



Quartier Marienburger Straße

Infoveranstaltung zum Vergabeverfahren mit Vermarktungsauftritt

TOP

Einleitung

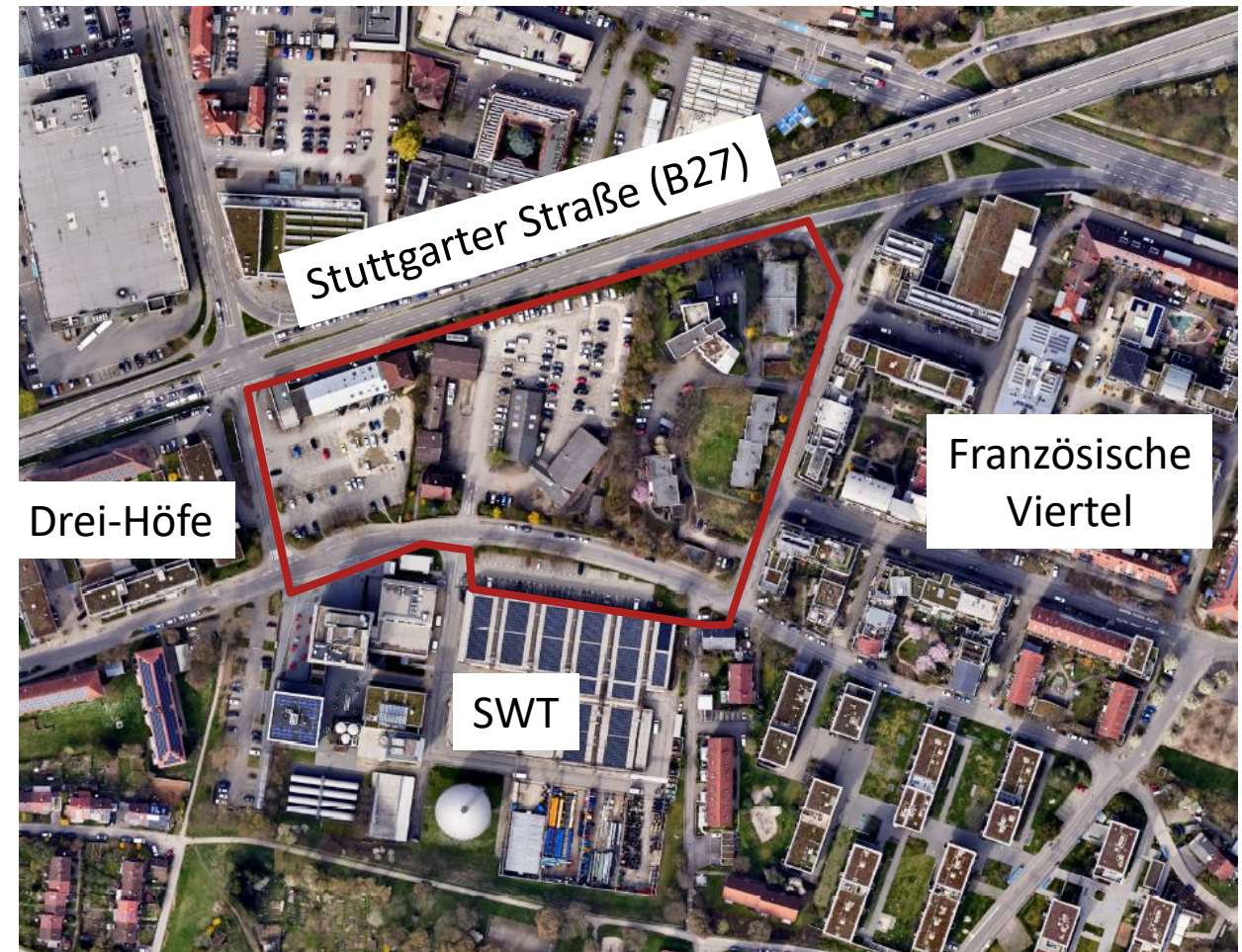
1. Teil Vorstellung Optionsverfahren

- Baugebiet
- Rahmenbedingungen
- Mindestanforderung Bewerbung
- Vergabekriterien – konzeptionelle Merkmale
- Ablauf mit Zeitschiene
- Fragen und Antworten

