

Inhaltsverzeichnis

1.	Gegenstand dieses Dokuments.....	4
2.	Allgemeine Informationen.....	4
2.1	Die Gemeinde Baidt	4
2.2	Baugebiet „Fischerareal“	5
2.3	Entwicklung des „Fischerareals“	5
2.4	Städtebau	6
a.	Ziele der Entwicklung.....	6
b.	Anbindung und verkehrliche Erschließung.....	6
c.	Nachbarschaftsplatz und grüne Freiräume	7
2.5	Entwicklungskonzept und Erwartungen der Grundstücksverkäuferin.....	7
a.	Kleinteiligkeit, Vielfalt und Gebäudegrößen	7
b.	Nutzungsmischung, Wohnen und Arbeiten.....	7
c.	Verschiedene Akteure.....	7
d.	Wohnungspolitische Zielsetzungen.....	8
2.6	Bauabschnitte	9
2.7	Rahmenbedingungen des Baufeldes 1 und Stellplatzschlüssel.....	9
3.	Grundstücksveräußerung	10
3.1	Grundstücksverkäuferin.....	10
3.2	Grundstücke und Grundstückspreise	10
3.3	Kaufpreisbestandteile	11
3.4	Weitere Verkaufsbedingungen	11
3.5	Auswahl im Einzelnen	12
3.6	Qualitätssicherung	12
3.7	Terminplanung.....	12

3.8	Interessentenkartei und Newsletter	12
4	Bauen im Gebiet „Fischerareal“	13
4.1	Abstimmung der architektonischen Gestaltung mit der Gemeinde Baidt	13
4.2	Ver- und Entsorgung	13
4.3	Informationen zum Bauen	14
5	Anlagen und Downloadlinks	14
5.1	Anlagen	14
5.2	Downloads	14

1. Gegenstand dieses Dokuments

Die Gemeinde Baidt beabsichtigt, verschiedene Grundstücke des neuen Wohngebiets „Fischerareal“ in einem zweiten Bauabschnitt im Wege einer offenen Konzeptvergabe zu veräußern. Dieses Dokument dient der Information der Kaufinteressenten und beinhaltet die Verfahrensregeln für die Grundstücksvergaben. Es umfasst:

- Allgemeine Informationen (> 2.).
- Informationen zur Grundstücksveräußerung (> 3.).
- Informationen zum Bauen im Gebiet „Fischerareal“ (> 4.).
- Übersicht der Anlagen und Downloadlinks (> 5.).

Die genannten Unterlagen bilden den Rahmen für den ersten Bauabschnitt des Baufelds 1 im „Fischerareal“.

2. Allgemeine Informationen

2.1 Die Gemeinde Baidt

Die Gemeinde Baidt mit derzeit rd. 5.300 Einwohnern zeigt sich als attraktiver Wohn- und Gewerbeort, liegt im nördlichen Schussental und ist ein Vorort zum Oberzentrum Ravensburg/ Weingarten/ Friedrichshafen. Erste urkundliche Erwähnung findet Baidt im Jahre 1240 im Zusammenhang mit der Stiftung des Zisterzienserinnen-Klosters durch Schenk-Konrad von Winterstetten. Stadtnähe einerseits und landschaftlich reizvolle Strukturen und Flächen andererseits zeichnen die Lage für Wohnen und Arbeiten in der Gemeinde aus. Mit einer Fläche von 23,07 km² ist die Gemeinde Baidt Teil des Siedlungsgebiets „Mittleres Schussental“, das sich von Eschach (südliche Ortschaft Ravensburgs) über die beiden Städte Ravensburg und Weingarten bis nach Baienfurt und Baidt im Norden erstreckt. Sie befindet sich unmittelbar am Rande des Altdorfer Waldes an einem kleinen nordöstlichen Zufluss der Schussen, die ein nördlicher Bodensee- bzw. Rhein-Zufluss ist.

Die räumliche Nähe zu den Nachbargemeinden des Schussentals bietet eine breitgefächerte Zusammenarbeit auf kommunaler Ebene. So etwa im „Gemeindeverband Mittleres Schussental“ und in den Zweckverbänden „Wasserversorgung“, „Breitbandversorgung“, im „Abwasserzweckverband Mittleres Schussental“ oder auch in der Erwachsenenbildung.

Eine gut ausgebaute Infrastruktur für alle Generationen und ein reges Vereinsleben zeichnen die Gemeinde ebenso aus, wie die Stadtnähe und die naturnahen Lebensräume. Ebenso wird Bürgernähe in der Gemeinde großgeschrieben. So stellen BürgerInnen und Gemeinderat gemeinsam die Weichen für ihre Zukunftsfähigkeit und eine nachhaltige Gemeindeentwicklung. Den Herausforderungen in Folge des demographischen Wandels in den Bereichen Bildung, Betreuung und Kultur, des ökonomischen Strukturwandels, sowie den ökologischen Erfordernissen in den Bereichen Energie, Klima und Umweltschutz soll frühzeitig begegnet und aktiv vor Ort eine nützliche Entwicklung gestaltet werden.

