

Konzeptvergabe „Baugrundstücke Baugebiet Krummacker“ | Gemeinde Vörssteden

## BESCHREIBUNG DER VERGABE



Stand 25. Juli 2025

**BESCHREIBUNG DER VERGABE, STAND 25.07.2025**

**Ausloberin**

Gemeinde Vörsstetten

Freiburger Straße 2 | 79279 Vörsstetten

vertreten durch Herrn Bürgermeister Lars Brüchner

**Verfahrensbetreuung**

**THIELE<sup>3</sup> ARCHITEKTEN UND INGENIEURE**

Engesserstraße 4a | 79108 Freiburg

wettbewerb@thielehoch3.de

**EU-Datenschutz-Grundverordnung (EU-DSGVO):** Die Vergabesteuerung gewährt definierten, verantwortlichen Personen Zugriff auf die in der Datenschutzordnung vorgesehene Verarbeitung personenbezogener Daten. Diese Daten sind den Verantwortlichen nur in dem für ihre Arbeit notwendigem Umfang zugänglich. Die personenbezogenen Daten werden dabei durch geeignete technische und organisatorische Maßnahmen vor der Kenntnisnahme Dritter geschützt. Sie sind sicher und verschlüsselt gespeichert bzw. verschlossen gelagert und lediglich von befugten Personen einzusehen. Es werden keinerlei Daten an Dritte weitergegeben, sofern dies nicht für die Abwicklung des Verfahrens notwendig ist.

**Redaktioneller Hinweis zur Gleichbehandlung:** In Anlehnung an das Merkblatt M 19 des Bundesverwaltungsamtes berücksichtigen die Formulierungen des Textes die sprachliche Gleichbehandlung von Frauen und Männern. Dem dort formulierten Grundsatz folgend, dass eine sprachliche Gleichbehandlung nicht zu Lasten der Verständlichkeit und Lesbarkeit von Texten gehen darf, ist, wenn notwendig, die Form des generischen Maskulinums (maskuline Personenbezeichnung, die weibliche und männliche Personen in der Bedeutung vereinen) geschlechtsneutral verwendet.

Luftbild Titelblatt: Quelle LUBW

AZ: 2150\_20250725\_Konzeptvergabe\_Krummacker.docx

**BESCHREIBUNG DER VERGABE, STAND 25.07.2025**

**INHALTSVERZEICHNIS**

<b>TEIL A: AUSLOBUNGSBEDINGUNGEN .....</b>	<b>4</b>
1 ANLASS, ZWECK UND GEGENSTAND .....	4
2 ZIELSTELLUNG .....	4
3 KONZEPTVERGABE .....	4
4 ART UND VERFAHREN .....	5
5 RECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN, KOSTENERSTATTUNG .....	5
6 VERTRAULICHKEIT .....	6
7 UNTERLAGEN .....	6
8 NACHFORDERUNGEN .....	7
9 VERTRAULICHKEIT / DATENSCHUTZ .....	7
10 VERFAHREN .....	7
11 MEHRFACHBEWERBUNGEN .....	7
12 AUSWAHLPHASE .....	8
13 VERGABEPHASE .....	11
14 ÜBERARBEITUNG .....	13
15 ABLAUF PROJEKTPRÄSENTATION .....	14
16 MINDESTGEBOT .....	14
17 VERPFLICHTUNG .....	15
18 VERHANDLUNGSVERFAHREN, VERBINDLICHES ANGEBOT .....	15
19 AUFLÖSUNG VON TEAMS, ZULÄSSIGKEIT EINES WECHSELS .....	16
20 RÜCKABWICKLUNG .....	16
21 ABSCHLUSS DES VERFAHRENS .....	16
22 TERMINE AUSWAHL- UND VERGABEVERFAHREN .....	17
23 MODALITÄTEN DER ABGABE .....	17
24 WEITERER ABLAUF .....	18
 <b>TEIL B: BESCHREIBUNG DER RAHMENBEDINGUNGEN .....</b>	 <b>19</b>
1 ALLGEMEINE ANGABEN .....	19
2 ZIELSTELLUNGEN .....	23

## TEIL A: AUSLOBUNGSBEDINGUNGEN

### 1 Anlass, Zweck und Gegenstand

Die Region Freiburg ist in den vergangenen Jahrzehnten kontinuierlich gewachsen. Auch in Zukunft ist mit einer anhaltend hohen Wohnungsnachfrage zu rechnen, insbesondere durch die Zuwanderung von Studierenden und jungen Beschäftigten mit ihren Familien. Durch das stetige Wachstum steigt der Druck auf den Wohnungsmarkt in der Region weiter an und spiegelt sich in steigenden Immobilien- und Mietpreisen wider.

Auch in der Gemeinde Vörstetten ist eine hohe Nachfrage nach Wohnbauland und Baugrundstücken, aufgrund des demographischen Wandels insbesondere auch nach altersgerechtem und barrierefreiem Wohnraum, zu verzeichnen. Diese Nachfrage wird neben der guten infrastrukturellen Ausstattung und der intakten gewachsenen dörflichen Strukturen auch durch die Nähe zum Oberzentrum Freiburg und der gleichzeitig guten naturräumlichen Lage bedingt.

In Vörstetten soll daher auf der bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche „Krummacker“ am nordöstlichen Ortsrand in unmittelbarem Anschluss an den Siedlungsbestand ein Wohngebiet entwickelt werden. Durch die im Bebauungsplan angelegte Ausdifferenzierung einzelner Baufelder soll ein vielfältiges Wohnraumangebot realisiert werden.

### 2 Zielstellung

Dier Bauflächen sollen unter Berücksichtigung folgender Aspekte entwickelt werden:

- Bereitstellung von (insbesondere barrierefreiem) Wohnraum zur Befriedigung der Wohnraumnachfrage in Vörstetten und der Region Freiburg
- Nachhaltige städtebauliche Entwicklung durch eine flächensparende Siedlungsentwicklung im Anschluss an die bestehende Bebauung
- Gestaltung und Abrunden des nördlichen Ortsrands und -eingangs
- Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung unter Berücksichtigung und Stärkung der vorhandenen dörflichen Strukturen
- Vereinbarkeit von sozialen, ökologischen und wirtschaftlichen Aspekten.
- Sicherung gesunder Wohnverhältnisse
- Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung

### 3 Konzeptvergabe

Um eine möglichst hohe Qualität sicherzustellen, hat der Gemeinderat der Gemeinde Vörstetten die Durchführung eines Konzeptvergabeverfahrens mit Planungskonzept und Kaufpreis- bzw. alternativ Erbpachtangebot beschlossen. Im Rahmen der Konzeptvergabe sollen 5 gemeindeeigene Grundstücke veräußert werden.

## BESCHREIBUNG DER VERGABE, STAND 25.07.2025

Da grundsätzlich davon auszugehen ist, dass es mehr als einen Bewerber für den Verkauf des Grundstücks gibt, müssen für die Vergabe Vergabekriterien festgelegt werden, die in dieser Auslobung aufgestellt und erläutert werden.

