

Waldhornareal, Stadt Besigheim

Konzeptvergabe von historischen Gebäuden und Grundstücksflächen



Stand 19.04.2026

Inhaltsverzeichnis

1. Gegenstand dieses Dokuments	3
2. Informationen über das Waldhornareal	3
2.1 Über die Stadt Besigheim, die Region und ihre Stadtgeschichte.....	3
2.2 Waldhornareal	5
2.3 Die verschiedenen Grundstücksbereiche	7
2.4 Sanierungsgebiet.....	10
2.5 besonders erhaltenswerte Bausubstanz und Leitungsrecht	10
2.6 Stellplatzschlüssel	10
2.7 Besichtigung der Gebäude	10
2.8 Erwartungen der Grundstücksverkäuferin	11
3. Konzeptvergabeverfahren	11
3.1 Ablauf des Verfahrens.....	11
3.2 Verfahrensleitende Stelle	12
3.3 Rückfragen und Beschwerden	12
3.4 Form und Frist für die Abgabe der Bewerbungen	13
3.5 Bewerbergemeinschaften und Nachunternehmer.....	13
3.6 Vollständige Bewerbung mit folgenden Bestandteilen	13
3.7 Mindestanforderungen.....	14
3.8 Auswahlkriterien und -prozess	15
3.9 Reservierungsvereinbarung und Qualitätssicherung.....	15
3.10 Aufhebung des Verfahrens	16
3.11 Sonstige Rahmenbedingungen	16
4. Grundstücksveräußerung	17
4.1 Grundstücksverkäuferin.....	17
4.2 Grundstückflächen und -preise.....	17
4.3 Kaufpreisbestandteile	17
4.4 Weitere Verkaufsbedingungen	18
5. Terminübersicht	18
6. Anlagen.....	19

1. Gegenstand dieses Dokuments

Die Stadt Besigheim beabsichtigt drei Grundstücksbereiche im Waldhornareal mit verschiedenen Bestandsgebäuden in einer offenen Konzeptvergabe zu veräußern. Dieses Dokument dient der Information der Kaufinteressenten und beinhaltet die Verfahrensregeln für die Grundstücksvergabe.

2. Informationen über das Waldhornareal

2.1 Über die Stadt Besigheim, die Region und ihre Stadtgeschichte

Besigheim ist eine Kleinstadt im Landkreis Ludwigsburg etwa 25 km nördlich von Stuttgart und 15 km südlich von Heilbronn. Sie gehört zur Region Stuttgart und zur europäischen Metropolregion Stuttgart. Sie hat über 12.000 Einwohner*innen.

Die Bundesstraße 27 verläuft durch Besigheim, in weniger als 15 Minuten hat man die A 81 erreicht.

Der Ort verfügt über einen Bahnhof an der Bahnstrecke Stuttgart – Würzburg. Besigheim wird stündlich durch den MEX 18 an Osterburken, Heilbronn, Stuttgart, Esslingen, Reutlingen und Tübingen angebunden. Der MEX 12 verdichtet das Angebot von Tübingen bis Heilbronn auf einen annähernden Halbstundentakt. An Tagesrandlage halten auch Züge des RE 8 Stuttgart – Würzburg in Besigheim.

Durch Besigheim führt der Enztal-Radweg und der Neckartal-Radweg.

In Besigheim mündet die Enz in den Neckar. Die Altstadt liegt auf dem lang gestreckten, steil abfallenden Mündungssporn und ist so auf drei Seiten von den beiden Flüssen umgeben. Sie liegt in Mitten von Weinbergen in Steillagen und ist geprägt von der Tradition des Weinbaus.

Das heute malerisch wirkende Stadtbild, hatte ursprünglich unschätzbare militärstrategische Bedeutung. Der in beide Flüsse hineinragende Bergsporn, schützte den auf ihm liegenden Ort auf natürliche Weise gegen Angriffe. Obwohl der Ortsname Besigheim eine Entstehung in alemannisch-fränkischer Zeit nahelegt, fehlen bisher Hinweise auf ein Gräberfeld oder eine frühmittelalterliche Siedlung.

Im Jahr 1153 wird Besigheim erstmals urkundlich genannt. Die von Kaiserin Agnes dem Kloster Erstein im Elsass vor 1062 übergebene „curtis Basinheim“ wird in diesem Jahr von der Äbtissin Berta im Auftrag von Kaiser Friedrich Barbarossa an den Markgrafen Hermann von Baden weitergegeben. Der Kaiser festigte dadurch die Bindung eines wichtigen Lehensmannes an sich. Für diesen wiederum war Besigheim ein wichtiger Mosaikstein für den Ausbau seiner Herrschaft im mittleren Neckarraum.

Die Markgrafen von Baden erkannten bald die strategische Bedeutung der einzigartigen Besigheimer Topographie und bauten den Fronhof Besigheim um 1220 zu einer Festung mit zwei Burganlagen auf wenigen hundert Metern aus. Eine Anlage befand sich am südlichen Stadtausgang zur Sicherung der Bergseite mit Schochenturm und Steinhaus, eine weitere im Norden zur Kontrolle des Flussübergangs. Der Waldhornturm erinnert noch an dieses Ende des 17. Jahrhundert zerstörten und dann abgebrochenen „Untere Schloss“.

Die Markgrafen gaben dem Ort wohl bald auch Markt- und Stadtrechte. 1277 wird Besigheim „Oppidum“ genannt. Noch im 13. Jahrhundert wandten sich die Badener jedoch endgültig dem Oberrhein als ihrem künftigen Herrschaftsschwerpunkt zu und gaben ihre Besitztümer im mittleren Neckarraum nach und nach auf. Einzig Besigheim behielten sie indes weiterhin in ihrer Hand, verwaltet von Ministerialen, die als Vögte ab 1231 das Schloss bewohnten.