Baidt hat nach wie vor ein starkes Zuzugspotenzial. Hier gilt es ökologische Infrastruktur zu erhalten und zu stärken. Die Stabilisierung und Weiterentwicklung des Ortskerns ist deshalb zentrale Aufgabe für die städtebauliche Entwicklung Baidts. Ein wichtiger Baustein ist dabei die Entwicklung des „Fischerareals“. Dieses etwa 2 ha große Gelände wurde bereits im Jahr 2014 von der Gemeinde erworben. Der Innenentwicklung ist gegenüber der Entwicklung der Außenbereiche Vorrang einzuräumen, um den Innenbereich als lebendiges Zentrum und Ort zum Wohnen, Leben und Arbeiten zu festigen. Mit Maßnahmen, wie der im April 2025 fertiggestellten Umgestaltung des Dorfplatzes, soll nun die erfolgreiche Stärkung und Aufwertung des zentralen Innerortsbereichs fortgeführt werden.

2.2 Baugebiet „Fischerareal“

Das neue Baugebiet „Fischerareal“ bezeichnet die vormals landwirtschaftlich genutzte „Fischerwiese“ direkt südwestlich angrenzend an die Ortsmitte von Baidt. Nach Beschluss des Gemeinderats soll das Gebiet für moderat verdichteten Geschößwohnungsbau genutzt werden.



Abbildung 1: Luftbild Fischerareal und dem umgestalteten Dorfplatz, Foto Gemeinde Baidt

2.3 Entwicklung des „Fischerareals“

Das „Fischerareal“ ist in den nächsten Jahren eine der bedeutendsten städtebaulichen Entwicklungen der Gemeinde Baidt in zentraler Lage. Der Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan erfolgte bereits im November 2021. Ein Lebensmittelmarkt westlich des Baugebiets ist fertig gestellt, die Offenlegung des Sulzmoosbaches ist auch erfolgt. Die Erneuerung des Dorfplatzes ist abgeschlossen, der Baubeginn der ersten Wohngebäude im „Fischerareal“ steht vor der Tür. Das neue Baugebiet soll als neuer Teil von Baidt in zentraler Lage in die Gemeinde integriert werden.

Ziel ist es, den formulierten Anspruch nach einem Neubaugebiet mit eigener Prägung und der Möglichkeit vielfältige Wohnmodelle umzusetzen und mit einer typologischen Vielfalt und kreativen Ideen zu verbinden. Daher werden als Bauherren eine Mischung aus traditionellen Bauträgern, genossenschaftlichen Zusammenschlüssen, Baugemeinschaften und privaten oder institutionellen Bauherren gesucht.

Der Vermarktung der Baufelder kommt aufgrund dieser Zielsetzungen eine wichtige Rolle zu. Um die typologische Vielfalt mit einheitlichem Rahmen zu erreichen und die Bauvorhaben eines Baufeldes aufeinander abzustimmen und gemeinsam zu erarbeiten, wurde dieses individuelle, auf das „Fischerareal“ angepasste Vergabeverfahren entwickelt. Die Vergabe der Grundstücke erfolgt anhand von Konzepten. Mehrere Parteien entwickeln ein Baufeld aus einzelnen, individuellen Hochbauprojekten. Dieses Vorgehen wurde bereits bei Projekten „Alte Weberei“ in Tübingen, „Steingauquartier“ in Kirchheim unter Teck oder „Bahnhofsareal“ in Schwäbisch Hall erfolgreich angewendet und nun individuell auf das „Fischerareal“ angepasst.

2.4 Städtebau

a. Ziele der Entwicklung

Das „Fischerareal“ ist als ein neues, **lebendiges Wohngebiet** in Baidt unmittelbar in der Ortsmitte konzipiert: Es sollen **verschiedenste Wohnangebote** für **unterschiedliche Menschen** entstehen, als **preisreduzierten Mietwohnungen**, als inklusive Angebote für **Menschen mit Beeinträchtigungen**, als **Wohnen für Ältere** und als Kombinationen aus **Wohnen und Arbeiten**. Denkbar sind sogar Stadthäuser für Familien. Es können – neben Wohnungen für etwas über 200 Bewohnerinnen und Bewohner – auch **wohnverträgliches Gewerbe oder Dienstleistungsangebote** realisiert werden. Sie sollen jedoch die in der Umgebung vorhandenen Angebote ergänzen und nicht in Konkurrenz mit ihnen treten.

