

Meine Stadt

Sulzburg Projektentwicklung „Bahnhofsplatz“

Gemeinderatssitzung

Stadt Sulzburg 13.02.2025

Ihr Team



Götz

Hofmann

Projektleiter

Abteilung

Projektentwicklung

Agenda

- **Stand Projektentwicklung (PE)**
- **Bauabschnittsweise Bebauung, ohne Tiefgarage?**
- **Aktualisierung Kosten Altlasten**
- **Baukosten mit/ohne Tiefgarage**
- **Entscheidung über Umsetzung / Vermarktung des Projektes**
- **Durchführung des freiwilligen Bieterverfahrens (Investorenauswahl)**
 - Vorstellung möglicher Kriterien



Projektentwicklung „Bahnhofplatz“



Quelle: Stadt Sulzburg

Zielsetzung:

- Barrierefreies Wohnen / Betreutes Wohnen
- Spielplatz / Platz

„Bahnhofplatz“

Flurstücke

991, 991/1, 992,
993, 994

Grundstücksgröße:
Ca. 5.100m²

- Fußweg
- Grünfläche
- Spielplatz
- Trafostation

Planungskonzept in Kooperation mit *guido epp* freier *architekt*



- 4 Gebäude
- Öffentlicher Platz /
- Spielplatz
- Geschosswohnungsbau
- Wohnen / Betreutes Wohnen
- Aufenthaltsqualität
- 2 Bauabschnitte möglich

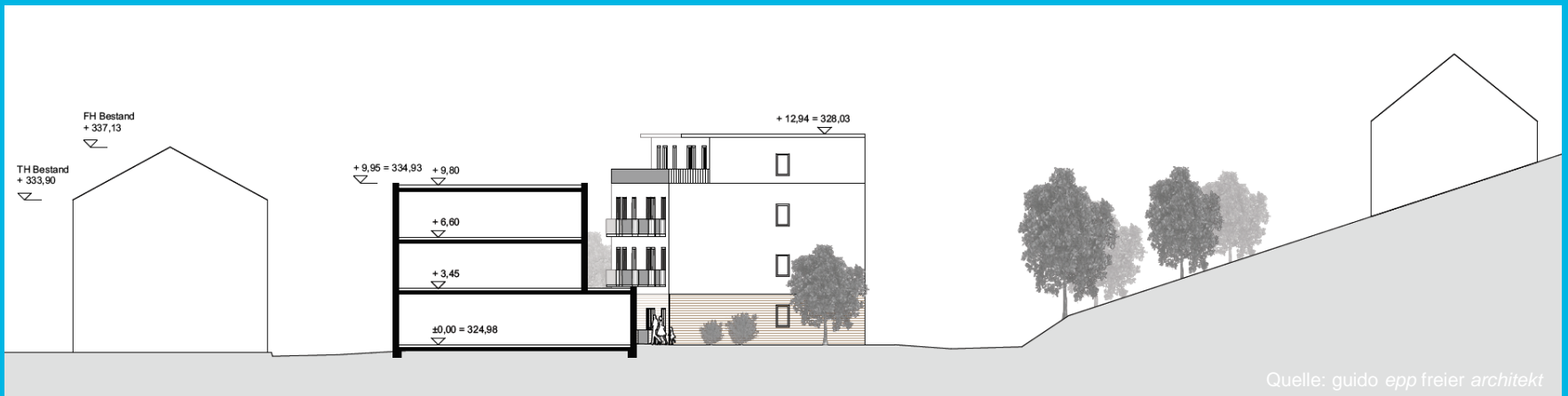
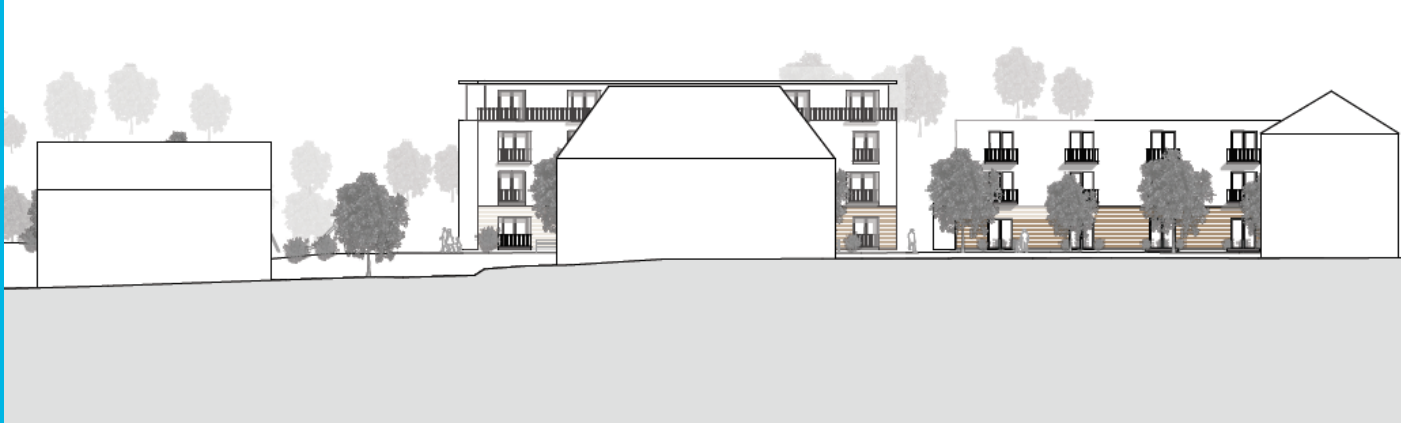
Projektentwicklung „Bahnhofplatz“

