LUDWIGSBURG

Grundstücksexposé und Verfahrensbeschreibung

WOHNPARK FUCHSHOF – LUDWIGSBURG

Vergabe von Baufeld 18 und 19 an Baugemeinschaften



Ansprechpartner
Stadt Ludwigsburg, Fachbereich Liegenschaften und Wohnen, Mathildenstraße 21, 71638 Ludwigsburg
Sophie Hufnagl und Kristina Breuninger · Telefon: 07141 910-3274 · E-Mail: gs.wohnen@ludwigsburg.de

Inhaltsverzeichnis

A. Einleitung ... 4

I. Allgemeine Informationen zur Ausschreibung ... 4

II. Inhalt des Dokuments ... 5

B. Informationen zu den Grundstücken und Kaufpreis ... 6

I. Größe und Lage der Baufelder sowie Besonderheiten im Wohnpark Fuchshof ... 6

1. Lage und Erreichbarkeit des Fuchshofs ... 6

2. Besonderheiten im Fuchshof ... 7

II. Kaufpreis und Kostenbeitrag für notwendige Stellplätze in der Quartiersgarage ... 7

C. Verfahren ... 9

I. Kommunikation ... 9

1. Verfahrensleitende Stelle ... 9

2. Form der Abgabe der Bewerbungen ... 9

3. Sonstige Kommunikation ... 10

II. Verfahrensablauf ... 10

III. Bewerbung ... 11

1. Verwendung der Formularsammlung ... 11

2. Bebauungs- und Nutzungskonzept ... 11

3. Vollständigkeit ... 12

IV. Vergabekriterien ... 13

1. Eignung (Teilnahmevoraussetzungen) ... 13

1.1 Baugemeinschaft ... 13

1.2 Mindestanzahl an Mitgliedern der Baugemeinschaft ... 13

1.3 Verantwortung der Mitglieder der Baugemeinschaft als Wohnungseigentümer ... 14

1.4 Kreditwürdigkeit der Mitglieder der Baugemeinschaft ... 14

1.5 Fachliche Begleitung der Baugemeinschaft ... 14

2. Mindestanforderungen ... 15

2.1 Wahrung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften ... 16

2.2 Einhaltung bestimmter Anforderungen aus dem Energiekonzept ... 16

2.3 Realisierbarkeit des Projekts im Übrigen ... 16

2.4 Mindestqualität ... 16

3. Bewertung ... 17

V. Reservierungsvereinbarung 17
VI. Nachauswahl 18
VII. Kaufvertrag 18
D. Sonstige Verfahrensbedingungen 21
I. Prüfung der Vergabeunterlagen und Fragen 21
II. Verarbeitung personenbezogener Daten 21
III. Kenntlichmachung von Betriebs- und Geschäftsgeheimnissen 21
IV. Anpassung der Verfahrensvorgaben 22
V. Aufhebung des Verfahrens 22
VI. Kosten 22
VII. Zustimmung zu den Verfahrensbedingungen 22
VIII. Zeitplan 22
E. Anlagenverzeichnis 23
F. Anhang Bewertungsmatrix 24

A. Einleitung

I. Allgemeine Informationen zur Ausschreibung

Im Osten der Stadt Ludwigsburg, zwischen den Stadtteilen Oststadt und Oßweil gelegen, wird das Neubaugebiet „Wohnpark Fuchshof“ aufgesiedelt. Im Gebiet entstehen vorwiegend Geschosswohnungsbauten sowie vereinzelt Reihenhäuser. Insgesamt sind circa 550 Wohneinheiten geplant.

Der Wohnpark Fuchshof ist ein zentraler Baustein zur Umsetzung der wohnungspolitischen Ziele der Stadt Ludwigsburg in den nächsten Jahren. Vielfältiges, gemeinwohlorientiertes, sozial durchmischtes sowie familien- und generationengerechtes Wohnen stehen dabei im Vordergrund. Der Fuchshof soll ein funktionierendes, lebendiges Quartier sein, das durch besondere Nutzungskonzepte einen Mehrwert für die umgebenden Nachbarschaften und eine positive, verbindende Ausstrahlung in die Stadtteile Ost und Oßweil bietet.

Die Stadt beabsichtigt, unterschiedliche Trägerschaften (z.B. Baugenossenschaften, Baugemeinschaften, Bauträger etc.) an der Realisierung zu beteiligen, um eine ausgeglichene Durchmischung im Quartier zu erzielen. Erreicht werden soll auch ein ausgewogenes Verhältnis von Eigentumswohnungen und Mietwohnungen. Die Vermarktung des Fuchshofs erfolgt in mehreren Abschnitten. Durch Bekanntmachungen in der Ludwigsburger Kreiszeitung sowie auf ihrer Internetseite hat die Stadt Ludwigsburg ein Konzeptvergabeverfahren zur Veräußerung der beiden baureifen Grundstücke Baufeld 18 (circa 1.154 m²) und Baufeld 19 (circa 847 m²) eingeleitet. Die Lage der Baufelder innerhalb des Fuchshofs ergibt sich aus dem folgenden Lageplan:



Das Konzeptvergabeverfahren richtet sich an Baugemeinschaften (umgangssprachlich teilweise auch Baugruppen oder Bauherrengemeinschaften genannt). Eine Baugemeinschaft ist ein Zusammenschluss natürlicher Personen, die beabsichtigen, vorrangig selbst genutztes Wohneigentum zu planen und zu errichten (→ **C.IV.1.1.**).

Die ausgeschriebenen Baufelder sind jeweils für eine Bebauung mit einem Mehrfamilienhaus im Geschosswohnungsbau geeignet. Mit der Entwicklung der Baufelder durch Baugemeinschaften verfolgt die Stadt Ludwigsburg insbesondere folgende Zielsetzungen:

- → Baugemeinschaften sind ein Baustein im Eigentumssegment mit hohem Mitgestaltungsspielraum.
- → Baugemeinschaften leisten einen besonderen Beitrag zum Quartiersleben, da sie gemeinschaftliche Infrastruktur schaffen, soziale Netzwerke fördern und Angebote bereitstellen, die auch den umliegenden Bewohnern des Fuchshofs zugutekommen.
- → Ein besonderer Schwerpunkt liegt auf gemeinschaftlichem Wohnen und Leben. So kann durch gelebte Nachbarschaft eine hohe Identifikation mit dem Quartier entstehen.

Die Baufelder sollen zusammen an eine Baugemeinschaft verkauft werden, die die Bebauung mit einem Mehrfamilienhaus im Geschosswohnungsbau je Baufeld innerhalb angemessener Frist realisiert und deren Mitglieder dort selbst wohnen. Möglich ist auch der getrennte Verkauf der Baufelder an je eine Baugemeinschaft. Im Falle der Bewerbung auf nur ein Baufeld erfordert die Erfüllung einzelner Bewertungskriterien unter Umständen jedoch einen höheren Einsatz der Baugemeinschaft als bei der Bewerbung auf beide Baufelder gemeinsam.

Der Verkauf der Baufelder erfolgt zum Festpreis (→ **B.II.**). Die Auswahl der Baugemeinschaft/der Baugemeinschaften erfolgt maßgeblich nach der Qualität des von ihr/ihnen eingereichten Konzepts (→ **C.IV.**).

