

Stadtquartier Bahnhofsareal

Vermarktungsauftritt Anlieger – 2-phasige Konzeptvergabe



21.10.2020

HGE

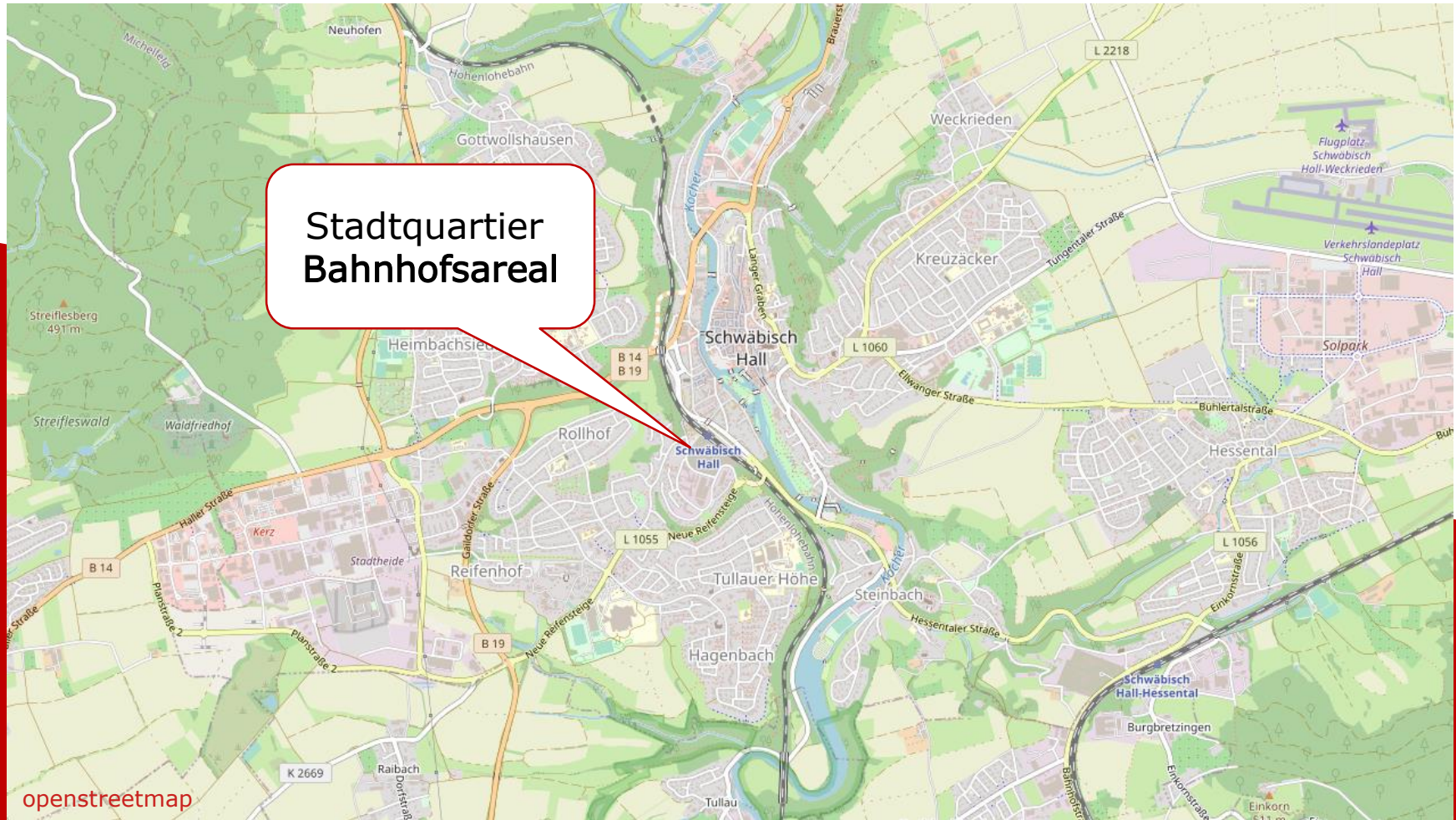
Stadtquartier Bahnhofsareal ein Stück Stadt entsteht

