

Bahnhofsareal, Schwäbisch Hall

Offene Konzeptvergabe der Baufelder B 1 und B5 in Einzelgrundstücken



Abbildung und Fotos Titelseite:
Städtebaulicher Gestaltungsplan, K9 Architekten GmbH, Freiburg
Öffentliche und lebendige Räume mit hoher Aufenthaltsqualität, links Sascha Luippold, Tübingen und rechts Daniel Fuhrhop, Oldenburg

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeine Informationen	4
1.1 Entwicklung des Bahnhofsareals	4
1.2 Städtebau	5
1.2.1 Lage	5
1.2.2 Ziele und Maßstäblichkeit	5
1.2.3 Anbindung und verkehrliche Erschließung	5
1.2.4 Grüne Freiräume und Quartiersplatz	6
1.3 Entwicklungskonzept und Erwartungen der Grundstücksverkäuferin	6
1.3.1 Kleinteiligkeit, Vielfalt und Gebäudegrößen	6
1.3.2 Nutzungsmischung, Wohnen und Arbeiten	6
1.3.3 Verschiedene Akteure	7
1.3.4 Wohnungspolitische Zielsetzungen	7
1.4 Bauabschnitte	7
1.5 Rahmenbedingungen der Baufelder B 1 und 5	8
1.5.1 Baufeld B 1	8
1.5.2 Baufeld B 5	8
2. Verfahren zur Vergabe der Grundstücke	9
2.1. Grundstücksverkäuferin	9
2.2. Grundstücke und Grundstückskosten (Änderungen vorbehalten bis 15. Mai 2020)	9
2.3 Kaufpreisbestandteile	10
2.4 Anker-/Anliegerverfahren	10
2.4.1 Vergabestufen 1 und 2	10
2.4.2 Projektphasen	11
2.4.3 Aufgaben des Ankerprojekts	12
2.4.4 Ankerkonzeption, Grundlagenvereinbarung, Grundlagenurkunde	12
2.4.5 Qualitätssicherung	13
2.5 Bewerbungsschreiben	13
2.6 Verfahrensbrief Ankervergabe	13
2.6.1 Form, Fristen, Kommunikation	14
2.6.1.1 Verfahrensleitende Stelle	14
2.6.1.2 Rückfragen und Rügen	14
2.6.1.3 Form und Frist für die Abgabe der Bewerbungen	15
2.6.2 Teilnahmebedingungen der Ankervergabe	15
2.6.2.1 Bewerbergemeinschaften, Nachunternehmer, Baugemeinschaften	15
2.6.2.2 Vollständige Bewerbung mit folgenden Bestandteilen	15
2.6.3 Mindestanforderungen	17
2.6.4 Auswahlkriterien für die Ankervergabe	18
2.6.5 Reservierungszusage	19
2.6.6 Sonstiges	19
2.7 Verfahrensbrief Anliegervergabe	20
2.7.1 Form, Fristen, Kommunikation	20
2.7.1.1 Verfahrensleitende Stelle	20
2.7.1.2 Rückfragen und Rügen	21
2.7.1.3 Form und Frist für die Abgabe der Bewerbungen	21
2.7.2 Teilnahmebedingungen der Anliegervergabe	21
2.7.2.1 Bewerbergemeinschaften, Nachunternehmer, Baugruppen	21

2.7.2.2 Vollständige Bewerbung mit folgenden Bestandteilen	22
2.7.3 Mindestanforderungen	22
2.7.4 Auswahlkriterien für die Anliegervergabe.....	23
2.7.5 Reservierungszusage	24
2.7.6 Sonstiges	24
2.8 Terminplanung	24
2.9 Interessentenkartei und Newsletter	25
3. Bauen im Bahnhofsareal	26
3.1 Abstimmung der architektonischen Gestaltung mit der HGE	26
3.2 Versorgung	26
3.2.1 Fernwärme	26
3.2.2 Vorbehalt für weitere Dienstbarkeiten	26
3.2.3 Elektroanschluss und E-Mobilität.....	27
3.2.4 Internet und Telefon Anschluss.....	27
3.2.5 Abwasser	27
3.3 Informationen und Regelungen zum Bauen	27
3.3.1 Altlasten und Baugruben.....	28
3.3.2 Kampfmittel.....	28
3.3.3 Baugrund	28
3.3.4 Starkregen	28
4. Anlagen und Downloadlinks.....	30
4.1 Anlagen.....	30
4.2 Downloadbereich	30

1. Allgemeine Informationen

1.1 Entwicklung des Bahnhofsareals

Auf dem Bahnhofsareal soll in den nächsten Jahren eine der bedeutenden städtebaulichen Entwicklungen der Stadt Schwäbisch Hall erfolgen. Der Grundstein hierfür wurde mit dem Erwerb der Fläche im Jahr 2013 durch die Stadt Schwäbisch Hall gelegt. Es folgte ein Wettbewerbsverfahren im Jahr 2015, auf dessen Grundlage der in Änderung befindliche Bebauungsplan aufgestellt wurde. Im Rahmen der 2017 beschlossenen städtebaulichen Sanierungsmaßnahme soll das ehemals gewerbliche Quartier nun durch die HGE Haller Grundstücks- und Erschließungsgesellschaft mbH als zukunftsfähiges Stadtquartier mit eigener Identität in die Innenstadt von Schwäbisch Hall integriert werden.

Ziel ist es, den bereits im Wettbewerbsverfahren formulierten Anspruch nach einer funktionalen und strukturellen Vielfalt im neuen Stadtquartier auch mit einer typologischen Vielfalt zu verbinden. Ähnlich der Altstadt mit deren vielfältigen Bebauung soll bei der Entwicklung des neuen Stadtquartiers bei typologischer und architektonischer Vielfalt ein einheitlicher Rahmen sichergestellt werden. Daher werden als Bauherren eine Mischung aus traditionellen Bauträgern, genossenschaftlichen Zusammenschlüssen, Baugemeinschaften und privaten oder institutionellen Bauherren gesucht.

Der Vermarktung der Baufelder kommt aufgrund der bereits im Wettbewerbsverfahren formulierten Ansprüche und der unterschiedlichen Bauherren eine wichtige Rolle zu. Um die typologische Vielfalt mit einheitlichem Rahmen zu erreichen und die Bauvorhaben eines Baufeldes aufeinander abzustimmen und gemeinsam zu erarbeiten, wurde ein individuelles, auf das Bahnhofsareal angepasstes Vergabeverfahren entwickelt. Die Vergabe der Bauplätze erfolgt anhand von Konzepten, sodass mehrere Parteien auf einem Baufeld einen gemeinsamen Wohnblock aus individuellen Hochbauprojekten entwickeln. Dieses Vorgehen wurde bereits bei Entwicklungen wie beispielsweise beim Projekt „Alte Weberei“ in Tübingen oder „Steingauquartier“ in Kirchheim unter Teck erfolgreich angewendet und nun in einem Entwicklungskonzept individuell auf das Bahnhofsareal angepasst.

Das Vergabeverfahren für das Bahnhofsareal sieht wie bei den vorgenannten Beispielen ein zweistufiges Anker- und Anliegerverfahren vor. In einem ersten Schritt wird pro Baufeld ein sogenanntes Ankerprojekt gesucht. Dieses übernimmt wesentliche Aufgaben bei der weiteren Entwicklung des Baufeldes. Es baut neben dem eigenen Projekt auch die gemeinsame Tiefgarage, den Innenhof des Wohnblocks und steuert die Schnittstellen der verschiedenen Projekte. Daher werden als Grundlage für die zweite Phase die räumlichen, technischen, juristischen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen der Tiefgarage und des Innenhofes in Abstimmung mit der HGE zu einer Ankerkonzeption erarbeitet.

Auf Grundlage der Ankerkonzeption werden die Anliegergrundstücke ausgeschrieben. Gesucht werden in dieser Phase Projekte mit eigenen Konzepten, die sich an das Ankerprojekt anschließen und zusammen den Wohnblock füllen. Ziel ist eine Gruppe aus unterschiedlichen Akteuren von Bauträgern, Privatpersonen, Baugemeinschaften und Institutionen auszuwählen, die gemeinsam einen Wohnblock mit jeweils individuellen Projekten realisieren.

Die folgende Auslobung bildet den Rahmen für die erste Vermarktungsrunde im Bahnhofsareal Süd.

1.2 Städtebau

1.2.1 Lage

Das neue Stadtquartier liegt Luftlinie einen halben Kilometer südlich der historischen Altstadt Schwäbisch Halls, südwestlich des Bahnhofs. Es hat eine Fläche von etwa 4,4 Hektar, die ca. 30 m höher als der Flusslauf des Kochers liegt. Im Nordosten wird es durch die Bahnlinie Crailsheim/Heilbronn und im Südosten durch eine Grünfläche sowie die „Ringstraße“ begrenzt. Im Südwesten reicht die „Ritterstraße“ an das Quartier, die dann an ihrem westlichen Ende wieder in die Ringstraße mündet. Angrenzend im Nordwesten befindet sich das kürzlich fertig gestellte Zentrum für Psychische Gesundheit Schwäbisch Hall. Das Gebiet südlich von „Ring-“ und „Ritterstraße“ ist gewerblich geprägt, die wesentlichen Nutzungen sind ein Getränkemarkt, die Getränkeproduktion der Löwenbrauerei Hall und der Wildbadquelle sowie ein Getreidesilo, ein Agrarmarkt und die Verwaltung der landwirtschaftlichen Bezugs- und Absatzgenossenschaft Hohenlohe. Dieses Stadtquartier wird südliches Bahnhofsareal genannt.

In einem späteren Entwicklungsschritt wird das nordöstlich liegende Gebiet zwischen Bahnlinie und „Steinbacher Straße“ entwickelt, dort sollen Wohngebäude für etwa 100 weitere Bewohner/innen entstehen. Darüber hinaus soll im bestehenden Bahnhof eine Hotel- und Gastronomienutzung etabliert werden. Unter der neuen Wohnbebauung wird ein öffentliches Parkhaus realisiert.

1.2.2 Ziele und Maßstäblichkeit

Auf dem Gelände des südlichen Bahnhofsareal soll ein lebendiges Stadtquartier entstehen: Es wird als gemischt genutztes Gebiet entwickelt, neben etwa 290 bis 320 Wohnungen für rund 640 Bewohner/innen wird auch wohnverträgliches Gewerbe entstehen, im Wesentlichen entlang der „Ring-“ und „Ritterstraße“. Innerhalb des Quartiers sind zusätzlich Ladenflächen, Gastronomie, Büros oder Praxen in den Erdgeschossen gewünscht, insbesondere um den zentralen Quartiersplatz herum. Es sollen verschiedenste Wohnangebote für unterschiedliche Menschen entstehen, in geförderten Mietwohnungen, als inklusive Angebote für Menschen mit Beeinträchtigungen, Wohnen für Ältere, Kombinationen aus Wohnen und Arbeiten oder als Stadthäuser für Familien. Die Entwicklung stellt eine vielfältige Ergänzung zum Wohnungsbestand in Schwäbisch Hall dar.

