„Dätzweg II“, Rottenburg am Neckar

Vermarktung von Grundstücken in den Baufeldern 9 und 10 an Baugemeinschaften im Rahmen einer Konzeptvergabe

Vogelperspektive des Baugebiets (Hähnig | Gemmeke Architekten BDA)

„Dätzweg II“, Rottenburg am Neckar

Vermarktung von Grundstücken in den Baufeldern 9 und 10 an Baugemeinschaften im Rahmen einer Konzeptvergabe

- Entwicklung der Baufelder 9 und 10 mit Baugemeinschaften
- Bewerbungs- und Auswahlverfahren
- Terminplanung

„Dätzweg II“, Rottenburg am Neckar

Entwicklung der Baufelder 9 und 10 mit Baugemeinschaften

Mit der Vergabe von Grundstücken an Baugemeinschaften wird in Rottenburg das Wohnangebot neben dem individuellen Bauen eines Einfamilienhauses oder dem Kauf einer Eigentumswohnung vom Bauträger ergänzt.

Die Grundstücke der Baufelder 9 und 10 werden ausschließlich an Baugemeinschaften verkauft, die der Definition des Exposés entsprechen (vgl. Exposé 1.6 c).

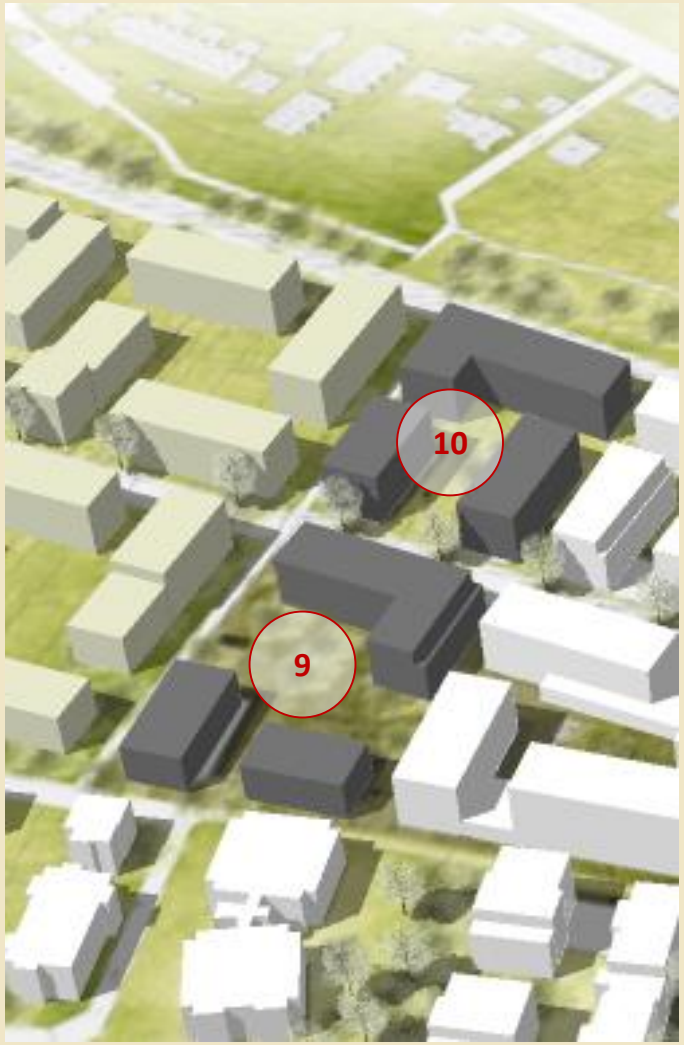
Spatenstich der Baugemeinschaft „Horst“
Grüne Höfe Esslingen, Foto C. Weidenbach

„Dätzweg II“, Rottenburg am Neckar

Entwicklung der Baufelder 9 und 10 mit Baugemeinschaften

6 bis 8 Gruppen werden ihre Projekte auf den beiden Baufeldern realisieren können. Insgesamt werden etwa 100 Wohnungen und 3 bis 5 kleine Gewerbeeinheiten entstehen.

Die unterschiedlichen Gebäude gruppieren sich um zwei gemeinschaftliche Innenhöfe, unter diesen befinden sich Tiefgaragen.

