

Konzeptvergabe Grundstück Baugebiet Talstraße Steinach-Welschensteinach

A. Eigentümer und Verkäufer

Gemeinde Steinach
vertreten durch Herrn Bürgermeister Benedikt Eisele
Kirchstraße 4, 77790 Steinach

B. Verfahrensbetreuung

Gemeinde Steinach
Bürgermeister Benedikt Eisele oder Hauptamtsleiterin Sabine Obert-Kempf
Kirchstraße 4, 77790 Steinach
Kontakt: ausschließlich an info@steinach.de mit dem Betreff „Konzeptvergabe Grundstück Talstraße“

Alle Rückfragen zum gesamten Verfahren und zur Ausschreibung sind per E-Mail oder schriftlich an die Verfahrensbetreuung zu richten. Die Rückfragen werden gesammelt beantwortet. Rückfragen können in **der Stufe 1 bis zum 16.03.2026 12:00 Uhr** und in **der Stufe 2 bis zum 23.04.2026 12:00 Uhr** gestellt werden.

Alle Beteiligten erhalten rechtzeitig die Beantwortung aller Rückfragen sowie ggf. zusätzliche Informationen.

Alle Unterlagen für das Verfahren sind bei der Verfahrensbetreuung einzureichen.

C. Anlass und Planungsgebiet

Die Gemeinde Steinach hat für den Ortsteil Welschensteinach das Baugebiet Talstraße erschlossen und im Februar 2026 fünf Bauplätze für den Bau von Einzelhäusern ausgeschrieben. Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Talstraße“. In der Mitte des Baugebietes befindet sich ein Grundstück mit 1.524 m² (siehe Lageplan), welches in offener Bauweise über die Konzeptvergabe entwickelt werden und sich in das neue Baugebiet und die Umgebungsbebauung einfügen soll. Zudem soll es als Vorzeigeprojekt für weitere Baukonzeptvergaben in der Gemeinde Steinach dienen.

Aufgrund der angespannten Wohnungssituation sollten **mindestens 12 Wohneinheiten** realisiert werden. Die Schaffung weiterer Wohneinheiten ist ausdrücklich erwünscht. Das Konzept soll sich in die vorhandenen dörflichen Strukturen des Ortsteiles Welschensteinach einfügen. Es wurde bewusst die offene Bauweise gewählt um kreative Lösungen zuzulassen und zu fördern.

Der Ortsteil Welschensteinach liegt malerisch im Kinzigtal. Der von Familien und Zusammenhalt geprägte Ortsteil hat ein breites Vereinsangebot und eine gesunde Dorfgemeinschaft. In unmittelbarer Umgebung des Quartiers liegt die Grundschule Welschensteinach, der Kindergarten Welschensteinach und in privater Trägerschaft die U-3 Betreuung. Zudem wird in naher Zukunft ein Dorfladen in unmittelbarer Umgebung entstehen.

Angrenzend befindet sich der Sportplatz Welschensteinach mit dem Vereinsgebäude der DJK Welschensteinach.

D. Städtebauliche Ziele

Die konkreten städtebaulichen Ziele für Welschensteinach können wie folgt zusammengefasst werden:

Wohnraumbedarf:

Schaffung von Wohnraum zur Deckung des Bedarfs im Ort, mit besonderem Fokus auf die anhaltende Nachfrage insbesondere von jungen Familien, kinderlosen Paaren und Senioren.

Prüfung unterschiedlicher Bauformen:

Einfamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser, Mehrfamilienhäuser oder alternative Wohnformen sollen konzeptionell berücksichtigt werden, um die Vielfalt der Wohnbedarfe abzubilden.

Integration in die bestehende Ortsstruktur von Welschensteinach:

Unterschiedliche städtebauliche Dichten sind denkbar. Aufgabe der Planung ist es, den Planbereich mit den angrenzenden Baustrukturen zu verknüpfen und so eine stimmige Gesamtstruktur zu schaffen.

Zielgruppengerechte Wohnangebote:

Innerhalb des Konzepts sollen besondere Wohnformen für unterschiedliche Zielgruppen geprüft werden. Insbesondere sollen 50% der Wohneinheiten für Familien mit minderjährigen Kindern geeignet sein und bis zu 33 % der Wohneinheiten zudem barrierefrei (siehe § 35 LBO BW) sein. Das Plangebiet soll Wohnangebote für alle Altersgruppen bieten, wobei die Gestaltung von Frei- und Begegnungsflächen entsprechend zu berücksichtigen ist. Es sind Wohneinheiten zwischen 45m² und 120 m² erwünscht. Ebenso ist eine Mischung von Eigentum – und Mietwohnungen erwünscht.

