

Das „Kirchheimer Modell“ – Entwicklung des Steingauquartiers

Matthias Gütschow

Matthias Gütschow

Architektur | Projektmanagement, Tübingen

Planung als Architekt für Baugemeinschaften (seit 1999)

Projektsteuerung von Baugemeinschaftsprojekten (seit 2004)

Bewohner eines Baugemeinschaftsprojektes (seit 2005)

Fortbildungen zu den Themen „Baugemeinschaften“ und „Konzeptvergaben“ für verschiedene Fortbildungsträger (seit 2009 bzw. 2019)

Beratung von Kommunen bezüglich Baugemeinschaftsprozessen (seit 2010)

Das „Kirchheimer Modell“ – Entwicklung des Steingauquartiers

- Ausgangssituation
- das „Kirchheimer Modell“ – Verfahrensbausteine und Vergabeergebnisse
- Zusammenfassung der Rahmenbedingungen
- Fazit und Ausblick

Ausgangssituation

Foto: Torsten Wenzler, Stadt Kirchheim unter Teck

Kirchheim unter Teck

40.500 Einwohner

25 km südöstlich von Stuttgart

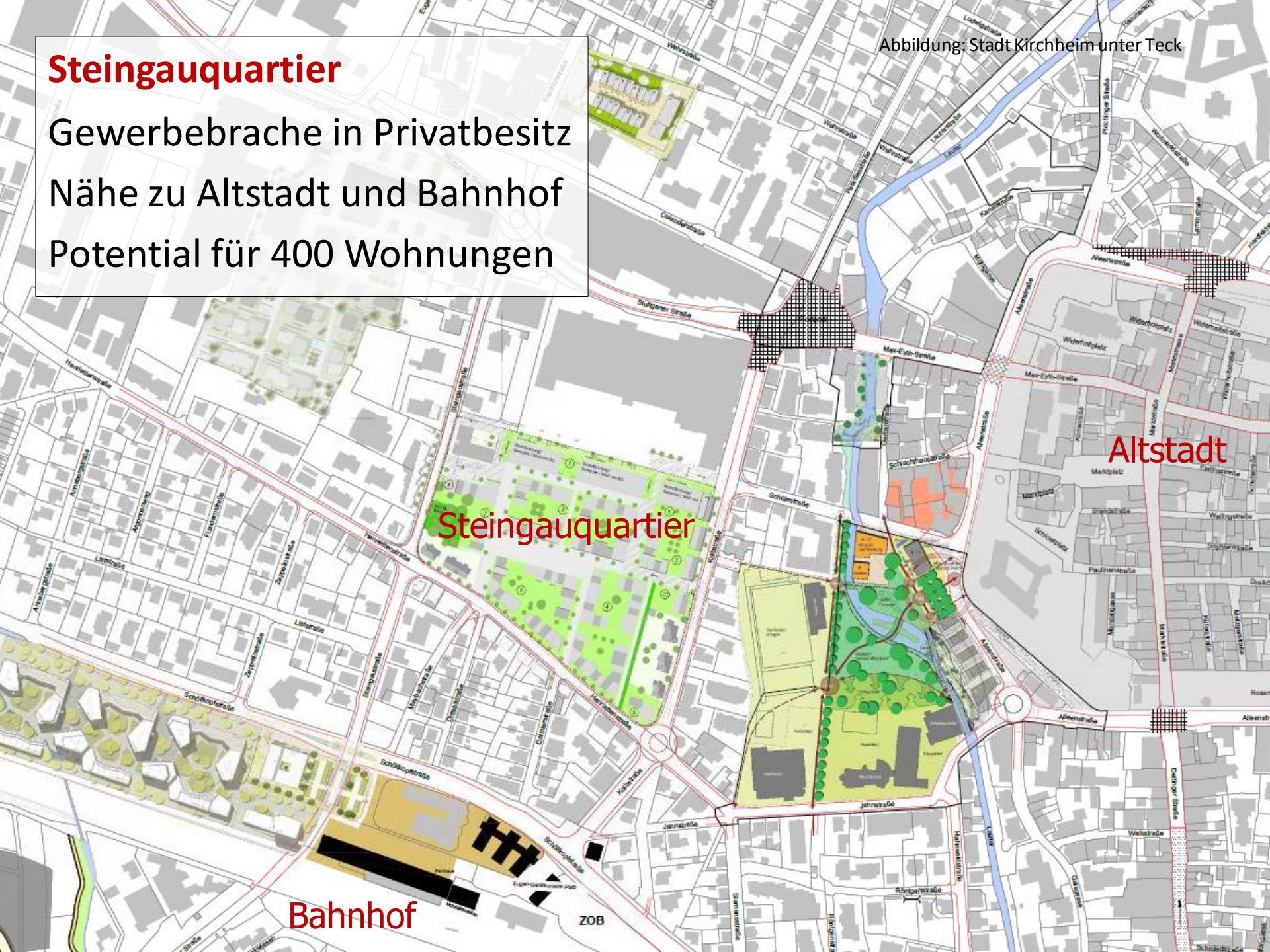
Mittelzentrum für umliegende
Gemeinden

S-Bahn-Anschluss



Steingauquartier

Gewerbebrache in Privatbesitz
Nähe zu Altstadt und Bahnhof
Potential für 400 Wohnungen