Die Maßstäblichkeit und Dichte des neuen Quartiers orientiert sich an der Körnung der Altstadt Schwäbisch Halls. Um die gewünschte Mischung und Maßstäblichkeit zu erreichen, werden die Baufelder in Einzelgrundstücken an unterschiedliche Akteure vergeben.

1.2.3 Anbindung und verkehrliche Erschließung

Vom südlichen Bahnhofsareal ist die Altstadt in etwa 15 Minuten zu Fuß erreichbar, mit dem Fahrrad werden nur 5 Minuten benötigt. Mit der Planung einer Unterführung der Bahnleiße wird eine direkte Verbindung des Quartiers an den Bahnhof Schwäbisch Hall angestrebt. Eine barrierefreie Erschließung durch Aufzüge wäre dann gegeben. Durch die neue Unterführung werden neben der Altstadt auch das Stadtgebiet zwischen „Steinbacher Straße“, „Bahnhofsstraße“ und „Im Lindach“ sehr gut fußläufig erreichbar.

Der Bahnhof wird von Stadt- und Kreisbuslinien bedient. Im halbstündigen Takt wird beispielsweise der Bahnhof Hessental zusätzlich zu den Bahnverbindungen mit dem Bus angebunden.

Das Bahnhofsareal ist für den Kfz-Verkehr über die beiden Straßen „Neue Reifensteige“ und „Alte Reifensteige“ erreichbar. Die Hauptzufahrt wird durch den neuen Kreisverkehr an der Einmündung der „Ringsstraße“ in die „Neue Reifensteige“ verbessert.

Entlang der „Ring-“ und „Ritterstraße“ befinden sich etwa 40 öffentliche Stellplätze, innerhalb des Quartiers wird es etwa 20 öffentliche Stellplätze geben. Die Parkierung der Anwohner und Nutzer der neuen Gebäude erfolgt in Tiefgaragen, die sich unter den einzelnen Baufeldern befinden.

Die Tiefgaragenzufahrten zu Beginn der Erschließungsstraßen platziert, so dass nur wenig Kfz-Verkehr innerhalb des Quartiers notwendig ist.

1.2.4 Grüne Freiräume und Quartiersplatz

Die Dichte der Bebauung wird durch eine hochwertige Freiraumplanung ergänzt, sie teilt sich in den öffentlichen Straßenraum mit dem Quartiersplatz und die privaten Innenhöfe auf. Die Straßen innerhalb des Quartiers werden als verkehrsberuhigter Bereich ausgebildet, so ist der öffentliche Raum ein Angebot für Aufenthalt und Kommunikation der Bewohner/innen, insbesondere im Bereich des zentralen Quartiersplatzes.

Die Gestaltung der gemeinschaftlichen Innenhöfe ist für das neue Quartier von großer Bedeutung, sie sind in der warmen Jahreszeit Treffpunkt für alle Bewohner/innen. Insbesondere der gemeinsame Spielplatz nach Landesbauordnung ist ein Anziehungspunkt für die Kinder aller umliegenden Gebäude. In den Höfen gibt es neben dem gemeinschaftlichen Bereich private Flächen, die ausschließlich den Erdgeschosswohnungen zugeordnet sind. Die wichtigste gestalterische Aufgabe ist die gelungene Ausgestaltung des Übergangs dieser Flächen, sodass ohne Zäune oder durchgehende abschottende Hecken die Privatheit ausreichend gewahrt bleibt und für den Hof trotzdem eine durchgängig gestaltete Einheit erreicht wird. Es ist vorgesehen, dass die Planung in einem Partizipationsprozess aller Projekte erarbeitet wird. Angebote für verschiedene Altersgruppen werden neben der Ausstattung des Spielplatzes innerhalb dieses Prozesses bestimmt. Eine intensive Begrünung mit Baumpflanzungen ist realisierbar, da der Aufbau auf den Tiefgaragendecken mit Schichtdicken von mindestens 60 cm vorgesehen ist. Durch diese hohe gestalterische Qualität und das soziale Leben der gemeinschaftlichen Innenhöfe kann für Menschen die Wohnung im Bahnhofsareal zur Alternative zum eigenen Haus werden.

1.3 Entwicklungskonzept und Erwartungen der Grundstücksverkäuferin

1.3.1 Kleinteiligkeit, Vielfalt und Gebäudegrößen

Es soll ein kleinteiliges und vielfältiges Stadtquartier entstehen, was sich ohne die konkreten Projekte allerdings nur bedingt planen lässt. Daher sind keine Grundstücke vorgegeben, jedes Projekt bewirbt sich mit einem gewünschten Gebäudevolumen auf priorisierte unterschiedliche Baufeldbereiche. Die maximale Größe des Hochbauprojektes eines Akteurs im Bereich der Wohnnutzung beträgt ungefähr 20% des Bauvolumens eines Baufelds und maximal 50% eines Baufensters. Daneben müssen angrenzende Projekte anderer Akteure, z.B. bei Baufensterecken, noch sinnvoll möglich sein. Im Rahmen der Vergabe des gesamten Baufelds an die unterschiedlichen Akteure entsteht die Parzellierung, die Grundstücke werden erst anschließend gebildet. Die im städtebaulichen Gestaltungsplan (abrufbar über Downloadlink) dargestellte Parzellierungen und Nutzungsbezeichnungen sind nicht bindend, sie dienen zur Illustration.

1.3.2 Nutzungsmischung, Wohnen und Arbeiten

Das südliche Bahnhofsareal wird als Mischgebiet realisiert, Teile der Bebauung an der „Ring-“ und der „Ritterstraße“ haben Gewerbeverpflichtung (vgl. Bebauungsplan, abrufbar über Downloadlink). Im Bahnhofsareal können auch in allen anderen Bereichen Nicht-Wohnnutzungen realisiert werden. Die Erdgeschosse – insbesondere um den zentralen Quartiersplatz – können mit vielfältigen wohnverträglichen Nutzungen belegt werden, die den Stadtraum beleben. Gerade für Freiberufler stellt dieses Angebot eine attraktive Möglichkeit da, Wohnen und Arbeiten innerhalb eines Gebäudes miteinander zu kombinieren.

Es ist explizites Ziel der Grundstücksverkäuferin, eine Nutzungsmischung auch in den Bereichen ohne Gewerbeverpflichtung zu realisieren.

1.3.3 Verschiedene Akteure

Das Vergabeverfahren richtet sich an die unterschiedlichsten Akteure: An Bauträger und Wohnungsbaunternehmen sowie an Investoren, Genossenschaften und Privatleute. Bauherren können beispielsweise ein Stadthaus realisieren oder sich einer Baugemeinschaft anschließen und gemeinsam ein Gebäude mit individuellen Wohnungen erstellen. Es sind keine speziellen Grundstücksbereiche für bestimmte Akteure vorgesehen.

1.3.4 Wohnungspolitische Zielsetzungen

In Bahnhofsareal soll eine möglichst große Bandbreite an unterschiedlichen Bewohner/innen ihr neues Zuhause finden: Menschen mit geringen bis hohen Einkommen, Singles und Familien, junge und alte Menschen, unterschiedliche Gruppen von Personen mit Zugangsschwierigkeiten zum Wohnungsmarkt und auch Menschen mit Einschränkungen. Es sollen auch Wohnungen im Rahmen des Förderprogramms der Mietwohnungsfinanzierung Baden-Württemberg umgesetzt werden und auch anderen Formen von Mietpreisbegrenzungen sind möglich und erwünscht. In größeren Projekten ist eine Durchmischung von unterschiedlichen Wohnformen für verschiedene soziale Gruppen sowie eine Mischung von Miet- und Eigentumswohnungen erstrebenswert.

Neben der sozialen Durchmischung des Quartiers sollen Projekte realisiert werden, die die Preisentwicklung des Wohnungsmarkts dämpfen.

1.4 Bauabschnitte

Das Bahnhofsareal soll in mehreren Bauabschnitten realisiert werden. In einem ersten Abschnitt werden die Baufelder B 1 und B 5 bebaut. Die beiden Baufelder sind Gegenstand dieser Ausschreibung. In einem zweiten Bauabschnitt sollen die Baufelder B 2, B 3 und B 4 realisiert werden (vgl. Abbildung 1). Erst nach Abschluss der Baumaßnahmen aller Baufelder kann der endgültige Ausbau der öffentlichen Räume vollständig erfolgen.

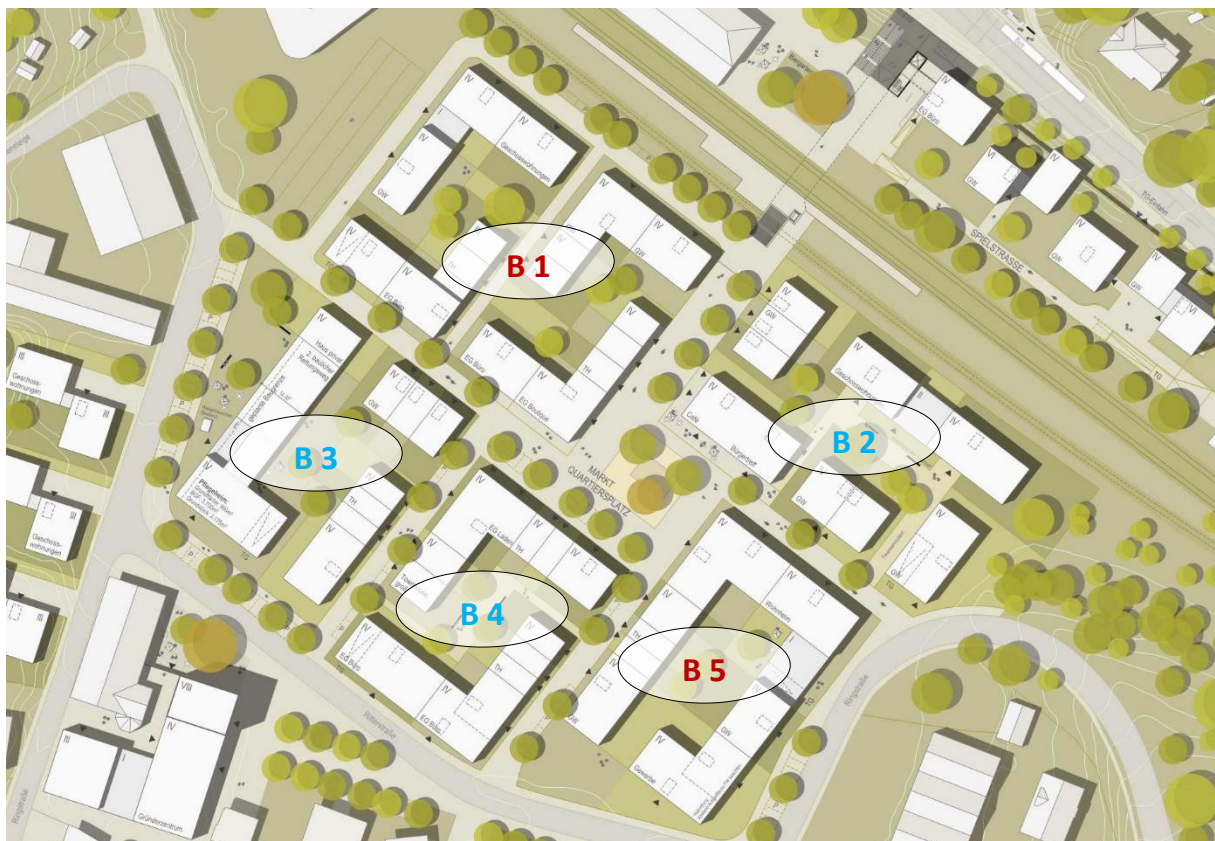


Abbildung 1: – Bezeichnungen der Baufelder, K9 Architekten GmbH, Freiburg

Rot = 1. Vermarktungsabschnitt Blau = 2. Vermarktungsabschnitt

Achtung: Die oben dargestellte Nummerierung wurde für die Vermarktung eingeführt und kann zu den Bezeichnungen in den beigefügten Gutachten abweichen.