Die Rahmenbedingungen sind in Teil B der Auslobung ausführlich beschrieben.

### 4 Art und Verfahren

- Für die Vergabe der Grundstücke ist ein Konzeptvergabeverfahren vorgesehen.
- Das Verfahren wird 2-phasig mit einer Auswahlphase und einer Vergabephase durchgeführt.
- Die Ausloberin behält sich vor, die Anzahl der Bieter, die zur Vergabephase eingeladen werden, auf maximal etwa 5 Bieter zu begrenzen. Sofern in der Auswahlphase mehr als 5 Bewerbungen eingehen, welche die Eignungskriterien nach Ziffer 12.3 erfüllen, erfolgt die Auswahl durch ein Auswahlgremium.
- Das Verfahren wird in deutscher Sprache durchgeführt.
- Die vollständigen Vergabeunterlagen können beim Verfahrensbetreuer (**THIELE<sup>3</sup> ARCHITEKTEN UND INGENIEURE**) formlos per E-Mail an [2150@thielehoch3.de](mailto:2150@thielehoch3.de) angefordert werden.
- Die Ausgabe der Vergabeunterlagen erfolgt ausschließlich digital, die Interessenten erhalten einen Link zum Download der Unterlagen.
- Die Kommunikation erfolgt ausschließlich per E-Mail, mündliche Auskünfte werden nicht erteilt. Anfragen sind per E-Mail an den Verfahrensbetreuer ([2150@thielehoch3.de](mailto:2150@thielehoch3.de)) zu richten.
- Das gesamte Vergabeverfahren wird nach dem Grundsatz der Transparenz dokumentiert.

### 5 Rechtliche Rahmenbedingungen, Kostenerstattung

Aus der Teilnahme am Auswahlverfahren lassen sich keine Verpflichtungen gegenüber der Gemeinde Vörstetten herleiten. Es können insofern auch keine Ansprüche gegen die Gemeinde Vörstetten geltend gemacht werden.

Die Ausloberin behält sich vor, das Verfahren aufzuheben, z. B. wenn keine Angebote eingegangen sind, die den Ausschreibungsbedingungen entsprechen oder nur unannehmbar Angebote eingegangen sind. Eine Verfahrensaufhebung kann auch dann erfolgen, bei Aufgabe der Verkaufsabsicht oder bei wesentlichen Änderungen der wirtschaftlichen und rechtlichen Verhältnisse.

Die eingereichten Unterlagen werden Eigentum der Gemeinde Vörstetten. Ein Anspruch auf Kostenerstattung besteht nicht. Die Urheberrechte, insbesondere der Schutz gegen Nachbauen und das Recht der Veröffentlichung bleiben den Verfassern erhalten. Der Gemeinde Vörstetten steht das Recht der Erstveröffentlichung zu. Sie ist berechtigt, die eingereichten Arbeiten unter Angabe der Verfasser ohne Vergütung zu veröffentlichen, im Internet zu präsentieren und auszustellen.

**BESCHREIBUNG DER VERGABE, STAND 25.07.2025**

## **6 Vertraulichkeit**

Das Verfahren unterliegt dem Geheimwettbewerb. Das Angebot des jeweiligen Bieters wird jedoch nicht anonymisiert, d.h. bei der Prüfung und Bewertung der eingereichten Angebote ist für die Prüfenden und Bewertenden ersichtlich, von welchem Bieter die Unterlagen eingereicht wurden. Zur Wahrung des Wettbewerbs und der Interessen der Bieter wird im gesamten Verfahren gewährleistet, dass die einzelnen Bieter nicht erfahren, welche weiteren Bieter am Verfahren beteiligt sind. Aus diesem Grund sind alle an der Prüfung und Bewertung Beteiligten zur Verschwiegenheit bzgl. des Verfahrens verpflichtet.

## **7 Unterlagen**

Die Unterlagen zur Konzeptvergabe bestehen aus den Auslobungsbedingungen mit Beschreibung der Rahmenbedingungen und den folgenden Anlagen:

### **7.1 Unterlagen Auswahlphase**

keine: formlose Teilnahmeerklärung mit Nachweis der geforderten Unterlagen gem. Ziffer 12.3.

### **7.2 Unterlagen Vergabephase**

- Anlage 1: Bebauungsplanentwurf, Stand 1. Offenlage 09.12.2024
- Anlage 2: Umweltbericht zum BPL
- Anlage 3: Schallgutachten
- Anlage 4: Geotechnischer Bericht
- Anlage 5: Vermessungsplan
- Anlage 6: Erschließungsplanung
- Anlage 7: Beurteilungs- und Vergabekriterien
- Anlage 8: Muster Kaufvertrag / Muster Erbpachtvertrag

### **7.3 Hinweise**

Urheber-/Nutzungsrecht: Die ausgegebenen Unterlagen können urheberrechtlich geschützt sein. Die Nutzung der ausgegebenen Unterlagen darf nur zur Bearbeitung dieses Vergabeverfahrens erfolgen.

Vollständigkeit / Unklarheiten

Es wird gebeten, die Unterlagen nach Erhalt auf Vollständigkeit und etwaige Unklarheiten zu prüfen. Enthalten die Unterlagen nach Auffassung des Bewerbers unklare Regelungen oder werfen sie Fragen auf, so hat der Bewerber die Ausloberin unverzüglich schriftlich darauf hinzuweisen.

**BESCHREIBUNG DER VERGABE, STAND 25.07.2025**

**7.4 Rückfragen / Begehung**

Rückfragen zum Verfahren sind ausschließlich per E-Mail an die Verfahrensbetreuung (2150@thielehoch3.de) zu richten. Termine und Fristen s. Teil A, Ziffer 22. Ein Kolloquium ist nicht vorgesehen. Das Baugebiet ist frei zugänglich.

**8 Nachforderungen**

Die Gemeinde behält sich im Rahmen des rechtlich Zulässigen das Nachfordern von Unterlagen vor soweit der Teilnahmeantrag oder das Angebot nicht auszuschließen sind (in Anlehnung an § 57 VgV). Fordert die Gemeinde Unterlagen vom Bieter nach, so sind diese Unterlagen innerhalb der bestimmten angemessenen Frist vorzulegen. Werden die nachgeforderten Unterlagen nicht fristgemäß übermittelt, führt das zum Ausschluss.

**9 Vertraulichkeit / Datenschutz**

Die Auslobungsunterlagen und alle weiteren Informationen, die die Bieter im Rahmen des Verfahrens erhalten, sind vertraulich zu behandeln.

Die Bieter erklären sich mit der Abgabe des Angebots einverstanden, dass die von ihnen übermittelten Informationen und Daten, insbesondere auch personenbezogene Daten, zum Zwecke der Durchführung dieses Vergabeverfahrens von der Vergabestelle elektronisch gespeichert und verarbeitet werden.

