Gemeinde Baindt

Fischerareal Baindt
Rückfragekolloquium
Anker-/Anliegerverfahren

1. Bauabschnitt

Städtebaulicher Entwurf Gauggel Gütschow, Tübingen

Fischerareal Baindt

Rückfragekolloquium

Anker/Anliegerverfahren

- Projektablauf und -organisation
- Aufgaben des Teams des Ankerprojektes
- Rahmenbedingungen von Baufeld 1
- Rahmenbedingungen von Baufeld 2
- Hinweise zur Entwicklung eines Bewerbungskonzepts

Städtebaulicher Entwurf Gauggel Gütschow, Tübingen

Fischerareal Baindt

Rückfragekolloquium

Anker/Anliegerverfahren

- **Projektablauf und -organisation**
- Aufgaben des Teams des Ankerprojektes
- Rahmenbedingungen von Baufeld 1
- Rahmenbedingungen von Baufeld 2
- Hinweise zur Entwicklung eines Bewerbungskonzepts

Städtebaulicher Entwurf Gauggel Gütschow, Tübingen

Projektablauf und –organisation

Kleinteilige Entwicklungen bedeuten, das verschiedene Aufgaben mit den Nachbarprojekten gemeinsam abgestimmt und durchgeführt werden müssen:

- Parkierung oberirdisch oder in Tiefgaragen
- gemeinschaftliche Freianlagen mit baurechtlich notwendigem Spielplatz
- Koordination der verschiedenen Baustellen (bei gleichzeitigen Bauzeiten und beengten Verhältnissen)

Damit klar geregelt ist, wer diese Querschnittsaufgaben übernimmt, ist dieses bereits in der zweistufigen Ausschreibung der Grundstücke angelegt.

Projektablauf und –organisation

Der Verantwortliche der Querschnittsaufgaben wird „Anker“ oder „Ankerprojekt“ genannt. Das Team des Ankerprojektes übernimmt diese Aufgaben.

Die „Anlieger“ oder „Anliegerprojekte“ sind die restlichen Projektes eines Baufelds.

Das Ankerprojekt besteht aus einem Hochbau sowie der gemeinsamen Parkierung und den Freianlagen.

Alle Akteursgruppen können sich als „Anker“ oder „Anlieger“ bewerben.

Projektablauf und –organisation

Wenn es bereits eine Kooperation zwischen den verschiedenen Projekten gibt, lassen sich möglicherweise auch zusätzlich andere Dinge gemeinsam realisieren:

- gemeinsame Vergaben von Planungs- und Bauleistungen
- Gemeinschaftsräumlichkeiten, die für einzelnen Projekte aus Kostengründen nicht zu realisieren sind und auch nicht ausreichend genutzt werden würden

