

Liebe Treibhäsler,

wir wünschen euch und euren Lieben ein frohes neues Jahr 2025 voller Gesundheit, Glück, Zufriedenheit und Zuversicht!

In diesem Newsletter geben wir euch einen Rückblick auf die ersten Treibhaus-Menüs und einen Ausblick auf die kommenden Veranstaltungen und Entwicklungen.

Rückblick: Treibhaus-Menüs

Am 13. und 26. November 2024 fanden die ersten beiden Treibhaus-Menüs statt – zwei inspirierende Abende mit spannenden Einblicken und produktiven Diskussionen. [Die jeweiligen Präsentationen finden Sie anbei.]

13. November: Erfolgsfaktor Konzeptverfahren



Gernot Pohl, Abteilungsleiter für Städtebau und Baurecht aus Kirchheim unter Teck, präsentierte die Entwicklung des Steingauquartiers, das durch sein Konzeptverfahren zu einem großen Erfolg und zu einem deutschlandweit bekannten Modell für kooperative Quartiersentwicklung geworden ist.

Die kleinteilige Mischung verschiedener Investoren und Nutzer – von Baugruppen bis Bauträgern sowie von Eigentümern bis Mietern von kostengünstigem Wohnraum – ist eine der Besonderheiten dieses Projekts. Wir wollten

erfahren, wie diese Vielfalt erfolgreich umgesetzt wurde. Ein wesentlicher Erfolgsfaktor war die Anwendung eines sogenannten Konzeptverfahrens. Dabei wurden Qualitätskriterien der Kommune formuliert, und der „Wettbewerb der besten Ideen“ wurde als vergaberelevante Anforderung neben einem festgelegten Kaufpreis für die Grundstücke gestellt. Wir erhielten Einblicke in die Besetzung der Vergabekommission und die kooperative Gestaltung des Entwicklungsprozesses.

Eine städtebauliche Modellrechnung diente als ökonomisches Argumentationsinstrument, um die Wirtschaftlichkeit eines solchen Verfahrens zu belegen. Besonders hervorzuheben ist, dass durch die kleinteilige Entwicklung der Baufelder überwiegend lokale kleine und mittelständische Handwerksbetriebe und Dienstleister einbezogen wurden, was zu einer nachhaltigen und wirtschaftlich stabilen Entwicklung beitrug.

Ein spannender Hinweis aus dem Vortrag von Herrn Pohl war die Vorstellung der Bürgeraktiengesellschaft Nestbau AG, die gemeinwohlorientierte Projekte mit einer Rendite von 2 % ermöglicht. Diesen Ansatz möchten wir in einem der kommenden Menüs weiter vertiefen.

Im Anschluss nutzten wir die Gelegenheit zu einem Gespräch mit Bürgermeister Kastl und Herrn Pohl, um das Planungsverfahren für das Treibhaus-Quartier näher zu beleuchten und mögliche Vorgehensweisen zu diskutieren. Ziel war es, den Planungs- und Prozessaufwand an die Ressourcen einer kleinen Kommune wie Münnertstadt anzupassen, ohne die angestrebten hohen Qualitätsstandards zu beeinträchtigen.

26. November: Vergabeverfahren im Fokus



Natalie Schaller, Geschäftsführerin der „stattbau münchen GmbH“ und Projektleiterin der „mitbauzentrale münchen“, einem Beratungsangebot für gemeinschaftsorientiertes Wohnen, zeigte auf, wie Vergabeverfahren systematisch vorbereitet und erfolgreich durchgeführt werden können. Dabei gab sie wertvolle Hinweise zur Rolle von Baugemeinschaften, ihrer Rechtsform und den damit verbundenen Zielsetzungen.

In einem strukturierten Überblick stellte Frau Schaller die wesentlichen Schritte der Vorbereitung und den Ablauf eines solchen Vergabeverfahrens vor. Auf Grundlage ihrer umfangreichen Erfahrung aus der Begleitung kooperativer Projekte in großen, mittleren und kleinen Kommunen konnte sie spezifisch für Münnerstadt relevante Aspekte hervorheben. Das Verfahren wurde dabei sowohl aus der Perspektive der Kommune als auch aus der Sicht potenzieller Investoren beleuchtet.

Besonders betonte Frau Schaller, dass das Eigentumsrecht Vorrang vor dem Gemeinschaftsrecht hat und dass Baugemeinschaften zentrale Aspekte, wie Entscheidungsprozesse und Zielvereinbarungen, sorgfältig regeln müssen. Sie hob außerdem hervor, dass die Wahl der Rechtsform nicht nur gut überlegt sein sollte, sondern auch dazu beitragen kann, die gemeinsamen Zielsetzungen der Gemeinschaft nachhaltig zu stärken.



Bei beiden Menüs wurde das Gehörte in geselliger Runde beim gemeinsamen Schnibbeln, Kochen und Essen vertieft. Die Möglichkeit, das Erfahrene beim anschließenden Austausch weiter zu diskutieren, wurde von den Teilnehmenden sehr gut angenommen. Die Abende entwickelten sich zu den gewünschten geselligen Zusammenkünften, in denen Wissen nicht nur vermittelt, sondern auch gemeinsam erweitert werden konnte.

Ein besonderer Dank gilt der „El Moro“-Crew für die aufmerksame Bewirtung und das leckere Essen im „Bären“, das die Veranstaltungen perfekt abgerundet hat. Vielen Dank auch an dieser Stelle für die gelungenen Abende!

Vorbereitung der Rahmenplanung

Bereits im Herbst 2024 haben wir mit der ARGE, dem Preisträger des Treibhaus-Wettbewerbs, die Leistungsbausteine für die Rahmenplanung vorbereitet und innerhalb der Kommune sowie mit der Bezirksregierung abgestimmt. Im November fand ein weiterer Abstimmungstermin mit der ARGE statt, um den Umfang der Bausteine zu konkretisieren.

Aktuell arbeitet die ARGE an einem modifizierten Angebot, das im Januar gemeinsam mit der Bezirksregierung finalisiert und anschließend beauftragt wird. Der Planungsprozess wird durch regelmäßige „Werkstatt-Einblicke“ begleitet, bei denen der aktuelle Stand der Planung sowie die Ergebnisse der parallel laufenden Gutachten transparent vorgestellt werden.

Ausblick: Kommende Veranstaltungen

ISEK/GEK-Abschluss

Am **4. Februar 2025** werden die finalen Ergebnisse des Integrierten Stadtentwicklungskonzepts (ISEK) und des Gemeindeentwicklungskonzepts (GEK) präsentiert.

Zur Chronologie und zum besseren Verständnis, was das ISEK mit unserem Treibhaus-Projekt zu tun hat:

Das ISEK beschreibt (zusammen mit dem GEK) die Grundlagen und strategische Konzeption der Gesamtentwicklung Münnerstadts und enthält Projektsteckbriefe, die als Basis für die Kommune und ihre Bürger dienen, sich auf Maßnahmen der zukünftigen Entwicklung zu verständigen. Das Treibhaus-Quartier ist dabei nun als eines der zentralen Projekte in das ISEK integriert worden.

Das ISEK und das parallel erarbeitete Gemeindeentwicklungskonzept (GEK) sind besonders bedeutsam, da sie die Grundlage für die Förderkulissen bilden, die der Bezirksregierung ermöglichen, unter anderem die Entwicklung des Treibhaus-Quartiers finanziell zu unterstützen.

Die Erarbeitung des ISEK begann bereits 2021. In verschiedenen fachlichen Arbeitskreisen sowie durch analoge und digitale Bürgerbeteiligungsangebote wurden dabei die gewünschte Inhalte schrittweise vertieft und weiterentwickelt.

Im Jahr 2022 wurde Münnerstadt mit seinem „Treibhaus“-Projekt im Rahmen des LANDSTADT BAYERN-Vorhabens des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr als eine von zehn Modellkommunen ausgewählt. Dies hatte zur Folge, dass die Arbeit am ISEK während der intensiven Phase des LANDSTADT BAYERN-Modellvorhabens von 2022 bis 2023 pausierte, um sich voll und ganz auf das Treibhaus-Projekt zu konzentrieren und dieses so bestmöglich noch in das ISEK integrieren zu können. Anschließend wurde die Arbeit am ISEK wieder aufgenommen, das sich seit Sommer 2024 nun in der finalen Phase befindet.

Rahmenplanung und Gestaltungshandbuch

Die Arbeiten am Gestaltungshandbuch und der Altstadt-Gestaltungssatzung haben begonnen. Bis Mitte 2025 finden hierzu Workshops und Gespräche statt.

An dieser Stelle möchten wir auch auf einen Kommunikations- und Beratungsprozess hinweisen, der am Montag, den 16. Dez, mit einer Auftaktveranstaltung begonnen hat: die gemeinsame Arbeit am Gestaltungshandbuch sowie die Fortschreibung der Gestaltungssatzung für die Altstadt der Kernstadt. Dieses Projekt ist ebenfalls Teil des ISEK und dort mit einem Projektsteckbrief beschrieben. Das Büro Dischinger & Zierer, welches auch Partner in der ARGE (Arbeitsgemeinschaft zum Treibhaus-Quartier) ist, wird diesen Prozess gestalten. Bis Mitte 2025 wird die Bearbeitung in engem Austausch mit den Bürgern, insbesondere jedoch mit den Eigentümern der Immobilien, stattfinden. Es werden umsetzbare Gestaltungsgrundsätze erarbeitet und über mögliche Fördermittel informiert.



Treibhaus-Quartier

- Im Rahmen der Strategie „Umsetzungspartner für das Treibhaus-Quartier“ beginnen im Januar die Gespräche mit potenziellen Investoren, lokalen Unternehmen und Institutionen.
- Im Februar und März werden weitere Menüs stattfinden (Termine werden rechtzeitig bekannt gegeben). Thematisch werden sie sich an potenzielle öffentliche und private Investoren richten.

- Am **2. April 2025** wird ein Planungs-Workshop im Kontext der Rahmenplanung stattfinden. Um möglichen Interessenten und Mitwirkenden ausreichend Raum zu bieten, sich vorzubereiten und aktiv in die Arbeit einzubringen, werden wir am Abend des **31. März** bei einem Extra-Menü den Workshop gemeinsam vorbereiten und die Ergebnisse in die Bearbeitung am 2. April einfließen lassen.
- Interesse, Teil einer Baugemeinschaft zu werden? Im März wird eine Mikro-Projektbörse stattfinden! Wir möchten auch die Nachfrage aus den sich konstituierenden Baugemeinschaften aufgreifen sowie die positiven Erfahrungen aus dem Steingauquartier mitnehmen und im Kontext eines der bevorstehenden Menüs im März 2025 eine Mikro-Projektbörse ermöglichen. Dabei können bereits existierende Gruppen sich vorstellen und den Rahmen nutzen, um weitere Mitstreiter zu finden. Interessierte haben die Möglichkeit, eigene Vorhaben anzustoßen oder eine Gruppe zu finden. Der Termin wird gemeinsam vorbereitet und umgesetzt. Sprecht uns bei Interesse gerne an.

