

Stadtquartier Bahnhofsareal

Vorstellung Ankerkonzeption Baufeld 1



23.02.2021

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"



Stadtquartier Bahnhofsareal

Termine Baufeld 1

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

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 Titelfolie:
Städtischer Gestaltungsrat, K9 Architekten GmbH, Freiburg
Offentliche und lebendige Räume mit hoher Aufenthaltsqualität, links Sascha Lippold, Tübingen und 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

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

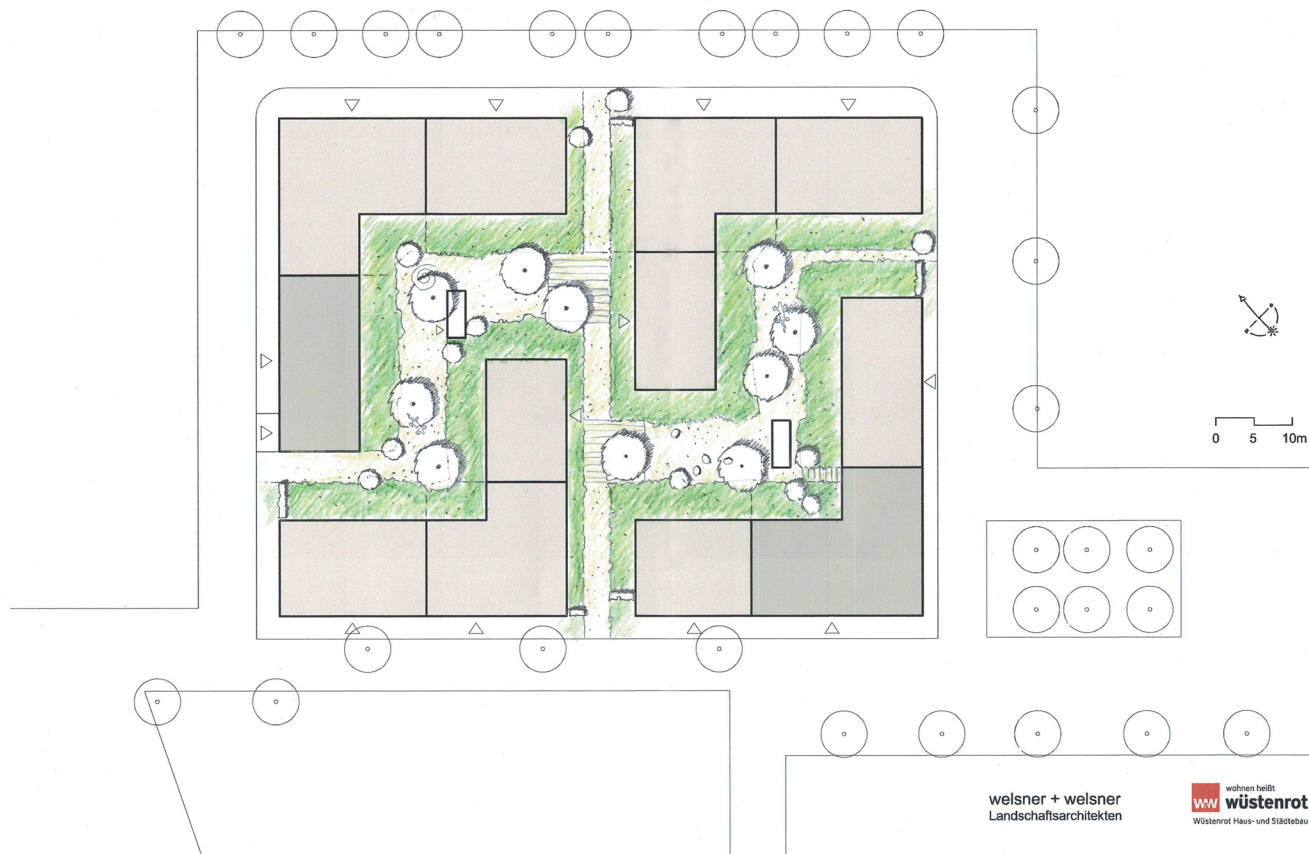
E-Mail: info@hge-sha.de

Internet: www.hge-sha.de

HGE

Schwäbisch Hall Bahnhofsquartier, Baufeld 1

Perspektivplan Innenhof M 1:500
08.02.2021



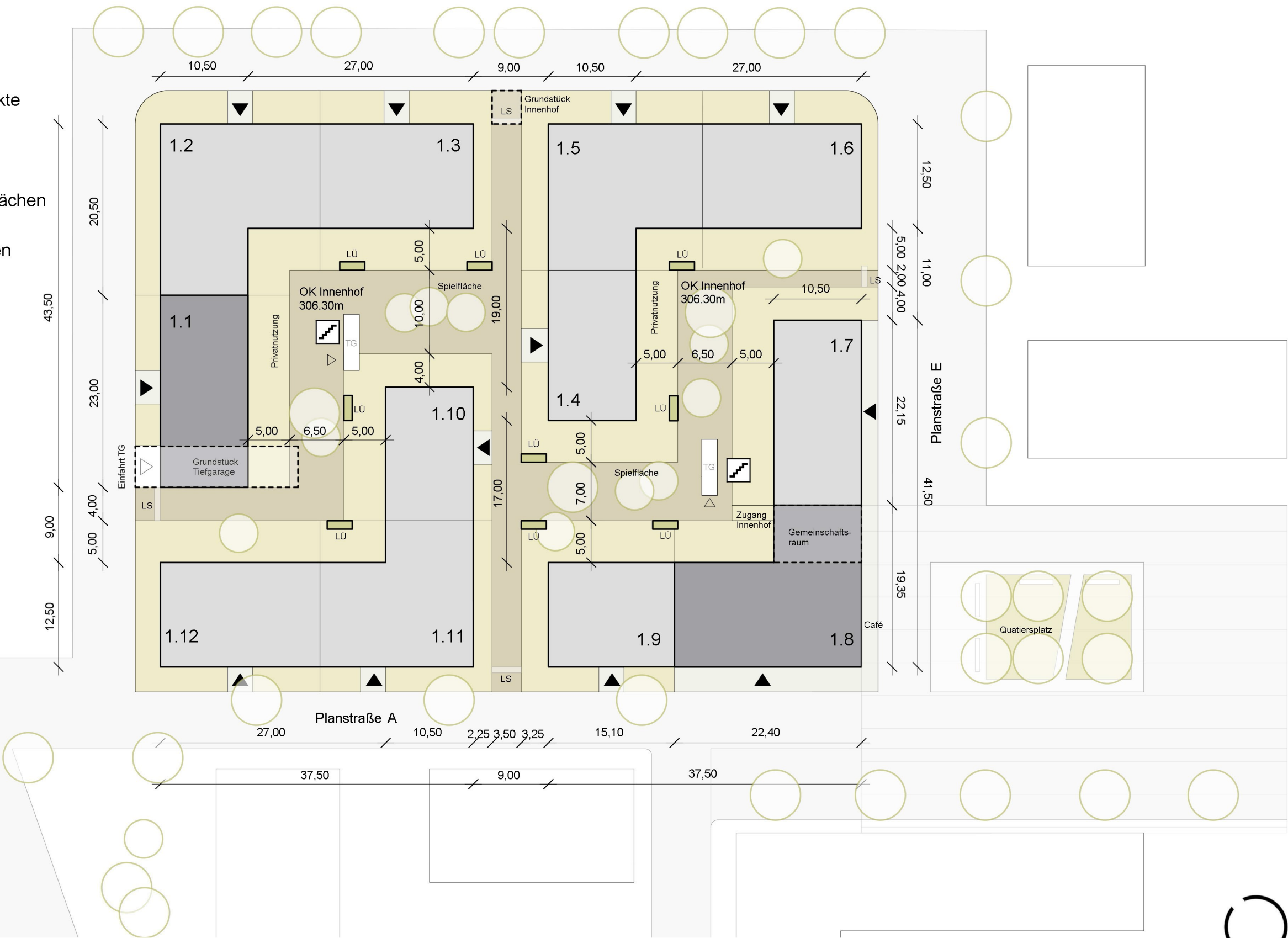
Legende:

- Baufenster Anliegerprojekte
- Ankernutzerprojekte
- private Sondernutzungsflächen
- gemeinschaftliche Flächen

LÜ Lüftungsöffnung

LS Lichtschächte

Die dargestellte Parzellierung der Anliegerprojekte ist nur beispielhaft.



Legende:

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



Systemschnitt



Vorstellung Ankerkonzeption – Projektsteuerung Baugemeinschaften

Schwäbisch Hall – „Bahnhofsareal Süd“ – Baufeld 1

Referent: Karsten Heudorf 23.02.2021

Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH



Ankerkonzeption Baufeld 1: „Bahnhofsareal Süd“

- Definition der Grundlagen und Regelungen zu Kosten, Schnittstellen und Abgrenzungen der Bauvorhaben
- Anlieger- und Ankerprojekte gemeinsamer Dialog auf Augenhöhe (Sommer)
- => Ziel: wirtschaftliche Erstellung der baurechtlich notwendigen Tiefgaragen- und Fahrradabstellplätze
- => Partizipativer Gestaltungsprozess zur Entwicklung des gemeinschaftlichen Freiflächen-/Innenhofkonzeptes nach den Bedürfnissen der Projekte bzw. den zukünftigen Bewohnern

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 Stadtverwaltung

Baufeldspezifische Weiterentwicklung
der Ankerkonzeption im Dialog
Ankerprojekt mit Anliegern

Notarielle Beurkundung,
Anlage zum Grundstückskaufvertrag

- Ludwigsburg
- Karlsruhe
- Dresden
- München
- Frankfurt
- Hannover
- Köln

Ankerkonzeption Baufeld 1: „Bahnhofsareal Süd“

- Im Baufeld 1 entstehen ca. 100 WE
- **1 gemeinsame Tiefgaragenanlage**
- **2 gemeinschaftliche Innenhöfe**
- **1 Gemeinschaftsraum (Parzelle 1.8)**

▪ Unser Projektteam:

w&w wüstenrot
Wüstenrot Haus- und Städtebau

lpundh architekten
luippold pörtner und heller

welsner + welsner
Freie Garten- und Landschaftsarchitekten

www.statikbaumann.de

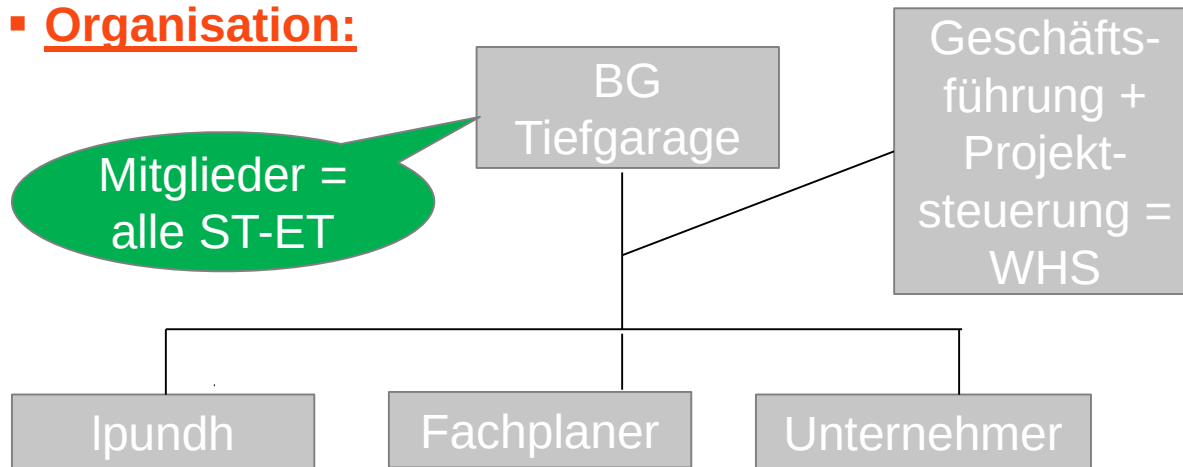


- Ludwigsburg
- Karlsruhe
- Dresden
- München
- Frankfurt
- Hannover
- Köln

Ankerkonzeption Baufeld 1: Tiefgarage „Bahnhofsareal Süd“

- **Baugemeinschaft Tiefgarage:**
- **Ca. 105 TG-Stellplätze**
- **Ca. 210 Fahrrad-Stellplätze**
- **Zielkosten: rund 39.000 € / ST**
(Herstellung einschl. Tiefergründung)

Organisation:



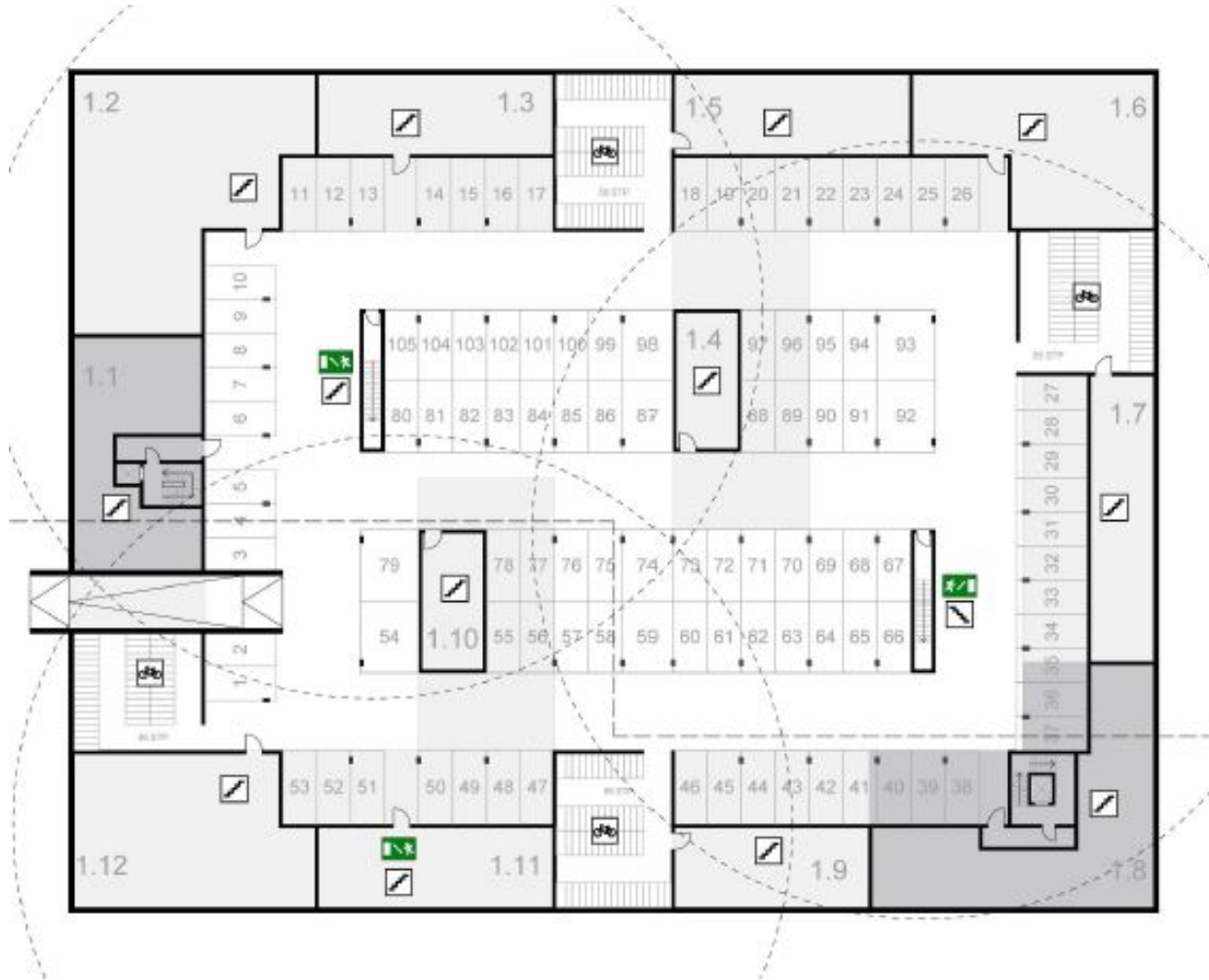
Legende:

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



- Ludwigsburg
- Karlsruhe
- Dresden
- München
- Frankfurt
- Hannover
- Köln

Ankerkonzeption Baufeld 1: Besondere Merkmale „Tiefgarage“



- Konventionelle TG-ST mit ca. 5,00 x 2,50 m (keine Duplex- oder Doppel-Parker)
- Behindertengerechte ST auf Wunsch möglich
- Die Baugemeinschaft „Tiefgarage“ rechnet die tatsächlich entstandenen Herstellungskosten ab
- TG-Stellplätze schieben sich i.d.R. um die ST-Tiefe unter die Hochbauprojekte (Unterbaurecht)
- Die BG „TG“ übernimmt für die darüber befindlichen Hochbauprojekte die Lastabtragung durch die TG
- Gemeinsames Gründungsverfahren für alle Projekte im Baufeld (geplant wird eine Bohrpfehlgründung oder entsprechend)
- Das Ankerprojekt auf Parzelle 1.1 integriert die gemeinsame TG-Zufahrt und erhält dafür ein Überbaurecht (Hochbau)

Ankerkonzeption Baufeld 1: Besondere Merkmale „Tiefgarage“



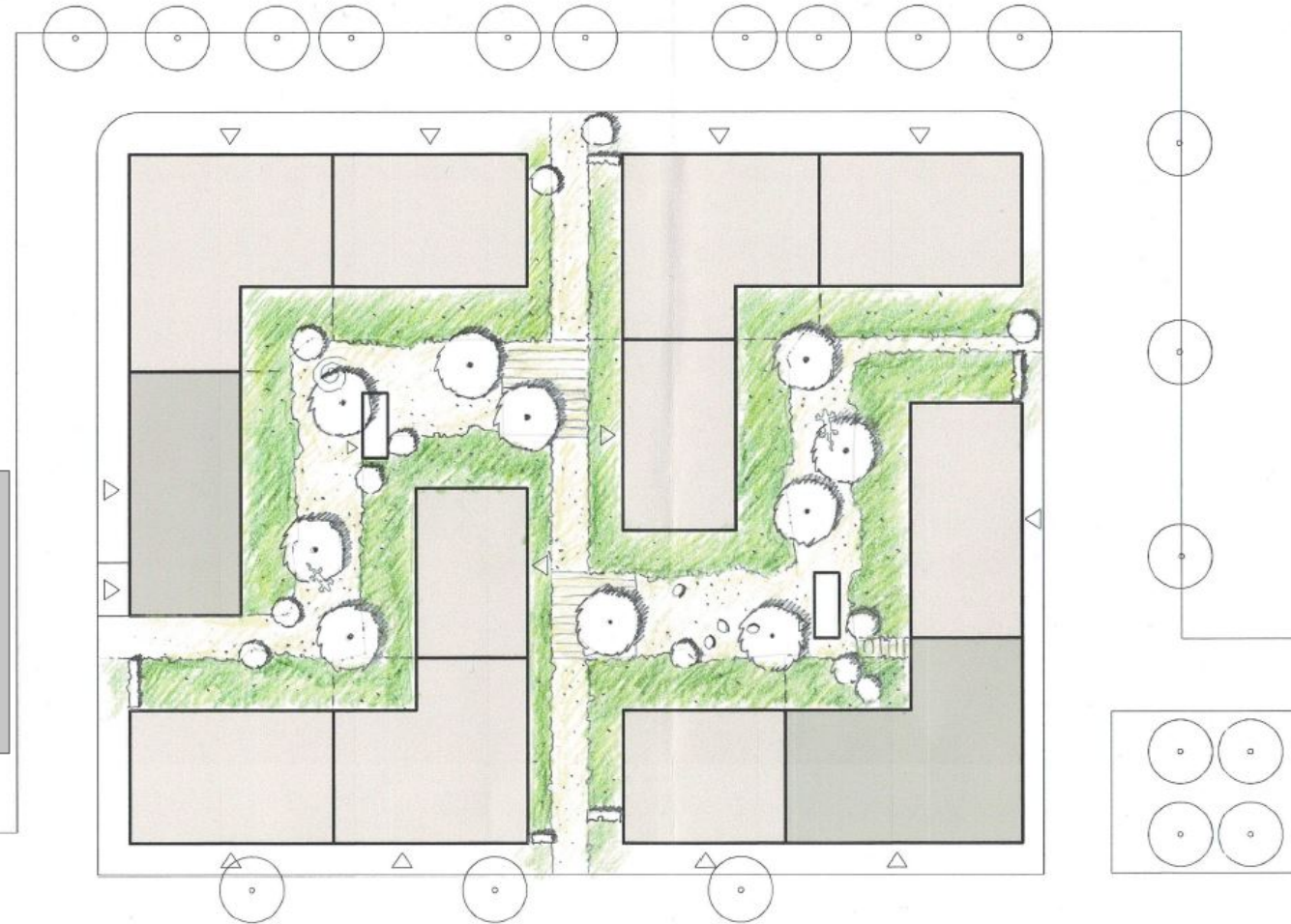
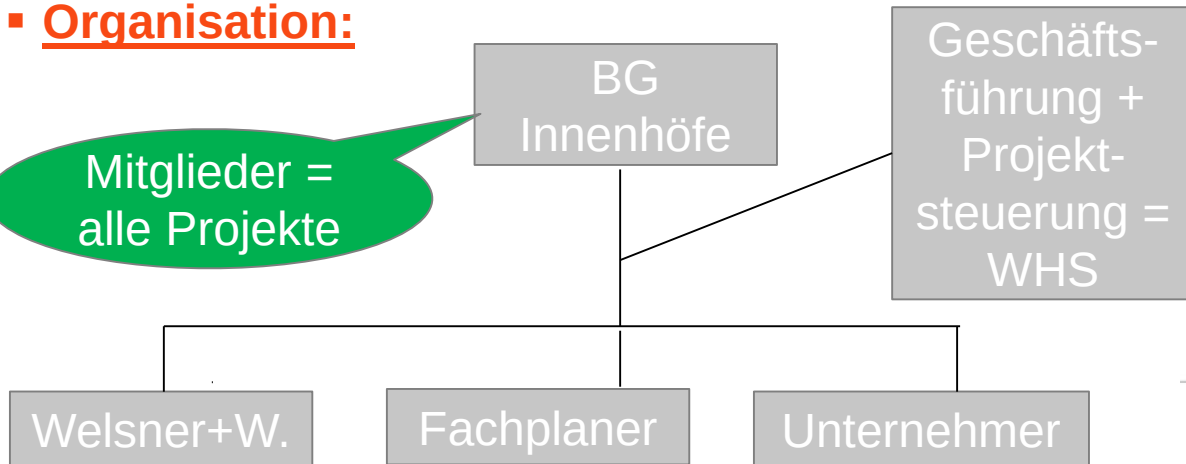
- Die Abrechnungsgrenze zu den Hochbauten wird durch das eigenständige TG-Bauwerk definiert
- Kostenübernahme der BG „TG“ für bauliche Maßnahmen für notwendige Fluchtwege (z.B. Parzelle 1.11)
- Technikraum (unter TG-Rampe): Hausanschlüsse Wasser + Elektro über Ankerprojekt (Parzelle 1.1)
- Gemeinsame Beauftragung von Fachplanern (Vermessung, Baugrunduntersuchung / Geologe, Fachfirma für Ausführung WU-Betonbauteile, Statik etc.) schafft Synergieeffekte
- Müll muss in den Untergeschossen der Hochbauprojekte untergebracht werden (keine Räume hierfür in der TG).
- Ein Transport durch die TG zu einem möglichen Abholort in den Vorzonen ist zulässig

