

Große Kreisstadt

see vital.
Radolfzell
RODOLFZELL

Quartier Kapuzinerweg

Investoren Wettbewerb

Impressum

Stadt Radolfzell am Bodensee
Stadtplanung
Marktplatz 2
78315 Radolfzell am Bodensee

Dieser Text ist nebst Online-Dokumenten verfügbar unter:

www.radolfzell.de/kapuzinerweg

Stand | 04.04.2016

Inhalt

A) Wettbewerbsbedingungen.....	1
I. Allgemeines	1
1 Anlass, Ziel und Zweck des Wettbewerbs	1
2 Auslober	3
3 Gegenstand des Wettbewerbs	3
4 Ablauf des Ausschreibungsverfahrens.....	3
5 Rechtlicher Rahmen.....	3
6 Verfahrensform.....	4
7 Kosten Honorierung Beauftragung	4
8 Nutzung.....	4
9 Beteiligte Gremien	4
10 Zulassungsbereich Sprache des Wettbewerbs	5
11 Vertraulichkeit	5
12 Unklarheiten Kolloquium Änderungen der Auslobung.....	5
13 Ausschreibungsunterlagen	6
14 Eignungsanforderungen.....	7
II. Indikatives Kaufpreisangebot mit Nutzungskonzept und Wettbewerbsleistungen	8
15 Nutzungskonzept mit Stellplatznachweis.....	9
16 Wettbewerbsleistungen	10
17 Eignungsnachweise.....	11
III. Wertung des indikativen Angebots	12
18 Eignung	12
19 Angebot.....	12
20 Mindestanforderungen.....	12
21 Auswahlkriterien.....	13

IV. Verhandlungsphase Verbindliches Angebot	14
V. Wertungen Verhandlungsphase und Zuschlag	15
VI. Verfahren nach dem Zuschlag	16
VII. Zeitplan/Termine	17
B) Aufgabenbeschreibung.....	18
I. Aufgabenstellung	18
II. Rahmenbedingungen	19
22 Grundstücke und Eigentumsverhältnisse	19
23 Bauplanungsrechtliche Situation	20
24 Naturschutz.....	20
25 Artenschutz	20
26 Denkmalschutz.....	20
27 Baugrund und Versickerung	21
28 Hochwassergefahr	22
29 Altlasten	22
30 Auswirkungen Verkehr	22
31 Einzelhandel.....	23
32 Ergänzende Nutzungen.....	24
33 Ausgeschlossene Nutzungen	25
34 Öffentlicher Parkraum	25
35 Freiraumkonzept.....	25
36 Regenwasserbehandlung.....	27
37 Bebaubarkeit der an die Bahn angrenzenden Flurstücke	27
38 Kabel- und Leitungen der DB AG	28
39 Sonstiges	28

A) Wettbewerbsbedingungen

I. Allgemeines

1 Anlass, Ziel und Zweck des Wettbewerbs

Als Auslober dieses Wettbewerbs beabsichtigt die Stadt Radolfzell, mehrere Grundstücke im Quartier Kapuzinerweg an einen Investor zu veräußern. Das Wettbewerbsgebiet (nachfolgend: „Wettbewerbsgebiet“ oder „Quartier Kapuzinerweg“) umfasst insgesamt eine Fläche von 8514 m² zzgl. einer optionalen Fläche von bis zu 300 m². Es setzt sich zusammen aus mehreren ehemaligen Bahngrundstücken und einem Großteil des ehemaligen Kapuzinerklosters (heute Weltkloster). Die ehemaligen Bahngrundstücke besitzen eine Fläche von 6114 m², die in den Wettbewerb einbezogene Teilfläche des Weltkloster-Areals eine Fläche von 2400 m² zzgl. der optionalen Fläche von bis zu 300 m². Das Wettbewerbsgebiet liegt am südöstlichen Rand der Altstadt und wird durch die Bahnlinie vom Seeufer getrennt, welches nur ca. 100 m entfernt ist. Das Areal befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Hauptbahnhof, zum Zentralen Omnibusbahnhof und zum Stadtgarten sowie unweit der Halbinsel Mettnau.

Anlass zur Planung gab das im Jahr 2013 veröffentlichte Einzelhandelsgutachten, in welchem u.a. Aussagen zur Zentralitätskennziffer getroffen wurden. Die Zentralitätskennziffer (Verhältnis zwischen Einzelhandelsumsatz je Einwohner und einzelhandelsrelevanter Kaufkraft) als Maß für die Handelszentralität einer Stadt bzw. Gemeinde liegt in Radolfzell bei 109,4 und damit über dem Indexwert von 100,0. Per Saldo kann somit von einem leichten Umsatzzufluss von außerhalb der Stadt Radolfzell ausgegangen werden. Bei Berücksichtigung der mittelzentralen Versorgungsfunktion ist der Wert allerdings eher als niedrig einzustufen. Das Marktgebiet wird in erheblichem Umfang durch die umliegenden Konkurrenzstädte begrenzt und überlagert. Insbesondere die Stadt Singen verfügt über eine erhebliche Marktposition in der Region. Die Stadt Radolfzell kann speziell beim mittel- und langfristigen Bedarf bereits dem engeren Marktgebiet der Stadt Singen zugeordnet werden.

In der Einzelhandelskonzeption 2009 wurde eine Prognose des Umsatz- und Verkaufsflächenpotentials (Prognosejahr 2020) in einem unteren und oberen Prognoseansatz für die Gesamtstadt Radolfzell vorgenommen. Bei einem Umsatzpotential in Höhe von ca. 20,7 Mio. € (unterer Wert) bzw. 41,0 Mio. € (oberer Wert) beläuft sich das rechnerische zusätzliche Verkaufsflächenpotential auf 7.350 qm – 15.250 qm. Hiervon entfallen:

- 1.700 qm – 3.200 qm auf den kurzfristigen Bedarf;
- 2.200 qm – 3.250 qm auf den mittelfristigen Bedarf;
- 3.450 qm – 8.800 qm auf den langfristigen Bedarf.

Einen weiteren Anlass zur Planung gaben die strukturellen Veränderungen in der Einkaufsinnenstadt von Radolfzell. Die in der jüngeren Vergangenheit eingetretenen Veränderungen im Bereich „Gerberplatz“ (Eröffnung: Buch Greuter, Zweirad Joos) sowie am Markthallenareal verdeutlichen die sich stetig vollziehende Entwicklung der Einkaufsinnenstadt nach Norden. Für den südlichen Teil der Innenstadt kann ein deutlicher Frequenzabfall festgehalten werden. In den letzten Jahren hat in diesem Bereich (speziell im Bahnhofsbereich) ein gewisser Trading-Down-Prozess eingesetzt. Mit der Schließung des unmittelbar an der Bahnhofstraße gelegenen Schuhhauses Lienert ist ein standortprägender Anbieter weggefallen.

Ein wesentliches Ziel der Quartiersentwicklung am Kapuzinerweg ist deshalb die Gewinnung neuer Einzelhandelsbetriebe, welche gegenwärtig nicht in der (Innen-) Stadt Radolfzell vertreten sind. Das neue Quartier soll primär zu einer Stärkung der südlichen Altstadt als Einkaufsbereich führen. Die Ansiedlung attraktiver Einzelhandelsnutzungen als Magnetbetriebe am Standort Kapuzinerweg kann zu einer Erhöhung der Kunden- bzw. Besucherfrequenz für den südlichen Bereich der Radolfzeller Innenstadt beitragen. Speziell vor dem Hintergrund der Lageverschiebungen zu Gunsten der nördlichen Innenstadt (u.a. durch die Entwicklung seemaxx), ist die Entwicklung eines „Gegenpols“ im südlichen Innenstadtbereich sinnvoll.

Ein weiteres Ziel des Wettbewerbs ist die städtebauliche Aufwertung des Gesamtareals. Das großmaßstäbliche Gebäude der ehemaligen Paketumschlaghalle und das benachbarte ehemalige Veterinäramt werden nicht mehr genutzt und können aufgrund der teilweise starken Modernisierungsbedürftigkeit keiner wirtschaftlichen Nutzung mehr zugeführt werden. Daher sollen die Gebäude abgebrochen werden. Auch die provisorische Nutzung der Freiflächen als Parkplatz ist auf Dauer städtebaulich nicht zufriedenstellend.

Die Stadt beabsichtigt deshalb, das Wettbewerbsgebiet neu zu ordnen und in das Stadtbild einzugliedern. Insbesondere die privilegierte und zentrale Lage des Wettbewerbsgebiets eröffnet große Chancen für die Innenentwicklung der Stadt. Ausgehend von der gegebenen städtebaulichen Struktur sollen Baukörper entwickelt werden, die geeignet sind, die Stadt baulich zu ergänzen und die wichtigen Blickachsen zum See zu betonen. Der Investorenwettbewerb dient vornehmlich dazu, eine hohe städtebauliche Qualität der zukünftigen Bebauung, eine adäquate Nutzung und einen angemessenen Kaufpreis für das Grundstück zu erreichen. Die Investoren haben daher neben einem Kaufpreisangebot ein detailliertes Planungskonzept abzugeben.

