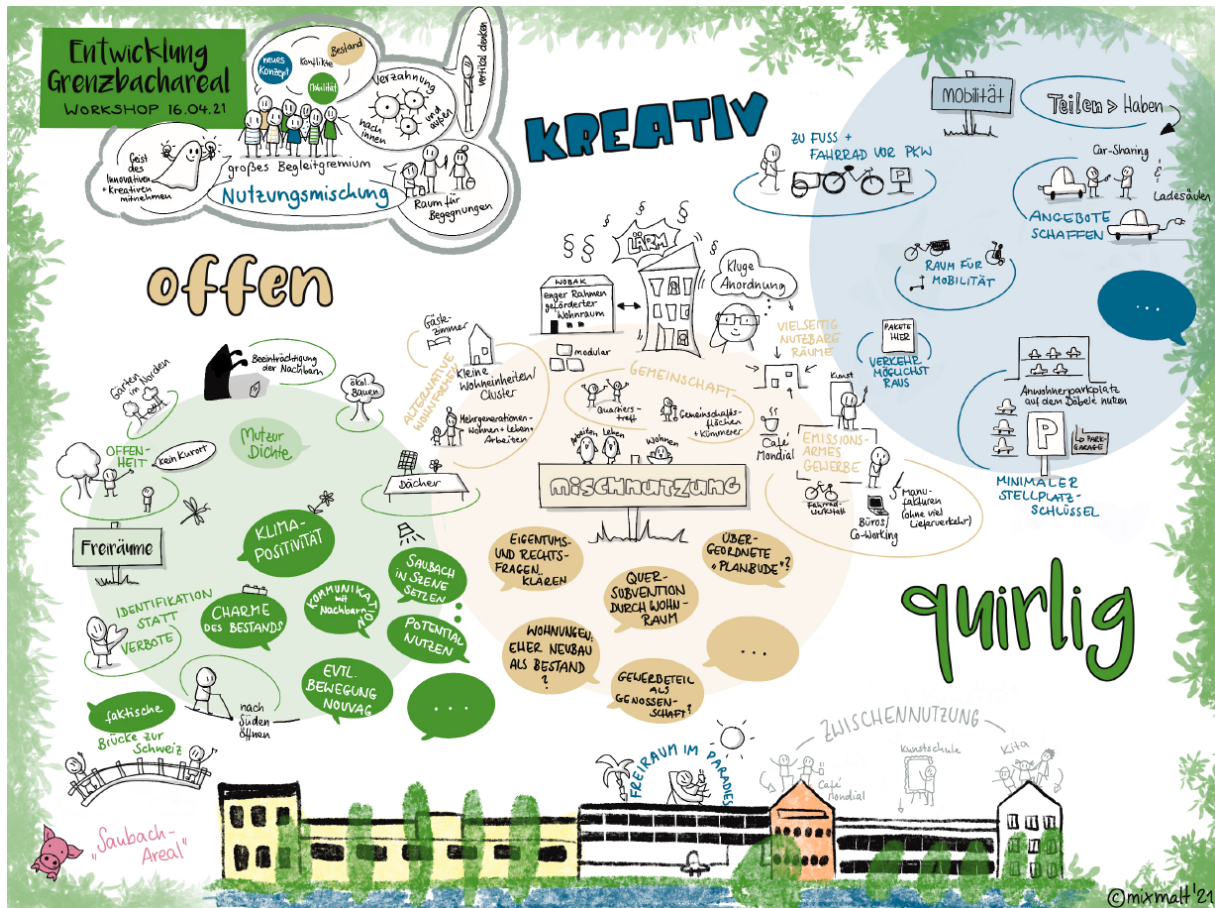


„Grenzbachareal“



Graphic Recording Planungsworkshop 2021 © mixmalt

Exposé

Ausschreibung für die Konzeptvergabe

Grundstücke Flst. Nr. 1002/4 und Flst. Nr. 1004/35 im Paradies

in Konstanz

**Amt für Liegenschaften und
Geoinformation**

**Abteilung Liegenschaften
Untere Laube 24
78462 Konstanz**

Oktober 2025

Ziel des Verfahrens

Auf der Grundlage des Handlungsprogramms Wohnen der Stadt Konstanz sowie dem Ergebnis des Planungsworkshops, der 2021 im Dialog mit drei renommierten Planungsbüros, VertreterInnen aus Politik & Verwaltung, potenziellen NutzerInnen, NachbarInnen und interessierten BürgerInnen durchgeführt wurde, sollen die Flächen des ehemaligen Technologiezentrums Konstanz zu einem „offenen, kreativen, quirligen und gemischt genutzten“ Quartier entwickelt werden.

