

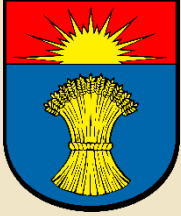
Gemeinde Binzen

Konzeptvergabe Kandergrund, Hof 1

Vergabe des Anker-Projekts



Wettbewerbsentwurf Severin Rheinflügel, Düsseldorf



Gemeinde Binzen

Konzeptvergabe Kandergrund, Hof 1

Vergabe des Anker-Projekts

- Rückblick
- Entwicklungsziele
- Konzeptvergabe im Anker-/Anliegerverfahren
- Vergabe Anker-Projekt
- Ausblick



Wettbewerbsentwurf Severin Rheinflügel, Düsseldorf

Konzeptvergabe Kandergrund, Hof 1

Rückblick

Mai 2019	Beschluss Gemeinderat: Entwicklung im Wege einer Konzeptvergabe
Okt. 2019	Durchführung einer Markterkundung
Nov. 2019	Exkursion Gemeinderat nach Tübingen
Feb. 2020	Klausurtagung Gemeinderat
Mai 2020	Beschluss Gemeinderat: - Durchführung einer offenen Konzeptvergabe - Anwendung des Anker-/Anliegerverfahrens - Festsetzung eines erbaurechtsrechtsähnlichem Wiederkaufrechts
Juli 2020	Beschluss Gemeinderat: Auswahlkriterien und Details Konzeptvergabe



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

Konzeptvergabe Kandergrund, Hof 1

Rückblick

Sept. 2020	Vermarktungsauftakt
Jan. 2021	Eingang fünf Bewerbungen Anker-Projekt
Feb. 2021	Bewerbungsgespräche
13.03.2021	Tagung Bewertungsausschuss Anker-Bewerbungen
18.03.2021	Sitzung Gemeinderat: Beschluss zu Vergabeempfehlung Anker-Projekt



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

Konzeptvergabe Kandergrund, Hof 1

Entwicklungsziele

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 (Bauträger, Genossenschaften, Baugemeinschaften, private Einzelbauherren)
- gemeinschaftliche Innenhöfe mit hoher Nutzungsqualität sollen entstehen
- Etablierung von Nutzerbeteiligung im Planungsprozess



