

Herzlich Willkommen zum  
Vermarktungsstart.

Wir starten in Kürze.

# Stadtquartier Bahnhofsareal

Vermarktungsauftritt – 2-phasige Konzeptvergabe



06.05.2020

HGE

# EIN STÜCK STADT ENTSTEHT

- Städtebaulicher Wettbewerb in 2015
- Baufeldfreimachung durch HGE in 2018/19
- Erneuerung der Straßen um das Quartier durch die Stadt Schwäbisch Hall
- Straßen- und Freianlagenplanung durch HGE in 2019/2020
- Innere Erschließung durch die HGE in zwei Bauabschnitten



# Stadtquartier Bahnhofsareal

## LAGE IN DER STADT



# Stadtquartier Bahnhofsareal

## Das Quartier

- 5 Baufelder mit 6 Wohnblöcken
- rund 280 -320 Wohneinheiten
- rund 7.500 m<sup>2</sup> Gewerbeflächen
- Gemeinsamer Innenhof
- Kleinteilige Aufteilung der Gebäude
- Zentraler Quartiersplatz
- Direkte Anbindung an die Altstadt
- sehr gute Anbindung an ÖPNV



# Stadtquartier Bahnhofsareal

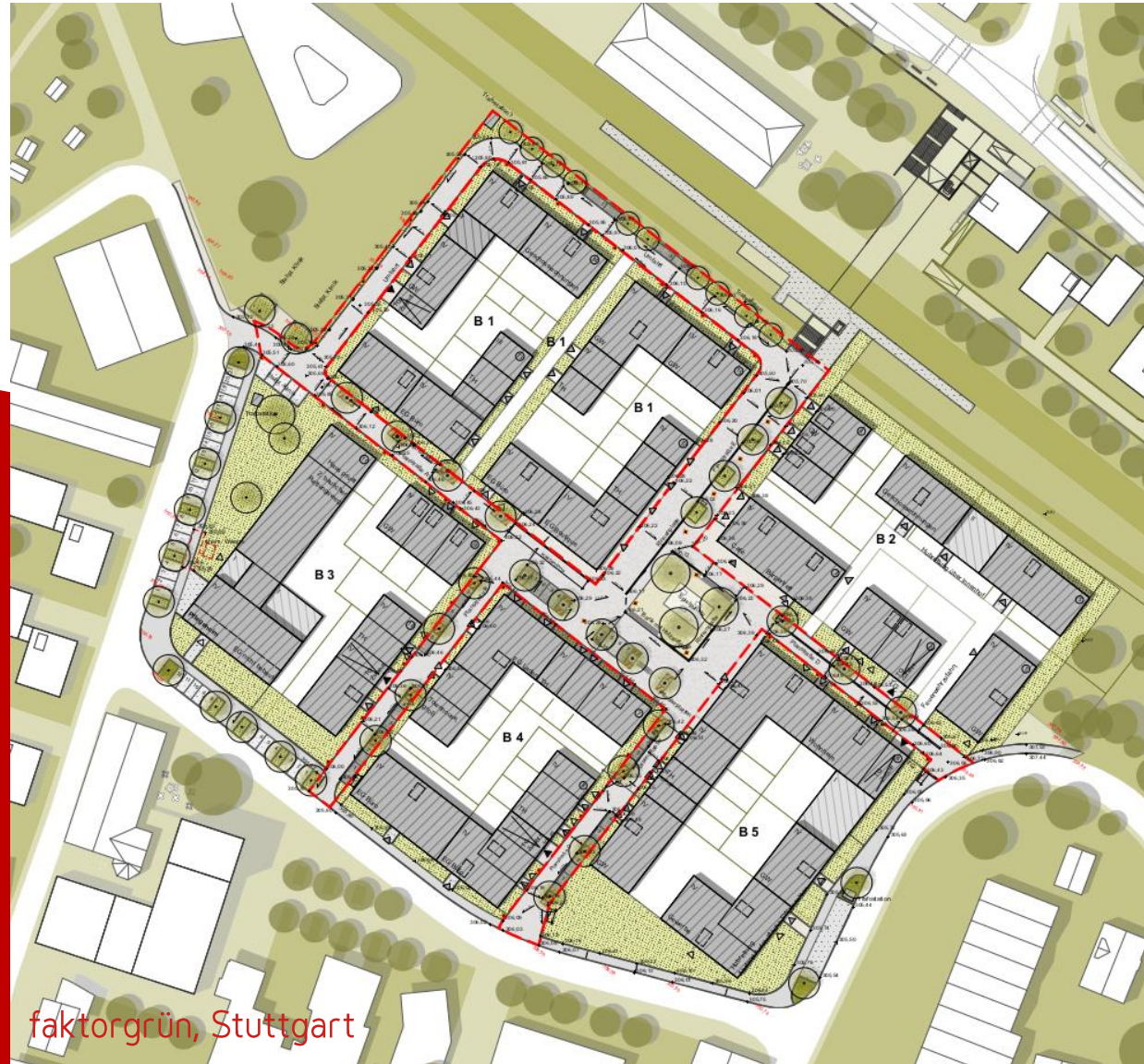
## Das Quartier



# Stadtquartier Bahnhofsareal

## Freianlagenplanung

- Einheitliche Gestaltung der Öffentlichen Flächen
- Baumpflanzungen zur Förderung des Kleinklimas
- Durchgehende Platzfläche im Bereich des Quartiersplatz
- Verkehrsführung zur Reduzierung des Durchgangsverkehrs
- Aufenthaltsqualitäten am Quartiersplatz zur Förderung der Nachbarschaften



# Baurechtliche Rahmenbedingungen

Hinweis:  
Satzung BPlan Mitte Oktober 2020

- Hauptsächlich 4 Vollgeschosse, Innenhofbebauung mit 3 VG
- Vertikale Fassadenstruktur
- Pflanzgebote zur Sicherung einer Begrünung der Vorzonen
- Stellplätze innerhalb Baufenster und Tiefgaragen zulässig
- Vollflächige Dachbegrünung, 20% für Nutzung solarer Strahlungsenergie möglich.
- Festsetzung min. EFH zum Schutz von Starkregen



