



**Amt für Liegenschaften und
Geoinformation**

Abteilung Liegenschaften
Untere Laube 24
78462 Konstanz

Tel. Nr. 07531/900-2570

Ausschreibung für die Ankervergabe

**Bauplatzgrundstücke WA 2 – WA 4
im Bereich „Am Horn“ in Konstanz**

Exposé

Juli 2024

Informationen zu den ausgeschriebenen Baugrundstücken

Örtliche Lage des Baugebiets: Das Neubaugebiet „Am Horn“ liegt im Stadtteil Petershausen Ost und befindet sich in direkter Nähe zum Bodenseeufer im Süden sowie im Übergangsbereich zum Lorettowald im Norden. Der Standort weist damit landschaftsräumlich betrachtet eine besondere Lage auf. Gleichzeitig liegt die Fläche in unmittelbarer Nähe zur Innenstadt von Konstanz (rd. 3 km).

Erschlossen wird die Fläche über die Eichhornstraße im Norden bzw. Westen über den Hermann-Hesse-Weg. Das Gebiet besteht zum größten Teil aus Wiese und einer Ackerfläche, die teilweise als Schnittblumenfläche genutzt wird. Inmitten der Fläche befindet sich eine unter Naturschutz stehende Feldhecke (Offenlandbiotop) und im Nordosten eine Waldfläche. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans hat eine Größe von ca. 2,4 ha und ist im nachfolgenden Kartenausschnitt dargestellt.



Abbildung 1: Plangebiet mit Darstellung des Geltungsbereichs im Luftbild, Quelle: eigene Darstellung nach LUBW 2021

Baugrundstücke:

Das städtebauliche Konzept sieht fünf, voneinander unabhängige Baufelder vor, die sich um den Wohnanger als gemeinsamen urbanen Platz anordnen. Die im Plangebiet befindlichen, wertvollen Gehölzstrukturen (u.a. Feldhecken) sollen soweit wie möglich erhalten werden, weshalb sich die Lage der Baufelder an die landschaftsräumlichen Gegebenheiten anpasst.

In den größeren Baufeldern WA 2, WA4 und WA5 ist eine abgestufte Höhenentwicklung der Gebäude zwischen ein und maximal fünf Geschossen vorgesehen. Die Gebäude werden dabei als

miteinander verbundene Punkthäuser und rechteckige Einzelhäuser konzipiert. Im WA1 ist der Bau eines viergeschossigen Solitärgebäudes geplant und im WA3 zwei miteinander verbundene Punkthäuser.

Die Lage und Größe der Baugrundstücke sowie die obige Nummerierung der einzelnen Baugrundstücke sind aus dem beigefügten Lageplan (Anlage 1) ersichtlich.

Bebaubarkeit, Art und Maß der baulichen Nutzung:

Die Bebaubarkeit der Grundstücke richtet sich nach den Festsetzungen des Bebauungsplans „Am Horn“, der diesem Exposé auszugsweise beigefügt ist (Anlage 2-4). Der betroffene Bereich ist als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) eingestuft.

Die maximale Gebäudehöhe (GH) sowie die Zahl der Vollgeschosse (Z) ist der Planzeichnung (Anlage 2) zu entnehmen. Im Allgemeinen Wohngebiet WA1 und WA3 gilt die offene Bauweise (o), wohingegen in den Wohngebieten WA2, WA4 und WA5 die abweichende Bauweise (a) gilt.

Hierbei ist zu beachten, dass als Dachform lediglich Flachdächer mit einer Neigung von 0° bis 5° zulässig sind. Diese sind gemäß Planungsrechtlicher Festsetzungen (Anlage 2) mit Photovoltaikanlagen, Extensiver- und/oder intensiver Dachbegrünung sowie Dachgärten zu versehen.

Der baurechtliche und tatsächliche Stellplatznachweis liegt bei 0,25 und ist in Form einer Quartiersgarage im Wohngebiet WA 2 (dem sogenannten Flexhaus) für das Gebiet zu errichten.

Nähere baurechtliche Aspekte sind den Planzeichnungen (Anlage 3) sowie den als Anlage zum Bebauungsplan vorliegenden Planungsrechtlichen Festsetzungen (Anlage 3) und örtlichen Bauvorschriften (Anlage 4) zu entnehmen.

Konzeption:

Mit dem Handlungsprogramm Wohnen -HaProWo- hat die Stadt Konstanz eine Wohnungsbauoffensive 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. Dieses Vorhaben ist Bestandteil des beschlossenen Handlungsprogramm Wohnen. Das Handlungsprogramm hat das Ziel, den Wohnungsmarkt zu entspannen und Einfluss auf die Preisentwicklung der Wohnungsimmobilien und Mieten zu nehmen. Es soll eine ausgewogene Wohnungsentwicklung stattfinden, die alle Bevölkerungsgruppen berücksichtigt, unabhängig von der Höhe der Einkommen.

Bereits 2015 startete der Planungsprozess als Teil des Wettbewerbs Zukunftsstadt Konstanz mit der Frage, „Wie wollen und können wir in 2030 Wohnen und Leben?“ in diesem Prozess wurde Christiani-Wiesen (heute: Am Horn) zum Modellquartier. Mit einem breiten Planungs- und Beteiligungsprozess unter dem Slogan „Smart wachsen: Qualität statt Quadratmeter“ ging es 2017 als zweite Phase in die Konzeptentwicklung und konkrete Planung des Quartiers sowie des LexiKONs.

Ab 2020 wurde das Modellquartier „Am Horn“ als Nationales Projekt des Städtebaus 2018/2019 gefördert. Dabei wurde die Planung fortgesetzt, ein Bebauungsplan erstellt und das „LexiKON: Smart Wachsen!“ ausgearbeitet. Der Gewinnerentwurf „Modellquartier Christiani-Wiesen“ durch die Arbeitsgemeinschaft feld72 Architekten und Treibhaus Landschaftsarchitektur wurde konzeptuell weiterentwickelt mit dem Rahmenplan sowie dem Planungshandbuch zum Modellquartier am Horn als Ergebnis.

Das Quartier spricht als Zielgruppe Menschen an, die gemeinschaftlich und in einem lebendigen grünen Quartier wohnen möchten. Das Quartier ist autofrei geplant und mit dem niedrigen Stellplatzschüssel stark PKW-reduziert, jedoch überdurchschnittlich ausgestattet mit alternativen Angeboten, wie Quartierslastenrädern, Carsharing und gut erreichbaren Fahrradstellplätzen.

Das Modellquartier, geplant unter dem Motto: „Qualität statt Quadratmeter“, zeigt wie ein lebendiges, lebenswertes Quartier aussehen kann bei reduzierter persönlicher Wohnfläche. Hierbei ist das Thema Sharing als gemeinsames Nutzen von Räumen, Einrichtungen und Gegenständen zentral. Im Rahmen der Konzeptvergabe wird ein fester Anteil für Sharingangebote eingefordert, mit denen das Quartier, lebendiger, attraktiver aber auch der persönliche Bedarf geringer wird.

Zunächst erfolgt im Rahmen der nun anlaufenden Konzeptvergabe mit dieser Veröffentlichung nur die Ausschreibung der sog. Ankergrundstücke in den Baufeldern WA 2 – WA 4.

Der erfolgreiche Bewerber übernimmt es, die wesentlichen Infrastrukturmaßnahmen für das Gebiet umzusetzen (z.B. innere Erschließung, wie Wege und Leitungen sowie die Schaffung der Parkplätze im sog. „Flexhaus“ im Baufeld WA 2, vgl. hierzu Erläuterungen unten unter „Konzeptvergabe“). Eine einklagbare Bauverpflichtung wird ihm dabei nicht auferlegt. Allerdings behält sich die Stadt im Erbbaurechtsvertrag ein Heimfallrecht für den Fall vor, dass der Bewerber seiner Option nicht nachkommt.

Abgeleitet aus dem HaProWo ist das Modellquartier „Am Horn“ für das gemeinschaftliche Bauen vorgesehen. Hier sollen insbesondere Haushalte mit unteren und mittleren Einkommen eine dauerhaft bezahlbare Wohnung finden. Entsprechend legt das HaProWo für 90% der Wohnflächen folgende Zielgruppenbindungen fest. 30 bis 50% der Wohnflächen sind im geförderten Wohnungsbau nach Landeswohnraumförderprogramm zu errichten. Abhängig hiervon sind 40-60% im mittleren Segment zu erstellen. Für den geförderten Wohnungsbau und das mittlere Segment gilt eine Mietpreisbindung von 25 Jahren. Für die übrigen Wohnflächen gilt eine Miete, die dauerhaft maximal der Kostenmiete entspricht. Um das Quartier dauerhaft der Spekulation zu entziehen erfolgt eine einheitliche Vergabe im Erbbaurecht und zusätzliche Vorgaben für die Bewerbung (siehe hierzu Soziale Kriterien, Erbbaurecht und Konzeptvergabe).

Energetische Vorgaben:

Es wird ein Gebäudestandard von mindestens KfW 40 gefordert, gemäß dem Beschluss aus 2022 zu „Klimaschutzanforderungen bei Bauprojekten (Neubau, Komplettsanierung)“ (Beschlussvorlage ö - 2022-2249/1). Als Modellquartier wird das Ziel verfolgt, ein Energie-Plus-Quartier zu schaffen. Um dieses Ziel zu erreichen empfehlen das Energiekonzept und das Planungshandbuch den Gebäudestandard KfW 40+. Bei der Ausarbeitung der Bewertungskriterien „Nachhaltiges und ökologisches Bauen“ findet eine Orientierung an bestehenden Zertifizierungsverfahren statt z.B. am „Qualitätssiegel Nachhaltiges Gebäude“ (QNG), welches aktuell Förderungen ermöglicht.

In den Bewerbungsunterlagen sind diese energetischen Vorgaben zu berücksichtigen, wobei erst im Rahmen der Optionsphase ein konkretes Energiekonzept vorzulegen ist. Denkbar ist auch die Entwicklung eines gemeinsamen Energiekonzeptes mit den benachbarten Bauplätzen für Mehrfamilienhäuser (Anlieger). Auch hier bitten wir ggf. um Konzepte.

Zu Beginn der Optionsphase teilt die Stadt mit, ob ein Anschluss an das Seewärmenetz möglich ist oder nicht. Sollte dies der Fall sein so ist im Energiekonzept eine Nutzung der Seewärme zu berücksichtigen.

Wenn ein Anschluss nicht möglich ist, ist eine klimaschutzzielkonforme dezentrale Wärmeversorgungslösung zu erarbeiten und umzusetzen. Dazu kann im Rahmen von geplanten Probebohrungen in verschiedenen Neubauquartieren eine Prüfung der Eignung von Geothermie am Horn durch die Stadt durchgeführt werden.

Soziale Kriterien:

Gemäß dem HaProWo ist im gesamten Quartier eine Zielgruppenbindung für den geförderten Wohnungsbau und das Mittlere Segment von mindestens 90% verpflichtend.

Dieser Anteil teilt sich auf in 30-50 % nach LWoFG geförderten Wohnungen und wird durch 40-60 % mittleren Segments ergänzt. Unter „mittleren Segment“ wird eine Vermietung von 15% unter der ortsüblichen Vergleichsmiete verstanden.

Dieser Wert ist als maximaler Abschlag auf die ortsübliche Vergleichsmiete anzusehen und wird nach Einreichung der Bewerbung und Konkretisierung der zu errichtenden Wohnungen im mittleren Segment berechnet um eine mögliche Reduzierung zu prüfen.

Die Verteilung des Anteils geförderter Wohnungen innerhalb der einzelnen Baufelder kann unterschiedlich gewählt werden, dieser Anteil darf im WA2 maximal 80% und in der Summe WA2 bis WA4 maximal 50% betragen. Zusammen mit dem mittleren Segment ist eine Quote von 90% zu erreichen. Bei den hier ausgeschriebenen Ankergrundstücken WA 2 – WA 4 wäre somit eine Verteilung von 80% sozialgeförderten Wohnungen im Baufeld WA 2 möglich und eine geringere Verteilung auf die Baufelder WA 3 – WA 4. Auch andere Verteilungen sind unter den oben genannten Vorgaben möglich.

Die Bindefrist des mittleren Segments ist dabei an die Bindefrist des nach LWoFG geförderten Wohnungsbau gerichtet und beträgt mindestens 25 Jahre.

Erbbaurecht:

Die Vergabe der Baufelder erfolgt im Erbbaurecht. Der Erbbauzins beträgt bei einer Laufzeit des Erbbaurechtsvertrages von 75 Jahren jährlich 4% aus dem Bodenwert. Für die in den Baufeldern ausgewiesenen Grün- und Wegeflächen soll ein reduzierter Erbbauzinssatz in Höhe 0,75 % aus dem aktuellen Bodenwert angesetzt werden. Dies resultiert daher, dass diese Flächen zwar planerisch nicht öffentlich sind, also vom Erbbauberechtigten mitübernommen werden müssen, aber faktisch einen weitestgehend öffentlichen Charakter haben sollen. Dies ist gerade auch in Hinblick auf die beabsichtigte innere Gemeinschaftsnutzung im Quartier sowie die potentielle Nutzbarkeit der Wege durch die Öffentlichkeit wichtig. Die Anpassung des Erbbauzinses erfolgt während der Vertragslaufzeit über eine übliche Wertsicherungsklausel.

Die Laufzeit des Erbbaurechts beträgt 75 Jahre ab Beurkundung des Vertrages. Bei Heimfall oder Zeitablauf hat die Stadt Konstanz dem Erbbauberechtigten 2/3 des Verkehrswertes als Entschädigung für das Gebäude zu leisten.

Wesentlicher Bestandteil des Erbbauvertrages wird neben der oben genannten Aspekte auch die Sicherung des vom Bewerber geplanten Anteils an sozialgefördertem Wohnraum (nach LWoFG gefördert sowie das mittlere Segment) sowie deren Dauer sein. Darüber hinaus ist die Sicherung einer Miete, die dauerhaft maximal der Kostenmiete entspricht für die übrigen Wohnungen und nach Ablauf der Bindungsfristen für alle Wohnungen relevant. Diese Kostenmiete darf die ortsübliche Vergleichsmiete nicht überschreiten.

