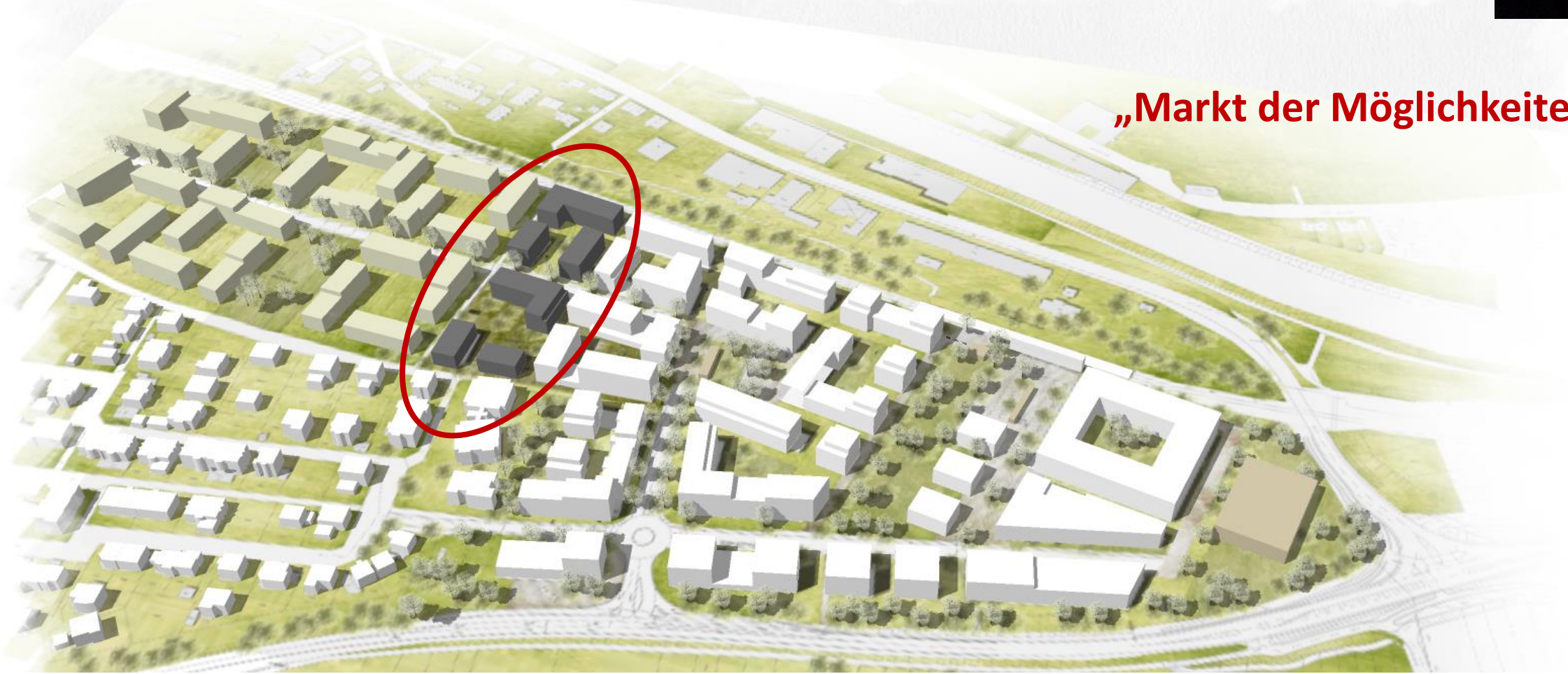


„Dätzweg II“, Rottenburg am Neckar Konzeptvergabe von Grundstücken an Baugemeinschaften



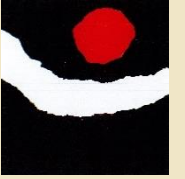
„Markt der Möglichkeiten“



Vogelperspektive des Baugebiets (Hähmig | 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
- Projektvorstellungen
- Terminplanung
- Fragen

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

Voraussichtlich werden 6 bis 8 Gruppen 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 Parzellierbarkeit fließen in die Tiefgaragenplanungen 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



gemeinschaftlicher Innenhof in Tübingen, Foto frei raum concept

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



gemeinschaftlicher Innenhof in Tübingen, Foto frei raum concept

Thomas Gauggel | Matthias Gütschow Architekten Tübingen

„Dätzweg II“, Rottenburg am Neckar

Entwicklung der Baufelder 9 und 10 mit Baugemeinschaften

Innerhalb eines Baufelds müssen verschiedene Querschnittsaufgaben 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 (Hähniig | Gemmeke Architekten BDA)

„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.

Die Baugemeinschaften kaufen das Grundstück erst nach Abschluss der Bauantragsplanung.



Baufelder 9 und 10 (Hähnig | Gemmeke Architekten BDA)

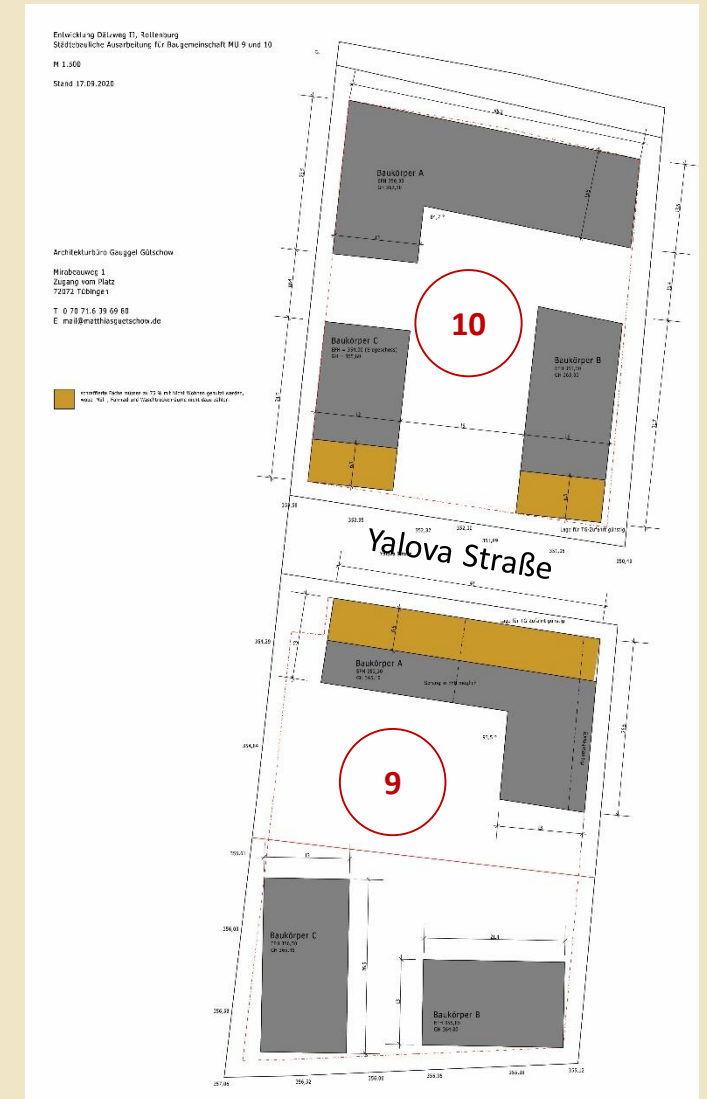
„Dätzweg II“, Rottenburg am Neckar

Entwicklung der Baufelder 9 und 10 mit Baugemeinschaften

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

Eine Baugemeinschaft darf sich maximal auf ein Baufenster bewerben.

