



KONZEPTVERGABE
für ein Baugrundstück in der
„LENZINGER BREITE“
in Neuhausen ob Eck



Konzeptvergabeverfahren zur Veräußerung eines Baugrundstücks im Baugebiet „Lenzinger Breite“

Herausgeber und Veräußerer
Gemeindeverwaltung Neuhausen ob Eck
Rathausplatz 1 | 78579 Neuhausen ob Eck
Vertreten durch:
Bürgermeisterin Marina Jung

Verfahrensbetreuendes Büro
bhm Planungsgesellschaft mbH
Heinrich-Hertz-Straße 9 | 76646 Bruchsal
vergabe@bhmp.de

Datum
27.03.2026

Inhaltsverzeichnis	Seite
Kurzzusammenfassung	1
1. Ausgangslage	1
1.1. Portrait der Gemeinde	1
1.2. Ziele der Gemeinde	2
2. Rahmenbedingungen.....	3
2.1. Standortanalyse des Grundstücks.....	3
2.2. Vergabegegenstand	4
2.3. Bauplanungsrechtliche Rahmenbedingungen und Erschließung.....	6
3. Informationen zum Verfahren.....	7
3.1. Konzeptvergabeverfahren.....	7
3.2. Verfahren und Zeitplan	7
3.3. Bewertungsgremium	9
4. Kriterienkatalog.....	9
4.1. Preis	9
4.2. K.O. Kriterien	9
4.3. Qualifikationskriterien.....	10
4.4. Bonuskriterien	14
5. Einzureichende Unterlagen.....	14
6. Anlagen.....	15
7. Rechtliche Hinweise	16

Abbildungsverzeichnis	Seite
Abb. 1: Geltungsbereich B-Plan „Nordstraße“	4
Abb. 2: Blick auf das Plangebiet von Nordosten nach Süden	5
Abb. 3: Blick auf das Plangebiet von Süden nach Norden	5
Abb. 4: Blick von Süden in die Nordstraße	7

Kurzzusammenfassung

Die Gemeinde Neuhausen ob Eck veräußert ein Baugrundstück im Rahmen einer Konzeptvergabe zur Errichtung von Wohnraum und quartiersbezogenem Gewerbe sowie sozio-kulturellen Nutzungen. Neuhausen ob Eck liegt in direkter Nähe zu Tuttlingen, Villingen-Schwenningen und Konstanz und ist durch das jährlich stattfindende Festival Southside deutschlandweit bekannt. Neuhausen ob Eck verfügt über alle wichtigen Angebote einer Gemeinde und zeichnet sich durch die hohe Lebensqualität aus.

Die Rückfragenfrist läuft bis zum 08.05.2026, die Abgabefrist für die Konzepte ist der 31.07.2026.

Grundstücksgröße	rund 0,77 ha
Preis	Der Preis ist als Festpreis festgelegt. Der Preis beläuft sich auf 180 €/m ² .
Nutzungen	Das Baugebiet wird als Urbanes Gebiet – MU – (vgl § 6a BauNVO) entwickelt und soll vorrangig Wohnen dienen, es sind aber auch nicht störendes Gewerbe und sozio-kulturelle Einrichtungen zu realisieren
Bauplanungsrecht	Am 06.05.2025 wurde der Aufstellungsbeschluss gefasst mit dem Ziel der Ausweisung eines Urbanes Gebietes. Die Bebauungsplaninhalte werden sich an dem im Konzeptvergabeverfahren ausgewählten Konzept orientieren.
Erschließung	Eine verkehrliche Erschließung ist über die anliegende Nordstraße möglich, die zu diesem Zweck noch ausgebaut wird. Das Gebiet verfügt noch über keine innere Erschließung.
Kriterienkatalog	Die Veräußerung der Grundstücke erfolgt über ein Konzeptvergabeverfahren, das sich in drei Ebenen gliedert. <u>K.O. Kriterien</u> müssen eingehalten werden, um zum weiteren Verfahren zugelassen zu werden. Sie beinhalten: <ul style="list-style-type: none">- Nutzungsmischung entsprechend des MUs- Barrierearmes Wohnen- Hohe Grundstücksausnutzung <u>Qualifikationskriterien</u> dienen dazu die wichtigsten Zielsetzungen der Ausloberin zu erfüllen und über diese kann höchste Punktzahl erzielt werden. Die wichtigsten Kriterien sind: <ul style="list-style-type: none">- Gemischte Wohnungsgrößen- Ein Parkraumkonzept für den ruhenden Verkehr- Flexible Grundrisse <u>Bonuskriterien</u> honorieren ergänzende konzeptionelle Vorschläge der Bietenden zur Umsetzung eines qualitätvollen Baugebiets.

1. Ausgangslage

1.1. Portrait der Gemeinde

Die Gemeinde Neuhausen ob Eck liegt im Landkreis Tuttlingen auf der Hochebene der Schwäbischen Alb und zählt rund 3.900 Einwohner.

Sie zeichnet sich durch eine attraktive Lage in unmittelbarer Nähe zur Großen Kreisstadt Tuttlingen aus, einem international bedeutenden Wirtschaftsstandort mit Schwerpunkt im Bereich Medizintechnik. Über die Bundesstraße B311 sowie nahegelegene Autobahnanschlüsse ist Neuhausen ob Eck verkehrlich gut erreichbar und in das regionale Wirtschafts- und Bildungsnetz eingebunden. Die Gemeinde liegt weniger als eine Stunde Fahrtzeit von Villingen-Schwenningen und Konstanz entfernt und verfügt damit über ideale Rahmenbedingungen mit einer ausgewogenen Kombination aus wirtschaftlicher Stärke, hoher Lebensqualität und vielfältigen Naherholungs- und Freizeitangeboten, in einer Umgebung, in der andere Urlaub machen.