EU-Datenschutz-Grundverordnung (EU-DSGVO): Die Verfahrensbetreuung gewährt definierten, verantwortlichen Personen Zugriff auf die in der Datenschutzordnung vorgesehene Verarbeitung personenbezogener Daten. Diese Daten sind den Verantwortlichen nur in dem für ihre Arbeit notwendigem Umfang zugänglich. Die personenbezogenen Daten werden dabei durch geeignete technische und organisatorische Maßnahmen vor der Kenntnisnahme Dritter geschützt. Sie sind sicher und verschlüsselt gespeichert bzw. verschlossen gelagert und lediglich von befugten Personen einzusehen. Es werden keinerlei Daten an Dritte weitergegeben, sofern dies nicht für die Abwicklung des Verfahrens notwendig ist.

**10 Verfahren**

Die Grundstücke werden öffentlich (europaweit) über eine Vergabepattform bzw. TED-Veröffentlichung ausgeschrieben. Zusätzlich erfolgt eine Veröffentlichung im Amtsblatt und auf der Homepage der Gemeinde Vörstetten.

**11 Mehrfachbewerbungen**

Mehrfachbewerbungen (auf mehrere Grundstücke) sind zulässig. Sofern eine Mehrfachbewerbung erfolgt, ist für jede Teilfläche eine separate Bewerbung einzureichen.

## **12 Auswahlphase**

### **12.1 Teilnahmeberechtigung**

Es können sowohl Einzelinvestoren als auch Investorenkonsortien Bewerbungen zur Teilnahme abgeben. Konsortien müssen bei Abgabe der Bewerbung durch einen gemeinsamen Vertreter benannt werden und zum Erwerb des Grundstücks bzw. zur Erbpacht eine Rechtsform annehmen, in der sämtliche Konsortialmitglieder gesamtschuldnerisch haften.

Teilnahmeberechtigt sind Teams unter der Federführung eines „Investors“ (Investoren, Bauträger, Wohnungsbauunternehmen, Baugenossenschaften) zusammen mit Architekten. Teilnahmeberechtigt sind die Teams, denen natürliche und juristische Personen angehören, die die geforderten fachlichen Anforderungen erfüllen. Mehrfachbewerbungen natürlicher oder juristischer Personen oder von Teammitgliedern können zum Ausschluss der Beteiligten führen.

### **12.2 Auswahl der Teilnehmer**

#### **12.2.1 Zulassung**

Bewerber, die zur Auswahl zugelassen werden wollen, müssen den formalen Kriterien – Zulassungskriterien – ausnahmslos genügen. Sie belegen dies mit einer formlosen Teilnahmeerklärung und mit weiteren Nachweisen, die für die Zulassung zur Auswahl gefordert sind. Die Bewerbungsunterlagen werden nicht zurückgegeben, ein Anspruch auf Kostenerstattung besteht nicht.

Zulassungskriterien:

- Fristgerechte Abgabe einer formlosen, unterzeichneten Teilnahmeerklärung
- Formlose Finanzierungsbestätigung des Verkehrswertes (Mindestverkaufspreis) gemäß Ziffer 16.

Der Abgabetermin der Bewerbung wird mit Datum und Uhrzeit als Submissionstermin (s. a. Ziffer 22) festgelegt. Die Bewerbung muss spätestens zur angegebenen Uhrzeit bei der Verfahrensbetreuung vorliegen.

#### **12.2.2 Auswahl**

Die Ausloberin behält sich vor, die Anzahl der Bieter, die zur Vergabephase eingeladen werden, auf etwa 5°Bieter zu begrenzen. Sofern in der Auswahlphase mehr als 5 Bewerbungen eingehen, welche die Eignungskriterien nach Ziffer 12.3 erfüllen, erfolgt die Auswahl gleich qualifizierter Teilnehmer durch ein Auswahlgremium aus Mitgliedern der Gemeindeverwaltung und des Gemeinderates.



**BESCHREIBUNG DER VERGABE, STAND 25.07.2025****12.3 Auswahlkriterien****12.3.1 Angaben und Nachweise Investor**

Nr.	Anforderung	
<b>A</b>	<b>Geschäftliche Lage</b>	
A1	Allgemeine Angaben zum Unternehmen (z. B. Name, Anschrift, Ansprechpartner)	
A2	Angaben zur Unternehmensstruktur (personenbezogene Informationen, berufliche Qualifikation, personelle und technische Ausstattung)	
A3	Benennung Projektleiter	
A4	Auszug aus dem Berufsregister (z. B. Handelsregister, Handwerksrolle usw.) seines Sitzes oder Wohnortes, nicht älter als der Stichtag 30.06.2025	
<b>B</b>	<b>Technische Leistungsfähigkeit</b>	
B1	<b>Referenzprojekt:</b> „Wohnungsbau“ Fertigstellung (Bezug) Zeitraum: ab 1.1.2018 Mindestens 5 Wohneinheiten	Mindestens 1 Projekt
<b>C</b>	<b>Wirtschaftliche und finanzielle Leistungsfähigkeit</b>	
C1	Bonitätsauskunft: formlose, auf das Projekt bezogene Bonitätsauskunft von der jeweiligen Hausbank oder einem geeigneten Bewertungsinstitut	
C2	Angabe des Umsatzes der letzten drei abgeschlossenen Geschäftsjahre (jeweils für 2022, 2023, 2024)	

Die o. g. Angaben und Nachweise sind in schriftlicher Form bei der Verfahrensbetreuung (per E-Mail an: 2150@thielehoch3.de) als Eigenerklärung einzureichen.

**12.3.2 Nachweise und Auswahlkriterien Architekt\*in****Allgemeine Anforderungen**

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

**Fachliche Anforderungen / Berufsbezeichnung:**

**Architekten oder Ingenieure mit gleichwertiger Qualifikation**

**BESCHREIBUNG DER VERGABE, STAND 25.07.2025**

zu führen. Ist in dem Herkunftsstaat des Bewerbers die Berufsbezeichnung nicht gesetzlich geregelt, so erfüllt die fachlichen Anforderungen, wer über ein Diplom, Prüfungszeugnis oder sonstigen Befähigungsnachweis verfügt, dessen Anerkennung gemäß der Richtlinie 2005/36/EG und 2013/55 EU– „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 Wettbewerbsarbeit die fachlichen Anforderungen erfüllt, die an natürliche Personen gestellt werden.

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

**Der zuständige Architekt und der Projektleiter sind in der Bewerbung zu benennen.**

Nr.	Referenz	
<b>A</b>	<b>Hochbauprojekt</b>	
<b>A1</b>	<b>Referenzprojekt: „Wohnungsbau“</b> Fertigstellung (Bezug) Zeitraum: ab 1.1.2018 Mindestens 5 Wohneinheiten	Mindestens 1 Projekt

Die Darstellung des Referenzprojekts hat auf einem Projektblatt im DIN A4-Format (Querformat) zu erfolgen. Auf dem Projektblatt sind die vollständigen Angaben zu allen o. g. Kriterien sowie zu Bauherrn/Auftraggeber zu vermerken. Mit der Einreichung des Referenzprojekts per E-Mail bei der Verfahrensbetreuung wird die Einhaltung der o. g. Voraussetzungen bestätigt.