Die Stadt entwickelte sich aufgrund des vor allem seit dem 15. Jahrhundert stark aufblühenden Weinbaus, des Handwerks und der Enzflößerei zu einem wichtigen wirtschaftlichen Gemeinwesen. Besigheim erhielt in dieser Zeit sein heutiges Gesicht. Die Stadtkirche (1383 - 1448) mit dem kostbaren Besigheimer Hochaltar (um 1520), das Rathaus (1459) und zahlreiche Bürgerhäuser sind architektonische Zeugnisse dieser Zeit und eines beginnenden wirtschaftlichen Aufschwungs und Wohlstandes. Fast jedes Haus verfügt noch heute über einen Gewölbekeller zur Lagerung und den Ausbau des kostbaren Weines. Von einst drei Keltern zeugt die 1591 errichtete heutige Kelter von der Bedeutung dieses so wichtigen Wirtschaftszweigs. Sie wird nach umfangreichen Renovierungsarbeiten seit 1989 als Stadthalle genutzt.

Die herrschaftliche Bindung an das badische Markgrafengeschlecht begann nun zunehmend brüchig zu werden. 1463 mussten die Markgrafen die Stadt nach einem verlorenen Krieg an die Pfalz verpfänden. 1504 eroberte Herzog Ulrich von Württemberg die Stadt. Die Auslösung und Rückkehr von Besigheim nach Baden 1529 währte kaum zwei Generationen lang. 1595 erwarb Württemberg das Amt Besigheim nebst Hessigheim, Mundelsheim, Walheim und halb Löchgau durch Kauf mit einer gewaltigen Summe von fast 384.000 Gulden.

1556 wurde Besigheim evangelisch. Der Bauernkrieg (1525) und der Dreißigjährige Krieg (1618 - 1648) mit seinen furchtbaren Begleiterscheinungen führten zu großer Not unter der Bevölkerung. Dazu kam noch die Pest, die zusammen mit vielen Hungertoten die Bevölkerung stark dezimierte.



Abb. 1: Stich nach Matthias Merian um 1643

Auch später noch wurde die Stadt im Zuge der Pfälzischen Erbfolgekriege von 1688 und 1693 erneut von Krieg und Zerstörung heimgesucht. In diesen Kriegshandlungen wurde das „Untere Schloss“ so stark beschädigt, dass es schließlich abgebrochen werden musste.

Die Infrastruktur hatte sich um die Jahrhundertwende nicht nur für die Gewerbebetriebe, sondern auch für die Bürger nachhaltig verbessert. Seit 1897 wurde die Wasserversorgung in der Stadt ausgebaut und ab 1901/02 gab es Strom und elektrisches Licht. Die Weltkriege überstand die Stadt ohne größere Schäden. Leider wurde aber die historische Enzbrücke noch in den letzten Kriegstagen von den deutschen Truppen gesprengt, was bis heute als großer Verlust für das einzigartige Besigheimer Stadtbild anzusehen ist.

Der frühe Anschluss an die damals neue Eisenbahnlinie Stuttgart-Heilbronn im Jahre 1848, ließ westlich der Enz um den Bereich des Bahnhofs verschiedene Industrieansiedlungen entstehen. Bedeutendster Betrieb war hier die „Mechanische Trikotweberei Mattes & Lutz“, die 1872 in den ehemaligen Gebäuden der alten Thurn- & Taxischen Poststation Platz gefunden hatte. Zu Beginn des 20. Jahrhunderts wurde nach einem Großbrand auf der Neckarseite die Ölfabrikation der „Bremen-Besigheimer Ölfabriken AG“ auf diese Stadtseite verlegt. Dieser Betrieb war ebenfalls ein wichtiger Arbeitgeber Ausgangs des Industriezeitalters. Die Fabrik wurde 1920 samt Elektrizitätswerk an die „Farbenfabrik Gustav Siegle“ in Stuttgart verkauft. Heute fertigt dort die Firma „Sun Chemical Pigment GmbH“ Druckfarben und Pigmente für den weltweiten Handel.

1810 wurde Besigheim Oberamtsstadt, 1822 kam noch der Sitz des Amtsgerichts dazu. Besigheim wurde damit zum Verwaltungsmittelpunkt der ehemaligen Ämter Besigheim, Bietigheim, Bönningheim und Lauffen. Das 1908 anstelle des „Alten Schlosses“ errichtete Oberamtsgebäude als Sitz des königlichen Württembergischen Oberamtes, prägt das Ortsbild noch bis heute an der Ostseite der historischen Altstadt. Besigheim entwickelte sich im 19. Jahrhundert somit zunehmend zur Verwaltungsstadt. Auch als das Besigheimer Oberamt 1938 innerhalb des neuen Landkreises Ludwigsburg aufging, blieb das Oberamtsgebäude Sitz zahlreicher staatlichen Ämter.

Die Vergrößerung Württembergs auf Kosten ehemaliger Reichsstädte und Klöster im Zuge der „napoleonischen Flurbereinigung“ Anfang des 19. Jahrhundert, machte eine Verwaltungsreform notwendig. Bei der Zusammenlegung von ehemaligen Oberämtern zu neuen und größeren Einheiten, konnte sich Besigheim schließlich gegen das benachbarte Bietigheim durchsetzen.

Im Zuge der Kommunalreform kam 1971 das ca. 5 km entfernte Ottmarsheim zu Besigheim.

Heute ist Besigheim eine moderne Stadt mit historischem Flair. Eine Stadt, in der Weinbau und Weingenuss noch immer eine hohe Bedeutung haben und in der es sich wunderbar leben lässt und touristisch sehr interessant ist.

2.2 Waldhornareal

Das Waldhornareal befindet sich im nördlichen Teil der mittelalterlichen Altstadt. Es wird von einem historischen Turm der Stadtbefestigung – dem „Waldhornturm“ – geprägt, der sich im Eigentum der Stadt Besigheim befindet. Der Marktplatz ist von dort aus zu Fuß in wenigen Minuten zu erreichen.

Es sollen drei Grundstücksbereiche mit verschiedenen Bestandsgebäuden veräußert werden, sie bieten sehr unterschiedliche Entwicklungspotentiale. Zwei Gebäude (Hauptstraße 30 und Entengasse 10) sind denkmalgeschützt, die restlichen Gebäude sind im denkmalpflegerischen Werteplan als erhaltenswert eingestuft. Vor allem der Abbruch der Eckgebäude (Hauptstraße 40 und Entengasse 2) wird als kritisch angesehen. Die Grundstücksbereiche oder -pakete sind links auf dem Plan mit entsprechenden Ziffern markiert und werden im Folgenden steckbriefartig vorgestellt. Der Vermarktung aller drei Pakete an einen Bewerber oder eine Bergergemeinschaft wird Priorität eingeräumt.