Mit dem *take-off GewerbePark* verfügt Neuhausen ob Eck über einen etablierten Wirtschaftsstandort, der Unternehmen aus verschiedenen Branchen Raum für Entwicklung bietet. Zudem befindet sich hier auch ein Sonderlandeplatz. Die wirtschaftliche Anbindung an den starken Industriestandort Tuttlingen schafft zusätzliche Synergien und Beschäftigungsmöglichkeiten in der Region.

Neben diesen wirtschaftlichen Standortvorteilen bietet die Gemeinde eine hohe Lebensqualität. Die Gemeinde verfügt über eine solide und familienfreundliche Infrastruktur mit Kindertagesstätten, Grundschule, vielfältigen Freizeit- und Sportangeboten sowie einer guten Nahversorgung. Weiterführende Schulen und Hochschulen befinden sich in den nahegelegenen Städten Tuttlingen, Sigmaringen und Villingen-Schwenningen.

Die umgebende Natur der Schwäbischen Alb, zahlreiche Rad- und Wanderwege sowie ein aktives Vereinsleben tragen zu einem attraktiven Freizeit- und Wohnumfeld bei. Kulturell prägen das Freilichtmuseum Neuhausen ob Eck sowie das überregional bekannte Southside Festival das Gemeindeleben.

Neuhausen ob Eck ist eine Gemeinde, die seit Jahren eine weitgehend konstante Einwohnerzahl mit moderatem Wachstum verzeichnet. Zugleich ändern sich aufgrund des demografischen Wandels auch hier die Altersstrukturen, sodass ältere Bevölkerungsgruppen zunehmen. Gleichwohl ist in Neuhausen ob Eck auch die Gruppe der Kinder und Jugendlichen vergleichsweise stark vertreten. Die wirtschaftliche Entwicklung, insbesondere durch den *take-off GewerbePark*, trägt zu einer hohen Beschäftigungsdynamik und zu einer umfangreichen Pendelbewegung bei und belebt den Standort weiter. Somit bleibt Neuhausen ob Eck für Familien ebenso attraktiv wie für ältere Menschen, die eine ruhige und attraktive Lage sowie eine gute Versorgung schätzen.

1.2. Ziele der Gemeinde

Die Gemeinde Neuhausen ob Eck beabsichtigt mit dem Gemeinderatsbeschluss vom 04.11.2025 die Veräußerung eines Baugrundstücks im Rahmen eines Konzeptvergabeverfahrens. Grundlage hierfür sind die Zielsetzungen, die im Workshop mit dem Gemeinderat am 18.11.2025 für das zukünftige Baugebiet entwickelt wurden.

Auf dieser Basis verfolgt die Gemeinde das Ziel, zukunftsfähigen, adaptiven und sozial ausgewogenen Wohnraum zu schaffen, der langfristig den unterschiedlichen Bedürfnissen der Bevölkerung von Neuhausen ob Eck gerecht wird. Die Konzeptvergabe dient hierbei als Instrument, um höchstmögliche soziale städtebauliche, architektonische und nachhaltige Qualität sicherzustellen und gleichzeitig Projektentwicklern ein attraktives Umfeld zur Realisierung eines innovativen und wirtschaftlich tragfähigen Bauprojekts zu eröffnen.

Für Projektentwickler und Investoren bietet Neuhausen ob Eck besonders attraktive Rahmenbedingungen. Die Gemeinde überzeugt mit vergleichsweise günstigen Grundstückspreisen und gleichzeitig hoher Lebensqualität, von naturnaher Umgebung über ein aktives Vereinsleben bis hin zu einer familienfreundlichen Infrastruktur. Durch die gute Anbindung an Tuttlingen, Villingen-Schwenningen und die Bodenseeregion ist Neuhausen ob Eck ideal vernetzt und spricht damit sowohl Berufspendler als auch Familien an. Diese Kombination aus Erschwinglichkeit, Standortqualität und regionaler Erreichbarkeit macht die Gemeinde zu einem vielversprechenden Ort für die Entwicklung neuen Wohnraums und langfristig stabiler Immobilienprojekte.

Das Vorhaben knüpft unmittelbar an das Gemeindeentwicklungskonzept „Strategie 2035“ (siehe <https://www.neuhausen-ob-eck.de/vision-2035/>) an. Dessen Leitziele, insbesondere die Sicherung hoher baulicher Qualität, die Entwicklung vielfältiger Wohnangebote und die Förderung nachhaltiger Strukturen, werden durch das Konzeptvergabeverfahren gezielt aufgegriffen.

Die Zielsetzungen des Gemeindeentwicklungskonzepts spiegeln sich im Kriterienkatalog des Vergabeverfahrens wider. Dazu gehören insbesondere:

- Vielfältige Wohnformen: Ein ausgewogener Mix an Wohnungsgrößen und Wohnungszuschnitten, der unterschiedliche Strukturen und Lebensphasen berücksichtigt
- Hochwertige und städtebaulich verträgliche Verdichtung: Die Realisierung von Geschosswohnungsbau zur effizienten Flächennutzung
- Flexible und adaptive Grundriss- und Nutzungskonzepte: Lösungen, die langfristige Anpassungsfähigkeit ermöglichen und auf demografische sowie gesellschaftliche Veränderungen reagieren
- Qualitativ gestaltete Freiräume und kluge Organisation des ruhenden Verkehrs: Konzepte, die das Parken funktional sichern und gleichzeitig hochwertige Aufenthalts- und Freiraumqualitäten gewährleisten

Mit dem Konzeptvergabeverfahren verfolgt die Gemeinde Neuhausen ob Eck somit das Ziel, zukunftsfähigen Wohnraum zu schaffen, der den örtlichen Bedürfnissen entspricht, langfristig tragfähig ist und den strategischen Leitlinien der „Strategie 2035“ gerecht wird.