### **12.3.3 Qualifizierung**

Qualifiziert für das Auswahlverfahren sind die Teams, die die Angaben und Nachweise gemäß Pkt. 12.3.1 („Investor“) und 12.3.2 („Architekt“) eingereicht und die jeweils mindestens 1 Investoren- und 1 Architekten-Referenzprojekt nachweisen können.

### **12.3.4 Information Bewerber**

Die Bewerber werden durch die Ausloberin vom Ergebnis des Auswahlverfahrens unterrichtet.

### **12.3.5 Nachrücker**

Die zur Vergabephase ausgewählten Bewerber werden dringend gebeten, den Auftraggeber unverzüglich zu informieren, sollten sie sich gegen eine Angebotsabgabe entscheiden. Die Auftraggeber behält sich vor, in

## BESCHREIBUNG DER VERGABE, STAND 25.07.2025

diesem Fall nachfolgende Bewerber nachrücken zu lassen, also als Bieter zuzulassen. Der nachrückende Bewerber erwirbt hierdurch keinen Anspruch auf Verlängerung der Erstangebotsfrist.

### 13 Vergabephase

#### 13.1 Allgemeine Hinweise Vergabephase

Die zur Vergabephase zugelassenen Bewerber werden durch die Ausloberin zur Bearbeitung aufgefordert. Die zur Bearbeitung aufgeforderten Bewerber haben der Ausloberin ihre Teilnahmebereitschaft und die Anerkennung der Rahmenbedingungen durch Rücksendung einer unterzeichneten, formlosen Teilnahmeerklärung per E-Mail an die Verfahrensbetreuung anzuzeigen. Sodann erhalten die Bewerber die zur Bearbeitung erforderlichen Unterlagen.

Jeder Teilnehmer darf nur ein Konzept (je Teilfläche A bis E) einreichen. Nicht verlangte Leistungen werden von der Beurteilung ausgeschlossen. Planoriginale dürfen nur eingereicht werden, wenn die Teilnehmer sich Kopien als Versicherung gegen Verlust gefertigt haben.

Sofern ein Bieter für mehrere Teilflächen zur Einreichung eines Konzeptes aufgefordert wurde, ist für jede Teilfläche ein eigenständiges Konzept einzureichen. Die Bewertung der eingereichten Konzepte erfolgt je Teilfläche.

Rückfragen sind ausschließlich per E-Mail an die Verfahrensbetreuung zu richten.

#### 13.2 Leistungen

##### 13.2.1 Planungskonzept

Grundsätzlich bestehen keine Vorgaben zum Umfang der einzureichenden Unterlagen, allerdings wird eine aussage- und beurteilungsfähige Darstellung des geplanten Nutzungskonzepts erwartet, die eine Beurteilung des Vorhabens entsprechend den Vergabekriterien ermöglicht.

Empfohlen wird die Vorlage folgender Planungsunterlagen:

- Darstellung Nutzungskonzept auf Grundlage der zur Verfügung gestellten Planungsunterlagen
- Darstellung Investitions- und Finanzierungsvolumen
- Erläuterungsbericht, maximal 3 Seiten A4-Format mit Aussagen zum geplanten Nutzungskonzept.

Als Planformat ist 1 Plan DIN A1 Hochformat vorgegeben.

**BESCHREIBUNG DER VERGABE, STAND 25.07.2025****13.2.2 Kaufpreis und/ oder Erbpachtangebot Grundstück**

Verbindliches, abschließendes schriftliches Kauf- bzw. Erbpachtangebot mit den aus Sicht des Erwerbers erforderlichen Abreden.

**13.3 Beurteilungs- und Vergabekriterien**

Das Bewertungsgremium wird bei der Bewertung und Beurteilung der Planungskonzepte die folgenden Kriterien und deren Wichtung anwenden.

**Hinweis:** Die Ausloberin behält sich auch in der Vergabephase bis zur Formulierung einer Vergabeempfehlung an den Gemeinderat ausdrücklich eine Überarbeitung der eingereichten Beiträge vor. Hierzu werden im Ergebnis der Projektpräsentation durch die Bewerber ggf. Überarbeitungshinweise ausformuliert.

**13.3.1 Beurteilungs- und Vergabekriterien**

Gemäß Festlegung des Gemeinderates wurden für die 5 Teilflächen (A bis E) differenzierte Vergabekriterien festgelegt. Die genaue Untergliederung und Gewichtung der Vergabekriterien für die einzelnen Teilflächen sind aus der Anlage ersichtlich.

Kriterium	A	B	C	D	E
Architektur / Städtebau	10	20	20	15	15
Baurecht	5	5	5	5	5
Energetisches und ökologisches Konzept	10	10	10	10	10
Wohnungsstruktur	15	15	15	15	15
Wohnungsangebot, Sozialmietwohnung	35	5	5	20	20
Kaufpreis - Pachtpreis	25	45	45	35	35

Das Vergabegremium bewertet die Bieter anhand der einzelnen Vergabekriterien mit bis zu 5 Punkten. Die Punkte werden entsprechend o. g. Vergabekriterien, gewichtet.

**Erläuterung der Bewertung Vergabekriterien**

0 Punkte	keine Qualität, nicht gegeben, nicht überzeugend
1 Punkt	sehr geringe Qualität, sehr gering gegeben, sehr wenig überzeugend
2 Punkte	geringe Qualität, gering gegeben, wenig überzeugend
3 Punkte	überzeugende Qualität, gegeben, überzeugend
4 Punkte	sehr überzeugende Qualität gut gegeben, sehr überzeugend
5 Punkte	sehr gut überzeugende Qualität sehr gut gegeben, sehr sicher überzeugend

## BESCHREIBUNG DER VERGABE, STAND 25.07.2025

Die Projektpräsentation, die im Rahmen der Sitzung des Bewertungsgremiums vorgestellt werden soll, sollte sich an der Gliederung der Auflistung orientieren.

Die Nachweise und Erklärungen sind, soweit nicht aus den eingereichten Planunterlagen ersichtlich, im Sinne einer Eigenerklärung formlos einzureichen. Mit der Einreichung werden die Angaben als verbindlich anerkannt.

### 13.3.2 Vergabegremium

**Vertreter:in Gemeinde** (stimmberechtigt)

- Herr Lars Brügner, Bürgermeister
- Herr Tristan Römer, Bürgermeisteramt Vörsstetten
- Frau Lisa Brandenburg, Bauamt Gemeindeverwaltungsverband
- Frau Sabine Gerber-Schaub, Gemeinderätin
- Frau Marlis Bönsch, Gemeinderätin
- Herr Stephan Bürklin, Gemeinderat
- Herr Dr. Bruno Becker, Gemeinderat

Hinweis: Die Ausloberin behält sich die Änderung der Anzahl und der Zusammensetzung des Vergabegremiums und die Beiziehung von weiteren Beratern und Gästen vor.

### 13.3.3 Vorprüfung

- **THIELE<sup>3</sup>** ARCHITEKTEN UND INGENIEURE, Herr Thomas Thiele, Dipl.-Ing., Freier Architekt, Freiburg
- Die Ausloberin behält sich die Beiziehung weiterer Berater zur Vorprüfung vor.

