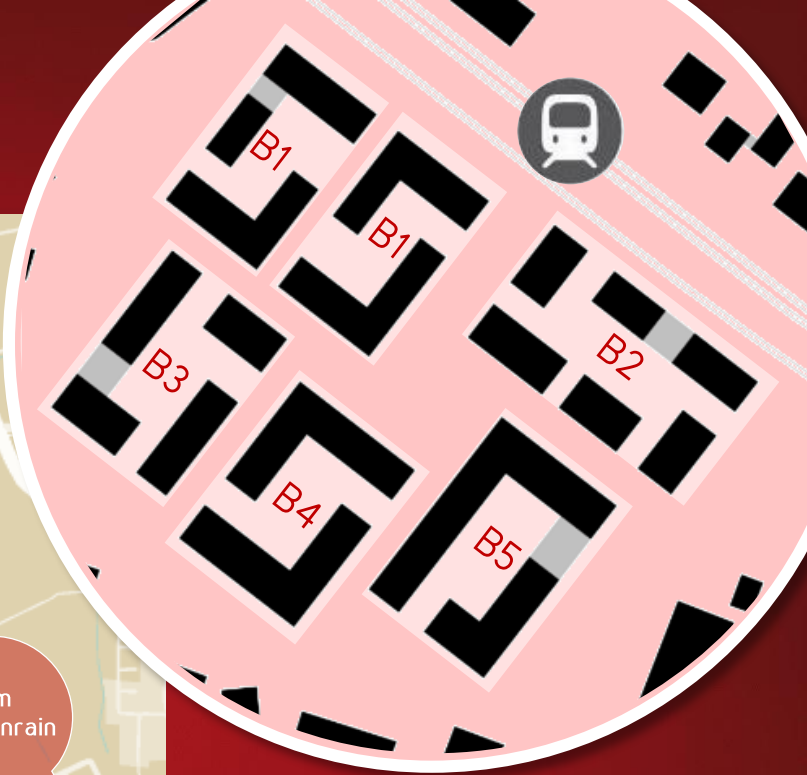
