



Raum für Menschen

citiplan

PROJEKTENTWICKLUNG

Im Hegis – Konzeptvergabe Exposé

AUFTRAGGEBERIN Gemeinde Wannweil

AUFTRAGNEHMERIN citiplan GmbH

STAND 20.03.2026

citiplan GmbH · Stadtplanung und Projektentwicklung

Wörthstraße 93 · 72793 Pfullingen

Telefon +49 7121 926692

info@citiplan.de · www.citiplan.de

Inhaltsangabe

01.	Projekt.....	3
02.	Standort	4
03.	Städtebauliches Konzept.....	8
04.	Grundvoraussetzungen	11
05.	Verfahren	13
06.	Zeitplanung	18
07.	Anlagen.....	19

01. Projekt

Die Gemeinde Wannweil plant für das Gebiet „Im Hegis“ auf mehreren Grundstücken durch ein qualitativvolles Baukonzept neuen und bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Im Rahmen einer Konzeptvergabe sollen die gemeindeeigenen Grundstücke als eine Fläche veräußert werden.

Das Hauptziel der Konzeptvergabe ist es, einen Beitrag zur bedarfsgerechten Wohnraumentwicklung der Gemeinde zu leisten. So soll neu entstehender Wohnraum sowohl im Mietwohnungsmarkt als auch im Eigentumssegment für breite Bevölkerungsschichten dauerhaft bezahlbar sein.

Der Standort „Im Hegis“ ist als zentraler und hofseitiger Bereich für eine gezielte Nachverdichtung in ruhiger Wohnlage optimal geeignet.

Das Verfahren der Konzeptvergabe

Mit einer Konzeptvergabe soll für zu veräußernde Grundstücke das beste Hochbaukonzept nach Maßgabe ausgewählter Kriterien gefunden werden. Dabei bestimmt die Qualität des eingereichten Konzeptes die Vergabeentscheidung und nicht das höchste Gebot.

Die Konzeptvergabe ist ein Instrument zur Umsetzung wohnungspolitischer Ziele und zur Vermeidung von Preiswettbewerb, was zu einem nachhaltigeren Umgang mit Grund und Boden führt.

Die Konzeptvergabe führt zu einer Preisdämpfung auf dem Wohnungsmarkt, die der Projektqualität zugutekommt. Im Gegenzug sind die Bewertungskriterien so gut wie möglich zu erfüllen, welche den Verzicht auf den Höchstpreis rechtfertigen.

Die Potenziale solch einer Konzeptvergabe können eine soziale Mischung, Integration von Sonderwohnformen, Förderung von sozialen Nachbarschaften, Innovationskraft oder ökologische und architektonische Maßnahmen im Hochbau sein.

02. Standort



Lage des Gebiets im Ort

Quelle: Gemeinde Wannweil

a. Lagebeschreibung und Umfeld

Das Gebiet „Im Hegis“ befindet sich in zentraler Lage im nördlichen Bereich der Gemeinde Wannweil. Hauptsächlich umschlossen von Wohnbebauung liegen die Flächen im hofseitigen Bereich der Wilhelmstraße, der Degerschlachter Straße sowie der namensgebenden Straße Im Hegis. Das Plangebiet umfasst eine **Gesamtfläche von ca. 1.556 m²** der Flurstücke 126/1, 126/2, 126/3, 128/5 und Teilflächen der Flurstücke 123/1 und 123/3 (s. Kapitel 02. d. Grundstücksverhältnisse). Die auf dem Luftbild zu erkennende Grünstruktur im Gebiet wurde bereits überwiegend freigeräumt und gerodet. Einzelne erhaltenswerte Bäume in den Randbereichen wurden zunächst belassen.

Die Bebauungsstruktur im Umfeld des Gebiets entspricht einem eher dörflichen Gemeindegebiet mit überwiegend kleinteiliger Wohnbebauung. In unmittelbarer Nähe liegt das Zentrum Wannweils mit Rathaus, Gemeindehaus sowie einigen Versorgungseinrichtungen und Dienstleistungen.

b. Verkehrsanbindung

Das Gebiet „Im Hegis“ liegt wenige Gehminuten vom Zentrum Wannweils entfernt, welches eine gute ÖPNV-Anbindung bietet. Die Buslinie 7601 bedient die Bushaltestelle „Rathaus“ mit Anbindung ins Gemeindegebiet sowie überregional in Richtung Tübingen und Reutlingen. Der Bürgerbus deckt mit 57 Haltestellen das Gemeindegebiet und die Anbindung an Betzingen und Kirchentellinsfurt ab.

