

Konzeptverfahren



Nahversorgungszentrum Sulmetingen

88471 Laupheim-
Untersulmetingen

Stand: 30.04.2024

Inhalt

1. Anlass und Aufgabenstellung

- 1.1 Allgemeine Zielsetzungen
- 1.2 Bedarf der Ortschaften Unter- und Obersulmetingen

2. Vorhandene Situation und Rahmenbedingungen

- 2.1. Räumliche Lage
- 2.2. Übersicht Standort

3. Ziele und Aufgaben

- 3.1 Beschreibung
- 3.2 Grunddienstbarkeiten und private Nutzungsrechte
- 3.3 Bau- und planungsrechtliche Rahmenbedingungen
- 3.4 Nutzungen
- 3.5 Ressourcenschonendes Bauen
- 3.6 Kaufpreis
- 3.7 ELR-Förderung
- 3.8 Geotechnischer Bericht

4. Vergabebedingungen

- 4.1 Vergabestelle
- 4.2 Art des Verfahrens und rechtliche Rahmenbedingungen
- 4.3 Bewertungsgremium
- 4.4 Termine

5. Konzeptverfahren

- 5.1 Grundsätze
- 5.2 Abgabe der Unterlagen
- 5.3 Ausschlusskriterien
- 5.4 Beurteilungskriterien

6. Anlagenübersicht

- Anlage 1: Teilnahmeerklärung und Anerkennung der Rahmenbedingungen
- Anlage 2: Verfassererklärung Investor
- Anlage 3: Verfassererklärung Architekt
- Anlage 4: Lageplan (mit Luftbild und ohne Luftbild und als DWG in separater Datei)
- Anlage 5: Bestandsbilder für die Visualisierung
- Anlage 6: Leitungsplan
- Anlage 7: Geotechnischer Bericht (als externe PDF-Datei)

Hinweis zur Gleichbehandlung:

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung der Sprachformen männlich, weiblich und divers (m/w/d) verzichtet und vornehmlich die männliche Form (generisches Maskulinum) verwendet. Entsprechende Begriffe gelten im Sinne der Gleichbehandlung grundsätzlich für alle Geschlechter. Die verkürzte Sprachform hat nur redaktionelle Gründe und beinhaltet keine Wertung.

EU – Datenschutz – Grundverordnung (EU-DSGVO):

Die Vergabesteuerung gewährt definierten verantwortlichen Personen Zugriff auf die in der Datenschutzordnung vorgesehene Verarbeitung personenbezogener Daten. Diese Daten sind den Verantwortlichen nur in dem für ihre Arbeit notwendigem Umfang zugänglich. Die personenbezogenen Daten werden dabei durch geeignete technische und organisatorische Maßnahmen vor der Kenntnisnahme Dritter geschützt. Sie sind sicher und verschlüsselt gespeichert bzw. verschlossen gelagert und lediglich von befugten Personen einzusehen. Es werden keinerlei Daten an Dritte weitergegeben, sofern dies nicht für die Abwicklung des Verfahrens notwendig ist.

1. Anlass und Aufgabenstellung

In den Laupheimer Teilorten Unter- und Obersulmetingen soll die Versorgung der Bürger durch die Errichtung eines Nahversorgungszentrums verbessert werden. Das Grundstücksvergabeverfahren wird als Konzeptverfahren

Nahversorgungszentrum Sulmetingen

durchgeführt.

1.1 Allgemeine Zielsetzungen

Um die Versorgung der beiden Laupheimer Teilorte Unter- und Obersulmetingen zu verbessern, wird ein Grundstück südlich des bestehenden Feuerwehrgebäudes in Untersulmetingen bereitgestellt. Mit dem Konzeptverfahren soll ein Team (Investor/Architekt) gefunden werden, das in der Lage ist, auf dieser Grundstücksfläche ein adäquates und qualitativvolles Nahversorgungszentrum für die Ortsteile zu entwickeln und zu realisieren.

Über die definierte Verfahrensweise sollen Gleichbehandlung aller Marktakteure sowie Transparenz im Vermarktungsprozess gewährleistet werden.

1.2 Bedarf der Ortschaften Unter- und Obersulmetingen

Historie

Im Jahr 2015 wurde bei einem gemeinsamen Treffen der Ortschaftsräte aus Ober- und Untersulmetingen festgehalten, dass die ortsnahe Versorgung der Bürger beider Teilorte, mit Lebensmitteln und sonstigen Dienstleistungen aufgrund von Geschäftsaufgaben etc. stetig weniger wird.

Diese Infrastruktur vor Ort wird von beiden Gremien als sehr wichtig erachtet, sodass daraus die Idee entstand, ein Nahversorgungszentrum, das beide Teilorte mit Lebensmitteln und Dienstleistungen versorgt, zu entwickeln.

Bereits bei der ersten Ideensammlung wurde der hier vorgestellte Standort favorisiert. Durch die fußläufige Erreichbarkeit aus dem Gewerbegebiet Untersulmetingen könnte mit einem Versorgungszentrum auch für die dort fast eintausend Beschäftigten eine Versorgung in Form von Einkaufsmöglichkeiten und Gastronomie geschaffen werden.

Es wurde der Standort auf der Fläche, die aktuell mit dem Bebauungsplan „Sondergebiet Nahversorgungszentrum Sulmetingen“ überplant wird, festgelegt.

Gründe für ein Nahversorgungszentrum

Lebensmittel

In Obersulmetingen hat sich die Vorort-Versorgung mit Lebensmitteln durch Geschäftsaufgaben in den letzten Jahren stetig verschlechtert. Derzeit ist nur noch ein landwirtschaftlicher Handelsbetrieb vorhanden, der Getränke und einige wenige Lebensmittel anbietet.

Auch in Untersulmetingen hat sich die Versorgung einschneidend verschlechtert. In den vergangenen Jahren hat die örtliche Metzgerei ihren Geschäftsbetrieb aufgegeben und auch ein Getränkemarkt wurde geschlossen. Derzeit sind in Untersulmetingen noch ein Bäcker und ein Fruchthandel ansässig.

