

Innenentwicklung Plüderhausen

Exposé 15.08.2026

Verkauf von Grundstücken gegen Konzept und Gebot

Schulstraße 6 und 8 und Parzelle 233



Schulstraße 6 (geräumte Fläche), dahinter Schulstraße 8 (Wohnhaus und Schuppen) und rechts davon die Parzelle 233 (größtenteils verdeckt)

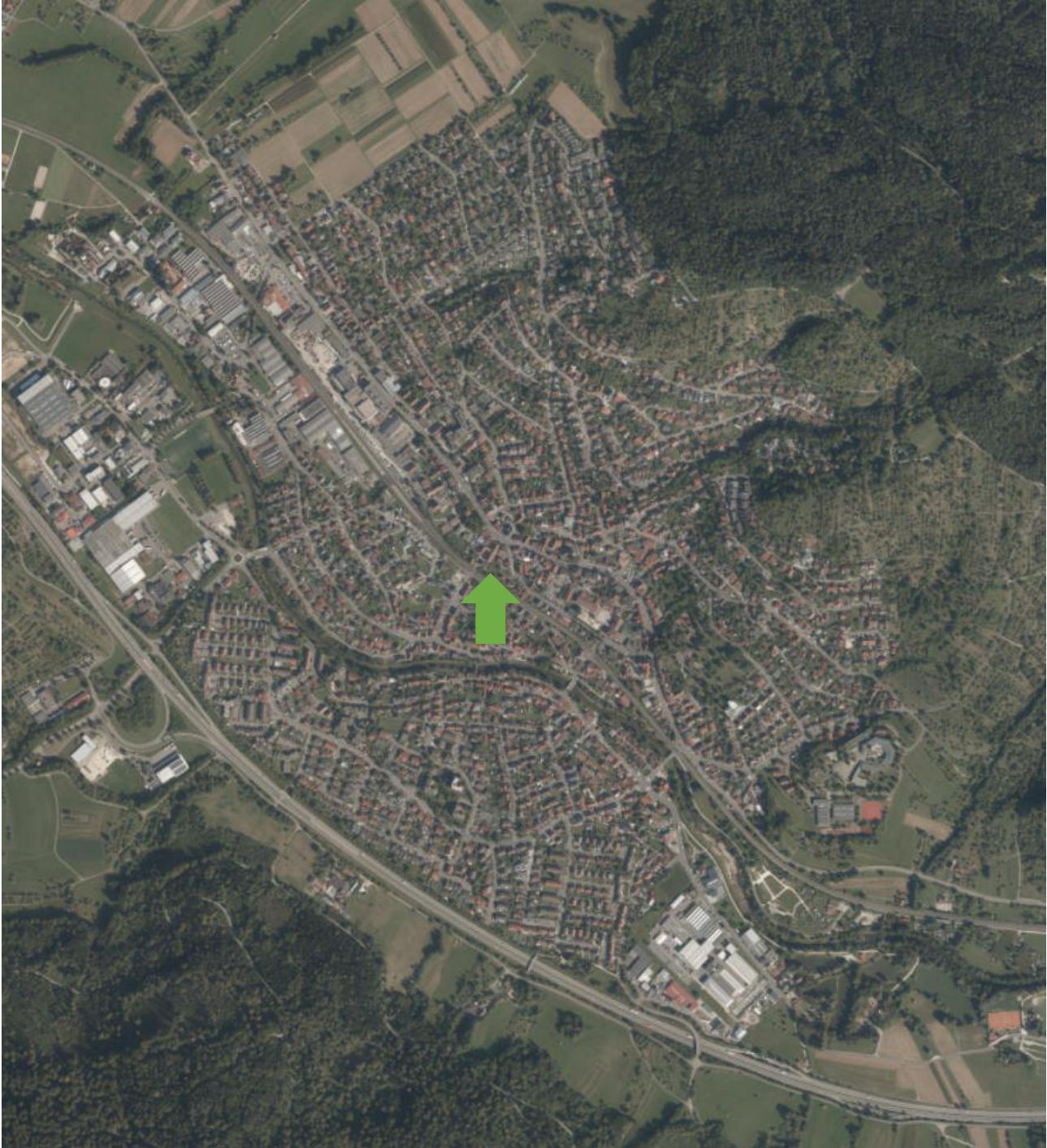
Plüderhausen hat eine attraktive und ihrer Versorgungsaufgabe gerecht werdende Ortsmitte. Damit das auch in Zukunft unter den Bedingungen sich wandelnder Anforderungen, Erwartungen und Aufgaben so bleibt, bedarf es aber weiterhin vielfältiger Anstrengungen der Gemeinde, der Eigentümer, der Händler, Dienstleister, Gastronomen und der Bürgerschaft. Im 2023 gemeinsam erarbeiteten Gemeindeentwicklungskonzept ist die Zukunft der Ortsmitte ein wichtiger und zentraler Schwerpunkt. Einkaufen und Versorgen, Gesundheit, Kommunikation, Wohnen und Identität sind die Themen, die die künftige Arbeit für die Ortsmitte bestimmen.

Zusammen mit der aus dem Gemeindeentwicklungskonzept entstandenen Aktivgruppe Ortsmitte haben der Gemeinderat und die Verwaltung beschlossen, drei im Eigentum der Gemeinde befindlichen Grundstücke in der Ortsmitte öffentlich auszuschreiben, um auf diesem Weg innovative Investoren als Partner zu finden, die mit kreativen Ideen und viel Freude ein Stück lebenswerte Zukunft in der Ortsmitte von Plüderhausen verwirklichen wollen.

