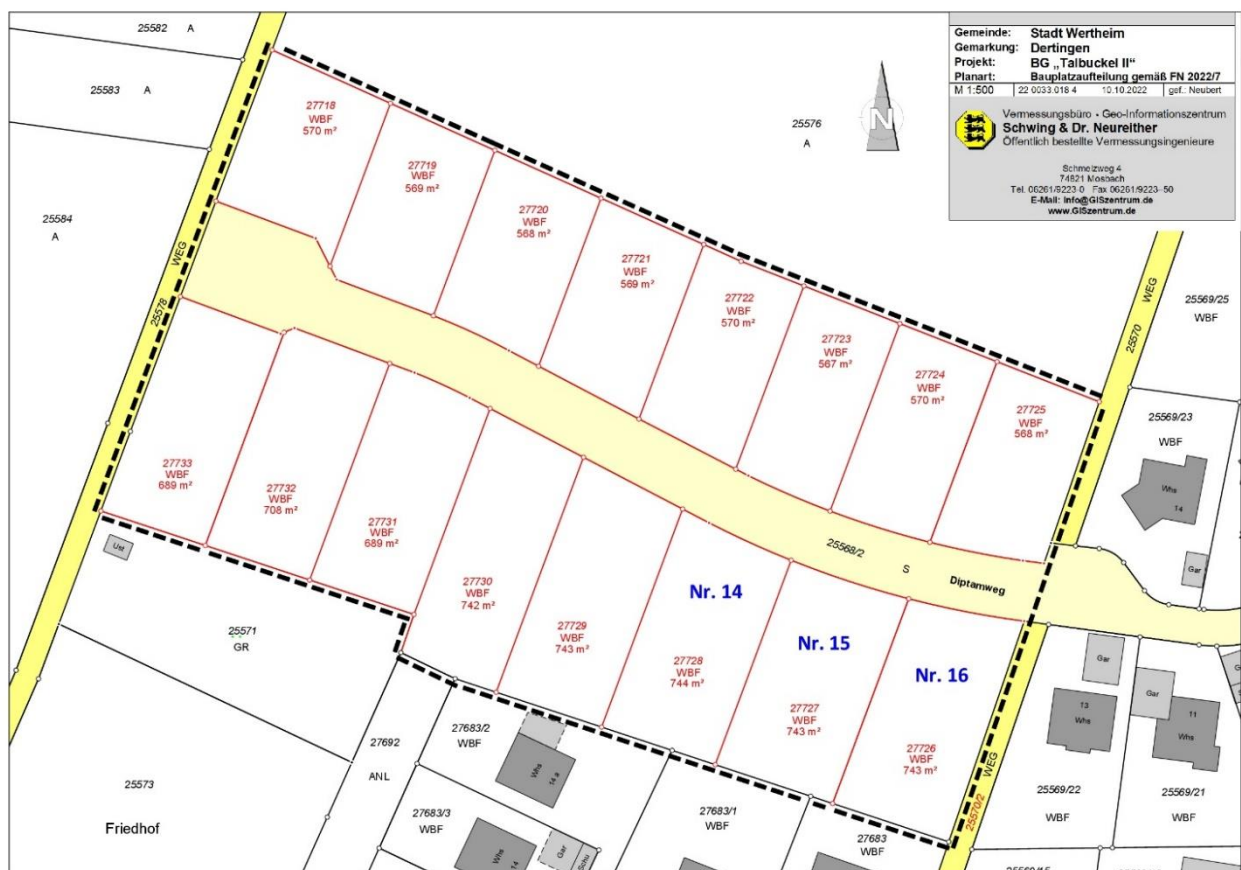




# Wertheim

## Konzeptausschreibung der Stadt Wertheim Wohnbaugebiet „Talbuckel/Talgraben, nördl. des Friedhofes, 1. Bauabschnitt“, Wertheim-Dertingen



### Übersicht

|                    |   |
|--------------------|---|
| Gemarkung          | Stadt Wertheim, Ortschaft Dertingen   |
| Lage               | Bauplätze Nr. 14 bis 16; Erweiterung Diptamweg in 97877 Wertheim-Dertingen  |
| Zulässige Bebauung | Mehrfamilienhaus mit 3 bis 6 Wohneinheiten                                  |
| Aktuelle Bebauung  | unbebaut, Wohnbaugebiet wurde 2022 erschlossen                              |
| Grundstücke        | 3 Grundstücke mit ca. 743 bzw. 744 m <sup>2</sup>                           |
| Bauplanungsrecht   | Bebauungsplan „Talbuckel/Talgraben, nördl. des Friedhofes, 1. Bauabschnitt“ |
| Quadratmeterpreis  | 148,00 Euro   |