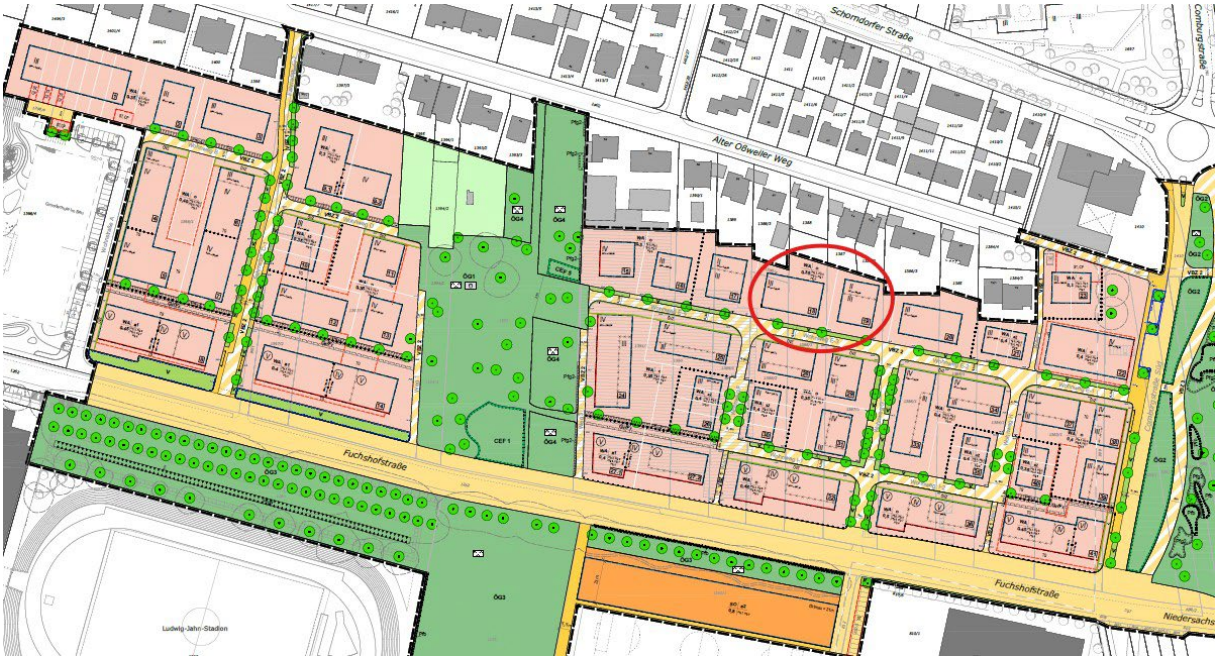
II. Inhalt des Dokuments

Das vorliegende Dokument enthält nicht nur Informationen zum Kaufgegenstand sowie zum Kaufpreis und dem Kostenbeitrag für notwendige Stellplätze in der Quartiersgarage (→ **B.**), sondern bestimmt auch die Verfahrensbedingungen für das Auswahlverfahren (→ **C.**, **D.**). Den Verfahrensteilnehmern werden mit dem Dokument eine Formularsammlung „Bewerbung“ (**Anlage 1**) und weitere Anlagen zur Verfügung gestellt. Die Formularsammlung ist für die Bewerbung zwingend zu verwenden. Am Ende des Dokuments findet sich ein Anlagenverzeichnis (→ **E.**).

B. Informationen zu den Grundstücken und Kaufpreis

I. Größe und Lage der Baufelder sowie Besonderheiten im Wohnpark Fuchshof

Die zur Veräußerung stehenden Baufelder haben eine Größe von circa 1.154 m² (Baufeld 18) bzw. circa 847 m² (Baufeld 19). Sie befinden sich in attraktiver Lage innerhalb des Stadtgebiets der Stadt Ludwigsburg im Wohnpark Fuchshof. Die Baufelder liegen im nördlichen Geltungsbereich des am 23.12.2023 in Kraft getretenen Bebauungsplans „Wohnpark Fuchshof“ (Nr. 045/02). Die genaue Lage der Baufelder ergibt sich aus dem folgenden Lageplan:



Die Baufelder werden von der Straße „Am Grünen Ring“ kommend innerhalb des Wohnparks Fuchshof über den Eschenweg oder über die Fuchshofstraße und den Ulmenweg erschlossen.

1. Lage und Erreichbarkeit des Fuchshofs

Die Entfernung des Wohnparks Fuchshof zum Stadtzentrum beträgt circa 1,5 km. Vom übergeordneten Straßennetz erreicht man den Wohnpark über die Fuchshofstraße sowie die Straße „Am Grünen Ring“. Für den Rad- und Fußverkehr ist eine vielfältige Durchwegung des Fuchshofs möglich, eine privilegierte Nord-Süd-Verbindung ist im westlichen Bereich über den Amberweg vorgesehen.

Mit der Hauptradroute Friedrich-Ebert-Straße vom Berliner Platz aus ist eine attraktive und sichere Anbindung für den Radverkehr Richtung Innenstadt vorhanden. Vom Berliner Platz aus verläuft eine weitere Radwegeverbindung in Ost-West-Richtung südlich des Ludwig-Jahn-Stadions durch den Sportpark in Richtung Oßweil.

Es ist geplant, den Wohnpark Fuchshof an das bestehende Busliniennetz anzuschließen. Dies ermöglicht eine schnelle Anbindung an die Innenstadt und den Bahnhof mit Übergängen in das regionale S-Bahnnetz und Regionalzüge in Richtung Stuttgart, Heilbronn und Karlsruhe.

Supermärkte, Bäckereien, Restaurants, Ärzte sowie eine Apotheke befinden sich in unmittelbarer Nähe (circa 3 bis 5 Minuten mit dem Fahrrad). Im Westen des Fuchshofs ist bereits eine Grundschule für mehr als 600 Kinder neu errichtet und seit 2023 in Betrieb. Zentral im Quartier ist ein attraktiver Kinderspielplatz in der Grünen Fuge am Quartiersplatz entstanden und wurde bereits im Sommer 2026 eröffnet. Südlich des Wohnparks befinden sich weitläufige Sport- und Freizeitanlagen.

2. Besonderheiten im Fuchshof

Der Wohnpark Fuchshof wurde zugunsten einer hohen Aufenthaltsqualität als verkehrsreduziertes Wohngebiet geplant. Der weitgehende Verzicht auf Parkmöglichkeiten im öffentlichen Raum trägt maßgeblich dazu bei. Die Wohnwege werden als verkehrsberuhigte Bereiche (umgangssprachlich „Spielstraße“) beschildert. Das Parken ist dort nicht erlaubt, es darf jedoch gehalten werden, zum Beispiel zum Be- und Entladen von Einkäufen oder für Pflege- und Lieferdienste. Der baurechtlich notwendige Stellplatz ist in der Quartiersgarage sichergestellt. Auch Besucher haben dort Parkmöglichkeiten.

Der Fuchshof wird nach dem Schwammstadtprinzip gebaut. Regenwasser soll möglichst dort aufgenommen, gespeichert und genutzt werden, wo es auf die Oberfläche trifft. Statt Niederschläge schnell über die Kanalisation abzuleiten, werden Grünflächen, begrünte Dächer, Versickerungsflächen und offene Wasserflächen genutzt, um Wasser wie ein „Schwamm“ zurückzuhalten. Das verbessert auch das Mikroklima, fördert die Biodiversität und erhöht die Lebensqualität.

Die maßgeblichen städtebaulichen Rahmenbedingungen ergeben sich aus dem Bebauungsplan (**Anlage 2**) sowie dem zugehörigen Gestaltleitfaden (**Anlage 3**).

