Ablauf des Bewerbungs- und Planungsverfahrens für Baufeld 15

Ablauf des Bewerbungs- und Planungsverfahrens für Baufeld 15

Themenblöcke

- Anker-/Anliegerverfahren
- Aufgaben des Teams des Ankerprojektes
- Planung der gemeinsamen Tiefgarage
- Planung des gemeinsamen Innenhofs
- Hinweise zur Entwicklung von Bewerbungskonzepten
- Rahmenterminplan

Anker-/Anliegerverfahren
Rahmen und Ziele

Kleinteilige Entwicklungen bedeuten, das verschiedene Aufgaben mit den Nachbarprojekten gemeinsam abgestimmt und durchgeführt werden müssen:

- Parkierung in Tiefgaragen
- Innenhof mit baurechtlich notwendigem Spielplatz

Damit geregelt ist, wer diese Querschnittsaufgaben übernimmt, wird dieses in einer zweistufigen Ausschreibung der Grundstücke angelegt.

Anker-/Anliegerverfahren
Rahmen und Ziele

Das Verfahren ermöglicht die Realisierung von

- … gemeinsamen – damit kostengünstigeren – Tiefgaragen von verschiedenen Projekten
- … gemeinschaftlichen Innenhöfe mit hoher Gestaltungs- und Aufenthaltsqualität

und zusätzlich noch

- … Synergien im Bereich Erd- und Rohbauarbeiten

Anker-/Anliegerverfahren
Grundlagen

- das Team des „Ankerprojektes“ übernimmt die Organisation aller Querschnittsaufgaben
- alle restlichen Projekte des Baufelds sind die „Anlieger-projekte“

➡ das zweistufige Verfahren ist notwendig, damit das Ankerprojekt vorab ein verbindliches Entwicklungs-konzept für Tiefgarage und Innenhof ausarbeiten kann

Anker-/Anliegerverfahren

Grundlagen

Wenn es bereits eine Kooperation zwischen den verschiedenen Projekten gibt, lassen sich auch zusätzlich andere Dinge gemeinsam realisieren:

- gemeinsame Vergaben von Planungs- und Bauleistungen
- Gemeinschaftsräumlichkeiten (die für einzelnen Projekte aus Kostengründen nicht zu realisieren sind und auch nicht ausreichend genutzt werden würden)

Anker-/Anliegerverfahren
Inhalte des Entwicklungskonzeptes

Unter Berücksichtigung der noch nicht bestimmten Anliegerprojekte wird eine verbindliche Basis, die „Ankerkonzeption“ fixiert:

- Strukturplanung der Tiefgarage unter Berücksichtigung der noch nicht bestimmten Anliegerprojekte
- Strukturplanung des Innenhofs
- technische, wirtschaftliche und juristische Rahmenbedingungen der Querschnittsthemen des Baufelds

➡ Vorstellung am 26.06.2019 um 18.00 Uhr im Pfarrheim der Gemeinde Heilig Kreuz

Anker-/Anliegerverfahren
Phasen und Definitionen

Bewerbung Ankerprojekt

Anker erhält Reservierungszusage

„Ankerkonzeption“ — Entwickelt in Zusammenarbeit Ankerprojekt und Stadtverwaltung

derzeitiger Projektstand derzeitiger Projektstand derzeitiger Projektstand derzeitiger Projektstand

Anlieger bewerben sich und erhalten Reservierungszusagen

„Grundlagenvereinbarung“ — Baufeldspezifische Weiterentwicklung der Ankerkonzeption im Dialog auf Augenhöhe Ankerprojekt mit Anliegern

Weiterbearbeitung durch Notar in juristisches Dokument

„Grundlagenurkunde“ — Notarielle Beurkundung, Anlage zum Grundstückskaufvertrag

Anker-/Anliegerverfahren
Phasen und Definitionen

Die „Grundlagenvereinbarung“ wird – wenn durch die Baugenehmigung keine Änderungen mehr zu erwarten sind – dem Notar übergeben.

