

Stadtquartier Bahnhofsareal

Vorstellung der Ankerkonzeptionen Zweiter Bauabschnitt: Baufeld 3 und 4



14.09.2022

HGE

Stadtquartier Bahnhofsareal

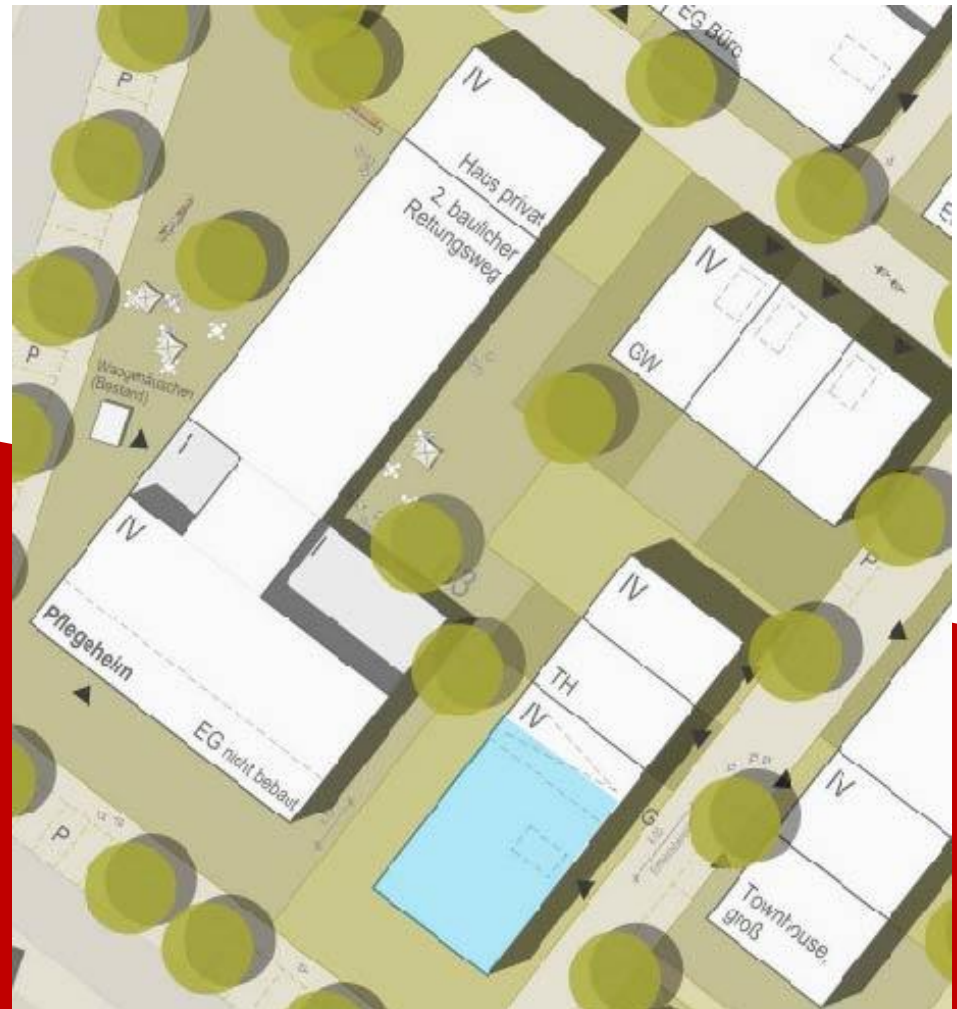
Baufeld 3

Baufeld 3

- etwa 50 bis 60 Wohneinheiten
- Sonderwohnformen durch tiefes Baufenster im Westen
- gemeinschaftlicher Innenhof
- Vorgartenbereich im Nordwesten

Ankerprojekt

- Hochbau „HallErWohnen“ im Bereich TG-Abfahrt
- Tiefgaragen Konzept
- Freianlagen Konzept
- Projektsteuerung



Stadtquartier Bahnhofsareal

Baufeld 4

Baufeld 4

- etwa 60 bis 70 Wohneinheiten
- gewerbliche Nutzung ist gewünscht
- gemeinschaftlicher Innenhof
- erste Bezüge voraussichtlich 2025/2026 möglich

Ankerprojekt

- Hochbau „HallErWohnen“
- Tiefgaragen Konzept
- Freianlagen Konzept
- Projektsteuerung