Steingauquartier

Altstadt

Bahnhof

ZOB

Städtebauliche Ziele des Steingauquartiers

lebendiges, kleinteiliges und gemischt genutztes Quartier

städtebauliche Dichte mit hoher Qualität der Freiräume

Gewerbenutzung rund um den Quartiersplatz

verschiedene Akteure sollen den Zugang zu Grundstücken bekommen



Städtebauliche Ziele des Steingauquartiers

lebendiges, kleinteiliges und gemischt genutztes Quartier

städtebauliche Dichte mit hoher Qualität der Freiräume

Gewerbenutzung rund um den Quartiersplatz

verschiedene Akteure sollen den Zugang zu Grundstücken bekommen

Wettbewerbsergebnis 2010 KLE Architekten, Kirchheim unter Teck



Vorbild Französisches Viertel in Tübingen





**Vorbild Französisches Viertel
in Tübingen**



Vorbild Französisches Viertel
in Tübingen



**Vorbild Französisches Viertel
in Tübingen**

Vorbild Französisches Viertel in Tübingen



Vorbild Französisches Viertel in Tübingen



Das „Kirchheimer Modell“

Verfahrensbausteine und Vergabeergebnisse

Verfahrensbausteine

Konzeptvergabe

Gestaltungsvorgaben

Öffentlichkeitsarbeit



Verfahrensbaustein Konzeptvergabe

Festpreise der Grundstücke (Verkehrswert)

Entwicklung eines niederschweligen Verfahrens für die Vergabe von Einzelparzellen:

- offene Bewertungskriterien und offen für alle Akteure
- geringe Mindestanforderungen an die Bewerbung
- Grundstückszuschnitte sind nicht festgelegt: Bewerber gibt Korridor für Baufenstergröße und verschiedene Standortprioritäten an
- Bewerbungsgesprächen mit allen Bewerbern, die die Mindestanforderungen erfüllen

Verfahrensbaustein Konzeptvergabe

Die Bewertung der Bewerbungen wird durch ein politisch besetztes Gremium vorgenommen, die Vergabeentscheidung durch den Gemeinderat.

Die Bewertungskommission wird durch die Vorprüfer vorbereitet.

Zusammensetzung des Bewertungsgremiums:

- Verwaltungsspitze
- tangierte Abteilungsleitungen der Stadtverwaltung
- je ein Vertreter der Gemeinderatsfraktionen
- Vorsitzende des Gestaltungsbeirates
- externe Berater (beratend)

Verfahrensbaustein Konzeptvergabe

niederschwellige Anforderungen an Bewerbungen

Formblatt

+

Projektbeschreibung

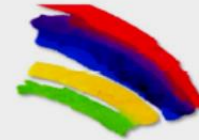
+

Adressliste der
Projektinitiative

erfolgreiche Bewerbung des Projektes
„Regenbogen“, Güterbahnhof Tübingen,
T. Gauggel M. 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:

- **Flüchtlingsfamilien 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.

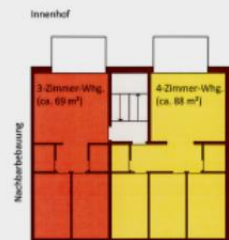
Matthias Gütschow Architektur | Projektmanagement

Architekturbüro Thomas Gauggel

Seite 1

Eigentumsformen, um „Regenbogen“ zu dem eine freiwillige Mietpreisbindung für 20 Jahre durch wird das Konzept auf lange Zeit gesichert.

4,75 x 13,00 m
ca. 960 m²
ca. 630 m²
ca. 80 m²
ca. 2.390,- €/m²



1. bis 4. Obergeschoss

chaft realisiert. Es soll ein buntes Haus für älteren und Hintergründe entstehen. schen finanziert, die eine gesellschaftspolitische ellschaft übernehmen möchten.

itzung gesucht, die dem Haus und dem neun

Matthias Gütschow Architektur | Projektmanagement

Architekturbüro Thomas Gauggel

Seite 2

Verfahrensbaustein Konzeptvergabe

offene Bewertungskriterien

- Qualität des Bauprojekts
- Qualität des Projektteams
- Nutzen für die Quartiersgesellschaft
- Nutzen für die Stadtgesellschaft

Bei der Beurteilung der Qualität des Projektteams werden die Anforderungen aus dem jeweiligen Bauprojekt berücksichtigt.

