



Raum für Menschen

citiplan

KONZEPTVERGABE

Mehrfamilienhaus-Grundstücke

Am Bügelacker, Sonthofen-Rieden

AUFTRAGGEBER Stadt Sonthofen

AUFTRAGNEHMERIN citiplan GmbH, Pfullingen

STAND 23.09.2026

Impressum

Auftraggeberin

Stadt Sonthofen
Rathausplatz 1
87527 Sonthofen

Ansprechperson:
Christoph Stöberl
christoph.stoeberl@sonthofen.de



Auftragnehmerin

citiplan GmbH · Stadtplanung und Projektentwicklung
Wörthstraße 93
72793 Pfullingen

info@citiplan.de
www.citiplan.de

Ansprechperson:
Johanna Petka-Schulz
petka-schulz@citiplan.de

Raum für Menschen



Inhaltsverzeichnis

01. Projekt	6
02. Standort.....	7
03. Grundstücke	8
04. Rahmenbedingungen	10
05. Verfahren	14
06. Zeitplan.....	20
07. Anlagen	21
08. Notizen	22

Nachbarschaft gestalten durch die Konzeptvergabe

Im Neubaugebiet „Am Bügelacker“ in Sonthofen-Rieden bietet die Stadt Sonthofen drei städtische Grundstücke für eine Mehrfamilienhausbebauung an. Hier können **zukunftsfähige Wohnprojekte** entwickelt werden. Gesucht werden überzeugende Ideen für Wohnraum, der nicht nur ein Zuhause schafft, sondern auch Gemeinschaft und eine lebendige Nachbarschaft ermöglicht.

Das Verfahren richtet sich an lokale Akteure, beispielsweise Investoren, Bauträger, Arbeitgeber und andere Projektträger, ebenso wie an private Baugruppen, die ein Konzept für ein oder mehrere Grundstücke erarbeiten. Die Grundstücke werden dabei zu einem Festpreis veräußert. Entscheidend für die Grundstücksvergabe ist dabei nicht das höchste Kaufangebot, sondern die Qualität des eingereichten Konzepts. Die Konzepte werden von einem Bewertungsgremium gesichtet und anschließend bewertet.

Die Bewerber, deren Konzept von dem Bewertungsgremium zur Siegeskonzeption ernannt wird, erhalten die Möglichkeit zum Kauf der Grundstücke und somit zur Realisierung der Konzeptideen.

Was ist ein gemeinschaftliches Wohnprojekt?

Gemeinschaftliche Wohnprojekte können sehr unterschiedliche Formen annehmen. Sie zeichnen sich jedoch stets durch einen Zusammenschluss von Mitmenschen beziehungsweise verschiedenen Haushalten aus, die in mehreren Wohnungen nebeneinander wohnen und gleichzeitig miteinander in guter und gemeinschaftlich gestalteter Nachbarschaft leben. Die Bewohner*innen achten aufeinander und unterstützen sich untereinander.

Die gemeinsam bewohnten Gebäude werden in der Regel auch gemeinschaftlich geplant und finanziert, den vereinten Vorstellungen entsprechend neu gebaut und anschließend oft auch eigenständig verwaltet. Je nach Wohnprojekt leben die Bewohner*innen in Eigentums- oder in Mietwohnungen, abhängig davon, ob eine Baugemeinschaft, ein Bauträger oder eine Wohnungsbaugenossenschaft das Bauprojekt realisiert hat.

Charakteristisch ist zudem, dass Wohnprojekte neben den Wohnungen beziehungsweise privaten Bereichen oftmals auch über gemeinschaftlich nutzbare Räumlichkeiten, Grün- oder Freiflächen verfügen, die den Bewohner*innen im Quartier regelmäßig für gemeinsame Veranstaltungen und Aktivitäten offenstehen.

