Stadt
Konstanz

„Marienweg“

Exposé

Ausschreibung für die Konzeptvergabe

Baugrundstück Flst. Nr. 1561

im Ortsteil Litzelstetten, Konstanz

Amt für Liegenschaften und Geoinformation

Abteilung Liegenschaften
Untere Laube 24
78462 Konstanz

Oktober 2026

ALLGEMEINES ZUM BAUGRUNDSTÜCK FLST. NR. 1561

- Lage: Martin-Schleyer-Str., Bildäcker, Litzelstetten
- Grundstücksgröße: 753 m²
- Planungsrecht: Bebauungsplan „Marienweg“
- max. mögliche GFZ: 1,0
- Bodenwert: 1.580 € / m²
- Grundstückswert: 1.189.740 €

Luftaufnahme mit Kataster @Stadt Konstanz

ÖRTLICHE LAGE DES GRUNDSTÜCKS

Der Ortsteil Litzelstetten liegt am Überlinger See am Rande des Bodanrücks. Er verbindet einen dörflich geprägten Charakter mit der Anbindung an die kulturellen Angebote der Stadt Konstanz. Die Hanglage eröffnet vielerorts Ausblicke auf den Bodensee, die Insel Mainau und bei klarer Sicht bis zu den Alpen. Umliegende Natur- und Landschaftsschutzgebiete sowie zahlreiche Wander- und Radwege bieten vielfältige Möglichkeiten zur Erholung. Das Strandbad Litzelstetten und die nahe gelegene Blumeninsel Mainau ergänzen das Freizeitangebot.

Litzelstetten verfügt über eine wohnortnahe Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Arztpraxen, einer Apotheke und einer eigenen Ortsverwaltung. Eine

Grundschule mit Schulkindbetreuung sowie Kindertageseinrichtungen ergänzen das Angebot. Über den städtischen Busverkehr bestehen Verbindungen zur Konstanzer Innenstadt und zur Universität.

In diesem Umfeld bietet das Baugebiet „Marienweg“ die Möglichkeit, gemeinschaftliches Wohnen in attraktiver see- und naturnaher Lage zu verwirklichen.

BAUGRUNDSTÜCK

Das zu vergebende städtische Baugrundstück Flst. Nr. Li 1561 liegt an der Martin-Schleyer-Straße im Ortsteil Litzelstetten und hat eine Grundstücksgröße von 753 m².

Es ist Bestandteil des Baugebiets „Marienweg“, das sich zwischen der Martin-Schleyer-Straße, Bildäcker und dem bestehenden Marienweg erstreckt. Das Grundstück befindet sich unmittelbar an der Buswendeschleife an der Martin-Schleyer-Straße.

Die Lage und Größe des Baugrundstücks sind aus dem beigefügten Lageplan (Anlage 1) ersichtlich.

BAURECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Maßgeblich für die Bebauung des ausgeschriebenen Grundstücks sind der Bebauungsplan „Marienweg“ (m12.pdf) und die zugehörigen örtlichen Bauvorschriften. Diese wurden im ergänzenden Verfahren am 21.11.2024 vom Gemeinderat als Satzungen beschlossen und mit Bekanntmachung vom 14.12.2024 rückwirkend zum 08.12.2021 in Kraft gesetzt.

Auf die wesentlichen Festsetzungen wird nachfolgend zusammenfassend hingewiesen. Maßgeblich bleiben die vollständigen Festsetzungen des Bebauungsplans und die örtlichen Bauvorschriften.

Art der baulichen Nutzung

Das Grundstück Flst. Nr. Li 1561 liegt im Allgemeinen Wohngebiet WA3. Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1–5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind ausgeschlossen. Insbesondere sind Ferienwohnungen im Sinne des § 13a BauNVO unzulässig.
(Planungsrechtliche Festsetzungen, Nr. 1)

Maß der baulichen Nutzung, Bebaubarkeit und Bauweise

Für das Grundstück ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,39 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,0 festgesetzt. Durch die nach § 19 Abs. 4 BauNVO anzurechnenden Anlagen darf die zulässige Grundfläche bis zu einer GRZ von 0,7 überschritten werden.

Das auf dem Grundstück ausgewiesene Baufenster ist hinsichtlich der Geschossigkeit abgestuft: Im überwiegenden Bereich sind maximal drei Geschosse, im südlichen Teilbereich (C1) maximal zwei Geschosse zulässig. Darüber hinaus sind keine Staffelgeschosse zulässig. Die genaue Abgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Die maximale Gebäudehöhe beträgt in den dreigeschossigen Bereichen 10,10 m und in den zweigeschossigen Bereichen 7,00 m. Gemessen wird jeweils von der tatsächlichen Erdgeschossfußbodenhöhe bis zur Oberkante der Dachaufkantung. Für das WA3 ist eine Erdgeschossfußbodenhöhe von 467,20 m ü. NHN, bezogen auf die Rohfußbodenhöhe, festgesetzt. Abweichungen hiervon sind bis zu 20 cm möglich.

Es gilt die offene Bauweise. Die Stellung der Gebäude und die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die festgesetzten Baugrenzen bestimmt. (Planzeichnung und Planungsrechtliche Festsetzungen, Nr. 2-4)

Dachform und Gebäudegestaltung

Die Gebäude sind mit Flachdächern auszuführen. 60 % der Dachflächen sind extensiv mit einer Schichtdicke von mindestens 10 cm zu begrünen und dauerhaft zu erhalten.

Die Errichtung von Solaranlagen ist nach Maßgabe der planungsrechtlichen Festsetzungen vorgeschrieben. Bei einer Kombination mit Dachbegrünung sind die Anlagen aufzuständern und auf die Vegetation abzustimmen. Solaranlagen dürfen die Oberkante der Attika um bis zu 0,50 m übersteigen.

Jedes Gebäude ist hinsichtlich Fassadengliederung und Fassadenmaterialität einheitlich zu gestalten. Als Fassadenmaterialien sind verputzte Oberflächen, Holz und Holzwerkstoffe sowie untergeordnet Beton zulässig. Grelle und fluoreszierende Farbtöne sind ausgeschlossen. (Planungsrechtliche Festsetzungen, Nr. 12 und 14; Örtliche Bauvorschriften, „Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen“)

Stellplätze, Nebenanlagen und Grundstücksgestaltung

Offene Stellplätze, Carports und Garagen sind auf dem Grundstück nicht zulässig. Tiefgaragen sind innerhalb der hierfür ausgewiesenen Flächen sowie

innerhalb des Baufensters zulässig. Standorte für Mülltonnen und oberirdische überdachte Fahrradstellplätze sind auf die hierfür gekennzeichneten Bereiche beschränkt. Bewegliche private Abfallbehälter sind einzuhausen.

