Konzeption: Das Grundstück wird daher nicht zum Höchstpreis, sondern zum vorher festgelegten Festpreis vergeben. Somit darf dort bauen, wer gemessen an sogenannten Leitfragen das geeignetste Konzept entwickelt (siehe auch 06. Verfahren). Die Beurteilung findet durch ein Bewertungsgremium statt, das dem Balingener Gemeinderat eine Rangliste zur Weiterverfolgung empfiehlt.

Im Baugebiet „Urtelen“ sollen insgesamt drei Baufelder per Konzeptvergabe veräußert werden. Es werden verschiedene Bewerbergruppen für die drei Baufelder angestrebt, weshalb sich die Stadt Balingen dazu entschieden hat, zwei getrennte Konzeptvergabeverfahren durchzuführen. Das Verfahren zum Baufeld 1, welches in diesem Exposé erläutert wird, fokussiert sich auf Bauträger*innen und Investor*innen als Teilnehmende. Das Verfahren zu den Baufeldern 2 und 3 lässt die Bewerbergruppen hingegen gezielt offen und möchte damit beispielsweise auch Baugemeinschaften ansprechen. Das zweite Konzeptvergabeverfahren wird zeitversetzt zum ersten voraussichtlich im Sommer 2024 beginnen.

Die Begriffe Bauträger*innen und Investor*innen subsumieren in diesem Exposé professionelle Akteur*innen, wie beispielsweise (Wohnungs-) Bauunternehmen, Genossenschaften und weitere Akteur*innen aus dem Baugewerbe.



Baufelder der Konzeptvergaben

Quelle: citiplan GmbH auf Grundlage der

Planzeichnung von WICK+PARTNER

ARCHITEKTEN STADTPLANER

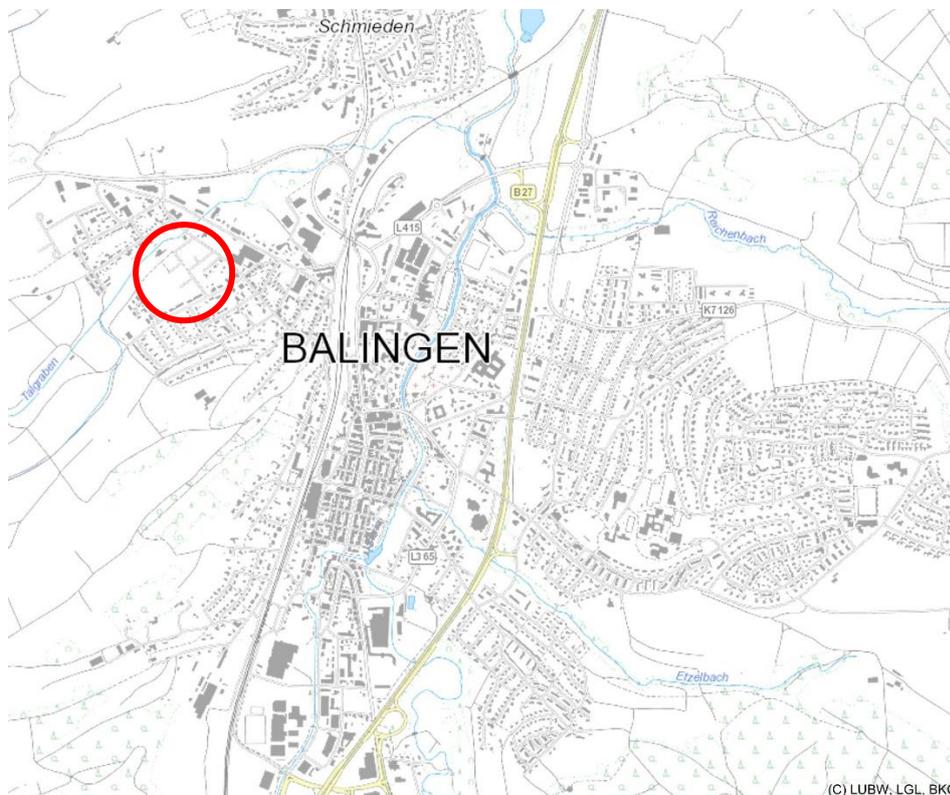
PARTNERSCHAFT mbB

Das größte der Baufelder soll gezielt an Bauträger*innen und Investor*innen vergeben werden, da hier eine Komplexität in Hinsicht auf die Finanzierung,

Planung und Erstellung einer großen gemeinsamen Tiefgarage besteht. Die Organisation des Baufelds macht entsprechendes Knowhow erforderlich. Die Bauträger*innen und Investor*innen sind dennoch durch die vorgegebenen Rahmenbedingungen dazu verpflichtet, in Ihrer Konzeption Vielfalt in dem Baufeld zu organisieren (dies wird in 05. Grundvoraussetzungen näher erläutert).

