

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



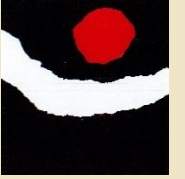
„Markt der Möglichkeiten“



Vogelperspektive des Baugebiets (Hähmig | Gemmeke Architekten BDA)

„Dätzweg II“, Rottenburg am Neckar

Konzeptvergabe von Grundstücken an Baugemeinschaften



- Entwicklung der Baufelder 9 und 10 mit Baugemeinschaften
- Bewerbungs- und Auswahlverfahren
- Vorstellung der Interessierten
- 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

07.06.2023

„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 (Hähnig | 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 (Hähniig | Gemmeke Architekten BDA)

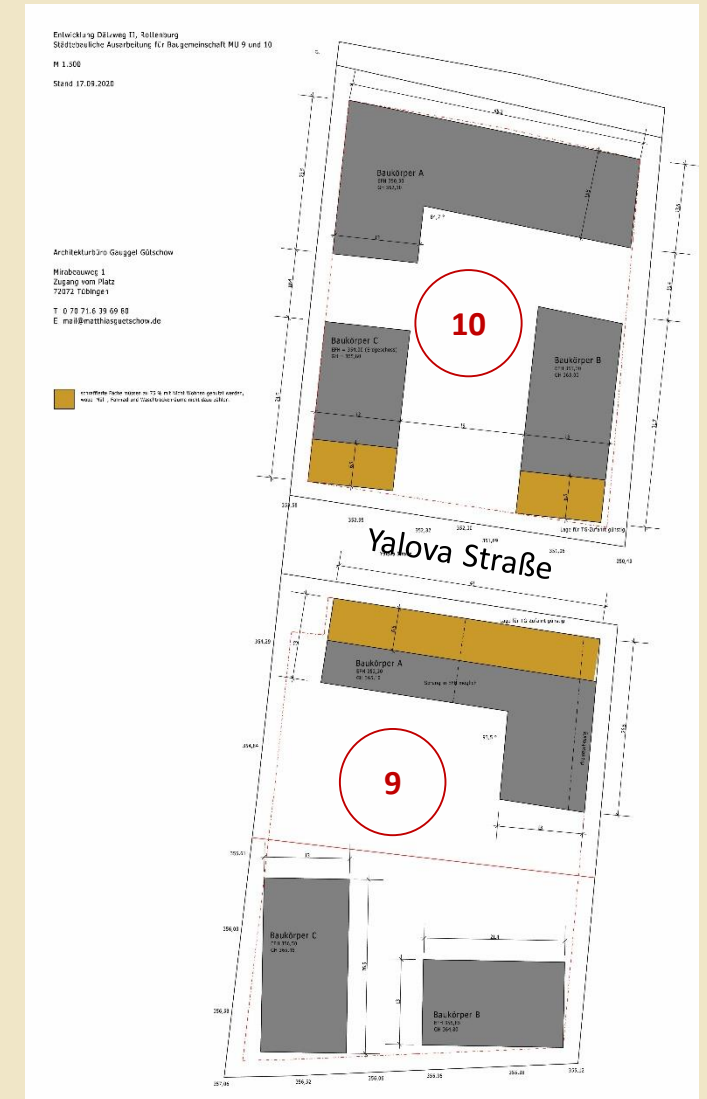
„Dätzweg II“, Rottenburg am Neckar