Am Bahnhof Wannweil besteht ebenso eine überregionale Anbindung in

Richtung Tübingen, Reutlingen sowie Sigmaringen und Stuttgart.

Zukünftig ist außerdem der Ausbau der Regional-Stadtbahn Neckar-Alb geplant, um die Städte und Gemeinden der Region Neckar-Alb miteinander zu verbinden. Weitere Informationen sind unter <https://www.regional-stadtbahn.de/> zu finden.

c. Öffentliche Einrichtungen und Nahversorgung in der Umgebung

Im Zentrum der Gemeinde Wannweil besteht ein kleines Angebot fußläufig erreichbarer Versorgungs-, Dienstleistungs- und Infrastrukturangebote. Die Hauptstraße und die parallel verlaufende Dorfstraße bilden in Wannweil die zentrale Dienstleistungs- und Versorgungsachse, darunter ein Obst und Gemüse Markt, eine Apotheke, ein Café-Bäcker, Arztpraxen sowie weitere öffentliche Einrichtungen. Zwei Vollsortimenter liegen in etwa einem Kilometer Entfernung.

Orte der sozialen Infrastruktur in Wannweil, wie mehrere Kindergärten, die Grundschule Uhlandschule, das Hallenbad sowie die Festhalle sind ebenso gut erreichbar.

d. Grundstücksverhältnisse

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 1.556 m² und bildet sich aus den unbebauten Flurstücken 126/1, 126/2, 126/3, 128/5 sowie Teilflächen der Flurstücke 123/1 und 123/3. Alle Grundstücksflächen sind nahezu eben und befinden sich im Eigentum der Gemeinde Wannweil.

e. Baulasten und Altlasten

Es liegen folgende Eintragungen von Baulasten vor.

01. Grundstück Flurstück 123/1, Gemarkung Wannweil, Gemeinde Wannweil zu Gunsten des Grundstücks Flurstück 123/9, Gemarkung Wannweil, zur Benutzung des Grundstücks als Zufahrt von der Straße zum berechtigten Grundstück.
02. Grundstück Flurstück 123/1, Gemarkung Wannweil, Gemeinde Wannweil zu Gunsten Grundstück Flurstück 123/1, Gemarkung Wannweil, die Verpflichtung übernommen, ihr Grundstück auf einer Abstandsfläche von 5,50 m Breite und 2,57 m Tiefe auf dem Flst. Nr. 123/1 westlicher Teil nicht zu überbauen und diese Abstandsfläche auf die auf diesem Grundstück erforderliche Abstandsfläche nicht anzurechnen sowie die Benutzung ihres Grundstücks als Zufahrt von der Straße zum berechtigten Grundstück jederzeit uneingeschränkt zu dulden.
03. Grundstück Flurstück 126/3, Gemarkung Wannweil, Gemeinde Wannweil zu Gunsten Grundstück Flurstück 126/4, Gemarkung Wannweil, zur Führung und Unterhaltung von Ver- und Entsorgungsleitungen.

04. Grundstück Flurstück 126/3, Gemarkung Wannweil, Gemeinde Wannweil zu Gunsten Grundstück Flurstück 126/4, Gemarkung Wannweil, zur Benutzung ihres Grundstücks als Zufahrt auf einer Breite von 3 m von der Wilhelmstraße zum Baugrundstück.

Die Lagepläne zu den Baulasten sind Anlage dieses Exposés.