# Stadtquartier Bahnhofsareal

## KONZEPTVERGABE

Grundstücksvergabe nach Projektkonzept - "Wettbewerb der Ideen"

Grundstücke werden nicht im Bieterverfahren zum Höchstpreis vergeben. Die **besten Projekte** bekommen Grundstücke und können ihre Konzepte verwirklichen.

**Mindestanforderungen und Vergabekriterien** für das Verfahren sind definiert.

Von der Politik legitimierte **Bewertungskommission** bewertet die Bewerbungen individuell und vergleichend. **Reservierungszusagen** werden erteilt.

**Grundstücksverkauf** nach Einreichen Bauantrag.



Kleinteilig entwickeltes Quartier Mühlenviertel in Tübingen, Foto C. Soehlke

# Stadtquartier Bahnhofsareal

## KONZEPTVERGABE

Teilnehmer - alte und neue Akteure

Das Verfahren ermöglicht alten und neuen Akteuren eine Teilnahme:

- **Bauträger und Investoren**  
> Interessenten kaufen oder mieten
- **Wohnungsbaugesellschaften**  
> Interessenten kaufen oder mieten
- **private Einzelbauherren**  
> Interessenten bauen für sich alleine
- **Baugemeinschaften und Wohnprojekte**  
> Interessenten bauen zusammen mit anderen



Bauträgerprojekt zickzack, Alte Weberei Tübingen, Foto D. Hatt, Stuttgart

# Stadtquartier Bahnhofsareal

## KONZEPTVERGABE

### Qualitätssicherung der Projekte

Die vergaberelevanten Bestandteile der Bewerbung müssen umgesetzt werden. Nur dann kommt es zum Grundstückskauf.

- Die **Reservierungszusage** beinhaltet die vergaberelevanten Inhalte des Konzeptes.
- Es werden **Statusgespräche** geführt.
- Der **Bauantrag** wird auch hinsichtlich der Reservierungszusage geprüft.
- Die vergaberelevanten Bestandteile des Projektes werden in den **Grundstückskaufvertrag** aufgenommen.



