

# Stadtquartier Bahnhofsareal

Vorstellung der Ankerprojekte  
2. Vermarktungsabschnitt: Baufeld 3 und 4



19.07.2022

HGE

# Stadtquartier Bahnhofsareal

## Lage in der Stadt



# Stadtquartier Bahnhofsareal

## das Quartier

- 5 Baufelder mit 6 Wohnblöcken
- rund 360 Wohneinheiten
- bis zu 7.500 m<sup>2</sup> Gewerbeflächen
- kleinteilige Aufteilung der Gebäude
- zentraler Quartiersplatz
- gemeinsame Innenhöfe
- direkte Anbindung an Altstadt und ÖPNV



# Stadtquartier Bahnhofsareal das Quartier



# Vermarktungsstatus B1: Städtebaulicher Entwurf

- rund 100 Wohneinheiten
- 1 gemeinsame Tiefgaragenanlage
- 2 gemeinschaftliche Innenhöfe
- 1 Gemeinschaftsraum



## Vermarktungsstatus B1: Ankerkonzept

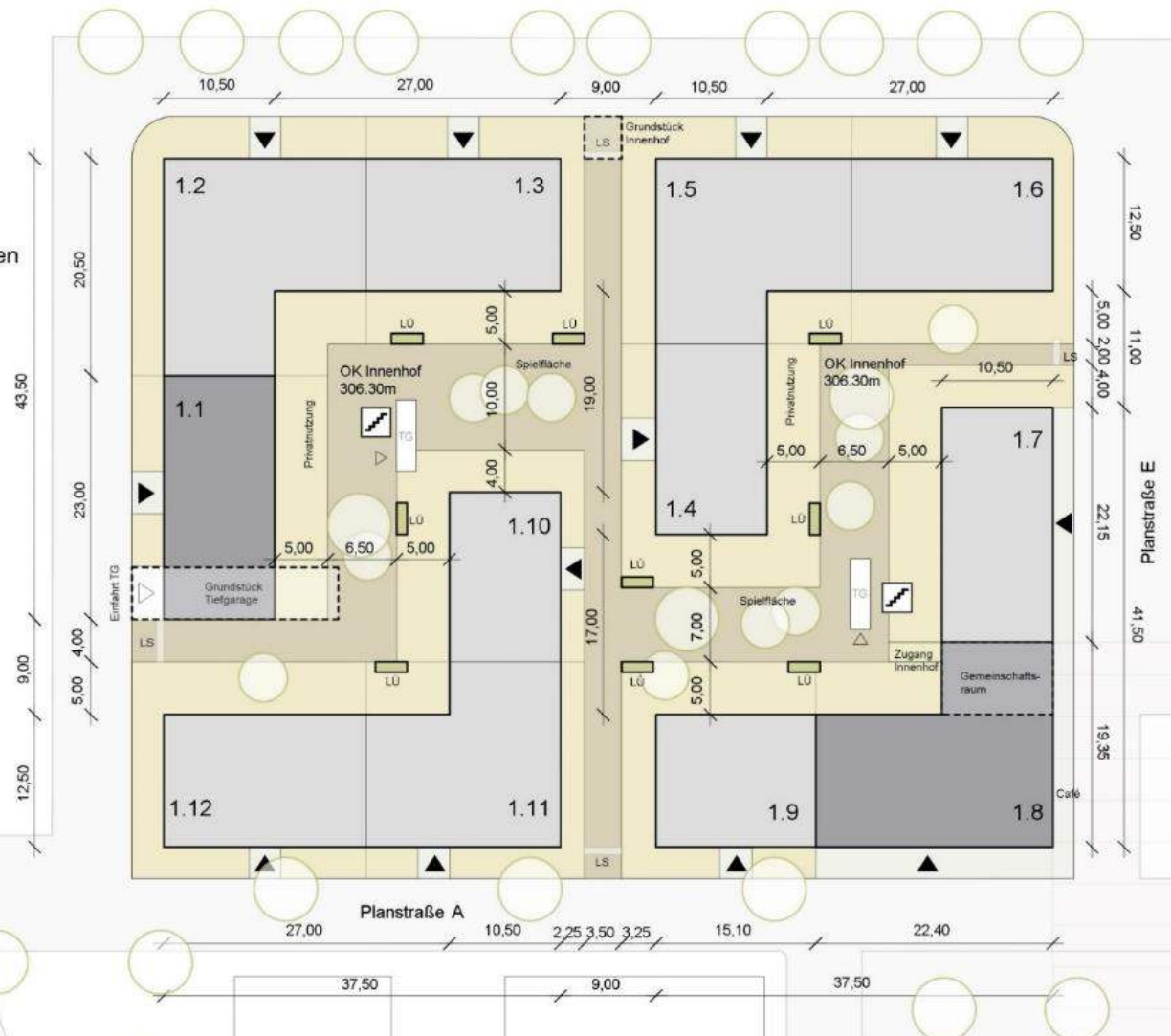
Legende:

-  Baufenster Anliegerprojekte
-  Ankernutzerprojekte
-  private Sondernutzungsflächen
-  gemeinschaftliche Flächen

LÜ Lüftungsöffnung

LS Lichtschächte

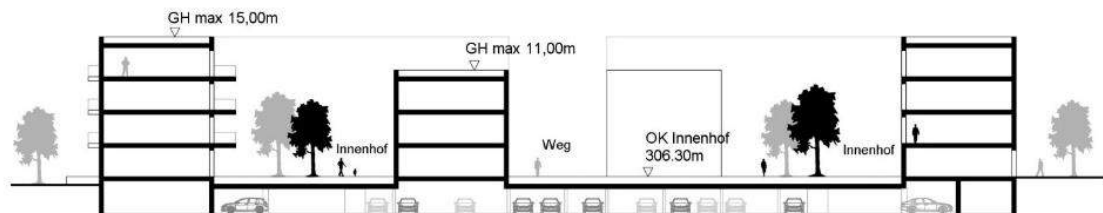
Die dargestellte Parzellierung der Anliegerprojekte ist nur beispielhaft.



