

Stadtquartier Bahnhofsareal

Vermarktung: Anker- und Anliegerprojekte auf den Baufeldern B3 und B4



19.01.2022

HGE

EIN STÜCK STADT ENTSTEHT

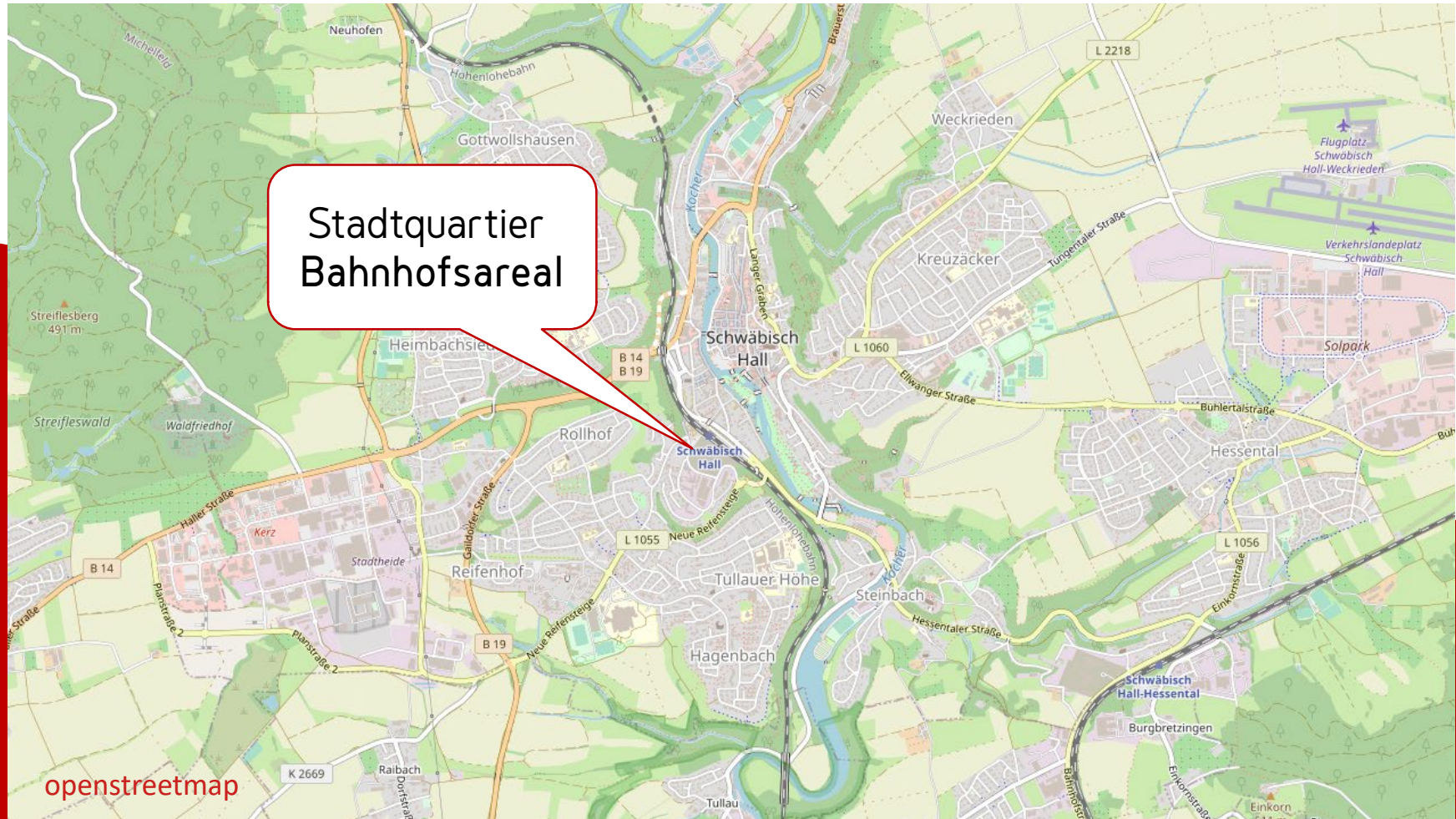
- städtebaulicher Wettbewerb in 2015
- Baufeldfreimachung durch HGE in 2018/19
- Erneuerung der Straßen um das Quartier durch die Stadt Schwäbisch Hall
- innere Erschließung durch die HGE in zwei Bauabschnitten



