



**Gemeinde Reichenbach a.d. Fils  
Investorenauswahlverfahren:  
Zweistufiges Verfahren zur Grundstücksveräußerung**

„Quartier Wilhelmstraße / Hauptstraße“  
**Entwurf Stand: 21.09.2017**



<b>A</b>	<b>Allgemeine Bedingungen der Grundstücksveräußerung .....</b>	<b>3</b>
<b>B</b>	<b>Beschreibung der Planungsaufgabe .....</b>	<b>13</b>
<b>C</b>	<b>Anlagen .....</b>	<b>17</b>

## A Allgemeine Bedingungen der Grundstücksveräußerung

- 1. Allgemeines**

Die Gemeinde Reichenbach a.d. Fils beabsichtigt die Durchführung einer Grundstücksveräußerung als zweistufiges Investorenauswahlverfahren. Diese Ausschreibung ist für die Gemeinde Reichenbach a.d. Fils, die Teilnehmer sowie alle am Verfahren Beteiligten verbindlich.
- 2. Auslober, Betreuer**

**Auslober:**  
Gemeinde Reichenbach a.d. Fils  
Hauptstraße 7  
73262 Reichenbach a.d. Fils

**Ansprechpartner:**  
Gemeinde Reichenbach a.d. Fils  
Angelika Hollatz

Telefon: 07153 / 500518  
Telefax: 07153 / 95702102  
E-Mail: hollatz@reichenbach-fils.de

**Betreuung:**  
die STEG Stadtentwicklung GmbH  
Romina Christen | Bernd Kujacinski  
Olgastraße 54  
70182 Stuttgart

Telefon: 0711/21068-0  
Telefax 0711/21068-112  
E-Mail: romina.christen@steg.de
- 3. Anlass des Verfahrens**

Die Grundstücke des im Sanierungsgebiet „Zentrum Nord“ liegenden „Quartiers Wilhelmstraße / Hauptstraße“ hat die Gemeinde Reichenbach a. d. Fils bereits erworben. Diese Grundstücke sollen der Errichtung eines gemischt genutzten Gebäudeensembles dienen. Mit diesem Vorhaben soll die Ortsmitte von Reichenbach a. d. Fils insgesamt gestärkt werden.
- 4. Gegenstand des Verfahrens**

Gegenstand des Verfahrens ist die Veräußerung der im Abgrenzungsplan rot schraffierten Flächen (Flurstücke: 161, 161/1, 161/2, 162, 162/1, 165/1, 167, 167/1, 167/2, 167/3) mit insgesamt 3524 m<sup>2</sup> durch die Gemeinde Reichenbach a. d. Fils.

Die Grundstücksveräußerung ist gebunden an einen Entwurf für das Gebäudeensemble sowie an eine Ideenskizze zur Verflechtung des Planbereichs mit der Ortsmitte.
- 5. Rahmenbedingungen und allgemeine Hinweise**

Die Grundstücke (rot schraffiert) befinden sich im Eigentum der Gemeinde Reichenbach a.d. Fils. Die Gemeinde Reichenbach a.d. Fils legt besonderen Wert auf die Qualität des Städtebaus und die architektonische Qualität der Neubebauung. Daher ist für die Bieter eine

Zusammenarbeit mit einem qualifizierten Architekturbüro Voraussetzung für die Abgabe eines Kaufpreisangebots.

Von Seiten der Gemeinde Reichenbach a.d. Fils werden marktfähige Geschäftsflächen im Erdgeschoss sowie unterschiedliche Wohnungsangebote erwartet. Es sind unterschiedliche Wohngrundrisse und differenzierte Wohnungsgrößen für verschiedene Nutzergruppen erwünscht.

Für die Gebäude wird ein Vorentwurf zum Nutzungs- und Raumkonzept erwartet sowie darüber hinaus eine Ideenskizze/Visualisierung hinsichtlich einer Verflechtung des Plangebietes mit der Ortsmitte.

Es wird von allen Teilnehmern ein Gebot für die zu veräußernden Grundstücke im Planungsgebiet erwartet (Flurstücke 161, 161/1, 161/2, 162, 162/1, 165/1, 167, 167/1, 167/2, 167/3; Gesamtfläche 3524 m<sup>2</sup>).

Für die Grundstücke wird ein Mindestgebot von 450,00 €/m<sup>2</sup> für den bebaubaren Bereich sowie 40 €/m<sup>2</sup> für den nicht bebaubaren Bereich festgesetzt.

## 6. Art, Verfahren, Sprache

Von der Gemeinde Reichenbach a.d. Fils wurde das hiermit ausgelobte **zweistufige Investorenauswahlverfahren** zur Grundstücksveräußerung als geeignete Verfahrensart bestimmt.