Private Plätze, Zufahrten, Hofflächen und Wege sind mit versickerungsfähigen Belägen herzustellen. Die zeichnerisch festgesetzten Pflanzbindungen und Pflanzgebote sind zu beachten.

Das auf befestigten Flächen und Dachflächen anfallende Regenwasser ist entsprechend den Festsetzungen zurückzuhalten. Auf privaten Grundstücken können hierfür alternativ zu Retentionsmulden Zisternen vorgesehen werden. Ein Notüberlauf zur öffentlichen Kanalisation ist herzustellen.
(Planungsrechtliche Festsetzungen, Nr. 5, 6, 10, 12 und 16; Örtliche Bauvorschriften, „Nebenanlagen“)

Schallschutz

Die Anforderungen an den passiven Schallschutz sind bei der Planung zu berücksichtigen. Sie betreffen insbesondere die Schalldämmung der Außenbauteile, die Ausführung Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage, die Anordnung schutzbedürftiger Aufenthaltsräume sowie gegebenenfalls schallgedämmte Lüftungsvorrichtungen und den Schutz von Außenwohnbereichen. Die konkret erforderlichen Maßnahmen ergeben sich aus den planungsrechtlichen Festsetzungen und den zugehörigen Schallschutzdarstellungen.
(Planungsrechtliche Festsetzungen, Nr. 15 und Anhang II)

Die Planung wird während der Optionsphase in Abstimmung mit den zuständigen Fachämtern der Stadt Konstanz konkretisiert. Ziel ist es, bis zum Ende der Optionsphase einen genehmigungsreifen Bauantrag beziehungsweise eine entsprechend einreichungsfähige Planung vorzulegen.

KONZEPTION

Das Baugebiet „Marienweg“ im Ortsteil Litzelstetten ist Bestandteil des 2014 beschlossenen Handlungsprogramms Wohnen der Stadt Konstanz. Mit diesem Programm verfolgt die Stadt das Ziel, zusätzlichen und bezahlbaren Wohnraum zu schaffen und eine ausgewogene Wohnungsentwicklung zu ermöglichen. Das rund 1,5 ha große Gebiet zwischen Marienweg und Martin-Schleyer-Straße bietet hierfür die Möglichkeit, das bestehende Wohnumfeld um ein neues Quartier mit unterschiedlichen Wohnformen zu ergänzen.

Im Jahr 2015 konnte die Stadt auf Grundlage des Konstanzer Grunderwerbsmodells 60 % der Grundstücksanteile im Gebiet erwerben. Damit wurde eine

wesentliche Voraussetzung für die weitere Entwicklung und die Umsetzung der städtischen wohnungspolitischen Ziele geschaffen.

Die städtebauliche Konzeption wurde im Rahmen eines Wettbewerbs entwickelt, dessen Ergebnis im Jahr 2017 vorlag. Der ausgewählte Entwurf bildete die Grundlage für die weitere Planung des Quartiers und die Ausarbeitung des Bebauungsplans. Die Bebauung berücksichtigt die Hanglage durch eine abgestufte Höhenentwicklung und aufeinander abgestimmte Baukörper. Grünflächen, Sichtbeziehungen und die Einbindung in die bestehende Nachbarschaft bilden wesentliche Bestandteile der Planung.

Der Bebauungsplan „Marienweg“ wurde zunächst am 18.11.2021 vom Gemeinderat als Satzung beschlossen und trat mit Bekanntmachung vom 08.12.2021 in Kraft. Nach dem Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 18.07.2023 zur Unvereinbarkeit des beschleunigten Verfahrens nach § 13b BauGB mit dem Unionsrecht wurde ein ergänzendes Verfahren durchgeführt. Hierbei wurden insbesondere ein Umweltbericht mit Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erstellt und die Öffentlichkeit sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erneut beteiligt. Der erneute Satzungsbeschluss erfolgte am 21.11.2024. Mit Bekanntmachung vom 14.12.2024 wurden der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften rückwirkend zum 08.12.2021 in Kraft gesetzt.

Nach dem Grunderwerb und der ursprünglichen Bauleitplanung wurde das Umlegungsverfahren im Jahr 2022 abgeschlossen. Im Rahmen dieses Verfahrens wurden die Grundstücke für die vorgesehene Bebauung und Erschließung neu geordnet. Der Stadt wurde unter anderem das Grundstück Flst. Nr. Li 1561 an der Martin-Schleyer-Straße mit einer Fläche von 753 m² zugeteilt.

Bereits im Jahr 2022 veräußerte die Stadt die Grundstücke Flst. Nrn. Li 1563, 1553 und 1562 mit einer Gesamtfläche von 6.044 m² an die städtische Wohnungsbaugesellschaft WOBAK. Damit wurde der nach den baulandpolitischen Grundsätzen erforderliche Mindestanteil an sozial gefördertem Wohnungsbau für das Baugebiet erfüllt. Die Entwicklung durch die WOBAK bildet einen wesentlichen Baustein der Wohnraumversorgung im neuen Quartier.

Die für die weitere Bebauung erforderlichen Erschließungsarbeiten wurden im Jahr 2025 unter Federführung des Tiefbauamts durchgeführt. Die erste Baustufe der verkehrsberuhigten Erschließungsstraße sowie der zusätzliche Treppenweg zur Verbindung mit dem bestehenden Marienweg wurden zum Jahresende fertiggestellt und am 17.12.2025 offiziell eingeweiht. Einzelne Restarbeiten und der abschließende Ausbau erfolgen nach Fertigstellung der Hochbauten.

Das weiterhin im Eigentum der Stadt stehende Grundstück Flst. Nr. Li 1561 wird nun im Rahmen einer öffentlichen Konzeptvergabe vergeben. Es soll die Wohnungsentwicklung im Gebiet um ein dauerhaft gemeinschaftliches, genossenschaftliches oder gemeinwohlorientiertes Wohnprojekt ergänzen. Die Vergabe richtet sich an Baugruppen, Genossenschaften und vergleichbare Wohnprojekte. Damit wird innerhalb des bereits städtebaulich und planungsrechtlich

vorbereiteten Quartiers Raum für gemeinschaftliche Wohnformen und die Mitgestaltung durch die künftigen Bewohnenden geschaffen.

BEZAHLBARES UND ZIELGRUPPENORIENTIERTES WOHNEN

Für das Grundstück Flst. Nr. Li 1561 besteht keine Verpflichtung zur Realisierung sozial geförderten Wohnungsbaus. Der für das Baugebiet „Marienweg“ erforderliche Mindestanteil von 30 % wurde bereits durch die an die WOBAK veräußerten Grundstücke erfüllt. Bewerbungen ohne sozial geförderte Wohnungen sind daher zulässig, sofern die übrigen Mindest- und Zulassungsanforderungen erfüllt werden.