Das Baugebiet „Am
Bügelacker“ in
Sonthofen-Rieden

Quelle: Copyright Mathias Struck



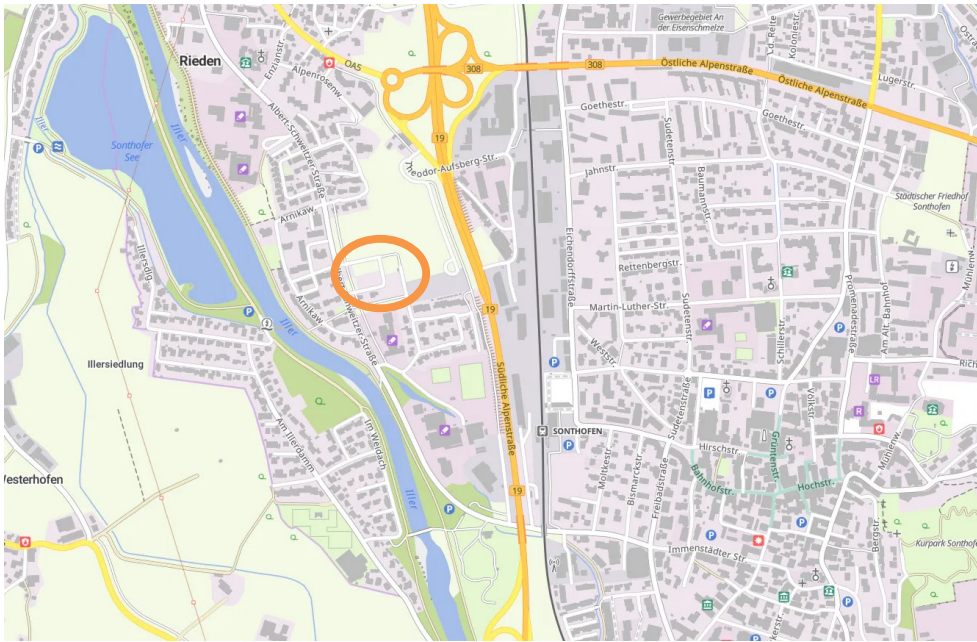
01. Projekt

Der Haupt- und Finanzausschuss der Stadt Sonthofen hat am 06.05.2025 die Vermarktung der Flurstücke 973/15, 973/14 und 973/17 im Stadtteil Rieden durch eine Konzeptvergabe beschlossen. Die drei zur Verfügung stehenden Grundstücke liegen in Sonthofen-Rieden im Neubaugebiet „Am Bügelacker“ und befinden sich im Eigentum der Stadt Sonthofen.

Das Verfahren der Konzeptvergabe

Die Vergabe der Grundstücke wird als Konzeptvergabeverfahren durchgeführt.

Interessenten, zum Beispiel Investoren, Bauträger, Arbeitgeber, andere Projektträger und private Baugruppen bewerben sich mit ihrem Wohnprojekt beziehungsweise einer Idee und erläutern, wie sie das Grundstück bebauen und nutzen wollen. Für die Bewerbung gelten wenige Mindestanforderungen. Grundsätzlich steht die Teilnahme allen Interessierten offen.



Lage in Sonthofen

Quelle: Bayernatlas, Bearbeitung

citiplan

Die Bewerber legen ein Konzept für die Grundstücke vor, das von einem Bewertungsgremium beurteilt wird. Im Vordergrund steht die Qualität des Konzepts. Bei der Grundstücksvergabe stellt der Preis kein Vergabekriterium dar. Stattdessen erhält derjenige den Zuschlag, wer gemessen an sogenannten Leitfragen das beste Konzept präsentiert und entwickelt (siehe Kapitel 04. Rahmenbedingungen).

02. Standort

Lagebeschreibung und Umfeld

Die drei Grundstücke befinden sich im neuen Wohngebiet „Am Bügelacker“, welches Bauflächen für Einzel-/Doppel-/Reihenhäuser, ein Wohnheim der Lebenshilfe Sonthofen sowie Geschosswohnungsbau beinhaltet. Das Baugebiet befindet sich westlich der Bundesstraße 19 und ist über die Albert-Schweitzer-Straße an die Innenstadt Sonthofens angebunden (Entfernung ca. 1 km). Im Osten der Wohnbauflächen grenzt ein neues Gewerbegebiet an.

In der Nähe gibt es eine Vielzahl an Schulen: die Fachoberschule, das Gymnasium, die Grundschule Sonthofen-Rieden, die Albert-Schweitzer-Schule. Zudem gibt es einen Kindergarten. Das neue Wohngebiet befindet sich außerdem in der Nähe der Iller sowie des Sonthofener Sees.

Verkehrsanbindung

Der Bahnhof in Sonthofen ist fußläufig in etwa 15 Minuten erreichbar, dort befinden sich auch die Haltestellen des Stadtbusses.

Quelle: Stadt Sonthofen



e. Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept sieht für das Wohngebiet „Am Bügelacker“ eine klare Gliederung in ein nördliches und ein südliches Plangebiet vor. Das südliche Plangebiet ist erschlossen und bebaut. Innerhalb des Wohngebiets entsteht eine Bebauungsstruktur aus Einzel- und Doppelhäusern, Reihenhäusern sowie Mehrfamilienhäusern.

Die Grundstücke der Konzeptvergabe liegen im südlichen Plangebiet. Die Bebauung der Grundstücke ist im städtebaulichen Konzept exemplarisch im Westen (Grundstück 1 und 2) mit jeweils einem Mehrfamilienhaus als 2-Spänner mit 6 Wohnungen und im Osten (Grundstück 3) als 3-Spänner mit 9 Wohnungen dargestellt. Das städtebauliche Konzept dient lediglich als Beispiel für eine mögliche Bebauung und bildete die Grundlage für den Bebauungsplan.



