

„Mühlberg II“ GEMEINDE RAINAU

Allgemeine Informationen

Bitte geben Sie ein beziffertes Angebot ohne Zusätze und Bedingungen ab. Dafür ist das beige-fügte Muster der Gebotsabgabe zum Erwerb des Projektgrundstücks zu verwenden. Mit Abgabe eines Angebotes haben Sie sich mit dem Inhalt dieser allgemeinen Informationen der STEG ausdrücklich einverstanden zu erklären und anzugeben, ob die Finanzierung des Kaufpreises sichergestellt ist (Bonitätsnachweis).

Juristische Personen werden gebeten, ihrem Gebot einen aktuellen und vollständigen Registerauszug beizufügen.

Ihr Gebot zuzüglich Bonitätsauskunft und Referenzen richten Sie bitte in schriftlicher Form und postalisch in einem verschlossenen Umschlag mit entsprechender Beschriftung an:

die STEG Stadtentwicklung GmbH
Christoph Raz
Olgastraße 54
70182 Stuttgart
0711 / 21068-138
christoph.raz@steg.de

Die Unterlagen müssen der STEG bis zum **Montag, den 30. Juni um 12.00 Uhr** vorliegen.

Die Gemeinde Rainau behält sich die Entscheidung vor, ob, wann, an wen, und zu welchen Bedingungen das Projektgrundstück verkauft wird. Der Gemeinde Rainau ist es unbenommen mit den Bewerbern nachzuverhandeln. Es handelt sich um eine unverbindliche Aufforderung zur Abgabe bezifferter Kaufangebote. Hieraus, insbesondere aus der Nichtberücksichtigung von Angeboten, können keinerlei Ansprüche gegen die STEG und die Gemeinde Rainau abgeleitet werden.

Mit der Verwendung des Exposés ist kein Maklerauftrag verbunden.

Ihre persönlichen Angaben werden ausschließlich im Zusammenhang mit dem Verkauf des Projektgrundstücks verwendet.

„Mühlberg II“ Gemeinde Rainau

Gebotsabgabe Freiwilliges Bieterverfahren

Firmeninformationen

Firmenname _____

Firmengründung (Jahr) _____

Anzahl Mitarbeiter _____

Geschäftsführer _____

Straße, Hausnummer _____

Postleitzahl, Ort _____

Telefonnummer _____

Mailadresse _____

Leistungen ☐ Projektentwicklung
☐ Bauträger/ Generalunternehmer
☐ Bauausführung (Planung, Projektsteuerung, Bauleitung)
☐ Sonstiges

Projektinformationen

Kooperation/Unterbeauftragung Bauausführung geplant

☐ nein

☐ ja, mit welchen Unternehmen in welchen Bereichen

☐ noch nicht bekannt

Sonstige Anmerkungen: _____

Verkauf des gesamten Wohnhauses nach Fertigstellung geplant

☐ nein

☐ ja, an welches Unternehmen/ Gesellschaft

☐ noch nicht bekannt

Verkauf der Wohnungen geplant

☐ nein

☐ ja, an welches Unternehmen/ Gesellschaft

☐ ja, an Wohnungsinteressenten (Privatpersonen)

☐ noch nicht bekannt

Kaufpreisgebot

Das Projektgrundstück liegt im Ortsteil Schwabsberg. Es umfasst eine Teilfläche von Flurstück 42/6 und hat eine Größe von **ca. 3.609m²**.

Abweichungen zur genannten Grundstücksgröße sind möglich.

Eine Änderung des Grundstückskaufpreises bei einer veränderten Grundstücksgröße ist damit nicht verbunden.

Für das Projektgrundstück hat die Gemeinde Rainau einen Bebauungsplan aufgestellt, der den Bau von mehreren Mehrfamilienhäusern zulässt. Für dieses Projektgrundstück wird im Rahmen dieses Verfahrens ein Bauträger/Investor gesucht.

Der Bebauungsplan befindet sich in Aufstellung. Der aktuelle Stand des Bebauungsplans ist als Anlage beigefügt. Die getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplans sind in der Bewerbung zwingend zu berücksichtigen.

Die Anforderungen an die Planung werden im Folgenden beschrieben.

Das Mindestgebot für das vorstehend beschriebene voll erschlossene Baugrundstück beträgt **200 €/m²**

Mit Abgabe eines Angebotes nimmt der Bieter zur Kenntnis, dass im Zuge des Grunderwerbs **sanierungsbedingte Ausgleichsbeträge zu leisten sind**. Zum Zwecke der ersten Einordnung dieser wurde im Jahr 2023 ein werterrechnendes Gutachten hierzu erstellt. Dieses weist für eine Teilfläche der Projektliegenschaft einen zu leistenden Ausgleichsbeitrag von ca. 5€/m² aus. Dieser Betrag bezieht sich auf einen geschätzten Flächenanteil von ca. 2000m² der Projektliegenschaft.

Eine Feststellung des auszugleichenden Betrages erfolgt im Zuge der weiteren Projektentwicklung.