Vorbemerkung

Plüderhausen als Wohn- und Wirtschaftsstandort in der Region Stuttgart

(Weißer Pfeil im Luftbild: Schulstraße 6 und 8 und Parzelle 233)

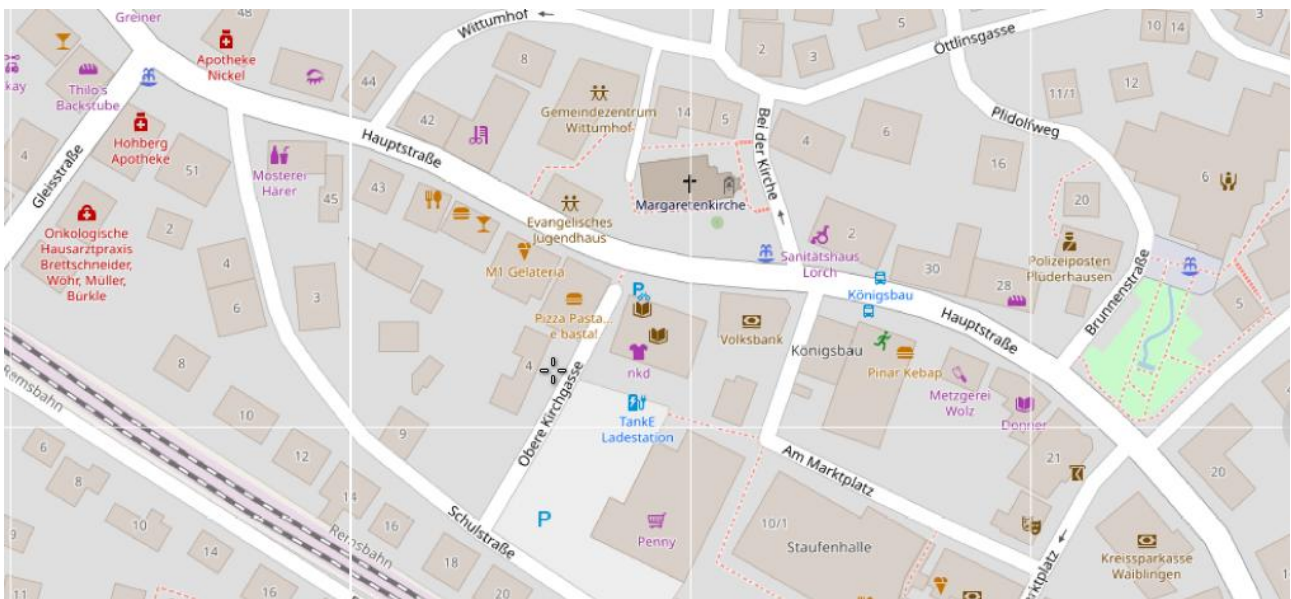


Plüderhausen ist eine Gemeinde mit ungefähr 9.750 Einwohnern, etwa 40 km östlich der Landeshauptstadt Stuttgart im Remstal gelegen. Die attraktiven Wirtschaftsräume der Region Stuttgart und der Ostalb (mit ihren Zentren Schwäbisch Gmünd und Aalen) sind von hier leicht über die vierspurige Bundesstraße 29 und die dicht getaktete Bahnlinie Stuttgart-Aalen (Nürnberg) zu erreichen.

Plüderhausen liegt im östlichen Rems-Murr-Kreis im Remstal zwischen Schurwald und Schwäbischem Wald an der Grenze zum Ostalbkreis. Nachbargemeinden sind u.a. Urbach, Welzheim, Lorch, Adelberg.

Nach der Landesplanung ist Plüderhausen ein Kleinzentrum zwischen Schorndorf und Schwäbisch Gmünd. Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich im Ortszentrum bzw. am Rand des Ortszentrums (u.a. Penny-Markt, Lidl, Edeka-Markt, Drogeriemarkt, Bäcker, Metzger). Die medizinische Grundversorgung (Allgemeinärzte, Zahnärzte, Fachärzte, Apotheken, Physiotherapeuten) ist ebenfalls vorhanden. Neben Kindergärten und Kinderkrippen befinden sich in Plüderhausen das Schulzentrum mit einer Verbundschule aus Grund-, Werkreal-, und Realschule. Zusätzlich befindet sich in der Ortsmitte ein Seniorenzentrum bestehend aus einem Pflegeheim und einer Wohnanlage mit betreuten Seniorenwohnungen.

Das Projekt Innenentwicklung Schulstraße 6 und 8 mit Parzelle 233 liegt zentral in der Ortsmitte zwischen dem Arzt- und Apothekenzentrum und dem Versorgungsschwerpunkt (Penny-Markt).



Inhaltsverzeichnis

- 01 Kaufgegenstand
- 02 Lage in der Gemeinde
- 03 Plangebiet
- 04 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen
- 05 Erschließung
- 06 Sonstiges
- 07 Erwartungen an den Bieter
- 08 Darstellung des Auswahlverfahrens und der Beurteilungskriterien
- 09 Allgemeine Ausschreibungs- und Verkaufsbedingungen der Gemeinde Plüderhausen
- 10 Wesentlicher Vertragsinhalt
- 11 Abgabe und Form des Angebotes
- 12 Ansprechpartner und Unterschriften

Anlagen

- 01 Formblatt zum Kaufangebot
- 02 Formblatt zur Abfrage städtebaulicher, architektonischer und ökologischer Kriterien sowie dem Energiekonzept
- 03 Formblatt Versicherung
- 04 Auszug Liegenschaftskataster, Lageplan mit Luftbild
- 05 Auszug Liegenschaftskataster mit Bebauungsplan
- 06 Trinkwasserversorgung
- 07 Schmutzwasseranschluss
- 08 Niederschlags-Regenwasserbewirtschaftung
- 09 Grundbuch Auszug
- 10 Baulast
- 11 Baulast
- 12 Stellplatzverordnung der Gemeinde Plüderhausen
- 13 Nutzungsvorschläge EG

Hinweis: Das Exposé samt Anlagen steht Ihnen auch unter der gemeindlichen Homepage

www.pluederhausen.de

unter der Rubrik

„Wohnen und Leben“   „Wohnbaugebiete“
als Download zur Verfügung

ANSPRECHPARTNER FÜR DAS VERGABEVERFAHREN

Gemeindeverwaltung Plüderhausen

Maximilian Häußner

Am Marktplatz 11

73655 Plüderhausen

Tel. 07181-8009-1202

E-Mail: m.haeusser@pluederhausen.de

01 Kaufgegenstand

Die Gemeinde Plüderhausen verkauft gegen Gebot und Vorlage eines Bebauungskonzeptes (mit Aussagen zum Städtebau, zur Architektur, zu Wohnungen, zur Nutzung und zu sozialen Angeboten, zum Freiraum und zu ökologischen Aspekten) folgenden Grundbesitz:

Lageplan

Die Anlagen 04 und 05 zeigen den Lageplan der Grundstücke mit und ohne Luftbild in der Schulstraße 6, 8 und Parzelle 233 in der Ortsmitte von Plüderhausen.

