

AUSSCHREIBUNG ZUM VERKAUF

Baugrundstück GST NR. 1096 und 1164 sowie GST NR. 1098 (Teilfläche)

Marktgemeinde Wolfurt

Wolfurt, 13.05.2025



Gegenstand

Die Marktgemeinde Wolfurt ist Eigentümerin bzw. Optionsnehmerin der Grundstücke 1098, 1164 (bebaut) und 1096 (Wegparzelle).



Der als Baufläche gewidmete Teil des Gst-Nr. 1098 und das bebaute Grundstück Gst-Nr. 1164 sowie die Wegparzelle Gst-Nr. 1096 sollen verkauft werden.



Der Verkauf in zwei Teilflächen ist denkbar.

Standortgemeinde

Wolfurt ist eine Marktgemeinde im Bezirk Bregenz, die Heimat für derzeit ca. 8.765 Menschen ist. Es zeichnet sich durch eine zentrale Lage zwischen der Landeshauptstadt Bregenz am Bodensee und Dornbirn, der größten Stadt in Vorarlberg aus und ist selbst ein lebenswerter Ort mit herrlicher Natur und einem vielschichtigen Freizeit-, Kultur- und Erholungsangebot.



Wolfurt ist auch ein Ort an dem sich aufgrund der perfekten Infrastruktur und der verkehrsgünstigen Lage zahlreiche Unternehmen angesiedelt haben, die viele interessante Arbeitsplätze bieten.





Grundstück

Der Marktgemeinde Wolfurt ist die örtliche Raumplanung und die geordnete bauliche Entwicklung des Gemeindegebietes sehr wichtig. Die zum Erwerb stehenden Baugrundstücke sollen in ortsbaulich angemessener und architektonisch hoher Qualität bebaut werden.



Aufgrund der besonderen Lage und Formgebung der angebotenen Grundstücke sowie der anschließenden Bebauungen sind besondere bauliche Lösungen erforderlich, aber auch möglich.

Die Grundstücke liegen zentrumsnah und haben dennoch einen hohen Anteil an Grünflächen im Westen vorgelagert, welcher als Freifläche Freihaltegebiet gewidmet und als Wasserschutzgebiet definiert ist. Somit ist in der westseitigen Freifläche keine Bebauung möglich, was langfristig eine **unverbaubare Sicht** garantiert.



Auf der Liegenschaft GST NR 1164 befindet sich ein Altbestand (Einfamilienhaus) aus dem Jahr 1962. Dieser kann in ein Bauungskonzept eingefügt aber auch abgebrochen werden.

bestehendes Wohnhaus

Infrastruktur

In unmittelbare Umgebung befindet sich das Cubus Areal mit Schulen, Kultureinrichtungen, Rathaus und Nahversorger. Eine Bushaltestelle befindet sich in unmittelbarer Nähe, in der Wälderstraße.



- 1 VEREINHAUS
- 2 CUBUS
- 3 RATHAUS
- 4 TURNHALLE
- 5 MITTELSCHULE
- 6 MUSIKSCHULE AM HOFSTEIG
BÜCHEREI BUCH UND SPIEL
- 7 KINDERVILLA
Kleinkinderbetreuung
Kindergarten
- 8 KINDERGARTEN STROHDORF
- 9 SPAR
- 10 GASTHAUS STERN
HOTEL STERNEN
- 11 ZAHNARZT
- 12 ZAHNARZT

Verkehrerschließung



Die Erschließung der genannten Grundstücke ist im Norden von der Wälderstraße über das GST NR 1096 gewährleistet.

Über diese private Wegparzelle werden auch die Wohnhäuser Wälderstraße 17a und Wälderstraße 17 erschlossen (Geh- und Fahrrecht)

private Wegparzelle GST NR 1096

Das GST NR 1098 kann auch von Süden von der Sonnenstraße erschlossen werden. Eine projektbezogene Überfahrtsgenehmigung über die Gewässerparzelle 1129/3 der Republik Österreich ist im Rahmen eines Bauvorhabens mit der Abt. Wasserwirtschaft des Amtes der Vorarlberger Landesregierung abzuschließen.

