

**Gemeinde Illerrieden**  
**„Wangen Nord“**  
Konzeptausschreibung



**Vorgaben und Informationen zum Bewerbungsverfahren**

**Projektexposé**

**16.06.2026**

Architektur und  
Stadtplanung



Architektur und  
Stadtplanung

Dipl.-Ing.  
Clemens Künster  
Regierungsbaumeister  
Freier Architekt  
und Stadtplaner

Mitarbeiter:  
Julian Jakober

Bismarckstraße 25  
72764 Reutlingen  
Tel 07121 9499-50  
Fax 07121 9499-530  
[www.kuenster.de](http://www.kuenster.de)  
[mail@kuenster.de](mailto:mail@kuenster.de)

**KÜNSTER**



## **Inhaltsverzeichnis**

<b>1. Ziel und Hintergrund des Verfahrens</b> .....	2
<b>2. Rahmenbedingungen</b> .....	3
<b>3. Grundstücksdaten</b> .....	4
<b>4. Gegenstand der Konzeptvergabe</b> .....	4
<b>5. Mindestanforderungen an die Bewerbung</b> .....	5
<b>6. Bewertungskriterien</b> .....	5
<b>7. Bauverpflichtung und Rückübertragungsrecht</b> .....	7
<b>7.1 Bauverpflichtung</b> .....	7
<b>7.2 Wiederkaufs- / Rückübertragungsrecht der Gemeinde</b> .....	7
<b>8. Verfahren</b> .....	7
<b>9. Ansprechpartner</b> .....	8
<b>10. Anlagen</b> .....	8
<b>11. Hinweise / Schlussbestimmungen</b> .....	8

**Gemeinde:** Gemeinde Illerrieden, Gemarkung Wangen (Alb-Donau-Kreis, Baden-Württemberg)

**Zu veräußernde Grundstücke:**

**A:** Flurstück Nr. **234/3**, Gemarkung Wangen, **Rössleweg 2, 898 m<sup>2</sup>**

**B:** Flurstück Nr. **171/x**, Gemarkung Wangen, **Lange Straße 2-4, ca. 1.135 m<sup>2</sup>**

**C:** Flurstück Nr. **234/x**, Gemarkung Wangen, **Rössleweg 1-3, ca. 1.605 m<sup>2</sup>**

**Verfahrensart:** Konzeptvergabe

**Veröffentlichung:** Amtsblatt der Gemeinde Ausgabe 25/19.06.2026, Homepage der Gemeinde.

## 1. Ziel und Hintergrund des Verfahrens

Die Gemeinde Illerrieden beabsichtigt, drei gemeindeeigene Grundstücke innerhalb des neu erschlossenen Baugebiets „Wangen Nord“ im Wege einer Konzeptvergabe zu veräußern. Die ausgewiesenen Grundstücke sind Bestandteil des sich aktuell in Realisierung befindlichen Erschließungsabschnitts 1. Die Bebauung dieser Flächen soll die Erweiterung des Siedlungsbereichs am nördlichen Ortsrand ermöglichen. Der Gemeinderat hat daher für diese Grundstücke folgende Zielsetzung ausgegeben:

Ziel ist die Realisierung einer qualitätvollen, nachhaltigen und ortsverträglichen **Wohnbebauung** mit kleineren Mehrfamilienhäusern auf den Flächen A und B. Auf der Fläche C, welche in Teilen aus einem Mischgebiet besteht, wird neben der Bebauung mit einem oder mehreren Mehrfamilienhäusern die Ansiedlung eines **das Wohnen nicht störenden Gewerbebetriebs, im Idealfall einer Bäckereifiliale mit Tagescafé** gewünscht. Die konkrete Einbindung eines solchen Betriebs in das Bewerbungskonzept der Fläche C ist ausdrücklich gefordert.

