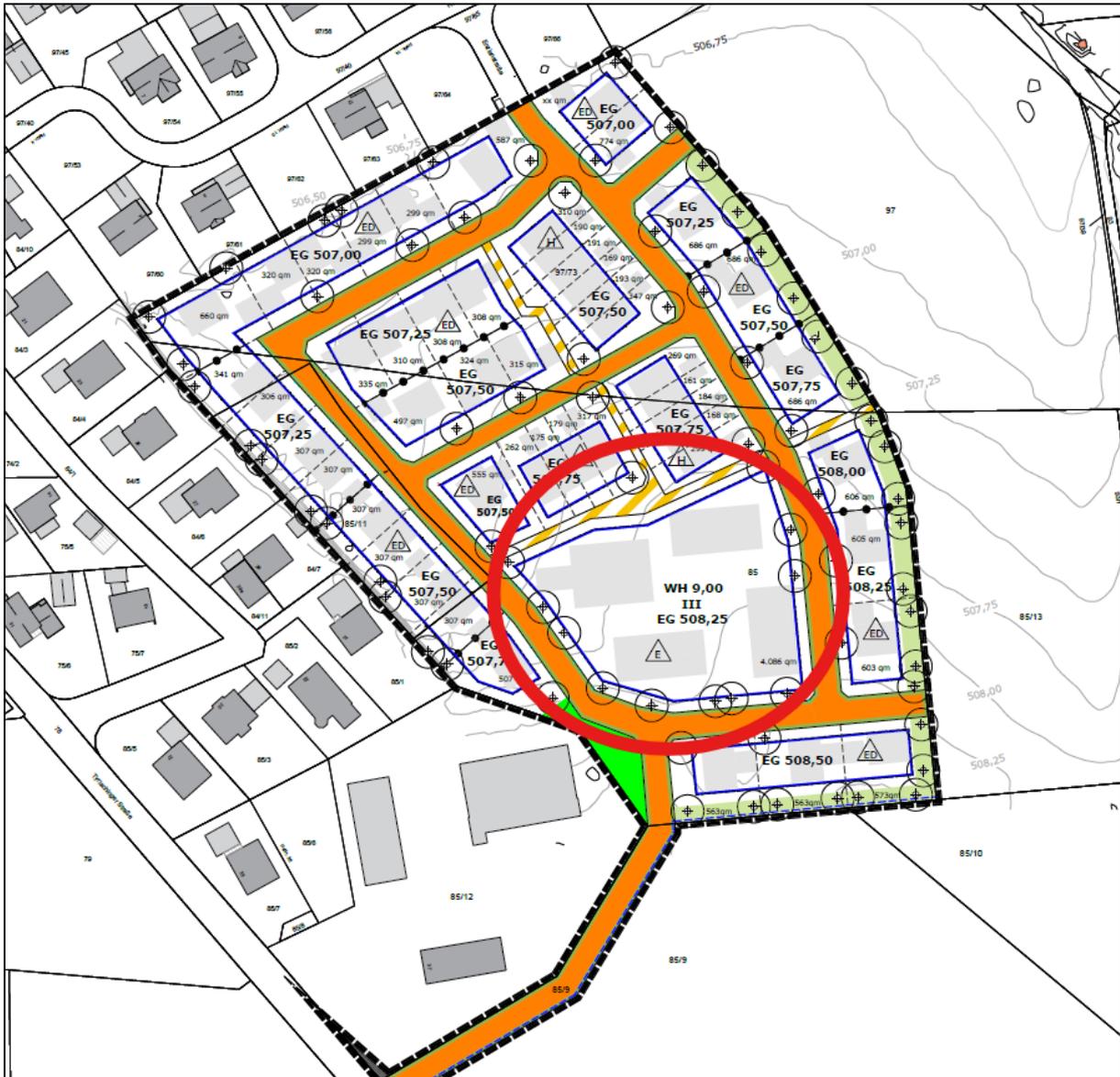




# PROJEKTENTWICKLUNG MEHRGENERATIONEN-WOHNEN IN KIRCHWEIDACH

## Exposé zur Konzeptvergabe



Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung

## INHALTSVERZEICHNIS

1	Projekt.....	3
1.1	Standort Kirchweidach .....	4
1.1.1	Lagebeschreibung und Umfeld.....	4
1.1.2	Verkehrsanbindung .....	5
1.1.3	Öffentliche Einrichtungen und Nahversorgung .....	5
1.1.4	Grundstücksverhältnisse .....	5
1.1.5	Erschließung, Ver- und Entsorgung.....	5
1.1.6	Bauplanungsrecht .....	5
1.2	Grundvoraussetzungen .....	6
1.3	Städtebauliche Rahmenbedingungen.....	6
1.4	Gebotsabgabe.....	6
2	Verfahren .....	7
2.1	Ausschreibungs- und Bewerbungsphase .....	7
2.1.1	Veröffentlichung der Ausschreibung.....	7
2.1.2	Ausarbeitung der Konzepte .....	8
2.1.3	Bewerbungsfrist und Konzeptabgabe .....	8
2.1.4	Bewerbungsunterlagen .....	8
2.2	Bewertungs-/Vergabephase .....	9
2.2.1	Vorprüfung der Konzepte .....	9
2.2.2	Gemeinderatssitzung .....	9
2.2.3	Grundstücksvergabe .....	9
2.2.4	Kaufvertrag .....	9
3	Sonstiges .....	10
3.1	Hinweise .....	10
3.2	Haftungs- und Gewährleistungsausschluss.....	10
3.3	Ansprechpartner.....	10

## 1 PROJEKT

Um mehr bezahlbaren Wohnraum zu schaffen hat der Gemeinderat beschlossen, ein besonderes Bauprojekt in Form eines Mehrgenerationen-Wohnprojektes auszuschreiben. Dieses soll nach dem Prinzip der Konzeptvergabe entwickelt werden.

