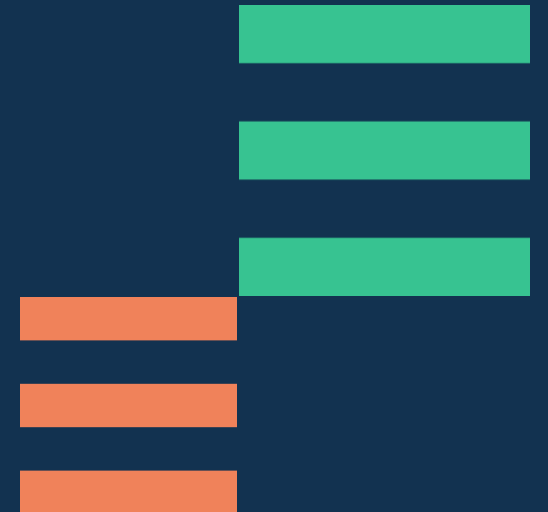


Ihr verlässlicher Partner. Seit über 50 Jahren.

LB≡BW Immobilien
Kommunalentwicklung GmbH

Eckpunktepapier Anbieterauswahlverfahren Gebietsentwicklung Osterbergstraße

Kurverwaltung Bad Wimpfen GmbH & Co. KG



Terminplan

- Veröffentlichung (Start Phase 1) DO, 23. April 2026
- Rückfragenende Phase 1 DO, 14. Mai 2026
- Bewerbungsschluss (Ende Phase 1) DI, 26. Mai 2026 | 15 Uhr
- Rückmeldung Ergebnis an Bewerber (Start Phase 2) DI, 02. Juni 2026
- Rückfragenende Phase 2 DO, 09. Juli 2026
- Bewerbungsschluss (Ende Phase 2) DO, 30. Juli 2026 | 15 Uhr
- Sitzung zur Auswahl eines Bewerbers SA, 12. September 2026
- Beschlussfassung DO, 24. September 2026

Anlass | Ziel | Leitgedanke

Die Kurverwaltung Bad Wimpfen GmbH & Co. KG plant die Entwicklung und Nachnutzung von Grundstücksflächen in der Osterbergstraße in Bad Wimpfen.

Ziel ist es, einen Investor zu finden, der neuen Wohnraum nach Vorgaben der Stadtverwaltung herstellt und dabei das Kurzentrum sinnvoll ergänzt und Wegeverbindungen modernisiert.

Im Dezember 2024 wurde bereits eine Bebaubarkeitsstudie von Gudrun Gentner erarbeitet. Diese wird hier im Eckpunktepapier aufgeführt und dient als Orientierung.

In einem niederschweligen Verfahren können interessierte Investoren, Bauträger oder Projektentwickler ihr Interesse am Projekt bekunden und ihre Idee darstellen. Fünf Bewerber erhalten daraufhin die Aufforderung, ihre Projektidee zu vertiefen und diese dem Gremium vorzustellen. Den Zuschlag erhält die Bewerbung, die nach den zuvor bekanntgegebenen Kriterien die höchsten Werte erreicht. Im Anschluss werden die Planungen gemeinsam mit der Kurverwaltung finalisiert abgestimmt und schließlich beurkundet.

Die Zweit- bis Fünftplatzierten erhalten eine Aufwandsentschädigung in Höhe von jeweils 10.000 € brutto.

Verfahrensbetreuerin ist die LBBW Immobilien Kommunalentwicklung (KE).

Die Kurverwaltung Bad Wimpfen GmbH & Co. KG sowie die Verfahrensbetreuerin behalten sich Verfahrensänderungen sowie die vorzeitige Beendigung des Vermarktungsverfahrens vor. Ein rechtlicher Anspruch auf eine Veräußerung besteht nicht. Das Verfahren erfolgt freibleibend.

01

Grundstücksinformationen

Standort Bad Wimpfen

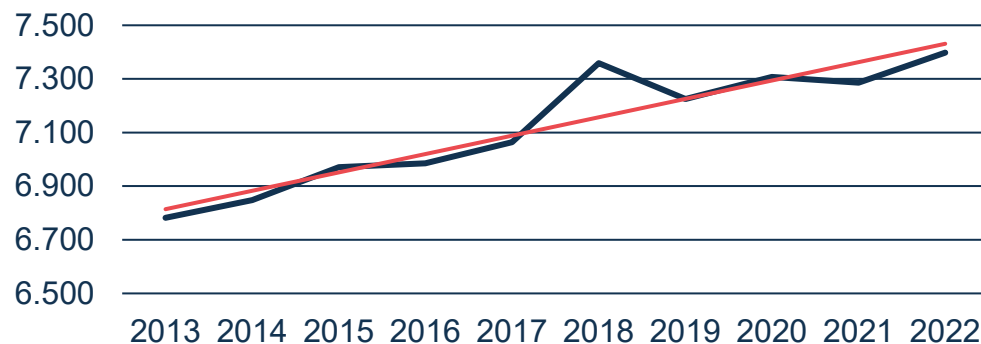
Eckdaten

Einwohner	7.691
Landkreis	Heilbronn
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte Arbeitsort	4.244
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte Wohnort	3.155
Bevölkerungsvorausberechnung 2040	8.000

