

Kandergrund Binzen

Vermarktung der Grundstücke im Hof 1 – Offene Konzeptvergabe



FAQ ANLIEGERVERGABE

STAND 17.07.2021

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 Baufelders 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: $15 \times 11 \text{ m} = 165 \text{ m}^2$; $165 \text{ m}^2 / 0,33 = 500 \text{ m}^2$. Die benötigte Grundstücksfläche beträgt also 500 m².
- benötigte Grundstücksfläche für Baufelder 13: rd. 993 m²
- benötigte Grundstücksfläche für ein 6,6 m breiter Baufeldstreifen im Baufelder 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 Baufelders 13 möglich, oder werden die Baufelder immer komplett an einen Akteur vergeben und einzelne, schmale Gebäude sind nur im Baufeld 16 möglich?

Nein, einzelne Baufelder werden nicht zwingend an einen Akteur, also an ein Projekt vergeben. Eine Bewerbung auf einen Teil eines Baufelders ist möglich.

Ebenso ist es möglich sich z.B. mit einem geschosswohnungsbau auf einen 20 m breiten teil von Baufelder 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 Interessengemeinschaft 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.

10. Ist eine Projekt-Initiative durch eine Architektin / einen Architekten möglich?

Die Entwicklung einer Projektidee durch eine Architektin / einen Architekten ist selbstverständlich möglich. Zur Bewerbung sollte dann aber die Projektträgerschaft, also zum Beispiel ein Bauträger oder eine Baugemeinschaft, feststehen. Dies ist in der Bewerbung entsprechend anzugeben. Im Falle einer Baugemeinschaft muss diese zur Bewerbung noch nicht zwingend komplett gefüllt sein, hinsichtlich einer Einschätzung zur Realisierungssicherheit muss sie in Form einer Interessentengemeinschaft aber existieren.

11. Wann wird der Verkauf der Grundstücke erfolgen?

Der Zeitpunkt der Grundstücksverkäufe kann im Moment noch nicht exakt definiert werden. Er wird dann erfolgen, wenn die gemeinsamen Planungsabstimmungen im Anker-/Anliegerprozess ausreichend fortgeschritten sind. Auf jeden Fall wird dies nach Einreichen der verschiedenen Bauanträge der Fall sein, voraussichtlich im Sommer 2022.

12. Sind die Termine für das Anlieger-Verfahren aus dem Exposé Stand 30.03.2021 noch aktuell?

Nein, die im Exposé vom 30.03.2021 genannten Termine für die Anlieger-Vergabe sind nicht mehr aktuell. Vgl. Newsletter Nr. 2 vom 02.05.2021.

Es gelten folgende neue Termine:

<i>Abgabe der Bewerbung:</i>	<i>24.09.2021, 11:00 Uhr</i>
<i>Bewerbungsgespräche:</i>	<i>voraussichtlich 15. und 16.10.2021</i>
<i>Finale Abgabe der Bewerbung:</i>	<i>29.10.2021, 11:00 Uhr</i>
<i>Bekanntgabe der Vergabeusage:</i>	<i>Ende November 2021</i>
<i>Dauer Reservierungsvereinbarung:</i>	<i>voraussichtlich 31.05.2022</i>

13. Mit welchen Kosten sind für einen Tiefgaragenstellplatz zu rechnen?

Zu den Kosten der Tiefgaragenstellplätze wird es eine Aussage in der Ankerkonzeption geben. Diese wird im Rahmen der Veranstaltung am 05.07.2021 um 17:00 Uhr in der Mehrzweckhalle in Binzen vorgestellt und danach auf der Homepage der Gemeinde veröffentlicht. Vgl. Newsletter Nr. 2 vom 02.05.2021.

14. Wie genau sind die Schnittstellen (baulich und wirtschaftlich) im Untergeschoss zwischen Tiefgarage und Anlieger-Projekten?

Die verschiedenen Schnittstellen sind im Detail in der Ankerkonzeption definiert. Diese wird im Rahmen der Veranstaltung am 05.07.2021 um 17:00 Uhr in der Mehrzweckhalle in Binzen vorgestellt und danach auf der Homepage der Gemeinde veröffentlicht. Vgl. Newsletter Nr. 2 vom 02.05.2021.

15. Ist jedes Projekt für seine eigene Wärmeversorgung zuständig?

Nein, Aufgabe des Ankerprojektes ist es, die Wärmeversorgung für den ganzen Hof zu konzipieren. Details hierzu werden in der Ankerkonzeption enthalten sein. Diese wird im Rahmen der Veranstaltung am 05.07.2021 um 17:00 Uhr in der Mehrzweckhalle in Binzen vorgestellt und danach auf der Homepage der Gemeinde veröffentlicht. Vgl. Newsletter Nr. 2 vom 02.05.2021.

16. Wie viele Geschosse dürfen Reihen- und Doppelhäuser haben?

Die zulässige Anzahl der Geschosse eines Gebäudes regelt der Bebauungsplan. Im Hof 1 gibt es unterschiedliche Festsetzungen für die möglichen Anliegerprojekte je nach Baufelder. Befindet sich das Bauvorhaben im Baufelder 12, 13 oder 15 müssen zwingend drei sog. Vollgeschosse (also komplette Geschosse) gebaut werden, im Baufelder 14 dürfen es drei Vollgeschosse sein, im Baufelder 16 müssen zwei Vollgeschosse gebaut werden. Neben den Vorgaben zu den Vollgeschossen, regelt der Bebauungsplan auch noch die maximale Höhe der Gebäude (HbA = maximale Höhe baulicher Anlagen). Diese liegt für die Anlieger-Baufelder jeweils bei 10 m. Für das Baufeld 16 bedeutet dies, dass außer den zwei Vollgeschossen auch noch ein drittes Geschoss gebaut werden darf. Es darf aber kein Vollgeschoss sein und deshalb nur maximal 75 % der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses haben.