Ein Teil des Grundstückes verbleibt im Eigentum der Gemeinde für den Ausbau der notwendigen Infrastruktur für die Gemeinde und insbesondere die Herstellung einer Wegverbindung nördlich des offenen Gewässers „Ippachbach“. Eine Dienstbarkeit zur Erreichung des genannten Grundstückes wird in Aussicht gestellt.

Flächenwidmung



GST NR 1164 ist zur Gänze als **Baufläche Wohngebiet**, das GST NR 1098 zum Teil als Baufläche und teils als Freifläche Freihaltegebiet gewidmet. Alle Flächen, die mit diesem Angebot erworben werden können, sind als Baufläche Wohngebiet ausgewiesen.

Gefahrenzonenplan , Schutz- und Schongebiete

Auf den Grundstücken sind lt. aktuellem Gefahrenzonenplan der Wildbach und Lawinenverbauung (WLV) oder der Bundeswasserverwaltung **keine Gefahren- oder Hinweiszonen ausgewiesen.**

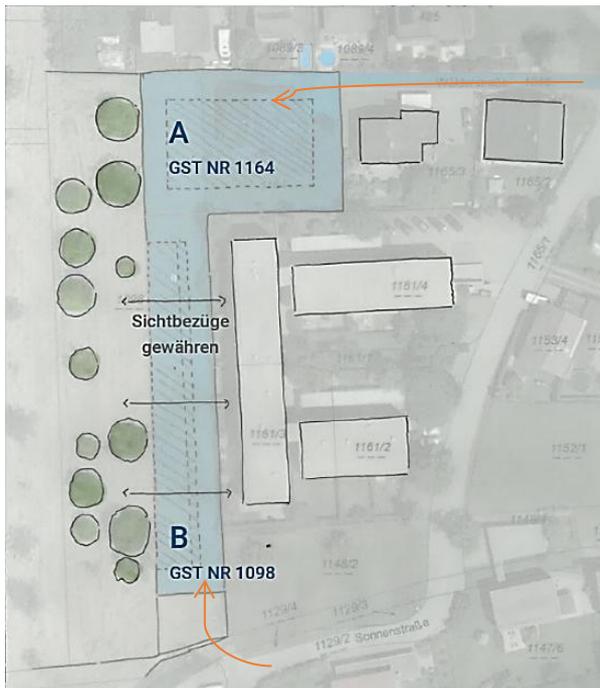


Aufgrund der Nähe zum westlich anschließenden Trinkwasserpumpwerk der Marktgemeinde Wolfurt sind die gegenständlichen Flächen als **Schutzzone 3** für das Grundwasserwerk der Marktgemeinde Wolfurt ausgewiesen. Bauen ist unter Einhaltung einfacher Auflagen möglich. Bohrungen und Aushübe mit einer Tiefe von mehr als 2,5m bedürfen aber einer wasserrechtlichen Bewilligung.

Bebauungsdichte / Baunutzungszahl (BNZ)

Grundsätzlich ist im Siedlungsraum der Marktgemeinde die Baunutzungszahl mit maximal 45 festgesetzt. (ausgenommen Bereiche mit Bebauungsplänen). Ausnahmen von dieser Verordnung sind möglich, wenn auf Grund der Lage des Grundstückes und der Qualität des Baukonzeptes eine gute Eingliederung in den Siedlungskörper bzw. keine Störung desselben erfolgt. Für Projekte entsprechender Qualität ist mit einer möglichen Baunutzungszahl von bis zu **BNZ 65** zu rechnen. Projekte, die leistbares Wohnen unterstützen – ob genossenschaftlich oder gemeinnützig – sollen mit einer möglichen Baunutzungszahl von bis zu **BNZ 75** unterstützt werden.

Bebauungsstruktur



Im Baufeld A erscheint im Bereich der markierten Fläche ein Geschosswohnungsbau mit einem Erd- und zwei Obergeschossen angemessen. Der Baukörper soll so proportioniert bzw. gegliedert sein, dass ein im Schwarzplan verträglicher Fußabdruck entsteht. Die Abstände zu benachbarten Grundstücken sind einzuhalten.