- Bisherige Planung, die in Geschossigkeit, Dachform und Gebäudestellung so vom Gemeinderat gewünscht war, wurde beibehalten.
- Haus A: III-Vollgeschosse
- Haus B: III-Vollgeschosse + zurückgesetztes DG
- Ebenerdige Stellplätze,
- Einbeziehung von Flst 989/5
- Ca. 22-24 Wohnungen
- 34 Stellplätze



Projektentwicklung „Bahnhofplatz“

Planungskonzept



- Gebäudehöhen, Dachform und die Lage zu Bestandsgebäuden bleibt unverändert.

Planungskonzept in Kooperation mit *guido epp* freier architekt



- Barrierefreie Erschließung
- ca. 22-24 Wohnungen
- Wohnungsgrößen:
ca. 60 – 77 m²

Planungskonzept BA2



- Grundstück:
- ca. 1.564qm (16 PP)
- Ca. 1.624qm (20 PP)
- Ca. 14 Wohnungen
- 16 - 20 Parkplätze



Parkierung

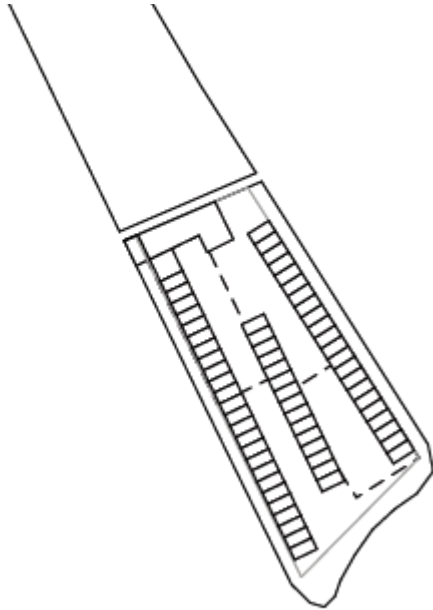


- Ebenerdige Stellplätze, 34 (BA 1)
- Ebenerdige Stellplätze, 16 – 21 (BA 2)
- Ca. 22-24 Wohnungen (BA 1)
- Ca. 14 Wohnungen (BA 2)
- Stellplatzschlüssel (1,36 – 1,5) unter Einbeziehung von Flst. 989/5 und des Baumbestandes
- Begrünte Carports sind denkbar

Parkierung in Tiefgarage:

Variante A in BA1: 62 Stellplätze

- Baugrund: felsig
- Breiteres Grundstück
- Einfahrt am Tiefpunkt des Grundstücks möglich



Variante 1:
Tiefgaragen mit 62 Stellplätzen

Fläche ca. 2.115 m²

Planungskonzept

- Das Planungskonzept wurde vom Gemeinderat so beraten.
- Gebäudestellung,
- Gebäudegröße,
- Geschossigkeit und
- Dachform

wurden in der vorliegenden Form gewünscht.

Als Nutzung wurde vornehmlich „betreutes Wohnen“ / altersgerechtes Wohnen vorgesehen.