Im Altlastenkataster sind ausserdem keine Verdachtsflächen hinsichtlich etwaiger Vorbelastungen vermerkt.

f. Bauplanungsrecht



**Ausschnitt
Bebauungsplan
„Unteres Griess“**

Quelle: Gemeinde Wannweil

Der Bebauungsplan „Unteres Griess“ mit Rechtskraft vom 07.08.1985 und dessen 1. Änderung vom 01.07.1997 bilden die baurechtliche Grundlage der auszubildenden Gebäude, die in der Konzeptvergabe berücksichtigt werden sollen. Die Unterlagen zum Bebauungsplan sind Anlage dieses Exposés.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist im Bebauungsplan für das Baufeld wie folgt festgesetzt:

Festsetzung	Erläuterung
Geschossigkeit	Es dürfen maximal drei Vollgeschosse bei folgender Aufteilung ausgebildet werden: 1 Erdgeschoss, 1 Obergeschoss und aufgrund der Dachneigung im Dach sich ergebendem anrechenbaren Dachgeschoss.
Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß	Die GRZ beträgt 0,4.
Geschossflächenzahl	Die GFZ beträgt 0,8.

(GFZ) als Höchstmaß	
Bauweise	Offene Bauweise (darf eine Gebäudelänge von 50 m nicht überschreiten)
Maximale Höhe baulicher Anlagen	Traufhöhe TH = 7,00 m über bestehendem Gelände (maximale Traufhöhe, oberster Bezugspunkt ist der Schnittpunkt der Außenkante des Gebäudes mit der Oberkante der Dachhaut) Firsthöhe FH = 10,75 m über der Erdgeschossfußbodenhöhe (maximale Firsthöhe, oberster Bezugspunkt ist die Oberkante der Dachhaut)
Dachform	Satteldach mit einer Dachneigung von 30° - 45°, 1. Änderung: Entfall Festlegung Firstrichtung
Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH)	Die Erdgeschossfußbodenhöhe darf maximal 50 cm über der vor dem Gebäude gemittelten Straßenhöhe liegen.

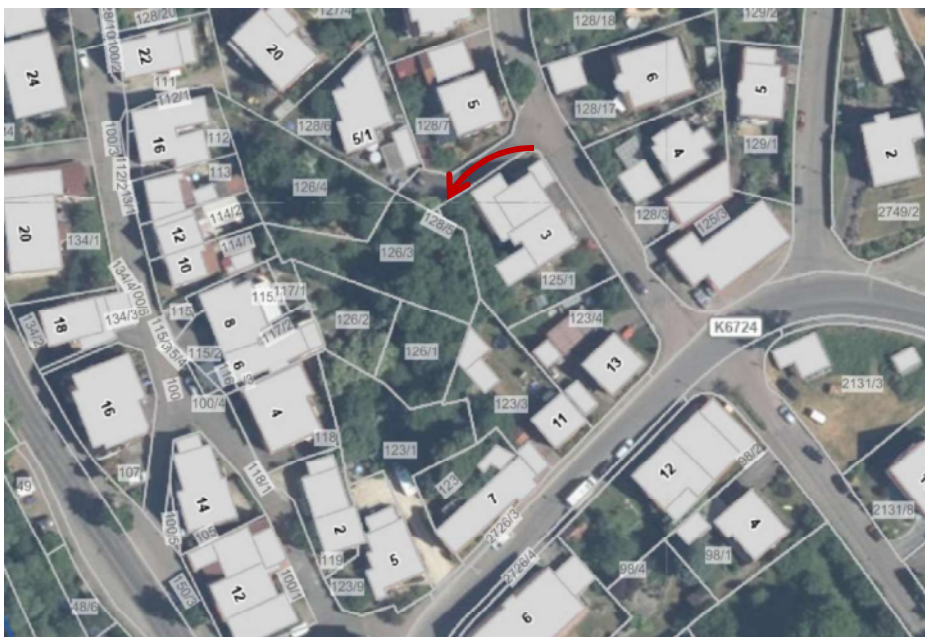
Stellplätze und Tiefgaragen

Der Bebauungsplan „Unteres Griess“ setzt über die Örtlichen Bauvorschriften eine Erhöhung des Stellplatzschlüssels fest. Gemäß festgesetztem Stellplatzschlüssel sind im gesamten Gebiet 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit nachzuweisen.

g. Erschließung, Ver- und Entsorgung

Erschließung

Das Plangebiet wird von Osten über die Wilhelmstraße erschlossen.