1.5 Rahmenbedingungen der Baufelder B 1 und 5

1.5.1 Baufeld B 1

Das Baufeld B 1 mit einer Größe von rund 6.400 m² bietet Raum für etwa 90 bis 100 Wohneinheiten und belebenden Nutzungen zum Quartiersplatz hin, es können um 11.200 m² Bruttogeschossfläche (BGF) realisiert werden. Das Baufeld teilt sich in zwei Bereiche auf, zwischen diesen Bereichen befindet sich ein Weg mit öffentlichem Wegerecht.

Unter den beiden Bereichen des Baufelds befindet sich eine Tiefgarage. Voraussichtlich werden 90 bis 100 baurechtlich notwendige Stellplätze für die Wohnnutzung (1 Stellplatz pro Wohnung) benötigt, in der Tiefgarage können deutlich mehr Stellplätze hergestellt werden.

1.5.2 Baufeld B 5

Das Baufeld 5 umfasst eine Fläche von etwa 4.900 m², es stehen rund 6.600 m² Bruttogeschossfläche (BGF) für etwa 50 bis 60 Wohneinheiten zur Verfügung. Für gewerbliche Nutzungen stehen etwa 2.100 m² Bruttogeschossfläche zur Verfügung, welche vom Ankerprojekt entwickelt werden müssen.

Es werden 50 bis 60 baurechtlich notwendige Stellplätze für die Wohnnutzung, 1 Stellplatz pro Wohnung, benötigt, der Bedarf für das Gewerbe wird mit 40 bis 55 Stellplätzen grob abgeschätzt. Mit der Tiefgarage kann der gesamte baurechtlich notwendige Stellplatzbedarf nicht vollständig gedeckt werden. Alle baurechtlich notwendigen Stellplätze für die Wohnnutzung werden in der Tiefgarage untergebracht und nachgewiesen. Ein Teil der baurechtlich notwendigen Stellplätze für das Gewerbe können nach den Vorgaben des Bebauungsplans abgelöst werden. Für Stellplätze die nach § 37 Abs. 5 LBO abgelöst werden müssen, ist gemäß dem Gemeinderatsbeschluss vom 30.01.2002 ein Betrag von 2.500 € pro Stellplatz an die Stadt zu entrichten. Ein Ablösevertrag wird mit dem Baurechtsamt der Stadt Schwäbisch Hall geschlossen.

2. Verfahren zur Vergabe der Grundstücke

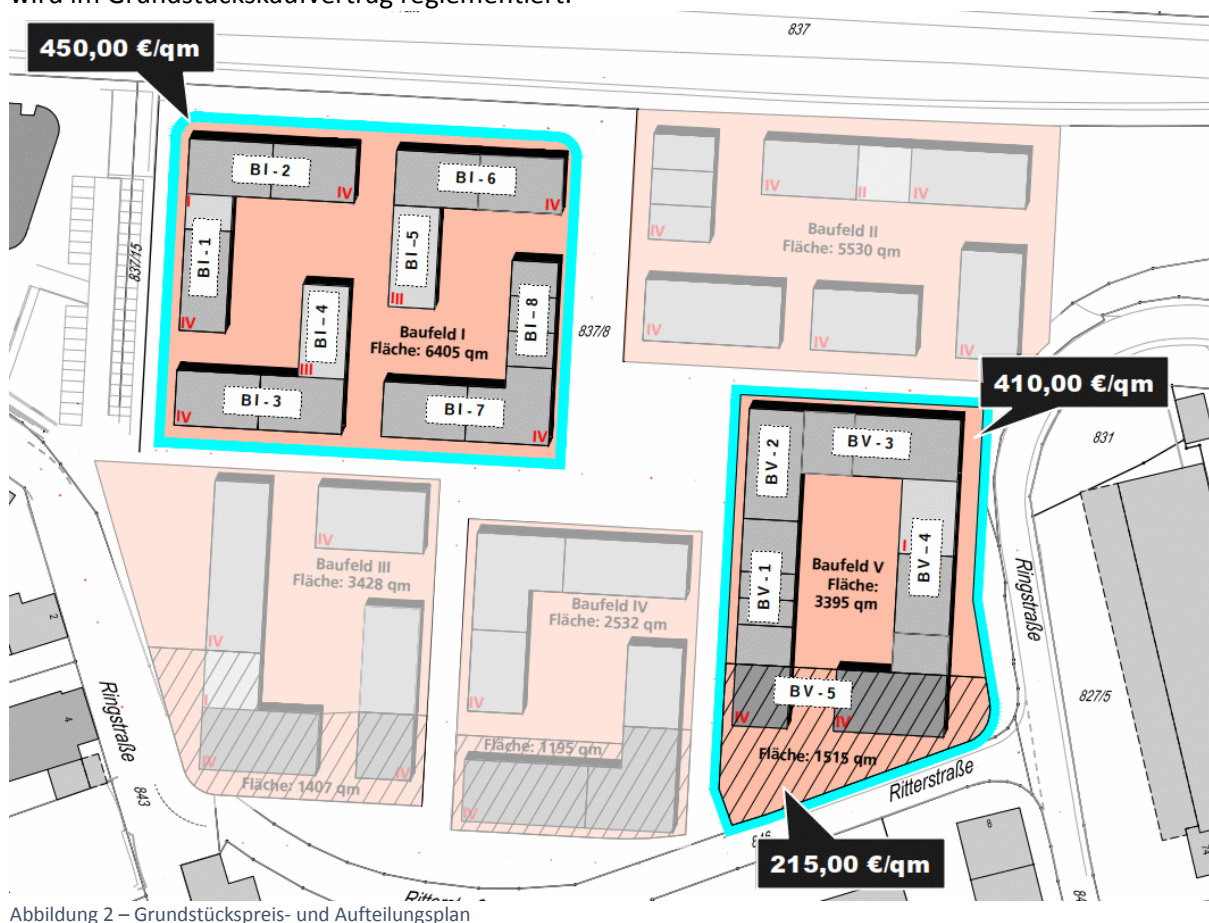
2.1. Grundstücksverkäuferin

Die HGE Haller Grundstücks- und Erschließungsgesellschaft mbH vertreten durch die Geschäftsführer Herrn Peter Klink und Herrn Klaus Lindenmeyer (künftig nur HGE genannt) beabsichtigt den Verkauf von erschlossenen Baugrundstücken (siehe hierzu Kapitel 3.2) im südlichen Bahnhofareal.

2.2. Grundstücke und Grundstückskosten (Änderungen vorbehalten bis 15. Mai 2020)

Zunächst ist der Verkauf von Einzelgrundstücken der Baufelder B 1 und B 5 (vgl. Abbildung 2) geplant. Auf ihnen sollen zukünftig unterschiedliche Gebäude, zu großen Teilen für eine Wohnnutzung entstehen.

Ein Verkauf an Objektgesellschaften ist ausgeschlossen. Auch der Verkauf von Gesellschaftsanteilen wird im Grundstückskaufvertrag reglementiert.



Bei den Grundstückspreisen handelt es sich um Festpreise pro Quadratmeter Grundstücksfläche, die aus dem Grundstückspreisplan zu entnehmen sind (vgl. Abbildung 2 und Anlage 1). Die in diesem Plan eingezeichnete exemplarische Parzellierung dient den Bewerbern dazu, Lageprioritäten zu formulieren. Die tatsächliche Parzellierung erfolgt nach den Grundstücksvergaben (vgl. 1.3. A.) Die Auswahl der Grundstücksvergaben erfolgt ausschließlich durch die vergleichende Bewertung der Projektkonzepte (vgl. 2.4. bis 2.6.).

Mit der folgenden Methode können die vorläufigen Grundstückskosten für das jeweilige Projekt ermittelt werden:

Da die Baufenster entsprechend des Bebauungsplanes mit unterschiedlich vielen Geschossen bebaubar sind, wird ein Grundstücksanteil pro Quadratmeter Bruttogeschossfläche (BGF) als Faktor ermittelt.

Grundlage sind die zulässige Geschossigkeit und die Fläche innerhalb der Baufenster, unabhängig davon, was tatsächlich gebaut wird. Beispielsweise finden Balkone/Erker oder Rücksprünge keine Beachtung. Maßgebend ist der Bebauungsplan.

Folgenden Faktoren sind bei der Berechnung zu verwenden:

Baufeld 1: 0,57 | **Baufeld 5:** Teil Nord (Wohnen): 0,51 | **Baufeld 5:** Teil Süd (Gewerbe): 0,72

Beispielberechnung im Baufeld 1 für einen Wohnbauplatz mit 1000m² BGF:

$$\begin{aligned} 1000 \text{ m}^2 \text{ BGF} \times 0,57 &= 570 \text{ m}^2 \text{ vorläufige Grundstücksgröße} \times 450 \text{ €/m}^2 \\ &= 256.500 \text{ € vorläufiger Grundstückspreis} \end{aligned}$$

Die Grundstückszuschüsse und die Ermittlung der exakten Größen erfolgt, wenn alle Baufenster vergeben sind. Der Verkauf der Grundstücke erfolgt zu dem Preis gemäß dem Grundstückspreis- und Aufteilungsplan (siehe Abb. 2).

2.3 Kaufpreisbestandteile

Im Kaufpreis enthalten sind:

- Grundstückskosten,
- Erschließungsbeitrag (Straßen, Wege, Beleuchtung, usw.),
- Kosten für die Ausgleichsmaßnahmen,
- Abwasserbeitrag nach KAG,

und die Grundstücksvermessungskosten für die Baufelder B1 und B5 im Ganzen, nicht für die entstehenden Einzelgrundstücke.

Alle weiteren Kosten sind vom Bauherrn zu tragen.

2.4 Anker-/Anliegerverfahren

Das sogenannte Anker-/Anliegerverfahren hat sich bereits bei vergleichbaren Entwicklungen in verschiedenen anderen Städten bewährt. Es bietet den Rahmen, um die städtebaulichen Entwicklungsziele des südlichen Bahnhofsareals zu verwirklichen.

2.4.1 Vergabestufen 1 und 2

Das Anker-/Anliegerverfahren sieht eine zeitlich und planerisch vorgezogene Entwicklung der Querschnittsaufgaben des Baufeldes durch ein sogenanntes Ankerprojekt vor (1. Vergabestufe).

