

**„Wohnpark Am Ebenberg“, Baufeld 15 – Verfahrensteil Ankerprojekt
Fragen- und Antwortkatalog Rückfragenkolloquium am 03.12.2018**

Bewerbung und Auswahl

1. Nach welchen Kriterien werden die Projekte, die den Grundstückszuschlag erhalten, ausgewählt?

Die Zahl der Anforderungen an die Bewerbung wird vergleichsweise niedrig gehalten um möglichst Vielen den Zugang zu ermöglichen (z.B. Verzicht auf Vorentwürfe). Dafür wird erhöhter Wert auf das inhaltliche Konzept gelegt, der sog. Mehrwert für das Quartier. Hier sollten deutlich werden, welche baulichen, sozialen und nutzungsbezogenen Schwerpunkte gewählt werden (siehe Exposé 4.6.4). Unter anderem werden folgende Kriterien zur Auswahl herangezogen:

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

Bei Ankerprojekten werden zusätzlich folgende Kriterien bewertet:

- Qualität des Strukturkonzeptes von Tiefgarage und Gemeinschaftsanlagen
- Qualität organisatorisches Konzept
- Qualifikation des Projektteams

2. Muss für die Bewerbung bereits ein Architekt einbezogen werden?

Bei Anliegerprojekten ist es nicht notwendig, da keine Planung gefordert wird. Bei einer Ankerbewerbung ist jedoch ein Strukturkonzept der Tiefgarage notwendig, dieses erstellt ein Architekt.

3. Welche Anforderungen muss die Bewerbung mindestens erfüllen?

- Belegungsgrad der Gruppe mit 30%
- Organisation entsprechend der Landauer Definition für Baugemeinschaften
- gilt nur für Ankerprojekte: Benennung eines Projektsteuerers
- gilt nur für Anliegerprojekte: Kompatibilität mit Ankerprojekt

4. Hat es einen Vorteil sich jetzt schon als Anliegerprojekt zu bewerben?

Es hat keinen Vorteil bereits zum 05.02.2019 eine Bewerbung abzugeben, Anliegerbewerbung können im ersten Verfahrensschritt nicht berücksichtigt werden.

5. Was passiert, wenn sich ein Investor mit einer Interessentenliste mit 30% Belegung bewirbt?

Die Bewerbung kann nicht berücksichtigt werden, da die Landauer Definition für Baugemeinschaften nicht erfüllt ist.

6. Wie wird sichergestellt, dass die Ideen der Bewerbungen auch umgesetzt werden?

Alle vergaberelevanten Punkte werden verbindlich in den Grundstückskaufverträgen aufgenommen.

Interessenten und Projektinitiativen

1. Wir sind an einer Wohnung in einer Baugemeinschaft interessiert. Wie finden wir eine Gruppe?

- Auf dem Marktplatz der Ideen, welcher für die Anliegerprojekte wiederholt wird.
- Auf der Homepage www.wohnpark-am-ebenbergl.de können sich Projektinitiativen eintragen lassen.
- Es ist zusätzlich empfehlenswert Architekten/Berater zu kontaktieren, die bereits in der Region Baugemeinschaftsprojekte realisiert haben.

2. Wieviel Eigenkapital müssen wir für eine Wohnung in einer Baugemeinschaft aufbringen?

In der Regel 20% bis 30% der Gesamtkosten, es ist abhängig von den individuellen wirtschaftlichen Verhältnissen.

3. Wie viele Projekte können auf dem Baufeld 15 realisiert werden?

Neben dem Ankerprojekt können mindestens noch zwei weitere Anliegerprojekte realisiert werden. Die Anzahl ist abhängig von der in den Bewerbungen anzugebenden angestrebten Projektgröße.

4. Wie kann eine Anker-Bewerbung entstehen?

Das Planungsteam sucht sich Interessenten oder eine Interessentengruppe sucht sich ein Planungsteam.

5. Was bedeutet es für uns als Mitbaudende, in einem Ankerprojekt mit zu bauen?

Für Sie als zukünftigen Wohnungseigentümer ist es nicht anders als in einem ganz normalen Baugemeinschaftsprojekt. Ihr Planungsteam befasst sich mit den Querschnittsaufgaben. Die Kosten für die Projektsteuerung der Querschnittsaufgaben übernimmt die gesamte Hofgemeinschaft.

6. Muss ich als Mitbauender des Ankerprojekts die Tiefgaragenstellplätze für Anlieger vorfinanzieren?

Nein, sie werden erst im Rahmen einer eigenen Baugemeinschaft aus allen späteren Stellplatzeigentümern realisiert.

Tiefgarage und Innenhof

1. Welche Vorteile hat das zweistufige Anker-/Anliegerverfahren?

Bevor die Anlieger feststehen, können die notwendigen Rahmenbedingungen von dem Projektteam des Ankerprojektes fixiert werden. Diese sogenannte Ankerkonzeption wird mit der Stadtverwaltung abgestimmt und ist Grundlage für die Bewerbungen der Anlieger.

2. Welche zusätzlichen Aufgaben über die Realisierung des eigenen Hochbauprojektes hinaus hat das Team des Ankerprojektes?

Es organisiert sämtliche Querschnittsaufgaben des Baufelds, sie bestehen im Wesentlichen in der Organisation und Planung von Tiefgarage und Innenhof.

3. Wie erfolgt die Ausarbeitung der Grundlagenurkunde für das Baufeld 15? Wird sie von der Stadt mit allen Regelungen und Vorgaben vorgegeben? Oder ist die Erarbeitung der Grundlagenurkunde ein gemeinsamer Prozess unter Einbindung des Ankerprojektes und allen beteiligten Baugemeinschaften?

In den Ankerbewerbungen ist ein organisatorisches Konzept für die Projektdurchführung gefordert. Dieses Konzept wird nach Erhalt der Grundstücksreservierung zu einer „Ankerkonzeption“ weiterbearbeitet. Dieses erfolgt im Wesentlichen durch das Team des Ankerprojektes mit Unterstützung von Seiten der Stadtverwaltung. Wenn die Anliegerprojekte ausgewählt sind, wird die „Ankerkonzeption“ in einem „Dialog auf Augenhöhe“ zur „Grundlagenvereinbarung“ fortgeschrieben. Es können zusätzlich noch bilaterale Vereinbarungen einzelner Projekte aufgenommen werden. Die Stadtverwaltung ist hieran in der Regel nicht beteiligt. Ein Notar überträgt die „Grundlagenvereinbarung“ in die „Grundlagenurkunde“, die dann Grundlage des Grundstückskaufvertrages aller Baugemeinschaften wird.



4. Warum sind die genannten Kosten von 35.000.- € für einen Tiefgaragenstellplatz so hoch?

Die Größenordnung ist ein Erfahrungswert. Die tatsächlichen Kosten sind abhängig von der Planung (z.B. Höhenlage, Lage unter Gebäuden etc.) und den tatsächlichen Angeboten für das konkrete Landauer Projekt. Da auch die Tiefgarage als Baugemeinschaft erstellt wird, handelt es sich um eine Realkostenabrechnung. In der Regel werden bei Bauträgerprojekten die Tiefgaragenstellplätze über die Wohnungen subventioniert und so entstehen die niedrigeren Verkaufspreise für Tiefgaragenplätze.

5. Was bedeutet in der Gestaltungsfibel die „räumliche Trennung“ der Ein- und Ausfahrt bei Großgaragen?

Die räumliche Trennung verfolgt die Idee einer geringeren optischen und schalltechnischen Beeinträchtigung des öffentlichen Raums durch eine breite Ein-/Ausfahrt-Situation und einer erschwerten baulich-gestalterischen Integration in die Gebäude. Dabei handelt es sich aber nur um eine Empfehlung aus der Gestaltungsfibel, von der bei fundierter Begründung auch abgewichen werden kann.

6. Wie viele Stellplätze müssen in der Tiefgarage realisiert werden?

Die genaue Stellplatzanzahl kann erst ermittelt werden, wenn alle Hochbauprojekte die Vorplanung abgeschlossen haben. Es wurde ein voraussichtlicher Bedarf von 110 bis 125 Stellplätzen auf Grundlage der Bruttogeschossfläche des gesamten Baufelds, einer durchschnittlichen Wohnungsgröße und dem Stellplatzschlüssel ermittelt. Ankerbewerbungen müssen im Strukturkonzept der Tiefgarage diese Anzahl an Stellplätzen nachweisen und die Vergrößerungs- und Verkleinerungsmöglichkeiten darstellen.

6. Wann wird die Tiefgarage gebaut?

Wenn alle Anlieger-Baugemeinschaften feststehen und ihre Gebäude geplant wurden. In der Regel werden alle Rohbauten des gesamten Hofes zeitgleich realisiert.

7. Der Innenhof zwischen den verschiedenen Projekten soll gemeinschaftlich genutzt werden. Gibt es Terrassen und Freiflächen, die nur einer bestimmten Wohnung zugeordnet sind?

Zwischen dem gemeinschaftlichen Innenhof und den Gebäuden befindet sich ein Streifen, der ausschließlich Privatfläche der jeweiligen Gebäude ist. In der Regel wird diese Fläche den Erdgeschosswohnungen als Sondernutzungsfläche zugewiesen. Durch Bepflanzung wird eine gewisse Abtrennung erreicht.

8. Welche Erdüberdeckung ist auf der Tiefgarage vorgesehen? Wächst da noch etwas?

Es sind 80 cm Erdüberdeckung auf Tiefgarage vorgegeben. Bei dieser Aufbaustärke ist es möglich Bäume zu pflanzen.

Planen und Bauen

1. Verschiedene detaillierte Fragen zu den einzuhaltenden Planungsvorgaben werden zusammengefasst beantwortet.

Die Planungsvorgaben der für den Wohnpark Am Ebenberg werden durch den Bebauungs- und Rahmenplan sowie die Gestaltungsfibel und -satzung definiert. Ausnahmen können zum jetzigen Zeitpunkt nicht in Aussicht gestellt werden. Ausnahmen sind ausreichend zu begründen und können ggf. nur durch den Bauausschuss der Stadt Landau erteilt werden.

2. Wo finden wir den schriftlichen Teil des Bebauungsplanes?

Bei den Ausschreibungsunterlagen auf www.wohnpark-am-ebenberg.de und unter www.geoportal.landau.de.

3. Wie wird die Konkretisierung der Baukörper erfolgen? Ist dies ein gemeinschaftlicher Entscheidungsprozess oder erfolgt dies nach Vorgaben der Stadt?

In den Bewerbungen müssen gewünschte Projektgrößen und Lagen angegeben werden. Die Bewerbungen werden von der Vergabekommission zusammengepuzzelt, damit entsteht die Konkretisierung der Baukörper. Weitere Details sind ggf. im Planungsprozess bis zu den Bauanträgen zu konkretisieren.

4. Bleibt bei voraussichtlichen Kosten von 35.000 Euro pro Tiefgaragenstellplatz überhaupt noch ein Kostenvorteil übrig?

Die Erfahrungen aus vergleichbaren Projekten zeigen, dass die Gesamtkosten für Wohnung und Stellplätze mit einer Ersparnis von 15-25 % möglich ist. Die Wagnis- und Gewinnaufschläge des Bauträgers entfallen und die Bemessungsgrundlage der Grunderwerbssteuer erfolgt voraussichtlich nur auf den Grundstückspreis.

5. Wie beteilige ich mich als Baugemeinschaftsmitglied eines Anliegerprojektes an Tiefgarage und Innenhof?

Das Team des Ankerprojektes initiiert zwei weitere Baugemeinschaften: An der Baugemeinschaft Tiefgarage sind alle Stellplatzeigentümer beteiligt und an der Baugemeinschaft Innenhof entsprechend alle Baugemeinschaften der Hochbauprojekte.