

Stadtquartier Bahnhofsareal

Herzlich Willkommen zum Marktplatz der Möglichkeiten.
Wir starten um 19:00 Uhr.



17.12.2020

HGE

Stadtquartier **Bahnhofsareal**

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"



Anker-/ Anliegerverfahren

Phasen und Definitionen

Bewerbung Ankerprojekt



das Ankerprojekte
erhält Reservierungszusage

derzeitiger Projektstand

„Ankerkonzeption“



Anlieger bewerben sich und
erhalten Reservierungszusagen

Entwickelt in Zusammenarbeit
Ankerprojekt und HGE

„Grundlagenvereinbarung“



Weiterbearbeitung durch Notar
in juristisches Dokument

Baufeldspezifische Weiterentwicklung
der Ankerkonzeption im Dialog Ankerprojekt mit
Anliegern

„Grundlagenurkunde“

Notarielle Beurkundung,
Anlage zum Grundstückskaufvertrag

Termine Baufeld 1

17.12.2020	1. Marktplatz der Möglichkeiten
08.02.2021	2. Marktplatz der Möglichkeiten
Feb. 2021	Besichtigung Steingauquartier Kirchheim
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

Stadtquartier **Bahnhofsareal**

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 Titelseite:
Städtebauliches Gesamtprogramm, KS Architekturbüro GmbH U. Freiburg
Offentliche und lebendige Räume mit hoher Aufenthaltsqualität, links Sascha Lütjens, Tübingen und rechts Daniel Fahrhop, 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

Stadtquartier **Bahnhofsareal**

Projektkonzepte

Es ist nicht alles in einem Projekt realisierbar, beispielsweise schließen sich das kostengünstige Bauen und ein großzügiges Angebot an gemeinschaftlich genutzten Flächen aus. Daher sollten sich die Projektkonzepte auf wenige wesentliche Themenschwerpunkte beschränken.

Beispiele für **bauliche Projektkonzepte**:

- besondere Gestaltung
- ökologische Bauweise
- innovatives Energiekonzept
- geringer Wohnflächenverbrauch pro Person
- ...



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

Stadtquartier **Bahnhofsareal**

Projektkonzepte

Beispiele für **soziale Projektkonzepte**:

- Eigentum für Schwellenhaushalte
- Integration von Personen mit Zugangsschwierigkeiten zum Wohnungsmarkt
- Mietwohnraum mit Mietbindung
- innovative Wohnformen
- ...

Beispiele für **Nutzungsmischung**:

- Erdgeschossnutzung mit „Ausstrahlung“ in den öffentlichen Raum
- Kombination von Arbeiten und Wohnen
- ...



Baugemeinschaft stadt.raum Tübingen, Foto Habila GmbH

Parzellierung und Vergabepuzzle

Die Bewertungskommission “puzzelt” aus den Bewerbungen das Baufeld. In der Bewerbung sind deshalb im Formular A, Angaben zur gewünschten Größe zu machen.

Die Parzellierung erfolgt im Zuge der Vergabeentscheidung und wird während des gemeinsamen Planungsprozesses im Baufeld endgültig fixiert.



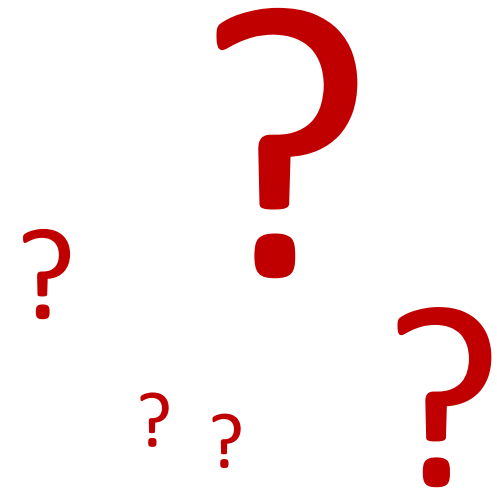
Vergabepuzzle Baufeld 3 Steingauquartier Kirchheim, Foto T. Gauggel

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.



Stadtquartier **Bahnhofsareal**

Suche! Biete!

Die HGE richtet auf Ihrer Homepage (hge-sha.de) eine Kennenlern-Plattform ein. Hier können Interessierte zueinanderfinden, Gewerbetreibende oder DienstleisterInnen Flächenwünsche einstellen sowie Baugemeinschaften und Bauträger Mitglieder oder Käufer finden.

Tübinger Familie sucht nette Umgebung für die Oma
Gemeinnütziger Verein sucht Räumlichkeiten im n
Vierköpfige Tübinger Familie sucht lan
Bezahlbare, altersgerechte W
Privater Bauherr sucht
Familienfreundlic
Fünfköpfige Familie
Privater Bauherr sucht Gruppe für ökolo
Familie mit Kindern sucht bestehend
Dreiköpfige Familie sucht Gruppe
Privater Bauherr sucht Baugrupp
Vater mit Kleinkind sucht fam
Junges Paar sucht familienf
Privatperson sucht Gruppe, un
Mit gemeinschaftlichem Wohnen erfahre
Junges Paar mit Fachw
Praxisgemeinschaft für Naturheilkunde
Ökologisch orientierte vierköpfige Familie sucht Baugruppe
Aktives, jung gebliebenes Paar 50+ sucht Gruppe für gemeinsames Bauen
Von der Genossenschaftsidee begeistert
Privater Bauherr sucht bestehende Baugruppe
Fünfköpfige Familie sucht familienfreundliche Gruppe für gemeinsames Bauen
Baugruppe in Gründungsphase sucht weitere Mitglieder
Baugruppe sucht private Bauherren zum gemeinsamen Bauen
Projektinitiative des Mietshäusersyndikats sucht Mitglieder in der dritten Lebu
(Ü70)
Bauende Gruppe gesucht
Vier Personen zur Gruppenneugründung
Vierköpfige Tübinger Familie sucht langfristige kommunikative Architektur
Privater Bauherr sucht Gruppe für ökolo
Fünfköpfige Familie sucht bestehende Gruppe oder Personen (Ü70)
Dreiköpfige Familie sucht barrierefreie Wohnung für Eltern (Ü70)
Junges Paar mit Fachwissen sucht Gruppe für ökologisches Bauen
Naturverbundenes Paar sucht Baugrupp
Baugruppenerfahrener privater
Familie mit drei Kindern
Jungenübergreifend