Mit der Neubebauung soll im Stadtteil Paradies bedarfsgerechter, bezahlbarer Wohnraum für unterschiedliche Nutzergruppen entstehen. Neben der bedarfsgerechten Mischung unterschiedlicher, teils gemeinschaftlich oder gemeinwohlorientierter Wohnformen, Wohnungsgrößen und -typen werden Wohnangebote für Menschen mit besonderen Bedarfen geschaffen. Außerdem soll die Bebauung Raum für gemeinnützige, soziale sowie gewerbliche Nutzungen bieten, welche die Wohnnutzung ergänzen und das Quartier stärken. Die Bebauung selbst soll kompakt und den städtischen Klimaschutzziele entsprechend umgesetzt werden. Außenräume und Schnittstellen zwischen Außen und Innen sollen zur ökologischen und sozialen Funktion des Quartiers beitragen.

Um den anspruchsvollen Rahmenbedingungen aus Baurecht, Integration der Bestandsgebäude in die Entwicklung, Nutzungsansprüchen und ökologischen Anforderungen gerecht zu werden, wird das Areal in einem kooperativen Planungsprozess entwickelt.

Nach Abschluss der Bewerbungsphase beginnt mit den ausgewählten BewerberInnen die eigentliche Planung zur Bebauung der Fläche. Anhand abgestimmter und definierter Ziele soll in einem moderierten und von Fachleuten begleiteten Prozess aus dem Nutzungskonzept ein umsetzbares Raumkonzept erarbeitet werden das sowohl den Anforderungen der Baugemeinschaft als auch den städtischen Anforderungen gerecht wird.

Baurechtliche Anforderungen, Belange der Nachbarschaft und der benachbarten Bebauung, ökologische Belange und Belange des Klimaschutzes werden gemeinsam mit den jeweiligen Beteiligten erarbeitet. Dieser kooperative Prozess wird durch die Stadt Konstanz begleitet und fachlich unterstützt. Ergebnis soll ein umsetzbares und baulich genehmigungsfähiges Gesamtkonzept sein das die Grundlage für die Veräußerung der städtischen Flächen an die Baugemeinschaft darstellt.

Örtliche Lage des Quartiers

Das Grenzbachareal liegt am südwestlichen Rand des Stadtteils Paradies, einer gründerzeitlichen Stadterweiterung des ausgehenden 19. Jahrhunderts. Im Nordosten wird es durch Gartenflächen der angrenzenden Wohnbebauung, im Südosten von der KITA Grenzbach, im Südwesten durch den Grenzbach, die Grenzbachstraße und anschließend durch das Staatsgebiet der Schweiz sowie im Nordwesten durch die Schulthaißstraße und dem Palmenhaus begrenzt.



Amtlicher Stadtplan Stadt Konstanz, ©Stadt Konstanz

Die zu vergebenden Flächen messen eine Gesamtfläche von 2.673 m². Das nähere Umfeld ist im Wesentlichen geprägt von Wohnnutzung in Blockrandbebauung sowie dem als Kulturdenkmal geschützten Palmenhaus mit dem umliegenden und ebenfalls geschützten Palmenhauspark. Die Altstadt, der Bahnhof, der See und notwendige Versorgungseinrichtungen sind fußläufig erreichbar.



Schrägluftaufnahme ©Stadt Konstanz

Baugrundstücke

Das Areal besteht aus dem Flst. Nr. 1004/35 mit einer Größe von 1.066 qm und dem von der Stadt Konstanz im Jahr 2024 erworbenen Flst. Nr. 1002/4 mit einer Größe von 1.607 qm. Auf den zu vergebenden Grundstücken befinden sich mehrere Gebäude.



