

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

Stand 17.09.2020



Die Stadt Rottenburg am Neckar beabsichtigt, die Grundstücke der Baufelder 9 und 10 des neuen Wohngebiets „Dätzweg II“ im Wege eines Konzeptverfahrens in Einzelgrundstücken an Baugemeinschaften 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	Entwicklung der Baufelder 9 und 10 mit Baugemeinschaften	6
1.5	Städtebau	6
a.	Ziele	6
b.	Anbindung und verkehrliche Erschließung	6
c.	Gemeinschaftliche grüne Innenhöfe	7
1.6	Entwicklungskonzept und Erwartungen der Grundstücksverkäuferin	7
a.	Kleinteiligkeit und Gebäudegrößen	7
b.	Nutzungsmischung, Wohnen und Arbeiten	7
c.	Baugemeinschaften als Akteure.....	8
d.	Wohnungspolitische Zielsetzungen	8
e.	Stellplatzschüssel	9
1.7	Rahmenbedingungen der Baufelder 9 und 10	9
a.	Baufeld 9	9
b.	Baufeld 10	10
2.	Grundstücksveräußerung	10
2.1	Grundstücksverkäuferin	10
2.2	Grundstücke und Grundstückspreise	10
2.3	Kaufpreisbestandteile.....	12
2.4	Weitere Verkaufsbedingungen	12
2.5	Anker-/Anliegerverfahren	13
a.	Vergabestufen 1 und 2	13

b.	Projektphasen	13
c.	Aufgaben des Ankerprojekts	14
d.	Ankerkonzeption, Grundlagenvereinbarung, Grundlagenurkunde	15
e.	Reservierungszusagen, -gebühr und Qualitätssicherung	16
2.6	Anker- und Anliegerauswahl	16
2.7	Terminplanung.....	17
2.8	Interessentenkartei und Newsletter	17
3	Bauen im Gebiet „Dätzweg II“	17
3.1	Abstimmung der architektonischen Gestaltung mit der Stadt Rottenburg am Neckar	17
3.2	Versorgung.....	17
a.	Nahwärmeanschluss.....	17
b.	Gasanschluss	17
c.	Elektroanschluss und E-Mobilität.....	18
d.	Internet- und Telefonanschluss.....	18
e.	Wasseranschluss	18
f.	Abwasseranschluss	18
3.3	Informationen und Regelungen zum Bauen	18
a.	Planung von Tiefgaragen	18
b.	Baugrund	18
c.	Kampfmittel und Altlasten	19
4	Anlagen und Downloadlinks.....	19
4.1	Anlagen	19
4.2	Downloads	19

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 leben knapp die Hälfte in der Kernstadt, die restlichen verteilen sich über die 17 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“, eine vormals von der DHL genutzte gewerbliche Fläche, liegt im Südwesten der Kernstadt Rottenburgs. Hier entsteht derzeit ein neues Stadtquartier auf ca. 7 ha Fläche. 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 ab April 2021 der Kindergarten mit Krippe in der Yalovastraße.

Derzeit werden die ersten Gebäude erstellt, eine Fertigstellung des gesamten Baugebietes wird voraussichtlich bis 2026 erfolgen.

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

1.4 Entwicklung der Baufelder 9 und 10 mit Baugemeinschaften

Die beiden Baufelder 9 und 10 sollen mit Baugemeinschaften entwickelt werden. Baugemeinschaften (auch Baugruppen oder Bauherrengemeinschaften genannt) sind der Zusammenschluss mehrerer privater Personen, die gemeinsam - zur Eigennutzung oder Vermietung - Gebäude planen und bauen (ausführliche Definition → 1.6 c.).

Die Entwicklung der beiden Baufelder erfolgt mit der Zielsetzung, durch den individuellen Geschosswohnungsbau der Baugemeinschaften 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 die Baufelder 9 und 10 ein urbanes Gebiet vor. Dieses ermöglicht eine gewisse Nutzungsmischung. Neben knapp 100 Wohnungen für rund 250 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, hauptsächlich für Selbstnutzer. Um eine gewünschte Mischung und Vielfalt zu erreichen, werden die beiden Baufelder in Einzelgrundstücken an unterschiedliche Baugemeinschaften vergeben.

