



Projektentwicklung
Exposé zur Konzeptvergabe St.-Gallus-Straße/Bitzegraben
Balingen-Frommern

INHALTE: Stadt Balingen – Amt für Stadtentwicklung
BEARBEITERIN/ANSPRECHPARTNERIN: Carolin Lenzser
STAND: 02.12.2024

Stadt Balingen · Amt für Stadtentwicklung
Neue Straße 31 · 72336 Balingen
Telefon +49 7433 170-315

Inhaltsangabe

01.	Projekt _____	3
02.	Standort _____	3
03.	Baufeld _____	4
04.	Städtebauliche Rahmenbedingungen _____	6
05.	Verfahren _____	7
06.	Bewertungsgremium _____	9
07.	Zeitplanung _____	10
08.	Anlagen _____	11

01. Projekt

Gegenstand des Verfahrens

Im Ortskern von Balingen-Frommern befindet sich im Bereich St.-Gallus-Straße/Bitzegraben eine Baulücke mit ca. 3.127 qm, die sinnhaft nachverdichtet werden soll. Zu diesem Zweck führt die Stadt Balingen eine Konzeptausschreibung durch, mit dem Ziel, das Grundstück für eine innerörtliche Wohnbebauung zu veräußern. Die Stadt Balingen beabsichtigt das Grundstück zum Festpreis an denjenigen Bewerber zu veräußern, welcher das am besten geeignete Bebauungs- und Freiraumkonzept anbietet.

Ziel ist eine zeitgemäße und attraktive Nachverdichtung in Innerortslage in einer der Umgebung angemessenen städtebaulichen Körnung und Dichte sowie in einer sinnvollen sozialen Durchmischung verschiedener Wohnformen.

Das Verfahren richtet sich an Bauträger und Investoren als Teilnehmende, da die Erschließung und die gemeinsamen Quartiersflächen vom Erwerber mitherzustellen sind und somit aufgrund der Komplexität eine Vergabe an unterschiedliche Akteure ausgeschlossen wird. Die Bezeichnung Bauträger und Investor schließt professionelle Akteure, wie beispielsweise (Wohnungs-) Bauunternehmen, Genossenschaften und weitere Akteure aus dem Baugewerbe ein.

02. Standort

Lagebeschreibung und Umfeld

Das Planungsgebiet befindet sich zentral innerhalb des größten Balingen Stadtteils Frommern.

Es liegt im Bereich des alten Ortskern Frommerns innerhalb der Grenzen des ehemaligen Sanierungsgebiets „Alter Ortskern“ und liegt im Schnittpunkt der alten Ortskernlage zur klassischen Einfamilienhausbebauung der 60-er Jahre.

Das brachliegende Gelände ist im Süden über die St.-Gallus-Straße erschlossen und ist geprägt durch die den unterschiedlichen Entstehungszeiten zugeordneten Bautypologien. Im Norden schließt eine entsprechende straßenbegleitende Einzelhausbebauung der 60-er Jahre an, während im Osten eine in die Jahre gekommene, nach wie vor landwirtschaftlich genutzte Bebauung mit großen Wohn- und Ökonomietrakten anschließt.

Auf Flurstück 74/1 befindet sich ein städtisches Gebäude, das zuletzt zu Wohnzwecken genutzt wurde.

Jenseits der St.-Gallus-Straße grenzt im Süden der Fronhof an, das historische Zentrum von Frommern. Hier ist u.a. neben dem städtischen Ganztages-Kindergarten auch das evangelische Gemeindehaus untergebracht.

Verkehrsanbindung

Das Gebiet befindet sich knapp 5 km entfernt von der Balingen Innenstadt. Mit dem Auto ist diese in unter 10 Minuten zu erreichen, mit dem Rad sind es knapp 20 Minuten. Frommern ist an das Busnetz der Stadt Balingen angeschlossen, die nächste Bushaltestelle befindet sich direkt um die Ecke, weniger als 100m entfernt. Außerdem befindet sich der Bahnhof Frommern etwa 1 km entfernt, wodurch neben der Kernstadt auch Anschlüsse in Richtung Tübingen und Sigmaringen bestehen.