Stadtquartier Bahnhofsareal

Termine Baufeld 3+4

- 14.09.2022** Vorstellung Ankerkonzeptionen
12.10.2022 Abgabe Bewerbungen (9 Uhr)
26./27.10.2022 Bewerbungsgespräche
03.11.2022 finale Abgabe Bewerbungen (9 Uhr)
Dez. 2022 Erteilung Reservierungszusagen
(Achtung! Abweichendes Datum von Auslobung:
20.12.2022 – Bekanntgabe der Vergabezusagen)
März 2023 Statusgespräche
Sept. 2023 Einreichung Baugesuch
Okt./Nov. 2023 Grundstücksverkäufe*
Feb./März 2024 Baubeginn



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

* Das Grundstück kann bis zum Grundstückskauf nicht als Sicherheit für die Finanzierung herangezogen werden – Reservierungsvereinbarung kann als Sicherheit gegenüber finanzierenden Bank herangezogen werden, sollte vom Bewerber jedoch bereits vor Abgabe einer Bewerbung geprüft werden.

Stadtquartier Bahnhofsareal

Anforderungen Anlieger-Bewerbung

Bahnhofsareal, Schwäbisch Hall
Offene Konzeptvergabe der Baufelder B3 und B4 in Einzelgrundstücken

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.



Abbildung und Fotos: Traktseite:
Stadtbaulicher Gestaltungsplan, K9 Architekten GmbH, Freiburg
Öffentliche und lebendige Räume mit hoher Aufenthaltsqualität, links Sascha Luppold, Tübingen und rechts Daniel Führos, Oldenburg