Vergaberelevante Bestandteile der Bewerbungen werden in die Reservierungszusage aufgenommen und werden später Bestandteile des Grundstückkaufs.

Verfahrensbaustein Konzeptvergabe **Bewertungsgremium**



Verfahrensbaustein Konzeptvergabe Vergabepuzzle

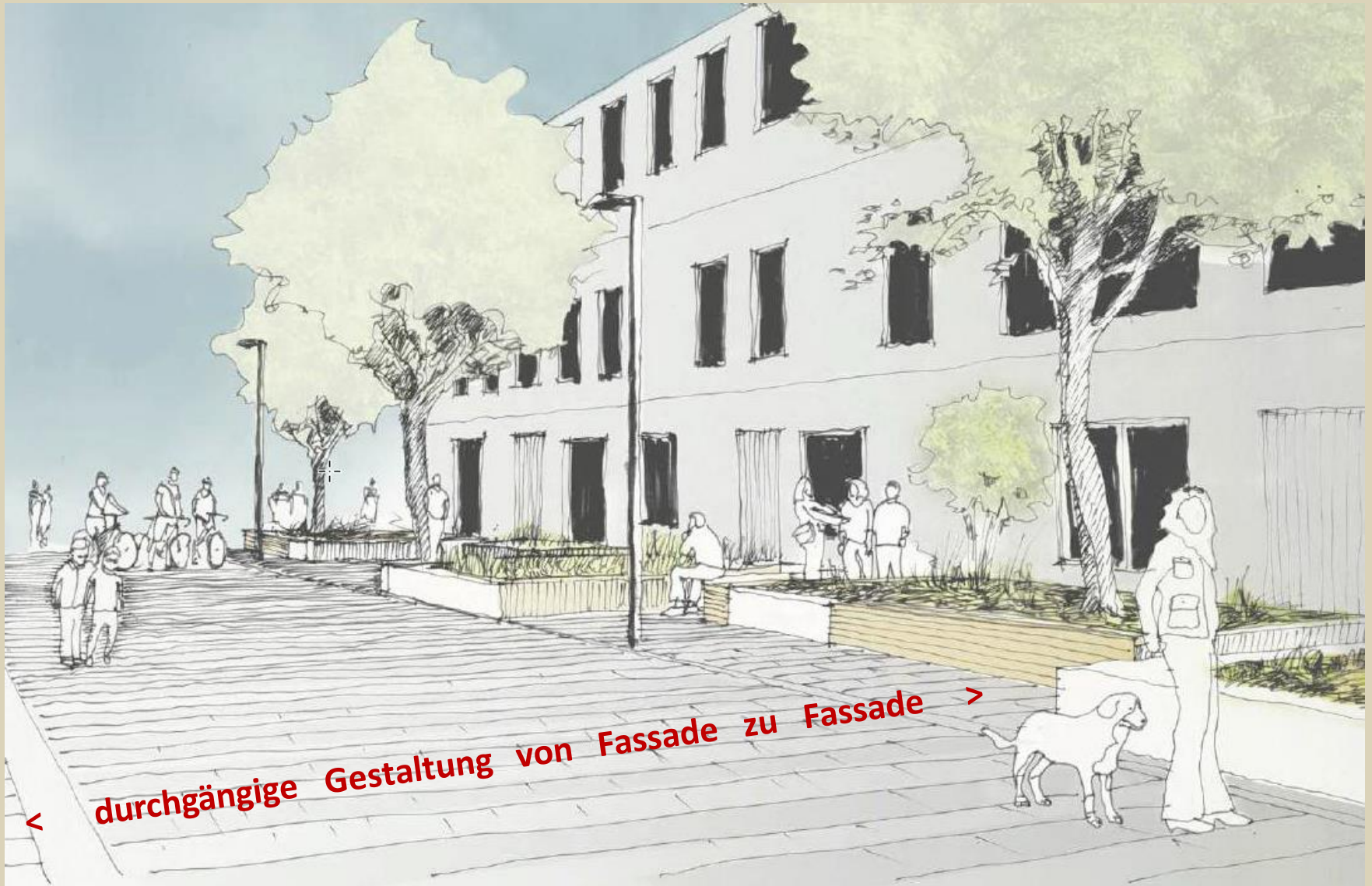


Verfahrensbaustein Gestaltungsvorgaben

Für die Straßenräume mit den Vorzonen der Gebäude gibt es ein Gestaltungshandbuch.

