

Stadtquartier Bahnhofsareal

Marktplatz der Möglichkeiten



08.02.2021

HGE

Baufeld 1

Baufeld 1

- etwa 90 bis 105 Wohnungen
- zweiteiliger gemeinschaftlicher Innenhof
- gewerbliche Nutzung ist gewünscht
- erste Bezüge voraussichtlich Anfang 2024 möglich

Ankerprojekt

- Konzeption Tiefgarage
- Konzeption Freianlagen
- zwei Gebäude:
"Holzhaus" und "Haus am Quartiersplatz"



Stadtquartier **Bahnhofsareal**

Termine Baufeld 1

08.02.2021	2. Marktplatz der Möglichkeiten
23.02.2021	Vorstellung Ankerkonzeption
05.03.2021	Fristende für Rückfragen
15.03.2021	Abgabe Bewerbungen (9 Uhr)
22.-24.03.2021	Bewerbungsgespräche
01.04.2021	finale Abgabe Bewerbungen (9 Uhr)
Mai 2021	Erteilung Reservierungszusagen
Sept. 2021	Statusgespräche
Sommer 2022	Grundstückskäufe und Baubeginn



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

Anforderungen Anlieger-Bewerbung

Die Mindestanforderungen an die Bewerbungen sind möglichst niederschwellig gehalten. Planungen sind nicht gefordert.

Als Mindestanforderungen müssen die Finanzierbarkeit und die Realisierbarkeit des Projektes gegeben sein. Die Finanzierbarkeit muss jedoch endgültig erst vor dem Grundstückskauf nachgewiesen werden.

Der geforderte Umfang der Bewerbung und die Mindestanforderungen sind im Vermarktungsexposé ausführlich erläutert.

Bahnhofsareal, Schwäbisch Hall
Offene Konzeptvergabe der Baufelder B 1 und B5 in Einzelgrundstücken



Abbildung und Fotos Titelfolie:
Städtischer Gestaltungsausschuss, K9 Architekten GmbH, Freiburg
Offentliche und lebendige Räume mit hoher Aufenthaltsqualität, links Sascha Lippold, Tübingen und rechts Daniel Fohrhopf, Oldenburg

Auswahlkriterien Anlieger-Vergabe

Die finalen Bewerbungen werden anhand folgender Auswahlkriterien wertend verglichen:

1. **Qualifikation des Projektteams**
2. **Nutzen des Bauprojektes für das Quartier**
3. **Nutzen des Bauprojektes für die Stadt**
4. **Qualität der Projektdarstellung**

Die Auswahlkriterien und ihre Priorisierung sind im Vermarktungsexposé ausführlich erläutert.



Kleinteilig entwickeltes Mühlenviertel in Tübingen, Foto C. Soehlke

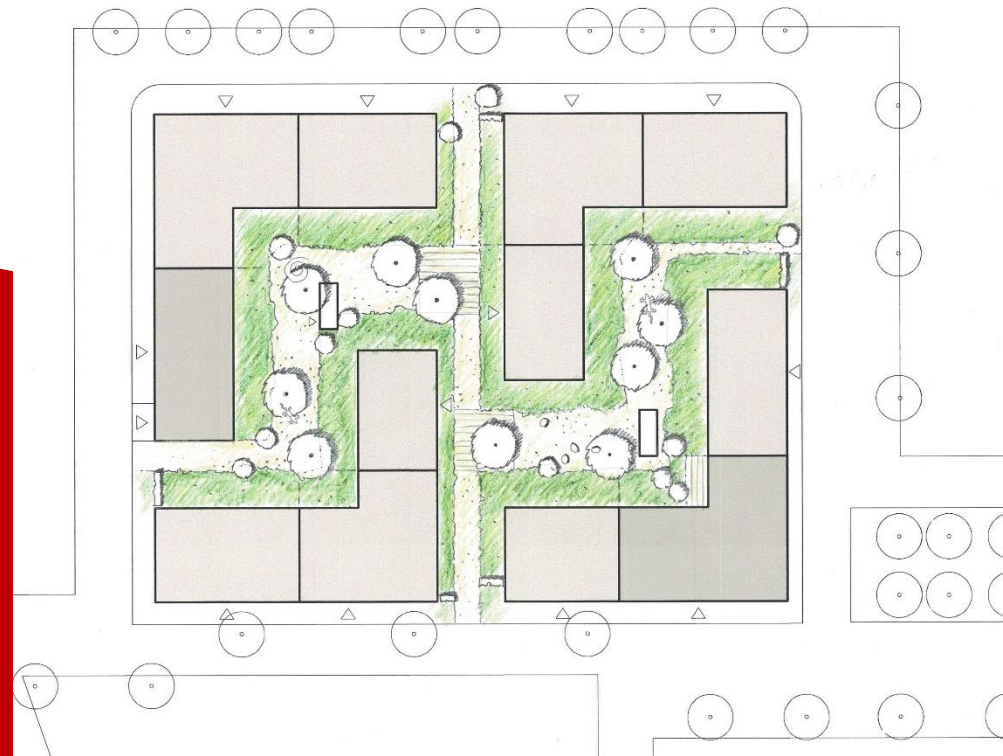
Stadthaus – Einfamilienhaus in City-Lage