Das Ankerprojekt übernimmt zusätzlich zu seinem eigenen Hochbauprojekt die Planung und Errichtung einer Tiefgarage sowie die Planung und Errichtung der gemeinschaftlichen Außenanlagen für das gesamte Baufeld. Die Tiefgaragenzufahrt ist in den Hochbau des Ankerprojektes zu integrieren. Es wird jeweils eine eigene Eigentümergemeinschaft für die Tiefgarage und für die gemeinschaftlichen Außenanlagen gegründet. Sobald das Ankerprojekt eine planerisch zulässige, sowie eine wirtschaftlich und juristische realisierbare Grundlage geschaffen hat, werden die Grundstücke an die übrigen Projekte – die sogenannten Anlieger – durch die HGE vergeben (2. Vergabestufe).

Gemeinsam – unter Führung des Ankerprojektes – werden die Planungen des gesamten Baufelds bis zu den einzelnen Bauanträgen weiterentwickelt. Durch die Umsetzung dieses zweistufigen Verfahrens können die baulichen und freiraumgestalterischen Grundlagen für die Nachbarschaft geschaffen werden.

2.4.2 Projektphasen

Der Gesamtprozess – von der Auswahl des Ankerprojektes bis zur Bebauung des Baufeldes – gliedert sich in die folgenden fünf Phasen. Die Aufgaben des Ankerprojektes (vgl. 2.3 C.) und die Begriffe „Ankerkonzeption“, „Grundlagenvereinbarung“, „Grundlagenurkunde“ (vgl. 2.3 B.) werden nachfolgend erklärt.

Phase 1: Auswahl des Ankerprojekts

Das Ankerprojekt schafft durch seine Vorplanung und -strukturierung die Grundlage für die nachfolgenden Projekte, die Anlieger. Es übernimmt zusätzlich zum eigenen Hochbauprojekt die Organisation, Planung und Umsetzung für die gemeinschaftliche Tiefgarage und die Freianlagen des gesamten Baufelds. Das Ankerprojekt wird nach festgelegten Kriterien ausgewählt, es erhält eine befristete kostenlose Grundstücksreservierung. In Abstimmung mit der HGE werden die Strukturplanungen für die Gemeinschaftsanlagen weiter ausgearbeitet und das organisatorische Konzept festgelegt. Die Rahmenbedingungen der weiteren Planung des Baufelds werden in einer „Ankerkonzeption“ zusammengefasst und einschließlich der Kostenbeteiligungen der Anlieger vor der Bewerbungsabgabe der Anliegerprojekte öffentlich gemacht. Diese Rahmenbedingungen werden für alle Anlieger verbindlich.

Phase 2: Auswahl der Anliegerprojekte

Nach Festlegung der definierten Rahmenbedingungen durch das Ankerprojekt werden die restlichen Grundstücksflächen an Anliegerprojekte durch die HGE vergeben.

Sie müssen die vom Ankerprojekt konzipierten Gemeinschaftsanlagen in ihren Vorplanungen berücksichtigen und werden verpflichtet, sich an ihnen insbesondere finanziell, zum Beispiel Kauf der baurechtlich notwendigen Tiefgaragenstellplätze, zu beteiligen. Auch die Anliegerprojekte erhalten befristete kostenlose Reservierungszusagen für die Grundstücke. Die Dauer ist analog zum Ankerprojekt festgelegt. Nun kann die Parzellierung der Grundstücke erfolgen.

Phase 3: Dialog der Beteiligten

Sobald die Anker- und Anliegerprojekte des gesamten Baufelds feststehen, werden die planerischen, wirtschaftlichen und juristischen Rahmenbedingungen unter Führung des Ankerprojektes weiter abgestimmt und zu einer sogenannten „Grundlagenvereinbarung“ fortgeschrieben.

Phase 4: Vertragliche Fixierung

Die Ergebnisse des Dialogs der Beteiligten werden unter Mitwirkung eines Notars in einer „Grundlagenurkunde“ juristisch fixiert. Diese hat die Aufgabe, die gegenseitigen Rechtsverhältnisse des Baufelds, für Erstellung und Betrieb, dauerhaft zu regeln, sie wird von der HGE als Grundstückseigentümerin beurkundet. Danach erfolgen die Beurkundungen der einzelnen Grundstückskaufverträge des gesamten Baufelds. Der „Grundlagenurkunde“ wird mit den Grundstückskaufverträgen zugestimmt.

Phase 5: Umsetzung

Entsprechend der „Grundlagenurkunde“ werden alle Bauvorhaben gleichzeitig erstellt. Diese sind mit der HGE abzustimmen (siehe Kapitel 3.1). Durch eine gemeinsame Vergabe von Fachplanungs- und Handwerkerleistungen können Synergieeffekte erzielt und damit Kosten eingespart werden.

2.4.3 Aufgaben des Ankerprojekts

Die Projektsteuerung des Ankerprojektes bereitet die Rahmenbedingungen des gesamten Baufelds als Grundlage für die Anliegerbewerbungen vor.

Dabei werden folgende Grundlagen erarbeitet:

Für die Tiefgarage

- Entwicklung des räumlichen Konzepts (einschließlich Fluchtwege, Entwässerung, Entrauchung und Belüftung), es ist Aufgabe eine wirtschaftliche Tiefgarage mit einem dem Baufeld entsprechenden Stellplatzkorridor und Lage der Zugangsmöglichkeiten zu den Gebäuden vorzuplanen
- Entwicklung der juristischen Rahmenbedingungen (Leitungs- und Überfahrtsrechte sowie Unterbauung)
- Entwicklung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen (Verteilung von Baukosten sowie Unterhalts- und Instandhaltungskosten)

Für den Innenhof

- Entwicklung des strukturellen Konzepts (gemeinsamer Kinderspielfeld, gemeinschaftliche und privat genutzte Bereiche und eventuell weiteres) und des Entwässerungskonzepts für Dachflächen sowie versiegelte Freiflächen
- Entwicklung des partizipativen Konzepts für den gemeinschaftlichen Planungsprozess
- Entwicklung der juristischen Rahmenbedingungen
- Entwicklung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen (Verteilung von Baukosten sowie Unterhalts- und Instandhaltungskosten)

Die Zusammenfassung aller Rahmenbedingungen wird „Ankerkonzeption“ genannt, sie wird gemeinsam mit der HGE auf Grundlage der Bewerbung erarbeitet. Wenn an die Anlieger die Reservierungszusagen vergeben worden sind, steuert, moderiert und protokolliert die Projektsteuerung des Ankerprojektes selbstständig den weiteren Planungsprozess.

Das Ankerprojekt ist zentraler Ansprechpartner für den Hof und übernimmt die Organisation sämtlicher Querschnittsaufgaben: Dazu gehören beispielsweise die Organisation der Vergabe von gemeinsamen Planungsleistungen an Geologen, Vermesser, SiGeKo und möglichst auch Tragwerksplaner sowie von gemeinsamen Bauleistungen wie Verbau- und Aushubarbeiten sowie Rohbauarbeiten. Die übergeordneten Projektsteuerungsleistungen für das Baufeld werden von den beteiligten Projekten honoriert.

2.4.4 Ankerkonzeption, Grundlagenvereinbarung, Grundlagenurkunde

Die „Ankerkonzeption“ wird parallel zum gemeinsamen Planungsprozess des Baufelds von Anker- und Anliegerprojekten zur „Grundlagenvereinbarung“ fortgeschrieben, jedoch nicht mehr in ihren Grundzügen verändert. Die „Grundlagenvereinbarung“ wird – wenn im Genehmigungsverfahren keine Änderungen mehr zu erwarten sind – dem Notar übergeben. Dieser entwickelt aus der „Grundlagenvereinbarung“ eine sogenannte „Grundlagenurkunde“. Die HGE beurkundet sie vor Verkauf der Grundstücke an die Projekte.

Beim Grundstückskauf genehmigen alle Projekte des Baufelds die Grundlagenurkunde als „Spielregeln“ für die Erstellung und den dauerhaften Betrieb der Tiefgarage sowie des Innenhofs.

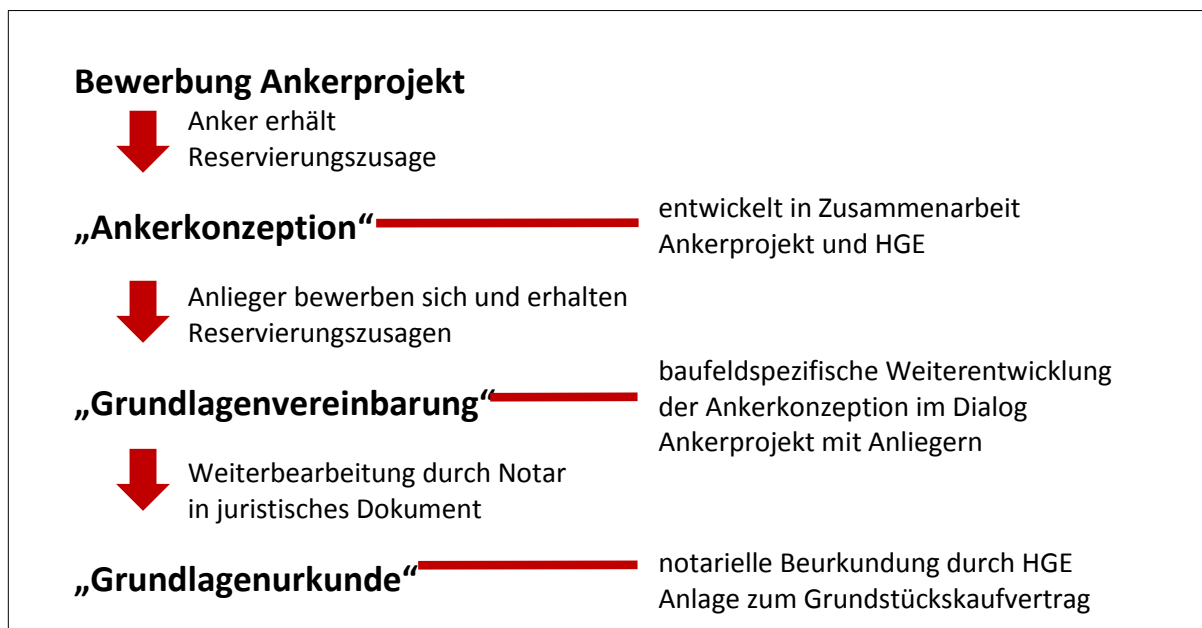


Abbildung 3 – Entwicklung der baufeldspezifischen Vereinbarungen, Gauggel Gütschow, Tübingen

2.4.5 Qualitätssicherung

Zur Qualitätssicherung werden alle vergaberelevanten Punkte der Bewerbungen in die Reservierungszusagen (vgl. Verfahrensbriefe 2.5. und 2.6.) aufgenommen. Bis zum Grundstückskauf finden Statusgespräche mit allen Projekten statt. Neben dem Planungsstand werden die Inhalte des Projektes mit den vergaberelevanten Punkten abgeglichen. Falls ein Projekt, die Zusagen der Bewerbung nicht umsetzen kann, verliert es die Reservierungszusage. In die Grundstückskaufverträge werden die Punkte aufgenommen und in den entsprechenden Grundbüchern gesichert.

2.5 Bewerbungsschreiben

Ein Formblatt für das Bewerbungsschreiben liegt den Ausschreibungsunterlagen bei (Anlage 3), es ist vollständig auszufüllen und mit der Bewerbung abzugeben.