Von der Bewertungskommission wird festgelegt, welche Projekte in den Gestaltungsbeirat kommen – als Ausgleich für die niederschwellige Bewerbungen ohne verpflichtende Aussagen zur Gestaltung.

Verfahrensbaustein Gestaltungsvorgaben Gestaltungshandbuch



Baustein Öffentlichkeitsarbeit

Benennung des Verfahrens in das „Kirchheimer Modell“.

laufend begleitende Pressegespräche, regelmäßiger Newsletter und ständig aktualisierter Netzauftritt

Informationsveranstaltungen für verschiedenste Akteure:

- Baugemeinschafts-Interessierte
- Fortbildungsveranstaltungen für Architekten „Bauen in Baugemeinschaften“
- Exkursion mit Architekten und Interessenten zu Beispielprojekten
- Stadthausbörsen für Projektinitiativen und Wohnungssuchende

Baustein Öffentlichkeitsarbeit



Auf großes Zuschauerinteresse stieß die Informationsveranstaltung zur künftigen Bebauung des Kirchheimer Steingau-Quartiers in der Stadthalle.

Fotos: Jean-Luc Jacques

Ein Stück Kirchheim wird „filetiert“

Informationsabend zur Bebauung des Steinga

sorgt für eine proppenvolle Stadthalle

Wortsplitter Gemeinderatsitzung 24.06.2015

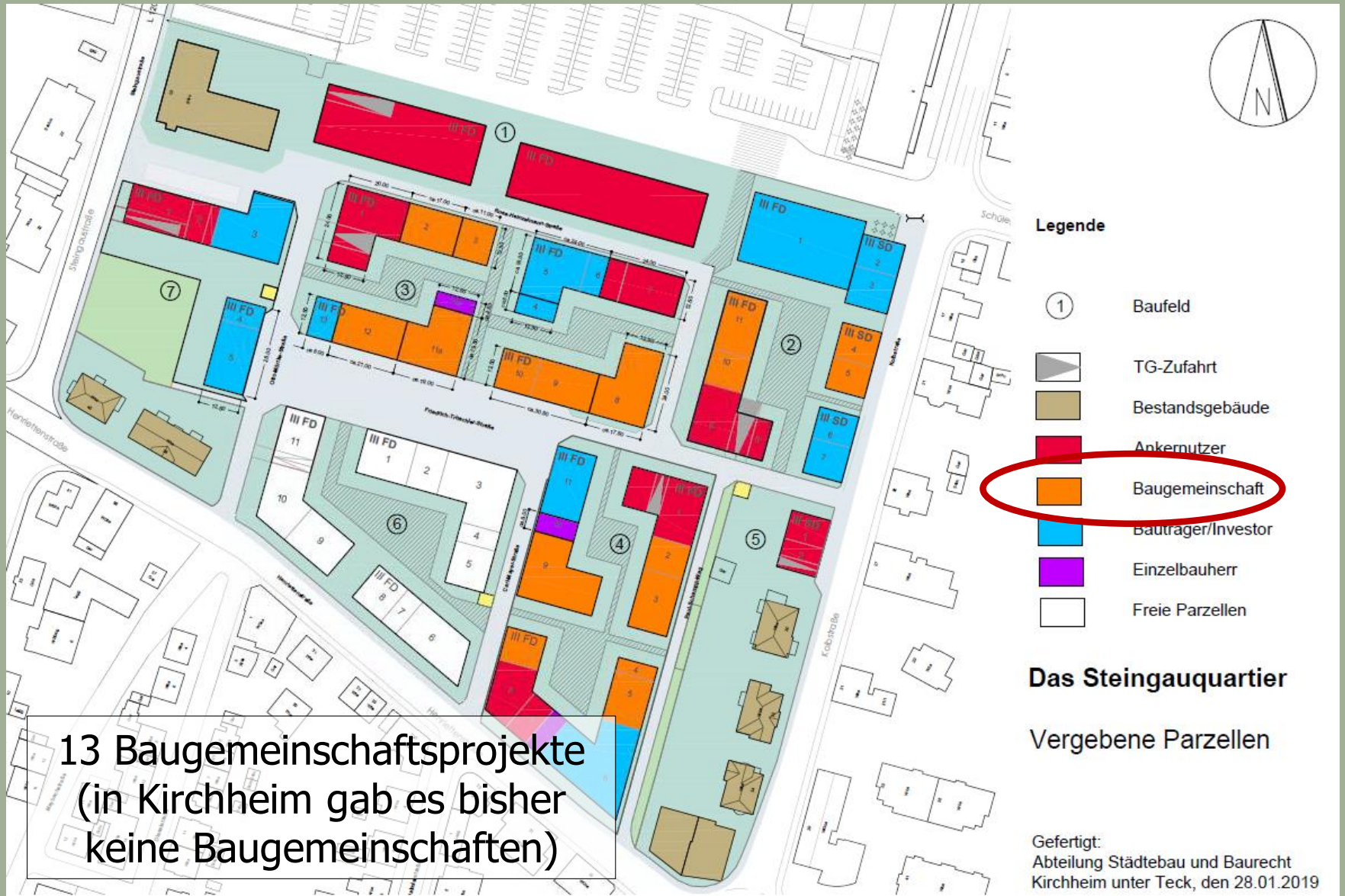
- ... die Sitzungsvorlage kann gar nicht komplizierter sein
- ... unzulässige Einmischung in den Markt, Regulierungswut und Überbürokratisierung
- ... nicht Aufgabe der Stadtverwaltung, Immobiliengeschäfte zu tätigen