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



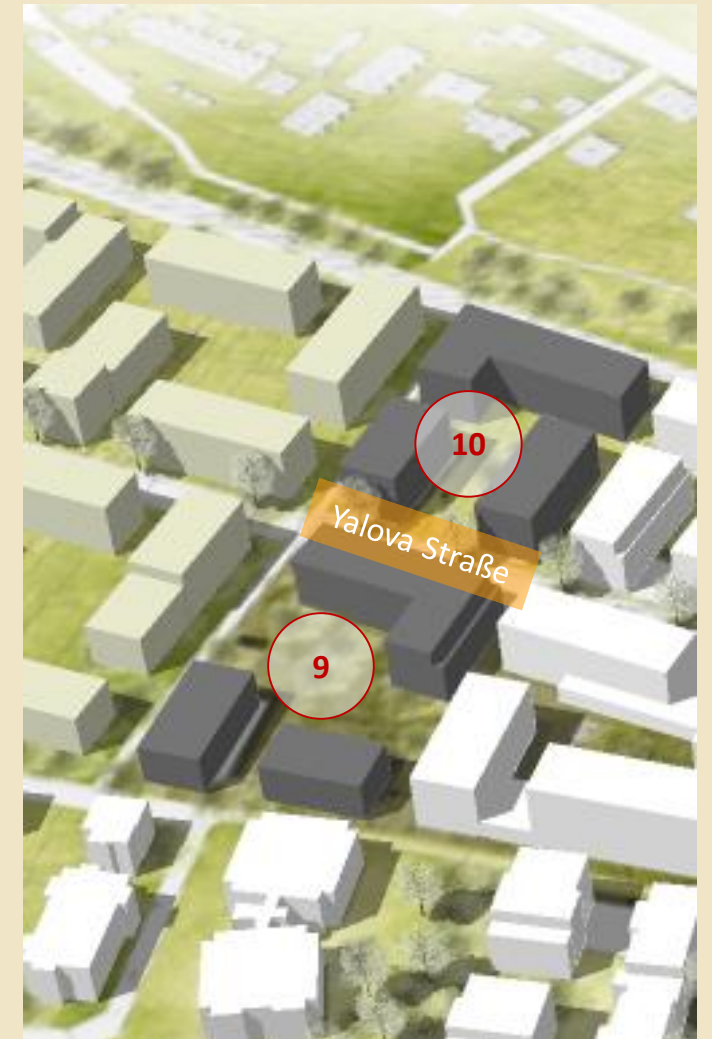
„Dätzweg II“, Rottenburg am Neckar

Entwicklung der Baufelder 9 und 10 mit Baugemeinschaften

Gewerbe

An der Yalova Straße ist in einer Tiefe von mindestens 6,5 m zu 75% „Nicht-Wohnen“ zu realisieren, wobei Müll-, Fahrrad- und Waschtrockenräume nicht mitgezählt werden.

Wohnverträgliche Gewerbenutzung kann auch in alle anderen Gebäuden realisiert werden, wobei die Umsetzung des Gewerbes an der Yalova Straße Priorität hat.



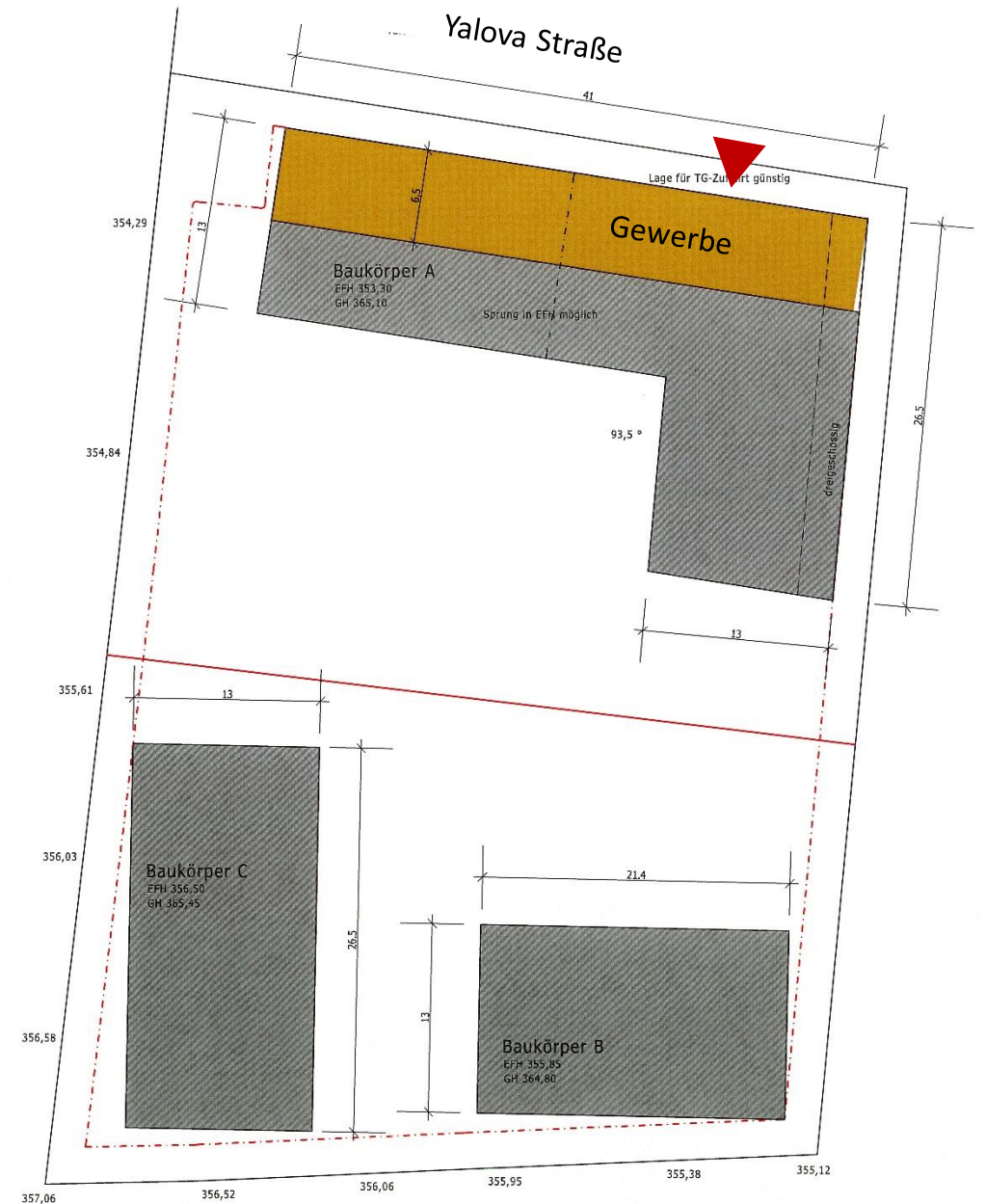
Baufelder 9 und 10 (Hähniig | Gemmeke Architekten BDA)

