

1. Beantwortung von Rückfragen innerhalb der Bewerbungsphase zur Konzeptvergabe Grenzbachareal 21.11.2025

1.01 Wird es Angebote für barrierefreie Wohnungen geben?

Im Rahmen der Konzeptvergabe sind ausdrücklich auch Wohnangebote willkommen, die über klassische Wohnformen hinausgehen und das gemeinschaftliche Zusammenleben in den Mittelpunkt stellen. Dazu können selbstverständlich auch barrierefreie Wohnungen für Menschen mit Einschränkungen gehören. Ob solche besonderen Wohnformen entstehen, hängt letztlich von den Konzepten der Bewerberinnen und Bewerber ab, die den Zuschlag erhalten.

1.02 Können sich mehrere Baugruppen zusammen auf die Konzeptvergabe bewerben oder muss sich jeder einzeln bewerben?

Eine Bewerbung kann von einer einzelnen Baugruppe erfolgen, sie darf aber auch aus dem Zusammenschluss mehrerer kleinerer Baugruppen bestehen. Entscheidend ist, dass ein gemeinsames Gesamtkonzept vorliegt und die Gruppe gegenüber der Stadt als ein Bewerber auftritt.

1.03 Welche Mindestanforderungen gibt es an die vorläufige Kostenermittlung?

Bei der Bewerbung muss erkennbar und nachvollziehbar sein, dass die Projektdetails mit einer vorläufigen Kostenermittlung grob durchdacht und realistisch kalkuliert sind. Eine detaillierte Kostenaufstellung wird nicht erwartet, jedoch sollen alle wesentlichen Kostenpositionen benannt werden, damit die Plausibilität des Vorhabens geprüft werden kann.

1.04 Welche Mindestanforderungen gibt es an das Finanzierungskonzept?

Im Finanzierungskonzept muss deutlich werden, dass die Baugemeinschaft das Projekt auch finanziell tragen kann. Dafür genügt zum Beispiel ein Schreiben einer finanzierenden Bank, das bestätigt, dass die erforderlichen Mittel nach einer weiteren Projektprüfung grundsätzlich zur Verfügung stehen würden. Eine detaillierte Finanzplanung wird zu diesem Zeitpunkt nicht verlangt, wichtig ist jedoch die nachvollziehbare Absicherung der Finanzierung.

1.05 Wie soll der Mindestbesetzungsgrad (Mindestanforderungen) nachgewiesen werden?

Die Bewerberinnen und Bewerber sollen nachweisen, dass ihre Gruppengröße ausreicht, um das geplante Vorhaben zu tragen. Vorgabe ist, dass mindestens 50 % der

vorgesehenen Wohneinheiten bereits durch die Gruppe belegt sind. Damit wird sichergestellt, dass die Gruppe das Projekt realistisch stemmen kann und die Entscheidungen im Rahmen der Projektentwicklung gemeinschaftlich und partizipativ getroffen werden. Eine detaillierte Aufstellung einzelner Mitglieder ist nicht erforderlich – es genügt die Angabe der Anzahl im Verhältnis zur geplanten Wohnungsanzahl. Mit Beginn der Optionsphase können weitere Mitglieder aufgenommen werden, um das Projekt vollständig zu realisieren.

1.06 Sind Besichtigungen der Bestandsgebäude möglich?

Eine Besichtigung der Bestandsgebäude durch die Bewerberinnen und Bewerber ist grundsätzlich möglich. Setzen Sie sich hierfür mit Herrn Lesenne (07531 900-2591, Julien.Lesenne@konstanz.de) vom Amt für Liegenschaften und Geoinformation in Verbindung.

1.07 Was passiert, wenn der ausgewählte Bewerber innerhalb der Optionsphase kein Interesse mehr hat an dem Projekt weiterzuarbeiten?

Nach Abschluss des Auswahlverfahrens wird mit dem erfolgreichen Bewerber ein Optionsvertrag abgeschlossen. Innerhalb dieses Vertrages werden bestimmte Vereinbarungen getroffen, um einen vorzeitigen Ausstieg entsprechend regulieren zu können. Der Inhalt dieses Optionsvertrages wird im Rahmen der Auswahlphase festgelegt.

