

Ausschreibung Bauplätze im Wohngebiet „Oberer Steigweg“ in Altensteig-Wart

Bewerbungsstart für die Zuteilung eines Wohnbauplatzes

Wohnen, Arbeit und Freizeit – das sind die Grundlagen für eine gute Lebensqualität. Altensteig ist ein modernes und lebendiges Unterzentrum mit rund 11.000 Einwohnern. Die Stadt verfügt über ein attraktives Zentrum mit dem neuen Rathaus am Marktplatz, einem gehobenen kleinteiligen Verkaufsangebot und Fachmärkten, Ärzten und Gastronomie. Die geografische Lage mit sehr guten Verkehrsanbindungen, das breit gefächerte Schul-, Weiterbildungs- und Kulturangebot machen Altensteig zu einem attraktiven Wirtschaftsstandort. Nicht zu vergessen ist der hohe Freizeitwert Altensteigs im Naturpark Nordschwarzwald.

Im Rahmen der Innenentwicklung entstehen im schönen Stadtteil Wart gegenüber der Grundschule mit Kindergarten und Mehrzweckhalle drei großzügige Wohnbauplätze.

1. Grundstücksangebot

Es werden **3 Bauplätze** zur Einzelhausbebauung für den privaten Wohnungsbau angeboten:

Bauplatz Nr. 2: ca. 815 m²

Bauplatz Nr. 3: ca. 677 m²

Bauplatz Nr. 4: ca. 712 m²

Die Bauplätze werden erst nach Abschluss der Erschließungsarbeiten vermessen, daher können sich geringfügige Flächenabweichungen ergeben. Die Lage der einzelnen Bauplätze kann dem beigefügten Übersichtsplan entnommen werden.

Grundbuch: Abt. II und III – jeweils keine Eintragungen.

Baulastenverzeichnis: jeweils keine Eintragungen.

Altlastenverzeichnis: Hinweise auf Altlasten oder schädliche Bodenverunreinigungen sind nicht bekannt.

Erschließungszustand: Der Kaufpreis beinhaltet die Anliegerleistungen für die Ersterschließung auf Grundlage der derzeitigen Festsetzungen des Bebauungsplans einschließlich der Kosten für die erstmalige Herstellung der Grundstücksanschlüsse für die Wasserversorgung sowie Abwasserbeseitigung. Jedes Grundstück hat laut Satzung einen Hausanschluss für die Wasserversorgung und die Abwasserbeseitigung (Trennsystem) erhalten.

Die weiteren Versorgungsleitungen befinden sich in Zuständigkeit des privaten Versorgungsträgers Stadtwerke Altensteig (Strom, Glasfaser und Nahwärme) und wurden von diesem in eigener Zuständigkeit und Verantwortung im Baugebiet verlegt. An die öffentliche Nahwärmeversorgung der Stadtwerke Altensteig über die Bioheizzentrale Wart besteht ein Anschluss- und Benutzungszwang.

Bei technischen Fragen zur Abwasserbeseitigung stehen Ihnen die Mitarbeiter unserer Tiefbauabteilung gerne zur Verfügung (Tel. 07453/9461-135 oder tiefbauamt@altensteig.de). Bei technischen Fragen zur Wasser-, Strom-, Glasfaser- und Nahwärmeversorgung wenden Sie sich bitte an die Mitarbeiter der Stadtwerke Altensteig (07453/9461-400 oder stadtwerke@altensteig.de).

Baugrundverhältnisse: Detaillierte Baugrundgutachten existieren nicht. Allgemeine Hinweise zu den geologischen Verhältnissen können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (<http://www.lgrb-bw.de>) entnommen werden.

Des Weiteren verweisen wir auf das Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse <http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope> (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann. Die Stadt Altensteig übernimmt keine Beschaffenheitsgarantie.

2. Städtebauliche Rahmenbedingungen

Die Bebaubarkeit der Grundstücke richtet sich nach den Festsetzungen des rechtskräftigen **Bebauungsplans „Oberer Steigweg“**, der in der aktuellen Fassung dem Exposé als Anlage beigefügt ist. Alle Festsetzungen können dem Bebauungsplan entnommen werden und sind einzuhalten.

Gebäude mit zwei geplanten Wohneinheiten werden im Rahmen der Bewerberauswahl bevorzugt behandelt.

Hinweis zum Immissionsschutz:

Das Plangebiet ist durch Freizeitlärm vorbelastet. Durch die Nutzung der Mehrzweckhalle können sich im Nachtzeitraum höhere Geräuschimmissionen ergeben. Daher ist die Pflicht zur architektonischen Selbsthilfe auferlegt. Durch architektonische Selbsthilfe, wie z.B. die Errichtung von Laubengängen, Festverglasung mit Zwangsbelüftung etc. können Fenster von schutzbedürftigen Räumen (z.B. Schlafräume, Kinderzimmer, Wohnzimmer, Arbeitszimmer, Wohnküche) auch an unter Ziffer 14 des Textteils zum Bebauungsplan ausgeschlossenen Gebäudeseiten ermöglicht werden, sofern hierdurch kein immissionsschutzrechtlicher Immissionsort entsteht.