„Dätzweg II“, Rottenburg am Neckar

Baufeld 9

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

► günstige Lage für Tiefgaragenzufahrt



„Dätzweg II“, Rottenburg am Neckar

Baufeld 9

Baukörper A

ca. 2.140 m² Wohnen u. Gewerbe
ca. 17-25 Wohnungen, 2-3 Gewerbe

Baukörper B

ca. 840 m² Wohnen
ca. 8-10 Wohnungen

Baukörper C

ca. 1.135 m² Wohnen
ca. 10-14 Wohnungen

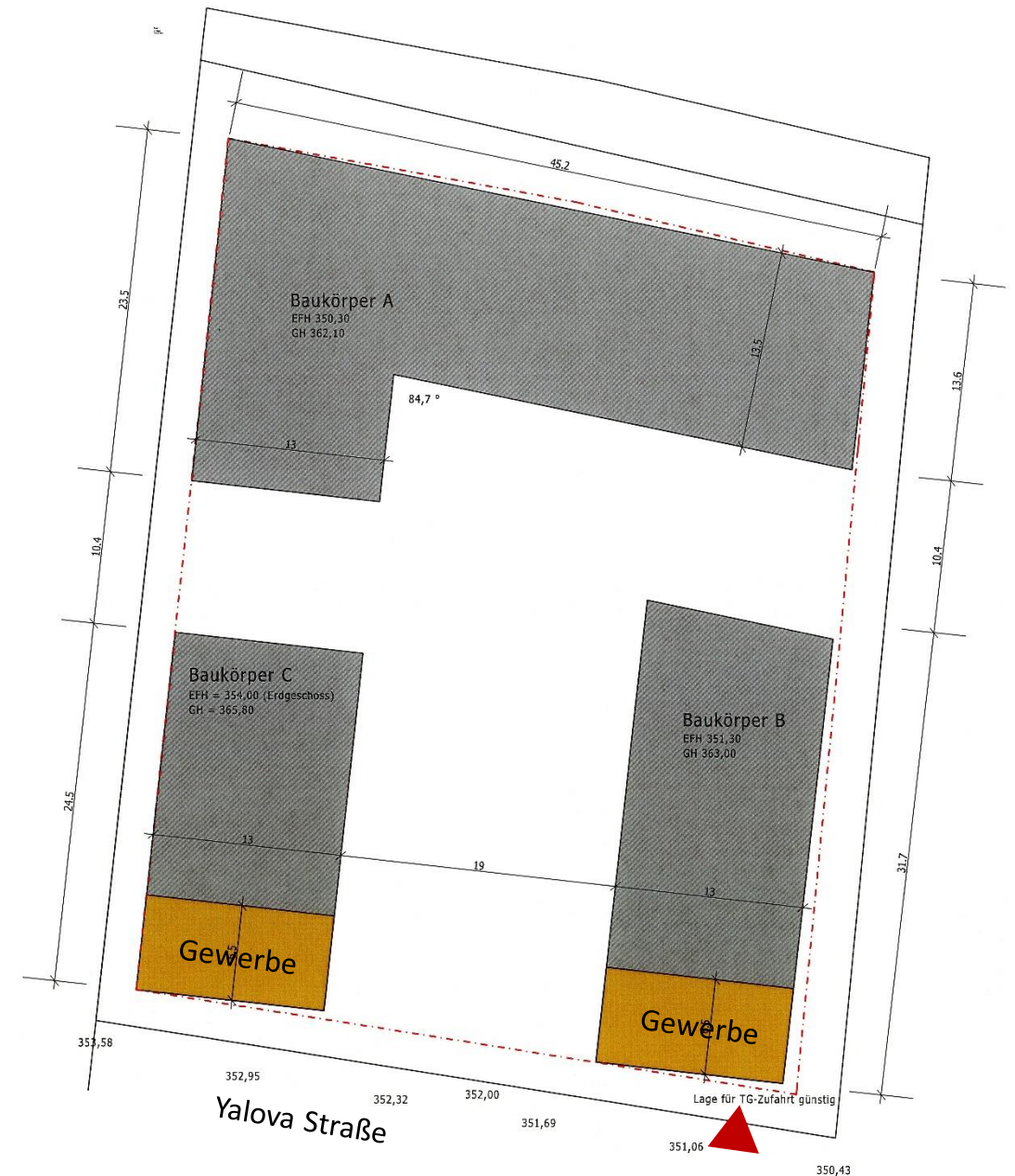


„Dätzweg II“, Rottenburg am Neckar

Baufeld 10

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

► günstige Lage für Tiefgaragenzufahrt



„Dätzweg II“, Rottenburg am Neckar

Baufeld 10

Baukörper A

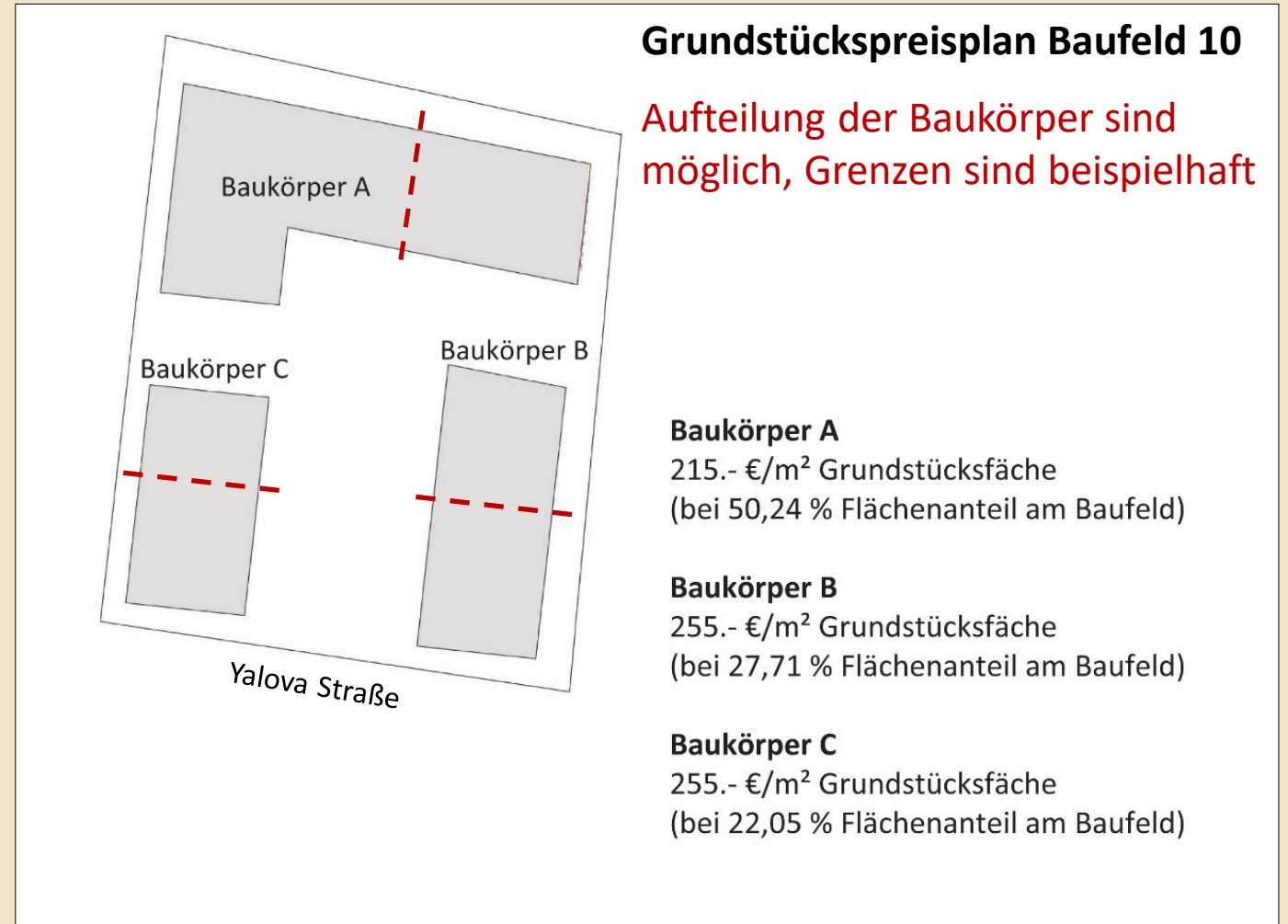
ca. 2.195 m² Wohnen
ca. 22-28 Wohnungen

Baukörper B

ca. 1.210 m² Wohnen u. Gewerbe
ca. 11-13 Wohnungen, 1 Gewerbe

Baukörper C

ca. 965 m² Wohnen u. Gewerbe
ca. 8-9 Wohnungen, 1 Gewerbe



„Dätzweg II“, Rottenburg am Neckar

Bewerbungs- und Auswahlverfahren

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

Als Mindestanforderungen müssen die **Finanzierbarkeit** und die **Realisierbarkeit** des Bauprojekts gegeben sein. Die Finanzierbarkeit muss jedoch endgültig erst vor dem Grundstückskauf nachgewiesen werden.

Zusätzlich muss es sich bei den Bewerbern um **Baugemeinschaften** handeln.

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