2 Auslober

Stadt Radolfzell am Bodensee
Stadtplanung
Marktplatz 2
78315 Radolfzell am Bodensee

Ansprechpartner

Thomas Nöken, stellv. Leiter Dezernat III | Umwelt, Planen, Bauen
E-Mail: thomas.noeken@radolfzell.de
Telefon: 07732 81-300

Manuel Jobi, Abteilung Stadtplanung
E-Mail: manuel.jobi@radolfzell.de
Telefon: 07732 81-308

3 Gegenstand des Wettbewerbs

Gegenstand des Wettbewerbs ist die Entwicklung eines detaillierten Planungskonzeptes für Planung und Erstellung des Nutzungsschwerpunktes Einzelhandel und ergänzende Nutzungen sowie die Unterbreitung eines Kaufpreisangebots.

4 Ablauf des Ausschreibungsverfahrens

- a) Wettbewerbsphase: Abgabe eines indikativen Angebots mit Nutzungskonzept und Wettbewerbsleistungen sowie Eignungsnachweisen
- b) Einbindung der Gremien, ggf. Verringerung der Anzahl der Bieter
- c) Aufforderung zu Verhandlungen mit Präzisierung der Anforderungen, Durchführung der Verhandlungen/verbindliches Angebot
- d) Einbindung der Gremien
- e) Ggf. Wiederholung der Schritte c) und d) als weitere Phase(n)
- f) Abschluss des Kaufvertrages und eines städtebaulichen Vertrages mit Umsetzungsverpflichtung

5 Rechtlicher Rahmen

Der Wettbewerb wird als nicht förmlicher Investorenwettbewerb ausgelobt. Es wird darauf hingewiesen, dass weder ein förmliches Vergabeverfahren nach Maßgabe des 4. Teils des Gesetzes gegen Wettbewerbsbeschränkungen (GWB), der Vergabeverordnung (VgV) oder der VOB/A noch ein Planungswettbewerb nach der RPW 2013 durchgeführt wird. Der Auslober behält sich vor, den

Investorenwettbewerb zu jedem Zeitpunkt aufzuheben, bei Vorliegen sachlicher (auch verfahrensfremder) Gründe ohne Anspruch auf Entschädigung.

6 Verfahrensform

Der Wettbewerb ist als kooperativer Investorenwettbewerb für Investoren und von diesen zu beauftragende Architekten ausgelobt. Bieter ist ausschließlich der Investor. Der Auslober behält sich vor, die Zahl der Bieter nach der Wettbewerbsphase einzuschränken.

7 Kosten | Honorierung | Beauftragung

Die Investoren erhalten kein Bearbeitungshonorar oder sonstige Kostenerstattung für die Teilnahme an diesem Wettbewerb. Der Käufer der Grundstücke ist verpflichtet, dem Erbringer der Planungsleistung die weitere Bearbeitung mit den Leistungen gemäß HOAI mindestens bis zur abgeschlossenen Ausführungsplanung zu übertragen. Er hat den Erbringer der Planungsleistung zu verpflichten, dass dieser im Falle des Verkaufs des Grundstücks an den Investor die weitere Bearbeitung übernimmt.

8 Nutzung

Die von den Investoren vorgelegten Planungsleistungen dürfen vom Auslober veröffentlicht werden. Sie dürfen vom Käufer des Grundstücks für den vorgesehenen Zweck genutzt werden, wenn der Verfasser mit der weiteren Bearbeitung beauftragt ist. Ansonsten verbleiben alle Rechte nach dem Urheberrechtsgesetz bei den Verfassern. Urheberrechtlich und wettbewerbsrechtlich geschützte Teillösungen von Wettbewerbsteilnehmern dürfen vom Käufer des Grundstücks nur gegen eine angemessene Vergütung genutzt werden.

9 Beteiligte Gremien

Es ist vorgesehen, dass der Gemeinderat der Stadt Radolfzell darüber entscheidet, mit welchem Bieter oder welchen Bietern Verhandlungen aufgenommen werden und mit welchem Bieter der Kaufvertrag geschlossen wird. Die erforderliche Vorprüfung, die Aufbereitung der Wettbewerbsleistungen und ggf. eine Empfehlung in den verschiedenen Verfahrensstadien erfolgt durch die Verwaltung der Stadt Radolfzell oder von externen Sachverständigen/Beratern. Der Auslober behält sich aber vor, die Entscheidungen und die übrigen Aufgaben einem anderen Gremium/Ausschuss zu übertragen. Er kann, insbesondere in der Verhandlungsphase, die Investoren auffordern, ihr Angebot mündlich zu präsentieren.

10 Zulassungsbereich | Sprache des Wettbewerbs

Der Zulassungsbereich umfasst die Staaten des europäischen Wirtschaftsraums EWR sowie die Staaten der Vertragsparteien des WTO-Übereinkommens über das öffentliche Beschaffungswesen GPA. Die Wettbewerbssprache ist deutsch. Dies gilt auch für die Weiterbearbeitung. Die Bewerbung und alle Beschreibungen werden in deutscher Sprache gefordert. Die geltenden gesetzlichen Regelungen, insbesondere BauGB, BauNVO, LBO BW sind den Planungen zugrunde zu legen.

11 Vertraulichkeit

Alle Auslobungsunterlagen und alle Informationen, welche die Bieter im Rahmen dieses Wettbewerbs erhalten, sind vertraulich zu behandeln, soweit sie nicht vom Auslober öffentlich zugänglich gemacht wurden.

12 Unklarheiten | Kolloquium | Änderungen der Auslobung

Die Bieter haben die Unterlagen unverzüglich nach Erhalt auf Vollständigkeit und auf Unklarheiten zu überprüfen und den Auslober auf fehlende oder unklare Regelungen hinzuweisen. Dies gilt auch für Unterlagen, welche die Bieter im Laufe des Verfahrens erhalten.

Nach Veröffentlichung der Auslobung werden die Interessenten zu einem Kolloquium eingeladen. Im Rahmen dieses Kolloquiums können Fragen, die möglichst bis zum 29.04.2016 mit der Anmeldung zum Kolloquium eingereicht werden sollen, beantwortet werden. Über die Veranstaltung wird ein Protokoll gefertigt, welches den Interessenten zugänglich gemacht wird. Fragen, die erst nach dem Kolloquium eingereicht werden, kann der Auslober als verspätet zurückweisen, insbesondere um eine Verzögerung des Verfahrens zu vermeiden.

Der Auslober behält sich vor, Regelungen zu ergänzen oder zu ändern, soweit dies nach seinem Ermessen erforderlich ist. Bei relevanten Änderungen wird der Auslober die Bearbeitungszeit für die Angebote oder die Verhandlungsphase, falls erforderlich, angemessen verlängern. Nach Abgabe der (indikativen) Angebote ist eine Änderung, die Vorgaben für die Wertung der Angebote in der jeweiligen Phase betreffen, ausgeschlossen.

13 Ausschreibungsunterlagen

Die Ausschreibungsunterlagen bestehen aus

- a. diesen allgemeinen Wettbewerbsbedingungen (Teil A)
- b. der Wettbewerbsaufgabe (Teil B)
- c. und folgenden Online-Dokumenten (Teil C):
 - Übersichtspläne, Katasterauszug, Bestands- und Plankarten (u.a. Plangebiet, Pufferzone, Ölrückhaltebecken, Stadtgarten – Grünanlagen und Baumbestand, Versorgungsleitungen)
 - Bebauungsplanentwurf Paketposthalle, 26.05.2009
 - Entwicklungsstrategischer Rahmenplan (Stadt, Bahn, See), Fortschreibung mit Steg und Panoramarestaurant vom 03.07.2009
 - STEK - Stadtentwicklungskonzeption, November 2003
 - Auszüge aus der Liste der Kulturdenkmale, Stand 1993
 - Branchen- und Potentialanalyse für Einzelhandelsnutzungen in der Innenstadt von Radolfzell, Oktober 2013
 - Ergänzende und aktualisierte Aussagen zur Branchen- und Potentialanalyse Postpaketareal (Quartier Kapuzinerweg), Juli 2015
 - Verkehrsuntersuchung, 20.11.2015
 - Stellungnahme Landratsamt, 26.11.2015
 - Orientierende Altlastenuntersuchung, 04.07.2014
 - Orientierende Entsorgungskostenberechnung (Stand 2015)
 - Schadstoffverteilungsplan, 04.07.2014
 - Baugrunderkundung, 04.07.2014
 - Kampfmittel Luftbildauswertung, 07.05.2014
 - Hochwassergefahrenkarte Überflutungsflächen, 05.01.2015
 - Luftbilder und historische Bilder
 - Muster Angebotsschreiben, Bietererklärung

Die Online-Dokumente stehen auf der Webseite „www.radolfzell.de/kapuzinerweg“ zum Download bereit. Der Katasterplan mit vermessungstechnischer Bestandsaufnahme und dem Leitungsbestand kann in einem CAD-Fähigen Format (DWG) über das Anmelde- und Bestellformular oder per E-Mail (manuel.jobi@radolfzell.de) bestellt werden.

Für die Richtigkeit der beigefügten Untersuchungen übernimmt der Auslober keine Gewähr.

14 Eignungsanforderungen

a. Investor

Bieter ist ausschließlich der Investor. Die Wettbewerbsleistungen sind allerdings von einem Architekten, (im Auftrag oder als Beschäftigter des Investors) zu erbringen. Stadtplaner und/oder Landschaftsarchitekten können/sollen den Architekten bei seiner Planungsaufgabe unterstützen. Bietergemeinschaften sind zulässig.

