

Grundstücksausschreibung

Die Gemeinde Karlsdorf-Neuthard veräußert in der Bahnhofstraße zum Festpreis das Baugrundstück Flst. Nr. 2156 mit einer Größe von ca. 1.329 m²

Das vom Gemeinderat in seinem Aufstellungsbeschluss für das Bebauungsplanverfahren „Verlängerte Bahnhofstraße“ festgelegte Bebauungskonzept sieht eine Bebauung mit **zwei getrennten Baufenstern (Baufenster I, Baufenster II)** vor.

Das westlich gelegene **Baufenster I** kann dabei entsprechend dem aktuellen Bebauungsplan mit einem Gebäude mit 3 Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss bebaut werden. In diesem Gebäude ist eine ausschließliche Wohnnutzung möglich. Der Grundstückspreis für den auf das **Baufenster I** entfallenden Grundstücksteil beträgt 550 Euro/m².

Das östliche **Baufenster II** soll aus städtebaulichen Gründen mit max. 2 Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss bebaut werden.

Eine entsprechende Bebauungsplanänderung ist vorgesehen.

Der Grundstückspreis für den auf das **Baufenster II** entfallenden Grundstücksteil beträgt 458 Euro/m², wenn mindestens 1/3 der Gesamtnutzfläche gewerblich genutzt werden. Für eine ausschließliche Wohnnutzung beträgt der Grundstückspreis auch für den auf dieses Baufenster entfallenden Grundstücksteil ansonsten ebenfalls 550 Euro/m². Die gewerbliche Nutzung ist Voraussetzung für eine Reduzierung des Kaufpreises und wird daher im Rahmen des Kaufvertrages dinglich gesichert und mit einer Rückzahlungsverpflichtung (Differenz zu 550 Euro/m²) versehen für den Fall, dass die Gewerbenutzung in eine Wohnnutzung umgewandelt wird.

Die für die Ermittlung des Kaufpreises vorzunehmende Aufteilung des Grundstücks auf die beiden Baufenster bei unterschiedlicher Nutzung und unterschiedlichen Grundstückspreisen ist im Konzeptentwurf darzustellen und erfolgt auf der Grundlage des Baurechts (Flächen für Stellplätze, Grenzabstände).

Das nördliche Baugrundstück Flst. Nr. 2156/1 im Bebauungsplangebiet ist bereits veräußert.

Die von der Gemeinde mit der Ausweisung des Bebauungsplans „verlängerte Bahnhofstraße“ angestrebte Ansiedlung von Arztpraxen und medizinischen Dienstleistern wird nach aktuellem Stand vornehmlich auf dem nördlichen Grundstück 2156/1 stattfinden.

Das Grundstück befindet sich lt. Bebauungsplan in einem sog. Urbanen Gebiet (MU) nach § 6a BauNVO (Baunutzungsverordnung). Für Grundstück 2156 ist somit neben der Unterbringung von Geschäftsräumen auch die Ausweisung von Wohnungen zulässig.

Die Ansiedlung von weiteren **Seniorenwohnungen** mit eingeschränktem Stellplatzbedarf ausgeschriebenen Standort entspricht nicht dem Konzept der Gemeinde für die Ansiedlung derartiger Wohnformen und kann deshalb am Standort nicht zugelassen werden.

Wertungskriterien für die Vergabe des Baugrundstücks sind insbesondere

1. Geschäftsräume

Geschäftsraum mit einer Nutzungsfläche
von mindestens 100 m² je

5 Punkte/Geschäftsraum

Für alle geplanten Geschäftsräume müssen die nach den öffentlichen Bauvorschriften notwendigen Stellplätze auf dem Grundstück nachgewiesen werden. Die Nutzung der Geschäftsräume ist nur im Rahmen der bauplanungsrechtlichen Vorgaben des Bebauungsplans zulässig.

2. Wohnungen:

Die im Gebäude zu erstellenden Wohnungen sind mind. mit einem mittleren Baustandard zu errichten und in verschiedenen Wohnungsgrößen zu erstellen. Für alle Wohnungen müssen die nach dem Bebauungsplan vorgesehene Anzahl von Stellplätzen nachgewiesen werden, d.h. für Wohnungen mit einer Wohnfläche > 50 m² sind 2 Stellplätze je Wohneinheit vorzusehen. Für kleinere Wohnungen 1 Stellplatz/Wohneinheit.

Wertung Wohnungen:

Attraktivität und Zuschnitt der Wohnungen
Je nach Zuschnitt/Attraktivität

5- 10 Punkte

3. Erschließungskonzeption/Zahl der Stellplätze

10 Punkte

Einzelpunktzahlen:

a) Tiefgarage

7 Punkte

b) Der Investorenentwurf mit den meisten Stellplätzen oberirdisch und ggf. Tiefgarage erhält

3 Punkte

4. Architektonische Wertigkeit max. 5 Punkte

Architektur, Formensprache, Gliederung,
Begrünung Energiestandard

je 1 Punkt

Ihre Bewerbungsunterlagen mit Ihrem planerischen (bemaßte Pläne) und funktionalen Konzept, sowie den Nachweisen zur Prüfung Ihrer Unterlagen entsprechend der o. g. Wertungskriterien reichen Sie bitte bis spätestens

31.03.2025

beim Bürgermeisteramt, Amalienstr. 1, 76689 Karlsdorf-Neuthard ein.

Wir freuen uns auf Ihre Angebote und auf Ihre städtebaulichen Konzepte für den Erwerb des Baugrundstücks und hoffen gemeinsam mit Ihnen und der Bevölkerung, dass die Umsetzung der städtebaulichen Zielsetzung an der verlängerten Bahnhofstraße kurzfristig erfolgen kann.

Mit der Teilnahme an der Grundstücksausschreibung anerkennen Sie die in der Ausschreibung beschriebenen Kriterien für die Vergabe der Baugrundstücke. Eine Vergütung von Kosten für die Erstellung der Konzeption und der planerischen Unterlagen für die Bewerbung erfolgt nicht.

Für weitere Fragen stehen Ihnen Herr Bürgermeister Sven Weigt unter der Telefonnummer 07251/443-207 oder unser Hauptamtsleiter Frank Erthal unter der 07251/443-206 gerne zur Verfügung.

Karlsdorf-Neuthard, den 22.01.2025

*Sven Weigt
Bürgermeister*