Dätzweg II, Rottenburg am Neckar

Vermarktung des Grundstückes für Baukörper A im Baufeld 10 im Rahmen einer Konzeptvergabe

Stand 05.08.2022

Die Stadt Rottenburg am Neckar beabsichtigt, das Grundstück für den Baukörper A des Baufelds MU 10 des neuen Wohngebiets „Dätzweg II“ im Wege eines Konzeptverfahrens zu veräußern. Dieses Dokument dient der Information der Interessenten und legt die Auswahlkriterien für die Grundstücksvergaben fest.

Abbildungen Titelseite

Mitte: Vogelperspektive des Baugebiets (Hähnig | Gemmeke Architekten BDA Partnerschaft mbB)
links: Blick zur Wurmlinger Kapelle (Foto: S. Schlüter, Stadt Rottenburg am Neckar)
rechts: gemeinschaftlicher Innenhof Alexanderpark in Tübingen (Foto W. Gerber, Gomaringen)

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeine Informationen 5

1.1 Regionale Einordnung 5

1.2 Die Stadt Rottenburg am Neckar 5

1.3 Baugebiet „Dätzweg II“ 5

1.4 Kleinteilige Entwicklung des Baufelds 10 6

1.5 Städtebau 6

a. Ziele 6

b. Anbindung und verkehrliche Erschließung 6

c. Gemeinschaftlicher grüner Innenhof 7

1.6 Entwicklungskonzept und Erwartungen der Grundstücksverkäuferin 7

a. Projektgröße 7

b. Nutzungsmischung, Wohnen und Arbeiten 7

c. Zulässige Akteure 8

d. Wohnungspolitische Zielsetzungen 8

e. Stellplatzschüssel 8

1.7 Rahmenbedingungen des Baufelds 10 und des Baukörpers A 8

2. Grundstücksveräußerung 10

2.1 Grundstücksverkäuferin 10

2.2 Grundstücke und Grundstückspreise 10

2.3 Kaufpreisbestandteile 11

2.4 Weitere Verkaufsbedingungen 11

2.5 Anker-/Anliegerverfahren 12

a. Vergabestufen 1 und 2 12

b. Projektphasen 12

c. Aufgaben des Ankerprojekts 13

d. Ankerkonzeption, Grundlagenvereinbarung, Grundlagenurkunde 14

e. Reservierungsvereinbarungen, -gebühr und Qualitätssicherung 15

2.6 Anker- und Anliegerauswahl 15

2.7 Terminplanung 16

3 Bauen im Gebiet „Dätzweg II“ 16

3.1 Abstimmung der architektonischen Gestaltung mit der Stadt Rottenburg am Neckar 16

3.2 Versorgung 16

a. Nahwärmeanschluss 16

b. Gasanschluss 16

c. Elektroanschluss und E-Mobilität 16

d. Internet- und Telefonanschluss 16

e. Wasseranschluss 17

f. Abwasseranschluss 17

3.3 Informationen und Regelungen zum Bauen 17

a. Planung von Tiefgaragen 17

b. Baugrund 17

c. Kampfmittel und Altlasten 17

4 Anlagen und Downloadlinks 18

4.1 Anlagen 18

4.2 Downloads 18

5 Fragen zur Ausschreibung 18

1. Allgemeine Informationen

1.1 Regionale Einordnung

Rottenburg am Neckar mit seinen rund 44.000 Einwohner*innen ist eine wachsende Stadt mit hoher Lebensqualität. Sie liegt im Landkreis Tübingen. Die Stadt gehört zur Region Neckar-Alb und liegt rund 50 Kilometer südwestlich der Landeshauptstadt Stuttgart und etwa zwölf Kilometer südwestlich der Stadt Tübingen. Nach Tübingen ist sie die zweitgrößte Stadt des Landkreises und bildet ein Mittelzentrum für die umliegenden Gemeinden. Die Kernstadt liegt am Übergang des Neckars aus einem engen in ein weites Tal zwischen den Höhenzügen des Schönbuchs im Norden und des Rammerts im Süden.

1.2 Die Stadt Rottenburg am Neckar

Der historische Kern Rottenburgs entstand aus einer römischen Siedlung, die um 100 nach Christus an einer Fernstraße angelegt wurde. Das Stadtgebiet besteht aus der Kernstadt und den im Rahmen der Gemeindereform der 1970er Jahre eingegliederten 17 Ortschaften. Von den knapp 44.000 Einwohnern*innen leben knapp die Hälfte in der Kernstadt, die restlichen verteilen sich über die Ortschaften.

Die historische Altstadt ist durch das Mittelalter und die vorderösterreichische Geschichte geprägt. Mitten durch sie fließt der Neckar und verleiht ihr eine besondere Qualität. Prägende Bauwerke sind der gotische Dom St. Martin auf dem Marktplatz und die moderne Stadtbibliothek in unmittelbarer Nähe. Außerdem befindet sich hier der Sitz der katholischen Diözese Rottenburg-Stuttgart. Um die historische Altstadt wuchs die Kernstadt Rottenburg auf einer Fläche von 4.000 Hektar auf die heutige Größe an.

1.3 Baugebiet „Dätzweg II“

Das Baugebiet „Dätzweg II“, eine vormals von der DHL genutzte gewerbliche Fläche, liegt im Südwesten der Kernstadt Rottenburgs. Hier entsteht derzeit auf ca. 7 ha Fläche ein neues Stadtquartier. Die Stadt Rottenburg am Neckar hat das Gelände erworben, um die zentrumsnahe Fläche in ein attraktives Wohnquartier zu entwickeln. Auf dem Gelände werden in den kommenden Jahren rund 500 Wohneinheiten errichtet. Hinzu kommen Sozialeinrichtungen, wie eine Kindertagesstätte und ein Wohnangebot für Senioren. Im östlichen Teil des Gebietes werden zudem kleinere Gewerbeeinheiten entstehen. Mit dem Aufbau eines Nahwärmenetzes, der großflächigen Nutzung von Photovoltaik-Anlagen und der naturnahen Gestaltung von Grünflächen wird auch auf ökologische Aspekte Wert gelegt. Somit ergibt sich eine Mischung aus Wohnen, sozialen Einrichtungen und Arbeiten in zentraler grüner Lage.