Mit dem Auto ist die B27 in wenigen Minuten zu erreichen, in ca. 45 Minuten ist man in Tübingen, in knapp 30 Minuten in Rottweil. Albstadt erreicht man in gut 15 Minuten über die L463. Die nächstgelegenen Autobahnauffahrten befinden sich Empfingen, Oberndorf und Rottweil.

Öffentliche Einrichtungen und Nahversorgung in der Umgebung

Frommern ist im Bereich Nahversorgung gut ausgestattet – neben Bäckerei, Metzgerei, einer Edeka-Filiale und einer Sparkassen- sowie einer Volksbank-Geschäftsstelle gibt es auch verschiedene gastronomische Einrichtungen wie Restaurants, Bars und Cafés.

Auch im Bereich weiterer Dienstleistungen und Freizeitaktivitäten ist in Frommern einiges geboten.

Als Highlight des Stadtteils ist außerdem noch der Schiefersee zu nennen, der als Badesee genutzt werden kann und sich ca. 20 Gehminuten vom Planungsgebiet entfernt befindet. In nur einer Minute erreicht man zu Fuß den städtischen Kindergarten Frommern, 15 Minuten läuft man bis zum Schulzentrum Frommern und zur Waldorfschule. Verschiedene Spielplätze, der Sportplatz sowie der Dirtpark Frommern sind alle innerhalb weniger Minuten erreichbar.

03. Baufeld

Kaufgegenstand

Beim Planungsgebiet handelt es sich um die städtischen Flurstücke 74, 74/1 und 74/2. Die drei Flurstücke umfassen eine Größe von ca. 3.127 qm, die endgültige Grundstücksgröße ergibt sich aus der noch ausstehenden Vermessung. Als Festpreis wird der vom gemeinsamen Gutachterausschuss aktuell erstellte Verkehrswert von 150,-€/qm festgesetzt.

Planungsrecht

Das Grundstück befindet sich im unbeplanten Innenbereich. Die städtebauliche Beurteilung der künftigen Bebauung erfolgt gemäß § 34 „Einfügen in die Umgebung“. Dies bedeutet, dass sich das Konzept nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung und das Ortsbild einfügen muss.

Bodengutachten/Topografie

Die Geländeoberfläche fällt auf dem Areal um ca. 2 bis 3 m in Richtung Süden. Im südlichen Anschluss an das Areal verläuft der historische Bitzegraben, welcher in den 60-ern bis ca. 5m Tiefe verfüllt wurde. Nicht nur der Bitzegraben ist verfüllt, das Gesamtgelände ist unterhalb der Mutterbodenüberdeckung aufgefüllt; im Norden mit einer Tiefe von ca. 0,60 m bis 0,80 m und in südliche Richtung bis zu einer Tiefe von 3,00 m bis 4,00 m.

Im Vorgriff auf die Konzeptausschreibung wurde daher ein ingenieurgeologisches Erschließungsgutachten erstellt und u.a. die Eigenschaften des Baugrundes, der Grundwasserverhältnisse und Versickerungsfähigkeit sowie die Wiederverwertbarkeit des Erdreiches untersucht.

Hierzu wurden im Rahmen von Rammkernbohrungen Probenmaterialien entnommen sowie ergänzende Rammsondierungen durchgeführt.

Für die zukünftige Bebauung sind besonders die Aussagen in Hinblick auf Entsorgungsrelevanz und Gründungsqualität wichtig.

Starkregenrisiko

Bei Starkregenereignissen (Selten T=30Jahre, Außergewöhnlich T=100Jahre, Extrem höchster beobachteter Wert in BaWü) kann es zu Überflutungen von Teilflächen der Flurstücke 74/1, 74, 74/2 und 73 kommen. Wie man der Starkregenkarte entnehmen kann, ist vor allem der südliche Bereich des Gesamtgeländes betroffen.