Im Baufeld B ist aufgrund der geringen Grundstücksbreite eine zeilenartige Bebauungsstruktur angedacht. Durch eine Aufgliederung der Baumassen oder Differenzierung in der Höhe soll eine zur dahinter liegenden Wohnbebauung durchlässige Struktur entstehen. Die Höhe ist mit zwei, bei guter Setzung punktuell bis zu drei Geschossen möglich. Zur westlich angrenzenden verbleibenden Fläche aus GST NR 1098 ist eine Abstandsnachsicht möglich. Es kann bis an die neue Grenze herangebaut werden. Eine durchgängige Abgrenzung (Zaun o. dergl.) ist aber erforderlich (keine Nutzung und auch kein Betreten der westlichen Nachbarfläche zulässig!)



Einem schlüssigen Freiraumkonzept, der angemessenen Setzung der Baukörper und qualitativvoller Architektur werden große Wichtigkeit zugeschrieben

Schwarzplan Bestand

Grundstücksgröße(n)



BAUFELD A

GST NR 1164 + Teilgrundstück GST NR 1098
Grundstücksgröße ca. 1.200m²

BAUFELD B

GST NR 1098 (Teilfläche)
Grundstücksgröße ca. 1.100m²

Wegparzelle

GST NR 1096
Grundstücksgröße ca. 180m²

Gesamtgröße

Die Gesamtgröße der möglich zu erwerbenden Fläche beträgt somit ca. 2.480 m². Die für den Verkauf relevante Fläche (ohne Wegparzelle) beträgt ca. 2.300 m²

Kaufangebot

Der Bieter kann die genannten Flächen zum Preis von **890 Euro / m²** erwerben. Es steht ihm frei, Angebote für das Baufeld A, das Baufeld B oder Baufeld A+B abzugeben. Die südliche Grenze bei Baufeld B bzw. allenfalls auch die Grenze zwischen den Baufeldern A+B können im Bedarfsfall noch geringfügig verschoben werden.

Die Wegparzelle wird dem Baufeld 1 ohne gesonderte Vergütung zugeschlagen. Zufahrt und Leitungsführungsrechte werden mit übertragen.

Der Quadratmeterpreis beläuft sich auf 890 Euro. Die Vergabe erfolgt zum Festpreis. Kauf- und Vertragsgebühren sind vom Erwerber zu tragen.

Die Bildung von Bietergemeinschaften ist zulässig.

Die Angebote haben schriftlich bei der Marktgemeinde Wolfurt, Schulstraße 1, 6922 Wolfurt, einzulangen.

Dem Angebot ist ein Entwicklungskonzept für die angebotenen Flächen anzuschließen. In diesem sind die wesentlichen Rahmenbedingungen für die Bebauung ersichtlich zu machen und zu beschreiben.

Mindestens erforderliche Unterlagen:

- Unterfertigte Bietererklärung mit Kaufpreisangebot
- Motivationsschreiben und Erläuterung der Vermarktungsabsicht
- Darlegung der Planungsidee
- Projektstudie in planlicher Darstellung mit Lageplan, Schemagrundrissen, Ansichten und Schnitten
- Beabsichtigter Terminplan
- Optional: Referenzen

Kaufbotannahme

Die Marktgemeinde Wolfurt als Ausloberin behält sich vor, die Flächen an Anbieter frei zu vergeben. Jedenfalls wird aber festgehalten, dass bei der Beurteilung für den Zuschlag u.a. folgende Kriterien positiv berücksichtigt werden:

- Schaffung von leistbarem Wohnraum
- Hohe energetische Effizienz
- Ortsbauliche und architektonische Qualität des Projektes
- Schlüssiges Freiraumkonzept
- Innovative Ideen (z.B. besondere Verkehrslösung, ökologischer Ansatz, soziale Komponente, etc.)

Rückfragen

Ergänzende Anfragen sind schriftlich an Marktgemeinde Wolfurt zu richten.

Pläne Leitungerschließung

Strom



Gas



Wasser und Kanal