- ... Verfahren ist kompliziert, teuer und zeitaufwändig
- ... Kirchheim unter Teck ist doch nicht Tübingen!
- ... keine Sicherheit, dass das Projekt erfolgreich sein wird
- ... lassen sich die Kirchheimer Bauherren darauf ein?
- ... Verwaltung hat keinen „Plan B“ in der Tasche

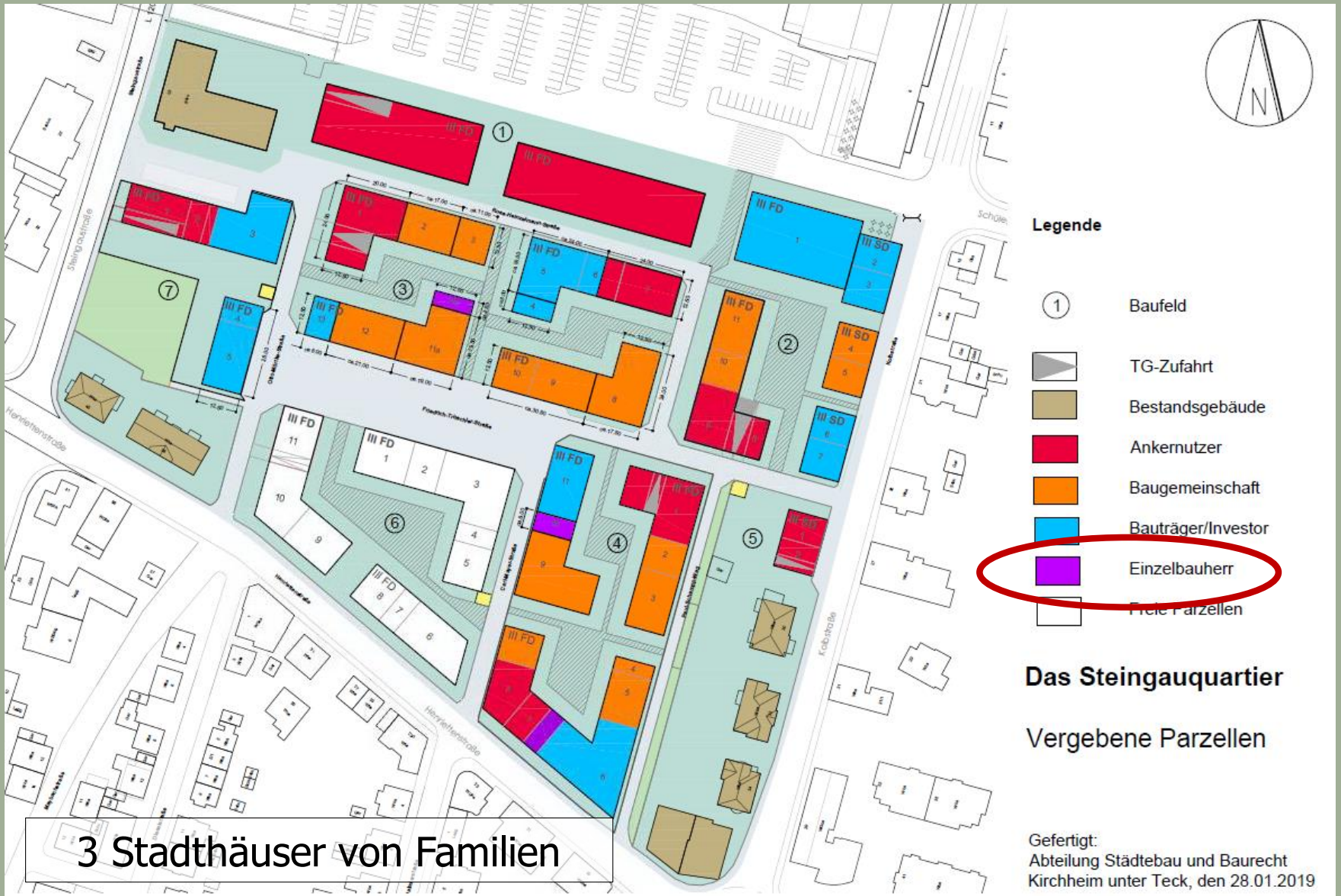
- ... Verfahren ist das Ergebnis der sehr spezifischen Sichtweise einer ideologisierten Stadtplanung



