



Grundstücksvergabe im Neubaugebiet

Südlich Hofstetter Straße V „Auge“

im Markt Kleinwallstadt

Interessenbekundungsverfahren (IBV)

zur Markterkundung

Übersicht

A. Anlass und Gegenstand des Interessenbekundungsverfahrens	2
B. Informationen zum Projekt.....	2
I. Konzeptionelle und planerische Grundlagen der Entwicklung	2
Grundstücksinformationen	3
II. Zielsetzungen des Marktes Kleinwallstadt	4
III. Eckpunkte des Konzeptvergabeverfahrens	4
1. Offenes Verfahren	5
2. Erschließung	5
3. Veräußerung zum Verkehrswert als Festpreis	5
4. Auswahl nach qualitativen Kriterien	5
5. Voraussichtlich geforderte Bewerbungsunterlagen.....	6
6. Realisierungszeitraum	6
C. Fragen im Rahmen der Markterkundung	6
D. Inhalt, Form und Frist für die Interessenbekundung.....	7
E. Weiteres Vorgehen	7
F. Abschließende Hinweise.....	8

A. Anlass und Gegenstand des Interessenbekundungsverfahrens

Der Markt Kleinwallstadt plant, auf dem gemeindlichen Grundstück Fl.-Nr. 1140/50, Gemarkung Kleinwallstadt im Neubaugebiet „Südlich Hofstetter Straße V“ neuen Wohnraum zu schaffen. Auf einer Gesamtfläche von ca. 2.500 qm soll ein Areal für Mehrfamilienhäuser entstehen. Das Grundstück befindet sich im Eigentum des Marktes Kleinwallstadt. Die Gemeinde beabsichtigt, die Grundstücke im Wege der **Konzeptvergabe** zu veräußern. Als Grundlage für die Grundstücksvergabe führt sie zunächst ein Interessenbekundungsverfahren durch, um so das Interesse potenzieller Erwerber zu sondieren und Anregungen zur Ausgestaltung des weiteren Verfahrens zu gewinnen.

Alle Personen, die am Erwerb des Grundstücks interessiert sind, werden hiermit aufgefordert, ihr Interesse am Erwerb des Grundstücks bei der Gemeinde zu bekunden.

Sie werden zudem gebeten, die unter C. abgedruckten Fragen zu beantworten.

Der Markt Kleinwallstadt wird das Vergabeverfahren voraussichtlich im Frühjahr 2026 einleiten. Die Informationen, die im Rahmen dieses vorgeschalteten Interessenbekundungsverfahrens eingehen, dienen der Verfahrensvorbereitung.

Im Folgenden informiert der Markt Kleinwallstadt über die geplante Entwicklung (B.) und über die bereits feststehenden Eckpunkte der Konzeptvergabe (C.).