In diesem Exposé zur Konzeptvergabe des Baufeld 1 wird zunächst der Standort sowie die konkreten Rahmenbedingungen des zu vergebenden Grundstücks erläutert. Anschließend werden die konkreten Rahmenbedingungen, sogenannte Grundvoraussetzungen, aufgeführt, welche die Konzeptionen beinhalten sollen. Dazu gehören unter anderem städtebauliche Rahmenbedingungen. Daran anschließend wird das Verfahren der Konzeptvergabe erklärt – wie das Verfahren abläuft, wer die Konzeptionen bewertet und wie die Bewertungskriterien lauten. Ein zusammenfassender Zeitplan sowie die zur Verfügung stehenden Anlagen des Exposés sind am Ende des Dokuments aufgeführt.

02. Standort



Lageplan Balingen, Verortung Plangebiet „Urteilen“

Quelle: LUBW, LGL, BKG

Lagebeschreibung und Umfeld

Das Baufeld 1 ist im Plangebiet „Urteilen, Teil 1“ verortet, das aktuell neu entwickelt wird. Das gesamte Baugebiet umfasst etwa 6,0 ha. Die abschnittsweise Entwicklung unterteilt sich in den oben genannten Entwicklungsteil 1 mit etwa 4,4 ha und einer noch ausstehenden Teilfläche von etwa 1,6 ha (graphische Darstellung der Aufteilung unter 04. Städtebauliche Konzeption). Die zuvor weitestgehend unbebaute Fläche wurde aktiviert, um dringend benötigten bezahlbaren Wohnraum und ergänzende gewerbliche sowie öffentliche Nutzungen zu schaffen. Das Gebiet „Urteilen, Teil 1“ liegt an der Geislinger Straße zwischen der Talstraße und dem Talgraben. Es liegt im Nordwesten der Balingen Kernstadt. Vor der inzwischen durchgeführten Erschließung des Plangebiets wurde der Großteil der Fläche intensiv als Pferdekoppel genutzt. Diese Nutzung ist in Teilbereichen noch aktuell, nicht jedoch auf der Fläche des zu vergebenden Baufeld 1.

Das Gebiet „Urteilen“ ist vollständig von bestehender Bebauung umgeben, sodass durch die Entwicklung ganz im Sinne der Innenentwicklung eine Lücke des Siedlungskörpers geschlossen wird. Zu großen Teilen ist „Urteilen“ von Wohnnutzung umgeben. Dort sind überwiegend kleinteilige Einfamilienhausstrukturen mit ein bis zwei Geschossen und Satteldach vorzufinden. Entlang der Geislinger Straße ist der Charakter eines gemischt genutzten Gebiets anzutreffen, was sich in einer etwas größeren, dennoch angepassten Gebäudetypologie äußert. Das gilt ebenfalls für das im Norden angrenzende Gewerbe. In „Urteilen“ selbst werden, an die Umgebung angepasst,

sowohl Allgemeine Wohngebiete, als auch Urbane Gebiete entwickelt. Das Baugebiet hat im Westen über das angrenzende Gewann Bonland einen direkten Anschluss an Naherholungsgebiete.

Verkehrsanbindung

Die Lage von „Urtelen“ ist sehr zentral zur Balinger Innenstadt. Der Bahnhof ist in etwa 700 m zu Fuß erreichbar. Die durch Balingen führende Bahntrasse verbindet Tübingen mit Sigmaringen. Die nächste Bushaltestelle liegt etwa 400 m Fußweg entfernt.

Mit dem PKW erreicht man über die B27, die durch Balingen führt, die Städte Hechingen (ca. 15 Min.) und Tübingen (ca. 30 Min.) in Richtung Norden und die Stadt Albstadt (ca. 20 Min.) in Richtung Süden.

Öffentliche Einrichtungen und Nahversorgung in der Umgebung

Durch die Lage nahe der Innenstadt sind von „Urtelen“ aus relevante öffentliche Einrichtungen leicht zu erreichen. Die Sichelschule (Gemeinschaftsschule) liegt in einer Entfernung von etwa 1.000 m. In ähnlicher Reichweite ist der Kindergarten Hermann-Berg verortet. Im Norden des Plangebiets „Urtelen“ liegt die Ausbildungs- und Berufsförderungsstätte Albstadt e.V. (ABA). Ein E-Center ist innerhalb von 500 m als Nahversorger zu erreichen.

