

Quartier Jungerhalde West Konstanz-Allmannsdorf

Städtebauliches Workshopverfahren
Auslobung Teil A und B

Stand 19.07.2021



Inhaltsverzeichnis

A.	Allgemeine Auslobungsbedingungen	5
A.1	Anlass und Zweck des Workshopverfahrens	5
A.2	Ablauf des Verfahrens	6
A.3	Ausloberin und Vorprüfung	6
A.4	Gegenstand des Verfahrens	7
A.5	Verfahrensform.....	7
A.6	Vertraulichkeit	7
A.7	Unklarheiten in den Unterlagen	7
A.8	Teilnehmer (7).....	7
A.9	Jury und Vorprüfung.....	8
A.10	Unterlagen Workshopverfahren	9
A.11	Leistungen, Kennzeichnungen	10
A.12	Zulassung und Beurteilung der Arbeiten	12
A.13	Beurteilungskriterien	13
A.14	Termine	13
A.15	Honorierung	14
A.16	Abschluss des Verfahrens	15
A.17	Weitere Bearbeitung	15
A.18	Haftungsausschluss	15
A.19	Nutzung	15
B.	Beschreibung der Planungsaufgabe	16
B.1	Einleitung	16
B.1.1	Die Stadt Konstanz.....	16
B.1.2	Zukunftsstadt Konstanz	16
B.1.3	Aufgabenstellung	17
B.1.4	Planungsgebiet.....	18
B.1.5	Städtebauliches Konzept	19
B.1.6	Planungsrechtliche Grundlagen	20
B.1.7	Bürgerbeteiligung	21
B.1.8	Erschließungskonzept.....	22
B.1.9	Infrastruktur	23
B.1.10	Vorgaben Wohnungsbau	23
B.1.11	Hinweise zu geförderten Wohnungen	23
B.1.12	Holzbau-Offensive Förderprogramm.....	24
B.1.13	Vorgaben Feuerwehrgerätehaus	25
B.1.14	Freianlagen.....	25
B.1.15	Ver- und Entsorgung	27
B.1.16	Baugrund.....	27
B.1.17	Artenschutz	27
B.1.18	Immissionsschutz	28
B.2	Allgemeine Ziele, Vorgaben und Empfehlungen	28
B.2.1	Gestaltung.....	28



B.2.2 Funktionalität.....	28
C. Anlagen 1 - 16.....	32

A. Allgemeine Auslobungsbedingungen

A.1 Anlass und Zweck des Workshopverfahrens

Die Ausloberin beabsichtigt gemeinsam mit der WOBAK (Städtische Wohnungsbaugesellschaft mbH) die Grundstücksflächen des nördlichen Teils des großen Gebietes Jungerhalde in Konstanz-Allmannsdorf zu bebauen. Entsprechend den Vorgaben im Handlungsprogramm Wohnen soll hier ein neues Quartier mit bezahlbarem Wohnraum entstehen. Darüber hinaus sieht der Feuerwehrbedarfsplan hier einen Standort für ein Feuerwehrgerätehaus vor. Im Sinne der Zukunftsstadt Konstanz ist ein stimmiges Gesamtkonzept für das Gebiet zu entwickeln, das städtebauliche, wirtschaftliche, ökologische und soziale Aspekte gleichermaßen einbezieht und das einen flächensparsamen Wohnungsbau unter hohen ökologischen und energetischen Standards im Holzbau bietet.

Die zur Verfügung stehende Grundstücksfläche hat eine Größe von ca. 2 ha wovon 1/3 der Fläche als Pufferzone zwischen Bebauung und Landschaft bestehen bleiben soll.

Im neuen Quartier ist Wohnen in vielfältiger Form mit einer sozial gemischten Bewohnerstruktur und einem Schwerpunkt an kostengünstigen Wohnungen für Haushalte mit geringem und mittlerem Einkommen geplant. 50% der Wohnungen sollen im geförderten Wohnungsbau, 40% im mittleren Preissegment und 10% für Baugemeinschaften zur Verfügung gestellt werden. Ziel ist die Schaffung geförderten Wohnraums mit hoher Qualität, d.h. es sind qualitätsvolle wirtschaftliche Lösungen zu entwickeln. Im Workshopverfahren sind Konzepte zu entwickeln, die eine angemessene Dichte und berücksichtigen von Flächeneffizienz und Wirtschaftlichkeit konzipieren. Über diese Vorgehensweise ergibt sich anschließend die Anzahl der Wohneinheiten für das Quartier.

Zusätzlich zur Wohnbebauung ist ein Feuerwehrgerätehaus mit einer Grundfläche von 700m² und einer Gesamthöhe von ca. 7m sinnvoll auf dem Grundstück zu verorten. Wohnen soll in den oberen Geschossen des Gerätehauses ermöglicht werden.

Es wird großen Wert auf Nachhaltigkeit gelegt. Im Rahmen des Aufrufs „Holzbau als Bestandteil des kommunalen Klimaschutzes“ des Ministeriums für Ernährung, ländlicher Raum und Verbraucherschutz BW hat die Stadt Konstanz sich mit der Idee beworben, ein Konzept zu entwickeln, um geförderten Wohnraum in Holzbauweise realisieren zu können am Beispiel der Jungerhalde-West in Allmannsdorf. Das Gebiet Jungerhalde-West fungiert als Modellprojekt und fordert ökologische, energetische und sozial durchmischte Wohnungen in Holzbauweise. Flexible Grundrisse, die Planung von aktuellen Grundrisstypologien und Anpassung an die jeweilige Lebenssituation sind in diesem Quartier zukünftig durchaus denkbar.

Zudem soll sich das neue Quartier durch eine hohe gestalterische Qualität hinsichtlich der Architektur, des Wohnens, einer angemessenen Dichte und des Umgangs des Freiraums und Übergänge zu dem angrenzenden Landschaftsraum auszeichnen.

Die beteiligten Teams aus Architekten und Landschaftsplaner erstellen hierzu ein Planungskonzept mit einem exemplarischen Grundriss zum geförderten Wohnungsbau in Holzbauweise.

Ziel ist es, für das Quartier Jungerhalde-West aus dem entwickelten Gebäudetypus ein adäquates funktionales und architektonisches Konzept zu entwickeln, das die städtebaulichen und freiraumplanerischen Vorgaben berücksichtigt, sowohl die Themen Wirtschaftlichkeit als auch Qualität und Nachhaltigkeit aufnimmt und zu einem lebendigen und stabilen Quartier führt. Dabei sind die in der Auslobung genannten Rahmenbedingungen zu berücksichtigen.

A.2 Ablauf des Verfahrens

1. Auswahl der Teilnehmer – 7 gesetzte Teilnehmer (interdisziplinäre Teams aus Architekten und Landschaftsarchitekten) mit Erfahrung im Holzbau und im sozialen Wohnungsbau werden ausgewählt, die dann im Rahmen des nachfolgend dargestellten städtebaulichen und freiraumplanerischen Verfahrens mit Vertiefung eines Wohnungstypus, der den geförderten Wohnraumanforderungen entspricht, einen Planungsbeitrag abliefern.
2. Themensammlung für Bürger vom 12. bis 16.07.2021
Auf digitaler Pinnwand, ergänzend analog im Amt für Stadtplanung und Umwelt
3. Digitaler Auftaktworkshop am 24.07.2021
Unter Beteiligung der Bürgerschaft der Stadt Konstanz, den Planerteams, der Feuerwehr, der WOBAK und anderen Institutionen und Fachleuten soll ein Dialog stattfinden, der alle Interessen, Wünsche und Sorgen behandelt und in den weiteren Prozess einbezieht. Gemeinsam soll ein konstruktiver Austausch stattfinden, Eindrücke und Erkenntnisse für die Planungen gewonnen werden.
Der Workshop dient der Informationsvermittlung und soll die Rahmenbedingungen zur Entwicklung des Areals behandeln. Er bietet die Möglichkeit, im Austausch gemeinsam Rahmenbedingungen für ein schlüssiges Konzept zu entwickeln, damit auf dem Gebiet Jungerhalde ein vielfältiger und kreativer Ort entsteht.
4. Am 27.09.2021 Präsentation der erarbeiteten Konzepte in Form einer Beamerpräsentation und anschließende nicht öffentliche Jury-Sitzung. Es ist ein Präsenzformat geplant.
5. Öffentliche Ausstellung aller Entwürfe. Der Ausstellungsort wird noch bekannt gegeben.
6. Förderprogramm 2. Phase Holzbau-Offensive
Einreichung des Konzeptes des Siegerentwurfs in Phase 2 des Förderprogramms der Holzbau-Offensive „Holzbau im sozialen Wohnungsbau“ des Landes Baden-Württemberg.

A.3 Ausloberin und Vorprüfung

Ausloberin des Verfahrens ist die Stadt Konstanz
Vertreten durch Oberbürgermeister Uli Burchardt
Kanzleistr. 15
D-78459 Konstanz

Zusammen mit
der WOBAK Städtische Wohnungsbaugesellschaft mbH Konstanz,
vertreten durch Herrn Jens Uwe Götsch, Geschäftsführer der WOBAK



Verfahrensbetreuung und Vorprüfung

kohler grohe architekten

Löffelstraße 4

70597 Stuttgart

T 0711 769639 30

F 0711 769639 31

E wettbewerb@kohlergrohe.de

A.4 Gegenstand des Verfahrens

Gegenstand des Verfahrens sind Leistungen nach HOAI für die Konzeption des Quartiers „Jungerhalde West“ in Konstanz Allmannsdorf.

Die Entwurfsaufgabe ist im Teil B der Auslobung im Einzelnen beschrieben.

