

Vermarktungsverfahren Gewerbegebiet Aischbach II

Herzlich Willkommen!

BLOCK 1

1. Aktueller Stand der Planungen
2. Idee hinter dem Vermarktungsverfahren
3. Aufbau des Vermarktungsverfahrens
4. Baupilot
5. Zeitschiene
6. Ihre Fragen

5 Minuten Pause

BLOCK 2

1. Details zu Phase 1
2. Gemeinschaftliches Bauen
3. Ihre Fragen zu Phase 1

1. Aktueller Stand der Planungen



- Neue gewerbliche Fläche wird dringend benötigt
- Aufstellungsbeschluss erfolgte im Gemeinderat am 21.10.2021
- Frühzeitige Beteiligung findet zurzeit statt

1. Aktueller Stand der Planungen



- Kompakte Bebauung an der Herrenberger Straße (bis maximal 19 Meter)
- Höhe und Ausrichtung der Gebäude aufgrund vorhandener Kaltluftbahnen (maximal 12 bzw. 9 Meter)
- Flächensparende Bebauung durch mehrgeschossige und aneinandergereihte Gewerbegebäude
- Bäume entlang öffentlicher Straße

1. Aktueller Stand der Planungen

Einzelhandel

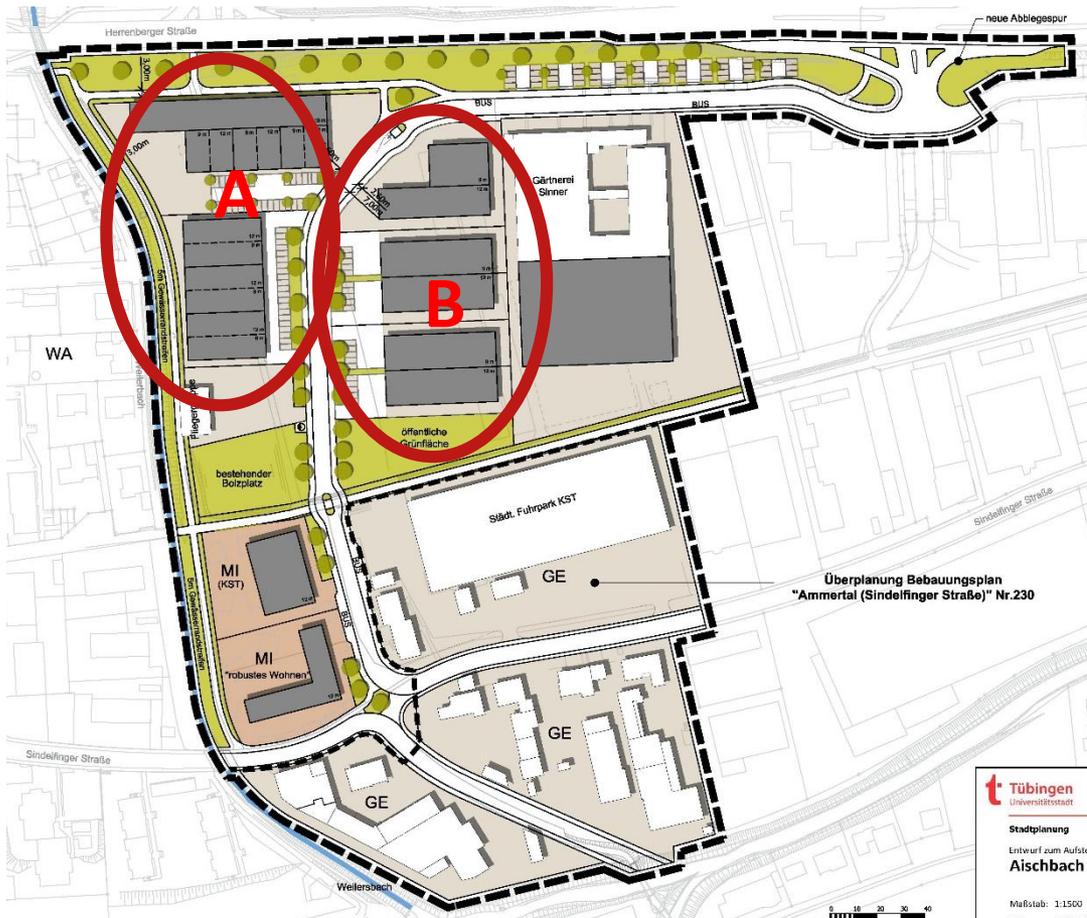
- Im gesamten Plangebiet ist jeglicher Einzelhandel ausgeschlossen.
- Ausnahmsweise ist Einzelhandel zulässig, wenn es sich um Produkte handelt, welche an der Stätte der Leistung hergestellt werden und die Verkaufsfläche der Gesamtfläche der gewerblichen Nutzfläche untergeordnet ist.
- Die Reglementierung hinsichtlich der zulässigen Sortimente begründet sich aus dem beschlossenen Einzelhandelskonzept der Stadt Tübingen. Das Einzelhandelskonzept hat das Ziel, eine städtebaulich-funktional ausgewogene Gesamtkonzeption für den Einzelhandel zu erzeugen. Durch die Ausweisung von zentralen Versorgungsbereichen soll die Attraktivität der Versorgungsstandorte und eine wohnortnahe Grundversorgung gesichert werden.

