

Friedrich-Schelling-Weg 34 und 36, Stadt Besigheim
Konzeptvergabe zur Veräußerung von Grundstücksflächen
zur Wohnbebauung



Friedrich-Schelling-Weg 34



Friedrich-Schelling-Weg 36



Stand 10.06.2026

1. Anlass, Gegenstand und Zielsetzung des Vorhabens

Die Stadt Besigheim beabsichtigt, Teilflächen der Flurstücke 7567/11 und 7567/12 im Baugebiet „Ingersheimer Feld“ im Wege einer Konzeptvergabe zu veräußern. Gegenstand dieser Ausschreibung ist die Entwicklung und Realisierung einer qualitätsvollen Wohnbebauung auf einem städtebaulich integrierten und zugleich entwicklungsfähigen Standort innerhalb eines gewachsenen Wohnquartiers.

Im Rahmen der Konzeptvergabe verfolgt die Stadt das Ziel, ein qualitativ hochwertiges und nachhaltiges Nutzungskonzept auszuwählen, das einen langfristigen Mehrwert gewährleistet.

Maßgeblich für die Auswahlentscheidung ist die Qualität der eingereichten Bebauungs- und Nutzungskonzepte sowie deren Beitrag zur städtebaulichen, sozialen und ökologischen Entwicklung der Stadt Besigheim.

Das Verfahren richtet sich an leistungsfähige und erfahrene Investoren, Projektentwickler, Bau-träger sowie an Bewerbungsgemeinschaften, die in der Lage sind, ein qualitätsvolles Projekt zu entwickeln und umzusetzen.

2. Die Stadt Besigheim, Struktur und Qualitäten

Die Stadt Besigheim liegt im Landkreis Ludwigsburg und gehört zur wirtschaftlich starken Region Stuttgart sowie zur europäischen Metropolregion Stuttgart. Mit über 12.000 Einwohnerinnen und Einwohnern verbindet Besigheim die Vorteile einer überschaubaren, lebendigen Kleinstadt mit einer sehr guten Einbindung in das regionale Verkehrs- und Wirtschaftsnetz.

Die Stadt profitiert von ihrer günstigen Lage zwischen den beiden Oberzentren Stuttgart und Heilbronn. Über die Bundesstraße B27 sowie die Autobahn A81 ist eine gute überregionale Erreichbarkeit gewährleistet. Ergänzt wird dies durch den Anschluss an den Schienenverkehr mit regelmäßigen Regionalverbindungen, insbesondere durch den Metropolexpress (MEX) sowie den Regionalexpress.

Besigheim zeichnet sich durch eine hohe Lebensqualität aus, die sich insbesondere aus dem Zusammenspiel von historischer Identität, landschaftlicher Attraktivität und moderner Infrastruktur ergibt. Die historische Altstadt mit ihrer charakteristischen Lage zwischen Neckar und Enz, das umgebende Weinbaugebiet sowie ein breites Angebot an Bildungs-, Betreuungs- und Freizeitmöglichkeiten machen die Stadt zu einem attraktiven Wohnstandort für unterschiedliche Bevölkerungsgruppen.

3. Lage und Beschreibung der Grundstücke

3.1 Lage im Stadtgebiet

Die angebotenen Grundstücke befinden sich im Wohngebiet „Ingersheimer Feld“ im südöstlichen Stadtgebiet von Besigheim. Es handelt sich um ein gewachsenes, überwiegend durch Wohnnutzung geprägtes Quartier mit einer ruhigen und familienfreundlichen Prägung.

