



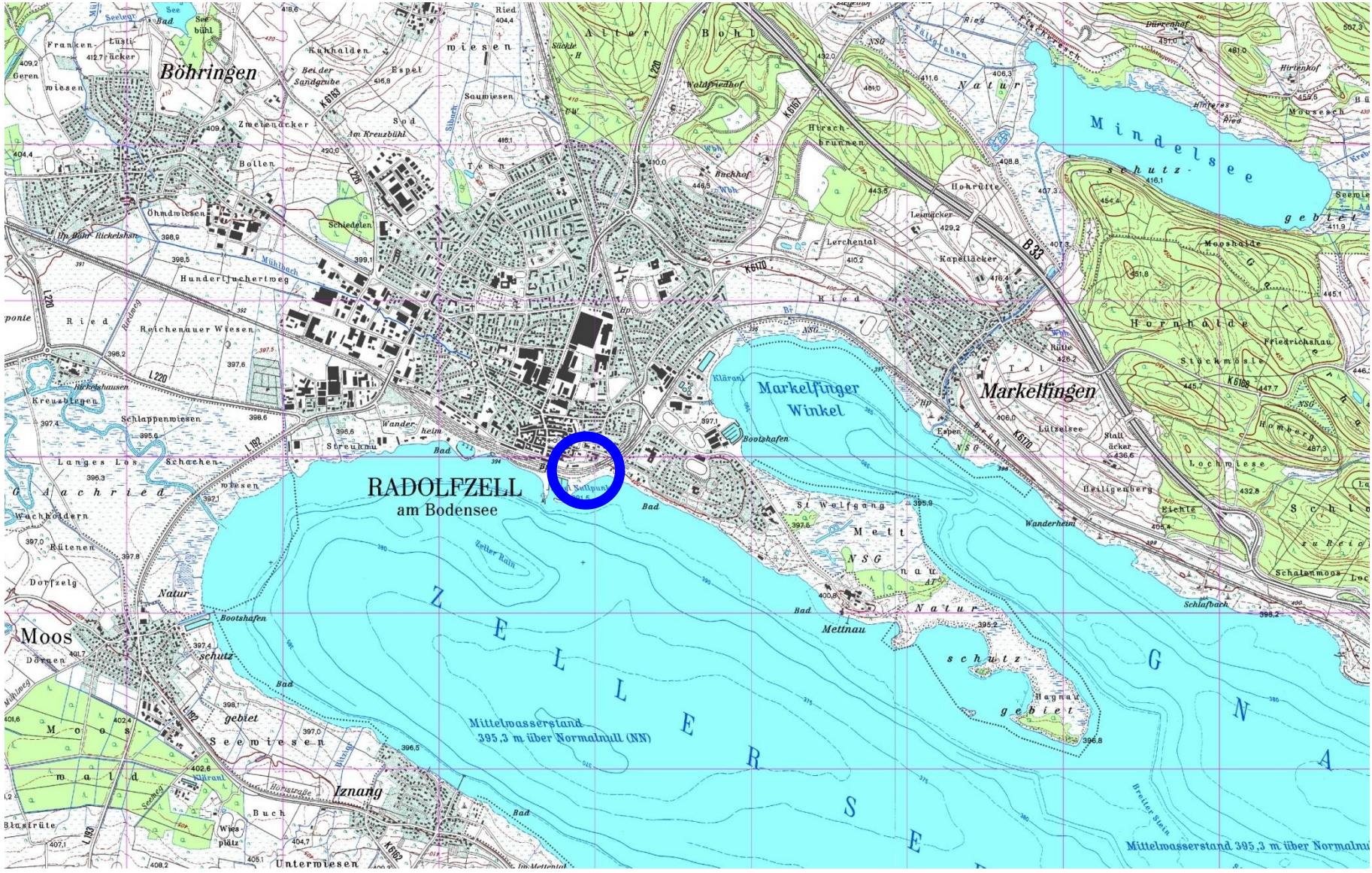
Quartier Kapuzinerweg

Investorenausschreibung

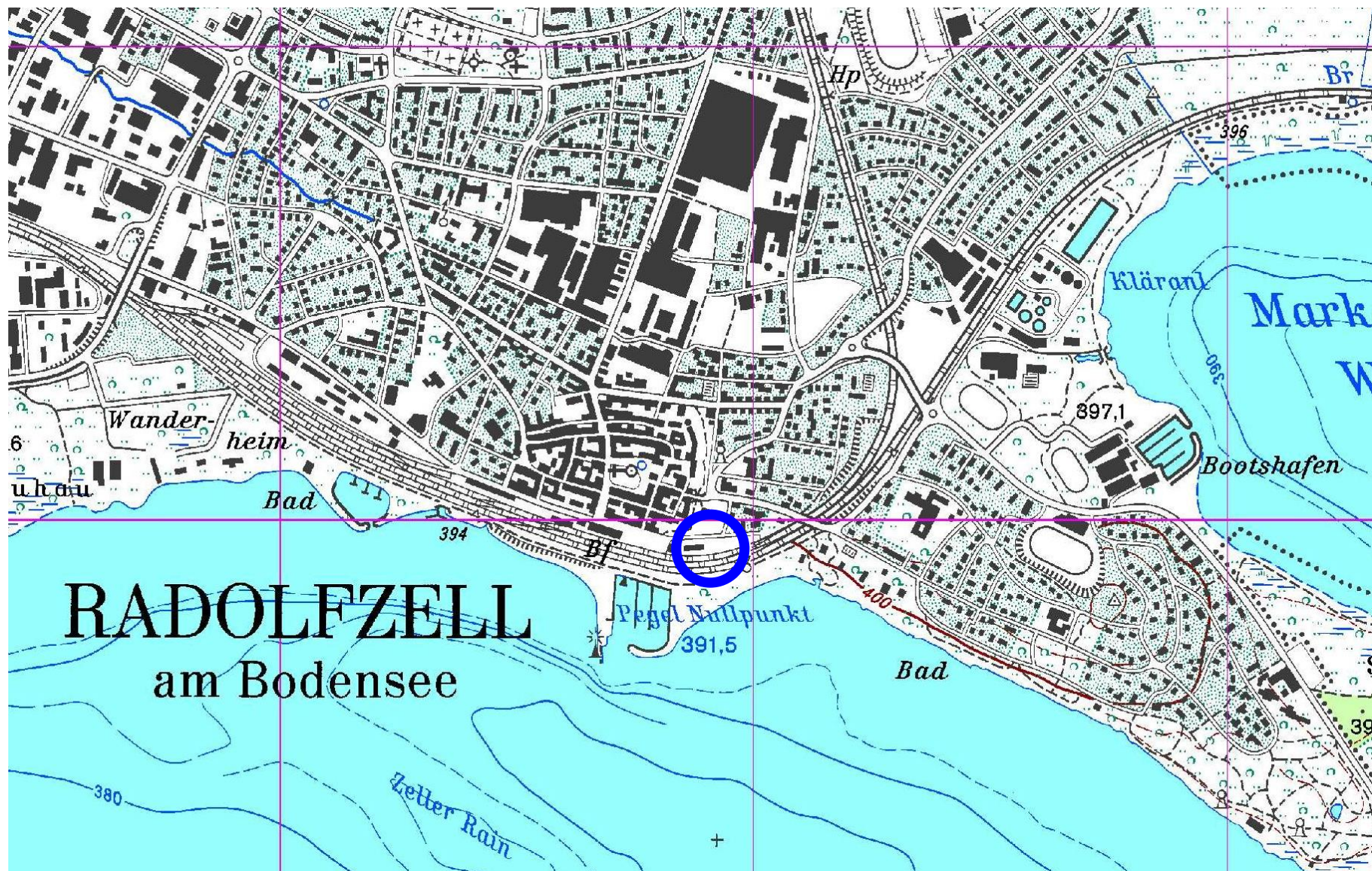
Kolloquium 10. Mai 2016

Dezernat III – Umwelt, Planen & Bauen

Quartier Kapuzinerweg – Übersichtslageplan



Quartier Kapuzinerweg – Übersichtslageplan (Ausschnitt)



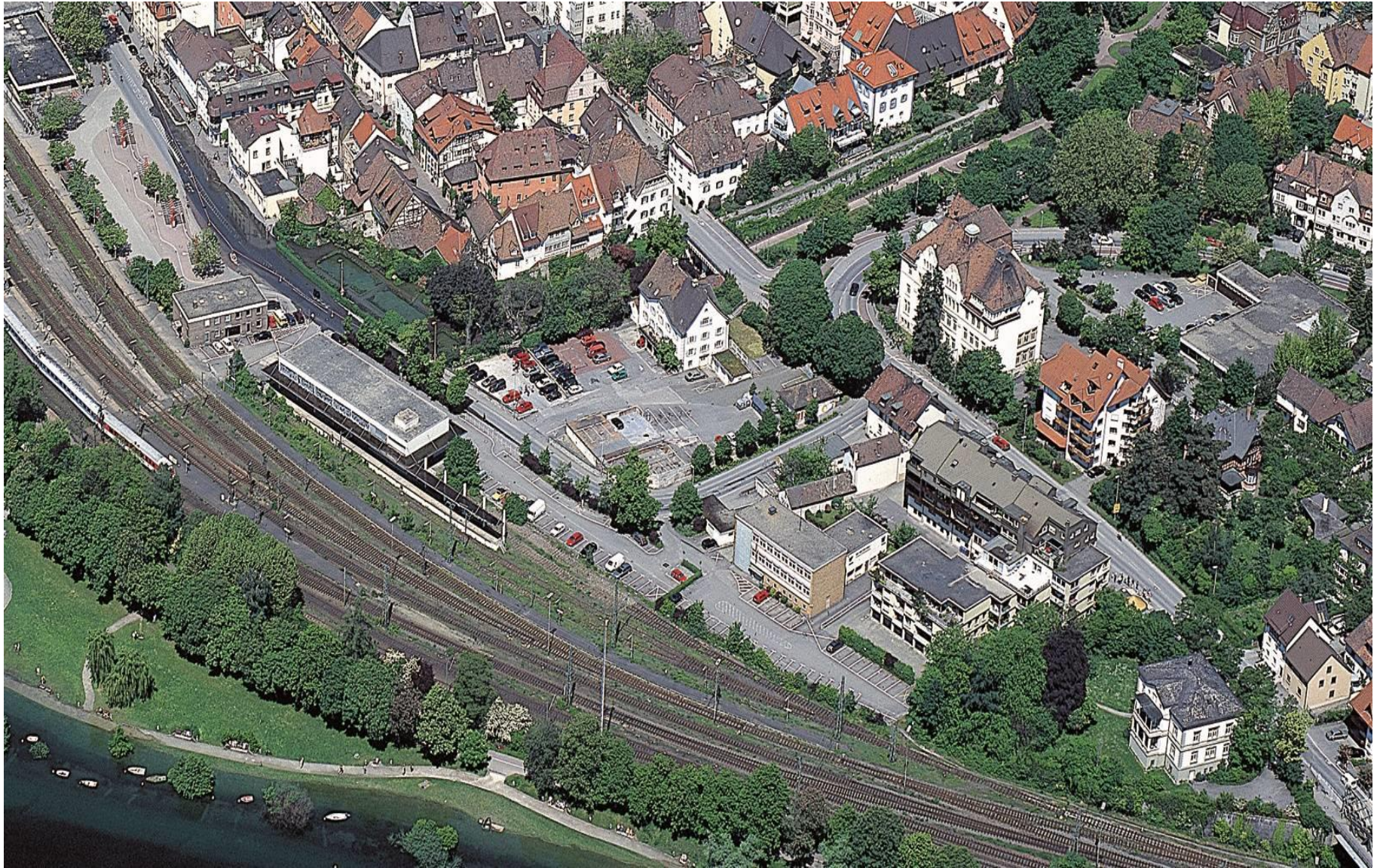
Quartier Kapuzinerweg – Luftbild 2011



Quartier Kapuzinerweg – Luftbild 2011



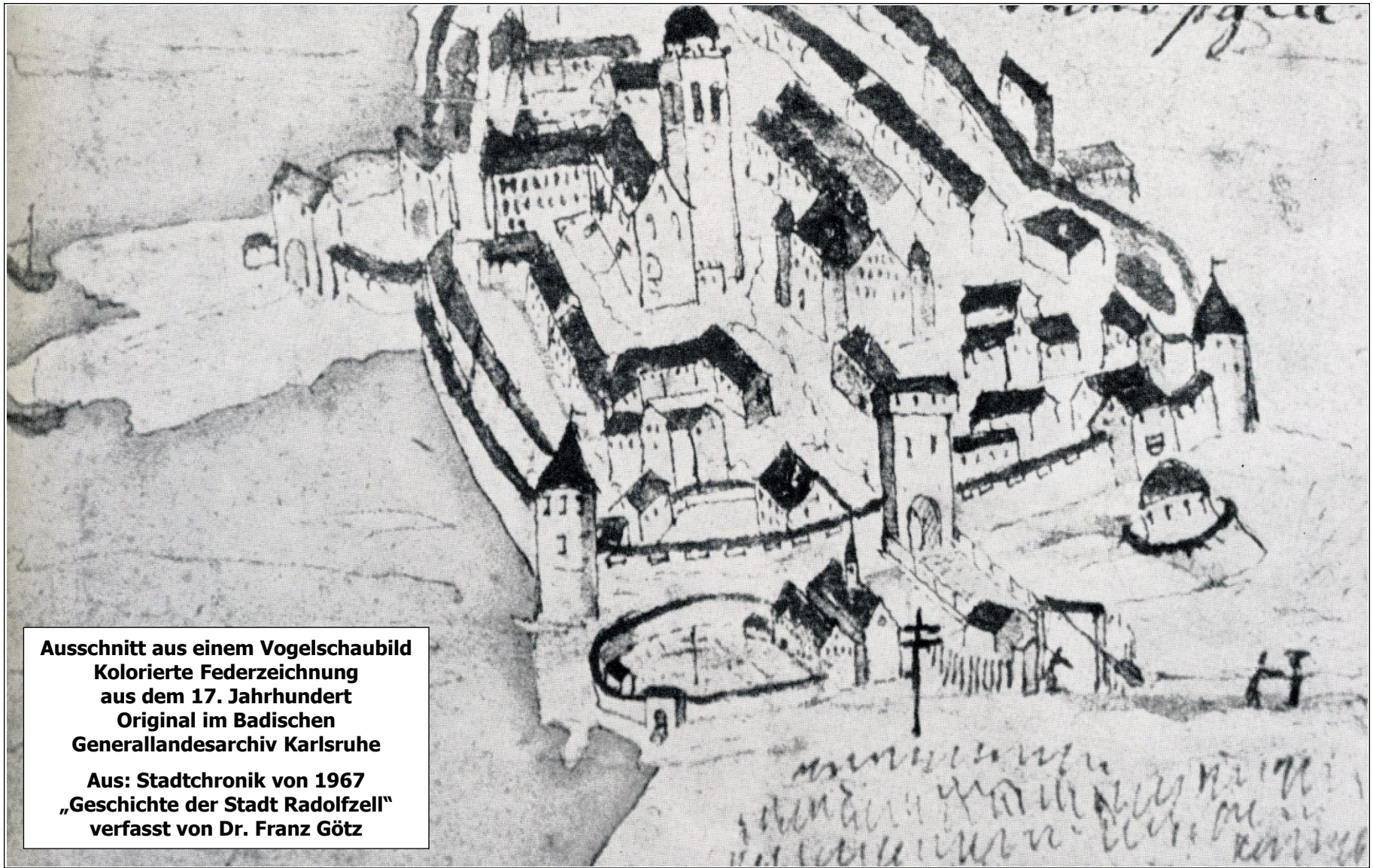
Quartier Kapuzinerweg – Luftbild 2011



Quartier Kapuzinerweg – Luftbild 2011



Quartier Kapuzinerweg – Radolfzell im 17. Jahrhundert

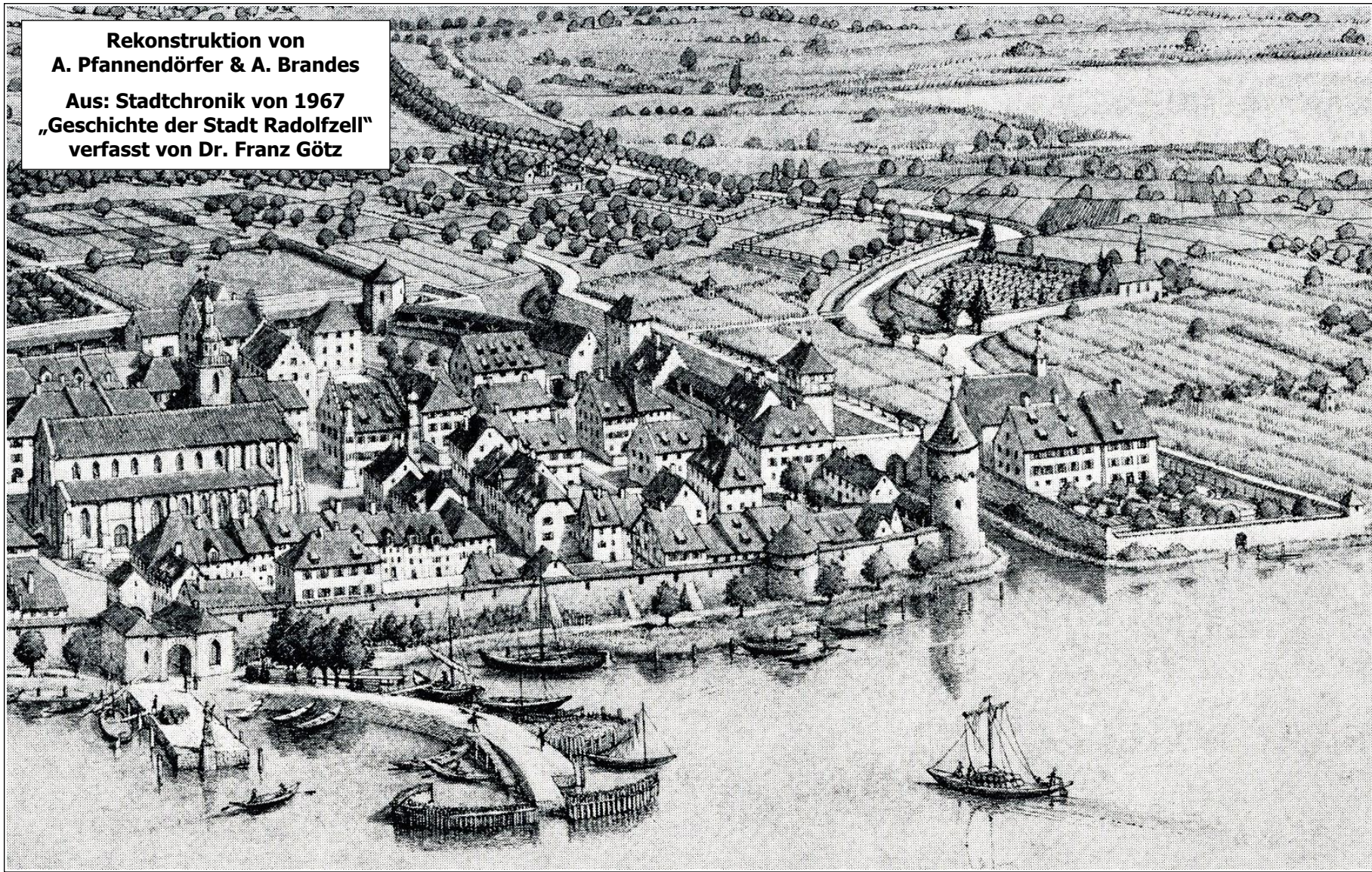


**Ausschnitt aus einem Vogelschaubild
Kolorierte Federzeichnung
aus dem 17. Jahrhundert
Original im Badischen
Generallandesarchiv Karlsruhe
Aus: Stadtchronik von 1967
„Geschichte der Stadt Radolfzell“
verfasst von Dr. Franz Götz**

