



**Wertheim**

## Konzeptausschreibung A Wohnbaugebiet „Oben am Knackenberg“, Wertheim



### Übersicht

|                    |                                                            |
|--------------------|------------------------------------------------------------|
| Gemarkung          | Stadt Wertheim, Wertheim                                   |
| Lage               | Bauplätze Nr. 3 und 23-24<br>97877 Wertheim                |
| Zulässige Bebauung | Wohngebäude mit 2-3 bzw. 3-4 Vollgeschossen                |
| Aktuelle Bebauung  | unbebaut, Wohnbaugebiet wird 2025 erschlossen              |
| Grundstücke        | Bis zu 3 Grundstücke mit 460, 470 und 1.031 m <sup>2</sup> |
| Bauplanungsrecht   | Bebauungsplan „Oben am Knackenberg“                        |
| Quadratmeterpreis  | 450,00 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 .....                          | 6 |
| 4.2.1. Anmeldung .....                     | 6 |
| 4.2.2. Besichtigung .....                  | 7 |
| 4.2.3. Abgabe .....                        | 7 |
| 4.3. Wertung .....                         | 7 |
| 4.3.1. Kommission .....                    | 7 |
| 4.3.2. Kriterien .....                     | 8 |
| 4.3.3. Verkauf .....                       | 8 |
| 5. Ansprechpartner .....                   | 9 |
| Anlagen .....                              | 9 |



## 1. Gegenstand und Zielsetzung

Die Stadt Wertheim möchte die Veräußerung der Bauplätze Nr. 3 sowie 23-24 im Wohnbaugebiet „Oben am Knackenberg“ in Wertheim im Rahmen von Konzeptausschreibungen vorbereiten. Es ist eine Bebauung mit Wohnhäusern mit mindestens zwei, maximal drei bzw. mit bis zu vier Vollgeschossen vorgesehen. Die Realisierung eignet sich sowohl für Bauherrengemeinschaften als auch für Bauträger.

Die Erschließung des Wohnbaugebietes wurde im Januar 2025 begonnen und wird voraussichtlich Mitte 2026 fertiggestellt. Die Vermessung erfolgt im Frühjahr 2026. Ein Vermessungsplan liegt daher noch nicht vor. Die Grundstückeinteilung und die Grundstücksgrößen ergeben sich aus dem Abgrenzungsvorschlag des Bebauungsplanes. Die Wohnbauplätze können voraussichtlich ab dem Sommer 2026 bebaut werden.

Die Wohnbauplätze haben voraussichtlich folgende Größen:

|        |                      |
|--------|----------------------|
| Nr. 3  | 1.031 m <sup>2</sup> |
| Nr. 23 | 470 m <sup>2</sup>   |
| Nr. 24 | 460 m <sup>2</sup>   |

Ein Lageplan mit Darstellung der Grundstücke und Bauplatznummern ist der Ausschreibung als Anlage 4 beigefügt.

Im Zuge dieser Konzeptausschreibung soll nun eine geeignete, dem Bebauungsplan entsprechende Bebauung für die drei Bauplätze gefunden werden.



## 2. Planungsvorgaben

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

Alle Bauplatzflächen befinden sich im Bereich des Bebauungsplans „Oben am Knackenberg“ vom 12.10.2023, der am 24.02.2024 in Kraft getreten ist.

Der Bebauungsplan setzt für den Teilbereich, in dem die Baugrundstücke liegen, unter Anderem fest:

### ***Bauplatz Nr. 3***

- Gebäudehöhe max. 9,5 m
- Mind. 2 bis max. 3 Vollgeschosse
- Abweichende Bauweise als offene Bauweise, mit einer zulässigen Bebauung bis an die seitlichen Grundstücksgrenzen
- Dachform 0° bis 5 °
- Grundflächenzahl (GRZ) max. 0,4

- gestaffelte Festlegung für die Anzahl von Stellplätzen nach Fläche und Umfang der Wohneinheit, 0,5 bis 2,0 Stellplätze/WE

**Bauplätze Nr. 23-24**

- Gebäudehöhe max. 13 m
- Mind. 3 bis max. 4 Vollgeschosse
- offene Bauweise
- Dachform 0° bis 5 °
- Grundflächenzahl (GRZ) max. 0,4
- gestaffelte Festlegung für die Anzahl von Stellplätzen nach Fläche und Umfang der Wohneinheit. 0,5 bis 2,0 Stellplätze/WE

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

Konzepte sollen den Rahmen des Bebauungsplanes einhalten und vorrangig Planungsinhalte, die zu Anträgen auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes führen können, vermeiden.

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 dem Teilnehmer offen, es können Vorschläge für einen oder mehrere Wohnbauplätze abgegeben werden.

