Exposé zur Konzeptvergabe

Tübinger Straße 6, 8 und 10 in Herrenberg

Vorbemerkung: Die Gebäude Tübinger Straße 6, 8 und 10 sollen im Wege eines Erbbaurechts an einen Investor vergeben werden. Als Auswahlverfahren wird eine „Konzeptvergabe“ durchgeführt.

Herrenberg
die mitmachstadt

Gliederung

1. Allgemeines zur Tübinger Straße 6
2. Allgemeines zur Tübinger Straße 8+10

I. Stadt Herrenberg
II. Grundstück und Objekt
- II.1 Lagebeschreibung und Umfeld
- II.2 Flurstücke
- II.3 Objektbeschreibung
- II.4 Grundbucheintragungen und Baulasten
- II.5 Altlasten
- II.6 Aktuelle Nutzung

III. Städtebauliches Konzept
IV. Verordnungen und Vorschriften
V. Ver- und Entsorgung
- V.1 Erschließung
- V.2 Öffentliche Abgaben
- V.3 Abwasser- und Kanalanschluss
- V.4 Wasseranschluss
- V.5 Stromanschluss

VI. Vermarktungsverfahren
- VI.1 Ausschreibende Stelle
- VI.2 Verfahrenskoordination und Kontakt
- VI.3 Verfahrensart
- VI.4 Vermarktungsbedingungen (Erbbaurecht + Bauvermessung)
- VI.5 Eignung, Pflicht- und Bewertungskriterien der Konzeptvergabe
- VI.6 Bewertungskommission
- VI.7 Verfahrensablauf
- VI.8 Bewerbungsphase
- VI.9 Reservierungsphase
- VI.10 Digitaler Zwilling
- VI.11 Einzureichende Unterlagen
- VI.12 Auftaktveranstaltung
- VI.13 Besichtigungstermine

VII. Rechtliche Hinweise und Haftungsausschlüsse
VIII. Anlagen und Links

1. Allgemeines zur Tübinger Straße 6

- Lage: Herrenberg – Kernstadt
- Grundstücksgröße: 227 qm + 1/2 Miteigentumsanteil an 19 qm
- Gesamtnutzfläche Gebäude: ca. 293 qm, davon ca. 113 qm Einzelhandel, Büro- und Lagerfläche sowie ca. 80 qm Wohnnutzungsfläche
- Baujahr Gebäude: Grundlegender Umbau und Sanierung in den 1960er- Jahren, Ursprungsgebäude deutlich älter
- Wärmeversorgung: Zentralheizung (Öl) für Heizung/Warmwasser + Gasanschluss

.

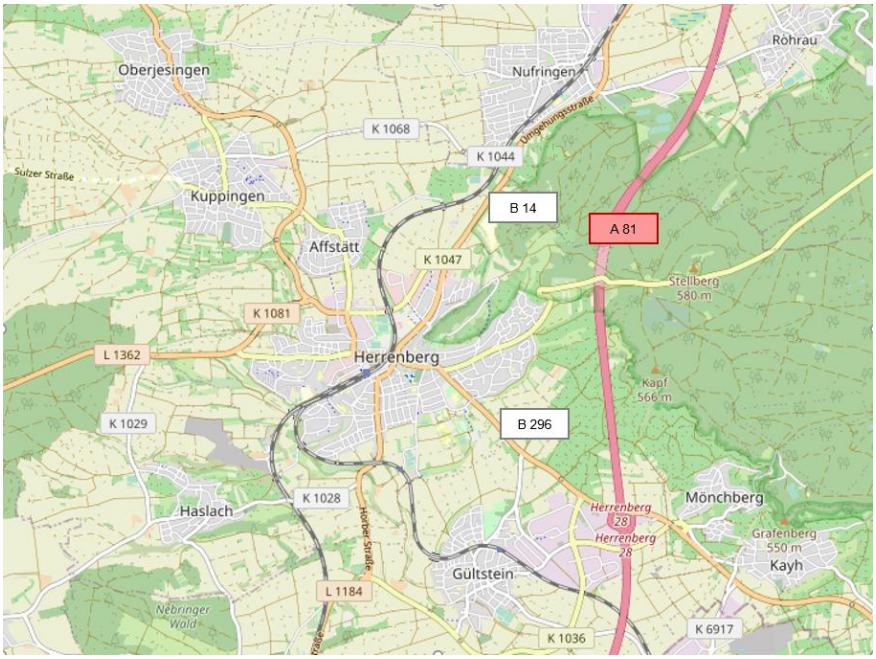
2. Allgemeines zur Tübinger Straße 8+10

- Lage: Herrenberg – Kernstadt
- Grundstücksgröße:
  - Tübinger Straße 8: 251 qm + 1/2 Miteigentumsanteil an 19 qm
  - Tübinger Straße 10: 206 qm
  - ➢ Gesamtgrundstücksgröße: 467 qm
- Baujahr Gebäude 8: 17. Jahrhundert
- Wärmeversorgung 8: Gasanschluss – (Gaszähler ist ausgebaut)
- Baujahr Gebäude 10: 1960-er Jahre
- Wärmeversorgung 10: Zentralheizung (Öl) für Heizung/ Warmwasser

Die aktuelle Verkaufsfläche im Erdgeschoss beträgt insgesamt ca. 220 qm sowie ca. 70 qm Lagerfläche und sonstige Flächen. Das Gebäude Tübinger Straße 8 steht unter Denkmalschutz (§ 2 DSchG) – weitere Informationen können der Anlage Verordnungen und Vorschriften entnommen werden.