Investoren sind geeignet, wenn sie – nach den vorgelegten Unterlagen – zuverlässig sind, nachweisbar Erfahrung mit der Entwicklung ähnlicher Projekte haben und wirtschaftlich so leistungsfähig sind, dass die Zahlung des Kaufpreises und die Umsetzung des Projektes gewährleistet ist.

b. Architekt, Landschaftsarchitekt oder Stadtplaner

Die Wettbewerbsleistungen sind von einem geeigneten Architekten, ggf. in Kooperation mit Landschaftsarchitekten, Stadtplanern und/oder anderen erforderlichen Fachingenieuren zu erbringen. Sie sind geeignet, wenn sie zuverlässig und leistungsfähig sind und die nachfolgenden fachlichen Anforderungen erfüllen.

Bei natürlichen Personen sind die fachlichen Anforderungen erfüllt, wenn sie gemäß Rechtsvorschrift ihres Heimatstaates berechtigt sind, am Tage der Bekanntmachung die Berufsbezeichnung Architekt bzw. Landschaftsarchitekt oder Stadtplaner zu führen. Ist in dem Heimatstaat des Bewerbers die Berufsbezeichnung gesetzlich nicht geregelt, so erfüllt die Anforderungen als Architekt, wer über ein Diplom, Prüfungszeugnis oder sonstigen Befähigungsnachweis verfügt, dessen Anerkennung nach der Richtlinie 2005/36/EG – Berufsanerkennungsrichtlinie – gewährleistet ist.

Bei juristischen Personen sind die fachlichen Anforderungen erfüllt, wenn zu ihrem satzungsgemäßen Geschäftszweck Planungsleistungen gehören, die der anstehenden Planungsaufgabe entsprechen, und wenn der bevollmächtigte Vertreter der juristischen Person und der Verfasser der Wettbewerbsarbeit die fachlichen Anforderungen erfüllt, die an natürliche Personen gestellt werden.

Die Planungsleistungen können auch von mehreren natürlichen und juristischen Personen erbracht werden, wenn jeder von ihnen die fachlichen Anforderungen erfüllt. Erstellt eine Person die Planungsleistungen für mehrere Bieter, so führt dies zum Ausschluss aller betroffener Bieter.

II. Indikatives Kaufpreisangebot mit Nutzungskonzept und Wettbewerbsleistungen

Die Investoren haben ein indikatives Kaufpreisangebot entsprechend dem beigefügten Muster vorzulegen. Der Mindestkaufpreis beträgt **3.300.000 €**. Bezieht der Investor entsprechend Ziff. 22 die optionale Fläche des Grundstücks Flst.-Nr. 152/1 in das Wettbewerbsgebiet (teilweise) ein, so erhöht sich der Mindestkaufpreis entsprechend.

Der Mindestkaufpreis entspricht den festgestellten Verkehrswerten unter den folgenden Rahmenbedingungen:

a. Flurstück Nr. 152/1

Der Feststellung des Verkehrswertes (Bodenrichtwert 500 €/m²) wurden folgende Eigenschaften zugrunde gelegt: die Lage des Grundstücks, die Grundstücksgestaltung, der Erschließungszustand, die baurechtliche Situation, Art und Maß der nach dem Auslobungstext 2016 für den geplanten Investorenwettbewerb vorgesehenen baulichen Nutzung (Annahme: Überbauung etwa der Hälfte des Grundstücks, Mischgebietsfläche mit 3-geschossiger Bebauung mit überwiegend Gewerbeflächen) sowie Immissionseinflüsse. Es wurden auch wertminderungsbedingte Faktoren wie die vorhandenen Einschränkungen durch die vorhandenen Straßen und den in unmittelbarer Nähe vorhandenen Bus- und Eisenbahnverkehr berücksichtigt.

b. Flurstücke Nr. 150/58, 150/59, 150/64 und 150/65;

Der Feststellung des Verkehrswertes (Bodenrichtwert von 350 €/m²) wurden folgende Eigenschaften zugrunde gelegt: die Lage des Grundstücks, die Grundstücksgestaltung, der Erschließungszustand, die baurechtliche Situation, Art und Maß der nach dem Auslobungstext 2016 für den geplanten Investorenwettbewerb vorgesehenen baulichen Nutzung (Annahme: Mischgebietsfläche mit 3- bis 4-geschossiger Bebauung mit überwiegend verschiedenen Einzelhandelsgeschäften) sowie Immissionseinflüsse. Es wurden auch wertminderungsbedingte Faktoren wie der ungünstige Geländezuschnitt und die vorhandenen Einschränkungen durch die vorhandene Straße, den angrenzenden Busbahnhof und den auf der Südseite vorbeiführenden Eisenbahnverkehr berücksichtigt.

Der Bieter ist an die zu Grunde gelegten Vorgaben nicht gebunden. Weicht das Konzept eines Bieters von den Rahmenbedingungen ab, so hat er auf Anforderung des Auslobers eine Neuberechnung des Verkehrswertes vorzulegen. Der Mindestkaufpreis entspricht dem Neuberechneten Verkehrswert, mindestens aber dem angegebenen Mindestkaufpreis. Der Auslober behält sich vor, die Berechnung des Bieters gutachterlich überprüfen zu lassen. Maßgeblich ist dann der gutachterlich bestimmte Verkehrswert.

Der Mindestkaufpreis berücksichtigt *keine* altlastenbedingten Risiken, die sich insbesondere in Mehrkosten bei der Entsorgung von Bodenaushub niederschlagen können (siehe hierzu näher unter 29). Die Stadt bietet aber an, sich an entstehenden Entsorgungsmehrkosten angemessen und im Rahmen der Verkehrsüblichkeit zu beteiligen. Die Kostenbeteiligung soll dabei die Differenz aus Verkehrswert des Grundstücks *mit* Berücksichtigung der altlastenbedingten Risiken einerseits und Kaufpreis andererseits nicht überschreiten. Beispielsweise soll sich die Stadt nicht über den Betrag von 500.000 € hinaus beteiligen, wenn der Kaufpreis 3,3 Mio. € beträgt, der Verkehrswert des Grundstücks mit Altlastenrisiken aber 2,8 Mio. €, weil etwa auch eine Nutzung ohne erheblichen Bodenaushub, z. B. ohne Unterkellerung, möglich und zulässig ist. Nach den Feststellungen des Gutachterausschusses mindert sich der Verkehrswert des Grundstücks um 500.000 €, wenn eine Unterkellerung des Grundstücks im altlastenverdächtigen Bereich nicht erfolgt und damit keine Entsorgungsmehrkosten anfallen. Demnach ist die Beteiligung der Stadt an Entsorgungsmehrkosten auf die Hälfte der Entsorgungsmehrkosten, maximal jedoch auf 500.000 € begrenzt. Die Ausgestaltung der Regelung ist Gegenstand der Verhandlungen.

Dem Angebot ist das Planungskonzept bestehend aus:

- Nutzungskonzept mit Stellplatznachweis (nachfolgend 15);
- Wettbewerbsleistungen (nachfolgend 16) sowie
- Eignungsnachweise (nachfolgend 17)

beizufügen.

15 Nutzungskonzept mit Stellplatznachweis

Das Nutzungskonzept ist ausführlich und detailliert zu erläutern. Die einzelnen Nutzungsarten und die ihnen jeweils zugeordneten Flächen sind in einer Übersicht anzugeben. Die Nutzungsarten sind soweit aufzuschlüsseln, dass bewertet werden kann, inwieweit das Nutzungskonzept der Aufgabenbeschreibung entspricht und die Zuschlagskriterien erfüllt. Es hat dabei auch mindestens folgende Informationen zu enthalten:

- städtebauliche Grundstruktur;
- Nutzungsaufteilung;
- geplante Gebäude;
- Anzahl der Geschosse.

Es ist darzulegen, wie sichergestellt wird, dass das Nutzungskonzept umgesetzt wird. Dem Nutzungskonzept ist eine Berechnung der erforderlichen Stellplätze beizufügen. Es ist darzulegen, wo diese Stellplätze zzgl. der erforderlichen öffentlichen Stellplätze (siehe unten B, II, Nr. 34) untergebracht werden.

16 Wettbewerbsleistungen

- Übersichtsplan im Maßstab 1:2500
- Lageplan im Maßstab 1:500
- Systemgrundrisse über alle Geschosse im Maßstab 1:200
- Zum Verständnis notwendige Ansichten und Schnitte im Maßstab 1:200
- Textliche Erläuterungen auf den Plänen
- Erläuterungen zum städtebaulichen, architektonischen, landschaftlichen Konzept, zur Erschließung, zu Konstruktion, Materialien, zum Energiekonzept, zum Freiraumkonzept, zur Wirtschaftlichkeit (Erstellung, Betrieb, Unterhaltung), zur Ökologie.
- Die Erläuterungen sollen über Ableitung und Ziele des Lösungsvorschlags informieren und sollen daher – in Form von Texten, Skizzen, Perspektiven, Graphiken, Fotomontagen und sonstigen Darstellungen – auf den Plänen an den Stellen gegeben werden, an denen es etwas über die Plandarstellung hinaus zu erläutern gibt.
- Versicherung zur Urheberschaft – „Verfassererklärung“ – in einem nur mit dem Namen des Investors versehenen undurchsichtigen und verschlossenen Umschlag. Neben der Verfassererklärung geben die Teilnehmer ihre Anschrift, Mitarbeiter, Sachverständigen und Fachplaner an, juristische Personen, Partnerschaften und Arbeitsgemeinschaften, außerdem den bevollmächtigten Vertreter.
- Verzeichnis aller eingereichten Unterlagen
- Plansatz für die Vorprüfung
- Verkleinerungen der Präsentationspläne farbig, DIN A 3
- Projektpräsentation zur Vorführung des Entwurfs in den Gremien mit Bild-Dateien der Präsentationspläne (farbig, 150 dpi im Originalformat, PDF) in einer Datei (PDF).
- Modell Maßstab 1:500. Das Umgebungsmodell kann vom Investor gegen eine Kostenerstattung (Schutzgebühr) von 107,10 € beim Auslober bestellt und abgeholt werden. Um Modelle in ausreichender Zahl bereitzuhalten, bittet der Auslober um Vorbestellung. Hierfür ist möglichst das Anmelde- und Bestellformular zu verwenden. Bestellte, aber nicht abgeholte Modelle werden ebenfalls in Rechnung gestellt.