1. Aktueller Stand der Planungen

Wohnen

- Im Gewerbegebiet können ausnahmsweise Wohnungen für **Aufsichts- und Bereitschaftspersonal** sowie für **Betriebsinhaber und Betriebsleiter**, die dem **Gewerbebetrieb zugeordnet** und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse **untergeordnet** sind, zugelassen werden.

1. Aktueller Stand der Planungen



- A: innovatives Vermarktungsverfahren
- B: Klassisches Vermarktungsverfahren

2. Die Idee hinter dem Vermarktungsverfahren

Ausgangssituation:

- Vorerst letzte gewerbliche Entwicklungsfläche in der Kernstadt
- Flächennachfrage von Unternehmen unterschiedlichster Branchen übersteigt das Flächenangebot in Aischbach II
- Handwerk als Fokusbranche bei der Vergabe
- Gebiet als wichtiges Element im Zukunftsplan Weststadt

Ziele für das Vermarktungsverfahren deshalb:

- Fläche so effizient wie möglich nutzen
- möglichst vielen Unternehmen eine Perspektive dort bieten
- den unterschiedlichen Bedarfen der Betriebe gerecht werden
- ein in den Stadtteil integriertes Gebiet schaffen

2. Die Idee hinter dem Vermarktungsverfahren

Der Weg zum Ziel: ein Vergabeverfahren mit zwei Phasen



PHASE 1 – Vor-Options-Phase	PHASE 2 –Vergabephase
Soll Kooperationen und gemeinschaftliche Formen des Bauens ermöglichen und fördern	In dieser Phase findet die eigentliche Vergabe der Grundstücke statt
Soll Ausnutzung von Flächen- und anderen Synergien zwischen Unternehmen ermöglichen	Sichert eine geregelte Vergabe durch eine Vergabekommission nach einem festgelegten Kriterienkatalog
Soll einen guten Branchenmix und hohe Angebotsvielfalt im Gebiet herstellen	Gewählte Kriterien entsprechen dem Fokus auf Handwerksbetriebe, andere Nutzungen ergänzend möglich

3. Aufbau Vermarktungsverfahren

Grundsätzliches zum Vermarktungsverfahren

Parzellierung	Erfolgt nach den konkreten Bedarfen der Unternehmen, die einen Zuschlag erhalten
Erschließung	Wird im Grundstückspreis enthalten sein
Optionsvergabe	Verkauf des Grundstücks erst, wenn ein genehmigungsfähiger Bauantrag vorliegt, der den Angaben in der Bewerbung entspricht

3. Aufbau Vermarktungsverfahren

Interessenten-Fragebogen

- Erster Schritt für ALLE an Aischbach II interessierten Unternehmen
- Registrierung bei Baupilot ermöglicht zentrale Kommunikation über die Plattform
- Fragebogen dient der Verwaltung als Hilfestellung für das weitere Vorgehen:
 - Abschätzung der Nachfrage
 - Abschätzung der Flächenbedarfe
- Ausfüllen jederzeit möglich
- Zeitpunkt des Ausfüllens spielt keine Rolle

3. Aufbau Vermarktungsverfahren

Phase 1 – Vor-Options-Phase

Voraussetzungen für Beteiligung:

- Offenheit für gemeinschaftliche Form des Bauens
- Flächenbedarf (vertikal und/oder horizontal) sinnvoll mit anderen Firmen/ Branchen kombinierbar (z.B. Handwerk im EG, Büro/Dienstleistung im OG)
- Beteiligung durch Ausfüllen eines Detail-Fragebogens über Baupilot bis zum 09.01.22
- Anschließend:
 - Matchingprozess von zueinander passenden Unternehmen
 - Ziel: Bildung von etwa 2-3 Gruppen/Konsortien/Paaren
 - enge Begleitung dieser Unternehmen bei der Erstellung von gemeinsamen Nutzungskonzepten durch WIT/Verwaltung

3. Aufbau Vermarktungsverfahren

Phase 1 – Vor-Options-Phase

Warum könnte diese Phase interessant für mein Unternehmen sein?

- Beteiligung und Erstellung eines gemeinschaftlichen Konzepts bringt einen starken Bonus für die Vergabephase 2
- Kostenvorteile beim Grundstückskauf durch ein gemeinschaftliches Konzept
- Erwerb und Bau von auf den Betrieb zugeschnittenen Flächen auch für kleinere Firmen/
Firmen mit geringem Flächenbedarf
- Nutzung von Synergien zwischen Unternehmen durch ein gemeinschaftliches Konzept

3. Aufbau Vermarktungsverfahren

Phase 2 – Vergabephase

- ALLE an einem Grundstück in Aischbach II Interessierte bewerben sich in dieser Phase – ob einzelnes Unternehmen oder Gruppen/ Konsortien/ Paare aus Phase 1
- In dieser Phase werden die Grundstücksoptionen tatsächlich vergeben
- Bewerbung wieder über Baupilot

3. Aufbau Vermarktungsverfahren

Phase 2 – Vergabephase

Fixe Vorgaben	Variable Kriterien
<ul style="list-style-type: none"> • Errichtung des Gebäudes mindestens im Standard „Effizienzgebäude 40“ oder alternativ im Standard „Effizienzgebäude 55 - Erneuerbare-Energien-Klasse“ oder „Effizienzgebäude 55 - Nachhaltigkeits-Klasse“ gemäß KfW-Programm „Bundesförderung für effiziente Gebäude – Nichtwohngebäude“. Für Wohnanteile gilt der Niedrigenergiebeschluss (Vorlage 559a/2019) • Eingehen einer Bauverpflichtung (Baubeginn innerhalb von 2 Jahren ab Kauf) • Eigennutzungsverpflichtung für 10 Jahre ab Kauf (betrifft die größte Nutzungseinheit im Gebäude) • Rückkaufrecht der Stadt, sollte eine der Vorgaben nicht erfüllt werden • Verkaufspreis nach Bodenrichtwert (Aufpreis anteilig für geplante Wohnfläche) 	<p>Sind in 3 Priorisierungsgruppen eingeteilt:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Beispiele für Kriterium Prio 1: <ul style="list-style-type: none"> - Betrieb ist dem Bereich Handwerk zuzuordnen - erfolgreiche Beteiligung in Phase 1 des Vergabeverfahrens • Beispiel für Kriterium Prio 2: Betrieb hat seinen Unternehmenssitz bereits in Tübingen • Beispiel für Kriterium Prio 3: Ausbildungsbetrieb/Anzahl Ausbildungsplätze

4. Baupilot



- Interessentenfragebogen kann auf Plattform Baupilot ausgefüllt werden
- Schritt 1: Eintrag in "Interessentenliste GEWERBE"
<https://www.baupilot.com/universitaetsstadt-tuebingen>
- Schritt 2: „Jetzt registrieren“
- Schritt 3: Fragebogen ausfüllen und speichern (!)

Interessentenliste Gewerbeflächen **1**



Tragen Sie sich jetzt in die Interessentenliste **"Interessentenliste GEWERBE für Tübingen"** ein, um über aktuelle Entwicklungen informiert zu bleiben.

In Interessentenliste eintragen
Interessentenliste GEWERBE für Tübingen

Login **2**

Anmelden mit Ihrem baupilot-Login:

E-Mailadresse

Passwort

Angemeldet bleiben

Anmelden

Passwort vergessen?

Sie haben noch keinen Account?
Registrieren Sie sich jetzt.
Die Registrierung dauert keine Minute und ist für Sie absolut kostenfrei.