Projektablauf und –organisation

Projektbeispiel „Hof 2, Alte Weberei“ in Tübingen

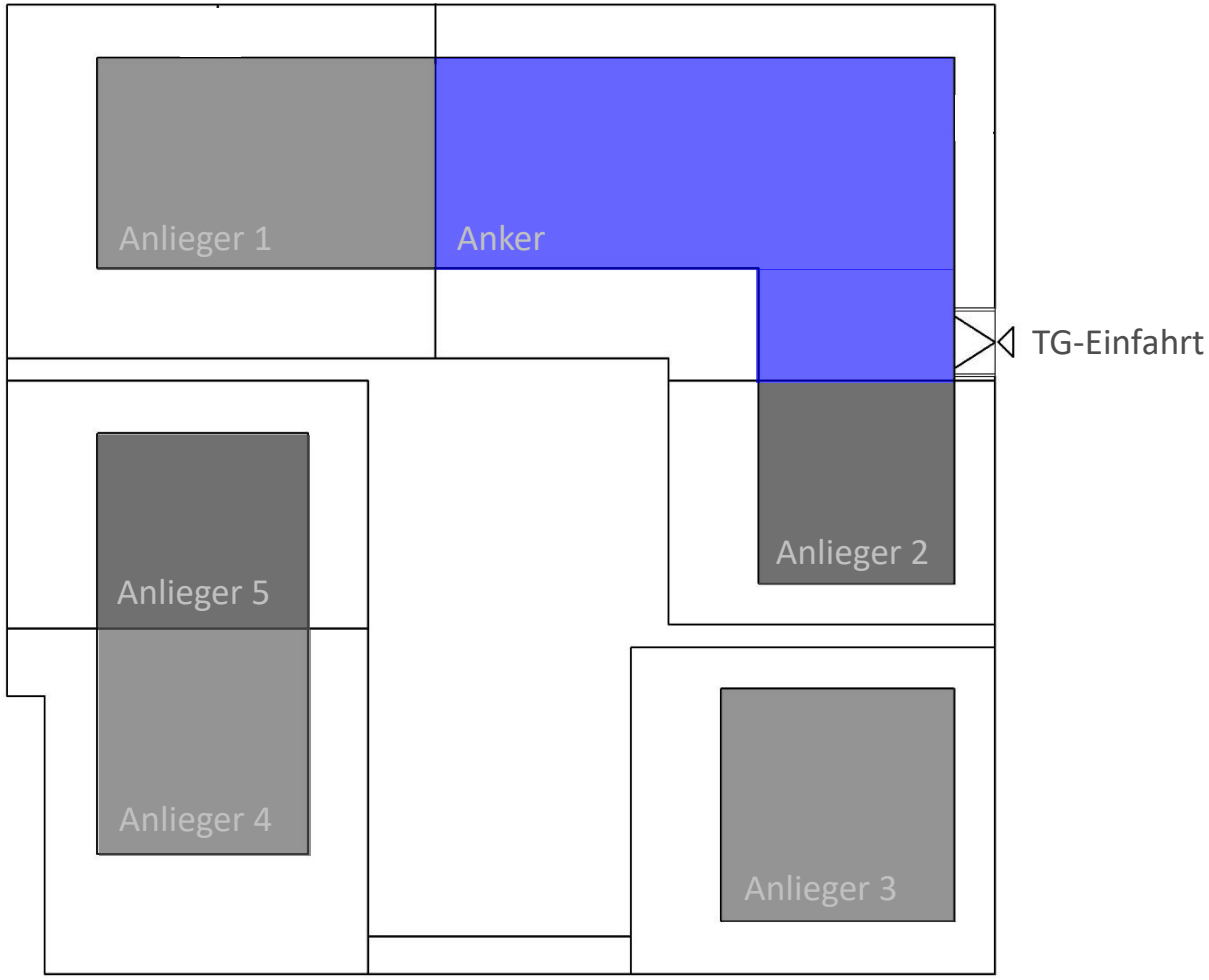
Projektablauf und –organisation

Projektbeispiel „Hof 2, Alte Weberei“ in Tübingen

Projektablauf und –organisation

Projektbeispiel „Hof 2, Alte Weberei“ in Tübingen

städtebauliche Parzellierung



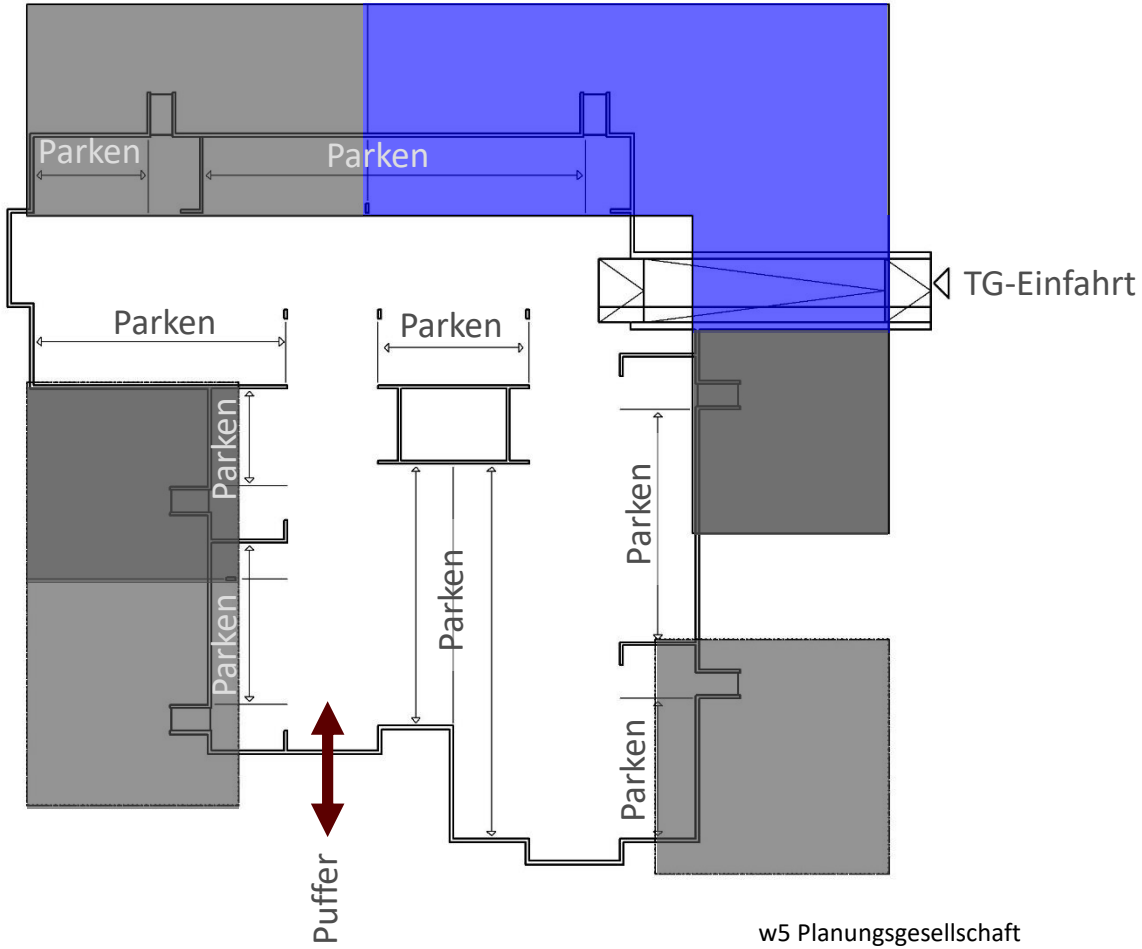
das Ankerprojekt integriert die Tiefgarageneinfahrt

die Grundstückszuschnitte richten sich nach dem Bedarf der Projekte

