

Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH

Stadt Wildberg „Bahnhof Wildberg“

2-phasiges Investorenauswahlverfahren für den Umbau des Bahnhofsgebäudes

Interessensbekundung



Terminplan

Vorauswahlphase	Ort	Datum	Uhrzeit
Verabschiedung des Angebots Aufforderung im Gemeinderat	Stadt Wildberg	22.02.2024	
Bereitstellung der Unterlagen	Stadt Wildberg	26.02.2024	
Abgabe der Bewerbungsunterlagen zur Vorauswahlphase	Stadt Wildberg	26.03.2024	Bis 12:00 Uhr
Vorprüfung / Auswertung	Stadt Wildberg	bis 12.04.2024	
Angebotsphase	Ort		Uhrzeit
Teilnahmeaufforderung zur Angebotsphase	Stadt Wildberg	15.04.2024	
Rückfragebeantwortung	Stadt Wildberg	03.06.2024	
Abgabe der Unterlagen Angebotsphase	Stadt Wildberg	03.07.2024	Bis 12:00 Uhr
Sitzung Bewertungsgremium Angebotsphase	Stadt Wildberg	August	
Zuschlagserteilung im Gemeinderat	Stadt Wildberg	26.09.2024	



VORHABEN

2-phasiges Investoren- und
Architektenauswahlverfahren für den
Umbau des Bahnhofsgebäudes

VERFAHRENSBETREUUNG

WÜSTENROT
HAUS- UND STÄDTEBAU GMBH
HOHENZOLLERNSTRASSE 14
71638 LUDWIGSBURG
Alexander Werner
alexander.werner.awe@wuestenrot.de
TEL 07141 16-757325

Inhalt

A Kaufgegenstand.....	6
Vorbemerkungen	6
Rahmenbedingungen.....	9
Stadt Wildberg.....	9
Sanierungsgebiet – Zentrum Unterstadt	9
Umgestaltung Bahnhofsvorplatz – Zentrum Unterstadt	9
Kaufgegenstand.....	10
Vornutzung	11
Altlasten / Baugrund / Kampfmittel	11
Baurecht	11
Grundwasser	11
Hochwassergefahren	11
Erschließung.....	11
Kaufvertragsbedingungen	11
Allgemeine Kaufpreisbedingungen	11
Festkaufpreis.....	11
Architektonisches Konzept	12
Nutzungskonzept.....	12
Bauverpflichtung	12
Übernahme von Kosten.....	12
Kaufpreis	13
B Verfahrensbedingungen.....	14
Zweck und Anlass.....	14
Ausloberin.....	14
Betreuung	14
Gegenstand des Auswahlverfahrens	14
Verfahren.....	14
Interessensbekundung.....	14
Planungsgutachten – Angebotsphase.....	15
Bewertungsgremium	15
Terminplan.....	16
Weiteres Vorgehen	16
Ergebnis	16
Eigentum	17
C Anlagen	18

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Übersicht des Kaufgegenstandes, (Quelle: Stadt Wildberg)	6
Abbildung 2: Bahnhofsgebäude vom Saronweg aus	7
Abbildung 3: Umgestaltung Bahnhofsvorplatz, Freianlagen – Entwurf Lageplan (sinz- beerstecher + böpple Landschaftsarchitekten PartGmbH, 17.10.2023).....	8
Abbildung 4: Übersicht des Kaufgegenstandes.....	10

A Kaufgegenstand

Vorbemerkungen

Die Stadt Wildberg beabsichtigt im Rahmen der Sanierung und Umgestaltung der „Unterstadt“ in Wildberg das Bahnhofsgebäude umzubauen und zu diesem Zweck an einen Investor zu veräußern. Im Zuge dieser Entwicklung soll ein attraktives Wohngebäude mit evtl. gewerblicher EG-Nutzungen „im Einklang mit der Umgestaltung des Bahnhofsvorplatzes“ entstehen.

Aus diesem Grund führt die Stadt für den Umbau des Bahnhofsgebäudes ein 2-phases Investorenauswahlverfahren durch. Innerhalb des Verfahrens haben die Investoren die Möglichkeit sich auf den Kaufgegenstand zu bewerben. Insgesamt umfasst das zur Disposition stehende Grundstück rund 294 m².

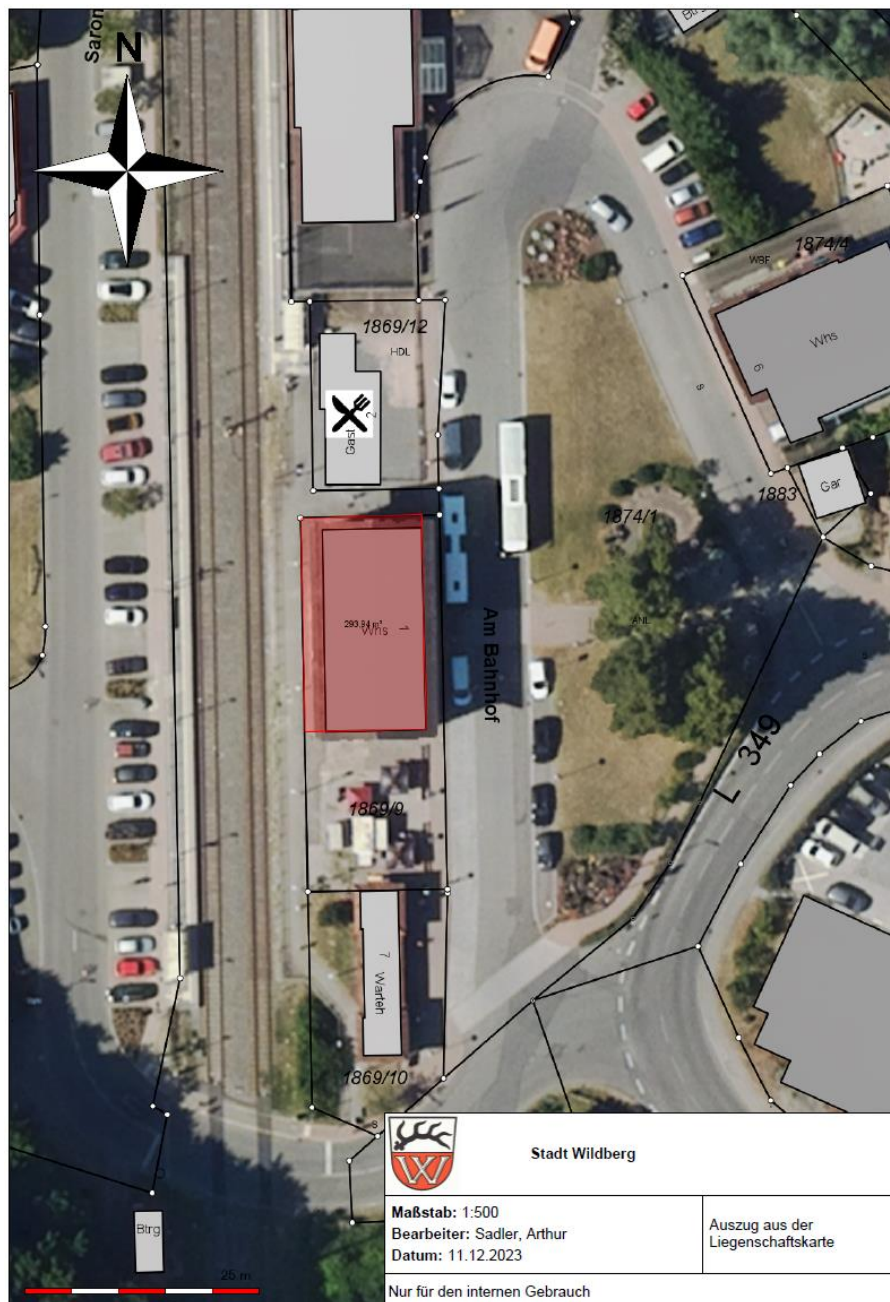


Abbildung 1: Übersicht des Kaufgegenstandes
 (Quelle: Stadt Wildberg)

Die Gestaltung der die Gebäude umgebenden Freiflächen ist ebenfalls von besonderer Bedeutung und muss mit der Umgestaltung des Bahnhofsplatzes kompatibel sein.

Die umliegenden Grundstücke und die restliche Entwicklung der Unterstadt (Umgebung), ist nicht Bestandteil der Vergabe.



Abbildung 2: Bahnhofsgebäude vom Saronweg aus
(Quelle: WHS 2020)

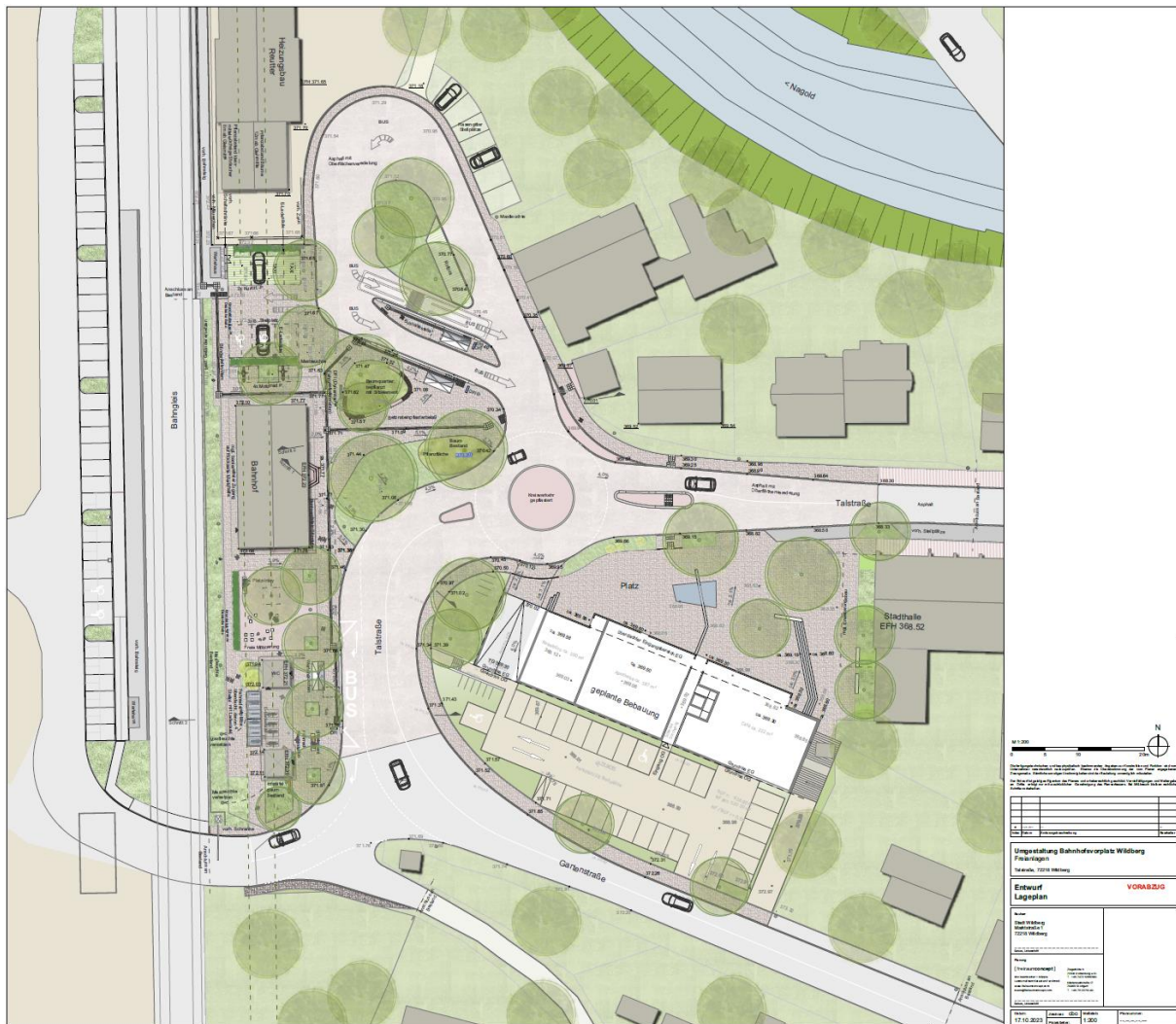


Abbildung 3: Umgestaltung Bahnhofsvorplatz, Freianlagen – Entwurf Lageplan (sinz-beerstecher + böpple Landschaftsarchitekten PartGmbH, 17.10.2023)
(Quelle: Plan 7 Architekten, 2021)

Rahmenbedingungen

Stadt Wildberg

Die Stadt Wildberg liegt im Nordschwarzwald im Übergangsbereich zwischen den Schwarzwald-Randplatten im Westen und grenzt im Osten an die Oberen Gäue an. Die Nagold fließt in mehreren Schleifen nordwärts durch Wildberg. In Luftlinie ist die Stadt etwa zehn Kilometer von der Kreisstadt Calw im Norden entfernt.

Die Gemarkungsfläche der Stadt Wildberg im heutigen Umfang (5.668 ha) entstammt der Gemeindereform der siebziger Jahre, dabei wurden der schon zuvor bestehenden Stadt Wildberg mehrere angrenzende ehemals selbstständige Gemeinden angeschlossen. Der Stadt Wildberg gehören die fünf Stadtteile Wildberg, Effringen, Gültlingen, Schönbronn und Sulz am Eck an. Die Ortsteile liegen zwischen 350 und 630 Meter Höhe.

Der Stadt Wildberg ist im Regionalplan 2015 des Regionalverbandes Nordschwarzwald die Funktion eines Unterzentrums zugeordnet und befindet sich auf der regionalen Entwicklungsachse Pforzheim – Calw – Nagold. Die Stadt Wildberg gehört zur Randzone um den Verdichtungsraum Stuttgart, vgl. PL.S. 2.2.1 / 2.2.4 LEP.

Sanierungsgebiet – Zentrum Unterstadt

Die ausgelobten Liegenschaften liegen im geplanten Sanierungsgebiet „Zentrum Unterstadt“.