Nutzen für das Quartier / Nutzen für die Stadt

- Kleinteiligkeit und Lebendigkeit
- Vielfalt der Wohnformen

Vorteile

- Bedarfsgerechtes Wohnen in der Stadt
- Verbindung von Wohnen und Arbeiten gut möglich
- Partizipation an gemeinschaftlichen Freiflächen
- Kostenersparnisse im Bau durch Kooperationen mit Nachbarprojekten



Perspektivplan Innenhof, welsner + welsner Landschaftsarchitekten Nürtingen

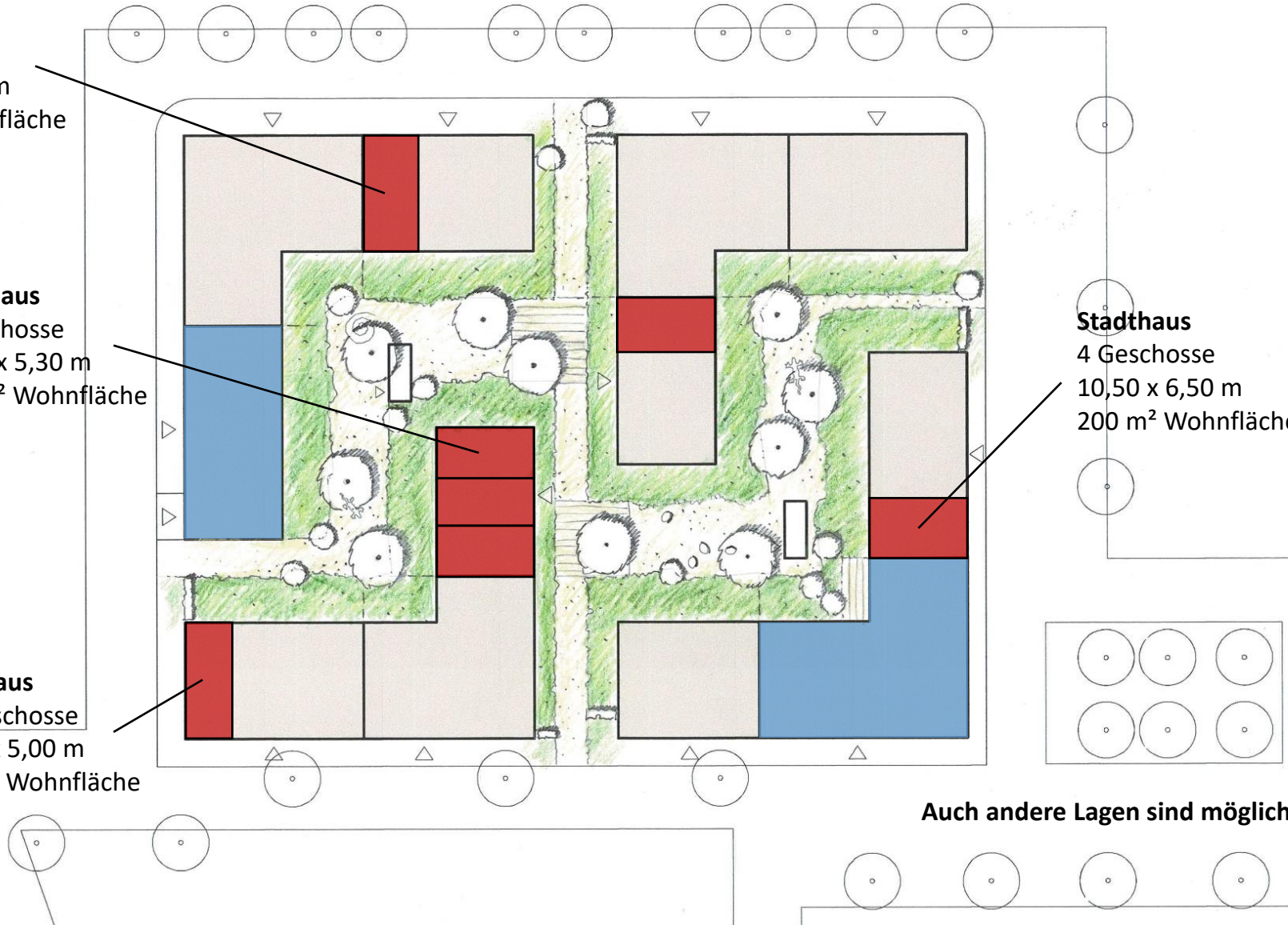
Stadthaus – Beispielhafte Möglichkeiten im Baufeld 1

Stadthaus
4 Geschosse
12,50 x 6,00 m
225 m² Wohnfläche

Stadthaus
3 Geschosse
10,50 x 5,30 m
125 m² Wohnfläche

Stadthaus
3,5 Geschosse
12,50 x 5,00 m
165 m² Wohnfläche

Stadthaus
4 Geschosse
10,50 x 6,50 m
200 m² Wohnfläche



Auch andere Lagen sind möglich!