Ankerkonzeption Baufeld 1: Innenhöfe / Gemeinschaftsraum

- **Baugemeinschaft Innenhöfe:**
- **2 gemeinschaftliche Innenhöfe**
- **1 Gemeinschaftsraum (Parzelle 1.8)**
- **Zielkosten Innenhöfe: ca. 650.000 €
und Gemeinschaftsraum: ca. 250.000 €**

- **Organisation:**

Mitglieder =
alle Projekte



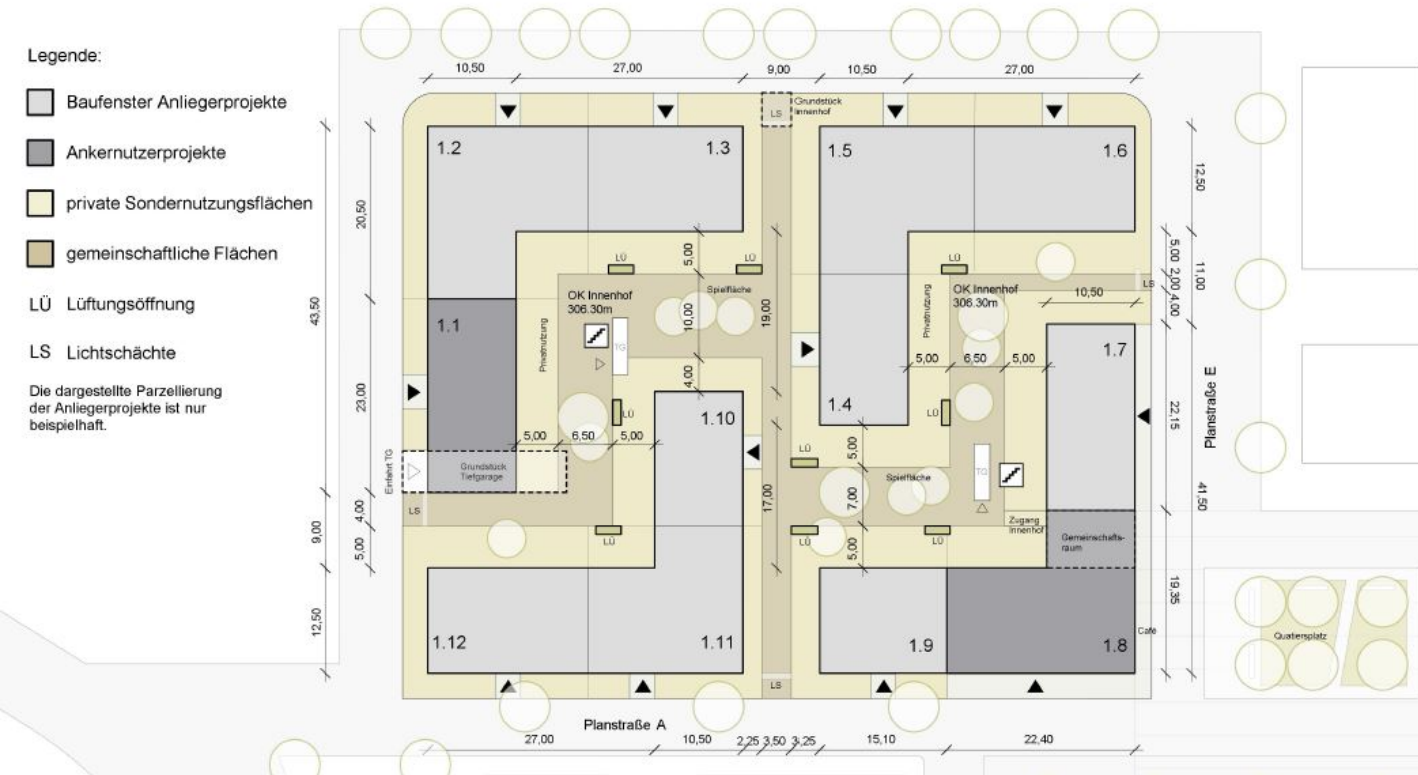
- Ludwigsburg
- Karlsruhe
- Dresden
- München
- Frankfurt
- Hannover
- Köln