Kennzeichnung der Wettbewerbsarbeit

Die Wettbewerbsarbeit ist in allen Teilen (Pläne, Datenträger, Modell, Couvert Verfassererklärung, ...) ausschließlich mit dem Namen des Investors zu kennzeichnen.

17 Eignungsnachweise

Die Bieter haben dazu zusammen mit dem indikativen Angebot (Wettbewerbsphase) folgende Erklärungen/Nachweise vorzulegen:

- Bietererklärung entsprechend dem beigefügten Muster mit rechtsverbindlicher Unterschrift
- Allgemeine Lage des Bieters, insbesondere
 - a. Allgemeine Beschreibung des Unternehmens mit den Haupttätigkeiten
 - b. Aufbau des Unternehmens
 - c. Aktueller Handelsregisterauszug oder Auszug aus einem ähnlichen Register (nicht älter als 01.01.2015)
- Technische Leistungsfähigkeit
 - a. Angabe mindestens einer Referenz über ein Beispielprojekt, das
 1. mindestens eine Bruttogeschossfläche von 7.500 m² und
 2. überwiegend eine Nutzung mit Einzelhandel aufweist
 - b. Kann ein Bieter kein entsprechendes Referenzobjekt vorweisen, so hat er darzulegen, mit welchen Mitteln er eine vergleichbare technische Leistungsfähigkeit erreicht und hat dies möglichst durch andere Referenzobjekte zu belegen.
 - c. Erforderliche Angaben/Erklärungen zur Referenz:

Projektbezeichnung, Auftraggeber mit Ansprechpartner und Telefonnummer, Gewährung der Rücksprache mit dem Auftraggeber seitens des Auslobers, Fertigstellungsjahr, Erstellungskosten, Abbildungen des fertiggestellten Projekts, Erläuterungen
- Wirtschaftliche Leistungsfähigkeit
 - a. Bonitätsauskunft der Hausbank des Bieters, bezogen auf das Projekt
 - b. Angabe des Umsatzes in den letzten drei abgeschlossenen Geschäftsjahren
 - c. Vorlage der Jahresabschlüsse der letzten drei abgeschlossenen Geschäftsjahre, falls deren Veröffentlichung nach den nationalen Rechtsvorschriften des Landes, in dem der Investor seinen Sitz hat, vorgeschrieben ist.

- Eignungsnachweise Architekt:
 - a. Berufliche Qualifikation (z.B. durch Kopie der Eintragungsurkunde)
 - b. Berufshaftpflichtversicherung über 1.500.000 Euro für Personenschäden und 500.000 Euro für sonstige Schäden, auch als Eigenerklärung

III. Wertung des indikativen Angebots

18 Eignung

Nicht geeignete Investoren werden ausgeschlossen. Hat ein Investor nicht alle geforderten Eignungsnachweise vorgelegt, behält sich der Auslober vor, Eignungsnachweise mit angemessener Fristsetzung nachzufordern oder, soweit möglich, die Eignung ohne die Nachweise zu bewerten, jeweils ohne dazu verpflichtet zu sein.

19 Angebot

Angebote, die kein Kaufpreisangebot enthalten oder denen nicht sämtliche geforderten Wettbewerbsleistungen oder kein den Anforderungen entsprechendes Nutzungskonzept beigefügt sind, werden ausgeschlossen.

Fehlende oder unzureichende Unterlagen können mit angemessener Fristsetzung nachgefordert werden. Eine Verpflichtung zur Nachforderung besteht nicht.

20 Mindestanforderungen

Angebote, die eines der folgenden Kriterien erfüllen, werden ausgeschlossen:

- Das Indikative Kaufpreisangebot liegt unterhalb des Mindestkaufpreises.
- Das Nutzungskonzept sieht nicht überwiegend alle oder eine Auswahl der in den Rahmenbedingungen unter Einzelhandel (unten B, 31) als empfohlen genannten Betriebstypen vor.
- Die Verkaufsfläche beträgt mehr als 6.000 m².
- Der Entwurf sieht nicht den geforderten öffentlichen Parkraum (siehe unter Rahmenbedingungen unter Öffentlicher Parkraum, B, 34) vor.
- Im Entwurf ist die Fläche südlich des Weltklostergebäudes nicht von der Bebauung freigehalten (siehe hierzu unter 35).
- Der Entwurf sieht keine Sichtachse in Richtung des Untersees vor (siehe hierzu unter 35).
- Der Entwurf ist offensichtlich nicht rechtmäßig umsetzbar, z. B. da ein zur Umsetzung erforderlicher Bebauungsplan rechtswidrig wäre.

21 Auswahlkriterien

Für die Auswahl der Investoren, die zu den Verhandlungen eingeladen werden, werden folgende Kriterien herangezogen:

- Qualität des städtebaulichen und freiräumlichen Konzepts (30 Punkte), insbesondere
 - a. Übergang und Anschluss an die umliegenden Gebäude (insb. Altstadt und angrenzende Wohnnutzung) von der Altstadt in das neue Quartier
 - b. Abstimmung der Kubaturen und der Höhenentwicklung der neuen Bebauung auf die Silhouette der Stadt insbes. von der Seeseite her
 - c. Qualität des freiräumlichen Konzepts, insbesondere
 - Ausgestaltung der Erweiterung des Stadtgartens.
 - Anbindung an den Garten der Villa Bosch (Flurstück 150/32)
 - Umfang und Ausgestaltung der optischen Verbindungen zum See (vgl. Ziff. 35).
 - Berücksichtigung einer Anbindung an den See (vgl. Ziff. 35)
- Qualität des architektonischen Konzepts (20 Punkte)
- Qualität des Nutzungskonzepts (30 Punkte), insbesondere
 - a. Einfügen der vorgesehenen Nutzungen in den städtebaulichen Rahmen
 - b. Einzelhandelsnutzungen zur Stärkung der südlichen Innenstadt (Frequenzsteigerung)
 - c. Nachhaltigkeit des Nutzungskonzepts

Bei der Bewertung der Kriterien wird berücksichtigt, inwieweit die Angebote die in der Aufgabenbeschreibung dargestellten Rahmenbedingungen über die Mindestkriterien hinaus erfüllen, insbesondere im Hinblick auf das Nutzungskonzept. Der Kaufpreis wird in dieser Phase nicht zur Bewertung herangezogen.

Der Auslober wird die Anzahl der Investoren, die zu Verhandlungen aufgefordert werden, nach seinem Ermessen festlegen.

IV. Verhandlungsphase | Verbindliches Angebot

Die vom Auslober ausgewählten Investoren werden zu Verhandlungen aufgefordert. Hierzu können sie (auch wiederholt) zu Gesprächen und Präsentationen, zu einem weiteren indikativen Angebot oder zur Abgabe eines verbindlichen, notariellen Angebots aufgefordert werden, gleich welcher Reihenfolge. Das genaue Prozedere teilt der Auslober den ausgewählten Investoren zu Beginn der Verhandlungsphase mit. Der Auslober wird die Anzahl der ausgewählten Investoren im Verlauf der Verhandlungen reduzieren.

Der Auslober wird den ausgewählten Investoren spätestens vor der Aufforderung zur Abgabe eines verbindlichen Angebots folgende Unterlagen zur Verfügung stellen:

- Ggf. Vorgaben/Vorschläge zur Weiterentwicklung von Nutzungskonzept und Wettbewerbsleistung
- Ggf. Präzisierungen/Ergänzungen/Anpassungen der Ausschreibungsbedingungen
- Entwurf eines städtebaulichen Vertrages u. a. mit
 - a. Übernahme sämtlicher Planungs- und Verwaltungskosten,
 - b. Verpflichtung zur Umsetzung der Wettbewerbsleistung und des Nutzungskonzepts (einschließlich des Ersatzparkraums), abgesichert durch Rücktrittsrechte und Vertragsstrafen,
- Entwurf eines Kaufvertrages u. a. mit
 - a. den üblichen Sicherungen der Kaufpreiszahlung,
 - b. Rücktrittsrecht für den Käufer unter Ausschluss von Schadensersatz, falls der für die Verwirklichung des Konzepts erforderliche Bebauungsplan nicht in angemessener Zeit beschlossen wird,
 - c. Rücktrittsrecht für die Stadt, falls das Konzept nicht in angemessener Zeit umgesetzt wird,
 - d. Ausschluss jeglicher Gewährleistung (einschließlich erkannter und unerkannter Altlasten),
 - e. Regelung zur angemessenen Beteiligung der Stadt an altlastenbedingten Mehrkosten bei der Entsorgung von Bodenaushub

Die Entwürfe des städtebaulichen Vertrages und des Kaufvertrages sind dem Angebot zugrunde zu legen. Die Bieter können Änderungen vornehmen. Jedoch müssen die Verträge die Zahlung des Kaufpreises und die Umsetzung des Planungskonzeptes sicherstellen und die üblichen Gewährleistungsausschlüsse und

eine durch Vertragsstrafe und Rücktrittsrecht gesicherte Pflicht zur Umsetzung beinhalten. Der Auslober kann weitere Mindestanforderung an die Vertragsgestaltung den Bietern vorgeben.