I. Stadt Herrenberg

Mit ihrer idyllischen Lage am Rande des Schönbuchs lockt die Stadt Herrenberg Menschen von nah und fern an. Durch eine gut ausgebaute Infrastruktur und die ideale Verkehrsanbindung an den Ballungsraum Stuttgart sowie den angrenzenden Naturpark Schönbuch bietet die Stadt mit ihren sieben Teilorten für ihre Einwohnenden eine hohe Wohn- und Lebensqualität. Sie ist mit ca. 34.000 Einwohnenden die viertgrößte und nach der Fläche die größte Stadt des Landkreises Böblingen. Herrenberg liegt an der Eisenbahnlinie Stuttgart-Singen, der „Gäubahn". Über diese Bahnlinie ist Herrenberg an den Verkehrsverbund Stuttgart angeschlossen und mit der S-Bahn-Linie S 1 sind Stuttgart und der mittlere Neckarraum problemlos im Viertel- bis Halbstundentakt erreichbar. Tübingen erreicht man mit der Ammertalbahn. Zusätzlich führen Buslinien in die umliegenden Städte und Gemeinden. Herrenberg liegt auch für den Individualverkehr äußerst verkehrsgünstig, rund 35 Kilometer von der Landeshauptstadt Stuttgart und rund 20 Kilometer von der Universitätsstadt Tübingen entfernt und ist schnell zu erreichen. Neben den beiden Bundesstraßen B 14 und B 296, die sich in Herrenberg kreuzen, führt die Autobahn A 81 Stuttgart-Bodensee unmittelbar an der Stadt vorbei. Der Landesflughafen ist über die Autobahn oder mit der S-Bahn in kurzer Zeit zu erreichen. Im Gebiet der Stadt Herrenberg befinden sich circa 30 Kindertageseinrichtungen, acht Grundschulen sowie verschiedene weiterführende Schulen.



Quelle: https://www.openstreetmap.de/karte.html

II. Grundstück und Objekt

II.1 Lagebeschreibung und Umfeld

Die Grundstücke mit einer Gesamtgröße von 703 qm befinden sich in einer zentralen und gut erreichbaren Lage im Herzen der vielbelebten Herrenberger Altstadt. Die Tübinger Straße gilt als eine der Haupteinkaufsstraßen und lockt vor allem durch ihre einladenden Einzel- und Dienstleistungsbetriebe unweit des historischen Marktplatzes, der gerne für den Wochenmarkt aber auch für vielerlei Freizeitaktivitäten aufgesucht wird. Die Tübinger Straße ist Teil eines urbanen Umfelds, das sowohl von Wohngebäuden als auch von gewerblichen Einrichtungen geprägt ist. Die Straße zeichnet sich durch eine hohe Anzahl an Fußgängern aus, was die Lage für frequenzbringende Nutzungen besonders attraktiv macht. In unmittelbarer Nähe finden sich eine Vielzahl an Einzelhandelsgeschäften, Restaurants, Cafés sowie Dienstleistungsunternehmen, die die Lebensqualität und die Attraktivität der Umgebung steigern und Besucher locken. Durch die Nähe zum Herrenberger Bahnhof ist die Tübinger Straße hervorragend an den öffentlichen Nahverkehr angebunden und in nur wenigen Gehminuten erreichbar.

Lage der Gebäude in der Tübinger Straße, Herrenberg

II.2 Flurstücke

- Grundstücksbezeichnung:
  Bei den vorliegenden Grundstücken handelt es sich um Gebäude- und Freiflächen
- Aufteilung der Flurstücke:
  Die Entwicklungsfläche ist insgesamt in 7 Flurstücke unterteilt: Flst. Nr. 42/23 und ½ Miteigentumsanteil an Flst. Nr. 42/1, Flst. Nr. 42/24, 42,25, 42/26 und ½ Miteigentumsanteil an Flst. Nr. 42/1, Flst. Nr. 42/2, 42/27,
- Eigentümer:
  Eigentümerin der Grundstücke und der Gebäude ist die Stadt Herrenberg.

Darstellung der sieben Grundstücke

II.3 Objektbeschreibung

Es handelt sich um insgesamt drei Gebäude, von denen die Tübinger Straße 8 und 10 miteinander verbunden sind (Ladengeschäft). Bei den Gebäuden 6 und 10 handelt es sich um „Neubauten" aus den 60ern. Das Gebäude Tübinger Straße 8 (Kulturdenkmal § 2 DSchG) datiert aus deutlich früherer Zeit.

Alle Gebäude wurden im Erdgeschoss als Ladengeschäft genutzt, die Obergeschosse sind überwiegend zu Wohnzwecken ausgebaut. Es handelt sich jeweils um zweigeschossige Gebäude mit zusätzlichen Räumlichkeiten in den Dachgeschossen. Teilweise sind Balkone oder Terrassen bzw. Freibereiche vorhanden. Die Gebäude sind nicht barrierefrei. Alle Gebäude befinden sich in sanierungsbedürftigem Zustand. Für die drei Gebäude stehen insgesamt drei Garagenstellplätze zur Verfügung. Weitere zwei Stellplätze wurden abgelöst.

Fotoaufnahme aus der Tübinger Straße

II.4 Grundbucheintragungen und Baulasten

Für die Grundstücke der Tübinger Straße 6, 8 und 10 liegen keine Baulasten im Baulastenverzeichnis und keine Servitute im Servitutenbuch vor.

Für die Grundstücke der Tübinger Straße 6 und 8 liegen keine Grundbucheintragungen vor.

Für das Grundstück der Tübinger Straße 10 sind drei Grunddienstbarkeiten zulasten des Verkaufsgrundstücks eingetragen:

- Auf Flst. Nr. 42/2 – 48 qm:
Grunddienstbarkeit für Geb. 17 Spitalgasse – 305 qm:
Betreffend Betretung des Hofraums zur Instandsetzung
des Geb. 17.

- Auf Flst. Nr. 42/2 – 48 qm:
Grunddienstbarkeit für Geb. 8/2 Tübinger Straße:
Betreffend Betretung zur Instandsetzung des Geb. 8/2.

- Auf Geb. 10 Tübinger Straße – 158 qm:
Grunddienstbarkeit für Geb. 8 Tübinger Straße:
Betreffend Öffnung in der Brandmauer zur Licht- und Luftzufuhr

II.5 Altlasten

Es liegen keine Hinweise auf mögliche umweltrelevante Untergrundverunreinigungen vor. Bitte beachten Sie, dass diese Bewertung den Kenntnisstand vom 28.11.2024 des Landratsamtes Böblingen, Dezernat 4 Umwelt

und Klima, Abteilung Bauen und Umwelt, darstellt und damit keine Garantie auf Schadstoff- oder Altlastenfreiheit verbunden ist.