# Vermarktungsstatus B1: Tiefgaragenkonzept

Legende:

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



# Anliegerprojekte B1: Ansichten



Ansicht West



Ansicht Nord



Ansicht Ost

# Anliegerprojekte B1: Ansichten



Ansicht Innenhof Ost

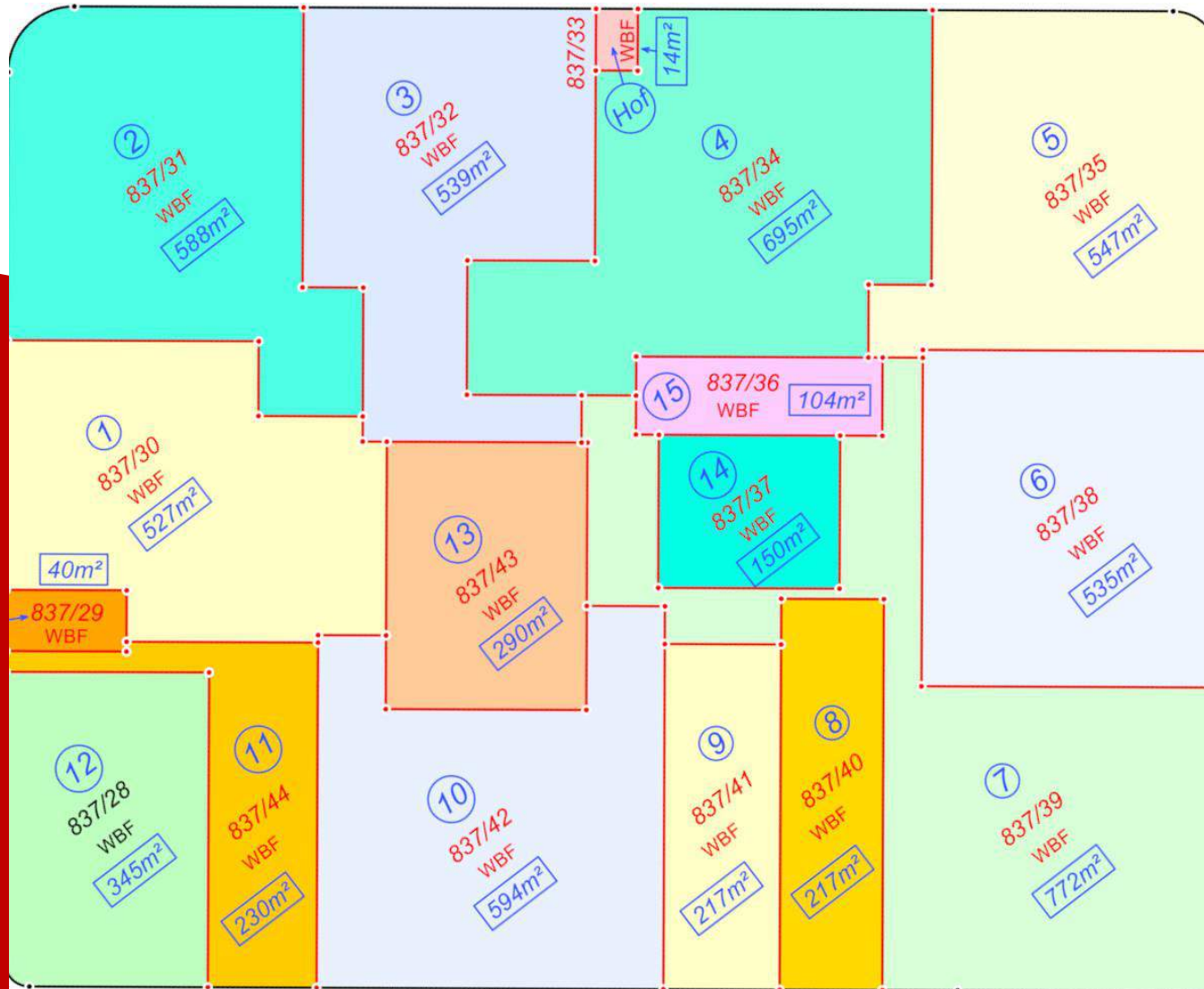


Ansicht Innenhof West

# Vermarktungsstatus B1: Aufteilungsplan



# Vermarktungsstatus B1: Aufteilungs- und Flächenplan



# 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

# 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



# Termine Baufeld 3+4 – Anliegerbewerbung

|                |                                   |
|----------------|-----------------------------------|
| 14.09.2022     | Vorstellung Ankerkonzeption       |
| 12.10.2022     | Abgabe Bewerbungen (9 Uhr)        |
| 26./27.10.2022 | Bewerbungsgespräche               |
| 03.11.2022     | finale Abgabe Bewerbungen (9 Uhr) |
| Dez. 2022      | Erteilung Reservierungszusagen    |
| März 2023      | Statusgespräche                   |
| Sept. 2023     | Einreichung Baugesuch             |
| Okt./Nov. 2023 | Grundstücksverkauf*               |
| 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.

# 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 B3 und B4 in Einzelgrundstücken



Abbildung und Fotos: Thiebetter:  
Städtebaulicher Gestaltungsskizzen, B3 Architekten GmbH, Freiburg  
Öffentliche und lebendige Räume mit hoher Aufenthaltsqualität, links Sascha Lütjens, Thiebetter's not rechts Daniel Fährmann, 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

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



# Stadtquartier Bahnhofsareal

## Suche! Biete!

Die HGE hält auf Ihrer Homepage ([hge-sha.de](http://hge-sha.de)) eine Kennenlern-Plattform vor. 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