Auflistung der (Teil-)Flächen mit qm, Flurstücknummer

Die Fläche des voraussichtlichen Vertragsgegenstandes beträgt 1.738 qm.

Der Vertragsgegenstand umfasst:

Flst. Nr. 233, Gleisstraße	540 m ²
Flst. Nr. 233/1, Schulstraße	549 m ² (abgehende Teilfläche 18 m ² , Flst. Nr. 233/101)
Flst. Nr. 228, Schulstraße Nr. 8	551 m ²
Flst. Nr. 244, Schulstraße (Weg)	73 m ² (abgehende Teilfläche 7 m ² , Flst. Nr. 244/100)
Flst. Nr. 230/101	50 m ² (zugehende Teilfläche)

Entsprechende Nachweise aus dem Grundbuch liegen der Gemeinde Plüderhausen vor. Es sind keine Belastungen vorhanden. (Anlage 09).

Hinweis: Die o.g. flächenmäßigen Veränderungen mit den Zuflurstücken Nr. 233/101 mit 18 m², Nr. 244/100 mit 7 m² und Nr. 230/101 mit 50 m² sind im Grundbuch noch nicht final vollzogen.

Aussagen zu Leitungsrechten

Auf Flurstück 233 liegen alte private Entwässerungsanlagen. Die genaue Lage und Betrieb sind nicht bekannt. Siehe Anlage 07.

Durchführung amtliche Vermessung, Übernahme Liegenschaftskataster

Hinweis: Die Verschmelzung der o.g. Grundstücke wurde während der Vorbereitung dieser Ausschreibung vorgenommen.

Baulasten und Altlasten

Nachstehende Baulasten sind auf den vom Aufstellungsbeschluss bzw. o.g. Lageplan umfassten Grundstücken eingetragen:

Baulastenverzeichnisnummer: 135.

Bei der Baulast handelt es sich um eine Abstandsflächenbaulast aus dem Jahr 1949, die das bereits abgegangene Gebäude Schulstraße 6 begünstigte. Die Baulastfläche liegt auf dem Nachbargrundstück Schulstraße 4. Durch den Abgang des begünstigten Gebäudes wäre die Baulast nach dem Abbruch zu löschen gewesen.

Altlasten sind auf den Grundstücken keine bekannt.

Zustand des Gebäudes: asbestfrei, keine sonstigen Belastungen

Das Gebäude wird vermietet (Einzelperson) übergeben.

02 Lage in der Gemeinde

Das Objekt (Schulstraße 6, 8 und Parzellen 233 und 244) befindet sich in der Schulstraße im westlichen Teil der Ortsmitte, direkt angrenzend an die Bahnlinie Stuttgart – Aalen. Die Versorgungseinrichtungen sind fußläufig und weitgehend eben in wenigen Minuten erreichbar: Lebensmittelhandel, Bekleidungsgeschäfte, Metzger, Bäcker, Apotheken, Banken (Volksbank, Kreissparkasse), Optiker/Akustiker, Bücher und Schreibwaren, Öffentliche Bücherei, Restaurants, Ärzte, Staufenhalle, Rathaus, Marktplatz, Drogeriemarkt, Seniorenzentrum (Haus Am Brunnenrain mit vielfältigen Angeboten).

Der Bahnhof (i.d.R. 30 Minuten Taktverkehr in Richtung Schorndorf/Waiblingen/Stuttgart und in Richtung Schwäbisch-Gmünd/Aalen) ist etwa 400 Meter entfernt, die nächste Bushaltestelle (Ziel Urbach/Schorndorf) etwa 250 Meter.

Schulen und Kindergarten: Die Verbundschule „Hohbergsschule Plüderhausen“ mit Grund-, Werkreal- und Realschule sowie der Förderschule wird nach etwa 1000 m erreicht. Es gibt neun Kindergärten, mehrere davon in Standortnähe; im Sommer 2024 erfolgte die Eröffnung eines mehrgruppigen Kinderhauses in einem sehr schönen denkmalgeschützten Gebäude, Kinderhaus im Schlossgarten, Schulstraße 46, – nur 350 m vom Objekt entfernt.

Der Fußweg zur katholischen Kirche (und zum Friedhof) beträgt ca. 700m und zur evangelischen Kirche an der Hauptstraße ca. 200m.

Die Entfernung zum Plüderhäuser See, in dem in den Sommermonaten gebadet werden kann, und den angeschlossenen Naherholungsangeboten, beträgt ca. 1200 m.

Die Gewerbegebiete Heusee sowie Im Rank mit Betrieben wie der Oskar Frech GmbH + Co. KG oder der 3F GmbH Klebe- und Kaschientechnik sind ca. 1,5 km vom Kaufobjekt entfernt, das Gewerbegebiet an der Wilhelm-Bahmüller-Straße, wo unter anderem die Wilhelm Bahmüller Maschinenbau Präzisionswerkzeuge GmbH ansässig ist, ca. 1000m.