Auszüge Kennenlernseite Hechinger Eck Tübingen
Quelle: Homepage Stadt Tübingen

Ankernutzerkonzeption / Projektsteuerung Baugemeinschaften

Schwäbisch Hall – „Bahnhofsaral Süd“ – Baufeld 1

Referent: Karsten Heudorf

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

Erfahrung seit über 70 Jahren



Unsere 9 Standorte in Deutschland

Die Geschäftsbereiche

WG

Wohn- und
Gewerbebau

BG

Steuerung
private
Baugruppen

PM

Projekt-
management

IM

Immobilien-
management

SB

Städtebau

GMA

Markt- und
Absatz-
forschung

➤ Planung, Bebauung und Bewirtschaftung von Lebens- und Arbeitsräumen für Privatpersonen, Unternehmen, Städte und Gemeinden.

Ankernutzerkonzeption Baufeld 1: Wie funktioniert das Ankernutzer-Verfahren?

■ Besondere Merkmale der Ankernutzerkonzeption im Baufeld 1:

- 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
- 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. 60 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: Gemeinsam zum Ziel mit Baugemeinschaften

■ Baugemeinschaft Tiefgarage

- Mitglieder sind alle zukünftigen Stellplatz-Eigentümer (Bauherren oder Erwerber bzw. Investor)
- Ziel: Schaffung der baurechtlich notwendigen Tiefgaragen- und Fahrradabstellplätze im Baufeld 1
- 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: Baugemeinschaften Ankernutzer (WHS)

■ Baugemeinschaft „Holzhaus“

- 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“

- 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:



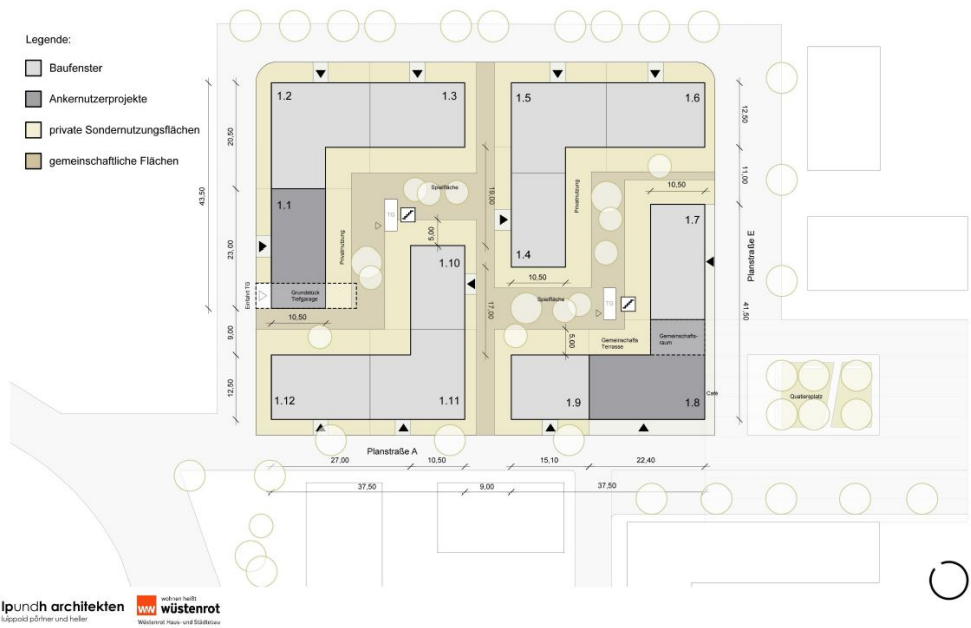
■ Ludwigsburg ■ Karlsruhe ■ Dresden ■ München ■ Frankfurt ■ Hannover ■ Köln

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

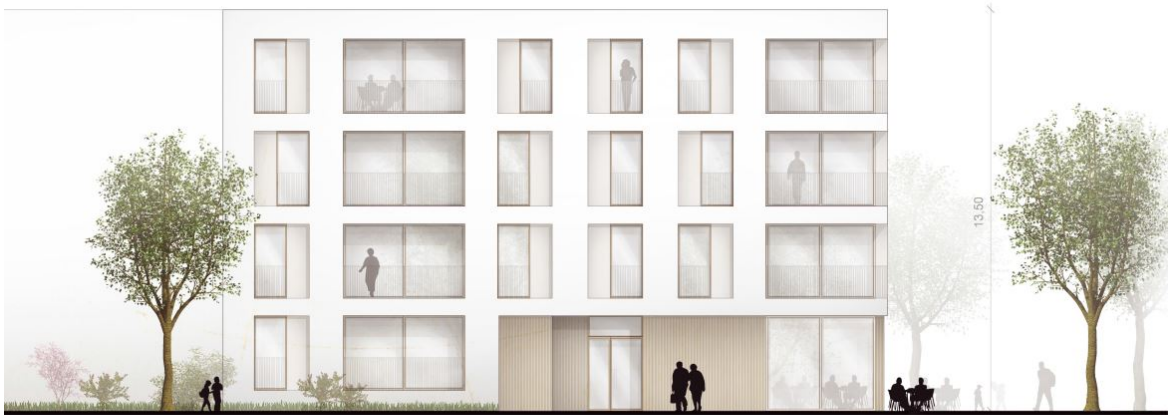
■ Strukturplan:

Baugemeinschaft Baufeld 1 Bahnhofsquartier Schwäbisch Hall
Strukturplan M 1:500

21.09.2020



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



ipundh architekten
luippold pörtner 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!