Freiwillige Beiträge zu bezahlbarem oder zielgruppenorientiertem Wohnen sind ausdrücklich erwünscht und werden im Rahmen der Konzeptbewertung positiv berücksichtigt. Hierzu zählen insbesondere geförderte oder preisgedämpfte Wohnungen, nachvollziehbare Maßnahmen zur Kostenbegrenzung sowie Wohnangebote für bestimmte Zielgruppen oder generationenübergreifendes Wohnen. Die vorgesehenen Beiträge sind in der Bewerbung hinsichtlich ihrer Ausgestaltung und Umsetzbarkeit nachvollziehbar darzustellen.

Bei freiwilliger Realisierung sozial geförderter Wohnungen nach den Vorgaben der Landeswohnraumförderung Baden-Württemberg wird ein Abschlag von 25 % auf den entsprechenden Bodenwertanteil gewährt. Für die Berechnung werden höchstens 50 % der gesamten Wohnfläche des Vorhabens berücksichtigt. Voraussetzung hierfür ist, dass die entsprechenden Vorgaben (Belegungs- und Mietpreisbindung mit entsprechender Bindungsfrist) der Landeswohnraumförderung vertraglich auch mit der Stadt vereinbart und dinglich im Grundbuch gesichert werden. Die Belegungsbindung beträgt mindestens 30 Jahre. Die Einzelheiten des Abschlags werden im Abschnitt „Kaufpreis und Erbbauzins“ erläutert.

ENERGETISCHE VORGABEN

Die gesetzlichen Anforderungen sowie die im Abschnitt „Baurechtliche Rahmenbedingungen“ dargestellten Vorgaben des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften sind einzuhalten.

Darüber hinaus werden im Rahmen der Konzeptvergabe weitergehende Beiträge zum Klimaschutz und zum ressourcenschonenden Bauen positiv bewertet. Die Bewerbenden sollen nachvollziehbar darlegen, welchen energetischen Standard sie anstreben, wie erneuerbare Energien genutzt werden und wie eine effiziente Wärmeversorgung sichergestellt werden soll. Bewertet werden insbesondere ein

energetischer Standard über die gesetzlichen Anforderungen hinaus sowie die aufeinander abgestimmte Planung von Gebäudehülle und Gebäudetechnik.

Ein weiterer Schwerpunkt liegt auf einer ressourcenschonenden Bauweise und der Verringerung der mit Herstellung und Errichtung verbundenen Treibhausgasemissionen. Hierzu können langlebige, wiederverwendbare, recyclingfähige oder nachwachsende Baustoffe beitragen. Ergänzend werden Maßnahmen zur Begrünung, Verschattung, zum sommerlichen Hitzeschutz sowie zur Regenwasserrückhaltung und -nutzung berücksichtigt.

Maßgeblich für die Bewertung sind die Qualität, Plausibilität und Umsetzbarkeit der vorgeschlagenen Maßnahmen entsprechend den festgelegten Bewertungskriterien.

GRUNDSTÜCKSVERGABE

Die Vergabe des städtischen Baugrundstücks Flst. Nr. Li 1561 erfolgt im Rahmen einer öffentlichen Konzeptvergabe. Den Bewerbenden wird ein Wahlrecht zwischen der Bestellung eines Erbbaurechts und dem Kauf des Grundstücks mit einem erbbaurechtsersetzenden Wiederkaufsrecht eingeräumt. Das gewählte Vergabemodell ist in der Bewerbung verbindlich anzugeben.

Erbbaurecht

Bei der Vergabe im Erbbaurecht verbleibt das Grundstück im Eigentum der Stadt Konstanz. Den Erbbauberechtigten wird für eine Laufzeit von 85 Jahren ab Beurkundung ein Nutzungsrecht eingeräumt. Hierfür ist ein jährlicher Erbbauzins zu zahlen. Nach Ablauf des Erbbaurechts fällt das Grundstück einschließlich des darauf errichteten Gebäudes an die Stadt zurück. Das Gebäude wird mit zwei Dritteln seines Verkehrswerts entschädigt.

Kauf mit erbbaurechtsersetzendem Wiederkaufsrecht

Beim Kauf geht das Grundstück in das Eigentum der Erwerbenden über. Zur langfristigen Sicherung der städtischen Zielsetzungen wird zugunsten der Stadt Konstanz ein erbbaurechtsersetzendes Wiederkaufsrecht vereinbart und dinglich im Grundbuch gesichert. Dieses ermöglicht der Stadt, das Grundstück nach frühestens 85 Jahren zum inflationsbereinigten Kaufpreis zurückzukaufen. Bei Ausübung des Wiederkaufsrechts wird das Gebäude zum dann aktuellen Verkehrswert abgelöst. Dieser wird durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses der Stadt Konstanz ermittelt.

Die Wahlmöglichkeit eröffnet sowohl eine Realisierung ohne unmittelbaren Erwerb des Grundstücks als auch einen Eigentumserwerb. Die Wahl des Erbbaurechts wird im Rahmen der Konzeptbewertung positiv berücksichtigt, da es die langfristige Bindung des Grundstücks an die städtischen Zielsetzungen am besten gewährleistet. Auch beim Kauf wird die städtische Zielsetzung einer

möglichst spekulationsarmen Nutzung durch das vorgesehene erbbaurechtsähnliche Wiederkaufsrecht gesichert.

Nach Abschluss der Auswahl- und Optionsphase wird der gewählte Kauf- oder Erbbaurechtsvertrag ausgearbeitet. Die Beurkundung erfolgt nach Erteilung der Baugenehmigung und Vorlage einer verbindlichen Finanzierungsbestätigung.

KAUFPREIS UND ERBBAUZINS

Die Vergabe erfolgt auf Grundlage einer aktuellen Wertermittlung der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für die Ermittlung von Grundstückswerten für den Bereich der Stadt Konstanz und deren Ortsteile. Bei der vorgegebenen Nutzungsart „Wohnen“ und einer möglichen Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,0 beträgt der festgelegte Bodenwert 1.580 €/m².

Kaufpreis

Der Kaufpreis ist als Festpreis ausgestaltet. Für das Grundstück Flst. Nr. Li 1561 mit einer Fläche von 753 m² ergibt sich folgende Berechnung:

753 m² × 1.580 €/m² = **1.189.740 €**

Dieser Betrag bildet den unbereinigten Kaufpreis vor Berücksichtigung eines möglichen Abschlags für freiwillig realisierten sozial geförderten Wohnungsbau.

Erbbauzins

Bei Wahl des Erbbaurechts beträgt die Vertragslaufzeit 85 Jahre. Der jährliche Erbbauzins für die Nutzungsart „Wohnen“ beträgt 4 % des maßgeblichen Bodenwerts. Ohne Berücksichtigung eines möglichen Abschlags ergibt sich:

1.189.740 € × 4 % = **47.589,60 € jährlich**

Die Anpassung des Erbbauzinses während der Vertragslaufzeit erfolgt im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten über eine hierfür übliche Wertsicherungsklausel.