Das Quartier liegt gut erschlossen unmittelbar an der Landestraße 385. Die historische Altstadt mit ihren öffentlichen Einrichtungen, Ladengeschäften, Gaststätten und Cafés ist fußläufig in 15 min erreichbar. Der Bahnhof mit Verbindungen nach Tübingen und Horb am Neckar ist zu Fuß in 10 min zu erreichen. Zudem wurde im Rahmen der Planungen für die Regionalstadtbahn Neckar-Alb ein zusätzlicher Haltepunkt direkt auf Höhe des neuen Quartiers 2026 in Aussicht gestellt.

Drei Kindergärten sind im direkten Umfeld, die städtischen Kindergärten „Dätzweg“ und „Klause“ sowie seit Frühjahr 2021 der Kindergarten mit Krippe in der Yalovastraße.

Die ersten Gebäude sind bereits bewohnt, derzeit werden weitere Gebäude erstellt. Eine Fertigstellung des gesamten Baugebietes wird voraussichtlich bis 2026 erfolgen.

Eine weitere Baugebietserweiterung in Richtung Westen ist in der Zukunft vorgesehen.

1.4 Kleinteilige Entwicklung des Baufelds 10

Das Baufeld 10 (MU 10) soll kleinteilig entwickelt werden. Die Baukörper B und C wurden bereits an Baugemeinschaften vergeben.

Die Entwicklung des Baufelds erfolgt mit der Zielsetzung, durch einen individuellen Geschosswohnungsbau ein vielfältigeres Wohnangebot in Rottenburg zu schaffen.

1.5 Städtebau

a. Ziele

Der seit dem 31.10.2019 rechtskräftige Bebauungsplan „Dätzweg II - 1. Bauabschnitt (→ Downloadlink 1) sieht für das Baufelder 10 ein urbanes Gebiet vor. Dieses ermöglicht eine gewisse Nutzungsmischung. Neben etwa 50 Wohnungen für rund 125 Bewohner*innen sollen im Rahmen der Festsetzung des Bebauungsplans auch bestimmte wohnverträgliche Gewerbe- oder Dienstleistungsangebote entstehen.

Es sollen verschiedenste Wohnangebote geschaffen werden: Wohnen für Ältere, Wohnen für Familien und Generationenwohnen, für Selbstnutzer. Um eine gewünschte Mischung und Vielfalt zu erreichen, wird das Baufeld in Einzelgrundstücken an unterschiedliche Projekte vergeben.

Daher wurde eine städtebauliche Ausarbeitung im Rahmen des Bebauungsplanes vorgenommen, die eine verbindliche Basis der Grundstücksvergabe ist (→ Download 8). Durch eine kompakte Bauweise, in aufgelöster Blockrandbebauung, soll es ermöglicht werden, kostenreduziert zu bauen.

b. Anbindung und verkehrliche Erschließung

Vom Bahnhof ist das Baugebiet zu Fuß in etwa 10 Minuten zu erreichen. Langfristig sind östlich der beiden Baufelder eine Haltestelle der Regionalstadtbahn Neckar-Alb und zusätzlich eine neue Möglichkeit der Fußgängerquerung über die Bahngleise geplant. Mit dem Auto gelangt man über die L385 Tübingen/Hirrlingen ins Quartier. Über die Yalova Straße wird das Baufeld 10 von Süden erreicht, sie endet dort als Sackgasse. Langfristig ist es vorgesehen, die Straße zu verlängern und die Wohnbebauung nach Westen bis zum Klausenfriedhof fortzuführen.

Die Parkierung der neuen Gebäude erfolgt in einer Tiefgarage, die sich unter dem Innenhof des Baufelds befindet und auch unter die Hochbauten schiebt. Die Tiefgaragenzufahrt ist an der Yalova Straße im Baukörper B platziert. Der Hof ist von Autos und auch von Aufstellflächen von Rettungsfahrzeugen freigehalten.

Besucherparkplätze befinden sich auf dem östlich gelegenen Quartiersplatz.

Vom Baugebiet „Dätzweg“ ist in etwa einer viertel Stunde die Auffahrt der A 81 Stuttgart/Singen erreicht.

c. Gemeinschaftlicher grüner Innenhof

Die Gestaltung des gemeinschaftlichen Innenhofs ist für das Baufeld von großer Bedeutung, er ist in der warmen Jahreszeit Treffpunkt für Bewohner*innen. Eine intensive Begrünung mit Baumpflanzungen ist realisierbar, da der Aufbau auf den Tiefgaragendecken mit ausreichenden Schichtdicken vorgesehen ist. Feuerwehraufstellflächen für Hubrettungsfahrzeuge können auf der Fläche nicht realisiert werden.

Insbesondere der gemeinsame Spielplatz - auch notwendig nach Landesbauordnung - ist ein Anziehungspunkt für die Kinder der den Hof umgebenden Gebäude. In dem Baukörper B befindet sich ein Gemeinschaftsraum der allen Bewohnern/innen des Baufelds zur Verfügung steht. Dem entsprechend werden sich auch alle Projekte an den Erstellungskosten beteiligen.

Es gibt neben dem gemeinschaftlichen Bereich private Flächen, die in der Regel ausschließlich den Erdgeschosswohnungen zugeordnet sind. Die wichtigste gestalterische Aufgabe ist die gelungene Ausgestaltung des Übergangs dieser Flächen, so dass ohne Zäune oder durchgehende abschottende Hecken die Privatheit ausreichend gewahrt bleibt und für den Hof trotzdem eine durchgängig gestaltete Einheit geschaffen wird. Es ist vorgesehen, dass die Freiraumplanung in einem Partizipationsprozess aller Projekte des Hofes erarbeitet wird.

Durch diese hohe gestalterische Qualität und das soziale Leben der gemeinschaftlichen Innenhöfe kann für Menschen eine Wohnung in einem der beiden Höfe zur Alternative zum eigenen Haus werden.