Jetzt registrieren

Fragebogen **3**

Melden Sie jetzt bereits Ihr Interesse

1. Interessensabfrage für das Baugebiet "Aischbach II" in Tübingen

a. Unternehmen / Betriebsstandort

Name: *

Straße, Nr.: *

4. Baupilot



Mein Konto

- ☆ Meine Anfragen
- 🔥 Meine Interessentenlisten
- 📧 Nachrichten 1
- ♥ Meine Wunschliste
- 👤 Mein Profil
- 🔑 Passwort ändern

Meine Interessentenlisteneinträge

Alle Listen im Überblick

Interessentenliste	Bearbeiten	Fragebogen
Interessentenliste GEWERBE für Tübingen eingetragen am 29.11.2021		
Interessentenliste WOHNBAU für Gemeinde Gäufelden eingetragen am 10.08.2020 ✓ Nebringen ✓ Öschelbronn ✓ Talffingen		
Interessentenliste GEWERBE für Gemeinde Gäufelden eingetragen am 10.08.2020 ✓ Nebringen ✓ Öschelbronn ✓ Talffingen		
Interessentenliste GEWERBE für Gemeinde Jettingen eingetragen am 10.08.2020 ✓ Jettingen ✓ Unterjettingen ✓ Oberjettingen		
Interessentenliste WOHNBAU für Gemeinde Jettingen eingetragen am 10.08.2020 ✓ Jettingen ✓ Unterjettingen ✓ Oberjettingen		

- Nachträgliches Bearbeiten des eigenen Fragebogens ist jederzeit möglich:

- 1. Mein Konto
- 2. Meine Interessentenlisten
- 3. Fragebogen

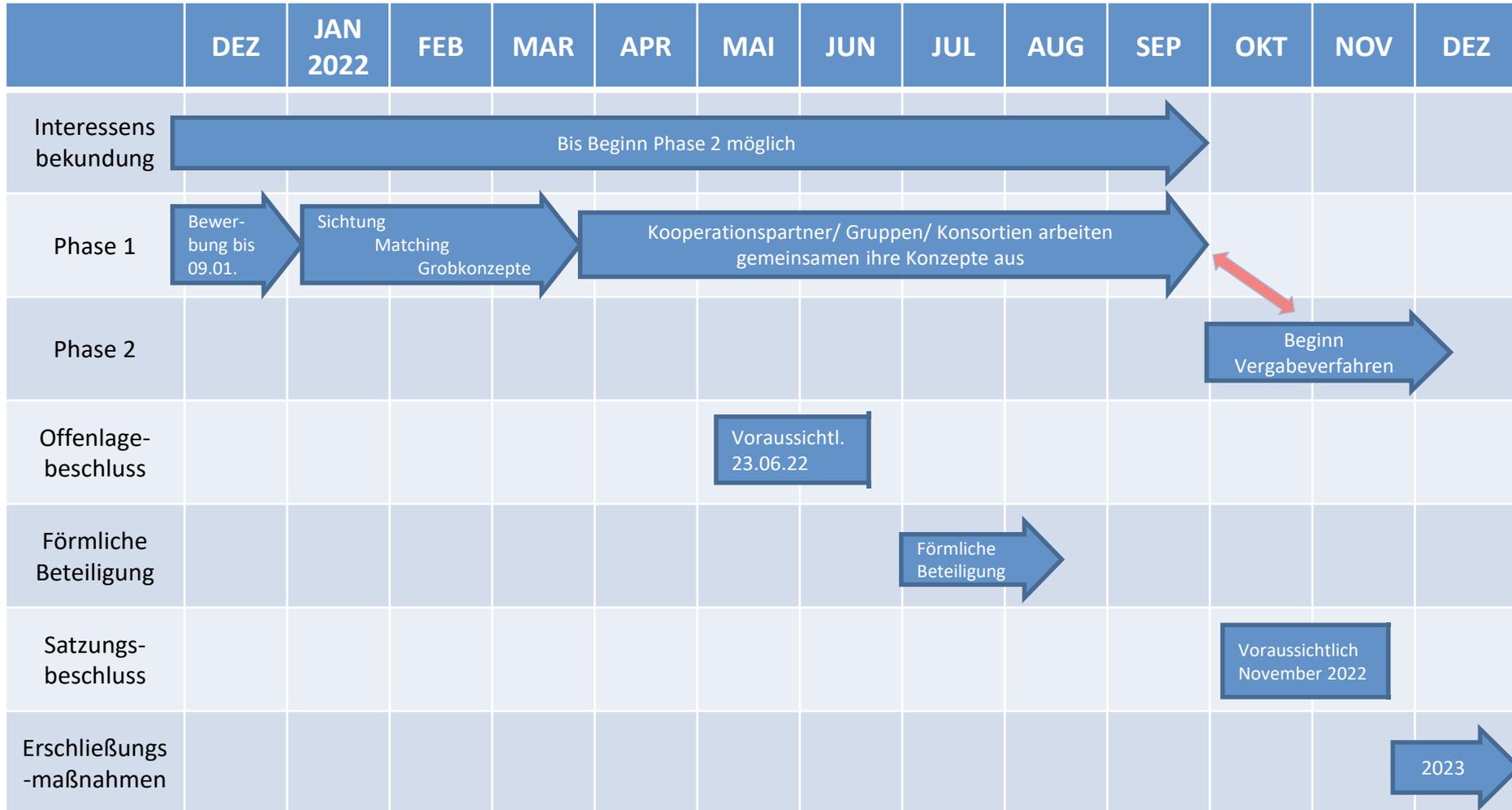


Interessentenliste

Interessentenliste GEWERBE für Tübingen
eingetragen am 29.11.2021

Bearbeiten
 Fragebogen

5. Zeitschiene



6. Ihre Fragen zu BLOCK 1

5 Minuten Pause

BLOCK 2

1. Details zu Phase 1
2. Gemeinschaftliches Bauen
3. Ihre Fragen zu Phase 1

1. Phase 1 - Ablauf

- Beginn Vermarktungsverfahren und Phase 1 mit Live-Schaltung Plattform
Baupilot: Voraussetzung für Teilnahme Phase 1 ist Ausfüllen des entsprechenden Fragebogens
- Bis 09.01.2022 kann man sich für Phase 1 bewerben
- Danach prüft Verwaltung Interesse an Phase 1 und „Bewerbungslage“
(wie viele Bewerbungen? Schon gemeinsame Bewerbungen? Wer könnte zu wem passen?)
- Von Mitte - Ende Januar: Zusammenbringen möglicher gemeinsamer Bau-Kooperationen, Veranstaltung „Kooperationsbörse“ in der sich Kooperationswillige austauschen können (Moderation: Verwaltung)
- Ende Januar – Ende Februar: Bilden der ersten Gruppen/Kooperationen
- Bis Ende März: Erarbeiten erster Konzepte für gemeinsame Bebauung
(ggf. noch Einfluss auf B-Plan Entwurf)

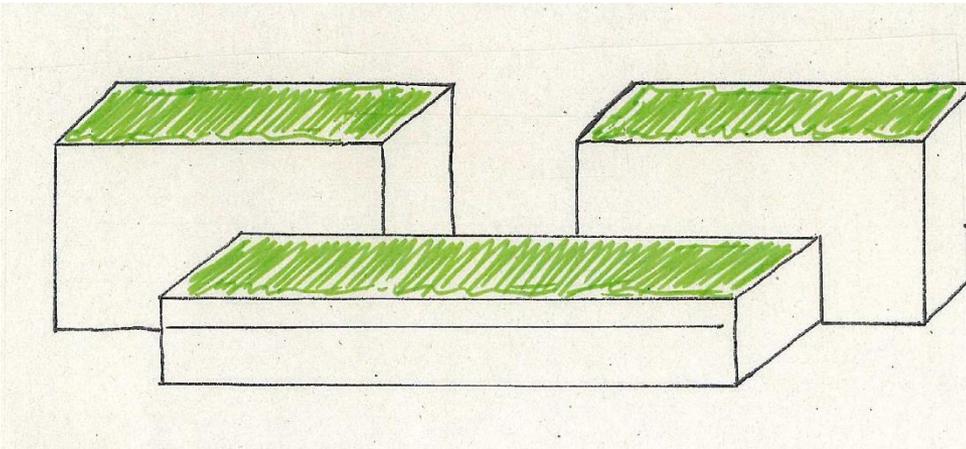
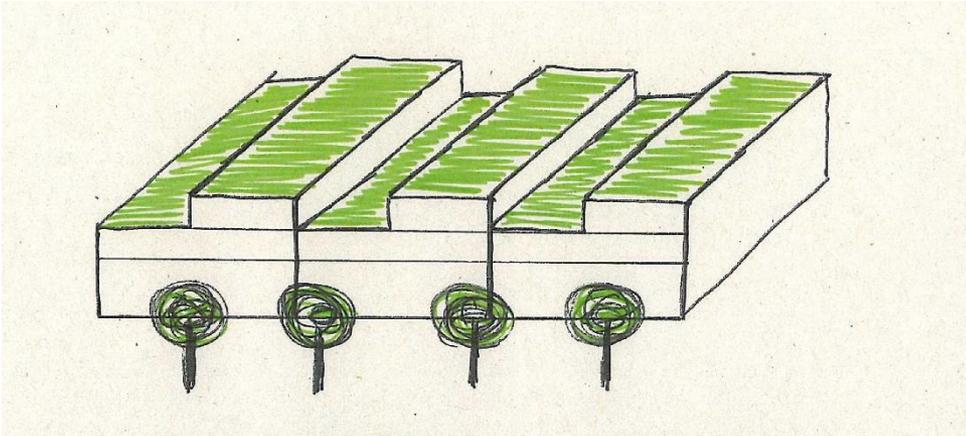
1. Phase 1 - Ablauf

