

INVESTORENAUSWAHLVERFAHREN

Neckarbogen-West – Baufelder C, D + E

Auslobung



Titelbild: Visualisierung Neckarbogen von Süden her betrachtet

Investorenauswahlverfahren

Neckarbogen-West – Baufelder C, D + E Heilbronn

Auslobung

Ausloberin



Stadt Heilbronn

Koordination

Stadt Heilbronn

Amt für Liegenschaften und Stadterneuerung

Projektentwicklung Neckarbogen

mit

MACHLEIDT

STÄDTEBAU + STADTPLANUNG

Machleidt GmbH

Städtebau + Stadtplanung

Inhaltsverzeichnis

1	Vorwort	7
2	Anlass und Ziel	8
3	Rahmenbedingungen	9
3.1	Lage und Einbindung	9
3.2	Städtebauliche Zielsetzungen	9
3.3	Gestalterische Zielsetzungen	9
3.4	Planungsrecht	10
3.5	Verkehrliche Erschließung und Mobilität	11
3.5.1	Paula-Fuchs-Allee und Stichstraßen	11
3.5.2	Parkierung	11
3.5.3	Fuß- und Radverkehr	11
3.5.4	ÖPNV	11
3.6	Infrastrukturelle Erschließung	11
3.6.1	Energieversorgung	11
3.6.2	Leistungsplanung und –rechte	12
3.6.3	Quartiersentwässerung	12
3.7	Altlasten und Kampfmittel	12
3.8	Lärmschutz	12
3.9	Baufelder und Grundstücke	12
3.9.1	Baufelder	12
3.9.2	Tiefgaragen	13
3.9.3	Freiflächen	13
3.9.4	Feuerwehr	13
3.10	Nutzungsstruktur und Zielgruppen	14
3.11	Baugruppen	15
3.12	Bewerbungsmöglichkeiten	15
3.13	Kaufpreis und Preisdifferenzierung (Festpreisverfahren)	15
4	Aufgabenstellung	17
4.1	Modellhaftigkeit im Neckarbogen	17
4.1.1	Städtebau und Quartier	17
4.1.2	Architektur und Materialität	17
4.1.3	Freiraum	18
4.1.4	Sozialer Wohnungsbau	18
4.1.5	Tiefgarage	18
4.1.6	Energie	19
4.2	Konzeptidee	19
5	Wettbewerbsvorgaben	21
5.1	Auslober und Verfahrensbetreuung	21
5.2	Art des Verfahrens	21
5.3	Zulassungsbereich	21
5.4	Teilnahmeberechtigung	21
5.5	Wettbewerbsunterlagen	21
5.6	Rückfragen und Ergänzungen	22

5.7	Leistungsumfang	22
5.7.1	Einzureichende Unterlagen	22
5.7.2	Plan (architektonisches und städtebauliches Konzept)	22
5.7.3	Schriftliche Erläuterung des architektonischen und städtebaulichen Konzepts	22
5.7.4	Schriftliche Erläuterung und Skizzen der Gesamtkonzeptidee	24
5.7.5	Berechnungen und Kennwerte	24
5.7.6	Unternehmensvorstellung und Referenzprojekte	24
5.7.7	Modell	24
5.7.8	Verfassererklärung und Finanzierungsbestätigung	25
5.8	Abgabe der Arbeiten	25
5.9	Bewertungskriterien	25
5.9.1	Städtebauliche und architektonische Bewertung	25
5.9.2	Gesamtkonzeptidee	25
5.10	Vorprüfung	25
5.11	Bewertungsgremium	26
6	Verfahren	27
6.1	Termine	27
6.2	Anhandgabe und Ausstellung der Wettbewerbsergebnisse	27
6.3	Konkretisierungsphase	27
6.3.1	Konkretisierung Tiefgarage	27
6.3.2	Konkretisierung Hochbauten	28
6.4	Eigentum	28
6.5	Anspruch auf Veräußerung	28
6.6	Kaufvertrag und Bebauungsverpflichtung	28
6.7	Bautätigkeit	28
6.8	Gebäude- und Flächennutzung	29
6.9	Vertraulichkeit	29
7	Anlagen	30

Vorbemerkung:

In diesem Text werden Bezeichnungen für verschiedene räumliche Einheiten benutzt. Dabei meint das BAUFELD jeweils die gesamte Fläche der drei Bereiche C, D oder E, begrenzt durch Straßen- und Wegeflächen. Der Begriff des GRUNDSTÜCKS wird für die durchnummerierten Bereiche C1, C2 usw. benutzt und beinhaltet die überbaubare Fläche zuzüglich des privaten Gartens oder Vorgartens. Es stellt die Grundeinheit jedes Beitrags zu diesem Verfahren dar, auf die sich ein Interessent mit jeweils einem Projekt bewerben kann. Diese Fläche kann konzeptabhängig durch die Interessenten auch in kleinere PARZELLEN untergliedert werden.

1 Vorwort

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Schaffung von Wohnraum ist für Heilbronn von großer Bedeutung. Deshalb freue ich mich, das nächste Investorenauswahlverfahren im Neckarbogen Heilbronn anzustoßen. Im Bereich Neckarbogen-West auf der ehemaligen Sommerinsel der Bundesgartenschau werden nun die Baufelder C, D und E für die Wohnbebauung entwickelt.

Das neue Stadtquartier steht nicht nur für den dynamischen Wandel, sondern auch für die zukunftsorientierte Entwicklung unserer Stadt. Hier entsteht ein modernes urbanes Umfeld, das Wohnen, Arbeiten, Erholen und Nachhaltigkeit auf innovative Weise miteinander verbindet. Der Neckarbogen ist nicht nur ein Stadtteil, sondern ein zukunftsweisendes Modell für eine lebenswerte und nachhaltige Stadtentwicklung. In den vergangenen Jahren haben wir bereits erfolgreich verschiedene Projekte im Rahmen der Quartiersentwicklung umgesetzt, die heute als wegweisend im Bau von innovativen Gebäuden gelten. Ich denke dabei zum Beispiel an Deutschlands erstes Holzhochhaus, das Skaio oder unsere neue Quartiersgarage als modernstes Parkhaus und Mobilitätshub Deutschlands.

Mit dem nun anstehenden Verfahren für den Bereich Neckarbogen-West möchten wir diesen erfolgreichen Kurs fortsetzen und neue Akzente setzen. Nachhaltigkeit bildet das Fundament unserer städtebaulichen Vision. Wir streben eine Entwicklung an, die ökologische, soziale und ökonomische Aspekte gleichermaßen berücksichtigt. Unser Ziel ist es, ein Quartier zu schaffen, das nicht nur den Anforderungen des Klimawandels gerecht wird, sondern auch einen positiven Beitrag zur Bewahrung unserer natürlichen Ressourcen leistet. Hierzu gehören energieeffiziente Bauweisen, die Nutzung erneuerbarer Energien, eine klimaangepasste Stadtgestaltung sowie der Erhalt und die Förderung von Grünflächen. Dieses konsequente Handeln zeigt Heilbronn im Jahr 2027 als Heilbronn European Green Capital unter dem Motto „Heute handeln – für das Heilbronn von morgen“. Mit dem Titel rückt Heilbronn ins internationale Rampenlicht und wird Gastgeberin über die Zukunft nachhaltiger Städte.



Im Rahmen dieses Investorenauswahlverfahrens möchten wir Partner gewinnen, die innovative und nachhaltige Konzepte entwickeln, welche diese Ziele unterstützen und gleichzeitig wirtschaftlich tragfähig sind. Wir suchen Investoren, die Verantwortung für die Zukunft übernehmen und die Entwicklung eines Quartiers vorantreiben, das sowohl den Bedürfnissen der heutigen Generation als auch denen künftiger Generationen gerecht wird.

Die nun ausgeschriebenen Baufelder bieten uns die einmalige Gelegenheit, die Herausforderungen der urbanen Zukunft aktiv zu gestalten und eine nachhaltige, lebenswerte Stadtentwicklung voranzutreiben. Ich bin überzeugt, dass wir durch Ihre Ideen und Konzepte den Neckarbogen weiter zu einem Modell für moderne, zukunftsfähige Städte machen können. Ich freue mich auf die vielfältigen und kreativen Beiträge, die in diesem Auswahlverfahren eingebracht werden, und bin zuversichtlich, dass wir gemeinsam den nächsten Schritt in der Entwicklung des Neckarbogens erfolgreich und nachhaltig gestalten werden.

Mit freundlichen Grüßen

A handwritten signature in black ink, which appears to read "H. Mergel". The signature is fluid and cursive.

Harry Mergel, Oberbürgermeister

2 Anlass und Ziel

Das Stadtquartier Neckarbogen wird seit dem Jahr 2015 durch die Stadt Heilbronn als neues urbanes und nachhaltiges Quartier entwickelt. Zur Bundesgartenschau 2019 wurde der erste Bauabschnitt als Stadtausstellung mit den Baufeldern H, I und J fertiggestellt. Daran angeknüpft wurde ab dem Jahr 2020 der Bereich Neckarbogen-Mitte mit den Baufeldern K, L und M sowie der Quartiersgarage in die Entwicklung gegeben.

Inzwischen leben und arbeiten rund 1.000 Menschen im Neckarbogen. Die Baufelder K, L und M befinden sich derzeit in Teilen noch im Bau. Mit der Planung und Umsetzung der kommenden Bauabschnitte, insbesondere der Bereich Neckarbogen-West mit den Baufeldern A bis G, sollen am Ende rund 3.500 Menschen den Neckarbogen ihr Zuhause nennen. Übergeordnetes Ziel ist hierbei immer die Entwicklung eines lebendigen, vielfältigen und innovativen Stadtquartiers mit verschiedenen Formen des Wohnens, zukunftsweisenden Gebäuden im Hinblick auf Architektur, Ökologie und Baustoffe und vielseitiger sozialer Infrastruktur. Dies bedingt im Wesentlichen das Miteinan-

der unterschiedlicher Lebensentwürfe und Funktionen im Kontext einer angemessenen urbanen Dichte. Somit ist der Neckarbogen nicht auf eine einzelne Zielgruppe ausgerichtet, sondern bietet eine bewusste Wahlmöglichkeit zwischen unterschiedlichen Qualitäten für unterschiedliche Ansprüche. Vielfalt und Mischung sind die Voraussetzungen für eine nachhaltige Quartiersentwicklung und eine Stadt der kurzen Wege. Grundsätzlich soll diese in jedem Baufeld, abhängig von der jeweiligen Lage im Quartier, auf mehreren Ebenen stattfinden.

Die Stadt Heilbronn beabsichtigt, auch weiterhin die Grundstücke an geeignete Erwerber im Rahmen eines Investorenauswahlverfahrens zu veräußern. Dabei muss sichergestellt werden, dass die Interessenten fachlich und wirtschaftlich zur Realisierung des Vorhabens in der Lage sind und ein schlüssiges architektonisches und städtebauliches Gesamtkonzept vorweisen können. Dieses soll die Festlegungen des städtebaulichen Rahmenplans (Anlage 2), des fortgeschriebenen Gestaltungshandbuchs (Anlage 3) sowie die von der Stadt Heilbronn aufgestellten Auslobungskriterien in konkrete bauliche Projekte übersetzen.



Schrägluftbild Neckarbogen im Oktober 2025, © Häffner

3 Rahmenbedingungen

3.1 Lage und Einbindung

Der Bauabschnitt Neckarbogen-West im Neckarbogen umfasst die Flächen, zwischen Karlssee und Floßhafen. Dieser Bereich ist in sieben Baufelder unterteilt, welche sukzessive entwickelt werden. In den Jahren 2023/2024 wurden bereits die Baufelder F und G ausgelobt. Derzeit befinden sich die Siegerentwürfe in der Entwurfsplanung. Das nun stattfindende Investorenauswahlverfahren richtet sich an die Baufelder C, D und E. Wie in den vorangegangenen Bauabschnitten sollen auch die folgenden Entwicklungen den ambitionierten Maßstäben gerecht werden, die Gemeinderat und Verwaltung an neue Bauvorhaben im Neckarbogen anlegen.

