

# Projektentwicklung „Bahnhofsplatz“

## Wohnbebauung in zentraler Lage

### Projektentwicklung

### Kontakt | die STEG

Götz Hofmann | Projektleiter | Projektentwicklung | 0711 – 21068-163  
goetz.hofmann@steg.de

### Kontakt | Stadt Sulzburg

Uwe Birkhofer | Hauptamtsleiter | 07634/5600-27



Eindruck Projektgrundstück  
(STEG)

### Planungs- und Nutzungskonzept

Auf dem Projektgrundstück sollen Mehrfamilienhäuser mit barrierarmen / altersgerechten Wohnen entstehen. Ein Wohnungsmix mit unterschiedlich großen Wohnungen ist gewünscht. Neben der Wohnbebauung entsteht auf einem städtischen Grundstück eine Park-/Spiel-/Bewegungsfläche. Die Gebäude sollen sich an dem vorliegenden Planungs- und Nutzungskonzept orientieren. Dies stellt die maximale Ausnutzbarkeit dar. Die bauabschnittsweise Umsetzung in 2 Bauabschnitten ist möglich.

BA 1 hat eine Grundstücksfläche von ca. 2.883m<sup>2</sup>, BA 2 hat eine Grundstücksfläche von ca. 1.973m<sup>2</sup>. Die Stadt Sulzburg wird auf einer Grundstücksfläche von 500 m<sup>2</sup> eine öffentliche Park-/Spiel-/ Bewegungsfläche errichten. Diese Teilfläche ist nicht Bestandteil der zu erwerbenden Grundstücksfläche. Die Park-/Spiel-/ Bewegungsfläche wird auf Kosten der Stadt Sulzburg errichtet.

Die Stellplätze für das Wohnen können oberirdisch, wie im Konzept dargestellt, umgesetzt werden. Der Bau einer Tiefgarage ist möglich. Ein Stellplatzschlüssel von 1,5 ist einzuhalten und nachzuweisen.

### Weitere Hinweise zum Planungs- und Nutzungskonzept

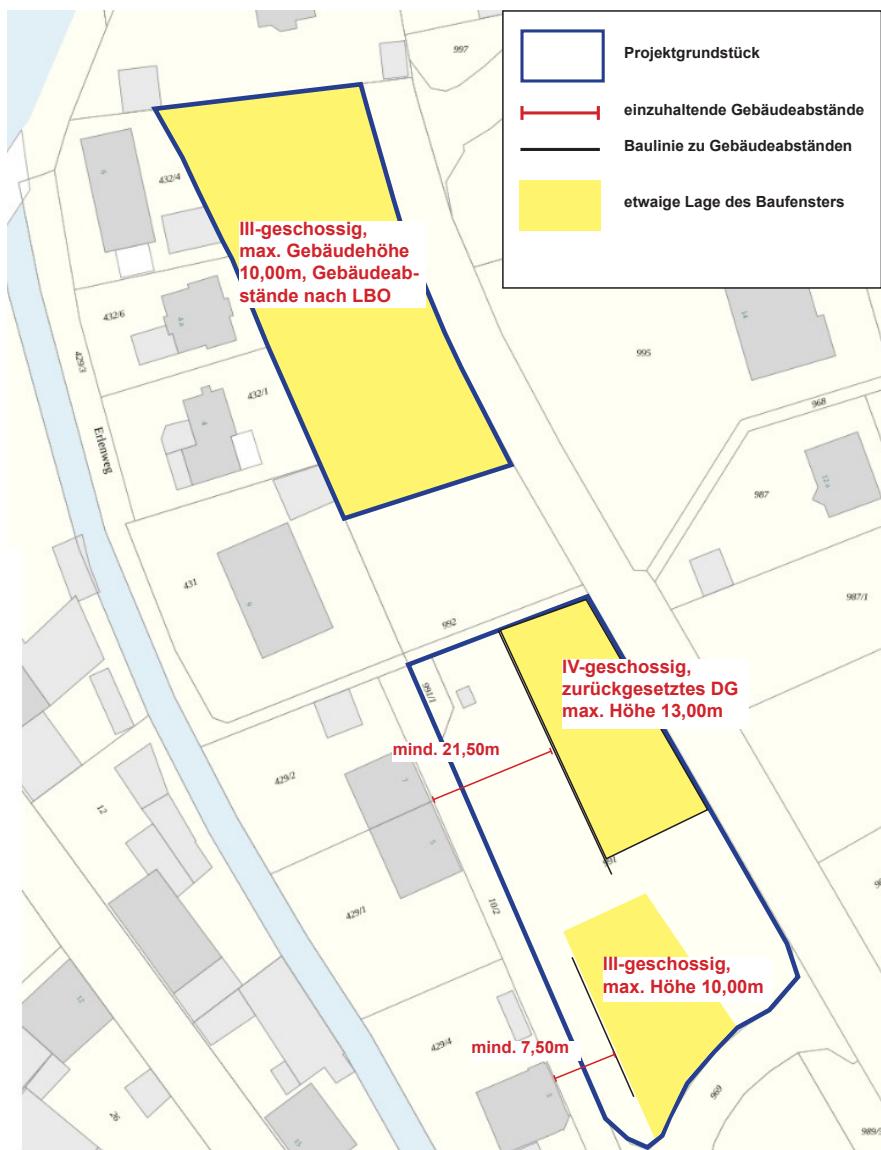
Die Stadt Sulzburg wünscht eine möglichst klimaschonende Bebauung.

