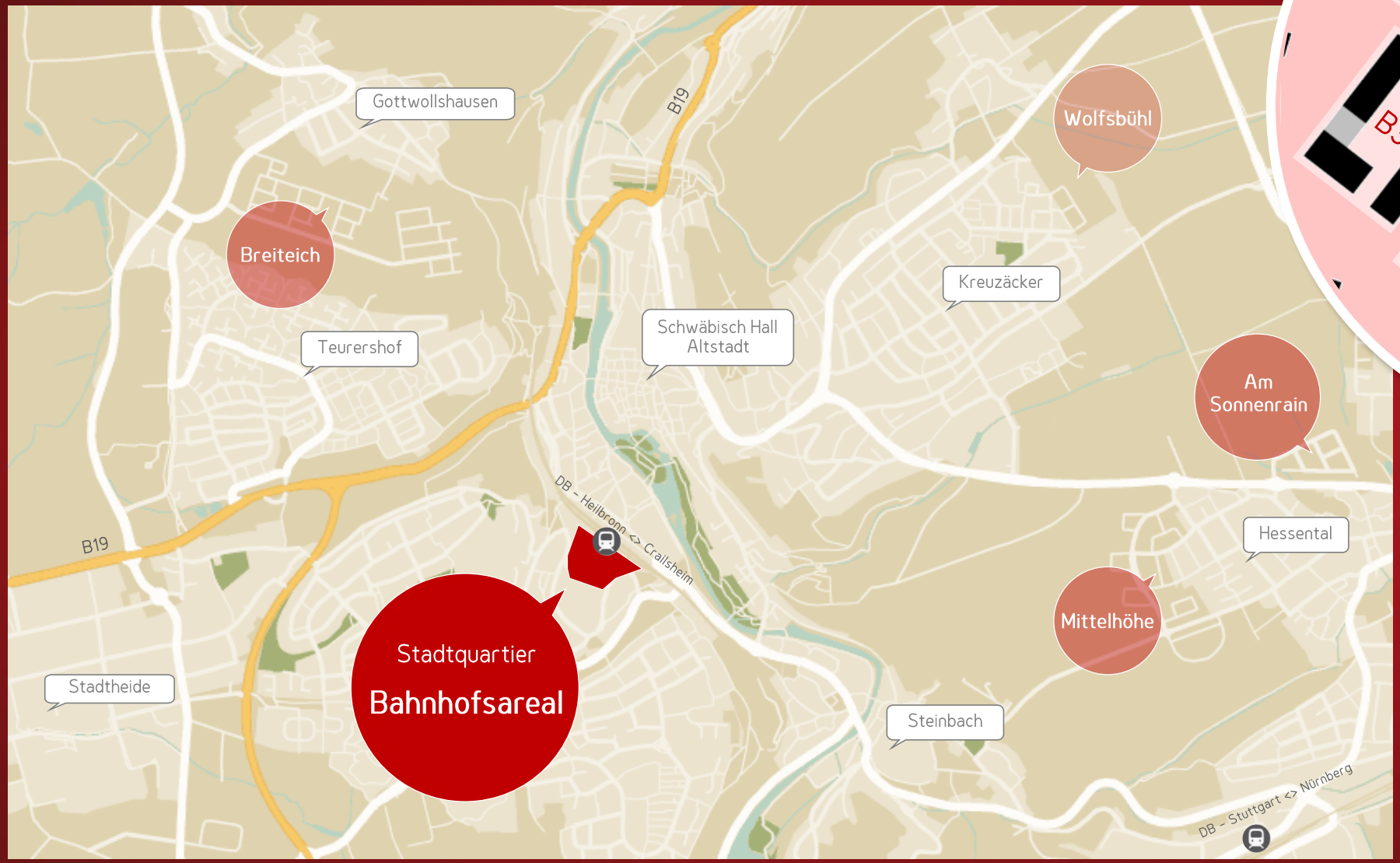
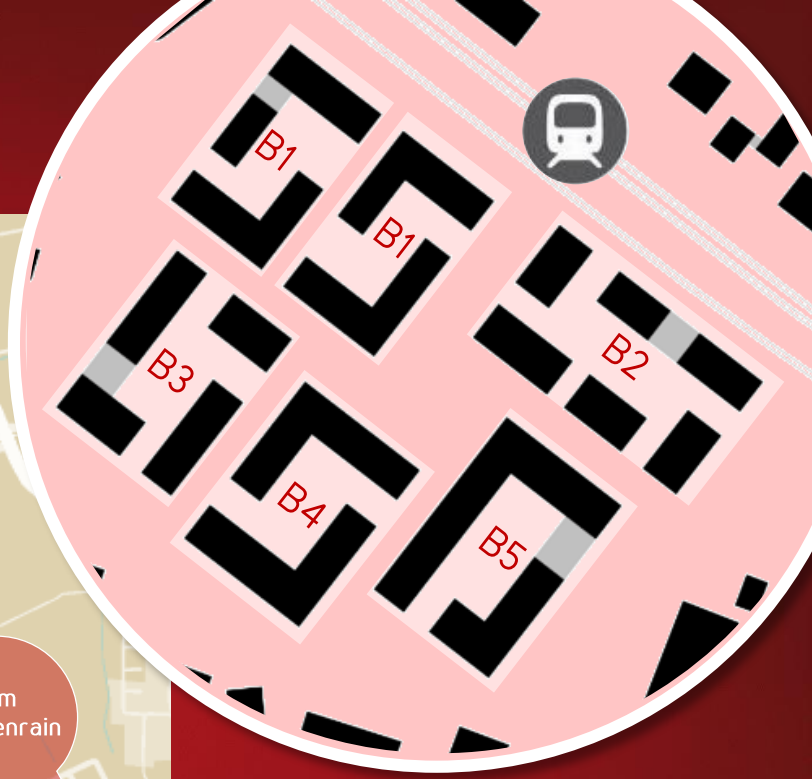
Stadtquartier **Bahnhofsareal**

HGE

Haller Grundstücks- und
Erschließungsgesellschaft mbH

Stadtquartier **Bahnhofsareal**





HGE

Haller Grundstücks- und
Erschließungsgesellschaft mbH

Entwicklung Bahnhofsareal, Schwäbisch Hall

Thomas Gauggel
Matthias Gütschow

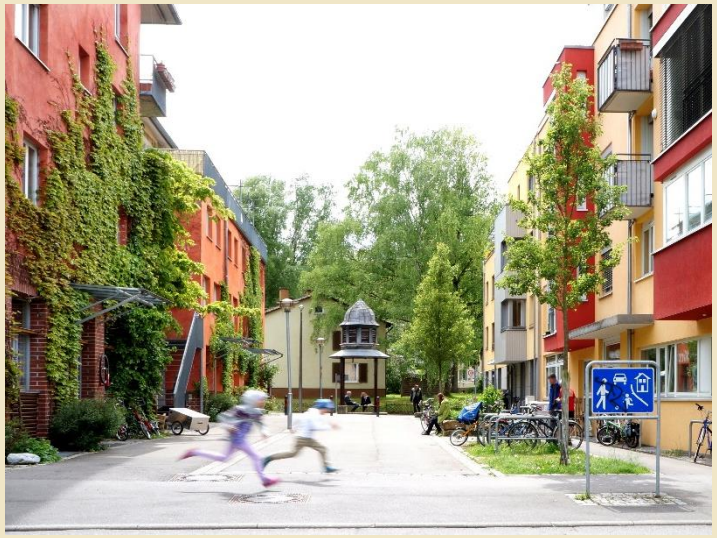


Foto Daniel Fuhrhop

Foto Cord Soehlke

Foto Sascha Luippold

Entwicklung Bahnhofsareal, Schwäbisch Hall

Städtebauliche Zielsetzungen

Das neue Bahnhofsareal soll als ein kleinteiliges, lebendiges und gemischt genutztes Quartier entwickelt werden. Daher werden folgende Rahmenbedingungen definiert:

- verschiedene Wohntypologien sind realisierbar (unterschiedliche Formen von Geschosswohnungs-bau, schmale Stadthäuser)
- unterschiedliche Akteure bauen die Projekte eines Hofs (Baufeld)
- gemeinschaftliche Innenhöfe mit hoher Nutzungs-qualität sollen entstehen
- Etablierung von Nutzerbeteiligung im Planungs-prozess

Wettbewerbsentwurf K9

Foto Cord Soehlke

kleinteilig entwickeltes Quartier

öffentliche und lebendige Räume mit hoher Aufenthaltsqualität

Foto Daniel Fuhrhop

verschiedene Wohntypologien

Geschosswohnungsbau

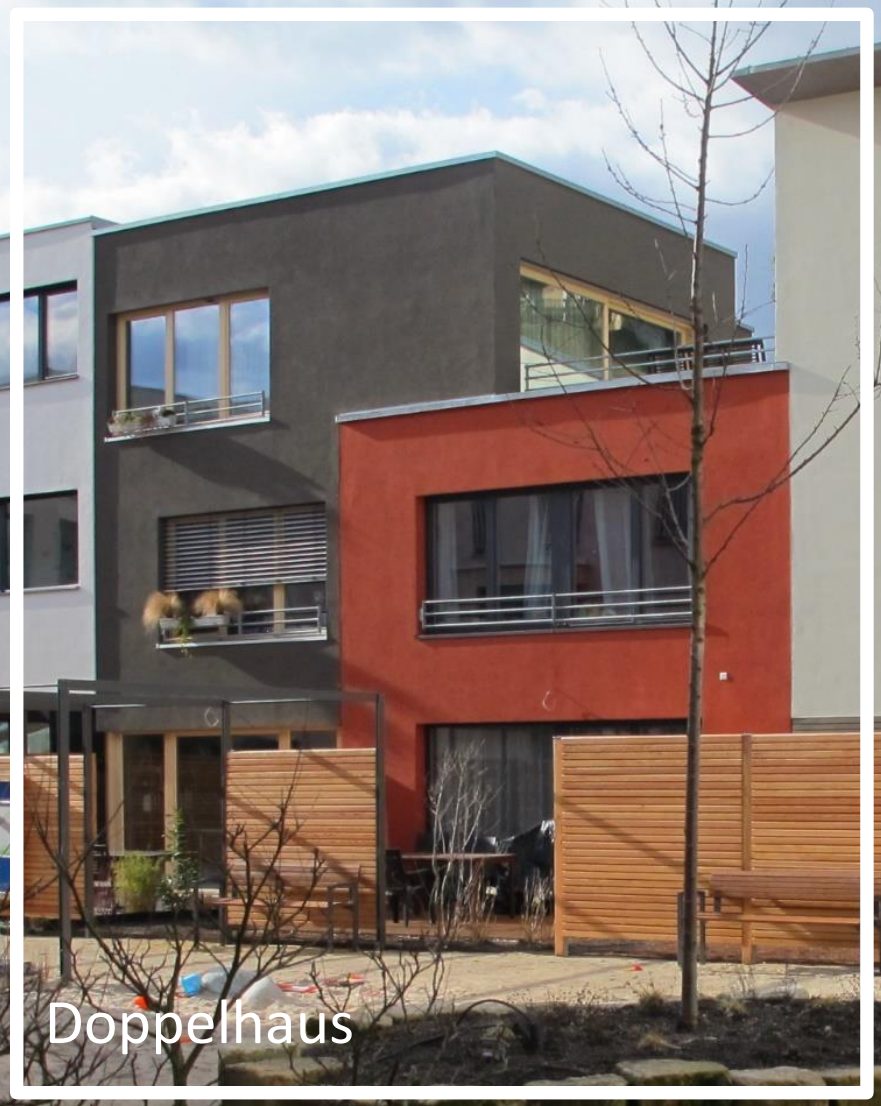
Foto Gudrun de Maddalena

Foto Gerd Kuhn

verschiedene Wohntypologien

Foto Gerd Kuhn

verschiedene Wohntypologien



Doppelhaus

Foto Ipundh architekten

verschiedene Wohntypologien

Foto Matthias Gütschow

Verbinden von Wohnen und Arbeiten

Foto Daniel Fuhrhop

lebendige Erdgeschosse

gemeinschaftliche Parkierung
unter den Innenhöfen
Foto Gerd Kuhn

Foto Armin Scharf

private, aber öffentlich zugängige Innenhöfe

Entwicklung Bahnhofsareal, Schwäbisch Hall

Grundstücksvergabe nach Projektkonzept

Die Grundstücksvergabe erfolgt mit der Zielsetzung, langfristig ein lebendiges und stabiles Quartier mit Angeboten des täglichen Bedarfs für möglichst viele Bevölkerungsschichten entstehen zu lassen.

Dafür müssen folgende Voraussetzungen geschaffen werden:

- Fixe Grundstückspreise
- Definition von inhaltlichen Kriterien zur Grundstücks-vergabe – welchen Nutzen hat das Projekt für die Quartiers- oder Stadtgesellschaft?
- Entwicklung eines Verfahrens zur Vergabeent-scheidung

Sitzung Vergabekommission in Kirchheim, Foto M. Gütschow

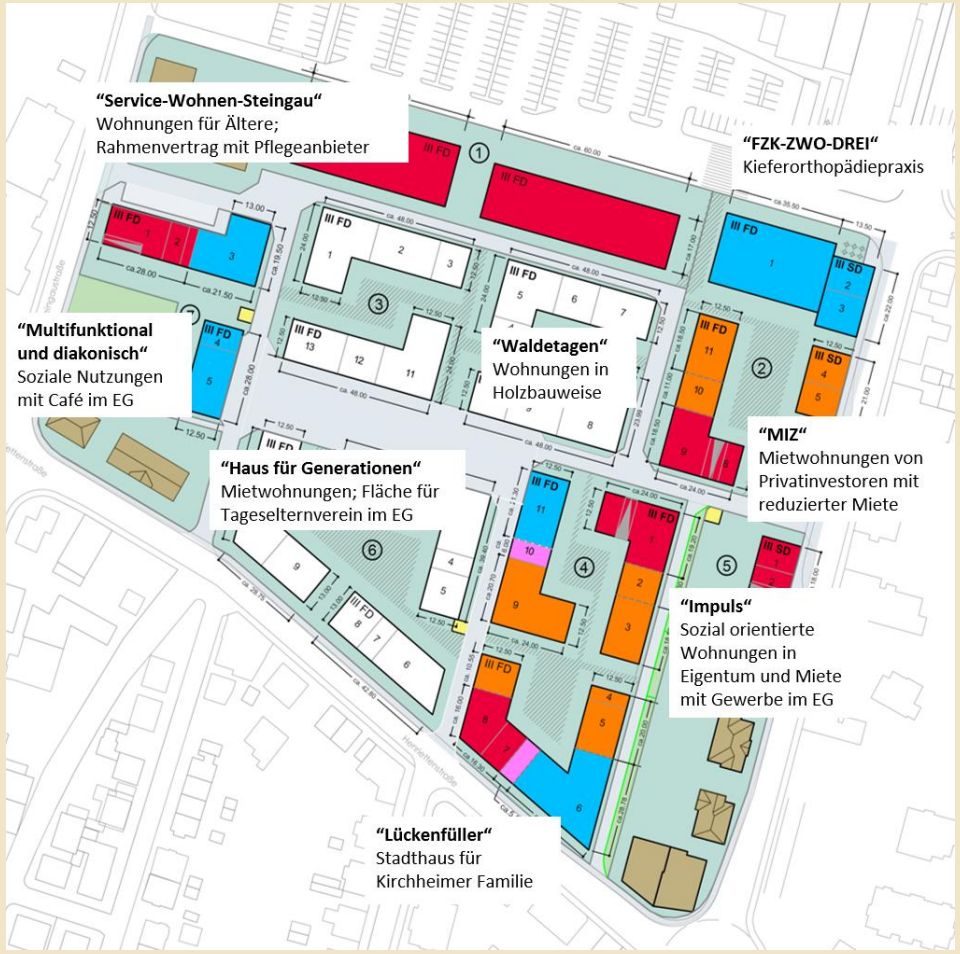
Entwicklung Bahnhofsareal, Schwäbisch Hall