Vierköpfige Tübinger Familie sucht lan

Bezahlbare, altersgerechte W

Privater Bauherr su

Familienfreundlic

Fünfköpfige Familie

Privater Bauherr sucht Gruppe für ökolo

Familie mit Kindern sucht bestehend

Dreiköpfige Familie sucht Gruppe f

Privater Bauherr sucht Baugrupp

Vater mit Kleinkind sucht fam

Junges Paar sucht familienf

Privatperson sucht Gruppe, um

Mit gemeinschaftlichem Wohnen erfahrene

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

Auszüge Kennenlernseite Hechinger Eck  
Tübingen

Quelle: Homepage Stadt Tübingen

Stadtquartier Bahnhofsareal  
kleinteilig entwickeltes Quartier



# Stadtquartier Bahnhofsareal öffentliche und lebendige Räume mit hoher Aufenthaltsqualität



Foto Daniel Fuhrhop

Stadtquartier Bahnhofsareal

# verschiedene Wohntypen - Gartenwohnung

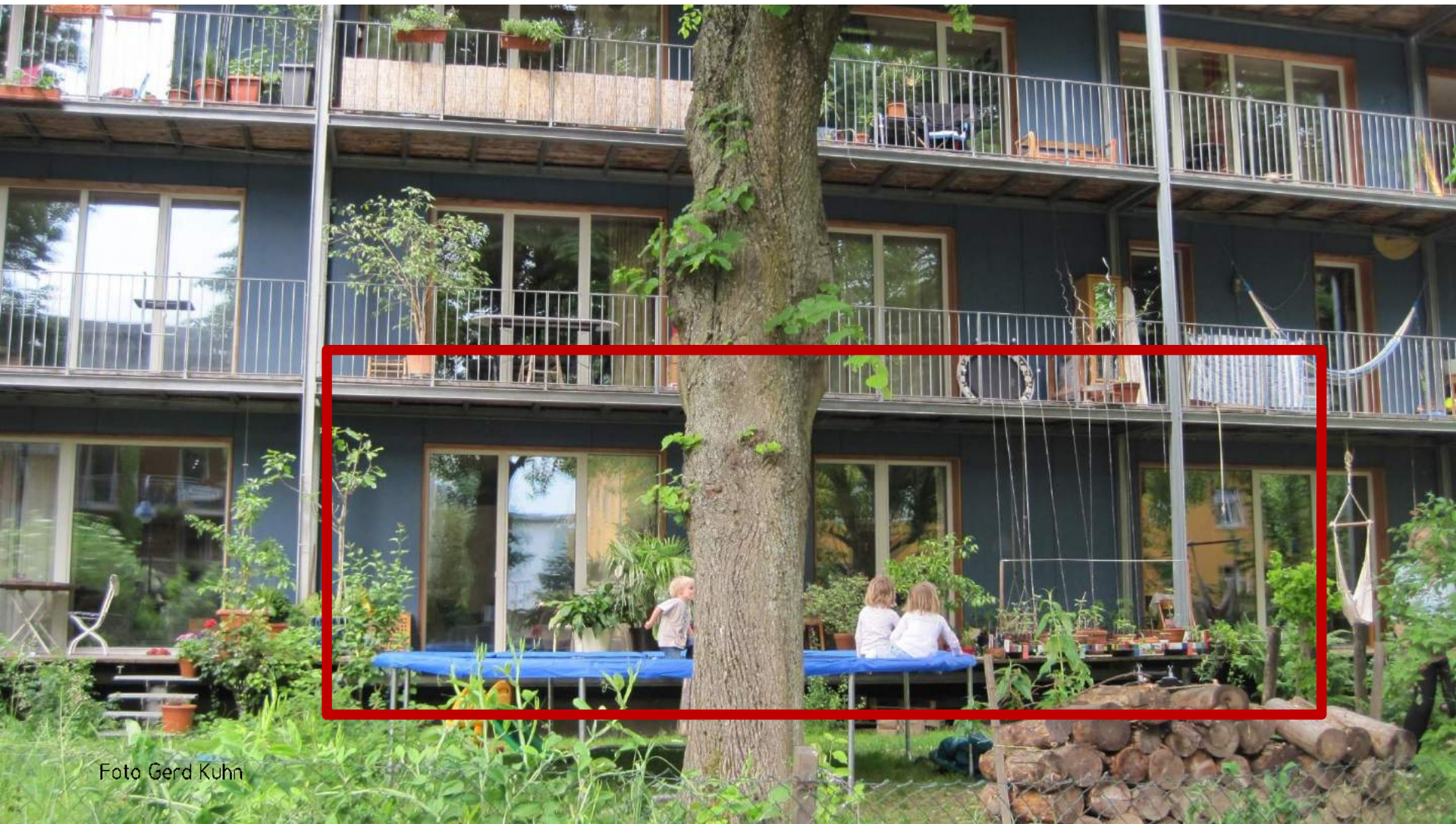


Foto Gerd Kuhn

Stadtquartier Bahnhofsareal

# verschiedene Wohntypen – Doppelhaus



Foto Ipundh architekten

Stadtquartier Bahnhofsareal

# verschiedene Wohntypen - Doppelhaus



Foto D. Prinz

Stadtquartier Bahnhofsareal

# verschiedene Wohntypen - Stadthaus



Foto T. Gauggel

Stadtquartier Bahnhofsareal

# Verbinden von Wohnen und Arbeiten

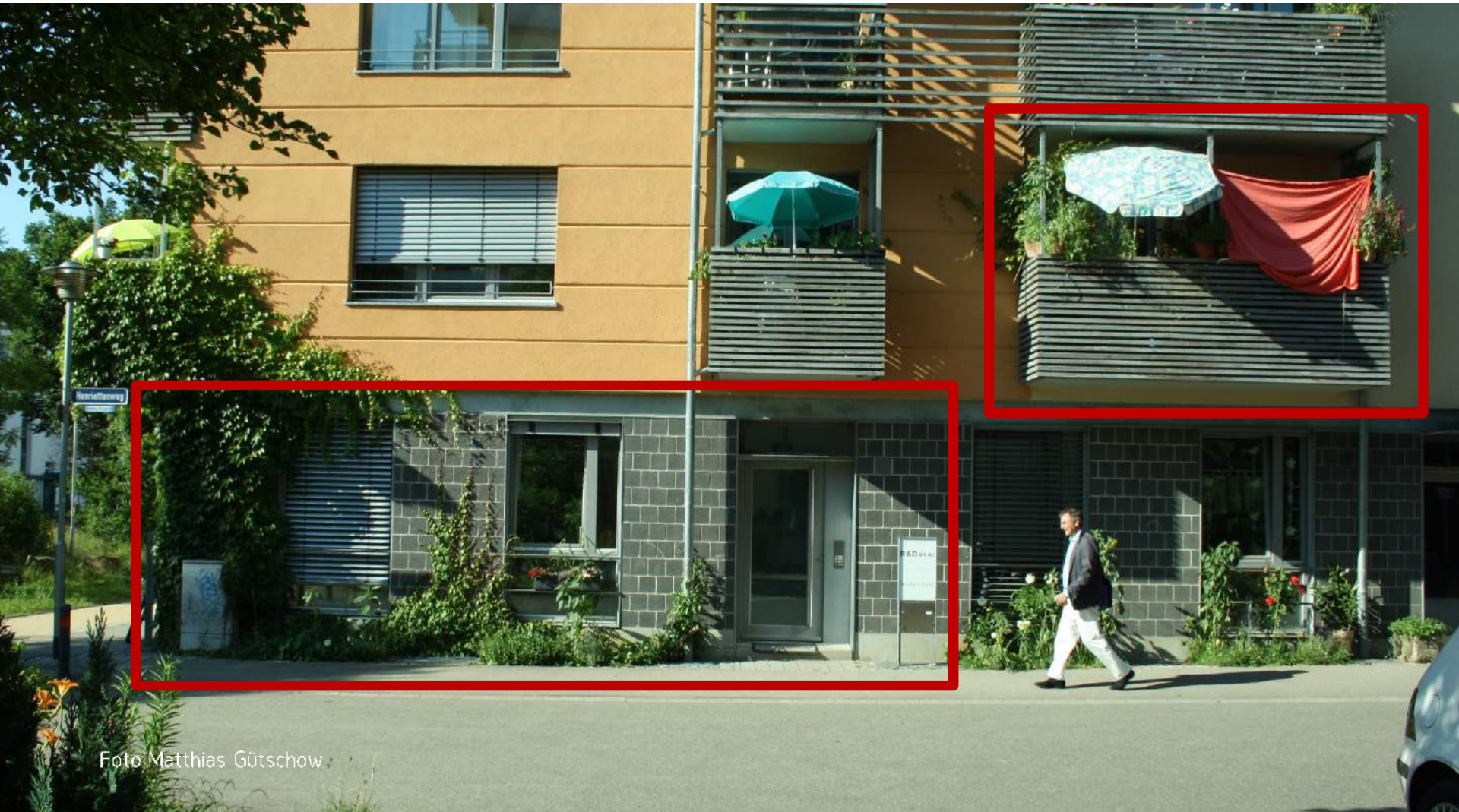


Foto Matthias Gütschow

# Stadtquartier Bahnhofsareal lebendige Erdgeschoss



Foto Daniel Fuhrhop

Stadtquartier Bahnhofsareal

# gemeinschaftliche Parkierung unter den Innenhöfen

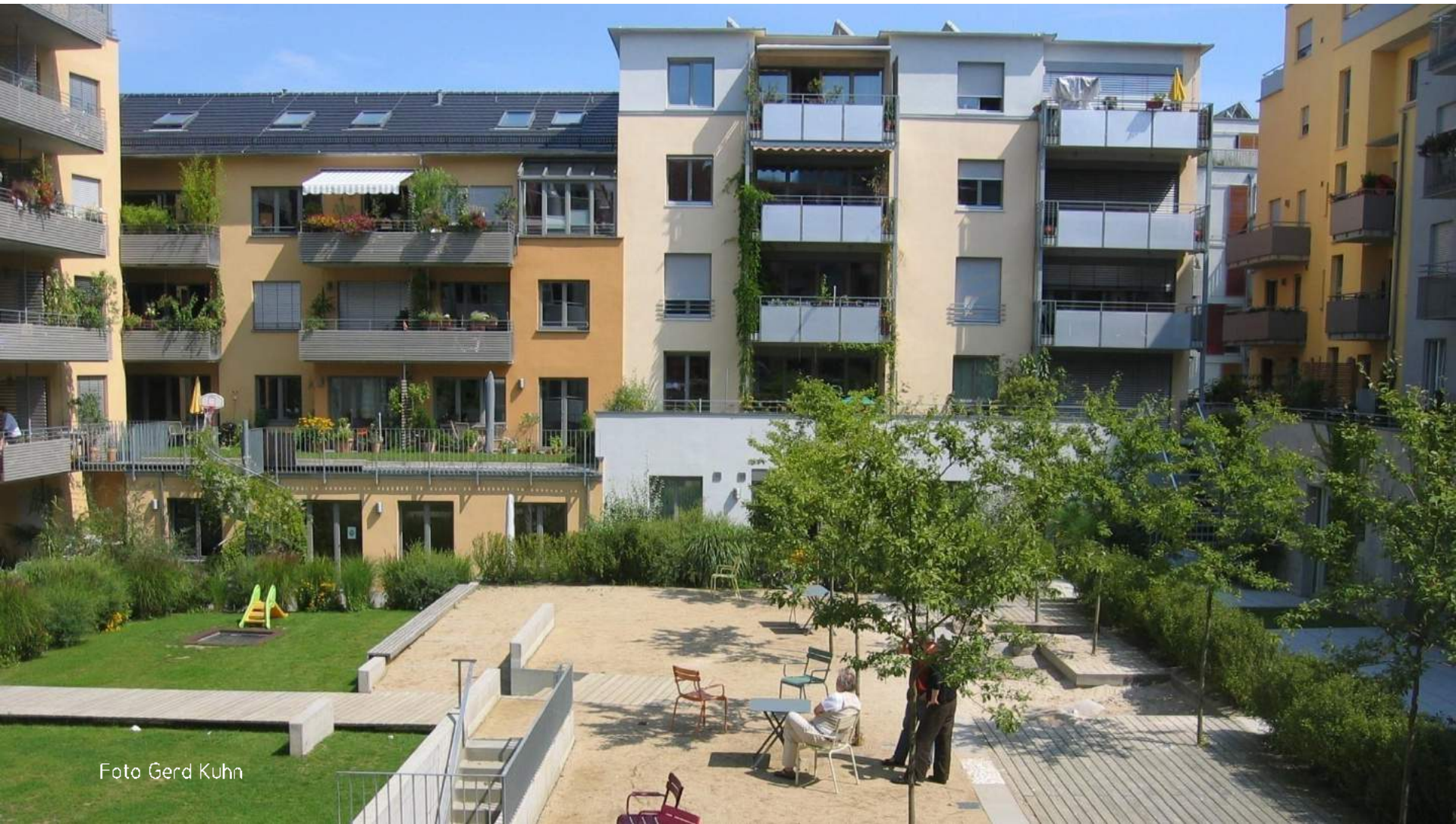


Foto Gerd Kuhn

# 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 **Bewertungs-kommission** bewertet die Bewerbungen individuell und vergleichend. **Reservierungs-zusagen** werden erteilt.

**Grundstücksverkauf** erfolgt nach Einreichen des Bauantrag.



kleinteiliges Quartier, Mühlenviertel in Tübingen, Foto C. Soehke