Die Lage des Neckarbogens ist aus dem beigefügten Rahmenplan und Informationen aus dem Geodatenportal der Stadt Heilbronn unter folgendem Link zu entnehmen: <https://geoportal.stadt-heilbronn.de/stadt-heilbronn/gtiweb/Main/#/?scaleat=2999,25832,515246.2201,5443840.3636&themes=Kat>

3.2 Städtebauliche Zielsetzungen

Übergeordnetes Ziel ist die Entwicklung eines lebendigen, vielfältigen und innovativen Quartiers. Den räumlichen Mittelpunkt der städtebaulichen Konzeption bildet der dreieckige Floßhafen an Stelle des historischen „Floßhafens“. Um diesen herum entstehen Bebauungsschenkel, auf denen neben gemischten Wohngebäuden vor allem ein Mix aus Geschosswohnungsbauten und gestapelten Stadtreihenhäusern errichtet werden soll. Auch eine vereinzelte Büronutzung, z. B. Coworking wäre denkbar. Der Neckarbogen fokussiert somit bewusst nicht auf eine bestimmte Zielgruppe, sondern sieht die Ansiedlung von Singles, Familien und älteren „Stadtrückkehrern“ gleichermaßen vor. Es soll ein neues Quartier mit einer eigenständigen Qualität und Identität entstehen, das sich im Gefüge der Stadt behauptet und dieser gleichzeitig einen Mehrwert verschafft, indem es bisher in Heilbronn nicht entwickelte Lebens- und Raumqualitäten anbietet und auf diese Weise die Attraktivität und Anziehungskraft der Stadt erhöht.

Der erste Bauabschnitt auf der Ostseite des Floßhafens flankiert den angrenzenden landschaftlich gestalteten Neckaruferpark zum Altneckar. Zum

Floßhafen erfolgt eine urbane sechsgeschossige, geschlossene Blockbebauung, die sich nach Nordosten zum Neckaruferpark in fünfgeschossiger Bauweise abstuft. Die landschaftsgestalterische Ausformung der Gemeinschaftshöfe und eine – im Idealfall – für die Hausgemeinschaft nutzbare Dachlandschaft unterstützen die Einbettung in die umgebende Landschaft. Nach Süden, zwischen Floßhafen und Paula-Fuchs-Allee, entsteht derzeit im zweiten Bauabschnitt ein gemischt genutztes Gebiet. Dieses wird in einer stark urban geprägten Blockstruktur mit fünf und sechs Geschossen ausgebildet.

Auf dem Bereich zwischen dem Floßhafen und dem landschaftlich geprägten Karlssee lockert sich die Blockstruktur auf, ohne jedoch klare Raumkanten zu vernachlässigen. Zentrales Thema ist hier das Wohnen in unterschiedlich dichten Ausformungen, wie Punkthäuser, (gestapelte) Reihenhäuser und Zeilenbauten mit vier und fünf Geschossen. Hochpunkte an der Paula-Fuchs-Allee gliedern diesen Stadtraum zusätzlich. Zwischen dem Nordrand des Bahnareals und südlich der Paula-Fuchs-Allee sind die Bauflächen, die auch den Lärmimmissionsschutz gegenüber der Bahn übernehmen, für eine überwiegend gewerbliche Nutzung vorgesehen. Auch hier sollen Mischformen, Kombinationen aus Arbeiten, Produktion und Handel für einen innovativen Ansatz sorgen.

3.3 Gestalterische Zielsetzungen

Der Neckabogen soll als urbanes Quartier in zentraler Lage unverwechselbar werden. Diese Einzigartigkeit drückt sich in einem starken Image aus, das sowohl für das Selbstverständnis als auch für die Außenwirkung des Quartiers von großer Bedeutung ist. Die ablesbare, eigenständige Gestaltung des Außenraums prägt das Bild und schafft Identität innerhalb des Neckarbogens. Architektur und Freiraum werden eine Einheit. Durch dieses Leitbild und mittels der spezifischen Freiraumgestaltung für die öffentlichen Bereiche werden die einzelnen Baufelder des Quartiers zu einem einheitlichen, schlüssigen Gesamtbild verbunden. Nutzer, Interessenten und Planer werden hier über viele Jahre mit unterschiedlichen Interessen aufeinandertreffen, ein lebendiges Quartier wird entstehen.

Um innerhalb dieses Zusammenwirkens unterschiedlicher Akteure nachhaltige Gestaltungsziele

le zu sichern, wurden im Vorfeld der Rahmenplan und das Gestaltungshandbuch erstellt und vom Gemeinderat beschlossen. Beide Planwerke, auf denen die fortschreitende Entwicklung des Areals aufbaut, werden regelmäßig überprüft und fortgeschrieben und reagieren somit auf sich ggf. verändernde Rahmenbedingungen.

Der Rahmenplan und das Gestaltungshandbuch zum Neckarbogen liegen dieser Auslobung als Anlagen 2 und 3 bei. Sie lassen den Interessenten ei-

nen größtmöglichen Spielraum für ihre individuellen Bedürfnisse. Ziel ist es, eine Balance zwischen Gemeinschaft und Individualität, zwischen Regel und Ausnahme zu finden.

3.4 Planungsrecht

Als Grundlage für die eingereichten Entwürfe gilt der Bebauungsplan 19/ 24 „Heilbronn – Neckarbogen West“ (Anlage 9), welcher die Baufelder A bis G umfasst.



Rahmenplan (Stand 2026)

3.5 Verkehrliche Erschließung und Mobilität

3.5.1 Paula-Fuchs-Allee und Stichstraßen

Die übergeordnete Erschließung des Stadtquartiers erfolgt über die Paula-Fuchs-Allee. Sie ist als zweispurige Straße mit separaten Fuß- und Radwegen vorgesehen. Der nördliche Neckarbogen, das „Dreieck“, wird hauptsächlich über zwei Knotenpunkte an die Paula-Fuchs-Allee angeschlossen. Von dieser wird die Anfahrt in die einzelnen Bereiche des Quartiers über kleinere Erschließungs- und Stichstraßen ermöglicht.

Das Stadtquartier soll autoarm und temporeduziert, jedoch nicht autofrei ausgebildet werden. Die Paula-Fuchs-Allee wurde im Rahmen der Baumaßnahmen des 2. Bauabschnitts auf der Länge der Baufelder K, L und M, Theodor-Fischer- bis Otto-Linne-Straße ausgebaut. Eine Durchbindung bis zur Hafenstraße kann bei Bedarf weiterverfolgt werden.

3.5.2 Parkierung

Die Mobilität wird künftig nicht mehr vorrangig auf den PKW fokussiert sein. Im Sinne einer ganzheitlichen Betrachtung im Quartier sollen öffentliche Flächen im Straßenraum weitestgehend für Fuß- und Radverkehr freigehalten werden. Parken im öffentlichen Raum soll nur für Sharing-Fahrzeuge und ggf. Sonderfahrzeuge (z. B. Stellplätze für Behindertenfahrzeuge) gestattet werden. Parken wird in den Tiefgaragen oder in der neuen Quartiersgarage ermöglicht. Der 2024 fertiggestellte, multifunktionale Neubau vereint Parkfläche für insgesamt 650 Stellplätze, Elektro-Ladeinfrastruktur für 202 Fahrzeuge, Sharing-Angebote für E-Scooter, (E-)Bikes und E-Lastenfahräder, lokale Energieerzeugung sowie weitere Service-Leistungen für das Quartier unter einem Dach. Entlang der Paula-Fuchs-Allee gibt es wenige Kurzzeitparkplätze.

3.5.3 Fuß- und Radverkehr

Das System wird komplettiert durch ein verzweigtes Netz von Fuß- und Radwegen. Eine wichtige Verbindung für Radfahrer ist die Nord-Süd-Achse entlang des Altneckars mit Anschluss in das Wohlgelegen und an die Kraneninsel/Innenstadt, die eine durchgängige Verbindung für Fußgänger und Radfahrer bietet. In den sogenannten Multifunktionsstreifen entlang der Gehwege werden Abstellmöglichkeiten für Fahrräder angeboten.

3.5.4 ÖPNV

In ca. 5 Gehminuten ist das bereits vorhandene ÖPNV-Angebot am Europaplatz erreichbar. Darüber hinaus dient die Quartiersgarage als Mobilitätshub für Mikro- und Sharingmobilität. Über den Zaha-Hadid-Platz kann mittels der Fuß- und Radwegebrücke der ÖPNV-Knotenpunkt am Hauptbahnhof erreicht werden.

3.6 Infrastrukturelle Erschließung

3.6.1 Energieversorgung

Im Quartier wird flächendeckend eine leitungsgebundene Versorgung mit Nahwärme und Strom im Straßenraum angeboten (s. Anlage 4). Die nachhaltige und effiziente Nutzung dieser Energieträger obliegt den Interessenten. Die Wärmegesellschaft Heilbronn mbH errichtet und betreibt in der Quartiersgarage eine Energiezentrale und versorgt über diese das Quartier Neckarbogen mit innovativer und nachhaltiger Nahwärme. Ziel hierbei ist es, durch eine intelligente Steuerungstechnik, einen effizienten Anlagenbetrieb und moderne Technik eine klimafreundliche und zukunftsorientierte Wärmeversorgung zu gewährleisten. Die gelieferte Wärme erreicht einen Primärenergiefaktor von $< 0,35$. Kern des Versorgungskonzeptes ist die Nutzung von Umweltwärme mittels Wärmepumpe. Der Strom für die Wärmepumpe wird über eine PV-Anlage auf dem Dach der Quartiersgarage erzeugt. Im Winter kommen ergänzend hocheffiziente Blockheizkraftwerke (BHKW) in Kombination mit Fernwärme zum Einsatz. Durch den verwendeten Mix an Energieträgern und Anlagentechnik ist die gelieferte Wärme preisstabiler gegenüber Schwankungen auf dem Energiemarkt.

Die Wärme aus dem Nahwärmenetz steht den Nutzern ganzjährig zur Deckung des jeweiligen Heizwärme- und Trinkwarmwasserbedarfs zur Verfügung. Gebäudeseitig ist nach dem Objektanschluss lediglich eine Wärmeübergabestation nötig, die bereits im Leistungsumfang des Nahwärmenetzes enthalten ist. Dadurch werden Platzbedarf und Aufwand im Objekt reduziert. Durch die Aufschaltung auf die Leittechnik und einen 24/7-Störungsdienst ist eine hohe Versorgungssicherheit garantiert. Optional bietet die Wärmegesellschaft zudem an, Photovoltaikanlagen auf dem Dach der einzelnen Gebäude zur Erzeugung von Mieterstrom zu installieren. Diese sind nicht obligatorisch für den Anschluss an das Nahwärmenetz. Auf diese Weise

wird der Gebäudeeigentümer unterstützt, die PV-Pflicht umzusetzen; und die Bewohner profitieren von günstigem, vor Ort erzeugtem Mieterstrom.

Über die lokale Stromproduktion aus den Photovoltaikanlagen und den zentralen Blockheizkraftwerken kann ein Großteil des benötigten Stroms im Gebiet produziert werden. Wünschenswert ist es, dass ein Großteil der Interessenten sich für den Anschluss an das von der Wärmeversorgungsgesellschaft Heilbronn mbH geplante Energieversorgungsnetz entscheidet. Mit der geplanten Energiezentrale der Wärmeversorgungsgesellschaft Heilbronn mbH bietet sich ein Anschluss durch die Interessenten an. Ein Anschlusszwang besteht aber nicht. Alternativ zu einem Anschluss können Interessenten auch ein eigenes emissionsarmes Energiekonzept vorschlagen. Dieses sollte über die gültigen gesetzlichen Standards (EnEV/GEG) hinausgehen und in bestimmten Bereichen besonders innovativ oder neuartig sein. Hierbei sollte ein hoher Einsatz selbst erzeugter, erneuerbarer Energien im Fokus stehen. Auch sollte anhand von Energiespeichern eine maximale Eigenversorgung realisiert werden. Innovative oder neuartige energetische Konzepte werden vom Bewertungsgremium gewürdigt. Die Errichtung gemeinsam genutzter Energiesysteme für mehrere Gebäude innerhalb eines Baufeldes kann in der Konkretisierungsphase geprüft werden.