Wettbewerbsentwurf Severin Rheinflügel, Düsseldorf

Konzeptvergabe Kandergrund, Hof 1

Konzeptvergabe im Anker-/Anliegerverfahren

Grundstücksvergabe nach Projektkonzept

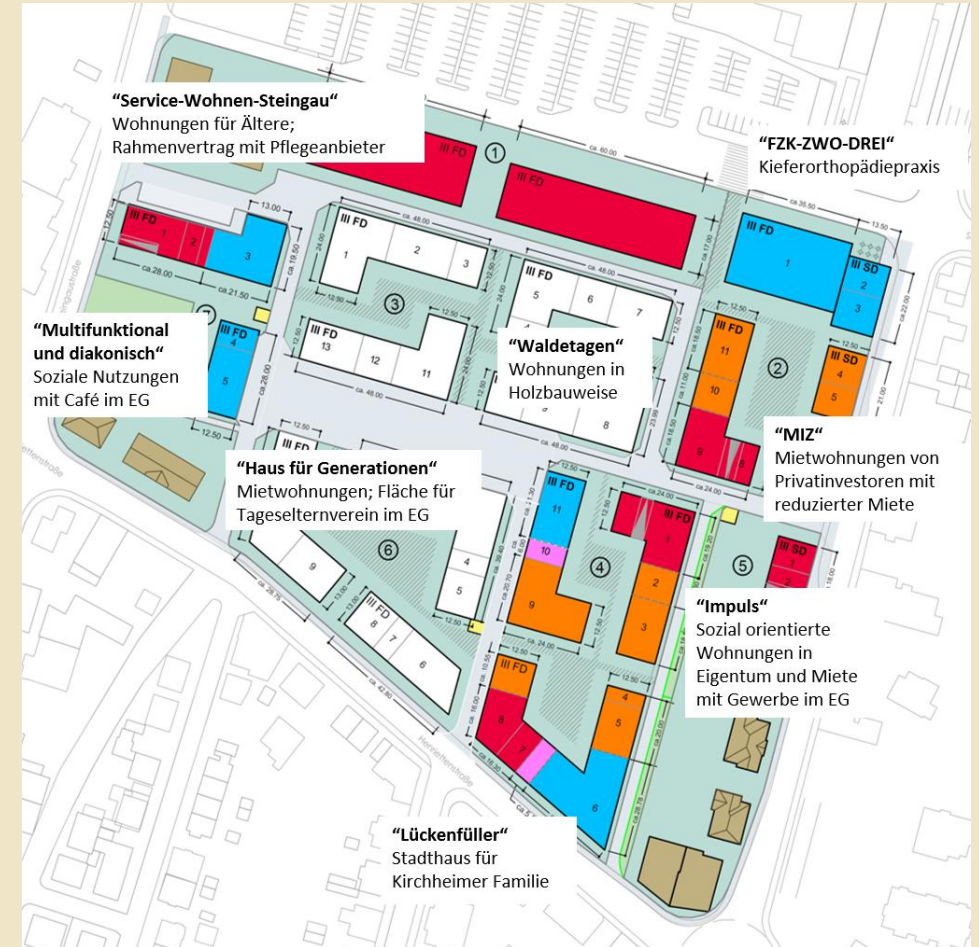
Akteure bewerben sich mit einer inhaltlichen Projektkonzeption um Grundstücke. Eine konkrete Architekturplanung ist nicht gefordert, Skizzen können die Konzeption ergänzen

→ „Wettbewerb der Ideen“

Ein von der Politik legitimierter Bewertungsausschuss 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

Konzeptvergabe Kandergrund, Hof 1

Konzeptvergabe im Anker-/Anliegerverfahren

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

Konzeptvergabe Kandergrund, Hof 1

Vergabe Anker-Projekt

Für das Anker-Projekt wurden insgesamt fünf Bewerbungen eingereicht. Die Qualität der Bewerbungen wird als sehr hoch bis befriedigend eingeschätzt.

Alle Bewerbungen erfüllen die Mindestanforderungen und wurden im Bewertungsausschuss auf Grundlage der vom Gemeinderat beschlossenen Auswahlkriterien vergleichend bewertet.

Die Bewerbung **Anker Hof 1** erfüllt alle Auswahlkriterien sehr gut, während die anderen Bewerber jeweils bei einzelnen Kriterien mehr oder weniger deutlich zurückfallen.

Der Bewertungsausschuss empfiehlt daher dem Gemeinderat, die Verwaltung zu beauftragen, mit der Bewerbergemeinschaft **Anker Hof 1** eine Reservierungsvereinbarung abzuschließen.



Lageplan, Auszug aus der Bewerbung **Anker Hof 1**

Vergabe Anker-Projekt

Projektentwicklung und Projektsteuerung

Bauträger Gebäude

Projektbau Heiss | Himmelhaus GmbH, Kirchheim u. Teck

Architektur

Ipundh architekten GmbH, Kirchheim u. Teck

Landschaftsarchitektur

Welsner + welsner, Nürtingen

Planung Wärmeversorgung

Schäffler sinnogy, Freiburg

Tragwerksplanung

Werner & Balci GmbH, Esslingen



Lageplan, Auszug aus der Bewerbung *Anker Hof 1*

Konzeptvergabe Kandergrund, Hof 1

Vergabe Anker-Projekt

Inhalt Bewerbung *Anker Hof 1*

Tiefgaragenkonzept

Realisierung als Baugemeinschaftsprojekt

Anzahl und Flexibilität der Stellplätze gegeben

Parzellierbarkeit möglich

im Wesentlichen zweihüftige Anordnung der Stellplätze,
Erweiterungsfläche günstig gewählt