Die unmittelbare Umgebung ist durch eine Mischung aus Einfamilienhäusern, Geschosswohnungsbau und einer Kindertageseinrichtung geprägt. Die Nähe zur direkt benachbarten Kindertageseinrichtung unterstreicht die besondere Eignung des Standorts für familienorientiertes Wohnen. Prägend ist zudem die unmittelbare Waldrandnähe, die ein naturnahes Wohnumfeld mit hohem Erholungswert schafft.



benachbarte städt. Kita mit drei Wohnungen im Obergeschoss,
Blick vom angrenzenden Wald

3.2 Grundstücke und bestehende Bebauung

Friedrich-Schelling-Weg 34 (Flst. 7567/11): 2.760 m²

Friedrich-Schelling-Weg 36 (Flst. 7567/12): 464 m²

Die Grundstücke sind derzeit mit Gebäuden bebaut, die bis vor kurzem als Kindertageseinrichtungen genutzt wurden. Seit Frühjahr 2026 stehen die Gebäude leer und können abgebrochen werden. Für die baulichen Anlagen wird auf die Gebäudebeschreibung (vgl. Anlage 2) verwiesen.

3.3 Rahmenbedingungen

Ziel ist die Entwicklung eines Wohnprojekts mit hoher städtebaulicher und architektonischer Qualität, das sich in das bestehende Umfeld einfügt. Es soll ein differenziertes und bedarfsgerechtes Wohnungsangebot für unterschiedliche Zielgruppen entstehen. Die Schaffung von preisgünstigem Wohnraum im Sinne der baulandpolitischen Ziele der Stadt Besigheim (vgl. Anlage 4) wird ausdrücklich begrüßt und bietet Investoren die Möglichkeit, einen wertvollen Beitrag zu einer ausgewogenen und zukunftsfähigen Quartiersstruktur zu leisten.

Der städtebauliche Vorentwurf vom 15.09.2020 dient als orientierender Rahmen und zeigt das Potenzial für eine maßvolle Verdichtung auf (vgl. Anlage 5).

Zu berücksichtigen sind insbesondere:

- Einhaltung des Waldabstands (30 m)
- verträgliche Staffelung zur Nachbarschaft
- sensibler Übergang zur angrenzenden Bebauung

Aufgrund planungsrechtlicher Vorgaben, insbesondere der einzuhaltenden Waldabstände gemäß § 4 Abs. 3 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO), ist im rückwärtigen Bereich des Areals grundsätzlich die Entwicklung einer öffentlichen Freizeitfläche vorgesehen, die als generationsübergreifend nutzbarer Bewegungsraum für alle Altersgruppen gestaltet werden könnte.

Diese Fläche verbleibt im Eigentum der Stadt. Sofern im Rahmen des eingereichten Nutzungskonzepts eine überzeugende Lösung für die Gesamtfläche aufgezeigt wird, sind Abweichungen hiervon möglich. In diesem Zusammenhang kann, abhängig von der jeweiligen Konzeption, auch eine Regelung im Rahmen der geltenden gesetzlichen Regelungen zur Spielplatzabläse in Betracht gezogen werden.

Vor diesem Hintergrund ist der Grundstückszuschnitt insgesamt flexibel ausgestaltbar. Kaufinteressenten haben die Möglichkeit, Größe und Zuschnitt der gewünschten Grundstücksfläche im Rahmen der planungsrechtlichen Vorgaben an ihr individuelles Nutzungskonzept anzupassen. Damit wird eine bedarfsgerechte und wirtschaftlich optimierte Flächengestaltung ausdrücklich unterstützt.

Die im Zuge der Bewerbung einzureichenden Konzepte sollen daher eine konkrete Darstellung des vorgesehenen Flächenbedarfs sowie des angestrebten Grundstückszuschnitts enthalten und diesen nachvollziehbar begründen. Diese Angaben fließen maßgeblich in die weitere Konkretisierung und Festlegung des Grundstücks im anschließenden Planungsprozess ein.

3.4 Planungsrechtliche Situation und Entwicklungsoptionen

Die Grundstücke sind im Flächennutzungsplan bereits als Wohnbaufläche dargestellt. Der aktuell rechtskräftige Bebauungsplan „Ingersheimer Feld IV – 1. Änderung, rechtskräftig seit 08.06.1973 (vgl. Anlage 6), weist jedoch eine Nutzung als Gemeinbedarfsfläche aus.

