

Lebensmittelmarkt Grünwettersbach

Lebensmittelmarkt Grünwettersbach

In Grünwettersbach soll zur Versorgung der örtlichen Bevölkerung ein Lebensmittelmarkt als Vollsortimenter mit den erforderlichen Stellplätzen errichtet werden. Das Einzugsgebiet umfasst aktuell circa 12.000 Einwohner.

Grundstück, Mindestkaufpreis

Die zur Verfügung stehende Fläche beträgt ca. 4.340 m². Die Grundstücke befinden sich im Eigentum der Stadt Karlsruhe und werden dem Vorhabenträger zur Überplanung zur Verfügung gestellt. Die tatsächlich benötigte Fläche wird an den Vorhabenträger verkauft. Der Mindestkaufpreis beträgt 250 €/m². Nicht enthalten sind die Kosten der Hausanschlüsse sowie die Ver- und Entsorgungsbeiträge für Strom, Gas, Wasser und so weiter. Diese sind direkt mit den jeweiligen Versorgungsunternehmen abzurechnen. Nicht enthalten sind außerdem insbesondere die Kosten für eventuell erforderliche Ausgleichsflächen.

Lage

Die Fläche befindet sich am südlichen Ortsrand von Grünwettersbach, unmittelbar an der L 623 Richtung Palmbach. Die Abgrenzung des Areals ist in dem als Anlage beigefügten Lageplan dargestellt.

Ausnutzung

Für den zweigeschossigen Lebensmittelmarkt mit den dazugehörigen Stellplätzen und markttypischen Nebenanlagen ist eine Verkaufsfläche von mindestens 1.200 m² bis zu 1.600 m² vorgesehen. Die tatsächliche Ausnutzung der Grundstücke ist stark von der Architektur und dem Umgang mit den nachfolgend erläuterten Anforderungen abhängig.

Topographie

Das Grundstück befindet sich in Hanglage mit einem Höhenunterschied von ca. 6,00 m zwischen Wiesenstraße (ca. 230 m ü. NHN) und der südwestlichen Grundstücksecke (ca. 236 m ü. NHN). Wobei sich der Höhen-unterschied hauptsächlich westlich des bestehenden Wirtschaftswegs befindet. Der genaue Höhenverlauf ist dem beigefügten Plan zu entnehmen und in der Planung zu berücksichtigen (siehe Anlage).

Planungsrecht

Das Planungsrecht hat der Vorhabenträger durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan (mit Vorhaben- und Erschließungsplan und Durchführungsvertrag) auf seine Kosten zu schaffen.

Erschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt durch direkte Anbindung an die Wiesenstraße. Der Vorhabenträger hat den hierfür erforderlichen Anschluss auf seine Kosten herzustellen. Bei der Erschließung sind die Sichtdreiecke auf alle die Ausfahrt kreuzenden Verkehrsarten zu beachten. Das Rangieren und Wenden anliefernder Fahrzeuge ist ausschließlich auf dem Privatgrundstück sicherzustellen. Ein Rangieren oder Rückwärtsfahren auf der L 623 ist ausgeschlossen.

Der vorhandene Wirtschaftsweg ist zwingend aufrecht zu erhalten, da dieser sowohl von großen landwirtschaftlichen Maschinen, wie zum Beispiel Mähreschern und Traktoren mit Anhängern, als auch LKWs befahren wird (Richtlinien für die Anlage und Dimensionierung ländlicher Wege (RLW) beachten). Dabei ist bei einer Überbauung oder beim Heranrücken an den Weg ein Lichtraumprofil von mindestens 4,50 m Breite und

5,00 m Höhe von Bebauung freizuhalten. Sollte der Weg in seiner Lage verändert werden, ist sicherzustellen, dass er weiterhin für die genannten Fahrzeuge befahrbar bleibt. Dies betrifft sowohl das Lichtraumprofil als auch Längs- und Querneigungen. Darüber hinaus ist darauf zu achten, dass die Entwässerung über die Böschung innerhalb des Wegegrundstücks weiterhin gegeben ist und keine Böschungs- oder Hangsicherungen erforderlich werden. Bei einer Privatisierung des Wegabschnitts liegen die Verkehrssicherungs- und Unterhaltungspflichten bei dem Vorhabenträger. Die entsprechenden grundbuchrechtlichen Dienstbarkeiten sind einzutragen.