Projektentwicklung „Bahnhofplatz“



„Bahnhofplatz“

Flurstücke

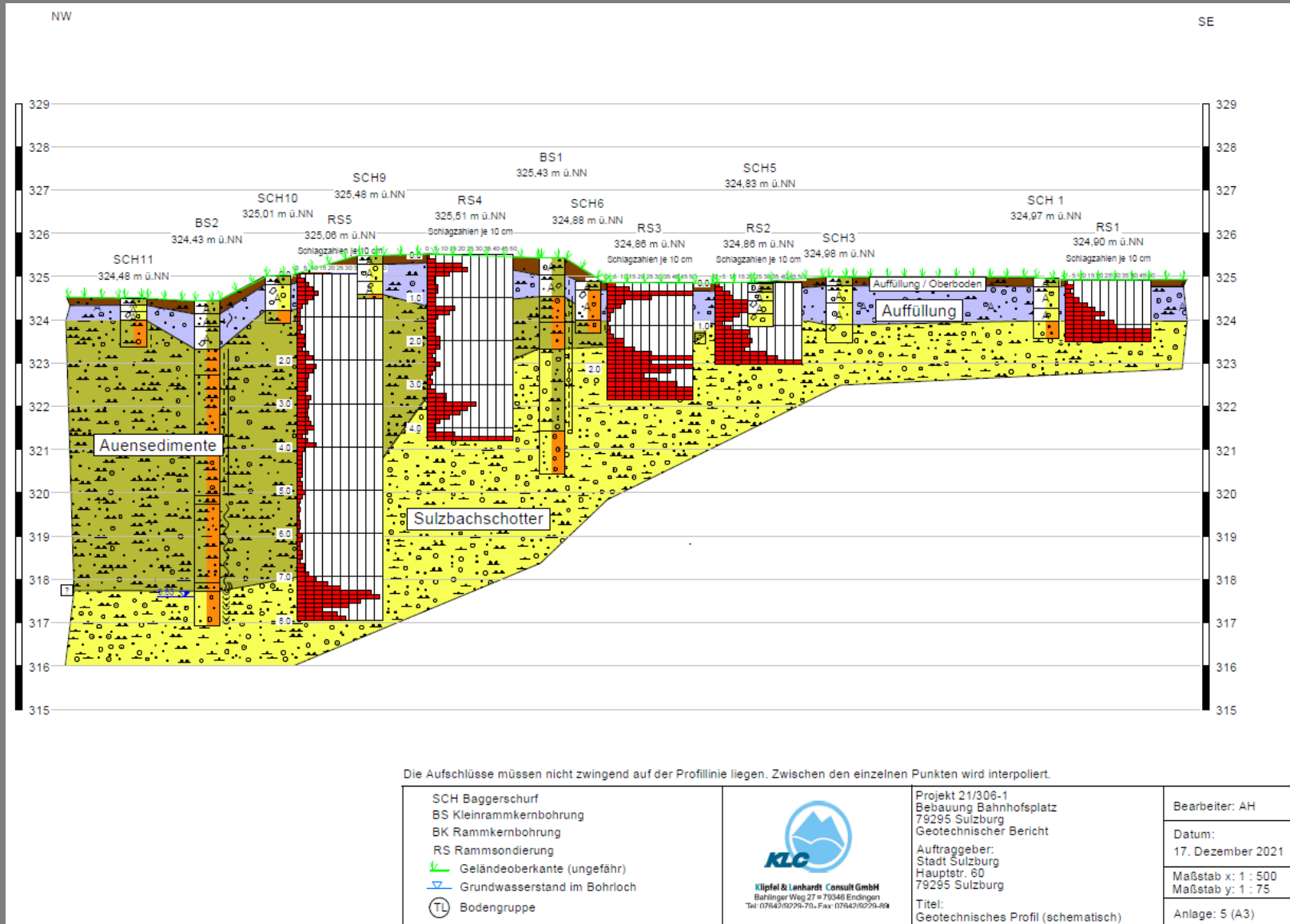
989/5, 991, 991/1 (BA 1): ca. 2.883 m²

992, 993, 994 (BA 2): ca. 2.533 m²

- ca. 1.540 m² Bebauung,
- ca. 1.000 m² Spielplatz

Aufgrund der Altlastenbelastung und den damit verbundenen Mehrkosten, der Baugrundbeschaffenheit und dem aktuell sehr schwierigen Immobilienmarkt wurde in der Weiterentwicklung auf eine Tiefgarage verzichtet.

Baugrund- und Altlastengutachten



Altlastengutachten

Bei der Erschließung fällt baubedingt höher belastetes Aushubmaterial an.

Mehrkosten für die Entsorgung einzuplanen.

- Betrifft insbesondere die Auffüllungen (Bahngelände)
- Relevante Parameter sind die Polycyclischen Aromatischen Kohlenwasserstoffe (PAK).
- Im südöstlichen Teilbereich treten die belasteten Auffüllungen als schwarzgefärbte Horizonte auf.
- Beim Ausbau der Schichtlage sollte eine weitgehende Separierung zu den unterlagernden Sulzbachschottern erreicht werden, um eine Vermischung und somit Massenmehrung und Entsorgungsmehrkosten zu vermeiden.



Baugrund

- Grundsätzlich zeigt das Baufeld einen inhomogenen Untergrundaufbau.
- Die im Baufeld vorhandenen Auffüllungen sind für Bauwerksgründungen nicht geeignet: vollständige Entfernung
- Die Sulzbachschotter im **südlichen Grundstücksbereich** sind gut tragfähiger Baugrund (Flachgründung möglich)
- Einfach unterkellerte Bauwerke gründen voraussichtlich oberhalb des mittleren Grundwasserstands, bei mittleren Grundwasserständen ist keine Wasserhaltung zu erwarten.
- Beim Aushub ist mit Erschwernissen (z.B. Blöcke, Fels) zu rechnen.