Weitere – insbesondere technische – Hinweise zu den Grundstücken für Planung und Kostenschätzung finden sich in **Anlage 4** bzw. **Anlage 6** (Merkblatt SWLB).

II. Kaufpreis und Kostenbeitrag für notwendige Stellplätze in der Quartiersgarage

Die Baufelder werden zum Bodenrichtwert für erschlossenes Wohnbauland veräußert. Dieser beträgt derzeit 925 Euro/m². Dieser Preis entspricht zugleich dem derzeitigen Verkehrswert (vgl. § 92 Abs. 2 Satz 2 GemO BW). Es ergeben sich danach folgende Kaufpreise:

→ für das Baufeld 18:

925 Euro/m² * circa 1.154 m² = 1.067.450,00 EUR (vorläufig).

→ für das Baufeld 19:

925 Euro/m² * circa 847 m² = 783.475,00 EUR (vorläufig).

Bei diesem Wert sind die Kosten der äußeren Erschließung (bis zur Grundstücksgrenze) berücksichtigt.

Nicht enthalten sind Kosten für Vermessung, Hausanschlüsse, Netzanschlüsse (einschließlich Baukostenzuschüssen) und Baustrom sowie die Erwerbsnebenkosten.

Die Baufelder sind noch nicht vermessen. Die genaue Größe der Baufelder kann daher abweichen. Im Falle einer Abweichung wird der Kaufpreis entsprechend angepasst.

Für den Fall, dass der Verkehrswert der Baufelder bis zum Abschluss des Grundstückskaufvertrags steigen sollte, behält sich die Stadt Ludwigsburg vor, den Kaufpreis entsprechend anzupassen. Für den Kaufpreis ist in diesem Fall der zum Verkaufszeitpunkt erhöhte Verkehrswert maßgeblich.

Zusätzlich zum Kaufpreis fällt für jeden notwendigen Kfz-Stellplatz ein Kostenbeitrag an. Die Angaben zum Stellplatzschlüssel sind dem Bebauungsplan (**Anlage 2**) zu entnehmen. Dort ist außerdem festgesetzt, dass die baurechtlich notwendigen Stellplätze in der Quartiersgarage südlich der Fuchshofstraße nachzuweisen sind. Gesichert werden die baurechtlich notwendigen Stellplätze jeweils per Baulast zulasten des Grundstücks der Quartiersgarage. Als Gegenleistung für den Kostenbeitrag wird im Grundstückskaufvertrag ein Nutzungsrecht für das Parken in der Quartiersgarage vereinbart.

Die Quartiersgarage mit sieben Ebenen wird von der Stadtwerke Ludwigsburg-Kornwestheim GmbH (SWLB) in nachhaltiger Holzbauweise bis voraussichtlich Ende 2029 errichtet. In der Garage sind auch Stellplätze für die Öffentlichkeit, inkl. Behinderten-/Frauenstellplätze, vorgesehen.

Der Kostenbeitrag je Stellplatz beträgt maximal 52.264,00 EUR netto (62.194,00 EUR brutto). Der Kostenbeitrag ist an die SWLB zu entrichten. Die SWLB bietet drei Zahlungsmodelle an. Neben der Zahlung des vollständigen Beitrags ist die Anzahlung eines Beitragsanteils von circa 75 % in Höhe von maximal 38.945,00 EUR netto (46.344,00 EUR brutto) und die Zahlung des Restbeitrags über eine Laufzeit von 15 oder 25 Jahren möglich. Bei günstigerer Herstellung der Quartiersgarage reduziert sich der Kostenbeitrag anteilig.

Nicht umfasst vom Kostenbeitrag sind monatlich zu zahlende Nebenkosten für den Betrieb der Quartiersgarage von rd. 36 EUR/Monat netto (rd. 43 EUR/Monat brutto). Eine jährliche Betriebskostenabrechnung wird von der SWLB erstellt.

C. Verfahren

I. Kommunikation

1. Verfahrensleitende Stelle

Zur Durchführung des Verfahrens hat die Stadt Ludwigsburg eine verfahrensleitende Stelle eingerichtet:

Fachbereich Liegenschaften und Wohnen
Geschäftsstelle Wohnen
Sophie Hufnagl und Kristina Breuninger
Mathildenstr. 21
71638 Ludwigsburg

Telefon: 07141 / 910 3274
E-Mail: gs.wohnen@ludwigsburg.de

Sämtliche Anfragen und Korrespondenz, insbesondere die Anforderung des Links zum Upload der Bewerbung und der individuellen Bewerbernummer (→ **C.I.2.**) sind ausschließlich an die verfahrensleitende Stelle zu richten, die das gesamte Verfahren koordiniert.

Jeder Bewerber soll seinerseits einen Ansprechpartner benennen. Die Erreichbarkeit per Telefon und E-Mail während der üblichen Geschäftszeiten ist sicherzustellen. Verfahrensrelevante Unterlagen werden ausschließlich an den benannten Ansprechpartner übermittelt.

2. Form der Abgabe der Bewerbungen

Die in deutscher Sprache abzufassenden Bewerbungen sind ausschließlich digital über die städtische LB Cloud einzureichen. Der erforderliche Link zum Upload der Bewerbung sowie die individuelle Bewerbernummer sind bei der verfahrensleitenden Stelle (→ **C.I.1.**) bis spätestens

Donnerstag, den 11.03.2027, 18:00 Uhr

anzufordern. Nach Ablauf dieser Frist eingehende Anforderungen kann die Stadt Ludwigsburg unbeantwortet lassen.

3. Sonstige Kommunikation

Abstimmungstermine, insbesondere die Bewerbungsgespräche (→ **C.II.**), werden in Präsenz oder als Videokonferenzen durchgeführt und angemessen dokumentiert.

Im Übrigen erfolgt die Kommunikation im Verfahren in Textform, vorzugsweise per E-Mail, soweit im Folgenden nichts anderes bestimmt wird.

II. Verfahrensablauf

Interessierte Baugemeinschaften sind aufgefordert, bis zum

Montag, den 15.03.2027, 12:00 Uhr

eine **Bewerbung** bei der verfahrensleitenden Stelle einzureichen.

Die Bewerber, deren Bewerbungen form- und fristgerecht eingereicht wurden (→ **C.I.2.**, **C.II.**), werden zu Bewerbungsgesprächen eingeladen. Ort und Zeitpunkt werden im Einladungsschreiben bezeichnet. Hierfür ist der Zeitraum 12.04. bis 23.04.2027 vorgesehen.

Nach den Bewerbungsgesprächen erhalten die Bewerber Gelegenheit, ihre Bewerbungen zu überarbeiten. Sie werden aufgefordert, innerhalb angemessener Frist, voraussichtlich bis zum 31.5.2027, abschließende Bewerbungen einzureichen. Die abschließende Bewerbung kann sich auf einzelne Änderungen der oder Ergänzungen zur Bewerbung beschränken; sie kann auch in einer Bestätigung der Bewerbung bestehen. Die Stadt Ludwigsburg behält sich allerdings vor, mit den abschließenden Bewerbungen weitere Unterlagen anzufordern, die über die bereits vorliegenden Unterlagen hinaus erforderlich sind, um die Bewerbungen zu bewerten. Spätestens die abschließenden Bewerbungen müssen sämtliche Eignungs- (→ **C.IV.1.**) und Mindestanforderungen erfüllen (→ **C.IV.2.**).