2. Rahmenbedingungen

2.1. Standortanalyse des Grundstücks

Das Baugebiet im Westen von Neuhausen ob Eck profitiert in besonderem Maße von der Ortsrandlage zwischen dem bestehenden Siedlungsbereich und dem angrenzenden Landschaftsraum. Westlich grenzt ein derzeit im Bebauungsplanverfahren befindlicher Edeka-Markt an, dessen Realisierung unmittelbar bevorsteht. Südlich schließt das Grundstück der Freiwilligen Feuerwehr an. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite befindet sich eine Gärtnerei mit Café, während sich nördlich der Übergang in den offenen Landschaftsraum mit landwirtschaftlichen Flächen und einem kleinen Waldgebiet öffnet. Das Gelände weist ein leichtes Gefälle auf, das bei der weiteren städtebaulichen und architektonischen Planung berücksichtigt werden soll.

Das Plangebiet liegt an der Tuttlinger Straße (Kreisstraße K5945). Die Große Kreisstadt Tuttlingen befindet sich in rund 9 Kilometern Entfernung, der *take-off GewerbePark* liegt etwa 1 Kilometer östlich des Areals. Damit ist das Gebiet eingebettet zwischen dem ländlich geprägten Außenraum, dem Gewerbepark und dem Ortskern von Neuhausen ob Eck.

Die Ortsmitte mit wesentlichen Versorgungsangeboten, wie Metzgerei, Schule und Kindergarten, ist fußläufig innerhalb von max. rund 15 Minuten erreichbar. In unmittelbarer Umgebung befinden sich zudem Sport- und Freizeitangebote sowie der Anschluss an das umliegende Freiraum- und Wegenetz, was zu einem hohen Maß an Wohn- und Aufenthaltsqualität beiträgt. Der angrenzende Edeka-Markt ergänzt künftig das bestehende Nahversorgungsangebot und stärkt die örtliche Daseinsvorsorge nachhaltig.

Die Erschließung des Plangebiets kann über die Nordstraße erfolgen, die hierfür noch entsprechend ausgebaut wird. Die Fuß- und Radwegeinfrastruktur ist gut entwickelt, die derzeit nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich ca. in 400m Entfernung. Eine künftig noch näher gelegene Bushaltestelle wird direkt an der Tuttlinger Straße auf Höhe des neu errichteten Edeka-Marktes eingerichtet und befindet sich derzeit in Planung. Sie wird dann in weniger als 200 Metern Entfernung erreichbar sein. Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Schutzgebieten von Natur und Landschaft oder geschützter Biotope. Zudem sind keine gesetzlich geschützten Landschaftsbestandteile oder Naturdenkmäler für das Gebiet bekannt. Außerdem liegt es außerhalb von Wasserschutzgebieten, festgesetzten Überschwemmungsgebieten oder -bereichen (HQ-100-Gebiet) sowie von überschwemmungsgefährdeten Bereichen (HQ-extrem).

Das Plangebiet ist durch folgende Immissionen beeinträchtigt: Zum einen wirken Verkehrslärmemissionen durch die südlich verlaufende Tuttlinger Straße auf das Plangebiet ein. Zudem liegt der *take-off GewerbePark* mit dem Sonderlandeplatz ca. 1 km entfernt. In direkter Nachbarschaft befindet sich südlich die Freiwillige Feuerwehr und auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Tuttlinger Straße die Gärtnerei. Westlich direkt an das Baugebiet angrenzend, wird, wie erwähnt, ein Edeka-Markt geplant und gebaut. Von diesem können Anlagengeräusche in Form von Anlieferungsverkehr, Kundenverkehr sowie An- und Abfahrten der Mitarbeitenden ausgehen. Die Auswirkungen sind in der Konzepterstellung zu beachten.

2.2. Vergabegegenstand

Das Baugrundstück befindet sich am westlichen Ortsrand in Neuhausen ob Eck und umfasst die Flurstücke 4833 (ganz), 4836/1 (tlw.), 4837 (tlw.), 4838 (tlw.), 4839 (tlw.), 4840 (tlw.) in der Gemarkung Neuhausen.

Es hat eine Größe von rund 0,77 ha. Die Flurstücke befinden sich im Eigentum der Gemeinde.

Das Baugrundstück soll dabei nach höchsten Konzeptqualitäten veräußert werden.