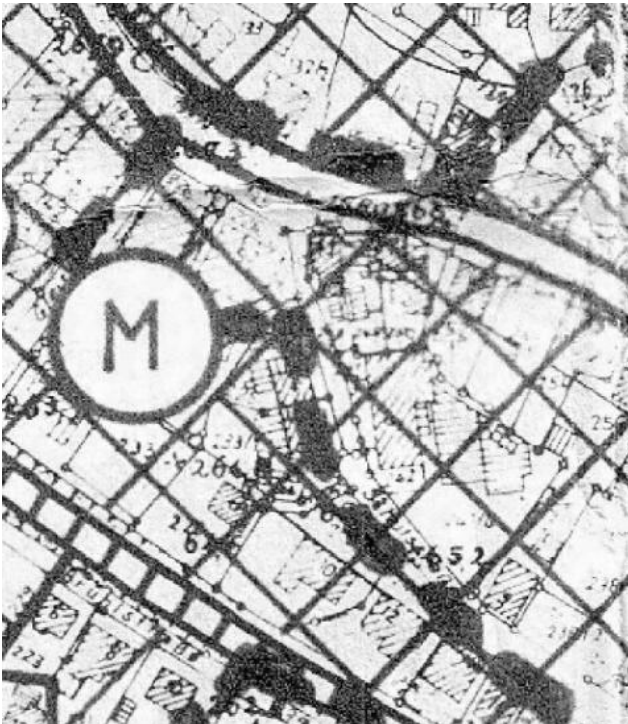
Die vierspurige Bundesstraße Aalen – Stuttgart (B 29) wird vom Plangebiet über den Anschluss Plüderhausen oder Lorch-Waldhausen in wenigen Fahrminuten erreicht.



03 Plangebiet und

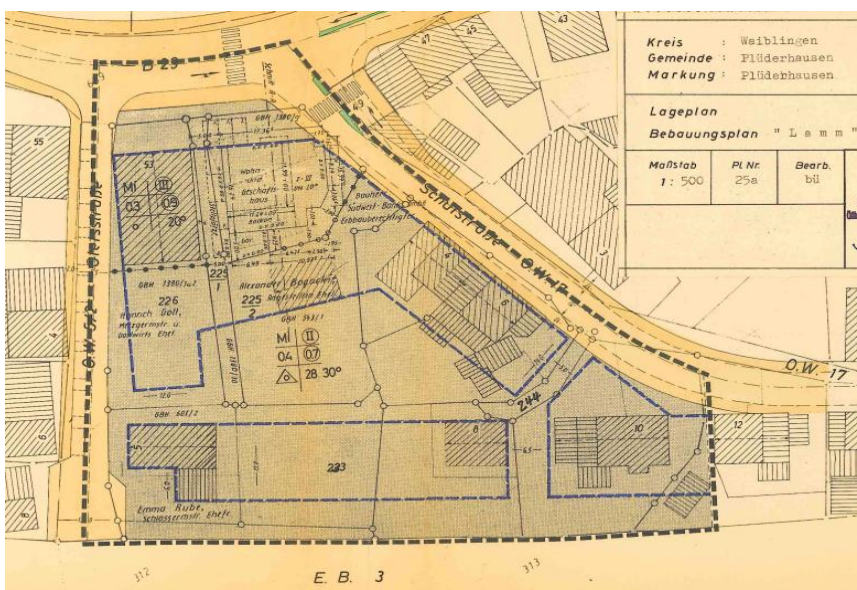
04 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

Im gültigen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Plüderhausen-Urbach vom 13. April 1995 ist der Bereich, in dem das Grundstück liegt, als gemischte Baufläche dargestellt.



Für die zur Entwicklung vorgesehene Fläche besteht derzeit Baurecht auf der Grundlage des Bebauungsplanes „Lamm“ westlich der Schulstraße. Es ist vorgesehen, hier für das künftige Baukonzept die Befreiung nach § 31 (3) BauGB anzuwenden, sofern die dort genannten Voraussetzungen dafür eingehalten werden.

Auszug aus dem derzeit geltenden Bebauungsplan



05 Erschließung

Allgemein

Individualverkehr: Das Gebiet wird von der Schulstraße erschlossen, die nach etwa 100m in Richtung Nordwest und nach etwa 500m in Richtung Ost jeweils in die Hauptstraße einmündet. Von der Hauptstraße aus werden der nördliche Teil Plüderhausens und auch das überörtliche Erschließungssystem erreicht. Über die Schulstraße und den Bahnübergängen in der Brückenstraße und der Gleisstraße gelangt man auf kurzen Wegen in den Süden des Ortes.

Plüderhausen bietet aufgrund seiner Lage und der Konzentration des motorisierten Verkehrs auf wenige Hauptachsen in der überwiegenden Ortslage ein für Radfahrer und Fußgänger ideal geeignetes Erschließungsnetz, über das alle wichtigen Infrastruktur-, Freizeit- und Versorgungseinrichtungen mühelos erreicht werden können.

ÖPNV Bus: Der Fußweg zur Bushaltestelle „Königsbau“ an der Hauptstraße beträgt ca. 250 m. Die Bus-Linie 243 fährt von Schorndorf Bahnhof nach Plüderhausen Hohbergschule und hat 20 Haltestellen. Sie verkehrt in der Regel täglich zwischen etwa 05:40 Uhr und 00:15 Uhr jeweils im Stundentakt. Die Bus Linie 248 fährt von Schorndorf Bahnhof nach Plüderhausen Hohbergschule und hat 19 Haltestellen. Sie verkehrt werktags zwischen 06:03 Uhr und 18:33 Uhr im Halbstundentakt.

ÖPNV Schiene: Der etwa 400m vom Plangebiet entfernte Bahnhof der Remstalbahn bietet i.d.R. einen 30 Minuten Taktverkehr in beide Richtungen: Stuttgart Hbf. wird in 31 Fahr-Minuten, Aalen Hbf. ebenfalls in 31 Minuten erreicht.

Tiefbau (Allgemein)

Sämtliche erforderliche Tiefbauarbeiten im öffentlichen Bereich erfolgen durch die Gemeinde Plüderhausen. Soweit satzungsmäßig nicht anders geregelt, gehen die Herstellungskosten, die ursächlich mit der Baumaßnahme zusammenhängen, zu Lasten der Bauherren.