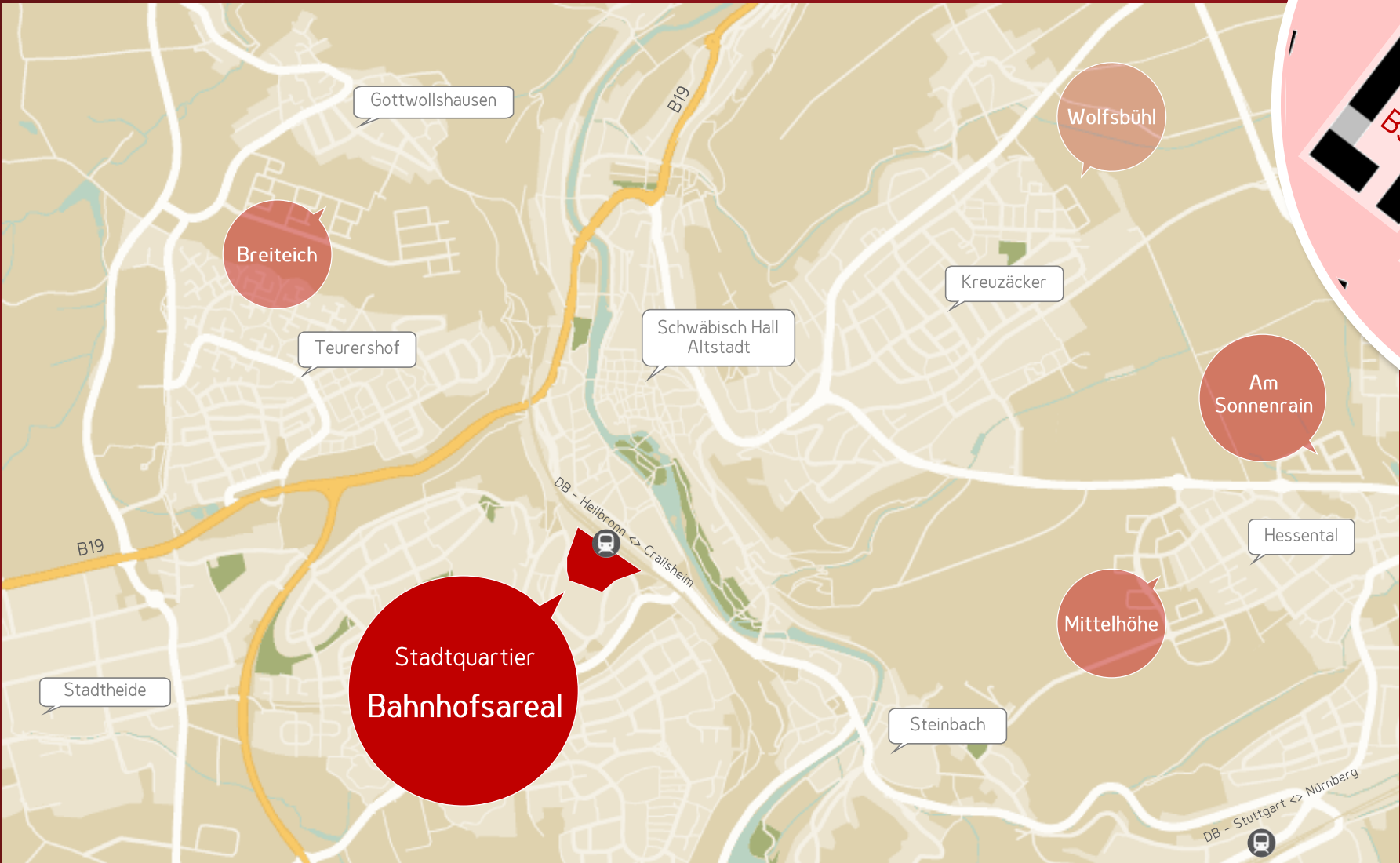