Im Baugebiet „Urtelen“ ist in zentraler Lage, westlich des Baufeld 1, ein Quartiersplatz verortet, an dessen westlicher Seite künftig ein Quartierszentrum mit einer öffentlichen Nutzung angrenzen soll. Hierzu besteht noch keine konkretere Planung.

03. Baufeld

Grundstücksverhältnisse im Baufeld

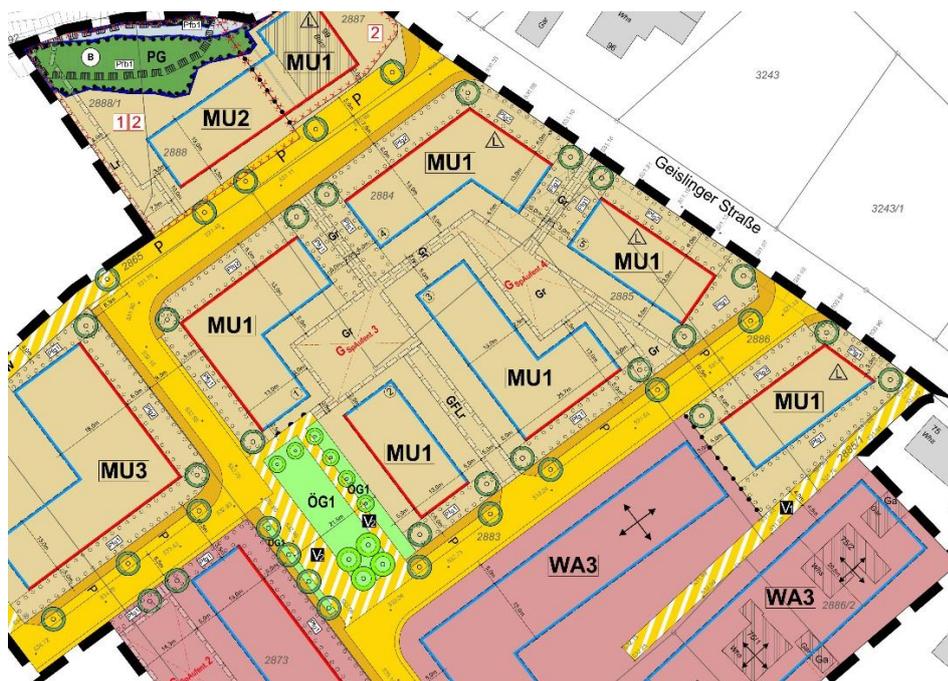
Das Baufeld 1 liegt im Flurstück 2872/18, umfasst dieses aber nicht ganz. Im selben Flurstück liegt das Baufeld 2, welches in der zeitlich versetzten Konzeptvergabe Urteilen parallel zum Baufeld 3 vergeben werden soll (s. Grafik S. 4). Das Baufeld 1 umfasst eine Fläche von ca. 4.494,5 m². Die endgültige Grundstücksgröße ergibt sich aus der noch ausstehenden Vermessung.

Die Fläche, welche Teil des Baugebiets „Urteilen“ ist, liegt im Nordosten der Gesamtfläche. Im Osten schließt an das Baufeld die bestehende Geislinger Straße an. Südlich verläuft die Wehrsteinstraße, westlich liegt das Baufeld 2 und nördlich verläuft die Weitingerstraße, woran die ABA angrenzt.

Das Gelände ist im Baufeld 1 gleichmäßig geneigt. Anschlusshöhen der angrenzenden Erschließungsstraßen sind in den Anlagen zum Exposé beigefügt.

Bauplanungsrecht

Der Bebauungsplan „Urteilen, Teil 1“ bildet die planungsrechtliche Grundlage für die in der Konzeptvergabe geforderten Konzeptionen.



Ausschnitt Bebauungsplan „Urteilen, Teil 1“

Quelle: WICK+PARTNER ARCHITEKTEN
STADTPLANER PARTNERSCHAFT mbB

Der Bebauungsplan gibt die Rahmenbedingungen der auszubildenden Gebäude vor, die in der Konzeptvergabe berücksichtigt werden sollen. Die Unterlagen zum Bebauungsplan sind Anlage dieses Exposés.