Trinkwasserversorgung (Anlage 06)

Die Trinkwasserversorgung der Gemeinde Plüderhausen erfolgt über ein Württemberger Unterflur-System. Der Anschluss der Bebauung auf dem Grundstück Schulstrasse 6 und 8 können ab Schachthydrant W03460 hergestellt werden. Der anstehende Betriebsdruck Oberkante Gelände beträgt ca. 4 bar.

Schmutzwasseranschluss (Anlage 07)

Der Entwässerungsanschluss für häusliche Abwässer kann zwischen den Schächten K24760, K24750 und K24740 hergestellt werden. Häusliche Wasser und Regenwasser sind getrennt bis zur Grundstücksgrenze zu führen. Der Anschluss erfolgt an eine Mischwasserkanalisation.

Nicht mehr genutzte Anschlüsse des Bestandsgebäudes sind fachgerecht zu verschließen.

Auf Flurstück 233 liegen alte private Entwässerungsanlagen. Lage und Betrieb sind nicht bekannt. Siehe Anlage 07.

Niederschlags- Regenwasserbewirtschaftung (Anlage 08)

Regenwasser soll nicht direkt in die Kanalisation eingeleitet werden. Für die Regenwasserbewirtschaftung sind mehrere Optionen möglich:

- Reduzierung des abzuleitenden Regenwassers, z.B. durch wasserdurchlässige Oberflächenbefestigung oder begrünte Dächer.
- Systemische Versickerung von Regenwasser auf dem Grundstück. Hier ist das Merkblatt „Dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser“ des Landratsamts Rems-Murr-Kreis zu beachten. Bodenuntersuchungen und Machbarkeitsanalyse obliegen dem Vorhabenträger.
- Rückhaltung mit Drosselablauf. Das Retentionsbauwerk soll ein Rückhaltevolumen von 20 l/m² versiegelter Fläche, mindestens jedoch 3 m³ haben. Der Drosselabfluss ist auf 0,1 l/s pro 100 m² angeschlossene Fläche zu begrenzen.
- Speisung einer Brauchwasseranlage. Die Brauchwasserzisterne soll mindestens 1,5 m³ Volumen pro Wohneinheit haben.

Das Konzept fließt in die Bewertung ein (Bitte Punkt 8 des vorliegenden Exposés beachten).

Versorgungsanschlüsse Energie und Kommunikation

Energie Gas: Eine Gas-Hauptleitung ist in der Schulstraße von der Hauptstraße her bis auf Höhe der nördlichen Grundstücksgrenze der Schulstraße 3 verlegt. Damit ist eine wichtige Voraussetzung für einen Gasanschluss der Schulstraße gegeben.

Energie Strom: Das Bestandsgebäude Schulstraße 8 wird über einen Dachständer durch eine Freileitung mit Strom versorgt. Ein Anschluss des Grundstücks über Erdverkabelung ist grundsätzlich möglich und ist dann mit dem Netzbetreiber frühzeitig abzustimmen.

Kommunikation: Die Schulstraße liegt im Versorgungsgebiet der Netze der Deutschen Telekom und Vodafone. Im Netz der Deutschen Telekom ist ein Glasfaseranschluss möglich.

06 Sonstiges

Das Gebäude Schulstraße 8 steht nicht unter Denkmalschutz.

Die Qualität der Gebäudesubstanz ist auch dem Alter (Baujahr um 1925) nach eher unterdurchschnittlich. Der Auslober geht daher von Neubauten aus.

07 Erwartungen an den Bieter

Kaufpreis

Die Gemeinde als Eigentümer erwartet ein Mindestgebot in Höhe von 495 Euro/qm für das ungeräumte Baugrundstück (1738 qm).

Städtebauliche, architektonische und ökologische Vorgaben

Die Gemeinde erwartet, dass die Grundstücke auf der Grundlage eines städtebaulichen Konzeptes entwickelt werden, das neben den städtebaulichen und den Architektur-Qualitäten historische und ortstypische Bezüge aufweist, die der Ortsmitte dringend benötigte Identität und bereichernde Individualität hinzufügen. Dabei gilt es, zwischen der umgebenden Bebauung und der heutigen Notwendigkeit der Verdichtung im Ortskern mit großer Sensibilität und angemessenen Strukturen und Gliederungen sensibel zu vermitteln. Darüber hinaus muss das Konzept wirtschaftlich tragfähig sein und heutigen gebäudeökologischen Herausforderungen gerecht werden.

Aufgrund der begrenzten Verfügbarkeit neuer Bauflächen und des Erwartungsdrucks in der Gemeinde sollen die Grundstücke mit angemessen verdichteten Gebäuden (3 bis punktuell 4 Vollgeschosse je nach Konzept und Verträglichkeit) geplant werden. Der Bieter ist gefordert, eine überzeugende Balance zwischen angemessen kleinteilig wirkender Verdichtung, städtebaulicher und architektonischer Qualität, historischer Reminiszenz sowie einer hochwertigen Vernetzung mit dem öffentlichen Raum – besonders der Erdgeschosse – zu finden. In der Hauptsache sind Satteldächer vorzusehen, punktuell sind ergänzende Flachdächer denkbar sofern sie z.B. als begrünte Dachgärten genutzt werden sollen.

Die Nutzungen: erwartet werden in den Erdgeschossen an der Schulstraße gewerblich, besonders aber auch sozial oder für gesundheitliche Angebote nutzbare Flächen (eine von der Aktivgruppe Ortsmitte und dem Gemeinderat zusammengestellte Liste mit möglichen Vorschlägen findet sich im Anhang 13), die sich zum öffentlichen Raum hin orientieren und öffnen.

Denkbar ist auch ein medizinisches Versorgungszentrum (MVZ oder ähnlich gelagerte Konstellationen).