Weitere Ausführungen zur Integration insbesondere von Solarenergiesystemen finden sich in den Beschreibungen zum Bebauungsplan 19/24 „Heilbronn – Neckarbogen West“ (Anlage 9) und dem Gestaltungshandbuch (Anlage 3).

3.6.2 Leitungsplanung und –rechte

Dieser Auslobung werden Plangrundlagen beigelegt, die über Verlauf und Kapazität der aktuellen Medienleitungen in den umgebenden Straßenzügen Auskunft geben (Anlage 4). Die Infrastruktur der Baufelder C, D und E soll anschlussbereit zur Verfügung gestellt werden. Im Vorfeld entstandene Erschließungs- und Kanalbeiträge sind vom Bauherrn zu entschädigen. Mögliche Eintragungen zu Leitungsrechten sind dem Entwurf des Bebauungsplanes (Anlage 9) zu entnehmen.

3.6.3 Quartiersentwässerung

Im Neckarbogen wird Oberflächenwasser von Dächern und Straßen in weiten Teilen autark, u. a.

durch Retentionsbodenfilter, wieder nutzbar gemacht. Aus diesem Grund sind im Stadtquartier sowohl Abwasserleitungen für Regen- als auch für Schutzwasser eingelegt und müssen entsprechend genutzt werden. Oberflächenwasser wird als Regenwasser den Seen im Quartier zugeführt. Für die Bewässerung der Innenhofflächen wird der Einbau von Zisternen begrüßt.

3.7 Altlasten und Kampfmittel

Die Grundstücke der Baufelder C, D und E werden im vorhandenen Zustand verkauft. Der Neckarbogen und somit auch diese Baufelder wurden vorab kampfmittelsondiert. Aufgrund der langjährigen gewerblichen bzw. industriellen Nutzung des Standortes ist oberflächennah mit erhöhtem Schadstoffgehalt und somit mit entsorgungsbedingten Mehrkosten zu rechnen. Diese sind vom Erwerber zu tragen. Der Zustand der Kampfmittelberäumung der Baufelder kann der Anlage 5 entnommen werden. Die Dokumentation des Baugrundmanagements kann vor Ort im Planungs- und Baurechtsamt, Abteilung Natur-, Gewässer- und Bodenschutz eingesehen werden. Eine Fotodokumentation der Baufelder ist der Anlage 6 zu entnehmen.

3.8 Lärmschutz

Im Plangebiet sind Maßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm notwendig. Aktive Lärmschutzmaßnahmen wurden im Rahmenplan durch den als Lärmschutzwall wirkenden Reliefpark entlang der Hafenstraße berücksichtigt. Somit liegen keine Beeinträchtigungen für die Wohnbebauung vor. Deshalb sind weitere aktive Maßnahmen (Wände, Wälle) im Plangebiet aufgrund der innerstädtischen Situation nicht vorgesehen. Punktuell erforderliche Schallschutzmaßnahmen sind über passive Maßnahmen umzusetzen, diese sind entsprechend im Bebauungsplan festgesetzt.

3.9 Baufelder und Grundstücke

3.9.1 Baufelder

Die Baufelder C, D und E orientieren sich im Westen an den Karlssee und im Osten an den Floßhafen. Im Norden grenzt das Baufeld E an das Baufeld F, in Richtung Süden an das Baufeld B. Die Gliederung in einzelne Baukörper ist im Plan auf der nebenstehenden Seite dargestellt. Sie ist ein-

geschränkt flexibel, jedoch soll die städtebauliche Struktur sich am Rahmenplan „Neckarbogen“ (Anlage 2) orientieren. Die zur Bebauung vorgesehene Fläche eines Grundstücks ist insgesamt in Gänze zu überbauen.

Baufeld C:

Das Baufeld C hat eine Abmessung von 59,5 m x 51,0 m. Zum Floßhafen ist ein konstruktiv bedingter Abstand von ca. 3,0 m einzuhalten. Dieser Bereich bleibt im öffentlichen Besitz und darf nicht bebaut werden. Auf dem Baufeld sind vier Baukörper (C1, C2, C3 und C4) vorgesehen, welche die vier Ecken besetzen und damit das Baufeld fassen. Nach Süden wird das Baufeld C durch einen verkehrsberuhigten Straßenabschnitt begrenzt. Neben Mehrgeschosswohnungsbau sind gestapelte Reihenhäuser oder schmale Stadthäuser vorgesehen. Jedem Gebäude sind private Freibereiche zugeordnet, welche an den gemeinschaftlichen Innenhof anschließen.

Der Wettbewerb sieht vor, das Baufeld C in zwei Tranchen zu unterteilen. Konzepte können jeweils für die Gebäude C2 und C3 sowie für C1 und C4 abgegeben werden. Dabei sind innerhalb der Tranche die Gebäude von unterschiedlichen Architekten zu beplanen. Erklärtes Ziel ist, bei eingehaltenen gestalterischen Vorgaben, dann auch beide Gebäude in einer Tranche entsprechend auszuwählen.

Baufeld D:

Das Baufeld D hat eine Abmessung von 59,5 m x 51,0 m. Zum Floßhafen ist ein konstruktiv bedingter Abstand von ca. 3,0 m einzuhalten. Dieser Bereich bleibt im öffentlichen Besitz und darf nicht bebaut werden. Auf dem Baufeld sind fünf Baukörper (D1, D2, D3, D4 und D5) vorgesehen, welche das Baufeld an allen Seiten einfassen. Nach Süden und Norden wird das Baufeld D durch eine schmale Anlieferstraße hin zum Baufeld C und E begrenzt. Neben Mehrgeschosswohnungsbau sind gestapelte Reihenhäuser oder schmale Stadthäuser vorgesehen. Jedem Gebäude sind private Freibereiche zugeordnet, welche an den gemeinschaftlichen Innenhof anschließen.

Baufeld E:

Das Baufeld E hat eine Abmessung von 59,5 m x 51,0 m. Zum Floßhafen ist ein konstruktiv bedingter Abstand von ca. 3,0 m einzuhalten. Dieser Bereich bleibt im öffentlichen Besitz und darf nicht

bebaut werden. Auf dem Baufeld sind fünf Baukörper (E1, E2, E3, E4 und E5) vorgesehen, welche das Baufeld an allen Seiten einfassen. Nach Süden wird das Baufeld E durch eine schmale Anlieferstraße hin zum Baufeld D begrenzt. Nach Norden hin durch die Zufahrtstraße zu Baufeld F aus Richtung der Theodor-Fischer-Straße kommend. Neben Mehrgeschosswohnungsbau sind gestapelte Reihenhäuser oder schmale Stadthäuser vorgesehen. Jedem Gebäude sind private Freibereiche zugeordnet, welche an den gemeinschaftlichen Innenhof anschließen.

3.9.2 Tiefgaragen

Tiefgaragen sind wesentlicher Bestandteil des Parkierungskonzepts, die Vorgaben zum Stellplatznachweis aus dem Bebauungsplan auf dem eigenen Grundstück zu erfüllen. Tiefgaragen werden nicht den kompletten baurechtlichen Bedarf an Stellplätzen abbilden können, sodass ein Teil des Bedarfs auch in der Quartiersgarage nachgewiesen werden kann. Die Anforderungen an die Tiefgaragen sind in Nummer 4.1.5 beschrieben.

3.9.3 Freiflächen

Die Dächer und Hofflächen sind so zu planen, dass durch Bepflanzung und Bodenmaterial der (Dach-) Gärten eine Rückhaltung und Nutzung des Niederschlagswassers im Gebäude erfolgen kann. Überschüssiges Oberflächenwasser kann über Sammelleitungen in die beiden Seen eingeleitet werden. Der Karlssee und der Floßhafen ermöglichen mit dem Retentionsbodenfilter im Karlssee eine nachhaltige Wasserbehandlung im Quartier. In diesem Zusammenhang ist die Wahl von Bodensubstraten hinsichtlich der zur erwartenden Auswaschungen und damit verbundenen Belastung des Abwassers in der Konkretisierungsphase abzustimmen. Für die Bewässerung der Innenhofflächen wird der Einbau von Zisternen begrüßt.

3.9.4 Feuerwehr

Die Gebäude sind so anzuordnen und zu errichten, dass die Feuerwehr diese zur Rettung von Personen und zur Durchführung von wirksamen Löscharbeiten anfahren kann. Dies betrifft insbesondere die teilweise Befahrung der Innenhöfe zur Durchführung wirksamer Löscharbeiten nach HolzBauRL sowie die Rettung von Personen mittels Drehleiter an den zur Straße liegenden Gebäudedefassaden. Nähere Vorgaben und Informationen liefert die beigefügte Anlage 12. Die dort angege-

benen Rettungsfenster (Schwenkbereiche) sind verbindlich von den Planern in der Grundrissgestaltung zu berücksichtigen, da die in der Anlage 12 aufgeführten Bäume und Straßenbeleuchtung nicht versetzt werden können.

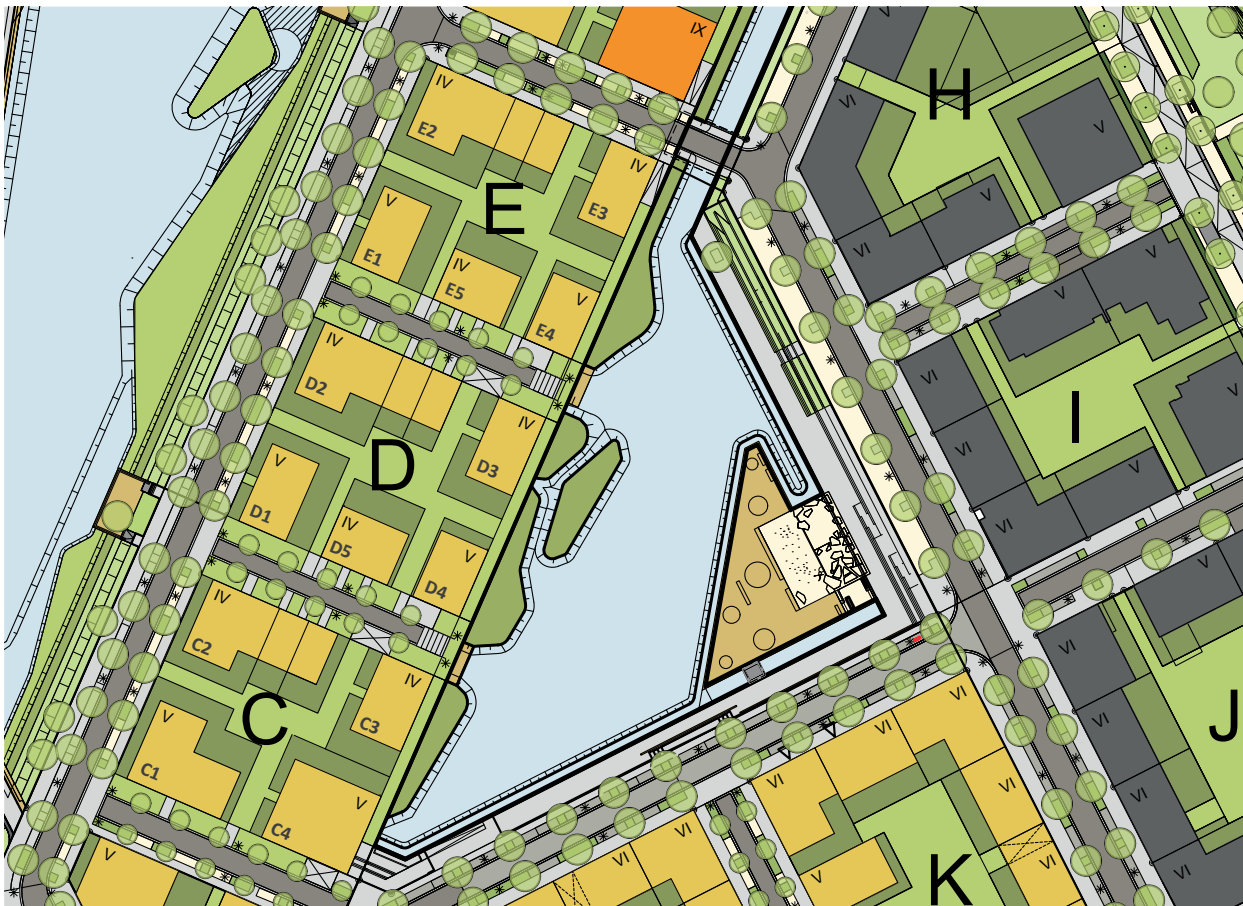
Im Rahmen der Tiefgaragen- und Innenhofplanung ist die Befahrung des jeweiligen Innenhofs in der Planung zu berücksichtigen. Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass auf privaten Grundstücksflächen die Möglichkeit zum Anleitern von tragbaren Leitern bis zur maximalen Gebäudehöhe von 7,00 Metern möglich ist. Auf die VwV Feuerwehrflächen sowie DIN 14090 wird verwiesen.