Es liegen folgende Gutachten und ergänzende Pläne zum Bebauungsplan vor:

- Straßenlageplan, Planungsbüro Kovacic
- Regelquerschnitte Straßenplanung, Planungsbüro Kovacic
- Entwässerungskonzept, Planungsbüro Kovacic
- Regelquerschnitt Entwässerung, Planungsbüro Kovacic

- Grünordnungsplan zum B-Plan Urtelen Teil 1, Büro Grünwerk
- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, Büro Dr. Grossmann Umweltplanung
- Schalltechnische Untersuchung, Büro für Schallimmissionsschutz ISIS
- Beurteilung der Geruchssituation, Müller-BBM GmbH
- Fortschreibung der Geruchsuntersuchung, Müller BBM GmbH
- Bodengrunduntersuchung, Büro GeoTech Kaiser
- strukturelle Verkehrsentwicklung, Planungsgruppe SSW

Altlasten

Im Baufeld dieser Konzeptvergabe sind keine Altlasten bekannt bzw. zu erwarten. In anderen Bereichen des Plangebiets „Urtelen“ hingegen sind im Bebauungsplan Verdachtsflächen aufgrund ehemaliger Nutzungen festgehalten.

Stellplatzschlüssel und öffentliche Stellplätze

Der Bebauungsplan „Urtelen, Teil 1“ setzt über die Örtlichen Bauvorschriften zunächst eine Erhöhung des Stellplatzschlüssels fest. Es sollen laut festgesetztem Stellplatzschlüssel im gesamten Gebiet 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit nachgewiesen werden. Dieser Stellplatzschlüssel kann durch ein belastbares Mobilitätskonzept jedoch begründet verringert werden (s. 05. Grundvoraussetzungen)

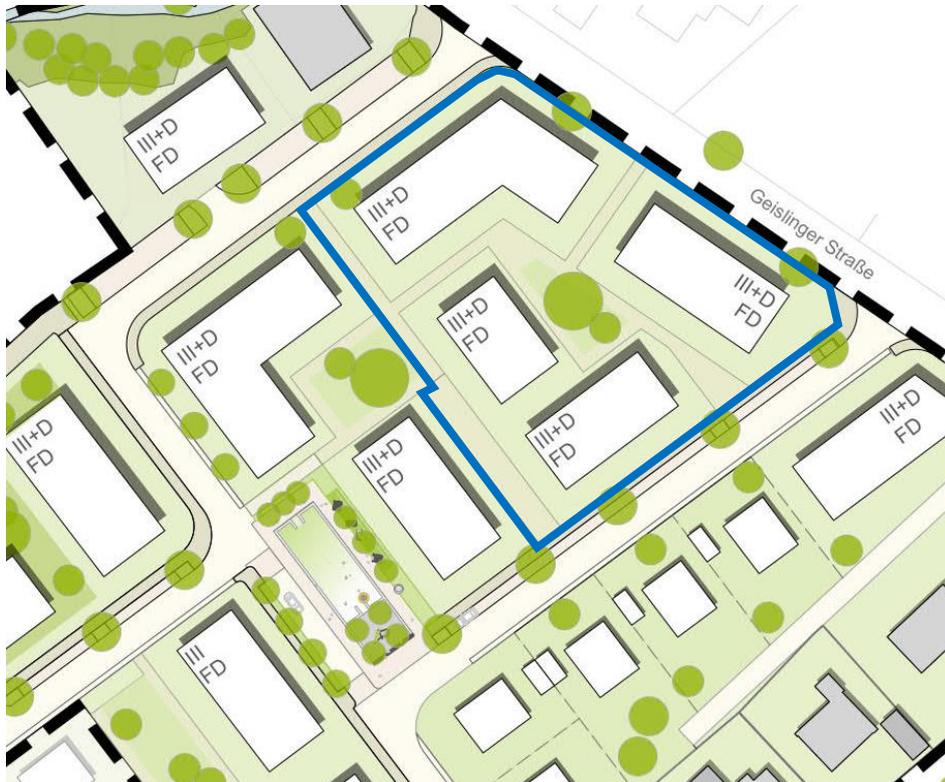
Erschließung, Ver- und Entsorgung

Das Baufeld 1 ist über die Geislinger Straße, die Weitingenstraße sowie die Wehrsteinstraße erschlossen. Abwasser- und Versorgungsleitungen sind in den Erschließungsstraßen vorhanden. Vorhandene Leitungen sind in den Anlagen dargestellt.

Energieversorgung

Es besteht die Möglichkeit an ein Nahwärmenetz im Baugebiet „Urtelen“ anzuschließen. Die Voraussetzungen werden hierfür aktuell geschaffen.

ausgeschriebenen Konzeptvergabe ist jedoch zunächst nur die Erstellung der westlichen Durchwegung angedacht, an welche die westliche Gemeinschaftsfläche in der Vergabe des Baufeld 2 dann nachfolgend angeschlossen wird.



