

Bahnhofsareal, Schwäbisch Hall

Offene Konzeptvergabe des Baufelds B1 in Einzelgrundstücken

FAQ Anliegervergabe

Stand 05.03.2021



Abbildung und Fotos Titelseite:

Städtebaulicher Gestaltungsplan, K9 Architekten GmbH, Freiburg

Öffentliche und lebendige Räume mit hoher Aufenthaltsqualität, links Sascha Luippold, Tübingen und rechts Daniel Fuhrhop, Oldenburg

- 1. Wir wollen uns als Familie um ein Grundstück zum Bau eines Townhouses bewerben. Welche Vorgehensweise ist am Sinnvollsten, Zusammenarbeit mit einem Architekten, einem Generalunternehmer oder eine andere Form?**

Das kann nicht eindeutig beantwortet werden. Vermutlich ist die Zusammenarbeit mit einem Architekturbüro am Sinnvollsten, da die meisten Generalunternehmer für Einfamilienhäuser vermutlich wenig Erfahrung mit Projekten im sehr urbanen Kontext haben.

- 2. Muss, um die Qualität der Projektdarstellung zu erreichen, für die Bewerbung ein Architekturbüro oder ein Generalunternehmer beauftragt werden?**

Nein. Die Projektdarstellung muss nicht mit professioneller Unterstützung erstellt werden. Die Qualität der Darstellung meint hier eine verständliche und inhaltlich nachvollziehbare Aufstellung der Projektinhalte.

Vermutlich wird aber für die Überlegungen im Vorfeld, z.B. eine überschlägige Kalkulation der Kostengrößenordnung oder die Frage nach geeigneten Parzellen eine professionelle Unterstützung erforderlich sein.

- 3. Die Qualität der Projektdarstellung wird im Rahmen der Bewerbung am höchsten gewichtet – was ist damit gemeint?**

Mit der Projektdarstellung sind nicht Planzeichnungen gemeint, sondern eine schlüssige schriftliche Darstellung des Projektes. Bei Bedarf können die Beschreibungen durch Planskizzen ergänzt werden. Die Qualität der Projektdarstellung wird nicht am höchsten gewichtet, sie steht an dritter Stelle. Eine niedrigere Zahl in der Spalte „Priorität“ ist wichtiger.

- 4. Welche Planungstiefe ist für die abzugebenden Bewerbungsunterlagen gefordert? Konkret: Was ist die Anforderung an die Grundrissplanung des Hochbaus? Sind Ansichten des Hochbaus erforderlich oder reichen Fotos von Referenzbeispielen?**

Es sind keine Planungen gefordert. Verlangt ist nach Nr. 2.7.2.2 Vermarktungsexposé eine „schriftliche Darstellung der Projektidee“. Die Form dieser Darstellung ist freigestellt. Je nach Idee kann es sinnvoll sein, die schriftliche Darstellung mit Skizzen zu ergänzen oder Beispielfotos von einer konkreten Fassadenidee beizulegen, auch von fremden Projekten. Gewertet wird der erkennbare Nutzen des Hochbauprojektes für das Quartier, also die Nachbarschaft und/oder für die Stadt. (vgl. Nr. 2.7.4 Vermarktungsexposé).

- 5. Hat auch ein kleines Projekt eine Chance?**

Es gibt neben der Festlegung eines maximalen Bauvolumens (vgl. Nr. 1.3.1 Vermarktungsexposé) keine Vorgaben zu der Größe eines Projektes. Es können sich also auch kleine Projekte, z.B. ein Einzelgebäude als Townhouse für eine Familie, bewerben. Die Kleinteiligkeit im Quartier wird bei der vergleichenden Projektbewertung berücksichtigt (vgl. Nr. 2.7.4 Vermarktungsexposé).

- 6. Wie groß muss ein Baugemeinschaftsprojekt sein?**

Eine Baugemeinschaft könnte auch aus zwei Parteien bestehen, die beispielsweise zwei übereinanderliegende Maisonettewohnungen realisieren.

7. 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, als quasi selbst gründen, und sich dann Mitstreiter in Ihrem Familien- oder Freundeskreis suchen. Auch klassische Anzeigen in Tageszeitungen oder entsprechenden Internet-Portalen werden hierzu oft genutzt.

Eine weitere Möglichkeit ist es, sich in entsprechenden Plattformen registrieren zu lassen, mit dem Ziel, dass sich schon bestehende Gruppen bei Ihnen melden.

Möglich ist es auch, mit Architekturbüros in Kontakt zu treten, die schon Baugemeinschaftsprojekte realisiert haben.