Foto Cord Soehlke

Stadtquartier Bahnhofsareal

LAGE IN DER STADT



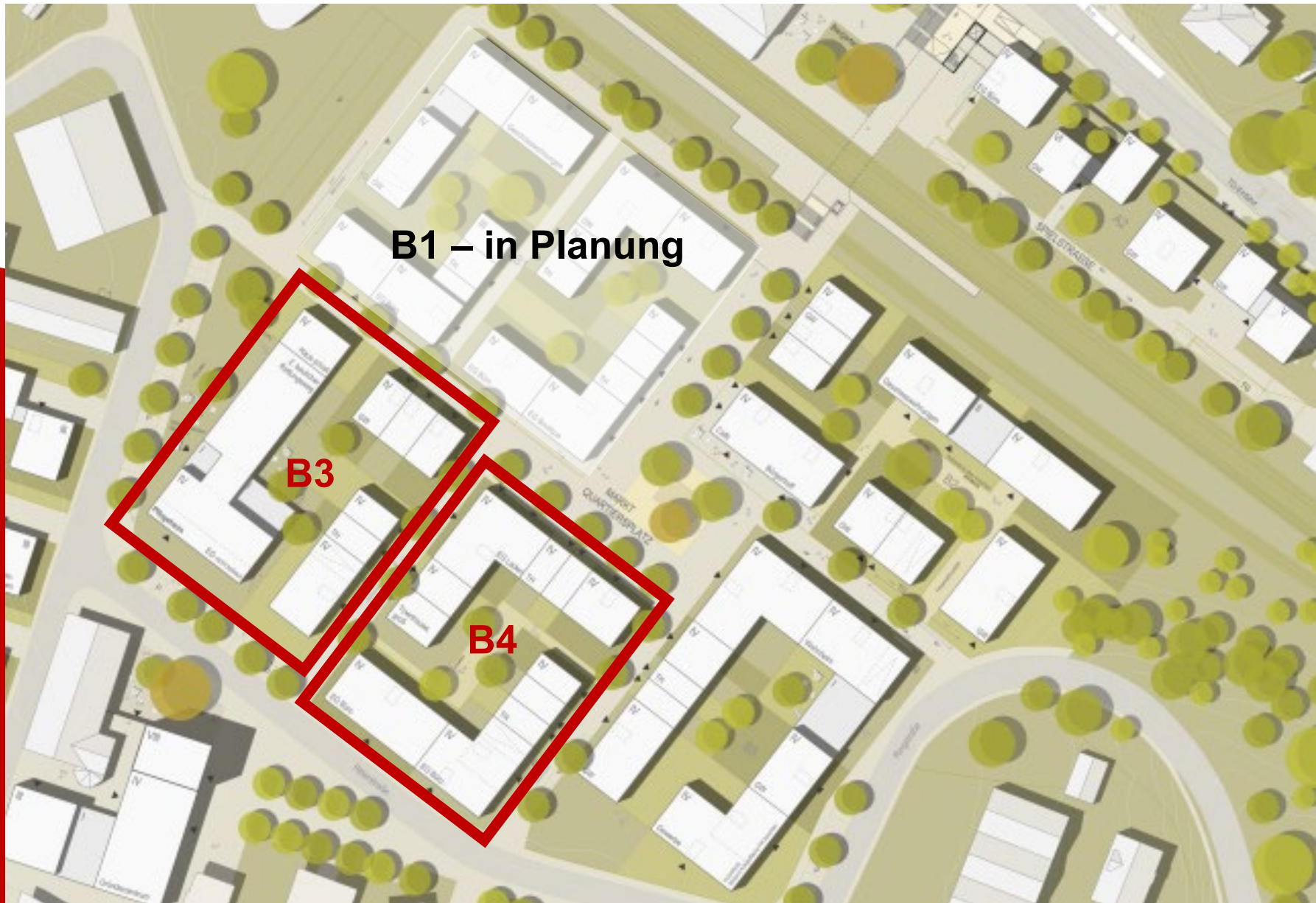
Stadtquartier Bahnhofsareal

Das Quartier

- 5 Baufelder mit 6 Wohnblöcken
- ca. 330 - 370 Wohneinheiten
- ca. 1.500 m² Gewerbeflächen
- gemeinsame Innenhöfe
- kleinteilige Aufteilung der Baufelder in Gebäude
- zentraler Quartiersplatz
- direkte Anbindung an die Altstadt und an den ÖPNV