A.5 Verfahrensform

Es wird ein Workshopverfahren mit 7 gesetzten Teilnehmerteams aus Architekten und Landschaftsarchitekten durchgeführt. Es erfolgt eine Mehrfachbeauftragung. Das Verfahren wird in Anlehnung an die Richtlinie für Planungswettbewerbe (RPW 2013) durchgeführt. Die Verfahrenssprache ist deutsch. Für alle Teilnehmer ist die RPW 2013 verbindlich, soweit diese Ausschreibung nicht ausdrücklich davon abweicht.

A.6 Vertraulichkeit

Alle Auslobungsunterlagen und alle Informationen, welche die Bieter im Rahmen dieses Verfahrens erhalten, sind vertraulich zu behandeln.

A.7 Unklarheiten in den Unterlagen

Die Bieter werden gebeten, die Unterlagen unverzüglich nach Erhalt auf Vollständigkeit und auf etwaige Unklarheiten zu überprüfen. Enthalten die Verdingungsunterlagen nach Auffassung des Bieters unklare Regelungen oder werfen sie Fragen auf, so hat der Bieter den Auftraggeber unverzüglich schriftlich darauf hinzuweisen.

A.8 Teilnehmer (7)

Die folgenden Architekten, jeweils im Team mit einem Landschaftsarchitekten, hat die Ausloberin ausgewählt:

- Bauraum, Konstanz mit Pesch und Partner, Stuttgart
- Braun + Müller Architekten, Konstanz mit 365°Freiraum und Umwelt, Überlingen
- D´Aloisio Architekten, Konstanz mit Planstatt Senner, Überlingen
- Krehl Girke Architekten, Konstanz GNÄDINGER Landschaftsarchitekten, Singen/Hohentwiel
- Beer Bembé Dellinger Architekten und Stadtplaner, Greifenberg + München mit Michael Wenzel, Landschaftsarchitekt, Unterhaching

- Firma Rhomberg, Bregenz mit der Siedlungswerkstatt, Konstanz mit Freiraumwerkstatt Überlingen
- Rogg Architekten, Konstanz mit N.N.

A.9 Jury und Vorprüfung

Das Gremium wurde in folgender Besetzung und vor der endgültigen Abfassung der Auslobung gehört.

Fachpreisrichter/ Fachpreisrichterinnen (6):

- Prof. Jörg Aldinger, Freier Architekt BDA, Stuttgart
- Bürgermeister Karl Langensteiner-Schönborn, Dipl.-Ing Architekt und Stadtplaner, Stadt Konstanz
- Michael Moser, Dipl. Ing. (FH), WOBAK
- Marion Klose, Architektin und Stadtplanerin, Leiterin des Amtes für Stadtplanung und Umwelt, Stadt Konstanz
- Ursula Hochrein, Freie Landschaftsarchitektin und Freie Stadtplanerin, München
- Richard Scheich, Architekt, Wien

Stellv. Fachpreisrichter/ Fachpreisrichterinnen:

- Prof. Thomas Stark, HTWG, Konstanz
- Hendrik Porst, Dipl. Ing. Landschaftsarchitektur, Überlingen

Sachpreisrichter/ Sachpreisrichterinnen: (5):

- Jens-Uwe Götsch, Geschäftsführer WOBAK
- Gisela Kusche, FGL
- Daniel Gross, CDU
- Christian Kossmehl, Freie Wähler Konstanz
- Bernd Roth, Feuerwehrkommandant, Konstanz

Stellv. Sachpreisrichter/ Sachpreisrichterinnen:

- Thomas Gerwatowski, WOBAK
- N.N., Aufsichtsrat SPD
- Gaby Weiner, Gemeinderätin JFK
- Herr Dr. Heinrich Everke., Gemeinderat FDP
- Anke Schwede, Aufsichtsrat LLK
- Stellvertreter-/in für Herrn Roth, Feuerwehr Konstanz

Sachverständige Berater/ Beraterinnen:

- Herr Dr. Röver, Pro Holz, Holzbauinitiative BW
- Herr Hörrmann, Pro Holz, Holzbauinitiative BW
- Dr. Viola John, HTWG Konstanz
- Ralph Bothe, Hochbauamt
- Andreas Napel, Baurechtsamt
- Claudia Schöbel, Amt für Stadtplanung und Umwelt
- Esther Schwytz, Amt für Liegenschaften und Geoinformation



- Reiner Hofer, Stadtwerke Konstanz
- Rüdiger Singer, Sozial- und Jugendamt
- Stephan Grumbt, Behindertenbeauftragter

Gäste:

- Sven Martin, BAS
- Reinhard Stifel, Zufallsbürger
- Ursula Klaussner, Stadtsportverband

Verfahrensbetreuung und Vorprüfung:

Gerd Grohe, Freier Architekt BDA

kohler grohe architekten

Löffelstraße 4, 70597 Stuttgart

T 0711 769639 30

F 0711 769639 31

E wettbewerb@kohlergrohe.de

Weitere Sachverständige Berater und Vorprüfer können bei Bedarf benannt werden.

A.10 Unterlagen Workshopverfahren

Die Auslobung besteht aus:

- Teil A Rahmenbedingungen
- Teil B Planungsaufgabe
- Teil C Anlagen

Anlage 01	Lageplan Grundstück M 1:500	(PDF/DWG)
Anlage 02	Luftbild Grundstück / Luftbild Pufferzone	(PDF/JPG)
Anlage 03	3D Stadtmodell Grundstück, Schrägluftbilder	(PDF)
Anlage 04	Auszug Flächennutzungsplan	(PDF)
Anlage 05	Nutzungskonzept	(EXCEL/PDF)
Anlage 06	Ergebnisse Schallimmissionen	(PDF)
Anlage 07	Faunistisches Gutachten	(PDF)
Anlage 08	Schutzgebiete	(PDF)
Anlage 09	Leistungsplan	(PDF)
Anlage 10	Entwässerungsplan	(PDF)
Anlage 11	Entwurf Feuerwehrgerätehaus	(PDF)
Anlage 12	Stellplatzsatzung der Stadt Konstanz	(PDF)
Anlage 13	Handlungsprogramm Radverkehr	(PDF)
Anlage 14	Grafik Vorgehen Workshopverfahren	(PDF)



Anlage 15	Formblatt Städtebauliche Kennwerte	(EXCEL/PDF)
Anlage 16	Verfassererklärung	(DOC)

Link zu den Anlagen:

https://www.kohlergrohe.de/download/969/969_Anlagen_Workshopverfahren_Jungerhalde-West.zip

Das Modell wird ab dem 19.07.2021 kostenfrei versendet.

Adel Architekturmodelle

Sägmühlengasse 12

72581 Dettingen an der Erms

07123 / 888699

adelmakram@aol.com

A.11 Leistungen, Kennzeichnungen

Jeder Teilnehmer kann nur einen Beitrag mit geforderten Leistungen abgeben.

Im Einzelnen werden gefordert:

- 1. Lageplan M 1:2000**
Darstellung des freiraumplanerischen Konzeptes, der städtebaulichen Verknüpfungen und der Fuß- und Radwegebeziehungen.
- 2. Schwarzplan M 1:2000**
- 3. Lageplan M 1:500**
Darstellung der Baukörper mit Geschosshöhe, Gebäude-Ein- und Ausgänge, Darstellung der privaten und öffentlichen Grün- und Freiflächen, der Zu- und Abfahrten, der Parkierung und Fußwege und den angrenzenden Straßen, Fuß- und Radwegen.
- 4. Schnittansichten M 1:200**
- 5. Darstellung der Nutzungskonzepte bzw. Wohnungsverteilung der Gebäude**
- 6. Darstellung der Nutzungskonzepte für den öffentlichen und privaten Freiraum**
- 7. Modell im Maßstab 1:500**, als Massenmodell auf vorgegebenem Umgebungsmodell
- 8. Vertiefung Wohnungstypologie für geförderten Wohnungsbau M 1:200**, in der Bearbeitungstiefe von M 1:500
- 9. Erläuterung Holzbauweise / Holzbausystem**
Die Erläuterung Holzbau soll als separates Dokument beigelegt werden (Einreichung Holzbau-Offensive).

10. Eine Perspektivische Darstellung max. DIN A3-Format wird gewünscht, ist aber nicht zwingend erforderlich.

11. Energiekonzept

Grafische Darstellung aller Flächen die für die Nutzung von Solarenergie vorgesehen sind (Dach/Fassaden und weitere Flächen im Quartier) mit Angabe der gesamten Photovoltaikfläche

Es ist das Planformat DIN A0, stehend zu verwenden. Die Anzahl der Pläne ist auf 4 begrenzt.

12. Berechnungen

Zu berechnen sind die städtebaulichen Kennwerte (GRZ, GFZ, Grünflächen, Flächen für den öffentlichen Raum und Begleitgrün, Verkehrsflächen, Bauland, Bruttogrundfläche, etc.) entsprechend Anlage 15.

Zu berechnen sind weiter die Planungskennwerte nach DIN 277 (BRI, BGF) und die Wohnfläche nach der WoFIV. Balkon- und Terrassenflächen sind mit dem Faktor 0,25 zu berücksichtigen.

Zudem sind die Pläne im Format **dwg** und **jpg** für die Vorprüfung einzureichen. In den Vorprüfplänen (dwg) sind die in Anlage 15 genannten Flächen als geschlossene Polygone darzustellen. Die entsprechenden Datenträger und Daten werden nach Abschluss des Verfahrens gelöscht.

13. Nutzungskonzept

Aufteilung der Wohneinheiten und Flächen anhand der beigelegten Liste in Anlage 05

14. Ein Satz **Verkleinerungen**, bzw. Ausdrücke der eingereichten Pläne auf DIN A3.

15. Alle **Unterlagen im Format PDF** mit einer Auflösung von 300 dpi (bezogen auf die Originalgröße) sowie **zusätzlich im Format JPG**.