Luftaufnahme mit Kataster ©Stadt Konstanz

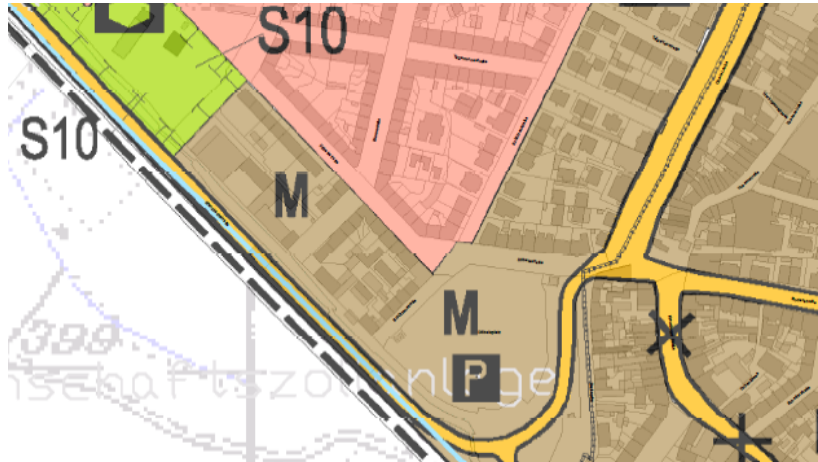
Auf dem Flst. Nr. 1002/4 befindet sich ein Fertigungsgebäude mit Produktionshalle aus den 60er Jahren und auf dem Flst. Nr. 1004/35 befindet sich ein Gebäude aus den 70er Jahren. Die Bestandsgebäude werden im Rahmen der Grundstücksvergabe mitvergeben.



Katasterplan ©Stadt Konstanz

Bebaubarkeit, Art und Maß der baulichen Nutzung

Der Flächennutzungsplan stellt die Fläche als „Gemischte Baufläche“ dar.



Flächennutzungsplan, Auszug

Die Grundstücke liegen im Geltungsbereich des rechtskräftigen, einfachen Bebauungsplans „Paradies I“ von 1998 (§ 30 Abs. 3 BauGB). Die wirksamen Festsetzungen sind den Planzeichnungen, den textlichen Festsetzungen, den örtlichen Bauvorschriften und den Begründungen des Bebauungsplans zu entnehmen. Im Übrigen richtet sich die Bebaubarkeit der Grundstücke nach § 34 BauGB.

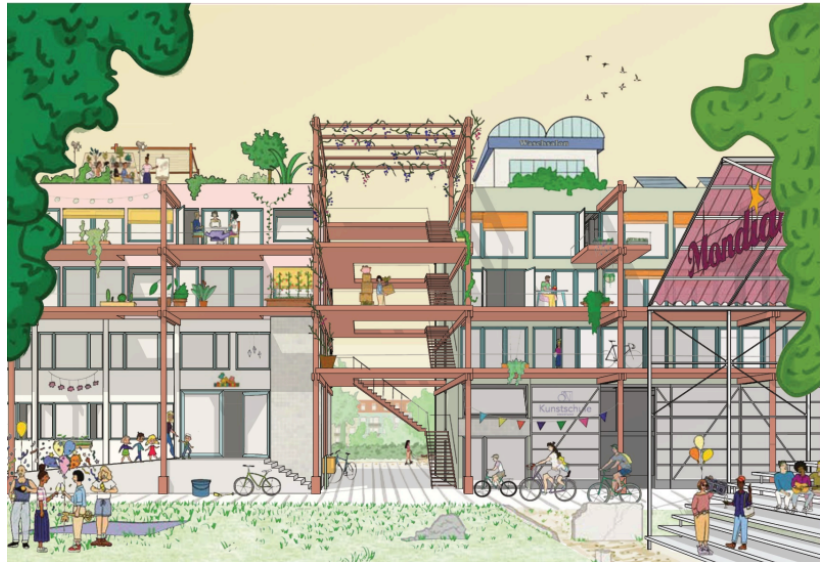


Bebauungsplan Paradies I, Auszug

Die Planung wird in der Optionsphase durch das Baurechtsamt der Stadt Konstanz begleitet, so dass am Ende der Optionsphase ein genehmigungsfähiger Entwurf vorliegt.

Konzeption

Mit dem Handlungsprogramm Wohnen -HaProWo- hat die Stadt Konstanz eine Wohnbauoffensive gestartet. Das HaProWo wurde 2014 vom Gemeinderat beschlossen und im Rahmen der Evaluation in 2018 fortgeschrieben. Ziel ist bezahlbaren Wohnraum für alle Bevölkerungsgruppen zu schaffen. Das „Grenzbachareal“ ist Bestandteil des Handlungsprogramms Wohnen dessen Ziel es ist, den Wohnungsmarkt zu entspannen und Einfluss auf die Preisentwicklung der Wohnungsimmobilen und Mieten zu nehmen.



