



Uhdingen - Mühlhofen
Kulturerbe am Bodensee

**BAUGEBIET
APFELBERG**

**VERKAUF VON
BAUGRUNDSTÜCKEN
FÜR WOHNUNGSBAU**

APRIL 2021

**Stadt
Land
Plan**

**UHLINGEN-MÜHLHOFEN
BAUGEBIET APFELBERG
BAUGRUNDSTÜCKE FÜR WOHNUNGSBAU**

<p style="text-align: center;">PROJEKT</p>	<p>Uhldingen-Mühlhofen</p> <p>Verkauf von Baugrundstücken für Wohnungsbau</p>
<p style="text-align: center;">EIGENTÜMER</p>  <p style="text-align: center;">Uhldingen - Mühlhofen Kulturerbe am Bodensee</p>	<p>Gemeinde Uhldingen-Mühlhofen Aachstraße 4 88690 Uhldingen-Mühlhofen www.uhldingen-muehlhofen.de</p>
<p style="text-align: center;">BETREUUNG DES VERFAHRENS</p> <p style="text-align: center;">Stadt Land Plan</p>	<p>StadtLandPlan GmbH + Co KG (SLP) Tübinger Straße 109, 70178 Stuttgart August Gustke, Geschäftsführer T 0711/6074435 F 0711/6074636 gustke@stadtlandplan-gmbh.de mail@stadtlandplan-gmbh.de</p>

UHLINGEN-MÜHLHOFEN
BAUGEBIET APFELBERG
BAUGRUNDSTÜCKE FÜR WOHNUNGSBAU

INHALTSVERZEICHNIS

TEIL I VERFAHREN		SEITE
1	Eigentümer	4
2	Ziel des Verfahrens	4
3	1. Stufe - Bewerbung zur Teilnahme am Verfahren	4
4	2. Stufe - Bewerbung mit Angebot und Planung	5
5	Bewertung, Auswahl	8
6	Verwertung der Planungsvorstellungen	10

TEIL II INFORMATIONEN UND ANFORDERUNGEN

1	Informationen und Daten zur Gemeinde	11
2	Das Baugebiet	12
3	Kaufgrundstücke; Lose; Kaufpreise	17
4	Nutzungs- und Bebauungsvorgaben	19
5	Wirtschaftliche und rechtliche Eckdaten	21

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

TERMINÜBERSICHT:

1. Stufe: Bewerbung um Zulassung für Teilnahme am Verfahren	bis 23.04.2021
2. Stufe – nur für zugelassene Teilnehmer: Abgabe des konkreten Angebots mit Plänen usw.	bis 01.07.2021
Jury-Sitzung zur Beurteilung und Bewertung der Angebote und Pläne	23.07.2021
Bindefrist an das Angebot für	bis 31.01.2022

Teil I VERFAHREN

1. EIGENTÜMER

Eigentümerin der zu veräußernden Grundstücke ist die Gemeinde Uhldingen-Mühlhofen, Bodenseekreis.

2. ZIEL DES VERFAHRENS

Ziel des Verfahrens ist die Vermarktung der gemeindeeigenen Grundstücke im Baugebiet „Apfelberg“ zur zeitnahen Bebauung; Bebauung und Nutzung sollen dabei ökonomische, ökologische und soziale Aspekte berücksichtigen. Es wird ausdrücklich festgestellt, dass es sich bei dem Verfahren weder um einen Planungswettbewerb gemäß RPW, noch um ein Vergabeverfahren nach Maßgabe des vierten Teils des GWB, der VgV und der VOB/A handelt.

Der Grundstückskäufer muss in der Lage sein, das Grundstück von der Gemeinde zu den angebotenen Kaufpreisen zu erwerben und nach dem Stand der Bebauungsplanung – der gegebenen falls nach dem Ergebnis dieses Verfahrens zu bebauen und zu nutzen.

Ziel der Gemeinde ist dabei eine städtebaulich und architektonisch qualitätvolle Bebauung mit hohem Wohnwert. Auch sollen soziale Gesichtspunkte Berücksichtigung finden. Die Gemeinde verzichtet deshalb darauf, die Grundstücke meistbietend zu verkaufen; vielmehr steht die Qualität der von den Bietern eingereichten Konzepte im Mittelpunkt.

3. 1. STUFE - BEWERBUNG ZUR TEILNAHME AM VERFAHREN

Die Gemeinde Uhldingen-Mühlhofen erwartet Bewerbungen von potenten Interessenten/Bauträgern, die bereits vergleichbare Vorhaben entwickelt und realisiert haben.

