



Dezernat II

Amt für Liegenschaften und Stadterneuerung

Datum 05.05.2026

Gz. 23-23.21.22-3/2025-
19/2025-
107606/2026

Telefon 56-4731

Behandlung	Gremium	Datum	Status
Vorberatung	Bau- und Umweltausschuss	12.05.2026	nicht öffentlich
Vorberatung	Wirtschaftsausschuss	13.05.2026	nicht öffentlich
Entscheidung	Gemeinderat	21.05.2026	öffentlich

Anlagen

1. Lageplan der Grundstücke (Rahmenplan)
2. Auslobung für die Baufelder C, D, E
3. Plan Grundstückspreise
4. Gestaltungshandbuch

Betreff

Neckarbogen: Investorenauswahlverfahren Neckarbogen-West - Baufelder C, D, E**I. Antrag**

1. Das Investorenauswahlverfahren (IAV) für die Baufelder C, D, E im Gebiet Neckarbogen-West wird, mit den im Sachverhalt unter Ziffer 1 dargestellten Eckpunkten, wird genehmigt.
2. Die Mindestquote für geförderten Wohnraum wird auf 20 % in den Baufeldern mit den im Sachverhalt unter Ziffer 2 dargestellten Eckpunkten festgelegt.
3. Die Verkaufspreise der entsprechenden Grundstücke werden auf Basis des Gutachtens Nr. 50/26, gemäß Ziffer 3 festgelegt.

II. Sachverhalt**Vorbemerkungen**

Die Aufsiedlung des Gebiets Neckarbogen-West soll mit den Baufeldern C, D und E weitergeführt werden. Der Bereich, der während der Bundesgartenschau als Sommerinsel zwischen den beiden Seen Floßhafen und Karlssee genutzt wurde, umfasst sieben Baufelder (A-G) und soll in Etappen bebaut werden. Die Grundstücke in den Baufeldern C, D und E sollen im Rahmen einer Auslobung an Bauherren nach Konzeptvergabe veräußern.

Die Drucksache beschreibt das Verfahren sowie die Rahmenbedingungen der Auslobung mit anschließendem IAV der Baufelder C, D und E.

Die Verwaltung knüpft mit der Entwicklung Neckarbogen-West an das IAV der Baufelder F und G an, welches im Jahr 2023 gestartet wurde. Derzeit befinden sich die Baufelder in der Planungsphase. Der Verkauf der ersten Grundstücke ist nach erfolgter Baugenehmigung für Mitte 2026 vorgesehen. Die rund 2 Jahre andauernde Bauphase wird sich daran anschließen.

1. Investorenauswahlverfahren

1.1 Verfahren

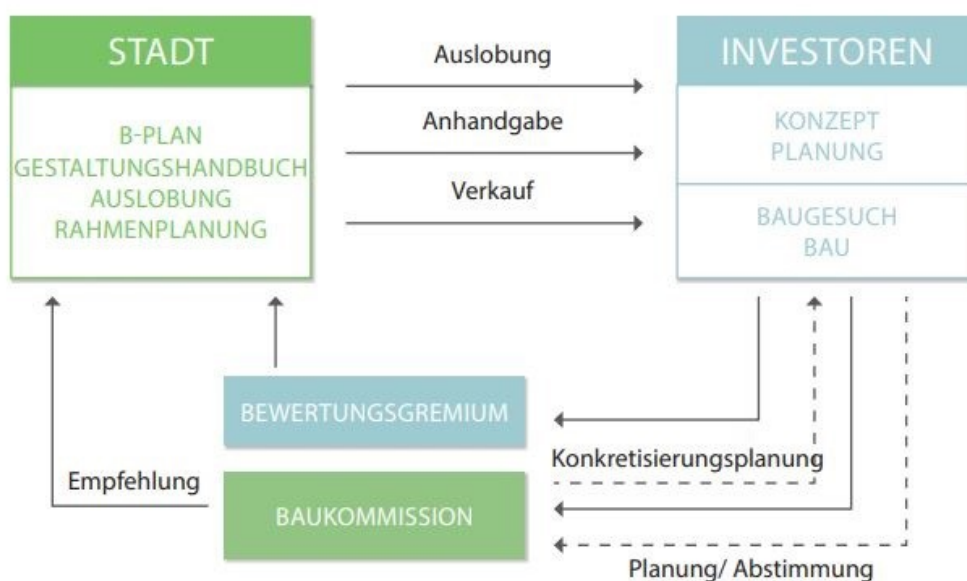
Mit der Durchführung eines Investorenauswahlverfahrens (IAV) soll dem Gemeinderat, wie schon in den zurückliegenden Bauabschnitten, die Möglichkeit gegeben werden, anhand von Qualitätskriterien die Entscheidung über die Grundstücksvergabe zu treffen. Das durchzuführende IAV dient insoweit der Anbahnung eines Grundstücksgeschäftes; Die Darstellung des Vorhabens bzw. des Konzepts durch den Interessenten stellt seine Bewerbung zum Abschluss eines Kaufvertrages für das/die von ihm zu bebauende(n) Grundstück(e) dar.