Baugemeinschaftsprojekt "Null-Energie-Haus elementar",  
Mühlenviertel Tübingen, Foto M. Smyrek

# Stadtquartier Bahnhofsareal

## KONZEPTVERGABE

### Vergabe Ankerprojekte – Umfang Bewerbung

- Bewerbungsschreiben
- Strukturkonzept Tiefgarage
- Strukturkonzept gemeinschaftliche Freianlagen
- Organisatorisches Konzept zur Durchführung
- Darstellung Projektteam
- Inhaltliches Konzept des Hochbauprojektes
- Wunschgrundstück mit Alternativen sowie Baufenstergröße
- Projektkosten und Finanzierung
- Referenzen



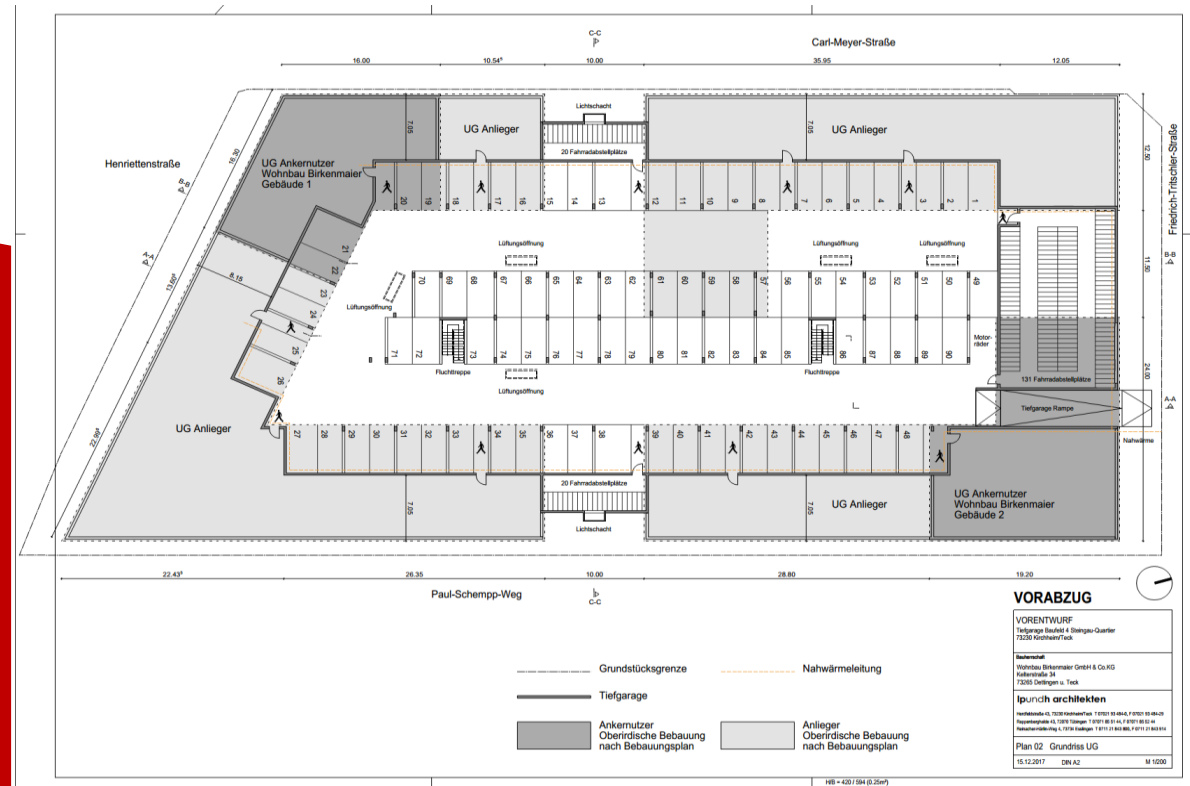
Lebendiges Erdgeschoss im Französischen Viertel in Tübingen, Foto D. Fuhrhop

