

Konzeptvergabe „Strasser-Areal“ Balingen

Nichtoffenes Investoren - und Architektenauswahlverfahren mit
Präqualifikation zur Veräußerung einer Teilfläche des Grundstücks, Flst.-Nr.
1231, „Strasser-Areal“ in Balingen



Abb. 01: Luftbild © Stadt Balingen

Balingen, Stand 11.04.2024

Inhalt

A – ALLGEMEINES	3
01. Zweck, Anlass und Ziel	3
02. Grundsätze, Richtlinien, Einverständnis, Datenschutz, Haftungsausschluss, Eigentum	5
03. Durchführung und Betreuung	6
04. Verfahren	6
05. Verfahrensgegenstand	8
06. Kaufgegenstand	8
07. Kaufvertragsbedingungen	10
08. Bewertungsgremium	11
09. Bewerber	12
10. Unterlagen	13
11. Rückfragen	13
12. Termine	13
B – 1. PHASE: TEILNAHMEWETTBEWERB / PRÄQUALIFIKATION	15
01. Einzureichende Unterlagen	15
02. Prüfung	16
03. Kriterien	16
C – 2. PHASE: AUSWAHLVERFAHREN	17
13. Planungsgebiet und städtebauliche Rahmenbedingungen	17
14. Planungsaufgabe	24
15. Einzureichende Unterlagen	26
16. Kennzeichnung	28
17. Abgabemodalitäten	28
18. Zulassung	29
19. Vorprüfung	29
20. Kriterien	29
21. B-Plan etc.	29
D – ANLAGEN	30

A – ALLGEMEINES

01. Zweck, Anlass und Ziel

Das ehemalige Strasser-Areal, ab 1889 Strickwarenfabrik, von 1903 bis 1978 Schuhfabrik und danach gewerblich genutzt, wurde von der Stadt Balingen im Jahr 1993 wegen der signifikanten Entwicklungspotentiale für die Balingen Innenstadt erworben.

Zentral gelegen unmittelbar am Rand der Innenstadt, an der Eyach und an den im Zuge der Gartenschau „Balingen 2023“ neu hergestellten Eyachterrassen, bildet die Fläche vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Im Rahmen des vom Gemeinderat am 28. Juli 2015 beauftragten „Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK)“ wurden die Entwicklungsperspektiven und Nutzungsmöglichkeiten im Dialog mit der Bürgerschaft diskutiert, welche unmittelbar nach der Gartenschau 2023 ab dem Jahr 2024 entwickelt werden sollen. Im Rahmen der Planungen für die Gartenschau 2023 wurden Baumassen definiert und ein platzartiger baumbestandener Freiraum als städtebauliches Konzept entworfen, welcher langfristig den Schnittpunkt der „Kulturachse“ zwischen Marktplatz und der Stadthalle Balingen sowie der „Landschaftsachse Süd“ mit den neu gestalteten Naherholungszonen entlang der Eyach prägen soll.

Aus dem 3.367 m² großen Gesamtgrundstück heraus soll eine ca. 2.200 m² große Teilfläche als Bauland zur Entwicklung eines Gebäudekomplexes veräußert werden, die restlichen ca. 1.100 m² sollen in städtischem Besitz verbleiben und einen adäquaten Freiraum mit Platzgestaltung darstellen. Lage und Ausformung des Gebäudes sowie der Platzfläche sind wesentliche Aufgaben des Verfahrens. Der Gemeinderat hat deshalb am 19.03.2024 die Durchführung eines zweiphasigen Investoren- und Architektenauswahlverfahrens als Konzeptvergabe beschlossen. Mit der Durchführung des Verfahrens wurde die Project GmbH, Esslingen beauftragt. Ziel ist die Erlangung von Entwürfen für ein langfristiges und nachhaltiges Bebauungs- und Nutzungskonzept. Eines der ausgewählten Konzepte soll die Grundlage für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan bilden.

Investorenauswahlverfahren „Strasser-Areal“ Balingen



Abb. 02: Schrägluftbild © Stadt Balingen

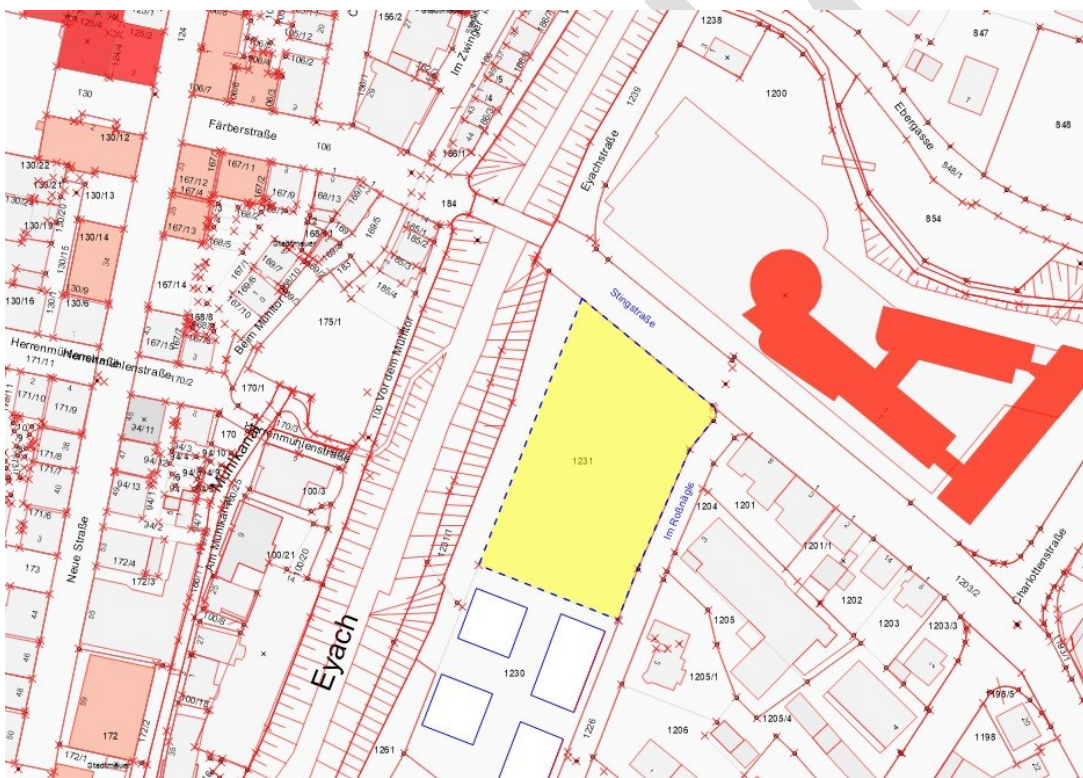


Abb. 03: Grundstück ca. 3.367m² o.M. © Stadt Balingen

02. Grundsätze, Richtlinien, Einverständnis, Datenschutz, Haftungsausschluss, Eigentum

Es wird hiermit ausdrücklich festgestellt, dass es sich beim vorliegenden Verfahren weder um einen Planungswettbewerb nach RPW noch um ein Vergabeverfahren gemäß GWB und VgV handelt. Allerdings ist das Verfahren in weiten Teilen an der RPW 2013 orientiert.

Einverständnis

Jeder Teilnehmer, Preisrichter, Sachverständige, Vorprüfer und Gast erklärt sich durch seine Beteiligung und Mitwirkung am Verfahren mit den vorliegenden Teilnahmebedingungen einverstanden.

Datenschutz

Jeder Teilnehmer, Preisrichter, Sachverständige, Vorprüfer, Gast und Auftragnehmer willigt durch seine Beteiligung bzw. Mitwirkung am Verfahren ohne weitere Bestätigung ein, dass seine personenbezogenen Daten im Zusammenhang mit dem o. g. Verfahren bei der Ausloberin und im Büro der Vorprüfung geführt werden. Bei einem Widerruf ist eine Teilnahme oder Beauftragung nicht möglich. Eingetragen werden: Name, Anschrift, Telefon/-fax, E-Mail, Bankverbindung, Beauftragung im Verfahren, ggf. Kammermitgliedschaft und Berufsbezeichnung.