Möglicher Abschlag bei sozial gefördertem Wohnungsbau

Sozial geförderter Wohnungsbau ist für dieses Grundstück keine Mindestanforderung. Bei freiwilliger Realisierung nach den Vorgaben der Landeswohnraumförderung Baden-Württemberg wird ein Abschlag von 25 % auf den Bodenwertanteil gewährt, der den geförderten Wohnflächen entspricht. Für die Berechnung werden höchstens 50 % der gesamten Wohnfläche des Vorhabens

berücksichtigt. Darüber hinausgehende geförderte Wohnflächen führen zu keinem weiteren Abschlag.

Voraussetzung ist, dass die nach dem Landeswohnraumfördergesetz vorgesehene Belegungs- und Mietpreisbindung einschließlich der maßgeblichen Bindungsfrist vertraglich mit der Stadt Konstanz vereinbart und dinglich im Grundbuch gesichert werden. Die Bindungsfrist beträgt mindestens 30 Jahre. Der Abschlag wird beim Kaufpreis beziehungsweise bei der Berechnung des Erbbauzinses berücksichtigt.

Bei einem geförderten Anteil von 50 % der gesamten Wohnfläche ergibt sich beispielhaft:

Berechnung	**Betrag**
Unbereinigter Grundstückswert	1.189.740,00 €
Abschlag: 1.189.740 € × 50 % × 25 %	148.717,50 €
Kaufpreis nach Abschlag	**1.041.022,50 €**
Jährlicher Erbbauzins nach Abschlag: 1.041.022,50 € × 4 %	**41.640,90 €**

Die Beispielrechnung veranschaulicht die Berechnungssystematik. Die konkrete Höhe des Abschlags wird anhand der tatsächlich angebotenen sozial geförderten Wohnfläche und der maßgeblichen Berechnungsgrundlagen ermittelt.

Etwaige Erschließungsbeiträge, Kostenerstattungsbeträge sowie weitere gesetzlich vorgesehene Beiträge und Abgaben sind in den genannten Grundstückswerten nicht enthalten und zusätzlich von den Erwerbenden beziehungsweise Erbbauberechtigten zu tragen.

GRUNDSTÜCKSBELASTUNGEN

Es werden folgende wesentliche Vertragsbedingungen und Sicherungen zugunsten der Stadt Konstanz vereinbart, wobei die nachfolgend aufgeführten Vertragsbedingungen sowohl für den Abschluss eines Kaufvertrages als auch für die Vergabe im Wege des Erbbaurechts gelten, sofern nicht ausdrücklich eine Geltung für nur ein bestimmtes Vergabemodell erklärt wird. Ergänzend gelten die üblichen Bedingungen städtischer Grundstückskauf- beziehungsweise Erbbaurechtsverträge.

Bauobliegenheit:

Die bezugsfertige Herstellung des Vorhabens hat innerhalb von 24 Monaten nach Beurkundung des Kauf- beziehungsweise Erbbaurechtsvertrags zu erfolgen. Die endgültige Fertigstellung inkl. der Außen- und Freianlagen ist innerhalb von 36 Monaten nach Beurkundung nachzuweisen. Bei Wahl des Kaufvertrags wird die Bauverpflichtung durch ein dinglich gesichertes Wiederkaufsrecht zugunsten der Stadt Konstanz abgesichert.

Erbbaurechtsersetzendes Wiederkaufsrecht beim Kauf:

Zur Vermeidung von Bodenspekulation wird ein erbbaurechtsersetzendes Wiederkaufsrecht vereinbart und durch Rückauflassungsvormerkung dinglich im Grundbuch gesichert. Dieses ermöglicht der Stadt den Rückerwerb des Grundstücks nach frühestens 85 Jahren zum inflationsbereinigten Kaufpreis. Das Gebäude wird zum dann aktuellen, von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses der Stadt Konstanz ermittelten Verkehrswert abgelöst.

Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle:

Es wird zugunsten der Stadt Konstanz ein dinglich gesichertes Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle vereinbart.

Wiederkaufsrecht für öffentliche Zwecke:

Sofern unbebaute Teilflächen des Kaufgrundstücks für die Anlage oder Erweiterung öffentlicher Verkehrsflächen oder für andere öffentliche Zwecke benötigt werden, wird der Stadt Konstanz ein Wiederkaufsrecht zum jeweils geltenden Bodenrichtwert eingeräumt.

Laufzeit und Entschädigung beim Erbbaurecht:

Die Laufzeit des Erbbaurechts beträgt 85 Jahre ab Beurkundung. Im Falle des Heimfalls oder bei Ablauf des Erbbaurechts ist eine Entschädigung in Höhe von zwei Dritteln des Verkehrswerts zu leisten. Die Konditionen des Erbbauzinses sind im Abschnitt „Kaufpreis und Erbbauzins“ dargestellt.

Bindungen bei freiwilligem sozial gefördertem Wohnungsbau:

Sofern sozial geförderter Wohnungsbau mit entsprechendem Bodenwertabschlag verwirklicht wird, werden die Belegungs- und Mietpreisbindungen nach

den Vorgaben der Landeswohnraumförderung vertraglich vereinbart und dinglich gesichert. Die Belegungsbindung beträgt mindestens 30 Jahre. Zur Sicherstellung dieser Bindungen wird eine Vertragsstrafe mit bezifferter Sicherungshypothek vereinbart. Diese Regelungen gelten für beide Vertragsmodelle.

Rangrücktritt:

Für grundbuchlich gesicherte Rechte der Stadt kann auf Antrag entsprechend den städtischen Richtlinien Rangrücktritt erklärt werden, sofern dies zur Ermöglichung einer ansonsten gefährdeten Erwerbs- oder Baufinanzierung erforderlich ist.

ERSCHLIEßUNGS- UND ANLIEGERBEITRÄGE

Das Baugrundstück Flst. Nr. 1561 grenzt an die Martin-Schleyer-Straße und die neue Erschließungsstraße „Bildäcker“ im Baugebiet „Marienweg“. Die Martin-Schleyer-Straße ist als klassifizierte Erschließungsanlage erschließungsbeitragsfrei.

Die Straße „Bildäcker“ ist noch nicht endgültig hergestellt und noch nicht erschließungsbeitragsmäßig abgerechnet. Bei ihrem endgültigen Ausbau fallen Erschließungsbeiträge an. Da noch keine konkreten Kosten vorliegen, kann zum Zeitpunkt der Veröffentlichung dieses Exposés weder die Höhe der Beiträge angegeben noch eine Schätzung vorgenommen werden.

Ob und in welcher Höhe zusätzlich Abwasserbeiträge, Kostenerstattungsbeträge oder weitere gesetzlich vorgesehene Beiträge und Abgaben anfallen, ist derzeit noch nicht abschließend geklärt.