### **3. Lage- und Grundstücksbeschreibung**

Die zu entwickelnden Grundstücke werden in 2025/2026 erschlossen und stehen ab Sommer 2026 zum Bebauen bereit. Die Bauplätze haben eine Größe von ca. 460, 470 und 1.031 m<sup>2</sup>. Die von der Konzeptausschreibung betroffenen Grundstücke befinden sich in einem allgemeinen Wohngebiet (WA) mit einer städtebaulichen Konzeption aus Grundstücksflächen für Einfamilienwohnhäuser und auch Mehrfamilienhäusern mit intensiverer Ausnutzung des Baugrundes.

Die Grundstücke werden über die innerstädtischen Erschließungsstraßen „Carl-Wibel-Straße/Conrad-Wellin-Straße“ sowohl verkehrs- als auch leitungstechnisch erschlossen, sodass die Ver- und Entsorgung gesichert ist.

Die neu angelegte Straße wird den Namen „Carl-Roth-Straße“ tragen.

Angrenzend an das Wohnbaugebiet befinden sich Flächen für die öffentliche Nutzung für Grundschule, Gymnasium und Sport-/Schwimmbadnutzung.

Das neue Wohnbaugebiet ist gut an das Straßen- sowie ÖPNV-Netz angebunden. Über die Carl-Wibel-Straße, Hans-Bardon-Straße und Hospitalstraße gelangt man in Kürze zur Landesstraße 508 (Uihleinstraße), L 506 Rechte Tauberstraße und L 2310 als Landesstraßen.

Die Landesstraße L 2310 führt Richtung Wertheim-Bestenheid (4 km) oder weiterführend Richtung Wertheim-Eichel und östliche Ortschaften von Wertheim (4-8 km). Mainabwärts ist Freudenberg ca. 10 km entfernt.

Die Entfernung zur Anschlussstelle der Bundesautobahn A3: Nr. 65 „Marktheidenfeld“, beträgt ca. 9 km. Die Entfernung zur nächsten Klinik mit Notfallversorgung beträgt 4 km, nach Würzburg 35 km, nach Frankfurt 90 km.

Die Bushaltestelle am Dietrich-Bonhoeffer-Gymnasium befindet sich in fußläufiger Entfernung zu den Grundstücken und sorgt für eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Darüber hinaus verfügt Wertheim über einen Bahnhof mit Verbindungen in Richtung Aschaffenburg sowie Lauda-Königshofen-Crailsheim (Würzburg/Stuttgart).

Sowohl der Wertheimer Marktplatz als auch der Bahnhof sind in etwa 700 Metern fußläufig gut erreichbar.

In unmittelbarer Nähe zum Baugebiet steht zudem ein öffentlich zugängliches Parkhaus zur Verfügung, das zusätzliche Stellflächen bietet und damit eine ergänzende Parkmöglichkeit für zukünftige Nutzerinnen und Nutzer schafft.

Auch die soziale Infrastruktur ist gut ausgebaut: In der Wilhelm-Blos-Straße befindet sich ein Kindergarten in kurzer Entfernung. Direkt angrenzend an die Wohnbauflächen ist der Bau einer Grundschule vorgesehen und ein Gymnasium ist bereits vorhanden.

Lebensmittel-Einzelhandelsgeschäfte sind in der erweiterten Innenstadtlage von Wertheim in rund 2 km erreichbar.

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 oder mehrerer Wohnbauplätze im Neubaugebiet „Oben am Knackenberg“ in 97877 Wertheim mit Individual- und Geschosswohnungsbau. Die Grundlage dafür stellen die Ausschreibungsunterlagen sowie die beigefügten Pläne zur Ausschreibung dar.

Die Teilnehmer haben ein schriftliches Konzept in einem verschlossenen Umschlag vorzulegen, welcher bis zum 11.02.2026, 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. 3, 23, 24),
3. eine Baukonzeption mit Plänen für das Objekt/die Objekte vorzustellen.

Bei Erstellung der Konzepte soll insbesondere darauf eingegangen werden

- a) wie viele Wohneinheiten auf dem Grundstück/den Grundstücken 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 Bausubstanz sowie Gestaltung der baulichen Anlagen im Kontext mit der Gesamtbebauung des Baugebietes (städtebaulicher Ansatz),
- e) welche Maßnahmen bezüglich der Nachhaltigkeit vorgesehen sind (insbesondere Verwendung nachhaltiger Baustoffe, 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) Ausführungen zu Nutzungsvorstellung im Rahmen von Bauherrengemeinschaft für eigengenutzten Wohnraum
- j) bei Bauträgereingaben eine Beschreibung wie die Preisgestaltung der Miet- oder Eigentumswohnungen aussieht. Die Konzeption soll dabei 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.
- k) ein Konzept für PKW- und Fahrradstellplätze darzustellen. Es gilt eine gestaffelte Festlegung für die Anzahl von Stellplätzen nach Fläche und Umfang der Wohneinheit. 0,5 bis 2,0 Stellplätze/WE.

