

Stadtquartier Bahnhofsareal

Informationsveranstaltung

2-phasigen Konzeptvergabe im Anker-/Anliegerverfahren



01.02.2022

Thomas Gauggel | Matthias Gütschow Architekten, Tübingen

Stadtquartier **Bahnhofsareal**

Informationsveranstaltung

2-phasigen Konzeptvergabe im Anker-/Anliegerverfahren

Themenblöcke

- Projektablauf und -organisation
- Aufgaben des Teams des Ankerprojektes
- Rahmenbedingungen der Tiefgarage
- Rahmenbedingungen des Innenhofs
- Hinweise zur Entwicklung des Bewerbungskonzepts



Projektablauf und -organisation

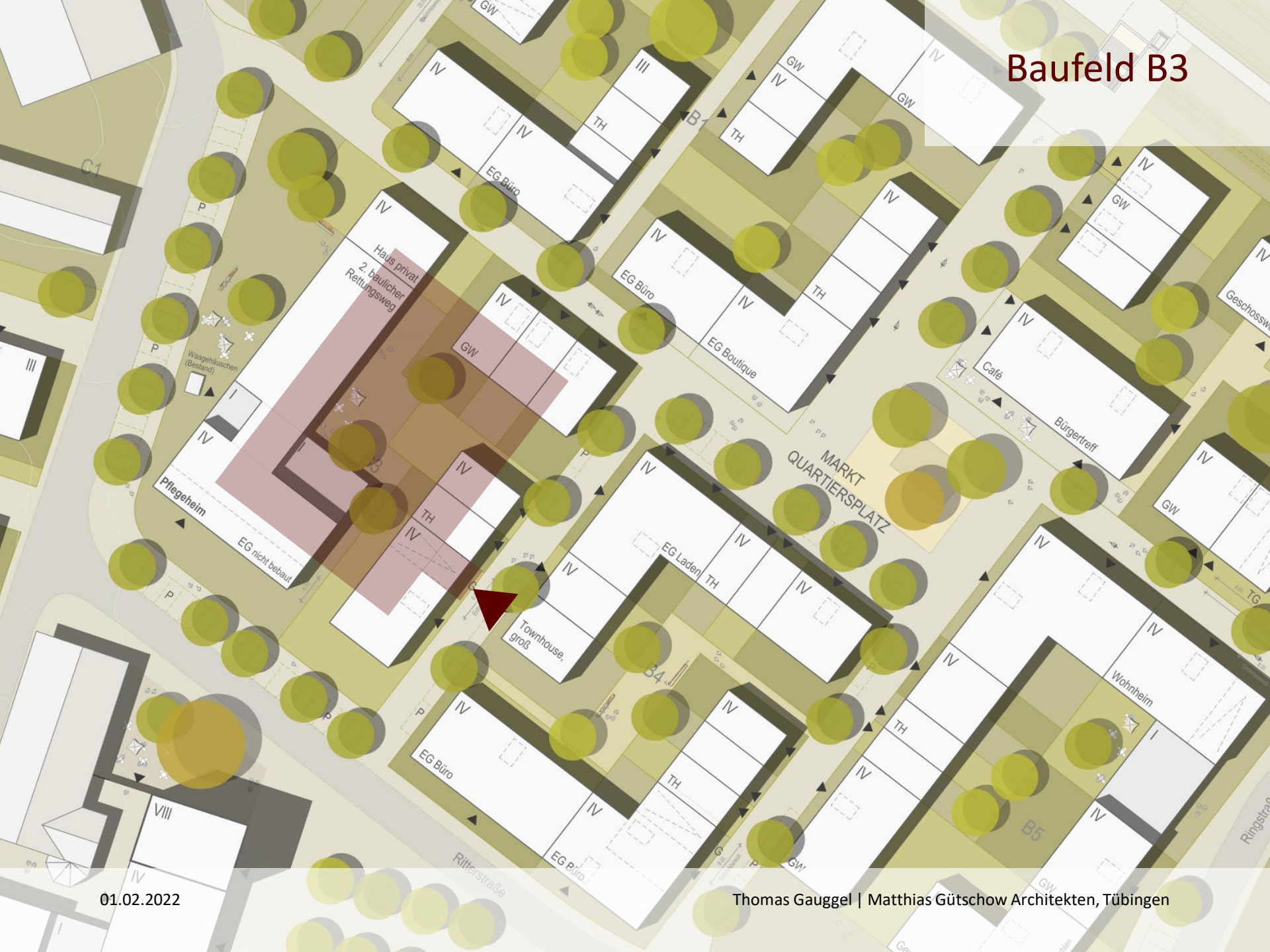
Gemeinsame Tiefgaragen und Innenhöfe

Kleinteilige Entwicklungen bedeuten, dass verschiedene Aufgaben mit den Nachbarprojekten gemeinsam abgestimmt und durchgeführt werden müssen:

- Parkierung in Tiefgaragen
- Innenhof mit baurechtlich notwendigem Spielplatz
- Koordination der verschiedenen Baustellen (bei gleichzeitigen Bauzeiten und beengten Verhältnissen)

Damit klar geregelt ist, wer diese Querschnittsaufgaben übernimmt, ist dieses bereits in der zweistufigen Ausschreibung der Grundstücke angelegt.