Haftungsausschluss

Die bereitgestellten Informationen in den Verfahrensunterlagen wurden durch die Ausloberin sorgfältig recherchiert und geprüft. Es wird jedoch keine Haftung, Garantie oder Gewähr übernommen, dass alle Angaben vollständig, richtig und in letzter Aktualität zur Verfügung gestellt worden sind.

Weder die Planunterlagen noch ihr Inhalt dürfen ohne die vorherige ausdrückliche Genehmigung der Stadt Balingen auf irgendeine Art verändert oder an Dritte übergeben werden.

Der Stadt Balingen entstehen keinerlei Verpflichtungen aufgrund der Annahme der Bebauungsvorschläge (Grundsatz der Freiwilligkeit). Es ergeben sich keinerlei Rechte/Ansprüche für die Verfahrensteilnehmer bezüglich der Vergabe oder der weiteren Vorgehensweise der Stadt Balingen.

Für die Beschädigung oder den Verlust der eingereichten Arbeiten haftet die Ausloberin nur bei nachweislich vorsätzlichem oder grob fahrlässigem Verhalten. Dies gilt auch für die Verfahrensbetreuung durch den Wettbewerbsbetreuer.

Eigentum

Alle Angebotsunterlagen gehen unter Wahrung des Urheberrechts in das Eigentum der Stadt Balingen über.

Sprache

Ausschließlich zur besseren Lesbarkeit wird im vorliegenden lediglich das generische Maskulinum verwendet. Damit wird keinerlei Genderzuweisung beinhaltet.

03. Durchführung und Betreuung

Das Verfahren wird durchgeführt von der Großen Kreisstadt Balingen (Ausloberin).

Vertreten durch: Oberbürgermeister Dirk Abel
Projektleitung: Baudezernent Michael Wagner
Telefon: 07433 17 02 81
E-Mail: michael.wagner@balingen.de
Internet: www.balingen.de

Die Verfahrensbetreuung erfolgt durch die Project GmbH.

Project GmbH – Planungsgesellschaft für Städtebau,
Architektur und Freianlagen
Ruiter Straße 1
73734 Esslingen am Neckar
Telefon: 0711/34585-0
Fax: 0711/34585-70
Internet: <http://www.project-gmbh.de>
Ansprechpartner: Dr. Michael Pracht
Tel: 0711 / 34585-127
E-Mail: info@project-gmbh.de

04. Verfahren

Die Konzeptvergabe mit Festpreis wird als Auswahlverfahren von Investoren mit deren Architekten und Landschaftsarchitekten mit vorgeschaltetem Teilnahmeverfahren ausgeschrieben. Die Architekten und Landschaftsarchitekten werden von den Investoren benannt und stehen ausschließlich mit diesen in einem rechtlichen Verhältnis. Die Stadt Balingen beabsichtigt, das Grundstück an denjenigen Bewerber zu veräußern, welcher das am besten geeignete Bebauungs-, Nutzungs- und Freiraumkonzept anbietet. Ziel ist ein qualitativ hochwertiger Gebäudekomplex, der mit einem neuen städtischen Platz an dieser

städtebaulich bedeutsamen Schnittstelle zu einer Attraktivierung und Belebung des Ortes beiträgt und die Balingen Innenstadt mit ihren vielfältigen Nutzungen sinnvoll weiterentwickelt. Neben familienfreundlichem und bezahlbarem Wohnen bieten sich an diesem Standort insbesondere Einrichtungen der Nah- und Daseinsversorgung sowie Büro- und Dienstleistungseinrichtungen an. Die zur Realisierung vorgesehenen Nutzungen sollen gerade auch zu einer weiteren Belebung der neuen Naherholungszonen entlang der Eyach mit den Eyachterrassen beitragen. Auf Nachhaltigkeit wird großen Wert gelegt. Im Zuge der anstehenden Planungen für die Neubebauung legt die Stadt Balingen Wert auf Vorschläge zur Gestaltung der öffentlichen Freifläche im Übergang zu den Eyachterrassen. Entwurfsabhängig soll der Platz innerhalb des Plangebietes verortet werden.

Das **Teilnahmeverfahren (1. Stufe)** wird öffentlich ausgeschrieben. Anhand ihrer Referenzen werden die Teilnehmer vom Verfahrensbetreuer und von Mitgliedern der Stadtverwaltung durch objektive und nachprüfbar quantitative Kriterien ausgewählt. Ziel ist die Auswahl von maximal 8 Investoren/Bewerbern, die von der Stadt Balingen zur Konzeptabgabe in einem Auswahlverfahren aufgefordert werden. Bei Punktegleichstand entscheidet das Los. Die zur 2. Stufe zugelassenen Investoren haben ab dem Zeitpunkt der Zulassung bzw. der Aufforderung zur Angebotsabgabe innerhalb von 14 Tagen schriftlich (per E-Mail an die Project GmbH) zu erklären, dass sie am Auswahlverfahren teilnehmen werden. Bei Absage werden entsprechend nachrückende Bewerbergemeinschaften zur Teilnahme aufgefordert.

Im **Auswahlverfahren (2. Stufe)** findet zunächst ein Pflichtkolloquium mit Rückfragenbeantwortung statt, danach erfolgt die Bearbeitung in einem anonymen, konkurrierenden Verfahren, das von einem Bewertungsgremium begleitet wird. Alle Leistungen sind mit einer sechsstelligen Kennzahl in der oberen rechten Ecke zu versehen, zur Wahrung der Anonymität ist die Anschrift der Ausloberin als Absender zu verwenden.

Die Planungsleistungen sind von einem in einer Architektenkammer eingetragenen Architekten (Nachweis Berufszulassung bzw. Kammerzugehörigkeit bzw. entsprechender Nachweis im Mitgliedsland der EU oder der Schweiz) zu erbringen. Ein Landschaftsarchitekt ist hinzuzuziehen und zu Beginn des Verfahrens zu benennen.

Dem Bewertungsgremium gehören Vertreter des Gemeinderates und der Verwaltung der Stadt Balingen und unabhängige Fachleute sowie gegebenenfalls Gutachter an. Die Bewertung erfolgt durch das Bewertungsgremium anhand der beschriebenen qualitativen Kriterien. Das Bewertungsgremium wird sich in einer offenen Diskussion mit den Beiträgen auseinandersetzen, eine Rangfolge beschließen und eine Vergabeempfehlung aussprechen. Diese Empfehlung wird in einer der darauffolgenden Sitzung des Gemeinderats vorgestellt und ein Beschluss herbeigeführt. Die Teilnehmer werden im Anschluss über das Ergebnis informiert. Alle Konzepte werden nach Abschluss des Verfahrens öffentlich ausgestellt, Ort und Zeitraum der geplanten Ausstellung werden den Teilnehmern rechtzeitig bekannt gegeben.

Vergabesystematik

Bewerber können sich lediglich auf den gesamten Kaufgegenstand bewerben. Eine Bewerbung auf lediglich einen Teil des Baufeldes ist nicht möglich. Im Rahmen der Bewerbung ist ein konkretes Angebot inkl. aller geforderter Unterlagen anzugeben. Im Rahmen der Vorprüfung wird die Vollständigkeit der Unterlagen geprüft.

Die zu beplanende Platzfläche mit ca. 1.100 m² verbleibt als öffentliche Fläche im Besitz der Stadt Balingen und wird von dieser hergestellt.

Weiteres Verfahren

Vorbehaltlich der Zustimmung der entscheidenden Gremien, wird gemäß der Rangfolge und der Vergabeempfehlung mit einem Teilnehmer ein Kaufvertrag mit zugehöriger Bebauungsverpflichtung abgeschlossen. Der Entwurf wird Teil des aufzustellenden städtebaulichen Vertrages. Die Verhandlungen beginnen nach Abschluss des Auswahlverfahrens. Die jeweiligen Parteien können keinen allgemeinen Rechtsanspruch auf den Abschluss eines Kaufvertrages ableiten. Sollten innerhalb des Auswahlverfahrens keine zufriedenstellenden Konzepte eingehen oder der Gemeinderat der Empfehlung nicht folgen, so kann die Stadt Balingen das Verfahren beenden, ohne dass Schadensersatzansprüche der Investoren gegenüber der Stadt entstehen.

