



GEMEINDE DENZLINGEN

Vermarktung des 1. Bauabschnitts Käppelematten

KONZEPTVERGABE



städtebaulicher Entwurf, böwer eith murken architekten

1. Grundlagen der Konzeptvergabe
2. Projektbeispiele
3. Ausblick Bewerbungsverfahren Käppelematten
4. Ihre Fragen





aus dem Schwarzwälder Boten vom 14.04.2022

»Hirnschmalz« geht vor Geld

Baudenkmal - Ideen für den »Dreikönig« gesucht

von

Freudenstadt (vr). Wer hat die beste Idee für den »Dreikönig«? Die Stadt Freudenstadt schreibt die Konzeptvergabe jetzt aus.



Grundlagen der Konzeptvergabe - Zielsetzungen für ein Baugebiet

wohnungspolitische Ziele

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

Ziele des Klimaschutzes

- Reduktion des Ressourcen- und Flächenverbrauchs
- Umsetzung alternativer Mobilität
- Anteil nachwachsender Rohstoffe
- innovative Energiekonzepte
-

Ziele der Gemeindeentwicklung

- Einbindung Bürger*innen in Entwicklungen
- kleinteiliges, gemischt genutztes Baugebiet
- Ansiedlung von verschiedenen Nutzungen
- Nachbarschaftsbildung / Angebote für die Nachbarschaft
-



Grundlagen der Konzeptvergabe - Zielsetzungen für ein Baugebiet

wohnungspolitische Ziele

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

Ziele des Klimaschutzes

- Reduktion des Ressourcen- und Flächenverbrauchs
- Umsetzung alternativer Konzepte zur Reduzierung des nachwachsender Rohstoffe
- innovative Energiekonzepte
-

Ziele der Gemeindeentwicklung

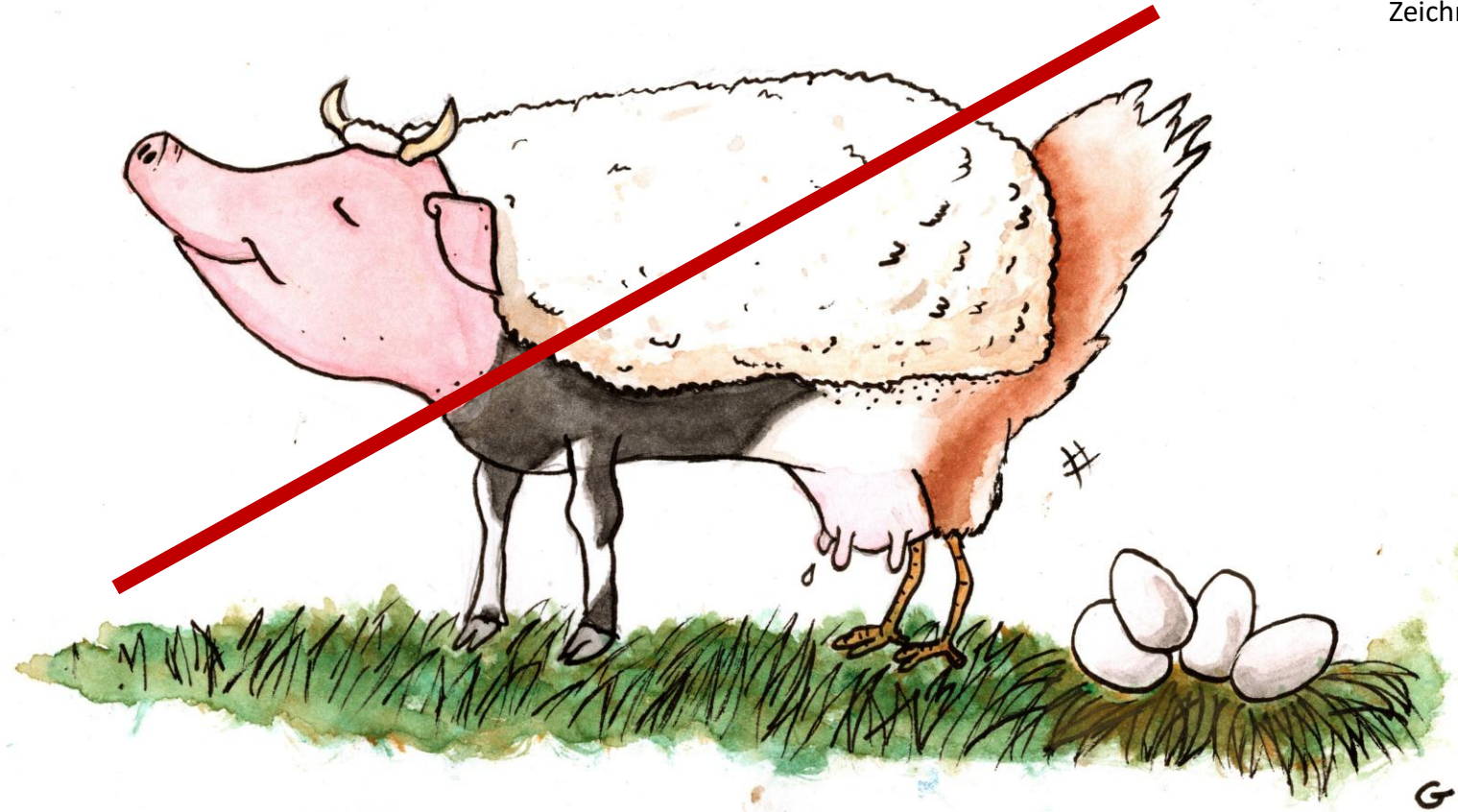
- Einbindung Bürger*innen in Entwicklungen
- Ansiedlung von verschiedenen Nutzungen
- Nachbarschaftsbildung / Angebote für die Nachbarschaft
-