Die Erschließungsbeiträge sowie etwaige weitere Beiträge und Abgaben sind im Kaufpreis beziehungsweise in dem der Erbbauzinsberechnung zugrunde liegenden Bodenwert nicht enthalten. Sie sind zusätzlich von den Erwerbenden beziehungsweise Erbbauberechtigten zu tragen. Die Abrechnung richtet sich nach den maßgeblichen gesetzlichen und satzungsrechtlichen Grundlagen.

Die Angaben beruhen auf der zum Zeitpunkt der Veröffentlichung dieses Exposés bestehenden Sach- und Rechtslage.

KONZEPTVERGABE

Mit der Verankerung des gemeinschaftlichen Planens und Bauens im Handlungsprogramm Wohnen wurde die Stadtverwaltung beauftragt, Flächen für Baugruppen, Genossenschaften und vergleichbare gemeinschaftlich oder gemeinwohlorientiert ausgerichtete Wohnprojekte bereitzustellen. Die Vergabe erfolgt auf Grundlage der städtischen „Leitlinien Konzeptvergabe“. Entscheidend sind die Qualität und Umsetzbarkeit des Konzepts.

Die Konzeptvergabe „Marienweg“ verfolgt insbesondere folgende Ziele:

- Niederschwelliger Zugang zur Bewerbung durch strukturierte Fragebögen und Datenblätter
- Transparenz und Gleichbehandlung im Vergabeverfahren
- Zügige Durchführung und verbindliche Weiterentwicklung des ausgewählten Projekts
- Flächensparendes Wohnen und eine gute Nutzung der verfügbaren Wohnfläche
- Tragfähige Gemeinschaftsstrukturen und Mitwirkung der Bewohnenden
- Langfristige Sicherung des Wohnprojekts und Vermeidung von Bodenspekulation
- Förderung freiwilliger Beiträge zu bezahlbarem oder zielgruppenorientiertem Wohnen
- Klimaschutz, effiziente Energieversorgung und ressourcenschonendes Bauen

Die konkreten Mindest- und Zulassungsanforderungen sowie die Bewertungskriterien sind in den beigefügten Vergabeunterlagen (Anlage 2) dargestellt.

MINDEST- UND ZULASSUNGSANFORDERUNGEN

Die Teilnahme am Bewerbungsverfahren setzt die Erfüllung aller Mindest- und Zulassungsanforderungen voraus. Diese sind mit der Bewerbung nachvollziehbar darzustellen und durch die erforderlichen Unterlagen nachzuweisen:

Projektform: Bewerben können sich Baugruppen, Genossenschaften und vergleichbare Wohnprojekte mit dauerhaft gemeinschaftlicher, genossenschaftlicher oder gemeinwohlorientierter Ausrichtung. Reine Bauträger- oder Investorenmodelle sind ausgeschlossen. Darzustellen sind die aktuelle und künftige Organisationsform, die Verantwortungsstrukturen sowie die vorgesehene Nutzungs- oder Belegungsstruktur.

Mindestbelegung: Das Vorhaben muss Wohnraum für mindestens 16 Bewohnende vorsehen. Einzureichen ist eine Übersicht zu den geplanten Wohneinheiten, Wohnungsgrößen, der Zahl der künftigen Bewohnenden, der Gesamtwohnfläche und der Wohnfläche je Bewohnendem.

Finanzierung: Das Vorhaben muss grundsätzlich wirtschaftlich realisierbar erscheinen. Erforderlich sind eine Grob-Kostenschätzung, ein Finanzierungskonzept mit Darstellung der vorgesehenen Eigen- und Fremdmittel sowie eine darauf basierende unverbindliche Bankbestätigung zur grundsätzlichen finanziellen Realisierbarkeit. Eine verbindliche Finanzierungsbestätigung ist spätestens zum Ende der Optionsphase vorzulegen.

Fachliche Begleitung: Eine geeignete Projektsteuerung, ein Architekturbüro oder eine vergleichbare fachkundige Begleitung ist zu benennen. Einzureichen sind Kurzreferenzen, eine Darstellung der Rolle im Projekt sowie eine Absichtserklärung, Beauftragung oder ein vergleichbarer Nachweis.

Vergabemodell und Sicherungen: Die Wahl zwischen Kauf mit erbbaurechtsersetzendem Wiederkaufsrecht und Erbbaurecht ist verbindlich anzugeben. Die Akzeptanz der wesentlichen vertraglichen und dinglichen Sicherungen ist zu erklären.

Die Angaben werden über die bereitgestellten Fragebögen beziehungsweise Datenblätter erfasst. Die jeweils erforderlichen Nachweise sind beizufügen. Eine vollständig ausgearbeitete Entwurfsplanung ist zum Zeitpunkt der Bewerbung noch nicht erforderlich.

Sozial geförderter Wohnungsbau ist keine Mindestanforderung. Bewerbungen ohne geförderte Wohnungen sind zulässig, sofern die übrigen Anforderungen erfüllt werden.

Wird eine Mindest- oder Zulassungsanforderung nicht erfüllt oder ein erforderlicher Nachweis nicht fristgerecht vorgelegt, wird die Bewerbung ausgeschlossen.

VERFAHRENSABLAUF

Das Konzeptvergabeverfahren gliedert sich in vier Phasen:

1. Bewerbungsphase

Die Bewerbungsphase beginnt mit der Veröffentlichung der Ausschreibung und endet am 31.03.2027. Am Montag, dem 09.11.2026, findet von 15:00 Uhr bis 18:00 Uhr ein Infostand im Rathaus Litzelstetten statt. Interessierte können sich dort über das Vergabeverfahren informieren und Fragen mit der Verwaltung klären. Während der Bewerbungsphase können sich Baugruppen, Genossenschaften und vergleichbare Wohnprojekte organisieren, konstituieren und ihre Bewerbung vorbereiten.

Die Bewerbung erfolgt anhand des Online-Bewerberformulars einschließlich der erforderlichen Nachweise. Eine vollständig ausgearbeitete Entwurfsplanung und eine verbindliche Finanzierungszusage sind zu diesem Zeitpunkt noch nicht erforderlich. Vorzulegen sind jedoch eine grobe Kostenschätzung, ein Finanzierungskonzept und eine darauf basierende vorläufige, unverbindliche Bankbestätigung zur grundsätzlichen finanziellen Realisierbarkeit des Vorhabens.

Nach Ablauf der ersten Bewerbungsfrist kann die Verwaltung unter Wahrung von Transparenz und Gleichbehandlung zusätzliche Unterlagen, Erläuterungen oder Erklärungen mit entsprechender Fristsetzung anfordern. Bei Bedarf können Klärungsgespräche geführt und die Rahmenbedingungen der Ausschreibung bei nachträglich auftretenden Unklarheiten näher konkretisiert werden. Die Bewerbungsphase endet mit Ablauf einer gegebenenfalls erneut gesetzten Frist zur Einreichung der finalisierten beziehungsweise konkretisierten Bewerbung.