Die Bebauung wird durch eine **hochwertige Freiraumgestaltung** ergänzt, sie teilt sich in den öffentlichen Raum mit dem Nachbarschaftsplatz, der Fischerstraße und den unterschiedlichen Wegeverbindungen bis an den renaturierten Sulzmoosbach auf. Ein Angebot für die **Kommunikation** aller Bewohnerinnen und Bewohner ist der **zentrale Nachbarschaftsplatz** mit seinen schattenspendenden Bäumen. Auch die privaten Freiflächen ermöglichen eine intensive Begrünung mit Baumpflanzungen. Im östlichen Baufeld 2 wird dieses durch eine ausreichende Erdüberdeckung auf der Tiefgarage erreicht.

Für das neue Wohngebiet ist die Gestaltung der **gemeinschaftlichen Innenhöfe** von großer Bedeutung, sie sind in der warmen Jahreszeit Treffpunkt für Bewohnerinnen und Bewohner der jeweiligen Hofbebauungen. Die gemeinsamen Spielplätze sind Anziehungspunkte für die Kinder aller umliegenden Gebäude. In den Höfen gibt es neben dem gemeinschaftlichen Bereich private Flächen, die ausschließlich den Erdgeschosswohnungen zugeordnet sind. Die wichtigste gestalterische Aufgabe ist die gelungene Ausgestaltung des Übergangs dieser Flächen, sodass ohne Zäune oder abschottende Hecken die Privatheit ausreichend gewahrt bleibt und für den Hof trotzdem eine durchgängig gestaltete Einheit erreicht wird. Es ist vorgesehen, dass die Freiraumgestaltung in einem **Partizipationsprozess aller Projekte** eines Hofes erarbeitet wird. Es gibt auch Gebäude, die nicht an gemeinschaftliche Freiflächen angrenzen, damit wird eine weitere Differenzierung des Wohnangebots erzeugt.

Es soll ein **vielfältiges Wohngebiet** für unterschiedliche Menschen entstehen, was sich allerdings nur bedingt planen lässt. Daher werden die Grundstücke zum Festpreis nach Bauungs- und Nutzungskonzept vergeben. Die Auswahl erfolgt nach den übergeordneten Kriterien „Welchen Nutzen hat das Projekt für das Fischerareal?“ und „Welchen Nutzen hat das Projekt für die Gemeinde Baidt?“. Dieser Nutzen lässt übergeordnet in **bauliche und soziale Kriterien** unterteilen, die Nutzungsmischung ist ein weiterer Aspekt. So stehen Gesichtspunkte wie **besondere Gestaltung, ökologische Bauweise, einen hohen Anteil an solarer Stromerzeugung, Wohnen für Ältere, Wohnen für Familien, Eigentum für Schwellenhaushalte, preisreduzierter Mietwohnraum, Kombination von Arbeiten und Wohnen, Nutzungen mit „Ausstrahlung“** in den öffentlichen Raum, **Kleinteiligkeit** und noch **viele andere Aspekte**, die die unterschiedlichen Akteure durch ihre Bewerbungen einbringen werden, gleichberechtigt nebeneinander. Die geplante Entwicklung ermöglicht **individuelles und gemeinschaftliches Engagement** auf den unterschiedlichsten Ebenen. Dabei ist es selbstverständlich, dass jedes Projekt seine Schwerpunkte hat. **Im Zusammenspiel aller ausgewählten Projekte wird das Fischerareal zu einem Wohngebiet mit hoher gestalterischer Vielfalt und einem lebendigen sozialem Leben.**

b. Anbindung und verkehrliche Erschließung

Das Fischerareal wird durch eine neue Wohnstraße, der „Fischerstraße“ erschlossen. Sie verbindet die nördlich liegende Marsweiler Straße mit der Ziegelleistraße. Entlang der neuen Fischerstraße durch das neue Baugebiet sowie an der Ziegelleistraße werden einige wenige Kurzzeit-Stellplätze entstehen.

Die Parkierung der Bewohner der neuen Gebäude erfolgt im Baufeld 1 auf offenen Stellplätzen sowie in Carports bzw. Einzelgaragen, die sich gegenüber der offenen Parkierung befinden. Sie wird von der Fischerstraße erreicht. Im Baufeld 2 wird eine Tiefgarage mit einer Zufahrt auch von der Fischerstraße entstehen. Die Gebiete östlich der Küferstraße werden durch einen Fußweg in Ostwest-Richtung mit dem neuen Lebensmittelmarkt verbunden.

c. Nachbarschaftsplatz und grüne Freiräume

Die Bebauung wird durch eine hochwertige Freiraumplanung ergänzt, sie teilt sich in den öffentlichen Raum mit dem Nachbarschaftsplatz und die privaten Innenhöfe und Freianlagen auf. Der zentrale Nachbarschaftsplatz ist ein Angebot für Aufenthalt und Kommunikation aller Bewohner/innen.