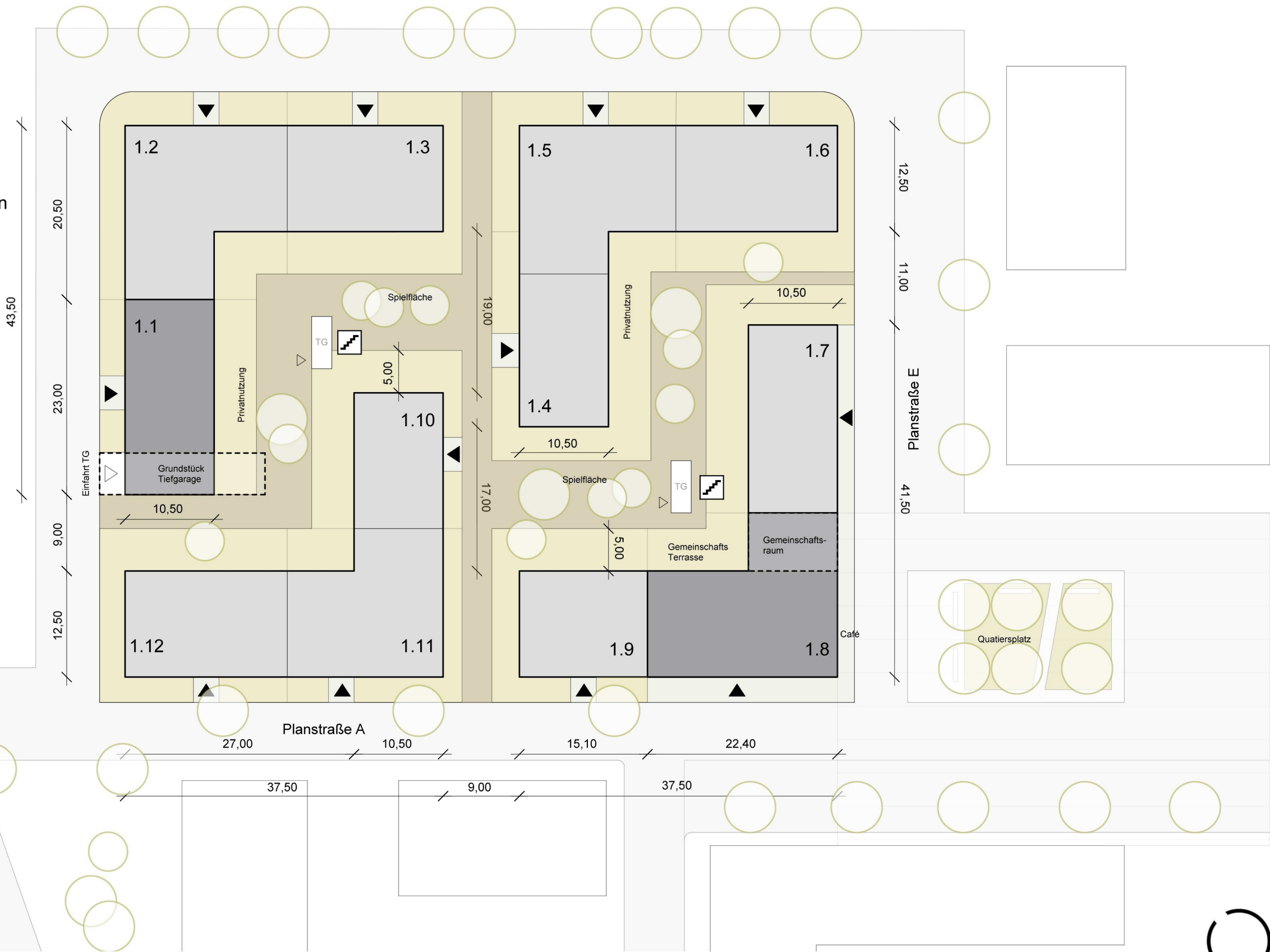
Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH
Karsten Heudorf
Leiter Projektsteuerung Baugemeinschaften
Hohenzollernstraße 12-14
71638 Ludwigsburg
Telefon: 07141 16 757 287
karsten.heudorf@wuestenrot.de
www.whs-wuestenrot.de

