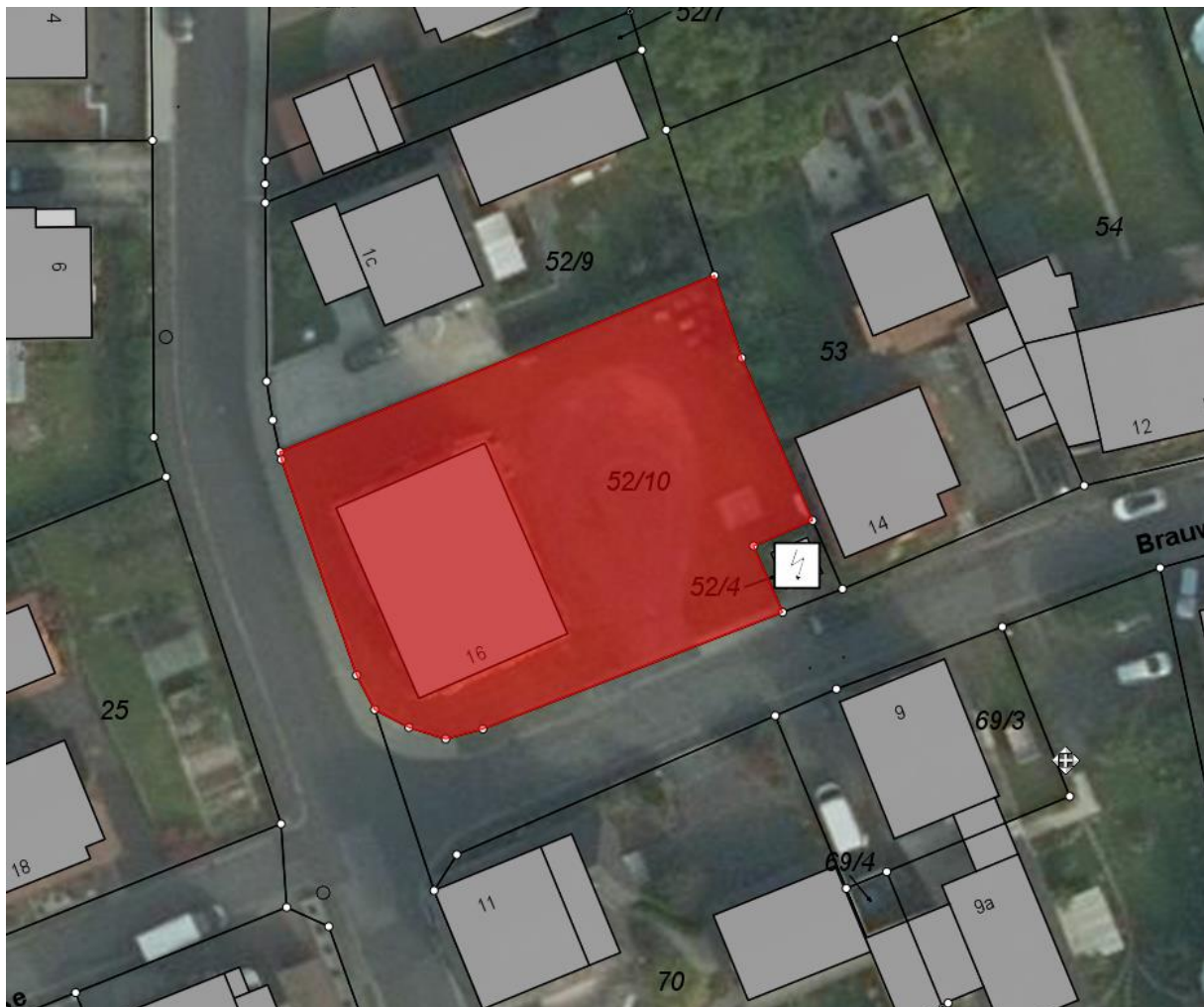




**Konzeptausschreibung der Gemeinde Gründau  
für das Grundstück Brauwiesenstraße 16  
im Ortsteil Breitenborn**



**Übersicht**

Gemarkung	Gemeinde Gründau, Ortsteil Breitenborn
Lage	Brauwiesenstraße 16
Aktuelle Bebauung	bebaut, erschlossen
Grundstück	Flur 28, Flurstück 52/10, Größe 886 m <sup>2</sup>
Preis	Bieterverfahren

## 1. Gegenstand und Zielsetzung

Die Gemeinde Gründau bietet im Rahmen dieser Konzeptausschreibung Bauplatzkäufern und Bauherren bzw. Bauherrengemeinschaften das Objekt Brauwiesenstraße 16 im Ortskern von Breitenborn zur Entwicklung eines städtebaulichen Projektes, vorzugsweise zur Wohnbebauung, an.

Eine Genehmigung zum Rückbau des denkmalgeschützten Gebäudes liegt vor.

