



Markt Heimenkirch
Konzeptvergabe dreier Baugrundstücke
für Mehrfamilienhäuser
im Geltungsbereich des Bebauungsplanes
"Erweiterung Herz-Jesu-Heim-Straße"

Informationen für Bewerber
Fassung 23.07.2023
Sieber Consult GmbH
www.sieberconsult.eu



Inhaltsverzeichnis

	Seite	
1	Anlass und allgemeine Informationen	3
2	Beschreibung zum Markt Heimenkirch und der zu veräußernden Grundstücke	4
3	Ablauf der Grundstücksveräußerung	5
4	Grundlagen zur Beurteilung der Konzepte	6
5	Kaufpreis	7
6	Weitere Informationen, Zusammenschlüsse von Bewerbern, Sicherheiten	8
7	Checkliste für Bewerber	9
8	Anlagen	10

1 Anlass und allgemeine Informationen

- 1.1 Der Markt Heimenkirch beabsichtigt, bezahlbaren Wohnraum in Ortskernnähe zu schaffen. Daher wurde der Bebauungsplan "Erweiterung Herz-Jesu-Heim-Straße" vom Gemeinderat am 14.11.2022 als Satzung beschlossen (Fassung vom 20.10.2022). Mit der Bekanntmachung vom 22.12.2022 wurde der Bebauungsplan rechtskräftig.
- 1.2 Der Bebauungsplan sieht drei Baugrundstücke für jeweils ein Mehrfamilienhaus vor. Die Grundstücksgrößen betragen lt. Bebauungsplan:
Grundstück 1: 1.090 m²
Grundstück 2: 1.180 m²
Grundstück 3: 930 m²
Der Markt Heimenkirch ist Eigentümer der Flächen.
- 1.3 Die Grundstücke sind noch nicht vermessen und gebildet: geringfügige Veränderungen bei den genannten Flächenangaben sind deshalb noch möglich.
- 1.4 Als wichtigste Festsetzungen sind als Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet (WA); beim Maß der baulichen Nutzung eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,40, eine Geschoßflächenzahl (GFZ) von 0,8, eine Gebäudehöhe von 10,50 m, zwei Vollgeschosse (Z II) Teil des Bebauungsplanes. Die Bauweise ist als offene Bauweise festgesetzt. Die Lage des Hauptgebäudes ist jeweils durch die Festsetzung einer überbaubaren Grundstücksfläche vorgegeben. Die Dachform kann als Flachdach oder geneigtes Dach ausgeführt werden. Die genauen Festsetzungen des Bebauungsplanes inklusive Erläuterungen können dem Bebauungsplan entnommen werden, welcher als Anlage beigefügt ist.
- 1.5 Die Marktgemeinde beabsichtigt nun, die Grundstücke zu veräußern. Den Zuschlag sollen diejenigen Bewerber erhalten, welche das beste Konzept zur Umsetzung von Wohnbebauung vorlegen. Die Beurteilungsgrundlagen wurden vom Marktgemeinderat beschlossen und sind in diesem Dokument enthalten.
- 1.6 Es handelt sich bei der Vermarktung der Grundstücke um ein reines Grundstücksgeschäft. Es handelt sich ausdrücklich nicht um einen Planungswettbewerb nach RPW, noch um ein Vergabeverfahren nach Maßgabe des GWB, der VGV und der VOB/A.
- 1.7 Der Verkauf der Grundstücke erfolgt zu einem von der Gemeinde vorab festgelegten Preis. Es handelt sich daher nicht um ein Bieterverfahren. Die Entscheidung für einen Bewerber wird allein auf Grundlage der Qualität des abgegebenen Konzeptes gefällt.
- 1.8 Die Marktgemeinde beabsichtigt, die Umsetzung des Konzeptes durch begleitende Maßnahmen zu sichern.