Den Werteplan können Sie dem Exposé (siehe Anlage 4) entnehmen.

II.6 Aktuelle Nutzung

Aktuell sind die Gebäude temporär verpachtet. Die Vergabe im Wege des Erbbaurechts erfolgt in mietfreiem Zustand.

III. Städtebauliches Konzept

Das Ensemble liegt in der historischen Altstadt von Herrenberg, die durch die Gesamtanlagenschutzverordnung für die Altstadt Herrenberg in ihrer Gesamtheit besonderen Schutzstatus innehat. Die Tübinger Straße weist den charakteristischen bogenförmigen Straßenverlauf entlang der Spornlage der Altstadt auf, der in jedem Fall erhalten bleiben muss.

Das Stadtbild mit dichter, geschlossener Bebauung und den giebelständigen Gebäuden einschließlich seiner Dachlandschaft kann aufgrund des bestehenden Ensembleschutzes der Gesamtanlagenschutzverordnung in seinen Grundzügen nicht verändert werden. Änderungen am bestehenden Stadtgrundriss sowie der Baukubatur etc. sind daher nur eingeschränkt möglich.

Des Weiteren sind bei der Gebäudegestaltung die Anforderungen der Gestaltungssatzung „Altstadt Herrenberg“ zu beachten. Bei jeglichen Veränderungen ist darauf zu achten, dass die Kleinteiligkeit der Kubaturen ablesbar bleibt. Direkt benachbart befindet sich das Kulturdenkmal von besonderer Bedeutung nach §12 DschG, die Ev. Spitalkirche zum heiligen Geist. Hier sind die Umgebungsschutzbelange besonders zu berücksichtigen.

Es sollen frequenzbringende, möglichst zusammenhängende, gewerbliche Einheiten im Erdgeschoss entstehen. Die Obergeschosse sind für Wohnzwecke prädestiniert. Die Ablesbarkeit von drei Baukörpern muss dabei gewährleistet bleiben.

Aufgrund der Denkmaleigenschaft des Gebäudes Tübinger Straße 8 ist vor baulichen Eingriffen auch in die Veränderung des Erscheinungsbilds eine vorherige Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege zwingend erforderlich.

Für die zukünftige Nutzung der Erdgeschosszonen sind folgende Vorgaben zu beachten:

Flächenerhalt:

> Eine Verkleinerung der bestehenden Ladenflächen ist nicht zulässig. Diese müssen in ihrer aktuellen Größe erhalten bleiben oder gegebenenfalls vergrößert werden. Bei einer Zusammenlegung der Erdgeschosszonen zu einer möglichst zusammenhängenden Einheit ist zu berücksichtigen, dass die besondere historische Situation der Einzelgebäude weiterhin abgelesen werden kann. Eine Zusammenlegung erfordert aufgrund der Denkmaleigenschaft der Tübinger Straße 8 der denkmalschutzrechtlichen Genehmigung der zuständigen Denkmalschutzbehörde.

Die Anzahl der Stellplätze richtet sich nach den Bestimmungen der Landesbauordnung.

IV. Verordnungen und Vorschriften

Die Verordnungen und Vorschriften in der Anlage Vorschriften und Verordnungen (siehe PDF Anlage) müssen eingehalten werden.

Sollte ein Abbruch und Neubau angedacht werden, können gegebenenfalls archäologische Belange zum Tragen kommen, die mit dem Landesamt für Denkmalpflege abgestimmt werden müssen.

V. Ver- und Entsorgung

V.1 Erschließung

Neben der Erschließung von der Tübinger Straße ist die Anfahrbarkeit zusätzlich über die Spitalgasse oder die Spitalhöfe gesichert. Über das „Fischergässle“ ergibt sich eine weitere Zugangsmöglichkeit. Zwischen den Gebäuden 6 und 8 befindet sich ein schmaler, gemeinschaftlicher Winkel. Es wird darauf hingewiesen, dass die Tübinger Straße als Fußgängerzone ausgewiesen ist und eine Andienung nur zu geregelten Zeiten erfolgen kann. Die Andienung der Garagen / des Hofbereiches über die Spitalgasse ist als Verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen, unterliegt ansonsten keinen weiteren Beschränkungen.

Die Verpachtung der Grundstücke erfolgt in erschlossenem Zustand. Dies bedeutet, dass Leitungen bis an die Grundstücksgrenze der Grundstücke bestehen. Die Stadt Herrenberg empfiehlt, den Zustand der Hausanschlüsse auf Grund ihres Alters zu überprüfen. Die Hausanschlüsse bzw. der Anschluss an das öffentliche Kanalnetz sind alleinige Sache des /der Erwerber*in. Die öffentlich-rechtlichen Erschließungs- und Anliegerbeiträge sind nach derzeitiger Sach- und Rechtslage abgerechnet. Etwaige Nachveranlagungen sind darin nicht enthalten.

Verkehrszonen um die zu verkaufenden Grundstücke

V.2 Öffentliche Abgaben

Vom Tag der Besitzübergabe an hat der/ die Erwerber*in die Grundsteuer und die sonstigen öffentlichen Abgaben und die Ansprüche öffentlicher und privater Versorgungsunternehmen zu tragen.

V.3 Abwasser- und Kanalanschluss

Die Entwässerung (Einleitmenge, Anschlusspunkte etc.) hat in enger Abstimmung mit dem Amt für Tiefbau und Entwässerung der Stadt Herrenberg zu erfolgen.

V.4 Wasseranschluss

Die Gebäude Tübinger Straße 6, 8 und 10 verfügen über einen Wasseranschluss. Netzbetreiber für Wasser sind die Stadtwerke Herrenberg.

V.5 Stromanschluss

Alle Gebäude (inkl. dem angebauten Haus an der Tübinger Straße 6) sind an das Stromnetz angeschlossen. Stromnetzbetreiber ist die Stromnetzgesellschaft Herrenberg mbH & Co. KG.