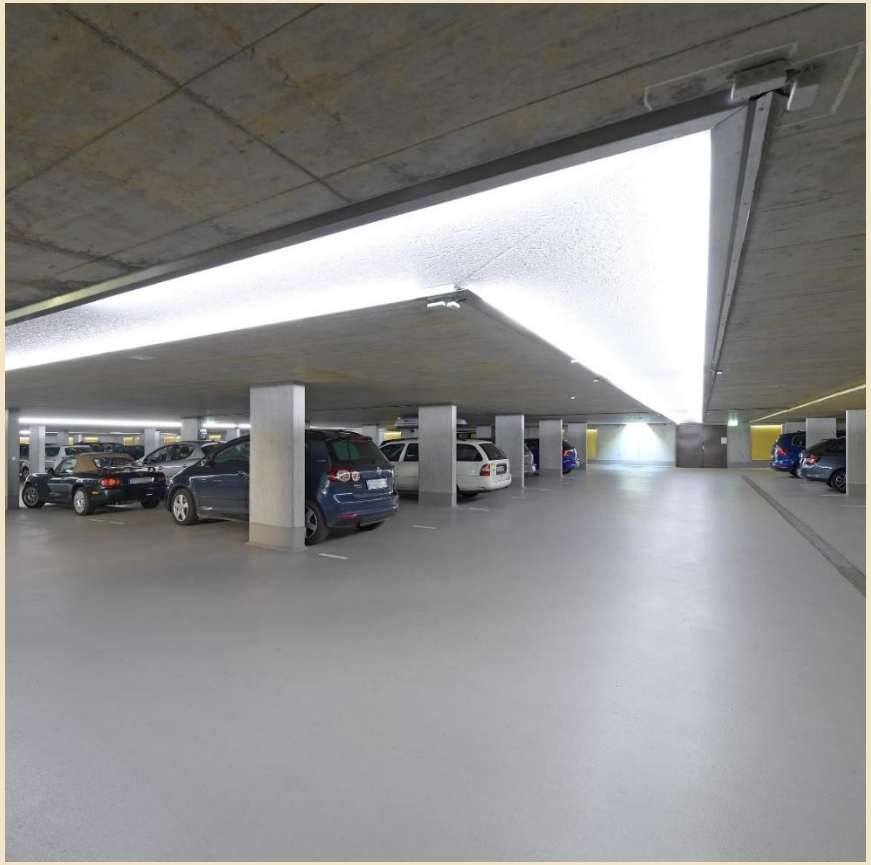


Baufelder 9 und 10 (Hähnig | Gemmeke Architekten BDA)

„Dätzweg II“, Rottenburg am Neckar
Entwicklung der Baufelder 9 und 10 mit Baugemeinschaften

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

- es wird eine Tiefgarage pro Baufeld realisiert, sie schiebt sich unter verschiedenen Projekte
- unterschiedliche Möglichkeiten der Parzellier-barkeit fließen 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

„Dätzweg II“, Rottenburg am Neckar

Entwicklung der Baufelder 9 und 10 mit Baugemeinschaften

In den dichten 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

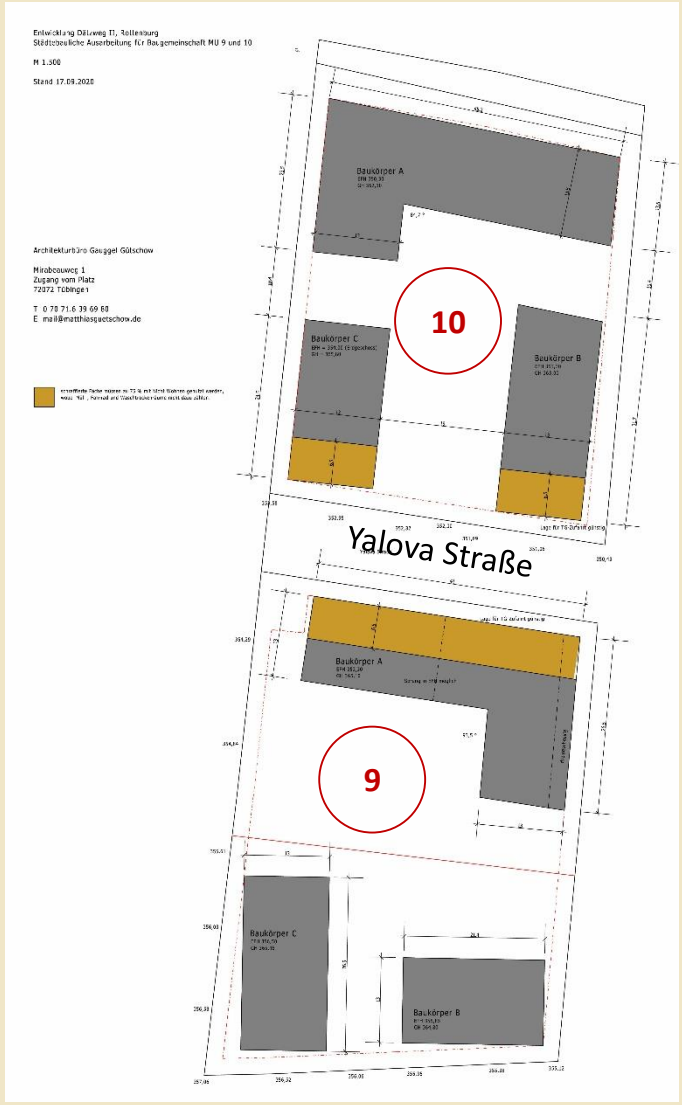
„Dätzweg II“, Rottenburg am Neckar

Entwicklung der Baufelder 9 und 10 mit Baugemeinschaften

Entlang der Yalova Straße werden im Erdgeschoss Büros und andere wohnverträgliche Gewerbenutzungen entstehen (keine Wohnnutzung zulässig).

Die Parzellierung ist nicht vorgeben, sie entsteht aus den jeweiligen Bedarfen der Projektinitiativen.

Jedoch darf sich eine Baugemeinschaft maximal auf ein Baufenster bewerben.