## Inhalt

|  |   |
|--|---|
| 1. Gegenstand und Zielsetzung .....        | 3 |
| 2. Planungsvorgaben .....                  | 3 |
| 3. Lage- und Grundstücksbeschreibung ..... | 4 |
| 4. Verfahrensablauf und -bedingungen ..... | 5 |
| 4.1. Teilnahmebedingungen .....            | 5 |
| 4.2. Ablauf .....                          | 5 |
| 4.2.1. Anmeldung.....                      | 5 |
| 4.2.2. Besichtigung.....                   | 6 |
| 4.2.3. Abgabe .....                        | 6 |
| 4.3. Wertung .....                         | 6 |
| 4.3.1. Kommission .....                    | 6 |
| 4.3.2. Kriterien .....                     | 7 |
| 4.3.3. Verkauf.....                        | 7 |
| 5. Ansprechpartner .....                   | 8 |
| Anlagen .....                              | 9 |

## 1. Gegenstand und Zielsetzung

Die Stadt Wertheim ist im Rahmen dieser Konzeptausschreibung auf der Suche nach Bauplatzkäufern und Bauherren bzw. Bauherrengemeinschaften für die Entwicklung der Baugrundstücke Nr. 14 bis 16 im Wohnbaugebiet „Talbuckel/Talgraben, nördl. des Friedhofes, 1. Bauabschnitt“, Wertheim-Dertingen, für die eine Bebauung mit Mehrfamilienhäuser mit mindestens 3 bis zu 6 Wohneinheiten vorgesehen ist. Die Erschließung des Wohnbaugebietes wurde Ende September 2022 fertiggestellt. Die Vermessung wurde bereits beauftragt und es liegt ein vorläufiger Vermessungsplan vor. Die Vermessungsdaten werden aktuell beim Vermessungsamt (Landratsamt Main-Tauber-Kreis) in das Liegenschaftskataster eingetragen. Die Wohnbauplätze können ab dem Frühjahr/Sommer 2023 bebaut werden. Die Wohnbauplätze Nr. 14 bis 16 haben jeweils eine ca. Größe von 743 bzw. 744 m<sup>2</sup> und liegen im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Talbuckel/Talgraben, nördl. des Friedhofes, 1. Bauabschnitt“. Im Zuge dieser Konzeptausschreibung soll nun eine geeignete Bebauung für 3 Bauplätze in Form von mehrgeschossigem Wohnungsbau mit je 3 bis 6 Wohneinheiten gefunden werden.

## 2. Planungsvorgaben

Die Stadt Wertheim lässt die vorgegebenen Rahmenbedingungen für die Entwicklung der einzelnen Grundstücke weitestgehend offen.

Die Grundstücke befinden sich im Bereich des Bebauungsplans „Talbuckel/Talgraben, nördl. des Friedhofes, 1. Bauabschnitt“ vom 22.01.2022. Der Bebauungsplan setzt unter anderem

- 3 bis 6 Wohneinheiten
- 2 Stellplätze pro Wohneinheit
- Offene Bauweise
- Grundflächenzahl (GRZ) max. 0,4

fest.

Bei den Festsetzungen von den Stellplätzen kann bei folgenden Wohnungsgrößen eine Befreiung erteilt werden:

- Wohnung kleiner als 50 m<sup>2</sup> = 1 Stellplatz
- Wohnung zwischen 50 und 80 m<sup>2</sup> = 1,5 Stellplätze
- Wohnung größer als 80 m<sup>2</sup> = 2 Stellplätze

Der rechtskräftige Bebauungsplan und seine Anlagen können über den Cloud-Link in Abschnitt 4.2.1 eingesehen und heruntergeladen werden.

Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass Faktoren wie Barrierefreiheit, Grundrissgestaltung, Größe und Anzahl der Wohnungen, etc. zwar nicht explizit durch die Stadt Wertheim vorgegeben werden, allerdings bei der späteren Bewertung der Konzepte in die Bewertungskriterien mit einfließen werden. Der Ablauf der Bewertung und die Bewertungskriterien werden in Abschnitt 4.2 und 4.3 näher erläutert.

