



# Gemeinde Zell u. Aichelberg



## KONZEPTVERGABE BAUFELD 3 BAUGEBIET ROHRWIESENÄCKER

Ausschreibung

11.03.2025

## INHALTSVERZEICHNIS

1	Anlass und Zweck, Planungsaufgabe .....	3
2	Verkäufer des Grundstücks .....	5
3	Beurteilungsgremium.....	5
4	Präsentation der Planungsbeiträge.....	5
5	Teilnehmer .....	5
6	Verfahrensablauf .....	6
7	Kaufpreis .....	7
8	Planungsleistungen .....	7
9	Energie und Nachhaltigkeit.....	7
10	Zuschlagskriterien .....	8
11	Weiteres Verfahren.....	8
12	Aufgabenstellung.....	8
12.1	Plangebiet.....	8
12.2	Wohnungen .....	9
12.3	Parkierung .....	9
12.4	Maß der baulichen Nutzung .....	9
12.5	Energie und Nachhaltigkeit .....	9
12.6	Baugrund.....	9
13	Anlagen/Planungsgrundlagen.....	10

## 1 ANLASS UND ZWECK, PLANUNGSAUFGABE

Wie in vielen Gemeinden des Landkreises Göppingen besteht auch in Zell unter Aichelberg ein anhaltender Bedarf an Wohnbauflächen, insbesondere für junge Familien.

Dieser Bedarf resultiert nicht nur durch Zuzug aufgrund der besonderen Arbeitsplatzpotentiale (interkommunales Gewerbegebiet, Wala usw.), sondern insbesondere auch aus der inneren Entwicklung.

Allein durch Innenentwicklung kann der Bedarf an Wohnraum und Wohnbauflächen nicht gedeckt werden. Um den kurz- und mittelfristigen örtlichen Bedarf nach Wohnbaugrundstücken befriedigen zu können, hat die Gemeinde Zell unter Aichelberg den Bebauungsplan „Rohrwiesenäcker“ aufgestellt. Das Verfahren für den Bebauungsplan ist abgeschlossen.

Die Erschließung des Baugebietes wurde im September 2024 fertiggestellt. Es besteht die Möglichkeit des Bauens auf den erschlossenen Grundstücken.



Abb. 1: Luftbild des geplanten Baugebietes vom 27.08.2019 (Blick Richtung Süden)

Das gesamte Baugebiet befindet sich im Eigentum der Gemeinde. Hierdurch ergibt sich die Möglichkeit, auf die künftige Bebauung stärker Einfluss zu nehmen und Zielsetzungen zu realisieren, die außerhalb der Regelungsmöglichkeiten der baurechtlichen Instrumente liegen (z.B. Anforderungen an Energiebedarf, erneuerbare Energieversorgung, soziale Aspekte oder Gestaltung).

Im neuen Baugebiet soll ausschließlich Wohnungsbau angesiedelt werden. Gewerbliche oder anderweitige Nutzungen sind nicht geplant. Als Bebauung ist eine Mischung aus Geschosswohnungsgebäuden im Süden des Gebiets (vorliegende Konzeptvergabe) und einer Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern im nördlichen Bereich vorgesehen. Für das im Zentrum des Baugebiets befindliche Baufeld 2 wurde durch eine Mehrfachbeauftragung die ideale Planung ermittelt. Diese soll im Jahr 2025 weiter geplant werden. Es sollen dort insgesamt 12 verkettete Gebäude entstehen.

Im Bereich der geplanten Geschosswohnungsgebäude (Baufeld 3) soll eine Nahwärmeversorgung installiert werden. Durch diese sollen alle geplanten Geschosswohnungsgebäude und das zentrale Baufeld 2 versorgt

werden wird. Hier ist ein Anschluss- und Benutzungszwang angedacht. Zudem soll das Gebiet hohen ökologischen Standards entsprechen. Hierfür wurde ein energetisches Quartierskonzept in Auftrag gegeben. Insbesondere die Versorgung des Baufelds mit Nahwärme ist bei der Planung zu beachten.

Neben klassischen Wohnbauplätzen für Einzel- und Doppelhäuser, die über eine Direktvergabe vermarktet werden und dem Baufeld 2 mit verketteten Bauweisen, soll Geschosswohnungsbau im Baufeld 3 entstehen.