Je nach Starkregen Szenario können sich unterschiedliche Überflutungstiefen und Fließgeschwindigkeiten auf den Flurstücken ergeben, für die Vorkehrungen im Falle einer Bebauung zu treffen sind.

Um eine überflutungssichere Anhebung des Geländes im nördlichen Bereich des Gesamtgeländes (siehe Anlage 5) zu ermöglichen, wäre auf dem südlich gelegenen Geländebereich ein zusätzliches Rückhaltevolumen anzulegen, welches bis zu 400 cbm Volumen umfassen würde.

Im Falle von Geländeauffüllungen und Bauungen im südlichen Bereich, die neue Wasserverdrängungen verursachen, müssen diese zusätzlich ausgeglichen und rechnerisch nachgewiesen werden.

Der Fließweg darf überdies nicht behindert und nicht zum Nachteil der öffentlichen Straßen, Nachbarn und Unterliegern verändert werden.

Bauliche Anlage, wie Gebäude (z.B. Carports) oder Parkplätze können grundsätzlich innerhalb des südlichen Bereiches verortet werden, dürfen jedoch den Wasserabfluss nicht behindern.

Zudem ist zu berücksichtigen, dass bei derzeitigem Geländeverlauf hier bei seltenen Starkregenereignis eine Einstauhöhe von im Mittel 30 cm vorliegt.

Leitungsrecht

Im früheren Bitzegraben befindet sich ein städtischer Mischwasserkanal, der mit einem Leitungsrecht zu Gunsten der Stadt zum Bau und zur dauerhaften Verlegungen von Rohrleitungen der Abwasserbeseitigung gesichert wird und dauerhaft von Bebauung freizuhalten ist.

Eine Unterschreitung des dargestellten Leitungsrechtes kann in Abhängigkeit der Konzeption in Aussicht gestellt werden, es besteht jedoch kein Rechtsanspruch.

Kampfmittel

Ein Kampfmittelbeseitigungsgutachten liegt nicht vor. Bei den wenigen Luftangriffen im 2. Weltkrieg auf Balingen wurden in Frommern Altort keine Angriffe dokumentiert. Ein Kampfmittelverdacht besteht zudem auch aufgrund der durchgeführten umfangreichen Abbruch- und Geländegestaltungsmaßnahmen nicht.

Dienstbarkeiten / Baulasten

Dienstbarkeiten oder Baulasten liegen für das Kaufgrundstück nicht vor.

04. Städtebauliche Rahmenbedingungen

Die Stadt Balingen hat zwei übergeordnete Ziele definiert, welche in den Konzeptionen berücksichtigt werden müssen:

Ein möglichst großer Anteil an sozialkonformem Wohnen sowie nachhaltiges Bauen.

Folgende städtebaulichen Rahmenbedingungen müssen erfüllt werden, um sich für die Teilnahme an der Konzeptvergabe zu qualifizieren:

Verhältnis Geschosswohnungsbau zu verdichteten Einfamilienhausformen

Es dürfen maximal 50% der Grundstücksfläche auf den Geschosswohnungsbau entfallen. Mindestens 50% sind in verdichteten Einfamilienhausformen zu entwickeln.

Erschließung

Die Erschließung erfolgt zwingend über das Flst. 71.3 von der St.-Gallus-Straße. Die vier öffentlichen straßenbegleitenden Längsparkplätze sind zu erhalten.

Die Gemeinschaftsflächen sind vom Erwerber als qualitätsvolle Aufenthalts- und Erschließungsflächen zwischen den Privatgrundstücken zu planen und herzustellen.

Parkierung

1,5 Stellplätze / Wohneinheit sind festgesetzt.