## 14 Überarbeitung

Die Ausloberin behält sich vor, auch in der Vergabephase vor endgültiger Beurteilung nach den Vergabekriterien und der Vergabeempfehlung an den Gemeinderat, Überarbeitungen der vorgelegten Konzepte zu fordern. Hierzu erhalten die Teilnehmer entsprechende Überarbeitungshinweise.

**BESCHREIBUNG DER VERGABE, STAND 25.07.2025****15 Ablauf Projektpräsentation**

Die Bewerber sollen ihr Konzept im Rahmen der Sitzung des Bewertungsgremiums selbst vorstellen. Die Projektpräsentation sollte sich an der Gliederung der Beurteilungs- und Vergabekriterien orientieren.

Folgender Ablauf für die Präsentation ist je Teilnehmer vorgesehen:

Präsentation jedes Teilnehmers	30 Minuten
Rückfragen	15 Minuten

Die genaue Terminplanung wird rechtzeitig bekannt gegeben.

Um einen Vergleich und eine Vorprüfung der einzelnen Beiträge zu ermöglichen, sind die Projektunterlagen inkl. der Präsentation in einfacher Ausfertigung in Papierform sowie zusätzlich digital auf einem USB-Stick vorab bei der Verfahrensbetreuung einzureichen.

Der Abgabetermin ist in Ziffer 22 benannt.

**16 Mindestgebot**

Für die 5 Teilflächen A bis E gelten differenzierte Mindestgebote:

Teilfläche A	<b>Vergabe nur in Erbpacht</b> Mindestpachtzins: 3% auf den reinen Bodenwert; Grundlage ist ein Mindestkaufpreis von 800 EUR / m <sup>2</sup>
Teilfläche B	<b>Vergabe nur als Verkauf</b> Mindestgebot 800 EUR / m <sup>2</sup>
Teilfläche C	<b>Vergabe nur als Verkauf</b> C: Mindestgebot 800 EUR / m <sup>2</sup>
Teilfläche D	<b>Vergabe als Verkauf</b> oder in Erbpacht Mindestgebot 800 EUR / m <sup>2</sup> bzw. Mindestpachtzins: 3% auf den reinen Bodenwert; Grundlage ist ein Mindestkaufpreis von 800 EUR / m <sup>2</sup>
Teilfläche E	<b>Vergabe als Verkauf</b> oder in Erbpacht Mindestgebot 800 EUR / m <sup>2</sup> bzw. Mindestpachtzins: 3% auf den reinen Bodenwert; Grundlage ist ein Mindestkaufpreis von 800 EUR / m <sup>2</sup>

Sofern ein Angebot über einen Erbpachtpreis erfolgt, sind der angesetzte fiktive Kaufpreis und der Erbpachtzins zu benennen. Die Gemeinde behält sich die Entscheidung, ob das Objekt verkauft oder in Erbpacht verpachtet wird vor.

**BESCHREIBUNG DER VERGABE, STAND 25.07.2025**

**16.1 Vorkosten**

**16.1.1 Allgemeine Verfahrens- und Rechtsberatungskosten, Kosten Wertgutachten, Vermessungskosten, Erstellung von Planungsgrundlagen**

Es werden keine Vorkosten geltend gemacht.

**16.2 Im Kaufpreis nicht enthaltene Kosten**

**16.2.1 Nebenkosten**

Für Notar, Grunderwerbssteuer, etc.

**17 Verpflichtung**

Der Erwerber ist verpflichtet, entsprechend den zuvor abgestimmten städtebaulichen Zielen der Gemeinde Vörsstetten mit einem baugenehmigungsfähigen Gebäudekonzept entsprechend den zuvor abgestimmten Bau- und Nutzungskonzept, welches wesentlicher Bestandteil des Kaufvertrages sein wird

- innerhalb von drei (3) Jahren ab Beurkundung mit dem Bau zu beginnen und
- die Fertigstellung des Projektes innerhalb von 5 Jahre ab Beurkundung zu gewährleisten.

Die Umsetzung des Bau- und Nutzungskonzept wird vertraglich durch ein dinglich gesichertes Rückübertragungsrecht und/oder Vertragsstrafen gesichert. Im Durchführungsvertrag zum Bebauungsplan können ergänzende Regelungen getroffen werden.

**18 Verhandlungsverfahren, verbindliches Angebot**

Die Entscheidung über die Grundstücksvergabe an den Bewerber und alle weiteren Vorgaben obliegen den Entscheidungsträgern und den zuständigen Gremien der Gemeinde Vörsstetten. Es ist beabsichtigt, dem Investor nach Abschluss des Auswahlverfahrens die Grundstücke zur weiteren planerischen Konkretisierung und zur Finanzierung des Projektes für eine Zeitdauer von 6 Monaten an die Hand zu geben. In enger Abstimmung mit der Gemeinde Vörsstetten sind Konzept und Planung fortzuschreiben und der Bauantrag vorzubereiten sowie den Kauf- / Erbpachtvertrag abzuschließen.

Als Grundlage für die Verhandlungen erhalten die Bieter mit den Vergabeunterlagen einen Musterkauf- bzw. Erbpachtvertrag und rechtzeitig vor den Vergabegesprächen einen Vorvertrag zum Abschluss eines Durchführungsvertrags.

Die Ausloberin behält sich vor, die Verhandlungen auch in der Vergabephase in aufeinanderfolgenden Phasen durchzuführen. Weiterhin behält sich die Ausloberin vor, im Zuge der Verhandlungen von dem Bieter überarbeitete Angebote einzufordern. Diese müssen zunächst nicht zwingend in notariell beurkundeter Form vorge-

## BESCHREIBUNG DER VERGABE, STAND 25.07.2025

legt werden. Die Ausloberin behält sich allerdings vor, von dem Bieter, mit dem sie verhandelt, zu jedem Zeitpunkt der Verhandlungen die Abgabe eines notariell beurkundeten Angebots zu verlangen. Grundlage dieses überarbeiteten Angebotes werden jeweils Entwürfe des Kauf- / Erbpacht- und Vorvertrags zum Abschluss eines Durchführungsvertrags sein.

Im Rahmen der Verhandlungen behält sich die Ausloberin vor, eine konkretisierte Planung zu verlangen. Die Ausloberin behält sich außerdem vor, eine inhaltlich unbedingte Finanzierungsbestätigung eines in der EU zugelassenen Kreditinstitutes zu fordern.

### 19 **Auflösung von Teams, Zulässigkeit eines Wechsels**

Löst sich ein Team aus Investor/Bauträger und Architekt vor, während oder nach den Verhandlungsgesprächen auf, so ist die Ausloberin berechtigt, unbeschadet der urheberrechtlichen Auseinandersetzungen die Verhandlungen mit einem der Partner des Teams fortzuführen.

Gleichfalls ist die Ausloberin in diesem Falle berechtigt, die Verhandlungen mit dem Bieter oder einen in Aussicht gestellten Zuschlag aufzuheben und nur mit den verbleibenden Bietern die Verhandlungen fortzuführen.