Stadtquartier **Bahnhofsareal**

Stadthaus – Beispiele

Stadthaus “Orion / Jones”
Mühlenviertel Tübingen

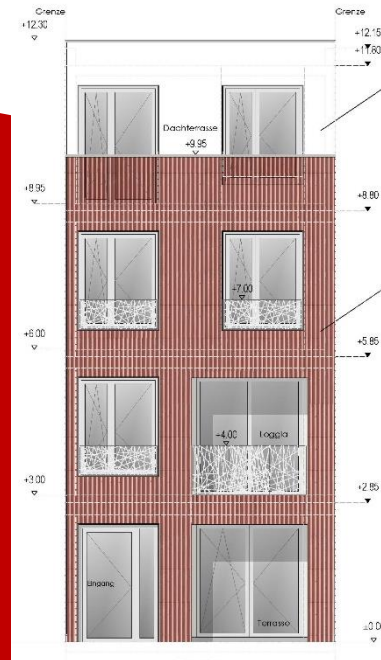


Architektur und Fotos B. Wetzel

Stadtquartier **Bahnhofsareal**

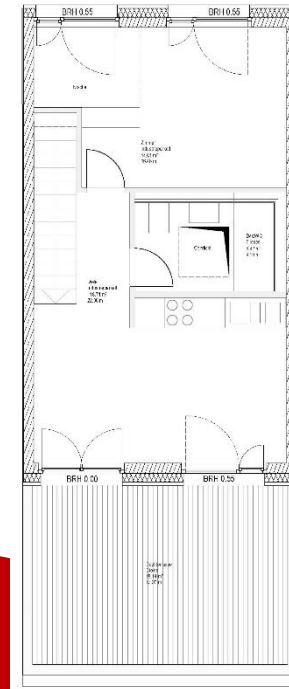
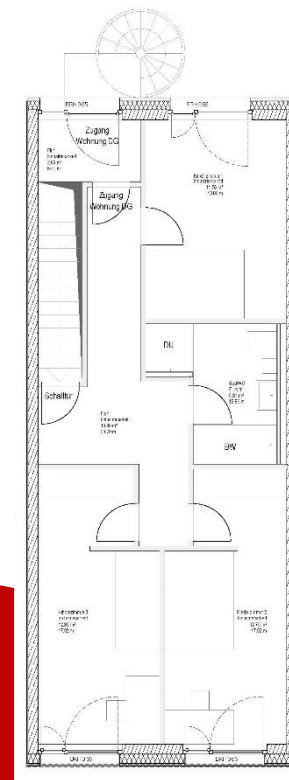
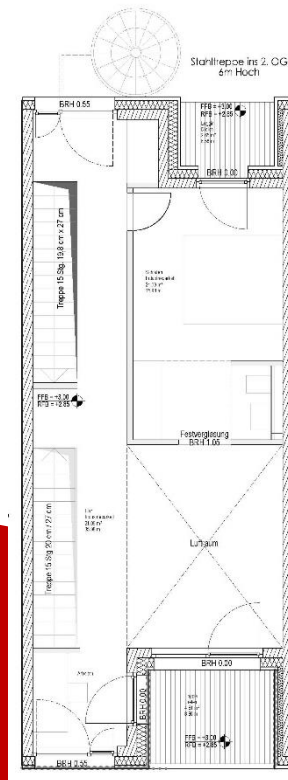
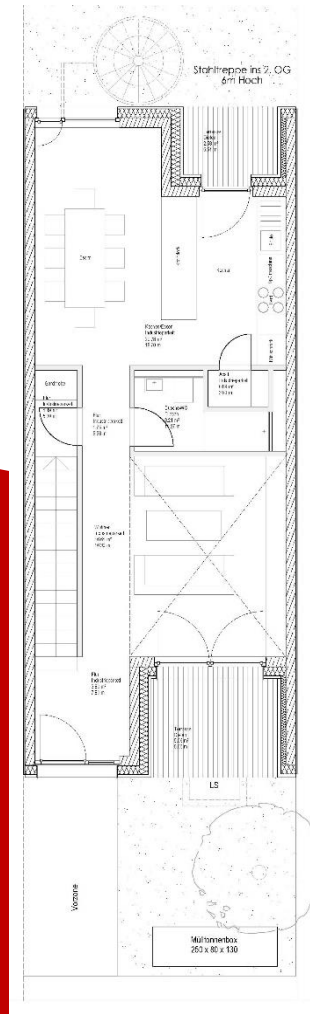
Stadthaus – Beispiele

Stadthaus “Lückenfüller”
Steingauquartier
Kirchheim u. Teck



Architektur Ipundh architekten, planender Architekt und Bauherr V. Katsnelson

Stadthaus – Beispiele



Erdgeschoss, 1. und 2. Obergeschoss, Dachgeschoss,
Architektur Ipundh architekten, planender Architekt und Bauherr V. Katsnelson

Stadthaus “Lückenfüller“
Steingauquartier
Kirchheim u. Teck

Stadthaus – Beispiele

Stadthaus “Rostlaube”
Alte Weberei Tübingen



Stadtquartier **Bahnhofsareal**

Stadthaus – Beispiele

Stadthäuser
Leonhardsgarten Braunschweig



Foto G. Kuhn

Stadtquartier **Bahnhofsareal**

Stadthaus – Beispiele

Vier Stadthäuser
Alte Weberei Tübingen



Architektur B. Wetzel (links) und Ipundh architekten, Foto Ipundh architekten

Stadthaus – Einfamilienhaus in City-Lage

Selbstverständlich freut sich die HGE auch über Bewerbungen für größere Projekte von Bauträgern, privaten Investoren und Baugemeinschaften!