Daher wurde eine städtebauliche Ausarbeitung vom 17.09.2020 im Rahmen des Bebauungsplanes vorgenommen (Downloadlink 2), die eine verbindliche Basis der Grundstücksvergabe ist. 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 Fußgängerquerungsmöglichkeit über die Bahngleise geplant. Mit dem Auto gelangt man über die L385 Tübingen/Hirrlingen ins Quartier.

Über die Yalova Straße werden die Baufelder 9 und 10 erreicht, sie endet zwischen ihnen 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 Tiefgaragen, die sich unter den beiden Innenhöfen der Baufelder befinden. Die Tiefgaragenzufahrten sind an der Yalova Straße platziert. Die beiden Höfe werden von Autos 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. Gemeinschaftliche grüne Innenhöfe

Die Gestaltung der gemeinschaftlichen Innenhöfe ist für die beiden Baufelder von großer Bedeutung, sie sind 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.

Insbesondere der gemeinsame Spielplatz - auch notwendig nach Landesbauordnung - ist ein Anziehungspunkt für die Kinder der den Hof umgebenden Gebäude. 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 eines 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. Kleinteiligkeit und Gebäudegrößen

Auf den Baufeldern 9 und 10 soll eine kleinteilige und vielfältige Bebauung entstehen, was sich ohne die konkreten Projekte nicht planen lässt. Daher werden keine Grundstücke vorgegeben, jedes Projekt bewirbt sich mit einem gewünschten Gebäudevolumen auf priorisierte unterschiedliche Baufeldbereiche. Daran anschließend müssen angrenzende Projekte noch sinnvoll möglich sein.

Eine Baugemeinschaft kann sich maximal auf ein Baufenster bewerben.

Im Rahmen der Vergaben der gesamten Höfe an die unterschiedlichen Baugemeinschaften entsteht die Parzellierung. Die Grundstücke werden erst nach den Vergaben gebildet.

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.

c. Baugemeinschaften als Akteure

Das Vergabeverfahren richtet sich ausschließlich an Baugemeinschaften. Es können sich nur Projektinitiativen bewerben, die eine Baugemeinschaft gründen wollen. Bewerber ist jeder Einzelne, der Mitglied einer Bewerbergemeinschaft ist sowie die Bewerbergemeinschaft als solche. Bewerben können sich nur Bewerbergemeinschaften, sie müssen folgende Rahmenbedingungen erfüllen:

- Eine Bewerbung ist von mindestens zwei Personen einzureichen.
- Die Bewerbung ist von jedem, der Mitglied des Bewerberkreises dieser Bewerbung ist, zu unterzeichnen.
- In der Bewerbung ist ein Projektvertreter zu benennen. Dieser Sprecher 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.

Die Grundstücke werden nur an Baugemeinschaften gemäß folgender Definition verkauft:

- Die Gemeinschaft wählt eine rechtliche Konstellation, die das partizipativen Planen und Bauen ermöglicht. Üblicherweise erfolgt dieses als Gesellschaft des bürgerlichen Rechts (GbR).
- Die Entscheidungshoheit bei der Planung, beim Bauen und allen Verträgen liegt vollständig bei der Gemeinschaft.
- Die Gemeinschaft trägt alle Bauherrenrisiken: Kosten, Termine und Qualitäten.
- Alle Dienstleistungs-, Planungs-, und Bauverträge werden nur mit der gesamten Baugemeinschaft geschlossen.
- Alle Verträge, Pläne, Kosten und Protokolle sind den Mitgliedern frei zugänglich.
- Die Gemeinschaft kauft das Grundstück gemeinschaftlich.
- Das gesamte Bauwerk wird im Auftrag der Baugemeinschaft ausgeschrieben und vergeben.

Alle aufgeführten Aspekte müssen von jeder Baugemeinschaft vollumfänglich erfüllt werden.

d. Wohnungspolitische Zielsetzungen

In den beiden Höfen 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.

Vorwiegend werden es Selbstnutzer sein, es ist jedoch wünschenswert, wenn unterschiedliche Gruppen von Personen mit Zugangsschwierigkeiten zum Wohnungsmarkt integriert werden können. Dabei könnten Wohnungen im Rahmen des Förderprogramms der Mietwohnungsfinanzierung 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 den Tiefgaragen der beiden Baufelder nachgewiesen werden. Ob es über die baurechtlich notwendigen Stellplätze hinaus weitere geben wird, ist im Planungsprozess der einzelnen Baufelder 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 Landesbauordnung zwei Stück pro Wohnung, sollen in den Tiefgaragen hergestellt werden.