Projektentwicklung „Bahnhofplatz“: Kosten Aushub & Altlasten

Kosten Altlasten & Aushub BA 1			
Oberboden Z2 (18-50 €/m³)	475m³	8.550 €	26.000 €
Abtragung PAK-Schicht >Z2 (100 €/m³)	400m³	40.000 €	40.000 €
Abtragung Auffüllung >Z2 (100 €/m³)	1000m³	100.000 €	100.000 €
Gesamtkosten BA 1		148.550 €	166.000 €

Neue Planung: Ohne TG

Kosten Altlasten & Aushub BA 1			
Oberboden Z2 (18-50 €/m³)	520m³	9.360 €	26.000 €
Abtragung PAK-Schicht >Z2 (100 €/m³)	780m³	78.000 €	78.000 €
Abtragung Auffüllung >Z2 (100 €/m³)	1560m³	156.000 €	156.000 €
Aushub Tiefgarage Z1.2 (18-39 €/m³)	3680m³	66.240 €	143.520 €
Gesamtkosten BA 1		309.600 €	403.520 €

Alte Planung: Mit TG

Differenz zu Z1.1 Boden: Aushub ohnehin notwendig (10-29€/m³)

BA1: 1875m³ 18.750 € 54.375 €

Neue Planung: Ohne TG

Differenz zu Z1.1 Boden: Aushub ohnehin notwendig (10-29€/m³)

BA1: 6540m³ 65.400 € 189.660 €

Alte Planung: Mit TG

Bodenaushub/Entsorgung min.	148.550 €	*	*in Grundstückskaufpreis berücksichtigt	
Bodenaushub/Entsorgung max.	166.000 €	*	*in Grundstückskaufpreis berücksichtigt	
Mehrkosten min. Aushub Z1.1 zu >Z1.1	94.175 €	Minimum	€/m²	33 €
Mehrkosten max. Aushub Z1.1 zu >Z1.1	147.250 €	Maximum	€/m²	51 €

Neue Planung: Ohne TG

Projektentwicklung „Bahnhofplatz“: Kosten Aushub & Altlasten

Kosten Altlasten & Aushub BA 1			
Oberboden Z2 (18-50 €/m³)	475m³	8.550 €	26.000 €
Abtragung PAK-Schicht >Z2 (100 €/m³)	400m³	40.000 €	40.000 €
Abtragung Auffüllung >Z2 (100 €/m³)	1000m³	100.000 €	100.000 €
Gesamtkosten BA 1		148.550 €	166.000 €

Neue Planung: Ohne TG

Aktualisierte Kosten 14.01.2025*		
Oberboden Z2 (Mehrkosten zu Z1.1: 11€/t)	475m³ = 950t	10.450 €
Abtragung PAK-Schicht >Z2 (Mehrkosten zu Z1.1: 63 €/t) DK II	400m³ = 800t	50.400 €
Abtragung Auffüllung >Z2 (Mehrkosten zu Z1.1: 63 €/t) DK II	1000m³ = 2000t	126.000 €
Mehrkosten (3,50€/t) für Separieren/Haufwerksbildung	3750t	13.125 €
		199.975 €

Neue Planung: ohne TG,
neue Kosten Altlasten

	Kosten	Kosten/m²
zus. Kosten "alt" Bodenaushub/Entsorgung	94.175 €	33 €
zus. Kosten "neu" Bodenaushub/Entsorgung	199.975 €	69 €

Neue Planung: Ohne TG

Projektentwicklung „Bahnhofplatz“

Gründe für den Verzicht auf eine Tiefgarage (zumindest für BA 1):

Durch den Bau der Tiefgarage entstehen sehr hohe Kosten, die die Wirtschaftlichkeit des Projekts belasten:

1. Baukosten (stark gestiegene Baukosten in den letzten Jahren)
2. Kosten für belastetes Aushubmaterial
3. Kosten für erschwerte Bodenverhältnisse (Fels)

Kosten Altlasten & Aushub BA 1		
Oberboden Z2 (Mehrkosten zu Z1.1: 11€/t)	520m ³ = 1040t	11.440 €
Abtragung PAK-Schicht >Z2 (Mehrkosten zu Z1.1: 63 €/t) DK II	780m ³ = 1560t	98.280 €
Abtragung Auffüllung >Z2 (Mehrkosten zu Z1.1: 63 €/t) DK II	1560m ³ = 3120t	196.560 €
Aushub Tiefgarage Z1.2 (Mehrkosten zu Z1.1: 3 €/t)	3680m ³ = 7360t	22.080 €
Mehrkosten (3,50€/t) für Separieren/Haufwerksbildung	13080t	45.780 €
Gesamtkosten BA 1		328.360 €