3.1 Interessenten, die sich zur Teilnahme an diesem Verfahren bewerben wollen, richten ihre Bewerbungen schriftlich bis zum 23.04.2021 an den Verfahrensbetreuer

StadtLandPlan GmbH + Co. KG
Tübinger Straße 109
70178 Stuttgart

oder per e-mail an gustke@stadtlandplan-gmbh.de

UHLINGEN-MÜHLHOFEN
BAUGEBIET APFELBERG
BAUGRUNDSTÜCKE FÜR WOHNUNGSBAU

Der Bewerbung sind folgende Unterlagen beizufügen:

- (1) Teilnahmebewerbung, siehe Blatt 26,
- (2) Kurze Darstellung des Unternehmens mit Angaben zu Rechtsform, Gesellschafter, Sitz, vertretungsberechtigten Personen, Personalbestand, Geschäftstätigkeit in den letzten fünf Jahren, also realisierte Projekte im Anlagevermögen, Verkaufsprojekte, Zahl der verkauften Wohnungen, Zahl der Bestandswohnungen usw.,
- (3) Referenzenliste mit vergleichbaren Projekten,
- (4) Erste Überlegungen zum angestrebten Neubauprojekt (Eigentumswohnungen, Mietwohnungen, Anzahl der Wohnungen), Besonderheiten bei Nutzung (z.B. Mehrgenerationenwohnen oder...), beim Bau (z.B. Energieeinsparung oder...),
- (5) unterschriebene Datenschutzerklärung.

3.2 Über die Zulassung zur Teilnahme an der 2. Stufe dieses Verfahrens entscheidet die Gemeinde Uhldingen-Mühlhofen. Sie ist dabei in ihrer Entscheidung frei. Ein Anspruch auf Zulassung besteht für die Interessenten nicht.

4. 2. STUFE - BEWERBUNG MIT ANGEBOT UND PLANUNG

Von den zur Teilnahme an der 2. Stufe dieses Verfahrens zugelassenen Bewerbern werden bis zum 01.07.2021 konkrete Angebote und Planungen wie nachstehend beschrieben erbeten:

4.1 Die zugelassenen Interessenten erhalten innerhalb einer Woche nach der Zulassungsentscheidung folgende Unterlagen vom Verfahrensbetreuer zugesandt, auf deren Grundlage das konkrete Angebot zu erarbeiten ist:

Nr.	Inhalt
1	Luftbild des Baugebietes
2	Bebauungsplanung – derzeitiger Stand -
3	Ver- und Entsorgung, Erschließungsplan
4	Bodenuntersuchungen
5	Plan mit Lage, Abgrenzung der Kaufgrundstücke u. der Lose
6	Planungsgrundlage mit Grundstücksgrenzen, Höhen usw., in dwg- und dxf-Format
7	Modellgrundlage
8	Formular Flächen- u. Kubaturberechnungen
9	Verfassererklärung

UHLINGEN-MÜHLHOFEN
BAUGEBIET APFELBERG
BAUGRUNDSTÜCKE FÜR WOHNUNGSBAU

- 4.2 Die Interessenten werden gebeten, die Unterlagen unverzüglich nach Erhalt auf Vollständigkeit und auf etwaige Unklarheiten zu überprüfen. Enthalten die Unterlagen nach Auffassung des Interessenten unklare Regelungen oder werfen sie Fragen auf, die die Erstellung des Angebots oder die Preisermittlung beeinflussen können, so hat der Interessent die Gemeinde und den Verfahrensbetreuer unverzüglich, spätestens jedoch 10 Tage vor Ablauf der Angebotsfrist, schriftlich darauf hinzuweisen.
- 4.3 Fragen sind schriftlich - per Brief, Fax oder per E-Mail - an den oben unter Ziffer 1 genannten Verfahrensbetreuer, die StadtLandPlan GmbH + Co. KG, zu richten. Die Antworten werden anonymisiert allen Interessenten schriftlich mitgeteilt. Mündlich erteilte Auskünfte sind nicht verbindlich.
- 4.4 Von den Bewerbern sind **bis zum genannten Abgabetermin 01.07.2021** folgende **Angebotsunterlagen** (im verschlossenen Umschlag und Pläne gerollt, auf Papier) einzureichen:
- (1) Name und Anschrift des Bewerbers, Name und Funktion der verantwortlichen Kontaktperson, Telefon, Fax, E-Mail-Adresse.
 - (2) Eine schriftliche Bestätigung des angebotenen Kaufpreises und der sonstigen Konditionen für das Grundstückslos/die Grundstückslose mit Finanzierungsplan und Finanzierungsbestätigung eines in der EU zugelassenen Kreditinstituts, das eine vergleichbare Sicherheit wie eine deutsche Großbank bietet. Die Kaufpreisbestätigung muss nicht notariell beurkundet sein.
 - (3) Aussagen zu den wirtschaftlichen Vorstellungen bei der Verwertung der Bebauung, Angebot über preisgünstige Miet-/Eigentumswohnungen und soziale Bindungen, Schätzung des Investitionsvolumens und vorgesehene Finanzierung usw., s. Teil II Nr. 5.1.
 - (4) Vorstellungen des Bewerbers zum planerischen Konzept für eine Bebauung und zum Nutzungskonzept **je Los**; diese Unterlagen werden im Falle der Zuschlagserteilung Bestandteil des abzuschließenden Kaufvertrages.

Die geforderten Planungsleistungen sind vom Verfasser zu anonymisieren und dazu in der rechten oberen Ecke jeder Zeichnung und jeder Textseite mit einer sechsstelligen Kennzahl zu kennzeichnen. Farbige Darstellung ist erwünscht. Alle Planunterlagen sind zu norden. Zugelassen werden maximal drei Pläne, Hochformat DIN A 0.

