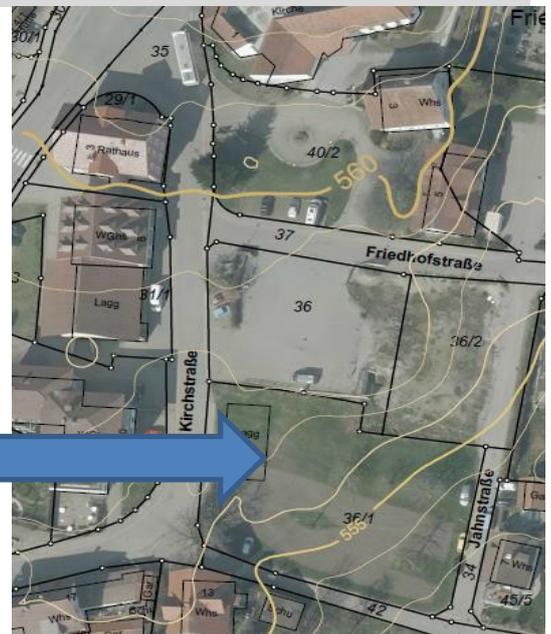




**NEUKIRCH
ORTSMITTE**

**NEUER MARKTPLATZ
3. BAUABSCHNITT**

**VERKAUF EINES
BAUGRUNDSTÜCKS
FÜR WOHNUNGSBAU
UND
DIENSTLEISTUNG**



JANUAR 2021

**Stadt
Land
Plan**

NEUKIRCH ORTSMITTE
NEUER MARKTPLATZ 3. BAUABSCHNITT
BAUGRUNDSTÜCK FÜR WOHNUNGSBAU
UND DIENSTLEISTUNG

PROJEKT	NEUKIRCH ORTSMITTE NEUER MARKTPLATZ 3. BAUABSCHNITT Verkauf eines Baugrundstücks für Wohnungsbau und Dienstleistung
EIGENTÜMER	Gemeinde Neukirch Bodenseekreis Schulstrasse 3 88099 Neukirch www.neukirch-gemeinde.de
BETREUUNG DES VERFAHRENS 	StadtLandPlan GmbH + Co KG (SLP) Tübinger Straße 109, 70178 Stuttgart August Gustke, Geschäftsführer T 0711/6074435 und 0172 6707420 F 0711/6074636 gustke@stadtlandplan-gmbh.de mail@stadtlandplan-gmbh.de

INHALTSVERZEICHNIS

TEIL I VERFAHREN		SEITE
1	Eigentümer	4
2	Ziel des Verfahrens	4
3	1. Stufe - Bewerbung zur Teilnahme am Verfahren	4
4	2. Stufe - Bewerbung mit Angebot und Planung	5
5	Bewertung, Auswahl	8
6	Verwertung der Planungsvorstellungen	10
TEIL II INFORMATIONEN UND ANFORDERUNGEN		
1	Informationen und Daten zur Gemeinde Neukirch	11
2	Kaufgrundstück	14
3	Bebauungs- und Nutzungsvorgaben	16
4	Wirtschaftliche und rechtliche Eckdaten	19
ANLAGEN , bei Interesse bitte zurücksenden:		
	-Bewerbungsbogen um Teilnahme und	24
	-Datenschutzerklärung	25

TERMINÜBERSICHT:

1. Stufe: Bewerbung um Zulassung für Teilnahme am Verfahren	bis 01.04.2021
2. Stufe – nur für zugelassene Teilnehmer: Abgabe des konkreten Angebots mit Plänen usw.	bis 21.06.2021
Jury-Sitzung zur Beurteilung und Bewertung der Angebote und Pläne	02.07. 2021
Bindefrist an das Angebot für	bis 20.06.2022

Teil I VERFAHREN

1. EIGENTÜMER

Die Gemeinde Neukirch, Landkreis Bodenseekreis, ist Eigentümerin des zu veräußernden Grundstücks.

2. ZIEL DES VERFAHRENS

Ziel des Verfahrens ist die Vermarktung des gemeindeeigenen Grundstücks zur zeitnahen Bebauung. Es wird ausdrücklich festgestellt, dass es sich weder um einen Planungswettbewerb gemäß RPW, noch um ein Vergabeverfahren nach Maßgabe des vierten Teils des GWB, der VgV oder der VOB/A handelt.

Der Grundstückskäufer muss in der Lage sein, das Grundstück von der Gemeinde zum genannten Kaufpreis zu erwerben und nach den genannten Vorgaben, auf der Grundlage der zu diesem Verfahren eingereichten Planungen im eigenen Namen und auf eigene Rechnung zu bebauen und zu nutzen.

Ziel der Gemeinde ist dabei eine städtebaulich und architektonisch qualitätvolle Bebauung mit hohem Wohn- und Nutzwert. Die Qualität der von den Bietern eingereichten Konzepte steht im Mittelpunkt.

3. 1. STUFE - BEWERBUNG ZUR TEILNAHME AM VERFAHREN

Die Gemeinde Neukirch erwartet Bewerbungen von potenten Interessenten/Bauträgern, die bereits vergleichbare Vorhaben entwickelt und realisiert haben.