Es besteht die Möglichkeit, sich für alle drei oder jeweils nur eines der Grundstücke zu bewerben. Die Grundstücke sind zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses voll erschlossen und es bestehen keine Baulasten. Die Vergabe erfolgt nicht ausschließlich nach dem Höchstpreis, sondern auf Grundlage eines **städtebaulichen und architektonischen Konzepts** in Verbindung mit einem verbindlichen Kaufpreisangebot.

Im beiliegenden Übersichtsplan sind die jeweiligen Grundstücke (Flächen A, B, C) sowie die Erschließungsstraße (Ausbaustufe 1) farbig hervorgehoben:



## 2. Rahmenbedingungen

Die Grundstücksvergabe wird als Konzeptvergabe mit Teilnahmewettbewerb als einstufiges Bauherren- und Architekturauswahlverfahren durchgeführt. Interessenten bewerben sich mit einem bzw. mehreren Konzepten und erläutern, wie sie die Grundstücke bebauen und nutzen wollen.

Teilnahmeberechtigt sind alle Interessierten (z. B. Bauträger, Wohnungsbaugenossenschaften, Bauherrngemeinschaften, Investoren, Privatpersonen etc.).

Im Folgenden sind Grundvoraussetzungen und Gegebenheiten aufgeführt, die zwingend einzuhalten bzw. zu berücksichtigen sind. Diese leiten sich im Wesentlichen aus dem Bebauungsplan sowie Preis- und Nutzungsvorstellungen der Gemeinde Illerrieden ab.

Städtebauliche Rahmenbedingungen:

- Lage der Grundstücke: **Lange Straße, Rössleweg, Hirschweg 89186 Illerrieden-Wangen**
- Planungsrechtliche Einordnung: gemäß geltendem Bebauungsplan „Wangen Nord“, vom 25.09.2024 (Siehe Anlage)
- Maß der baulichen Nutzung: entsprechend der planungsrechtlichen Vorgaben (Siehe Anlage Bebauungsplan)
- Erschließung: derzeit in Realisierung (Straße, Wasser, Abwasser (RW getrennt), Strom, Glasfasernetz Telekom, Breitbandnetz Vodafone)
- Offene Bauweise (Einzelhäuser u. Doppelhäuser zulässig)
- Lage in Hochwasserrisikogebiet (HQ<sub>extrem</sub>)
- Bereiche mit nicht zulässiger Aus- und Einfahrt
- Gewässerrandstreifen, Abstand Landesstraße
- Lage in Lärmpegelbereichen III-V (Lärmschutzmaßnahmen erforderlich)

- Stellplatzschlüssel: 2 Stellplätze je Wohneinheit
- Zahl der Wohnungen: maximal 8 Wohneinheiten je Wohngebäude
- Zulässige Dachformen: Satteldach, Walmdach, Zeltdach, Flachdach
- Beschränkungen Gebäudehöhe: siehe schriftlicher Teil des BPlans.
- Pflanzbindungen
- Sonstige Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und zum Ausgleich

Es wird ausdrücklich empfohlen, dass die Teilnehmer sich die Gegebenheiten vor Ort anschauen.

### 3. Grundstücksdaten

#### Grundstück A:

- Grundstücksgröße: **898 m<sup>2</sup>**
- Zulässige Nutzung: **Allgemeines Wohngebiet**
- GRZ: 0,4
- Eigentümer: Gemeinde Illerrieden
- Verfügbarkeit: nach Abschluss des Vergabeverfahrens u. Fertigstellung der Erschließung (voraussichtlich 10/2026)

#### Grundstück B:

- Grundstücksgröße: ca. **1.135 m<sup>2</sup>**
- Zulässige Nutzung: **Allgemeines Wohngebiet**
- GRZ: 0,4
- Eigentümer: Gemeinde Illerrieden
- Verfügbarkeit: nach Abschluss des Vergabeverfahrens u. Fertigstellung der Erschließung (voraussichtlich 10/2026)

#### Grundstück C:

- Grundstücksgröße: ca. **1.605 m<sup>2</sup>**
- Zulässige Nutzung: **Mischgebiet + Allgemeines Wohngebiet**
- GRZ: 0,6
- Eigentümer: Gemeinde Illerrieden
- Verfügbarkeit: nach Abschluss des Vergabeverfahrens u. Fertigstellung der Erschließung (voraussichtlich 10/2026)

### 4. Gegenstand der Konzeptvergabe

Gegenstand der Konzeptvergabe ist:

- der **Verkauf der Grundstücke** sowie
- die **Verpflichtung zur Realisierung eines bzw. mehrerer (Wohn)Bauprojekte** auf Grundlage des eingereichten Konzepts.