Die Beantragung von Fördermitteln aus der Städtebauförderung ist somit nach Erteilung des Zuschlages möglich sowie der Abschluss eines Modernisierungsvertrags nach §§ 7 h, 7 i, 10 f Einkommensteuergesetz für erhöhte steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten.

Umgestaltung Bahnhofsvorplatz – Zentrum Unterstadt

Die Umgestaltung des Bahnhofsvorplatzes im Rahmen der städtebaulichen Gesamtentwicklung „Zentrum Unterstadt“ bildet die Grundlage der Umgestaltung des Bahnhofsareals.

Dieses beinhaltet die Neugestaltung des Bahnhofsvorplatzes mit der Neuordnung des ÖPNV, einer Kurven-Aufweitung der Talstraße / Gartenstraße (siehe Abbildung 3, S. 8).

Kaufgegenstand

Der Kaufgegenstand des Verfahrens umfasst die in rot markierte Fläche im unten aufgeführten Übersichtsplan. Die Kaufgegenstand befindet sich ausnahmslos im Eigentum der Stadt Wildberg.

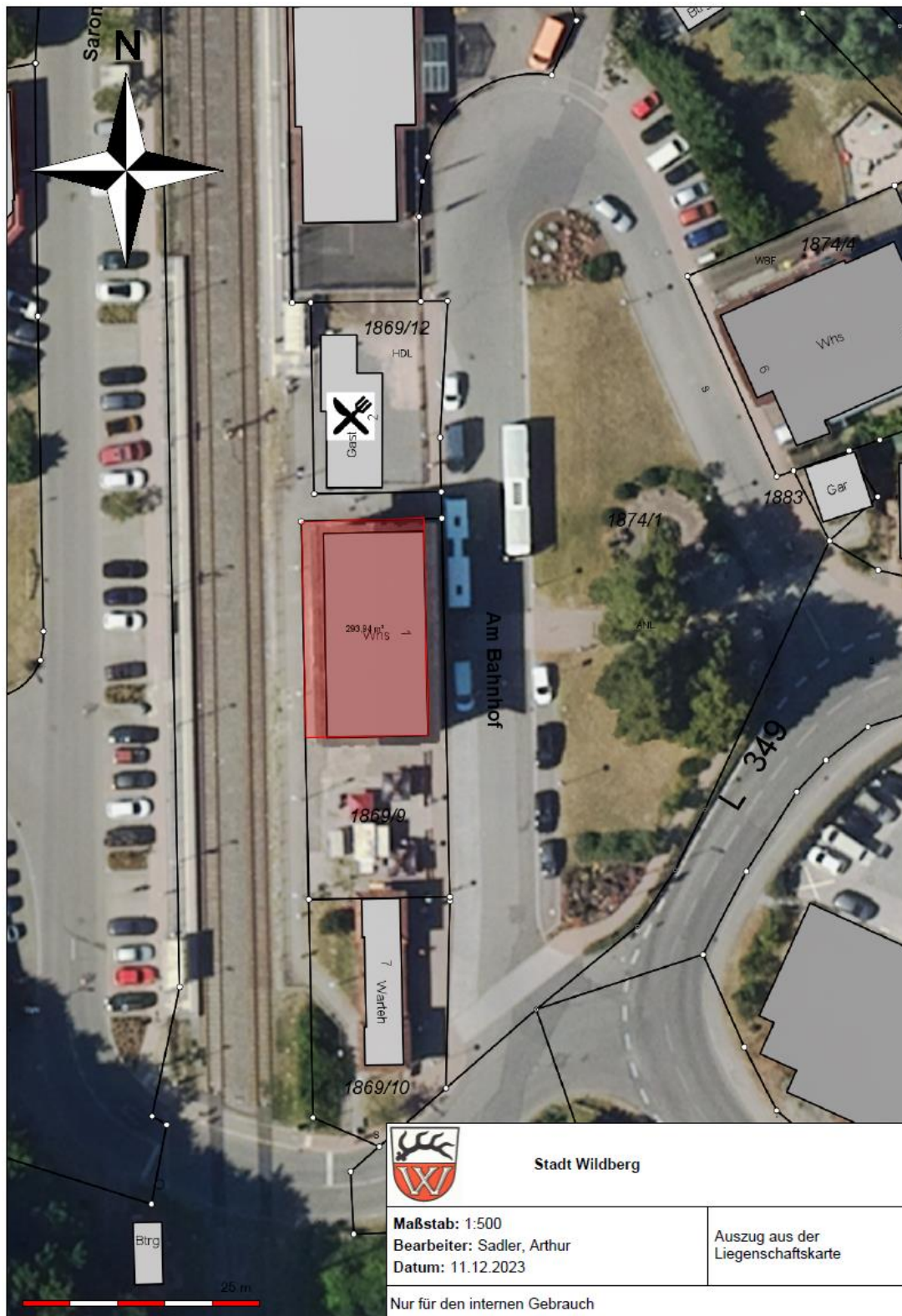


Abbildung 4: Übersicht des Kaufgegenstandes
(Quelle: Stadt Wildberg)

Vornutzung

Das Gebäude „Am Bahnhof 1“ wurde als Bahnhofsgebäude genutzt und ist ein Kulturdenkmal gemäß § 2 Denkmalschutzgesetz. Genauere Informationen zum Denkmalschutz sind der Anlage 7 „Auszug Denkmalschutz“ zu entnehmen.

Momentan steht das Gebäude leer.

Altlasten / Baugrund / Kampfmittel

Derzeit sind keine wertrelevanten Einflüsse bezüglich Bodenverunreinigungen durch Kampfmittel oder belastete Böden sowie des Grundwassers bekannt.

Evtl. benötigte Gutachten sind nach Zuschlag vom Investor zu erstellen.

Baurecht

Der Städtebauliche Entwurf des Büros Plan 7 Architekten, die Verkehrsplanung des Ingenieurbüros Gauss sowie die Freiflächengestaltung des Büros Freiraumconcept bilden den Rahmen für den zukünftigen Bebauungsplan. Bis zum Baubeginn der Umgestaltung soll der Bebauungsplan planreife nach § 33 BauGB erlangt haben.

Die Erlangung der baurechtlichen und denkmalrechtlichen Genehmigung obliegt dem Bieter, die Stadt sagt ihre Unterstützung bei Einhaltung der Planungsziele zu.

Stellplatznachweis

Der Stellplatznachweis nach VwV Stellplätze muss erfüllt werden, die Stadt Wildberg bietet eine Stellplatzablösung zu 3.500 € / Stellplatz an.

Grundwasser

Der Stadt Wildberg liegen keine Informationen zu Grundwasservorkommen in relevanter Höhe vor. Ein Gutachten liegt für die Grundstücksflächen nicht vor.

Hochwassergefahren

Das Grundstück liegt nicht in von Hochwasser bedrohten Bereichen (außerhalb HQ100).

Erschließung

Das Baugrundstück wird über die Straße Am Bahnhof erschlossen. Alle notwendigen Ver- und Entsorgungsanlagen (Frischwasser / Abwasser / Strom / Medienversorgung) werden bis spätestens zum Baubeginn erstellt. Die Wärmeversorgung über Gas ist möglich.

Sobald die Pläne vom Erschließungsträger vorliegen, werden diese an die Interessenten ausgehändigt.

Kaufvertragsbedingungen

Allgemeine Kaufpreisbedingungen

Das gesamte Angebot inkl. aller eingereichten Angebotsunterlagen, insbesondere dem architektonischen Konzept, Nutzungs- sowie Realisierungskonzept werden Bestandteile des Kaufvertrags.

Die Ausloberin wird im Grundstückskaufvertrag Rücktrittsrechte für den Fall vorsehen, dass das entsprechende architektonische Konzept einschließlich des abgestimmten Nutzungskonzeptes nach der Grundstücksüberlassung nicht zur Ausführung kommt.

Festkaufpreis

Mit der Abgabe der Entwurfsunterlagen ist der Kaufpreis (s. u.) zu bestätigen. Eine Bindungsfrist bis mindestens zum 30.12.2025 für das Angebot ist anzugeben.

Ziel ist es, den jeweiligen Kaufvertrag für alle Kaufgegenstände im Frühjahr 2025 abzuschließen. Vorgesehen ist die vollständige Fälligkeit des Kaufpreises innerhalb von 14 Tagen nach Beurkundung.

Architektonisches Konzept

Die im Rahmen des Auswahlverfahrens eingereichten Entwurfsunterlagen inkl. Kostenberechnung werden zur Sicherung des jeweiligen Konzepts als Anlage Bestandteil des Kaufvertrags.

Nutzungskonzept

Folgendes Nutzungskonzept wird von der Stadt Wildberg angestrebt und fließt entsprechend in die Zuschlagskriterien mit ein (siehe auch Anlage 2, städtebauliche Konzeption Unterstadt Wildberg):

- EG Bahnhof: Eine Wohnnutzung ist wünschenswert, nicht störendes Gewerbe vorstellbar
- OG Bahnhof: Wohnungen, sofern möglich mit Balkon nach Westen
- DG Bahnhof: Wohnungen, sofern möglich über Gauben oder Anhebung des Daches aufgewertet

Die Stadt wird diese Planungsziele in den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan überführen.

Bauverpflichtung

In den Kaufvertrag wird eine Bauverpflichtung des Erwerbers aufgenommen, nach Vorliegen der bestandskräftigen Baugenehmigung zu beginnen und das Vorhaben Ende des Jahres 2026 fertigzustellen. Dazu ist ein Realisierungszeitplan vorzuzeigen.

Die Stadt behält sich, sofern die Verpflichtung nicht eingehalten wird, das dinglich gesicherte Rücktrittsrecht vor.

Der Stadt wird ein Wiederkaufsrecht – auch für Anteile der Immobilie – für den Fall eingeräumt, dass der Investor Anteile der Immobilie nicht innerhalb von zwei Jahren bezugsfertig herstellt. Das Wiederkaufsrecht kann bis zu einem Jahr nach Ablauf der Fertigstellungsfrist ausgeübt werden. Der Rückkaufwert der Anteile ist von einem unabhängigen Sachverständigen festzustellen, dessen Auswahl einvernehmlich erfolgen soll.

Der Stadt wird ein unbefristetes Vorkaufsrecht für sämtliche, diese Immobilie betreffende Verkaufsfälle durch Grundbucheintrag gewährt, d. h. auch die Rechtsnachfolger sind zur Einräumung des Vorkaufsrechts verpflichtet.

Übernahme von Kosten

Nebenkosten

Der Erwerber hat alle Nebenkosten, Notar-, Grundbuch- und evtl. zusätzlich erforderliche Vermessungs- und Abmarkungskosten inklusive der anfallenden Grunderwerbssteuer vollständig zu tragen.

Sachmängel / Rechtsmängel

Die Stadt übernimmt keine Haftung oder Kosten für Sachmängel, insbesondere nicht für die Gründung, für schädliche Bodenveränderungen bzw. Schadstoffe und Altlasten sowie für die Beseitigung von Kampfmitteln oder archäologischen Funden.

Erschließungskosten

Anschlussgebühren für Wasser, Strom, Abwasser und Telekommunikation sind gemäß Satzungen vom Erwerber zu bezahlen. Erschließungsbeiträge für Straße, Wasserversorgung und Entwässerung sind bereits im Kaufpreis enthalten (getrennte Ausweisung möglich).

Kaufpreis

Der Verkauf erfolgt zum vom Gemeinderat festgesetzten und an den Verkehrswert angelegten Mindestverkaufspreis

i. H. v. **395.000,00 €**.

Ein höheres Angebot ist ausdrücklich erwünscht und wird als Vergabekriterium gewertet.

Eine Finanzierungsbestätigung (über die in der Kostenberechnung des arch. Konzeptes enthaltenen Kosten) für den Ankauf und die Projektrealisierung ist vorzuweisen.

Die Stadt befürwortet die Herstellung von günstigem Wohnraum, so dass eine verbindliche Zusage zu Miet- oder Verkaufspreisen beim Zuschlag honoriert wird.

B Verfahrensbedingungen

Zweck und Anlass

Die städtebauliche Situation sowie die Neuordnung der Umgebung der geplanten Maßnahme, bedingen die Notwendigkeit einer intensiven Überprüfung. Aus diesem Grund führt die Stadt in Zusammenarbeit mit der Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH ein kombiniertes 2-phases Investorenauswahlverfahren durch.

Es ist beabsichtigt nach einem offenen Bewerbungsverfahren (Vorauswahlphase) Investoren für die Angebotsphase zur Teilnahme aufzufordern. Das Verfahren wird kooperativ zwischen der Stadt und dem jeweiligen Teilnehmer durchgeführt.

Ausloberin

Ausloberin ist die Stadt Wildberg, vertreten durch Herrn Bürgermeister Ulrich Bünger.

Betreuung

Die Koordination, Betreuung und Vorprüfung des Verfahrens erfolgt durch:

Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH
Hohenzollernstraße 14, 71638 Ludwigsburg
Tel.: 07141 16-757325, alexander.werner.awe@wuestenrot.de (Herr Werner)

Zuständige Stelle für Rechtsbehelfs- / Nachprüfungsverfahren ist die Vergabekammer Baden-Württemberg, Karl-Friedrich-Straße 17 in 76133 Karlsruhe
Email: vergabekammer@rpk.bwl.de; Telefon: 07219 264049

Gegenstand des Auswahlverfahrens

Gegenstand des Auswahlverfahrens ist ein verbindliches Kaufpreisangebot für das zum Erwerb ausgeschriebene Grundstück in Verbindung mit der Ausarbeitung eines Konzeptvorschlags für die Modernisierung des Kaufgegenstandes.

Eine Überplanung der öffentlichen Flächen ist nicht Gegenstand des Verfahrens.

Verfahren

Bewerbung

Bewerben können sich Investoren in Verbindung mit Architekten als Bewerbungsgemeinschaften, die Erfahrungen in Planung und Realisierung vergleichbarer Projekte haben. Die Auswahl erfolgt anhand von zwei Phasen.