Abb. 2 und 3:
„Gasthaus zum Waldhorn“ und
Laden in der
Hauptstraße 40



Die Objekte sollen zum Festpreis veräußert werden, Preisgebote sind nicht vorgesehen. Die Vergabe wird im Rahmen einer Konzeptvergabe, d.h. nach der Beurteilung des jeweiligen Nutzungs- und Baukonzept erfolgen. Die Bewerbungen sind mit überschaubarem Aufwand zu erstellen, auf detaillierte planerische Bestandteile wird verzichtet.

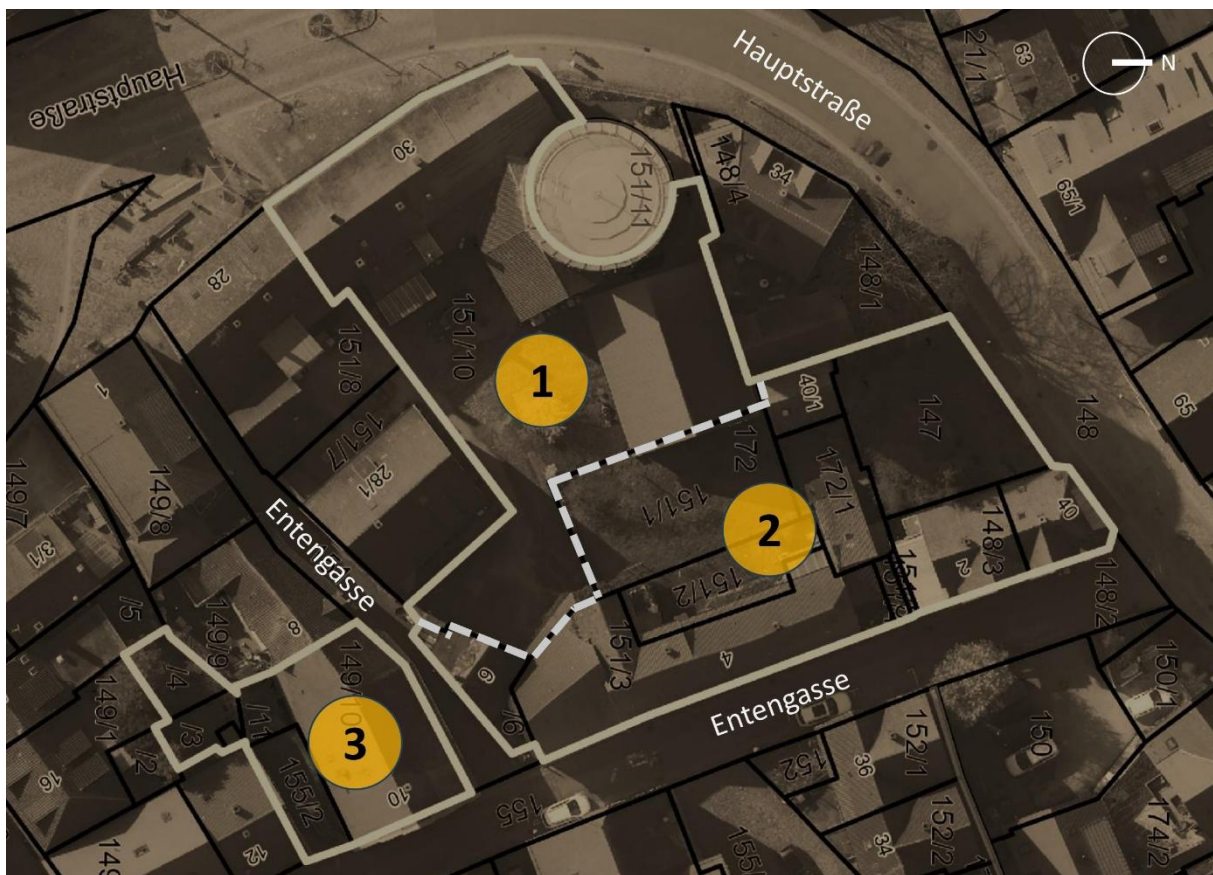


Abb. 3: Übersichtsplan des Walhornareals mit den verschiedenen Grundstücksbereiche als Vermarktungspakete



Abb. 4: Ausschnitt aus der Württembergischen Flurkarte mit dem denkmalpflegerischem Werteplan

2.3 Die verschiedenen Grundstücksbereiche

Im Folgenden werden die verschiedenen Grundstücksbereiche als Vermarktungspakete mit den Gebäuden steckbriefartig vorgestellt, weitere und detaillierte Informationen können den Anlagen entnommen werden. Die Gebäude können nach Terminvereinbarung (vgl. 2.7) besichtigt werden.

Grundstücksbereich 1 – Hauptstraße 30

Das Gebäude wurde 1774 als „Gasthaus zum Lamm“ auf dem „alten Schlossplatz“ erbaut, ab 1808 wurde es dann als „Gasthaus zum Waldhorn“ geführt. Es ist direkt an den Turm der „Unteren Burg“ angebaut. Es wird auch heute für die Gastronomie genutzt, wobei die Gästezimmer nicht dem heutigen Standard entsprechen. Das Gebäude ist sanierungsbedürftig, das Dach ist in Ordnung. 2024 wurde die Gaststätteneinrichtung und 2026 die Gastbrennwertheizung erneuert.

Grundstücksfläche:	ca. 1.006 m ²
Gebäude:	zweigeschossiges Wohn- und Geschäftshaus Baujahr 1774, erweitert 1789, Kulturdenkmal (§ 2 DSchG) Fachwerkhhaus auf massiven Sockel, Pfettendach mit Mansardgeschoss, Gewölbekeller
Nutzung:	Gaststätte, ehemalige Metzgerei und Gästezimmer, die Obergeschosse werden derzeit nicht genutzt, Pachtverhältnis ist bis 31.12.2028 befristet (es kann ggf. verlängert werden)
Brutto-Grundfläche (DIN 277):	ca. 787 m ² (ohne Untergeschoss)
Entwicklungspotentiale:	Das historische Gasthaus könnte anstelle der Scheune um einen zweigeschossigen Neubau mit Dach mit einer Brutto-Grundfläche von etwa 360 m² östlich des Turms ergänzt werden. Es sind jedoch auch andere Nutzungen als Gastronomie sehr gut denkbar. Der Zugang des Gebäudes Hauptstraße 28/1 erfolgt über das Grundstück.