### Was ist ein Wohnprojekt?

Wohnprojekte können in unterschiedlichen Ausprägungen existieren, haben jedoch immer gemeinsam, dass sie auf einem Zusammenschluss von Menschen oder Haushalten basieren, die in mehreren Wohnungen nebeneinander leben und zugleich in einer harmonischen und gemeinschaftlich gestalteten Nachbarschaft wohnen. Die Bewohner unterstützen sich gegenseitig und achten aufeinander.

In der Regel werden die Gebäude, die gemeinsam bewohnt werden, auch gemeinschaftlich geplant, finanziert und entsprechend den gemeinsamen Vorstellungen entweder neu errichtet oder umgebaut. Oft erfolgt auch eine eigenständige Verwaltung der Gebäude. Je nach Art des Projekts können die Bewohner in Eigentums- oder Mietwohnungen leben, je nachdem, ob das Projekt von einer **Bauherrengemeinschaft**, einem **Bauträger** oder einer **Wohnungsbaugenossenschaft** durchgeführt wurde.

Ein weiteres Merkmal von Wohnprojekten ist, dass sie nicht nur private Wohneinheiten umfassen, sondern auch gemeinschaftlich genutzte Bereiche wie Räume, Grünflächen oder Freiflächen bieten, die regelmäßig für die Bewohner zugänglich sind und für gemeinsame Veranstaltungen und Aktivitäten genutzt werden können.

### Was ist ein Mehrgenerationen-Wohnprojekt?

Ein Mehrgenerationen-Wohnprojekt bezeichnet eine Gemeinschaft, in der neben verschiedenen Haushalten auch Menschen unterschiedlicher Altersgruppen – von jung bis alt – zusammenleben und sich gegenseitig unterstützen. In solchen Projekten spielen altersgerechte Wohnformen eine wichtige Rolle.

