Kandergrund Binzen

Vermarktung der Grundstücke im Hof 1 – Offene Konzeptvergabe

FAQ ANLIEGERVERGABE

STAND 23.04.2021

Gemeinde Binzen

Abbildung und Fotos Titelseite
Oben - Städtebaulicher Entwurf Rheinflügel Severin, Düsseldorf
Links - Dorfmitte Binzen, Foto Stadtbau Lörrach
Rechts - gemeinschaftlicher Innenhof Alexanderpark Tübingen, Foto W. Gerber, Gomaringen

1. **Wie ermittelt sich die konkrete Grundstücksgröße für ein Projekt?**
   Zur Ermittlung der Grundstücksgröße für ein Projekt dividiert man die Grundfläche des gewünschten Baufensters mit dem im Bebauungsplan enthaltenen sog. «GRZ-Faktor». Für den Hof 1 ist dies 0,33. Das Ergebnis ist die für das Projekt benötigte Grundstücksfläche.
   Rechenbeispiele:
   - *Soll das Baufeld 14 (15 x 11 m) komplett mit einem Projekt bebaut werden ermittelt sich die benötigte Grundstücksfläche folgendermaßen: 15 x 11 m = 165 m²; 165 m² / 0,33 = 500 m². Die benötigte Grundstücksfläche beträgt also 500 m².*
   - *benötigte Grundstücksfläche für Baufenster 13: rd. 993 m²*
   - *benötigte Grundstücksfläche für ein 6,6 m breiter Baufeldstreifen im Baufenster 16: 252 m²*

2. **Besteht die Möglichkeit, mehr Kfz-Stellplätze als die baurechtlich vorgeschriebenen in der Tiefgarage zu erwerben?**
   Prinzipiell ist es möglich eine beliebige Anzahl von Kfz-Stellplätzen in der Tiefgarage zu erwerben. Allerdings wird es eine maximale Anzahl von Stellplätzen geben, bedingt durch die maximal zulässige Größe die der Bebauungsplan regelt. Nach Vergabeentscheidung der Anliegerprojekte werden diese ihren konkreten Stellplatzbedarf an das Ankerprojekt übermitteln.

3. **Besteht für die Baufelder 14 und 16 (Baufelder mit oberirdischen Kfz-Stellplätzen) auch die Möglichkeit, Kfz-Stellplätze in der Tiefgarage zu erwerben?**
   Vgl. Antwort auf Frage Nr. 3. Im Prinzip wird dies möglich sein, die maximal mögliche Anzahl von Kfz-Stellplätzen in der Tiefgarage ist aber beschränkt.

4. **Ist es notwendig, mit der Bewerbung Pläne zu dem geplanten Projekt, z.B. Grundrisse, abzugeben?**
   Nein, es ist prinzipiell nicht notwendig, der Bewerbung Pläne oder sonstige Zeichnungen beizufügen. Der notwendige Umfang der Bewerbung ist in der «Anlage Anliegerauswahl», veröffentlicht auf der Homepage der Gemeinde Binzen, konkret beschrieben.
   Sollten zur Beschreibung Ihres Projektes darüber hinaus Unterlagen notwendig sein, dürfen diese selbstverständlich beigelegt werden.

5. **Wir wollen uns als Familie um ein Grundstück zum Bau eines schmalen Einfamilienhauses (Breite ca. 6 m) bewerben. Ist eine Bewerbung auf ein Teil des Baufensters 13 möglich, oder werden die Baufenster immer komplett an einen Akteur vergeben und einzelne, schmale Gebäude sind nur im Baufeld 16 möglich?**
   Nein, einzelne Baufenster werden nicht zwingend an einen Akteur, also an ein Projekt vergeben. Eine Bewerbung auf einen Teil eines Baufensters ist möglich.
   Ebenso ist es möglich sich z.B. mit einem geschosswohnungsbau auf einen 20 m breiten teil von Baufenster 16 zu bewerben. Die hier im Bebauungsplan gezeichneten weißen Linien sind nicht verbindlich für die Bewerbung. Sie zeigen nur eine prinzipielle Möglichkeit für eine Reihenhausstruktur. Dies muss aber nicht so sein.

6. **Welche Vorgehensweise ist am Sinnvollsten wenn man sich mit einem Einzelhausprojekt für eine Familie bewerben möchte? Zusammenarbeit mit einem Architekten, einem Generalunternehmer oder eine andere Form?**
   Das kann nicht eindeutig beantwortet werden. Vermutlich ist zu Beginn die Zusammenarbeit mit einem Architekturbüro am Sinnvollsten, da die meisten Generalunternehmer für Einfamilienhäuser vermutlich wenig Erfahrung mit Projekten in solchen Vergabeverfahren haben.

7. **Hat auch ein kleines Projekt eine Chance?**
   Es gibt neben der Festlegung eines maximalen Bauvolumens (vgl. Nr. 2.6 a Vermarktungsexposé) keine Vorgaben zu der Größe eines Projektes. Es können sich also auch kleine Projekte, z.B. ein Einzelgebäude für eine Familie, bewerben. Die Kleinteiligkeit im Quartier wird bei der vergleichenden Projektbewertung berücksichtigt (vgl. Nr. 5 Anlage Anliegerauswahl).

8. **Wie groß muss ein Baugemeinschaftsprojekt sein?**
   Eine Baugemeinschaft könnte auch aus zwei Parteien bestehen, die beispielsweise zwei übereinanderliegende Maisonettewohnungen realisieren.

9. **Wie komme ich als Einzelinteressent zu einer Baugemeinschaft?**
   Es gibt hier mehrere Möglichkeiten, wobei eine Bewerbung um ein Grundstück noch nicht mit einer gegründeten Baugemeinschaft erfolgen muss, ein loser Zusammenschluss als Interessensgemeinschaft ist für die Bewerbung ausreichend.
   Sie können eine eigene Idee entwickeln, also quasi selbst gründen, und sich dann Mitstreiter in Ihrem Familien- oder Freundeskreise suchen. Auch klassische Anzeigen in Tageszeitungen oder entsprechenden Internet-Portalen werden hierzu oft genutzt.
   Möglich ist es auch, mit Architekturbüros in Kontakt zu treten, die Sie dann unterstützen können.