2. Teil lockerer Austausch

Baugebiet

- **Größe:** 2,9 ha
- **Lage:** zwischen Drei-Höfe-Areal und Frz. Viertel
- **Situation:**
 - im Norden B27, im Süden Betriebsgelände SWT
 - auf dem Gelände Bestandshochhaus einer WEG mit neu geordnetem u. hergestelltem Grundstück, alle anderen städtischen Gebäude 2025 abgerissen
 - aktuell Verlegung Eisenhutstraße
 - Start 1. Hochbauten 04.2026



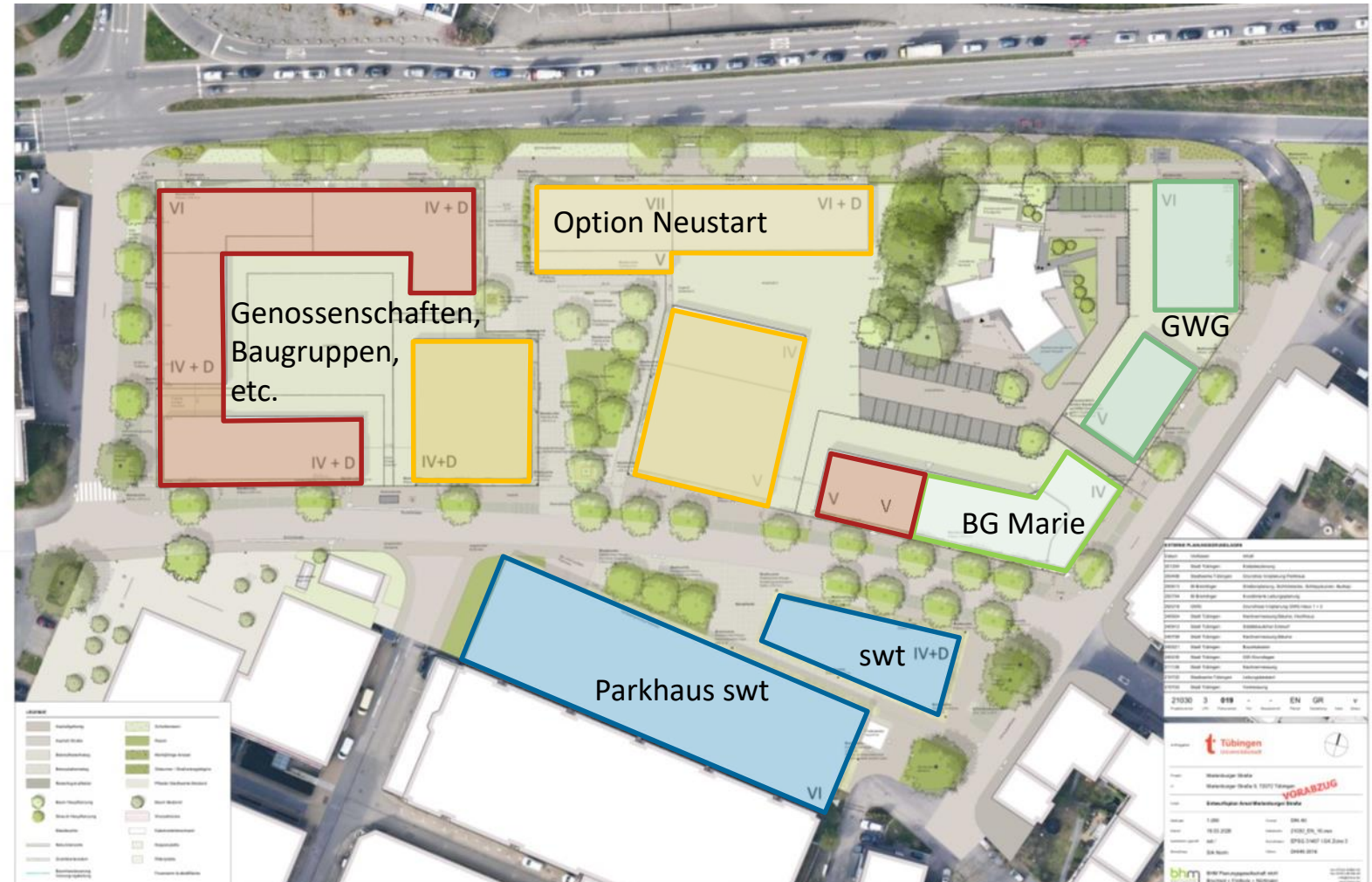
- **Ziel:**

- Urbanes Gebiet mit hoher Dichte
- Schaffung neuer öffentlicher Räume mit hoher Aufenthaltsqualität und Neupflanzung von bis zu 60 Stadtbäumen
- Schaffung bezahlbaren Wohnraums durch vorwiegend gemeinwohl-orientierte Akteure