1.08 Welche Einwirkung hat das Anbieten von Gewerbe auf den Bodenwert?

Das Anbieten von Gewerbe wird bei der Berechnung des endgültigen Bodenwerts dementsprechend berücksichtigt.

1.09 Wie kommt der Kaufpreis für die Grundstücke zusammen?

Der Kaufpreis setzt sich folgendermaßen zusammen:

Ermittelter Bodenwert x m² - Freilegungskosten bzw. Kosten zur Reaktivierung der Bausubstanz.

1.10 Wie ändert sich der Bodenwert durch die Eintragung des erbbaurechtsersetzenden Wiederkaufsrechts im Grundbuch?

Diese Frage wird im Moment geprüft. Sobald eine Antwort verfügbar ist, wird diese nachträglich veröffentlicht.

1.11 Ist eine Aufteilung in WEG möglich?

Entgegen des bisherigen Wortlautes unseres Exposés (dort S. 11), wird auf die als Teilnahmebedingung formulierte Vorgabe, dass eine Aufteilung in Wohnungs- und

Teileigentum nicht möglich ist, verzichtet. Von den Bewerberinnen und Bewerbern werden aber im Rahmen des Bewerbungsverfahrens nachvollziehbare und verbindliche Angaben dazu erwartet, wie sie langfristig die Schaffung und den Erhalt von bezahlbarem Wohnraum sicherstellen möchten, z.B. dadurch, dass auf die Aufteilung in Wohneigentum dauerhaft verzichtet wird. Entsprechende Angaben werden anhand des Bewertungs- und Kriterienkatalogs positiv bewertet.

1.12 Ist das Konzept der Architekten für die Baugemeinschaften bindend?

Da sich der Grundstückszuschnitt geändert hat, ist das städtebauliche Konzept nicht bindend. Die inhaltliche Grundkonzeption als Ergebnis des Workshops soll aber beibehalten werden.

1.13 Wie ist die Nutzflächenaufteilung des Konzeptentwurfs? Wie ist die Entwurfsvorstellung der Stadt?

Die Flächen des Konzeptentwurfs können beiliegender Tabelle (Anlage 1) entnommen werden. Die städtischen Ziele lassen sich aus den Impulsfragen der Bewerbung ableiten.

1.14 Gibt es Planunterlagen und statische Unterlagen?

Ein Teil der Gebäude wurde auf Zustand und der Statik untersucht, siehe Anlage 2.

1.15 Gibt es Vorgaben für die Bebauungshöhe?

Das Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Paradies I“. Der Hochbau wird nach § 34 BauGB beurteilt. Die Gebäudehöhen leiten sich demnach aus der Umgebung ab.

1.16 Bleibt die Verbindungsstraße von Schulthaißstraße zur Blarerstraße erhalten?

Ja.

1.17 Wie hoch ist die GFZ des Konzeptentwurfes?

Die Kennzahlen und Angaben zum Raumprogramm können Sie der beiliegenden Tabelle – Anlage 1 entnehmen.

1.18 Wir würden gerne Räume zur Zwischennutzung im Nouvag-Gebäude oder im anderen Bestandsgebäude nutzen, um dort Gruppentreffen abzuhalten. Wie wäre dafür das Verfahren?

Die Stadtverwaltung ist bemüht, eine Zwischennutzung zu ermöglichen und wird sich sobald als möglich mit den Interessierten in Verbindung setzen.

1.19 Liegen für das Areal bereits Lärmgutachten oder rechnerische Modellierungen vor? Falls ja: Werden die maßgeblichen Lärmschutzgrenzwerte für die geplante Wohnbebauung eingehalten? Können Sie uns die Unterlagen zugänglich machen?

1.20 Entsprechen die vorhandene Lärmschutzwand sowie die weiterhin gültige Tempo-50-Regelung auf der Grenzbachtrasse den aktuellen gesetzlichen Anforderungen – insbesondere im Hinblick auf die geplante bis zu 8-geschossige Bebauung?

