

# Gemeinde Binzen

## Konzeptvergabe „Kandergrund“



Information zum Verfahren / Markterkundung

16. Oktober 2019



Begrüßung

# Übersicht über den Abend

1. Begrüßung & Einführung
2. Erläuterung zur Veranstaltung
3. Vorstellung des Projekts
4. Was ist eine „Konzeptvergabe“ ?
5. Geplantes Verfahren im Plangebiet
6. Fragen

## 2. Erläuterung zur Veranstaltung

- Die heutige Veranstaltung findet im Rahmen einer „sogenannten“ Markterkundung statt.
- Die Markterkundung ist noch kein Bieterverfahren, sondern dient der Vorbereitung; Teilnahme ist nicht freiwillig.
- Zweck der Markterkundung:
  - Information der Öffentlichkeit über das beabsichtigte Konzeptvergabeverfahren
  - Erhalt von Informationen zur Attraktivität der geplanten Ausschreibung / Erhalt von Anregungen zum geplanten Verfahren

## 2. Erläuterung zur Veranstaltung

- Funktion der heutigen Veranstaltung:
  - Ergänzung der schriftlichen/elektronischen Informationen zum Verfahren
  - Verständnis für das geplante Konzeptvergabeverfahren
  - Gelegenheit, Fragen zu stellen
- Teilnehmer der Veranstaltung, die Interesse am Erwerb eines Grundstück haben, werden (auch) um schriftliche Interessenbekundung gebeten.

→ <https://www.binzen.de/Kandergrund>

# 3. Vorstellung des Projekts







# Gemeinde Binzen – „Kandergrund“

## KONZEPTVERGABE



Foto Daniel Fuhrhop



Foto Cord Soehlke



Foto Sascha Luippold

# Gemeinde Binzen – „Kandergrund“

## KONZEPTVERGABE



- Was ist Konzeptvergabe von Grundstücken?
- Beispiel Kirchheim unter Teck (Gernot Pohl)
- Zweistufiges Anker-/Anliegerverfahren am Beispiel Hof 1
- Projektbeispiele aus Konzeptvergaben

# Gemeinde Binzen – „Kandergrund“

## Was ist Konzeptvergabe von Grundstücken?

Die Vergabe der Grundstücke erfolgt nicht im Bieterverfahren zum Höchstpreis, sondern nach dem Bebauungskonzept in einem „Wettbewerb der Ideen“. Die Qualität der eingereichten Konzepte bestimmt die Vergabe.

## Was sind die Vorteile von Konzeptvergabe?

- Instrument zur Umsetzung von städtebaulichen und wohnungspolitischen Zielen
- Dämpfung der Bodenpreise
- Berücksichtigung von gemeinwohlorientierten und zivilgesellschaftlichen Akteuren
- Förderung von Innovation

## KONZEPTVERGABE



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

### Städtebauliche Zielsetzungen

Der „Kandergrund“ soll als ein kleinteiliger, lebendiger und gemischt genutzter Ortsteil von Binzen entwickelt werden. Daher werden folgende Rahmenbedingungen definiert:

- verschiedene Wohntypologien sind realisierbar (unterschiedliche Formen von Geschosswohnungsbau, schmale Stadthäuser)
- unterschiedliche Akteure bauen die Projekte eines Hofes (Baufeld)
- gemeinschaftliche Innenhöfe mit hoher Nutzungsqualität sollen entstehen
- Etablierung von Nutzerbeteiligung im Planungsprozess



Wettbewerbsentwurf Severin Rheinflügel, Düsseldorf

### Grundstücksvergabe nach Projektkonzept

Die Grundstücksvergabe erfolgt mit der Zielsetzung, langfristig ein lebendiges und stabiles Quartier, möglichst mit Beiträgen zur Infrastruktur der Gemeinde, für viele Bevölkerungsschichten entstehen zu lassen. Dafür müssen folgende Voraussetzungen geschaffen werden:

- gutachterliche Fixierung der Grundstückspreise
- Definition von inhaltlichen Kriterien zur Grundstücksvergabe – welchen Nutzen hat das Projekt für das Quartier oder für die Gemeinde?
- Entwicklung eines Verfahrens zur Vergabeentscheidung



Sitzung Bewertungskommission in Kirchheim, Foto M. Gütschow

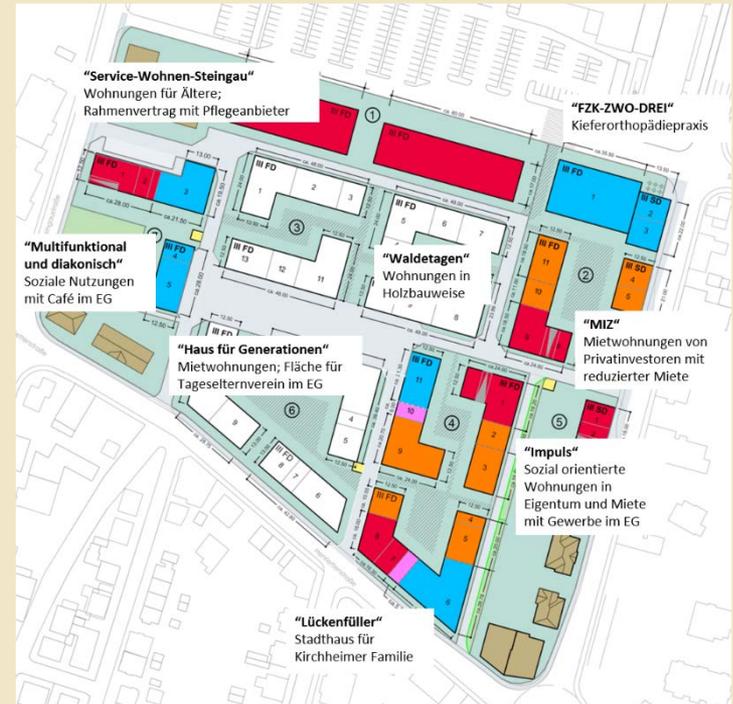
### Grundstücksvergabe nach Projektkonzept

Akteure bewerben sich mit einer inhaltlichen Projektkonzeption um Grundstücke. Eine konkrete Architekturplanung ist nicht gefordert, Skizzen können die Konzeption ergänzen → **„Wettbewerb der Ideen“**

Eine von der Politik legitimierte Bewertungskommission bewertet die eingegangenen Bewerbungen individuell und vergleichend. Der Gemeinderat beschließt über die Vergabe.

Eine Reservierungszusage wird erteilt.

Der Grundstückskauf erfolgt erst nach Ende der Projektentwicklung, in der Regel nach Einreichen des Bauantrags.



Vergabeplan mit Beispielprojekten 2. BA Steingauquartier, Kirchheim u. Teck

### Qualitätssicherung der Projekte

Alle Projekte erhalten eine Reservierungszusage, die nur bei Einhaltung der zugesicherten Projektinhalte zum Grundstückskauf führt:

- in Reservierungszusagen werden alle vergabe-relevanten Bestandteile der Projektkonzepte fixiert
- in der Reservierungsphase werden mit sämtlichen Projekten Statusgespräche geführt
- alle vergaberelevanten Kriterien werden in die Grundstückskaufverträge aufgenommen



Alte Weberei in Tübingen, Foto M. Grohe

### alte und neue Akteure

Eine Konzeptvergabe mit dem Grundstückskauf nach einem Reservierungszeitraum ermöglicht es unterschiedlichsten Akteuren, Projekte zu realisieren:

- Bauträger und Investoren  
→ Interessenten kaufen oder mieten
- Wohnungsbaugesellschaften  
→ Interessenten kaufen oder mieten
- private Einzelbauherren  
→ Interessenten bauen für sich alleine
- Baugemeinschaften  
→ Interessenten bauen zusammen mit anderen



Mitbauende zeigt ihre Wohnung in Landau, Foto G. Kuhn

### EXKURS:

#### Was ist eine Baugemeinschaft?

Eine Baugemeinschaft ist eine Gruppe von Menschen, die zusammen ein Haus nach ihren eigenen Vorstellungen und Ideen eigenverantwortlich planen, bauen und später meist auch bewohnen.