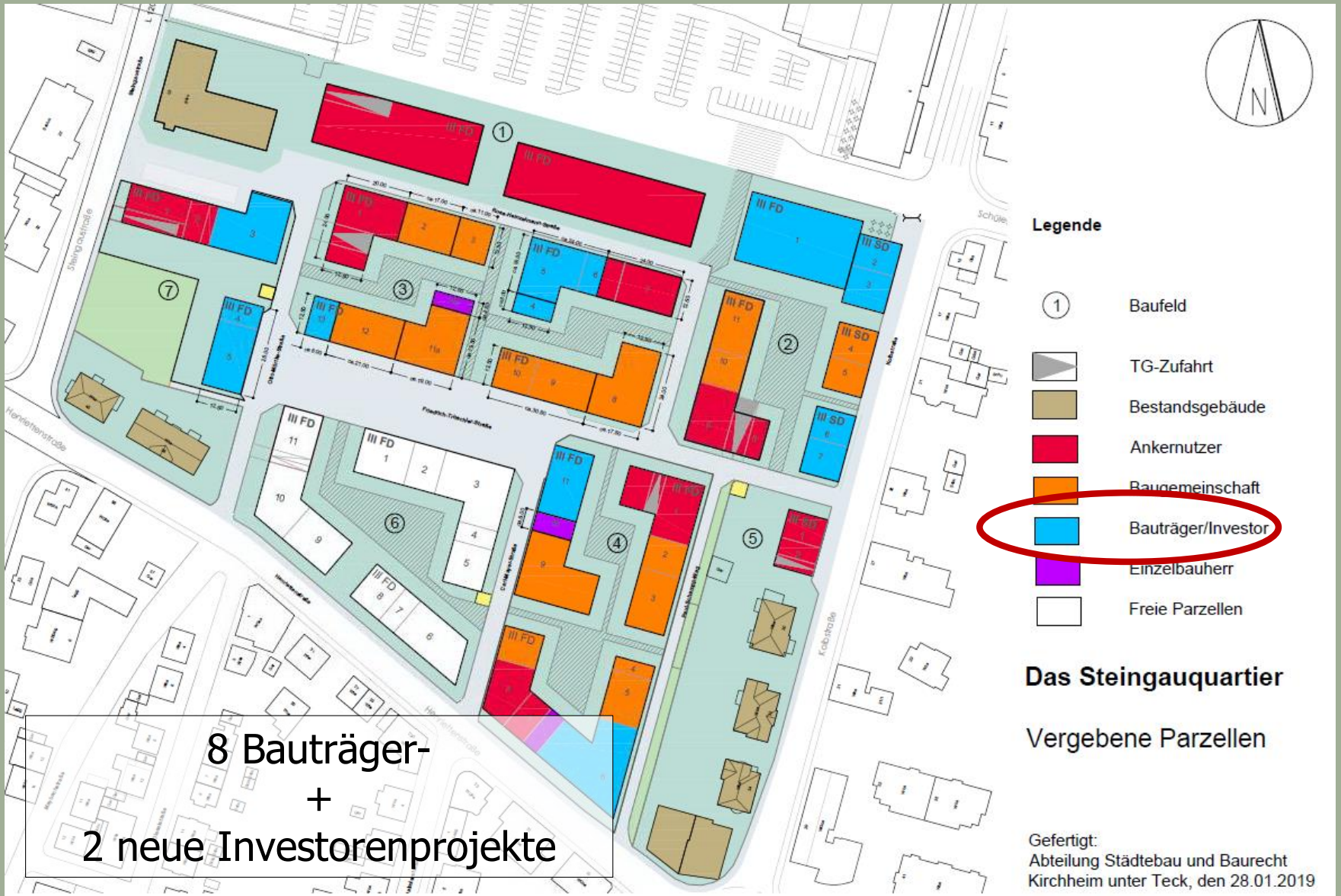
Vergabeergebnisse 03/2019



Vergabeergebnisse 03/2019



Vergabeergebnisse 03/2019



Idee spekulationsfreier Wohnraum von Bürgern für Bürger

- Co-Working-Space
- Senioren-Demenz-WG
- 20% Wohnfläche 33% unter der Vergleichsmiete
- 80% Wohnfläche 10% unter der Vergleichsmiete

realisiertes Projekt in Tübingen
(Foto de Maddalena)