Die abschließenden Bewerbungen, die sämtliche Eignungs- und Mindestanforderungen erfüllen, werden anhand der unter **F.** dargestellten Bewertungskriterien wertend verglichen (→ **C.IV.3.**). Die abschließende Bewertung und Entscheidung sind dem Gemeinderat der Stadt Ludwigsburg vorbehalten. Mit dem ausgewählten Bewerber wird eine Reservierungsvereinbarung abgeschlossen. Innerhalb der sechsmonatigen Reservierungsphase entwickelt der Bewerber sein Konzept zu einer genehmigungsreifen und mit der Stadt Ludwigsburg abgestimmten Planung weiter und stellt einen Bauantrag. Nach Erteilung der Baugenehmigung wird der Kaufvertrag abgeschlossen.

Folgende Grafik veranschaulicht den Verfahrensablauf:

<table>
<tr><th colspan="3">Bewerbungsphase</th></tr>
<tr><td colspan="2">Bewerbung</td><td rowspan="2">ca. 5 Monate</td></tr>
<tr><td colspan="2">Bewerbungsgespräche</td></tr>
<tr><td colspan="2">Überarbeitung/ abschl. Bewerbung</td><td>ca. 1 Monat</td></tr>
<tr><td colspan="2">Auswahlentscheidung/GR-Beschluss</td><td>ca. 2 Monate</td></tr>
<tr><th colspan="3">Reservierungsphase</th></tr>
<tr><td>Ausarbeitung genehmigungsfähige Planung</td><td>Ggf. Abstimmung Gestaltungsbeirat</td><td rowspan="2">ca. 6 Monate</td></tr>
<tr><td colspan="2">GR-Beschluss</td></tr>
<tr><th colspan="3">Antragsphase</th></tr>
<tr><td colspan="2">Bauantrag, Baugenehmigung, Kaufvertrag</td><td>ca. 4-5 Monate</td></tr>
<tr><th colspan="3">Baubeginn</th></tr>
</table>

III. Bewerbung

1. Verwendung der Formularsammlung

Zur Einreichung der Bewerbung ist die Formularsammlung „Bewerbung“ (**Anlage 1**) zu verwenden. Die dort aufgeführten Informationen und Nachweise sind einzureichen. Die geforderten Erklärungen sind abzugeben.

2. Bebauungs- und Nutzungskonzept

Bei der Entwicklung der Baufelder legt die Stadt Ludwigsburg besonderen Wert auf eine konsistente, überzeugende Konzeptidee, den Zusammenhalt innerhalb der Baugemeinschaft, die positiven Wirkungen des Projekts auf das Quartiersumfeld, die Qualität der herzustellenden Gebäude und Freiflächen sowie die Berücksichtigung des Umwelt- und Klimaschutzes (siehe die Bewertungskriterien unter **F.**). Mit der Bewerbung ist daher insbesondere ein Bebauungs- und Nutzungskonzept einzureichen. Dieses besteht aus einer

zusammenfassenden Erläuterung, dem Formblatt zur Erfüllung der Bewertungskriterien und veranschaulichenden Planskizzen.

→ In der zusammenfassenden Erläuterung sind die wesentlichen Merkmale des Bebauungs- und Nutzungskonzepts textlich zu beschreiben und können mit Bildern und Grafiken veranschaulicht werden. Der Umfang der textlichen Erläuterung (ohne Bilder und Grafiken) soll mindestens 6 Seiten betragen und darf 8 Seiten nicht übersteigen (DIN A 4, Schriftart Calibri, Schriftgröße 12, Zeilenabstand 1,15, im Standarddokument voreingestellte Seitenränder). Bilder und Grafiken können als Anlagen auf weiteren maximal 4 Seiten (DIN A 4) beigefügt werden.

→ Im Formblatt zur Erfüllung der Bewertungskriterien ist bezüglich aller Bewertungskriterien (→ **F.**) darzustellen, wie diese im Projekt konkret umgesetzt werden.

→ Die veranschaulichenden Planskizzen dienen der Verdeutlichung, wie die wesentlichen Merkmale des Bebauungs- und Nutzungskonzepts baulich umgesetzt werden sollen. Dies betrifft insbesondere die Qualität der herzustellenden Gebäude und Freiflächen (Kriterium 3 der Bewertungskriterien unter **F.**). Als veranschaulichende Planskizzen sind mindestens einzureichen

- ein Lageplan mit den relevanten planungsrechtlichen Eintragungen (überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen, Angaben zur überbauten Grundstücksfläche, geplante Gebäudehöhen und Fertigfußbodenhöhen) und
- eine schematische Darstellung des Erdgeschosses sowie der Freiflächengestaltung.

Darstellungen der Regelgeschosse und Ansichten können ergänzend beigefügt werden, sofern sie für die Veranschaulichung und das Verständnis des Bebauungs- und Nutzungskonzepts hilfreich sind. Der Maßstab der veranschaulichenden Planskizzen ist frei wählbar.

3. Vollständigkeit

Die Bewerbung soll möglichst vollständig sein. Sollten einzelne Unterlagen fehlen oder unvollständig oder fehlerhaft sein, kann die Stadt Ludwigsburg die Bewerber unter Beachtung des Grundsatzes der Gleichbehandlung zur Nachlieferung, Ergänzung oder Korrektur auffordern. Sie ist dazu jedoch nicht verpflichtet.

Die Stadt Ludwigsburg behält sich vor, im Zuge der Bewerbungsgespräche und/oder mit der Anforderung der abschließenden Bewerbungen weitere Unterlagen anzufordern, die über die bereits vorliegenden Unterlagen hinaus erforderlich sind, um die Bewerbungen zu bewerten.

IV. Vergabekriterien

Die Entscheidung der Stadt Ludwigsburg für einen Bewerber richtet sich nach den nachfolgend definierten Vergabekriterien.

1. Eignung (Teilnahmevoraussetzungen)

Die Bewerber müssen die folgenden Eignungsvoraussetzungen erfüllen:

1.1 Baugemeinschaft

Im Rahmen des Gesamtkonzepts für den Wohnpark Fuchshof verfolgt die Stadt Ludwigsburg mit der Entwicklung der Baufelder 18 und 19 das Ziel, natürlichen Personen die Planung und Errichtung selbst genutzten Wohneigentums im Geschosswohnungsbau zu ermöglichen. Teilnahmeberechtigt sind daher ausschließlich Baugemeinschaften, in denen sich natürliche Personen zusammengeschlossen haben, die entsprechend der beschriebenen Zielsetzung der Stadt beabsichtigen, vorrangig selbst genutztes Wohneigentum zu planen und zu errichten.

1.2 Mindestanzahl an Mitgliedern der Baugemeinschaft

Die Baugemeinschaft muss eine Mindestanzahl an Mitgliedern aufweisen. Diese ist davon abhängig, ob sich die Baugemeinschaft auf beide Baufelder zusammen oder nur auf ein einzelnes Baufeld bewirbt.

- → Bei Bewerbung auf *beide Baufelder zusammen*: Mindestens *sechs Haushalte*, die *sechs (spätere) Wohneinheiten* repräsentieren.
- → Bei Bewerbung auf nur *ein einzelnes Baufeld*: Mindestens *drei Haushalte*, die *drei (spätere) Wohneinheiten* repräsentieren.

Die Mitglieder der Baugemeinschaft sind auf dem Formular „Erklärung zur Mindestanzahl der Mitglieder der Baugemeinschaft“ (Anlage 1: Formularsammlung „Bewerbung“) zu benennen.