Planungssitzung Baugemeinschaft auf der Baustelle, Foto T. Gauggel

### Parkierung und Mobilität

Unter den Höfen befinden sich gemeinschaftliche Tiefgaragen, ihre Dächer werden als Freiflächen genutzt:

- es wird eine Tiefgarage pro Hof realisiert, sie schiebt sich unter die verschiedenen Projekte
- die flexible Parzellierbarkeit fließt in die Tiefgaragenplanung ein
- sinnvolle Lastabtragung und Reduktion von Schnittstellen können realisiert werden



gemeinschaftliche Tiefgarage in Tübingen, Foto w5

### gemeinschaftliche Innenhöfe

In den dichten Quartieren haben die gemeinschaftlichen Innenhöfe eine zentrale Bedeutung:

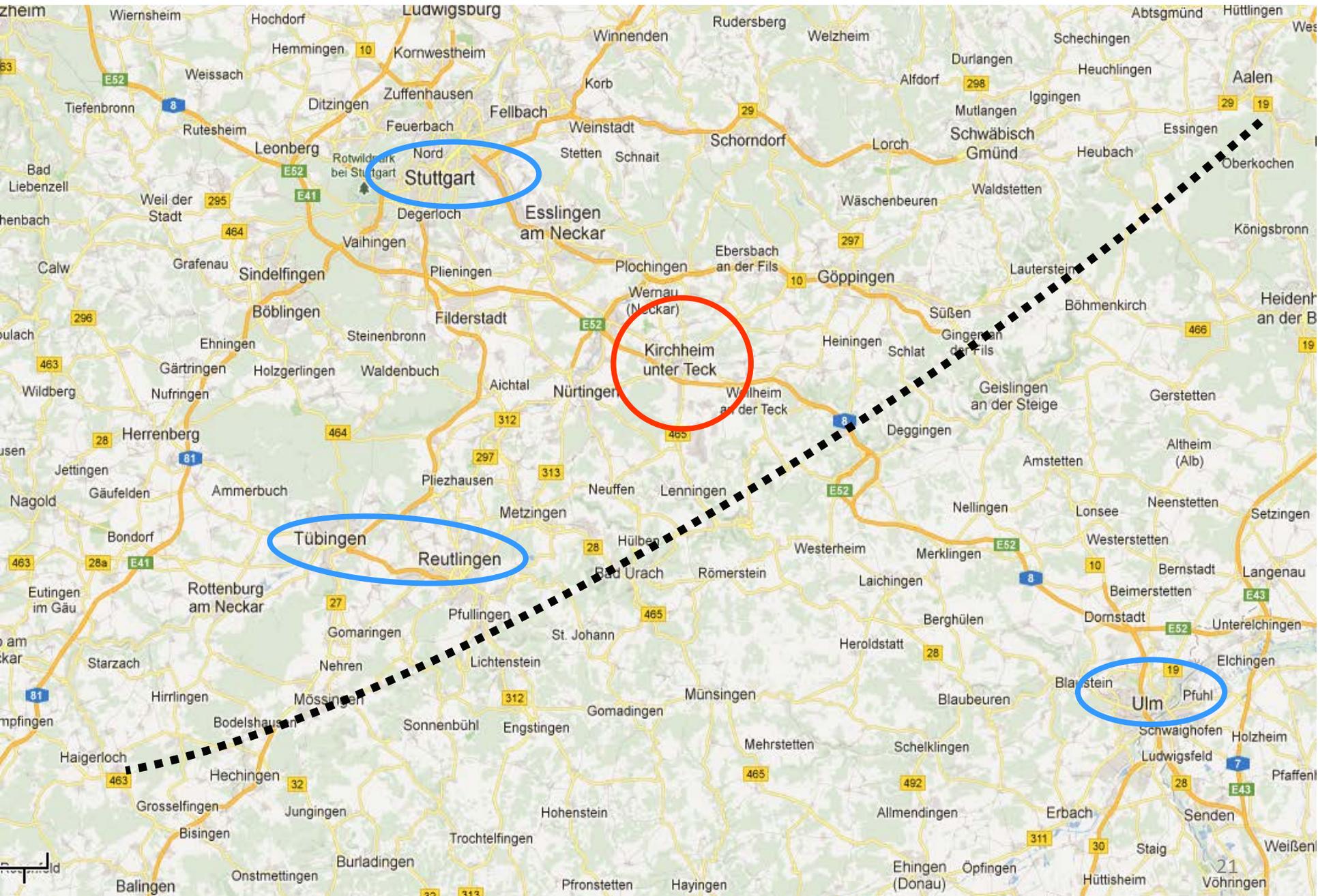
- der für alle Mehrfamilienhäuser vorgeschriebene Spielplatz kann gemeinsam in höherer Qualität realisiert werden
- für Familien kann durch die Innenhöfe die Geschosswohnung zur Alternative zum eigenen Haus mit Garten werden
- durch einen partizipativen Planungsprozess wird der Grundstein für eine gute Nachbarschaft gelegt



gemeinschaftlicher Innenhof in Tübingen, Foto A. Scharf

# Steingauquartier - Kirchheim unter Teck





Stuttgart

Kirchheim unter Teck

Tübingen

Reutlingen

Ulm



ZOB





## Wettbewerbsergebnis 2010

KLE Architekten  
Kirchheim unter Teck

## Projektfahrplan

2010	Gutachterverfahren
2011 – 2016	Erwerbsverhandlungen Grundstücke
2011 – 2017	Bebauungsplanverfahren
2013 -	Projektentwicklung „Kirchheimer Modell“ Beauftragung externe Berater Erarbeitung einer städtebaulichen Modellrechnung
2015	Beschluss „Kirchheimer Modell“
2017	Grundeigentum Stadt Rechtskraft Bebauungsplan Beginn Vergabeverfahren
2018	Erschließungsarbeiten
2019	Beginn Hochbaumaßnahmen

# Konzeptvergabe „Kirchheimer Modell“

Ziel: „Ein lebendiges, kleinteiliges und gemischt genutztes Stück Stadt“

**Baulich:** Wahrung des Maßstabs einer Mittelstadt

- städtebauliche Dichte
- hoher Qualität der Freiräume
- und Straßenräume



**Funktional:** Mischnutzung

- Wohnen
- Gemeinbedarf
- Gastronomie
- Gewerbe / Dienstleistung



**Wohnen:** für alle ...

- Lebensstilgruppen und Wohnformen
- wirtschaftlichen Möglichkeiten
- Altersgruppen
- Selbstbauende, Käufer und Mieter



## Konzeptvergabe „Kirchheimer Modell“

**!!! Vielfalt im Quartier !!!**

- Gutachterliche Feststellung der Grundstückspreise
- Verfahrensfestlegung
  - Ankernutzer & Anliegerprojekte
- Vergabekommission
  - Verwaltungsspitze & tangierte Abteilungsleitungen
  - Vertreter der Gemeinderatsfraktionen
  - Vertreter des Gestaltungsbeirates
  - externe Berater (Vorprüfung)
- Vergabe einzelner Parzellen (keine Baublöcke oder -teile)
- ... an Baugruppen, Bauträger, Familien, Einzelinvestoren ....
- ... nach Projektqualität
  - Beschreibung Grobkonzept
  - Beteiligte, Architekt/in, Projektsteuerung
  - Standortprioritäten
  - gewünschte Projektgröße, Flexibilität
- ... nach Auswahlkriterien
  - Qualität Bauprojekt & Projektteam
  - Nutzen für die Quartiersgesellschaft
  - Nutzen für die Stadtgesellschaft



## Wortsplitter GR-Sitzung 24.06.2015

... unzulässige Einmischung in den Markt, Regulierungswut und Überbürokratisierung

... Kirchheim unter Teck ist doch nicht Tübingen!

... Verfahren ist das Ergebnis der sehr spezifischen Sichtweise einer ideologisierten Stadtplanung !!!



... viel Feind, viel Ehr'...