Projektbürozeiten im Januar

Frau Ines-Ulrike Rudolph ist zu diesen Zeiten im Projektbüro erreichbar:

Hier möchten wir auch die (etwas ausgefallenen) Projektbürozeiten von Frau Ines-Ulrike Rudolph für diesen Monat erwähnen:

- **Donnerstag, 9. Jan, ab 13 Uhr bis Samstag, 11. Januar, mittags**
- **Dienstag, 14. Jan, ab 13 Uhr bis Donnerstag, 16. Januar, nachmittags**

Auch wenn ihr vielleicht kein konkretes Interesse am Treibhaus-Projekt habt oder euch noch nicht vorstellen könnt, später hier zu wohnen, schaut doch einfach mal für ein unverbindliches Informationsgespräch im Projektbüro vorbei oder vereinbart direkt einen Termin mit Frau Rudolph unter Tel.: 0172-4945035.

Denn man weiß ja nie, wie es kommt – manchmal ergeben sich die positivsten Zufälle, wenn man sich selbst und andere in die Lage versetzt, informiert zu sein. 😊

Wir freuen uns auf ein weiteres erfolgreiches Jahr mit euch und bedanken uns für eure großartige Beteiligung!

Euer Treibhaus-Projekt-Team

Euer Projekt!
Eure Zukunft!
Euer Münnerstadt!

Das Modellvorhaben **LANDSTADT BAYERN** ist eine Initiative des Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr



**LANDSTADT
BAYERN**

Initiative für innovative
Stadtentwicklung

Bayerisches Staatsministerium für
Wohnen, Bau und Verkehr



Im Anhang

2024-11-13 Steingauquartier Münnerstadt_ G.Pohl

2024-11-26 Konzeptvergabe_ N.Schaller

PS: Am Ende dieses Newsletters und Anfang dieses Jahres möchten wir euch mitnehmen in ein paar Gedanken, die uns nach den letzten Treibhaus-Menüs besonders bewegt haben. Es ist großartig zu sehen, wie sich die Beteiligten immer mehr zu kleinen Stadtbaumeistern entwickeln. Ihr habt angefangen, die Sprache der Architekten, Stadtplaner und Baubeamten zu sprechen, und versteht immer besser, was es bedeutet, Baurecht zu schaffen – inklusive all der Prozesse und Details, die damit verbunden sind. Das zeigt uns: Dieses Projekt ist mehr als nur ein Bauvorhaben. Es ist eine Lernreise, eine Schule des Machens und des Verstehens. Das ist eine außergewöhnliche Entwicklung, die zeigt, wie Bürgerbeteiligung nicht nur informiert, sondern befähigt.

Aber dieses Projekt ist auch ein Statement. Ein Statement für Transparenz und Teilhabe. Warum? Weil es uns von Anfang an wichtig war, den Prozess mit euch gemeinsam zu gestalten. Es ist eben nicht der klassische Weg, bei dem alles hinter „verschlossenen Türen“ besprochen und entschieden wird, und der Bürger am Ende ein fertiges Ergebnis präsentiert bekommt. Hier seid ihr von der ersten Idee bis zur letzten Schraube dabei – seit der Bürgerwerkstatt, bei den Menüs und in all den Workshops dazwischen und danach.

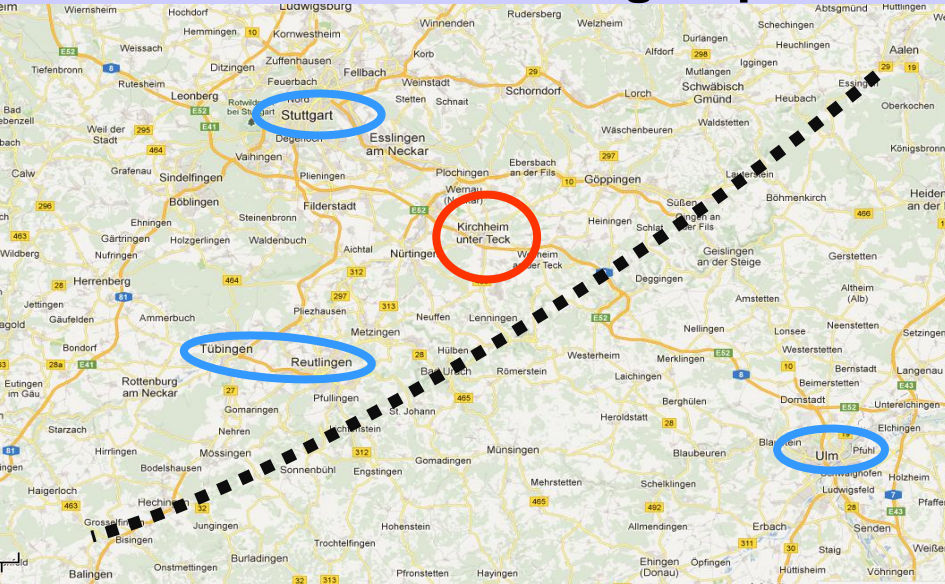
Ja, das dauert länger. Und ja, manchmal ist es mühsam. Aber genau diese Mühe macht den Unterschied! Denn hier entstehen nicht nur Gebäude, sondern Verbindungen – zwischen Menschen, zwischen Ideen, zwischen Vergangenheit und Zukunft. Es schafft grundsätzlich für alle Bürger die Möglichkeit, eine solche Entwicklung, in diesem Falle die Entwicklung eines gesamten Quartiers – eine Stadtentwicklung, die am Ende Auswirkungen für eine ganze Kommune haben wird –, von Anfang an zu verfolgen und nachzuvollziehen, und wie in diesem Fall sogar seit der Bürgerwerkstatt von Anfang an mitzugestalten.

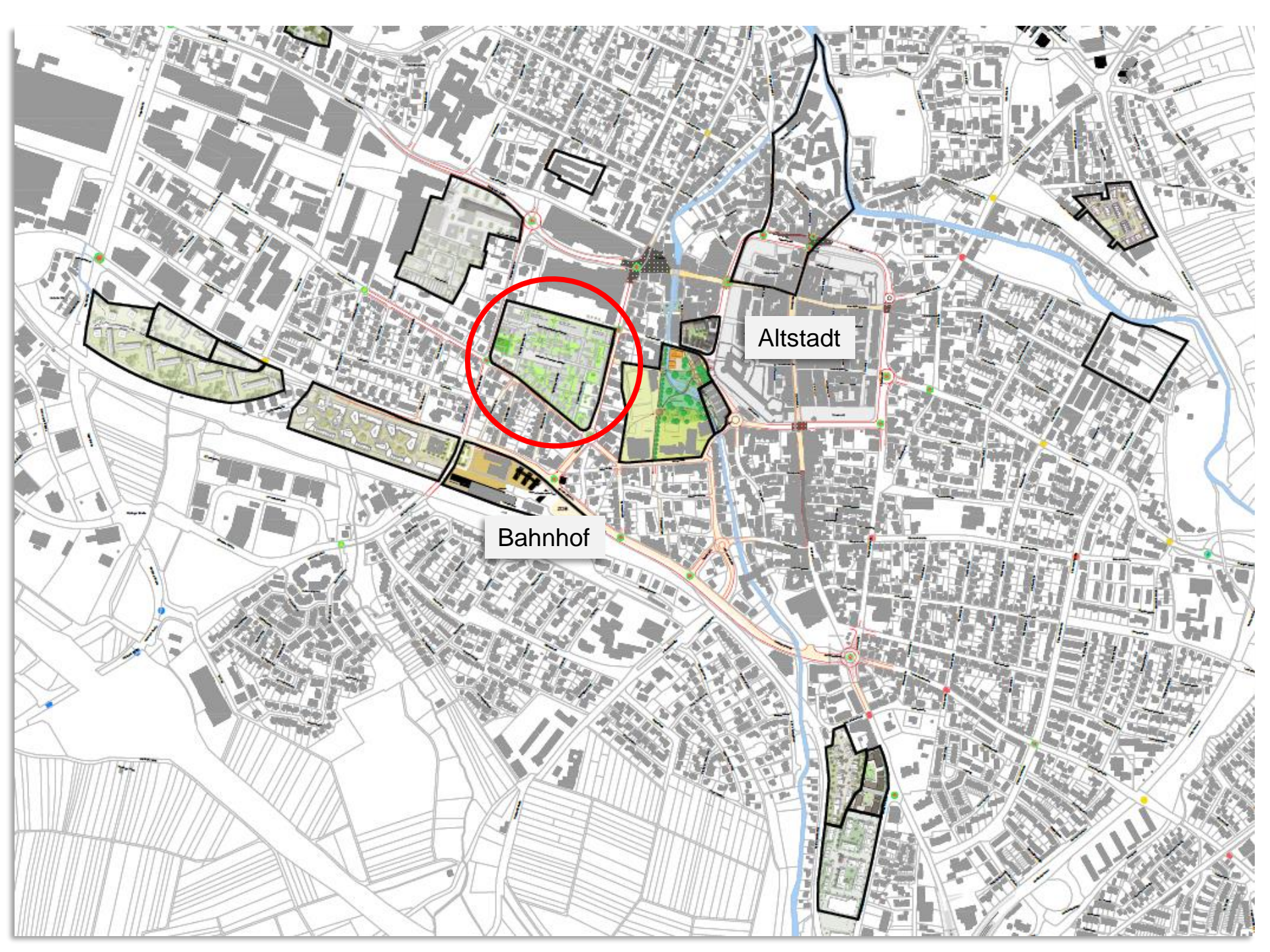
Deshalb auch noch mal der Aufruf an alle, einfach beim Treibhaus-Projekt mitzumachen und damit auch ein Signal zu schicken nach München und gern auch nach Berlin: zu zeigen, dass solche Projekte, wie wir sie hier durchführen, ein klares, positives Signal sind an die Politik, diesen Weg wieder aufzunehmen und weiter zu verfolgen und dadurch unser aller Kommunen zu stärken und den Bürgern die Möglichkeit der Partizipation zu bieten. Dieses Projekt ist mehr als ein Quartier: Und so soll man einfach, so wie man bestmöglich immer das Kleine im Großen und das Große im Kleinen sehen sollte, dieses Bauvorhaben, dieses Treibhausprojekt, als eine große Blaupause sehen für viele andere Projekte und Prozesse, die dem in Münnerstadt, München, Berlin und/oder Possemuckel folgen werden. Ein Zeichen für Partizipation, Transparenz und das große Potenzial einer aktiven Bürgerschaft – in der konstruktiven und respektvollen Zusammenarbeit mit Ihrer Kommune. Dass aus einer gemeinsam getragenen Idee eine lebenswerte Zukunft wird und ein starkes Signal als Gegenentwurf auf die vermeintliche Entwicklung unserer Zeit.

