



Wertheim

Konzeptausschreibung der Stadt Wertheim Wohnbaugebiet „Furt II“, Wertheim-Sachsenhausen



Übersicht

Gemarkung	Stadt Wertheim, Ortschaft Sachsenhausen
Lage	Bauplätze Nr. 6-10 97877 Wertheim-Sachsenhausen
Zulässige Bebauung	Platz 6 Mehrfamilienhaus mit 3 bis 6 Wohneinheiten Plätze 7-10 Einzel- oder Doppelhäuser
Aktuelle Bebauung	unbebaut, Wohnbaugebiet wurde 2024 erschlossen
Grundstücke	5 Grundstücke zwischen 274-676 m ²
Bauplanungsrecht	Bebauungsplan „Furt II“
Quadratmeterpreis	191,00 €

Inhalt

1. Gegenstand und Zielsetzung.....	3
2. Planungsvorgaben	3
3. Lage- und Grundstücksbeschreibung.....	4
4. Verfahrensablauf und -bedingungen	5
4.1. Teilnahmebedingungen.....	5
4.2. Ablauf	5
4.2.1. Anmeldung.....	5
4.2.2. Besichtigung	6
4.2.3. Abgabe	6
4.3. Wertung	6
4.3.1. Kommission.....	6
4.3.2. Kriterien	7
4.3.3. Verkauf.....	7
5. Ansprechpartner.....	8
Anlagen.....	9



1. Gegenstand und Zielsetzung

Die Stadt Wertheim ist im Rahmen dieser Konzeptausschreibung auf der Suche nach Bauplatzkäufern und Bauherren bzw. Bauherrengemeinschaften für die Entwicklung der Baugrundstücke Nr. 6 bis 10 im Wohnbaugebiet „Furt II“, Wertheim-Sachsenhausen. Für den Bauplatz Nr. 6 ist dort eine Bebauung mit einem Mehrfamilienhaus mit mindestens 3 bis zu 6 Wohneinheiten vorgesehen. Die Plätze 7-10 eignen sich für die Entwicklung von Einzel- oder Doppelhäusern.

Die Erschließung des Wohnbaugebietes wurde 2024 fertiggestellt. Die Vermessung ist bereits erfolgt. Ein Vermessungsplan liegt noch nicht vor. Die Grundstückseinteilung und die Grundstücksgrößen ergeben sich aus dem Abgrenzungsvorschlag des Bebauungsplanes. Die Wohnbauplätze können voraussichtlich ab Frühsommer 2025 bebaut werden.

Die Wohnbauplätze haben voraussichtlich folgende Größen:

Nr. 6	676 m ²
Nr. 7	280 m ²
Nr. 8	274 m ²
Nr. 9	274 m ²
Nr. 10	274 m ²

Alle Bauplatzflächen liegen im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Furt II“. Im Zuge dieser Konzeptausschreibung soll eine geeignete, dem Bebauungsplan entsprechende Bebauung für die fünf Bauplätze gefunden werden.

2. Planungsvorgaben

Die Stadt Wertheim lässt die vorgegebenen Rahmenbedingungen für die Entwicklung der einzelnen Grundstücke weitestgehend offen.

Die Grundstücke befinden sich im Bereich des Bebauungsplans „Furt II“ vom 22.11.2022, der am 22.04.2023 in Kraft getreten ist. Der Bebauungsplan setzt unter Anderem fest:

- Für den Bauplatz Nr. 6
 - Gebäudehöhe max. 10,5 m
 - Max. 3 Vollgeschosse
 - Offene Bauweise
 - Freie Dachform
 - 3–6 WE

- Für die Bauplätze Nr. 7-10
 - Gebäudehöhe max. 7,5 m
 - Max. 2 Vollgeschosse
 - Einzel- und Doppelhäuser zulässig (Keine Hausgruppen)
 - Freie Dachform

- ca. 2-4 WE pro Doppelhaus

Der rechtskräftige Bebauungsplan und seine Anlagen können über den Cloud-Link in Abschnitt 4.2.1 eingesehen und heruntergeladen werden.

Konzepte sollen den Rahmen des Bebauungsplanes einhalten und vorrangig Planungsinhalte, die zu Anträgen auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes führen können, vermeiden.

Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass Faktoren wie Barrierefreiheit, Grundrissgestaltung, Größe und Anzahl der Wohnungen etc. zwar nicht explizit durch die Stadt Wertheim vorgegeben werden, allerdings bei der späteren Bewertung der Konzepte in die Bewertungskriterien mit einfließen werden. Der Ablauf der Bewertung und die Bewertungskriterien werden in Abschnitt 4.2 und 4.3 näher erläutert.

