

Rottenburg am Neckar – „Dätzweg II“

KONZEPTVERGABE AN BAUGEMEINSCHAFTEN

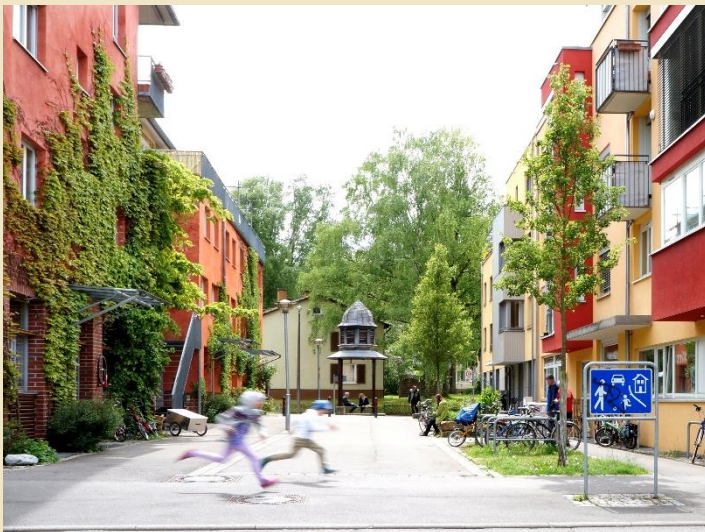
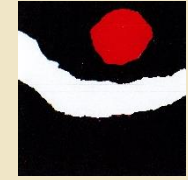


Foto D. Fuhrhop



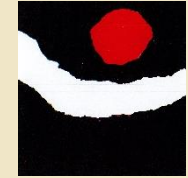
Foto C. Soehlke



Foto W. Gerber

Rottenburg am Neckar – „Dätzweg II“

KONZEPTVERGABE AN BAUGEMEINSCHAFTEN



- Definition Baugemeinschaft
- Konzeptvergabe von Grundstücken
- Zweistufiges Anker-/Anliegerverfahren
- Terminplanung

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.

Von einer Baugemeinschaft kann gesprochen werden, wenn folgende Eigenschaften erfüllt sind:

- Die Entscheidungshoheit bei der Planung, beim Bauen und allen Verträgen liegt bei der Gemeinschaft. Man spricht deshalb auch vom partizipativen (demokratischen) Planen und Bauen.



Spatenstich der Baugemeinschaft „Horst“
Grüne Höfe in Esslingen, Foto C. Weidenbach

- Die Gemeinschaft ist üblicherweise als GbR gegründet.
- Die Gemeinschaft trägt alle Bauherrenrisiken: Kosten, Termine und Qualitäten.
- Alle Dienstleistungs-, Planungs-, und Bauverträge werden nur mit der gesamten Baugemeinschaft geschlossen.
- Jedes Mitglied kauft im Rahmen der Gemeinschaft seinen Grundstücksanteil ohne Gebäude oder mit einem zu sanierenden Altbau.
- Das gesamte Bauwerk wird im Auftrag der Baugemeinschaft ausgeschrieben und vergeben.
- Alle Verträge, Pläne, Kosten und Protokolle sind den Mitgliedern frei zugänglich.



Planungssitzung Baugemeinschaft auf der Baustelle, Foto T. Gauggel

Was ist Konzeptvergabe von Grundstücken?

Die Vergabe der Grundstücke erfolgt nicht im Bieterverfahren zum Höchstpreis, sondern nach dem Bebauungskonzept in einem **„Wettbewerb der Ideen“**. Die Qualität der eingereichten Konzepte bestimmt die Vergabe.

Was sind die Vorteile von Konzeptvergabe?

- Instrument zur Umsetzung von städtebaulichen und wohnungspolitischen Zielen
- Dämpfung der Bodenpreise
- Berücksichtigung von gemeinwohlorientierten und zivilgesellschaftlichen Akteuren
- Förderung von Innovation



Dätzweg II, Rottenburg

Grundstücksvergabe nach Projektkonzept

Die Grundstücksvergabe erfolgt mit der Zielsetzung, langfristig ein lebendiges und stabiles Quartier, möglichst mit Beiträgen zur Infrastruktur der Stadt, für viele Bevölkerungsschichten entstehen zu lassen.