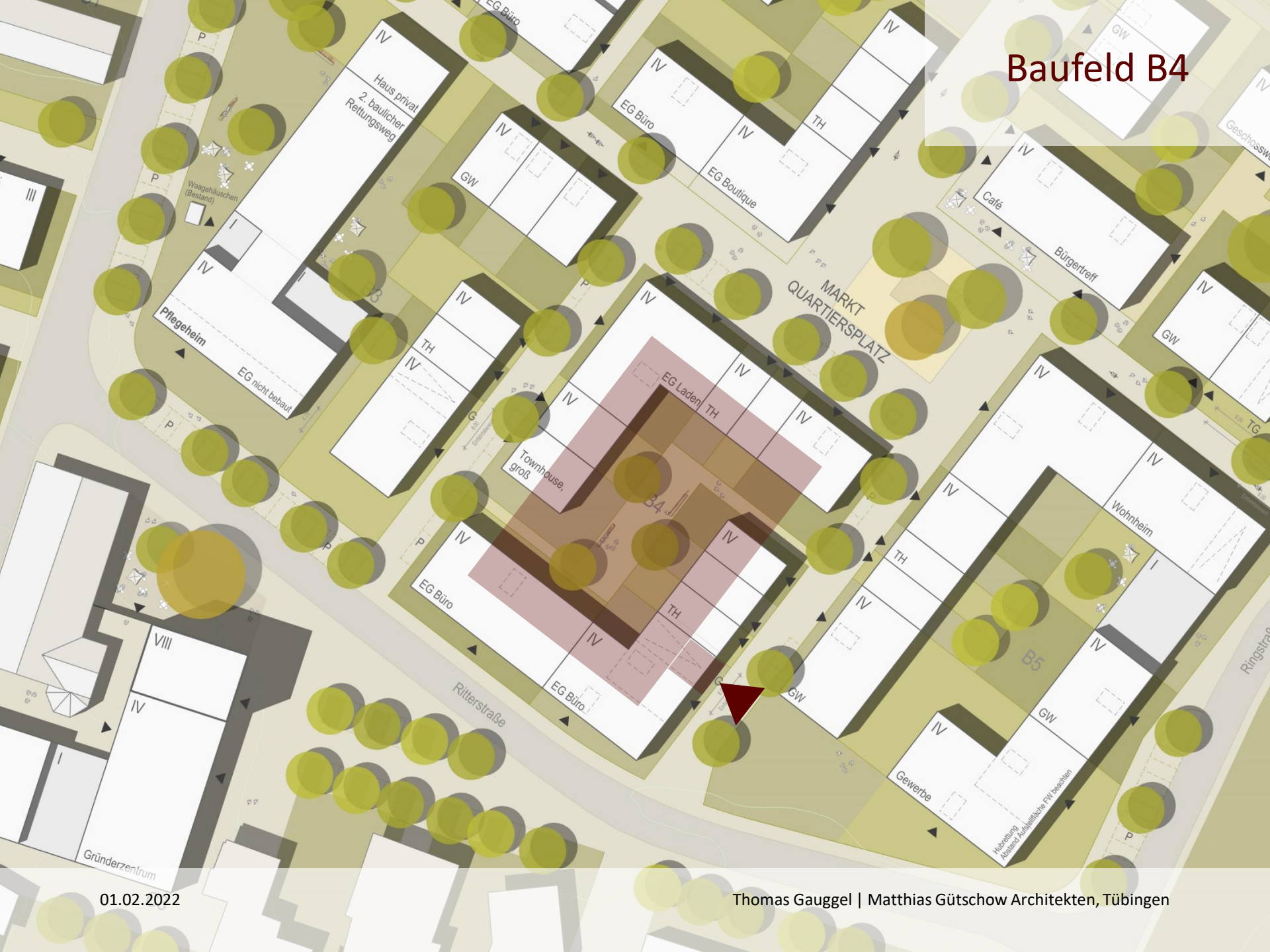
Baufeld B3



01.02.2022

Thomas Gauggel | Matthias Gütschow Architekten, Tübingen

Baufeld B4



Projektablauf und -organisation

Gemeinsame Tiefgaragen und Innenhöfe

Der Verantwortliche der Querschnittsaufgaben wird „Anker“ oder „Ankerprojekt“ genannt. Das Team des Ankerprojektes übernimmt diese Aufgaben.

Die „Anlieger“ oder „Anliegerprojekte“ sind die restlichen Projektes eines Baufelds.

Das Ankerprojekt besteht aus einem Hochbau sowie der gemeinsamen Tiefgarage und dem Innenhof.

Alle Akteursgruppen können sich als „Anker“ oder „Anlieger“ bewerben.

Projektablauf und -organisation

Gemeinsame Tiefgaragen und Innenhöfe

Wenn es bereits eine Kooperation zwischen den verschiedenen Projekten gibt, lassen sich möglicherweise auch zusätzlich andere Dinge gemeinsam realisieren:

- gemeinsame Vergaben von Planungs- und Bauleistungen
- Gemeinschaftsräumlichkeiten (die für einzelnen Projekte aus Kostengründen nicht zu realisieren sind und auch nicht ausreichend genutzt werden würden)