Eine Versorgung mit Lebensmitteln vor Ort wird als wichtigster Standortfaktor erachtet und wird von den Bürgern und auch den kommunalen Gremien stark gefordert.

Gesundheitsvorsorge (Arztpraxis, Physiotherapie, Apotheke, etc.)

Der Rückzug von Arztpraxen aus dem ländlichen Raum ist ein bekanntes Problem. Für die Menschen in den Teilorten Ober- und Untersulmetingen besteht keine ärztliche Versorgung vor Ort. Mit der Schaffung von Praxisräumen könnte ggf. ein Arzt hier angesiedelt oder für eine größere Praxis die Möglichkeit geschaffen werden, sich hier dauerhaft anzusiedeln oder tageweise Sprechzeiten anzubieten. Dies hätte vor allem für ältere Menschen, die nicht mehr mobil sind, den Vorteil, einen Arzt vor Ort fußläufig erreichen zu können.

Ebenso verhält es sich mit weiteren Dienstleistungen aus dem Bereich der Gesundheitsvorsorge.

Café/Platz mit Aufenthaltsqualität

Ein wichtiger Punkt für beide Teilorte ist die Schaffung eines Cafés als Ort, an dem man sich aufhalten kann und Begegnungen möglich sind. Lebensmittelgeschäfte, die keine weiteren Synergien bieten, entsprechen nicht den vorrangigen Zielvorstellungen für das Nahversorgungszentrum.

Ebenso soll durch ein Café auch die Versorgung der Beschäftigten im Gewerbegebiet, das fußläufig über eine Brücke gut zu erreichen ist, in der Mittagspause verbessert werden. Beiden Teilorten fehlt ein öffentlich zugänglicher Ort mit Aufenthaltsqualitäten. Dieses Café wird aus Sicht der Gremien auch die Frequenz der anderen Dienstleister erhöhen.

Weitere Angebote in dem Versorgungszentrum

Durch die Schaffung eines kleinen Zentrums für beide Ortsteile sollen Synergieeffekte geschaffen werden, damit sich das Nahversorgungszentrum Sulmetingen ggf. auch weiteren Geschäften, Dienstleistern oder den beiden ortsansässigen Banken für die Schaffung von Geschäftsstellen als interessanter Standort anbietet.

Ebenso sind in den letzten Jahren immer wieder Anfragen an die Ortsverwaltung herangetragen worden, um in dem geplanten Gebäude weitere Nutzungen, wie z.B. eine Praxis eines Heilpraktikers, das Büro eines Steuerberaters oder eine kleine Seniorenwohnanlage unterzubringen. Allen diesen Nutzungen oder auch der Schaffung von Wohnraum in den oberen Etagen stehen beide Ortschaftsräte offen gegenüber.

2. Vorhandene Situation und Rahmenbedingungen

2.1 Räumliche Lage

Das Laupheim des 21. Jahrhunderts ist eine selbstbewusste, prosperierende Kleinstadt, mit rund 23.150 Einwohnern, die 2016 zur Großen Kreisstadt erhoben wurde. Als Mittelzentrum nimmt sie im Herzen Oberschwabens eine wichtige Funktion ein. Einer Raumschaft von ca. 35.000 Menschen bietet sie eine hervorragende Infrastruktur: im Schulwesen genauso wie im kulturellen Bereich sowie bei Sport und Freizeit, Dienstleistung und Handel. Herausragende Einrichtungen sind die Volkssternwarte mit Planetarium, das Parkbad Laupheim (Hallen-, Freibad und Sauna), der Freizeitbereich Risstal mit Kletterpark der jüdische Friedhof und das aufwendig renovierte Schloss Großlaupheim über den Dächern der Stadt. Es beherbergt ein Kulturhaus, das barocke und moderne Architektur vereint sowie ein bundesweit einmaliges Museum, das sich der Geschichte von Christen und Juden gleichermaßen annimmt.

An der B 30 verkehrsgünstig zwischen Ulm und Biberach gelegen, hat sich Laupheim in den vergangenen zwei Jahrzehnten zu einem bedeutenden Wirtschaftsstandort mit ausgewogener Unternehmensstruktur entwickelt. International agierende namhafte Unternehmen in der Pharma-, Verpackungs- und Flugzeugindustrie sowie im Geländefahrzeugbau und Metallgewerbe tragen den Namen der Stadt in die Welt. Die Bundeswehr ist seit mehr als vier Jahrzehnten mit dem Hubschraubergeschwader hier stationiert und mittlerweile der größte Arbeitgeber. Darüber hinaus sorgen mittelständische Firmen dafür, dass Laupheim mit seiner Palette von Arbeits- und Ausbildungsplätzen zur Einpendlerstadt wurde.

Der Teilort Untersulmetingen, an der Riß gelegen, hat sich seit der Eingemeindung zum 1. Januar 1972 sehr positiv entwickelt und hat derzeit rund 2.250 Einwohner. Somit ist Untersulmetingen sowohl von der Fläche als auch von der Einwohnerzahl der größte Ortsteil Laupheims.

Durch die Erschließung von Baugebieten und dem Gewerbegebiet konnte dem Bedürfnis, arbeiten und wohnen in der Gemeinde, Rechnung getragen werden. Dies soll durch weitere Baulanderschließung auch in Zukunft möglich sein. Durch das Anlegen von Geh- und Radwegen sowie dem Ausbau der Ortsstraßen und Gemeindeverbindungsstraßen konnte die Verkehrsinfrastruktur wesentlich verbessert werden.

Der Laupheimer Teilort Obersulmetingen grenzt südlich an Untersulmetingen an. Obersulmetingen präsentiert sich mit seinen fast 1.450 Einwohnern als ein sehr lebendiger Ortsteil.