Dafür müssen folgende Voraussetzungen geschaffen werden:

- gutachterliche Fixierung der Grundstückspreise
- Definition von inhaltlichen Kriterien zur Grundstücksvergabe – welchen Nutzen hat das Projekt für das Quartier oder für die Stadt?
- Entwicklung eines Verfahrens zur Vergabeentscheidung



Sitzung Bewertungskommission in Kirchheim u. Teck, Foto T. Gauggel

Rottenburg am Neckar – „Dätzweg II“

KONZEPTVERGABE AN BAUGEMEINSCHAFTEN

Grundstücksvergabe nach Projektkonzept

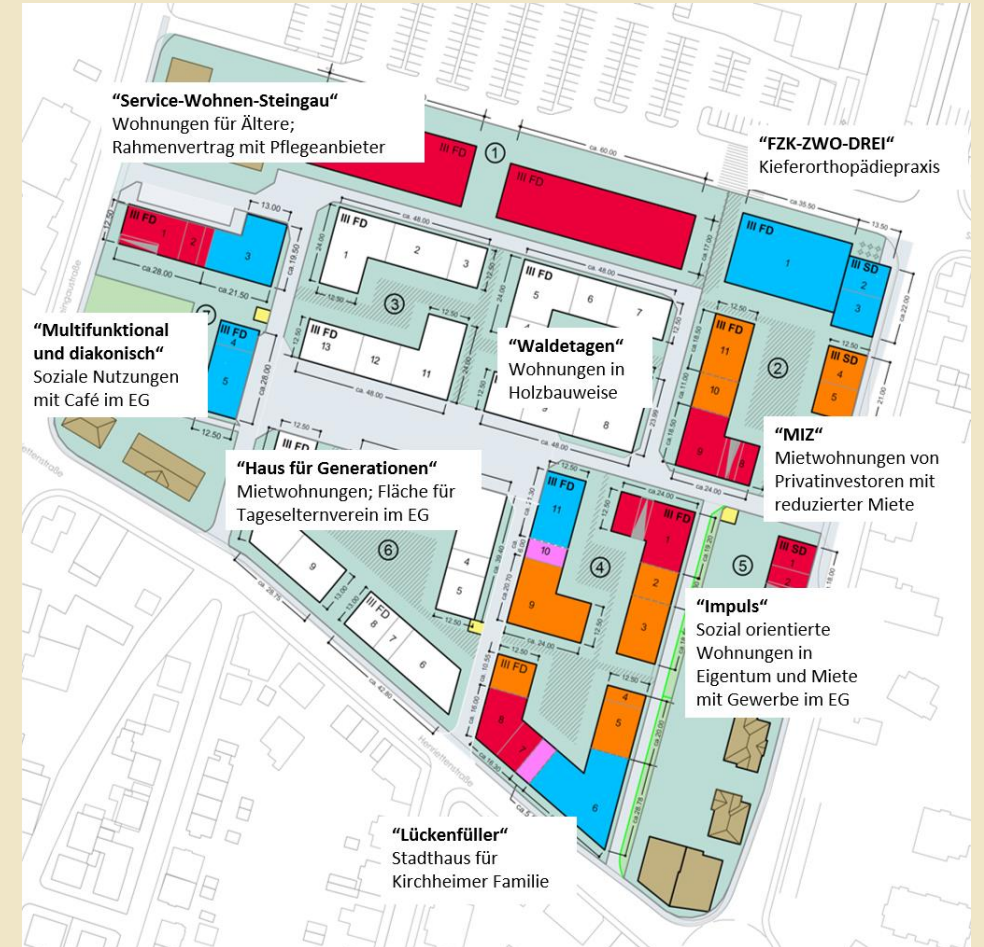
Akteure bewerben sich mit einer inhaltlichen Projektkonzeption um Grundstücke. Eine konkrete Architekturplanung ist nicht gefordert, Skizzen können die Konzeption ergänzen → „**Wettbewerb der Ideen**“

Eine von der Politik legitimierte **Bewertungskommission** bewertet die eingegangenen Bewerbungen **individuell und vergleichend**. Der Gemeinderat beschließt über die Vergabe.

Eine **Reservierungszusage** wird erteilt.

In **Statusgesprächen** wird die Planung auf Umsetzung der vergaberelevanten Punkte geprüft.

Der **Grundstückskauf** erfolgt erst nach **Ende der Projektentwicklung**, in der Regel nach Einreichen des Bauantrags.