1.6 Entwicklungskonzept und Erwartungen der Grundstücksverkäuferin

a. Projektgröße

Der Baukörper A kann von einem oder auch – wenn sich mehrere Interessenten mit zueinander passenden Projektgrößen bewerben – von mehreren Projekten realisiert werden. Erfolgt eine Bewerbung nur auf einen Teil, ist vom Bewerber eine gewünschte Baufenstergröße anzugeben. Das restliche Bauvolumen muss so groß sein, dass ein Nachbarprojekt sinnvoll umgesetzt werden kann.

b. Nutzungsmischung, Wohnen und Arbeiten

Es ist explizites Ziel der Grundstücksverkäuferin, eine gewisse Nutzungsmischung zwischen Wohnen und Arbeiten zu realisieren. Der Bebauungsplan mit der Festlegung als Urbanes Gebiet lässt hierfür hinreichenden Gestaltungsspielraum. Das Gebiet soll „lebendig“ werden, damit ist die Realisierung von Nichtwohnnutzung an der Yalova Straße (teils als Planstraße A bezeichnet) gemäß der städtebaulichen Ausarbeitung vom 17.09.2020 verpflichtend. In dem Baukörper C entsteht im Erdgeschoss nach Süden hin voraussichtlich eine Sozialstation, im Baukörper B erfüllt der Gemeinschaftsraum die Vorgabe.

c. Zulässige Akteure

Das Vergabeverfahren für den Baukörper A richtet sich an alle denkbaren Akteure: beispielsweise Bauträger, die die Wohnungen weiterverkaufen, Bestandshalter, Einzelpersonen oder auch Baugemeinschaften.

Wenn sich Bewerbergemeinschaften bewerben, müssen sie folgende Rahmenbedingungen erfüllen:

- Die Bewerbung ist von jedem Mitglied der Bewerbergemeinschaften zu unterzeichnen.
- In der Bewerbung ist ein Projektvertreter zu benennen. Dieser ist berechtigt, Erklärungen für alle abzugeben und Erklärungen für alle entgegenzunehmen. Der Projektvertreter erklärt, dass sein E-Mail-Account für den Zugang und die Abgabe von verbindlichen Erklärungen eröffnet ist.

d. Wohnungspolitische Zielsetzungen

In den Hof soll eine möglichst große Bandbreite an unterschiedlichen Bewohner*innen ihr neues Zuhause finden: Menschen mit geringem bis hohem Einkommen, Singles und Familien, junge und alte Menschen, Menschen mit und ohne Einschränkungen. Es ist jedoch wünschenswert, wenn unterschiedliche Gruppen von Personen mit Zugangsschwierigkeiten zum Wohnungsmarkt integriert werden können. Dabei könnten Wohnungen im Rahmen des Förderprogramms der Mietwohnungs-finanzierung Baden-Württemberg umgesetzt werden, aber auch andere Angebote von angemessenen Mietpreisbegrenzungen sind möglich und erwünscht. Gerade in größeren Projekten ist eine Durchmischung von unterschiedlichen Wohnformen für verschiedene soziale Gruppen erstrebenswert.

Neben der sozialen Durchmischung des Quartiers sollen Projekte realisiert werden, die möglichst langfristig die Preisentwicklung des Wohnungsmarkts in Rottenburg dämpfen.

e. Stellplatzschüssel

Für jede Wohnung muss ein baurechtlich notwendiger Stellplatz erstellt werden. Dieser kann nur in der Tiefgarage des Baufeldes nachgewiesen werden. Ob es über die baurechtlich notwendigen Stellplätze hinaus weitere geben wird, ist im Planungsprozess des Baufelds zu prüfen und ggfs. zu entscheiden. Ein Anrecht auf mehr als einen Stellplatz je Wohnung besteht nicht.

Die baurechtlich notwendigen Stellplätze für Gewerbe können darüber hinaus auch oberirdisch angelegt werden.

Auch die baurechtlich notwendigen Fahrradstellplätze, nach entsprechend der Landesbauordnung zwei Stück pro Wohnung, sollen in den Tiefgaragen hergestellt werden.

1.7 Rahmenbedingungen des Baufelds 10 und des Baukörpers A

Das Baufeld 10 im Baugebiet „Dätzweg“ sollen in einem Bauabschnitt realisiert werden. Die Baumaßnahmen des Baufelds müssen miteinander koordiniert werden, damit sie für alle Beteiligten effektiv durchgeführt werden können. Der endgültige Ausbau der öffentlichen Räume kann erst nach Abschluss der Baumaßnahmen des Baufelds und Nachbarbaufelder vollständig erfolgen.

Mit dieser Ausschreibung wird die städtebauliche Ausarbeitung des Architekturbüros Gauggel | Gütschow vom 17.09.2020 (→ Download 2) und der Weiterbearbeitung gemäß der Ankerkonzeption

vom 25.07.2022 (→ Download 8) zur verbindlichen Planungsgrundlage. Sie basiert auf dem städtebaulichen Entwurf des Büros Hähnig | Gemmeke Architekten BDA Partnerschaft mbB. Bei Starkregenereignissen wirken die winkelförmigen Baukörper im Norden der Baufelder aufstauend, für diesen Lastfall sind Lösungen zu erarbeiten. Das Baufeld eignet sich für 3 bis 4 Projekte, es grenzt direkt an die derzeit eingleisige Bahnstrecke Rottenburg/Tübingen an. Im Bereich des Baufelds hat der Hang deutlich weniger Gefälle, es hat eine Höhendifferenz von knapp 4,0 m. Auf ihm können - abhängig von den realisierten Wohnungsgrößen - etwa 50 Wohnungen gebaut werden.