Stadtquartier Bahnhofsareal



Stadtquartier Bahnhofsareal



Entwicklung Bahnhofsareal, Schwäbisch Hall

Thomas Gauggel
Matthias Gütschow



Foto Daniel Fuhrhop



Foto Cord Soehlke



Foto Sascha Luippold

Entwicklung Bahnhofsareal, Schwäbisch Hall

Städtebauliche Zielsetzungen

Das neue Bahnhofsareal soll als ein kleinteiliges, lebendiges und gemischt genutztes Quartier entwickelt werden. Daher werden folgende Rahmenbedingungen definiert:

- verschiedene Wohntypologien sind realisierbar (unterschiedliche Formen von Geschosswohnungsbau, schmale Stadthäuser)
- unterschiedliche Akteure bauen die Projekte eines Hofs (Baufeld)
- gemeinschaftliche Innenhöfe mit hoher Nutzungsqualität sollen entstehen
- Etablierung von Nutzerbeteiligung im Planungsprozess



Wettbewerbsentwurf K9



Foto Cord Soehlke

kleinteilig entwickeltes Quartier

öffentliche und lebendige Räume
mit hoher Aufenthaltsqualität



verschiedene Wohntypologien

Geschosswohnungsbau



Foto Gudrun de Maddalena



Gartenwohnung

Foto Gerd Kuhn

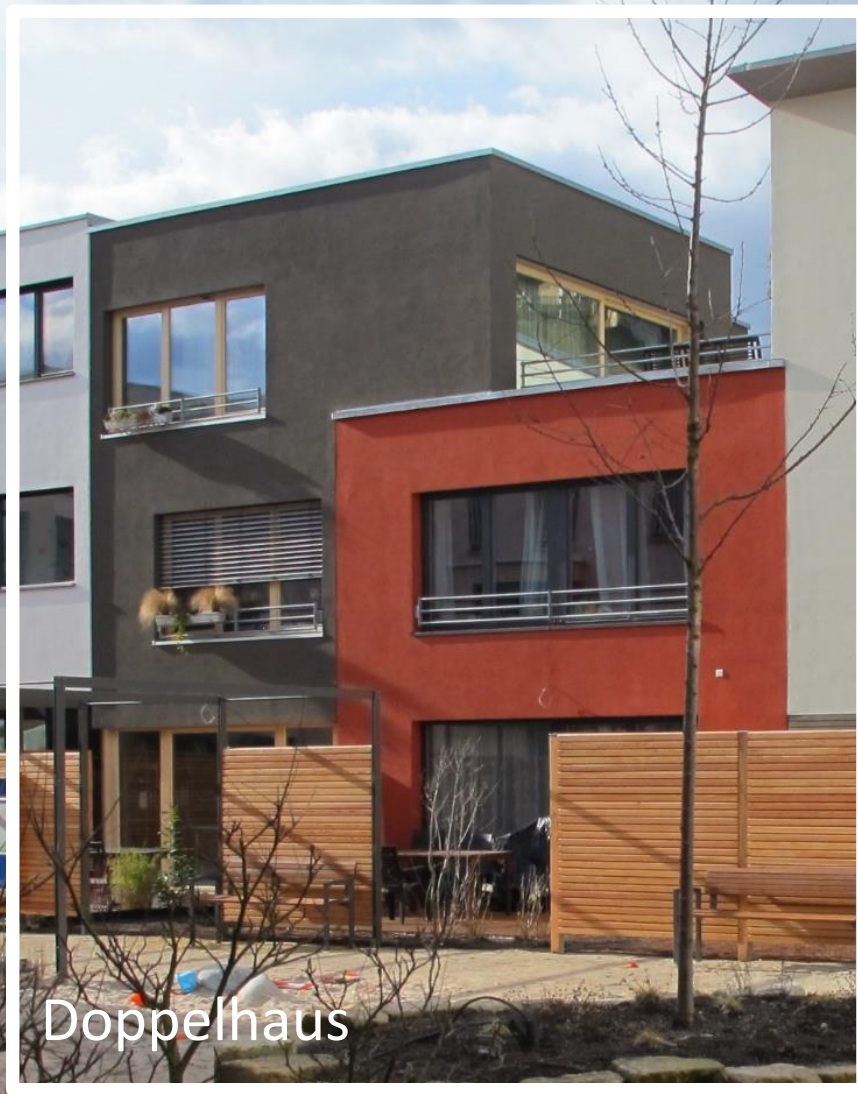
verschiedene Wohntypologien



Stadthaus

Foto Gerd Kuhn

verschiedene Wohntypologien



Doppelhaus

Foto Ipundh architekten



verschiedene Wohntypologien



Henriettenweg

Foto Matthias Gütschow

Verbinden von Wohnen und Arbeiten



Foto Daniel Fuhrhop

lebendige Erdgeschoss

**gemeinschaftliche Parkierung
unter den Innenhöfen**

Foto Gerd Kuhn



Foto Armin Scharf

private, aber öffentlich zugängige Innenhöfe

Entwicklung Bahnhofsareal, Schwäbisch Hall

Grundstücksvergabe nach Projektkonzept

Die Grundstücksvergabe erfolgt mit der Zielsetzung, langfristig ein lebendiges und stabiles Quartier mit Angeboten des täglichen Bedarfs für möglichst viele Bevölkerungsschichten entstehen zu lassen.

Dafür müssen folgende Voraussetzungen geschaffen werden:

- Fixe Grundstückspreise
- Definition von inhaltlichen Kriterien zur Grundstücksvergabe – welchen Nutzen hat das Projekt für die Quartiers- oder Stadtgesellschaft?
- Entwicklung eines Verfahrens zur Vergabeentscheidung