Übersicht Plangebiet

Quelle: Geobasisdaten © LGL Baden-Württemberg (lgl-bw.de)

Energieversorgung

Im Rahmen der kommunalen Wärmeplanung hat die Gemeinde Wannweil die bestehende Versorgungsstruktur im Gemeindegebiet analysiert, energetische Potenziale erhoben und Eignungsgebiete für zukünftige Wärmeversorgungsformen identifiziert. Die Untersuchung zeigt, dass insbesondere im Ortskern theoretisch geeignete Rahmenbedingungen für den Aufbau eines Nahwärmenetzes vorliegen.

Die Neugestaltung des Gebiets im Zuge der Konzeptvergabe bietet die Möglichkeit, technologieoffene und nachhaltige Energieversorgungskonzepte zu prüfen. Für den Leitungsträger und zuständigen Energieversorger ist eine Potenzialfläche von 40 m² vorzuhalten, deren Lage in Abstimmung mit den Bewerbungskonzepten zu einem späteren Zeitpunkt gemeinsam im Randbereich festgelegt wird und von der Gesamtfläche abgezogen wird.

Von den Teilnehmern wird erwartet, dass sie sich im Rahmen ihrer Konzepte mit der Frage der Wärmeversorgung auseinandersetzen. Dabei ist ausdrücklich wünschenswert technologieoffene und nachhaltige Energieversorgungsoptionen zu prüfen und aufzuzeigen.

03. Städtebauliches Konzept

Für das Gebiet „Im Hegis“ wurde in den Jahren 2020/2021 eine städtebauliche Voruntersuchung durchgeführt, welche die Grundlage für die Konzeptvergabe bildet. Die im Rahmen dieser Untersuchung erarbeiteten Entwicklungsvarianten sind dem Exposé als Anlagen beigefügt.

Von den Teilnehmern wird erwartet, dass sie sich in ihren Konzepten inhaltlich und strukturell an dieser Untersuchung orientieren. Gleichzeitig sind weiterentwickelte oder eigenständige Lösungsansätze ausdrücklich möglich, sofern sie die formulierten Zielsetzungen nachvollziehbar erfüllen und insgesamt einen überzeugenden Mehrwert für das Gesamtprojekt erkennen lassen (s. Kapitel 05. c. Bewertungsphase).

Die städtebauliche Konzeption zeigt in drei Varianten eine Bebauungsmöglichkeit für das Gebiet „Im Hegis“. Ziel ist es, die Fläche optimal auszunutzen.



Variante I Atriumhaus

Quelle: citiplan GmbH

Variante I sieht eine Teilbebauung des Plangebiets vor. Die drei Baukörper sind über einen gemeinsamen Eingangsbereich organisiert und formen ein Atriumhaus mit klar ablesbarer Adresse und ausgeprägtem gemeinschaftlichem Charakter. Das Atrium fungiert dabei als kommunikative Mitte und identitätsstiftendes Element. Die Haupteinschließung erfolgt von Norden über die Wilhelmstraße und gewährleistet eine eindeutige, funktionale Anbindung des Ensembles.



Variante II Reihenhausbebauung

Quelle: cityplan GmbH

Variante II sieht eine Teilbebauung des Plangebiets vor. Die Bebauung erfolgt in Form von Reihenhäusern, die eine klare, lineare Struktur ausbilden. Durch die Reihung entsteht ein stringentes städtebauliches Gefüge mit klar gefassten Außenräumen.

Die Haupteinschließung erfolgt von Norden über die Wilhelmstraße und gewährleistet eine eindeutige und funktionale Anbindung.



Variante III Einfamilienhaus- bebauung

Quelle: citiplan GmbH

Variante III sieht eine vollständige Bebauung der Fläche vor. Vorgesehen sind vier freistehende Einfamilienhäuser, die als eigenständige Baukörper im Hofinnenbereich positioniert werden.

Durch die aufgelockerte Setzung entsteht eine kleinteilige, durchgrünte Struktur mit individuellen Grundstückszuschnitten. Die Erschließung erfolgt von Norden über die Wilhelmstraße.