Also auf geht's Münnerstadt – beweg deine Welt!

Frohes neues Jahr 2025!

Koproduktion und Gemeinwohlorientierung durch Konzeptvergabe - das Steingauquartier in Kirchheim unter Teck -





Altstadt

Bahnhof





Wettbewerbsergebnis 2010

KLE Architekten
Kirchheim unter Teck

Projektfahrplan

2010	Gutachterverfahren
2011 – 2016	Erwerbsverhandlungen Grundstücke
2011 – 2017	Bebauungsplanverfahren - Vorkaufsrecht §25 BauGB!!! - Auslegung §§3,4 BauGB erst <u>nach</u> Eigentumsübergang!!!
2013 -	Projektentwicklung „Kirchheimer Modell“ - Beauftragung externe Berater - Erarbeitung einer städtebaulichen Modellrechnung
2015	Beschluss „Kirchheimer Modell“
2017	Grundeigentum Stadt Rechtskraft Bebauungsplan Beginn Vergabeverfahren
2018	Erschließungsarbeiten
2019	Beginn Hochbaumaßnahmen

Offenes Konzeptverfahren „Kirchheimer Modell“ / Ziele /

Ziel: „Ein lebendiges, kleinteiliges und gemischt genutztes Stück Stadt“

Baulich: Wahrung des Maßstabs einer Mittelstadt

- angemessene urbane Dichte
- hohe Qualität der Freiräume

Funktional: Mischnutzung

- Wohnen
- Gemeinbedarf
- Gastronomie
- Gewerbe / Dienstleistung

Wohnen: für alle ...

- Lebensstilgruppen und Wohnformen
- wirtschaftlichen Möglichkeiten
- Altersgruppen
- Selbstbauende, Käufer und Mieter



Offenes Konzeptverfahren „Kirchheimer Modell“ / Inhalte /

- Vorherige Feststellung der Grundstückspreise
- Verfahrensfestlegung - Anker- & Anliegerprojekte
- Vergabe einzelner Parzellen (keine Baublöcke oder -teile)
- ... an Alle: Baugruppen, Bauträger, Familien, Einzelinvestoren .



Offenes Konzeptverfahren „Kirchheimer Modell“ / Inhalte /

- **Vorherige Feststellung der Grundstückspreise**
- **Verfahrensfestlegung** - Anker- & Anliegerprojekte
- **Vergabe einzelner Parzellen** (keine Baublöcke oder -teile)
- ... an Alle: Baugruppen, Bauträger, Familien, Einzelinvestoren
- ... mit niederschwelliger Bewerbung
 - Beschreibung Grobkonzept
 - Beteiligte, Architekt/in, Projektsteuerung
 - Nennung der Standortprioritäten
 - gewünschte Projektgröße, Flexibilität

Offenes Konzeptverfahren „Kirchheimer Modell“ / Inhalte /

- **Vorherige Feststellung der Grundstückspreise**
- **Verfahrensfestlegung** - Anker- & Anliegerprojekte
- **Vergabe einzelner Parzellen** (keine Baublöcke oder -teile)
- ... an Alle: Baugruppen, Bauträger, Familien, Einzelinvestoren
- ... mit niederschwelliger Bewerbung
 - Beschreibung Grobkonzept
 - Beteiligte, Architekt/in, Projektsteuerung
 - Nennung der Standortprioritäten
 - gewünschte Projektgröße, Flexibilität
- ... nach Auswahlkriterien
 - Qualität Bauprojekt & Projektteam
 - Nutzen für die Quartiersgesellschaft
 - Nutzen für die Stadtgesellschaft

Nutzen für die Quartiers- und für die Stadtgesellschaft

Ökologie

Nachwachsende Baustoffe
Hoher Energiestandard....

Wohnungsmix

Sozialwohnungen
Preisreduziertes Eigentum
Clusterwohnungen
Demenz-WG



Gemeinwesen

Beratungsstellen
Veranstaltungsräume....

Gewerbe

Handel
Dienstleistung
Produktion
Gastronomie....

Offenes Konzeptverfahren „Kirchheimer Modell“ / Inhalte /

- **Vorherige Feststellung der Grundstückspreise**
- **Verfahrensfestlegung** - Anker- & Anliegerprojekte
- **Vergabe einzelner Parzellen** (keine Baublöcke oder -teile)
- ... an Alle: Baugruppen, Bauträger, Familien, Einzelinvestoren
- ... mit niederschwelliger Bewerbung
 - Beschreibung Grobkonzept
 - Beteiligte, Architekt/in, Projektsteuerung
 - Nennung der Standortprioritäten
 - gewünschte Projektgröße, Flexibilität
- ... nach Auswahlkriterien
 - Qualität Bauprojekt & Projektteam
 - Nutzen für die Quartiersgesellschaft
 - Nutzen für die Stadtgesellschaft
- **Vergabekommission**
 - Verwaltung
 - Gemeinderatsfraktionen
 - Gestaltungsbeirat
 - externe Berater (Vorprüfung)

Sitzung Vergabekommission



13



Offenes Konzeptverfahren „Kirchheimer Modell“ / Prozess /

- Öffentliche Auftaktveranstaltung



Auf großes Zuschauerinteresse stieß die Informationsveranstaltung zur künftigen Bebauung des Kirchheimer Steingau-Quartiers in der Stadthalle.

Fotos: Jean-Luc Jacques

Ein Stück Kirchheim wird „filetiert“

Informationsabend zur Bebauung des Steinga

sorgt für eine proppenvolle Stadthalle

Offenes Konzeptverfahren „Kirchheimer Modell“ / Prozess /

- Öffentliche Auftaktveranstaltung
- Ausgabe von Fragebögen, öffentlich einsehbare Interessentenkartei
- regelmäßiger Newsletter

GROSSE KREISSTADT

ABTEILUNG STÄDTEBAU UND BAURECHT

09.03.2018
621.41/221-ha

Abfrage der Interessenten und Anbieter für das **STEINGAUQUARTIER** in Kirchheim unter Teck

SUCHE

Name, Vorname _____
 Straße, Nr. _____
 PLZ, Ort _____
 Telefonnummer _____
 E-Mail _____

Ich/Wir möchten eine Wohnung/Gewerbereinheit vom Bauträger erwerben
 Ich/Wir suchen eine Baugruppe
 Ich/Wir möchten ein Einfamilien-Stadthaus bauen

Interesse an:
 Etagenwohnung Maisonette Stadthaus Gewerbefläche

Größe der Wohnung/Gewerbefläche in m² _____
 Gewünschte Lage im Gebäude _____
 Art des Gewerbes _____
 Größe der Gewerbefläche in m² _____ Gewünschte Anzahl der Räume _____

Bitte füllen Sie die für Sie zutreffenden Felder der Interessent- und Anbieterabfrage aus. Je mehr Angaben Sie machen können, desto höher ist die Aussicht auf erfolgreiche Vermittlung.

Ich bin damit einverstanden, dass meine Angaben zweckgebunden registriert und an interessierte Bauträger/Baugruppen weitergegeben werden.

Datum _____ Unterschrift _____

Den ausgefüllten Bogen senden Sie bitte an die Stadtverwaltung Kirchheim unter Teck, Abteilung Gebäude und Grundstücke - Frau Oesterle, Alleenstraße 1, 73230 Kirchheim unter Teck

Seite 1 von 2

GROSSE KREISS

Die Vergabekommission Parzellenvergabe anhe entscheiden.

Alle, deren Interessensl möchten, bitten wir uns Interessentenliste entfer

Für Fragen zum Steings mit Ihnen ein Stück Stad

Mit freundlichen Grüßen

Oliver Kümmerle

Oliver Kümmerle

GROSSE KREISSTADT

KIRCHHEIM UNTER TECK
modern · menschlich · mittendrin

Stadtwahlweg · Postfach 14 62 · 73222 Kirchheim unter Teck

ABTEILUNG STÄDTEBAU UND BAURECHT

An die Interessenten des Steingauquartiers

Telefon 07021 502-438
Telefax 07021 502-430
Planung@kirchheim-teck.de
Alleenstraße 3 · Zimmer 231

Ihre Zeichen Unsere Zeichen Datum
 _____ 621.41/221-kü 08.11.2018

Newsletter Steingauquartier November 2018

Sehr geehrte Damen und Herren,

am 05. November 2018 haben sich im Rahmen der bereits 4. Stadthausbörse ein gutes Dutzend unterschiedlicher Akteure sowie ca. 60 Teilnehmer im Foyer der Stadthalle eingefunden um sich über das Projekt zu informieren oder sich mit Baugruppenmitglieder und Architekten auszutauschen – hierfür herzlichen Dank an alle Beteiligten. Die Präsentation der Stadthausbörse, in der die Bewertungskriterien nochmals dargestellt sind, finden Sie auf der städtischen Homepage.

Die nächste Vergabephase 3a) für Anliegerprojekte bezieht sich auf die freien Parzellen des Baufeldes 3. Ebenfalls werden in dieser Bewerbungsphase die Parzellen 4+5 des Baufeldes 7, sowie die Parzelle 10 des Baufeldes 4 erneut ausgeschrieben. Alle freien Parzellen des nächsten Vergabeabschnitts können Sie im auf der Homepage der Stadt zum Download bereitgestellten Dokument „Bereits vergabene Parzellen und Nutzungen“ einsehen. Die Ankernutzerkonzeption wird derzeit von Seiten der Stadtverwaltung mit den Ankernutzern des Baufeldes 3 und 6 erarbeitet. Diese, wie auch ergänzende Unterlagen zu den beiden erneut ausgeschrieben Parzellen, werden bis spätestens zum 14.12.2018 auf der Homepage bereitgestellt.

Sofern Sie sich für Parzellen im kommenden Vergabeabschnitt bewerben möchten weisen wir vorab darauf hin, dass die Bewerbungen in schriftlicher wie auch digitaler Form fristgerecht bis zum 11.01.2019 bei der Abteilung Städtebau und Baurecht abgegeben werden müssen. Ebenfalls setzen wir Sie in Kenntnis, dass die Bewerbergespräche bereits in der Kalenderwoche 4 im Jahr 2019 geführt werden, allerdings erst kurzfristig dazu eingeladen werden kann.