Auszug aus dem
städtebaulichen
Konzept

Quelle: Kling Consult GmbH, 2021

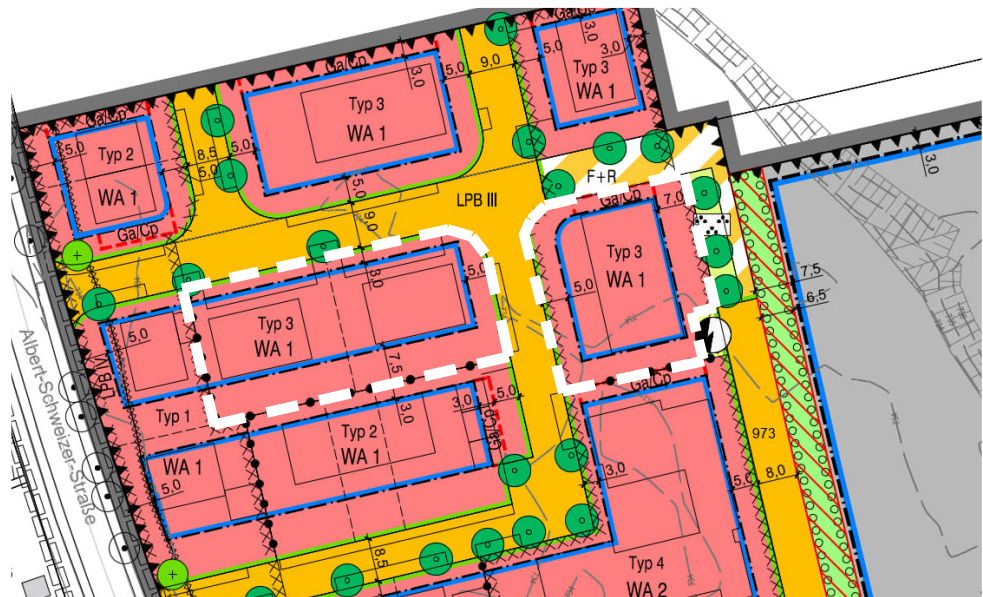
f. Bauplanungsrecht

Für das gesamte Wohngebiet gilt der Bebauungsplan Nr. 87 „östlich der Albert-Schweitzer-Straße, nördlich des Frauenschuhweges, westlich der B 19 und südlich des Grundstückes Flur-Nr. 1451“ rechtsverbindlich mit Bekanntmachung vom 28.07.2022.

Der Bebauungsplan gibt u. a. folgende Festsetzungen vor:

- Grundflächenzahl (GRZ) 0,4
- Geschossflächenzahl (GFZ) 1,2 (Obergrenze)
- Offene Bauweise, nur Einzelhäuser
- max. Baufeldtiefe 17 m (westl. Grundstücke) bzw. 21 m (östl. Grundstück)
- zwingend 3 Vollgeschosse
- Wandhöhe max. 9,0 m, Gebäudehöhe max. 12 m
- Satteldach, Dachneigung 20°–30°
- 2 Kfz-Stellplätze/Wohnung

Stellplätze und Tiefgaragen unterhalb der Geländeoberfläche können auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen auf dem Grundstück erstellt werden.



Sofern die Festsetzungen des Bebauungsplans zur Anzahl der notwendigen Stellplätze konzeptbedingt, z. B. bei kleinen Wohnungen, nicht eingehalten werden können, ist zur Ermittlung der erforderlichen Stellplatzzahl die jeweils aktuelle Fassung der Stellplatzsatzung heranzuziehen. Die sich daraus ergebende Anzahl an Stellplätzen ist in der Planung zu berücksichtigen. Die aktuelle Stellplatzsatzung ist hier zu finden: <https://www.stadt-sonthofen.de/buergerservice-stadtrat/ortsrecht-satzungen-stiftungen/bauwesen/>

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan bildet die baurechtliche Grundlage für die Konzeptvergabe und ist deshalb zu beachten. Der Bebauungsplan ist Teil der Anlagen.

04. Rahmenbedingungen

Gegenstand der Konzeptvergabe sind die drei angebotenen Grundstücke für den Bau von Mehrfamilienhäusern.

Mit der Konzeptvergabe sollen insbesondere lokale Akteure, beispielsweise Investoren, Bauträger und Arbeitgeber, sowie private Baugruppen angesprochen werden.

Bewerber können sich sowohl auf ein einzelnes Grundstück als auch auf mehrere oder alle drei Grundstücke bewerben.

Zur Nutzung möglicher städtebaulicher, funktionaler und wirtschaftlicher Synergien können die **Grundstücke 1 und 2 gemeinsam** gedacht und entwickelt werden.

Bei einer Bewerbung für alle **drei Grundstücke** sind für die Grundstücke 1 mit 2 sowie für Grundstück 3 jeweils eigenständige Bewerbungen einzureichen. Die eingereichten Konzepte müssen so ausgestaltet sein, dass sie unabhän-

gig voneinander umgesetzt werden können. Es ist daher zu berücksichtigen, dass im Ergebnis des Vergabeverfahrens gegebenenfalls nur die Grundstücke 1 mit 2 oder nur Grundstück 3 an die Bewerber vergeben werden.

Ziele der Wohnraumentwicklung

Ziele der Wohnraumentwicklung an dem Standort sollen sein:

- Wohnraumversorgung des örtlichen Bedarfs mit vertraglich geregelter Hauptwohnsitzbindung (siehe dazu „Kaufvertrag“, S. 20)
- tendenziell preisgedämpftes Wohnen
- hohe städtebaulich-gestalterische Qualität

Die Zielgruppen können vielfältig sein:

- Wohnen für junge Menschen
- Familienwohnen
- Seniorenwohnen
- Arbeiterwohnen, Dienstwohnungen
- kleine Wohnungen
- und weitere

Es gibt harte (zwingende) Kriterien, die bei der Erstellung eines Konzeptes zu berücksichtigen sind und weiche (positive) Kriterien, die bei der Erstellung berücksichtigt werden können.

a. Harte Kriterien

- Einhaltung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes
- Verkaufspreis nach aktuellem Bodenrichtwert zum Zeitpunkt des Kaufvertragsabschlusses (siehe S. 13, 04 c.)
- Erstellung von Wohnungen, die dauerhaft zu Wohnzwecken genutzt werden (keine Ferienwohnungen) – Hauptwohnsitzbindung