Sitzung Vergabekommission in Kirchheim, Foto M. Gütschow

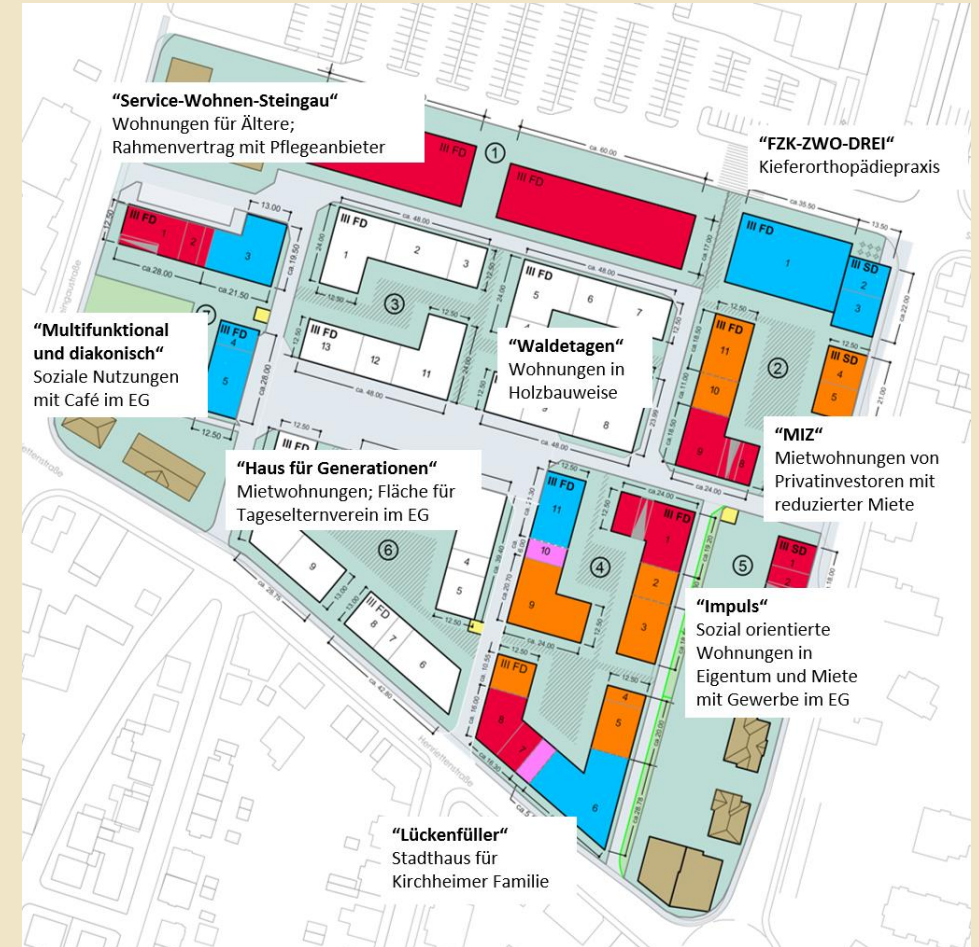
Entwicklung Bahnhofsareal, Schwäbisch Hall

Grundstücksvergabe nach Projektkonzept

Akteure bewerben sich mit einer inhaltlichen Projektkonzeption um Grundstücke. Eine konkrete Architekturplanung ist nicht gefordert, Skizzen können die Konzeption ergänzen.

Eine von der Politik legitimierte Vergabekommission bewertet die eingegangenen Bewerbungen individuell. Eine Reservierungszusage wird erteilt.

Der Grundstückskauf erfolgt erst nach Ende der Projektentwicklung, in der Regel nach Einreichen des Bauantrags.



Vergabeplan mit Beispielprojekten 2. BA Steingauquartier Kirchheim u. Teck

Entwicklung Bahnhofsareal, Schwäbisch Hall

Qualitätssicherung der Projekte

Alle Projekte erhalten eine Reservierungszusage, die nur bei Einhaltung der zugesicherten Projektinhalte zum Grundstückskauf führt:

- in Reservierungszusagen werden alle vergabe-relevanten Bestandteile der Projektkonzepte fixiert
- in der Reservierungsphase werden mit sämtlichen Projekten Statusgespräche geführt
- alle vergaberelevanten Kriterien werden in die Grundstückskaufverträge aufgenommen