**Ausschnitt stb. Entwurf,
Baufeld 1**

Stand 29.09.2021

Quelle: WICK+PARTNER ARCHITEKTEN

STADTPLANER PARTNERSCHAFT mbB,

Abgrenzung Baufeld 1 durch citiplan

05. Grundvoraussetzungen

Die Stadt Balingen hat zwei übergeordnete Ziele definiert, die in den Konzeptionen berücksichtigt werden müssen:

Neben den Anforderungen an **nachhaltiges Bauen** wird hierbei das Einbinden von **sozialgefördertem Wohnraum** als zentrales Bewertungskriterium in den Fokus gerückt.

Dabei sollen unterschiedliche Rahmenbedingungen eingehalten werden:

Städtebauliche Rahmenbedingungen

Die städtebaulichen Rahmenbedingungen, die bei der Erstellung einer Konzeption berücksichtigt werden sollen, ergeben sich aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan "Urtelen, Teil 1". Darüber hinaus gibt es kein konkretes Nutzungsprogramm mit spezifischen Flächenbedarfen. Die Konzeption sollte jedoch eine Nutzungsmischung im Sinne des festgesetzten Urbanen Gebietes im Baufeld 1 vorweisen können. Hierbei ist nicht das Ziel, eine ausgewogene Verteilung von Wohnen und Gewerbe anzustreben. Ein Urbanes Gebiet ist davon geprägt, dass sich verschiedenste Nutzungen ergänzen und Synergien entstehen können. Das umfasst neben klassischen Nutzungen wie Wohnen und Gewerbe auch öffentliche, gemeinschaftliche und viele weitere Nutzungen.

Folgende städtebaulichen Rahmenbedingungen sollen erfüllt werden:

- Vielfältige Wohnraumangebote, unter Einbindung von sozialgefördertem Wohnraum
- Nutzungsmischung im Sinne des Urbanen Gebietes
- Mindestens drei Baukörper (s. Baufenster in der Planzeichnung des Bebauungsplans)
- Beachtung der zwingend anzubauenden Baulinien
- Maximal drei Vollgeschosse
- Flachdach
- Gebäudehöhe nach Festsetzung
- Ausbildung der Gemeinschafts-Aufenthaltsfläche zwischen den Baufenstern 3, 4 und 5 (s. Planzeichnung Bebauungsplan) des zu vergebenden Baufelds
- Ausbildung der vorgesehenen Wegeverbindung zwischen den Baufeldern 1 und 2 unter Berücksichtigung, dass der daran anschließende Gemeinschaftshof im Konzeptvergabeverfahren zum Baufeld 2 eingebunden sein wird
- Erstellung einer Tiefgarage für das gesamte Baufeld 1
- 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit bzw. begründete Unterschreitung durch ein belastbares Mobilitätskonzept

Parkierung

Die notwendigen Stellplätze sollen innerhalb der Baufelder errichtet werden. Der Bebauungsplan gibt hier zunächst 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit vor. Ein Mobilitätskonzept, das zukünftiges Mobilitätsverhalten und damit einhergehende Bedarfe mitdenkt, ist in der Bewerbung gewünscht. Durch ein belastbares

Mobilitätskonzept ist es zudem möglich, eine adäquate Unterschreitung der 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit zu begründen. Dies muss entsprechend begründet werden.

Sozialgeförderter Wohnraum

Die soziale Wohnraumförderung wurde vom Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen entwickelt, um Haushalte zu unterstützen, die sich am Markt nicht aus eigener Kraft angemessen mit Wohnraum versorgen können. Dieser Grundgedanke soll im Baugebiet „Urtelen“ einfließen und sozialgeförderter Wohnraum geschaffen werden, um das Ziel des Ansprechens aller Bevölkerungsgruppen zu verfolgen. In "Urtelen" soll der Mietwohnungsbau, der Mieten zwischen 30 und 40 % unter dem ortsüblichen Mietspiegel anbietet, im Fokus stehen.

Zur konkreten Umsetzung gibt die Stadt Balingen keine Zahlen vor, wieviel Wohnraum sozial gefördert sein soll. Deutlich gemacht wird die Relevanz jedoch über die starke Gewichtung als zentrales Bewertungskriterium. Das bedeutet, dass die Menge sozial geförderten Wohnraums konzeptabhängig ist, jedoch in jedem Fall Bestandteil der Konzeptionen sein muss. Hierzu werden Angaben gefordert, welche Maßnahmen für die Umsetzung angedacht sind. Außerdem sind Aussagen darüber zu treffen, welche Dauer für die Sozialförderung angestrebt wird und wie nach Ablauf dieses Zeitraumes damit umgegangen wird.