Die zwingend einzuhaltenden Rahmenbedingungen (harte Kriterien) ergeben sich insbesondere aus dem festgelegten Grundstückspreis und den Vorgaben des rechtskräftigen Bebauungsplans. Darüber hinaus ist die Errichtung und Nutzung von Ferienwohnungen ausgeschlossen, da mit der Konzeptvergabe Wohnraum zur Deckung des örtlichen Bedarfs geschaffen werden soll. Ein darüber hinausgehendes verbindliches Nutzungsprogramm ist nicht vorgegeben.

b. Leitfragen und weiche Kriterien

Aus den Leitfragen und ihrer Beantwortung anhand weicher (positiver) Kriterien ergeben sich weitere zu berücksichtigende formale Faktoren. Eine Bewerbung muss nicht zwingend sämtliche weiche Kriterien erfüllen. Die Konzepte werden aber hinsichtlich der Leitfragen vom Bewertungsgremium positiv bewertet.

Die im Folgenden aufgeführten fünf Leitfragen können bei der Ausarbeitung des Konzeptes helfen.

Was ist der Mehrwert für die Stadt Sonthofen, Nachbarschaft und das Gemeinwesen durch das Konzept?

- bezahlbarer/preisgedämpfter Wohnraum
- Angebote für unterschiedliche Nutzergruppen
- hohe architektonische Qualität
- ökologische und nachhaltige Ansätze
- regionales Baumaterial
- Zusammenarbeit mit regionalen Firmen
- gebietsverträgliche bauliche Dichte

Wie wird das Wohnungsangebot attraktiv für unterschiedliche Zielgruppen ausgestaltet?

- bezahlbarer/preisgedämpfter Wohnraum
- kostengünstiges Bauen, Anwendung Gebäudetyp E
- Angebote für unterschiedliche Nutzergruppen
- Konzept Tauschwohnungen
- barrierearmer Wohnraum
- soziale Durchmischung der Bewohnerschaft
- Angebot Mietwohnen

Wie wird die städtebaulich-architektonische Qualität sichergestellt?

- Einhaltung der Rahmenbedingungen
- ökologische und nachhaltige Ansätze
- zukunftsorientierte und nachhaltige Bauweise
- Umgang mit Stellplatzbedarf
- Begrünung und Freiraumgestaltung
- Darstellung der Architektur und der Freiraumgestaltung anhand von z. B. Skizzen, Beispielfotos, Referenzprojekten, einem Moodboard, Collagen oder anderen Grafiken

Wie ist das Projekt hinsichtlich der Umsetzungssicherheit aufgestellt?

- Schlüssigkeit der Bewerbung
- Benennung der mitwirkenden Planungspartner
- Finanzierungsmodell (z. B. Eigenkapital, Fremdfinanzierung, Aufstellung der Projektkosten)
- Konkretisierungsgrad der Projektgruppe
- Einbeziehen der späteren Nutzer in die Planungsphase
- Referenzen ähnlicher Projekte
- Angaben zum Rahmenterminplan

Wie überzeugend und nachvollziehbar sind die Inhalte der Bewerbung dargestellt?

- Schlüssigkeit der Angaben
- Widerspruchsfreiheit
- Verbindlichkeit der Angaben

Die Auflistung der weichen (positiven) Kriterien ist nicht abschließend. In der Bewerbung können auch andere, hier nicht aufgelistete Kriterien vorkommen. Im Gegensatz zu den harten Kriterien muss eine Bewerbung nicht alle

weichen Kriterien erfüllen. Die Konzepte werden jedoch auf Basis dieser Kriterien positiv bewertet.

Die Stadt Sonthofen wird im weiteren Verfahren (vor allem in der Optionsphase – siehe S. 19) den Gestaltungsbeirat der Stadt Sonthofen hinzuziehen.

c. Kaufpreis der Grundstücke

Die Grundstücke werden gemäß Art. 75 Abs. 1 Satz 2 BayGO zum vollen Wert (Verkehrswert) veräußert. Für den Kaufpreis sind der zum Veräußerungszeitpunkt aktuelle Verkehrswert und die Anzahl der zu erwartenden Wohnungen maßgeblich.

Bei einer Wohnungsanzahl im Gebäude von mehr als 6 Wohneinheiten liegt der Preis bei 627,75 €/m², bei 3–6 Wohneinheiten ergibt sich ein Preis von 534,75 €/m² (Bodenrichtwert Stand 01.01.2026).

Für die einzelnen Grundstücke ergeben sich zum aktuellen Bodenrichtwert folgende Kaufpreise:

Kaufpreis (erschlossen)	Grundstück 1 759 m²	Grundstück 2 827 m²	Grundstück 3 1.141 m²
> 6 Wohneinheiten 627,75 €/m ²	476.462,25 €	519.149,25 €	716.262,75 €
3–6 Wohneinheiten 534,75 €/m ²	405.875,25 €	442.238,25 €	610.149,75 €

Der Kaufpreis beinhaltet die Erschließungsbeiträge i. H. v. 73,34 €/m² nach BauGB.

Zusätzlich fallen Herstellungsbeiträge nach KAG für Kanal- und Wasseranschlüsse gem. den städtischen Beitrags- und Gebührensatzungen und die Kosten für den bereits bestehenden Schmutzwasser-Hausanschluss an.