2. Auswahlphase – Dauer abhängig von der Bewerberlage

Nach Abschluss der Bewerbungsphase prüft die Verwaltung die Bewerbungen auf die Erfüllung der Mindest- und Zulassungsanforderungen sowie auf ihre finanzielle und tatsächliche Umsetzbarkeit und Plausibilität.

Die Stadt Konstanz behält sich vor, das Verfahren aus sachlichen Gründen aufzuheben. Die Gründe werden dokumentiert und den Bewerbenden mitgeteilt. Ein Anspruch auf Abschluss eines Kauf- oder Erbbaurechtsvertrags entsteht durch die Teilnahme nicht.

Die Stadt Konstanz gewährt keine Entschädigung für die Erstellung der Bewerbungen oder für sonstige Kosten, die den Bewerbenden im Zusammenhang mit dem Ausschreibungsverfahren entstehen. Dies gilt auch für Aufwendungen, die

von den Bewerbenden für erforderlich gehalten werden. Eine etwaige Vermittlungstätigkeit wird von der Stadt Konstanz nicht vergütet.

Die zugelassenen Bewerbungen werden anschließend durch ein Auswahlgremium anhand der festgelegten Kriterien bewertet. Das Gremium setzt sich aus Vertreterinnen und Vertretern der Verwaltung sowie gegebenenfalls externen Fachpersonen zusammen.

Insgesamt können 60 Punkte erreicht werden: 40 Punkte für „Wohnen, Gemeinschaft und langfristige Sicherung“ und 20 Punkte für „Klimaschutz und ressourcenschonendes Bauen“. Maßgeblich sind die Qualität, Plausibilität und Umsetzbarkeit der Konzepte. Die Mindestanforderungen werden nicht gesondert bepunktet.

Das Auswahlgremium gibt auf Grundlage der Bewertung eine Auswahlempfehlung ab. Maßgeblich für die Auswahl ist die höchste Gesamtpunktzahl. Die Entscheidung über den Zuschlag obliegt der Verwaltung.

Bei gleicher Gesamtpunktzahl erhält die Bewerbung mit der höheren Punktzahl im Hauptkriterium C1 „Wohnen, Gemeinschaft und langfristige Sicherung“ Vorrang. Besteht auch danach Punktgleichheit, entscheidet ein Losverfahren unter den weiterhin gleichplatzierten Bewerbungen. Die betroffenen Bewerbenden werden vorab über den Termin informiert und können an der Ziehung teilnehmen. Durchführung und Ergebnis werden protokolliert.

3. Optionsphase – grundsätzlich sechs Monate

Mit den erfolgreichen Bewerbenden wird eine Reservierungsvereinbarung abgeschlossen. Diese sichert die weitere Ausarbeitung und Konkretisierung des Projekts ab.

Die Reservierungsgebühr beträgt **5.000,00 €**. Sie ist nach Abschluss der Reservierungsvereinbarung fällig und wird bei Abschluss des Kauf- beziehungsweise Erbbaurechtsvertrags auf den Kaufpreis beziehungsweise den Erbbauzins angerechnet. Brechen die erfolgreichen Bewerbenden das Verfahren während der Optionsphase ab oder kommt aus von ihnen zu vertretenden Gründen kein Vertragsabschluss zustande, verbleibt die Reservierungsgebühr bei der Stadt Konstanz.

Während der Optionsphase werden das ausgewählte Konzept unter Einbindung der fachlichen Begleitung weiterentwickelt, die Finanzierung konkretisiert und die Planung bis zur Genehmigungsreife vorbereitet. Hierzu finden regelmäßige Abstimmungstermine mit der Verwaltung statt.

Bis zum Ende der Optionsphase sind insbesondere eine fortgeschriebene Kosten- und Finanzierungsdarstellung, eine verbindliche Finanzierungsbestätigung sowie ein genehmigungsreifer Bauantrag beziehungsweise eine entsprechend einreichungsfähige Planung vorzulegen.

Eine Verlängerung ist auf begründeten Antrag möglich, insbesondere bei Verzögerungen, die nicht von den Bewerbenden zu vertreten sind, oder zur abschließenden Klärung genehmigungsrelevanter Fragen. Ein Anspruch auf Verlängerung besteht nicht.

4. Abschließende Vergabe

Nach Abschluss der Optionsphase wird der gewählte Erbbaurechtsvertrag beziehungsweise Kaufvertrag mit erbbaurechtsersetzendem Wiederkaufsrecht ausgearbeitet. Die Beurkundung erfolgt nach Erteilung der Baugenehmigung und Vorlage der verbindlichen Finanzierungsbestätigung.

BEWERBUNG

Für die Bewerbung ist ausschließlich das geforderte Formblatt zu verwenden. Dieses ist unter
https://www.konstanz.de/service/ausschreibungen/liegenschaften eingestellt und geht nach dem Ausfüllen und Absenden automatisch beim Amt für Liegenschaften und Geoinformation ein.

Bis 31.03.2027 muss die vollständige Bewerbung eingereicht werden.

Bitte beachten Sie, dass verspätet eingegangene Bewerbungen nicht berücksichtigt werden können.

Gewertet werden nur die im Bewerbungsformular geforderten Unterlagen. Darüber hinausgehende Unterlagen wie z. B. Planungsskizzen, Zeichnungen oder Entwürfe werden nicht berücksichtigt und nicht der Jury vorgelegt.

Alle Angaben und Darstellungen in diesem Exposé wurden mit größtmöglicher Sorgfalt zusammengestellt. Sie dienen ausschließlich der allgemeinen Information und geben den Sachstand von Oktober 2026 wieder.

Aus den Angaben in diesem Exposé können keine rechtsverbindlichen Zusicherungen hinsichtlich der Beschaffenheit oder des Zustands des Grundstücks abgeleitet werden. Maßgeblich für die Rechte und Pflichten der Vertragsparteien, insbesondere hinsichtlich einer etwaigen Haftung für Mängel, sind ausschließlich die Regelungen des später abzuschließenden Erbbaurechts- bzw. Kaufvertrages.

Die Stadt Konstanz behält sich ausdrücklich vor, von den Angaben und Darstellungen dieses Exposés abweichende vertragliche Regelungen zu vereinbaren.

Aus der Veröffentlichung dieses Exposés sowie der Teilnahme am Ausschreibungsverfahren entsteht kein Anspruch auf Abschluss eines Erbbaurechts- oder Kaufvertrages zu den im Exposé dargestellten Bedingungen oder auf einen Vertragsabschluss überhaupt.