- April – Herbst 2022: Verfeinerung und Detaillierung des gemeinsamen Projekts/Konzepts
- Einreichung gemeinsame Gewerbeimmobilie in Phase 2 Vermarktung:
 - Erhalt eines veritablen Bonus für Optionszuschlag, Bonus abhängig von Komplexität der Kooperation („horizontales Stapeln“ > „Mietmodell“ bzw. „breiter Branchenmix mit Handwerk“ > „reines Dienstleistungsgebäude“)
 - sehr hohe Wahrscheinlichkeit auf Zuschlag für Wunschgrundstück aus Phase 1/westlicher Bereich

2. Gemeinschaftliches Bauen – worauf ist zu achten?

- Verschiedene Varianten gemeinschaftlichen Bauens:
 - Versch. Nutzer „horizontal gestapelt“ bzw. „übereinander“
 - Vorteile: sehr effiziente Nutzung des „bebaubaren Raums“ auch in die Höhe, Kombination mit anderen Nutzungen wie z.B. Bürofläche möglich, Aufteilung Grundstückskosten auf mehrere Parteien, gem. Nutzung von Infrastruktur/Haustechnik
 - Bauwillige bauen direkt nebeneinander auf die jew. Grundstücksgrenze (Grenzbebauung)
 - Vorteile: Abstandsflächen entfallen, etwas unabhängiger
 - Mietmodell: ein größerer Betrieb/Investor baut mehrere Einheiten und weitere Nutzer mieten (langfristig) ein
 - Vorteile: nur eine Partei mit hohem Kapital erforderlich, kann auch effizient „bebaubaren Raum“ nutzen (ggf. Abhängigkeit Mieter von Vermieter)