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

Der Gemeinderat beschließt über die Vergaben.



Bewertungskommission Steingauquartier, Kirchheim u. Teck, Foto T. Gauggel

„Dätzweg II“, Rottenburg am Neckar

Projektinitiative 1

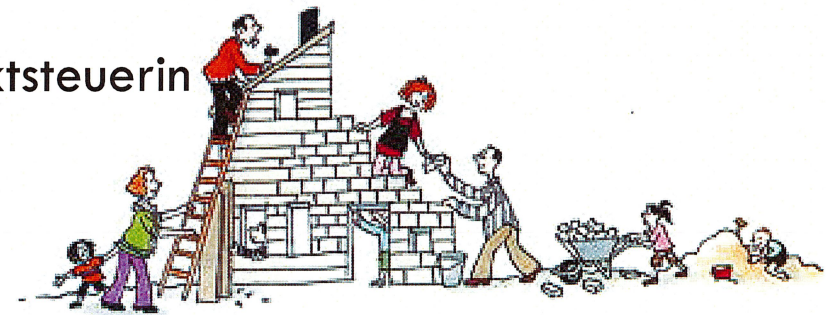


BAUGEMEINSCHAFT



Baugemeinschaft Dätzweg – die Eckdaten

- ❑ Gemeinsame Projektentwicklung mit den Interessenten
- ❑ Selbstbestimmt planen und Nachbarschaft aktiv mitgestalten
- ❑ Familienfreundliche Hausgemeinschaft und buntes Quartiersleben
- ❑ 8 bis 12 Wohnungen unterschiedlicher Größen
- ❑ Nachhaltige und ressourcenschonende Bauweise
- ❑ Helle und hochwertige Wohnungen
- ❑ Wirtschaftliches Baukonzept durch intelligente Grundrissgestaltung
- ❑ Günstige Baukosten durch geringe Grundstückspreise und Realkostenabrechnung
- ❑ Flexible Grundrisse und barrierefreie Wohnungen
- ❑ Moderation und Betreuung durch erfahrene Projektsteuerin
- ❑ Planung durch renommiertes Architekturbüro
- ❑ Baubeginn geplant 2022, Bezug 2024

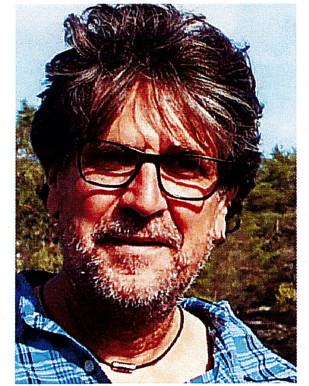


Projektsteuerung und Architektur

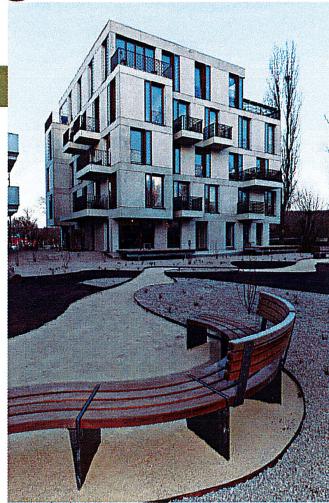
- Lucia Landenberger
geb. Reinhard
- 48 Jahre, 4 Kinder
- aufgewachsen in Rottenburg, wohnhaft in
Tübingen
- selbständig als professionelle
Projektsteuerung seit über 10 Jahren für viele
Projekte mit unterschiedlichen Schwerpunkten