128,- €/m² Grundstück

BA 1 ohne Tiefgarage?:

- Durch den Verzicht auf eine Tiefgarage wird die Wirtschaftlichkeit des Projektes stark verbessert / ist dadurch erst gegeben.
- Gestiegene Baupreise in Verbindung mit einem deutlich gestiegenen Zinsniveau haben zur Unwirtschaftlichkeit vieler Projekte geführt.
- Die Stadt kann ca. 300m² zusätzliche Grundstücksfläche, die für die ebenerdigen Stellplätze benötigt werden, zusätzlich verkaufen.
- Die Baukosten reduzieren sich, alleine in BA 1, um ca. 2,6 - 3 Mio. € (anteiliger Ansatz der Stellplätze)

Baukostenberechnung
Stadt Sulzburg
Projektentwicklung "Bahnhofplatz"

Gesamtberechnung BA 1 ohne TG

Grundstück (Gesamt)

Bruttogrundfläche BGF (ohne Fahrrad/Müll/Waschraum)	2.707 m ²		Nutzfläche (gesamt) NF	1.633 m ²
Bruttogrundfläche BGF (gesamt)	2.855 m ²		Wohnfläche NF	1.633 m ²
BGF Waschraum/Fahrrad/Müll	148 m ²			
EG_BGF_Gesamt	886 m ²			
Grundstück FGB	2.883 m ²	davon Flst. 989/5	313 m ²	
Mehrkosten Bodenaushub/Entsorgung	200.000 € *	*in Grundstückskaufpreis berücksichtigt		
Mehrkosten min. Aushub Z1.1 zu >Z1.1	200.000 €	€/m ²	69 €	
			Grundstückspreis	750 €/m²

Grundstückskosten KG 100

Kaufpreis Grundstück	2.883 m ²	750 €/m ²	2.162.250 €
Grunderwerbssteuer	5,0%		108.113 €
Notar	1,5%		32.434 €

Kosten (Brutto)

Grundstück	KG 100			2.302.796 €
Herrichten / Erschließen	KG 200	(FBG)	2.883 m ²	30 €/m ² 86.490 €
Bauwerk "Wohnen"	KG 300	(BGF)		
Technische Anlagen (ca. 20-25% vo	KG 400	(BGF)	2.707 m ²	2.700 €/m ² 7.307.888 €
Müll/Fahrräder	300+400	(BGF)	114 m ²	400 €/m ² 45.600 €
Waschraum	300+400	(BGF)	34 m ²	2.000 €/m ² 68.750 €
Außenanlagen (Parkplatz, Grün)	KG 500	(AUF)	640 m ²	300 €/m ² 192.000 €
Baunebenkosten	KG 700	(BGF)	2.855 m ² 18% von KG 300/400	1.336.003 €
Zwischensumme KG 300+400				7.422.238 €
Zwischensumme KG 200-700				9.036.730 €
Gesamtinvestitionskosten KG 100-700 (GIK)				11.339.527 €
Wagnis + Gewinn für Bauträger			8%	907.162 €
Summe Bauträger (incl. Wagnis + Gewinn)				<u>12.246.689 €</u>

mind. notwendiger Verkaufserlös (inkl. W+G) (GIK / (NF Wohnen+Gewerbe))	12.246.689 €	1.633m ²	7.500 €/m²
mind. Notwendiger Erlös Stellplatz	175.000 €	34	5.147 €
Verkaufserlös (ohne W+G) (GIK / (NF Wohnen+Gewerbe))	11.339.527 €	1.633m ²	6.944 €/m²

Projektentwicklung „Bahnhofplatz“
Baukostenschätzung ohne TG

- Mit Flst 989/5 (313qm)
- Mehrkosten Altlasten: ca. 200.000,- €
- Mehrkosten Altlasten/m² Grundstück: ca. 69,- €/m²

Projektentwicklung „Bahnhofplatz“

Baukostenschätzung mit TG

- Ohne Flst 989/5 (313qm)
- Mehrkosten Altlasten: ca. 328.000,- €
- Mehrkosten Altlasten/m² Grundstück:
ca. 128,- €/m²

Baukostenberechnung

Stadt Sulzburg
Projektentwicklung "Bahnhofplatz"

Gesamtberechnung BA 1 mit TG

Grundstück (Gesamt)