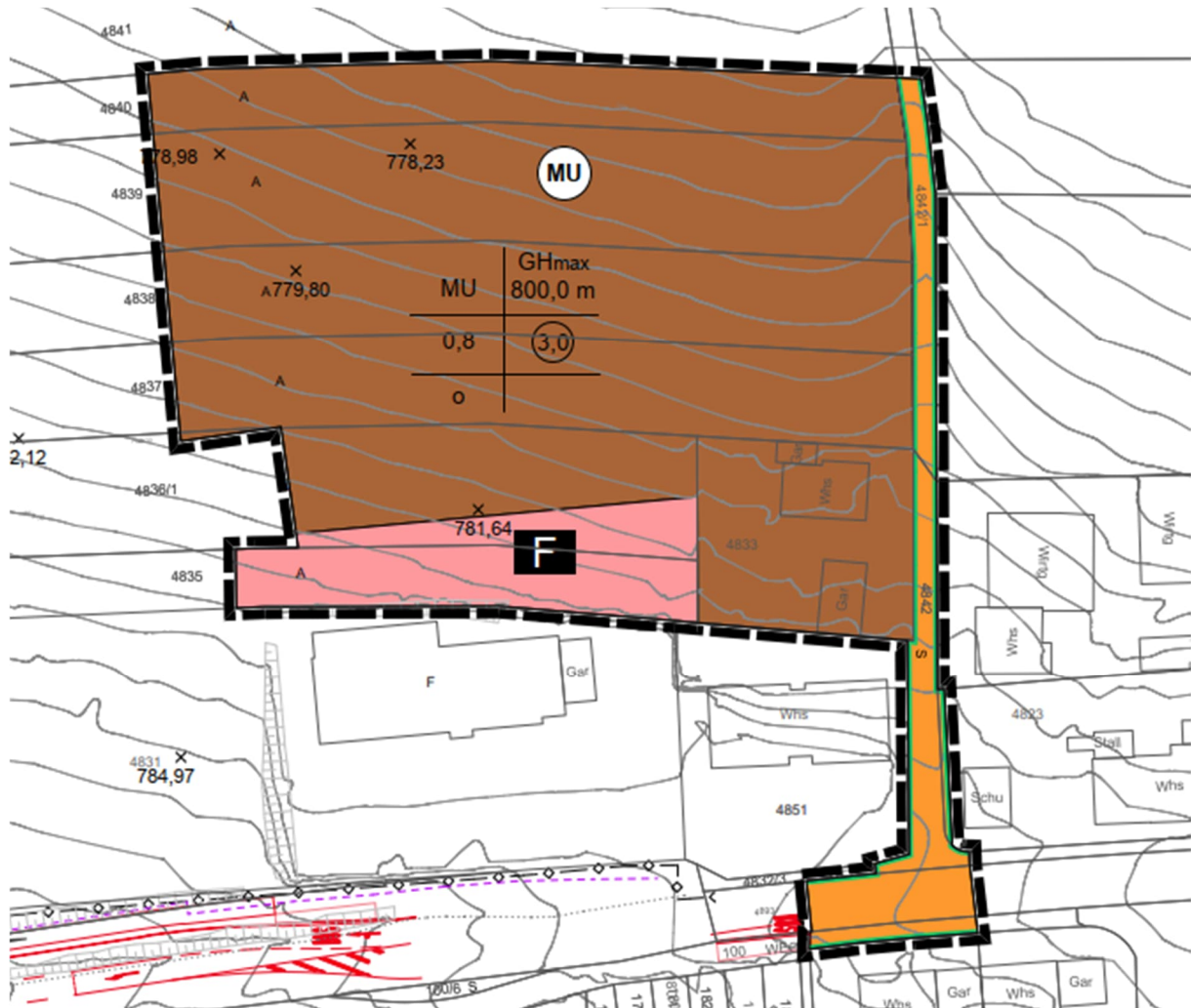


Abb. 1: Geltungsbereich B-Plan „Nordstraße“ (in braun dargestellt MU und damit Vergabegegenstand)
Quelle: bhmp



Abb. 2: Blick auf das Plangebiet von Nordosten nach Süden.
Quelle: Gemeinde Neuhausen ob Eck



Abb. 3: Blick auf das Plangebiet von Süden nach Norden.
Quelle: Gemeinde Neuhausen ob Eck

2.3. Bauplanungsrechtliche Rahmenbedingungen und Erschließung

Am 06.05.2025 wurde vom Gemeinderat der Gemeinde Neuhausen ob Eck der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Nordstraße“ gefasst. Er verfolgt das Ziel ein Urbanes Gebietes auszuweisen, das eine ausgewogene Durchmischung von Wohnen, Gewerbe und sozio-kulturellen Nutzungen vorsieht. Alle diese Nutzungen müssen in dem Bebauungskonzept Berücksichtigung finden und sind durch den Bauträger sicher zu stellen. Die Bebauungsplaninhalte werden sich an dem im Konzeptvergabeverfahren ausgewählten Konzept orientieren.

Die verkehrliche Erschließung des Baugebiets erfolgt über die Nordstraße, die für die Umsetzung des Vorhabens seitens der Gemeinde noch ausgebaut werden muss. Das Gebiet ist bislang nicht technisch erschlossen. Die Gemeinde übernimmt sowohl die technische als auch die verkehrliche Erschließung bis zum Übergabepunkt von der Nordstraße in das Baugebiet. Das Leitungs- und Wegerecht innerhalb des Plangebiets soll auf die Gemeinde übergehen, die entsprechende Regelung erfolgt entweder über einen Rückkauf oder im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens, dies wird im Rahmen des Anhandgabeverfahrens konkretisiert.

Im Rahmen der konzeptionellen Planung ist zwingend eine fußläufige und barrierefreie Wegeverbindung vorzusehen, die beide Grundstücke miteinander verknüpft. Dabei ist das Geländegefälle zu berücksichtigen, das durch die geplante Aufschüttung des Edeka-Grundstücks im Vergleich zum Baugrundstück entsteht.

Für das Grundstück ist ein gestaffelter Stellplatzschlüssel vorgesehen, der sich je Wohnungsgröße differenziert:

- Wohneinheiten $\leq 50 \text{ m}^2$: 1 Stellplatz
- Wohneinheiten zwischen 51 und 80 m^2 : 1,8
- Wohneinheiten ab 81 m^2 : 2 Stellplätze
- Besucherstellplätze: 0,2 SP/WE
- Behindertenstellplätze: mind. 1 je 20 reguläre Stellplätze mit 3,50 m Breite und nahe Eingängen zu verorten
- Quartiersgaragen sollen max. 75 m fußläufig entfernt liegen
- Jegliche andere Nutzungen für Gewerbe und sozio-kulturellen Nutzungen sind entsprechend der jeweiligen Kategorie in der VwV Stellplätze LBO BW zu entnehmen



Abb. 4: Blick von Süden in die Nordstraße, die zur Erschließung dient
Quelle: bhmp

3. Informationen zum Verfahren

3.1. Konzeptvergabeverfahren

Das Konzeptvergabeverfahren ist ein Instrument zur Grundstücksveräußerung der öffentlichen Hand. Es nimmt dabei Einfluss auf die Art der Nutzung, die Form der Gestaltung und weitere Faktoren, wie beispielsweise die Freiraumfunktion oder energetische und nachhaltige Eigenschaften, ohne dabei selbst als Bauherr oder Investor zu agieren. Eine Konzeptvergabe erfolgt als Qualitätswettbewerb nach z.B. sozialen, städtebaulichen, architektonischen oder ökologischen Kriterien, die zuvor als Kriterienkatalog definiert und einer Priorisierung zugeordnet wurden.

Für dieses Verfahren wurde ein Festpreis veranschlagt, das bedeutet alleinig die konzeptionellen Qualitäten entscheiden über den Zuschlag.

