

„Dätzweg II“, Rottenburg am Neckar

Informationsveranstaltung

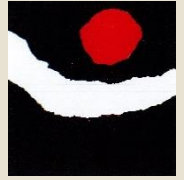
2-stufige Konzeptvergabe im Anker-/Anliegerverfahren



„Dätzweg II“, Rottenburg am Neckar

Informationsveranstaltung

2-stufige Konzeptvergabe im Anker-/Anliegerverfahren



Themenblöcke

- Projektablauf und -organisation
- Aufgaben des Teams des Ankerprojektes
- Beispiel aus der Alten Weberei Tübingen
- Rahmenbedingungen der Tiefgarage
- Rahmenbedingungen des Innenhofs
- Hinweise zur Entwicklung des Bewerbungskonzepts



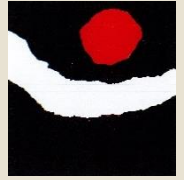
10

9

„Dätzweg II“, Rottenburg am Neckar

Informationsveranstaltung

2-stufige Konzeptvergabe im Anker-/Anliegerverfahren



Themenblöcke

- Projektablauf und -organisation
- Aufgaben des Teams des Ankerprojektes
- Beispiel aus der Alten Weberei Tübingen
- Rahmenbedingungen der Tiefgarage
- Rahmenbedingungen des Innenhofs
- Hinweise zur Entwicklung des Bewerbungskonzepts

Projektablauf und -organisation

Gemeinsame Tiefgaragen und Innenhöfe

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

- Parkierung in Tiefgaragen
- Innenhof mit baurechtlich notwendigem Spielplatz
- Koordination der verschiedenen Baustellen (bei gleichzeitigen Bauzeiten und beengten Verhältnissen)

Damit klar geregelt ist, wer diese Querschnittsaufgaben übernimmt und wie sie strukturiert sind, ist das zweistufige Ausschreibungsverfahren der Grundstücke bereits entsprechend angelegt.

Projektablauf und -organisation

Gemeinsame Tiefgaragen und Innenhöfe

Der Verantwortliche der Querschnittsaufgaben wird „Anker“ oder „Ankerprojekt“ genannt. Das Team des Ankerprojektes übernimmt diese Aufgaben.

Die „Anlieger“ oder „Anliegerprojekte“ sind die restlichen Projekte eines Baufelds.

Das Ankerprojekt besteht aus einem Hochbau sowie der gemeinsamen Tiefgarage und dem Innenhof.

Als „Anker“ oder „Anlieger“ können sich bei den Baufeldern 9 und 10 im „Dätzweg II“ nur Baugemeinschaften bewerben.

Projektablauf und -organisation

Gemeinsame Tiefgaragen und Innenhöfe

Wenn es bereits eine Kooperation zwischen den verschiedenen Projekten gibt, lassen sich möglicherweise 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)

Aufgaben des Teams des Ankerprojektes Tiefgarage

- Entwicklung des räumlichen Konzepts (einschließlich Fluchtwege, Entwässerung und Entlüftung).
- Entwicklung der juristischen Rahmenbedingungen (Leitungs- und Überfahrtsrechte sowie Unterbauung).
- Entwicklung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen (Verteilung von Baukosten sowie Unterhalts- und Instandhaltungskosten)

Aufgaben des Teams des Ankerprojektes Innenhof

- Entwicklung des gestalterischen Konzepts (gemeinsamer Kinderspielplatz und ...?)
- Entwässerungskonzept für Dachflächen und versiegelte Freiflächen
- Entwicklung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen (Verteilung von Baukosten sowie Unterhalts- und Instandhaltungskosten)

Aufgaben des Teams des Ankerprojektes

Ankerkonzeption, Grundlagenvereinbarung und -urkunde

Die Ergebnisse der ersten Bearbeitungsphase fließen in eine Ankerkonzeption, die für alle Anlieger Bestandteil der Grundstücksoption wird.

Auf Basis dieser Ankerkonzeption wird die gemeinsame Planung des gesamten Hofes erstellt. Die Ankerkonzeption wird zur Grundlagenvereinbarung fortgeschrieben, jedoch nicht mehr in ihren Grundzügen verändert.

Aufgaben des Teams des Ankerprojektes

Ankerkonzeption, Grundlagenvereinbarung und -urkunde

Die Grundlagenvereinbarung wird - wenn im Genehmigungsverfahren keine Änderungen mehr zu erwarten sind - dem Notar übergeben.

Dieser entwickelt aus der Grundlagenvereinbarung eine sogenannte Grundlagenurkunde. Die Grundstücksverkäuferin beurkundet sie vor Verkauf der Grundstücke an die Projekte.

Beim Grundstückskauf genehmigen alle Käufer die Grundlagenurkunde als „Spielregeln“ für die Erstellung und den dauerhaften Betrieb des Hofs.

Projektablauf und -organisation

Phasen und Definitionen

Bewerbung Ankerprojekt



Anker erhält
Reservierungszusage

„Ankerkonzeption“

entwickelt in Zusammenarbeit
Ankerprojekt und Gemeinde



Anlieger bewerben sich und
erhalten Reservierungszusagen

„Grundlagenvereinbarung“

baufeldspezifische Weiterentwicklung
der Ankerkonzeption im Dialog
Ankerprojekt mit Anliegern



Weiterbearbeitung durch Notar
in juristisches Dokument

„Grundlagenurkunde“

notarielle Beurkundung durch die
Gemeinde, wird Anlage zu den
Grundstückskaufverträgen

Aufgaben des Teams des Ankerprojektes

gemeinsamer Planungsprozess Tiefgarage

- 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
- der Prozess bedarf einer geringen Beteiligung der Anlieger-Projekte
- es wird eine Eigentümergemeinschaft „Tiefgarage“ gegründet, die Mitglieder sind alle Stellplatzeigentümer.

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

Aufgaben des Teams des Ankerprojektes

gemeinsamer Planungsprozess Innenhof

- der Prozess bedarf möglichst einer hohen Beteiligung der Anliegerprojekte, insbesondere der zukünftigen Bewohner
- es wird eine Arbeitsgruppe „Innenhof“ gegründet, die Mitglieder sind alle Anlieger
- es muss fixiert und kommuniziert werden, dass die Anliegerprojekte in den Sitzungen entscheidungsbefugt sein müssen.

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

Aufgaben des Teams des Ankerprojektes

weitere Themenfelder

- zentrale Energieversorgung des gesamten Hofes
- Entwässerungskonzept für die verzögerte Einleitung von Regenwasser
- zentraler Ansprechpartner für den Hof und Organisation sämtlicher Querschnittsaufgaben
- Organisation von gemeinsamen Beauftragungen von Geologen, Vermesser, SiGeKo und möglichst auch Tragwerksplaner
- Organisation von gemeinsamen Beauftragungen von Verbau- und Aushubarbeiten und ggf. Rohbauarbeiten
- ...?