**Die Zielsetzungen sind nicht detailliert festgelegt worden.
→ Steuerung durch offene Konzeptvergabe!**



Grundlagen der Konzeptvergabe – Zielsetzungen für ein Baugebiet

Zeichnung Greta Ulrich





Grundlagen der Konzeptvergabe – offene und niederschwellige Verfahren

Die offene und niederschwellige Konzeptvergabe ist ein hervorragendes Instrument, die unterschiedlichen – sich oft untereinander ausschließenden – Zielsetzungen der Gemeindeentwicklung umzusetzen und eine wohnungstypologische Vielfalt zu erreichen.

Anstelle eines Preiswettbewerbs fordert die Grundstücksausschreibung zu einem „**Wettbewerb der Ideen**“ auf.

Spatenstich Baugemeinschaft Horst in Esslingen,
Foto C. Weidenbach





Grundlagen der Konzeptvergabe – offene und niederschwellige Verfahren

Die Konzeptvergabe lebt von der Auswahl aus einer möglichst großen Anzahl unterschiedlicher Bewerbungen.

- für alle offene Verfahren aktivieren Akteure, die Projekte zur Selbstnutzung und mit gemeinwohlorientierten Aspekten umsetzen
- die offene, vergleichende, Bewertung berücksichtigt das Zusammenspiel aller Projekte im Baugebiet und in der Nachbarschaft und fördert darüber hinaus verschiedenste Innovationen



Grundlagen der Konzeptvergabe – Akteure

offen für alle Akteure:

- Bauträger und Wohnungsbaugesellschaften
- gemeinwohlorientierte Akteure
- Baugemeinschaften und neue Genossenschaften
- private Einzelbauherren – nicht ausschließlich für den Eigenbedarf



Grundlagen der Konzeptvergabe – Inhalt einer Bewerbung

Formblatt
+
freie Projektbeschreibung
+
Benennung der Akteure (bzw.
Adressliste Projektinitiative)

erfolgreiche Bewerbung einer Baugemeinschaft am „Güterbahnhof“,
Tübingen Gauggel Gütschow