Gewünscht werden darüber hinaus Wohnungen, die auch für Senioren und Menschen mit Behinderung, ggf. mit Betreuung, geeignet sind (erreichbar ohne Barrieren, z.B. mit Aufzug, entsprechende Bäder und Türen und sonstige Infrastruktur). Insgesamt soll die Architektur modernen Ansprüchen an das barrierearme Wohnen mit möglicherweise veränderbaren/anpassbaren Grundrissen und den Erwartungen an Individualität und Vielfalt gerecht werden. Ergänzende gemeinschaftliche Einrichtungen sollen das nachbarschaftliche Miteinander stärken.

Es werden Aussagen zu ökologischen Maßnahmen an Fassaden und – falls vorgesehen - auf Flachdächern erwartet.

Die Parkierung erfolgt in einer gut befahrbaren Garage mit zentraler und einziger Zu-/Abfahrt über die Schulstraße. Eine Tiefgarage ist, wo nicht überbaut, entweder erdüberdeckt auszuführen, wobei die vegetationsfähige Erdüberdeckung eine Mächtigkeit von mindestens 40 cm aufweisen muss, oder die Decke ist als hochwertige Platz-/Spielfläche für die Bewohner auszubilden. Pro Wohnung sind Stellplätze nach der als Anlage 12 beigefügten Stellplatzordnung der Gemeinde Plüderhausen nachzuweisen.

Großer Wert wird auf ein wirtschaftliches, heutigen ökologischen Ansprüchen gerecht werdendes Energieversorgungskonzept gelegt.

Art der baulichen Nutzung:

Wohnen. Entlang der Schulstraße im EG (ggfs teilweise auch darüber) gewerbliche, medizinische, soziale, kommerzielle öffentlichkeitswirksame Nutzungen bevorzugt mit Außenwirkung

- Zahl der Vollgeschosse: III bis punktuell IV, DG in der Regel als Nichtvollgeschoss
- GRZ: 0,8 (Orientierungswert)
- GFZ: 2,4 (Orientierungswert)

zuzüglich der Grundflächen gemäß § 19 Abs. 4 der Baunutzungsverordnung

Kostenübernahme

Die Gemeinde erwartet, dass der Bieter nach erfolgtem Zuschlag die Kosten für die anwaltliche Betreuung der Erstellung eines städtebaulichen Vertrags (Teil des Kaufvertrags) für das Vorhaben durch eine von der Gemeinde ausgewählte Fachkanzlei übernimmt.

Ferner sind die zukünftige Kosten für die amtliche Vermessung, die Kosten für die Übernahme in das amtliche Liegenschaftskataster, ggf. die Grunderwerbsteuer sowie die Kosten für Notar und Grundbuchamt zu übernehmen.

Unterlagen

Folgende Unterlagen sind von den Bietern zu erbringen (siehe Anlage 02):

- Lageplan M 1:500 für das gesamte Planungsgebiet mit Darstellung der bestehenden und geplanten Bebauung (Gebäudekörper, Geschoßigkeit, Dachaufsicht, Gebäudehöhen über Gelände),
- Schematischer Grundriss EG mit Darstellung der Freiflächen (mit Nutzung) und der Vernetzung mit dem öffentlichen Raum im M 1:200,
- Darstellung typischer Wohnungsgrundrisse mit ihrer Erschließung, Lage und Orientierung im M 1:200
- Darstellung der in den öffentlichen Raum wirkenden Fassaden im M 1:200
- Darstellung der Aufsichten der DG (Aufsichten schräger und ebener Dachflächen) im M 1:200
- Darstellung der Stellplätze (Qualität der Erreichbarkeit und Komfort), Abstellflächen für Räder, Kinderwagen (jeweils Lage, Erreichbarkeit, Anzahl), Müll und Entsorgung... im M 1:200
- Berechnung der GRZ und GFZ, Berechnung der Geschossflächen, Anzahl der Wohnungseinheiten und Wohnungsarten, Anzahl gewerblicher und sonstiger Nutzungen, Anzahl der Stellplätze (Kfz, Räder) mit Stellplatznachweis
- Aussagefähige Perspektiven und/oder Visualisierungen (max. 3)
- Schematischer Erläuterungsbericht (nutzen Sie hierfür bitte ausschließlich die Anlage 02)

Die o.g. Unterlagen bitte ausgedruckt und als Datei (pdf) zur Verfügung stellen. Ein Link wird dann entsprechend zur Verfügung gestellt.

Hinweis: Die zeichnerischen Darstellungen und Skizzen sollen die Überlegungen und Ideen zur Nutzung und Gestaltung des Projektes in einfacher, verständlicher Weise visualisieren. Es wird kein Vorentwurf erwartet. (Bitte beachten Sie dazu unbedingt den Hinweis in der Anlage 02).

08 Darstellung des Auswahlverfahrens und der Beurteilungskriterien

Für die Bestimmung des besten Angebotes werden folgende Kriterien zur Beurteilung herangezogen:

Kaufpreisangabe (Gewichtung 50%)

Höhe des Kaufpreises für das Grundstück

- Einhaltung des Mindestgebots

Städtebauliches, architektonisches und ökologisches Konzept (insgesamt Gewichtung 50%)

Innerhalb des Beurteilungskriteriums „städtebauliches, architektonisches und ökologisches Konzept“ werden folgende Kriterien geprüft und entsprechend bewertet:

Städtebauliche Konzeption und Nutzungen mit 20%

- städtebauliche Idee (gestalterische und räumliche Qualität, Maßstäblichkeit und Proportion der Baustrukturen, Höhenentwicklung, Differenzierung, Wirkung)
- Einbindung der planerischen Konzeption in die Umgebung,
- **Nutzungs-** und Wohnungsvielfalt, Soziale Angebote, Aufenthaltsqualität und Kommunikationsangebote
- Parkierungskonzept (Nachweis, Zuordnung und Komfort (Erreichbarkeit, Nutzbarkeit) der erforderlichen Stellplätze, der Abstellmöglichkeiten für Fahrräder, Kinderwagen, Rollatoren etc.)
- Flächeninanspruchnahme/Dichte/Effizienz