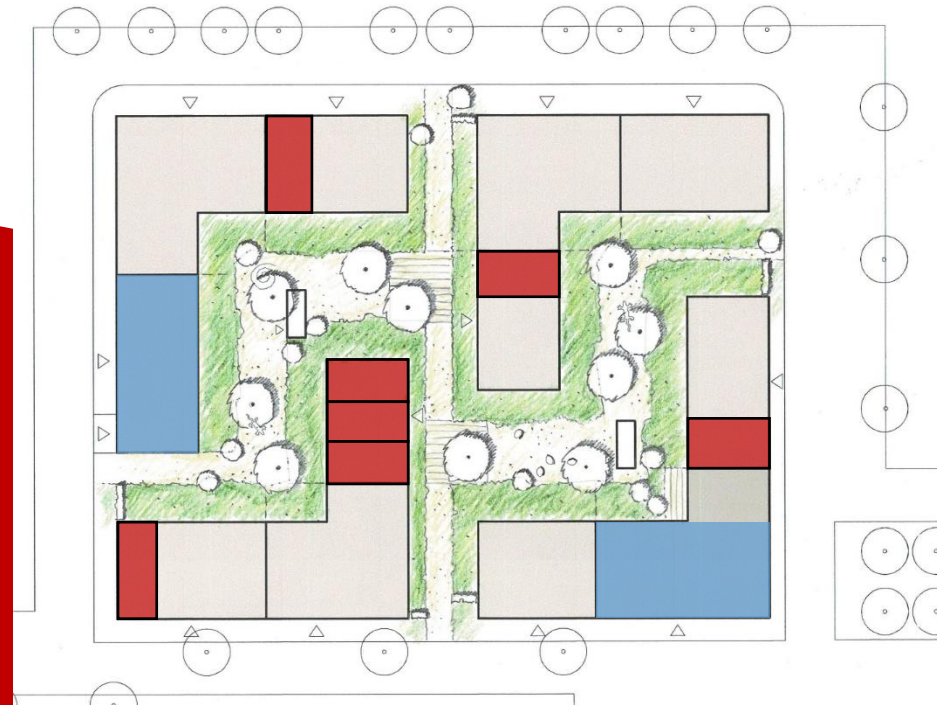
Wie geht es weiter?

Die HGE freut sich auf Ihre Bewerbung um ein Grundstück zum Bau eines Stadthauses im Bahnhofsareal.

Zur Klärung, welche Wohnfläche und Grundstücksgröße für Ihre Wünsche und Bedürfnisse notwendig sind, kann eine kurze Abstimmung mit einem Architekturbüro hilfreich sein.

Bestandteile der Bewerbung:

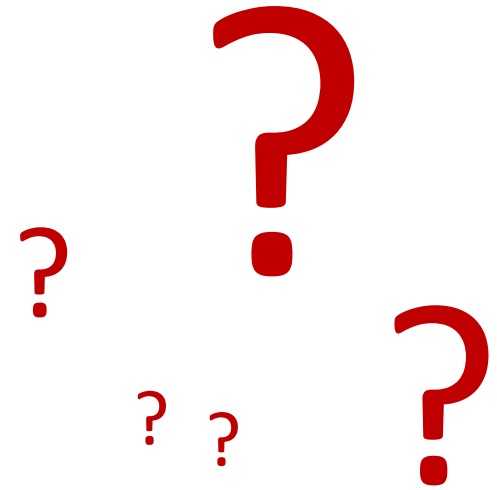
- Bewerbungsschreiben (Formular A)
- Schriftliche Darstellung Ihres Projektes (z.B. Vorstellungen und Wünsche, Familiengröße und –hintergrund, Ideen zur Gestaltung, ...)
- Projektteam und finanzielle Möglichkeiten (kann nachgereicht werden)



Rückfragen aller Art

Rückfragen aller Art können per E-Mail an die HGE (info@hge-sha.de) gestellt werden. Sie werden in anonymer Form in einem FAQ-Dokument veröffentlicht und beantwortet. So haben alle Bewerber den selben Informationsstand.

Das FAQ-Dokument wird auf der HGE-Seite veröffentlicht und laufend fortgeschrieben.