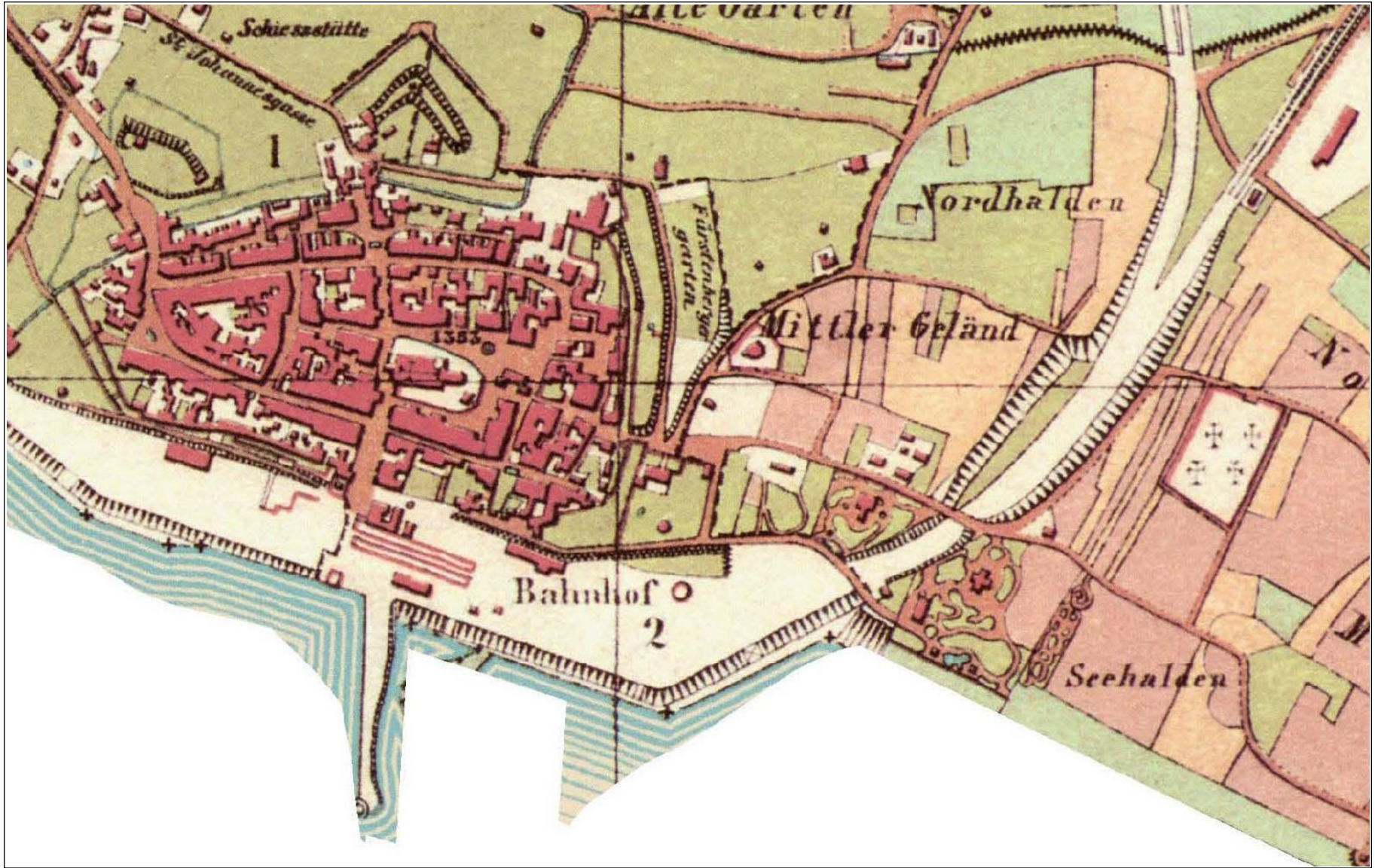
Quartier Kapuzinerweg – Radolfzell im 18. Jahrhundert

Rekonstruktion von
A. Pfannendörfer & A. Brandes

Aus: Stadtchronik von 1967
„Geschichte der Stadt Radolfzell“
verfasst von Dr. Franz Götz



Quartier Kapuzinerweg – Radolfzell um ca. 1875



Quartier Kapuzinerweg – Schrägaufnahme 04-2016



Quartier Kapuzinerweg – Schrägaufnahme 04-2016



Quartier Kapuzinerweg – Schrägaufnahme 04-2016



Quartier Kapuzinerweg – Schrägaufnahme 04-2016



Quartier Kapuzinerweg – Schrägaufnahme 04-2016



Quartier Kapuzinerweg – Schrägaufnahme 04-2016



Bezeichnung des Objektes - Bemerkungen	DSchG
Wohnhaus und Reste des Kapuzinerklosters	§ 2

Das ansprechende biedermeierliche Wohnhaus 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 Säkularisation abgebrochen worden; nur die Klosterkirche war vom damaligen Bürgermeister zu einem Wohnhaus umgebaut worden. Später waren darin eine Gastwirtschaft, dann eine Weinhandlung, seit 1990 städtische Dienststellen untergebracht. Das Haus ist 1950 mit angepaßten Tür- und Fenstergewänden renoviert worden.

Es ist ein traufständig zur Straße stehender, gut proportionierter Putzbau von zwei- bzw. talseitig drei Geschossen. Charakteristisch ist die symmetrische Gliederung mit 3:5 Achsen, das Satteldach mit Widerkehr, das an den Traufseiten mittig zu breiten Dreiecksgiebeln hochgezogen ist, und die Eckquaderung. Einen noblen Akzent verleiht die in der Tradition barocker Palais gestaltete Eingangssituation mit schönem spätbarockem Portal, das mit dem darüber angeordneten kleinen Balkon und seiner empireartigen Balkontüre (wohl später), dem Doppelfenster und Giebel einen vertikalen Akzent darstellt. Die Veranda an der Rückseite ist eine spätere Zufügung. Im Inneren ist vieles der ursp. Ausstattung wie Türblätter und Holzvertäferungen erhalten.

Teile der Klosterummauerung sind erhalten. Darüber hinaus ist im gesamten Gebiet des ehem. Klosters mit Funden und Befunden im Boden zu rechnen.

Das Wohnhaus 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 ehem. Kapuzinerklosters Kulturdenkmaleigenschaft aus wissenschaftlichen und heimatgeschichtlichen Gründen; an der Erhaltung des Wohnhauses samt der Reste des Kapuzinerklosters besteht insbesondere wegen des dokumentarischen und exemplarischen Wertes ein öffentliches Interesse.



Quartier Kapuzinerweg – Teilprojekte Stadt-Bahn-See



Quartier Kapuzinerweg – Grundstücksgrößen & Abstandsflächen



Quartier Kapuzinerweg – Plangebiet & Flächengrößen



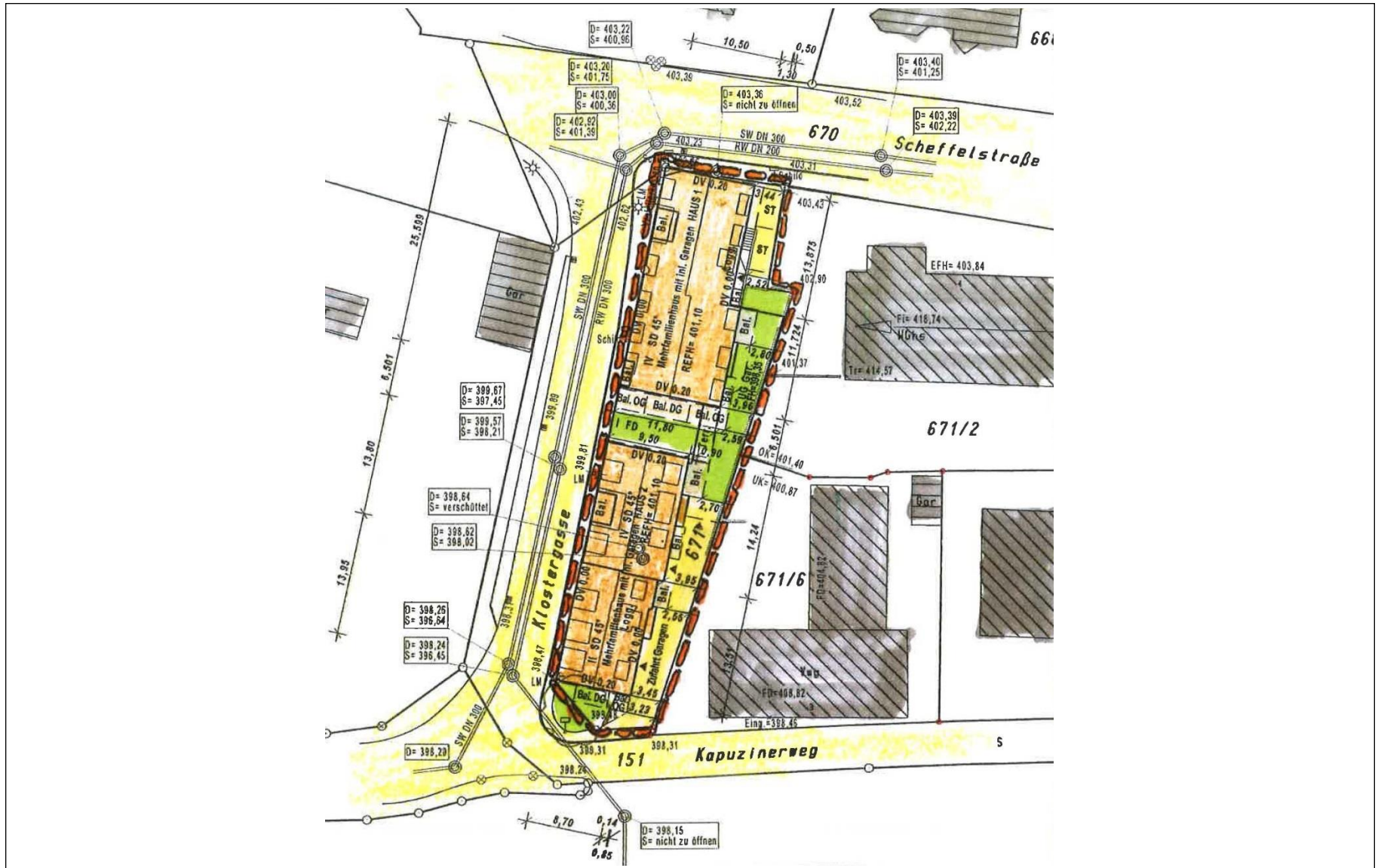
Quartier Kapuzinerweg – Grundstücksdimensionen



Quartier Kapuzinerweg – Flächennutzungsplan 2006 - Ausschnitt



Quartier Kapuzinerweg – Bauantrag für Flst.-Nr. 6711 09-2014



Quartier Kapuzinerweg – Bauantrag für Flst.-Nr. 6711 09-2014



Quartier Kapuzinerweg – Grundstücke & Grundstücksgrößen

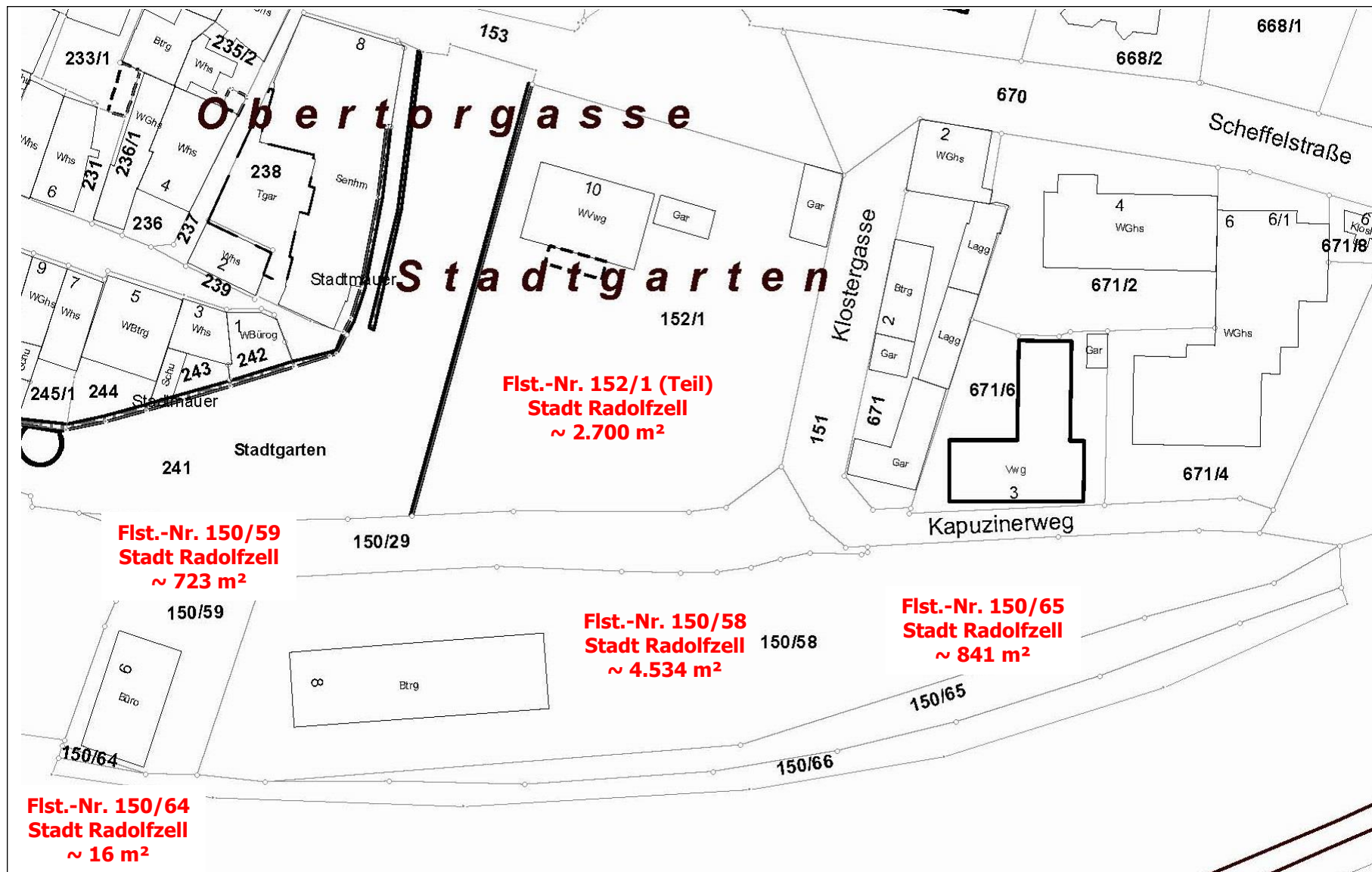
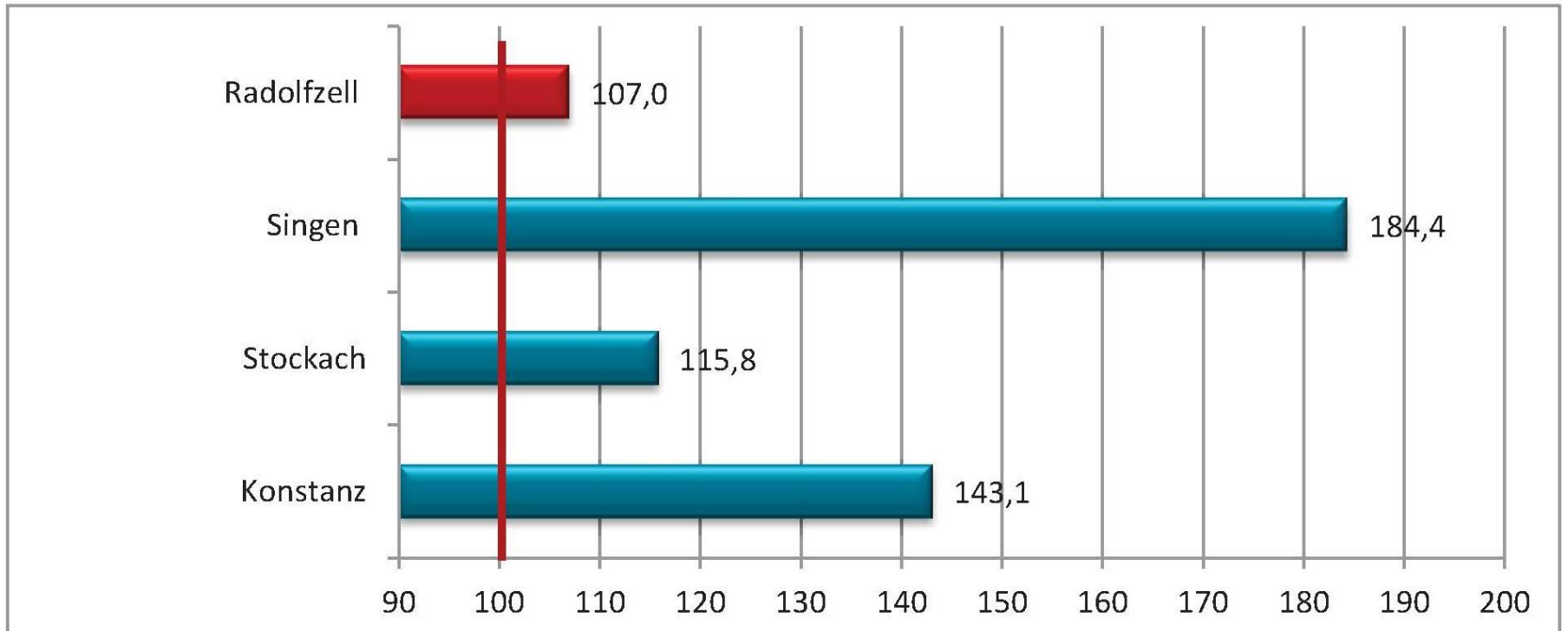


Abb. 8 Zentralitätskennziffern im regionalen Vergleich



Quelle: BBE!CIMA!MB Research 2013; Bearbeitung: CIMA 2014

Zentralitätskennziffer: Verhältnis zwischen Einzelhandelsumsatz je Einwohner und einzelhandelsrelevanter Kaufkraft

Verkaufsfläche

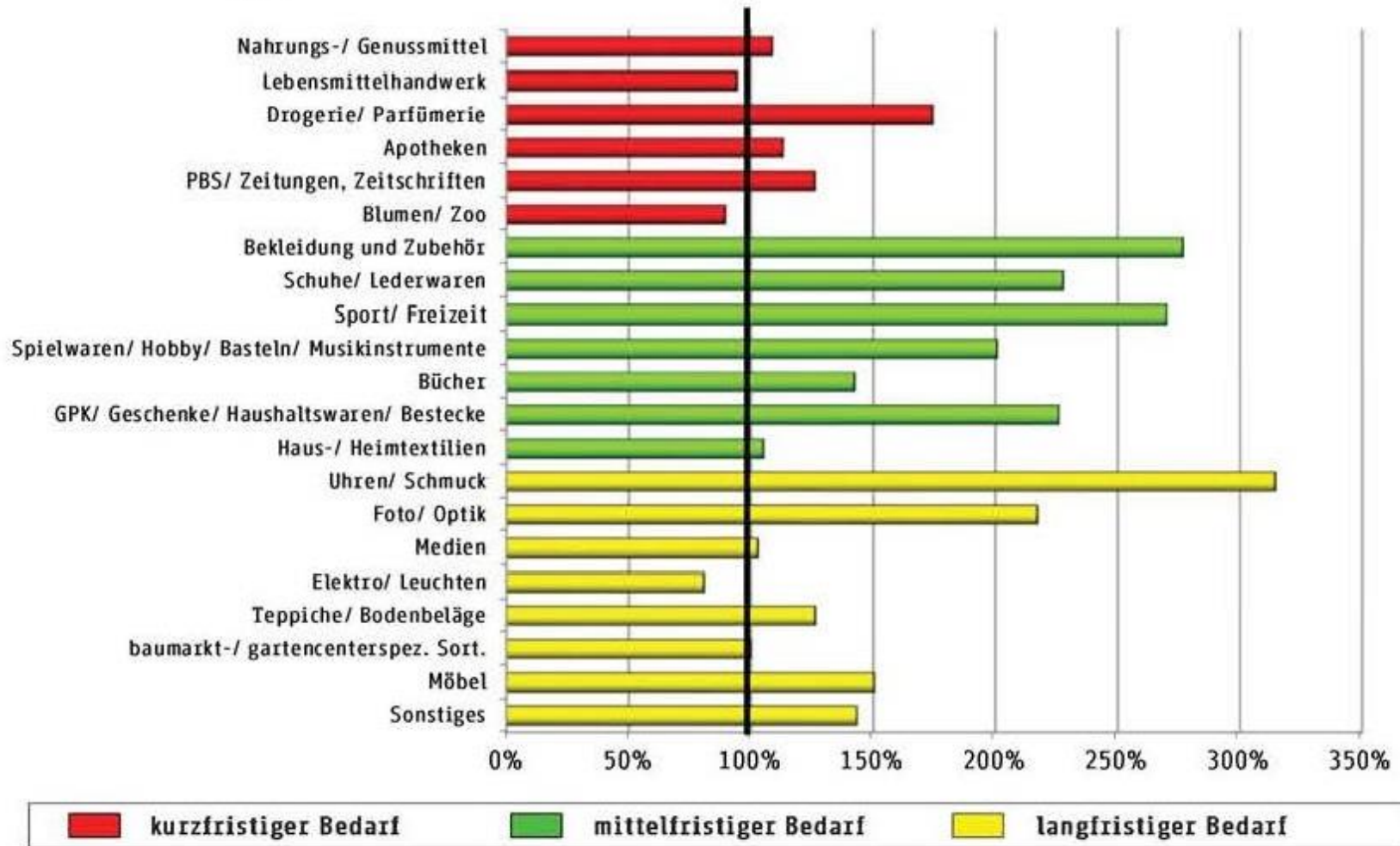
Vom Vorhabenträger werden bei einer maximalen Verkaufsfläche von 16.000 m² für die einzelnen Sortimentsgruppen folgende Verkaufsflächenunter- und Obergrenzen angestrebt:

Sortiment	Verkaufsfläche in m ²	
	Untergrenze	Obergrenze
Nahrungs- und Genussmittel	1.600	2.200
Drogerie-, Parfümeriewaren	1.900	2.300
Bekleidung	7.200	8.500
Schuhe / Lederwaren	1.200	1.500
Sport- / Campingartikel	1.200	1.700
Bücher, Zeitschriften, PBS*	850	1.200
Spielwaren	350	500
Wohnaccessoires (GPK**, Heimtextilien)	900	1.300
Elektrowaren / Foto	500	3.000
Optik	100	400
Uhren und Schmuck	100	400
Lampen / Bodenbelagsbedarf	100	300
Summe	16.000	***