Grobkostenschätzung 39.500.- € pro Stellplatz, durch
Baugemeinschaft Realkostenabrechnung, inklusive 4,2 %
Kosten für Projektsteuerung

- ✓ geforderte Flexibilität ist gegeben
- ✓ wirtschaftlich durch kompakte Struktur
- ✓ Realkostenabrechnung und Kostentransparenz
durch Baugemeinschaft



Tiefgarage, Auszug aus der Bewerbung *Anker Hof 1*

Konzeptvergabe Kandergrund, Hof 1

Vergabe Anker-Projekt

Inhalt Bewerbung *Anker Hof 1*

Konzept für die Gemeinschaftsanlage

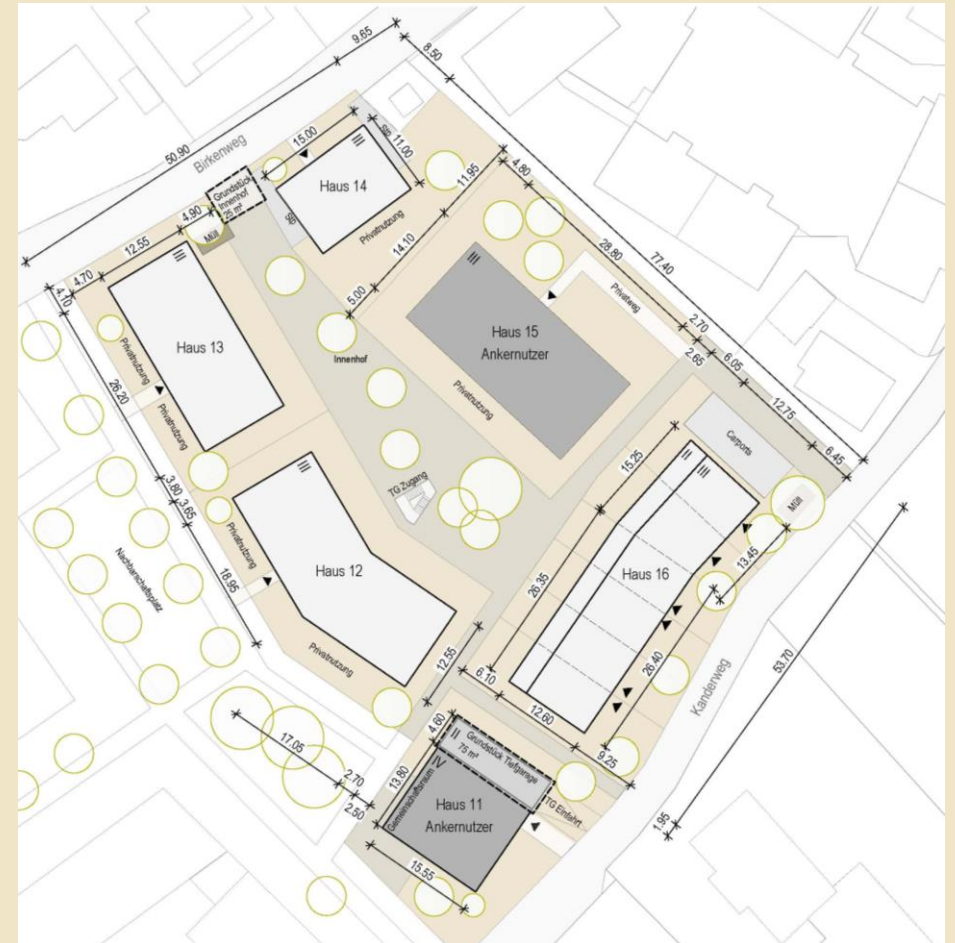
Realisierung als Baugemeinschaftsprojekt

durch Baugemeinschaft Realkostenabrechnung, zuzüglich
9,01 % Kosten für Projektsteuerung

ein Zugang von der Freifläche in die Tiefgarage

Erstellen eines Gemeinschaftsraums mit 52 m² für 4.500.-
€/m² ohne weitere Zuschläge für die Hofgemeinschaft,
Gründung eines Vereins zum dauerhaften Betrieb