In der ersten Stufe können sich Arbeitsgemeinschaften aus Investor und Architekt auf die Teilnahme bewerben. Auf der Grundlage der geforderten Teilnahmekriterien erfolgt die Auswahl der Teilnehmer.

Die Verfahrenssprache ist deutsch.

## 7. Teilnahmeberechtigung

Teilnahmeberechtigt sind natürliche und juristische Personen, die die geforderten fachlichen Anforderungen erfüllen.

**Eine Zusammenarbeit zwischen einem institutionellen und/oder privaten Investor und/oder einer Investorengemeinschaft sowie einem qualifizierten Architekturbüro ist zwingend.**

### **Institutioneller oder privater Investor und/oder Investorengemeinschaft**

Teilnahmeberechtigt sind natürliche Personen, Bauherrengemeinschaften, Arbeitsgemeinschaften, Partnerschaften und juristische Personen, die alle geforderten Unterlagen, Nachweise und Erklärungen vollständig und fristgerecht einreichen.

### **Architekt**

Teilnahmeberechtigt sind natürliche und juristische Personen, die die geforderten fachlichen Anforderungen erfüllen.

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

Ist in dem Herkunftsstaat des Bewerbers die Berufsbezeichnung nicht gesetzlich geregelt, so erfüllt die fachliche Anforderung, wer

über ein Diplom, Prüfungszeugnis oder einen sonstigen Befähigungsnachweis verfügt, dessen Anerkennung gemäß der Richtlinie 2005/36/EG – „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 Entwurfsarbeit die fachlichen Anforderungen erfüllt, die an natürliche Personen gestellt werden.

**Arbeitsgemeinschaften und Partnerschaften** natürlicher und juristischer Personen sind ebenfalls teilnahmeberechtigt, wenn jedes Mitglied der Arbeitsgemeinschaft teilnahmeberechtigt ist.

**Mehrfachbewerbungen** natürlicher oder juristischer Personen oder von Mitgliedern von Arbeitsgemeinschaften führen zum Ausschluss der Beteiligten.

Sachverständige, Fachplaner oder andere Berater müssen nicht teilnahmeberechtigt sein, wenn sie keine Planungsleistungen erbringen, die der Entwurfsaufgabe entsprechen und wenn sie überwiegend und ständig auf ihrem Fachgebiet tätig sind.

## 8. Auswahl der Teilnehmer und Zulassungskriterien

Zur Überprüfung der Fachkunde, Leistungsfähigkeit, Erfahrung und Zuverlässigkeit der Bewerber, insbesondere ihrer Eignung und Kompetenz für die Planungsaufgabe werden eindeutige und nicht diskriminierende 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 die Auswahl mithilfe einer Bewertungsmatrix vorgenommen und dokumentiert.

Zur Teilnahme am Auswahlverfahren wird nur zugelassen, wer die Formulare zur Bewerbung beim Auslober abgefragt und fristgerecht und vollständig eingereicht hat.

Bewerbungsunterlagen, die über den geforderten Umfang hinausgehen, werden nicht berücksichtigt. Die Bewerbungsunterlagen werden nicht zurückgegeben.

Bewerber, die zur Teilnahme am Verfahren (Stufe 2) zugelassen werden wollen, müssen den formalen Kriterien – Ausschlusskriterien – ausnahmslos genügen. Sie belegen dies auf der vom Auslober vorgegebenen Bewerbererklärung und mit weiteren Nachweisen, die für die Zulassung zur Auswahl gefordert sind.

### **Ausschlusskriterien in der Stufe 1 (Bewerbung):**

- Nicht fristgerechte und unvollständige Bewerbung

- Unvollständiger Eingang aller von Seiten des Auslobers bereitgestellter Formulare und geforderter Unterlagen, Nachweise und Erklärungen
- Unvollständig ausgefüllte Unterlagen, Formulare (z. B. Bewerbungserklärung) und fehlende eigenhändige Unterschriften der teilnehmenden Partner.

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

Den Nachweis der fachlichen Eignung und Kompetenz erbringen die Bewerber durch Nachweise, Erklärungen und Referenzen in Form von Projektblättern, in denen sie darlegen, inwieweit sie den Auswahlkriterien genügen. Das Architekturbüro soll bereits realisierte Projekte bzw. Wettbewerbserfolge durch die Einreichung von Referenzen nachweisen. Der Architekt muss zwei Referenzen erbringen.

Im Rahmen der Vorprüfung werden anhand der Projektblätter Eignung und Kompetenz der Bewerber geprüft und gemäß Anlage C Bewertungsmatrix bewertet. Die Bewerber mit der höchsten Punktzahl qualifizieren sich für die Teilnahme am weiteren Verfahren.

Es werden maximal fünf Arbeitsgemeinschaften ausgewählt und zur Abgabe eines Kaufpreisangebots mit Lösungsvorschlag aufgefordert. Entsprechen mehr als fünf Arbeitsgemeinschaften den formalen und fachlichen Kriterien der Auslobung, entscheidet das Los.