Die zusätzlichen zum o. g. Kaufpreis anfallenden Kosten für den Schmutzwasser-Hausanschluss betragen 3.814,00 € pro Grundstück (inkl. Mehrwertsteuer).

d. Alternative Erbbaurecht

Alternativ wird für die Grundstücke 1 und 2 ein Erbbaurechtsvertrag angeboten. Die Laufzeit beträgt 55 Jahre.

Der Erbbauzins liegt bei 3 % des Grundstückswertes und wird mit Indexierung in Abhängigkeit der künftigen Bodenwertsteigerung vereinbart. Bei

einer Laufzeit von 55 Jahren ergibt sich zum aktuellen Bodenrichtwert folgender jährliche Erbbauzins:

Erbbauzins	Grundstück 1 759 m ²	Grundstück 2 827 m ²
3 % des Grundstückswertes	14.293,87 €	15.574,48 €

Die Bewerber sollen sich bei einer Bewerbung für die **Grundstücke 1 und 2** entscheiden, ob sie das jeweilige Grundstück **kaufen** oder gemäß **Erbbau-recht pachten** und somit einen jährlichen Erbbauzins an die Stadt entrichten.

Das Grundstück 3 steht nur zum Verkauf.

05. Verfahren

Die drei Mehrfamilienhaus-Grundstücke „Am Bügelacker“ in Sonthofen-Rieden werden über ein wettbewerbliches Vergabeverfahren, die **Konzeptvergabe**, ausgeschrieben. Ein förmliches Vergabeverfahren wird nicht durchgeführt, weshalb auch keine vergaberechtlichen Vorschriften angewandt werden.

Die ausschreibende Stelle ist die Stadt Sonthofen, Rathausplatz 1, 87527 Sonthofen.

a. Verfahrensablauf

Das Verfahren ist einstufig und erfolgt in Form eines Auswahlverfahrens zur Veräußerung der betreffenden Grundstücke.

Interessierte haben in der Bewerbungsphase die Möglichkeit, ihre Konzeptideen für die Grundstücke einzureichen.

Eingehende Konzepte werden von der citiplan GmbH vorab geprüft, ob sie die vorausgesetzten Rahmenbedingungen einhalten und wie auf die Leitfragen in der Konzeptidee eingegangen wird. Hierbei erfolgt keine Bewertung der Inhalte, sondern eine neutrale Zusammenfassung. Anschließend werden die eingegangenen Konzepte durch ein Bewertungsgremium gesichtet und bewertet.

Hierfür liegen dem Bewertungsgremium Leitfragen vor, die sich durch positive Kriterien beantworten lassen. Die Leitfragen und Bewertungskriterien sind ab Seite 11 aufgeführt und können die Erstellung der Konzeptionen unterstützen.

Das Bewertungsgremium empfiehlt die eingegangenen Konzeptionen grundstücksbezogen in einer Rangliste. Auf Grundlage dieser Rangliste

vergift der Stadtrat der Stadt Sonthofen sogenannte Grundstücksoptionen (Optionsphase).

Der Kaufvertrag bzw. Erbbaurechtsvertrag über das zu vergebende Grundstück kann unterzeichnet werden, wenn die Vergabeentscheidung des Stadtrats, ein Bauantrag sowie ein Finanzierungsnachweis vorliegen. Das Konzept wird hierbei Bestandteil des Vertrages.

Die Koordination und Betreuung des Vergabeverfahrens erfolgt durch die Stadt Sonthofen sowie die citiplan GmbH.

Ansprechpersonen

citiplan GmbH

Johanna Petka-Schulz

petka-schulz@citiplan.de

Stadt Sonthofen

Christoph Stöberl

christoph.stoeberl@sonthofen.de

b. Bewerbungsphase

Auftaktveranstaltung

Die Auftaktveranstaltung zur Konzeptvergabe „Mehrfamilienhaus-Grundstücke Am Bügelacker“ findet am 24.09.2026 von 19–21 Uhr im Haus Oberallgäu, Richard-Wagner-Straße 14, in Sonthofen statt.

Diese Veranstaltung dient der öffentlichen Vorstellung des Projektes. Die Öffentlichkeit wird in einem Impulsvortrag zum Thema „Gemeinschaftliches Bauen und Wohnen“ sowie über das Vorgehen der Konzeptvergabe informiert. Zusätzlich wird es die Möglichkeit zum Austausch untereinander geben.

Öffentliche Bekanntmachung und Veröffentlichung der Ausschreibung

Über die Veröffentlichung der Ausschreibung wird auf der Website der Stadt Sonthofen informiert.

Die Ausschreibung wird auf der Website der Stadt Sonthofen am 24.09.2026 veröffentlicht. Die Anlagen können bei der citiplan GmbH (petka-schulz@citiplan.de) angefragt werden. Ab diesem Zeitpunkt können die Interessierten ein Konzept erarbeiten.

Weiterführende Informationen sind hier bereitgestellt:

www.stadt-sonthofen.de/planen-und-bauen/stadtplanung/konzeptvergabe-mehrfamilienhaus-grundstuecke-am-buegelacker/

Rückfragen und Rückfragenbeantwortung

Rückfragen zur Ausschreibung richten Sie bitte bis zum 03.11.2026 per E-Mail an Fr. Petka-Schulz (petka-schulz@citiplan.de). Die Rückfragen werden gesammelt und die Beantwortung erfolgt über die Website der Stadt Sonthofen (siehe oben). Die Fragesteller werden über die Beantwortung ihrer Frage per E-Mail informiert.