3.10 Nutzungsstruktur und Zielgruppen

Den Neckarbogen sollen Vielfalt und Mischung, Flexibilität und Variabilität prägen und dies in möglichst allen Facetten. Das Quartier soll offen sein für Jung und Alt, Groß und Klein, vom Single bis zur Großfamilie, vom Mieter über den Eigennutzer bis zum Vermieter, von der Baugruppe bis zum Bauträger. Konzepte für innovative, generationenübergreifende Wohnkonzepte werden begrüßt. Das Quartier soll den Gedanken der kurzen Wege

in der Stadt stärken, d. h. Arbeiten, Wohnen und Freizeit sollen wieder stärker miteinander verbunden werden. In diesem Zusammenhang gibt es aktuell im Quartier zwei Kindertagesstätten. Entlang des Floßhafens zeigen die Erdgeschossnutzungen der Gebäude darüber hinaus bereits heute, wie positiv sich diese Vielfalt auf die räumlichen und vor allem sozialen Qualitäten im neuen Stadtquartier auswirkt. Dort haben sich mit dem Café Theo und dem SMUK zwei wichtige gastronomische Einrichtungen als Treffpunkte für Publikum und Anwohner entwickelt. Eine Bäckerei mit Café versorgt das Quartier an sieben Tagen die Woche mit frischen Backwaren. Ein Kiosk bietet kleinere Dinge des täglichen Bedarfs an und ist Anlaufstelle für Pakete. Ein Friseur und ein Fitnessstudio sind ebenfalls vorhanden.

Die Evangelische Stiftung Lichtenstern betreibt mit dem Haus am Floßhafen eine inklusive Wohneinrichtung für Menschen mit Behinderung. Entlang der Erich-Mendelsohn-Straße ist die private Internationale Josef-Schwarz-Schule ansässig. Dort ist auch das Haus der Familie sowie zum Zaha-Hadid-Platz eine öffentliche gastronomische Einrichtung integriert.



Grundstücke der Baufelder C, D und E

Mit der Vielfalt und Mischung entstehen im Gebiet Flexibilität und Robustheit. Gemischte Strukturen sind deutlich flexibler als Monostrukturen und somit weniger anfällig gegenüber Änderungen in der Zukunft, die immer schneller vor sich gehen.

3.11 Baugruppen

In den Baufeldern D und E sollen bei adäquaten Wettbewerbsbeiträgen auch Baugruppen bauen können. Für diese werden keine Grundstücke reserviert, da bei gleichlautendem Anspruch an die Qualität des Konzeptes eine positive Gewichtung des Baugruppenkonzeptes im Bewertungsgremium die Konkurrenzfähigkeit gegenüber sonstigen Interessenten sicherstellt. Als Baugruppe werden Baugemeinschaften eingestuft, die als Eigennutzer ihre Gebäude eigenverantwortlich mit einem beratenden und ausführenden Architekturbüro planen und bauen und entsprechend in den Planungs- und Bauprozess eingebunden sind.

Zum Zeitpunkt der Abgabe des Beitrags zum Auswahlverfahren müssen mindestens 60 % der geplanten Wohneinheiten namentlich bekannten Eigennutzern zugeteilt sein. Diese sind in der Verfassersklärung für Baugruppen (Anlage 8, Formblatt 3a) einzeln aufzulisten und müssen diese jeweils persönlich mitunterschreiben. Es sind ein bis zwei Personen der Baugruppe als entscheidungsbefugte Vertreter zu benennen. Vollständige und plausible Angaben bei Baugruppen bilden die Grundlage für eine positive Gewichtung.

3.12 Bewerbungsmöglichkeiten

Jeder Interessent hat die Möglichkeit, sich auf eine beliebige Anzahl an Grundstücken zu bewerben. Für jedes Grundstück sind eine architektonische Planung und eine unterfütternde Konzeptidee zu erstellen. Die konkret einzureichenden Unterlagen sind dem Kapitel 5 zu entnehmen. Kommen aus Sicht des Verfassers mehrere Grundstücke für das Vorhaben in Frage, können diese als Alternativstandorte benannt werden.

Hält das Bewertungsgremium einen anderen als den vom Interessenten vorgeschlagenen Standort oder dessen Alternativen für besser, so kann es diesen anderen Projektstandort für die Umsetzung des Vorhabens vorsehen. Ein Anspruch des Interessenten auf Zuteilung des gewünschten Projekt-

standorts besteht nicht. Die Interessenten für das vom Bewertungsgremium ausgewählte „andere“ Grundstück haben in diesem Falle gleichfalls keinen Anspruch auf die Zuteilung des nun anderweitig vergebenen Grundstücks.

Um eine vielfältige und baukulturell anspruchsvolle bauliche Komposition der Baufelder zu erhalten, muss ein Interessent bei Bewerbungen auf zwei nebeneinanderliegenden Grundstücken jeweils mit einem anderen Architekturbüro zusammenarbeiten; dies gilt nicht, wenn dem Interessenten ein Grundstück überlassen werden soll, auf welches er sich nicht beworben hat.

Insgesamt kann ein Architekturbüro maximal die Planung für zwei – nicht nebeneinanderliegende – Grundstücke innerhalb der ausgeschriebenen Baufelder einreichen, unabhängig von ggf. unterschiedlichen Kooperationspartnern. Die Gesamtzahl gilt als absoluter Wert über die drei Baufelder. Somit soll möglichst vielen Interessenten und Architekten die Möglichkeit geboten werden, im Neckarbogen planen bzw. bauen zu können.

3.13 Kaufpreis und Preisdifferenzierung (Festpreisverfahren)

Der Verkaufspreis der Grundstücke für die Baufelder C, D und E wurde auf Basis des Gutachtens Nr. 50/26 festgelegt. Die Stadt Heilbronn verkauft die Grundstücke auf Basis dieses Gutachtens zum Festpreis. Über die private Grundstücksfläche hinaus müssen die Gemeinschaftshöfe, sofern vorhanden, anteilig gemäß BGF des Grundstückes zu selbigem Preis je Quadratmeter entschädigt werden.

Beispielrechnung:

Baufeldgröße – Grundfläche aller Grundstücke im Baufeld = Fläche Gemeinschaftshof

Rechnerisch, formell zu erwerbender Anteil an Gemeinschaftshof = BGF des zu erwerbenden Grundstücks / Summe aller BGF im Baufeld

Kaufpreis = Grundfläche des zu erwerbenden Grundstücks * Grundstückspreis pro Quadratmeter + rechnerisch, formell zu erwerbender Anteil an Gemeinschaftshof * Grundstückspreis pro Quadratmeter



□ Grundstücke - verfügbar im Auswahlverfahren

□ bebaubare Fläche

Grundstückspreise

Baufeld C	
Grundstück	Euro/m ²
C 1	1.050 Euro/m ²
C 2	1.020 Euro/m ²
C 3	1.020 Euro/m ²
C 4	1.165 Euro/m ²
Innenhof C	645 Euro/m ²

Baufeld D	
Grundstück	Euro/m ²
D 1	1.010 Euro/m ²
D 2	1.015 Euro/m ²
D 3	990 Euro/m ²
D 4	1.265 Euro/m ²
D 5	1.025 Euro/m ²
Innenhof D	630 Euro/m ²

Baufeld E	
Grundstück	Euro/m ²
E 1	1.010 Euro/m ²
E 2	1.015 Euro/m ²
E 3	990 Euro/m ²
E 4	1.265 Euro/m ²
E 5	1.025 Euro/m ²
Innenhof E	630 Euro/m ²

Die eigentumsrechtliche Zuordnung des Innenhofgrundstücks zur Tiefgarage wird in der Konkretisierungsphase festgelegt.

4 Aufgabenstellung

4.1 Modellhaftigkeit im Neckarbogen

Die hohen Maßstäbe der vorangegangenen Bauabschnitte sollen weiterhin angelegt und die Themen der Modellhaftigkeit nicht aus den Augen verloren werden. Die bisherigen Investoren und Baugruppen sollen die Sicherheit haben, dass die ihnen abgeforderten Qualitätskriterien fortgeführt werden. Zur Sicherung der innovativen Ansätze bei der Umsetzung des Stadtquartiers Neckarbogen gibt das Gestaltungshandbuch wichtige Hinweise und Vorgaben für die Gestaltung der Gebäude. Es ist dieser Auslobung beigefügt (Anlage 3). Im Folgenden sind Aspekte näher erläutert, die von besonderer Bedeutung für den aktuellen Bauabschnitt sind. Sie haben erläuternden Charakter bezogen auf die Vorgaben aus dem Gestaltungshandbuch.

4.1.1 Städtebau und Quartier

Zur städtebaulichen Integration des aktuellen Bauabschnittes in den Neckarbogen sind die Vorgaben des Rahmenplanes zu beachten, die auch im Bebauungsplan 19/24 gesichert sind. Ebenso ist auf die Einhaltung der im Gestaltungshandbuch dargestellten Einzelaspekte wie Geschossigkeit, Traufhöhe und Art und Maß der Öffnung der Fassaden zu achten, um das anvisierte Gesamterscheinungsbild umsetzen zu können. Ein besonderes Augenmerk liegt auf der Mischung verschiedener Wohntypologien.

4.1.2 Architektur und Materialität

Auf architektonischer Ebene sind nachhaltige und innovative Bauformen und Typologien gefragt, die zugleich hohe architektonische Qualitäten beinhalten. Mit dem neuen Gebäudetyp E ist es insbesondere beim Wohnungsbau leichter als bisher möglich, sowohl von technischen Baubestimmungen der Bauordnungen, insbesondere aber von darüber hinaus gehenden sogenannten allgemein anerkannten Regeln der Technik (aaRdT) abzuweichen. Der Gebäudetyp E eröffnet den Vertragspartnern neue Spielräume für innovatives, kostengünstiges und ressourcenschonendes Bauen, ohne dabei sicherheitsrelevante Aspekte zu vernachlässigen. Die nachfolgenden Ausführungen spiegeln den derzeitigen Stand von innovativem Bauen wider und werden in der Bewertung positiv berücksichtigt. Sie sind jedoch nicht als zwingende Anforderungen zu verstehen:

- Im Bereich der ökologischen Qualität ist es aktuell erklärtes Ziel, nachwachsende und ressourcenschonende sowie recycelbare Bauweisen und Baumaterialien vorrangig auszuführen. Bei der Bauausführung ist es erklärtes Ziel die grauen Emissionen zu minimieren. Hierbei wird der Einsatz von Recycling-, biogenen oder CO₂-reduzierten Materialien oder durch lange Austauschzyklen resistente und langlebige Konstruktionen angestrebt. Eine Reduzierung der Transportdistanzen hat neben dem positiven Einfluss auf die CO₂-Bilanz auch eine Stärkung der lokalen Ökonomie und eine Förderung der regionalen Baukultur zur Folge. Zudem sollen die Bauweisen zu wohngesunden und energiesparenden Gebäuden führen. Eine Ökobilanzierung und baubiologische Prüfung der Umweltverträglichkeit von Baumaterialien ist dabei entscheidend.
- Naturbaustoffe wie Holz sollen vorrangig zum Einsatz kommen. Um den selektiven Rückbau und die Wieder- oder Weiterverwendung bzw. -verwertung von Baustoffen im Sinne des „Urban-Mining“ zu gewährleisten ist es unverzichtbar, schon bei der Neubauplanung konsequent auf die zerstörungsfreie Entnahme und sortenreine Trennbarkeit der Konstruktion hinzuwirken. Dies ist gleichbedeutend mit einem weitestgehenden Verzicht auf Verbundbaustoffe und Klebeverbindungen. Stattdessen müssen lösbare Verbindungen verwendet werden, die eine sortenreine Trennbarkeit gewährleisten. Low-Tech Lösungen bieten oft Vorteile hinsichtlich ihrer Instandhaltung und der späteren Recyclingpotenziale. Die Verwendung standardisierter Bauteile mit hohem Vorfertigungsgrad im Werk begünstigt i. d. R. die zerstörungsfreie, sortenreine Trennbarkeit. Serielle Formate reduzieren das Abfallaufkommen, können die Planung verkürzen und erleichtern eine spätere Wiederverwendung.
- Die Wärmedämmung soll die Themen Klima- und Umweltschutz und Gesundheit von Mensch und Tier berücksichtigen. Entsprechend sind Verbundsysteme mit hohen fossilen Anteilen zu vermeiden und stattdessen ökologisch wertvolle Materialien wie organische oder mineralische Dämmstoffe verwendet werden. Bereits realisierte Projektbeispiele hierzu finden sich u. a. im Gestaltungshandbuch und innerhalb des ersten und zweiten Bauabschnittes.