Interessensbekundung

Bitte reichen Sie eine aussagekräftige Bewerbung schriftlich bis spätestens zum 26.03.2024 bei der Stadtverwaltung ein. Die Bewerbung sollte beinhalten: Angaben zum Erwerber, vorgesehene Nutzungskonzeption, möglichst 2 Referenzen von bereits realisierten Projekten, Angaben zur geplanten Finanzierung sowie eine formlose Einverständniserklärung mit den genannten Konditionen.

Die Bewerberauswahl erfolgt anhand der in Anlage 3 aufgeführten Auswahlkriterien bzw. den daraus erreichten Bewertungspunkten (Vorauswahl). Die drei Erstplatzierten werden, vorausgesetzt sie erreichen eine Gesamtpunktzahl von mind. 250 Punkten, zur Teilnahme an Stufe 2 eingeladen. Sollten keine 3 Bewerber die Mindestpunktzahl von 250 Punkten erreichen, kann die Stadt die Auslobung aufheben und diese erneuern. Liegen mind. 3 geeignete Bewerbungen vor, erfolgt die Einladung zur Teilnahme an der im Folgenden beschriebenen Stufe 2 bis spätestens zum 15.04.2024.

Planungsgutachten – Angebotsphase

Von den Bewerbern sind in Stufe 2 in Zusammenarbeit mit ihren Architekten die folgenden Unterlagen zu erarbeiten und bis spätestens zum 03.07.2024 bei der Stadtverwaltung einzureichen:

- Kaufpreisangebot
- Maßnahmenbeschreibung
- Städtebaulicher/architektonischer Entwurf für den geplanten Umbau, auch für etwaige Anbauten (Darstellung der Baukörper in der Dachaufsicht mit Zahl der Vollgeschosse, Kennzeichnung der Eingänge und der Fassadengestaltung, einschließlich der umgebenen Straßenräume)
- Nutzungskonzept bezogen auf die einzelnen Geschosse und Räumlichkeiten (schriftliche Darlegung der geplanten Nutzungen, mit Angaben zum Betreiber, falls Pläne eingebracht werden, Maßstab 1:200, vorläufige Kostenberechnung)
- Realisierungskonzept (mit Angaben zur zeitlichen Umsetzung)
- Finanzierungsbestätigung eines Geldinstituts über den Kaufpreis und die notwendigen Baukosten (Kostenberechnung / Kostenschätzung)
- Eine verbindliche Zusage zu Miet- oder Verkaufspreisen

Die Auswahl in Stufe 2 (Angebotsphase) erfolgt anhand der in Anlage 4 aufgeführten Zuschlagskriterien.

Die Bewertung der eingereichten Konzepte wird durch ein Preisgericht bestehend aus Vertretern des Gemeinderates, der Stadtverwaltung und Mitgliedern des Gestaltungsbeirates der Stadt Wildberg erfolgen. Die Zuschlagserteilung ist bis spätestens zum 26.09.2024 vorgesehen. Am Ende der abschließenden Sitzungen des Bewertungsgremiums in der Angebotsphase wird eine konkrete Empfehlung für einen Investors für den Kaufgegenstand ausgesprochen. Die endgültige Entscheidung zur Veräußerung des Grundstückes erfolgt durch Beschluss des Gemeinderats.

Im Anschluss an die Auswahl des geeigneten Bewerbers durch das Bewertungsgremium und den Gemeinderat werden der Kaufvertragsentwurf und die Beurkundung vorbereitet. Die Angebotsaufforderung, welche bereits Kaufvertragsbedingungen enthält sowie die Ergebnisse des Verfahrens werden Bestandteil der Verträge.

Bewertungsgremium

Die Bewertung der eingereichten Konzepte wird durch ein Preisgericht bestehend aus Vertretern des Gemeinderates, der Stadtverwaltung und Mitgliedern des Gestaltungsbeirates der Stadt Wildberg erfolgen.

Terminplan

Vorauswahlphase	Ort	Datum	Uhrzeit
Verabschiedung des Angebots Aufforderung im Gemeinderat	Stadt Wildberg	22.02.2024	
Bereitstellung der Unterlagen	Stadt Wildberg	26.02.2024	
Abgabe der Bewerbungsunterlagen zur Vorauswahlphase	Stadt Wildberg	26.03.2024	Bis 12:00 Uhr
Vorprüfung / Auswertung	Stadt Wildberg	bis 12.04.2024	
Angebotsphase	Ort		Uhrzeit
Teilnahmeaufforderung zur Angebotsphase	Stadt Wildberg	15.04.2024	
Rückfragebeantwortung	Stadt Wildberg	03.06.2024	
Abgabe der Unterlagen Angebotsphase	Stadt Wildberg	03.07.2024	Bis 12:00 Uhr
Sitzung Bewertungsgremium Angebotsphase	Stadt Wildberg	August	
Zuschlagserteilung im Gemeinderat	Stadt Wildberg	26.09.2024	

Rückfragen und weitere Fragen können die Bewerber bis spätestens 03.06.2024, schriftlich oder per E-Mail an die WHS, Herr Alexander Werner (alexander.werner.awe@wuestenrot.de) oder Herr Sadlers (arthur.sadlers@wildberg.de) stellen.

Weiteres Vorgehen

Die Ausloberin beabsichtigt das Grundstück zur Realisierung des Bauvorhabens unter Berücksichtigung der Empfehlungen des Bewertungsgremiums und vorbehaltlich der Zustimmung des Gemeinderats an einen Investor der empfohlenen Bewerbergemeinschaft zu veräußern.

Die Überlassung der Liegenschaft erfolgt unter der Voraussetzung, dass der zur Ausführung vorgesehene Entwurf unter vollständiger Wahrung des dem Verfasser zustehenden Urheberrechts realisiert wird.

Sollten innerhalb der Angebotsphase des Verfahrens keine zufriedenstellenden architektonischen Konzepte bzw. Kaufpreisangebote eingehen, kann die Stadt Wildberg das Verfahren (ggf. auch teilweise) beenden, ohne dass Schadensersatzansprüche der Bewerber gegenüber der Stadt entstehen.

Ergebnis

Das Ergebnis des Auswahlverfahrens der Angebotsphase wird allen Teilnehmern durch Zusendung des Protokolls über die Sitzung des Bewertungsgremiums zeitnah mitgeteilt. Die Ausloberin behält sich das Recht vor, alle zum Verfahren zugelassenen Entwürfe in geeigneter Form öffentlich zu machen bzw. im Rahmen einer Ausstellung zu veröffentlichen.

Eigentum

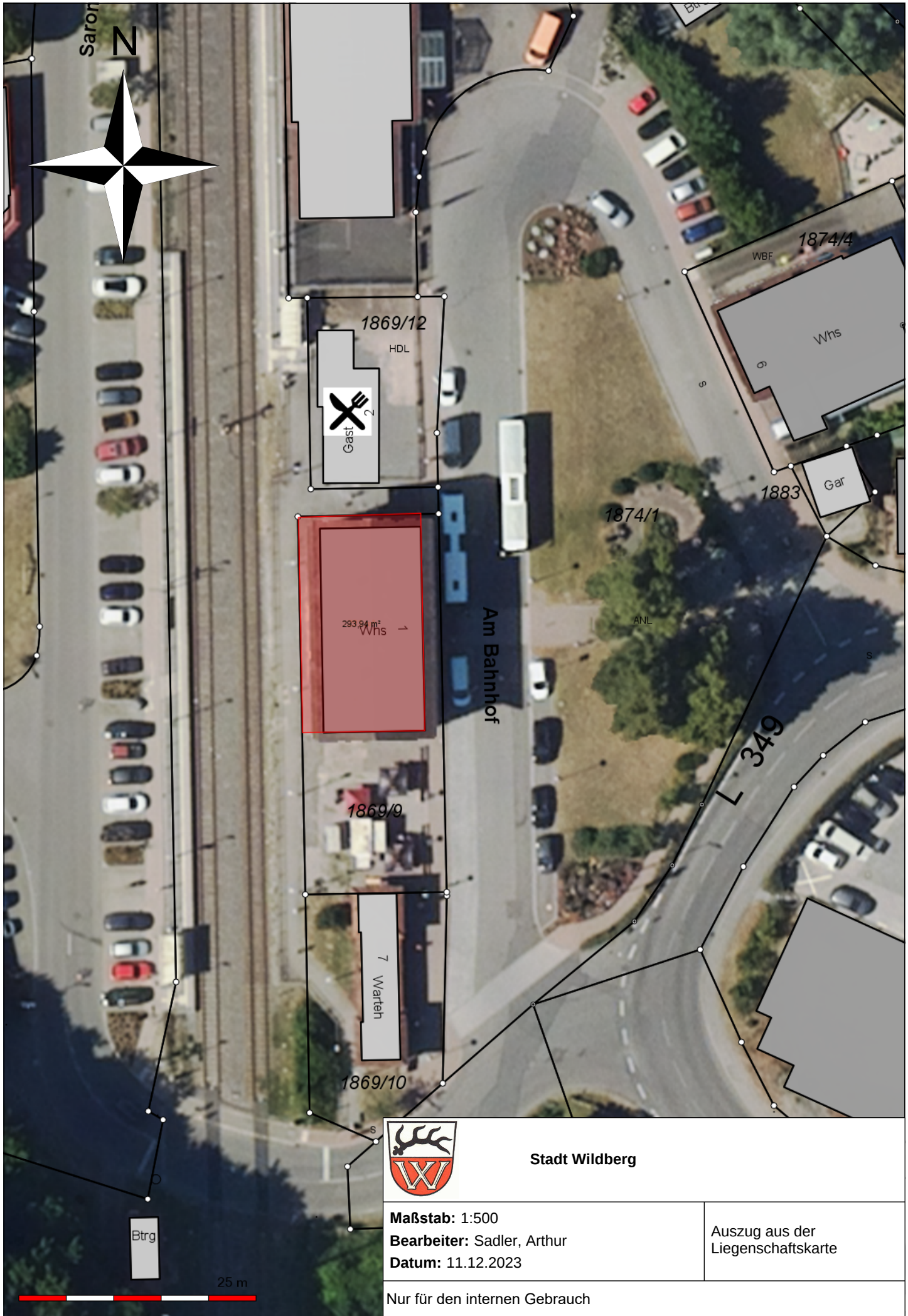
Alle Arbeiten werden unter Wahrung des Urheberrechts Eigentum der Stadt Wildberg.

C Anlagen

Folgende Planungsunterlagen werden den Bewerbern auf Anfrage durch die Stadt Wildberg im Rahmen des Verfahrens kostenlos per Downloadlink zur Verfügung gestellt:

Anlagen

- 1 Lageplanskizze Verkaufsfläche
- 2 Planung Bahnhofsvorplatz
- 3 Auswahlkriterien Stufe 1 Bewerberauswahl (Vorauswahl)
- 4 Zuschlagskriterien Stufe 2 (Endauswahl)
- 5 Genehmigungspläne Bestandsgebäude „Am Bahnhof 1“
- 6 Bewerbungsformblatt
- 7 Informationen zum Denkmalschutz



Stadt Wildberg

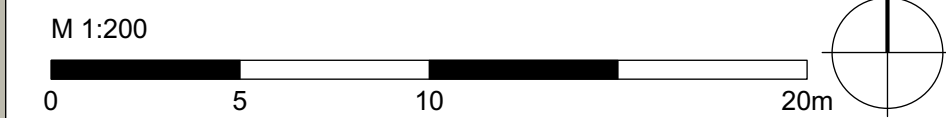
Maßstab: 1:500
Bearbeiter: Sadler, Arthur
Datum: 11.12.2023

Auszug aus der
Liegenschaftskarte

Nur für den internen Gebrauch

Umgestaltung Bahnhofsvorplatz
Stadt Wildberg





Der Entwurf ist geistiges Eigentum des Planers und urheberrechtlich geschützt. Vervielfältigungen und Weitergabe an Dritte erfolgt nur mit ausdrücklicher Genehmigung des Planverfassers. Bei Mißbrauch bleiben rechtliche Schritte vorbehalten.

a	...	...	...
Index	Datum	Änderungsbeschreibung	Bearbeiter

Umgestaltung Bahnhofsvorplatz Wildberg
Freianlagen
Talstraße, 72218 Wildberg

Entwurf
Lageplan

Bauherr	
Stadt Wildberg	
Marktstraße 1	
72218 Wildberg	

Datum, Unterschrift	
Planung [freiraumconcept] sirz-beerstecher + boppel Landschaftsarchitekten PartGmbH www.freiraumconcept.com bayer@freiraumconcept.com	Zepfenhütte 9 72028 Reiterburg a. N. T +49 7472 9366380 Modernwälderstr. 17 70469 Stuttgart T +49 711 2271040

Datum, Unterschrift			
Datum: 17.10.2023	Zeichner: cbo Projektleiter:	Maßstab: 1:200	Plannummer: --.--.--.--

