- Bernd Wezel
- 54 Jahre, (verheiratet) 2 Kinder
- aufgewachsen in Aichtal und Nürtingen, studiert in
Stuttgart und Tübingen
- selbständig als freier Architekt und wohnhaft in
Tübingen seit 2000
- Verschiedenste Baugemeinschaftsprojekte seit 20
Jahren (gebaut und gelebt)
- ausgezeichnet mit dem KFW-Award 2014 für
gemeinschaftliches Bauen



Gebaute Projekte



„Dätzweg II“, Rottenburg am Neckar

Projektinitiative 2

Baugemeinschaft Dätzweg Rottenburg am Neckar

Baisch+Fritz
Freie Architekten BDA



Das Team

- Wohnungsbau
- Baugemeinschaften
- Umbauten
- Sanierungen
- Ökologisches Bauen
- Holzbau
- Beratungen
- Projektenentwicklung
- Industriebau

Baugemeinschaft Dätzweg Rottenburg am Neckar



**Baugemeinschaft Alexander Park
Tübingen**



**Baugemeinschaft Impuls
Kirchheim unter Teck**



**Baugemeinschaft Die Ersten
Herrschaftsgarten**

Baugemeinschaft Dätzweg Rottenburg am Neckar



**Baugemeinschaft Loretto
Tübingen**



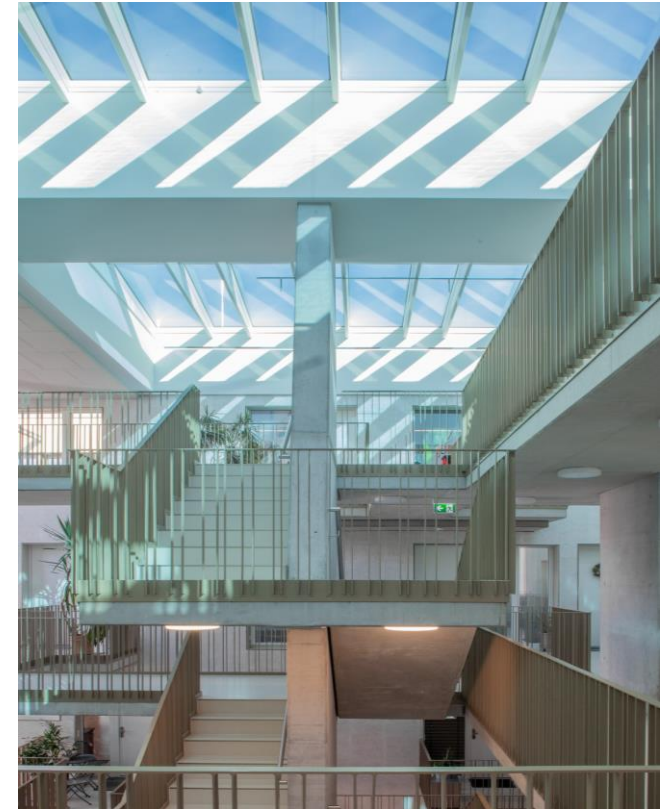
**Baugemeinschaft GÜBA
Tübingen**



Baugemeinschaft Dätzweg Rottenburg am Neckar



**Baugemeinschaft Neckarblick
Tübingen**



**Baugemeinschaft Mehrgenerationenhaus
Renningen**

Baugemeinschaft Dätzweg Rottenburg am Neckar

Wohnungsprojekte in:

- Tübingen
- Böblingen
- Renningen
- Kirchheim unter Teck
- Maichingen
- Korb
- Böhringen
- Waldburg
- Kusterdingen
- Heidelberg
- Rottenburg am Neckar