Projektablauf- und organisation

Projektbeispiel „Hof 2, Alte Weberei“ in Tübingen



Projektablauf und -organisation

Projektbeispiel „Hof 2, Alte Weberei“ in Tübingen



Foto: Manfred Grohe

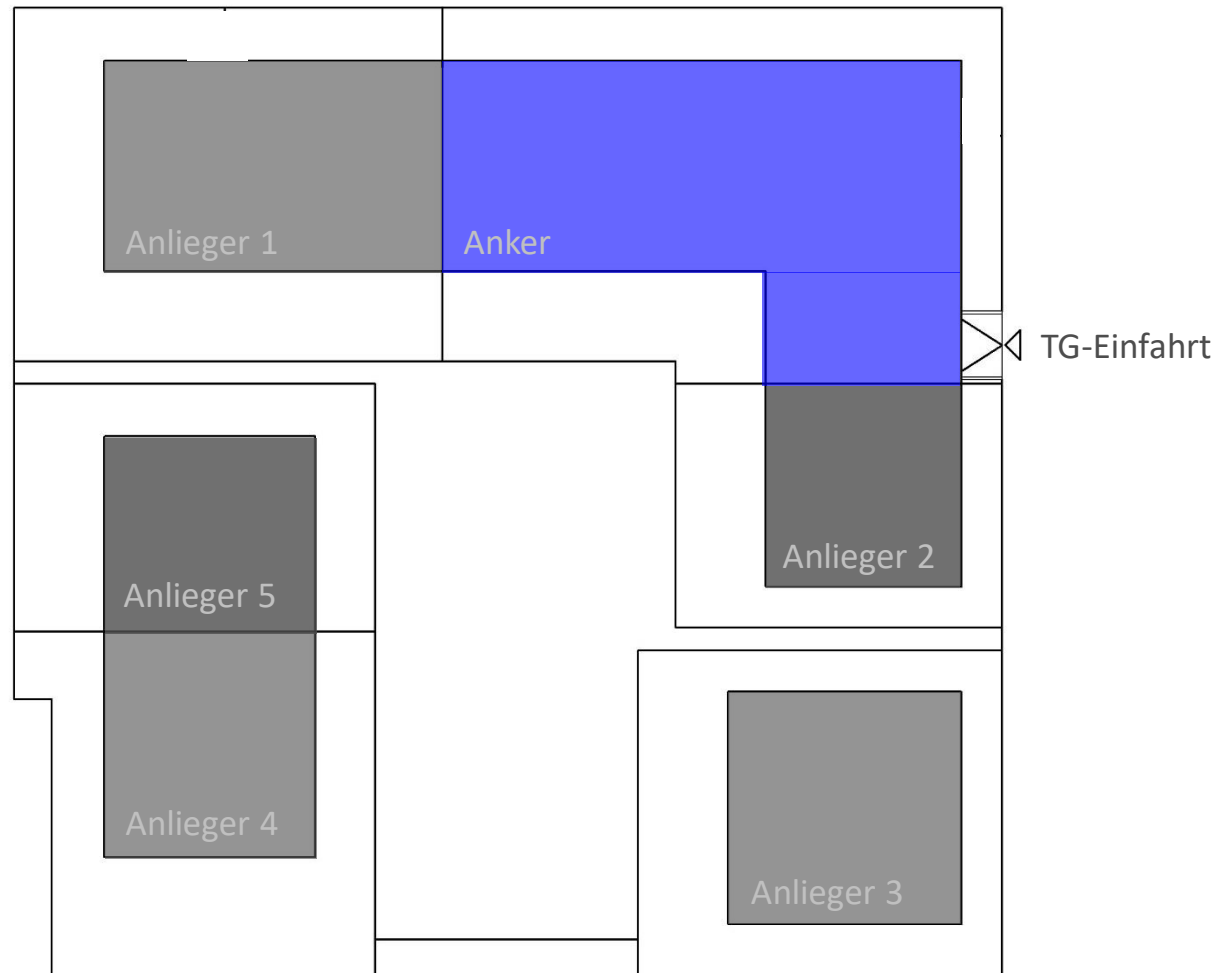
Projektablauf- und organisation

Projektbeispiel „Hof 2, Alte Weberei“ in Tübingen

städtebauliche Parzellierung

das Ankernutzer-
projekt integriert die
Tiefgarageneinfahrt

die Grundstückszu-
schnitte richten sich
nach dem Bedarf
der Projekte

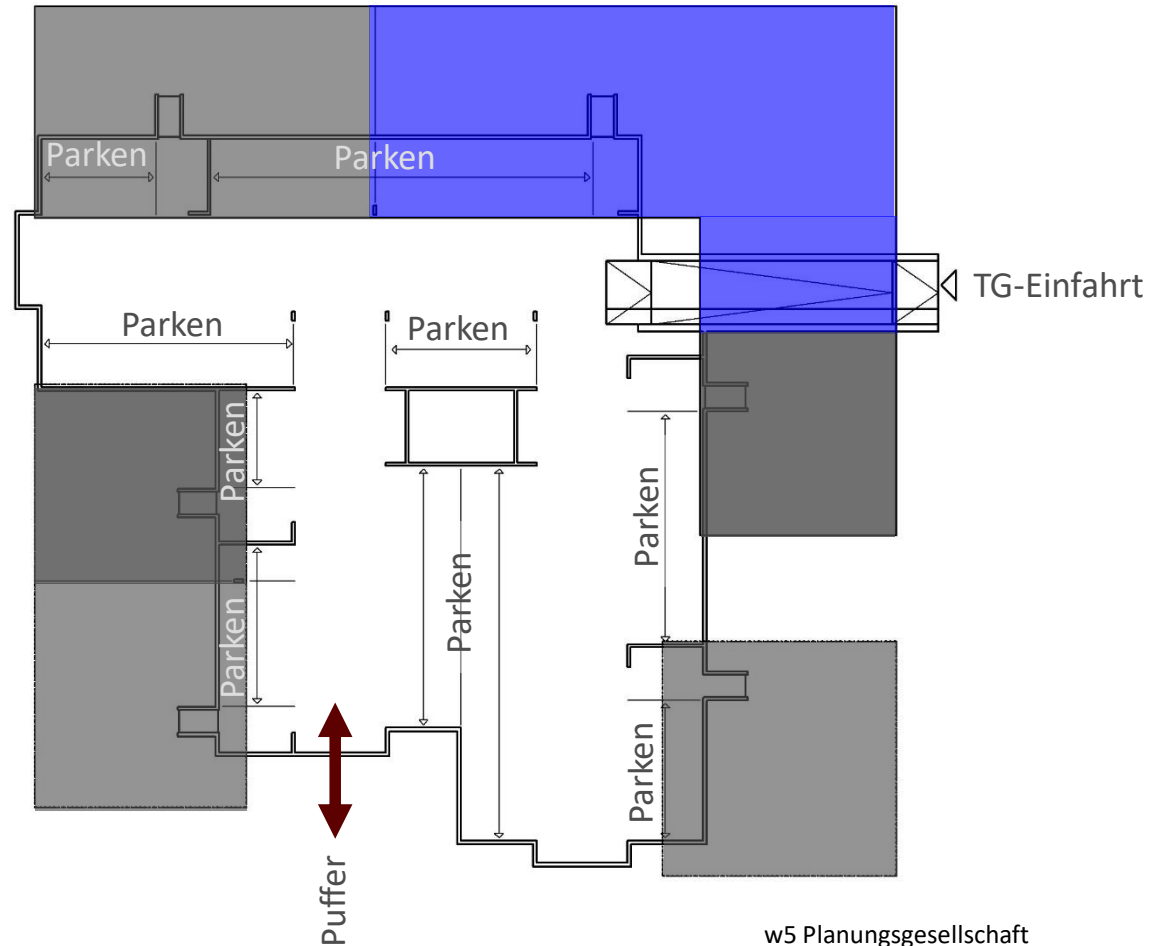


Projektablauf- und organisation

Projektbeispiel „Hof 2, Alte Weberei“ in Tübingen

Tiefgarage

die Unterbauung
von Projekten mit
Stellplätzen kann
notwendig werden



Anker-/Anliegerverfahren

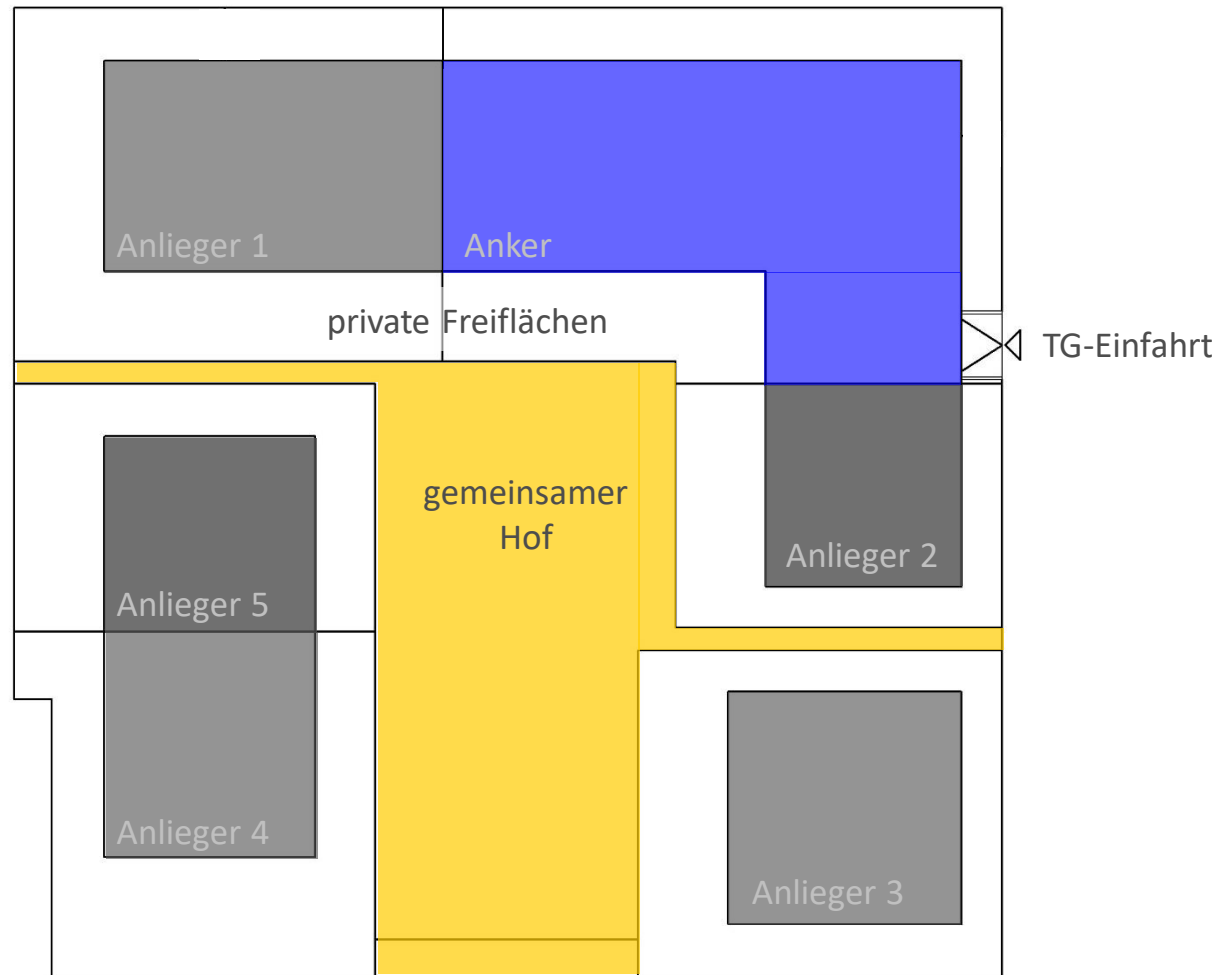
Projektbeispiel „Hof 2, Alte Weberei“ in Tübingen