Die Parkierung ist sowohl oberirdisch als auch unterirdisch möglich.

Geschossigkeit

Zulässig sind 2 Vollgeschosse mit Satteldach.

05. Verfahren

Für die Konzeptvergabe wird ein wettbewerbliches Vergabeverfahren ausgeschrieben. Ein förmliches Vergabeverfahren wird nicht durchgeführt, weshalb auch keine vergaberechtlichen Vorschriften angewandt werden.

Die ausschreibende Stelle ist die Stadt Balingen. Das Konzeptvergabeverfahren ist einstufig und erfolgt in Form eines Auswahlverfahrens zur Veräußerung des betreffenden Grundstückes.

Die Einreichung der Arbeiten erfolgt **nicht anonym** im offenen Verfahren unter Nennung der einreichenden Personen. Jeder Teilnehmer / teilnehmendes Team wird, angelehnt an VGV-Verfahren, seine Planung im Rahmen der Jurysitzung vor dem Gremium in einem festgesetzten Zeitrahmen von max. 30 Minuten präsentieren. Hierzu ist eine digitale Präsentation zu erstellen mit den unter Abgabeunterlagen benannten Inhalten. Die digitale Präsentation ist vorab bis zum 21.03.2025, 12.00 Uhr per mail an carolin.lenzser@balingen.de einzureichen. Im Anschluss findet eine ebenfalls zeitlich auf max. 15 Minuten begrenzte Rückfragenrunde mit der Jury statt.

Die Jury wird dem Gemeinderat aus den eingehenden Arbeiten und Vorstellungen eine Rangfolge der drei am besten geeigneten Konzepte empfehlen.
Die Koordination und Betreuung des Vergabeverfahrens erfolgt durch die Stadt Balingen.

Ansprechpartnerin

Stadt Balingen – Amt für Stadtentwicklung
Carolin Lenzser
E-Mail mit dem Betreff „Konzeptvergabe Frommern“ an:
carolin.lenzser@balingen.de

Bewertungskriterien

Das Bewertungsgremium beurteilt die eingegangenen Konzeptionen. Zusätzlich zu den einzuhaltenden städtebaulichen Rahmenbedingungen werden die Konzeptionen anhand von Bewertungskriterien beurteilt:

1. Städtebauliche Qualität

- Einfügen in den Bestand und das Umfeld
- Wohnungsmix und soziale Durchmischung
- Freiraumkonzept, insbesondere in Bezug auf die gemeinsame Quartiersmitte, sowie Aussagen zur Klimaanpassung

2. Architektonische Qualität

- Gestaltungsqualität
- Nachhaltigkeit in Materialität und Bauweise
- Auseinandersetzung mit dem Ortsbild

3. Nachvollziehbarkeit der Bewerbung

- Nachvollziehbarkeit der Angaben
- Verbindlichkeit der Angaben

Abgabeunterlagen

Folgende Unterlagen sind bis spätestens 21.03.2025, 12 Uhr digital einzureichen (carolin.lenzser@balingen.de)

1. PDF-Dokument: Präsentation
 2. PDF-Dokument: Pläne maßstäblich
 3. PDF-Dokument: 1-2 Pläne DIN A0 querformat (oder alternativ 1 DIN A0 hochformat → Zusammenstellung der wichtigsten Darstellungen und Erläuterungen für die anschließende Diskussionsrunde der Jurymitglieder an Stellwänden
- Angabe zu Bewerber und weiteren Projektbeteiligten
 - Angaben zum Projekt (Gesamtgröße, Wohnungsanzahl, -größe und -form)
 - Schwarzplan (Maßstab 1:2.500) mit Darstellung der weiteren Umgebung
 - Lageplan mit Gebäuden und Freiraumgestaltung (Maßstab 1:200), Angabe der wesentlichen Kennzahlen (GFZ, GRZ, Zahl der Vollgeschosse, Anzahl der Wohneinheiten), Darstellung Parkierung, Erschließung, Aufenthaltsbereiche, Zu- und Eingänge.
 - Schematische Grundrisse aller Geschosse (Maßstab 1:200) mit Darstellung der Wohnungsaufteilungen, sowie der gestalteten Außenbereiche (Parkierungsfläche, Erschließungsbereiche sowie gemeinsame Quartiersmitte)
 - Schnitte (Maßstab 1:200) Längs- und Querschnitt mit Darstellung Geländeanschlüsse und anschließender Bebauung.
 - Ansichten mit Darstellung der angrenzenden Bebauung (Maßstab 1:200)
 - Skizzen zur Verdeutlichung, Piktogramme, Erläuterungen. Renderings sind ausgeschlossen.