Innovative Wohnformen und Flexibilität:

Mehrgenerationenwohnen oder attraktive Wohntypologien für ältere Menschen sind erwünscht. Die Wohnformen sollen Begegnung und Austausch fördern, Barrierefreiheit bieten und ggf. gemeinschaftliche Grünflächen oder Gärten für das Quartier enthalten.

Nachhaltiges und ressourcenschonendes Bauen:

Das Konzept soll die Nachhaltigkeit und ein ressourcenschonendes Bauen besonders in den Blick nehmen, ebenso ein energetisches Konzept enthalten. Der gesetzliche Standard für energetische Vorgaben ist der Mindeststandard.

Ziel der Gemeinde Steinach ist es, ein städtebaulich und architektonisch qualitätsvolles Quartier zu schaffen und einen Beitrag für den bezahlbaren Wohnraum zu leisten. Es soll daher auf der genannten Fläche ein differenziertes Wohnraumangebot realisiert werden, welches insbesondere für Familien und Senioren geeignet ist. Die innere wegemäßige Erschließung muss gesichert sein.

E. Art des Verfahrens

Für die Vergabe des Grundstücks ist ein Konzeptvergabeverfahren vorgesehen.

Das Verfahren wird 2-phasig mit einer Auswahlphase (Stufe 1) und einer Vergabephase durch eine Jury (Stufe 2) durchgeführt.

Die Gemeinde Steinach behält sich vor, die Anzahl der Bieter, die zur Vergabephase eingeladen werden, auf maximal fünf Bieter zu begrenzen. Sofern in der Auswahlphase mehr als fünf Angebote eingehen, welche die Eignungskriterien erfüllen, erfolgt die Auswahl anhand der erreichten Punktzahl laut Wertungsmatrix. Bei gleicher Punktzahl zwischen Platz 5 und Platz 6 ff. entscheidet das Los.

Das Verfahren wird in deutscher Sprache durchgeführt.

Die vollständigen Vergabeunterlagen können beim Verfahrensbetreuer formlos angefordert werden und werden per Mail oder Post zugesendet.

Die Kommunikation erfolgt schriftlich oder per E-Mail, mündliche Auskünfte werden nicht erteilt.

Das gesamte Vergabeverfahren wird nach dem Grundsatz der Transparenz dokumentiert.

F. Verfahrensablauf

Auswahlphase (Stufe 1)

Die Bewerbung erfolgt durch ein Bewerbungsteam aus Investoren/Bauherrn und Architekten.

Das Verfahren erfolgt anonym.

Die Gemeinde prüft die Eignung der Bewerbungsteams anhand der erbetenen Unterlagen und Referenzen und vergibt entsprechende Punkte nach der hier aufgeführten Wertungsmatrix.

Ein Anspruch auf Teilnahme an der zweiten Stufe besteht nicht.

1. Teilnahmebedingungen

Am Verfahren können Bauträger, Investoren, Projektentwicklungsgesellschaften wie auch private Bauherren und Baugemeinschaften teilnehmen. Es können sowohl Einzelinvestoren als auch Investorenkonsortien Bewerbungen zur Teilnahme abgeben. Konsortien müssen bei Abgabe der Bewerbung durch einen gemeinsamen Vertreter benannt werden und zum Erwerb des Grundstücks eine Rechtsform angeben, in der sämtliche Konsortialmitglieder gesamtschuldnerisch haften.

Die Zusammenarbeit mit einem Architekturbüro/ Architekten ist in allen Verfahrensstufen zwingend erforderlich.

Jedes Bewerbungsteam reicht nur einen Vorschlag ein, Mehrfachbewerbungen in unterschiedlichen Bewerbungsteams werden ausgeschlossen.

Die Teilnahmevoraussetzungen sind in allen Verfahrensstufen zu erfüllen. Die Zusammensetzung der Bewerbungsteams muss in allen Stufen des Verfahrens identisch sein.

Die fristgerechte Einreichung der beurteilungsfähigen Unterlagen und die Erfüllung der Teilnahmevoraussetzungen sind bindende Vorgaben für die Teilnahme am Verfahren.