# Stadtquartier Bahnhofsareal

## Konzeptvergabe

Teilnehmer – alte und neue Akteure

Das Verfahren ermöglicht alten und neuen Akteuren die 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



Baugemeinschaften WerkStatt und Waldetagen,  
Steingauquartier in Kirchheim unter Teck, Foto P. Klink

# Stadtquartier Bahnhofsareal

## Baugemeinschaften

### Was ist eine Baugemeinschaft?

Eine Baugemeinschaft ist eine Gruppe von Menschen, die zusammen ein Haus nach ihren eigenen Vorstellungen und Ideen eigenverantwortlich planen, bauen und später meist auch bewohnen.

Sie realisieren sehr unterschiedlich große Projekte, von zwei gestapelten Maisonette-wohnungen für Familien, über Gebäude mit vier befreundeten Parteien bis hin zur großen Gebäuden mit gemeinschaftlichen Räumen und anderen Angeboten.



Baugemeinschaft Naturhaus im Steingau in Kirchheim, anw.architekten

# Stadtquartier Bahnhofsareal

## Konzeptvergabe

### Qualitätssicherung der Projekte

Die vergaberelevanten Bestandteile der Bewerbung müssen umgesetzt werden, nur dann kommt es zum Grundstückskauf.

- Die **Reservierungszusage** beinhaltet diese vergaberelevanten Inhalte der Bewerbung.
- Es werden **Statusgespräche** geführt.
- Der **Bauantrag** wird auch hinsichtlich der Reservierungszusage geprüft.
- Die vergaberelevanten Bestandteile des Projektes werden in den **Grundstücks-kaufvertrag** aufgenommen.



Baugemeinschaft Null-Energie-Haus „elementar“, Mühlenviertel in Tübingen,  
Foto M. Smyrek

# Anker-/ Anliegerverfahren

## zweistufige Vergabe

Kleinteilige Entwicklung bedeutet, dass innerhalb eines Hofes verschiedene Aufgaben mit den Nachbarprojekten abgestimmt und durchgeführt werden müssen.