### Was bedeutet Konzeptvergabe?

Die Konzeptvergabe ist eine Methode, um ein Grundstück zu veräußern und gleichzeitig wohnungspolitische Ziele zu verfolgen. Dabei wird ein öffentliches oder kommunales Grundstück verkauft, und Interessenten reichen ein Konzept oder eine Idee ein, in der sie darlegen, wie sie das Grundstück bebauen und nutzen möchten. Oft gibt es dabei nur wenige Mindestanforderungen, sodass grundsätzlich jeder teilnehmen kann.

Der Fokus liegt auf der Qualität des eingereichten Konzepts. Zusätzlich müssen Interessenten jedoch im Rahmen der Konzeptvergabe neben ihrem Konzept auch ein Kaufpreisgebot abgeben. Die Bewertung der Gebote erfolgt nach einem kombinierten Verfahren, bei dem sowohl die Höhe des Kaufpreisgebots als auch die inhaltliche Qualität des Konzeptes berücksichtigt werden.

## 1.1 STANDORT KIRCHWEIDACH

Kirchweidach ist vor allem für seine ländliche Lage und die gute Anbindung an das Straßen- und Verkehrsnetz bekannt. Die Gemeinde zeichnet sich durch ihre ländliche Atmosphäre aus und bietet eine hohe Lebensqualität inmitten von Natur. Zudem ist Kirchweidach für die gute Infrastruktur, seine engagierten Vereine und die zahlreichen Freizeitmöglichkeiten, wie Wander- und Radwege sowie Sporteinrichtungen, bekannt. Die starke Gemeinschaft und die verschiedenen sozialen Angebote, wie der Waldkindergarten und der Mehrgenerationenspielplatz, tragen ebenfalls zur Bekanntheit bei. Auch die Nähe zu größeren Städten wie Burghausen, Mühldorf, Traunstein und Altötting macht Kirchweidach zu einem attraktiven Wohnort. Im Jahr 2021 wurde Kirchweidach zudem mit dem Gütesiegel Heimatdorf des Bayerischen Staatsministeriums für Heimat und Integration ausgezeichnet. Hier werden die ländlichen Kommunen gefördert, die sich besonders durch ein aktives Dorfleben, nachhaltige Entwicklung und den Erhalt von Traditionen auszeichnen. Das Heimatministerium unterstützt solche Projekte, um die Lebensqualität in ländlichen Regionen zu steigern und die Identität der Dörfer zu bewahren.

### 1.1.1 Lagebeschreibung und Umfeld

Das Mehrgenerationen-Wohnprojekt soll im Baugebiet „Enzianstraße“ entstehen, welches etwa 600 m von der Dorfmitte entfernt liegt. Das Plangebiet umfasst ca. 4.086 m<sup>2</sup> und liegt in einem noch zu erschließenden allgemeinen Wohngebiet. Das Baugebiet „Enzianstraße“ grenzt nördlich an das zuletzt ausgewiesene Baugebiet „Rosenstraße“, in dem v.a. junge Familien vor kurzem ihr Eigenheim geschaffen haben. Südlich und östlich vom Baugebiet werden die Grundstücke landwirtschaftlich genutzt.



Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung

### 1.1.2 Verkehrsanbindung

Die Ortsmitte ist bequem zu Fuß erreichbar, ebenso wie die nächstgelegene Bushaltestelle an der Tyrlachinger Straße, die etwa 500 m entfernt liegt.

Durch den Ort Kirchweidach verläuft die Staatsstraße St 2357 Trostberg - Burghausen. Zudem hat Kirchweidach einen eigenen Bahnhofepunkt an der Bahnlinie München - Mühldorf - Salzburg.

### 1.1.3 Öffentliche Einrichtungen und Nahversorgung

In der Gemeinde Kirchweidach sind alle wichtigen Einrichtungen wie Geschäfte für den täglichen Bedarf (insbesondere Vollsortimenter, Bäckerei, Getränkemarkt, Sparkasse, Raiffeisenbank), eine Arztpraxis für Allgemeinmedizin, eine Praxis für Physio- und Ergotherapie, ein Zahnarzt und eine Apotheke vorhanden.