REGENBOGEN
Ein *buntes* Haus im Güterbahnhof

Das Haus „Regenbogen“ macht ein Angebot im Tübinger Wohnungsmarkt, das es so derzeit noch nicht gibt. Jeweils vier sehr kompakte 3- und 4-Zimmer-Wohnungen werden für Menschen angeboten, die bei einer Wohnungssuche in Tübingen oft das Nachsehen haben. Das Gebäude ist baukonstruktiv optimiert geplant, der Ausbaustandard wird ein gutes Niveau haben. Um die Baukosten niedrig zu halten, wird auf eine Unterkellerung verzichtet. Zudem wird versucht werden, über Kooperationen mit den Nachbarbebauungen Kosten einzusparen. Auch beim Grundstück sollen die Kosten möglichst niedrig gehalten werden. Die Bewerbung um eine Grundstücksoption richtet sich deshalb auf die Parzelle 1.3 oder eine der möglichen Parzellen im Wohnhof 6. Die Länge des Baufensters sollte etwa 15 m betragen. Schön wäre es, „Regenbogen“ eine Ecke zu geben.

Angeboten werden Wohnungen für drei Zielgruppen:

- **Flüchtlingfamilien für eine Anschlussunterbringung**
Private Investoren stellen Wohnraum zu angemessenen Mietkosten nach dem SGB II zur Verfügung. Unterstützt wird dies durch das Förderprogramm „Wohnraum für Flüchtlinge“ der L-Bank Baden-Württemberg.
- **Alleinerziehende oder Familien mit Kindern, die sich am Tübinger Wohnungsmarkt schwer tun**
Bürger ermöglichen Mitbürgern ein Wohnen in zentraler Lage zu bezahlbaren Kosten. Die maximal möglichen Mieten werden um 20% unter den Tübinger Mietspiegel gesenkt.
- **Alleinerziehende oder Familien mit Kindern als Eigennutzer**
mit einer Finanzierung über das Förderprogramm „Wohnen mit Kind“ der L-Bank Baden-Württemberg.

Matthias Gütschow Architektur | Projektmanagement Architekturbüro Thomas Gauggel Seite 1

Matthias Gütschow Architektur | Projektmanagement Architekturbüro Thomas Gauggel Seite 2



Grundlagen der Konzeptvergabe – offene Bewertung

Der Bewertungsausschuss beurteilt die Bewerbungen über ein dialogisches und ganzheitliches Abwägen.

Bei der Vergabe wird die Mischung unterschiedlicher Projektkonzepte in einer Gesamtbetrachtung bewertet.

Es wird eine Vergabeempfehlung an die Politik ausgesprochen.

Bewertungsausschuss „Steingauquartier“ in Kirchheim,
Foto T. Gauggel





Grundlagen der Konzeptvergabe – Auswahlkriterien

1. Nutzen des Projektes für die Gemeinde
2. Nutzen des Projektes für das Baugebiet und unmittelbare Umfeld
3. Qualität der Projektdarstellung
4. Qualifikation des Projektteams

Zeichnung Greta Ulrich





Grundlagen der Konzeptvergabe – Ablauf eines Verfahrens

eine Bewerbung ist mit überschaubarem Aufwand zu erarbeiten, es ist keine Planungsleistung notwendig

Fertigstellung erster Gebäude ist im Frühjahr 2030 möglich





Grundlagen der Konzeptvergabe – Ergebnis

Durch die Konzeptvergabe werden zusätzlich zu den herkömmlichen Steuerungsmöglichkeiten – dem Bebauungsplan mit den örtlichen Bauvorschriften – inhaltliche Ziele umgesetzt.

- Anstelle von nur marktgerechten werden bedarfsgerechte Gebäude realisiert
- Ziele der Stadtentwicklung werden berücksichtigt
- Innovationen werden gefördert