### 20 **Rückabwicklung**

Falls im Zuge der Verhandlungen das Grundstück nicht zum vorgesehenen Kaufpreis / zur Erbpacht an einen Verfahrensteilnehmer veräußert oder kein Einvernehmen zum Planungskonzept erzielt werden kann, behält sich die Ausloberin vor, mit weiteren Investoren, zunächst mit den Nachrückern (nach Punkterangfolge) und ggf. auch außerhalb des Teilnehmerfelds zu verhandeln.

Das Grundstückskaufgeschäft wird rückgängig gemacht, sofern nicht innerhalb von drei (3) Jahren ab Beurkundung mit dem Bau zu begonnen wurde und die Fertigstellung des Projektes nicht innerhalb von 5 Jahre ab Beurkundung erfolgt oder zu diesem Zeitpunkt auch nicht zu erwarten ist.

### 21 **Abschluss des Verfahrens**

Die Gemeinde Vörsstetten beabsichtigt, einem der durch das Bewertungsgremium empfohlenen Bieter das jeweilige Grundstück zu veräußern. Vorbehalten bleiben die Zustimmung des Gemeinderats sowie die genehmigungsrechtlichen Fragestellungen.

Das Verfahren endet zunächst mit der Entscheidung des Gemeinderats, woraus sich für die Gemeinde Vörsstetten aber noch keine rechtsverbindliche Verpflichtung zur Veräußerung bzw. Verpachtung des Grundstücks bzw. zur Fortsetzung des Verfahrens ergibt.

Das Planungskonzept ist Bestandteil des Kauf- bzw. Erbpachtvertrages.



## BESCHREIBUNG DER VERGABE, STAND 25.07.2025

### 22 Termine Auswahl- und Vergabeverfahren

Verabschiedung Vergabebescheinung im Gemeinderat	21.07.2025
Bekanntmachung über Amtsblatt / TED	25.07.2025
Rückfragen zum Auswahlverfahren (schriftlich per E-Mail) bis	5.09.2025
Ende Bewerbungsfrist Auswahlverfahren	12.09.2025
Information Teilnehmer / Ausgabe Unterlagen	KW 38-2025
formlose Teilnahmeerklärung	KW 38/39-2025
Rückfragenbeantwortung (schriftlich per E-Mail) bis	KW 41-2025
Abgabe Planungskonzept	KW 43-2025

Sitzung Vergabegremium	KW 45-2025
Information Teilnehmer, ggf. Überarbeitungshinweise	KW 46-2025
Überarbeitung Bewerber – soweit erforderlich	
Vorlage und Präsentation der Ergebnisse im Gemeinderat	nach gesonderter Abstimmung
Bekanntgabe der Ergebnisse	derzeit nicht bekannt
Vergabeverhandlungen:	derzeit nicht bekannt
Danach: Anhandgabe der Grundstücke an die Investoren für die Dauer von 6 Monaten zur eventuellen Überarbeitung mit dem Ziel der anschließenden Umsetzung.	

### 23 Modalitäten der Abgabe

#### Abgabeort:

Die Unterlagen sind bei der Verfahrensbetreuung

- **THIELE<sup>3</sup> ARCHITEKTEN UND INGENIEURE**, Engesserstraße 4a, 79108 Freiburg, abzugeben.

#### Kennwort:

Wettbewerb „Krummacker Vörsstetten“

#### Modalitäten:

- der Beitrag kann persönlich bei der angegebenen Adresse abgegeben werden.
- der Beitrag kann bei Bahn, Post oder einem anderen Transportunternehmen aufgegeben werden.

#### Hinweis:

Der Abgabetermin wird mit Datum und Uhrzeit als Submissionstermin festgelegt. Die Beiträge müssen spätestens zur angegebenen Uhrzeit bei der angegebenen Adresse vorliegen.

## **24      Weiterer Ablauf**

### Hinweis:

Die Teilnehmer des Investorenwettbewerbs können gemäß § 1 Abs. 3 S. 2 BauGB aus diesem Verfahren keine Rechte herleiten, ein evtl. notwendiges Bebauungsplanverfahren zu betreiben oder einen Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan herbeizuführen.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass der Gemeinderat der Gemeinde Vörssteden bei Abwägungsentscheidungen im Rahmen eines etwaigen Bebauungsplanverfahrens keinerlei Bindungen aufgrund der Durchführung des Investorenwettbewerbs unterworfen ist.

- Soweit erforderlich, Überarbeitung des Planungskonzepts und Abgabe eines verbindlichen Erbpachtvertrages zum Abschluss eines Durchführungsvertrags.
- Beschlussfassung des Gemeinderats
- Abschluss Verhandlungen / Ausarbeitung Endfassung Kauf- / Erbpacht- und Durchführungsvertrag
- Soweit erforderlich Einleitung Bebauungsplanverfahren
- Projektrealisierung

Die Ausloberin, Gemeinde Vörssteden

Juli 2025, gez. Herr Bürgermeister Lars Brügner

**BESCHREIBUNG DER VERGABE, STAND 25.07.2025**

**TEIL B: Beschreibung der Rahmenbedingungen**

**1 Allgemeine Angaben**

**1.1 Allgemeine Angaben zu Vörsstetten (Auszug aus der Internetpräsentation der Gemeinde)**

Vörsstetten ist eine Gemeinde im Landkreis Emmendingen in Baden-Württemberg und liegt wenige Kilometer nördlich von Freiburg im Breisgau. Zur Gemeinde Vörsstetten gehören das Dorf Vörsstetten und der Weiler Schupfholz, der etwa zwei Kilometer nordwestlich von Vörsstetten in der Nähe der Nachbarorte Reute und Holzhausen liegt, etwa drei Kilometer von der A5-Ausfahrt Freiburg-Nord entfernt. Die Gemeinde hat derzeit etwa 3.150 EinwohnerInnen.



Quelle Übersichtskarte: Kartendienst LUBW

## 1.2 Infrastruktur (Auszug aus der Internetpräsentation der Gemeinde)

Angaben zur Gemeinde können über die umfassende Internetpräsentation der Gemeinde Vörstetten abgerufen werden: <https://www.voerstetten.de>

## 1.3 Neubaugebiet

Das Plangebiet liegt im Nordosten der Gemeinde Vörstetten, befindet sich im Außenbereich des Gemeindegebiets und wird durch die Denzlinger Straße im Osten und die Sulzgasse im Westen begrenzt. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 2 ha und rundet den bestehenden Siedlungskörper nach Norden hin ab. Südöstlich befinden sich bestehende Wohnbauflächen, westlich grenzt das Plangebiet des Bebauungsplans „Sulzgasse“ an, das als Mischgebiet den Übergang zum bestehenden Gewerbegebiet Grub II bildet.