Beide Ortsteile zeichnen sich mit vielen Aktivitäten durch Vereine, Schulen und Kirchengemeinden aus. Sie sorgen während des ganzen Jahres für eine hohe Lebensqualität. Baulanderschließungen sorgen für ein kontinuierliches Wachstum.

2.2 Übersicht Standort

Das neue Nahversorgungszentrum Sulmetingen entsteht südlich des Feuerwehrgebäudes im Laupheimer Ortsteil Untersulmetingen. Es liegt an der Obersulmetinger Straße. Nebenstehende Übersicht verdeutlicht die Lage und Anbindung.

Die nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich ebenfalls an der Obersuletinger Straße, ca. 180 m weiter südlich.



Das Baugrundstück wird im folgenden Luftbild dargestellt. Es gilt zu beachten, dass nur die bereits aufgeschüttete Fläche für eine Bebauung in Frage kommt (siehe hierzu auch den Grundstücksplan in Kapitel 3.1).



Baugrundstück – Teilflächen der Flurstücke 848, 848/1 mit ca. 4.082 m².

Zudem wird erwartet, dass Aussagen zur verkehrlichen Anbindung getroffen werden. Insbesondere die Zugänglichkeit für Fußgänger und Radfahrer ist mit zu planen. Es ist zu zeigen, wie die Obersulmetinger Straße überquert werden soll.

Gegebenenfalls können Regelungen, die über die Inhalte des Bebauungsplanes hinausgehen, in einem städtebaulichen Vertrag geregelt werden.

3.2 Grunddienstbarkeiten und private Nutzungsrechte

Grunddienstbarkeiten, Belastungen oder Altlasten sind im Grundbuch nicht eingetragen oder bekannt. Der Pachtvertrag der derzeitigen Nutzung wird gekündigt, sodass das Baugrundstück frei von Belastungen ist.

1. Grunddienstbarkeiten:

In beiden Grundbüchern, sowohl bzgl. Flurstück Nr. 848 als auch Nr. 848/1, sind keinerlei Einträge in Abteilung II vorhanden.

2. Leitungstrassen:

Es sind keine Hausanschlüsse vorhanden. Ein Leitungsplan ist als Anlage 6 beigelegt.

3. Belastungen:

Laut Überprüfung des Baulastenverzeichnisses liegen keine Belastungen für diese beiden Grundstücke vor.

4. Sonstige Einschränkungen:

Es sind keine Altlasten bekannt.

3.3 Bau- und planungsrechtliche Rahmenbedingungen

Das Baugrundstück liegt sehr präsent am südlichen Ortseingang von Untersulmetingen.

Die neue Bebauung soll sich in die Eigenart der Umgebung einfügen, einen eigenen Charakter entwickeln und Identität schaffen.

Östlich und südlich grenzen landwirtschaftliche Grundstücke an das Baugrundstück. Es gibt einen Höherversatz von ca. 0,80 m bis ca. 1,60 m. Es ist zwingend nur auf der bereits aufgeschütteten Fläche (im Grundstücksplan in Kapitel 3.1 dargestellt) zu planen. Voruntersuchungen haben ergeben, dass die angrenzenden, niedriger gelegene Flächen von Hochwasser betroffen sind. Die Hochwassergefahrenkarte weist hier eine HQ100 Fläche aus. Die Hochwassergefahrenkarte wird seitens der LUBW kontinuierlich fortgeschrieben.

Derzeit liegt die Fläche im baurechtlichen Außenbereich. Zur Baureifmachung wurde ein Bebauungsplan aufgestellt, der bereits die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange durchlaufen hat. Der Entwurf der frühzeitigen Beteiligung kann online unter <https://stadtplanung.laupheim.de/BPL2/bpl.html> eingesehen werden.

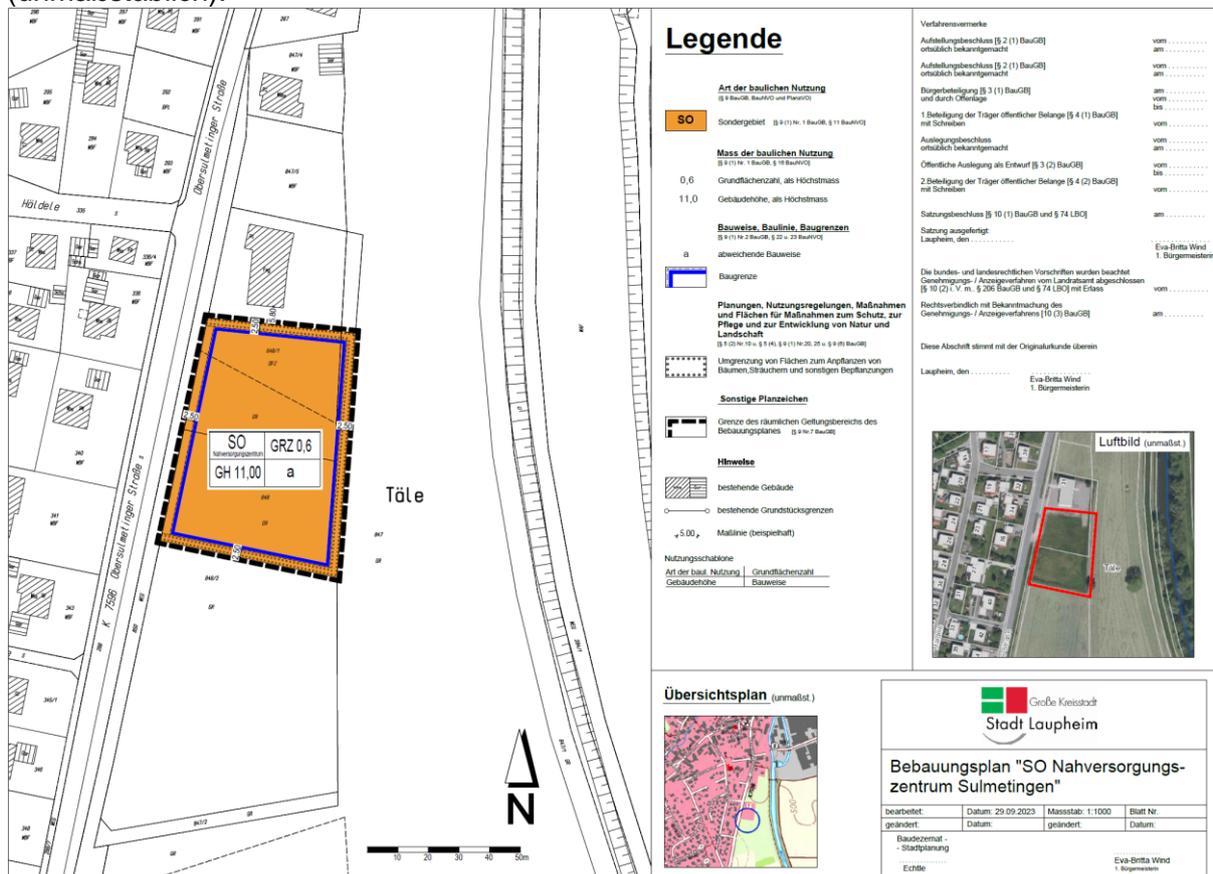
Der Bebauungsplan „Sondergebiet Nahversorgungszentrum Sulmetingen“ setzt in seinen Grundzügen ein sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Nahversorgungszentrum“ fest. Das Vorhaben muss also hauptsächlich der Nahversorgung dienen. Die zulässige Gesamtverkaufsfläche darf 1.100 m² nicht überschreiten, die