	Baukörper A	**Baukörper B**	**Baukörper C**
Brutto-Grundfläche	731,5 m²	403,5 m²	321,0 m²
Brutto-Geschossfläche*	2.926,0 m²	1.614,0 m²	1.284,0 m²
Vermarktungsstatus	ausgeschrieben	vergeben	vergeben

(* Bruttogeschossfläche ohne Berücksichtigung von auskragenden Bauteilen)

Die Hoffläche zwischen den Gebäuden wird fast oder vollständig unterbaut werden. Sie ist gleichzeitig gemeinschaftliche Begegnungsfläche. Über die Hoffläche werden die einzelnen Gebäude barrierefrei erschlossen und sie ist damit weitgehend eben gestaltet. Sie kann nicht von Feuerwehrfahrzeugen befahren werden, was auch für den Fußweg westlich des Baufelds gilt. Daher sind für alle Baukörper des Baufeldes Rettungskonzepte zu entwickeln, die ohne Anfahren von Hubrettungsfahrzeugen weiter als auf die Yalova Straße funktionieren.

Das Baufeld hat eine Gesamtfläche von ungefähr 3.268 m².

Für den Baukörper A können maximal 27 Stellplätze in der Tiefgarage zur Verfügung gestellt werden, dieses beschränkt die Wohnungsanzahl. Von den Stellplätzen ist es möglich, barrierefrei in das Gebäude zu gelangen. Das Unterschoss wird von der Tiefgarage unterbaut, es steht nur zu einem Teil für Nebenräume zur Verfügung. Dem Baukörper A wird anteilig zu seiner Bruttogeschossfläche* Grundstücksfläche zugeordnet.

2. Grundstücksveräußerung

2.1 Grundstücksverkäuferin

Grundstücksverkäuferin ist die Stadt Rottenburg am Neckar. Die Grundstücke im Baugebiet „Dätzweg II“ befinden sich in ihrem Eigentum. Sie werden als erschlossene Baugrundstücke veräußert (→2.3).

2.2 Grundstücke und Grundstückspreise

Gegenstand des anstehenden Verfahrens ist der Verkauf des Einzelgrundstücks des Baukörper A des Baufelds 10. Das Grundstück wird etwa zeitgleich mit denen der Baukörper B und C veräußert. Auf diesen Grundstücken sollen unterschiedliche Gebäude entstehen. Die Grundstückszuschnitte und die Ermittlung der exakten Größen erfolgt, wenn alle Baufelder vergeben und Vorentwurfsplanungen erstellt sind.

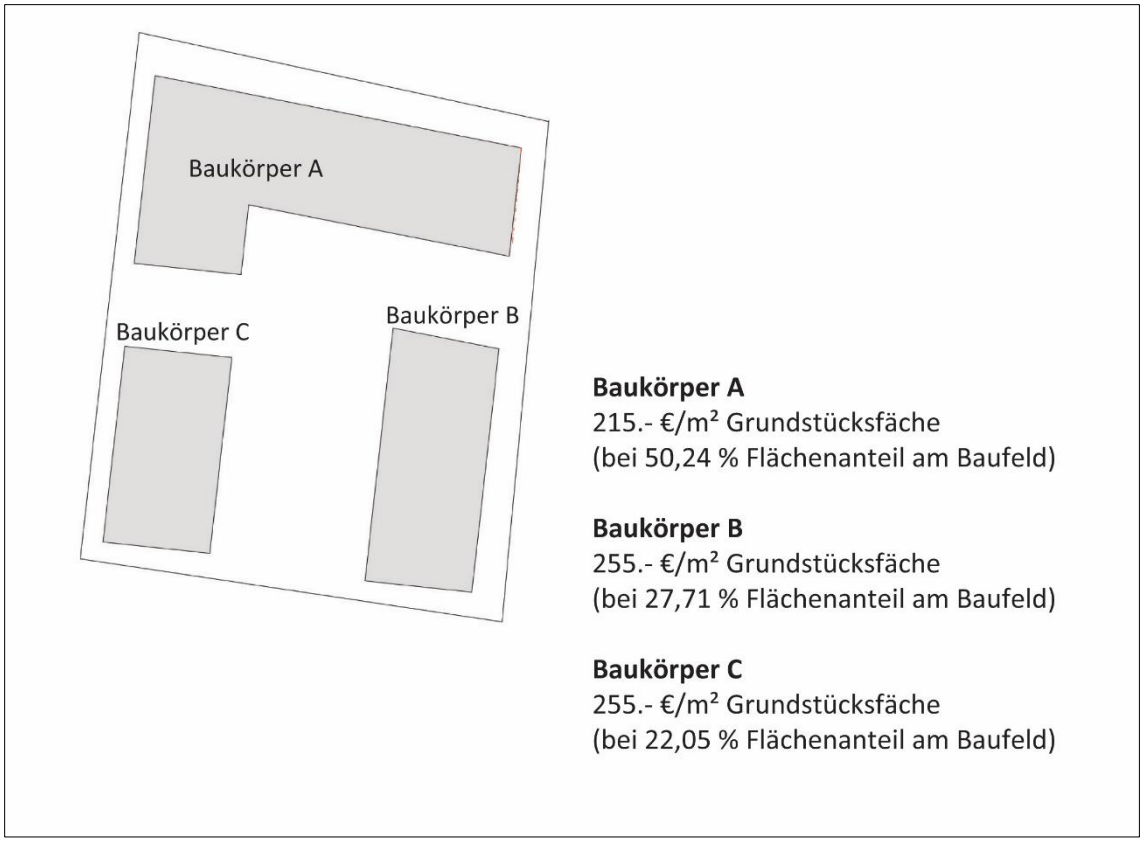

Abbildung 1 - Grundstückspreisplan MU 10

Die Grundstückspreise sind dem oben abgebildeten Grundstückspreisplan zu entnehmen. Das Baufeld wird vollständig an die Projekte verkauft werden. Bei den Preisen handelt es sich um Festpreise pro Quadratmeter Grundstücksfläche, sie können - wenn es Wertsteigerungen bis zum Zeitpunkt der Verkäufe geben sollte - entsprechend angepasst werden.

Die Stadt Rottenburg am Neckar verkauft die Baufelder vollständig. Die Entscheidung der Grundstücksvergaben erfolgt ausschließlich durch die vergleichende Bewertung der Projektkonzepte (→ Anlage 1).

