

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

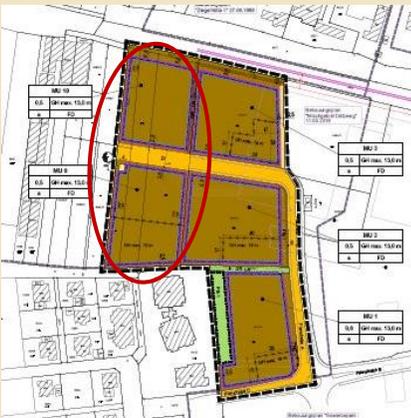


Vogelperspektive des Baugebiets (Hähmig | Gemmeke Architekten BDA)

Thomas Gauggel | Matthias Gütschow Architekten Tübingen

29.09.2020 Seite 1

„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
- Terminplanung

Thomas Gauggel | Matthias Gütschow Architekten Tübingen

29.09.2020 Seite 2

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

Mit der Vergabe von Grundstücken an Baugemeinschaften wird in Rottenburg das Wohnangebot neben dem individuellen Bauen eines Einfamilienhauses oder dem Kauf einer Eigentumswohnung vom Bauträger ergänzt.

Die Grundstücke der Baufelder 9 und 10 werden ausschließlich an Baugemeinschaften verkauft, die der Definition des Exposés entsprechen (vgl. Exposé 1.6 c).



Spatenstich der Baugemeinschaft „Horst“
 Grüne Höfe Esslingen, Foto C. Weidenbach

Thomas Gauggel | Matthias Gütschow Architekten Tübingen

29.09.2020 Seite 3

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

6 bis 8 Gruppen werden 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 (Hähning | Gemmeke Architekten BDA)

Thomas Gauggel | Matthias Gütschow Architekten Tübingen

29.09.2020 Seite 4

„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 Tiefgaragenplanung 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

Thomas Gauggel | Matthias Gütschow Architekten Tübingen

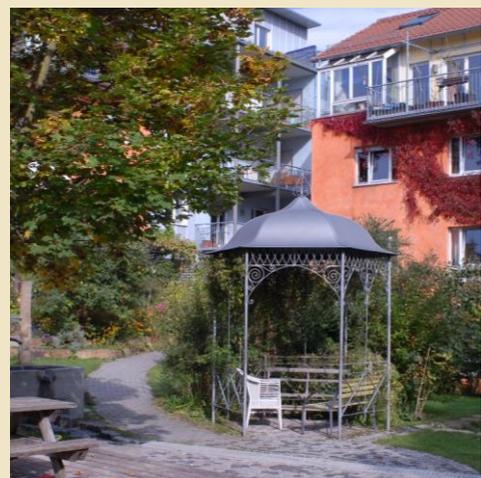
29.09.2020 Seite 5

„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

Thomas Gauggel | Matthias Gütschow Architekten Tübingen

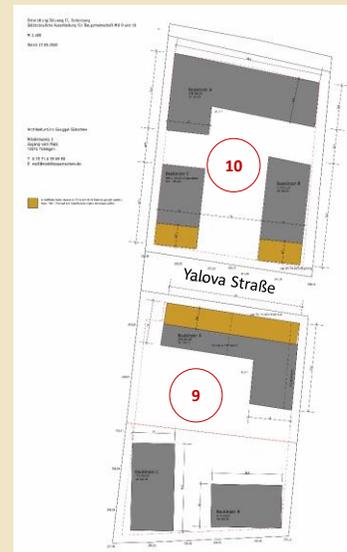
29.09.2020 Seite 6

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

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

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

Jedoch darf sich eine Baugemeinschaft maximal auf ein Baufenster bewerben.



„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.