**9. Bewerbungsunterlagen** **Für die Stufe 1 sind von der Arbeitsgemeinschaft Investor und Architekt folgende Unterlagen einzureichen:**  
**(Investor und Architekt)**

**Investor:**

- Aussagekräftige Eigendarstellung des Investors
- Bewerbungsgemeinschaften müssen eine Bewerbungsgemeinschaftserklärung vorlegen, aus der hervorgeht, dass die Mitglieder gesamtschuldnerisch haften
- Eigenerklärung zur Finanzsituation des Investors
- Eigenerklärung zur Verknüpfung mit anderen Unternehmen
- Eigenerklärung, dass keine Teilnahmehindernisse nach § 8a VOB/A vorliegen
- Eigenerklärung zur Unabhängigkeit von Ausführungs- und Lieferinteressen
- Absichtserklärung zur Investitionsbereitschaft in Höhe von mind. 450,00 €/m<sup>2</sup> für den bebaubaren Bereich bzw. 40 €/m<sup>2</sup> für den nicht bebaubaren Bereich für den Erwerb der Grundstücke
- Eigenerklärung des Investors, dass dieser sich sowohl an den Architekten als auch an den eingereichten Entwurf binden wird
- Eigenerklärung des Investors, dass dieser sich an die im Nut-

zungskonzept vorgeschlagene Erstbelegung binden wird.

Für die Erklärung wird vom Auslober ein entsprechendes Formular zur Verfügung gestellt.

**Architekt:**

- Nachweis der geforderten beruflichen Qualifikation des Architekten (z. B. durch Kopie der Eintragungsurkunde)
- Angaben zu Personalkapazitäten sowie Angaben zu deren Ausbildung und Berufserfahrung des Architekturbüros
- Darstellung von zwei Referenzprojekten:
  - Referenz 1: Dokumentation eines mit der Aufgabe vergleichbaren Hochbaus
  - Referenz 2: Dokumentation eines mit der Aufgabe vergleichbaren Gebäudeensembles

Die Darstellung der Referenzobjekte soll folgende Angaben enthalten:

- Name des Referenzprojektes
- Kurzbeschreibung mit Ansichten/Fotos, Plänen (Lageplan, Grundrisse) und Bauvolumen
- Auftraggeber und Auskunftsperson beim Auftraggeber
- Baujahr (ein Referenzprojekt soll nicht älter sein als fünf Jahre, ein Referenzprojekt soll nicht älter sein als zehn Jahre)
- Gesamtbaukosten
- Die Referenzen sind digital auf CD-ROM oder als PDF per Email sowie zusätzlich als Projektblätter im Format DIN A3 einzureichen. Je Referenz max. 2 Blätter DIN A3.

**10. Bewerbungstermin**

Bewerbungen sind ab dem **XX.10.2017 (KW 43)** möglich.

Interessierte Arbeitsgemeinschaften können sich mit den unter Punkt 9 genannten Unterlagen bis zum:

**10.11.2017, 12:00 Uhr**

zur Teilnahme bewerben (Submissionstermin). Bis zu diesem Termin müssen die Bewerbungsunterlagen bei der STEG Stadtentwicklung in Stuttgart eingegangen sein. Später eingehende Bewerbungen werden nicht berücksichtigt.

Bewerbungen sind wie folgt zu adressieren:

die STEG Stadtentwicklung GmbH  
Romina Christen  
Olgastraße 54  
70182 Stuttgart  
E-Mail: wettbewerb@steg.de

## 11. Ausschreibungsunterlagen

Die Ausschreibungsunterlagen bestehen aus:

- den Ausschreibungsbedingungen – Teil A der Ausschreibung
- der Beschreibung der Planungsaufgabe – Teil B der Ausschreibung
- den Anlagen – Teil C der Ausschreibung
  - Anlage 1: Stadtplan
  - Anlage 2: Luftbild
  - Anlage 3: Katastergrundlage (dwg/dxf)
  - Anlage 4: Flächennutzungsplan (dwg/dxf)
  - Anlage 5: Höhenlinienplan
  - Anlage 6: VU „Zentrum Nord“
  - Anlage 7: Berechnungsformular
  - Anlage 8: Formular Verfassererklärung
  - Anlage 9: Abgrenzungsplan mit nummerierten Grundstücken

Die genannten Anlagen (Teil C) werden bis auf Anlage 9 nur den ausgewählten Arbeitsgemeinschaften zur Verfügung gestellt.