- für jede Wohneinheit müssen die baurechtlich notwendigen Stellplätze in der Tiefgaragen nachgewiesen / hergestellt werden, Gewerbestellplätze können abgelöst werden
- für die Bewerbung wurde bereits eine Kostengrößenordnung für die Stellplätze kalkuliert

Projektablauf- und organisation

Projektbeispiel „Hof 2, Alte Weberei“ in Tübingen

Innenhof



jedes Projekt gibt
Grundstücksfläche
für den Gemein-
schaftsbereich ab

Anker-/Anliegerverfahren

Planung des Innenhofs

- Abgleichen der Nutzungsvorstellungen der unterschiedlichen Akteure
- partizipative Entwicklung eines durchgängigen Gestaltungskonzeptes für alle Flächen
- Auswahl der Spielgeräte



durch den gemeinsamen Planungsprozess entsteht die projektübergreifende Hofgemeinschaft

Projektablauf- und organisation

Projektbeispiel „Hof 2, Alte Weberei“ in Tübingen

Innenhof



frei raum concept

01.02.2022

Thomas Gauggel | Matthias Gütschow Architekten, Tübingen



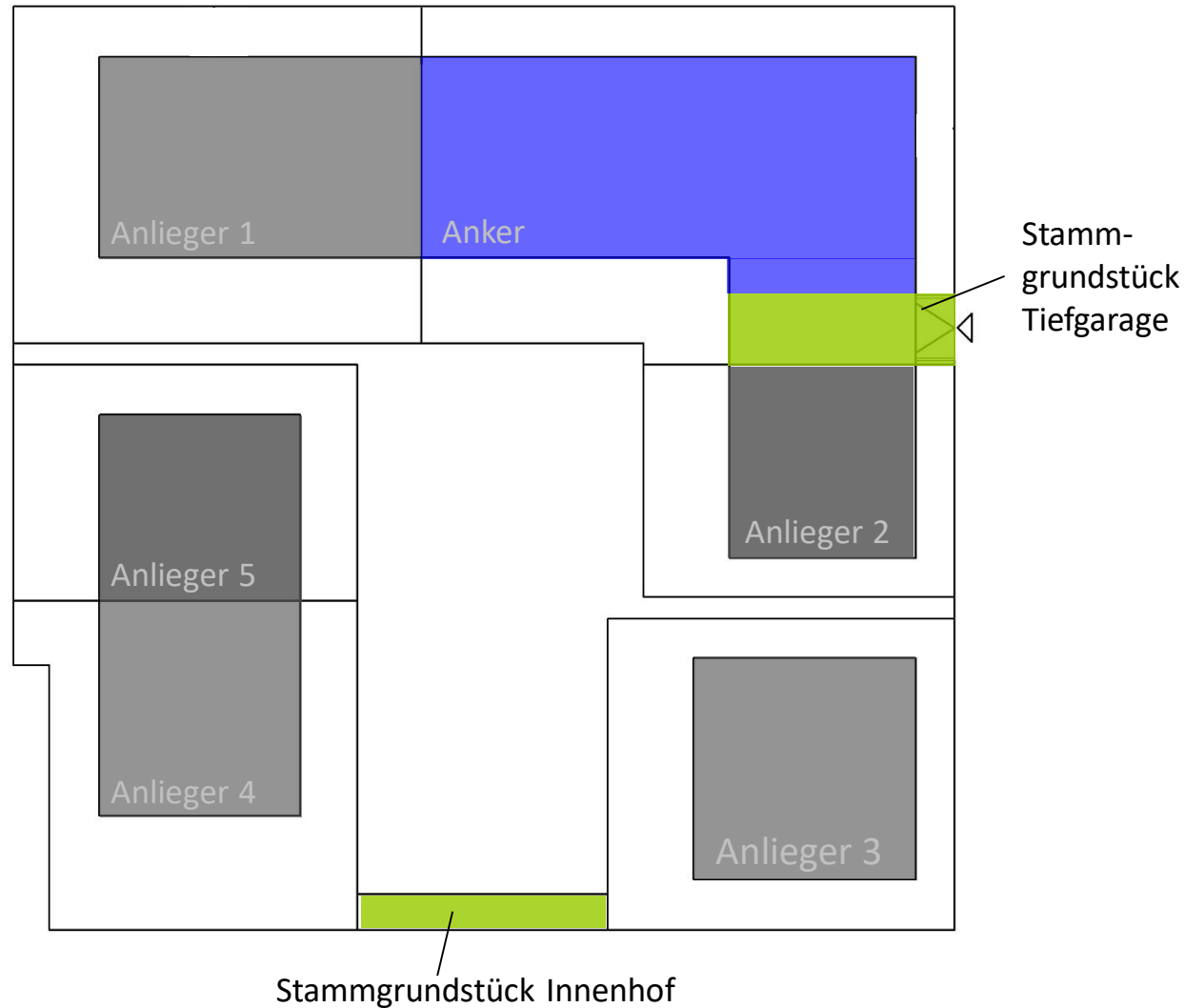


Projektablauf- und organisation

Projektbeispiel „Hof 2, Alte Weberei“ in Tübingen

Eigentümer- gemeinschaften

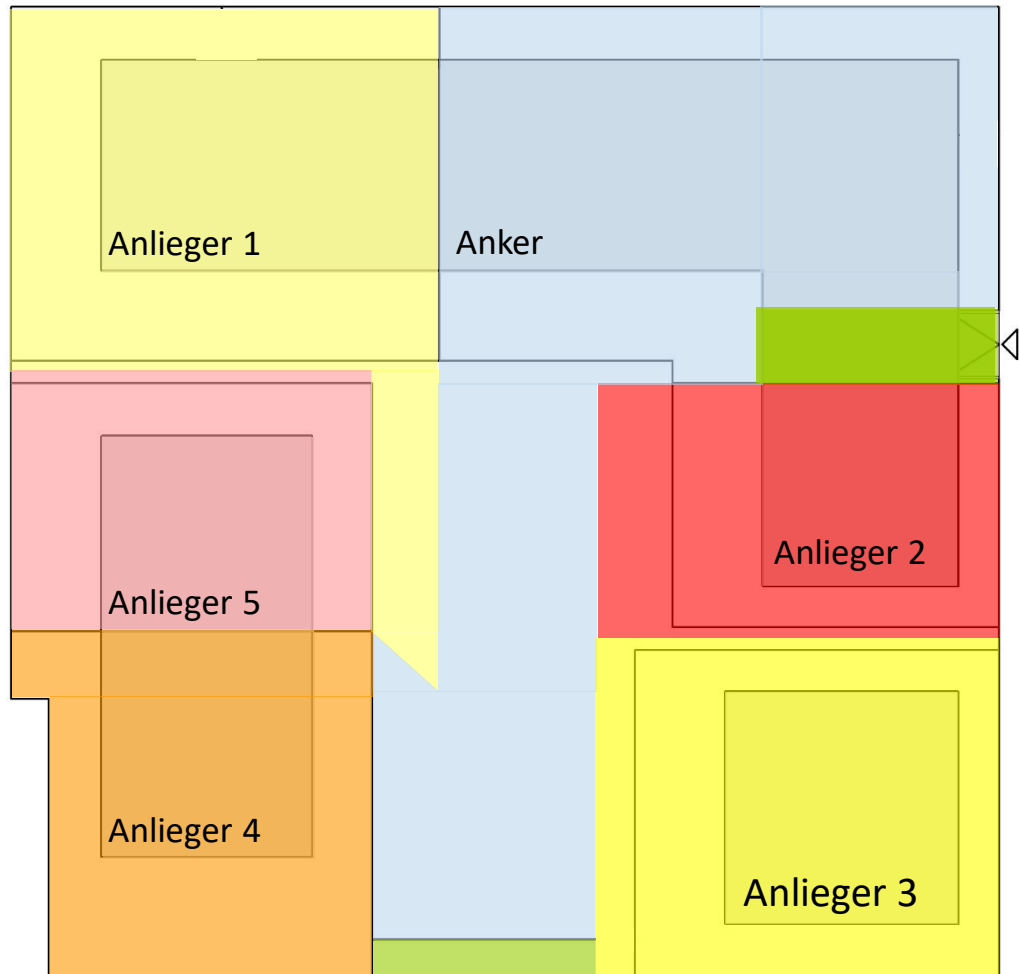
WEG Hochbau
WEG Tiefgarage
WEG Innenhof



Projektlauf- und organisation

Projektbeispiel „Hof 2, Alte Weberei“ in Tübingen

Grundstücks- zuschnitte



Grundstücksgrößen
ermitteln sich durch GRZ
und GFZ

Projektablauf und -organisation

Phasen und Definitionen

Bewerbung Ankerprojekt



Anker erhält
Reservierungszusage

„Ankerkonzeption“

Entwickelt in Zusammenarbeit
Ankerprojekt und HGE



Anlieger bewerben sich und
erhalten Reservierungszusagen

„Grundlagenvereinbarung“

Baufeldspezifische Weiterentwicklung
der Ankerkonzeption im Dialog
Ankerprojekt mit Anliegern



Weiterbearbeitung durch Notar
in juristisches Dokument

„Grundlagenurkunde“

Notarielle Beurkundung durch die HGE
Anlage zum Grundstückskaufvertrag

Aufgaben des Teams des Ankerprojektes

Tiefgarage

- Entwicklung des räumlichen Konzepts (einschließlich Fluchtwege, Entwässerung und Entlüftung).
- Entwicklung der juristischen Rahmenbedingungen (Leitungs- und Überfahrtsrechte sowie Unterbauung).
- Entwicklung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen (Verteilung von Baukosten sowie Unterhalts- und Instandhaltungskosten).

Aufgaben des Teams des Ankerprojektes Innenhof

- Entwicklung des gestalterischen Konzepts (gemeinsamer Kinderspielplatz und ...?).
- Entwässerungskonzept für Dachflächen und versiegelte Freiflächen.
- Entwicklung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen (Verteilung von Baukosten sowie Unterhalts- und Instandhaltungskosten).