Wie viele Bauplätze überplant werden steht Ihnen offen, es können Vorschläge für einen, zwei oder auch für alle drei Wohnbauplätze abgegeben werden. Voraussetzung ist, dass auf jedem Wohnbauplatz ein Mehrfamilienhaus gebaut wird.

### 3. Lage- und Grundstücksbeschreibung

Die zu entwickelnden Grundstücke wurden im Jahre 2022 erschlossen und stehen ab dem Frühjahr/Sommer 2023 zum Bebauen bereit. Die Bauplätze liegen in der Straße Diptamweg der Wertheimer Ortschaft Dertingen und haben eine Größe von ca. 743 bzw. 744 m<sup>2</sup>. Die Grundstücke befinden sich in einem allgemeinen Wohngebiet (WA) mit überwiegend Einfamilienhäusern. Südlich der Baugrundstücke wurde bereits im letzten Bauabschnitt ein Mehrfamilienhaus errichtet. Die Grundstücke werden über den Diptamweg sowohl verkehrs- als auch leitungstechnisch erschlossen, sodass die Ver- und Entsorgung gesichert ist.

Das neue Wohnbaugebiet ist gut an das Straßen- sowie ÖPNV-Netz angebunden. Über den Diptamweg und der Rentzalstraße gelangt man in Kürze auf die Aalbachstraße, die die Hauptverbindungsstraße in der Ortschaft darstellt. Von hier ist man in ca. 3 km an der Anschlussstelle der Bundesautobahn A3: Nr. 66 „Wertheim/Lengfurt“, in ca. 15 km in der Wertheimer Altstadt, in ca. 17 km an der Rotkreuzklinik Wertheim, in ca. 30 km in Würzburg und in ca. 90 km in Frankfurt am Main.

In fußläufiger Entfernung zum Grundstück befinden sich zudem die Bushaltestellen „Am Oberen Tor“ und „Post“, in Richtung Wertheim oder Würzburg.

Die Wohnbauplätze profitieren von einer guten Infrastruktur in Form von zwei Kindergärten und einer Grundschule. In Dertingen gibt es zudem eine Metzgerei und eine Bäckerei. Weitere Lebensmittel-Einzelhandelsgeschäfte sind in ca. 10 km zu erreichen.

Wertheim ist das wirtschaftliche Zentrum des Main-Tauber-Kreises und der größte Industriestandort in der Region Heilbronn-Franken nördlich von Heilbronn. Die wirtschaftliche Struktur der Stadt ist geprägt von einer gesunden Mischung aus Klein- und Mittelbetrieben sowie einer ausgewogenen Branchenvielfalt. Wertheim ist Stammsitz weltweit operierender Unternehmen und Standort innovativer, mittelständischer Betriebe. Hohe Exportanteile und eine große Anpassungsfähigkeit zeichnen die Unternehmen aus. In der Region Heilbronn-Franken stehen die Zeichen auf Wachstum und Zukunft. Nirgendwo in Deutschland gibt es mehr Weltmarktführer als in dieser boomenden Erfolgsregion.

Wertheim ist eine familienfreundliche Stadt. 23 wohnortnahe Kinderbetreuungseinrichtungen bieten beste Voraussetzungen für die Vereinbarkeit von Familie und Beruf. Von der Grundschule bis zum Berufsschulzentrum gibt es zahlreiche leistungsfähige Bildungseinrichtungen.

## **4. Verfahrensablauf und -bedingungen**

### **4.1. Teilnahmebedingungen**

Vorzulegen ist ein Konzept für die Neubebauung eines Wohnbauplatzes im Diptamweg in 97877 Wertheim-Dertingen mit Geschosswohnungsbau (es kann auch ein Konzept für zwei oder alle drei Wohnbauplätze vorgelegt werden). Die Grundlage dafür stellen die Ausschreibungsunterlagen sowie die beigefügten Plananlagen zur Ausschreibung dar.

Die Teilnehmer haben ein schriftliches Konzept in einem verschlossenen Umschlag vorzulegen, das bis zum 20.03.2023, 12.00 Uhr bei der Stadt Wertheim eingehen muss.