2.6 Verfahrensbrief Ankervergabe

Das Verfahren der Ankervergabe richtet sich nach den Bestimmungen dieses Verfahrensbriefs. Das Kartellvergaberecht (§§ 97 ff. GWB) findet keine Anwendung.

Zur Teilnahme am Verfahren müssen die Interessenten frist- und formgerecht eine vollständige Erstbewerbung mit allen geforderten Bestandteilen am 21.09.2020 um 09:00 Uhr bei der HGE einreichen und spätestens im Zeitpunkt vor der Zuschlagsentscheidung die Mindestanforderungen vollständig erfüllen (→ 2.5.3), soweit in diesem Verfahrensbrief nichts anderes vermerkt ist.

Sollten einzelne Unterlagen fehlen, behält sich die HGE vor, diese bei den Interessenten nachzufordern. Die HGE ist jedoch nicht zur Nachforderung verpflichtet.

Die Interessenten, deren Bewerbungsunterlagen vollständig vorliegen, werden zu Bewerbungsgesprächen eingeladen. Ort und Zeitpunkt werden im Einladungsschreiben bezeichnet. Bislang ist hierfür der Zeitraum vom 13.10.2020 bis 14.10.2020 vorgesehen.

Nach den Bewerbungsgesprächen erhalten die Interessenten die Gelegenheit, ihre Bewerbungen zu überarbeiten. Sie werden aufgefordert, innerhalb angemessener Frist finale Bewerbungen einzureichen; die finale Bewerbung kann auch in einer Bestätigung der Erstbewerbung bestehen.

Die HGE behält sich vor, mit den finalen Bewerbungen weitere Unterlagen anzufordern, die über die bereits vorliegenden Unterlagen hinaus erforderlich sind, um die Bewerbung zu bewerten. Insbesondere kann die HGE zum Nachweis der Wirtschaftlichkeit des Projekts die Vorlage einer Wirtschaftlichkeitsberechnung verlangen. Spätestens die finalen Bewerbungen müssen sämtliche Mindestanforderungen (→ 2.5.3) erfüllen.

Alle Bewerbungen, die vollständig vorliegen und die Mindestvoraussetzungen erfüllen, werden anhand der Auswahlkriterien wertend verglichen (→ 2.6.4). Die ausgewählten Bewerber erhalten eine an bestimmte Bedingungen geknüpfte und befristete Reservierungszusage (→ 2.5.5).

2.6.1 Form, Fristen, Kommunikation

2.6.1.1 Verfahrensleitende Stelle

Zur Durchführung des Verfahrens hat die HGE eine verfahrensleitende Stelle eingerichtet:

HGE Haller Grundstücks- und Erschließungsgesellschaft mbH
Herr Christian Mathieu
Mail christian.mathieu@hge-sha.de
Fon 07 91 751-435
Fax 07 91 751-750
Post Am Markt 7/8, 74523 Schwäbisch Hall

Sämtliche Anfragen, Korrespondenz sowie die Bewerbungen sind ausschließlich an die verfahrensleitende Stelle zu richten, die das gesamte Verfahren koordiniert.

Der Bewerber soll seinerseits einen Ansprechpartner benennen. Die Erreichbarkeit per Telefon, Fax und E-Mail während der üblichen Geschäftszeiten ist sicherzustellen. Die HGE sendet alle verfahrensrelevanten Unterlagen ausschließlich an den benannten Ansprechpartner.

2.6.1.2 Rückfragen und Rügen

Der Bewerber ist verpflichtet, die Verfahrensunterlagen auf Vollständigkeit und Eindeutigkeit zu prüfen. Rückfragen zu den Verfahrensunterlagen und zum Verfahren sind in Textform (vorzugsweise per E-Mail) bis zum

19.06.2020, 09:00 Uhr

an die verfahrensleitende Stelle zu richten.

Soweit ein Bewerber rechtliche Bedenken gegen das gewählte Verfahren, seine Ausgestaltung und insbesondere gegen den Inhalt dieses Verfahrensbriefs hat, hat er diese unverzüglich der verfahrensleitenden Stelle mitzuteilen.

2.6.1.3 Form und Frist für die Abgabe der Bewerbungen

Die in deutscher Sprache abzufassenden Bewerbungen sind spätestens bis zum

21.09.2020, 09:00 Uhr

schriftlich im Original und unter Beifügung von 2 ungebundenen Kopien sowie in elektronischer Form auf CD-ROM oder USB-Stick einzureichen und äußerlich wie folgt zu kennzeichnen:

Bewerbungsunterlagen

Ankervergabeverfahren der HGE für das Baufeld [1 oder 5]

Bewerbungen, die nach Ablauf der Bewerbungsfrist eingehen, werden nicht berücksichtigt.

2.6.2 Teilnahmebedingungen der Ankervergabe

2.6.2.1 Bewerbergemeinschaften, Nachunternehmer, Baugemeinschaften

Die Teilnahme am Verfahren steht Einzelbewerbern ebenso offen wie Bewerbergemeinschaften und Baugemeinschaften. Personelle Änderungen während des Verfahrens sind möglich, sofern dadurch die Finanzierbarkeit des Projekts sowie die notwendige Fachkunde nicht in Frage gestellt werden und die Qualifikation des Projektteams – die ein Auswahlkriterium darstellt – sich nicht verschlechtert. Die HGE kann hierfür geeignete Nachweise anfordern.

2.6.2.2 Vollständige Bewerbung mit folgenden Bestandteilen

Die Bewerbungen müssen folgende Bestandteile umfassen:

Unterlage	Anmerkungen
1. Bewerbungsschreiben	Siehe Formular A
2. Planerisches und wirtschaftliches Strukturkonzept der Tiefgarage	Der Bieter hat ein planerisches Strukturkonzept der Tiefgarage vorzulegen. Aus dem Konzept muss die prinzipielle Machbarkeit, die Anzahl der Kfz-Stellplätze und der Fahrradabstellplätze erkennbar sein. Die Schnittstellen zu den Anliegerprojekten sind baulich und wirtschaftlich zu skizzieren. Die wirtschaftliche Skizzierung umfasst insbesondere eine Regelung für den Umgang mit gemeinschaftlich genutzten Bauteilen und Flächen für Erstellung, Unterhaltung und Betrieb. Es ist darzulegen, welche Flexibilität hinsichtlich der Anzahl der Kfz-Stellplätze (Kapazitätserweiterung oder Kapazitätsreduktion) besteht und inwiefern das Konzept mit Blick auf unterschiedliche Parzellierungen für die Anliegerprojekte flexibel ist. Es sind geeignete Angaben zur Wirtschaftlichkeit (u.a. Preis pro Stellplatz) zu machen; insbesondere ist das Verhältnis der Erschließungsfläche zur (reinen) Stellplatzfläche anzugeben.

3. Planerisches und wirtschaftliches Strukturkonzept für die gemeinschaftlichen Freianlagen und ggfs. weitere Gemeinschaftsanlagen	Der Bieter hat ein planerisches Strukturkonzept der Freiraumplanung (und ggfs. ergänzender Gemeinschaftsräume) vorzulegen. Aus dem Konzept müssen Nutzungsgrenzen zwischen gemeinschaftlich und privat genutzten Flächen erkennbar sein. Ggfs. sind Durchwegungen darzustellen. Die Schnittstellen zu Hochbauprojekten sind planerisch und wirtschaftlich zu skizzieren. Die wirtschaftliche Skizzierung umfasst insbesondere eine Regelung für den Umgang mit gemeinschaftlich genutzten Bauteilen und Flächen für Erstellung, Unterhaltung und Betrieb. Die Durchführung des partizipativen Planungsprozesses ist darzulegen.
4. Organisatorisches Konzept für die Durchführung der Aufgaben des Ankerprojekts	Darstellung der Projektbeteiligten mit den jeweiligen Verantwortlichkeiten und eines Rahmenterminplans bis Baubeginn
5. Darstellung des Projektteams	• Darstellung der Projektmitglieder einschließlich Dienstleistern mit Angaben zur fachlichen Leistungsfähigkeit (Architekt, Projektsteuerung, ggf. sonstige) • Benennung eines Projektsteuerers für die Steuerung des Anker-/Anliegerprozesses
6. Inhaltliches Konzept des Hochbauprojekts	Schriftliche Darstellung der Projektidee, ggfs. ergänzt durch weitere Unterlagen
7. Angaben des Wunschgrundstücks mit Alternativen	Nur bei Höfen mit mehreren Tiefgaragenzufahrtsmöglichkeiten Eintrag in Formular A.
8. Angabe der gewünschten Baufenstergröße und Angabe einer Mindestgröße	Eintrag in Formular A.
9. Projektkosten und Finanzierung	Der Bewerber hat eine Grobkosten-Schätzung der voraussichtlichen Projektkosten anzugeben (aufgeteilt in die Kostengruppen der DIN 276), die Zuschläge für Projektsteuerung, Vorfinanzierung sowie Wagnis und Gewinn verbindlich zu nennen und darzustellen, wie er die notwendigen Finanzmittel aufzubringen beabsichtigt.
10. Referenzen	Vorlage von jeweils mindestens einer Referenz aus folgenden Bereichen: • Realisierung von Tiefgaragen • Realisierung von mehrgeschossigen Gebäuden mit Wohn- und/oder gewerblichen Nutzungen (abhängig von der Projektkonzeption des Bewerbers) • Projektsteuerung bei Bauprojekten, die eine mit dem Bewerbungsprojekt vergleichbare Komplexität aufweisen. • Anzugeben sind jeweils: Projektbeschreibung, Ausführungszeitraum

2.6.3 Mindestanforderungen

Die Bewerbungen müssen folgende Mindestanforderungen erfüllen:

Finanzierbarkeit

- Es muss eine günstige Prognose dafür bestehen, dass der Bewerber sein Projekt finanziell realisieren kann.
- Der Bewerber hat in der Bewerbung eine Grobkosten-Schätzung der voraussichtlichen Projektkosten anzugeben (aufgeteilt in die Kostengruppen der DIN 276) und darzustellen, wie er die notwendigen Finanzmittel aufzubringen beabsichtigt.
- Der Bewerber hat spätestens in der Reservierungsphase vor Abschluss des Grundstückskaufvertrags geeignete Nachweise zur Verfügbarkeit der Finanzmittel vorzulegen. Die HGE behält sich vor, diese Nachweise auch schon früher zu verlangen, wenn konkrete Zweifel an der finanziellen Leistungsfähigkeit bestehen.

Fachkunde

- Der Bewerber muss jeweils eine Referenz aus folgenden Bereichen vorweisen können:
- Realisierung von Tiefgaragen;
- Realisierung von mehrgeschossigen Gebäuden mit Wohn- und/oder gewerblichen Nutzungen (abhängig von der Projektkonzeption des Bewerbers);
- Projektsteuerung bei Bauprojekten, die eine mit dem Bewerbungsprojekt vergleichbare Komplexität aufweisen.

Hinweise

- Bewerbungsgemeinschaften müssen gemeinsam die notwendige Fachkunde mitbringen.
- Bewerber und Bewerbungsgemeinschaften können die Fachkunde anderer Unternehmen in Anspruch nehmen, wenn sie nachweisen, dass ihnen die für das Projekt erforderlichen Mittel zur Verfügung stehen werden (z. B. durch Vorlage einer Verpflichtungserklärung eines Projektsteuerers und geeigneten Referenzen des Projektsteuerers).