Der Erbbaurechtgeber wird sich dabei eine stichprobenartige Überprüfung der Mietverträge im Erbbaurechtsvertrag vorbehalten und etwaige Abweichungen mittels Vertragsstrafe sichern. Darüber hinaus wird eine Bauobliegenheit vereinbart. Das bedeutet, dass es keine einklagbare Bauverpflichtung gibt, die Stadt aber von einem Heimfallrecht Gebrauch machen kann, wenn das Bauvorhaben nicht fristgerecht umgesetzt wird.

Da eine Abweichung der im Bebauungsplan genannten GFZ von mehr als 0,1 sowie eine Abweichung des Anteils an nach LWoFG gefördertem Wohnraum innerhalb des gegebenen Rahmens von 30-50% zu einer Neuberechnung des Bodenwertes führt ist ein konkreter Wert des Erbbauzinses erst nach Einreichung der Bewerbungsunterlagen möglich.

In den Anlagen 7 und 8 sind diesbezüglich Musterberechnungen mit dem jeweiligen Mindestanteil an gefördertem Wohnraum enthalten sowie dem Maximalanteil.

Da die Bildung der Grundstücke und die damit verbundene Vermessung erst noch erfolgen wird, können die in den Berechnungen benannten Flächenangaben von den reellen Flächen abweichen.

Erschließungs- und Anliegerbeiträge:

Ggf. anfallende Erschließungs- und sonstige Anliegerbeiträge sowie Ausgleichsbeträge sind vom Erbbauberechtigten zu tragen.

Ebenso sind von allen Erbbauberechtigten die Kosten für den Unterhalt der inneren Erschließungsanlagen sowie der Retentionsflächen und des Quartierparks zu tragen.

Die anfallenden Kosten der inneren Erschließung, der Retentionsflächen und des Quartierparks) sowie die Unterhalts- und Instandhaltungskosten werden anteilig zwischen Anker und den Anliegern aufgeteilt. Die Aufteilung erfolgt dabei durch den Anker, welcher in seiner Bewerbung auch eine Kostenschätzung sowie einen Vorschlag zur Umlegung der Kosten bereitstellen muss. Ein Konzept für die Kostenverteilung des Unterhalts sowie der Errichtung der inneren Erschließung generell ist vom Anker skizzenhaft in der Bewerbungsphase zu liefern. Das konkretisierte Konzept ist dann in der Optionsphase gemeinsam mit den weiteren Konzepten vorzulegen.

Die Stadt wird in der Ausschreibung der Anliegergrundstücke die Kostenschätzung des Ankers, die ggf. im Rahmen der Abstimmung mit der Verwaltung in der Optionsphase anzupassen ist, zur Grundlage für eine künftige Abrechnung machen und die Bereitschaft zur Kostenübernahme zur Bewerbungsgrundlage machen.

Zur Sicherung der Leitungs- und Wegerechte wird eine beiderseitige Absicherung sowohl im Grundbuch des Erbbaurechthebers als auch im Erbbaurechtsgrundbuch festgehalten.

Der Ausgleichsbedarf für das Quartier Am Horn liegt in der Gesamtbilanz bei 116.064 Ökopunkte. Diese Punkte stammen vom städtischen Ökokonto und sind pro Ökopunkt mit 1€ netto anzusetzen. Die Kosten sind von den Erbbauberechtigten zu übernehmen und werden gemäß der überbaubaren Fläche der Erbbaugrundstücke auf die jeweiligen Erbbauberechtigten verteilt.

Dieser Ausgleich ist neben weiteren Ausgleichsmaßnahmen im Quartier und an den Gebäuden zu realisieren.

Belastungen des Erbbaugrundbuchs:

Bei der Bestellung von Erbbaurechten sind die folgenden Belastungen vorrangig einzutragen:

- Erbbauzinsreallast
- Beiderseitige Vorkaufsrechte für alle Verkaufsfälle

Darüber hinaus sind Grundbuchbelastungen zur Sicherung der inneren Erschließung anhand des vom Anker zu entwickelndem Konzept zu konkretisieren und grundbuchlich zu sichern.

Denkbar sind vor allem Grunddienstbarkeiten für die Grundstücke des Gebiets „Am Horn“ untereinander sowie potentiell Geh- und Wegerechte zugunsten der Stadt Konstanz sowie der Stadtwerke Konstanz.

Bitte beachten Sie im Hinblick auf die einzutragenden Belastungen auch die Anlage 9 und stimmen Sie diese frühzeitig mit Ihrer finanzierenden Bank ab.

Rangrücktritte sind im Rahmen der Rangrücktrittsrichtlinie der Stadt Konstanz denkbar.

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 Modellquartier am Horn insbesondere folgende Ziele verfolgt:

- Niederschwelliger Zugang zur Bewerbung (mit Ausnahme Ankernutzer, aufgrund besonderer Anforderungen)
- 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

Die Baufelder werden im Anker-/Anliegerverfahren vergeben. Hierbei erfolgt die Vergabe der Baufelder in 2 Stufen, wobei zunächst die Vergabe des Baufeldes WA2 (Flexhaus) gemeinsam mit den Baufeldern WA 3 + WA 4 an einen sog. Anker erfolgen soll.

Die Vergabe, der nicht vom Ankerverfahren gedeckten Baufelder, die sog. Anliegergrundstücke, erfolgt zeitversetzt zu einem späteren Zeitpunkt, wobei der Anker auch im ersten Verfahren Interesse an der Bebauung der weiteren Anliegergrundstücke bekunden darf.

Dieses zweistufige Vergabeverfahren ist zur Umsetzung zwingend erforderlich, da das Ankergrundstück in jedem Fall direkt am Anfang der baulichen Umsetzung des Gebiets errichtet werden muss, um die Aufgaben der inneren Erschließung des Gebietes, das Anlegen und Pflegen der Retentions- und Parkflächen sowie die Errichtung des Flexhauses mit integrierter Parkierung für das gesamte Gebiet umsetzen zu können. Ohne dass diese Bebauung gewährleistet ist, kann z.B. der baurechtlich erforderliche Stellplatznachweis für die übrigen Baufelder nicht erbracht werden. Nachdem der Bauherr für das Ankergrundstück feststeht und dessen Planungen soweit fortgeschritten sind, dass die Umsetzung des Flexhauses und der inneren Erschließung auch tatsächlich gewährleistet ist, erfolgt die Ausschreibung der Anliegergrundstücke. Hierbei sind die durch den Bauherrn des Ankergrundstückes ermittelten Kosten für die erstmalige Herstellung der inneren Erschließung sowie der Parkierungseinrichtungen zu beziffern. Die Übernahme der anteiligen Kosten ist den Anliegern über die Ausschreibung aufzuerlegen. Des Weiteren ermöglicht dieses Verfahren einen niederschweligen Einstieg für neue Bewerbergruppen und fördert die Zusammenarbeit der jeweiligen Akteure (Anker/Anlieger).

Mit dieser Ausschreibung wird ein Anker für das Gebiet gesucht welcher die Baufelder WA 2 – WA 4 bebaut. Dieser muss in seiner Konzeption neben der Darstellung seines eigenen Konzeptes im Rahmen der Optionsphase auch die folgenden Aufgaben des Ankers darstellen:

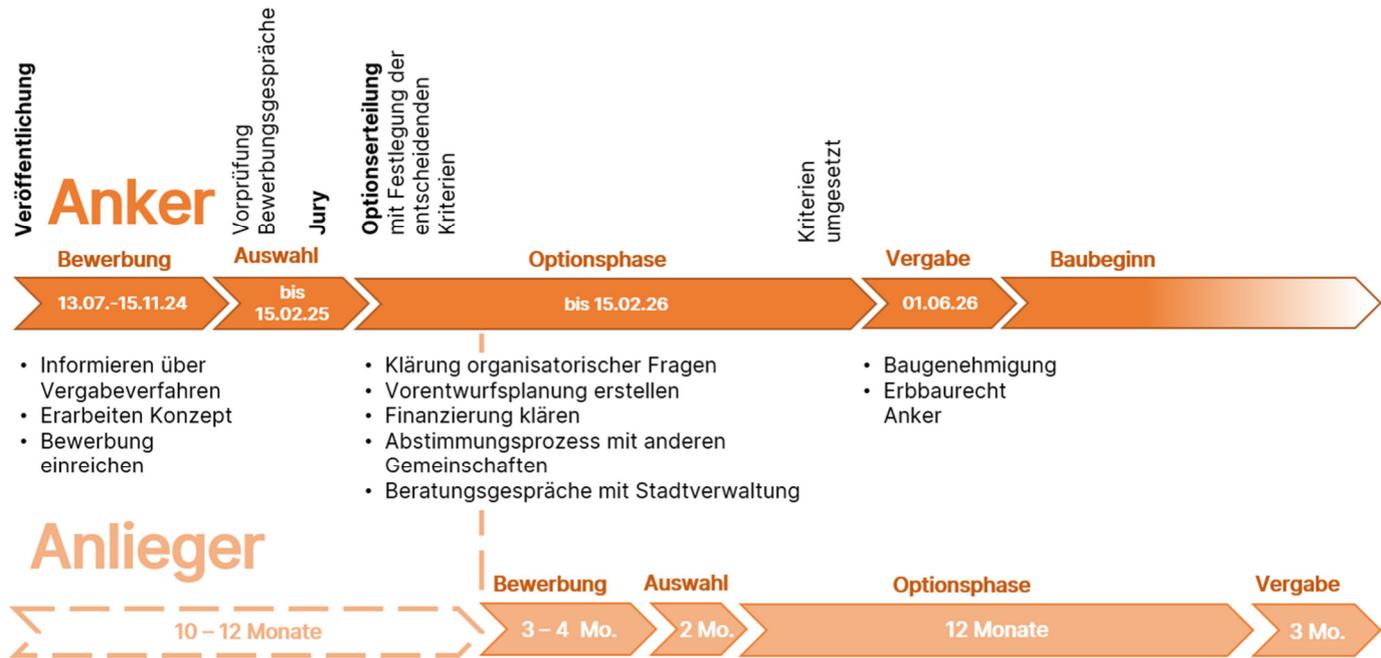
- Konzept zur Herstellung und zum Unterhalt der Wege, die der inneren Erschließung dienen
- Herstellung der Stellplätze zum erforderlichen Stellplatznachweis im Gebiet

Teilnahmebedingungen:

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 Erbbaurechtsvertrag abschließen wollen. Dabei besteht die Vorgabe, dass keine Aufteilung in Wohnungs- und Teilerbbaurechte möglich ist. Der Rechtsträger, der Vertragspartner der Stadt werden soll, kann sofern noch nicht vorab erfolgt auch erst nach Abschluss des Auswahlverfahrens gegründet werden. Die Stadt Konstanz ist bereit, einen oder mehrere Erbbaurechtsverträge für die drei Baufelder abzuschließen.
- Erfüllung aller Mindestanforderungen des Kriterienkatalogs, insbesondere: 30% - 50% 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 Erbbaurechtsvertrags.
- 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 Geschosswohnbaus 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 und nachhaltiges Bauen vorweisen kann.

Der Verfahrensablauf ist dabei zeitlich wie folgt eingeplant:



Mit der im Schaubild aufgeführten „Optionsphase“ ist eine Reservierung der Baufelder für den Bewerber gemeint.

Die im oberen Text beschriebenen **Konzepte** zur inneren Erschließung, der Erstellung der Freiflächen sowie des Quartierparks und der Quartiersgarage und der Energieversorgung mit Kostenverteilung sind vom Bewerber vor Ablauf der Reservierungsphase schon **bis zum 01.05.2025** in konkreter Form der Verwaltung zur Prüfung und Freigabe vorzulegen. Die dann beschlossene konkrete Ankerkonzession wird der Ausschreibung der Anliegergrundstücke zu Grunde gelegt.

Nähere Informationen zur Vergabe der Baufelder sowie eine Darstellung der Bewertungsaspekte sind der Anlage 6 zu entnehmen.

Bewerbungsverfahren:

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 hervorgeht. Zudem müssen mit der schriftlichen Bewerbung die folgenden Unterlagen eingereicht werden, die auch in die Bewertung der Bewerbung miteinfließen:

- Beschreibung des geplanten Bauvorhabens mit Ausführung zur Einhaltung der Ankerpflichtaufgaben und Darstellung der über die Mindestanforderungen hinausgehenden Kriterien.
- Planskizze der Gebäude sowie der Freiflächen
- Nachweis des Projektsteuerers/Architekten über bereits realisierte Projekte im Bereich des nachhaltigen Bauens sowie des gemeinschaftlichen 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.

Auswahlprozess:

Die eingereichten Bewerbungen werden sodann im Hinblick auf die unter den Punkten „Konzeptvergabe“ und „Teilnahmebedingungen“ genannten Bewerbungsvoraussetzungen sowie die im Kriterienkatalog (Anlage 6) aufgeführten Kriterien ausgewertet und geprüft. Die Bewertung der Anforderungskriterien bezüglich Architektur & Gestaltung, Nachhaltigkeit & Ökologie sowie Beitrag Quartier & Stadtgesellschaft erfolgt durch eine **Jury**, Grundlage bildet der Vorprüfungsbericht. Die Jury setzt sich zusammen aus externen Fachleuten und Verwaltungsvertretern. Vorgesehen sind FachexpertInnen jeweils einzelne VertreterInnen aus Architektur/ Nachhaltigkeit, Landschaftsarchitektur/Landschaftsplanung, ein externer baugruppenerfahrener Architekt/Stadtplaner und je ein/e VertreterIn des Amtes für Stadtplanung und Umwelt und des Amtes für Liegenschaften und Geoinformation. Die Jury spricht hierbei nur eine Empfehlung aus. Die endgültige Bewertung und Auswahlentscheidung obliegt der Verwaltung.

Baupflicht (Bauobliegenheit): Der künftige Erbbauberechtigte hat im Falle einer positiven Vergabeentscheidung durch die Stadt Konstanz innerhalb von 12 Monaten einen, den Vorgaben des Bebauungsplanes und der zusätzlichen gestalterischen und energetischen Vorgaben der Stadt Konstanz entsprechenden Bauantrag beim Baurechts- und Denkmalamt der Stadt Konstanz einzureichen. Erfolgt die Einreichung der Bauantragsunterlagen nicht rechtzeitig, behält sich die Stadt Konstanz das Recht vor, die erfolgte Vergabeentscheidung wieder aufzuheben.