Alte Weberei in Tübingen, Foto M. Grohe

Entwicklung Bahnhofsareal, Schwäbisch Hall

Akteure

Eine Konzeptvergabe mit dem Grundstückskauf nach einem Reservierungszeitraum ermöglicht es unterschiedlichsten Akteuren, Projekte zu realisieren:

- 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



Mitbauende zeigt ihre Wohnung in Landau, Foto G. Kuhn

Entwicklung Bahnhofsareal, Schwäbisch Hall

Parkierung und Mobilität

Unter den Höfen befinden sich gemeinschaftliche Tiefgaragen, ihre Dächer werden als Freiflächen genutzt:

- es wird eine Tiefgarage pro Hof realisiert, sie schiebt sich unter die verschiedenen Projekte
- die flexible Parzellierbarkeit fließt in die Tiefgaragenplanung ein
- sinnvolle Lastabtragung und Reduktion von Schnittstellen können realisiert werden



gemeinschaftliche Tiefgarage in Tübingen, Foto w5

Entwicklung Bahnhofsareal, Schwäbisch Hall

gemeinschaftliche Innenhöfe

In den dichten, urbanen Quartieren haben die gemeinschaftlichen Innenhöfe eine zentrale Bedeutung:

- der für alle Mehrfamilienhäuser vorgeschriebene Spielplatz kann gemeinsam in höherer Qualität realisiert werden
- für Familien kann durch die Innenhöfe die Geschosswohnung zur Alternative zum eigenen Haus mit Garten werden
- durch einen partizipativen Planungsprozess wird der Grundstein für eine gute Nachbarschaft gelegt



gemeinschaftlicher Innenhof in Tübingen, Foto A. Scharf

Entwicklung Bahnhofsareal, Schwäbisch Hall

Soziale Mischung und unterschiedliche Wohnangebote

Über die Konzeptvergabe kann die Durchmischung der Bewohner und ein differenziertes Angebot von unterschiedlichen Wohn- und Eigentumsformen erreicht werden:

- die Projektauswahl ermöglicht die Mischung von Wohnangeboten für unterschiedliche Zielgruppen in Eigentum und Miete
- in Eigentumsprojekten können Wohnungen für Familien, die zinsverbilligte Darlehen der L-Bank erhalten, reserviert werden
- in Baugemeinschafts- oder Wohnprojekten lässt sich Mietwohnraum nach dem Landesförderprogramm integrieren