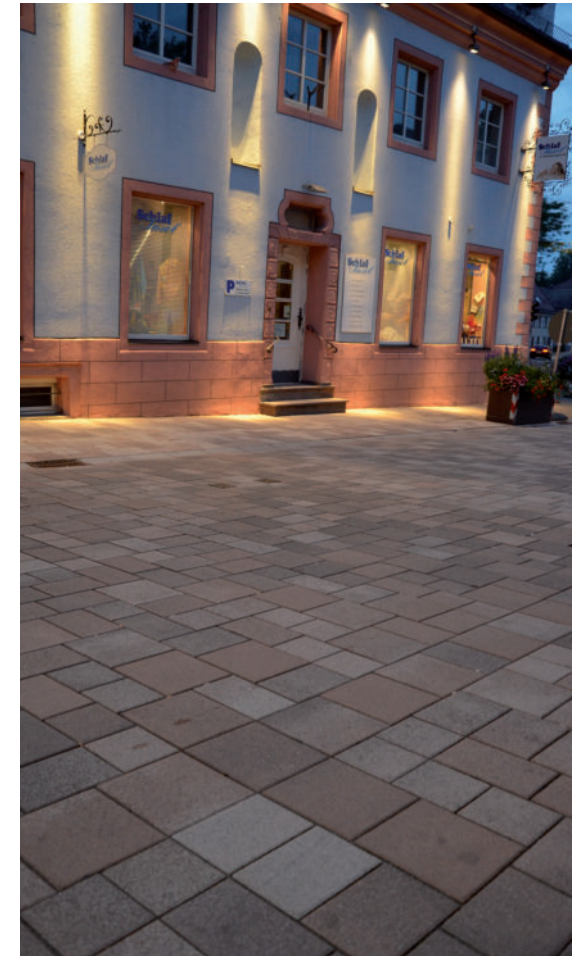




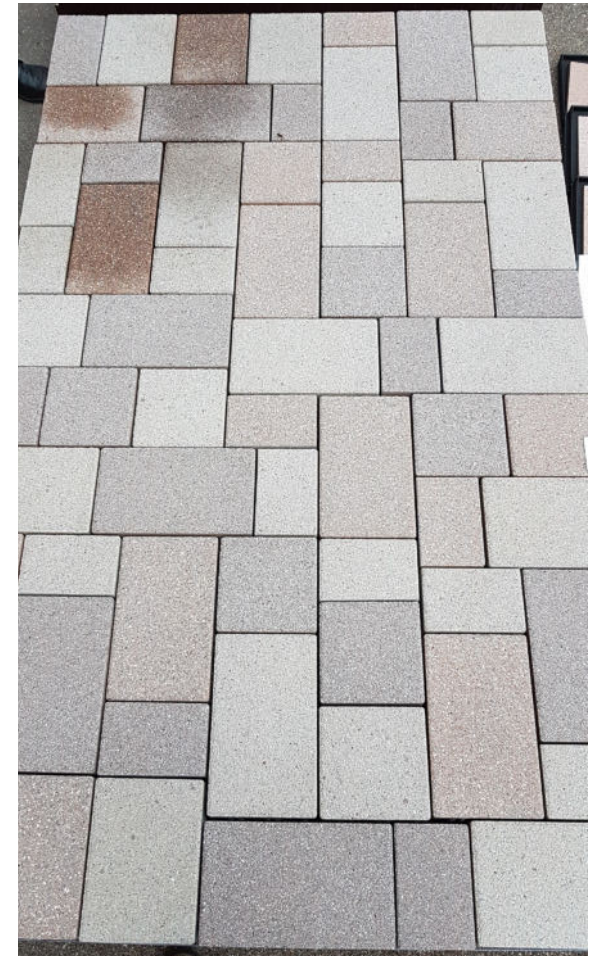
Schnitt 2, M 1:100



Betonsteinpflaster, wilder Verband



Betonsteinpflaster, wilder Verband
Durch den Gestaltungsbeirat ausgewählt



Asphalt Oberflächenbeschichtung - Fa. Possehl



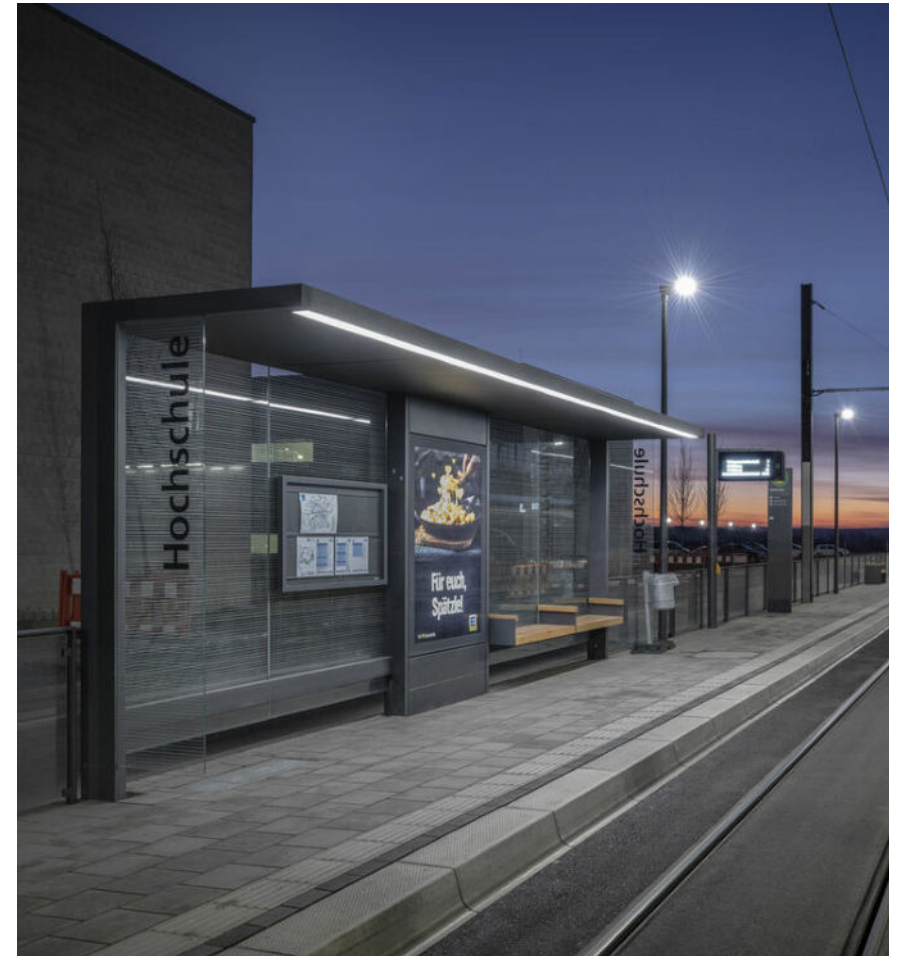
Asphalt Oberflächenbeschichtung - Fa. Possehl



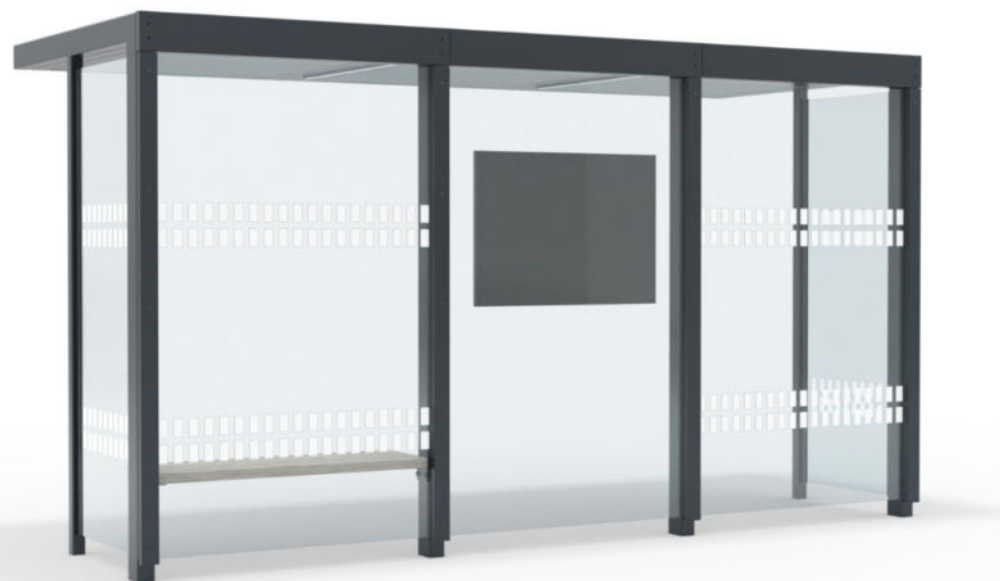
Wassergebundene Decke - Fa. Hansegrand



Buswartehalle - Fa. Kienzler, K25



Buswartehalle - Fa. Kienzler, K26





Absturzsicherung Bahngleis



1 Stufe Bewerberauswahl**Auswahlkriterien:****1. Nutzungskonzeption: Aufgabenstellung und Projektanforderungen erfüllt (Planungsziele)**

Bewertungskriterium	Max. zu vergebende Punktzahl	Gewichtung	Max. erreichbare Punktzahl
Wohnungen in OG + DG geplant	5	10	50
Wohnraum DG optimiert (Anhebung Dach od. Dachgauben)	5	10	50
Barrierefreie Erschließung	5	10	50
Summe "Aufgabenstellung und Projektanforderungen erfüllt (Planungsziele)"			150

2. Referenzen: Kompetenzen und Erfahrungen

Bewertungskriterium	Max. zu vergebende Punktzahl	Gewichtung	Max. erreichbare Punktzahl
Referenzen möglichst eines, max. zweier Projekte vergleichbarer Art und vergleichbarem Maß der Nutzung	5	5	25
Projekterfahrung des Investors	5	5	25
Summe "Kompetenzen und Erfahrungen"			50

3. Angaben zur Finanzierung und Anerkennung der Konditionen

Bewertungskriterium	Max. zu vergebende Punktzahl	Gewichtung	Max. erreichbare Punktzahl
Finanzierung dargelegt	5	20	100
Konditionen anerkannt	5	20	100
Summe "Finanzierung und Anerkennung der Konditionen"			200

Zusammenfassung der Zuschlagskriterien			Max. erreichbare Punktzahl
1. Nutzungskonzeption: Aufgabenstellung und Projektanforderungen erfüllt (Planungsziele)			150
2. Referenzen: Kompetenzen und Erfahrungen			50
3. Angaben zur Finanzierung und Anerkennung der Konditionen			200
Gesamtsumme			400

Bewertungsprinzipien

Punktzahl 0	Anforderung nicht erfüllt = 0 %
Punktzahl 1	Anforderung geringfügig erfüllt < 25 %
Punktzahl 2	Anforderung zum Teil erfüllt < 50 %
Punktzahl 3	Anforderungen überwiegend erfüllt > 50 %
Punktzahl 4	Anforderung nahezu voll erfüllt > 75 %
Punktzahl 5	Anforderung voll erfüllt = 100 %

Stehen die Bewertungskriterien nicht absolut fest (z. B. Stellplatznachweis / Anzahl der auf eigenem Grundstück geplanten Stellplätze), so erfolgt die Bewertung durch Interpolation der Punktzahlen zwischen dem besten und dem geringsten Dargebot, das jeweilige Kriterium betreffend.

Die Bewertung erfolgt auf Grundlage der Bewerberangaben durch eine Jury bestehend aus Vertretern des Gemeinderates und der Verwaltung. Entscheidend für die Platzierung ist die erreichte Gesamtpunktzahl.

**2 Stufe Zuschlag
Auswahlkriterien:**
1. Aufgabenstellung und Projektanforderungen erfüllt (Planungsziele)

Bewertungskriterium	Max. zu vergebende	Gewichtung	Max. erreichbare
Wohnungen in OG + DG geplant	5	10	50
Wohnraum DG optimiert (Anhebung Dach od. Dachgauben)	5	10	50
Barrierefreie Erschließung	5	10	50
Summe "Aufgabenstellung und Projektanforderungen erfüllt (Planungsziele)"			150

2. Zusätzliche Leistungen angeboten (Planungsoptionen)

Bewertungskriterium	Max. zu vergebende Punktzahl	Gewichtung	Max. erreichbare Punktzahl
Miet- oder Verkaufspreiszusage, d. h. Bindung bereits mit Angebotsabgabe mit dem Ziel, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen	5	10	50
Energetischer Gebäudestandard prozentual über EnEV	5	10	50
Einsatz regenerativer Energien prozentual über EEWärmeG (s. Auszug als Anlage)	5	10	50
Summe "Zusätzliche Leistungen angeboten (Planungsoptionen)"			150

3. Gestaltungsqualität

Bewertungskriterium	Max. zu vergebende Punktzahl	Gewichtung	Max. erreichbare Punktzahl
Städtebauliche Qualität, Einfügen ins Stadtbild	5	35	175
Architektur des Gebäudes	5	35	175
Summe "Gestaltungsqualität"			350

4. Kompetenzen und Erfahrungen

Bewertungskriterium	Max. zu vergebende Punktzahl	Gewichtung	Max. erreichbare Punktzahl
Referenzen möglichst eines, max. zweier Projekte vergleichbarer Art und vergleichbarem Maß der Nutzung	5	5	25
Projekterfahrung des Investors	5	5	25
Summe "Kompetenzen und Erfahrungen"			50

5. Angebotspreis

Bewertungskriterium	Max. zu vergebende Punktzahl	Gewichtung	Max. erreichbare Punktzahl
Angebotspreis über Mindestverkaufspreis	5	20	100
Summe "Angebotspreis"			100

Zusammenfassung der Zuschlagskriterien			Max. erreichbare Punktzahl
1. Aufgabenstellung und Projektanforderungen erfüllt (Planungsziele)			150
2. Zusätzliche Leistungen angeboten (Planungsoptionen)			150
3. Gestaltungsqualität			350
4. Kompetenzen und Erfahrungen			50
5. Angebotspreis			100
Gesamtsumme			800

Bewertungsprinzipien

Punktzahl 0	Anforderung nicht erfüllt = 0 %
Punktzahl 1	Anforderung geringfügig erfüllt < 25 %
Punktzahl 2	Anforderung zum Teil erfüllt < 50 %
Punktzahl 3	Anforderungen überwiegend erfüllt > 50 %
Punktzahl 4	Anforderung nahezu voll erfüllt > 75 %
Punktzahl 5	Anforderung voll erfüllt = 100 %

Stehen die Bewertungskriterien nicht absolut fest (z. B. Mietpreisfestsetzung oder höheres Preisangebot), so erfolgt die Bewertung durch Interpolation der Punktzahlen zwischen dem besten und dem schlechtesten Angebot, das jeweilige Kriterium betreffend.

Zum Vergleich des Kaufpreis zum Mietpreis erfolgt eine Umrechnung des Kaufpreises auf eine äquivalente Miete bezogen auf eine Mietlaufzeit von 30 Jahren .