Der Erbbauvertrag wird umgehend nach Ausfertigung der Baugenehmigung geschlossen. Der Abwasserbeitrag iHv ca. 10,- €/m² wird nach Beurkundung des Erbbauvertrages durch einen separaten Bescheid von den Entsorgungsbetrieben Konstanz angefordert.

Die Vergabe der Erbbaurechte der Bauplätze erfolgt mit der Maßgabe, dass die bezugsfertige Bebauung gemäß den Vorgaben des Bebauungsplanes und der mit der Stadt abgestimmten Gestaltung und der vorliegenden Baugenehmigung übereinstimmt. Die endgültige Fertigstellung des Gebäudes sowie die Gestaltung der Außenanlagen müssen innerhalb von 2 Jahren erfolgen. Die Absicherung der Baupflicht erfolgt über die im Erbbauvertrag festgehaltene Regelung des Heimfalls.

Der Anker erhält die Grundstücksreservierung nach positiver Entscheidung für sein Konzept bis zum Abschluss Erbbauvertrages als Sicherheit und stimmt seine Konzeption mit der Stadt ab.

Die Stadt ist berechtigt die Reservierung nach erfolgter Fristsetzung zurückzuziehen, sofern sich der erfolgreiche Erwerber im Laufe der Optionsphase nicht mehr an das siegreiche Konzept hält.

Bewerbung:

Sofern Sie Interesse an einem der ausgeschriebenen Baugrundstücke haben, richten Sie Ihre schriftliche Bewerbung mit Darstellung Ihrer Planungen bzw. Ihres Bauvorhabens sowie unter Beifügung der o.g. Unterlagen bitte umgehend, **spätestens bis zum 15.11.2024** (Posteingang), an:

Stadt Konstanz – Amt für Liegenschaften und Geoinformation
Stichwort: Baugebiet „Am Horn“
78465 Konstanz

Bitte beachten Sie das verspätet eingegangene Bewerbungen nicht berücksichtigt werden können.

Ansprechpartner:

Für weitere Informationen können Sie mit uns gerne auch persönlich oder telefonisch Kontakt aufnehmen:

Stadt Konstanz, Amt für Liegenschaften und Geoinformation
Untere Laube 24, 78462 Konstanz

Herr Lehmann ☎ 07531/900-2570
Mail : Jan.Lehmann@konstanz.de

Die vorstehenden Informationen (einschl. der Anlagen), können Sie auch im Internet abrufen unter: <https://www.konstanz.de/service/ausschreibungen/liegenschaften>

Anlagen:

1. Lageplan der zu vergebenden Grundstücke
2. Bebauungsplan
3. Planungsrechtliche Festsetzungen
4. Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan
5. Planungshandbuch
6. Kriterienkatalog
7. Beispielrechnung Bodenwerte
8. Beispielrechnung Erbbauzinsen
9. Einzutragende Belastungen
10. Ausschreibungstext

Lorettowald





Zeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 1-11 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet WA (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 BauNVO)

III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §§ 22 und 23 BauNVO)

Offene Bauweise abweichende Bauweise

Baugrenze

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

öffentliche Verkehrsfläche öffentlicher Fuß- und Radweg (notbefahrbar)

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Öffentliche Parkflächen

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

Flächen für Abfallentsorgung (z.B. Müll-, Glascontainer) Flächen für Versorgungsanlagen

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Private Grünfläche Quartierspark | Retention (i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Öffentliche Grünfläche Spielplatz | Gehölzsaum | Parkanlage | Trockenböschung | Blühstreifen

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB, s. planungsrechtliche Festsetzungen)

Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

Anpflanzung Bäume (s. planungsrechtliche Festsetzungen)

Erhaltung Bäume

Sonstige Planzeichen

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen mit Nennung der Begünstigten (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB, s. planungsrechtliche Festsetzungen)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Landschaftsschutzgebiet "Bodenseeufer" (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Flächen für Fahrradabstellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder des Maßes der Nutzung (z.B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

Vorschriften nach § 74 LBO

FD Flachdach bzw. flach geneigtes Dach

Sonstige Darstellungen (keine Festsetzungen)

bestehende Haupt- und Nebengebäude Sichtdreiecke bei 30 km/h

bestehende Flurstücksgrenzen mit zugehörigen Flurstücksnummern

Straßen- und Geländehöhen in m ü. NN (Bestand) Straßenhöhen geplant in m ü. NN

Gebäudeplanung aus Rahmenplan, Stand: 10/2021 Straßenauffüllung / bestehende und geplante Wege

Nutzungsschablone

Art des Baugebiets Gebäudehöhe (GH, in m) / Zahl der Vollgeschosse (Z)

Grundfläche (GR, in m²) Geschossfläche (GF, in m²)

Dachform/Dachneigung (Örtliche Bauvorschriften § 74 LBO) Bauweise

Am für Stadtplanung und Umwelt **KONSTANZ**
 Fachbereich Stadtplanung Untere Laube 24 78459 Konstanz Die Stadt von hier

Bebauungsplan	Maßstab	Aktenplanzeichen
"Am Horn"	1:1000	A17

Am für Stadtplanung und Umwelt	Planfertigung	Stand des Liegenschaftskatasters der Stadt Konstanz
	Konstanz, den 26.05.2023 f.sp.stadtplanung Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbH Schwanenstraße 12, 79098 Freiburg fon 0361/3887-0, www.fsp-stadtplanung.de	vom März 2021
Unterschrift	Stempel	Unterschrift (Siegel)

Verfahrensübersicht und Ausfertigung

Aufstellungsbeschluss	Frühz. Bürgerbeteiligung	Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	Öffentl. Auslegung	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	Erneute Öffentl. Auslegung	Erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	Beschluss über Anregungen	Ausfertigung der Satzung
Beschluss am 25.03.2021	durchgeführt vom 05.05.2021 bis 11.06.2021	durchgeführt vom 05.05.2021 bis 11.06.2021 Benachrichtigt am 27.04.2021	Beschluss am 13.01.2022 durchgeführt vom 03.03.2022 bis 14.04.2022	durchgeführt vom 03.03.2022 bis 14.04.2022 Benachrichtigt am 11.02.2022	Beschluss am 28.03.2023 durchgeführt vom 20.04.2023 bis 11.05.2023	durchgeführt vom 20.04.2023 bis 11.05.2023 Benachrichtigt am 31.03.2023	am 20.07.2023 Satzungsbeschluss	Konstanz, den _____

Langensteiner-Schönborn, Bürgermeister (Siegel)

Genehmigungsantrag am _____ Erlass des Regierungspräsidiums am _____

Inkrafttreten des Bebauungsplans durch öffentliche Bekanntmachung am _____

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften

„Am Horn“

Planungsrechtliche Festsetzungen

Bebauungsplan „Am Horn“

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6)

Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04.04.2023 (GBl. S. 137)

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

– qualifizierter Bebauungsplan (§ 30 Abs. 1 BauGB)

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)

1.1 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

Die Baugebiete werden entsprechend der Planzeichnung als Allgemeine Wohngebiete WA1 bis WA5 festgesetzt.

1.1.1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes (§ 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO)

Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind in den Allgemeinen Wohngebieten nicht zulässig.

1.1.2 Gartenbaubetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO)

Gartenbaubetriebe sind in den Allgemeinen Wohngebieten nicht zulässig.

1.1.3 Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO)

Tankstellen sind in den Allgemeinen Wohngebieten nicht zulässig.

1.1.4 Ferienwohnungen als sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 2 i.V.m. § 13a BauNVO)

Ferienwohnungen sind in den Allgemeinen Wohngebieten nicht zulässig.

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)

2.1 Höhe baulicher Anlagen (§16 Abs. 2 Nr. 4, § 18 Abs. 1 BauNVO)

2.1.1 Gebäudehöhe

Die maximale Gebäudehöhe (GH) ist der Planzeichnung zu entnehmen. Als Gebäudehöhe gilt der oberste Punkt der Dachbegrenzungskante bezogen auf die realisierte Erdgeschossfußbodenhöhe (Oberkante Rohfußboden) der Gebäude.

2.1.2 Erdgeschossfußbodenhöhe

Die Erdgeschossfußbodenhöhe (Oberkante Rohfußboden) wird in Meter über Normalhöhennull (m ü. NHN) wie folgt festgesetzt:

- WA1: 408,7 – 409,2 m ü. NHN
- WA2: 410,0 – 410,5 m ü. NHN

Bebauungsplan „Am Horn“

- WA3: 410,6 – 411,1 m ü. NHN
- WA4: 409,5 – 410,0 m ü. NHN
- WA5: 408,4 – 408,9 m ü. NHN

2.1.3 Überschreitung der realisierten Gebäudehöhe

- Untergeordnete bauliche Anlagen (z.B. Pergola auf mischgenutzten Dachflächen) dürfen die realisierte Gebäudehöhe auf einer Fläche von max. 25% der Dachfläche bis zu einer Höhe von max. 3 m überschreiten (s. dazu auch Örtliche Bauvorschriften, Ziffer 1.3).
- Erforderliche technische Anlagen dürfen die realisierte Gebäudehöhe auf max. 10% der Dachfläche um max. 3 m überschreiten (s. dazu auch Örtliche Bauvorschriften, Ziffern 1.3 und 1.4).
- Anlagen für solare Energiegewinnung dürfen die realisierte Gebäudehöhe um max. 1,5 m überschreiten. Davon ausgenommen sind die Anlagen für solare Energiegewinnung, die auf den untergeordneten baulichen Anlagen auf den Dachflächen errichtet werden. Diese sind im Rahmen der Überschreitungsmöglichkeit unter Punkt 1 der Ziffer 2.1.3 ebenfalls zulässig.
- Die Überschreitung der Gebäudehöhe durch die zuvor genannten Anlagen (untergeordnete bauliche Anlagen, erforderliche technische Anlagen und Anlagen für die solare Energiegewinnung) ist auch dann zulässig, wenn die Gebäude die maximal zulässige Gebäudehöhe ausnutzen.

2.2 **Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO, § 20 Abs. 1 BauNVO)**

Die Zahl der Vollgeschosse (Z) ist der Planzeichnung zu entnehmen.

2.3 **Zulässige Grundfläche (§ 16 Abs. 2 Nr. 1, § 19 Abs. 4 BauNVO)**

Die in den Allgemeinen Wohngebieten jeweils zulässigen Grundflächen (GR) sind den Nutzungsschablonen in der Planzeichnung zu entnehmen.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA1 darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen (Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird) bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,9 überschritten werden. Im Allgemeinen Wohngebiet WA2 darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen

Planungsrechtliche Festsetzungen

im Sinne des § 14 BauNVO, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird) bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,9 überschritten werden.

2.4 Zulässige Geschossfläche (§ 16 Abs. 2 Nr. 2, § 20 Abs. 3 BauNVO)

Die in den Allgemeinen Wohngebieten jeweils zulässigen Geschossflächen (GF) sind den Nutzungsschablonen in der Planzeichnung zu entnehmen.

Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen (auch Nicht-Vollgeschossen) einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind ganz mitzurechnen.

3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

3.1 Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

Im Allgemeinen Wohngebiet WA1 und WA3 gilt die offene Bauweise (o).

3.2 Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

Im Allgemeinen Wohngebiet WA2, WA4 und WA5 gilt die abweichende Bauweise (a). Diese ist definiert als offene Bauweise, wobei auch Gebäudelängen über 50 m zulässig sind.

4 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

4.1 Baugrenzen (§ 23 Abs. 1 und Abs. 3 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) werden durch Baugrenzen definiert und sind der Planzeichnung zu entnehmen. Ein Überschreiten der Baugrenzen ist nicht zulässig.

5 Kfz- und Fahrradstellplätze, Carports, Garagen, Tiefgaragen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, 12 BauNVO)

5.1 Kfz- Stellplätze

Kfz-Stellplätze sind in den Baugebieten nur zulässig innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) im Allgemeinen Wohngebiet WA2.

5.2 Fahrradstellplätze

Überdachte und nicht überdachte Fahrradstellplätze sind in den Baugebieten nur zulässig innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den hierfür vorgesehenen Zonen (FSt, s. Planzeichnung).

5.3 Carports, Garagen

Überdachte Stellplätze (Carports, Garagen und Garagengeschossen) sind nur zulässig innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) im Allgemeinen Wohngebiet WA2.

5.4 Tiefgaragen

Tiefgaragen sind im Plangebiet nicht zulässig.

6 Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO)

6.1 Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO

Hochbaulich in Erscheinung tretende Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO sind in den Baugebieten nur zulässig innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster). Ausgenommen davon sind Freiraummöblierungen (z.B. Sitzgelegenheiten, Abfallbehälter, Spielgeräte).

6.2 Höhe von Nebenanlagen

Die maximale Höhe der Nebenanlagen wird auf 3,5 m bezogen auf die Oberkante des natürlichen Geländes (nach Herstellung der Baumaßnahme) beschränkt. Es gilt das arithmetische Mittel der 4 Gebäudeeckpunkte.

7 Öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die öffentlichen Verkehrsflächen werden entsprechend der Planzeichnung festgesetzt. Der Gehweg entlang der östlichen Plangebietsgrenze ist so zu gestalten, dass dieser im Einsatzfall durch Rettungsfahrzeuge befahren werden kann.

8 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

8.1 Recht „R1“

Entsprechend Planeintrag ist die Fläche R1 mit einem Gehrecht für Fußgänger und einem Fahrrecht für Radfahrer zugunsten der Öffentlichkeit zu belasten.

Planungsrechtliche Festsetzungen

Zudem ist die Fläche R1 mit einem Leitungsrecht zugunsten der Leitungsträger zu belasten. Die Lage der Trasse kann um in begründeten Fällen um max. 3 m verschoben werden, solange die jeweilige Trassenbreite nicht unterschritten wird.

8.2 Recht „R2“

Entsprechend Planeintrag ist die Fläche R2 mit einem Gehrecht für Fußgänger zugunsten der Öffentlichkeit zu belasten.