Aufgaben des Teams des Ankerprojektes

Zusammenfassung

- Planung der Tiefgarage, ggf. mit Nebennutzungen
- Planung des gemeinschaftlichen Innenhofs
- Projektsteuerung der Tiefgarage
- Projektsteuerung des Innenhofs
- Projektsteuerung der gemeinsamen Schnittstellen des Hofes (u.a. Koordinierung der Untergeschossplanungen und des Stellplatzbedarfs des Hofes)

Projektablauf und -organisation

Projektbeispiel „Hof 2, Alte Weberei“ in Tübingen



Projektablauf und -organisation

Projektbeispiel „Hof 2, Alte Weberei“ in Tübingen



Foto: Manfred Grohe

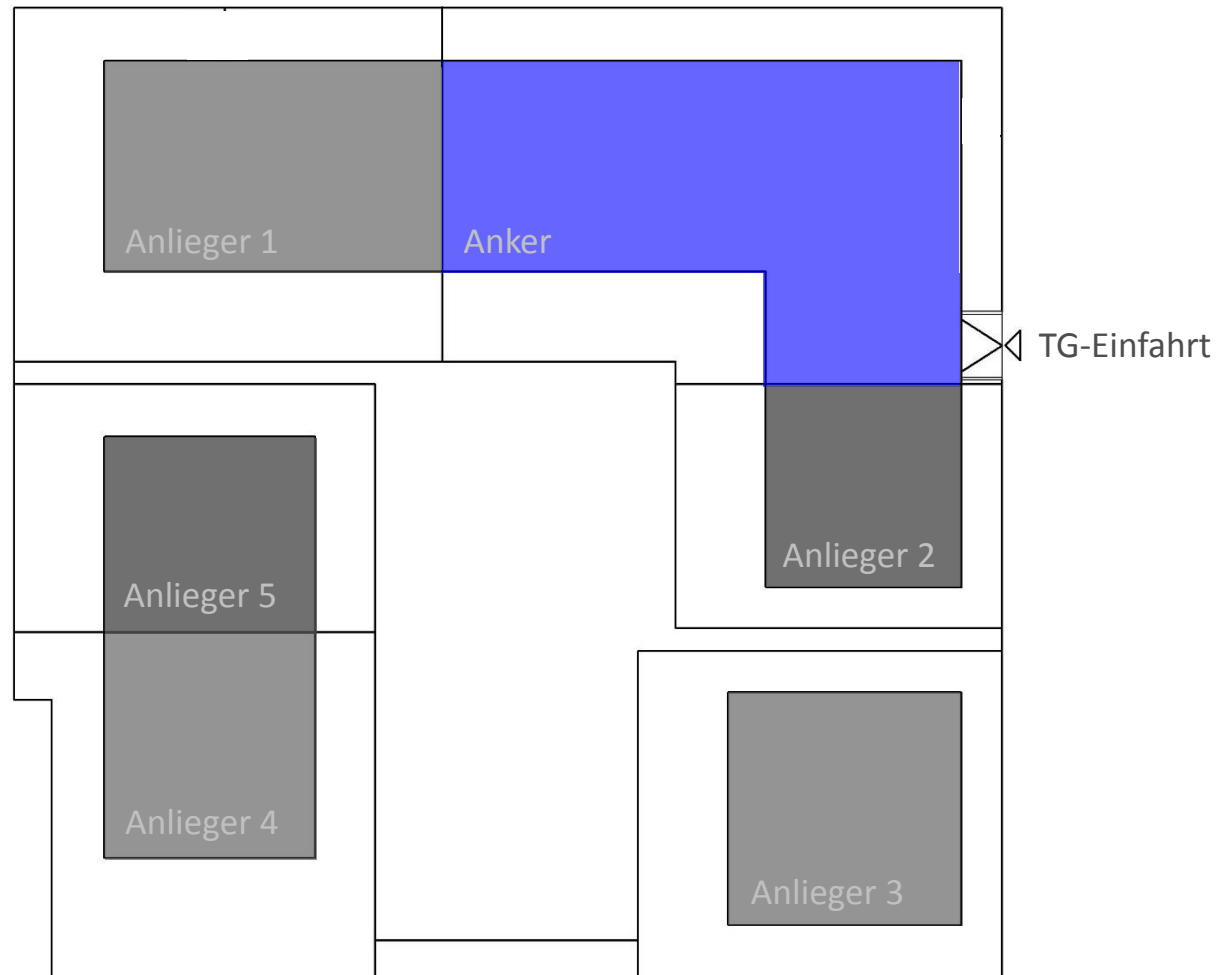
Projektablauf und -organisation

Projektbeispiel „Hof 2, Alte Weberei“ in Tübingen

städtebauliche Parzellierung