Unsere Prinzipien (Auszüge)

- Wir errichten qualitätsbewusst und kostengünstig Mietwohnungen unter nachhaltigen Gesichtspunkten.
- Wir verzichten zugunsten des Gemeinwohls bewusst auf Renditemaximierung.
-
- Keine Aufteilung in Wohnungseigentum
- Maximal 5% Stimmrecht pro Anleger/in

Quelle: www.nestbau-ag.de/unsere-grundsuetze

Bürger-AG Nestbau

Architektur Lehn3

8 Wohnungen, 1 Gewerbeeinheit
Frühjahr 2018 Reservierungszusage
im Bau

Idee Integration von Menschen mit Behinderung

- Kooperation mit Lebenshilfe Kirchheim unter Teck
- Beratungs- und Anlaufstelle im Erdgeschoss („Offene Hilfen“)
- ambulante Wohngemeinschaft für Menschen mit Behinderung gemischt mit „Premium“ - Wohnen
- gemeinschaftliche Dachterrasse



Dyck Bauen und Wohnen GmbH

Kirchheim unter Teck

Architektur BANKWITZ beraten planen bauen GmbH

10 Wohnungen, 1 Gewerbeeinheit
Frühjahr 2018 Reservierungszusage
in Bau

Idee Werkstatt für das Quartier

- wirken in das Quartier durch offene Werkstatt mit Bereich für Holz- und Metallarbeiten und Studio für textiles Arbeiten und Basteln
- zwei geförderte Mietwohnungen
- Holzhybridbauweise



Baugemeinschaft **WerkStadt**

Architektur Ipundh architekten, Projektsteuerung Jung

8 Wohnungen, 1 Werkstatt
Frühjahr 2018 Planungsgemeinschaft
im Bau

Wortsplitter Gemeinderatsitzung 07.03.2018 und 27.02.2019

... die Ideen und eingereichten Projekte haben uns überwältigt und begeistert

... die Chance genutzt, ein neues Quartier zu entwickeln

... jedes Projekt leistet einen Beitrag zur Quartiersgemeinschaft und Stadtgesellschaft

... durch die Vergabekriterien wurde der Charakter des Quartiers gestaltet

... das Modell erweist sich als offensichtlich richtig

... das Projekt zeigt, wie lange der Atem der Politik sein muss

... das ungewohnte Verfahren zeigt sich als guter und innovativer Weg

... und soll bei weiteren größeren Projekten angewendet werden



Zusammenfassung der Rahmenbedingungen

Zusammenfassung der erforderlichen Rahmenbedingungen

Grundstücke werden nach Konzept zum Festpreis vergeben. Das wesentlichen Vergabekriterium ist:

- Was trägt das Projekt zum Nutzen der Quartiers- oder Stadtgesellschaft bei?

Verschiedene Akteure bewerben sich mit einer inhaltlichen Projektkonzeption um Grundstücke. Architekturplanung ist nicht gefordert, Skizzen können die Konzeption ergänzen.

Mit allen Bewerbern, die die Mindestanforderungen erfüllen, werden Bewerbungsgespräche geführt.

Eine von der Politik legitimierte Kommission bewertet die eingegangenen Bewerbungen individuell (keine Punktematrix).

Zusammenfassung der erforderlichen Rahmenbedingungen

Alle vergaberelevanten Kriterien der Projektkonzepte werden in die Grundstückkaufverträge aufgenommen.

Die Vergabeverfahren und Begleitung der Projektentwicklung bis zu den Grundstückskäufen ist aufwendiger, die Entscheidungen sind schwieriger zu bewerten.

- > damit ist eine sehr gute politische Verankerung des Verfahrens notwendig!!!**

Fazit und Ausblick

Fazit und Ausblick

Die Entwicklung des Steingauquartiers in Kirchheim zeigt, dass in einer „durchschnittlichen“ Mittelstadt reges Interesse an Baugemeinschaftsprojekten besteht und die (niederschwellige) Konzeptvergabe für die Stadt einen großen Mehrwert darstellt.