„Dätzweg II“, Rottenburg am Neckar

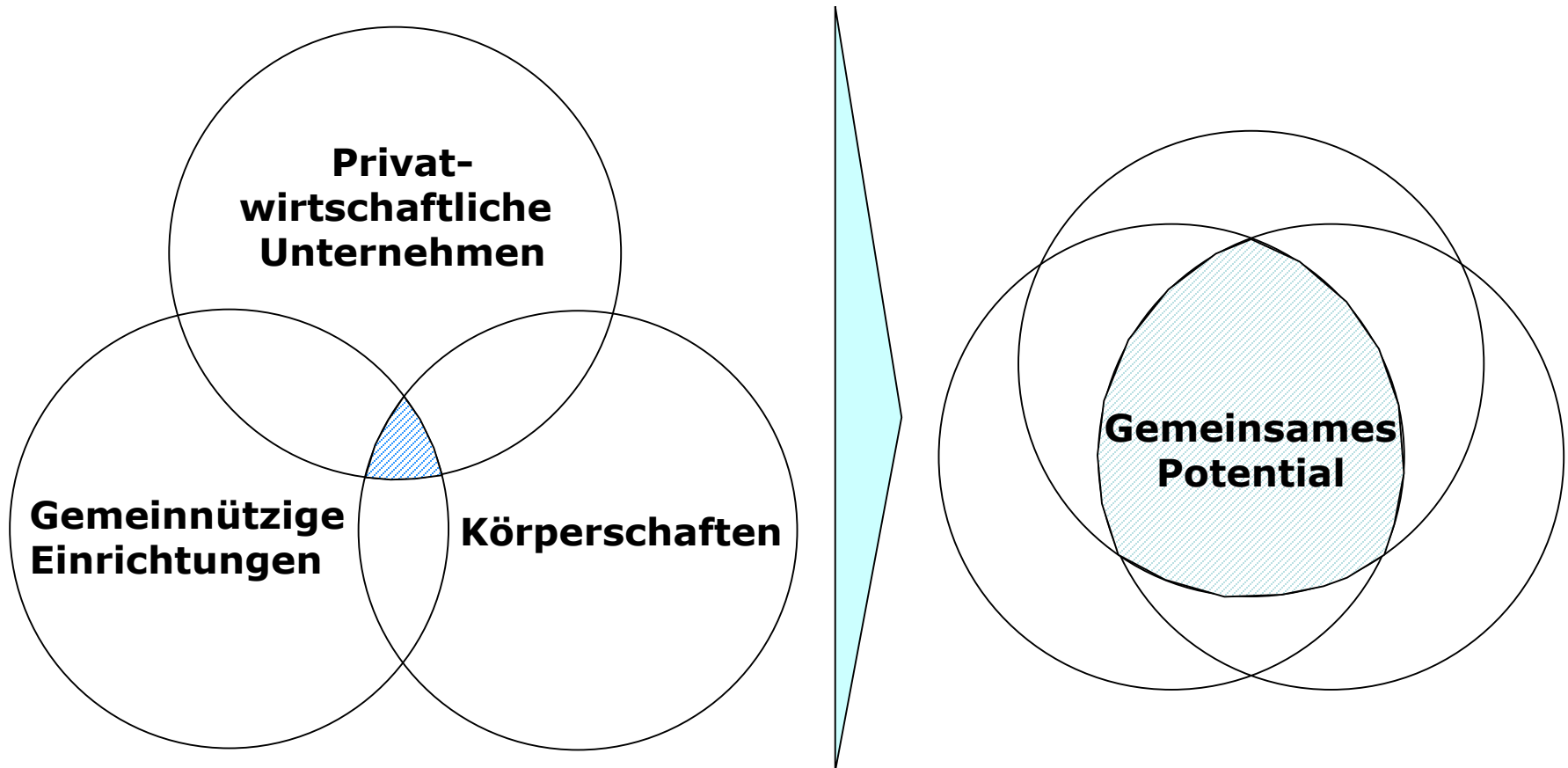
Projektinitiative 3



Markt der Möglichkeiten

22. November 2020, Zehntscheuer Rottenburg

Das VerNetzwerk-Konzept



Ziel ist das Angebot innovativer Leistungen, bei denen sich unterschiedliche Betriebsarten sinnvoll ergänzen und so den Sozialraum weiterentwickeln.



Das Zuhause auch im Alter lebenswert erhalten

Kreis Olpe verliert bis 2040 zehn Prozent der Einwohner. Vielen Wohnungen droht der Leerstand

Von Herbert Kranz

Kreis Olpe. Immer mehr Menschen wohnen allein in ihrem Haus oder ihrer Wohnung. In der Nachbarschaft sieht es ähnlich aus. Da

wird für manchen der Bürgerbus nicht nur Transportmittel, sondern einer der wenigen verbliebenen Kommunikationstreffpunkte. Schwarzmalerei? Mitnichten.

Der demografische Wandel ist längst im Gange, die Folgen absehbar. Im Rahmen der Veranstaltung

„Wohnen 2030“ nannte Prof. Dr. Hildegard Schröteler von Brandt Zahlen: 10,9 Prozent Einwohner wird der Kreis bis 2040 verlieren. Gleichzeitig wird die Zahl der über 65-Jährigen um 43,7 Prozent steigen, die der über 80-Jährigen so-

gar um 75,1 Prozent. Unter 25 Jahre alt werden 30,2 Prozent weniger sein, zwischen 25 und 40 Jahren 24,4 Prozent weniger als heute. Neun bis 19 Prozent der Häuser / Wohnungen werden leer stehen.

KOMMENTAR

Von
Herbert Kranz



Mehr als nur ein Denkanstoß

Augen zu und durch ist die denkbar schlechteste Form des Umgangs mit dem demografischen Wandel. Er wird das Thema Barrierefreiheit nämlich für weit größere Bevölkerungsgruppen bedeutsam machen, weil das Alter eben auch Behinderungen (nicht nur der Beweglichkeit) mit sich bringen kann. Insofern sind der Arbeitskreis Barrierefrei und die Behindertenbeauftragte des Kreises auf dem richtigen Weg, und die Veranstaltung im Kreishaus war ein guter Denkanstoß. Bleibt zu hoffen, dass er in den Köpfen ankommt und vieles von dem, was angesprochen wurde, auch umgesetzt wird. Als erstes vielleicht die Idee von Prof. Schröteler von Brandt, die Lennestadts Bürgermeister Stefan Hundt anbot, gemeinsam mit der Stadt über ein Projekt nachzudenken, mit dem



Machen sich Gedanken über das "Wohnen 2030" (von links): Dr. Matthias Heider MdB, Jürgen Dolle, Stefan Heimes, Karl-Heinz Müller, Petra Crone MdB, Folker Naumann, Kreisdirektor Theo Melcher, Prof. Dr. Hildegard Schröteler von Brandt, Petra Lütticke und BM Stefan Hundt.

FOTO: HERBERT KRANZ

Innenverdichtung

Dennoch wollen die meisten Menschen auch im Alter zu Hause wohnen. Darauf müssen die Wohnquartiere und Dörfer vorbereitet sein. Die Stichworte: Nahversorgung mit Artikeln des täglichen Bedarfs, soziale Netze, Mobilitäts- und Freizeitangebote und altersgerechte Wohnungen.

Dass man eben auch im Alter ein lebenswertes Zuhause haben möchte, hatte Kreisdirektor Theo Melcher im Kreishaus betont. Der große Saal war voll besetzt bei der Veranstaltung der Behindertenbeauftragten des Kreises Olpe, Petra Lütticke, und des Arbeitskreises Barrierefrei, zu der auch heimische Politiker und zahlreiche Referenten gekommen waren.

Stefan Hundt, Bürgermeister von Lennestadt, machte deutlich, dass man noch vor zehn Jahren über großen Wohnbauflächenbedarf nachgedacht habe, bis sich vor fünf Jahren herausgestellt habe, dass es eher