3.2. Verfahren und Zeitplan

Verfahren

Für die Vergabe des Grundstücks ist ein Konzeptvergabeverfahren vorgesehen. Dieses wird als zweistufiges Verfahren durchgeführt.

In der ersten Phase haben die Bieter die Möglichkeit die relevanten Vergabeunterlagen formlos per E-Mail unter vergabe@bhmp.de bei dem verfahrensbetreuenden Büro bhmp anzufordern. Bis zur Bewerbungsfrist reichen sie ein vollständiges Konzept ein, das Lösungsvorschläge auf die geforderte Anforderung in dem Kriterienkatalog formuliert.

bhmp prüft die abgegebenen Unterlagen zunächst auf ihre Vollständigkeit und Einhaltung der K.O.-Kriterien. Anschließend bewertet das zuständige Gremium die vorgelegten Konzepte.

In der zweiten Phase des Verfahrens werden die drei besten Bewerber zu einem Bietergespräch geladen. In diesem Gespräch haben sie Gelegenheit, ihr Konzept zu erläutern und offene Fragen zu beantworten.

Hinweise zum Verfahren

Das Verfahren wird in deutscher Sprache durchgeführt.

Die vollständigen Vergabeunterlagen können beim verfahrensbetreuenden Büro bhmp unter vergabe@bhmp.de formlos angefordert werden. Die Ausgabe der Vergabeunterlagen erfolgt ausschließlich digital. Die Kommunikation erfolgt ausschließlich per E-Mail, mündliche Auskünfte werden nicht erteilt.

Am Verfahren können Bauträger, Investoren, Projektentwicklungsgesellschaften oder auch Baugemeinschaften teilnehmen sowohl als Einzelinvestoren als auch als Konsortien. Eine Bewerbergemeinschaft muss zum Zeitpunkt der Abgabe der Bewerbung einen gemeinsamen Vertreter benennen und zum Erwerb des Grundstücks eine Rechtsform annehmen, in der sämtliche Konsortialmitglieder gesamtschuldnerisch haften. Die Zusammenarbeit mit einem Architekten und ggf. Landschaftsarchitekten ist wünschenswert.

Jedes Bewerbungsteam darf nur einen Vorschlag einreichen, Mehrfachbewerbungen in unterschiedlichen Bewerbungsgemeinschaften werden ausgeschlossen.

Die einzureichenden Unterlagen sind unter Kapitel 5 aufgeführt.

Zeitplan

Veröffentlichung	Ende März 2026
Rückfragen	Bis zum 08.05.2026 über die E-Mail-Adresse vergabe@bhmp.de
Abgabe Planungskonzept	31.07.2026 über die E-Mail-Adresse vergabe@bhmp.de
Sitzung Vergabegremium	Ab 3. Quartal 2026
Bietergespräche	Ab 3. Quartal 2026
Vergabe- verhandlung	Ab 3. Quartal 2026

3.3. Bewertungsgremium

Das Bewertungsgremium setzt sich aus der Bürgermeisterin und dem Gemeinderat zusammen. Betreuend stehen die Bauverwaltung und das verfahrensbetreuende Büro bhmp sowie ggf. weitere externe Berater zur Seite. Die Ausloberin behält sich Änderungen der Anzahl und der Zusammensetzung des Bewertungsgremiums und die Einbeziehung von weiteren Beratern vor.

4. Kriterienkatalog

Der Kriterienkatalog setzt sich aus drei Säulen zusammen, diese sind:

- Inhaltliche K.O.-Kriterien, die zwingend erfüllt werden müssen,
- die Qualifikationskriterien, über die eine hohe Punktzahl erreicht werden kann sowie
- die Bonuskriterien, die einen Zuschlag auf besonders qualitativ hochwertige Konzepte geben.

4.1. Preis

Der Kaufpreis für das Grundstück ist als Festpreis festgelegt und beträgt 180 €/m². Der Festpreis ist verbindlich und nicht verhandelbar. Angebote, die den Festpreis unterschreiten, werden vom weiteren Verfahren ausgeschlossen.

Durch die Festlegung eines Festpreises liegt der Schwerpunkt des Vergabeverfahrens ausschließlich auf den konzeptionellen Qualitäten der eingereichten Beiträge. Die Bewertung erfolgt zu 100 % anhand der Konzeptqualität. Damit entscheidet allein die Qualität des eingereichten Konzepts über den Zuschlag.

4.2. K.O. Kriterien

Für die K.O. Kriterien werden keine Wertung vorgenommen, es zählt lediglich, ob sie in den Konzepten erfüllt sind oder nicht. Sie dienen dazu, dass die wichtigsten Zielsetzungen, die das Neubaugebiet erfüllen soll, sichergestellt sind. Eine Nichtberücksichtigung dieser Kriterien in dem Konzept führt zu Ausschluss der Bewerbung im weiteren Verfahren.

Zudem wird bereits an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass die vorgegeben Unterlagen bis zur Bewerbungsfrist vollständig eingereicht werden müssen, andernfalls kann die Bewerbung im weiteren Verfahren nicht berücksichtigt werden.

K.O. Kriterien sind:

Nutzungsmischung entsprechend des MUs	Im Hinblick auf den Bebauungsplan sind die Vorgaben der Gebietsart MU (Urbanes Gebiet) einzuhalten. Besonders relevant ist ein ausgewogener Mix zwischen Wohnen und nicht störendem Gewerbe sowie
--	---

ein Angebot an sozio-kulturellen Nutzungen. Der Schwerpunkt liegt auf dem Wohnanteil.

Die konkrete Ausgestaltung und Umsetzung der gewerblichen Nutzungen sowie der sozio-kulturellen Funktionen obliegt den Bietenden, solange die Anforderungen an die Nutzungsmischung erfüllt werden.