3.1 Interessenten, die sich zur Teilnahme an diesem Verfahren bewerben wollen, richten ihre Bewerbungen schriftlich bis zum **01.04.2021** an den Verfahrensbetreuer

StadtLandPlan GmbH + Co. KG
Tübinger Straße 109
70178 Stuttgart

oder per e-mail an gustke@stadtlandplan-gmbh.de

NEUKIRCH ORTSMITTE
NEUER MARKTPLATZ 3. BAUABSCHNITT
BAUGRUNDSTÜCK FÜR WOHNUNGSBAU
UND DIENSTLEISTUNG

Der Bewerbung sind folgende Unterlagen beizufügen:

- (1) Teilnahmebewerbung, siehe Blatt 24,
- (2) Kurze Darstellung des Unternehmens mit Angaben zu Rechtsform, Gesellschafter, Sitz, vertretungsberechtigten Personen, Personalbestand, Geschäftstätigkeit in den letzten fünf Jahren, also realisierte Projekte im Anlagevermögen, Verkaufsprojekte, Zahl der verkauften Wohnungen, Zahl der Bestandswohnungen usw.,
- (3) Referenzenliste mit vergleichbaren Projekten,
- (4) Erste Überlegungen zum angestrebten Neubauprojekt (Eigentumswohnungen, Mietwohnungen, Anzahl der Wohnungen, Besonderheiten bei Nutzung (z.B. Mehrgenerationenwohnen oder....), beim Bau (z.B. Energieeinsparung oder....),
- (5) unterschriebene Datenschutzerklärung.

- 3.2 Über die Zulassung zur Teilnahme an der 2. Stufe dieses Verfahrens entscheidet die Gemeinde Neukirch. Sie ist dabei in ihrer Entscheidung frei.

Ein Anspruch auf Zulassung besteht für die Interessenten nicht.

4. 2. STUFE - BEWERBUNG MIT ANGEBOT UND PLANUNG

Von den zur Teilnahme an der 2. Stufe dieses Verfahrens zugelassenen Bewerbern werden bis zum 21.06.2021 konkrete Angebote und Planungen wie nachstehend beschrieben erbeten:

- 4.1 Die zugelassenen Interessenten erhalten innerhalb einer Woche folgende Unterlagen vom Verfahrensbetreuer zugesandt, auf deren Grundlage das konkrete Angebot zu erarbeiten ist; die Modellgrundlage Anl. 9 muss in Neukirch, Rathaus, abgeholt werden

Nr.	Inhalt
1	Ortsplan
2	Luftbild Ortsmitte
3	Auszug aus Flächennutzungsplan
4	Gestaltungsplan Marktplatz
5	Plan mit Lage und Abgrenzung des Kaufgrundstücks

NEUKIRCH ORTSMITTE
NEUER MARKTPLATZ 3. BAUABSCHNITT
BAUGRUNDSTÜCK FÜR WOHNUNGSBAU
UND DIENSTLEISTUNG

6	Planungsgrundlage mit Grundstücksgrenzen, Höhen usw., in dwg- und dxf-Format
7	Bodenuntersuchungen
8	Erschließungsplan mit Lage der Ver- und Entsorgungsanlagen
9	Modellgrundlage
10	Formular Flächen- u. Kubaturberechnungen
11	Verfassererklärung

- 4.2 Die Interessenten werden gebeten, die Unterlagen unverzüglich nach Erhalt auf Vollständigkeit und auf etwaige Unklarheiten zu überprüfen. Enthalten die Unterlagen nach Auffassung des Interessenten unklare Regelungen oder werfen sie Fragen auf, die die Erstellung des Angebots oder die Preisermittlung beeinflussen können, so hat der Interessent die Gemeinde und den Verfahrensbetreuer unverzüglich, spätestens jedoch 10 Tage vor Ablauf der Angebotsfrist, schriftlich darauf hinzuweisen.
- 4.3 Fragen sind schriftlich - per Brief, Fax oder per E-Mail - an den oben unter Ziffer 1 genannten Verfahrensbetreuer, die StadtLandPlan GmbH + Co. KG, zu richten. Die Antworten werden anonymisiert allen Interessenten schriftlich mitgeteilt. Mündlich erteilte Auskünfte sind nicht verbindlich.
- 4.4 Von **den Bewerbern** sind folgende **Angebotsunterlagen** im verschlossenen Umschlag und Pläne (gerollt, auf Papier) einzureichen:
- (1) Name und Anschrift des Bewerbers, Name und Funktion der verantwortlichen Kontaktperson, Telefon, Fax, E-Mail-Adresse.
 - (2) Eine schriftliche Bestätigung des angebotenen Kaufpreises und der sonstigen Konditionen für das Grundstück mit Finanzierungsplan und Finanzierungsbestätigung eines in der EU zugelassenen Kreditinstituts, das eine vergleichbare Sicherheit wie eine deutsche Großbank bietet. Die Kaufpreisbestätigung muss nicht notariell beurkundet sein.
 - (3) Aussagen zu den wirtschaftlichen Vorstellungen bei der Verwertung des Neubaus, Schätzung des Investitionsvolumens und vorgesehene Finanzierung, vorgesehene Verkaufspreise usw., s. Teil II Nr. 5.1.
 - (4) Vorstellungen des Bewerbers zum planerischen Konzept für die Bebauung und zum Nutzungskonzept; diese Unterlagen wer-

NEUKIRCH ORTSMITTE
NEUER MARKTPLATZ 3. BAUABSCHNITT
BAUGRUNDSTÜCK FÜR WOHNUNGSBAU
UND DIENSTLEISTUNG

den im Falle der Zuschlagserteilung Bestandteil des abzuschließenden Kaufvertrages.