2.3 Kaufpreisbestandteile

In diesem Kaufpreis enthalten sind die Kosten für die erstmalige Erschließung des Grundstücks. Hierzu zählen der Erschließungsbeitrag und andere Anliegerbeiträge nach dem Kommunalabgabengesetz und den entsprechenden Gemeindesatzungen, welche auf den Kaufgegenstand entfallen (Abwasserbeitrag, Wasserversorgungsbeitrag, Ansprüche des Erschließungsträgers, etc.).

Nicht enthalten sind:

- Kosten für den Anschluss an Strom- und Fernwärmeversorgung
- Kosten für den Anschluss an Telefonnetz und Internet
- Vermessungskosten für das Einzelgrundstück
- Notar- und Grundbuchkosten
- Grunderwerbssteuer

2.4 Weitere Verkaufsbedingungen

Des Weiteren werden unter anderen folgenden Bedingungen Bestandteil der Kaufverträge sein:

a) Der Kaufpreis wird innerhalb von vier Wochen nach Beurkundung des Kaufvertrages zur Zahlung fällig.

b) Der Käufer trägt die Kosten der notariellen Beurkundung des Kaufvertrages und des Vollzugs im Grundbuch sowie die Grunderwerbsteuer.

c) Es werden angemessene Regelungen zur Sach- und Rechtsmängelhaftung getroffen.

d) Die Stadt Rottenburg am Neckar ist zum Rücktritt vom Vertrag oder zum Rückerwerb (zum Veräußerungspreis) berechtigt, wenn die in der Bewerbung vorgesehenen Baumaßnahmen nicht innerhalb von drei Jahren nach Besitzübergang abgeschlossen sind und die Gebäude bestimmungsgemäß genutzt werden. Die daraus resultierenden Ansprüche werden dinglich gesichert.

e) Der Erwerber darf das Grundstück während eines noch bestimmenden, angemessenen Zeitraums nicht anders nutzen, als er es in seiner Bewerbung angegeben hat. Andernfalls ist die Stadt Rottenburg am Neckar zum Rücktritt vom Vertrag oder zum Rückerwerb (zum Veräußerungspreis) berechtigt. Die daraus resultierenden Ansprüche werden dinglich gesichert.

f) Im Falle eines Verstoßes gegen wesentliche vertragliche Verpflichtungen und Obliegenheiten sieht der Vertrag als Sanktion ein Rücktrittsrecht oder Rückerwerbsrecht (zum Veräußerungspreis) der Stadt Rottenburg am Neckar oder ggfs. die Verpflichtung zur Zahlung einer angemessenen Vertragsstrafe vor.

2.5 Anker-/Anliegerverfahren

Die Grundstücke werden im sogenannten „Anker-/Anliegerverfahren“ veräußert, das sich bei vergleichbaren kleinteiligen Entwicklungen in verschiedenen anderen Städten bewährt hat. Durch die Zweistufigkeit bietet es den geeigneten Rahmen, um die städtebaulichen Entwicklungsziele des Baufelds 10 zu verwirklichen. In einem ersten Schritt wurde ein sogenanntes Ankerprojekt gesucht. Dieses übernimmt wesentliche Aufgaben bei der weiteren Entwicklung des Hofs. Sein Projektteam organisiert und plant neben dem eigenen Projekt, dem Baukörper B, auch die gemeinsame Tiefgarage mit dem Innenhof und steuert die Schnittstellen der verschiedenen Projekte. Als Grundlage hierzu werden für die zweite Phase die räumlichen, technischen, juristischen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen der Tiefgarage und des Innenhofes in Abstimmung mit der Stadtverwaltung zu einer Ankerkonzeption erarbeitet.

Das Ankerprojekt wurde im Frühjahr letzten Jahres vergeben. Gemeinsam mit der Stadtverwaltung wurde eine Ankerkonzeption für das Baufeld 10 entwickelt. Auf Grundlage der Ankerkonzeption konnten sich die Anlieger bewerben. Anfang dieses Jahres wurden zwei Anliegerprojekte von dem Bewertungsausschuss ausgewählt. Inzwischen hat das Projekt für das Baukörper 1 die Reservierung des Grundstückes zurückgegeben. Die Ankerkonzeption wurde entsprechend des Planungsprozesses fortgeschrieben (→ Download 8) und wird für die Bewerber verbindlich.

Das Verfahren wird nachfolgend detailliert mit seinen Vergabestufen und Projektphasen erläutert.

a. Vergabestufen 1 und 2

Das Anker-/Anliegerverfahren sieht eine zeitlich und planerisch vorgezogene Vorbereitung der Querschnittaufgaben des Hofs durch ein sogenanntes Ankerprojekt vor (1. Vergabestufe). Das Ankerprojekt führt ein eigenes Hochbauprojekt durch. Die Tiefgaragenzufahrt ist in diesem Hochbau zu integrieren. Das Team des Ankerprojekts übernimmt zusätzlich zu seinem eigenen Hochbauprojekt die Planung und Organisation der Tiefgarage sowie der gemeinschaftlichen Freianlagen für das gesamte Baufeld. Die Tiefgarage und die gemeinschaftlichen Außenanlagen werden auch als, jeweils eigenständige, Baugemeinschaften organisiert und gehen anschließend in unterschiedliches Gemeinschaftseigentum über.

Sobald das Ankerprojekt eine planerisch zulässige, sowie eine wirtschaftlich und juristisch realisierbare Grundlage geschaffen hat, werden die Grundstücke an die übrigen Projekte - die sogenannten Anlieger - durch die Stadt Rottenburg am Neckar vergeben (2. Vergabestufe). Gemeinsam - unter Führung des Ankerprojektes - werden die Planungen des gesamten Baufelds bis zu den einzelnen Bauanträgen weiterentwickelt. Durch die Umsetzung dieses zweistufigen Verfahrens können die baulichen und freiraumgestalterischen Grundlagen für die vielfältige Nachbarschaft geschaffen werden.

b. Projektphasen

Der Gesamtprozess - von der Auswahl des Ankerprojektes bis zur Bebauung des Hofs - gliedert sich in die folgenden fünf Phasen. Die Aufgaben des Ankerprojektes (→ 2.5 c.) und die Begriffe „Ankerkonzeption“, „Grundlagenvereinbarung“, „Grundlagenurkunde“ (→ 2.5 d.) werden nachfolgend erklärt.