Bruttogrundfläche BGF (ohne Fahrrad/Müll/Waschraum)	2.707 m ²	Nutzfläche (gesamt) NF	1.633 m ²
Bruttogrundfläche BGF (gesamt)	2.855 m ²	Wohnfläche NF	1.633 m ²
BGF TG	1.163 m ²		
BGF Waschraum/Fahrrad/Müll	148 m ²		
EG_BGF_Gesamt	886 m ²		
Grundstück FGB	2.570 m ²	ohne Flst. 989/5	
Mehrkosten Bodenaushub/Entsorgung	328.000 € *	*in Grundstückskaufpreis berücksichtigt	
Mehrkosten min. Aushub Z1.1 zu >Z1.1	328.000 €	€/m ²	128 €
			Grundstückspreis 690 €/m²

Grundstückskosten KG 100

Kaufpreis Grundstück	2.570 m ²	690 €/m ²	1.773.300 €
Grunderwerbssteuer	5,0%		88.665 €
Notar	1,5%		26.600 €

Kosten (Brutto)

Grundstück	KG 100			1.888.565 €
Herrichten / Erschließen	KG 200	(FBG) 2.570 m ²	30 €/m ²	77.100 €
Bauwerk "Wohnen"	KG 300	(BGF)		
Technische Anlagen (ca. 20-25% vo	KG 400	(BGF) 2.707 m ²	2.700 €/m ²	7.307.888 €
Tiefgarage	KG 300+400	(BGF) 1.163 m ²	1.400 €/m ²	1.628.550 €
Müll/Fahrräder	300+400	(BGF) 114 m ²	400 €/m ²	45.600 €
Waschraum	300+400	(BGF) 34 m ²	2.000 €/m ²	68.750 €
Außenanlagen (Parkplatz, Grün)	KG 500	(AUF) 200 m ²	300 €/m ²	60.000 €
Baunebenkosten	KG 700	(BGF) 2.855 m ² 18% von KG 300/400		1.629.142 €
Zwischensumme KG 300+400				9.050.788 €
Zwischensumme KG 200-700				12.445.579 €
Gesamtinvestitionskosten KG 100-700 (GIK)				14.334.144 €
Wagnis + Gewinn für Bauträger			8%	1.146.732 €
Summe Bauträger (incl. Wagnis + Gewinn)				<u>15.480.875 €</u>

mind. notwendiger Verkaufserlös (inkl. W+G) (GIK / (NF Wohnen+Gewerbe))	15.480.875 €	1.633m ²	9.480 €/m²
---	--------------	---------------------	------------------------------

mind. Notwendiger Erlös Stellplatz	1.889.118 €	34	55.562 €
------------------------------------	-------------	----	-----------------

Verkaufserlös (ohne W+G) (GIK / (NF Wohnen+Gewerbe))	14.334.144 €	1.633m ²	8.778 €/m²
--	--------------	---------------------	------------------------------

Weiteres Vorgehen

- **Entscheidung über generelle Umsetzung des Projekts**
- **Vermarktung des Projekts**
- Bürgerinformation im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens
- **Durchführung des freiwilligen Bieterverfahrens**
 - Vorschlag / Erarbeitung von Kriterien für Investorenauswahl
 - Beschluss von Kriterien für Investorenauswahl
 - Bewerbungsphase für Investoren
 - Vorstellung von Investoren im Gemeinderat
 - Auswahl eines Investors durch den Gemeinderat

Projektentwicklung „Bahnhofplatz“

Freiwilliges Bieterverfahren

Festlegung von Kriterien für Investorenauswahl

- Ansprache von ca. 25 Bauträgern und Investoren
- Bewerbungszeitraum ca. 3 Monate (Planungsleistungen sind zu erbringen)
- Vorstellung der Investoren im Gemeinderat
- Auswahl eines Investors durch den Gemeinderat

Projektentwicklung „Bahnhofplatz“

Entwurf: Kaufpreisgebot

Das Projektgrundstück (BA 1) wird aus den Flurstücken 989/5, 991 und 991/1 mit einer Fläche von ca. 2.883 m² gebildet.

Die zu erwerbende Grundstücksfläche beträgt ca. 2.883 m².

Das Projektgrundstück (BA 2) wird aus den Flurstücken 994 und 993 (Teilfläche) mit einer Fläche von ca. 1.624 m² gebildet.

Die zu erwerbende Grundstücksfläche beträgt ca. 1.624 m².

Die angegebene Grundstücksgröße ist eine ca. Angabe.