Rathaus Kirchheim unter Teck
Marktstraße 14 · 73230 Kirchheim unter Teck
Telefon 07021 502-0 · info@kirchheim-teck.de
www.kirchheim-teck.de

Kreissparkasse Esslingen-Nürtingen
IBAN DE88 6118 0020 0048 3011 99
SWIFT-BIC ESSD3330XXX
Verkaufsbank Kirchheim-Nürtingen
IBAN DE71 6126 0120 0310 0000 02
SWIFT-BIC GENODE33INUE

Öffnungszeiten:
Montag-Freitag 08:00 – 12:00 Uhr
Donnerstag 14:00 – 18:00 Uhr
Bitte beachten Sie die gebänderten
Öffnungszeiten einzelner Abteilungen.

Offenes Konzeptverfahren „Kirchheimer Modell“ / Prozess /

- Öffentliche Auftaktveranstaltung
- Ausgabe von Fragebögen, öffentlich einsehbare Interessentenkartei
- regelmäßiger Newsletter
- Informationsveranstaltungen für Baugruppen-Interessierte



Offenes Konzeptverfahren „Kirchheimer Modell“ / Prozess /

- Öffentliche Auftaktveranstaltung
- Ausgabe von Fragebögen, öffentlich einsehbare Interessentenkartei
- regelmäßiger Newsletter
- Informationsveranstaltungen für Baugruppen-Interessierte
- Fortbildungsveranstaltungen für Architekten (anerkannt durch Architektenkammer)



Offenes Konzeptverfahren „Kirchheimer Modell“ / Prozess /

- Öffentliche Auftaktveranstaltung
- Ausgabe von Fragebögen, öffentlich einsehbare Interessentenkartei
- regelmäßiger Newsletter
- Informationsveranstaltungen für Baugruppen-Interessierte
- Fortbildungsveranstaltungen für Architekten (anerkannt durch Architektenkammer)
- Exkursion mit Architekten und Interessenten zu Beispielprojekten



Offenes Konzeptverfahren „Kirchheimer Modell“ / Prozess /

- Öffentliche Auftaktveranstaltung
- Ausgabe von Fragebögen, öffentlich einsehbare Interessentenkartei
- regelmäßiger Newsletter
- Informationsveranstaltungen für Baugruppen-Interessierte
- Fortbildungsveranstaltungen für Architekten (anerkannt durch Architektenkammer)
- Exkursion mit Architekten und Interessenten zu Beispielprojekten
- Vereinbarung mit Banken und Notaren (Baugruppen = „Spezialfinanzierung“!)
- Laufend begleitende Pressegespräche
- Ständig aktualisierter Netzauftritt / Forum

Warten auf das Steingauquartier

Viele Interessenten stehen in den Startlöchern – Noch in diesem Jahr wird ausgeschrieben

Es gilt, die Riesenchance zu nutzen

Das Steingau-Quartier

Heute Infoabend zum Steingauquartier

Kirchheim. In einer Infoveranstaltung, die heute um 19 Uhr in der Stadthalle beginnt, stellt die Stadt

Ein Marktplatz für Baufans

Steingauquartier Bei der Kirchheimer Stadtbörse am 6. November

Samstag, 18. Februar 2017

Erde auf dem Steingauareal ist giftig

Boden Die Bauvorhaben für das Steingauquartier ziehen sich in die Länge. In der Erde wurden Schad-

Wortsplitter GR-Sitzung Grundsatzbeschluss 24.06.2015

... unzulässige Einmischung in den Markt, Regulierungswut und Überbürokratisierung

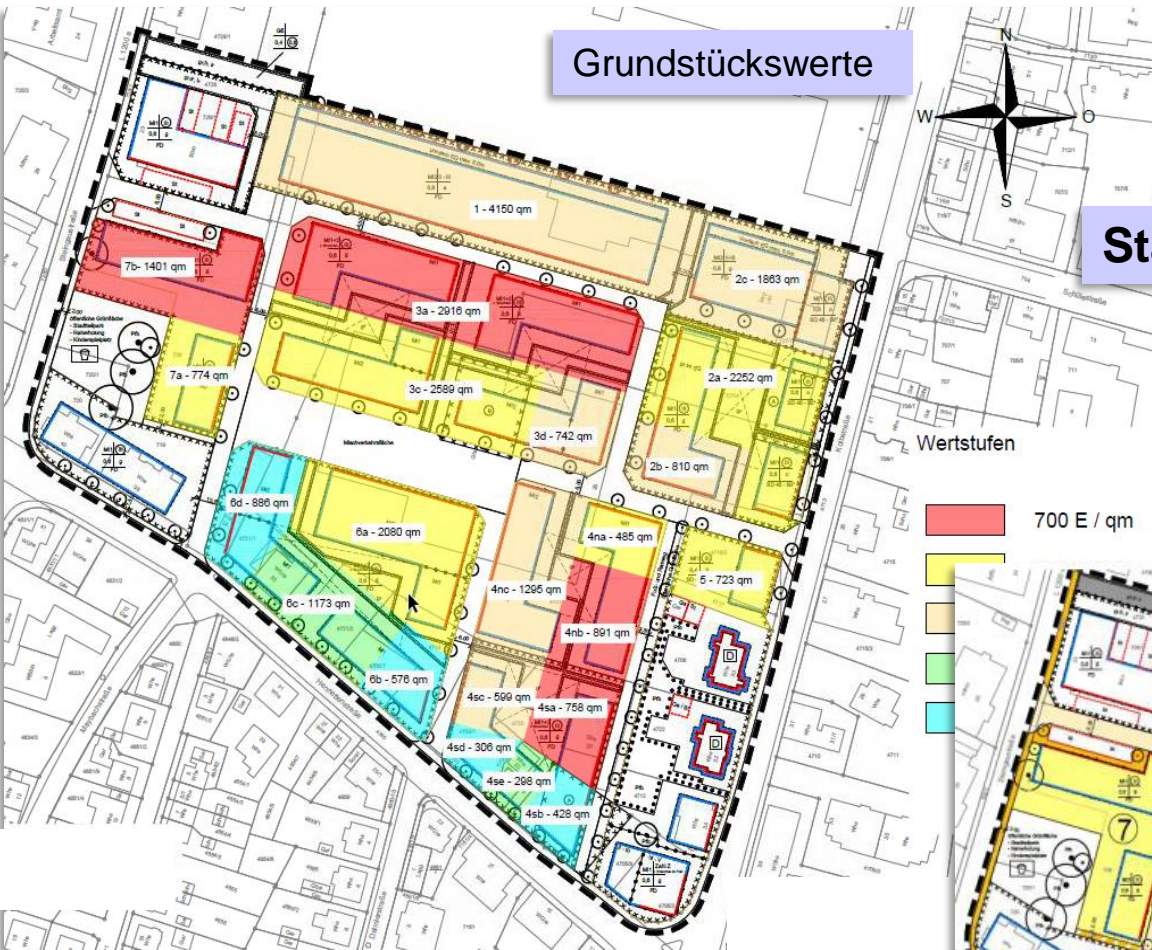
... Kirchheim ist doch nicht Tübingen!

... Verfahren ist das Ergebnis der sehr spezifischen Sichtweise einer ideologisierten Stadtplanung



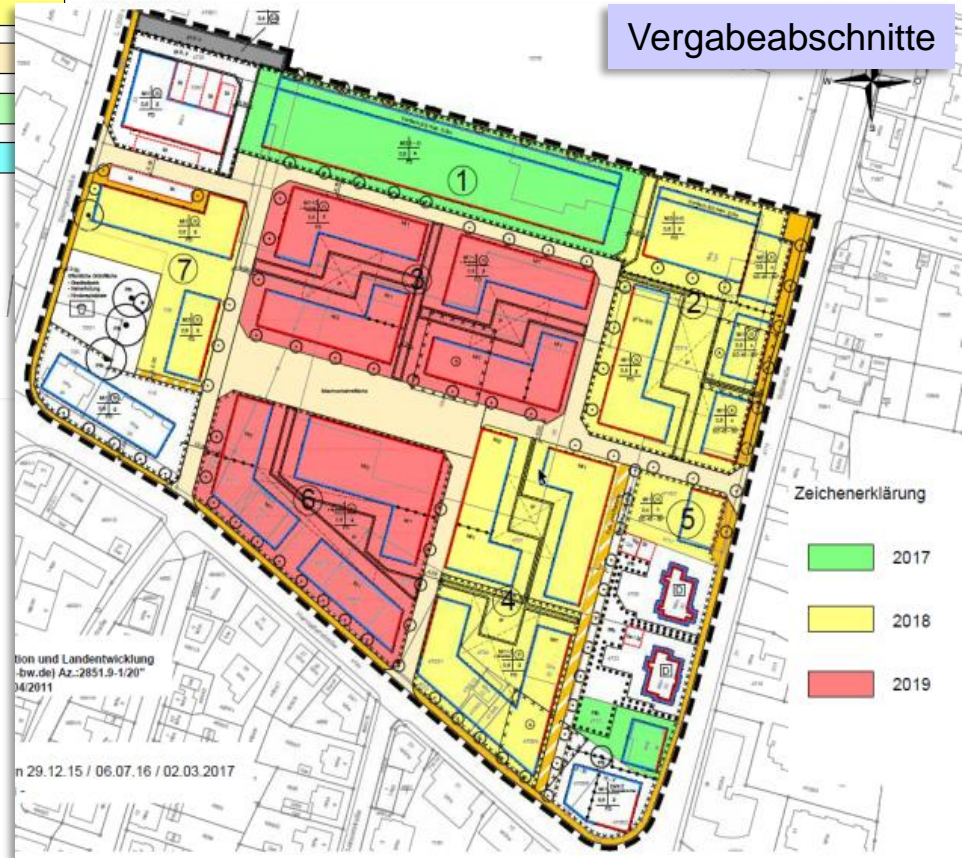
... viel Feind, viel Ehr'...

Grundstückswerte



Städtebauliche Modellrechnung

Vergabeabschnitte



Bau- und Landentwicklung
Hw.-del) Az.:2851.9-1/20
04/2011
n 29.12.15 / 06.07.16 / 02.03.2017

Jahr (wenn Zeitpunkt, dann 01.01. berechnet)

2015 2016 2017 2018 2019 2020 2021 2022 2023

Ausgaben 16,6 Mio €
 Grunderwerb, Erschließung,
 Management, Freiflächen ...