Mein / Unser Angebot für das vorstehend beschriebene voll erschlossene Baugrundstück inkl. Projektentwicklung beträgt

_____ €/m² (Mindestgebot: 200 €/m²)

Zeitraum Grunderwerb und Realisierung

Der Grunderwerb wird durch Abschluss eines Kaufvertrags zwischen Investor und der Gemeinde Rainau für die Gesamtfläche des Projektgrundstücks bis zum 31.12.2025 getätigt. Der Abschluss des Kaufvertrags erfolgt nach Zustimmung des Gemeinderats zum Baugesuch. Der Baubeginn wird im 1. Quartal 2027 erfolgen (vorbehaltlich Genehmigungsfähigkeit / Planungsrecht).

Nach Kaufvertragsabschluss muss der neue Eigentümer innerhalb von 6 Monaten einen genehmigungsfähigen Bauantrag einreichen.

Weiters akzeptiert der Käufer eine Bauverpflichtung von 2 Jahren, ab Hochbaufreigabe der Genehmigungsbehörde.

Planungs- und Nutzungskonzept

Sich bewerbende Bauträger/Investoren müssen im Rahmen dieser Bewerbung ein Planungs- und Nutzungskonzept vorlegen, dass konform ist mit den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans „Mühlberg II“. Konzepte, die von den Festsetzungen des Bebauungsplans abweichen, werden im weiteren Verfahren nicht berücksichtigt. Zu den Anforderungen der einzureichenden Unterlagen: s.u.

Nutzung:

Umgesetzt werden soll eine Wohnnutzung in Mehrfamilienhäusern / Geschosswohnungsbau. Im Bebauungsplan ist ein dörfliches Wohngebiet festgesetzt. Im Bereich des Projektgrundstücks sind II-Vollgeschosse, eine GRZ mit 0,6, zulässige Firsthöhen in Abhängigkeit von der Dachneigung, Satteldächer mit einer Dachneigung von 28-48° sowie eine offene Bauweise. Für detailliertere Festsetzungen verweisen wir auf den Entwurf des Bebauungsplans in der Anlage.

Rechte dritter auf der Projektliegenschaft

Der Investor wird ausdrücklich darüber informiert, dass im nordwestlichen Bereich der Projektliegenschaft ein Wegerecht verzeichnet ist. Vorbehaltlich möglicher zukünftig getroffener Absprachen mit dem/n begünstigten Eigentümer/n dieses Rechtes, erklärt sich der Investor damit einverstanden einen möglichen Abverkauf der betroffenen, dieses Recht bezeichnenden Fläche, an den/die Begünstigten mit maximal 200€/m² zu begrenzen.

Dachform:

Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 28-48° sind zwingend umzusetzen. Für detailliertere Festsetzungen verweisen wir auf den Bebauungsplan in der Anlage.

Geschossigkeit:

Der Bebauungsplan setzt 2 Vollgeschosse plus Dachgeschoss fest. Für detailliertere Festsetzungen verweisen wir auf den Bebauungsplan in der Anlage.

Fassadengestaltung

Zudem müssen Vorschläge zur Fassadengestaltung, zum Beispiel zu Materialität, Farbe und Qualität der Fassade, gemacht werden.

Stellplatzkonzept /-schlüssel:

Dem Gemeinderat der Gemeinde Rainau ist es wichtig, dass ausreichend Stellplätze für die Nutzungen vorhanden sind. Daher ist ein Stellplatzkonzept mit Erläuterung und Nennung des Stellplatzschlüssels Bestandteil der Bewerbung. (Anforderungen siehe unten)
Die Anforderungen des Bebauungsplans sind in der Bewerbung zu erfüllen.

Bei Mehrfamilienhäusern:

- Pro Wohnung unter 100 m² Wohnfläche sind mindestens 1,5
- pro Wohnung über 100 m² Wohnfläche sind mindestens 2

KFZ-Stellplätze und/oder Garagen sind nachzuweisen, sich errechnende halbe Stellplätze werden aufgerundet.

Für Gebäude mit mehr als 2 Wohnungen sind pro Wohnung 2 geeignete Fahrrad-Stellplätze nachzuweisen.

Diese müssen wetterfest, abschließbar und ebenerdig sein bzw. von der öffentlichen Verkehrsfläche über Rampen und Aufzüge zugänglich sein.

Für detailliertere Festsetzungen verweisen wir auf den Entwurf des Bebauungsplans in der Anlage.

Energetisches Konzept

Aussagen zum energetischen Gesamtkonzept, der Energieeffizienz und dem energetischen Standard müssen der Gebotsabgabe hinzugefügt werden.

Abbruch:

Der Abbruch der aufstehenden Gebäude erfolgt durch die Gemeinde Rainau.

Bonitätsauskunft

Der unterzeichneten Gebotsabgabe ist eine aktuelle Bonitätsauskunft der Hausbank beigefügt, welche bestätigt, dass ich / wir in der Lage sind, Immobilienprojekte in der Größenordnung von ca. 17 Mio. Euro jederzeit zu realisieren.