Dieser entwickelt aus der „Grundlagenvereinbarung“ eine „Grundlagenurkunde“. Der Grundstücksverkäufer beurkundet sie vor Verkauf der Grundstücke an die Baugemeinschaften.

Beim Grundstückskauf genehmigen alle Baugemeinschaften die „Grundlagenurkunde“ als „Spielregel“ für die Erstellung und den dauerhaften Betrieb von Tiefgarage und Innenhof.

Planung der gemeinsamen Tiefgarage

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

Die Projektsteuerung des Ankerprojektes steuert, moderiert und protokolliert diesen Prozess.

Planung des gemeinsamen Innenhofs

- es wird eine Baugemeinschaft „Innenhof“ gegründet, die Mitglieder sind alle Hochbau-Baugemeinschaften
- der Prozess bedarf möglichst einer hohen Beteiligung der Hochbauprojekte, insbesondere der zukünftigen Bewohner

Die Projektsteuerung des Ankerprojektes steuert, moderiert und protokolliert diesen Prozess.

Planung des gemeinsamen Innenhofs

- Abgleichen der Nutzungsvorstellungen der unterschiedlichen Akteure
- partizipative Entwicklung eines durchgängigen Gestaltungskonzeptes für alle Flächen
- Auswahl der Spielgeräte

➡ durch den gemeinsamen Planungsprozess entsteht die projektübergreifende Hofgemeinschaft

Foto: frei raum concept

Foto: frei raum concept

Foto: frei raum concept

Aufgaben des Teams des Ankerprojektes

- Planung der Tiefgarage mit Nebennutzungen
- Planung des gemeinschaftlichen Innenhofs
- Projektsteuerung Baugemeinschaft „Tiefgarage“
- Projektsteuerung Baugemeinschaft „Innenhof“
- Projektsteuerung der Schnittstellen des gesamten Baufelds

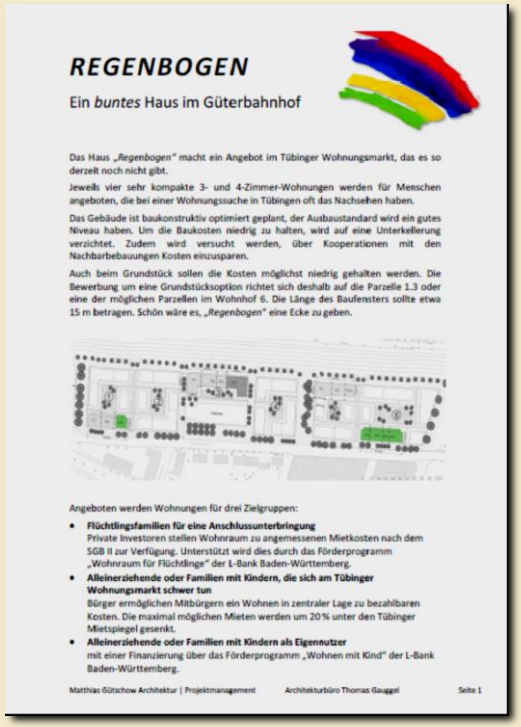
Hinweise zur Entwicklung Bewerbungskonzepten

Die Qualität der Bauprojekte ist das vorrangige Auswahl-kriterium für die Grundstückszusagen.

- Qualität des Projektkonzeptes
- Nutzen für die Quartiersgesellschaft
- Nutzen für die Stadtgesellschaft
- Realisierbarkeit des Projektkonzeptes

Hinweise zur Entwicklung Bewerbungskonzepten

Architekturplanung ist nicht notwendig



REGENBOGEN

Ein *buntes* Haus im Güterbahnhof

Das Haus „*Regenbogen*" macht ein Angebot im Tübinger Wohnungsmarkt, das es so derzeit noch nicht gibt.

Jeweils vier sehr kompakte 3- und 4-Zimmer-Wohnungen werden für Menschen angeboten, die bei einer Wohnungssuche in Tübingen oft das Nachsehen haben.