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

Internet: www.hge-sha.de

HGE

Ankernutzerkonzeption / Projektsteuerung Baugemeinschaften

Schwäbisch Hall – „Bahnhofsareal Süd“ – Baufeld 1

Referent: Karsten Heudorf 08.02.2021

Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH



Erfolgsbilanz

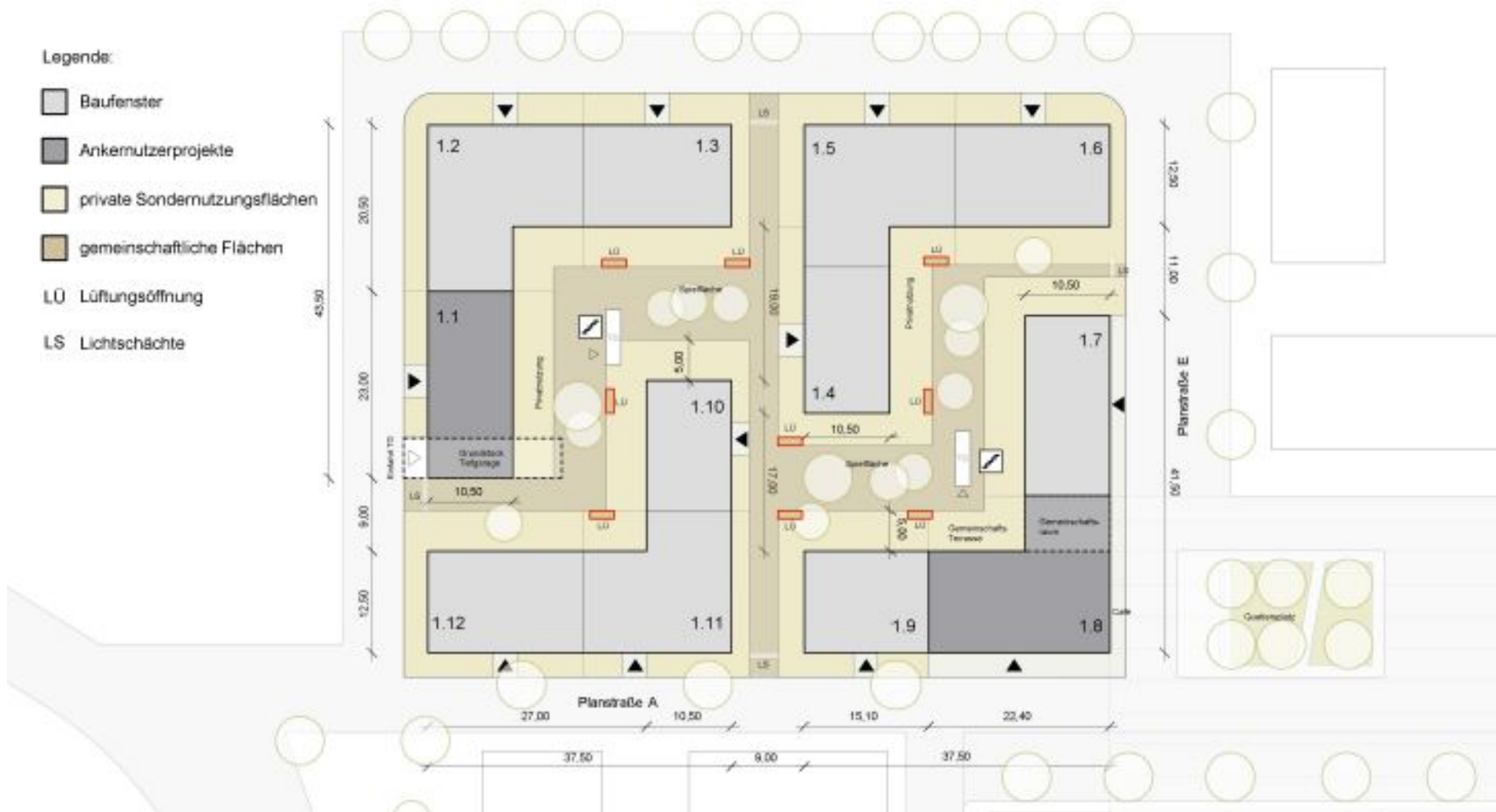
- 1949 Gründung der Hausbau Wüstenrot GmbH
- zweitältestes Unternehmen der heutigen W&W-Gruppe
- 170 Mitarbeiter an 9 Standorten in Deutschland
- über 24.000 gebaute Wohn- und Gewerbeeinheiten
- 8.200 verwaltete Wohn- und Gewerbeeinheiten
- 1,3 Mrd. € Investitions- und Steuerungsvolumen p.a.
- 6 Mio. m² Bauland entwickelt
- 5 Geschäftsbereiche + 1 Tochtergesellschaft (GMA):
 - - Wohn- und Gewerbebau (Bauträger)
 - - Projektsteuerung Baugemeinschaften
 - - Projektmanagement
 - - Immobilienmanagement
 - - Städtebau

Erfahrung seit über 70 Jahren



Unsere 9 Standorte in Deutschland

Ankernutzerkonzeption Baufeld 1: Strukturplan „Bahnhofsareal Süd“



Ankernutzerkonzeption Baufeld 1: Gemeinsam zum Ziel mit Baugemeinschaften

■ Baugemeinschaft Tiefgarage

- Mitglieder sind alle zukünftigen Stellplatz-Eigentümer (Bauherren oder Erwerber bzw. Investor)
- Ziel: kostengünstige Schaffung der baurechtlich notwendigen Tiefgaragen- und Fahrradabstellplätze im Baufeld
- Zielkosten laut Ankernutzerbewerbung: ca. 35.000 € je TG-Stellplatz (Umlage über tatsächliche Anzahl TG-ST)

■ Baugemeinschaft Innenhof (beinhaltet auch den Gemeinschaftsraum)

- Mitglieder sind alle Anliegerprojekte im Baufeld (Baugemeinschaften und/oder Investoren bzw. Bauträger)
- Partizipativer, gemeinschaftlicher Planungsprozess des Innenhofes nach den Bedürfnissen der Anlieger
- Plankosten Innenhof laut Ankernutzerbewerbung: ca. 650.000 € (Umlage über max. mögl. Kubaturschlüssel)
- Plankosten Gemeinschaftsraum mit ca. 63 m² rund 250.000 €

■ Projekt- und Planungsbeteiligte

- Projektsteuerung Tiefgarage und Innenhof / Gemeinschaftsraum: Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH (LB)
- Planung Tiefgarage: luippold, pörtner und heller, lpundh architekten (Kirchheim unter Teck)
- Planung Freianlagen/Innenhof: Welsner & Welsner, Freie Garten- und Landschaftsarchitekten (Nürtingen)
- Tragwerksplanung Tiefgarage: Dipl. Ing. (FH) H. Baumann, Ingenieurbüro für Statik und Baukonstruktion (SHA)