Hält das Bewertungsgremium einen anderen als den vom Interessenten vorgeschlagenen Standort oder dessen Alternativen unter den vor genannten Voraussetzungen für besser, so kann es diesen anderen Projektstandort für die Umsetzung des Vorhabens vorsehen. Ein Anspruch des Interessenten auf Zuteilung des gewählten oder priorisierten Projektstandorts besteht nicht. Die Teilnahme erfolgt auf eigenes Risiko des Interessenten. Das Entscheidungsrecht, ob bzw. welches Grundstück an den Interessenten verkauft wird, liegt ausschließlich beim Gemeinderat.

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

Die Vorprüfung wird durch das Büro Machleidt, Berlin, durchgeführt. Die Vorschläge des Bewertungsgremiums verstehen sich als Empfehlung an den Gemeinderat.

Entsprechende Bewerber erhalten eine Grundstücksreservierung „Anhandgabe“ und konkretisieren in der anschließenden Qualitätssicherungsphase ihre Planung hin zum Baugesuch. Dies geschieht unter Federführung der Verwaltung. Parallel hierzu werden gemeinschaftliche Lösungen für die Tiefgaragen, Hofgestaltung und ggf. Dachgärten und das Energiekonzept erarbeitet.



Anfang 2028 soll der Gemeinderat dann wiederum, auf Grundlage einer Empfehlung durch die Baukommission und nach Vorlage des jeweiligen Baugesuchs endgültig über die Grundstücksverkäufe beschließen. Erfüllt der konkretisierte Vorschlag nach Auffassung des Gemeinderats die Anforderungen - entgegen der Erwartungen - nicht, so besteht kein Anspruch auf Abschluss eines Grundstückskaufvertrages. Der Interessent handelt insoweit auf eigenes Risiko. Baubeginn für die Hochbauten ist voraussichtlich im zweiten Quartal 2028.

1.2 Voraussichtliche Termine Investorenauswahlverfahren

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

Gemeinderatssitzung Anhandgabe der Grundstücke
17.12.2026

1.3 Gegenstand des Auswahlverfahrens

Die nunmehr für das IAV vorgesehenen Baufelder C, D und E liegen auf der Sommerinsel zwischen dem Karlssee und dem Floßhafen im Gebiet Neckarbogen-West. Sie bilden den mittleren Bereich der auf der Sommerinsel vorgesehenen Bebauung. Der Bebauungsplan sieht in der Nutzung überwiegend Wohnbebauung vor.

1.4 Bewertung

Die Bewertung erfolgt auf Grundlage der Ausschreibung sowie des Gestaltungshandbuches und des Bebauungsplanes mit Blick auf die Kriterien in den Bereichen „Städtebau“, „Architektur“, „Freiraum“, „Nutzungsmischung“, „Energie- und Mobilitätskonzept“ sowie gleichwertig die „Grundlegende Konzeptidee“.

1.5 Baugruppen

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.

Im ersten Bauabschnitt wurden zwei Baugruppenprojekte und im zweiten Bauabschnitt drei Baugruppenprojekte im Neckarbogen realisiert. Auch im jetzigen Verfahren sollen Baugruppen zum Zuge kommen 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. Zum Zeitpunkt der Abgabe des Beitrags zum Auswahlverfahren müssen mindestens 60% der geplanten Wohn- und Gewerbeeinheiten namentlich bekannten Eigennutzern zugeteilt sein. Bei den Baugruppen sind ein bis zwei Personen der Baugruppe als entscheidungsbefugte Vertreter zu benennen.