1.21 Sofern die bestehenden Maßnahmen nicht ausreichen: Gibt es seitens der Stadt Überlegungen oder Planungen (z. B. weiteres Tempolimit, ergänzende bauliche Lärmschutzmaßnahmen wie Teilüberbauungen), um die Lärmsituation langfristig zu verbessern?

Beantwortung der Fragen 1.19 – 1.21:

Im Lärmaktionsplan wurde die Grenzbachstraße als freiwillige Leistung der Stadt zusätzlich zu den Pflichtkartierungstrecken untersucht. Dabei wurde in diesem Bereich kein Lärmschwerpunkt festgestellt. Die vorhandenen Lärmschutzmaßnahmen wurden in den Berechnungen zum Lärmaktionsplan berücksichtigt. Aufgrund des Ergebnisses kann deren Wirksamkeit festgestellt werden. Auf dieser Grundlage sind keine weiteren städtischen Maßnahmen zum Lärmschutz erforderlich.

1.22 Wurde die bestehende Lärmsituation in der Wertermittlung des Gutachterausschusses berücksichtigt?

Ja, diese wurde berücksichtigt.

1.23 Wurden die im Verkehrsgutachten prognostizierten Verkehrszunahmen (ca. 30 %) und die dadurch zu erwartende zusätzliche Lärmbelastung in die Wertermittlung einbezogen - und wurde die Frage geklärt, inwieweit die dadurch bedingte zusätzliche Lärmbelastung ein Handeln der Stadt zur Lärmreduktion für die geplante Wohnbebauung erfordert?

Der Lärmaktionsplan betrachtet und bewertet immer die bestehende Lärmsituation. Prognostizierte zukünftige Entwicklungen finden insoweit Berücksichtigung, als der Lärmaktionsplan in regelmäßigen Abständen fortgeschrieben wird. Dabei geht immer das aktuellste Verkehrsaufkommen in die Berechnungen der Lärmbelastungen ein.

Workshopbeitrag - studio trachsler + hoffmann

12.11.2025

1. Kennzahlen

GRZ	0,45
BRI	26.758 m ³
BGF	9.176 m ²
Nutzfläche (inkl. UG)	6.331 m ²
Versiegelungsgrad	0,64%
Gründachflächen	1.200 m ²

2. Raumprogramm (in Tabellenform)

Anzahl Wohneinheiten / Wohnfläche insg.	45 WE / 3225
Gewerbefläche (Büros, Dienstleist.) insg.	1354 m ²
Nutzungsmix Wohnen / Gewerbe insg.	58% zu 42%
Nutzfläche zu BGF (inkl. UG)	0,7
Raumprogramm KiTa - 658 m ²	
Raumprogramm Quartierstreff - 639 m ²	
Stellplätze in TG	44
Stellplätze oberirdisch	4 oberirdischer Stellplatz an Blarerstraße/ Schulthaißstraße
Fahrradabstellplätze	160 - davon ca. 50 ebenerdig im Innenraum, restliche 90 im Außenraum
Geschossigkeit	V - Gebäudehöhe Riegel 15,5 m, wie OK First der nördl. Nachbarbebauung
Gründachflächen	private Dachnutzung durch Bewohner



Gebäudeanalyse

Konstanz „Grenzbachareal“



Abbildung 1 – Satellitenbild Konstanz

Quelle: ESRI SatelliteArcGIS/World_Imagery

Stuttgart im März 2021

i. A. Alexander Vincent

Die STEG Stadtentwicklung GmbH

Olgastraße 54

70182 Stuttgart

Telefon: 0711 21608-0

E-Mail: alexander.vincent@steg.de

1. Beschreibung des „Grenzbachareals“

1 Einleitung

Die STEG Stadtentwicklung GmbH wurde durch die Stadt Konstanz beauftragt, den Gebäudekomplex „Grenzbachareal“ in der Blarerstraße 56 einer grundlegenden Untersuchung in Bezug auf Bausubstanz, energetische Eigenschaften zu unterziehen. Die Einschätzung der vorhandenen Statik und des Brandschutzes hat die Stadt Konstanz an andere Ingenieurbüros vergeben. Diese sind nicht Bestandteil der Untersuchung.