Vielfalt

Ein wesentlicher Aspekt, der durch die Konzeptvergabe angestrebt wird, ist eine gestalterische und inhaltliche Vielfalt im Quartier. Häufig entsteht Vielfalt durch eine kleinteilige Vergabe innerhalb eines Baufelds. Da in diesem Konzeptvergabeverfahren zum Baufeld 1 das gesamte Baufeld an ein*e Bewerber*in vergeben werden soll, ist es deren Aufgabe, die Vielfalt in das Baufeld zu bringen.

Der*die Bewerber*in kann Vielfalt auf verschiedene Weisen organisieren. Neben verschiedenen Nutzungen, Wohnformen und Wohnungsgrößen sind beispielsweise klar erkennbare Einzelgebäude, die Einbindung verschiedener Architekt*innen oder auch die Einbindung künftiger Bewohner*innen zielführend. Es muss deutlich aus der Bewerbung hervorgehen, wie die Umsetzung von Vielfalt im Baufeld vorgesehen ist.

Kaufpreis der Fläche

Der Festpreis des Grundstücks liegt bei **280 €/m²**.

Dieser Preis basiert auf der Festsetzung der Bauplatzpreise im Baugebiet „Urtelen“ in Balingen, die am 25.10.2022 vom Gemeinderat beschlossen wurde.

Für das Baufeld 1 bedeutet das für **ca. 4.494,5 m²** einen **Festpreis von ca. 1.258.460 €**.

Der finale Festpreis bemisst sich an der eindeutigen Flächengröße, welche im Zusammenhang mit dem Kaufvertrag durch eine Vermessung bestimmt wird.

Leitfragen und Bewertungskriterien

Das Bewertungsgremium beurteilt die eingegangenen Konzeptionen. Zusätzlich zu den aufgeführten Rahmenbedingungen (s. 05. Grundvoraussetzungen) werden die Konzeptionen anhand von positiven Bewertungskriterien, die sich aus Leitfragen ergeben, bewertet. Diese fünf Leitfragen sowie beispielhafte Bewertungskriterien sind im Folgenden aufgeführt und können bei der Ausarbeitung der Konzeptidee helfen.

1. Was ist der **Mehrwert für die Nachbarschaft bzw. das Quartier** durch das Projekt?

- Sozialgeförderter Wohnraum
- unterschiedliche Nutzergruppen
- Barrierearmut und Flexibilität
- Preisdämpfendes Bauen
- Nutzungsansätze für gewerbliche Nutzung (insbesondere im Erdgeschoss)
- Mitnutzbare Angebote für die Nachbarschaft im Gebäude oder im Freiraum
- Mobilitätskonzept
- Dach-, Fassaden- oder Freiraumbegrünung sowie Aussagen zur Anpassung an den Klimawandel

2. Was ist der **Mehrwert für die Stadt bzw. das Gemeinwesen** durch das Projekt?

- Sozialgeförderter Wohnraum
- unterschiedliche Nutzergruppen
- Barrierearmut und Flexibilität
- Zukunftsorientierte und nachhaltige Bauweise
- Hohe architektonische Qualität
- Nachhaltiges Mobilitätskonzept

3. **Wie wird die architektonische Qualität** sichergestellt?

Darstellung des Entwurfskonzeptes in Grundriss, Regelgeschoss, Untergeschoss sowie Schnitten und Ansichten.

4. Wie ist das Projekt hinsichtlich der **Umsetzungssicherheit** aufgestellt?

- Referenzen ähnlicher Projekte und Erfahrung der Teilnehmenden
- Benennung der*des mitwirkenden Architekten*in
- Finanzierungsmodell (bspw. Eigenkapital, Fremdfinanzierung)
- Konkretisierungsgrad der Projektgruppe

5. Wie **überzeugend und nachvollziehbar** sind die **Inhalte der Bewerbung** dargestellt?

- Nachvollziehbarkeit der Angaben
- Widerspruchsfreiheit
- Verbindlichkeit der Angaben

Die Auflistung der Bewertungskriterien ist nicht vollständig – in der Bewerbung können auch andere, hier nicht aufgelistete Kriterien vorkommen. Im Gegensatz zu den Rahmenbedingungen (s. 05 Grundvoraussetzungen) muss eine Bewerbung nicht alle der aufgeführten Bewertungskriterien erfüllen. Die Konzepte werden jedoch auf Basis dieser Kriterien positiv bewertet.

Bekanntmachung

Das Exposé der Konzeptvergabe des Baufeld 1 wird auf der Homepage der Stadt Balingen, der örtlichen Presse und im Amtsblatt veröffentlicht.

Teilnahme

Besteht Interesse an der Konzeptvergabe des Baufeld 1 teilzunehmen, werden nach formloser Teilnahmeerklärung per E-Mail (herl@citiplan.de) die Anlagen zum Exposé bereitgestellt.