05. Verfahrensgegenstand

Gegenstand des Auswahlverfahrens ist die Ausarbeitung eines architektonischen und freiräumlichen Entwurfs samt Nutzungskonzept für die Bebauung des Grundstücks inklusive Vorschlag zur Gestaltung der öffentlichen Freifläche.

06. Kaufgegenstand

Grundstück

Das sich im Eigentum der Stadt Balingen befindliche Grundstück auf dem Flurstück Nr. 1231. hat eine Gesamtgröße von 3.367 m² und beinhaltet eine Teilfläche von ca. 2.200 m², die veräußert und bebaut werden soll.

Es ist in Balingen in exponierter Lage, ca. 200 m vom zentralen Marktplatz entfernt, direkt am Rand der Eyach und der Altstadt gelegen. Auf der gegenüberliegenden Seite der Stingstraße befindet sich das Gebäude der Agentur für Arbeit sowie eine gemeinsam mit der Stadt Balingen betriebene, zweigeschossige öffentliche Tiefgarage mit derzeit ca. 320 gebührenfreien Stellplätzen, im weiteren Verlauf liegt zudem die Stadthalle Balingen. Auf dem Kaufgegenstand befindet sich aktuell keine Bebauung. Die frühere gewerbliche Bebauung wurde im Jahr 2014 abgebrochen und das Gelände zur Gartenschau 2023 im Jahr 2022 großflächig abgetragen und eingeebnet.

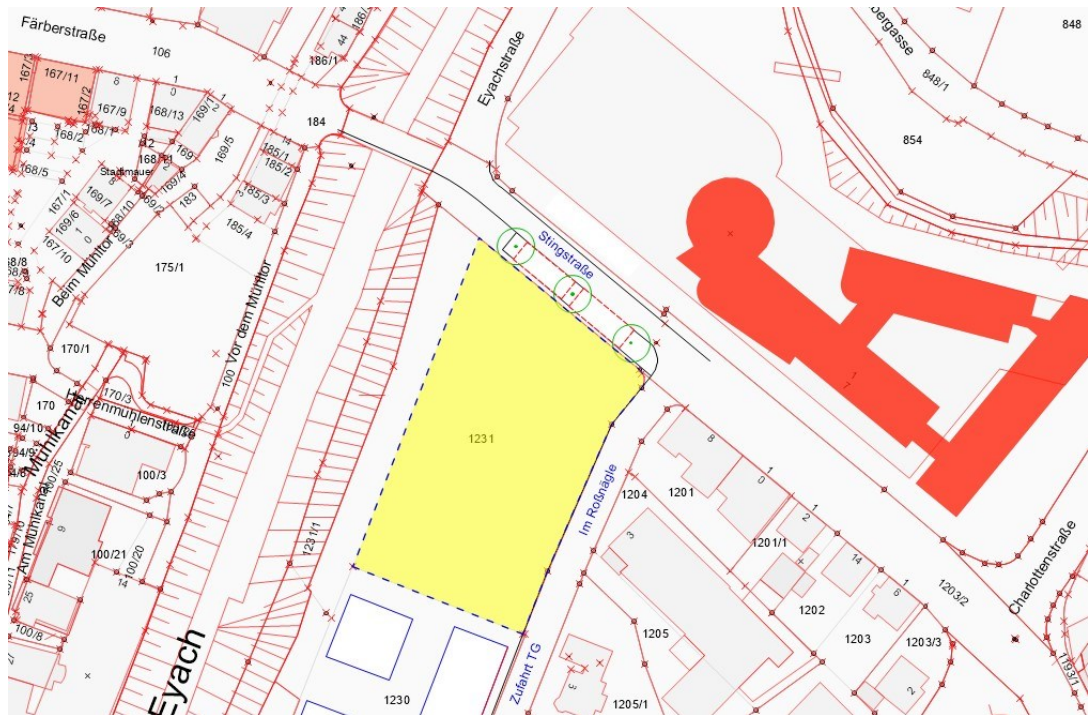


Abb. 03: Plangebiet auf dem Flurstück 1231 ca. 3.370 m² o.M. © Stadt Balingen

Bodengutachten

Ein Bodengutachten liegt nicht vor. [Ein entsprechendes Gutachten ist beauftragt und wird zu Beginn der 2. Phase vorliegen (vgl. Anlage XX).] Aufgrund bisheriger Untersuchungen werden auf dem Grundstück keine Altlasten vermutet. Es wird davon ausgegangen, dass lediglich Aushubmaterial der Deponieklasse 1 aufgefunden wird. Darüber hinaus übernimmt die Stadt die Mehrkosten der Entsorgung.

Kampfmittel

Ein Kampfmittelbeseitigungsgutachten liegt nicht vor. Bei den wenigen Luftangriffen im 2. Weltkrieg auf Balingen wurden auf den damals bebauten Bereich im Umfeld des „Strasser-Areal“ keine Angriffe dokumentiert. Eine Luftbildauswertung des RP Stuttgart wurde im Jahr 2019 durchgeführt, bei welcher keine Verdachtsmomente festgestellt wurden. Ein Kampfmittelverdacht besteht zudem auch aufgrund der durchgeführten umfangreichen Abbruch- und Geländegestaltungsmaßnahmen nicht.

Dienstbarkeiten/Baulasten

Relevante Dienstbarkeiten oder Baulasten liegen für das Kaufgrundstück nicht vor.

Erschließung

Das Baugrundstück ist über die öffentlichen Straßen „Stingstraße“ und „Im Roßnagle“ erschlossen. Die Zu- und Ausfahrt in eine Tiefgarage muss ostseitig an der Straße „Im Roßnagle“ erfolgen. Über eine auf dem südlich angrenzenden Baugrundstück befindliche

Tiefgaragenzufahrt besteht die rechtlich abgesicherte Möglichkeit, die Tiefgarage auf dem Kaufgrundstück gemeinschaftlich zu erschließen. Ein Anschluss an diese Zufahrt sollte vorgesehen werden. Die Hausanschlüsse erfolgen über die Straße „Im Roßnägle“.

07. Kaufvertragsbedingungen

Allgemeine Kaufvertragsbedingungen

Das gesamte Angebot inkl. aller eingereichten Angebotsunterlagen, insbesondere des architektonischen und freiraumplanerischen Konzeptes, wird Bestandteil des Kaufvertrages. Die Stadt Balingen wird im Grundstückskaufvertrag Rücktrittsrechte für den Fall vorsehen, dass das entsprechende architektonische Konzept nicht innerhalb der Bauverpflichtungsfristen zur Ausführung kommt.

Kaufpreis

Der Kaufpreis wurde anhand des aktuellen Bodenrichtwertes von 750,- EUR / m² ermittelt und beträgt bei einer Grundstücksgröße von 2.200 m² **1.650.000,- EUR**.

Vorhaben- und Erschließungsplan

Da nach Abschluss des Verfahrens ein konkretes Vorhaben realisiert werden soll, wird ein Vorhabenbezogener Bebauungsplan im Rahmen eines Vorhaben- und Erschließungsplan nach § 12 BauGB angestrebt, sofern das Vorhaben nicht bereits im Rahmen der bestehenden planungsrechtlichen Grundlagen realisierbar ist. Hierzu wird der Vorhabenträger einen Antrag auf Einleitung eines Verfahrens gemäß § 12 BauGB stellen und mit der Stadt einen Durchführungsvertrag vereinbaren.

Architektonisches Konzept und Nutzungskonzept

Der eingereichte und ausgewählte Entwurf, einschließlich eines belastbaren Betreiberkonzeptes werden zur Sicherung des architektonischen und freiraumplanerischen Konzepts als Anlage Teil des Kaufvertrages.

Bindung des Architekten, Landschaftsarchitekt

Die Überlassung der Liegenschaft erfolgt unter der Voraussetzung, dass das zur Ausführung vorgesehen Entwurfskonzept unter vollständiger Wahrung des dem Verfasser zustehenden Urheberrechts realisiert wird.