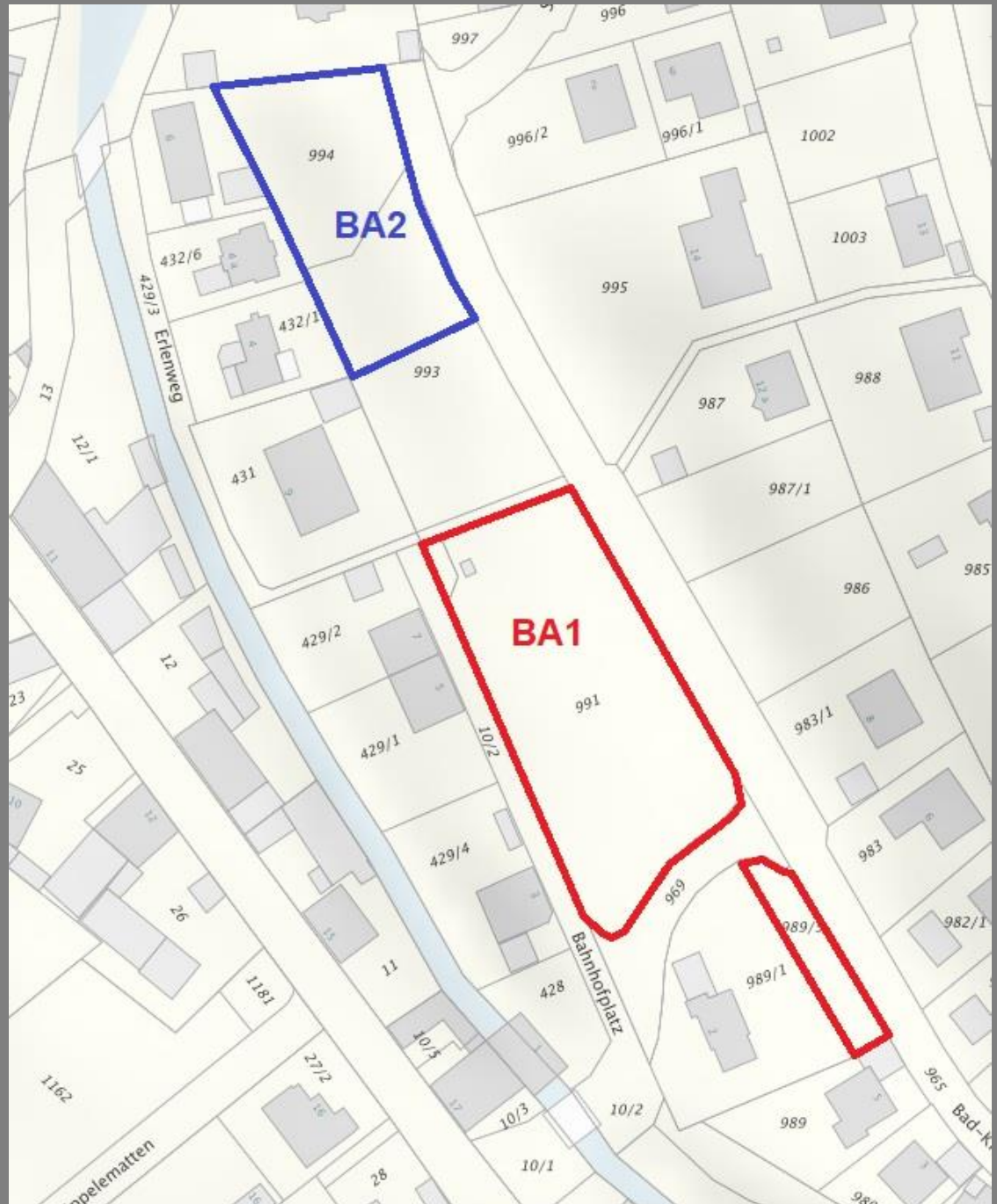
Kleinere Änderungen sind hier möglich.

Diese haben keine Anpassung des Mindestgebots (Grundstückskaufpreis) zur Folge.

Das Mindestgebot für das vorstehend beschriebene voll erschlossene Baugrundstück inkl. Projektentwicklung beträgt **xxx €/m²**.

- **Unterschiedliche Höhe des Kaufpreises: Parkplätze auf Flst. 989/5?**

Projektentwicklung „Bahnhofplatz“



Projektentwicklung „Bahnhofplatz“

Planungs- und Nutzungskonzept

Das Planungs- und Nutzungskonzept ist auf Grundlage der nachfolgenden Angaben zu entwerfen mit der Bewerbung einzureichen. Das beiliegende Entwurfskonzept des Büros Guido Epp, Freier Architekt, soll umgesetzt werden. Das Planungs- und Nutzungskonzept ist zu bestätigen.

Die Umsetzung des Planungs- und Nutzungskonzepts ist zu bestätigen.

Die Vorplanung wurde vom Büro

Guido Epp freier Architekt, Alte Landstr. 8, 79244 Münstertal erstellt.

Das Büro hat ein Interesse an der Weiterentwicklung des Projektes. Sie können aber auch auf eigene Architekten zurückgreifen; eine Pflicht zur Weiterbeschäftigung von Guido Epp besteht nicht.