Vergabeplan mit Beispielprojekten 2. BA Steingauquartier, Kirchheim u. Teck

Qualitätssicherung der Projekte

Alle Projekte erhalten eine Reservierungszusage, die nur bei Einhaltung der zugesicherten Projektinhalte zum Grundstückskauf führt:

- in Reservierungszusagen werden alle vergabe-relevanten Bestandteile der Projektkonzepte fixiert
- in der Reservierungsphase werden mit sämtlichen Projekten Statusgespräche geführt
- alle vergaberelevanten Kriterien werden in die Grundstückskaufverträge aufgenommen



Alte Weberei in Tübingen, Foto M. Grohe

Parkierung und Mobilität

Unter den Höfen befinden sich gemeinschaftliche Tiefgaragen, ihre Dächer werden als Freiflächen genutzt:

- es wird eine Tiefgarage pro Baufeld realisiert, sie kann sich unter die verschiedenen Projekte schieben
- die flexible Parzellierbarkeit fließt in die Tiefgaragenplanung ein
- sinnvolle Lastabtragung und Reduktion von Schnittstellen können realisiert werden



gemeinschaftliche Tiefgarage Hof 1 Alte Weberei Tübingen,
Architektur Baisch + Fritz Tübingen, Foto G. De Maddalena

gemeinschaftliche Innenhöfe

In den dichteren Quartieren haben die gemeinschaftlichen Innenhöfe eine zentrale Bedeutung:

- der für alle Mehrfamilienhäuser vorgeschriebene Spielplatz kann gemeinsam in höherer Qualität realisiert werden
- für Familien kann durch die Innenhöfe die Geschosswohnung zur Alternative zum eigenen Haus mit Garten werden
- durch einen partizipativen Planungsprozess wird der Grundstein für eine gute Nachbarschaft gelegt



gemeinschaftlicher Innenhof in Tübingen, Foto A. Scharf

zweistufiges Anker-/Anliegerverfahren

Kleinteilige Entwicklung mit mehreren Akteuren bedeutet, dass innerhalb eines Hofes verschiedene Aufgaben mit den Nachbarprojekten gemeinsam abgestimmt und durchgeführt werden müssen:

- das Ankerprojekt übernimmt die Querschnittsaufgaben, es erhält daher zu einem früheren Zeitpunkt die Reservierungszusage, um die entsprechend Aufgaben vorbereiten zu können
- mit Kenntnis der inzwischen erarbeiteten, hof-spezifischen Ankerkonzeption bewerben sich die Anliegerprojekte
- Anlieger- und Ankerprojekte schreiben gemeinsam die Ankerkonzeption als Grundlage der Grundstückskäufe fort



Baufreigaben im Steingauquartier in Kirchheim u. Teck, Foto T. Gauggel

Bewerbung um Ankerprojekt

Die Vergabe der Ankergrundstücke erfolgt nach Qualität des Hochbaus, es gibt folgende zusätzliche Anforderungen an die Bewerbung:

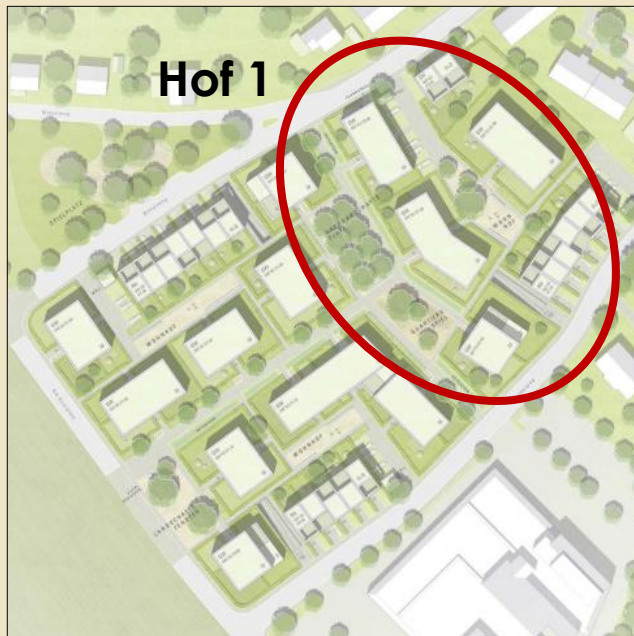
- Integration der Tiefgaragenzufahrt im Hochbau des Ankerprojektes
- Strukturkonzept der Tiefgarage mit ausreichender Anzahl von Kfz- und Fahrradstellplätzen
- inhaltliches Konzept für den gemeinschaftlichen Innenhof
- organisatorisches Konzept für die Projektdurchführung



Mühlenviertel Tübingen, Foto M. Smyrek

Projektablauf und -organisation

Der Entwicklungsprozess wird am Beispiel eines Hofes „Im Kandergrund“ in Binzen exemplarisch dargestellt. Die Vergabe aller Grundstücke, Anker und Anlieger, erfolgt nach Qualität der Projekte in einem „Wettbewerb der Ideen“.