Der Erwerber verpflichtet sich zur Beauftragung des Entwurfsverfassers (Architekten) mindestens bis einschließlich der Ausführungsplanung (HOAI LPH 5). Ziel der Stadt Balingen ist es, die Qualität bis zur baulichen Umsetzung sicherzustellen. Planungsänderungen sind entsprechend grundsätzlich der Stadt Balingen vorzulegen und bedürfen deren Zustimmung.

Die Stadt geht davon aus, dass der Planer für seine Leistungen im Rahmen des Auswahlverfahrens durch den Investor angemessen honoriert wird.

Die Stadt Balingen stellt in Aussicht, dass der Landschaftsarchitekt bei Realisierung der Platzfläche ebenfalls mindestens bis einschließlich der Ausführungsplanung (HOAI LPH 5) beauftragt wird.

Bauverpflichtung

In den Kaufvertrag wird eine Bauverpflichtung des Erwerbers aufgenommen. Dieser verpflichtet sich zum Baubeginn spätestens zwei Jahre und zur Fertigstellung des Gebäudes innerhalb von fünf Jahren nach Rechtskraft des Bebauungsplans. Die Stadt behält sich, sofern diese Verpflichtung nicht eingehalten wird, insbesondere auch die Ausübung ihres schuldrechtlichen Rücktrittsrechts vor. (Bitte beachten Sie auch die Hinweise auf S. 4f.)

Nach Ablauf des Verfahrens ist folgender zeitlicher Ablauf geplant:

- Kaufvertragsabschluss im Anschluss an das Verfahren.
- Erstellen eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit dem Ziel der Erwirkung der Baugenehmigung innerhalb von 18 Monaten nach Beurkundung.

Übernahme von Kosten

Der Erwerber hat alle Nebenkosten (Notar-, Grundbuch- und evtl. zusätzliche erforderliche Vermessungskosten, etc.) inklusive der anfallenden Grunderwerbssteuer vollständig zu tragen. Ebenso kommt er für die Kosten für den Vorhaben- und Erschließungsplan inkl. aller erforderlicher Gutachten auf.

Die Stadt Balingen übernimmt keine Haftung für Sachmängel, insbesondere nicht für die Gründung, für schädliche Bodenveränderungen bzw. Schadstoffe sowie für Altlasten.

08. Bewertungsgremium

Das Bewertungsgremium wurde vor der endgültigen Abfassung der Auslobung gehört. Das Bewertungsgremium wählt am Tag der Sitzung des Bewertungsgremiums aus dem Kreis der unabhängigen stimmberechtigten Mitglieder einen Vorsitzenden. Die Mitglieder des Bewertungsgremiums sind zur objektiven, ausschließlich an der Aufgabenstellung orientierten Beurteilung verpflichtet. Sämtliche Verfahrens- und Angebotsunterlagen sind nicht öffentlich.

Das Bewertungsgremium setzt sich wie folgt zusammen:

Sachpreisrichter (stimmberechtigt):

- Dirk Abel, Oberbürgermeister Stadt Balingen
- Vertreter, Fraktion CDU
- Vertreter, Fraktion Bündnis 90 / Die Grünen
- Vertreter, Fraktion SPD

- Vertreter, Fraktion FDP
- Vertreter, Fraktion Freie Wähler

Stellvertretende Sachpreisrichter (nicht stimmberechtigt)

- Ermilio Verrengia, Bürgermeister Stadt Balingen

Fachpreisrichter (stimmberechtigt):

- Prof. Dr.-Ing. Philipp Dechow, Architekt Stuttgart, Gestaltungsbeirat Stadt Balingen
- Bärbel Hoffmann, freie Architektin Stuttgart, Gestaltungsbeirat Stadt Balingen
- Stephan Weber, freier Architekt Heidelberg, Gestaltungsbeirat Stadt Balingen
- Prof. Mathias Hähnig, Tübingen
- Prof. Katja Knauss, Stuttgart / München
- Ursula Hochrein, Freie Landschaftsarchitektin, München, Planung Gartenschau Balingen
- Michael Wagner, Baudezernent Stadt Balingen

Stellvertretende Fachpreisrichter (nicht stimmberechtigt)

- Annette Stiehle, Leiterin Amt für Stadtentwicklung Stadt Balingen
- Nadine Wißmann, Leiterin Abteilung Stadtplanung Stadt Balingen

Sachverständige (nicht stimmberechtigt):

- Markus Streich, Leiter Tiefbauamt Stadt Balingen
- Sabine Stengel, Leiterin Amt für Bau- und Planungsrecht Stadt Balingen
- Thomas Meitza, Leiter Abteilung Liegenschaften Stadt Balingen

Die Ausloberin behält sich vor, zusätzliche Fachleute beratend zum Bewertungsgremium hinzuzuziehen.

09. Bewerber

Zum Verfahren bewerben konnten sich Investoren in Verbindung mit Architekten als Bewerbergemeinschaft, die Erfahrungen in der Planung und Realisierung vergleichbarer Projekte haben. Es war ausdrücklich erwünscht, dass sich in der Region vertretene Bewerbergemeinschaften an der Ausschreibung beteiligen.

Folgende Bewerber haben sich für die 2. Phase qualifiziert und ihre Teilnahme bestätigt:

01 NN

02 NN

03 NN

...

[Die Anzahl und Namen der Bewerber werden in der finalen Version der Auslobung ergänzt]

10. Unterlagen

Die Unterlagen bestehen aus PDF-, DOCX-, XLSX-, DXF- oder DWG-Dateien:

Auslobungstext mit der Aufgabenstellung (Teile A, B, C)

Anlagen (Teil D):

Für die 1. Phase:

- 01 Matrix Referenzen/Nachweise Investor und Architekt
- 02 Auslobung Vorabzug [Die finale Version erhalten die ausgewählten Bewerber]

Für die 2. Phase:

- 03 Verfassererklärung (Formblatt docx)
- 04 Berechnungen (Formblatt xlsx)
- 05 Luftbilder (pdf, jpg)
- 06 Ausschnitt Stadtkarte (pdf)
- 07 Katasterplan (pdf)
- 08 Topografie (pdf)
- 09 Plangrundlage Liegenschaftskataster (dwg)
- 10 Planung Freiflächen Gartenschau [ANSCHLUSSHÖHEN] (dwg)
- 11 Übersicht Bebauungspläne (pdf)
- 12 Plan Gartenschau Bereich Eyachterrassen (dwg und pdf)
- 13 Baugrundgutachten [LIEGT NOCH NICHT VOR] (pdf)
- 14 Medienpläne (pdf)

- 14 Modellgrundlage Einsatzplatten M 1:500

11. Rückfragen

Rückfragen können schriftlich beim Verfahrensbetreuer eingereicht werden. Die Beantwortung wird allen Teilnehmern zur Verfügung gestellt und wird Teil der vorliegenden Auslobung.

12. Termine

1. Phase:

1. Sitzung des Bewertungsgremiums (Vorbesprechung)	01. Februar 2024
Gemeinderat / Vorstellung der Angebotsaufforderung	19. März 2024
Veröffentlichung der Präqualifikationsunterlage:	11. April 2024

Abgabe der Bewerbungsunterlagen (Submission): 13. Mai 2024

Prüfung der Bewerbungen / Bewerberauswahl: Mai 2024

2. Phase

Angebotsaufforderung und Ausgabe der Unterlagen Juni 2024

Rückfragenbeantwortung und Auftaktkolloquium (Präsenz) 27. Juni 2024

Abgabe Angebotsunterlagen (Submission) 04. Oktober 2024

Abgabe Modell (Submission) 18. Oktober 2024

Vorprüfung Oktober 2024

2. Sitzung des Bewertungsgremiums (Jurysitzung) 07. November 2024 (KW 45)

Ausstellung und Bürgerinformation November 2024

Gemeinderatssitzung: Vergabebeschluss November 2024

Die Unterlagen und das Modell sind am Abgabetag bis spätestens 16:00 Uhr beim betreuenden Büro abzugeben.

Die Konzepte werden öffentlich vorgestellt. Im Anschluss an den Gemeinderatsbeschluss finden die Vertragsverhandlungen statt.