Projektablauf und –organisation

Projektbeispiel „Hof 2, Alte Weberei“ in Tübingen

Tiefgarage



w5 Planungsgesellschaft

die Unterbauung von Projekten mit Stellplätzen ist notwendig

Projektablauf und –organisation

Projektbeispiel „Hof 2, Alte Weberei“ in Tübingen

Planung der Tiefgarage

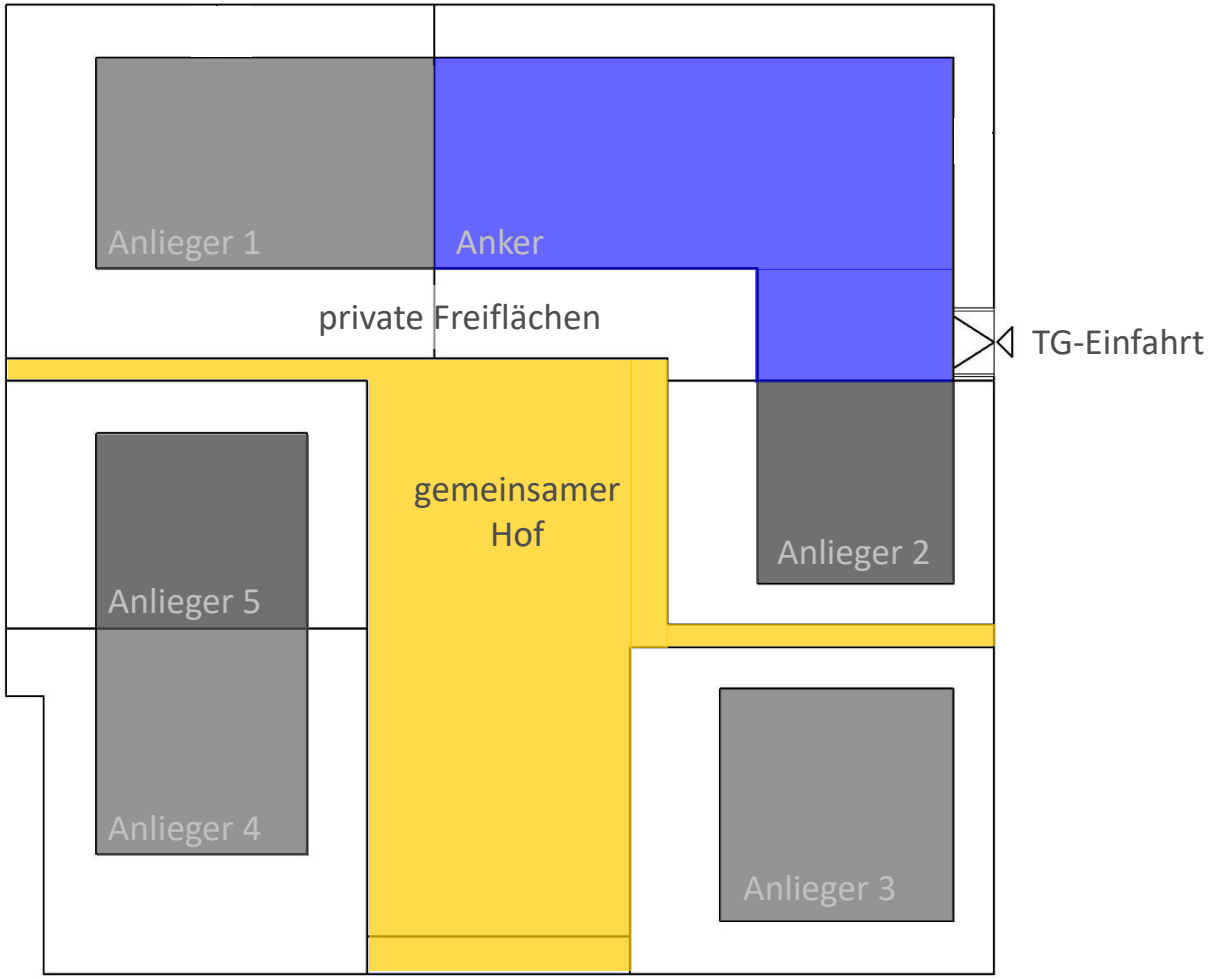
- für jede Wohneinheit müssen die baurechtlich notwendigen Stellplätze in der Tiefgaragen nachgewiesen / hergestellt werden, Gewerbestellplätze konnten in diesem Projekt abgelöst werden