Da sich die Grundstücke im Eigentum der Gemeinde befinden, möchte sie das gesamte Baufeld 3 an einen Investor veräußern. Dieser soll die geplanten Nutzungen umsetzen und anschließend verkaufen bzw. vermieten.

Aus Sicht der Gemeinde sollen dabei nicht nur die Verkaufskriterien vorgegeben werden. Es sollen vielmehr verschiedene Planungsansätze aufgezeigt werden, wie die Bebauung als auch die Übergangsbereiche zu den öffentlichen Flächen und der angrenzenden Freiflächen gestaltet werden können.

Deshalb schreibt die Gemeinde den Verkauf des Grundstücks (Baufeld 3) aus und gibt den interessierten Investoren die Möglichkeit, sich für die Konzeptvergabe zu bewerben. Hierfür sind Referenzprojekte beizulegen.

Die Planungsbeiträge sind bis zum vorgegebenen Datum bei der Gemeinde einzureichen. Nach einer Vorprüfung sollen diese einem Beurteilungsgremium vorgestellt werden. Auf der Grundlage der eingereichten Arbeiten wird aber letztendlich der Gemeinderat der Gemeinde Zell unter Aichelberg entscheiden, wer den Zuschlag für den Kauf des Grundstücks (Baufeld 3) bekommen soll.

## **2 VERKÄUFER DES GRUNDSTÜCKS**

### **Gemeinde Zell u. Aichelberg**

Lindenstraße 1-3

73119 Zell unter Aichelberg

E-Mail: [gemeinde@zell-u-a.de](mailto:gemeinde@zell-u-a.de)

vertreten durch Hr. Bürgermeister Christopher Flik.

Ansprechpartner für Fragen rund um die Ausschreibung ist:

Hr. Bürgermeister Christopher Flik

Lindenstraße 1-3

73119 Zell unter Aichelberg

E-Mail: [c.flik@zell-u-a.de](mailto:c.flik@zell-u-a.de)

Tel: 07164/807-10

## **3 BEURTEILUNGSGREMIUM**

Das Beurteilungsgremium setzt sich folgendermaßen zusammen:

- Gemeinderat
- Hr. Bürgermeister Christopher Flik

Beratend (nicht stimmberechtigt):

- Hr. Manfred Mezger Dipl. Ing. (FH), Freier Stadtplaner
- Ggfls. Architekt (noch nicht benannt)

## **4 PRÄSENTATION DER PLANUNGSBEITRÄGE**

Die Planungsbeiträge zusammen mit einer Vorstellung des Investors sollen in einer nichtöffentlichen Sitzung des Beurteilungsgremiums (Gemeinderat, Verwaltung und ggfls. weitere Fachberater) erfolgen. Die Vorstellung ist anhand einer Power-Point-Präsentation gedacht, die dem Gremium im Vorfeld (1 Woche) zur Vorbereitung zur Verfügung gestellt werden soll.

Die Präsentation soll folgenden Inhalt haben:

- Kurzvorstellung des Investors
- Umgesetzte und derzeit laufende Projekte
- Strategie bei der Vermarktung (Verpachtung, Verkauf, Erfahrungen zu Preisen, etc.)
- Kurzvorstellung des Planers
- Umgesetzte und derzeit laufende Projekte mit ähnlicher Aufgabenstellung
- Vorstellung der Planungsbeiträge
- Angaben zu Energieerzeugung, Rohstoffe, Nachhaltigkeit, Mobilität, etc.

## **5 TEILNEHMER**

Die Teilnehmerzahl ist nicht begrenzt.

## 6 VERFAHRENSABLAUF

Die am Vergabeverfahren Interessierten bewerben sich bis spätestens 25.04.2025 (einschließlich) schriftlich bei der Gemeinde Zell unter Aichelberg, Lindenstraße 1-3, 73119 Zell unter Aichelberg (E-Mail ist ausreichend unter [gemeinde@zell-u-a.de](mailto:gemeinde@zell-u-a.de)).