Referenzen

Der unterzeichneten Gebotsabgabe sind darüber hinaus aussagekräftige bebilderte Referenzen zu vergleichbaren Projekten / Objekten (Geschosswohnungsbau / Mehrfamilienhäuser) meines / unseres Unternehmens beigefügt.

Einzureichende Planungsgrundlagen (digital, pdf-Format):

- **Lageplan 1:1000** mit Darstellung der Gebäude, der Abstandsflächen, der Erschließung, der Stellplätze, ggfs. Zuwegung zu Tiefgarage(n), Freiraumgestaltung
- **Ansichten/Schnitte** mit Gebäudehöhen, Trauf- und Firsthöhen
- **Schematische 3D Visualisierung**
- **Exemplarische Wohnungsgrundrisse 1:200**
- **Aufstellung** der Anzahl der Wohnungen, Wohnungsgrößen
- **Berechnung** von GRZ, GFZ, BGF, Wohn- und Nutzfläche
- **Stellplatzkonzept**
 - o Grundriss der Tiefgarage mit Anzahl der Stellplätze, Bemaßung der Stellplätze
 - o Darstellung oberirdischer Stellplätze mit Anzahl der Stellplätze, Bemaßung der Stellplätze
 - o Fahrradstellplätze
 - o Aufstellung der Anzahl der Stellplätze, Berechnung des Stellplatzschlüssels
- **Energiekonzept** mit verbindlicher Beschreibung des Energiestandards der Gebäude, des Energiestandards und des Energiekonzepts

Von der STEG zur Verfügung gestellte Unterlagen:

1. Allgemeine Standort- und Grundstücksdaten

- | | |
|---|----------|
| ▪ Stand Erschließungsplanung (stadtlandingenieure GmbH) | Anhang 3 |
| ▪ Grundstücks- und Standortanalyse | |
| ▪ Grundbuchauszug Flst. 42/6, 2118 Schwabsberg (Rainau) | Anhang 5 |

2. Gutachten / Untersuchungsberichte

- | | |
|--|------------|
| ▪ Baugrunduntersuchung vom 01.08.2024 („BFI Zeiser GmbH & Co. KG“) | Anhang 6.1 |
| ▪ Baugrunduntersuchung vom 10.02.2025 („BFI Zeiser GmbH & Co. KG“) | Anhang 6.2 |

3. Planungsgrundlagen

Machbarkeitsstudie der Sonnentag Architektur GmbH

- | | |
|---------------------------------------|------------|
| ▪ Machbarkeitsstudie GRUNDRISS EG-OG1 | Anhang 4.1 |
| ▪ Machbarkeitsstudie REGELSCHNITT | Anhang 4.2 |
| ▪ Machbarkeitsstudie PERSPEKTIVE 1 | Anhang 4.3 |
| ▪ Machbarkeitsstudie PERSPEKTIVE 2 | Anhang 4.4 |
| ▪ Machbarkeitsstudie PERSPEKTIVE 3 | Anhang 4.5 |
| ▪ Machbarkeitsstudie GR_TG | Anhang 4.6 |
| ▪ Machbarkeitsstudie LAGEPLAN M 1-200 | Anhang 4.7 |
| ▪ Machbarkeitsstudie LAGEPLAN M 1-500 | Anhang 4.8 |

4. Entwurf Bebauungsplan

- | | |
|--|----------|
| ▪ Entwurf Bebauungsplan Mühlberg II | Anhang 1 |
| ▪ Entwurf Textteil Bebauungsplan Mühlberg II | Anhang 2 |

Zeitlicher Ablauf

Bewerbungszeitraum 1. April 2025 bis 30. Juni 2025

Im Rahmen eines zu vereinbarenden Gesprächstermins mit der STEG kann Ihnen der Ablauf des Bewerbungsverfahrens erläutert werden.

Montag, 30. Juni 2025, 12 Uhr

Bis Ende der Bewerbungsfrist müssen zwei schriftliche und vollständige Fertigungen Ihrer Bewerbung bei der STEG eingegangen sein.

24. Juli 2025 – 18h Rathaus Rainau

Bei erfolgreicher Bewerbung werden Sie eingeladen, sich im Rahmen einer nicht-öffentlichen Gemeinderatssitzung vorzustellen. Ihre Präsentation für diese Gemeinderatssitzung senden Sie bitte der STEG bis zum 16.7.2025.

Bestätigung der vollständigen Unterlagen für das Freiwillige Bieterverfahren

Ich / Wir bestätigen hiermit, von den mir / uns vorliegenden Allgemeinen Informationen der STEG Kenntnis genommen zu haben und mit den dort getroffenen Festlegungen einverstanden zu sein. Zudem werden alle Pflichtangaben eingereicht und bestätigt. Freiwillige Angaben sind der Bewerbung beigelegt. Vom zeitlichen Ablauf habe/n ich / wir Kenntnis genommen.

(Ort, Datum)

(Unterschrift)

(Unterschrift)