

Dätzweg II, Rottenburg am Neckar
**Vermarktung von Grundstücken in den Baufeldern 9 und 10
im Rahmen einer Konzeptvergabe**

13.05.2024



Die Stadt Rottenburg am Neckar beabsichtigt, die Grundstücke der Baufelder 9 und 10 des neuen Wohngebiets „Dätzweg II“ im Wege eines Konzeptverfahrens zu veräußern. Dieses Dokument dient der Information der Interessenten und legt die Auswahlkriterien für die Grundstücksvergaben fest.

Abbildungen Titelseite

Mitte: Vogelperspektive des Baugebiets (Hähnig | Gemmeke Architekten BDA Partnerschaft mbB)

links: Blick zur Wurmlinger Kapelle (Foto: S. Schlüter, Stadt Rottenburg am Neckar)

rechts: gemeinschaftlicher Innenhof Alexanderpark in Tübingen (Foto W. Gerber, Gomaringen)

Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeine Informationen	5
1.1	Regionale Einordnung.....	5
1.2	Die Stadt Rottenburg am Neckar	5
1.3	Baugebiet „Dätzweg II“	5
1.4	Städtebau	6
a.	Ziele	6
b.	Anbindung und verkehrliche Erschließung	6
c.	Gemeinschaftliche grüne Innenhöfe und Freiflächen	7
1.5	Entwicklungskonzept und Erwartungen der Grundstücksverkäuferin	7
a.	Kleinteiligkeit und Gebäudegrößen	7
b.	Nutzungsmischung, Wohnen und Arbeiten	7
c.	Wohnungspolitische Zielsetzungen	8
d.	Stellplatzschüssel	8
1.6	Rahmenbedingungen der Baufelder 9 und 10	8
a.	Baufeld 9	8
b.	Baufeld 10	9
2.	Grundstücksveräußerung	10
2.1	Grundstücksverkäuferin	10
2.2	Grundstücke und Grundstückspreise	10
2.3	Kaufpreisbestandteile.....	11
2.4	Weitere Verkaufsbedingungen	12
2.5	Querschnittaufgaben innerhalb eines Baufelds	12
2.6	Reservierungszusagen, -gebühr und Qualitätssicherung	13
2.7	Auswahl der Projekte	13
2.8	Terminplanung.....	14

3	Bauen im Gebiet „Dätzweg II“	14
3.1	Abstimmung der architektonischen Gestaltung mit der Stadt Rottenburg am Neckar	14
3.2	Versorgung	14
a.	Nahwärmeanschluss	14
b.	Gasanschluss	14
c.	Elektroanschluss und E-Mobilität	14
d.	Internet- und Telefonanschluss	14
e.	Wasseranschluss	15
f.	Abwasseranschluss	15
3.3	Informationen und Regelungen zum Bauen	15
a.	Planung von Tiefgaragen	15
b.	Baugrund	15
c.	Kampfmittel und Altlasten	15
4	Anlagen und Downloadlinks	16
4.1	Anlagen	16
4.2	Downloads	16

1. Allgemeine Informationen

1.1 Regionale Einordnung

Rottenburg am Neckar mit seinen fast 45.000 Einwohner*innen ist eine wachsende Stadt mit hoher Lebensqualität. Sie liegt im Landkreis Tübingen. Die Stadt gehört zur Region Neckar-Alb und liegt rund 50 Kilometer südwestlich der Landeshauptstadt Stuttgart und etwa zwölf Kilometer südwestlich der Stadt Tübingen. Nach Tübingen ist sie die zweitgrößte Stadt des Landkreises und bildet ein Mittelzentrum für die umliegenden Gemeinden. Die Kernstadt liegt am Übergang des Neckars aus einem engen in ein weites Tal zwischen den Höhenzügen des Schönbuchs im Norden und des Rammerts im Süden.

1.2 Die Stadt Rottenburg am Neckar

Der historische Kern Rottenburgs entstand aus einer römischen Siedlung, die um 100 nach Christus an einer Fernstraße angelegt wurde. Das Stadtgebiet besteht aus der Kernstadt und den im Rahmen der Gemeindereform der 1970er Jahre eingegliederten 17 Ortschaften. Von den knapp 45.4.000 Einwohnern leben knapp die Hälfte in der Kernstadt, die restlichen verteilen sich über die 17 Ortschaften.

Die historische Altstadt ist durch das Mittelalter und die vorderösterreichische Geschichte geprägt. Mitten durch sie fließt der Neckar und verleiht ihr eine besondere Qualität. Prägende Bauwerke sind der gotische Dom St. Martin auf dem Marktplatz und die moderne Stadtbibliothek in unmittelbarer Nähe. Außerdem befindet sich hier der Sitz der katholischen Diözese Rottenburg-Stuttgart. Um die historische Altstadt wuchs die Kernstadt Rottenburg auf einer Fläche von 4.000 Hektar auf die heutige Größe an.