9 Ver- und Entsorgungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Die für das Plangebiet vorgesehenen Flächen für die Versorgung mit Elektrizität und die Abfallentsorgung sind in der Planzeichnung festgesetzt.

10 Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14, Nr. 15 und Nr. 20 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 16c BauGB)

Das im Gebiet anfallende Niederschlagswasser ist auf den privaten Grundstücken mittels eines Retentionssystems aus Gründächern, offenporigen Belägen, Retentionsteich und Retentionsbeeten zurückzuhalten. Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Retention“ ist flach geböscht und naturnah zu gestalten und mit einer kombinierten Muldenrigolenversickerung auszustatten. Überschüssiges Niederschlagswasser aus der Retentionsmulde muss der öffentlichen Kanalisation gedrosselt zugeführt werden (max. 70l/s). Das Sammeln und Zurückhalten von Niederschlagswasser für die Brauchwassernutzung ist ebenfalls zulässig.

11 Private Grünfläche „Quartierspark“ (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Quartierspark“ dient der Begegnung der Anwohner. Der Anteil befestigter Flächen, d.h. Aufenthaltsbereiche, Wege und sonstige Freizeiteinrichtungen, darf max. 50% betragen. Innerhalb der Grünfläche sind mindestens 4 Laubbäume gem. der Pflanzliste 1 im Anhang zu pflanzen.

12 Öffentliche Grünfläche „Parkanlage“ (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ ist in einem Wechsel aus offenen Wiesenflächen und Gruppen aus Bestandsbäumen, Stauden und Sträuchern gärtnerisch zu gestalten. Nicht einheimische Zierbäume oder Sorten sind in untergeordnetem Umfang zulässig. Die zu erhaltenden Bäume sind in der Planzeichnung dargestellt. Versiegelungen und Teilversiegelungen (Wege, Plätze, Bänke etc.) sind auf bis zu 10% der Fläche zulässig, s. Hinweise Ziffer 9.1.

13 Öffentliche Grünfläche „Gehölzsaum“ (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Gehölzsaum“ ist ein parkartiger Gehölzgürtel zu entwickeln. Hierzu sind Einzelbäume oder lockere Baumgruppen aus Arten der Pflanzliste 1 im Anhang sowie Gebüschgruppen aus Arten der Pflanzliste 2 im Anhang zu pflanzen. Es sind gebietsheimische Gehölzarten des Vorkommensgebiets 6.1 Alpenvorland zu verwenden. Versiegelungen und Teilversiegelungen (Wege, Plätze etc.) sind auf bis zu 10% der Fläche zulässig.

14 Öffentliche Grünfläche „Spielplatz“ (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ ist mit Baum- und Strauchgruppen sowie Wiesenflächen naturnah zu gestalten. Versiegelungen und Teilversiegelungen (Wege, Plätze, Fallschutz, Fahrradabstellflächen etc.) sind auf bis zu 20% der Fläche zulässig. Es sind gebietsheimische Gehölzarten der Pflanzlisten 1 im Anhang und 2 des Vorkommensgebiets 6.1 Alpenvorland zu verwenden.

15 Öffentliche Grünfläche „Trockenböschung“ (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Trockenböschung“ an der südlichen Plangebietsgrenze sind als magere Böschungsbereiche mit Steinschüttungen und Trockenmauern auszubilden und mit trockenheitsverträglichen, gebietsheimischen Pflanzen zu bepflanzen bzw. anzusäen, s. Hinweise Ziffer 9.2.

16 Öffentliche Grünfläche „Blühstreifen“ (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Blühstreifen“ an der östlichen Plangebietsgrenze ist als blütenreicher Gehölz- und Saumstreifen zu entwickeln. Der angrenzende Gehölzbestand (F1, s. hierzu Ziffer 18.7) ist zu erhalten. Der Saumstreifen ist mit einer autochthonen Blühmischung an- bzw. nachzusäen, s. Hinweise Ziffer 9.3.

**17 Solarnutzung und Dachbegrünung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. § 1 Abs. 5 S.2, § 1a Abs. 5 und § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)**

- 17.1 Bei der Errichtung von Gebäuden müssen an oder auf den Gebäuden teilweise Anlagen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie (Photovoltaikanlagen) installiert sowie eine Dachbegrünung (extensiv sowie intensiv) realisiert werden. Die nachzuweisenden Anteile der Photovoltaikanlagenfläche und der Dachbegrünung werden bezogen auf die jeweilige Größe der Dachfläche und werden für die Allgemeinen Wohngebiete bezogen auf die verschiedenen Geschossigkeitsbereiche wie folgt festgesetzt. Für die Photovoltaikanlagen wird darüber hinaus eine Nennleistung festgesetzt, s. dazu Ziffer 17.3.

Bebauungsplan „Am Horn“

Baugebiet	Bereiche mit max. Geschos-sigkeit	Photovoltaikanlagenfläche	Extensive Dachbegrünung	Intensive Dachbegrünung	Dachgärten
		(als Pergolen u. über extensiver Dachbegrünung)	(unter Photovoltaikanlagen)	(nicht begehbar)	(begehbar)
WA1	IV	50%	25%	-	50%
WA2	I	-	-	-	-
	III	100%	100%	-	-
	IV	50%	25%	-	50%
	V	100%	100%	-	-
WA3	IV+V	100%	100%	-	-
WA4	I	-	-	100%	-
	III	50%	25%	-	50%
	IV	100%	100%	-	-
WA5	I	-	-	100%	-
	III*	100%	100%	-	-
		50%	25%	-	50%
		50%	25%	-	50%
IV	100%	100%	-	-	

* bei der Errichtung von dreigeschossigen Gebäuden im WA5 ist die festgesetzte Flächenaufteilung auf jeweils einem Drittel der Dachflächen umzusetzen.

- 17.2 In der nachzuweisenden Photovoltaikanlagenfläche sind die erforderlichen Lücken für Reihenabstände, Oberlichter o.ä. inbegriffen.
- 17.3 Die Photovoltaikanlagen müssen bezogen auf die Gebäudenutzfläche A_N nach Gebäudeenergiegesetz eine Nennleistung von mindestens $0,03 \text{ kWp/m}^2$ aufweisen. Zur Definition der Gebäudenutzfläche A_N , s. Hinweise.
- 17.4 Die Dachflächen von Nebenanlagen (z.B. Mülleinhausungen) sind jeweils zu 100% extensiv zu begrünen.
- 17.5 Für die extensive Dachbegrünung (unter Photovoltaikanlagen) muss die Substratstärke mindestens 15 cm betragen. Die Photovoltaikanlagen dürfen hierfür maximal zweireihig angeordnet werden und sind aufzuständern. Die Reihenabstände zwischen den Photovoltaikanlagenflächen beträgt min. 50 cm; der vertikale Abstand zwischen der Substratoberkante und der Modulunterkante der Photovoltaikanlagen min. 20 cm.

- 17.6 Für die intensive Dachbegrünung muss die Substratstärke mindestens 30 cm betragen. Es ist eine Ansaat oder Bepflanzung mit Kräutern, Stauden und Sträuchern vorzusehen.

Auf den Dachgärten ist eine Freizeit- und Mischnutzung zulässig. Die Pflanzflächen sind mit einer Substratstärke von mindestens 30 cm anzulegen. Es ist eine Ansaat oder Bepflanzung mit Kräutern, Stauden und Sträuchern vorzusehen. Versiegelungen (wie Wege, Terrassen), bauliche Anlagen (wie Gewächshäuser, Pergolen) oder technische Aufbauten (wie Lüftungsschächte, Treppenträume, Oberlichter) dürfen in den Dachgärten maximal 50% der Fläche betragen. Ausnahmsweise kann von der Substratstärke der Dachbegrünung abgewichen werden, wenn an anderer Stelle im Planungsbiet der ökologische Ausgleich nachgewiesen werden kann (z.B. Biodiversitätsdach), s. Hinweise Ziffer 10.

18 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

18.1 Insektenfreundliche Beleuchtung

Für die Außenbeleuchtung sind insektenschonende, sparsame Leuchtmittel (z.B. dimmbare, warmweiße LED-Leuchten, Lichttemperatur <3000 K) zu verwenden, die vollständig eingekoffert sind. Der Lichtpunkt ist möglichst niedrig zu wählen und ist im Gehäuse anzuordnen, der Lichtstrahl ist auf die zu beleuchtenden Objekte, wie Hauseingänge und Fußwege auszurichten und auf das funktional notwendige Maß zu begrenzen. Streulicht, insbesondere eine nächtliche Abstrahlung in die nördlich angrenzenden Waldbestände ist zu vermeiden. Die gilt auch für die Straßenbeleuchtung. Fassaden und Wände dürfen nicht direkt angestrahlt werden. Fledermausquartiere sind an beleuchtungsabgewandten Fassadenbereichen zu installieren. Weitere Empfehlungen, s. Hinweise.

18.2 Wasserdurchlässige Oberflächenbefestigung

Wege, Plätze und Stellplätze sind - sofern die Anforderungen für ihre Nutzung als Feuerwehraufstell- oder -bewegungsflächen nicht dagegen sprechen - mit wasserdurchlässigen Belägen (wie z.B. in Splitt verlegte Pflasterungen mit Mindestfugenbreiten von 2,5 mm, Drainfugenpflaster, bewachsene Rasengittersteine, Kiesflächen, Schotterrasen, versickerungsfähiges Pflaster etc.) herzustellen.

18.3 Ausschluss von unbeschichteten Materialien

Kupfer-, zink- oder bleigedeckte Dächer oder Fassadenverkleidungen sind im Bebauungsplangebiet nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind. Eine Kontamination des Bodens oder des Gewässers, in das anfallendes Oberflächenwasser eingeleitet wird, ist dauerhaft auszuschließen.

18.4 Vermeidung von Vogelschlag

Großflächig spiegelnden Glasscheiben an Gebäudefassaden, die zu den Waldflächen und Gehölzbeständen hin exponiert sind, sind zu vermeiden. Sofern solche Flächen baulich nicht von vornherein vermieden werden können, sind spiegelungsarme Scheiben (Außenreflexionsgrad max. 15%), insbesondere aber eine geeignete Strukturierung der Scheiben, zu verwenden.

18.5 Vogel-Nisthilfen (CEF-Maßnahme)

An den Bestandsbäumen in den öffentlichen Grünflächen sind an den zu erhaltenden Bestandsbäumen unter fachkundiger Anleitung 6 Höhlenbrüterkästen und 6 Nischenbrüterkästen zu installieren. Es sind Vogelnistkästen mit artspezifischen Lochgrößen zu wählen. Die Nistkästen sind bevorzugt 2 bis 4 m über dem Boden auf den wetterabgewandten Seiten anzubringen. Empfehlungen für Nisthilfen, s. Hinweise.

18.6 Fledermaus-Quartiere (CEF-Maßnahme)

An geeigneten Bestandsbäumen innerhalb der öffentlichen Grünfläche „Parkanlage“ sind min. 5 selbstreinigende Fledermausflachkästen anzubringen. Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA1 bis WA4 sind jeweils mindestens 1 Fledermausquartier, im Allgemeinen Wohngebiet WA5 2 Fledermausquartiere in die Gebäudefassaden (Fassadenquartiere) zu integrieren. Die Quartiere sind abseits von Lichtquellen zu installieren (s. dazu auch Ziffer 18.1). Das Anbringen hat unter Anleitung einer sachkundigen Person zu erfolgen. Die Kästen sind dauerhaft zu unterhalten, bei Beschädigung zu reparieren und ggf. zu ersetzen. Empfehlungen für Fledermausquartiere, s. Hinweise.

18.7 Erhalt Feldhecken (F1)

Die vormals nach §33 NatSchG geschützte Feldhecke sowie die Hecke am Ost- rand des Geltungsbereichs sind dauerhaft zu erhalten und vor Beschädigungen zu schützen. Versiegelungen, Wege, flächenhafte Abgrabungen und das Errich- ten von baulichen Anlagen sind nicht zulässig. Des Weiteren gelten die Baum- schutzmaßnahmen der Maßnahme aus Ziffer 20.1. Bei Ausfall sind gebietshei- mische Gehölze mit Arten und Pflanzqualitäten der Pflanzliste 1 im Anhang nach- zupflanzen.

18.8 Verzicht auf invasive, gebietsfremde Pflanzenarten

Die Pflanzung von als invasiv oder potenziell invasiv geltenden, gebietsfremden Pflanzenarten ist im gesamten Geltungsbereich, auch auf den Dachgärten, nicht zulässig. Die Liste der invasiven Pflanzenarten kann im Anhang zum Umweltbe- richt eingesehen werden.

19 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen **(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**

19.1 Fassadenbegrünung

Außenwände von Gebäuden sind zu mindestens 10% mit bodengebundenen Kletterpflanzen, Spalierobst oder mit fassadengebundenen Begrünungssyste- men gem. der Pflanzliste 3 im Anhang zu begrünen. Das sich hieraus ergebende Flächenmaß der Begrünung kann an den Außenfronten eines Gebäudes frei an- geordnet werden. Die Begrünung der vorgelagerten Fassadenstrukturen wie Bal- kone und Laubgänge (sog. Add-On-Zonen) kann auf das geforderte Maß an- gerechnet werden. Auf eine Fassadenbegrünung kann verzichtet werden, wenn brandschutzrechtliche Belange entgegenstehen, s. Hinweise Ziffer 11.

19.2 Pflanzung von Einzelbäumen

Entlang der Eichhornstraße und des Hermann-Hesse-Weges sind mindestens 15 großkronige Straßenbäume gemäß Planeintrag zu pflanzen und dauerhaft zu er- halten. Innerhalb der Baugebiete sind gemäß Planeintrag mindestens 22 mittel- bis großkronige Laubbäumen oder hochstämmige Obstbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Je Baum sind mind. 12 m³ durchwurzelbarer Raum zur Verfügung zu stellen. In den befestigten Flächen sind ausreichend

Bebauungsplan „Am Horn“

dimensionierte und verdichtungsfähige, unterirdische Baumquartiere zu errichten. Pflanzqualität: Hochstamm, 3xv, Stammumfang 16 - 18 cm (bei Obstbäumen 12-14 cm) bei Pflanzung. Befestigung der Gehölze mittels Dreipflock, 3-jährige Erziehungspflege und gleichwertiger Ersatz bei Ausfall. Es sind Arten der Pflanzliste 1 im Anhang zu verwenden.