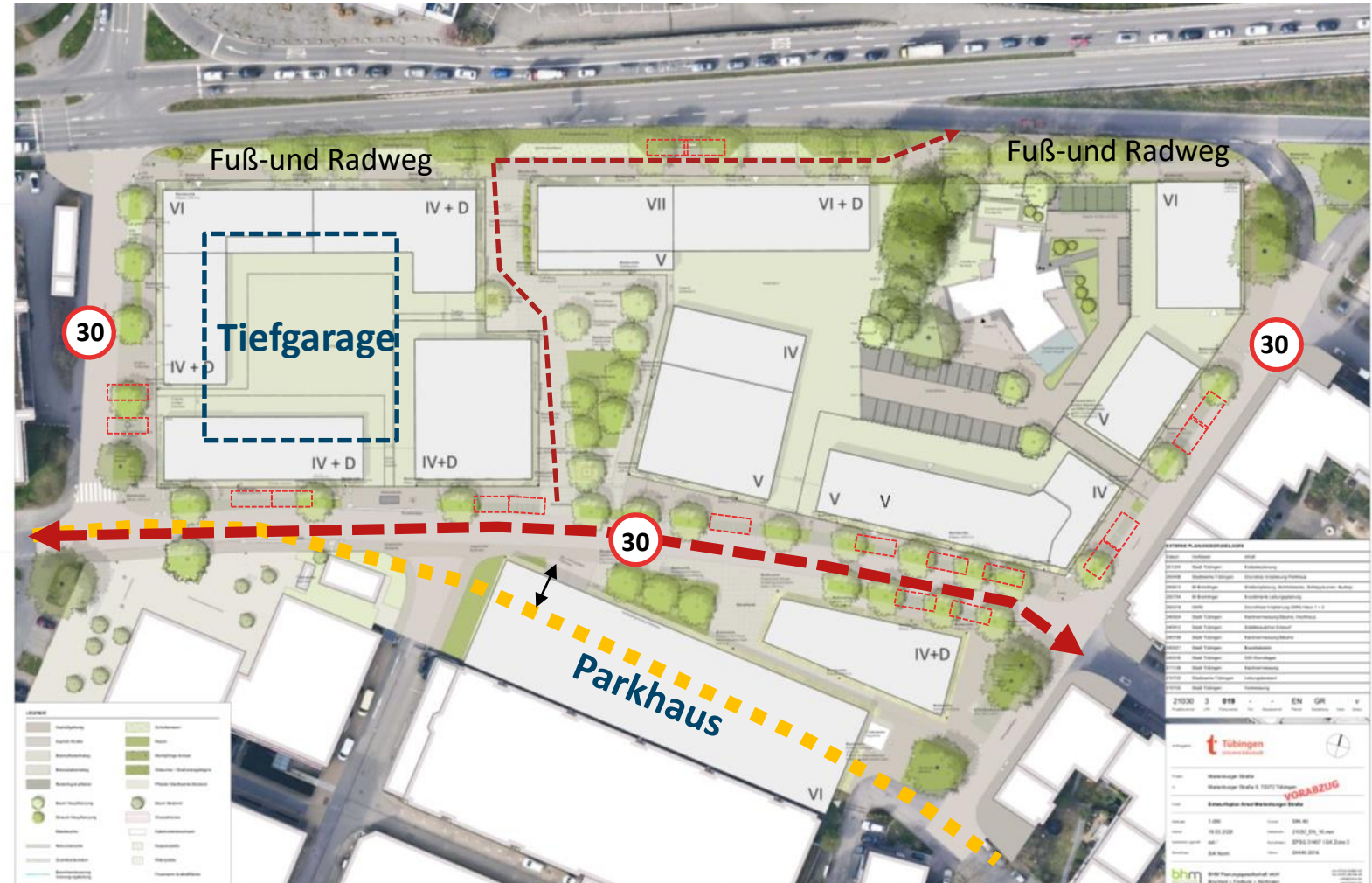
Nutzung

- 4 bis 7 geschossige Neubebauung
- ca. 380 WE
- GWG + BG Marie im Osten
- Option Neustart
- Verwaltungsgebäude + Parkhaus SWT
- Vermarktung Einzelgrundstücke im Westen



Verkehr/ Mobilität

- Verlegung der Eisenhutstraße nach Norden
- Multifunktional nutzbarer Quartiersplatz, dient u.a. auch als Zufahrt für die Gebäude an der Stuttgarter Straße
- Parkhaus mit ca. 300 bis 350 Stellplätzen und ergänzendem Mobilitätsangebot
- Private Tiefgarage mit bis zu 60 Stellplätzen im westlichen Baublock