1. Bestand

Lagebeschreibung

Der Gebäudekomplex liegt im Konstanzer Stadtteil „Paradies“. Er wird im Südwesten vom Grenzbach und der Grenzbachstraße, im Nordwesten von der Schulthaißstraße, im Nordosten von der Döbelstraße, sowie im Südosten von der Blarerstraße eingegrenzt.

Der Gebäudekomplex besteht aus insgesamt 6 Baukörpern aus unterschiedlichen Baualtern.



Abbildung 2 – Übersicht Konstanz

Quelle: ESRI SatelliteArcGIS/World_Imagery



Abbildung 3 – Satellitenbild "Grenzbachareal"

Quelle: ESRI SatelliteArcGIS/World_Imagery

20. Gebäude E

Lagebild



Abbildung 75 – Gebäude E, Übersichtsplan

Eckdaten

Baujahr:	ca. 1970
Bauart:	Stahlbetonskelettbau
Decken:	Stahlbetondecke
Außenmaße:	30,40 m x 12,20 m
Geschosshöhe ca.:	3,30m
Lichte Raumhöhe:	3,00m
Geschosse:	KG, EG, OG1
BGF:	1.113 m ²
BRI:	3.560 m ³
Außenwände:	Mauerwerk Hohlblock 30 cm
Dachform:	Satteldach, zimmermannsmäßig erstellt
Dachneigung:	ca. 10°
Dacheindeckung:	Bitumenbahnen
Außenwände:	30 cm Hohlblockmauerwerk beidseitig verputzt



Abbildung 76 – Geb E, Ansicht Nodrost



Abbildung 77 – Geb E, Ansicht Nordost



Abbildung 78 – Geb E, Ansicht Südwest

21. E – Beschreibung der bautechnischen Missstände

Dachkonstruktion

Das sehr flache Satteldach ist zimmermannsmäßig erstellt. Der First weist von Nordwest nach Südost, Die Dachneigung beträgt ca. 10°.

Auf der Ostseite stößt das Dach gegen die Außenwand des Gebäudes C2 und im Westen, gegen das Treppenhaus des Gebäudes E.

Der genau Aufbau und Zustand der Dachkonstruktion ist nicht bekannt, zum Zeitpunkt der Begehung kein Zugang zum Dach bestand und keine Bauteilöffnungen vorgenommen wurden.

Die Dachkonstruktion ist augenscheinlich in einem, dem Baualter entsprechend, guten Zustand. In der Firstlinie und in den Dachflächen sind keine übermäßigen Durchbiegungen erkennbar. In den Räumen unterhalb des Daches sind keine Wasserschäden erkennbar. Dies weist auf ein intaktes Tragwerk hin.

Ob das Dachtragwerk in der Lage ist weitere Lasten durch die Aufbauten einer erhöhten Dämmung, des Innenausbaus und eventuell die Last einer PV-Anlage tragen kann, muss überprüft werden und ggf. müssen die Sparren/Mittelpfetten ertüchtigt werden.

Dachdämmung

Es kann davon ausgegangen werden, dass hier, dem Baualter entsprechend, nur eine geringe oder gar keine Dämmung eingebracht wurde.

Hier ist im Zuge der Sanierung eine Dämmung auf heutigem Stand der Technik einzubringen. Hierbei ist unbedingt auf einen erhöhten sommerlichen Wärmeschutz zu achten

Es besteht dringender Erneuerungsbedarf.

Im Zuge einer Sanierung sollte das Dach mit einer Kombination aus einer Zwischen- und einer Aufsparrendämmung, z. B. aus Holzweichfaser, gedämmt werden. Natürlich kann auch nur eine Aufsparrendämmung eingebracht werden.

Dacheindeckung bzw. Dachabdichtung

Die Dachabdichtung konnte, wie die Dachkonstruktion, leider nicht in Augenschein genommen werden.