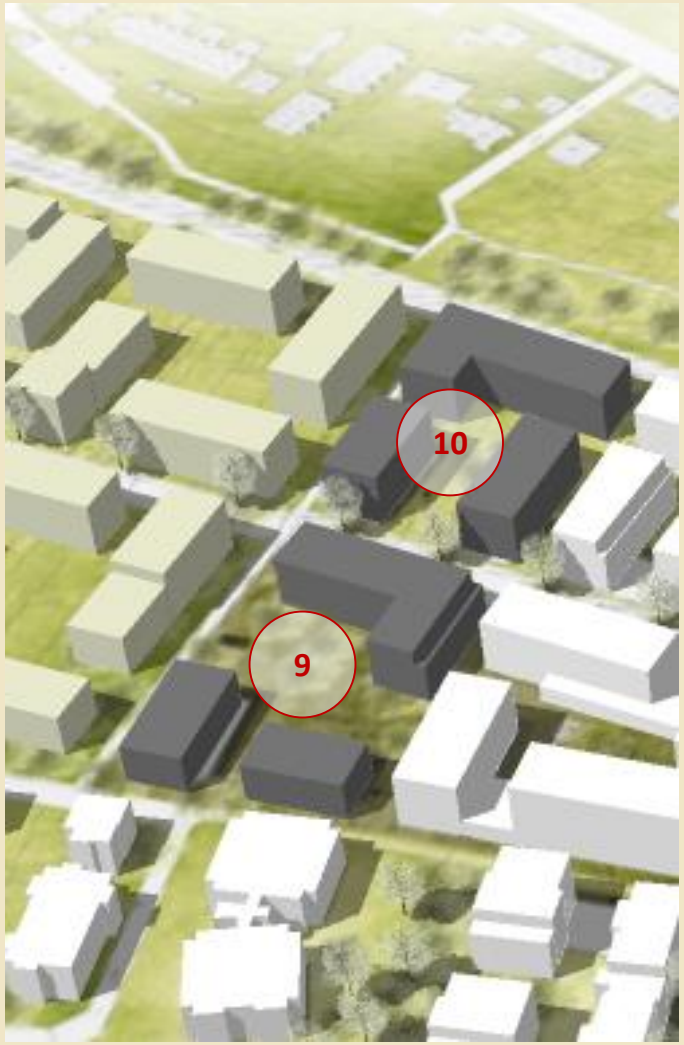


„Dätzweg II“, Rottenburg am Neckar

Entwicklung der Baufelder 9 und 10 mit Baugemeinschaften

Innerhalb eines Baufelds müssen verschiedene Querschnitts-aufgaben mit den Nachbarprojekten gemeinsam abgestimmt und durchgeführt werden. Hierfür hat sich das **zweistufige Anker-/Anliegerverfahren** bewährt:

- Das Ankerprojekt übernimmt die Querschnittsaufgaben. Um dies entsprechend vorbereiten zu können, erfolgt die Vergabe in einer ersten Stufe.
- Mit Kenntnis der inzwischen erarbeiteten, spezifischen Ankerkonzeption bewerben sich die Anliegerprojekte.



Baufelder 9 und 10 (Hähnig | Gemmeke Architekten BDA)

„Dätzweg II“, Rottenburg am Neckar

Entwicklung der Baufelder 9 und 10 mit Baugemeinschaften

zweistufiges Anker-/Anliegerverfahren

Phasen und Definitionen

Bewerbung Ankerprojekt

↓

„Ankerkonzeption“ — Entwickelt in Zusammenarbeit Ankerprojekt und Verwaltung

↓ Anlieger bewerben sich und erhalten Reservierungszusagen

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

↓

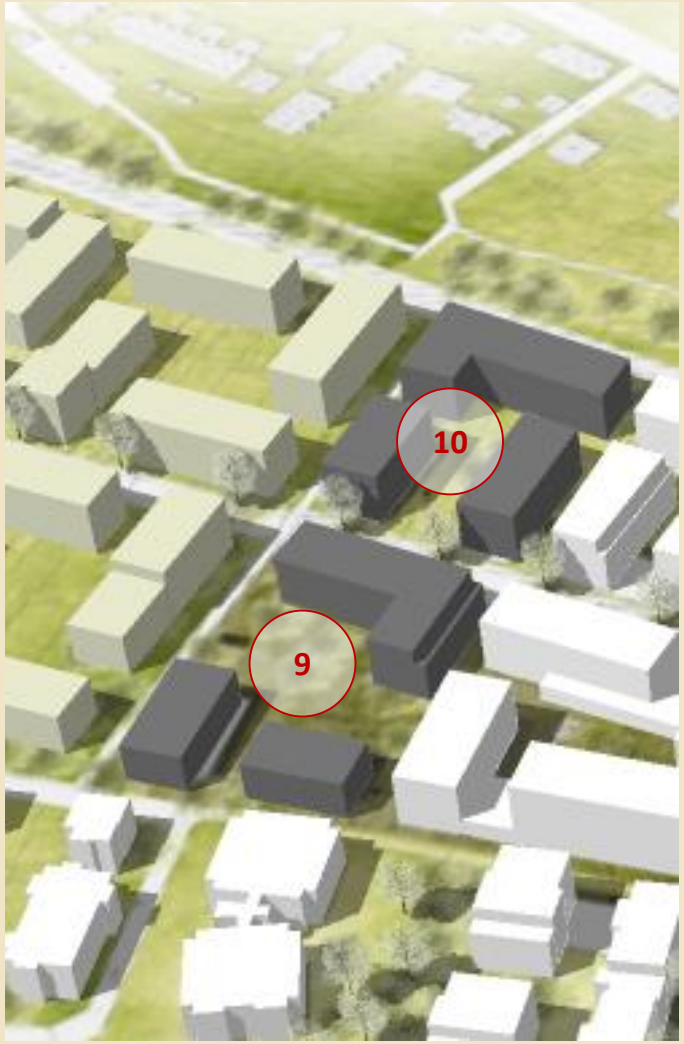
„Grundlagenurkunde“ — Notarielle Beurkundung, Anlage zum Grundstückskaufvertrag

„Dätzweg II“, Rottenburg am Neckar

Entwicklung der Baufelder 9 und 10 mit Baugemeinschaften

Die Verkaufspreise der Grundstücke wurden an die unterschiedlichen Lagen angepasst. Der durchschnittliche Wert entspricht dem festgelegten Grundstückspreis von 285.- €/m² in beiden Baufeldern.