Grundstücksvergabe nach Projektkonzept

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

Eine von der Politik legitimierte Vergabekommission bewertet die eingegangen Bewerbungen individuell. Eine Reservierungszusage wird erteilt.

Der Grundstückskauf erfolgt erst nach Ende der Projekt-entwicklung, in der Regel nach Einreichen des Bauantrags.



Vergabeplan mit Beispielprojekten 2. BA Steingauquartier Kirchheim u. Teck

Entwicklung Bahnhofsareal, Schwäbisch Hall

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

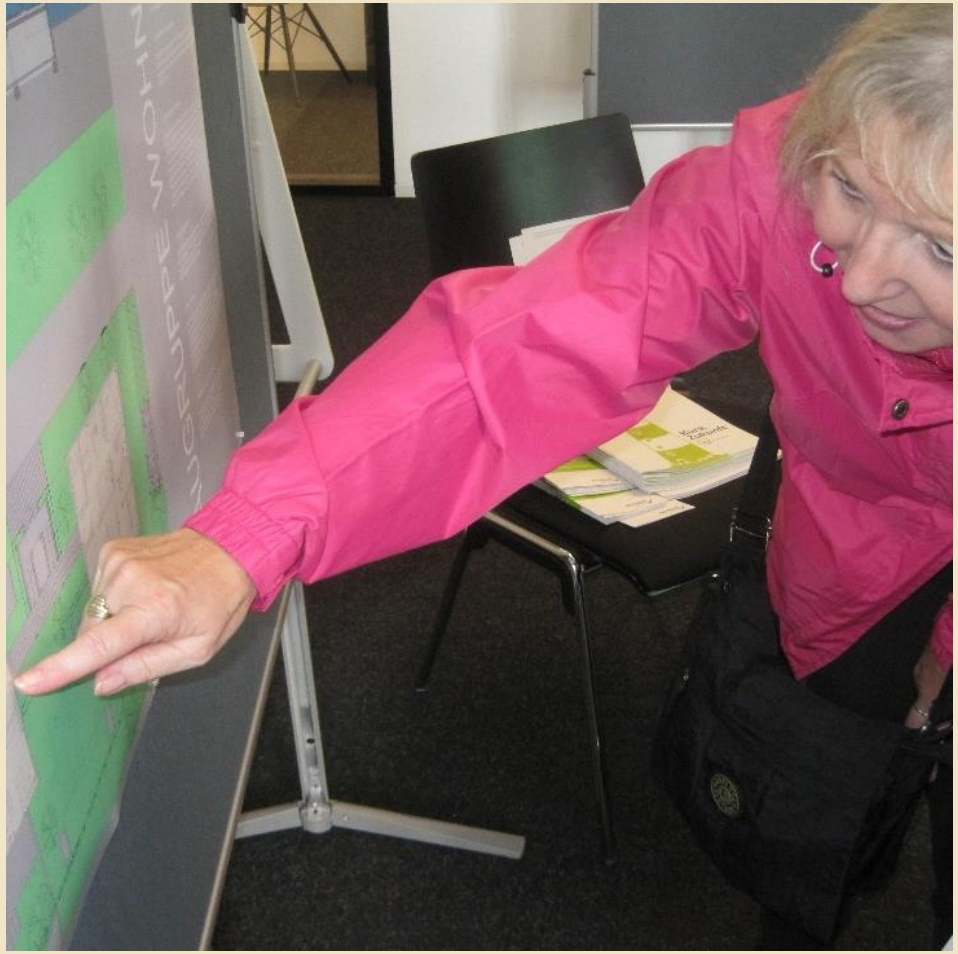
Alte Weberei in Tübingen, Foto M. Grohe

Entwicklung Bahnhofsareal, Schwäbisch Hall

Akteure

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

- Bauträger und Investoren
- Wohnungsbaugesellschaften
- private Einzelbauherren
- Baugemeinschaften und Wohnprojekte



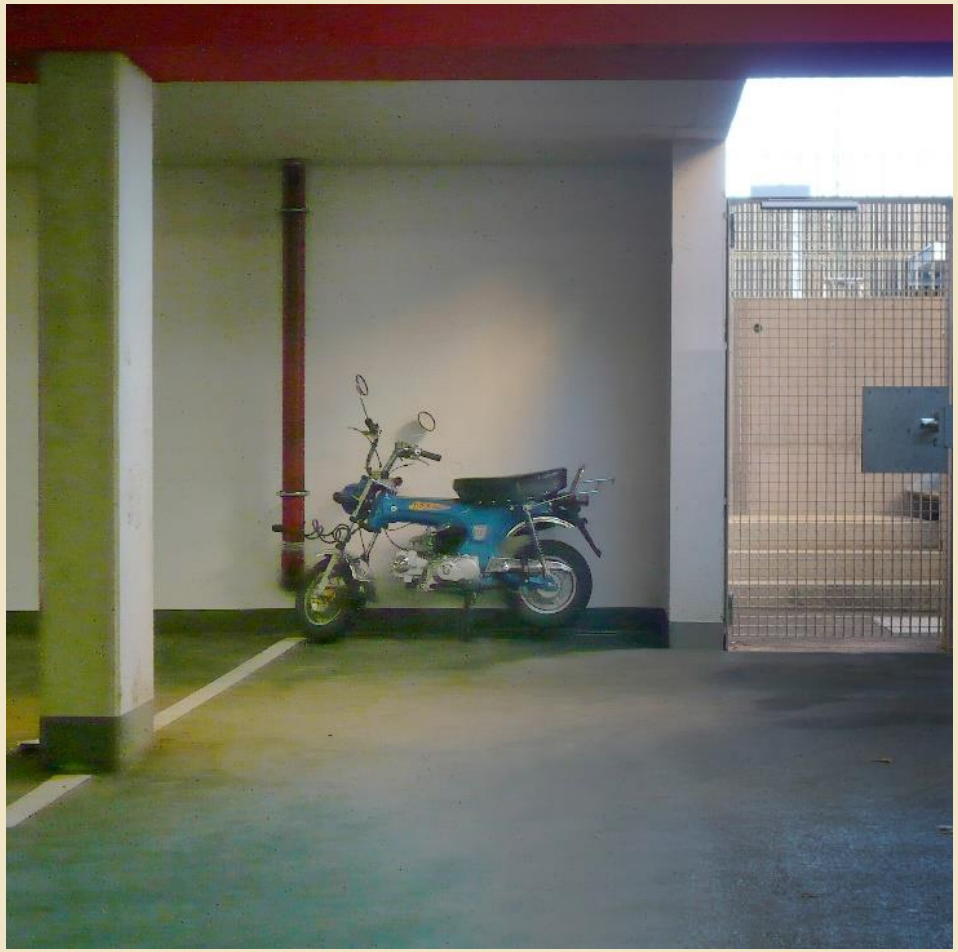
Mitbauende zeigt ihre Wohnung in Landau, Foto G. Kuhn