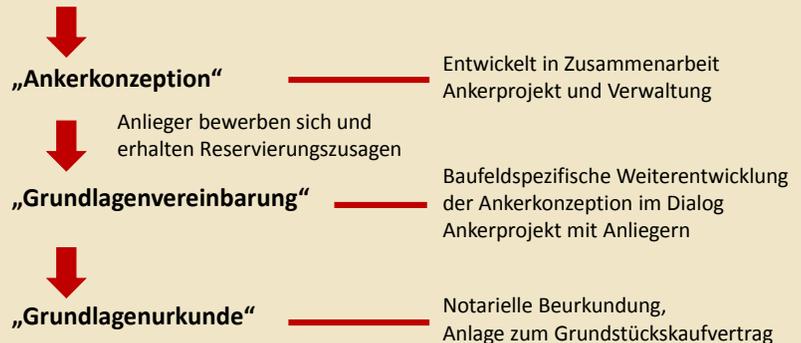
Baufelder 9 und 10 (Hähning | Gemmeke Architekten BDA)

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

zweistufiges Anker-/Anliegerverfahren

Phasen und Definitionen

Bewerbung Ankerprojekt



Thomas Gauggel | Matthias Gütschow Architekten Tübingen

29.09.2020 Seite 9

„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.

Nach den Vergabeentscheidungen wird zunächst nur eine Reservierungszusage ausgesprochen. In Statusgesprächen wird die Planung auf Umsetzung der vergaberelevanten Punkte geprüft.

Die Baugemeinschaften kaufen das Grundstück erst nach Abschluss der Bauantragsplanung.



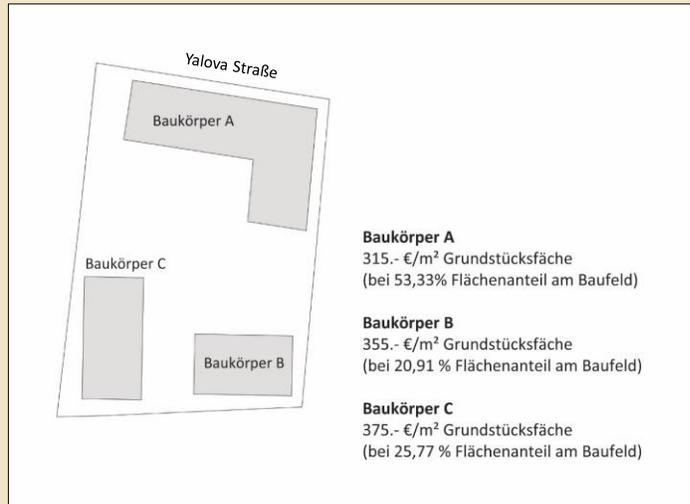
Baufelder 9 und 10 (Hähning | Gemmeke Architekten BDA)