Die Bewerbung zur Teilnahme an der Konzeptvergabe muss dabei folgenden Inhalt haben:

- Kurze Beschreibung des Unternehmens mit ggfls. Schwerpunkten
- Referenzprojekte im vergleichbaren Wohnungsbau mit Bildern
- Mitteilung der Planungspartner, falls nicht aus eigenem Haus

An die Form der Bewerbung werden keine Anforderungen gestellt, sie soll lediglich aussagekräftig sein.

Die Gemeinde wird den Bewerbern anschließend mitteilen, ob sie für eine Teilnahme an der weiteren Phase der Planungsbeiträge ausgewählt wurden. Im Anschluss daran gehen den Teilnehmern die weiteren Unterlagen zur Bearbeitung zu, sofern diese nicht bereits zur Bewerbung vorlagen (digitale Unterlagen).

Die geforderten Leistungen und Unterlagen sind anschließend bis spätestens 30.06.2025 (einschließlich) bei der Gemeinde (siehe obige Adresse) einzureichen. Die Unterlagen und Planungsbeiträge werden nicht anonymisiert. Sie sind in einer nicht-öffentlichen Sitzung des Beurteilungsgremiums nach der Vorprüfung vorzustellen.

Nach der Vorprüfung werden die Beiträge im Beurteilungsgremium vorgestellt. Die Vorstellung erfolgt dabei durch den jeweiligen Investor und/oder Planer.

Der Termin zur Vorstellung im Beurteilungsgremium steht noch nicht fest, wird den Teilnehmern jedoch rechtzeitig vorher mitgeteilt. Der Termin ist von den Bewerbern in ihren Terminkalendern zu blockieren und ganztägig freizuhalten! Soweit ein Bewerber zu dem Vorstellungstermin eingeladen wird, zu diesem aber nicht erscheint und das Nichterscheinen zu vertreten hat, behält sich die Gemeinde vor, diesen Bewerber vom Ausschreibungsverfahren auszuschließen.

Das Beurteilungsgremium wird eine Empfehlung an den Gemeinderat geben. Der Gemeinderat wird in öffentlicher Sitzung eine Entscheidung treffen, welcher Investor mit welchem Planungsbeitrag den Zuschlag bekommen soll.

Öffentliche Bekanntmachung Vergabeverfahren:	März 2025
Bewerbungsfrist:	25.04.2025
Mitteilung Auswahl Teilnahme durch Gemeinde	
Abgabefrist:	30.06.2025
Vorstellung im Beurteilungsgremium:	Termin steht noch nicht fest
Entscheidung im Gemeinderat:	Termin steht noch nicht fest

Im Falle einer Auswahl an einen Investor wird in den anschließenden Kaufvertrag aufgenommen, dass die eingereichten Planungen in wesentlichen Zügen umgesetzt werden müssen und Änderungen nur durch Freigabe der Gemeinde möglich sind. Weiterhin wird eine Frist zur Bebauung innerhalb von 2 Jahren vereinbart. Vertragsstrafen oder Rücktritt vom Kaufvertrag behält sich die Gemeinde ausdrücklich vor.

Die Gemeinde behält sich eine Änderung der Termine ausdrücklich vor! Terminänderungen werden den Bewerbern rechtzeitig vorher bekanntgegeben.

Bei Fragen zum Verfahren steht Herr Bürgermeister Christopher Flik zur Verfügung.

## 7 KAUFPREIS

Der Kaufpreis für das Gesamtgrundstück Baufeld 3 mit einer Gesamtfläche von ca. 3.529 m<sup>2</sup> (die Grundstücksvermessung ist noch nicht erfolgt) beträgt 600,- €/m<sup>2</sup> bzw. 2.117.400 €. Es ist zu berücksichtigen, dass die Kosten für den Kaufvertrag beim Erwerber liegen.