Es Besteht Erneuerungsbedarf.

Die Dachabdichtung ist zu überprüfen.

Geschossdecken

Die Geschossdecken wurden, dem Baualter entsprechend, in Massivbauweise erstellt. Die Decken sind augenscheinlich in einem guten Zustand. Der genaue Aufbau und Zustand der Geschossdecken ist nicht bekannt. Wie im Gebäude D sind hier Stahlunterzüge und Rundrohrstützen für die Lastabtragung der Decke vorhanden.

Augenscheinlich weisen die Geschossdecken in diesem Gebäude die gleichen Charakteristika auf wie im Gebäude D.

Es ist dringend zu überprüfen, welche Belastbarkeit die Decken aufweisen.



Abbildung 79 – Decken mit Stahlunterzug und Rundrohrstützen

Kellerwände

Die in Stahlbeton erstellten Kellerwände besitzen augenscheinlich eine intakte Abdichtung. Vereinzelt sind vertikale Risse in den Kellerwänden erkennbar. Diese werden durch zu große Betonierabschnitte und zu geringe, rissbreitenbeschränkende Bewehrung verursacht. Es sind augenscheinlich keine feuchte Stellen zu erkennen.

Es besteht kein dringender Sanierungsbedarf.

Außenwände

Die Außenwände wurden, dem Baualter entsprechend, als 30 cm Hohlblockmauerwerk erstellt und sind ungedämmt und innen wie außen verputzt.

Die Außenwände weisen augenscheinlich keine nennenswerten Schäden auf.

Es besteht dringender Erneuerungsbedarf.

Im Zuge einer Sanierung muss die Außenfassade gedämmt werden. Am besten mittels eines WDVS auf Basis von Faserdämmstoffen (Mineralfaser) mit einem mineralischen Dickputzsystem.

Fenster und Fenstertüren

Im Gebäude sind derzeit vorwiegend Holzverbundfenster aus dem Gebäudebaujahr (1956) vorhanden.

Diese weisen folgende Schäden auf:

- > stark verwitterte Oberflächen,
- > Teile der Fensterrahmen / -flügel sind morsch,
- > defekte Mechanik.

Es besteht dringender Erneuerungsbedarf.

Im Zuge einer Sanierung müssen die vorhandenen Fenster gegen neue, moderne, mindestens 2-fach wärmeschutzverglaste Fenster ausgetauscht werden.



Abbildung 80 – Geb. E, Holz-Verbundfenster

Hinweis:

Wenn ein WDVS angebracht wird, dann sollten die Fenster, um sogenannte Schießscharten zu vermeiden, nach vorne mit der Außenwand bündig eingebaut werden.

Haus- und Nebeneingangstüren

Die Haupteinschließung des Gebäudes erfolgt über zwei Seiten, die Nordostseite, die Zufahrtstraße entlang der Flurstücksgrenze und die Südwestseite zum Innenhof.

Die Haupteingangstüren sind große Aluminium-Türelemente mit einer einfachen Drahtglasfüllung

Die Türelemente weisen folgende Mängel auf:

- > fehlende Dichtungen,
- > keine thermische Trennung der Profile,
- > unzureichender Wärme-, Schall- und Einbruchsschutz.

Des Weiteren gibt es noch einen Zugang in der Durchfahrt.

Die Tür weist folgende Mängel auf:

- > fehlende Dichtungen,
- > unzureichender Wärme-, Schall- und Einbruchsschutz.

Zugang über das OG des Gebäudes C2.

Der Zugang weist folgende Mängel auf:

- > nicht barrierefrei,
- > fehlende Brandschutztür zwischen den Brandabschnitten.

Es besteht dringender Erneuerungsbedarf. Im Zuge einer Sanierung müssen die Hauseingangstürelemente und die Eingangstür in der Durchfahrt gegen neue, moderne Hauseingangstürelemente ausgetauscht werden. Der Durchgang von Gebäude C2 zu Gebäude E muss als Brandabschnitt ausgeführt werden.