nahversorgungsrelevanten Sortimente sind gemäß den Vorgaben im Bebauungsplan (siehe Festsetzungen zur Art der Baulichen Nutzung, https://stadtplanung.laupheim.de/BPL2/B-Plaene/7-30/fs_bg_sa_so-nvz-sulmetingen_29-09-2023.pdf, S. 9f) einzuhalten. Maximal 10 % der Verkaufsfläche dürfen für Randsortimente genutzt werden. Weitere 50 m² Verkaufsfläche sind für zentrenrelevante Sortimente zulässig.

Neben der Art der baulichen Nutzung regelt der Bebauungsplan auch das Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise und die überbaubare Grundstücksfläche. Es wird eine Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt. Die maximale Gebäudehöhe beträgt 11,00 m über Erdgeschoßrohfußbodenhöhe. Gebäude können die Länge von 50 m überschreiten, müssen aber einen seitlichen Grenzabstand einhalten (abweichende Bauweise).

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens können weitere Festsetzungen – insbesondere grünordnerische Regelungen – hinzutreten, die insbesondere Ausfluss aus dem noch zu erstellenden Umweltbericht sind. Außerdem sind voraussichtlich weitere Gutachten, z. B. schalltechnische Untersuchung oder Einzelhandelsbetrachtung erforderlich, die sich auf die Inhalte des Bebauungsplans auswirken können.

Nachfolgend wird der Bebauungsplanentwurf zur frühzeitigen Beteiligung gezeigt (unmaßstäblich).



Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange hat bis zum 21.12.2023 stattgefunden. Eine erste Auswertung der Rückläufe hat ergeben, dass der Planung grundsätzlich keine Belange entgegenstehen. Dennoch sind u. U. weitergehende Untersuchungen und Festsetzungen im Bebauungsplan erforderlich, um beispielsweise gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicherzustellen. Hierzu zählen:

- Artenschutzrechtliche Einschätzung (ist im Vorabzug vorhanden)
- Umweltbericht
- Schalltechnische Untersuchung
- Auswirkungsanalyse Einzelhandel

- Nachweis der HQ₁₀₀-Freiheit (wird bereits erarbeitet)
- Verkehrliche Erschließung

Die erforderlichen Unterlagen werden nach Vergabe an einen Investor auf das konkrete Vorhaben angepasst und das Bebauungsplanverfahren fortgeführt.

Der Bebauungsplan soll in einer zweiten öffentlichen Beteiligung auf den Siegerentwurf angepasst und somit Baurecht hergestellt werden. Zudem ist die Erstellung eines städtebaulichen Vertrags zwischen der Stadt Laupheim und dem Investor vorgesehen, um ergänzende Inhalte zum Bebauungsplan zu regeln.

3.4 Nutzungen

Die Ansprüche an das Nahversorgungszentrum Sulmetingen sind groß, die überbaubare Fläche jedoch überschaubar. Es gilt eine Lösung zu finden, die zum einen möglichst viele Nutzungen sinnvoll unterbringt, zum anderen auf der zur Verfügung stehenden Fläche realisiert werden kann. Hierbei ist auch die Anzahl der Stellplätze zu berücksichtigen.

Zur Definition der wichtigsten Nutzungen wurde im September 2021 eine Bürgerbefragung in den Ortsteilen Unter- und Obersulmetingen durchgeführt, woraus folgendes Ergebnis resultiert:

- 1) Lebensmittel Supermarkt (729 Stimmen)
- 2) Gesundheit (512 Stimmen)
- 3) Café (öffentliches Leben) (339 Stimmen)
- 4) Lebensmittel Biomarkt (285 Stimmen)
- 5) Wohnen, betreutes Wohnen (216 Stimmen)
- 6) Lebensmittel Tante-Emma-Laden (130 Stimmen)
- 7) Bankservice (129 Stimmen)

Als zwingend wird die Ansiedlung eines Lebensmittelgeschäfts angesehen, um den Grundbedarf an Nahrungsmitteln für die Ortsteile zu gewährleisten. Das Angebot ist entsprechend der Priorisierungsübersicht zu erweitern, um Synergien zu erzielen und ein abgerundetes Angebot schaffen zu können. Warengruppengleiche und -ähnliche Angebote (z.B. Lebensmittelgeschäft, Biomarkt und Tante-Emma-Laden) müssen nicht berücksichtigt werden, hier gilt die jeweils am stärksten priorisierte Nutzung (in diesem Beispiel der Lebensmittelmarkt). Zur inhaltlichen Bewertung nimmt das Kapitel 5.4 „Beurteilungskriterien“ Bezug.