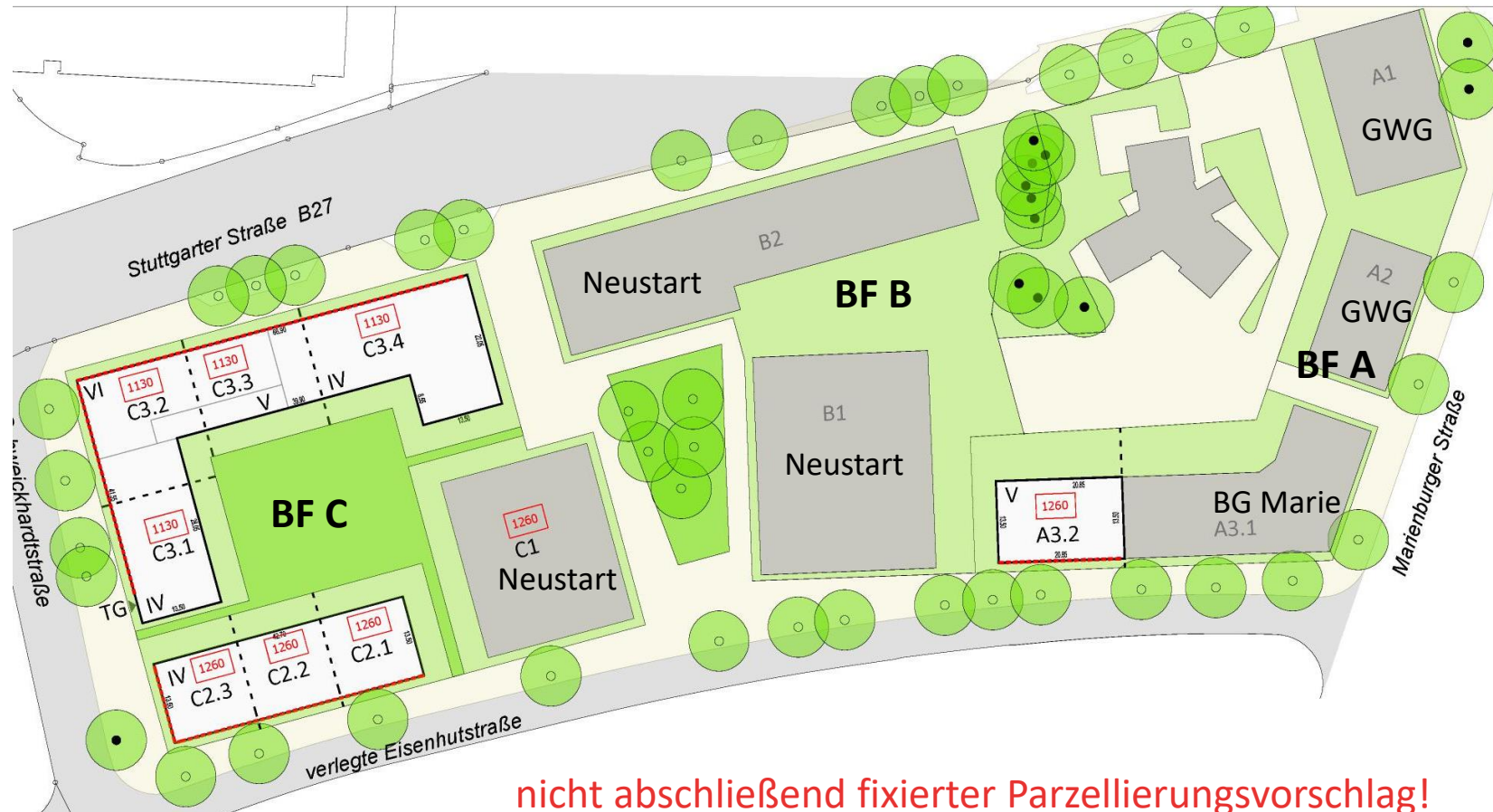


Baufelder und Parzellen

- Verkauf an GWG/ BG Marie A1, A2 und A3.1 und Option an Neustart B1, B2 und C1 mit insg. ca. 270 WE
- Zur Vermarktung stehen: A3.2, C2.1, C2.2, C2.3, C3.1, C3.2, C3.3 und C3.4 mit ca. 110 WE