04. Grundvoraussetzungen

Der Gemeinderat Wannweils hat bereits im Mai 2022 auf Grundlage der städtebaulichen Voruntersuchung ein Eckpunkte-Papier zur weiteren Entwicklung des Gebiets beschlossen. Die darin formulierten Kriterien und Zielsetzungen sind in der Ausarbeitung der Konzepte zwingend (hart) bzw. wünschenswert (weich) einzuhalten.

a. Rahmenbedingungen

Die harten und weichen Kriterien, die bei der Erstellung eines Konzeptes berücksichtigt werden sollen, ergeben sich aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Unteres Griess“, dessen ersten Änderung sowie der städtebaulichen Voruntersuchung. Darüber hinaus gibt es kein konkretes

Nutzungsprogramm mit spezifischem Flächenbedarfen.

Zusammengefasst sollen folgende Kriterien erfüllt werden:

Harte Kriterien:

- Verkaufspreis: 600 €/m² Grundstücksfläche
- Stellplatzschlüssel: 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit
- Einhaltung des geltenden Bebauungsplans

Weiche Kriterien:

- Umsetzungssicherheit (Referenzen, Planungspartner, Schlüssigkeit der Bewerbung)
- Orientierung an den Planungsvarianten der Voruntersuchung
- Integration barrierearmer Wohneinheiten
- Ökologische und nachhaltige Ansätze
- Integration von bezahlbarem Wohnen / kostengünstigem Bauen
- Angebote für unterschiedliche Nutzergruppen (bspw. Bewohner unterschiedlichen Alters, unterschiedliche Wohngrößen)
- Einbeziehen der späteren Nutzer in die Planungsphase
- Integration vorhandenen Grünbestands und Erstellung eines zukunftsweisenden Begrünungskonzepts unter Berücksichtigung der Niederschlagswasserbewirtschaftung
- Überlegungen zu einer technologieoffenen und nachhaltigen Energieversorgung
- Durchgängigkeit und Mehrwert für die Öffentlichkeit

Eine Bewerbung muss nicht zwingend sämtliche weiche Kriterien erfüllen. Die Konzepte werden aber hinsichtlich der Leitfragen (s. Kapitel 05. c. Bewertungsphase) positiv bewertet.

Für jedes Kriterium können in der Vorprüfung bis zu drei Punkte vergeben werden. Der erste Punkt gibt an, ob dieses Kriterium überhaupt in der Bewerbung vorhanden ist, ohne näher beschrieben zu sein. Der zweite Punkt wird vergeben, wenn das Kriterium eine größere Gewichtung hat und in der Bewerbung konkret beschrieben ist. Der dritte Punkt wird vergeben, wenn ein Kriterium überdurchschnittlich prägnant in das Konzept integriert ist.

b. Festpreis der Fläche

Der **Festpreis** für das Baugrundstück beträgt **600 €/m²** zzgl. Nebenkosten (Vermessung, Notar, Grundbucheintrag), eventuell anfallenden Steuern und Beiträgen sowie abzüglich der 40 m² Potenzialfläche für den Energieversorger.

Der finale Kaufpreis richtet sich nach der exakten Plangebietsabgrenzung, welche in Vorbereitung des Kaufvertrags durch eine Vermessung bestimmt wird.

05. Verfahren

Das Gebiet „Im Hegis“ wird über ein wettbewerbliches Vergabeverfahren, der Konzeptvergabe, ausgeschrieben und als eine Fläche vergeben. Ein förmliches Vergabeverfahren wird nicht durchgeführt, weshalb auch keine vergaberechtlichen Vorschriften angewandt werden.

Die ausschreibende Stelle ist die Gemeinde Wannweil, Hauptstraße 11, 72827 Wannweil. Das Konzeptvergabeverfahren „Im Hegis“ ist einstufig und erfolgt in Form eines Auswahlverfahrens zur Veräußerung der betreffenden Grundstücke.

a. Verfahrensablauf

Interessierte haben in der Bewerbungsphase die Möglichkeit, ihre Konzeptideen für das Gebiet „Im Hegis“ einzureichen. Teilnahmebedingung ist hier die Teilnahme am Rückfragenkolloquium (s. S. 14).

Bewerbungen, die eingereicht werden, werden zunächst durch die citiplan GmbH vorgeprüft, ob sie die vorausgesetzten Rahmenbedingungen einhalten. Hierbei erfolgt keine Bewertung der Inhalte, sondern eine neutrale Zusammenfassung. Die Beurteilung wird im Anschluss an die Vorprüfung durch den Wannweiler Gemeinderat, hier in der Funktion als Bewertungsgremium der Konzeptvergabe, nichtöffentlich durchgeführt. Dem Gemeinderat liegen Leitfragen vor, die als Unterstützung zur Bewertung der Kriterien herangezogen werden können (s. Kapitel 05 c. Bewertungsphase).