Das Quartier



B1 – in Planung

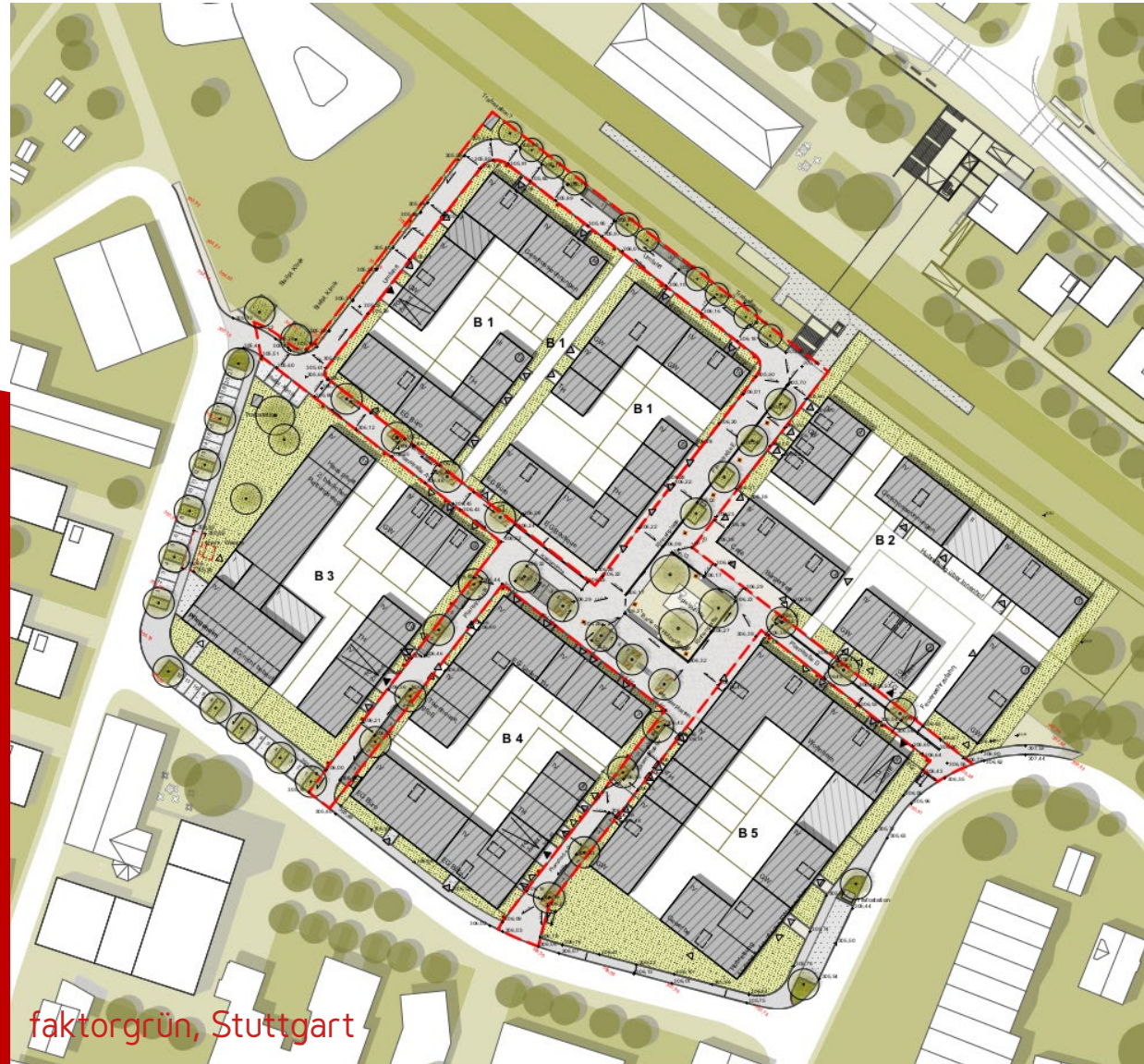
B3

B4

Stadtquartier Bahnhofsareal

Freianlagenplanung

- einheitliche Gestaltung der öffentlichen Flächen
- Baumpflanzungen zur Förderung des Kleinklimas
- durchgehende Platzfläche im Bereich des Quartiersplatz
- Einbahnregelung innerhalb des Quartiers zur Reduzierung des Durchgangsverkehrs
- Aufenthaltsqualitäten am Quartiersplatz zur Förderung der Nachbarschaften



Baurechtliche Rahmenbedingungen

- haupts. 4 Vollgeschosse (Innenhofbebauung 3)