das Ankerprojekt
integriert die
Tiefgarageneinfahrt

die Grundstückszu-
schnitte richten sich
nach dem Bedarf
der Projekte

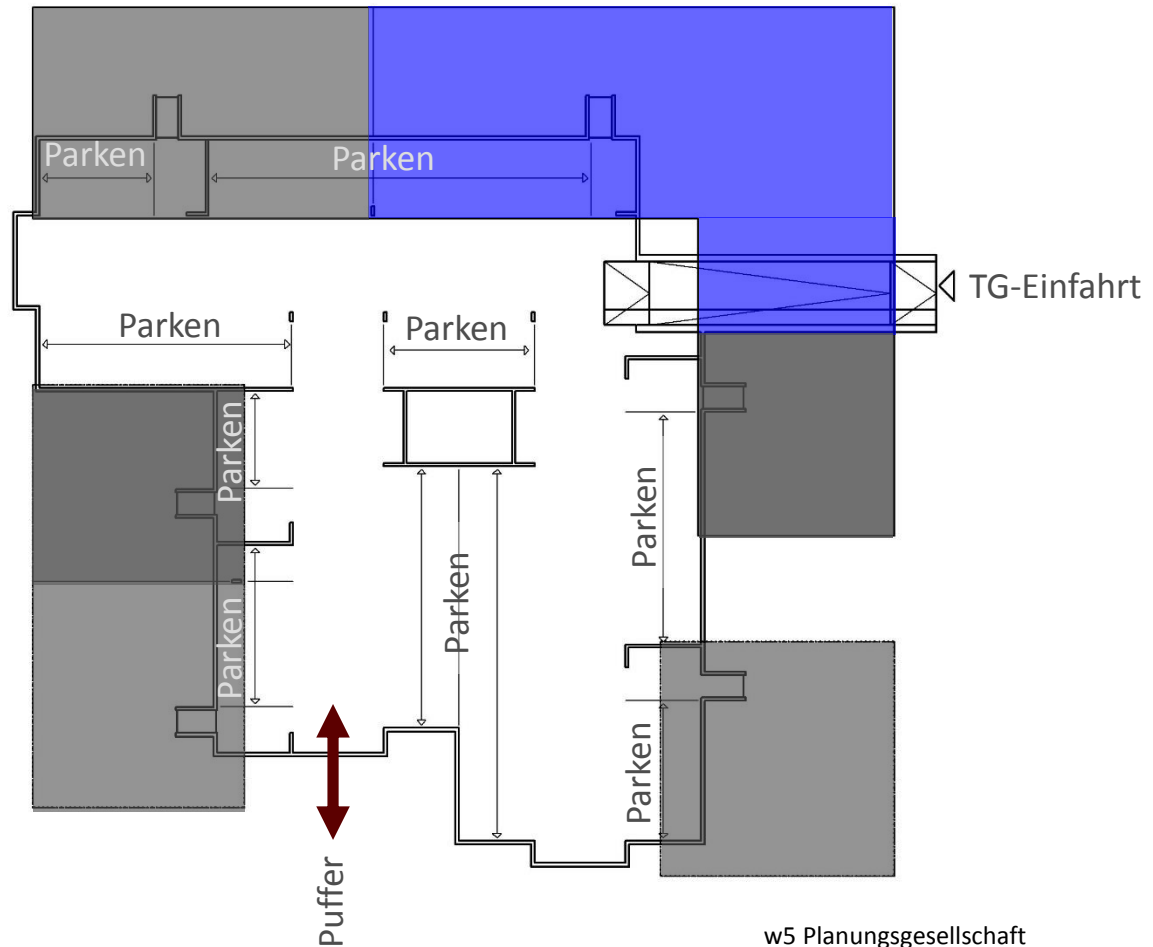


Projektablauf und -organisation

Projektbeispiel „Hof 2, Alte Weberei“ in Tübingen

Tiefgarage

die Unterbauung
von Projekten mit
Stellplätzen kann
notwendig werden



w5 Planungsgesellschaft

Projektablauf und -organisation

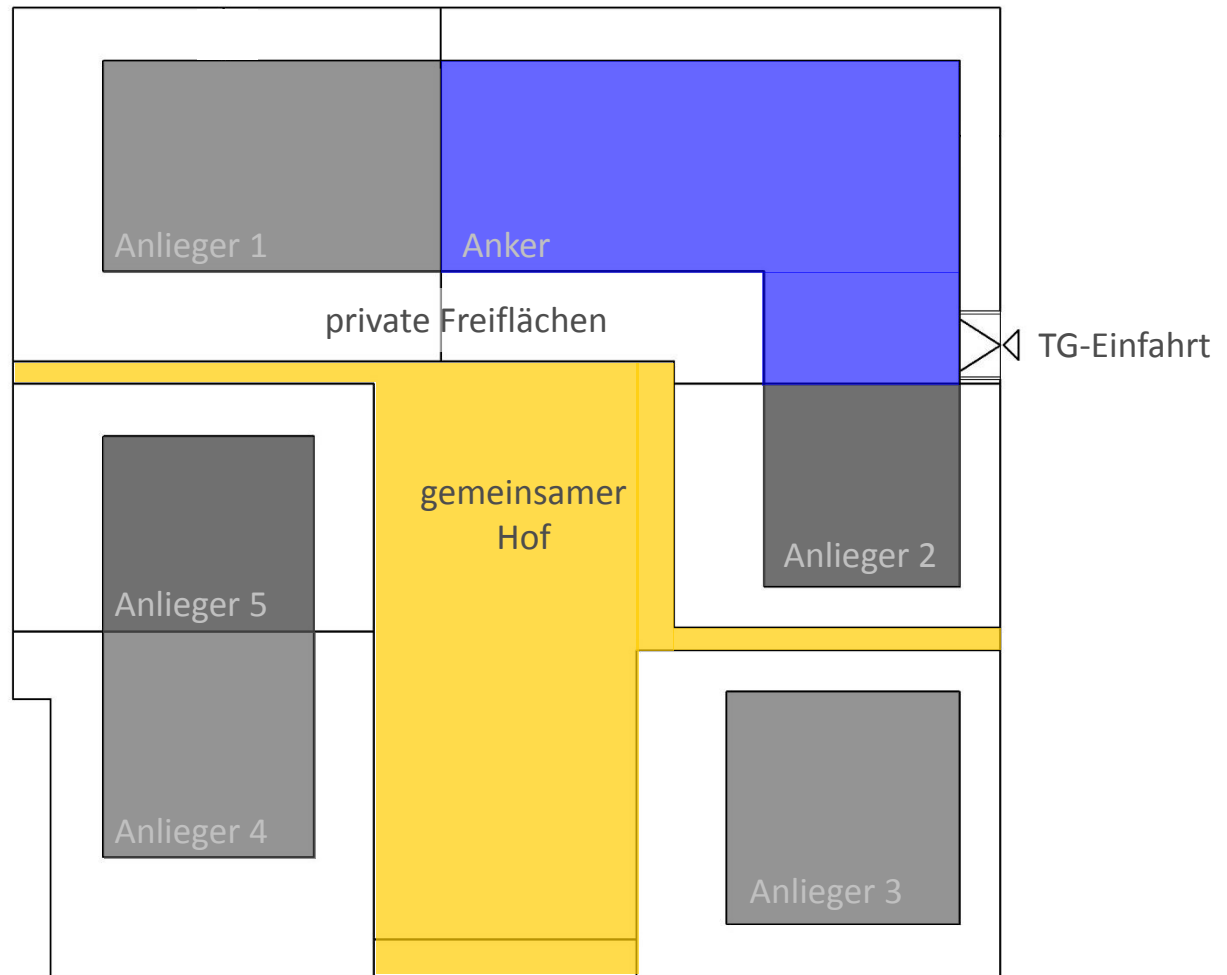
Projektbeispiel „Hof 2, Alte Weberei“ in Tübingen

- für jede Wohneinheit müssen die baurechtlich notwendigen Stellplätze in der Tiefgarage nachgewiesen / hergestellt werden
- für die Bewerbung wurde bereits eine Kostengrößenordnung für die Stellplätze kalkuliert

