

Kandergrund Binzen

Offene Konzeptvergabe Hof 1

→ “WETTBEWERB DER IDEEN”



Wettbewerbsentwurf Severin Rheinflügel, Düsseldorf

Kandergrund Binzen

Offene Konzeptvergabe Hof 1

Was ist Konzeptvergabe von Grundstücken?

Die Vergabe der Grundstücke erfolgt nicht im Bieterverfahren zum Höchstpreis, sondern nach dem Bebauungskonzept in einem „Wettbewerb der Ideen“. Eine Kommission wählt durch eine vergleichende Bewertung die Projekte aus, die umgesetzt werden.

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



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

Kandergrund Binzen

Offene Konzeptvergabe Hof 1

Idee Null-Energie-Haus:

*„die Antwort auf unsere Energiefrage liegt
acht Lichtminuten entfernt“*

Warmwasser-Kollektor	54 m ²
Photovoltaik-Fläche (Fassade und Dach)	165 m ²
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 m² Wohnfläche

November 2006 Planungsgemeinschaft
Frühjahr 2009 Fertigstellung



Kandergrund Binzen

Offene Konzeptvergabe Hof 1

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



Kandergrund Binzen

Offene Konzeptvergabe Hof 1

Idee “Buntes Haus“

- Familien, die das Förderprogramm “Wohnen mit Kind“ erfüllen (2x 5-Zi.-Whg.)
- Menschen mit Behinderung (2x 2-Zi.-Whg.)
- Mietwohnungen, 20% unter Mietspiegel (2x 3-Zi.-Whg.)
- Geflüchtete (4x 4-Zi.-Whg.)

20-jährige Sicherung des Konzeptes



Baugemeinschaft Regenbogen

Tübingen

Architektur Gauggel, Projektsteuerung Gütschow

10 Wohnungen, 1 Gewerbeeinheit
975 m² Wohn- und Gewerbefläche
Winter 2015 Planungsgemeinschaft
Sommer 2019 Fertigstellung

Kandergrund Binzen

Offene Konzeptvergabe Hof 1

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



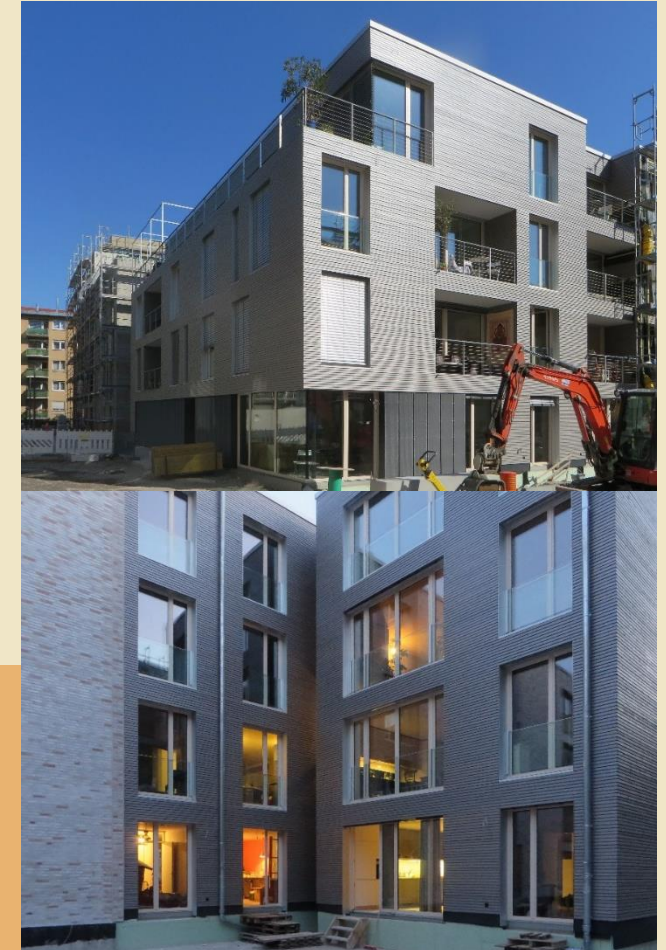
Kandergrund Binzen

Offene Konzeptvergabe Hof 1

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

(Fotos: MaxAcht)