- vertikale Fassadenstruktur
- Pflanzgebote zur Sicherung der 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. **Reservierungs-zusagen** werden erteilt.

Grundstücksverkauf nach Einreichen Bauantrag.



kleinteilig entwickeltes Quartier Mühlenviertel, 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

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



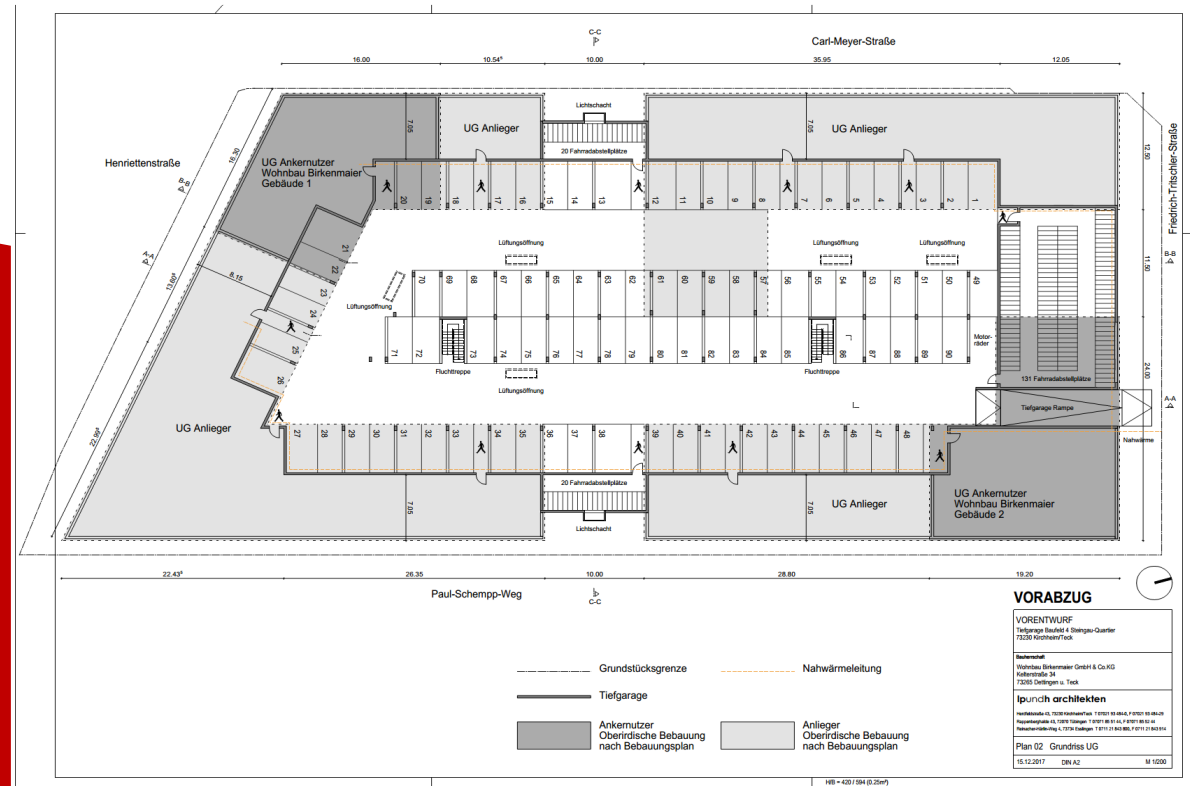
lebendiges Erdgeschoss im Französischen Viertel in Tübingen, Foto D. Fuhrhop