Entwurf

B – 1. PHASE: TEILNAHMEWETTBEWERB / PRÄQUALIFIKATION

01. Einzureichende Unterlagen

Die Präqualifikationsphase dient der Ermittlung der qualifiziertesten Teilnehmer für das Auswahlverfahren. Anhand der vorgelegten Referenzen beschließt die Ausloberin den Teilnehmerkreis.

Von den Bergergemeinschaften sind nachstehende Unterlagen in Papierform und digital (pdf) vorzulegen:

1. **Bewerbung**

- Bewerbererklärung (Bewerbungsschreiben), mit Benennung des Erwerbsinteressenten bzw. Investors des Architekten und Landschaftsarchitekten (formlos, max. 2 Seiten DIN A 4)

2. **Referenzen und Nachweise**

- Ausgefüllte Matrix (Anlage 01)
- Investor: Jeweils 3 Referenzen (je 1 Seite DIN A 4) zu vergleichbaren Projekten mit einem Investitionsvolumen von etwa 10 Mio. Euro brutto (mit Angabe des Bau-/ Investitionsvolumens, des Nutzungskonzepts, sowie Leistungszeitraum)
- Investor: Nachweis der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit des Erwerbers/Investors anhand von Jahresumsätzen 2021-2023
- Architekt: Jeweils 3 Referenzen (je 1 Seite DIN A 4) zu Projekten (mit Angabe des Bau-/Investitionsvolumens, Anzahl der Wohneinheiten sowie Leistungszeitraum), Wettbewerbserfolgen oder Auszeichnungen.
- Architekt: Nachweis der Berufszulassung (formlos)
- Landschaftsarchitekt: Nachweis der Berufszulassung (formlos)

Mit der Bewerbung für eine Teilnahme am Verfahren ist zudem eine Bewerbererklärung mit Angaben zur Bergergemeinschaft und der rechtsverbindlichen Unterschrift der/des

bevollmächtigten Vertreter/s der Bewerbergemeinschaft in Briefform einschließlich der Anlage 01 einzureichen.

Die Bewerbungsunterlagen der 1. Phase sind fristgerecht digital und in Papierform an das betreuende Büro zu senden.

02. Prüfung

Die Prüfung der Bewerbungsunterlagen wird vom betreuenden Büro in Zusammenarbeit mit Vertretern der Ausloberin durchgeführt. Dabei vergewissert sich die Ausloberin, dass alle am Verfahren beteiligten Personen unbefangen und unvoreingenommen sind.

03. Kriterien

Die Auswahl der Teilnehmer in der 1. Phase erfolgt ausschließlich nach quantitativen Kriterien, es gilt die beigefügte Matrix (Anlage 1). Bei Punktegleichstand entscheidet das Los.

Entwurf

C – 2. PHASE: AUSWAHLVERFAHREN

13. Planungsgebiet und städtebauliche Rahmenbedingungen

Balingen ist mit seinen ca. 35.000 Einwohner Kreisstadt des Zollernalbkreises und verfügt als Mittelzentrum über einen Einzugsbereich von ca. 200.000 Einwohner. Mit der konsequent entwickelten historischen Innenstadt ist Balingen attraktiver Standort für Einzelhandel und Kultur und für seine erfolgreiche Altstadtsanierung mit hoher Aufenthaltsqualität weithin bekannt. Der Kaufkraftatlas für die Region Neckar-Alb weist für die Stadt Balingen, nach Metzingen mit seiner Outlet-City, die höchste Zentralitätskennziffer aus, deutlich vor den Oberzentren Reutlingen und Tübingen. Der Erfolg der Stadt Balingen basiert dabei auf der konsequenten Innenstadtentwicklung und -gestaltung, mit Einzelhandels-, Verkehrs-, und Parkierungskonzeption. Das Vorhabengebiet liegt dabei innerhalb der definierten Balingener Innenstadt.



Abb. 04: Blick vom Strasser-Areal zur Altstadt © Stadt Balingen

Planungsgebiet

Das Grundstück befindet sich am Ufer der Eyach direkt gegenüber der Altstadt von Balingen, in einer Entfernung von ca. 200 m vom zentralen Marktplatz mit Fußgängerzone und Stadtkirche.

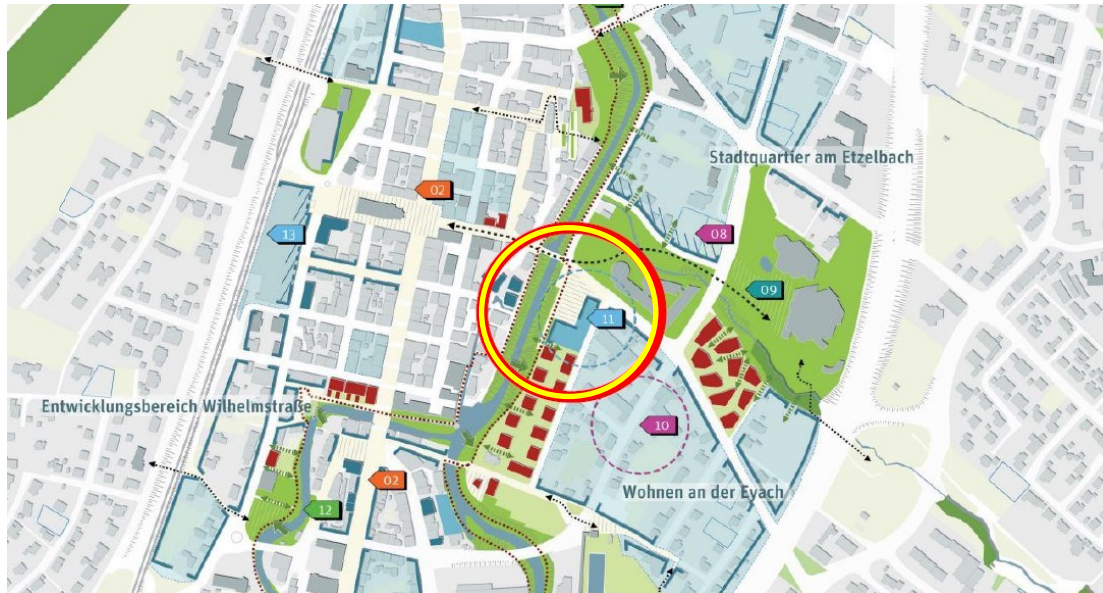


Abb. 05: Auszug aus dem integrierten Statentwicklungskonzept (ISEK) © Stadt Balingen

Die Umgebung ist geprägt von heterogener Bebauung. Benachbart auf der nördlichen Seite der Stingstraße befinden sich die Ausläufer der Etzelbachaue und der Gebäudekomplex der Agentur für Arbeit, im weiteren Verlauf liegt die Stadthalle Balingen. Südlich und östlich schließen sich größere Bereiche mit Geschosswohnungsbauten an, welche im Zuge der Nachverdichtung seit 2018 realisiert werden. Hier entstehen aktuell ca. 170 innenstadtnahe Wohneinheiten. Die geplante Bebauung „Strasser-Areal“ ist Bestandteil dieser attraktiven Nachverdichtung am östlichen Altstadtrand und an den Eyachterrassen der Gartenschau 2023. Mittelfristig ist in diesem Bereich eine weitere Konversion und Nachverdichtung städtebaulich beabsichtigt.