1.3 Baugebiet „Dätzweg II“

Das Baugebiet „Dätzweg“, eine vormals von der DHL genutzte gewerbliche Fläche, liegt im Südwesten der Kernstadt Rottenburgs. Hier entsteht derzeit ein neues Stadtquartier auf ca. 7 ha Fläche. Die Stadt Rottenburg am Neckar hat das Gelände erworben, um die zentrumsnahe Fläche in ein attraktives Wohnquartier zu entwickeln. Ein Teil der Bauung ist schon realisiert, insgesamt werden auf dem Gelände rund 500 Wohneinheiten errichtet. Hinzu kommen Sozialeinrichtungen, wie eine Kindertagesstätte und ein Wohnangebot für Senioren. Im östlichen Teil des Gebietes werden zudem kleinere Gewerbeeinheiten entstehen. Mit dem Aufbau eines Nahwärmenetzes, der großflächigen Nutzung von Photovoltaik-Anlagen und der naturnahen Gestaltung von Grünflächen wird auch auf ökologische Aspekte Wert gelegt. Somit ergibt sich eine Mischung aus Wohnen, sozialen Einrichtungen und Arbeiten in zentraler grüner Lage.

Das Quartier liegt gut erschlossen unmittelbar an der Landestraße 385. Die historische Altstadt mit ihren öffentlichen Einrichtungen, Ladengeschäften, Gaststätten und Cafés ist fußläufig in 15 min erreichbar. Der Bahnhof mit Verbindungen nach Tübingen und Horb am Neckar ist zu Fuß in 10 min zu erreichen. Zudem wurde im Rahmen der Planungen für die Regionalstadtbahn Neckar-Alb ein zusätzlicher Haltepunkt direkt auf Höhe des neuen Quartiers in Aussicht gestellt.

Drei Kindergärten sind im direkten Umfeld, die städtischen Kindergärten „Dätzweg“ und „Klause“ sowie ein Kinderhaus mit Krippe in der Yalovastraße.

Eine weitere Baugebieterschließung in Richtung Westen ist in der Zukunft vorgesehen.

1.4 Städtebau

a. Ziele

Der seit dem 31.10.2019 rechtskräftige Bebauungsplan „Dätzweg II - 1. Bauabschnitt (Downloadlink 1) sieht für die Baufelder 9 und 10 ein urbanes Gebiet vor. Dieses ermöglicht eine gewisse Nutzungsmischung. Neben knapp 100 Wohnungen für rund 250 Bewohner/innen sollen im Rahmen der Festsetzung des Bebauungsplans auch bestimmte wohnverträgliche Gewerbe- oder Dienstleistungsangebote entstehen.

Es sollen verschiedenste Wohnangebote geschaffen werden: Wohnen für Ältere, Wohnen für Familien und Generationenwohnen. Um eine gewünschte Mischung und Vielfalt zu erreichen, werden die beiden Baufelder auch in Einzelgrundstücken an unterschiedliche Akteure vergeben.

Daher wurde eine städtebauliche Ausarbeitung vom 17.09.2020 im Rahmen des Bebauungsplanes vorgenommen (Downloadlink 2a für MU 10 ergänzt um Downloadlink 2b), die eine verbindliche Basis der Grundstücksvergabe ist, gesetzt für den Fall, dass mehrere Akteure sich ein Baufeld teilen. Durch eine kompakte Bauweise, in aufgelöster Blockrandbebauung, soll es ermöglicht werden, kostenreduziert zu bauen. Falls ein Akteur ein Baufeld alleine bebaut, gelten die städtebaulichen Vorgaben nicht.

b. Anbindung und verkehrliche Erschließung

Vom Bahnhof ist das Baugebiet zu Fuß in etwa 10 Minuten zu erreichen. Langfristig sind östlich der beiden Baufelder eine Haltestelle der Regionalstadtbahn Neckar-Alb und zusätzlich eine neue Fußgängerquerung über die Bahngleise geplant. Mit dem Auto gelangt man über die L385 Tübingen/Hirrlingen ins Quartier.

Über die Yalova Straße werden die Baufelder 9 und 10 erreicht, sie endet zwischen ihnen als Sackgasse. Langfristig ist es vorgesehen, die Straße zu verlängern und die Wohnbebauung nach Westen bis zum Klausenfriedhof fortzuführen.

Die Parkierung der neuen Gebäude erfolgt in Tiefgaragen, die sich unter den beiden Innenhöfen der Baufelder befinden. Die Tiefgaragenzufahrten sind an der Yalova Straße platziert. Die beiden Höfe müssen von Autos freigehalten werden.

Besucherparkplätze befinden sich auf dem östlich gelegenen Quartiersplatz.

Vom Baugebiet „Dätzweg“ ist in etwa einer viertel Stunde die Auffahrt der A 81 Stuttgart/Singen erreicht.

c. Gemeinschaftliche grüne Innenhöfe und Freiflächen

Die Gestaltung der gemeinschaftlichen Innenhöfe und Freiflächen ist für die beiden Baufelder von großer Bedeutung, sie sind in der warmen Jahreszeit Treffpunkt für Bewohner*innen. Eine intensive Begrünung mit Baumpflanzungen ist realisierbar, da der Aufbau auf den Tiefgaragendecken mit ausreichenden Schichtdicken vorgesehen ist.