Entwicklung Bahnhofsareal, Schwäbisch Hall

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 Tiefgaragen-planung ein
- sinnvolle Lastabtragung und Reduktion von Schnitt-stellen können realisiert werden



gemeinschaftliche Tiefgarage in Tübingen, Foto w5

Entwicklung Bahnhofsareal, Schwäbisch Hall

gemeinschaftliche Innenhöfe
In den dichten, urbanen 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

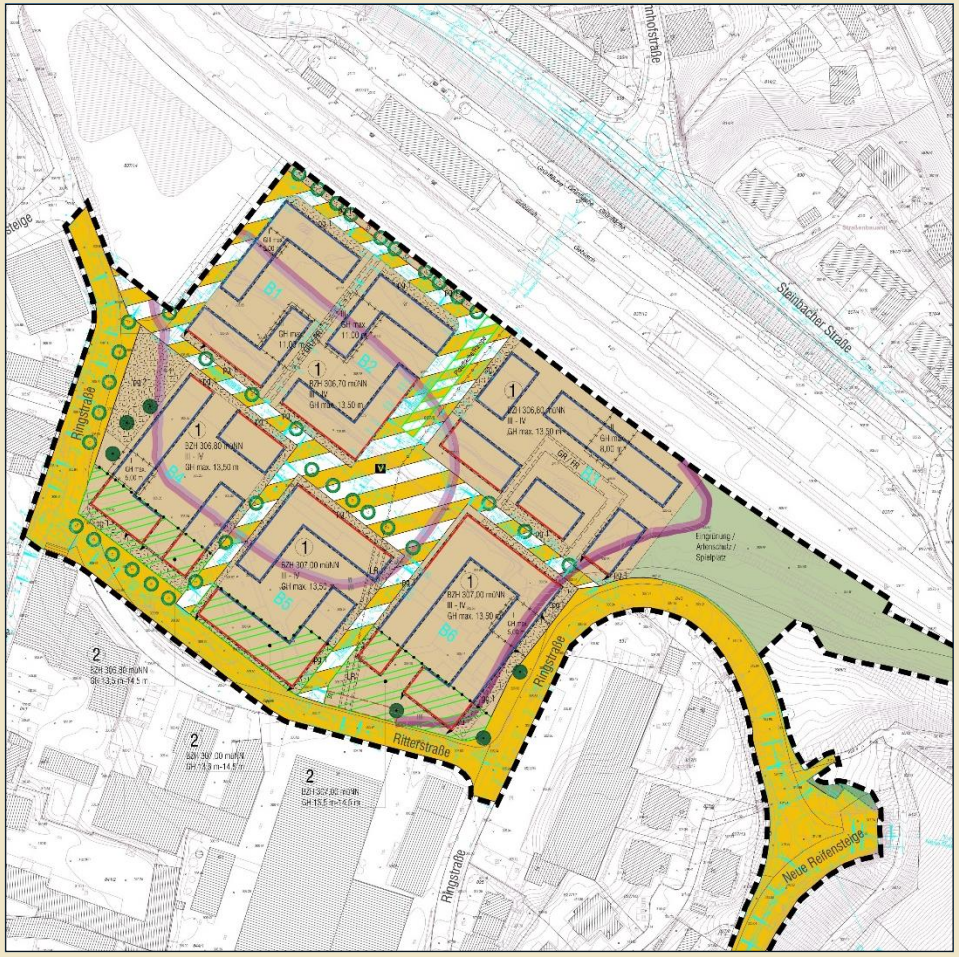
gemeinschaftlicher Innenhof in Tübingen, Foto A. Scharf

Entwicklung Bahnhofsareal, Schwäbisch Hall

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 Querschnitts-aufgaben, 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 Grund-stückskäufe fort



Bebauungsplan

Entwicklung Bahnhofsareal, Schwäbisch Hall

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 Projektdurch-führung

Städtebaulicher Entwurf K9

Projektablauf
und -organisation
Projektbeispiel „Hof 2
Alte Weberei“ in Tübingen

Entwicklung Bahnhofsareal, Schwäbisch Hall

Projektablauf und -organisation Projektbeispiel „Hof 2, Alte Weberei“ in Tübingen

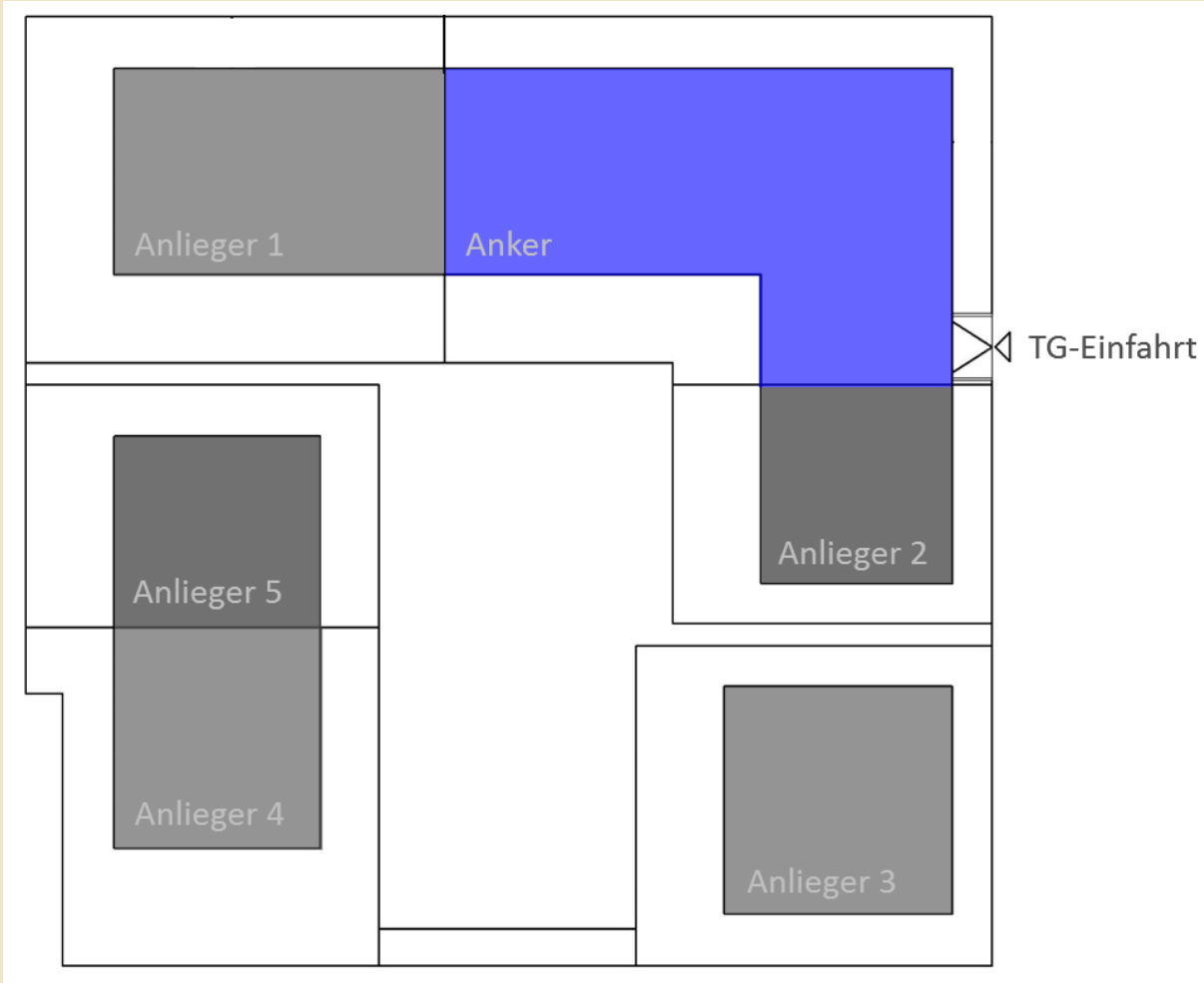
Entwicklung Bahnhofsareal, Schwäbisch Hall