Realisierbarkeit des Tiefgaragenkonzepts

- Das Tiefgaragenkonzept ist technisch und rechtlich realisierbar.
- Das Konzept ermöglicht es, die geforderten Kfz-Stellplätze herzustellen unter Gewährleistung eines flexiblen Korridors entsprechend der unter Ziffer 2.5 genannten Rahmenbedingung des Baufeldes.
- Das Konzept ermöglicht es, die geforderten Fahrrad-Abstellplätze herzustellen unter Gewährleistung eines flexiblen Korridors entsprechend der unter Ziffer 2.5 genannten Rahmenbedingung des Baufeldes..
- Das Konzept stellt die Realisierbarkeit der Anliegerprojekte nicht in Frage und ist grundsätzlich technisch anschlussfähig.

Realisierbarkeit des Konzepts für die Gemeinschaftsanlagen

- Das Konzept für die Gemeinschaftsanlagen ist technisch und rechtlich realisierbar.
- Das Konzept sieht einen gemeinschaftlichen Spielplatz gemäß den bauordnungsrechtlichen Vorgaben vor.

Realisierbarkeit des Konzepts für das Hochbauprojekt

- Das Konzept für das Hochbauprojekt ist technisch und rechtlich realisierbar.

2.6.4 Auswahlkriterien für die Ankervergabe

Die finalen Bewerbungen werden anhand folgender Auswahlkriterien wertend verglichen.

Kriterium	Beschreibung	Priorität
1. Tiefgaragenkonzept	Bei der Bewertung wird berücksichtigt, welche Flexibilität das Tiefgaragenkonzept hinsichtlich der Anzahl der Kfz- und Fahrradstellplätze sowie verschiedener Parzellierungen der Anliegerhochbauten bietet und welche Wirtschaftlichkeit für alle Beteiligten das Tiefgaragenkonzept verspricht.	1
2. Konzept für die Gemeinschaftsanlagen	Bei der Bewertung wird berücksichtigt, welchen Nutzen das Konzept für die Hofgemeinschaft bringt und welche Flexibilität das Konzept hinsichtlich der Anliegerhochbauten bietet.	1
3. Organisatorisches Konzept für den Anker/Anliegerprozess	Bei der Bewertung wird berücksichtigt, inwiefern das organisatorische Konzept erwarten lässt, dass der Anker-/Anliegerprozess für alle Beteiligten erfolgreich durchgeführt werden kann, und wie die Anlieger am Gestaltungskonzept für die Gemeinschaftsanlagen beteiligt werden.	1
4. Qualifikation des Projektteams	Bei der Bewertung wird berücksichtigt, welche fachliche Qualifikation und welche Erfahrung die für das geplante Projekt konkret vorgesehenen Teammitglieder aufweisen.	1
5. Nutzen des Hochbauprojekts für das Quartier	Bei der Bewertung werden folgende Aspekte berücksichtigt: • Kleinteiligkeit im Quartier; • Nutzungsmischung im Quartier; • öffentlichkeitswirksame Nutzung in der Erdgeschosszone; • besonderer baulicher Beitrag; • Infrastrukturbeitrag für das Quartier.	2
6. Nutzen des Hochbauprojekts für die Stadt	Bei der Bewertung werden folgende Aspekte berücksichtigt: • sozialer Beitrag für die Stadt; • Infrastrukturbeitrag für die Stadt; • Innovationsbeitrag für die Stadt.	2
7. Qualität der Projektdarstellung	Bei der Bewertung werden – in Abhängigkeit vom Projekthalt – folgende Aspekte berücksichtigt: • Qualität und Nachvollziehbarkeit der Darstellung	3

Die Auswahl der Projekte erfolgt auf Grundlage einer vergleichenden Bewertung anhand der sieben genannten Kriterien. Die Angaben in der rechten äußeren Spalte zur Priorität der Kriterien indiziert deren relative Bedeutung im Rahmen dieser Bewertung. Die Priorisierung ist nicht so zu verstehen, dass die Kriterien mit einer niedrigeren Priorität (z. B. Kriterien 5 und 6) nur relevant werden, wenn verschiedene Bewerbungen die Kriterien der höheren Priorität (z. B. Kriterien 1 bis 4) gleich gut erfüllen.

Die HGE erwartet nur Bewerbungen, die insgesamt – bei der Gegenüberstellung aller Vor- und Nachteile für den Bewerber – angemessen, insbesondere wirtschaftlich zumutbar, sind.

2.6.5 Reservierungszusage

Die Interessenten, deren Bewerbungen anhand der Auswahlkriterien ausgewählt wurden, erhalten von der HGE eine befristete Reservierungszusage. Diese Reservierungszusage wird nicht notariell beurkundet und kann daher keine Rechtsverbindlichkeit begründen. Ansprüche jedweder Art, insbesondere Schadensersatzansprüche, gegen die HGE, sind ausgeschlossen.

Mit der Entgegennahme der Reservierungszusage erklären die Interessenten, dass sie die Absicht haben, ihre Bewerbung aufrechtzuerhalten. Sie akzeptieren

- den Verfahrensfahrplan und die Verfahrensunterlagen;
- die Pflicht, an einem zügigen und zielorientierten Verfahrensablauf mitzuwirken;
- die von der HGE gesetzten Fristen;
- die Befugnis der HGE, die Reservierungszusage unter bestimmten Voraussetzungen zu widerrufen;
- die Pflicht, die architektonische Gestaltung ihres Vorhabens mit der HGE abzustimmen;
- die Pflicht, eine Ankerkonzeption auf Grundlage Ihrer Bewerbung auszuarbeiten und diese mit der HGE abzustimmen
- die Pflicht, zeitnah einen Projektablaufplan mit der HGE abzustimmen.

Die Interessenten haben ferner nach Erhalt der Reservierungszusage geeignete Finanzierungsnachweise vorzulegen.

Die Reservierungszusage wird nach Möglichkeit bereits Eckpunkte des Kaufvertrags enthalten, so dass über die wesentlichen Inhalte für beide Seiten Transparenz besteht. Die HGE wird insbesondere darauf achten, dass die Bewerbungsinhalte samt allen Zusagen im Rahmen des rechtlich Möglichen durch geeignete Regelungen gesichert werden.

2.6.6 Sonstiges

Kosten für die Erstellung der Bewerbungen sowie sonstige Aufwendungen im Rahmen des Verfahrens werden nicht erstattet. Dies gilt auch im Falle einer Aufhebung des Verfahrens.

Die HGE behält sich vor, die in diesen Verfahrensunterlagen vorgesehenen Verfahren und Regelungen im gesetzlich zulässigen Rahmen unter Beachtung des Gleichbehandlungsgrundsatzes zu ändern oder außer Kraft zu setzen. Änderungen werden allen Bewerbern rechtzeitig und diskriminierungsfrei mitgeteilt.

Alle Informationen, die der Bieter im Zuge dieses Verfahrens erhält, dürfen ohne Zustimmung der HGE nicht für andere Zwecke als für dieses Verfahren verwendet oder Dritten zugänglich gemacht werden.

Mit der Abgabe der Bewerbung akzeptiert der Bewerber die in diesem Verfahrensbrief definierten Verfahrensbedingungen.

2.7 Verfahrensbrief Anliegervergabe

Das Verfahren der Anliegervergabe richtet sich nach den Bestimmungen dieses Verfahrensbriefs. Das Kartellvergaberecht (§§ 97 ff. GWB) findet keine Anwendung.

Zur Teilnahme am Verfahren müssen die Interessenten frist- und formgerecht eine vollständige Bewerbung mit allen geforderten Bestandteilen (→ 2.6.2) einreichen bis zum 15.03.2021 um 09:00 Uhr und spätestens im Zeitpunkt vor der Zuschlagsentscheidung die zu allen Kriterien angegebenen Mindestanforderungen vollständig erfüllen (→ 2.6.3), soweit in diesem Verfahrensbrief nichts anderes vermerkt ist.

Sollten einzelne Unterlagen fehlen, behält sich die HGE vor, diese bei den Interessenten nachzufordern. Die HGE ist jedoch nicht zur Nachforderung verpflichtet.

Die Interessenten, deren Bewerbungsunterlagen vollständig vorliegen, werden zu Bewerbungsgesprächen eingeladen. Ort und Zeitpunkt werden im Einladungsschreiben bezeichnet. Bislang ist hierfür der 22.03.2021 - 24.03.2021 vorgesehen.

Nach den Bewerbungsgesprächen erhalten die Interessenten die Gelegenheit, ihre Bewerbungen zu überarbeiten. Sie werden aufgefordert, innerhalb angemessener Frist finale Bewerbungen einzureichen. Die finale Bewerbung kann auch in einer Bestätigung der Erstbewerbung bestehen. Die HGE behält sich vor, mit den finalen Bewerbungen weitere Unterlagen anzufordern, die über die bereits vorliegenden Unterlagen hinaus erforderlich sind, um die Bewerbung zu bewerten. Insbesondere kann die HGE zum Nachweis der Wirtschaftlichkeit des Projekts die Vorlage einer Wirtschaftlichkeitsberechnung verlangen. Spätestens die finalen Bewerbungen müssen sämtliche Mindestanforderungen (→ 2.6.3) erfüllen.

Die Bewerbungen, die vollständig vorliegen und die Mindestvoraussetzungen erfüllen, werden anhand der Auswahlkriterien wertend verglichen (→ 2.6.4). Die ausgewählten Bewerber erhalten eine an bestimmte Bedingungen geknüpfte und befristete Reservierungszusage (→ 2.6.5).

2.7.1 Form, Fristen, Kommunikation

2.7.1.1 Verfahrensleitende Stelle

Zur Durchführung des Verfahrens hat die HGE eine verfahrensleitende Stelle eingerichtet:

HGE Haller Grundstücks- und Erschließungsgesellschaft mbH

Herr Christian Mathieu

Mail christian.mathieu@hge-sha.de

Fon 07 91 751-435

Fax 07 91 751-750

Post Am Markt 7/8, 74523 Schwäbisch Hall

Sämtliche Anfragen, Korrespondenz sowie die Bewerbungen sind ausschließlich an die verfahrensleitende Stelle zu richten, die das gesamte Verfahren koordiniert.

Der Bewerber soll seinerseits einen Ansprechpartner benennen. Die Erreichbarkeit per Telefon, Fax und E-Mail während der üblichen Geschäftszeiten ist sicherzustellen. Die HGE sendet alle verfahrensrelevanten Unterlagen ausschließlich an den benannten Ansprechpartner.

2.7.1.2 Rückfragen und Rügen

Der Bewerber ist verpflichtet, die Verfahrensunterlagen auf Vollständigkeit und Eindeutigkeit zu prüfen.

Rückfragen zu den Verfahrensunterlagen und zum Verfahren sind in Textform (vorzugsweise per E-Mail) bis zum

09.12.2020, 09:00 Uhr

an die verfahrensleitende Stelle zu richten.