Die Gestaltung der privaten Freianlagen mit gemeinschaftlichen Innenhöfen ist für das neue Baugebiet von großer Bedeutung, sie sind in der warmen Jahreszeit Treffpunkt für Bewohner/innen der jeweiligen angrenzenden Bebauungen. Insbesondere gemeinsame Spielplätze nach Landesbauordnung sind ein Anziehungspunkt für die Kinder der umliegenden Gebäude. In den Innenhöfen gibt es neben dem gemeinschaftlichen Bereich private Flächen, die in der Regel ausschließlich den Erdgeschosswohnungen zugeordnet sind. Die wichtigste gestalterische Aufgabe ist die gelungene Ausgestaltung des Übergangs dieser Flächen, sodass ohne Zäune oder durchgehende abschottende Hecken die Privatheit ausreichend gewahrt bleibt und für den Hof trotzdem eine durchgängig gestaltete Einheit erreicht wird. Es ist vorgesehen, dass die Planung in einem Partizipationsprozess aller Projekte eines Bauabschnitts erarbeitet wird. Angebote für verschiedene Altersgruppen werden neben der Ausstattung des Spielplatzes innerhalb dieses Prozesses bestimmt. Eine intensive Begrünung mit Baumpflanzungen ist auch auf der Tiefgarage im Baufeld 2 realisierbar, da ein Aufbau mit einer Schichtdicke von mindestens 60 cm vorgesehen ist. Durch diese hohe gestalterische Qualität und das soziale Leben in den gemeinschaftlichen Innenhöfen und Freianlagen kann für Menschen die Wohnung im Fischerareal zur Alternative zum eigenen Haus werden.

2.5 Entwicklungskonzept und Erwartungen der Grundstücksverkäuferin

a. Kleinteiligkeit, Vielfalt und Gebäudegrößen

Es soll ein kleinteiliges und vielfältiges Quartier entstehen, was sich ohne die konkreten Projekte allerdings nur bedingt planen lässt.

Es sind ggf. auch Bewerbungen auf Teile von Baukörpern möglich. Daran anschließende Projekte anderer Akteure müssen dann jedoch noch sinnvoll realisierbar sein. Im Rahmen der Vergabe eines Baukörpers an die unterschiedlichen Akteure entsteht die Parzellierung, die Grundstücke werden erst anschließend gebildet.

b. Nutzungsmischung, Wohnen und Arbeiten

Es ist explizites Ziel der Grundstücksverkäuferin, eine gewisse Nutzungsmischung zwischen Wohnen und Arbeiten zu realisieren. Das Gebiet soll „lebendig“ sein. Der Bebauungsplan lässt hierfür hinreichenden Gestaltungsspielraum.

c. Verschiedene Akteure

Das Vergabeverfahren richtet sich an die unterschiedlichsten Akteure: An Bauträger und Wohnungsbauunternehmen sowie an Investoren, Genossenschaften und Privatleute. Bauherren können sich beispielsweise in einer Baugemeinschaft zusammenschließen und gemeinsam ein Gebäude mit individuellen Wohnungen erstellen oder alleine ein Stadthaus realisieren. Es sind keine speziellen Grundstücksbereiche für bestimmte Akteure vorgesehen.



Abbildung 2: Benennung der Baukörper des zweiten Bauabschnitts (braun = vergeben, Bauanträge eingereicht; gelb = Gegenstand dieser Ausschreibung)

d. Wohnungspolitische Zielsetzungen

Im „Fischerareal“ soll eine möglichst große Bandbreite an unterschiedlichen Bewohner/innen ihr neues Zuhause finden: Menschen mit geringen bis hohen Einkommen, Singles und Familien, junge und alte Menschen, unterschiedliche Gruppen von Personen mit Zugangsschwierigkeiten zum Wohnungsmarkt und auch Menschen mit Einschränkungen. Es sollen auch Wohnungen im Rahmen des Förderprogramms der Mietwohnungsfinanzierung Baden-Württemberg umgesetzt werden, auch andere Angebote von angemessenen und stabilen Mietpreisen sind möglich und erwünscht. In größeren Projekten ist eine Durchmischung von unterschiedlichen Wohnformen für verschiedene soziale Gruppen sowie eine Mischung von Miet- und Eigentumswohnungen erstrebenswert.

Neben der sozialen Durchmischung des Quartiers sollen Projekte realisiert werden, die die Preisentwicklung des Wohnungsmarkts dämpfen.

2.6 Bauabschnitte

Das „Fischerareal“ wird in mehreren Bauabschnitten realisiert werden. Im ersten Abschnitt werden die südlichen Teile des Baufelds 2 (Baukörper C und D) bebaut. Anschließend sollen die nördlichen Teile des Baufeldes 1 (Baukörper A und B) bebaut werden. Diese beiden sind Gegenstand dieser Ausschreibung.

In voraussichtlich zwei weiteren Bauabschnitten werden die restlichen Gebäude des Fischerareals gebaut. Der endgültige Ausbau der öffentlichen Räume wird erst nach vollständigem Abschluss der Baumaßnahmen aller Baukörper auf den Baufeldern 1 und 2 erfolgen.