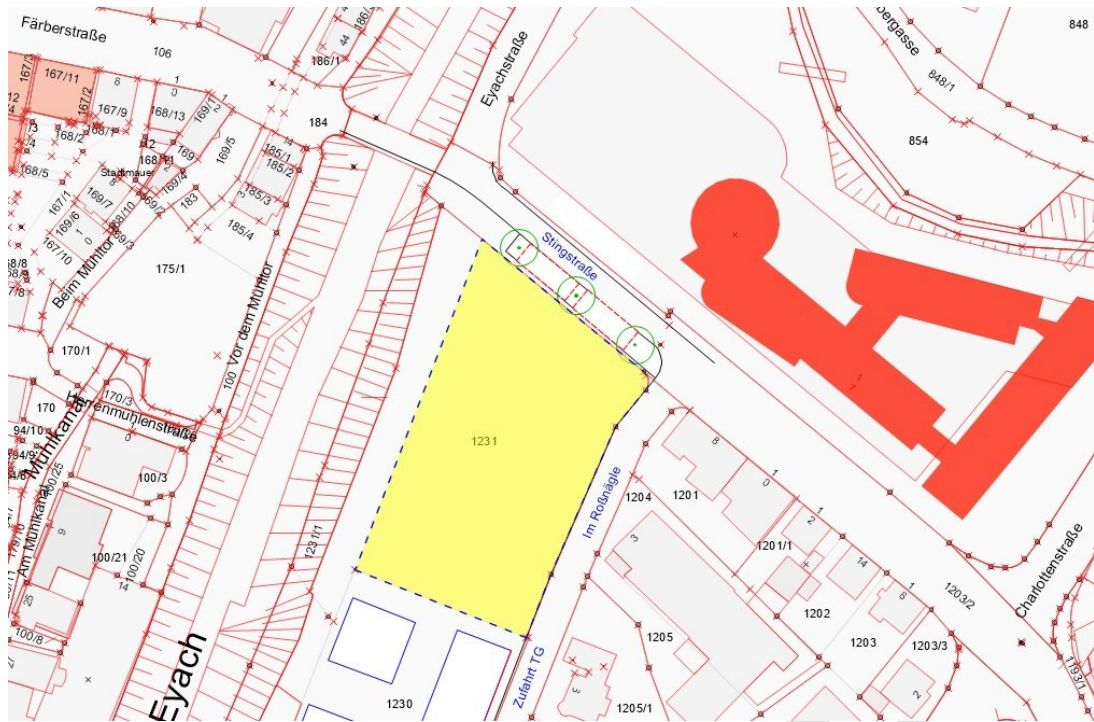


Abb. 06: Grundstück © Stadt Balingen

Die dargestellten geplanten neuen Parkplätze auf der südlichen Seite der Singstraße können in das Entwurfskonzept einbezogen werden, die Anzahl und Platzierung der Bäume ist nicht bindend.

Gartenschau 2023

Balingen hat im Jahr 2023 die baden-württembergische Gartenschau ausgerichtet. Das Ausstellungsgelände verlief dabei entlang der Flussläufe der Eyach und Steinach.



Abb. 07: Vorentwurf Lohrer.Hochrein, Planung Gartenschau© Stadt Balingen

Während des Durchführungszeitraums der Gartenschau vom 05.05.2023 bis 24.09.2023 wurde die zentral im Gartenschau Gelände gelegene Fläche des „Strasser-Areals“ als temporäres Ausstellungsgelände genutzt und war ein zentraler Verknüpfungsbereich und Eingangstor zur Balingener Innenstadt mit Marktplatz. Auf dem „Strasser-Areal“ waren während der Gartenschau die Schaugärten, das zentrale Gastronomiezelt und eine Kulturbühne um eine zentrale Plaza angeordnet. Nach dem Rückbau der Ausstellungsbeiträge im Spätherbst 2023 kann die Freifläche mit den vorliegenden Anschlusshöhen an einen Investor zur Realisierung des Konzeptes übergeben werden.



Abb. 08: Planungsgebiet im Gartenschaukontext. © Stadt Balingen

Die Eyachterrassen mit der Neugestaltung des Uferbereiches wurden als Daueranlage zur Gartenschau hergestellt. Direkt entlang der Eyach verläuft die im Zuge der Gartenschau neugestaltete Eyachpromenade, die gemäß den Planungen der Landschaftsarchitekten künftig auf dem „Strasser-Areal“ um einen baumbestandenen öffentlichen Platz erweitert werden sollte (siehe Abbildung 07).

Die Verortung und Gestaltung dieser öffentlichen Freifläche (Baumfeld) sollen nun im Zusammenhang mit der zu entwerfenden Bebauung vorgeschlagen werden.



Abb. 09: Eyachterrassen Gartenschau 2023 © Stadt Balingen

Topografie

Das Grundstück wurde im Gartenschaujahr zu Ausstellungszwecken genutzt und hierzu entsprechend topographisch verändert und überwiegend eingeebnet. Das Höhengniveau orientiert sich dabei an der Höhenlage der Eyachpromenade bzw. dessen Anschluss an die Stingstraße (vgl. Anlage X).



Abb. 10: Topografie © Stadt Balingen

Hochwasser

Das Grundstück befindet sich außerhalb des hochwassergefährdeten Bereichs.

Medien

Entlang der beiden Straße und des Eyachufers befinden sich die Medienleitungen (vgl. Anlage 14).

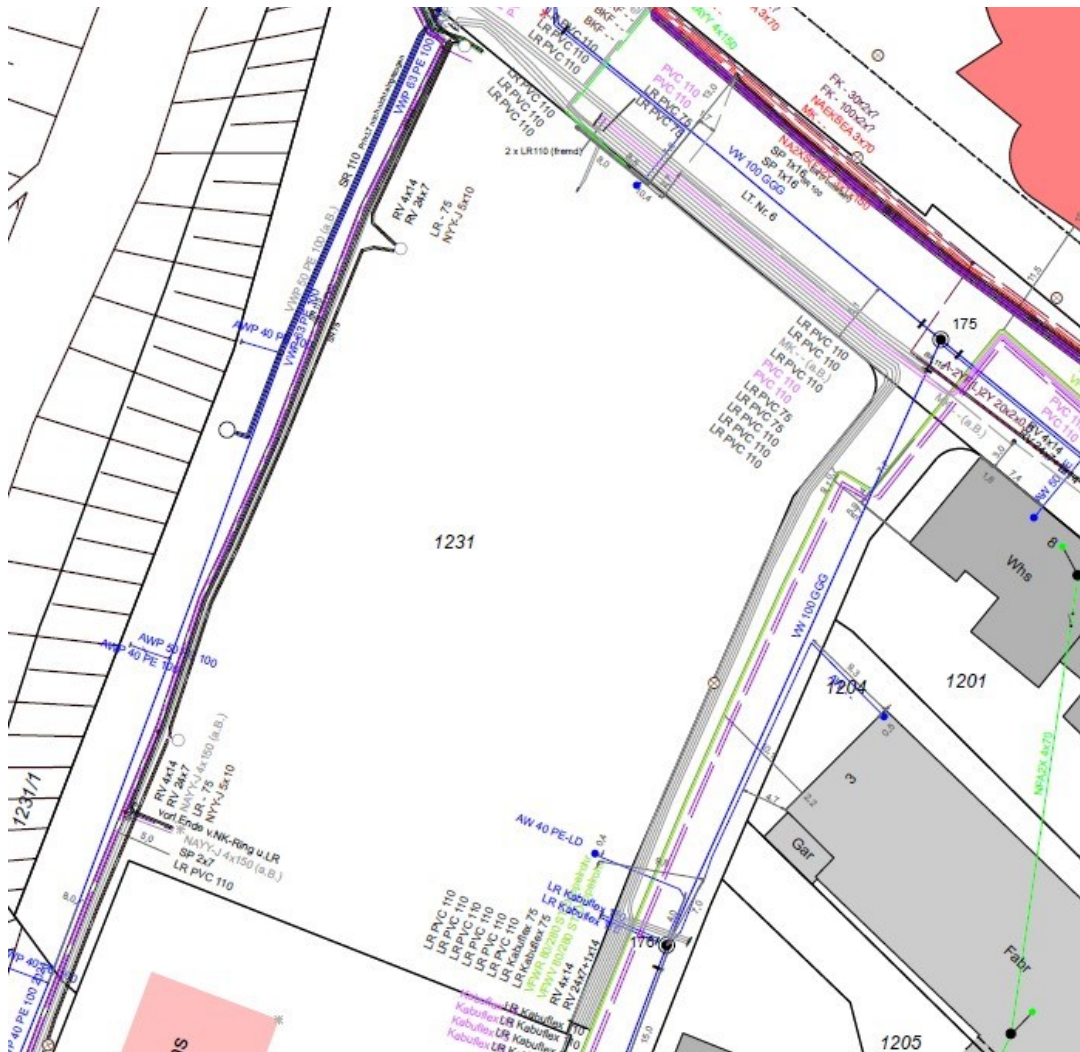


Abb. 11: Medien © Stadt Balingen

14. Planungsaufgabe

Auf dem „Strasser-Areal“ soll ein hochwertiges Gebäudeensemble mit einer ansprechenden architektonischen Gestaltung und hochwertigen Freianlagen entwickelt werden. Es soll zudem ein langfristiges und nachhaltig tragfähiges Nutzungskonzept vorgeschlagen werden, welches zur Gesamtentwicklung der Innenstadt von Balingen beiträgt. Der zentralen und hochwertigen Lage ist Rechnung zu tragen.