Abb. 5: Hauptstraße 30 vom „alten Schlossplatz“

Grundstücksbereich 2 – Hauptstraße 40, Grundstück Flst. 147 und Entengasse 2, 4 und 6

Die Entengasse war bis 1878 eine Sackgasse, die an der inneren Stadtmauer endete. Die Gebäude Entengasse 4 und 6 sind zweigeschossige Gebäude aus dem 18. Jahrhundert. Nach dem Mauerdurchbruch wurden die Gebäude Hauptstraße 40 und Entengasse 2 erstellt, südlich des Gebäudes Entengasse 2 verläuft die zu großen Teilen abgetragene Stadtmauer (Anlage 0g). Das Gebäude Entengasse 6 musste – da es stark baufällig war – 2025 abgebrochen werden.

Grundstücksfläche (gesamt): ca. 765 m²

Gebäude: Hauptstraße 40 und Entengasse 2:

1879 gemeinsam erstellt, im denkmalpflegerischen Werteplan als erhaltenswert eingestuft

zweigeschossige verputzte Massivbauten, Satteldächern mit Zwerghäusern

Entengasse 4:

im Kern aus dem 18. Jahrhundert, im 19. Jahrhundert zweimal umgebaut, im denkmalpflegerischen Werteplan als erhaltenswert eingestuft

zweigeschossiges, verputztes Gebäude, Satteldach und Krüppelwalm

Nutzungen: Wohnungen und Scheune

Entwicklungspotentiale: Die drei noch vorhandenen Gebäude können saniert werden. Falls sie zum Teil abgebrochen und durch Neubauten ersetzt werden sollten, müssten diese sich in die Körnigkeit der historischen Stadtstruktur einfügen.



Abb. 6: Entengasse 6, 4 und Hauptstraße 40 von Südwesten

Grundstücksbereich 3 – Entengasse 10

Das vermutlich 1613 errichtete Haus aus der frühen Neuzeit ist weitgehend original erhalten und hat einen dokumentarischen Wert für das Bauen des 17. Jahrhunderts.

Grundstücksfläche: ca. 286 m²

Gebäude: zweigeschossiges Einfamilienhaus mit Scheune
Baujahr 1613, Kulturdenkmal (§ 2 DSchG)
Fachwerkhaus auf massiven Sockel, Pfettendach mit profilierten Schwellen
von außen zugänglicher Gewölbekeller
kleiner Gartenbereich südlich des Gebäudes

Nutzung: Wohngebäude, derzeit nicht genutzt

Brutto-Grundfläche (DIN 277): ca. 377 m² (ohne Untergeschoss)

Entwicklungspotentiale: Das historische Gebäude eignet sich für eine Büro- oder Sondernutzung, weniger als Wohngebäude, da sich keine Freiflächen oder Balkone realisieren lassen. Es ist keine Fläche für einen Ergänzungsbau vorhanden.



Abb. 7: Entengasse 10 von Südwesten

2.4 Sanierungsgebiet

Das Waldhornareal befindet sich im Sanierungsgebiet „Stadtkern IV“, in dem Städtebaufördermittel zur Verfügung stehen. Allerdings endet die Sanierungsmaßnahme nach aktuellem Stand zum 30.04.2027. Die Stadt strebt eine Verlängerung des Bewilligungszeitraums über dieses Datum hinaus an. Die Entscheidung liegt jedoch bei den übergeordneten Bewilligungsbehörden. Ob Fördermittel entsprechend der Förderrichtlinie der Stadt vom 28.11.2017 (Anlage 0b) über den 30.04.2027 hinaus gewährt werden können, kann deshalb zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht verbindlich zugesagt werden.

Es besteht jedoch die Möglichkeit einer Bescheinigung nach § 7h, 10f und 11a EStG, um nach Fertigstellung der Modernisierungsmaßnahme Investitionskosten steuerlich geltend zu machen. Grundlage für die Bescheinigung nach § 7h, 10f und 11a EStG ist eine Vereinbarung über Erneuerungsmaßnahmen mit der Stadt, in welcher der Beginn und die Baufertigstellung verbindlich geregelt werden.

Bei Fragen zur grundsätzlichen Förder- oder Bescheinigungsfähigkeit steht der städtische Sanierungsträger, dieSTEG Stuttgart, Frau Matheis-Lange (desiree.matheis-lange@steg.de, 0 71 31-96 40-11) zur Verfügung.

2.5 besonders erhaltenswerte Bausubstanz und Leitungsrecht

Um die Entwicklung des Areals zu erleichtern, wird folgendes in Aussicht gestellt:

- die erhaltenswerten Gebäude können durch Beschluss des Gemeinderats „als besonders erhaltenswerte Bausubstanz“ erklärt werden
- zwischen den Gebäuden Entengasse 4 und Entengasse 10 kann ein Leitungsrecht über die öffentliche Gasse eingeräumt werden

2.6 Stellplatzschlüssel

Als Ausnahme zur in Besigheim gültigen Stellplatzsatzung (Anlage 0f) wird der Stellplatzschlüssel für die Grundstücke des Waldhornareals auf 0,75 je Wohneinheit bis 75 m², auf 1,0 je Wohneinheit bis 100 m² und 1,5 je Wohneinheit bei über 100 m² Wohnfläche nach der Wohnflächenverordnung festgelegt. Dabei werden bei der Berechnung aller notwendigen Stellplätze Nachkommastellen mathematisch gerundet. Bei der Vorlage eines Mobilitätskonzeptes kann der Stellplatzschlüssel weiter reduziert werden.

Trotz dieser deutlichen Reduzierung ist zu beachten, dass die Stellplatzanzahl angemessen zur geplanten Nutzung umgesetzt wird.