* Papier-, Büro-, Schreibwaren

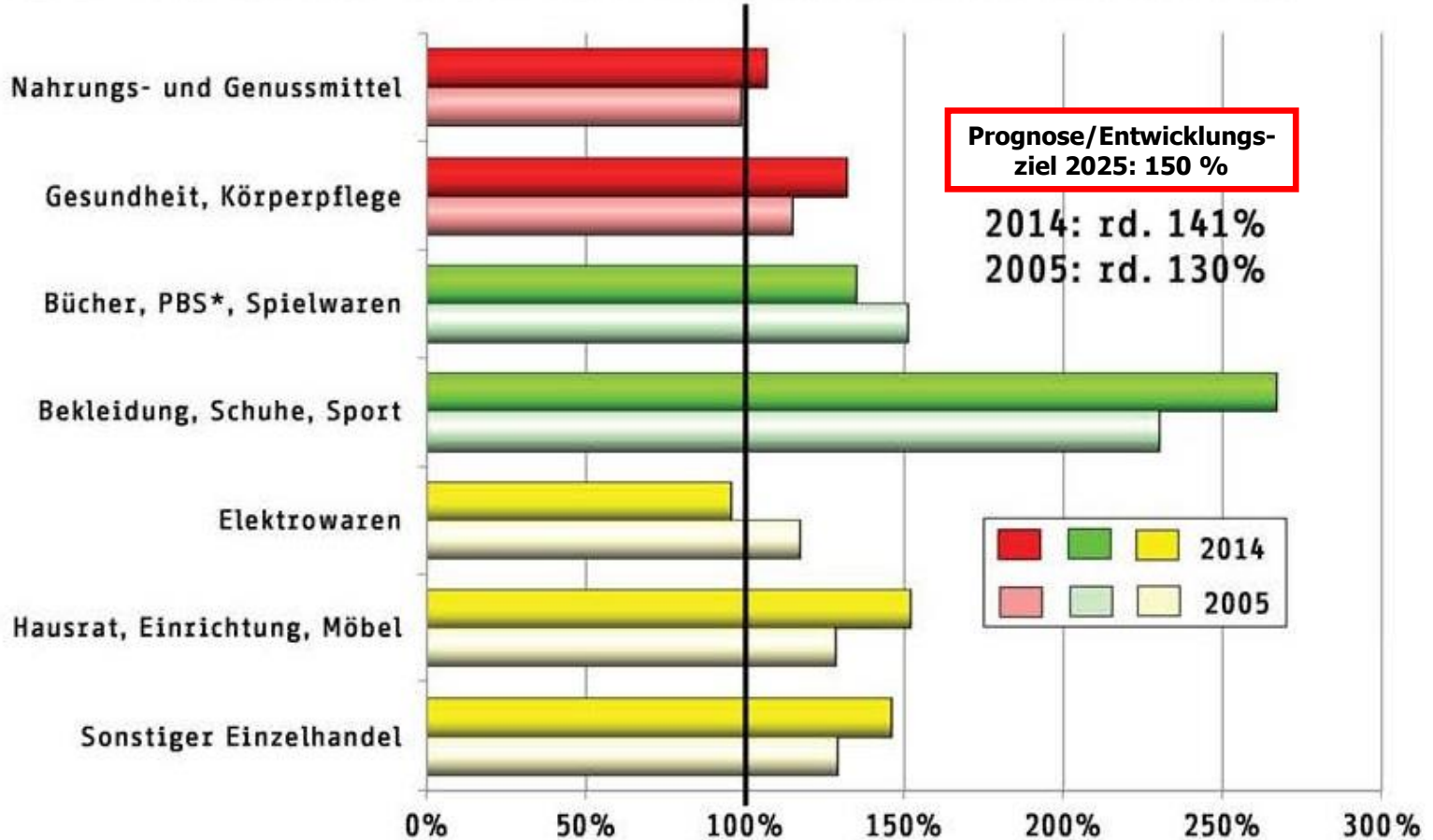
** Glas, Porzellan, Keramik

Abb. 1: Bindungsquoten in der Stadt Konstanz nach Sortimenten



PBS = Papier/ Bürobedarf/ Schreibwaren GPK = Glas/ Porzellan/ Keramik

Abb. 2: Bindungsquoten in der Stadt Konstanz nach Sortimenten (2014 und 2005)



Sortimentsgruppen wegen Vergleichbarkeit zu 2005

PBS = Papier/ Bürobedarf/ Schreibwaren

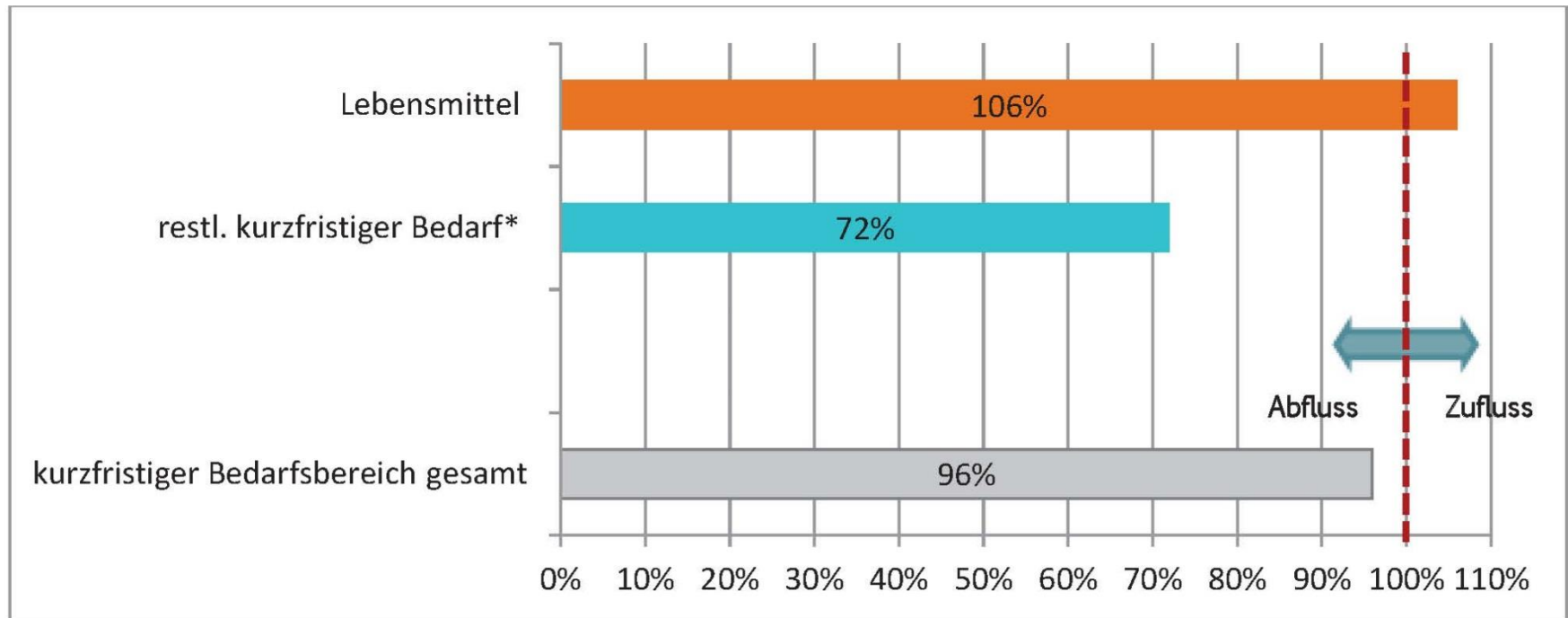
Quartier Kapuzinerweg – Handelszentralität 2009 & 2014

Tab. 8 Gegenüberstellung Handelszentralität 2009 und 2014

	Umsatz in Mio. €	Kaufkraft in Mio. €	Zentralität in %
Handelszentralität 2009			
Food	65,8	60,2	109 %
restl. kurzfristiger Bedarf	20,6	27,3	76 %
insgesamt	86,4	87,5	99 %
Handelszentralität 2014			
Food	68,8	64,9	106 %
restl. kurzfristiger Bedarf	20,9	29,0	72 %
insgesamt	89,7	93,9	96 %

Quelle: Einzelhandelskonzept CIMA 2009; CIMA-Berechnungen 2014

Abb. 12 Sortimentsspezifische Handelszentralität in der Stadt Radolfzell in Jahr 2014



* Im kurzfristigen Bedarf sind des Weiteren enthalten: Reform-/Apothekerwaren, Drogerie-/Parfümeriewaren, Blumen, Zeitschriften;

Quelle: CIMA-Berechnungen

Quartier Kapuzinerweg – Verkaufsflächenpotenziale

**Unterer
Prognose-
ansatz**

Bedarfs- bereiche	IST- Umsatz	IST- Zentrali- tät	Kaufkraft progno- se***	Ziel- Zentrali- tät	Prognose- Umsatz	Zusatz- Umsatz	Ø Um- satz/qm VK	Verkaufs- flächen- potential**
	in Mio. €	in %	in Mio. €	in %	in Mio. €	in Mio. €	in €/qm VK	in qm
Lebensmittel	68,8	106	68,2	110	75,0	6,2	4.000,--	1.550
restl. kurz- fristiger Be- darf	22,4	72	30,4	80	24,3	1,9	4.000,--	500
kurzfristiger Bedarf ge- samt	91,2	96	98,6	101	99,3	8,1	4.000,-	2.050

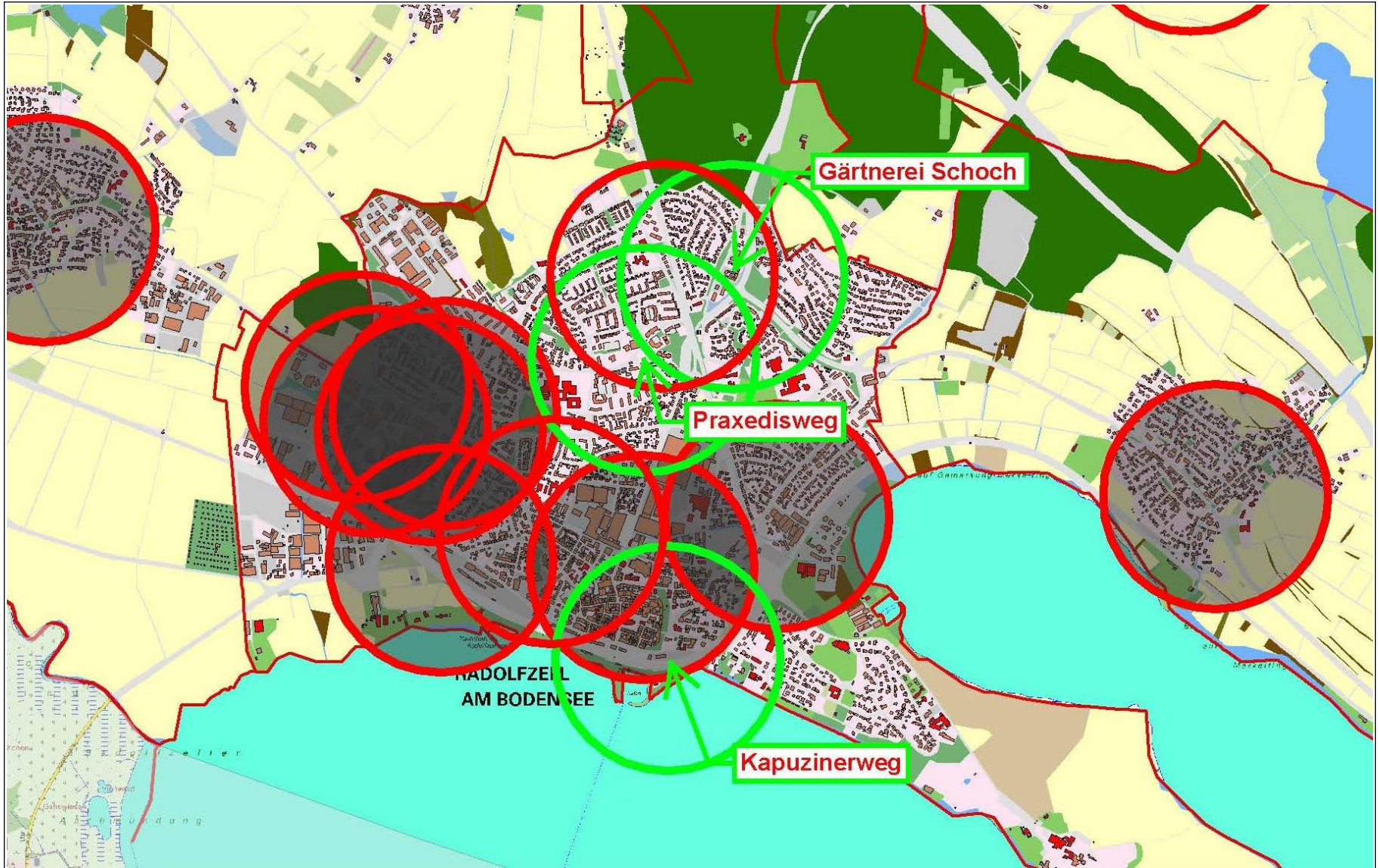
*Im kurzfristigen Bedarf sind des Weiteren enthalten: Reform-/Apothekerwaren, Drogerie-/Parfümeriewaren, Blumen, Zeitschriften; **gerundete Werte; *** Kaufkraftprognose basiert auf einem Bevölkerungswert von ca. 31.750 EW im Jahr 2025
Quelle: CIMA-Prognoserechnung; leichte Rundungsdifferenzen möglich

**Oberer
Prognose-
ansatz**

Bedarfs- bereiche	IST- Umsatz	IST- Zentrali- tät	Kaufkraft progno- se***	Ziel- Zentrali- tät	Prognose- Umsatz	Zusatz- Umsatz	Ø Um- satz/qm VK	Verkaufs- flächen- potential**
	in Mio. €	in %	in Mio. €	in %	in Mio. €	in Mio. €	in €/qm VK	in qm
Lebensmittel	68,8	106	68,2	115	78,4	9,6	4.000,--	2.400
restl. kurz- fristiger Be- darf	22,4	72	30,4	85	25,8	3,4	4.000,--	850
kurzfristiger Bedarf ge- samt	91,2	96	98,6	106	104,2	13,0	4.000,-	3.250

*Im kurzfristigen Bedarf sind des Weiteren enthalten: Reform-/Apothekerwaren, Drogerie-/Parfümeriewaren, Blumen, Zeitschriften; **gerundete Werte; *** Kaufkraftprognose basiert auf einem Bevölkerungswert von ca. 31.750 EW im Jahr 2025
Quelle: CIMA-Prognoserechnung; leichte Rundungsdifferenzen möglich

Quartier Kapuzinerweg – Lebensmittelnahversorgungsbereiche



Quartier Kapuzinerweg – Potenzielle Einzelhandelsnutzungen

Für den Fall, dass der Standortbereich Kapuzinerweg gezielt als Einzelhandelsstandort ausgebaut werden soll, ist die Ansiedlung von Betrieben, welche von sich heraus eine Kundenmagnetfunktion entfalten können, eine Grundvoraussetzung.

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 folgende Betriebstypen anzuführen:

- **Lebensmittelmarkt (Vollsortimenter: 1.200-2.500 m² VK)**
- Bio-Supermarkt (600-800 m² VK) – kein Kernsortiment, da der Vollsortimenter Bio im Angebot haben wird
- **Drogeriemarkt (600-800 m² VK)**
- **Schuhfachmarkt (400-800 m² VK)**
- **Textilfachmarkt (400-1.500 m² VK)**
- **Sportfachmarkt ggf. mit Outdoor-Bekleidung (800-1.500 m² VK)**
- Elektrofachmarkt (1.500-2.000 m² VK) – kein Kernsortiment, da eine Ansiedlung unwahrscheinlich ist
- Fachmarkt für Boots- und Angelzubehör (keine Flächenangabe möglich, da Spezialanbieter)

Der dargelegte Verkaufsflächenkorridor für die genannten Betriebsformen ist als Orientierungswert zu verstehen, welcher für eine branchenübliche und wettbewerbsfähige Verkaufsflächengröße angesetzt werden kann.

Quelle: Branchen- und Potentialanalyse für Einzelhandelsnutzungen in der Innenstadt von Radolfzell; CIMA; Oktober 2013; ergänzt



- seit 1984 existiert die Höll-Sport GmbH in Radolfzell
- Geschäftsführer: Hubert Förg und Stephan Förg
- heutiges Ladenlokal: ca. 1.100 m² in der Höllturmpassage
- Standort Höllturmpassage soll definitiv bis spätestens 2020 aufgegeben werden
- Probleme dort: Lage, keine Expansionsmöglichkeiten, hohe Mietnebenkosten etc.
- Anteil Online-Handel inzwischen ca. 50 %; Platzbedarf für Logistik stark ansteigend
- weiteres Problem: Anfahrbarkeit/Erreichbarkeit
- Alternativen: Aufgabe des Standorts Radolfzell oder Verlagerung innerhalb der Stadt
- Quartier Kapuzinerweg aus Sicht der GmbH ein geeigneter Standort
- Anforderungen: ca. 1.000 m² Verkaufsfläche und ca. 400-600 m² für Lager und Versand
- GmbH würde gerne selbst als (Teil) Investor auftreten



- Flächenbedarf 800 – 1.000 m²
- möglichst auf einem Stockwerk
- Ansprechpartner: Antonio Hernández

Unser vielseitiges Angebot im Überblick:

- ★ Mitgliedschaften mit unterschiedlichen Laufzeiten
- ★ frei wählbare Zusatzmodule
- ★ Firmenfitness
- ★ Präventionskurse (Bezuschussung nach §20 SGBV)
- ★ Training auf Fitnessgeräten vom Weltmarktführer Life Fitness
- ★ modernes chipkartengesteuertes Milon/Miha Konzept
- ★ Cardio Kino
- ★ Sportsauna
- ★ innovatives und umfangreiches Kursprogramm
- ★ Rücken-Fitness-Geräte
- ★ Qualifiziertes Personal
- ★ qualitätsgesichertes Betreuungskonzept
- ★ Training im fit4LIFE Stockach (1.800 m² Trainingsfläche) und fit4LIFE Pfullendorf (1.350 m² Trainingsfläche) möglich
- ★ und vieles mehr...



FITNESSCLUB fit4Life GmbH Stockach

Heinrich-Fahr-Straße 1 78333 Stockach

Servicehotline Fitnessclubs: 0 77 71/87 52 75 info@fitness4life.de www.fitness4life.de

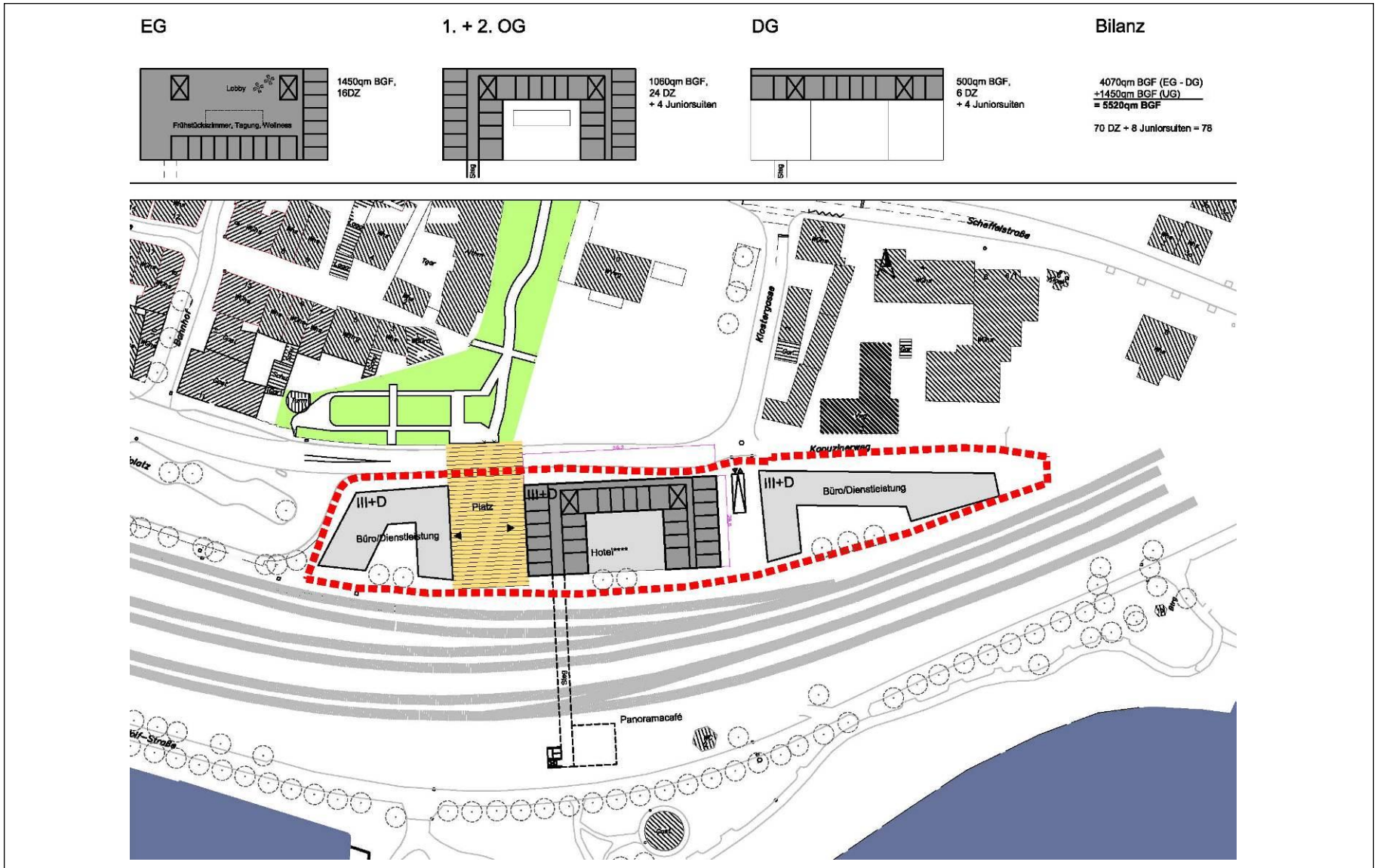


FITNESSCLUB fit4Life GmbH Pfullendorf

Bergwaldstraße 4 88630 Pfullendorf

info@fitness4life.de www.fitness4life.de

Quartier Kapuzinerweg – Testentwurf Baldauf 2009 – Variante 1



- ➔ Aus den oben aufgeführten Punkten ist zu erkennen, dass Radolfzell ein sehr attraktiver & beliebter Urlaubsort mit Potential ist. Mit einer weiteren Unterkunft im 3*** Bereich kann einer steigenden Nachfrage von Urlaubern & Tagungsgästen nachgekommen und somit die Bekanntheit gesteigert werden.
- ➔ Die Attraktivität des Kapuzinerwegs würde durch ein Hotel ebenfalls gesteigert werden, denn die Nachfrage an Cafés, Restaurants, Friseur, Post etc. steigt ebenfalls an → Win-Win-Situation für alle beteiligten Dienstleistungsunternehmen.
- ➔ Das angedachte Hotel sollte in der Ausrichtung modern, universell einsetzbar mit frischen Flair für Jedermann zu einem bezahlbaren Preis sein.
- ➔ Angestrebt von meiner Seite ist ein Hotel Garni im 3*** Bereich (Übernachtung + Frühstück), so dass die Radolfzeller Gastronomen sowie ein Restaurant im gleichen Objekt von einer Nachfrage – und Gewinnsteigerung profitieren. Das Hotel soll von der Ausstattung in die Richtung Ibis Style, Motel One und Motel Plus ausgerichtet sein.