Die Grund- und Mittelschule, der Kindergarten sowie die Kinderkrippe sind ebenso wie die Sport- und Freizeiteinrichtungen bequem zu Fuß erreichbar. Zudem gibt es in der Gemeinde Kirchweidach einen Waldkindergarten und einen Mehrgenerationenspielplatz.

In Kirchweidach stehen den Bewohnern zahlreiche und moderne Sport- und Freizeitmöglichkeiten zur Verfügung. Dazu gehören unter anderem Sporteinrichtungen für verschiedene Disziplinen, wie Fußball, Tennis, Volleyball, Judo, Tischtennis, Ski und Turnen. Die Umgebung bietet zudem hervorragende Möglichkeiten für Wanderungen und Radtouren durch Wiesen und Wälder. Darüber hinaus engagieren sich die örtlichen Vereine mit einem vielfältigen Angebot an Freizeitaktivitäten und Veranstaltungen, die für jedes Alter und Interesse etwas bieten.

### 1.1.4 Grundstücksverhältnisse

Das Plangebiet umfasst eine noch zu vermessende Fläche von insgesamt ca. 4.086 m<sup>2</sup> und befindet sich im Eigentum der Gemeinde Kirchweidach.

Im Grundbuch sind keine Lasten bzw. Beschränkungen eingetragen.

### 1.1.5 Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die Erschließung des Baugebiets „Enzianstraße“ erfolgt 2025. Das Grundstück wird an das Kanal-, Strom-, Wasser-, Fernwärme- und Glasfasernetz angebunden. Das Fernwärmenetz wird durch umweltfreundliche Tiefengeothermie mit nachhaltiger Wärme versorgt. Der Gemeinde Kirchweidach liegt eine Bescheinigung über die energetische Bewertung der Wärmeversorgung nach FW 309 Teile 1 und 7 vor (gültig bis 05.04.2026). Hiernach beträgt der Primärenergiefaktor gem. §22 Absatz 3, GEG 2020 nach Kappung und EE-Bonus **0,20**. Diese Bescheinigung kann auf der Homepage der Gemeinde Kirchweidach eingesehen werden:

<https://kirchweidach.de/kirchweidach/fernwaerme>

### 1.1.6 Bauplanungsrecht

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 31 „Enzianstraße“, der die Fläche als allgemeines Wohngebiet ausweist.

## **1.2 GRUNDVORAUSSSETZUNGEN**

Gefordert wird ein Mehrgenerationen-Wohnprojekt, das besonderen Wert auf barrierefreie und altersgerechte Wohnformen legt und zugleich bezahlbaren Wohnraum schafft. Darüber hinaus bestehen keine weiteren verbindlichen Vorgaben, sodass Raum für individuelle Konzepte und kreative Gestaltungsmöglichkeiten bleibt.

Wünschenswert ist zudem eine enge Abstimmung mit Gemeinde Kirchweidach.

## **1.3 STÄDTEBAULICHE RAHMENBEDINGUNGEN**

Im Bebauungsplan wurden für das Plangebiet u.a. folgende Festsetzungen getroffen:

- GRZ (Grundflächenzahl): 0,35
- Max. drei Vollgeschosse
- Wandhöhe max. 9,00 m
- Parkdeck (für Bewohner); Wandhöhe max. 6,75 m
- 2 Stellplätze pro Wohneinheit

## **1.4 GEBOTSABGABE**

Im Rahmen der Konzeptvergabe müssen Interessenten neben ihrem Konzept auch ein Kaufpreisgebot abgeben. Die Bewertung der Gebote erfolgt nach einem kombinierten Verfahren, bei dem sowohl die Höhe des Kaufpreisgebots als auch die inhaltliche Qualität des Konzeptes berücksichtigt werden.