Luftbild mit schematischer Darstellung des Geltungsbereichs, Quelle Gemeindeverwaltungsverband Denzlingen-Vörstetten-Reute

## BESCHREIBUNG DER VERGABE, STAND 25.07.2025

### 1.4 Planungs- und Baurecht

Planungsrecht ergibt sich aus dem Bebauungsplan „Krummacker“, welcher sich im Verfahren befindet. Das Baugebiet ist insgesamt als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Für die einzelnen Baufelder ergeben sich spezifische planungsrechtliche Vorgaben (WA 1 bis WA 5) mit einer zwei- bis dreigeschossigen Bebauung. Weitere Vorgaben sind den Bebauungsplanunterlagen (Stand zur Offenlage) zu entnehmen. Eine Änderung des Bebauungsplans ist mit Ausnahme der Teilfläche C (WA 5 gemäß Bebauungsplan) grundsätzlich nicht vorgesehen. Für Bauanträge ist jedoch der später rechtskräftige Bebauungsplan maßgeblich.

#### 1.4.1 Teilfläche C / WA 5

Formulierungsvorschlag: Die Teilfläche C soll insgesamt vergeben werden. In der rückwärtigen Fläche mit der Kennzeichnung WA 5 sind bisher Tiny-Häuser vorgesehen. In der Gemeinde Vörsstetten wird ein grundsätzlicher Bedarf an Tiny-Häusern gesehen. Um Flexibilität bei der Planung zu ermöglichen, werden die Festsetzungen zur erneuten Offenlage gelockert. Denkbar ist hier im Hinblick auf die Ortsrandlage eine kleinteilige Bebauung mit bis zu zwei Vollgeschossen. Zur erneuten Offenlage des Bebauungsplans wird WA 5 wie folgt geändert:

- Die Beschränkung der Grundfläche auf 30 m<sup>2</sup> entfällt;
- es gilt neu eine Grundflächenzahl von 0,4.
- Es dürfen maximal zwei Vollgeschosse errichtet werden.
- Die maximale Traufhöhe wird auf 6,50 m erhöht. Die zugelassenen Dachformen entsprechen der Gesamtfläche C.

### 1.5 Erschließung

Die Erschließung des Plangebiets Krummacker erfolgt über eine verkehrsberuhigte Stichstraße abgehend von der Denzlinger Straße und mündet in einem klassischen Wendehammer, der darüber hinaus als öffentlicher Spielhof genutzt werden kann. Ein Fuß- und Radweg bindet das Plangebiet an die Sulzgasse an und dient darüber hinaus als notwendige Feuerwehrezufahrt. Der zentral gelegene Quartiersplatz bildet einen öffentlichen multifunktionalen Grünraum mit wichtiger Regenwasserrückhaltefunktion, Spielplatz und einer großzügigen Verschattung durch den Erhalt mehrerer ökologisch wertvoller und für den Ort charakteristischer Bestandsbäume. Ziel ist, die Erschließungsanlagen bis Ende 2026 herzustellen.

### 1.6 Oberflächenentwässerung

Aufgrund des hohen Grundwasserstands und fehlenden Geländegefälles im Plangebiet ist eine Abführung des Regenwassers in die Kanalisation nicht möglich. Um das Entwässerungskonzept für das Plangebiet nachhaltig zu gestalten, wird das Regenwasser des gesamten Gebiets oberflächennah über Kastenrinnen bis zum Quartiersplatz in die zentrale Regenrückhaltefläche und von dort weiter Richtung Norden in den Strüpfelgraben ge-

**BESCHREIBUNG DER VERGABE, STAND 25.07.2025**

leitet. Die beschriebene Entwässerungssystematik steht unter Genehmigungsvorbehalt durch die Untere Wasserbehörde im Landratsamt Emmendingen. Es kann im weiteren Verfahren zu einer Änderung der Auflagen kommen.

Die straßenbegleitenden Grünstreifen tragen gemeinsam mit Bauminselfen zu einem charakteristischen durchgrünerten Straßenbild bei. Ein weiterer wichtiger Bestandteil des Entwässerungskonzepts ist die Ausführung der Dächer als Gründächer, um hier das Regenwasser rückzuhalten, verdunsten zu lassen oder gedrosselt einzuleiten, sowie die Regenwasserrückhaltung auf privaten Grünflächen.

**1.7 Technische Infrastruktur**

Die techn. Infrastruktur ist im angrenzenden öffentlichen Straßenraum vorhanden. Das Grundstück ist „voll“ erschlossen. Innerhalb des Grundstücks befindet sich ausschließlich Leitungsbestand zur Ver- und Entsorgung der Gebäude.

**1.8 Baugrund**

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde ein Baugrundgutachten erstellt, welches zur Vergabephase nachgereicht wird.

**1.9 Lärmschutz**

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde ein Schallgutachten erstellt. Vorgaben für die einzelnen Grundstücke ergeben sich aus den Festsetzungen in Verbindung mit dem Schallgutachten. Das Schallgutachten wird zur Vergabephase nachgereicht.

**1.10 Grünordnung / Ausgleich**

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde ein Umweltbericht erstellt. Vorgaben für die einzelnen Grundstücke ergeben sich aus den Festsetzungen in Verbindung mit dem Umweltbericht. Der Umweltbericht wird zur Vergabephase nachgereicht.

**1.11 Grunddienstbarkeiten / Baulasten**

Es bestehen keine Baulasten

**1.12 Bodensituation und Kampfmittelfreiheit, Altlasten**

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde ein Baugrundgutachten erstellt, welches zur Vergabephase nachgereicht wird.



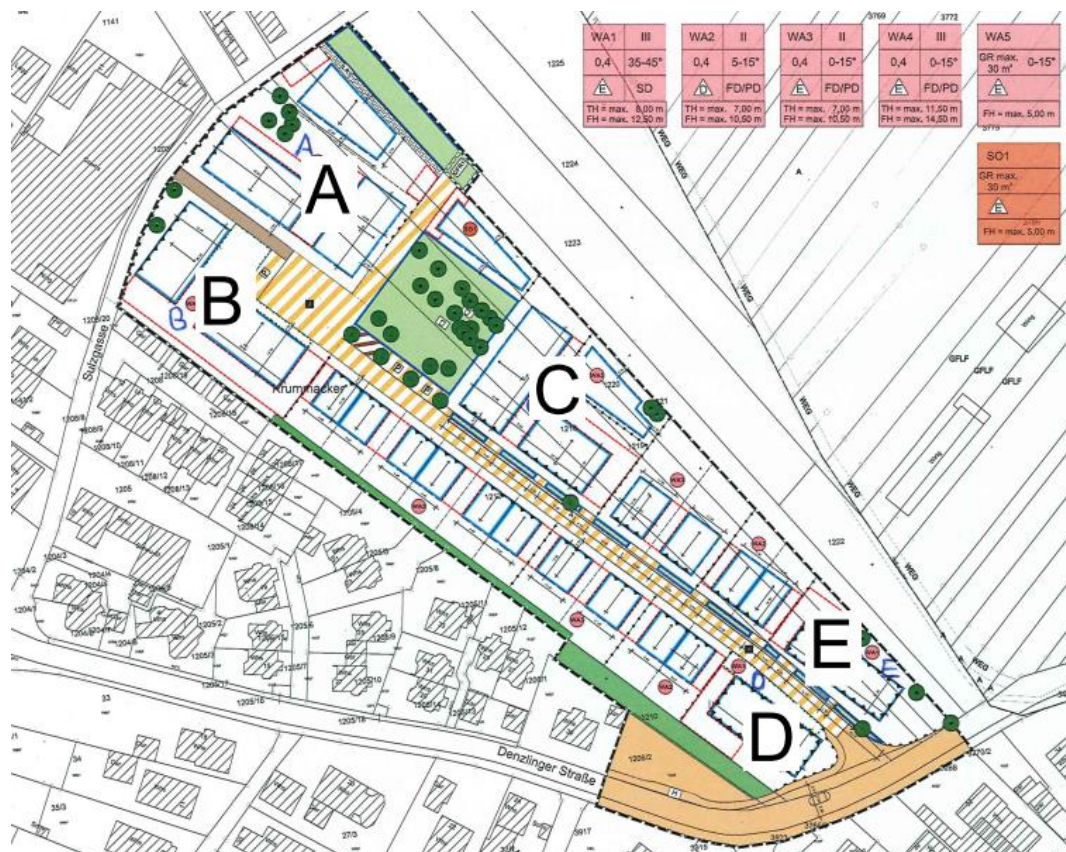
## BESCHREIBUNG DER VERGABE, STAND 25.07.2025