B. Informationen zum Projekt

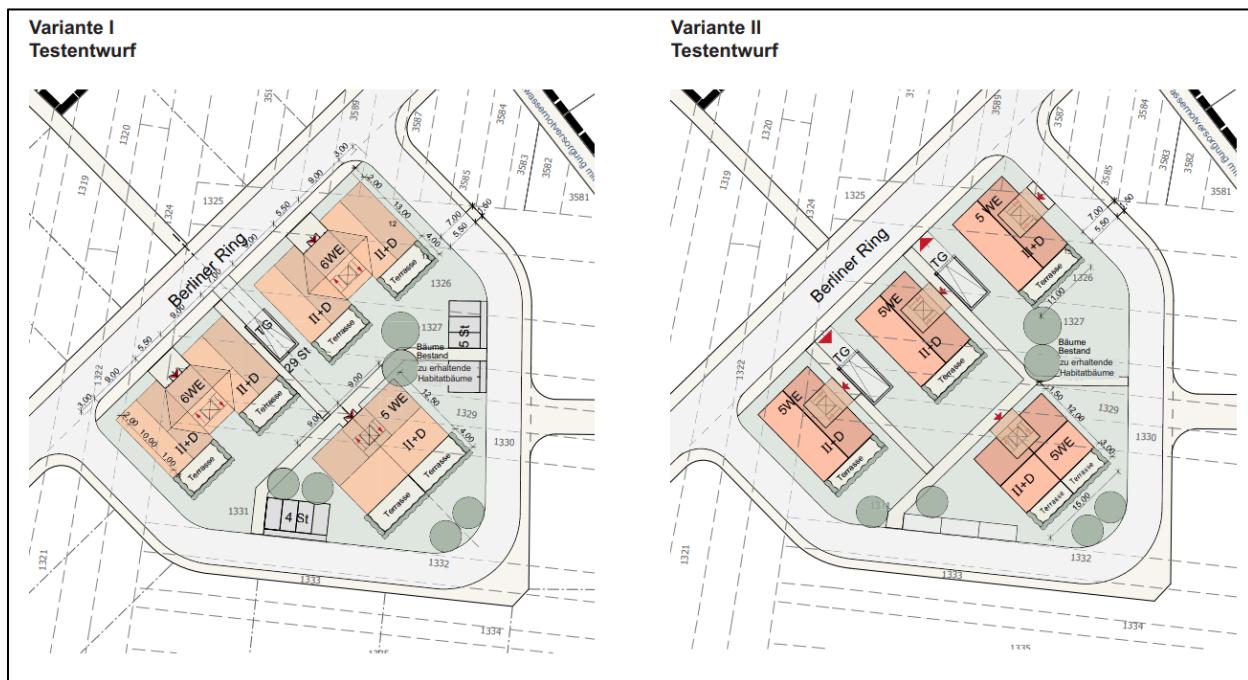
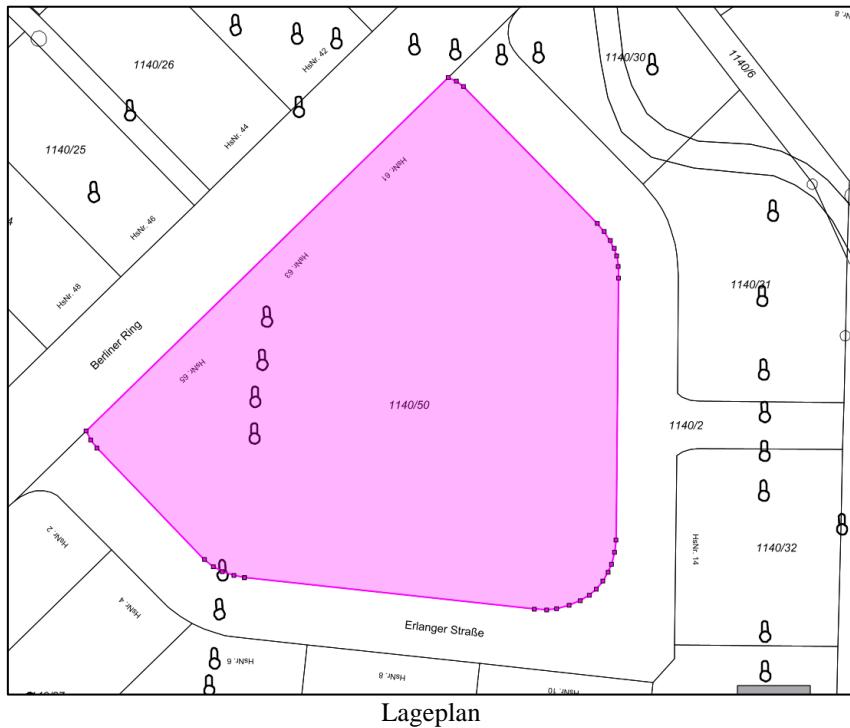
I. Konzeptionelle und planerische Grundlagen der Entwicklung

Grundlage für die geplante Entwicklung des Areals ist eine städtebauliche Voruntersuchung des Büros Tropp-Plan aus Aschaffenburg, der dieser Teilnehmerinformation als Anlage beigefügt ist (**Anlage 1: Städtebauliche Voruntersuchung**). Die städtebauliche Voruntersuchung hat Orientierungsfunktion für die architektonische Entwicklung und beinhaltet zwei mögliche Bebauungsvarianten. Diese dienen als planerische Grundlage und geben Hinweise zur möglichen Ausnutzung, Gliederung und Gestaltung der Baukörper.

Grundstücksinformationen

a. Lageplan/Testentwürfe

Das Grundstück befindet sich in attraktiver Lage innerhalb des Gemeindegebiets von Kleinwallstadt. Der genaue Lageplan wird den Interessenten im Rahmen der Markterkundung zur Verfügung gestellt.