2.7 Rahmenbedingungen des Baufeldes 1 und Stellplatzschlüssel

Das Baufeld 1 mit einer Größe von rund 5.600 m² bietet Raum für etwa 46 bis 52 Wohneinheiten. Es können rund 5.500 m² Bruttogeschossfläche (BGF) realisiert werden.

Die Baukörper A und B können mit drei Vollgeschossen und teilweise mit einem zusätzlichen Dachgeschoss bebaut werden. Der zweite Rettungsweg muss baulich gelöst werden, da ein Hubrettungsfahrzeug nicht in der vorgeschriebenen Zeit vor Ort sein kann. Zusätzlich ist jeweils ein Baufenster für Nebenanlagen vorgesehen.

Die Parkierung wird im Baufeld 1 oberirdisch gelöst. Teilweise in Form von offenen Stellplätzen an der westlichen Grundstücksgrenze, teilweise in möglichen Carports oder Garagen im Bereich der eingeschossig bebaubaren Baufenster und integriert in die mehrgeschossigen Baukörper.

Kfz-Stellplatzschlüssel für das Fischerareal:

Wohnungen bis 55 m ² :	1,00 Stellplätze je Wohneinheit
Wohnungen über 55 m ² bis 85 m ² :	1,50 Stellplätze je Wohneinheit
Wohnungen über 85 m ² :	2,00 Stellplätze je Wohneinheit

Um die baurechtlich notwendige Anzahl an Stellplätzen auf den Grundstücken unterbringen zu können, ist darauf zu achten, dass durch die geplanten Wohnungsgrößen nicht eine zu hohe Anzahl an Stellplätzen entsteht (beispielsweise Wohnungen mit 56 m² Wohnfläche).

Die südlichen Baukörper im Baufeld 1 werden ihre Stellplätze in identischer Form realisieren. Für die Zufahrt werden entsprechende Dienstbarkeiten in den Kaufverträgen gesichert.

Die Realisierung der Freianlagen der Baukörper A und B erfolgt auf Grundlage einer gemeinsamen Planung. Stehen die zukünftigen Bewohnenden zu diesem Zeitpunkt fest, sind sie am Planungsprozess zu beteiligen.