- städtebaulicher Wettbewerb in 2015
- Baufeldfreimachung durch HGE in 2018/19
- Erneuerung der Straßen um das Quartier durch die Stadt Schwäbisch Hall
- Straßen- und Freianlagenplanung durch HGE in 2019/2020
- innere Erschließung durch die HGE in zwei Bauabschnitten



Stadtquartier Bahnhofsareal

Lage in der Stadt



Stadtquartier Bahnhofsareal das Quartier

- 5 Baufelder mit 6 Wohnblöcken
- rund 280 - 320 Wohneinheiten
- rund 7.500 m² Gewerbeflächen
- kleinteilige Aufteilung der Gebäude
- zentraler Quartiersplatz
- gemeinsame Innenhöfe
- direkte Anbindung an Altstadt und ÖPNV



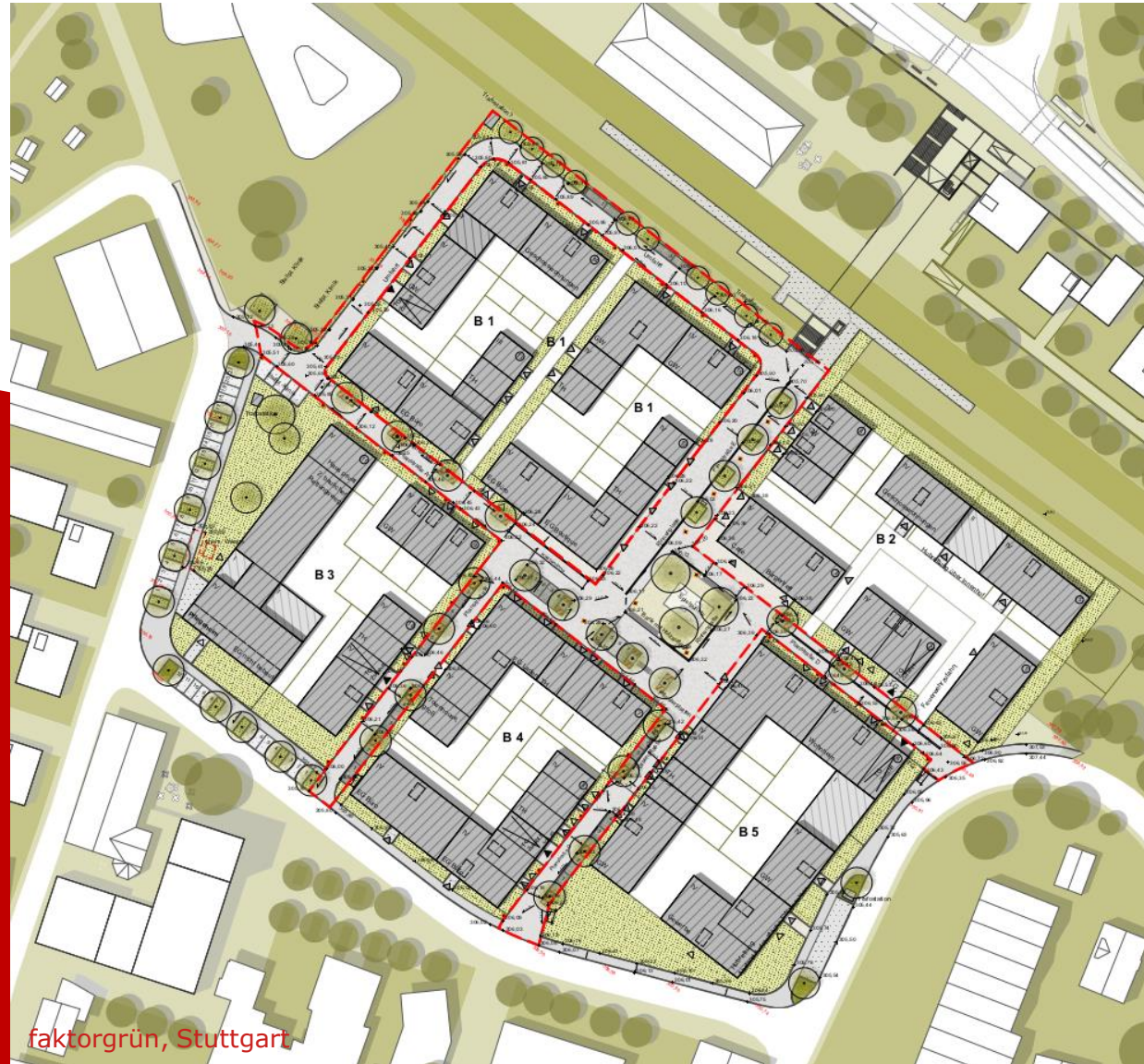
Stadtquartier Bahnhofsareal das Quartier