Baugemeinschaft Regenbogen mit Flüchtlingswohnungen, Tübingen,

Foto M. Gütschow

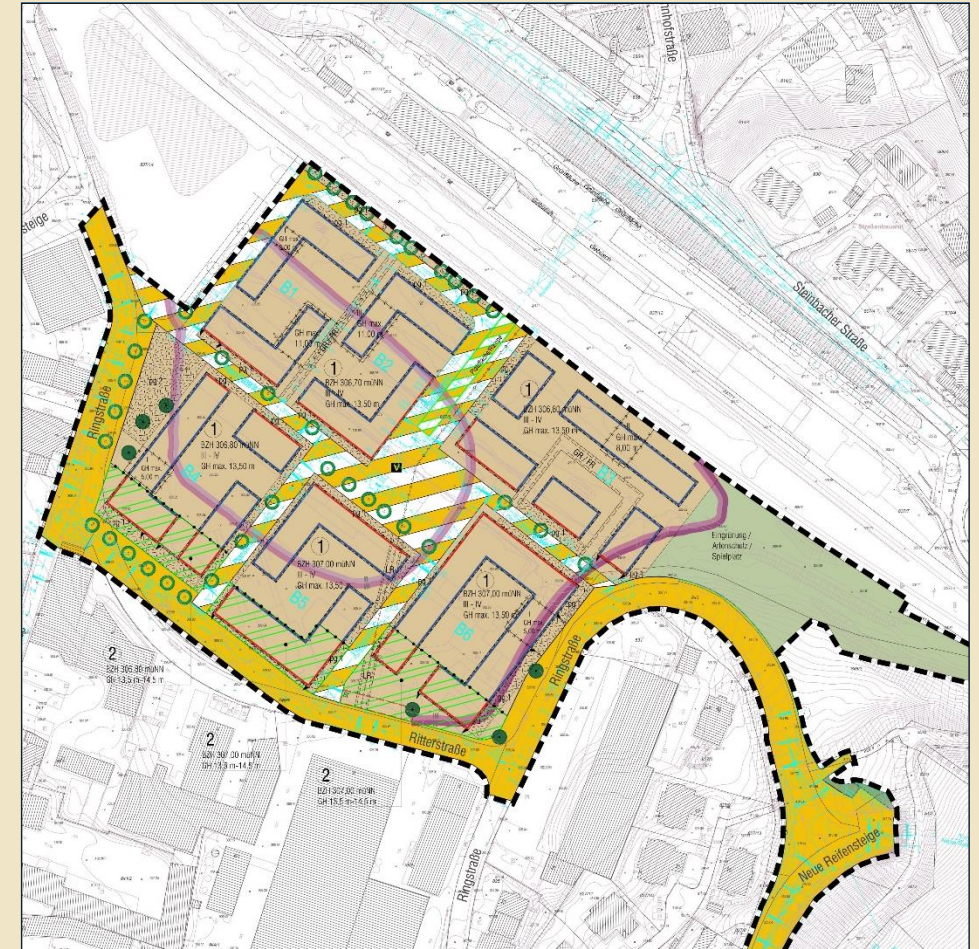
11.07.2019 Seite 21

Entwicklung Bahnhofsareal, Schwäbisch Hall

zweistufiges Anker-/Anliegerverfahren

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

- das Ankerprojekt übernimmt die Querschnittsaufgaben, es erhält daher zu einem früheren Zeitpunkt die Reservierungszusage, um die entsprechend Aufgaben vorbereiten zu können
- mit Kenntnis der inzwischen erarbeiteten, hofspezifischen Ankerkonzeption bewerben sich die Anliegerprojekte
- Anlieger- und Ankerprojekte schreiben gemeinsam die Ankerkonzeption als Grundlage der Grundstückskäufe fort



Bebauungsplan

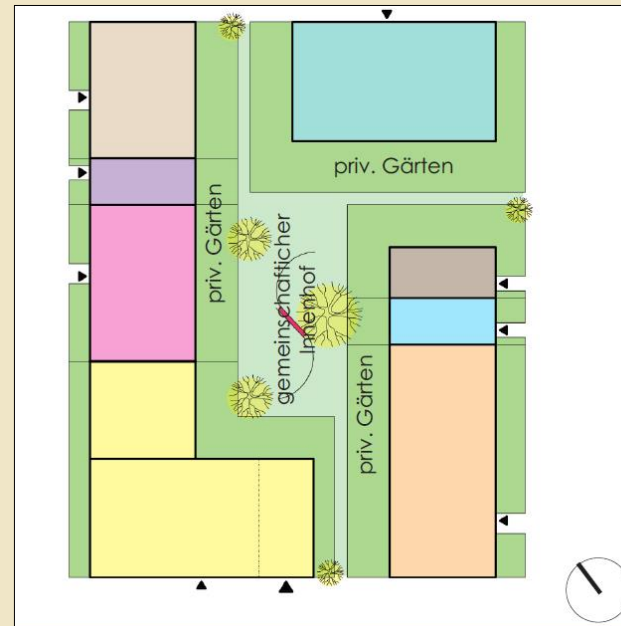
Entwicklung Bahnhofsareal, Schwäbisch Hall