3.5 Ressourcenschonendes Bauen

Die Stadt Laupheim setzt voraus, dass die Neubebauung Vorbildcharakter für andere Neubauvorhaben besitzt. Zur Begrenzung der Investitions- und Betriebskosten und im Interesse einer ökologischen und an den Grundsätzen der Nachhaltigkeit orientierten Ausrichtung der Gesamtplanung legt die Stadt Laupheim großen Wert auf eine energetische Optimierung des Gesamtkonzeptes und eine klimagerechte Bauweise.

Gewünscht werden seitens der Stadt Laupheim ferner die Berücksichtigung weiterer bauökologischer Aspekte wie beispielsweise der genutzten Baumaterialien, der Umgang mit Niederschlagswasser, die angedachte Haustechnik und Energieversorgung sowie der energetische Dämmstandard.

Auch der Aspekt des Lebenszyklus der Bebauung (Kreislauffähigkeit) darf berücksichtigt und dargestellt werden.

3.6 Kaufpreis

Es handelt sich um eine Ausschreibung ohne Preiswettbewerb.

Der Kaufpreis für das Baugrundstück beträgt voll erschlossen **100 €/m²**. Hausanschlüsse sind durch den Bauherrn herzustellen.

Der Gutachterausschuss hat mit Stellungnahme vom 13.03.2024 die Orientierung an der unteren Grenze des Bodenrichtwertzone und somit den Kaufpreis empfohlen.

Sollte sich der Verkehrswert für dieses Grundstück bis zum Abschluss des notariellen Kaufvertrags erhöhen, muss aufgrund gesetzlicher Vorgaben eine Anpassung auf den dann neu festzustellenden Verkehrswert erfolgen.

Höhere Gebote für den Grunderwerb werden nicht berücksichtigt.

3.7 ELR-Förderung

Es kann beim Land eine Förderung durch ELR-Fördermittel beantragt werden. Die Stadt wird den Förderantrag unterstützen, hat jedoch keine Einflussmöglichkeit darauf, ob tatsächlich Fördergelder bewilligt werden.

3.8 Geotechnischer Bericht

Zur Bewertung des Baugrunds wurde ein Gutachten erstellt, das dieser Ausschreibung als Anlage 7 beigelegt ist.

Im geotechnischen Bericht wird u.a. festgestellt, dass sich das Baufeld auf einer nachträglich aufgeschütteten Fläche befindet. Die anstehende Auffüllung ist nicht ohne weiteres geeignet die Gründungslasten eines Gebäudes aufzunehmen. Das Baugrundgutachten empfiehlt, Gebäude über eine Brunnen Gründung oder über Pfähle in den tragfähigen Schmelzwasserkiesen zu gründen.

Auch für die Verkehrsfläche ist eine Nachbesserung in Form von Bodenaustausch (d = ca. 30 cm) einzuplanen.

Eventuelle Folgeuntersuchungen bleiben dem Käufer/Bieter überlassen, führen jedoch zu keinen nachträglichen Änderungen der Konditionen. Das Baugrundrisiko liegt beim Bieter/Käufer.

4. Vergabebedingungen

4.1 Vergabestelle

Auslober der Konzeptvergabe ist die Große Kreisstadt Laupheim:

Stadt Laupheim
vertreten durch
Amt für Stadtplanung und Baurecht
Amtsleiter Thomas Echtele
Zimmer 315
Marktplatz 1
88471 Laupheim
Tel.: 07392 / 704 – 255
Fax: 07392 / 704 – 295
E-Mail: thomas.echtele@laupheim.de

4.2 Art des Verfahrens und rechtliche Rahmenbedingungen

Zulassung

Die Stadt Laupheim beabsichtigt, ein Nahversorgungszentrum durch einen Investor entwickeln und realisieren zu lassen.

Es wird von den Teilnehmern erwartet, dass sie:

- Erfahrungen mit der Entwicklung ähnlicher Projekte haben und entsprechende Referenzen (nur gewerblicher Investor) und wirtschaftliche Leistungsfähigkeit (Investor und Bauherrngemeinschaft oder privater Investor) nachweisen können,
- sich zur Planung und Umsetzung des Vorhabens leistungsfähiger und qualifizierter Architektur- und Ingenieurbüros bedienen, die über entsprechende Projekterfahrungen verfügen,
- sich verpflichten, das Projekt in einem angemessenen Zeitraum zügig umzusetzen.

Jeder Bewerber/jede Bewerberin darf nur eine Bewerbung einreichen.

Die Bewerbungsunterlagen werden nicht zurückgegeben.

Zum Auswahlverfahren werden nur Bewerberteams zugelassen, die die formalen Bewerbungsunterlagen abgefragt und fristgerecht eingereicht haben.

Es dürfen maximal drei Seiten im Format DIN A0 eingereicht werden.

Eine Teilnahme am Konzeptverfahren begründet keine Verpflichtungen oder Ansprüche gegenüber dem Auslober. Dies gilt auch insbesondere dann, wenn die Bewerbung nicht berücksichtigt wird oder der Grundstücksverkauf nicht erfolgt.

Die Verfahrenssprache ist deutsch.

Dieses Exposé stellt kein Angebot dar. Alle Angaben dieses Exposés wurden mit größter Sorgfalt erstellt, dennoch kann für die Inhalte in diesem Exposé keine Gewähr übernommen

werden. Alle Angaben dienen der Information der Bewerber und stellen keinen Rechtsanspruch gegenüber der Stadt Laupheim dar.

Die Stadt Laupheim behält sich Änderungen der vertraglichen Vereinbarungen gegenüber den Inhalten dieses Exposés ausdrücklich vor.