Architektonische Qualität mit 20%

- Gestalterische Ideen und funktionale Umsetzung des Nutzungskonzepts (Gewerblich, Soziales, Kommunikation, Wohnen, Abstellräume, Flächen für Müll, Räder, Kinderwagen, sonstige Angebote an Gemeinschaftsbereichen, etc.), Berücksichtigung von Nutzungskonflikten
- Orientierung und Erschließung der Wohnungen
- Wohnungsvielfalt, Flexibilität, Anzahl der jeweiligen Wohnungen
- Barrierearmut, Senioren- und Kinderfreundlichkeit, Anzahl der für Seniorenwohnen geeigneten Wohnungen (Auswahlkriterien: Fehlen von Barrieren, Erreichbarkeit per Aufzug o.ä., infrastrukturelle Ausstattung, Flexibilität).
- Fassaden-/ Dachgestaltung und ggf. bei Flachdächern deren Oberflächennutzung
- Gestalterische Qualität privater Balkone und Terrassen (Sichtschutz, auf die Fassaden abgestimmtes Erscheinungsbild, Geländer, Sonnenschutz, Pflanztröge, etc.)
- Gestaltung sonstiger Verbindung Außenräume/Innenräume (Vernetzung Erdgeschoss – Öffentlicher Raum, Eingangsbereiche, Zugänge zu Stellplätzen etc.)

Freiraum und Ökologie mit 5%

- Freiflächengestaltung: (Frei- und Platzräume, Gärten, Spielplatz, sofern im Freiraum vorgesehen: Müll-, Fahrradabstellplätze, etc.), sonstige Freiflächen, ökologische Funktionen und Qualitäten
- Ökologische Zusatzfunktionen
- Thermischer Komfort (Beschattung, Durchlüftung)
- Regenwasserkonzept (Rückhaltung, Gestaltung, Regenwassernutzung)

Technische Anforderungen an die Bebauung mit 5%

- Grundsätzliche Beschreibung der Energiekonzeption

Prinzipien der Bewertung

Kaufpreis:

Das Mindestangebot erhält 1 Punkt. Das höchste abgegebene Angebot erhält 10 Punkte, die anderen Angebote dazwischen werden proportional einer Ziffer zwischen 1 und 10 zugeordnet.

Dann wird die jeweils erreichte Punktezahl mit 50 multipliziert.

(Maximale Punktezahl: 500)

Städtebauliches, architektonisches und ökologisches Konzept:

Das Beurteilungsgremium ermittelt aus allen vorliegenden Vorschlägen zu den o.g. Kriterien jeweils den minimalen (1 Punkt) und maximalen (10 Punkte) Lösungsansatz. Dazwischen liegende Lösungsansätze erhalten entsprechend eine Ziffer zwischen 1 und 10.

Für jeden Vorschlag wird die Summe der im jeweiligen Hauptkriterium erreichten Punkte mit dem jeweiligen Gewichtungsansatz multipliziert: z.B. Städtebauliche Konzeption mit 20, Architektonische Qualität mit 20 usw. Daraus wird eine Summe gebildet.

(Maximale Punktezahl: 500)

Bestimmung der Reihenfolge der Angebote:

Die beiden Punktwerte aus *Kaufpreis* und *Städtebauliches, architektonisches und ökologisches Konzept* werden addiert. Die Ergebnisse der Rangfolge werden vom Auswahlgremium abschließend auf Plausibilität geprüft, diskutiert und es wird eine Empfehlung zum weiteren Vorgehen und Beschluss an den Gemeinderat formuliert.

Wichtiger Hinweis: Bitte Punkt 9 des vorliegenden Exposés beachten.

Beurteilungsgremium

Die Gemeinde Plüderhausen hat ein Auswahlgremium gebildet, das auch die Ausschreibung vorbereitet hat.

Im Auswahlgremium sind Mitglieder des Gemeinderates, der Bürgerschaft sowie die Gemeindeverwaltung und eine externe Unterstützung vertreten.

Das Auswahlgremium wird die vorgelegten Angebote entsprechend der o.g. Auswahlkriterien beurteilen, dokumentieren und eine Empfehlung für das weitere Vorgehen an den Gemeinderat der Gemeinde Plüderhausen aussprechen.

Die endgültige Entscheidung erfolgt durch den Gemeinderat.

09 Allgemeine Ausschreibungs- und Verkaufsbedingungen

Bei der öffentlichen Ausschreibung der Gemeinde Plüderhausen für diese Grundstücke handelt es sich um ein Verfahren, das mit einem Verfahren nach der Verdingungsordnung für Bauleistungen (VOB) und Verdingungsordnung für Leistungen - ausgenommen Bauleistungen - (VOL) **nicht** vergleichbar ist. Ebenso wenig handelt es sich um einen Architektenwettbewerb!

Vielmehr ist diese Ausschreibung eine öffentliche, für die Gemeinde Plüderhausen unverbindliche Aufforderung zur Abgabe von ernsthaften Kaufangeboten und Bebauungskonzepten.

Der Gemeinde Plüderhausen verbleibt die volle Entscheidungsfreiheit darüber, ob, an wen und zu welchen Bedingungen das ausgeschriebene Objekt veräußert wird. Insbesondere ist die Gemeinde Plüderhausen nicht daran gebunden, dem höchsten oder irgendeinem Angebot den Zuschlag zu erteilen. Entsprechen die Angebote nicht den Vorstellungen der Gemeinde Plüderhausen, behält sie sich das Recht vor, die Veräußerung zu verschieben und ggf. eine erneute Ausschreibung durchzuführen oder ein anderes Verfahren zu wählen.

Die Gemeinde Plüderhausen geht im Übrigen davon aus, dass

- ❖ der Erwerber bei Abgabe seines Kaufpreisangebotes die Finanzierung sichergestellt hat und bereit ist, diese auf Verlangen, z.B. mittels einer Bankbestätigung, nachzuweisen,

Ferner geht die Gemeinde Plüderhausen davon aus, dass

- ❖ der Erwerber bereit ist, innerhalb der Bindungsfrist ein notariell beurkundetes Angebot zum Abschluss eines „Aufschiebend bedingten Kaufvertrages und Städtebaulichen Vertrags“ abzugeben.