## 2 Zielstellungen

Entsprechend der Grundstruktur des Bebauungsplans erfolgt eine Ausdifferenzierung in 5 Teilflächen.

Es wird ein Konzept erwartet, welches eine hohe städtebauliche wie architektonische Qualität sicherstellt und die sich in den städtebaulichen Kontext einfügt. Zielstellung ist ein ausdifferenziertes Wohnungsangebot hinsichtlich der Wohnungs- und Eigentumsstrukturstruktur. Besonderer Wert wird auf ein Angebot an bezahlbaren Wohnraum in Eigentum oder Miete gelegt, verbunden mit Sozialbindung und Belegungsrechten für die Gemeinde Vörstetten.

Diese Ausdifferenzierung spiegelt sich in der Vorgabe zu Kauf- bzw. Erbpachtpreisen und damit verbunden in den Vergabekriterien wider.



Bebauungsplan mit Darstellung der Teilflächen A bis E

## BESCHREIBUNG DER VERGABE, STAND 25.07.2025

### 2.1 Teilflächen / Baufelder

- Die Teilfläche „A“ umfasst eine Grundstücksfläche von etwa 1.819 m<sup>2</sup> mit 2 Baufeldern. Die Fläche ist aus Sicht der Gemeinde Vörsstetten gut für sozialen Wohnungsbau geeignet.
- Die Teilfläche „B“ umfasst eine Grundstücksfläche von etwa 1.885 m<sup>2</sup> mit 2 Baufeldern. Die Fläche ist aus Sicht der Gemeinde Vörsstetten gut für „klassischen“ Geschosswohnungsbau geeignet.
- Die Teilfläche „C“ umfasst eine Grundstücksfläche von etwa 2.066 m<sup>2</sup> mit 3 Baufeldern. Die Fläche ist aus Sicht der Gemeinde Vörsstetten gut für „klassischen“ Geschosswohnungsbau geeignet. Für das am Siedlungsrand gelegene dreiecksförmige Baufenster (WA 5) kann gemäß Ziffer 1.4.1 ein alternativer Bebauungsvorschlag entwickelt werden.
- Die Teilfläche „D“ umfasst eine Grundstücksfläche von etwa 889 m<sup>2</sup> mit 1 Baufeld. Die Fläche ist aus Sicht der Gemeinde Vörsstetten gut für geförderten Wohnungsbau, z. B. als Werkswohnungen geeignet.
- Die Teilfläche „E“ umfasst eine Grundstücksfläche von etwa 986 m<sup>2</sup> mit 1 Baufeld. Die Fläche ist aus Sicht der Gemeinde Vörsstetten gut für geförderten Wohnungsbau, z. B. als Werkswohnungen geeignet.

### 2.2 Vorgaben

#### 2.2.1 Wohnraum

Zielstellung ist die Entwicklung eines Bebauungskonzepts – vorrangig mit einem differenzierten Angebot an Wohnnutzungen.

#### 2.2.2 Wohnformen - Wohnberechtigungsschein

Eine Zielstellung der Gemeinde Vörsstetten ist die Bereitstellung von preiswertem Wohnraum und Wohnraum für Nutzer mit Wohnberechtigungsschein. Belegungsrechte sind nicht gefordert (und sind auch nicht Bestandteil der Vergabematrix). Zum Umfang der Sozialmietwohnungen bestehen keine Vorgaben, in den Vergabekriterien erfolgte aber eine entsprechende Gewichtung.

Zielgruppe ist ein Personenkreis, der die Einkommensgrenzen des Landeswohnraumförderungsprogramms einhält. Das Vorhaben soll den Vorgaben der sozialen Mietwohnraumförderung des Landes Baden-Württemberg entsprechen. Mietwohnraum wird nur gefördert, soweit die Wohnungsgröße im Verhältnis zur Anzahl der Räume angemessen ist. Alle Wohnungen sollen barrierefrei sein.

#### 2.2.3 Altersgerechtes Wohnen / Barrierefreiheit

Zusätzlich zu den Wohnungen für Wohnberechtigte soll altersgerechtes Wohnen ermöglicht werden. Vorgaben zur Anzahl der Wohneinheiten bestehen ebenfalls nicht (s. a. Vergabematrix).



## BESCHREIBUNG DER VERGABE, STAND 25.07.2025

Definition Altersgerecht: Ausführung der Wohnungszugänge und Wohnungen gemäß DIN18040-2 gemäß R-Standard (barrierefrei und uneingeschränkt mit dem Rollstuhl nutzbare Wohnungen); Mindestbewegungsfläche 1,5m x 1,5m.

### **2.2.4 Wohnraum allgemein**

Keine Vorgaben – Konzeptabhängig – s. Vergabematrix. Wünschenswert ist ein möglichst breiter Wohnungsmix ergänzt durch ein Zusatzangebot wie z. B. Gemeinschaftsräume.

### **2.2.5 Nebenflächen / Fahrräder**

Die Erforderlichen Nebenfläche wie Abstellräume oder Technik sind zu berücksichtigen. Für Fahrräder ist mindestens ein Stellplatz je Wohneinheit nachzuweisen.

### **2.2.6 Freiflächen**

Wünschenswert ist die Schaffung vielfältig gestalteter Freiflächen, die Möglichkeiten für eine gemeinschaftliche Nutzung ermöglichen.

### **2.2.7 Öffentliche Nutzungen**

Öffentliche Flächen oder Nutzungen sind nicht vorgesehen.

### **2.2.8 Privatwirtschaftliche Nutzungen**

Gemäß Gebietstypik sind keine gewerblichen Nutzungen vorgesehen.

### **2.2.9 Ökologische Rahmenbedingungen / Energiekonzept / Mobilitätskonzept**

Keine Vorgaben – Konzeptabhängig – s. Vergabematrix