Nach den Vergabeentscheidungen wird zunächst nur eine Reservierungszusage ausgesprochen. In Statusgesprächen wird die Planung auf Umsetzung der vergaberelevanten Punkte geprüft.
Die Baugemeinschaften kaufen das Grundstück erst nach Abschluss der Bauantragsplanung.

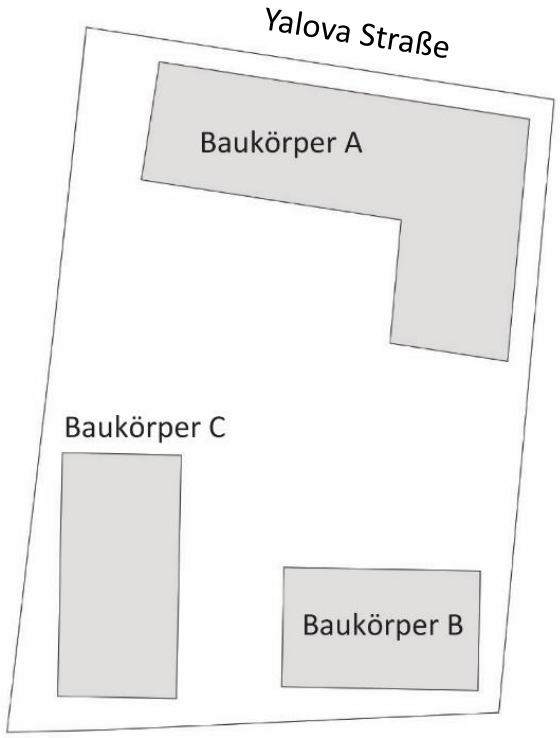


Baufelder 9 und 10 (Hähnig | Gemmeke Architekten BDA)

„Dätzweg II“, Rottenburg am Neckar

Entwicklung der Baufelder 9 und 10 mit Baugemeinschaften

Grundstückspreisplan Baufeld 9

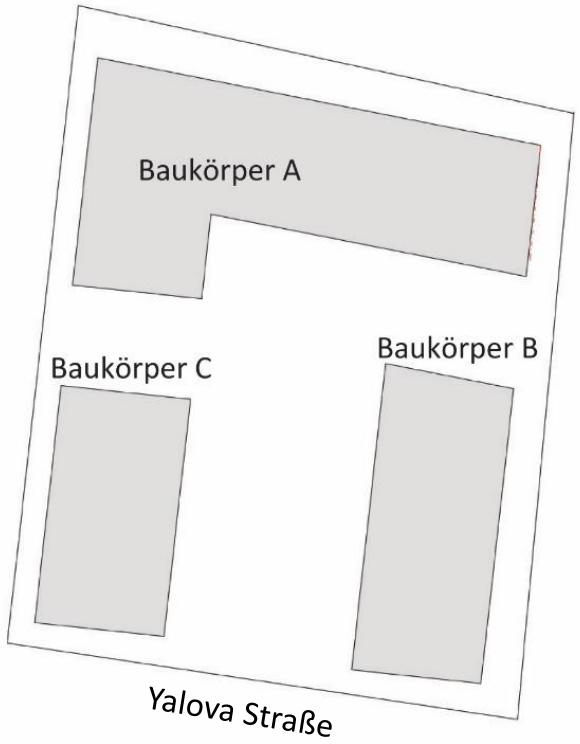


Baukörper A
315.- €/m² Grundstücksfäche
(bei 53,33% Flächenanteil am Baufeld)

Baukörper B
355.- €/m² Grundstücksfäche
(bei 20,91 % Flächenanteil am Baufeld)

Baukörper C
375.- €/m² Grundstücksfäche
(bei 25,77 % Flächenanteil am Baufeld)

Grundstückspreisplan Baufeld 10



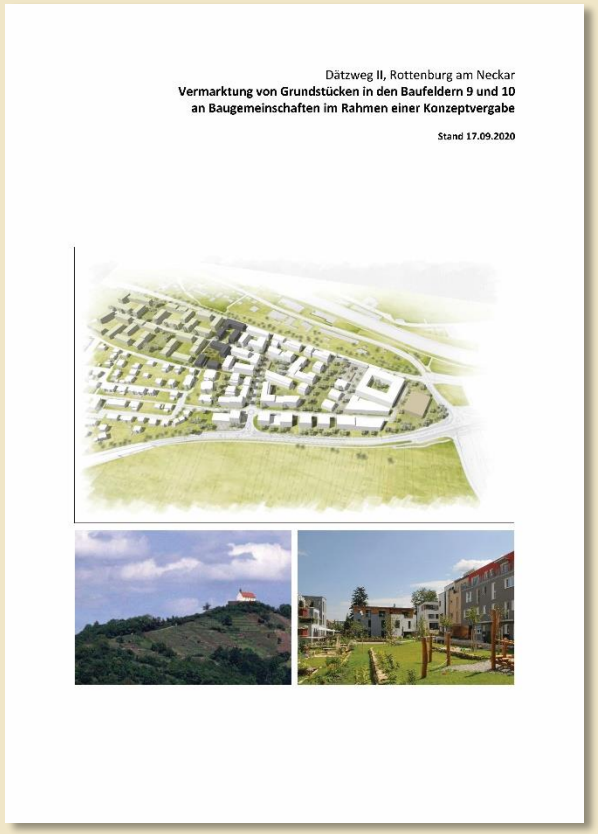
Baukörper A
215.- €/m² Grundstücksfäche
(bei 50,24 % Flächenanteil am Baufeld)