# Stadtquartier Bahnhofsareal

## KONZEPTVERGABE

### Vergabe Ankerprojekte – Umfang Bewerbung

Strukturkonzept Tiefgarage  
aus einer Bewerbung

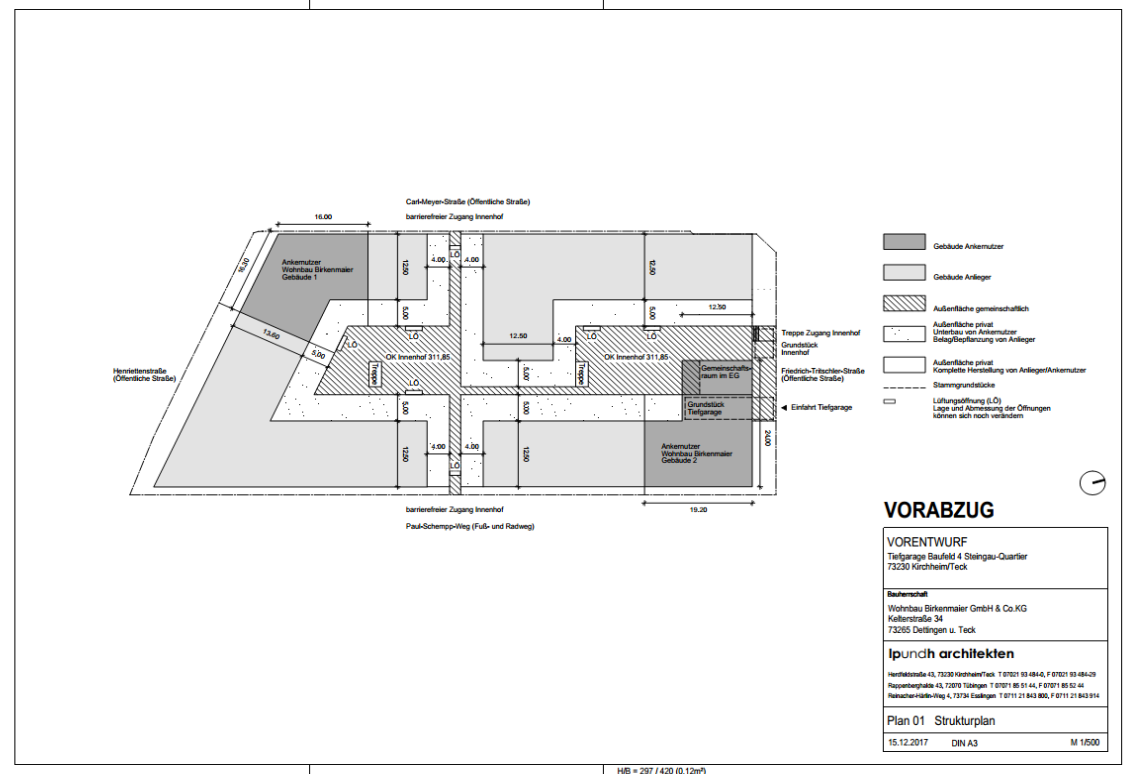


# Stadtquartier Bahnhofsareal

## KONZEPTVERGABE

### Vergabe Ankerprojekte – Umfang Bewerbung

### Strukturkonzept Freianlagen aus einer Bewerbung



# Stadtquartier Bahnhofsareal

## KONZEPTVERGABE

### Vergabe Ankerprojekte – Mindestanforderungen

- Finanzierbarkeit
- Fachkunde
- Realisierbarkeit Tiefgarage
- Realisierbarkeit gemeinschaftliche Freianlagen
- Realisierbarkeit Hochbauprojekt



Bauträgerprojekt "Südspitze" (Integration Menschen mit Behinderung)  
in Kirchheim unter Teck, Animation Bankwitz Architekten

# Stadtquartier Bahnhofsareal

## KONZEPTVERGABE

### Vergabe Ankerprojekte – Auswahlkriterien

Die Bewerbungen werden anhand folgender Auswahlkriterien wertend verglichen:

- Tiefgaragenkonzept
- Konzept für die Freianlagen
- Organisatorisches Konzept für den Anker-/Anliegerprozess
- Qualifikation des Projektteams
- Nutzen des Hochbauprojektes für das Quartier und für die Stadt
- Qualität der Projektdarstellung



Sitzung Bewertungskommission in Kirchheim unter Teck, Foto T. Gauggel

# ANKER -/ ANLIEGERVERFAHREN

## zweistufige Vergabe

Kleinteilige Entwicklung bedeutet, dass innerhalb eines Hofes verschiedene Aufgaben mit den Nachbarprojekten abgestimmt und durchgeführt werden müssen.