UHLINGEN-MÜHLHOFEN
BAUGEBIET APFELBERG
BAUGRUNDSTÜCKE FÜR WOHNUNGSBAU

- a) In **Plänen** sind darzustellen:
- Bebauungskonzept M 1:200 auf der gelieferten Plangrundlage mit schematischer Darstellung der baulichen Konzeption mit den vorgeschlagenen Neubauten, Einschrieb der Gebäudehöhen
 - Freiflächenkonzept mit Eintrag der Widmung/Nutzung/ Gestaltung
 - Erschließung, Zufahrt, Zugang, Parkierung
 - Schema-Grundrisse M 1:200 mit Eintrag der Nutzungen
 - alle Ansichten, und bei den Losen 2 und 3: Strassenabwicklungen
 - zwei Schemaschnitte M 1:200 (Ost-West und Nord-Süd) mit EFH und geplantem Geländeverlauf bis zu den angrenzenden öffentlichen Flächen
- b) Flächen- und Kubaturberechnungen sowie Nutzungsangaben zu Anzahl, Größe, Art der Wohnungen, gegebenenfalls der anderweitig genutzten Flächen auf dem vorgegebenen Formular.
- c) Erläuterungsbericht mit Aussagen zum
- Planungskonzept mit Architektur, Gestaltung, Materialien usw.
 - Nutzungskonzept und soziales Konzept mit Angaben zu Zielgruppen, Wohnungsgemeinde, Eigentums-Wohnungen, Mietwohnungen
 - vorgesehenen Energiekonzept, insbes. zu den vorgesehenen Medien, Einsatz erneuerbarer Energien.
- d) Verfassererklärung des planenden Architekten auf beiliegendem Formblatt in undurchsichtigem, verschlossenem Umschlag. Der Umschlag ist mit der Kennziffer zu bezeichnen. Die Erklärung hat den Namen des Verfassers und seine unterschriftlich bestätigte ehrenwörtliche Versicherung zu enthalten, dass er der geistige Urheber der eingereichten Planungen ist.

(5) Einfaches Massenmodell M 1:500 auf gelieferter Grundlage.

(6) Referenzenliste, s. dazu Teil II Nr. 5.14.

4.5 Der Bewerber ist bis zum Abschluss des Grundstückskaufvertrages an seine Bewerbung gebunden. Die Bindefrist endet am **31.01.2022**.

UHLINGEN-MÜHLHOFEN
BAUGEBIET APFELBERG
BAUGRUNDSTÜCKE FÜR WOHNUNGSBAU

- 4.6 Die Bewerbung, also das Angebot mit allen Anlagen muss **bis zum 01.07.2021 – 16.00 h**, beim Verfahrensbetreuer, der

StadtLandPlan GmbH + Co. KG
Tübinger Straße 109
70178 Stuttgart

eingegangen sein.

Bei Einlieferung vor Ort gelten die üblichen Geschäftszeiten:

Montag – Freitag von 9.00 – 12.00 Uhr und
von 14.00 – 16.00 Uhr.

- 4.7 Pflichten bei Nichtabgabe: Beabsichtigt der Interessent keine Bewerbung abzugeben, hat er dies dem Verfahrensbetreuer mitzuteilen und die Unterlagen zurückzugeben.

5. BEWERTUNG, AUSWAHL

- 5.1 Die Bewerbungen nach Nr. 4 werden von der Gemeinde Uhldingen-Mühlhofen unter Beiziehung externer Fachleute und des Verfahrensbetreibers geprüft und bewertet. Es wird ein Beurteilungsgremium gebildet werden, dem nach heutigem Stand angehören:

Vertreter der Gemeinde Uhldingen-Mühlhofen - mit Stimmrecht

- (1) Bürgermeister Dominik Männle
- (2) Gemeinderat Erwin Marquart
- (3) Gemeinderat Domenico Ferraro
- (4) Gemeinderätin Kerstin Kaspar
- (5) Gemeinderat Martin Möcking
- (6) Gemeinderätin Christine Allgaier

sowie externe Fachleute – mit Stimmrecht

- (7) Dr.-Ing. Arch. Eckart Rosenberger, Fellbach
- (8) Prof. Dipl.Ing. Arch. Jens Wittfoht, Stuttgart

Dabei werden insbesondere folgende Kriterien zur Anwendung kommen; die nachstehende Aufstellung ist aber nicht abschließend, ebenso behält sich das Beurteilungsgremium Änderungen und Ergänzungen sowie die Gewichtung der Kriterien vor.