1.7 Rahmenbedingungen der Baufelder 9 und 10

Die Baufelder 9 (MU 9) und 10 (MU 10) im Baugebiet „Dätzweg“ sollen in einem Bauabschnitt realisiert werden. Die Baumaßnahmen beider Baufelder 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 der Baufelder und Nachbarbaufelder vollständig erfolgen.

Mit dieser Ausschreibung wird die städtebauliche Ausarbeitung des Architekturbüros Gauggel | Gütschow vom 17.09.2020 (Download 2) 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.

a. Baufeld 9

Das Baufeld eignet sich voraussichtlich für 3 bis 4 Baugemeinschaftsprojekte, die Zufahrt der Tiefgarage erfolgt über die Yalova Straße. An seiner nord-westlichen Ecke wird eine Trafostation realisiert. Es können - abhängig von den Wohnungsgrößen - etwa 38 bis 52 Wohnungen gebaut werden. Das Baufeld hat einen diagonalen Höhenunterschied von etwa 6,5 m.

	Baufenster A	Baufenster B	Baufenster C
Brutto-Grundfläche	713,0 m ²	279,5 m ²	344,5 m ²
Brutto-Geschossfläche*	2.852,0 m ²	1.118,0 m ²	1.378,0 m ²

(* Bruttogeschossfläche ohne Berücksichtigung von auskragenden Bauteilen)

Die Hofffläche zwischen den Gebäuden wird nur teilweise unterbaut werden, sie soll als gemeinschaftlicher Innenhof gestaltet werden. Die Gebäudezugänge erfolgen von außen, über die Yalova Straße (Baukörper A) und dem Dätzweg (Baukörper B und C). Der Teil des Baukörpers A, der sich von der Yalova Straße nach Süden entwickelt, ist im obersten Geschoss nicht durch die Feuerwehr anleiterbar. Daher muss hier der zweite Rettungsweg (in Teilen) baulich hergestellt werden.

Das Baufeld hat eine Gesamtfläche von etwa 3.740 m².

b. Baufeld 10

Auch dieses Baufeld eignet sich für 3 bis 4 Projekte, die Zufahrt der Tiefgarage erfolgt ebenfalls über die Yalova Straße. Es grenzt direkt an die derzeit eingleisige Bahnstrecke Rottenburg/Tübingen an. Das Baufeld hat deutlich weniger Gefälle, es hat eine Höhendifferenz von knapp 4,0 m. Auf ihm können - abhängig von den realisierten Wohnungsgrößen - etwa 38 bis 47 Wohnungen gebaut werden.

	Baufenster A	Baufenster B	Baufenster C
Brutto-Grundfläche	731,5 m ²	403,5 m ²	321,0 m ²
Brutto-Geschossfläche*	2.926,0 m ²	1.614,0 m ²	1.284,0 m ²

(* Bruttogeschossfläche ohne Berücksichtigung von auskragenden Bauteilen)

Die Hofffläche zwischen den Gebäuden wird fast oder vollständig unterbaut werden. Sie ist gleichzeitig gemeinschaftliche Begegnungsfläche. Über die Hofffläche werden die einzelnen Gebäude barrierefrei erschlossen und sie dient auch zur Rettung im Brandfall. Sie fällt daher nach Norden um etwa 5% ab.

Das Baufeld hat eine Gesamtfläche von ungefähr 3.268 m².

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 der anstehenden Verfahren ist der Verkauf von Einzelgrundstücken der Baufelder 9 und 10. Auf diesen Grundstücken sollen unterschiedliche Gebäude entstehen. Die Grundstückszuschnitte und die Ermittlung der exakten Größen erfolgt, wenn alle Baufelder vergeben sind. (→ 1.6. a.)