Wettbewerbsentwurf Severin Rheinflügel, Düsseldorf



gemeinschaftliche Tiefgarage unter dem Innenhof und teilweise unter den Hochbauten

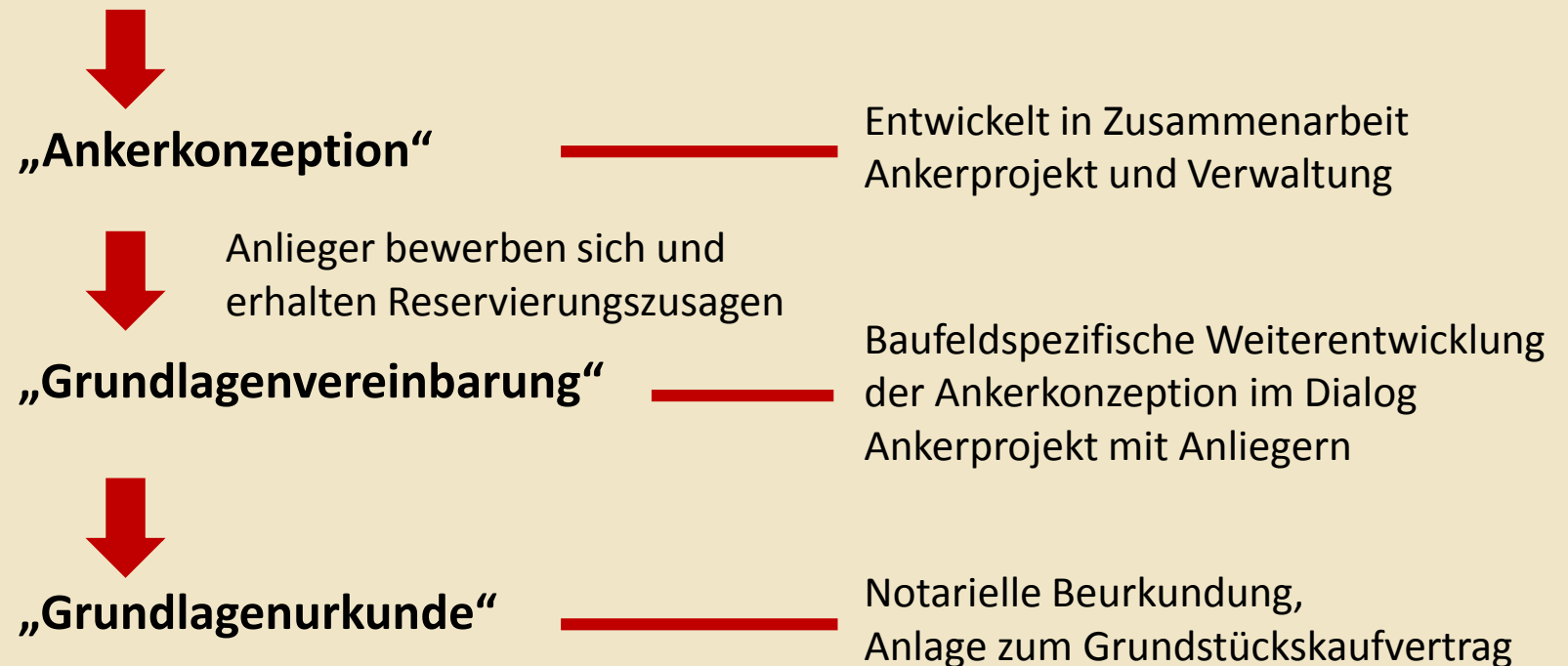


beispielhafte Parzellierung, maßgeschneidert auf die Anforderungen der ausgewählten Projekte

zweistufiges Anker-/Anliegerverfahren

Phasen und Definitionen

Bewerbung Ankerprojekt

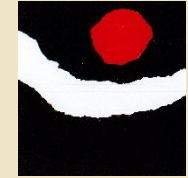


Meilensteine Terminplanung



Rottenburg am Neckar – „Dätzweg II“

KONZEPTVERGABE AN BAUGEMEINSCHAFTEN



Vielen Dank!