- Ankerprojekt übernimmt Querschnittsaufgaben erhält Reservierungszusage früher und erarbeitet Ankerkonzeption
- mit Kenntnis der hofspezifischen Ankerkonzeption bewerben sich Anliegerprojekte
- Anker und Anlieger schreiben Ankerkonzeption als Grundlage der Grundstücksverkäufe fort

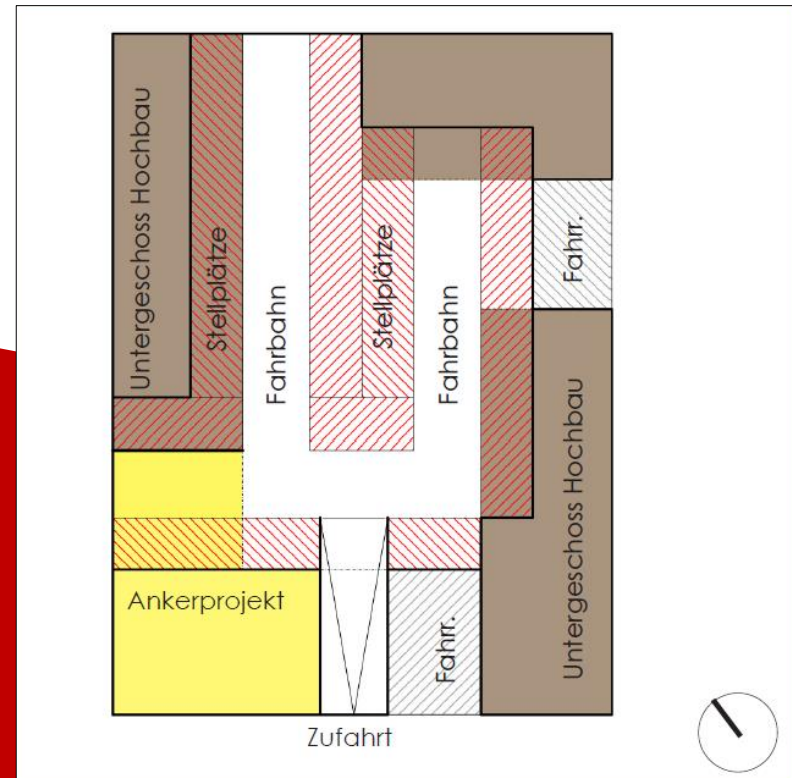


Kräne im Steingauquartier in Kirchheim unter Teck, Foto T. Gauggel

# ANKER -/ ANLIEGERVERFAHREN

## Aufgaben Ankerprojekt - 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)



Beispiel: Struktur gemeinschaftliche Tiefgarage unter Innenhof und teilweise unter Hochbauten

# ANKER -/ ANLIEGERVERFAHREN

## Aufgaben Ankerprojekt – 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

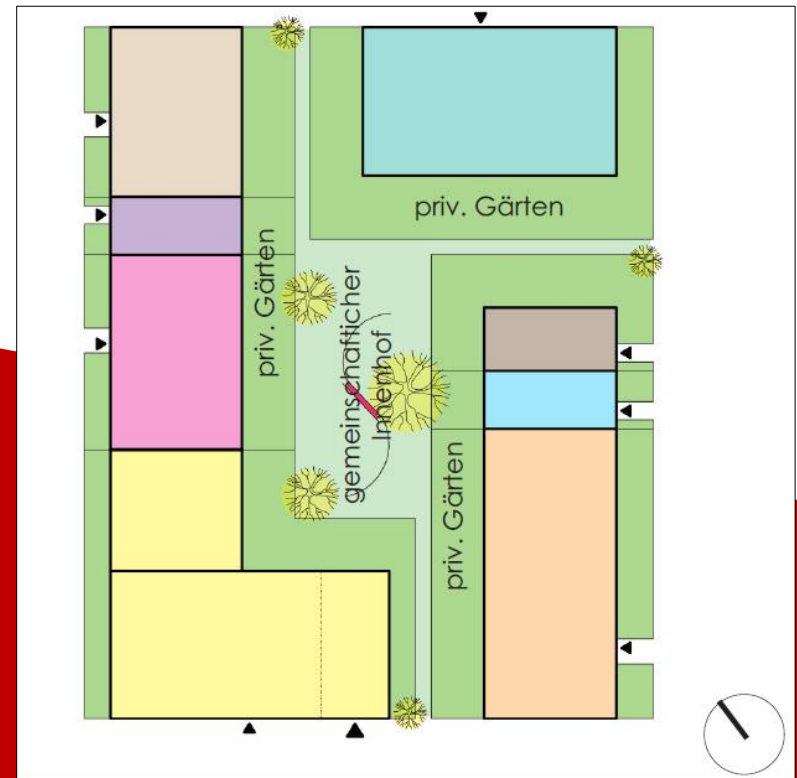


gemeinschaftliche Tiefgarage Hof 1, Alte Weberei in Tübingen,  
Architektur Baisch + Fritz Architekten, Foto G. De Maddalena