Ergebnis Planungsworkshop 2021 ©studio trachsler hoffmann

Um zu überprüfen wie das „Grenzbachareal am besten genutzt werden kann, fand im Jahr 2021 ein Planungsverfahren im Dialog mit drei Planungsbüros, örtlichen Fachleuten, VertreterInnen aus Politik und Verwaltung, potenziellen NutzerInnen, NachbarInnen und interessierten BürgerInnen statt.

Nach Abschluss des Workshopverfahrens bei dem der Entwurf des Züricher Architekturbüros „Trachsler-Hoffmann“ gewann, haben sich die Rahmenbedingungen für die Entwicklung des Gebietes geändert. Die in der Blarerstraße 56 ansässige Kita soll inklusive der dazugehörigen Außenanlagen erhalten bleiben. Dies zieht die Anpassung der städtebaulichen Aussage des Siegerentwurfs nach sich. Die Bewerber haben in der Optionsphase die Aufgabe, den Städtebau für das Gelände zu einer genehmigungsfähigen Lösung entwickeln. Die Übernahme der Grundidee des Siegerentwurfes „offen, kreativ, quirlig, gemischt genutzt“ wird vorausgesetzt.

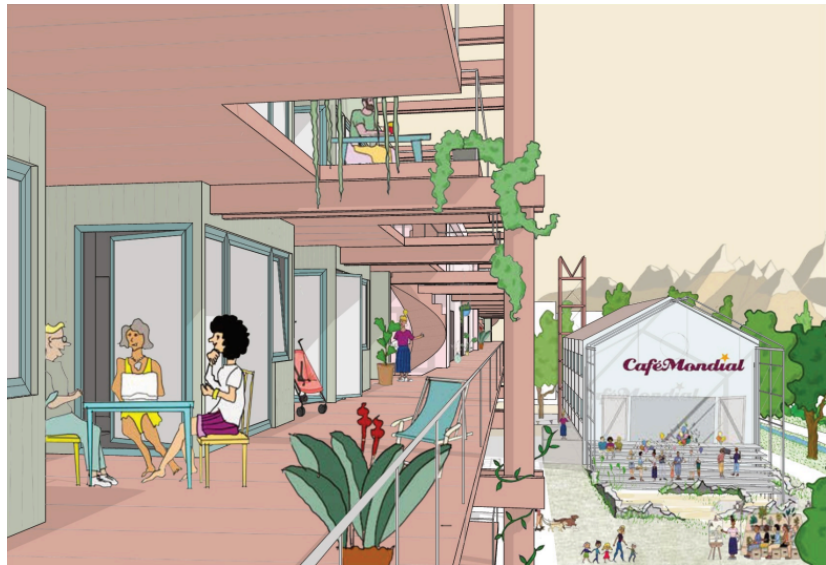
Soziale Kriterien

Im Rahmen des Handlungsprogramms Wohnen ist auf dem Grenzbachareal eine Zielgruppenbindung von mindestens 90 % der Wohneinheiten verbindlich umzusetzen. Diese Zielgruppenbindung umfasst sowohl den geförderten Wohnungsbau gemäß Landeswohnraumförderungsgesetz (LWoFG) als auch Wohnungen, deren Miethöhe dauerhaft höchstens der Kostenmiete entspricht.

Von den insgesamt 90 % gebundenen Wohneinheiten sind mindestens 30 % im Rahmen des LWoFG zu fördern. Die verbleibenden 60 % sind unter Einhaltung der Kostenmiete zu vergeben.

Eine Erhöhung des Anteils geförderter Wohneinheiten über die Mindestquote hinaus ist zulässig; in diesem Fall reduziert sich der Anteil der Wohnungen mit Kostenmiete entsprechend.

Die Bindefrist für die nach dem LWoFG geförderten Wohneinheiten beträgt mindestens 25 Jahre und richtet sich nach den jeweils geltenden Förderbestimmungen.



Ergebnis Planungsworkshop 2021 ©studio trachsler hoffmann

Energetische Vorgaben

Die Stadtwerke Konstanz planen für den Stadtteil Paradies ein Nahwärmenetz. Der Anschluss an dieses soll von den BewerberInnen vorrangig verfolgt werden. Des Weiteren sind die Mindestanforderungen an die städtischen Klimaschutzanforderungen zu erfüllen. Es werden Konzepte begrüßt, die die lokale Produktion von Energie und deren lokalen Verbrauch auf intelligente Weise verknüpfen.