Phase 1: Auswahl des Ankerprojekts

Das Ankerprojekt schafft durch seine Vorplanung und -strukturierung die Grundlage für die nachfolgenden Projekte, die Anlieger. Es übernimmt zusätzlich zum eigenen Hochbauprojekt die Organisation, Planung und Umsetzung für die gemeinschaftliche Tiefgarage und die Freianlagen des gesamten Baufelds. Das Ankerprojekt wird nach festgelegten Kriterien ausgewählt, es erhält eine befristete Grundstücksreservierung. In Abstimmung mit der Stadt Rottenburg am Neckar werden die Strukturplanungen für die Gemeinschaftsanlagen weiter ausgearbeitet und das organisatorische Konzept festgelegt. Die Rahmenbedingungen der weiteren Planung des Baufelds werden in einer „Ankerkonzeption“ zusammengefasst und einschließlich der Kostenbeteiligungen der Anlieger vor der Bewerbungsabgabe der Anliegerprojekte öffentlich gemacht. Diese Rahmenbedingungen werden für alle Anlieger verbindlich.

Phase 2: Auswahl der Anliegerprojekte

Nach Festlegung der definierten Rahmenbedingungen durch das Ankerprojekt werden die restlichen Grundstücksflächen an Anliegerprojekte durch die Stadt Rottenburg am Neckar vergeben. Sie müssen die vom Ankerprojekt konzipierten Gemeinschaftsanlagen in ihren Vorplanungen berücksichtigen und werden verpflichtet, sich an ihnen auch finanziell zu beteiligen. Insbesondere sind sie dazu verpflichtet, die baurechtlich notwendigen Tiefgaragenstellplätze (für Pkw und Fahrräder) zu erwerben. Auch die Anliegerprojekte erhalten befristete Reservierungszusagen für die Grundstücke. Nun kann die Parzellierung der Grundstücke erfolgen.

Phase 3: Dialog der Beteiligten

Sobald die Anker- und Anliegerprojekte des gesamten Baufelds feststehen, werden die planerischen, wirtschaftlichen und juristischen Rahmenbedingungen unter Führung des Ankerprojektes weiter abgestimmt und zu einer sogenannten „Grundlagenvereinbarung“ fortgeschrieben.

Phase 4: Vertragliche Fixierung

Die Ergebnisse des Dialogs der Beteiligten werden unter notarieller Mitwirkung in einer „Grundlagenurkunde“ juristisch fixiert. Diese hat die Aufgabe, die gegenseitigen Rechtsverhältnisse des Baufelds, für Erstellung und Betrieb, dauerhaft zu regeln. Sie wird von der Stadt Rottenburg am Neckar als Grundstückseigentümerin beurkundet. Nach Prüfung der Bauanträge erfolgen die Beurkundungen der einzelnen Grundstückskaufverträge des gesamten Baufelds. Der „Grundlagenurkunde“ wird mit den Grundstückskaufverträgen zugestimmt.

Phase 5: Umsetzung

Entsprechend der „Grundlagenurkunde“ werden alle Bauvorhaben gleichzeitig erstellt. Durch eine gemeinsame Vergabe von Fachplanungs- und Handwerkerleistungen können Synergieeffekte erzielt und damit Kosten eingespart werden. Die architektonische Gestaltung ist mit der Stadt Rottenburg am Neckar abzustimmen (→ 3.1).

Aufgaben des Ankerprojekts

Die Projektsteuerung des Ankerprojektes bereitet die Rahmenbedingungen des gesamten Baufelds als Grundlage für die Anliegerbewerbungen vor. Dabei werden folgende Grundlagen erarbeitet:

Für die Tiefgarage

- Entwicklung des räumlich-planerischen Konzepts (einschließlich Fluchtwege, Entwässerung, Realisierung von Elektromobilität, Entrauchung und Belüftung). Es ist Aufgabe eine wirtschaftliche Tiefgarage mit einem dem Hof entsprechenden Stellplatzkorridor und Lage der Zugangsmöglichkeiten zu den Gebäuden vorzuplanen
- Entwicklung der juristischen Rahmenbedingungen (Leitungs- und Überfahrtsrechte sowie Unterbauung)
- Entwicklung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen (Verteilung von Baukosten sowie Unter- und Instandhaltungskosten)

Für den Innenhof

- Entwicklung des strukturellen Konzepts (gemeinsamer Kinderspielplatz, gemeinschaftliche und privat genutzte Bereiche und eventuell weiteres) und des Entwässerungskonzepts für Dachflächen sowie versiegelte Freiflächen
- Entwicklung des partizipativen Konzepts für den gemeinschaftlichen Planungsprozess
- Entwicklung der juristischen Rahmenbedingungen
- Entwicklung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen (Verteilung von Baukosten sowie Unter- und Instandhaltungskosten)

Die Zusammenfassung aller Rahmenbedingungen wird „Ankerkonzeption“ genannt, sie wird gemeinsam mit der Stadt Rottenburg am Neckar auf Grundlage der Anker-Bewerbung erarbeitet. Wenn an die Anlieger die Reservierungszusagen vergeben worden sind, steuert, moderiert und protokolliert die Projektsteuerung des Ankerprojektes selbstständig den weiteren Planungsprozess. Das Ankerprojekt ist zentraler Ansprechpartner für den Hof und übernimmt die Organisation sämtlicher Querschnittsaufgaben: Dazu gehören beispielsweise die Organisation der Vergabe von gemeinsamen Planungsleistungen an Geologen, Vermesser, SiGeKo und möglichst auch Tragwerksplaner sowie von gemeinsamen Bauleistungen wie Verbau- und Aushubarbeiten sowie der Rohbauarbeiten. Neben diesen aufgezählten wesentlichen Aufgaben sind für die Umsetzung der Projekte weitere baufeldübergreifende Tätigkeiten zu leisten.