2.7 Besichtigung der Gebäude

Die Gebäude können besichtigt werden, da sie zum Teil genutzt werden, ist eine entsprechende Rücksichtnahme notwendig. Besichtigungstermine, auch mehrere, können mit ausreichendem Vorlauf mit folgender Ansprechpartnerin vereinbart werden:

Stadtverwaltung Besigheim
Frau Heike Eckert-Maier
Erste Beigeordnete

2.8 Erwartungen der Grundstücksverkäuferin

Die Stadt Besigheim wird die Objekte mit dem Ziel verkaufen, einen Mehrwert für die Altstadt zu schaffen, um sie damit weiterzuentwickeln. Dabei ist der Erhalt der historischen Substanz sowie ggf. die Maßstäblichkeit und die gestalterische Integration von neuen Gebäuden in die mittelalterliche Stadtstruktur und -gestaltung von hoher Bedeutung. Der Innenhof südlich des Turms sollte aufgewertet und besser nutzbar gemacht werden. An den städtebaulich wichtigen Orten sollten neben dem Wohnen wohnverträgliche Mischnutzungen realisiert werden, auch ein Hotel oder Gästezimmer wären wünschenswert. Nutzungen, die das bisherige Angebot der Besigheimer Altstadt ergänzen und somit stärken, sind gewünscht. Die Wohnangebote sollten sich an unterschiedliche Zielgruppen richten, auch Schaffung bezahlbarem Wohnraum ist ausdrücklich erstrebt. Verschiedene Aspekte des Klimaschutzes sollten auf den unterschiedlichen Ebenen berücksichtigt werden.

Der Grundstücksverkäuferin ist bewusst, dass aussichtsreiche Projekte Schwerpunkte haben müssen, damit sie erfolgreich sind. Es kann nicht alles Wünschenswerte in einem Projekt realisiert werden.

Der Vermarktung aller drei Grundstückspakete an einen Akteur oder eine Akteursgemeinschaft wird bei der Vergabeentscheidung höchste Priorität eingeräumt.

3. Konzeptvergabeverfahren

Das Verfahren zur Auswahl des Projektes für den Grundstückskauf richtet sich nach den Bestimmungen dieses Dokuments. Das Kartellvergaberecht (§§ 97 ff. GWB) und das Haushaltsvergaberecht finden keine Anwendung. Die Stadt Besigheim erwartet nur Bewerbungen, die insgesamt – bei der Gegenüberstellung aller Vor- und Nachteile für den Bewerber – angemessen, insbesondere wirtschaftlich zumutbar, sind.

In den folgenden Absätzen sind Form, Fristen, Kommunikation, die Teilnahmebedingungen, die Auswahl einschließlich Nachrücker, die Reservierung und sonstige Rahmenbedingungen des Konzeptvergabeverfahrens festgelegt.

3.1 Ablauf des Verfahrens

Zur Teilnahme am Verfahren müssen die Interessenten frist- und formgerecht eine Erstbewerbung bei der verfahrensleitenden Stelle einreichen. Erstbewerbungen, die nicht frist- und formgerecht eingehen, sind vom Verfahren ausgeschlossen. Sofern Erstbewerbungen nicht alle geforderten Bestandteile beinhalten (vgl. 3.6), kann die Stadt nach ihrem Ermessen zur Nachlieferung, Ergänzung oder Korrektur auffordern. Erstbewerbungen, die grob unvollständig sind, können vom Verfahren ausgeschlossen werden. Mit den Bewerbern, deren Erstbewerbungen eine hinreichende Grundlage für eine Erörterung bieten, werden Bewerbungsgespräche geführt.

Nach den Bewerbungsgesprächen erhalten die Interessenten die Gelegenheit, ihre Bewerbungen zu überarbeiten. Sie werden aufgefordert, innerhalb angemessener Frist finale Bewerbungen einzureichen. Die finale Bewerbung soll sich grundsätzlich auf Änderungen oder Ergänzungen zur Erstbewerbung beschränken; sie kann auch in einer Bestätigung der Erstbewerbung bestehen. Die

Stadt behält sich vor, mit den finalen Bewerbungen weitere Unterlagen anzufordern, die über die bereits vorliegenden Unterlagen hinaus erforderlich sind, um die Bewerbung zu bewerten. Insbesondere kann die Stadt zum Nachweis der Wirtschaftlichkeit des Projekts die Vorlage einer Wirtschaftlichkeitsberechnung verlangen. Die finalen Bewerbungen müssen vollständig sein und sämtliche Mindestanforderungen erfüllen (vgl. 3.7). Sollten einzelne Unterlagen fehlen, behält sich die Stadt Besigheim vor, die Interessenten unter Beachtung des Gleichbehandlungsgebots zur Nachlieferung, Ergänzung oder Korrektur aufzufordern. Die Stadt Besigheim ist dazu jedoch nicht verpflichtet.

Alle Bewerbungen, die fristgerecht und vollständig vorliegen sowie die Mindestvoraussetzungen erfüllen, werden anhand der Auswahlkriterien wertend verglichen (vgl. 3.8). Mit dem ausgewählten Bewerber wird nicht sogleich ein Kaufvertrag abgeschlossen. Vielmehr wird eine, an bestimmte Bedingungen geknüpfte und befristete Reservierungsvereinbarung geschlossen. Der Verkauf der Grundstücke erfolgt nach Prüfung des Bauantrags.

3.2 Verfahrensleitende Stelle

Zur Durchführung des Verfahrens hat die Stadt Besigheim eine verfahrensleitende Stelle eingerichtet:

Stadtverwaltung Besigheim
Frau Heike Eckert-Maier
Erste Beigeordnete
Fachbereich III - Stadtentwicklung und Bauverwaltung
Marktplatz 12
74354 Besigheim
0 71 43-80 78-2 21
h.eckert-maier@besigheim.de

Sämtliche Anfragen, Korrespondenz sowie die Bewerbungen sind ausschließlich an die verfahrensleitende Stelle zu richten, die das gesamte Verfahren koordiniert. Der Bewerber muss seinerseits einen Ansprechpartner benennen. Die Erreichbarkeit per Telefon und E-Mail während der üblichen Geschäftszeiten ist sicherzustellen. Die Stadt Besigheim sendet alle verfahrensrelevanten Unterlagen ausschließlich an den benannten Ansprechpartner.

3.3 Rückfragen und Beschwerden

Der Bewerber ist verpflichtet, die Verfahrensunterlagen auf Vollständigkeit und Eindeutigkeit zu prüfen. Rückfragen zu den Verfahrensunterlagen und zum Verfahren sind in Textform (vorzugsweise per E-Mail) bis zum

3. August 2026 um 11:00 Uhr

an die verfahrensleitende Stelle zu richten.