Die geforderten Planungsleistungen sind vom Verfasser zu anonymisieren und dazu in der rechten oberen Ecke jeder Zeichnung und jeder Textseite mit einer sechsstelligen Kennzahl zu kennzeichnen. Farbige Darstellung ist erwünscht. Alle Planunterlagen sind zu norden. Zugelassen werden maximal drei Pläne, Hochformat, max. DIN A 0.

- a) In **Plänen** sind darzustellen:
- Bebauungskonzept M 1:200 auf der gelieferten Plangrundlage mit schematischer Darstellung der baulichen Konzeption mit der vorgeschlagenen Neubebauung, Einschrieb der Gebäudehöhen
 - Freiflächenkonzept mit Eintrag der Widmung/Nutzung/ Gestaltung
 - Erschließung, Zufahrt, Zugang, Parkierung
 - Schema-Grundrisse M 1:200 mit Eintrag der Nutzungen
 - zwei wesentliche Ansichten, und zwar Nordseite zum Marktplatz hin und eine Ansicht nach Wahl des Verfassers
 - zwei Schemaschnitte M 1:200 (Ost-West und Nord-Süd) mit Gebäudehöhen, EFH und geplantem Geländeverlauf bis zu den angrenzenden öffentlichen Flächen sowie den Gebäudehöhen der umgebenden Gebäude (z.B. Neubau Marktplatz 1. BA, Rathaus, Kirche)
- b) Eine Visualisierung des Bebauungskonzeptes, z. B. als 3-D-Computer-Animation, Isometrie o. ä. ist erwünscht. Größe max. DIN A 3.
- c) Flächen- und Kubaturberechnungen sowie Nutzungsangaben zu Anzahl, Größe, Art der Wohnungen bzw. der gewerblichen Flächen usw. auf dem vorgegebenen Formular.
- d) Erläuterungsbericht mit Aussagen zum
- Planungskonzept mit Architektur, Gestaltung, Materialien usw.
 - Nutzungskonzept mit Angaben zu Zielgruppen, Wohnungsgemeinde, Eigentumswohnungen, Mietwohnungen
 - vorgesehenen Energiekonzept, insbes. zu den vorgesehenen Medien, Einsatz erneuerbarer Energien.
- e) Verfassererklärung des planenden Architekten auf beiliegendem Formblatt in undurchsichtigem, verschlossenem

NEUKIRCH ORTSMITTE
NEUER MARKTPLATZ 3. BAUABSCHNITT
BAUGRUNDSTÜCK FÜR WOHNUNGSBAU
UND DIENSTLEISTUNG

Umschlag. Der Umschlag ist mit der Kennziffer zu bezeichnen. Die Erklärung hat den Namen des Verfassers und seine unterschriftlich bestätigte ehrenwörtliche Versicherung zu enthalten, dass er der geistige Urheber der eingereichten Planungen.

(5) Einfaches Massenmodell M 1:500 auf gelieferter Grundlage.

(6) Referenzenliste, s. dazu Teil II Nr. 4.13.

4.5 Der Bewerber ist bis zum Abschluss des Grundstückskaufvertrages an seine Bewerbung gebunden. Die Bindefrist endet am **31.12.2021**

4.6 Die Bewerbung mit allen Anlagen muss **bis zum 21.06.2021 – 16.00 h** beim Verfahrensbetreuer, der

StadtLandPlan GmbH + Co. KG
Tübinger Straße 109
70178 Stuttgart

eingegangen sein.

Bei Einlieferung vor Ort in Stuttgart gelten die üblichen Geschäftszeiten: Montag – Freitag von 9.00 – 12.00 Uhr und von 14.00 – 16.00 Uhr.

4.7 Pflichten bei Nichtabgabe: Beabsichtigt der Interessent keine Bewerbung abzugeben, hat er dies dem Verfahrensbetreuer mitzuteilen und die Unterlagen zurückzugeben.

5. BEWERTUNG, AUSWAHL

5.1 Die Bewerbungen nach Nr. 4 werden von der Gemeinde Neukirch unter Beiziehung des Verfahrensbetreibers und weiterer externer Fachleute geprüft und bewertet. Dazu wird ein Beurteilungsgremium gebildet werden, dem nach heutigem Stand angehören:

Vertreter der Gemeinde Neukirch:

Bürgermeister Reinhold Schnell und die Mitglieder des Gemeinderates

sowie externe Fachleute

- Prof. Dipl.-Ing. Arch. Jörg Aldinger, Stuttgart
- Prof. Dipl.-Ing. Arch. Raimund Blödt, Konstanz

NEUKIRCH ORTSMITTE
 NEUER MARKTPLATZ 3. BAUABSCHNITT
 BAUGRUNDSTÜCK FÜR WOHNUNGSBAU
 UND DIENSTLEISTUNG

Dabei werden insbesondere folgende Kriterien zur Anwendung kommen; die nachstehende Aufstellung ist aber nicht abschliessend; ebenso behält sich das Beurteilungsgremium Änderungen und Ergänzungen sowie die Gewichtung der Kriterien vor.