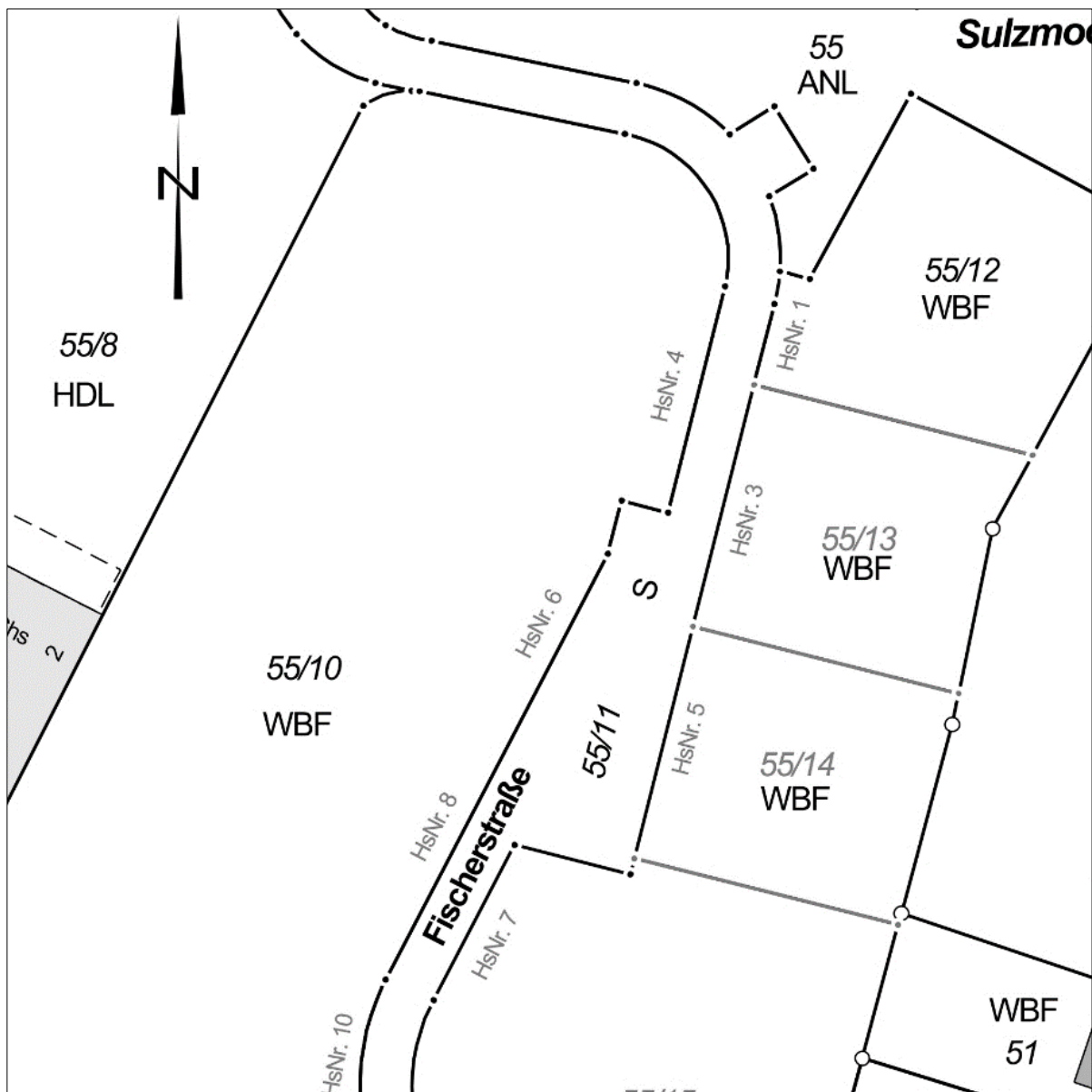


Abbildung 3: Auszug aus der Flurkarte

3. Grundstücksveräußerung

3.1 Grundstücksverkäuferin

Grundstücksverkäuferin ist die Gemeinde Baidt. Die Grundstücke aller Baufelder im Baugebiet „Fischerareal“ befinden sich in ihrem Eigentum. Sie werden nach einer Reservierungsphase als erschlossene Baugrundstücke veräußert (siehe hierzu Kapitel 3.2).

3.2 Grundstücke und Grundstückspreise

Gegenstand der anstehenden Verfahren ist der Verkauf von Grundstücken im ersten Bauabschnitt des Baufelds 1 (> Abbildung 2, gelbe Baukörper).

Die Grundstücke werden zum Verkehrswert zum Veräußerungszeitpunkt verkauft. Zur Ermittlung der Grundstückspreise wurde ein Verkehrswertgutachten vom Sachverständigenbüro Harald Bohner erstellt. Die Verkaufspreise wurden auf dieser Basis vom Gemeinderat von 430 €/m² für das Baufeld 1 festgelegt.

Zu den Grundstückskosten kommen noch die Anschlussbeiträge an das Nahwärmenetz. Sie betragen 57,83 €/m² (netto) bezogen auf die Fläche des Grundstücks zzgl. MwSt., bei 19 % MwSt. entspricht es einem Betrag von 68,82 €/m².

Vor Verkauf der Grundstücke werden die ermittelten Werte mit Blick auf die Entwicklungen des Marktes überprüft und bei Bedarf angepasst. Bei den Grundstückspreisen handelt es sich um Festpreise. Die Auswahl der Grundstücksvergaben erfolgt ausschließlich durch die vergleichende Bewertung der Projektkonzepte (> Anlage Auswahl).

Die jeweiligen konkreten Grundstücksflächen werden anteilig über die Geschossfläche (GF) ermittelt. Grundlage hierfür ist die nach Bebauungsplan zulässige Grundfläche innerhalb des Baufensters multipliziert mit der Anzahl der Geschosse. Maßgebend ist ausschließlich der Bebauungsplan, unabhängig davon was tatsächlich gebaut wird. Balkone, Erker oder Rücksprünge werden nicht berücksichtigt.

3.3 Kaufpreisbestandteile

Mit dem Kaufpreis werden neben dem Erwerb des Grundstückseigentums folgende Positionen abgedeckt:

- Erschließungsbeiträge
- Anschlusskostenbeitrag Wasser
- Anschlusskostenbeitrag Abwasser
- Grundstücksvermessungskosten für die Baufelder im Ganzen, nicht für die entstehenden Einzelgrundstücke

Nicht enthalten sind:

- Anschlussbeiträge Nahwärme
- etwaige Kosten für den Anschluss an die Stromversorgung
- etwaige Kosten für den Anschluss an Telefonnetz und Internet
- Vermessungskosten für das Einzelgrundstück
- Notar- und Grundbuchkosten
- Grunderwerbssteuer

3.4 Weitere Verkaufsbedingungen

Des Weiteren werden voraussichtlich unter anderem folgende Bedingungen Bestandteil der Kaufverträge sein:

- a) Der Kaufpreis wird innerhalb von vier Wochen nach Beurkundung des Kaufvertrages zur Zahlung fällig.
- b) Der Käufer trägt die Kosten der notariellen Beurkundung des Kaufvertrages und des Vollzugs im Grundbuch sowie die Grunderwerbsteuer.
- c) Es wird eine angemessene Regelung zur Sach- und Rechtsmängelhaftung getroffen.

Die Gemeinde wird darauf achten, dass die Bewerbungsinhalte samt allen Zusagen im Rahmen des rechtlich Möglichen durch geeignete Regelungen gesichert werden. Hierzu werden voraussichtlich insbesondere folgende Bestimmungen aufgenommen:

- d) Die Gemeinde Baidt ist zum Rücktritt vom Vertrag oder zum Rückerwerb (zum Veräußerungspreis) berechtigt, wenn die in der Bewerbung vorgesehenen Baumaßnahmen

nicht innerhalb von drei Jahren nach Besitzübergang abgeschlossen sind und die Gebäude bestimmungsgemäß genutzt werden. Die daraus resultierenden Ansprüche werden dinglich gesichert.