- Ankerprojekt übernimmt Querschnittsaufgaben, es erhält Reservierungszusage 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 in Kirchheim unter Teck, Foto T. Gauggel

# 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 Anlieger-Projekte
- 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 – Planungsprozess gemeinschaftliche Freianlagen

- der Prozess bedarf möglichst einer hohen Beteiligung der Anlieger-projekte, 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 Anlieger-projekte

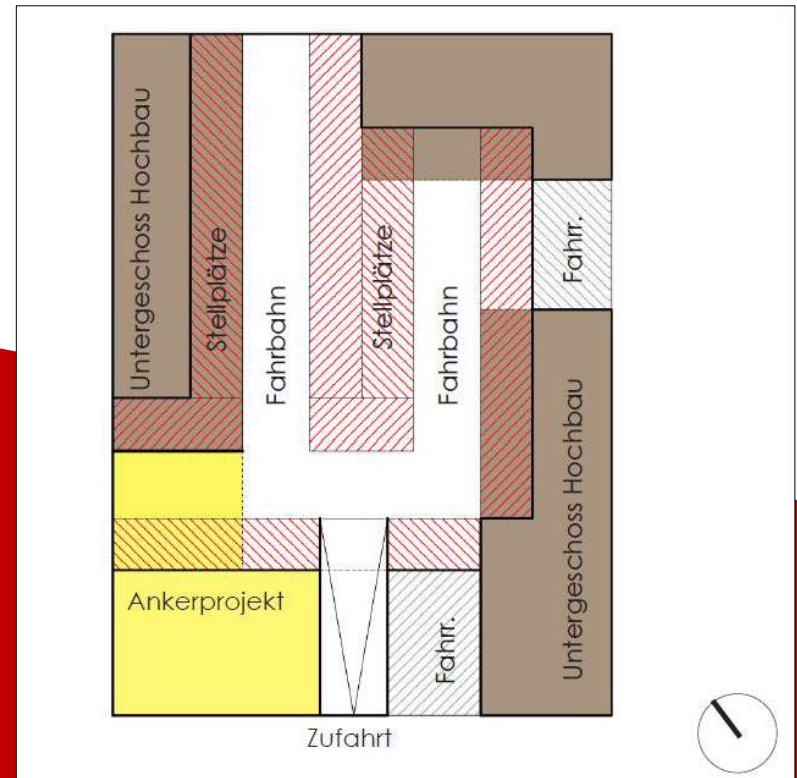


Theater im gemeinschaftlichen Innenhof, Alte Weberei in Tübingen, Foto T. Gauggel

# 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)

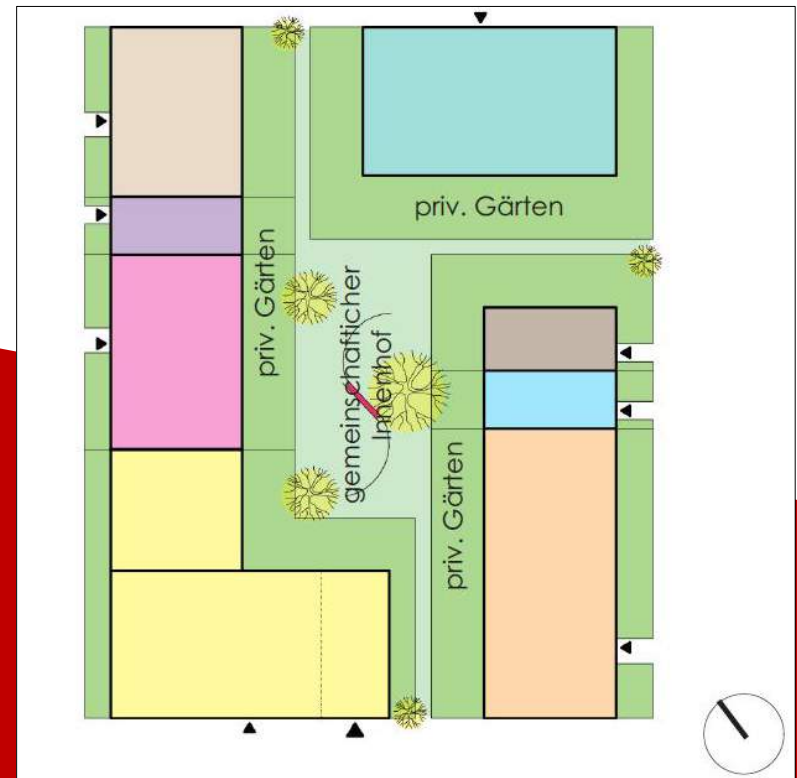


Beispiel: Struktur gemeinschaftliche Tiefgarage unter Innenhof und teilweise unter Hochbauten

# Anker-/ Anliegerverfahren

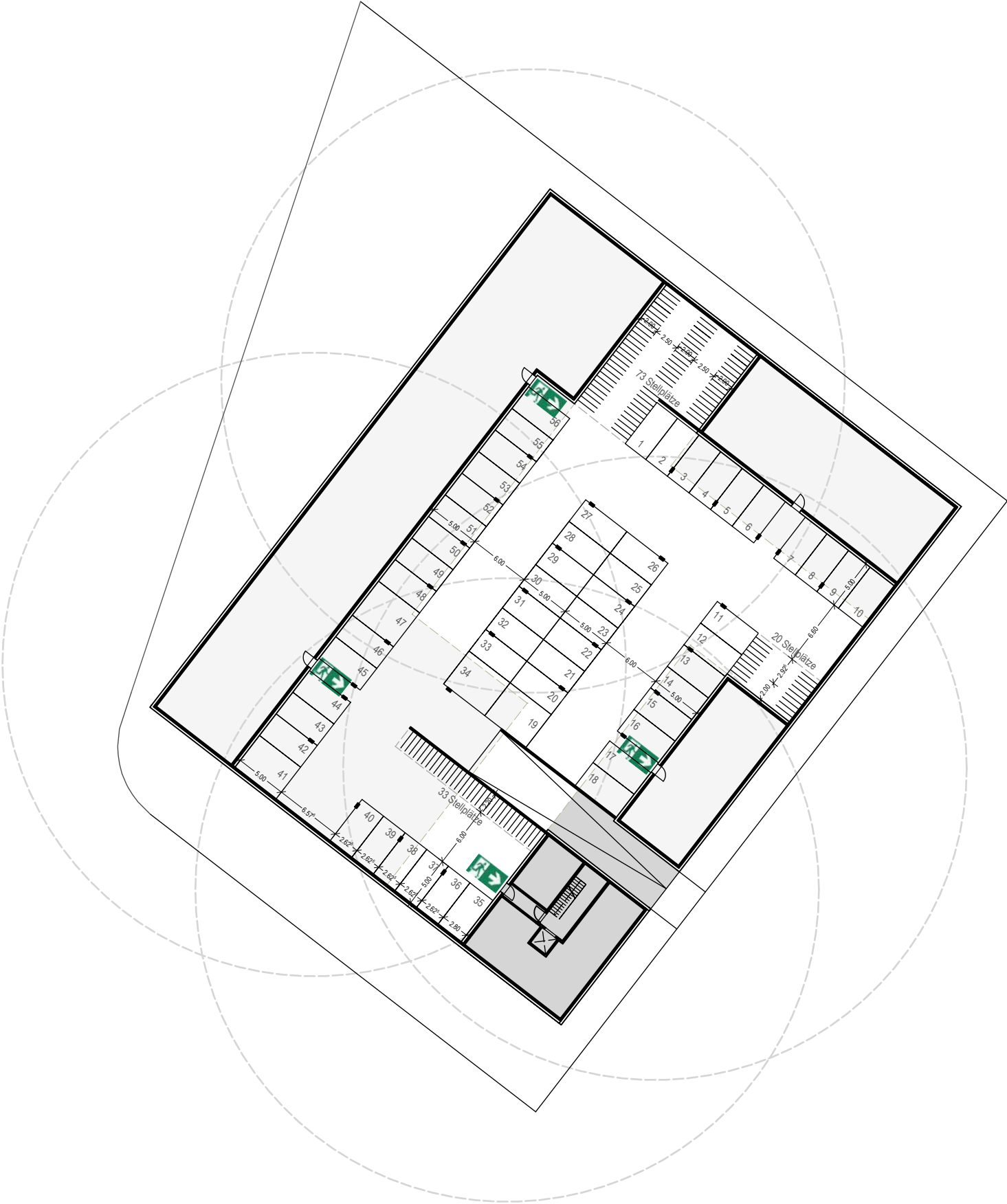
## Aufgaben Ankerprojekt – gemeinschaftliche Freianlagen