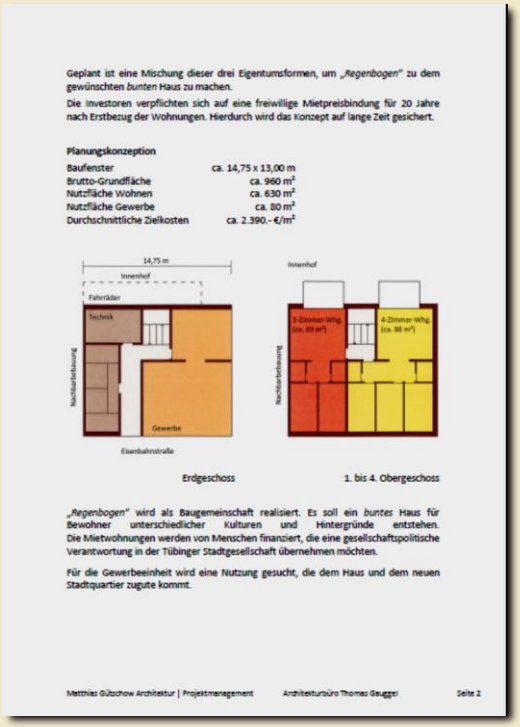
Das Gebäude ist baukonstruktiv optimiert geplant, der Ausbaustandard wird ein gutes Niveau haben. Um die Baukosten niedrig zu halten, wird auf eine Unterkellerung verzichtet. Zudem wird versucht werden, über Kooperationen mit den Nachbarbebauungen Kosten einzusparen.

Auch beim Grundstück sollen die Kosten möglichst niedrig gehalten werden. Die Bewerbung um eine Grundstücksoption richtet sich deshalb auf die Parzelle 1.3 oder eine der möglichen Parzellen im Wohnhof 6. Die Länge des Baufensters sollte etwa 15 m betragen. Schön wäre es, „*Regenbogen*" eine Ecke zu geben.

Angeboten werden Wohnungen für drei Zielgruppen:

- **Flüchtlingsfamilien für eine Anschlussunterbringung**
  Private Investoren stellen Wohnraum zu angemessenen Mietkosten nach dem SGB II zur Verfügung. Unterstützt wird dies durch das Förderprogramm „Wohnraum für Flüchtlinge" der L-Bank Baden-Württemberg.
- **Alleinerziehende oder Familien mit Kindern, die sich am Tübinger Wohnungsmarkt schwer tun**
  Bürger ermöglichen Mitbürgern ein Wohnen in zentraler Lage zu bezahlbaren Kosten. Die maximal möglichen Mieten werden um 20 % unter den Tübinger Mietspiegel gesenkt.
- **Alleinerziehende oder Familien mit Kindern als Eigennutzer**
  mit einer Finanzierung über das Förderprogramm „Wohnen mit Kind" der L-Bank Baden-Württemberg.

Matthias Gütschow Architektur | Projektmanagement Architekturbüro Thomas Gauggel Seite 1



Geplant ist eine Mischung dieser drei Eigentumsformen, um „*Regenbogen*" zu dem gewünschten *bunten* Haus zu machen.

Die Investoren verpflichten sich auf eine freiwillige Mietpreisbindung für 20 Jahre nach Erstbezug der Wohnungen. Hierdurch wird das Konzept auf lange Zeit gesichert.

Planungskonzeption

Baufenster	ca. 14,75 x 13,00 m
Brutto-Grundfläche	ca. 960 m²
Nutzfläche Wohnen	ca. 630 m²
Nutzfläche Gewerbe	ca. 80 m²
Durchschnittliche Zielkosten	ca. 2.390.- €/m²

Erdgeschoss 1. bis 4. Obergeschoss

„*Regenbogen*" wird als Baugemeinschaft realisiert. Es soll ein *buntes* Haus für Bewohner unterschiedlicher Kulturen und Hintergründe entstehen. Die Mietwohnungen werden von Menschen finanziert, die eine gesellschaftspolitische Verantwortung in der Tübinger Stadtgesellschaft übernehmen möchten.