Stadtquartier Bahnhofsareal

Freianlagenplanung

- einheitliche Gestaltung der öffentlichen Flächen
- Baumpflanzungen zur Förderung des Kleinklimas
- durchgehende Gestaltung im Bereich des Quartiersplatzes
- Verkehrsführung reduziert den Durchgangsverkehr
- öffentliche Flächen mit hoher Aufenthaltsqualität zur Förderung von Nachbarschaft



Stadtquartier Bahnhofsareal

baurechtliche Rahmenbedingungen

Satzung B-Plan
Mitte Oktober 2020

- hauptsächlich 4 Vollgeschosse, Innenhofbebauung mit 3
- vertikale Fassadenstruktur
- Pflanzgebote zur Sicherung der Begrünung der Vorzonen
- Stellplätze innerhalb Baufenster und Tiefgaragen zulässig
- vollflächige Dachbegrünung, 20% für Nutzung solarer Energie möglich
- Festsetzung einer Mindesthöhe der Erdgeschosse zum Schutz vor Starkregen



Stadtquartier Bahnhofsareal

erster Bauabschnitt

Ab Anfang 2024 sind in den beiden Baufeldern erste Bezüge möglich!

Baufeld 1

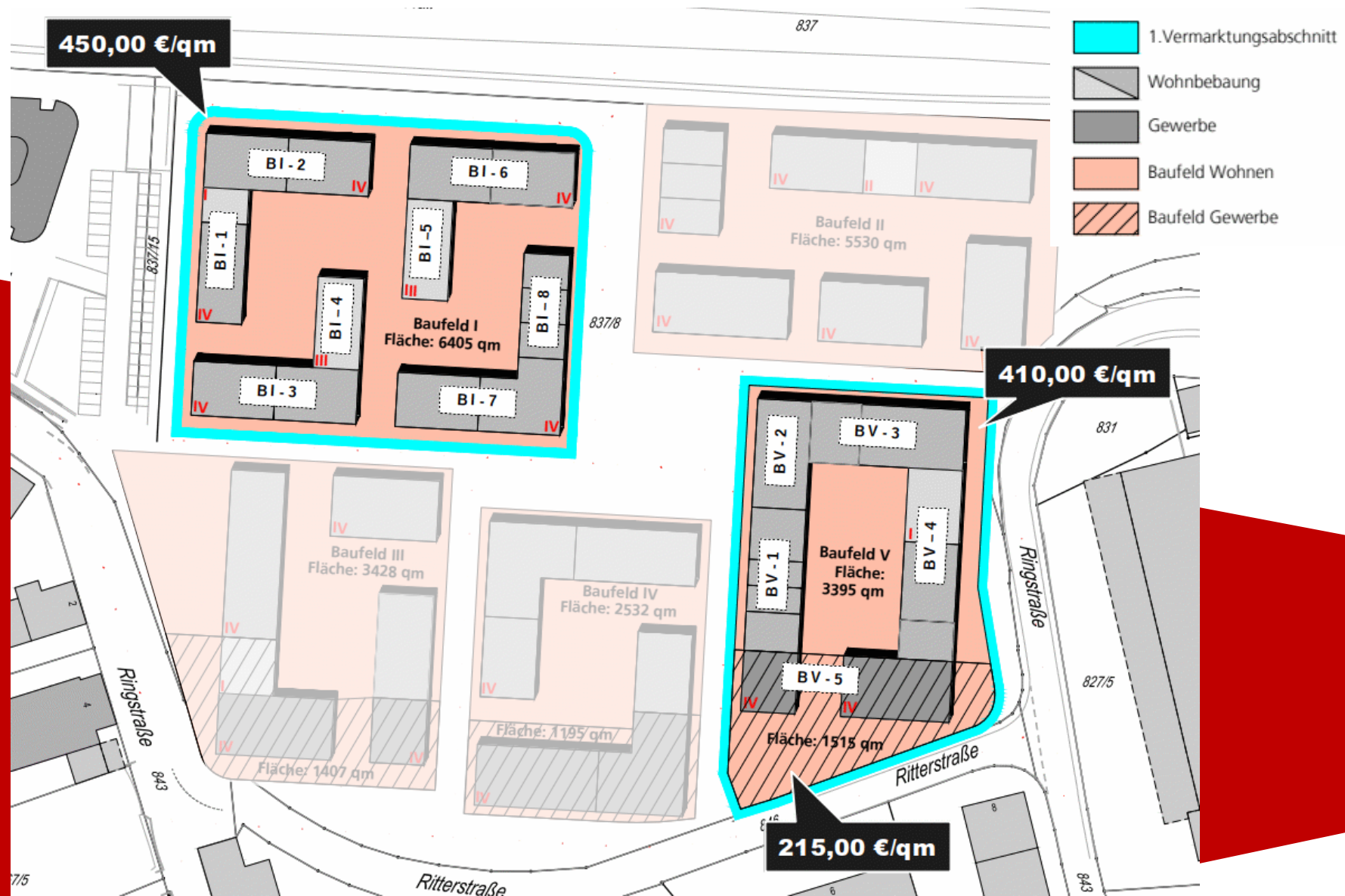
- etwa 90 bis 105 Wohnungen
- zweiteiliger gemeinschaftlicher Innenhof
- gewerbliche Nutzung ist gewünscht