Ankernutzerkonzeption Baufeld 1: Besondere Merkmale

- Baugemeinschaften „Tiefgarage“ und „Innenhof“ rechnen die tatsächlich entstandenen Herstellungskosten ab!
- Die Projektsteuerung (Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH) koordiniert die gemeinschaftliche Planung und die kostengünstige Erstellung der Tiefgaragenanlage und des gemeinsam genutzten Innenhofes der Anlieger
- Die TG-Planung richtet sich nach den Anforderungen der Anliegerprojekte hinsichtlich der baurechtlich notwendigen Stellplätze (Planungsentwurf sieht aktuell 105 TG-ST vor; Option auf bis zu 10 zusätzliche TG-ST besteht)
- Das Hochbauprojekt „Holzhaus“ des Ankernutzers integriert die gemeinsame TG-Zufahrt
- Partizipativer Gestaltungsprozess zur Entwicklung des gemeinschaftlichen Freiflächen-/Innenhofkonzeptes
- Es findet eine klare Abgrenzung bzw. Definition der Bauteile Tiefgarage und Innenhof zu den Hochbauten der Anlieger statt (Ankerkonzeption)
- Gemeinsame Abstimmungstermine aller Anlieger- und auch der beiden Ankernutzerprojekte (Hochbauten)
- Beschlussfassungen in den Gesellschafterversammlungen, welche durch die Projektsteuerung geleitet werden
- Berichterstattung der Projektsteuerung gegenüber der Stadt Schwäbisch Hall / HGE in regelmäßigem Turnus
- Gemeinschaftsraum (ca. 63 m²) im „Haus am Quartiersplatz“ für das Baufeld/Quartier wird im Verhältnis der Kubatur auf alle Anlieger aufgeteilt. Für den dauerhaften Betrieb (Nutzung) wird ein Verein gegründet!
- Nutzung von Synergieeffekten durch die möglichst gemeinsame Beauftragung von Fachplanern (Statik, Vermessung, Baugrunduntersuchung/Geologe, Fachfirma für Ausführung WU-Betonbauteile etc.)

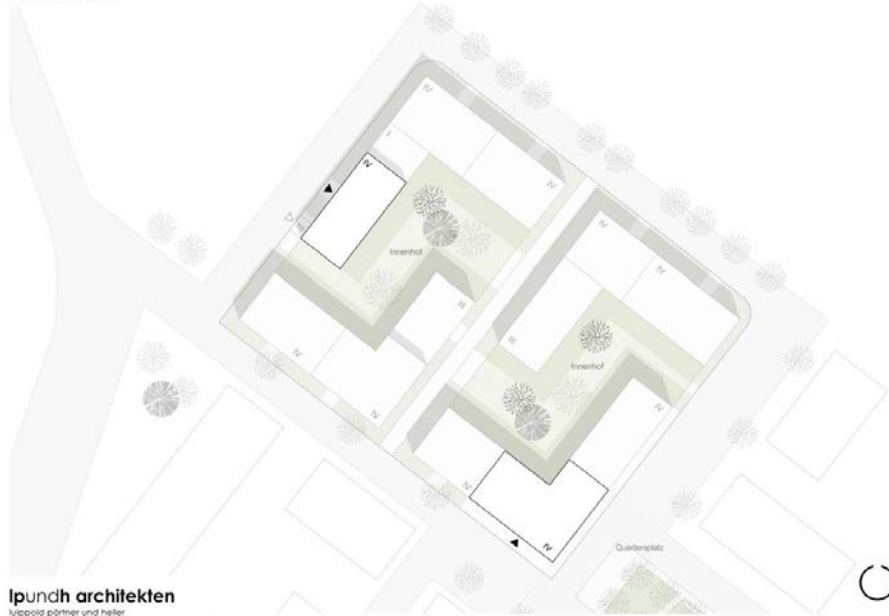
Ankernutzerkonzeption Baufeld 1: Baugemeinschaften Ankernutzer (WHS)

- **Baugemeinschaft „Holzhaus“ (Planungsgemeinschaft bereits mit über 60 % gefüllt)**
 - Mitglieder sind die zukünftigen Bauherren der 8 Wohnungen
 - Beitrag zum Klimaschutz und dem ressourcenschonendem, nachhaltigen Bauen mit Holz
 - Holzhybridbauweise im KfW-55-Standard mit kalkulierten Kosten von ca. 4.200 € je m² Wohnfläche
 - klimaregulierende Fassadenbegrünung des Eingangsseite mit 80 % der Fläche (ohne Fenster)
 - Festlegung Selbstnutzungsquote mit 75 % der Wohnungen
 - 2- / 3- und 4-Zimmer-Wohnungen mit ca. 51, 87 und 109 m² Wohnfläche
- **Baugemeinschaft „Haus am Quartiersplatz“ (Planungsgemeinschaft mit 40 % gefüllt)**
 - Mitglieder sind die zukünftigen Bauherren der 10 Wohnungen und einer Gewerbeeinheit (Café / Bistro)
 - Massivbauweise im KfW-55-Standard mit kalkulierten Kosten von ca. 4.000 € je m² Wohnfläche
 - Ca. 63 m² großer Gemeinschaftsraum für alle Bewohner des Baufeldes im Erdgeschoss
 - 3- und 4-Zimmer-Wohnungen mit ca. 75 und 88 bzw. 96 m² Wohnfläche (auch als Kapitalanlage)
 - „Platzbelebende“ Gewerbefläche im EG (Café / Bistro) mit ca. 75 m² als Mehrwert für das Quartier!
- Weitere Bauinteressenten für das „Holzhaus“ und das „Haus am Quartiersplatz“ sind herzlich Willkommen!