Soweit ein Bewerber rechtliche Bedenken gegen das gewählte Verfahren, seine Ausgestaltung und insbesondere gegen den Inhalt dieses Verfahrensbriefs hat, hat er diese unverzüglich der verfahrensleitenden Stelle mitzuteilen.

2.7.1.3 Form und Frist für die Abgabe der Bewerbungen

Die in deutscher Sprache abzufassenden Bewerbungen sind spätestens bis zum

15.03.2021, 09:00 Uhr

schriftlich im Original und unter Beifügung von 2 ungebundene Kopien sowie in elektronischer Form auf CD-ROM oder USB-Stick einzureichen und äußerlich wie folgt zu kennzeichnen:

Bewerbungsunterlagen
Anliegervergabeverfahren der HGE für das Baufeld [1 oder 5]

Bewerbungen, die nach Ablauf der Bewerbungsfrist eingehen, werden nicht berücksichtigt.

2.7.2 Teilnahmebedingungen der Anliegervergabe

2.7.2.1 Bewerbergemeinschaften, Nachunternehmer, Baugruppen

Die Teilnahme am Verfahren steht Einzelbewerbern ebenso offen wie Bewerbergemeinschaften und Baugemeinschaften. Personelle Änderungen während des Verfahrens sind möglich, sofern dadurch die Finanzierbarkeit des Projekts nicht in Frage gestellt wird und die Qualifikation des Projektteams – die ein Auswahlkriterium darstellt – sich nicht verschlechtert. Die HGE kann hierfür geeignete Nachweise anfordern.

2.7.2.2 Vollständige Bewerbung mit folgenden Bestandteilen

Die Bewerbungen müssen folgende Bestandteile umfassen:

Unterlage	Anmerkungen / Beschreibung
1. Bewerbungsschreiben	Siehe Formular A
2. Darstellung des Projektteams	Darstellung der Projektmitglieder einschließlich Dienstleistern mit Angaben zur fachlichen Leistungsfähigkeit (Architekt, ggfs. Projektsteuerung, sonstige)
3. Inhaltliches Konzept des Bauprojekts	Schriftliche Darstellung der Projektidee, ggfs. ergänzt durch weitere Unterlagen
4. Kompatibilität mit dem Ankerprojekt	Einverständnis mit der Ankerkonzeption als Planungsvoraussetzung Eintrag in Formular A
5. Angaben des Wunschgrundstücks mit Alternativen	Eintrag in Formular A
6. Angabe der gewünschten Baufenstergröße und Angabe einer Mindestgröße	Eintrag in Formular A
7. Projektkosten und Finanzierung	Der Bewerbung ist eine Grobkosten-Schätzung der voraussichtlichen Projektkosten anzugeben (aufgeteilt in die Kostengruppen der DIN 276), und darzustellen, wie er die notwendigen Finanzmittel aufzubringen beabsichtigt.
Nur bei Baugemeinschaften	
8. Angabe der Interessenten	Siehe Formular B
9. Angaben zur Projektsteuerung	Nennung eines Projektsteuerers für das Hochbauprojekt oder Darstellung, wie die Aufgaben der Projektsteuerung geleistet werden

2.7.3 Mindestanforderungen

Die Bewerbungen müssen folgende Mindestanforderungen erfüllen:

Finanzierbarkeit

- Es muss eine günstige Prognose dafür bestehen, dass der Bewerber sein Projekt finanziell stemmen kann.
- Der Bewerber hat in der Bewerbung eine Grobkosten-Schätzung der voraussichtlichen Projektkosten anzugeben (aufgeteilt in die Kostengruppen der DIN 276) und darzustellen, wie er die notwendigen Finanzmittel aufzubringen beabsichtigt.

- Der Bewerber hat spätestens in der Reservierungsphase vor Abschluss des Grundstückskaufvertrags geeignete Nachweise zur Verfügbarkeit der Finanzmittel vorzulegen (→ 0.). Die HGE behält sich vor, diese Nachweise auch schon früher zu verlangen, wenn konkrete Zweifel an der finanziellen Leistungsfähigkeit bestehen.

Realisierbarkeit des Bauprojekts

- Das Bauprojekt ist mit dem Ankerkonzept kompatibel.
- Das Bauprojekt ist auch technisch und rechtlich realisierbar.

2.7.4 Auswahlkriterien für die Anliegervergabe

Die finalen Bewerbungen werden anhand folgender Auswahlkriterien wertend verglichen.

Kriterium	Beschreibung	Priorität
1. Qualifikation des Projektteams	Bei der Bewertung wird in Abhängigkeit von der Art und Komplexität berücksichtigt, welche fachliche Qualifikation und welche Erfahrung die für das geplante Projekt konkret vorgesehenen Teammitglieder aufweisen.	1
2. Nutzen des Bauprojekts für das Quartier	Bei der Bewertung werden folgende Aspekte berücksichtigt: • Kleinteiligkeit im Quartier; • Nutzungsmischung im Quartier; • öffentlichkeitswirksame Nutzung in der Erdgeschosszone; • besonderer baulicher Beitrag; • Infrastrukturbeitrag für das Quartier.	1
3. Nutzen des Bauprojekts für die Stadt	Bei der Bewertung werden folgende Aspekte berücksichtigt: • sozialer Beitrag für die Stadt; • Infrastrukturbeitrag für die Stadt; • Innovationsbeitrag für die Stadt.	1
4. Qualität der Projektdarstellung	Bei der Bewertung werden – in Abhängigkeit vom Projektinhalt – folgende Aspekte berücksichtigt: • Qualität und Nachvollziehbarkeit der Darstellung	2

Die Auswahl der Projekte erfolgt auf Grundlage einer vergleichenden Bewertung anhand der vier genannten Kriterien. Die Angaben in der rechten äußeren Spalte zur Priorität der Kriterien indiziert deren relative Bedeutung im Rahmen dieser Bewertung. Die Priorisierung ist nicht so zu verstehen, dass das Kriterium 4 (Priorität 2) nur relevant wird, wenn verschiedene Bewerbungen die Kriterien 1 bis 3 (Priorität 1) gleich gut erfüllen.

Die HGE erwartet nur Bewerbungen, die insgesamt – bei der Gegenüberstellung aller Vor- und Nachteile für den Bewerber – angemessen, insbesondere wirtschaftlich zumutbar, sind.

2.7.5 Reservierungszusage

Die Interessenten, deren Bewerbungen anhand der Auswahlkriterien ausgewählt wurden, erhalten von der HGE eine befristete Reservierungszusage. Diese Reservierungszusage wird nicht notariell beurkundet und kann daher keine Rechtsverbindlichkeit begründen. Ansprüche jedweder Art, insbesondere Schadensersatzansprüche, gegen die HGE, sind ausgeschlossen.

Mit der Entgegennahme der Reservierungszusage erklären die Interessenten, dass sie die Absicht haben, ihre Bewerbung aufrechtzuerhalten. Sie akzeptieren

- den Verfahrensfahrplan und die Verfahrensunterlagen;
- die Pflicht, an einem zügigen und zielorientierten Verfahrensablauf mitzuwirken;
- die von der HGE gesetzten Fristen;
- die Befugnis der HGE, die Reservierungszusage unter bestimmten Voraussetzungen zu widerrufen;
- die Pflicht, die architektonische Gestaltung ihres Vorhabens mit der HGE abzustimmen;
- die Ankerkonzeption;
- das etwaige Verlangen der HGE, einen Projektablaufplan vorzulegen.

Die Interessenten haben nach Erhalt der Reservierungszusage geeignete Finanzierungsnachweise vorzulegen.

Die Reservierungszusage wird nach Möglichkeit bereits die Eckpunkte des Kaufvertrags enthalten, so dass über die wesentlichen Inhalte für beide Seiten Transparenz besteht. Die HGE wird insbesondere darauf achten, dass die Bewerbungsinhalte samt allen Zusagen im Rahmen des rechtlich Möglichen durch geeignete Regelungen gesichert wird.

2.7.6 Sonstiges

Kosten für die Erstellung der Bewerbungen sowie sonstige Aufwendungen im Rahmen des Verfahrens werden nicht erstattet. Dies gilt auch im Falle einer Aufhebung des Verfahrens.

Die HGE behält sich vor, die in diesen Verfahrensunterlagen vorgesehenen Verfahren und Regelungen im gesetzlich zulässigen Rahmen unter Beachtung des Gleichbehandlungsgrundsatzes zu ändern oder außer Kraft zu setzen. Änderungen werden allen Bewerbern rechtzeitig und diskriminierungsfrei mitgeteilt.

Alle Informationen, die der Bieter im Zuge dieses Verfahrens erhält, dürfen ohne Zustimmung der HGE nicht für andere Zwecke als für dieses Verfahren verwendet oder Dritten zugänglich gemacht werden.

Mit der Abgabe der Bewerbung akzeptiert der Bewerber die in diesem Verfahrensbrief definierten Verfahrensbedingungen.

2.8 Terminplanung

Termine	Anker	Anlieger
Abgabe der Bewerbung	21.09.2020, 9:00 Uhr	15.03.2021, 09:00 Uhr
Finale Abgabe Bewerbung	19.10.2020, 09:00 Uhr	01.04.2021, 9:00 Uhr
Bewerbungsgespräche	13./14.10.2020	22. - 24.03.2021
Bekanntgabe der Vergabezusagen	19.11.2020	Mai 2021
Dauer Reservierungsvereinbarung	30.09.2021	31.12.2021

2.9 Interessentenkartei und Newsletter

Die HGE legt eine Interessentenkartei für das Bahnhofsareal an, es gibt die Kategorien „Suche“ und „Biete“. Personen oder Institutionen, die sich in die Kartei eintragen lassen, stimmen zu, dass die Angaben zweckgebunden registriert und an interessierte Akteure weitergegeben werden. Zusätzlich wird über einen E-Mail-Newsletter in unregelmäßigen Abständen über das Bahnhofsareal informiert. Es ist jederzeit möglich, sich aus der Interessentenkartei oder dem Verteiler des Newsletters löschen zu lassen.

3. Bauen im Bahnhofsareal

3.1 Abstimmung der architektonischen Gestaltung mit der HGE

Die Gestaltung des Hochbauprojektes ist mindestens einmal mit der HGE vor Eingabe des Bauantrages abzustimmen. Die HGE behält sich vor externe Fachleute als Berater hinzuzuziehen. Die Entscheidungen des Bewertungsgremiums werden in Form eines Ergebnisprotokolls mit Anlage der vorgelegten Pläne festgehalten. Die Unterlagen sind dem Bauantrag beizufügen, sodass eine Prüfung der Überarbeitungspunkte erfolgen kann.

3.2 Versorgung

3.2.1 Fernwärme

Im Geltungsbereich des Bebauungsplan „Bahnhofsareal Teil Süd 0174-04/01 1. Änderung, wird die Satzung über die öffentliche Wärmeversorgung für das Baugebiet „Bahnhofsareal“ beschlossen werden. Diese wird als Anlage nachgereicht.

Daher wird eine Anschlusspflicht an das Wärmesystem der Stadtwerke Schwäbisch Hall GmbH bestehen.

Die Kosten sind vom Bauherrn zu tragen. Das Kostenblatt der Stadtwerke Schwäbisch Hall GmbH ist als Anlage beifügt.