Projektablauf und -organisation
Projektbeispiel „Hof 2 Alte Weberei“ in Tübingen

städtebauliche Parzellierung

das Ankerprojekt integriert die Tiefgaragenzufahrt

die Grundstückszuschnitte richten sich nach dem Bedarf der verschiedenen Projekte



Entwicklung Bahnhofsareal, Schwäbisch Hall

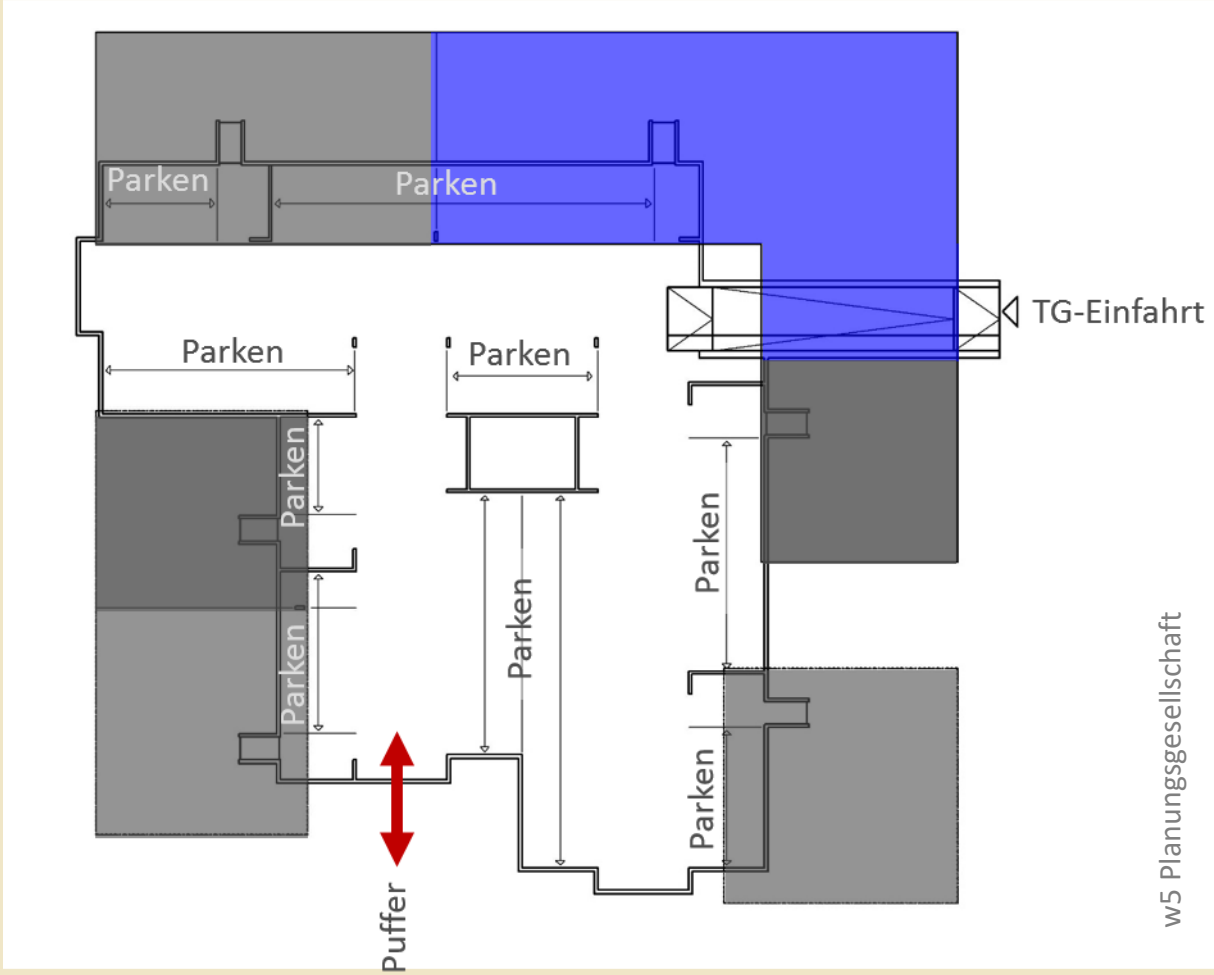
Projektablauf und -organisation
Projektbeispiel „Hof 2 Alte Weberei“ in Tübingen

Tiefgarage

die Unterbauung von Projekten mit Stellplätzen kann 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



Entwicklung Bahnhofsareal, Schwäbisch Hall

Projektablauf und -organisation
Projektbeispiel „Hof 2 Alte Weberei“ in Tübingen

Innenhof

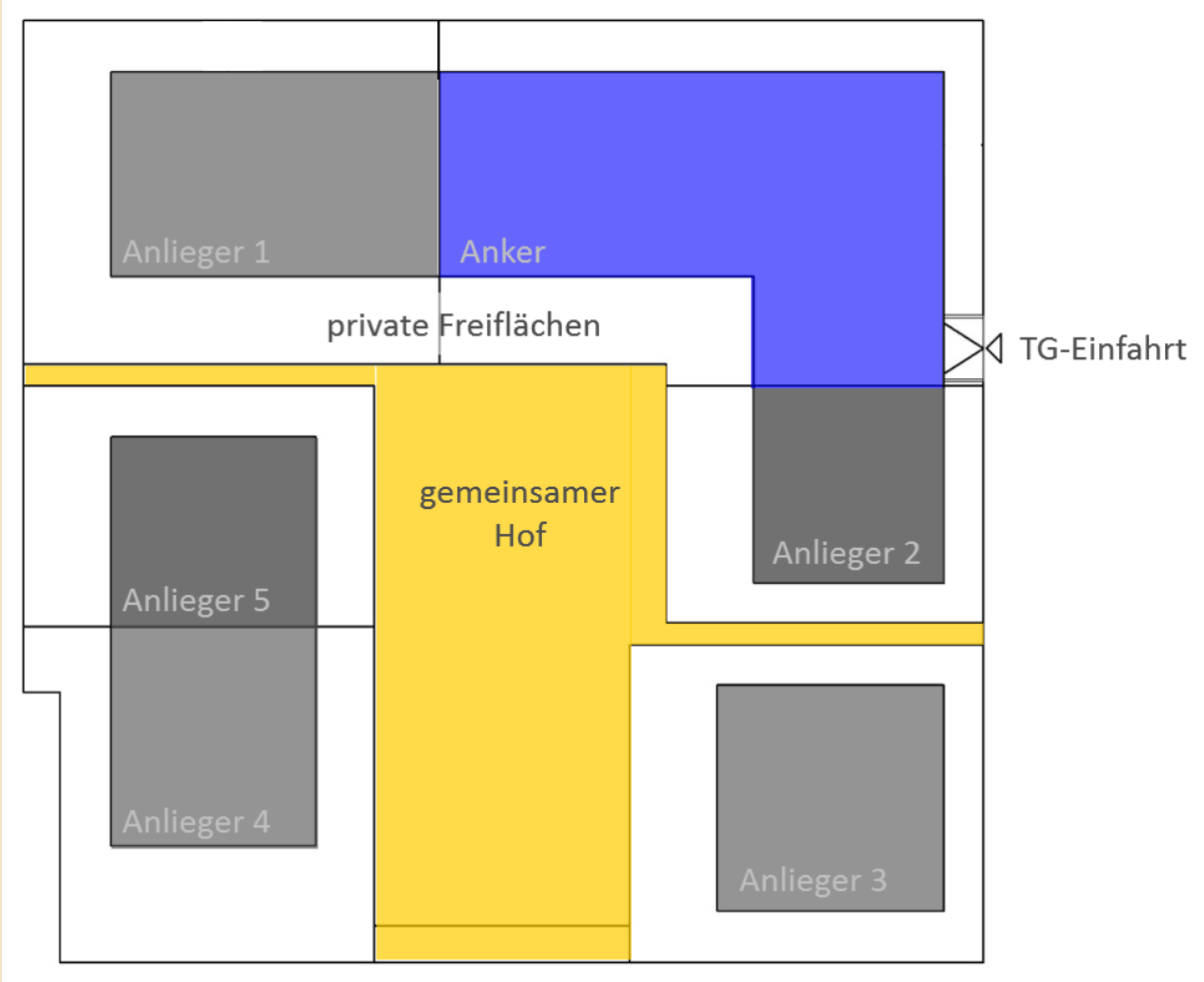
jedes Projekt gibt Grundstücksfläche für den Gemeinschaftsbereich ab