Ausgaben	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	
Grunderwerbskosten ohne Nebenkosten	0 €	0 €	10.078.000 €	341.000 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	
Grunderwerbsnebenkosten und Einzäunung Baugelände	0 €	0 €	0 €	669.070 €	85.000 €	85.000 €	0 €	0 €	0 €	
Erschließung (innere, äußere, Quartiersplatz, Grün, Beleuchtung, Ausstattung, Auswasserleitung - netto - Kanal	5.000 €	1.000 €	33.000 €	625.000 €	198.000 €	32.000 €	254.000 €	40.000 €	1.876.000 €	3.064.000 €
Projektentwicklung, Management, Marketing	0 €	0 €	20.000 €	390.000 €	203.000 €	140.000 €	175.000 €	175.000 €	100.000 €	1.203.000 €
Summe Ausgaben ohne Zinsen, ohne einwohnerbezogene Ausgaben	5.000 €	44.300 €	10.376.250 €	2.502.270 €	632.400 €	364.900 €	499.000 €	215.000 €	1.976.000 €	16.615.120 €

Einnahmen aus Grundstücksverkäufen	Summe									
Block 1	0	0	0	4.141	0	0	0	0	0	4.141
4.141,00	€/qm	qm NBL	580	0 €	0 €	2.401.780 €	0 €	0 €	0 €	2.401.780 €
Block 2a	0	0	0	2.197	0	0	0	0	0	2.197
2.197,00	€/qm	qm NBL	620	0 €	0 €	1.362.140 €	0 €	0 €	0 €	1.362.140 €
Block 2b	0	0	0	714	0	0	0	0	0	714
714,00	€/qm	qm NBL	580	0 €	0 €	414.120 €	0 €	0 €	0 €	414.120 €
Block 3a	0	0	0	0	2.916	0	0	0	0	2.916
2.875,00	€/qm	qm NBL	700	0 €	0 €	0 €	2.041.200 €	0 €	0 €	2.041.200 €
Block 3b	0	0	0	0	742	0	0	0	0	742
700,00	€/qm	qm NBL	580	0 €	0 €	0 €	430.360 €	0 €	0 €	430.360 €
Block 3c	0	0	0	0	2.589	0	0	0	0	2.589
2.380,00	€/qm	qm NBL	620	0 €	0 €	0 €	1.605.180 €	0 €	0 €	1.605.180 €
Block 4 Nord a	0	0	0	0	560	0	0	0	0	560
560,00	€/qm	qm NBL	620	0 €	0 €	0 €	300.700 €	0 €	0 €	300.700 €
Block 4 Nord b	0	0	0	0	870	0	0	0	0	870
870,00	€/qm	qm NBL	700	0 €	0 €	0 €	623.700 €	0 €	0 €	623.700 €
Block 4 Nord c	0	0	0	0	1.350	0	0	0	0	1.350
1.350,00	€/qm	qm NBL	580	0 €	0 €	0 €	783.000 €	0 €	0 €	783.000 €
Block 4 Süd a	0	0	0	0	737	0	0	0	0	737
737,00	€/qm	qm NBL	700	0 €	0 €	0 €	530.600 €	0 €	0 €	530.600 €
Block 4 Süd b	0	0	0	0	467	0	0	0	0	467
467,00	€/qm	qm NBL	400	0 €	0 €	0 €	171.200 €	0 €	0 €	171.200 €
Block 4 Süd c	0	0	0	0	296	0	0	0	0	296
296,00	€/qm	qm NBL	450	0 €	0 €	0 €	133.200 €	0 €	0 €	133.200 €
Block 4 Süd d	0	0	0	0	342	0	0	0	0	342
342,00	€/qm	qm NBL	400	0 €	0 €	0 €	136.800 €	0 €	0 €	136.800 €
Block 4 Süd e	0	0	0	0	581	0	0	0	0	581
581,00	€/qm	qm NBL	580	0 €	0 €	0 €	336.980 €	0 €	0 €	336.980 €
Block 6a	0	0	0	0	0	2.080	0	0	0	2.080
2.095,00	€/qm	qm NBL	710	0 €	0 €	0 €	1.476.800 €	0 €	0 €	1.476.800 €
Block 6b	0	0	0	0	0	576	0	0	0	576
480,00	€/qm	qm NBL	460	0 €	0 €	0 €	264.960 €	0 €	0 €	264.960 €
Block 6c	0	0	0	0	1.173	0	0	0	0	1.173
1.200,00	€/qm	qm NBL	580	0 €	0 €	0 €	680.340 €	0 €	0 €	680.340 €
Block 6d	0	0	0	0	886	0	0	0	0	886
888,00	€/qm	qm NBL	460	0 €	0 €	0 €	407.560 €	0 €	0 €	407.560 €
Block 7a	0	0	0	720	0	0	0	0	0	720
720,00	€/qm	qm NBL	620	0 €	0 €	446.400 €	0 €	0 €	0 €	446.400 €
Block 7b	0	0	0	1.386	0	0	0	0	0	1.386
1.386,00	€/qm	qm NBL	700	0 €	0 €	970.200 €	0 €	0 €	0 €	970.200 €
Block 5	0	0	0	723	0	0	0	0	0	723
736,00	€/qm	qm NBL	620	0 €	0 €	448.260 €	0 €	0 €	0 €	448.260 €
Block 2c	0	0	0	1.871	0	0	0	0	0	1.871
1.871,00	€/qm	qm NBL	580	0 €	0 €	1.085.180 €	0 €	0 €	0 €	1.085.180 €
Grundstück und Gebäude Kobstraße pauschal	0 €	0 €	550.000 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	550.000 €
Summe verkaufter NBL	0 €	0 €	0 €	11.752	11.450	4.715	0 €	0 €	0 €	27.917
Summe Einnahme ohne Zinsen, einwohnerbez. Zuweisungen, Grundsteuer	0 €	0 €	550.000 €	7.128.080 €	7.092.920 €	2.829.660 €	0 €	0 €	0 €	17.600.660 €

Einnahmen 17,6 Mio €
 Grundstücksverkäufe

Gesamt	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	
Summe Ausgaben	5.000 €	44.300 €	10.376.250 €	2.502.270 €	632.400 €	364.900 €	499.000 €	215.000 €	1.976.000 €	16.615.120 €
Summe Einnahmen	0 €	0 €	550.000 €	7.128.080 €	7.092.920 €	2.829.660 €	0 €	0 €	0 €	17.600.660 €
Jahressaldo unverzinst	-5.000 €	-44.300 €	-9.826.250 €	-4.625.810 €	-6.460.520 €	-2.464.760 €	-499.000 €	-215.000 €	-1.976.000 €	-
Übertrag aus Vorjahr	-	-5.000 €	-49.300 €	-9.875.550 €	-5.249.740 €	1.210.780 €	3.675.540 €	3.176.540 €	2.961.540 €	-
Jahressaldo unverzinst + Übertrag aus Vorjahr	-5.000 €	-49.300 €	-9.875.550 €	-5.249.740 €	1.210.780 €	3.675.540 €	3.176.540 €	2.961.540 €	985.540 €	-
Schuldzinsen für Übertrag aus Vorjahr (voller Zinssatz)	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Guthabenzinsen für Übertrag aus Vorjahr (voller Zinssatz)	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Schuldzinsen 1/10 Jahr (halber Zinssatz)	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Guthabenzinsen laufendes Jahr (halber Zinssatz)	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Gesamtergebnis zum Jahresende	-5.000 €	-49.300 €	-9.875.550 €	-5.249.740 €	1.210.780 €	3.675.540 €	3.176.540 €	2.961.540 €	985.540 €	-

Projektumsetzung Terminplan 2. Vergabephase

Zeitplan	Termin	Räume	Zeit
16. April 2018	Vermarktungsauftakt 2. Vergabephase	Stadthalle	18:30 Uhr (2 Std)
03. Mai 2018	Informationsveranstaltung für Ankernutzer, Architekten +Rückfragekolloquium	Vortragssaal Bücherei	14:00 bis 17:00
21. Juni 2018	3. Stadthausbörse	Foyer Stadthalle	18:30 bis 20:30 Uhr
29. Juni 2018	Abgabe Bewerbungen Ankernutzer Baufeld 3 und 6		
02. – 13. Juli 2018	Sichtung Bewerbungen	Vortragssaal Bücherei	8:30 bis 16:00
21. Juli 2018	eventuell Exkursion Tübingen für Anlieger-Bewerber		10:00 bis 12:00
23. Juli 2018	Vergabekommission Ankernutzer Baufeld 3 und 6	Vortragssaal Bücherei	14:00 bis 17:00
26. September 2018	Erteilung Reservierungszusagen Ankernutzer-Grundstücke Baufeld 3 und 6 durch Gemeinderat	Laufzeit: bis 14.12.2018 (Verlängerung bis 30.07.2019 möglich, ohne Reservierungsgebühr)	
Oktober bis Mitte Dezember	Fortführen Bewerbungen zu einer hofspezifischen Ankernutzerkonzeption Baufeld 3 und 6 unter Führung Stadt		
05. November 2018	4. Stadthausbörse	Foyer Stadthalle	18:00 bis 20:00 Uhr
KW 50 14.12.2018	Übergabe der Ankernutzerkonzeption an die potentiellen Anlieger-Bewerber Baufeld 3		

11. Januar 2019	Abgabe Anliegerbewerbung Baufeld 3 und Baufeld 7 Parzellen 4+5, Baufeld 4 Parzelle 10		
28. Januar 2019	Sitzung Vergabekommission Anliegerprojekte Baufeld 3 und Baufeld 7 Parzellen 4+5, Baufeld 4 Parzelle 10		
27. Februar 2019	GR-Vergabe Anliegerprojekte Baufeld 3 und Baufeld 7 Parzellen 4+5, Baufeld 4 Parzelle 10		
März 2019	Optional: Infoveranstaltung Rechtlicher Rahmen	Bücherei-saal	18.30 bis 20.00 Uhr
April – August 2019	Erarbeiten von hofspezifischen Grundlagenvereinbarungen für Baufeld 3		
23. Mai 2019	5. Stadthausbörse	Foyer Stadthalle	18:00 bis 20:00 Uhr
Juni 2019	verbindliche Meldung der benötigten Stellplatzanzahl an Ankernutzer für Baufeld 3		
September 2019	Einreichen Bauanträge Ankernutzer und Anlieger Baufeld 3		
September 2019	Beurkundung von hofspezifischen Grundlagenurkunden (schuldrechtliche und dingliche Teile) auf Basis der jeweiligen Grundlagenvereinbarungen für Baufeld 3		
Oktober / November 2019	Grundstückverkäufe Baufeld 3		
11. November 2019	6. Stadthausbörse	Foyer Stadthalle	18:00 bis 20:00 Uhr
November / Dezember 2019	Ausschreibung und Vergabe Rohbauarbeiten in Baufeld 3		
13. Dezember 2019	Übergabe der Ankernutzerkonzeption an die potentiellen Anlieger-Bewerber Baufeld 6		