Die Teilnehmer der Konzeptausschreibung werden ansonsten aufgefordert

1. den Käufer des Objekts zu benennen,
2. die Wunschbauplatznummern in einer Reihenfolge zu benennen (Nr. 14 bis 16),
3. eine Baukonzeption mit Plänen für das Objekt vorzustellen.

Bei Erstellung der Konzepte soll insbesondere darauf eingegangen werden

- a) wie viele Wohneinheiten auf dem Grundstück geschaffen werden,
- b) welche Größen und welche Anordnung die Wohneinheiten innerhalb des/der Gebäude(s) haben werden,
- c) wie die Erschließung der Wohnungen erfolgt, unter Berücksichtigung des Gesichtspunktes der Barrierefreiheit,
- d) welches bauliche Konzept verfolgt wird, um den Nutzungszweck herbeizuführen, insbesondere unter Darstellung der Neuerrichtung und Aufteilung der künftigen Baubsubstanz,
- e) welche Maßnahmen bezüglich der Nachhaltigkeit vorgesehen sind (insbesondere der Ökologie und der Biodiversität)
- f) für das Objekt ein energetisches Konzept darzustellen,
- g) wie das Entwässerungskonzept aussieht,
- h) eine Beschreibung des zeitlichen Realisierungshorizontes für das Projekt darzulegen,
- i) wie die Preisgestaltung der Miet- oder Eigentumswohnungen aussieht,
- j) ein Konzept für PKW- und Fahrradstellplätze darzustellen.

Die Konzeption soll ergänzt werden durch Aussagen ob und in welchem zeitlichen Umfang beabsichtigt ist, neu geschaffene Wohnungen mietweise dem Wohnungsmarkt zur Verfügung zu stellen oder als Teileigentum ggf. zu veräußern. Eine Aussage über etwaige vertragliche Bindungszeiten zu Wohnungsmieten ist erwünscht.

### **4.2. Ablauf**

#### **4.2.1. Anmeldung**

Die Konzeptausschreibung und ihre Anlagen stehen in digitaler Form zum Download unter folgendem Link zur Verfügung:

<https://hidrive.ionos.com/share/vjny8hbedj>

Die verbindliche schriftliche Bestätigung der Teilnahme durch den/die Teilnehmer/in ist per E-Mail bis spätestens 15.02.2023 an Herrn Hubert Burger zu senden. Rückfragen zur Auslobung können schriftlich per E-Mail oder telefonisch bis spätestens 15.02.2023 an Herrn Hubert Burger oder Frau Sina Mahr gestellt werden. Alle beantworteten Fragen werden dabei dokumentiert und im Nachgang in Form eines Informationsschreibens an die Teilnehmer versendet, um Informationsgleichheit für alle Teilnehmer zu schaffen. Die Kontaktdaten der Ansprechpartner sind in Abschnitt 5 dieses Schreibens zu finden. Es wird darauf hingewiesen, dass die zur Verfügung gestellten Unterlagen und Daten nur im Rahmen der Erarbeitung der Entwicklungskonzepte verwendet und nicht an Dritte weitergegeben werden dürfen. Eine schriftliche Anerkennung dessen erfolgt zudem im Rahmen der Teilnahmebestätigung.

#### **4.2.2. Besichtigung**

Eine Besichtigung der Flächen kann jederzeit stattfinden. Es handelt sich um die Erweiterung des Straßenstichs Diptamweg in Wertheim-Dertingen.

#### **4.2.3. Abgabe**

Der Abgabetermin für die Arbeiten ist der 20.03.2023. Die Unterlagen müssen **schriftlich** an diesem Tag bis 12.00 Uhr in einem verschlossenen Umschlag bei der Stadt Wertheim abgegeben werden oder eingehen. Eine Abgabe per EDV ist nicht zulässig. Der Verfasser ist für den rechtzeitigen Versand verantwortlich und trägt das Versandrisiko. Der Empfänger haftet nicht für Schäden, die während des Versandes entstehen oder auf eine unsachgemäße Verpackung zurückzuführen sind.

