

Konzeptvergabe

Entwicklung einer Wohnbebauung („preiswerter Mietwohnungsraum“) auf zwei bebauten Grundstücken in zentraler Lage der Gemeinde Münstertal



Information zum Vergabeverfahren

Lage der Grundstücke

Die Gemeinde ist Eigentümerin der bebauten Grundstücke im Erwin-Pfefferle-Weg 6 u. 8. Die Grundstücke liegen in zentraler Lage des Münstertals zwischen dem Erwin-Pfefferle-Weg und der L 123, in unmittelbarer Nähe zur örtlichen Infrastruktur wie Rathaus, Apotheke, Ärztehaus, in Altenpflegeheim, Geldinstitute, Schule (Grund- und Werkrealschule), Kindergarten, Bäckerei und dem zentralen Bahnhof (Schienen- und Busverkehr) mit daneben liegendem REWE-Einkaufsmarkt (Vollsortimenter). Die Münstertalbahn (SWEG) verfügt über einen S-Bahn-Anschluss (S 3) und fährt während der Hauptverkehrszeiten im halbstündigen Takt nach Bad Krozingen mit Anschlussmöglichkeiten nach Freiburg und Basel. Auf der Südseite der Grundstücke verläuft entlang der L 123 ein öffentlicher Gehweg. Die vorhandene Bebauung der Grundstücke entspricht nicht mehr den heutigen Anforderungen und soll abgebrochen werden.



Vergabeverfahren

Die beiden Grundstücke werden in einem Vergabeverfahren nach Vergabekriterien (Punktesystem) zum Kauf angeboten. In den vom Gemeinderat beschlossenen Vergabekriterien kommt der zukünftigen Miethöhe das größte Gewicht zu. Zugleich sind bestimmte Eckpunkte für die zukünftige Neubebauung auf den Grundstücken definiert, in deren Rahmen die Bewerber eine eigene Planung entwickeln und einreichen können.

Bebauungskonzept

Es handelt sich um zwei bisher bebaute Grundstücke die gemeinsam für eine Neubebauung genutzt werden können:

- Grundstück Flurst. Nr. 125/48, Erwin-Pfefferle-Weg 6, mit 1.047 m²
- Grundstück Flurst. Nr. 125/69, Erwin-Pfefferle-Weg 8, mit 1.093 m²
 - Gesamtgröße: 2.140 m²

Die voll erschlossenen Grundstücke liegen derzeit im nicht beplanten Innenbereich (§ 34 BauGB). Die Gemeinde hat für die künftige Bebauung städtebauliche Vorgaben erarbeitet, die es bei der künftigen Bebauung zu beachten gilt, die aber auch eine höhere bauliche Ausnutzung als im Bestand zulassen. Städtebau und Architektur werden nach den erstellten Vergaberichtlinien mit Punkten bewertet (Ziff. 5.2 der Vergaberichtlinien). Auf der Grundlage des vorgelegten Bebauungskonzeptes wird nach Abschluss des Vergabeverfahrens im Bedarfsfall ein Bebauungsplan erstellt, sofern eine Genehmigung des Bauvorhabens auf der Grundlage von § 34 BauGB nicht möglich sein sollte.

Busbucht

Nach dem bereits im Jahr 2015 ergangenen und bisher nicht umgesetzten Planfeststellungsbeschluss zum Ausbau der L 123 mit beidseitigen Gehwegen ist auf dem Grundstück Flurst. Nr. 125/69, Erwin-Pfefferle-Weg 8 eine Busbucht vorgesehen (siehe Anlage 8.1). Die Busbucht beansprucht eine Fläche von ca. 75 m². Allerdings entspricht diese Busbucht aus Sicht der Gemeinde nicht mehr den heutigen Anforderungen, so dass eine Änderung dieser Planung angestrebt wird. Alternativ zu der planfestgestellten Lösung wäre eine Bushaltestelle auf der L 123 möglich, so dass sich die Grundstücksinanspruchnahme auf ca. 17 m² reduziert.

Verkaufseckdaten

Die Grundstücke werden mit den darauf stehenden Wohnhäusern unbewohnt (leerstehend) veräußert. Ein unverbindliches Abbruchangebot liegt vor. Es wurde ein Mindestkaufpreis von 300€/m² festgelegt (siehe Ziff. 2 u. Ziff. 5.4 der Vergabekriterien). Als Richtschnur gilt ein künftiger Mietpreis von 8,75 €/qm Wohnfläche (siehe Ziff. 5.1 der Vergabekriterien).

Energieversorgung

Die Gemeinde verfügt über eine kommunale Nahwärmeversorgung, die zentral mit Holzhackschnitzel betrieben wird. Der Bestand ist bereits an das Nahwärmeversorgungsnetz angeschlossen. Bedingung des Verkaufs ist, dass die künftige Bebauung an das Nahwärmeversorgungsnetz angeschlossen wird.

Breitbandversorgung

Ein flächendeckender Ausbau mit schnellem Internet ist auf der Gesamtgemarkung Münstertal in Planung (FTTH). Derzeitiger Ausbaustandard: FTTC (Telekom).

Grundlage für den Zuschlag an den Projektsieger

Die Veräußerung der Grundstücke erfolgt auf der Grundlage der vom Gemeinderat erstellten Vergabekriterien in Verbindung mit den städtebaulichen Rahmenbedingungen. Ein Schwerpunkt bildet die Schaffung von preiswertem Wohnraum für die künftigen Bewohner. Folgende Vergabekriterien gelten:

- Maximaler zukünftiger Mietpreis (Anfangsmiete)
- architektonische und städtebauliche Qualität
- Gemeinnützigkeit des Vorhabensträgers
- Kaufpreis

Nähere Einzelheiten können aus den beigefügten Vergabeunterlagen entnommen werden.

Bewerbungsfrist

Bewerbungen können bis **zum Ablauf des 16.06.2025** per Mail an folgende Emailanschrift im pdf-Format übermittelt werden: twinterhalter@muenstertal.de

Anlagen:

- 1.0 Vergabekriterien
- 2.1 Städtebauliche Rahmenbedingungen
- 2.2 Planzeichnung
- 3.0 Luftbild – EPW 6 +8
- 4.0 Lageplan – EPW 6 + 8
- 5.0 Lärmgutachten
- 6.0 Baugrunduntersuchung
- 7.0 Kampfmittelerkundung
- 8.1 L 123 – Busbucht EPW 6
- 8.2. L 123 – Alternativ-Bushaltestelle
- 9.1 Schmutz- und Regenwasserleitungen
- 9.2 Trinkwasser- u. Nahwärmeleitungen
- 10. Abbruch – Angebot Fa. ATL v. 15.05.2024

Kontakt

Folgende Ansprechpartner stehen für Fragen zur Verfügung:

Bauplatzvergabe, Bewerbungsverfahren, Städtebau

Tobias Winterhalter

Bauamtsleiter

Tel. 07636/707-46

Email: twinterhalter@muenstertal.de

Nahwärme und Breitbandversorgung

Frank Wekker

Rechnungsamtleiter

Tel. 07636/707-32

Email: fwekker@muenstertal.de

Wasserversorgung

Harald Pfefferle

Wassermeister

Tel. 07636/707-54

Email: hpfefferle@muenstertal.de

Abwasserbeseitigung

Markus Reber

Bauamtstechniker

Tel. 07636/707-33

Email: mreber@muenstertal.de