1.3 Verantwortung der Mitglieder der Baugemeinschaft als Wohnungseigentümer

Entsprechend der oben beschriebenen Zielsetzung der Stadt Ludwigsburg für die Entwicklung der Baufelder 18 und 19 sollen die Mitglieder der Baugemeinschaft als Wohnungseigentümer selbst die Verantwortung für die Mehrfamilienhäuser/das Mehrfamilienhaus übernehmen. Aus diesem Grund sind Bewerbungen von Mieterbaugemeinschaften ausgeschlossen.

Für einen Bindungszeitraum von acht Jahren ab Erstbezug darf pro Baufeld maximal eine Wohneinheit vermietet werden, wenn deren Eigentümer bzw. Vermieter ein Mittglied/mehrere Mitglieder der Baugemeinschaft ist/sind, das/die selbst im Mehrfamilienhaus wohnt/wohnen.

Zum Nachweis haben die Mitglieder der Baugemeinschaft entsprechende Erklärungen auf dem Formular „Erklärung zur Verantwortung der Mitglieder der Baugemeinschaft als Wohnungseigentümer“ (**Anlage 1**: Formularsammlung „Bewerbung“) abzugeben.

1.4 Kreditwürdigkeit der Mitglieder der Baugemeinschaft

Es dürfen keine Bedenken gegen die finanzielle Leistungsfähigkeit der Mitglieder der Baugemeinschaft bestehen, die bereits im Bewerbungszeitpunkt feststehen.

- → Die Baugemeinschaft hat daher durch den/die fachlich begleitende(n) Architekten/Architektin (→ **C.IV.1.5.**) eine grobe Schätzung der Gesamtkosten vornehmen zu lassen, die auf das einzelne Mitglied der Baugemeinschaft bzw. jeden eine (spätere) Wohneinheit repräsentierenden Haushalt zukommen, und
- → das einzelne Mitglied der Baugemeinschaft bzw. jeder eine (spätere) Wohneinheit repräsentierende Haushalt hat die unverbindliche Bestätigung einer Bank vorzulegen, aus der sich ergibt, dass das Mitglied bzw. der Haushalt grundsätzlich in der Lage ist, die für dieses Mitglied bzw. diesen Haushalt geschätzten anteiligen Gesamtkosten zu finanzieren.

Die entsprechenden Nachweise sind gemäß dem Formular „Kostenschätzung und Bankbestätigung“ (**Anlage 1**: Formularsammlung „Bewerbung“) zu erbringen.

1.5 Fachliche Begleitung der Baugemeinschaft

Die Baugemeinschaft muss über eine fachliche Begleitung verfügen, die eine problemlose Umsetzung des Projekts erwarten lässt. Die fachliche Begleitung muss folgende Anforderungen erfüllen:

→ Mindestens eine Person der fachlichen Begleitung muss *ein(e) seit mindestens fünf Jahren zugelassene(r) und tätige(r) Architekt(in)* sein (Zulassung und Aufnahme der Tätigkeit spätestens im Lauf des Jahres 2021); bei Zulassung in Deutschland muss diese(r) Architekt(in) seit mindestens fünf Jahren Mitglied einer Architektenkammer sein (Zulassung spätestens im Lauf des Jahres 2021). Der Architekt/Die Architektin muss an der Erstellung der Bewerbung mitwirken. Er/Sie muss außerdem bereit sein, auf Verlangen der Baugemeinschaft in der Reservierungsphase (→ **C.V.**) die Objektplanung des Projekts zu übernehmen. Zum Nachweis ist eine Erklärung gemäß dem Formular „Erklärung zur fachlichen Begleitung“ (**Anlage 1**: Formularsammlung „Bewerbung“) abzugeben.

→ Der Architekt/Die Architektin muss mindestens *3 Referenzen über die Planung eines zwischenzeitlich realisierten Projekts mit vergleichbarem Bauvolumen und vergleichbarer Baustruktur* (Mehrfamilienhausprojekt mit mindestens 12 Wohneinheiten bei Bewerbung auf beide Baufelder; Mehrfamilienhausprojekt mit mindestens sieben Wohneinheiten bei Bewerbung auf Baufeld 18; Mehrfamilienhausprojekt mit mindestens fünf Wohneinheiten bei Bewerbung auf Baufeld 19) vorlegen. Das Projekt muss grundsätzlich in den letzten acht abgeschlossenen Kalenderjahren (2018-2025) fertiggestellt und abgenommen worden sein; ausnahmsweise kann auch ein Projekt berücksichtigt werden, das mehr als acht Jahre zurückliegt. Zum Nachweis ist eine Erklärung gemäß dem Formular „Erklärung zu Referenzen“ (**Anlage 1**: Formularsammlung „Bewerbung“) abzugeben.

→ Der Architekt/Die Architektin oder eine weitere Person der fachlichen Begleitung muss *1 Referenz über die Begleitung einer Baugemeinschaft bei der Realisierung eines vergleichbaren Projekts* (Mehrfamilienhausprojekt mit mindestens 12 Wohneinheiten bei Bewerbung auf beide Baufelder; Mehrfamilienhausprojekt mit mindestens sieben Wohneinheiten bei Bewerbung auf Baufeld 18; Mehrfamilienhausprojekt mit mindestens fünf Wohneinheiten bei Bewerbung auf Baufeld 19) vorlegen. Die Begleitung muss grundsätzlich in den letzten acht abgeschlossenen Kalenderjahren (2018-2025) erfolgt sein; ausnahmsweise kann auch eine Begleitung berücksichtigt werden, die mehr als acht Jahre zurückliegt. Zum Nachweis ist eine Erklärung gemäß dem Formular „Erklärung zu Referenzen“ (**Anlage 1**: Formularsammlung „Bewerbung“) abzugeben.

2. Mindestanforderungen

Die Bewerbungen müssen folgende Mindestanforderungen erfüllen:

2.1 Wahrung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften

Das Bebauungs- und Nutzungskonzept muss den Festsetzungen des Bebauungsplans „Wohnpark Fuchshof“ (**Anlage 2**) und den darin geregelten örtlichen Bauvorschriften entsprechen. Abweichungen liegen im Risikobereich des Bewerbers und sind prinzipiell möglich, soweit zu erwarten steht, dass die Abweichung von der Baurechtsbehörde zugelassen wird.

2.2 Einhaltung bestimmter Anforderungen aus dem Energiekonzept

Folgende Anforderungen des Energiekonzepts für den Wohnpark Fuchshof sind einzuhalten:

→ Die Deckung des Wärmebedarfs für Heizung und Warmwasser hat durch den Anschluss an das Fernwärmenetz „Verbundnetz Ludwigsburg“ der Stadtwerke Ludwigsburg-Kornwestheim GmbH zu erfolgen (Anschluss- und Benutzungszwang).

→ Die/Das zu errichtende(n) Mehrfamilienhäuser/Mehrfamilienhaus müssen/muss mindestens den Energiestandard „KfW-Effizienzhaus 55“ aufweisen.

→ Die Mehrfamilienhäuser/Das Mehrfamilienhaus sind in einer klimafreundlichen Bauweise zu errichten, die graue Emissionen reduziert (z. B. Holzhybrid- oder Holzbauweise). Das Ergebnis des Graue-Emissionen-Rechners der Stadt Ludwigsburg (**Anlage 5**) darf dabei höchstens 11 kg CO_2-Äq./m^2_{NRF}*a betragen.

→ Auf mindestens 45 % der für Solarnutzung geeigneten Dachflächen sind Photovoltaikanlagen zur Erzeugung und Nutzung der Solarenergie zu installieren. Für den Nachweis ist das Solarisierungs-Tool der Stadt Ludwigsburg im Rahmen der Ausarbeitung der Planung **in der Reservierungsphase** (ab Sommer 2027) auszufüllen.