Aufgaben des Teams des Ankerprojektes

Ankerkonzeption, Grundlagenvereinbarung und -urkunde

Die Ergebnisse der ersten Bearbeitungsphase fließen in eine Ankerkonzeption, die für alle Anlieger Bestandteil der Grundstücksoption werden.

Auf Basis dieser Ankerkonzeption wird die gemeinsame Planung des gesamten Hofes erstellt. Die Ankerkonzeption wird zur Grundlagenvereinbarung fortgeschrieben, jedoch nicht mehr in ihren Grundzügen verändert.

Aufgaben des Teams des Ankerprojektes

Ankerkonzeption, Grundlagenvereinbarung und -urkunde

Die Grundlagenvereinbarung wird – wenn im Genehmigungsverfahren keine Änderungen mehr zu erwarten sind – dem Notar übergeben.

Dieser entwickelt aus der Grundlagenvereinbarung eine sogenannte Grundlagenurkunde. Der Grundstücksverkäufer beurkundet sie vor Verkauf der Grundstücke an die Projekte.

Beim Grundstückskauf genehmigen alle Käufer die Grundlagenurkunde als „Spielregeln“ für die Erstellung und den dauerhaften Betrieb des Hofs.

Aufgaben des Teams des Ankerprojektes

gemeinsamer Planungsprozess Tiefgarage

- es ist Ziel eine wirtschaftliche Tiefgarage mit einer passenden Anzahl von Stellplätzen und Lage der Zugangsmöglichkeiten zu den Gebäuden zu planen
- es gibt Planerbesprechungen mit den Architekten und Projektsteuerer aller Projekte
- der Prozess bedarf einer geringen Beteiligung der Anlieger-Projekte
- es wird eine Eigentümergemeinschaft „Tiefgarage“ gegründet, die Mitglieder sind alle Stellplatzeigentümer

Die Projektsteuerung des Ankers steuert, moderiert und protokolliert diesen Prozess.

Aufgaben des Teams des Ankerprojektes

gemeinsamer Planungsprozess Innenhof

- der Prozess bedarf möglichst einer hohen Beteiligung der Anliegerprojekte, insbesondere der zukünftigen Bewohner
- es wird eine Arbeitsgruppe „Innenhof“ gegründet, die Mitglieder sind alle Anlieger
- es muss fixiert und kommuniziert werden, dass die Anliegerprojekte in den Sitzungen entscheidungsbefugt sein müssen

Die Projektsteuerung des Ankers steuert, moderiert und protokolliert diesen Prozess.

Aufgaben des Teams des Ankerprojektes

weitere Themenfelder

- zentraler Ansprechpartner für den Hof und Organisation sämtlicher Querschnittsaufgaben:
- ggf. wasserrechtliche Genehmigung
- Organisation von gemeinsamen Beauftragungen von Geologen, Vermesser, SiGeKo und möglichst auch Tragwerksplaner
- Organisation von gemeinsamen Beauftragungen von Verbau- und Aushubarbeiten und ggf. Rohbauarbeiten
- ...?