Zur Umsetzung einer Wohnbebauung ist daher eine Änderung des Planungsrechts erforderlich.

Hierfür kommen insbesondere folgende Instrumente in Betracht:

- vorhabenbezogener Bebauungsplan
- Angebotsbebauungsplan

Ein Anspruch auf die Schaffung von Baurecht besteht nicht. Die Durchführung des Bauleitplanverfahrens sowie die abschließende Beschlussfassung verbleiben im Zuständigkeitsbereich der Stadt Besigheim. Die Stadt strebt eine zügige Durchführung des Bauleitplanverfahrens an.

Die Stadt Besigheim erarbeitet darüber hinaus derzeit Leitlinien zur Anwendung beschleunigter Verfahren („Bauturbo“). Sofern die entsprechenden rechtlichen und tatsächlichen Voraussetzungen erfüllt sind, kann eine Anwendung dieses Instruments im weiteren Verfahren geprüft werden.

3.5 Erschließung

Nach derzeitigem Stand sind die Erschließungsbeiträge für die erstmalige Herstellung der Erschließungsanlagen auf Grundlage des Baugesetzbuchs (BauGB) und des Kommunalabgabengesetzes (KAG) entrichtet. Die Grundstücke sind damit als erschlossen anzusehen. Im Rahmen der Schaffung von Baurecht kann jedoch eine erneute Beitragspflicht entstehen. Diese kann insbesondere Beiträge für die Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung umfassen, deren Bemessung sich an der baulichen Ausnutzung, insbesondere der Geschossigkeit, orientiert.

3.6 Pkw-Stellplatzanforderung

Die Stellplatzanforderungen richten sich nach der Stellplatzsatzung der Stadt Besigheim. Demnach sind je Wohnung 1,5 Stellplätze nachzuweisen.

4. Kaufpreis, Fälligkeit und Planungskosten

Der Kaufpreis für die bebauten Grundstücke beträgt **960.000 €** und basiert auf einer zugrunde gelegten Grundstücksfläche von **1.880 m²**.

Im weiteren Verfahren ist eine Anpassung des Grundstückszuschnitts möglich. In diesem Fall erfolgt die Kaufpreisermittlung auf Grundlage eines Ansatzes von **540 €/m²** bezogen auf die tatsächlich veräußerte Grundstücksfläche.

Bei der Kaufpreisbildung werden die im Zusammenhang mit der Entwicklung des Grundstücks stehenden Aufwendungen mit einem pauschalen Abzugsbetrag in Höhe von **55.200 €** berücksichtigt. Dieser ist unabhängig von der Grundstücksgröße fester Bestandteil der Kaufpreisermittlung.

Zur besseren Orientierung ergeben sich daraus beispielhaft folgende Kaufpreise:

- bei einer Grundstücksfläche von 1.700 m²: 862.800 €
- bei einer Grundstücksfläche von 1.950 m²: 997.800 €

(jeweils unter Berücksichtigung des pauschalen Abzugsbetrags)

Die genannten Werte dienen der Veranschaulichung. Maßgeblich ist die auf Grundlage der tatsächlich veräußerten Grundstücksfläche ermittelte Kaufpreishöhe.

Die Zahlung erfolgt gestuft:

- 15 % nach Kaufvertragsabschluss (Anzahlung)
- Restzahlung nach Rechtskraft des Bebauungsplans

Sofern das Bauleitplanverfahren scheitert oder das Vorhaben wesentlich beeinträchtigt wird, steht dem Erwerber ein Rücktrittsrecht zu. In diesem Fall wird die geleistete Anzahlung durch die Stadt in voller Höhe und unverzinst zurückerstattet.