## 12. Leistungen in der Bearbeitungsstufe

- **Übersichtsplan**, Maßstab 1:1000  
Schwarzplan
- **Lageplan**, Maßstab 1:500  
Lageplan mit Darstellung aller Gebäude, Dachaufsichten, der Erschließung, Grünflächen, Parkierung, Zu- und Ausfahrten etc. Darstellung der Gestaltungsabsicht im Bereich Wilhelmstraße/Hauptstraße mit Möblierung, Grünflächen, Parkierung, etc.
- **Grundrisse, Ansichten, Schnitte**, Maßstab 1:200  
Alle zum Verständnis notwendigen Grundrisse (ohne Möblierung), Schnitte und Ansichten der Gebäude.  
Darstellung von Details der Freiraumgestaltung im Maßstab M 1:200 zur Veranschaulichung der Gestaltungsabsicht nach Wahl der Verfasser.
- **Ideenskizze/Visualisierung**  
Zur Darstellung des Verflechtungsbereich Hauptstraße bzw. Schorndorfer Straße sowie Kreuzungsbereich Karl- und Wilhelmstraße nach freier Wahl der Verfasser.
- **Modell**, Maßstab 1:500  
Zur Darstellung des städtebaulichen Integration sowie der Höhenentwicklung.
- **Berechnungen**  
Die Berechnungen der geforderten Kennwerte des Entwurfs sind auf beigefügtem Berechnungsblatt einzureichen.

**■ Erläuterungen**

Erläuterungen zum städtebaulichen, freiraumplanerischen und architektonischen Konzept, zur Erschließung, zur Konstruktion, zu den Fassadenmaterialien.

**■ Verfassererklärung**

Vollständig ausgefüllter und eigenhändig unterschriebener Ausdruck der Verfassererklärung mit der Versicherung zur Urheberschaft.

Neben der Verfassererklärung geben die Teilnehmer ihre Anschrift, Mitarbeiter, Sachverständige und Fachplaner an, juristische Personen, Partnerschaften und Arbeitsgemeinschaften außerdem den bevollmächtigten Vertreter.

**■ Bankbürgschaft**

Es ist eine Bankbürgschaft für das Grundstücksgebot in Höhe von 60.000,-€ nachzuweisen. Die Bankbürgschaft wird nach Baufertigstellung bzw. der Abnahme zurückgegeben.

**■ Kaufpreisgebot**

Das Kaufpreisgebot für die Grundstücke (inkl. Abbruchkosten) ist in einem mit dem Namen der Arbeitsgemeinschaft versehenen, undurchsichtigen und verschlossenem Umschlag einzureichen und als Kaufpreisgebot zu kennzeichnen. Als Mindestgebot sind 450,00 €/m<sup>2</sup> für den bebaubaren bzw. 40,00 €/m<sup>2</sup> für den nicht bebaubaren Bereich festgesetzt.

**■ Verzeichnis aller eingereichten Unterlagen****■ Zweiter Plansatz für die Vorprüfung****13. Schriftliche Rückfragen** Schriftliche Rückfragen können bis zum **01.12.2017, 12:00 Uhr** an

die STEG Stadtentwicklung GmbH  
„Quartier Wilhelmstraße / Hauptstraße Reichenbach a. d. Fils“  
Postfach 104341  
70038 Stuttgart

Oder per Email an

wettbewerb@steg.de,

mit dem Betreff „Quartier Wilhelmstraße / Hauptstraße Reichenbach a. d. Fils“, gerichtet werden. Sie werden von der STEG in Abstimmung mit dem Auslober und der Jury beantwortet. Die Beantwortung erfolgt an alle Teilnehmer.

#### 14. Fachgremium/ Bewertung der Kriterien

Zur Bewertung der eingereichten Arbeiten und der qualitativen Auswahlkriterien im Bewerbungsverfahren wurde von der Gemeinde Reichenbach a. d. Fils eine Jury wie folgt bestimmt:

##### **Vorprüfung:**

- Dipl.-Ing. Bernd Kujacinski (STEG Stadtentwicklung)
- M. Eng. Romina Christen (STEG Stadtentwicklung)

##### **Jury:**

- Bernhard Richter, Bürgermeister
- Fraktion CDU/UB
- Fraktion Freie Wähler
- Fraktion SPD
- Fraktion Grüne
- **Dipl. Ing. Karl Haag, Architekt und Stadtplaner, Stuttgart**
- **Dipl. Ing. Matthias Hähmig, Architekt und Stadtplaner, Tübingen**

##### **Vertreter:**

- Angelika Hollatz, Amtsleiterin Ortsbauamt
- Wolfgang Steiger, Amtsleiter Kämmerei

##### **Berater:**

- Dipl.-Geogr. Thomas Wirth, (STEG Stadtentwicklung)

#### 15. Zulassung und Beurteilung der Entwurfsarbeiten

Die Jury lässt alle Entwurfsarbeiten zur Beurteilung zu, die

- termingemäß eingegangen sind
- den formalen Bedingungen der Ausschreibung entsprechen
- in wesentlichen Teilen dem geforderten Leistungsumfang entsprechen
- die bindenden Vorgaben der Ausschreibung erfüllen.