E-Mail H. Sprießler vom 05.05.2016:

„(...) dass Sie bitte das 3 Sterne Hotel Garni durch ein 2 Sterne oder 2+ Sterne Hotel Garni ersetzen. Dies entsprechend auch der Empfehlung der Hotelanalyse der TSR. (...)“

Ich interessiere mich an dem Projekt „Quartier Kapuzinerweg“ als Pächter oder Teilinvestor. Die Mindestlaufzeit für ein Pachtverhältnis wären 10 Jahre mit einer Verlängerungsoption um weitere 10 Jahre. Die Größe des Hotel Garni sollte mindestens 40 und maximal 80 Zimmer umfassen.

Quartier Kapuzinerweg – Ergänzende Nutzungen

Neben den bis zu acht Einzelhandelsnutzungen, dem öffentlichen Parkhaus und den zusätzlich erforderlichen Stellplätzen sind folgende ergänzende Nutzungen vorstellbar:

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

Wohnungen und Service-Wohnformen sind ebenfalls denkbar (deutlich untergeordneter Flächenanteil an der Gesamtnutzfläche)

Folgende Nutzungen sollen ausgeschlossen werden:

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

Quartier Kapuzinerweg – Parkplatzbestand & -planung



Quartier Kapuzinerweg – Verkehrliche Auswirkungen des Projekts

„(...) Die höchsten Verkehrsstärken pro Stunde treten etwa in der Zeit von 16:00 bis 17:00 Uhr auf. Zu dieser Zeit queren 580 Fußgänger die Straße am Fußgängerüberweg. Dort treten insgesamt 640 Kfz pro Stunde auf; davon fahren 360 Kfz/h in Richtung Zeppelinstraße; 280 Kfz/h in Richtung Kapuzinerweg. (...)”



Sortiment	Größe	Verkehrsaufkommen
	Verkaufsfläche	Kfz-Fahrten
Lebensmittelmarkt (Vollsortimenter)	1.850 m ²	2.050 Kfz/Tag
Drogerie	700 m ²	430 Kfz/Tag
Schuhe	600 m ²	220 Kfz/Tag
Textil	950 m ²	300 Kfz/Tag
Sportfachmarkt	1.200 m ²	400 Kfz/Tag
Summe	5.300 m²	3.400 Kfz/Tag

Tabelle 3: mittlere Verkaufsflächen und zugehöriges Kfz-Verkehrsaufkommen¹

Nutzung	Fläche	Personen bzw. Wege	Verkehrsaufkommen
Wohnen	1.900 m ²	50 Bewohner	100 Kfz/Tag
Büros	2.000 m ²	70 Beschäftigte	110 Kfz/Tag
Dienstleistungen	4.000 m ²	100 Beschäftigte	160 Kfz/Tag
		3.000 Kundenwege	1.730 Kfz/Tag
Summe	7.900 m²		2.100 Kfz/Tag

Tabelle 4: Übrige Geschossflächen zugehörige Kennwerte

„(...) In der Summe wird die Seetorquerung beim oben beschriebenen Nutzungskonzept in der nachmittäglichen Spitzenstunde zukünftig von ca. 580 Kfz/h in Richtung Zeppelinstraße und ca. 500 Kfz/h in Richtung Kapuzinerweg befahren. (...) **Die zukünftige Gesamtverkehrsmenge liegt also deutlich unter der richtungsbezogenen Obergrenze von 750 Kfz pro Stunde, die in den „Empfehlungen für Fußgängerverkehrsanlagen“ für Fußgängerüberwege mit Mittelinseln oder Mittelstreifen angegeben werden. (...)**“

Kfz/h \ Fg/h	0-200	200-300	300-450	450-600	600-750	über 750
0-50						
50-100		FGÜ möglich	FGÜ möglich	FGÜ empfohlen	FGÜ möglich	
100-150		FGÜ möglich	FGÜ empfohlen	FGÜ empfohlen		
über 150		FGÜ möglich				

Tabelle 1: Einsatzbereiche für Fußgängerüberwege (Zebrastreifen) gemäß der R-FGÜ 2001 („Richtlinie für die Anlage und Ausstattung von Fußgängerüberwegen“ des Bundesministeriums für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen)

Quelle: Stellungnahme aus Sicht der Verkehrsentwicklung zum Projekt Kapuzinerweg; R+T Ingenieure für Verkehrsplanung; Oktober 2015

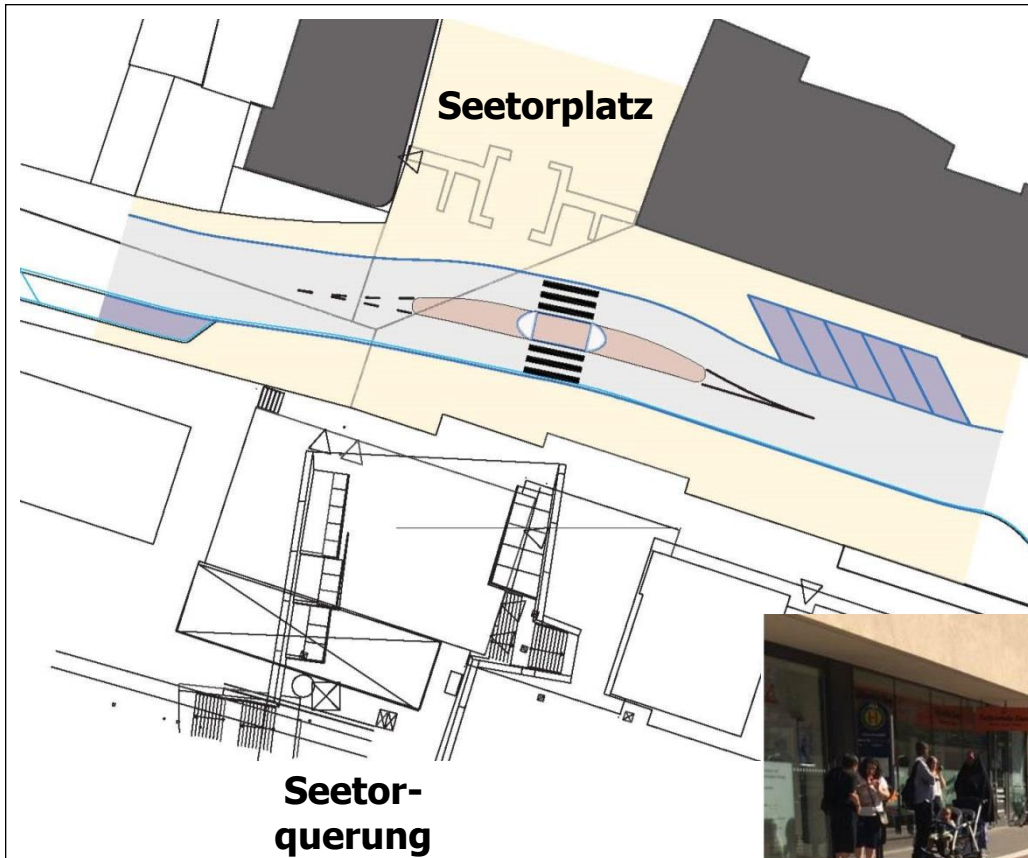


Abbildung 1: Überfahrbare Mittelinsel an einer Querungsstelle in Ulm (Neue Straße/ Marktplatz, Foto: R+T)



Abbildung 2: Querungsbereich am Alice-Hospital in Darmstadt mit (Dieburger Straße, Foto: R+T)

Optional/ggf. Nachrüstung:

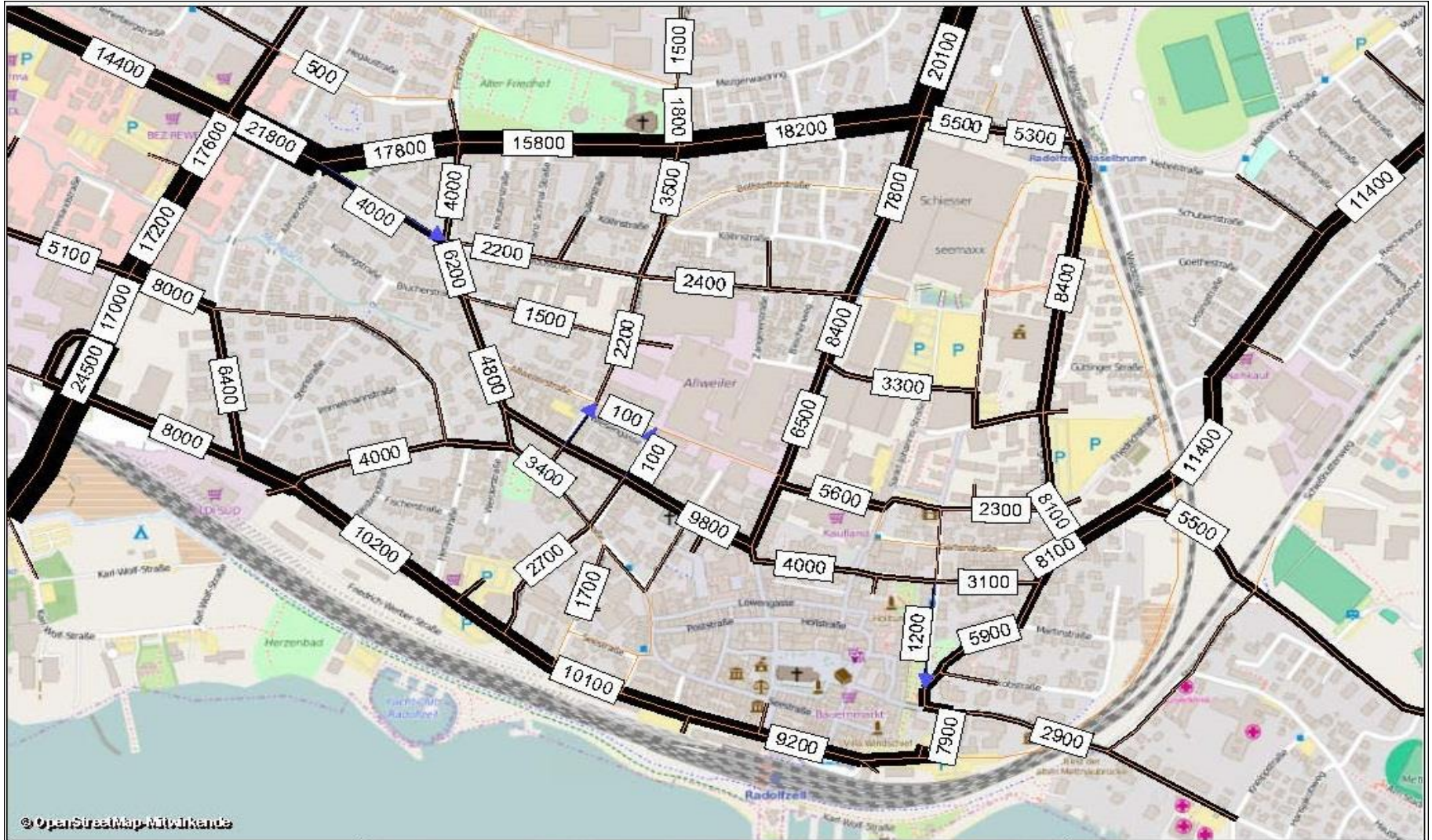
- **Lichtsignalanlage**
- **Betrieb als Dunkelanlage**
- **Signalschutzanforderung nach Bedarf**

Quartier Kapuzinerweg – DTV Bestand



VISUM 14.00 PTV AG	Aktuelle Verkehrsmengen in Radolfzell 2015 in Kfz/Tag	
erstellt am: 22.11.2015		1:7326

Quartier Kapuzinerweg – DTV Prognose



© OpenStreetMap-Mitwirkende

VISUM 14.00 PTV AG	Verkehrsmengen mit 5.500 zusätzlichen Fahrten am Kapuzinerweg [Kfz/Tag]	
erstellt am: 22.11.2015		1:7326

Fazit:

Um die erklärten Ziele

**„Attraktive Fußgängerquerung zwischen
Seetorplatz und Seetorquerung“**

und

**„Ergänzung des Einzelhandelsangebots in der Innenstadt
durch das Projekt Kapuzinerweg“**

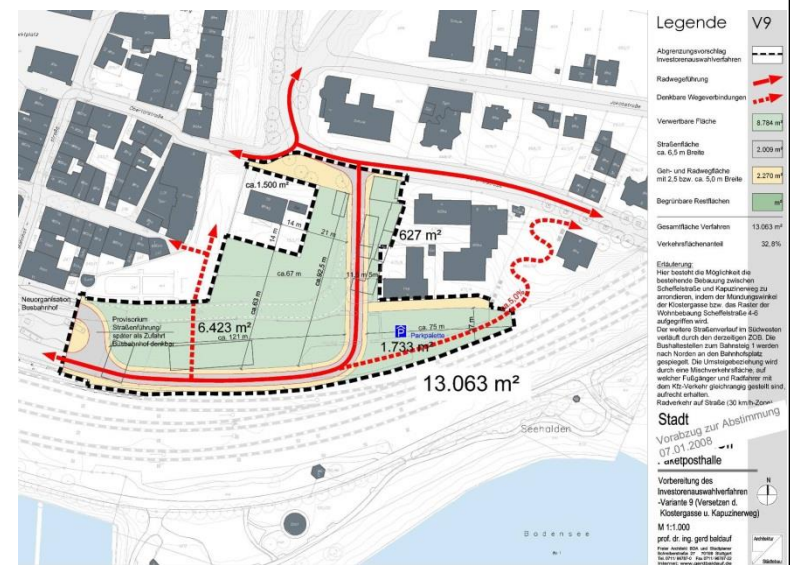
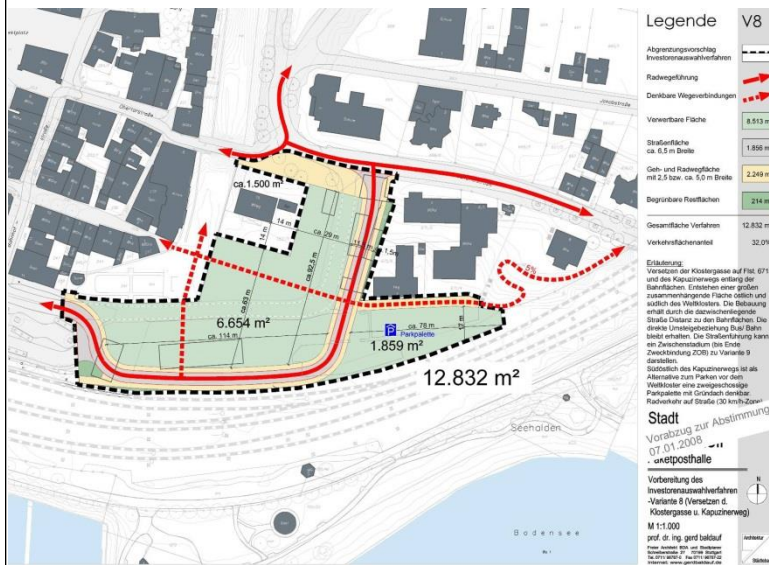
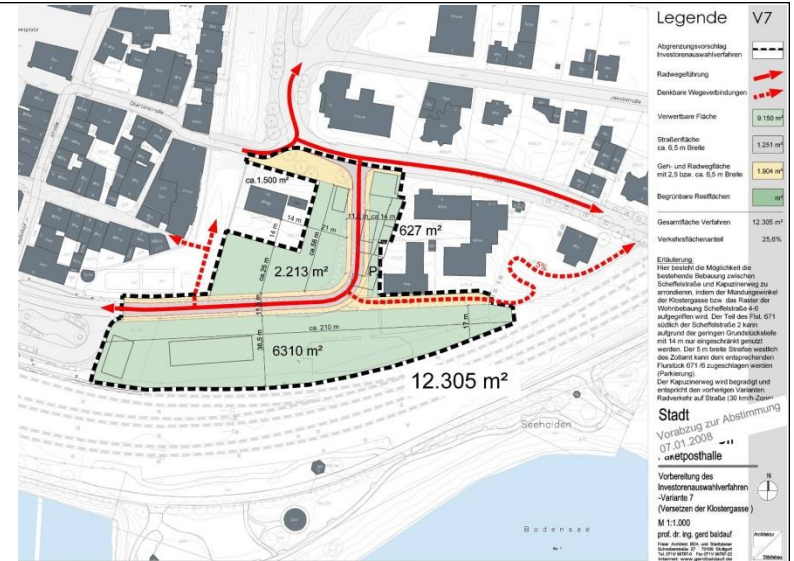
in Einklang zu bringen, wird für das Quartier Kapuzinerweg

eine Beschränkung der

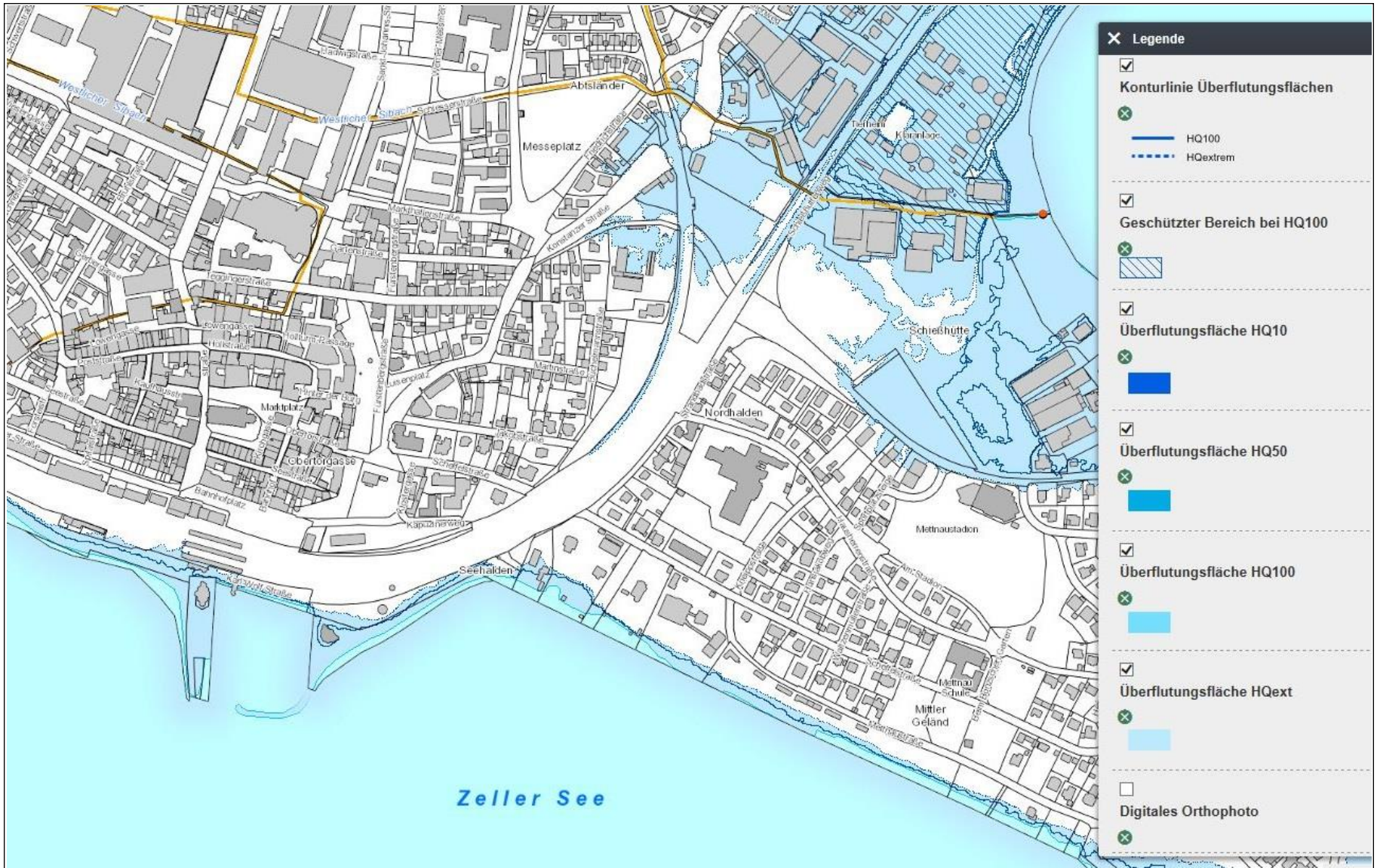
maximal zulässigen Verkaufsfläche auf 6.000 m²