Um die in den Bestandsgebäuden steckende graue Energie nicht zu verlieren wird die Auseinandersetzung mit dem Bestand und nach Möglichkeit dessen Erhalt und Integration ins Konzept vorausgesetzt. Ebenso soll die gewählte Bauweise auf Vermeidung grauer Energie abzielen.

Grundstücksvergabe

Nach dem Abschluss der Auswahl- und Optionsphase sollen die Grundstücke Flst. Nr. 1004/35 und Flst. Nr. 1002/4 an die erfolgreichen BewerberInnen verkauft werden. Die sich auf den Grundstücken befindlichen Bestandsimmobilien sind dabei Teil des Kaufvertrages.

Um den BewerberInnen eine bessere Finanzierung zu ermöglichen, jedoch auch Spekulationsgeschäften entgegenzuwirken, wird das sog. Erbbaurechtersetzende Wiederkaufsrecht Bestandteil des Kaufvertrages.

Dieses erbbaurechtersetzende Wiederkaufsrecht soll im vorliegenden Fall den Rückerwerb der Grundstücke nach Ablauf

von 85 Jahren ermöglichen und durch eine Rückkauflassungsvormerkung dinglich in den jeweiligen Grundbüchern gesichert werden. Nach Ablauf der Frist wäre ein Rückkauf der Grundstücke durch die Stadt zum inflationsbereinigten Kaufpreis sowie einer Entschädigung für die sich zum Zeitpunkt des Wiederkaufs auf den Grundstücken befindlichen Gebäude zum von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses der Stadt Konstanz ermittelten Verkehrswert möglich.

Kaufpreis

Der für die Grundstücke zu zahlende Kaufpreis basiert auf einer aktuellen Wertermittlung der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für die Ermittlung von Grundstückswerten für den Bereich der Stadt Konstanz. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass mehrere von den BewerberInnen beeinflusste Faktoren Auswirkungen auf den Bodenwert haben. So ist der von den BewerberInnen gewählte Anteil an gefördertem Wohnungsbau, aber auch die von ihm erreichte GFZ Grundlage der Wertermittlung. Insofern kann der letztlich gültige Bodenwert und in der Folge damit auch der Verkaufspreis erst anhand der Konzepte final errechnet werden.

Mit einer GFZ von 3,0 und einem geförderten Wohnungsbauteil von 30 % ist folgende Beispielberechnung möglich:

GFZ 3,0

Geförderter Wohnbau: 30%

Wert unbelastet und freigelegt: 3.360 €/m²

Wert inkl. 30% geförderter Wohnbau: 3.100 €/m²

Gegebenenfalls anfallende Kosten für die Freilegung der Grundstücke oder für die Mehraufwendungen aufgrund der teilweise gewünschten Weiternutzung und Reaktivierung der Gebäudesubstanz werden beim Gesamtkaufpreis berücksichtigt, da die Grundstücke mit den vorhandenen baulichen Anlagen übergeben werden. Mehraufwendungen für die Weiternutzung/Reaktivierung des Gebäudebestands sind jedoch maximal bis zur Höhe der ansonsten anfallenden Freilegungskosten anrechenbar. Der Nachweis der ansonsten anfallenden Freilegungskosten wird in diesem Fall im Wege eines Kostenvoranschlags eines auf Freilegung von Grundstücken spezialisierten Unternehmens erfolgen.

Grundstücksbelastungen

Bei Verkauf der Baugrundstücke sind folgende Rechte zugunsten der Stadt Konstanz in das Grundbuch einzutragen:

Absicherung einer Bauobliegenheit mit Wiederkaufsrecht:

Bei Abschluss des Kaufvertrages verpflichtet sich der ausgewählte Bewerber, auf den Kaufgrundstücken nach Maßgabe der zum Ende der Optionsphase erteilten Baugenehmigung eine Wohnbebauung zu errichten. Die hierfür geltende Frist beträgt in der Regel 2 Jahre für das bezugsfertige Errichten der Wohnbebauung und ein weiteres Jahr für die Fertigstellung der Außenanlagen. Die Absicherung erfolgt über

ein dinglich gesichertes Wiederkaufsrecht, welches nach Erfüllung der Baupflicht gelöscht wird.