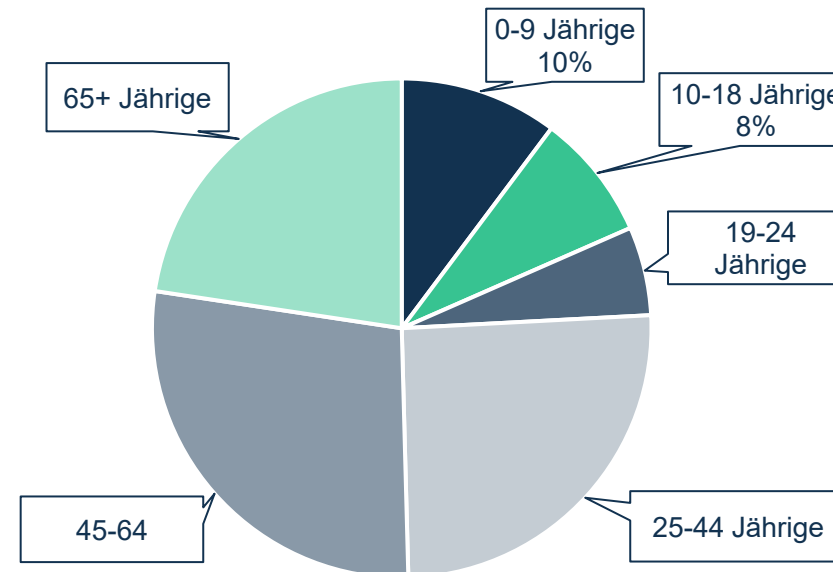
Preisniveau

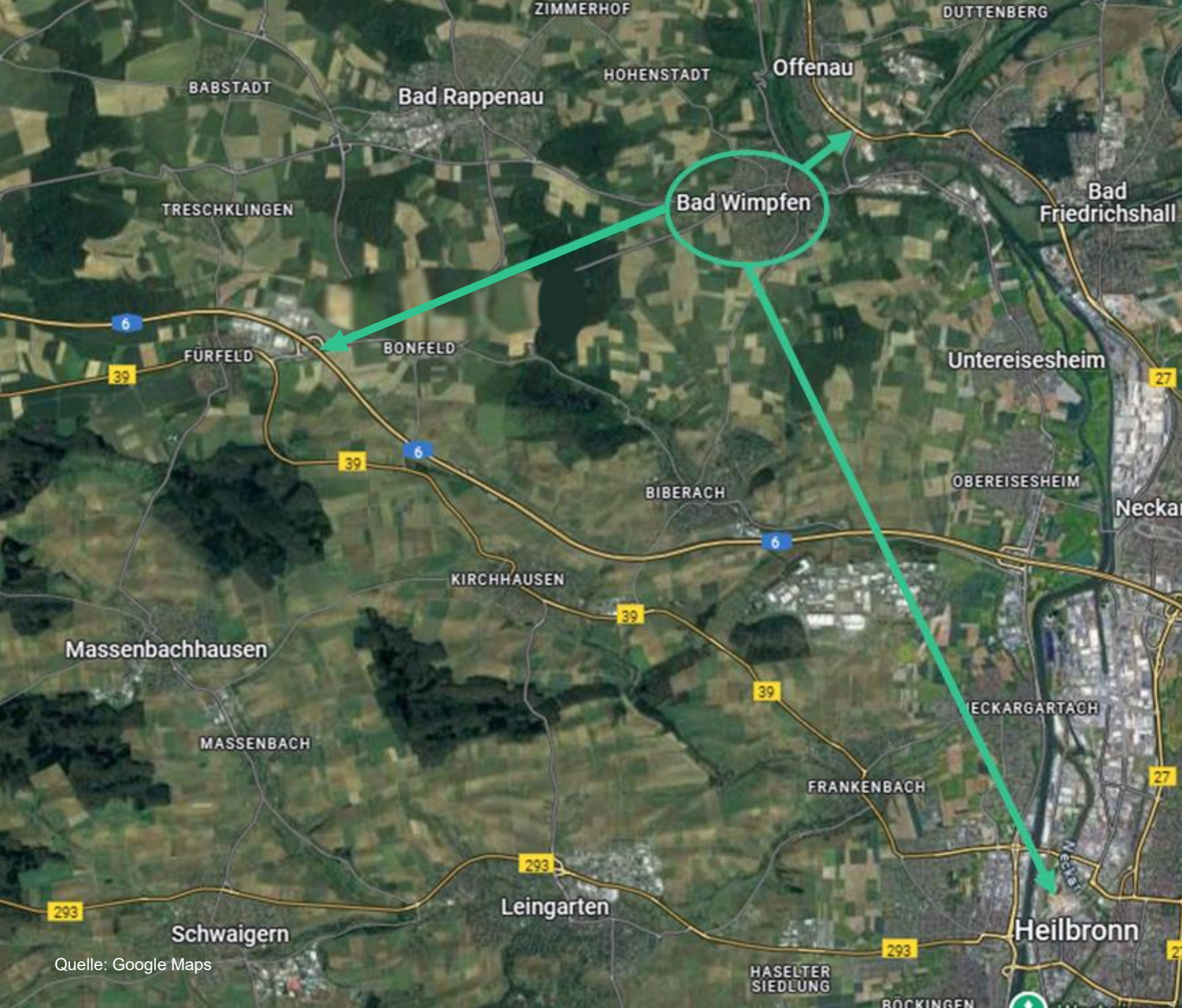
Miete (Neubau)	14,10 €/m ²
Eigentum (Neubau)	4.650 €/m ²
Bodenrichtwert für Wohnbaugrundstücke	450-480 €/m ²

Bevölkerungsentwicklung



Altersstruktur





Makrostandort

- Schnelle Erreichbarkeit mit dem Auto nach Heilbronn
- S-Bahn Anbindung nach Heilbronn / Bad Rappenau / Sinsheim
- In 10 Minuten auf der A6
- In 5 Minuten auf der B27

Mikrostandort

→ Das Grundstück liegt eingebettet im Kurzentrum am Rande der Kernstadt Bad Wimpfens