17. Können nur im Baufeld 16 Reihenhäuser gebaut werden?

Nein, es können auch in den anderen Baufelder Reihenhäuser gebaut werden. Außerdem ist es möglich sich alleine oder z.B. mit einer befreundeten Familie auf einen Bauplatz für ein oder zwei Reihenhäuser zu bewerben. Und diese können auch in den Baufeldern 12, 13 und 14 liegen.

18. Von welchen Kostenansätzen für die gemeinschaftlichen Freianlagen, den Gemeinschaftsraum und die Energieversorgung muss man ausgehen?

Die Details zu den gemeinschaftlichen Anlagen im Hof finden sich in der auf der Homepage der Gemeinde veröffentlichten Ankerkonzeption, auch zu Kostenansätzen auf Grundlage einer ersten Kostenschätzung.

Für die gemeinschaftlichen Freianlagen sind dies ca. 75.- €/m² BGF, für den Gemeinschaftsraum ca. 40.- €/m² BGF und für die Energieversorgung ca. 375.- €/m² BGF.

Bei den Kosten der Energieversorgung ist zu folgendes zu beachten:

- Bei Reihen- und Doppelhäusern werden diese Kosten abweichen, da aufgrund der anteilig höheren Versorgungskosten noch ein Grundstock je Hauseinheit berechnet wird. Vgl. hierzu

Nr. 7 auf Seite 19 der veröffentlichten Ankerkonzeption.

- Bei den Kostenangaben zur Energieversorgung sind mögliche Fördermittel nicht berücksichtigt. Vgl. hierzu die Anlage "Kostenschätzung Energieversorgung" zu Ankerkonzeption.

Erläuterung: BGF meint "Bruttogeschossfläche" und dies ist die Summe der Brutto-Flächen (ermittelt über die Außenmaße) aller Geschosse. Hat ein Reihenhaushaus also z.B. Außenmaße von 6,00 x 12,60 m und es werden zwei Vollgeschosse und ein Nicht-Vollgeschoss gebaut (vgl. Nr. 16 in diesem Dokument), hat das Bauvorhaben eine BGF von $2,75 \times 6,00 \text{ m} \times 12,60 \text{ m} = 207,90 \text{ m}^2$.

19. Wieviel Grundstücksfläche wird zur gemeinschaftlichen Nutzung, als für die gemeinschaftlichen Freianlagen abgetreten?

Dies ist unterschiedlich und hängt von der Projektgröße und der Lage des Projektes ab. Der Bebauungsplan setzt einen sog. "GRZ-Faktor" für den Hof 1 mit 0,33 fest. Das bedeutet, dass die Grundfläche eines Bauvorhabens 33% der Grundstücksfläche sein darf. Oder andersherum: Steht die Grundfläche des Gebäudes fest, lässt sich durch Division mit 0,33 die benötigte Grundstücksfläche ermitteln. Für das Beispiel aus Nr. 18 dieses Dokuments (Reihenhaushaus mit 6,00 x 12,60 m) bedeutet dies eine Grundfläche von $75,60 \text{ m}^2$ und somit eine benötigte Grundstücksfläche von ca. 229 m^2 . Wieviel dieser Fläche privat genutzt und wieviel gemeinschaftlich im Hof genutzt wird hängt nun von der Lage ab. Definiert wird dies in der Anlage "Strukturplan" zur veröffentlichten Ankerkonzeption.

20. Von welchen Baukosten für ein Reihenhaushaus kann man ausgehen?

Die Frage nach den Baukosten (KG 300 und 400 nach DIN 276) ist sehr schwer zu beantworten, da diese von verschiedenen Faktoren und sehr stark von den individuellen Wünschen und Anforderungen abhängen.

Nach dem BKI (Baukosteninformationszentrum), einer bundesweiten Datenbank für statistische Kostenkennwerte, liegen die Baukosten (KG 300 und 400 nach DIN 276) für ein Reihenhaushaus im Kreis Lörrach nach dem Beispiel aus Nr. 18 dieses Dokuments (Reihenhaushaus mit 6,00 x 12,60 m) zum heutigen Zeitpunkt bei ca. 345.000.- € was als grober "Daumenwert" ca. 2.100.- €/m² Wohnfläche entsprechen dürfte.

Die Grundstückskosten (KG 100 nach DIN 276) in diesem Beispiel und bei einer Lage im Baufenster 16 liegen bei rd. 123.000.- € ($229 \text{ m}^2 \times 535.- \text{ €/m}^2$). Für die Baunebenkosten (KG 700 nach DIN 276) kann von 25% aus den Baukosten, also ca. 86.000.- € ausgegangen werden.

Im o.g. Kostenkennwert für die Baukosten ist die Gebäudetechnik komplett enthalten und in der zu Grunde liegenden Schärfe auch nicht herausrechenbar. Im Kandergrund wird ein Großteil der zentralen Energieversorgung gemeinschaftlich erfolgen, nach der in der Ankerkonzeption definierten Struktur und Kostenverteilung, vgl. Nr. 18 in diesem Dokument. Die Baukosten werden also geringer sein, die zentrale Gebäudetechnik wird über den Kostenanteil an der gemeinschaftlichen Energieversorgung bezahlt.

Die Schnittstelle zwischen zentraler gemeinschaftlicher Energieversorgung und individueller Installation in den Gebäuden ist in Nr. 5 auf Seite 18 der auf der Homepage der Gemeinde veröffentlichten Ankerkonzeption definiert. Die Energieverteilung innerhalb der Gebäude liegt in deren Verantwortung.