Zielgruppenbindung (geförderter Wohnungsbau):

Befristete Nutzungsbindung entsprechend HaProWo erfolgt mit einer dinglichen Absicherung.

Erbbaurechtsersetzendes Wiederkaufsrecht:

Um der Bodenspekulation entgegenzuwirken, soll im Rahmen des Vertrages ein erbbaurechtsersetzendes Wiederkaufsrecht vereinbart werden (s.o.). Dieses Recht wird durch Rückkauflassungsvormerkung dinglich im Grundbuch gesichert.

Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle:

Im Rahmen des Kaufvertrages wird zugunsten der Stadt Konstanz ein dinglich abgesichertes Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle bestellt.

Wiederkaufsrecht für öffentliche Zwecke:

Soweit für die Anlage oder Erweiterung des öffentlichen Verkehrsraumes oder andere öffentliche Zwecke unbebaute Teile der Kaufgrundstücke dringend benötigt werden, räumt der ausgewählte Bewerber der Stadt ein Wiederkaufsrecht zum dann geltenden Bodenrichtwert ein. Voraussetzung zur Ausübung des Wiederkaufsrechts ist, dass es sich nur um untergeordnete Flächen handelt und die Kaufgegenstände dadurch funktional allenfalls geringfügig beeinträchtigt werden.

**Erschließungs- und
Anliegerbeiträge**

Die Erschließung des Quartiers erfolgt über die Schulthaißstraße und dem Stichweg (Flst. Nr. 1004/35) zur Schulthaißstraße. Sowohl die Schulthaißstraße als auch der Stichweg sind bereits endgültig hergestellt und somit erschließungsbeitragsfrei.

Konzeptvergabe

Mit der Verankerung des gemeinschaftlichen Planens und Bauens im Handlungsprogramm Wohnen hat die Stadtverwaltung den Handlungsauftrag, in den Quartieren des Handlungsprogramms Flächen für Baugemeinschaften, Genossenschaften, usw. bereitzustellen. Die Sicherung erfolgt über die Vergabe städtischer Grundstücke im Rahmen einer Konzeptvergabe, die im Grenzbachareal insbesondere folgende Ziele verfolgt:

- Niederschwelliger Zugang zur Bewerbung
- Transparenz der Verfahren und offene Kommunikation
- Zügige Durchführung
- Berücksichtigung demographischer und sozialer Faktoren
- Berücksichtigung städtebaulich-freiräumlicher Qualität
- Sicherung der Nachhaltigkeit von Gebäuden und Quartier
- Offenheit „gute Ideen“
- Nutzerbeteiligung im Planungsprozess

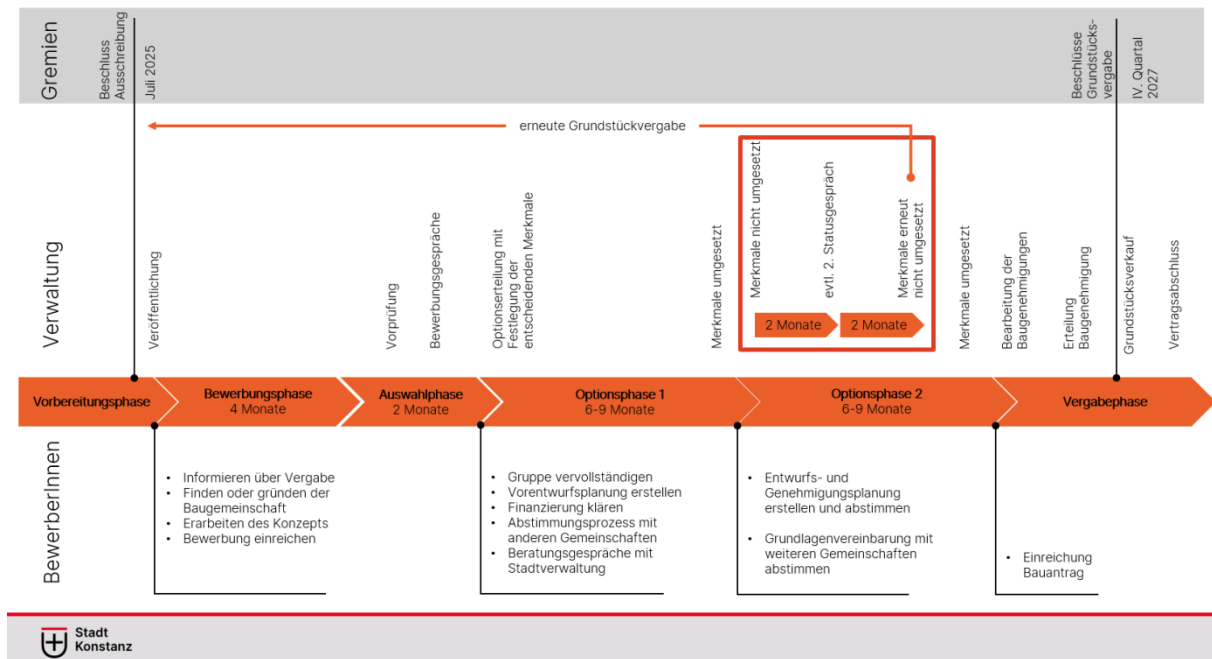
Teilnahmebedingungen / zeitlicher Ablauf