Die Bewertung zu 1. und 2. ergibt sich aus den Bewerberangaben und wird durch die Verwaltung anhand der Bewertungskriterien vorgenommen und dargelegt.

Die Bewertung zu 3. erfolgt durch den Gestaltungsbeirat.

Die Bewertung zu 4. erfolgt durch die Vertreter des Gemeinderates im Gestaltungsbeirat.

Zuschlagsentscheidung: Der Zuschlag erfolgt an den Bewerber, welcher unter Berücksichtigung vorstehender Kriterien insgesamt den höchsten Punktwert erreicht.

Bauvorhaben:

Nutzungsänderung

**Bestehender Wohnraum als
gewerbliche Nutzfläche
in 72218 Wildberg, Bahnhofstraße 1**

Bauherr u. Eigentümer

**Mustafa O r a l
Bahnhofstraße 1
72218 Wildberg**

Berechnung der gewerblichen Nutzfläche nach DIN 276

① Bestehende Imbiss-Stube mir Gastraum (Bestand)

Imbiss-Stube/Gastraum	4,87 x 9,74	47,43 qm
Gastraum	3,70 x 4,61	17,05 qm
Lager	3,43 x 2,00	6,86 qm
- Kamin	- 0,40 x 0,40	- 0,16 qm
WC – Herren	1,00 x 3,21 ⁵	3,21 qm
WC – Damen	1,20 x 2,00	2,40 qm
WC - Damen	1,00 x 2,00	2,00 qm
Keller	2,45 x 3,90	9,55 qm

Bruttofläche 88,34 qm
./ 3 % Putz 2,65 qm

Nettofläche 85,69 qm

Zugang:

Personalraum	3,43 x 3,21	11,01 qm
DU / W C Personal	2,00 x 2,00	4,00 qm
Flur	1,31 x 2,00	2,62 qm
	3,16 x 1,15	3,63 qm
Kochen/Anrichte	2,54 x 3,16	8,02 qm

Bruttofläche 29,29 qm
./ 3 % Putz 0,87 qm

Nettofläche Zugang 28,42 qm

Neuer Bestand Nutzfläche 114,11 qm

② Berechnung der Wohnfläche nach DIN 283

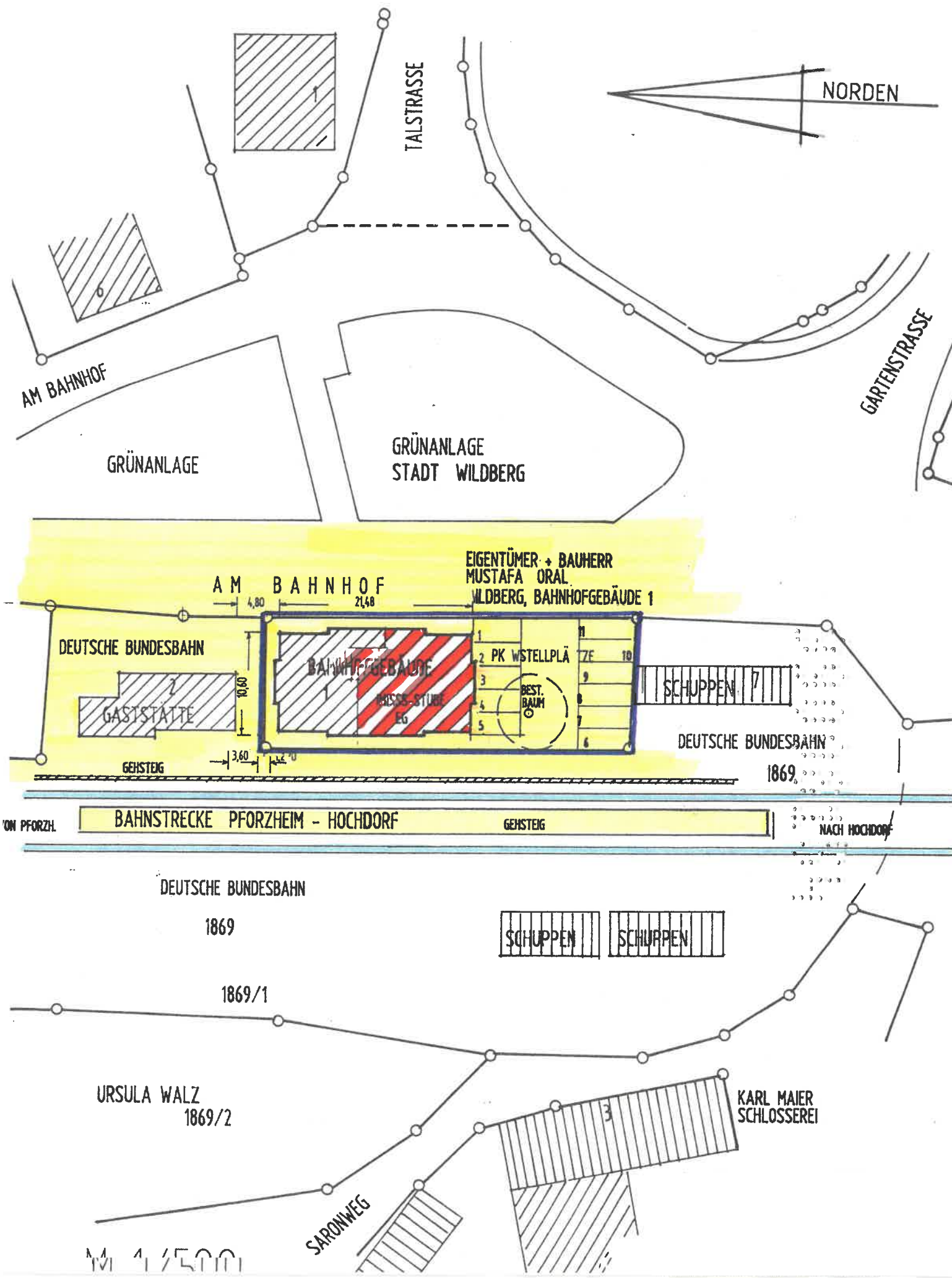
Bestand Wohnfläche gesamt 478,59 qm

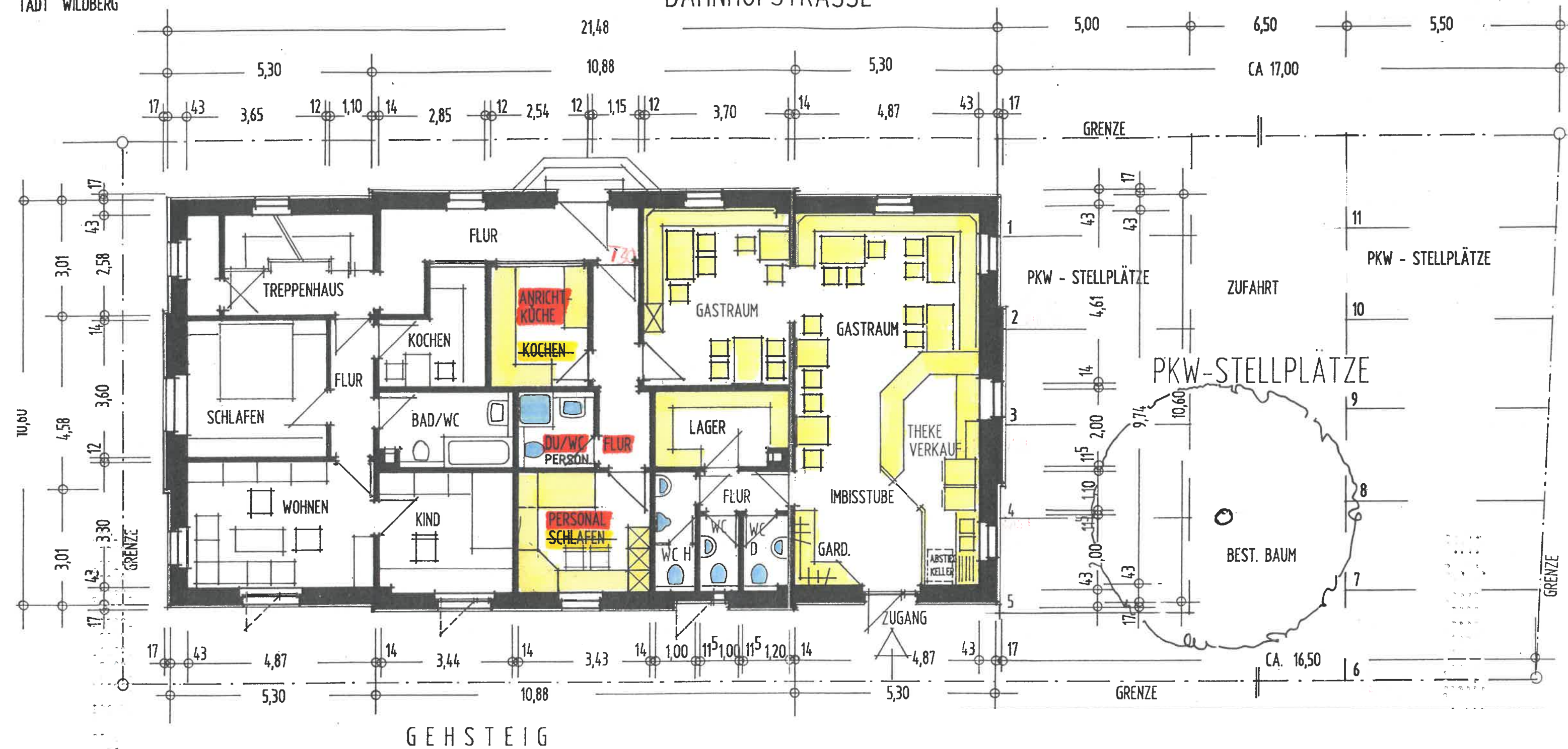
Abgang: (Zugang Nutzfläche) - 28,42 qm

Neuer Bestand 450,17 qm
=====

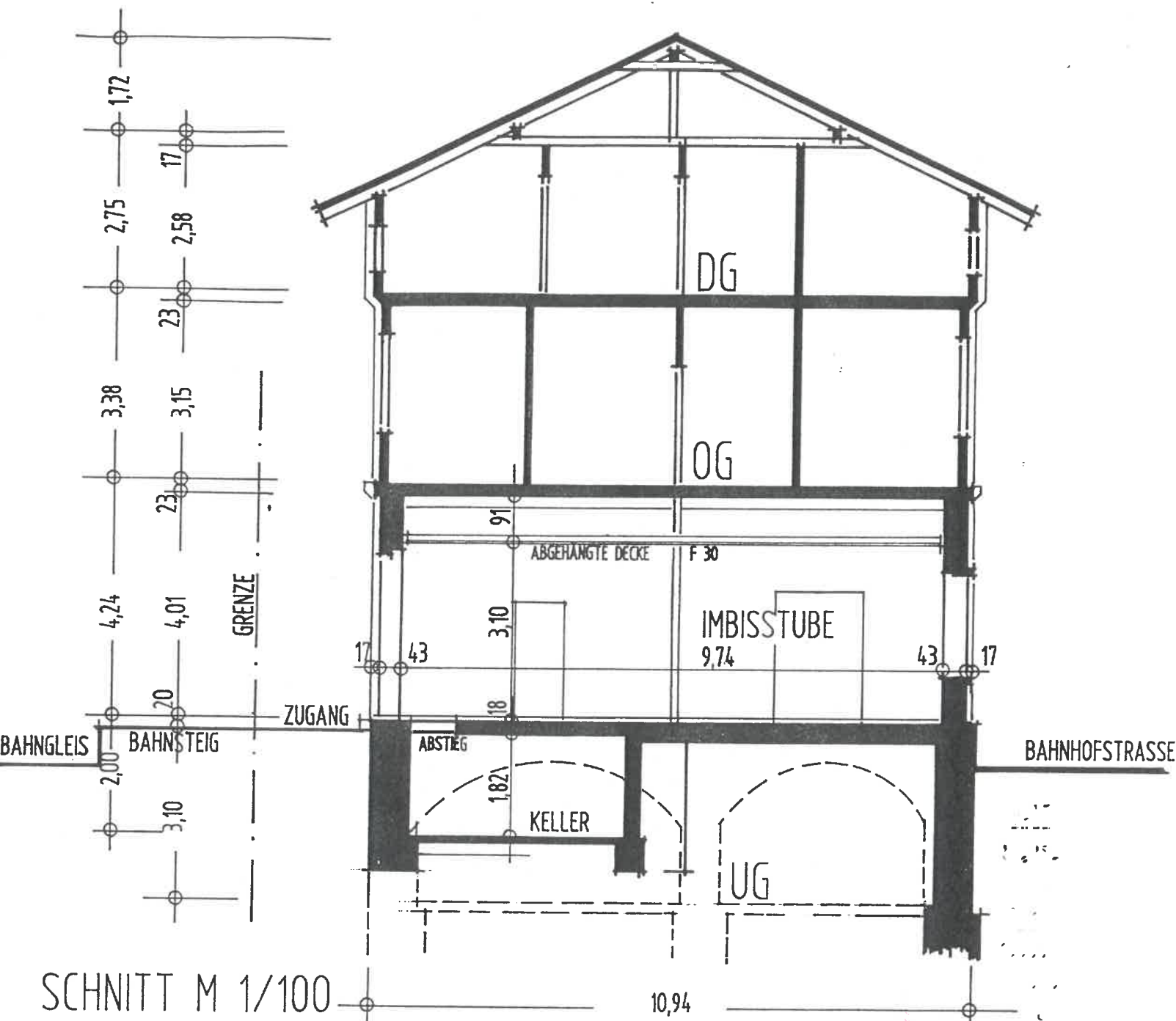
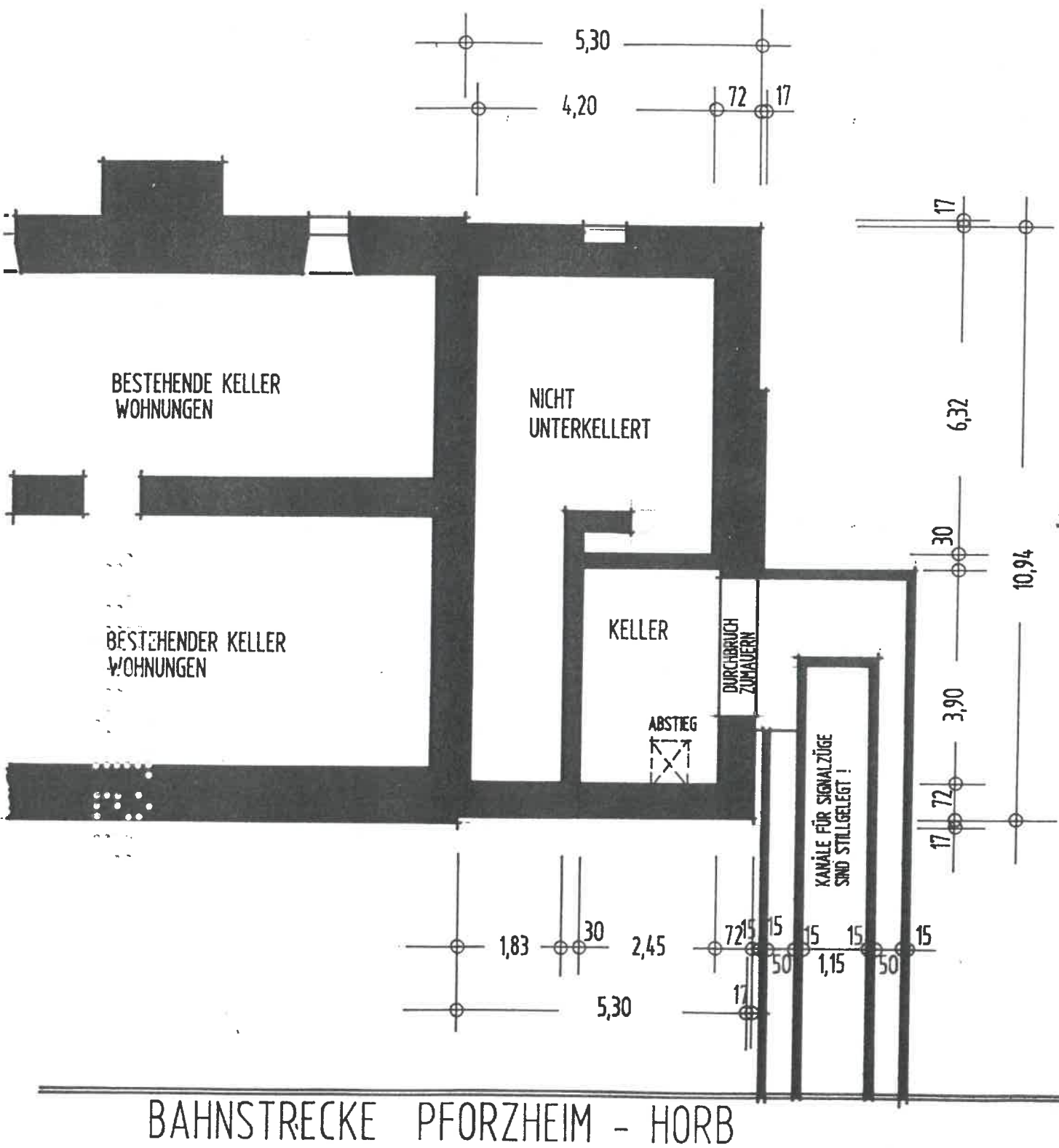
Wildberg, den 29.11.1999
Bauherr:

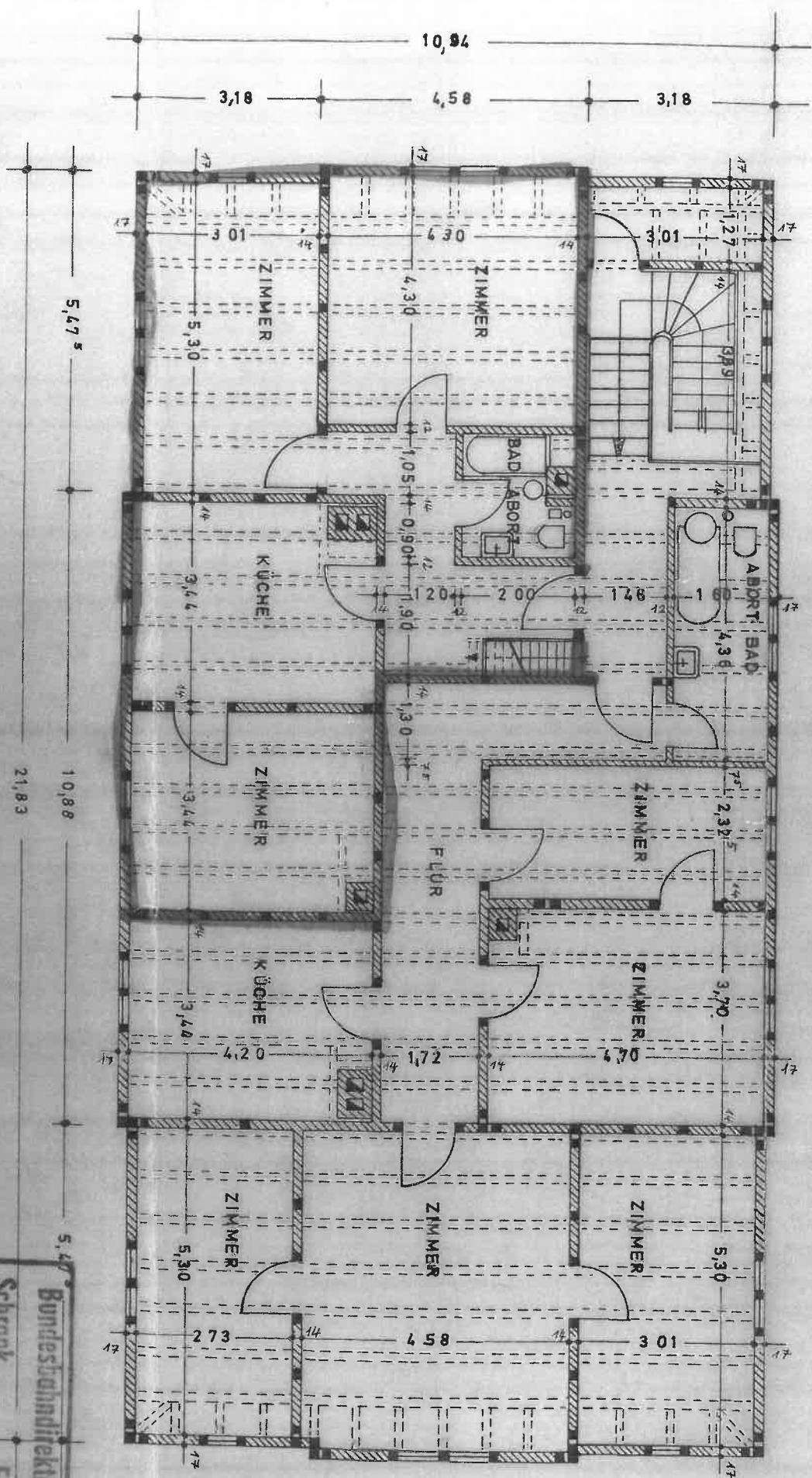
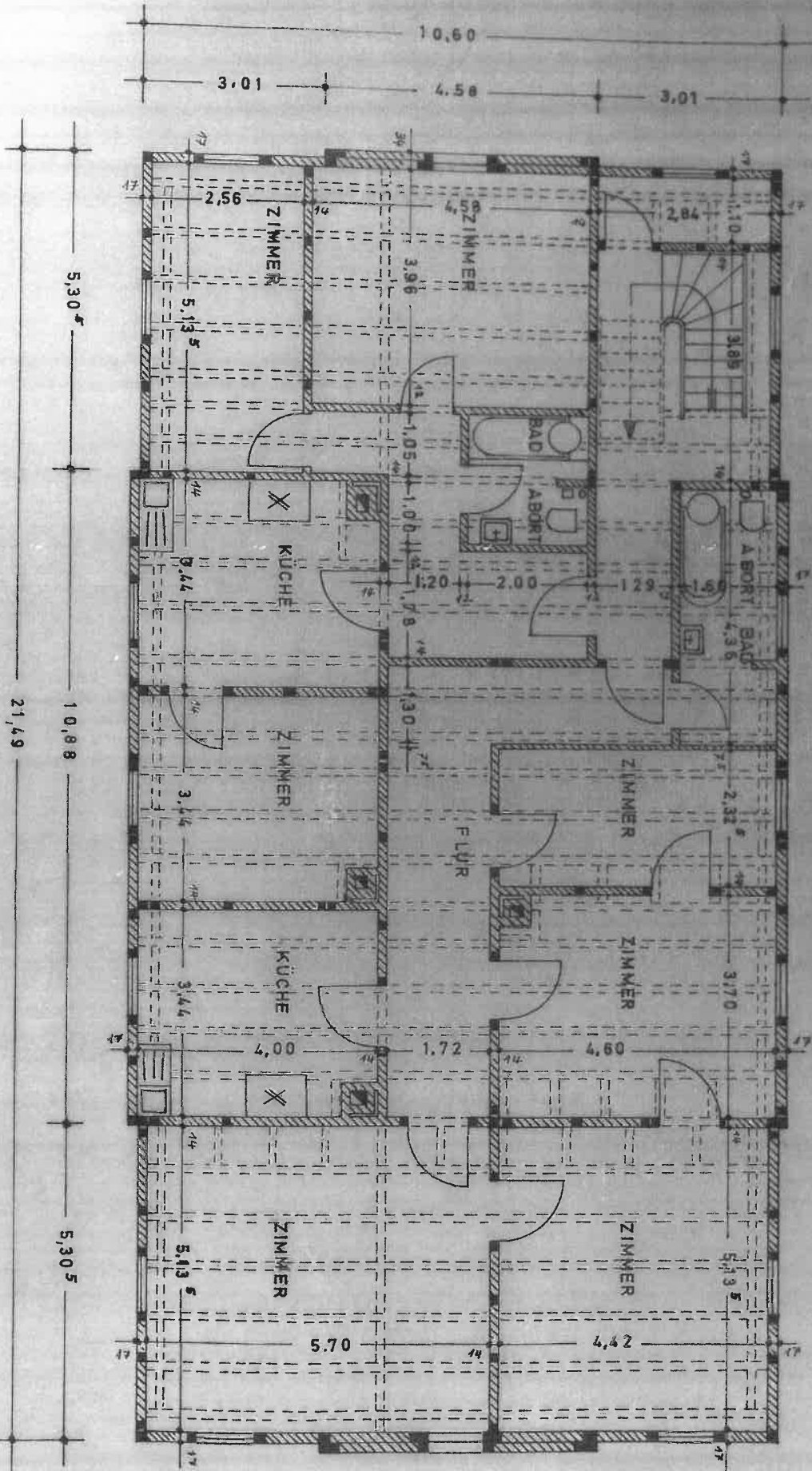
LAGEPLANSKIZZE