Kriterien	
Städtebauliche Qualität	<ul style="list-style-type: none"> - Reaktion auf umgebende Bebauungsstrukturen - Bezug der Erdgeschosszonen zum öffentlichen Raum - Freiraum: Übergang vom öffentlichen zum privaten Freiraum, Gebäudevorzonen; Qualität der privaten u. der gemeinschaftlichen Freiflächen - Erschließung und Unterbringung des ruhenden Verkehrs, auch von Fahrrädern.
Architektonische Qualität	<ul style="list-style-type: none"> - Ästhetik der Gebäudehülle, Gestaltung der Fassaden und Dächer - Wohnqualität
Ökologisches Konzept	<ul style="list-style-type: none"> - Energiekonzept (z.B. in Bezug auf Nutzung erneuerbarer Energien, Aufbau der Gebäudehülle) - Wahl der Baumaterialien - Minimierung der Bodenversiegelung - Besondere ökologische Konzepte - Mobilitätskonzept, Berücksichtigung E-Mobilität
Nutzungskonzept und soziale Aspekte	<ul style="list-style-type: none"> - innere Organisation des Gebäudes, insb. gemeinschaftlich nutzbare Flächen - Nutzungsflexibilität der Grundrisse - Wohnqualität
Realisierungskonzept	<ul style="list-style-type: none"> - Verkaufsmodell EigentumsWE, Preise - und/oder Übernahme ins Anlagevermögen - MietWE, Mietpreise - Finanzierungsnachweis

5.2 Die Gemeinde Neukirch ist in ihrer Verkaufs-Entscheidung frei - ob, an wen, ob im Ganzen oder in Teilen und zu welchen Bedingungen die Grundstücke veräußert werden. Die Entscheidung über die Grundstücksveräußerung trifft der Gemeinderat der Gemeinde Neukirch.

Nach der Entscheidung des Gemeinderats über die Grundstücksveräußerung wird eine zeitnahe Beurkundung eines Kaufvertrages verlangt werden.

6. VERWERTUNG DER PLANUNGSVORSTELLUNGEN

Das Erstveröffentlichungsrecht liegt bei der Gemeinde Neukirch. Das Urheberrecht und das Recht zur Veröffentlichung bleiben den Bewerbern erhalten. Die Gemeinde ist berechtigt, die eingereichten Konzepte ohne Vergütung zu dokumentieren, auszustellen und zu veröffentlichen. Die Namen der Unternehmen und Planverfasser, die sich am Verfahren beteiligt haben, werden dabei genannt.

Nach Abschluss des Kaufvertrages ist die Gemeinde berechtigt, den Grundstückskäufer öffentlich zu machen.

Die Bewerber und evtl. von ihm beauftragte Dritte erhalten für ihre Aufwendungen und Leistungen im Rahmen der Teilnahme an diesem Verfahren von der Gemeinde keine Vergütung. Alle mit der Bewerbung bzw. einer späteren Berücksichtigung verbundenen Kosten, z.B. Beteiligung von Grundstückssachverständigen, Maklern, Architekten sowie Notarkosten, Gebühren, Steuern oder sonstige Abgaben und Aufwendungen trägt der Bewerber.

NEUKIRCH ORTSMITTE
NEUER MARKTPLATZ 3. BAUABSCHNITT
BAUGRUNDSTÜCK FÜR WOHNUNGSBAU
UND DIENSTLEISTUNG

II. INFORMATIONEN UND ANFORDERUNGEN

1. INFORMATIONEN UND DATEN ZU NEUKIRCH, ZIELE

- 1.1 Neukirch liegt im idyllischen Hinterland des Bodensees, in der berühmten „zweiten Reihe“, an der Schwelle zum schwäbischen Allgäu. Zum Bodensee sind es nur wenige Kilometer, ebenso sind die grösseren Städte in der Umgebung, also Tettnang, Friedrichshafen und Ravensburg, aber auch Wangen und Lindau, in kürzester Zeit gut erreichbar. Die gute Infrastruktur dieser Städte ergänzt die Basis-Ausstattung der Gemeinde.

Die Landschaft ist geprägt von sanften Hügeln, viel Grün, offenen Wiesenflächen, viel Wald, Seen und Teichen. Hier lässt es sich leben, und zwar gut leben.



Neukirch ist ein beliebter, ruhiger Wohnort. Es dominieren Ein- und Zwei-Familienhäuser, die Zahl der grösseren Wohngebäude nimmt aber zu.

Am Ort gibt es über 200 mittelständische, meist aber kleinere gewerbliche Betriebe mit einem guten Arbeitsplatzangebot, aber mehr als 500 Bürger haben ihre Arbeitsstelle ausserhalb: Arbeiten in der nahegelegenen Stadt, wohnen und leben auf dem Lande. Mit rd. 70 Betrieben, davon einige im Nebenerwerb, hat die Landwirtschaft immer noch einige Bedeutung.