2. Vorzulegende Unterlagen

Unterlagen zur geschäftlichen Lage

- a) Allgemeine Angaben zum Unternehmen (z. B. Name, Anschrift, Ansprechpartner)
- b) Angaben zur Unternehmensstruktur (personenbezogene Informationen, berufliche Qualifikation, personelle und technische Ausstattung)
- c) Benennung Projektleiter
- d) Auszug aus dem Berufsregister (z. B. Handelsregister, Handwerksrolle usw.)

Unterlagen zur technischen, wirtschaftlichen und finanziellen Leistungsfähigkeit

- a) Referenzprojekt 1 und 2: „Wohnungsbau“ Fertigstellung (Bezug) Zeitraum: letzte 10 Jahre
- b) Bonitätsauskunft: formlose, auf das Projekt bezogene Bonitätsauskunft von der jeweiligen Hausbank oder einem geeigneten Bewertungsinstitut

3. Zulassungskriterien / Eignungskriterien

Bewerber, die zur Auswahl zugelassen werden wollen, müssen den formalen Kriterien – Zulassungskriterien – ausnahmslos genügen. Sie belegen dies mit einer formlosen Bewerbung zur Teilnahme und mit weiteren Nachweisen, die für die Zulassung zur Auswahl gefordert sind.

Die Bewerbungsunterlagen werden nicht zurückgegeben, ein Anspruch auf Kostenerstattung besteht nicht.

Folgende Zulassungskriterien müssen zwingend erfüllt werden:

- a) fristgerechte Abgabe einer formlosen Bewerbung mit unterzeichneter Teilnahmeerklärung
- b) formlose Finanzierungsbestätigung des Grundstückspreises (Mindestverkaufspreis)
- c) Bestätigung des Kaufpreises (Nebenangebote oder Änderungen sind nicht zugelassen) mit verbindlicher Erklärung zum Grundstückskauf bei Verkaufszusage durch die Gemeinde Steinach
- d) Schriftliche Eigenerklärung zur finanziellen Leistungsfähigkeit und
- e) städtebauliche und architektonische Qualität der Referenzen
- f) schriftliche Bauverpflichtung binnen zwei Jahren nach Erteilung des Zuschlags.

4. Wertungsmatrix

Nachweis von bis zu drei über vergleichbaren Referenzprojekten im Wohnungsbau zwischen 500 und 3.000 m ² Wohnfläche in den letzten 10 Jahren	je Projekt 150 Punkte
Nachweis über bis zu zwei Referenzprojekten im Wohnungsbau in Gemeinden oder Ortsteilen unter 10.000 Einwohnern in den letzten 10 Jahren	je Projekt 200 Punkte
Nachweis über barrierefreies Bauen in den letzten 10 Jahren	100 Punkte
Nachweis über nachhaltiges Bauen z.B. mit Zertifikaten	50 Punkte

Es können maximal 1.000 Punkte erreicht werden.

Vergabephase (Stufe 2)

Für die zweite Stufe des Verfahrens werden bis zu fünf Bewerbungsteams ausgewählt (siehe E.) und um die Erarbeitung und Vorlage des Bebauungskonzepts mit Kaufpreisbestätigung gebeten.

Für die zweite Stufe des Verfahrens wird eine Jury gebildet, die in einer Jurysitzung anhand der Wertungsmatrix die entsprechenden Punkte vergibt.

Teilnahmebedingung ist die Bestätigung des Kaufpreises. Das Verfahren erfolgt anonym.

Die Jury entscheidet über die Vergabe für das Konzept Baugebiet Talstraße.

Nach Abschluss der zweiten Stufe wird die Anonymität aufgehoben.

1. Zusammensetzung der Jury

Die Jury besteht aus insgesamt 7 stimmberechtigten Personen:

- Dem Bürgermeister der Gemeinde Steinach als Vorsitzenden der Jury
- Drei Mitgliedern des Steinacher Gemeinderates
- Zwei Mitgliedern des Ortschaftsrates Welschensteinach
- Einem sachkundigen Einwohner des Ausschusses für Bau, Umwelt und Verkehr.

Die Jury wird zudem von bis zu zwei Architekten/Städteplanern beraten. Diese Berater nehmen an der Jurysitzung und der anschließenden Bewertung ebenfalls teil.