Die übergeordneten Projektsteuerungsleistungen für den Hof werden von allen Projekten des Hofs vergütet, das Ankerprojektteam hat dafür in seiner Bewerbung ein Angebot zu unterbreiten.

C. Ankerkonzeption, Grundlagenvereinbarung, Grundlagenurkunde

Die „Ankerkonzeption“ wird parallel zum gemeinsamen Planungsprozess des Baufelds von Anker- und Anliegerprojekten zur „Grundlagenvereinbarung“ fortgeschrieben, jedoch nicht mehr in ihren Grundzügen verändert. Die „Grundlagenvereinbarung“ wird - wenn im Genehmigungsverfahren keine Änderungen mehr zu erwarten sind - der Notarin übergeben.

Diese entwickelt aus der „Grundlagenvereinbarung“ eine sogenannte „Grundlagenurkunde“. Die Stadt Rottenburg am Neckar beurkundet sie vor Verkauf der Grundstücke an die Projekte. Beim Grundstückskauf genehmigen alle Projekte des Hofs die Grundlagenurkunde als „Spielregeln“ für die Erstellung und den dauerhaften Betrieb der Tiefgarage sowie des Innenhofs.

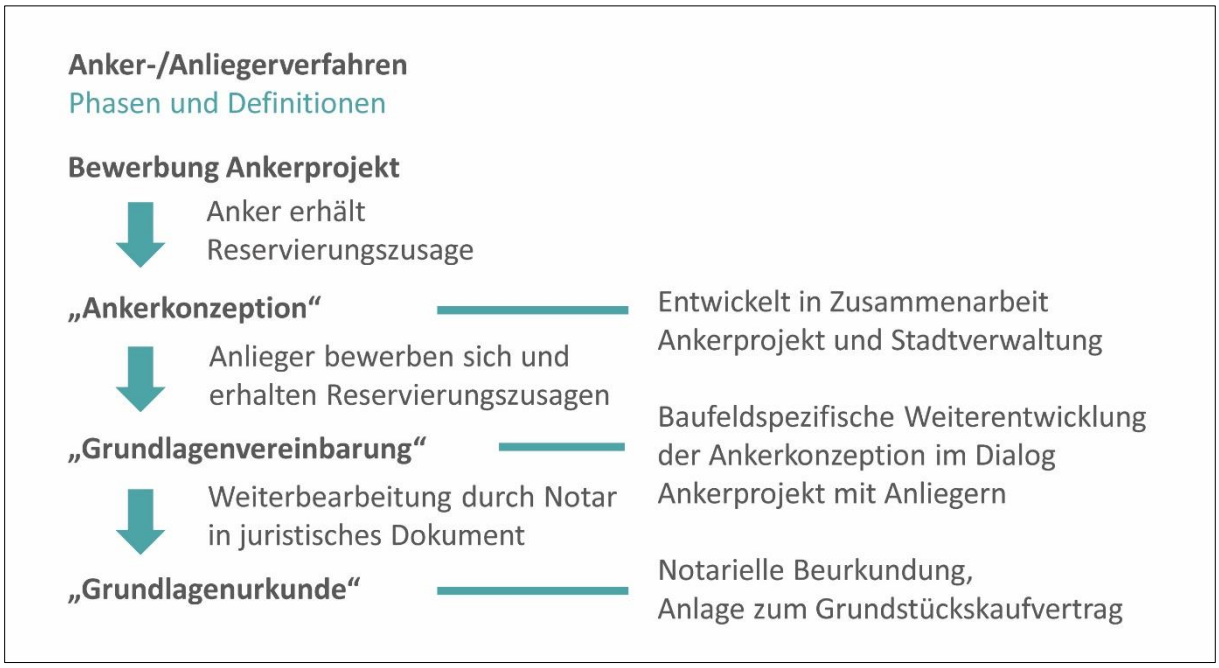

Abbildung 2 - Entwicklung der baufeldspezifischen Vereinbarungen, Gauggel / Gütschow, Tübingen

d. Reservierungsvereinbarungen, -gebühr und Qualitätssicherung

Die Grundstücke werden erst nach Abschluss der Planung verkauft. Die ausgewählten Projekte schließen eine Reservierungsvereinbarung mit der Stadt Rottenburg am Neckar. Zur Qualitätssicherung werden alle vergaberelevanten Punkte der Bewerbungen in die Reservierungsvereinbarungen (→ Anlage 1) aufgenommen.

Die Reservierung ist für die ersten drei Monate kostenfrei, nach drei Monaten wird eine Gebühr von 1 % des Grundstückskaufpreises erhoben. Die Gebühr wir beim Grundstückskauf angerechnet. Die Projekte können jederzeit von der Reservierung zurücktreten, die Gebühren werden allerdings nicht zurückerstattet.

Bis zum Grundstückskauf finden zur Qualitätssicherung Statusgespräche mit allen Projekten statt. Neben dem Planungsstand werden die Inhalte des Projektes mit den vergaberelevanten Punkten abgeglichen. Falls ein Projekt, die Zusagen der Bewerbung nicht umsetzen kann, verliert es die Reservierungszusage. In die Grundstückskaufverträge werden die vergaberelevanten Punkte aufgenommen und in den entsprechenden Grundbüchern gesichert.

2.6 Anker- und Anliegerauswahl

Die Einzelheiten der Auswahlverfahren sind in der Anlagen Anker- und Anliegerauswahl festgelegt, auf die insoweit verwiesen wird. In dem Verfahrensbrief zur Auswahl des Anliegerprojektes für Baukörper A, Baufeld 10 (→ Anlage 1) sind unter anderem die Anforderungen an die Bewerbungen beschrieben. Für das Bewerbungsschreiben ist jeweils ein Formblatt zu verwenden, das ebenfalls als Anlage „Bewerbungsschreiben“ (→ Anlage 2) beigefügt ist.

2.7 Terminplanung

Nachfolgend sind die für Bewerbung und Vergabe wesentlichen Termine zusammengefasst.