Die Jury wird bei der Bewertung und Beurteilung der Entwurfsarbeiten die folgenden Kriterien anwenden:

- Städtebauliche Qualität
- Architektonische und gestalterische Qualität der Gebäude
- Nutzungskonzept (Nutzungsmix (Dienstleistung/Gewerbe), Wohnformen, Grundrissgestaltung und Wohnqualität)
- Erschließung
- Anordnung, Einfügung und Qualität der geforderten Stellplatzlösung
- Erfüllung der Vorgaben der Ausschreibung
- Wirtschaftlichkeit (anhand von Kenn- und Planungsdaten, z. B. BGF/HNF; BRI/BGF)
- Kaufpreisangebot

**16. Bewertungsmatrix**

<b>Kriterien</b>	<b>Bewertung</b> ++, +, 0, -, --
<b>1. Städtebau und Architektur</b>	
Städtebaulicher Entwurf	
Anordnung der Gebäude	
Freiraumgestaltung	
Fassaden	
<b>2 Erschließung</b>	
Schorndorfer Straße 8/1	
Zufahrt Tiefgarage	
Nachweis Stellplätze	
Müll/Entsorgung	
<b>3 Nutzungskonzept</b>	
Nutzungsmix	
Wohnungsmix	
Grundrisse	
Nachbarschaft/Begegnung	
<b>4 Barrierefreiheit</b>	
Barrierefreiheit durchgängig	
<b>5 Gesamteindruck</b>	
<b>ERGEBNIS/RANG</b>	

**17. Verfahrenskosten**

Die Kosten des Investorenauswahlverfahrens sind von der Arbeitsgemeinschaft zu tragen, die den Zuschlag erhält.

**18. Entschädigung**

Die im Rahmen der weiteren Umsetzung nicht zum Zuge kommenden Arbeitsgemeinschaften erhalten eine Bearbeitungspauschale durch die Gemeinde von jeweils netto € 3.000,00 zzgl. MwSt.

**19. Abschluss des Verfahrens**

Der Auslober behält sich eine Veröffentlichung aller eingereichten Entwurfsarbeiten vor.

Die entschädigten Entwurfsarbeiten werden Eigentum des Auslobers. Die Bewerbungsunterlagen werden nicht zurückgeschickt.

**20. Termine**

<b>10.10.2017</b>	<b>Beschluss des Gemeinderats</b>
<b>KW 43</b>	<b>Bekanntmachung</b>
<b>10.11.2017, 12:00 Uhr</b>	<b>Bewerbungsfrist (Submissionstermin)</b>
<b>17.11.2017</b>	<b>Benachrichtigung der ausgewählten Bietergemeinschaften und Bereitstellung der Planungsunterlagen</b>
<b>01.12.2017, 12:00 Uhr</b>	<b>Rückfragenfrist</b>
<b>23.01.2017, 15:00 Uhr</b>	<b>Abgabe der Gebote und der Lösungsvorschläge/Modelle</b>
<b>KW 4-6 2018</b>	<b>Vorprüfung</b>
<b>09.02.2018</b>	<b>Jurysitzung</b>
<b>Februar 2018</b>	<b>Verhandlungen</b>
<b>Februar 2018</b>	<b>Beschluss des Gemeinderats</b>

## B Beschreibung der Planungsaufgabe

- 1. Anlass und Ziel der Vergabe**

Ziel der Grundstücksveräußerung und der Ausschreibung ist die Realisierung eines funktional und gestalterisch hochwertigen gemischt genutzten Gebäudeensembles mit einem hohen Anteil an Wohnnutzungen. Zudem sollen Überlegungen zur Verflechtung des Plangebietes mit der Ortsmitte dargestellt werden. Die Gemeinde erwartet in diesem Zusammenhang zunächst eine Ideenskizze/Visualisierung, welcher als Ideenbeitrag zur Erörterung der weiteren freiraumplanerischen und verkehrlichen Neuordnung sowie Gestaltung der Bereiche dient. Ziel ist eine gute Vernetzung der Bereiche mittels attraktiver Aufenthaltsbereiche, über fußläufige Verbindungen sowie einem angemessenem „Übergang“ vom Dorf zur eher städtisch geprägten Ortsmitte. Die Ost-West-Verkehrsverbindung Karl-Wilhelmstraße muss auch zukünftig sichergestellt werden.
- 2. Eigentumsverhältnisse**

Im Eigentum der Gemeinde Reichenbach a.d. Fils. befinden sich die Flurstücke (rot schraffiert): 161, 161/1, 161/2, 162, 162/1, 165/1, 167, 167/1, 167/2, 167/3.
- 3. Bestandsanalyse des Plangebiets**

Das Plangebiet schließt nördlich an die Reichenbacher Ortsmitte und deren zentralen Versorgungsachse an. Das Gebiet wird von der Hauptstraße bzw. Schorndorfer Straße im Westen sowie von der Karl- und Wilhelmstraße im Süden begrenzt.