Durch Teilnahme am Konzeptverfahren erklären sich die Bewerber mit den Verfahrensbedingungen einverstanden. Kosten für Planungen und Untersuchungen erfolgen zu Lasten der Bewerber.

Zieht der ausgewählte Bewerber sein Projekt zurück, erhält der Bewerber mit dem nächst besten Ergebnis den Zuschlag.

Es wird eine Bauverpflichtung mit einer Dauer von drei Jahren, beginnend ab dem Notartermin, auferlegt. Bis Fristende müssen mindestens die Fundamente hergestellt sein.

Die Stadt Laupheim übernimmt keine Haftung für Sachmängel, insbesondere nicht für Beschaffenheit des Bodens, der Gründung oder Schadstoffe und Altlasten. Vorliegende Informationen zum Grundstück sind in der Auslobung enthalten.

Die Anzahl der Teilnehmer ist nicht begrenzt.

4.3 Bewertungsgremium

Das Bewertungsgremium setzt sich aus Gemeinderäten, Ortschaftsräten und Vertreter der Stadt Laupheim zusammen:

- Oberbürgermeister Ingo Bergmann
- Erste Bürgermeisterin Eva-Britta Wind
- Ortsvorsteher/in für Untersulmetingen
- Ortsvorsteher/in für Obersulmetingen
- Ein Vertreter je Gruppierung des Laupheimer Gemeinderats
- Ein weiterer Vertreter aus dem Ortschaftsrat Untersulmetingen
- Ein weiterer Vertreter aus dem Ortschaftsrat Obersulmetingen

Beratend:

- Leiter Amt für Bautechnik André Schick
- Sachgebietsleiter Stadtplanung Daniel Dobner
- Sachgebietsleiterin Liegenschaften Vera Schiffer

Der Auslober behält sich vor, Änderungen bei der Zusammensetzung des Bewertungsgremiums vorzunehmen.

4.4 Termine

Der zeitliche Ablauf ist wie folgt vorgesehen. Der Auslober behält sich vor, Änderungen an den angegebenen Terminen vorzunehmen.

Bekanntgabe

Veröffentlichung Konzeptvergabeverfahren „Nahversorgungszentrum Sulmetingen“	18. Mai 2024
Anforderung/Download der Ausschreibungsunterlagen bis zum	17. Juni 2024

Abgabe

Schriftliche Rückfragen können gestellt werden bis zum	17. Juli 2024
Abgabe der Bewerbungsunterlagen spätestens bis zum	13. November 2024, 12.00 Uhr

Vergabe

Sitzung des Bewertungsgremiums	Januar 2025
Sitzung Ortschaftsrat Ober- und Untersulmetingen (Grundstücksvergabe)	erstes Quartal 2025
Sitzung Gemeinderat (Grundstücksvergabe)	erstes Quartal 2025

Bebauungsplan

Überarbeitung des Bebauungsplanentwurfs und Durchführung der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange. Anschließend Fassung des Satzungsbeschlusses	vorgesehen im dritten Quartal 2025
--	---------------------------------------

Verhandlungen und Abschluss

Beurkundung Kaufvertrag	viertes Quartal 2025
-------------------------	----------------------

5. Konzeptverfahren

5.1 Grundsätze

Zur Überprüfung der Fachkunde, Leistungsfähigkeit, Erfahrung und Zuverlässigkeit der Bewerber, insbesondere ihrer Eignung und Kompetenz, werden eindeutige und nicht diskriminierende Kriterien festgelegt.

5.2 Abgabe der Unterlagen

Die Bewerbung kann auf dem Postweg oder direkt bei der Stadt Laupheim eingereicht werden. Bewerbungen per Fax oder E-Mail werden nicht berücksichtigt. Die Bewerbungsfrist endet am **Mittwoch, den 13.11.2024**. An diesem Tag müssen die Bewerbungsunterlagen bei der Stadt Laupheim bis spätestens **12:00 Uhr** eingegangen sein bei:

Stadt Laupheim
Amtsleiter Thomas Echte
Zimmer 315
Marktplatz 1
88471 Laupheim

Bewerbungen, die später eingehen, werden nicht mehr berücksichtigt!

Einzureichende Unterlagen

Unterlagen und Nachweise

- 1. Verpflichtungserklärungen** (siehe Anlagen 1 bis 3)
Teilnahmeerklärung und Anerkennung der Rahmenbedingungen
Verfassererklärung Investor
Verfassererklärung Architekt/in
- 2. Beschreibung des Projektteams**
(Projektrealisierung, Projekterfahrung und Organisation)
zusammen max. eine DIN-A4 Seite
- 3. Referenzen Investor / Bauträger**
Realisierung von mind. einer Wohn- und Geschäftsimmoblie mit ähnlichem Projektvolumen in den letzten 10 Jahren.
Darstellung max. eine DIN-A4 Seite pro Referenz. (Projektvolumen, Ansichten)
- 4. Kooperationspartner (Architekt)**
Realisierung von mind. 3 Wohn- und Geschäftshäusern mit ähnlichem Projektvolumen in den letzten 10 Jahren.
Darstellung max. eine DIN-A4 Seite pro Referenz. (Projektvolumen, Ansichten)
- 5. Projektbezogene schriftliche Finanzierungszusage**
(nicht älter als 6 Wochen) einer in Deutschland ansässigen Bank über das geschätzte verkalkulierte Projektvolumen.
- 6. Nachweis Berufshaftpflichtversicherung**

Planunterlagen

1. **Lageplan** im Maßstab 1:500 mit Aussagen zu
 - geplantem/n Gebäude(n) mit Angaben zur Geschossigkeit und Dachform
 - Erschließungs- und Stellplatzflächen mit Angaben zu Funktion und Aufteilung der Freiflächengestaltung
 - Der Lageplan ist zu norden.
2. **Schematische Grundrisse** aller Geschossebenen im Maßstab 1:200; in die Grundrisse sind die wesentlichen Raumbezeichnungen einzutragen.