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

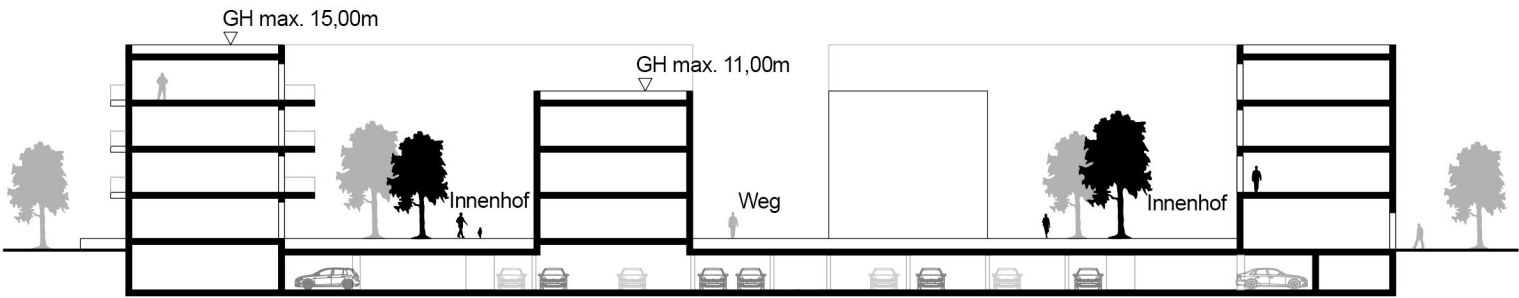
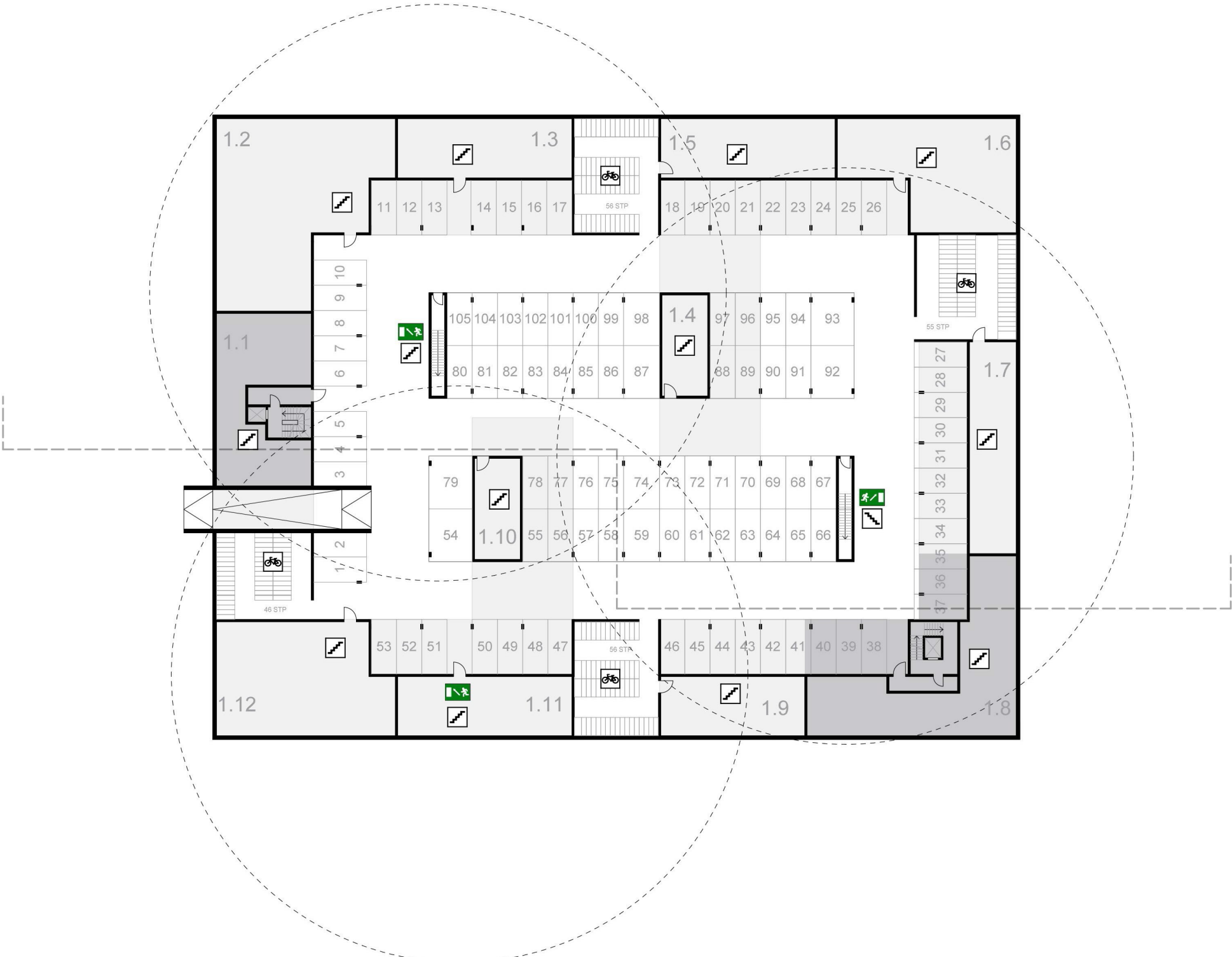


Legende:

- Baufenster
- Ankernutzerprojekte
- private Sondernutzungsflächen
- gemeinschaftliche Flächen



