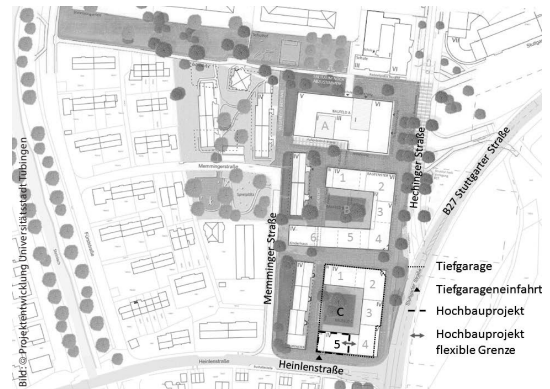


Optionsvergabe Hechinger Eck Nord Infoblatt 2

Infos speziell für Bewerberinnen und Bewerber auf Anker-Parzelle C5

In diesem Infoblatt werden die Aufgaben eines Ankernutzers dargelegt, welche Besonderheiten für eine Bewerbung auf eine Anker-Parzelle zu beachten sind sowie welche Mindestanforderungen und Vergabekriterien für diesen gelten.



Welche Aufgaben hat ein Anker?

Zusammenfassung:

1. Planung und Realisierung der Tiefgarage
2. Planung und Realisierung des gemeinschaftlichen Innenhofs (ggf. mit Nebenanlagen)
3. Projektsteuerung der gemeinsamen Schnittstellen des Hofes
(u. a. Koordinierung der Untergeschossplanungen und des Stellplatzbedarfs des Hofes)
4. Führen des Prozesses zur Erstellung einer Grundlagenvereinbarung mit den Rahmenbedingungen zu Realisierung und dauerhaftem Betrieb von Tiefgarage und Innenhof

im Detail:

Tiefgarage

- Entwicklung des räumlichen Konzepts (z. B. Fluchtwege, Entwässerung und Entlüftung), Angaben zur Größe und Lage der Tiefgarage können dem Bebauungsplan entnommen werden.
- Entwicklung der juristischen Rahmenbedingungen (z. B. Leitungs- und Überfahrtsrechte und Unterbauung)
- Entwicklung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen (z. B. Verteilung von Baukosten auf die EG-TG sowie Unterhalts- und Instandhaltungskosten)
- gemeinsamer Planungsprozess Tiefgarage
 - es ist Ziel, eine wirtschaftliche Tiefgarage mit einer passenden Anzahl von Pkw-Stellplätzen, mit dem Fahrrad direkt anfahrbare Fahrradabstellmöglichkeiten und Zugangsmöglichkeiten zu den Gebäuden zu planen
 - es gibt Besprechungen mit den Architekten und Projektsteuerer aller Projekte
 - es wird eine Baugemeinschaft aus allen Stellplatzeigentümern gegründet
 - der Prozess bedarf einer geringeren Beteiligung der Anlieger-Projekte
 - der Ankerutzer steuert, moderiert und protokolliert diesen Prozess

Innenhof

- Entwicklung des gestalterischen Konzepts (z. B. gemeinsamer Kinderspielplatz, ggf. Flächen für Fahrradstellplätze, Müll) und Entwässerungskonzept für Dachflächen und versiegelte Freiflächen
- Entwicklung der juristischen Rahmenbedingungen (z. B. Übergangsrechte)
- Entwicklung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen (z. B. Verteilung von Baukosten auf EG-Hof sowie Unterhalts- und Instandhaltungskosten)
- gemeinsamer Planungsprozess Innenhof
 - der Prozess bedarf möglichst einer hohen Beteiligung der Anlieger-Projekte
 - es wird eine Baugemeinschaft aus allen Hochbauprojekten gegründet
 - der Ankernutzer steuert, moderiert und protokolliert diesen Prozess

Projektsteuerung der gemeinsamen Schnittstellen des Hofes und weitere Themenfelder

- zentraler Ansprechpartner für den Hof und Organisation sämtlicher Querschnittsaufgaben
- ggf. wasserrechtliche Genehmigung
- Organisation von gemeinsamen Beauftragungen von Geologen, Vermesser, ggf. Tragwerksplaner, Verbau- und Aushubarbeiten, ggf. Rohbauarbeiten etc.
- ...

Ankernutzerkonzeption, Grundlagenvereinbarung und Grundlagenurkunde

Nach der Entscheidung zur Vergabe an den Ankernutzer wird von diesem auf Grundlage seiner Bewerbung und in Zusammenarbeit mit der Stadtverwaltung eine Ankernutzerkonzeption erarbeitet. Diese wird vor der Abgabefrist der Bewerbungen auf Anlieger-Parzellen veröffentlicht und anschließend auch Bestandteil deren Grundstücksreservierung werden. Die Ankernutzerkonzeption wird im Zuge der gemeinsamen Planung des gesamten Hofes zu einer Grundlagenvereinbarung fortgeschrieben, jedoch nicht mehr in ihren wesentlichen Grundzügen verändert. Diese Grundlagenvereinbarung wird – wenn im Genehmigungsverfahren keine Änderungen mehr zu erwarten sind – dem Notar übergeben, der daraus eine Grundlagenurkunde erarbeitet.