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

Baufeld 9

Baukörper A

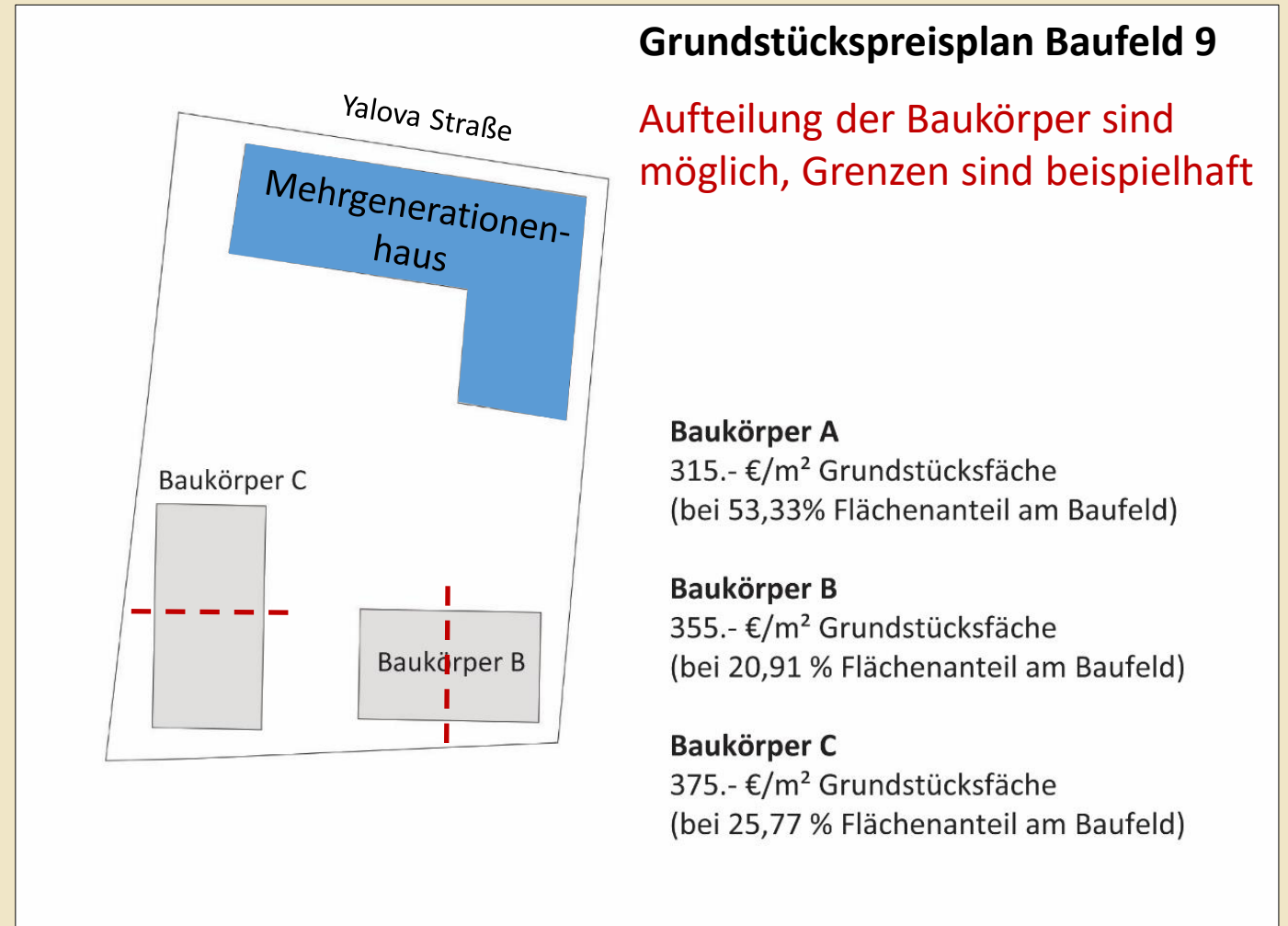
ca. 2.140 m² Wohnen u. Gewerbe
ca. 17-25 Wohnungen, 2-3 Gewerbe

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

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

Terminplanung

Termine	Anlieger
Abgabe der Bewerbung	15.11.2021, 9:00 Uhr
Bewerbungsgespräche	48 KW 2021
finale Abgabe Bewerbung	13.12.2021, 9:00 Uhr
Bekanntgabe der Vergabezusagen	Januar 2022
Dauer Reservierungsvereinbarung	31.07.2022

„Dätzweg II“, Rottenburg am Neckar

Terminplanung



„Dätzweg II“, Rottenburg am Neckar

Konzeptvergabe von Grundstücken an Baugemeinschaften



Vielen Dank!



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