19.3 Verschiebung von Baumstandorten

Die in der Planzeichnung festgesetzten Baumstandorte können in begründeten Fällen (z.B. Leitungen, Zufahrten etc.) um max. 5 m verschoben werden.

20 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

20.1 Erhalt Bäume

Die in der Planzeichnung zum Erhalt festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Verlust gleichwertig mit Arten und Pflanzqualitäten der Pflanzliste 1 im Anhang zu ersetzen. Der Kronentraufbereich zuzüglich 1,5 m ist auf Dauer vor Überbauung, Versiegelung und Verdichtung freizuhalten, s. Hinweise Ziffer 12.

II. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

1 Baumschutz

Auf die Baumschutzsatzung der Stadt Konstanz vom 05.10.2006 wird ausdrücklich hingewiesen.

2 Gehölzschutz bei Erd- und Bauarbeiten

Bei Bauarbeiten ist für ausreichenden Schutz der zu erhaltenen Vegetation Sorge zu tragen. Die DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) ist zu beachten. Bodenverdichtungen und Ablagerungen im Bereich der Kronentraufe von Bäumen sind zu vermeiden.

3 Waldbiotop Loretowald

Angrenzend an das Plangebiet, befindet sich das Waldbiotop „Loretowald“. Das Biotop wurde nachrichtlich in die Planzeichnung aufgenommen.

III. Hinweise

1 Genannte DIN-Normen / Regelwerke / Verordnungen / Richtlinien und Empfehlungen

- DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“
- DIN 19731 „Bodenbeschaffenheit – Verwertung und Bodenmaterial“
- DIN V 18599-1: 2018-09 „Energetische Bewertung von Gebäuden“
- FLL-Fassadenbegrünungsrichtlinien
- Schweizer Vogelwarte Sempach „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ (2012) (www.vogelglas.info)

Die DIN-Normen werden im Baurechts- und Denkmalamt – Baupunkt der Stadt Konstanz zur Einsicht bereitgehalten.

2 Artenschutz

2.1 Rodungs- und Gehölzarbeiten

Die Rodung von Gehölzen ist außerhalb der Vogelbrutzeit und außerhalb der Sommerquartierszeit von Fledermäusen, also vom 01. Oktober bis zum 29. Februar, auszuführen. Sind Nistkästen an zu rodenden Bäumen vorhanden, so sind diese wieder an Großbäumen in der nahen Umgebung anzubringen. Sollten unerwartet bei den Fällarbeiten Fledermäuse angetroffen werden, sind diese vor weiteren Gefährdungen geschützt unterzubringen und baldmöglichst einem Vertreter der AG Fledermausschutz Baden-Württemberg oder einer anderen von den Naturschutzbehörden benannten Person zu übergeben.

2.2 Beleuchtung

Die Beleuchtung ist im gesamten Geltungsbereich auf das absolut notwendige Mindestmaß zu reduzieren. Es wird die Verwendung von Bewegungsmeldern empfohlen. Das nächtliche Beleuchtungsniveau sollte in der Zeit von 23 Uhr und 5 Uhr reduziert werden.

2.3 Vogel-Nisthilfen

Geeignete Höhlenbrüterkästen sind z.B. Fa. Schwegler1B) und Nischenbrüterkästen z.B. Fa. Schwegler 1N. Nistkästen, die an Bäumen innerhalb des Waldes

vorgesehen sind, dürfen nur in Rücksprache mit der zuständigen Försterin angebracht werden.

2.4 Fledermaus-Quartiere

Geeignete Fassadenquartiere sind z.B. Schwegler Fledermaus-Fassadenröhre 1FR, Fledermaus-Wandsystem 3FE mit Rückwand, Fledermaus-Einlaufblende 1FE mit Rückwand, Fledermaus-Winterquartier 1WI mit Rückwand, Fledermaus-Fassadenröhre 2FR

3 Externe Ausgleichsmaßnahmen (außerhalb des Geltungsbereichs)

3.1 Naturschutzrechtlicher Ausgleich nach § 30 Abs. 3 BNatSchG

3.1.1 K1 Ersatzpflanzung einer Feldhecke (Ausgleich für geschütztes Biotop im Geltungsbereich)

Als Ersatz für die im Plangebiet ausgewiesene geschützte Feldhecke wird am Westrand des städtischen Flurstücks 4154 (Gemarkung Konstanz) westlich der Streuobstwiese Fohrenbühl (Jakobstraße) eine neue Feldhecke angelegt. Für weitere Details wird auf den Umweltbericht verwiesen.



Lage der geplanten Feldhecke im Gewann Fohrenbühl bei Staad, Quelle: LUBW 2021

3.1.2 Ökokontomaßnahme

Zur Deckung des Kompensationsdefizits ist eine weitere externe Kompensationsmaßnahme erforderlich. Hierzu werden insgesamt rd. 114.050 Ökopunkte aus dem städtischen Ökokonto abgebucht. Für weitere Details wird auf den Umweltbericht verwiesen.

4 Geotechnik / Baugrund

Die Hinweise wurden aus dem Geotechnischen Bericht „Baugrundbeurteilung und allgemeine Empfehlungen und Hinweise zur Erschließung und Bebauung Neubaugebiet Christiani-Wiesen, Konstanz“ des Büros Kempfert + Partner GmbH aus Konstanz vom 06.11.2020 übernommen.

4.1 Gründung von Gebäuden

Die vorhandene Auffüllung, die aber nur lokal angetroffen wurde, ist zur Gründung nicht geeignet. Die bindigen Bereiche der Schicht Kies und Ton sind wegen ihrer weichen Konsistenz zur Gründung nicht geeignet. Die nichtbindigen Bereiche der Schicht Kies und Ton sind für sich zur Gründung geeignet. Die aufgearbeitete Grundmoräne ist bedingt zur Gründung geeignet, sie ist teilweise nur mäßig tragfähig und setzungswillig. Die Grundmoräne ist zur Gründung geeignet. Somit steht ab Tiefen von meist etwa 1 bis 2m Tiefe unter Gelände ein Baugrund an, der zur Gründung geeignet und bedingt geeignet ist. Bedingt geeignet, da vor allem im Südostteil des Neubaugebiets die aufgearbeitete Grundmoräne aus plastischen, im oberen Bereich mäßig tragfähigen und setzungswilligen Böden besteht. Nicht unterkellerte Gebäude können auf Einzel- oder Streifenfundamenten gegründet werden. Je nach Setzungsempfindlichkeit müssen die Fundamente ggf. zu einem Fundamentrost verbunden werden. Die Fundamente müssen auf dem tragfähigen Baugrund, siehe oben, abgesetzt werden. Da dieser teilweise erst in etwa 2 m Tiefe ansteht, können Bodenaustauschmaßnahmen oder z. B. Betonsockel oder -streifen unter den Fundamenten notwendig werden. Die Betonsockel werden in Baggerschlitzgräben hergestellt, die eigentlichen Konstruktionsfundamente werden dann auf den Betonsockeln oder Betonstreifen

abgesetzt. Ein frostsichere Einbindetiefe von 1 m muss in jedem Fall eingehalten werden.

Für unterkellerte Gebäude wird aufgrund der notwendigen wasserdichten Ausbildung erdberührter Bauteile eine Flächengründung auf einer Fundamentplatte notwendig. Tiefgründungs- oder Baugrundverbesserungsmaßnahmen dürften nur notwendig werden bei hohen und/oder ungleichmäßig verteilten Gebäude-lasten.

Es wird darauf hingewiesen, dass Empfehlungen und Angaben zur Gründung immer auf ein konkretes Bauwerk ausgerichtet werden müssen und von den lokalen Baugrundverhältnissen sowie von der Bauwerksgeometrie, den Gründungs-lasten und Anforderungen an die Setzungen abhängen. Auch Bemessungswerte für Gründungen hängen von diesen, derzeit noch nicht vorliegenden Planungen und Vorgaben ab. Nach Vorliegen von konkreten Gebäudeplanungen müssen deshalb im jeweiligen Baufeld lokale, an der Planung, den Gründungs-lasten und den Anforderungen orientierte ergänzende Baugrunduntersuchungen erfolgen und konkrete Angaben und Bemessungswerte zur Gründung erarbeitet werden.

4.2 Gründung von Verkehrsflächen

Das Planum von Verkehrsflächen zur Erschließung wird im Kies und Ton zu liegen kommen. Die bindigen Bereiche dieser Schicht weisen weiche Konsistenz auf und stehen meist über den nichtbindigen Bereichen an. Es muss deshalb davon ausgegangen werden, dass die Tragfähigkeits- bzw. Verformungsanforderung an das Planum unter Verkehrsflächen von $E_{v2} \geq 45 \text{ MN/m}^2$ bei standardisierter Bauweise nicht vorhanden ist und auch durch Verdichtung nicht erreicht werden kann.

Zur Erreichung der oben angeführten Anforderung an das Planum muss deshalb ein Bodenaustausch als Unterbau unter dem Planum vorgesehen werden. Als Material sind grobkörnige weitgestufte Böden (Kies-Sand-Gemische) geeignet, unter das Schüttmaterial ist ein Trennvlies (empfohlen wird mindestens Geotextilrobustheitsklasse GRK 4) einzulegen. Bei einem Bodenaustausch ist erfahrungsgemäß zur Herstellung der oben genannten Tragfähigkeit des Planums eine Dicke von mindestens ca. 0,3 bis 0,4 m erforderlich. Falls das Planum

bereits im Kies liegt, könnte die Standardanforderung durch Verdichten erreicht werden, dies ist aber vermutlich nur lokal der Fall.

Die bindigen und feinkörnig geprägten Böden sind wasserempfindlich und sehr frostempfindlich. Das Planum muss vor Wasser und Frost geschützt werden.

4.3 Gründung von Kanälen

Die in den Aufschlüssen angetroffenen Bodenschichten sind zur Gründung von Kanälen geeignet.

In der aufgearbeiteten Grundmoräne können Bodenaustauschmaßnahmen notwendig werden, falls sich in den Aushubsohlen weiche Zonen zeigen. Falls Kanäle oder Leitungen in unterschiedlichen Schichten zum Liegen kommen und die zu erwartenden Differenzsetzungen bzw. unterschiedlichen Rohrauflagersteifigkeiten nicht in Kauf genommen werden können, muss ebenfalls ein Bodenaustausch bzw. die Herstellung eines Unterbaus erfolgen.

Die Aushubsohle muss in jedem Fall vor einem Festigkeitsverlust geschützt werden.

Bei der Herstellung und Verfüllung von Leitungsgräben sind die Vorgaben der ZTVE-StB sowie die DIN 18 300 zu beachten. Danach sind die Schüttstoffe für die Verfüllung lagenweise (Lagenstärke $\leq 0,25$ m) einzubauen und zu verdichten. Es ist ein Verdichtungsgrad von $D_{PR} \geq 97\%$ einzuhalten. Auf dem Planum unter Verkehrsflächen ist ein Verformungsmodul von mindestens $E_{V2} = 45 \text{ MN/m}^2$ erforderlich.

Für die Ausbildung der Rohrbettung und der Leitungszone sind die Vorgaben der Rohrstatik und der Rohrhersteller zu beachten.

4.4 Bodenverbesserung mit hydraulischem Bindemittel

Alternativ zu einem Bodenaustausch und um Verdichtungs- und Tragfähigkeitsanforderungen bei einem Wiedereinbau einzuhalten kann eine Bodenverbesserung der anstehenden Böden mit hydraulischem Bindemittel erfolgen. Bezüglich des Einsatzes von hydraulischen Bindemitteln ist zu beachten, dass die notwendige bzw. optimale Zugabemenge sowohl von den örtlich wechselnden Böden, den wechselnden natürlichen Wassergehalten sowie den unterschiedlichen Plastizitäten als auch von Witterungseinflüssen abhängig ist. Aufgrund der

Grobkornanteile der hier anstehenden Böden wird die Verwendung eines Mischbindemittels (Kalk-Zement) sinnvoll sein.

Bei einer Bodenverbesserung (durch Einmischen oder durch Einfräsen) müssen die Bindemittelart und Zugabemenge bereichsweise vor Ort z. B. über Probefelder oder vorlaufende Eignungsuntersuchungen angepasst werden. Die erforderliche Zugabemenge kann vorab nur grob abgeschätzt werden zu ca. 2 bis 5 Gew.-%.

Bei Einsatz einer Bodenverbesserung (qualifizierte Bodenverbesserung) ist zu beachten, dass – je nach Bindemittelart und Zugabemenge – eine Verfestigung des Bodens bewirkt wird, die zu Erschwernissen bei späteren Aufgrabungen führt.

5 Schutz des Oberbodens

Fachgerechter Abtrag und Wiederverwertung von Oberboden im Plangebiet bzw. in möglichst unmittelbarer Umgebung (siehe § 202 BauGB i. V. m. §§ 1 und 2 LBodSchAG). Lagerung von Oberboden in Mieten von höchstens zwei Meter Höhe, bei Lagerung länger als einem Jahr ist eine fachgerechte Zwischenbegrünung einzusäen. Die DIN 18915 ist anzuwenden. Die Bauabwicklung (z. B. Baustelleneinrichtung, Zwischenlager usw.) ist ausschließlich von bereits überbauten, versiegelten Flächen oder aber von Flächen, die im Zuge der späteren Überbauung in Anspruch genommen werden, durchzuführen.

6 Bodenschutzkonzept

Sofern die im Bebauungsplan erfassten Erschließungsflächen 0,5 ha bzw. 1 ha überschreiten, ist gemäß § 2 Abs. 3 LBodSchAG ein Bodenschutzkonzept einzureichen bzw. eine fachkundliche Baubegleitung (BBB) nachzuweisen.

7 Grundwasserschutz, Wasserversorgung

Grundwasserhaltungen bedürfen der wasserrechtlichen Erlaubnis und sind noch vor Baubeginn bei der Unteren Wasserbehörde des Landratsamts Konstanz zu beantragen.