Bei der Eingabe von Konzepten können diese sich auf einzelne oder mehrere Bauflächen beschränken.

3. Lage- und Grundstücksbeschreibung

Die zu entwickelnden Grundstücke wurden 2024 erschlossen und stehen ab Frühsommer 2025 zum Bebauen bereit. Die Bauplätze haben eine Größe von ca. 274 bis ca. 676 m². Die von der Konzeptausschreibung betroffenen Grundstücke befinden sich in einem allgemeinen Wohngebiet (WA) mit einer städtebaulichen Konzeption aus Grundstücksflächen für Einfamilienhäuser, im Bereich der Konzeptgrundstücke auch Doppel bzw. Mehrfamilienhäuser mit intensiverer Ausnutzung des Baugrundes. Die Grundstücke werden über das bestehende Wohngebiet Furt, Karl-Mosseemann-Straße, sowohl verkehrs- als auch leitungstechnisch erschlossen, sodass die Ver- und Entsorgung gesichert ist.

Das neue Wohnbaugebiet ist gut an das Straßen- sowie ÖPNV-Netz angebunden. Die Landesstraße L 508 führt nördlich Richtung Wertheim-Vockenrot (3 km) und weiterführend Richtung Wertheim-Kernstadt (7 km). Südlich ist Kulsheim ca. 13 km oder Hardheim ca. 17 km entfernt. Die Entfernung zu den Anschlussstellen der Bundesautobahn A3: Nr. 66 „Wertheim/Lengfurt beträgt 13 km und Nr. 65 „Marktheidenfeld“ ca. 15 km. Die Entfernung zum Bürgerspital Wertheim beträgt 5 km, nach Würzburg 50 km und nach Frankfurt 100 km.

In fußläufiger Entfernung zum Grundstück befindet sich zudem die Bushaltestelle „Teilbachstraße“ in Richtung Wertheim und Kulsheim.

In Sachsenhausen gibt es eine Kindertagesstätte. Die Grundschule befindet sich in Nassig (ca. 4 km entfernt). Lebensmittel-Einzelhandelsgeschäfte befinden sich im Stadtteil Reinhardshof und sind in ca. 5 km zu erreichen.

Wertheim ist das wirtschaftliche Zentrum des Main-Tauber-Kreises und der größte Industriestandort in der Region Heilbronn-Franken nördlich von Heilbronn. Die wirtschaftliche Struktur der Stadt ist geprägt von einer gesunden Mischung aus Klein- und Mittelbetrieben sowie einer ausgewogenen Branchenvielfalt. Wertheim ist Stammsitz weltweit operierender Unternehmen und Standort innovativer, mittelständischer Betriebe. Hohe Exportanteile und

eine große Anpassungsfähigkeit zeichnen die Unternehmen aus. In der Region Heilbronn-Franken stehen die Zeichen auf Wachstum und Zukunft. Nirgendwo in Deutschland gibt es mehr Weltmarktführer als in dieser boomenden Erfolgsregion.

Wertheim ist eine familienfreundliche Stadt. 23 wohnortnahe Kinderbetreuungseinrichtungen bieten beste Voraussetzungen für die Vereinbarkeit von Familie und Beruf. Von der Grundschule bis zum Berufsschulzentrum gibt es zahlreiche leistungsfähige Bildungseinrichtungen.

4. Verfahrensablauf und -bedingungen

4.1. Teilnahmebedingungen

Vorzulegen ist ein Konzept für die Neubebauung eines oder mehrerer Wohnbauplätze im Neubaugebiet „Furt II“ in 97877 Wertheim-Sachsenhausen. Die Grundlage dafür stellen die Ausschreibungsunterlagen sowie die beigefügten Pläne zur Ausschreibung dar.

Die Teilnehmer haben ein schriftliches Konzept in einem verschlossenen Umschlag vorzulegen, das bis zum 31.03.2025, 12.00 Uhr, bei der Stadt Wertheim eingehen muss.

Die Teilnehmer der Konzeptausschreibung werden ansonsten aufgefordert,

1. den Käufer des Objekts zu benennen,
2. die überplanten Bauplätze, ggf. in einer Reihenfolge zu benennen (Nr. 6 bis 10),
3. eine Baukonzeption mit Plänen für das/die Objekt/e vorzustellen.