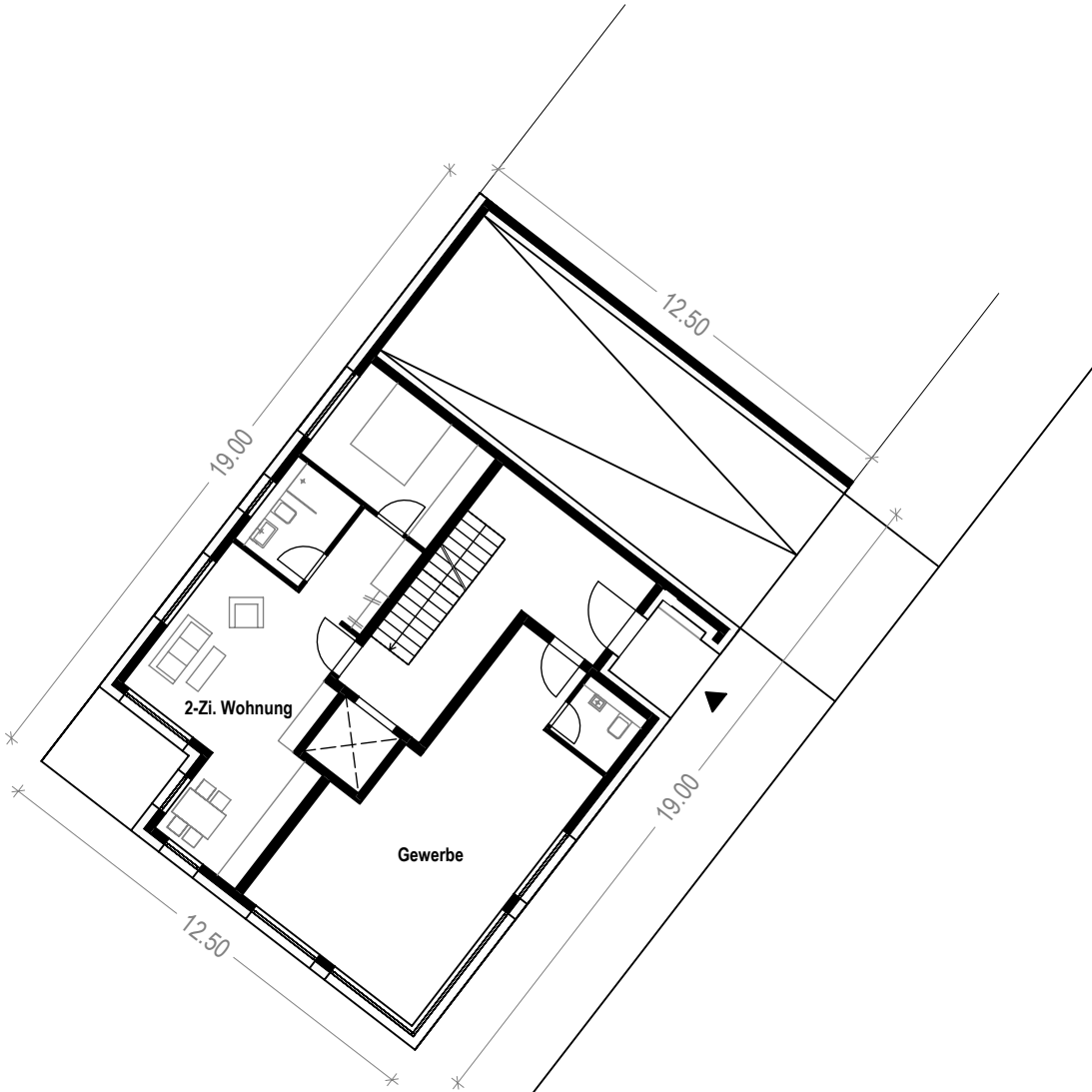
- Entwicklung des gestalterischen Konzepts (gemeinsamer Kinderspielplatz und ...?)
- Entwässerungskonzept für Dachflächen und versiegelte Freiflächen
- Entwicklung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen (Verteilung von Baukosten sowie Unterhalts- und Instandhaltungskosten)



Beispiel: Parzellierung und Struktur gemeinschaftliche Freianlagen, gemeinschaftlich und privat genutzte Bereiche