Im **Erdgeschossgrundriss** (Maßstab 1:200) sind die Freiflächen des gesamten Grundstücks mit ihrer Nutzung und Gestaltung darzustellen. Zudem ist die Anbindung für Fußgänger und Radfahrer zu zeigen.

Je Gebäudeseite ist eine **Ansicht** im Maßstab 1:100 zu zeigen.

Je Gebäude ist mindestens ein aussagekräftiger **Schnitt** im Maßstab 1:200 darzustellen.

3. **Räumliche Darstellung** des Entwurfs
mindestens **eine** aussagekräftige 3D-Visualisierung, entweder Perspektive 1 oder 2

Perspektive 1

aus südlicher Richtung von der Obersulmetinger Straße mit Blickrichtung auf das Bauvorhaben.

Perspektive 2

aus nördlicher Richtung von der Obersulmetinger Straße mit Blickrichtung auf das Bauvorhaben.

Die perspektivische Darstellung soll zeigen, wie sich der Entwurf in die Umgebung einfügt und auf den Betrachter wirkt. Als Darstellungsgrundlage für eine Visualisierung sind die in der Anlage 5 beigefügten Bestandsbilder 1 oder 2 zwingend zu verwenden.

4. **Stellplatznachweis** zum Nutzungskonzept
(Mittelwert der angegebenen Werte aus der LBO)
5. **Erläuterungsbericht** anhand der Bewertungskriterien (max. 3 DIN A4 Seiten) einschließlich Beschreibung der wesentlichen entwurfsbestimmenden Details, Konstruktionen und Materialien (z.B. der Bauteilaufbauten, technische Konzepte usw.)
6. Ein Satz **Vorprüfpläne** (max. 3 DIN A0 Blätter) gefaltet und ein Satz **Präsentationspläne** (max. 3 DIN A0 Blätter) gerollt mit Flächenberechnungen, ausreichender Vermaßung und prüfbar Berechnungen von Raum- und Funktionsprogramm
7. Ein **USB-Stick** mit allen abgegebenen Unterlagen (Dateiformat PDF)

5.3 Ausschlusskriterien

Für eine einheitliche und vergleichbare Bewertung der eingegangenen Bewerbungen sind alle angeforderten Unterlagen vollständig einzureichen. Werden wesentliche Abgaben nicht geleistet, sind die Arbeiten von der Bewertung und somit der Grundstücksvergabe auszuschließen.

Zudem wird nochmal darauf hingewiesen, dass die Versorgung der Bevölkerung mit Lebensmitteln der vornehmliche Bestandteil des Nahversorgungszentrums bildet. Arbeiten, die keinen Verkauf von Lebensmitteln vorsehen, verfehlen das Thema der Auslobung und können bei der Grundstücksvergabe nicht berücksichtigt werden.

5.4 Beurteilungskriterien

Schwerpunkt der gesamten Planung ist die Berücksichtigung der gewünschten Nutzungen. Darüber hinaus werden städtebauliche, architektonische, gestalterische, funktionale und energetische Grundsätze betrachtet.

Bei der Bewertung der Unterlagen können von der Jury je Kriterium null bis fünf Punkte vergeben werden. Der Gewichtungsfaktor legt fest, wie wichtig das jeweilige Kriterium bei der Gesamtbewertung ist; die Punktzahl wird mit dem Gewichtungsfaktor multipliziert und ergibt so die erreichte Punktzahl je Kriterium. Die Summe der Punkte ergibt das Gesamtergebnis und entscheidet über die Grundstücksvergabe.

Zur Beurteilung der eingereichten Konzepte dienen folgende Beurteilungskriterien:

	KRITERIUM	PUNKTE	GEWICHTUNG	Maximale Punktzahl
NUTZUNGSKONZEPT 60 Prozent	Lebensmittelversorgung	bis 2 Punkte bei < 450 m ² VK bis 3 Punkte bei 450 – 599 m ² VK bis 4 Punkte bei 600 – 799 m ² VK bis 5 Punkte bei > 800 m ² VK	30	150
	Gesundheit (z.B. Arzt, Apotheke, etc.)	Bis 5 Punkte für ergänzende Angebote	10	50
	Gastronomie z.B. Café	bis 5 Punkte	8	40
	Sonstige Konsumangebote	bis 5 Punkte für ergänzende Angebote	5	25
	Sonstige Dienstleistungen	bis 5 Punkte für ergänzende Angebote	5	25
	Wohnen	bis 5 Punkte für besondere Wohnformen; reguläres Wohnen keine Punkte	2	10
ARCHITEKTUR und STÄDTEBAU 30 Prozent	Bezug zum städtebaulichen Kontext / Stellung der Gebäude	bis 5 Punkte	5	25
	Bezug zur Landschaft	bis 5 Punkte	2	10
	Freiraumgestaltung	bis 5 Punkte	5	25
	Grundriss / Flexibilität	bis 5 Punkte	8	40
	Fasadengestaltung / Materialität	bis 5 Punkte	4	20
	Baukörper	bis 5 Punkte	6	30
NACHHALTIGKEIT 10 Prozent	Bauökologische Kriterien	bis 5 Punkte	3	15
	Energie	bis 5 Punkte, wenn über dem gesetzlichen Standard	4	20
	Umweltbelange	bis 5 Punkte für Maßnahmen	3	15
ZUSATZPUNKTE	für besondere Leistungen / Inhalte	Bis 50 Zusatzpunkte	-	50

Erläuterung der Beurteilungskriterien

Nutzungskonzept

Dass ein Betreiber tatsächlich die im Angebot genannte Verkaufsfläche nutzen wird, kann über eine Absichtserklärung nachgewiesen werden. Der Nachweis wird bei der Bewertung berücksichtigt.

Lebensmittelversorgung

Das am stärksten gewichteten Kriterium ist die Versorgung der Bevölkerung mit Lebensmitteln. Je größer die Verkaufsfläche, desto mehr Punkte können erzielt werden. Die volle Punktzahl kann ab einer Verkaufsfläche von mind. 800 m² erreicht werden.