1.6 Mobilität und Parkierung

Das bislang in allen vorangegangenen Bauabschnitten praktizierte Verfahren wird auch bei der aktuellen Ausschreibung fortgesetzt.

1.7 Bewertungsgremium

Am 24. und 25. November 2026 soll ein Bewertungsgremium an maximal zwei Tagen alle eingereichten Arbeiten im Sinne der, in Ausschreibung sowie Gestaltungshandbuch und Bebauungsplan definierten Ziele bewerten. Es soll eine Empfehlung für diejenigen Interessenten aussprechen, welche die Kriterien von Planung und Konzept am besten erfüllt haben. Der Gemeinderat soll dann auf dieser Basis die Entscheidung treffen, welcher Teilnehmer eine "Anhandgabe" des jeweiligen Grundstückes für die Konkretisierungsphase erhält. Im Rahmen der Sitzverteilung des Gemeinderats und des angewendeten Auszählungsverfahrens für Ausschüsse schlägt die Verwaltung folgende Personen für das Gremium vor:

1. Herr Oberbürgermeister Mergel (kraft Amtes)
2. Zwei Personen der CDU-Fraktion, NN
3. Eine Person der AfD, NN
4. Eine Person der SPD-Fraktion, NN
5. Eine Person Bündnis 90/ Die Grünen, NN
6. Eine Person der Freien Wähler (FWGH), NN
7. Eine Person der FDP, NN
8. Mitglieder der Baukommission (sechs stimmberechtigte Fachgutachter/innen, sechs Mitarbeitende aus der Verwaltung).

Gemessen an der Fraktionsstärke kann die Fraktion von CDU jeweils zwei Personen in das Gremium entsenden, die Fraktionen von AfD, SPD, Bündnis 90/Die Grünen, Freie Wähler und der FDP jeweils ein Mitglied. Die anderen Gruppierungen im Gemeinderat (UfHN, DIE LINKE, Die PARTEI und PRO) können jeweils eine Person als Gast, ohne Stimmrecht, in das Bewertungsgremium entsenden. Der weitere Verfahrensablauf bleibt zu den vorangegangenen Auswahlverfahren unverändert.

1.7 Baukommission

Im weiteren Planungsverlauf werden die Bauherren durch eine Interdisziplinäre Baukommission bestehend aus externen Stadtplanern und -planerinnen sowie Architekten und Architektinnen begleitet. Zudem werden auch weiterhin der Baudezernent (stimmberechtigt) sowie Vertreter des Planungs- und Baurechtsamtes und des Amtes für Liegenschaften und Stadterneuerung (beide ohne Stimmrecht) Mitglieder der Baukommission Neckarbogen sein. Die Baukommission ist darüber hinaus als Expertenrunde Teil des Bewertungsgremiums. Die Mitglieder der Baukommission können selbst keine Hochbauten innerhalb der Baufelder planen oder erstellen.

Aufgabe der Baukommission ist es, in der Phase der Qualitätssicherung (Konkretisierungs- und Realisierungsphase) an der Seite der Verwaltung die Planung und Realisierung der vorgelegten Konzepte beratend zu begleiten und für die Einhaltung der Qualität zu garantieren. Grundlage für die Arbeit der Baukommission ist das Gestaltungshandbuch. In begründeten Einzelfällen kann die Baukommission auch Abweichungen vom Gestaltungshandbuch zulassen.

Als Mitglieder der Baukommission vorgeschlagen werden:

1. Herr Nagel, Architekt, Stadtplaner, Bundesstiftung Baukultur, Potsdam
2. Herr Riehle, Architekt, Stadtplaner, Domino Holding GmbH+Co. KG Reutlingen
3. Frau Simon-Philipp, Architektin Stadtplanerin, urbi-et Stuttgart
4. Frau Neitmann, Architektin, Forum StadtLandKunst, Hamburg
5. Herr Klink, Architekt und Stadtplaner, Erster Bürgermeister und Dezernatsleiter, Stadt Schwäbisch Hall

6. Herr Baubürgermeister Ringle, Architekt, Dezernat IV (kraft Amtes)

Für die Baukommission werden keine Stellvertreter benannt. Die Vergütung und Budgetierung erfolgt analog zu Punkt 1.6. Die Geschäftsstelle der Baukommission ist das Amt für Liegenschaften und Stadterneuerung der Stadt Heilbronn.