NEUKIRCH ORTSMITTE
NEUER MARKTPLATZ 3. BAUABSCHNITT
BAUGRUNDSTÜCK FÜR WOHNUNGSBAU
UND DIENSTLEISTUNG

Die Bevölkerungsentwicklung verlief in Neukirch immer in ruhigen Bahnen: Seit Jahren liegt die Einwohnerzahl bei knapp 2.700 Personen, die sich zudem auf eine ganze Anzahl von Ortsteilen, Dörfern und Weilern verteilt. Gebaut wurde und wird in der Hauptsache für den Eigenbedarf, obwohl es aus dem Umland einige Nachfrage nach Wohnungen im Ort gibt. Denn ausser schönen Wohnlagen bietet die Gemeinde noch einiges: Ländliche Mittelpunktschule (Grundschule), Kindergarten und Kindertagesstätte, Mehrzweckhalle, Dorfgemeinschaftshaus, Ortsbücherei und div. Versammlungsräume sowie einen guten Anschluss an das überörtliche Strassennetz (Umgehungsstrasse L 333) und an den Öffentlichen Nahverkehr mit Bushaltestellen im Ort. Demnächst wird mit einem Nahkauf am Ortseingang eine attraktive Einkaufsmöglichkeit für Dinge des täglichen Bedarfs geboten. Und nicht zu vergessen: Es gibt ein reges Vereinsleben und ein gutes Angebot an Sportstätten.



- 1.2 Seit einigen Jahren betreibt die Gemeinde behutsam die Weiterentwicklung und Gestaltung der Ortsmitte. Sie kann dabei auf Fördermittel aus dem Entwicklungsprogramm ländlicher Raum zugreifen. Ein erster, wichtiger Schritt war der Neubau der Schule und die Gestaltung des Umfeldes. Die Kirchengemeinde hat sich dem mit der Gestaltung des Vorfeldes der Kirche und des Silvesterhauses angeschlossen. Die in die Jahre gekommene Mehrzweckhalle am Marktplatz wurde abgebrochen, der Neubau ist an anderer Stelle entstanden.

NEUKIRCH ORTSMITTE
NEUER MARKTPLATZ 3. BAUABSCHNITT
BAUGRUNDSTÜCK FÜR WOHNUNGSBAU
UND DIENSTLEISTUNG

Als **1. Bauabschnitt** entsteht zur Zeit auf dem freigelegten Grundstück am Marktplatz ein Neubau mit wichtigen Angeboten für die Bürger: Wohnungen, Arztpraxis und ein Begegnungsraum..



Als **2. Bauabschnitt** werden im Anschluss an den Neubau die umgebenden öffentlichen Flächen des Marktplatzes und der Strassen neu gestaltet werden. Baubeginn 2021.

Die baulichen Fassung des Marktplatzes im Süden soll eine Neubebauung auf der jetzigen Freifläche, der sog. Rittler-Wiese, bilden – dieser **3. Bauabschnitt** ist Gegenstand dieser Grundstücksaus-schreibung.

NEUKIRCH ORTSMITTE
NEUER MARKTPLATZ 3. BAUABSCHNITT
BAUGRUNDSTÜCK FÜR WOHNUNGSBAU
UND DIENSTLEISTUNG

2. KAUFGRUNDSTÜCK

2.1 Die Gemeinde Neukirch ist Eigentümerin des zentral am Marktplatz gelegenen Grundstücks:

- **Kauffläche**

Flurstück Kirchstrasse 11

ca. **1.700 m²**

Die endgültige Flächenabgrenzung wird nach dem zu realisierenden Neubebauungskonzept des Bewerbers, der den Zuschlag erhält, vorgenommen.



2.2 Die Kaufpreisvorstellung der Gemeinde für das zu erwerbende Grundstück **liegt bei etwa 340 €/m² +/-**

Die Gemeinde erwartet von den Anbietern ein realistisches und angemessenes Kaufpreisangebot unter Berücksichtigung des angebotenen Bau- und Nutzungsprogramms.

2.3 Das Grundstück ist wie bestehend zu übernehmen.

Im Übrigen übernimmt die Gemeinde für die Beschaffenheit der Grundstücke und für die Baugrundverhältnisse keine Garantie. Die

NEUKIRCH ORTSMITTE
NEUER MARKTPLATZ 3. BAUABSCHNITT
BAUGRUNDSTÜCK FÜR WOHNUNGSBAU
UND DIENSTLEISTUNG

Angaben in dieser Ausschreibung gelten weder als zugesicherte noch als vereinbarte Eigenschaft oder Beschaffenheit.

Belastungen tatsächlicher und rechtlicher Art sind der Gemeinde nicht bekannt.

- 2.4 Das Grundstück ist über die Kirchstrasse, die Montfortstrasse und den Marktplatz bestens an das örtliche Straßennetz angebunden. Die Jahnstrasse wird voraussichtlich aufgelassen. Das Gebiet ist frei von Durchgangsverkehr.

Die Ver- und Entsorgung ist gesichert, an die vorhandenen, ausreichend dimensionierten Anlagen kann angeschlossen werden. Auf die Leitungspläne Anlage 8 wird hingewiesen.

- 2.5 Eine Baugrunduntersuchung liegt nicht vor, eine gutachterliche Vorabbewertung ist aber in Auftrag gegeben. Nach der umgebenden, bestehenden Bebauung zu schließen, kann von tragfähigem Grund ausgegangen werden, Bodenverbesserungsmassnahmen sind evtl. notwendig.

- 2.6 Zur Topographie: Das Gelände fällt nach Süden und Osten hin ab, siehe Höhenangaben in den Plänen.