Baugemeinschaft MaxAcht
Stuttgart

Architektur architekturagentur und MaxAcht, Baubetreuung Stadtformen

11 Wohnungen, 1 Gemeinschaftsraum
1.050 m² Wohn- und Nutzfläche
Frühjahr 2015 Planungsgemeinschaft
Frühjahr 2019 Fertigstellung

Kandergrund Binzen

Offene Konzeptvergabe Hof 1

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



Kandergrund Binzen

Offene Konzeptvergabe Hof 1

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, ...

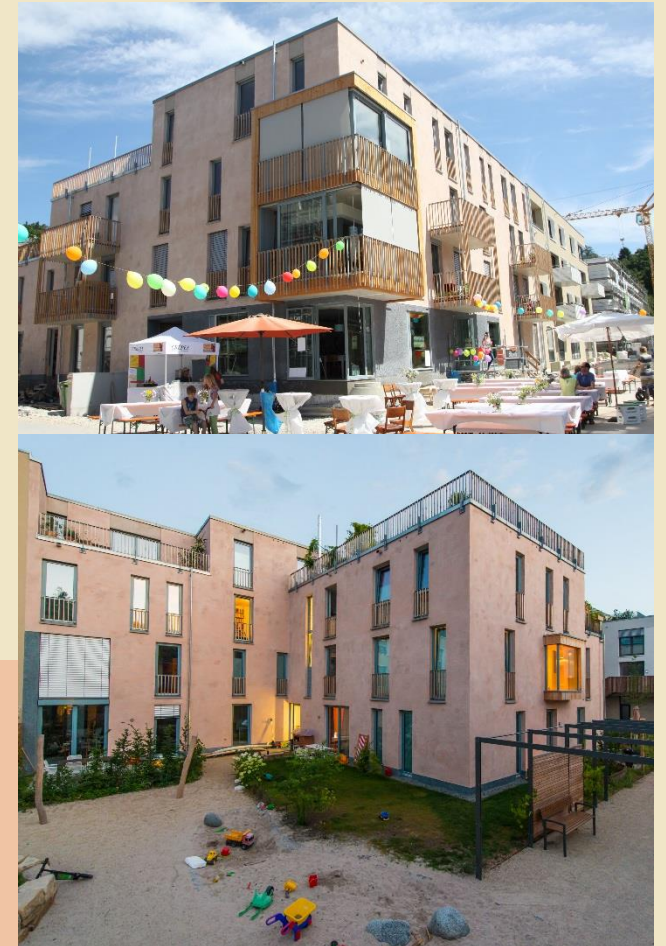
Baugemeinschaft En Famille

Tübingen

Architektur Manderscheid, Projektsteuerung Landenberger

8 Wohnungen, 2 Gewerbeeinheiten
1.350 m² Wohn- und Gewerbefläche
Sommer 2011 Planungsgemeinschaft
Herbst 2014 Fertigstellung

(Fotos: En Famille)



Kandergrund Binzen

Offene Konzeptvergabe Hof 1

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

Kandergrund Binzen

Offene Konzeptvergabe Hof 1

zweistufiges Anker-/Anliegerverfahren

Kleinteilige Entwicklungen mit mehreren Akteuren 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 entsprechend 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