- für die Bewerbung wurde bereits eine Kostengrößenordnung für die Stellplätze kalkuliert

Projektablauf und –organisation

Projektbeispiel „Hof 2, Alte Weberei“ in Tübingen

Innenhof



Projektablauf und –organisation

Projektbeispiel „Hof 2, Alte Weberei“ in Tübingen

Planung des Innenhofs

- Abgleichen der Nutzungsvorstellungen der unterschiedlichen Akteure
- partizipative Entwicklung eines durchgängigen Gestaltungskonzeptes für alle Flächen
- Auswahl der Spielgeräte

➡ durch den gemeinsamen Planungsprozess entsteht die projektübergreifende Nachbarschaft

Projektablauf und –organisation

Projektbeispiel „Hof 2, Alte Weberei“ in Tübingen

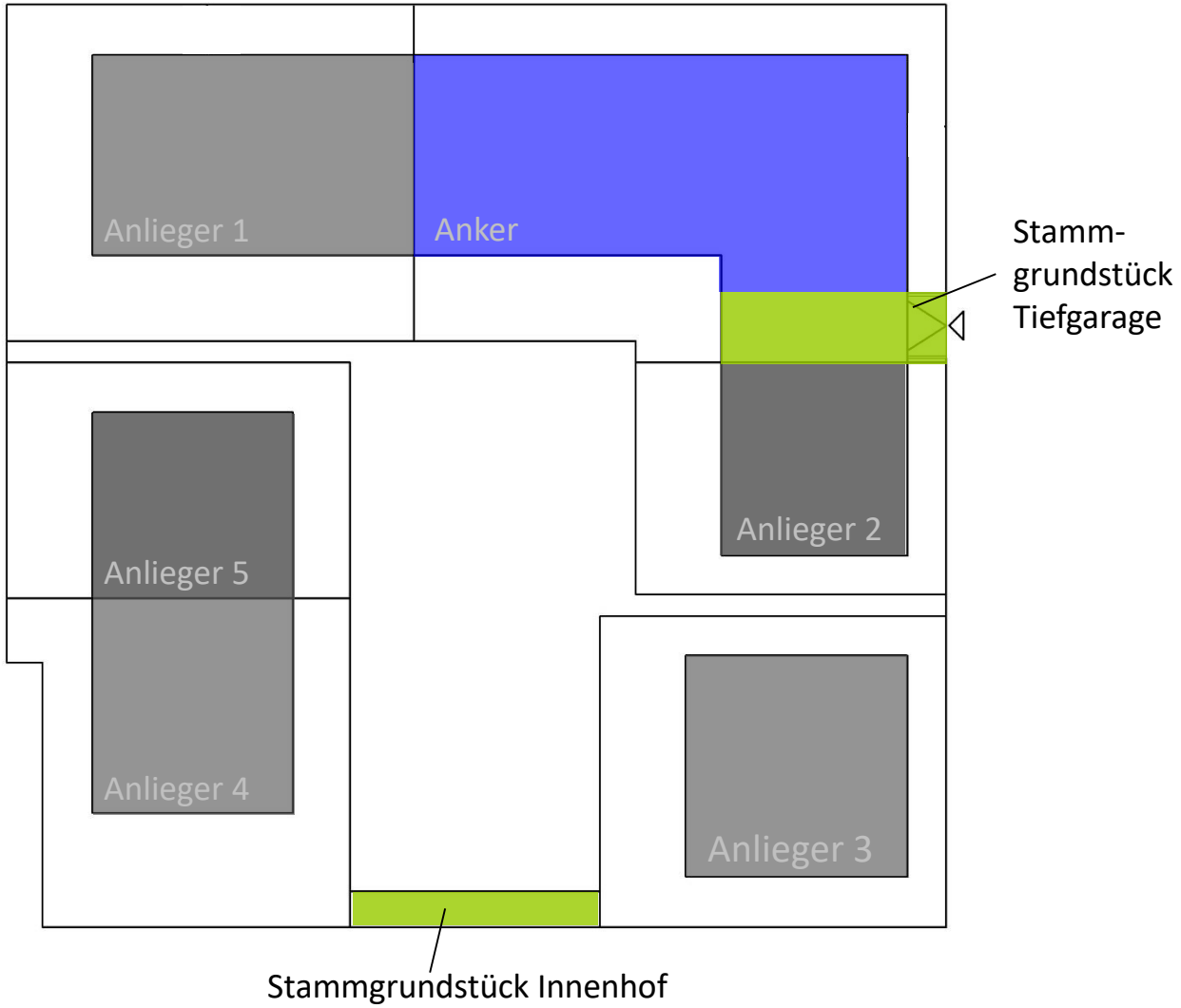
frei raum concept

frei raum concept

Projektablauf und –organisation

Projektbeispiel „Hof 2, Alte Weberei“ in Tübingen

Eigentümergemeinschaften



WEG Hochbau

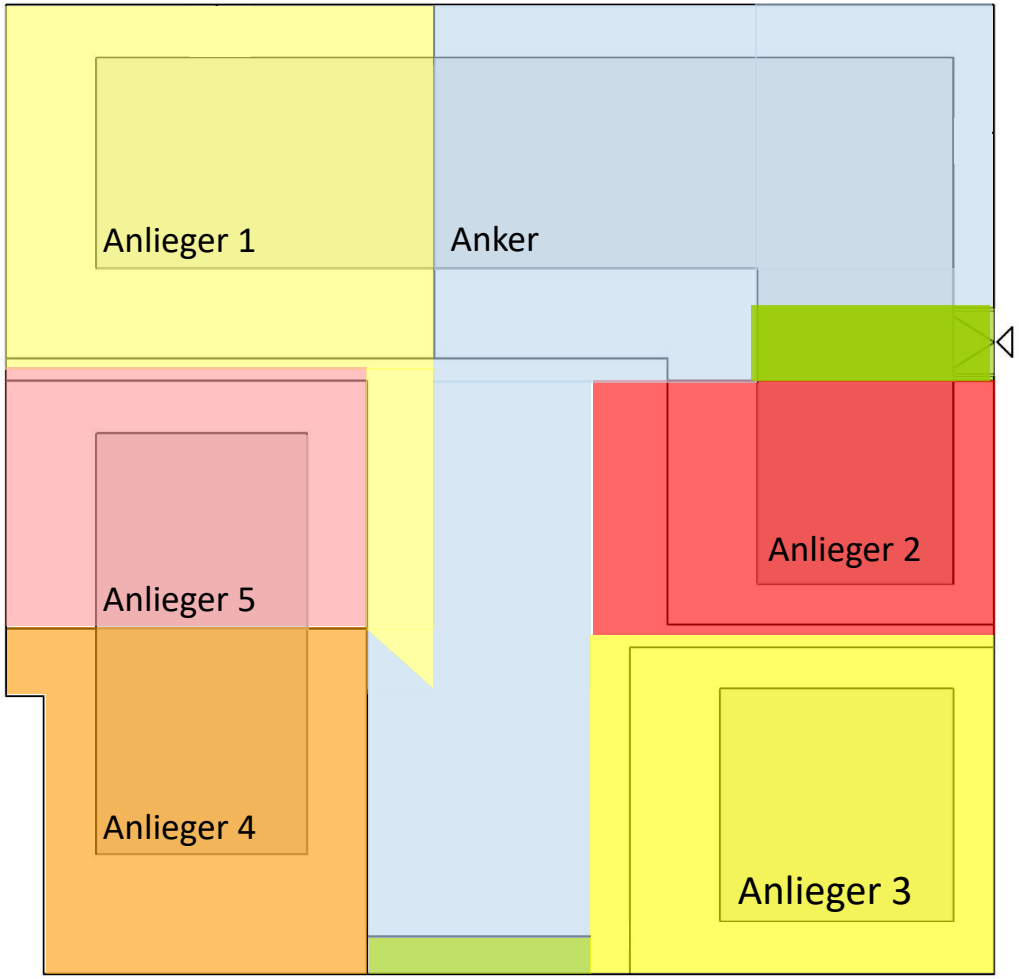
WEG Tiefgarage

WEG Innenhof

Projektablauf und –organisation

Projektbeispiel „Hof 2, Alte Weberei“ in Tübingen

Grundstückszuschnitte



Grundstücksgrößen ermitteln sich durch GFZ

Projektablauf und –organisation

Phasen und Definitionen

Bewerbung Ankerprojekt

Anker erhält Reservierungszusage

„Ankerkonzeption“ — Entwickelt in Zusammenarbeit Ankerprojekt und Gemeinde

Anlieger bewerben sich und erhalten Reservierungszusagen

„Grundlagenvereinbarung“ — Baufeldspezifische Weiterentwicklung der Ankerkonzeption im Dialog Ankerprojekt mit Anliegern

Weiterbearbeitung durch Notar in juristisches Dokument

„Grundlagenurkunde“ — notarielle Beurkundung durch die Gemeinde, wird Anlage zu den Grundstückskaufverträgen

Fischerareal Baindt

Rückfragekolloquium

Anker/Anliegerverfahren

- Projektablauf und -organisation
- **Aufgaben des Teams des Ankerprojektes**
- Rahmenbedingungen von Baufeld 1
- Rahmenbedingungen von Baufeld 2
- Hinweise zur Entwicklung eines Bewerbungskonzepts

Städtebaulicher Entwurf Gauggel Gütschow, Tübingen

Aufgaben des Teams des Ankerprojektes

Parkierung

- Entwicklung des räumlichen Konzepts mit Überlegungen zum Anschluss des 2. Bauabschnitts (einschließlich Entwässerung, bei Tiefgaragen zusätzlich Fluchtwege und Entlüftung).
- Entwicklung der juristischen Rahmenbedingungen (Leitungs- und Überfahrtsrechte, bei Tiefgaragen zusätzlich Unterbauung).
- Entwicklung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen (Verteilung von Baukosten sowie Unterhalts- und Instandhaltungskosten).