2 Beschreibung zum Markt Heimenkirch und der zu veräußernden Grundstücke

- 2.1 Der Markt Heimenkirch, Landkreis Lindau, verfügt zum Stand Ende 2021 über gut 3.500 Einwohner (1991: 3.347). Heimenkirch liegt im Leiblachtal und verfügt über eine für das Westallgäu typische Siedlungsstruktur mit zahlreichen Weilern und einer ländlichen Baukultur, die sowohl von schwäbischen als auch allgäuerischen Einflüssen geprägt ist. Heimenkirch verfügt über große Betriebe im Lebensmittelbereich sowie einen Bahnhof. Die Bundesstraße B 32 führt durch den Siedlungsbereich. Heimenkirch verfügt über touristische Infrastruktur.
- 2.2 Die zu veräußernden Grundstücke liegen im Nordosten des Hauptortes des Marktes Heimenkirch. Die Fläche ist aktuell als Grünfläche genutzt. Im Westen schließt sich die Wohnbebauung im Bereich "Herz-Jesu-Heim-Straße" an, im Osten die Misch- und Wohnbebauung im Bereich "Mühlenweg". Im Norden schließen sich weitere Grünflächen an. Im Süden folgen nacheinander eine weitere Grünfläche, der Flusslauf der Leiblach und das Betriebsgelände der Fa. Hochland (Lebensmittelverarbeitung).
- 2.3 Die zu veräußernden Grundstücke umfassen das Grundstück mit der Fl.-Nr.1998/6 und Teilflächen der Grundstücke mit der Fl.-Nr.1998/5 und 1998/28. Die Grundstücke befinden sich an einem nach Südwesten ausgerichteten Hang. Die Höhendifferenz beträgt über den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ca. 8 m.
- 2.4 Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich zum jetzigen Zeitpunkt keine Erschließungsanlagen. Die Marktgemeinde beabsichtigt die Erschließungsplanung im Rahmen der Veräußerung der Baugrundstücke durchzuführen, um etwaige sinnvolle Abstimmungen noch zu ermöglichen. Die Erschließung kann entweder von der Marktgemeinde hergestellt werden (Ablösevereinbarung) oder kann durch einen der Bauwerber erfolgen, wodurch evtl. Synergien frei werden.
- 2.5 Die Grundstücke sind so zu übernehmen, wie sie bestehen. Der Markt Heimenkirch übernimmt keine Garantie für die Beschaffenheit der Grundstücke; auch nicht für die Baugrundverhältnisse. Die bereitgestellten Informationen dienen der Information der Bewerber. Es handelt sich dabei nicht um Zusicherungen oder vereinbarte Eigenschaften.

3 Ablauf der Grundstücksveräußerung

- 3.1 Alle Informationen zum Ablauf entsprechen dem Stand der Planungen im Juni 2023. Etwaige unvorhergesehene Ereignisse können die Planungen verzögern.
- 3.2 Die Grundstücksveräußerung wird im Juli 2023 öffentlich bekannt gemacht (Bekanntmachung in der Tageszeitung "Westallgäuer" und im Internet auf der Website der Marktgemeinde). Die Bewerber, die bereits Interesse bekundet haben, werden über die Grundstücksveräußerung informiert.
- 3.3 Auf Wunsch bzw. bei Interesse kann ein Rückfragetermin für Bewerber stattfinden.
- 3.4 Die Bewerber haben ihre Bewerbung spätestens zum 30.11.2023 abzugeben. Es zählt der Eingang bei der Marktgemeinde. Die Bewerbung wird in elektronischer Form per Mail oder Download-Link an rathaus@heimenkirch.de erwartet. Die Abgabe von Papierunterlagen ist lediglich für den Bewerberbogen inklusive Datenschutzerklärung erforderlich. Es ist nicht erforderlich, die Informationen zu anonymisieren. Der Umfang der Bewerbung wird im Kapitel "Grundlagen zur Beurteilung der Konzepte" erläutert.
- 3.5 Die Bewerbungen werden durch den Bau- und Umweltausschuss des Marktes Heimenkirch gesichtet.
- 3.6 Auf Wunsch bzw. bei Interesse findet ein Dialogtermin mit den Bewerben statt, um eventuelle Rückfragen zu klären.
- 3.7 Die Entscheidung zur Veräußerung trifft der Gemeinderat auf Empfehlung des Bau- und Umweltausschusses.
- 3.8 Mit der Entscheidung wird das Grundstück für den erfolgreichen Bewerber reserviert. Die Reservierung ist zunächst kostenfrei. Mit Ablauf des 6. Monats nach Fertigstellung der Erschließungsplanung wird ein Reservierungszins in Höhe von 1% des Kaufpreises je Monat bis zur Einreichung des Bauantrages fällig.
- 3.9 Der Markt Heimenkirch wird die Entwicklung auch nach der Entscheidung zur Veräußerung eng begleiten, um die Einhaltung des vorgestellten Konzeptes sicherzustellen. Hierzu sind insbesondere regelmäßige Rücksprachen zur Entwicklung des Projektes geplant. Nachweise zum Projektfortschritt (Sicherstellung der Finanzierung, Auswahl des Architekten, Abschluss Leistungsphase 2 HOAI, Abschluss Leistungsphase 3 HOAI ...) sind vorzulegen.
- 3.10 Die Marktgemeinde behält sich vor, die Sicherung des Konzeptes auch vertraglich festzuhalten und Sanktionsmöglichkeiten für Abweichungen vorzusehen (z.B. Rücktrittsrecht und Vertragsstrafe).