16. konzeptionelle Aussagen und erläuternde Skizzen

In den Erläuterungen sind folgende Themen darzustellen:

- entwurfsleitende Idee
- Städtebauliches Konzept
- Konzept Freiraum
- Nutzungs- und Wohnungsverteilung
- Erschließung und Parkierung
- Zonierung öffentliche, halböffentliche und private Freiräume
- Entwicklung des Holzbausystems

Die Erläuterungen in Form von Texten und Skizzen auf den Plänen. Separate Erläuterungsberichte max. 2 Seiten DIN A4.

Seitens der Ausloberin wird die Teilnahme eines Bürovertreters an der Auftaktveranstaltung am 24.07.2021 verpflichtend gefordert. Die Nichtteilnahme am Auftakt-Workshop ist ein Ausschlusskriterium.

17. Verfassererklärung gemäß Anlage 16 in einem mit der Kennzahl versehenen undurchsichtigen und verschlossenen Umschlag, bezeichnet als „Verfassererklärung“.



Bei Einreichung der Arbeit haben die Teilnehmer in der Verfassererklärung ihre Anschrift, Mitarbeiter, Sachverständigen und Fachplaner anzugeben, Partnerschaften und Arbeitsgemeinschaften außerdem den bevollmächtigten Vertreter.

Jeder Verfasser hat seine Teilnahmeberechtigung eigenverantwortlich zu prüfen und durch eine Kopie seines Befähigungsnachweises zu belegen.

18. Kennzeichnung der eingereichten Unterlagen

Die einzureichende Arbeit ist in allen Teilen an der rechten oberen Ecke durch eine Kennzahl aus sechs verschiedenen arabischen Ziffern (1 cm hoch, 6 cm breit) zu kennzeichnen.

Zusätzliche Leistungen, die über die beschriebenen, geforderten Leistungen hinausgehen, werden nicht gewertet.

19. Für eine Ausstellung wird eine **Karte DIN A5** mit den Namen aller Verfasserinnen und Verfasser und aller Beteiligten mit der Büroanschrift und der Telefonnummer verlangt. (diese Karte ist der Verfassererklärung in einem anonymen Umschlag beizulegen)

20. Verzeichnis aller eingereichten Unterlagen.

Zusätzliche Leistungen, die über die beschriebenen, geforderten Leistungen hinausgehen, werden nicht gewertet.

Die Leistungen sind wie folgt einzureichen:

Papierausdrucke

1 Satz Präsentationspläne gerollt

1 Satz DIN A3 Verkleinerungen der Präsentationspläne

1 Satz Vorprüfpläne

Erläuterungsbericht und Berechnungen als Papierausdruck

Datenträger (CD oder USB-Stick)

Präsentationspläne im pdf-Format

Berechnungspläne M 1 :500/200 (Grundrisse, Ansichten, Schnitte)

(Flächen als Polygone) im dwg-Format und ggf. zusätzlich als vwx-Format

Berechnungsformular (unter Verwendung der Vorlage) im xls-Format

Einzelkomponenten der Pläne wie Lageplan, Grundrisse, Schnitte, Vertiefung, Konzeptpictos etc. für den Vorprüfbericht (Originalgröße, 300 dpi) im jpg-oder tif-Format

Erläuterungstext für die Vorprüfung max. 2 Seiten DIN A4 im pdf-Format

A.12 Zulassung und Beurteilung der Arbeiten

Das Preisgericht lässt alle Arbeiten zur Beurteilung zu, die

- termingerecht eingegangen sind,
- den formalen Ausschreibungsbedingungen entsprechen,

Weitere bindende Vorgaben, deren Nichteinhaltung zum Ausschluss der Arbeit führen, werden nicht festgelegt.

Über die Zulassung entscheidet das Preisgericht.

A.13 Beurteilungskriterien

Die Jury wird bei der Bewertung und Beurteilung der Arbeiten die folgenden Kriterien (ohne Gewichtung) anwenden:

- Einbindung des neuen Quartiers in die Umgebung
- Qualität des städtebaulichen und freiräumlichen Konzeptes
- Qualität des Wohnens und der Nutzungsverteilung, soziale Mischung
- Qualität des architektonischen und gestalterischen Konzeptes
- Qualität der Erschließungskonzepte
- Nachhaltigkeit des Konzeptes
- Einhaltung der Planungsaufgabe gemäß B. 3.4 (Wirtschaftlichkeit)
- Holzbausystem mit Nachweis der Einhaltung der Anforderungen im sozialen Wohnungsbau

A.14 Termine

**Themensammlung,
Präsenz und digital**

**12. bis 16.07.2021,
digital 8:30-9:30, 12:30-13:30 und 17:30-18:30 Uhr
analog Mo. 12.07. 15-17 Uhr, Fr. 16.07. 9-12 Uhr**

**Auftaktworkshop
Austausch Bürger/innen,
Planerteams, Beteiligte**

24.07.2021, 8:45 Uhr – 13:30 Uhr

**Versand der Auslobungs-
unterlagen**

Mo. 19.07.2021

Besichtigungstermin

Das Gelände kann von den Teilnehmern jederzeit besichtigt werden.

Rückfragen Planerteams

Rückfragenbeantwortung am 24.07.2021, 13:45 bis 14:15 Uhr im Anschluss an den Workshop
Schriftlich bis Dienstag 27.07.2021, 12 Uhr möglich
Sie werden von der Ausloberin bzw. einem bevollmächtigten Vertreter – und soweit inhaltliche Fragen auftreten, unter Hinzuziehung von Preisrichtern – schriftlich beantwortet. Die Beantwortung der Rückfragen wird allen Teilnehmern schriftlich zur Verfügung gestellt.

Abgabe Pläne

Freitag, 03.09.2021 bis 16 Uhr



**Es gilt der Eingang der Unterlagen im Büro,
nicht das Versanddatum!**

Postadresse Pläne:

kohler grohe architekten

Löffelstraße 4

70597 Stuttgart

Zur Wahrung der Anonymität ist als Absender die
Anschrift des Empfängers einzusetzen.

Abgabe Modell

Donnerstag, 16.09.2021

**Es gilt der Eingang des Modells,
nicht das Versanddatum!
Anlieferung im Karton!**

Postadresse Modell:

Anlieferung im Karton!

WOBAK Städtische Wohnungsbaugesellschaft mbH Konstanz

Benediktinerplatz 7

D-78467 Konstanz

Zur Wahrung der Anonymität ist als Absender die
Anschrift des Empfängers einzusetzen.

**Präsentation aller Arbeiten und anschl. nicht öffentl.
Jurysitzung** **Montag, 27.09.2021**

Ort und Zeiten werden noch bekannt gegeben

Benachrichtigung

29.09.2021

Die Preisträger werden kurzfristig telefonisch
benachrichtigt. Benachrichtigung aller Teilnehmer und Versand
des Protokolls am 29.09.2021.

Rückfragen sind im gesetzten Termin nach dem Workshopverfahren am 24.07.2021 zu stellen
und werden direkt beantwortet. Eine schriftliche Einreichung der Fragen ist bis zum Dienstag,
dem 27.07.2021, 12 Uhr möglich.

Das Workshopverfahren wird dokumentiert und den Teilnehmern zur Verfügung gestellt.

A.15 Honorierung

Die genannten Leistungen werden mit einem Pauschalvertrag von 20.000 Euro (brutto) für jede
teilnehmende Arbeitsgemeinschaft honoriert.

A.16 Abschluss des Verfahrens

Ergebnis

Die Ausloberin teilt den Teilnehmern das Ergebnis des Verfahrens unverzüglich mit und macht es sobald wie möglich öffentlich bekannt.

Ausstellung

Alle Arbeiten werden öffentlich ausgestellt. Ort und Öffnungszeiten werden noch bekannt gegeben.

Rückgabe der Arbeiten

Die Unterlagen der Arbeiten werden Eigentum der Ausloberin.

Verpflichtung der Teilnehmer

Die Teilnehmer des Verfahrens verpflichten sich im Falle der Beauftragung durch die Ausloberin, die weitere Bearbeitung zu übernehmen und durchzuführen.

A.17 Weitere Bearbeitung

Auf Grundlage des Siegerentwurfs wird der Bebauungsplan erarbeitet. Es werden Gespräche zwischen der WOBAK, der Stadt Konstanz und dem/der Sieger-/in stattfinden. Es ist beabsichtigt, dass die Stadt den ersten Preisträger für die Bewerbung Stufe 2 Holzbau-Offensive nutzen wird.

Es wird darauf hingewiesen, dass es sich bei dem dargestellten Verfahren um ein formloses Verfahren handelt.

Eine weitere Beauftragung im Rahmen des weiteren Planungsverfahrens wird unterstützt, hängt allerdings von weiteren Rahmenbedingungen und Entscheidungen ab.

Ein Anspruch auf einen späteren Planungsauftrag kann leider nicht zugesagt werden.

A.18 Haftungsausschluss

Die bereitgestellten Informationen auf und in den Planunterlagen wurden durch die Ausloberin sorgfältig recherchiert und geprüft. Jedoch wird keine Haftung, Garantie oder Gewähr dafür übernommen, dass alle Angaben vollständig, richtig und in letzter Aktualität zur Verfügung gestellt worden sind. Weder die Auslobung, die Planunterlagen noch ihr Inhalt dürfen ohne die vorherige ausdrückliche Genehmigung der Ausloberin auf irgendeine Art verändert oder an Dritte verteilt oder übermittelt werden.

A.19 Nutzung

Eigentum

Die Arbeiten werden Eigentum der Ausloberin.

Urheberrecht

Die Nutzung der Arbeiten und das Recht der Erstveröffentlichung verbleiben bei der Ausloberin.

B. Beschreibung der Planungsaufgabe

B.1 Einleitung

B.1.1 Die Stadt Konstanz

Konstanz ist mit rund 86.000 Einwohnern die größte Stadt am Bodensee und Kreisstadt des Landkreises Konstanz. Sie liegt an der Grenze zur Schweiz und bildet ein Oberzentrum innerhalb der Region Hochrhein-Bodensee im Regierungsbezirk Freiburg des Landes Baden-Württemberg.