Der Ablösesatz für die Erschließungskosten beträgt 80,00 €/m<sup>2</sup>. Hierin sind nicht die sonstigen Erschließungskosten im weitesten Sinne, d.h. insbesondere Erschließungsbeiträge, die nach den kommunalen Satzungen abgerechnet werden (z. B. Abwasserentsorgung u.a.) und Kosten sonstiger Erschließungsträger (z. B. Wasser-, Strom- und Fernwärmeversorgung u.a.) enthalten.

## 2 VERFAHREN

Zur Umsetzung des Mehrgenerationen-Wohnprojekts wird ein wettbewerbliches Vergabeverfahren ausgeschrieben. Die Verfahrenssprache ist Deutsch. Es handelt sich jedoch nicht um ein förmliches Vergabeverfahren, sodass keine vergaberechtlichen Vorschriften zur Anwendung kommen.

### **Ausschreibende Stelle:**

Gemeinde Kirchweidach, Hauptstraße 21, 84558 Kirchweidach  
Vertreten durch den Ersten Bürgermeister Robert Moser

Das Verfahren erfolgt einstufig in Form eines Auswahlverfahrens zur Veräußerung des Baugrundstücks. Die Abgabe einer Bewerbung begründet keinerlei Verpflichtungen oder Ansprüche gegenüber der Gemeinde Kirchweidach als Eigentümerin des Grundstücks – auch nicht im Falle einer Nichtberücksichtigung oder falls letztlich keine Vergabe erfolgt.

Nach einer Vorprüfung werden die eingereichten Bewerbungen vom Gemeinderat anhand der festgelegten Vergabekriterien (siehe Kapitel 2.1.4) bewertet. Anschließend erfolgt die Vergabe durch Beschluss.

Das Konzeptvergabeverfahren gliedert sich in 2 Phasen:

Phase 1: Ausschreibungs- und Bewerbungsphase

- Veröffentlichung der Ausschreibung
- Ausarbeitung der Konzepte
- Konzeptabgabe

Phase 2: Bewertungsphase

- Vorprüfung der Konzepte
- Bewertung der Konzepte und Grundstücksvergabe ab

## **2.1 AUSSCHREIBUNGS- UND BEWERBUNGSPHASE**

### **2.1.1 Veröffentlichung der Ausschreibung**

Das Konzeptvergabeverfahren startet mit der Veröffentlichung der Ausschreibung durch eine öffentliche Bekanntmachung. Einwohner, Anwohner und potenzielle Interessenten werden über das Projekt und die Ausschreibung durch Aushang an der Amtstafel sowie auf der Homepage der Gemeinde Kirchweidach informiert. Zusätzlich werden auf der Gemeindehomepage die Ausschreibungsunterlagen bereitgestellt. Ab diesem Zeitpunkt haben Projektinitiativen die Möglichkeit, ihre Bewerbung einzureichen und ihr Konzept vorzulegen.

### 2.1.2 Ausarbeitung der Konzepte

Verschiedene Projektinitiativen können sich zusammenschließen, um ein Konzept für ein Mehrgenerationen-Wohnprojekt in Kirchweidach zu entwickeln. Dabei muss das Konzept die festgelegten Grundvoraussetzungen (siehe Kapitel 1.2) erfüllen und sollte zudem den städtebaulichen Rahmenbedingungen (siehe Kapitel 1.3) entsprechen.

### 2.1.3 Bewerbungsfrist und Konzeptabgabe

**Die Bewerbungsphase samt Konzeptabgabe endet am 9. Mai 2025 um 12:00 Uhr.**

Die Abgabe der Bewerbungsunterlagen erfolgt per E-Mail an:  
[bauamt@vg-kirchweidach.de](mailto:bauamt@vg-kirchweidach.de)

In der Bewerbung ist das Konzept für das Mehrgenerationen-Wohnprojekt vorzustellen und ein Kaufpreisgebot abzugeben. Zudem muss in der Bewerbung auch dargelegt werden, wie die Finanzierung des Projekts vorgesehen ist.