Insbesondere der gemeinsame Spielplatz - auch notwendig nach Landesbauordnung - ist ein Anziehungspunkt für die Kinder der den Hof umgebenden Gebäude. Es gibt neben dem gemeinschaftlichen Bereich private Flächen, die in der Regel ausschließlich den Erdgeschosswohnungen zugeordnet sind. Die wichtigste gestalterische Aufgabe ist die gelungene Ausgestaltung des Übergangs dieser Flächen, so dass ohne Zäune oder durchgehende abschottende Hecken die Privatheit ausreichend gewahrt bleibt und für den Hof trotzdem eine durchgängig gestaltete Einheit geschaffen wird. Es ist vorgesehen, dass die Freiraumplanung in einem Partizipationsprozess aller Projekte eines Hofes erarbeitet wird.

Durch diese hohe gestalterische Qualität und das soziale Leben der gemeinschaftlichen Innenhöfe kann für Menschen eine Wohnung in einem der beiden Höfe zur Alternative zum eigenen Haus werden.

1.5 Entwicklungskonzept und Erwartungen der Grundstücksverkäuferin

a. Kleinteiligkeit und Gebäudegrößen

Auf den Baufeldern 9 und 10 soll eine kleinteilige und vielfältige Bebauung – ggf. auch von unterschiedlichen Akteuren realisiert – entstehen, was sich ohne die konkreten Projekte nicht planen lässt. Daher werden keine Grundstücke vorgegeben, jedes Projekt bewirbt sich mit einem gewünschten Projektvolumen auf priorisierte unterschiedliche Baufeldbereiche. Daran anschließend müssen angrenzende Projekte noch sinnvoll möglich sein.

Beim Baufeld MU 9 kann sich auf die Baukörper A, B und C beworben werden, es ist möglich sich um einen Baukörperbereich von A, auf einen oder auch mehrere Baukörper zu bewerben. Falls das Baufeld 9 an einen Akteur vergeben wird, kann von der städtebaulichen Planung entsprechend der Abbildung 1 und Download 2a abgewichen werden.

Bei MU 10 ist der Baukörper B bereits an eine Baugemeinschaft vergeben, es werden noch Akteure für die Baukörper A und C oder Teilbereiche von A gesucht.

Im Rahmen der Vergaben der gesamten Höfe an die unterschiedlichen Akteure entsteht die Parzellierung. Die endgültigen Grundstücke werden erst nach den Vergaben gebildet.

b. Nutzungsmischung, Wohnen und Arbeiten

Es ist explizites Ziel der Grundstücksverkäuferin, eine gewisse Nutzungsmischung zwischen Wohnen und Arbeiten zu realisieren.

Der Bebauungsplan mit der Festlegung als Urbanes Gebiet lässt hierfür hinreichenden Gestaltungsspielraum. Das Gebiet soll „lebendig“ werden, damit ist die Realisierung von Nichtwohnnutzung an der Yalova Straße (teils als Planstraße A bezeichnet) gemäß der städtebaulichen Ausarbeitung vom 08.05.2024 verpflichtend.

c. Wohnungspolitische Zielsetzungen

In den beiden Höfen soll eine möglichst große Bandbreite an unterschiedlichen Bewohner*innen ihr neues Zuhause finden: Menschen mit geringem bis hohem Einkommen, Singles und Familien, junge und alte Menschen, Menschen mit und ohne Einschränkungen. Es ist wünschenswert, wenn unterschiedliche Gruppen von Personen mit Zugangsschwierigkeiten zum Wohnungsmarkt integriert werden können. Dabei könnten Wohnungen im Rahmen des Förderprogramms der Mietwohnungsfinanzierung Baden-Württemberg umgesetzt werden, aber auch andere Angebote von angemessenen Mietpreisbegrenzungen sind möglich und erwünscht. Gerade in größeren Projekten ist eine Durchmischung von unterschiedlichen Wohnformen für verschiedene soziale Gruppen erstrebenswert.

Neben der sozialen Durchmischung des Quartiers sollen Projekte realisiert werden, die möglichst langfristig die Preisentwicklung des Wohnungsmarkts in Rottenburg dämpfen.

d. Stellplatzschüssel

Für jede Wohnung muss ein baurechtlich notwendiger Stellplatz erstellt werden. Dieser kann nur in den Tiefgaragen der beiden Baufelder nachgewiesen werden. Ob es über die baurechtlich notwendigen Stellplätze hinaus weitere geben wird, ist im Planungsprozess der einzelnen Baufelder zu prüfen und ggfs. zu entscheiden. Ein Anrecht auf mehr als einen Stellplatz je Wohnung besteht nicht.

Die baurechtlich notwendigen Stellplätze für Gewerbe können darüber hinaus auch oberirdisch angelegt werden.

Auch die baurechtlich notwendigen Fahrradstellplätze, nach alter Landesbauordnung zwei Stück pro Wohnung, sollen in den Tiefgaragen hergestellt werden.

1.6 Rahmenbedingungen der Baufelder 9 und 10

Die noch freien Flächen der Baufelder 9 und 10 sollen möglichst in einem Bauabschnitt realisiert werden. Die Baumaßnahmen beider Baufelder müssen miteinander koordiniert werden, damit sie für alle Beteiligten effektiv durchgeführt werden können. Der endgültige Ausbau der öffentlichen Räume kann erst nach Abschluss der Baumaßnahmen der Baufelder und Nachbarbaufelder vollständig erfolgen.