4 Grundlagen zur Beurteilung der Konzepte

- 4.1 Die Empfehlung der Entscheidung zur Grundstücksveräußerung trifft der Bau- und Umweltausschuss auf der Basis der Qualität des Konzeptes.
- 4.2 Die Bewerber stellen ihr Konzept in Form einer textlichen Beschreibung und ggf. mithilfe von Skizzen dar. Es liegt in der Hand der Bewerber, die Vorzüge des Konzeptes verständlich zu vermitteln. Zusätzliche Darstellungsarten können die Bewerbung ergänzen.
- 4.3 Als Grundlage und Bedingung für die Vergabe gilt die technische und finanzielle Realisierbarkeit. Wirtschaftlicher Erfolg der Umsetzung ist Sache des Bauwerbers. Die Bauwerber sind aufgefordert, die wirtschaftlichen Aspekte des Projektes frühzeitig zu durchdenken, da spätere Abstriche am Konzept zu Sanktionen führen können.
- 4.4 Die Bewerber können frei wählen, welche Kriterien sie verfolgen. Sie sollen selbst darlegen, wie sie die angestrebten Qualitäten erreichen – es gibt keine Vorgabe zur Methode, mit der das Kriterium erreicht werden soll. Die Vorgehensweise ist sachlich zu begründen. Die volle Punktzahl in einem Feld ist aber nur erreichbar, wenn zu jedem Teilaspekt ein überzeugendes Konzept besteht.
- 4.5 Die Beurteilungsgrundlagen sind wie folgt (nächste Seite):

Soziales (bis 20 Punkte)

Bezahlbarkeit des Wohnraums (sowohl als Mietwohnraum als auch als Eigentumswohnraum)

Barrierefreiheit

Gemeinschaftsfördernde Elemente im Raumprogramm und in der Freiraumgestaltung

Nicht profit-orientierte Wirtschaftsform (z.B. selbst bewohnte Baugemeinschaften/Genossenschaften)

Architektur (bis 20 Punkte)

Gestaltqualität und Materialität (Abwechslungsreiche und individuelle Außenwirkung)

Freiraumgestaltung

Wohnraumqualität und Beziehung zum Freiraum

Umgang mit der Topografie

Integration der Parkierung in Gesamtkonzept

Flexibilität im Grundriss

Umgang mit der Umgebungsbebauung

Nachhaltigkeit (bis 20 Punkte)

Energieverbrauch des Gebäudes, schadstoffarme Energieversorgung

Wasserbewirtschaftung

Bauwerksbegrünung (v.a. Dach, Fassade)

Rückbau- und Recyclingfähigkeit des Gebäudes, ersatzweise: vollständige Instandhaltungs-Möglichkeit

Verwendung lokaler Baustoffe

Unterstützung schadstoffarmer Mobilität

5 Kaufpreis

- 5.1 Der Kaufpreis ist vom Markt Heimenkirch festgelegt. Ein Kaufpreisangebot eines Bewerbers wird nicht erwartet und beeinflusst die Entscheidung auch nicht. Auch Abschläge/Rabatte sind ausgeschlossen. Die Grundstücksveräußerung erfolgt in jedem Fall zu dem hier genannten Preis (Festpreisverfahren). Für die Entscheidung für einen Bewerber ist allein die Qualität des Konzeptes maßgeblich.
- 5.2 Die Grundstücke werden zu den folgenden Preisen veräußert:
Grundstück 1: 1.090 m²; Kaufpreis 316.100 € (d.h. 290 €/m²)
Grundstück 2: 1.180 m²; Kaufpreis 342.200 € (d.h. 290 €/m²)
Grundstück 3: 930 m²; Kaufpreis 269.700 € (d.h. 290 €/m²)
- 5.3 Ggf. kommen zum Kaufpreis noch gesetzliche Beiträge (z.B. Erschließungsbeiträge) hinzu.