8. Wie müssen sich die Anlieger an den Kosten für die gemeinschaftlichen Freianlagen beteiligen?

Die Kostenverteilung der gemeinschaftlichen Freianlagen wird einer der Regelungen in der „Ankerkonzeption“ sein. Diese wird vom Ankerprojekt im Baufeld zusammen mit der HGE auf Grundlage der Anker-Bewerbung erstellt und voraussichtlich Ende Februar 2021 öffentlich vorgestellt.

In vergleichbaren Projekten wurden diese Kosten oftmals nach einem Kubaturschlüssel verteilt. Hierzu wurden die nach Bebauungsplan möglichen Kubaturen auf den Baufeldern ins Verhältnis zueinander gesetzt, ohne Berücksichtigung von Balkonen, Erkern oder Ausschnitten.

9. Wie verhält es sich mit den verschiedenen Eigentümergeinschaften (WEGs) im Baufeld?

Jeder Eigentümer einer Wohnung in einem Mehrfamilienhaus im Baufeld ist Mitglied in drei Eigentümergeinschaften. In der WEG Hochbau, in der sich seine Wohnung befindet, in der WEG Tiefgarage, in der sich sein Stellplatz befindet, und über seine Hochbau-WEG in der Eigentümergeinschaft Freianlagen. Näheres zu den Eigentümergeinschaften Tiefgarage und Innenhof regelt die Ankerkonzeption die am 23.02.2021 öffentlich vorgestellt wird.

Es wird im Baufeld mehrere Hochbau-Eigentümergeinschaften geben. Jedes Mehrfamilienhaus stellt eine separate Eigentümergeinschaft dar.

Die Grundstücke der Eigentümergeinschaften Tiefgarage und Innenhof, die sogenannten Stammgrundstücke, werden im Laufe des weiteren Prozesses gebildet. Auch die Grundstücke der Hochbauten werden noch gebildet. Sie ermitteln sich aus der Grundfläche des geplanten Gebäudes. Vgl. Berechnungsbeispiel im Vermarktungsexposé auf Seite 10.

10. Wer ist Eigentümer der privat genutzten Freiflächen?

Eigentümer dieser Flächen sind die Grundstückseigentümer auf deren Grundstück die privat genutzten Freiflächen liegen. Bei einem Mehrfamilienhaus ist es die Eigentümergeinschaft im Gesamten. Üblicherweise wird die Nutzung dieser Flächen per Sondernutzungsrechten einzelnen Miteigentümern, z.B. denen der Erdgeschosswohnungen, übertragen.

11. Wird für die Stellplätze in der Tiefgarage Sondereigentum begründet oder ein Sondernutzungsrecht eingeräumt?

In welcher Eigentums- oder Nutzungsform die Stellplätze in der Tiefgarage behandelt werden, wird in der Ankerkonzeption definiert. Sie wird am 23.02.2021 öffentlich vorgestellt.

12. Wie erfolgen die Abnahmen und wann beginnen die Gewährleistungsfristen bei den verschiedenen Baumaßnahmen?

Eine Gewährleistungsfrist beginnt generell mit der Abnahme einer bestimmten Leistung. Je nach Realisierungsform der Bauprojekte Hochbau, Tiefgarage und Freianlagen ist dies unterschiedlich.

Wird das Projekt durch einen Bauträger erstellt und Teile daraus verkauft, z.B. Verkauf einer Eigentumswohnung oder eines Stellplatzes, dann erfolgt die Abnahme im Rahmen der Übergabe und zu diesem Zeitpunkt beginnt die Gewährleistungsfrist für die Wohnung oder den Stellplatz im Gesamten.

Ist der Eigentümer bei einem Projekt gleichzeitig Bauherr, z.B. bei einem schmalen Stadthaus als Einfamilienhaus oder als Mitglied in einer Baugemeinschaft, werden die verschiedenen Gewerke (Handwerksleistungen) und Planungen einzeln und zu unterschiedlichen Zeitpunkten abgenommen. Die Gewährleistungsfristen sind dann unterschiedlich.

13. Ist es möglich, eine nicht reine Wohnnutzung mit einer Nutzfläche von ca. 1.250 m² im Baufeld 1 unterzubringen? Und dies möglichst auf ein oder zwei Geschossen?

Die Unterbringung einer z.B. gewerblichen Nutzung in dieser Größenordnung ist im Bahnhofsareal grundsätzlich möglich. Sie muss nach den Festsetzungen und Regelungen des Bebauungsplans zulässig sein und die daraus resultierende Gebäudegröße muss die Vorgaben zur Kleinteiligkeit einhalten, vgl. Nr. 1.3.1 im Auslobungsexposé. Eine Nutzfläche von 1.250 m² wird voraussichtlich annähernd in einem Gebäude erreicht werden können, allerdings nicht auf nur einem oder zwei Geschossen.