8 Fachgerechter Umgang mit Gefahrenstoffen und Abfall

Durch sachgerechten und vorsichtigen Umgang entsprechend den anerkannten Regeln der Technik mit Öl-, Schmier- und Treibstoffen sowie regelmäßige Wartung der Baumaschinen sind jegliche Beeinträchtigungen des Bodens und des Grundwassers zu vermeiden. Handhabung von Gefahrenstoffen und Abfall nach einschlägigen Fachnormen.

9 Bodenaushub

Gemäß § 3 Abs. 3 LKreiWiG wird bei der Ausweisung von Baugebieten sowie der Durchführung von Verfahrenspflichtigen Bauvorhaben mit einem zu erwartenden Anfall von mehr als 500 Kubikmetern Bodenaushub auf die Durchführung eines Erdmassenausgleichs hingewiesen.

10 Öffentliche Grünfläche

Die Hinweise wurden aus dem Umweltbericht zum Bebauungsplan „Am Horn“ des Büros 365 Grad aus Überlingen vom 10.02.2023 übernommen.

10.1 Parkanlage

Eine dauerhafte, regelmäßige Unterhaltung und Pflege der Einzelbäume und des Unterwuchses sind zu gewährleisten. Es ist ein Pflege- und Entwicklungskonzept zu erstellen, um eine dauerhafte, regelmäßige Unterhaltung und Pflege der Einzelbäume und des Unterwuchses zu gewährleisten.

10.2 Trockenböschung

Geeignete Saatgutmischungen sind „Nr. 2 Sonniger Saum“ bzw. „Nr. 4 Trockener Saum“ der Syringa GmbH oder Saatgut vergleichbarer Qualität.

10.3 Blühstreifen

Extensive Pflege: Mahd im Spätherbst mit Abräumen des Mahdgutes. Düngungsverzicht. Die Blühmischung sollte eine oder mehrere der folgenden Nachtfalter-Futterpflanzen enthalten: Nachtkerze (*Oenothera biennis*), Seifenkraut (*Saponaria officinalis*), Weiße Lichtnelke (*Silene latifolia*), Acker-Lichtnelke (*Silene noctiflora*), Nickendes Leimkraut (*Silene nutans*), Taubenkropf-Leimkraut (*Silene vulgaris*).

11 **Dachbegrünung**

- Die FLL-Dachbegrünungsrichtlinien in der neuesten Fassung sind zu beachten.
- Zur Ansaat der extensiven Dachbegrünung geeignet sind Arten der Mager-, Trocken- und Halbtrockenrasen (z.B. Mischung 10 Dachbegrünung der Firma Syringa bzw. Nr. 18 Saatgut oder Nr. 19 Sedumsprossen der Firma Rieger-Hofmann GmbH, Ansaatstärke 1-2 g/m² oder Saatgut vergleichbarer Qualität).

12 **Fassadenbegrünung**

Die Fassadenbegrünung ist dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Die FLLFassadenbegrünungsrichtlinien in der neuesten Fassung sind zu beachten.

13 **Erhalt Bäume**

Während der Durchführung von Erd- und Baumaßnahmen sind diese Bäume einschließlich ihres Wurzelraums zu sichern. In Bereichen, in denen die Bauarbeiten bis unmittelbar an den Wurzel- und/oder Kronenbereich der Bäume heranreichen, sind vor Beginn der Bauarbeiten einzelfallbezogene Baumschutzmaßnahmen in Abstimmung mit einer Fachperson festzulegen.

14 **Brandschutz**

Bei Errichtung von Anlagen mit Feuerstätten, in einem Abstand von weniger als 100 m zum Wald, bedarf es gem. § 41 Abs. 1 Nr. 3 der Genehmigung der zuständigen Forstbehörde. Aus diesem Grund muss sichergestellt sein, dass in den geplanten Gebäuden, in Abhängigkeit von der beantragten Feuerungsanlage (z.B. Holzfeuerung), alle technisch erforderlichen Maßnahmen ergriffen werden, die einen möglichen Funkenflug und damit eine Gefährdung des angrenzenden Waldes vermeiden.

Der erforderliche Bedarf für Feuerwehrezufahrten bzw. Aufstellflächen entsprechend den Anforderungen der VwV Feuerwehrlflächen wird hier voraussichtlich recht umfangreich sein, da nur ein geringer Anteil der Bebauung so ausgerichtet ist, dass eine Anleiterung mit der Drehleiter der Feuerwehr von einer öffentlichen Straße aus möglich ist. Der größere Teil der Sicherstellung des zweiten

Rettungsweges wird über die Wohnwege erfolgen. Im Detail werden diese notwendigen Aufstellflächen dann im Baugenehmigungsverfahren festgelegt. Hinzu kommt evtl. eine geplante Holzbauweise der Gebäude, die es entsprechend der Musterholzbaurichtlinie unabhängig von der vorgenannten Problematik des zweiten Rettungsweges darüberhinausgehend erfordern kann, Feuerwehraufstellflächen so anzulegen, dass Fassadenbrände wirkungsvoll bekämpft werden können.

15 Sichtdreiecke

Gemäß § 16 Abs. 2 LBO dürfen bauliche Anlagen und deren Nutzung nicht die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs gefährden. Die in der Planzeichnung dargestellten Sichtdreiecke sind deshalb in einer Höhe zwischen 0,8 und 2,5 m von jeglichen Sichtbehinderungen (Bewuchs, Baulichkeiten oder sonstigen Anlagen) freizuhalten.

16 Photovoltaikanlagen

Die installierte Nennleistung in Kilowatt Peak (kWp) ist anhand der Herstellerunterlagen nachzuweisen.

Als Energiebezugsfläche bei Wohngebäuden ist gemäß § 25 Abs. 10 GEG die nach Gleichung 30 bzw. Gleichung 31 in DIN V 18599-1: 2018-09 aus dem beheizten Gebäudevolumen (Bruttovolumen V_e) ermittelte Gebäudenutzfläche A_N zu verwenden. Die Systemgrenze für die Berechnung der energiebezogenen Angaben ist gemäß § 25 Absatz 9 und 10 GEG die nach den Bemaßungsregeln der DIN V18599-1: 2018-09 in Abschnitt 8 ermittelte Hüllfläche, die mindestens alle beheizten oder auch gekühlten Räume einschließt.

17 Trink und Löschwasserversorgung

Es wird auf die ausreichende Löschwasserversorgung hingewiesen. Dafür müssen Überflurhydranten so vorhanden sein, dass die maximale Entfernung zwischen Löschfahrzeug und Hydrant nicht mehr als 80 m beträgt (Laufstrecke).

Löschwasserentnahmestellen sollten eine Löschwasserentnahme gemäß DVGW W 400-1 (A) von mindestens 24 m³/h über die Dauer von 2 Stunden ermöglichen. Der Löschwasserbedarf ist für den Löschbereich in Abhängigkeit von der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung zu ermitteln.

Anhand der baulichen Nutzung, entsprechend § 17 der Baunutzungsverordnung, schätzen wir den Löschwasserbedarf für den Löschbereich mit 96 m³/h ab. Hierzu ist voraussichtlich ein Netzausbau (Leistungsverbindung - „Eichhornstraße“ zwischen „Hermann Hesse Weg“ und „Zur Torkel“) zwingend erforderlich.

Grundsätzlich ist zwischen Trinkwasserbedarf im häuslichen, öffentlichen und gewerblichen Bereich zu differenzieren. Die Anforderungen der Löschwasserversorgung sind bei der Erarbeitung von Ausbauplanungen gemäß DVGW Arbeitsblatt W 405 (A) zu berücksichtigen.

18 Leitungen und Baumstandorte

Bei Baumstandorten in der Nähe zu Leitungen, ist der im DVGW Arbeitsblatt GW125 genannte Abstand > 2,5 m zu Versorgungsleitungen einzuhalten. Wird der genannte Abstand unterschritten, so sind die Versorgungsleitungen durch geeignete Maßnahmen gemäß Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen (FGSV; Ausgabe 1989) zu schützen.

19 Abfallrecht

Gemäß § 3 Abs. 3 LKreiWiG wird bei der Ausweisung von Baugebieten mit einem zu erwartenden Anfall von mehr als 500 Kubikmetern Bodenaushub auf die Erforderlichkeit der Durchführung eines Erdmassenausgleichs hingewiesen.

20 Denkmalschutz

Der Beginn aller Erdarbeiten ist frühzeitig vor Baubeginn dem Kreisarchäologen (Am Schlossgarten 2, 78224 Singen, 07731/61229 oder 0171/3661323) mitzuteilen. Werden beim Abtrag des Oberbodens archäologische Fundstellen entdeckt, ist für eine archäologische Rettungsgrabung eine öffentlich-rechtliche Investorenvereinbarung mit dem Land Baden-Württemberg, vertreten durch das Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart (Arbeitsstelle Hemmenhofen, Fischersteig 9, 78343 Gaienhofen, Tel. 07735/93777-0), abzuschließen, in welcher die Rahmenbedingungen der Rettungsgrabung geregelt werden. Dies ist bei der terminlichen Planung des Bauvorhabens zu berücksichtigen. Darüber hinaus wird empfohlen, auch während der Bauphase (Erschließung und Gebäude) eine archäologische Begleitung durchzuführen.

Bebauungsplan „Am Horn“

Die Kosten einer gegebenenfalls notwendigen archäologischen Rettungsgrabung sind vom Vorhabenträger zu übernehmen.

Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz sind auch im weiteren Bauverlauf etwaige Funde (Scherben, Knochen, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen) umgehend dem Kreisarchäologen oder dem Landesamt für Denkmalpflege zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation und Ausgrabung im Boden zu belassen. Mit Unterbrechung der Bauarbeiten ist gegebenenfalls zu rechnen und Zeit zur Fundbergung einzuräumen.

Konstanz, den _____.____.2023

Amt für Stadtplanung und Umwelt

Diese Satzung wird hiermit ausgefertigt:

Konstanz, den

STADT KONSTANZ - Dezernat III

Karl Langensteiner-Schönborn
Bürgermeister

Bekanntmachung/Inkrafttreten:

IV. Anhang

1 Pflanzliste 1 – Laub- und Obstbäume

Pflanzqualität: mindestens Hochstamm, 3xv, StU 16-18 cm (Obstbäume 12-14). Befestigung der Gehölze mittels Dreipflock, 3-jährige Erziehungspflege und gleichwertiger Ersatz bei Ausfall.

Laubbäume

Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Französischer Ahorn	<i>Acer monspessulanum</i>
Berg-Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Gewöhnliche Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i> 'Schloss Tiefurt'
Sumpf-Eiche (Solitär am Retentionsteich)	<i>Quercus palustris</i>
Trauben-Eiche	<i>Quercus petraea</i>
Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>
Elsbeere	<i>Sorbus torminalis</i>
Winter-Linde	<i>Tilia cordata</i>
Zürgelbaum	<i>Celtis australis</i>
Föhre, Wald-Kiefer	<i>Pinus sylvestris</i>
Zerr-Eiche	<i>Quercus cerris</i>
Silber-Linde	<i>Tilia tomentosa</i>
Blumen-Esche	<i>Fraxinus ornus</i>
Hybrid-Walnuss	<i>Juglans x intermedia</i>

Obstbäume (regionaltyp. Sorten)

Quitte	<i>Cydonia oblonga</i>
Walnuss	<i>Juglans regia</i>
Apfel	<i>Malus domestica</i>
Süßkirsche	<i>Prunus avium</i>
Zwetschge	<i>Prunus domestica</i>
Birne	<i>Pyrus communis</i>

2 Pflanzliste 2 – Sträucher

Pflanzqualität: mindestens 2x verpflanzt, 60-100 cm, Pflanzdichte 1 Str. / 2 m². Mind. 3-jährige Entwicklungspflege und gleichwertiger Ersatz bei Ausfall. Verwendung von autochthonem Pflanzmaterial.

Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>
Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Weißdorn	<i>Crataegus laevigata u. monogyna</i>

Bebauungsplan „Am Horn“

Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaea</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Kreuzdorn	<i>Rhamnus cathartica</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Wein-Rose	<i>Rosa rubiginosa</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Traubenholunder	<i>Sambucus racemosa</i>
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>

3 Pflanzliste 3 – Kletterpflanzen

Pflanzen für bodengebundene Fassadenbegrünung:

Waldrebe	<i>Clematis vitalba, C. akebioides u.a.</i>
Efeu	<i>Hedera helix</i>
Kletterhortensien	<i>Hydrangea petiolaris</i>
Geißblatt	<i>Lonicera periclymenum</i>
Wilder Wein	<i>Parthenocissus tricuspidata</i>
Kletter- und Ramblerrosen mit ungefüllten Blüten	<i>Rosa spec.</i>
Wildreben	<i>Vitis vinifera var. silvestris</i>
Blauregen	<i>Wisteria sinensis, W. frutescens</i>

KONSTANZ
Die Stadt zum See



Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften

„Am Horn“

Örtliche Bauvorschriften

Stand: 26.05.2023

Rechtsgrundlagen

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 07.02.2023 (GBl. 2023 S. 26, 41)

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04.04.2023 (GBl. S. 137)

I. Örtliche Bauvorschriften

1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1 LBO)

1.1 Dachform und -neigung

Die festgesetzte Dachform und -neigung ist den Nutzungsschablonen in der Planzeichnung zu entnehmen.

1.2 Dachbegrünung / Solaranlagen

Die Dächer sind anteilig zu begrünen bzw. für die Anlagen der solaren Energiegewinnung zu nutzen, soweit die Dachflächen nicht als Terrassen o.ä. genutzt werden (s. dazu planungsrechtliche Festsetzungen, Ziffer 17).

1.3 Rücksprung von Dachaufbauten

Bauliche Anlagen auf den Dachflächen (ausgenommen Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen) müssen von der Außenwandbegrenzung des darunter liegenden Geschosses um min. 1 m zurückspringen. Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen, müssen um min. 0,5 m zurückspringen

1.4 Einhausung von technischen Anlagen auf den Dächern

Erforderliche technische Anlagen sind je Gebäude an einer Stelle auf dem Dach zu konzentrieren und einzuhausen (ausgenommen Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen).

1.5 Solaranlagen

Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen, sind aus reflektionsarmen Material und somit blendfrei herzustellen. Sie sind ausschließlich auf Dächern und an den Fassaden zulässig (s. dazu planungsrechtliche Festsetzungen, Ziffer 18).