3. BEBAUUNGS- und NUTZUNGS- VORGABEN

3.1 Ziele und Vorgaben für die **Bebauung**:

- Es wird eine Architektur mit hochwertiger und attraktiver Anmutung erwartet, die hinsichtlich der Masse, der Gliederung und der Materialwahl auf die Umgebungsbebauung Rücksicht nimmt. Zum Marktplatz hin wird eine attraktive Fassadengestaltung erwartet, es darf dort keine Gebäude-„Rückseite“ entstehen.

Die Neubebauung soll die neue Höhe des Marktplatzes – s. Anlage 4 - aufnehmen und sich zum Marktplatz hin orientieren. Keinesfalls soll die Neubebauung „im Loch liegen“ und sich vom Marktplatz abwenden.

Die Neubebauung kann auf die künftige nördliche Grundstücksgrenze zum Marktplatz hin - siehe Abgrenzungsplan auf Seite 14 - gesetzt werden oder davon abgerückt werden – die Lösung bleibt dem Bewerber überlassen.

Für den Fall, dass davon abgerückt wird, ist die Platzfläche hinsichtlich der Höhenlage und Gestaltung des Marktplatzes bis zur Hauskante hin zu verlängern - abweichend von der derzeit an der Grundstücksgrenze endenden Planung für den Marktplatz, s. Anlage 4. Auf den privaten Flächen zum Marktplatz und evtl. zur Kirchstraße hin räumt der Käufer ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit ein.

- Zu Art und Maß der Bebauung:
 - o Es ist eine Neubebauung durch **ein** zusammenhängendes Gebäude oder aufgeteilt auf **mehrere** Gebäude möglich.
 - o GRZ, GFZ, Dachform, Dachneigung, Materialien werden **nicht** vorgegeben.
 - o Ebenso ist die Gemeinde bei der Zahl der Geschosse offen.
- Gläserne bzw. durchsichtige Balkonbrüstungen werden nicht zugelassen, um das Erscheinungsbild des Gebäudes zu erhalten.
- Die baurechtlich notwendigen Stellplätze sind auf dem Grundstück nachzuweisen: für Wohnungen bis 70 m² 1,5 StPl je Wohnung, für grössere Wohnungen 2 StPl je Wohnung. Mechanische Doppelparker sind unerwünscht, da sie erfahrungsgemäß nur schlecht angenommen werden.

NEUKIRCH ORTSMITTE
NEUER MARKTPLATZ 3. BAUABSCHNITT
BAUGRUNDSTÜCK FÜR WOHNUNGSBAU
UND DIENSTLEISTUNG

- Garagen und Stellplätze sind so zu konzipieren, dass sie auch auf die zu erwartende zunehmende Elektromobilität/alternative Antriebskonzepte ausgerichtet sind: z.B. Sicherstellung der nötigen Anschlusskapazität, Auflademöglichkeiten durch Wallbox u.a..
- Die Neubauten sind gem. der zum Zeitpunkt der Einreichung des Baugesuchs geltenden EnEV zu planen – voraussichtlich KfW 40. Durch welche Maßnahmen dieser Wert erreicht werden soll, ist – soweit möglich – skizzenhaft, in jedem Falle aber im Erläuterungsbericht darzustellen, also mit Aussagen zu Materialien, Aufbau der Fassade, Dämmung, Dämmwerten usw. Eine ökologisch orientierte Bauweise ist erwünscht
- Für das Neubauprojekt wird ein Baugesuch einzureichen und ein ordentliches Baugenehmigungsverfahren durchzuführen sein. Nur ein Kenntnissgabeverfahren wird für dieses Projekt nicht zugelassen.
Je nach Ergebnis dieses Grundstücksausschreibungsverfahrens wird die Gemeinde ein Bebauungsplanverfahren einleiten oder es wird eine Baugenehmigung nach § 34 BauGB verfolgt.



NEUKIRCH ORTSMITTE
NEUER MARKTPLATZ 3. BAUABSCHNITT
BAUGRUNDSTÜCK FÜR WOHNUNGSBAU
UND DIENSTLEISTUNG

3.2 Für die **Nutzungen** gelten die folgenden Ziele:

- Der Nutzungsschwerpunkt soll Wohnen sein.
Innovative, gemischt genutzte Bauprojekte, z.B.: die Kombination von Wohnen, Praxen/Büros; Mehrgenerationenwohnen; für junge Familien u.a. sind aber willkommen.
- Das **Wohnungsangebot** sollte attraktiv sein und unterschiedliche Bevölkerungsgruppen und Ziel-Gruppen ansprechen:

Wohnungen, alle barrierefrei, und zwar gemischtes Wohnungsangebot von 2-Zi-WE bis zu größeren FamilienWE.

Angebote für soziale Wohnmodelle sind willkommen, aber nicht Bedingung.

Begrüsst würde ein nennenswerter Anteil an **Miet-Wohnungen**: Eine bestimmte Quote wird aber nicht vorgegeben, hierzu ist ein Angebot des Bewerbers erwünscht.

- Eine Laden- oder gewerbliche Nutzung des zum Marktplatz hin orientierten „Erdgeschoss-Bereiches“ wäre zwar wünschenswert und willkommen, ist aber keine Bedingung und keine Vorgabe!