Zum Schutz vor Lärmemissionen sind für die Nutzung der Mehrzweckhalle organisatorische Maßnahmen umzusetzen und entsprechend durch öffentlich-rechtliche Vereinbarung mit dem Land Baden-Württemberg gesichert worden. So sind in der Mehrzweckhalle nur noch besondere seltene Veranstaltungen zulässig, wenn es sich dabei um ortsbezogene Veranstaltungen von Warter Vereinen, der Kommune (Dorfgemeinschaft) und der ev. Kirchengemeinde handelt. Die Anzahl dieser besonderen seltenen Veranstaltungen ist auf max. 10 Tage pro Jahr begrenzt, sie sind rechtzeitig vorher durch Veröffentlichung anzukündigen. Weitere Einzelheiten zu den organisatorischen Maßnahmen sind der Begründung zum Bebauungsplan zu entnehmen.

3. Ökologische/energetische Verpflichtungen

1. Der Anteil befestigter Flächen ist auf das unbedingte Mindestmaß zu beschränken. Stellplätze und Abstellflächen sind vornehmlich mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen. Die Befestigung von Wegen, Terrassen und Zufahrten auf den Baugrundstücken ist so auszuführen, dass das anfallende Niederschlagswasser weitestgehend innerhalb dieser Flächen versickern kann.
2. Die unter Ziff. 10 des Textteils des Bebauungsplans festgelegten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind zu beachten.
3. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten und zu begrünen. Die Bepflanzungen sind entsprechend der Festsetzungen unter Ziff. 12-13 des

Textteils des Bebauungsplans innerhalb eines Zeitraumes von 1 Jahr nach Fertigstellung des Gebäudes durchzuführen.

4. Flachdächer sind extensiv zu begrünen.
5. Die Installation einer Photovoltaikanlage ist beim Neubau von Wohngebäuden in Baden-Württemberg seit dem 01.05.2022 verpflichtend. Diese Anlagen sind in die Dachhaut zu integrieren bzw. in gleicher Neigung wie das Dach anzubringen. Ein Gründach schließt die PV-Anlagennutzung nicht aus – im Gegenteil können beide Nutzungen voneinander profitieren.

4. Kaufpreis

Der Kaufpreis für die **voll erschlossenen Baugrundstücke** (einschließlich der Erschließungsbeiträge, der Abwasser- und Wasserversorgungsbeiträge sowie des Kostenersatzes für die naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen) beträgt **170,00 €/m²**.

Nicht enthalten sind die Kosten der Hausanschlüsse für Wasser- und Abwasser von der Grundstücksgrenze in das Gebäude, sowie die Versorgungsbeiträge für Strom-, Glasfaser- und Nahwärmeversorgung etc. Des Weiteren sind die Kosten für die Beurkundung des Kaufvertrages, die Grunderwerbssteuer sowie die Kosten des Grundbuchvollzuges vom Erwerber zu tragen.

5. Bewerbungsverfahren

Interessierte Bauwillige können sich ab dem **01.05.2023** um einen der Bauplätze im Gebiet „Oberer Steigweg“ bewerben.

Neben dem Bauplatzantrag sind eine Finanzierungsbestätigung der Bank für das Gesamtvorhaben sowie ein Bebauungskonzept (bestehend aus Lageplanskizze, Vorder- und Seitenansicht) nach den Vorgaben des Bebauungsplans und der o. g. Ausschreibungskriterien bei uns einzureichen.

Es gelten die einheitlichen „**Vergabekriterien für städtische Wohnbauplätze**“, die der Gemeinderat am 22.06.2021 in öffentlicher Sitzung beschlossen hat. Diese enthalten auch ausführliche Hinweise zum Ablauf des Bewerbungs-/Vergabeverfahrens und sind als Anlage beigefügt.

Der Bauplatzantrag, die Ausschreibungsunterlagen mit allen Informationen zum Baugebiet sowie die Vergabekriterien für städt. Wohnbauplätze stehen auf der Homepage der Stadt Altensteig zum Download bereit.

Bewerbungsschluss ist am 30.09.2023.

Erst nach Bewerbungsschluss erfolgt die Auswertung der Bewerbungsunterlagen. Der Gemeinderat entscheidet nach Abschluss des Bewerbungsverfahrens und Vorberatung durch den Ortschaftsrat Wart über die einzelnen Bauplatzvergaben anhand der einheitlichen Vergabekriterien der Stadt Altensteig.

Personen, die sich bereits auf die Interessentenliste für einen Bauplatz haben eintragen lassen, werden vor Ausschreibungsbeginn von der Stadtverwaltung angeschrieben.

6. Sonstige Hinweise

Über die endgültige Vergabe entscheidet der Gemeinderat der Stadt Altensteig nach Vorberatung im Ortschaftsrat Wart. Er ist in seiner Entscheidung frei. Es wird darauf hingewiesen, dass die Stadt Altensteig nicht verpflichtet ist, die angebotenen Baugrundstücke überhaupt oder an bestimmte Interessenten zu veräußern. Aus der Nichtberücksichtigung von Bewerbungen können keinerlei Ansprüche an die Stadt Altensteig abgeleitet werden.

Maklerprovisionen oder Vermittlungsentgelte werden von der Stadt Altensteig nicht übernommen oder bezahlt.

Alle Angaben in diesem Exposé sind mit größtmöglicher Sorgfalt zusammengestellt worden. Eine Gewähr für die Richtigkeit der Angaben wird nicht übernommen.

7. Ansprechpartner

Juliana Raslic
Sachbearbeiterin
07453 9461-145
juliana.raslic@altensteig.de

Stadt Altensteig
Baurecht und Immobilien
Rathausplatz 1, 72213 Altensteig

Sabrina Kurz
Bereichsleiterin
07453 9461-156
sabrina.kurz@altensteig.de

Stadt Altensteig
Baurecht und Immobilien
Rathausplatz 1, 72213 Altensteig