2 Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke (§74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sind zu begrünen bzw. gärtnerisch zu gestalten, mit Gehölzen, Stauden oder Gräsern zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Bevorzugt sind autochthone Wiesenmischungen anzusäen, s. Hinweise.

3 Einfriedungen / Stützmauern (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

3.1 Zulässigkeit und Höhe der Einfriedungen

Einfriedungen sind nur zulässig entlang der öffentlichen Verkehrsflächen und dürfen eine Höhe von maximal 0,8 m nicht überschreiten.

3.2 Gestaltung von Einfriedungen

- Holz-, Draht- oder Metallgitterzäune sind nur mit Heckenhinterpflanzung zulässig, der Abstand von Hecken und Hinterpflanzungen zur öffentlichen Verkehrsfläche beträgt mindestens 0,5 m.
- Einfriedungen aus Blech, Kunststoff, Glasbausteinen, Stacheldraht und Gabionen sind nicht zugelassen.
- Heckenpflanzungen sind aus standortgerechten und heimischen Arten gemäß Pflanzliste 2 im Anhang zu den planungsrechtlichen Festsetzungen anzulegen. Hecken mit fremdländischen Gehölzen (z.B. Thuja) sind nicht zulässig.
- Zäune sind kleintierdurchlässig auszuführen, der Abstand zwischen Zaununterkante und Gelände hat mindestens 10 cm zu betragen.

3.3 Stützmauern

Stützmauern sind im Plangebiet bis zu einer Höhe von maximal 1,5 m zulässig.

4 Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Schrille und kurzzeitig wechselnde Lichteffekte, Booster (Lichtwerbung am Himmel), Werbung mit fluoreszierenden Farben sowie bewegliche Schrift- oder Bildwerbung sind ausgeschlossen.

5 Stellplatzverpflichtung (§ 74 Abs. 2 Nr. 1 und Nr. 6 LBO)

5.1 Einschränkung der Kfz-Stellplatzverpflichtung

Für Wohnnutzungen wird die Kfz-Stellplatzverpflichtung gegenüber der VwV eingeschränkt. Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen wird auf 0,25 Stellplätze je Wohneinheit festgesetzt. Ergibt sich bei der Berechnung der notwendigen Stellplätze pro Gebäude eine Bruchzahl, so wird aufgerundet. Eine weitere Reduzierung gemäß der Satzung der Stadt Konstanz über örtliche Bauvorschriften über die Einschränkung der Pflicht zur Herstellung notwendiger Kfz-Stellplätze für Wohnnutzungen sowie über die Herstellung notwendiger Fahrradstellplätze

für Wohnnutzungen im Gebiet der Gemarkung Konstanz (Stellplatzsatzung) ist nicht zulässig.

5.2 Abstellplätze für Fahrräder

Für Wohnnutzungen wird die erforderliche Zahl der Fahrradstellplätze auf 3 Abstellplätze je Wohneinheit festgesetzt.

6 Freiflächengestaltungsplan (§ 74 Abs. 5 LBO)

Mit dem Baugesuch ist ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen, aus dem folgende Punkte zu ersehen sind:

- Lage, Umfang und Größe der Bepflanzung,
 - Baumarten,
 - Geländemodellierung,
 - Materialangaben zur Stellplatz- und Zufahrtsbefestigung,
 - Material, Ausführungsart, Lage und Höhe von Einfriedungen und Stützmauern
- Er wird Bestandteil der Baugenehmigung.

II. Hinweise

1 Pflege

Mahd 3-4x/Jahr mit Abfuhr des Grüngutes, Düngungsverzicht. Flächenabdeckungen mit Schotter/ Kies zur Gestaltung der Gartenflächen (z.B. sogenannte Schottergärten) sind gemäß § 21a S. 2 NatSchG nicht zulässig.

Konstanz, den __.__.2023

Amt für Stadtplanung und Umwelt

Diese Satzung wird hiermit ausgefertigt:

Konstanz, den

STADT KONSTANZ - Dezernat III

Karl Langensteiner-Schönborn
Bürgermeister

Bekanntmachung/Inkrafttreten:

Anlage 6 Kriterienkatalog Grundstücksvergabe „Am Horn“

Bewertung:

Die Kriterien werden qualitativ (QL) oder quantitativ (QN) bewertet.

QL qualitative Bewertung

Die qualitative Bewertung erfolgt anhand von skizzenhaften Konzepten zur Gestaltung, Ausstattung und zum Betrieb und Organisation der genannten Punkte. Bei baulichen und gestalterischen Kriterien dient das Planungshandbuch zum Modellquartier als Orientierung und bildet den Qualitätsstandard für eine gewünschte Umsetzung. Eine direkte Übernahme in allen Punkten wird nicht erwartet, sofern die Qualitätsstandards gewahrt bleiben.

Bei einer konzeptionellen Darstellung wird neben dem Inhalt die Plausibilität geprüft.

Bewertet werden:	Auf Basis dessen wird bewertet ob die Erwartungen
- Konzepterläuterung, die plausibel und nachvollziehbar sein muss	- sehr gut erfüllt 5 Erfüllungspunkte
- Skizzen dienen zur Darstellung und Bewertung gestalterischer oder technischer Aspekte	- gut erfüllt 4 Erfüllungspunkte
	- befriedigend erfüllt 3 Erfüllungspunkte
	- ausreichend erfüllt 2 Erfüllungspunkte
	- mangelhaft erfüllt 1 Erfüllungspunkt
	- ungenügend erfüllt 0 Erfüllungspunkte

Die Erfüllungspunktzahl wird jeweils mit den Punkten der Gewichtung verrechnet. Es werden nur ganze Punktzahlen vergeben. Ab ,5 wird aufgerundet, darunter abgerundet. Beispiel: 4.1 mit 14 Punkten ist gut erfüllt: $14:5 = 2,8 * 4$ (gut erfüllt) = 11,2 = 11 Punkte.

Bei den angegebenen Punktzahlen der Gewichtung handelt es sich somit um Maximalpunktzahlen. Die bei den einzelnen Kriterien erreichten Ergebnisse werden addiert.

QN quantitative Bewertung

Die quantitative Bewertung erfolgt gemäß den Angaben bei dem jeweiligen Kriterium.

Kriterium	Mindestanforderung	Bewertung der über die Mindestanforderung hinausgehenden Inhalte	Bewertung & Gewichtung		
			Art	Punkte	
0.	Ankeraufgaben: Pflichtaufgaben			50	
0.1	PKW-Stellplatz-Konzept Quartier (Flexhaus)	Erstellung der notwendigen PKW-Stellplätze im Flexhaus für das Quartier gemäß B-Plan, zzgl. 7 Stellplätze für Carsharing. Vorbereitung für die Ausstattung mit einer Ladeinfrastruktur gemäß GEIG. Umnutzbarkeit der Stellplätze im Flexhaus zu Wohnungen	Bewertet wird ein skizzenhaftes Konzept, das darstellt, wie die baulichen Mindestanforderungen umgesetzt und wie der Betrieb die Organisation der Stellplätze erfolgen sollen. Das Konzept soll insbesondere auch die sukzessive Umnutzung in Wohnungen bei einem partiell wegfallenden Stellplatzbedarf Rechnung tragen.	QL	22
0.2	Fahrradstellplatz-Konzept Flexhaus	Erstellung von Stellplätzen für 7 Lastenräder (Sharing Quartier) sowie Fahrradstellplätze gemäß B-Plan für WA 2 im Flexhaus	Bewertet wird ein skizzenhaftes Konzept, das darstellt, wie die baulichen Mindestanforderungen umgesetzt und wie Betrieb und Organisation der Stellplätze für die Quartiers-Lastenrad-Flotte sowie der Fahrrad-Stellplätze für WA2 im Flexhaus umgesetzt werden sollen. Das Konzept soll ergänzende Ausstattungen und Angebote (z. B. Lademöglichkeiten, Diebstahlschutz, Schließfächer für Helme, Ladegeräte etc.) darstellen.	QL	4
0.3	Konzept für die innere Erschließung des Quartiers (Wege- und Leitungsinfrastruktur)	Erstellung der techn. Infrastruktur (Versorgungsmedien), und der im B-Plan dargestellten Wege (R1), Plätze (inkl. R2), Freianlagen mit Müllabstellflächen und Regenrückhaltung (nicht öffentliche Flächen)	Bewertet wird ein skizzenhaftes Konzept, das darstellt, wie die baulichen Mindestanforderungen an die Erschließung umgesetzt werden sollen, wie das Regenwassermanagement erfolgen soll und wie die Pflege und der Unterhalt umgesetzt werden sollen. Zudem soll auf die Partizipation und Abstimmung mit den Anliegern eingegangen werden.	QL	12
0.4	Freiflächengestaltungskonzept	Erstellung und Planung der Gestaltung der Wege, Plätze (Wohnanger, Quartiersplatz) Freianlagen mit Müllabstellflächen und Regenrückhalt mit Versickerung gemäß B-Plan	Bewertet wird ein skizzenhaftes Konzept, das darstellt, wie Nutzungsvielfalt, Möblierung, Barrierefreiheit, Aufenthaltsqualität und Maßnahmen zum Hitzeschutz im Freiraum umgesetzt werden sollen mit Aussagen zur Materialwahl. Zudem soll auf die Partizipation und Abstimmung mit den Anliegern eingegangen werden.	QL	12

Kriterium	Mindestanforderung	Wertungsaspekte	Bewertung				
			Art	Punkte			
Anker und Anlieger: Anforderungs- und Bewertungskriterien				100			
1.	Soziale Kriterien			50			
1.1	Flächenanteil für sozial geförderte Wohnungen und Bindungsfrist	Der Anteil an Wohnungen, die nach dem LWoFG gefördert werden, muss im WA2-WA4 im Durchschnitt mind. 30% bis max. 50% der Wohnfläche betragen, berechnet nach Wohnflächenverordnung. In den einzelnen Baufeldern darf der Anteil an sozial geförderten Wohnungen max. 75% betragen, sofern im Durchschnitt die o.g. Anteile eingehalten werden. Insgesamt muss der Anteil an Wohnungen in WA2-WA4, die entweder nach dem LWoFG gefördert oder dem mittleren Segment entsprechen, 90% der Wohnfläche betragen (Beispiel: 40% nach LWoFG, 50% mittleres Segment).	Bewertet wird, inwieweit die Bewerbung den Mindestanteil der nach LWoFG geförderten Wohnungen von 30% bezogen auf die Gesamtwohnfläche überschreitet.	Flächenanteil:	QN	20	
				48% - 50%			10
				mind. 46%			9
				mind. 44%			8
				mind. 42%			7
				mind. 40%			6
				mind. 38%			5
				mind. 36%			4
				mind. 34%			3
				mind. 32%			2
Die Bindefrist muss für die nach LWoFG geförderten Wohnungen und die Wohnungen des mittleren Segments mind. 25 Jahre betragen.	Bewertet wird, inwiefern die Bindefrist für die nach LWoFG geförderten Wohnungen und die Wohnungen des mittleren Segments den Wert von 25 Jahren überschreiten.	40 Jahre		10			
		mind. 35 Jahre		6			
		mind. 30 Jahre		3			
1.2	Beitrag zur Stadtgesellschaft		Bewertet wird eine Darstellung, wie der Bewerber darauf hinwirkt, dass bei der Vermietung von Wohnungen Bewerber berücksichtigt werden, die bislang selbstgenutzten Wohnraum in Konstanz durch Umzug reduzieren und freigeben.	QL	5	10	
				Bewertet wird eine Darstellung, wie der Bewerber darauf hinwirkt, dass bei der Vermietung von Wohnungen ehrenamtliche Tätigkeiten von Bewerbern in Konstanz berücksichtigt werden (z. B. Engagement in einem lokalen Verein).			5
1.3	BewohnerInnen Vielfalt mit Schwerpunkt Familien Freundlichkeit		Bewertet wird eine Darstellung, wie der Bewerber darauf hinwirkt, dass die Bewohnerstruktur der Bewohner hinsichtlich verschiedener Alters- und Lebensphasen sowie Formen des Zusammenlebens ausgewogen ist und insbesondere Familien mit Kindern berücksichtigt werden.	QL	5	10	
				Bewertet wird eine Darstellung, wie den Belangen und Bedürfnissen aller Alters- und Nutzergruppen, insbesondere von Familien mit Kindern, Rechnung getragen wird (beispielsweise infrastrukturelle Gestaltung, Hausordnung, Gemeinschaftsangebote, Pflege- und Unterhaltskonzept).			5
1.4	Barrierefreiheit und Inklusion (baulich)	Beachtung der Vorgaben der LBO.	Bewertet wird eine Darstellung der zusätzlichen baulichen Angebote/ Konzepte zur Inklusion durch Berücksichtigung der Bedürfnisse von Personen mit körperlichen oder psychischen Handicaps über die Vorgaben der LBO hinaus. Hierzu gehört z.B. die barrierefreie Erreichbarkeit aller Nutzungsebenen.	QL		10	
2.	Architektur & Gestaltung			20			
2.1	Gestaltung Gebäude mit Dach- und Freiflächen	Photovoltaik, Dachnutzung, und (Fassaden-) Begrünung gemäß B-Plan	Einzureichen ist ein skizzenhaftes Konzept zur architektonischen Gestaltung und Materialität. Bewertet wird die gestalterische Qualität.	QL	7	10	
			Einzureichen ist ein skizzenhaftes Konzept zur Gestaltung der Freifläche(n) mit Aurazone(n). Bewertet wird die gestalterische Qualität.		3		
2.2	Gebäude-Nutzungskonzept		Einzureichen sind Grundrisszeichnungen. Bewertet wird die Anpassungsfähigkeit der Grundrisse mit Blick auf die Bedürfnisse verschiedener Nutzungen und Lebensphasen.	QL	6	10	
			Bewertet werden Konzept und Skizzen zu Nutzungsüberlagerungen & Nutzungsmischungen, Dachflächennutzung, Skizzen zum Fahrradparken und ggf. ergänzender Ausstattung.		4		