- Neben den besonderen Anforderungen auf ökologisch-nachhaltiger Seite gelten die bestehenden gesetzlichen Vorgaben für Neubauten, wie z. B. das Gebäudeenergiegesetz (GEG).

4.1.3 Freiraum

Die Freiräume der vorangegangenen Bauabschnitte wurden auf dem Qualitätsniveau der ehemaligen Ausstellungsflächen der BUGA geplant und gestaltet. Dieses Niveau ist weiterhin zu halten. Innerhalb der Freiräume sind besonders folgende Punkte von Bedeutung:

- Hofflächen
Durch die Möglichkeit, in allen Hofbereichen eine Unterbauung in Form von Tiefgaragen vorzunehmen, kann auf den Grundstücken keine nennenswerte Versickerung des Oberflächenwassers erfolgen. Es sind dementsprechend Alternativen zur Rückhaltung, Verdunstung oder Versickerung des anfallenden Regenwassers auf privaten Grundstücken aufzuzeigen.
- Nachbarschaftsflächen
Wohnungsnah, gemeinschaftlich genutzte Flächen (z. B. Flure, Laubengänge, Balkone etc.) sollen räumlich so gestaltet sein, dass sie für die unmittelbaren Nachbarn als Kommunikationsflächen gemeinschaftlich genutzt werden können (z. B. breitere Laubengänge für gemeinschaftliches Kinderspiel oder Kaffee-Trinken, zusammenlegbare Balkone etc.).
- Dächer
Die landschaftsgestalterische Ausformung der Gemeinschaftshöfe und im Idealfall eine für die Hausgemeinschaft nutzbare Dachlandschaft unterstützen die Einbettung in die umgebende Landschaft. Die Dächer sind entsprechend so zu planen, dass durch Bepflanzung und Bodenmaterial der Dachgärten eine Rückhaltung und Nutzung des Niederschlagswassers im Gebäude erfolgen kann. Überschüssiges Oberflächenwasser kann über Regenwassersammler in den Floßhafen eingeleitet werden, der gemeinsam mit dem Karlssee und einem Retentionsbodenfilter eine nachhaltige Wasserbehandlung im Quartier ermöglicht. In diesem Zusammenhang ist die Wahl von Bodensubstraten hinsichtlich der zur erwartenden Auswaschungen und damit verbundenen Belastung des Abwassers in der Konkretisierungsphase abzustimmen.

Die Freiraumplanung ist für den Wettbewerb noch nicht zwingend vorzulegen. Erst in der Konkretisierungsphase, nach der Anhandgabe, muss die Freiraumplanung vorliegen.

4.1.4 Sozialer Wohnungsbau

In den Baufeldern C, D und E ist eine Quote in Höhe von 20 % geförderter Wohnraum zu realisieren. Die Quote bemisst sich anhand der Wohnfläche und muss je Grundstück (z. B. C1, C2, etc.) erfüllt werden. Die von Baugruppen erworbenen Grundstücken sind von dieser Regelung ausgenommen. Entsprechende Fördermittel des Landes Baden-Württemberg können genutzt werden. Siehe dazu Erläuterungen in Anlage 7.

4.1.5 Tiefgarage

Die Anforderungen an die Tiefgaragen als Bestandteil des Parkierungskonzepts werden wie folgt definiert:

- Pro Baufeld wird eine Tiefgarage realisiert. Dabei ist die Tiefgarage so auszubilden, dass der Tiefgaragenkörper nicht unter die Gebäude führt.
- Die Tiefgaragen sind als flexible und nutzungs-offene Bauten zu planen. Dies beinhaltet die technische Vorrüstung von Ladestellen für Elektrofahrzeuge ebenso wie die Möglichkeit zur Umnutzung von Teilflächen, falls diese zukünftig durch geringeres Kfz-Aufkommen frei werden sollten (z. B. Fahrradabstellplätze, Kellerabteile, Fahrradwerkstatt, zentrale Müllsammelstation, etc.). Nähere Angaben hierzu finden sich im Gestaltungshandbuch.
- Bautechnisch möglich ist eine gemeinsame Wand zwischen der Tiefgarage und dem Untergeschoss, oder die Ausbildung von eigständigen Baukörpern mit Doppelwänden. Aus der Erfahrung in den vorangegangenen Baufeldern, hat die Erstellung mit getrennten Baukörpern Vorteile. Durch die Möglichkeit vorab, unabhängig von den Hochbauplanungen, mit den Erdarbeiten für die Erstellung der Tiefgarage zu beginnen, muss mit dem Bau der Tiefgarage nicht die zeitintensive Hochbauplanung im Baufeld abgewartet werden. Auch die planrischen und abdichtungstechnischen Schnittstellen, der im Grundwasser liegenden Untergeschoss-Baukörper ist bei der zweischaligen Ausführung einfacher und flexibler. Die Tiefgarage und die Hochbauten können zeitlich voneinander losgelöst geplant und gebaut werden.

- Die Einfahrten für die Tiefgaragen sind auf den Grundstücken C1, D2 und E2 innerhalb der Gebäude (nicht als offene Abfahrten im Freiraum) vorzusehen und gestalterisch einzubinden.
- Die Stellplätze, die den neuen Wohnungen zugeordnet sind, werden mit einem nachzuweisenden Stellplatzschlüssel von 0,8 Stellplätzen je Wohneinheit im Bebauungsplan festgesetzt. Diese sind vorrangig in den privaten Tiefgaragen unter dem Baufeld abzubilden. Dabei sind unter dem Baufeld C mindestens 34 Stellplätze und in den Baufeldern D und E, jeweils mindestens 28 Stellplätze zu realisieren, was nach derzeitigen Annahmen etwa der Hälfte des Bedarfs entspricht. Die Verteilung der Stellplätze in den Tiefgaragen unter den einzelnen Gebäuden erfolgt nach einem Schlüssel im Verhältnis nach baurechtlich notwendigen Stellplätzen zu realisierbaren Stellplätzen. Die Annahmen resultieren aus Tiefgaragenvorplanungen der Stadt Heilbronn (Anlage 10). Darüber hinaus benötigte Stellplätze für die Wohnnutzung können als Baulast in der Quartiersgarage nachgewiesen werden. Die Anzahl benötigter privater Stellplätze innerhalb der Tiefgarage ist auf dem Formblatt 1 (Anlage 8) einzutragen.
- Gewerbliche Stellplätze sind im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens abzulösen (hierzu werden keinen Baulasten bestellt). Die Anzahl der extern benötigten Stellplätze ist in Formblatt 1 (Anlage 8) anzugeben.
- Die Tiefgaragen sind von den Bauherren eines jeden Baufelds nach der Anhandgabe weiter gemeinsam zu planen und zu realisieren. Das entsprechende Verfahren dazu ist unter Nummer 6.3.1 erläutert.
- Gemäß Landesbauordnung Baden-Württemberg sind je Wohneinheit 2 Fahrradstellplätze nachzuweisen. Die Gesamtzahl der Fahrradstellplätze kann auf die Tiefgaragen, Hofbereiche und ggf. auf die Funktionsräume in den Erdgeschossen verteilt werden.
- Die Gebäude sind energieeffizient und ressourcenschonend im Lebenszyklus (Erstellung, Unterhalt und Abriss) zu planen.
- Energetisch innovative Lösungen auf Gebäudeebene werden in diesem Verfahren besonders begrüßt. Beiträge, die einen besonderen Schwerpunkt auf diese Thematik legen, sind dennoch gestalterisch und funktional in die Gesamtbebauung zu integrieren.

4.2 Konzeptidee

Neben den zuvor genannten Innovationsbereichen wird ein besonderer Wert auf eine nachhaltige Durchmischung und eine Stärkung des Gemeinwesens im neuen Stadtquartier gelegt. Zudem sollen zukunftsfähige energetische und ökologische Projekte gefördert werden. Innerhalb der Bearbeitung durch die Teilnehmer sind innovative und besondere Ansätze auch in diesen Bereichen ausdrücklich erwünscht, verbunden mit der Darstellung einer konkreten Idee zu deren Umsetzung.

- Ergänzende Nutzungen und Formen des Zusammentreffens im Stadtquartier bilden einen wesentlichen Bestandteil eines lebendigen Stadtquartiers. Konzeptionelle Ideen zur Stärkung dieses Gedankens sind auch auf der Gebäudeebene umsetzbar und können einen Beitrag zum Erfolg der Quartiersentwicklung darstellen.
- Gemeinschaftliche Bau- und Lebensmodelle stellen in der heutigen Zeit einen wichtigen Baustein innerhalb funktionierender Stadtteile dar. Baugruppenmodelle sind im Neckarbogen erwünscht. Zur Einordnung einer Interessensgemeinschaft als Baugruppe sind die unter 3.10.1 genannten Kriterien zu berücksichtigen.

Folgende Aspekte im Konzept werden von der Stadt Heilbronn begrüßt:

- Innovative, generationenübergreifende Wohnformen
- Selbstgenutztes Wohneigentum (z.B. auch für Stadtrückkehrer)
- Innovative Mobilitätskonzepte, die den heute durch das eigene Auto dominierten Modal Split hin zum Umweltverbund und zu gemeinschaftlichen Angeboten verändern, sollen im Neckarbogen umgesetzt werden. Die Quartiersgarage wird hier bereits einen wichtigen Beitrag lie-

4.1.6 Energie

Über die bereits beschriebenen Anforderungen und Grundlagen hinaus werden an die Bebauung weitere energetische Anforderungen gestellt:

- Teile der Dachflächen sind für die Solarenergiegewinnung vorzusehen.
- Energiesysteme sind im Entwurf mitzudenken und gestalterisch zu integrieren.

fern. Bezahlbarer Wohnraum für mittlere Einkommen bzw. preisgedämpfter Wohnraum zusätzlich zu gefördertem Wohnraum.

Über die zuvor genannten Aspekte der energetischen und ökologischen Anforderungen hinausgehende Projekte werden positiv gesehen.

5 Wettbewerbsvorgaben

5.1 Auslober und Verfahrensbetreuung

Ausloberin der genannten Flächen ist die Stadt Heilbronn. Das Amt für Liegenschaften und Stadterneuerung sowie das Planungs- und Baurechtsamt werden am gesamten Verfahren inklusive Vorprüfung beratend teilnehmen.