- Ausgabe von Fragebögen, öffentlich einsehbare Interessentenkartei,
- regelmäßiger Newsletter
- Informationsveranstaltungen für Baugruppen-Interessierte
- Fortbildungsveranstaltungen für Architekten (anerkannt durch Architektenkammer)
- Exkursion mit Architekten und Interessenten zu Beispielprojekten
- Zusammenarbeit mit Banken und Notaren (Baugruppen = „Spezialfinanzierung“!)
- Laufend begleitende Pressegespräche
- Ständig aktualisierter Netzauftritt / Forum

## Öffentlichkeitsarbeit



Samstag, 18. Februar 2017

## Erde auf dem Steingauareal ist giftig

**Boden** Die Bauvorhaben für das Steingauquartier ziehen sich in die Länge. In der Erde wurden Schad...

## Heute Infoabend zum Steingauquartier

**Kirchheim.** In einer Infoveranstaltung, die heute um 19 Uhr in der Stadthalle beginnt, stellt die Stadt

# Warten auf das Steingauquartier

Viele Interessenten stehen in den Startlöchern – Noch in diesem Jahr wird ausgeschrieben

# Es gilt, die Riesenchance zu nutzen

Das Steingau-Quartier im Blick: Gemeinderatsfraktionen SPD, Grüne, Frauenliste und der CIK nehmen Stellung



## Ein Marktplatz für Baufans

**Steingauquartier** Bei der Kirchheimer Stadthausbörse am 6. November

Auf großes Zuschauerinteresse stieß die Informationsveranstaltung zur künftigen Bebauung des Kirchheimer Steingau-Quartiers in der Stadthalle.

Fotos: Jean-Luc Jacques

# Ein Stück Kirchheim wird „filetiert“

Informationsabend zur Bebauung des Steinga

sorgt für eine proppenvolle Stadthalle





**Legende**

- ① Baufeld
-  TG-Zufahrt
-  Bestandsgebäude
-  Ankernutzer
-  Baugemeinschaft
-  Bauträger/Investor
-  Einzelbauherr
-  Freie Parzellen

**Das Steingauquartier**

**Vergebene Parzellen**

Gefertigt:  
Abteilung Städtebau und Baurecht  
Kirchheim unter Teck, den 28.01.2019

## Baufeld 2

### WerkStadt

2 Sozialwohnungen  
 Quartiersorientierte Werkstatt  
 Quartiersbüro Hausverwaltung

### Waldetagen

Vollholzgebäude  
 100 % Eigennutzer

### Ankernutzer

CoWorking-Space  
 2 Atelierwohnungen  
 1 Clusterwohnung



### Nestbau

20% Wfl. 33% unter VM  
 80% Wfl. 10 % unter VM  
 CoWorking, CoLiving  
 Senioren Demenz-WG

### FZK ZwoDrei

EG/OG Kieferorthopäde  
 Wohnen

### MiZ

Alle Wohnungen 10%  
 unter VM  
 Mind. KfW 40

### Freiheit 8+1

EG Gewerbeinheit  
 2 Sozialwohnungen

## Baufeld 4

**Haus der Generationen**  
EG Tagespflegeverein  
Min. KfW 55

**KirchHeimat**  
Einfamilienhaus

**Lebensreich**  
32% Wfl. Clusterwohnung  
20% Wfl. 10% unter VM

**Chamäleon**  
100 % Selbstnutzer

**Ankernutzer II**  
100 % Sozialwohnungen  
gemeinsch. Dachterrasse

**Lückenfüller**  
Einfamilienhaus



**Ankernutzer I**  
Großer  
Gemeinschaftsraum für  
die Quartiersgemeinschaft

**Impuls**  
Wohnen und Arbeiten im Haus  
Alle Mieteinheiten 10% unter VM

**E.Z.A. 4.0**  
Min. KfW 55  
1 Sozialwohnung, sonst Eigennutzer  
2 TG-Plätze für Carsharing  
Forum zur Quartiersentwicklung

**Lebenshilfe DYCK**  
EG Beratungsstelle Menschen mit Behinderung  
1. OG ambulante WG  
2. OG Premiumwohnungen  
Gemeinschaftliche Dachterrasse



# Baufeld 3

**Im Steingau**  
1 Gästeappartement  
Nachbarschaftshilfe

**Naturhaus**  
1 Gästeappartement  
100 % Eigennutzer  
Vollholzgebäude  
Rundum begrünte Fassade

**Wohnkonzept**  
Einfamilienhaus

**Haus Fernengel**  
Zahnarztpraxis  
4 Sozialwohnungen

**Ankernutzer I**  
1 Atelier im EG

**Ankernutzer II**  
1 Büro im EG

**Full house**  
Mietwohnung auf VM  
EG Gewerbefläche

**Pocketpark**  
Hebammenpraxis  
Fassadenbegrünung  
eine Wohnung 10%  
unter VM

**Hand in Hand**  
EG Gewerbefläche  
Preisreduzierte  
Mietwohnungen

**Zwischen(t)raum**  
Einfamilienhaus

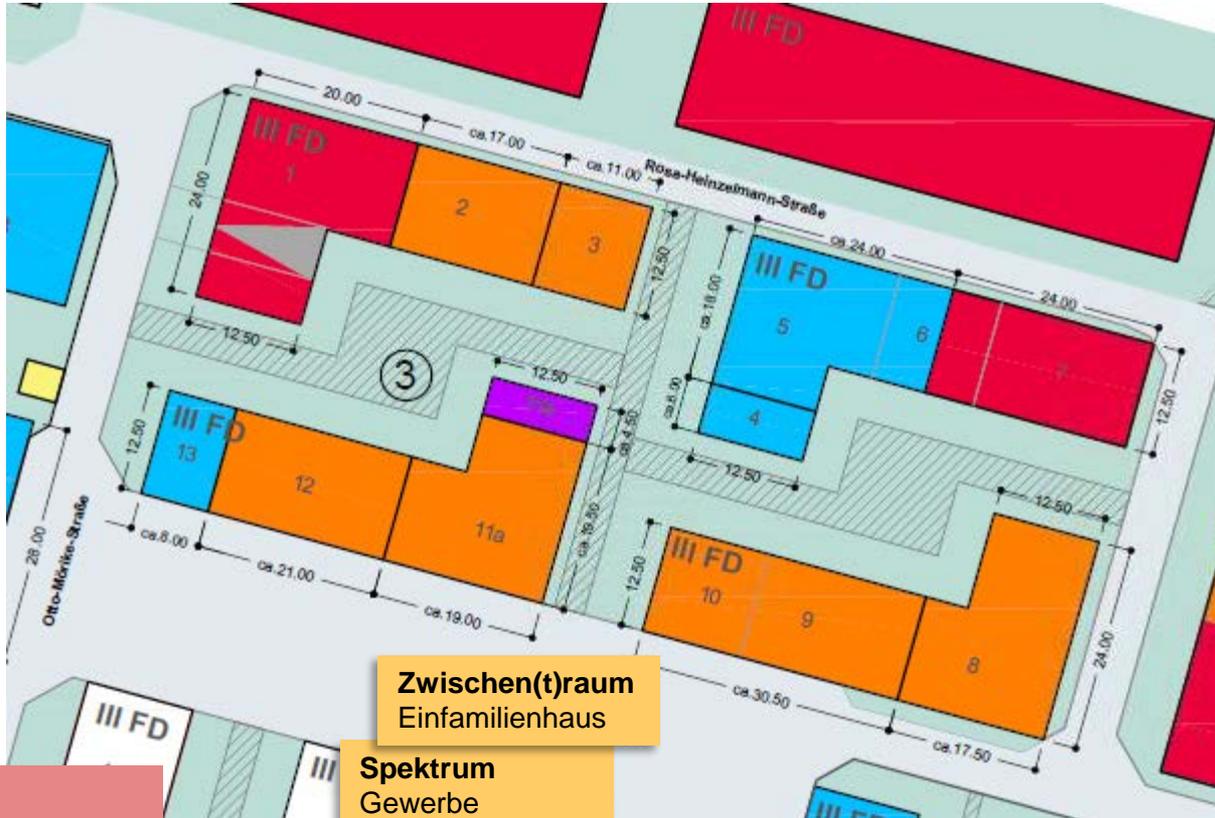
**Spektrum**  
Gewerbe  
2 Wohnungen mit  
reduzierter Miete