UNTERGESCHOSS M 1/100

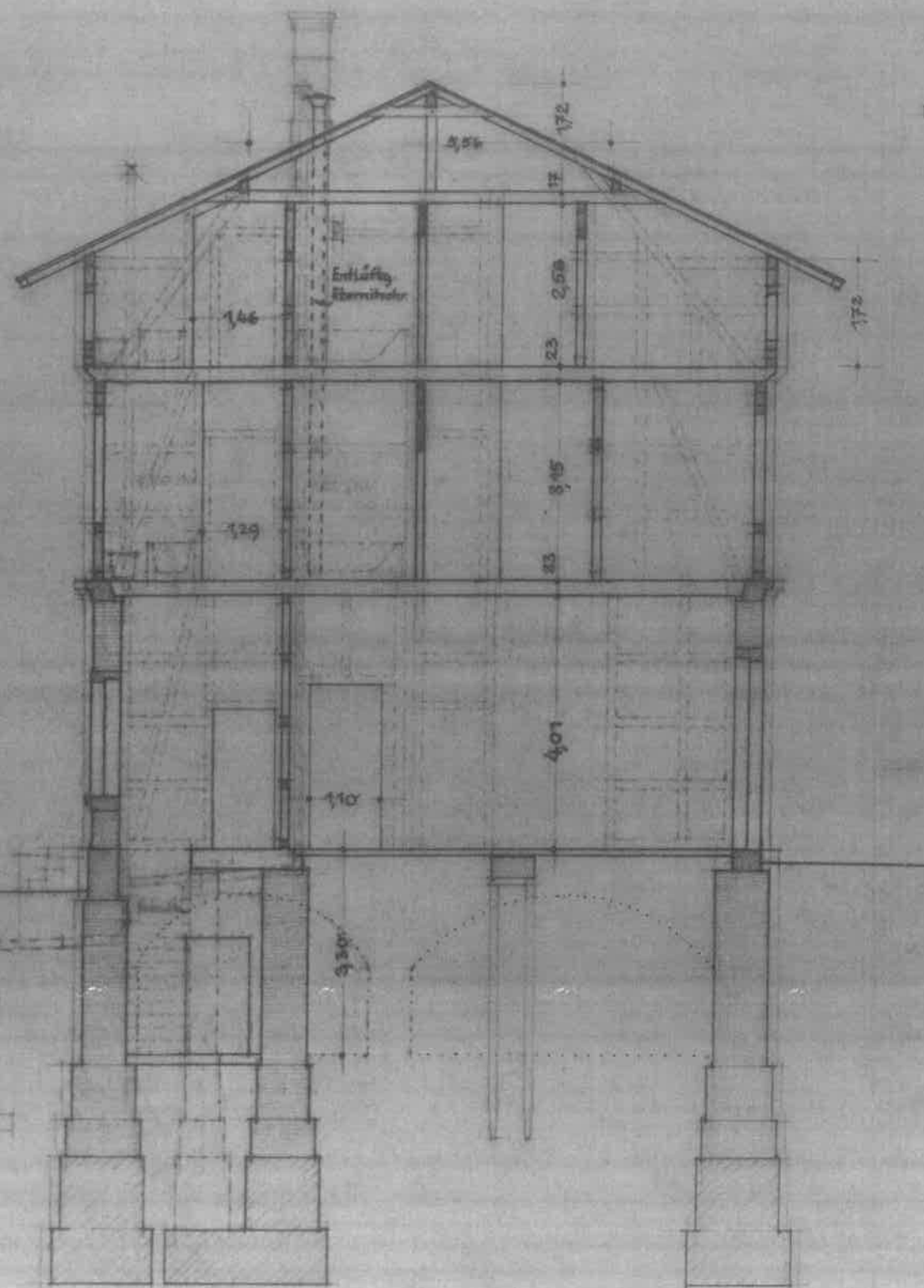




DACHGESCHOSS

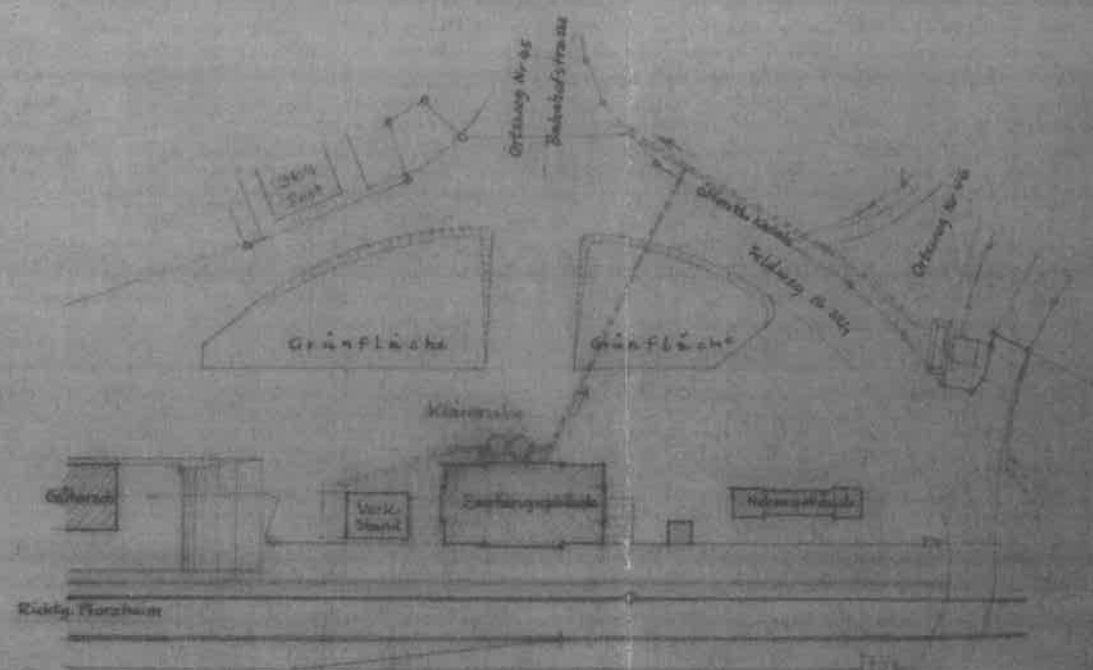
Bundesarchivdirektion Stuttgart
Schrank Fach
Lfd. Nr. 579a/13

1966	1. 1. 1966	Name	Bundesarchivdirektion Stuttgart Hochbauamt
25.4. ODERBRECHT	25.4. 1966	Stichtag	25. April 1966
Bf. Wildberg		Bestandsplan	
1:100 EMPFANGSGEBÄUDE WOHNUNGEN IM 1. OBERGESCH. UND DACHGESCHOSS		Ausgabe vom	
		Erstellt durch	



Schnitt A-B

NORDEN



LAGEPLAN
M 1:1000

Einbau von Spülaborten u. Bädern in den
Wohnungen im Empf. Geb. Bf Wildberg

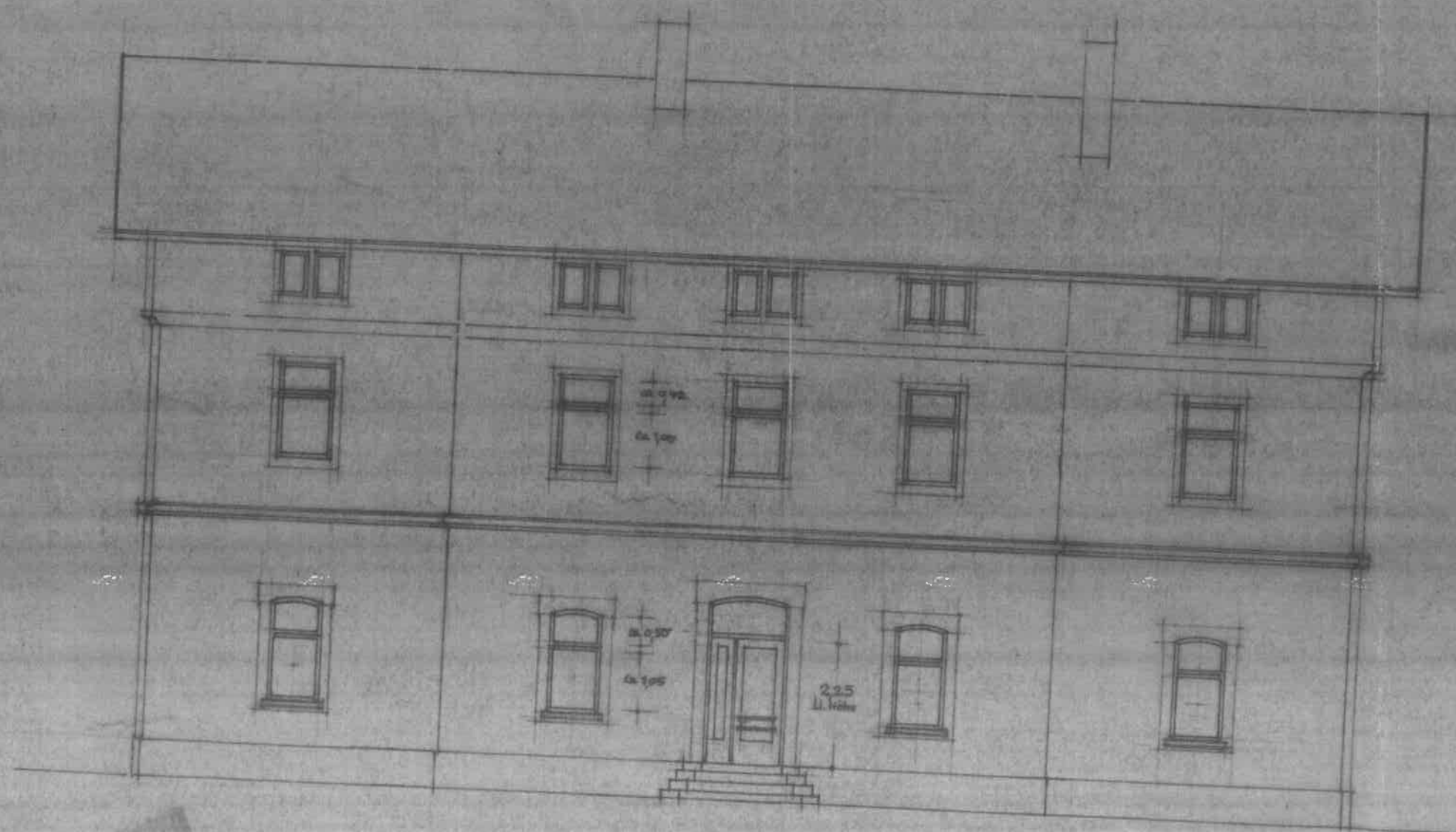
M 1:100

Bundesbahndirektion Stuttgart	
Schrank	Fach
Lfd. Nr.	5790111

BD STUTTGART DEZ 49-

Kornacker

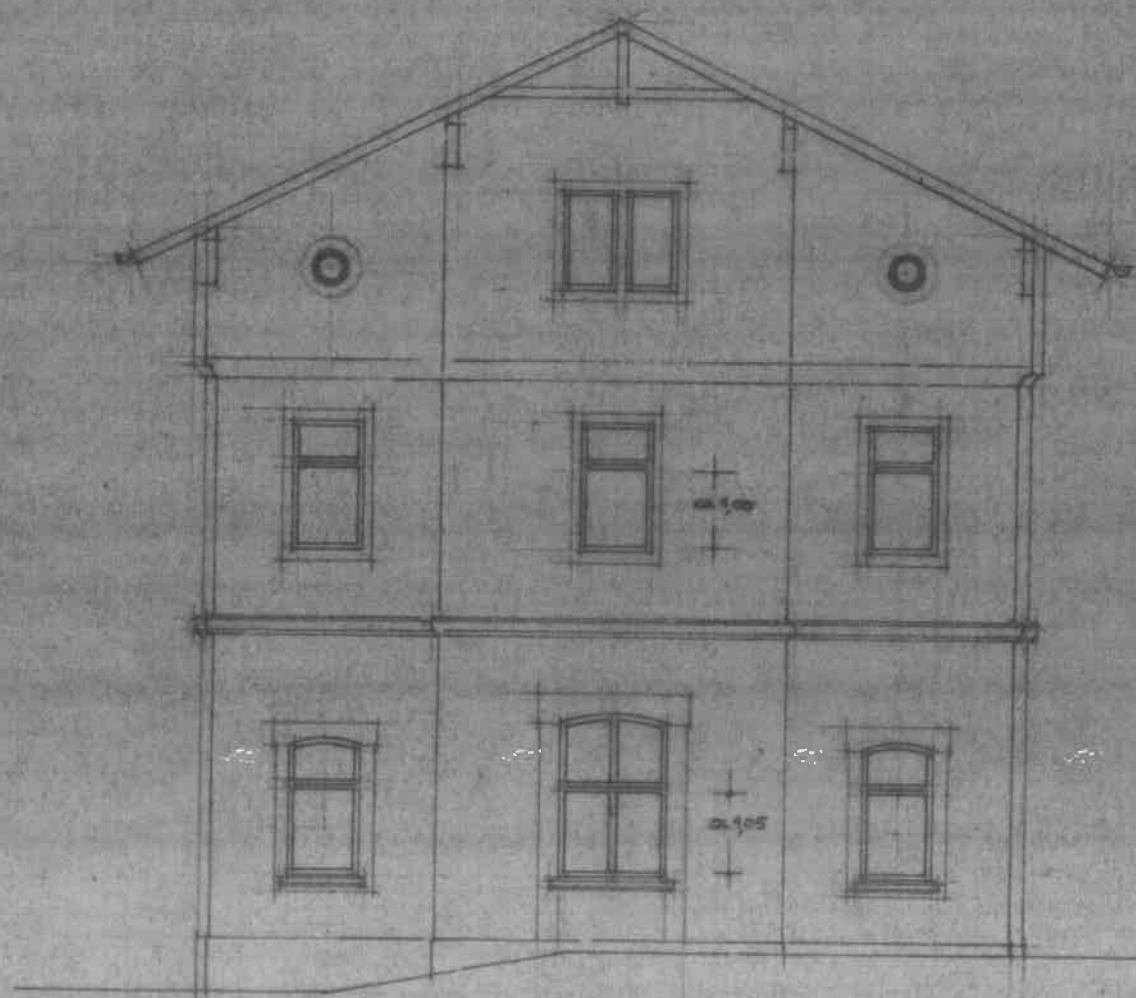
ller-
hoss



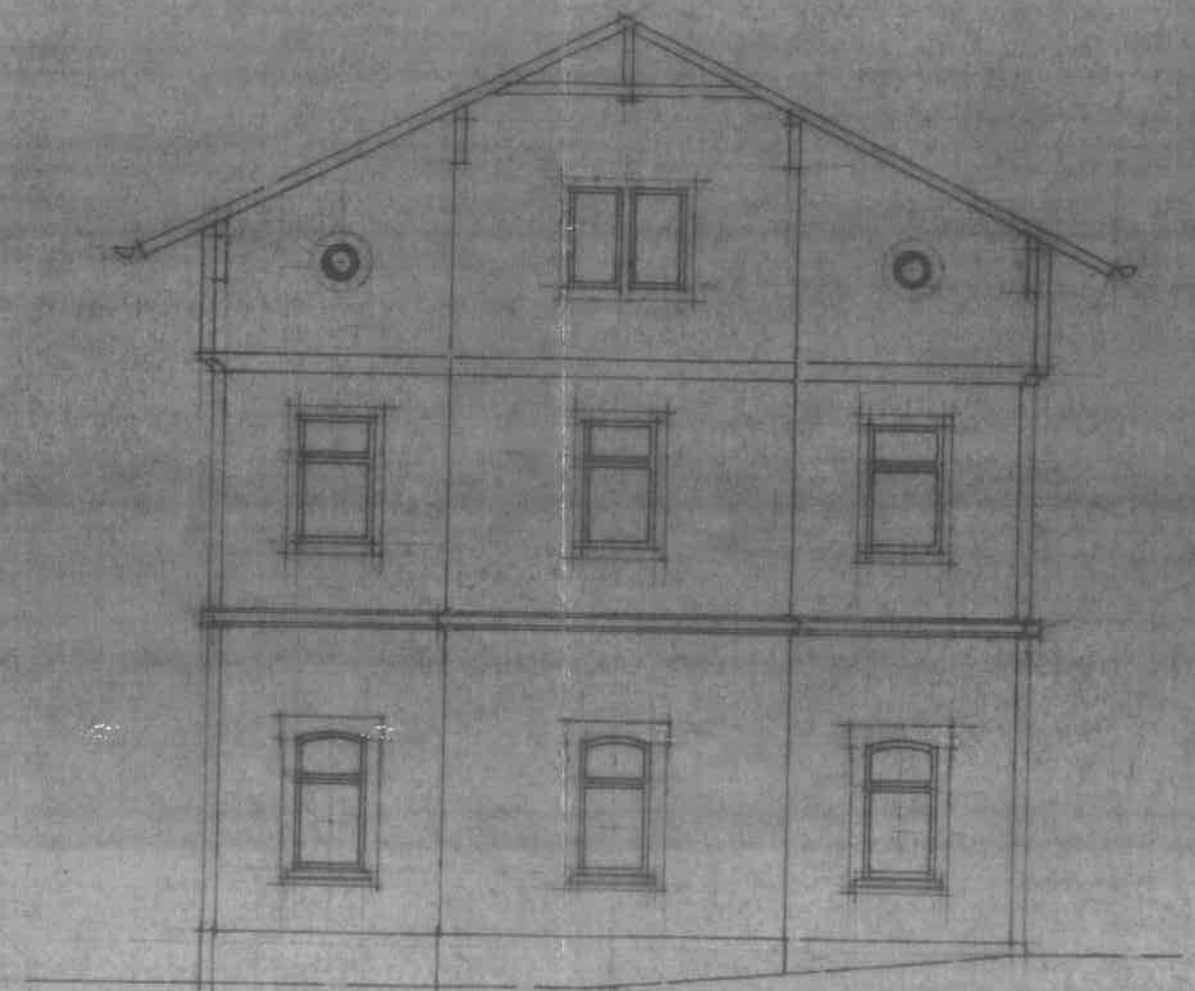
Ansicht gegen die Strasse (Osten)

Empfangsgebäude Bf Wildberg (Württ) Fenstererneuerung

M 1:100



Ansicht gegen Norden



Ansicht gegen Süden

Bundesbahndirektion Stuttgart
den 8 August 61

Bundesbahndirektion Stuttgart	
Schrank	Fach
Lfd Nr. 579 0 1/4	

IP-TRÄGER MIT AUFGESCHWEIßTEM
STEG FÜR AUFLAGE DER AB-
DECKPLATEN.