Kaufpreis

Als Festpreis wird der vom gemeinsamen Gutachterausschuss am 13.08.2024 erstellte Verkehrswert von **150,-€/qm** festgesetzt.

Für das Baufeld, das Gegenstand dieses Konzeptvergabeverfahrens ist, bedeutet das für ca. 3.127 qm einen Festpreis von ca. 470.000 €.

Der finale Festpreis bemisst sich an der eindeutigen Flächengröße, welche im Zusammenhang mit dem Kaufvertrag durch eine Vermessung bestimmt wird. Konzeptabhängig ist eine geringfügige Inanspruchnahme von Teilflächen des südlich angrenzenden Bitzegrabens verhandelbar.

Grundstücksvergabe

Vorbehaltlich der Zustimmung der entscheidenden Gremien, wird gemäß der Rangfolge und der Vergabeempfehlung mit einem Teilnehmer ein Kaufvertrag mit zugehöriger Bauungsverpflichtung – 3 Jahre nach Abschluss des Kaufvertrages - abgeschlossen. Der Entwurf wird Teil des aufzustellenden städtebaulichen Vertrages. Die Verhandlungen beginnen nach Abschluss des Auswahlverfahrens.

Die Stadt Balingen behält sich vor, das Grundstück an keinen der Interessenten zu veräußern, sofern keine der Bewerbungen den gewünschten Qualitäten entspricht. Sie behält sich ebenfalls vor, das Vergabeverfahren abzubrechen, wenn absehbar ist, dass nicht genügend qualifizierte Bewerbungen zustande kommen.

06. Bewertungsgremium

Das Bewertungsgremium setzt sich wie folgt zusammen:

Sachpreisrichter (stimmberechtigt)

- Dirk Abel, Oberbürgermeister Stadt Balingen
- jeweils ein Vertreter der Fraktionen im Gemeinderat (6)

Stellvertretende Sachpreisrichter (nicht stimmberechtigt)

- NN

Fachpreisrichter (stimmberechtigt)

- externe Sachverständige des Gestaltungsbeirats der Stadt Balingen
- Michael Wagner, Baudezernent Stadt Balingen
- Annette Stiehle, Leiterin Amt für Stadtentwicklung Stadt Balingen
- NN, Leiter Tiefbauamt Stadt Balingen
- Nadine Wißmann, Geschäftsstelle Gestaltungsbeirat Stadt Balingen

Stellvertretende Fachpreisrichter (nicht stimmberechtigt)

- NN

Beratende Funktion (nicht stimmberechtigt)

- Stephan Reuß, Ortsvorsteher Frommern
- jeweils ein Vertreter der Fraktionen im Ortschaftsrat

07. Zeitplanung

- | | |
|---|-----------------|
| ▪ Beschluss der Eckpunkte der Konzeptausschreibung | VA/TA 11/2024 |
| ▪ Veröffentlichung der Ausschreibung | 02.12.2024 |
| ▪ Teilnahmeerklärung/ Anmeldung zum Rückfragekolloquium | 15.01.2025 |
| ▪ Frist für schriftlich eingehende Rückfragen | 15.01.2025 |
| ▪ Obligatorisches Rückfragekolloquium | 17.01.2025 |
| ▪ Beantwortung der Rückfragen bis | 24.01.2025 |
| ▪ Frist für Abgabe der Planunterlagen | 21.03.2025 |
| ▪ Jurysitzung | 28.03.2025 |
| ▪ Vergabe im Gremium | 2. Quartal 2025 |

Bekanntmachung

Das Exposé wird auf der Homepage der Stadt Balingen, der örtlichen Presse und im Amtsblatt veröffentlicht.