- ✓ Nutzen durch Partizipationsprozess
- ✓ geforderte Flexibilität ist gegeben
- ✓ Realkostenabrechnung und Kostentransparenz durch Baugemeinschaft



Strukturplan Innenhof, Auszug aus der Bewerbung *Anker Hof 1*

Konzeptvergabe Kandergrund, Hof 1

Vergabe Anker-Projekt

Inhalt Bewerbung *Anker Hof 1*

Konzept für die Wärmeversorgung

Kaltnetz mit Erdsonden und dezentralen Wärmepumpe

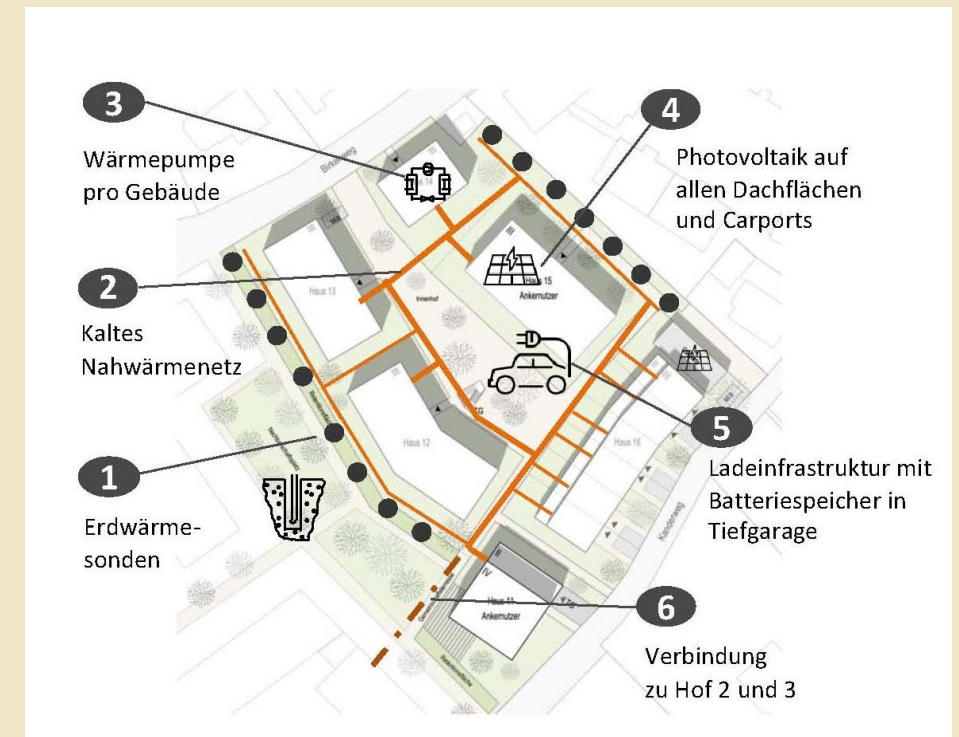
Kühlung spart Strom für die Heizung, da die Erdsonden im Heizbetrieb eine höhere Temperatur haben

Ideal für energieoptimiertes Bauen

Da der Kaltnetzanschluss mit tiefen Kosten realisierbar ist, ist die Einsparung bei jedem Hausanschluss über den Verbrauch deutlicher spürbar und damit Motivation, mehr zu tun.