Konzeptansätze der Baugruppe



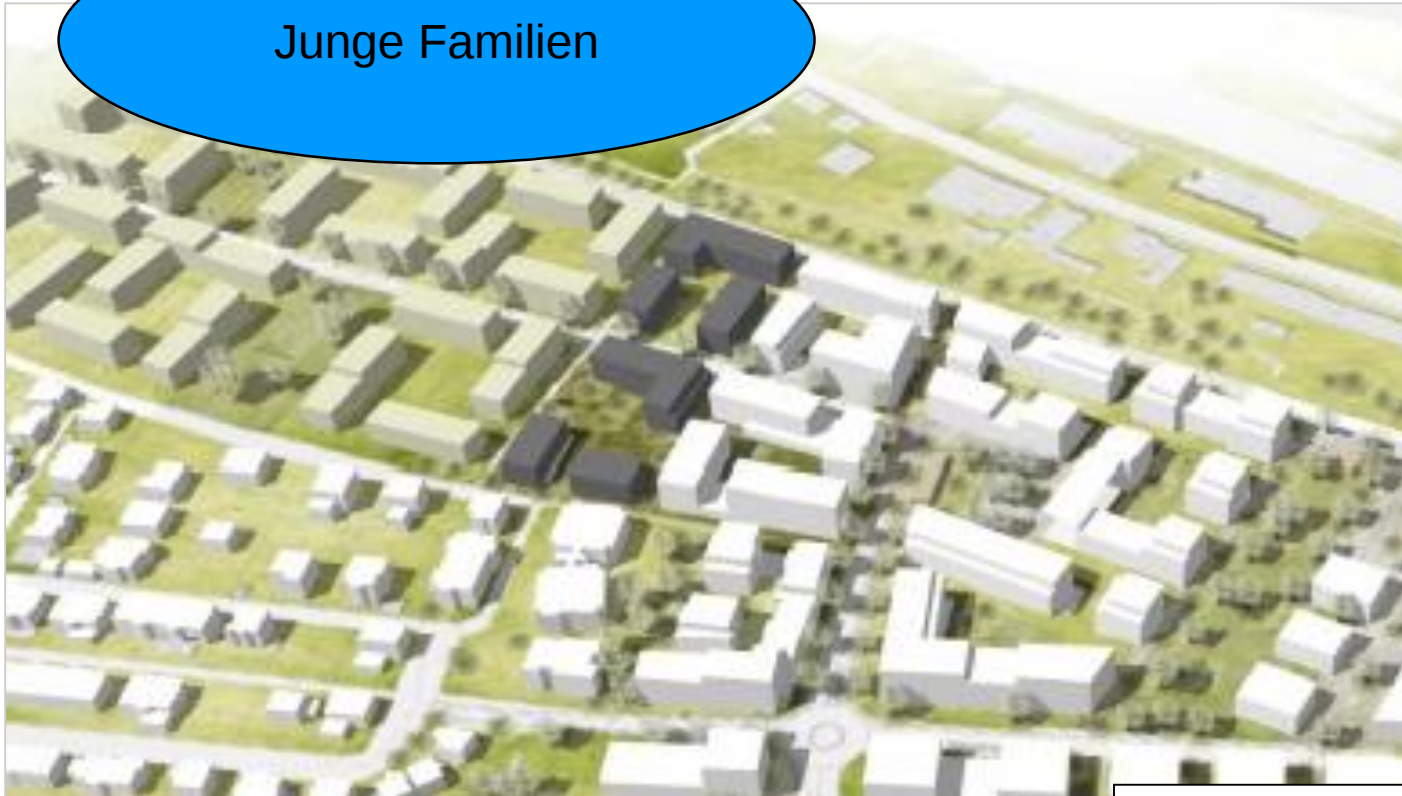
Baugemeinschaften



Dätzweg II - Konzeptvergabe von Grundstücken an
Baugemeinschaften

Konzeptansätze der Baugruppe

Junge Familien



Baugemeinschaften



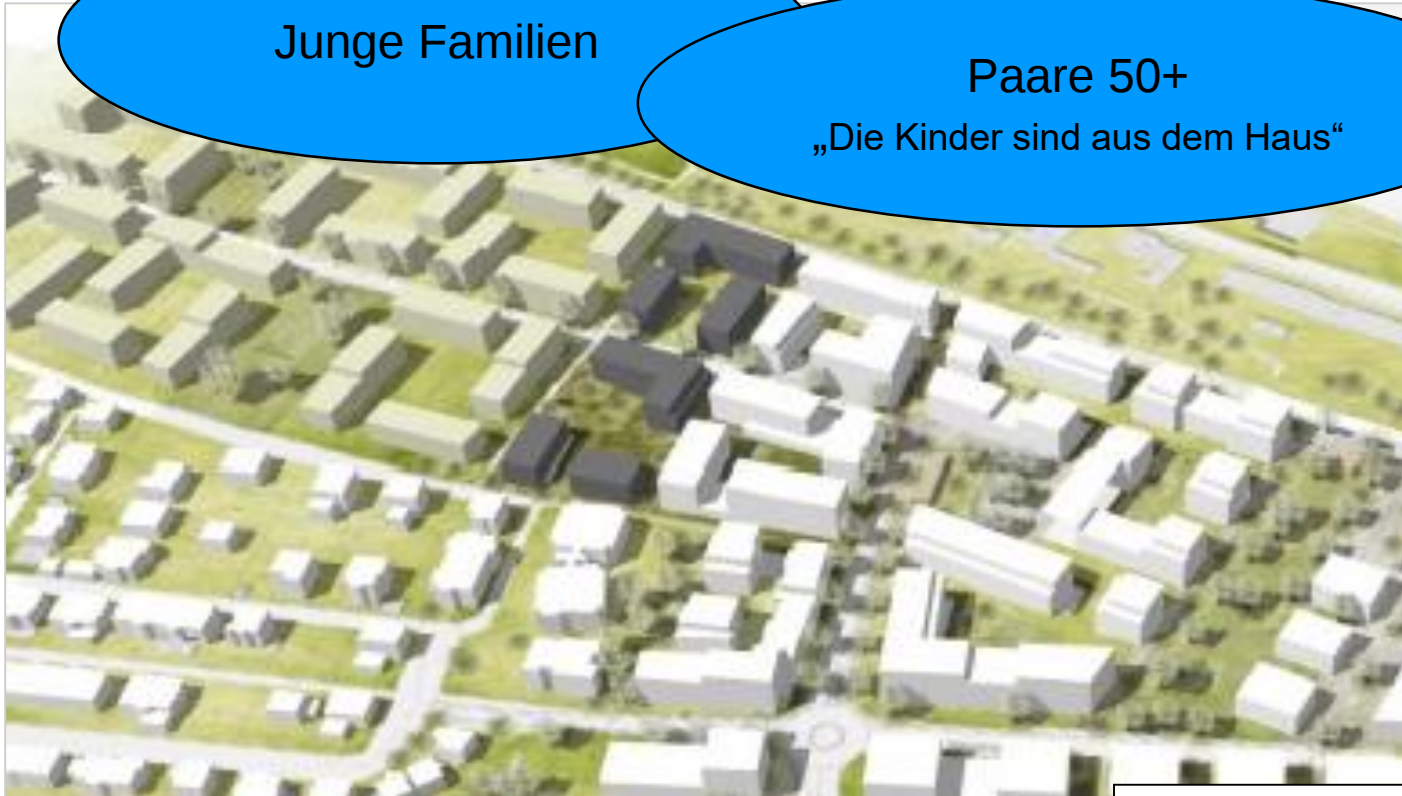
Dätzweg II - Konzeptvergabe von Grundstücken an
Baugemeinschaften