Baufeld 5

- etwa 50 bis 60 Wohnungen
- gemeinschaftlicher Innenhof
- 25 % gewerbliche Nutzung ist verpflichtend



Grundstückpreise und -einteilung



Stadtquartier Bahnhofsareal

kleinteilig entwickeltes Quartier



Foto Cord Soehlke

Stadtquartier Bahnhofsareal öffentliche und lebendige Räume mit hoher Aufenthaltsqualität



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 **Bewertungskommission** bewertet die Bewerbungen individuell und vergleichend. **Reservierungszusagen** werden erteilt.

Grundstücksverkauf erfolgt nach Einreichen des Bauantrag.



kleinteiliges Quartier, Mühlenviertel in Tübingen, Foto C. Soehlke

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.

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 Maisonettewohnungen 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 **Grundstückskaufvertrag** 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 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

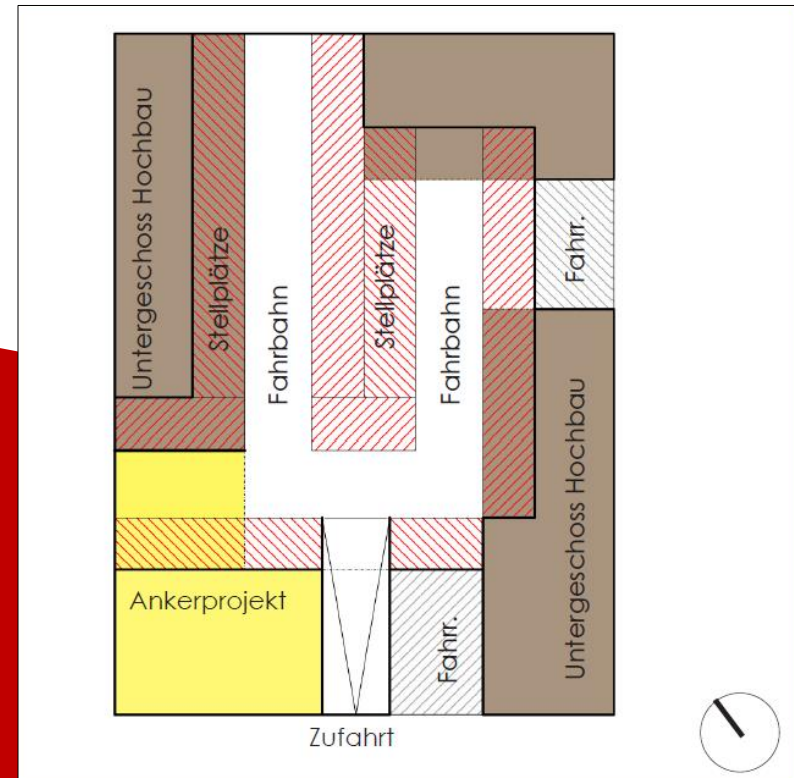


Theater im gemeinschaftlichen Innenhof, Alte Weberei in Tübingen,
Foto T. Gauggel