**KDW**  
Quartierszentrum  
Kreisdiakonie  
Weitere  
Gewerbefläche

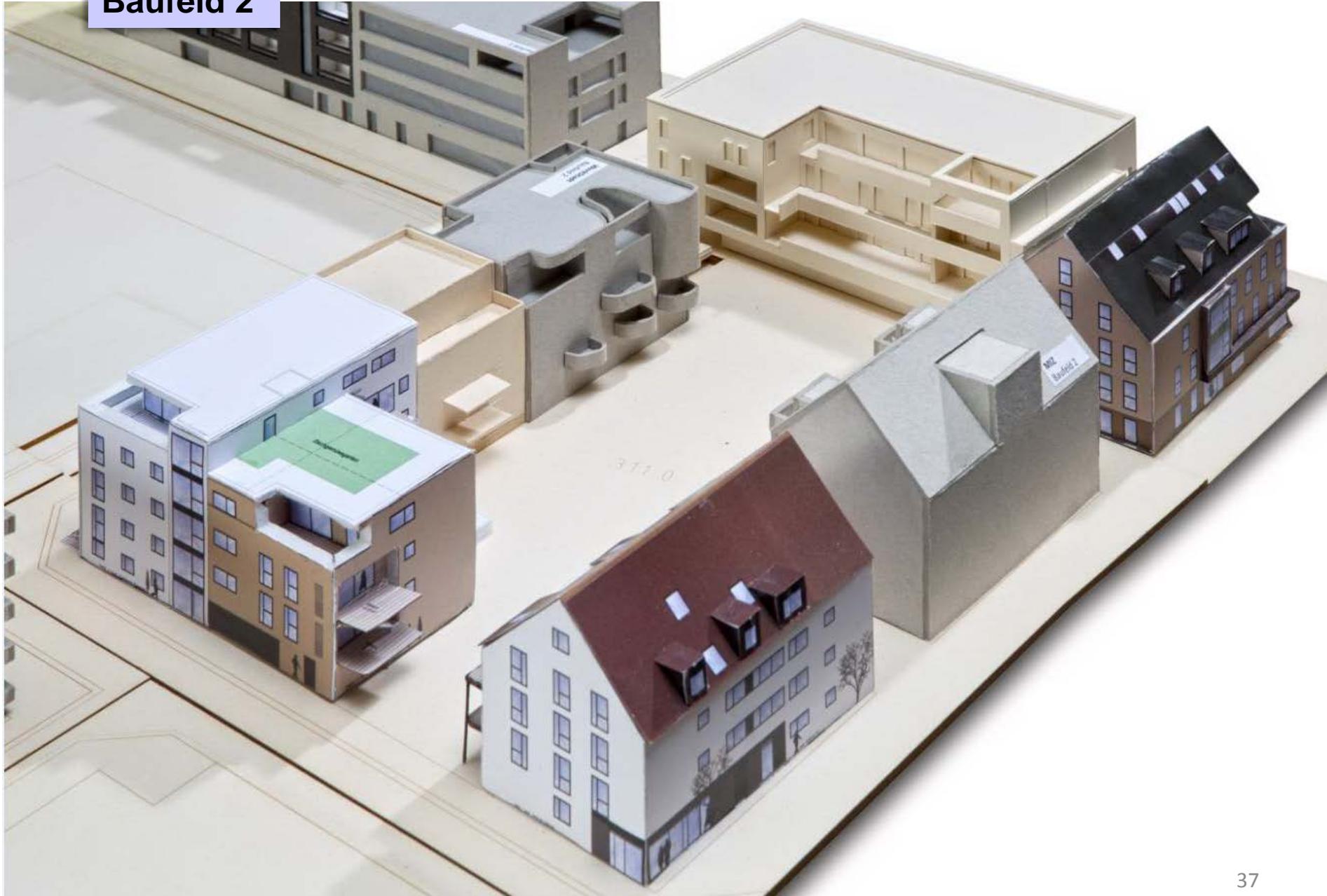
Baufeld 6

**Ankernutzer BG Stadtrejal**

Architekturbüro  
Wohnungen



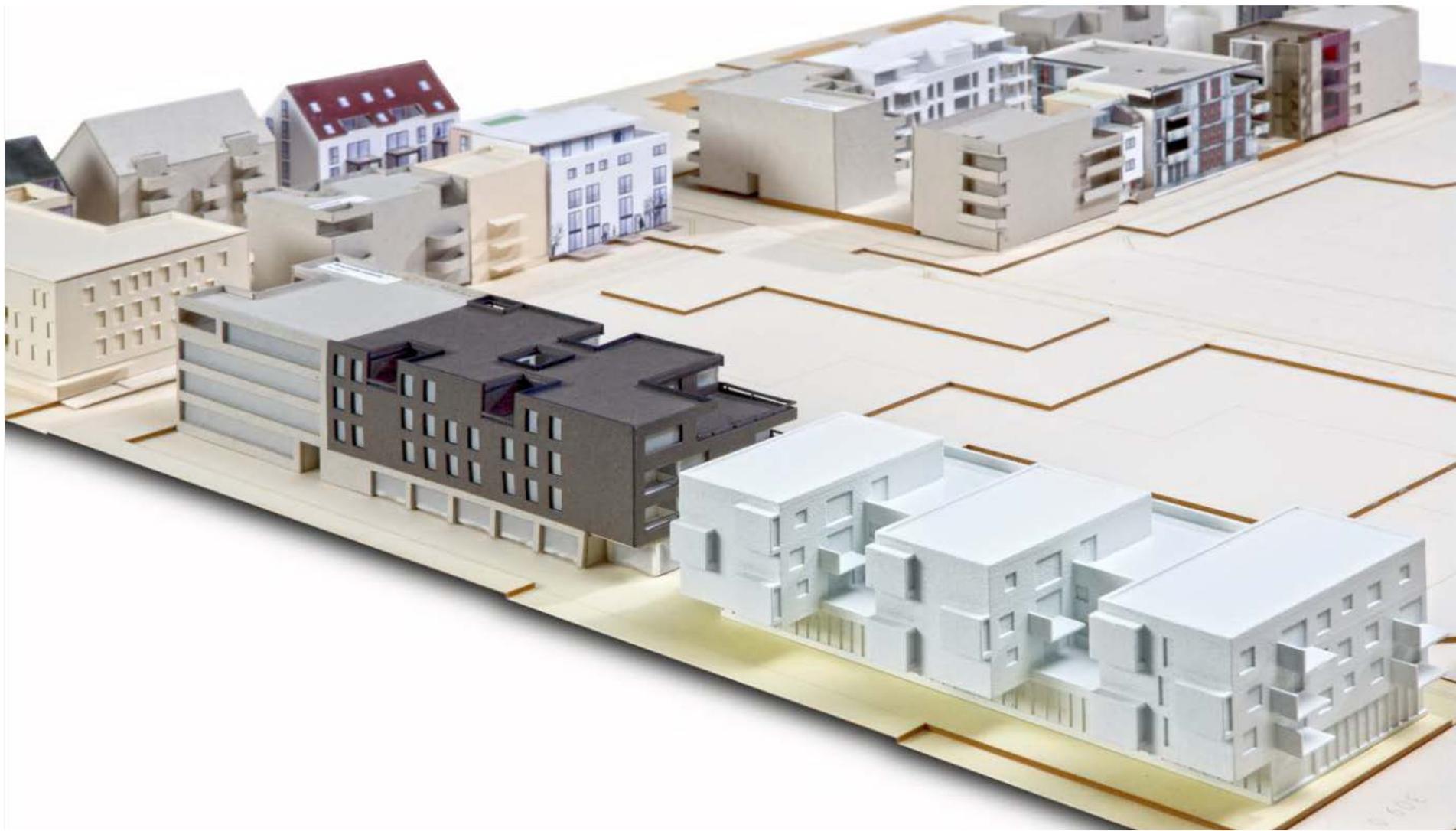
# Baufeld 2



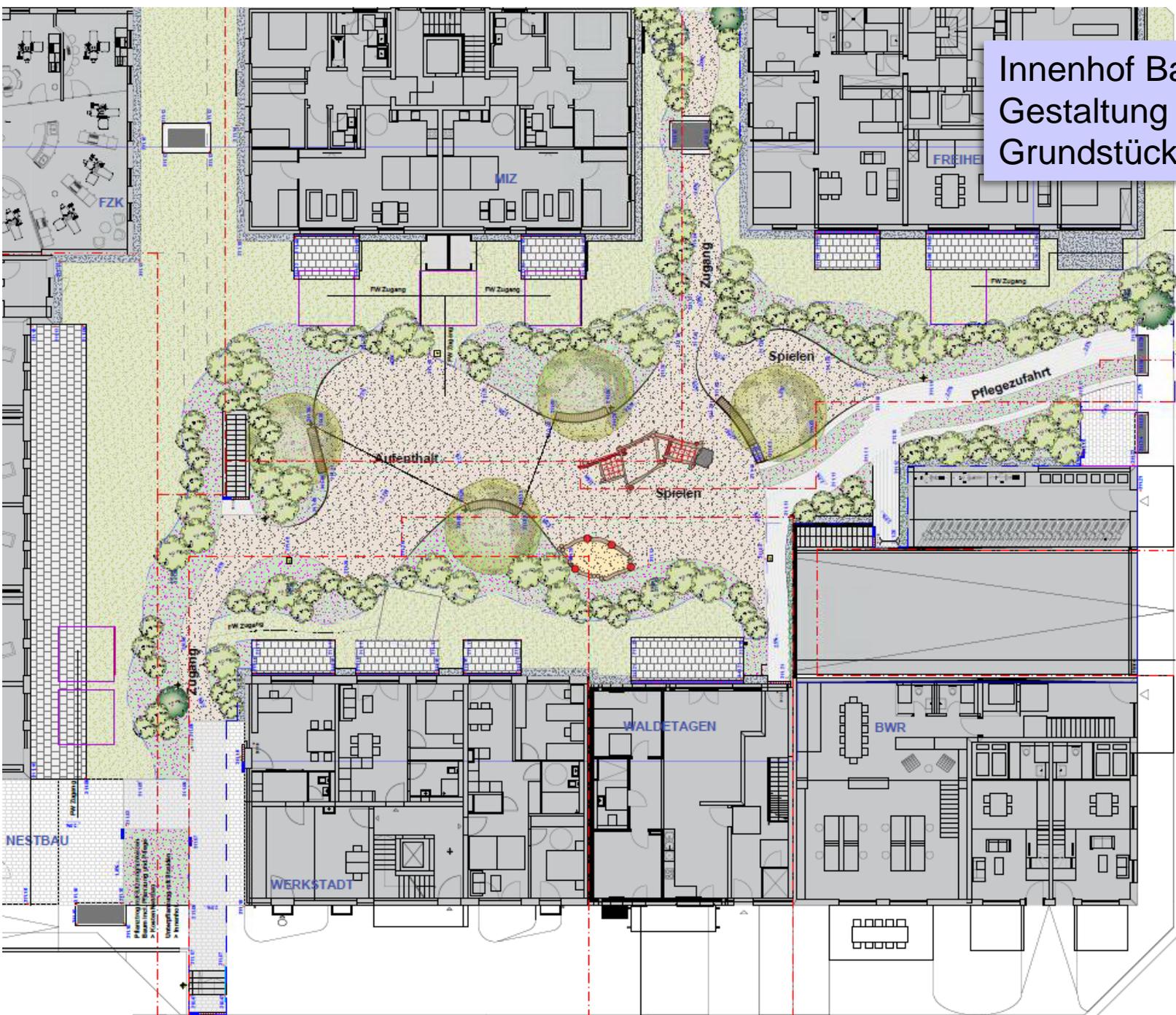


**Baufeld 4**

372.0



# Innenhof Baufeld 2 Gestaltung und Grundstückszuschnitte



## Wortsplitter GR-Sitzung 24.06.2015

... unzulässige Einmischung in den Markt, Regulierungswut und Überbürokratisierung

... Kirchheim unter Teck ist doch nicht Tübingen!