Schrägluftbild Kandergrund, Foto Erich Meyer

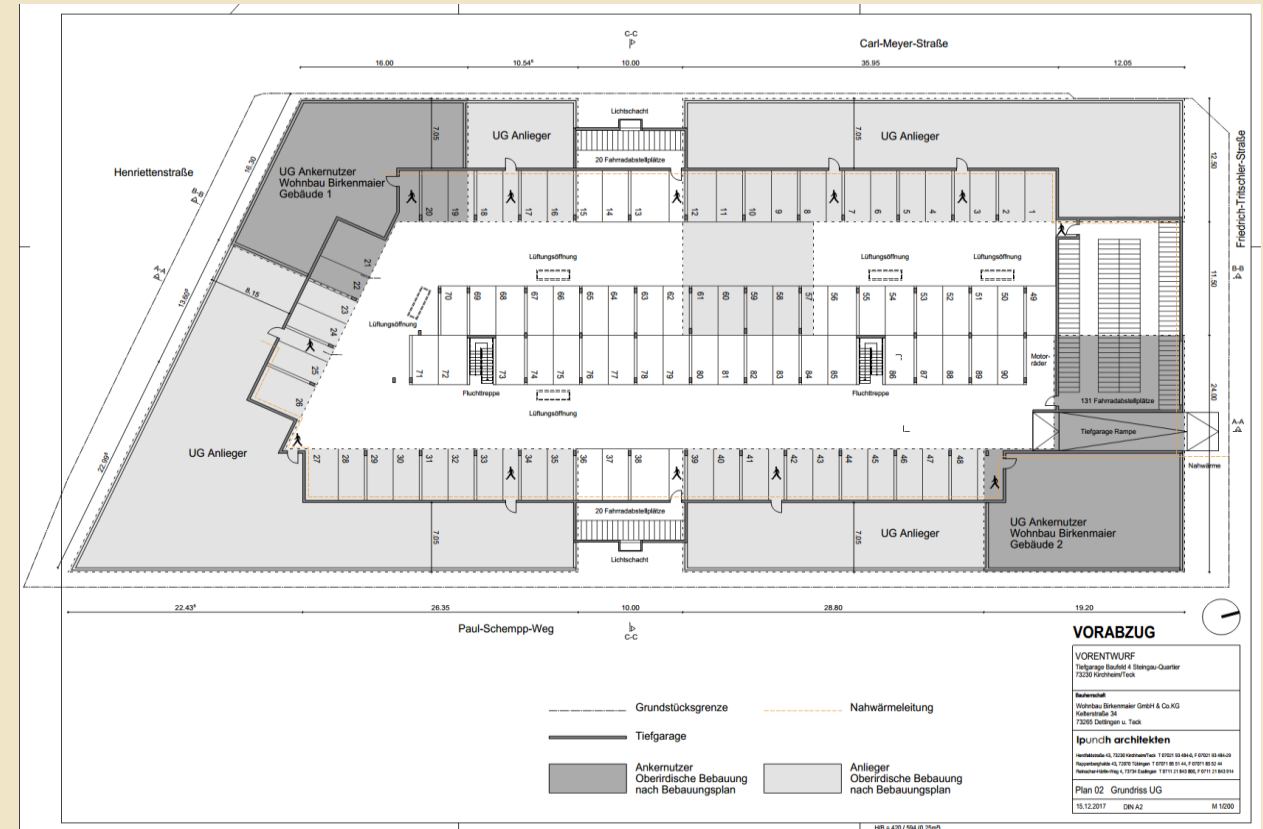
Kandergrund Binzen

Offene Konzeptvergabe Hof 1

Wesentliche Aufgaben Ankerprojekt

Tiefgarage

- Entwicklung räumliches Konzept mit ausreichender Anzahl von Kfz- und Fahrradstellplätzen und unter Berücksichtigung der noch nicht bestimmten Anliegerprojekte (Parzellierbarkeit, Erschließungen)
- Integration der Tiefgaragenzufahrt im eigenen Hochbauprojekt
- Erarbeitung der technischen, wirtschaftlichen und juristischen Rahmenbedingungen als Bestandteile der “Ankerkonzeption”



Strukturkonzept Tiefgarage aus einer Bewerbung,
Ipundh architekten Kirchheim unter Teck

Kandergrund Binzen

Offene Konzeptvergabe Hof 1

Wesentliche Aufgaben Ankerprojekt

Tiefgarage

- Abgleich der baulich-konstruktiven Schnittstellen
 - Planerbesprechungen mit Architekten und Projektsteuerer aller Projekte
 - geringe Beteiligung der Bauherren erforderlich
- Ziel: wirtschaftliche Tiefgarage mit passender Anzahl von Stellplätzen