Aufgaben des Teams des Ankerprojektes

Zusammenfassung

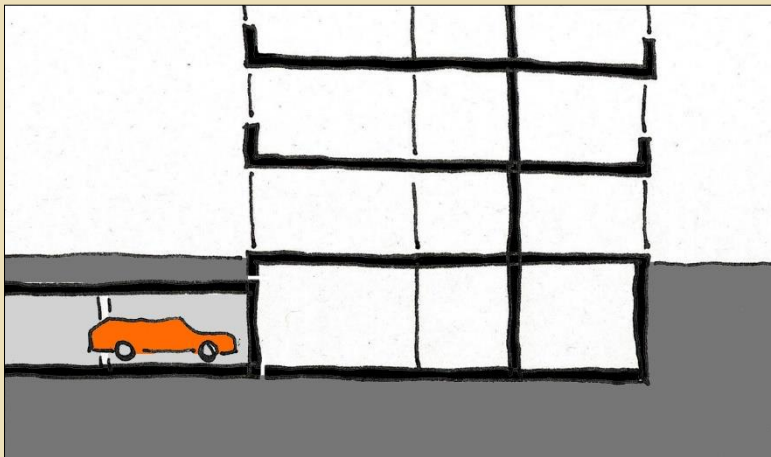
- Planung der Tiefgarage mit ggf. mit Nebennutzungen
- Planung des gemeinschaftlichen Innenhofs
- Projektsteuerung der Tiefgarage
- Projektsteuerung des Innenhofs
- Projektsteuerung der gemeinsamen Schnittstellen des Hofes (u.a. Koordinierung der Untergeschossplanungen und des Stellplatzbedarfs des Hofes)

Rahmenbedingungen der Tiefgarage

Stellplätze unter Gebäuden

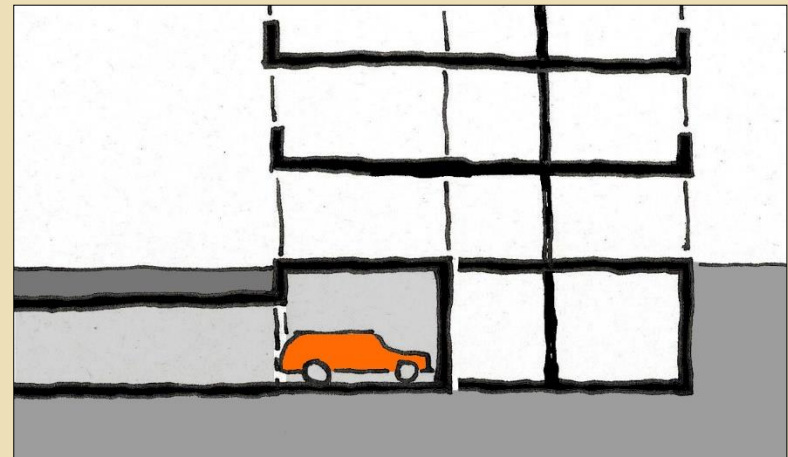
Nicht unterbaut:

- Lastabtragung gut möglich
- Bauwerke unabhängig voneinander



um Stellplatzlänge unterbaut:

- Lastabtragung gut möglich
- Bauwerke nicht unabhängig voneinander

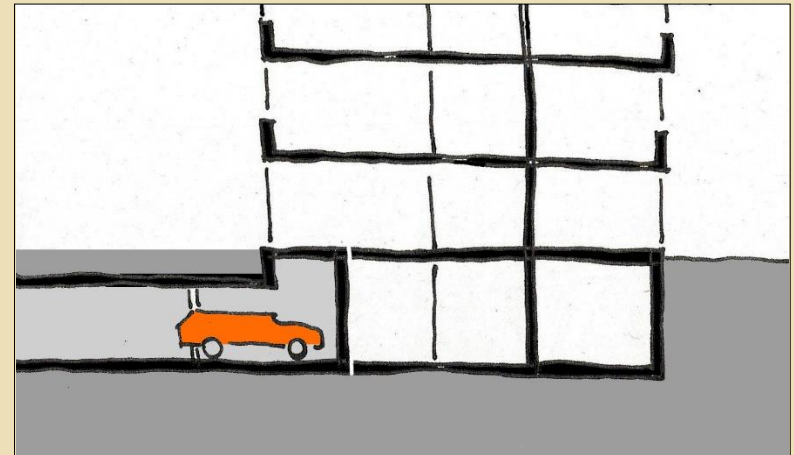


Rahmenbedingungen der Tiefgarage

Stellplätze unter Gebäuden

um halbe Stellplatzlänge unterbaut:

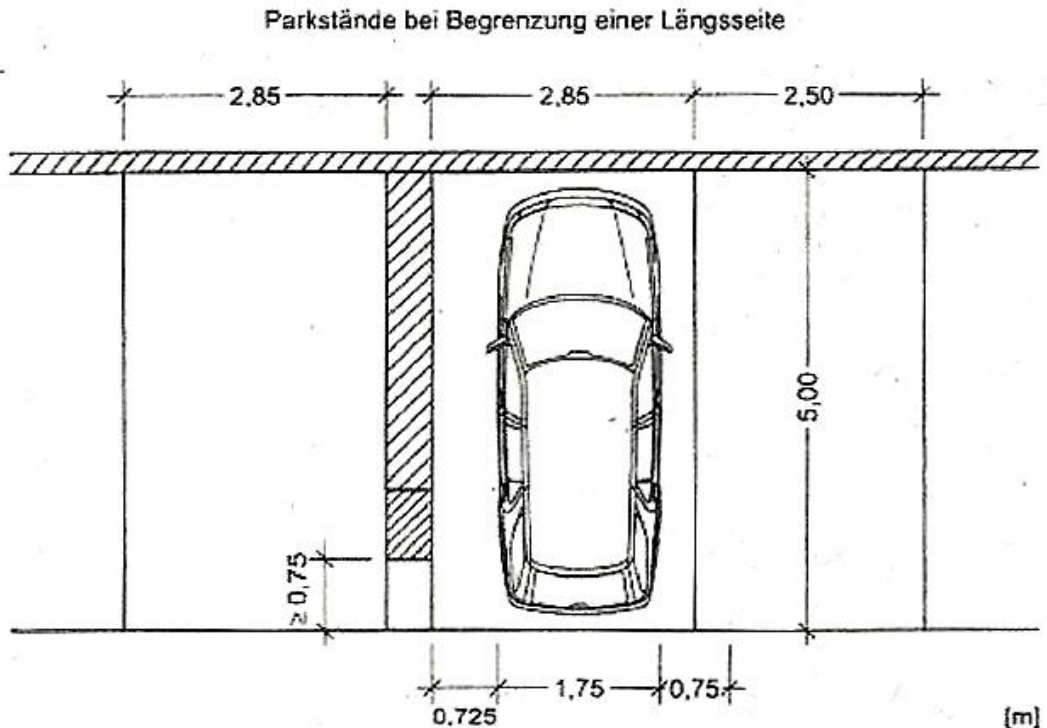
- schlechte Lastabtragung, breitere Stellplätze notwendig
- Bauwerke nicht unabhängig voneinander



Rahmenbedingungen der Tiefgarage

Empfehlungen für Anlagen des ruhenden Verkehrs (EAR 05)

Wenn im Bereich der Fahrzeugtüren Bauteile angeordnet sind, müssen die Stellplätze breiter werden.