Barrierearmes Wohnen Die Bietenden haben sicherzustellen, dass alle Wohneinheiten barrierearm gestaltet werden. Es sollen insbesondere Türen und Sanitärräume so gestaltet sein, dass später Hilfsmittel wie Aufstieghilfen oder Pflegehilfsmittel problemlos integriert werden können.

An dieser Stelle soll auch der Hinweis gegeben werden, dass die Vorgaben nach §35 LBO zwingend eingehalten werden müssen.

Der barrierefreie Zugang zu sozio-kulturellen Einrichtungen im Quartier sowie zu den Freiraumangeboten ist entsprechend zu gewährleisten.

Grundstücksausnutzung Die Bebauung soll platz- und ressourcenschonend erfolgen. Die Gebäudehöhe darf eine maximale Höhe von 800 m über Normalhöhen-null nicht überschreiten. Diese Angabe ist zwingend in der Planung darzulegen. Dabei ist auch darauf zu achten, dass der Übergang in den Freiraum umgebungssensibel gestaltet wird. Zusätzlich sollen die Topografie und die fußläufige barrierefreie Anbindung an den neu entstehenden Edeka westlich des Gebiets berücksichtigt werden.

4.3. Qualifikationskriterien

Die Qualifikationskriterien bilden das Herzstück der Auslobung und setzen einen klaren Fokus auf die Zielsetzungen und Bedarfe der Gemeinde. Über die Qualifikationskriterien kann die höchste Punktzahl erreicht werden. Innerhalb dieses Punkteblocks wird jedoch eine Gewichtung der Themen vorgenommen, sodass auch hier klar erkennbar wird, worauf der Fokus der Gemeinde liegt. Sollten nicht alle Kriterien innerhalb dieses Bausteins erfüllt werden, führt das nicht zum Abschluss des Verfahrens, sondern nur zu einem Nachteil in der Gesamtbewertung.

Die Anforderungen der Qualifikationskriterien sind sowohl innerhalb der schriftlichen Konzeptbeschreibung nachvollziehbar darzustellen als auch in den jeweiligen planerischen Entwürfen eindeutig zu kennzeichnen. Soweit erforderlich, sind diese zusätzlich durch erläuternde Hinweise oder grafische Darstellungen zu verdeutlichen, sodass die Erfüllung der Kriterien klar und überprüfbar erkennbar ist.

Qualifikationskriterien sind:

Nutzungsmischung und Soziales (40 Punkte)

- Wohnungsgrößenmix (30 Punkte)** Es ist ein ausgewogenes Angebot unterschiedlicher Wohnungsgrößen vorzusehen, um den Wohnraumbedarf verschiedener Haushalts- und Lebensformen zu erfüllen. Durch eine angemessene Mischung sollen sowohl kleinere als auch mittelgroße Wohnungstypen berücksichtigt werden, sodass ein vielfältiges und sozial ausgewogenes Wohnumfeld entsteht.
- Quartierstreiffpunkt (5 Punkte)** Im neuen Baugebiet soll ein einladender Treffpunkt für die Bewohnerschaft entstehen, der Begegnung, Austausch und nachbarschaftliches Miteinander fördert. Gleichzeitig kann er durch seine attraktive Gestaltung auch besuchende Anwohnerinnen und Anwohner sowie Passanten des angrenzenden Edeka-Markts ansprechen und einen ergänzenden Mehrwert bieten. Ziel ist ein lebendiger, attraktiver Ort, der das Quartier aufwertet, die Gemeinschaft stärkt und zur Aufenthaltsqualität des neuen Wohnumfelds beiträgt.
- Mehrgenerationenwohnen (5 Punkte)** Wünschenswert ist, dass das Konzept konkrete Planungen und konzeptionelle Ansätze zum Mehrgenerationenwohnen beinhaltet. Es soll nicht nur Wohnformen vorsehen, die ein Zusammenleben verschiedener Generationen ermöglichen, sondern auch Maßnahmen und Ideen entwickeln, die ein generationenübergreifendes Miteinander aktiv fördern und unterstützen.

Städtebau und weitere Funktionen (30 Punkte)

- Parkraumkonzept für den ruhenden Verkehr (15 Punkte)** Ein umfassendes und schlüssiges Parkraumkonzept hat eine besonders hohe Relevanz. Das Konzept soll dem Grundgedanken Rechnung tragen, den oberirdischen Freiraum so weit wie möglich von parkenden Fahrzeugen freizuhalten, damit dieser qualitätsvolle Aufenthalts-, Spiel- und Grünfunktionen übernehmen kann. Entsprechend sind effiziente und oberflächenarme Lösungen für den ruhenden Verkehr anzustreben. Die Ausgestaltung kann dazu zum Beispiel eine multifunktional nutzbare Quartiersgarage oder auch (teil-)eingetieft Parkierungsanlagen etc. berücksichtigen.
- Im Konzept sind die erforderlichen Stellplätze für Wohnen und Gewerbe vollständig darzustellen. Die Planung muss mit den vorgesehenen Wohn- und Gewerbenutzungen übereinstimmen und diese funktional unterstützen.
- Freiraumkonzept (7 Punkte)** Eine zentrale Planungsaufgabe ist die Schaffung eines funktionalen und gestalterisch schlüssigen Freiraumkonzeptes. Hierbei stehen neben funktionalen Anforderungen vor allem eine durchgängige und

einladende Gestaltung sowie ein hohes Maß an Aufenthaltsqualität für die Anwohnenden im Fokus. Auch der Einsatz langlebiger und robuster Elemente, Materialien und Pflanzen im Hinblick auf zu erwartende Unterhaltsaspekte und -kosten, soll berücksichtigt werden.