Es wird eine Eigentümergemeinschaft "Tiefgarage" gegründet, die Mitglieder sind alle Stellplatzeigentümer.



gemeinschaftliche Tiefgarage Hof 1, Alte Weberei Tübingen,
Architektur Baisch + Fritz Architekten, Foto G. De Maddalena

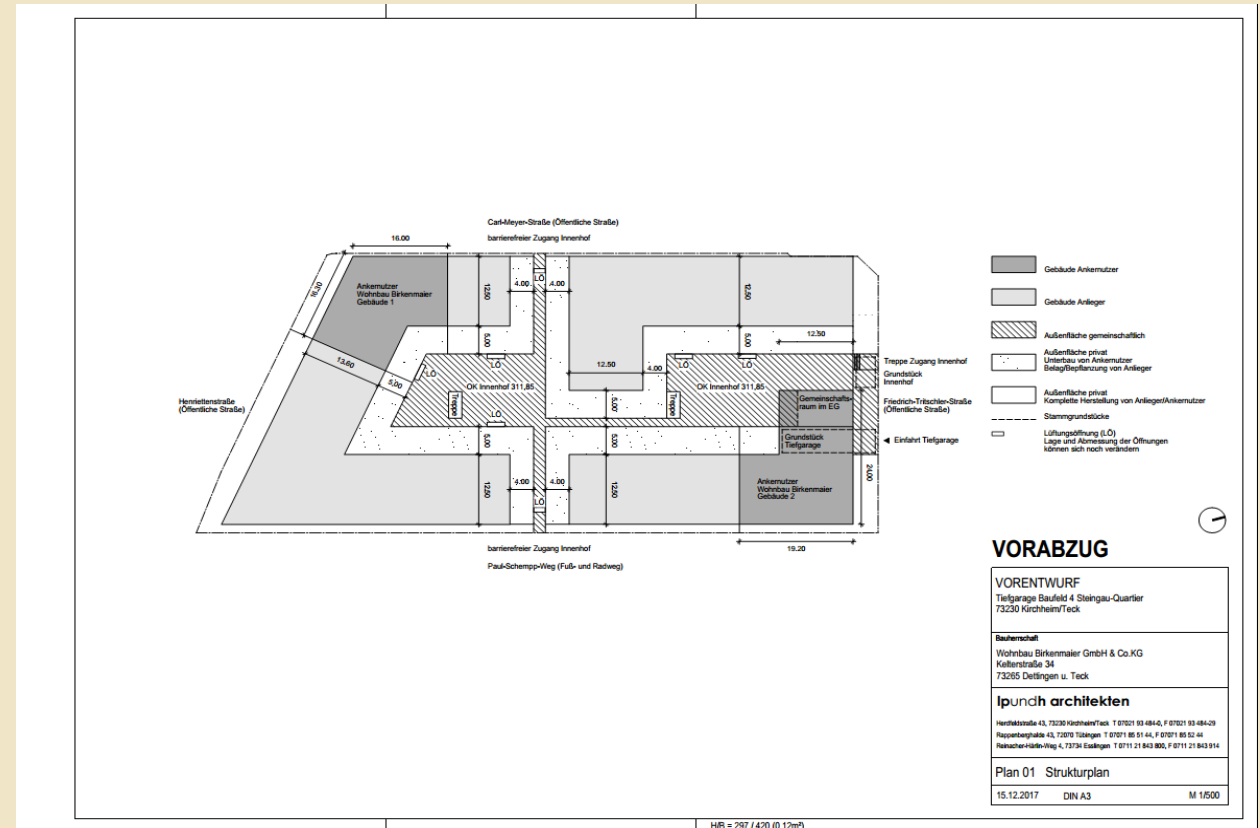
Kandergrund Binzen

Offene Konzeptvergabe Hof 1

Wesentliche Aufgaben Ankerprojekt

Innenhof

- Entwicklung strukturelles Konzept mit Fixierung der Nutzungsbereiche
- Entwicklung Entwässerungskonzept für Dachflächen und versiegelte Freiflächen
- Erarbeitung der technischen, wirtschaftlichen und juristischen Rahmenbedingungen als Bestandteile der “Ankerkonzeption”
- Entwicklung eines partizipativen Planungsprozesses