Mit dieser Ausschreibung wird die städtebauliche Ausarbeitung des Architekturbüros Gauggel | Gütschow vom 17.09.2020 (Download 2a) und für MU 10 in Ergänzung mit dem Grundlagenplan (Download 2b) zur verbindlichen Planungsgrundlage. Sie basiert auf dem städtebaulichen Entwurf des Büros Hähnig | Gemmeke Architekten BDA Partnerschaft mbB. Bei Starkregenereignissen wirken die winkelförmigen Baukörper im Norden der Baufelder aufstauend, für diesen Lastfall sind Lösungen zu erarbeiten.

a. Baufeld 9

Das Baufeld eignet sich voraussichtlich für maximal 3 bis 4 Projekte, die Zufahrt der Tiefgarage erfolgt über die Yalova Straße. An seiner nordwestlichen Ecke wird eine Trafostation realisiert. Es können - abhängig von den Wohnungsgrößen - etwa 38 bis 52 Wohnungen gebaut werden. Das Baufeld hat einen diagonalen Höhenunterschied von etwa 6,5 m.

	Baufenster A	Baufenster B	Baufenster C
Brutto-Grundfläche	713,0 m ²	279,5 m ²	344,5 m ²
Brutto-Geschossfläche*	2.852,0 m ²	1.118,0 m ²	1.378,0 m ²

(* Bruttogeschossfläche ohne Berücksichtigung von auskragenden Bauteilen)

Die Hofffläche zwischen den Gebäuden wird vorrausichtlich nur teilweise unterbaut werden, sie soll als gemeinschaftlicher Innenhof gestaltet werden. Die Gebäudezugänge erfolgen von außen, über die Yalova Straße (Baukörper A) und dem Dätzweg (Baukörper B und C). Der Teil des Baukörpers A, der sich von der Yalova Straße nach Süden entwickelt, ist im obersten Geschoss nicht durch die Feuerwehr anleiterbar. Daher muss hier der zweite Rettungsweg (in Teilen) baulich hergestellt werden.

Es kann sich auch auf das gesamte Baufeld beworben werden, dann gelten die oben beschriebenen städtebaulichen Vorgaben nicht.

Das Baufeld hat eine Gesamtfläche von etwa 3.740 m².

b. Baufeld 10

Auch dieses Baufeld eignet sich für maximal 3 bis 4 Projekte, die Zufahrt der Tiefgarage erfolgt ebenfalls über die Yalova Straße. Es grenzt direkt an die derzeit eingleisige Bahnstrecke Rottenburg/Tübingen an. Das Baufeld hat deutlich weniger Gefälle, es hat eine Höhendifferenz von knapp 4,0 m. Auf ihm können - abhängig von den realisierten Wohnungsgrößen - etwa 38 bis 47 Wohnungen gebaut werden.

	Baufenster A	Baufenster B	Baufenster C
Brutto-Grundfläche	731,5 m ²	403,5 m ²	321,0 m ²
Brutto-Geschossfläche*	2.926,0 m ²	1.614,0 m ²	1.284,0 m ²

(* Bruttogeschossfläche ohne Berücksichtigung von auskragenden Bauteilen)

Die Hofffläche zwischen den Gebäuden wird fast oder vollständig unterbaut werden. Sie ist gleichzeitig gemeinschaftliche Begegnungsfläche. Über die Hofffläche werden die einzelnen Gebäude fußläufig barrierefrei erschlossen, sie beherbergt den baurechtlich notwendigen Kinderspielplatz und dient auch zur Rettung im Brandfall, allerdings nur für Steckleitern. Sie kann nicht mit Hubrettungsfahrzeugen befahren werden. Der Rettungsweg aus dem obersten Geschoss muss daher baulich hergestellt werden.

Der gemeinschaftliche Innenhof und die Privatgärten werden als zusammenhängender Freiraum begriffen, damit dieser die notwendige Großzügigkeit zwischen der Bebauung bietet. Daher ist nur eine lockere Bepflanzung zwischen Privatgärten und gemeinschaftlichem Bereich vorgesehen (keine Einfriedungen durch Hecken, Mauern, Sichtschutzwände oder Zäune). Gemeinschaftliche Bäume und Sträucher, die im gemeinschaftlichen Bereich gepflanzt werden, können Kronen haben, die sich über dem Privatbereich befinden. Es ist zwischen den Baukörpern A und C ein Anschluss an den Fußweg westlich des Baufelds vorgesehen (Anlage 5).

Die Tiefgarage des Baukörpers B wird an der östlichen Grenze angefahren. Diese Zufahrt kann auch für die Tiefgarage der Baukörper A und C genutzt werden, diese ist jedoch keine zwingende Vorgabe.

Der Betrieb des gemeinschaftlichen Innenhofs (und ggf. auch der Tiefgaragenzufahrt) erfolgt durch eine Eigentümergemeinschaft mit entsprechender Anwendung der Vorschriften des Wohnungseigentumsgesetzes. Im Vorfeld des Verkaufs der Grundstücke werden die entsprechenden Schnittstellen dauerhaft in einer Grundlagenurkunde geregelt. Ein Entwurf liegt bereits vor (Anlage 4).

Das Baufeld hat eine Gesamtfläche von ungefähr 3.268 m².