Von Vorteil sind

- teilweise Schaffung von barrierefreiem Wohnraum,
- teilweise Schaffung von preisgünstigem Wohnraum,
- teilweise Schaffung von größeren, für Familien geeigneten Wohnungen
- eine Umsetzung in Holz- oder Holzhybridbauweise,
- innovative Konzepte zur Wärme- und Energieversorgung sowiedem Regenwassermanagement,
- Integration eines Car-Sharing-Angebots,
- Konzept zum Erhalt möglichst vieler Bestandsbäume

Bewerbungen von Genossenschaften, Baugruppen oder sonstigen Initiativen sind ausdrücklich erwünscht.





Schematische Darstellung der Gebäudehöhen, Gebäudeabstände, Geschossigkeit  
maßstabslos (geoportal-bw.de; STEG)

## Rahmendaten der Projektentwicklung

Einwohner	rd. 2.800
Grundstück	rd. 4.856 qm
1. Bauabschnitt	rd. 2.883 qm (Flst. 989/5, 991, 991/1)
2. Bauabschnitt	rd. 1.973 qm (Flst. 994, 993 (Teilfläche))
Eigentümer	Stadt Sulzburg
Bewerbung BA1 + BA2	Lage der Spielplatzfläche mit 500 m <sup>2</sup> frei wählbar.
Bewerbung BA1 oder BA 2	Lage der Spielplatzfläche mit 500 m <sup>2</sup> im Bereich von BA2, zwischen BA1 und BA2.
Bewerbung	Abgabe bis 27.02.2026, 12 Uhr

## Eindrücke vom Projektgrundstück



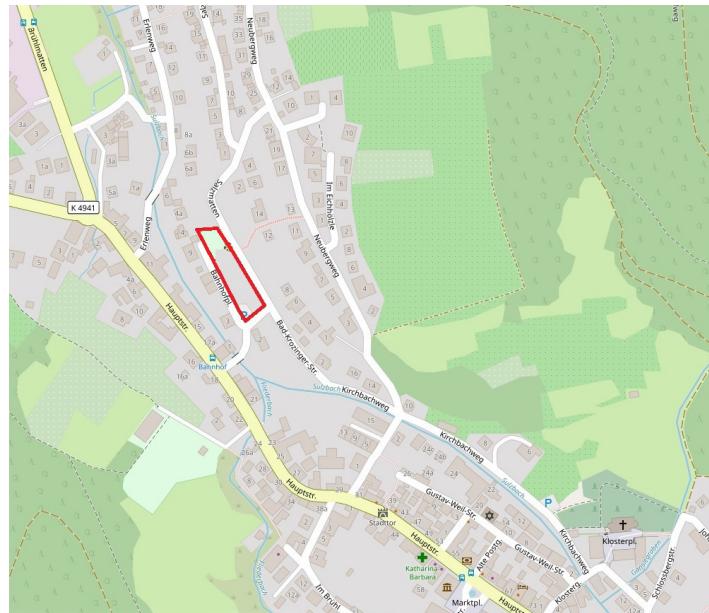
## Ziele der Projektentwicklung

- > klimaschonende Bauweise
  - > Schaffung von ansprechendem, modernen und barrierearmen Wohnraum
  - > Ansprechende Umsetzung der oberirdischen Parkierung

## Lage der Projektentwicklungsfläche

Das Projektgrundstück liegt in zentraler Lage im Ortszentrum von Sulzburg. Es umfasst die ehemalige Bahnhofsfläche und hat eine Größe von ca. 4.856 m<sup>2</sup>. Aufgrund der Bahnnutzung ist eine Altlastenbelastung vorhanden. Die Kosten der Altlastensanierung sind bereits im Grundstückskaufpreis berücksichtigt. Diese Kosten sind vom Investor zu tragen. Die Entwicklung ist in 2 Bauabschnitten möglich. Die beiden Bauabschnitte werden durch einen öffentlichen Spielplatz voneinander getrennt. Die Grundstücke befinden sich im Eigentum der Stadt Sulzburg.

Die Stadt Sulzburg befindet sich im Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald, ca. 27 km süd-westlich von Freiburg in der Region „südlicher Schwarzwald“. Sulzburg liegt in der attraktiven Lage im Übergang zwischen den fruchtbaren Nutzflächen des Markgräfler Landes und dem bewaldeten Südschwarzwald.