2. Geförderter Wohnraum

Formuliertes Ziel für den Neckarbogen ist, die Schaffung eines nachhaltigen, sozial durchmischten Stadtquartiers, welches entsprechenden Wohnraum bietet.

Wie in den Bauabschnitten F, G, K, L und M auch, soll die geforderte Quote seitens der Stadt Heilbronn im Auswahlverfahren für die Schaffung von gefördertem Mietwohnraum auf mindestens 20 Prozent gesetzt werden. Es bleibt den Teilnehmern freigestellt, höhere Quoten anzubieten. Die Quote muss in erster Linie je Grundstück realisiert werden. Baugemeinschaften sind von dieser Regelung ausgenommen.

Das Land Baden-Württemberg fördert im Rahmen des Förderprogramms *Wohnungsbau BW 2022* die Schaffung von Sozialmietwohnraum (Stand 30.08.2023). Gefördert wird der Neubau als auch der Erwerb von neuen Wohnungen.

Die Förderung erfolgt durch die Gewährung von derzeit zinslosen Darlehen oder alternativ durch die Gewährung eines Zuschusses. Von der Förderung profitieren wohnungssuchende Haushalte, denen dadurch der Zugang zu preiswertem Mietwohnraum im Neckarbogen ermöglicht wird. Die Förderung ist beim Service Center Bauen und Wohnen des Planungs- und Baurechtsamt zu beantragen. Ein Rechtsanspruch auf Gewährung der Förderung besteht nicht.

Die Verwaltung informiert darüber, dass das Landesförderprogramm *Wohnungsbau BW 2022* neben der *Allgemeinen sozialen Mietwohnraumförderung* auch die *Förderung des selbst genutzten Wohneigentums* vorsieht.

3. Grundstückswerte

Grundlage für die Wertermittlung ist der Rahmenplan (siehe Anlage 1) mit den zugehörigen Grundstücksflächen. Mit Gutachten Nr. 50/26 wurden Grundstückspreise für die Baufelder C, D und E, wie in Anlage 3 dargestellt, ermittelt.

Die gemeinschaftlichen Hofflächen sind von den einzelnen Interessenten anteilig zu erwerben. Bei der Wertermittlung wurde davon ausgegangen, dass dieser Anteil anhand des Verhältnisses der überbauten Fläche des Einzelgrundstücks zur Summe der überbauten Fläche im gesamten Baufeld gebildet wird. Sollte im Rahmen der anstehenden Entwicklung das Grundstück (also die nicht überbaute Fläche) größer werden, verringert sich der Anteil an der Gemeinschaftsfläche um diesen Betrag. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die Hoffläche anteilig denselben Wert hat wie das jeweilige Baugrundstück.

4. Gestaltungshandbuch

Das Gestaltungshandbuch ist ein wesentliches Instrument der Qualitätssicherung. Es ist neben dem jeweiligen Bebauungsplan Leitlinie für die Aufsiedlung im neuen Stadtquartier Neckarbogen. Damit ist es eine wichtige und wesentliche Arbeitsgrundlage für die Projektentwicklung und die Baukommission.

III. Finanzwirtschaft

Soweit sämtliche Grundstücke und Flächen innerhalb der Baufelder C, D und E veräußert werden können, ist mit Einnahmen von bis rd. 9,0 Mio. Euro zu rechnen. Diese Einnahmen enthalten - eine abschließende Prüfung durch das zuständige Fachamt konnte noch nicht vorgenommen werden - Abwasserbeiträge, die an die Entsorgungsbetriebe abzuführen sind und Erschließungsbeiträge, die in eine Rückstellung einzustellen sind.

IV. Bürgerbeteiligung/Vorhaben

Das Gestaltungshandbuch ist abgeleitet aus dem Leitbildprozess zum Neckarbogen. Dieser Leitbildprozess wurde durch eine sehr intensive Bürgerbeteiligung mit Runden Tischen und Bürgerwerkstätten begleitet.

Die Wettbewerbsergebnisse des Investorenauswahlverfahrens werden voraussichtlich im ersten Quartal 2027 in einer Ausstellung der Öffentlichkeit präsentiert.

V. Klimarelevante Auswirkungen

Keine relevanten Auswirkungen auf das Klima.