Stadtquartier Bahnhofsareal

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

Ankerkonzeption Baufelder 3+4 Bahnhofsareal Schwäbisch Hall

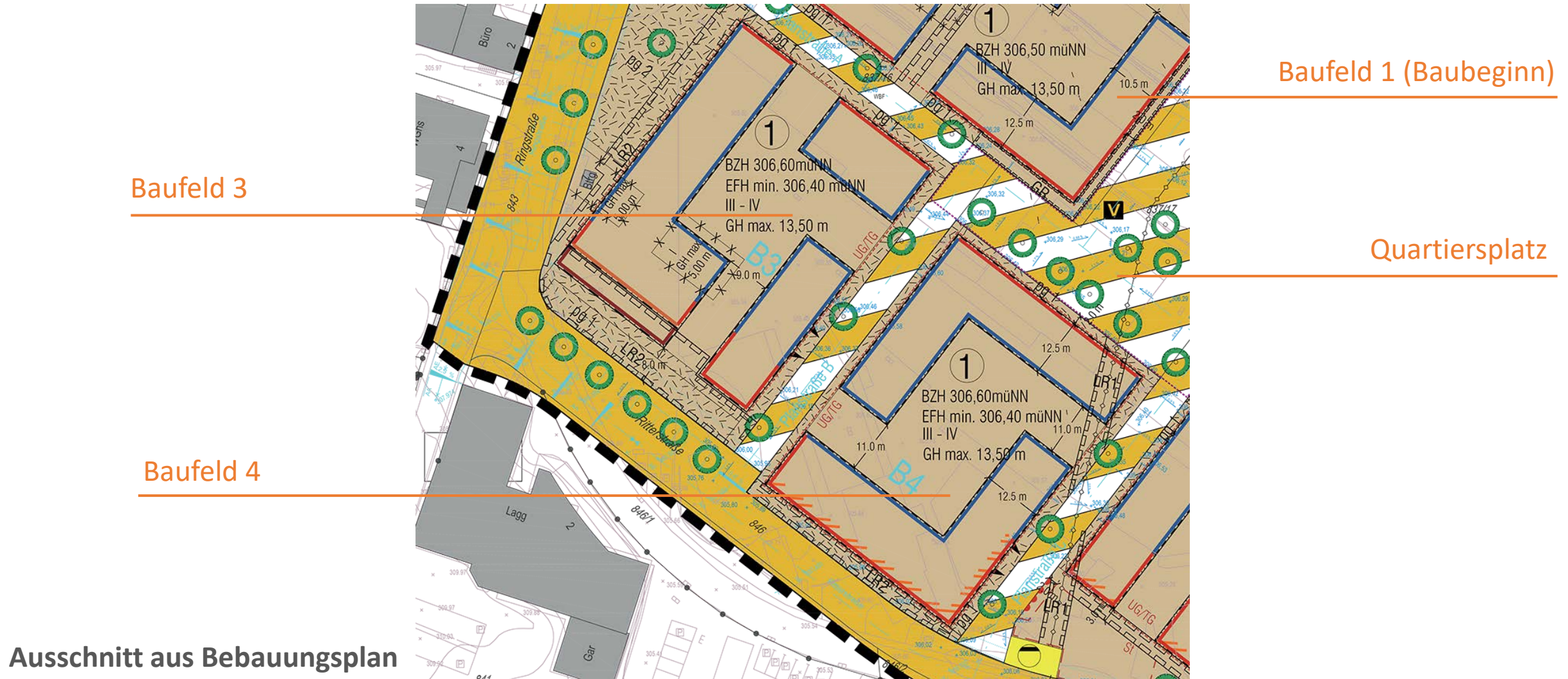


Vorstellung Ankerkonzeption am 14.09.2022

Errichtung zweier gemeinschaftlicher Wohnhöfe
mit jeweils einer Tiefgarage



Ankerkonzeption Baufelder 3+4 Bahnhofsareal Schwäbisch Hall



Ankerkonzeption Baufelder 3+4 Bahnhofsareal Schwäbisch Hall

- Definition der Grundlagen und Regelungen zu Schnittstellen, Kosten und Abgrenzungen der Bauvorhaben
- Anlieger- und Ankerprojekte bearbeiten die Konzeption gemeinsam weiter auf Augenhöhe

Ziel 1 (Baugemeinschaft Tiefgarage):

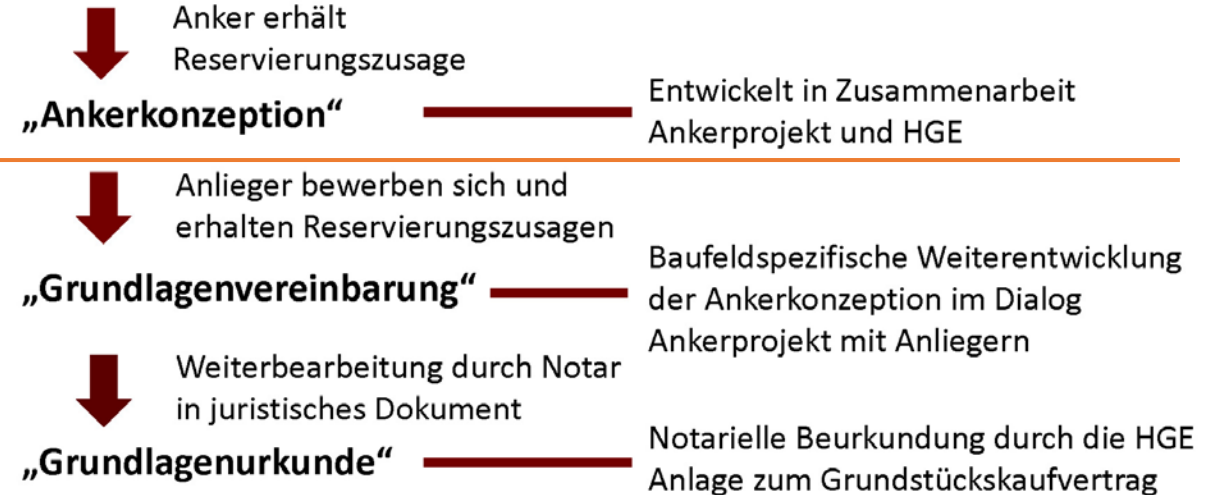
- Wirtschaftliche Erstellung der baurechtlich notwendigen Tiefgaragen- und Fahrradstellplätze

Ziel 2 (Baugemeinschaft Innenhof):

- Partizipativer Gestaltungsprozess zur Entwicklung des gemeinschaftlichen Innenhofkonzepts nach den Bedürfnissen der Projekte und der zukünftigen Bewohner