ANSPRECHPARTNER

Für weitere Informationen können Sie mit uns Kontakt aufnehmen:

Stadt Konstanz, Amt für Liegenschaften und Geoinformation

Untere Laube 24, 78462 Konstanz

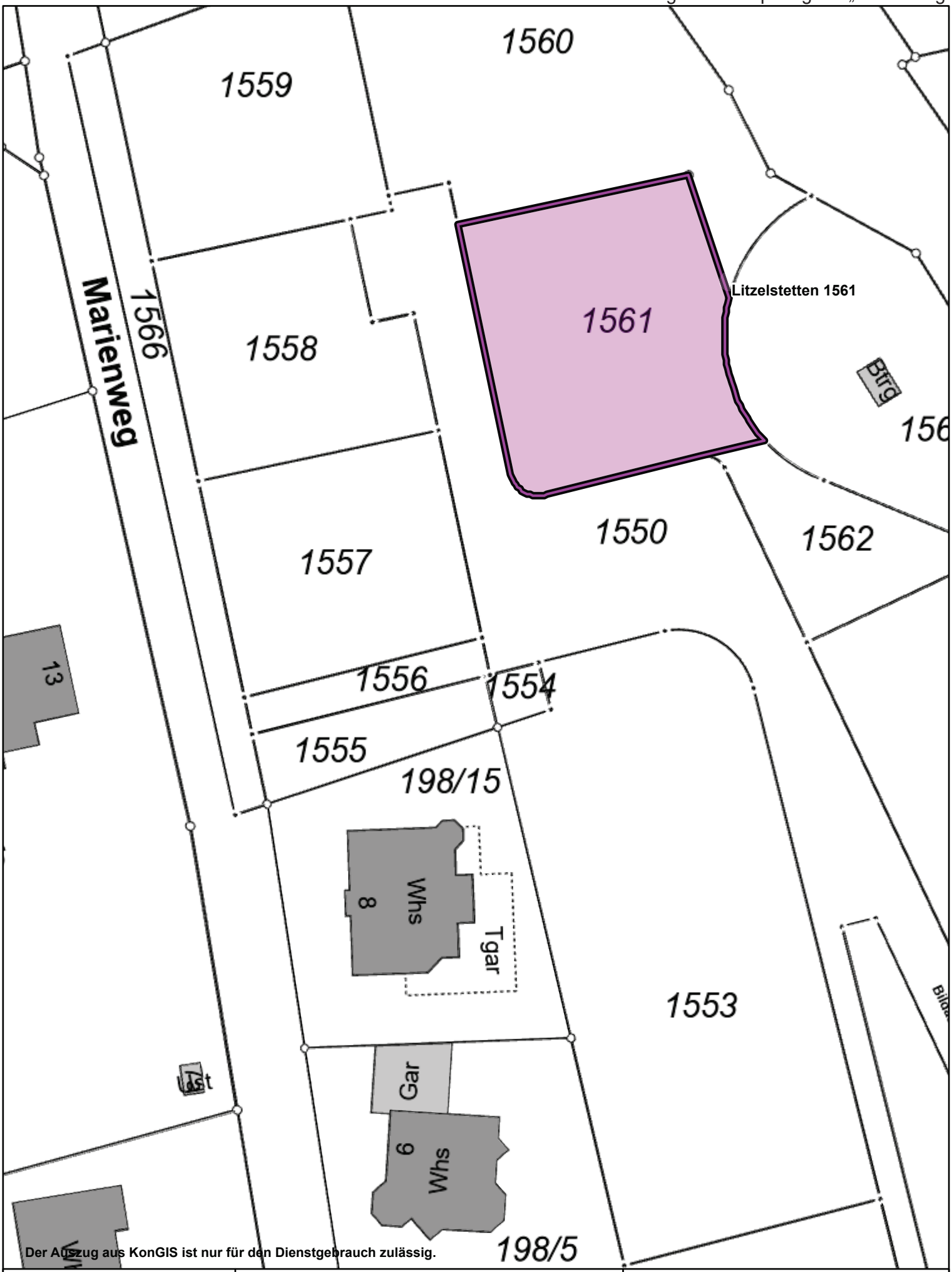
Herr Julien Lesenne

E-Mail: julien.lesenne@konstanz.de

Fragen müssen schriftlich bei der Stadtverwaltung Konstanz gestellt werden und werden schriftlich und regelmäßig über die Internetseite der Stadt Konstanz beantwortet.

ANLAGEN

1. Lageplan Flurstück Nr. Li 1561
2. Grundlagen und Kriterien der Konzeptvergabe „Marienweg“



Der Auszug aus KonGIS ist nur für den Dienstgebrauch zulässig.

Stadt Konstanz
Amt für Liegenschaften
und Geoinformation

Lesenne, Julien

julien.lesenne@konstanz.de

Lageplan Flst. Nr. 1561

Erstellungsdatum: 19.06.2026
Maßstab: 1 : 500

0 6 12 18 24 m

N

Stadt Konstanz

Anlage II: Grundlagen und Kriterien der Konzeptvergabe „Marienweg“

A. Grundlagen der Vergabe

A1. Grundstück und planungsrechtlicher Rahmen

Grundstücksmerkmal	Festlegung
Grundstück	Flst. Nr. Li 1561, Baugebiet „Marienweg“
Größe	753 m²
Planungsrecht	Bebauungsplan „Marienweg“, Wohnnutzung, GFZ 1,0
Bodenwert	1.580 €/m²
Grundstückswert	1.189.740 €

A2. Vergabemodelle

Die Bewerbenden können zwischen zwei Modellen wählen. Die Wahl ist in der Bewerbung verbindlich anzugeben.

Vergabeform	Wesentliche Eckpunkte	Hinweis
Kauf	Kaufpreis: 1.189.740 €	Mit erbbaurechtsersetzendem Wiederkaufsrecht zugunsten der Stadt Konstanz.
Erbbaurecht	85 Jahre Laufzeit, 4 % aus dem Bodenwert Erbbauzins: 47.589,60 € pro Jahr	Wird bei der Bewertung positiv berücksichtigt, weil es die langfristige Sicherung erleichtert.

A3. Bodenwert und mögliche Abschläge

Der Bodenwert ist festgelegt und Grundlage der Vergabe.

Sozial geförderter Wohnungsbau ist für dieses Grundstück keine Mindestanforderung. Bewerbungen sind daher auch ohne sozial geförderte Wohnungen zulässig, sofern die übrigen Mindest- und Zulassungsanforderungen erfüllt werden.

Erklären sich Bewerbende freiwillig bereit, sozial geförderten Wohnungsbau nach den Vorgaben der Landeswohnraumförderung Baden-Württemberg (LWoFG) zu realisieren, kann hierfür ein bodenwertbezogener Abschlag berücksichtigt werden. Der Abschlag beträgt 25 % auf den Bodenwertanteil der geförderten Wohnflächen. Für die Berechnung werden maximal 50 % der Wohnfläche des Vorhabens berücksichtigt; darüber hinausgehende geförderte Wohnflächen bleiben abschlagsfrei.