VI. Vermarktungsverfahren

VI.1 Ausschreibende Stelle

Ausschreibende Stelle ist die Stadt Herrenberg, Seeländerplatz 3, 71083 Herrenberg, vertreten durch die Baubürgermeisterin.

VI.2 Verfahrenskoordination und Kontakt

Die Koordination und Betreuung des Vermarktungsverfahrens erfolgen durch:

Stadt Herrenberg
Frau Lisa Peters
Amt für Stadtentwicklung
Abteilung Baulandentwicklung und Grundstücksverkehr
Seeländerplatz 3
71083 Herrenberg

Telefon: 07032 924-156
Mail: l.peters@herrenberg.de

VI.3 Verfahrensart

Bei dem Verfahren handelt es sich um eine Konzeptvergabe. Der Zuschlag erfolgt allein nach Qualitätskriterien. Es werden keine Preisgelder verliehen. Die Kosten für die Entwicklung seines Konzepts trägt der Investor selbst.

Die Stadt Herrenberg legt besonderen Wert auf ein zukunftsweisendes Konzept, das sowohl die Bedürfnisse der städtischen Gemeinschaft als auch die städtebaulichen Anforderungen berücksichtigt. Die Anforderungen an die Eignung sowie die Pflicht- und Beurteilungskriterien und einzureichenden Unterlagen sind dem Kapitel VI.5 und VI.11 zu entnehmen.

Die Verfahrenssprache ist deutsch. Ein förmliches Vergabeverfahren wird nicht durchgeführt. Entsprechend werden auch keine vergaberechtlichen Vorschriften angewandt. Das Vergabeverfahren wird nicht anonymisiert. Jedoch wird die Stadt Herrenberg durch die Verfahrensgestaltung sicherstellen, dass die Grundsätze der Nichtdiskriminierung, Gleichbehandlung, Transparenz und Verhältnismäßigkeit gewahrt werden.

Um die verschiedenen Angebote ohne Preiswettbewerb vergleichen und bewerten zu können, werden die Konzepte anhand von Kriterien bewertet. Unterschieden wird dabei zwischen zwingend zu erfüllenden Pflichtkriterien sowie weiteren Beurteilungskriterien, welche der vergleichenden Bewertung der Konzepte dienen und konzeptionelle Qualitäten bewerten.

VI.4 Vermarktungsbedingungen (Erbbaurecht + Bauvermessung)

Die beschriebenen Grundstücke Tübinger Straße 6, 8 und 10 sollen im Wege des Erbbaurechts ohne Preiswettbewerb vergeben werden. Der grundstücksbezogene laufende, jährliche Erbbauzins beträgt 2,5 % von dem zum Vertragsabschluss geltenden Bodenrichtwert. Einen Orientierungswert stellt der aktuelle Bodenrichtwert des Grundstückes zum Stichtag 01.01.2023 in Höhe von 560 €/qm

dar. Es wird eine Wertsicherung, orientiert am Verbraucherpreisindex, vereinbart. Die Laufzeit des Erbbaurechts beträgt 80 Jahre mit einer einmaligen Verlängerungsoption von 10 Jahren. Das Bauwerk ist binnen fünf Jahren ab Vertragsschluss bezugsfertig zu errichten bzw. zu sanieren. Der bzw. die Erbbauberechtigte ist während der Gesamtlaufzeit zur laufenden Instandhaltung verpflichtet. Verstöße gegen die Verpflichtungen können den Heimfall und Vertragsstrafen auslösen. Für den Zeitablauf wird eine Entschädigung in voller Höhe des Gebäudewertes vereinbart. Auch bei Heimfall wird eine Vergütung in voller Höhe des „gemeinen Wertes" des Erbbaurechts gezahlt. Die Bewerber/-innen erklären sich durch die Abgabe ihrer Konzepte mit den angegebenen Bedingungen des Erbbaurechts einverstanden.

Bilder und Bestandspläne der Gebäude können der Anlage: Pläne und Bilder entnommen werden. Für die Grundstücke wird aktuell eine Grundrissvermessung der Innenräume durchgeführt, welche dem Sieger zur Ausarbeitung des Konzeptes nach Abschluss der Reservierungsvereinbarung zur Verfügung gestellt wird. Eine detaillierte Vermessung (z. B. Punktwolke) muss dann vom künftigen Investor durchgeführt werden und die Pläne und Daten der Stadt Herrenberg kostenlos zur Verfügung gestellt werden.

VI.5 Eignung, Pflicht- und Beurteilungskriterien der Konzeptvergabe

Eignung

Die Bewerber müssen die folgenden Eignungsvoraussetzungen erfüllen:

Eignung		
1.	Wirtschaftliche und finanzielle Leistungsfähigkeit	Es dürfen keine Bedenken gegen die finanzielle Leistungsfähigkeit bestehen. Zum Nachweis hat der Bewerber • eine Erklärung zum Bestehen einer Betriebshaftpflichtversicherung abzugeben; • einen Plan zur Finanzierung des Vorhabens (Planungs- und Baukosten) vorzulegen Bei verbleibenden Zweifeln an der finanziellen Leistungsfähigkeit bleibt die Anforderung weitergehender Nachweise (z. B. Bonitätsauskunft) vorbehalten. Ein konkreter Finanzierungsnachweis ist grundsätzlich erst nach Abschluss der Reservierungsvereinbarung vorzulegen. Die Anforderung einer Bankbürgschaft vor Abschluss des Erbbaurechtsvertrages bleibt vorbehalten.
2.	Fachkunde	Der Bewerber muss über eine hinreichende Fachkunde verfügen, die eine problemlose Umsetzung des Vorhabens erwarten lässt. Hierzu hat er mindestens zwei Referenzbeispiele über vergleichbare Projekte in den letzten max. 10 Jahren vorzulegen, die die Sanierung denkmalgeschützter Gebäude umfassen.