Öffentliches Kolloquium

Das öffentliche Kolloquium bietet die Möglichkeit, die im Vorfeld eingegangenen Fragen zum Verfahren zu beantworten und weitere offene Fragen gemeinsam zu erörtern. Darüber hinaus können im Rahmen einer Konzeptbörse bereits vorhandene Konzeptideen vorgestellt und erste Ansätze diskutiert werden. Zugleich dient das Kolloquium als Vernetzungsplattform und Börse für Interessierte, um miteinander in Kontakt zu treten, mögliche Kooperationen auszuloten und sich zu gemeinsamen Konzeptentwicklungen zusammenzufinden.

Gleichzeitig erhält die Stadt einen ersten Überblick über die Bandbreite der zu diesem Zeitpunkt vorliegenden Ansätze und kann bei Bedarf steuernd auf das weitere Verfahren einwirken.

Das öffentliche Kolloquium findet am 26.11.2026 von 19–21 Uhr im Haus Oberallgäu (Atrium), Richard-Wagner-Straße 14, in Sonthofen statt. Wir bitten um eine formlose Anmeldung bis zum 16. November 2026 per E-Mail an Frau Petka-Schulz (petka-schulz@citiplan.de) unter Angabe der Anzahl der teilnehmenden Personen.

Digitale Beratungsgespräche

Darüber hinaus besteht für die Bewerber die Möglichkeit, im Zeitraum der Kalenderwochen 3 und 4 des Jahres 2027 ein digitales Beratungsgespräch in Anspruch zu nehmen. Die Gespräche finden nach vorheriger Vereinbarung mit Vertreterinnen und Vertretern der jeweiligen Bewerbergruppe, der Stadt Sonthofen und citiplan statt.

Im Rahmen des Beratungsgesprächs kann die Bewerbergruppe den aktuellen Bearbeitungsstand ihrer Konzeptidee vorstellen. Hierzu erhält sie eine fachliche und auf das jeweilige Konzept bezogene Rückmeldung sowie Hinweise für die weitere Bearbeitung. Die Beratung dient insbesondere dazu, zu klären, ob die Konzeptentwicklung grundsätzlich den Zielsetzungen und Anforderungen des Verfahrens entspricht.

Bei Interesse an einem Beratungsgespräch bitten wir um Kontaktaufnahme per E-Mail an Frau Petka-Schulz unter petka-schulz@citiplan.de mit dem Betreff „Konzeptvergabe Sonthofen-Rieden: Beratungsgespräch“.

Allgemeingültige Erkenntnisse und für das Verfahren relevante Fragestellungen aus den Beratungsgesprächen werden auf der Homepage veröffentlicht und allen bekannten Bewerbern unmittelbar mitgeteilt.

Vernetzung von Interessierten und Fachakteuren

Zur Unterstützung der Bildung von Kooperationen der Bewerber bietet die Stadt Sonthofen eine Möglichkeit zur Vernetzung an. Interessierte Einzelpersonen, Baugruppen, Projektinitiativen sowie Fachakteure wie Architektinnen und Architekten, Projektsteuernde, Investoren, Bauträger und Genossenschaften können auf diesem Weg miteinander in Kontakt gebracht werden.

Personen und Organisationen, die an einer Vernetzung interessiert sind, werden gebeten, ihre Kontaktdaten sowie eine kurze Beschreibung ihres Anliegens zu übermitteln.

Dabei sollten insbesondere folgende Angaben gemacht werden:

Ich suche:

Welche Partner, Kompetenzen, Leistungen oder Beteiligungsmöglichkeiten werden gesucht?

Ich biete:

Welche Erfahrungen, Kompetenzen, Leistungen oder sonstigen Beiträge können angeboten beziehungsweise in ein gemeinsames Projekt eingebracht werden?

Die eingegangenen Angaben werden von citiplan gesammelt und auf mögliche inhaltliche Übereinstimmungen mit anderen Anfragen geprüft. Bei thematisch passenden Anfragen werden die Beteiligten zunächst über die mögliche Vernetzung informiert. Nach ihrer Zustimmung stellt citiplan den gegenseitigen Kontakt her.

Bitte schicken Sie Ihre Angaben per E-Mail an Frau Petka-Schulz (petka-schulz@citiplan.de) mit dem Betreff „Konzeptvergabe Sonthofen Rieden: Vernetzung“.

Die übermittelten Angaben werden ausschließlich zum Zweck der Vernetzung im Rahmen der Konzeptvergabe verwendet. Eine erteilte Einwilligung kann jederzeit mit Wirkung für die Zukunft widerrufen werden. Nach einem Widerruf, spätestens jedoch nach Ablauf der Frist zur Konzeptabgabe, werden die Angaben gelöscht.

Die Vernetzungsmöglichkeit soll dazu beitragen, Interessierte und Fachakteure zusammenzuführen, bestehende Bewerber um gegebenenfalls fehlende Kompetenzen zu ergänzen und neue Kooperationen zu ermöglichen.

Ausarbeitung der Konzepte

Die verschiedenen Bewerber festigen sich in der Bewerbungsphase und entwickeln eine Konzeptidee für eines oder mehrere der Grundstücke im Wohngebiet „Am Bügelacker“. Das Konzept hat die zwingend einzuhaltenden harten Kriterien (S. 11) einzuhalten und nimmt Bezug auf die weichen Kriterien und Leitfragen (S. 11–12).