Für die Gewerbeeinheit wird eine Nutzung gesucht, die dem Haus und dem neuen Stadtquartier zugute kommt.

Matthias Gütschow Architektur | Projektmanagement Architekturbüro Thomas Gauggel Seite 2

erfolgreiche Bewerbung des Projektes „Regenbogen", Güterbahnhof Tübingen, T. Gauggel M. Gütschow

Hinweise zur Entwicklung Bewerbungskonzepten

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.

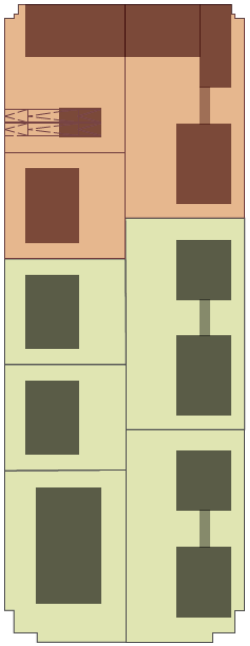
Die Umsetzung der Projektkonzepte wird in den Grundstücks-kaufverträgen gesichert.

➡ Abgabe der Bewerbungen 15.08.2019 beim Stadtbauamt Landau

Hinweise zur Entwicklung Bewerbungskonzepten

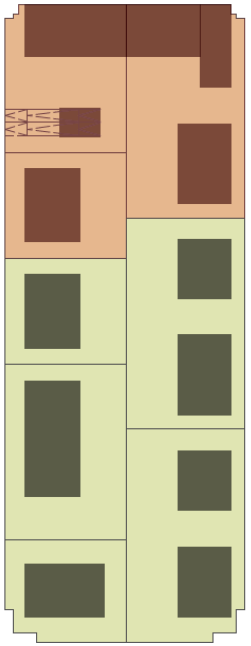
Ankerprojekt und freie Parzellen

Variante 1



Ankerprojekt

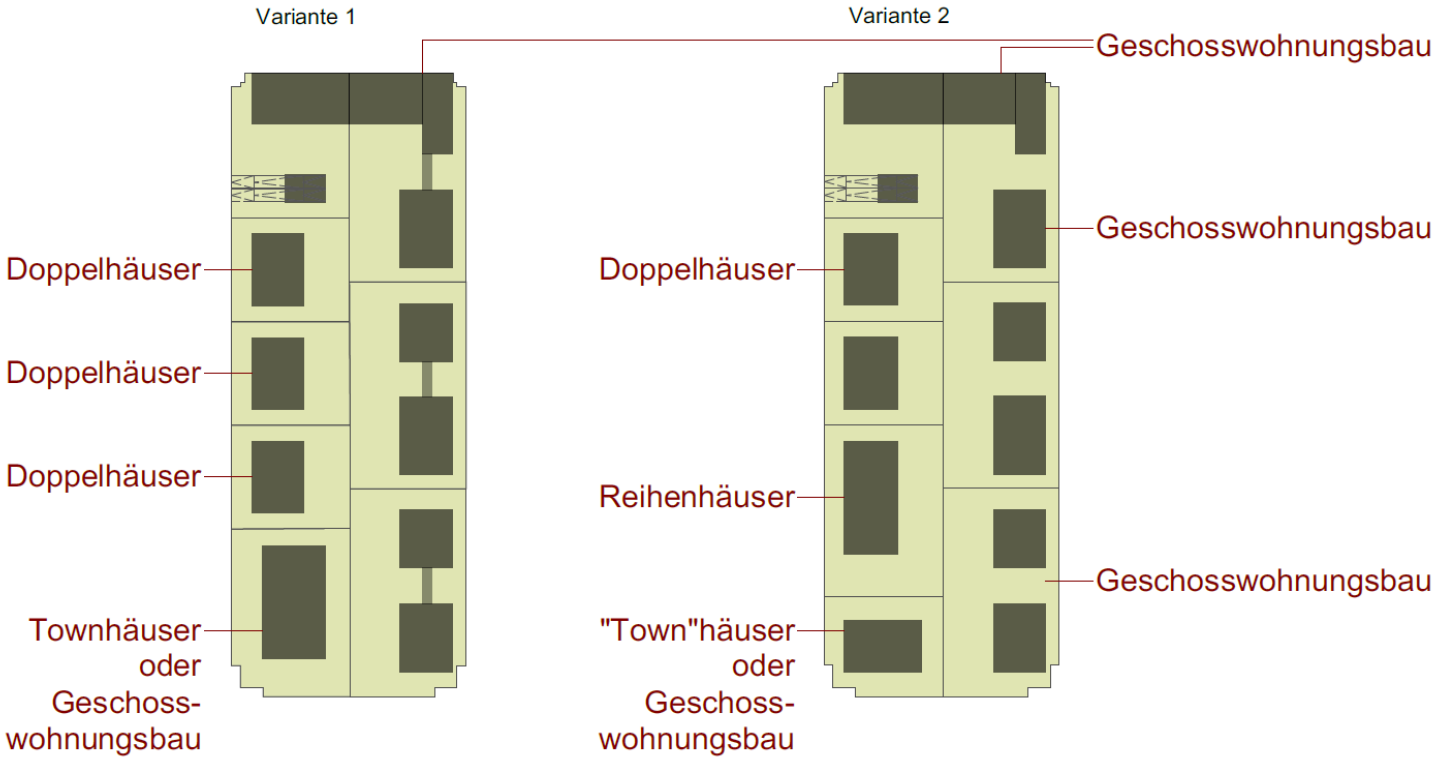
Variante 2



vorläufiger Arbeitsstand der städtebauliche Struktur und Gebäudetypen, G&J Architekten, Karslruhe

Hinweise zur Entwicklung Bewerbungskonzepten

mehrere Standortprioritäten angeben



vorläufiger Arbeitsstand der städtebauliche Struktur und Gebäudetypen, G&J Architekten, Karslruhe

Hinweise zur Entwicklung Bewerbungskonzepten

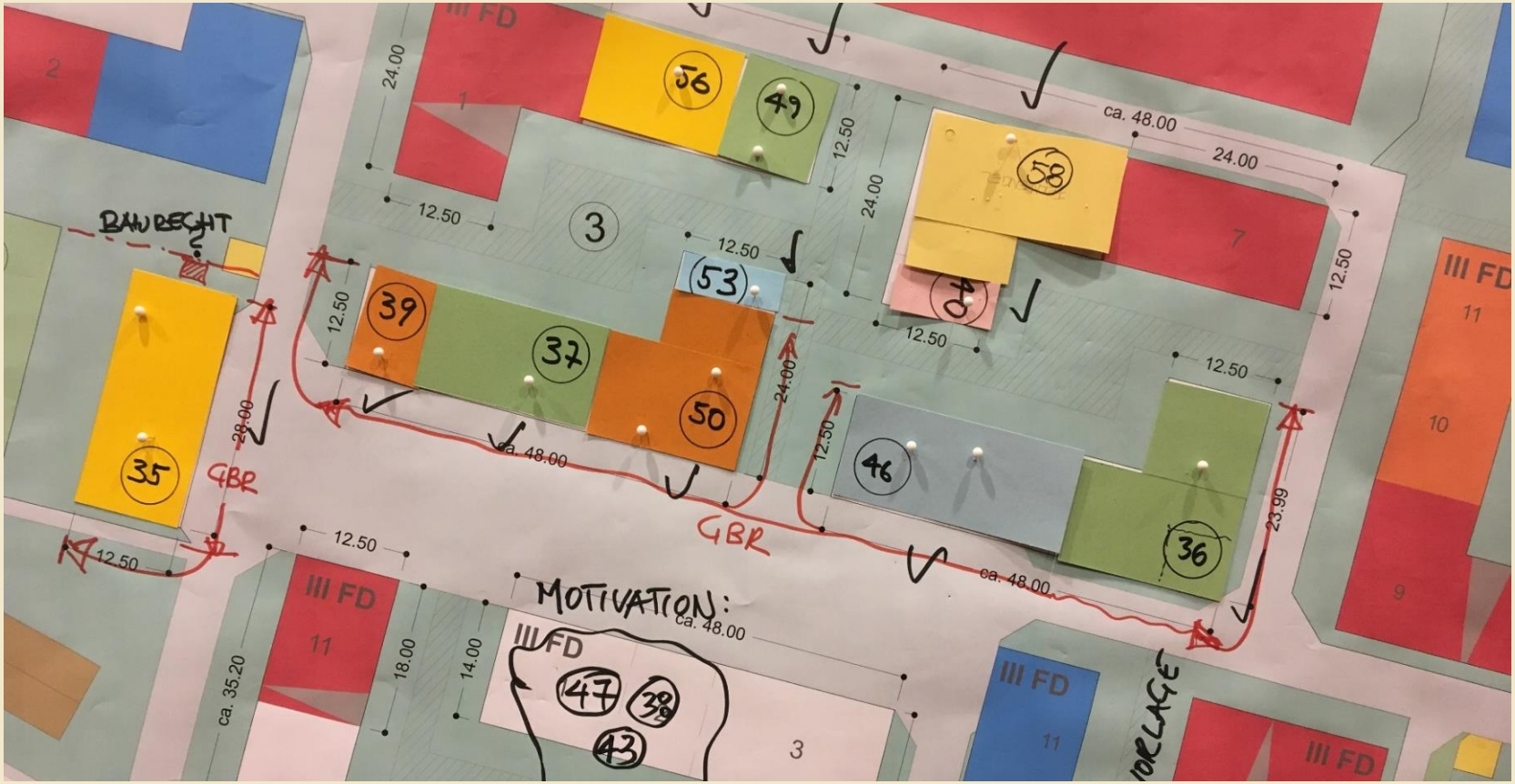
Die städtebauliche Struktur und die möglichen Gebäudetypen wurden vom Ankerprojekt in Abstimmung mit dem Stadtbauamt entwickelt.

Bei der Vergabe der Grundstücke sollen die besten Projekte auf dem Baufeld miteinander kombiniert werden. Daher sind folgende Dinge auf dem Bewerbungsbogen anzugeben:

- geplante Größe mit Toleranzbereich
- gewünschte Lage mit Alternativen

Hinweise zur Entwicklung Bewerbungskonzepten

Flexibilität der Projektkonzepte



Vergabepuzzle Baufeld 3 Steingauquartier Kirchheim, Foto T. Gauggel

Rahmenterminplan

Phase 1 Auswahl des Ankerprojektes

- Stadtrat 02.04.2019 sprach halbjährige Grundstücks-optionierung an ein ausgewähltes Ankerprojekt aus

derzeitiger Projektstand derzeitiger Projektstand derzeitiger Projektstand derzeitiger Projektstand

Phase 2 Auswahl der Anliegerprojekte

- Bewerbungsstart 22.05.2019
- Rückfragenkolloquium und Vorstellung des Strukturkonzeptes für Innenhof und Tiefgarage 26.06.2019
- Abgabe der Bewerbungen bis 15.08.2019 im Stadtbauamt Vergabeentscheidungen im Stadtrat im November 2019

Rahmenterminplan

Phase 3 - Dialog der Beteiligten (ab Dezember 2019)

- gemeinsame Fortschreibung der planerischen, wirtschaftlichen und juristischen Rahmenbedingungen

Phase 4 - Vertragliche Fixierung (Frühjahr 2020)

- Beurkundung der Grundlagenvereinbarung, die gegenseitige Rechtsverhältnisse klärt

Phase 5 – Umsetzung (ab Frühjahr 2020)

- Bauantragstellung, Grundstückskauf und Teilungserklärungen

➡ Einzüge voraussichtlich ab Herbst 2021 oder Winter 2021/22 möglich

Ablauf des Bewerbungs- und Planungsverfahrens für Baufeld 15