14. Wie detailliert muss die geforderte Grobkostenschätzung nach DIN 276 erfolgen? Und müssen in der Kostengruppe 200 neben den Hausanschlusskosten der verschiedenen Medien (Wasser, Strom, Fernwärme, Telekommunikation) noch weitere Kosten berücksichtigt werden?

Für die zur Bewerbung verlangte Grobkostenschätzung ist die sog. erste Ebene der DIN 276 ausreichend. Das bedeutet einen Kostenansatz für jede der 7 Kostengruppen. In der Kostengruppe 200 werden neben den Hausanschlusskosten voraussichtlich keine Kosten anfallen.

15. Was ist unter dem Auswahlkriterium "Qualität der Projektdarstellung" gemeint?

Die Wertung der Darstellung der Bewerbung meint eine schlüssige und nachvollziehbare Beschreibung des Projektkonzeptes.

16. Werden alle Gebäude im Baufeld auf Kellerflächen verzichten müssen?

Die Tiefgarage wird neben der Fläche unter dem Innenhof teilweise auch Gebäude unterbauen. Das Maß dieser Unterbauung ist unterschiedlich. Es wird wenige Gebäude geben, die komplett von der Tiefgarage unterbaut sind und keine Kellerfläche realisieren können. Bei den meisten Gebäuden wird es in unterschiedlicher Größe Kellerflächen geben. Detaillierte Informationen hierzu sind in der Ankerkonzeption enthalten die am 23.02.2021 veröffentlicht wird.

17. Sind Dachterrassen möglich?

Die Realisierung von Dachterrassen als Bestandteil von Wohnungen im obersten Geschoss ist möglich. Die Gebäudeaußenwand springt dann etwas zurück und auf der Decke zum unteren Geschoss, sie wird dann zur Dachfläche, entsteht eine Dachterrasse. Dachterrassen oben auf Gebäuden, also über dem obersten Geschoss, sind nach Bebauungsplan nicht zulässig

18. Ist es möglich von der Tiefgarage einen Aufzug bis in die Wohnung zu bauen?

Der Bau eines Aufzugs vom Untergeschoss in das Erdgeschoss oder die Obergeschosse der Wohngebäude wird in den allermeisten Fällen möglich sein. Nur bei kleinen Gebäuden und wenigen Grundstückslagen im Baufeld wird dies nicht möglich sein, da hier die Tiefgarage die Grundstücksflächen komplett unterbauen wird. Welche Lagen dies sind können Sie der am 23.02.2021 vorgestellten und veröffentlichten Ankerkonzeption entnehmen.

In der Regel führen Aufzüge in die Treppenhäuser von Gebäuden. Sollte ein Aufzug im Ausnahmefall direkt in eine Wohnung führen, sind besondere Brandschutzanforderungen an die Wände des Aufzugsschachtes sowie an die Kabinentüren zu beachten.

19. Gibt es einen generellen Faktor, um von den Außenmaßen eines Gebäudes zur Wohnfläche zu kommen?

Wie dick werden die Außenwände von Stadthäusern sein müssen?

Die Außenabmessung eines Gebäudes multipliziert mit den Geschossen ergibt in Summe die sogenannte Bruttogeschossfläche (BGF). Um von dieser auf eine realisierbare Wohnfläche zu kommen, hat sich ein Faktor von 75% als erster Ansatz gut bewährt. Die Dicke von Außenwänden hängt maßgeblich von der Konstruktionsweise ab. So sind massive Wände (Stahlbeton oder Mauerwerk) mit außen aufgebracht Dämmung in der Regel etwas dicker als Wände in Holzbauweise bei denen die Dämmung oftmals zum großen Teil innerhalb der Konstruktion untergebracht werden kann. Als ersten Ansatz kann man mit 50 cm für die Außenwände und 25 cm für die Gebäudetrennwände (Wände zwischen Gebäuden) planen.

20. Wie weit dürfen Balkone über die Fassade hinausragen?

Die zulässigen Balkonabmessungen sind im Bebauungsplan geregelt. Balkone in Richtung einer öffentlichen Verkehrsfläche dürfen bis zu einem Meter über die Baugrenze oder Baulinie hinausragen und nicht breiter als 2,50 m sein. Balkone in Richtung privater Grundstücksflächen dürfen bis zu zwei Meter über die Baugrenze oder Baulinie hinausragen und nicht breiter als 5,00 m sein. Zudem müssen Balkone auch einen Abstand von in der Regel 2,00 m von den Grundstücksgrenzen einhalten.