2.3 Realisierbarkeit des Projekts im Übrigen

Das vom Bewerber eingereichte Bebauungs- und Nutzungskonzept muss auch im Übrigen voraussichtlich genehmigungsfähig und technisch umsetzbar sein.

2.4 Mindestqualität

Die Bewerbung muss gemäß der nachfolgend genannten Bewertungskriterien (→ **C.IV.3.**) **mindestens 100 Punkte** erreichen.

3. Bewertung

Die Bewerbungen werden anhand der Bewertungsmatrix im **Anhang** (→ **F.**) bewertet.

Die Bewertung erfolgt bei den qualitativ zu bewertenden Kriterien 1 bis 3 und 4.2 nach folgender Skala:

Erfüllungsgrad	Punkte
Die Erwartungen werden vollumfänglich erfüllt:	**3**
Die Erwartungen werden im Wesentlichen erfüllt:	**2**
Die Erwartungen werden teilweise erfüllt:	**1**
Die Erwartungen werden nicht erfüllt.	**0**

Bei dem quantitativ zu bewertenden Kriterium 4.1 erfolgt die Bewertung wie folgt:

Die Bewerbung, deren Ergebnis am weitesten unter 11 kg CO_2-Äq./m^2_{NRF}*a liegt, erhält die Punktzahl von drei Punkten. Eine Bewerbung, deren Ergebnis 11 kg CO_2-Äq./m^2_{NRF}*a oder mehr beträgt, erhält null Punkte. Die Punktzahl der dazwischenliegenden Bewerbungen wird durch lineare Interpolation ermittelt.

Die bei den einzelnen Kriterien erreichte Punktzahl wird mit der Gewichtung des jeweiligen Kriteriums multipliziert. Maximal sind demnach **300 Punkte** erzielbar.

Die Mindestpunktzahl, die eine Bewerbung für die weitere Berücksichtigung im Verfahren erreichen muss (→ **C.IV.2.4.**), beträgt **100 Punkte**.

V. Reservierungsvereinbarung

Die Stadt Ludwigsburg wird mit dem Bewerber, dessen Bewerbung anhand der Vergabekriterien (→ **C.IV.**) ausgewählt wurde, eine auf sechs Monate befristete Reservierungsvereinbarung abschließen. Eine Verlängerung der Reservierungsvereinbarung ist bei positiver Beurteilung des Projektstands durch die Stadt Ludwigsburg möglich.

Durch die Vereinbarung verpflichtet sich die Stadt Ludwigsburg, während der Reservierungsdauer mit keiner anderen Baugemeinschaft über einen Verkauf des Grundstücks zu verhandeln. Weitergehende Ansprüche, insbesondere solche auf Überlassung, 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 Ludwigsburg gesetzten Fristen;
- die Befugnis der Stadt Ludwigsburg, die Reservierungsvereinbarung unter bestimmten Voraussetzungen zu kündigen, insbesondere wenn Bewerbungsinhalte nach Einschätzung der Stadt nicht umgesetzt werden;
- die Pflicht, die Objektplanung seines Vorhabens mit der Stadt Ludwigsburg abzustimmen;
- die Pflicht, zeitnah einen Projektablaufplan mit der Stadt Ludwigsburg abzustimmen;
- die Pflicht, für die Dauer der Reservierungsphase eine Reservierungsgebühr in Höhe von 5.000 Euro an die Stadt Ludwigsburg zu bezahlen, die auf den Grundstückskaufpreis angerechnet wird. Eine Rückzahlung im Falle eines Scheiterns des Projekts (z. B. Baugemeinschaft sieht vom Bauvorhaben ab) ist nicht vorgesehen.

Der Bewerber hat nach Abschluss der Reservierungsvereinbarung auf der Grundlage einer genehmigungsreifen Planung einen Bauantrag zu stellen und geeignete Finanzierungsnachweise der Mitglieder der Baugemeinschaft (konkrete Finanzierungszusicherung einer Bank) vorzulegen.

VI. Nachauswahl

Bei Nichtabschluss, Kündigung oder Auslaufen der Reservierungsvereinbarung kann die Stadt Ludwigsburg unter den verbleibenden Bewerbungen auf Basis der Bewertungskriterien eine Nachauswahl treffen und dem Bewerber der dann besten Bewerbung den Abschluss einer Reservierungsvereinbarung anbieten. Alternativ kann die Stadt Ludwigsburg das Verfahren aufheben.

VII. Kaufvertrag

Die Stadt Ludwigsburg wird die Baufelder erst nach Erteilung der Baugenehmigung verkaufen. Zur Vermeidung doppelter Erwerbsnebenkosten ist geplant, das Eigentum direkt an die Mitglieder der Baugemeinschaft zu veräußern.

In dem zu schließenden Kaufvertrag werden die Ergebnisse des Konzeptvergabeverfahrens rechtlich gesichert. Dazu sollen insbesondere folgende Regelungen getroffen werden:

1. Die Erwerber haben das Bauvorhaben gemäß der erteilten Baugenehmigung innerhalb folgender Fristen zu realisieren:

- Baubeginn binnen sechs Monaten nach Abschluss des Grundstückskaufvertrags.
- Bezugsfertige Herstellung des Bauvorhabens einschließlich der Bepflanzungen und Einfriedungen binnen drei Jahren nach Abschluss des Grundstückskaufvertrags.

2. Die Erwerber dürfen das Vertragsgrundstück weder im Ganzen noch in Teilen weiterveräußern, bevor das Bauvorhaben einschließlich der Außenanlagen bezugsfertig hergestellt ist.

3. Für einen Zeitraum von acht Jahren ab Erstbezug (Bindungszeitraum) dürfen die Wohnungen nur durch die jeweiligen Erwerber und deren Haushaltsangehörige zu Wohnzwecken genutzt werden. Eine Vermietung der Wohnungen ist ausgeschlossen. Hiervon ausgenommen ist pro Baufeld maximal eine Wohneinheit, wenn deren Eigentümer bzw. Vermieter ein Mittglied/mehrere Mitglieder der Baugemeinschaft ist/sind, das/die selbst im Mehrfamilienhaus wohnt/wohnen. Eine Weiterübertragung von Wohneigentum an Dritte ist nur ausnahmsweise mit Zustimmung der Stadt Ludwigsburg zulässig. Die Stadt hat die Zustimmung zu erteilen, wenn ein wichtiger Grund vorliegt (z.B. Wegzug des Mitglieds der Baugemeinschaft aus der Region aus beruflichen Gründen oder Umzug in ein Pflegeheim) und sich der/die Dritte gegenüber der Stadt Ludwigsburg verpflichtet, die Wohnung für die Restdauer des Bindungszeitraums selbst zu bewohnen sowie sämtliche Pflichten aus dem Grundstückskaufvertrag (mit Weitergabeverpflichtung) zu übernehmen.

4. Die Stadt Ludwigsburg kann ein im Kaufvertrag geregeltes Wiederkaufsrecht ausüben, wenn

   a) die Erwerber den in Ziff. 1 bis 3 genannten Obliegenheiten nicht nachkommen,

   b) die Erwerber gegenüber der Stadt Ludwigsburg vorsätzlich oder grob fahrlässig unrichtige oder unvollständige Angaben gemacht haben, die mitentscheidend für die Auswahlentscheidung oder den Vertragsabschluss waren, oder

   c) die Erwerber Tatsachen verschwiegen haben, bei deren Kenntnis die Stadt Ludwigsburg die Grundstücke nicht an sie verkauft hätte.