Es ist zu berücksichtigen, dass die Teilnahme am Rückfragenkolloquium (s. nächster Punkt) verpflichtend ist, um an der Konzeptvergabe teilnehmen zu können.

Rückfragen und Rückfragenkolloquium

Das Konzeptvergabeverfahren wird einstufig und ohne verbindliche Beratung durchgeführt. Deshalb wird ein Rückfragenkolloquium durchgeführt, an welchem alle Interessent*innen verpflichtend teilnehmen müssen. Die Anmeldung zum Rückfragenkolloquium kann gemeinsam mit der Teilnahmeerklärung getätigt werden.

Das obligatorische Rückfragenkolloquium findet am **25.06.2024 (10:00 – 12:00 Uhr)** im Konferenztrakt der Stadthalle Balingen (72336 Balingen, Hirschbergstraße 38) statt.

Wir bitten darum, Rückfragen bereits im Voraus bis zum 18.06.2024 an die E-Mail herl@citiplan.de mit dem Betreff „Konzeptvergabe Urtelen, Baufeld 1 – Rückfragen“ zu senden. Im Anschluss an das Rückfragenkolloquium werden diese schriftlich zur Verfügung gestellt.

Ausarbeitung der Konzepte

Die Bewerber*innen entwickeln eine Konzeptidee für das Baufeld 1 im Baugebiet „Urtelen“. Die Konzeption soll den Grundvoraussetzungen sowie den ergänzenden Rahmenbedingungen entsprechen (s. 05. Grundvoraussetzungen). Weitere positive Bewertungskriterien können angeboten werden. Die Bewerbung muss sich auf das gesamte Baufeld beziehen.

Bewerbungsunterlagen

Die Bewerbung soll, wenn möglich gesammelt in einer pdf-Datei, per E-Mail (herl@citiplan.de) mit folgenden Inhalten eingereicht werden:

01. Angabe zu Bewerber*in und weiteren Projektbeteiligten (Projektreferenzen)
02. Projektname (falls vorhanden)
03. Angaben zum Projekt
(Gesamtgröße, Nutzungen, Wohnungsanzahl, -größe und -form, sozialgeförderter Wohnraum, Gemeinschafts-Aufenthaltsfläche, Organisation der Vielfalt)
04. Finanzierungsplan
05. Planunterlagen
Lageplan mit Gebäuden und Freiraumgestaltung (Maßstab 1:200), Angabe der wesentlichen Kennzahlen (GFZ, GRZ, Zahl der Vollgeschosse, Anzahl der Wohneinheiten)
06. Schematischer skizzenhafter Grundriss des Untergeschosses, des Erdgeschosses und eines Regelgeschosses (Maßstab 1:200) mit Darstellung der Nutzungen, der Eingänge und Erschließungskerne sowie der gestalteten Außenbereiche (Grün-Spielflächen, Gemeinschafts-Aufenthaltsflächen, Verkehrsflächen)
07. Schnitte (Maßstab 1:200)
an relevanten Stellen, um die Konzeption zu veranschaulichen und Bauvolumen darzustellen
08. Vier Ansichten mit Darstellung der angrenzenden Bebauung

Die Ausloberin hält sich vor, konzeptabhängig weitere Unterlagen einzufordern. Rückfragen zum Verfahren oder den Bewerbungsunterlagen stellen Sie bitte im Rahmen der oben genannten Rückfragenbedingungen.

Bewerbungsfrist

Die Bewerbungsfrist endet am Sonntag, den **08.09.2024**.

Die Bewerbung soll, wenn möglich gesammelt in einer pdf-Datei, per E-Mail (herl@citiplan.de) eingereicht werden.

Da als Abgabedatum ein Sonntag benannt wird, erhalten die Bewerber*innen am darauffolgenden Werktag eine Empfangsbestätigung per E-Mail. Ab dem 09.09.2024 erfolgt die neutrale Vorprüfung der Bewerbungsunterlagen durch die citiplan GmbH.

Bewertungsphase

Nach einer sorgfältigen Vorprüfung eingegangener Bewerbungen werden diese durch die Jury (Bewertungsgremium) bewertet. Darauf aufbauend erstellt die Jury eine Rangliste der Konzeptionen, die in der entsprechenden Reihenfolge zur Weiterverfolgung empfohlen werden. Hierbei müssen nicht zwingend alle Bewerbungen in der Rangliste zur Weiterverfolgung auftreten. Lediglich die Konzeptionen werden aufgeführt, die in der Umsetzung für das Baufeld 1

denkbar sind.