Grundstück

SRH
Gesundheitszentrum

Solebad
Kursaal / Gastronomie /
Kurpark

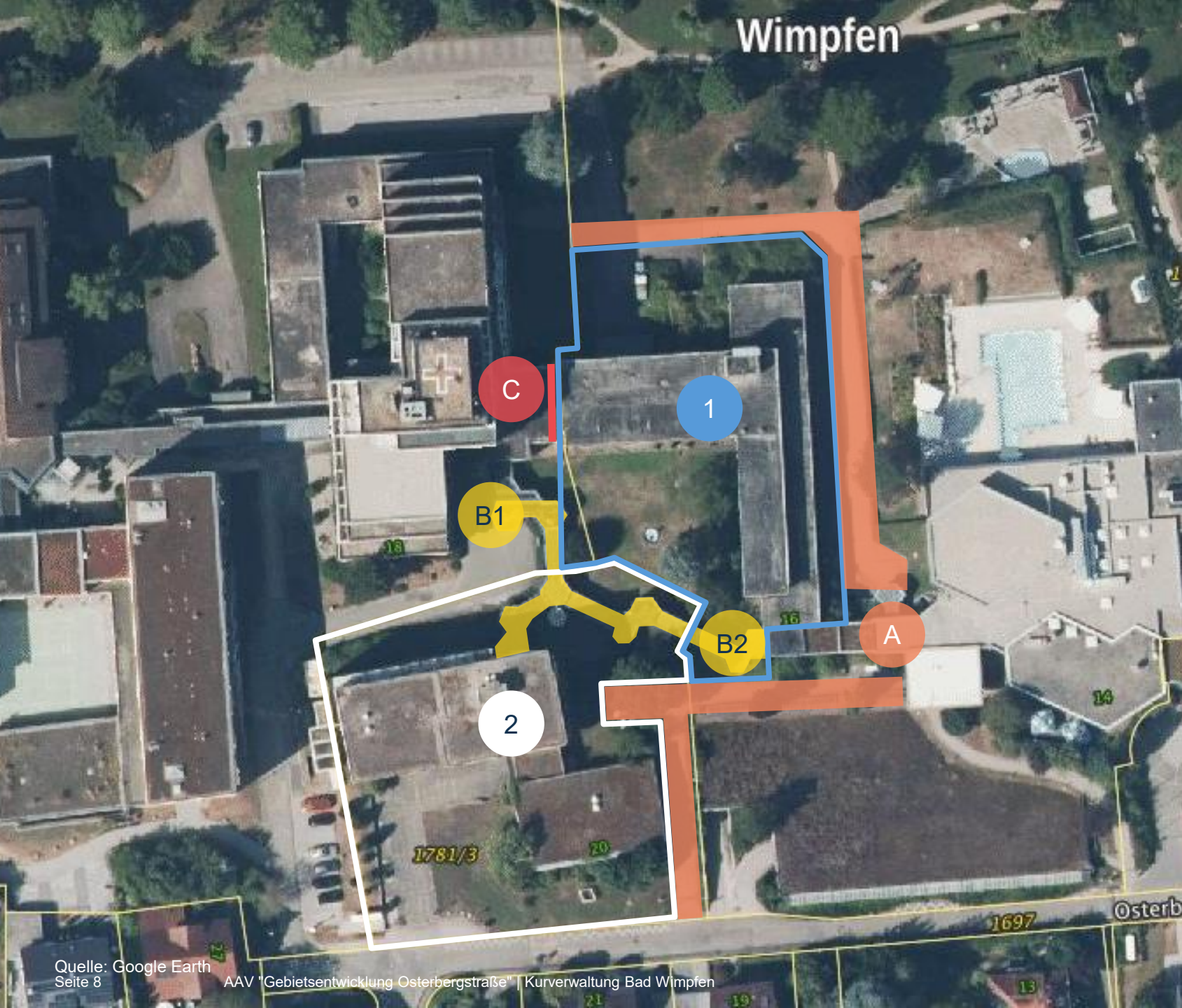
Innenstadt

Ärztehaus
Apotheke

Lebensmittel

Rathaus

S-Bahnhaltestelle



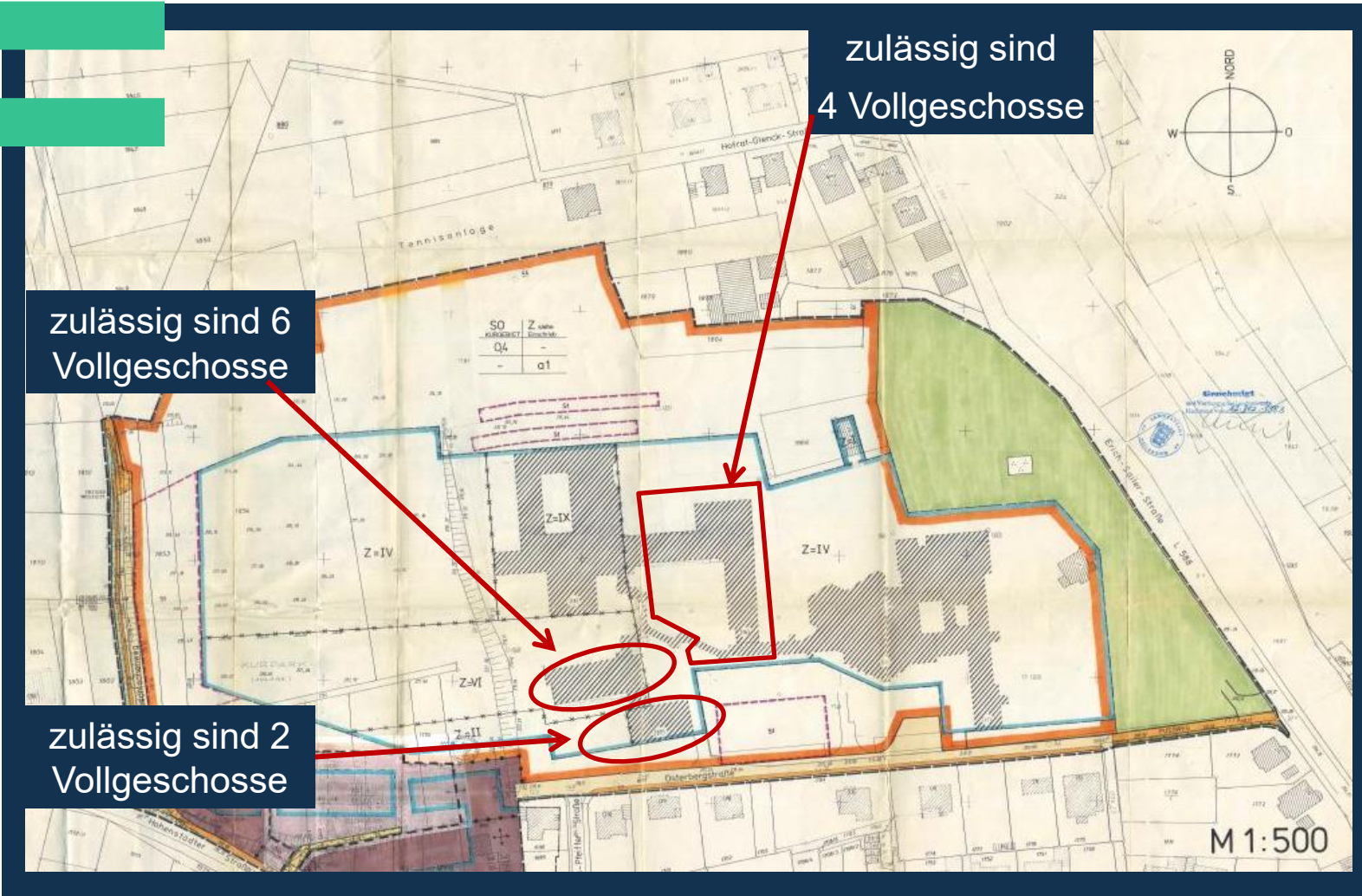
Bestand

- 1 **Ehemaliges Krankenhaus**
Flst. Nr. 1781/1 (ca. 3.000 m²)
- 2 **Gästehaus Fernblick**
Flst. Nr. 1781/3 (ca. 3.000 m²)
- A **Zufahrten zum Solebad**
- B1 **Wandelgang (Bestand)**
mit Anfangs- und Endpunkt
- B2 **Überplanung erforderlich**
- C **Übergang zum Bettenhaus der SRH**
muss geschlossen werden

Weitere Grundstücksinformationen

- Beide Flächen sind bebaut und müssen vom Erwerber zurückgebaut werden.
- Beide Flurstücke befinden sich im Eigentum der Kurverwaltung Bad Wimpfen.
- Mietverträge
 - Das „Alte Krankenhaus“ wurde auf 30.09.2026 gekündigt → Bestätigung liegt vor
 - Fernblick wurde auf 30.06.2026 außerordentlich gekündigt → Bestätigung liegt noch nicht vor