Tiefgarage M 1:500



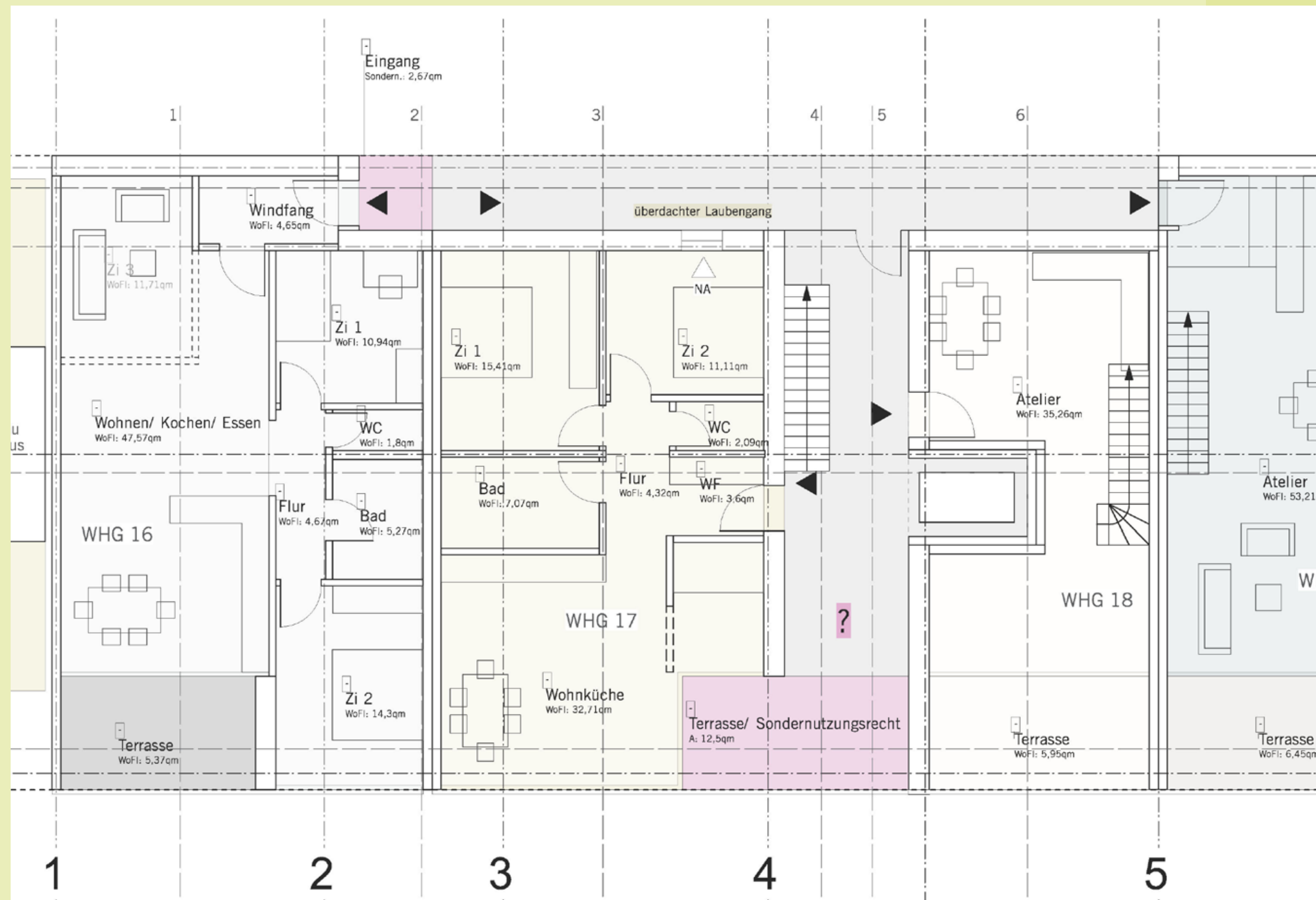
Systemschnitt













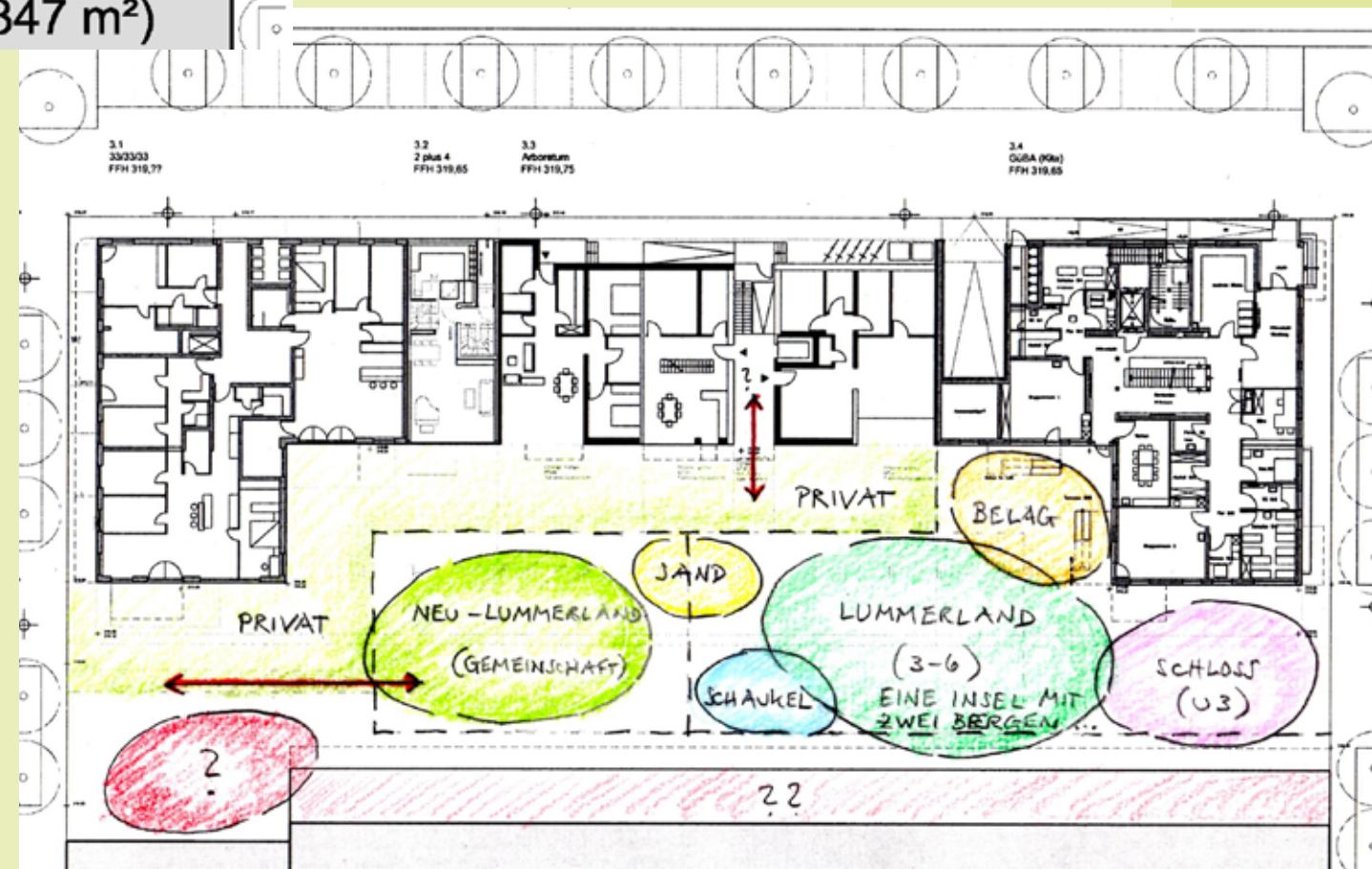
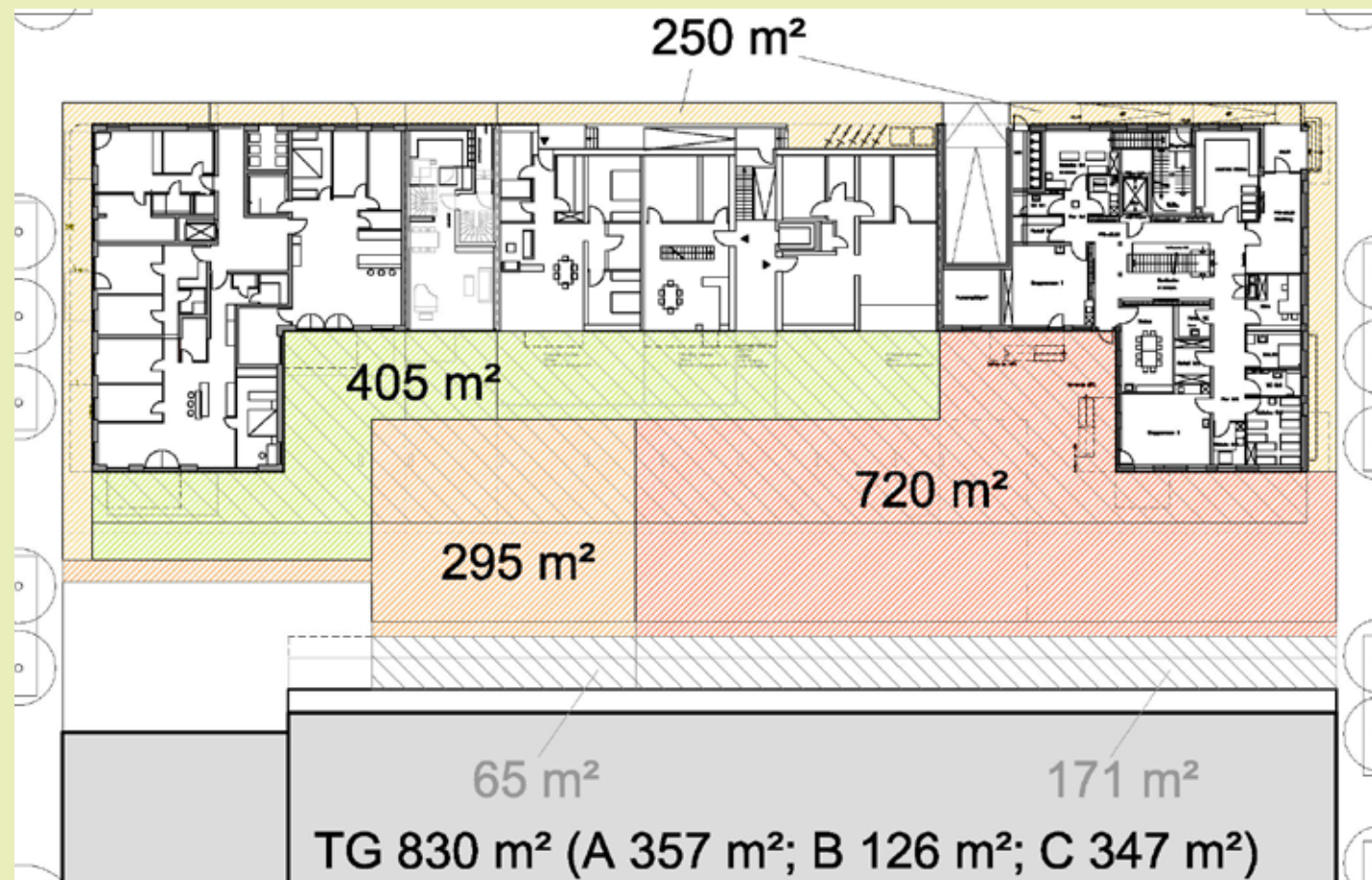
**Gestaltung Innenhöfe Baufeld 1
Bahnhofsquartier Schwäbisch Hall**

welsner + welsner

Freie Garten- und
Landschaftsarchitekten



Vorbereitung - Kennenlernen



Zu folgenden Themen würden wir gerne Wünsche und Vorstellungen erfahren:

1. Funktionen im Innenhof (z.B. Spielen, Treffen, Feiern, Abgrenzung der Privatgärten oder durchlässige Gestaltung...)
2. Beläge im Innenhof (z.B. Plattenbelag, Natursteinpflaster, Betonpflaster, Holzdeck, Wassergebundene Wegedecke...)
3. Ausstattung im Innenhof (Spielgeräte, Bänke, Pergola, Beleuchtung...)
4. Hofbäume und Sträucher im Innenhof
5. Sonstiges zur Gestaltung der Gemeinschaftlichen Flächen