2. Grundstücksveräußerung

2.1 Grundstücksverkäuferin

Grundstücksverkäuferin ist die Stadt Rottenburg am Neckar. Die Grundstücke im Baugebiet „Dätzweg II“ befinden sich in ihrem Eigentum. Sie werden als erschlossene Baugrundstücke veräußert (→2.3).

2.2 Grundstücke und Grundstückspreise

Gegenstand der anstehenden Verfahren ist der Verkauf von Einzelgrundstücken der Baufelder 9 und 10. Auf diesen Grundstücken sollen unterschiedliche Gebäude entstehen. Die Grundstückszuschnitte und die Ermittlung der exakten Größen erfolgt, wenn alle Baufelder vergeben sind. (→ 1.6. a.)

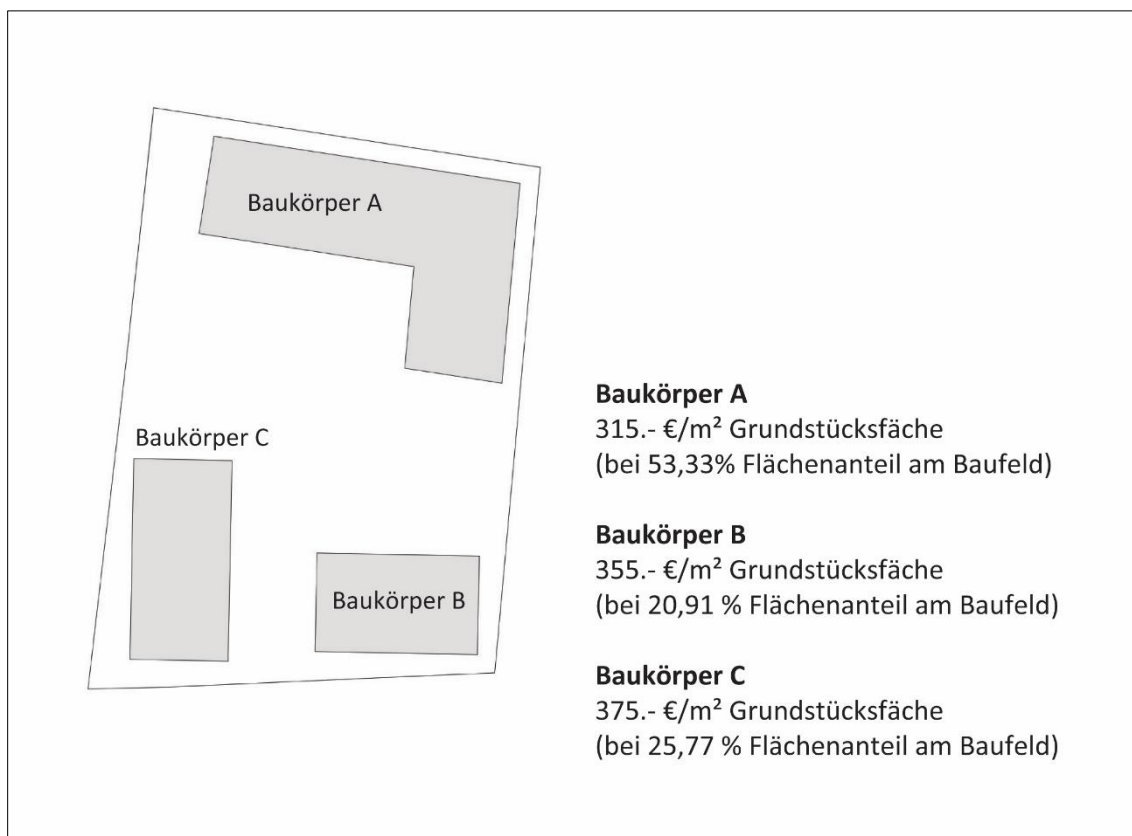


Abbildung 1 - Grundstückspreisplan MU 9

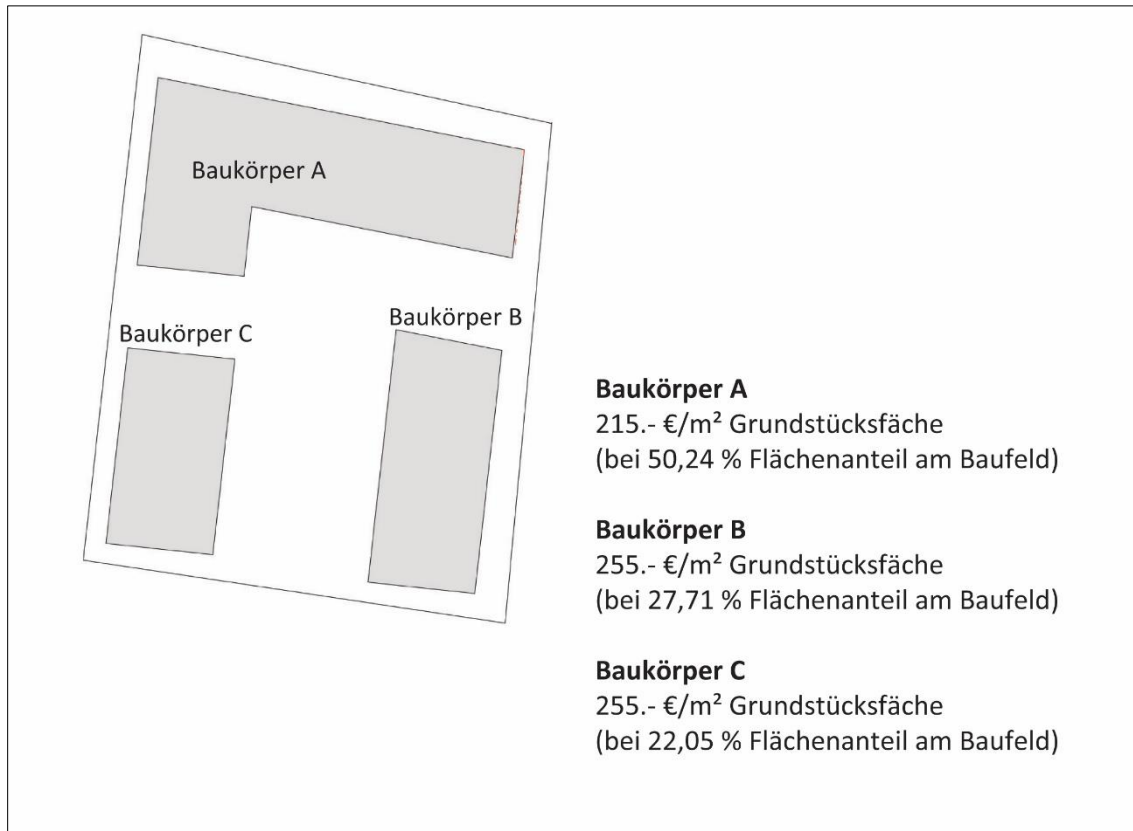


Abbildung 2 - Grundstückspreisplan MU 10

Die Grundstückspreise sind dem oben abgebildeten Grundstückspreisplan zu entnehmen. Die Baufelder werden vollständig an die Akteure verkauft. Falls sich durch die Vergaben eine andere Aufteilung als in den Grundstückspreisplänen dargestellt ergibt, werden die Preise von der Stadt Rottenburg so ermittelt, dass in Summe identische Einnahmen erzielt werden.

Bei den Preisen handelt es sich um Festpreise pro Quadratmeter Grundstücksfläche, sie können – wenn es Wertsteigerungen bis zum Zeitpunkt der Verkäufe geben sollte – entsprechend angepasst werden.

Die Entscheidung der Grundstücksvergaben erfolgt ausschließlich durch die vergleichende Bewertung der Projektkonzepte (→ Anlage 1, 1. und 4.), Preisgebote sind nicht zulässig.

2.3 Kaufpreisbestandteile

In diesem Kaufpreis enthalten sind die Kosten für die erstmalige Erschließung des Grundstücks. Hierzu zählen der Erschließungsbeitrag und andere Anliegerbeiträge nach dem Kommunalabgabengesetz und den entsprechenden Gemeindesatzungen, welche auf den Kaufgegenstand entfallen (Abwasserbeitrag, Wasserversorgungsbeitrag, Ansprüche des Erschließungsträgers, etc.).