Die Rückfragen werden anonymisiert mit den dazugehörigen Antworten auf der Website der Stadt veröffentlicht.

Soweit ein Bewerber rechtliche Bedenken gegen das gewählte Verfahren, seine Ausgestaltung und insbesondere gegen den Inhalt dieses Verfahrensbriefs hat, hat er diese unverzüglich, spätestens mit Ablauf der Bewerbungsfrist, der verfahrensleitenden Stelle mitzuteilen.

3.4 Form und Frist für die Abgabe der Bewerbungen

Die in deutscher Sprache abzufassenden Erstbewerbungen sind spätestens bis zum

7. September 2026 um 11:00 Uhr

schriftlich im Original und unter Beifügung von zwei gebundenen Kopien postalisch sowie in elektronischer Form per E-Mail einzureichen und äußerlich wie folgt zu kennzeichnen:

Bewerbungsunterlagen Konzeptvergabe „Waldhornareal“, Stadt Besigheim
--

Bewerbungen, die nach Ablauf der Bewerbungsfrist eingehen, werden nicht berücksichtigt. Die Bewerbungsgespräche finden voraussichtlich am 17. September 2026 statt.

Die nach den Bewerbergesprächen einzureichende finalen Bewerbungen sind spätestens bis zum

24. September 2026 um 11:00 Uhr

schriftlich im Original, in deutscher Sprache und unter Beifügung von zwei gebundenen Kopien postalisch sowie in elektronischer Form per E-Mail einzureichen. Die finale Bewerbung ist eine Überarbeitung der Erstbewerbung. Sie kann in Form einer Ergänzung der Erstbewerbung oder einer Fortschreibung der Erstbewerbung mit offensichtlicher Darstellung der Änderungen (beispielsweise im Korrekturmodus) erfolgen.

3.5 Bewerbergemeinschaften und Nachunternehmer

Die Teilnahme am Verfahren steht Einzelbewerbern ebenso offen wie Bewerbergemeinschaften. Personelle Änderungen während des Verfahrens sind möglich, sofern dadurch die Finanzierbarkeit des Projekts (vgl. 3.7) nicht in Frage gestellt wird und die Qualifikation des Projektteams – die ein Auswahlkriterium darstellt (vgl. 3.8) – sich nicht verschlechtert. Die Stadt kann hierfür geeignete Nachweise anfordern.

3.6 Vollständige Bewerbung mit folgenden Bestandteilen

Die Bewerbungen müssen die nachstehend aufgeführten Bestandteile umfassen. Das Bewerbungsschreiben ist unter Verwendung des Formulars zu erstellen, dass diesem Dokument als Anlage 0a beigelegt ist.

Unterlagen	Erläuterung
Bewerbungsschreiben	Verwendung des Formulars Bewerbungsschreiben
Angabe zum Projekt (①, ② und ③)	Eintrag in Formular Bewerbungsschreiben, Bewerbungen auf mehrere Grundstücke sind möglich
Darstellung des Projektteams	Darstellung der Projektmitglieder einschließlich Dienstleistern mit Angaben zur fachlichen Leistungsfähigkeit (Architekt, ggf. Projektsteuerung und sonstige)
Inhaltliches Konzept des Bauprojekts	Schriftliche Darstellung der Projektidee, ggfs. ergänzt durch weitere Unterlagen
Projektkosten und Finanzierung	Mit der Bewerbung ist eine Grobkosten-Schätzung der voraussichtlichen Projektkosten abzugeben. Erst vor dem Abschluss des Grundstückskaufvertrags muss eine Finanzierungsbestätigung vorgelegt werden.
nur bei Baugemeinschaften und neuen Genossenschaften: Angabe der Interessenten	Eintrag Formular Bewerbungsschreiben

3.7 Mindestanforderungen

Die Bewerbungen müssen folgende Mindestanforderungen erfüllen:

Anforderungen	Erläuterung
Finanzierbarkeit	• Es muss eine günstige Prognose dafür bestehen, dass der Bewerber sein Projekt finanziell realisieren kann. • Der Bewerber hat in der Bewerbung eine Grobkosten-Schätzung der voraussichtlichen Projektkosten anzugeben und darzustellen, wie er die notwendigen Finanzmittel aufzubringen beabsichtigt. • Der Bewerber hat spätestens in der Reservierungsphase vor Abschluss des Kaufvertrags geeignete Nachweise zur Verfügbarkeit der Finanzmittel vorzulegen. Die Stadt behält sich vor, diese Nachweise auch schon früher zu verlangen, wenn konkrete Zweifel an der finanziellen Leistungsfähigkeit bestehen.
Realisierbarkeit des Bauprojekts	• Das Bauprojekt ist technisch, rechtlich und wirtschaftlich realisierbar.

3.8 Auswahlkriterien und -prozess

Der Vermarktung aller drei Grundstückspakete an einen Akteur oder eine Akteursgemeinschaft wird bei der Vergabeentscheidung höchste Priorität eingeräumt. Dabei wird das Vermarktungspaket 2 nur einzeln vergeben, wenn für das Paket 1 eine verbindliche Lösung gefunden ist.

Die finalen Bewerbungen werden anhand folgender Auswahlkriterien vergleichend durch einen Ausschuss bewertet:

Kriterien	Erläuterung
Nutzen des Bauprojekts für die Altstadt	Bei der Bewertung wird unter anderem berücksichtigt: • besonderer baulicher Beitrag • Nutzungsmischung • öffentlichkeitswirksame Nutzung in der Erdgeschosszone
Nutzen des Bauprojekts für die Stadt Besigheim	Bei der Bewertung wird unter anderem berücksichtigt: • sozialer Beitrag für die Stadt • Infrastrukturbeitrag für die Stadt • Innovationsbeitrag für die Stadt
Qualität des Projektdarstellung	Bei der Bewertung werden berücksichtigt: • Qualität und Nachvollziehbarkeit der Darstellung in Abhängigkeit der jeweiligen Anforderungen des Projektes
Qualifikation des Projektteams	Bei der Bewertung wird in Abhängigkeit von der Art und Komplexität berücksichtigt, welche fachliche Qualifikation und welche Erfahrung die für das geplante Projekt konkret vorgesehenen Teammitglieder aufweisen.