ARMIERTE BETONPLATEN
IN WINKELEISEN GELAGERT

DECKE NACH STAT.
BERECHNUNG

±0.00
= O.K.F.F.B. ERDGESCHOSS

STAHLBETON

U18

N 24

STEIF-EISEN

KANAL BIS
ZUM BAHN-
STEIF

-1.04

-1.29

RÜTELSCHOTER

5cm ST. SAUBERKEITSSCHICHT

SNITT: A-A

4 AUSGRUND IM E.G.

STAHLBETON, UNVERPUTZT
"B 225"

ANERKANNT:
DEL 39 a

30.8. Schlichter
1973

1:20
Bf. WILDBERG
EMPFANGSGEBÄUDE
UMLENKGRUBE + STANNW.-RAIL

Bundesbahndirektion Stuttgart

Schrank Fach

Lfd. Nr. 579 a 1

Deutsche Bundesbahn

BAHNSTEIG

1.35

1.45

15

-0.09

-1.04

DURCHBRUCH FÜR
DRAHTZÜGE

-1.29

5cm SAUBERKEITSSCHICHT

SCHNITT: B-B

BREITENANSCHLITZTRÄGER
MIT AUFGESCHWEIßTEM STEG

ca 2.61

75

1.45

IP-TRÄGER MIT AUFGESCHWEIßTEM
STEG FÜR AUFLAGE DER AB-
DECKPLATEN.

ARMIERTE BETONPLATEN
IN WINKELEISEN GELAGERT

-0.09

17

43

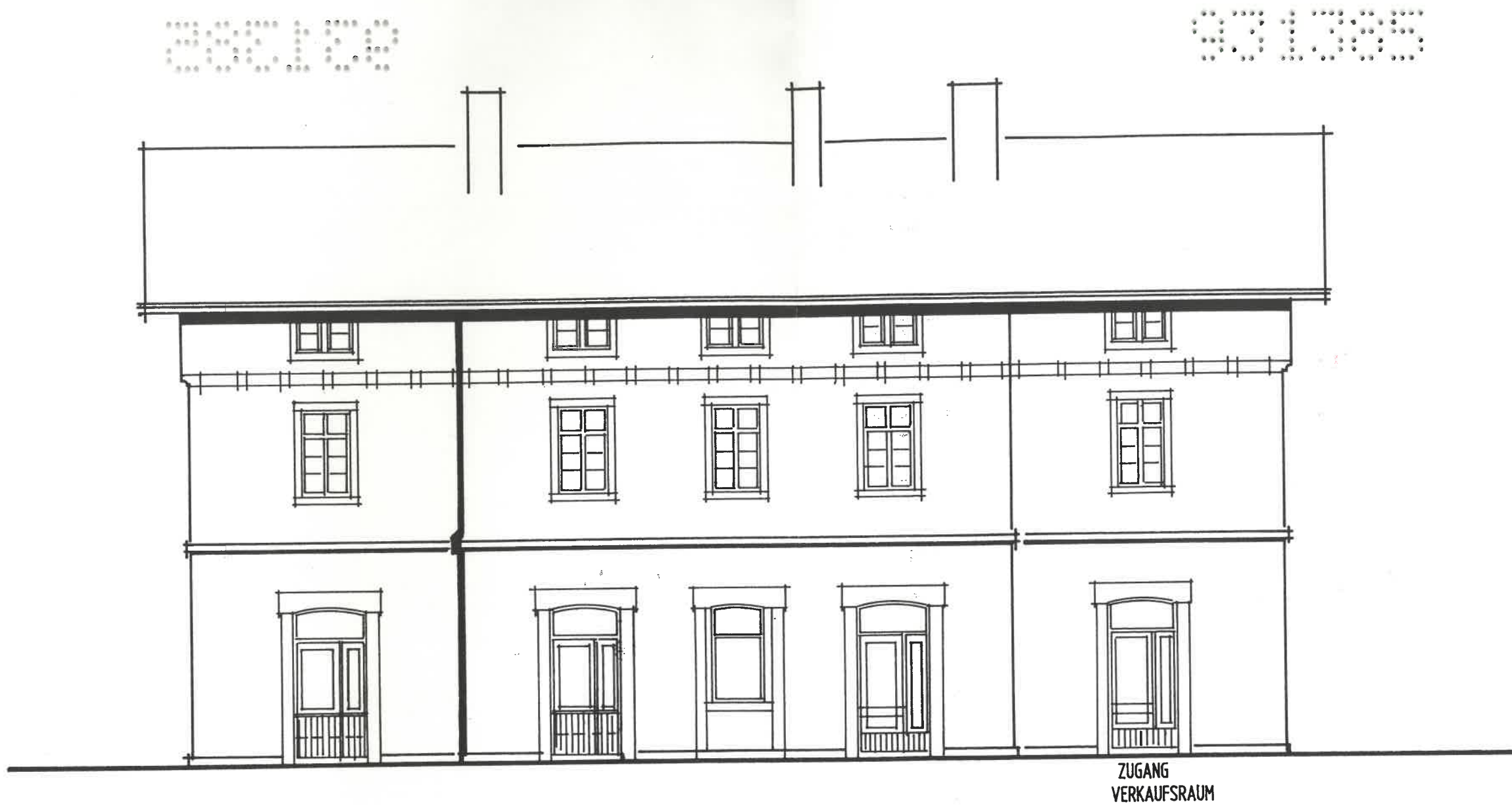
1.30

DECKE NACH STAT.
BERECHNUNG

32

28

U18



ANSICHT WESTEN M 1/100



Bewerbungsformblatt

Auslober

Stadt Wildberg
Herrn Bürgermeister Bünger
Marktstraße 1
72218 Wildberg

Verfahrensbetreuung

Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH
Herrn Alexander Werner
Hohenzollernstraße 12 – 14
71638 Ludwigsburg

Bewerberin / Bewerber

Bezeichnung:	
Name:	
Straße:	
PLZ:	
Ort:	

Projekt

2-phasiges Investorenauswahlverfahren

für den Umbau des Bahnhofsgebäudes sowie Neubau eines Anbaus

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit bewerbe ich mich / bewerben wir uns um die Teilnahme am oben genannten Auswahlverfahren.

Nachstehend erhalten Sie die geforderten Angaben und Erklärungen.

1. Angaben zur Bewerberin / zum Bewerber

Name / Firma:	
Anschrift:	
Telefon:	
E-Mail:	
Rechtsform (z. B. freiberufliche Architektin oder Architekt, GbR, GmbH, AG):	
Bevollmächtigte Vertreterin / bevollmächtigter Vertreter (bei GmbH, AG und Arbeitsgemeinschaften):	

Ausschlussgründe

Liegen Ausschlussgründe nach §§ 123, 124 GWB vor?

☐ Nein

☐ Ja, folgende:

Verpflichtung

Hiermit erkläre ich die Bereitschaft zur Verpflichtung nach dem Verpflichtungsgesetz.

Erklärung nach § 6 VgV

Ich erkläre, dass diese Leistungen unabhängig von Ausführungs- und Lieferinteressen nach § 6 VgV erfolgt.

Vorlage von Nachweisen

Bei juristischen Personen

Aktueller Auszug aus Handelsregister liegt bei

☐

Bei Partnerschaften

Aktueller Auszug aus Partnerschaftsregister liegt bei

☐

2. Nutzungskonzeption

Darlegung der geplanten Nutzungskonzeption:

(max. 25 Punkte)



3. Referenzen Kompetenzen und Erwartungen (technische und berufliche Leistungsfähigkeit)

a) Vorlage von zwei Referenzen (max. 5 Punkte):

	Referenz 1	Referenz 2
Name		
Projektbeschreibung 1 P = gut vergleichbar		
Nettobaukosten 1 P = > 2 Mio. €		
Leistungszeitraum 1 P in den letzten 7 Jahren		
Leistungsphasen 1 P bei LP 1 bis 8		
Referenzschreiben 1 P = wenn vorhanden		
Objektdatenblatt (eine DIN A4-Seite)	☐	☐

(max. 5 Punkte)

b) Projekterfahrung des Investors: Anzahl der umgesetzten Wohnbauprojekte in den letzten 10 Jahren (max. 5 Punkte): _____

4. Angaben zur Finanzierung und Anerkennung der Konditionen

a) Darlegung der geplanten Finanzierung:

(max.5 Punkte)

b) Formlose Einverständniserklärung:

(max. 5 Punkte)

c) Verbindliche Zusage zu Miet- oder Verkaufspreisen:

(max. 5 Punkte)

Mit meiner / unserer Unterschrift versichere ich / versichern wir die Richtigkeit der Angaben.

Ort

Datum

Unterschrift
Person des Erklärenden

Allgemeine Hinweise zum Verfahren

- Das vollständig ausgefüllte Bewerbungsformblatt ist mit den geforderten Angaben, Erklärungen und Nachweisen zwingend innerhalb der Bewerbungsfrist elektronisch bei der in der Bekanntmachung genannten Anschrift einzureichen. Fehlende Bewerbungsunterlagen werden nicht nachgefordert.
- Stehen die Bewertungskriterien nicht absolut fest (z. B. Stellplatznachweis / Anzahl der auf eigenem Grundstück geplanten Stellplätze), so erfolgt die Bewertung durch Interpolation der Punktzahlen zwischen dem besten und dem geringsten Dargebot, das jeweilige Kriterium betreffend.
- Die Bewertung erfolgt auf Grundlage der Bewerberangaben durch eine Jury bestehend aus Vertretern des Gemeinderates und der Verwaltung. Entscheidend für die Platzierung ist die erreichte Gesamtpunktzahl.
- Bewerbungen, welche die vorgenannten Anforderungen nicht erfüllen, werden von der Wertung ausgeschlossen.
- Es sind nur die geforderten Unterlagen einzureichen. Darüber hinaus gehende oder abweichend eingereichte Unterlagen werden bei der Wertung nicht berücksichtigt.
- Der Auftraggeber behält sich vor, Belege für die abgegebenen Erklärungen anzufordern.

Entwurf zur Liste der Kulturdenkmale

Stadtkreis :
Landkreis : Landkreis Calw
Gemeinde : Wildberg
Ortsteil :

Stand: 86

Az.: 34/R-F

Straße/Haus-Nr. : Am Bahnhof 1, 7 u. 3
Lgb./Parz.-Nr. : Flst.-Nr. 1869/9, 1869/10

sonstige Bezeichnung des Objekts	rechtskräftig seit	zusätzl. Schutz		Sonstige
		§ 12	§ 34	

Am Bahnhof 1, Bahnhofsgebäude

Zweieinhalbgeschossiges Gebäude mit massivem, gequadertem Sockelgeschoß, sonst in Fachwerk, verschindelt. Mittelrisalit mit Eingängen an beiden Traufseiten. Satteldach. Verzierungen am Ortgang und den dort befindlichen Knaggen. Neben dem Bahnhofsgebäude befindet sich eine kleine, offene, hölzerne Wagenremise.

Am Bahnhof 7 Toilettenhäuschen

Langgestreckter flacher Bau, an den Enden mit massiven gequaderten, turmähnlichen Pavillons, die mit Zeltdach versehen sind, sonst Holz mit Satteldach.

Am Bahnhof 3 Güterschuppen

Eineinhalbgeschossiges Gebäude mit massivem Sockel, sonst in Holz.

Am 20. 6. 1872 wurde der Betrieb auf der Eisenbahnstrecke Calw/Nagold mit den Zwischenstationen Teinach/Wildberg eröffnet. Die Erbauung des vorliegenden Bahnhofs erfolgte kurz vorher.

zu Wildberg, Am Bahnhof 1, 7 und 3

Er ist in landschaftseigener Bauweise errichtet, mit der handwerklichen Sorgfalt, die Bahnhöfe dieser Zeit auszeichnen. Selten anzutreffen ist die Vollständigkeit von Güterschuppen, Bahnhofsgebäude und Toilettentrakt, wobei letztere an anderen Bahnhöfen fast immer verschwunden sind.

Die Erhaltung der Bahnhofsgebäude steht aus heimatgeschichtlichen und wissenschaftlichen Gründen im öffentlichen Interesse.