Ein schlüssiges und umsetzungsreifes Konzept unter Beachtung der planungsrechtlichen Vorgaben ist **zwingende Voraussetzung** für die Teilnahme am Verfahren.

Mindestpreisvorstellungen Gemeinde:

- Fläche A: Mindestpreis von **255,00 € / m<sup>2</sup>**
- Fläche B: Mindestpreis von **255,00 € / m<sup>2</sup>**
- Fläche C: Mindestpreis von **285,00 € / m<sup>2</sup>**

Zuzüglich Hausanschlusspauschalen für:

- Die kommunalen Hausanschlüsse für **Trinkwasser** i. H. v. **550,00 €** (511,50 € zzgl. 7% MwSt.) und
- **Schmutzwasser** (SW) und **Regenwasser** (RW) inkl. Kontrollschacht (SW) bzw. Kontrollschacht mit Retentionszisterne (RW) in Höhe von **11.000,00 €**.

## 5. Mindestanforderungen an die Bewerbung

Die formalen Anforderungen an eine Bewerbung sind im Sinne eines möglichst niederschweligen Verfahrens gering. Bei einer Bewerbung für mehrere Grundstücke sind jeweils separate, klar gekennzeichnete Unterlagenpakete abzugeben.

Folgende Kriterien sind zwingend zu erfüllen und mit der Bewerbung einzureichen:

- Name, Anschrift, Telefonnummer, E-Mailadresse der Bewerberin/des Bewerbers
- Bewerbungsschreiben mit Konzeptbeschreibung und Erläuterung der Planung (max. 5 Seiten DIN A4) unter Berücksichtigung der Bewertungskriterien
- Aufstellung mit Kennwerten:
  - Anzahl und Größe der (Wohn-)Einheiten
  - Berechnung GRZ
- Lageplan vermasst, mit Darstellung der Baugrenzen und sonstigen maßgeblichen Darstellungen aus dem Bebauungsplan
- 1 Systemschnitt mit Angabe der wesentlichen Gebäudehöhen
- Fassadenskizzen, bzw. Grafiken/Beispielbilder, die die beabsichtigte architektonische Qualität des Gebäudes erkennen lassen
- Parkierungskonzept mit Stellplatzschlüssel
- Zeit- und Realisierungsplan
- Referenzen von ähnlichen, realisierten Projekten, soweit vorhanden.
- Kaufpreisangebot

## 6. Bewertungskriterien

Zur Sicherstellung der Qualität der einzelnen Konzepte und des positiven Nutzens für das Quartier und den Gesamtort wurde folgender Kriterienkatalog festgelegt

Kriterium	Gewichtung
1. Soziale Qualität/Wohnungspolitik	30 %

2. Städtebauliche und architektonische Qualität/Nachhaltigkeit	20 %
3. Parkierungskonzept	10 %
4. Realisierungsfähigkeit und Zeitplan	10 %
5. Kaufpreisangebot	30 %
<b>Summe</b>	<b>100 %</b>

Zur Verdeutlichung der einzelnen Kriterien werden die wesentlichen Inhalte im Folgenden kurz exemplarisch erläutert:

1. Die soziale Qualität eines Konzepts sowie die Wohnungspolitik bestimmt sich unter anderem durch soziale und gemeinschaftsfördernde Beiträge, die einen positiven Nutzen für das Quartier bzw. den Gesamort haben. Im Folgenden sind exemplarisch einige Beispiele aufgeführt:
  - Vorlage eines Konzeptes, welches die langfristige Nutzung durch bestimmte Zielgruppen gewährleistet (z. B. familiengerechter Wohnraum, Mehrgenerationenwohnen)
  - Vorlage eines Konzepts zur Vermietung im mittleren Preissegment (Ansatzbereich Mietspiegel)
  - Barrierearme oder barrierefreie Nutzbarkeit (Vorhandensein eines Aufzugs)
  - Dauerhafte Nutzung als Wohnraum (keine Ferienvermietung)
  - Treffpunktqualität eines Angebots im Bereich des Mischgebiets (z. B. Tagescafé, Bäckereifiliale mit kleiner, gebietstypischer Außengastronomiefläche)
2. Für die städtebauliche und architektonische Qualität spielt neben der Gliederung und Anordnung der Baukörper auch deren Gestaltung ebenso wie die Gestaltung der Freiflächen (Außenanlagen) eine wesentliche Rolle. Darüber hinaus steigert eine Vielzahl von Wohnungstypologien die Qualität eines Objekts. Es wird auch die Außenwirkung und das Identifikationspotential bewertet. Beiträge zur Nachhaltigkeit sowie zum Klima- und Artenschutz wie z. B. der Bau nach erhöhten energetischen Standards, eine Begrünung von Flachdächern, die Anpflanzung von Bäumen, Wärmegewinnung durch erneuerbare Energien, Berücksichtigung von E-Mobilität definieren die ökologische- und energetische Qualität eines Bauvorhabens.
3. Flächensparende und zukunftssträchtige Mobilitäts- und Parkierungskonzepte haben heutzutage wesentlichen Einfluss auf die Gesamtqualität eines Wohnbaukonzepts. Das Stellplatzkonzept wird insbesondere auf eine realistische Nutzung durch die gewünschte Zielgruppe sowie eine ausreichende Anzahl an PKW-Stellplätzen bewertet.
4. Positiv bewertet wird eine schlüssige Projekt- und Umsetzungsstruktur sowie eine realistische Genehmigungsfähigkeit des Konzepts, insbesondere:
  - Aufzeigen von Referenzen und Erfahrungen des Bewerbers.
  - Aussagen zum Finanzierungsmodell (z. B. Eigenkapital, Fremdfinanzierung)
  - Angaben zum Rahmenterminplan, insbesondere zur BezugsfertigkeitDiese Faktoren lassen eine möglichst zügige Realisierbarkeit erkennen.
5. Mit dem Konzept ist ein verbindliches Kaufpreisangebot für das Grundstück abzugeben.

Das Bewertungsgremium vergibt für die oben aufgeführten Punkte Nr. 1 - 4 jeweils 0 bis maximal 3 Punkte aufgrund folgender Bewertungsskala:

- 3 Punkte: großer Mehrwert
- 2 Punkte: erkennbarer Mehrwert
- 1 Punkt: geringer Mehrwert
- 0 Punkte: keine Angaben erkennbar

Die Kaufpreisangebote werden zueinander ins Verhältnis gesetzt. Das höchste Kaufpreisangebot erhält 3 Punkte, das niedrigste Kaufpreisangebot erhält 0 Punkte. Dazwischen wird linear interpoliert.

Die Bewertung und auch Vergabe erfolgt jeweils getrennt nach Grundstücken.

## 7. Bauverpflichtung und Rückübertragungsrecht

### 7.1 Bauverpflichtung

Der Käufer verpflichtet sich, das im Rahmen der Konzeptvergabe eingereichte (Wohn-)Bauprojekt **innerhalb von drei (3) Jahren nach Beurkundung des notariellen Kaufvertrags** vollständig zu errichten und fertigzustellen.

Als Fertigstellung gilt die genehmigungskonforme Herstellung des Bauvorhabens einschließlich Bezugsfertigkeit.

### 7.2 Wiederkaufs- / Rückübertragungsrecht der Gemeinde

Für den Fall, dass die Bauverpflichtung nicht fristgerecht erfüllt wird, wird zugunsten der Gemeinde Illerrieden ein **dinglich gesichertes Wiederkaufsrecht (§§ 456 ff. BGB)** im Grundbuch eingetragen.