Die Lage der Stadt Konstanz zwischen den drei Teilgewässern des Bodensees, dem Seerhein und der Grenze zur Schweiz bietet nur eingeschränkte Möglichkeiten für neue Entwicklungen. Konstanz gehört zu den sogenannten Schwarmstädten. Der Wohnungsmarkt ist wie in allen Groß- und Universitätsstätten angespannt. Die Wohnungsfrage ist längst zur sozialen Frage geworden und damit ins Zentrum einer nachhaltigen Stadtentwicklung gerückt. Zur Entlastung des Wohnungsmarktes und zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum hat der Gemeinderat 2014 das Handlungsprogramm Wohnen beschlossen, das in 2018 fortgeschrieben wurde. Im Zeitraum 2016 bis 2035 sollen insgesamt 7900 Wohnungen entstehen. Die Jungerhalde-West bildet eines der rd. 40 Planungsgebiete im Handlungsprogramm Wohnen.

Allmannsdorf

Allmannsdorf ist mit seinen etwa 5.400 Einwohnern ein Stadtteil in Konstanz. Er liegt zentral gelegen westlich und nördlich von Staad in Nähe des Bodensees. Der Verwaltungsbezirk Allmannsdorf entstand aus der flächenmäßig größeren ehemaligen Gemeinde Allmannsdorf, die 1915 eingemeindet wurde. Für die am Rande von Allmannsdorf gelegene Fläche Jungerhalde West ergibt sich nun die Chance, sich zu einer Arrondierungsfläche einem attraktiven Wohnquartier zu entwickeln.

B.1.2 Zukunftsstadt Konstanz

Wie können und wollen wir im Jahr 2030 wohnen und leben? Wie sieht die nachhaltige Stadt von morgen aus? In enger Zusammenarbeit mit der Bürgerschaft, der Wissenschaft sowie zivilgesellschaftlichen AkteurlInnen und der Wirtschaft hat die Stadt Konstanz mit dem BMBF-Projekt „Zukunftsstadt Konstanz“ einen ko-kreativen Entwicklungsprozess für ihre nachhaltige Stadt- bzw. Quartiersentwicklung auf den Weg gebracht.

Das große Potential und die Innovationskraft von Planungsverfahren, in denen das Know-How von Wissenschaft und Verwaltung auf die zivilgesellschaftliche Alltagsrealität trifft, ist die Grundlage der Zukunftsstadt Konstanz. Mit der Vision „Smart Wachsen – Qualität statt Quadratmeter! Wie lassen sich eine hohe Wohn- und Lebensqualität und gesteigerte Flächeneffizienz in Einklang bringen?“ wird neben ihrer direkten Umsetzung im Reallabor auf der Fläche „Am Horn“ auch in der Sammlung aller im Projekt zusammengetragenen Informationen im digitalen Tool LexiKON „Smart Wachsen“ verfolgt. Als Schlüssel einer flächensparsamen Stadtentwicklung gilt es demnach den Wohnraum und das Wohnumfeld so hochwertig zu gestalten, dass dessen Qualität einen Anreiz zur Reduzierung der individuellen



Wohnfläche schafft und den vermeintlichen Verzicht kompensiert. Als Leuchtturm für nachhaltige Quartiersentwicklung mit Smart-City-Lösungen soll das Modellquartier „Am Horn“ Grundlagen schaffen für alle Quartiersentwicklungen des Handlungsprogramms Wohnen. Weitere Informationen zu den Zielen, Inhalten und Erkenntnissen aus dem laufenden Projekt gibt es auf der Projekthomepage unter www.konstanz.de/zukunftsstadt.

B.1.3 Aufgabenstellung

Die Ausloberin beabsichtigt gemeinsam mit der WOBAK (Städtische Wohnungsbaugesellschaft mbH Konstanz) die Grundstücksflächen des nördlichen Teils des großen Gebietes Jungerhalde in Konstanz-Allmannsdorf zu bebauen. Entsprechend den Vorgaben im Handlungsprogramm Wohnen soll hier ein neues Quartier mit bezahlbarem Wohnraum entstehen. Darüber hinaus sieht der Feuerwehrbedarfsplan hier einen Standort für ein Feuerwehrgerätehaus vor. Im Sinne der Zukunftsstadt Konstanz ist ein stimmiges Gesamtkonzept für das Gebiet zu entwickeln, das städtebauliche, wirtschaftliche, ökologische und soziale Aspekte gleichermaßen einbezieht und das einen flächensparsamen Wohnungsbau unter hohen ökologischen und energetischen Standards im Holzbau bietet.

Die zur Verfügung stehende Grundstücksfläche hat eine Größe von ca. 2 ha wovon 1/3 der Fläche als Pufferzone zwischen Bebauung und Landschaft bestehen bleiben soll.

Im neuen Quartier ist Wohnen in vielfältiger Form mit einer sozial gemischten Bewohnerstruktur und einem Schwerpunkt an kostengünstigen Wohnungen für Haushalte mit geringem und mittlerem Einkommen geplant. 50% der Wohnungen sollen im geförderten Wohnungsbau, 40% im mittleren Preissegment und 10% für Baugemeinschaften zur Verfügung gestellt werden. Ziel ist die Schaffung bezahlbaren Wohnraums mit hoher Qualität, d.h. es sind qualitätsvolle wirtschaftliche Lösungen zu entwickeln. Im Workshopverfahren sind Konzepte zu entwickeln, die eine angemessene Dichte und Berücksichtigung von Flächeneffizienz und Wirtschaftlichkeit konzipieren. Über diese Vorgehensweise ergibt sich anschließend die Anzahl der Wohneinheiten für das Quartier.

Zusätzlich zur Wohnbebauung ist ein Feuerwehrgerätehaus mit einer Grundfläche von 700m² und einer Gesamthöhe von ca. 7m sinnvoll auf dem Grundstück zu verorten. Wohnen soll in den oberen Geschossen des Gerätehauses ermöglicht werden.

Es wird großen Wert auf Nachhaltigkeit gelegt. Im Rahmen des Aufrufs „Holzbau als Bestandteil des kommunalen Klimaschutzes“ des Ministeriums für Ernährung, ländlicher Raum und Verbraucherschutz BW hat die Stadt Konstanz sich mit der Idee beworben, ein Konzept zu entwickeln, um geförderten Wohnraum in Holzbauweise realisieren zu können am Beispiel der Jungerhalde-West in Allmannsdorf. Das Gebiet Jungerhalde-West fungiert als Modellprojekt und fordert ökologische, energetische und sozial durchmischte Wohnungen in Holzbauweise. Flexible Grundrisse, die Planung von aktuellen Grundrisstypologien und Anpassung an die jeweilige Lebenssituation sind in diesem Quartier zukünftig durchaus denkbar.

Durch die Entwicklung eines schlüssigen Holzsystems soll es gelingen, den Werkstoff im geförderten Wohnungsbau zu realisieren. Dabei sind die Förderrahmenbedingungen inklusive

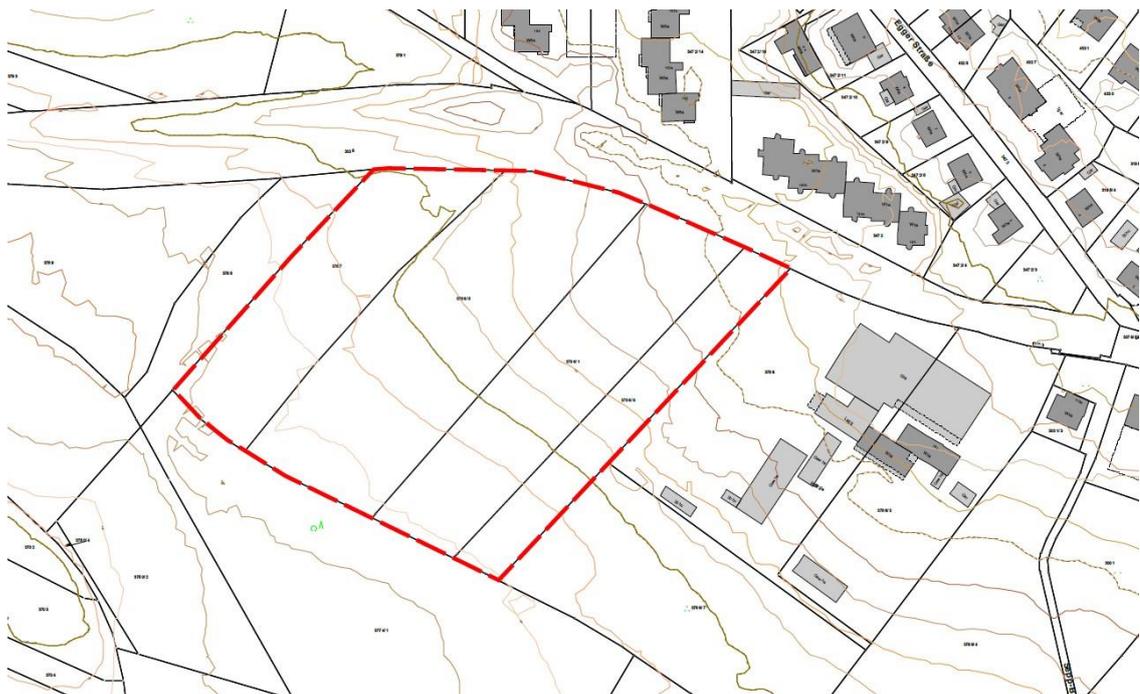
Kosteneinhaltung maßgebend. Denkbar ist es, aus dem Holzbausystem ein Prinzip für das Quartier abzuleiten und zu entwickeln.