Der Auslober behält sich vor, weitere Nachweise der Eignung zu fordern, insbesondere solche, die sicherstellen, dass der Bieter den Kaufpreis zahlen kann und über ausreichende Mittel verfügt, um das Projekt umzusetzen.

V. Wertungen Verhandlungsphase und Zuschlag

Stellt sich im Laufe des Verhandlungsverfahrens heraus, dass ein Bieter nicht geeignet ist oder sein Angebot die Mindestanforderungen (siehe oben III. 20) nicht erfüllt, wird er ausgeschlossen.

Für die Auswahl des Käufers und ggf. die Beschränkung der Anzahl der Bieter im Laufe des Verhandlungsverfahrens legt der Auslober folgende Kriterien zugrunde:

- Qualität des städtebaulichen und freiräumlichen Konzepts (30 Punkte), insbesondere
 - a. Übergang und Anschluss an die umliegenden Gebäude (insb. Altstadt und angrenzende Wohnnutzung) von der Altstadt in das neue Quartier
 - b. Abstimmung der Kubaturen und der Höhenentwicklung der neuen Bebauung auf die Silhouette der Stadt insbes. von der Seeseite her
 - c. Qualität des freiräumlichen Konzepts, insbesondere
 - Ausgestaltung der Erweiterung des Stadtgartens.
 - Anbindung an den Garten der Villa Bosch (Flurstück 150/32)
 - Umfang und Ausgestaltung der optischen Verbindungen zum See (vgl. Ziff. 35).
 - Berücksichtigung einer Anbindung an den See (vgl. Ziff. 35)
- Qualität des architektonischen Konzepts (20 Punkte)
- Qualität des Nutzungskonzepts (30 Punkte), insbesondere
 - a. Einfügen der vorgesehenen Nutzungen in den städtebaulichen Rahmen
 - b. Einzelhandelsnutzungen zur Stärkung der südlichen Innenstadt (Frequenzsteigerung)
 - c. Nachhaltigkeit des Nutzungskonzepts

- Risiken bei Kauf- und städtebaulichem Vertrag (10 Punkte) aufgrund von Unterschieden in der vertraglichen Gestaltung von Kauf- und städtebaulichem Vertrag einschließlich der Regelung zur Beteiligung an Entsorgungskosten und ihrer Kostenfolgen.

Bei der Bewertung der Kriterien wird berücksichtigt, inwieweit die Angebote die in der Aufgabenbeschreibung dargestellten Rahmenbedingungen über die Mindestanforderungen hinaus erfüllen, insbesondere im Hinblick auf das Nutzungskonzept.

Liegt der Bestbieter nach den vorgenannten Kriterien mit mehr als 10 Punkten vor dem Zweitplatzierten, so erhält der Bestbieter den Zuschlag.

Sonst werden alle Bieter ausgeschlossen, die mehr als 10 Punkte vom Bestbieter abweichen. Bei den verbleibenden Bietern wird der Kaufpreis zusätzlich entsprechend der näheren Festlegungen zu Beginn der Verhandlungsphase berücksichtigt. Unter den verbleibenden Bietern erhält der Bieter mit den meisten Punkten den Zuschlag.

VI. Verfahren nach dem Zuschlag

Mit Zuschlagserteilung wird mit dem Bieter sowohl der Kaufvertrag als auch der städtebauliche Vertrag abgeschlossen. Eine erforderliche notarielle Beurkundung erfolgt unverzüglich nach Zuschlagserteilung. Den städtebaulichen Vertrag unterzeichnen beide Vertragsparteien zuvor.

Es ist beabsichtigt, nach Zuschlagserteilung das Verfahren für einen (voraussichtlich vorhabenbezogenen) Bebauungsplan einzuleiten. Hierzu folgende Hinweise:

Ob ein Bebauungsplanverfahren eingeleitet und durchgeführt wird, entscheidet allein der Gemeinderat der Stadt Radolfzell. Die Teilnehmer des Investorenwettbewerbs können aus diesem Verfahren keine Rechte herleiten, das Bebauungsplanverfahren zu betreiben oder eine Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan herbeizuführen, § 1 Abs. 3 S. 2 BauGB. Es wird darauf hingewiesen, dass der Gemeinderat der Stadt Radolfzell bei den Abwägungsentscheidungen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens keinerlei Bindungen aufgrund der Durchführung dieses Investorenwettbewerbs unterworfen ist.

VII. Zeitplan/Termine

Tag der Bekanntmachung und Veröffentlichung der Ausschreibungsunterlagen	04.04.2016
Rückfragen (vorzugsweise schriftlich), Anmeldung zum Kolloquium sowie Bestellung der Modellgrundplatten (Gipsabguss) und der CAD-fähigen Datei bis zum	29.04.2016 12:00 Uhr
Kolloquium zur Beantwortung der bis dahin eingereichten Rückfragen (Das – allein maßgebliche – Protokoll wird den Bietern zeitnah zugänglich gemacht)	10.05.2016 13:00 Uhr
Abgabe des indikativen Angebots nebst Wettbewerbsleistungen (inkl. Modell) bis zum	29.07.2016 12:00 Uhr
Auswertung der Angebote und Entscheidung über die Zulassung zur Verhandlungsphase, voraussichtlich	Herbst / Winter2016
Verhandlungsphase, voraussichtlich	ab Ende 2016
Zuschlagserteilung, voraussichtlich	Beginn 2017

B) Aufgabenbeschreibung

I. Aufgabenstellung

Ziel des Verfahrens ist es, einen Käufer zu finden, der das Wettbewerbsgebiet einer neuen Nutzung zuführt und dabei ein adäquates städtebauliches, architektonisches und freiraumplanerisches Konzept umsetzt. Schwerpunkt der Nutzung soll der Einzelhandel sein.

Durch den Verkauf der verfügbaren Flächen an einen Investor oder eine Investorengruppe soll die in Radolfzell eingeleitete Innenentwicklung zur Stärkung der Innenstadt fortgesetzt werden. Die Entwicklungsflächen erfahren durch die zentrale Lage zwischen Altstadt und Seeufer, angrenzend an den Stadtgarten, und aufgrund der direkten Nähe zur Halbinsel Mettnau einschließlich der METTNAU-Kur eine besondere Standortgunst. Die Innenstadt mit ihren Fußgängerzonen ist fußläufig in nur wenigen Metern zu erreichen. Der Bahnhof und der Busbahnhof sind westlich in unmittelbarer Umgebung zu finden und gewährleisten ebenfalls eine optimale Erreichbarkeit durch Bahn und ÖPNV.

Das Wettbewerbsgebiet liegt am südöstlichen Rand der Altstadt. Die Bahnlinie trennt die Fläche vom Seeufer, welches nur ca. 100 m entfernt ist. Das Wettbewerbsgebiet befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Hauptbahnhof, zum Zentralen Omnibusbahnhof und zum Stadtgarten sowie unweit der Halbinsel Mettnau.

Die bisherige Nutzung und sämtliche Gebäude auf dem Wettbewerbsgebiet stehen zur Disposition: Das großmaßstäbliche Gebäude der ehemaligen Paketumschlaghalle und das benachbarte ehemalige Veterinäramt werden nicht mehr genutzt. Sie stellen einen tristen Anblick dar und behindern eine geordnete städtebauliche Entwicklung. Aufgrund ihrer ursprünglichen Zweckbestimmung und der teilweise starken Modernisierungsbedürftigkeit sind die bestehenden baulichen Anlagen nur schwer einer neuen Nutzung zuzuführen. Ein Abbruch wird für eine städtebauliche Neuordnung als absolut notwendig erachtet. Auch das nach der Übernahme durch die Stadt provisorisch hergerichtete Wein-Mayer-Areal mit seiner Interimsnutzung als Parkplatz ist als Dauerlösung städtebaulich nicht vertretbar. Das gesamte Wettbewerbsgebiet weist einen hohen Versiegelungsgrad auf. Große Flächenteile liegen brach werden nicht bzw. provisorisch als Parkplatz genutzt.

Der Auslober beabsichtigt, das Wettbewerbsgebiet an einen Investor zur Entwicklung des Gebietes zu veräußern. Die Grundstücke haben eine Fläche von ca. 8700 m². Die privilegierte Lage der Entwicklungsfläche Kapuzinerweg eröffnet große Chancen für die Innenentwicklung der Stadt. Sie stellt hohe Anforderungen an die städtebauliche Qualität und die der zukünftigen Nutzungen. Ausgehend von der gegebenen städtebaulichen Struktur sollen Baukörper entwickelt werden, die geeignet sind, die Stadt baulich zu ergänzen und die wichtigen Blickachsen zum See zu betonen. Folgende Ziele sollen im Einzelnen verfolgt werden:

- Einzelhandelsnutzungen zur Stärkung der südlichen Innenstadt (Frequenzsteigerung)
- Ergänzung der Altstadt nach Osten durch neue bauliche Nutzungen
- Findung eines Anschlusses an die östlich angrenzende Wohnnutzung
- Weiterentwicklung der räumlichen Wirkung des alten Stadtgrabens (Stadtgarten) als prägende Grünzone unter Einbezug des städtischen Gebäudes Obertorstraße 10 (Weltkloster)
- Abstimmung der Kubaturen und der Höhenentwicklung der neuen Bebauung auf die Silhouette der Stadt insbes. von der Seeseite her
- Wiederherstellung der heute vorhandenen öffentlichen Stellplätze. Zusätzlich Schaffung der bauordnungsrechtlich erforderlichen Anzahl an Stellplätzen für die geplanten Nutzungen. Die Parkieranlagen sollen städtebaulich integriert werden.