Phasen und Definitionen

Bewerbung Ankerprojekt

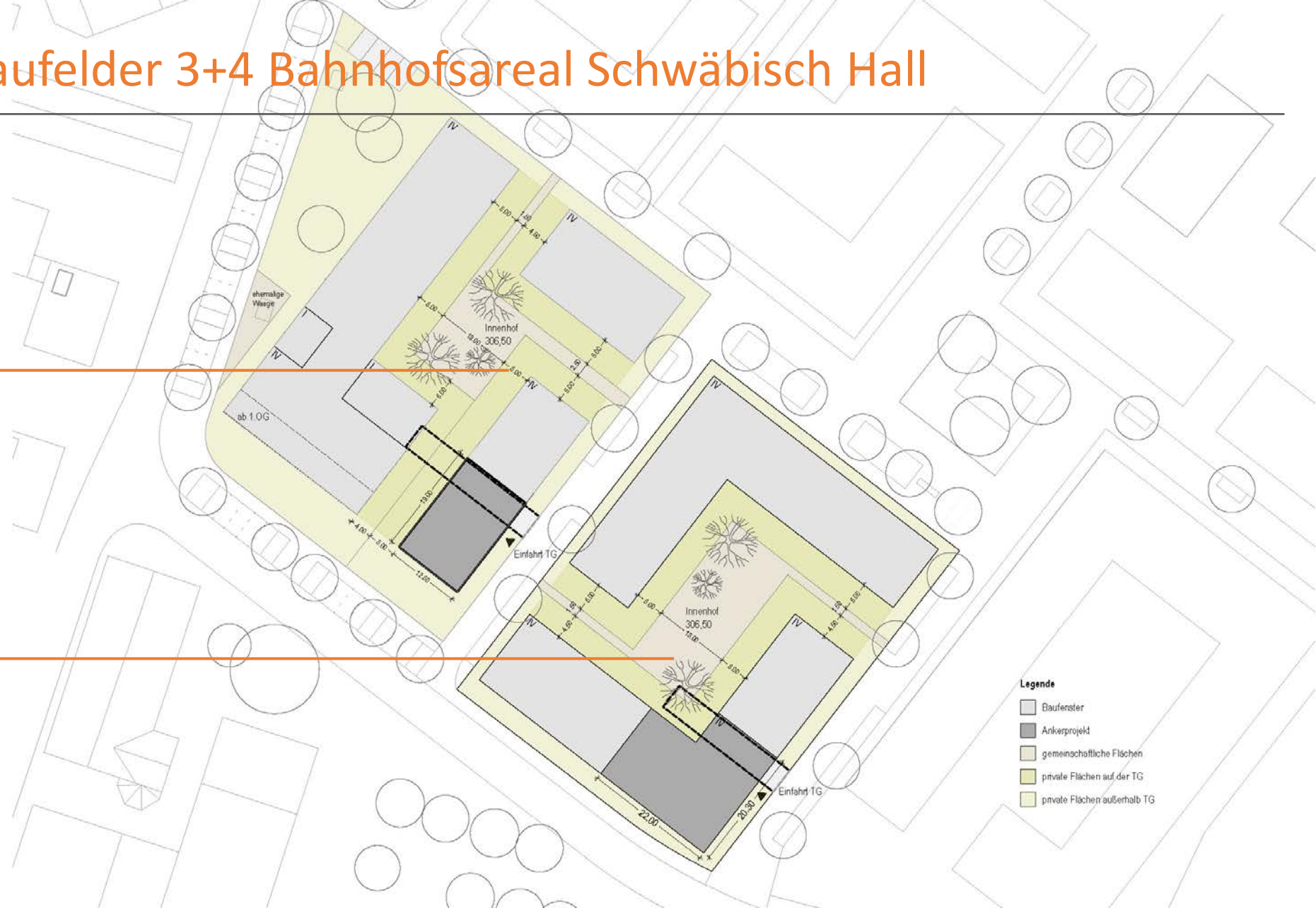


Ankerkonzeption Baufelder 3+4 Bahnhofsareal Schwäbisch Hall

Baufeld 3

Baufeld 4

Situation Baufelder 3+4



Ankerkonzeption Baufelder 3+4 Bahnhofsareal Schwäbisch Hall

Vorstellung Gemeinsamkeiten Baufelder 3+4:

- Die Tiefgarage befindet sich unter dem Innenhof und schiebt sich teilweise unter die Hochbauten
- Die UG-Fläche der Hochbauten wird dadurch eingeschränkt
- Die Rampe der Tiefgarage befindet sich im Hochbau des Ankerprojekts
- Ankerprojekt baut in jedem Hof ein Gebäude
- Innenhöfe teilen sich in gemeinschaftlich genutzte Bereiche und Privatbereiche