Die Sitzung der Jury (15.10.2024) ist nicht öffentlich, wird jedoch protokolliert. Alle Bewerber*innen werden über das Ergebnis im Nachgang zur Jury-Sitzung informiert. Die Stadt Balingen hält sich vor, ergänzende Informationen/Unterlagen von Bewerber*innen nachzufordern, falls Bewerbungen unvollständig oder zweifelhaft sind.

Grundstücksvergabe

Auf Grundlage der Beurteilung durch die Jury trifft der Balingener Gemeinderat eine Vergabeentscheidung. Hierbei ist die Rangliste zu berücksichtigen. Sollte nicht der erste Rang weiterverfolgt werden, rückt der zweite Rang nach, dann der Dritte usw.. Der*die Bewerber*innen, deren Konzeption umgesetzt werden soll, erhalten das Grundstück, welches das gesamte Baufeld 1 umfasst.

Die Stadt Balingen behält sich vor, das Grundstück an keinen der Interessent*innen zu veräußern, sofern keine der Bewerbungen den gewünschten Qualitäten entspricht. Sie behält sich ebenfalls vor, das Vergabeverfahren abzubrechen, wenn absehbar ist, dass nicht genügend qualifizierte Bewerbungen zustande kommen.

Kaufvertrag

Der Kaufvertrag über das Baufeld 1 kann unterzeichnet werden, sobald die Vergabeentscheidung des Balingener Gemeinderats vorliegt. Das Konzept wird hierbei Bestandteil des Kaufvertrages. Das Vorhaben ist bis 3 Jahre nach Vertragsabschluss fertigzustellen. Eine Fristverlängerung ist abhängig von den äußeren Rahmenbedingungen möglich.

07. Zeitplanung

Veröffentlichung der Ausschreibung	01.06.2024
Frist für eingehende Rückfragen	18.06.2024
Rückfragenkolloquium (verpflichtende Teilnahme der Bewerber*innen)	25.06.2024
Konzeptabgabe	08.09.2024
Vorprüfung	ab 09.09.2024
Jury-Sitzung	15.10.2024
Vergabeentscheidung Gemeinderat	Herbst 2024

08. Anlagen

Die Anlagen werden nach einer formlosen Teilnahmeerklärung zur Verfügung gestellt. Diese erfolgt per E-Mail (herl@citiplan.de). Die Unterlagen werden entsprechend digital zur Verfügung gestellt.

- Anlage 1 Lageplan (pdf DIN A4) mit Aufteilung der Baufelder
- Anlage 2 Katastergrundlage (dwg), Datenschutzerklärung
- Anlage 3 Bebauungsplan „Urtelen, Teil 1“, inkl. Anlagen

Der Katastergrundlage (Anlage 2) liegt eine Datenschutzerklärung bei. Diese muss der citiplan GmbH innerhalb einer Woche nach Ausgabe der Unterlagen unterschrieben vorliegen.

Haftungs- und Gewährleistungsausschluss

Die ausschreibende Stelle übernimmt keine Gewähr für die Vollständigkeit der Angaben zu den rechtlichen Hinweisen sowie den entsprechenden Hinweisen im Exposé. Die Angaben dienen ausschließlich der Information.

Für den Zustand und die Beschaffenheit der Plangebietsgrundstücke übernimmt die ausschreibende Stelle keine Garantie. Die im Exposé enthaltenen Beschreibungen gelten nicht als vereinbarte Beschaffenheit, gelten auch nicht als Eigenschaften im Sinne des § 434 Abs. 1 BGB und erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

Soweit ein*e Bewerber*in rechtliche Bedenken gegen das gewählte Verfahren, seine Ausgestaltung und insbesondere den Inhalt des Exposés hat, hat er*sie dies unverzüglich der ausschreibenden Stelle mitzuteilen.

Die eingereichten Bewerbungen werden einschließlich aller Unterlagen Eigentum der Stadt Balingen. Das Urheberrecht sowie das Recht zu Veröffentlichung der Konzepte bleiben den Bewerbern erhalten. Allerdings wird der Stadt Balingen das Erstveröffentlichungsrecht zugestanden. Außerdem ist die Stadt Balingen dazu berechtigt, die eingereichten Arbeiten unentgeltlich zu dokumentieren, auszustellen und zu veröffentlichen. Die Namen der Bewerber*innen werden dabei genannt.

Die Stadt Balingen behält sich vor das Grundstück an keinen der Interessenten zu veräußern, sofern keine der Bewerbungen den gewünschten Qualitäten entspricht. Sie behält sich ebenfalls vor, das Vergabeverfahren abubrechen, wenn absehbar ist, dass nicht genügend qualifizierte Bewerbungen zustande kommen.