**UHLINGEN-MÜHLHOFEN
BAUGEBIET APFELBERG
BAUGRUNDSTÜCKE FÜR WOHNUNGSBAU**

Kriterien	
Städtebauliche Qualität	<ul style="list-style-type: none"> - Einhaltung der Vorgaben - Einfügung in den städtebaulichen Kontext, Reaktion auf umgebende Bebauungsstrukturen - Bezug zum öffentlichen Raum, Übergang vom öffentlichen zum privaten Freiraum, Gebäudevonzonen; Qualität der privaten u. der gemeinschaftlichen Freiflächen - Erschließung und Unterbringung des ruhenden Verkehrs
Architektonische Qualität	<ul style="list-style-type: none"> - Ästhetik der Gebäudehülle, Gestaltung der Fassaden und Dächer - Wohnqualität
Ökologisches Konzept	<ul style="list-style-type: none"> - Energiekonzept (z.B. in Bezug auf Nutzung erneuerbarer Energien, Aufbau der Gebäudehülle) - Wahl der Baumaterialien - Minimierung der Bodenversiegelung - Besondere ökologische Konzepte - Mobilitätskonzept, Berücksichtigung E-Mobilität
Nutzungskonzept und soziale Aspekte	<ul style="list-style-type: none"> - innere Organisation des Gebäudes, insb. gemeinschaftlich nutzbare Flächen - Nutzungsflexibilität der Grundrisse - Wohnqualität - Soziale Aspekte/Angebote, z.B. Anteil preisgünstiger Miet- und Eigentumswohnungen
Realisierungskonzept	<ul style="list-style-type: none"> - Angemessenheit des Kaufpreisangebotes im Verhältnis zum angebotenen Nutzungskonzept und den sozialen Angeboten/Aspekten - Wirtschaftlichkeit (Verhältnis Kubatur/Nutzfläche) - Verkaufsmodell EigentumsWE, Preise und/oder Übernahme ins Anlagevermögen - MietWE, Mietpreise, soz. Bindungen

5.2 Die Gemeinde Uhldingen-Mühlhofen ist in ihrer Verkaufsentscheidung frei, - ob, an wen, ob im Ganzen oder in Teilen und zu welchen Bedingungen die Grundstücke veräußert werden. Bewerber, die sich verpflichten einen Anteil mietpreisgebundener Mietwohnungen oder preisgünstiger Eigentumswohnungen anzubieten, werden bevorzugt. Die Entscheidung über die Grundstücksveräußerung trifft der Gemeinderat der Gemeinde Uhldingen-Mühlhofen.

Nach der Entscheidung des Gemeinderats über die Grundstücksveräußerung wird eine zeitnahe Beurkundung eines Kaufvertrages verlangt.

6. VERWERTUNG DER PLANUNGSVORSTELLUNGEN

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

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

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



Unteruhldingen

Mühlhofen Unter dem Apfelberg



**UHLINGEN-MÜHLHOFEN
BAUGEBIET APFELBERG
BAUGRUNDSTÜCKE FÜR WOHNUNGSBAU**

II. INFORMATIONEN UND ANFORDERUNGEN

1. INFORMATIONEN UND DATEN ZU UHLINGEN-MÜHLHOFEN

Die Gemeinde Uhldingen-Mühlhofen liegt direkt am Bodensee, eingebettet zwischen Wiesen, Wäldern sowie Weinbergen und Feldern am Nordufer des Überlinger Sees zwischen Überlingen und Meersburg. Der Blick von Süden reicht vom Bodanrück im Westen über die Insel Mainau und Konstanz gegenüber bis zur fernen Alpenkette, die der Säntis beherrscht.

Die Gemeinde besteht seit der Gemeindegebietsreform im Jahr 1972 aus den Ortsteilen Oberuhldingen, Unteruhldingen und Mühlhofen. Oberuhldingen stellt das Zentrum dar. In Oberuhldingen findet man viele Geschäfte, den Bahnhof, den Marktplatz und auch das Rathaus - kurz gesagt: hier spielt sich das rege Leben der Bürger ab.

Unteruhldingen liegt direkt am See und ist auch wegen den weltberühmten Pfahlbauten für Touristen interessant. Mit seinem Yachthafen bietet sich hier ein sommerliches und südländisches Flair. In Unteruhldingen ist daher die Gastronomie sehr ausgeprägt.

Landeinwärts liegt der Ortsteil Mühlhofen mit guter privater und öffentlicher Infrastruktur und attraktiven, ruhigen Wohngebieten.

Die Einwohnerzahl von Uhldingen-Mühlhofen hat verläuft trotz der attraktiven Lage am See in ruhigen, kontrollierten Bahnen:

31.03.2011	7.950 EW
30.06.2020	8.493 EW.

Uhldingen-Mühlhofen liegt verkehrsgünstig: In Seenähe verläuft die wichtige B 31 mit Anschluss an die A 81. Und die Gemeinde hat Bahnanschluss: Sie wird bedient von der sog. Bodenseegürtelbahn. Gute Busverbindungen bestehen zudem zu den zentralen Orten Überlingen, Friedrichshafen und Ravensburg.



UHLINGEN-MÜHLHOFEN
BAUGEBIET APFELBERG
BAUGRUNDSTÜCKE FÜR WOHNUNGSBAU

2. DAS BAUGEBIET „APFELBERG“

- 2.1** Das Baugebiet liegt nordöstlich der Ortsmitte von Mühlhofen. Es schliesst die Lücke zwischen den Bestandsgebieten an der Hauptstrasse in Richtung Salem und dem bisher separierten Siedlungsbereich Apfelberg.