Die harten und weichen Kriterien sind zentrales Element der Bewertung. Durch die Leitfragen werden diese definierten Kriterien aufgegriffen und können bereits bei der Erarbeitung der Konzepte als Hilfestellung dienen.

Die Vergabeentscheidung erfolgt in öffentlicher Sitzung durch den Gemeinderat.

Die Koordination und Betreuung des Vergabeverfahrens erfolgt durch die citiplan GmbH.

Ansprechpartnerin

citiplan GmbH

Rica Voß

E-Mail mit dem Betreff „Konzeptvergabe Im Hegis“ an:

voss@citiplan.de

b. Bewerbungsphase

Öffentliche Bekanntmachung

Das Exposé zur Konzeptvergabe „Im Hegis“ wird auf der Homepage der Gemeinde Wannweil sowie eine Information darüber im Amtsblatt veröffentlicht. Zusätzlich findet am 20.04.2026 eine öffentliche Bürgerinformation im Gemeindehaus statt.

Teilnahme

Besteht Interesse an der Konzeptvergabe „Im Hegis“ teilzunehmen, werden nach formloser Teilnahmeerklärung per E-Mail an voss@citiplan.de die Anlagen zum Exposé zur Verfügung gestellt.

Es ist zu berücksichtigen, dass die Teilnahme am Rückfragenkolloquium (s. nächster Punkt) verpflichtend ist, um an der Konzeptvergabe teilnehmen zu können.

Rückfragen und Rückfragenkolloquium

Das Konzeptvergabeverfahren wird einstufig durchgeführt. Deshalb wird ein Rückfragenkolloquium durchgeführt, an welchem alle Interessenten verpflichtend teilnehmen müssen. Die Anmeldung zum Rückfragenkolloquium kann gemeinsam mit der formlosen Teilnahmeerklärung getätigt werden.

Das obligatorische Rückfragenkolloquium findet am 23.06.2026 um 17.00 Uhr digital statt.

Wir bitten darum, Rückfragen sowie eine verbindliche Anmeldung zum Rückfragenkolloquium bereits im Voraus bis zum 17.06.2026 per E-Mail an voss@citiplan.de mit dem Betreff „Konzeptvergabe Im Hegis – Rückfragenkolloquium“ zu senden. Im Anschluss an das Rückfragenkolloquium werden die beantworteten Rückfragen schriftlich zur Verfügung gestellt.

Sollte der Bedarf bestehen, hält sich die Gemeinde Wannweil vor, ein zweites, digitales Rückfragenkolloquium durchzuführen.

Darüber hinaus besteht die Möglichkeit Einzelberatungsgespräche in Anspruch zu nehmen. Bei Bedarf bitten wir Sie, sich mit dem Betreff „Konzeptvergabe Im Hegis – Beratung“ per E-Mail an voss@citiplan.de zu wenden. Im Anschluss werden die relevanten beantworteten Rückfragen schriftlich allen Teilnehmer zur Verfügung gestellt.

Ausarbeitung der Konzepte

Die Bewerber erarbeiten eine Konzeptidee für das Gebiet „Im Hegis“. Das Konzept soll den Grundvoraussetzungen sowie den ergänzenden Rahmenbedingungen entsprechen (s. Kapitel 04. Grundvoraussetzungen).

Bewerbungsfrist

Die Bewerbungsfrist endet am Montag, den **31.08.2026**. Diese Frist ist zwingend einzuhalten.

Die Bewerbung ist, wenn möglich gesammelt in einer pdf-Datei, per E-Mail an voss@citiplan.de mit dem Betreff „Konzeptvergabe Im Hegis – Abgabe“ eingereicht werden.

Ab dem 01.09.2026 erfolgt die neutrale Vorprüfung der Bewerbungsunterlagen durch die citiplan GmbH.

Bewerbungsunterlagen

Die Bewerber sind in der Art der Konzepteinreichung frei. Es wird jedoch explizit kein Hochbaukonzept gefordert, um keine Planungskosten in Vorleistung zu verursachen.