Ankerkonzeption Baufeld 1: Besondere Merkmale „Innenhöfe“ (IH)



- Baugemeinschaft „Innenhöfe / Gemeinschaftsraum“ rechnet die tatsächlich entstandenen Herstellungskosten ab
- Erwerb von Miteigentumsanteilen am Stammgrundstück (im Verhältnis des nach B-Plan max. Kubaturschlüssel)
- Grundstücksgrößen bemessen sich nach den baurechtlich notwendigen Flächen (GRZ) und weichen von der tatsächlichen Nutzung ab (Regelungen über Dienstbarkeiten)
- Die Abrechnungsgrenze zwischen BG „TG“ und „Innenhöfe“ ist definiert durch die Oberkante der TG-Decke
- Kostenfreie Mitbenutzung des Technikraumes der „TG“. Installationskosten für Leitungen übernimmt BG „IH“
- Anschlusshöhe Innenhof OK = 306,30 m üNN.

Ankerkonzeption Baufeld 1: Besondere Merkmale „Innenhöfe“ (IH)



- Die BG „Innenhöfe“ stellt in den von der Tiefgarage unterbauten Bereichen der Privatflächen den Unterbau der Hochbauten her, dafür stellen die Hochbauten einen Teil ihres Grundstück kostenfrei zur Verfügung. Bepflanzungen und Gartenterrassen sind auch hinsichtlich der Kosten Aufgabe der Hochbauprojekte
- Gemeinschaftsraum (ca. 63 m² / Parzelle 1.8) und Kosten Innenhöfe werden im Verhältnis der nach B-Plan maximal möglichen Kubatur auf alle Projekte im Baufeld aufgeteilt.
- Für den dauerhaften Betrieb (Nutzung) wird ein Verein gegründet (Verpflichtung im Grundstückskaufvertrag)!
- Nutzung von Synergieeffekten durch die mögliche weitere Beauftragung der Landschaftsarchitekten auch für die Außenanlagen der Hochbauprojekte
- „Innenhöfe/Gemeinschaftsraum (wie auch die „TG“) werden in WEGs fortgeführt

Ankerkonzeption Baufeld 1 - Schwäbisch Hall „Bahnhofs-Areal Süd“

Bewerben Sie sich jetzt für ein Anliegerprojekt!



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