21. Wie groß dürfen Terrassen im Erdgeschoss sein?

Die Größe von Terrassen im Gartenbereich ist im Bebauungsplan nicht beschränkt. Sie müssen innerhalb des eigenen Grundstücks und auch innerhalb der nach Ankerkonzeption als „private Sondernutzungsflächen“ definierten Bereiche liegen.

22. Ist es möglich im Gebäude einen Kaminofen aufzustellen?

Im Bahnhofsareal wird es eine Anschlusspflicht an das Fernwärmenetz geben. Die Details regelt die Fernwärmesatzung und hiernach ist das Aufstellen und Betreiben von Kaminöfen oder anderer Wärme erzeugungsanlagen nicht zulässig.

23. Wie detailliert muss die verlangte Grobkostenschätzung bei der Bewerbung mit einem Stadthaus sein?

Für die Bewerbung ist es ausreichend, eine Größenordnung der erwarteten Kosten anzugeben. Dies ist für die Prüfung der Realisierbarkeit notwendig. Sofern eine Bewerbung ohne Unterstützung eines Architekturbüros eingereicht wird, wird die genannte Größenordnung im Bewerbungsgespräch gemeinsam erörtert.

24. In welcher Größenordnung wird die finanzielle Beteiligung an den gemeinschaftlichen Freianlagen für ein Stadthaus liegen?

Die Details zur finanziellen Beteiligung an den gemeinschaftlichen Freianlagen sind in der Ankerkonzeption definiert. Für einen ersten Grobansatz kann von ca. 12.000.- EUR inkl. dem Anteil am Gemeinschaftsraum ausgegangen werden. Die genaue Höhe hängt von der Größe des Gebäudes und von der im gemeinschaftlichen Planungsprozess festgelegten Ausführung ab.

25. Wie groß ist die Fläche die den jeweiligen Gebäuden zur privaten Nutzung zur Verfügung steht? Werden hieraus Kosten entstehen?

Die Abgrenzung zwischen privat und gemeinschaftlich genutzten Flächen in den Außenanlagen der Innenhöfe definiert die Ankerkonzeption. Sie ist je nach Lage des Gebäudes etwas unterschiedlich. Auch die Kostentragung für die Herstellung dieser Flächen ist in der Ankerkonzeption definiert. Sind die Flächen von der Tiefgarage unterbaut, trägt die Baugemeinschaft Innenhöfe die Kosten der Auffüllungen, die Kosten der Bepflanzung und der Terrassenflächen sind individuell zu tragen. Die Kosten für die Herstellung der nicht durch die Tiefgarage unterbauten Flächen, sind individuell zu tragen.

26. Ist die Aufteilung in Tiefgarage und Kellerflächen und die Größe der Kellerflächen nach dem in der Ankerkonzeption enthaltenen Vorentwurfsplan der Tiefgarage verbindlich festgelegt?

Die Ankerkonzeption stellt einschließlich der angehängten Planunterlagen eine verbindliche Rahmenbedingung für die Bewerbung der Anliegerprojekte dar. Von einer Vergrößerung der Kellerflächen zu Lasten der Tiefgarage kann nicht ausgegangen werden. Sollte die zum jetzigen Zeitpunkt kalkulierte Stellplatzanzahl nicht notwendig sein, wird die Tiefgarage verkleinert. Die dann zusätzlich entstehende Kellerfläche wird voraussichtlich den Hochbauprojekten zugeschlagen, die die geringste Kellerfläche haben. Voraussichtlich werden dies die Projekte im Inneren des Baufeldes sein.

27. Wer stellt die Trennwände zwischen Tiefgarage und Kellerflächen her?

Die Trennwände zwischen Tiefgarage und Kellerflächen gehören nach Definition in der Ankerkonzeption zum Bauwerk Tiefgarage. Sie liegen deshalb im Verantwortungsbereich der Baugemeinschaft Tiefgarage und werden von dieser bzw. von den von ihr beauftragten Firmen erstellt.

28. Wie wird verfahren, wenn nicht alle Stellplätze in der Tiefgarage verkauft werden?

Die Stellplätze in der Tiefgarage werden nicht von einem Bauträger erstellt und verkauft. Sie werden im Rahmen einer Baugemeinschaft, deren Mitglieder die späteren Stellplatzeigentümer, oder Bauträger für Wohnungen sind, gebaut. Es werden auch nur so viele Stellplätze gebaut, wie benötigt werden. Um dies korrekt planen zu können, ist zu einem noch zu bestimmenden Zeitpunkt nach Erteilung der Reservierungszusage an die Anliegerprojekte, die jeweils verbindlich benötigte Stellplatzanzahl an das Ankerprojekt zu benennen.