Für den vorzuschlagenden Gebäudekomplex ist eine Geschossigkeit von III+D städtebaulich anzustreben. Ein Hochpunkt an der Ecke Stingstraße/Im Roßnägle ist denkbar und konzeptabhängig zu bewerten. Zur Eyach mit der neugestalteten Eyachpromenade soll eine mögliche Bebauung einen angemessenen Höhenübergang und Abstand wahren.

Auf Grundlage der vorhandenen Planung kann eine BGF (oberirdisch) von ca. 4.800 m² errichtet werden. Die genaue BGF und die sich ergebende GRZ soll konzeptabhängig ermittelt und beurteilt werden.

Als weiteres wichtiges Element ist der öffentliche Platz in seiner Lage und Gestaltung auf den Neubau abzustimmen. Die Unterbauung der öffentlichen Fläche durch eine mögliche Tiefgarage darf Baumpflanzungen nicht verhindern. Baumpflanzungen sollen Erdanschluss haben. Die Platzierung von Lichtschächten etc. auf öffentlichen Flächen soll vermieden werden.

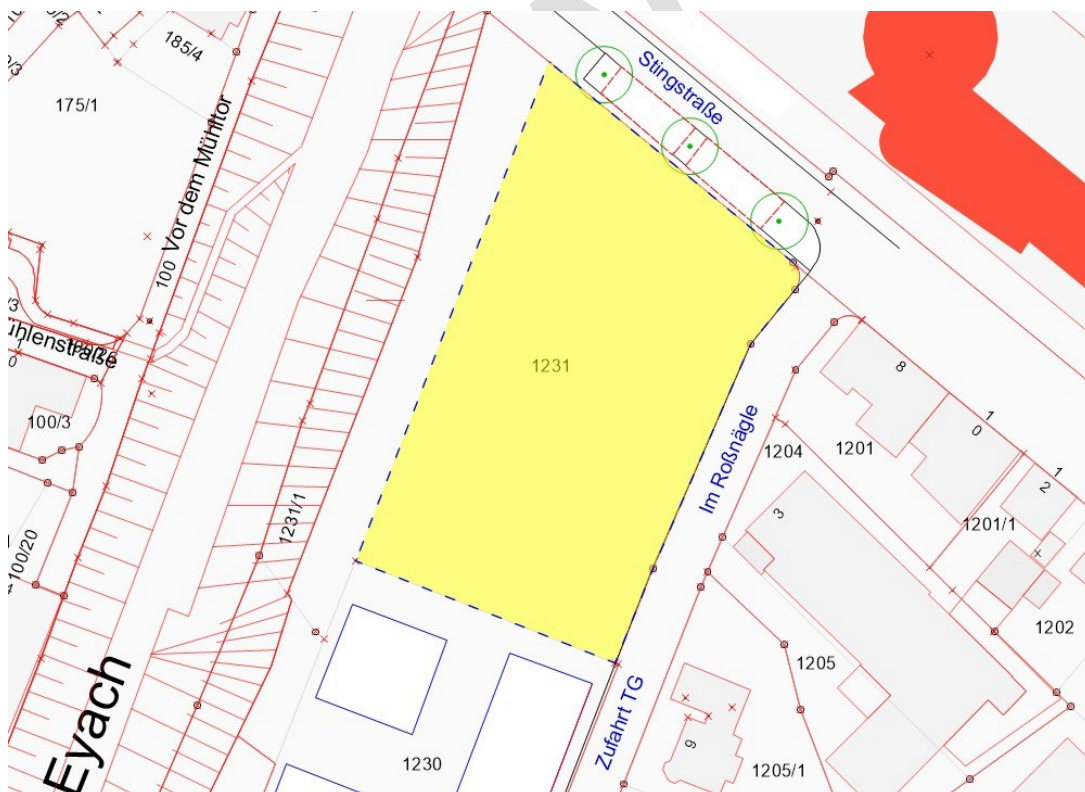


Abb. 12: Grundstück © Stadt Balingen

Freianlagen

Die Verortung und Gestaltung einer öffentlichen Freifläche sollen im Zusammenspiel mit der zu entwerfenden Bebauung vorgeschlagen werden. Zugleich soll sie mit den im Rahmen der Gartenschau realisierten Freianlagen ein harmonisches Ganzes bilden. Die bisher vorliegende Planung (Baumfeld) ist hierbei nicht bindend.

Ziel ist ein attraktiver städtischer Platz, der vielfältigen Nutzungen Raum bietet. Insbesondere kann er auch durch die erdgeschossigen Nutzungen des Neubaus bespielt werden, entsprechende Nutzungsvereinbarungen sollen geschlossen werden. Es wird erwartet, dass zeitgemäße Lösungen bezüglich sommerlicher Aufheizung und Hitzebildung angeboten werden.

Die Platzfläche wird später durch die Stadt Balingen in zeitlicher Abstimmung mit der Hochbaurealisierung umgesetzt. Die Anschlusshöhen liegen vor [vgl. Anlage X].

Nutzungskonzept

Entscheidend für die Ausloberin ist die Platzierung von öffentlichkeitswirksamen und bürgerrelevanten Gewerbe- und Dienstleistungseinrichtungen in der Erdgeschosszone, die insgesamt zu einer Belebung und Attraktivierung des Quartiers durch Besucher beitragen. Oberhalb des Erdgeschosses ist darüber hinaus eine Wohnnutzung vorstellbar. Der Anteil von Gewerbe und Dienstleistung soll mind. 30 % der BGF (oberirdisch) betragen, der Anteil des Wohnens max. 70 % der BGF. Entwurfsabhängig begründet können andere Vorschläge zugelassen werden.

- Gewerbe

Hierzu werden (nicht abschließend) von städtischer Seite u. a. Einzelhandel, Dienstleistung, medizinische Einrichtungen, Einrichtungen der Begegnung oder Gastronomie gezählt. Möglich sind auch genossenschaftliche Ansätze mit Gemeinschaftsflächen oder Flächen für Vereine oder non-profit Dienstleistungen (Repair-Café, Fahrradwerkstatt, etc.)

- Wohnen

Beim Wohnen sollte ein besonderes Augenmerk auf die Sozialverträglichkeit (Senioren- und Familienfreundlichkeit, Mehrgenerationenwohnen, WG's, inklusive Wohnformenu. ä.) gelegt werden. Wohnungsmix und Wohnungsgrößen sind entwurfsabhängig vorzuschlagen. Besondere oder innovative Wohnformen und -modelle werden begrüßt, es soll möglichst nicht nur hochpreisiges Wohnen angeboten werden.

Dem Nutzungskonzept ist möglichst ein Betreiberkonzept oder eine Interessensbekundung der angegebenen Nutzer beizufügen.

Stellplätze

Für die nachzuweisenden Stellplätze gilt für Wohnungen ein Stellplatzschlüssel von 1,5 Stpl. / WE. Sämtliche Stellplätze sind in einer Tiefgarage nachzuweisen, welche über eine bestehende Tiefgaragenzufahrt auf dem südlich angrenzenden Grundstück angeschlossen werden kann (vgl. Planunterlage Anlage X). Eine rechtliche Absicherung dieser Zufahrt bei

Kostenbeteiligung an der Zufahrt und deren Unterhaltung ist gegeben. Bis auf wenige Besucherstellplätze sollen keine Stellplätze oberirdisch geplant und realisiert werden.

Für das Gewerbe gilt ein Stellplatzschlüssel gem. VwV Stellplätze mit den jeweiligen Mindestanforderungen, bei Gastronomie gilt nutzungsabhängig der mittlere oder untere Schlüssel. Hier gilt es, entwurfsabhängig ein auf das Nutzungskonzept abgestimmtes Gesamtkonzept zu entwickeln.