Stadtquartier Bahnhofsareal

KONZEPTVERGABE

Vergabe Ankerprojekte – Umfang Bewerbung

Strukturkonzept Tiefgarage
aus einer Bewerbung

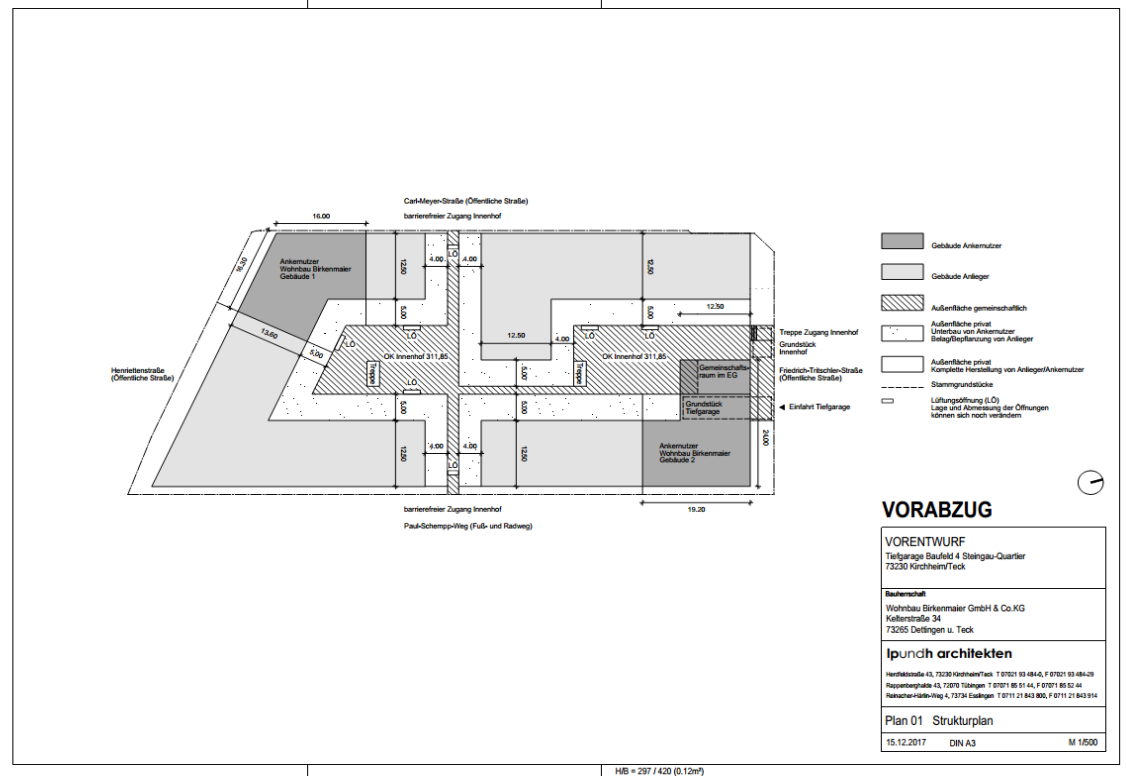


Stadtquartier Bahnhofsareal

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



Baträgerprojekt „Südspitze“ (Integration Menschen mit Behinderung), Kirchheim u. Teck, Animation Bankwitz Architekten