16 Monate / Vergabephase



Nutzungsvielfalt

- Gemeinbedarf Dienstleistung Büro
- Gastronomie
- Handel

45 Gebäude

- 17 Baugruppen
- 6 EFHs

375 Wohnungen

- 246 Eigentum
- 129 Miete, davon
- 34% „günstige“
- 20% „sozial“

Wohnungsmix

- Sonderwohnform
- Preisreduziertes Wohnen
- Sozialwohnungen

Ökologie / Energieeffizienz

① Baufeld

- TG-Zufahrt
- Bestandsgebäude
- Ankernutzer
- Baugemeinschaft
- Bauträger/Investor
- Einzelbauherr
- Freie Parzellen

Das Steingauquartier

Vergebene Parzellen

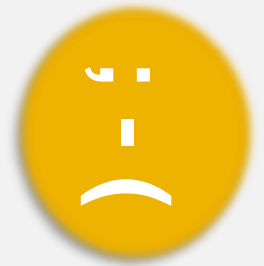
Gefertigt:
Sachgebiet Umlegung und Geoinformation
Kirchheim unter Teck, den 09.06.2020

Wortsplitter GR-Sitzung Grundsatzbeschluss 2015

... unzulässige Einmischung in den Markt, Regulierungswut und Überbürokratisierung

... Kirchheim ist doch nicht Tübingen!

... Verfahren ist das Ergebnis der sehr spezifischen Sichtweise einer ideologisierten Stadtplanung



Wortsplitter GR-Sitzung Vergabebeschlüsse 2018 / 19 / 20

... die Ideen und eingereichten Projekte haben uns überwältigt und begeistert

... jedes Projekt leistet einen Beitrag zur Quartiers- und Stadtgesellschaft

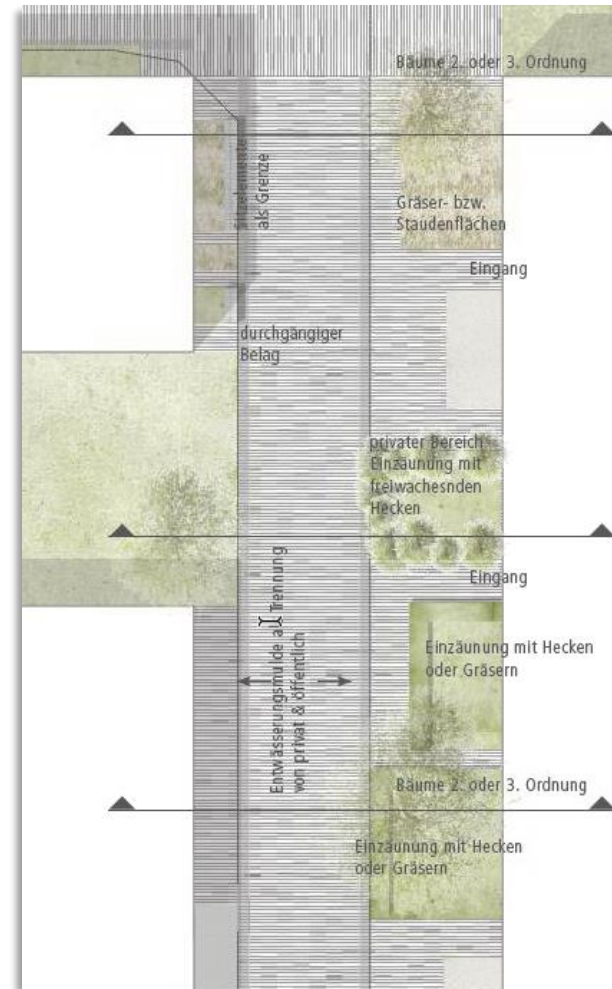
... das Projekt zeigt, wie lange der Atem der Politik sein muss

... das ungewohnte Verfahren zeigt sich als guter und innovativer Weg

... und soll bei weiteren größeren Projekten angewendet werden !!!



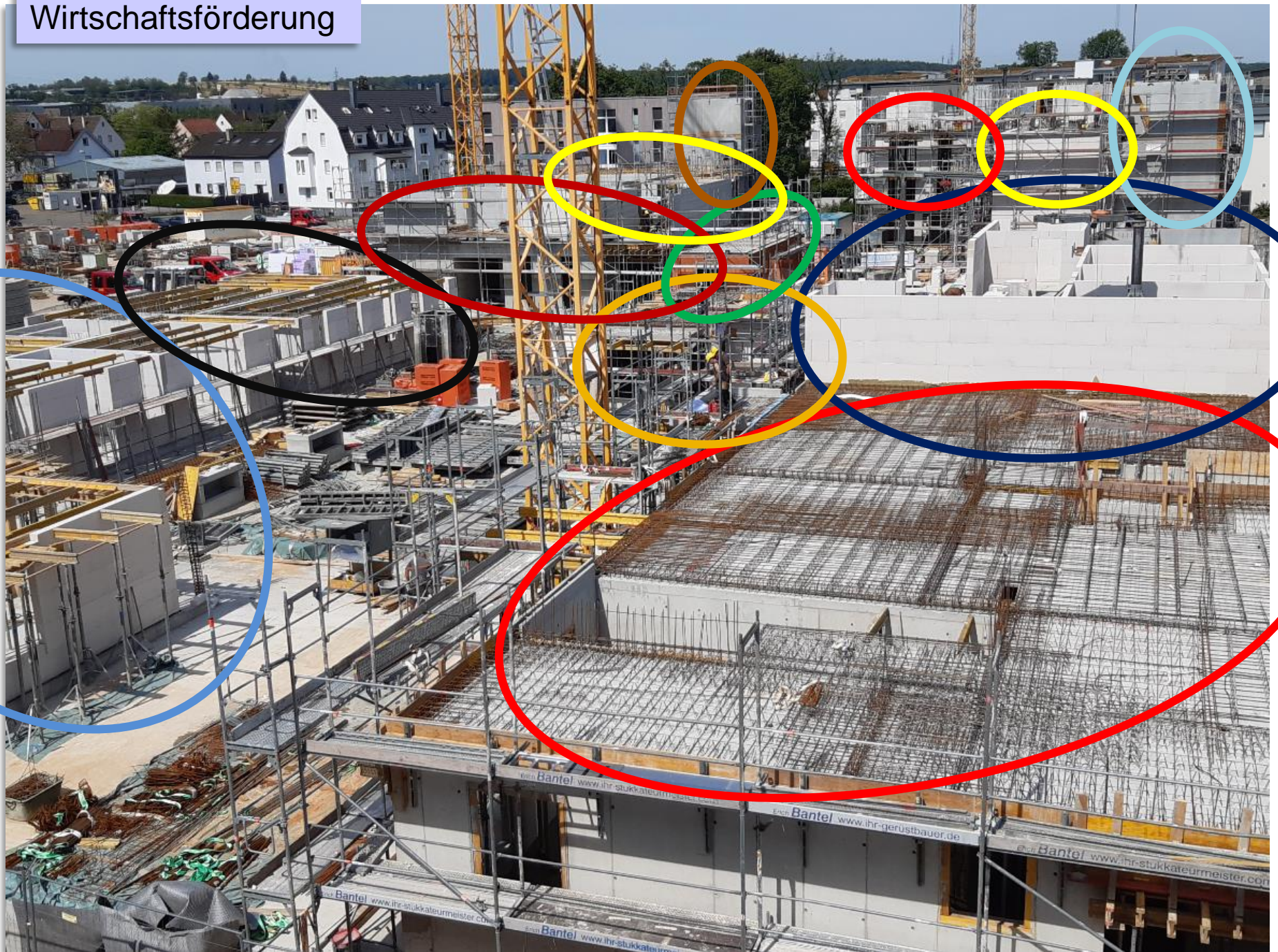
Öffentliche Flächen / Vorzonen



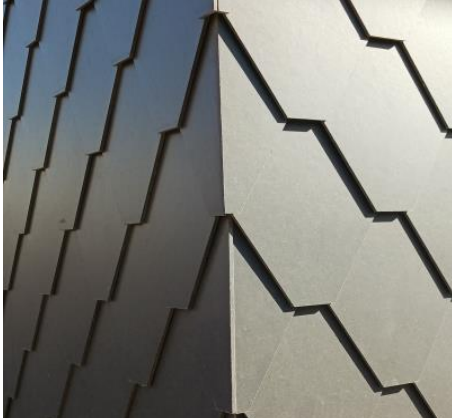
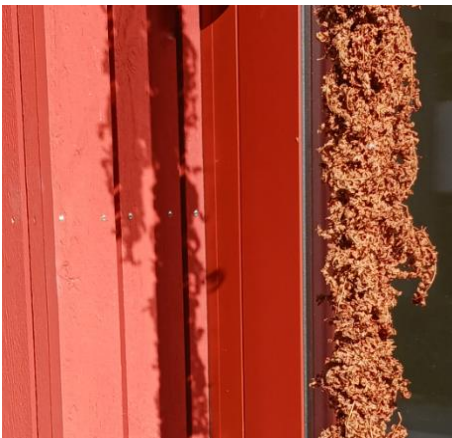
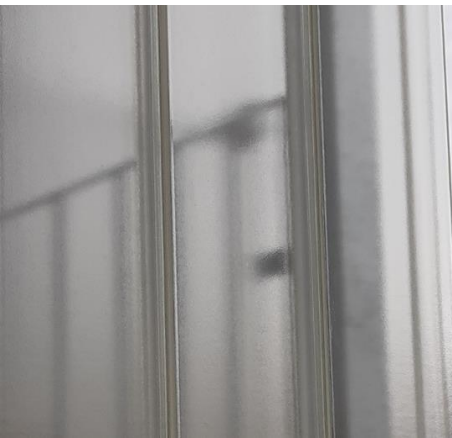
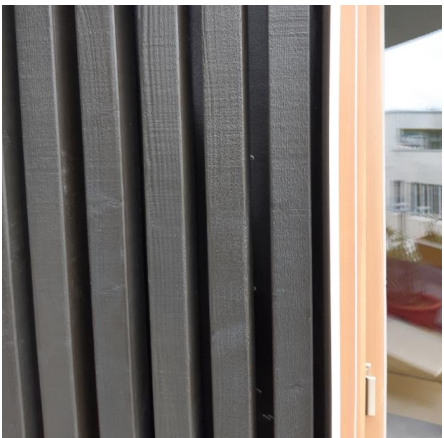
Private Innenhöfe