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)

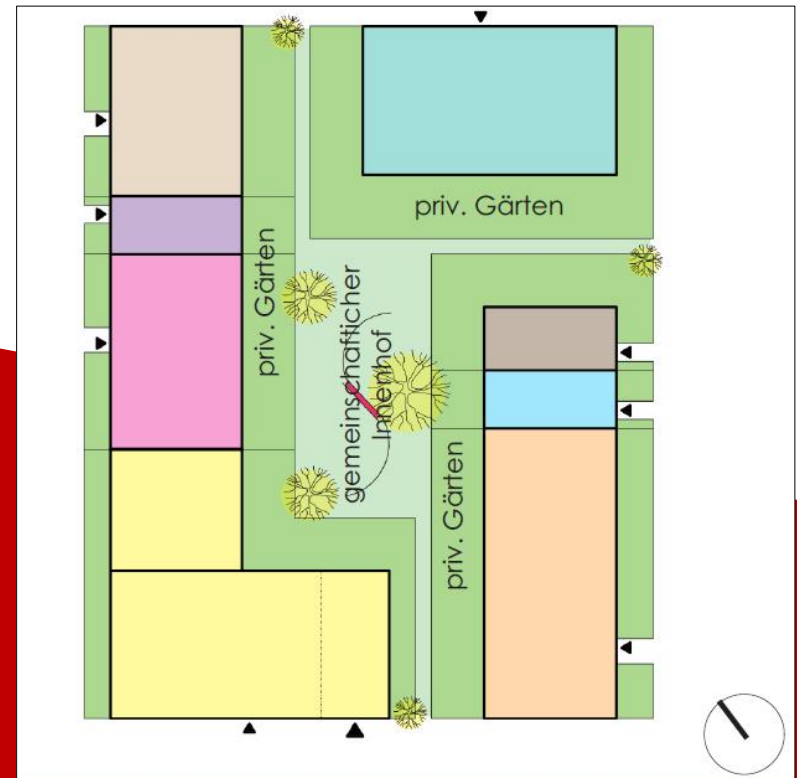


Beispiel: Struktur gemeinschaftliche Tiefgarage unter Innenhof und teilweise unter Hochbauten

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

Anker-/ Anliegerverfahren

Phasen und Definitionen

Bewerbung Ankerprojekt



am 18.11.2020 erhalten die
Ankerprojekte 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

Konzeptvergabe

Vergabe Anliegerprojekte – Auswahlkriterien

Die Bewerbungen werden anhand folgender Auswahlkriterien wertend verglichen:

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



Sitzung Bewertungskommission, Steingauquartier in Kirchheim unter Teck, Foto T. Gauggel

Stadtquartier Bahnhofsareal

Konzeptvergabe

Grundstücksvergabe nach Projektkonzept
„Wettbewerb der Ideen“

Projektbeispiele



Stadtquartier Bahnhofsareal

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, Projektst. Weiß

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

Stadtquartier Bahnhofsareal

Idee Nahversorgung des Quartiers und Integration

- Grundstückszusage wegen der Nahversorgung
- Integration einer Demenz-Wohngemeinschaft
- Schaffen des kulturellen Treffpunkts im „Trafo“



Baugem. Alte Weberei Carré
Tübingen

Architektur Hähnig Gemmeke, Projektst. Gauggel

16 Wohnungen und 3 Gewerbeeinheiten
2.600 m² Wohn- und Gewerbefläche
Februar 2012 Planungsgemeinschaft
September 2015 Fertigstellung

Stadtquartier Bahnhofsareal

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



Südspitze Dyck GmbH

Kirchheim unter Teck

Architektur BANKWITZ beraten planen bauen GmbH

10 Wohnungen, 1 Gewerbeeinheit
Frühjahr 2018 Reservierungszusage
Frühjahr 2019 Baubeginn

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, Projektst. Baugemeinschaft

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

Stadtquartier Bahnhofsareal

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, Projektst. Gauggel

7 Wohnungen
575 m² Wohnfläche
November 2006 Planungsgemeinschaft
Herbst 2008 Fertigstellung

Stadtquartier Bahnhofsareal

Idee Schmales Stadthaus für Familie

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



Stadthaus **Familie Wetzel**

Tübingen

Architektur Bernd Wetzel

1 Wohneinheit
2009 Fertigstellung

Stadtquartier Bahnhofsareal

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	50.800
Primärenergieeinsparung	51.400 in kWh/a