2. Vorzulegende Unterlagen

Im Einzelnen werden folgende Leistungen unter Berücksichtigung der Festsetzungen des Bebauungsplans erwartet:

- a) **Übersicht zur Wohnungsverteilung**
mit Darstellung der Wohnungstypen und Wohnungsgrößen sowie der Wohnungen in allen Ebenen. Die Wohnungen sind durchnummerieren.
- b) **Lageplan, M 1:500, genordet**
mit Darstellung aller Baukörper als Dachaufsicht, Eintragung der Gebäudehöhen, der Geschosshöhen, der Baugrenzen und Darstellung der Gebäudezugänge, Wege, Parkierung sowie der Freiflächengestaltung und Verkehrsflächen
- c) **Maßgebliche Grundrisse, M 1:200**
mit allen entwurfsrelevanten Angaben.
Die Erdgeschosspläne sollen die Anbindung der Gebäude an den Außenraum, die Erschließung und den öffentlichen Raum aufzeigen.
- d) **Beispielhafte Ansichten, M 1:200**
mit Darstellung der Bezüge zur Umgebung (Nachbarbebauung, Landschaft etc.). Als wesentlich gelten vor allem alle Ansichten vom öffentlichen Raum aus. Mit Darstellung des geplanten Geländeverlaufs sowie der geplanten Gebäudehöhen und Fassadengestaltung.
- e) **Beispielhafte Schnitte, M 1:200**
zum Verständnis des Konzepts erforderliche und aussagekräftige Schnitte.
- f) **Detail zu einer entwurfsrelevanten Fassade als Schnittansicht, M 1:50**
mit Angaben zu Konstruktion und Materialien.
- g) **eine skizzenhafte perspektivische Darstellung** (keine fotorealistischen Renderings)
- h) **Berechnungsformblatt**
Rechnerische Nachweise der abgefragten Flächen (Berechnung Grundflächenzahl, Berechnung Vollgeschossigkeit)
- i) **textliche Erläuterungen,**
max. zwei Seiten DIN A4, zusätzlich auf den Plänen zu verorten
- j) **schriftliche Aussagen zum energetischen Konzept**
- k) **schriftliche Aussagen zu den Schallschutzmaßnahmen und Stellplätze**
- l) **Verzeichnis der eingereichten Unterlagen**
- m) **(Modell, M 1:500 optional)**

3. Wertungsmatrix

A: Konzeptqualität: 1.400 Punkte (70 %)

- Attraktives Wohnkonzept (max. 800 Punkte):

Das eingereichte Konzept erfüllt die unter C. genannten Anforderungen, die Anforderungen des Bebauungsplanes und Ziele der wohnungspolitischen Vorgaben der Gemeinde Steinach für Familien und Senioren in Welschensteinach und des architektonischen, nachhaltigen Bauens und gestalterischer Qualität:

Ungenügend: 0 Punkte
Ausreichend: 100 Punkte
Befriedigend: 200 Punkte
Gut: 400 Punkte
Sehr gut: 800 Punkte

- Qualität der Freiraum- und Außenflächen (max. 100 Punkte):

Hierbei wird eine attraktive Gestaltung für die Bewohner mit einer hohen Aufenthaltsqualität, insbesondere im Hinblick auf Kinder und Senioren bewertet.

Ungenügend: 0 Punkte
Ausreichend: 25 Punkte
Befriedigend: 50 Punkte
Gut: 75 Punkte
Sehr gut: 100 Punkte

- Es werden Eigentums- und Mietwohnungen geschaffen (max. 200 Punkte):

Nein: 0 Punkte
Ja: 200 Punkte

- Es werden mehr als 12 Wohneinheiten geschaffen (max. 300 Punkte):

- bis zu 14 Wohneinheiten: 0 Punkte
- ab mindestens 15 Wohneinheiten: 150 Punkte
- ab mindestens 18 oder mehr Wohneinheiten: 300 Punkte

B: Ein höherer Festpreis als 140€/m² zzgl. satzungsgemäßer Anlieger- und Erschließungsbeiträge wird angeboten (30 %)

- Festpreis: 0 Punkte
- Festpreis ab 160 €/m² zzgl. satzungsgemäßer Anlieger- und Erschließungsbeiträge 200 Punkte
- Festpreis ab 180 €/m² zzgl. satzungsgemäßer Anlieger- und Erschließungsbeiträge 400 Punkte
- Festpreis ab 200€/m² zzgl. satzungsgemäßer Anlieger- und Erschließungsbeiträge 600 Punkte.

Es können in der Stufe 2 maximal 2.000 Punkte erreicht werden.

G. Vorbehalt der Aufhebung

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

Die eingereichten Unterlagen werden Eigentum der Gemeinde Steinach. Ein Anspruch auf Kostenerstattung besteht nicht. Die Urheberrechte, insbesondere der Schutz gegen Nachbauen und das Recht der Veröffentlichung, bleiben den Verfassern erhalten. Der Gemeinde Steinach 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.