Voraussetzung ist, dass die Belegungs- und Mietpreisbindungen einschließlich Bindungsfrist nach den Vorgaben des LWoFG vertraglich mit der Stadt Konstanz vereinbart und dinglich gesichert werden. Die konkrete Höhe des Abschlags wird anhand der tatsächlich angebotenen sozial geförderten Wohnfläche und der maßgeblichen Berechnungsgrundlagen ermittelt.

Entsprechende freiwillige Beiträge werden in der Konzeptbewertung positiv berücksichtigt.

Stadt Konstanz

B. Mindest- und Zulassungsanforderungen

Die nachfolgenden Anforderungen müssen mit der Bewerbung erfüllt und nachvollziehbar nachgewiesen werden. Wird eine Anforderung nicht erfüllt oder ein erforderlicher Nachweis nicht fristgerecht vorgelegt, wird die Bewerbung ausgeschlossen.

Mindestanforderung	Was ist erforderlich?	Nachweis / einzureichen
B1. Projektform	Baugruppe, Genossenschaft oder vergleichbares Wohnprojekt mit dauerhaft gemeinschaftlicher, genossenschaftlicher oder gemeinwohlorientierter Ausrichtung. Reine Bauträger- oder Investorenmodelle sind ausgeschlossen.	Darstellung der aktuellen und künftigen Organisationsform, der Verantwortungsstrukturen sowie der vorgesehenen Nutzungs- oder Belegungsstruktur.
B2. Mindestbelegung	Wohnraum für mindestens 16 Bewohnende. Ziel ist eine gute Nutzung des Grundstücks im Verhältnis von Wohnfläche und Zahl der Bewohnenden.	Übersicht zu Wohneinheiten, Wohnungsgrößen, Zahl der geplanten künftigen Bewohnenden, Gesamtwohnfläche und Wohnfläche je Bewohnendem.
B3. Finanzierung	Das Vorhaben muss wirtschaftlich grundsätzlich realisierbar erscheinen. Eine verbindliche Finanzierungszusage ist mit der Bewerbung noch nicht erforderlich.	Grob-Kostenschätzung, Finanzierungskonzept inkl. Darstellung der vorgesehenen Eigen- und Fremdmittel sowie Vorlage einer darauf basierenden unverbindlichen Bankbestätigung, nach der das Vorhaben grundsätzlich finanziell realisierbar erscheint. Eine verbindliche Finanzierungsbestätigung ist spätestens zum Ende der Optionsphase vorzulegen.
B4. Fachliche Begleitung	Geeignete Projektsteuerung, Architekturbüro oder vergleichbare fachkundige Begleitung.	Benennung, Kurzreferenzen und Rolle im Projekt sowie Absichtserklärung, Beauftragung oder vergleichbarer Nachweis.
B5. Vergabemodell und Sicherungen	Verbindliche Wahl zwischen Kauf mit Wiederkaufsrecht oder Erbbaurecht sowie Akzeptanz der wesentlichen vertraglichen und dinglichen Sicherungen.	Erklärung zum gewählten Modell und zur Akzeptanz der vertraglichen und dinglichen Sicherungen.

Die Angaben zu den Mindest- und Zulassungsanforderungen sowie zu den Bewertungskriterien werden im Rahmen der Bewerbung über Fragebögen bzw. Datenblätter erfasst. Die Bewerbenden können und sollen die erforderlichen Angaben dort strukturiert eintragen und die jeweils genannten Nachweise beifügen.

Stadt Konstanz

C. Bewertungskriterien

Bewertet werden nur zugelassene Bewerbungen. Die Mindestanforderungen nach Abschnitt B sind Teilnahmevoraussetzung und werden nicht gesondert bepunktet. Punkte werden für die Qualität, Plausibilität und Umsetzbarkeit der Konzepte in den nachfolgenden Kriterien vergeben. Die Bewerbenden können eigene Schwerpunkte setzen; es müssen nicht alle genannten Aspekte in gleichem Maße erfüllt werden.

Hauptkriterium	**Gewichtung**	**Maximalpunkte**
C1. Wohnen, Gemeinschaft und langfristige Sicherung	2/3	40
C2. Klimaschutz und ressourcenschonendes Bauen	1/3	20
Gesamt	**100 %**	**60**

Für jedes Unterkriterium können bis zu 10 Punkte vergeben werden.

Bewertung	**Punkte**
Sehr gute Erfüllung	10
Gute Erfüllung	8
Befriedigende Erfüllung	6
Ausreichende Erfüllung	4
Geringe Erfüllung	2
Keine oder nicht nachvollziehbare Erfüllung	0

C1. Wohnen, Gemeinschaft und langfristige Sicherung - maximal 40 Punkte

Kriterium	**Bewertet wird insbesondere**	**Punkte**
C1.1 Wohn- und Belegungskonzept	Flächensparende Wohnungsstruktur, gute Wohnflächennutzung, Belegung über 16 Bewohnende hinaus, flexible Grundrisse sowie ggf. gemeinschaftlich nutzbare Flächen oder Angebote.	10
C1.2 Gemeinschaft und Mitwirkung	Tragfähige Organisations- und Entscheidungsstrukturen, Konzept für das Zusammenleben sowie gemeinschaftliche Angebote, Nutzungen oder Mitwirkungsformate.	10
C1.3 Langfristige Sicherung und Spekulationsvermeidung	Sicherungen gegen Bodenspekulation, renditeorientierte Verwertung oder Umwandlung, z. B. durch Erbbaurecht, Genossenschaft, Mietshäuser-Syndikat oder vergleichbare Regelungen.	10
C1.4 Bezahlbares oder zielgruppenorientiertes Wohnen	Freiwillige Beiträge zu bezahlbarem Wohnen, z. B. durch geförderte oder preisgedämpfte Wohnungen, Kostenbegrenzung oder Angebote für bestimmte Zielgruppen oder generationenübergreifendes Wohnen.	10

C2. Klimaschutz und ressourcenschonendes Bauen - maximal 20 Punkte

Kriterium	**Bewertet wird insbesondere**	**Punkte**
C2.1 Energie und Wärmeversorgung	Energetischer Standard über gesetzliche Vorgaben hinaus, erneuerbare Energien, effiziente Wärmeversorgung sowie Abstimmung von Gebäudehülle und Technik.	10
C2.2 Ressourcen und Klimaanpassung	Ressourcenschonende Bauweise, Reduzierung grauer Emissionen, z. B. durch langlebige, wiederverwendbare, recyclingfähige oder nachwachsende Materialien. Begrünung, Verschattung, Hitzeschutz und Regenwasserrückhalt/-nutzung.	10