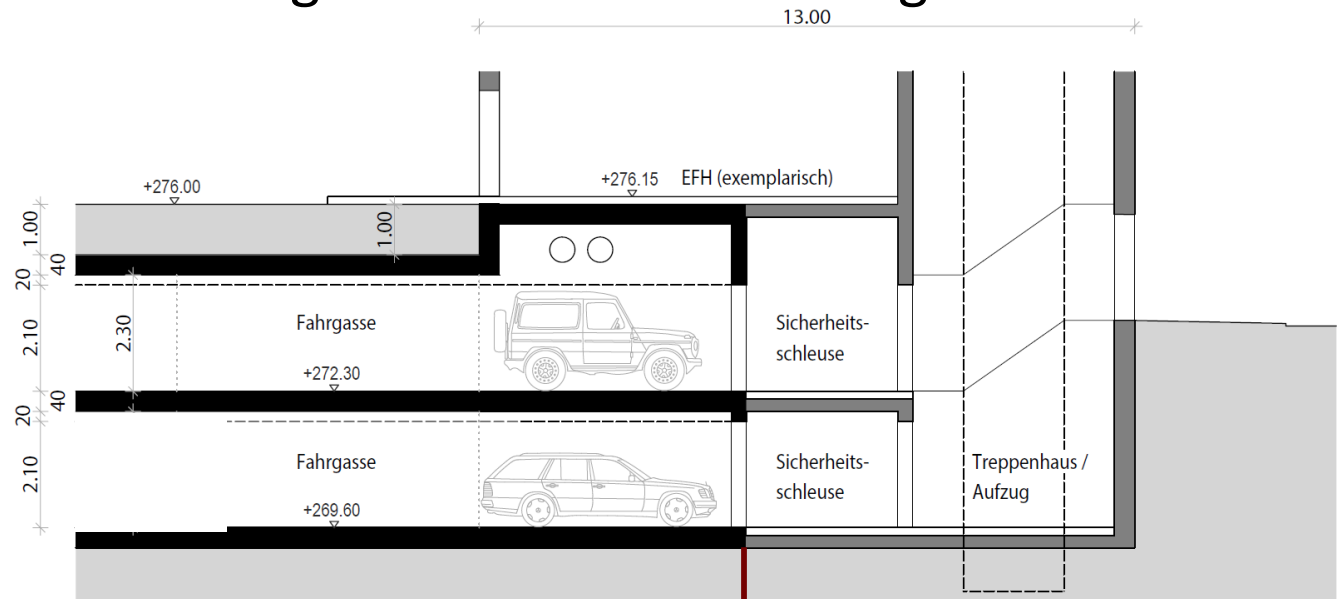
Rahmenbedingungen der Tiefgarage

Abrechnungsgrenze zwischen Hochbau und Tiefgarage

Schwarz = Bauteile der Tiefgarage

Grau = Bauteile des Hochbaus

keine Ausgleichszahlungen für die Unterbauungen



Gründung Tiefgarage > < Gründung Hochbau

lpundh architekten, Kirchheim

01.02.2022

Thomas Gauggel | Matthias Gütschow Architekten, Tübingen

Rahmenbedingungen der Tiefgarage

Kostenverteilerschüssel und Ausgleichszahlungen

Vor der Vergabe der Anliegerprojekte werden die Abrechnungsgrenzen und ggf. Ausgleichszahlungen festgelegt. Grundsätzlich sind Ausgleichszahlungen zwischen den unterschiedlichen Projekten möglichst auszuschließen, da so viele kleinliche Diskussionen vermieden werden können.

Rahmenbedingungen der Tiefgarage

Kostenverteilerschlüssel und Ausgleichszahlungen

Kostenverteilerschlüssel der Tiefgarage

Anzahl der Stellplätze

zwei Kategorien von Stellplätze werden mit einem fixiertem Faktor angesetzt:

- nicht behindertengerechte Stellplätze
- behindertengerechte Stellplätze

Die Anwendung der Flächenverhältnisse als Faktor führt zu sehr hohen Kosten bei behindertengerechte Stellplätze.

Rahmenbedingen des Innenhofs

Kostenverteilerschlüssel

Faktor aus dem maximal realisierbaren Bebauungsvolumen ab Erdgeschoss nach Bebauungsplan ohne Berücksichtigung von Erkern und Balkonen.

Der Faktor eignet sich auch gut für gemeinsame Vergaben wie beispielsweise SiGeKo-Leitungen.

Hinweise zur Entwicklung des Bewerbungskonzepts

Mindestanforderungen und Bewertungskriterien

Die Mindestanforderungen und Bewertungskriterien für Ankerbewerbungen sind im Exposé detailliert auf den Seiten 13 bis 19 aufgeführt.

Tiefgaragenkonzept

Baufeld B3 bis zu 70 Kfz-Stellplätze
Baufeld B4 bis zu 70 Kfz-Stellplätze
(vgl. Seite 8 Exposé)

Hinweise zur Entwicklung des Bewerbungskonzepts

Strukturkonzept Innenhof Baufeld B1

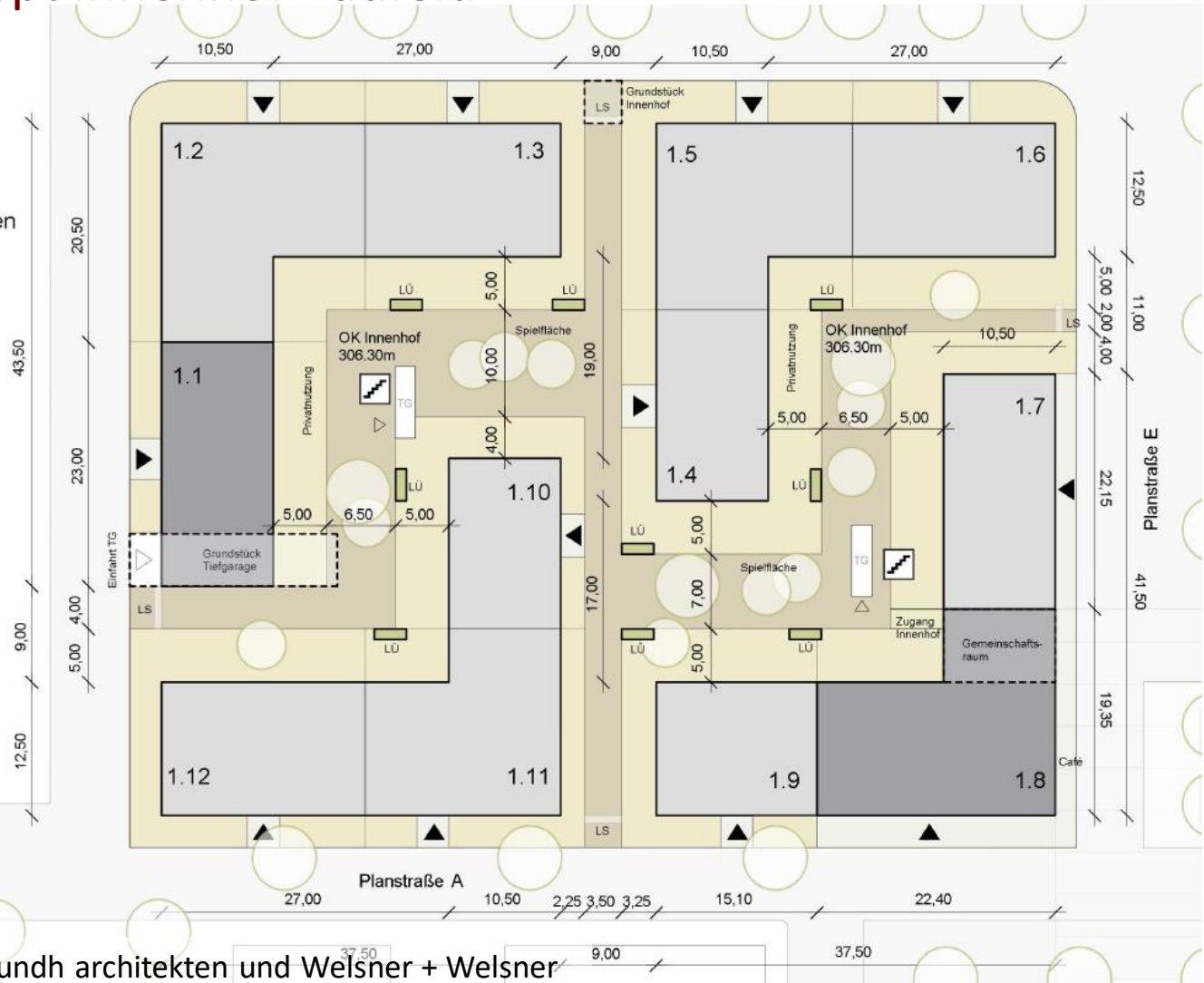
Legende:

-  Baufenster Anliegerprojekte
-  Ankernutzerprojekte
-  private Sondernutzungsflächen
-  gemeinschaftliche Flächen

LÜ Lüftungsöffnung

LS Lichtschächte

Die dargestellte Parzellierung der Anliegerprojekte ist nur beispielhaft.



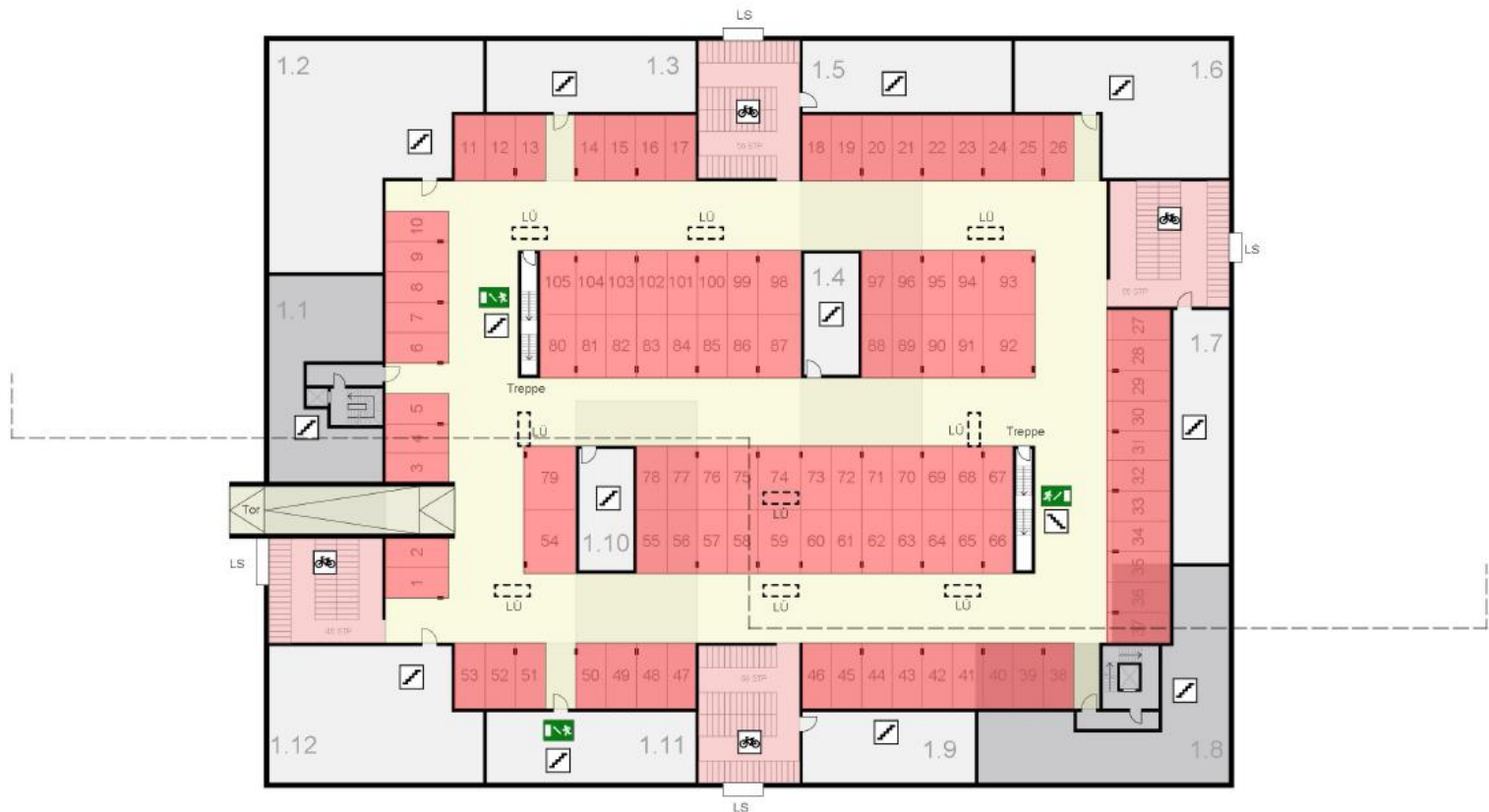
Wüstenrot mit Ipundh architekten und Welsner + Welsner

Hinweise zur Entwicklung des Bewerbungskonzepts

Strukturkonzept Tiefgarage Baufeld B1

Legende:

-  UG Anliegerprojekte
-  Ankernutzerprojekte
-  Erschließung TG
-  Stellplätze
-  Stellplätze Fahrräder
-  LÜ Lüftungsöffnung
-  LS Lichtschächte



Wüstenrot mit Ipundh architekten und Welsner + Welsner

Hinweise zur Entwicklung des Bewerbungskonzepts

Weitere Informationen

Das Baufeld B1 wird derzeit Anker-/Anliegerverfahren entwickelt, auf der Website der HGE sind hilfreiche Unterlagen im **Dokumentenarchiv** zu finden:

<https://www.hge-sha.de/wohnbauplaetze/wohngebiet-stadtquartier-bahnhofsareal/>

Hinweise zur Entwicklung des Bewerbungskonzepts

Warum als Ankerprojekt bewerben?

- erfahrungsgemäß bewerben sich weniger Ankerprojekte, damit sind die Chancen größer, eine Reservierungszusage zu bekommen
- das Team des Ankerprojektes kann ein größeres Auftragsvolumen im Bereich der Planung und Projektsteuerung bearbeiten
- das Thema der kleinteiligen Stadtentwicklung entwickelt sich vielerorts, es ermöglicht sich in die Themen einzuarbeiten und daraus einen Wettbewerbsvorteil zu erzeugen

Stadtquartier **Bahnhofsareal**

Informationsveranstaltung

2-phasigen Konzeptvergabe im Anker-/Anliegerverfahren

Vielen Dank!

HGE

01.02.2022

Thomas Gauggel | Matthias Gütschow Architekten, Tübingen