Stadtquartier Bahnhofsareal

KONZEPTVERGABE

Vergabe Ankerprojekte – Auswahlkriterien

Die Bewerbungen werden anhand folgender Auswahlkriterien 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 Bewertungsausschuss, Kirchheim u. 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 Grundstücksreservierung früher und erarbeitet Ankerkonzeption
- mit Kenntnis der hofspezifischen Ankerkonzeption bewerben sich Anliegerprojekte
- Anker und Anlieger schreiben Ankerkonzeption als Grundlage der Grundstücksverkäufe fort

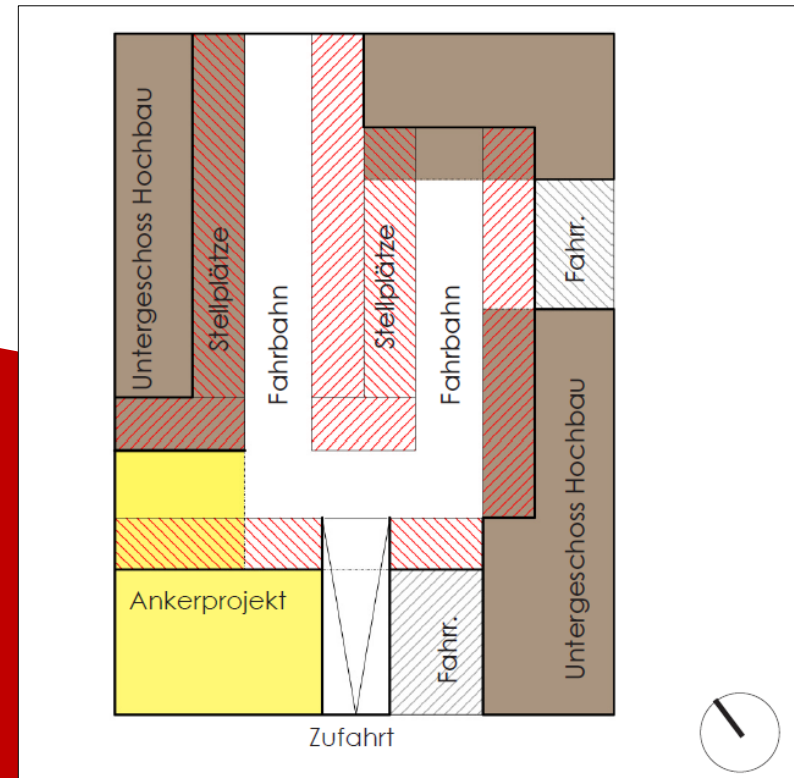


Kräne im Steingauquartier, Kirchheim u. Teck, Foto T. Gauggel

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 Anliegerprojekte
- es wird eine Eigentümergemeinschaft „Tiefgarage“ gegründet, die Mitglieder sind alle Stellplatzeigentümer