... Verfahren ist das Ergebnis der sehr spezifischen Sichtweise einer ideologisierten Stadtplanung !!!



## Wortsplitter GR-Sitzung 07.03.2018 und 27.02.2019

... die Ideen und eingereichten Projekte haben uns überwältigt und begeistert

... jedes Projekt leistet einen Beitrag zur Quartiersgemeinschaft und Stadtgesellschaft

... das Projekt zeigt, wie lange der Atem der Politik sein muss

... das ungewohnte Verfahren zeigt sich als guter und innovativer Weg

... und soll bei weiteren größeren Projekten angewendet werden !!!



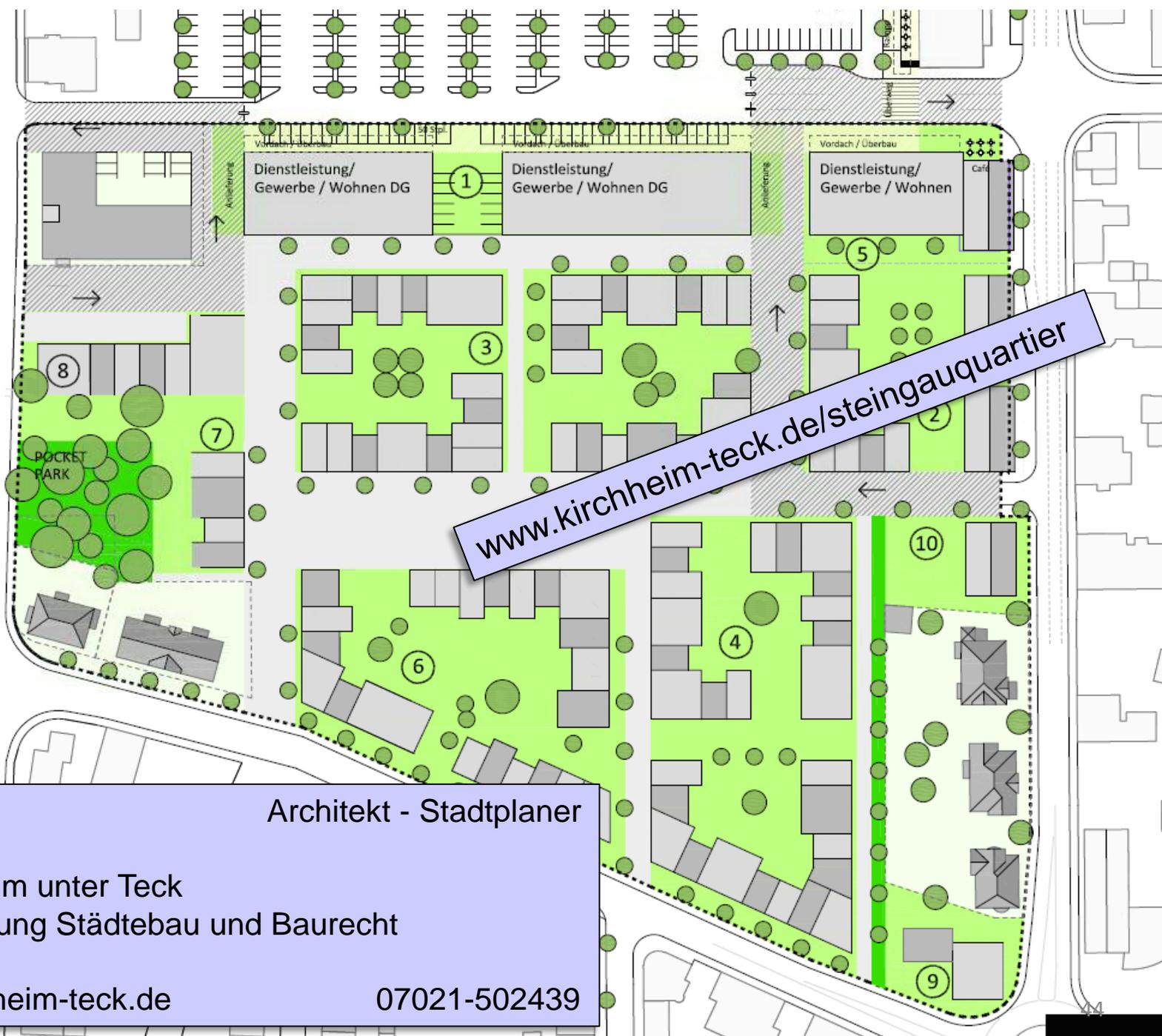


Baufeld 6  
2020



Besuchen Sie uns ...