- e) Der Erwerber darf das Grundstück während eines noch bestimmenden, angemessenen Zeitraums nicht anders nutzen, als er es in seiner Bewerbung angegeben hat. Andernfalls ist die Gemeinde Baidt zum Rücktritt vom Vertrag oder zum Rückerwerb zum Veräußerungspreis berechtigt. Die daraus resultierenden Ansprüche werden dinglich gesichert.
- f) Im Falle eines Verstoßes gegen wesentliche vertragliche Verpflichtungen und Obliegenheiten sieht der Vertrag als Sanktion ein Rücktrittsrecht oder Rückerwerbsrecht zum Veräußerungspreis der Gemeinde Baidt oder ggfs. die Verpflichtung zur Zahlung einer angemessenen Vertragsstrafe vor.

3.5 Auswahl im Einzelnen

Der Gemeinderat der Gemeinde Baidt trifft die Auswahlentscheidungen für die jeweiligen Projekte in öffentlicher Sitzung. Dies geschieht jeweils auf Vorschlag eines nicht öffentlich tagenden Beratungsausschusses, welcher seinerseits mit den Mitgliedern des Gemeinderats besetzt ist.

Die Einzelheiten der Auswahlverfahren sind in der **Anlage Auswahl** dargestellt, auf die insoweit verwiesen wird. In dieser Anlage sind unter anderem die Anforderungen an die Bewerbungen beschrieben. Für das Bewerbungsschreiben ist jeweils ein Formblatt zu verwenden, das ebenfalls als **Anlage Bewerbungsschreiben** beigefügt ist.

3.6 Qualitätssicherung

Zur Qualitätssicherung werden alle vergaberelevanten Punkte der Bewerbungen in die Reservierungsvereinbarung (> Anlage Auswahl, Nr. 5) aufgenommen. Bis zum Grundstückskauf finden Statusgespräche mit allen Projekten statt. Neben dem Planungsstand werden die Inhalte des Projektes mit den vergaberelevanten Punkten abgeglichen. Falls ein Projekt die Bewerbungsinhalte nicht umsetzen kann, kann die Reservierungsvereinbarung widerrufen werden. Die maßgeblichen Gesichtspunkte werden vertraglich und – nach Möglichkeit – dinglich gesichert.

3.7 Terminplanung

Termine	Datum und ggf. Zeit
Frist für Rückfragen	Freitag, 12.12.2025, 11:00 Uhr
Abgabe der Erstbewerbung	Montag, 12.01.2026, 11:00 Uhr
Bewerbungsgespräche	4. KW 2026
Abgabe der finalen Bewerbung	Mittwoch, 04.02.2026, 11:00 Uhr
Entscheidung Gemeinderat	Ende Februar 2026
Bekanntgabe der Reservierungsvereinbarung	Anfang März 2026
Dauer Reservierungsvereinbarung	bis einschließlich November 2026

3.8 Interessentenkartei und Newsletter

Die Gemeinde Baidt legt eine Interessentenkartei für das „Fischerareal“ an, es gibt die beiden Kategorien „Suche“ und „Biete“. Personen oder Institutionen, die sich in die Kartei eintragen lassen, stimmen zu, dass die Angaben zweckgebunden registriert und an interessierte Akteure weitergegeben werden. Zusätzlich wird über einen E-Mail-Newsletter in unregelmäßigen Abständen über das „Fischerareal“ informiert. Es ist jederzeit möglich, sich aus der Interessentenkartei oder dem Verteiler des Newsletters löschen zu lassen.

4 Bauen im Gebiet „Fischerareal“

4.1 Abstimmung der architektonischen Gestaltung mit der Gemeinde Baidt

Die Gestaltung des Hochbauprojektes ist mindestens einmal mit der Gemeinde Baidt vor Eingabe des Bauantrages abzustimmen. Die Gemeinde Baidt behält sich vor, externe Fachleute als Berater hinzuzuziehen.

4.2 Ver- und Entsorgung

Nahwärmanschluss

Im Interesse des Umwelt- und Klimaschutzes soll dieses Gebiet mit Nahwärme aus einer vorwiegend regenerativen Anlageversorgt werden. Auf diese Weise lassen sich Emissionen aus der Bereitstellung von Heizwärme und Warmwasser für die geplanten Bauvorhaben vermindern. Des Weiteren erfüllt diese Wärmeversorgung die Kriterien des „Gebäudeenergiegesetzes“ (GEG). Mit der Aufgabe der Nahwärmeversorgung ist die Gemeindeverwaltung als Regiebetrieb beauftragt. Die Nahwärmeversorgung wird zur öffentlichen Benutzung bereitgestellt; sie umfasst die Versorgung mit Wärme für Heizung und Warmwasserbereitung. Der Primärenergiefaktor wird bei 0,4 oder darunter liegen.