Mit Abgabe ihrer Bewerbung erkennen die Bewerber die dargestellten Rahmenbedingungen als Grundlage des Konzeptvergabeverfahrens an.

Bewerbungsfrist

Die Frist für die Abgabe der Konzeptidee endet am **Sonntag, den 28.02.2027**. Diese Frist ist zwingend einzuhalten. Die Konzeptideen können auch früher eingereicht werden.

Die Bewerbung ist gesammelt in einer **PDF-Datei, per E-Mail an Fr. Petka-Schulz: petka-schulz@citiplan.de** mit dem **Betreff „Konzeptvergabe Sonthofen Rieden: Konzeptabgabe“** einzureichen.

Die Bewerber erhalten am darauffolgenden Montag eine Empfangsbestätigung per E-Mail. Ab dem 01.03.2027 erfolgt die neutrale Vorprüfung der Bewerbungsunterlagen durch die citiplan GmbH.

Bewerbungsunterlagen

Die Bewerber sind in der Art der Konzepteinreichung frei. Es wird jedoch explizit kein Hochbaukonzept gefordert, um keine Planungskosten in Vorleistung zu verursachen.

Die Bewerbung soll in einem Freitext erfolgen, möglichst unter Berücksichtigung der genannten Rahmenbedingungen und Leitfragen (siehe S. 11-12).

Sie soll durch Skizzen, Beispielfotos, Collagen oder andere Grafiken ergänzt werden.

Die Bewerbung sollte max. 5 Seiten lang sein und am Ende eine Kurzzusammenfassung (Stichpunkte möglich, Formular als Hilfestellung im Anhang) enthalten.

Die folgenden Unterlagen sind innerhalb der Bewerbungsfrist abzugeben:

01. Projektname

02. Angaben zum Bewerber: Interesse am Grundstück als Baugemeinschaft (inkl. Auflistung der Gruppenmitglieder) oder Bauträger*in oder Investor*in

03. Angaben zu weiteren Projektbeteiligten z. B. Architekt*in, Projektsteuerung, etc.

04. Angaben zur Konzeptidee und Beschreibung des Projekts:
Beispielsweise: Gesamtgröße; Anzahl und Größen der Wohnungen; spezielle Wohnformen; Gemeinschafts-/Aufenthaltsflächen, Mobilitätskonzept; Wie kann bezahlbarer Wohnraum entstehen? siehe Leitfragen S. 11-12

05. Beschreibung der architektonischen Qualität des Projekts mit Hilfe von Skizzen, Beispielfotos, Referenzprojekten, Moodboards, Collagen oder anderen Grafiken.

06. Angaben zur geplanten Finanzierung: Eigenanteil, Projektkosten, Förderungen, etc.

07. Verbindliche Aussage, welches Grundstück beplant wird (Grundstück 1, 1 und 2 oder 3, siehe S.10) und ob der **Kauf oder die Entrichtung eines Erbbauzinses (nur Grundstücke 1 und 2)** angestrebt wird.

Die Stadt Sonthofen hält sich vor, konzeptabhängig weitere Unterlagen einzufordern.

Rückfragen zum Verfahren oder den Bewerbungsunterlagen stellen Sie bitte im Rahmen der oben genannten Rückfragenbedingungen.

c. Bewertung der eingereichten Konzepte

Das Bewertungsgremium empfiehlt auf Grundlage einer sorgfältigen Vorprüfung das beste Konzept für die jeweiligen Grundstücke zur Umsetzung.

Die Sitzung des Bewertungsgremiums ist nicht öffentlich und wird protokolliert.

Alle Bewerber werden über das Ergebnis im zweiten Quartal 2027 informiert.

Bewertungsgremium

Das Gremium ist folgendermaßen besetzt:

- Frau Martina Neusinger, Erste Bürgermeisterin
- Herr Roman Adrianowytch, Architekt, Gestaltungsbeirat Sonthofen
- Frau Prof. Sandra Bühler-Krebs, Hochschule Chur, Gestaltungsbeirat Sonthofen
- Herr Günter Schalk, Landschaftsarchitekt, Gestaltungsbeirat Sonthofen
- Sowie jeweils ein*e Vertreter*in aus den Fraktionen des Stadtrates (6 Personen)

Beratende Sachverständige und Gäste werden aus den städtischen Ämtern hinzugezogen.

d. Vergabeentscheidung und Optionsphase

Auf Grundlage der Empfehlung des Bewertungsgremiums entscheidet der Stadtrat der Stadt Sonthofen (Haupt- und Finanzausschuss) über die Auswahl der Bewerber und die Reservierung der drei Grundstücke. Mit den ausgewählten Bewerbern wird jeweils eine Reservierungsvereinbarung abgeschlossen. **Die anschließende Optionsphase beträgt zwölf Monate.** Während dieses Zeitraums wird das jeweilige Grundstück nicht anderweitig vergeben.

Diese Optionsphase dient dazu, die konkrete, genehmigungsfähige Planung der Gebäude zu erarbeiten, die Finanzierung abschließend sicherzustellen und gegebenenfalls nach weiteren Interessenten beziehungsweise Projektpartnern zu suchen. Dadurch entstehende Kosten werden nicht erstattet.

Während der Optionsphase können von der Stadt weitergehende Beratungen des Vorhabens, z.B. zur Sicherstellung der gestalterisch-architektonischen Qualität gefordert werden (Beratungen im Gestaltungsbeirat).