5. Zum Wiederkaufsrecht gilt im Einzelnen:

   a) Das Wiederkaufsrecht wird durch Rückauflassungsvormerkung dinglich gesichert. Die Stadt Ludwigsburg ist allerdings bereit, mit ihrer Rückauflassungsvormerkung hinter solche Grundpfandrechte zurückzutreten, die den Erwerbern und der bestimmungsgemäßen Bebauung der Grundstücke dienen und sich im Rahmen üblicher Finanzierungsmodalitäten halten.

b) Wiederkaufpreis ist der Kaufpreis, zu dem die Grundstücke verkauft worden sind. Der Kaufpreis wird nicht verzinst.

c) Wertverbessernde Verwendungen der Erwerber, insbesondere ein von den Erwerbern auf dem Vertragsrundstück errichtetes Wohngebäude und/oder sonstige errichtete bauliche Anlagen, werden zum Verkehrswert abgelöst. Die Verkehrswertermittlung erfolgt durch einen amtlich bestellten und vereidigten Gutachter. Der Gutachter wird von der Stadt Ludwigsburg benannt und beauftragt. Die Kosten für die Begutachtung tragen die Erwerber.

d) Die Kosten des Wiederkaufs und der Rückübereignung an die Stadt Ludwigsburg einschließlich aller Steuern, Gebühren und Grundbuchkosten tragen die Erwerber.

6. Wenn die Erwerber das Vertragsgrundstück entgegen Ziffer 2 in unbebautem Zustand weiterveräußern, haben sie an die Stadt Ludwigsburg eine Zahlung in Höhe des Weiterveräußerungserlöses (Differenz zwischen dem bei der Weiterveräußerung erzielten und dem an die Stadt Ludwigsburg gezahlten Kaufpreis) abzüglich getätigter Investitionen zu leisten. Wenn ein Erwerber sein Wohneigentum innerhalb des Bindungszeitraums nach Ziffer 3 ohne Zustimmung der Stadt Ludwigsburg weiterveräußert, so hat er an die Stadt Ludwigsburg eine angemessene Vertragsstrafe zu zahlen. Verlangt die Stadt die Zahlung nach Satz 1 oder Satz 2, ist die Ausübung des Wiederkaufsrechts nach Ziffer 4 ausgeschlossen.

7. Im Übrigen werden für die Auswahlentscheidung maßgebliche konzeptionelle Zusagen der Baugemeinschaft aus dem Bebauungs- und Nutzungskonzept mit angemessenen Vertragsstrafen abgesichert.

8. Hinsichtlich der Kaufpreisbildung gelten die unter **B.II.** genannten Grundsätze.

9. Der Kaufpreis wird innerhalb eines Monats nach Abschluss des Kaufvertrags zur Zahlung fällig.

10. Die Erwerber tragen die Kosten für die notarielle Beurkundung des Kaufvertrags und den Vollzug im Grundbuch sowie die Grunderwerbsteuer.

11. Die Grundstücke werden übergeben, wie sie stehen und liegen. Die Stadt Ludwigsburg haftet weder für offene noch für verborgene Mängel, insbesondere nicht für Altlasten. Die Stadt Ludwigsburg bestätigt, dass ihr solche Mängel nicht bekannt sind.

Die Bewerber können im Rahmen ihrer Bewerbung zu den vorstehenden Regelungen Stellung beziehen. Die Stadt Ludwigsburg wird die eingegangenen Stellungnahmen prüfen und mit der Aufforderung zur Abgabe der abschließenden Bewerbungen die verbindlichen Eckpunkte des Kaufvertrags bekanntgeben.

D. Sonstige Verfahrensbedingungen

I. Prüfung der Vergabeunterlagen und Fragen

Die Bewerber haben die Verfahrensunterlagen unverzüglich nach Erhalt auf Vollständigkeit sowie etwaige Unklarheiten oder Fehler zu überprüfen. Enthalten die Verfahrensunterlagen nach Auffassung des Bewerbers unvollständige, unklare oder fehlerhafte Regelungen oder werfen sie Fragen auf, so hat der Bewerber die Stadt Ludwigsburg unverzüglich, spätestens jedoch 10 Kalendertage vor Ablauf der Frist für die Abgabe der Bewerbungen, um entsprechende Auskunft zu bitten. Die Stadt Ludwigsburg kann von der Beantwortung von Fragen absehen, die nach diesem Zeitpunkt gestellt werden.

Sollte ein Bewerber rechtliche Einwände gegen das gewählte Verfahren, seine Ausgestaltung und insbesondere gegen den Inhalt dieser Verfahrensbeschreibung haben, hat er diese unverzüglich, spätestens mit Ablauf der Frist für die Abgabe der Bewerbungen, der verfahrensleitenden Stelle mitzuteilen. Auf rechtliche Einwände, die nicht rechtzeitig vorgebracht worden sind, kann sich der Bewerber nicht berufen.

II. Verarbeitung personenbezogener Daten

Der Bewerber erklärt sich damit einverstanden, dass die personenbezogenen Daten, die er in der Bewerbung oder im weiteren Verlauf des Verfahrens mitteilt, für Zwecke des Verfahrens verarbeitet werden. Nach Beendigung des Verfahrens werden die Daten gemäß den datenschutzrechtlichen Bestimmungen gelöscht, sofern sie nicht für die weitere Zusammenarbeit zwischen der Stadt Ludwigsburg und dem Bewerber benötigt werden.

III. Kenntlichmachung von Betriebs- und Geschäftsgeheimnissen

Der Bewerber ist verpflichtet, bei der Übersendung von Unterlagen diejenigen Unterlagen kenntlich zu machen oder anzugeben, die Betriebs- oder Geschäftsgeheimnisse enthalten.

Die Stadt Ludwigsburg wird vertrauliche Informationen eines Bewerbers nicht ohne dessen Zustimmung an die anderen Bewerber weitergeben und nicht außerhalb des Verfahrens verwenden.

IV. Anpassung der Verfahrensvorgaben

Die Stadt Ludwigsburg behält sich vor, die Vorgaben für das Verfahren und seine Inhalte bei Bedarf anzupassen.

V. Aufhebung des Verfahrens

Die Stadt Ludwigsburg behält sich vor, das Verfahren aus sachlichen Gründen aufzuheben.

VI. Kosten

Kosten für die Erstellung der Bewerbungen sowie sonstige Aufwendungen im Rahmen des Verfahrens werden nicht erstattet. Dies gilt auch im Falle einer Aufhebung des Verfahrens.

VII. Zustimmung zu den Verfahrensbedingungen

Der Bewerber stimmt mit der Abgabe einer Bewerbung den in dieser Verfahrensbeschreibung genannten Verfahrensbedingungen zu.

VIII. Zeitplan

Nach heutigem Stand ist folgender Zeitplan vorgesehen:

23.11.2026	Einleitung des Verfahrens
11.03.2027, 18:00 Uhr	Frist für die Anforderung des Links zum Upload der Bewerbungen und der individuellen Bewerbernummer
15.03.2027, 12:00 Uhr	Abgabefrist Bewerbungen
12.04.-23.04.2027	Bewerbungsgespräche
31.05.2027	Abgabefrist für die abschließenden Bewerbungen
Ende Juni 2027, Bauausschuss Sitzung im Juli Juli 2027	Auswahlentscheidung Reservierung

Januar / Februar 2028 Ende Februar 2028	Vorliegen einer abgestimmten genehmigungsreifen Planung Bauantrag
Ende Mai 2028 Juni/Juli 2028	Baugenehmigung Kaufvertrag

Dieser Zeitplan ist unverbindlich und kann jederzeit angepasst werden.