Zudem soll sich das neue Quartier durch eine hohe gestalterische Qualität hinsichtlich der Architektur, des Wohnens und des Umgangs des Freiraums und Übergänge zu dem angrenzenden Landschaftsraum auszeichnen.

Die beteiligten Teams aus Architekten und Landschaftsplaner erstellen hierzu ein Planungskonzept mit einem exemplarischen Grundriss zum geförderten Wohnungsbau in Holzbauweise.

Ziel ist es, für das Quartier Jungerhalde-West ein adäquates funktionales und architektonisches Konzept zu entwickeln, das die städtebaulichen und freiraumplanerischen Vorgaben berücksichtigt, sowohl die Themen Wirtschaftlichkeit als auch Qualität und Nachhaltigkeit aufnimmt und zu einem lebendigen und stabilen Quartier führt. Dabei sind die in der Auslobung genannten Rahmenbedingungen zu berücksichtigen.

B.1.4 Planungsgebiet



Das Planungsgebiet liegt am nördlichen Rand des Gebietes Jungerhalde, in Konstanz Allmannsdorf, einem Stadtteil von Konstanz in Nähe des Zentrums der Stadt. Es grenzt im Norden an die Mainaustraße, an die sich nördlich eine gemischte Wohnsiedlung mit mehrgeschossigen Wohnhäusern und nord-westlich eine Kleingartenanlage anschließt.

Östlich des Grundstücks befinden sich Gewerbeflächen in Form eines Gartencenters mit Außenbereich und Parkplätzen und weiteren Wohnhäusern.

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches sind Bestandteil des geschützten Grünbestandes („Jungerhalde / Hockgraben“). Der regionale Grünzug ragt teilweise im Südwesten ins Plangebiet. Das FFH-Gebiet „Bodanrück und westlicher Bodensee“ befinden sich südlich und westlich angrenzend. Im westlichen Bereich grenzt eine geschützte Feldhecke an (siehe Anlage 08).

Das Grundstück hat eine Größe von ca. 2 ha. Die gesamte Bebauung soll auf ca. 1,2 ha der Fläche im nördlichen Teil des Grundstücks stattfinden. Davon entfallen 10% der Fläche für das Feuerwehrgerätehaus mit Außenanlagen. Für die Wohnbebauung sind ca. 1 ha einzuplanen. Die ca. 0,8 ha große Pufferzone im Süden des Grundstücks zwischen Bebauung und Landschaft soll von Bebauung freigehalten und ökologisch aufgewertet werden (siehe Anlage 02 Luftbild Pufferzone).

Die Flächen werden derzeit landwirtschaftlich als Ackerflächen genutzt. Die Topographie des Grundstückes fällt in Nordost-Südwest-Richtung um ca. 7m ab. Im Gebiet befindet sich eine als Hecke begrünte Böschungskante, die sich im westlichen Teil des Grundstücks von Norden nach Süden erstreckt.



Abbildung: Luftbild mit Grundstück und Pufferzone zum Landschaftsschutzgebiet

B.1.5 Städtebauliches Konzept

Das Quartier Jungerhalde West am Ortsausgang Allmannsdorf soll städtebaulich in die bestehenden Siedlungen eingebunden werden und sich der Ortsrandlage anpassen. Das Gebiet soll als innovatives und zukunftsweisendes Quartier geplant werden, das ein soziales Miteinander der Bewohner und Bewohnerinnen fokussiert. Die Zielsetzungen des Projekts Zukunftsstadt der Stadt Konstanz „Smart wachsen: Qualität statt Quadratmeter“ sollen auch hier Berücksichtigung finden.

Die Entwicklung eines flächeneffizienten und nachhaltigen Wohnquartiers unter besonderer Berücksichtigung des Freiraums steht im Fokus der Planung. Es ist ein intelligentes städtebauliches Konzept erforderlich, dass sowohl ein attraktives Quartier unter energetischen, ökologischen und sozialen Qualitätsstandards schafft und gleichzeitig den Fokus auf die Gestaltung möglichst multifunktional nutzbarer Freiflächen legt. Zur Förderung des sozialen Miteinanders müssen Begegnungsräume z.B. durch die Einrichtung unterschiedlicher Gemeinschaftsräume oder eines Quartiersplatzes innerhalb des Quartiers geschaffen werden.

Es soll an dieser Stelle ein Quartier mit bezahlbarem, flächensparendem und energieeffizientem Wohnraum für unterschiedliche Bewohnergruppen entstehen. Das Quartier soll als ein ökologisch, energetisch und sozial durchmischtes Modellprojekt in Holzbauweise geplant und realisiert werden.

Das gesamte Gebiet soll in einer städtebaulich verträglichen Bauweise geplant werden. In der näheren Umgebung auf der gegenüberliegenden Seite der Mainaustraße befinden sich vier- und fünfgeschossige Wohnbauten. Das Gelände fällt besonders im Bezug zur Bestandsbebauung auf der gegenüberliegenden Straßenseite in südwestlicher Richtung ab. Eine vier- bis fünfgeschossige Bebauung im Plangebiet könnte sich somit in die Bestands-/Umgebungsbebauung einfügen.

Bei der Planung müssen die Anbaubeschränkungen gemäß § 22 StrG Baden-Württemberg beachtet werden, da das Gebiet im Norden an die Landesstraße L219 grenzt.

Der zu überplanende Neubaubereich (südliche Baugrenze) orientiert sich an der bestehenden Bebauung des Gartencenters.

Die Einbindung des Feuerwehrgerätehauses (s. Entwurf im Anlage 11) soll Berücksichtigung finden und sollte möglichst in Nähe der Mainaustraße verortet werden. Mögliche Lärmimmissionen sollten bei der Planung des Konzeptes berücksichtigt werden.

Eine besondere Bedeutung wird der Entwicklung eines vielfältigen, barrierefreien, energetisch optimierten Quartiers mit hoher Identität beigemessen. Es soll ein Konzept entwickelt werden, das das Thema Flächeneffizienz aufgreift und dadurch eine Antwort auf die Anzahl der Wohneinheiten gibt. Dabei soll auch die städtebauliche Dichte angemessen entwickelt und die angrenzenden schützenswerten Grünflächen mitberücksichtigt werden.

Die Wohnbebauung soll in Holzbauweise oder Holzhybridbauweise erstellt werden. Im Rahmen der Holzbau-Offensive Baden-Württemberg hat sich die Stadt erfolgreich beim Ideenaufwurf des Landes für kommunale Holzbau-Konzepte beworben. Mit Blick auf die weltweite Klimaentwicklung soll am Beispiel der Jungerhalde West ein Konzept für bezahlbaren Wohnraum in Holzbauweise in diesem Gebiet entwickelt werden.

Die Erschließungsflächen und die öffentlichen Flächen sollen möglichst wirtschaftlich entwickelt werden und gleichzeitig eine möglichst hohe Aufenthaltsqualität besitzen.

B.1.6 Planungsrechtliche Grundlagen

Der künftige Geltungsbereich des Grundstücks Jungerhalde umfasst die Grundstücke Flst. Nr. 3786/5, 3786/6, 3786/1 sowie 3787, die sich im Eigentum der Stadt Konstanz befinden.



Im Flächennutzungsplan 2010 des Verwaltungsraumes der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Bodanrück-Untersee, Konstanz-Allensbach-Reichenau wird das Gebiet als landwirtschaftliche Fläche dargestellt ist (Auszug siehe Anlage 04).

Die Fläche, die sich in unmittelbarer Nähe zum Ortskern Allmannsdorf befindet, wurde im Rahmen des Handlungsprogramms Wohnen geprüft und als geeignet bewertet. Die Entwicklung der Fläche stimmt mit dem Regionalplan überein und liegt innerhalb der Entwicklungsachse und des Entwicklungsraums. Für das Gebiet existiert kein aktueller Bebauungsplan.

Es ist geplant auf Grundlage des Ergebnisses des Verfahrens ein Bauleitplanverfahren durchzuführen und als ein komplettes Baugebiet zu entwickeln. Das Bebauungsplanverfahren wird im Regelverfahren mit Umweltprüfung und Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung durchgeführt. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert. Die Satzung über den Schutz des Grünbestandes „Jungerhalde / Hockgraben“ wird angepasst.

Das Bauleitplanverfahren wird nach dem Workshopverfahren eingeleitet und soll die Voraussetzung für die Wohnbebauung und ein Feuerwehrgerätehaus schaffen.

Folgende städtebauliche Kenndaten werden als Orientierungswerte gesehen:

- Geschosswohnungsbau
- Dichte ca. 130 WE/ha
- 3-5 Geschosse
- 0,9-1,5 GFZ
- 0,4-0,6 GRZ
- Durchschnittl. 68 m²/WE

Die Rahmenbedingungen sollen als Grundlage für den Workshop dienen und dort zwischen den Planerteams und der Bürgerschaft diskutiert werden.

B.1.7 Bürgerbeteiligung

Der Gemeinderat hat am 20.05.2021 über einen Antrag auf erweiterte Bürgerbeteiligung entschieden. Bürgerbeteiligung soll entsprechend der Stufe 3 „Mitwirkung“ auf Basis des Gemeinderatsbeschlusses zu den Planungszielen des Projekts Jungerhalde West in Form eines zusätzlichen digitalen Beteiligungsformats durchgeführt werden. Mit allen Beteiligten soll im Dialog der Rahmen für eine verträgliche und nachhaltige Entwicklung der Jungerhalde West geschaffen werden. Städtebauliche, nutzungsstrukturelle, ökologische, soziale und wirtschaftliche Aspekte sollen einbezogen werden. Es soll ein offener, konstruktiver und wertschätzenden Austausch stattfinden.

Gemeinsam mit der Bürgerschaft und den Planerteams sollen Konzepte entwickelt werden, die das Thema Flächeneffizienz aufgreifen, um eine Antwort für die Anzahl der Wohneinheiten zu finden.