empfohlen

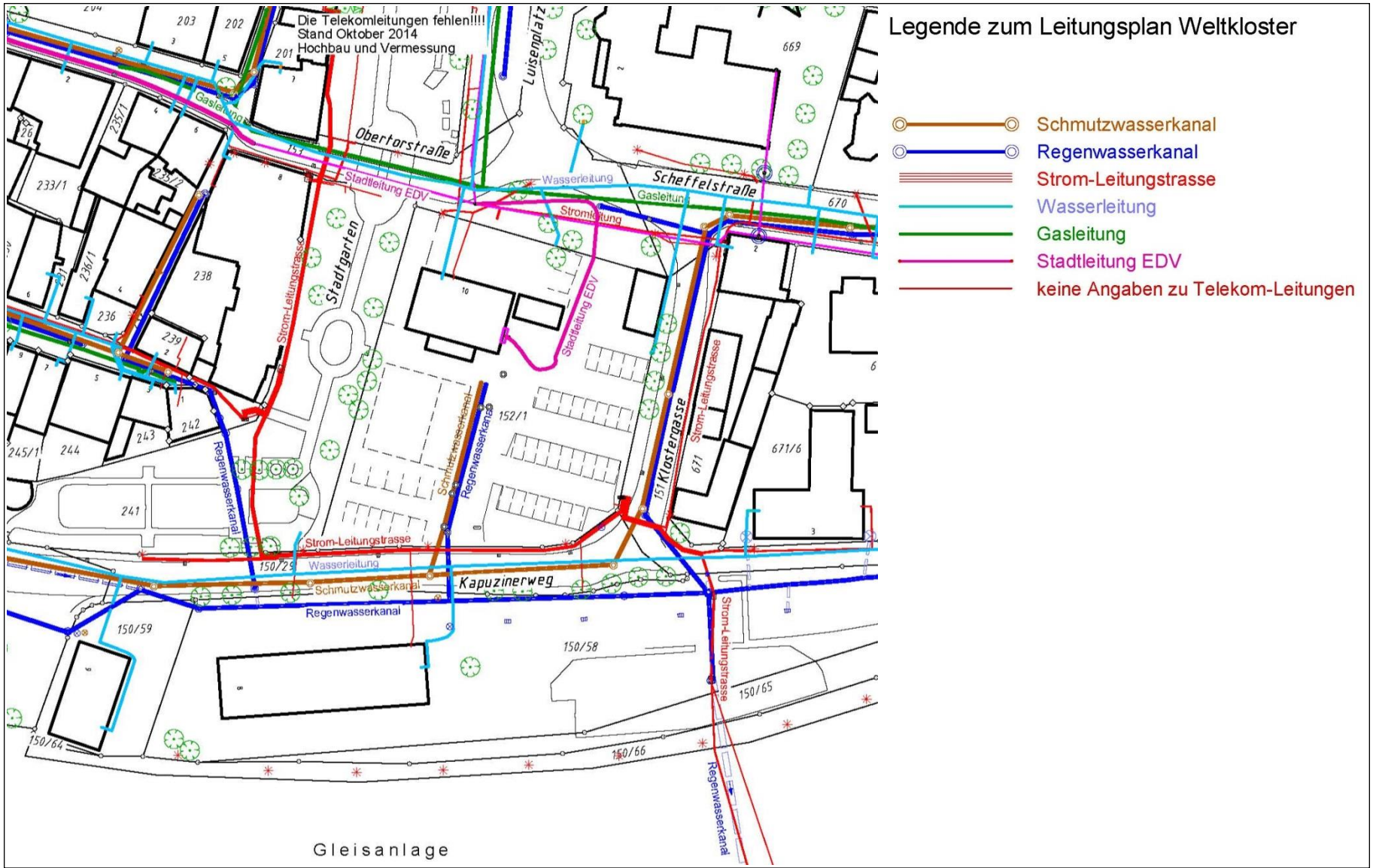
Quartier Kapuzinerweg – Untersuchung Straßenführung 2008



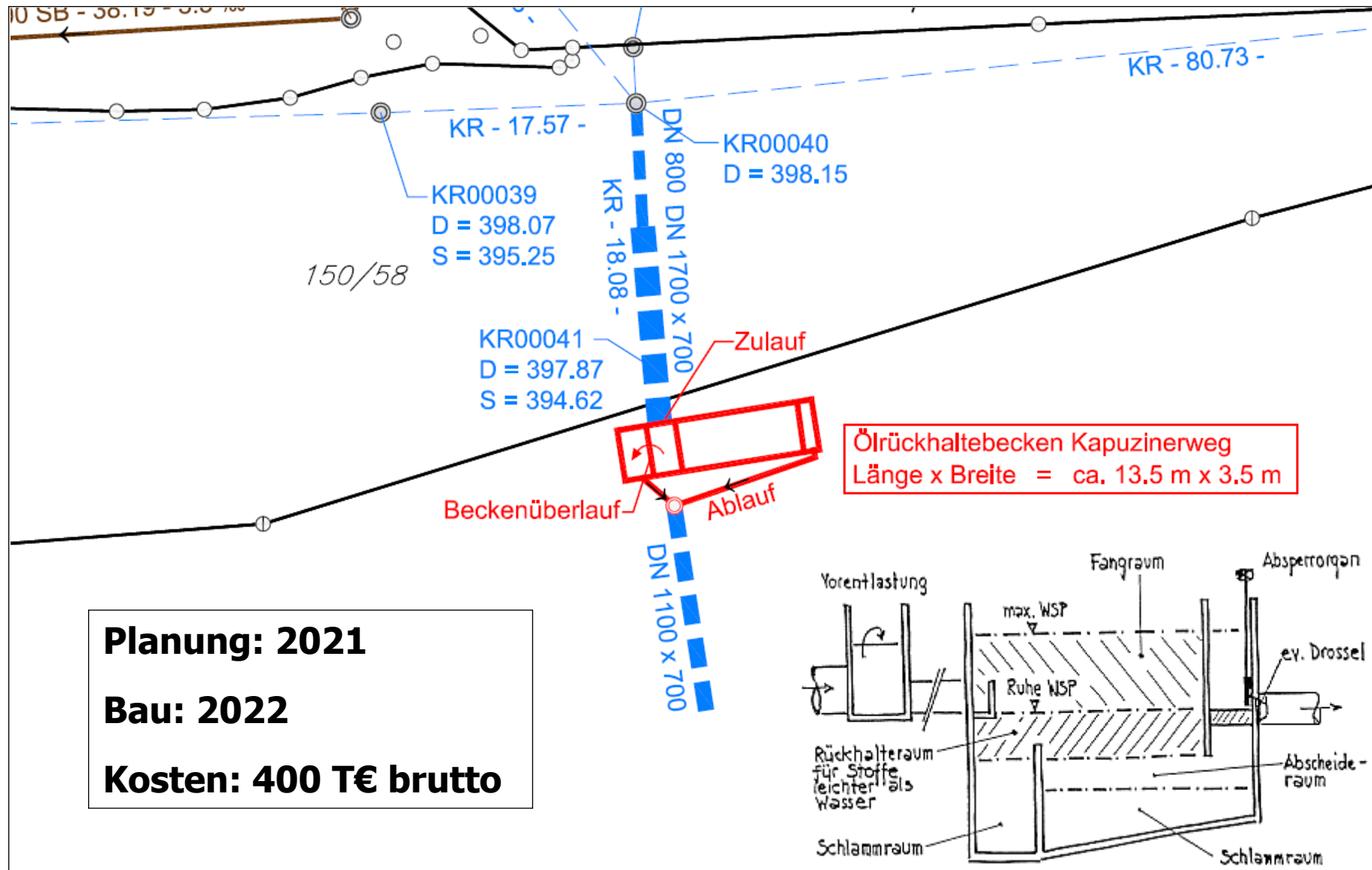
Quartier Kapuzinerweg – Hochwassergefahrenkarte (Auszug)



Quartier Kapuzinerweg – Leitungsbestand



Quartier Kapuzinerweg – Geplantes Ölrückhaltebecken



Quartier Kapuzinerweg – Luftbildauswertung Kampfmittel

Bürgermeisteramt
 Radolfzell am Bodensee
 - Poststelle -
 09. MAI 2014



Baden-Württemberg
 REGIERUNGSPRÄSIDIUM STUTTGART
 KAMPFMITTELBESEITIGUNGSDIENST

Kampfmittelbeseitigungsdienst - Pfaffenwaldring 1 - 70569 Stuttgart

Stadt Radolfzell am Bodensee
 z. Hd. Herr Nöken
 Marktplatz 2
 78315 Radolfzell am Bodensee

Bürgermeisteramt
 Radolfzell am Bodensee
 Fachbereich Bauen -
 12. Mai 2014
 - Bauwesen -

Datum: 07.05.2014
 Name: Bianca Börners
 Durchwahl: 0711 904-400 23
 Akkenzeichen: 16-1115.8/ KN-1177
 (Bitte bei Antwort angeben)
 Karte: 8219.23

Kampfmittelbeseitigungsmaßnahmen / Luftbildauswertung
 Radolfzell, Kapuzinerweg, Flst.: 150/58, 150/50 u. 152/1

Ihr Schreiben vom
 (Eingangsdatum: 25.02.2014)

Ihr Zeichen

Sehr geehrte Damen und Herren,

für das o.g. Objekt wurde eine multitemporale Luftbildauswertung mit den nachfolgend aufgeführten Luftbildern durchgeführt.

Archiv-Nr.	Datum	Bild-Nr.
006	06.06.40	1026-1027
040	20.02.43	1148-1149
519	22.10.43	1068+1070
709	27.02.45	5015
913	17.04.45	3082-3083

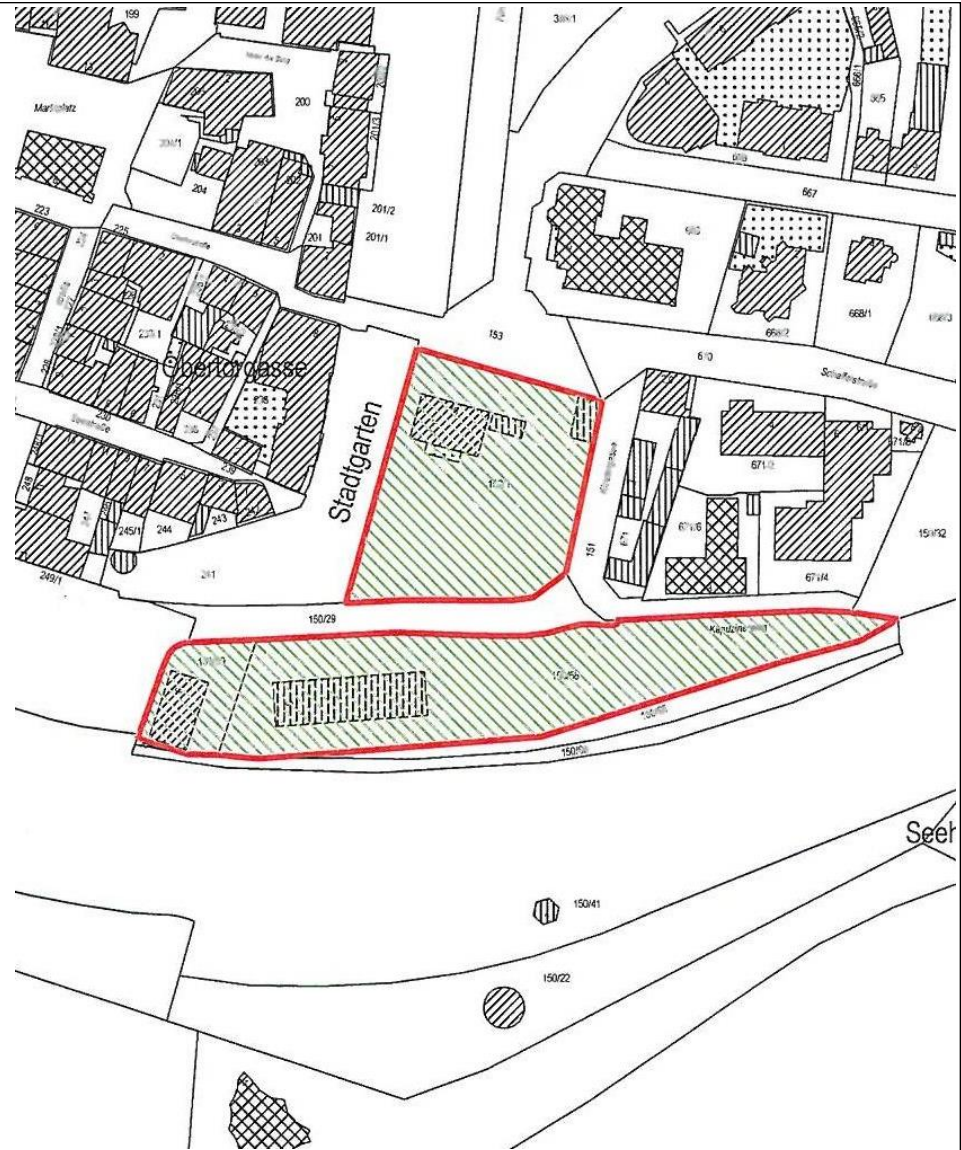
Die Luftbildauswertung hat keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Bombenblindgängern innerhalb des Untersuchungsgebietes ergeben. Nach unserem Kenntnisstand sind insoweit **keine weiteren Maßnahmen erforderlich**.

Untersucht wurde das in der Anlage umrandete Gebiet!

Die Aussagen beziehen sich nur auf die Befliegungsdaten der verwendeten Luftbilder und können nicht darüber hinausgehen! Diese Mitteilung kann **nicht als Garantie der Kampfmittelfreiheit** gewertet werden.

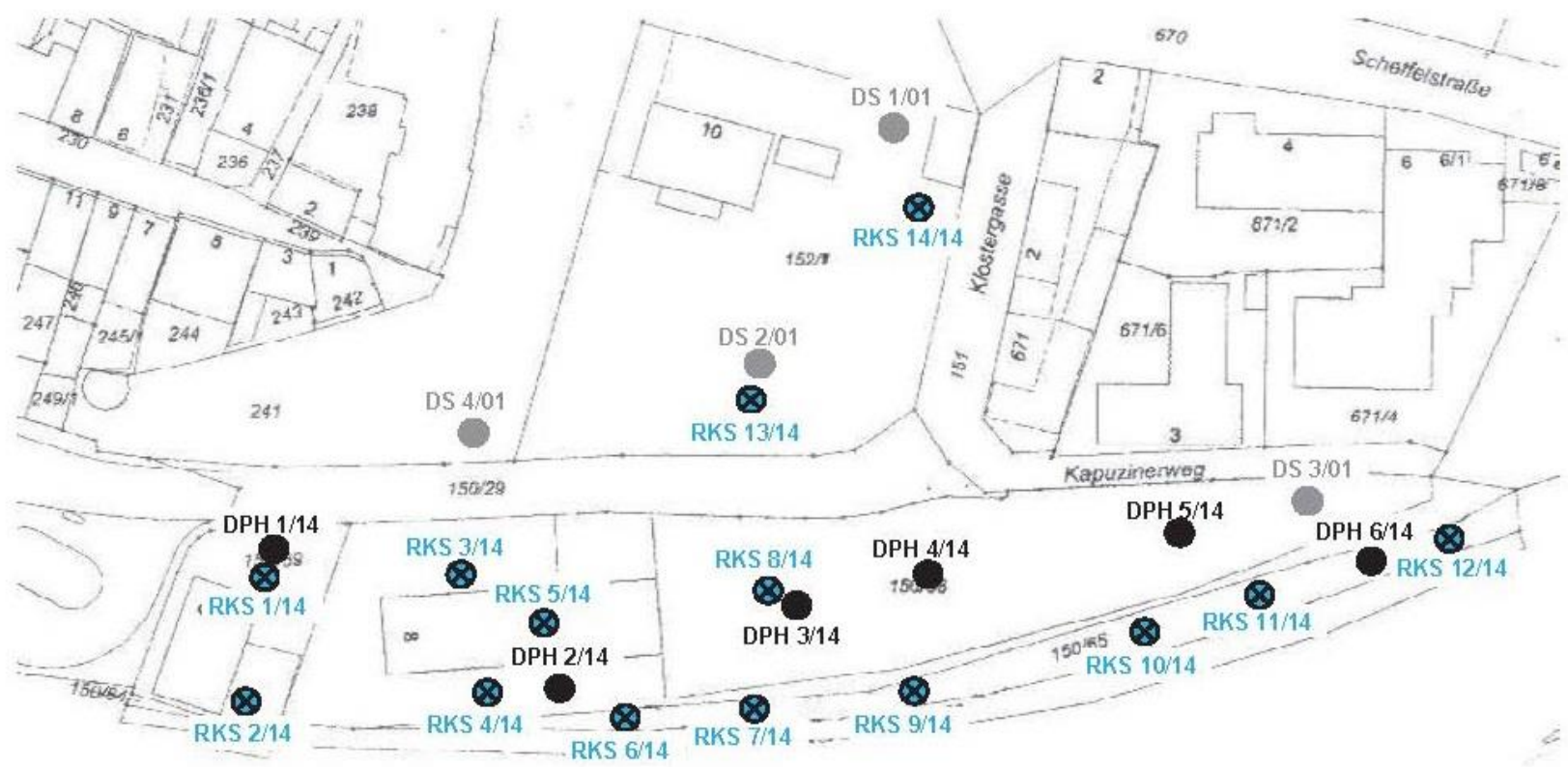
Sollten Ihnen Hinweise auf vorhandene Kampfmittel bekannt sein, bitten wir Sie diese uns unverzüglich mitzuteilen.