Die Teilnahme am Bewerbungsverfahren unterliegt folgenden Bedingungen:

- Bewerben können sich juristische und natürliche Personen, die ein gemeinschaftliches Wohnprojekt umsetzen und dazu mit der Stadt Konstanz einen Grundstückskaufvertrag abschließen wollen. Der Rechtsträger, der Vertragspartner der Stadt werden soll, kann, sofern noch nicht vorab erfolgt, auch erst nach Abschluss des Auswahlverfahrens gegründet werden.
- Erfüllung aller Mindestanforderungen des Kriterienkatalogs, insbesondere: mindestens 30% der Wohnfläche muss dem geförderten Wohnungsbau nach dem Landeswohnbauförderprogramm mit einer Bindungsfrist von mind. 25 Jahren dienen.
- Finanzierungsnachweis: Ermittlung der voraussichtlichen Kosten und unverbindliche Finanzierungsbestätigung durch die Bank; verbindliche Finanzierungsbestätigung erst vor Abschluss des Grundstückskaufvertrags.
- Der Bewerber hat selbst oder über Dienstleister folgende Nachweise zu erbringen:
 - Dem Projektteam muss eine Person mit Erfahrung in der Projektsteuerung und -entwicklung im Bereich des gemeinschaftlichen Geschosswohnungsbaus angehören, die die entsprechenden Aufgaben übernimmt (insb. Koordinierung und Vertretung).
 - Dem Projektteam muss ein/e ArchitektIn angehören, der/die Referenzen bei der Planung im Bereich Geschosswohnungsbau, nachhaltiges Bauen und Bauen im Bestand vorweisen kann.
Alternativ: Es kann ein Verfahren beschrieben werden das dazu führt, dass ein/e ArchitektIn mit der entsprechenden Qualifikation gefunden wird.

Projektsteuerung und Architektur können von derselben Person übernommen werden.

Verfahrensablauf



Bewerbungsphase

Voraussetzung für eine Bewerbung ist neben den oben genannten Teilnahmebedingungen, dass ein schriftlicher Entwurf eingereicht wird, aus dem die Zielsetzung der Bewerbung und die Beschreibung der zu errichtenden Gebäude anhand der Fragen im Bewerbungsformular hervorgehen. Zudem müssen mit der schriftlichen Bewerbung über das bereitgestellte Formular die folgenden Unterlagen eingereicht werden, die auch in die Bewertung der Bewerbung miteinfließen:

Nachweis des Projektsteuerers/Architekten über bereits realisierte Projekte im Bereich des nachhaltigen Bauens, des Bauens im Bestand sowie des Geschosswohnungsbaus.
Finanzierungsnachweis oder Eigenkapitalnachweis dessen Höhe mindestens die kalkulierten Kosten abdecken sollte.

Nach Ende der Bewerbungsfrist werden die eingegangenen Bewerbungen dahingehend ausgewertet, ob sie für eine Vergabe in Betracht kommen und inwieweit sie die o.g. Konzeption des Gebietes umsetzen.

Auswahlphase

Die eingereichten Bewerbungen werden im Hinblick auf die unter den Punkten „Konzeptvergabe“ und „Teilnahmebedingungen“ genannten Bewerbungsvoraussetzungen sowie die im Kriterienkatalog aufgeführten Kriterien verwaltungsintern ausgewertet und vorgeprüft. Auf Grundlage des Ergebnisses der Vorprüfung erfolgt die Bewertung der Anforderungskriterien durch eine Jury. Diese setzt sich zusammen aus externen Fachleuten und VertreterInnen der Verwaltung. Vorgesehen sind FachexpertInnen aus Architektur / Nachhaltigkeit, Landschaftsarchitektur, und VertreterInnen maßgeblicher städtischer Ämter. Die BewerberInnen haben die Möglichkeit sich und Ihr Konzept in einem Gespräch vorzustellen.