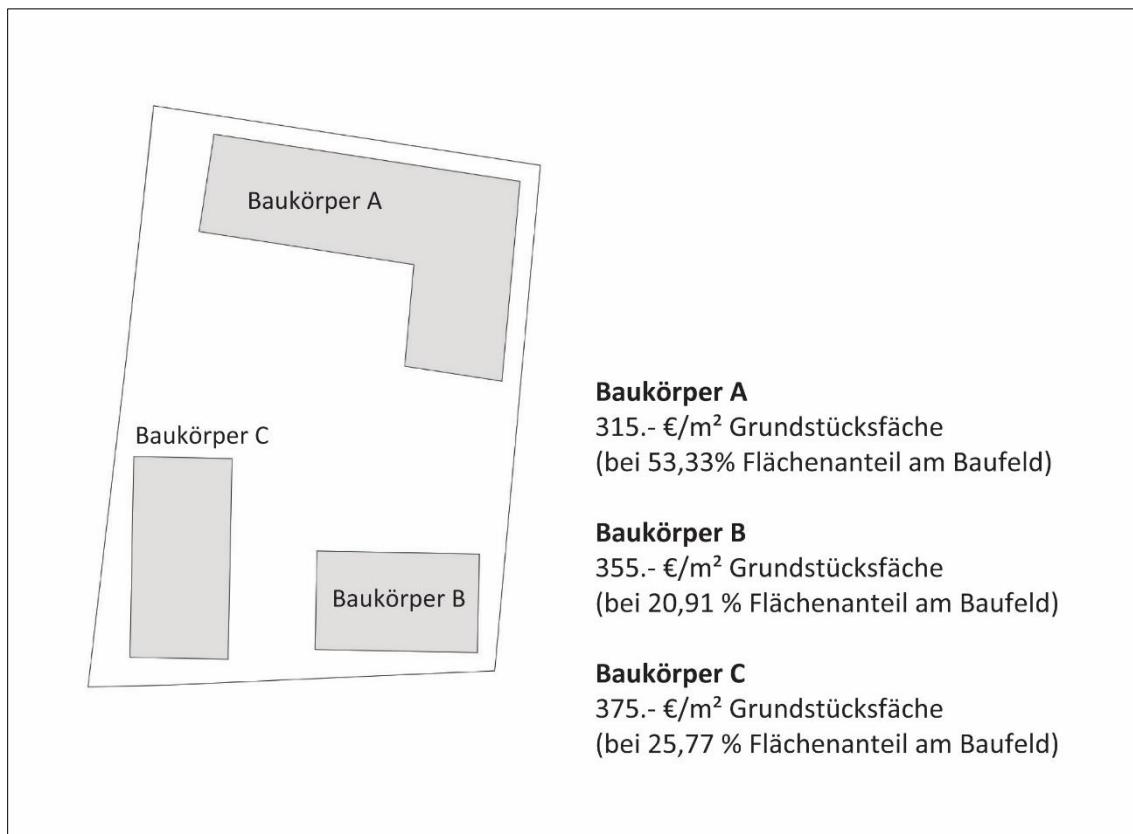


Abbildung 1 - Grundstückspreisplan MU 9

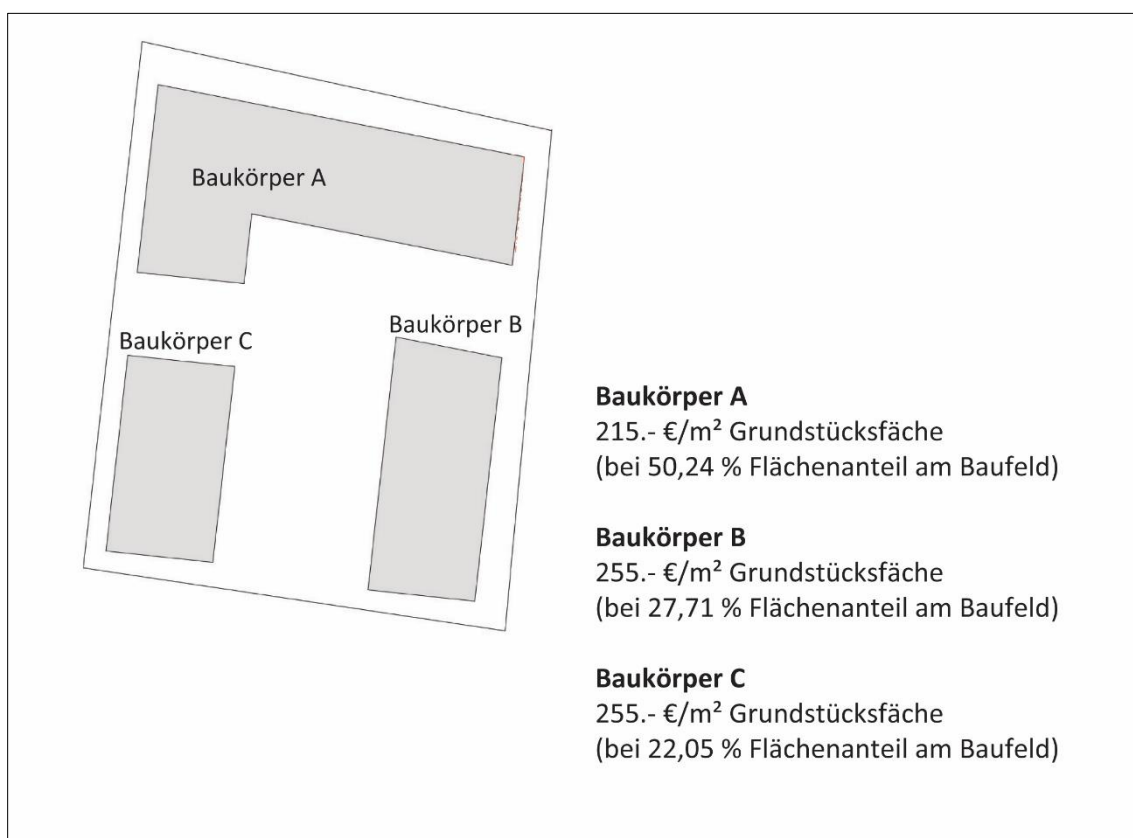


Abbildung 2 - Grundstückspreisplan MU 10

Die Grundstückspreise sind dem oben abgebildeten Grundstückspreisplan zu entnehmen. Das Baufeld wird vollständig an die Baugemeinschaften 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 2, 1. und 4. sowie 3, 1. und 4.).

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 Entwicklungen in verschiedenen anderen Städten bewährt hat. Durch die Zweistufigkeit bietet es den geeigneten Rahmen, um die städtebaulichen Entwicklungsziele der Baufelder 9 und 10 zu verwirklichen. In einem ersten Schritt wird pro Hof ein sogenanntes Ankerprojekt gesucht. Dieses übernimmt wesentliche Aufgaben bei der weiteren Entwicklung des Hofes. Sein Projektteam organisiert und plant neben dem eigenen Projekt 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.

Auf Grundlage der Ankerkonzeption können sich die Anlieger bewerben. Gesucht werden in dieser Phase Baugemeinschaften mit eigenen Konzepten, die sich an das Ankerprojekt anschließen und gemeinsam einen Hof realisieren. Ziel ist es eine Gruppe aus unterschiedlichen Baugemeinschaften auszuwählen, die gemeinsam den Hof mit jeweils individuellen Projekten realisieren.

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 Querschnittsaufgaben des Hofes 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 Hofes - 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. Die architektonische Gestaltung ist mit der Stadt Rottenburg am Neckar abzustimmen (→ 3.1). Durch eine gemeinsame Vergabe von Fachplanungs- und Handwerkerleistungen können Synergieeffekte erzielt und damit Kosten eingespart werden.

c. 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 Hofes vergütet, das Ankerprojektteam hat dafür in seiner Bewerbung ein Angebot zu unterbreiten.

d. 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 Hofes die Grundlagenurkunde als „Spielregeln“ für die Erstellung und den dauerhaften Betrieb der Tiefgarage sowie des Innenhofs.