Termine	**Anlieger Baukörper 1, MU 10**
Abgabe der Erst-Bewerbung	17.10.2022, 11:00 Uhr
Bewerbungsgespräche	43. KW 2022, voraussichtlich am 28.10.2022
Abgabe der finalen Bewerbung	10.11.2022, 11:00 Uhr
Bekanntgabe der Vergabezusagen	29.11.2022
Dauer Reservierungsvereinbarung	31.05.2023

3 Bauen im Gebiet „Dätzweg II“

3.1 Abstimmung der architektonischen Gestaltung mit der Stadt Rottenburg am Neckar

Die Gestaltung des Hochbauprojektes ist mindestens einmal mit der Stadt Rottenburg am Neckar vor Eingabe des Bauantrages abzustimmen. Die Stadt Rottenburg am Neckar behält sich vor, externe Fachleute als Berater hinzuzuziehen.

3.2 Versorgung

a. Nahwärmeanschluss

In dem gesamten Baugebiet besteht eine Nahwärmeanschlusspflicht, die Grundstückskäufer verpflichten sich dauerhaft den gesamten Wärmebedarf aus dem Netz zu decken. Die Wärme wird mit einem gasbetriebenen Blockheizkraftwerk hergestellt und über ein Nahwärmenetz verteilt. Dessen Primärenergiefaktur beträgt 0,6.

b. Gasanschluss

Es besteht nicht die Möglichkeit eines Gasanschlusses.

c. Elektroanschluss und E-Mobilität

Der Elektroanschluss wird von den Stadtwerken Rottenburg am Neckar hergestellt. Die Möglichkeit Ladestationen bzw. Schnellladestationen für Elektrofahrzeuge zu erstellen ist grundsätzlich möglich.

d. Internet- und Telefonanschluss

Die Deutsche Telekom AG sowie die Vodafone GmbH (früher Unitymedia) versorgen das Gebiet per Glasfaserkabel. Die Anschlüsse sind bei dem jeweiligen Versorger rechtzeitig zu beantragen, damit die Zuleitungen im Zuge des Anschlusses mitverlegt werden können.

e. Wasseranschluss

Der Wasseranschluss wird von Stadtwerken Rottenburg am Neckar hergestellt.

f. Abwasseranschluss

Im Gebiet erfolgt die Abwasserentsorgung im Mischsystem. Bei der Rückstauebene ist von der Straßenoberkante auszugehen. Die Untergeschosse müssen über eine Hebeanlage entwässert werden.

Eine Versickerung von Regenwasser auf den Grundstücken ist nicht möglich.

Die Leitungen von der Haupttrasse in der Straße bis hinter die Grundstücksgrenze werden durch die Stadt auf Kosten der Eigentümer hergestellt und enden auf dem Grundstück mit einem Hauskontrollschacht.

3.3 Informationen und Regelungen zum Bauen

Diese Hinweise dienen den Bewerbern als Erstinformation, sie sind nicht umfänglich und ersetzen in keiner Weise Fachplanungen, die baurechtliche Beurteilung in der Planungsphase und in einem Genehmigungsverfahren.

a. Planung von Tiefgaragen

Müllräume dürfen im Zusammenhang mit Tiefgaragen im Untergeschoss realisiert werden, sie müssen jedoch als separater Brandabschnitt in der Nähe der Rampe platziert werden.

Die Rampenneigungen der GaVO sind auch bei Vorlage eines Befahrbarkeitsgutachtens einzuhalten. Bei Großgaragen kann ggf. auf die Zweispurigkeit verzichtet werden, wenn für die Zufahrt eine Signalanlage und ein Warteplatz auf dem eigenen Grundstück realisiert wird.

b. Baugrund

Im Rahmen der vorbereitenden Maßnahmen für die Baufelder 9 und 10 wurde ein geotechnisches Gutachten und Orientierende abfallrechtliche Untersuchung erstellt, die Aussagen zur geotechnischen und umwelttechnischen Beschaffenheit des Baugrunds macht.
Diese Gutachten werden Bewerbern als Downloadlink zur Verfügung gestellt und können zur Orientierung dienen. Sie ersetzten nicht eigene geotechnische Untersuchungen und eine Baubegleitung durch einen Geologen.

c. Kampfmittel und Altlasten

Die Kampfmittelfreiheit wurde bestätigt, damit sind diesbezüglich keine weiteren Untersuchungen zu veranlassen.

Auf den Baufeldern wurde bereits eine Schadstoffsanierung durchgeführt.

4 Anlagen und Downloadlinks

4.1 Anlagen

Anlage 1 – Anliegerauswahl

Anlage 2 – Bewerbungsschreiben Anlieger

Anlage 3 – Anerkennung Vergabekriterien

4.2 Downloads

Download 1 - Bebauungsplan und örtliche Bauvorschrift Textteil rechtsverbindlich seit dem 31.10.2019

Download 2 - Städtebauliche Ausarbeitung des Architekturbüros Gauggel | Gütschow vom 17.09.2020

Download 3 - Straßenplanung, Höhenplan Achse 2, Zufahrt und Planstraße A vom Büro Raidt und Geiger vom 30.05.2016

Download 4 - Schalltechnisches Gutachten des Büros Gerlinger + Merkle vom 26.06.2019

Download 5 - Gutachten zum Vorkommen von Zauneidechsen des Büros HPC vom August 2019

Download 6 - Geotechnischer Bericht des Büros HPC vom 14.09.2020

Download 7 - Orientierende abfallrechtliche Untersuchung des Büros HPC vom 04.09.2020

Download 8 - Ankerkonzeption vom 25.07.2022 mit dazugehörigen Anlagen

5 Fragen zur Ausschreibung

Fragen zur Ausschreibung können unter dem Betreff „Vergabe Baukörper A, MU 10“ schriftlich (stadtplanungsamt@rottenburg.de) bis zum 07.10.2022 an die verfahrensleitende Stelle gerichtet werden. Sie werden anonymisiert beantwortet und in Form eines FAQ-Dokuments veröffentlicht. Das Dokument wird fortgeschrieben.