Strukturkonzept Innenhof aus einer Bewerbung,
lpundh architekten Kirchheim unter Teck

Kandergrund Binzen

Offene Konzeptvergabe Hof 1

Wesentliche Aufgaben Ankerprojekt

Innenhof

- Abgleichen der Nutzungsvorstellungen aller Akteure; Partizipative Entwicklung eines durchgängigen Gestaltungskonzeptes
 - Auswahl der Spielgeräte
 - hohe Beteiligung der Bauherren wünschenswert
- Grundlage für gute und respektvolle Nachbarschaft wird gelegt!

Es wird eine „Eigentümergeinschaft Innenhof“ gegründet, die Mitglieder sind die Eigentümergemeinschaften der Gebäude im Baufeld.



gemeinschaftlicher Innenhof, Loretto Tübingen,
Foto freiraumconcept

Kandergrund Binzen

Offene Konzeptvergabe Hof 1

Wesentliche Aufgaben Ankerprojekt

Energieversorgung

- Entwicklung planerisches und wirtschaftliches Konzept der Wärmeversorgung der Anker- und Anliegergebäude

Input Siegfried Delzer zu prinzipiellen und innovativen Möglichkeiten der Wärmeversorgung



Foto blabla5 auf pixabay.com

Kandergrund Binzen

Offene Konzeptvergabe Hof 1

Projektablauf und -organisation

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



Wettbewerbsentwurf Severin Rheinflügel,
Düsseldorf



gemeinschaftliche Tiefgarage unter dem
Innenhof und teilweise unter den
Hochbauten