Pflichtkriterien

Das zusammen mit der Bewerbung vorzulegende Konzept muss die Einhaltung der folgenden Kriterien zwingend erwarten lassen, anderenfalls wird das Konzept nicht zur Bewertung zugelassen:

Pflichtkriterien		
1.	Akzeptanz des Erbbaurechts	Der Bewerber muss sich zum Abschluss eines Erbbaurechtsvertrags grundsätzlich bereit erklären. Ein Verkauf der Grundstücke an den Bewerber ist ausgeschlossen.
2.	Akzeptanz der Vorgaben zur Erdgeschossnutzung	Der Bewerber muss sich bereit erklären, in den Erdgeschosszonen eine gewerbliche, gastronomische oder vergleichbare Nutzung vorzusehen. Eine Wohnnutzung ist im Erdgeschoss ausgeschlossen.
3.	Rechtliche und technische Realisierbarkeit	Es dürfen keine konkreten Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass das eingereichte Konzept aus rechtlichen (insbesondere bauplanungs- oder denkmalschutzrechtlichen), technischen oder sonstigen Gründen voraussichtlich nicht realisierbar ist.
4.	Wirtschaftliche Tragfähigkeit	Es dürfen keine konkreten Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass das eingereichte Konzept wirtschaftlich nicht tragfähig ist. Als Beurteilungsgrundlage dient insbesondere der vom Bewerber vorzulegende Finanzierungsplan.

Beurteilungskriterien

Die mit den zugelassenen Bewerbungen eingereichten Konzepte werden nach den folgenden Beurteilungskriterien wertend miteinander verglichen:

Beurteilungskriterien		Gewichtung		Bewertung
1.	Nutzungskonzept	8		
1.1	Frequenzbringende Nutzungen der Erdgeschosszonen		4	Bewertet wird, inwiefern attraktive, Publikumsverkehr anziehende gewerbliche, gastronomische oder vergleichbare Nutzungen in den Erdgeschosszonen der Gebäude vorgesehen sind. Ziel ist eine dauerhafte, die Altstadt aufwertende Nutzung. Dabei wird umso höher bewertet, je mehr das Konzept eine Aufnahme der beschriebenen Nutzungen erwarten lässt, z.B. weil bereits konkrete Gespräche mit in Betracht kommenden Nutzern geführt worden sind.
1.2	Steigerung der Nutzungsqualitäten in der Tübinger Straße		4	Bewertet wird, inwiefern sich das Nutzungskonzept durch eine individuelle Ausrichtung von den vorhandenen Nutzungen im Bereich

				Tübinger Straße abhebt und diese ergänzt.
2.	Städtebauliche Qualität	5		
2.1	Einfügung in das Altstadtbild		3	Bewertet wird, wie sich unter dem Blickwinkel der architektonischen und gestalterischen Qualität die Gebäude nach Sanierung oder teilweisem Neubau in das Altstadtbild der Tübinger Straße einfügen, z. B. hinsichtlich der Fassadengestaltung, der Ausrichtung und Gebäudehöhe, der Dachgestaltung sowie den verwendeten Materialien.
2.2	Eigene Handschrift des Konzepts		2	Bewertet wird, wie sich die Gebäude nach Sanierung oder teilweisem Neubau als eigenständige und moderne Ergänzung zur vorhandenen Bebauung darstellen.
3.	Nachhaltiges Bauen	3		
3.1	Ressourcenschonung		2	Bewertet wird, inwiefern für die Sanierung oder den teilweisen Neubau nachhaltige Ressourcen eingesetzt werden (z. B. im Sinne der Leitlinie „Holzbau Herrenberg“). Dabei wird auch bewertet, inwieweit auf nicht erforderliche Maßnahme zum Zweck der Ressourcenschonung verzichtet wird, z. B. indem nur defekte Teile ersetzt werden. Die Grundentscheidung, die Gebäude Tübinger Straße 6 und / oder 10 abzureißen oder zu sanieren, wirkt sich auf dieses Kriterium jedoch nicht aus. Lediglich innerhalb der gewählten Vorgehensweise (Sanierung oder Neubau) ist auf eine ressourcenschonende Planung zu achten. Dies umfasst beim Neubau auch die bestmögliche Ausnutzung der Baufenster.
3.2	Energiekonzept		1	Bewertet werden die Maßnahmen, die der Bewerber in seinem Energiekonzept vorsieht, um die Gebäudeenergieeffizienz zu verbessern. Hierzu zählt auch die Umsetzung einer möglichst klimaneutralen Wärmeversorgung. Im Neubau wird ein KfW40-Standard angestrebt, im denkmalgeschützten Bereich ein möglichst guter Energiestandard.

4.	Qualität der Projektdarstellung und des Projektteams	4		
4.1	Darstellung des Projekts		2	Bewertet wird eine aussagekräftige Projektdarstellung, aus der sich der Grad der Erfüllung der weiteren Bewertungskriterien leicht erkennen lässt und die die individuelle Schwerpunktsetzung des Projekts veranschaulicht.
4.2	Erfahrungen des Projektteams		2	Bewertet wird eine Darstellung der für das Projekt vorgesehenen Mitarbeiter und deren persönliche Erfahrungen mit vergleichbaren Projekten. Ziel ist ein möglichst großer Erfahrungsschatz, der das Gelingen des Projekts erwarten lässt.
Summe		20		

Die Kriterien 1 bis 4 werden qualitativ gemäß folgender Tabelle bewertet; dabei wird die Gewichtung des Kriteriums mit der Erfüllungspunktzahl multipliziert.[1]

Erfüllungsgrad	Erfüllungspunkte
Sehr gut Das Konzept erfüllt die Erwartungen in besonderem Maße.	5
Gut Das Konzept erfüllt die Erwartungen voll.	4
Befriedigend Das Konzept entspricht den Erwartungen im Allgemeinen.	3
Ausreichend Das Konzept weist zwar Mängel auf, entspricht aber im Ganzen noch den Erwartungen.	2
Mangelhaft Das Konzept enthält zwar gewisse taugliche Ansätze, entspricht aber aufgrund erheblicher Mängel und/oder Lücken nicht mehr den Erwartungen.	1
Ungenügend Die Aspekte werden im Konzept gar nicht angesprochen bzw. die Erwartungen werden im Konzept auch nicht ansatzweise erfüllt.	0

Maximal sind demnach für die Kriterien 1 bis 4 insgesamt 20 x 5 = 100 Punkte erzielbar.