- Der Wiederkauf kann ausgeübt werden, wenn das Bauvorhaben nicht innerhalb von drei Jahren fertiggestellt ist.
- Der Wiederkaufspreis entspricht dem ursprünglichen Kaufpreis.
- Wertsteigerungen bleiben unberücksichtigt.
- Vom Käufer getätigte Aufwendungen werden nicht erstattet.

## 8. Verfahren

1. Veröffentlichung der Ausschreibung: 19.06.2026
2. Abgabe der Konzeptbewerbungen bis: 31.07.2026
3. Prüfung und Bewertung der Konzepte durch Bewertungskommission
4. Auswahlentscheidung durch den Gemeinderat: voraussichtlich Oktober 2026
5. Abschluss eines notariellen Kaufvertrags

Die Bewerbung mit allen einzureichenden Unterlagen muss in einem geschlossenen Umschlag mit der Aufschrift „**Konzeptausschreibung Wohnbebauung Wangen Nord – Fläche A/B/C**“ bei der Ausloberin, **Gemeindeverwaltung Illerrieden, Wochenauer Straße 1, 89186 Illerrieden** eingereicht werden.

Nicht fristgerecht eingegangene Bewerbungen werden nicht gewertet. Zusätzlich sind die Unterlagen gesammelt in einer pdf-Datei an die Verfahrensbetreuung (E-Mail: [vergabe@kuenster.de](mailto:vergabe@kuenster.de)) zu senden.

Die Bewertungskommission setzt sich aus dem Bürgermeister der Gemeinde Illerrieden, Mitgliedern des Gemeinderats, Beschäftigten der Gemeindeverwaltung und Bausachverständigen zusammen. Die Bewertungen der Kommission sind endgültig. Eine Entscheidung des Gemeinderats über das weitere Vorgehen und die Vergabe des Grundstücks erfolgt auf der Basis des Ergebnisses der Bewertungskommission voraussichtlich Anfang 4. Quartal 2026.

Ein Rechtsanspruch auf Zuschlag besteht nicht.

## 9. Ansprechpartner

Jens Kaiser  
Bürgermeister  
Tel: +49 7306 969610  
E-Mail: [info@illerrieden.de](mailto:info@illerrieden.de)

Julian Jakober  
Tel: +49 7121 949950  
E-Mail: [vergabe@kuenster.de](mailto:vergabe@kuenster.de)

Rückfragen zum Verfahren oder zur Konzepterstellung sind schriftlich per Mail an die oben genannten Adressen zu richten.

## 10. Anlagen

Anlage 1: Bebauungsplan „Wangen Nord“ (Planzeichnung, schriftlicher Teil)  
Anlage 2: Übersichtsplan Kataster mit Eintragungen aus BPlan (dwg/pdf)  
Anlage 3: Erschließungsplan BA 1

## 11. Hinweise / Schlussbestimmungen

Die Bewerber erstellen ihr Konzept und die geforderten Unterlagen auf eigene Kosten und eigenes Risiko. Ansprüche gegen die Gemeinde Illerrieden gleich welcher Art, Rechtsnatur oder Herkunft sind in jedem Fall ausgeschlossen. Entschädigungen, Aufwendungsersatz oder Honorare werden nicht gezahlt. Der Bewerber (Bauträger, Investor, Bauherrengemeinschaft, Privatperson), der die Bewerbung und das Konzept einreicht, muss im Falle der Zuteilung auch der Erwerber des Grundstücks sein. Die oben genannte Bauverpflichtung wird vertraglich abgesichert. Ebenso wird das vorgestellte Konzept Bestandteil des Kaufvertrags. Die Gemeinde Illerrieden behält sich vor, das Verfahren aus sachlichen Gründen jederzeit aufzuheben.

**Stand: 16.06.2026**

**Gemeinde Illerrieden**