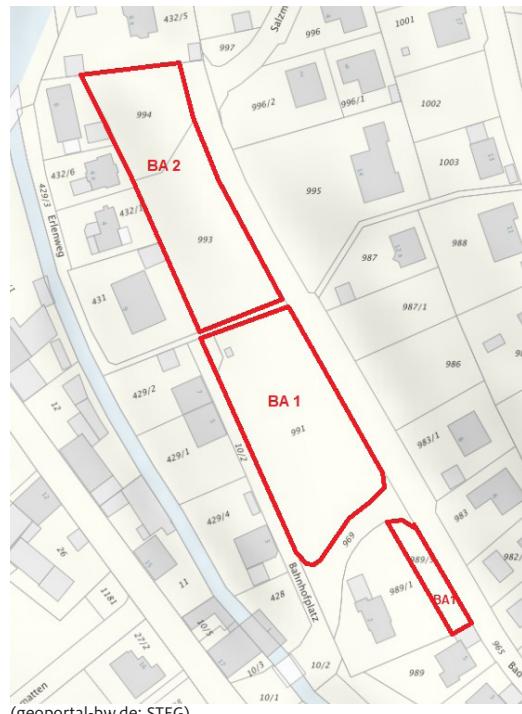


Makrolage Projektgrundstück in Sulzburg  
(open street maps; STEG)

## Kaufpreis

Der Mindestkaufpreis für das Projektgrundstück beläuft sich auf 606 €/m<sup>2</sup>. Für die STEG Stadtentwicklung GmbH wird ein Projektentwicklungshonorar in Höhe von 1,975% der Nettobaukosten (KG 300+400) fällig. Dieses wird auf Basis einer Kostenschätzung auf 219.237,- € (netto) festgesetzt. Hierfür entfallen auf den BA 1 129.350,- € (netto) und auf den BA 2 89.887,- € (netto). Die Park-/Spiel-/Bewegungsfläche wird auf Kosten der Stadt Sulzburg errichtet. Die Lage dieser Fläche ist vom Investor auf dem Projektgrundstück frei wählbar, wenn eine Bewerbung gemeinsam für die Gesamtgrundstücksfläche von BA1 und BA2 eingereicht wird. Für den Fall, dass Bewerbungen für BA1 oder BA 2 abgegeben werden, wird von der Stadt Sulzburg die Grundstücksfläche mit 500 m<sup>2</sup> für diese Park-/Spiel-/Bewegungsfläche im Bereich von BA2, zwischen BA1 und BA2 festgesetzt.

Der Investor hat zum Zeitpunkt des Abschlusses des Kaufvertrags seine Kalkulation für das Bauprojekt offen zu legen. Ergibt sich durch die Fortschreibung der Kalkulation des Investors eine andere Kostenschätzung (nach DIN 276), erfolgt die entsprechende Anpassung des Projektentwicklungshonorars des der STEG zustehenden Projektentwicklungshonorars von 1,975%. Eine Änderung des Projektentwicklungshonorars berechtigt den Investor nicht, Änderungen am Grundstückskaufpreis mit der Stadt Sulzburg vorzunehmen.



(geoportal-bw.de; STEG)

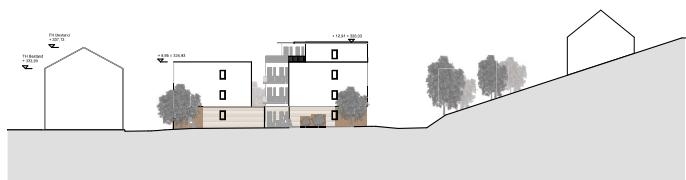
## Anlage: Planungs- und Nutzungskonzept



Planungs- und Nutzungskonzept Bauabschnitt 1  
(Büro Guido Epp, Freier Architekt, Münstertal)



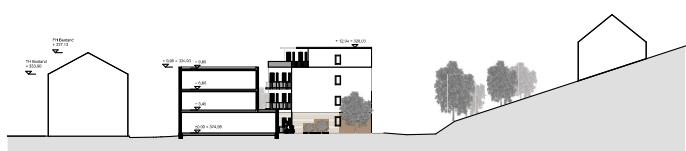
## Planungs- und Nutzungskonzept Bauabschnitt 2 (die STEG)



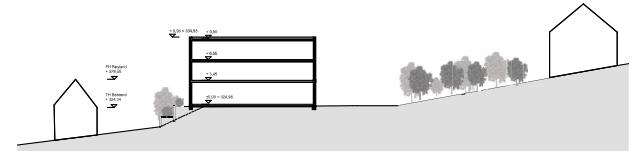
Ansicht Bauabschnitt 1  
(Büro Guido Epp, Freier Architekt, Münstertal)



Ansicht Bauabschnitt 2  
(Büro Guido Epp, Freier Architekt, Münstertal)



Schnitt Bauabschnitt 1  
(Büro Guido Epp, Freier Architekt, Münstertal)



Schnitt Bauabschnitt 2  
(Büro Guido Epp, Freier Architekt, Münstertal)