Baugemeinschaft **elementar**
Tübingen

Architektur Plathe-Schlierf-Sonnenmoser, Projektst. Gauggel

10 Wohnungen
850 m² Wohnfläche
November 2006 Planungsgemeinschaft
Frühjahr 2009 Fertigstellung

Stadtquartier Bahnhofsareal

Idee Sozialer Wohnungsbau in anspruchsvoller Architektur

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



(Fotos: Dominik Hatt, Stuttgart)

GWG Tübingen mbH zickzack

Tübingen

Architektur Danner Yildiz Architekten Tübingen

21 Wohnungen, 1 Gewerbeeinheit
Frühjahr 2011 Reservierungszusage
Sommer 2014 Fertigstellung

Stadtquartier Bahnhofsareal

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!



(Foto: Falkner, Stuttgart)



Baugemeinschaft **stadt.raum**
Tübingen

Architektur Wied mit Nassal + Wiehl, Projektst. w5

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

Stadtquartier Bahnhofsareal

Konzeptvergabe

Vergabe Anliegerprojekte – Umfang Bewerbung

- Bewerbungsschreiben
- Darstellung Projektteam
- Inhaltliches Konzept des Bauprojektes
- Wunschgrundstück mit Alternativen sowie Baufenstergröße
- Projektkosten und Finanzierung

Nur bei Baugemeinschaften:

- Interessentenliste (Formular B)
- Benennung der Projektsteuerung



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

Stadtquartier Bahnhofsareal

Konzeptvergabe

Vergabe Anliegerprojekte – Mindestanforderungen

- Finanzierbarkeit
 - Ansatz eines realistischen Kostenrahmens
 - günstige Prognose für die Finanzierbarkeit
- Realisierbarkeit des Bauprojektes
 - kompatibel zum Ankerkonzept
 - technisch und rechtlich realisierbar



„Südspitze“ in Kirchheim unter Teck, Bankwitz Architekten

Stadtquartier Bahnhofsareal

Konzeptvergabe

Vergabe Anliegerprojekte – Auswahlkriterien

Die Bewerbungen werden anhand folgender Auswahlkriterien wertend verglichen:

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



Sitzung Bewertungskommission in Kirchheim unter Teck, Foto T. Gauggel

Stadtquartier Bahnhofsareal

Vermarkungsunterlagen

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:
(Länge x Breite Baufenster x Geschosse) von _____ bis _____ qm

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 _____

Name, Vorname _____
Name, Vorname _____
Name, Vorname _____
Name, Vorname _____
Name, Vorname _____
Name, Vorname _____
Name, Vorname _____
Name, Vorname _____
Name, Vorname _____
Name, Vorname _____

zeichnet das Projekt aus? Um über die vorab genannten Qualitäten und möglichen Vorzüge einschätzen zu können „Steckbrief“ oder „Bewerbungskonzept“. Nutzen Sie Aussagen zu den in den Kapiteln „Verfahrensbefund“ oder „Beurteilung“ genannten Kriterien sind für die Beurteilung wichtig.

sauber und realistisch sein, es wird bei einer überzeugend beschriebenen Konzept, eventuell ergänzt um Plan, Ihr Projekt mit Plänen darzustellen.

Bewerbungskonzept dem Bewerbungsbogen als Anlage

Unterschrift (Ansprechpartner(in) aus Punkt A.) _____

7/8
Hwäbisch Hall
1.7.51-4.35
itten.mathieu@hge-sha.de

Download unter

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

Termine 1. Bauabschnitt

15.03.2021 – 9:00

Abgabe Bewerbungen

22. -24.03.2021

Bewerbergespräche

01.04.2021 – 9:00

finale Abgabe
Bewerbung

Mai 2021

Reservierungszusagen
Anlieger



Ausarbeitung der Projekte in den
Baufelder

Sommer 2022

Grundstücksverkauf

Stadtquartier Bahnhofsareal

Exkursion nach Kirchheim unter Teck

07. November 2020, 10.00 Uhr

Treffpunkt Aussichtsplattform Steingauquartier
Henriettenstraße/Otto-Mörke-Straße



Exkursion des Runden Tisches Bahnstadt Nürtingen, Foto T. Buff

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