... in drei Jahren!



[www.kirchheim-teck.de/steingauquartier](http://www.kirchheim-teck.de/steingauquartier)

Gernot Pohl  
Architekt - Stadtplaner

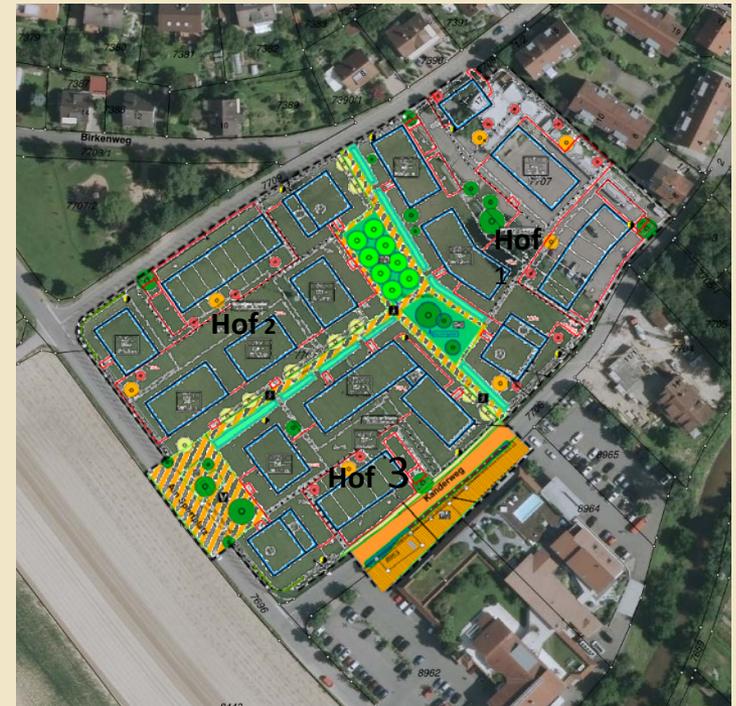
Stadt Kirchheim unter Teck  
Leitung Abteilung Städtebau und Baurecht

g.pohl@kirchheim-teck.de  
07021-502439

### zweistufiges Anker-/Anliegerverfahren

Kleinteilige Entwicklungen bedeuten, dass innerhalb eines Hofes verschiedene Aufgaben mit den Nachbarprojekten gemeinsam abgestimmt und durchgeführt werden müssen:

- das Ankerprojekt übernimmt die Querschnittsaufgaben, es erhält daher zu einem früheren Zeitpunkt die Reservierungszusage, um die entsprechenden Aufgaben vorbereiten zu können
- mit Kenntnis der inzwischen erarbeiteten, hof-spezifischen Ankerkonzeption bewerben sich die Anliegerprojekte
- Anlieger- und Ankerprojekte schreiben gemeinsam die Ankerkonzeption als Grundlage der Grundstückskäufe fort

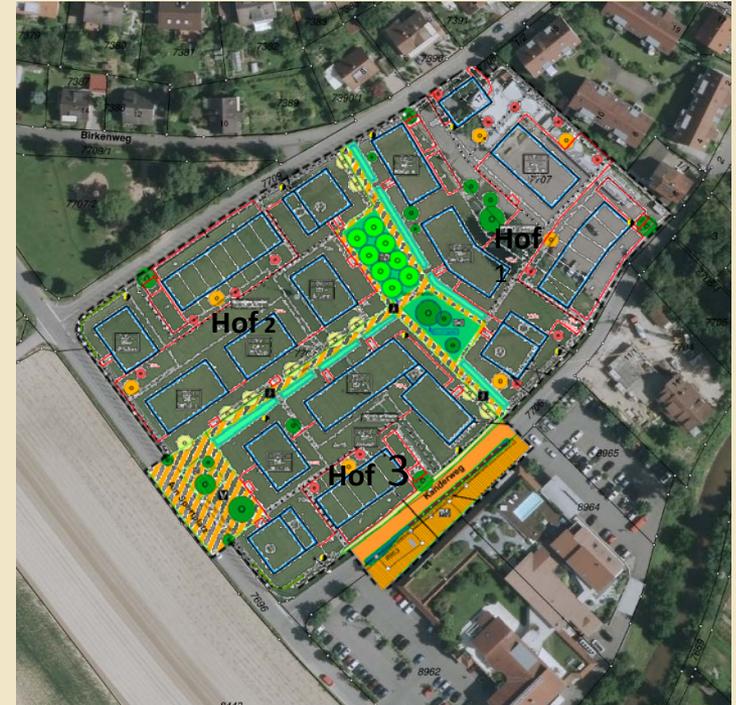


Im Kandergrund

### Bewerbung um Ankerprojekt

Die Vergabe der Ankergrundstücke erfolgt nach Qualität des Hochbaus, es gibt folgende zusätzliche Anforderungen an die Bewerbung:

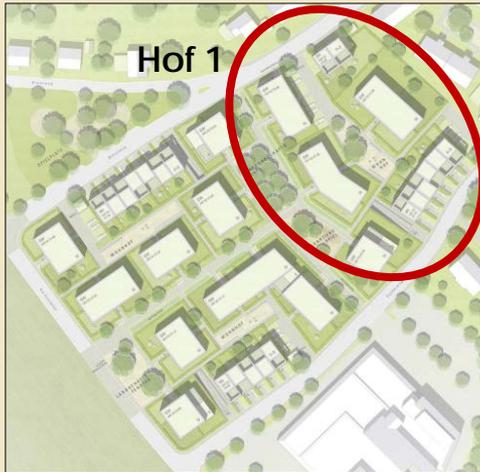
- Integration der Tiefgaragenzufahrt im Hochbau des Ankerprojektes
- Strukturkonzept der Tiefgarage mit ausreichender Anzahl von Kfz- und Fahrradstellplätzen
- inhaltliches Konzept für den gemeinschaftlichen Innenhof
- organisatorisches Konzept für die Projektdurchführung



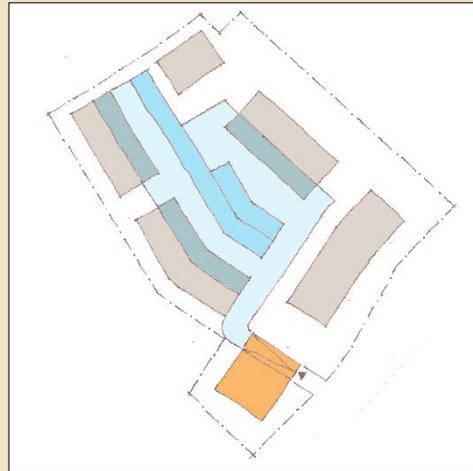
Im Kandergrund

### Projektlauf und -organisation

Der Entwicklungsprozess von Hof 1 wird beispielhaft dargestellt. Die Vergabe aller Grundstücke, Anker und Anlieger, erfolgt nach Qualität der Projekte in einem „Wettbewerb der Ideen“.