Aus Sicht der Gemeinde wären die Flächen dort gut geeignet z.B für eine kleinteilige Nutzung mit speziellen Angeboten wie

- Gastronomie, Bistro, Café, Bäcker
- Kosmetik, Fußpflege, Friseur
- Electronics, Software- und Hardware-Support
- Freiberufler wie Architekt, Ingenieur, Steuerberater
- spez. Handwerker wie Orthopädieschuhmacher, Fotograf....

Aber wie gesagt: Das ist keine Bedingung, keine Vorgabe.



NEUKIRCH ORTSMITTE
NEUER MARKTPLATZ 3. BAUABSCHNITT
BAUGRUNDSTÜCK FÜR WOHNUNGSBAU
UND DIENSTLEISTUNG

4. WIRTSCHAFTLICHE UND RECHTLICHE ECKDATEN

4.1 Vom Bewerber sind in der 2. Stufe folgende Angaben zur Erläuterung seiner wirtschaftlichen Vorstellungen abzugeben:

4.11 Vorgesehene Verwertung und Preise:

(1)	Bleibt das Neubauprojekt im Anlagevermögen?	
(2)	Wird das Projekt verkauft an Einzelerwerber? oder an einen Investor, z. B. Fonds, Versicherung u. ä.?	
(3)	Wird es aufgeteilt nach WEG und in einzelnen Einheiten verkauft?	
(4)	Vorgesehene Verkaufspreise (brutto)	
	- Neubauwohnungen im Geschossbau	ca. €/m ²
	- Stellplatz in TG	ca. €
(5)	Vorgesehen sind	
	ca. Eigentumswohnungen: % / Anzahl der Wohnungen	/
	ca. Mietwohnungen: % / Anzahl der Wohnungen	/
	Gewerbliche Flächen: - Lage/Geschoss - Vorgesehene Nutzung - Zur Vermietung/zum Verkauf	ca. m ²
(6)	Geschätzte Gesamtinvestition und vorgesehene Finanzierung; Finanzierungsbestätigung bitte beifügen.	

4.12 Angaben zum Zeitplan der in Aussicht genommenen Bebauung:

Realisierung im Ganzen oder in Abschnitten?	
Abgrenzung der Abschnitte (bitte in Plan darstellen)	
Einreichung Baugesuch bis zum	
Voraussichtlicher Baubeginn	
Voraussichtliche Bezugsfertigkeit	

NEUKIRCH ORTSMITTE
NEUER MARKTPLATZ 3. BAUABSCHNITT
BAUGRUNDSTÜCK FÜR WOHNUNGSBAU
UND DIENSTLEISTUNG

4.13 Referenzen

Vom Bewerber sind mit dem Angebot Referenzen über vergleichbare, durchgeführte Projekte einzureichen:

- Lage, Ort
- Größe, Fläche des Gebietes, Nutzungen, gewerbliche Flächen, Zahl der Wohnungen
- Realisierungszeitraum
- Vermarktungsstand
- Rückfragenmöglichkeit.



Kosten

Sämtliche Vertrags- und Grundbuchkosten sowie die Grunderwerbsteuer sind vom Käufer zu tragen.

Besitzübergabe

nach vollständiger Bezahlung des Kaufpreises. Übergang Haftpflicht und Verkehrssicherungspflicht.

Bauverpflichtung

- Käufer verpflichtet sich das Grundstück entsprechend den eingereichten und von den Gremien befürworteten Planunterlagen zu bebauen und zu nutzen. Bindung an den genannten Entwurfsarchitekt mind. bis zur Lph 4 und Teilen von Lph 5 zur Sicherung von Qualität und Leitdetails.
- Für die Bebauung gelten folgende Fristen:

nach Kaufvertragsbeurkundung	Baubeginn	1 Jahr
	Baufertigstellung	3 Jahre

Wiederkaufsrecht der Gemeinde, wenn

- Fristen der Bauverpflichtung nicht eingehalten werden,
- das unbebaute Grundstück ohne Zustimmung der Gemeinde weiterverkauft wird,
- bei Insolvenz,
- bei Abweichung von den eingereichten und befürworteten Planunterlagen.

Der Wiederkaufspreis besteht aus dem Grundstückskaufpreis und 3/4 des Werts der bereits erfolgten Baumaßnahmen. Das Wiederkaufsrecht wird im Grundbuch gesichert.

Rücktrittsrecht der Gemeinde

- in den für das Wiederkaufsrecht geltenden Fällen
- bei Nichtbezahlung des Kaufpreises

Das Rücktrittsrecht wird im Grundbuch gesichert.

Vertragsstrafe

Anstelle des Wiederkaufs- und Rücktrittsrechts kann die Gemeinde eine Vertragsstrafe verlangen, wenn

- die Fristen der Bauverpflichtung nicht eingehalten werden,
- das Grundstück ohne Bebauung weiterverkauft wird,
- bei Abweichung von den eingereichten und befürworteten Planunterlagen.

Archäologische Bodenfunde

Bei Bodenfunden von natur- oder kulturgeschichtlicher Bedeutung ist die untere Denkmalschutzbehörde zu informieren. Bodenfunde sind ohne Vergütung auf die Gemeinde zu übertragen.

Duldung

Der Käufer ist verpflichtet, die Aufstellung von Lichtmasten für die Straßenbeleuchtung und von Hydranten für Feuerlöschzwecke am Rande seines Grundstückes unentgeltlich zu dulden.