beispielhafte Parzellierung

Kandergrund Binzen

Offene Konzeptvergabe Hof 1

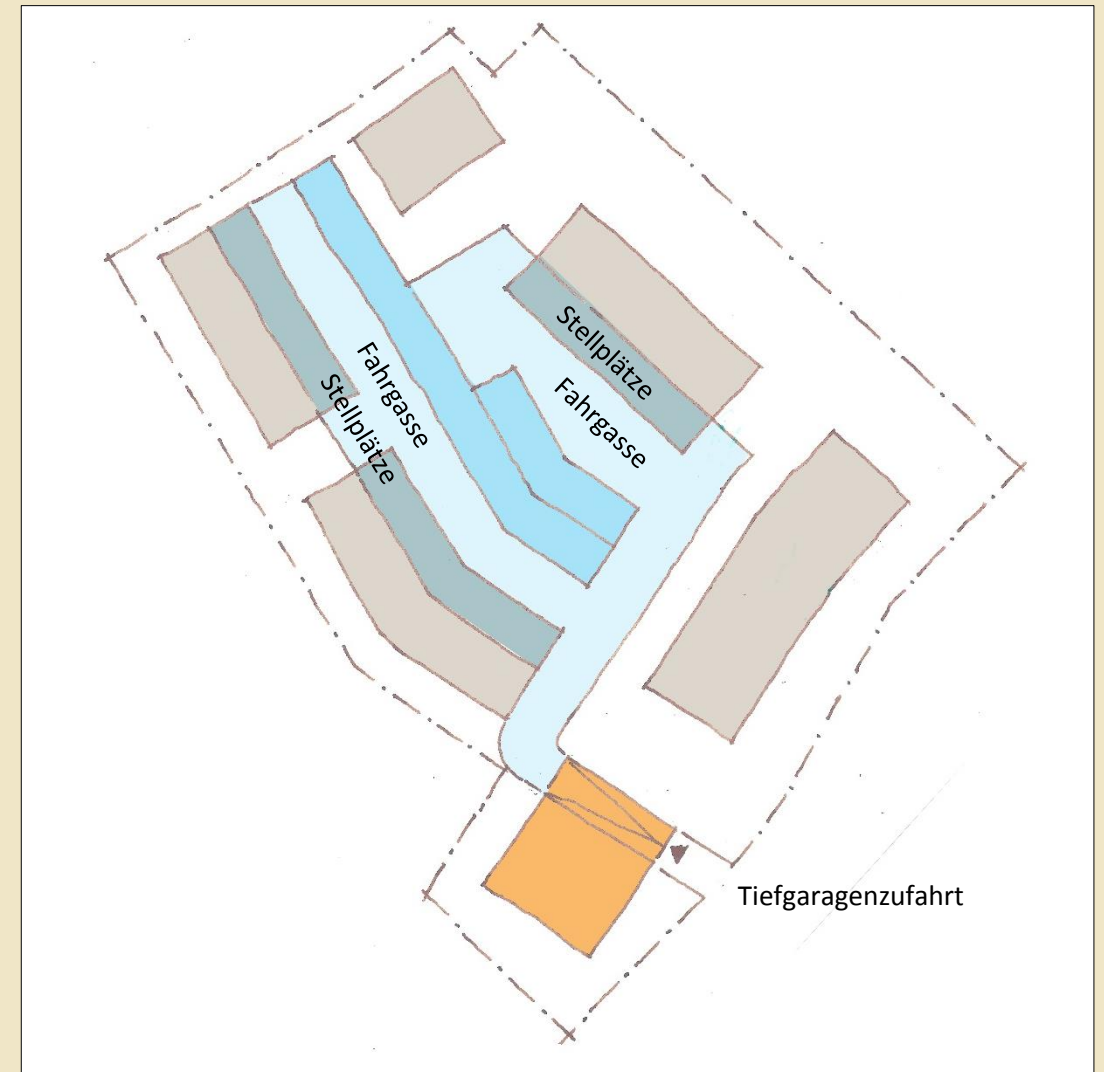
Projektablauf und -organisation

Tiefgarage

die Unterbauung von Gebäuden mit Stellplätzen wird notwendig werden

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

für die Bewerbung wird eine Kostengrößenordnung der Stellplätze kalkuliert



Kandergrund Binzen

Offene Konzeptvergabe Hof 1

Projektablauf und -organisation

Parzellierung und Innenhof

die Parzellierung erfolgt maßgeschneidert auf die Wünsche und Anforderungen der Projekte

jedes Projekt gibt Grundstücksfläche für den Gemeinschaftsbereich ab

→ durch den gemeinsamen Planungsprozess entsteht die projektübergreifende Hofgemeinschaft



Kandergrund Binzen

Offene Konzeptvergabe Hof 1

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,
Anlage zum Grundstückskaufvertrag

Kandergrund Binzen

Offene Konzeptvergabe Hof 1

Bewerbung und Entscheidung

	Anker	Anlieger
Umfang der Bewerbungen	• Bewerbungsschreiben mit Angaben zur Projektgröße und Lage • inhaltliches Konzept des Hochbauprojekts • Strukturkonzept von Tiefgarage, Freianlagen und Wärmeversorgung • organisatorisches Konzept für Prozess • Projektkosten und Finanzierung • Projektteam und Referenzen	• Bewerbungsschreiben mit Angaben zur Projektgröße und Lage • inhaltliches Konzept des Hochbauprojekts • Projektkosten und Finanzierung • Projektteam und Referenzen
Mindestanforderungen	• Finanzierbarkeit • Fachkunde • Realisierbarkeit	• Finanzierbarkeit • Realisierbarkeit

Kandergrund Binzen

Offene Konzeptvergabe Hof 1

Bewerbung und Entscheidung

	Anker	Anlieger
Auswahlkriterien	• Tiefgaragenkonzept • Konzept für Gemeinschaftsanlagen • Konzept für Wärmeversorgung • Organisatorisches Konzept für Prozess • Qualifikation Projektteam • Nutzen Hochbauprojekt für Quartier und Gemeinde • Qualität der Projektdarstellung	• Qualifikation Projektteam • Nutzen Hochbauprojekt für Quartier und Gemeinde • Qualität der Projektdarstellung

Kandergrund Binzen

Offene Konzeptvergabe Hof 1

Bewerbung und Entscheidung

Alle Bewerbungen werden in einem Vorprüfbericht vergleichbar dargestellt.