Dieser Investorenwettbewerb dient vornehmlich dazu, eine hohe städtebauliche Qualität der zukünftigen Bebauung, eine adäquate Nutzung und einen angemessenen Kaufpreis für das Grundstück zu erreichen. Die Investoren haben daher neben einem Kaufpreisangebot ein detailliertes Planungskonzept abzugeben.

II. Rahmenbedingungen

22 Grundstücke und Eigentumsverhältnisse

Das Wettbewerbsgebiet umfasst folgende Flächen des Quartiers Kapuzinerweg: Teilflächen des sog. Wein-Mayer-Areals (ehem. Kapuziner-Kloster), das Gelände des ehemaligen Veterinäramtes und das Areal der ehemaligen Paketumschlaghalle. Im Einzelnen handelt es sich um folgende Flächen:

- Flst.-Nr. 152/1 (Teil), Stadt Radolfzell, ca. 2400 m² zzgl. einer optionalen Fläche von bis zu 300 m²
- Flst.-Nr. 150/58, Stadt Radolfzell, ca. 4.534 m²
- Flst.-Nr. 150/59, Stadt Radolfzell, ca. 723 m²
- Flst.-Nr. 150/64, Stadt Radolfzell, ca. 16 m²
- Flst.-Nr. 150/65, Stadt Radolfzell, ca. 841 m²

Ein Lageplan, in dem die Teilfläche des Grundstücks Flst.-Nr. 152/1, die Gegenstand des Investorenwettbewerbs ist, umrandet ist, ist den Online-Dokumenten beigefügt. Die im Lageplan gekennzeichnete Fläche (300 m², „optionale Fläche“) kann vom Investor einbezogen werden, wenn für das verbleibende städtische Grundstück die Erschließung einschließlich der erforderlichen Stellplätze (z. B. durch dinglich gesicherte Stellplätze im Wettbewerbsgebiet) und die Eingliederung in die Umgebung gesichert ist.

Dem Investor steht es offen, eine veränderte Verkehrsführung vorzuschlagen. Auch in diesem Fall bleibt die nach dieser Verkehrsführung vorgesehene Straße im Eigentum der Stadt. Flächen, die nicht mehr für die Verkehrsführung benötigt werden, können Teil des Wettbewerbsgebiets werden. Die verkehrlichen Belange sind zu beachten (siehe Verkehrsgutachten vom 20.11.2015).

23 Bauplanungsrechtliche Situation

Im Flächennutzungsplan 2006 ist das Plangebiet als gemischte Baufläche dargestellt. Ein Bebauungsplan besteht nicht.

Am 12.05.2009 hat der Gemeinderat beschlossen, den Bebauungsplan „Paketposthalle“ aufzustellen. Der räumliche Geltungsbereich beinhaltet das Wein-Mayer-Areal, das ehemalige Veterinäramt, die Paketumschlaghalle sowie Bahnflächen und Teilflächen der Seepromenade südlich des Areals. Ebenfalls am 12.05.2009 hat der Gemeinderat beschlossen, den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Weltkloster Radolfzell“ vom 18.12.2001 und den Entwurfsbeschluss zum Bebauungsplan „Weltkloster Radolfzell“ vom 16.04.2002 aufzuheben. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden wurde im Zeitraum 12.06.2009 bis 13.07.2009 durchgeführt. Das Bauleitplanverfahren wurde später nicht mehr weiter verfolgt. Der Vorentwurf des Bebauungsplans von 2009 ist den Online-Dokumenten beigefügt. Er ist für diesen Wettbewerb aber nicht maßgeblich.

Für die angrenzenden Gebiete bestehen keine Bebauungspläne. Die geltenden Raumordnungspläne sind öffentlich zugänglich. Ein Auszug aus dem Flächennutzungsplan, der entwicklungsstrategische Rahmenplan und das Stadtentwicklungskonzept (STEK) sind den Online-Dokumenten beigefügt.

24 Naturschutz

Eine naturschutzfachliche Untersuchung des Projektgebietes hat bisher noch nicht stattgefunden.

25 Artenschutz

Eine artenschutzrechtliche Untersuchung des Projektgebietes hat bisher noch nicht stattgefunden. Das Vorkommen geschützter Tierarten ist insbesondere in Nähe der Gleisanlagen nicht auszuschließen.

26 Denkmalschutz

Das Gebäude Obertorstraße 10 ist 1826 als Umbau der Kapuzinerklosterkirche entstanden. Das Kapuzinerkloster selbst lag unmittelbar vor dem Obertor und besaß eine eigene Ummauerung. Es war 1625/27 errichtet, im Dreißigjährigen Krieg zerstört, 1659/60 wieder aufgebaut und nach der Säkularisierung abgebrochen worden; nur die Klosterkirche war vom damaligen Bürgermeister zu einem

Wohnhaus umgebaut worden. Das Gebäude ist wegen seiner architekturgeschichtlichen und stadtbaugeschichtlichen Aussagekraft ein Kulturdenkmal aus wissenschaftlichen und künstlerischen Gründen. Zudem besitzt der Rest der Klosterummauerung, die im Gebäude und im Boden überlieferten Reste des ehemaligen Kapuzinerklosters Kulturdenkmaleigenschaft aus wissenschaftlichen und heimatgeschichtlichen Gründen. An der Erhaltung des Gebäudes samt der Reste des Kapuzinerklosters besteht insbesondere wegen des dokumentarischen und exemplarischen Wertes ein öffentliches Interesse am Baugrund.

Das Gebäude selbst ist nicht Gegenstand des Investorenwettbewerbs und steht nicht zur Verfügung. Das Gebäude und seine Bedeutung sind aber in das Konzept des Investors einzubeziehen – etwa durch die Eröffnung von Blickbeziehungen. Zu Bodendenkmälern können derzeit keine Aussagen gemacht werden. Den Online-Dokumenten ist der entsprechende Auszug aus der Liste der Kulturdenkmale beigefügt. Es ist zu beachten, dass die denkmalschutzrechtlichen Untersuchungen mit Verzögerungen und Kostensteigerungen verbunden sein werden.

27 Baugrund und Versickerung

Zur Ermittlung der Tragfähigkeit des Untergrundes wurden im Gelände südlich des Kapuzinerwegs 6 Sondierungen mit der schweren Rammsonde (DPH) bis in 10,0 m Tiefe durchgeführt. Für den Bereich „Weltkloster“ wurden die Ergebnisse der Drucksondierungen (DS1, DS2 und DS4) aus dem Gutachten von Amann Infutech [U5] verwendet. Die Drucksondierung DS3 wurde im Bereich südlich des Kapuzinerwegs (Flurstück-Nr. 150/58) ausgeführt und wurde ergänzend zu den 6 Rammsondierungen mit zur Bewertung herangezogen.

Im Bereich südlich des Kapuzinerwegs ist eine Versickerung nicht realisierbar: Aufgrund der Korrespondenz zwischen Grundwasser und Bodensee ist ein ganzjährig wasserungesättigter Sickerraum nicht gewährleistet. Zudem wurden in den Auffüllungen Schadstoffgehalte nachgewiesen, die Zuordnungswerte von Z2 und >Z2 zum Ergebnis hatten, was eine Versickerung in diesem Material absolut ausschließt. Im Areal „Weltkloster“ steht ein ausreichend mächtiger Sickerraum über das ganze Jahr witterungsunabhängig zur Verfügung. Die überwiegend kiesig-sandigen, schluffigen Sedimente der Auffüllung eignen sich zur Versickerung von Oberflächenwasser.

Die in den ersten zwei bis drei Metern unter GOK mitteldicht gelagerten schluffigen Kiese und Sande der Auffüllung weisen zur Abtragung von leichten bis mittleren Bauwerkslasten ausreichende Tragfähigkeiten auf. Locker gelagerte Bereiche im Gründungsniveau müssen aber entsprechend sorgfältig vorverdichtet werden. Auch die zwischengelagerten stark tonigen, schluffigen Kiese und Sande sind in mindestens steifer Konsistenz zur Abtragung von leichten bis mittleren Bauwerkslasten geeignet. Weiche Bereiche müssten zuvor ausgekoffert oder entsprechend Boden-verbessert werden. Die Baugrunderkundung vom 04.07.2014 ist den Online-Dokumenten beigefügt.

28 Hochwassergefahr

Das Wettbewerbsgebiet liegt nach der aktuellen Hochwassergefahrenkarte nicht innerhalb von hochwassergefährdeten Bereichen. Die Hochwassergefahrenkarte der LUBW ist den Online-Dokumenten beigelegt.