Bei der Erstellung von Bewerbungen ist darauf zu achten, dass als Auswahlkriterien nur Aspekte bewertet werden können, die verbindlich angeboten werden. Aspekte die im Konjunktiv formuliert sind, stellen keinen verbindlichen Bewerbungsinhalt dar.

Die Auswahl der Projekte erfolgt anhand der drei oben aufgeführten Auswahlkriterien. Es handelt sich um einen offenen Bewertungsprozess, bei dem Bewertungsspielräume verbleiben.

Es wird eine obsiegende Bewerbung und eine zweitplatzierte als Nachrücker ausgewählt. Falls die Vermarktungspakete an unterschiedliche Bewerber vergeben werden sollten, gilt dies, sofern möglich, entsprechend.

Der Gemeinderat der Stadt Besigheim trifft die Auswahlentscheidung in öffentlicher Sitzung. Dies geschieht auf Vorschlag eines nicht öffentlich tagenden Bewertungsausschusses, welcher seinerseits u.a. mit Mitgliedern des Gemeinderats besetzt ist.

3.9 Reservierungsvereinbarung und Qualitätssicherung

Die Bewerber, deren Bewerbungen anhand der Auswahlkriterien ausgewählt wurde, schließen mit der Stadt Besigheim eine bis maximal Anfang November 2027 befristete Reservierungsvereinbarung. Sie kann bei entsprechendem Projektfortschritt verlängert werden. Diese Vereinbarung wird nicht notariell beurkundet und ist rechtlich nicht verbindlich. Ansprüche jedweder Art, insbesondere Schadensersatzansprüche, gegen die Stadt Besigheim, sind ausgeschlossen.

Mit Abschluss der Reservierungsvereinbarung erklärt der Interessent, dass er die Absicht hat, das Projekt gemäß seiner Bewerbung umzusetzen.

Er akzeptiert:

- den Verfahrensfahrplan und die Verfahrensunterlagen;
- die Pflicht, an einem zügigen und zielorientierten Verfahrensablauf mitzuwirken;
- die von der Stadt gesetzten Fristen;
- die Befugnis der Stadt, die Reservierungsvereinbarung unter bestimmten Voraussetzungen zu widerrufen, insbesondere wenn Bewerbungsinhalte nach Einschätzung der Stadt nicht umgesetzt werden;
- die Pflicht, die architektonische Gestaltung des Vorhabens mit dem Gestaltungsbeirat und der Stadt abzustimmen;
- das etwaige Verlangen der Stadt, einen Projektablaufplan vorzulegen.

Zur Qualitätssicherung werden alle vergaberelevanten Punkte der Bewerbung in die Reservierungsvereinbarungen aufgenommen. Bis zum Grundstückskauf finden Statusgespräche statt. Neben dem Planungsstand werden die Inhalte des Projektes mit den vergaberelevanten Punkten abgeglichen. Hierbei behält sich die Stadt vor, externe Fachleute als Berater hinzuzuziehen. Falls das Projekt die Bewerbungsinhalte nicht umsetzt, kann die Reservierungsvereinbarung widerrufen werden. Die maßgeblichen Gesichtspunkte werden im Grundstückskaufvertrag und – nach Möglichkeit – dinglich gesichert.

3.10 Aufhebung des Verfahrens

Der Gemeinderat hat die Möglichkeit, das Verfahren aufzuheben, wenn nur Bewerbungen vorliegen sollten, die nach seinem Ermessen keine ausreichende Qualität aufweisen. Auch in diesem Fall erhalten Bewerber oder Bewerbungsgemeinschaften keine Entschädigung für den Aufwand der Bewerbungen.

3.11 Sonstige Rahmenbedingungen

Die Stadt Besigheim behält sich vor, die in diesen Unterlagen definierten Verfahren und Regelungen im gesetzlich zulässigen Rahmen unter Beachtung des Gleichbehandlungsgrundsatzes zu ändern oder außer Kraft zu setzen. Änderungen werden allen Bewerbern rechtzeitig und diskriminierungsfrei mitgeteilt.

Alle Informationen, die der Bewerber im Zuge dieses Verfahrens erhält, dürfen ohne Zustimmung der Stadt nicht für andere Zwecke als für dieses Verfahren verwendet oder Dritten zugänglich gemacht werden. Mit der Abgabe der Bewerbung akzeptiert der Bewerber die in diesem Dokument definierten Verfahrensbedingungen.

Kosten für die Erstellung der Bewerbungen sowie sonstige Aufwendungen im Rahmen des Verfahrens werden nicht erstattet. Dies gilt auch im Falle einer Aufhebung des Verfahrens (vgl. 3.10).

4. Grundstücksveräußerung

4.1 Grundstücksverkäuferin

Grundstücksverkäuferin ist die Stadt Besigheim. Die Grundstücke mit den Bestandgebäuden befinden sich in ihrem Eigentum. Sie werden als erschlossene Baugrundstücke veräußert.

4.2 Grundstückflächen und -preise

Die Grundstückflächen und -preise für die verschiedenen Vermarktungspakete sind folgende:

Grundstücksbereich 1 – Hauptstraße 30

Flurstücke	151/1 und 151/10
Grundstückfläche	ca. 1.006 m ²
Kaufpreis	588.100.- €

Grundstücksbereich 2 – Hauptstraße 40, Grundstück Flst. 147 und Entengasse 2, 4 und 6

Flurstücke	147, 148, 148/3, 151/2, 151/3, 151/4, 151/5, 151/6, 172 und 172/1
Grundstückfläche	ca. 765 m ²
Kaufpreis	240.520.- €

Grundstücksbereich 3 – Entengasse 10

Flurstücke	149/3, 149/4, 149/10, 149/11 und 155/2
Grundstückfläche	ca. 286 m ²
Kaufpreis	89.200.- €

Der Preis für alle Grundstücke der oben aufgeführten Vermarktungspakete mit den dazugehörigen Altbauten beträgt in Summe 917.820.- €.