Veräußerung

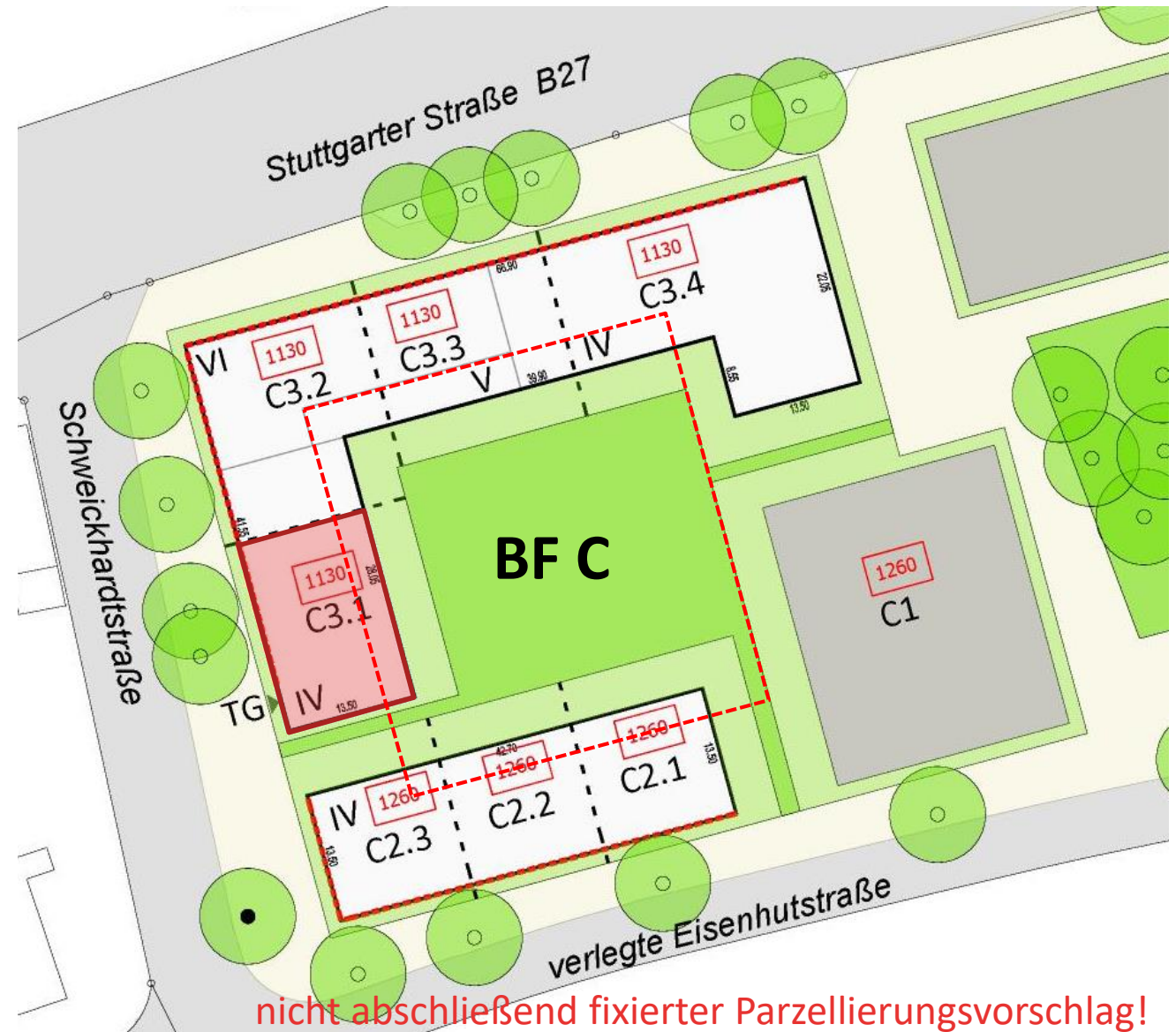
- zum Festpreis
- gutachterlich bestimmter Bodenwert
- Grundstücksflächen im Norden 1.130 €/m², die von der B27 abgewandten Grundstücke im Süden 1.260 €/m²



nicht abschließend fixierter Parzellierungsvorschlag!

Baufeld C (ohne C.1)

- Bruttogrundfläche (BGF) ca. 9.800 m²
- Parzelle C3.1 wegen Tiefgaragenzufahrt für Ankernutzer bestimmt



Parzellierungsvorschlag mit Grundstückswerten

Baufeld	BGF(R) laut Bplan (m²)	% Anteil an Gesamt BGF(R)	Grundstück (m²)*	Bodenwert (€)	Kosten Grundstück (€)**			Grundstücks-kostenanteil je m² BGF (€)
					Hauptgrdst.	Anteil Innenhof	Gesamt	
C1 (Neustart)	3.563	27	1072	1.260	1.351.048	305.014	1.656.061	465
C2.1	913	7	365	1.260	460.316	78.153	538.468	590
C2.2	913	7	278	1.260	349.738	78.153	427.891	469
C2.3	913	7	307	1.260	386.606	78.153	464.758	509
C3.1	1.302	10	415	1.130	469.357	99.957	569.313	437
C3.2	1.962	15	463	1.130	523.608	150.630	674.238	344
C3.3	1.473	11	400	1.130	451.989	113.092	565.080	384
C3.4	2.369	18	776	1.130	877.389	181.940	1.059.328	447

*Dies sind vorläufige Grundstücksgrößen aufgrund der dargestellten, möglichen Parzellierung. Endgültige Grundstücksgrößen sind abhängig von den eingereichten und dann ausgewählten Projekten und werden im weiteren Verfahren konkretisiert.