Projektablauf und -organisation

Projektbeispiel „Hof 2, Alte Weberei“ in Tübingen

Innenhof



jedes Projekt gibt
Grundstücksfläche
für den Gemein-
schaftsbereich ab

Projektablauf und -organisation

Planung des 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

Projektablauf und -organisation

Projektbeispiel „Hof 2, Alte Weberei“ in Tübingen

Innenhof

frei raum concept





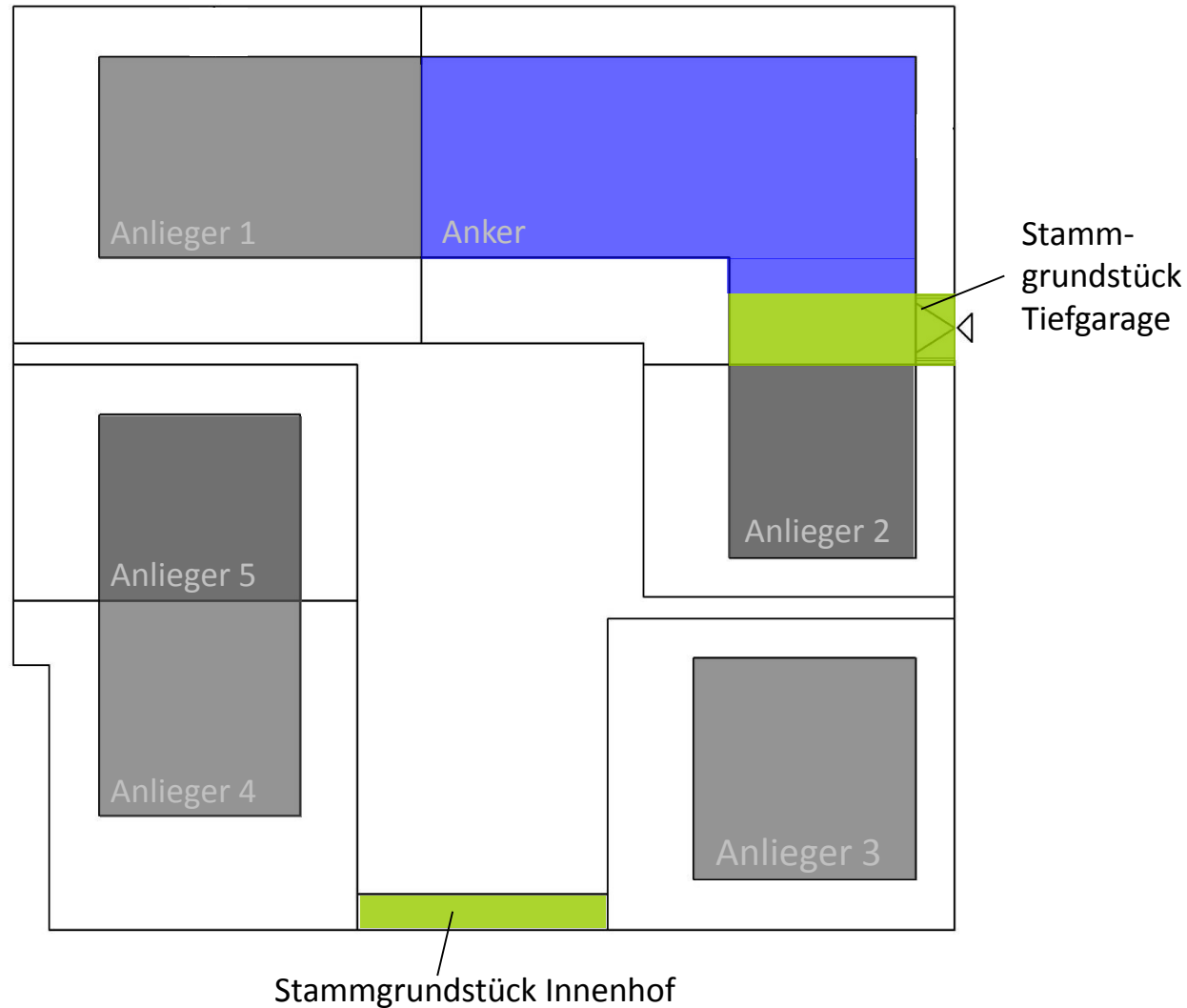


Projektablauf und -organisation

Projektbeispiel „Hof 2, Alte Weberei“ in Tübingen

Eigentümer- gemeinschaften

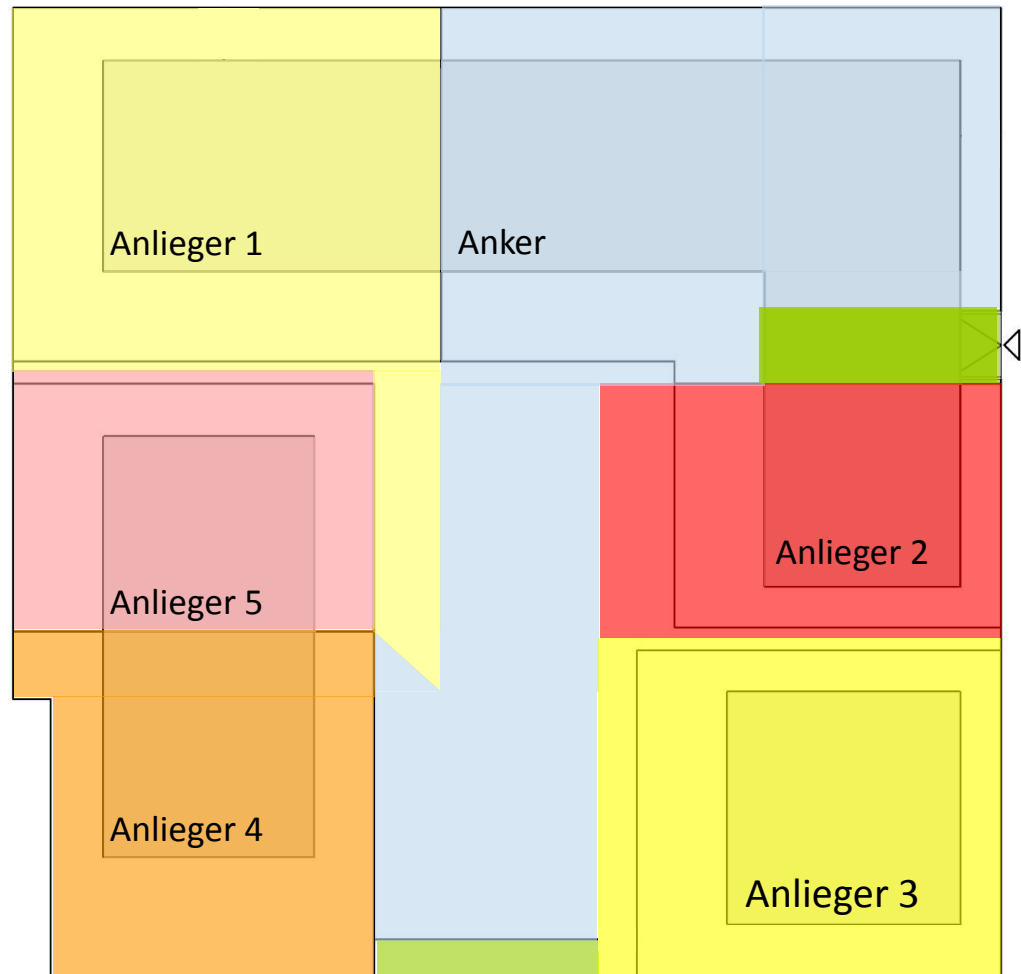
WEG Hochbau
WEG Tiefgarage
WEG Innenhof



Projektablauf und -organisation

Projektbeispiel „Hof 2, Alte Weberei“ in Tübingen

Grundstücks- zuschnitte

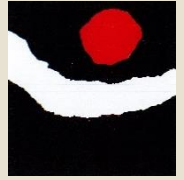


Grundstücksgrößen
ermitteln sich durch GRZ
und GFZ

„Dätzweg II“, Rottenburg am Neckar

Informationsveranstaltung

2-stufige Konzeptvergabe im Anker-/Anliegerverfahren



Themenblöcke

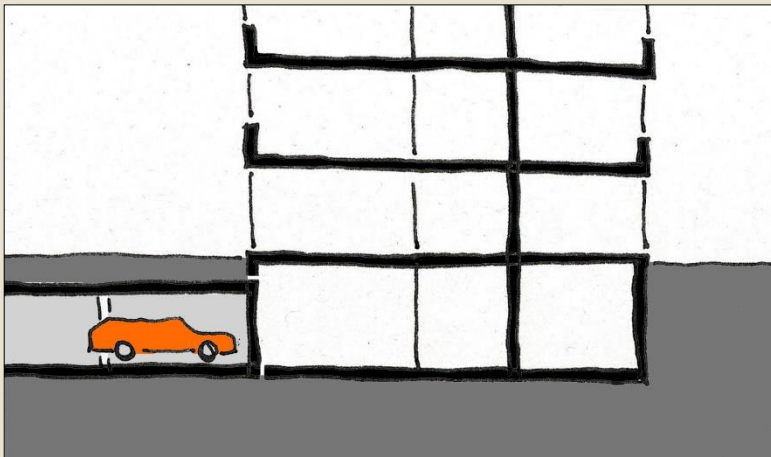