3. Nachhaltigkeit Ökologie				30			
3.1	Nachhaltiges und ökologisches Bauen	Holzbau, Effizienzhaus 40, Ausschluss Tiefgarage	Einzureichen ist ein skizzenhaftes Konzept zur Verwendung von Holz und nachwachsenden Baustoffen. Bewertet wird die Qualität des Konzepts sowie eine etwaige Selbstverpflichtung des Bewerbers zur Zertifizierung oder Bilanzierung des Gebäudes oder zur Führung eines sonstigen Nachweises zur Klimaneutralität. Gleiches betrifft die Wiederverwendbarkeit / Wiederverwendung der Baustoffe.	QL	14	20	
		Regenwassernutzung	Zur Reduktion der baubedingten CO ₂ -Emissionen in Form von grauer Energie wird die Zusage bewertet, ganz oder teilweise auf den Bau eines Kellers zu verzichten.	Vollständiger Verzicht	QN		3
				auf max. 30 % der Grundfläche			2
				auf max. 60 % der Grundfläche			1
	Zusage zur Verwendung von Regenwasser für die Gartenbewässerung und Toilettenspülung	QL	3				
	Zusage zur Verwendung von Regenwasser für die Gartenbewässerung		2				
3.2	Flächen-effizientes Bauen	Die Typologie der Wohnungen muss so konzipiert sein, dass bei einer normalerweise zu erwartenden Belegung der Wohnungen auf eine Person im Durchschnitt (WA2-WA4) maximal 35 m ² Wohnfläche nach der Wohnflächenverordnung entfallen.	Einzureichen ist eine skizzenhafte Darstellung der Wohnungstypologien sowie eine Flächenaufstellung. Bewertet, inwieweit die Planung des Bewerbers die maximalen Durchschnittswert von 35 qm pro Person unterschreitet.	25-26m ² /Pers.	QN	5	5
				27-28m ² /Pers.		4	
				29-30m ² /Pers.		3	
				31-32m ² /Pers.		2	
				33-34m ² /Pers.		1	
3.3	Biodiversität	Vorgaben zur Begrünung des B-Plans	Einzureichen ist ein skizzenhaftes Konzept zur Förderung der Biodiversität. Bewertet wird, inwiefern die Bewerbung über die Mindestanforderungen des B-Plans hinaus zusätzliche Maßnahmen vorsieht, die der Flora & Fauna und damit der Biodiversität zugutekommen. Bewertet wird u.a. eine artenreiche Pflanzenauswahl und schaffen von Lebensräumen inkl. Pflegekonzept.	QL		5	
4. Mehrwert im Quartier				20			
4.1	Angebote an die Quartiersgemeinschaft: Sharing	In den Baufeldern WA2-WA4 müssen auf einer Fläche von mindestens 425 m ² (ohne Stellplätze) Sharingangebote vorgesehen werden. Die Fläche ist auf die Baufelder zu verteilen. Die Vorgaben im Bebauungsplan sind zu beachten.	Einzureichen ist ein skizzenhaftes Konzept zu Sharing-Angeboten (z. B. Food-Coop, Quartierscafé, Fahrradwerkstatt oder Veranstaltungsraum). Bewertet werden Umfang, Vielfalt und Art der Angebote sowie die Planungen zu Organisation und Betrieb der Einrichtungen.	QL		14	
4.2	Organisation der Quartiersgemeinschaft	Bereitschaft, eine Selbstverwaltung der Quartiersgemeinschaft zu organisieren oder die Organisation durch einen anderen Akteur zuzulassen und daran teilzunehmen.	Bewertet wird ein skizzenhaftes Konzept für die Organisation einer Selbstverwaltung der Quartiersgemeinschaft, die möglichst alle Sharing Angebote / Gemeinschaftseinrichtungen im gesamten Quartier berücksichtigen soll (z.B. Gründung einer Quartiersgenossenschaft).	QL		6	

Abkürzungen:

B-Plan: Bebauungsplan

GEIG: Gesetz zum Aufbau einer gebäudeintegrierten Lade- und Leitungsinfrastruktur für die Elektromobilität* (Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz - GEIG)

LWoFG Landeswohnraumförderungsgesetz

Mittleres Segment: Eine Vermietung von 15 % unter der ortsüblichen Vergleichsmiete

WA: Allgemeines Wohngebiet WA (§4 BauNVO) Nummerierung gemäß Bebauungsplan

Anlage 7: Beispielrechnung Bodenwerte

Bodenwerte bei Mindestförderung:

Baufeld	freifinanziert	Mittleres Segment*	Gefördertes Segment	WGFZ	Wert €/m ²	Grundstücksgröße m ²	Gesamtbodenwert €
WA 1 + Freifl. 1 + Müllfläche	10%	60%	30%	1,0	1.520 €/m ²	1.488,39 m ²	2.262.353 €
WA 2 + Freifl. 4 + 6 + Müllfläche	0%	25%	75%	1,6	1.560 €/m ²	2.532,88 m ²	3.951.293 €
WA 3 + Freifl. 5	14%	74%	12%	1,5	2.030 €/m ²	1.492,07 m ²	3.028.902 €
WA 4	14%	74%	12%	1,3	1.860 €/m ²	2.879,80 m ²	5.356.428 €
WA 5 + Freifl. 2 + 3	10%	60%	30%	1,0	1.520 €/m ²	3.760,71 m ²	5.716.279 €
Summe					1.670 €/m²	12.153,85 m²	20.315.255 €

Bodenwerte bei max. Förderung

Baufeld	freifinanziert	Mittleres Segment*	Gefördertes Segment	WGFZ	Wert €/m ²	Grundstücksgröße m ²	Gesamtbodenwert €
WA 1 + Freifl. 1 + Müllfläche	10%	40%	50%	1,0	1.410 €/m ²	1.488,39 m ²	2.098.630 €
WA 2 + Freifl. 4 + 6 + Müllfläche	0%	20%	80%	1,6	1.530 €/m ²	2.532,88 m ²	3.875.306 €
WA 3 + Freifl. 5	14%	48%	38%	1,5	1.850 €/m ²	1.492,07 m ²	2.760.330 €
WA 4 ohne Freifl.	14%	47%	39%	1,3	1.700 €/m ²	2.879,80 m ²	4.895.660 €
WA 5 + Freifl. 2 + 3	10%	40%	50%	1,0	1.410 €/m ²	3.760,71 m ²	5.302.601 €
Summe					1.560 €/m²	12.153,85 m²	18.932.527 €

*Begriffserklärung Mittleres Segment:

Unter dem Begriff "Mittleres Segment" ist eine Miete von 15% unter der ortsüblichen Vergleichsmiete zu verstehen.

Nach Einreichung der Bewerbung und Konkretisierung der zu erreichenden Wohnungen im "Mittleren Segment" wird eine mögliche Reduzierung des Abschlags geprüft.

Anlage 8: Beispielrechnung Erbbauzinsen

Erbbauzinsen bei Mindestförderung:

Baufeld	Fläche bebaut	Wege- & Freiflächen	Wert €/m ²	Erbbauzins bebaut 4%	Erbbauzins un bebaut 0,75%	Erbbauzins p.a.
WA 1 inkl. Wege- und Freifl. + Müllfl.	530,24 m ²	958,15 m ²	1.520	32.238,59 €	10.922,91 €	43.161,50 €
WA 2 inkl. Wege- und Freifl. + Müllfl. (+ Retention)	1.419,50 m ²	1.113,38 m ² + 449,71 m ²	1.560 25	88.576,80 €	13026,55 84,32 €	101.687,67 €
WA 3 inkl. Wege- und Freifl.	917,17 m ²	574,90 m ²	2.030	74.474,20 €	8.752,85 €	83.227,05 €
WA 4 inkl. Freifl.	1.654,32 m ²	1.225,48 m ²	1.860	123.081,41 €	17.095,45 €	140.176,86 €
WA 5 inkl. Wege- und Freifl.	1.783,00 m ²	1.977,71 m ²	1.520	108.406,40 €	22.545,89 €	130.952,29 €
Summe						499.205,37 €

Erbbauzinsen bei max.Förderung :

Baufeld	Fläche bebaut	Wege- & Freiflächen	Wert €/m ²	Erbbauzins bebaut 4%	Erbbauzins un bebaut 0,75%	Erbbauzins p.a.
WA 1 inkl. Wege- und Freifl. + Müllfl.	530,24 m ²	958,15 m ²	1.410	29.905,54 €	10.132,44 €	40.037,98 €
WA 2 inkl. Wege- und Freifl. + Müllfl. (+ Retention)	1.419,50 m ²	1.113,38 m ² + 449,71 m ²	1.530 25	86.873,40 €	12.776,04 € 84,32 €	99.733,76 €
WA 3 inkl. Wege- und Freifl.	917,17 m ²	574,90 m ²	1.850	67.870,58 €	7.976,74 €	75.847,32 €
WA 4 inkl. Freifl.	1.654,32 m ²	1.225,48 m ²	1.700	112.493,76 €	15.624,87 €	128.118,63 €
WA 5 inkl. Wege- und Freifl.	1.783,00 m ²	1.977,71 m ²	1.410	100.561,20 €	20.914,28 €	121.475,48 €
Summe						465.213,17 €

Bei Bestellung eines Erbbaurechts im Erbbaugrundbuch einzutragende Rechte im Verhältnis zur Finanzierungsgrundschuld

- Erbbauzinsreallast
- auf 30 Jahre ab Beurkundung dieses Erbbauvertrages befristeten Vormerkung auf Rückübertragung des Eigentums zur Sicherung des Rücknahmerechts (Übertragung von Teilflächen für öffentliche Zwecke) zugunsten der Stadt Konstanz
- Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle zugunsten der Stadt Konstanz
- Wegerechte- und Leitungsrechte der jeweiligen Baugrundstücke untereinander zur Wahrung der gemeinschaftlichen Nutzung der Wege.
- ggf. Sicherungshypothek in Höhe der Grundförderung aus der Familienförderung zugunsten der Stadt Konstanz

Darüber hinaus werden die Erbbaurechte mit einer im Baulastenverzeichnis eingetragenen Vereinigungsbauast belastet.

Die Stadt Konstanz kann vor Erfüllung der vertraglich vereinbarten Baupflicht für Grundpfandrechte in Höhe von 80 % der nachgewiesenen Gesamtherstellungskosten bezüglich des „Vorkaufsrechts für alle Verkaufsfälle“ und der „Auflassungsvormerkung“ einem Rangrücktritt zustimmen.

Eine darüberhinausgehende Grundschuld kann nachrangig eingetragen werden.

Nach Erfüllung der Baupflicht kann bezüglich der vorgenannten Rechte ein vollumfänglicher Rangrücktritt gewährt werden.

Die Absicherung der Bauobliegenheit („Heimfallrecht zugunsten der Stadt Konstanz“) und die Sicherungshypothek in Höhe der Grundförderung aus der Familienförderung (4.000,- €/Familie zzgl. 2.000,- €/Kind, dass das 18. Lebensjahr noch nicht vollendet hat) zugunsten der Stadt Konstanz müssen in jedem Fall erstrangig im Grundbuch verbleiben. Die Absicherung der Bauobliegenheit (Heimfallrecht) kann jedoch nach vollständiger Umsetzung des Bauvorhabens und Herstellung der Außenanlagen gelöscht werden. Die Sicherungshypothek kann 10 Jahre nach Einzug der Bauherren zur Löschung gebracht werden.

Für den Fall des Rangrücktrittes ist zugunsten der Stadt Konstanz Zug um Zug eine Löschungsvormerkung gem. § 1179 BGB im Grundbuch einzutragen.

Bitte klären Sie diese Vorgehensweise unbedingt mit Ihrer finanzierenden Bank frühzeitig ab, so dass es keine Verzögerungen bei der Auszahlung Ihrer Darlehen gibt! Fügen Sie Ihrer Bewerbung eine diesbezügliche Bestätigung Ihrer Bank bei.

Die Stadt Konstanz vergibt im Baugebiet „Am Horn“ im Ortsteil Petershausen Ost mehrere

Bauplätze für Mehrfamilienwohnhäuser im Erbbaurecht.

Im ersten Schritt werden 3 Grundstücke gemeinsam mit einer Gesamtfläche von 6.831,75m² vergeben. Die Grundstücke sind gemäß den Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplans „Am Horn“ sowie den gestalterischen Rahmenvorgaben der Stadt Konstanz bebaubar. Die hier ausgeschriebenen Grundstücke bilden den sogenannten Anker, welcher neben der Errichtung von Gebäuden auch weitere Gemeinschaftsaufgaben wie z.B. die innere Erschließung übernehmen muss. Mit der Bewerbung auf die hier ausgeschriebenen Baugrundstücke ist auch ein Konzept einzureichen das alle im Kriterienkatalog aufgeführten Pflichtaufgaben des Ankers erfüllt. Darüber hinaus muss ein Finanzierungs- bzw. Eigenkapitalnachweis sowie eine Wirtschaftlichkeitsrechnung zum Unterhalt der baulichen Anlagen und Erhalt der Ankeraufgaben vorgelegt werden. Dem Projektteam des Bewerbers 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). Des Weiteren muss ein Architekt dem Projektteam angehören der Referenzen bei der Planung im Bereich Geschosswohnungsbau und nachhaltiges Bauen vorweisen kann.

Die Grundstücke werden im Erbbaurecht zu 4% Zins p.a. auf 75 Jahre vergeben. Die Höhe der Erbbauzinsen richtet sich nach mehreren variablen Faktoren und kann daher erst bei eingereichter vollständiger Bewerbung genannt werden.

Ein Exposé mit näheren Informationen zu den Baugrundstücken (z.B. Größe, Kriterienkatalog, etc.) und zum Bewerbungsverfahren können Sie im Internet unter <https://www.konstanz.de/service/ausschreibungen/liegenschaften> abrufen oder unter Tel.: 07531/900-2570 oder E-Mail liegenschaften@konstanz.de anfordern.

Sofern Sie Interesse an einem Bauplatz in diesem Gebiet haben, richten Sie bitte Ihre Bewerbung in Textform (schriftlich oder per E-Mail) bis zum 15.11.2024 mit den im Exposé und Kriterienkatalog genannten Unterlagen an die Stadt Konstanz, Amt für Liegenschaften und Geoinformation, 78462 Konstanz.