Der Käufer verpflichtet sich außerdem zur unentgeltlichen Duldung von Erschließungsanlagen in seinem Grundstück, die für die Ver- und Entsorgung des Baugebietes erforderlich oder zweckdienlich sind. Der Käufer erklärt sich für diesen Fall bereit, der Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch zuzustimmen.

Rechtsnachfolge

Für den Fall der Rechtsnachfolge muss sich der Käufer verpflichten, die im Kaufvertrag übernommenen Verpflichtungen dem Rechtsnachfolger mit einer entsprechenden Weitergabeverpflichtung aufzuerlegen (mit Wirkung zu Gunsten der Gemeinde, § 328 BGB).

Sicherheiten

Abhängig von der finanziellen Leistungsfähigkeit der Käufergesellschaft (z.B. bei einer Objektgesellschaft) behält sich die Gemeinde vor, weitere Sicherheiten für die Vertragserfüllung zu fordern wie beispielsweise eine Bürgschaft oder die Mithaftung der Muttergesellschaft.

Für den Anbieter

Neukirch, im Februar 2021
Gemeinde Neukirch

Reinhold Schnell
Bürgermeister

Anlagen:

- Teilnahmebewerbung
- Datenschutzerklärung

NEUKIRCH ORTSMITTE
NEUER MARKTPLATZ 3. BAUABSCHNITT
BAUGRUNDSTÜCK FÜR WOHNUNGSBAU
UND DIENSTLEISTUNG

Bitte zurück an

StadtLandPlan GmbH + Co. KG
Tübinger Straße 109
70178 Stuttgart

gustke@stadtlandplan-gmbh.de

**NEUKIRCH – ORTSMITTE, NEUER MARKTPLATZ 3. BAUABSCHNITT
Bewerbung um Teilnahme am Verfahren**

(1) Wir, die Fa.

Anschrift:

Tel./Fax:

e-mail:

vertreten durch

bewerben uns um die Teilnahme an dem Verfahren und bitten bei Zulassung um Zusendung der Unterlagen.

(2) Wir beabsichtigen,
a) Eigentumswohnungen zu erstellen: Ja / Nein
b) Mietwohnungen zu erstellen: Ja / Nein

(3) Beigefügt sind (s. vorstehende Ausschreibung Teil I Nr. 3.1):
- Unternehmensdarstellung
- Referenzenliste mit vergleichbaren, von uns durchgeführten Projekten.

(4) Wir anerkennen ausdrücklich die Ausschreibungsunterlagen, insb. die Verfahrensregelungen und Bedingungen.

(5) Kontaktperson bei Rückfragen (Name, Tel., Fax, e-mail):

.....

....., den

.....
Unterschrift / Stempel

NEUKIRCH ORTSMITTE
NEUER MARKTPLATZ 3. BAUABSCHNITT
BAUGRUNDSTÜCK FÜR WOHNUNGSBAU
UND DIENSTLEISTUNG

DATENSCHUTZERKLÄRUNG

– bitte mit dem Bewerbungsbogen zurückschicken –

Um Ihre Daten verarbeiten zu können, benötigen wir Ihr Einverständnis (§ 6 Abs. 1a EU-DSGVO) und bitten Sie daher diese Erklärung zu unterschreiben.

Es ist für uns eine Selbstverständlichkeit, verantwortungsvoll mit Ihren personenbezogenen Daten umzugehen. Sie werden ausschließlich im Rahmen des Konzeptvergabeverfahrens für die Grundstücksvergabe der kommunalen Bauplätze in den Neubaugebieten in Bermatingen erhoben und verwendet. Zum Zwecke der Auswertung werden diese in schriftlicher sowie in digitaler Form verarbeitet und gespeichert. Eine Weitergabe Ihrer personenbezogenen Daten erfolgt nur innerhalb der Gemeindeverwaltung Bermatingen an die im Vergabeprozess beteiligten Personen und Gremien sowie an das von der Gemeinde zur Durchführung des Konzeptvergabeverfahrens beauftragte Planungsbüro StadtLandPlan GmbH + Co. KG. An sonstige Dritte werden sie nicht weitergegeben.

Hinsichtlich Ihrer gespeicherten, persönlichen Daten haben Sie das Recht auf Auskunft, Berichtigung und Löschung. Außerdem haben Sie das Recht, eine abgegebene Einwilligung in die Verarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten für die Zukunft zu widerrufen. Die Rechtmäßigkeit der bis zum Widerruf erfolgten Datenverarbeitung bleibt vom Widerruf unberührt.

Um diese genannten Rechte geltend zu machen, wenden Sie sich bitte an die für diese Datenverarbeitung verantwortliche Stelle:

Gemeinde Neukirch, Bodenseekreis
.....@neukirch-gemeinde.de

Darüber hinaus steht Ihnen ein Beschwerderecht bei einer Datenschutzaufsichtsbehörde zu.

Bei Fragen zum Datenschutz erreichen Sie unseren Datenschutzbeauftragten unter

.....

Sofern die Löschung der Daten nicht vorzeitig von dem/der Bewerber/in bzw. den Bewerbern veranlasst wird, bleiben diese nach Abschluss des Grundstücksvergabeverfahrens zwei Jahre zum Jahresende gespeichert.

Hiermit willige ich/wir in die Verarbeitung meiner/unserer Daten wie oben beschrieben ein.

Datum/Ort

Unterschrift