B.1.8 Erschließungskonzept

ÖPNV-Anbindung

Das Gebiet ist gut an den ÖPNV angebunden. Die Bushaltestelle „Jugendherberge“ liegt in direkter Nachbarschaft und ist fußläufig in wenigen Minuten erreichbar.

Verkehrerschließung

Die äußere Erschließung des Gebietes soll über die Mainaustraße erfolgen. Das neue Quartier sollte intern möglichst wenig durch Verkehr belastet werden und die Erschließungsfläche geringgehalten werden. Die Aufenthaltsqualität steht im Vordergrund. Die Erschließung auf dem Grundstück ist entwurfsabhängig und wirtschaftlich mit zu entwickeln.

Um eine Alternative zum eigenen Auto und ein zusätzliches Mobilitätsangebot zu schaffen, sollen im Gebiet u.a. gut erreichbare Carsharing-Stellplätze geschaffen werden.

Für das Feuerwehrgerätehaus ist eine gute und schnelle verkehrliche Anbindung an die Mainaustraße herzustellen. Die Lage des neuen Feuerwehrhauses soll auf dem Grundstück festgelegt werden. Es existiert bereits eine erste Planung des neuen Gebäudes (siehe Anlage 11).

Parkierung

Die für das gesamte Gebiet notwendigen Stellplätze sollen oberirdisch gebündelt an einer geeigneten Stelle organisiert werden. Es sind auch Modelle der Integration von Stellplätzen im Gebäude denkbar.

Es sollen folgende Kfz-Stellplätze und Fahrradstellplätze nachgewiesen werden:

- je Wohnung 0,6 Kfz-Stellplätze
- ein Fahrradstellplatz je 30m² Wohnfläche

Vorgaben siehe Entwurf der Stellplatzsatzung der Stadt Konstanz in Anlage 12.

Gemäß DIN und Feuerwehr Konstanz sind für das Feuerwehrgerätehaus 18 KFZ-Stellplätze nachzuweisen. Die am Feuerwehrhaus ankommenden Einsatzkräfte müssen ihre Fahrzeuge sicher abstellen und verlassen sowie den Alarmeinang sicher erreichen können. Die An- und Abfahrtswege am Feuerwehrhaus müssen so angeordnet sein, dass die Einsatzkräfte sicher an- und ausrücken können. Die Erschließung der Wohnbebauung über dem Feuerwehrgerätehaus ist separat (beispielsweise über einen Laubengang) zu planen.

Radwege

Ein passendes Radwegkonzept mit Anbindung an das vorhandene Radwegenetz ist mit zur berücksichtigen. Interne Radwege sind im Erschließungskonzept mit einzuplanen.

Ziel ist es, eine Sicherheit und Übersichtlichkeit für Fußgänger und Radfahrer auf dem Gelände zu schaffen.

Das Handlungsprogramm Radverkehr der Stadt Konstanz ist zu berücksichtigen (s. Anlage 13)

B.1.9 Infrastruktur

Das Planungsgebiet hat eine gute Infrastruktur und eignet sich zur Arrondierung des Siedlungsrandes.

B.1.10 Vorgaben Wohnungsbau

Im neuen Quartier ist Wohnen in vielfältiger Form geplant. Es wird eine Mischung aus gefördertem und freifinanziertem Wohnungsbau angestrebt. Die Anzahl der Wohneinheiten wird nicht vorgegeben und soll entwurfsabhängig unter Berücksichtigung des Themas Flächeneffizienz beantwortet werden.

Folgende Bindungen in Bezug auf den Wohnungsbau sollen eingehalten werden:

90% Mietwohnungen

Davon:

- ca. 50% als geförderter Mietwohnungsbau nach den Förderrichtlinien des LWoFG
- ca. 40 % als Mietwohnungen im mittleren Preissegment

Das Verhältnis der angebotenen Wohnungsgrößen für den Mietwohnungsbau sollte sich gleichmäßig verteilen.

Die Mietwohnungen im mittleren Preissegment sollten aus Gründen der Wirtschaftlichkeit und Praktikabilität den Vorgaben für den geförderten Mietwohnungsbau entsprechen.

10% Baugemeinschaften

Das Baufenster der Baugemeinschaften ist separat zu betrachten und im Plan darzustellen.

B.1.11 Hinweise zu geförderten Wohnungen

Vorgaben förderfähige Wohnungen

Die Wohnungsgrößen der geförderten Mietwohnungen sollen entsprechend den Vorgaben der Durchführungshinweise des Wirtschaftsministeriums zum Landeswohnraumförderungsgesetz Baden-Württemberg [DH-LWoFG], Teil 3, Ziffer 1.2 vorgesehen werden. Darin sind die Wohnungsgrößen wie folgt festgelegt:

Wohnungsgrößen Förderung von Mietwohnraum:

- bis zu 45 qm Wohnfläche mit bis zu zwei Wohnräumen,
- bis zu 60 qm Wohnfläche mit mindestens zwei und höchstens drei Wohnräumen,
- bis zu 75 qm Wohnfläche mit mindestens drei und höchstens vier Wohnräumen,
- bis zu 90 qm Wohnfläche mit mindestens vier und höchstens fünf Wohnräumen.

Die generelle Überschreitung der Wohnflächengrenzen um bis zu fünf Prozent ist förderfähig. Eine Überschreitung der Wohnflächengrenzen ist um bis zu 15 qm auch bei gleichbleibender Raumzahl zulässig, wenn eine Wohnung nach DIN 18040-2 Barrierefreie Wohnungen, Wohnungen für Rollstuhlfahrer – Planungsgrundlagen – geplant wird.“

Für die vorgenannten Wohnungsgrößen sollte es Ziel sein jeweils die höchstmögliche Anzahl an Wohnräumen zu integrieren.

Das Angebot an Wohnungen sollte sich wie folgt verteilen:

Art der Wohnungen	Größe	Anteil soll
2-Zi-Wohnung	bis 45 qm	ca. 30%
3-Zi-Wohnung klein	bis 60 qm	ca. 30%
3-4-Zi-Wohnung	bis 75 qm	ca. 10%
4-5-Zi-Wohnung	bis 90 qm	ca. 20%
5-6-Zi-Wohnung	bis 105 qm	max. 10%

Ausstattung der Wohnungen

Bei der Gestaltung der Grundrisse ist auf einfache und praktische Strukturen, Funktionalität, sowie eine gute Belichtung aller Wohnungen und ggf. Familientauglichkeit zu achten. Die Wohnungen sollen über einen Balkon, Freisitz, Loggia oder Terrasse und über ausreichend große Abstellmöglichkeiten (keine Abstellräume) in der Wohnung verfügen.

Für jede Wohnung soll eine Dusche und ein WC in einem Badezimmer vorgesehen werden. Die Badezimmer können im Ausnahmefall auch innenliegend vorgesehen werden. Die großen 3-Zimmerwohnungen erhalten, wenn möglich, ein zusätzliches separates WC. Für die 4-Zimmerwohnungen ist ein separates WC mit normalem Waschbecken (kein Handwaschbecken) vorzusehen. Ab 5-Zimmerwohnungen sollte ein zweites Badezimmer vorgesehen werden. Falls ein separates WC mit Dusche realisiert wird, sollte im Bad anstelle einer Dusche eine Badewanne vorgesehen werden. Ein Waschmaschinenanschluss ist im Sanitärbereich zu integrieren.

Bei der Gestaltung der Grundrisse ist auf eine gute Zonierung und ausreichend Möblierungsmöglichkeiten zu achten. Die Kinderzimmer sollen mindestens mit einer Größe von 11 m² vorgesehen werden.

Zudem soll jede Wohnung einen Abstellraum, nach Möglichkeit im Untergeschoss erhalten. Die Technikräume sind je nach Bedarf ebenfalls im Untergeschoss einzuplanen.

Eingangsbereiche / Treppenhäuser

Auf attraktive und funktionale Eingangsbereiche und natürlich belichtete Treppenhäuser wird großer Wert gelegt.

B.1.12 Holzbau-Offensive Förderprogramm

Im Gebiet Jungerhalde soll Wohnungsbau gemeinsam mit der städtischen Wohnungsbaugesellschaft WOBAK unter dem Aspekt der Nachhaltigkeit entstehen. Ziel ist ein stimmiges Gesamtkonzept für das Gebiet zu entwickeln, das einen flächensparsamen Wohnungsbau unter hohen ökologischen und energetischen Standards im Holzbau bietet.

Die Stadt Konstanz nimmt an einem Förderprogramm des Ministeriums für Ernährung, ländlicher Raum und Verbraucherschutz BW teil (Ideenaufruf „Holzbau als Bestandteil des kommunalen Klimaschutzes“ der Holzbau-Offensive Baden-Württemberg) und hat sich im Februar 2021 mit einer Idee beworben, bezahlbaren Wohnraum in Holzbauweise zu realisieren.



Stufe 1 des Förderprogramms wurde mit dem Zuwendungsbescheid vom 28. Mai 2021 bewilligt. Eine Bewerbung mit Umsetzungskonzept für Stufe 2 muss bis Ende September 2021 erfolgen.

Die Stadt Konstanz möchte sich für Stufe 2 des Förderprogramms „Holzbau-Offensive des Landes Baden-Württembergs“ bewerben und ein Konzept einreichen, das das Thema „Holzbauweise im sozialen Wohnungsbau“ etabliert. Das entwickelte Konzept des Siegerentwurfs des Workshopverfahrens soll in Stufe 2 eingereicht werden. Das erarbeitete Konzept im Gebiet Jungerhalde-West soll eine beispielhafte Anwendung darstellen und zentraler Bestandteil der Bewerbung werden.