Testentwürfe Varianten I und II (s. Anlage 1)

b. Grundstücksgröße

Das Grundstück Fl.-Nr. 1140/50, Gemarkung Kleinwallstadt ist ca. 2.500 m² groß und weiß damit eine für die Realisierung eines Mehrfamilienhausprojekts geeignete Größe auf.

c. Bebauungsplan (B-Plan)

Für das Areal liegt der gültige Bebauungsplan „Südlich Hofstetter Straße V“ vor, der die städtebaulichen Rahmenbedingungen (Bauweise, Geschossigkeit, überbaubare Grundstücksflächen, Entwässerungsregelungen etc.) festlegt (**Anlage 2**).

d. Schaffung von Stellplätzen

Es gilt die Stellplatzsatzung (**s. Anlage 3**) des Markts Kleinwallstadt i.V.m. dem Bebauungsplan „Südlich Hofstetter Straße V“. Bei der Planung sind die darin enthaltenen Vorgaben zur Anzahl und Ausführung der Stellplätze zu berücksichtigen. Der überwiegende Teil der notwendigen Stellplätze sollen in einer Tiefgarage untergebracht werden.

e. Hinweis: Erhaltung von Habitatbäumen

Auf dem Grundstück befinden sich sogenannte Habitatbäume, deren Erhaltung zwingend vorgeschrieben ist. Diese sind in die Planung zu integrieren und dauerhaft zu sichern.

II. Zielsetzungen des Marktes Kleinwallstadt

Das Grundstück mit der Flurnummer 1140/50, Gemarkung Kleinwallstadt im Bebauungsplangebiet „Südlich Hofstetter Straße V“ soll als lebendiges Wohnquartier entwickelt werden, in dem Mehrfamilienhäuser inkl. einer Tiefgarage im Geschosswohnungsbau entstehen sollen. Der Markt Kleinwallstadt verfolgt dabei vor allem folgende Zielsetzungen:

- Das Gebiet soll für alle Bürgerinnen und Bürger attraktiv sein.
- Das Projekt sollte der Gemeinschaft im neu entstandenen Wohngebiet dienen. Das Verfahren soll für den „gesamten Reigen der Bedürfnisse“ in Kleinwallstadt offen sein. Es können Eigentumswohnungen und / oder Mietwohnungen geschaffen werden.
- Es soll ein Wohnraumangebot zu ortsüblichen Konditionen entstehen.
- Die erforderlichen Stellplätze sollen zum überwiegenden Teil in einer Tiefgarage realisiert werden.

III. Eckpunkte des Konzeptvergabeverfahrens

Um dieses Ziel zu erreichen, wird der Markt Kleinwallstadt das Grundstück im Wege eines **Konzeptvergabeverfahrens** veräußern. Dabei handelt es sich um ein wettbewerbliches

Verfahren zur Vergabe von Grundstücken, bei dem qualitative Kriterien die entscheidende Rolle spielen. Die Auswahl des Erwerbers erfolgt auf Basis des eingereichten Konzepts nach qualitativen, insbesondere städtebaulichen Kriterien.

Das Konzeptvergabeverfahren wird voraussichtlich folgende Eckpunkte aufweisen:

1. Offenes Verfahren

Das Verfahren wird offen angelegt. Es können sich z.B. Bauträger, Wohnbauunternehmer oder Genossenschaften bewerben. Zu beachten ist dabei, dass das Areal auf Grund der Tiefgaragen voraussichtlich aus einer Hand geplant und realisiert werden muss.

2. Erschließung

Das Grundstück wird erschlossen verkauft.

3. Veräußerung zum Verkehrswert als Festpreis

Das Grundstück soll **zum Verkehrswert** veräußert werden. Ein Verkehrswertgutachten liegt derzeit noch nicht vor; aktuell stehen lediglich die **Bodenrichtwerte** als Anhaltspunkt zur Verfügung. Der endgültige Kaufpreis kann entsprechend dem Verkehrswertgutachten **höher** ausfallen.

4. Auswahl nach qualitativen Kriterien

Die Auswahl des Grundstückserwerber erfolgt nach rein qualitativen Kriterien. Die Kriterien sollen so gewählt werden, dass Raum für einen Ideenwettbewerb entsteht, der eine gewisse Vielfalt und möglichst gute Ergebnisse für Kleinwallstadt verspricht.