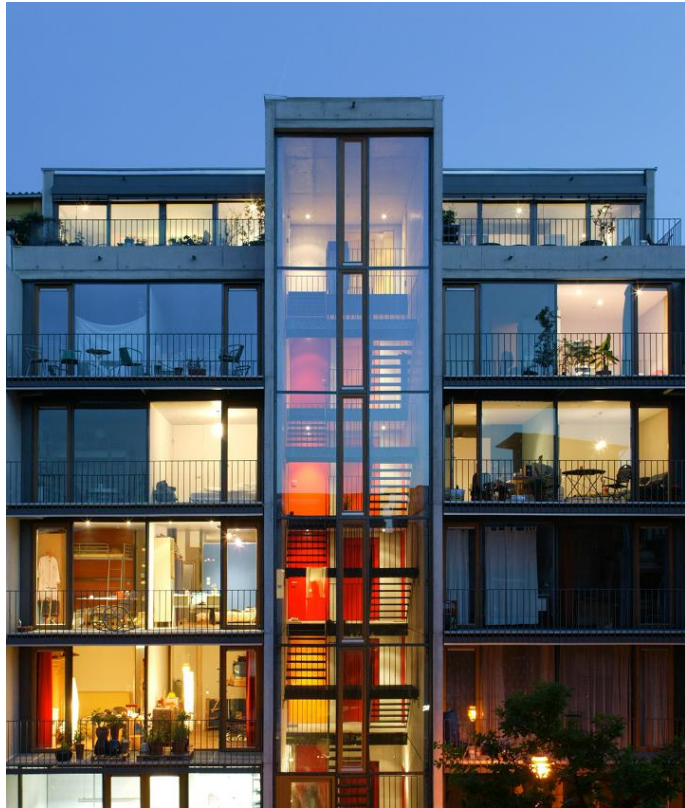
Modell „Steingauquartier“ in Kirchheim,
Foto Stadt Kirchheim





Projektbeispiele aus Tübingen, Kirchheim unter Teck und Freiburg

Prisma in Tübingen – Foto journalfoto



stadt.raum in Tübingen – Foto habila



Mühlbachhäuser 1 in Tübingen – Foto M. Symrek





Projektbeispiele – „elementar“, Tübingen (Baugemeinschaft)

Anerkennung beim
Europäischen
Solarpreis 2009

Architektur – Foto Marcel Smyrek

- erstes Null-Energie-Mehrfamilienhaus in Tübingen
- Warmwasser-Kollektor mit 54 m²
- Photovoltaik-Fläche 165 m² mit 21 kWp



Projektbeispiele – „KiWi – Kirchheimer Wohnidee“, Kirchheim (Bauträgerprojekt)



Architektur und Foto Wohnbau Birkenmeier

- Gruppe älterer Menschen als Generalmieter (Kaltmiete 11,00 €/m²)
- individuelle Wünsche berücksichtigt
- Gebäude aus Holz und mit Holzfassade
- KfW-Energieeffizienzhaus





Projektbeispiele – „WerkStadt GbR“, Kirchheim (Baugemeinschaft)

- Wirken in das Quartier durch offene Werkstatt
- 2 geförderte Mietwohnungen, davon eine dauerhaft an einen Träger für die Unterbringung von jungen Müttern
- Holzhybridbauweise

Architektur und Foto Ipundh Architekten





Projektbeispiele – „Haus für Generation“, Kirchheim (Familienprojekt)

- Einheit für Tageselternverein mit Miete von 6,90 EUR/m² auf 10 Jahre, dann Anpassung nach Verbraucherpreisindex, sowie 30.000.- € Ausstattungszuschuss
- flexible Wohnungsgrößen mit schaltbarer Zwischeneinheit
- KfW-Energieeffizienzhaus

Architektur und Foto Bastian Ofterdinger





Projektbeispiele – „En Famille“, Tübingen (Baugemeinschaft)

- Individuelles Familienwohnen
- gemeinsame Suche nach passenden Lösungen
- Realisierung multifunktionaler Fläche im Erdgeschoss → Café für das Quartier, Gemeinschaftsraum, Werkraum

Architektur Manderscheid, Foto En Famille





Projektbeispiele – „LiveLab“, Freiburg (Genossenschaftsprojekt)

- nachhaltige Bauweise aus Holz, Stroh und Lehm
- Wohnen für Mitarbeiter:innen einer Holzbaufirma (Werkswohnen)
- Kreativhub zusammen mit verschiedenen Kooperationspartnern