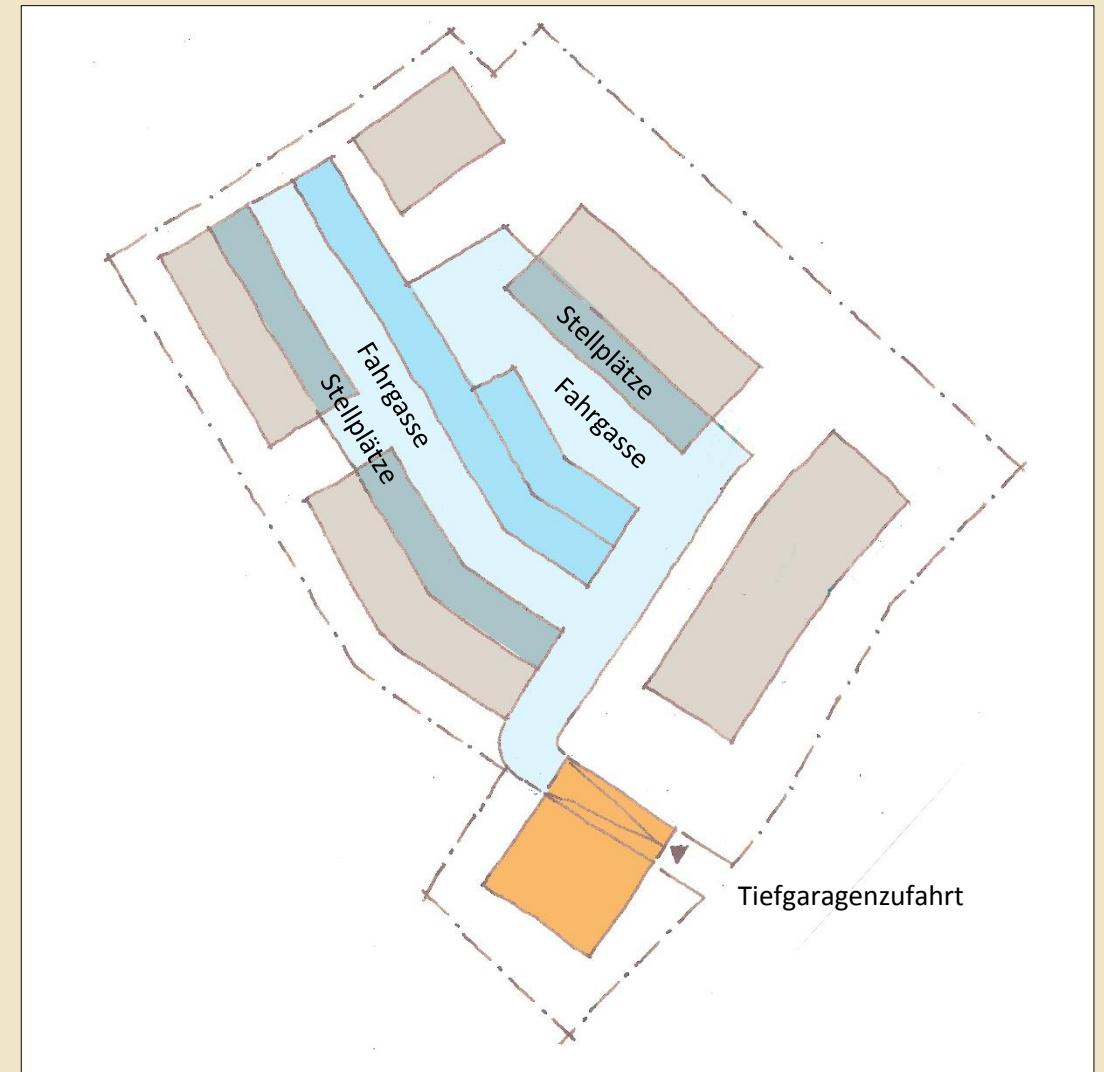
Projektablauf und -organisation

Tiefgarage

die Unterbauung von Projekten mit Stellplätzen wird notwendig werden

für jede Wohneinheit müssen die baurechtlich notwendigen Stellplätze in der Tiefgarage hergestellt / nachgewiesen werden

für die Bewerbung wurde bereits eine Kostengrößenordnung der Stellplätze kalkuliert



Rottenburg am Neckar – „Dätzweg II“

KONZEPTVERGABE AN BAUGEMEINSCHAFTEN

Projektablauf und -organisation

Innenhof

jedes Projekt gibt Grundstücksfläche für den Gemeinschaftsbereich ab

Abgleich der Nutzungsvorstellungen der unterschiedlichen Akteure

partizipative Entwicklung eines durchgängigen Gestaltungskonzeptes für alle Flächen

Auswahl der Spielgeräte

→ durch den gemeinsamen Planungsprozess entsteht die projektübergreifende Hofgemeinschaft



Projektablauf und -organisation

Innenhof

Strukturkonzept Innenhof aus einer Bewerbung