Der ruhende Verkehr ist vollständig auf dem späteren Marktgrundstück und innerhalb der zwei Geschosse unterzubringen. Tiefgaragen sind aufgrund der Bodenbeschaffenheit und dem anstehenden Wasser ausgeschlossen. Fahrradstellplätze sind ebenfalls in geeigneter Art und Menge unterzubringen und müssen ebenerdig anfahrbar sein.

Die Herstellung oder bauliche Änderung der Erschließungsanlagen erfolgt durch den Vorhabenträger auf seine Kosten. Gleiches gilt für die Herstellung des Wirtschaftswegs.

Anforderungen an die Gestaltqualität

Sofern die Stadtverwaltung eine Beratung für notwendig erachtet, ist das Projekt dem Gestaltungsbeirat vorzulegen.

Entwässerung

Bei Planung und Bemessung von Anlagen zur Regenwasserableitung soll nach DIN 1986-100 die Möglichkeiten der dezentralen Niederschlagswasserbewirtschaftung genutzt werden, um die Einleitung von Niederschlagswasser in die öffentliche Kanalisation zu reduzieren. Nach der Satzung der Stadt Karlsruhe über die öffentliche Abwasserbeseitigung § 4 Abs. 2c (Entwässerungssatzung) und § 55 Abs. 2 WHG soll das komplette anfallende Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder anderweitig auf dem Grundstück bewirtschaftet werden. Der Vorhabenträger muss rechtzeitig prüfen, ob eine Versickerung des Niederschlagswassers auf dem Grundstück sinnvoll möglich ist. Grundlage für diese Prüfung ist das Arbeitsblatt DWA-A 138-1 „Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser - Teil 1: Planung, Bau, Betrieb“. Ergänzend zur Versickerung ist auch dessen Rückhaltung oder Nutzung zu prüfen.

Starkregen

Die Stadt Karlsruhe hat Starkregengefahrenkarten gemäß den Vorgaben des Landes Baden-Württemberg veröffentlicht. Diese sind bei allen Planungen zu beachten. Die Stadt Karlsruhe geht davon aus, dass Maßnahmen zum Objektschutz und gegebenenfalls zum Schutz von Unterliegern vom Planungsbüro zu prüfen sind. Für diese Maßnahmen sind frühzeitig geeignete Flächen auf dem Marktgrundstück vorzusehen.

▪ Karlsruhe: Starkregen in Karlsruhe
www.karlsruhe.de/umwelt-klima/gewaesser-stadtentwaesserung/starkregen
▪ Starkregengefahrenkarte_aussergewoehnlich Fachpläne
https://geoportal.karlsruhe.de/fachplaene/?page=Starkregengefahrenkarte_aussergewoehnlich

Arten- und Gebietsschutz

Das Vorhabengebiet schließt unmittelbar an die freie Landschaft und das FFH-Gebiet „Wiesen und Wälder bei Ettlingen“, an das Landschaftsschutzgebiet „Grünwettersbacher Wald – Hatzengraben“ sowie an ein besonders

geschütztes Biotop nach § 33 NatSchG an. Das Wettersbacher Ortsbild wird geprägt von Karlsruhes größten Streuobstwiesengebiet und vielen artenreichen Wiesen und weitestgehend ländlichen Strukturen. Die Gestaltung ist so zu planen, dass sich der Markt in Form, Farbwahl und Materialien so harmonisch wie möglich in das Landschaftsbild einfügt.

Mit Blick auf die besonderen Herausforderungen (Vermeidung von Beeinträchtigungen von geschützten Tierarten im direkt angrenzenden FFH-Gebiet und des Landschaftsschutzgebiets sowie zur Beachtung des Artenschutzrechtes) sind bereits im Erstentwurf Beleuchtung und beleuchtete Bereiche (Fenster) vom Schutzgebiet abgewandt oder abgeschirmt zu planen. Lichtimmission in die freie Landschaft sind zu vermeiden. Fenster und Glasfassaden sind so zu gestalten, dass sie ein geringes Vogelschlagrisiko bergen. Sollten doch größere verglaste Flächen geplant werden, sind diese mit einem hochwirksamen Muster zu versehen, um keine vermeidbare Tötung von Vögeln herbeizuführen.

Einbindung in die umgebende Landschaft, Randeingrünung, Freiraumgestaltung und Bauwerksbegrünung

Die Lage am Ortseingang, die Sensibilität des Landschaftsraums (FFH-Gebiet und Landschaftsschutzgebiet) und des zu erwartenden Eingriffs in die Topografie erfordern ein besonderes Augenmerk auf die Einbindung des Baugrundstücks in die umgebende Landschaft und in das Ortsbild.