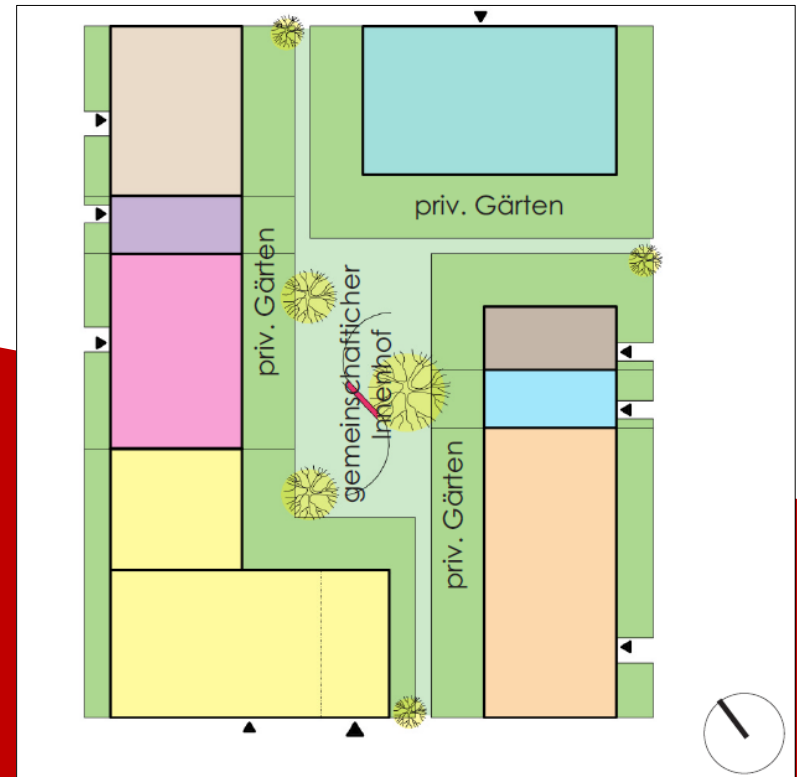


gemeinschaftliche Tiefgarage Hof 1, Alte Weberei in Tübingen,
Architektur Baisch + Fritz Architekten, Foto G. De Maddalena

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, Vermessern, SiGeKo und möglichst auch Tragwerksplanern
- 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

Stadtquartier Bahnhofsareal

KONZEPTVERGABE

Vergabe Anliegerprojekte – Auswahlkriterien

Die Bewerbungen werden anhand folgender Auswahlkriterien verglichen:

- Qualifikation des Projektteams
- Nutzen des Hochbauprojektes für das Quartier und für die Stadt
- Qualität der Projektdarstellung



Sitzung Bewertungsausschuss, Kirchheim u. Teck, Foto T. Gauggel

Stadtquartier Bahnhofsareal

KONZEPTVERGABE

Vergaberelevante Kriterien Baufeld 1 - Beispiele

- ansprechende Architektur
- alle Wohnungen barrierefrei, zwei rollstuhlgerecht
- Vermietung 30 % unter ortsüblicher Vergleichsmiete
-



KONZEPTVERGABE

Vergaberelevante Kriterien Baufeld 1 - Beispiele

- gesamtes Erdgeschoss als Tagescafé
- Holz-Hybrid-Bauweise
-



Stadtquartier Bahnhofsareal

KONZEPTVERGABE

Vergaberelevante Kriterien Baufeld 1 - Beispiele

- kleines Projekt
- bedarfsgerechter Wohnraum für Familie (Eigennutzung)
- Holzbau
-



VERMARKTUNGSUNTERLAGEN

www.hge-sha.de/wohnbauplaetze/wohngbiet-stadtquartier-bahnhofsareal

Dokumentensammlung

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/ Gebäudeabschnitt): _____ / _____ / _____ / _____
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 _____

GRUNDSTÜCKSPREISE & -EINTEILUNG



HGE

Stadtquartier Bahnhofsareal



Grundstückspreise

Stand 16.12.2021

W1

Zone 1 = 450 €/m²

W2

Zone 2 = 320 €/m²

Termine - Ankerprojekte

26.01.2022

Kolloquium für Ankerbewerber

14.03.2022, 9:00

Abgabe Bewerbungen

23. u. 24.03.2022

Bewerbergespräche

19.10.2020, 9:00

Abgabe finale Bewerbung

18.05.2022

Reservierungsvereinbarungen

(Kenntnisnahme Stadtrat im GR)