Der Erwerber erklärt sich bereit, die Kosten der Bauleitplanung, insbesondere für externe Planungsleistungen sowie erforderliche Fachgutachten, zu übernehmen. Die bei der Stadt entstehenden internen Personal- und Verwaltungskosten sowie hoheitliche Verfahrensentscheidungen verbleiben bei der Stadt. Die Kosten der im Zuge der Grundstücksneuordnung erforderlichen Vermessung (im Falle der Realisierung einer städtischen Freizeitfläche im rückwärtigen Bereich) werden von der Stadt übernommen. Die konkrete Ausgestaltung wird im städtebaulichen Vertrag geregelt.

5. Verfahrensstruktur und Bewertung

5.1 Grundsätze

Das Verfahren zur Auswahl des Projekts für den Grundstücksverkauf richtet sich nach den Bestimmungen dieses Dokuments. Das Kartellvergaberecht (§§ 97 ff. GWB) und das Haushaltsvergaberecht finden keine Anwendung. Das Verfahren ist transparent, diskriminierungsfrei und auf die Auswahl des qualitativ überzeugendsten Konzepts ausgerichtet.

5.2 Ablauf des Verfahrens

Zur Teilnahme am Verfahren reichen die Interessenten frist- und formgerecht eine Erstbewerbung bei der verfahrensleitenden Stelle ein.

Erstbewerbungen müssen die geforderten Unterlagen in ihren wesentlichen Teilen enthalten. Unvollständige Bewerbungen können nach Ermessen der Stadt zur Nachreichung, Ergänzung oder Klarstellung aufgefordert oder vom Verfahren ausgeschlossen werden.

Mit Bewerbern, deren Unterlagen eine geeignete Grundlage bieten, werden Bewerbungsgespräche geführt.

Im Anschluss erhalten diese die Möglichkeit, ihre Konzepte zu überarbeiten und innerhalb einer festgelegten Frist eine finale Bewerbung einzureichen. Diese kann sich auf Ergänzungen oder Anpassungen der Erstbewerbung beschränken oder diese bestätigen.

Die Stadt behält sich vor, zur Bewertung der finalen Bewerbungen weitere Unterlagen anzufordern, sofern dies für eine sachgerechte Entscheidung erforderlich ist.

Alle fristgerecht und vollständig eingereichten finalen Bewerbungen werden anhand der festgelegten Auswahlkriterien bewertet (vgl. Kapitel 6). Mit dem ausgewählten Bewerber wird sodann ein Kaufvertrag geschlossen.

5.3. Verfahrenleitende Stelle

Zur Durchführung des Verfahrens wird folgende verfahrensleitende Stelle benannt:

Stadtverwaltung Besigheim
Frau Heike Eckert-Maier
Erste Beigeordnete
Fachbereich III – Stadtentwicklung und Bauverwaltung
Marktplatz 12
74354 Besigheim
Telefon: 07143 8078-221
E-Mail: h.eckert-maier@besigheim.de

Sämtliche Anfragen, Korrespondenz, Bewerbungen und die Vereinbarung von Besichtigungsterminen sind ausschließlich an diese Stelle zu richten. Die Bewerber haben einen zentralen Ansprechpartner zu benennen und dessen Erreichbarkeit während der üblichen Geschäftszeiten sicherzustellen. Verfahrensrelevante Informationen werden ausschließlich an diesen Ansprechpartner übermittelt.

5.4 Rückfragen und Beschwerden

Die Bewerber sind verpflichtet, die Verfahrensunterlagen auf Vollständigkeit und Eindeutigkeit zu prüfen.

Rückfragen zum Verfahren und zu den Unterlagen sind in Textform (vorzugsweise per E-Mail) bis zum **14. August 2026, 11:00 Uhr** an die verfahrensleitende Stelle zu richten.

Die eingehenden Fragen werden anonymisiert gesammelt und zusammen mit den entsprechenden Antworten auf der Internetseite der Stadt Besigheim veröffentlicht.