Projektablauf am Beispiel Hof 3

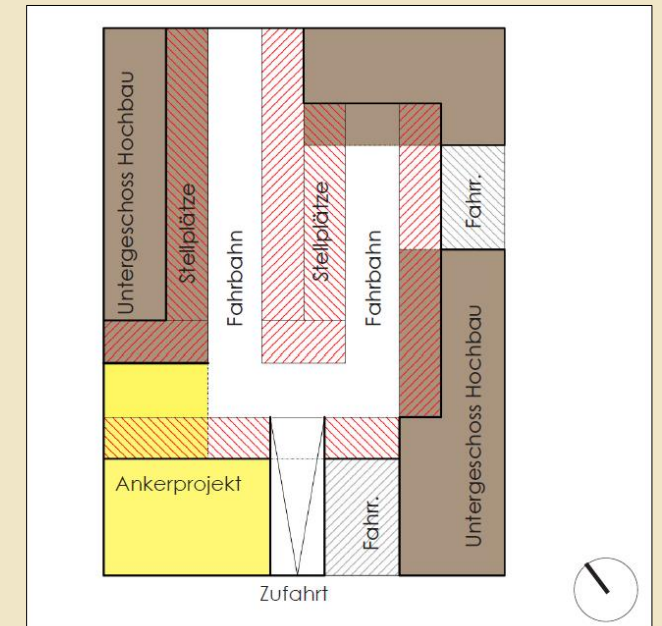
Der Entwicklungsprozess von Hof 3 wird beispielhaft dargestellt, wobei auch eine parallele Entwicklung mehrerer Höfe möglich ist. Die Vergabe der Grundstücke erfolgt nach Qualität der Projekte in einem “Wettbewerb der Ideen”.



Wettbewerbsentwurf K9



beispielhafte Parzellierung,
maßgeschneidert auf die Anforderungen
der ausgewählten Projekte



gemeinschaftliche Tiefgarage unter dem
Innenhof und teilweise unter den
Hochbauten

Entwicklung Bahnhofsareal, Schwäbisch Hall

Projektbeispiele aus Konzeptvergaben



Entwicklung Bahnhofsareal, Schwäbisch Hall

Idee kostengünstiges Gebäude mit individuellen Wohnungen

- pragmatischer Ansatz, zunächst ohne hohen Anspruch an das gemeinsame Wohnen
- sehr individuelle Ausstattung
- schnelle Planung und Realisierung
- es entstand eine sehr gute, ungezwungen Hausgemeinschaft

Baugemeinschaft Mobile

Tübingen

Architektur Ruoff + Wied, Projektsteuerung Weiß

21 Wohnungen, 3 Gewerbeeinheiten
1.940 m² Wohn- und Gewerbefläche
Herbst 2003 Planungsgemeinschaft
Sommer 2005 Fertigstellung



Entwicklung Bahnhofsareal, Schwäbisch Hall

Idee u.a. Gewährleistung der Nahversorgung des Quartiers

- Grundstückszusage wegen der Nahversorgung
- mietfreier Testbetrieb des Ladens im unausgebauten Zustand
- Kauf des Ladens durch Betreiber



Baugemeinschaft **Alte Weberei Carré**

Tübingen

Architektur Hähnig Gemmeke, Projektsteuerung Gauggel

16 Wohnungen und 3 Gewerbeeinheiten
2.600 m² Wohn- und Gewerbefläche
Februar 20012 Planungsgemeinschaft
September 2015 Fertigstellung



Entwicklung Bahnhofsareal, Schwäbisch Hall

Idee Integration von Menschen mit Behinderung

- Kooperation mit Lebenshilfe Kirchheim unter Teck
- Beratungs- und Anlaufstelle im Erdgeschoss ("Offene Hilfen")
- Ambulante Wohngemeinschaft für Menschen mit Behinderung gemischt mit "Premium"-Wohnungen
- Gemeinschaftliche Dachterrasse

Dyck Bauen und Wohnen GmbH

Kirchheim unter Teck

Architektur BANKWITZ beraten planen bauen GmbH

10 Wohnungen, 1 Gewerbeeinheit
Frühjahr 2018 Reservierungszusage
Frühjahr 2019 Baubeginn



Entwicklung Bahnhofsareal, Schwäbisch Hall

Idee hohe Architekturqualität

- die Architekten mit ihrem gestalterischen Anspruch waren bewusst gewählt (z.B. Sichtbeton und Balkone mit Glasboden)
- kostengünstige Realisierung und Energiestandard sind zweitrangig