Das Areal wird bisher landwirtschaftlich genutzt und ist unbebaut.



UHLINGEN-MÜHLHOFEN
BAUGEBIET APFELBERG
BAUGRUNDSTÜCKE FÜR WOHNUNGSBAU



Blick von Osten auf das Plangebiet

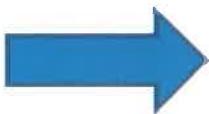


Blick von Untere Apfelbergstraße ins Plangebiet

**UHLINGEN-MÜHLHOFEN
BAUGEBIET APFELBERG
BAUGRUNDSTÜCKE FÜR WOHNUNGSBAU**

2.2 Das Gebiet wird zur Zeit gem. § 13b Baugesetzbuch überplant, d.h. in einem vereinfachten Verfahren. Der derzeitige Stand der Bebauungsplanung – Entwurf - ist als Anlage 2 beigefügt.

Es ist Ziel der Gemeinde, den Bebauungsplan auf der Grundlage der mit diesem Grundstücksausschreibungsverfahren gewonnenen Erkenntnisse weiterzuentwickeln und noch 2021 zum Satzungsbeschluss zu kommen.



Diese Planung ist nur hinsichtlich der Aussagen

- zur Erschließung bis zum Wendehammer und
- zu Art und Maß der Bebauung

zu beachten und einzuhalten.



Ansonsten ist die Planung noch flexibel und eine Anpassung an das Ergebnis dieser Grundstücksausschreibung ist durchaus möglich. Kreative und innovative Lösungen und Vorschläge, z.B. zur Lage und Ausrichtung der Bebauung, zur Bauweise, zur Gebäudegröße/Körnung, zu Dachform usw. sind ausdrücklich erwünscht, ebenso eine ansprechende, dem Standort und den Anforderungen angemessene Architektur.

**UHLINGEN-MÜHLHOFEN
BAUGEBIET APFELBERG
BAUGRUNDSTÜCKE FÜR WOHNUNGSBAU**

Der nachstehende, der Bebauungsplanung zugrunde liegende Städtebauliche Entwurf zeigt eine denkbare Lösung für das dort angestrebte Wohnquartier auf. Andere Lösungen und Gruppierungen sind möglich. Das gilt auch für den ganz westlich am Baugebietsrand ausgewiesenen öffentlich Spielplatz: Dieser kann durchaus an anderer Stelle ausgewiesen werden.



Städtebaulicher Entwurf (ohne Maßstab)

- 2.3 Zum Baugrund wird auf die Anlagen 4 hingewiesen: So kann nach dem geotechnischen Bericht erst ab Tiefen von 3-5 m von tragfähigem Grund ausgegangen werden, Bodenverbesserungsmassnahmen sind evtl. notwendig
- 2.4 Die Topographie ist unproblematisch: Das Baugebiet liegt am Fuße des Apfelbergs und weist ein leicht nach Süd bis Südwest gerichtetes Gefälle von ca. 3 % auf; siehe auch die Höhenangaben in den Plänen.

UHLINGEN-MÜHLHOFEN BAUGEBIET APFELBERG BAUGRUNDSTÜCKE FÜR WOHNUNGSBAU

2.5 Der Anschluss an die öffentliche Ver- und Entsorgung ist unproblematisch; die Dimensionierung der Anlagen ist ausreichend; siehe dazu Anlage 3.

Die Lage der Hausanschlüsse ist nicht vorgegeben.



**UHLINGEN-MÜHLHOFEN
BAUGEBIET APFELBERG
BAUGRUNDSTÜCKE FÜR WOHNUNGSBAU**

3. KAUFGRUNDSTÜCKE UND LOSE, KAUFPREIS

3.1 Die Gemeinde Uhldingen-Mühlhofen ist Eigentümerin der im nachstehenden Lageplan mit **Los 1, Los 2 und Los 3** markierten und zum Verkauf stehenden Grundstücke:

- Die einzelnen Lose werden nur im Ganzen verkauft.
- Kaufbewerbungen sind möglich für ein, zwei oder alle drei Lose. Die Gemeinde behält sich aber vor, die einzelnen Lose an verschiedene Bewerber zu vergeben!



Die Grundstücke sind noch nicht vermessen und gebildet: geringfügige Veränderungen bei den genannten Flächenangaben sind deshalb noch möglich.

Die im Bebauungsplan-Entwurf eingetragene und in der nachstehenden Tabelle aufgeführte Aufteilung in Bauplätze ist nicht bindend innerhalb der einzelnen Lose – eine andere Aufteilung der Losfläche ist planungsabhängig möglich.

**UHLINGEN-MÜHLHOFEN
BAUGEBIET APFELBERG
BAUGRUNDSTÜCKE FÜR WOHNUNGSBAU**

Los Nr.	mit Bauplatz		Los Fläche zus. ca. m ²
	Nr.	Fläche ca. m ²	
1	1	940	1.868
	5	928	
2	6	899	2.796
	7	897	
	8	1.000	
3	2	699	2.468
	3	708	
	4	1.061	
Zus.			7.132

- 3.2 Der marktübliche Kaufpreis für vergleichbare Grundstücke beträgt zur Zeit 300 €/m² voll erschlossen, d.h. incl. Erschließungs- und Abwasserbeitrag sowie Kostenerstattungsbetrag für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, aber zuzüglich Anschlusskosten an den jeweiligen Betreiber.