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



Entwicklung Bahnhofsareal, Schwäbisch Hall

Projektablauf und -organisation
Projektbeispiel „Hof 2 Alte Weberei“ in Tübingen

Innenhof

Foto: frei raum concept

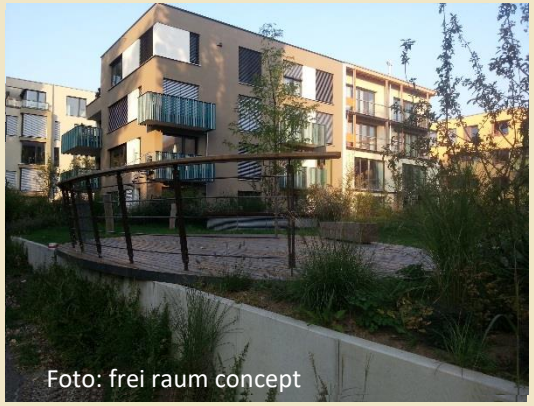


Foto: frei raum concept

Entwicklung Bahnhofsareal, Schwäbisch Hall

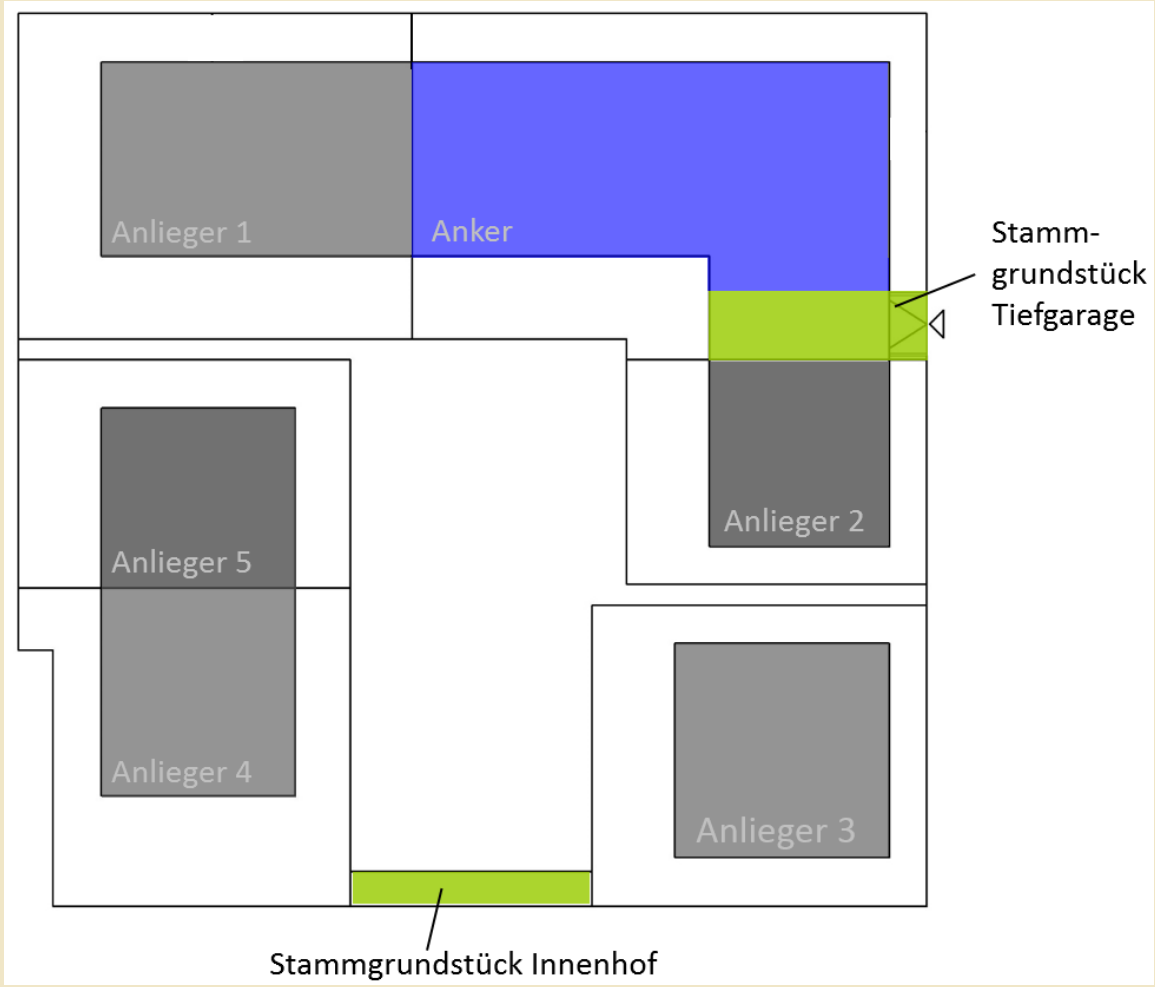
Projektablauf und -organisation
Projektbeispiel „Hof 2 Alte Weberei“ in Tübingen