2. Gemeinschaftliches Bauen



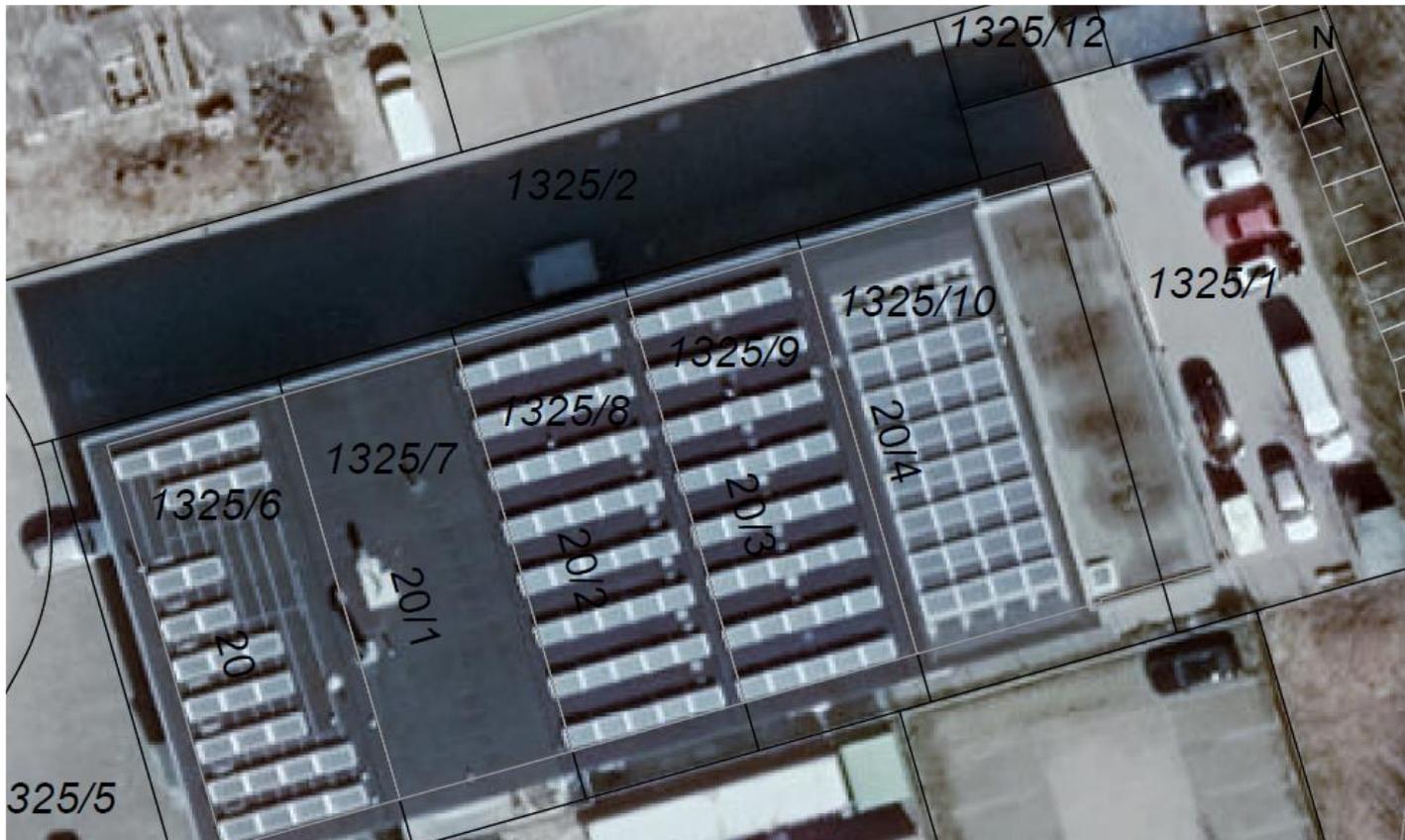
- Bauen „Wand an Wand“ ohne Abstandsfläche
- Bauen übereinander
- Gemeinschaftliche Nutzung von Räumen, Stellplätzen, Containern, Lagerplätzen, Fahrzeugen, Haustechnik etc.

2. Gemeinschaftliches Bauen – worauf ist zu achten?

- Frühzeitig bei Konstituierung einer Gruppe/Kooperation zu beachten:
 - Welche Rechtsform wird für die Immobilie und ggf. deren Aufteilung angestrebt (WEG, GbR, GmbH, Genossenschaft etc.)? Vermutlich Steuerberatung frühzeitig einbinden
 - Gemeinsames Verständnis klären, wie gebaut werden soll und wie Kosten/Finanzierung aufgeteilt werden
- Bei Einstieg in Planung:
 - Wer beauftragt wen?
 - Wird Grundstück aufgeteilt?
 - Wie werden welche Rechte dinglich gesichert? (interne) Erschließung, z.B. Geh- und Überfahrtsrechte, Leitungsrechte etc.
 - Sichtung von möglichen Fördermitteln

2. gemeinschaftliches Bauen – Praxisbeispiele

- Beispiel „Grenzbebauung“ in der Azenbachstraße, Tübingen



2. gemeinschaftliches Bauen – Praxisbeispiele

- Beispiel „Grenzbebauung“ Mühlenviertel, Tübingen



2. gemeinschaftliches Bauen – Praxisbeispiele

- Beispiele deutschlandweit für Bereich Handwerk:
- <https://www.meistermeile.de/>
- <https://www.handwerkerhof-ottensen.de/>
- <https://www.karlsruhe.de/b2/wifoe/gruender/gruenderzentren/gzhandwerkerhof.de>

3. Ihre Fragen zu BLOCK 2

Vielen Dank für Ihre Teilnahme!