Hinweis

Die in Abbildung 3 auf Seite 6 eingezeichnete gestrichelte Linie zwischen dem Vermarktungspaket 1 und 2 stellt keine verbindliche Grundstücksgrenze dar. Die o.g. genannten Vermarktungspreise für die Grundstücksbereiche 1 und 2 beziehen sich auf die bestehenden Grundstücksverhältnisse gemäß Grundbuch. Sollte es zu einer Neuaufteilung, Teilung oder Grenzänderung der Grundstücke kommen, können sich die Flächengrößen sowie gegebenenfalls die einzelnen Vermarktungspreise der Grundstücksbereiche 1 und 2 verändern, wobei der für beide Grundstücksbereiche insgesamt festgelegte Gesamtpreis unverändert bestehen bleibt.

4.3 Kaufpreisbestandteile

Mit dem Kaufpreis werden neben dem Erwerb des Grundstückseigentums folgende Positionen abgedeckt:

- Erschließungsbeiträge
- Wasserversorgungsbeitrag für bebaute Flurstücke
- Abwasserbeitrag (Kanal- und Klärbeitrag) für bebaute Flurstücke

Nicht enthalten sind:

- etwaige Kosten für den Anschluss an die Stromversorgung
- etwaige Kosten für den Anschluss an Telefonnetz und Internet
- etwaige Kosten für den Anschluss an das vorhandene Gasnetz
- Wasserversorgungs- und Abwasserbeitrag bei einer Bebauung des Flst. 147

- Notar- und Grundbuchkosten
- Grunderwerbssteuer

4.4 Weitere Verkaufsbedingungen

Die Stadt Besigheim wird die Bewerbungsinhalte samt allen Vereinbarungen im Rahmen des rechtlich Möglichen durch geeignete Regelungen sichern.

Hierzu werden voraussichtlich insbesondere folgende Bestimmungen in den Grundstückskaufvertrag aufgenommen:

- a) Die Stadt Besigheim ist zum Rücktritt vom Vertrag oder zum Rückerwerb (zum Veräußerungspreis) berechtigt, wenn die in der Bewerbung vorgesehenen Baumaßnahmen nicht innerhalb von fünf Jahren nach Besitzübergang abgeschlossen sind und die Gebäude bestimmungsgemäß genutzt werden. Die daraus resultierenden Ansprüche werden dinglich gesichert.
- b) Der Erwerber darf das Gebäude und das Grundstück während eines noch zu bestimmenden, angemessenen Zeitraums nicht anders nutzen, als er es in seiner Bewerbung angegeben hat. Andernfalls ist die Stadt Besigheim zum Rücktritt vom Vertrag oder zum Rückerwerb (zum Veräußerungspreis) berechtigt. Die daraus resultierenden Ansprüche werden dinglich gesichert.

Im Falle eines Verstoßes gegen wesentliche vertragliche Verpflichtungen und Obliegenheiten sieht der Vertrag als Sanktion ein Rücktrittsrecht oder Rückerwerbsrecht (zum Veräußerungspreis) der Stadt Besigheim oder ggfs. die Verpflichtung zur Zahlung einer angemessenen Vertragsstrafe vor.

5. Terminübersicht

Termin	Meilensteine
Ausgabe der Ausschreibungsunterlagen	Ende April/Anfang Mai 2026
Ortsbesichtigungen	individuell mit Voranmeldung
Frist für Rückfragen	3. August 2026 um 11.00 Uhr
Abgabe der Erstbewerbungen	7. September 2026, 11.00 Uhr
Bewerbungsgespräche	17. September 2026
Abgabe der finalen Bewerbung	24. September 2026 um 11.00 Uhr
Bewertungsausschuss	voraussichtlich 8. Oktober 2026
Sitzung Gemeinderat	voraussichtlich 20. Oktober 2026
Abschluss der Reservierungsvereinbarungen	voraussichtlich Anfang November 2026
Dauer Reservierungsvereinbarung	max. bis Anfang November 2027, bei entsprechendem Projektfortschritt verlängerbar
anschließend	Verkauf der Grundstücke

6. Anlagen

Allgemein, abrufbar auf städtischer Website:

- Anlage 0a – Formular Bewerbungsschreiben vom 08.04.2026
- Anlage 0b – Förderrichtlinie Städtebauliche Erneuerungsmaßnahme „Stadtkern IV“ vom 28.11.2017
- Anlage 0c – Ergebnisbericht vorbereitende Untersuchung „Stadtkern IV“ von 2016
- Anlage 0d – denkmalpflegerischer Werteplan Gesamtanlage Besigheim
- Anlage 0e – Auszüge aus dem denkmalpflegerischen Werteplan Waldhornareal von 2007
- Anlage 0f – Bauhistorische Beurteilung des Mauerabschnitts zwischen Hauptstraße 38 und 40 vom 07.04.2026
- Anlage 0g – Stellplatzsatzung vom 24.07.2018
- Anlage 0h – geologisches Gutachten vom 09.02.2015
- Anlage 0i – Geländeaufnahme als pdf-Datei vom 25.11.2025
- Anlage 0j – Geländeaufnahme als dxf-Datei vom 25.11.2025

zu den Vermarktungspaketen, sie können bei der Verfahrensleitenden Stelle angefordert werden:

Grundstücksbereich 1 – Hauptstraße 30

- Anlage 1a – Gutachten Hauptstraße 30 vom 27.11.2024
- Anlage 1b – Pläne Hauptstraße 30
- Anlage 1c – Rechnung Heizungsanlage Hauptstraße 30 vom 16.02.2026

Grundstücksbereich 2 – Hauptstraße 40, Grundstück Flst. 147 und Entengasse 2, 4

- Anlage 2a – Gutachten Hauptstraße 40 vom 28.01.2026
- Anlage 2b – Gutachten Entengasse 2 vom 28.01.2026
- Anlage 2c – Gutachten Entengasse 4 vom 28.01.2026
- Anlage 2d – Pläne Hauptstraße 40
- Anlage 2e – Pläne Entengasse 2
- Anlage 2f – Pläne Entengasse 4
- Anlage 2g – Pläne Entengasse 6 (abgebrochen)

Grundstücksbereich 3 – Entengasse 10

- Anlage 3a – Gutachten Entengasse 10 vom 08.04.2026
- Anlage 3b – Tragwerksuntersuchung vom 22.04.2024
- Anlage 3c – Kostenberechnung vom 24.04.2024
- Anlage 3d – Pläne der Bauaufnahme vom Mai 2023
- Anlage 3e – Historie und Fotodokumentation ohne Datum