Aufgrund des kompakten Grundstückszuschnitts kommen hinsichtlich Grünordnung vor allem Maßnahmen zur Bauwerksbegrünung in Form von Fassaden- und Dachbegrünung in Betracht. Diese müssen integrale Bestandteile der Entwurfsplanung sein, um die notwendige gestalterische und ökologische Wirkung zu entfalten. Entlang der L 623 wird eine qualitätsvolle Begrünung angestrebt, vorzugsweise durch die Anlage einer begrünten Vorzone mit ergänzender Fassadenbegrünung. Hierfür bietet sich eine naturbasierte, bodengebundene Lösung mit Kletterpflanzen an. Die für die langfristige Pflege und Wartung erforderlichen Flächen sind dabei von Beginn an in die Planung einzubeziehen.

Flachdächer sind als Gründächer oder als begrünte Retentionsdächer vorzusehen. Die Funktionserfüllung der Dachbegrünung ist bei der Kombination mit Photovoltaikanlagen und Anlagen zur solarthermischen Nutzung sicherzustellen.

Sollte die zweite Ebene des Gebäudes als Parkfläche dienen, wäre diese überdacht mit einem flachen, begrünten Dach oder mit einer vollflächig begrünten Pergola herzustellen.

Angebotsabgabe, einzureichende Unterlagen, Verfahrensablauf

Vorhabenträger und Lebensmittelmarktbetreiber bilden eine Bewerbergemeinschaft und legen ein konkretes Betreiberkonzept vor. Das Angebot muss ausführliche und aussagekräftige Angaben zum geplanten Nutzungskonzept als Lebensmittelmarkt (Vollsortimenter) enthalten. Daneben ist ein skizzenhafter Vorentwurf mit Angaben zu Grundrissen und Materialität sowie Planungsideen für die Erschließung, den Freiraum und dem Umgang mit den weiteren in diesem Exposé genannten Themenbereichen vorzulegen. Für das Angebot ist ein Kaufpreis pro Quadratmeter anzugeben (die zu veräußernde Fläche steht erst nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens fest). Der Kaufpreis muss mindestens den festgelegten Mindestkaufpreis betragen. Mit Abgabe eines Kaufangebots erklären die Interessierten verbindlich, den von ihnen angebotenen Kaufpreis im Falle der Annahme des Angebots zu den vereinbarten Bedingungen zu entrichten.

Die Unterlagen sind bis zum 25.01.2027 ausschließlich in Papierform bei der Stadt Karlsruhe, Liegenschaftsamt, Frau Hager persönlich, Lammstraße 7a in 76133 Karlsruhe in einem verschlossenen Umschlag mit der Aufschrift „Bewerbung Lebensmittelmarkt Grünwettersbach“ einzureichen. Gerne können die Bewerbungsunterlagen direkt in die Postkästen des Rathauses eingeworfen werden. Bitte achten Sie auch in diesem Fall auf die vollständige vorgenannte Adressierung. Nur so kann gewährleistet werden, dass die Unterlagen richtig zugeordnet werden.

Die Bonität des Vorhabenträgers muss gewährleistet sein und durch geeignete Unterlagen nachgewiesen werden.

Die Vergabe erfolgt in Anlehnung an ein Verhandlungsverfahren an den Bewerbenden mit der höchsten Gesamtpunktzahl. Maßgeblich für die Bewertung sind das Nutzungskonzept, die architektonische Gestaltung und der angebotene Preis, die jeweils mit dem Faktor 1 bewertet werden. Der Umgang mit den im Exposé genannten

Herausforderungen fließt mit dem Faktor 1,5 in die Bewertung ein. Wir weisen darauf hin, dass die gesetzlichen Verpflichtungen einzuhalten sind. Weiterhin sind vom Gemeinderat der Stadt Karlsruhe beschlossene Grundsatzbeschlüsse zu einzelnen Bestandteilen, insbesondere Klimaschutz, als Mindestkriterien einzuhalten. Die Grundsatzbeschlüsse des Gemeinderats der Stadt Karlsruhe zur Klimaneutralität in Bauleitplanungen sowie Verträgen sind als Anlage beigefügt.