Baugemeinschaft Prisma

Tübingen

Architektur Noenen Albus, Projektsteuerung Baugemeinschaft

11 Wohnungen, 2 Gewerbeeinheiten
1.125 m² Wohn- und Gewerbefläche
Herbst 2002 Planungsgemeinschaft
Frühjahr 2005 Fertigstellung



Entwicklung Bahnhofsareal, Schwäbisch Hall

Idee gemeinsam Älter werden:
„in Gemeinschaft frei aber nicht allein zu sein“

- Einschränkungen hinsichtlich Verkauf oder Vermietung
- Finanzierung Gemeinschaftsraum und Appartement nur durch ein Teil der Eigentümer
- gemeinschaftliche Gartennutzung
- Sicherung der Konzeption in der Teilungserklärung

Baugemeinschaft 45⁺

Tübingen

Architektur Plathe-Schlierf-Sonnenmoser, Projektsteuerung Gauggel

7 Wohnungen

575 m² Wohnfläche

November 2006 Planungsgemeinschaft

Herbst 2008 Fertigstellung



Entwicklung Bahnhofsareal, Schwäbisch Hall

Idee Schmales Stadthaus für Familie

- erzeugt bedarfsgerechten Wohnraum im individuell geplanten Eigentum
- trägt zur Mischung im Quartier bei

Stadthaus Familie Wetzel

Tübingen

Architektur Bernd Wetzel

1 Wohneinheit
2009 Fertigstellung



Entwicklung Bahnhofsareal, Schwäbisch Hall

Idee Null-Energie-Haus:
*„die Antwort auf unsere Energiefrage liegt
acht Lichtminuten entfernt“*

Warmwasser-Kollektor	54 m ²
Photovoltaik-Fläche (Fassade und Dach)	165 m ²
Photovoltaik-Leistung	21 kWp
Primärenergiebedarf (kWh/Jahr)	50.800
Primärenergieeinsparung (kWh/Jahr)	51.400

Baugemeinschaft **elementar**

Tübingen

Architektur Plathe-Schlierf-Sonnenmoser, Projektsteuerung Gauggel

10 Wohnungen
850 m² Wohnfläche

November 2006 Planungsgemeinschaft
Frühjahr 2009 Fertigstellung



Entwicklung Bahnhofsareal, Schwäbisch Hall

Idee Sozialer Wohnungsbau in anspruchsvoller Architektur

- Tagespflege der BruderhausDiakonie im Erdgeschoss
- geförderte Wohnungen in unterschiedlichen Größen
- geringer Kostenrahmen

GWG Tübingen mbH zickzack

Tübingen

Architektur Danner Yildiz Architekten Tübingen

21 Wohnungen, 1 Gewerbeeinheit
Frühjahr 2011 Reservierungszusage
Sommer 2014 Fertigstellung



Entwicklung Bahnhofsareal, Schwäbisch Hall

Idee Integration von Menschen mit Behinderung

Frau R. zog vom Heim in eine ambulant betreute Wohnung:

„Man kann leben wie man will und wie ein normaler Mensch. Ich wollte immer leben wie eine Nichtbehinderte und das habe ich nun geschafft.“

- postpoint = Schnittstelle zum Quartier
- kein Sozialprojekt!

Baugemeinschaft **stadt.raum**

Tübingen

Architektur Wied mit Nassal + Wiehl, Projektsteuerung w5

34 Wohnungen, 6 Gewerbeeinheiten
3.130 m² Wohn- und Gewerbefläche
Winter 2006/2007 Planungsgemeinschaft
Frühjahr 2008 Fertigstellung



Vielen Dank für Ihre
Aufmerksamkeit!



Rückfragen gerne an . . .

HGE Haller Grundstücks- und Erschließungsgesellschaft mbH
Am Markt 7-8
74523 Schwäbisch Hall
Fon 0791 751-710
info@hge-sha.de
www.hge-sha.de