- Projektablauf und -organisation
- Aufgaben des Teams des Ankerprojektes
- Beispiel aus der Alten Weberei Tübingen
- Rahmenbedingungen der Tiefgarage
- Rahmenbedingungen des Innenhofs
- Hinweise zur Entwicklung des Bewerbungskonzepts

Rahmenbedingungen der Tiefgarage

Stellplätze unter Gebäuden

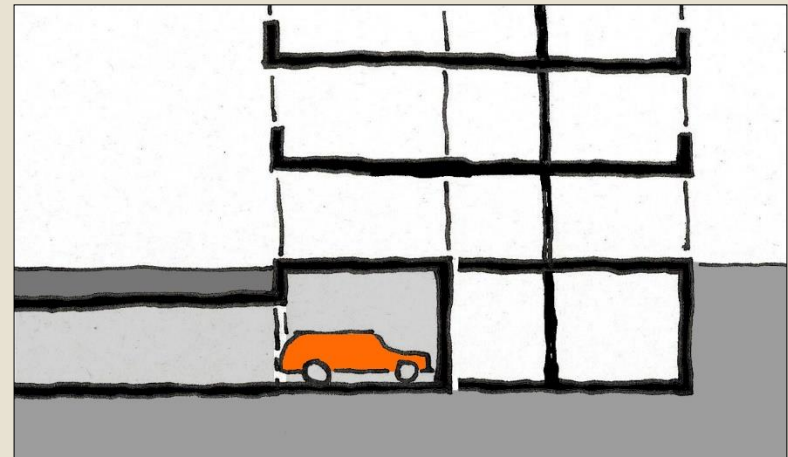
Nicht unterbaut:

- Lastabtragung gut möglich
- Bauwerke unabhängig voneinander



um Stellplatzlänge unterbaut:

- Lastabtragung gut möglich
- Bauwerke nicht unabhängig voneinander

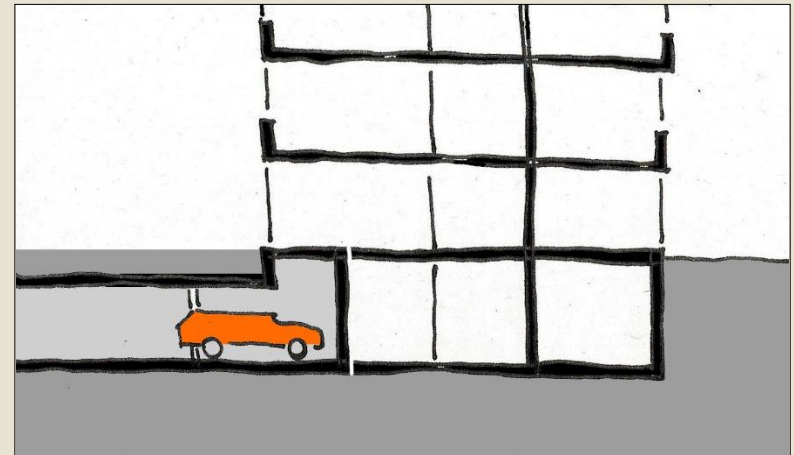


Rahmenbedingungen der Tiefgarage

Stellplätze unter Gebäuden

um halbe Stellplatzlänge unterbaut:

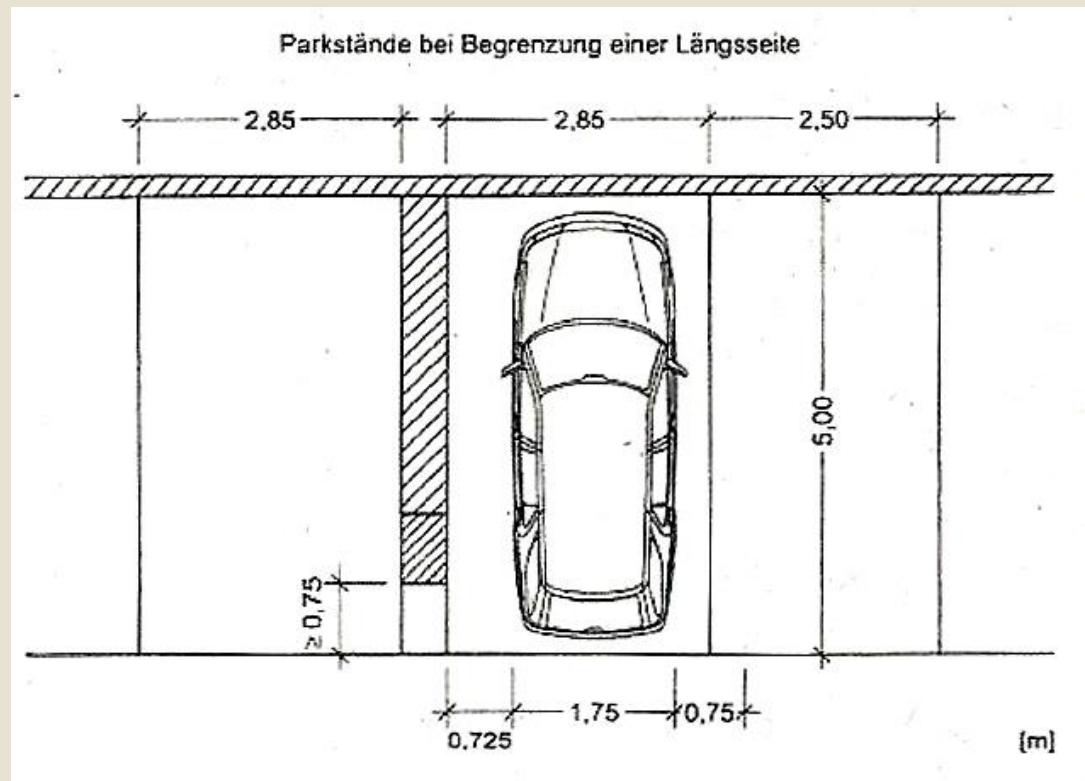
- schlechte Lastabtragung, breitere Stellplätze können notwendig werden
- Bauwerke nicht unabhängig voneinander



Rahmenbedingungen der Tiefgarage

Empfehlungen für Anlagen des ruhenden Verkehrs (EAR 05)

Wenn im Bereich der Fahrzeugtüren Bauteile angeordnet sind, müssen die Stellplätze breiter werden.