Das Grundstück weist eine Fläche von 886 m<sup>2</sup> auf. Das Grundstück ist bebaut mit einem denkmalgeschützten Gebäude aus dem Jahr 1926, in dem sich ursprünglich die Schule des Ortsteils Breitenborn befand. Später wurde dieses Gebäude zur Vermietung und Lagerung von Materialien der Feuerwehr genutzt. Zurzeit wird das Gebäude nicht mehr bewohnt, da es im Dachgeschoss von echtem Hausschwamm befallen ist. Ein Gutachten hierzu liegt vor und kann bei Bedarf eingesehen werden.



Die Gebäudeflächen setzen sich wie folgt zusammen:

- Kellergeschoss	200,93 m <sup>2</sup>
- Erdgeschoss	195,25 m <sup>3</sup>
- Obergeschoss	195,25 m <sup>2</sup>
- Dachgeschoss	140,72 m <sup>2</sup>
- <u>Gesamtfläche Bestandsgebäude</u>	<u>732,15 m<sup>2</sup></u>

Im Zuge der Sanierung wäre beispielsweise die Herstellung eines Mietwohngebäudes mit mindestens vier Wohneinheiten denkbar. Die Außenwände, das Erdgeschoss und das Treppenhaus sind in Massivbauweise errichtet, während in den Wänden im Obergeschoss und im Dachgeschoss aus ausgemauertem Holzfachwerk errichtet wurden. Die Fenster sind größtenteils Holzfenster mit Isolierverglasung. Lediglich die Fenster auf der Nordseite des Dachgeschosses und die Gärten sind noch mit Einfachverglasung versehen. Im Gebäude befindet sich eine Ölheizung aus dem Jahre 1989. Die Tankinnenhülle des Heizöltanks muss erneuert werden, sofern diese weiter genutzt werden sollen. Weiterhin erscheint eine Außenwandabdichtung des Gebäudes erforderlich.

Text des Denkmals:

*Großes, zweigeschossiges Schulhaus von 1926 in markanter Ecklage. Verputzter Massivbau im Heimatschutzstil auf einem rustizierten Sandsteinsockel, breitem Krüppelwalmdach mit Aufschiebling und niedriger Schleppgaube. Erschließung über zwei Sandsteinportale in den Außenachsen mit profilierten Sandsteingewänden und gerader Verdachung sowie halbem Okulus darüber. Im Erdgeschoss denkmalgerecht erneuerte hohe zweiflügelige Fenster mit Oberlicht, die Flügel dreifach, die Oberlichter zweifach unterteilt. Im Obergeschoss zweiflügelige*



*Fenster mit Oberlicht, schlichte Sohlbänke in Sandstein. Beeindruckender großer und sehr gepflegter Schulbau.*

Als Kulturdenkmal nach § 2 Absatz 1 Hessisches Denkmalschutzgesetz aus geschichtlichen Gründen in das Denkmalverzeichnis des Landes Hessen eingetragen.

## 2. Planungsvorgaben

Die Rahmenbedingungen für die Bebauung lässt die Gemeinde innerhalb der baurechtlichen, bauplanungsrechtlichen und denkmalschutzrechtlichen Vorschriften offen. Da eine Rückbaugenehmigung vorliegt, muss nicht saniert werden, sondern es kann, unter Einhaltung der Auflagen der unteren Denkmalschutzbehörde, auch ein Neubauvorhaben umgesetzt werden. Konzepte zur Wohnbebauung werden bevorzugt.

Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass Faktoren wie Barrierefreiheit, Grundrissgestaltung, Größe und Anzahl der Wohnungen, etc. zwar nicht explizit durch die Gemeinde Gründau vorgegeben werden, allerdings bei der späteren Bewertung der Konzepte in die Bewertungskriterien mit einfließen werden.

## 3. Verfahrensablauf

### 3.1. Teilnahmebedingungen

Vorzulegen ist ein Konzept für die Entwicklung des vorgenannten Grundstücks. Die Grundlage dafür stellen die Ausschreibungsunterlagen sowie die geltenden baurechtlichen und bauplanungsrechtlichen Vorschriften dar.

Die Teilnehmer haben ein schriftliches Konzept in einem verschlossenen Umschlag vorzulegen, das bis zum **14.08.2026, 12.00 Uhr** bei der Gemeinde Gründau eingehen muss. Neben der Abgabe eines Exemplars in Papierform wird ebenfalls eine digitale Version per E-Mail an [Baugrundstuecke@gruendau.de](mailto:Baugrundstuecke@gruendau.de) verlangt.

Die Teilnehmer der Konzeptausschreibung werden aufgefordert

1. den Käufer des Objekts zu benennen,
2. eine Baukonzeption mit Plänen für das Objekt vorzustellen.