29. Gibt es eine Obergrenze für die Stellplatzkosten?

Eine Obergrenze für die Kosten der Stellplätze gibt es nicht. Da die Tiefgarage im Rahmen einer Baugemeinschaft realisiert wird, werden die tatsächlich angefallenen Kosten verteilt. Das genaue Verfahren ist in der Ankerkonzeption definiert. Anders als bei einem Bauträgermodell gibt es bei einer Baugemeinschaft keinen im Vorfeld festgelegten Fixpreis. Es fallen aber auch keine Bauträgerzuschläge an.

30. Können in der Tiefgarage Ver- und Entsorgungsleitungen der Hochbauprojekte geführt werden?

Eine hochbauseitige Führung von Ver- und Entsorgungsleitungen durch die Tiefgarage ist grundsätzlich möglich. Details hierzu regelt die Ankerkonzeption.

31. Ist eine getrennte Abführung von Schmutz- und Regenwasser vorgeschrieben?

Die Abwasserführung im Bahnhofsareal erfolgt im Trennsystem. Schmutz- und Regenwasser sind deshalb getrennt zu führen.

32. Wie wird die barrierefreie Erschließung der Gebäude gewährleistet?

Die geplante Höhe der gemeinschaftlichen Außenanlagen, also die fertiggestellte Oberkante, liegt nach dem der Ankerkonzeption beiliegenden Strukturplanung bei 306,30 m üNN. Die barrierefreie Erschließung der Gebäude liegt im Verantwortungsbereich der jeweiligen Planer, ist aber selbstverständlich möglich.

33. Ist es möglich, einen Ausgang auf das oberste Flachdach zu bauen, welcher die zulässige Höhe überschreitet? Zum Beispiel für Wartungsarbeiten an der PV-Anlage oder zur Pflege der Dachbegrünung.

Die zulässige Gebäudehöhe ist im Bebauungsplan definiert. Innerhalb dieser sind auch PV-Anlagen und sonstige technische Aufbauten unterzubringen. Eine Überschreitung ist nicht zulässig, notwendige Zugänge auf das Dach sind anderweitig herzustellen, z.B. über dachintegrierte Ausstiegsluken.

34. Nachfrage zur Antwort auf die Frage Nr. 17:

Ist im Bereich der zulässigen Gebäudehöhe von 11,00 m ein Gebäude mit drei Geschossen plus ein viertes Geschoss als Dachgarten/Dachterrasse möglich, wenn die maximale Gebäudehöhe von 11,00 m nicht überschritten wird?

Dies ist möglich und verstößt nicht gegen den Bebauungsplan. Zweifelhaft ist aber, ob die Geschosshöhen dann ausreichend dimensioniert werden können.

35. Ist es möglich, die Grundstücke im Inneren des Baufeldes (dreigeschossigen Baufelder) mit dem Auto zum Be- und Entladen anzufahren?

Eine Befahrung des Weges zwischen den beiden Teilen des Hofes ist nicht geplant. Es müssten dann größere Breiten und Ausbuchtungen für eine Begegnung von PKWs mit Fahrrädern vorgesehen werden. Der jetzt vorgesehene Gartenweg als Verbindung der beiden Teile des Innenhofs und als Aufenthalts- und Spielort wäre nicht mehr vorhanden, eine wesentliche Qualität wäre verloren.

Das Thema wird im gemeinsamen Planungsprozess der Freianlagen nach Vergabeentscheidung zu den Anliegerprojekten aufgegriffen. Dann steht auch fest, welche Projekte im Baufeldinneren eine Reservierungszusage erhalten haben.

36. Das Bahnhofsareal wird mit Fernwärme versorgt. Wie ist der Primärenergiefaktor dieser Fernwärme?

Der Primärenergiefaktor der Fernwärme im Bahnhofsareal wird 0,3 sein.

37. In welcher Höhe werden Anschlusskosten für Fernwärme, Wasser, Elektro für ein Stadthaus anfallen?

Die Anschlusskosten sind auf der Homepage der HGE unter den Bewerbungsunterlagen für das Bahnhofsareal veröffentlicht. Sie hängen von der Dimensionierung des Hausanschlusses (Anschlussleistung) bzw. von der Grundstücksfläche in Verbindung mit der Anzahl der Wohneinheiten ab. Unter der Annahme, dass für ein Stadthaus mit einer Wohneinheit die geringsten in der Aufstellung enthaltenen Anschlussleistungen ausreichen, kann von in Summe rd. 18.500.- EUR ausgegangen werden.