Thomas Gauggel | Matthias Gütschow Architekten Tübingen

29.09.2020 Seite 10

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

Grundstückspreisplan Baufeld 9

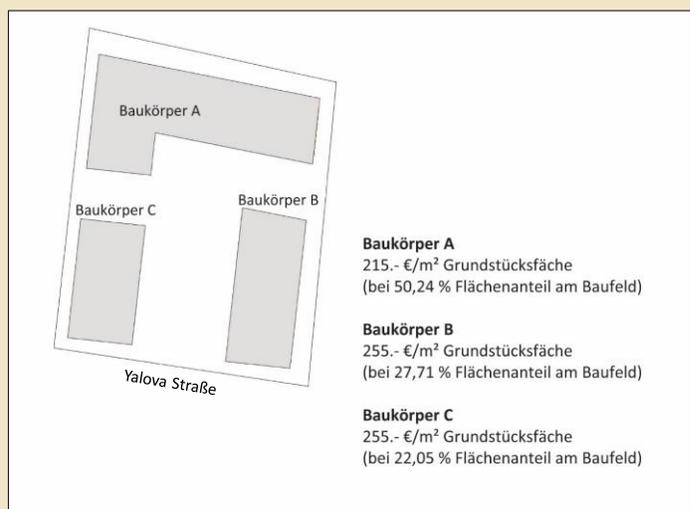


Thomas Gauggel | Matthias Gütschow Architekten Tübingen

29.09.2020 Seite 11

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

Grundstückspreisplan Baufeld 10

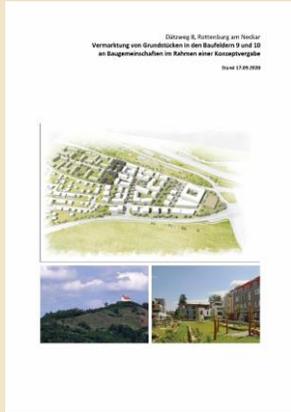


Thomas Gauggel | Matthias Gütschow Architekten Tübingen

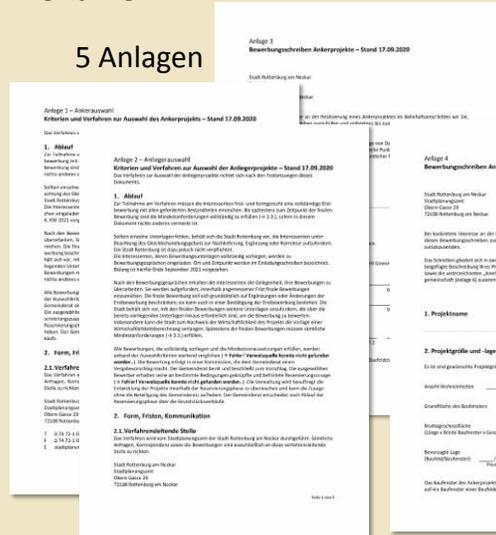
29.09.2020 Seite 12

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

Exposé + 5 Anlagen



Thomas Gauggel | Matthias Gütschow Architekten Tübingen



29.09.2020 Seite 13

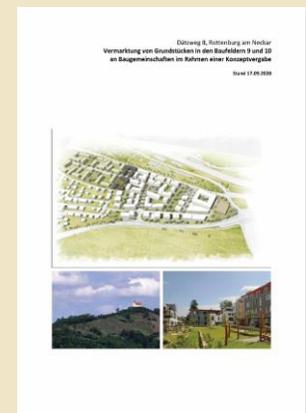
„Dätzweg II“, Rottenburg am Neckar Bewerbungs- und Auswahlverfahren

Exposé ergänzt durch Download-Links
Rahmenbedingungen der Baugrundstücke

Anlage 1 und 2
Kriterien und Verfahren zur Auswahl der Anker- (Anlage 1)
und Anliegerprojekte (Anlage 2)

Anlage 3 und 4
Bewerbungsschreiben Anker- (Anlage 3) und Anlieger-
projekte (Anlage 4)

Anlage 5
Anerkennung der Vergabekriterien



Thomas Gauggel | Matthias Gütschow Architekten Tübingen

29.09.2020 Seite 14

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

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

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

Der Gemeinderat beschließt über die Vergaben.



Bewertungskommission Steingauquartier, Kirchheim unter Teck

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

Parzellierung und Vergabepuzzle



Vergabepuzzle Baufeld 3 Steingauquartier Kirchheim, Foto T. Gauggel

„Dätzweg II“, Rottenburg am Neckar

Auswahlkriterien für die Anliegervergabe (Anlage 2)

Kriterium	Erläuterung
Qualifikation des Projektteams	Bei der Bewertung wird in Abhängigkeit von der Art und Komplexität berücksichtigt, welche fachliche Qualifikation und welche Erfahrung die für das geplante Projekt konkret vorgesehenen Teammitglieder aufweisen.
Nutzen des Bauprojekts für das Quartier	Bei der Bewertung wird unter Anderem berücksichtigt: <ul style="list-style-type: none"> • Kleinteiligkeit im Quartier • Nutzungsmischung im Quartier • öffentlichkeitswirksame Nutzung in der Erdgeschosszone • besonderer baulicher Beitrag • Infrastrukturbeitrag für das Quartier
Nutzen des Bauprojekts für die Gemeinde	Bei der Bewertung wird unter Anderem berücksichtigt: <ul style="list-style-type: none"> • sozialer Beitrag für die Stadt • Infrastrukturbeitrag für die Stadt • Innovationsbeitrag für die Stadt
Qualität der Projektdarstellung	Bei der Bewertung werden berücksichtigt: <ul style="list-style-type: none"> • Qualität und Nachvollziehbarkeit der Darstellung in Abhängigkeit der jeweiligen Anforderungen des Projektes