Unser Projektteam:

lpundh projektentwicklung

lpundh architekten
luippold pörtner und heller

werkbüro
freiraum + landschaft


ImmoWerk
SCHWÄBISCH HALL GMBH

Projektsteuerung
Tiefgarage und
gemeinschaftliche Freianlagen

Planung
Tiefgarage und Hochbau Anker

Planung
gemeinschaftliche Freianlagen

Bauträger
Hochbauten Anker

lpundh projektentwicklung

lpundh architekten
luippold pörtner und heller

werkbüro
freiraum + landschaft

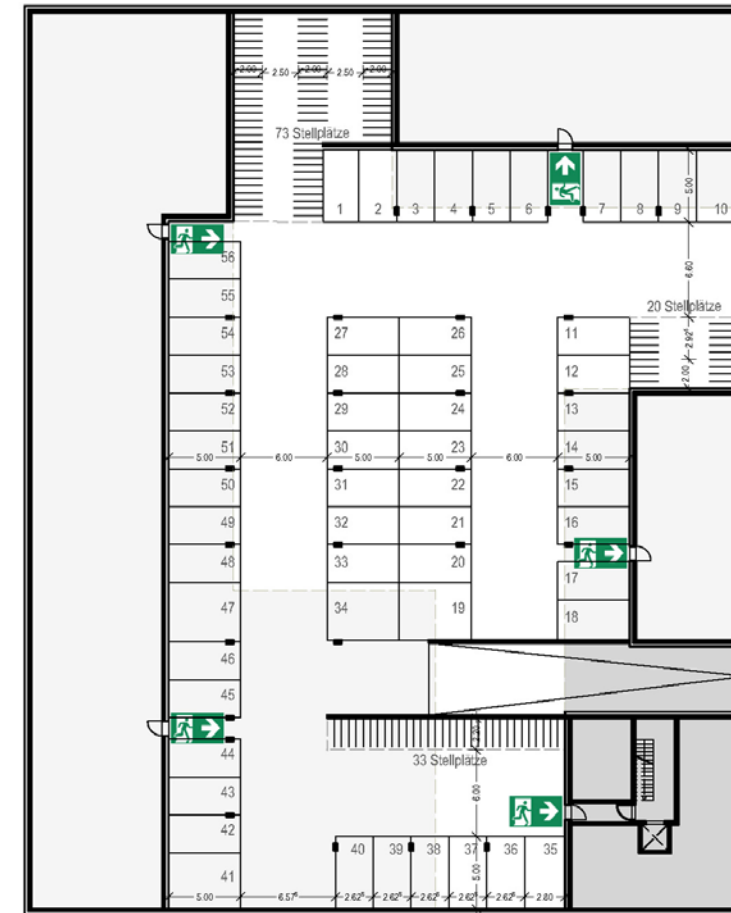
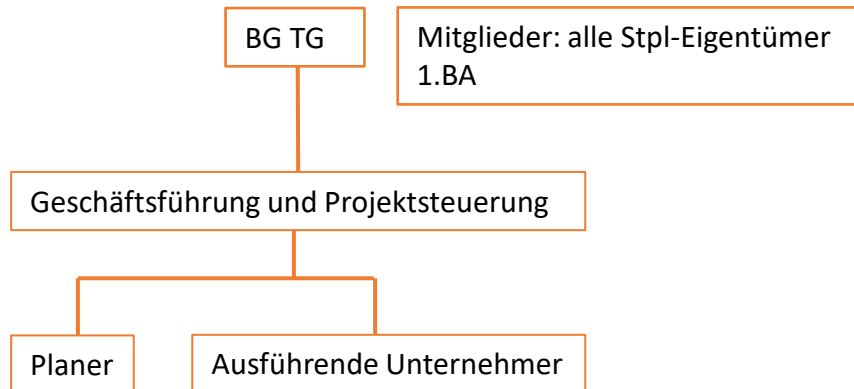

ImmoWerk
SCHWÄBISCH HALL GMBH

Ankerkonzeption Baufelder 3+4 Bahnhofsareal Schwäbisch Hall

Tiefgarage Baufeld 3

- ca. 56 PKW-Stellplätze
- ca. 126 Fahrrad-Stellplätze
- Zielkosten 42.000€ brutto je PKW Stellplatz inkl. 2 Fahrradstellplätze, Abrechnung getrennt
(z.B. 37.000 € + 5.000 € = 42.000 €)