# ANKER -/ ANLIEGERVERFAHREN

## Aufgaben Ankerprojekt – gemeinschaftliche Freianlagen

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



Beispiel: Parzellierung und Struktur gemeinschaftliche Freianlagen, gemeinschaftlich und privat genutzte Bereiche

# ANKER -/ ANLIEGERVERFAHREN

## Aufgaben Ankerprojekt – Planungsprozess gemeinschaftliche Freianlagen

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



Freianlagen auf Tiefgarage, Loretto-Areal in Tübingen, Foto G. Kuhn

# ANKER -/ ANLIEGERVERFAHREN

## Aufgaben Ankerprojekt – 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
- ...?



Alte Weberei in Tübingen, Foto T. Gauggel

# ANKER -/ ANLIEGERVERFAHREN

## Phasen und Definitionen

### Bewerbung Ankerprojekt



Anker erhält  
Reservierungszusage

### „Ankerkonzeption“



Anlieger bewerben sich und  
erhalten Reservierungszusagen

### „Grundlagenvereinbarung“



Weiterbearbeitung durch Notar  
in juristisches Dokument

### „Grundlagenurkunde“

---

Entwickelt in Zusammenarbeit  
Ankerprojekt und HGE

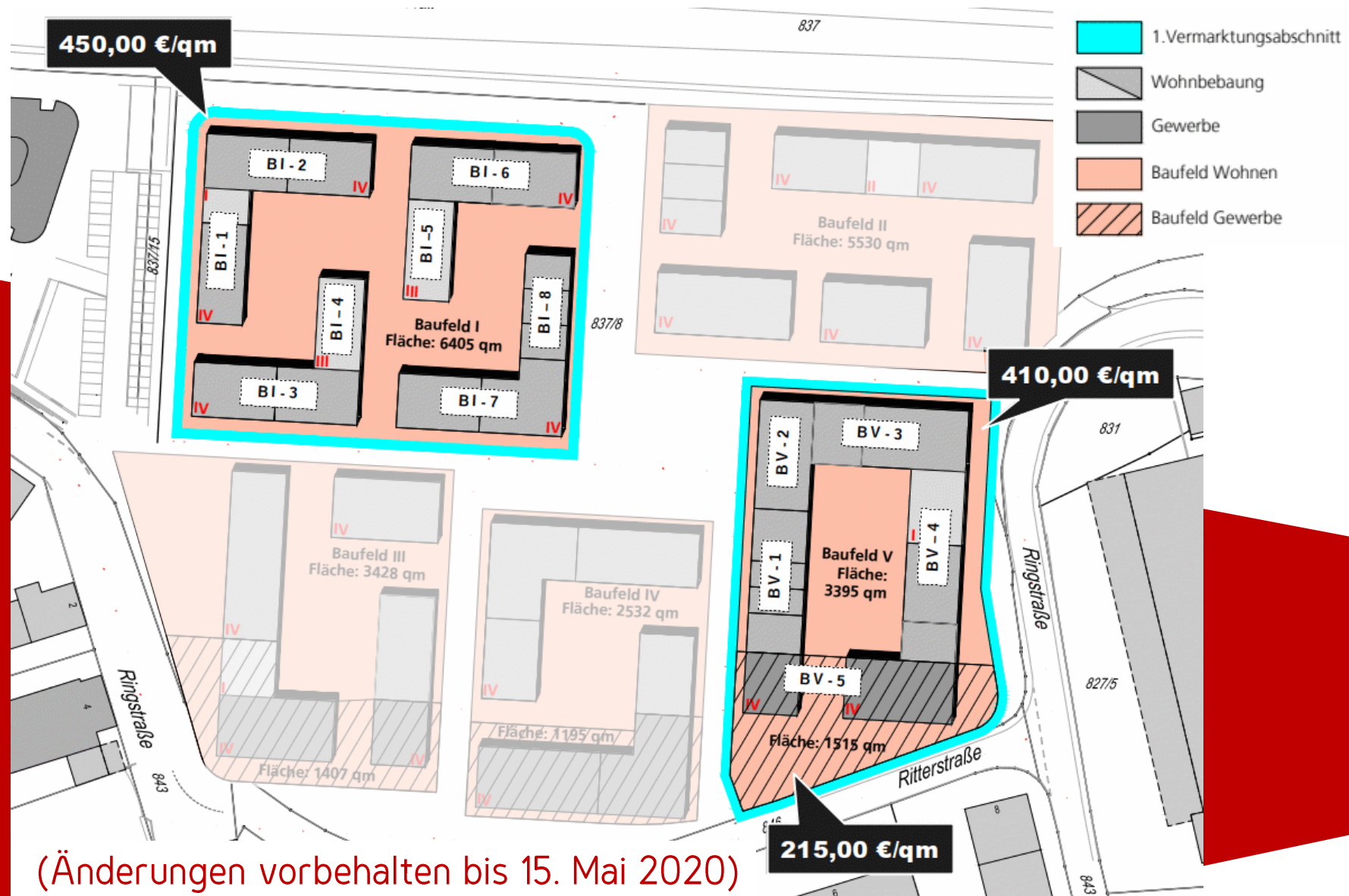
---

Baufeldspezifische Weiterentwicklung  
der Ankerkonzeption im Dialog Ankerprojekt  
mit Anliegern

---

Notarielle Beurkundung,  
Anlage zum Grundstückskaufvertrag

# GRUNDSTÜCKSPREISE & -EINTEILUNG



# Stadtquartier Bahnhofsareal

## VERMARKTUNGSUNTERLAGEN

Bitte bei der HGE anfordern unter :

**info@hge-sha.de**

Betreff:

„Konzeptvergabe Bahnhofsareal – [Name Interessent]“

### Konzeptvergabe Bahnhofsareal – Bewerbungsbogen für Bauinteressenten

Bei konkretem Interesse an einem Bauprojekt im Bahnhofsareal bitten wir Sie, diesen Bewerbungsbogen auszufüllen und spätestens bis zum **21.09.2020 (bei Bewerbung als Ankerprojekt)** bzw. bis zum **15.03.2021 (bei Bewerbung als Anliegerprojekt)**, an uns zurückzusenden.