E. Anlagenverzeichnis

→ Anlage 1: Formularsammlung „Bewerbung“

→ Anlage 2: Bebauungsplan „Wohnpark Fuchshof“

→ Anlage 3: Gestaltleitfaden

→ Anlage 4: Technische Hinweise zu den Grundstücken

→ Anlage 5: Graue-Emssionen-Rechner der Stadt Ludwigsburg (wird in LB Cloud hinterlegt)

→ Anlage 6: Merkblatt SWLB

F. Anhang Bewertungsmatrix

Kriterium	Beschreibung der Erwartungen	Bewertungsgrundlage	Gewichtung
Kriterium 1: Miteinander			
Kriterium 1.1: Identitätsstiftende Projektidee	Die Grundidee und die wesentlichen Zielsetzungen des Projekts sollen klar erkennbar sein, in der Praxis umsetzbar erscheinen und auf eine dauerhafte Umsetzung angelegt sein, auch im Falle von Mitgliederwechseln in der Baugemeinschaft oder/und späteren Wechseln in der Bewohnerschaft. Sie sollen insbesondere darauf ausgerichtet sein, eine möglichst starke Identifikation der Mitglieder der Baugemeinschaft und der späteren Bewohnerschaft mit dem Projekt herbeizuführen, und sollen daher hinreichende Gewähr für eine dauerhaft erfolgreiche Projektumsetzung bieten.	Ausführungen im Formblatt zur Erfüllung der Bewertungskriterien (→ **C.III.2.**), die • die Grundidee und die wesentlichen Zielsetzungen des Projekts möglichst konkret beschreiben, • ihre Umsetzbarkeit in der Praxis näher darlegen und • ihren identitätsstiftenden Charakter, der eine dauerhaft erfolgreiche Umsetzung sicherstellen soll, im Detail erläutern.	**30**
Kriterium 1.2: Zusammenwirken der Baugemeinschaft bei der Projektentwicklung	Um die Stabilität der Baugemeinschaft zu stärken, sollen deren Mitglieder in geeigneter Form Gelegenheit zur Mitsprache und -entscheidung bei der Projektentwicklung erhalten, insbesondere bei der Fortschreibung der Realisierungsstrategie, der Gebäude- und Freiraumplanung sowie der Integration des Projekts in das Quartiersumfeld. Hierzu sollen geeignete Kommunikations- und Entscheidungsstrukturen entwickelt und in der Baugemeinschaft etabliert werden.	Ausführungen im Formblatt zur Erfüllung der Bewertungskriterien (→ **C.III.2.**), die • die geplanten Kommunikations- und Entscheidungsstrukturen möglichst konkret beschreiben und • näher darlegen, wie die damit verbundenen Erwartungen an die Stärkung der Stabilität der Baugemeinschaft erfüllt werden sollen.	**20**

Kriterium 2: Quartiersumfeld			
Integration in und Mehrwert für das Quartiersumfeld	Das Projekt soll sich in das Quartiersumfeld integrieren. Hierzu soll das Projekt unter Berücksichtigung der im Quartier bereits vorhandenen und noch geplanten Angebote insbesondere einen Mehrwert nicht nur für die Bewohnerinnen und Bewohner, sondern auch für das Quartiersumfeld schaffen, indem beispielsweise die Nutzung von Flächen oder/und Räumen auch für andere Bewohnerinnen und Bewohner des Quartiers ermöglicht wird (z. B. Öffnung eines Gemeinschaftsraums oder von Außenanlagen zur Schaffung von Begegnungsmöglichkeiten).	Ausführungen im Formblatt zur Erfüllung der Bewertungskriterien (→ **C.III.2.**), die die beabsichtigte Integration in und den geplanten Mehrwert für das Quartiersumfeld beschreiben und näher darlegen, wie diese dauerhaft gewährleistet werden sollen.	**20**
Kriterium 3: Raumqualität			
Kriterium 3.1: Planerisches Konzept	Die Grundidee und die wesentlichen Zielsetzungen des Projekts sollen in der Gebäude- und Freiraumplanung ihre Entsprechung finden. Die Planung soll dabei – unter Berücksichtigung des Gestaltleitfadens – offen und einladend angelegt sein, so dass sich für die Bewohnerinnen und Bewohner eine hohe Wohnqualität ergibt und sich das Projekt gegenüber dem Quartier öffnet.	Veranschaulichende Planskizzen und Ausführungen im Formblatt zur Erfüllung der Bewertungskriterien (→ **C.III.2.**), aus denen sich ergibt, • wie die Grundidee und die wesentlichen Zielsetzungen des Projekts in die Planung umgesetzt werden sollen und • wie die beschriebenen Erwartungen an die Planung erfüllt werden sollen.	**10**
Kriterium 3.2: Funktionales Konzept	Die Flächen oder/und Räume für gemeinschaftliche Nutzungen oder/und Sharing-Angebote sollen ein möglichst breites Nutzungsspektrum eröffnen und so gestaltet werden, dass sie zur Ausübung der entsprechenden Nutzungen einladen.	Veranschaulichende Planskizzen und Ausführungen im Formblatt zur Erfüllung der Bewertungskriterien (→ **C.III.2.**), aus denen sich ergibt, • welche Flächen und/oder Räume für die gemeinschaftlichen Nutzungen oder/und Sharing-Angebote vorgesehen sind und • wie die beschriebenen Erwartungen an die Ausübung der entsprechenden Nutzungen erfüllt werden sollen.	**10**

Kriterium 4: Umwelt- und Klimaschutz			
Kriterium 4.1: Möglichst klimafreundliche Bauweise	Das Projekt soll in einer möglichst klimafreundlichen Bauweise errichtet werden. Die grauen Emissionen sollen daher über die Mindestanforderung unter **C.IV.2.2.** hinaus weiter reduziert werden, so dass das Ergebnis des Graue-Emissionen-Rechners der Stadt Ludwigsburg (**Anlage 5**) möglichst weit unter 11 kg CO_2-Äq./m^2_{NRF}*a liegt.	Veranschaulichende Planskizzen und Ausführungen im Formblatt zur Erfüllung der Bewertungskriterien (→ **C.III.2.**), aus denen sich ergibt, wie das möglichst weite Absinken des Ergebnisses des Graue-Emissionen-Rechners unter 11 kg CO_2-Äq./m^2_{NRF}*a durch eine klimafreundliche Bauweise erreicht werden soll.	**5**
Kriterium 4.2: Möglichst naturnahe Gestaltung der Außenanlagen	Die Gestaltung der Außenanlagen des Projekts soll – über die rechtlichen Mindestanforderungen hinaus (→ **C.IV.2.1.** und **C.IV.2.3.**) – möglichst naturnah erfolgen (z. B. durch die Wahl vielfältiger, hitzeresistenter Pflanzen, Nistmöglichkeiten für heimische Vögel und Insekten oder Rückzugsorte für Eidechsen).	Veranschaulichende Planskizzen und Ausführungen im Formblatt zur Erfüllung der Bewertungskriterien (→ **C.III.2.**), aus denen sich ergibt, wie die möglichst naturnahe Gestaltung der Außenanlagen umgesetzt werden soll.	**5**