Die Kennzeichnung der Umschläge soll wie folgt lauten:

**„Konzept – Mehrfamilienbauplatz, Wertheim-Dertingen“**

Die Adresse für die Abgabe lautet:

Stadtverwaltung Wertheim  
Abteilung Liegenschaften, GSt. Gutachterausschuss  
Mühlenstraße 26  
97877 Wertheim

### **4.3. Wertung**

#### **4.3.1. Kommission**

Die Bewertung der eingereichten Konzepte erfolgt durch eine Kommission nach Abschluss der Einreichungsfrist. Die Kommission besteht aus

|                       |  |
|-----------------------|--|
| Markus Herrera Torrez | Oberbürgermeister Stadt Wertheim                         |
| Helmut Wießner        | Fachbereichsleiter Stadt Wertheim                        |
| Armin Dattler         | Fachbereichsleiter Stadt Wertheim                        |
| Thomas Müller         | Referatsleiter Stadtplanung, Umweltschutz                |
| Jonas Rastelbauer     | Referat Stadtplanung, Umweltschutz                       |
| Hubert Burger         | Abteilungsleiter Liegenschaften, GSt. Gutachterausschuss |
| Egon Beuschlein       | Ortsvorsteher von Dertingen                              |

### **4.3.2. Kriterien**

Die Wertung erfolgt anhand der u. g. Kriterien in offener Würdigung der vorgelegten Entwürfe, welche nicht prämiert werden. Die Wertungsergebnisse werden in geeigneter Weise veröffentlicht, mindestens aber über Beratung der kommunalen Gremien des Gemeinderates. Die Vorstellung der Konzeption im Rahmen eines Entscheidungsprozesses in den kommunalen Gremien bleibt einer gesonderten Einladung vorbehalten.

Im Zuge der Baukonzeption kommen folgende Kriterien zum Tragen:

- die Anzahl der Wohnungen,
- die Größe und Anordnung der Wohnungen,
- das bauliche Konzept (Ausnutzung des planerischen Spielraums für Neubauten, Barrierefreiheit, etc.),
- das Städtebauliche Konzept (Gestaltung und Berücksichtigung des Umfelds des Baugrundstücks),
- die Nachhaltigkeit (insbesondere der Ökologie und der Biodiversität),
- das energetische Konzept,
- die Anzahl der Stellplätze, inkl. Fahrradstellplätze,
- die Preisgestaltung der Miet- oder Eigentumswohnungen sowie
- die zeitliche Umsetzung des Vorhabens.

### **4.3.3. Verkauf**

Der Verkauf der Grundstücksfläche erfolgt nach Abschluss der Konzeptausschreibung im Rahmen des Kommunal – und Privatrechts. Ein Anspruch auf Zuschlag des Grundstücks aufgrund der eingereichten Konzeption oder des Ergebnisses der Wertung ist ausgeschlossen.

Ver- und Entsorgungsleitungen werden im Grundstück bei Verkauf im Grundbuch dinglich gesichert.

Der Verkauf erfolgt unter Vereinbarung einer zeitlichen Bindung für die Umsetzung des Bauvorhabens.

Der Grundstücksverkauf erfolgt ausdrücklich vorbehaltlich der Zustimmung des Ortschaftsrates.

## 5. Ansprechpartner

Für Fragen zu dieser Konzeptausschreibung stehen folgende Ansprechpartner zur Verfügung:

Herr Hubert Burger  
Stadt Wertheim  
Abteilung Liegenschaften  
Mühlenstraße 26, 97877 Wertheim  
Tel.: 09342/301-420  
E-Mail: hubert.burger@wertheim.de

Frau Sina Mahr  
Stadt Wertheim  
Abteilung Liegenschaften  
Mühlenstraße 26, 97877 Wertheim  
Tel.: 09342/301-421  
E-Mail: sina.mahr@wertheim.de



## Anlagen

|          |  |
|----------|--|
| Anlage 1 | Übersichtsplan Frankfurt am Main und Würzburg  |
| Anlage 2 | Übersichtsplan Dertingen   |
| Anlage 3 | Luftbild   |
| Anlage 4 | vorläufiger Vermessungsplan  |
| Anlage 5 | Bebauungsplan „Talbuckel/Talgraben, nördl. des Friedhofes, 1. Bauabschnitt“, Dertingen |
| Anlage 6 | Begründung zum Bebauungsplan   |
| Anlage 7 | Maßnahmenkatalog zur Förderung der Biodiversität                                       |
| Anlage 8 | Kanalplan, Regenwasserkanal  |