Folgende Dienstbarkeit wird in den späteren Kaufverträgen bewilligt und die Eintragung im Grundbuch vereinbart:

Der vorgenannte Grundbesitz ist in Abt. III des Grundbuchs (Hypotheken und Grundschulden) nicht belastet.

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Stadtwerke Schwäbisch Hall GmbH in Schwäbisch Hall betreffend Verbot, auf dem Grundstück Anlagen zu errichten oder zu betreiben oder errichten oder betreiben zu lassen, die der Erzeugung von Wärme zu Heizzwecken oder zur Bereitung von Warmwasser dienen mit Ausnahme von Anlagen für Fernwärme. Der Erwerber übernimmt diese Dienstbarkeit samt den zugrunde liegenden Verpflichtungen unter Freistellung des Veräußerers ab Übergabe. Die Firma Stadtwerke Schwäbisch Hall GmbH wird aus der vom Erwerber übernommenen Verpflichtung in der Einschränkung der Beheizung und Warmwasserbereitung unmittelbar berechtigt (§ 328 BGB).

Als nicht dinglicher Inhalt dieser beschränkt persönlichen Dienstbarkeit ist vereinbart: Die Stadtwerke Schwäbisch Hall GmbH kann dem jeweiligen Eigentümer auf seinen jederzeitigen Antrag hin die Nutzung einer anderen Energiequelle zur Beheizung gestatten.

3.2.2 Vorbehalt für weitere Dienstbarkeiten

Folgende Dienstbarkeit wird in den späteren Kaufverträgen bewilligt und die Eintragung im Grundbuch vereinbart:

Die Firma HGE Haller Grundstücks- und Erschließungsgesellschaft mbH mit dem Sitz in Schwäbisch Hall behält sich das Recht vor, in den vorgenannten Grundbesitz Ver- und Entsorgungsleitungen aller Art (z.B. Strom, Wasser, Fernwärme, Telekommunikation, Kanal etc..) einzulegen und dauernd dort zu belassen, und zwar auch noch nach erfolgter Eigentums-umschreibung auf den Erwerber, soweit dies im Rahmen der Erschließung und Versorgung weiterer Grundstücke im Baugebiet Bahnhofsareal-Süd erforderlich werden sollte. Die Leitungsführung darf nur außerhalb bebaubarer Flächen des Bauplatzes erfolgen.

Der Erwerber verpflichtet sich schon heute, solche Rechte im Grundbuch zu Lasten des Vertragsgegenstandes zu sichern und alle hierzu erforderlichen Erklärungen abzugeben. Die einzutragenden Rechte haben Vorrang vor etwa nach Abt. III des Grundbuchs eingetragenen Rechten und sonstigen Verwertungsrechten zu erhalten; erforderlichen Rangrücktritten wird bereits heute zugestimmt. Der Erwerber ist verpflichtet, diese Leitungen dauernd in seinem Grundstück zu belassen und es jederzeit zur Vornahme von Reparaturen und Instandsetzungen betreten zu lassen und den Erdaushub vorübergehend auf seinem Grundstück zu dulden.

Die Berechtigten aus der Leitungsführung haben nach Einlegung der Leitungen den ursprünglichen Zustand der in Anspruch genommenen Grundstücksfläche wiederherzustellen. Alle hiermit zusammenhängenden Kosten und Aufwendungen obliegen allein den Berechtigten aus der Leitungsführung. Eine Gegenleistung für die Einräumung solcher Rechte erfolgt nicht.

3.2.3 Elektroanschluss und E-Mobilität

Der Elektroanschluss wird von den Stadtwerken Schwäbisch Hall GmbH hergestellt. Die Möglichkeit Ladestationen bzw. Schnellladestationen für Elektrofahrzeuge zu erstellen ist grundsätzlich möglich. Hierfür ist die Stadtwerke Schwäbisch Hall GmbH frühzeitig an der Planung des Projektes zu beteiligen.

Die Kosten sind vom Bauherrn zu tragen. Das Kostenblatt der Stadtwerke Schwäbisch Hall GmbH ist als Anlage beifügt.

3.2.4 Internet und Telefon Anschluss

Die Deutsche Telekom AG sowie die Vodafone GmbH (früher Unitymedia) versorgen das Gebiet per Glasfaserkabel. Die Anschlüsse sind bei dem jeweiligen Versorger rechtzeitig zu beantragen, damit die Zuleitungen im Zuge des Anschlusses der Stadtwerke mitverlegt werden können.

Die Kosten der Verlegung des Anschlusses sowie die Kosten der Freischaltung der Leitung sind vom Bauherrn zu tragen.

3.2.5 Abwasser

Im Gebiet erfolgt die Abwasserentsorgung durch ein sogenanntes Trennsystem. Schmutz- und Regenwasser werden getrennt voneinander abgeführt. Jedes Grundstück muss über den Hauskontrollschacht, einen sogenannten Kombischacht, in dem jeweils ein Anschluss für das Schmutz- und Regenwasser enthalten ist, entwässern.

Die Leitungen von der Haupttrasse in der Straße bis zur Grundstücksgrenze werden vom Eigenbetrieb Abwasserbeseitigung der Stadt Schwäbisch Hall, auf dessen Kosten hergestellt. Die Leitungsverlegung auf dem Baugrundstück sowie das Setzen des Hausanschlussschachtes ist Sache des Bauherrn und erfolgt auf eigene Rechnung. Der Hausanschlussschacht wird nach Anschluss der Leitungen vom Eigenbetrieb Abwasserbeseitigung der Stadt Schwäbisch Hall abgenommen. Eine Systemskizze wird zum Download bereitgestellt.

3.3 Informationen und Regelungen zum Bauen

Die Veräußerung erfolgt im gegenwärtigen Zustand. Der HGE sind versteckte Sachmängel, insbesondere Bodenverunreinigungen und schädliche Bodenveränderungen, nicht bekannt sind. Auf die nachfolgenden Punkte wird verwiesen.

3.3.1 Altlasten und Baugruben

Im Rahmen der Freimachung des Baugebiets wurde eine umfangreiche Altlastensanierung durchgeführt. Daraus resultiert ein aktualisiertes Bodenschutz- und Altlastenkataster-Stammdatenblatt des Landratsamtes Schwäbisch Hall. Dieses sowie die altlasten- und abfalltechnische Neubewertung nach Bundes-Bodenschutzgesetz wird zum Download bereitgestellt. Da bei der Freimachung umfangreiche Erdbewegungen getätigt werden mussten, sind die Baugruben für die einzelnen Baufelder in großen Teilen bereits im Rahmen der Erschließungsarbeiten von der HGE auf bis zu 2 Meter unter der im Bebauungsplan festgesetzten Bezugshöhe (BZH) ausgehoben worden. Am Rande der Baugruben verbleiben Böschungen, die gegebenenfalls nach dem Setzen von Verbauten entfernt werden können. Ein umfassender Bericht über die Räumung der Fläche, in dem die Mischprobenergebnisse der Baufeldersohlen enthalten sind, wird Ihnen zum Download bereitgestellt.

Die Sohlen der Baufelder wurden nach VwV Boden beprobt und nach Bodengüte geclustert. Die Untersuchung dient als Orientierung für die weiteren Aushubarbeiten. Die Ergebnisse ersetzen keine baubegleitenden Beprobungen.

Mit Aushub ist entsprechend dem Stammdatenblatt des Landratsamtes Schwäbisch Hall sowie den geltenden Vorschriften zu verfahren.

Die Kosten sind vom Bauherrn zu tragen.

3.3.2 Kampfmittel

Das Bahnhofsareal wurde im Zweiten Weltkrieg bombardiert. Im Rahmen der Geländefreimachung des Bahnhofareals wurde eine Kampfmitteluntersuchung und -räumung durchgeführt. Die Kampfmittelfreigabe wurde vom Büro ÖKBG Kriegsreliktbergung GmbH bis zu einer Tiefe von 1,5 m unter der Geländeoberkannte (siehe Abschlussbericht) bestätigt. Weitere Tiefen werden vom vorgenannten Büro geprüft. Bei Arbeiten unterhalb der freigegebenen Tiefe ist eine Kampfmittelbegleitung der Arbeiten zwingend erforderlich. Der Abschlussbericht über die Kampfmittelräumung wird zum Download bereitgestellt.

Entstehende Kosten sind vom Bauherrn zu tragen.

3.3.3 Baugrund

Im Rahmen der Erschließungsplanung wurden Untersuchungen des Baugrundes durchgeführt und im Bericht „Altlasten- und Baugrundmanagement, Untergrunderkundung“ des Büros Prof. Burmeier Ingenieurgesellschaft mbH aus Heilbronn zusammengefasst. Daraus geht hervor, dass die Verhältnisse heterogen sind, da zum einen künstliche Auffüllungen im Baugebiet vorhanden sind und zum anderen natürliche beschaffene Talfüllungen vorliegen. Folgerungen für die Erschließung und Bebauung sind dem Bericht im Downloadbereich zu entnehmen.

Die Erstellung eines spezifischen Gutachtens ist erforderlich.

Entstehende Kosten sind vom Bauherrn zu tragen.

3.3.4 Starkregen

Im Rahmen der Bauleitplanung wurde das Starkregenrisiko sorgfältig geprüft und bewertet. Zum Schutz vor außergewöhnlichen Starkregenereignissen (100-jährliches Ereignis), ist für die Hochbauprojekte im Bebauungsplan eine Mindesterdgeschossfußbodenhöhe festgesetzt. Unterhalb dieser Höhe sind keinerlei Öffnungen, Eingänge oder Einfahrten zulässig, außer Sie sind dauerhaft wasserdicht ausgeführt.

Die HGE übernimmt keine Haftung für etwaige trotzdem auftretende Schäden durch Starkregeneignisse.

4. Anlagen und Downloadlinks

4.1 Anlagen

Anlage 1 – Plan der Grundstückskosten

Anlage 2 – Formular Bewerbungsschreiben

Anlage 3 – Kostenblatt Anschlusskosten Stadtwerke Schwäbisch Hall GmbH

4.2 Downloadbereich

Downloadlink 1 – Städtebaulicher Gestaltungsplan, K9 Architekten

Downloadlink 2 – Entwurf Bebauungsplan und örtliche Bauvorschrift

Downloadlink 3 – Entwurf Bebauungsplan und örtliche Bauvorschrift Textteil

Downloadlink 4 – Freianlagen Entwurf, FaktorGrün

Downloadlink 5 – Entwurf Straßenplanung – Baustraße, BIT Ingenieure

Downloadlink 6 – Systemskizze - Regelquerschnitt Hausanschluss, BIT Ingenieure

Downloadlink 7 – Geräuschimmissionsprognose, RW Bauphysik

Downloadlink 8 – Bericht Altlasten- und Baugrundmanagement, Untergrunderkundung, BIG

Downloadlink 9 – Kampfmitteluntersuchung, ÖKGB

Downloadlink 10 – Abschlussbericht Baureifmachung, BIG

Downloadlink 11 - Altlasten- und abfalltechnische Neubewerbung nach BBodSchG, BIG

Downloadlink 12 – Stammdatenblatt AS, Landratsamt Schwäbisch Hall

Downloadlink 13 – Fernwärmesatzung (wird nachgereicht)