Abbildung 81 – Geb. E, Hauseingang Nordost- und Südwestseite



Abbildung 82 – Geb. E, Zugang Durchfahrt



Abbildung 83 – Geb. E, Durchgang Geb. C2 zu Geb. E

Heizungsanlage

Das Gebäude wird, wie die vorher beschriebenen Gebäude, über die Heizzentrale im Gebäude A mit Heizwärme versorgt. Die Wärmeübergabe erfolgt über Niedertemperaturheizkörper.

Die Heizungsanlage weist folgende Mängel bzw. Schäden auf:

- > veraltete Thermostate,
- > teilweise zwei Heizkörper über ein Thermostat geregelt,
- > unbekannter Zustand der unter Putz verlegten Leitungen.

Es besteht Erneuerungsbedarf.

Im Zuge einer Sanierung sollten die Verteilleitungen überprüft, die Thermostate ausgetauscht und ein hydraulischer Abgleich gemacht werden.

Sanitärinstallation

Die Wasser- und Abwasserleitungen im Gebäude sind vorwiegend aus dem Gebäudebaujahr 1970 und augenscheinlich in einem mäßigen bis schlechten Zustand. Sie weisen folgende Mängel bzw. Schäden auf:

- > veraltete Leitungen,
- > Korrosion,
- > unbekannter Zustand der verlegten Leitungen.

Es besteht dringender Erneuerungsbedarf.

Es müssen die vorhandenen Sanitärleitungen (Warm-, Kalt- und Abwasser) zumindest überprüft, gegebenenfalls instandgesetzt oder erneuert werden.



Abbildung 85 – Geb. E, WC im Treppenhaustrum



Abbildung 84 – Geb. E, Korrosion + Undichtigkeiten

Trinkwarmwasser

Die dezentralen Warmwassererzeuger befinden sich vorwiegend als Untertischgeräte unter den Handwaschbecken in den Toiletten im Treppenhausturm.

Es besteht Erneuerungsbedarf. Im Zuge einer Sanierung muss die Warmwasserbereitung und -verteilung überprüft und ggf. erneuert werden.

Es wird empfohlen, die vorhandenen dezentralen Wassererzeuger gegen einen neuen, modernen und effizienten gebäudezentralen Warmwassererzeuger (Warmwasserspeicher mit Brauchwarmwasser-WP) zu ersetzen.



Abbildung 86 – Geb. E, Warmwasserbereitung in den WCs

Elektroinstallation

Auch hier gilt, dass die Elektroinstallation über die Jahrzehnte den wechselnden Nutzungen immer wieder angepasst wurde. Ein überwiegender Teil der Elektrik und Datenleitungen sind in Kabelkanälen auf Putz installiert worden.

Belüftung

Die Belüftung des Gebäudes erfolgt derzeit nur mit Fensterlüftung. Im UG werden Produkte hergestellt, für deren Erzeugung große Mengen an Epoxidharzen und Lösungsmitteln benötigt werden. Hier fehlt eine Lüftungsanlage, die in der Lage wäre, die entstehenden Dämpfe abzuführen.

Wenn die Fenster ausgetauscht und die Fassade gedämmt werden, ist diese neue Gebäudehülle sehr dicht und es kann kaum noch ein Luftaustausch durch Infiltration erfolgen. Hier wird dringend empfohlen, in den Räumen eine kontrollierte, wohnungszentrale Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung einzubauen. Dies stellt eine ausreichende Luftwechselrate sicher und die Lüftungswärmeverluste werden minimiert. Durch den Einsatz von Filtern wird die Luft von Feinstaub und Pollen gereinigt.

Es besteht dringender Erneuerungsbedarf. Die Belüftung des Gebäudes ist unzureichend. Hieraus können mögliche Mängel bzw. Schäden in den Räumen entstehen: Kondensatbildung. Im Zuge einer Sanierung ist die Einhaltung der Lufthygiene zu überprüfen und mindestens mit der Erstellung eines Lüftungskonzepts nach DIN 1946-6 nachzuweisen und ggf. mit geeigneten Maßnahmen zu ertüchtigen.