Wettbewerbsentwurf Severin Rheinflügel,  
Düsseldorf



gemeinschaftliche Tiefgarage unter dem  
Innenhof und teilweise unter den  
Hochbauten



beispielhafte Parzellierung,  
maßgeschneidert auf die Anforderungen  
der ausgewählten Projekte

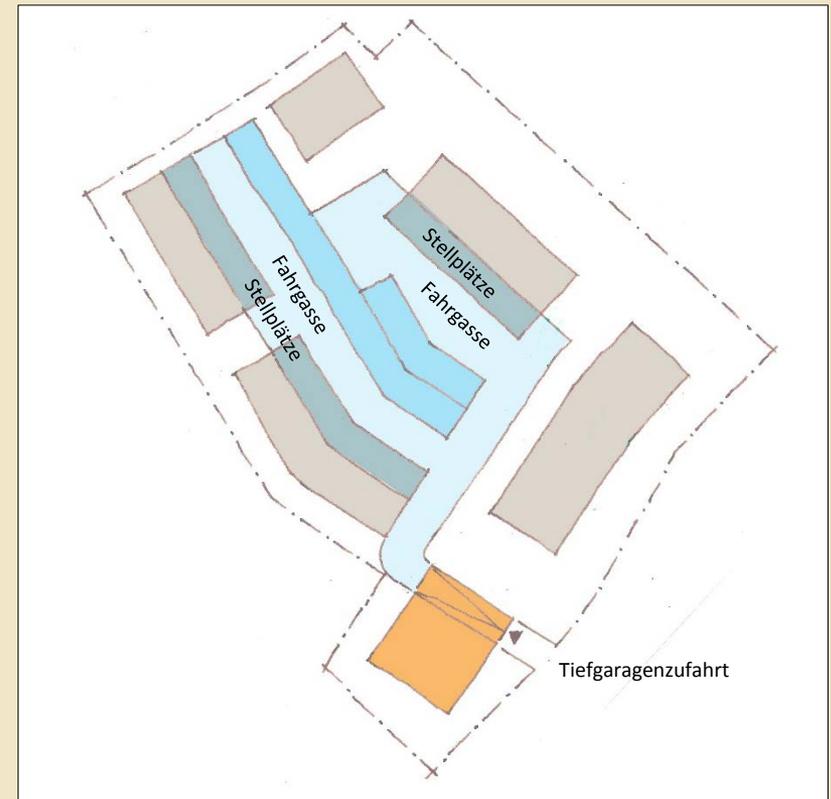
### Projektablauf und -organisation

#### Tiefgarage

die Unterbauung von Projekten mit Stellplätzen wird notwendig werden

für jede Wohneinheit müssen die baurechtlich notwendigen Stellplätze in der Tiefgarage hergestellt / nachgewiesen werden

für die Bewerbung wurde bereits eine Kostengrößenordnung der Stellplätze kalkuliert





### Projektlauf und -organisation

#### Innenhof

jedes Projekt gibt Grundstücksfläche für den Gemeinschaftsbereich ab

Abgleich der Nutzungsvorstellungen der unterschiedlichen Akteure

partizipative Entwicklung eines durchgängigen Gestaltungskonzeptes für alle Flächen

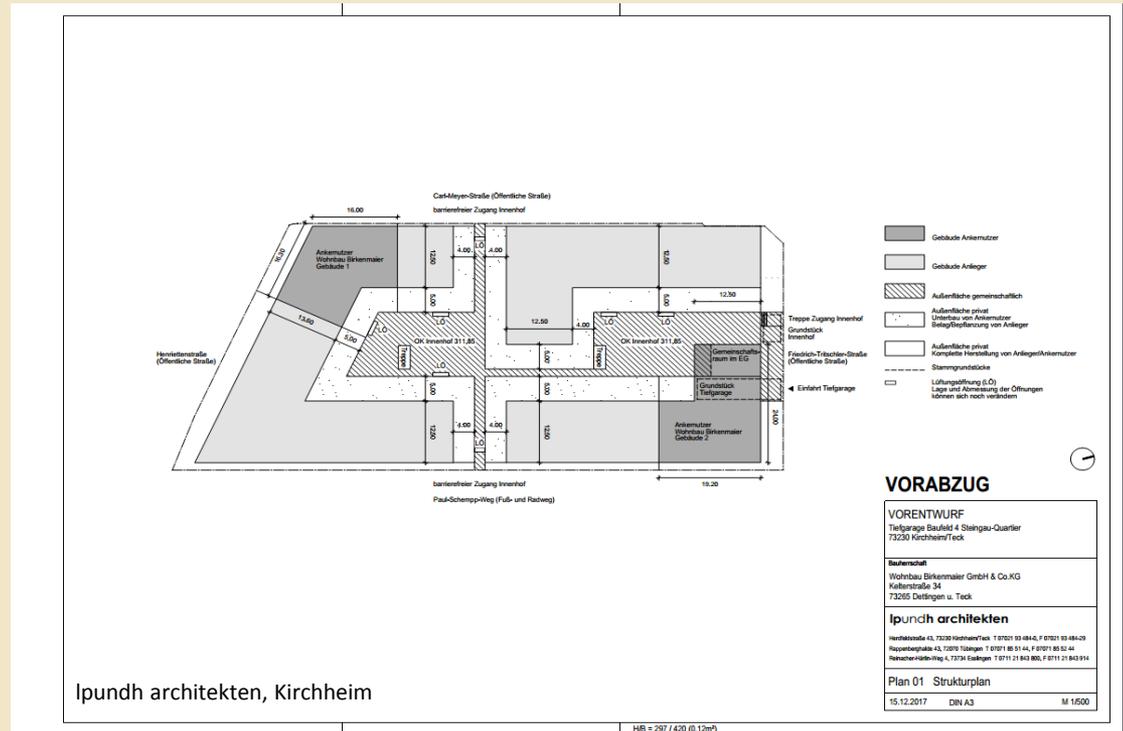
Auswahl der Spielgeräte

→ durch den gemeinsamen Planungsprozess entsteht die projektübergreifende Hofgemeinschaft



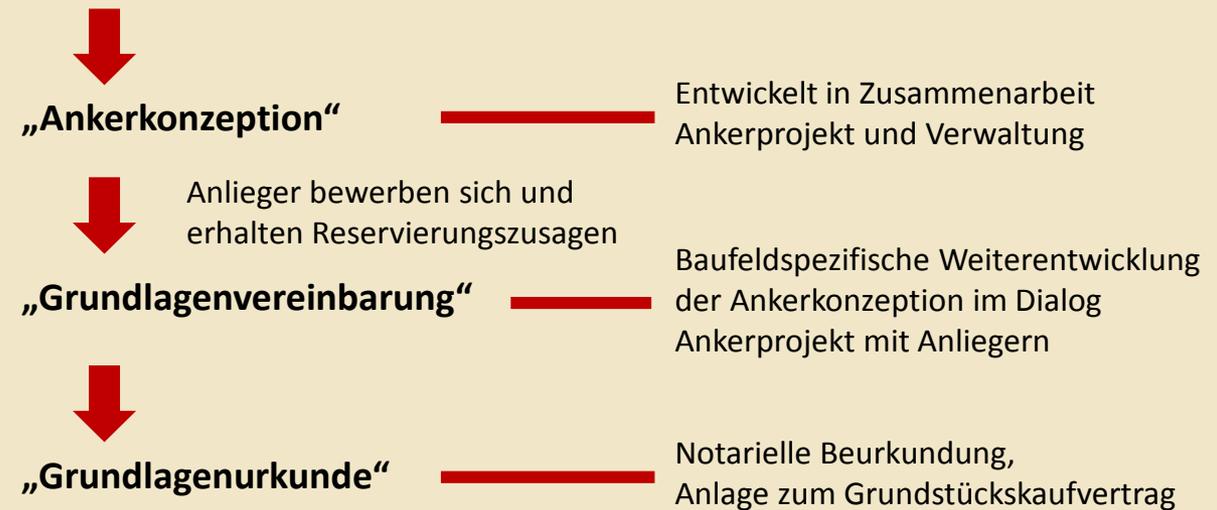
## Projektlauf und -organisation Innenhof