Aufgaben des Teams des Ankerprojektes

Rahmenbedingungen der Parkierung

Bauabschnitt 1

Baufeld 1 Nord und Baufeld 2 Süd,

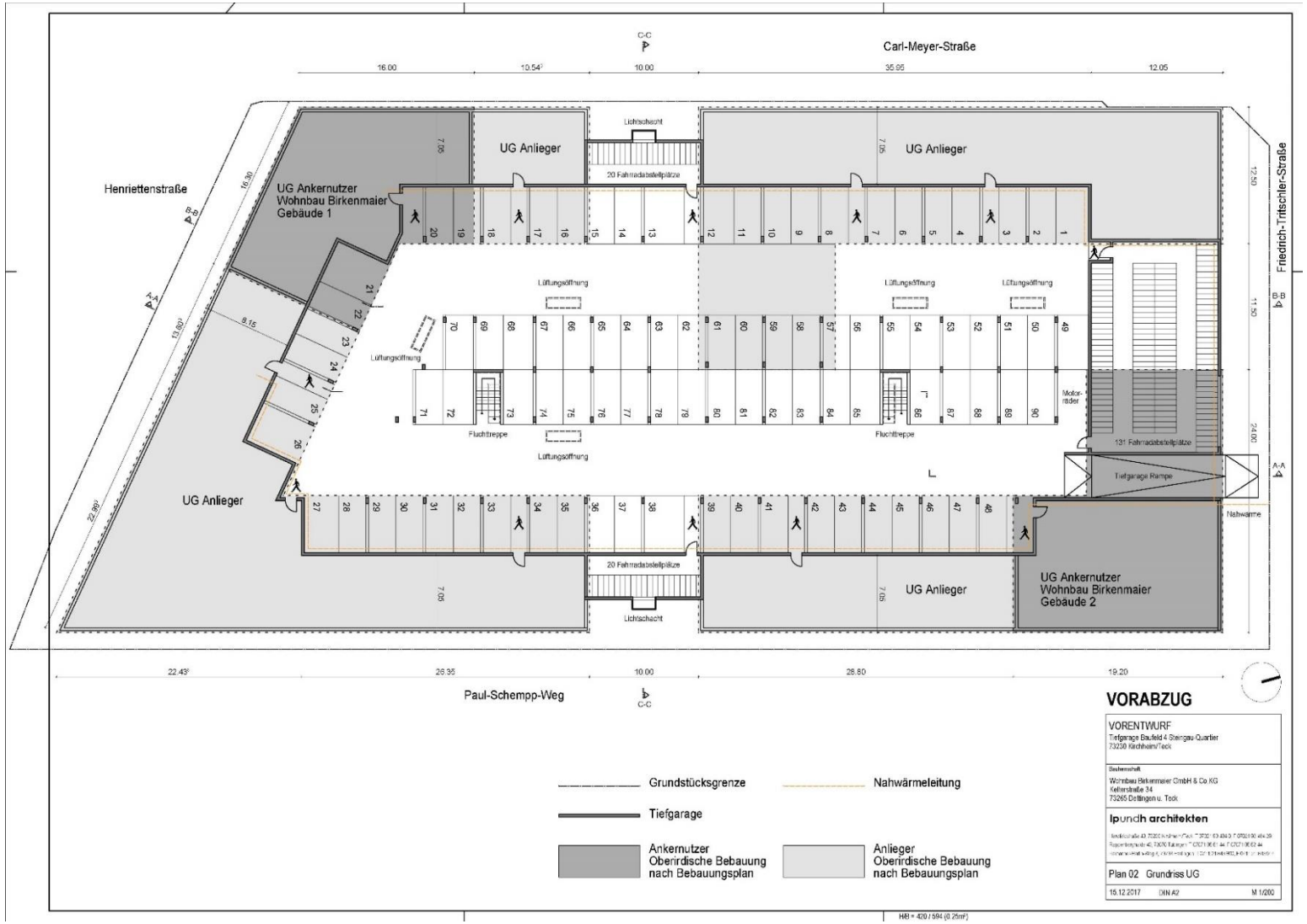
~ 54 Wohnungen

N

Aufgaben des Teams des Ankerprojektes

Parkierung

Strukturkonzept Tiefgarage
aus einer Bewerbung



Wohnbau Birkenmaier mit Ipundh architekten, Kirchheim

Aufgaben des Teams des Ankerprojektes
Parkierung

Kostenverteilerschlüssel der Tiefgarage

Kostenverteiler = Anzahl der Stellplätze

zwei Kategorien von Stellplätze werden unterschieden:

- nicht behindertengerechte Stellplätze (können sich konstruktionsbedingt in den Breiten unterscheiden)
- behindertengerechte Stellplätze

Die Anwendung der Flächenverhältnisse als Faktor für Mehrkosten führt zu sehr hohen Kosten bei behindertengerechte Stellplätze.

Aufgaben des Teams des Ankerprojektes

Parkierung

Abrechnungsgrenzen und Ausgleichszahlungen

Vor der Vergabe der Anliegerprojekte werden die Abrechnungsgrenzen und ggf. Ausgleichszahlungen festgelegt.

Grundsätzlich sind Ausgleichszahlungen zwischen den unterschiedlichen Projekten möglichst auszuschließen, da so viele kleinliche Diskussionen vermieden werden können.