Wirtschaftsförderung



Architektur



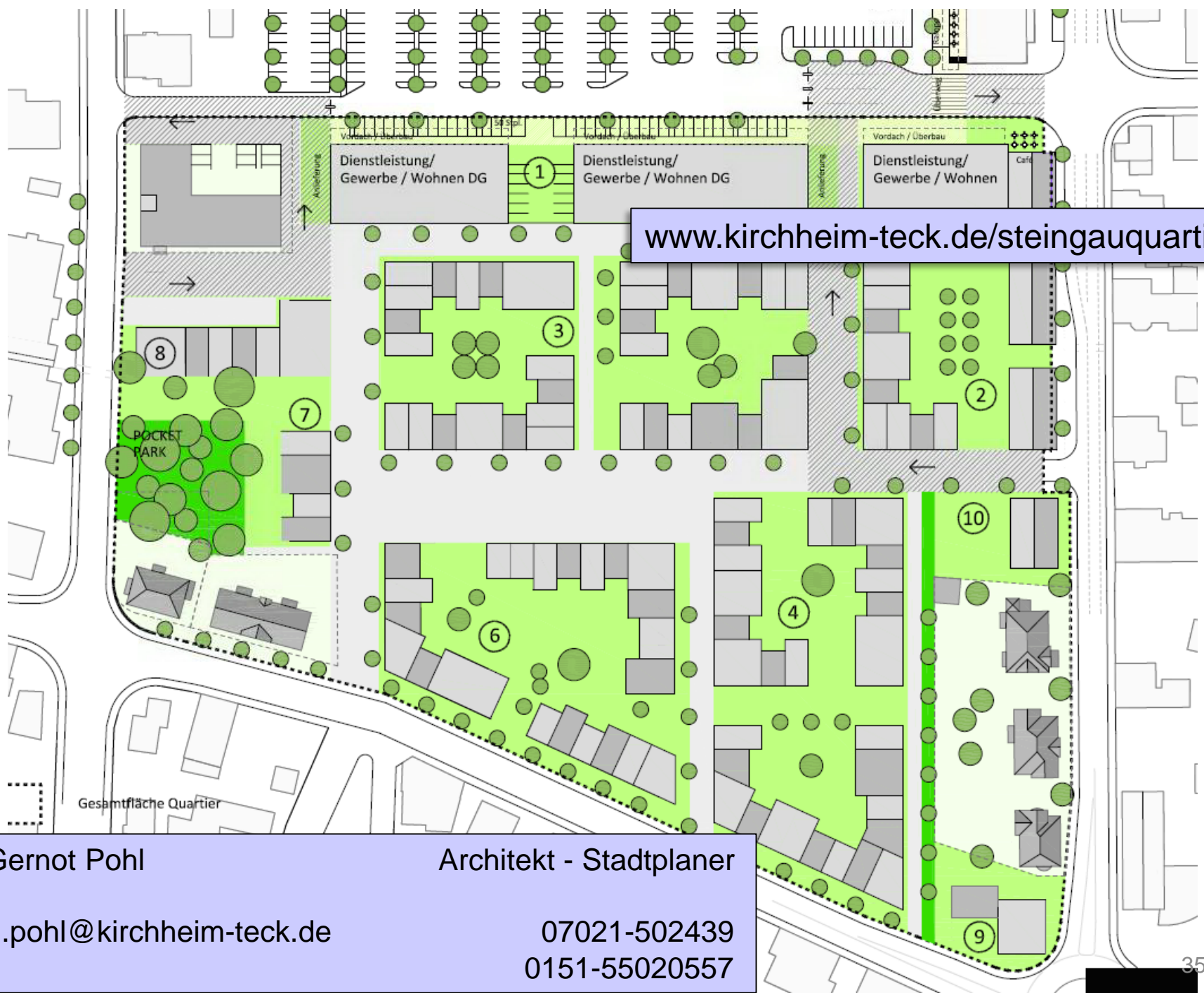












www.kirchheim-teck.de/steingauquartier

Gernot Pohl
Architekt - Stadtplaner
g.pohl@kirchheim-teck.de
07021-502439
0151-55020557

A close-up photograph of a hand placing a small wooden block onto a larger wooden structure. The structure appears to be a model of a building or a city block, constructed from various sized wooden blocks. The background is blurred, showing other people and what looks like a workshop or meeting environment. The lighting is warm and natural.

Konzeptvergabe

als Instrument zukunftsfähiger
Quartiersentwicklung

Foto: photocase_184657_kinkohana

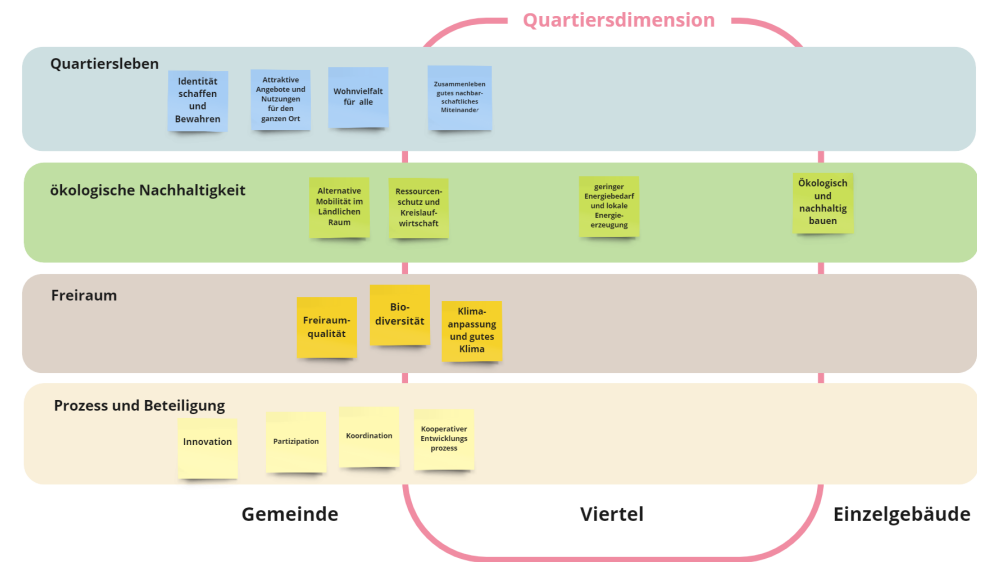
Agenda

- Zielsetzungen und Anforderungen
- Wohnprojekte
- Konzeptvergabe



Zielsetzungen und Anforderungen

- Kommunale Entwicklungsziele
- Gesellschaftliche Herausforderungen
- Gemeinwohlaspekte
- Anforderung an Zukunftsfähigkeit
- Ziele der Entwicklung
- Anforderung an Bauvorhaben



Zukunftsfähige Quartiere

- **ökologische Nachhaltigkeit**
Reduzierung des CO2-footprints
- **soziale Gerechtigkeit und Teilhabe**
bezahlbares Wohnen für alle
- **gesellschaftliche Aspekte**
Umgang mit Grund und Boden
- **lebenswerte Quartiere und Nachbarschaften**
gemischte Quartiere
lebendige Nachbarschaften
Identität wahren und schaffen



Qualitätssicherung

Phasen

Strategie

Konzept

Umsetzung



Konzeptvergabe

Potentiale

- **kommunales Steuerungsinstrument**
um gemeinwohlorientierte Entwicklungen umzusetzen
- **Ergänzung zum B-Plan**
Verankerung von Zielen und Anforderungen, die über Baurecht hinausgehen
- **Beitrag zur Bezahlbarkeit**
Vermeidung von Preiswettbewerb führt zu Preisdämpfung der Grundstückspreisentwicklung
- **Die Qualitäten sind entscheidend**
anstelle der wirtschaftlichen Rendite tritt die soziale Rendite, der gesellschaftliche Mehrwert
- **Innovationen befördern**
Wettbewerb der „besten Ideen“
- **neue Partner für die Umsetzung**
ermöglicht zivilgesellschaftlichen und sozialen Akteuren sich aktiv zu beteiligen

Gute Partner Wohnprojekte

- **Langfristig bezahlbar Wohnen**
Spekulationsentzug von Grund und Boden,
Entkopplung der Miete vom Mietmarkt
- **Mehr als Wohnen**
Lösungen für Zukunftsfragen unserer Zeit
- **soziale Nachbarschaften**
als Basis für Inklusion, Integration und
selbstbestimmtes Wohnen im Alter
- **Engagement für das Quartier**
Angebote an kleinteiliger Infrastruktur und
Engagement für das Quartiersleben



Wohnprojekte mehr als Wohnen

gemeinschaftliche Wohnprojekte

- ... werden von den zukünftigen Bewohner*innen (mit-)initiiert und mitgestaltet.
- ... entwickeln Konzepte und machen Angebote über das Wohnen hinaus

*Bürger:innen werden
zu Beteiligten!*



gute Gründe für lebendige Nachbarschaften

- Nachbarschaftliche Wohnformen
- Nachbarschaftshilfe
- Teilhabe an Gemeinschaft
- Basis für Inklusion und Integration
- Selbstbestimmt Wohnen im Alter
- Raum für Gemeinschaft

Gemeinschaft leben!



gute Gründe für lokale Entwicklung

- Hohe Identifikation
- Engagement für das Wohnumfeld
- Angebote an kleinteiliger Infrastruktur

*Ein echter Mehrwert
für den Ort!*



München Freiam, Freiampton
Kooperative Großstadt eG
Foto: Suny Kim

gute Gründe für gute Architektur

- Vorzeigeprojekte
- Hohe Bauqualität und nachhaltige Gebäude
- Neue Wohnkonzepte
- Innovative Energie- und Mobilitätskonzepte

*Eine gute Alternative zum
Einfamilienhaus!*



gute Gründe für dauerhaft bezahlbarer Wohnraum

- Nachfrageorientierter, bedarfsgerechter Wohnraum
- Keine Renditeorientierung
- Soziale Mischung innerhalb der Projekte
- „Dämpfen“ der Grundstückspreisentwicklung

Aktive Bodenpolitik!



gute Gründe für sparsamer Flächenverbrauch

- Geringe Flächenversiegelung
- Kompakte Bauweise
- Sparsamer Wohnflächenverbrauch durch gemeinschaftlich genutzte Räume
- Flexible und anpassbare Grundrisskonzepte

Langfristig gedacht!



München Gästeappartement
Baugemeinschaft Schwabing Nord
Foto Sebastian Kolm

Konzeptvergabe

Grundsatzentscheidungen der Kommune

– Zugang und Widmung

Wer kann sich bewerben, unter welchen Voraussetzungen?