- Der Wandelgang soll erneuert werden. Vorgegeben sind hierfür lediglich der Start- und Endpunkt, sowie eine Bedachung und einseitige Beplankung.
- Die Verlegung der Leitungen (Fernwärme, Wasser, Elektro) wird bis voraussichtlich Ende 2026 andauern. Es ist vorgesehen, die Leitungsverlegung zu den Grundstücken in Teilbereichen vorzubereiten.
- Die Soleleitung im Grundstück ist noch in Betrieb. Sie wird von der Stadt ebenfalls im Jahr 2027 umgelegt (außerhalb der Grundstücke).
- Vorbereitung eines B-Planverfahrens zzgl. städtebaulicher Regelungen im Optionskaufvertrag.
- Bodenrichtwert: aktuell Sonderbaufläche 140 €/m²; angrenzendes Wohngebiet 280 €/m²

Bebauungsplan Bestand (1983)



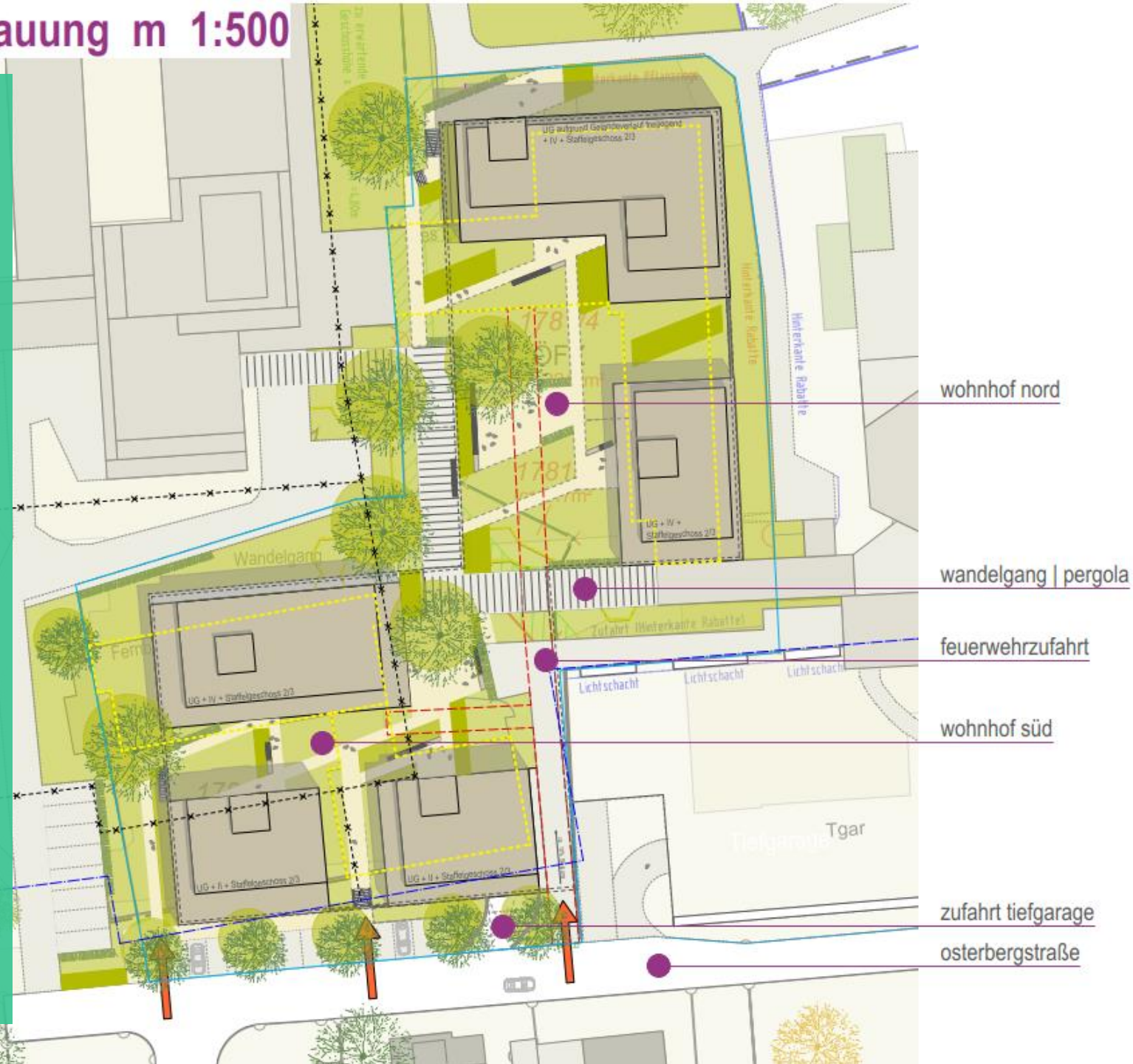
- Zulässig sind nur Anlagen, die dem Kurbetrieb dienen
- Das Gebiet ist eine Sonderbaufläche
- Die Neufassung des Bebauungsplans wird vorbereitet