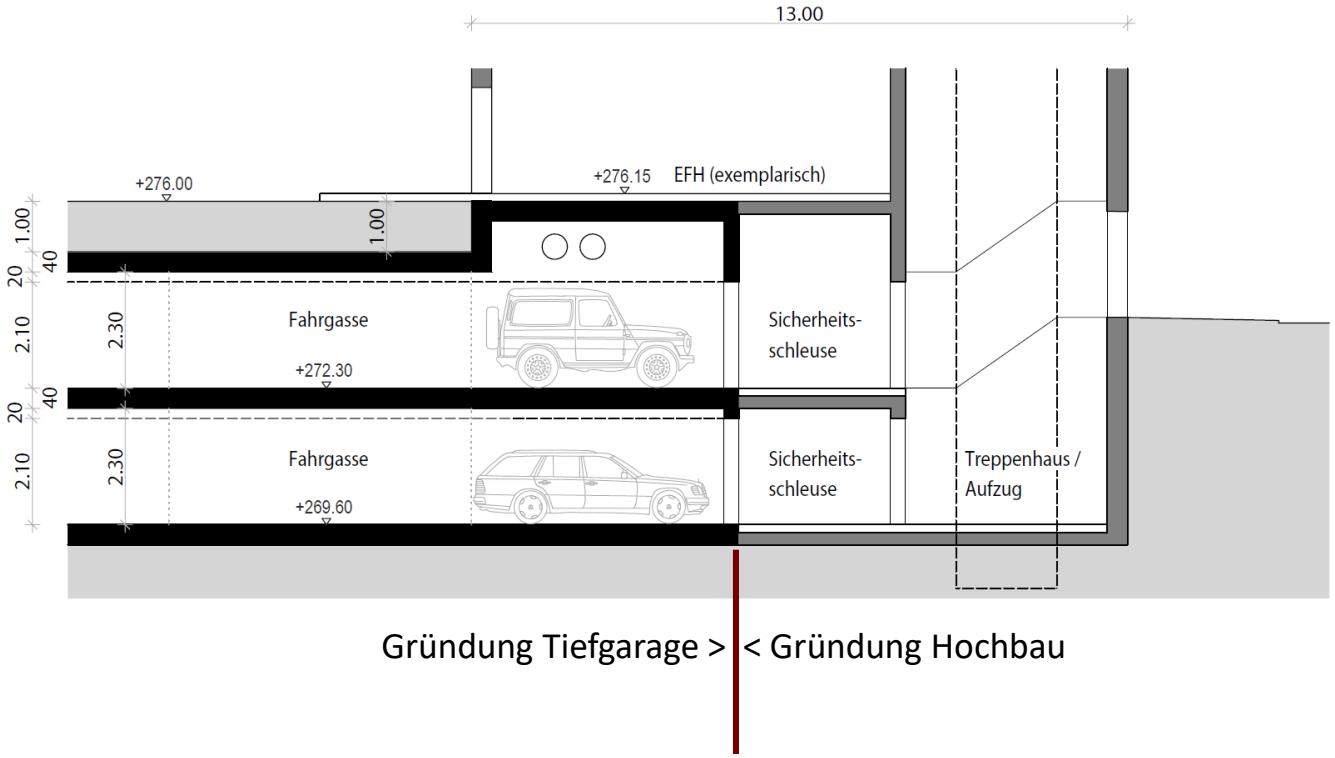
Aufgaben des Teams des Ankerprojektes

Parkierung

Abrechnungsgrenze zwischen Hochbau und Tiefgarage

Schwarz = Bauteile der Tiefgarage
Grau = Bauteile des Hochbaus

keine Ausgleichszahlungen für die Unterbauungen



Ipundh architekten, Kirchheim

Aufgaben des Teams des Ankerprojektes

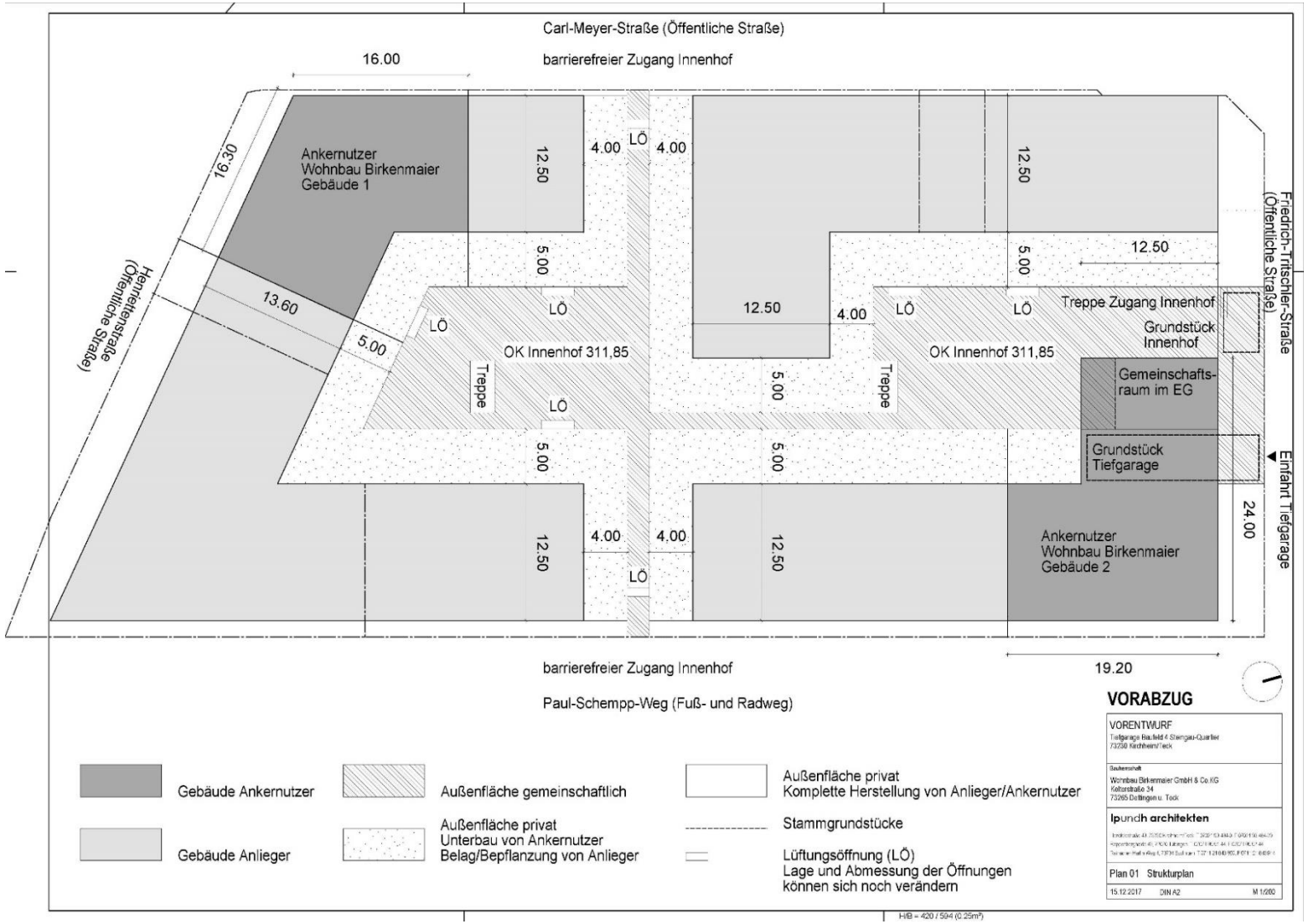
gemeinschaftliche Freianlagen

- Entwicklung des gestalterischen Konzepts (gemeinsamer Kinderspielplatz, …?).
- Entwässerungskonzept für Dachflächen und versiegelte Freiflächen.
- Entwicklung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen (Verteilung von Baukosten sowie Unterhalts- und Instandhaltungskosten).

Aufgaben des Teams des Ankerprojektes

Freianlagen

Strukturkonzept Innenhof
aus einer Bewerbung



Wohnbau Birkenmaier mit Ipundh architekten, Kirchheim

Aufgaben des Teams des Ankerprojektes

gemeinschaftliche Freianlagen

Kostenverteilerschlüssel für einen Innenhof

Faktor aus dem maximal realisierbaren Bebauungsvolumen ab Erdgeschoss nach Bebauungsplan ohne Berücksichtigung von Erkern und Balkonen.

Der Faktor eignet sich auch gut für gemeinsame Vergaben wie beispielsweise SiGeKo-Leitungen.

Aufgaben des Teams des Ankerprojektes

Zusammenfassung

- Planung und Realisierung der Parkierung
- Planung und Realisierung der gemeinschaftlichen Freianlagen
- Projektsteuerung der Parkierung
- Projektsteuerung der Freianlagen
- Projektsteuerung der gemeinsamen Schnittstellen des Baufelds (u.a. Koordinierung der Untergeschossplanungen und des Stellplatzbedarfs des Hof)

mögliche Position und
Größe des Ankerprojektes

Fischerareal Baindt
Rückfragekolloquium
Anker/Anliegerverfahren

- Projektablauf und -organisation
- Aufgaben des Teams des Ankerprojektes
- **Rahmenbedingungen von Baufeld 1**
- Rahmenbedingungen von Baufeld 2
- Hinweise zur Entwicklung eines Bewerbungskonzepts

Städtebaulicher Entwurf Gauggel Gütschow, Tübingen

Rahmenbedingungen von Baufeld 1

Für die Parkierung im Baufeld 1 muss im Strukturkonzept von insgesamt ca. 75 Kfz-Stellplätzen ausgegangen werden. Oberirdische Stellplätze sind nur im Bereich der Parkspange zulässig. Die Stellplätze haben unterschiedliche Qualitäten:

- offene Stellplätze nach Westen
- Garagen stirnseitig unter den Hochbauten
- Carports/Garagen als Abgrenzung der Freibereiche

Es sind in den Bewerbungen Vorschläge zu machen, wie die Schnittstelle zum 2. Bauabschnitt ausgebildet und wie eine Kostenverteilung der unterschiedlichen Stellplatzarten vorgenommen werden kann.