Erdgeschoss



Regelgeschoss



Ansicht Süd-Ost



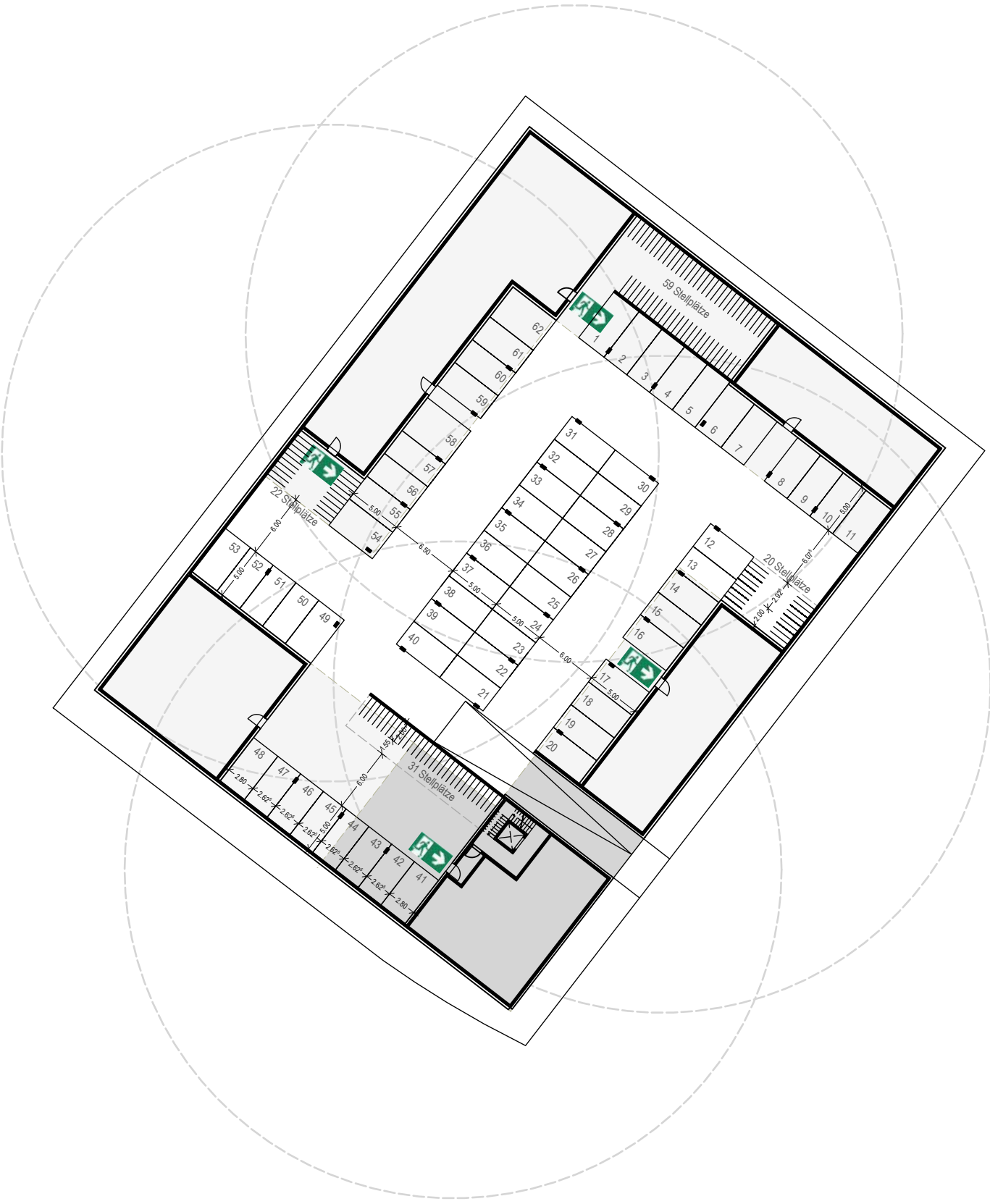
**Nettobauland**  
= ca. 3.725 m²

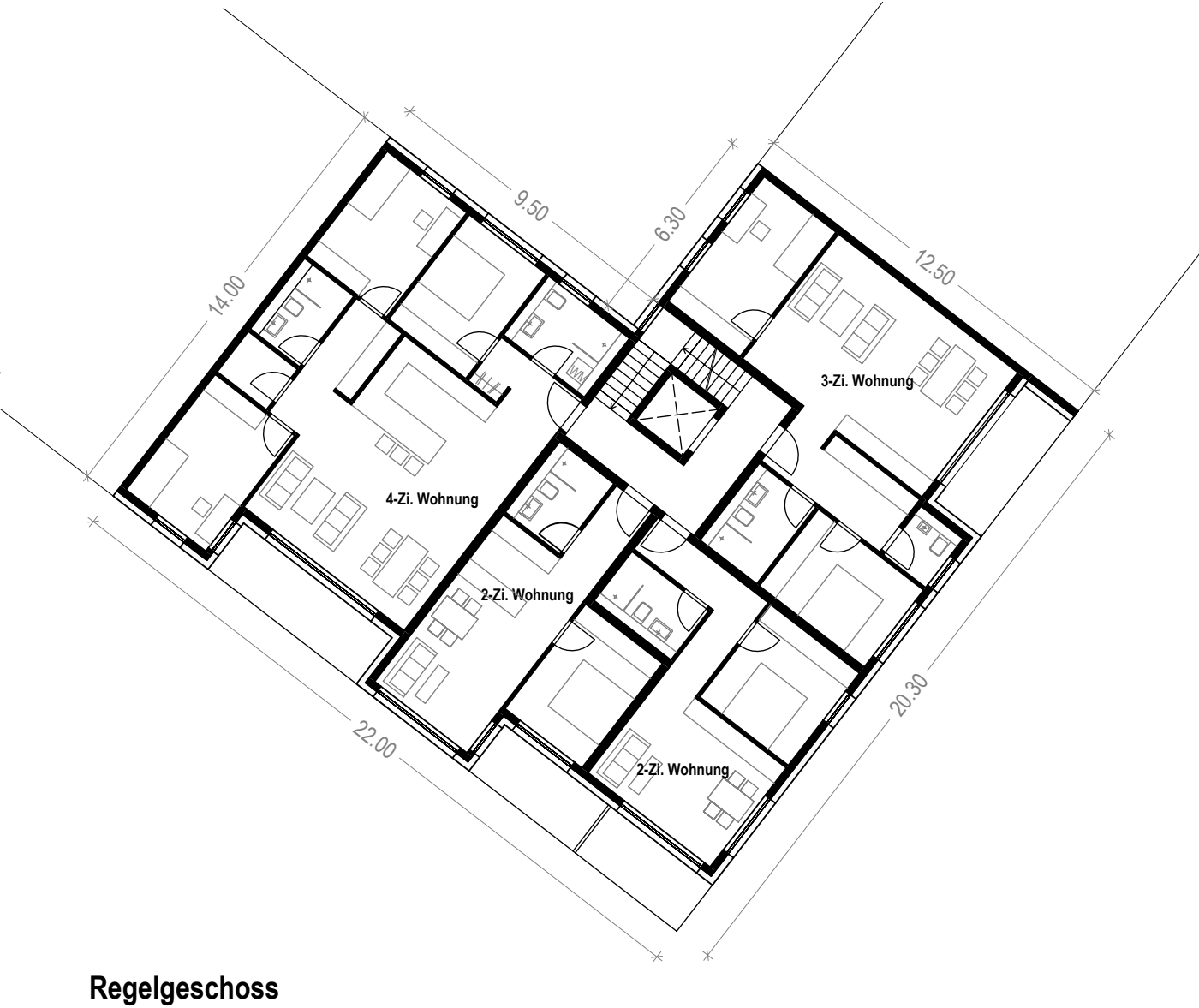
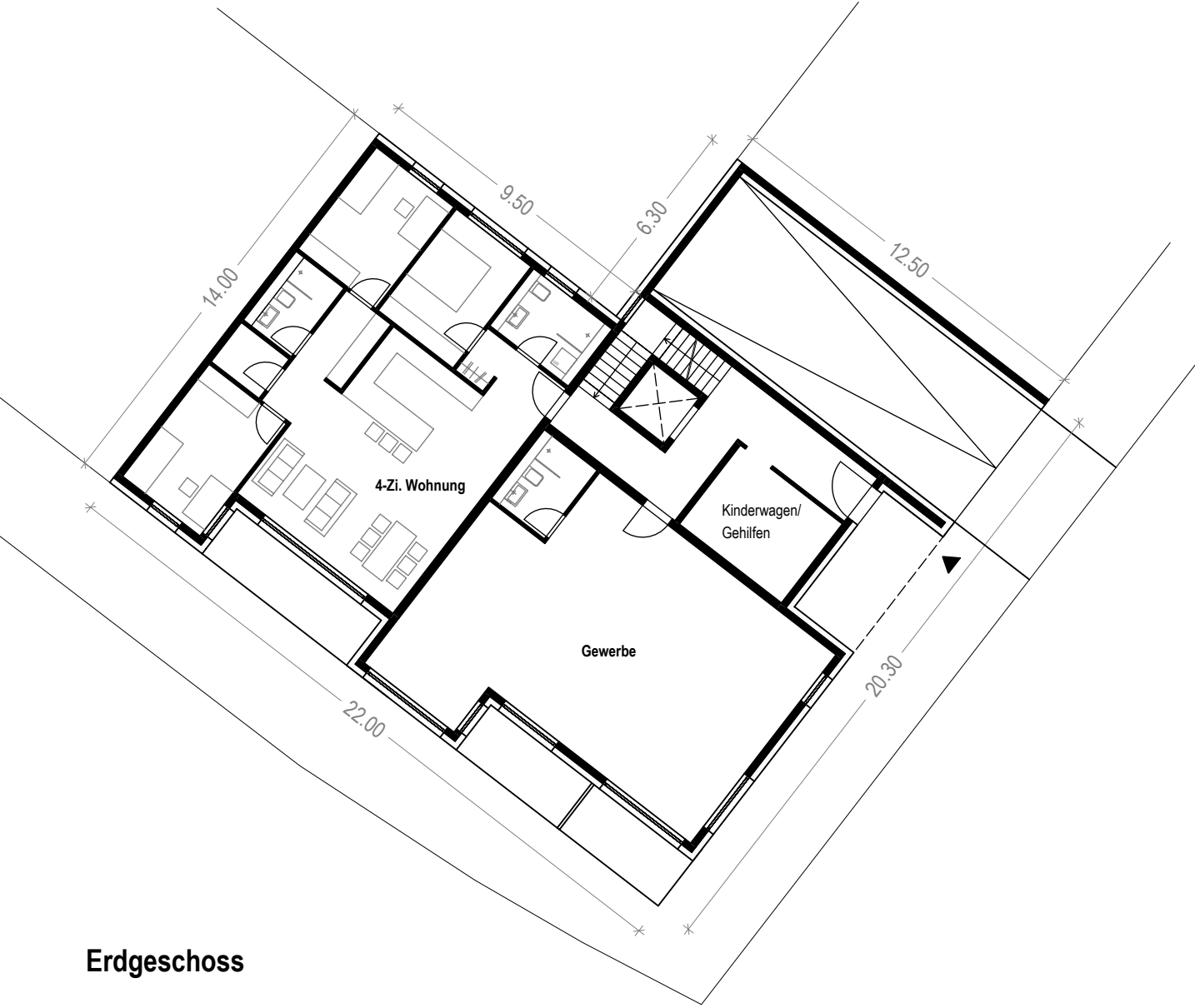
**BGF gesamt**  
= ca. 7.838 m²