29 Altlasten

Auf dem Gelände des Quartiers Kapuzinerweg befinden sich mehrere Altlastenflächen, die für das Landratsamt Konstanz orientierend untersucht wurden und mit dem Handlungsbedarf „B-Entsorgungsrelevanz“ im Altlastenkataster des Landkreises Konstanz geführt sind. Im Rahmen einer weiteren orientierenden Altlastenuntersuchung wurden erhebliche Altlasten, ebenfalls mit Entsorgungsrelevanz, im Baugrund festgestellt. Grundlegend ist anzumerken, dass auf dem Geländeteil des Quartiers „Kapuzinerweg“, das sich südlich des Kapuzinerwegs parallel zu Bahnlinie erstreckt und die Flurstücke 150/59, 150/58, 150/65 und 150/66 umfasst, schadstoffbelastetes Auffüllungs- und Bodenmaterial z. T. bis in 4 m Tiefe mit entsprechender Entsorgungsrelevanz angetroffen wird, was bei zukünftigen Baumaßnahmen mit deutlichen Mehrkosten verbunden ist. Hierbei sind insbesondere die Flurstücke 150/58, 150/65 und 150/66 betroffen, die die Altlastenkataster geführten Altstandorte AS Paketposthalle und AS Bundespost beinhalten, die mit B-Entsorgungsrelevanz bewertet sind. Die Schadstoffuntersuchung aus dem Jahr 2014 sowie die in 2002-2006 ausgeführten Altlastenrecherchen haben für die Flurstücke 150/58, 150/65 und 150/66 Schadstoffbelastungen insbesondere durch Beimengungen von Schlackematerial in den Auffüllungen bis in durchschnittlich 2 Meter, bereichsweise (z.B. Flst. 150/65) auch tiefer, nachgewiesen. Schadstoffeinträge mit den Schwermetallen Blei, Kupfer und vor allem Quecksilber sowie mit dem Parameter PAK und untergeordnet MKW führen überwiegend zur Einstufung des untersuchten Bodenmaterials in die entsorgungsrelevanten Qualitätsstufen Z2 und > Z2 der VwV 2007.

Es muss davon ausgegangen werden, dass bei Tiefbauarbeiten belastetes Aushubmaterial anfällt, welches gesondert zu entsorgen ist. Außerdem könnten infolge Wasserhaltungs- und Gründungsmaßnahmen erhöhte Aufwendungen entstehen. Sämtliche Tiefbauarbeiten, insbesondere im Bereich der Verdachtsflächen, sind daher gutachterlich begleiten zu lassen. Anfallendes belastetes Aushubmaterial ist in Abstimmung mit dem Landratsamt Konstanz ordnungsgemäß zu entsorgen. Die orientierende Altlastenuntersuchung vom 04.07.2014, die orientierende Entsorgungskostenberechnung und die Stellungnahme des Landratsamtes sind den Online-Dokumenten beigelegt.

30 Auswirkungen Verkehr

Die Auswirkungen der geplanten Nutzungen im Quartier Kapuzinerweg wurden im Hinblick auf die Verkehrsströme untersucht. Hier wurde insbesondere geprüft, ob und wie die beiden Entwicklungen „Seetorquerung“ und „Quartier Kapuzinerweg“

in Einklang zu bringen sind. Dazu wurden die aktuellen Verkehrsmengen erfasst, die zukünftigen Verkehrsmengen abgeschätzt und Vorschläge für die Gestaltung der Seetorquerung skizziert. Grundlage für die Berechnungen waren fünf der acht vorgeschlagenen Einzelhandelssortimente mit jeweils der mittleren Verkaufsflächengröße (Gesamtverkaufsfläche: 5.300 m²). Ergänzend wurden Annahmen für die Nutzungen Wohnen, Büros und Dienstleistungen mit einer Gesamtfläche von 7.900 m² getätigt und die daraus resultierenden Verkehrsmengen prognostiziert. Hinweis: Aus diesen Annahmen ergibt sich nicht, dass ergänzende Nutzungen in diesem Umfang zulässig sind, maßgeblich sind allein die Ausführungen unter Ziff. 31ff.

Die Berechnungen haben ergeben, dass die Seetorquerung in der nachmittäglichen Spitzenstunde zukünftig von ca. 580 Kfz/h in Richtung Zeppelinstraße und ca. 500 Kfz/h in Richtung Kapuzinerweg befahren werden wird. Der Einsatzbereich eines Fußgängerüberwegs ist bei Anordnung einer Mittelinsel damit voraussichtlich gegeben. Statt eines Fußgängerüberwegs kann auch eine Lichtsignalanlage (LSA) an gleicher Stelle installiert werden. Diese könnte als „Dunkelanlage“ ausgeführt werden; d.h. nur auf Anforderung von z.B. „schwächeren“ Fußgängern würde diese aktiviert; im Regelfall erfolgt die Querung über die Mittelinsel ohne Aktivierung der LSA. Realisierungsbeispiele sind in der Untersuchung enthalten. Die Verkehrsuntersuchung zu den Auswirkungen des Quartiers Kapuzinerweg vom 05.11.2015 ist den Online-Dokumenten beigelegt.

31 Einzelhandel

Für die Innenstadt erfolgte im Oktober 2012 eine Bestandsaufnahme der Einzelhandelssituation durch die CIMA, die 2015 aktualisiert wurde (s. Online-Dokumente). Als mögliche größerflächige Einzelhandelsnutzungen, welche zu einer Schließung vorhandener Angebotslücken beitragen und damit eine Ergänzungsfunktion für die bestehende Angebotspalette in der Innenstadt von Radolfzell besitzen, sind nach Empfehlung der CIMA folgende Betriebstypen anzuführen:

1. Lebensmittelmarkt (Vollsortimenter: 1.200-2.500 qm Verkaufsfläche VK)
2. Drogeriemarkt (600-800 qm VK)
3. Schuhfachmarkt (400-800 qm VK)
4. Textilfachmarkt (400-1.500 qm VK)
5. Sportfachmarkt (Verlagerung eines Bestandsbetriebes; 800-1.500 qm VK)

Darüber hinaus können folgende Betriebstypen in Betracht gezogen werden:

- Bio-Supermarkt (600-800 qm VK),
- Fachmarkt für Boots- und Angelzubehör (keine Flächenangabe möglich, da Spezialanbieter)
- Elektrofachmarkt (1.500-2.000 qm VK)

Das Nutzungskonzept muss daher deutlich überwiegend und zwingend alle oder eine Auswahl der oben als empfohlen genannten Betriebstypen vorsehen. Um die erklärten Ziele „Attraktive Fußgängerzone zwischen Seetorplatz und Seetorquerung“ und „Ergänzung des Einzelhandelsangebots in der Innenstadt durch das Projekt Kapuzinerweg“ in Einklang zu bringen, wird für das Quartier Kapuzinerweg die **maximal zulässige Verkaufsfläche auf 6000 m² beschränkt**. Eine gezielte Aufwertung des Areals „Kapuzinerweg“ als Einzelhandelslage funktioniert nach Auffassung der CIMA nur durch die Ansiedlung von größerflächigen Kundenmagnetbetrieben, welche eine entsprechende Kundenfrequenz aus sich heraus erzeugen können. Das Quartier Kapuzinerweg stellt trotz der räumlichen Nähe zur Altstadt einen Solitärstandort dar, welcher als Einzelhandelslage erst aufgebaut werden muss. Ausschließlich kleinflächige Einzelhandelsbetriebe ohne ergänzenden Magnetbetrieb sind an dieser Standortlage nicht zu empfehlen. Die Schaffung von optimalen Standortbedingungen hinsichtlich der Erreichbarkeit (auch durch PKW-Kunden) und ausreichenden Stellplatzangeboten im unmittelbaren Standortumfeld stellen die Grundvoraussetzung für eine funktionierende Einzelhandelslage dar.

Das Gutachten und die Aktualisierung 2015 sind den Online-Dokumenten beigelegt.

32 Ergänzende Nutzungen

Neben den vorbezeichneten Einzelhandelsnutzungen, den öffentlichen und privaten Grün- und Freiflächen, den erforderlichen Verkehrsflächen, dem öffentlichen Parkhaus und den zusätzlich erforderlichen Stellplätzen sind folgende ergänzende Nutzungen möglich:

- Dienstleistungseinrichtungen & Büros
- Einrichtungen für soziale und gesundheitliche Zwecke
- (Event-) Gastronomie
- Touristische Nutzungen (z.B. Hotel)
- kulturelle Nutzungen (z.B. Kino)
- familientaugliche Unterhaltungsmöglichkeiten
- Postagentur

Die ergänzenden Nutzungen dürfen in den für den Einzelhandel möglichen Flächen (insbesondere Erdgeschoss, ggf. Keller- und 1. Obergeschoss) nur eine untergeordnete Rolle spielen. In den übrigen Flächen sind neben den ergänzenden Nutzungen auch Wohnungen und Service-Wohnformen zulässig.

33 Ausgeschlossene Nutzungen

Folgende Nutzungen sind ausgeschlossen:

- 1-EURO-Shops, Matratzen-Outlets, Handy-Shops
- Gartenbaubetriebe & Tankstellen
- störende Gewerbebetriebe & Vergnügungsstätten

34 Öffentlicher Parkraum

Auf dem Wettbewerbsgebiet befinden sich derzeit ca. 200 öffentliche Stellplätze. Das Parkraumkonzept aus dem Jahr 2009 fordert - im Falle einer baulichen Nutzung des Geländes - die Wiederherstellung von mindestens 190 öffentlichen Stellplätzen. Das vom Investor umzusetzende Konzept muss daher zwingend zusätzlich zur Schaffung der bauordnungsrechtlich erforderlichen Anzahl an Stellplätzen für die geplanten Nutzungen 190 öffentlich zugängliche Parkplätze, z. B. in einem Parkhaus oder einer Tiefgarage vorsehen. Der Investor muss bereit sein, das Parkhaus zu den in der Stadt Radolfzell üblichen Parktarifen zu betreiben oder betreiben zu lassen. Das Betriebskonzept kann Gegenstand der Verhandlungen sein.