Die Optionsphase ist erfolgreich abgeschlossen, wenn ein vollständiger Bauantrag eingereicht wurde, die Finanzierung nachgewiesen wurde und die für die Vergabe maßgeblichen Konzeptqualitäten eingehalten werden.

Die Stadt Sonthofen behält sich vor, einzelne oder sämtliche Grundstücke nicht zu vergeben, wenn keine Bewerbung die festgelegten Anforderungen und Qualitätsziele in ausreichendem Umfang erfüllt.

e. Kaufvertrag bzw. Erbbaurechtsvertrag

Nach erfolgreichem Abschluss der Optionsphase wird mit den erfolgreichen Bewerbern ein notarieller Kaufvertrag beziehungsweise ein Vertrag über die Bestellung eines Erbbaurechts geschlossen. Das fortgeschriebene und mit der Stadt Sonthofen abgestimmte Konzept wird verbindlicher Bestandteil des Vertrags.

Die Erwerber beziehungsweise Erbbauberechtigten verpflichten sich im Vertrag, das Vorhaben innerhalb von drei Jahren nach Erteilung der Baugenehmigung bezugsfertig herzustellen. Bei Nichteinhaltung der Bau- und Konzeptverpflichtungen werden Vertragsstrafen sowie ein Wiederkaufsbeziehungsweise Rückübertragungsrecht zugunsten der Stadt Sonthofen vereinbart. Bei der Bestellung eines Erbbaurechts tritt an deren Stelle eine entsprechende Heimfallregelung.

Die Erwerber verpflichten sich vertraglich, sicherzustellen, dass die Wohnungen in den zu errichtenden Wohngebäuden nicht als Ferienwohnungen genutzt werden und für einen Zeitraum von mindestens zehn Jahren ab erstmaliger Bezugsfertigkeit nur von Personen genutzt werden dürfen, die dort ihre melderechtliche Hauptwohnung haben. Die Verpflichtung wird durch Eintragung einer Grunddienstbarkeit gesichert.

Zudem wird mit Vertragsabschluss eine Verpflichtung zur Duldung der vorhandenen landwirtschaftlichen und betrieblichen Geruchs- und Geräuschimmissionen vereinbart und als Dienstbarkeit in das Grundbuch eingetragen.

06. Zeitplan

Auftaktveranstaltung, 19–21 Uhr	24.09.2026
Veröffentlichung der Ausschreibung	24.09.2026
Frist für eingehende Rückfragen	03.11.2026
Öffentliches Kolloquium, 19–21 Uhr	26.11.2026
Frist Konzeptabgabe	28.02.2027
Vorprüfung der eingereichten Konzepte	ab 01.03.2027
Bewertungsgremium	Ende 1. Quartal 2027
Stadtrat Vergabeentscheidung Optionsphase	Anfang 2. Quartal 2027

07. Anlagen

Die Anlagen werden nach einer formlosen Teilnahmeerklärung zur Verfügung gestellt. Diese erfolgt per E-Mail an Fr. Petka-Schulz: petka-schulz@citiplan.de mit dem Betreff „Konzeptvergabe Sonthofen-Rieden: Teilnahmeerklärung“.

Die Unterlagen werden entsprechend digital zur Verfügung gestellt.

Anlage 01: Kataster als PDF-Datei (Stand 15.09.2026)

Anlage 02: Luftbild als TIFF-Datei

Anlage 03: Drohnenaufnahmen (Stand 07.11.2025, Copyright Mathias Struck)

Anlage 04: Vor-Ort-Fotos

Anlage 05: Bebauungsplan Nr. 87

Anlage 06: Erschließungspläne Sparten (Stand 19.09.2023)

Anlage 07: Baugrundgutachten (Stand 04.10.2019)

Anlage 08: Bewerbungsformular

Die Anlagen 01–03 und 06–07 dürfen nur zum Zweck der Bewerbung verwendet werden; die Nutzungsrechte sind zu beachten. Die Anlagen sind nach Abschluss des Verfahrens durch die Bewerber zu löschen.

Haftungs- und Gewährleistungsausschluss

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

Für den Zustand und die Beschaffenheit der Plangebietsgrundstücke übernimmt die ausschreibende Stelle keine Garantie. Die in der Ausschreibung enthaltenen Beschreibungen gelten nicht als vereinbarte Beschaffenheit, gelten auch nicht als Eigenschaften im Sinne des § 434 Abs. 1 BGB und erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

Soweit ein*e Bewerber*in rechtliche Bedenken gegen das gewählte Verfahren, seine Ausgestaltung und insbesondere den Inhalt der Ausschreibung hat, hat er*sie dies unverzüglich der ausschreibenden Stelle mitzuteilen.

Die eingereichten Bewerbungen werden einschließlich aller Unterlagen Eigentum der Stadt Sonthofen. Das Urheberrecht sowie das Recht zur Veröffentlichung der Konzepte bleiben den Bewerbern erhalten. Allerdings wird der Stadt Sonthofen das Erstveröffentlichungsrecht zugestanden. Außerdem ist die Stadt Sonthofen dazu berechtigt, die eingereichten Arbeiten unentgeltlich zu dokumentieren, auszustellen und zu veröffentlichen. Die Namen der Bewerber*innen werden dabei genannt.

08. Notizen