Das Verfahren wird koordiniert durch:

Stadt Heilbronn

Amt für Liegenschaften und Stadterneuerung

Projektentwicklung Neckarbogen

Lohtorstraße 22

74072 Heilbronn

Ansprechpartner:

Robin Hajek

Katharina Balters

mit

Machleidt GmbH

Mahlower Straße 23/24

12049 Berlin

Ansprechpartner:

Steffen Wörsdörfer

5.2 Art des Verfahrens

Es handelt sich um ein Investorenauswahlverfahren, das dazu dienen soll, geeignete Käufer für die Baufelder C, D und E des Neckarbogens auszuwählen. Dieses Auswahlverfahren ist als offenes Investorenauswahlverfahren zur Anbahnung eines Grundstückserwerbs ausgelobt.

Die Verfahrenssprache ist deutsch. Das Wettbewerbsverfahren ist nicht anonym. Das schlussendliche Entscheidungsrecht eines Grundstücksverkaufs obliegt dem Gemeinderat der Stadt Heilbronn. Die Vorschläge des Bewertungsgremiums verstehen sich als Empfehlungen an den Gemeinderat. Der Gemeinderat ist in seiner Entscheidung frei.

5.3 Zulassungsbereich

Der Zulassungsbereich umfasst die Staaten des europäischen Wirtschaftsraumes EWR sowie Staaten der Vertragspartner des WTO-Übereinkommens über das öffentliche Beschaffungswesen GPA.

Die Wettbewerbssprache ist deutsch. Alle Beschreibungen sowie die Vermaßung der Pläne werden in deutscher Sprache und deutschen Maßeinheiten gefordert. Die deutschen DIN-Normen und Bauordnungen sind den Planungen zugrunde zu legen.

5.4 Teilnahmeberechtigung

Teilnahmeberechtigt sind Investoren, Bauträger, Wohnungsbauunternehmen, private Interessenten sowie Baugruppen. Alle Teilnehmer müssen zwingend die Zusammenarbeit mit einem Architekten nachweisen (siehe Anlage 8, Formblatt 3 - Verfassererklärung). Stadtplaner, Landschaftsarchitekten und Fachplaner können bei Bedarf hinzugezogen werden. Ein Nachweis darüber muss nicht geführt werden.

Bei natürlichen Personen sind die fachlichen Anforderungen erfüllt, wenn sie gemäß Rechtsvorschrift ihres Herkunftsstaates berechtigt sind, am Tage der Bekanntmachung die Berufsbezeichnung Architekt, Stadtplaner bzw. Landschaftsarchitekt zu führen. Ist in dem Herkunftsstaat des Bewerbers die Berufsbezeichnung nicht gesetzlich geregelt, so erfüllt die fachlichen Anforderungen, wer über ein Diplom, Prüfungszeugnis oder sonstigen Befähigungsnachweis verfügt, dessen Anerkennung gemäß der Richtlinie 2005/36/EG – „Berufsanerkennungsrichtlinie“ – gewährleistet ist.

Bei juristischen Personen sind die fachlichen Anforderungen erfüllt, wenn zu ihrem satzungsgemäßen Geschäftszweck Planungsleistungen gehören, die der anstehenden Planungsaufgabe entsprechen, und wenn der bevollmächtigte Vertreter der juristischen Person und der Verfasser der Wettbewerbsarbeit die fachlichen Anforderungen erfüllt, die an natürliche Personen gestellt werden.

Arbeitsgemeinschaften natürlicher und juristischer Personen sind ebenfalls teilnahmeberechtigt, wenn jedes Mitglied der Arbeitsgemeinschaft teilnahmeberechtigt ist.

5.5 Wettbewerbsunterlagen

Die Anmeldung zum Wettbewerb ist ab dem 04.05.2026 auf der folgenden Internetplattform möglich: <https://iav-neckarbogen.machleidt.de>. Die Veröffentlichung der kompletten Auslobungs-

unterlagen erfolgt ab dem 22.05.2026 an gleicher Stelle. Die Daten werden nach vollständiger Anmeldung zum Download zur Verfügung gestellt, ein postalischer Versand der Unterlagen erfolgt nicht.

5.6 Rückfragen und Ergänzungen

Rückfragen sind während der gesamten Laufzeit des Verfahrens möglich. Die Teilnehmer haben die Möglichkeit, die jeweiligen Rückfragen per Formulareingabe auf der o. g. Plattform zu stellen. Die Rückfragen sind für alle Teilnehmer sichtbar, werden in 7-tägigem Rhythmus beantwortet, die Antworten werden allen Teilnehmern zur Verfügung gestellt.

5.7 Leistungsumfang

5.7.1 Einzureichende Unterlagen

Um eine effektive Bewertung der einzelnen Arbeiten sicherzustellen, sind die einzelnen Unterlagen wie folgt einzureichen:

- Plan architektonisches und städtebauliches Konzept
- Schriftliche Erläuterungen (architektonisches und städtebauliches Konzept, Erschließungs- und Freiflächenkonzept, Nutzungskonzept)
- Schriftliche Erläuterungen und Skizzen (Konzeptidee, siehe Punkt 4.2)
- Berechnung der Kennwerte inkl. Nachweis über die Realisierung sozialer Wohnungsbau auf vorgegebenem Formblatt 1 (Anlage 8)
- Referenzen auf vorgegebenem Formblatt 2
- Verfassererklärung (Formblatt 3) und Finanzierungsbestätigung
- Modell im Maßstab 1:200. Das Modell ist als Arbeitsmodell zur Illustrierung und Überprüfung des Entwurfes auszuführen. Hierbei geht es vorrangig um die Darstellung der zentralen Konzeptidee und des Entwurfs. Zugleich wird eine Detailtreue entsprechend dem Maßstab zur Unterstützung des Verständnisses der Ansichten und der Dachaufsicht erwartet. Es ist jeweils ein Modell pro Grundstück einzureichen.

Der Plan ist in Papierform (DIN A0, Hochformat, genordet) und digital in CAD (Dateiformat dwg und/oder dxf) und im pdf-Format (300 dpi) abzugeben. Alle weiteren Unterlagen wie Formblätter, schrift-

liche Erläuterungen, Verfassererklärung usw. sind im pdf-Format beizufügen. Die digitalen Daten sind nach Anmeldung über die Wettbewerbsplattform <https://iav-neckarbogen.machleidt.de> einzureichen.

5.7.2 Plan (architektonisches und städtebauliches Konzept)

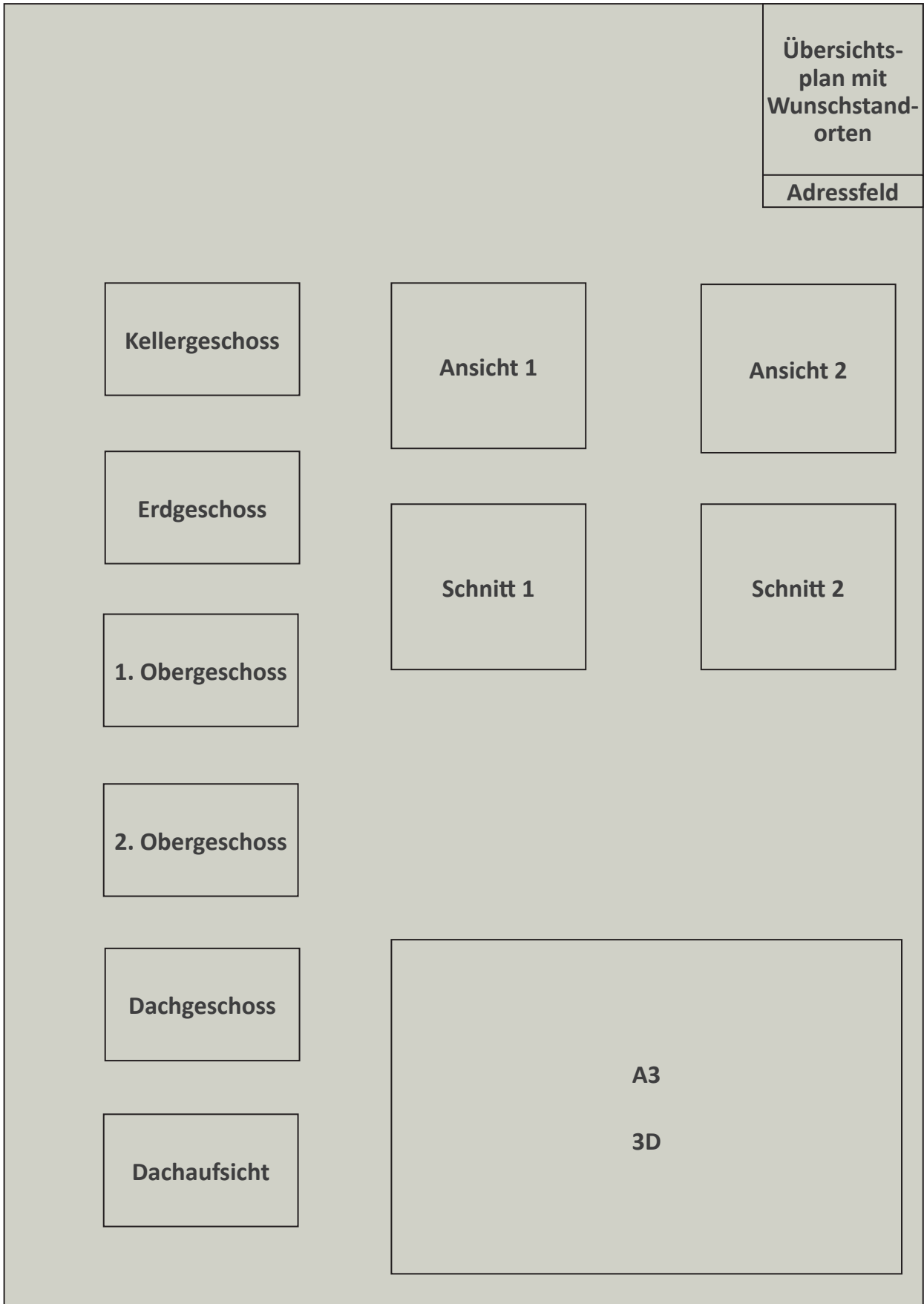
Präsentationsplan (A0-Format, Hochformat, ungefalt, gerollt). Es darf nur 1 Plan je Arbeit abgegeben werden. Ein zusätzlicher Plan zur Darstellung grundstücksübergreifend arbeitender Gemeinschaften ist zulässig.

Geforderte Darstellungen:

- Grundrisse (Erdgeschoss, Regelgeschosse, Untergeschoss), Ansichten (straßen- und hofseitig) und Schnitte (längs und quer) im Maßstab 1:200
- Bebauungskonzept mit Darstellung der Höhenentwicklung (Dachaufsicht), Erschließung, Zugänge, Abfahrten Tiefgarage, Anschluss an die gemeinsame Tiefgarage, Fahrradabstellanlagen usw. im Maßstab 1:500
- Einzeichnung der Übergabepunkte „Hausanschlüsse“ für Ver- und Entsorgung. Medien: Gas, Wasser, Schmutzwasser, Regenwasser, Strom, Telekom (ggf. in einem Technikraum verortet) innerhalb der Grundrisse M 1:200
- Grün- und Freiraumkonzept: Darstellung des geplanten Grün- und Freiflächenkonzeptes (private Flächen). Darstellung der Dachgärten (Dachaufsicht) innerhalb des Konzeptplans im Maßstab 1:500
- Detaildarstellungen, die den Entwurf näher erläutern (skizzenhafte Darstellung zum Erscheinungsbild, zur Materialität usw.)
- Maximal ein 3D-Rendering vom Gebäude (Außenansicht) nicht größer als DIN A3
- Grundstücksplan zur Eintragung der Wunschstandorte (Anlage 8, Formblatt 4)- zu platzieren in der rechten oberen Planecke
- Angaben zu Bauherren und Architekt des jeweiligen Projektes

5.7.3 Schriftliche Erläuterung des architektonischen und städtebaulichen Konzeptes

Der Plan soll von schriftlichen Erläuterungen freigehalten werden. Schriftliche Erläuterungen zum architektonischen und städtebaulichen Konzept, Nutzungskonzept, Erschließungs- und Freiflächen-



Beispiel Planaufteilung Abgabeplan

konzept sollen auf max. 2 DIN A4 Seiten formuliert werden. Soll der Entwurf als Gebäudetyp E umgesetzt werden, ist dies hier unter Benennung der Abweichungen von den allgemein anerkannten Regeln der Technik (aaRdT) anzugeben.