[1] Beispiel: Das Nutzungskonzept des Bewerbers wird hinsichtlich Punkt 1.1 mit „gut“ und hinsichtlich Punkt 1.2 mit „befriedigend“ bewertet. Damit erhält der Bewerber für das Nutzungskonzept insgesamt 5 * 4 + 3 * 4 = 32 Punkte.

VI.6 Bewertungskommission

Es wird eine Bewertungskommission gebildet werden, die die von den geeigneten Bewerbern eingereichten Angebote, die die Pflichtkriterien erfüllen, anhand den vorstehenden Beurteilungskriterien wertend miteinander vergleicht und eine Bewertungsempfehlung abgeben wird. Der Bewertungskommission werden folgende Personen nagehören:

- Vertreter*innen der Stadtverwaltung als Fachbehörde
- Vertreter*innen aus den jeweiligen Fraktionen und Gruppierungen des Gemeinderats
- Vertreter*innen aus dem Gestaltungsbeirat
- Vertreter*in des Landesamts für Denkmalschutz (geplant)

Die Stadt entscheidet über die genaue Zusammensetzung der Bewertungskommission. Gegebenenfalls wird ein externer Berater für die Moderation hinzugezogen werden.

VI.7 Verfahrensablauf

Die Stadt geht derzeit von folgendem Zeitplan aus:

Zeitpunkt/-raum	Verfahrensschritt
22.05.2025	Infoveranstaltung zur Tübinger Straße 6, 9 und 10
18.09.2025	Ausschreibungsbeginn
22.10.2025 + 13.11.2025	Besichtigungen der Gebäude
20.01.2026	Fristende zur Konzepteinreichung
1. Quartal 2026	Auswertung der Bewerbungen
1. Quartal 2026	Optional: Verhandlungen / weitere Auswertung
1. Quartal 2026	Vorschlag zur Auswahlentscheidung durch die Bewertungskommission (Bewertungsempfehlung)
2. Quartal 2026	Gemeinderatsbeschluss
	Abschluss Reservierungsvereinbarung
	Fortentwicklung des Konzepts, Erstellung der Genehmigungsplanung und Einreichung Baugesuch
	Erteilung der Baugenehmigung
	Abschluss des Erbbaurechtsvertrags
	Bau- bzw. Sanierungsbeginn
Spätestens 31.12.2032	Fertigstellung

VI.8. Bewerbungsphase

Die Bewerbungsphase beginnt mit der Veröffentlichung der Vermarktungsunterlagen am 18.09.2025.Die Bewerbung inkl. Konzept ist spätestens am **20.01.2026 um 15:00 Uhr,** in 2-fach gedruckter Form und zusätzlich mit Hilfe eines USB-Sticks in einem verschlossenen Brief mit dem Aufdruck „Bewerbungsunterlagen Konzeptvergabe Tübinger Straße 6,8 und 10“ in Papierform im Technischen Rathaus, Amt für Stadtentwicklung,

Baulandentwicklung und Grundstücksverkehr, Seeländerplatz 3, 71083 Herrenberg abzugeben.

Nach Eingang der Bewerbungen wird die Stadt mit Unterstützung durch ein externes Büro zunächst die Eignung der Bewerber anhand der Eignungsvoraussetzungen und die Erfüllung der Pflichtkriterien durch die Bewerbungen prüfen (siehe Kapitel VI.5). Die danach zur Bewertung zugelassenen Bewerbungen wird die Bewertungskommission (Kapitel VI.6) anhand der Beurteilungskriterien bewerten und das am besten geeignete Konzept für die Tübinger Straße 6, 8 und 10 auswählen. Die Beurteilung der Bewertungskommission wird dem Gemeinderat der Stadt Herrenberg als Bewertungsempfehlung vorgelegt werden. Der Gemeinderat wird anhand der Beurteilungskriterien und unter Berücksichtigung der Bewertungsempfehlung der Bewertungskommission eine eigenständige Entscheidung über den Abschluss einer Reservierungsvereinbarung mit dem als am besten befundenen Bewerber treffen.

VI.9. Reservierungsphase

Mit Abschluss der Reservierungsvereinbarung beginnt die Reservierungsphase. Durch den Abschluss der Reservierungsvereinbarung verpflichtet sich die Stadt Herrenberg, während der Reservierungsdauer mit keinem anderen Unternehmer über die Einräumung eines Erbbaurechts an den Gebäuden Tübinger Straße 6, 8 und 10 oder die Veräußerung der Grundstücke zu verhandeln. Weitergehende Ansprüche werden mangels notarieller Beurkundung noch nicht begründet.

Der Bewerber akzeptiert mit der Reservierungsvereinbarung insbesondere

- die Pflicht, an einem zügigen und zielorientierten Verfahrensablauf mitzuwirken;
- den in der Reservierungsvereinbarung dargestellten Verfahrensfahrplan und die Verfahrensunterlagen;
- die von der Stadt Herrenberg gesetzten Fristen;
- die Befugnis der Stadt Herrenberg, die Reservierungsvereinbarung unter bestimmten Voraussetzungen zu kündigen, insbesondere, wenn Bewerbungsinhalte nach Einschätzung der Stadt nicht umgesetzt werden;
- die Pflicht, die architektonische Gestaltung seines Vorhabens mit der Stadt abzustimmen;
- die Pflicht, zeitnah einen Projektablaufplan mit der Stadt abzustimmen.

Der Bewerber hat nach Abschluss der Reservierungsvereinbarung eine genehmigungsfähige Planung und einen geeigneten Finanzierungsnachweis vorzulegen.

Bei Nichtabschluss, Kündigung oder Auslaufen der Reservierungsvereinbarung kann die Stadt Herrenberg unter den verbleibenden Bewerbungen auf Basis der Beurteilungskriterien eine Nachauswahl treffen und dem Bewerber der dann besten Bewerbung den Abschluss einer Reservierungsvereinbarung anbieten. Alternativ kann die Stadt Herrenberg das Verfahren aufheben. Die Stadt kann das Verfahren auch dann aufheben, wenn nicht genügend belastbare, den Anforderungen dieses

Verfahrens entsprechende Bewerbungen eingehen. Die Durchführung des Verfahrens begründet keine Pflicht der Stadt Herrenberg zum Abschluss des Erbbaurechtsvertrages mit einem Bewerber. Durch dieses Konzeptverfahren wird die Stadt Herrenberg nicht gebunden.

VI.10 Digitaler Zwilling

Im Rahmen des Konzeptvergabe-Verfahrens wird die Stadt Herrenberg einen digitalen Zwilling nutzen, um die Entscheidungsfindung zu unterstützen. Dies ermöglicht eine innovative und präzisere Betrachtung der eingereichten Anträge, indem diese nicht nur in klassischen 2D-Ansichten, sondern auch in 3D dargestellt werden. Durch diese zusätzliche Dimension können die Planungen und Konzepte realistischer bewertet und mögliche Auswirkungen auf die städtische Umgebung besser nachvollzogen werden.

VI.11 Einzureichende Unterlagen

Bitte fügen Sie der Bewerbung folgende Unterlagen bei:

- (Sanierungs-)Konzept einschließlich zeichnerische Darstellung der vorgesehenen Bebauung in einer Skizze 1:200
- Lageplan inkl. Erschließung 1:500
- Textliche Erläuterungen zu der Planung
- Funktionale Beschreibung
- Baubeschreibung
- Kostenaufstellung für die beabsichtigte Sanierung / Abbruch und Neubau (Gesamtmaßnahme)
- Finanzierungsberechnung muss in DIN 276 vorgelegt werden
- Finanzierungsplan
- Darstellung der zeitlichen Abwicklung
- Information, wie das Grundstück zukünftig genutzt wird (Nutzungskonzept)
- Mindestens 2 Referenzbeispiele in den letzten 5-10 Jahren z.B. Sanierung, Abbruch und Neubau, denkmalgeschützte Gebäude
- 2-fach Schnellhefter mit Pläne DIN A 3 gefaltet zu DIN A 4. Ebenfalls digital zur Verfügung stellen.
- Für die Umsetzung der 3D-Darstellung der eingereichten Anträge im digitalen Zwilling Herrenberg sind 3D-Modelle notwendig (idealerweise im IFC Format oder auch als .obj, .fbx, .3ds oder .dae)

Die bauordnungsrechtlichen Grundlagen (insb. Feuerwehraufstellflächen, Abstandsflächen u. ä.) sind zu beachten und in den Grundzügen darzustellen.

Sollten bei den eingereichten Bewerbungen einzelne Unterlagen fehlen oder unvollständig oder fehlerhaft sein, kann die Stadt Herrenberg die Bewerber unter Beachtung des Grundsatzes der Gleichbehandlung zur Nachlieferung, Ergänzung oder Korrektur auffordern. Sie ist dazu jedoch nicht verpflichtet.

VI.12 Auftaktveranstaltung

Die Auftakt- und Informationsveranstaltung hat am 22.05.2025 in der Tübinger Straße 6, 8 und 10 stattgefunden (Informationen aus dieser Veranstaltung finden sich auf der Homepage der Stadt Herrenberg).

Diese erste Veranstaltung diente zur öffentlichen Vorstellung des Projekts. Die Teilnehmenden wurden über das Vorhaben im Allgemeinen, den Projektstandort sowie über das Verfahren und den weiteren Verlauf informiert. Außerdem sollte den Interessenten im Rahmen dieser Veranstaltung die Möglichkeit gegeben werden, Rückfragen zu stellen oder Anregungen zu äußern.

VI.13 Besichtigungstermine

Des Weiteren möchte die Stadt Herrenberg die Möglichkeit bieten, sich die Objekte bei einem der unten aufgeführten Besichtigungstermine anzusehen. Die Besichtigungen finden als Sammeltermine statt, eine vorherige Anmeldung über die E-Mail-Adresse: stadtentwicklung@herrenberg.de ist erwünscht.

Besichtigungstermine:

- 22.10.2025 ab 14 Uhr

- 13.11.2025 ab 09:30 Uhr

VII. Rechtliche Hinweise und Haftungsausschlüsse

Die Ausschreibung richtet sich an private und gewerbliche Bauherren, die das jeweilige Baugrundstück innerhalb von fünf Jahren nach Vertragsabschluss mit bezugsfertigen Gebäuden bebauen und sanieren (siehe Anlage: Eckpunkte des Erbbaurechtsvertrages). Ein Maklervertrag wird nicht erteilt, eine Provision, Vermittlungsgebühr, Bemühungsentgelt, Aufwendungsersatz o. ä. werden nicht gewährt bzw. erstattet.

Die Übereinstimmung der Maße in den Plänen wurde nicht geprüft. Alle Angaben, auch Zahlen- und Größenangaben in diesem Exposé sind unverbindlich. Die Bewerber*innen haben sich eigenständig über alle ihre Bewerbung bestimmenden Faktoren kundig zu machen. Maßgebend ist lediglich der abzuschließende Erbbaurechtsvertrag. Das Erbbaurecht wird am Grundstück bestellt so wie es liegt und steht (Beschaffenheitsvereinbarung). Sollte ein / eine Bewerber*in auf eine eigene Erhebung verzichten, so erfolgt dies auf eigenes Risiko unter Ausschluss jeglicher Haftung seitens der Stadt. Alle mit der Angebotsabgabe und der Erbbaurechtsbestellung verbundenen Kosten (z.B. Notar- und Grundbuchkosten, Gebühren, Steuern, Beteiligung von Grundstückssachverständigen sowie sonstige Abgaben) tragen die Erbbaurechtsnehmer*innen.

Die Urheberrechte bleiben den Teilnehmern erhalten. § 14 Urheberrechtsgesetz

(UrhG) bleibt unberührt. Die Konzepte werden vertraulich behandelt. Die eingereichten Unterlagen werden nicht zurückgesandt und verbleiben bei der Stadt

Herrenberg. Die mit der Bewerbung zusammenhängenden Aufwendungen liegen im Geschäftsrisiko der Interessenten. Eine Vergütung seitens der Stadt Herrenberg wird nicht gezahlt.

Vor dem Abschluss der Angebotsauswertung können über die Auswahl keine Auskünfte erteilt werden.

VIII. Anlagen und Links

- Solarkataster: Solarkataster
- Gesamtanlagenschutzverordnung: Gesamtanlagenschutzverordnung
- Altstadtsatzung: Altstadtsatzung
- Bebauungspläne: HerrenbergGIS
- Anlage 1: Textteil zum Bebauungsplan „Innenstadt- Ausschluss von Vergnügungsstädten“
- Anlage 2: Fassade Tübinger Straße 6
- Anlage 3: Fassaden Tübinger Straße 8 und 10
- Anlage 4: Werteplan Tübinger Straße 8
- Anlage 5: Verordnungen und Vorschriften (extra Anlagen)
- Anlage 6: Eckpunkte zum Erbbaurechtsvertrag (extra Anlage)
- Anlage 8: Fotodokumentation Tübinger Straße 6, 8 und 10 (extra Anlage)
- Anlage 9: Beurteilungskriterium Nachhaltiges Bauen (extra Anlage)
- Vorliegende nicht auf Aktualität geprüfte Baupläne (extra Anlage)

Anlage 1: Textteil zum Bebauungsplan „Innenstadt- Ausschluss von Vergnügungsstätten“

Stadt Herrenberg, 611/Auer 26.05.1994

Textteil zum Bebauungsplan
"Innenstadt-Ausschluß von Vergnügungsstätten"
Planbereich 01.01./5

I. Allgemeine Angaben

Dieser einfache Bebauungsplan regelt nur die Art der baulichen Nutzung, insbesondere die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten in der Innenstadt von Herrenberg.
Die bestehenden Baulinienpläne, die Altstadtsatzung vom 04.12.1984 und die Gesamtanlagenschutzverordnung des Regierungspräsidiums Stuttgart vom 02.12.1983 werden nicht außer Kraft gesetzt.

II. Rechtsgrundlagen

Maßgebend für diesen Bebauungsplan sind:

1. Das Baugesetzbuch (BauGB)
   in der Fassung vom 08.12.1986, zuletzt geändert am 22.04.1993.
2. Die Baunutzungsverordnung (BauNVO)
   in der Fassung vom 23.01.1990, zuletzt geändert am 22.04.1993.
3. Die Planzeichenverordnung vom 18.12.1990.

III. Textliche Festsetzungen

1. *Planungsrechtliche Festsetzungen*

1.1 **Art der baulichen Nutzung**
(§ 9 (1) 1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)

Entsprechend dem Einschrieb im Plan:

MK = Kerngebiet
MI = Mischgebiet

1.1.1 **Ausschluß von baulichen und sonstigen Anlagen (§ 1 (9) BauNVO)**
Von den im festgesetzten Kerngebiet allgemein zulässigen Vergnügungsstätten (§ 7 (2) Nr. 2 BauNVO) sind gemäß § 1 (9) BauNVO nur solche Arten von Vergnügungsstätten ausnahmsweise zulässig, bei denen kulturelle Veranstaltungen (z.B. Kleintheater, Cabaret, Musikdarbietungen u.s.w.) im Vordergrund stehen. Alle übrigen Arten von Vergnügungsstätten, Spielhallen und ähnliche Einrichtungen, wie z.B. Sex-Kinos, Billiard-Cafés und Billiardhallen sind nicht zulässig.

Von den im festgesetzten Kerngebiet allgemein zulässigen Einzelhandelsbetrieben (§ 7 (2) Nr. 2 BauNVO) sind gemäß § 1 (9) BauNVO Sex-Shops nicht zulässig.

Von den im festgesetzten Mischgebiet allgemein und ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten (§ 6 (2) Nr. 8 und § 6 (3) BauNVO) sind gemäß § 1 (9) BauNVO nur solche Arten von Vergnügungsstätten ausnahmsweise zulässig, bei denen kulturelle Veranstaltungen (z.B. Kleintheater, Cabaret, Musikdarbietungen u.s.w.) im Vordergrund stehen. - 2 -

Alle übrigen Arten von Vergnügungsstätten, Spielhallen und ähnliche Einrichtungen, wie z.B. Sex-Kinos, Billiard-Cafés und Billiardhallen sind nicht zulässig.

Von den im festgesetzten Mischgebiet allgemein zulässigen Einzelhandelsbetrieben (§ 6 (2) Nr. 3 BauNVO) sind gemäß § 1 (9) BauNVO Sex-Shops nicht zulässig.

Anlage 2: Fassade Tübinger Straße 6:

Anlage 3: Fassaden Tübinger Straße 8 und 10

Anlage 4: Werteplan Tübinger Straße 8

Tübinger Straße 8 — Kulturdenkmal gem. § 2 DSchG (Gebäude)

Wohn- und Geschäftshaus

Zweigeschossiger, verputzter Fachwerkbau über massivem Erdgeschoss mit Ladeneinbau, Geschoßvorstöße, Satteldach über drei Dachgeschossebenen. 17. Jh., im späten 19. Jh. Ladeneinbau mit Pilastergliederung im nordwestlichen Bereich, 1992 Umbau des Ladens und teilweise Neugestaltung der Ladenfassade (nordöstlicher Bereich).

Das gut überlieferte Gebäude mit seiner historischen Ladenfassade ist ein sprechendes Zeugnis für die typische Situation der Tübinger Straße, die sich im 19. Jh. zur Geschäftsstraße entwickelte. Das Gebäude hat exemplarischen und dokumentarischen Wert als ein Wohn- und Geschäftshaus der Bürgerschicht der Zeit nach dem Stadtbrand von 1635 mit verputzter Gestaltung des 18./19. Jh.

Detailansicht vom Erdgeschoss

DENKMALPFLEGERISCHER WERTEPLAN GESAMTANLAGE HERRENBERG — Regierungspräsidium Stuttgart, Referat Denkmalpflege 07.12.2008, M. Numberger