Eigentümergemeinschaften

Eigentümergemeinschaft Hochbau

Eigentümergemeinschaft Tiefgarage

Eigentümergemeinschaft Innenhof

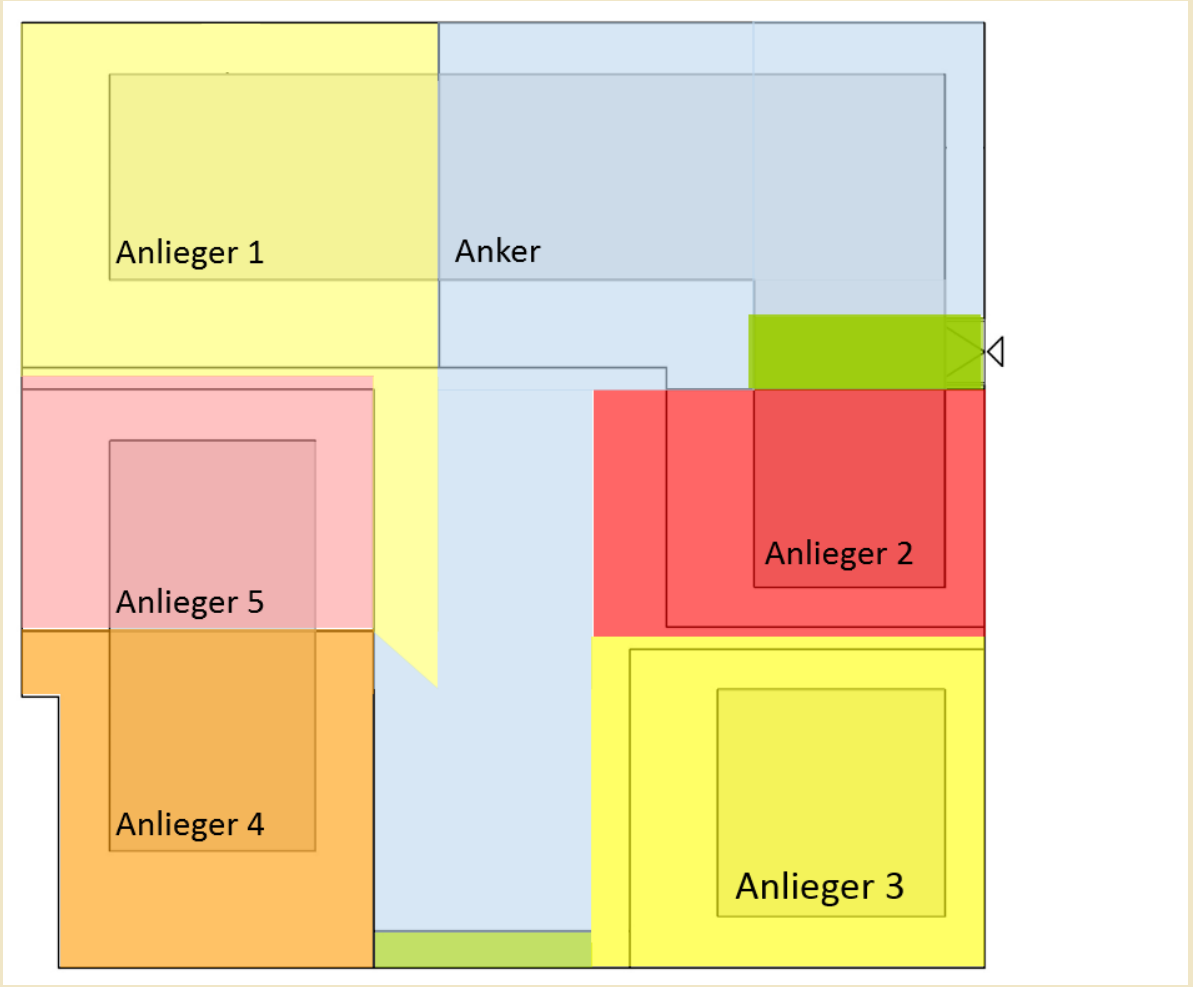


Entwicklung Bahnhofsareal, Schwäbisch Hall

Projektablauf und -organisation
Projektbeispiel „Hof 2 Alte Weberei“ in Tübingen

Grundstückszuschnitte

Grundstücksgrößen ermitteln sich auf Grundlage GRZ und GFZ nach Bebauungsplan



Entwicklung Bahnhofsareal, Schwäbisch Hall

Projektablauf und -organisation

Phasen und Definitionen

Bewerbung Ankerprojekt

↓ Anker erhält Reservierungszusage

„Ankerkonzeption“ — Entwickelt in Zusammenarbeit Ankerprojekt und Stadtverwaltung

↓ 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

Entwicklung Bahnhofsareal, Schwäbisch Hall

Aufgaben des Ankerprojektes

Tiefgarage

- Entwicklung des räumlichen Konzepts (einschließlich Fluchtwege, Entwässerung und Entlüftung)
- Entwicklung der juristischen Rahmenbedingungen (Leitungs- und Überfahrtsrechte sowie Unterbauung)
- Entwicklung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen (Verteilung von Baukosten sowie Unterhalts- und Instandhaltungskosten)

Innenhof

- Entwicklung des gestalterischen Konzepts (gemeinsamer Kinderspielplatz und …?)
- Entwässerungskonzept für Dachflächen und versiegelte Freiflächen
- Entwicklung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen (Verteilung von Baukosten sowie Unterhalts- und Instandhaltungskosten)

Entwicklung Bahnhofsareal, Schwäbisch Hall

Aufgaben des Ankerprojektes

Planungsprozess Tiefgarage

- es ist Ziel eine wirtschaftliche Tiefgarage mit einer passenden Anzahl von Stellplätzen und Lage der Zugangsmöglichkeiten zu den Gebäuden zu planen
- es gibt Planerbesprechungen mit den Architekten und Projektsteuerer aller Projekte
- der Prozess bedarf einer geringen Beteiligung der Anlieger-Projekte
- es wird eine Eigentümergemeinschaft „Tiefgarage“ gegründet, die Mitglieder sind alle Stellplatzeigentümer

Planungsprozess Innenhof

- der Prozess bedarf möglichst einer hohen Beteiligung der Anlieger-Projekte, insbesondere der zukünftigen Bewohner
- es wird eine „Eigentümergemeinschaft Innenhof“ gegründet, die Mitglieder sind alle Anliegerprojekte
- es muss fixiert und kommuniziert werden, das die Vertreter aus den Anliegerprojekten in den Sitzungen entscheidungsbefugt sein müssen