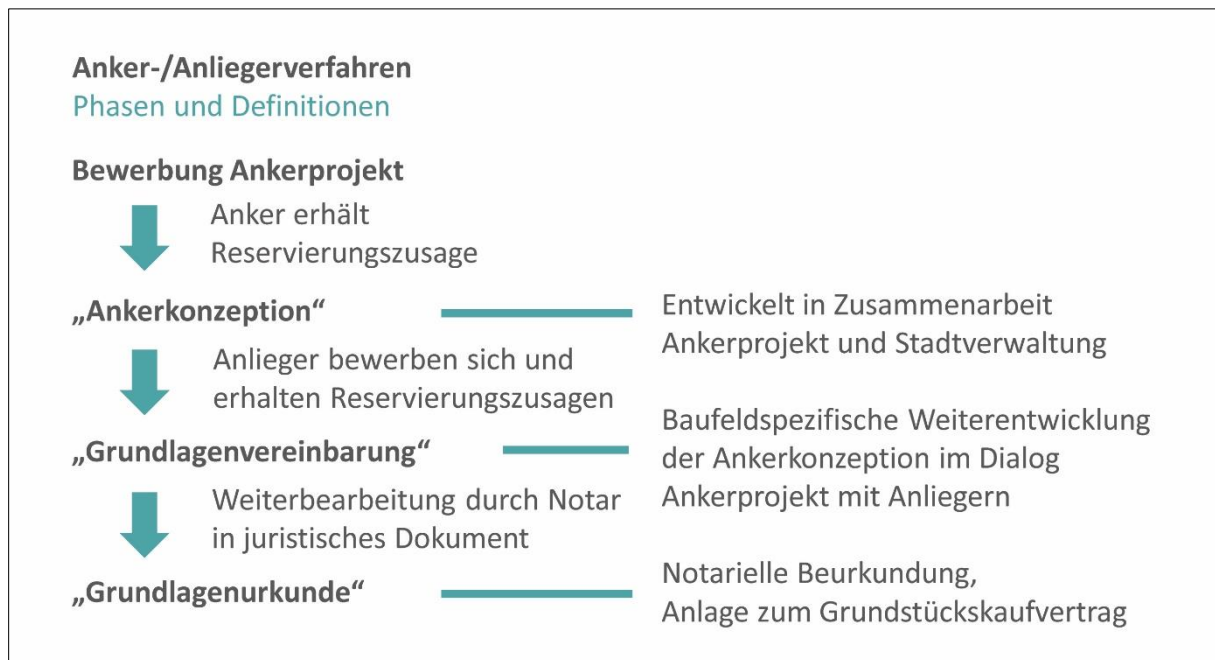


Abbildung 3 - Entwicklung der baufeldspezifischen Vereinbarungen, Gauggel / Gütschow, Tübingen

e. Reservierungszusagen, -gebühr und Qualitätssicherung

Die Grundstücke werden erst nach Abschluss der Planung verkauft. Die ausgewählten Baugemeinschaften erhalten eine Reservierungszusage von der Stadt Rottenburg am Neckar. Zur Qualitätssicherung werden alle vergaberelevanten Punkte der Bewerbungen in die Reservierungszusagen (→ Anlage 2 und 3, jeweils 5.) aufgenommen.

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

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 diesen Anlagen (Anlagen 2 und 3) sind unter anderem die Anforderungen an die Bewerbungen beschrieben. Für das Bewerbungsschreiben ist jeweils ein Formblatt zu verwenden, das ebenfalls als Anlagen „Bewerbungsschreiben“ (Anlagen 4 und 5) beigelegt ist.

2.7 Terminplanung

Nachfolgend sind die für Bewerbung und Vergabe wesentlichen Termine zusammengefasst. Für das Verfahren Anlieger werden sie Anfang 2021 konkretisiert und die Interessenten mittels des Newsletter in Kenntnis gesetzt.

Termine	Anker	Anlieger
Abgabe der Bewerbung	10.02.2021, 9:00 Uhr	Anfang September 2021
Bewerbungsgespräche	8. KW 2021	Ende September 2021
Finale Abgabe Bewerbung	05.03.2021, 9:00 Uhr	Anfang Oktober 2021
Bekanntgabe der Vergabezusagen	April 2021	Anfang November 2021
Dauer Reservierungsvereinbarung	31.01.2022	Ende Mai 2022

2.8 Interessentenkartei und Newsletter

Die Stadt Rottenburg am Neckar legt eine Interessentenkartei für Baugemeinschaftsprojekte am „Dätzweg“ an, es gibt die Kategorien „Suche“ und „Biete“. Personen oder Institutionen, die sich in die Kartei eintragen lassen, stimmen zu, dass die Angaben zweckgebunden registriert und an interessierte Akteure weitergegeben werden. Alle Informationen sind auf der städtischen Homepage zu finden (www.rottenburg.de/Baugemeinschaften). Es ist jederzeit möglich, sich aus der Interessentenkartei löschen zu lassen.

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 Primärenergiefaktor 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 Rückstauenebene 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 ersetzen 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 - Ankerauswahl

Anlage 2 - Anliegerauswahl

Anlage 3 - Bewerbungsschreiben Anker

Anlage 4 - Bewerbungsschreiben Anlieger

Anlage 5 - 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