Konzeptansätze der Baugruppe

Junge Familien

Paare 50+

„Die Kinder sind aus dem Haus“



Baugemeinschaften



Dätzweg II - Konzeptvergabe von Grundstücken an
Baugemeinschaften

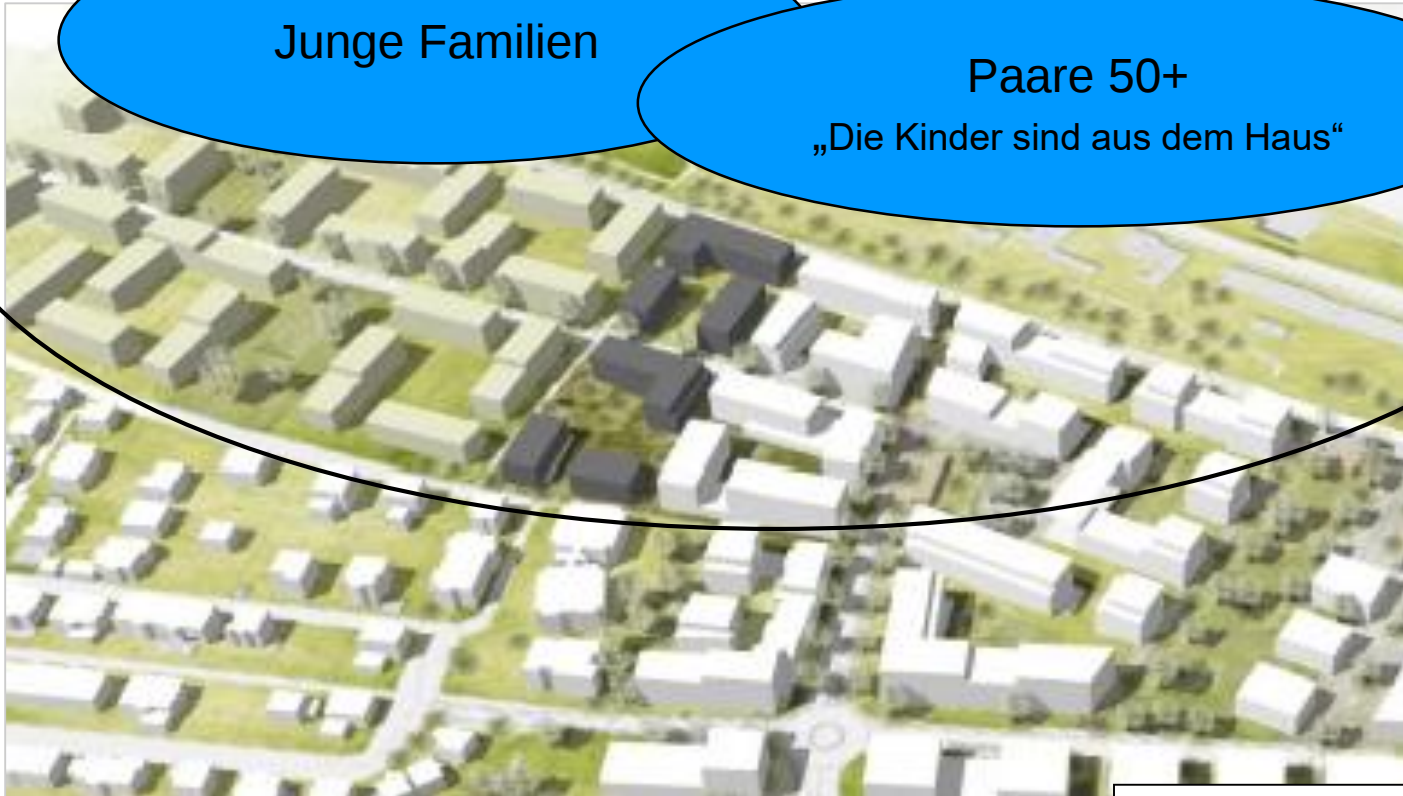
Konzeptansätze der Baugruppe

Mehrgenerationenwohnen

Junge Familien

Paare 50+

„Die Kinder sind aus dem Haus“



Baugemeinschaften



Dätzweg II - Konzeptvergabe von Grundstücken an
Baugemeinschaften

Konzeptansätze der Baugruppe

Mehrgenerationenwohnen

Junge Familien

Paare 50+

„Die Kinder sind aus dem Haus“

Inklusion

Wohnen für Behinderte



Baugemeinschaften



Dätzweg II - Konzeptvergabe von Grundstücken an
Baugemeinschaften

Konzeptansätze der Baugruppe

Mehrgenerationenwohnen

Junge Familien

Paare 50+

„Die Kinder sind aus dem Haus“

1. Treffen der Gruppe:
10. Dezember

Inklusion

Wohnen für Behinderte



Baugemeinschaften



Dätzweg II - Konzeptvergabe von Grundstücken an
Baugemeinschaften

Markt der Möglichkeiten

Jahrestagung des BvB 20167
in Wien



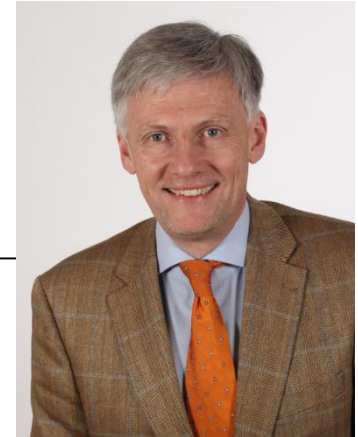
NICHT BILLIG WOHNEN – SONDERN BESSER LEBEN

Zielbild:

Eine harmonische Einweihungsfeier mit allen Beteiligten



Kontakt Daten:



Stefan Heimes – Das VerNetzwerk

Vaihinger Str. 27
71063 Sindelfingen

Tel.: 07031 / 872699
Mobil: 0176 / 10522380

Stefan.Heimes@VerNetzwerk.net
www.VerNetzwerk.net

„Dätzweg II“, Rottenburg am Neckar

Projektinitiativen haben die Möglichkeit eine Information über sich auf die Website der Stadt Rottenburg setzen zu lassen:

baugemeinschaft@rottenburg.de

„Dätzweg II“, Rottenburg am Neckar

Terminplanung

Termine	Anker	Anlieger
Abgabe der Bewerbung	10.02.2021, 9:00 Uhr	15.09.2021, 9:00 Uhr
Bewerbungsgespräche	8. KW 2021	40. u. 41. KW 2021
Finale Abgabe Bewerbung	05.03.2021, 9:00 Uhr	22.10.2021, 9:00 Uhr
Bekanntgabe der Vergabezusagen	April 2021	November 2021
Dauer Reservierungsvereinbarung	31.01.2022	31.05.2022

„Dätzweg II“, Rottenburg am Neckar

Terminplanung



„Dätzweg II“, Rottenburg am Neckar

Fragen

Wie hoch ist die ortsübliche Vergleichsmiete?

Sie wurde aktuell mit eine Höhe 10,92 €/m² Wohnfläche für ein in Realisierung befindliches Projekt im Baugebiet ermittelt.

Weitere Fragen können sehr gerne E-Mail-Adresse **baugemeinschaft@rottenburg.de** gestellt werden.

„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 (Hähning | Gemmeke Architekten BDA Partnerschaft mbB)