– Zielsetzungen

Welche Ziele werden mit der Ausschreibung verfolgt?

Was kann man von den Bewerbern erwarten?

– Bewerbung

Welche Anforderungen an die Bewerbung werden gestellt (Umfang und Aufwand)?

– Auswahl

Wie sind die Auswahlkriterien? Wer bewertet? Wie wird bewertet?

– Qualitätssicherung

Wie erfolgt die Qualitäts- und Konzeptsicherung? Gibt es eine Reservierungsphase?

Konzeptvergabe

Ziele der Vergabe

Wohnungspolitische Ziele

- Schaffung von bedarfsgerechtem Wohnraum für unterschiedliche Bevölkerungsgruppen
- Mischung von Eigentümern und Mieter
- Herstellung von langfristig preisgebundenem Wohnraum

Klimaziele

- Reduktion des Ressourcen- und Flächenverbrauchs
- Umsetzung alternativer Mobilität
- Anteil nachwachsender Rohstoffe
- Innovatives Energiekonzept

Ziele Stadt- und Quartierentwicklung

- Kleinteiliges, gemischt genutztes Quartier
- Ansiedlung v. Nutzungen u. lebendige Erdgeschosse
- Einbindung Bürger*innen in Entwicklungen
- Nachbarschaftsbildung / Angebote für die Nachbarschaft

➔ Aus den Zielsetzungen werden die Rahmenbedingungen und Bewertungskriterien entwickelt.

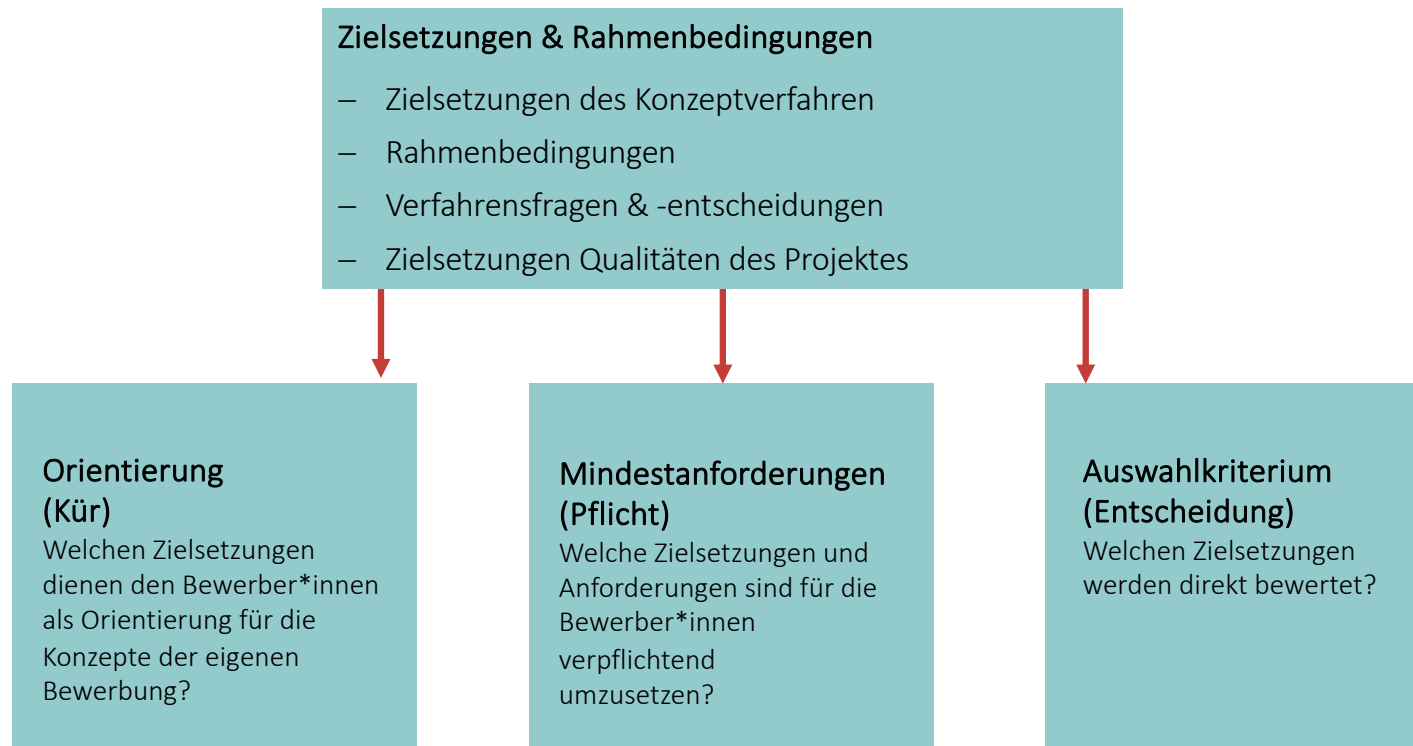
Konzeptvergabe

Ziele der Vergabe



Konzeptvergabe

Ziele der Vergabe



Konzeptvergabe

Anforderungen an die Gruppen

- **Rechtsform**
offen oder beschränkt, Gründung erforderlich
- **Kerngruppe**
stabile Gruppe, mit definierter Mindestzahl
- **Expertise**
fachliche Begleitung durch Moderation, Baubetreuung und Planer
- **Wirtschaftlichkeit**
Grobkostenschätzung und Finanzierung
- **Konzept**
Schwerpunkt auf inhaltliches Konzept oder Planung

Konzeptvergabe Anker-Anlieger Verfahren

Beispiel Anker-/Anliegerverfahren Phasen und Definitionen

Bewerbung Ankerprojekt

↓ Anker erhält
Reservierungszusage

„Ankerkonzeption“

↓ Anlieger bewerben sich und
erhalten Reservierungszusagen

„Grundlagenvereinbarung“

↓ Weiterbearbeitung durch Notar
in juristisches Dokument

„Grundlagenurkunde“

Entwickelt in Zusammenarbeit
Ankerprojekt und Stadtverwaltung

Baufeldspezifische Weiterentwicklung
der Ankerkonzeption im Dialog
Ankerprojekt mit Anliegern

Notarielle Beurkundung,
Anlage zum Grundstückskaufvertrag



Konzeptverfahren für das Gemeinwohl

- Vergabe zum Festpreis
- Konzept mit eigenen Schwerpunkten
Freiheiten für eigene Handschrift des Projektes
- Niederschwellig
Geringe Anforderungen/Keine Architektur
- Reservierungsphase
Qualifizierung im Prozess
- Auswahlgremium
Breit getragene Entscheidung
- Transparenter Prozess und gute
Kommunikation



Wohngut Olching eG
Foto: Katharina Wildemann

Konzeptvergabe Fahrplan

Die Konzeptvergabe ist ein Projekt

- Es braucht einen Ansprechpartner innerhalb der Verwaltung
- Es dauert ca. 1 Jahr bis zum Vergabebeschluss
- Die Bauleitplanung kann parallel erfolgen

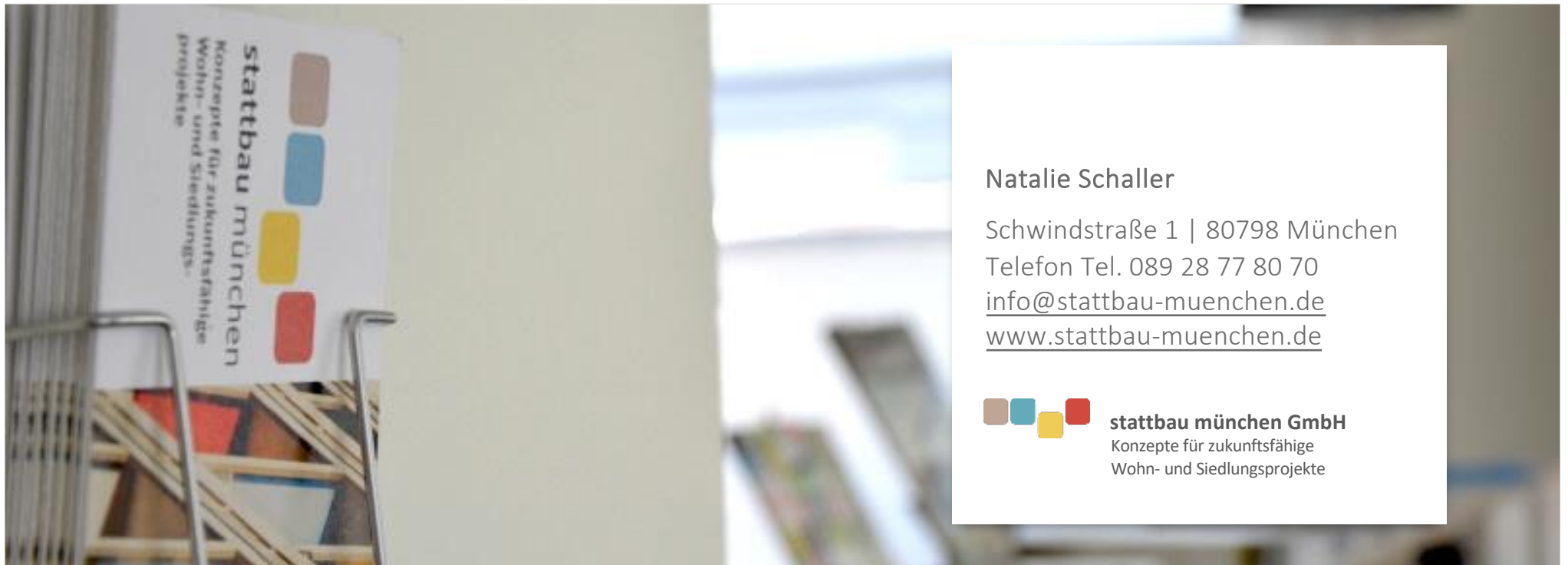


Gemeingut Boden Nutzung und Verwertung

- **Bodenverbrauch**
sparsamer Umgang mit der endlichen Ressource
- **Vergabe und Verwertung von Boden**
An wen wird Boden vergeben?
Mit welchen Zielen?
- **Konzeptvergabe**
geeignetes Werkzeug gemeinwohlorientierte
Entwicklungen umzusetzen
- **Wohnprojekte**
Als gute Partner für Kommunen



Vielen Dank!




Natalie Schaller

Schwindstraße 1 | 80798 München

Telefon Tel. 089 28 77 80 70

info@stattbau-muenchen.de

www.stattbau-muenchen.de

 **stattbau münchen GmbH**
Konzepte für zukunftsfähige
Wohn- und Siedlungsprojekte