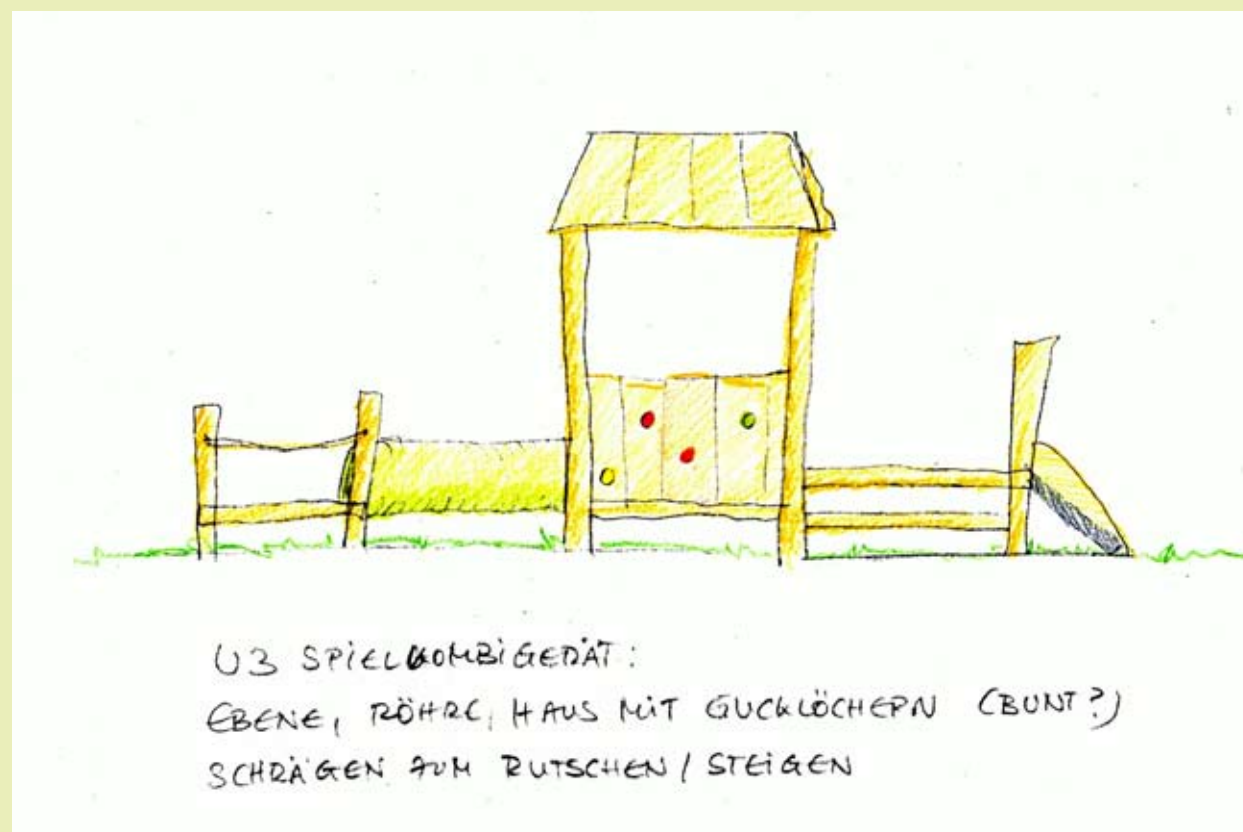
**Gestaltung Innenhöfe Baufeld 1
Bahnhofsquartier Schwäbisch Hall**

welsner + welsner

Freie Garten- und
Landschaftsarchitekten



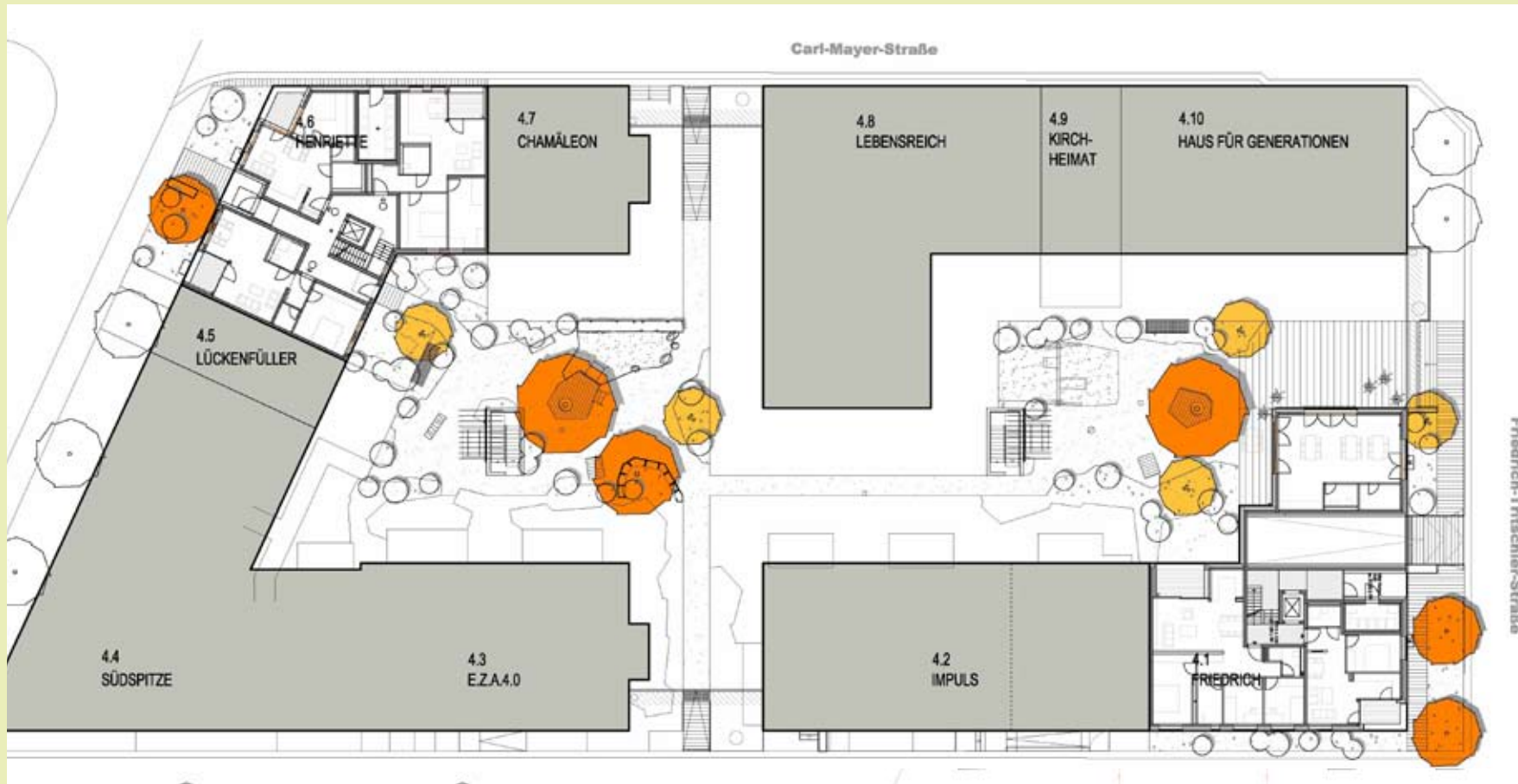
Vorbereitung - Ideen sammeln - Exkursion