Für die ausgeschriebenen Grundstückslose erwartet die Gemeinde von den Anbietern ein realistisches und angemessenes Kaufpreisangebot unter Berücksichtigung des angebotenen Bau- und Nutzungsprogramms sowie der sozialen Aspekte – mindestens aber 300 €/m². Der Gemeinde kommt es dabei nicht auf den maximal erzielbaren Erlös an, vielmehr muss das Gesamtpaket des Angebotes stimmig sein.

- 3.3 Die Grundstücke sind wie bestehend zu übernehmen.

Auf den bestehenden, nicht aktiven Strommasten mit einem Storchennest nordwestlich der Grundstücksgrenze des Loses 1 – also ausserhalb des zu beplanenden Gebietes – wird ausdrücklich hingewiesen: Es ist davon auszugehen, dass Mast und Nest erhalten bleiben.

Im Übrigen übernimmt die Gemeinde für die Beschaffenheit der Grundstücke und für die Baugrundverhältnisse keine Garantie. Die Angaben in dieser Ausschreibung gelten weder als zugesicherte noch als vereinbarte Eigenschaft oder Beschaffenheit.

Belastungen tatsächlicher und rechtlicher Art sind der Gemeinde nicht bekannt.

4. NUTZUNGS- UND BEBAUUNGSVORGABEN

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

Angenehmes Wohnquartier mit Geschößbauten und unterschiedlichen Wohnungstypen/ -angeboten.

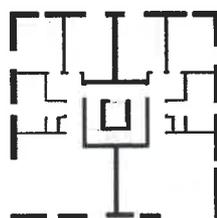
- Attraktives **Wohnungsangebot** für unterschiedliche Bevölkerungsgruppen und Ziel-Gruppen.
- Alle Wohnungen barrierefrei
- Gemischtes Wohnungsangebot von 2-Zi-WE bis zu größeren Familienwohnungen.
- Gefordert wird ein Anteil an preisgünstigen **Miet-Wohnungen** von ca. 20 % der Wohnfläche, d.h. Miete um 20% reduziert gegenüber der örtlichen Vergleichsmiete auf die Dauer von 15 Jahren.

Auch ein Angebot über einen Anteil an **preisgünstigen Eigentums-Wohnungen** (Definition siehe nachstehende Nr. 5.1.3) würde begrüsst.

- Zur gemeinsamen Nutzung sind je Los ein Gemeinschaftsraum mit Teeküche und WC vorzuhalten (evtl. alternativ als Wohnung nutzbar), so dass z.B. auch. soziale Wohnmodelle möglich sind.
- Innovative Bau- und Nutzungs-Konzepte sind willkommen, z.B.: Kombination von Wohnen, Praxis/Büro; Mehrgenerationenwohnen; für junge Familien u.a..

Flächen für **Praxen, Büros**, soweit in WA zulässig, sollen flexibel und frei aufteilbar sein und ebenfalls barrierefrei erreichbar. Alternative Nutzung als Wohnungen sollte möglich sein.

- Ferienwohnungen, Zweitwohnsitze werden nicht zugelassen.



**UHLINGEN-MÜHLHOFEN
BAUGEBIET APFELBERG
BAUGRUNDSTÜCKE FÜR WOHNUNGSBAU**

4.2 Ziele und Vorgaben für die Bebauung:

- Es wird eine Architektur mit hochwertiger und attraktiver Anmutung erwartet, ansprechend und dem Standort und den Anforderungen angemessen.
- Gläserne bzw. durchsichtige Balkonbrüstungen werden nicht zugelassen, um das Erscheinungsbild der Gebäude zu erhalten.
- Stellplatznachweis auf dem Grundstück:

Wohnungen bis 50 m ² :	1,0 StPI je Wohnung.
Wohnungen bis 70 m ² :	1,5 StPI je Wohnung.
Wohnungen mit über 70 m ² :	2,0 StPI je Wohnung.

Für andere Nutzungen sind die notwendigen Stellplätze gem. StellplatzVO des Landes nachzuweisen.

Mechanische Doppelparker sind unerwünscht, da sie erfahrungsgemäß nur schlecht angenommen werden.

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

- Fahrradabstellplätze sind in ausreichender Zahl nachzuweisen.
- Die Neubauten sind gem. der zum Zeitpunkt der Einreichung des Baugesuchs geltenden EnEV zu planen – KfW 40. Durch welche Maßnahmen dieser Wert erreicht werden soll, ist – soweit möglich – skizzenhaft, in jedem Falle aber im Erläuterungsbericht darzustellen, also mit Aussagen zu Materialien, Aufbau der Fassade, Dämmung, Dämmwerten usw. Eine ökologisch orientierte Bauweise ist erwünscht, auch Holz- und/oder Hybridbauweise sind denkbar.
- Falls das vom Bewerber vorgesehene Bebauungskonzept vom Bebauungsplan-Entwurf hinsichtlich GFZ und GRZ abweichen sollte, ist dies in einem besonderen Lageplan kenntlich zu machen und in einem Begleittext zu begründen. Ein Anspruch auf Zulassung solcher Abweichungen besteht aber ausdrücklich nicht!