Nicht enthalten sind:

- Kosten für den Anschluss an Strom- und Fernwärmeversorgung
- Kosten für den Anschluss an Telefonnetz und Internet
- Vermessungskosten für das Einzelgrundstück

- Notar- und Grundbuchkosten
- Grunderwerbssteuer

2.4 Weitere Verkaufsbedingungen

Des Weiteren werden unter anderen folgenden Bedingungen Bestandteil der Kaufverträge sein:

- a) Der Kaufpreis wird innerhalb von vier Wochen nach Beurkundung des Kaufvertrages zur Zahlung fällig.
- b) Der Käufer trägt die Kosten der notariellen Beurkundung des Kaufvertrages und des Vollzugs im Grundbuch sowie die Grunderwerbsteuer.
- c) Es werden angemessene Regelungen zur Sach- und Rechtsmängelhaftung getroffen.
- d) Die Stadt Rottenburg am Neckar ist zum Rücktritt vom Vertrag oder zum Rückerwerb (zum Veräußerungspreis) berechtigt, wenn die in der Bewerbung vorgesehenen Baumaßnahmen nicht innerhalb von drei Jahren nach Besitzübergang abgeschlossen sind und die Gebäude bestimmungsgemäß genutzt werden. Die daraus resultierenden Ansprüche werden dinglich gesichert.
- e) Der Erwerber darf das Grundstück während eines noch bestimmenden, angemessenen Zeitraums nicht anders nutzen, als er es in seiner Bewerbung angegeben hat. Andernfalls ist die Stadt Rottenburg am Neckar zum Rücktritt vom Vertrag oder zum Rückerwerb (zum Veräußerungspreis) berechtigt. Die daraus resultierenden Ansprüche werden dinglich gesichert.
- f) Im Falle eines Verstoßes gegen wesentliche vertragliche Verpflichtungen und Obliegenheiten sieht der Vertrag als Sanktion ein Rücktrittsrecht oder Rückerwerbsrecht (zum Veräußerungspreis) der Stadt Rottenburg am Neckar oder ggfs. die Verpflichtung zur Zahlung einer angemessenen Vertragsstrafe vor.

