

Tübingen



Ziele der Förderung von privaten Baugemeinschaften:

- Ausbau des Angebotes von bezahlbarem Wohnraum für die (untere) Mittelschicht
- Erzeugen einer möglichst große architektonischen, sozialen und konzeptionellen Vielfalt an Wohnprojekten in den neuen Quartieren
- Erhöhung der Identifikation mit den neuen Quartieren und
- Gemeinschaftsbildung
- kleinteilige und in ihren Größen unterschiedliche Parzellierung als
- Grundlage für lebendige und gemischte Quartiersstrukturen
- Erhöhung der Nutzungsmischung (u.a. durch geeignete, gewerbliche Nutzungen in den EGs)

Erforderlicher Rechtsrahmen für private Baugemeinschaften:

- Rechtsform frei wählbar
- Regelung finanzieller Verpflichtungen, Verteilung der Kosten, Mitspracherechte, Austritt aus der Gruppe und aus dem Bauvorhaben

Quellen (auch für nachfolgende Ausführungen)

www.tuebingen.de/wohnen

„Grundstücksvergabe für gemeinschaftliches Wohnen“, FORUM Gemeinschaftliches Wohnen e. V. Bundesvereinigung (Hrg.), 2016

Form der Unterstützung

Beauftragung und Miterarbeitung von Beratungsliteratur

- „Die freie Bauherrngemeinschaft“, Dr. Friedrich Heinzmann
- „planen – bauen – leben“, Architektenkammer Baden-Württemberg,
- Kammergruppe Tübingen
- Ratgeber für Wohnprojekte zum Finden von tragfähigen rechtlichen Strukturen
- Angebot von Vertragsmustern
- Vorstellung ausgewählter Projekte
- Betrachtung von Baugemeinschaften aus Sicht von Bauherr*Innen, Architekt*Innen, Jurist*Innen, Projektsteuernden und der Stadt

Organisieren von Kontaktbörsen

- Plattform zur „Mitgliederakquise“ von Baugemeinschaften einer Ausschreibung
- Medien: Internet, Veranstaltungen, Datenbanken in Verwaltung

Bevorzugung i.d.R. von privaten Baugemeinschaften bei folgender Grundstücksvergabe für gemeinschaftliches Wohnen in Tübingen

- zugelassene Teilnehmer*innen: Baugemeinschaften, Genossenschaften, kommunale Wohnungsbaugesellschaften, Bauträger und Einzelbauherr*innen
- Grundstücksveräußerung zu Festpreisen zugunsten von Projekten mit Qualität und Vielfalt
- Festlegung von Grundstückszuschnitt und Parzellengrößen erst im Vergabeverfahren
- Rechtsgrundlage des Verfahrens: § 165 ff. BauGB – Städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen
- Bonus für private Baugemeinschaften gegenüber Bauträgerprojekten
- Vergabe noch folgenden, ungewichteten Kriterien:
 - Vielfalt der Wohnkonzepte, gute Mischung des Viertels
 - Soziale Aspekte
 - Erstellung von geförderten oder frei finanzierten Mietwohnungen
 - Bauliche Aspekte: Energiekonzept, Architektur, Parzellierung
 - Realisierbarkeit
 - Berücksichtigung von privaten Bauinteressierten und Baugemeinschaften
 - Berücksichtigung von bereits im Stadtteil wohnenden Interessierten
 - Berücksichtigung von Berufstätigen, die derzeit nach Tübingen einpendeln

Ablauf vom Verfahren zur Vergabe von städtischen Grundstücken

1. Identifizierung einer Entwicklungsfläche durch die Stadt
2. Erwerb der Fläche (Regelfall in der Vergangenheit) durch die Stadt, Herrichten (Altlastensanierung, Abruch etc.) des Grundstücks
3. Start der Bürger*innenbeteiligung zu den Entwicklungszielen der städtebaulichen Maßnahme
4. Auslobung und Durchführung eines städtebaulichen Wettbewerbs für das gesamte Areal (Fokus u.a. Parzellierbarkeit und Eignung für private Baugemeinschaften)
5. Schaffung von Baurecht (Bebauungsplanverfahren)
6. Festlegung der Grundstückspreise in standardisiertem Verfahren durch heterogene Bewertungsgruppe aus ca. 6 bis 8 Architekt*innen, Bauträgern, Verwaltung, Bewohner*innen früherer Quartiere etc. unter Berücksichtigung von Lagegunst, speziellen Lagenachteilen, geforderter Bautypologie, besondere Verpflichtungen (Gewerbe im Erdgeschoss, sozialer Wohnraum usw.)
7. Vermarktung des Entwicklungsgebietes bzw. Bekanntgabe des Vergabeverfahrens in öffentlichen Veranstaltungen, Verteilung von Interessentenbogen (adressierte an Baugemeinschaften und einzelne Interessierte, die sich an Baugemeinschaften beteiligen wollen)
8. Bewerbung von Einzelbauherr*innen, Gruppen oder Bauträgern auf Grundstücke
9. Durchführung von Einzelgesprächen mit allen Interessierten zum Kennenlernen der Projektansätze, zur „Nachberatung“, Erstellung eines einseitigen Steckbriefes pro Projekt
10. Optionsvergabe durch Kommission aus Mitgliedern der Ratsfraktionen, Verwaltung, Stadtteilvertreter*innen auf Grundlage vorher vereinbarter Kriterien
11. Sechsmontatige (i.d.R. Verlängerung um drei Monate) Grundstücksoption für die ausgewählte Projekte zur: a) Vervollständigung der Baugemeinschaft (sofern noch nicht geschehen), b) Erstellung des Entwurfs und des Bauantrages, c) Ausarbeitung der Verträge und der Finanzierung (4 Monate der Option sind kostenfrei, danach 1 Prozent des Grundstückspreises)
12. Grundstückverkauf
13. Umwandlung der Planungs- in eine Baugemeinschaft, Start der Bauphase

Beispiel Grundstücksausschreibung

Optionsvergabe an Bauherren

Flächen, die als Wohnstandorte für Geflüchtete in der sogenannten Anschlussunterbringung vorgesehen sind, vermarktet die Universitätsstadt Tübingen über ein bundesweit einmaliges Optionsvergabeverfahren an Bauinteressenten. Insgesamt soll Wohnraum für 400 bis 500 Menschen entstehen. Die Neubauten sollen zunächst als Wohnquartiere für geflüchtete Menschen zur Verfügung stehen und später auch von anderen als preisgünstiger Wohnraum genutzt werden.

Bauträger, Baugemeinschaften und andere Projektentwickler haben erneut die Chance, sich um zwei Grundstücke in Tübingen zu bewerben: Die Optionen für die Grundstücke „Am Kohlrain“ in Tübingen-Bühl und „Hohenberger Straße“ in Tübingen-Hirschau werden über ein Optionsverfahren vergeben. An beiden Standorten soll Wohnraum für geflüchtete Menschen entstehen. Die Bauinteressenten, die bis 17. Oktober 2016 das jeweils beste Gesamtkonzept anbieten, bekommen den Zuschlag.

Unterlagen zum Standort

[Projektblatt/planerische Rahmenbedingungen](#)

[städtebaulicher Rahmen/Testentwurf \(maßstäblich DIN A3\)](#)

[schalltechnische Untersuchung](#)

[Optionsbogen](#)