Bei der Erstellung der Konzepte soll insbesondere darauf eingegangen werden:

- a) Wie viele Wohneinheiten werden auf dem Grundstück geschaffen?
- b) Welche Größen und welche Anordnung werden die Wohneinheiten innerhalb des/der Gebäude/s haben?
- c) Wie erfolgt die Erschließung der Wohnungen unter Berücksichtigung des Gesichtspunktes der Barrierefreiheit?
- d) Welches bauliche Konzept wird verfolgt, um den Nutzungszweck herbeizuführen, insbesondere unter Darstellung der Neuerrichtung und Aufteilung der künftigen Baubsubstanz sowie Gestaltung der baulichen Anlagen im Kontext mit der Gesamtbebauung des Baugebietes (städtebaulicher Ansatz)?
- e) Welche Maßnahmen sind bezüglich der Nachhaltigkeit vorgesehen (insbesondere Verwendung nachhaltiger Baustoffe, der Ökologie und der Biodiversität)?
- f) Für das Objekt ist ein energetisches Konzept darzustellen.
- g) Wie sieht das Entwässerungskonzept aus?
- h) Eine Beschreibung des zeitlichen Realisierungshorizontes für das Projekt ist darzulegen.
- i) Ausführungen zu Nutzungsvorstellung im Rahmen von Bauherrengemeinschaft für eigengenutzten Wohnraum.
- j) Bei Bauträgereingaben ist eine Beschreibung, wie die Preisgestaltung der Miet- oder Eigentumswohnungen aussieht vorzulegen. Die Konzeption soll dabei ergänzt werden durch Aussagen, ob und in welchem zeitlichen Umfang beabsichtigt ist, neu

geschaffene Wohnungen mietweise dem Wohnungsmarkt zur Verfügung zu stellen oder als Teileigentum ggf. zu veräußern. Eine Aussage über etwaige vertragliche Bindungszeiten zu Wohnungsmieten ist erwünscht.

- k) Ein Konzept für PKW- und Fahrradstellplätze ist darzustellen. 1,5 PKW-Stellplätze pro Wohneinheit sind vorzuhalten.
- l) Planungsinhalte, die zu Anträgen auf Befreiung von den Festlegungen des Bebauungsplanes führen, sind zu vermeiden.

4.2. Ablauf

4.2.1. Anmeldung

Die Konzeptausschreibung und ihre Anlagen stehen in digitaler Form zum Download unter folgendem Link zur Verfügung:

<https://hidrive.ionos.com/share/tinx98a4y4>

Die verbindliche schriftliche Bestätigung der Teilnahme durch den/die Teilnehmer/in ist per E-Mail bis spätestens 28.02.2025 an Herrn Hubert Burger zu senden. Rückfragen zur Auslobung können schriftlich per E-Mail oder telefonisch bis spätestens 28.02.2025 an Herrn Hubert Burger oder Frau Sonja Hermann gestellt werden. Alle beantworteten Fragen werden dabei dokumentiert und im Nachgang in Form eines Informationsschreibens an die Teilnehmer versendet, um Informationsgleichheit für alle Teilnehmer zu schaffen. Die Kontaktdaten der Ansprechpartner sind in Abschnitt 5 dieser Konzeptausschreibung zu finden.

Es wird darauf hingewiesen, dass die zur Verfügung gestellten Unterlagen und Daten nur im Rahmen der Erarbeitung der Entwicklungskonzepte verwendet und nicht an Dritte weitergegeben werden dürfen. Eine schriftliche Anerkennung dessen erfolgt zudem im Rahmen der Teilnahmebestätigung.

4.2.2. Besichtigung

Eine Besichtigung der Flächen kann jederzeit stattfinden. Es handelt sich um die Erweiterung des Straßenstichs Karl-Mossemann-Straße in Wertheim-Sachsenhausen.

4.2.3. Abgabe

Der Abgabetermin für die Arbeiten ist der 31.03.2025. Die Unterlagen müssen **schriftlich** an diesem Tag bis 12.00 Uhr in einem verschlossenen Umschlag bei der Stadt Wertheim abgegeben werden oder eingehen. Eine ausschließlich digitale Abgabe ist nicht zulässig. Die Bereitstellung digitaler Planunterlagen soll jedoch vorgesehen werden. Der Verfasser ist für den rechtzeitigen Versand verantwortlich und trägt das Versandrisiko. Der Empfänger haftet nicht für Schäden, die während des Versandes entstehen oder auf eine unsachgemäße Verpackung zurückzuführen sind.