Baukörper B
255.- €/m² Grundstücksfäche
(bei 27,71 % Flächenanteil am Baufeld)

Baukörper C
255.- €/m² Grundstücksfäche
(bei 22,05 % Flächenanteil am Baufeld)

„Dätzweg II“, Rottenburg am Neckar
Bewerbungs- und Auswahlverfahren

Exposé + 5 Anlagen


Dätzweg II, Rottenburg am Neckar
Vermarktung von Grundstücken in den Baufeldern 9 und 10 an Baugemeinschaften im Rahmen einer Konzeptvergabe

Stand 17.09.2020

Anlage 1 – Ankerauswahl
Kriterien und Verfahren zur Auswahl des Ankerprojekts – Stand 17.09.2020

Anlage 2 – Anliegerauswahl
Kriterien und Verfahren zur Auswahl der Anliegerprojekte – Stand 17.09.2020

Das Verfahren zur Auswahl der Anliegerprojekte richtet sich nach den Festsetzungen dieses Dokuments.

1. Ablauf

Zur Teilnahme am Verfahren müssen die Interessenten frist- und formgerecht eine vollständige Erstbewerbung mit allen geforderten Bestandteilen einreichen. Bis spätestens zum Zeitpunkt der finalen Bewerbung sind die Mindestanforderungen vollständig zu erfüllen (→ 3.3.), sofern in diesem Dokument nichts anderes vermerkt ist.

Sollten einzelne Unterlagen fehlen, behält sich die Stadt Rottenburg vor, die Interessenten unter Beachtung des Gleichbehandlungsgebots zur Nachlieferung, Ergänzung oder Korrektur aufzufordern. Die Stadt Rottenburg ist dazu jedoch nicht verpflichtet.
Die Interessenten, deren Bewerbungsunterlagen vollständig vorliegen, werden zu Bewerbungsgesprächen eingeladen. Ort und Zeitpunkt werden im Einladungsschreiben bezeichnet. Bislang ist hierfür Ende September 2021 vorgesehen.

Nach den Bewerbungsgesprächen erhalten die Interessenten die Gelegenheit, ihre Bewerbungen zu überarbeiten. Sie werden aufgefordert, innerhalb angemessener Frist finale Bewerbungen einzureichen. Die finale Bewerbung soll sich grundsätzlich auf Ergänzungen oder Änderungen der Erstbewerbung beschränken; sie kann auch in einer Bestätigung der Erstbewerbung bestehen. Die Stadt behält sich vor, mit den finalen Bewerbungen weitere Unterlagen anzufordern, die über die bereits vorliegenden Unterlagen hinaus erforderlich sind, um die Bewerbung zu bewerten. Insbesondere kann die Stadt zum Nachweis der Wirtschaftlichkeit des Projekts die Vorlage einer Wirtschaftlichkeitsberechnung verlangen. Spätestens die finalen Bewerbungen müssen sämtliche Mindestanforderungen (→ 3.3.) erfüllen.

Alle Bewerbungen, die vollständig vorliegen und die Mindestvoraussetzungen erfüllen, werden anhand der Auswahlkriterien wertend verglichen (→ **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.**). Die Bewertung erfolgt in einer Kommission, die dem Gemeinderat einen Vergabevorschlag macht. Der Gemeinderat berät und beschließt zum Vorschlag. Die ausgewählten Bewerber erhalten seine an bestimmte Bedingungen geknüpfte und befristete Reservierungszusage (→ **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.**). Die Verwaltung wird beauftragt die Entwicklung der Projekte innerhalb der Reservierungsphase zu überwachen und kann die Zusage ohne die Beteiligung des Gemeinderats aufheben. Der Gemeinderat entscheidet nach Ablauf der Reservierungsphase über die Grundstücksverkäufe.