hohe Wirtschaftlichkeit, hohe Förderung

Konzept erfordert Energiestandard KfW 40+ für alle Gebäude



Energiekonzept, Auszug aus der Bewerbung *Anker Hof 1*

Konzeptvergabe Kandergrund, Hof 1

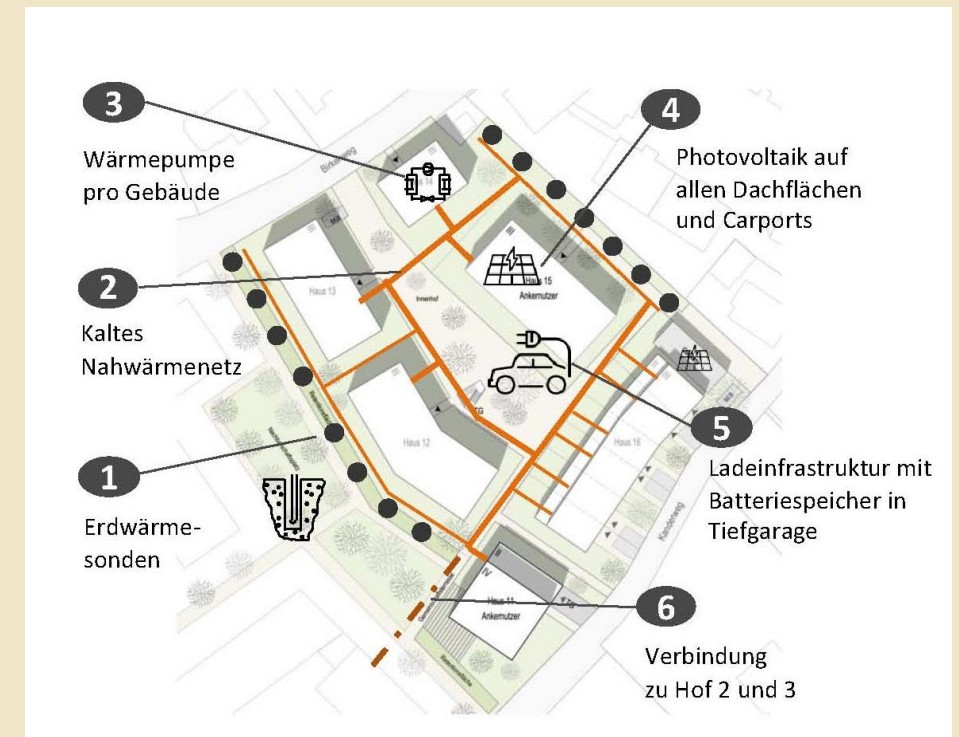
Vergabe Anker-Projekt

Inhalt Bewerbung *Anker Hof 1*

Konzept zur Schaffung von Lademöglichkeiten in der Tiefgarage und bei den oberirdischen Stellplätzen

Versorgung vom jeweiligen Hausanschluss Hochbau und Vorbereitung der Kabeltrassen zu den Stellplätzen
oder zentraler Elektroanschluss des Hof und Aufbau eines gemeinsamen Stromnetzes mit Batteriespeicher
> Entscheidung durch Gemeinde

- ✓ alle Stellplätze können angedient werden
- ✓ Flexibilität ist gegeben



Energiekonzept, Auszug aus der Bewerbung *Anker Hof 1*

Konzeptvergabe Kandergrund, Hof 1

Vergabe Anker-Projekt

Inhalt Bewerbung *Anker Hof 1*

Organisatorisches Konzept für den Anker-/Anliegerprozess

organisatorisches ausführlich Konzept dargestellt

Synergien werden genutzt

maximale Partizipation durch die Organisationsform der Baugemeinschaften

- ✓ Erfolgreiche Umsetzung ist zu erwarten
- ✓ Partizipationsprozess ist angelegt

Qualifikation des Projektteams

Referenzprojekte mit spezifischen Anforderungen vorgelegt
fachliche Qualifikation und Erfahrung gegeben