Schwäbisch Hall „Bahnhofs-Areal Süd“ (Baugemeinschaft „Holzhaus“)

■ Lageplanübersicht:

Baugemeinschaft Baufeld 1 Bahnquartier Schwäbisch Hall
Lageplan M 1:500



lpundh architekten
lippold partner und heller



- Ludwigsburg
- Karlsruhe
- Dresden
- München
- Frankfurt
- Hannover
- Köln

Schwäbisch Hall „Bahnhofs-Areal Süd“ (Baugemeinschaft „Holzhaus“)

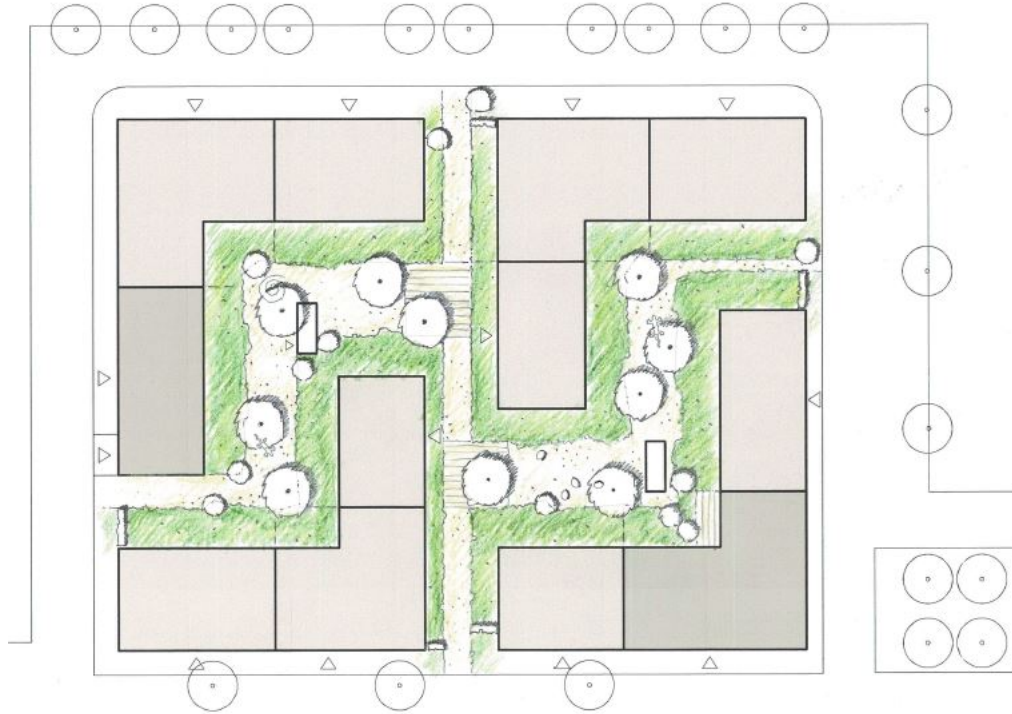
■ Grundrisse:



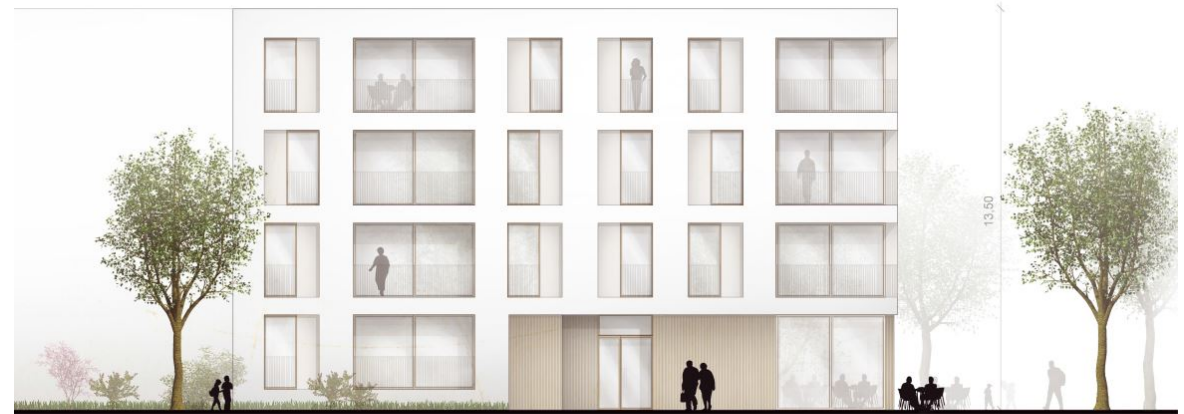
■ Ludwigsburg ■ Karlsruhe ■ Dresden ■ München ■ Frankfurt ■ Hannover ■ Köln

Schwäbisch Hall „Bahnhofs-Areal Süd“ (BG „Haus am Quartiersplatz“)

■ Perspektivplan Innenhof:



Baugemeinschaft Baufeld 1 Bahnhofsquartier Schwäbisch Hall
Parzelle am Quartiersplatz | Ansicht Südwest M 1:100



lpundh architekten
luippold pörtlner und heller

■ Ludwigsburg ■ Karlsruhe ■ Dresden ■ München ■ Frankfurt ■ Hannover ■ Köln

Schwäbisch Hall „Bahnhofs-Areal Süd“ (BG „Haus am Quartiersplatz“)

■ Grundrisse:



- Ludwigsburg
- Karlsruhe
- Dresden
- München
- Frankfurt
- Hannover
- Köln

Schwäbisch Hall „Bahnhofs-Areal Süd“

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!



Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH
Karsten Heudorf
Leiter Projektsteuerung Baugemeinschaften
Hohenzollernstraße 12-14
71638 Ludwigsburg
Telefon: 07141 16 757 287
karsten.heudorf@wuestenrot.de
www.whs-wuestenrot.de

▪ Ludwigsburg ▪ Karlsruhe ▪ Dresden ▪ München ▪ Frankfurt ▪ Hannover ▪ Köln

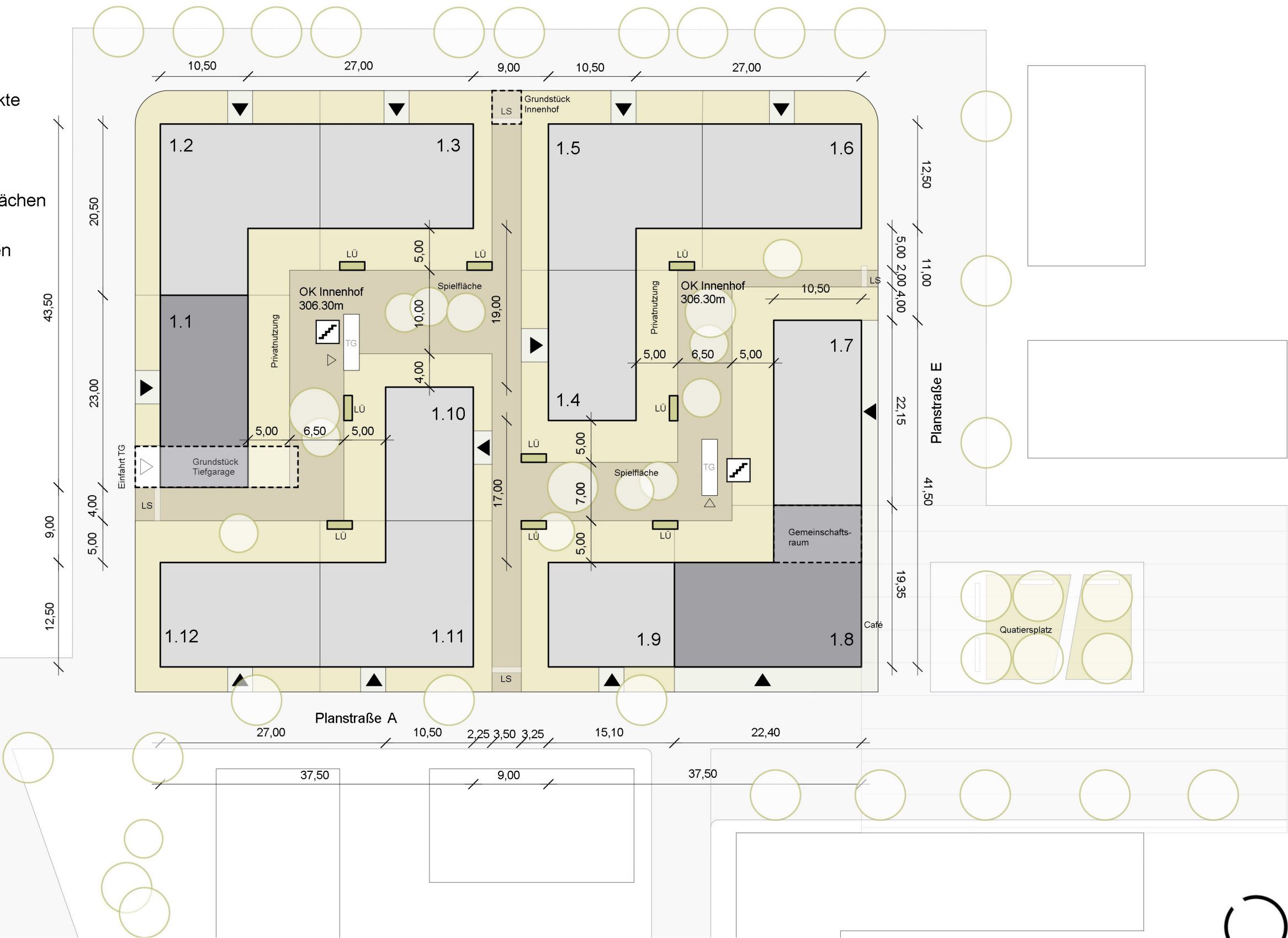
Legende:

- Baufenster Anliegerprojekte
- Ankernutzerprojekte
- private Sondernutzungsflächen
- gemeinschaftliche Flächen

LÜ Lüftungsöffnung

LS Lichtschächte

Die dargestellte Parzellierung der Anliegerprojekte ist nur beispielhaft.



Legende:

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



Systemschnitt