Sie werden der Bewertungskommission von den Vorprüfern vorgestellt.

Die Bewerbungen werden vergleichend anhand der Auswahlkriterien bewertet und dem Gemeinderat wird eine Vergabeempfehlung gegeben.

Der Gemeinderat entscheidet in öffentlicher Sitzung über die Vergabe der Grundstücke.



Vergabepuzzle Gemeinderatsklausur am 14.02.2020

Foto T. Gauggel

Kandergrund Binzen

Offene Konzeptvergabe Hof 1

Bewerbung und Entscheidung

Die Leitung der Sitzung der Bewertungskommission erfolgt durch die Vorprüfung.

Die Bewertungskommission besteht aus:

- Gemeinderat
- Repräsentant der Architektenkammer
- Fachkundiger bezüglich Energieversorgung (bei der Bewertung Ankerprojekte)
- ggf. weitere Fachkundige



Bewertungskommission in Kirchheim unter Teck

Foto T. Gauggel

Kandergrund Binzen

Offene Konzeptvergabe Hof 1

Erbbaurechtsersetzendes Wiederkaufsrecht

Um der Bodenpreisentwicklung entgegen zu steuern, behält sich die Gemeinde ein Wiederkaufsrecht in frühestens 80 Jahren vor. Dabei ist der Wiederkaufpreis der an die Inflation angepasste Kaufpreis.

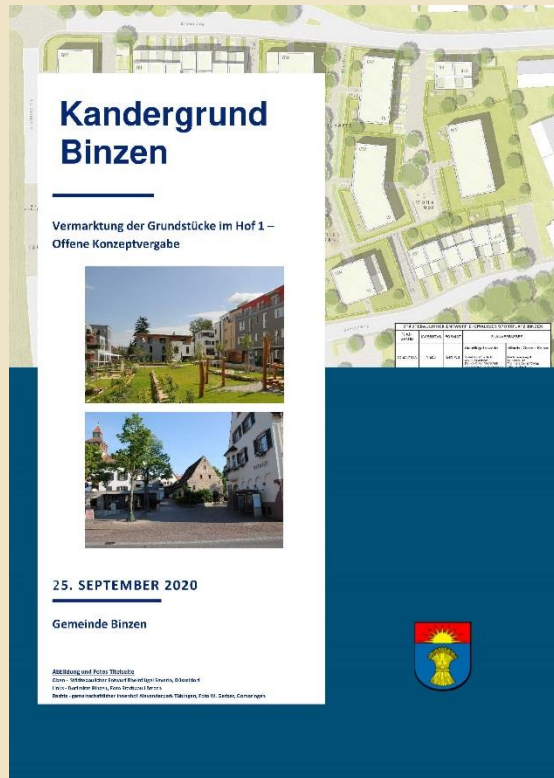
Ein erbbauersetzende Wiederkaufsrecht entspricht der Laufzeitbegrenzung des Erbbaurechts. Vorteile, verglichen mit dem Erbbaurecht, sind:

- das Grundstück kann als Sicherheit in Finanzierung eingebracht werden
- der Grundstückskaufpreis wird – anders als der Erbbauzins – rückerstattet