## 8 PLANUNGSLEISTUNGEN

Von den Teilnehmern sind folgende Leistungen zu erbringen:

### Lageplan (M 1:500)

für das gesamte Baufeld (genordet):

- Darstellung der Baukörper mit Erdgeschossfußbodenhöhen (EFH)
- Darstellung der Erschließung für Fahrverkehr und Fußgänger
- Darstellung der Gestaltung der Freiflächen
- Darstellung der erforderlichen Flächen für den ruhenden Verkehr (oberirdisch) mit entsprechenden Zufahrten und Stellplatzanzahl

### Grundrisse (M 1:200)

- Darstellung der Grundrisse, um die Aufteilung der Wohnungen und die innere Erschließung der Gebäude zu erkennen

### Schnitte und Ansichten (M 1:200)

- Mindestens 2 Schnitte an stellvertretender Stelle (entwurfsabhängig)
- Sämtliche Ansichten

### Erläuterungsbericht

- Kurze Erläuterungen zum baulichen Konzept, der architektonischen Konzeption, der Freiraumgestaltung und inklusive Angaben zum Thema Energie und den Belangen der Nachhaltigkeit
- Angaben zu Konstruktion und Materialwahl

Die geforderten Leistungen sind sowohl als Papierfassung (eine Fertigung) als auch digital (PDF-Dateien) abzugeben.

## 9 ENERGIE UND NACHHALTIGKEIT

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans wurde ein Energie- und Energieversorgungskonzept erstellt. Im Bereich der geplanten Geschosswohnungsgebäude (Baufeld 3) soll eine Nahwärmeversorgung installiert werden. Durch diese sollen alle geplanten Geschosswohnungsgebäude und das zentrale Baufeld 2 versorgt werden. Hier ist ein Anschluss- und Benutzungszwang angedacht. Die Versorgung des Baufelds mit Nahwärme ist bei der Planung zu beachten (s. hierzu Vorplanungsbericht Neubaugebiet Rohrwiesenäcker RES vom 10.01.2022).

Außerdem wird darauf Wert gelegt, dass auch die verwendeten Baustoffe nachhaltig gewählt werden. Die Gemeinde erwartet Aussagen über den Energiestandard und die Wahl der Baustoffe.

## 10 ZUSCHLAGSKRITERIEN

Neben der Gestaltung und der räumlichen Funktionalität der Baukörper wird gewertet, in welchem Umfang der Bieter Umweltbelange zum Einsatz von erneuerbaren Energien und recycelbaren Baustoffen bei dem Bau und dem Betrieb der von ihm zu errichtenden Gebäude einsetzt. Ziel ist die Umsetzung des maximal energieeffizienten Bauens und Wohnens unter Berücksichtigung größtmöglicher Erzielung an Energieeinsparung, Klimaneutralität sowie klima- und sozialverträglichem Mobilitätsverhalten zur Schaffung eines nachhaltigen Wohnquartiers.

Nachfolgend sind die Wertungskriterien des städtebaulichen Projektkonzepts aufgeführt:

- Städtebauliche Qualität
- Gestaltung der Bauwerke
- Räumliche Funktionalität/Qualität von Wohnungen und Freibereichen
- Lösungsansätze ruhender Verkehr
- Nachhaltigkeit der Baustoffe, emissionsarme Mobilitätsinfrastruktur, Rückbau- und Recyclingfreundlichkeit der Baustoffe

## 11 WEITERES VERFAHREN

Es ist beabsichtigt, dem Investor des ausgewählten Entwurfs den Bereich des Plangebiets zu veräußern. Dabei wird festgelegt, dass der vorgelegte Planungsbeitrag in wesentlichen Zügen umgesetzt werden muss und Änderungen nur durch Freigabe der Gemeinde möglich sind. Die Gemeinde wird dies im Kaufvertrag festlegen.

Dem Kaufvertrag wird der zum Zeitpunkt der notariellen Beurkundung abgestimmte Planungsentwurf als Anlage beigelegt. Es gilt eine Bauverpflichtung innerhalb von zwei Jahren.

## 12 AUFGABENSTELLUNG

### 12.1 PLANGEBIET

Das Plangebiet ergibt sich aus beiliegendem Lageplan (Anlage 1) und hat eine Gesamtgröße von ca. 3.529 m<sup>2</sup>. Die Grundstücke befinden sich im Eigentum der Gemeinde Zell unter Aichelberg.