02

Bebaubarkeitsstudie

Bebaubarkeitsstudie (Dez. 2024)

- Entwurf: Gudrun Gentner, freie Architektin
- Abriss Bestandsgebäude
- Neubau Tiefgarage – Zufahrt Osterbergstraße
- Anzahl Vollgeschosse werden im neuen B-Plan in Abstimmung mit dem Investor festgesetzt
- Verträgliches Maß zur angrenzenden Nachbarbebauung



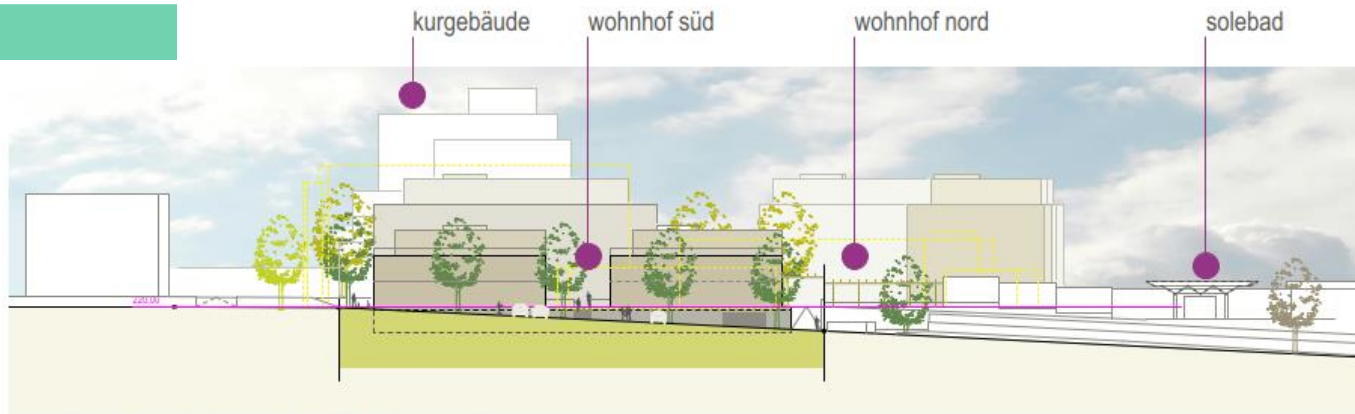
Bebaubarkeitsstudie (Dez. 2024)

→ Entwurf: Gudrun Gentner, freie
Architektin

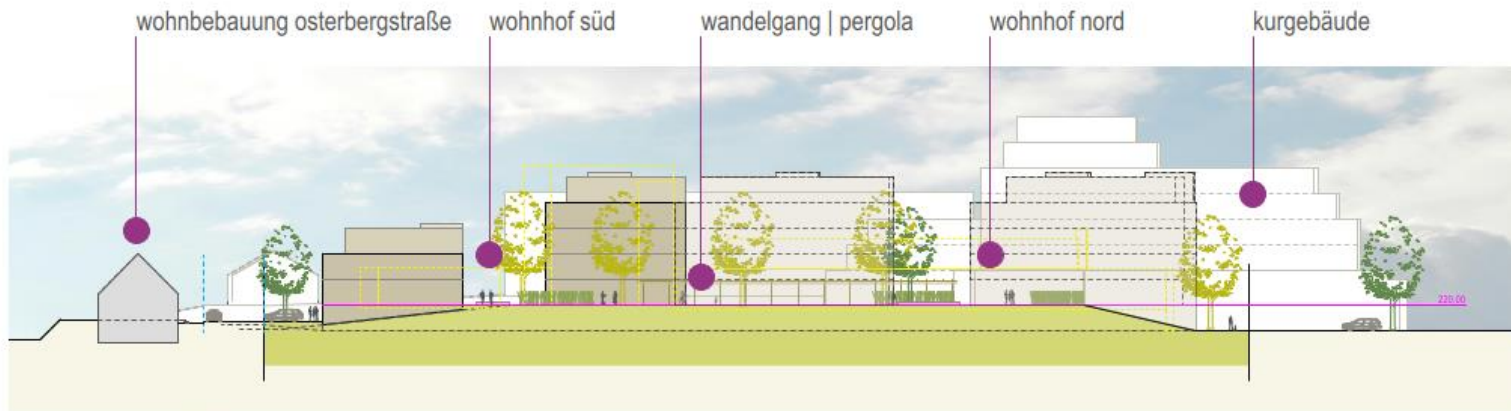


Schematische Ansichten

höhenentwicklung m 1:500



schematische ansicht von süden | osterbergstraße



schematische ansicht von osten

**Bebaubarkeitsstudie
(Dez. 2024)**

→ Entwurf: Gudrun Gentner, freie Architektin

03

Kaufgegenstand

Kaufgegenstand und Kaufpreis

Mindestkaufpreis

Der Mindestkaufpreis beträgt **550 €/m² bzw. 3,3 Mio. €**.