Erarbeitung eines Vorschlags der technischen, wirtschaftlichen und juristischen Rahmenbedingungen des Baufelds.

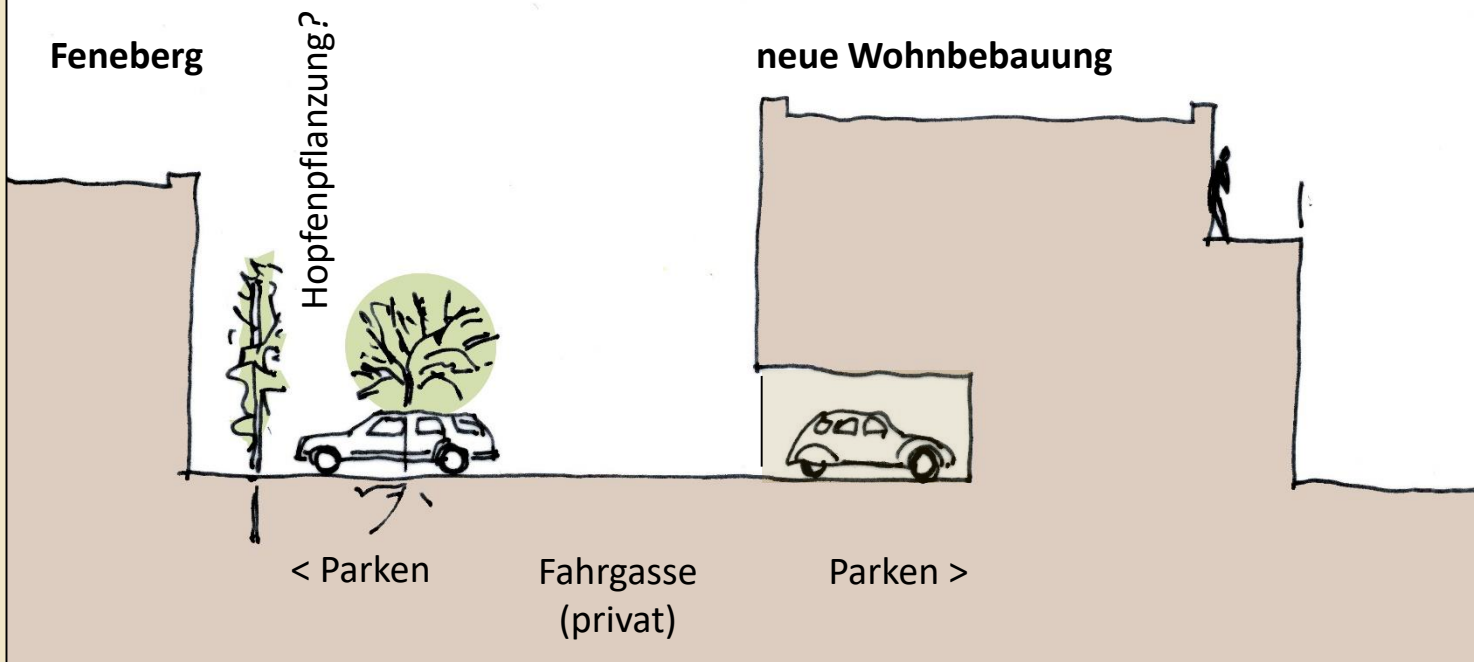
Rahmenbedingungen von Baufeld 1

Rahmenbedingungen von Baufeld 1
Filter 1

Anschluss an das Lebensmittel-
marktgelände mit Kundenparkplatz

aus dem Nachbarrechtsgesetz Baden-Württemberg, § 17 Hopfenpflanzungen:
„Mit Hopfenpflanzungen ist ein Abstand von 1,50 m von der Grenze einzuhalten. […]“

kostengünstigeres Parken



Rahmenbedingungen von Baufeld 1

Rahmenbedingungen von Baufeld 1

In den Bewerbungen sind u.a. folgende Aussagen zur Freiraumgestaltung zu machen:

- Zonierung des gemeinschaftlichen Innenhofs mit Spielplatz nach LBO und den privat genutzten Flächen
- Organisation des partizipativen Prozesses zur Gestaltung der gemeinschaftlichen Flächen
- Gestaltungsvorschlag des Filters zum Lebensmittelmarkt