Mit dem Kaufvertrag ist ein Wärmeliefervertrag abzuschließen in dem Grund- und Arbeitspreis festgeschrieben werden.

Auf den angeschlossenen Grundstücken ist grundsätzlich die Errichtung und die Benutzung von Heizungsanlagen zum Betrieb mit fossilen Einsatzstoffen und/oder Biomasse, die Rauch oder Abgase entwickeln können, sowie die Errichtung und der Betrieb von elektrischen Direktheizungen und Wärmepumpen nicht gestattet. Ebenso sind Kollektor-Anlagen zur solaren Erwärmung von Brauchwasser und zur Heizungsunterstützung unzulässig.

Gasanschluss

Es besteht keine Möglichkeit für einen Gasanschluss.

Elektroanschluss und E-Mobilität

Der Elektroanschluss wird von der NetzeBW GmbH hergestellt. Die Möglichkeit, Ladestationen für Elektrofahrzeuge zu erstellen ist grundsätzlich möglich, bei Mehrfamilienhäusern wird empfohlen ein Lastmanagement vorzusehen.

Internet- und Telefonanschluss

Die Vodafone GmbH sowie die TeleData GmbH werden voraussichtlich das Gebiet per Glasfaserkabel versorgen. Die Anschlüsse sind bei dem jeweiligen Versorger rechtzeitig zu beantragen, damit die Zuleitungen im Zuge des Anschlusses mitverlegt werden können.

Wasseranschluss

Der Wasseranschluss wird vom Zweckverband Wasserversorgung Baienfurt-Baidt hergestellt.

Abwasseranschluss

Im Gebiet erfolgt die Abwasserentsorgung im Trennsystem. Bei der Rückstauenebene ist von der Straßenoberkante auszugehen. Entwässerungspunkte unterhalb der Rückstauenebene sind regelmäßig über eine normgerechte Rückstausicherung an den öffentlichen Schmutz- bzw. Regenwasserkanal anzuschließen. Eine Versickerung von Regenwasser auf den Grundstücken ist in der Regel nicht möglich.

Niederschlagswasser auf dem Grundstück einschließlich des Überlaufs von evtl. vorhanden Zisternen und Versickerungsanlagen ist über den bereitgestellten Hauskontrollschacht an die öffentliche Regenwasserkanalisation zu übergeben,

Die Leitungen von der Haupttrasse in der Straße bis hinter die Grundstücksgrenze werden von der Gemeinde hergestellt und enden auf dem Grundstück mit einem Hauskontrollschacht.

Vorbereitung der Anschlüsse bei den Erschließungsarbeiten

Im Zuge der Erschließungsarbeiten wurden je Baukörper 1 Kontrollschacht für Schmutz- und Regenwasser gesetzt. Neben die Kontrollschächte werden die Anschlussleitungen Fernwärme, Trinkwasser und in der Regel Breitband und Strom vorgestreckt.

Zusätzliche Grundstücksanschlüsse sind nur in Ausnahmefällen gegen vollständige Kostenerstattung möglich. Arbeiten im öffentlichen Straßenraum dürfen ausschließlich durch die Gemeinde Baidt bzw. ihren Beauftragten ausgeführt werden.

4.3 Informationen zum Bauen

Baugrund

Ein von der Gemeinde beauftragtes geotechnisches Gutachten wird den Bewerbern als Download-Link zur Verfügung gestellt und kann zu einer ersten Orientierung dienen. Es ersetzt nicht eigene geotechnische Untersuchungen und eine Baubegleitung durch einen Geologen.

Die Fläche im Bereich der nördlichen Baufelder wurde aufgrund der ehemaligen Nutzung als Spedition und Werkstatt im Altlastenkataster in die B-Entsorgungsrelevanz eingestuft. Der Altlastenverdacht ist ausgeräumt, es besteht daher kein weiterer Handlungsbedarf. Auf Grund der Nutzungshistorie kann bei Eingriffen in den Untergrund stellenweise verunreinigtes Bodenmaterial angetroffen werden. Gegebenenfalls wird hier von Seiten des Landratsamtes eine Baubegleitung durch einen Fachbauleiter Altlasten vorgeschrieben werden.

Kampfmittel

Die Kampfmittelfreiheit wurde bestätigt, damit sind diesbezüglich keine weiteren Untersuchungen zu veranlassen.

5 Anlagen und Downloadlinks

5.1 Anlagen

Anlage Städtebaulicher Entwurf

Anlage Auswahl

Anlage Bewerbungsschreiben

5.2 Downloads

Downloadlink 1 – Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften (Textteil, zeichnerischer Teil und Begründung)

Downloadlink 2 – geotechnisches Gutachten