Der Kaufpreis ist Teil der Bewertungskriterien und soll als Gebot abgegeben werden.

Kaufgegenstand

Gästehaus Fernblick

- ca. 3.000 m²
- Flst. Nr. 1781/3
- Pachtvertrag gekündigt auf 30.06.2026, jedoch noch nicht bestätigt

Ehemaliges Krankenhaus

- ca. 3.000 m²
- Flst. Nr. 1781/1 noch nicht vermessen. Ein Aufteilungsentwurf liegt vor (Anlage 3).

Rückbau und Förderung der Abbruchkosten

Der Rückbau der aufstehenden Gebäude sowie des Wandelgangs erfolgt durch den Erwerber. Dieser trägt auch die Kosten. Die Kosten liegen einer ersten groben Schätzung zu Folge bei ca. 1,5 Mio. € (Schätzung Stadt Bad Wimpfen).

Es besteht gegebenenfalls die Möglichkeit, das Sanierungsgebiet „Am Berg“ um die vorgesehenen Entwicklungsflächen zu erweitern. Dadurch könnten die entsprechenden Ordnungsmaßnahmen förderfähig werden. Voraussetzung hierfür ist jedoch die Zustimmung sowohl der Stadt Bad Wimpfen als auch des Landes Baden-Württemberg als Fördermittelgeber.

04

2-phasiges Anbieterauswahlverfahren

Verfahrensablauf

Die Interessenten erhalten das Eckpunktepapier und bewerben sich unter Einreichung der geforderten Unterlagen. Die Vollständigkeit und Richtigkeit der Unterlagen stellen die Zugangsvoraussetzung für die Teilnahme dar.

Grundsätzlich besteht die Möglichkeit eines **Besichtigungstermins**. Bitte richten Sie Ihre Anfrage an: ke-vergabe@lbbw-im.de.

Phase 1 | Bewerbungsverfahren

1. Ausfüllen und Zusenden der geforderten Bewerbungsunterlagen (siehe Folgeseiten) als PDF durch den Interessenten an die KE (ke-vergabe@lbbw-im.de) bis zum 26.05.2026 | 15 Uhr.
2. Rückfragen können bis 14.05.2026 an die KE unter ke-vergabe@lbbw-im.de gestellt werden.
3. Prüfung der Zugangsvoraussetzungen durch die KE anhand der vorab festgelegten Zielvorgaben der Kurverwaltung unter Einreichung der geforderten Unterlagen und dem Nachweis der fachlichen und wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit (Referenzen und Bonität).
4. Es können bis zu 5 Bewerber zur Phase 2 zugelassen werden. Bei mehr als fünf Bewerbungen entscheidet der Crefo-Score.

Verfahrensablauf

Phase 2 | Auswahlverfahren

5. Information an die bis zu fünf zu Phase 2 zugelassenen Bewerber.
6. Erarbeitung der Zielvorgaben für Phase 2 durch die Bewerber.
7. Rückfragen können bis 09.07.2026 an die KE unter ke-vergabe@lbbw-im.de gestellt werden.
8. Einreichung der geforderten Unterlagen für Phase 2 bis zum 30.07.2026 | 15 Uhr bei der KE
9. Vorstellung der qualifizierten Bewerber im Gremium, bestehend aus Aufsichtsrat und Fachberater/in.
10. Der Aufsichtsrat trifft die Vergabeempfehlung auf Grundlage der Vorstellung der Bewerber und der Zielvorgaben.
11. Beschluss der Vergabeempfehlung durch den Gemeinderat und den Aufsichtsrat.
12. Der künftige Käufer erhält einen Optionskaufvertrag, damit für ihn für die weitere Planung das Grundstück gesichert ist.
13. Der künftige Käufer erarbeitet in Zusammenarbeit mit der Kurverwaltung ein Bebauungskonzept für das Grundstück (vorhabenbezogener B-Plan).

Aufwandsentschädigung

Alle Bewerber müssen in Phase 2 die geforderten Unterlagen vollständig, termingerecht und bewertbar und bis zum **30.07.2026 | 15 Uhr** bei der KE eingereicht haben und ihre Projektideen in der Gremiumssitzung am 12.09.2026 präsentieren.

Die Zweit- bis Fünftplatzierten erhalten jeweils eine **Aufwandsentschädigung** in Höhe von **10.000 € brutto**.

Der Erstplatzierte erhält im Rahmen des Verfahrens das Angebot zum Abschluss eines Kaufvertrages mit der Kurverwaltung.

Zielvorgaben der Kurverwaltung & Stadt

- Der Wandelgang als Fußwegeverbindung zwischen dem Bettenhaus (Haus F) und dem Solebad soll neu hergestellt werden. Er muss überdacht und mind. zu einer Seite beplankt sein (Windschutz). Gerne auch anpassbar an die Wetterbedingungen.
- Geschosse in der Osterbergstraße: 1. Reihe = 2 Vollgeschosse + Staffelgeschoss
2. Reihe = 4 Vollgeschosse + Staffelgeschoss
- Räumlichkeiten für Dienstleistungen (z.B. Friseur, medizinische Fußpflege oder Büroräume für Pflegedienste) werden positiv bewertet.
- Oberirdisch hergestellte Stellplätze, die sich nicht an der Osterbergstraße befinden, werden positiv bewertet.
- Der Abbruch der Bestandsgebäude muss durch den Erwerber erfolgen. Die grobe Schätzung der Rückbaukosten beträgt ca. 1,5 Mio. €.