Die dargestellten oberirdischen Stellplätze entlang der Stingstraße sind öffentlich und werden im Zusammenhang mit der Herstellung der öffentlichen Platzfläche hergestellt. Sie können nicht als bauordnungsrechtlich notwendige Stellplätze herangezogen werden.

Geringfügige Abweichungen von diesen Vorgaben sind möglich und müssen nachvollziehbar begründet werden.

Energie und Nachhaltigkeit

Die Verwendung nachhaltiger Materialien und die Entwicklung eines innovativen Energiekonzepts werden seitens der Stadt Balingen erwartet. Das Grundstück ist an die in der Straße „Im Roßnägle“ vorhandene Nahwärmleitung anzuschließen. Eine Einbindung des Bauvorhabens ist Bestandteil der Beurteilung des Vorhabens. Dachbegrünung in Kombination mit Photovoltaik und Fassadenbegrünungen werden vorausgesetzt und sind im Konzept nachzuweisen.

Ein Konzept für Regenwassermanagement wird erwartet.

Abstandsflächen

Für die Abstandsflächen gelten die Regelungen der LBO, zum Platz hin können die Abstandsflächen auf öffentlichen Flächen nachgewiesen werden.

15. Einzureichende Unterlagen

Jedes teilnehmende Planungsteam darf nur einen Entwurf einreichen. Varianten, auch die Abwandlung von Entwurfsteilen unter Beibehaltung der Gesamtlösung, sind nicht zulässig. Nicht verlangte Leistungen werden abgehängt, von der Beurteilung ausgeschlossen und können in begründeten Einzelfällen zum Ausschluss der Arbeit führen.

Für den Kaufgegenstand muss ein vollständiger, anonymisierter Satz der geforderten Angebotsunterlagen abgegeben werden. Es sind maximal 3 Pläne im Format DIN A0 Hochformat abzugeben. Die Pläne sind zu norden. Farbige Darstellungen sind zugelassen. Textliche Erläuterungen sind auf maximal 2 DIN A4-Seiten zu beschränken. Sämtliche Pläne sind in folgender Ausfertigung abzugeben:

- Präsentationspläne, nicht gefaltet,
- Prüfpläne, nicht gefaltet,
- Prüfpläne digital auf Datenträger (Stick, CD).

Im Einzelnen sind folgende Unterlagen abzugeben:

- **Lageplan 1:500**

mit Darstellung der Baukörper, Angabe der Vollgeschosse, Kennzeichnung der Eingänge und Zufahrten und der Freiflächenstruktur sowie der städtebaulichen Einbindung und der Umgebung.

- **Grundriss EG 1:200**

mit Darstellung der öffentlichen Freiflächen, der Zugänge, der Erschließung und der Nutzungen, inkl. Ausrichtung und Raumgrößen, Eintrag der Erdgeschossfußbodenfertighöhe

- **Alle weiteren der oberen Geschosse 1:200**

mit Darstellung der Erschließung und der Nutzungen, inkl. Ausrichtung und Raumgrößen.

- **Grundriss Tiefgarage 1:500**

mit Darstellung der Stellplätze, Zufahrten, Schleppkurven, Fahrbahn und -breiten und Nebenflächen.

- **Schnitte 1:200**

Längs- und Querschnitt mit Darstellung von Gelände- und Gebäudehöhen und der Umgebungsbebauung.

- **Ansichten 1:200**

mit Darstellung von Materialität, Farbigkeit etc. und der Umgebungsbebauung.

- **Fassadenausschnitt 1:50**

Fassadenschnitt und Ausschnitt Fassadenansicht mit Angaben zu Materialität, Belichtungs- und Belüftungskonzept, Fassadenaufbau und Konstruktionsprinzip.

- **Visualisierung**

Es soll eine einfache skizzenartige Perspektive gezeigt werden, die den Charakter und die Atmosphäre der zukünftigen Bebauung zeigt. Diese ist auf den Plänen nicht größer als DIN A3 abzubilden.

Weitere Skizzen, Piktogramme etc., die dem Verständnis des Konzeptes dienen, sind zugelassen.

- **Systemskizze**

mit Angaben zum energetischen Konzept

- **Erläuterungsbericht**

mit Aussagen zum städtebaulichen, landschaftsplanerischen und architektonischen Konzept, zum Nutzungskonzept, zum Energie- und Regenwasserkonzept und zu den vorgesehenen Materialien.

- **Berechnungen**

auf dem ausgegebenen Formblatt (Anlage 4)

- **Verfassererklärung**

in einem verschlossenen Umschlag mit Angabe der sechsstelligen Kennziffer (Anlage 03)
Bei Einreichung sind von allen Beteiligten in der Verfassererklärung die Anschrift, Mitarbeiter,
sowie mögliche Sachverständigen und Fachplaner anzugeben.

- **Verzeichnis eingereichter Unterlagen**

- **Modell 1:500**

auf der ausgegebenen Grundlage

Sämtliche Unterlagen und das Modell sind an das betreuende Büro zu senden.

16. Kennzeichnung

Alle eingereichten Unterlagen sind mit einer 6-stelligen, gut lesbaren Zahl (1 cm hoch, 6 cm breit) in der rechten oberen Ecke zu kennzeichnen. Diese Kennzahl muss auch auf einer möglichen Verpackung erscheinen.

Die Unterlagen der Wettbewerbsarbeit (auch die digitalen Daten) und ihre Verpackung dürfen keinerlei Hinweise auf den Namen oder sonstige Identifikationsmerkmale der Verfasser tragen.

17. Abgabemodalitäten

Die Unterlagen müssen zum angegebenen Zeitpunkt beim Verfahrensbetreuer eingegangen sein (Submission – der Poststempel gilt nicht). Zur Wahrung der Anonymität ist als Absender der Verfahrensbetreuer (Project GmbH) unter folgender Adresse anzugeben:

Project GmbH, Rüter Straße 1, 73734 Esslingen, Öffnungszeiten Mo-Fr 08:00 – 16:00 Uhr

18. Zulassung

Das Bewertungsgremium lässt alle Arbeiten zu, die

- den formalen Bedingungen entsprechen,
- fristgerecht eingegangen sind,
- keinen absichtlichen Verstoß gegen die Anonymität erkennen lassen,
- in wesentlichen Teilen dem geforderten Leistungsumfang entsprechen.

Weitere inhaltlich bindende Vorgaben werden nicht festgelegt. Über die Zulassung entscheidet das Bewertungsgremium. Die Entscheidungen, insbesondere über den Ausschluss von Arbeiten, werden protokolliert.

19. Vorprüfung

Die Vorprüfung der anonymisierten Arbeiten wird vom betreuenden Büro in Zusammenarbeit mit Vertretern der Ausloberin durchgeführt. Dabei vergewissert sich die Ausloberin, dass alle am Verfahren beteiligten Personen unbefangene und unvoreingenommen sind.

20. Kriterien

Das Bewertungsgremium wird insbesondere folgende Kriterien zur Bewertung heranziehen und eine Vergabeempfehlung abgeben, die Reihenfolge stellt keine Rangfolge dar:

Städtebaulich-architektonisches Gestaltungskonzept (Reihenfolge ohne Wertung)

- Gesamtidee / Herausbildung einer Ensemblequalität
- Qualität des Städtebaus und der Freiräume
- Nutzungskonzept im Sinne eines Mehrwerts für die Innenstadt
- Architektonische Qualität
- Aspekte der Nachhaltigkeit
- Qualität des energetischen und technischen Gebäudekonzepts

21. B-Plan etc.

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Eyach-Arkaden“ vom 11.12.2012 (vgl. Anlage xy). Dieser soll für das neue Ensemble im Rahmen eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans angepasst werden (siehe auch Ziffer 7).

Es gelten sämtliche relevante Normen und Verordnungen, wie beispielsweise die LBO.

D – ANLAGEN

Folgende Anlagen werden den Bewerbern / Teilnehmern im Downloadbereich (Downloadlink per E-Mail) zur Verfügung gestellt:

Für die 1. Phase:

s. Unterlagen Phase 1

Für die 2. Phase:

s. Unterlagen Phase 2

Balingen, XX

Entwurf