## Strukturkonzept Innenhof aus einer Bewerbung

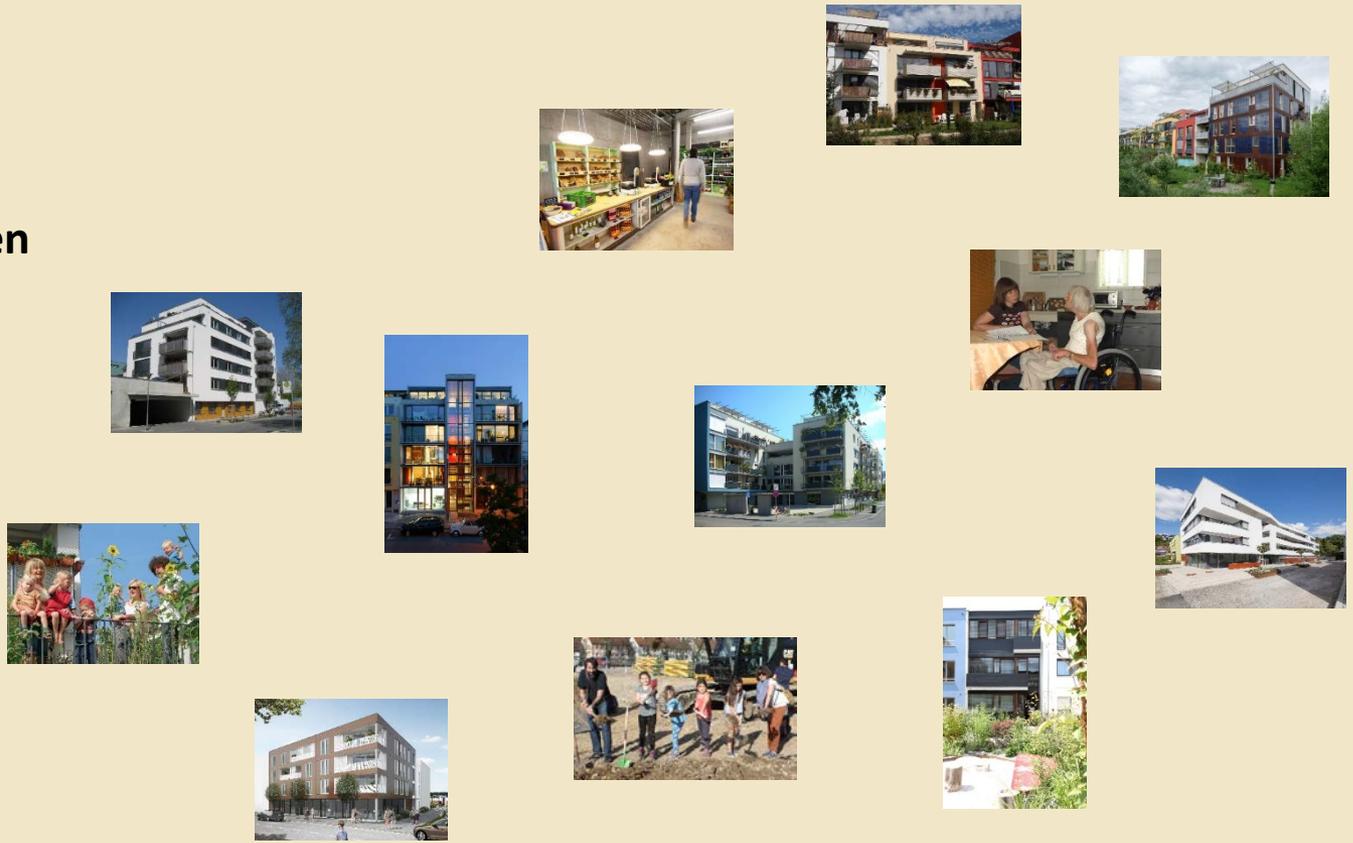


### zweistufiges /Anliegerverfahren Phasen und Definitionen

### Anker- Bewerbung Ankerprojekt



## Projektbeispiele aus Konzeptvergaben



### Idee Integration von Menschen mit Behinderung

- Kooperation mit Lebenshilfe Kirchheim unter Teck
- Beratungs- und Anlaufstelle im Erdgeschoss („Offene Hilfen“)
- Ambulante Wohngemeinschaft für Menschen mit Behinderung gemischt mit „Premium“-Wohnungen
- Gemeinschaftliche Dachterrasse

### Dyck Bauen und Wohnen GmbH

Kirchheim unter Teck

Architektur BANKWITZ beraten planen bauen GmbH

10 Wohnungen, 1 Gewerbeeinheit  
Frühjahr 2018 Reservierungszusage  
Frühjahr 2019 Baubeginn



### Idee Familienwohnen mit Café

- Individuelles Wohnen mit Kindern
- Gemeinsame Suche nach passenden Lösungen (z.B. Verzicht auf Aufzug aus Kostengründen)
- Realisierung einer multifunktionalen Fläche im Erdgeschoss  
→ Café für das Quartier, Gemeinschaftsraum, Werkraum, ...

### Baugemeinschaft **En Famille**

Tübingen

Architektur Manderscheid, Projektsteuerung Landenberger

8 Wohnungen, 2 Gewerbeeinheiten  
1.350 m<sup>2</sup> Wohn- und  
Gewerbefläche  
Sommer 2011  
Planungsgemeinschaft  
Herbst 2014 Fertigstellung

(Fotos: En Famille)



### Idee Schmales Stadthaus für Familie

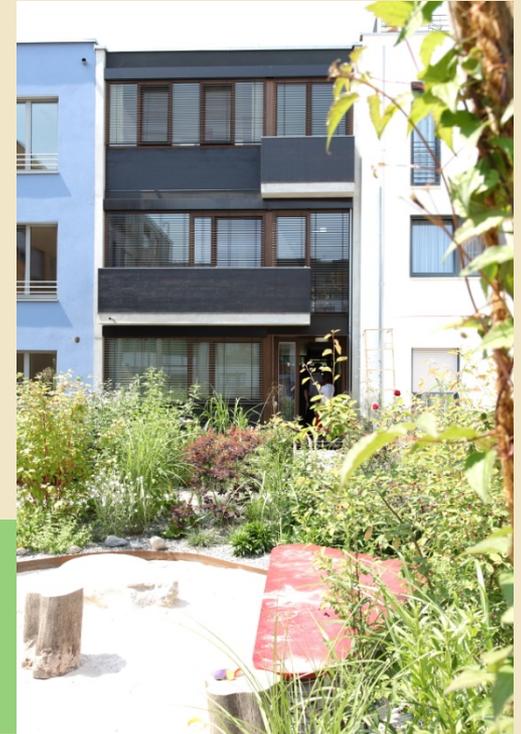
- erzeugt bedarfsgerechten Wohnraum im individuell geplanten Eigentum
- trägt zur Mischung im Quartier bei

### Stadthaus Familie Wetzel

Tübingen

Architektur Bernd Wetzel

1 Wohneinheit  
2009 Fertigstellung



### Idee Vollholzbau im urbanen Raum

- konsequenter Vollholzbau
- zwei geförderte Eigentums- und zwei Inklusionswohnungen
- generationenübergreifende Hausgemeinschaft bestehend aus 19 Erwachsenen und 10 Kindern im Alter von 5 bis 75 Jahren

### Baugemeinschaft **MaxAcht**

Stuttgart

Architektur architekturagentur und MaxAcht, Baubetreuung Stadtformen

11 Wohnungen, 1 Gemeinschaftsraum

1.050 m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche

Frühjahr 2015 Planungsgemeinschaft

Frühjahr 2019 Fertigstellung

(Fotos: MaxAcht)



**Idee** Null-Energie-Haus:  
*„die Antwort auf unsere Energiefrage liegt  
acht Lichtminuten entfernt“*

Warmwasser-Kollektor	54 m <sup>2</sup>
Photovoltaik-Fläche (Fassade und Dach)	165 m <sup>2</sup>
Photovoltaik-Leistung	21 kWp
Primärenergiebedarf (kWh/Jahr)	50.800
Primärenergieeinsparung (kWh/Jahr)	51.400

### Baugemeinschaft **elementar**

Tübingen

Architektur Plathe-Schlierf-Sonnenmoser, Projektsteuerung Gauggel

10 Wohnungen

850 m<sup>2</sup> Wohnfläche

November 2006 Planungsgemeinschaft

Frühjahr 2009 Fertigstellung



### **Idee** Sozialer Wohnungsbau in anspruchsvoller Architektur

- Tagespflege der BruderhausDiakonie im Erdgeschoss
- geförderte Wohnungen in unterschiedlichen Größen
- geringer Kostenrahmen

### **GWG Tübingen mbH zickzack**

Tübingen

Architektur Danner Yildiz Architekten Tübingen

21 Wohnungen, 1 Gewerbeeinheit  
Frühjahr 2011 Reservierungszusage  
Sommer 2014 Fertigstellung



Vielen Dank für Ihre  
Aufmerksamkeit!





Ihre Fragen!

Weitere Informationen:  
<https://www.binzen.de/Kandergrund>