Die Kennzeichnung der Umschläge soll wie folgt lauten:

**„Konzept – Mehrfamilienbauplatz (bzw. Einfamilien-/Doppelhaus),
Wertheim-Sachsenhausen“**

Nicht öffnen

Weiterleitung an Referat Liegenschaften

Die Adresse für die Abgabe lautet:

Stadtverwaltung Wertheim
Referat Liegenschaften, GSt. Gutachterausschuss
Mühlenstraße 26
97877 Wertheim

4.3. Wertung

4.3.1. Kommission

Die Bewertung der eingereichten Konzepte erfolgt durch eine Kommission nach Abschluss der Einreichungsfrist. Die Kommission besteht aus:

Andreas Weber	Fachbereichsleiter Stadt Wertheim
Armin Dattler	Fachbereichsleiter Stadt Wertheim
Nils Trap	Referatsleiter Stadtplanung, Umweltschutz
Thomas Dankowski	Referatsleiter Bauordnungsrecht
Thomas Müller	Geschäftsführer Wohnbau Wertheim GmbH
Hubert Burger	Referatsleiter Liegenschaften, GSt. Gutachterausschuss
Udo Beck	Ortsvorsteher von Sachsenhausen

4.3.2. Kriterien

Die Wertung erfolgt anhand der u. g. Kriterien in offener Würdigung der vorgelegten Entwürfe, welche nicht prämiert werden. Die Würdigung erfolgt anhand einer Wertungstabelle und der gutachterlichen Stellungnahme der Teilnehmer der Wertungskommission.

Die Wertungsergebnisse werden in geeigneter Weise veröffentlicht, mindestens aber über Beratung der kommunalen Gremien des Gemeinderates. Die Vorstellung der Konzeption im Rahmen eines Entscheidungsprozesses in den kommunalen Gremien bleibt einer gesonderten Einladung vorbehalten.

Im Zuge der Baukonzeption kommen folgende Kriterien zum Tragen:

- die Anzahl der Wohnungen,
- die Größe und Anordnung der Wohnungen,
- das bauliche Konzept (Ausnutzung des planerischen Spielraums für Neubauten, Barrierefreiheit, etc.),
- das Städtebauliche Konzept (Gestaltung und Berücksichtigung des Umfelds des Baugrundstücks),
- die Nachhaltigkeit (insbesondere Verwendung nachhaltiger Baustoffe, der Ökologie und der Biodiversität),
- das energetische Konzept,
- die Anzahl der PKW-Stellplätze und Ausweisung von Fahrradstellplätzen,
- die Nutzungsvorstellung im Rahmen von Bauherrengemeinschaft für eigengenutzten Wohnraum
- bei Bauträgereingaben Preisgestaltung der Miet- oder Eigentumswohnungen sowie zeitliche Mietpreisbindungen

- alternative Umsetzungsvorschläge, z.B. genossenschaftliches Wohnen und Vorstellung der Umsetzung
- die angestrebte zeitliche Umsetzung des Vorhabens.

4.3.3. Verkauf

Der Verkauf der Grundstücksfläche erfolgt nach Abschluss der Konzeptausschreibung im Rahmen des Kommunal- und Privatrechts. Ein Anspruch auf Zuschlag des Grundstücks aufgrund der eingereichten Konzeption oder des Ergebnisses der Wertung ist ausgeschlossen.

Ver- und Entsorgungsleitungen werden im Grundstück bei Verkauf im Grundbuch dinglich gesichert.

Der Verkauf erfolgt unter Vereinbarung einer zeitlichen Bindung für die Umsetzung des Bauvorhabens.

Der Grundstücksverkauf erfolgt ausdrücklich vorbehaltlich der Zustimmung des Ortschaftsrates bzw. des zuständigen Fachausschusses des Gemeinderates der Stadt Wertheim.

5. Ansprechpartner

Für Fragen zu dieser Konzeptausschreibung stehen folgende Ansprechpartner zur Verfügung:

Herr Hubert Burger
Stadt Wertheim
Referat Liegenschaften
Mühlenstraße 26, 97877 Wertheim
Tel.: 09342/301-420
E-Mail: hubert.burger@wertheim.de

Frau Sonja Hermann
Stadt Wertheim
Referat Liegenschaften
Mühlenstraße 26, 97877 Wertheim
Tel.: 09342/301-422
E-Mail: sonja.hermann@wertheim.de

Anlagen

- | | |
|----------|---|
| Anlage 1 | Übersichtsplan Frankfurt am Main und Würzburg |
| Anlage 2 | Übersichtsplan Sachsenhausen |
| Anlage 3 | Luftbild |
| Anlage 4 | Bebauungsplan „Furt II“, Sachsenhausen |
| Anlage 5 | Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Furt II“, Sachsenhausen |
| Anlage 6 | Begründung zum Bebauungsplan |
| Anlage 7 | Maßnahmenkatalog zur Förderung der Biodiversität |
| Anlage 8 | Kanalplan, Regenwasserkanal |
| Anlage 9 | Bewertungsmatrix |