Kandergrund Binzen

Offene Konzeptvergabe Hof 1

Unterlagen



www.binzen.de/kandergrund

Gemeinde Binzen Am Rathausplatz 6 79589 Binzen Kandergrund Binzen Vermarktung der Grundstücke im Hof 1 – Offene Konzeptvergabe Bewerbungsschreiben für Bauinteressierte im Anker-Verfahren Bei konkretem Interesse an einem Bauprojekt im Kandergrund bitten wir Sie, dieses Bewerbungsschreiben auszufüllen und spätestens bis zum 29. Januar 2021, 11:00 Uhr an uns zurückzusenden. Das Bewerbungsschreiben gliedert sich in zwei Bausteine: die Abfrage Ihrer Daten (Punkte A bis C) sowie eine beigefügte Beschreibung Ihres Projekts (siehe Punkt D). Diese Unterlagen zusammen ergeben Ihre konkrete Interessensbekundung (Bewerbung). A. Kontaktdaten (bei Gruppen: Ansprechpartnerin) Name, Vorname: _____ Straße, Nr.: _____ PLZ, Ort: _____ Telefon tagsüber: _____ Fax: _____ E-Mail: _____ ☐ Wir sind als Bauträger an einem Grundstück interessiert ☐ Wir sind als Baugemeinschaft/Genossenschaft o.Ä. an einem Grundstück interessiert ☐ Wir sind als privater Einzelbauherr an einem Grundstück interessiert ☐ Sonstiges: _____ B. Projektdaten (ungefähre Angaben sind ausreichend) Gewünschte Größe: _____ Anzahl Gewerbeeinheiten: _____ Anzahl Wohneinheiten: _____ Breite des Bauvolumens: _____ m Baufrontstlänge von _____ bis _____ qm Bruttogeschossfläche: (Länge x Breite Baufelder x Geschosse) von _____ bis _____ qm Bevorzugte Lage im Hof 1: _____ (siehe Übersichtspläne Exposé) Priorität 1: _____ Priorität 2: _____ Priorität 3: _____ Priorität 4: _____ Projektname: (falls schon vorhanden) _____ ☐ Wir suchen keine weiteren Projektpartner. ☐ Wir suchen weitere Projektpartner / Gruppenmitglieder. ☐ Bitte nehmen Sie uns in die – für alle Interessierten einsehbare – Kontaktbörse im Netz auf. Mit der Veröffentlichung der Kontaktdaten (aus A.) sind wir einverstanden. Bei einer Bewerbung als Genossenschaft oder Baugemeinschaft sind die schon vorhandenen Mitglieder in einer Anlage namentlich zu benennen.		Auftragsgeber den Bestimmungen dieses Dokuments gemäÙ (§ 31 GemVO) finden Projektziele in Bestimmungen dieses Dokuments gemäÙ finden keine angemessen eine vollständige Erläuterung der Stelle einreichen und Anforderungen vollständig erfüllen ist. vor, die Interessenten unter Berücksichtigung der Korrekturen aufzufordern. Die n, werden zu Bewerbungsgesprächen eingeladen. Bislang ist hierfür die Einigkeit, Ihre Bewerbungen zu Frist fristliche Bewerbungen einreichen oder Ergänzungen zur Erstbewerbung bestehen. Die Gemeinde anzufragen, die über die bereits zu bewerten, insbesondere kann Vorlage einer Wirtschaftlichkeitsberechnung sämtliche Mindestanforderungen stzungen erfüllen, werden anhand der Bedingungen geknüpft und Ihre kontaktierte Stelle eingerichtet:
Seite 1 von 2 Fax 0 76 21/660899-10 Mail kiesewetter@gov.binzen.de		1 Tel. 0 76 21/6608-10 Fax 0 76 21/660899-10 Mail kiesewetter@gov.binzen.de 1

Kandergrund Binzen

Offene Konzeptvergabe Hof 1

	Anker	Anlieger
Abgabe der Bewerbung	08.01.2021, 11:00 Uhr	07.06.2021 um 11:00 Uhr
Bewerbungsgespräche	3. und 4. KW 2021	24. und 25. KW 2021
Finale Abgabe Bewerbung	29.01.2021, 11:00 Uhr	25.06.2021, 11:00 Uhr
Bekanntgabe der Vergabezusagen	Februar 2021	Juli 2021
Dauer Reservierungsvereinbarung	30.11.2021	28.02.2022

*Vertiefende Informationen zum Anker-/Anliegerverfahren
am xx.10.2020 um xx.xx Uhr in xyz*

Auf bald im Kandergrund!

