

# Kooperative Baulandentwicklung „Normand“

## Planen + Bauen

### Grundlagenermittlung

- Ausgangslage
  - ✗ Grundstück unerschlossen
  - ✗ Tieflage / Topografische Situation
  - ✗ Bodenverunreinigung / Altablagerungen
  - ✗ Einleitung von Niederschlagswasser
  - ✗ Ökologische Ausgleichsflächen / Klimaaspekte
- Grundlagenermittlung
  - ✗ Erschließungszwangspunkte
  - ✗ Umgang mit dem Niederschlagswasser
  - ✗ Bodenschutzrechtliche Untersuchungen
  - ✗ Landschaftsplanerische, klimatische Rahmenbedingungen
  - ✗ Anschluss an Nahwärmenetz
- Abschätzung von Erschließungskosten
- Festlegung von Zeitabläufen

### Städtebauliche Planung

- Leitbilddiskussion und Zielfestlegung
  - ✗ Gemeinschaft + Soziales, Nutzung + Dichte, Klimaschutz + Energie, Ökologie + Grün, Mobilität + Parken
- Moderierter Städtebaulicher Rahmenplan
  - ✗ Städtebauliches Konzept mit Alternativenprüfung / Wettbewerb / Werkstattprozess
  - ✗ Festlegung von Baufeldern für einzelne Nutzungsarten mit Gebäudetypologien + Nutzungskennziffern
  - ✗ Gemeinschaftsflächen und öffentliche Räume
  - ✗ Grünordnerisches Konzept / Energiekonzept
- Technische Erschließungsplanung
  - ✗ Verkehrskonzeption (Auto, Rad, Fuß),
  - ✗ Ver- und Entsorgung, Versickerung, Energiekonzept
- Bauleitplanung
  - ✗ FNP-Änderung und Bebauungsplanverfahren

### Objektplanung + Bebauung

- Baufeldplanung und Objektplanung
  - ✗ durch die Bauherrn
  - ✗ in Abstimmung untereinander
  - ✗ ggfs. in Teilabschnitten
- Sicherung der Sozialvorgaben
- Baugenehmigung
- Durchführung der Erschließung
  - ✗ Vorfinanzierung durch Stadt
  - ✗ Baureifmachung der Grundstücke
- Erstellung der Gebäude

## Beteiligen / Prozess

Gründung und Stabilisierung  
der Baugruppe



## Grundstück

### Preisfindungsprozess

- Festlegung einer Preisobergrenze
- Wertermittlung des Grundstücks
- Info Gutachterausschuss
- Berücksichtigung der Erschließungskosten und Restriktionen

### Reservierungsprozess

- Ausschreibung von einzelnen Baufeldern gemäß Rahmenplan
- Festlegung von (Vergabe-)Kriterien z.B.
  - ✗ Gemeinschaftliches Wohnen
  - ✗ Energetisches Bauen
- Reservierung / Vergabe von Optionen
- Städtebauliche Verträge

### Grundstücksgeschäft

- Grundstücksvergabe
  - ✗ von Teilflächen
  - ✗ oder Gesamtfläche
  - ✗ Ggf. Erbpacht
- Refinanzierung der Erschließungskosten (Vorleistung durch Stadt)
- Ratsbeschlüsse

## Zeit-achse