Haftungsausschluss

Alle Angaben und Darstellungen in dieser Ausschreibung wurden mit großer Sorgfalt erstellt. Sie stellen lediglich Auszüge und einen Überblick mit dem Stand 23.09.2026 dar. Für die Vollständigkeit und Richtigkeit der Angaben kann jedoch keine Haftung übernommen werden. Rechtlich relevante Erwartungen über die Beschaffenheit beziehungsweise den Zustand der Baugrundstücke können hieraus nicht hergeleitet werden. Die Haftung der Stadt für Mängel ergibt sich ausschließlich aus den späteren vertraglichen Vereinbarungen und nicht aus den Angaben in diesen Ausschreibungsunterlagen.

Die Stadt Karlsruhe behält sich Änderungen der vertraglichen Vereinbarungen gegenüber den Angaben in den Ausschreibungsunterlagen ausdrücklich vor.

Die Stadt Karlsruhe behält sich die volle Entscheidungsfreiheit vor, ob, an wen und zu welchen Bedingungen die Grundstücke abgegeben werden. Entsprechen die eingegangenen Bewerbungen nicht den Vorstellungen der Stadt, bleibt es ihr vorbehalten, Grundstücke erneut auszuschreiben. Bei der Auswertung der Bewerbung wird jeweils das zugehörige Gesamtkonzept in die Auswahlentscheidung mit einbezogen. Die Stadt Karlsruhe bezahlt keine Entschädigung für die Erstellung der Bewerbung oder anderer Kosten, die den Bewerbenden im Rahmen dieses Ausschreibungsverfahrens entstehen oder von den Bewerbenden für notwendig erachtet werden. Eine etwaige Vermittlungstätigkeit wird von der Stadt Karlsruhe nicht honoriert.

Auskünfte, Ansprechperson

Rückfragen zu den Inhalten der Ausschreibung und deren Umsetzung sind von den Interessierten ausschließlich elektronisch an Frau Hager, Liegenschaftsamt, zu richten. Die Kontaktdaten sind nachfolgend aufgeführt. Es können lediglich Fragen berücksichtigt werden, welche bis Freitag, den 20.11.2026 eingegangen sind. Die Fragen werden gesammelt von der Stadtverwaltung beantwortet und allen Interessierten, welche mindestens eine Frage an die Stadt herangetragen haben, elektronisch beantwortet. Zudem werden alle Fragen inklusive den jeweiligen Stellungnahmen der Stadt auf der Internetseite der Stadt Karlsruhe veröffentlicht. Personenbezogene Daten werden dabei geschützt und nicht veröffentlicht. Dieses Vorgehen soll die Gleichberechtigung aller Interessenten gewährleisten.

Ihre Fragen richten Sie bitte an:

Stadt Karlsruhe
Liegenschaftsamt
Anna Hager
E-Mail: grundstuecksvergabe@la.karlsruhe.de

Anlagen:

Auszug aus dem Stadtplan, Seite 6

Lageplan, Seite 7

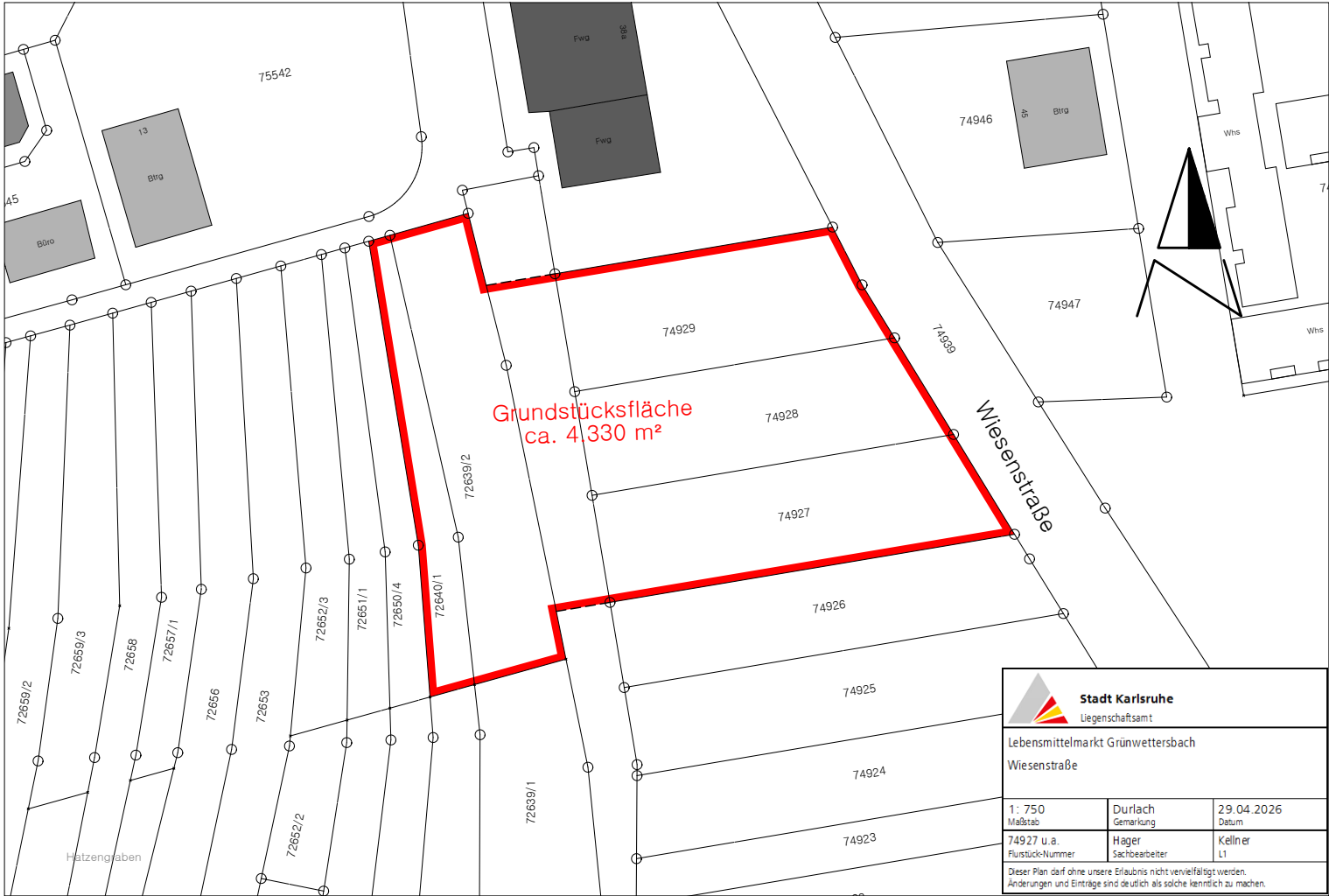
Luftbild, Seite 8

Topographische Karte inklusive Querschnitt, Seite 9

Grundsatzbeschlüsse des Gemeinderats der Stadt Karlsruhe zur Klimaneutralität in Bauleitplanungen sowie Verträgen, Seite 10 – 11