Phase 1 - Bewerbungsverfahren

Einzureichende Unterlagen

Folgende Unterlagen müssen bis spätestens 26.05.2026 | 15 Uhr an ke-vergabe@lbbw-im.de gesendet werden:

1. **Bewerbungsformular** | Anlage 1 (die Vorlage der KE ist zu verwenden)
2. **GwG-Fragebogen** | Anlage 2 (die Vorlage der KE ist zu verwenden)
3. **Unternehmensdarstellung** (max. 3 Präsentations-Folien als PDF)
Firmenzweck / Kernkompetenz, Aufbauorganisation, maßgeblich handelnde Personen, Anzahl der Mitarbeiter, Jahresumsatz (Zeitraum 2020 - 2025) + **aktueller Handelsregisterauszug**
4. **Darstellung des Investitionsinteresses bzw. Motivationsschreiben zur Aufgabenstellung**
(1 Präsentations-Folie als PDF)
5. **Finanzierungsbestätigung** für Grundstückskaufpreis inkl. Nebenkosten
6. **Drei vergleichbare Referenz-Projekte** (max. 3 Folien als PDF)

Rückfragen können bis 14.05.2026 an ke-vergabe@lbbw-im.de gesendet werden. Eine Beantwortung aller eingereicherter Fragen wird in Form eines FAQ anschließend an alle Interessenten gesendet.

Phase 1 - Bewerbungsverfahren

Prozess und Kriterien

Die Kurverwaltung wird in Zusammenarbeit mit der KE unter den eingereichten, qualifizierten Bewerbungen **maximal fünf Investoren** auswählen, die zur **Teilnahme am Auswahlverfahren (Phase 2)** eingeladen werden. Die Auswahl findet bei **mehr als fünf** eingereichten Bewerbungen anhand des **Crefo-Scores** statt.

Eine qualifizierte Bewerbung liegt vor, wenn folgende Kriterien erfüllt sind:

- **Bewerbungsformular** | Anlage 1 → ausgefüllt, unterschrieben, ggf. Anlagen
- **GwG-Fragebogen** | Anlage 2 → ausgefüllt, unterschrieben, ggf. Anlagen
- **Unternehmensdarstellung + Handelsregisterauszug** → liegen **vollständig** vor
- **Investitionsinteresse** bzw. **Motivationsschreiben zur Aufgabenstellung** → **überzeugend** dargestellt
- **Finanzierungsbestätigung** → liegt vor
- **Drei Referenz-Projekte** → ist mit **Aufgabenbeschreibung** vergleichbar
- **Wirtschaftliche Bonität** ist gegeben (Crefo-Score)

Kriterien Phase 1

Kriterium	Erläuterungen	Gewichtung
Zugangsvoraussetzung		
Bewerbungsformular	ausgefüllt, unterschrieben, alle Anlagen	
GwG-Kundenfragebogen	ausgefüllt, unterschrieben, alle Anlagen	
Unternehmensdarstellung	Firmenzweck / Kernkompetenz, Aufbauorganisation, maßgeblich handelnde Personen, Anzahl der Mitarbeiter, Jahresumsatz (Zeitraum 2020 - 2025)	
Handelsregisterauszug	aktuell	
Finanzierungsnachweis	über die Höhe des Mindestkaufpreises (3,3 Mio. €)	

Phase 2 - Auswahlverfahren

Verfahrensprozess

Nach Auswahl der für Phase 2 zugelassenen Bewerbungen werden die entsprechenden Bewerber über das Ergebnis informiert und aufgefordert, eine tiefer gehende Planung gemäß den Vorgaben der Kurverwaltung und der Stadt zu erarbeiten und fristgerecht bis zum 30.07.2026 bei der KE einzureichen. Die Bewerber haben die Möglichkeit, bis zum 09.07.2026 Rückfragen per E-Mail an ke-vergabe@lbbw-im.de zu stellen. Die Antworten werden gesammelt in einem FAQ an alle Bewerber der Phase 2 gesendet.

Am Samstag, den 12. September 2026 werden die Bewerber sich und ihre Projektidee im Bewertungsgremium vorstellen. Das Bewertungsgremium wird nach Auswertung gemäß der vorgegebenen Kriterien eine Empfehlung aussprechen, die am 24. September 2026 zunächst zur Beratung dem Gemeinderat vorgelegt und anschließend vom Aufsichtsrat beschlossen werden soll.

Phase 2 - Auswahlverfahren

Einreichung der Bewerbungsunterlagen

Die Bewerbungsunterlagen für Phase 2 senden Sie bitte per **E-Mail** an ke-vergabe@lbbw-im.de.

Die **geforderten Pläne** senden Sie bitte **zusätzlich per Post** an:

LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH

z.Hd. Michael Pehl

Heilbronner Straße 28

70191 Stuttgart

Eine persönliche Abgabe im 13. OG am Empfang der LBBW Immobilien ist MO - FR von 8-16 Uhr ebenfalls möglich.

Es zählt der Eingangsstempel.

Phase 2 - Auswahlverfahren

Bewertungskriterien

1 Nutzungskonzept und städtebauliche Qualität

1.1 Nutzungskonzept

- Nutzungskonzept inkl. Wohnungsgrößen-Mix
- Nutzer- und Zielgruppen
- Grundriss- und Wohnqualität
- Barrierefreie Wohnungen
- zusätzliche Nutzungen z.B. für Dienstleistungen

1.2 Nachhaltigkeit

- Ressourcenschonende, nachhaltige Bauweise
- Nachhaltiges Gebäudeenergiekonzept

1.3 Städtebauliche und architektonische Qualität

- Fassadengestaltung
- Kubatur und Geschosse
- Private Freiräume und Freiflächenqualität
- Wandelgang

Einzureichende Unterlagen zur Bewertung des Kriteriums
Nutzungskonzept und städtebauliche Qualität