Projektentwicklung „Bahnhofplatz“

Das Planungs- und Nutzungskonzept sieht den Bau von 4 Mehrfamilienhäusern vor. Diese sollen als barrierefreies Wohnen / Betreutes Wohnen mit einem Wohnungsmix mit unterschiedlichen Wohnungsgrößen errichtet werden.

Die Fußwege auf der privaten Grundstücksfläche sind entsprechend des Planungskonzeptes anzulegen.

Vorschläge, die zur Stärkung der Aufenthaltsqualität dienen, sind explizit gewünscht. Hierzu ist auch eine entsprechende Begrünung gewünscht, die in der Bewerbung ebenfalls aufzuzeigen ist.

Ein Wohnungsmix mit unterschiedlich großen Wohnungen ist gewünscht. Dieser ist über entsprechende Grundrisspläne sowie eine Beschreibung zu erläutern (Anzahl der Wohnungen, Größe der Wohnungen).

Projektentwicklung „Bahnhofplatz“

Folgende Vorgaben der Stadt Sulzburg sind einzuhalten:

- Baurecht: Das Baurecht für das Bauvorhaben muss von dem Investor zusammen mit der Stadt Sulzburg geschaffen werden.
 - Gebäudetypologie:
 - 2 Geschosswohnungsgebäude mit 3 Vollgeschossen bzw. beim nord-östlichen Gebäude 3 Vollgeschosse plus zurückgesetztes Dachgeschoss (BA 1).
 - 2 Geschosswohnungsgebäude mit 3 Vollgeschossen (BA 2).
- Die Gebäudekubatur und die Lage der Gebäudekörper auf dem Projektgrundstück sind entsprechend des Planungskonzeptes so umzusetzen (BA 1 & BA 2)
- Geschossigkeit / max. Gebäudehöhe: Orientierung an den Entwürfen des Büros Guido Epp (Anlage)

Projektentwicklung „Bahnhofplatz“

Folgende Vorgaben der Stadt Sulzburg einzuhalten:

- Parkraumkonzept und Stellplätze: Die Stellplätze für das Wohnen können oberirdisch, wie im Konzept dargestellt, umgesetzt werden. Der Bau einer Tiefgarage ist möglich. Ein Stellplatzschlüssel von 1,5 ist einzuhalten und nachzuweisen. Für jede Wohnung ist 1 Stellplatz als Carport mit einem begrünten Dach nachzuweisen.

Entwurf: Energetisches Konzept

Das zur Umsetzung kommende energetische Gesamtkonzept, die Energieeffizienz und der energetische Standard müssen der Gebotsabgabe hinzugefügt werden.

Photovoltaik und Dachbegrünung sind umzusetzen.

Der Anschluss an ein Nahwärmenetz ist zu prüfen und ist wünschenswert.

Bitte legen sie Ihrer Bewerbung auch ein Konzept zum Umgang mit Regenwasser (Regenwasserrückhaltung, Zisternen, Versickerung, etc.) bei.

Zusätzliche Maßnahmen, wie Holz(modul-)bauweise, Holzhybridbauweise, ein Carsharing-Konzept, etc. können der Bewerbung beigefügt werden.

Die Stadt legt Wert darauf, dass das Bauvorhaben energetisch hoch effizient ausgeführt wird.

Bonitätsauskunft

Der unterzeichneten Gebotsabgabe ist eine aktuelle Bonitätsauskunft der Hausbank beigefügt, welche bestätigt, dass mein/unser Unternehmen in der Lage sind,

- Immobilienprojekte bis 19 Mio. Euro jederzeit zu realisieren.

Referenzen

Der unterzeichneten Gebotsabgabe sind darüber hinaus aussagekräftige bebilderte Referenzen zu vergleichbaren Projekten / Objekten (Geschosswohnungsgebäude, Betreutes Wohnen mit mind. 10 Wohneinheiten) meines / unseres Unternehmens beigefügt.

Fassadengestaltung

Im Zuge Ihres Entwurfs zum Planungskonzept sind Aussagen zur Fassadengestaltung, zum Beispiel zur Gliederung, Fensteranordnung, Balkonen oder Loggien, Materialität (siehe auch Energiekonzept), Farbe und Qualität zu liefern.

Für die Baukörper ist, speziell für das IV-geschossige Gebäude, ein klar ablesbarer Wechsel der Materialität des Dachgeschosses in ortsüblicher Materialität wie bspw. Holz vorzunehmen. Ein Rücksprung des Dachgeschosses zur Krozinger Straße ist gewünscht.

Für dieses Gebäude ist die vertikale Gliederung der straßenseitigen Fassadenfläche entlang der Bad-Krozinger-Straße durch mindestens einen Vor- bzw. Rücksprung des Baukörpers durchzuführen.

Vielen Dank

die STEG Stadtentwicklung GmbH
Olgstraße 54
70182 Stuttgart

info@steg.de

www.steg.de