Idealerweise verknüpft das Konzept verschiedene im Kriterienkatalog genannte Anforderungen miteinander und schafft Synergien zwischen sozialen, gestalterischen und ökologischen Aspekten. Überzeugend sind Lösungen, die durch ein hohes Maß an Funktionalität, Ökonomie und Gestaltung zur Attraktivität und Identität des Quartiers beitragen

Hausgruppen und Wohntypologie
(6 Punkte)

Die Baukörper sollen maßstäbliche, kompakt gegliederte Hausgruppen formen, die durch klare Setzungen und angemessene Staffelungen städtebauliche Räume wie Wege, Plätze und Übergangszonen definieren und eine hohe Aufenthaltsqualität schafft. Dabei ist eine angemessene Dichte herzustellen, jedoch unter Vermeidung uniformer, langgezogener, kastenförmiger Gebäudetypen.

Für die Entwurfsgestaltung können die abfallende Topografie im Sinne einer sensiblen Höhenentwicklung sowie Ortsrandlage mit Ausblick in die umgebende Landschaft Orientierungspunkte geben.

Mobilitätskonzept
(2 Punkte)

Das Mobilitätskonzept soll das bestehende Parkraumkonzept durch weiterführende Lösungsansätze sinnvoll ergänzen. Bei einer argumentativ schlüssigen und tragfähigen Konzeption besteht die Möglichkeit, den Stellplatzbedarf moderat zu reduzieren. Grundsätzlich kann das Mobilitätskonzept das Parkraumkonzept jedoch nicht ersetzen.

Bestandteile eines solchen Mobilitätskonzepts können unter anderem Sharing-Angebote, hochwertige fußläufige Verbindungen sowie eine gezielte Förderung des Radverkehrs sein – etwa durch komfortable Rahmenbedingungen wie leicht zugängliche Fahrradabstellplätze unmittelbar an den Gebäuden und witterungsgeschützte Unterbringungsmöglichkeiten.

Architektur und Gestaltung (20 Punkte)

Flexible Grundrisse/
modulare Systeme
(12 Punkte)

Den unterschiedlichen Lebenssituationen und sich verändernden Bedarfen der Nutzer soll durch flexible Grundrisse und modulare Systeme Rechnung getragen werden. Ziel ist es, Wohnraum so zu gestalten, dass er anpassungsfähig und zukunftsorientiert genutzt werden kann. Dies umfasst unter anderem die Möglichkeit, Wohnungsgrößen zu vergrößern oder zu verkleinern sowie alternative Nutzungen innerhalb der Wohnungen zu integrieren.

Fassadengestaltung
(8 Punkte)

Für die Fassadengestaltung wird eine ästhetisch ansprechende Gestaltung angestrebt. Ziel ist es, dass die Gebäude nicht wie uniforme, monotone Baukörper wirken, sondern dass sich durch Materialwahl, Gliederung oder dezente Gestaltungselemente ein abwechslungsreiches und lebendiges Erscheinungsbild ergibt. Dabei soll die Fassadengestaltung erkennen lassen, dass Sorgfalt und gestalterisches Feingefühl in die Entwürfe eingeflossen sind, sodass das Quartier insgesamt ansprechend und differenziert wahrgenommen wird. Zudem soll ein besonderes Augenmerk in der Fassadengestaltung auf den nördlichen Bereich Ortsrandbereich gelegt werden, sodass der Übergang zwischen Baugebiet und Freiraum ästhetisch ansprechend gestaltet ist.

Energie und Nachhaltigkeit (10 Punkte)

Klimaanpassung
(5 Punkte)

Im Quartier sollen Maßnahmen zur Klimaanpassung umgesetzt werden, die insbesondere auf Starkregenereignisse reagieren und Hitzeschutz bieten. Diese Maßnahmen können sowohl im Freiraum als auch an den baulichen Anlagen erfolgen. Besonders wünschenswert sind naturbasierte Lösungen.

Dabei sollen Synergien mit anderen Nutzungen und Anforderungen des Kriterienkatalogs berücksichtigt und die abfallende Topografie des Grundstücks in die Planung einbezogen werden.

Zentrale Energieversorgung
(3 Punkte)

Für das Gebiet ist eine effiziente und zentral gesteuerte Energieversorgung sicherzustellen. Ziel ist es, den Energiebedarf der Wohn- und Gemeinschaftsgebäude zuverlässig zu decken und gleichzeitig nachhaltige, zukunftsorientierte Technologien zu integrieren. Die Konzeption sollte Synergien mit anderen Konzeptanforderungen ermöglichen, beispielsweise durch die Nutzung von Abwärme, die Integration erneuerbarer Energien oder die Unterstützung klimafreundlicher Mobilitätsangebote.

Förderung der Biodiversität
(2 Punkte)

Die Planung des Quartiers soll die Artenvielfalt schützen und fördern. Gefordert sind entsprechende Maßnahmenvorschläge, die aufzeigen, wie diese Zielsetzungen im Gebiet umgesetzt werden können. Besonderes Augenmerk liegt dabei auf einem sanften Übergang zum Außenbereich, um einen abrupten Bruch zwischen Baugebiet und Landschaft zu vermeiden und ökologische Strukturen zu erhalten oder zu stärken.

4.4. Bonuskriterien

Die Bonuskriterien dienen dazu, eigene Ideen der Projektentwickler zu honorieren und die Möglichkeit zu geben, das Grundgerüst der Kriterienvorgaben auszubauen und durch eigene Vorschläge zu ergänzen. Die Bewertung der Bonuskriterien erfolgt dabei nach den Beurteilungskriterien

- Innovationskraft,
- Orts- und Kontextbezug,
- Beitrag zur Quartiersqualität,
- Realisierbarkeit und Schlüssigkeit des vorgeschlagenen Ansatzes.

Ziel der Bonuskriterien ist es, konzeptionelle Qualitäten sichtbar zu machen, die über die festgelegten Mindest- und Qualifikationsanforderungen hinausgehen und das Gesamtkonzept inhaltlich bereichern. Honoriert werden insbesondere Vorschläge, die einen erkennbaren Mehrwert für das zukünftige Quartier schaffen, auf die örtlichen Bedarfe und Rahmenbedingungen eingehen und das Konzept in einer Weise weiterentwickeln, die über den üblichen Standard hinausgeht.