2.5 Querschnittsaufgaben innerhalb eines Baufelds

Bei der Vergabe eines Baufelds an mehrere Projekte sind verschiedene Querschnittsaufgaben gemeinsam zu bewältigen die nachfolgend aufgeführt sind:

Für die Tiefgarage

- Entwicklung des räumlich-planerischen Konzepts (einschließlich Fluchtwege, Entwässerung, Realisierung von Elektromobilität, Entrauchung und Belüftung). Es ist Aufgabe eine wirtschaftliche Tiefgarage mit einem dem Hof entsprechenden Stellplatzkorridor und Lage der Zugangsmöglichkeiten zu den Gebäuden vorzuplanen
- Entwicklung der juristischen Rahmenbedingungen (Leitungs- und Überfahrtsrechte sowie Unterbauung)
- Entwicklung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen (Verteilung von Baukosten sowie Unter- und Instandhaltungskosten)

Für den Innenhof

- Entwicklung des strukturellen Konzepts (gemeinsamer Kinderspielplatz, gemeinschaftliche und privat genutzte Bereiche und eventuell weiteres) und des Entwässerungskonzepts für Dachflächen sowie versiegelte Freiflächen
- Entwicklung des partizipativen Konzepts für den gemeinschaftlichen Planungsprozess
- Entwicklung der juristischen Rahmenbedingungen
- Entwicklung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen (Verteilung von Baukosten sowie Unter- und Instandhaltungskosten)

Bei dem Baufeld MU 9 müssen – falls die Realisierung durch mehrer Projekte erfolgt – die Querschnittsaufgaben gemeinsam erarbeitet werden. Parallel zum gemeinsamen Planungsprozess des Baufelds werden alle zu regelnden Punkte in einer „Grundlagenvereinbarung“ zusammengefasst. Die „Grundlagenvereinbarung“ wird - wenn im Genehmigungsverfahren keine Änderungen mehr zu erwarten sind - der Notarin übergeben.

Diese entwickelt aus der „Grundlagenvereinbarung“ eine sogenannte „Grundlagenurkunde“. Die Stadt Rottenburg am Neckar beurkundet sie vor Verkauf der Grundstücke an die Projekte. Beim Grundstückskauf genehmigen alle Projekte des Hofes die Grundlagenurkunde als „Spielregeln“ für die Erstellung und den dauerhaften Betrieb der Tiefgarage sowie des Innenhofs.

Da bei Baufeld MU 10 bereits ein Akteur kurz vor dem Baubeginn steht, gibt es diese Grundlagenvereinbarung bereits im Entwurf (Anlage 4).

2.6 Reservierungszusagen, -gebühr und Qualitätssicherung

Die Grundstücke werden erst nach Abschluss der Planung verkauft. Die ausgewählten Akteure erhalten eine Reservierungszusage von der Stadt Rottenburg am Neckar. Zur Qualitätssicherung werden alle vergaberelevanten Punkte der Bewerbungen in die Reservierungszusagen (→ Anlage 1, 5.) aufgenommen.

Die Reservierung ist für die ersten drei Monate kostenfrei, nach drei Monaten wird eine Gebühr von 1 % des Grundstückskaufpreises erhoben. Die Gebühr wird beim Grundstückskauf angerechnet. Die Akteure können jederzeit von der Reservierung zurücktreten, die Gebühren werden allerdings nicht zurück erstattet.

Bis zum Grundstückskauf finden zur Qualitätssicherung Statusgespräche mit allen Projekten statt. Neben dem Planungsstand werden die Inhalte des Projektes mit den vergaberelevanten Punkten abgeglichen. Falls ein Projekt, die Zusagen der Bewerbung nicht umsetzen kann, verliert es die Reservierungszusage. In die Grundstückskaufverträge werden die vergaberelevanten Punkte aufgenommen und in den entsprechenden Grundbüchern gesichert.

2.7 Auswahl der Projekte

Die Einzelheiten der Auswahlverfahren sind in der Anlagen Projektauswahl festgelegt, auf die insoweit verwiesen wird. In dieser Anlage (Anlage 1) sind unter anderem die Anforderungen an die Bewerbungen beschrieben. Für das Bewerbungsschreiben ist jeweils ein Formblatt zu verwenden, das ebenfalls als Anlagen „Bewerbungsschreiben“ (Anlage 2) beigelegt ist.

2.8 Terminplanung

Nachfolgend sind die für Bewerbung und Vergabe wesentlichen Termine zusammengefasst.

Ausgabe der Vermarktungsunterlagen	13.05.2024
Abgabe der Erstbewerbung	24.06.2024 um 11.00 Uhr
Bewerbungsgespräche	02. oder 03.07.2024
Abgabe der finalen Bewerbung	12.07.2024 um 11.00 Uhr
Bekanntgabe der Vergabezusagen	Oktober 2024
Dauer Reservierungsvereinbarung	Ende Juli 2025

3 Bauen im Gebiet „Dätzweg II“

3.1 Abstimmung der architektonischen Gestaltung mit der Stadt Rottenburg am Neckar

Die Gestaltung des Hochbauprojektes ist mindestens einmal mit der Stadt Rottenburg am Neckar vor Eingabe des Bauantrages abzustimmen. Die Stadt Rottenburg am Neckar behält sich vor, externe Fachleute als Berater hinzuzuziehen.