Bei Erstellung der Konzepte soll insbesondere darauf eingegangen werden:

- a) wie viele Wohneinheiten auf dem Grundstück geschaffen werden,
- b) ob saniert oder neu gebaut wird,
- c) welche Größen und welche Anordnung die Wohneinheiten haben werden,
- d) wie die Erschließung der Wohnungen erfolgt, unter Berücksichtigung des Gesichtspunktes der Barrierefreiheit,
- e) wie viele barrierefreie Wohnungen entstehen, wie viele barrierefreie Parkplätze entstehen,
- f) wie die Aufteilung an Miet- und Eigentumswohnungen erfolgen soll,
- g) welches bauliche Konzept verfolgt wird, um den Nutzungszweck herbeizuführen, insbesondere unter Darstellung der Neuerrichtung und Aufteilung der künftigen Bausubstanz,
- h) welche Maßnahmen bezüglich der Nachhaltigkeit vorgesehen sind (insbesondere der Ökologie und der Biodiversität),
- i) für das Objekt ein energetisches Konzept darzustellen (Energieeffizienzklasse, Autarkie des Gebäudes in der energetischen Versorgung, Lademöglichkeiten E-Autos und Fahrräder),



- j) wie das Entwässerungskonzept aussieht,
- k) eine Beschreibung des zeitlichen Realisierungshorizontes für das Projekt darzulegen,
- l) wie die Preisgestaltung der Miet- oder Eigentumswohnungen aussieht,
- m) ein Konzept für PKW- und Fahrradstellplätze darzustellen,
- n) welche Einrichtungen zur Verfügung gestellt werden (Gemeinschaftsräume, Aufzüge, Abstellmöglichkeiten für Kinderwagen, Spieleinrichtungen für Kinder, Garten, etc.),
- o) Versorgungsmöglichkeiten für die Bewohner (Automaten, etc.).

Die Konzeption soll ergänzt werden durch Aussagen ob und in welchem zeitlichen Umfang beabsichtigt ist, neu geschaffene Wohnungen mietweise dem Wohnungsmarkt zur Verfügung zu stellen oder als Teileigentum ggf. zu veräußern. Eine Aussage über etwaige vertragliche Bindungszeiten zu Wohnungsmieten ist erwünscht.

### 3.2. Ablauf

Die Konzeptausschreibung und ihre Anlagen stehen auf der Homepage der Gemeinde Gründau innerhalb des Konzeptzeitraums zur Verfügung. Rückfragen zur Ausschreibung können schriftlich per E-Mail oder telefonisch bis spätestens sieben Tage vor Ende der Ausschreibungsfrist gestellt werden. Alle beantworteten Fragen werden dabei dokumentiert. Die Kontaktdaten der Ansprechpartner sind in Abschnitt 5 dieser Ausschreibung zu finden.

Es wird darauf hingewiesen, dass die zur Verfügung gestellten Unterlagen und Daten nur im Rahmen der Erarbeitung der Entwicklungskonzepte verwendet und nicht an Dritte weitergegeben werden dürfen. Grundrisse des Gebäudes können angefragt werden.

Eine Besichtigung kann nach vorheriger Terminabsprache stattfinden.

Der Abgabetermin für die Bewerbung ist der **14.08.2026**. Die Unterlagen müssen schriftlich an diesem Tag **bis 12.00 Uhr** in einem verschlossenen Umschlag bei der Gemeinde Gründau abgegeben werden oder eingehen. Gleiches gilt für die Abgabe der digitalen Version per Mail. Der Verfasser ist für den rechtzeitigen Versand verantwortlich und trägt das Versandrisiko. Der Empfänger haftet nicht für Schäden, die während des Versandes entstehen oder auf eine unsachgemäße Verpackung zurückzuführen sind.

Die Kennzeichnung der Umschläge soll wie folgt lauten:  
„Konzept – Ausschreibung Brauwiesenstraße 16“

Die Adresse für die Abgabe lautet:  
Gemeinde Gründau  
Am Bürgerzentrum 1  
63584 Gründau

### 3.3. Wertung

Die Bewertung der eingereichten Konzepte erfolgt durch die Vergabekommission der Gemeinde Gründau, nach Abschluss der Einreichungsfrist. Die Wertung der Konzepte wird anhand von Kriterien durchgeführt, die soziale, energetische und bauliche Aspekte beinhaltet.



Der Verkauf der Grundstücksfläche erfolgt nach Abschluss der Konzeptausschreibung im Rahmen des Kommunal – und Privatrechts. Ein Anspruch auf Zuschlag des Grundstücks aufgrund der eingereichten Konzeption oder des Ergebnisses der Wertung ist ausgeschlossen. Der Verkauf erfolgt unter Vereinbarung einer zeitlichen Bindung für die Umsetzung des Bauvorhabens.

#### 4. Ansprechpartner

Für Fragen zu dieser Konzeptausschreibung stehen folgende Ansprechpartner zur Verfügung:

Für Fragen zum Verfahren	Für Fragen zum Bauplanungsrecht:
Frau Antje Breitenbach Gemeinde Gründau Finanzverwaltung Am Bürgerzentrum 1, 63584 Gründau Tel.: 06051-820321 E-Mail: <a href="mailto:Antje.Breitenbach@gruendau.de">Antje.Breitenbach@gruendau.de</a>	Herr Philipp Vogler Gemeinde Gründau Bauamt Am Bürgerzentrum 1, 63584 Gründau Tel.: 06051-820371 E-Mail: <a href="mailto:Philipp.Vogler@gruendau.de">Philipp.Vogler@gruendau.de</a>

#### 5. Anlagen

Anlage 1    Übersichtplan Grundstück Brauwiesenstraße 16