**Städtebauliche Struktur**

Das Gebiet befindet sich zwischen den Bereichen Ortsmitte und den nördlich gelegenen dörflichen Wohnstrukturen. Es stellt somit die Schnittstelle bzw. den Verflechtungsbereich zwischen den Bereichen dar.

**Nutzungsstruktur**

Das umliegende Gebiet dient überwiegend Wohnzwecken. In unmittelbarer Nachbarschaft befindet sich die gemischt genutzte Ortsmitte.

Das Gebiet dient hauptsächlich der Wohnnutzung, die im Plangebiet befindlichen Gebäude sind jedoch leerstehend und sollen im Zuge der Realisierung abgebrochen werden. Weiter sind Parkierungsflächen sowie im rückwärtigen Bereich Grünflächen vorhanden.

**Planungsrecht**

Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Mischbaufläche ausgewiesen. Bebauungspläne sind nicht vorhanden, das Gebiet gilt als unbeplanter Innenbereich nach § 34 BauGB. Auf Grundlage des Entwurfes soll jedoch neues Planungsrecht geschaffen werden.

#### Sanierungsgebiet „Zentrum Nord“

Die Gemeinde Reichenbach a.d. Fils wurde 2014 in das Landessanierungsprogramm aufgenommen. Das Planungsgebiet ist ein wesentlicher Bestandteil des förmlich festgesetzten Sanierungsgebiets. In der Vorbereitenden Untersuchung „Zentrum Nord“ wurde das Plangebiet als Entwicklungsschwerpunkt für eine Quartiersneubildung sowie der Fortführung des Versorgungsbereichs festgehalten.

#### Verkehrliche Anbindung und Erschließung

Insgesamt ist das Gebiet durch die Hauptstraße bzw. Schorndorfer Straße in Nord-Süd-Richtung erschlossen, in Ost-West-Richtung durch die Karl- und Wilhelmstraße.

#### Natur- und Denkmalschutz

Im Bereich des Planungsgebietes liegt ein Prüffall eines Bodendenkmals vor. Für die als Prüffallflächen ausgewiesenen Bereiche muss der Bestandsschutz im Einzelfall noch geprüft werden. Innerhalb des Ortskerns ist die Existenz archäologischer Zeugnisse mit ggf. Kulturdenkmaleigenschaft begründet zu vermuten. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

#### Sonstige Hinweise

Die Gemeinde Reichenbach a.d. Fils beabsichtigt, die Grundstücke unabgeräumt zu veräußern. Der Abbruch der Gebäude soll durch die Arbeitsgemeinschaft erfolgen. Es wird eine Förderung der Abbruchkosten durch die Gemeinde in Aussicht gestellt.

## 4. Städtebau

Für das Planungsgebiet insgesamt wird ein qualifizierter Vorschlag für eine städtebauliche Neuordnung erwartet, der das Ortsbild ergänzt und differenziert weiterentwickelt. Die städtebauliche Neuordnung soll dazu beitragen, dass die Bereiche der verdichteten Ortsmitte sowie der nördlichen dörflichen Strukturen miteinander verflochten werden. Es soll ein fließender und angemessener Übergang geschaffen werden.

In der Vorbereitenden Untersuchung wurden die im rückwärtigen Bereich des Plangebietes liegenden Grünflächen thematisiert. Die Gemeinde verfolgt das Ziel, diese Grüne Insel sicherzustellen. Dies soll auch im Rahmen der Realisierung erfolgen. Eine genaue Abgrenzung erfolgt jedoch nicht und kann von den Arbeitsgemeinschaften individuell bestimmt werden.



Ausschnitt Plan Städtebauliche Neuordnung, Integriertes Entwicklungskonzept der Vorbereitenden Untersuchung „Zentrum Nord“

Darüber hinaus beabsichtigt die Gemeinde Reichenbach a. d. Fils in naher Zukunft eine funktionale sowie gestalterische Neuordnung der Hauptstraße/Schorndorfer Straße. Daher soll eine erste Ideenskizze/Visualisierung erstellt werden, die eine Vernetzung der Bereiche mittels attraktiver Aufenthaltsbereiche, fußläufigen Verbindungen sowie einem angemessenem Übergang der Strukturen schafft.

## 5. Hochbau

Auf den Grundstücken, die zur Veräußerung stehen, sollen überwiegend Flächen für Wohnnutzungen entstehen. Im Erdgeschoss sollen Flächen für gewerbliche Nutzungen geschaffen werden. An die Gebäude werden funktional und gestalterisch hohe Ansprüche gestellt. Wie auch auf der städtebaulichen Betrachtungsebene sollen die Gebäude dem Bild des Ortes angemessen Rechnung tragen.