Teilnahme

Besteht Interesse an der Konzeptvergabe teilzunehmen, bekommen Sie nach formloser Teilnahmeerklärung an carolin.lenzser@balingen.de eine Datenschutzvereinbarung zugesendet. Wenn Sie diese unterschrieben zurückschicken, werden Ihnen die Zugangsdaten zu unserem Datenaustauschportal zur Verfügung gestellt, auf dem die Anlagen zum Exposé bereitgestellt werden.

Rückfragen und Rückfragenkolloquium

Die Anmeldung zum Rückfragenkolloquium kann gemeinsam mit der Teilnahmeerklärung getätigt werden.

Es ist zu berücksichtigen, dass die Teilnahme am Rückfragenkolloquium verpflichtend ist.

Wir bitten darum, Rückfragen bereits im Voraus bis zum 15.01.2025 an carolin.lenzser@balingen.de mit dem Betreff „Konzeptvergabe Frommern“ zu senden.

08. Anlagen

Anlage 1: Übersichtskarte M1/5000 (pdf)

Anlage 2: Luftbild im Maßstab 500 (pdf, jpg)

Anlage 3: Schrägluftbilder aus allen vier Himmelsrichtungen ohne Maßstab (pdf, jpg)

Anlage 4: Katastergrundlage / Plangrundlage Liegenschaftskataster, Topografie (dwg)

Anlage 5: Starkregenkarten (pdf, dxf) / Hochwassergefahrenkarte(pdf) / Luftbild mit Bereich zur Herstellung des Retentionsvolumens (pdf)

Anlage 6: Leitungsplan mit freizuhaltender Trasse, Stadt TBA (pdf)

Anlage 7: Versorgungs- und Leitungspläne der Stadtwerke Balingen (pdf) (Strom, Gas, Wasser, Nachrichtenwege)

Anlage 8: Ingenieurgeologisches Gutachten

Haftungs- und Gewährleistungsausschluss

Die ausschreibende Stelle übernimmt keine Gewähr für die Vollständigkeit der Angaben zu den rechtlichen Hinweisen sowie den entsprechenden Hinweisen im Exposé. Die Angaben dienen ausschließlich der Information.

Für den Zustand und die Beschaffenheit der Plangebietsgrundstücke übernimmt die ausschreibende Stelle keine Garantie. Die im Exposé enthaltenen Beschreibungen gelten nicht als vereinbarte Beschaffenheit, gelten auch nicht als Eigenschaften im Sinne des § 434 Abs. 1 BGB und erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

Die eingereichten Bewerbungen werden einschließlich aller Unterlagen Eigentum der Stadt Balingen. Das Urheberrecht sowie das Recht zu Veröffentlichung der Konzepte bleiben den Bewerbern erhalten. Allerdings wird der Stadt Balingen das Erstveröffentlichungsrecht zugestanden. Außerdem ist die Stadt Balingen dazu berechtigt, die eingereichten Arbeiten unentgeltlich zu dokumentieren, auszustellen und zu veröffentlichen. Die Namen der Bewerber*innen werden dabei genannt.

Die Stadt Balingen behält sich vor, das Grundstück an keinen der Interessenten zu veräußern, sofern keine der Bewerbungen den gewünschten Qualitäten entspricht. Sie behält sich ebenfalls vor, das Vergabeverfahren abzubrechen, wenn absehbar ist, dass nicht genügend qualifizierte Bewerbungen zustande kommen.