### 2.1.4 Bewerbungsunterlagen

Folgende Bewerbungsunterlagen sind vorzulegen:

- **Eine Beschreibung der Projektinitiative und eine Beschreibung des geplanten Konzepts/Bauvorhabens sowie der Finanzierung**
- **Ein Kaufpreisgebot**
- **Eine Kurzzusammenfassung**

Die Beschreibung des geplanten Konzepts/Bauvorhabens kann durch Beispielfotos, einfache Skizzen oder Referenzprojekte veranschaulicht werden. Eine detaillierte Planzeichnung ist jedoch nicht erforderlich.

Die Bewertung der Konzepte erfolgt anhand sogenannter positiver Vergabekriterien. Je mehr dieser Kriterien ein Konzept in sinnvoller Weise erfüllt, desto höher wird seine Qualität eingeschätzt. In der Projektbeschreibung ist darzulegen, inwiefern die einzelnen Kriterien berücksichtigt werden.

#### **Positive Vergabekriterien:**

- Gestaltungsqualität - Architektonische und städtebauliche Qualität des Projekts
- Mietpreisdämpfende Maßnahmen (z. B. ein hoher Anteil an förderfähigen Sozialmietwohnungen oder langfristige Mietpreisbindungen)
- Vielfalt der Wohnformen und Wohnungsgrößen - Anpassung an unterschiedliche Bedürfnisse
- Förderung des nachbarschaftlichen Miteinanders - Gemeinschaftsangebote und soziale Infrastruktur
- Positive Impulse für das Quartier - Projekte mit öffentlichem Mehrwert
- Wohnangebote für unterschiedliche Bewohnergruppen - Inklusion verschiedener Alters- und Lebenssituationen
- Barrierefreiheit - Zugang und Nutzung ohne Hindernisse
- Nachhaltigkeit - Klimafreundliche Bauweise und ressourcenschonende Materialien

Ein Konzept, das eine Vielzahl dieser Vergabekriterien erfüllt, gilt als besonders geeignet für ein Mehrgenerationen-Wohnprojekt. Eine feste Gewichtung der Kriterien gibt es nicht – die finale Bewertung erfolgt durch den Gemeinderat, der auch die Höhe des Kaufpreisgebots (siehe Kapitel 1.4) mit einbezieht.

## **2.2 BEWERTUNGS-/VERGABEPHASE**

### **2.2.1 Vorprüfung der Konzepte**

Fristgerecht eingereichte und vollständige Bewerbungen werden zunächst vom Bauamt überprüft. Die Konzepte müssen die festgelegten Grundvoraussetzungen (siehe Kapitel 1.2) erfüllen und sollten auch den städtebaulichen Rahmenbedingungen (siehe Kapitel 1.3) entsprechen. Sollte dies nicht der Fall sein, könnte die Eignung des Konzepts in Frage gestellt werden.

Die Gemeinde Kirchweidach behält sich vor, Bewerbungen abzulehnen oder zusätzliche Informationen und Unterlagen anzufordern, wenn beispielsweise erhebliche Zweifel an der geplanten Finanzierung oder an der Zuverlässigkeit, Expertise oder Leistungsfähigkeit der Bewerber bestehen.

### **2.2.2 Gemeinderatssitzung**

Nach der Vorprüfung werden die qualifizierten Bewerbungen und Konzepte vom Gemeinderat bewertet. Dieser entscheidet, welches Projekt am besten geeignet ist. Jedes Mitglied des Gemeinderates hat eine Stimme, und die Beschlussfassung erfolgt durch einfache Mehrheit. Bei Bedarf können auch beratende Mitglieder ohne Stimmrecht hinzugezogen werden.

Die Konzepte werden anhand der positiven Vergabekriterien bewertet. Eine festgelegte Gewichtung der Kriterien gibt es nicht; vielmehr erfolgt die Bewertung durch eine Abwägung und Vergleich der Konzepte. Der Gemeinderat stellt eine Rangfolge der Bewerbungen auf und fasst anschließend einen Beschluss über die Vergabe (siehe Kapitel 2.2.3).