Im Planungsgebiet ist der Neubau eines Gebäudeensembles vorgesehen. Als Leistung ist der Vorentwurf der Bauwerksplanung für den Neubau der Gebäude zu erarbeiten. Erwartet werden ebenso Aussagen zur unterschiedlichen Grundrissgestaltung und zur Fassadengestaltung.

### 5.1. Nutzungen

Die Gebäude sollen neben einem hohen Anteil an Flächen für Wohnnutzungen auch Flächen für Gewerbenutzungen (Handel, Dienstleistung etc.) im Erdgeschoss beinhalten in Anlehnung an den Nutzungsmix der südlich gelegenen Hauptstraße.

Ergänzend zu diesen Nutzungsüberlegungen würde es die Gemeinde Reichenbach a.d. Fils begrüßen, wenn am Standort ein Einzelhandelsbetrieb mit Bioprodukten („Bio-Laden“) angesiedelt werden könnte. Die Anbieter werden gebeten hierfür, auf der Basis ihrer

Markteinschätzung, einen entsprechenden Vorschlag zu unterbreiten.

Weiter wünscht die Gemeinde Reichenbach a.d. Fils ausdrücklich Vorschläge zu Wohnformen für unterschiedliche Bevölkerungs- und Lebensstilgruppen, in denen die Altersdurchmischung sowie ein Generationenwechsel sichergestellt werden kann.

#### **5.2. Freiraumgestaltung**

Die Freiräume insgesamt sollen attraktiv gestaltet sein und vor allem für die Nutzer und Bewohner des zukünftigen Gebäudeensembles eine hohe Aufenthaltsqualität bieten. Auf die privaten Freiräume der Wohnungen soll besonderes Augenmerk gelegt werden.

#### **5.3. Barrierefreiheit**

Die barrierefreie Erreichbarkeit aller Gebäude und Gebäudeteile ist nachzuweisen. Auch eine barrierefreie Zugänglichkeit der Tiefgarage muss sichergestellt werden.

#### **5.4. Verkehrliche Anbindung, Stellplätze**

Das Planungsgebiet kann über die Haupt- bzw. Wilhelmstraße erschlossen werden.

Die baurechtlich notwendigen Stellplätze für die Gebäude und deren Nutzungen sollen in erster Linie in einer zentralen Tiefgarage realisiert werden.

Die Erschließung der Grundstücke 163 (Schorndorfer Straße 8/1) und 153/3 muss über die zur Veräußerung stehenden Grundstücken erfolgen und ist sicher zu stellen.

#### **5.5. Energie/Ökologie**

Vom Auslober werden die Einhaltung der Grundsätze einer wirtschaftlichen Planung sowie ein sparsamer Umgang mit vorhandenen und natürlichen Ressourcen gefordert. Die Neubebauung ist im Sinne der Wirtschaftlichkeit für Bau und Betrieb energetisch zu optimieren.

#### **5.6. Emissionen/Schallschutz**

Bei der Anordnung der Gebäude und der Lage einer Zufahrt für die Tiefgarage ist auf den Lärmschutz der Anwohner zu achten. Emissionen, die auf technische Anlagen in den Gebäuden zurückzuführen sind, sind auf ein Minimum zu begrenzen.

Gemeinde Reichenbach a.d. Fils

XX.XX.2017

gez.

Bernhard Richter  
Bürgermeister

## C Anlagen

### Bewertungsmatrix

Laufende Nummer:

Stufe 1 – Bewerbung	
	Vollständig und fristgerecht
	Vollständiger Eingang aller Formulare
	Vollständig ausgefüllte Formulare
<b>Investor</b>	Aussagekräftige Eigendarstellung des Investors
	Gesamtschuldnerische Erklärung der Bewerbergemeinschaft
	Eigenerklärung zur Finanzsituation des Investors
	Eigenerklärung zur Verknüpfung mit anderen Unternehmen
	Eigenerklärung, dass keine Teilnahmehindernisse gemäß § 8a VOB/A vorliegen
	Eigenerklärung zur Unabhängigkeit von Ausführungs- und Lieferinteressen
	Absichtserklärung zur Investitionsbereitschaft von mind. 450,00 €/m <sup>2</sup> für den bebauten sowie 40 €/m <sup>2</sup> für den nicht bebauten Bereich für den Grundstückskauf
	Eigenerklärung des Investors, dass dieser sich sowohl an den Architekten als auch an den eingereichten Entwurf binden möchte
<b>Architekt</b>	Nachweis der geforderten beruflichen Qualifikation
	Angabe zu Personalkapazitäten sowie Angaben zur Ausbildung und Berufserfahrung der Mitarbeiter
	Darstellung von zwei Referenzprojekten