Welche Besonderheiten gibt es bei der Vergabe der Anker-Parzelle?

Der Anker für das Baufeld C hat keine freie Grundstückswahl, da die Lage des Ankergrundstücks bereits über die Position der Tiefgarageneinfahrt definiert ist. Der Ankernutzer für Baufeld C hat daher in seinem Projekt die Tiefgarageneinfahrt auszuführen.

Welche Anforderungen an die Bewerbungsunterlagen gelten für Ankernutzer/-innen?

Folgende Inhalte sollen die Bewerbungsunterlagen aufweisen:

- Optionsbogen für Anker
- Strukturkonzept Tiefgarage, planerisch und wirtschaftlich, mit Aussagen zu:
 - Anzahl von Kfz- und Fahrradstellplätzen mit Nachweis Flexibilität der Anzahlen
 - Schnittstellen zu den Hochbauten
 - Umgang mit gemeinsam genutzten Bauteilen für Erstellung, Betrieb und Unterhalt
 - Kostenrahmen und ggf. Konzept Ausgleichszahlungen
 - Parzellierungsmöglichkeiten
 - Organisationsform (Bauträger, Baugemeinschaft)
 - bei Bauträger: Angabe der Zuschläge für Projektsteuerung, Vorfinanzierung, Wagnis und Gewinn

- Strukturkonzept Innenhof, planerisch und wirtschaftlich, mit Aussagen zu:
 - Nutzungsbereichen, Nutzungsgrenzen zwischen privat und gemeinschaftlich genutzten Flächen
 - Schnittstellen zu Hochbauten
 - Kostenrahmen und ggf. Konzept Ausgleichszahlungen
 - Gestaltung des partizipativen Planungsprozesses
 - Organisationsform (Bauträger, Baugemeinschaft)
 - bei Bauträger: Angabe der Zuschläge für Projektsteuerung, Vorfinanzierung, Wagnis und Gewinn
- Organisatorisches Konzept für den Anker-/Anliegerprozess mit Darstellung der Projektbeteiligten und eines Rahmenterminplanes
- Inhaltliche Konzeption Hochbauprojekt mit Angaben zur gewünschten und zur minimalen Baufenstergröße und Angabe eines Kostenrahmens
- vergleichbaren Referenzen der Projektbeteiligten
- bei Baugemeinschaften und Wohnprojekten: Interessentenliste
- bei Bauträger: Nachweis wirtschaftlicher Leistungsfähigkeit

Was sind die Mindestanforderungen für eine Bewerbung?

- **Realisierbarkeit des Tiefgaragenkonzeptes:**
Anhand eines architektonischen Entwurfs und wirtschaftlichen Strukturkonzepts der Tiefgarage ist das Verständnis für die Aufgabe und die vorhandene Planungskompetenz zu belegen.
- **Realisierbarkeit des Innenhofkonzeptes:**
Anhand eines architektonischen Entwurfs und wirtschaftlichen Strukturkonzepts des Innenhofs ist das Verständnis für die Aufgabe und die vorhandene Planungskompetenz zu belegen.
- **Realisierbarkeit des Hochbauprojektes:**
Anhand eines architektonischen Entwurfs und wirtschaftlichen Strukturkonzepts des Hochbaus ist das Verständnis für die Aufgabe und die vorhandene Planungskompetenz zu belegen.
- **Günstige Prognose zur Finanzierbarkeit**
- **vergleichbare Referenzen des professionellen Projektteams**

Welche Auswahlkriterien gelten für Bewerber auf Anker-Parzellen?

Es gelten die gleichen Vergabekriterien wie für die Bewerbungen auf Anlieger-Parzellen. Mehr Informationen dazu enthält das Infoblatt 1. Darüber hinaus werden in der Vergabekommission folgende weitere Kriterien beurteilt. Um die Wichtigkeit der Kriterien im Vergleich zu den anderen besser zu verdeutlichen, werden die Kriterien in Priorität unterteilt. Kriterien mit Priorität eins sind am wichtigsten.

Kriterien zur Qualität und Eignung für die speziellen Ankeraufgaben

- Qualität Tiefgaragenkonzept (Priorität 1)
- Qualität Innenhofkonzept (Priorität 1)
- Qualität organisatorisches Konzept für den Prozess Anker-/Anlieger (Priorität 1)
- Qualifikation Projektteam (Priorität 1)

Ansprechpartner

Sollten Sie in unseren Infoblättern nicht die gesuchte Antwort erhalten, beantworten wir Ihre ausstehenden Fragen gerne persönlich. Bitte wenden Sie sich dafür an die Fachabteilung Projektentwicklung der Universitätsstadt Tübingen unter Telefon: 07071 204-2627 oder per E-Mail an: projektentwicklung@tuebingen.de.