2 Pläne in A0 mit den folgenden Darstellungen und ggf. Erläuterungen (digital und gedruckt)

- Lageplan inkl. Dachaufsicht M 1:500
- Grundrisse M 1:200 (wesentlich unterschiedliche Gebäudegrundrisse, mind.: Erdgeschoss, Regelgeschoss; UG/TG M 1:500)
- Systemschnitt durch das Gelände M 1:500 (von Nord nach Süd)
- Relevante Gebäudeschnitte M 1:200 (mind. 2 Stück)
- Ansichten M 1:200 (2 Stück, von Süd und West)
- Für den Verfasser relevante Perspektiven (maximal 2 Stück, keine fotorealistischen Darstellungen)

Weitere Dokumente

- Berechnungsformblatt der städtebaulichen Kennwerte (Anlage 6, die Vorlage der KE ist zu verwenden)

Phase 2 - Auswahlverfahren

Bewertungskriterien

2 Unternehmensdarstellung und Prozessmanagement

2.1 Projektteam und Unternehmensstabilität

- Vorstellung des geplanten Projektteams
- Sicherstellung des nachhaltigen Unternehmensbestandes

2.2 Prozessmanagement

- Sicherstellung eines verlässlichen Prozessmanagements zur Planung und Realisierung
- Verlässliche Strategie für Bestandshaltung, en bloc-Verkauf oder Verkauf im Teileigentum

Für die Bewertung des Kriteriums **Unternehmensdarstellung und Prozessmanagement** sind die geforderten Angaben wie folgt darzustellen:

Max. 3 Präsentationsfolien als pdf im Querformat

Phase 2 - Auswahlverfahren

Bewertungskriterien

3 Präsentation und Beantwortung von Rückfragen

- Überzeugende Präsentation
- Beantwortung von Rückfragen

4 Kaufpreisgebot inkl. Angebotsbindung

- Höhe des Kaufpreisgebots
- Akzeptanz der Angebotsbindung bis 30.09.2028
- Finanzierungsbestätigung in Höhe des Gesamtinvestitionsvolumen

Das Kriterium **Präsentation und Beantwortung von Rückfragen** wird während der Vorstellung im Gremium bewertet

Für die Bewertung des Kriteriums **Kaufpreis inkl. Angebotsbindung** werden folgende Unterlagen benötigt

- Kaufpreisangabe (Anlage 5, die Vorlage der KE ist zu verwenden)
- Akzeptanz der Angebotsbindung (Anlage 5, die Vorlage der KE ist zu verwenden)
- Verfassererklärung (Anlage 7, die Vorlage der KE ist zu verwenden)

Kriterien Phase 2

Kriterium	Erläuterungen	Gewichtung
Kaufpreisgebot inkl. Angebotsbindung	Höhe des Gebots und Akzeptanz der Bindungsdauer	50 %
Nutzungskonzept und Städtebauliche Qualität		35 %
Attraktives Nutzungskonzept	Nutzungskonzept inkl. Wohnungsgrößen-Mix, Nutzer- und Zielgruppen, Grundriss- und Wohnqualität, Barrierefreie Wohnungen, zusätzliche Nutzungen z.B. für Dienstleistungen	
Nachhaltigkeit	Ressourcenschonende, nachhaltige Bauweise, Nachhaltiges Gebäudeenergiekonzept	
Städtebauliche und Architektonische Qualität	Fassadengestaltung, Kubatur und Geschosse, Private Freiräume und Freiflächenqualität, Wandelgang	
Unternehmensdarstellung und Prozessmanagement		10 %
Projektteam und Unternehmensstabilität	Vorstellung des geplanten Projektteams und Sicherstellung des nachhaltigen Unternehmensbestandes (z. B. personelle / organisatorische Aufstellung, wirtschaftliche Situation / Auftragslage, Kernkompetenz und Knowhow)	
Prozessmanagement	Sicherstellung eines verlässlichen Prozessmanagements zur Planung und Realisierung (Zeitplan der Umsetzung, Umgang mit Risiken / kritischen Ereignissen etc.); Verlässliche Strategie für Bestandshaltung, en bloc-Verkauf oder Verkauf im Teileigentum	
Präsentation und Beantwortung von Rückfragen	Überzeugende Präsentation vor dem Gremium und Beantwortung der Rückfragen aus dem Gremium	5 %

Vertragsbestandteile

- Die Wegeverbindung Solebad / SRH soll überdacht sowie einseitig geschlossen sein und vom Eigentümer gepflegt und instandgehalten werden.
- Herstellung Wegeverbindung ab Zugang zur SRH
- Die Zufahrten zum Solebad müssen freigehalten werden.
- Anschlussverpflichtung ans Fernwärmenetz der Stadt Bad Wimpfen.
- Zeitplan für Baudurchführung ab Rechtskraft B-Plan:
 - nach 2 Jahren: vollständig abgebrochen (spätestens)
 - nach 4 Jahren: Baubeginn (spätestens)
 - nach 6 Jahren: Baufertigstellung (spätestens)

Anlagen zum Eckpunktepapier

Anlage 1: Bewerbungsformular inkl. Datenschutzkenntnisnahme (die Vorlage der KE ist zu verwenden)

Anlage 2: GwG-Fragebogen (die Vorlage der KE ist zu verwenden)

Anlage 3a: Aufteilungsentwurf (pdf)

Anlage 3b: Aufteilungsentwurf (dwg)

Anlage 4: Grundbuchauszüge

Anlage 5: Kaufpreisangebot inkl. Angebotsbindung (Phase 2)

Anlage 6: Berechnungsformblatt (Phase 2)

Downloadlink der Anlagen: <https://transfer.lbbw-im.de/HTCOMNET/public/?folder=3c29f70a>

Ansprechpartner



Michael Pehl

Teamleiter Grundstücksentwicklung
ke-vergabe@lbbw-im.de
0711 6454-2111



Sabrina Gaukel

Sachbearbeiterin
ke-vergabe@lbbw-im.de
0711 6454-2111

Vermarktung ist niemals Standard. Das macht es so abwechslungsreich.



Wir freuen uns auf ein spannendes Projekt!

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit.

Ihr verlässlicher Partner. Seit über 50 Jahren.

LB≡BW Immobilien
Kommunalentwicklung GmbH



LB BW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH