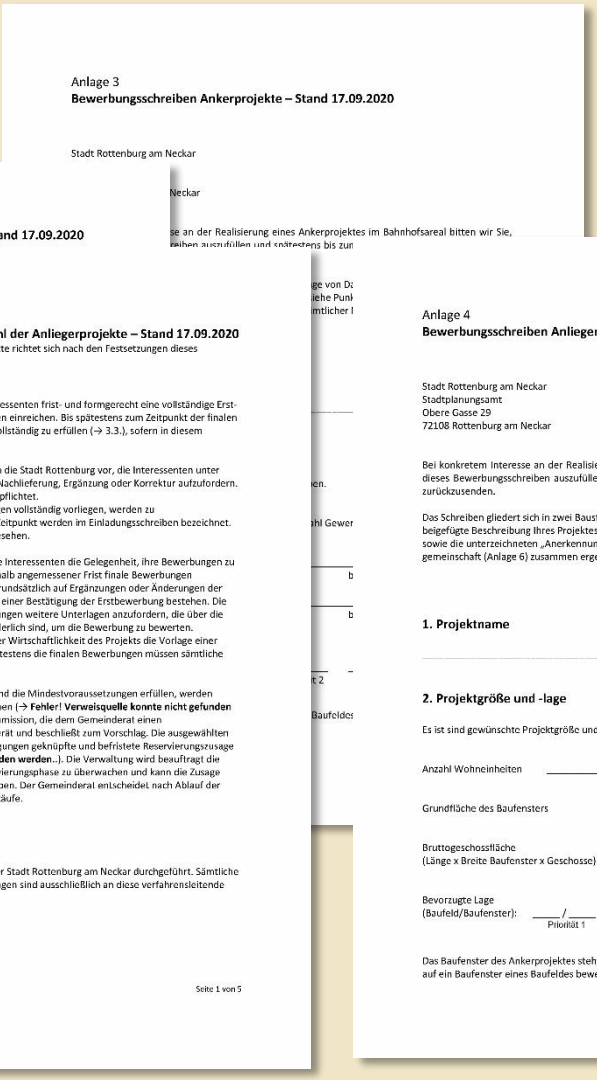
2. Form, Fristen, Kommunikation

2.1. Verfahrensleitende Stelle

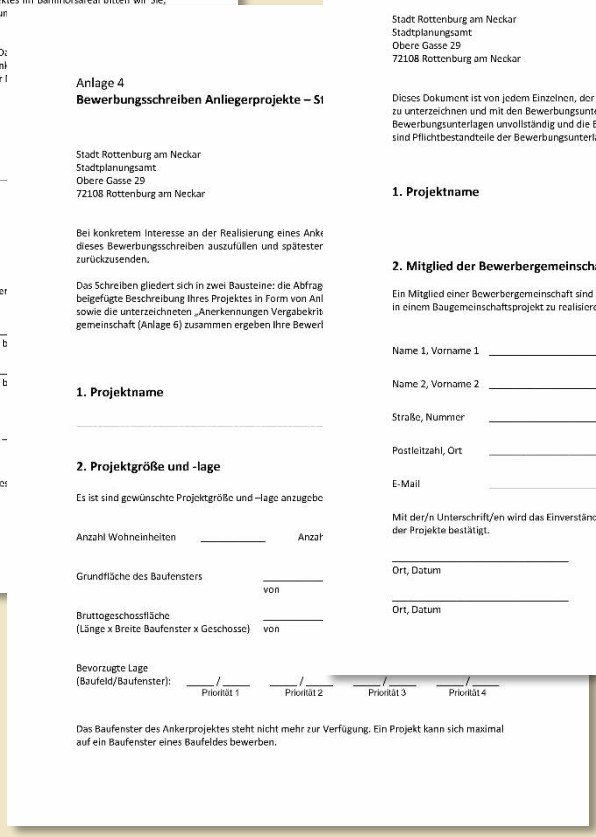
Das Verfahren wird vom Stadtplanungsamt der Stadt Rottenburg am Neckar durchgeführt. Sämtliche Anfragen, Korrespondenz sowie die Bewerbungen sind ausschließlich an diese verfahrensleitende Stelle zu richten.

Stadt Rottenburg am Neckar
Stadtplanungsamt
Obere Gasse 29
72108 Rottenburg am Neckar

Seite 1 von 5


Anlage 3
Bewerbungsschreiben Ankerprojekte – Stand 17.09.2020

Stadt Rottenburg am Neckar


Anlage 4
Bewerbungsschreiben Anliegerprojekte – St

Stadt Rottenburg am Neckar
Stadtplanungsamt
Obere Gasse 29
72108 Rottenburg am Neckar

1. Projektname

2. Projektgröße und -lage

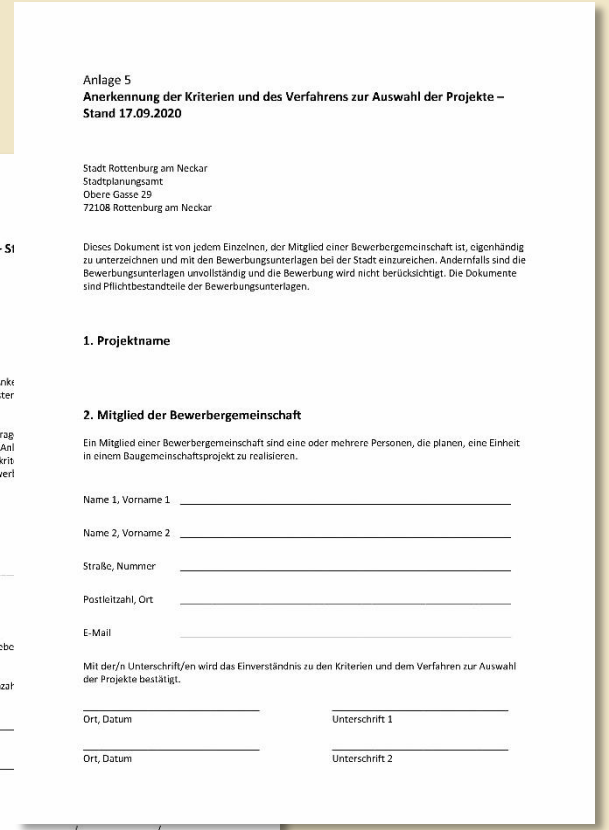
Anzahl Wohneinheiten _____ Anzah

Grundfläche des Baufensters _____ von

Bruttogeschossfläche (Länge x Breite Baufenster x Geschosse) _____ von

Bevorzugte Lage (Baufeld/Baufenster): ____/____ ____/____ ____/____ ____/____
Priorität 1 Priorität 2 Priorität 3 Priorität 4

Das Baufenster des Ankerprojektes steht nicht mehr zur Verfügung. Ein Projekt kann sich maximal auf ein Baufenster eines Baufeldes bewerben.


Anlage 5
Anerkennung der Kriterien und des Verfahrens zur Auswahl der Projekte – Stand 17.09.2020

Stadt Rottenburg am Neckar
Stadtplanungsamt
Obere Gasse 29
72108 Rottenburg am Neckar

Dieses Dokument ist von jedem Einzelnen, der Mitglied einer Bewerbergemeinschaft ist, eigenhändig zu unterzeichnen und mit den Bewerbungsunterlagen bei der Stadt einzureichen. Andernfalls sind die Bewerbungsunterlagen unvollständig und die Bewerbung wird nicht berücksichtigt. Die Dokumente sind Pflichtbestandteile der Bewerbungsunterlagen.

1. Projektname

2. Mitglied der Bewerbergemeinschaft

Ein Mitglied einer Bewerbergemeinschaft sind eine oder mehrere Personen, die planen, eine Einheit in einem Baugemeinschaftsprojekt zu realisieren.

Name 1, Vorname 1 _____

Name 2, Vorname 2 _____

Straße, Nummer _____

Postleitzahl, Ort _____

E-Mail _____

Mit der/n Unterschrift/en wird das Einverständnis zu den Kriterien und dem Verfahren zur Auswahl der Projekte bestätigt.

_____ _____
Ort, Datum Unterschrift 1

_____ _____
Ort, Datum Unterschrift 2

„Dätzweg II“, Rottenburg am Neckar
Bewerbungs- und Auswahlverfahren

Exposé ergänzt durch Download-Links

Rahmenbedingungen der Baugrundstücke

Anlage 1 und 2

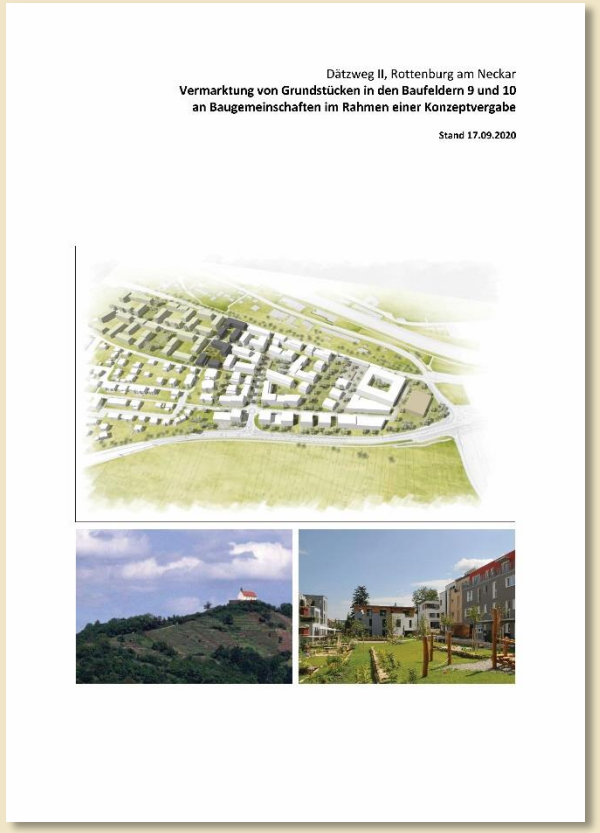
Kriterien und Verfahren zur Auswahl der Anker- (Anlage 1) und Anliegerprojekte (Anlage 2)

Anlage 3 und 4

Bewerbungsschreiben Anker- (Anlage 3) und Anlieger-projekte (Anlage 4)

Anlage 5

Anerkennung der Vergabekriterien


Dätzweg II, Rottenburg am Neckar
Vermarktung von Grundstücken in den Baufeldern 9 und 10
an Baugemeinschaften im Rahmen einer Konzeptvergabe
Stand 17.09.2020

„Dätzweg II“, Rottenburg am Neckar
Bewerbungs- und Auswahlverfahren

Die Mindestanforderungen an die Bewerbungen sind möglichst niederschwellig gehalten, Hochbau-Planung ist nicht gefordert.

Die Auswahl der Projekte erfolgt durch eine vergleichende Bewertung der Bewerbungen durch eine Bewertungskommission, die dem Gemeinderat einen Vergabevorschlag macht.

Der Gemeinderat beschließt über die Vergaben.

Bewertungskommission Steingauquartier, Kirchheim unter Teck

„Dätzweg II“, Rottenburg am Neckar

Bewerbungs- und Auswahlverfahren

Parzellierung und Vergabepuzzle

Vergabepuzzle Baufeld 3 Steingauquartier Kirchheim, Foto T. Gauggel

„Dätzweg II“, Rottenburg am Neckar

Auswahlkriterien für die Anliegervergabe (Anlage 2)

Kriterium	Erläuterung
Qualifikation des Projektteams	Bei der Bewertung wird in Abhängigkeit von der Art und Komplexität berücksichtigt, welche fachliche Qualifikation und welche Erfahrung die für das geplante Projekt konkret vorgesehenen Teammitglieder aufweisen.
Nutzen des Bauprojekts für das Quartier	Bei der Bewertung wird unter Anderem berücksichtigt: • Kleinteiligkeit im Quartier • Nutzungsmischung im Quartier • öffentlichkeitswirksame Nutzung in der Erdgeschosszone • besonderer baulicher Beitrag • Infrastrukturbeitrag für das Quartier
Nutzen des Bauprojekts für die Gemeinde	Bei der Bewertung wird unter Anderem berücksichtigt: • sozialer Beitrag für die Stadt • Infrastrukturbeitrag für die Stadt • Innovationsbeitrag für die Stadt
Qualität des Projektdarstellung	Bei der Bewertung werden berücksichtigt: • Qualität und Nachvollziehbarkeit der Darstellung in Abhängigkeit der jeweiligen Anforderungen des Projektes

„Dätzweg II“, Rottenburg am Neckar

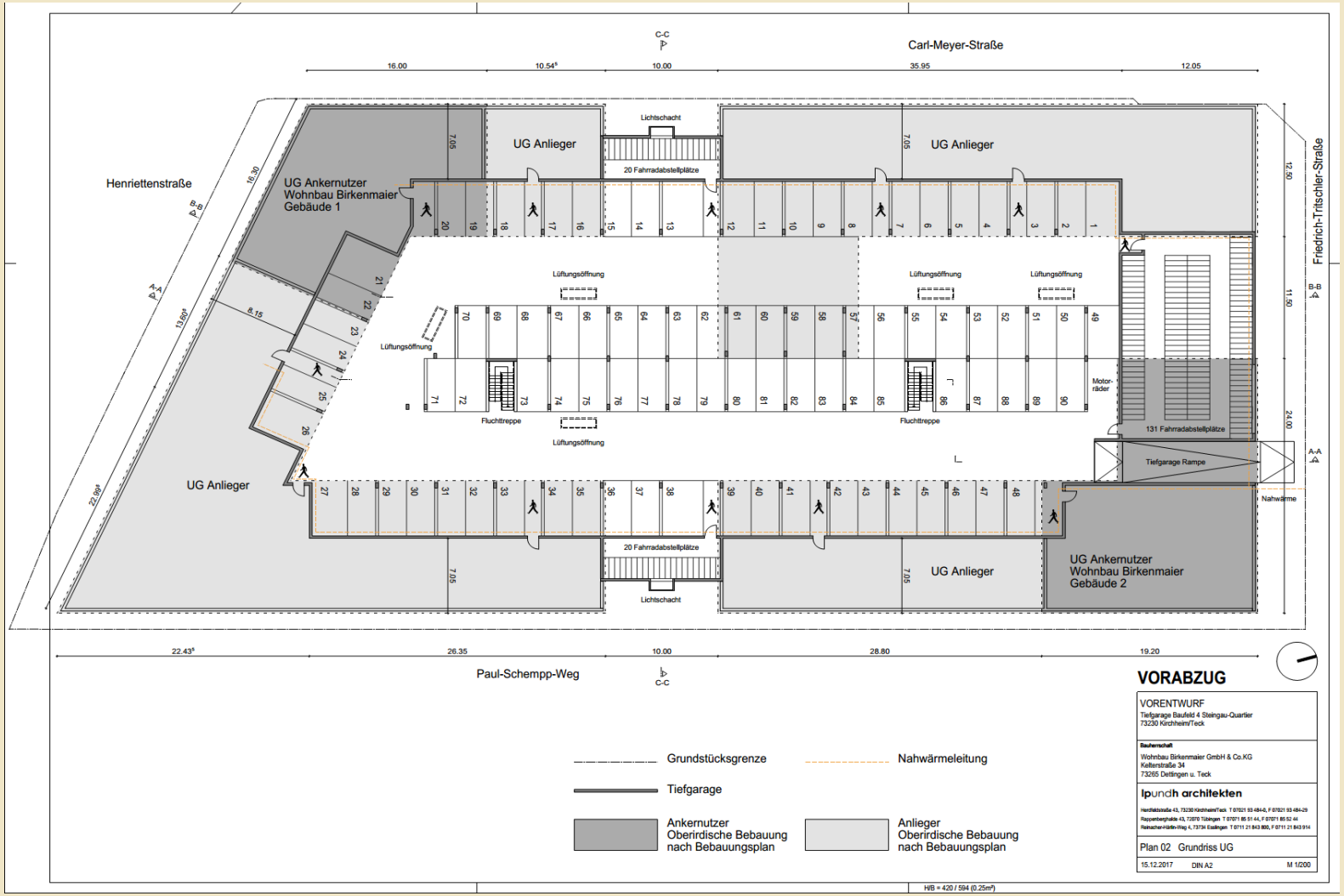
zusätzliche Auswahlkriterien für die Ankervergabe (Anlage 1)

Kriterium	**Erläuterung**
Tiefgaragenkonzept	Bei der Bewertung wird berücksichtigt: • welche Wirtschaftlichkeit das Tiefgaragenkonzept verspricht • welche Flexibilität das Tiefgaragenkonzept hinsichtlich der Anzahl der Kfz- und Fahrradstellplätze sowie verschiedener Parzellierungen der Anliegerhochbauten bietet
Freianlagenkonzept	Bei der Bewertung wird berücksichtigt: • welchen Nutzen das Konzept für die Hofgemeinschaft bringt • welche Flexibilität das Konzept hinsichtlich der Anliegerhochbauten bietet
Organisatorisches Konzept für den Anker-/Anliegerprozess	Bei der Bewertung wird berücksichtigt: • inwiefern das organisatorische Konzept erwarten lässt, dass der Anker-/Anliegerprozess für alle Beteiligten erfolgreich durchgeführt werden kann • wie die Anlieger am Gestaltungskonzept für die Gemeinschaftsanlagen beteiligt werden.

„Dätzweg II“, Rottenburg am Neckar

Auswahlkriterien für die Ankervergabe (Anlage 1)

Tiefgaragenkonzept aus einer Bewerbung



lpundh architekten, Kirchheim

„Dätzweg II“, Rottenburg am Neckar

Terminplanung

„Dätzweg II“, Rottenburg am Neckar

Vermarktung von Grundstücken in den Baufeldern 9 und 10 an Baugemeinschaften im Rahmen einer Konzeptvergabe

Vielen Dank!

Vogelperspektive des Baugebiets (Hähnig | Gemmeke Architekten BDA Partnerschaft mbB)