Organisation



Legende

- Baufenster
- Ankerprojekte

Ankerkonzeption Baufelder 3+4 Bahnhofsareal Schwäbisch Hall

Tiefgarage Baufeld 4

- ca. 62 PKW-Stellplätze
- ca. 132 Fahrrad-Stellplätze
- Zielkosten 42.000€ brutto je PKW Stellplatz inkl. 2 Fahrradstellplätze, Abrechnung getrennt
(z.B. 37.000 € + 5.000 € = 42.000 €)



Ankerkonzeption Baufelder 3+4 Bahnhofsareal Baidt

Baugemeinschaft Tiefgarage

- Mitglied in der Baugemeinschaft werden alle Bauherren des Hofes, die ihren Stellplatzbedarf in der TG nachweisen
- Konventionelle Stellplätze mit mind. 5,00x2,50m Größe (keine Duplex- oder Doppelparker)
- TG-Plätze schieben sich teilweise unter die Hochbauten (Unterbaurecht)
- TG übernimmt die Kosten für die Lastabtragung der darüber befindlichen Hochbauten
- Gemeinsames Gründungsverfahren für alle Projekte im Baufeld 3+4
- Die Abrechnungsgrenze zu den Hochbauten wird durch das eigenständige TG-Bauwerk definiert



Foto: Ipundh architekten



Ankerkonzeption Baufelder 3+4 Bahnhofsareal Schwäbisch Hall

Baugemeinschaft Tiefgarage

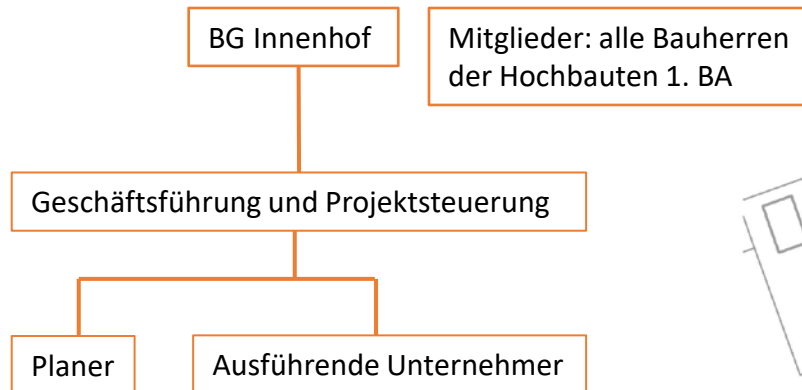
- Kostenübernahme für bauliche Maßnahmen für notwendige Fluchtwege (mindestens ein Treppenhaus, eventuell weiteres Treppenhaus)
- Kein separater Technikraum, Mitnutzung der Hausanschlüsse für Wasser und Strom im Ankergebäude
- Gemeinsame Beauftragung von Fachplanern (Vermessung, Baugrunduntersuchung, Statik etc.) schafft Synergieeffekte
- Müll muss in den jeweiligen Gebäuden untergebracht werden, nicht in der Tiefgarage und nicht im Innenhof
- Abrechnung nach tatsächlich entstandenen Kosten (Realkosten)
- Überführung der Baugemeinschaft in eine WEG nach Fertigstellung



[illegible]

- **Gemeinschaftlicher Innenhof mit Zugangswegen**
- **Zielkosten Innenhof ca. 355.000 € brutto**
(Abrechnung nach Realkosten)

