

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.