Gesundheit

Gesundheitsangebote, wie beispielsweise eine Arztpraxis, Apotheke, etc. sollen die Versorgung im Ort auch langfristig sichern und werden somit entsprechend hoch bewertet. Die Angebote werden nach Anzahl und Größe bewertet.

Gastronomie

Zur Stärkung der Gemeinschaft vor Ort wird Wert auf gastronomische Angebote wie beispielsweise ein Café gelegt. Positiv zu bewerten wäre zudem eine Außenbestuhlung, die Aufenthaltsqualität bietet.

Sonstige Konsumangebote

Weitere Konsumangebote, die nicht den Nutzungskategorien Lebensmittelversorgung, Gesundheit oder Gastronomie zugeordnet werden können, werden hier nach Anzahl und Größe der Angebote bewertet. Angebote, die der Nahversorgung dienen, werden am besten bewertet.

Sonstige Dienstleistungen

Weitere Dienstleistungen, die nicht den Nutzungskategorien Gesundheit oder Gastronomie zuzuordnen sind, werden hier nach Anzahl und Größe der Angebote beurteilt. Angebote, die der Nahversorgung dienen, werden am besten bewertet.

Wohnen

Die Kategorie Wohnen bewertet ausschließlich besondere Wohnformen (Seniorenwohnen, betreutes Wohnen, etc.). Normale Wohneinheiten dienen primär der Wirtschaftlichkeit und erhalten somit keine Wertungspunkte. Die besonderen Wohnformen werden nach Anzahl und Größe der Angebote bewertet.

Architektur und Städtebau

Städtebaulicher Kontext/Stellung der Gebäude

Dieses Bewertungsfeld beurteilt den städtebaulichen Kontext in der Umgebung, sowie innerhalb des Grundstücks. Zudem wird die Raumbildung betrachtet. Hierbei werden u.a. die Stellung und Positionierung des/der Gebäude bewertet (Wie reagiert die Bebauung beispielsweise auf die Nachbarschaft?). Zudem fließt ein, wie das Grundstück verkehrlich (auch für Fußgänger und Radfahrer) erschlossen wird.

Bezug zur Landschaft

Das zu beplanende Grundstück liegt am Ortsrand und bildet den Übergang in die freie Landschaft. Es wird beurteilt, wie gut der Bezug zur Landschaft hergestellt wird.

Freiraumgestaltung

Es wird beurteilt wie die Aufenthalts- und Gestaltungsqualität der Freiräume umgesetzt wird. Neben den Gebäuden/dem Gebäude sind die erforderlichen Stellplätze auf dem Grundstück

zu planen. Ebenso sind barrierefreie Fußgängerwege, Infrastruktur für Fahrradfahrer und Freibereiche vorzusehen, deren Lage und Qualität hier beurteilt werden.

Grundriss / Flexibilität

Es ist zu erwarten, dass während der Nutzungsdauer des Versorgungszentrums die Anforderungen hieran sich verändern werden. Flexible Nutzungen des/der Gebäude und anpassungsfähige Grundrisse sollen eine langfristige Lösung bieten.

Neben der Flexibilität werden auch die vorgeschlagenen Grundrisse auf ihre Praktikabilität (z.B. Barrierefreiheit) bewertet.

Fassadengestaltung / Materialität

Der optische Eindruck des Versorgungszentrums hängt neben dem städtebaulichen Kontext maßgeblich an der Fassadengestaltung und den ausgewählten Materialien. Eine harmonische Optik und qualitativ hochwertige Materialien werden positiv bewertet.

Baukörper

Für die Ausgestaltung des Baukörpers auf dem Grundstück gibt es verschiedene denkbare Möglichkeiten. Für eine ansprechende Gestaltung ist beispielsweise die Baukörpergliederung, die Maßstäblichkeit des Baukörpers auf dem Grundstück, die gewählten Proportionen sowie die eigentliche Form (Rücksprünge, Einschnitte, usw.) von besonderer Bedeutung.

Nachhaltigkeit

Bauökologische Kriterien

Verwendung nachhaltiger, rezitierbarer Baumaterialien; Nutzung von Solarstrom; Beitrag zum Mikroklima, Fassaden- und Begrünungskonzept

Energie

Werden Vorhaben gezeigt, dessen Energieversorgung und -verbrauch den gesetzlichen Standard übertreffen, werden hierfür Punkte vergeben. Der Fokus liegt auf einer nachhaltigen, regenerativen Energieversorgung.

Umweltbelange

Dieses Kriterium beurteilt die Umweltbelange wie beispielsweise den Umgang mit Regenwasser, Flora und Fauna, etc. Die Stärkung des Umweltverbunds ebenfalls ist ein wichtiges Anliegen der Stadt Laupheim, sodass Maßnahmen, die den Umweltverbund stärken, in die Gewichtung mit einfließen.

Zusatzpunkte

Für die Bewertung von besonderen Leistungen, Innovationen, Konzepte oder Inhalten, die in den genannten Bewertungskriterien nicht oder nur unzureichend berücksichtigt sind, besteht die Möglichkeit maximal 50 Zusatzpunkte zu erhalten. Hierbei können beispielsweise regionale oder wirtschaftliche Aspekte Anwendung finden, bereits die Vorlage von Absichtserklärungen bzw. konkreter Mietverträge oder ein besonders innovatives Nachhaltigkeitskonzept.

6. Anlagenübersicht

- Anlage 1: Teilnahmeerklärung und Anerkennung der Rahmenbedingungen
- Anlage 2: Verfassererklärung Investor
- Anlage 3: Verfassererklärung Architekt
- Anlage 4: Lageplan (mit Luftbild und ohne Luftbild und als DWG in separater Datei)
- Anlage 5: Bestandsbilder für die Visualisierung
- Anlage 6: Leitungsplan
- Anlage 7: Geotechnischer Bericht (als externe PDF-Datei)