Die Jury spricht eine Empfehlung aus, die Auswahlentscheidung trifft die Verwaltung.

Optionsphase

Mit der im Schaubild aufgeführten „Optionsphase“ ist eine Reservierung der Baufelder für die erfolgreiche Bewerbung gemeint in der die Baugemeinschaft mit den dann beauftragten Fachleuten das Grundstück auf Grundlage der in der Auswahlphase vereinbarten Ziele entwickelt. Der Prozess wird in Form von regelmäßigen Terminen von der Stadtverwaltung und ggfs. hinzuzuziehenden Experten für Fachthemen begleitet. Auf diese Weise soll am Ende der Optionsphase eine mit der Verwaltung abgestimmte Planung vorliegen die im weiteren Prozess der Bauantragsstellung zügig bearbeitet werden kann. Werden die gemeinsam definierten Ziele nicht (mehr) verfolgt oder stellt sich heraus, dass im Verlauf der Optionsphase sonstige Kriterien, Merkmale oder Bedingungen dieser Ausschreibung nicht (mehr) verwirklicht werden, behält sich die Stadt Konstanz vor, den Vergabeprozess neu zu starten.

Vergabephase

Der ausgewählte Bewerber hat nach Ablauf der Optionsphase den vollständigen Bauantrag innerhalb von sechs Monaten beim Baurechts- und Denkmalamt der Stadt Konstanz einzureichen. Der Kaufvertrag über die Kaufgrundstücke wird nach Erteilung der Baugenehmigung geschlossen. Der dann durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für die Ermittlung von Grundstückswerten für den Bereich der Stadt Konstanz ermittelte Kaufpreis, ist zum Notariatstermin zur Zahlung fällig.

Baupflicht

Die Veräußerung der Grundstücke erfolgt mit der Maßgabe, dass die bezugsfertige Wohnbebauung gemäß den Vorgaben der vorher erteilten Baugenehmigung innerhalb von zwei Jahren ab Beurkundung des Kaufvertrags über die Grundstücke abgeschlossen ist. Erfolgt die Einreichung der Bauantragsunterlagen nicht rechtzeitig, behält sich die Stadt Konstanz das Recht vor, die erfolgte Vergabeentscheidung wieder aufzuheben. Die endgültige Fertigstellung der Wohnbebauung und die Gestaltung der Außenanlagen muss innerhalb eines weiteren Jahres erfolgen. Die Absicherung der Baupflicht folgt über das oben bereits aufgeführte Wiederkaufsrecht zugunsten der Stadt Konstanz.

Bewerbung

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

Bis 01.02.2026 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. Darüberhinausgehende Unterlagen wie z.B. Planungsskizzen, Zeichnungen oder Entwürfe werden nicht berücksichtigt und nicht der Jury vorgelegt.

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.

Informationsveranstaltung

Am 22.10.2025 um 18:00 Uhr wird das Vergabeverfahren in einer Informationsveranstaltung in der ehemaligen Werkhalle im Grenzbachareal erläutert. Der Zugang erfolgt über die Schulthaißstraße 15. Die Einladung wird auf der Internetseite der Stadt Konstanz und im Newsletter Gemeinsam Bauen der Stadt Konstanz veröffentlicht.

Anlagen:

1. Bebauungsplan „Paradies I“ mit
 - Satzung
 - Textlichen Festsetzungen
 - Örtlichen Bauvorschriften
 - Begründung
 - Lageplan M 1:2500
2. Mindestanforderungen und Bewertungskriterien
3. Einzutragende Belastungen
4. Ausschreibungstext

Fotos des Areals



Grenzbachareal von Süden ©Stadt Konstanz



Grenzbachareal Schulthaißstraße ©Stadt Konstanz





Grenzbachareal Schulthaißstraße ©Stadt Konstanz



Grenzbachareal von Norden ©Stadt Konstanz





Grenzbachareal Hof ©Stadt Konstanz



Grenzbachareal Hof ©Stadt Konstanz

