

# **Ausschreibung Bauplätze im Wohngebiet „Schwarzwaldstraße“ in Altensteig-Spielberg**

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.

Wir freuen uns sehr, dass wir nun in unserem attraktiven Wohnbaugebiet „Schwarzwaldstraße“ im Stadtteil Spielberg jungen Familien und Neubürgern die Möglichkeit bieten können, in den eigenen vier Wänden zu leben.

Spielberg liegt an einer nach Süden leicht geneigten Hochfläche und ist von den Schwarzwaldtälern des Zinsbachs, der Nagold und des Bömbachs umgeben. In nahezu nebelfreier Wohnlage mit einer Höhenlage um 600 m findet man ein angenehmes und gesundes Erholungs- und Wohnklima vor.

Eine sehr gute Infrastruktur mit Fachgeschäften, Gastronomie, Kindergarten, Grundschule, Sportstätten, Freizeitanlagen, Vereinen usw. lässt kaum Wünsche offen. Gut markierte Rundwanderwege, ein Badesee mit Grill- und Kinderspielplatz, eine Kneippanlage sowie ein Naturlehrpfad mit vielerlei Biotopen im nahe gelegenen Bömbachtal bieten Erholungsmöglichkeiten in geschützter Naturlandschaft.

## **Bewerbungsstart für die Zuteilung von Wohnbauplätzen**

### **1. Grundstücksangebot**

Die einzelnen Bauplätze mit Flurstücknummern und Flächenangaben können dem 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 wurden von diesem in eigener Zuständigkeit und Verantwortung im Baugebiet verlegt.

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-, Glasfaserversorgung wenden Sie sich bitte an die Mitarbeiter der Stadtwerke Altensteig (07453/9461-400 oder [stadtwerke@altensteig.de](mailto: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 „Schwarzwaldstraße“**, der dem Exposé als Anlage beigefügt ist. Alle Festsetzungen können dem Bebauungsplan entnommen werden und sind einzuhalten.

Ergänzend bzw. abweichend vom Bebauungsplan gelten für die im Übersichtsplan folgende **Ausschreibungskriterien**, die vom Gemeinderat am 18.05.2021 und 22.02.2022 in öffentlichen Sitzungen beschlossen wurden:

- Bauplatz **Nr. 16** (im Übersichtsplan ist dieser Bauplatz „**grün**“ markiert):
  - **1-geschossige** Bauweise
  - Traufhöhe max. 4,50 m
  - Dachform/Dachneigung: frei wählbar
  
- Bauplatz **Nr. 30** (im Übersichtsplan sind diese Bauplätze „**blau**“ markiert)
  - zwingend zwei Vollgeschosse
  - Traufhöhe max. 6,10 m
  - Dachform/Dachneigung: frei wählbar
  - 2 Wohneinheiten möglich.

Gebäude mit mehr als einer Wohneinheit im Rahmen der Bewerberauswahl bevorzugt behandelt.

- Bauplätze **Nr. 5** und **7** (im Übersichtsplan sind diese Bauplätze „**orange**“ markiert)
  - zwingend zwei Vollgeschosse und ein Dachgeschoss
  - Dachform: Satteldach mit Dachneigung 30-42°
  - Dachgauben sind zulässig, sofern das Dachgeschoss kein Vollgeschoss wird
  - Mehrfamilienwohnen mit mehr als 2 Wohneinheiten möglich
  - je Wohneinheit sind 2 Stellplätze herzustellen

Errichtet werden können hier grundsätzlich 1- bis 2-Familienwohnhäuser sowie Mehrfamilienwohnhäuser, wobei Gebäude mit mehr als einer Wohneinheit im Rahmen der Bewerberauswahl bevorzugt behandelt werden.

Eine zusammenhängende Bebauung zur Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses ist denkbar.

Die Errichtung einer Tiefgarage ist bei Mehrfamilienwohnhäusern mit mind. 8 Wohneinheiten zwingend vorgegeben. Bei Gebäuden mit mind. 6 Wohneinheiten ist die Errichtung einer Tiefgarage erwünscht und die Wirtschaftlichkeit im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu prüfen.

### **3. Ökologische/energetische Verpflichtungen**

1. Entsprechend Ziff. 9 des Textteils des Bebauungsplans ist der Anteil befestigter Flächen 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 in Ziff. 9 des Textteils des Bebauungsplans festgelegten Maßnahmen zum Artenschutz sind zu beachten.
3. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten und zu begrünen. Die Bepflanzungen sind entsprechend der Festsetzungen unter Ziff. 12 des Textteils des Bebauungsplans innerhalb eines Zeitraumes von 1 Jahr nach Fertigstellung des Gebäudes durchzuführen.
4. 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.

### **4. Kaufpreis**

Der Kaufpreis für diese voll erschlossenen Bauplatzgrundstücke (einschließlich der Erschließungsbeiträge, der Abwasser- und Wasserversorgungsbeiträge sowie des Kostenersatzes für die naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen) beträgt **159,00 €/m<sup>2</sup>**.

Nicht enthalten sind die Kosten der Hausanschlüsse für Wasser- und Abwasser von der Grundstücksgrenze in das Gebäude, sowie die Versorgungsbeiträge für Strom-, Gas- und Glasfaserversorgung 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 **01.03.2023** um einen dieser Bauplätze im Gebiet „Schwarzwaldstraße“ 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 beigelegt.

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.

## **6. Sonstige Hinweise**

Über die endgültige Vergabe entscheidet der Gemeinderat der Stadt Altensteig nach Vorberatung im Ortschaftsrat Spielberg. 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**  
07453/9461-145  
juliana.raslic@altensteig.de

Stadt Altensteig  
Bereich Baurecht und Grundstücksverkehr  
Rathausplatz 1  
72213 Altensteig

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

Stadt Altensteig  
Bereich Baurecht und Grundstücksverkehr  
Rathausplatz 1  
72213 Altensteig