Gestaltung Innenhöfe Baufeld 1 Bahnhofsquartier Schwäbisch Hall

welsner + welsner

Freie Garten- und Landschaftsarchitekten



Planungsphase - Entwurf - Freiflächengestaltungsplan



**Gestaltung Innenhöfe Baufeld 1
Bahnhofsquartier Schwäbisch Hall**

welsner + welsner

Freie Garten- und
Landschaftsarchitekten



Ausführungsphase



Mehrgenerationentreff Haus der Bildung

Schwäbisch Hall



Was sind Mehrgenerationenhäuser?



Wir bringen Menschen zusammen und leben Zukunft vor.

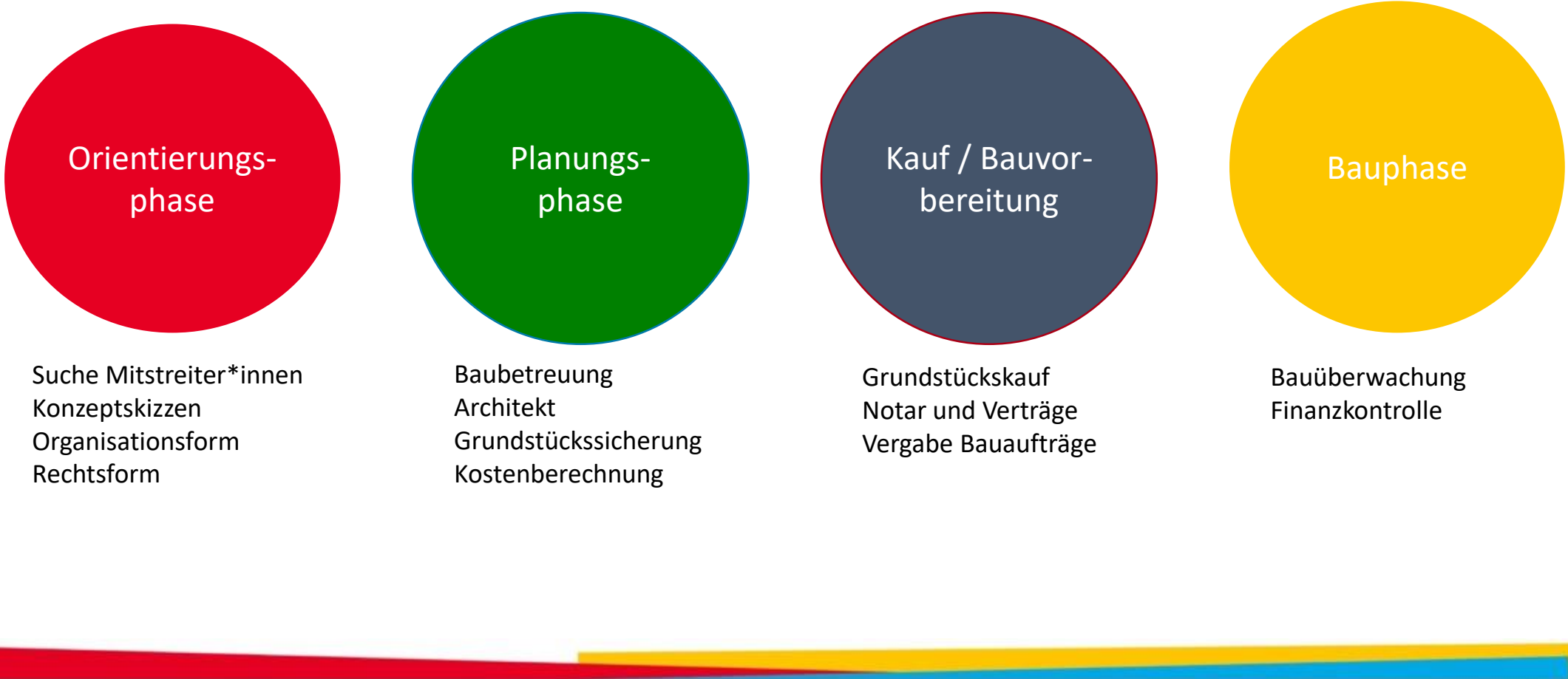
Angebote im Mehrgenerationentreff

- Begleitung der Baugruppen Bahnhofsareal und Viva!Karree
- Schachtreff, Stricktreff, Spielenachmittage, Boule spielen
- Neubürgerstammtisch, Reparaturcafé
- Internet- und Smartphone-Kurse für Senior*innen
- Digitale Angebote (Mehrgenerationentreff Online)
- und vieles mehr

Veranstaltungen für Baugruppen



Ein spannender Weg...



Orientierungs- phase

Suche Mitstreiter*innen
Konzeptskizzen
Organisationsform
Rechtsform

Planungs- phase

Baubetreuung
Architekt
Grundstückssicherung
Kostenberechnung

Kauf / Bauvor- bereitung

Grundstückskauf
Notar und Verträge
Vergabe Bauaufträge

Bauphase

Bauüberwachung
Finanzkontrolle

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