Organisation

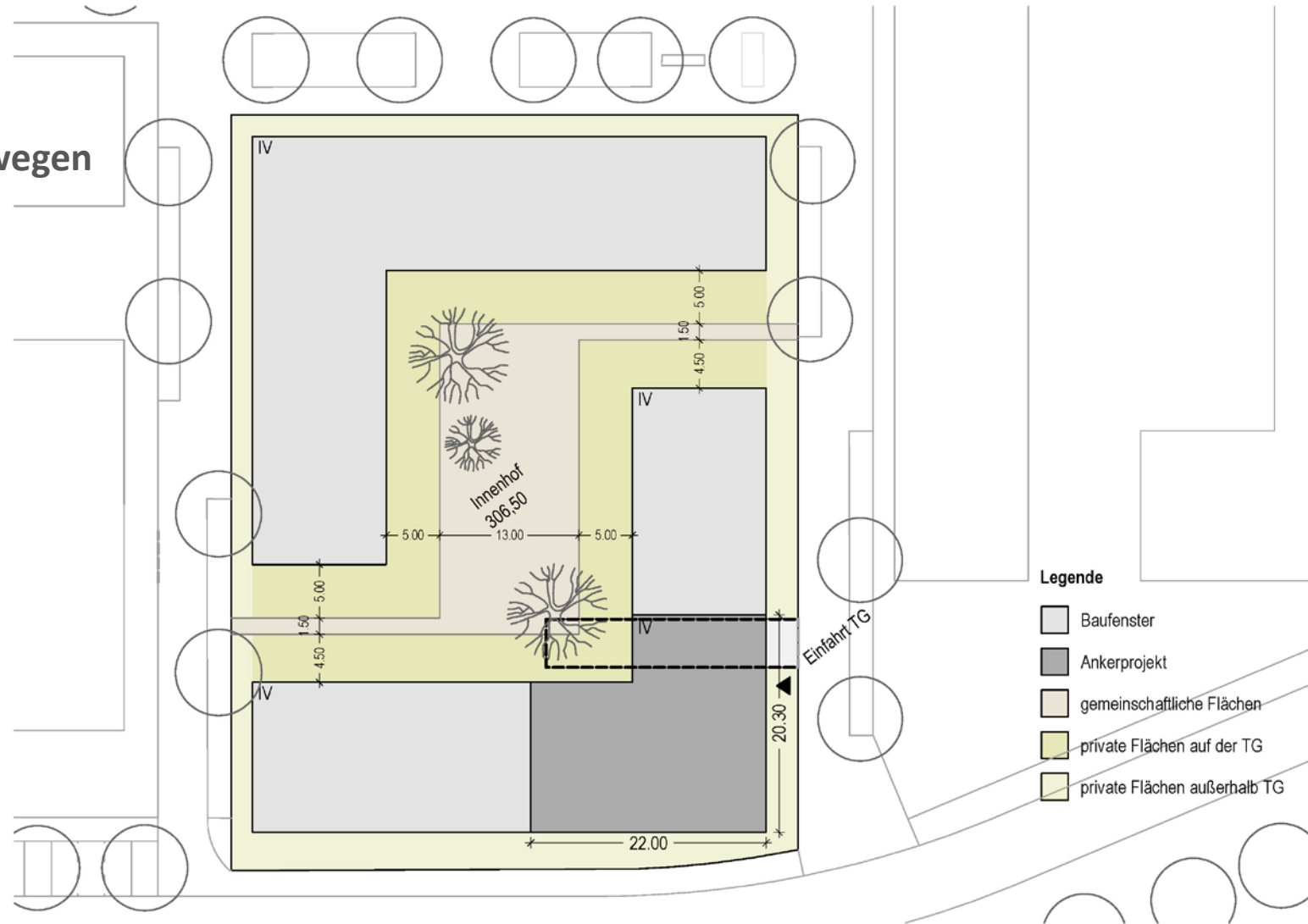


Ankerkonzeption Baufelder 3+4 Bahnhoferreal Schwäbisch Hall

Baugemeinschaft Innenhof Baufeld 4

- Gemeinschaftlicher Innenhof mit Zugangswegen
- Zielkosten Innenhof ca. 356.000 € brutto
(Abrechnung nach Realkosten)

Entwicklung Innenhof im partizipativen Prozess



Ankerkonzeption Baufelder 3+4 Bahnhofsareal Schwäbisch Hall

Baugemeinschaft Innenhof

- Mitglied in der Baugemeinschaft werden alle Bauherren der Hochbauprojekte (Bauträger, Baugemeinschaften oder Einzelbauherren je nach Konstellation des jeweiligen Hochbaus)
- Erwerb von Miteigentumsanteilen am Stammgrundstück im Verhältnis der baurechtlich mögliche Bebauung (BGF-Schlüssel)
- Grundstücksgrößen werden ebenfalls nach diesem Schlüssel gebildet
- Nutzungsgrenzen weichen von den Grundstücksgrößen ab und sind für die Abgrenzung relevant