## Gemeinde Reichenbach a.d. Fils

Grundstücksveräußerung/Investorenauswahlverfahren  
„Quartier Wilhelmstraße / Hauptstraße“

### Eigenerklärung des Investors

1. Aussagekräftige Eigendarstellung des Investors  
Liegt als Anlage bei
  
2. Bewerbergemeinschaftserklärung  
Formblatt Bewerbergemeinschaftserklärung liegt als Anlage bei
  
3. Eigenerklärung zur Finanzsituation des Investors  
Liegt als Anlage bei
  
4. Eigenerklärung zur Verknüpfung mit anderen Unternehmen  
Liegt als Anlage bei
  
5. Es liegen keine Teilnahmehindernisse nach § 8a VOB/A vor.
  
6. Der Investor erklärt die Investitionsbereitschaft in Höhe von mind. 450,00 €/m<sup>2</sup> bzw. 40 €/m<sup>2</sup> für den Grundstückskauf.
  
7. Mit der Abgabe der Unterlagen (Stufe 2) binden wir uns an das in der Arbeitsgemeinschaft genannte Architekturbüro und an den eingereichten Entwurf.
  
8. Mit der Abgabe der Unterlagen (Stufe 2) binden wir uns an die in unserem Nutzungskonzept vorgeschlagene Erstbelegung.

Für die Richtigkeit der Angaben und Unterlagen

---

Investor

Ort

Datum



## Anlage

### Referenzen - Vorschlag zur Besetzung der Fachjury

Dem Gemeinderat werden die zwei nachfolgend genannten Architekten / Stadtplaner für die Besetzung der Fachjury empfohlen.

Sollte nach Zustimmung des Gemeinderates und anschließender Abstimmung mit den genannten Juroren für diese eine Mitwirkung aus terminlichen oder sonstigen Gründen nicht möglich sein wird vorgeschlagen aus dem Kreis der weiteren Vorschläge Personen für die Jury zu benennen.

**Dipl.-Ing. Matthias Hähnig**  
Hähnig|Gemmeke, Freie Architekten BDA,  
Katharinenstraße 29, 72072 Tübingen



<http://www.haehnig-gemmeke.de/bueroprofil/mathias-haehnig>  
zuletzt geprüft am 11.09.2017

Studium	1979-1986 Studium an der Universität Stuttgart – Architektur und Stadtplanung 1986 Diplom am IRG Universität Stuttgart
Bürogründung	1990 Architekturbüro Hähnig 2000 Partnerschaft mit Martin Gemmeke Architek- ten Hähnig
Schwerpunkte des Büros	Städtebau, Wettbewerbe
Mitgliedschaften	2008-2012 BDA Vorsitzender Kreisgruppe Neckar-Alb
Lehraufträge	Lehraufträge für „Städtebau“ an der Hft Stuttgart
Projekt mit der STEG	Stadt Wernau „Adlerstraße Ost III+IV/Katzenstein VI“ Gemeinde Nufringen „Neugestaltung Ortsmitte“
Preisrichtertätigkeit	Wettbewerbe, Mehrfachbeauftragungen etc.



Bebauungsstudie für den „Billinger Weg“ in Kirchentellinsufert im Auftrag der Postbaugenossenschaft Baden-Württemberg,  
<http://www.haehnig-gemmeke.de/projekte/2014-postbau-billinger-weg> ( zuletzt geprüft am 11.09.2017)

**Dipl.-Ing. Karl Haag**

Wick+Partner, Architekten Stadtplaner,  
Gähkopf 18, 70192 Stuttgart



<http://www.wick-partner.de/home.html>; zuletzt  
geprüft am 11.09.2017

Studium

Studium der Architektur an der Technischen Hochschule Braunschweig und an der Universität Stuttgart 1971-1977

Bürogründung

Wick + Partner Stuttgart seit 1984, Geschäftsführung

Schwerpunkt des Büros

Regionalplanung, Stadtplanung, Landschaftsplanung, Objektplanung, Kommunale Beratung, Wettbewerbe

Mitgliedschaften

Mitglied im Bund Deutscher Architekten BDA  
Mitglied der Deutschen Akademie für Städtebau und Landesplanung DASL

Projekt mit der STEG

Mitglied der Vereinigung der Stadt- Regional- und Landesplanung e.V. SRL  
Gemeinde Bondorf, „Quartier Lange Gasse - Bücherei und Wohnen in der Ortsmitte“  
Stadt Eppingen „Wohnen an der Waldstraße“

Preisrichtertätigkeit

Wettbewerbe, Mehrfachbeauftragungen etc.



Neugestaltung der öffentlichen Räume im Kocherquartier, 2008-2011; <http://www.wick-partner.de/home.html>; zuletzt geprüft am 11.09.2017