Anlage 1: Auszug aus dem amtlichen Stadtplan



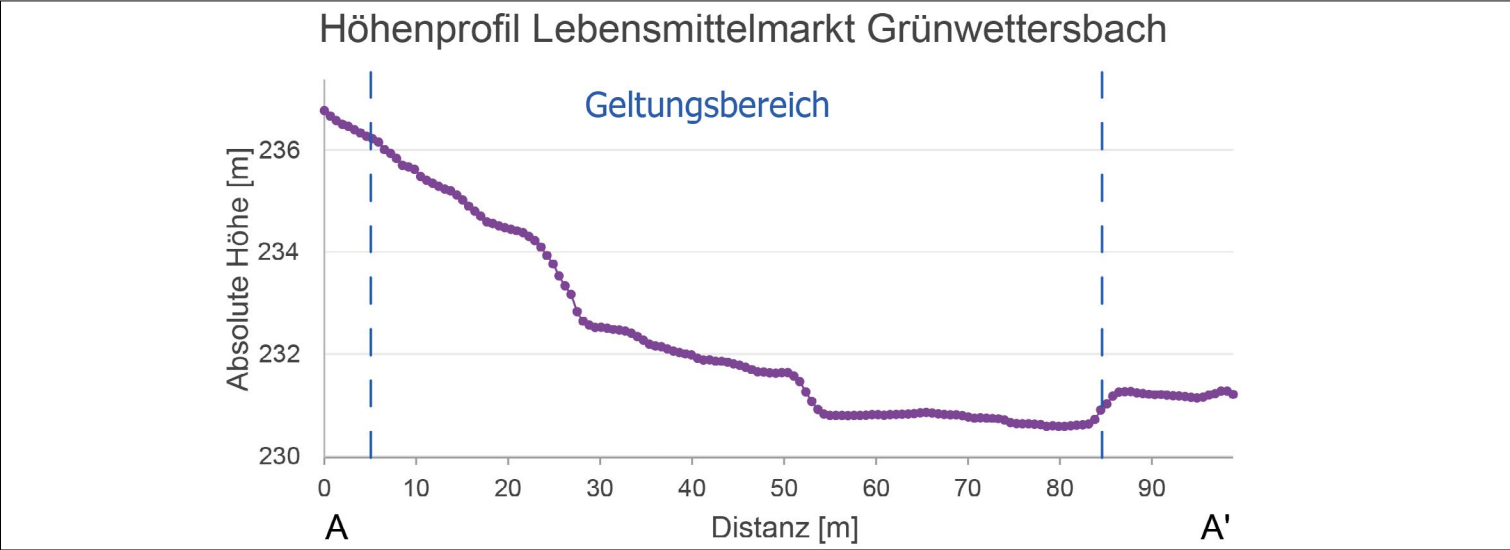
Anlage 2: Lageplan



Anlage 3: Luftbild



Anlage 4: Topographische Karte inklusive Querschnitt



**Niederschrift**

11. Plenarsitzung des Gemeinderates
30. Juni 2020, 15:30 Uhr
 öffentlich
 Gartenhalle, Kongresszentrum
 Vorsitzender: Oberbürgermeister Dr. Frank Mentrup

12.

Punkt 9 der Tagesordnung: Anforderungen zur Umsetzung der Klimaneutralität in Bauleitplänen sowie Verträgen der Stadt Karlsruhe

Vorlage: 2020/0643

dazu:

Klimaneutrale Bauleitplanung

Ergänzungsantrag: DIE LINKE.

Vorlage: 2020/0814

Anforderungen zur Umsetzung der Klimaneutralität in Bauleitplänen sowie Verträgen der Stadt Karlsruhe

Ergänzungsantrag: CDU

Vorlage: 2020/0815

Anforderungen zur Umsetzung der Klimaneutralität in Bauleitplänen sowie Verträgen der Stadt Karlsruhe ohne Besteuerung und Zwang

Änderungsantrag: FDP

Vorlage: 2020/0816

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt:

1. Käuferinnen und Käufer städtischer Grundstücke sowie sonstige Vertragspartnerinnen und –partner in vertraglichen Vereinbarungen (Grundstückskaufvertrag, städtebaulicher Vertrag oder Durchführungsvertrag) werden verpflichtet,
 - bei Wohngebäuden als Mindeststandard den KfW-Effizienzhaus 40 und bei Nichtwohngebäuden mindestens den Standard KfW-Effizienzhaus 55 einzuhalten,
 - einen Primärenergiefaktor für Gebäude von 0,3 für Wohngebäude nicht zu überschreiten,
 - reine Produktionsgebäude sind von diesen Regelungen ausgenommen aber haben ein Gesamtenergiekonzept vorzulegen, in dem der KfW55-Standard angestrebt wird und
 - die Dachflächen von Wohn- und Nichtwohngebäuden sind soweit als möglich mit Photovoltaik zu belegen.

– 2 –

2. Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen wirkt die Verwaltung darauf hin, dass klimarelevante Regelungen soweit möglich in die Bebauungspläne integriert werden.
3. Der aufgezeigte Ressourcenbedarf wird als Voraussetzung für die Umsetzung dieses Beschlusses gewertet. Die entsprechenden Ressourcen sind von den jeweiligen Fachdienststellen auf dem üblichen Verfahrensweg im Stellenplan und Haushaltsentwurf anzumelden.
4. Die Verwaltung wird beauftragt, diese Anforderungen der Öffentlichkeit bekannt zu geben und im Rahmen der Öffentlichkeitsarbeit darauf hinzuweisen.

Abstimmungsergebnis:

Beschlussvorlage: Bei 31 Ja-Stimmen und 16 Nein-Stimmen mehrheitlich zugestimmt

Ergänzungsantrag DIE LINKE.: Bei 3 Ja-Stimmen und 44 Nein-Stimmen mehrheitlich abgelehnt

Ergänzungsantrag CDU: Bei 16 Ja-Stimmen, 28 Nein-Stimmen und 3 Enthaltungen mehrheitlich abgelehnt

Änderungsantrag FDP: Bei 16 Ja-Stimmen und 33 Nein-Stimmen mehrheitlich abgelehnt

Anlage 3: Grundsatzbeschlüsse des Gemeinderats der Stadt Karlsruhe zur Klimaneutralität in Bauleitplänen sowie Verträgen