Foto: Susanna Hirzler

Ankerkonzeption Baufelder 3+4 Bahnhofsareal Schwäbisch Hall

Baugemeinschaft Innenhof

- Private Flächen nach den Nutzungsgrenzen, auch wenn sie durch die TG unterbaut werden, sind nicht Bestandteil des gemeinschaftlichen Innenhofs
- Der geplante Dachaufbau auf der Tiefgaragendecke muss auch von den Hochbauprojekten ausgeführt werden, wenn deren private Bereiche von der TG unterbaut werden
- Überführung der Baugemeinschaft in eine WEG-ähnliche Gemeinschaft nach Fertigstellung



Foto: Susanna Hirzler

Ankerkonzeption Baufelder 3+4 Bahnhofsareal Schwäbisch Hall

Konzept Hochbauten Ankerprojekt

- Mix aus Eigentums- und Mietwohnungen
- Mietwohnungen als geförderte Wohnungen
- Ein Gebäude in Holzhybridbauweise
- In beiden Gebäuden im EG teilweise Gewerbeflächen



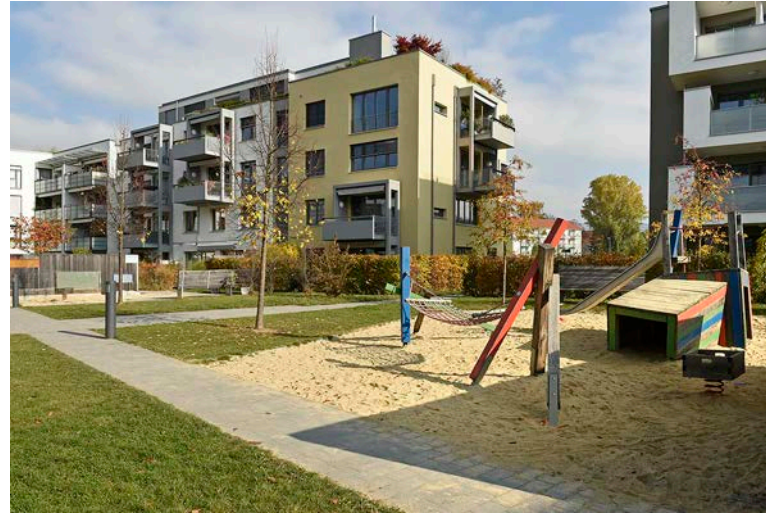
Gebäude Baufeld 3

Ansicht Süd-Ost



Ankerkonzeption Baufelder 3+4 Bahnhofsareal Schwäbisch Hall

Beispiele gemeinschaftlicher Wohnhöfe geplant und gebaut



Fotos: Susanna Hirzler, welsner+welsner



Ankerkonzeption Baufelder 3+4 Bahnhofsareal Schwäbisch Hall

Zusammenfassung:

Welche Vorteile ergeben sich durch gemeinschaftliches Bauen?

Innenhof:

- Gemeinschaftliche Gestaltung hochwertiger Außenbereiche
- Gemeinsame Herstellung des für Mehrfamilienhäuser notwendigen Spielplatzes
- Partizipatives Verfahren, jeder kann sich einbringen

Tiefgarage:

- Fahrzeuge stören nicht und sind untergebracht
- Individuelle Tiefgaragen wären zu aufwändig und zu teuer
- Abstellplätze für Fahrräder sind ebenfalls enthalten



Ankerkonzeption Baufelder 3+4 Bahnhofsareal Schwäbisch Hall

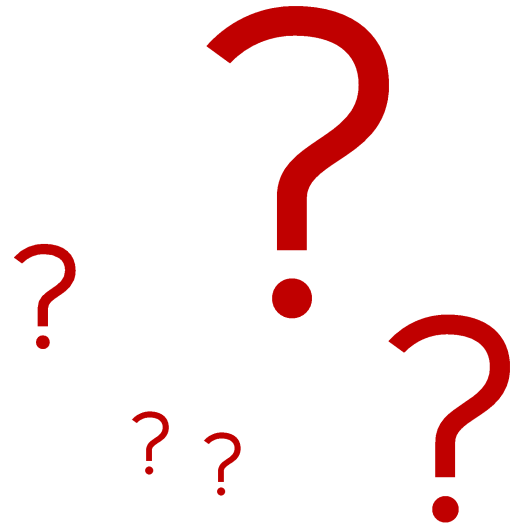


Stadtquartier Bahnhofsareal

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.



Wir freuen uns auf Ihre Bewerbung!

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