Je Bonusvorschlag können 1 bis 3 qualitative Bewertungspunkte vergeben werden.

1 Punkt = geringer Mehrwert

2 Punkte = erkennbarer, konzeptioneller Mehrwert

3 Punkte = besonders überzeugender Mehrwert

Diese qualitative Bewertung wird anschließend proportional in Bonuspunkte umgerechnet. Die maximal erreichbare Bonuspunktzahl beträgt dabei 10 % der möglichen Punktzahl des jeweiligen Oberthemas.

5. Einzureichende Unterlagen

Alle relevanten Unterlagen müssen bis zum 31.07.2026 in digitaler Form beim verfahrensbetreuenden Büro unter der E-Mail-Adresse vergabe@bhmp.de eingereicht werden. Das Fehlen von geforderten Unterlagen führt zum Ausschluss.

Einzureichende Unterlagen

Informationen zum Unternehmen

Angaben zum Bewerber

- Allgemeine Angaben zum Unternehmen (Name, Anschrift, Ansprechpartner)
- Angaben zur Unternehmensstruktur (personenbezogene Information, berufliche Qualifikation, personelle und technische Ausstattung)

- Eintragung in einem Berufs- oder Handelsregister (nicht älter als 6 Monate)
 - Berufshaftpflichtversicherung
- Wirtschaftliche Leistungsfähigkeit:
- Bonitätsauskunft
 - Umsatzzahlen der letzten drei Jahre
- Technische Leistungsfähigkeit:
- Angaben von mind. 1 Referenzbeispiel, inkl. Bilder, Adresse und maximal zweiseitiger Beschreibung der Bieterleistung
- Preis
- Kaufpreisbestätigung
 - Schriftliche Eigenerklärung zur finanziellen Leistungsfähigkeit
- Planunterlagen
- Einzureichende Planungsleistungen
- Bewerbungsschreiben mit Konzeptbeschreibung und Erläuterung der Planung (die Konzeptbeschreibung soll nach dem Kriterienkatalog gegliedert werden)
 - Anzahl und Größe der Wohneinheiten
 - Berechnung der GRZ
 - Lageplan M 1:200 mit Vermaßung der Lage der Baukörper auf dem Grundstück
 - Grundrisse der Regelgeschosse sowie ggf. Tiefgarage M 1:200 mit Vermaßung der Außenmaße
 - Jeweils zwei Geländeschnitte mit Vermaßung der Gebäudehöhen M 1:200
 - Ansichten, Fassadenskizzen oder perspektivische Darstellung, die zur Beurteilung der Kriterien „Hausgruppen“ und „Fassadengestaltung“ geeignet sind
 - Qualifizierter Freiflächengestaltungsplan M 1:200 (in den Lageplan integriert oder separat)
 - Stellplatznachweis gem. Stellplatzschlüssel

6. Anlagen

- Katastergrundlage mit Höhenlinien und Abgrenzung Grundstück
- Angrenzender B-Plan „Einzelhandel an der Lenzinger Breite“ aktueller Verfahrensstand (siehe <https://www.neuhausen-ob-eck.de/bebauungsplaene/>)
- Stand B-Plan „Nordstraße“ aktueller Verfahrensstand (siehe <https://www.neuhausen-ob-eck.de/bebauungsplaene/>)

7. Rechtliche Hinweise

Haftung

Aus der Teilnahme am Auswahlverfahren lassen sich keine Verpflichtungen der Gemeinde Neuhausen ob Eck herleiten und es können auch keine Ansprüche gegen die Gemeinde geltend gemacht werden. Sollten innerhalb des Auswahlverfahrens keine zufriedenstellenden Konzepte eingehen oder der Gemeinderat der Vergabeempfehlung nicht folgen, so kann die Gemeinde das Verfahren beenden, ohne, dass Schadenersatzansprüche gegenüber der Gemeinde entstehen.

Die bereitgestellten Informationen auf und in den Planunterlagen wurden 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 Aufgabenstellung, die Planunterlagen noch ihr Inhalt dürfen ohne die vorherige ausdrückliche Genehmigung der Gemeinde Neuhausen ob Eck auf irgendeine Art verändert oder an Dritte verteilt oder übermittelt werden.

Vorbehalt zur Aufhebung

Aus der Teilnahme am Auswahlverfahren lassen sich keine Verpflichtungen gegenüber der Gemeinde Neuhausen ob Eck herleiten. Es können insofern auch keine Ansprüche gegen die Gemeinde Neuhausen ob Eck geltend gemacht werden. Die Ausloberin behält sich vor, das Verfahren aufzuheben, wenn z. B. im Ergebnis kein entsprechend der Ausschreibung umsetzbares Bauungskonzept vorgelegt wird oder aufgrund politischer Entscheidungen eine Realisierung der bisherigen Planungsabsicht nicht mehr durchgeführt werden soll.

Die eingereichten Unterlagen werden Eigentum der Gemeinde Neuhausen ob Eck. Ein Anspruch auf Kostenerstattung besteht nicht. Die Urheberrechte, insbesondere der Schutz gegen Nachbauen und das Recht der Veröffentlichung, bleiben den Verfassern erhalten. Der Gemeinde Neuhausen ob Eck steht das Recht der Erstveröffentlichung zu. Sie ist berechtigt, die eingereichten Arbeiten unter Angabe der Verfasser ohne Vergütung zu veröffentlichen, im Internet zu präsentieren und auszustellen.

Datenschutz

Für die Durchführung des Verfahrens ist die Verarbeitung personenbezogener Daten der Teilnehmer, der Preisrichter und der Sachverständigen sowie sonstiger am Verfahren beteiligter Personen erforderlich. Mit diesem Datenschutzhinweis informieren wir Sie gemäß der seit dem 25. Mai 2018 geltenden Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) über die Verarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten durch das verfahrensbetreuende Büro und die Ausloberin. Die Ihnen zustehenden Rechte sind in der DSGVO geregelt.