Sofern ein Bewerber rechtliche oder inhaltliche Bedenken hinsichtlich des Verfahrens, seiner Ausgestaltung oder einzelner Regelungen hat, sind diese unverzüglich, spätestens jedoch bis zum Ablauf der Bewerbungsfrist, der verfahrensleitenden Stelle mitzuteilen.

5.5 Form und Frist für die Einreichung

Die Bewerbungen sind spätestens bis zum **18.09.2026, 11:00 Uhr** in deutscher Sprache schriftlich im Original, unter Beifügung von zwei gebundenen Kopien, postalisch sowie zusätzlich in elektronischer Form per E-Mail bei der verfahrensleitenden Stelle einzureichen.

Die Unterlagen sind wie folgt zu kennzeichnen:

Bewerbungsunterlagen **Konzeptvergabe „Grundstücke im Friedrich-Schelling-Weg“**

Verspätet eingehende Bewerbungen werden nicht berücksichtigt.

5.6 Vollständige Bewerbung

Die Bewerbung muss ein schlüssiges und nachvollziehbares Gesamtkonzept für die Entwicklung des Grundstücks enthalten. Das Bewerbungsschreiben ist unter Verwendung des bereitgestellten Bewerbungsformulars (vgl. Anlage 1) einzureichen.

Die Unterlagen müssen mindestens folgende Bestandteile umfassen:

- Bauungs- und Nutzungskonzept (zeichnerisch und textlich erläutert)
- Freiraumkonzept
- Aussagen zu Nachhaltigkeit, Energieversorgung und Klimaschutz
- Zeit- und Realisierungsplan
- Angaben zum Projektteam und einschlägige Referenzen

Vor Abschluss des Grundstückskaufvertrags kann die Vorlage einer Finanzierungsbestätigung verlangt werden.

6. Bewertung der Konzepte und Entscheidungsfindung

Die fachliche Beurteilung erfolgt zunächst durch den Mobilen Gestaltungsbeirat. In die Bewertung fließen insbesondere folgende Aspekte ein:

- städtebauliche Einbindung und architektonische Qualität
- Qualität des Wohn- und Nutzungskonzepts
- Freiraumgestaltung und Aufenthaltsqualität
- gestalterische Ausführung
- Nachhaltigkeit und Energieeffizienz
- Realisierbarkeit des Vorhabens
- Qualifikation und Leistungsfähigkeit des Projektteams

Die Bewertung erfolgt nicht schematisch, sondern im Rahmen einer fachlich begründeten Gesamtschau der eingereichten Konzepte.

Der Mobile Gestaltungsbeirat spricht eine fachliche Empfehlung aus.

Die endgültige Entscheidung über die Vergabe trifft der Gemeinderat der Stadt Besigheim unter Würdigung der fachlichen Empfehlung sowie der städtebaulichen und wohnungspolitischen Zielsetzungen.

7. Vertragsbedingungen und Umsetzungssicherung

Zur Sicherstellung der Umsetzung des vorgesehenen Vorhabens werden die Inhalte der Bewerbung sowie die darin enthaltenen Zusagen, soweit rechtlich möglich, Bestandteil des Grundstückskaufvertrags sowie ggf. ergänzender vertraglicher Vereinbarungen.

Zur verbindlichen Absicherung der Projektumsetzung werden insbesondere folgende Regelungen getroffen:

a) Realisierungsverpflichtung

Der Erwerber verpflichtet sich, das eingereichte und ausgewählte Vorhaben innerhalb eines festgelegten Zeitraums umzusetzen. Die Stadt ist zum Rücktritt vom Vertrag oder zum Rückwerb der Grundstücke zum Veräußerungspreis berechtigt, sofern die vorgesehenen Baumaßnahmen nicht innerhalb dieses Zeitraums (in der Regel fünf Jahre ab Besitzübergang) abgeschlossen werden.