6 Weitere Informationen, Zusammenschlüsse von Bewerbern, Sicherheiten

- 6.1 Weitere Informationen sind dem Bebauungsplan "Erweiterung Herz-Jesu-Heim-Straße" sowie den Unterlagen, die im Rahmen des Verfahrens erstellt wurden, zu entnehmen (siehe Anlagen).
- 6.2 Von den Bewerbern werden die folgenden grundlegenden Informationen benötigt (bitte auf Beiblatt eintragen):
- Name (Firma o.ä.) mit Angabe der Rechtsform
 - Anschrift
 - Telefonnummer
 - E-Mail-Adresse
 - Vertreten durch
 - Interesse an welchem Grundstück/welchen Grundstücken
 - Kurze Darstellung des Bewerbers, Referenzen falls vorhanden
- 6.3 Es ist möglich, sich auf mehr als ein Grundstück zu bewerben.
- 6.4 Es ist möglich, sich zusammenschließen, um gemeinsam mehr als ein Grundstück zu bebauen (Bsp: ein Bauträger erstellt eine gemeinsame Tiefgarage, danach baut dieser Bauträger und ein anderer Bauträger jeweils ein Haus auf die Tiefgarage - sog. "Ankernutzung").
- 6.5 Der Markt Heimenkirch behält sich vor, Sicherheiten für die Vertragserfüllung zu fordern wie z.B. bei Tochtergesellschaften eine Bürgschaft der Muttergesellschaft.
- 6.6 Die Gestaltungsfibel des Marktes Heimenkirch und der Gemeinde Opfenbach liegt den Bewerbungsunterlagen bei. Sie gilt nicht als verbindlich und auch nicht als Maßstab für die Bewertung der Gestaltung.
- 6.7 Der rechtsverbindliche Bebauungsplan "Erweiterung Herz-Jesu-Heim-Straße" erlaubt die Aufnahme von Wohnnutzungen innerhalb des Geltungsbereiches erst nach der Fertigstellung von Lärmschutzmaßnahmen bei der Fa.Hochland und der Abgabe von entsprechenden Erhaltungs- und Verzichtserklärungen. Von den insgesamt sechs Maßnahmen steht lediglich eine Maßnahme aus. Die Umsetzung der noch ausstehenden Maßnahme ist bis Ende des Jahres 2023 geplant.

- 7.1 Folgende Hilfestellung für Bewerber soll eine Übersicht über die zu erledigenden Arbeiten im zeitlichen Ablauf geben (ohne Anspruch auf Vollständigkeit):
1. Detaillierte Prüfung der Informationen für Bewerber (dieses Dokument) inkl. Anhängen (insbesondere Bebauungsplan, Baugrunduntersuchung etc.)
 2. Evtl. Rückfragen bei der Marktgemeinde stellen
 3. Erstellen des Konzeptes:
 - Prüfung der Beurteilungsgrundlagen, Erarbeitung eines qualitativvollen Konzeptes, Darstellung in Textform, ggf. mit Skizzen, sorgfältige Erläuterung der geplanten Qualitäten in verständlicher Form
 - Ausfüllen des Bewerberbogens und der Datenschutzerklärung
 - Abgabe des Konzeptes in digitaler Form an rathaus@heimenkirch.de am 30.11.2023; Versand des ausgefüllten und unterschriebenen Bewerberbogens und der Datenschutzerklärung an den Markt Heimenkirch, Lindauer Str. 2, 88178 Heimenkirch
 4. Evtl. Dialogtermin mit Bau- und Umweltausschuss
 5. Rückmeldung zur Grundstücksveräußerung

8 Anlagen

8.1 Folgende Anlagen liegen den Informationen für Bewerber bei:

1. Bewerberbogen mit Datenschutzerklärung
2. Bebauungsplan "Erweiterung Herz-Jesu-Heim-Straße" (Plan- und Textteil)
3. Baugrunduntersuchung der Ingenieurgesellschaft ICP vom 07.10.2019
4. Schalltechnische Untersuchung der hils consult GmbH vom 15.11.2021
5. Bericht "Ergebnisse zweier artenschutzrechtlichen Relevanzbegehung des Bebauungsplangebiets "Erweiterung Herz-Jesu-Heim-Straße" in Heimenkirch
6. Gestaltungsfibel Markt Heimenkirch und Gemeinde Opfenbach
7. dxf/dwg-Planungsgrundlage mit Grundstücksgrenzen, Höhen usw.