Rahmenbedingungen der Tiefgarage

Kostenverteilerschlüssel und Ausgleichszahlungen

Vor der Vergabe der Anliegerprojekte werden die Abrechnungsgrenzen und ggf. Ausgleichszahlungen festgelegt. Grundsätzlich sind Ausgleichszahlungen zwischen den unterschiedlichen Projekten möglichst auszuschließen, da so viele Diskussionen vermieden werden können.

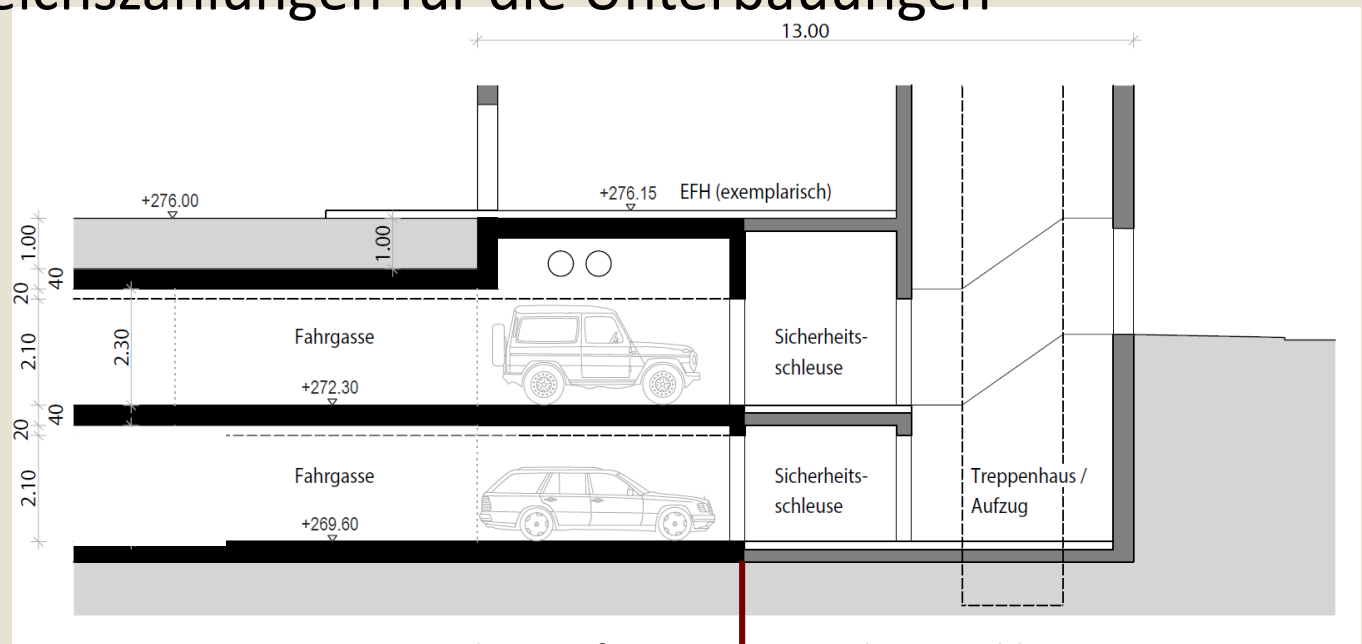
Rahmenbedingungen der Tiefgarage

Abrechnungsgrenze zwischen Hochbau und Tiefgarage

Schwarz = Bauteile der Tiefgarage

Grau = Bauteile des Hochbaus

keine Ausgleichszahlungen für die Unterbauungen



Gründung Tiefgarage > < Gründung Hochbau

lpundh architekten, Kirchheim

Rahmenbedingungen der Tiefgarage

Kostenverteilerschlüssel und Ausgleichszahlungen

Kostenverteilerschlüssel der Tiefgarage

Anzahl der Stellplätze

zwei Kategorien von Stellplätze werden mit einem fixiertem Faktor angesetzt:

- nicht behindertengerechte Stellplätze
- behindertengerechte Stellplätze

Die Anwendung der Flächenverhältnisse als Faktor führt zu sehr hohen Kosten bei behindertengerechte Stellplätze.

Rahmenbedingungen des Innenhofs

Kostenverteilerschlüssel

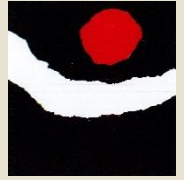
Faktor aus dem maximal realisierbaren Bebauungsvolumen ab Erdgeschoss nach Bebauungsplan ohne Berücksichtigung von Erkern, Balkonen oder Einschnitten.

Der Faktor eignet sich auch gut für gemeinsame Vergaben wie beispielsweise SiGeKo-Leitungen.

„Dätzweg II“, Rottenburg am Neckar

Informationsveranstaltung

2-stufige Konzeptvergabe im Anker-/Anliegerverfahren



Themenblöcke

- Projektablauf und -organisation
- Aufgaben des Teams des Ankerprojektes
- Beispiel aus der Alten Weberei Tübingen
- Rahmenbedingungen der Tiefgarage
- Rahmenbedingungen des Innenhofs
- Hinweise zur Entwicklung des Bewerbungskonzepts