35 Freiraumkonzept

Das Freiraumkonzept soll vorhandene Freiraumstrukturen aufgreifen und diese fortführen. **Das Freiraumkonzept ist im Sinne der untenstehenden Gesichtspunkte über das eigentliche Projektgebiet hinaus zu erweitern.**

1. Stadtgarten (Flurstück 241)

Die Parkanlage des Stadtgartens bezeichnet der Dichter Ludwig Finckh als "schönsten Wartesaal Deutschlands". Der ehemalige Stadtgraben war ein Geschenk an die Stadt von Karl Wolf, dem ehemaligen Generaldirektor der Pumpenfabrik Gotthard Allweiler AG (1922). Der öffentliche Garten im Stadtzentrum begrenzt als grünes Band einen Teil der historischen Altstadt. Der wehrhafte Stadtgraben entlang der mittelalterlichen Befestigungsmauer ist heute eine blühende Insel inmitten der Stadt. Beeindruckend ist die aufwändige Wechselbepflanzung in Blumenrabatten und das beachtliche Kübelpflanzensortiment, das in die Gestaltung eingebunden wird. Die historische Grünachse des Stadtgartens verläuft in Nord-südlicher Richtung von der Tegginger Straße bis zum Kapuzinerweg und endet dort.

Die Fläche südlich des heutigen Weltklostergebäudes ist von Hochbauten freizuhalten. Sie soll der Erweiterung des Stadtgartens dienen. Eine Unterbauung der Freifläche durch eine Tiefgarage ist möglich.

2. Garten der Villa Bosch (Flurstück 150/32)

Genutzt wird die Villa Bosch für Ausstellungen und Konzerte. Der Kunstverein Radolfzell e.V. und das Kulturbüro bieten im Wechsel interessante Ausstellungen an. Mit Testament von 1881 vermachte die Witwe Maria Theresia Bosch ihren gesamten Nachlass einschließlich der Villa Bosch in der Scheffelstraße der Stadt Radolfzell mit Auflage, das gestiftete Vermögen zur Gründung einer Mädchenschule zu verwenden. Die städtische Frauenarbeitsschule wurde im Jahre 1901 staatlich genehmigt und im alten Schulhaus "Hinter der Burg" eingerichtet. Sie bestand bis 1950, also fast ein halbes Jahrhundert. Durch die Inflation 1923 und die Währungsreform von 1948 wurde das gestiftete Kapital fast völlig entwertet. Die Villa Bosch ging zeitweise in den Besitz der Deutschen Reichsbahn über. 1987 erwarb die Stadt Radolfzell das Gebäude zurück und führte eine stilgerechte Innen- und Außenrenovation durch. Am 19. Dezember 1988 wurde das Haus seiner jetzigen Bestimmung übergeben.

Die heute bestehende Fußwegeverbindung in den Garten der Villa Bosch ist sinnvoll und möglichst barrierefrei in das Freiraumkonzept einzubinden.

3. Sichtachse zum Ufer des Untersees

Jenseits der Bahngleise, in unmittelbarer Sichtbeziehung zum Projektgebiet, schließt sich die Uferpromenade mit ihrem dichten Baumbestand und dem Konzertsegel an. Aufgrund der überörtlichen Bedeutsamkeit des Seeufers für die Stadt Radolfzell ist dieses bei der Planung am Quartier Kapuzinerweg besonders zu berücksichtigen.

Daher muss mindestens eine optische Verbindung in Form einer Sichtachse vom Stadtgarten und/ oder von der Stadtgartenerweiterung südlich des heutigen Weltklostergebäudes in Richtung Untersee ein wesentlicher Bestandteil der Planung werden.

4. Fußgängersteg über die Gleisanlagen mit Panoramacafé

Der fortentwickelte entwicklungsstrategische Rahmenplan sieht im Bereich des Kapuzinerwegs einen Fußgängersteg vor. Die Funktion des Fußgängerstegs ist die Überbrückung der Bahnanlagen und die fußläufige Verbindung des Quartiers und der Innenstadt mit dem Bodenseeufer. Ein Steg kann daher zur Frequenzsteigerung des Quartiers beitragen. Es ist dem Investor überlassen, ob er bei seinen Planungen eine (spätere) Errichtung eines Stegs durch die Stadt durch die Schaffung entsprechender wegemäßiger Verbindungen berücksichtigt oder nicht.

Berücksichtigen die Planungen die Möglichkeit der Errichtung eines Stegs, gilt Folgendes: Die Stadt kann frei entscheiden, ob sie den Steg – ggf. unter angemessener Kostenbeteiligung des Investors – errichtet. Der Investor kann angeben, welchen wirtschaftlichen Wert er der Realisierung des Stegs beimisst. Die Realisierung des Stegs durch die Stadt und die Kostenbeteiligung des Investors

können Gegenstand der Verhandlungen sein. Die Berücksichtigung des Stegs in den Planungen wird bei den Zuschlagskriterien positiv gewertet.

36 Regenwasserbehandlung

Um die Regenwasserbehandlung sicherzustellen, wird die Stadt Radolfzell unmittelbar neben den Gleisanlagen auf Flurstück 150/65 ein Ölrückhaltebecken errichten. Das Becken wird in Betonbauweise voraussichtlich mit den Außenmaßen 13,5 x 3,5 Metern ausgeführt. Eine Überbauung des Beckens mit Hochbauten wird nicht möglich sein. Eine Überdeckung und eine Überplanung mit PKW-Stellplätzen sind technisch möglich. Die Kosten hierfür trägt der Investor.

Die für Errichtung und Betrieb der Regenwasserbehandlungsanlage erforderlichen Rechte werden im Kaufvertrag dinglich gesichert.

Den Online-Dokumenten ist ein Plan mit dem Standort des Ölrückhaltebeckens beigelegt. Der Standort ist bedingt durch die Lage der Kanäle nur bedingt verschiebbar.

37 Bebaubarkeit der an die Bahn angrenzenden Flurstücke

Bei der angrenzenden Bahnfläche handelt es sich um eine Verkehrsfläche; gemäß LBO sind Abstandsflächen auf Verkehrsflächen zu dulden. Eine Baulast für Abstandsflächen wird von der DB AG abgelehnt. Bei einer Grenzbebauung sind folgende Hinweise zu beachten:

- An der Bahnseite der geplanten Baumaßnahme dürfen nur feststehende Fenster eingebaut werden.
- Dachvorsprünge, Außenputz, Teile der Entwässerung (z.B. Dachrinnen, Fallrohre etc.) usw. dürfen nicht über die Bahngrenze ragen.
- Die Fundamente dürfen nicht auf Bahngelände ausgeführt werden.
- Die Abstände zu den vorhandenen OL-Masten dürfen 2m nicht unterschreiten.
- Die benachbarten Streckengleise sind mit Oberleitung überspannt. Bei den Arbeiten sind die Schutzabstände zu den spannungsführenden Teilen der Oberleitungsanlage nach DIN VDE 0105, DIN VDE 0115 und DIN VDE 0210 einzuhalten. Der Mindestabstand zu spannungsführenden Teilen von 3,00 m darf während der Bauausführung und auf Dauer nicht unterschritten werden.
- Von Standflächen, die von Personen betreten werden dürfen, sind die Mindestabstände zu spannungsführenden Teilen der Oberleitungsanlage nach DIN EN 50121*VDE 0115 und EN 50122-1 einzuhalten.

- Die Baugruben müssen außerhalb des Druckbereiches von Eisenbahnverkehrslasten liegen. Ist dies nicht möglich, muss rechtzeitig vor Baubeginn eine geprüfte statische Berechnung für den Baugrubenverbau vorgelegt werden. Der Verbau ist gemäß dieser Berechnung auszuführen.
- Erdarbeiten im Druckbereich von Gleisen dürfen nur in Abstimmung mit der Bauüberwachung der DB Netz AG ausgeführt werden. Ggf. ist das Eisenbahn-Bundesamt (EBA) als die Überwachungsbehörde der Deutschen Bahn AG zu beteiligen. Hierzu ist die Planung über einen Planvorlageberechtigten beim EBA einzureichen und genehmigen zu lassen. Alle hieraus anfallenden Kosten sind vom Antragsteller zu tragen.
- Sollte während der Bauphase Bahngelände für die Ausführung notwendig werden (z.B. Gerüstaufbau), muss dies geprüft werden und mit der DB AG, DB Immobilien ist ein Kurzzeitmietvertrag abzuschließen. Ebenso ist für eine evtl. Rückverankerung eines Baugrubenverbaus auf Bahngelände ein Gestattungsvertrag mit der DB Immobilien erforderlich.

38 Kabel- und Leitungen der DB AG

Eine Kabel- und Leitungsermittlung im Grenzbereich bzw. auf dem Projektgebiet wurde von der DB AG noch nicht durchgeführt. Eine entsprechende Anfrage ist rechtzeitig vor Baubeginn (ca. 6 Wochen vorher) an die DB AG zu richten. Gegebenenfalls sind vor Baubeginn entsprechende Suchschlitze von Hand im Baubereich auszuführen. Eventuell vorgefundene Kabel und Leitungen dürfen nicht überbaut werden und sind zu verlegen.

39 Sonstiges

Die bestehenden Leitungen können dem beigefügten Plan in den Online-Dokumenten entnommen werden (ohne Gewähr).