Es soll eine Strategie von nachhaltigen und sozialen Quartieren in Holzbauweise auf den Weg gebracht werden. In der modellhaften Darstellung des Prozesses sollen Chancen / Hemmnisse grafisch aufbereitet dargestellt werden (z.B. Praxisleitfaden).

Angestrebt wird ein Ansatz, der Aspekte der Nachhaltigkeit wie z.B. Flächeneffizienz, erneuerbare Energien und Kostenreduzierungen berücksichtigt. Im Rahmen der Förderung am Beispiel der Entwicklung des Quartiers „Jungerhalde-West“ soll ein Weg gefunden werden, wie künftige nachhaltige Baugebiete in Konstanz in Holzbauweise gemeinsam mit der städtischen Wohnungsbaugesellschaft unter Berücksichtigung der Finanzierbarkeit der Projekte entwickelt werden können. Dabei soll nachgewiesen werden, wie es durch intelligente systemhafte Ansätze gelingen kann, geförderten Wohnungsbau in Holzbauweise zu realisieren.

B.1.13 Vorgaben Feuerwehrgerätehaus

Die Feuerwehrbedarfsplanung der Stadt Konstanz hat ergeben, dass am Standort Allmannsdorf der Bedarf eines Feuerwehrgerätehauses für drei Fahrzeuge besteht. Dieser Bedarf ist in die weiteren Planungen mit einzubeziehen. Nach den Vorgaben der Feuerwehrbedarfsplanung der Stadt Konstanz muss für die Nutzung insgesamt ein Grundstück mit einer Fläche von ca. 2.000 m² vorgesehen werden. Das Gebäude hat Außenmaße von 15 m x 33 m (Grundfläche ca. 700 m²), eine Gesamthöhe von etwa 7 m und benötigt ein Außengelände von ca. 1.300 m².

Es ist möglich, auf dem Feuerwehrhaus Wohnungen unterzubringen. Die Erschließung der Wohnbebauung über dem Feuerwehrgerätehaus muss separat, beispielsweise über einen Laubengang, geplant werden, um die Abläufe im Feuerwehrgerätehaus nicht zu behindern (Entwurf Feuerwehrgerätehaus siehe Anlage 11).

B.1.14 Freianlagen

Die Qualität der Freiraumgestaltung ist maßgeblich für die gesamte Wohnqualität. Die sensible Ortsrandlage ist bei der Planung zu berücksichtigen. Die Neubebauung soll sich der Bestandssituation angepasst entwickeln und den Ortsrand neu definieren. Die Erhaltung von Blickbeziehung in die freie Landschaft sowie eine ökologische und nachhaltige Qualität der Bebauung und des Freiraums ist anzustreben. Im Gebiet soll ein Grünpuffer entlang der südlichen Grenze zur Bebauung entstehen.

Einer sinnvollen Zonierung und Gestaltung der wohnungsnahen Freiflächen kommt insbesondere aufgrund der angestrebten Zielgruppe eine hohe Bedeutung für ein sozial verträgliches Miteinander zu. Dazu sollen flexibel nutzbare und barrierefreie Gemeinschaftsflächen sowie Spiel- und Begegnungsräume entstehen.

Der Freiraum hat gerade bei der Planung eines verdichteten kompakten Quartiers am Siedlungsrand einen hohen Stellenwert. Mehrdimensionale Ansätze müssen die vielfältigen Ansprüche und Interessen an die Freiräume z. B. durch die Quartiersnutzer, das Klima, die Biodiversität, die Wasserwirtschaft (Retention) berücksichtigen. Um ein angenehmes Klima im Quartier zu schaffen und das Quartier klimatisch optimiert zu entwickeln, ist auf eine ausreichend gute Durchlüftung (Baudichte, Bebauungsstruktur) einen geringen Versiegelungsgrad sowie einen hohen Grünflächenanteil (Bäume, Sträucher, Fassaden-, Dachbegrünung) zu achten.

Weiterhin soll auf ein optimiertes Regenwassermanagement hingewirkt werden, indem das Wasser von Niederschlägen im Quartier gehalten und erst mit Verzögerung abgegeben wird. Durch die verzögerte Ableitung können Auswirkungen von Extremwettervorkommnisse abgemildert werden.

In Abgrenzung zum hochwertigen freien Landschaftsraum ist ein ca. 60m breiter Streifen entlang der südlichen Grenze von Bebauung freizuhalten und durch entsprechende ökologische als auch in Teilen grüngestalterische Maßnahmen aufzuwerten. Dies ermöglicht eine Doppelfunktion als Ausgleichsfläche sowie nutzbare Freifläche. Eine Vernetzung mit den umliegenden Freiflächen und ein Puffer zu dem angrenzenden FFH-Gebiet und Biotopen wird gewährleistet.

Zusammen mit einer sinnvollen Anordnung der Wegebeziehungen wird das Gebiet an den Ort als auch an die hochwertigen Landschafts- und Erholungsräume angebunden.

Öffentlicher Freiraum:

Die Zonierung zwischen gemeinschaftlich bzw. halböffentlich genutzten Räumen muss klar ablesbar sein. Durch wohnungsnaher Spiel- und Bewegungsräume, die im Idealfall von der Wohneinheit einsehbar sind, sowie Aufenthaltsqualitäten und Kommunikationsmöglichkeiten bieten, soll ein beispielbares und sicheres Wohnumfeld gestaltet werden. Gut gestaltete Freibereiche im Wohnumfeld sollen vielfältige Funktionen und Nutzungen erfüllen und starre Funktionszuweisungen ersetzen. Mit intelligenten Planungskonzepten soll eine schwellenlose, generationsübergreifende Nutzbarkeit der Frei- und Grünflächen und Erschließungsflächen bereitgestellt werden.

Spielfläche

Für die auf dem Grundstück neu entstehenden Wohnungen sind die gem. LBO notwendigen Spielplatzflächen für Kleinkinder nachzuweisen. Es sind für jede Wohnung mindestens 3 m², bei Wohnungen mit mehr als drei Aufenthaltsräumen je weiteren Aufenthaltsraum zusätzlich mindestens 2 m² nutzbare Fläche nachzuweisen, insgesamt jedoch mindestens 30 m² nachzuweisen.

Privater Freibereich:

Vor allem private Freiräume im Erdgeschoss in Form eines Gartens oder einer Terrasse sowie in den Obergeschossen Balkone, Loggien, Dachterrassen in den oberen Geschossen sind im Entwurf von hoher Bedeutung. Die privaten Freibereiche sollten vor Wohngeräuschen und Einblicken (Distanz zu Nachbarn) geschützt sein und gleichzeitig eine gute Überschaubarkeit in besonderer, möglichst ruhiger Lage in ausreichender Dimensionierung bieten.



B.1.15 Ver- und Entsorgung

Schmutz- und Regenwasserableitung

Es ist eine getrennte Ableitung von Schmutz- und Regenwasser vorgesehen.

Regenwasser soll weitestgehend im Gebiet gehalten werden. Überschüssiges Regenwasser wird in die südliche Landschaft geleitet.

Ein Entwässerungsplan liegt in Anlage 10 bei.

Sonstige Versorgungsleitungen

Siehe Leitungsplan in der Anlage 09.

Abfallentsorgung

Es sind ausreichend Flächen für Müllabholstellen im Areal vorzusehen. Müllsammelstellen in Gebäuden sind vorzugsweise im Erdgeschoss zu berücksichtigen

B.1.16 Baugrund

Es liegt kein Baugrundgutachten vor. Dieses wird gegebenenfalls zu einem späteren Zeitpunkt erstellt.

B.1.17 Artenschutz

Zur Klärung wichtiger Rahmenbedingungen wurde im Vorfeld für den Bereich des Plangebiets ein faunistisches Gutachten erstellt.

Aufgrund der vorgefundenen Struktur wurden die Tierarten Vögel, Fledermäuse und Reptilien näher untersucht.

Das Gebiet hat für Vögel eine lokal untergeordnete Bedeutung. Die Ränder des überplanten Gebietes werden von Fledermäusen sowohl als Leitstruktur als auch als Jagdhabitat genutzt. Als Fortpflanzungsstätte und Ruhestätte hat das Gebiet eine untergeordnete Bedeutung.

Der östliche und südwestliche Rand des überplanten Gebietes wird von Fledermäusen sowohl als Leitstruktur als auch als Jagdhabitat genutzt. Eine randliche Eingrünung mit gebietsheimischen Gehölzen ist vorzusehen, um die Funktion als Nahrungshabitat für Fledermäuse sicherzustellen.

An der östlichen Grenze ist ein 5m breiter Flugkorridor notwendig, der von Bebauung freizuhalten ist (Lage Flugkorridor siehe Luftbild im Faunistischen Gutachten Anlage 07).

Zusammenfassend ist festzustellen, dass für die untersuchten Artengruppen Vögel, Fledermäuse, Reptilien und Amphibien sowie für sonstige streng geschützte Arten erhebliche Beeinträchtigungen durch die geplante Bebauung unter Berücksichtigung entsprechender Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen ausgeschlossen werden können.

Es ist nicht zu erwarten, dass bei der Umsetzung des Vorhabens die Verbotstatbestände des §44 BNatSchG. bzw. des Art. 12 FFH-RL und Art. 5 der Vogelschutzrichtlinie eintreten. Die NATURA 2000-Vorprüfung zeigt, dass Beeinträchtigungen auf das angrenzende FFH-Gebiet ausgeschlossen werden können. (Faunistisches Gutachten siehe Anlage 07)

Eingriffe in die Insektenfauna durch künstliche Beleuchtung im Außenbereich sind zu vermeiden. §21 „Beleuchtungsanlagen“ des Naturschutzgesetzes ist anzuwenden.

B.1.18 Immissionsschutz

Nach Lärmaktionsplan ist das Planungsgebiet Geräuschimmissionsbelastungen durch die nördlich angrenzende Landesstraße L219 ausgesetzt. Es werden passive schalltechnische Maßnahmen notwendig.