- ✓ Qualifikation gegeben



Lageplan, Auszug aus der Bewerbung *Anker Hof 1*

Konzeptvergabe Kandergrund, Hof 1

Vergabe Anker-Projekt

Inhalt Bewerbung *Anker Hof 1*

Nutzen des Hochbauprojektes für das Quartier

Gebäude mit Architektur eines Büros liegen nicht nebeneinander

Mischung von Eigentümern (Gebäude 15)
und Mietern (Gebäude 11)

unterschiedliche

Zielgruppen durch differenziertes Wohnungsangebot

Gemeinschaftsraum mit ca. 52 m² am Nachbarschaftsplatz,
Gründung des Vereins „Gemeinschaftsraum
Kandergrund e.V.“ für den dauerhaften Betrieb

✓ Nutzen für das Quartier gegeben



Erdgeschoss Baufeld 11, Auszug aus der Bewerbung *Anker Hof 1*

Konzeptvergabe Kandergrund, Hof 1

Vergabe Anker-Projekt

Inhalt Bewerbung *Anker Hof 1*

Nutzen des Hochbauprojektes für die Gemeinde

Gebäude haben unterschiedliche Wohnungsstrukturen

Mietwohnungen mit Begrenzung auf die ortsübliche Vergleichsmiete

Verwendung von recyclingfähigen Dämmmaterialien und Holzfenstern

Realisierung Holzhybridbauweise

Energiestandard KfW 40+

✓ Nutzen für die Gemeinde gegeben

Qualität der Projektdarstellung

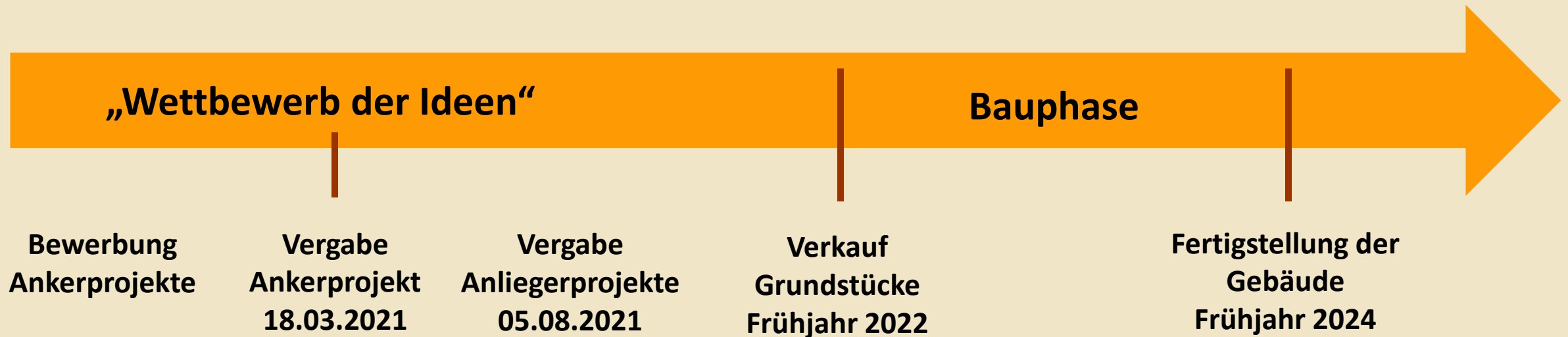
✓ Qualität und Nachvollziehbarkeit gegeben



Konzeptvergabe Kandergrund, Hof 1

Ausblick

12.04.2021	Fachseminar "Bauen mit Baugemeinschaften" in Kooperation mit Architektenkammer	08.05.2021	Exkursion nach Tübingen und Kirchheim/Teck
12.04.2021	Informationsveranstaltung "Bauen in Baugemeinschaften"	06.06.2021	Vorstellung Ankerkonzeption
03.05.2021	"Marktplatz der Möglichkeiten"	21.06.2021	Abgabe Bewerbungen Anlieger
		05.08.2021	Vergabeentscheidung Anlieger-Projekte



Auf bald im Kandergrund!