Hinweise zur Entwicklung des Bewerbungskonzepts

Mindestanforderungen und Bewertungskriterien

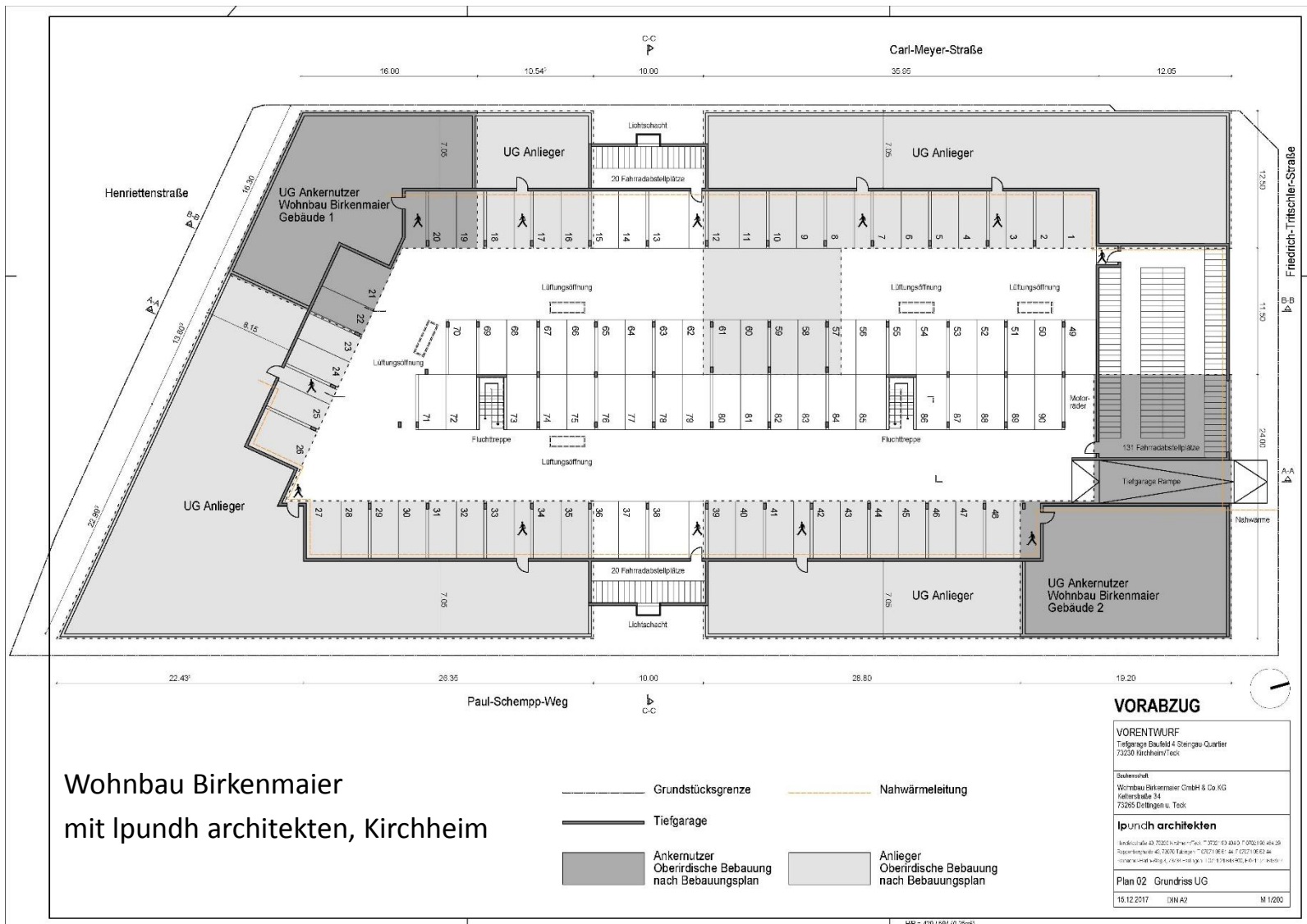
Die Mindestanforderungen und Auswahlkriterien für Ankerbewerbungen sind in den Vermarktungsunterlagen detailliert aufgeführt.

Tiefgaragenkonzept

Baufeld 9	ca. 35-49 Wohnungen, ca. 2-3 Gewerbeeinheiten
Baufeld 10	ca. 41-50 Wohnungen, ca. 2 Gewerbeeinheiten

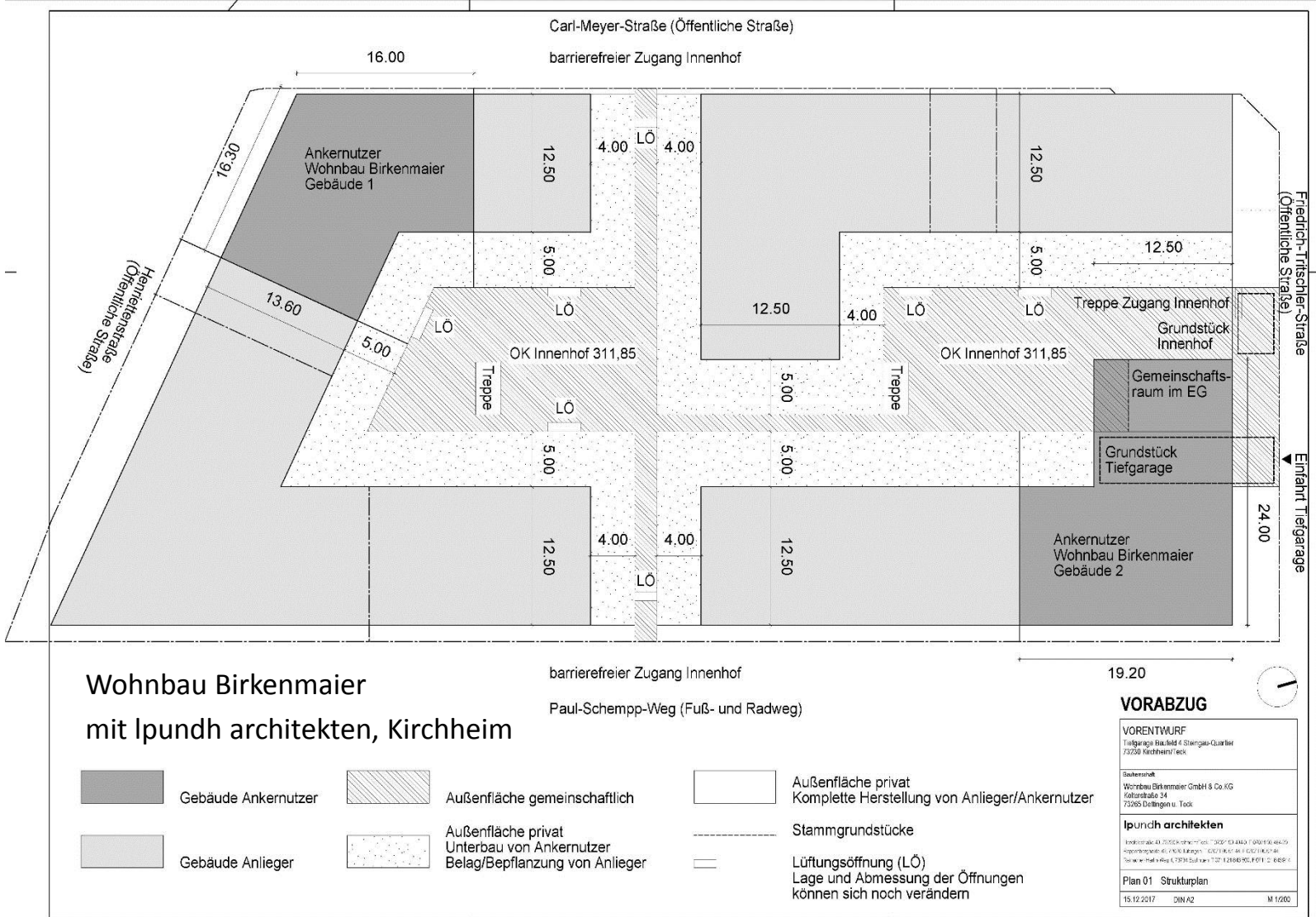
Hinweise zur Entwicklung des Bewerbungskonzepts