Der Bewerbungsbogen gliedert sich in zwei Bausteine: die Abfrage von Daten (Punkte A bis C) sowie eine beigefügte Beschreibung Ihres Projektes (siehe Punkt D). Diese Unterlagen zusammen ergeben Ihre konkrete Interessensbekundung (Bewerbung).

Relevante Abschnitte: für Bauträger / Einzelbauherren: A, B, D; für Baugemeinschaften: A, B, C, D

#### A. Kontaktdaten (bei Gruppen: Ansprechpartner/in)

Name, Vorname \_\_\_\_\_  
Straße, Nr. \_\_\_\_\_  
PLZ, Ort \_\_\_\_\_  
Telefonnummer \_\_\_\_\_ Telefon tagsüber \_\_\_\_\_  
E-Mail \_\_\_\_\_

- ☐ Wir sind als Bauträger an einem Grundstück interessiert  
☐ Wir sind als Baugemeinschaft an einem Grundstück interessiert  
☐ Wir sind als privater Einzelbauherr an einem Grundstück interessiert

#### B. Projektdaten (ungefähre Angaben sind ausreichend)

Gewünschte Größe:  
Anzahl Wohneinheiten: \_\_\_\_\_ Anzahl Gewerbeeinheiten: \_\_\_\_\_

Breite des Baufensters: \_\_\_\_\_ m  
von \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_

Bruttogeschossfläche: \_\_\_\_\_ qm  
(Länge x Breite Baufenster x Geschosse) von \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_

#### Bevorzugte Lage

(Baufeld/ Gebäudeschnitt): \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_  
siehe Plan Parzellierungsvorschlag Priorität 1 Priorität 2 Priorität 3 Priorität 4

Projektname: (falls schon vorhanden) \_\_\_\_\_

- ☐ Wir sind bereits komplett belegt und suchen keine weiteren Projektpartner.  
☐ Wir sind noch nicht komplett belegt und suchen weitere Projektpartner / Gruppenmitglieder.  
☐ Bitte nehmen Sie uns in die – für alle Interessenten einsehbare – Kontaktbörse im Netz auf.  
Mit der Veröffentlichung der Kontaktdaten (aus A.) sind wir einverstanden.