UHLINGEN-MÜHLHOFEN
BAUGEBIET APFELBERG
BAUGRUNDSTÜCKE FÜR WOHNUNGSBAU

5. WIRTSCHAFTLICHE UND RECHTLICHE ECKDATEN

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

5.11 Vorgesehene Verwertung und Preise:

(1)	Bleibt das Neubauprojekt im Anlagevermögen?	
(2)	Wird das Projekt verkauft an Einzelerwerber? oder an einen Investor, z. B. Fonds, Versicherung u. ä.?	
(3)	Wird es aufgeteilt nach WEG und in einzelnen Einheiten verkauft?	
(4)	Vorgesehene Verkaufspreise (brutto)	
	- Neubauwohnungen im Geschossbau	ca. €/m ²
	- Stellplatz in TG	ca. €
(5)	Vermarktung in den ersten sechs Wochen nach Verkaufstart ausschliesslich örtlich. Danach ist der Anbieter frei.	
(6)	Angebot preisgünstige Mietwohnungen bzw. Eigentumswohnungen (Definition siehe nachstehende Nr. 5.21)	
	Anzahl der Wohnungen
	Wohnflächem ²
	Anteil der preisgünstigen Wohnungen in %%
	Anteil an der Wohnfläche%
	Mietpreisangebot€/m ²
	Mietpreisbindung Dauer bis...../.....Jahre	
	Belegungsrecht der Mietwohnungen zu Gunsten der Gemeinde auf die Dauer vonJahren;	
Kaufpreise preisgünstige Eigentumswohnungen €/m ²	
	ausdrückliche Erklärung, dass vorstehende Angebote als Verpflichtung in den abzuschließenden Grundstückskaufvertrag aufgenommen werden.	
(7)	Geschätzte Gesamtinvestition und vorgesehene Finanzierung; Finanzierungsbestätigung bitte beifügen.	

5.12 Angaben zum Zeitplan der in Aussicht genommenen Bebauung:

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

5.13 Soziale Bedingungen

Es wird eine gute soziale Durchmischung des Wohngebietes angestrebt. Bei der Vergabe der Lose werden deshalb solche Bewerber bevorzugt, die sich verpflichten einen nennenswerten Anteil von preisgünstigen Wohnungen anzubieten: Bei Mietwohnungen ca. 20 % der Wohnflächen; bei Eigentumswohnungen wird keine bestimmte Quote vorgegeben, hierzu wird ein **Angebot des Bewerbers** erwartet.

Als preisgünstig gelten **Mietwohnungen** nach den Kriterien des aktuellen Wohnungsbau-Förderprogramm Baden-Württemberg und des Landeswohnraumförderungsgesetz Baden-Württemberg („allgemeine soziale Mietwohnraumförderung“) mit einer Mietpreis- und/oder Belegungsbindung. Diese Wohnungen dürfen bei Erst- und Wiedervermietung nur durch Personen belegt werden, die einen Wohnberechtigungsschein vorlegen können und unterliegen der Mietpreisbindung, d.h. die Kaltmiete muss für 15 Jahre mind. 20 Prozent unter der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen; der aktuelle Mietspiegel der Gemeinde Uhldingen-Mühlhofen steht auf deren homepage zur Verfügung www.uhldingen-muehlhofen.de

Als preisgünstig gelten **Eigentumswohnungen** nach den Kriterien des Landeswohnraumförderungsgesetzes Baden-Württemberg für die Förderung selbst genutzten Wohneigentums. Der Verkauf darf nur an nach diesem Gesetz berechnigte Personen erfolgen. Der Verkaufspreis der preisgünstigen Eigentumswohnungen muss 20 Prozent unter dem mittleren Verkaufspreis für Neubauwohnungen in Uhldingen-Mühlhofen des vergangenen Jahres liegen: Dieser beträgt zum Zeitpunkt dieser Ausschreibung ca. 3.800 – 4.000 €/m². Die preisgünstigen Eigentumswohnungen sind für 15 Jahren ab Bezug an Selbstnutzung gebunden.

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

5.14 Referenzen

Vom Bewerber sind mit dem Angebot Referenzen über vergleichbare, durchgeführte Projekte einzureichen:

- Lage, Ort
- Größe, Fläche des Gebietes, Nutzungen, gewerbliche Flächen, Zahl der Wohnungen
- Realisierungszeitraum
- Vermarktungsstand
- Rückfragenmöglichkeit.

5.2 Allgemeine Bedingungen der Gemeinde Uhldingen-Mühlhofen beim Verkauf von Baugrundstücken - Eckpunkte des abzuschließenden Kaufvertrags:

Die Grundstücke sind wie bestehend zu übernehmen.