H. Fristen und Abgabe der Unterlagen (Termine)

Stufe 1

Der Abgabetermin der Bewerbung wird mit Datum und Uhrzeit als Submissionstermin festgelegt. Die Bewerbung muss spätestens zur angegebenen Uhrzeit bei der Verfahrensbetreuung vorliegen.

Die fristgerechte Abgabe (Submission) der digitalen und analogen Unterlagen durch die Planungsteams erfolgt für die 1. Stufe, am **Sonntag, 22. März 23:59 Uhr**

Stufe 2

Die fristgerechte Abgabe (Submission) der digitalen und analogen Unterlagen durch die Planungsteams erfolgt für die 2. Stufe, am **Donnerstag 30. April 2026 um 11:00 Uhr**

Die Jurysitzung der 2. Stufe findet am **Freitag, den 8. Mai 2026** im Ratssaal des Rathauses Steinach statt (ca. 9-15 Uhr). Die Vorstellung durch die Bieter geht insgesamt 60 Minuten. Die Bieter haben die Möglichkeit, bis zu 30 Minuten ihre Ideen und Konzepte vorzustellen, anschließend haben die Mitglieder der Jury und beratenden Architekten/ Städteplanern die Möglichkeit, bis zu 20 Minuten Fragen zu stellen. Im Nachgang der Jurysitzung erhalten die Bieter Ihre individuelle Punktzahl mitgeteilt. Die Bieter bekommen ihren Termin am **Mittwoch, den 6. Mai 2026** mitgeteilt. Die Anfahrtswege werden bei der Terminplanung berücksichtigt.

Die Bieter reichen ihre Präsentationsunterlagen digital bis spätestens **Dienstag, den 5. Mai 2026 17:00 Uhr** an info@steinach.de ein. Die Jurymitglieder erhalten die Präsentation nicht vor der Jurysitzung.

Die Unterlagen für das architektonische Bebauungskonzept müssen eine umfängliche Beurteilung durch das Bewertungsgremium ermöglichen und sollen die erbetenen Planungsleistungen im Wesentlichen erfüllen. Die Gemeinde Steinach erhält das Recht, die eingereichten Pläne nach Abschluss des Verfahrens zu veröffentlichen. Die Pläne und Unterlagen werden nicht zurückgegeben, ein Anspruch auf Erstattung der Kosten besteht nicht.

Bei Abgabe per Post, Zustelldienst oder Kurier sind die Unterlagen außen gut sichtbar mit dem Hinweis „Konzeptvergabe Baugebiet Talstraße Welschensteinach“ zu versehen. Für den Eingang der Unterlagen gilt der Zeitpunkt der Einlieferung beim Verfahrensbetreuer und damit die schriftliche Eingangsbestätigung der Gemeinde. Es gilt nicht der Poststempel der Deutschen Post.

I. Erklärung Bieter (Investor) und Architekt

Erklärung des Bieters (Investors) und des Architekten, dass im Falle der Auswahl für die zweite Stufe der Bieter das genannte Architekturbüro/den genannten Architekten mit der Erarbeitung des architektonischen Baukonzepts beauftragt und im Falle des Zuschlags das genannte Architekturbüro/der genannte Architekt bis mindestens zum Abschluss der Ausführungsplanung beauftragen wird.

J. Grundstückskaufpreis

Der Grundstückskaufpreis wird wie folgt festgelegt:

- Fläche ca. 1.524 Quadratmeter
- 140 Euro €/m² zzgl. satzungsgemäßer Anlieger- und Erschließungsbeiträge
In Worten: einhundertvierzig Euro zzgl. satzungsgemäßer Anlieger- und Erschließungsbeiträge

Die Gemeinde beabsichtigt, nach Abschluss des Konzeptvergabeverfahrens die Veräußerung des Grundstücks gemäß nachfolgenden Rahmenbedingungen:

1. Empfehlungen der Jury
2. Zeitplanung zur Realisierung

Ein rechtlicher Anspruch auf eine Veräußerung besteht nicht.

Die Entscheidung über die Grundstücksvergabe an den Bewerber und alle weiteren Vorgaben obliegen den Entscheidungsträgern und der Gemeinde Steinach. In enger Abstimmung mit der Gemeinde Steinach und der Baurechtsbehörde der Stadt Haslach sind Konzept und Planung fortzuschreiben und der Bauantrag vorzubereiten sowie der Kaufvertrag abzuschließen.