Ausarbeitung der baufeldspezifischen
Ankerkonzeptionen

18.07.2022 Vorstellung d. Ankerkonzeptionen

Termine - Anliegerprojekte

26.01.2022 Info für Anliegerbewerber

12.10.2022, 9:00 Abgabe Bewerbungen

26. u. 27.10.2022 Bewerbergespräche

03.11.2022, 9:00 Abgabe finale Bewerbung

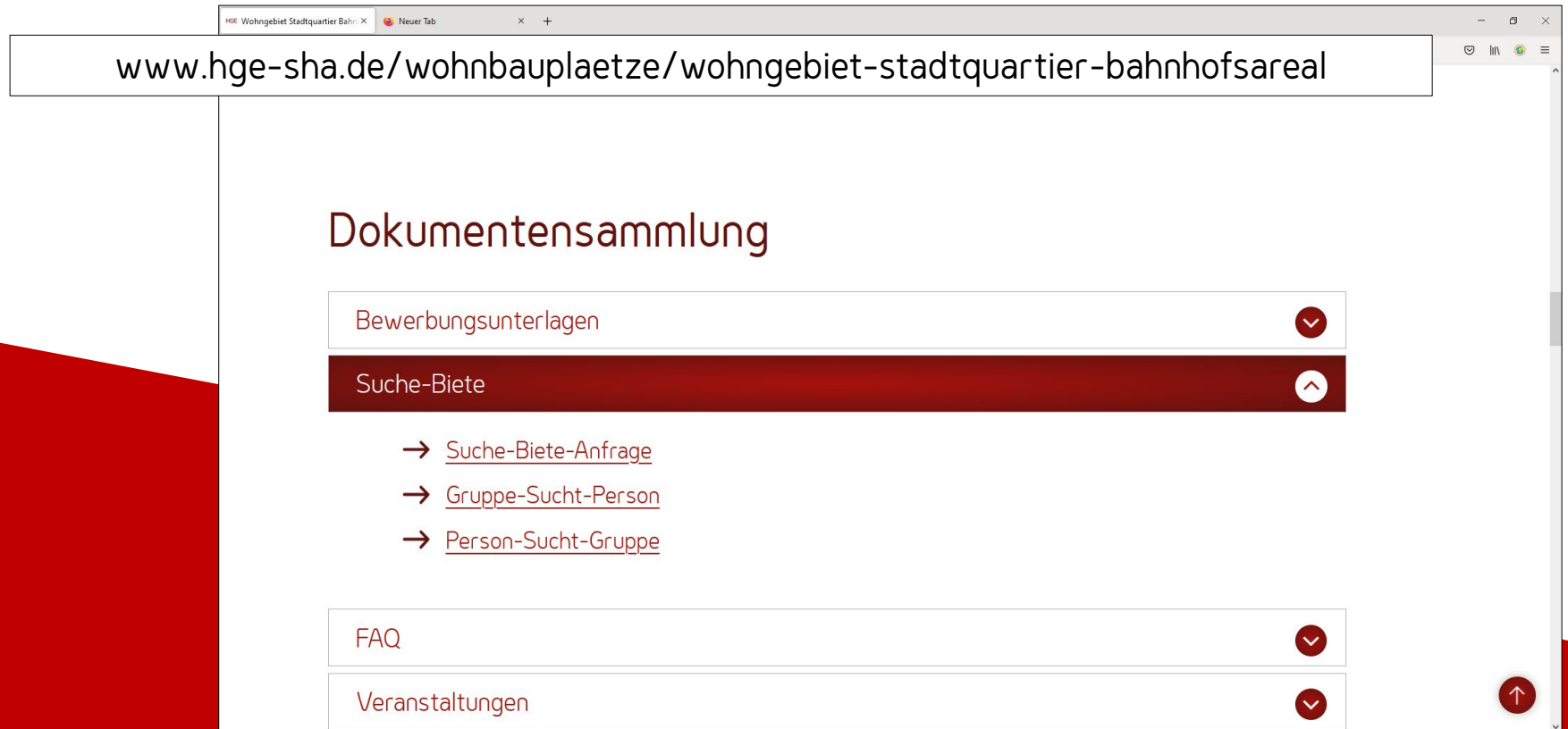
28.11.2022 Reservierungsvereinbarungen
(Kenntnisnahme Stadtrat im GR)



Planung aller Projekte der Baufelder B3
und B4

Herbst 2023 Grundstückskauf,
~ Frühjahr 2025 möglicher Bezug

Stadtquartier Bahnhofsareal



Weitere Veranstaltungen sind geplant, abonnieren Sie unseren Newsletter:

info@hge-sha.de

HGE

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