Die Bewerbung soll in einem **Freitext** erfolgen, möglichst unter Berücksichtigung der genannten Rahmenbedingungen und Bewertungskriterien. Sie kann durch Beispielfotos, Collagen, einfache Skizzen oder andere Grafiken ergänzt werden.

Die Bewerbung sollte **max. 5 Seiten** lang sein und am Ende eine **Kurzzusammenfassung (max. 500 Zeichen)** enthalten.

Zusätzlich sind die folgenden Unterlagen in den Bewerbungsunterlagen innerhalb der Bewerbungsfrist einzureichen.

01. Angaben zur Bewerbergruppe (Bestehende/geplante Baugemeinschaft, Baugenossenschaft, Bauträger oder Investor) sowie Auflistung aller Personen
02. Angaben zu weiteren Projektbeteiligten (z. B. Architekt)
03. Projektname (falls vorhanden)
04. Angaben zum Projekt:
Gesamtgröße, Nutzungen, Wohnformen, Wohnungsanzahl / -größen, Architektur / Gestaltung, Gemeinschafts- / Aufenthaltsflächen, Mobilitätskonzept, Besonderheiten (Mehrwert Quartier / Gemeinde)
05. Angaben zur geplanten Finanzierung (Eigenanteil, Förderungen, etc.)

Die Gemeinde Wannweil hält sich vor, konzeptabhängig weitere Informationen/Unterlagen von den Bewerbern nachzufordern, falls Bewerbungen unvollständig oder zweifelhaft sind. Rückfragen zum Verfahren oder den Bewerbungsunterlagen stellen Sie bitte im Rahmen der oben genannten Rückfragenbedingungen.

c. Bewertungsphase

Bewertungsgremium

Das Bewertungsgremium setzt sich aus dem Gemeinderat der Gemeinde Wannweil zusammen. Dieses hat nach der neutralen Vorprüfung die Aufgabe, die eingegangenen Beiträge zu bewerten und den geeignetsten für die Umsetzung zu empfehlen. Die Sitzung des Bewertungsgremiums ist nicht öffentlich und wird protokolliert.

Die Bewerber werden über das Ergebnis im Nachgang zur Sitzung informiert.

Leitfragen und Bewertungskriterien

Das Bewertungsgremium beurteilt die eingegangenen Konzepte. Unterstützend zu den harten und weichen Kriterien (s. Kapitel 04. Grundvoraussetzungen) werden die Konzepte anhand von Leitfragen bewertet. Im Folgenden sind fünf Leitfragen aufgeführt und können bei der Ausarbeitung des Konzeptes helfen.

1. Was ist der **Mehrwert für die Nachbarschaft bzw. das Quartier** durch das Projekt?

- Bezahlbarer Wohnraum
- Kostengünstiges Bauen
- Angebote für unterschiedliche Nutzergruppen
- Barrierearme Wohnraum
- Integration vorhandenen Grünbestands und Erstellung eines zukunftsweisenden Begrünungskonzepts unter Berücksichtigung der Niederschlagswasserbewirtschaftung

2. Was ist der **Mehrwert für die Gemeinde bzw. das Gemeinwesen** durch das Projekt?

- Bezahlbarer Wohnraum
- Angebote für unterschiedliche Nutzergruppen
- Barrierearmer Wohnraum
- Ökologische und nachhaltige Ansätze
- Hohe architektonische Qualität

3. **Wie wird die architektonische Qualität** sichergestellt?

- Einhaltung der Rahmenbedingungen
- Beschreibung des Entwurfskonzeptes

4. Wie ist das Projekt hinsichtlich der **Umsetzungssicherheit** aufgestellt?

- Referenzen ähnlicher Projekte und Erfahrung der Teilnehmer
- Benennung des mitwirkenden Architekten/Planungspartner
- Finanzierungsmodell (bspw. Eigenkapital, Fremdfinanzierung)
- Schlüssigkeit der Bewerbung