Mit freundlichen Grüßen



Quartier Kapuzinerweg – Baugrunderkundung 04.07.2014

 <p>GBB-Grundbau Bodensee GmbH 78333 Stockach / Hoppetenzell, Am Weiherholz 1</p>	Anlage:	1.2	
	Datum:	04.07.2014	
Projekt:	Baugrunduntersuchung Quartier Kapuzinerweg, Radolfzell am Bodensee	Projekt-Nr.:	
Lageplan:	Ansatzpunkte der Ramm- und Rammkernsondierungen	Bearbeiter:	Stephan

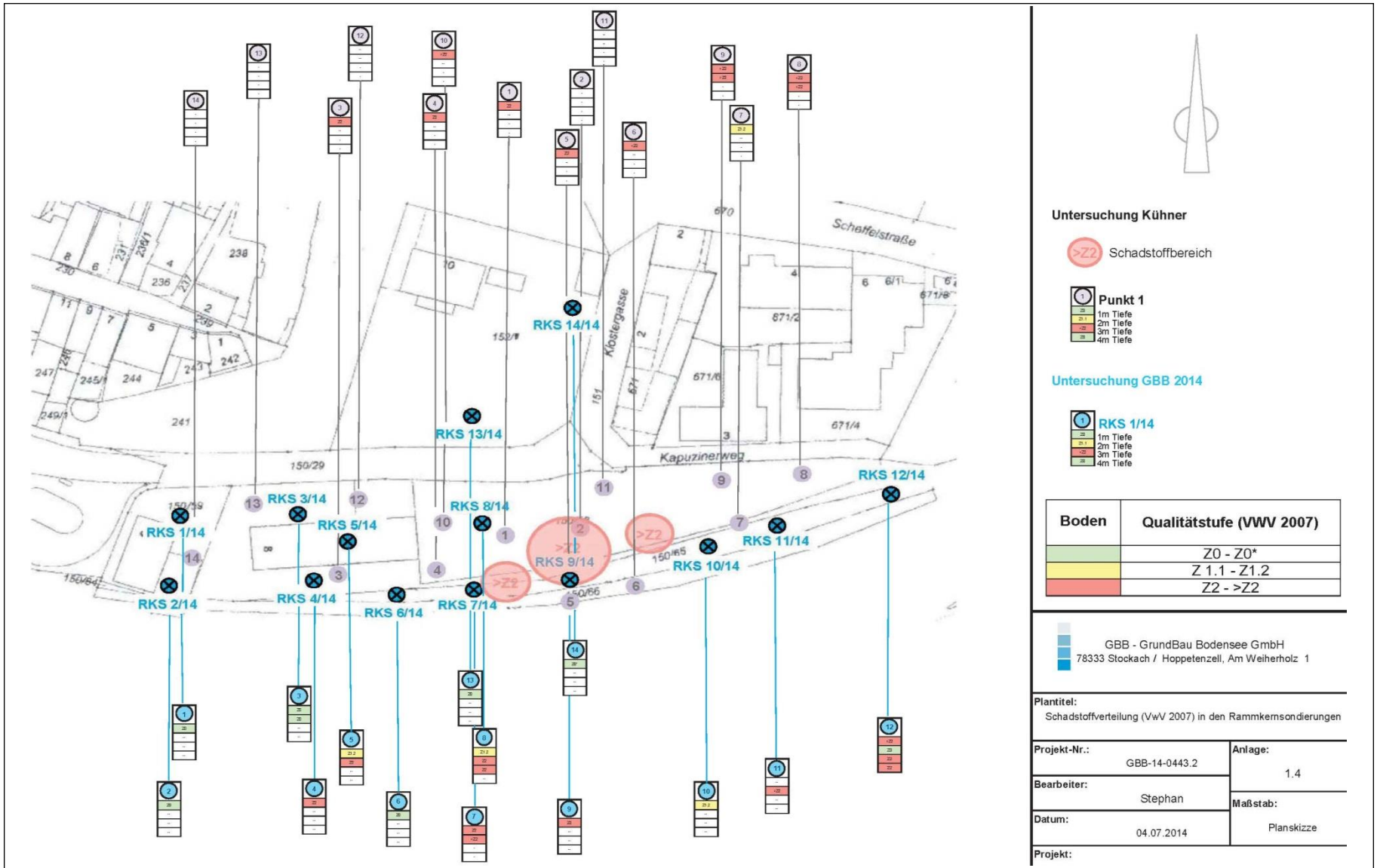


-  Ansatzpunkt Rammkernsondierung
-  Ansatzpunkt Rammsondierung
-  Ansatzpunkt Drucksondierung (2001)

(...) Im untersuchten Bereich **südlich des Kapuzinerwegs** (RKS 1/14 – RKS 12/14) wird der Untergrund bis in ca. 2,50 m - 3,50 m Tiefe von **Auffüllungsmaterial** aufgebaut: Zum überwiegenden Teil handelt es sich um hellbraune, graue, schluffige Sande und Kiese, denen Anteile von Ziegelbruch und anderem Bauschutt sowie Schlacke beigemengt sind. Unterhalb der Auffüllungen folgen graue und graubeige Tone des Beckentons, denen Kiese beigemengt sein können.

Nördlich des Kapuzinerwegs, im Areal „Weltkloster“ wird der Untergrund im untersuchten Bereich von RKS 13/14 – RKS 14/14 bis in ca. 2,00 m - 3,00 m Tiefe von kiesig sandigem, untergeordnet schluffigem **Auffüllungsmaterial** mit Anteilen von Bauschutt (Beton-, Ziegelbruch) aufgebaut. Unterhalb der Auffüllung steht bei Rammkernsondierung RKS 13/14 ab 3 m Tiefe der Beckenton an. In Korrelation mit der in nächster Nähe abgeteuften Drucksondierung DS 2 aus dem Gutachten Amann Infutec stehen im Liegenden des Beckentons, unterhalb von 5,80 m die Kiese und Sande der würmzeitlichen Moräne an. Bei RKS 14/14 reicht die kiesig-sandige Auffüllung mit Anteilen von Bauschutt nur bis in 2 m Tiefe. Darunter folgen schluffig-tonige Kiese und Sande der Würmzeit. Sedimente des Beckentons fehlen hier. (...)

Quartier Kapuzinerweg – Schadstoffverteilungsplan 04.07.2014



Szenario – Tiefgarage

Annahme: 75% der Fläche wird mit einer Tiefgarage unterbaut.
 25% der Fläche wird ebenerdig bebaut.

Annahmewerte: Deponieklasse (DK) II – Tabelle 3

Deklarationsanalytik: 250 € pro Mischprobe

Aufwendungen	Entsorgungskosten	Deklarationsanalytik	Summen
Tiefgarage (75% - 4,0 m) ~3020 m ²	883.350 €	7.000 €	890.350 €
Eben (25% - 0,6m) ~1006m ²	70.655 €	500 €	71.155 €
Fachbauleitung	-	-	15.000 €
Summe			976.505 €

Alle Angaben sind ohne Gewähr. Ein Annahmewert von **1.000.000 €** für die Entsorgung der Altlasten erscheint bei den zugrundeliegenden orientierenden Untersuchungen als realistisch. Da punktuell mit DK I oder DK III Material zu rechnen ist, können die Kosten nach unten oder nach oben stark variieren. Eine definitive Festlegung der Entsorgungskosten ist nicht möglich.

Quartier Kapuzinerweg – Mindestkaufpreis

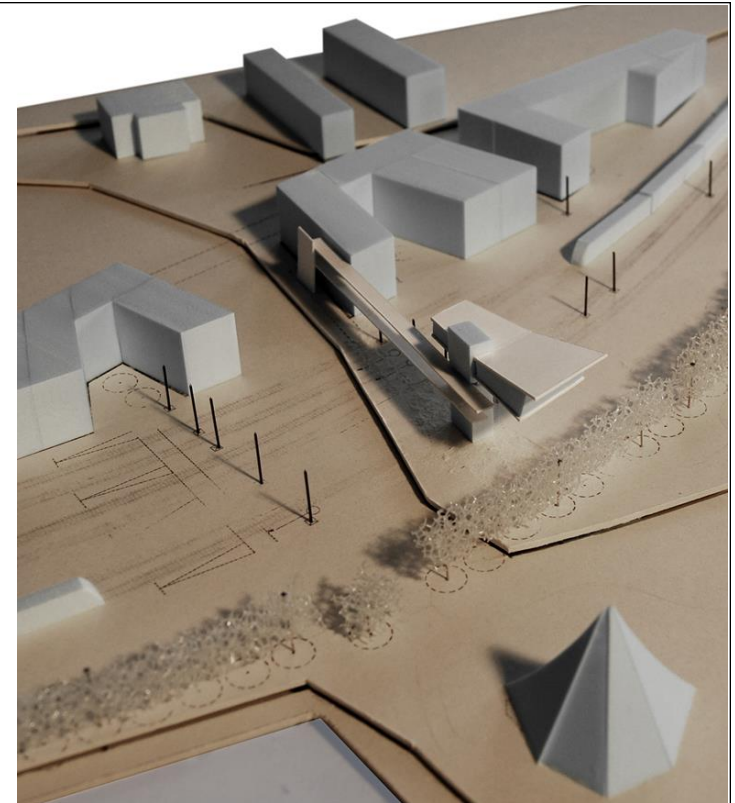
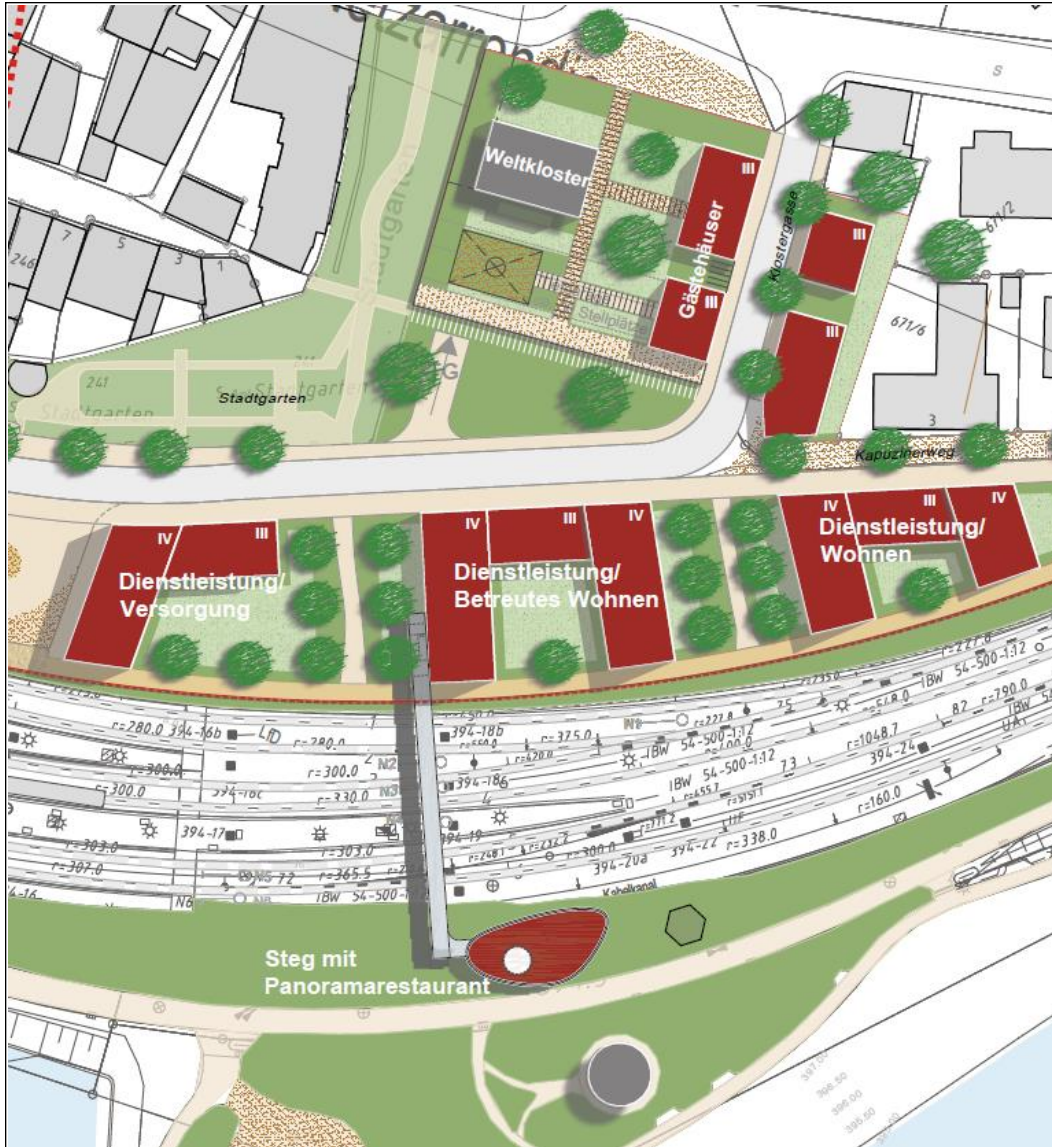
Das Investorenauswahlverfahren kann rechtssicher nur mit einem definierten Mindestkaufpreis, welcher auf einer Bodenwertermittlung des Gutachterausschusses basiert, durchgeführt werden.

Mindestkaufpreis gem. Bodenwertermittlung durch den Gutachterausschuss:
2.000.000 € (Fläche Süd) + 1.300.000 € (Fläche Nord) = **3.300.000 €**

Kostenbeteiligung der Stadt an allfälligen Entsorgungskosten von kontaminiertem Bodenaushub auf der südlichen Fläche in Höhe von 50 %, max. aber bis zu einem Betrag von 500.000 €.

D.h. die Einnahmen der Stadt reduzieren sich im Fall einer Unterkellerung des Bauvorhabens auf minimal **2.800.000 €**.

Quartier Kapuzinerweg – Rahmenplan 2009 / Modell 2007



Steg über die Bahngleise

Quartier Kapuzinerweg – Kostenübernahme Steg

Frage der Zulässigkeit einer Übernahme der Kosten für den Steg durch den Investor:

- Dem Investor kann ohne förmliches Vergabeverfahren nicht aufgegeben werden, den Steg mit einer Kostenbeteiligung der Stadt zu errichten.
- Errichtet die Stadt den Steg, ist eine Kostenbeteiligung durch den Investor vergaberechtlich unproblematisch. Verpflichtet sich die Stadt im Rahmen des Kaufvertrages zur Errichtung des Stegs, ist eine Kostenbeteiligung des Investors zwingend, wenn der Steg zu einer Erhöhung des Verkehrswertes des Grundstücks (z. B. durch Frequenzsteigerung) führt.
- Es kann zwingend vorgegeben oder den Bietern überlassen werden, ob sie in ihren Angeboten die Möglichkeit der Errichtung des Stegs (durch die Stadt) berücksichtigen oder nicht („Nebenangebot“).
- Die Stadt kann sich durch eine Option vorbehalten, ob sie den Steg realisiert oder nicht, wenn dessen Errichtung von den Bietern in ihren Angeboten berücksichtigt wird.

*"(...) Sofern sich bei der weiteren Konkretisierung der Planung die Gesamtverkaufsfläche von 6.000 m² und der Betriebstyp „Fachmarkt“ nicht ändert, können wir aus heutiger Sicht davon ausgehen, dass ein **Raumordnungsverfahren entbehrlich** sein wird.*

*Nach den von Ihnen bzw. von der CIMA genannten Eckdaten ist offensichtlich kein „Shopping-Center“, sondern eher ein Fachmarktzentrum geplant, das an einem **städtebaulich sehr gut integrierten Standort das Versorgungsangebot in der Radolfzeller Innenstadt ergänzen und aufwerten soll.***

Insbesondere in Bezug auf das Umland sind u.E. keine raumordnerisch relevanten Auswirkungen zu erwarten, die in einem Raumordnungsverfahren überprüft werden müssten. (...)"

Quelle: Regierungspräsidium Freiburg, Referat 21, Otto Mielke, 21.11.2015

Ablauf des Ausschreibungsverfahrens

- 1. Wettbewerbsphase: Abgabe eines indikativen Angebots mit Nutzungskonzept und Wettbewerbsleistungen sowie Eignungsnachweisen**
- 2. Einbindung der Gremien, ggf. Verringerung der Anzahl der Bieter**
- 3. Aufforderung zu Verhandlungen mit Präzisierung der Anforderungen, Durchführung der Verhandlungen/verbindliches Angebot**
- 4. Einbindung der Gremien**
- 5. Ggf. Wiederholung der Schritte 3) und 4) als weitere Phase(n)**
- 6. Abschluss des Kaufvertrages und eines städtebaulichen Vertrages mit Umsetzungsverpflichtung**

Quartier Kapuzinerweg – Auswahlkriterien

Auswahlkriterien im Ausschreibungsverfahren:

- **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

Frage 1

In welchem Format sind die Präsentationspläne einzureichen?

Der entsprechende Maßstab ist vorgegeben. Ein passendes Papierformat ist selbst zu wählen.
[siehe Auslobungstext Nr.16 - Wettbewerbsleistungen]

Frage 2

Sind ein Fitnessstudio oder ein Hotel möglich?

Ja, als ergänzende Nutzungen. Die ergänzenden Nutzungen dürfen in den für den Einzelhandel möglichen Flächen (insbesondere Erdgeschoss, ggf. Keller- und 1. Obergeschoss) nur eine untergeordnete Rolle spielen.

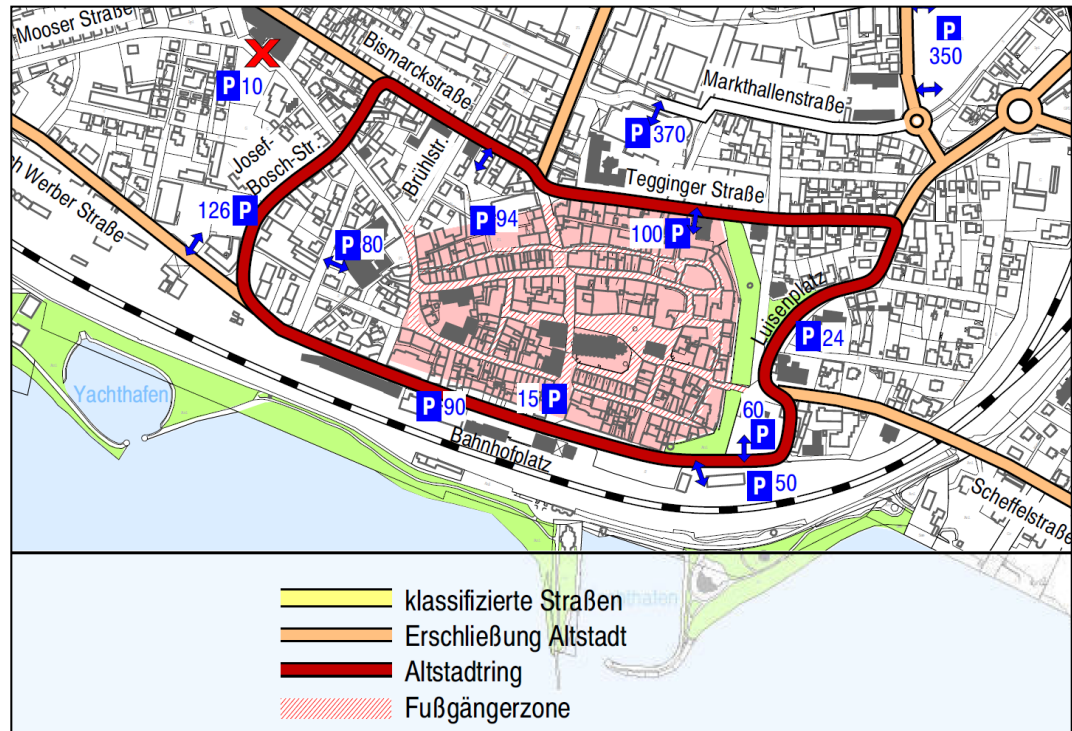
[siehe Auslobungstext Nr. 32 – Einrichtungen für soziale und gesundheitliche Zwecke]

Quartier Kapuzinerweg – Fragen / Antworten

Frage 3

Die Straßenverbindung zwischen Scheffelstraße und Bahnhof muss durchgängig bleiben - in beiden Richtungen?

Ja, die Durchgängigkeit der Scheffelstraße ist wichtiger Bestandteil des Verkehrskonzeptes und des Altstadtrings. Diesbezüglich ist der Verkehrsentwicklungsplan Radolfzell zu beachten.



[Download VEP:](#)

<http://www.radolfzell.de/eu/Bauen-Umwelt/Stadtentwicklung/Verkehrsplanung/Verkehrsentwicklungsplan-Radolfzell/page16641.htm>

Quartier Kapuzinerweg – Fragen / Antworten

Antwort zu Frage 3

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).

Die geänderte Verkehrsführung muss mit den Ergebnissen des Verkehrsgutachtens abgestimmt sein. Hier wurde insbesondere geprüft, ob und wie die beiden Entwicklungen „Seetorquerung“ und „Quartier Kapuzinerweg“ in Einklang zu bringen sind.

[siehe Auslobungstext Nr. 22 - Grundstücke und Eigentumsverhältnisse und Nr. 30 - Auswirkungen Verkehr]

Frage 4

Ist eine Fußgängerbrückenüberquerung über die Gleise noch Thema? Wenn ja, wer trägt die Kosten?

[siehe Folie 58 in dieser Präsentation]

[siehe Auslobungstext Nr. 35 – Freiraumkonzept (4)]

Quartier Kapuzinerweg – Fragen / Antworten

Frage 5

Kann ein Höhenaufmaß (Topographie und umliegende Gebäude) zur Verfügung gestellt werden?

Ja, die gemessenen Geländehöhen sowie First- und Traufhöhen der umliegenden Bebauung werden mit den AutoCAD-Daten bereit gestellt. Die Daten bieten eine Basis für städtebauliche Planung dar, es besteht jedoch kein Anspruch auf Vollständigkeit.

[siehe Auslobungstext Nr. 13 (Bestands- und Plankarten)]

Die Höhenlinien, die als Grundlage für das Modell dienen, werden ebenfalls zur Verfügung gestellt.

Frage 6

Gibt es Informationen zur Frequentierung der Bahntrasse?

Nein, hierzu wäre eine Anfrage durch die Stadt bei der Deutschen Bahn zu stellen. Die Abfahrtspläne am Bahnhof Radolfzell sind für jedermann zugänglich.

Quartier Kapuzinerweg – Fragen / Antworten

Frage 7

Darf die Fläche südlich des Gebäudes Obertorstraße 10 (von Bebauung freizuhaltende Fläche) unterbaut werden?

Ja, 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.

[siehe Auslobungstext Nr. 35 – Freiraumkonzept (1)]

Frage 8

Kann das Modell auch per Post verschickt werden?

Ja, auf Nachfrage.

Frage 9

Zu Auslobungstext Nr. 6 Verfahrensform - Ist es möglich im Rahmen des Verfahrens direkten Kontakt mit den städtischen Fachämtern, wie Stadtplanungs-, oder Denkmalamt aufzunehmen?

Zentraler Ansprechpartner für die Investoren bleibt der Auslober (Herr Nöken / Herr Jobi). Sollten sich im Nachgang zum Kolloquium noch Fragen ergeben, die von allgemeinem Interesse sind, werden diese durch den Auslober allgemein kommuniziert.

Frage 10

Zu Auslobungstext Nr. 9 Gremien - Können die Fachpreisrichter namentlich benannt werden?

Die Fachpreisrichter sind derzeit noch nicht gewählt. Die Namen werden nach den Wettbewerbsphase bekannt gegeben.

Frage 11

Zu Auslobungstext Nr. 14 (b) Eignungsanforderungen - Wird die Zusammenarbeit mit einem Landschaftsarchitekten positiv bewertet?