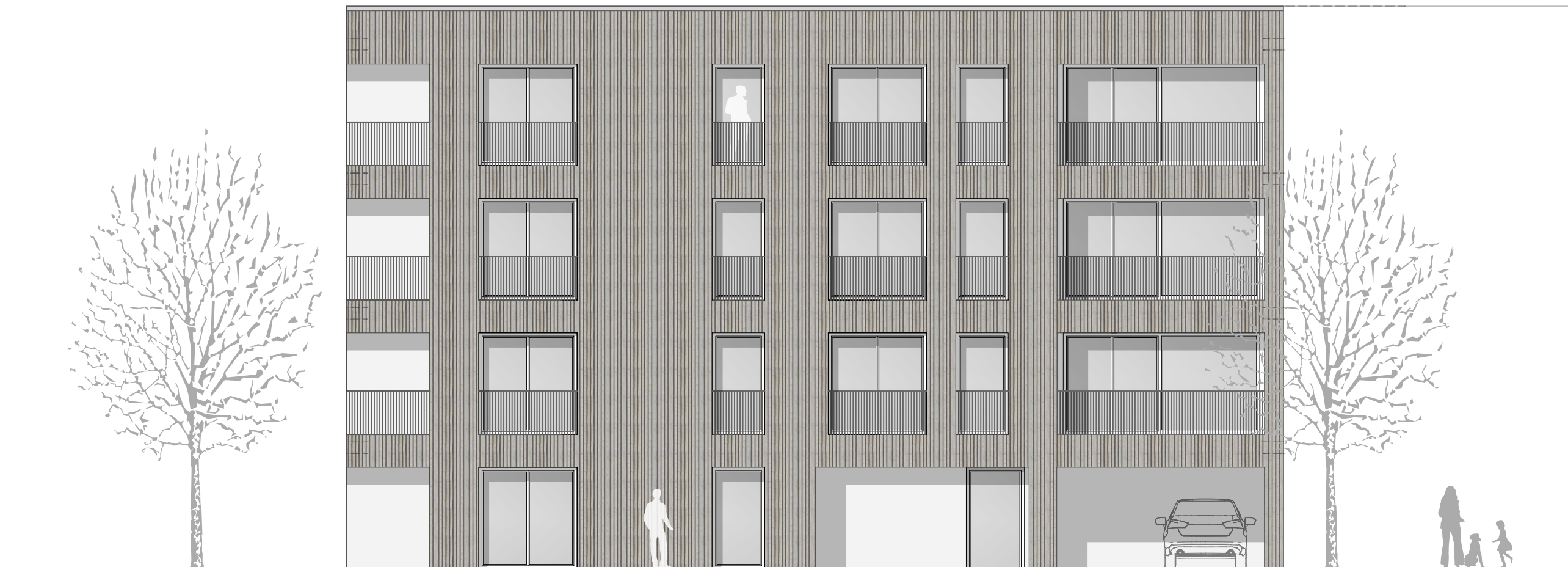
**Legende**

- Baufenster
- Ankernutzerprojekte
- gemeinschaftliche Flächen
- private Flächen auf der TG
- private Flächen außerhalb TG









Ansicht Süd-Ost

# Stadtquartier Bahnhofsareal

## Rückfragen aller Art

Rückfragen aller Art können per E-Mail an die HGE ([info@hge-sha.de](mailto: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](mailto:info@hge-sha.de)

Internet: [www.hge-sha.de](http://www.hge-sha.de)

**HGE**