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

Zeitpunkt Kaufvertragsabschluss

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

Kaufpreis

Der vom Bewerber anzubietende Grundstückskaufpreis

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

Kaufpreiszahlung

50% innerhalb 4 Wochen nach KV-Abschluss

50% innerhalb 4 Wochen nach Rechtskraft der Baugenehmigung

Zahlungsverzug

Verzugszinsen gemäß § 288 BGB.

Kosten

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

Besitzübergabe

nach vollständiger Bezahlung des Kaufpreises. Übergang Haftpflicht und Verkehrssicherungspflicht.

UHLINGEN-MÜHLHOFEN
BAUGEBIET APFELBERG
BAUGRUNDSTÜCKE FÜR WOHNUNGSBAU

Bauverpflichtung

- Der Käufer verpflichtet sich, das Grundstück entsprechend den eingereichten und von den Gremien befürworteten Planunterlagen zu bebauen und zu nutzen.
- Bindung an den genannten Entwurfsarchitekt mind. bis zur Lph 4 und zur Sicherung von Qualität und Leitdetails mind. die folgenden Teile von Lph 5:
 - Leitdetails,
 - Angebotsprüfung,
 - Planfreigabe und
 - Bemusterung.
- Für die Bebauung gelten folgende Fristen: nach Kaufvertragsbeurkundung
Baubeginn 3 Jahr
Baufertigstellung 5 Jahre.

Wiederkaufsrecht der Gemeinde, wenn

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

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

Rücktrittsrecht der Gemeinde

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

Das Rücktrittsrecht wird im Grundbuch gesichert.

Vertragsstrafe

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

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

Archäologische Bodenfunde

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

UHLINGEN-MÜHLHOFEN
BAUGEBIET APFELBERG
BAUGRUNDSTÜCKE FÜR WOHNUNGSBAU

Duldung

Der Käufer ist verpflichtet, die Aufstellung von Lichtmasten für die Straßenbeleuchtung und von Hydranten für Feuerlöschzwecke am Rande seines Grundstückes unentgeltlich zu dulden.

Der Käufer verpflichtet sich außerdem zur unentgeltlichen Duldung von Erschließungsanlagen in seinem Grundstück, die für die Ver- und Entsorgung des Baugebietes erforderlich oder zweckdienlich sind. Der Käufer erklärt sich für diesen Fall bereit, der Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch zuzustimmen.

Rechtsnachfolge

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

Sicherheiten

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

Für den Anbieter

Uhldingen-Mühlhofen, im März 2021
Gemeinde Uhldingen-Mühlhofen



Dominik Männle
Bürgermeister

Anlagen:

- Teilnahmebewerbung
- Datenschutzerklärung

**UHLINGEN-MÜHLHOFEN
BAUGEBIET APFELBERG
BAUGRUNDSTÜCKE FÜR WOHNUNGSBAU**

Bitte zurück an

StadtLandPlan GmbH + Co. KG
Tübinger Straße 109
70178 Stuttgart

gustke@stadtlandplan-gmbh.de

**UHLINGEN-MÜHLHOFEN; BAUGRUNDSTÜCKE Apfelberg
Bewerbung um Teilnahme am Verfahren**

- (1) Wir, die Fa.
Anschritt:
Tel./Fax:
e-mail:
vertreten durch

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

- (2) Wir sind interessiert an Los(en) Nr.....,
alternativ an Los(en) Nr.
- (3) Wir sind grundsätzlich bereit,
a) Mietwohnungen mit Mietpreisbindung zu erstellen: Ja / Nein
b) Preisgünstige Eigentumswohnungen zu erstellen: Ja / Nein
- (4) Beigefügt sind (s. vorstehende Ausschreibung Teil I Nr. 3.1):
- Unternehmensdarstellung
- Referenzenliste mit vergleichbaren, von uns durchgeführten Projekten.
- (5) Wir anerkennen ausdrücklich die Ausschreibungsunterlagen, insb. die Verfahrensregelungen und Bedingungen.
- (6) Kontaktperson bei Rückfragen (Name, Tel., Fax, e-mail):
.....

....., den

.....
Unterschrift / Stempel

**UHLINGEN-MÜHLHOFEN
BAUGEBIET APFELBERG
BAUGRUNDSTÜCKE FÜR WOHNUNGSBAU**

DATENSCHUTZERKLÄRUNG

– bitte mit dem Bewerbungsbogen zurückschicken –

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

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

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

Um diese genannten Rechte geltend zu machen, wenden Sie sich bitte an die für diese Datenverarbeitung verantwortliche Stelle: Bürgermeisteramt Uhldingen-Mühlhofen

Darüber hinaus steht Ihnen ein Beschwerderecht bei einer Datenschutzaufsichtsbehörde zu. Bei Fragen zum Datenschutz erreichen Sie unseren Datenschutzbeauftragten unter

ITEOS Anstalt des öffentlichen Rechts, Frau Carola Wacker-Fischer
Krailenshaldenstraße 44, 70469 Stuttgart
e-mail: datenschutz@uhldingen-muehlhofen.de

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

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

Datum/Ort

Unterschrift