## 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/yyrac36uc2>

Die verbindliche schriftliche Bestätigung der Teilnahme durch den/die Teilnehmer/in ist per E-Mail bis spätestens 16.01.2026 an Herrn Hubert Burger zu senden. Rückfragen zur Auslobung können schriftlich per E-Mail oder telefonisch bis spätestens 19.12.2025 an Herrn Hubert Burger oder Frau Sanna Fiederling 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 dieser Konzeptausschreibung 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.

#### **4.2.3. Abgabe**

Der Abgabetermin für die Konzepte ist der **11.02.2026**. Die Unterlagen müssen **schriftlich** an diesem Tag bis **12.00 Uhr** in einem verschlossenen Umschlag bei der Stadt Wertheim abgegeben werden oder eingehen. Eine ausschließlich digitale Abgabe ist nicht zulässig. Zur Prüfung und Vorbereitung der Bewertung sollten die Planunterlagen jedoch auch digital bereitgestellt werden können. 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:

**„Konzeptausschreibung A – Wertheim, Oben am Knackenberg“  
Nicht öffnen  
Weiterleitung an Referat Liegenschaften**

Die Adresse für die Abgabe lautet:

Stadtverwaltung Wertheim  
Referat 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                     |
| Andreas Weber         | Fachbereichsleiter Stadt Wertheim                    |
| Armin Dattler         | Fachbereichsleiter Stadt Wertheim                    |
| Nils Trapp            | Referatsleiter Stadtplanung, Umwelt- und Klimaschutz |
| Thomas Dankowski      | Referatsleiter Bauordnungsrecht                      |
| Hubert Burger         | Referatsleiter Liegenschaften                        |
| Boris Kellner         | Stadtteilbeirat Innenstadt Wertheim                  |

#### 4.3.2. Kriterien

Die Wertung erfolgt anhand der u. g. Kriterien in offener Würdigung der vorgelegten Entwürfe, welche nicht prämiert werden. Die Würdigung erfolgt anhand einer Wertungstabelle und der gutachterlichen Stellungnahme der Teilnehmer der Wertungskommission.

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 Verwendung nachhaltiger Baustoffe, der Ökologie und der Biodiversität),
- das energetische Konzept,
- die Anzahl der Stellplätze, inkl. Fahrradstellplätze,
- die Nutzungsvorstellung im Rahmen von Bauherrengemeinschaft oder Wohnbaugenossenschaften für eigengenutzten Wohnraum,
- bei Bauträgereingaben Preisgestaltung der Miet- oder Eigentumswohnungen sowie zeitliche Mietpreisbindungen,
- die zeitliche Umsetzung des Vorhabens.

#### 4.3.3. Verkauf

Der Verkauf der Grundstücksflächen erfolgt nach Abschluss der Konzeptausschreibung im Rahmen des Kommunal- und Privatrechts. Ein Anspruch auf Zuschlag einzelner oder mehrerer Grundstücke aufgrund der eingereichten Konzeption oder des Ergebnisses der Wertung ist ausgeschlossen.

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

Das Baugelände liegt im Bereich einer ehemaligen Altbebauung (Krankenhausgelände), dessen Bebauung abgebrochen wurde und dessen Flächen teilweise verfüllt sind.

Bodenkundliche Ergebnisse aus Sondierungsbohrungen der Stadt Wertheim als Eigentümer nach Verfüllung werden zur Verfügung gestellt. Die Stadt Wertheim übernimmt jedoch keine Haftung für Verwendbarkeit des Baugrundes. Planung und Sicherstellung der ausreichenden Statik für die künftige Bebauung ist Sache des Bauherren. Eine Haftung für Bodenveränderungen wird auf 5 % der Kaufvertragssumme beschränkt für behördlich angeordnete Entsorgungsmaßnahmen.

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

Der Grundstücksverkauf erfolgt ausdrücklich vorbehaltlich der Zustimmung des zuständigen Fachausschusses des Gemeinderates der Stadt Wertheim.

## 5. Ansprechpartner

Für Fragen zu dieser Konzeptausschreibung stehen folgende Ansprechpartner zur Verfügung:

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

Frau Sanna Fiederling  
Stadt Wertheim  
Referat Liegenschaften  
Mühlenstraße 26, 97877 Wertheim  
Tel.: 09342/301-421  
E-Mail: sanna.fiederling@wertheim.de

## Anlagen

|          |                                                                      |
|----------|----------------------------------------------------------------------|
| Anlage 1 | Übersichtsplan Frankfurt am Main und Würzburg                        |
| Anlage 2 | Übersichtsplan Kernstadt Wertheim                                    |
| Anlage 3 | Luftbild                                                             |
| Anlage 4 | Lageplan mit Bauplatznummern                                         |
| Anlage 5 | Bebauungsplan „Oben am Knackenberg“, Wertheim                        |
| Anlage 6 | Schriftlicher Teil zum Bebauungsplan „Oben am Knackenberg“, Wertheim |
| Anlage 7 | Maßnahmenkatalog zur Förderung der Biodiversität                     |
| Anlage 8 | Entwässerungsplan                                                    |
| Anlage 9 | Bewertungsmatrix                                                     |