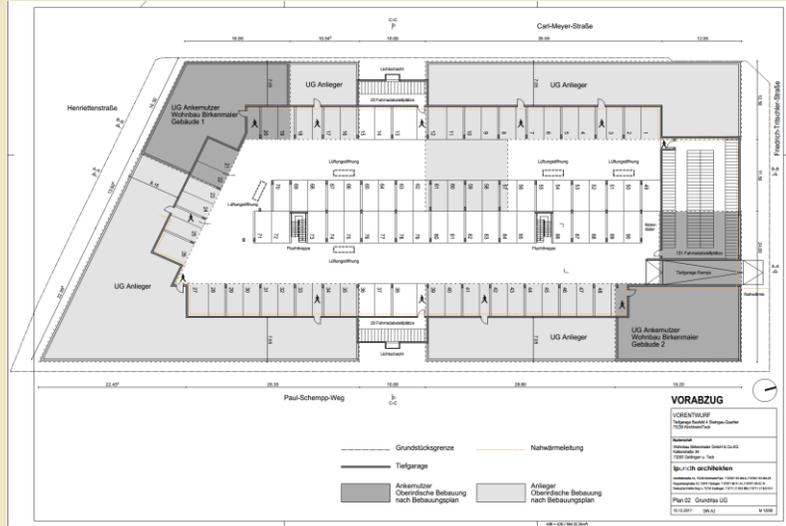
„Dätzweg II“, Rottenburg am Neckar

zusätzliche Auswahlkriterien für die Ankervergabe (Anlage 1)

Kriterium	Erläuterung
Tiefgaragenkonzept	Bei der Bewertung wird berücksichtigt: <ul style="list-style-type: none"> • welche Wirtschaftlichkeit das Tiefgaragenkonzept verspricht • welche Flexibilität das Tiefgaragenkonzept hinsichtlich der Anzahl der Kfz- und Fahrradstellplätze sowie verschiedener Parzellierungen der Anliegerhochbauten bietet
Freianlagenkonzept	Bei der Bewertung wird berücksichtigt: <ul style="list-style-type: none"> • welchen Nutzen das Konzept für die Hofgemeinschaft bringt • welche Flexibilität das Konzept hinsichtlich der Anliegerhochbauten bietet
Organisatorisches Konzept für den Anker-/Anliegerprozess	Bei der Bewertung wird berücksichtigt: <ul style="list-style-type: none"> • inwiefern das organisatorische Konzept erwarten lässt, dass der Anker-/Anliegerprozess für alle Beteiligten erfolgreich durchgeführt werden kann • wie die Anlieger am Gestaltungskonzept für die Gemeinschaftsanlagen beteiligt werden.

„Dätzweg II“, Rottenburg am Neckar
Auswahlkriterien für die Ankervergabe (Anlage 1)

**Tiefgaragenkonzept aus
 einer Bewerbung**



Ipundh architekten, Kirchheim

Thomas Gauggel | Matthias Gütschow Architekten Tübingen

29.09.2020 Seite 19

„Dätzweg II“, Rottenburg am Neckar
Terminplanung



Thomas Gauggel | Matthias Gütschow Architekten Tübingen

29.09.2020 Seite 20

„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 (Hähnig | Gemmeke Architekten BDA Partnerschaft mbB)

Thomas Gauggel | Matthias Gütschow Architekten Tübingen

29.09.2020 Seite 21