Derzeit wird von Seiten der Stadtverwaltung versucht, neue Genossenschaften und das Mietshaussyndikat als Akteure zu gewinnen.

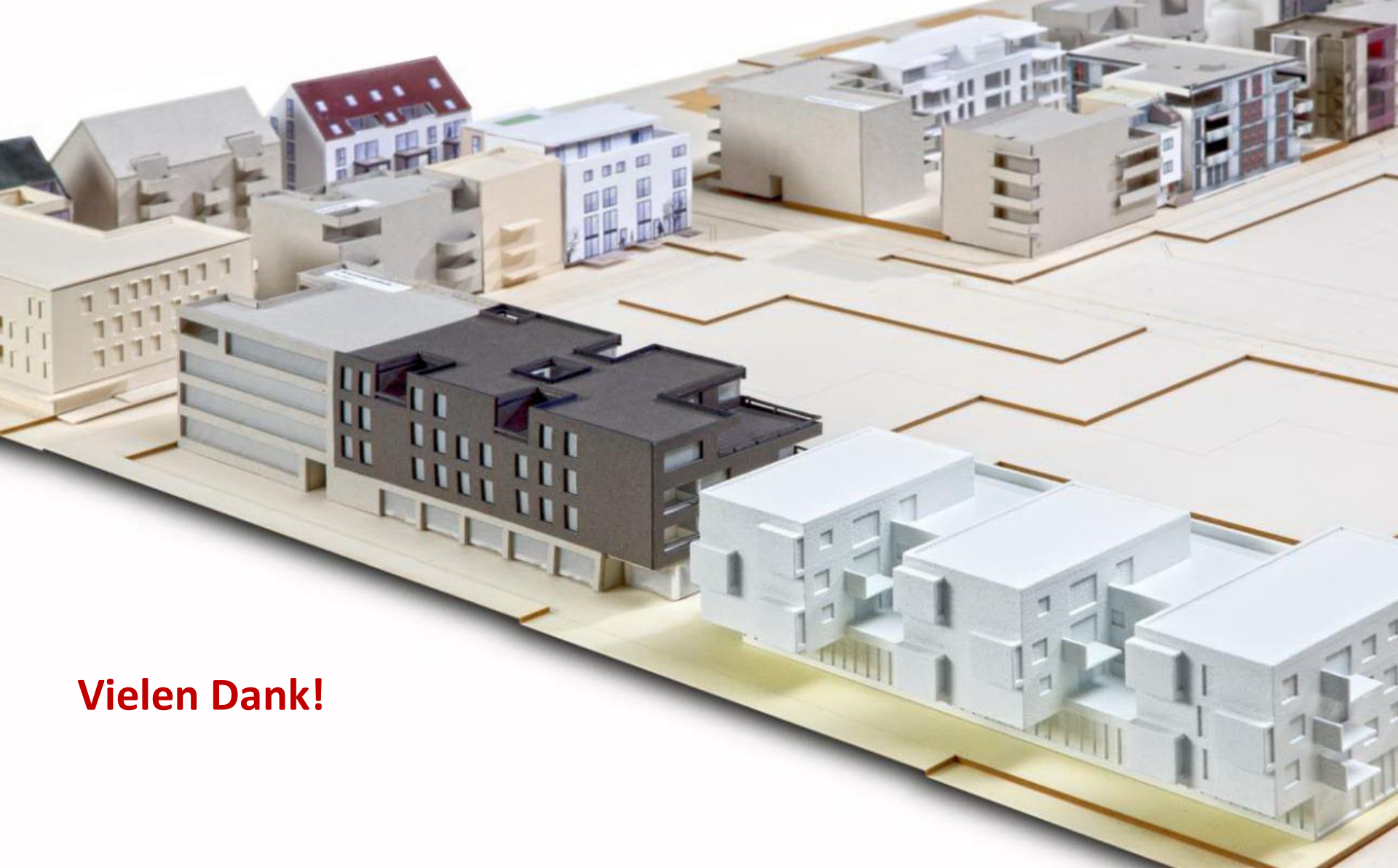
Fazit und Ausblick

Aktuell haben viele Wettbewerbs-
ergebnisse mit dem Steingau-
quartier vergleichbare städte-
bauliche Zielsetzungen.

Dadurch, dass die Kirchheimer die
Tübinger Ideen zum „Kirchheimer
Modell“ weiterentwickelt haben,
fällt es anderen Städte leichter
ähnliche Projekte umzusetzen.

Entwicklung Bahnhofsareal, Schwäbisch Hall
Wettbewerbsentwurf K9





Vielen Dank!

Das „Kirchheimer Modell“ – Entwicklung des Steingauquartiers
Matthias Gütschow