Die Eignungsanforderungen (Nr. 14) sind keine Auswahlkriterien. Die Auswahlkriterien (Nr. 21) beziehen sich u.a. auf die Qualität des städtebaulichen und freiräumlichen Konzepts. Die Auswahlkriterien sind unabhängig von den beteiligten Fachplanern.

Frage 12

Zu Auslobungstext Nr. B Aufgabenbeschreibung - Gibt es für die Erstellung des städtebaulichen Konzepts zwingend/bindende Vorgaben aus den, der Ausschreibung beigefügten Unterlagen, wie Bebauungsplan Paketposthalle von 2009, Entwicklungsstrategischer Rahmenplan von 2009, Stadtentwicklungskonzeption von 2003, bzw. dem Vorentwurf des in 2009 angedachten Bebauungsplanes die nicht im Text der Auslobung formuliert sind?

Nein, wettbewerbsverbindlich sind allein die im Auslobungstext formulierten Angaben. Die ergänzenden Unterlagen dienen der Orientierung.

Quartier Kapuzinerweg – Fragen / Antworten

Frage 13

Zu Auslobungstext B Aufgabenbeschreibung - Gibt es Restriktionen für das Maß der baulichen Nutzung, der Höhenentwicklung der Bebauung , etc.

Nicht in diesem Sinne. Eine Abstimmung der Kubaturen und der Höhenentwicklung der neuen Bebauung auf die Silhouette der Stadt (insbesondere von der Seeseite her) muss jedoch erfolgen. 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.

[siehe Auslobungstext Nr. 1 – Anlass, Ziel und Zweck des Wettbewerbs]

Frage 14

Zu Auslobungstext VI, Verfahren nach dem Zuschlag - Kann das Verfahren für einen vorhaben bezogenen Bebauungsplan nach § 13a BauGB erfolgen?

Davon ist auszugehen. Kriterien weitgehend erfüllt:

- ✓ Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung, Innenentwicklung
- ✓ Grundfläche unter 20.000m² bzw. unter 70.000m²
- ✓ voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen
- ✓ Investitionen zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen bzw. zur Verwirklichung von Infrastrukturvorhaben

Quartier Kapuzinerweg – Fragen / Antworten

Frage 15

Zu Auslobungstext Nr. 24 Naturschutz – Ist mit schützenswertem Baumbestand zu rechnen?

Ja. Es ist davon auszugehen, dass im Plangebiet punktuell Bäume vorhanden sind, die aufgrund ihrer Güte den Schutzkriterien der Baumschutzsatzung entsprechen und ggf. erhalten werden sollten.

Frage 16

Zu Auslobungstext Nr. 32 Ergänzende Nutzungen - Wird die Erstellung von Wohnraum im Verfahren positiv bewertet?

Nein. Das Nutzungskonzept muss überwiegend alle oder eine Auswahl der in den Rahmenbedingungen unter Einzelhandel (B Nr. 31) als empfohlen genannten Betriebstypen vorsehen. Wohnungen und Service-Wohnformen sind nur in den übrigen Flächen, nachgelagert zu den ergänzenden Nutzungen (Nr. 32), zulässig.

Frage 17

Sind alle erforderlichen Entwidmungen von Bahnnutzungen erfolgt und abgeschlossen?

Davon kann ausgegangen werden.

Quartier Kapuzinerweg – Fragen / Antworten

Frage 18

Boden- oder Baudenkmäler - Können Angaben zu Kosten und Dauer einer ggf. erforderlichen Sicherung etwaiger Bodendenkmale durch das LAD ermittelt bzw. zur Verfügung gestellt werden?

Nein, derzeit liegen derartige Angaben nicht vor.

Frage 19

Welche Nutzungen sind im welchem Umfang möglich bzw. gewünscht oder ungewünscht?

Siehe Auslobung ".. Ergänzend würden Annahmen für die Nutzungen Wohnen, Büros und Dienstleistungen mit einer Gesamtfläche von 7.900 m² getätigt.." versus "..In den übrigen Flächen sind neben den ergänzenden Nutzungen auch Wohnungen und Service-Wohnformen zulässig; diese Nutzungen dürfen jedoch auch bezogen auf die übrigen Flächen nur einen untergeordneten Flächenanteil haben".

Muss daraus geschlossen werden, dass eine Wohnnutzung nicht gewünscht wird? Ist demnach eine Wohnnutzung oder vergleichbares Servicewohnen etc. in nennenswerten Umfang in geeigneter räumlicher Trennung (in Obergeschossen auf EZH oder separaten Gebäudeteilen) nicht möglich?

Quartier Kapuzinerweg – Fragen / Antworten

Antwort zu Frage 19

Die Annahmen unter Nr. 30 – Auswirkungen Verkehr (7.900m²) sind Rechenmodelle des Verkehrsplanungsbüros zur Ermittlung einer maximalen Verkehrsbelastung. „Aus diesen Annahmen ergibt sich **nicht**, dass ergänzende Nutzungen in diesem Umfang zulässig sind, maßgeblich sind allein die Ausführungen unter Ziff. 31ff.“

Eine Wohnnutzung oder vergleichbares Servicewohnen in geeigneter räumlicher Trennung ist möglich, allerdings flächenanteilig nachgelagert. Priorität haben die Einzelhandelsnutzungen, gefolgt von den ergänzenden Nutzungen (Nr. 31, Nr. 32).

Frage 20

Bedeutet das Sicherstellen der Sichtbeziehungen, dass Gebäudestrukturen mit mehreren Obergeschossen nicht erwünscht sind?

Nein, eine durchgängige Bebauung in den unteren Geschossebenen ist möglich.

Frage 21

Was bedeutete die Aussage des LRA: Was ist unter Fachmarkt zu verstehen. Soll das heißen, dass Lebensmittel EZH eher ausgeschlossen wird?.

Deckt sich die Einschätzung kein Raumordnungsverfahren durchführen zu müssen mit dem seitens des Auslobers vorgeschlagenen / gewünschten EZH Mix (inkl. Lebensmittel, Dogeriemarkt, Bio Supermarkt etc.) oder muss für den Fall solcher Ansiedlungen mit einem Raumordnungsverfahren gerechnet werden?

„Sofern sich bei der weiteren Konkretisierung der Planung die Gesamtverkaufsfläche von 6.000 m² und der Betriebstyp „Fachmarkt“ nicht ändert...“

großflächiges, modernes Einzelhandelsgeschäft Diese Betriebsform des Einzelhandels führt in erster Linie Sortimente im Non-Food-Bereich mit Betonung der Sortimentstiefe, wobei der einzelne Fachmarkt auf Waren einer Branche spezialisiert ist (z. B. Elektro, Bekleidung, Autozubehör, Do-it-Yourself, Möbel, Spielzeug, Tiernahrung usw.).

Quartier Kapuzinerweg – Fragen / Antworten

Antwort zu Frage 21

[siehe Folie 59 in dieser Präsentation]

„Sofern sich bei der weiteren Konkretisierung der Planung die Gesamtverkaufsfläche von 6.000 m² und der Betriebstyp „Fachmarkt“ nicht ändert, können wir aus heutiger Sicht davon ausgehen, dass ein Raumordnungsverfahren entbehrlich sein wird. Nach den von Ihnen bzw. von der CIMA genannten Eckdaten ist offensichtlich kein „Shopping-Center“, sondern eher ein Fachmarktzentrum geplant, das an einem städtebaulich sehr gut integrierten Standort das Versorgungsangebot in der Radolfzeller Innenstadt ergänzen und aufwerten soll. Insbesondere in Bezug auf das Umland sind u.E. keine raumordnerisch relevanten Auswirkungen zu erwarten, die in einem Raumordnungsverfahren überprüft werden müssten.

Wir möchten nach Rücksprache mit Herrn Nöken darauf hinweisen, dass sich diese Aussage nicht nur auf die von Ihnen genannten fünf Sortimenten bzw. Betriebe, sondern auf sämtliche unter Punkt 5.1 auf Seite 28 der CIMA – Branchen- und Potentialanalyse aufgeführten acht Betriebstypen bezieht.“

Quelle: Regierungspräsidium Freiburg, Referat 21, Otto Mielke, 21.11.2015

Quartier Kapuzinerweg – Fragen / Antworten

Frage 22

Von welchen Flächen bzw. baulichen Ausnutzung kann ausgegangen werden?

Rahmenplan 2007 BGF

12.351 m²/ BGF

VS.

B-Plan Vorentwurf

ca.17.000 m²/ BGF

(bei ca. 3 teils 4 Geschossen)

VS.

EZH

max. 6.000 m²

Ergänzende Nutzungen

7.900 m²

(Wohnen, Büros und Dienstleistungen)

Gesamtfläche

14.000 m² / Miet- Nutzfläche?

Quartier Kapuzinerweg – Fragen / Antworten

Antwort zu Frage 22

Wettbewerbsverbindlich sind allein die im Auslobungstext formulierten Angaben. Die ergänzenden Unterlagen dienen der Orientierung. Die Annahmen unter Nr. 30 – Auswirkungen Verkehr (7.900m²) sind Rechenmodelle des Verkehrsplanungsbüros zur Ermittlung einer maximalen Verkehrsbelastung. „Aus diesen Annahmen ergibt sich **nicht**, dass ergänzende Nutzungen in diesem Umfang zulässig sind, maßgeblich sind allein die Ausführungen unter Ziff. 31ff.“

Einzelhandel: maximal 6.000 m² Verkaufsfläche
 + ergänzende Nutzungen (untergeordnet)
 + Wohnen und Service Wohnformen (deutlich untergeordnet)

Frage 23

Zu Auslobungstext „Wertung indikatives Angebot“ - Anhand der Angaben der Auslobung zu III. Wertung indikatives Angebot wird darauf hingewiesen, dass der Kaufpreis in der ersten WBW Phase nicht zur Bewertung herangezogen wird. Die Risiken aus den Vertragsverhandlungen werden mit 10 Punkten bewertet. Es ist allerdings für uns i.M. nicht erkennbar in welcher Höhe / Gewichtung / Punktzahl die Höhe des indikativen Angebots im Verhältnis zu den inhaltlichen Themen des WBW in die Bewertungskriterien zum Zuschlag einfließen soll. Gibt es eine Art Bewertungsmatrix aus der das hervorgeht.

Quartier Kapuzinerweg – Fragen / Antworten

Antwort zu Frage 23

Eine Bewertungsmatrix existiert nicht, da es sich nicht um ein nichtförmliches Verfahren handelt.

Frage 24

Zu „Inhaltlicher Wettbewerb“ - Wird es am Ende der ersten Phase (III. Wertung indikatives Angebot) eine Jurysitzung zur Vergabe der Punktzahlen aus dem WBW und eine Prämierung der „Preisträger“ geben. Wenn ja, in welchem Rahmen findet die Jurysitzung statt und wer wird der Jury angehören bzw. voraussichtlich den Vorsitz übernehmen?

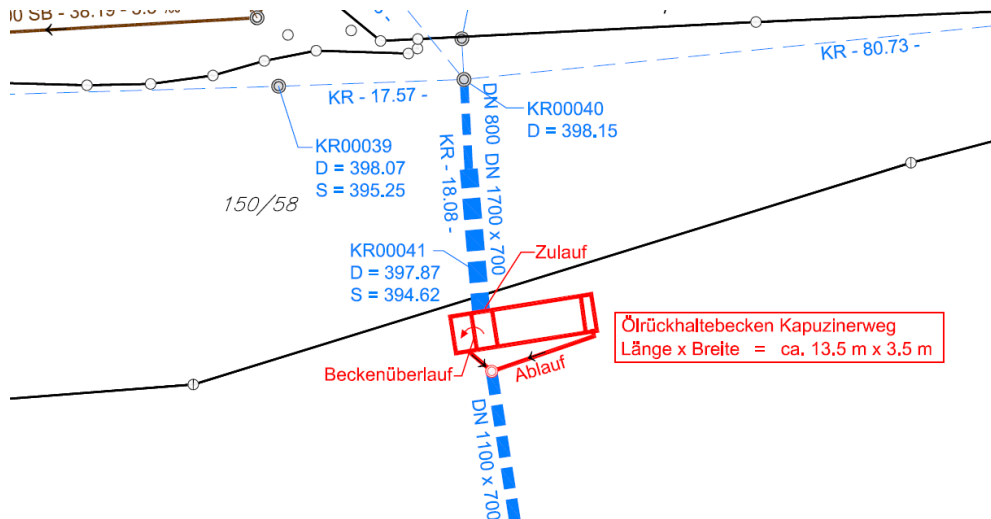
Nach dem Abgabetermin am 29.07.2016 und nach Feststellung der Anzahl der abgegebenen Arbeiten erfolgt eine Entscheidung über die fachliche Bewertung des Konzeptes.

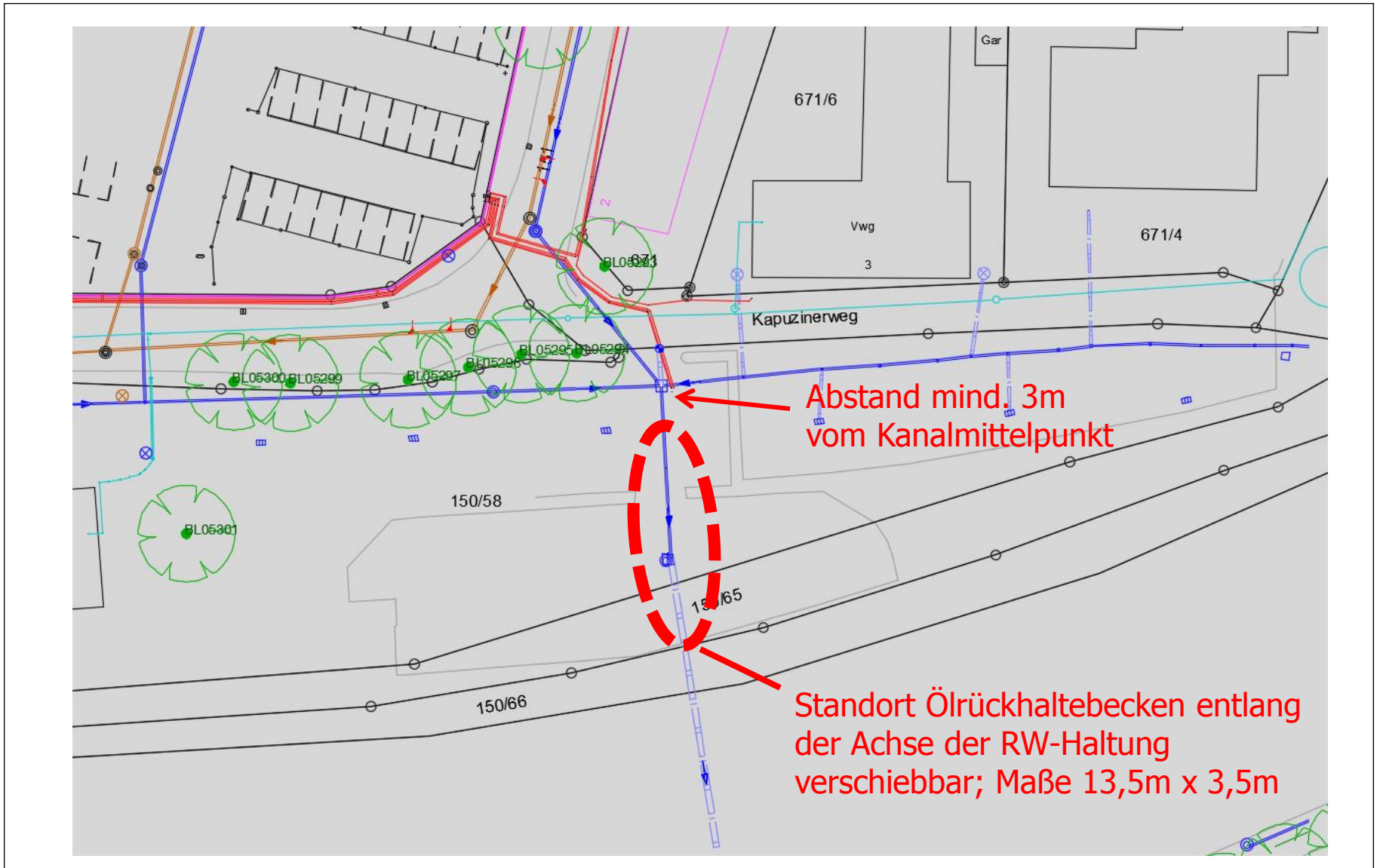
Anschlussfragen während und nach dem Kolloquium

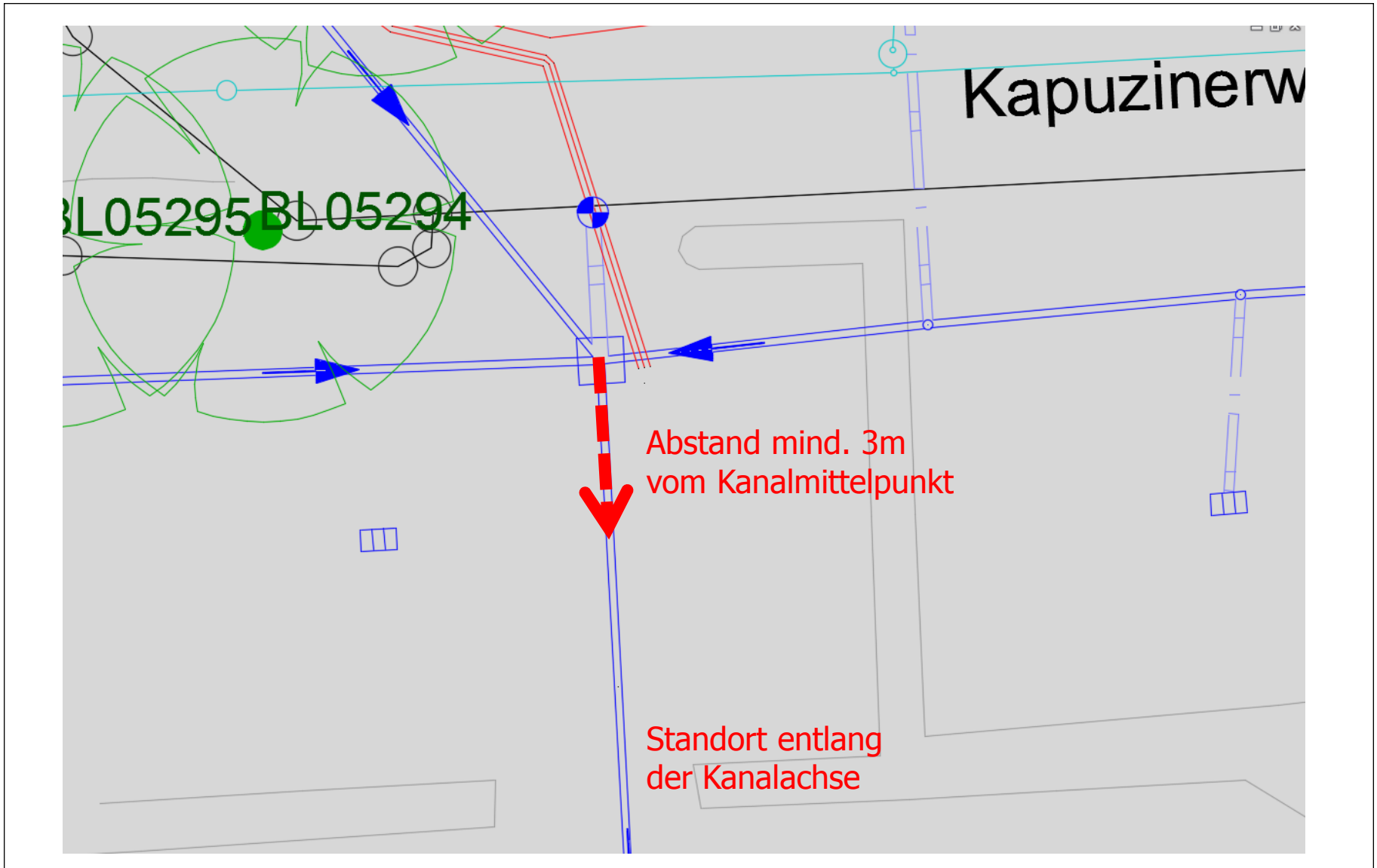
Frage 25

Kann das Ölrückhaltebecken genauer verortet werden?

Das Becken ist geplant auf Achse der der RW-Haltung auf Flurstück 150/58 oder auf Flurstück 150/65. Das Becken wird unterirdisch in Betonbauweise errichtet, überdeckelt und muss für LKW anfahrbar und für Wartungsarbeiten zugänglich sein. Eine Überplanung mit Parkplätzen und Freianlagen ist möglich. Eine Überplanung mit Hochbauten ist nicht möglich.







Quartier Kapuzinerweg – Fragen / Antworten

Frage 26

In welcher Tiefe ist Grundwasser anzutreffen?

Diese Information können Sie der Baugrunduntersuchung entnehmen, die den Ausschreibungsunterlagen beigelegt ist. In dieser wird die Thematik ausführlich dargestellt.

Frage 27

Im Auslobungstext ist von Blickachsen (Plural) die Rede. Welche sind das?

Wie im Auslobungstext unter Nr. 1 beschrieben steht, sollen die Baukörper geeignet sein, Blickbeziehungen zum See zu ermöglichen. Wettbewerbsverbindlich ist allerdings nur eine Blickachse wie sie im Auslobungstext Nr. 35 (3) beschrieben steht.