#### C. Auflistung der Gruppenmitglieder (Je Zeile der/die Vertreter einer geplanten Einheit / Partei)

1. Name, Vorname \_\_\_\_\_ Name, Vorname \_\_\_\_\_

2. Name, Vorname \_\_\_\_\_ Name, Vorname \_\_\_\_\_  
3. Name, Vorname \_\_\_\_\_ Name, Vorname \_\_\_\_\_  
4. Name, Vorname \_\_\_\_\_ Name, Vorname \_\_\_\_\_  
5. Name, Vorname \_\_\_\_\_ Name, Vorname \_\_\_\_\_  
6. Name, Vorname \_\_\_\_\_ Name, Vorname \_\_\_\_\_  
7. Name, Vorname \_\_\_\_\_ Name, Vorname \_\_\_\_\_  
8. Name, Vorname \_\_\_\_\_ Name, Vorname \_\_\_\_\_  
9. Name, Vorname \_\_\_\_\_ Name, Vorname \_\_\_\_\_  
10. Name, Vorname \_\_\_\_\_ Name, Vorname \_\_\_\_\_  
11. Name, Vorname \_\_\_\_\_ Name, Vorname \_\_\_\_\_  
12. Name, Vorname \_\_\_\_\_ Name, Vorname \_\_\_\_\_

#### D. Beschreibung Ihres Projektes

Was sind die Besonderheiten des Konzepts? Was zeichnet das Projekt aus? Um über die vorab genannten Fakten hinaus Ihr Konzept bereits hinsichtlich seiner Qualitäten und möglichen Vorzüge einschätzen zu können, beschreiben Sie es bitte auf einem separaten „Steckbrief“ oder „Bewerbungskonzept“. Nutzen Sie dies bitte zur Werbung in eigener Sache. Vor allem Aussagen zu den in den Kapiteln „Verfahrensbrief Ankervergabe“ bzw. „Verfahrensbrief Anliegervergabe“ genannten Kriterien sind für die Beurteilung wichtig.

Das Bewerbungskonzept Ihres Projektes sollte plausibel und realistisch sein, es wird bei einer Reservierungszusage zu deren Bestandteil. Ein überzeugend beschriebenes Konzept, eventuell ergänzt um Entwurfskizzen, ist ausreichend. Es ist nicht erforderlich, Ihr Projekt mit Plänen darzustellen.

Bitte vermerken Sie hier, wie viele Seiten Sie als Bewerbungskonzept dem Bewerbungsbogen als Anlage beifügen: \_\_\_\_\_ Seiten.

Ort, Datum \_\_\_\_\_

Unterschrift (Ansprechpartner/in aus Punkt A.) \_\_\_\_\_

#### Bei weiteren Fragen wenden Sie sich bitte an:

Christian Mathieu Am Markt 7/8  
HGE Haller Grundstücks- und 74523 Schwäbisch Hall  
Erschließungsgesellschaft mbH Fon: 07 91 71 51-4 35  
Mail: christian.mathieu@hge-sha.de

# Termine

26.05.2020

Kolloquium (Rückfragen)

21.09.2020 – 9:00

Abgabe Bewerbungen

13./ 14.10.2020

Bewerbergespräche

19.10.2020 – 9:00

end. Abgabe Bewerbung

18.11.2020

Reservierungszusagen  
(Kenntnisnahme Stadtrat im GR)



Ausarbeitung der Projekte im Baufeld

Sommer 2022

Grundstücksverkauf

*Herzlichen Dank für ihr Interesse !*

**HGE Haller Grundstücks- und Erschließungsgesellschaft mbH**

Am Markt 7/8

74523 Schwäbisch Hall

Telefon 0791 751- 710

Telefax 0791 751- 750

E-Mail: [info@hge-sha.de](mailto:info@hge-sha.de)

Internet: [www.hge-sha.de](http://www.hge-sha.de)

**HGE**