Entwicklung Bahnhofsareal, Schwäbisch Hall

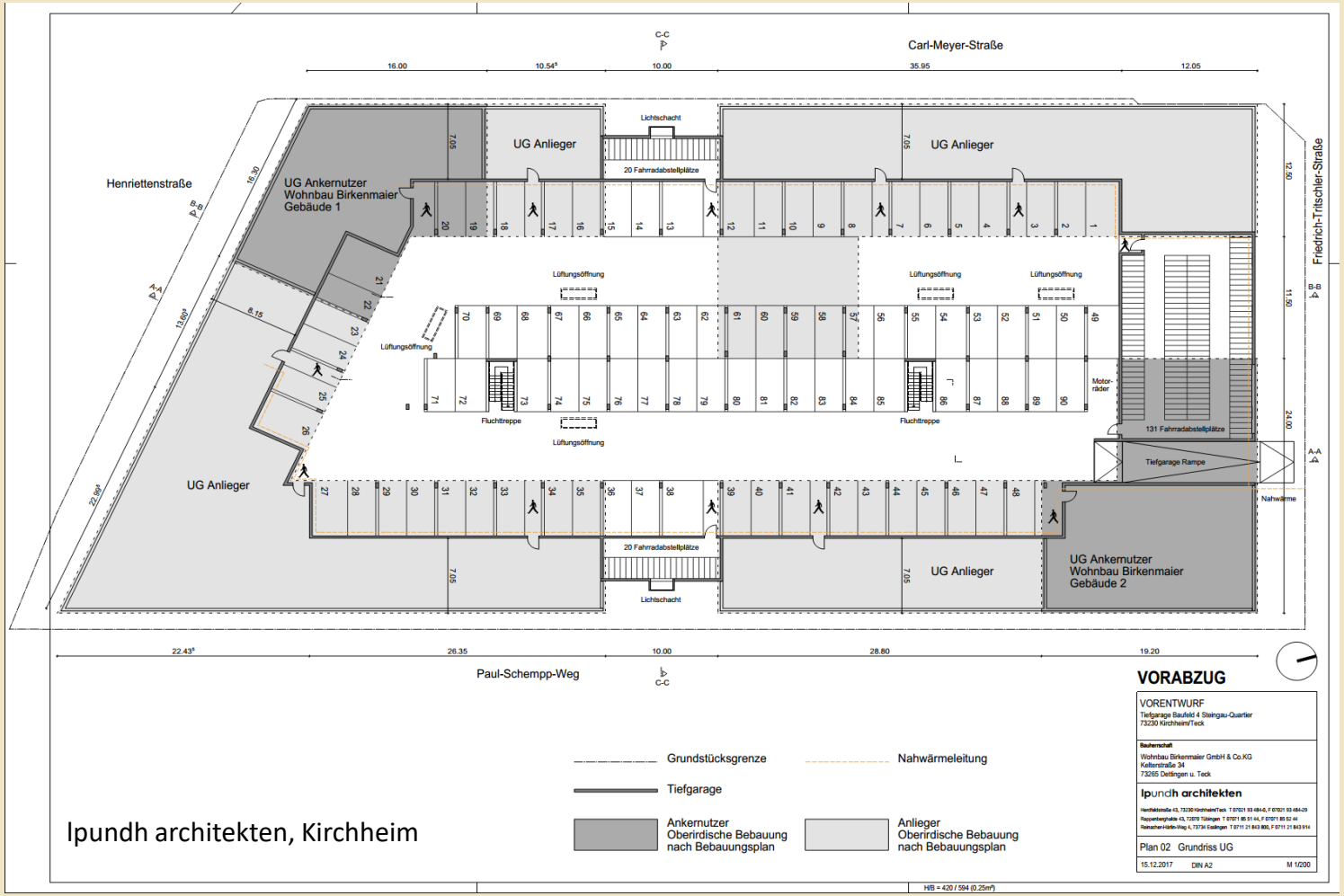
Aufgaben des Ankerprojektes

weitere Themenfelder

- zentraler Ansprechpartner für den Hof und Organisation sämtlicher Querschnittsaufgaben:
- ggf. wasserrechtliche Genehmigung
- Organisation von gemeinsamen Beauftragungen von Geologen, Vermesser, SiGeKo und möglichst auch Tragwerksplaner
- Organisation von gemeinsamen Beauftragungen von Verbau- und Aushubarbeiten und ggf. Rohbauarbeiten
- …?

Entwicklung Bahnhofsareal, Schwäbisch Hall

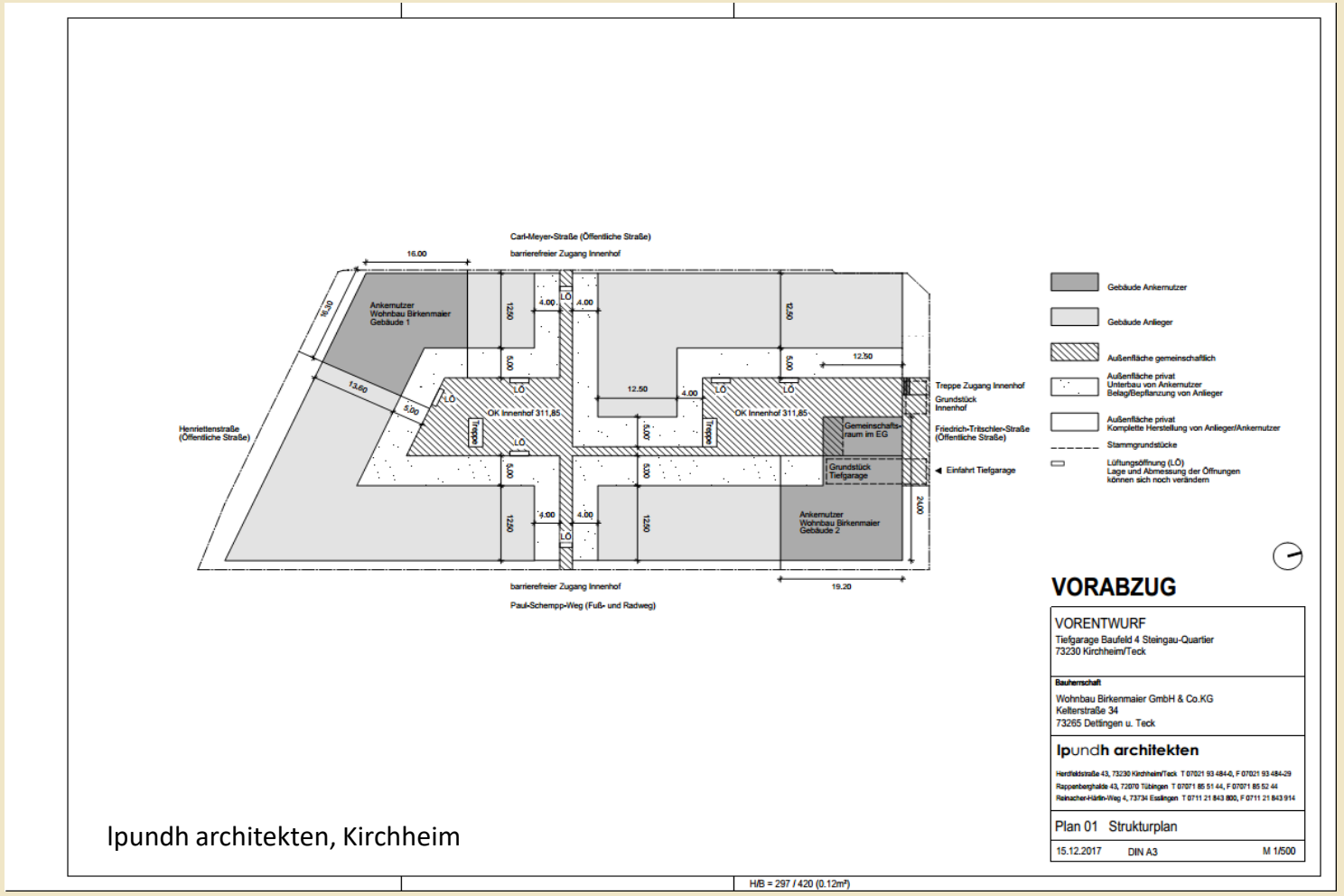
Strukturkonzept Tiefgarage aus einer Bewerbung



Ipundh architekten, Kirchheim

Entwicklung Bahnhofsareal, Schwäbisch Hall

Strukturkonzept Innenhof aus einer Bewerbung



lpundh architekten, Kirchheim

Entwicklung Bahnhofsareal, Schwäbisch Hall

weitere Informationen

In Kirchheim unter Teck wird derzeit das Steingauquartier im Anker-/Anliegerverfahren entwickelt.

Auf der Website der Stadt sind hilfreiche Unterlagen zu finden:

https://www.kirchheim-teck.de/de/Wirtschaft-Bauen/Planen-Bauen/Wohnungsbau-in-Kirchheim-unter-Teck/Steingauquartier

Vielen Dank für Ihre
Aufmerksamkeit!
Alte
Weberei
Viertelfest

HGE
Haller Grundstücks- und
ErschließungsgesellschaftmbH

Rückfragen gerne an . . .

HGE Haller Grundstücks- und Erschließungsgesellschaft mbH
Am Markt 7-8
74523 Schwäbisch Hall
Fon 0791 751-710
info@hge-sha.de
www.hge-sha.de