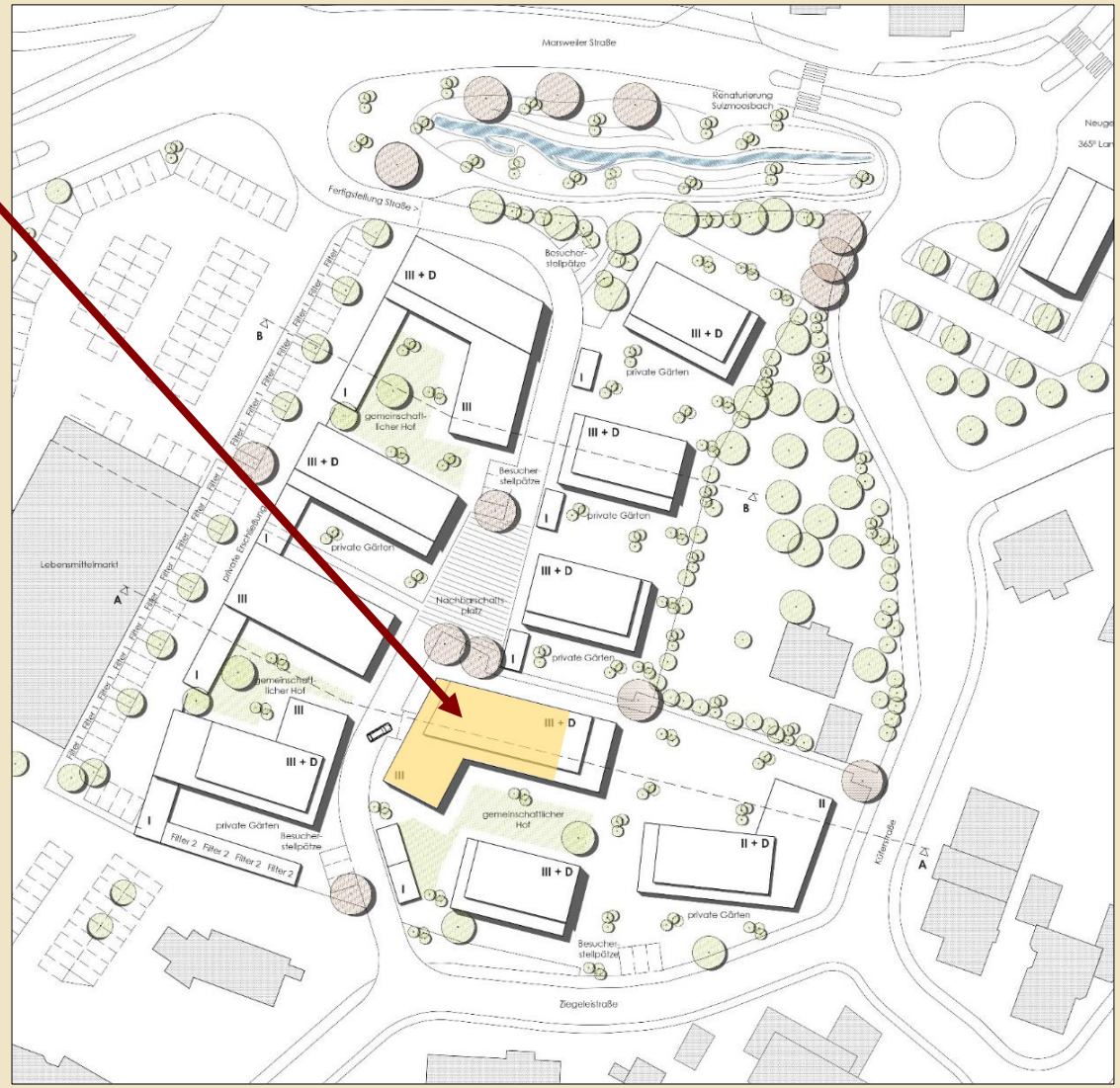
Erarbeitung eines Vorschlags der technischen, wirtschaftlichen und juristischen Rahmenbedingungen der Freianlagen.

fixierte Position und mögliche
Größe des Ankerprojektes

Fischerareal Baindt

Rückfragekolloquium
Anker/Anliegerverfahren

- Projektablauf und -organisation
- Aufgaben des Teams des Ankerprojektes
- Rahmenbedingungen von Baufeld 1
- **Rahmenbedingungen von Baufeld 2**
- Hinweise zur Entwicklung eines Bewerbungskonzepts



Städtebaulicher Entwurf Gauggel Gütschow, Tübingen

Rahmenbedingungen von Baufeld 2

Für die Parkierung im Baufeld 2 muss im Strukturkonzept von insgesamt ca. 90 Kfz-Tiefgaragen-Stellplätzen ausgegangen werden. Oberirdische Stellplätze sind nicht zulässig. Das Ankerprojekt integriert die Tiefgaragenrampe im Hochbau.

Entwicklung räumliches Konzept mit ausreichender Anzahl von Kfz-Stellplätzen und unter Berücksichtigung der noch nicht bestimmten Anliegerprojekte (Parzellierbarkeit, Erschließungen).

Rahmenbedingungen von Baufeld 2

Es sind in den Bewerbungen Vorschläge zu machen, wie die Kostenschnittstellen zwischen den Hochbauten und der Tiefgarage vorgenommen wird und wie sich die Kosten für einen Tiefgaragenstellplatz ermitteln.

Erarbeitung eines Vorschlags der technischen, wirtschaftlichen und juristischen Rahmenbedingungen der Tiefgarage.

Rahmenbedingungen von Baufeld 2

In den Bewerbungen u.a. sind folgende Aussagen zur Freiraumgestaltung zu machen:

- Zonierung des gemeinschaftlichen Innenhofs mit Spielplatz nach LBO und den privat genutzten Flächen
- Organisation des partizipative Prozess zur Gestaltung der gemeinschaftlichen Flächen

Erarbeitung eines Vorschlags der technischen, wirtschaftlichen und juristischen Rahmenbedingungen der Freianlagen.

Fischerareal Baindt

Rückfragekolloquium

Anker/Anliegerverfahren

- Projektablauf und -organisation
- Aufgaben des Teams des Ankerprojektes
- Rahmenbedingungen von Baufeld 1
- Rahmenbedingungen von Baufeld 2
- **Hinweise zur Entwicklung eines Bewerbungskonzepts**

Städtebaulicher Entwurf Gauggel Gütschow, Tübingen

Hinweise zur Entwicklung eines Bewerbungskonzepts

Warum als Ankerprojekt bewerben?

- erfahrungsgemäß bewerben sich weniger Ankerprojekte, damit sind die Chancen größer, eine Reservierungszusage zu bekommen
- der Aufwand des Ankerprojektteams wird bezahlt: In der Bewerbung sind Rechenansätze für die Projektsteuerung, Geschäftskosten, Wagnis und Gewinn anzugeben
- das Team des Ankerprojektes kann ein größeres Auftragsvolumen im Bereich der Planung und Projektsteuerung bearbeiten
- das Thema der kleinteiligen Stadtentwicklung entwickelt sich vielerorts, es ermöglicht sich in die Themen einzuarbeiten und daraus einen Wettbewerbsvorteil zu gewinnen

Hinweise zur Entwicklung eines Bewerbungskonzepts

?

Rückfragen

Rückfragen aller Art können per E-Mail an Frau Jeske, Gemeinde Baindt (p.jeske@baindt.de) gestellt werden. Sie werden in anonymer Form in einem FAQ-Dokument beantwortet und auf der Homepage der Gemeinde veröffentlicht.

Es wird kontinuierlich fortgeschrieben. So haben alle Bewerber den selben Informationsstand.

Hinweise zur Entwicklung eines Bewerbungskonzepts

Beispiele für Ankerkonzeptionen und andere weitere Informationen zur Erstellung von Bewerbungen

Steingauquartier, Kirchheim unter Teck
www.kirchheim-teck.de/de/Wirtschaft-Bauen/Planen-Bauen/Wohnungsbau-in-Kirchheim-unter-Teck/Steingauquartier

Stadtquartier Bahnhofsareal, Schwäbisch Hall
www.hge-sha.de/wohnbauplaetze/wohngebiet-stadtquartier-bahnhofsareal

Konzeptvergabe Hinter Hof III, Singen-Bohlingen
www.singen.de/site/Singen/node/965470?QUERYSTRING=Konzeptvergabe

Gemeinde Baindt

Fischerareal Baindt
Rückfragekolloquium
Anker-/Anliegerverfahren

1. Bauabschnitt

Vielen Dank!

Städtebaulicher Entwurf Gauggel Gütschow, Tübingen