**Die Grundstückspreise ergeben sich aus der maximal laut Bebauungsplan möglichen Bebauung. Dafür wurde die Bruttogrundfläche im Regelfall (BGF (R)), d.h. die Gesamtfläche aller Räume eines Gebäudes, die vollständig von Bauelementen wie Wänden, Boden und Decke umschlossen sind, herangezogen. Da die Tiefgaragenzufahrt gemeinschaftlich aufgeteilt wird (Stammgrundstück Tiefgarage), wird das Grundstück mit den Tiefgaragenzufahrt noch geringfügig günstiger, die übrigen geringfügig teurer.

Baufeld	BGF(R) laut Bplan (m²)	Grundstück (m²)*	Bodenwert (€)	Grundstücks-kosten	Grundstücks-kosten je m² BGF (€)
A3.2	1.400	573	1.260	721.980	516



Rahmenbedingungen

- Vorgaben Bebauungsplan (z.B. belebte EG-Zone mit Gewerbe/ Nebennutzflächen, Stellplatzschlüssel (ca. 0,2/WE))
- Einhaltung KFW 40 (ausnahmsweise für Transmissionswärmeverluste KFW 55 möglich)
- Anschluss- und Nutzungspflicht Fernwärme
- Übernahme Bodensanierung bis Wiedereinbaubarkeit durch Käufer
- Finanzielle Beteiligung an Multisaal und drei Gästeappartements von Neustart (21 €/m² BGF)
- Sonstige Regelungen zur Beteiligung an TG, Bauverpflichtung und Wiederkaufsrecht



Mindestanforderung Bewerbung

Mindestanforderungen für Anlieger

Bewerbungsbogen mit Angaben zu...

- Architekt/ Projektsteuerer (bei Gruppengrößen ab 5 Haushalte)
- Größe des Bauprojekts mit Definition der Mindest-, und Maximalgröße
- Wunschgrundstück mit Alternativen
- Nutzung (Selbstnutzung und/oder Vermietung und Wohnungsbindungen)
- Inhaltliches Konzept des Bauprojekts
- nachvollziehbares Finanzierungskonzept
- + Beteiligtenliste

zusätzliche Mindestanforderungen für Anker

- planerisches und wirtschaftliches Strukturkonzept der Tiefgarage + Innenhofs
- organisatorisches Konzept für die Durchführung der Aufgaben des Ankerprojekts
- vergleichbare Referenzen des professionellen Projektteams

Vergabekriterien – konzeptionelle Merkmale

Baulandbeschluss „Fairer wohnen“ bereits erfüllt durch den geförderten, preisgedämpften und gemeinwohlorientierten Wohnungsbau von Neustart, GWG und Baugruppe Marie mit ca. 23.000 m² BGF und ca. 270 Wohnungen von ca. 34.000 m² BGF und ca. 380 Wohnungen, die insgesamt im Quartier geplant sind.

„Fairer wohnen“ keine Eingangsvoraussetzung, wird konzeptionell zur Schaffung und Sicherung von gefördertem Mietwohnungsbau positiv bewertet.

Kriterien (Anregung zur Entwicklung innovativer Wohnkonzepte und Gebäudetypologien):

- a) Mehrwert für das Quartier
- b) Beitrag zu sozialer Vielfalt und bezahlbarer Wohnraum
- c) Nachhaltiger und innovativer Wohnungsbau
- d) Nutzungsmischung und funktionelle Vielfalt
- e) Ausgewogenheit und Qualität des Projekts

Ablauf Vergabeverfahren

- 2-stufiges Verfahren: 1. Ankernutzer (C3.1), 2. alle anderen Akteure (Anlieger)
- 03/26: Vermarktungsauftakt Anker und Anlieger
- 06/26: Bewerbungsfrist Anker
- 07/26: Abschluss Ankervergabe
- 08/26: Start Anliegervergabe
- 10/26: Bewerbungsfrist Anlieger
- 12/26: Vergabe Anliegerparzellen
- 06/27: Abschluss Optionsphase
- Ab 06/27: Baugesuche und Veräußerung Grundstücke

Bewerbungsbogen und alle notwendigen Informationen sind online unter www.tuebingen.de/mar

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!