5. Voraussichtlich geforderte Bewerbungsunterlagen

Teilnehmende werden gebeten, im Rahmen des Verfahrens folgende Unterlagen einzureichen:

- Nachweis eines Referenzprojekts (Planung und Realisierung eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage in den letzten Jahren)
- Grundrisse im Maßstab 1:200
- 1–2 Schnitte, die das geplante Vorhaben anschaulich darstellen
- Eine stellvertretende Ansicht des Baukörpers zur Verdeutlichung der architektonischen Qualität

6. Realisierungszeitraum

Bauantrag / Anzeige: innerhalb eines Jahres nach Abschluss des Kaufvertrags.

Bezugsfertige Fertigstellung des Gesamtprojekts (inklusive Außenanlagen): innerhalb von vier Jahren nach Erteilung der Baugenehmigung bzw. Anzeige zur Genehmigungsfreistellung.

C. Fragen im Rahmen der Markterkundung

Der Markt Kleinwallstadt bittet Personen und Unternehmen, die am Erwerb des Grundstücks interessiert sind, um die Beantwortung der folgenden Fragen:

1. Haben Sie grundsätzlich Interesse am Erwerb des Grundstücks zum Zweck der Bebauung mit Mehrfamilienhäusern inkl. Tiefgarage?
2. Wären Sie bereit, ein Projekt auf Grundlage eines der Testentwürfe (Variante I oder II) zu realisieren?
3. Würden Sie sich an einem Konzeptvergabeverfahren beteiligen?
4. Haben Sie Erfahrungen mit ähnlichen Projekten / Aufgabenstellungen?
5. Welche Gesichtspunkte sind aus Ihrer Sicht besonders wichtig
 - a. mit Blick auf die Bebauung des Grundstücks (z. B. Wirtschaftlichkeit, städtebauliche Qualität, Nachhaltigkeit)?

- b. mit Blick auf die Verfahrensgestaltung (z. B. Transparenz, Fristen, Bewertungskriterien)?
6. Haben Sie bereits konkrete Umsetzungsideen?

D. Inhalt, Form und Frist für die Interessenbekundung

Interessierte Personen sowie Unternehmen werden gebeten, sich schriftlich kurz vorzustellen und die oben genannten Fragestellungen - soweit möglich - zu beantworten. Gerne können auch weitere konzeptionelle Vorschläge unterbreitet werden.

Die Interessenbekundungen sind in Papierform oder bevorzugt in elektronischer Form per Mail einzureichen an:

Markt Kleinwallstadt – Hauptstraße – 63839 Kleinwallstadt

Ansprechpartner:

Herr Markus Michler, Tel. 06022/2206-43, markus.michler@kleinwallstadt.de

Abgabetermin ist der 23.01.2026.

Rückfragen – vorzugweise per E-Mail – sind ausschließlich an die oben genannte Stelle zu richten.

E. Weiteres Vorgehen

Die Gemeinde beabsichtigt, Sondierungsgespräche via Videokonferenz zu führen, sofern die Interessenten dazu bereit sind. Die Gespräche sollen am 3. und 4. Februar 2026 jeweils zwischen 10 und 12 Uhr stattfinden.

F. Abschließende Hinweise

Dieses Interessenbekundungsverfahren dient der Markterkundung. Es ist noch nicht darauf ausgerichtet, ein bestimmtes Unternehmen auszuwählen oder ein Angebot abzufragen. Der Markt Kleinwallstadt will sich eine Übersicht darüber verschaffen, welche Personen oder Unternehmen Interesse am Erwerb des Grundstücks haben und welche Projektideen bestehen. Er wird die Erkenntnisse bei der Ausarbeitung der Vermarktungsunterlagen berücksichtigen.

Die Markterkundung wird im Amts- und Mitteilungsblatt der Verwaltungsgemeinschaft Kleinwallstadt sowie auf der Homepage (www.kleinwallstadt.de) und der App des Marktes Kleinwallstadt veröffentlicht. Diese Textfassung und die Bekanntmachungen samt Anlagen sind als Download auf der Homepage des Marktes Kleinwallstadt abrufbar.

Kleinwallstadt, November 2025

Thomas Köhler

Erster Bürgermeister