Strukturkonzept Tiefgarage aus einer Bewerbung



Hinweise zur Entwicklung des Bewerbungskonzepts

Strukturkonzept Innenhof aus einer Bewerbung

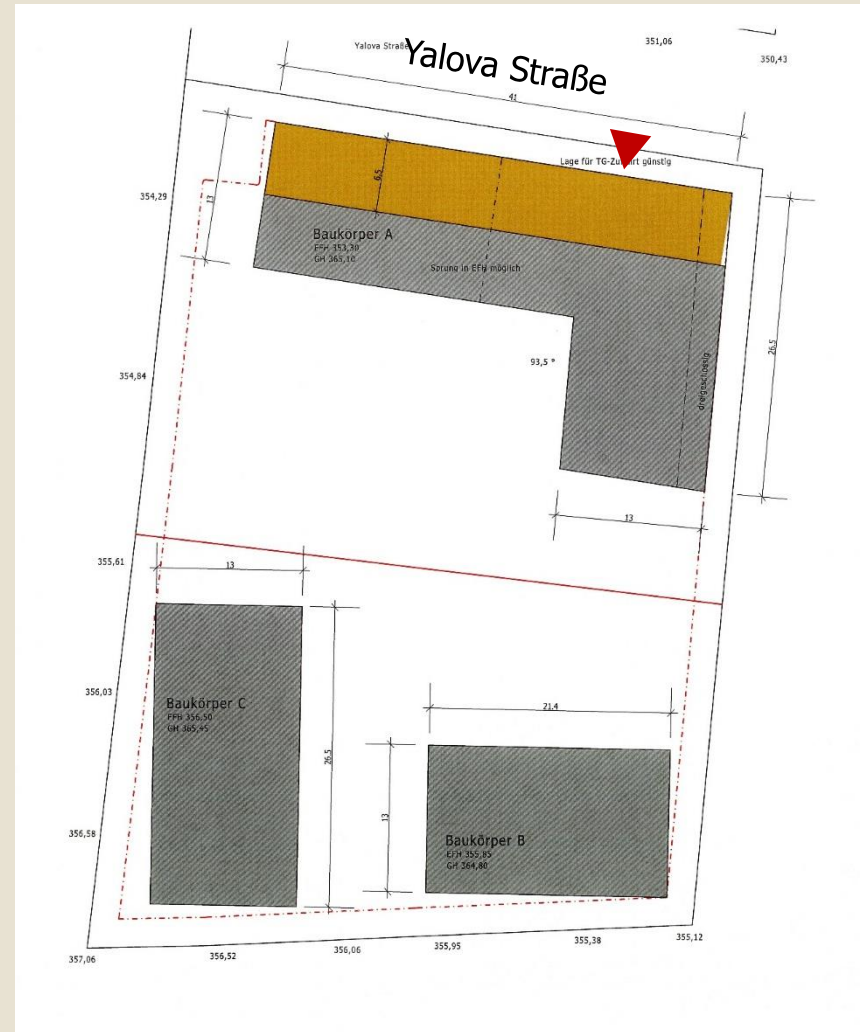


Hinweise zur Entwicklung des Bewerbungskonzepts

Baufeld 9 im Dätzweg II

- alle Gebäudezugänge von den Straßen möglich
- Höhenunterschied des Baufelds ca. 6,5 m
- Hof bekommt durch die Topographie einen besonderen Charakter

► günstige Lage für Tiefgaragenzufahrt

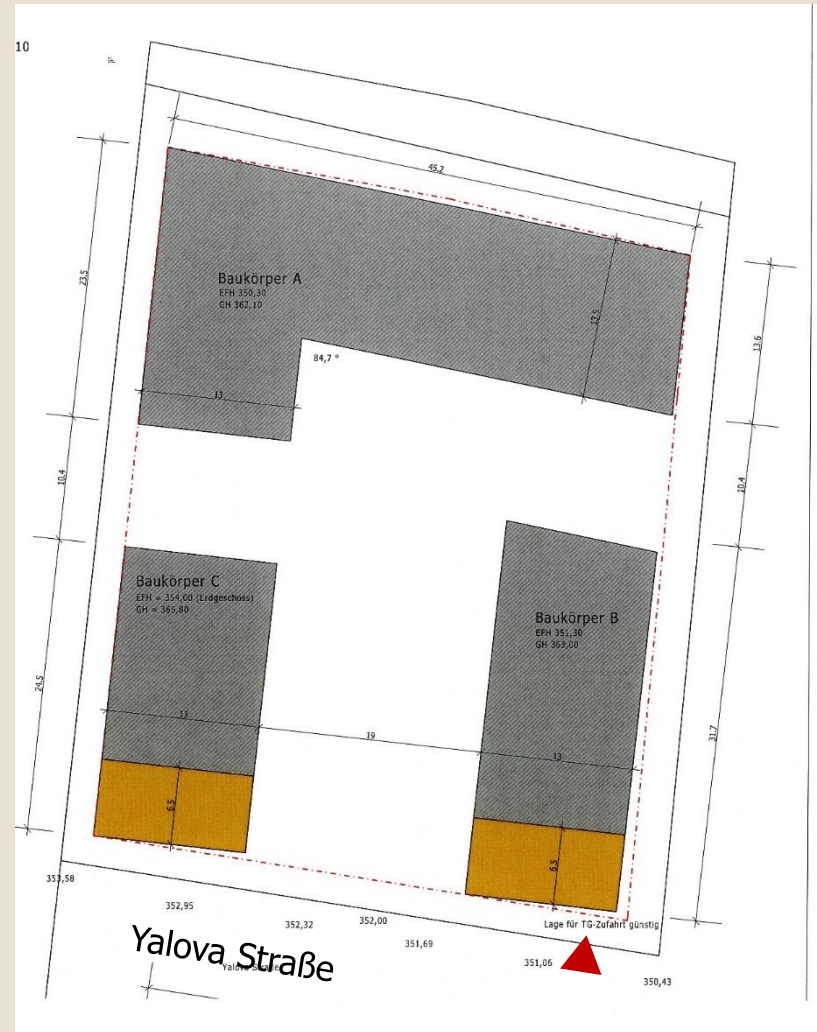


Hinweise zur Entwicklung des Bewerbungskonzepts

Baufeld 10 im Dätzweg II

- alle Gebäudezugänge über den Hof
- Höhenunterschied des Baufelds knapp 4,0 m
- leichtes Gefälle (ca. 5%) des Hofes

► günstige Lage für Tiefgaragenzufahrt



Hinweise zur Entwicklung des Bewerbungskonzepts

Weitere Informationen

In Kirchheim unter Teck wird derzeit das Steingauquartier im Anker-/Anliegerverfahren entwickelt, auf der Website der Stadt sind hilfreiche Unterlagen zu finden:

<https://www.kirchheim-teck.de/de/Wirtschaft-Bauen/Planen-Bauen/Wohnungsbau-in-Kirchheim-unter-Teck/Steingauquartier>

Hinweise zur Entwicklung des Bewerbungskonzepts

Warum als Ankerprojekt bewerben?

- erfahrungsgemäß bewerben sich weniger Ankerprojekte, damit sind die Chancen größer, eine Reservierungszusage zu bekommen
- das Team des Ankerprojektes kann ein größeres Auftragsvolumen im Bereich der Planung und Projektsteuerung bearbeiten
- das Thema der kleinteiligen Stadtentwicklung entwickelt sich vielerorts, das Verfahren ermöglicht es, sich in die Themen einzuarbeiten und daraus einen Wettbewerbsvorteil zu gewinnen

„Dätzweg II“, Rottenburg am Neckar

Informationsveranstaltung

2-stufige Konzeptvergabe im Anker-/Anliegerverfahren