5.7.4 Schriftliche Erläuterung und Skizzen der Gesamtkonzeptidee

Der Plan soll von schriftlichen Erläuterungen freigehalten werden. Schriftliche Erläuterungen und Skizzen zur Konzeptidee (siehe Punkt 4.2) sollen auf max. 1 DIN A4 Seiten formuliert werden und können durch ergänzende Darstellungen komplettiert werden.

5.7.5 Berechnungen und Kennwerte

Folgende Kennwerte zu Grundstück, Fläche, Wohneinheiten und Mobilität sind rechnerisch nachzuweisen und in Formblatt 1 (Anlage 8) einzutragen:

- Überbaute Grundfläche,
- Bruttogrundfläche (BGF) nach Nutzungen und oberirdisch/unterirdisch unterteilt,
- Anzahl und Geschossfläche Vollgeschosse,
- Anzahl der benötigten Stellplätze, ggf. Car-Sharing-Stellplätze,
- Anzahl der Wohneinheiten unterteilt nach Wohntypologien mit Wohnungsschlüssel,
- Anteil geförderten Wohnraums mit Benennung
- Anzahl und Fläche (Nutzfläche DIN 277 in m²) der Fahrradabstellplätze (im eigenen Haus)
- Fläche in m², die für den Dachgarten zur Verfügung steht (nutzbare Fläche)

Der vorgegebene Berechnungsweg der Formblätter ist einzuhalten. Die Kennwerte sind zwingend in die Formblätter einzutragen.

5.7.6 Unternehmensvorstellung und Referenzprojekte

Der Bauherr soll sich auf einer DIN-A4-Seite kurz vorstellen mit entsprechenden Ausführungen auf die Zielsetzung seines Handelns.

Zum Nachweis der fachlichen Eignung ist von den Teilnehmenden die Einreichung von mindestens einem und maximal fünf Referenzprojekten, innerhalb derer die folgenden Kategorien Anwendung gefunden haben, in der vorgegebenen Informationsmaske im Formblatt 2 (Anlage 8) in Form von Texten, Daten und Bildmaterial gefordert. Bei Baugruppen, privaten Bauherren und Bauherrengemeinschaften sind die Referenzen durch den beauftragten Architekten beizusteuern.

Investoren, Bauträger und Wohnungsbauunternehmen müssen ferner nachweisen, dass sie in den letzten drei Jahre entsprechende vergleichbare Gebäude realisiert haben. Das Bewertungsgremium kann die Leistungsfähigkeit dieser entsprechend im Auswahlprozess berücksichtigen. Folgende Kategorien sollten anhand der Referenzen abgebildet werden:

Investoren, Bauträger und Wohnungsbauunternehmen müssen ferner nachweisen, dass sie in den letzten drei Jahre entsprechende vergleichbare Gebäude realisiert haben. Das Bewertungsgremium kann die Leistungsfähigkeit dieser entsprechend im Auswahlprozess berücksichtigen. Folgende Kategorien sollten anhand der Referenzen abgebildet werden:

Architektur und Typologie

mindestens: Mehrfamilienhaus

zusätzlich: Mehrfamilienhaus größer 7 Wohneinheiten,
Kombination Wohnen + Arbeiten

Nachhaltigkeit und Energie

mindestens: Verwendung nachwachsender bzw. recycelbarer Baustoffe, Cradle-to-Cradle-Ansatz

zusätzlich: Verzicht auf fossile Baustoffe und Energieträger,
Innovative Energiekonzepte

Besondere Schwerpunkte des eigenen eingereichten Konzepts können anhand eigener Referenzen nachgewiesen werden.

Die Formblätter werden durch die Vorprüfung quantitativ ausgewertet und für das Bewertungsgremium im Vorprüfbericht grafisch zusammengefasst. Die qualitative Bewertung im Bedarfsfall obliegt dem Bewertungsgremium.

5.7.7 Modell

Es soll ein Modell des Gebäudes im Maßstab 1:200 erstellt werden. Das Modell soll das Gebäude nur oberirdisch (kein Untergeschoss) einschließlich der privaten Außenanlagen zeigen. Das Modell ist so zu fertigen, dass das eigentliche Gebäude auf einer 10 mm starken Kunststoffplatte befestigt ist, welche das gesamte geplante Grundstück inklusive der privaten Außenanlagen umfasst. Die Ausschnitte in der Grundplatte des Umgebungsmodells verlaufen entlang der Gebäudekanten.

Das Modell soll alle zur Beurteilung und Komposition zu Nachbarschaften relevanten Details wie Fassadengliederung, Öffnungen und die Dachlandschaft inklusive ggf. Aufbauten zeigen.

5.7.8 Verfassererklärung und Finanzierungsbestätigung

Das Formblatt 3 (Anlage 8) fragt die Versicherung der Urheberschaft ab. Hier sind Anschrift und Ansprechpartner des Interessenten bzw. Käufers sowie des teilnehmenden Architekten einzutragen. Bei Baugruppen ist zum Nachweis der verbindlichen Interessenten die Ergänzung zur Verfassererklärung (Formblatt 3a) auszufüllen. Darüber hinaus ist die Vorlage einer Finanzierungsbestätigung (eines Kreditinstitutes) nachzuweisen. Hierbei sollen die gesamten, aktuell geschätzten Baukosten des Vorhabens in Ansatz gebracht werden.

5.8 Abgabe der Arbeiten

Digitale Abgabe:

Die kompletten Bewerbungsunterlagen müssen bis spätestens **21.10.2026, 12.00 Uhr** (Submissionstermin) auf der folgenden Internetplattform eingereicht werden: <https://iav-neckarbogen.machleidt.de>

Abgabe Pläne:

Die ausgedruckten Pläne gemäß Punkt 5.7.1 müssen bis zum gleichen Termin in Papierform bei der folgenden Adresse eingegangen sein und sind deutlich sichtbar mit der Kennzeichnung **IVA Neckarbogen-Heilbronn C, D, E** zu versehen.

Stadt Heilbronn

**Amt für Liegenschaften und Stadterneuerung
Projektentwicklung Neckarbogen
Lohtorstraße 22
74072 Heilbronn**

Abgabe Modelle:

Die Modelle müssen bis spätestens **10.11.2026, 12.00 Uhr** (Submissionstermin) bei derselben Adresse wie die Pläne eingegangen sein und sind deutlich sichtbar mit der Kennzeichnung **IVA Neckarbogen-Heilbronn C, D, E - MODELL** zu versehen.

Ausschlaggebend ist in beiden Fällen der Zeitpunkt des Eingangs an obiger Adresse, nicht der Poststempel.

5.9 Bewertungskriterien

Auswahlentscheidend sollen für die Grundstücksvergabe des dritten Bauabschnittes die Qualität der eingereichten Planungen und die Konzeptidee

sein („Qualitätswettbewerb“). Der Verkehrswert der Grundstücke ist Basis für die Verkaufsentscheidung, er wird durch Gutachten des Gutachterausschusses ermittelt und stellt somit kein Auswahlkriterium dar. Planerische Kriterien für die Auswahl sind „Städtebau“, „Architektur“, „Freiraum“, „soziale Mischung“, „Energie- und Mobilitätskonzept“ sowie gleichwertig die „Konzeptidee“. Die gestalterischen Rahmenbedingungen werden durch den Bebauungsplan, den Rahmenplan sowie das Gestaltungshandbuch definiert und den Teilnehmern zur Verfügung gestellt. Die Reihenfolge stellt keine Gewichtung dar.

Bei der Bewertung der eingereichten Arbeiten soll neben den planerischen und konzeptionellen Ideen auf dem jeweiligen Grundstück auch die „Komposition“ des gesamten Bauabschnitts Neckarbogen-West im Auge behalten werden. Ferner soll eine soziale Mischung innerhalb des Stadtquartiers ermöglicht werden. Daher fließt auch die jeweilige Konzeptidee (z. B. Eigentumswohnungen, Mietwohnungsbau, Anteil an Selbstnutzern, Baugemeinschaften, soziale Einrichtungen, geförderter Wohnungsbau Inklusion, „Bestandhalter“) als gleichrangiger Aspekt in die Abwägung ein.

5.9.1 Städtebauliche und architektonische Bewertung

- Einhaltung der genannten Rahmenbedingungen aus der Aufgabenstellung
- Architektonische Gestaltung und Materialität
- Erfüllung der sozialen Wohnungsbaquote
- Wohnqualität und Außenraumbeziehungen
- Raum- und Funktionsprogramm (alle Geschosse)
- Wirtschaftlichkeit
- Flexibilität/Bauabschnitte
- Ökologie- und Energiekonzept

5.9.2 Gesamtkonzeptidee

- Besondere Nutzungen/Nutzungskonzepte
- Ansätze zur Förderung des Gemeinwesens
- Gemeinschaftliche Lebensmodelle
- Soziale und inkludierende Schwerpunkte
- Energetische und ökologische Besonderheiten
- Innovationen

5.10 Vorprüfung

Die Vorprüfung wird vom Amt für Liegenschaften und Stadterneuerung und vom Planungs- und

Baurechtsamt, beraten durch das Büro Machleidt, durchgeführt. Die Hinzuziehung weiterer Fachleute bleibt dem betreuenden Büro überlassen. Die Ausloberin vergewissert sich, dass alle an der Vorprüfung beteiligten Personen unbefangen und unvoreingenommen sind.

5.11 Bewertungsgremium

Fachgutachter/innen

- Herr Bau- und Umweltbürgermeister Ringle, Architekt, Dezernat IV
- Herr Nagel, Architekt, Stadtplaner, Bundesstiftung Baukultur, Potsdam
- Herr Riehle, Architekt, Stadtplaner, Domino Holding GmbH + Co. KG, Reutlingen
- Frau Prof. Dr. Simon-Philipp, Architektin Stadtplanerin, urbi-et Stuttgart
- Frau Neitmann, Architektin, Forum StadtLandKunst, Hamburg
- Herr Klink, Architekt und Stadtplaner, Erster Bürgermeister und Dezernatsleiter Stadt Schwäbisch Hall

Sachgutachter/innen

- Herr Oberbürgermeister Mergel
- Zwei Vertreter der CDU-Fraktion, NN
- Ein Vertreter der AfD-Fraktion, NN
- Ein Vertreter der SPD-Fraktion, NN
- Ein Vertreter der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen, NN
- Ein Vertreter der FDP, NN
- Ein Vertreter der FWGH, NN

Berater ohne Stimmrecht

- Herr Henschel, Planungs- und Baurechtsamt Stadt Heilbronn
- Frau Ferchau, Planungs- und Baurechtsamt Stadt Heilbronn
- Herr Fries, Amt für Liegenschaften und Stadterneuerung Stadt Heilbronn
- Herr Hajek, Amt für Liegenschaften und Stadterneuerung Stadt Heilbronn
- Frau Balters, Amt für Liegenschaften und Stadterneuerung Stadt Heilbronn

Das Bewertungsgremium kann konkrete Änderungen an den Konzepten einfordern und/oder die Tranchen aufheben, sollte die eingereichten Konzepte nicht den gestalterischen Anforderungen entsprechen.