(Voruntersuchung siehe Anlage 06).

B.2 Allgemeine Ziele, Vorgaben und Empfehlungen

Ziel des Workshop-Verfahrens ist es, architektonische Lösungsansätze für die Umsetzung der beschriebenen Planungsaufgabe zu finden. Folgende Themen sind dabei von besonderer Bedeutung, wobei die Reihenfolge der Themen keine Rangfolge darstellt:

B.2.1 Gestaltung

Die Auslober wünschen sich innovative, funktionale und kostengünstige Planungsvorschläge im Holzbau mit übertragbarem Ansatz für künftige Quartiere. Von den Teilnehmern werden Entwurfskonzepte erwartet, die mit einem möglichst geringen Einsatz von Energie und Ressourcen eine höchstmögliche Gesamtwirtschaftlichkeit, Behaglichkeit, Gebrauchstauglichkeit, Architekturqualität und Freiraumqualität erzielen. Des Weiteren ist auch Rücksicht auf die im anschließenden Betrieb laufenden Kosten zu nehmen – im Sinne einer Optimierung der Lebenszykluskosten.

B.2.2 Funktionalität

Nutzbarkeit sowie kommunikationsfördernde Flächen und Räume

Neben der Erfüllung der Vorgaben zum Wohnungsbau und der spezifischen Nutzeranforderungen gewährleistet eine hohe funktionale Qualität die dauerhafte Gebrauchstauglichkeit der Gebäude. Dabei ist eine hohe Aufenthalts- und Gestaltungsqualität von Freiflächen, Erschließungs- und Begegnungsflächen anzustreben.

Barrierefreiheit:

Es ist zu untersuchen, wie die Gebäude barrierefrei erschlossen werden können. In dieser Planungsaufgabe sollen die Anforderungen zum barrierefreien Bauen im Sinne der LBO, insbesondere § 35 Wohnungen, erfüllt werden.

Brandschutz:

Die Grundzüge der Brandschutzkonzeption sollen zusammenfassend beschrieben und in geeigneter Weise zeichnerisch verdeutlicht werden.

B.3.3 Komfort und Gesundheit

Sicherheit

Von einer Berücksichtigung der relevanten Normen, Richtlinien und Verordnungen wird ausgegangen.

Licht und Raumklima

Durch einen angemessenen Öffnungsanteil der Fassaden ist neben einer guten Sichtverbindung nach außen eine hohe Tageslichtverfügbarkeit zu gewährleisten. Ein zu großer

Öffnungsanteil kann in den Sommermonaten jedoch auch zu einer Überhitzung der Räume führen. Daher ist in Abhängigkeit zum Fensterflächenanteil und dessen Orientierung auf einen effizienten Sonnenschutz zu achten. Darüber hinaus wird besonderer Wert auf die zu erwartende Innenraumqualität gelegt. Dazu zählt insbesondere eine hohe Raumluftqualität. Über sinnfällige passive Maßnahmen (Bauweise, Speicherfähigkeit der Bauteile/Bauteilaktivierung, Orientierung, abgestimmter Fensterflächenanteil) ist das Raumklima bereits in der Vorplanung weiter zu optimieren.

B.3.4 Wirtschaftlichkeit

Kosten

Bei der Umsetzung der Aufgabe ist zu berücksichtigen, dass die Kosten von 3.500€ inkl. MwSt./m² Wohnfläche nicht überschritten werden. Hierbei sind sämtliche Kosten der Kostengruppen 200 bis 700 (DIN 276) zu berücksichtigen. Die Einhaltung der vorgegebenen Kosten ist für die weitere Realisierung von großer Bedeutung. Bei der Vorstellung der Arbeiten soll die Plausibilität der Kosten bestätigt werden.

Flächeneffizienz

Bei der Umsetzung der Funktionsflächen wird eine wirtschaftliche und funktionale Lösung angestrebt. Ein möglichst günstiges bzw. hohes Verhältnis von Wohnfläche zu Bruttogrundfläche (DIN 277) ist anzustreben.

Lebenszykluskosten

Durch bauliche und technische Maßnahmen ist ein optimiertes Verhältnis von Investitionskosten zu Nutzungskosten anzustreben. Im Entwurfskonzept sind die Herstellungs-, Betriebs- und Unterhaltskosten zu berücksichtigen durch:

- die Angemessenheit der baulichen Maßnahmen (v.a. Flächeneffizienz, Gebäudeform, Tragwerk, Fassade etc.)
- geringe Energiekosten über einen reduzierten Energiebedarf und eine optimierte Energiebedarfsdeckung
- eine Reinigungs- und Instandhaltungsfreundlichkeit der Fassade
- die Vermeidung wartungsintensiver Gebäudetechnik
- durch ein nachhaltiges Materialkonzept

B.3.5 Ressourcen und Energie und Nachhaltigkeit und Biodiversität

Ressourcen

Ziel ist ein schonender und bewusster Umgang mit Ressourcen, Bau- und Wertstoffen im Hochbau als auch in den Außenanlagen.

Umweltschutz und Biodiversität

Ziel sind der Erhalt und die Verbesserung der natürlichen Lebensgrundlagen sowie Sicherung, Schutz und Optimierung von Biodiversität im Gebiet und im Rahmen der Quartiersentwicklung.

Flächenversiegelung

Die Bebauung sowie die dazu benötigten Erschließungsbereiche sind mit einem möglichst geringen Flächenaufwand bzw. einer geringen Flächenversiegelung zu planen.

Eine Begrünung der Dächer wird aus ökologischen Gründen begrüßt.

Wasser

Bauliche Voraussetzungen für die Regen- und Grauwassernutzung sind zu berücksichtigen.

Energiekonzept

Der Gemeinderat der Stadt Konstanz hat in seiner Sitzung vom 11.03.21 beschlossen, die weitgehende Klimaneutralität für das Stadtgebiet Konstanz bis spätestens 2035 zu erreichen. Dieses Zielszenario sieht bis 2035 eine überaus schnelle Absenkung der Treibhausgase auf dem Stadtgebiet vor und zieht somit hohe Anforderungen an die Gebäudeerrichtung und dessen künftige Energieversorgung mit sich. Durch Senkung des Energieverbrauchs sollen die Kohlendioxid-Emissionen reduziert werden.

Ziel ist es, möglichst wenig Energie zu verbrauchen und den erforderlichen Energiebedarf aus erneuerbaren Quellen, die vor Ort verfügbar sind, zu decken.

Ziel ist, dass ein möglichst hoher Anteil erneuerbarer Energien für die Bedarfsdeckung bereitgestellt werden kann. Die Einhaltung der Klimaschutzkriterien der Stadt Konstanz sind bezüglich des Baus und Betriebs von Gebäuden zu berücksichtigen. Hierfür ist im weiteren Planungsprozess ein detailliertes Energiekonzept zu erstellen, das die folgenden Punkte berücksichtigt:

- Eine in der Jahresbilanz klimaneutrale Energieversorgung: Nachweis durch CO₂-Bilanz
- Erreichung Effizienzhaus-Stufe 55 bei Neubauten (Mindestanforderung, Ziel: Effizienzhaus 40 bzw. Effizienzhaus 40 Plus)
- Der Wärmebedarf ist mindestens mit einem Anteil von 90 % aus erneuerbaren Quellen zu decken, die vor Ort zu Verfügung stehen. Eine Holzverfeuerung ist zumindest als Hauptquelle nicht zugelassen.
- Strombedarfsdeckung weitestmöglich durch Dachflächen-Photovoltaik sowie weiterer Flächen (z.B. Gebäudefassade). Richtwert der Konstanzer Solarpflicht für Neubauten: 0,02 kWp/m² Nutzfläche (bzw. das mögliche Maximum).
- Nachweis sommerlicher Wärmeschutz nach dem Sonneneintragkennwertverfahren zu führen
- Bei begrünten Dächern ist eine Kombination aus PV und extensiver Dachbegrünung vorzusehen.
- Zu prüfen ist, ob oder inwieweit eine gemeinsame Wärmeversorgung mit angrenzenden Bestandsgebäuden oder -quartieren möglich ist.

Der Entwurf soll sich an den Aspekten einer nachhaltigen Stadtentwicklung orientieren und insbesondere zu einer Reduzierung des Energieverbrauchs beitragen. Im Sinne eines effektiven Klimaschutzes und einer dauerhaft wirksamen CO₂-Einsparung muss sich gerade im Neubaubereich unter Berücksichtigung einer Lebenszyklusbetrachtung der Gebäude der Energieverbrauch an technisch möglichen und wirtschaftlich sinnvollen Einsparpotenzialen

ausrichten. Auf eine energetische Optimierung der Gebäudestellung und Kubatur ist ebenso wie auf eine Optimierung des A/V-Verhältnisses zu achten.

Neben den Themen der Energieeffizienz und der Nutzung regenerativer Energien werden auch Aspekte der Suffizienz (z.B. flächensparende Wohnformen, Gemeinschaftsnutzungen, umweltfreundliche Mobilitätsangebote) und der „grauen Energie“ (Baustoffe) berücksichtigt, um den Klimaschutz ganzheitlich zu betrachten.

Nachhaltigkeit und Energie

Im Bereich Nachhaltigkeit und Energie wird insbesondere Wert gelegt auf folgende Aspekte.

- möglichst CO₂-neutrales Energie- und Technikkonzept
- mindestens Effizienzhausstufe 55
- CO₂- Reduktion durch Einsatz von Holzbauweisen bzw. Recyclingbaustoffen
- Langlebigkeit des Materialkonzeptes (lange Lebenszyklen, insbesondere im Bereich Fassade und Fenster).



C. Anlagen 1 - 16

Die Ausloberin.

Die Stadt Konstanz

zusammen mit der WOBAK Städtische Wohnungsbaugesellschaft mbH,
den 19.07.2021