Die Sitzung des Gemeinderates ist nichtöffentlich. Das Ergebnis sowie der Entscheidungsprozess werden jedoch protokolliert und die Bewerber anschließend kontaktiert. Der Sieger wird anschließend auf der Homepage der Gemeinde Kirchweidach veröffentlicht.

### **2.2.3 Grundstücksvergabe**

Basierend auf der Bewertung trifft der Gemeinderat der Gemeinde Kirchweidach eine Entscheidung zur Vergabe durch Beschluss. Die Projektinitiative, deren Konzept ausgewählt wurde, erhält den Zuschlag. Im Anschluss kann mit der konkreten Planung der Gebäude begonnen und die Finanzierung abschließend gesichert werden. Entstehende Kosten werden jedoch nicht erstattet.

### **2.2.4 Kaufvertrag**

Der Vertrag zur Veräußerung des Grundstücks wird unterzeichnet, sobald ein geeigneter Bauantrag und ein Finanzierungsnachweis vorliegen. Sämtliche mit der Veräußerung verbundene Kosten, Steuern und Gebühren trägt der Käufer. Die genauen Regelungen, wie Rückkaufrecht, werden im Vertrag festgehalten.

## 3 SONSTIGES

### 3.1 HINWEISE

Die Gemeinde Kirchweidach behält sich vor, etwaige terminliche Verschiebungen an der Amtstafel und auf der Homepage bekannt zu geben.

Während des Verfahrens auftretende Rückfragen oder wichtige Fragestellungen, die für alle Bewerber von Bedeutung sein können, werden gesammelt und auf der Homepage der Gemeinde Kirchweidach beantwortet.

Die Gemeinde Kirchweidach behält sich außerdem das Recht vor, fehlende Angaben oder Unterlagen unter Berücksichtigung des Gleichbehandlungsgrundsatzes nachzufordern.

### 3.2 HAFTUNGS- UND GEWÄHRLEISTUNGSAUSSCHLUSS

Die ausschreibende Stelle übernimmt keine Gewähr für die Vollständigkeit der Angaben, zu den rechtlichen Hinweisen sowie den entsprechenden Hinweisen im Exposé. Die Angaben dienen ausschließlich der Information.

Die ausschreibende Stelle gibt keine Garantie für den Zustand oder die Beschaffenheit des Grundstücks. Die im Exposé enthaltenen Beschreibungen stellen keine vereinbarte Beschaffenheit dar, sind nicht als Eigenschaften im Sinne des § 434 Abs. 1 BGB zu verstehen und erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

Sollte ein Bewerber rechtliche Bedenken gegen das gewählte Verfahren, dessen Ausgestaltung oder insbesondere den Inhalt des Exposés haben, ist er verpflichtet, dies unverzüglich der ausschreibenden Stelle mitzuteilen.

Die eingereichten Bewerbungen und sämtliche zugehörigen Unterlagen gehen in das Eigentum der Gemeinde Kirchweidach über. Das Urheberrecht und das Recht zur Veröffentlichung der Konzepte verbleiben jedoch bei den Bewerbern. Der Gemeinde Kirchweidach wird jedoch das Erstveröffentlichungsrecht eingeräumt. Darüber hinaus ist die Gemeinde berechtigt, die eingereichten Arbeiten unentgeltlich zu dokumentieren, auszustellen und zu veröffentlichen, wobei die Namen der Bewerber genannt werden.

### 3.3 ANSPRECHPARTNER

Gemeinde Kirchweidach  
Erster Bürgermeister Robert Moser  
Tel.: 08623 9886-0  
E-Mail: [bauamt@vg-kirchweidach.de](mailto:bauamt@vg-kirchweidach.de)  
Betreff: „Mehrgenerationen-Wohnen in Kirchweidach“