6 Verfahren

6.1 Termine

Folgende Termine sind vorgesehen:

Anmeldung (Onlineformular)	ab 04.05.2026
Ausgabe der Auslobung (online)	22.05.2026
Abgabe der Beiträge (digital + Pläne)	21.10.2026
Abgabe der Beiträge (Modell)	10.11.2026
Sitzung Bewertungsgremium	24.+25.11.2026

6.2 Anhandgabe und Ausstellung der Wettbewerbsergebnisse

In einer nichtöffentlichen Sitzung entscheidet das Bewertungsgremium über die Anhandgabeempfehlungen an den Gemeinderat. Es wird eine Reihenfolge potenzieller Käufer festgelegt. Der Gemeinderat entscheidet voraussichtlich am 17.12.2026 über die Anhandgaben und Grundstücksreservierungen. Die Anhandgabe wird mit der unterschriebenen Anhandgabevereinbarung wirksam, welche die Bauherren bis 31.01.2027 zu unterzeichnen haben, andernfalls kann die Stadt von der Anhandgabeentscheidung zurücktreten. Ein Muster für den Inhalt der Anhandgabevereinbarung ist in Anlage 11 beigefügt.

Die Wettbewerbsergebnisse werden voraussichtlich Ende des ersten Quartals 2027 in einer Ausstellung der Öffentlichkeit präsentiert.

6.3 Konkretisierungsphase

In der Konkretisierungsphase finden, zur weiteren Koordination, innerhalb der Baufelder und Abstimmung unter den beteiligten Bauherren ab dem ersten Quartals 2027 in regelmäßigem Abstand Jour Fixe statt. Diese werden durch die Stadt Heilbronn gesteuert und sind von allen Bauherren verpflichtend durch einen entscheidungsbefugten Vertreter wahrzunehmen. Es gilt das Mehrheitsprinzip. Mehrheitlich gefasste Beschlüsse sind bindend. Im Falle des Ausscheidens eines Bauherrn behält sich die Ausloberin vor, das Grundstück erneut auszuschreiben oder durch vergleichbare Entwürfe aus dem Wettbewerb nachzubersetzen.

Zur ersten Baufeldrunde wird die Stadt Heilbronn einen ersten Projektplan mit Meilensteinen erarbeiten, welcher mit den Projektbeteiligten diskutiert wird. Im Anschluss wird dieser bis spätestens

Ende Mai für alle Projektbeteiligten verbindlich fixiert. Sofern Fristen nicht eingehalten werden, werden entsprechende Vertragsstrafen gemäß der Anhandgabe erhoben. Die Stadt Heilbronn behält sich bei schuldhafter Verzögerung des übergeordneten Terminplanes oder im Falle der Verletzung wesentlicher vertraglicher Pflichten (z. B. die Pflicht zur Kooperation) durch einzelne Bauherren die Rückabwicklung der Anhandgabe vor.

6.3.1 Konkretisierung Tiefgarage

Das erste Jour Fixe für Baufeld C findet am 02.02.2027, das erste Jour Fixe für Baufeld D am 03.02.2027 und das erste Jour Fixe für das Baufeld E am 04.02.2027 in Heilbronn statt. Danach werden diese fortlaufend, in der Regel alle drei Wochen, stattfinden.

Die Bauherren haben sich innerhalb von vier Wochen zu konstituieren. Es ist ein Bauherrenvertreter zu wählen, der die Interessen der Bauherren nach außen hin vertritt. Zudem ist ein Projektkonto einzurichten und von den Investoren anteilig ein Betrag von 50.000,00 Euro zu hinterlegen und der Stadt Heilbronn nachzuweisen. Mit diesen Mitteln werden ggf. Gutachten, Planungen für die Tiefgarage, etc. finanziert. Das Konto ist nach Projektabschluss von den Bauherren wieder aufzulösen, ggf. überschüssige Mittel sind gemäß Anteil auszuzahlen. Über den Einsatz der Mittel wird nach einfachem Mehrheitsprinzip entschieden.

Zwischen Februar und Juli 2027 haben die Bauherren folgende Maßnahmen in die Wege zu leiten:

- Beauftragung der Planung der TG, ggf. stufenweise, Entwurf bis Bauantrag, Ausführungsplanung, Ausschreibung, Bauleitung
- Beauftragung von Untersuchungen und Gutachten: Tragwerk, Fachingenieure, Baugrundgutachten, Bodenanalyse
- Festlegung der Fachplaner für das Brandschutzkonzept, inklusive der Abstimmung mit der Feuerwehr Heilbronn
- Beauftragung Freianlagenplanung der Innenhöfe. Bis Ende Mai soll ein Workshop mit den Freianlagenplanern stattfinden.

Mitte Juni 2027:

- Konzeptbeschluss für die Tiefgarage innerhalb des Baufelds mit der Festlegung der finalen Anzahl an Stellplätzen, Definition der einzelnen Stellplätze je Hochbau in den Tiefgaragen, wel-

chen Mindestbedarf an Stellplätzen nach Stellplatzschlüssel ist vorgesehen, ggf. Anmeldung zusätzlicher Stellplatzwünsche oder Sonderanforderungen an die Tiefgarage.

Ende Juni 2027:

- Vorstellung des Konzeptbeschlusses zur Planung und dem Bau der gemeinsamen Tiefgarage bei der Baukommission

Von Juli 2027 bis November 2027:

- Planungszeit Tiefgarage inklusive Abstimmung des Brandschutzkonzepts mit der Feuerwehr Heilbronn. Am Ende des Prozesses steht die Einreichung des Bauantrags für die Tiefgarage.

Zweites Quartal 2028:

- Baubeginn der Tiefgarage mit den übergeordneten Arbeiten für das gesamte Baufeld, u.a. Spundwandbau entlang des Floßhafens bzw. Kanals (Ostseite) und Erdarbeiten (Aushub).

Anfang 2029:

- Fertigstellung Rohbau mit der Zielvorgabe, die Decke der Tiefgarage als Baustelleneinrichtungsfläche für den Bau der Gebäude freizugeben.

6.3.2 Konkretisierung Hochbauten

Nach der Anhandgabe und der Konstituierung innerhalb des Baufelds (vgl. 6.3.1) werden parallel zur Tiefgaragenplanung auch die Entwürfe der Hochbauten auf Basis der Anhandgabe weiter konkretisiert. Am Ende dieses Prozesses steht im ersten Quartal 2028 die Entscheidung über den Verkauf der Grundstücke durch den Gemeinderat.

Die Beurkundung der Kaufverträge erfolgt im Anschluss nach Vorliegen der Baugenehmigung. An-

gestrebter Baubeginn für die Baufelder C, D und E ist das erste Quartal 2028, spätestens jedoch bis Ende des zweiten Quartals 2028.

6.4 Eigentum

Alle Arbeiten werden unter Wahrung des Urheberrechts Eigentum der Ausloberin. Diese hat das Recht, die Arbeiten zu veröffentlichen. Interessenten, deren Beitrag nicht in die engere Wahl gekommen ist, werden über die Möglichkeit der Abholung der Arbeiten rechtzeitig informiert.

6.5 Anspruch auf Veräußerung

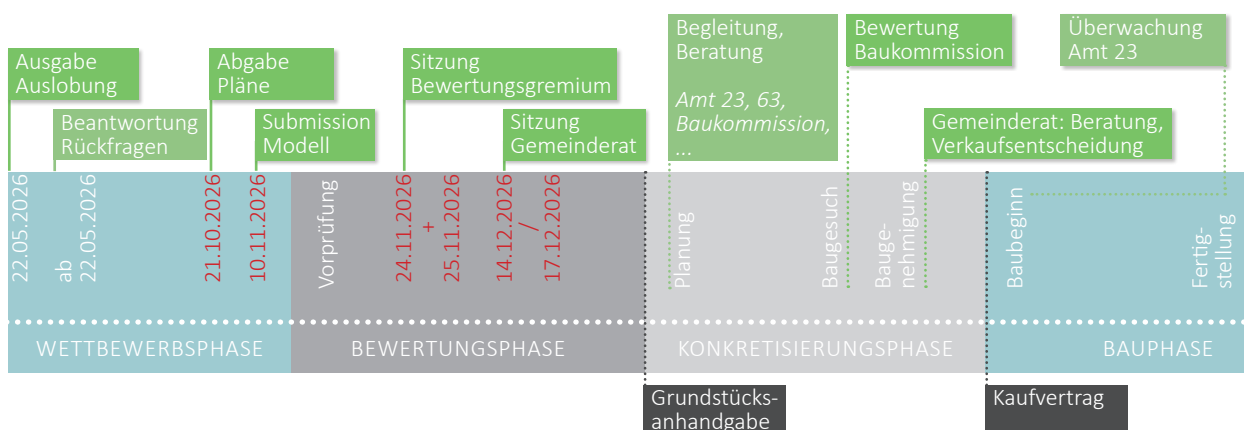
Ein rechtlicher Anspruch der Teilnehmer dieses Verfahrens auf Veräußerung der Grundstücke an die Teilnehmer besteht nicht. Die Teilnehmer reichen die Arbeiten auf eigene Kosten und eigenes Risiko ein.

6.6 Kaufvertrag und Bebauungsverpflichtung

Der Käufer verpflichtet sich dazu, dass der Baubeginn bis zum Ende des zweiten Quartals 2028 erfolgt. Die Stadt Heilbronn wird im Zuge der Konkretisierungsphase einen Fertigstellungstermin festlegen. Zur Absicherung der städtischen Belange hinsichtlich der Bebauungsverpflichtung und des Fertigstellungstermins wird der Kaufvertrag entsprechende Vorgaben beinhalten. Die Absicherung der architektonischen/städtebaulichen Qualität wird über den Kaufvertrag geregelt.

6.7 Bautätigkeit

Im Zuge der Aufsiedlung des Neckarbogens und der durch die Stadt Heilbronn koordinierten Erschließungsmaßnahmen werden zum Teil überge-



ordnete bauplanerische Aufgaben gesamtheitlich übernommen. Die Stadt behält sich vor, koordinierend Bauplanerleistung Einzelner zu übernehmen und den Aufwand in Rechnung zu stellen.

6.8 Gebäude- und Flächennutzung

Die vorgesehene Nutzung wird vertraglich festgesetzt. Gleichzeitig werden Unterlassungsverpflichtungen, die Nutzung des Areals betreffend, vereinbart; hierzu gehören insbesondere das Rotlichtmilieu, Spielhallen und Wettbüros. Alle für die Bebauung und Nutzung der Teilflächen erforderlichen privat- und öffentlich-rechtlichen Genehmigungen sind vom Käufer auf eigene Kosten einzuholen.

6.9 Vertraulichkeit

Alle ausgehändigten Unterlagen sind durch die Teilnehmer vertraulich zu behandeln. Veröffentlichungen oder die Weitergabe an Dritte bedürfen der vorherigen schriftlichen Zustimmung der Grundstückseigentümerin, Stadt Heilbronn.

Das Verfahren ist nicht anonym, die Sitzung des Bewertungsgremiums jedoch nicht öffentlich. Es ist eine Ausstellung der im Rahmen der Auslobung eingereichten Arbeiten geplant. Jeder Interessent stimmt mit Abgabe seiner Arbeit einer Veröffentlichung durch die Ausloberin zu.

7 Anlagen

Anlage 1

Plangrundlage Grundstücke als .pdf, .dwg und .dxf

Anlage 2

Rahmenplan „Neckarbogen“

Anlage 3

Fortschreibung Gestaltungshandbuch

Anlage 4

Leitungsbestandsplan Neckarbogen-West

Anlage 5

Kampfmittel

Anlage 6

Schrägluftbild Neckarbogen (Stand: Oktober 2025)

Anlage 7

Informationsmaterial

- Allgemeine soziale Mietwohnraumförderung + Begründung Miet- und Belegungsbindungen (Stand: Januar 2026)
- Information der Wärmegesellschaft zum Energiekonzept Quartier Neckarbogen

Anlage 8

Formblätter

- Formblatt 1: Berechnungen und Kennwerte
- Formblatt 2: Referenzen
- Formblatt 3: Verfassererklärung
- Formblatt 3a: Ergänzungsblatt Verfasserklärung für Baugruppen

Anlage 9

Bebauungsplan 19/24 „Heilbronn – Neckarbogen West“ (Vorabzug, Textteil wird nachgereicht)

Anlage 10

Tiefgaragenvorplanung Baufeld C, D + E

Anlage 11

Muster Anhandgabevereinbarung

Anlage 12

Plan Feuerwehrrflächen und Rettungswege