5. Wie **überzeugend und nachvollziehbar** sind die **Inhalte der Bewerbung** dargestellt?

- Schlüssigkeit der Angaben
- Widerspruchsfreiheit
- Verbindlichkeit der Angaben

Die Auflistung der Bewertungskriterien ist nicht vollständig. In der Bewerbung

können auch andere, hier nicht aufgelistete Kriterien vorkommen. Im Gegensatz zu den harten Kriterien muss eine Bewerbung nicht alle der weichen Kriterien erfüllen (s. Kapitel 04. Grundvoraussetzungen). Die Konzepte werden jedoch auf Basis dieser Kriterien positiv bewertet.

d. Options-/Grundstücksvergabe

Optionsphase

Auf Grundlage der nichtöffentlichen Beurteilung des Bewertungsgremiums trifft der Gemeinderat der Gemeinde Wannweil in öffentlicher Sitzung eine darauf basierende Vergabeentscheidung. Die Bewerber, deren Konzept umgesetzt werden soll, erhält eine befristete Grundstücksoption (maximal 12 Monate). Währenddessen werden die wichtigsten inhaltlichen Aspekte der Bewerbung in einer sogenannten Reservierungsvereinbarung für die Grundstücksübernahme festgesetzt.

Diese Optionsphase dient dazu, die konkrete, genehmigungsfähige Planung der Gebäude zu erarbeiten, die Finanzierung abschließend sicherzustellen und gegebenenfalls nach weiteren Interessenten beziehungsweise Projektpartnern zu suchen. Dadurch entstehende Kosten werden nicht erstattet. Die Gemeinde Wannweil gibt den Bewerbern die Gewähr, dass dieses Grundstück keinem Dritten angeboten wird.

Die Gemeinde Wannweil behält sich vor, die Fläche an keinen der Interessenten zu veräußern, sofern keine der Bewerbungen den gewünschten Qualitäten entspricht. Sie behält sich ebenfalls vor, das Vergabeverfahren abubrechen, wenn absehbar ist, dass nicht genügend qualifizierte Bewerbungen zustande kommen.

Kaufvertrag

Der Kaufvertrag über die zu vergebende Fläche kann unterzeichnet werden, sobald die Vergabeentscheidung des Gemeinderats, ein Bauantrag und ein Finanzierungsnachweis vorliegen. Das Konzept, die Bauverpflichtung sowie die im Rahmen der Optionsphase abgestimmten und einzuhaltenden Fristen für Bauantrag, Baubeginn und Baufertigstellung werden dabei Vertragsbestandteil.

06. Zeitplanung

Bürgerinformationsveranstaltung	20.04.2026
Veröffentlichung des Exposés	23.04. 2026
Start Bewerbungsphase	01.05.2026
Frist für eingehende Rückfragen	17.06.2026
Obligatorisches Rückfragenkolloquium	23.06.2026
Frist für Konzeptabgabe	31.08.2026
Vorprüfung	ab 01.09.2026
Sitzung Bewertungsgremium	September 2026
Vergabeentscheidung Gemeinderat	4. Quartal 2026
Optionsphase	ab 4. Quartal 2026

07. Anlagen

Die Anlagen werden nach formloser Teilnahmeerklärung per E-Mail an voss@citiplan.de zur Verfügung gestellt. Die Unterlagen werden entsprechend digital zur Verfügung gestellt.

Anlage 1: Lageplan

Anlage 2: Bebauungsplanunterlagen (Ausschnitt Planzeichnung und Textteil)

Anlage 3: Varianten 1-3 städtebauliche Voruntersuchung

Anlage 4: Lagepläne Baulasten

Anlage 5: Informationsblatt mit Links zu

- Kommunale Wärmeplanung (Homepage)
- Starkregengefahrenkarte
- Hochwassergefahrenkarte

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.

Soweit ein Bewerber rechtliche Bedenken gegen das gewählte Verfahren, seine Ausgestaltung und insbesondere den Inhalt des Exposés hat, hat er dies unverzüglich der ausschreibenden Stelle mitzuteilen.

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

Die Gemeinde Wannweil behält sich vor, die Fläche an keinen der Interessenten zu veräußern, sofern keine der Bewerbungen den gewünschten Qualitäten entspricht. Sie behält sich ebenfalls vor, das Vergabeverfahren abzubreaken, wenn absehbar ist, dass nicht genügend qualifizierte Bewerbungen zustande kommen.