Für das Plangebiet besteht der Bebauungsplan „Rohrwiesenäcker“ aus dem Jahr 2021. Dieser ist für die Planung verbindlich. Sollte ein überzeugendes Planungskonzept den Festsetzungen des Bebauungsplans widersprechen, stellt die Gemeinde in Aussicht, diesen zu ändern. Voraussetzung dafür ist, dass die Grundzüge der Planung nicht verletzt werden. Eine Überschreitung der Kubatur bzw. der Gebäudehöhen würde die Grundzüge der Planung verletzen. Eine Anpassung der überbaubaren Grundstücksflächen oder punktuelle Überschreitungen anderer Festsetzungen wären vorstellbar. Die Kosten gingen zu Lasten des Investors.

## **12.2 WOHNUNGEN**

Die Gemeinde legt beim Wohnungsbau (Baufeld 3) Wert auf eine Durchmischung. Es sollen Wohnungen zwischen 1-4 Zimmern vorgesehen werden, wobei die Gemeinde darauf Wert legt, dass die Wohnungen auch für Familien geeignet sind. Ebenfalls wird der Freibereich der Wohnungen für wichtig erachtet.

Bei allen Wohnungen ist auf die Barrierefreiheit zu achten.

## **12.3 PARKIERUNG**

Die Parkierung in Baufeld 3 ist überwiegend in Tiefgaragen unterzubringen. Überdachte oberirdische Stellplätze sind dort nicht gewünscht. Eine gewisse Anzahl an oberirdischen Stellplätzen wird ausdrücklich gewünscht. Die detaillierten Anforderungen sind dem beiliegenden Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan zu entnehmen.

## **12.4 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG**

Das Bauvorhaben sollte sich aus Rücksicht auf den Bestand einfügen. Das Maß der baulichen Nutzung ist im Detail dem beiliegenden Bebauungsplan zu entnehmen.

Dabei gilt eine Grundflächenzahl von 0,4 gem. § 17 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete. Die Gebäude sind mit maximal drei Vollgeschossen zulässig. Maßgeblich für die Ausgestaltung der Baukörper sind die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen.

Auf eine städtebaulich sinnvolle Gliederung der Baukörper sowie das städtebaulich und gestalterische Einfügen in das Quartier ist zu achten.

## **12.5 ENERGIE UND NACHHALTIGKEIT**

Der Gemeinde ist es von Bedeutung, dass Gebäude entstehen, die einen geringen Energiebedarf haben. Außerdem wird darauf Wert gelegt, dass auch die verwendeten Baustoffe nachhaltig gewählt werden. Die Gemeinde erwartet Aussagen über den Energiestandard und die Wahl der Baustoffe.

Um die Versiegelung des Plangebiets zu minimieren, sind Flachdächer zu bepflanzen. Hierdurch wird mit zumutbarem Aufwand der Wasserabfluss abgemindert, die Abwasseranlagen der Gemeinde entlastet, der Wasserhaushalt geschont, Lebensraum geschaffen und das Quartier weiter durchgrünt.

## **12.6 BAUGRUND**

Im Zuge der Planung wurde ein geotechnisches Erschließungsgutachten erstellt. Das Gutachten liegt als Anlage bei. Es wird darauf hingewiesen, dass dieses Gutachten objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 und Gründungsberatungen durch ein privates Ingenieurbüro nicht ersetzen kann.

### **13 ANLAGEN/PLANUNGSGRUNDLAGEN**

Den Teilnehmern werden die folgenden Unterlagen und Planungsgrundlagen kostenfrei zur Verfügung gestellt:

- Lageplan des Aufgabengebiets (Abgrenzung Plangebiet Mehrfachbeauftragung Baufeld 3, pdf)
- Bebauungsplan „Rohrwiesenäcker“ und örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan (pdf, dxf, dwg)
- Kataster (dwg, dxf)
- Erschließungsplanung (pdf, dxf, dwg)
- Geotechnischer Bericht (pdf)
- Vorplanungsbericht Neubaugebiet Rohrwiesenäcker RES vom 10.01.2022 (pdf)
- Plan Lage Heizzentrale und Trassenführung Nahwärme RES (pdf)

Die genannten Unterlagen und Planungsgrundlagen werden den Teilnehmern mit der Mitteilung der Auswahl zur Teilnahme durch die Gemeinde zum Download zur Verfügung gestellt.

Zell u. Aichelberg, den 11.03.2025

gez. Christopher Flik  
Bürgermeister