Architektur Planwerkstatt Karin + Ralf Vogel

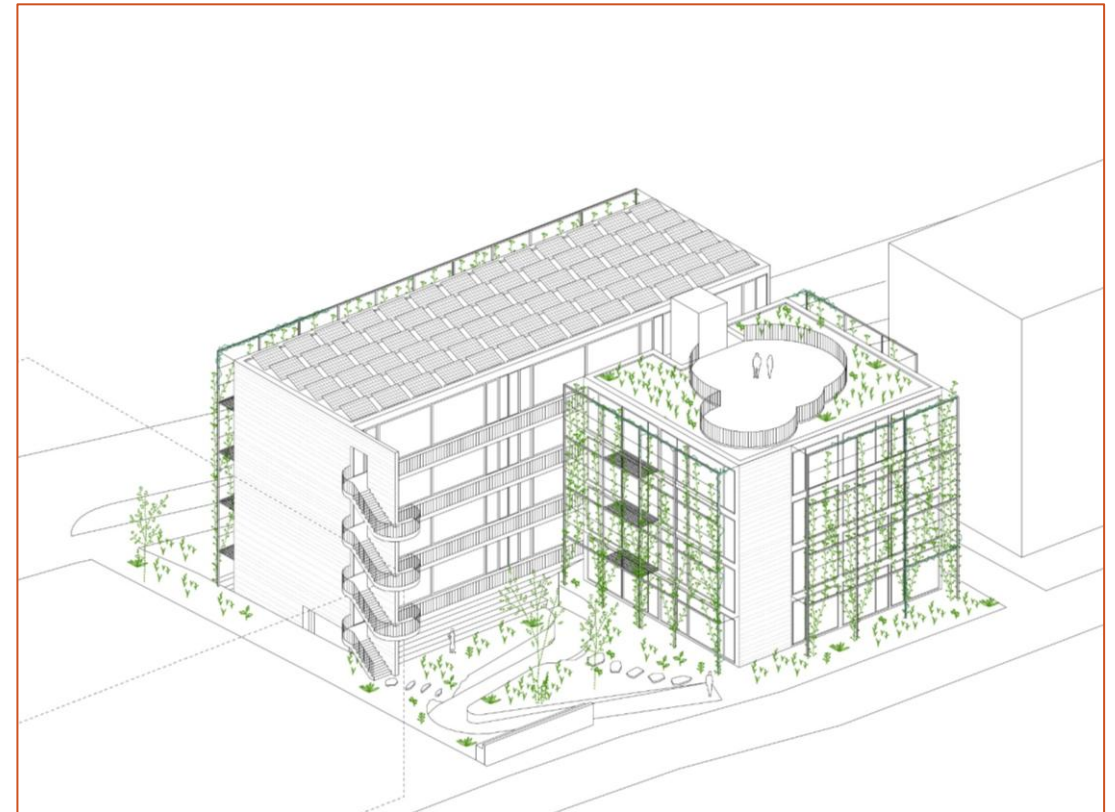




Projektbeispiele – „Urbannova Club e.V.“, Freiburg (neuer Akteur)

- sehr gute, hochwertige Architektur
- Holzhybridbauweise
- Housing First Kooperation mit der Stadt

Architektur Brandhuber+





Ausblick Bewerbungsverfahren Käppelematten

Die Konzeptvergabe ist ein hervorragendes Instrument, um die wohnungspolitischen Zielsetzungen umzusetzen und eine Vielfalt innerhalb der Gemeinde zu realisieren,

- da für alle offene Verfahren Akteure aktivieren, die Projekte mit gemeinwohlorientierten Aspekten oder zur Selbstnutzung umsetzen,
- da bedarfsgerechte Gebäude ermöglicht werden,
- da offene, vergleichende Bewertungen verschiedenste Innovationen fördern und darüber hinaus das Zusammenspiel aller Projekte im Baugebiet berücksichtigen können.

städtebaulicher Entwurf, böwer eith murken architekten





Ausblick Bewerbungsverfahren Käppelematten

Termine

11.06. – 04.07.2026	Baubörse
17.06.2026	Infoveranstaltung Bauträger
24.06.2026	Infoveranstaltung Baugemeinschaften
19.06.2026	Spatenstich Erschließung
09.07.2026	Vermarktungsauftakt

städtebaulicher Entwurf, böwer eith murken architekten



Ihre Fragen



Foto www.pixabay.com





HERZLICHEN DANK FÜR
IHRE AUFMERKSAMKEIT