10 Wesentlicher Vertragsinhalt des abzuschließenden Kaufvertrags und städtebaulichen Vertrags

Der ausgewählte Bieter (im weiteren Text Erwerber genannt) und die Gemeinde Plüderhausen werden kurzfristig nach dem entsprechenden Zuschlagsbeschluss des Gemeinderats einen „Aufschiebend bedingten Kaufvertrag und Städtebaulichen Vertrag“ miteinander abschließen. Dessen wesentliche Inhalte sind:

Dem Erwerber, der den Zuschlag erhält, wird vertraglich eine Bauverpflichtung auferlegt.

Die wesentlichen Inhalte des vom Erwerber vorgelegten städtebaulichen, architektonischen und ökologischen Konzeptes, das grundsätzliche Nutzungs- und das Energiekonzept werden Bestandteile des abzuschließenden Vertrags.

Es ist vorgesehen, hier für das künftige Bebauungskonzept die Befreiung nach § 31 (3) BauGB anzuwenden, sofern die dort genannten Voraussetzungen dafür eingehalten werden.

Die erforderlichen Kosten für ökologische Maßnahmen übernimmt der Erwerber. Der Erwerber hat auch sämtliche im Zusammenhang mit dem Erwerb stehenden Kosten und Steuern, vgl. Kostenübernahme Nr. 7, zu tragen.

Der Kaufpreis ist 4 Wochen nach Abschluss des notariellen Kaufvertrages

an die Gemeinde Plüderhausen zur Zahlung fällig.

Weitere Inhalte des abzuschließenden Vertrags regeln Rücktrittsrechte und ihre Folgen sowie die üblichen Regularien eines öffentlich-rechtlichen Vertrages mit der Gemeinde Plüderhausen.

Der Verkauf erfolgt unter Ausschluss der Haftung für Rechts- und Sachmängel, sowie ohne Garantie für eine bestimmte Beschaffenheit bzw. Verwendbarkeit für Zwecke des Käufers oder dessen Eignung zur Erreichung steuerlicher Ziele. Dies gilt auch für die Erteilung von Genehmigungen, Erlaubnissen oder sonstigen Bewilligungen, die für den beabsichtigten Nutzungszweck erforderlich sind.

11 Abgabe und Form des Angebots, weiteres Verfahren

Abgabe des Angebotes

Das Kaufangebot mit dem Konzeptvorschlag muss bis zum Freitag, den 23.10.2026, **12:00 Uhr** bei der

Gemeindeverwaltung Plüderhausen
Am Marktplatz 11
73655 Plüderhausen

vorliegen.

Hierbei handelt es sich um eine Ausschlussfrist (maßgebend ist der Eingangsstempel der Gemeinde Plüderhausen).

Das Kaufangebot ist in einem gesonderten, verschlossenen Umschlag mit dem Namen des Bieters als Aufschrift einzureichen.

Bei der Abgabe sind die in den Anlagen 01, 02, und 03 beigegeführten Formblätter zu benutzen.

Die Öffnung der Angebote findet ohne Beteiligung der Bewerber statt.

Das Auswahlverfahren ist nicht anonym, die Umschläge mit dem Kaufpreisangebot werden jedoch erst nach der Bewertung des städtebaulichen, architektonischen, Nutzungs- und ökologischen Konzepts geöffnet, zugeordnet und fließen dann in die Gesamtbewertung ein.

Bindung an das Angebot

Der Bewerber hat im Angebot anzugeben, wie lange er sich an das Angebot gebunden hält. Die Gemeinde Plüderhausen erwartet eine Bindungsfrist von mindestens 12 Monaten, gerechnet ab dem Zeitpunkt des Ablaufs der Angebotsfrist.

Weiteres Verfahren nach Ablauf der Abgabefrist

Nach Ablauf der Ausschreibungsfrist erfolgen die Auswertung der eingegangenen Angebote sowie die Auswahl der/des Bewerber/s wie oben dargestellt.

Über die Auswahl der/des Bewerber/s ist von der Gemeindeverwaltung eine entsprechende Beschlussvorlage für den Gemeinderat der Gemeinde Plüderhausen zu fertigen.

Nach Vorliegen der entsprechenden Gremienbeschlüsse muss kurzfristig ein Vertrag (Bieter, Gemeinde - vgl. Ziffer 10) abgeschlossen und notariell beurkundet werden.

Die Gemeinde Plüderhausen wird den Beurkundungstermin kurzfristig terminieren.

Maklerprovisionen

Mit der Versendung des Exposé ist kein Maklerauftrag verbunden.

Maklerprovisionen oder Vermittlungsentgelte werden von der Gemeinde nicht gezahlt.

Haftungsausschluss

Die Gemeinde Plüderhausen übernimmt keine Gewähr für die Richtigkeit und Vollständigkeit der in diesem Exposé enthaltenen Informationen.

12 Ansprechpartner

Herr Maximilian Häußer
Rathaus, Zimmer: 14
Telefon: 07181 8009-1202
E-Mail: m.haeusser@pluederhausen.de

Gemeinde Plüderhausen
Bürgermeister Benjamin Treiber



Plüderhausen, den 15.08.2026

Anlagen

- 01 Formblatt zum Kaufangebot
- 02 Formblatt zur Abfrage städtebaulicher, architektonischer, Nutzungs- und ökologischer Kriterien sowie dem Energiekonzept
- 03 Formblatt Versicherung
- 04 Auszug Liegenschaftskataster, Lageplan mit Luftbild
- 05 Auszug Liegenschaftskataster, Lageplan
- 06 Trinkwasserversorgung
- 07 Schmutzwasseranschluss
- 08 Niederschlags-Regenwasserbewirtschaftung
- 09 Grundbuch Auszug
- 10 Baulast
- 11 Baulast
- 12 Stellplatzverordnung der Gemeinde Plüderhausen
- 13 Nutzungsvorschläge EG