3.2 Versorgung

a. Nahwärmeanschluss

In dem gesamten Baugebiet besteht eine Nahwärmeanschlusspflicht, die Grundstückskäufer verpflichten sich dauerhaft den gesamten Wärmebedarf aus dem Netz zu decken. Die Wärme wird mit einem gasbetriebenen Blockheizkraftwerk hergestellt und über ein Nahwärmenetz verteilt. Durch die Beimischung von Biogas liegt der Primärenergiefaktor bei $fp = 0,24$.

b. Gasanschluss

Es besteht nicht die Möglichkeit eines Gasanschlusses.

c. Elektroanschluss und E-Mobilität

Der Elektroanschluss wird von den Stadtwerken Rottenburg am Neckar hergestellt. Die Möglichkeit Ladestationen für Elektrofahrzeuge zu erstellen ist grundsätzlich möglich. Um die Ladeleistung verteilen zu können, ist ein Lastmanagement vorzusehen.

d. Internet- und Telefonanschluss

Die Deutsche Telekom AG sowie die Vodafone GmbH (früher Unitymedia) versorgen das Gebiet per Glasfaserkabel. Die Anschlüsse sind bei dem jeweiligen Versorger rechtzeitig zu beantragen, damit die Zuleitungen im Zuge des Anschlusses mitverlegt werden können.

e. Wasseranschluss

Der Wasseranschluss wird von Stadtwerken Rottenburg am Neckar hergestellt.

f. Abwasseranschluss

Im Gebiet erfolgt die Abwasserentsorgung im Mischsystem. Bei der Rückstauenebene ist von der Straßenoberkante auszugehen. Die Untergeschosse müssen über eine Hebeanlage entwässert werden.

Eine Versickerung von Regenwasser auf den Grundstücken ist nicht möglich.

Die Leitungen von der Haupttrasse in der Straße bis hinter die Grundstücksgrenze werden durch die Stadt auf Kosten der Eigentümer hergestellt und enden auf dem Grundstück mit einem Hauskontrollschacht.

3.3 Informationen und Regelungen zum Bauen

Diese Hinweise dienen den Bewerbern als Erstinformation, sie sind nicht umfänglich und ersetzen in keiner Weise Fachplanungen, die baurechtliche Beurteilung in der Planungsphase und in einem Genehmigungsverfahren.

a. Planung von Tiefgaragen

M llr ume dürfen im Zusammenhang mit Tiefgaragen im Untergeschoss realisiert werden, sie müssen jedoch als separater Brandabschnitt in der Nähe der Rampe platziert werden.

Die Rampenneigungen der GaVO sind auch bei Vorlage eines Befahrbarkeitsgutachtens einzuhalten. Bei Großgaragen kann ggf. auf die Zweispurigkeit verzichtet werden, wenn für die Zufahrt eine Signalanlage und ein Warteplatz auf dem eigenen Grundstück realisiert wird.

b. Baugrund

Im Rahmen der vorbereitenden Maßnahmen für die Baufelder 9 und 10 wurde ein geotechnisches Gutachten und Orientierende abfallrechtliche Untersuchung erstellt, die Aussagen zur geotechnischen und umwelttechnischen Beschaffenheit des Baugrunds macht.

Diese Gutachten werden Bewerbern als Downloadlink zur Verfügung gestellt und können zur Orientierung dienen. Sie ersetzen nicht eigene geotechnische Untersuchungen und eine Baubegleitung durch einen Geologen.

c. Kampfmittel und Altlasten

Die Kampfmittelfreiheit wurde bestätigt, damit sind diesbezüglich keine weiteren Untersuchungen zu veranlassen.

Auf den Baufeldern wurde bereits eine Schadstoffsanierung durchgeführt.

4 Anlagen und Downloadlinks

4.1 Anlagen

Anlage 1 - Projektauswahl

Anlage 2 - Bewerbungsschreiben

Anlage 3 - Anerkennung Vergabekriterien

Anlage 4 – Entwurf Grundlagenurkunde von MU 10

Anlage 5 – Entwurf Pläne Grunddienstbarkeiten MU 10

4.2 Downloads

Download 1 - Bebauungsplan und örtliche Bauvorschrift Textteil rechtsverbindlich seit dem 31.10.2019

Download 2a - Städtebauliche Ausarbeitung des Architekturbüros Gauggel | Gütschow vom 17.09.2020

Download 2a – Grundlagenplan vom MU 10 als dwg-Datei 13.05.2024

Download 3 - Straßenplanung, Höhenplan Achse 2, Zufahrt und Planstraße A vom Büro Raidt und Geiger vom 30.05.2016

Download 4 - Schalltechnisches Gutachten des Büros Gerlinger + Merkle vom 26.06.2019

Download 5 - Gutachten zum Vorkommen von Zauneidechsen des Büros HPC vom August 2019

Download 6 - Geotechnischer Bericht des Büros HPC vom 14.09.2020

Download 7 - Orientierende abfallrechtliche Untersuchung des Büros HPC vom 04.09.2020