b) Nutzungs- und Konzeptbindung

Der Erwerber ist verpflichtet, die Grundstücke entsprechend den im Auswahlverfahren eingereichten und zugrunde gelegten Konzeptinhalten zu bebauen und zu nutzen. Abweichungen hiervon bedürfen der Zustimmung der Stadt. Bei wesentlichen Abweichungen ist die Stadt zum Rücktritt vom Vertrag oder zum Rückwerb berechtigt.

c) Rücktritts- und Rückerwerbsrechte

Zur Sicherstellung der Einhaltung der vertraglichen Verpflichtungen werden zugunsten der Stadt entsprechende Rücktritts- und/oder Rückerwerbsrechte vereinbart. Diese können insbesondere bei Nichterfüllung der Bauverpflichtung oder bei Verstößen gegen die vereinbarte Nutzung ausgeübt werden.

d) Dingliche Sicherung

Die zur Sicherung der vorgenannten Verpflichtungen erforderlichen Rechte werden durch geeignete Eintragungen im Grundbuch dinglich gesichert.

e) Vertragsdurchsetzung und Sanktionen

Bei Verstößen gegen wesentliche vertragliche Verpflichtungen können ergänzende vertragliche Regelungen vorgesehen werden.

8. Aufhebung des Verfahrens

Die Stadt Besigheim behält sich vor, das Verfahren ganz oder teilweise aufzuheben, sofern hierfür sachliche Gründe vorliegen.

Ein sachlicher Grund kann insbesondere gegeben sein, wenn keine oder keine geeigneten Bewerbungen eingehen, die eingereichten Konzepte nach Einschätzung des Gemeinderats nicht die erforderliche Qualität aufweisen oder nicht den städtebaulichen und wohnungspolitischen Zielsetzungen der Stadt entsprechen.

Aus der Teilnahme am Verfahren ergibt sich kein Anspruch auf Veräußerung der Grundstücke, auf Abschluss eines Vertrages oder auf Durchführung des Verfahrens.

9. Sonstige Rahmenbedingungen

Die Stadt Besigheim behält sich vor, die in diesen Unterlagen festgelegten Verfahrensregelungen im gesetzlich zulässigen Rahmen unter Beachtung des Gleichbehandlungsgrundsatzes zu ändern oder ganz oder teilweise aufzuheben. Entsprechende Änderungen werden allen Bewerbern rechtzeitig und diskriminierungsfrei mitgeteilt.

Mit der Abgabe der Bewerbung erkennt der Bewerber die in diesem Dokument festgelegten Verfahrensbedingungen als verbindlich an.

Kosten für die Erstellung der Bewerbung sowie sonstige Aufwendungen im Zusammenhang mit der Teilnahme am Verfahren werden nicht erstattet. Dies gilt unabhängig vom Ausgang des Verfahrens, insbesondere auch im Falle einer Aufhebung.

10. Terminübersicht

Termin	Meilenstein
Ende Juni / Anfang Juli 2026	Ausgabe der Ausschreibungsunterlagen
nach Vereinbarung	Ortsbesichtigungen (mit Voranmeldung)
14.08.2026, 11:00 Uhr	Frist für Rückfragen
18.09.2026, 11:00 Uhr	Abgabe der Erstbewerbungen
Ende September 2026	Bewerbungsgespräche
09.10.2026, 11:00 Uhr	Abgabe der finalen Bewerbungen
Anfang November 2026	Bewertung durch den Mobilen Gestaltungsbeirat
24.11.2026	Beschlussfassung im Gemeinderat
Anschließend	Verkauf der Grundstücke

11. Anlagen

Anlage 1	Bewerbungsformular
Anlage 2	Gebäudebeschreibungen
Anlage 3	Baulasten
Anlage 4	Baulandpolitische Grundsätze
Anlage 5	Städtebaulicher Vorentwurf v. 15.09.2020
Anlage 6	Bebauungsplan „Ingersheimer Feld IV – 1. Änderung“
Anlage 7	Auszug aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan 2020-2035