[...] „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.“

Frage 28

Wie soll mit den Verdachtsfällen für Bodendenkmalen umgegangen werden?

Auf dem ehemaligen Klostergelände (Flurstück 152/1) sind noch u.a. alte Weinkeller der Firma Meyer vorhanden. Bei der Projektplanung sind aufgrund der Geschichte des Standortes etwaige Bodenfunde von Beginn an einzuplanen. Sämtliche Tiefbauarbeiten werden vom Landratsamt Konstanz (Feuchtbodenarchäologie) begleitet. Archäologische Ausgrabungen sind nicht einzuplanen. Im Zuge der Realisierungsplanung ist eine frühzeitige Abstimmung mit der Denkmalpflege dringend zu empfehlen.

Das Land für die Bahntrasse wurde zur Zeit der Industrialisierung künstlich aufgeschüttet. Archäologische Funde sind auf den südlichen Flurstücken daher weniger wahrscheinlich. Die größere Herausforderung ist hier die Beschaffenheit des Baugrunds und das Vorkommen von Altlasten.

Quartier Kapuzinerweg – Fragen / Antworten

Frage 29

Verfügt die Stadt über ein Parkkonzept oder eine Parkgebührenverordnung, die am Kapuzinerweg zur Anwendung kommen können?

Die Stadt Radolfzell verfügt zum Einen über ein Parkierungs-/ P + R Konzept, welches unter folgendem Link abrufbar ist:

<http://www.radolfzell.de/prkonzept>

Zum anderen ist die Parkgebührenordnung der Stadt Radolfzell über folgende Links abrufbar:

<http://www.radolfzell.de/ortsrecht>

oder direkt

<http://www.radolfzell.de/bausteine.net/f/10458/Parkgebührenverordnung.pdf?fd=2>

Frage 30

Existiert ein Gewerbemietpreisspiegel oder gibt es Orientierungswerte für Einzelhandel in Radolfzell?

Ein gewerblicher Mietpreisspiegel für Radolfzell existiert nicht. Erfahrungsgemäß liegt die Mietpreisspanne pro qm im Lebensmittelbereich etwa zwischen 10 Euro und 12 Euro; im Textilbereich etwa zwischen 15 Euro bis 20 Euro, vereinzelt bis zu 25 Euro. Diese Werte sind unverbindlich und dienen rein der Orientierung.

Quartier Kapuzinerweg – Fragen / Antworten

Ergänzung von Herrn Oberbürgermeister Staab

Herr Oberbürgermeister Staab berichtet beim Kolloquium, dass zwei Dienstleistungsunternehmen an dem Standort Kapuzinerweg interessiert sind. Die Unternehmen benötigen jeweils etwa 5.000 m² Bürofläche und etwa 300 bis 400 m² Front-Office-Bereich.

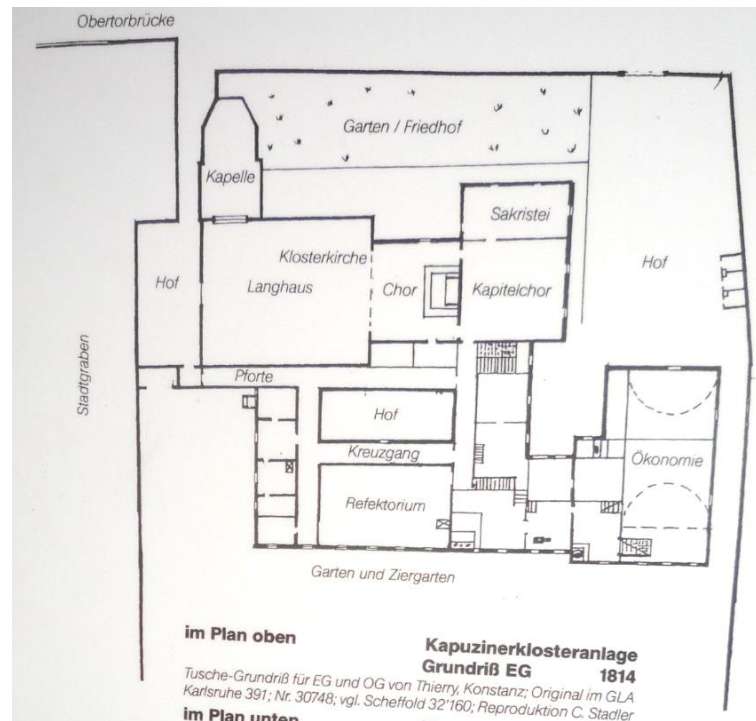
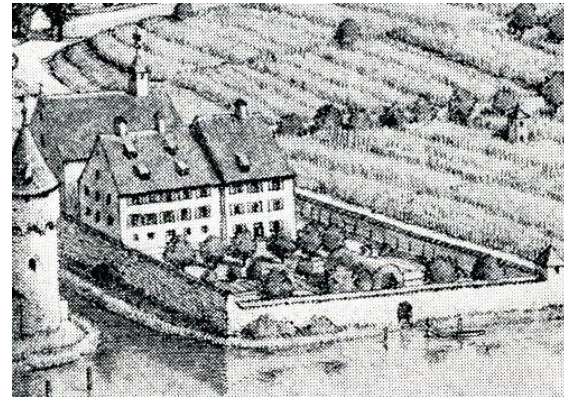
Gemäß Auslobungstext Nr. 32 sind Dienstleistungseinrichtungen & Büros neben den vorbezeichneten Einzelhandelsnutzungen, den öffentlichen und privaten Grün- und Freiflächen, den erforderlichen Verkehrsflächen, dem öffentlichen Parkhaus und den zusätzlich erforderlichen Stellplätzen möglich. Maßgeblich bleibt dennoch nach wie vor die in Nr. 1 formulierte Zielvorgabe: „Ein wesentliches Ziel der Quartiersentwicklung am Kapuzinerweg ist 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 Einbeziehung einer der angesprochenen Dienstleister kann als alternativer Lösungsvorschlag in Betracht gezogen werden. Die Darstellung von entsprechenden Flächen im Entwurf ist möglich. Die Vorgaben des Auslobungstextes und die unter Nr. 20 formulierten Mindestanforderungen sind dabei auf jeden Fall einzuhalten.

Der Auslober wurde mehrfach nach dem Namen der Interessenten gefragt. Hierzu sei angemerkt, dass die Interessenten zum jetzigen Zeitpunkt anonym bleiben möchten.

Quartier Kapuzinerweg – Historischer Klostergrundriss

Rekonstruierter Klostergrundriss auf heutigen Katasterplan übertragen



Quartier Kapuzinerweg – Historischer Klostergrundriss

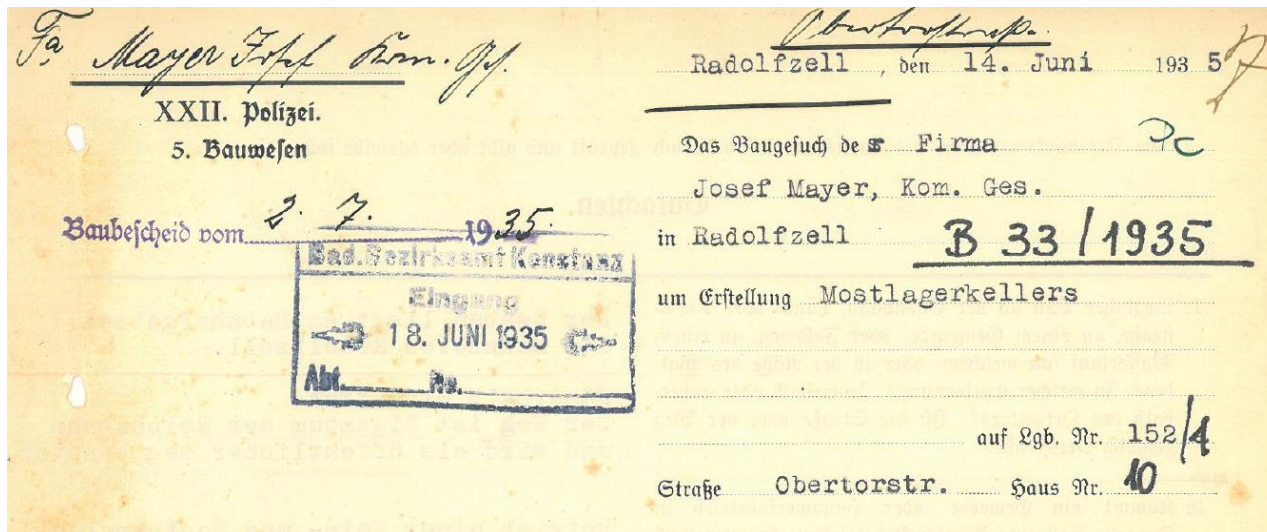
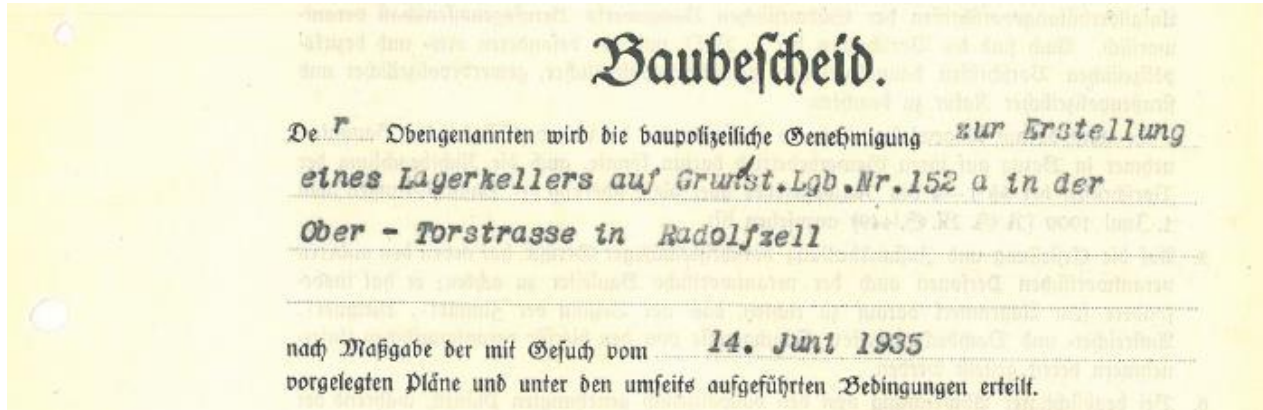


Quartier Kapuzinerweg – Luftbild Wein Meyer

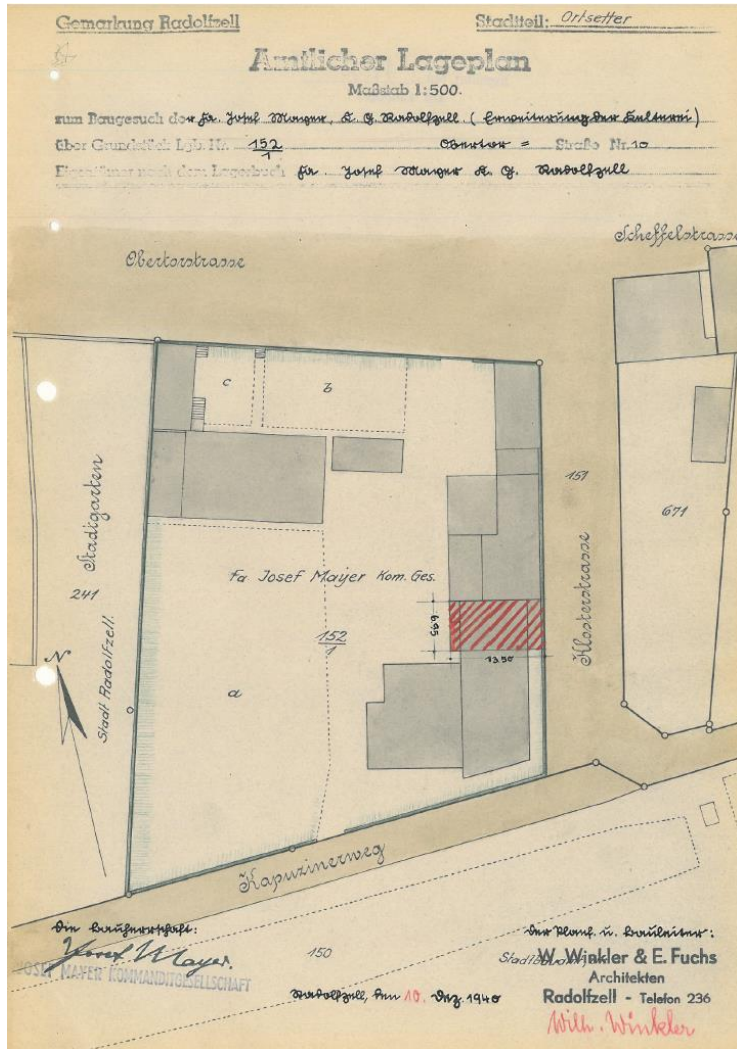


Luftbild „Wein-Mayer“ mit inzwischen abgebrochenen Betriebs- und Lagergebäude. Aufnahme aus den 70-er Jahren von Norden her.

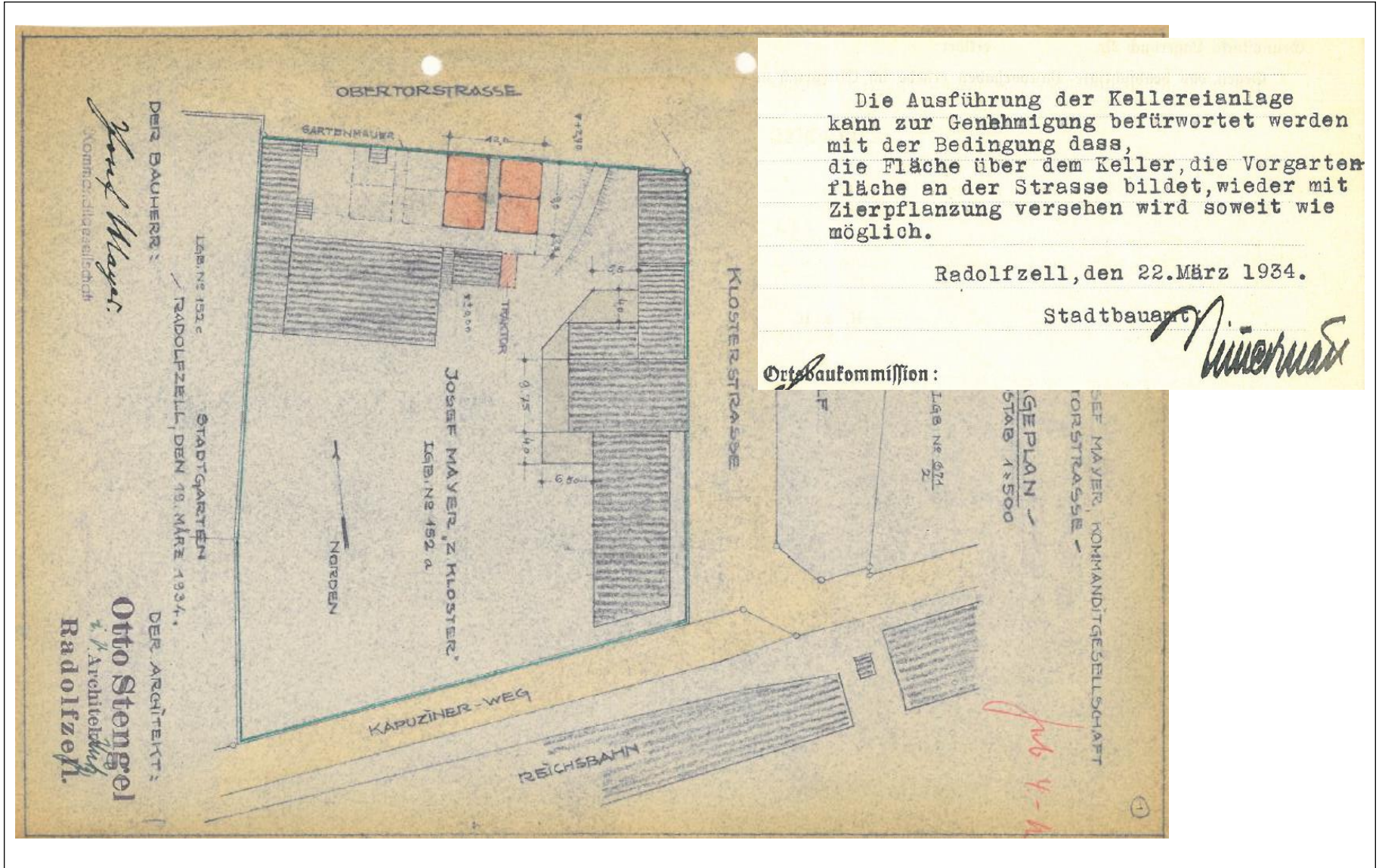
Auszug aus den historischen Bauakten



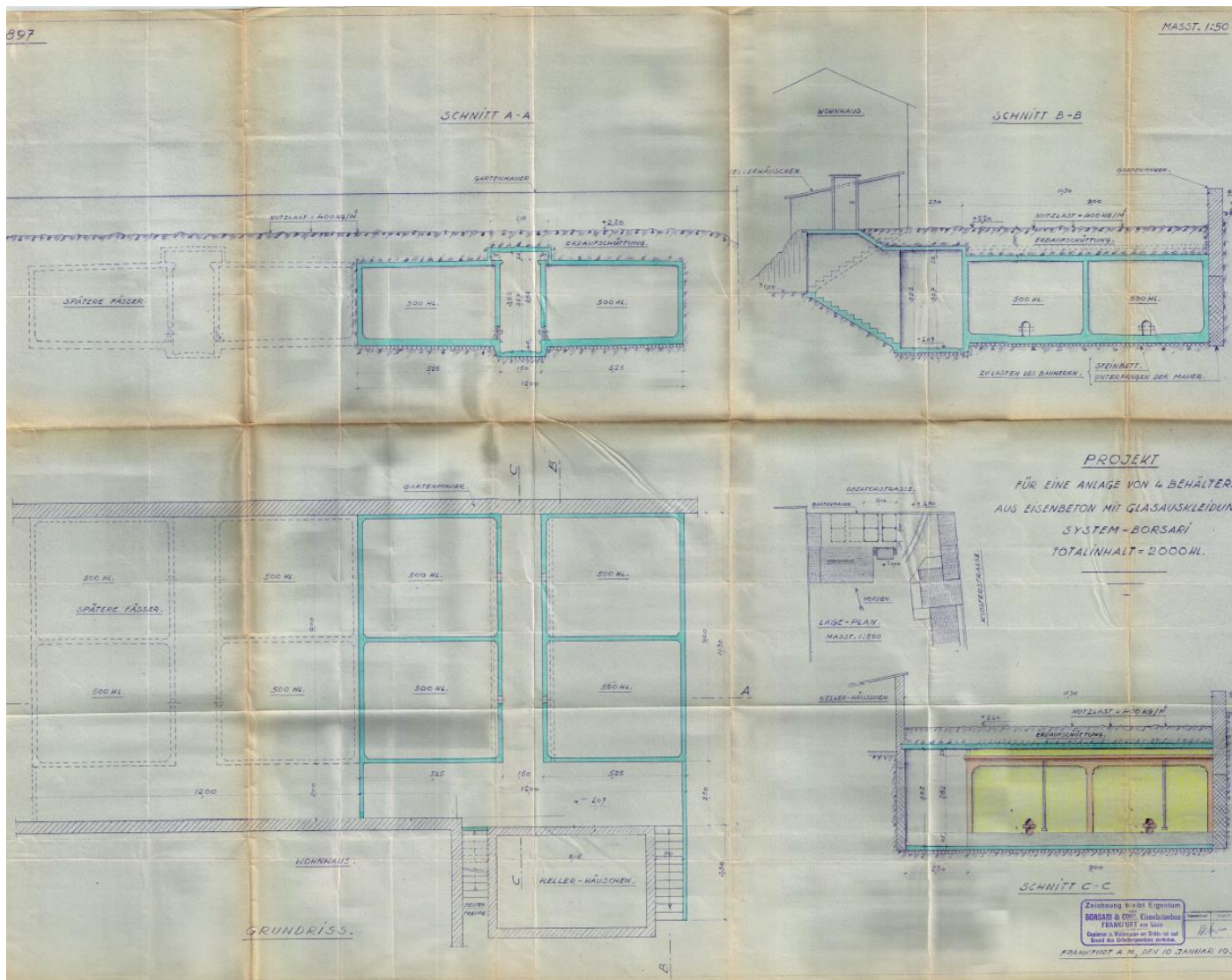
Quartier Kapuzinerweg – Auszug aus den historischen Bauakten



Quartier Kapuzinerweg – Auszug aus den historischen Bauakten



Quartier Kapuzinerweg – Auszug aus den historischen Bauakten



Zum Baugesuch v. 4. Juli 41
der Pa. Josef Mayer, K.G.R'zell.

B a u b e s c h r e i b u n g .

Als Nachbar des mit viel Geschick u. Geschmack neu hergerichteten Teiles des Stadtgarten, habe auch ich meinen anschliessenden u. von dort eingesehenen Garten entsprechend neu herrichten lassen u. musste im Zuge dieser Arbeiten die Abortgrube u. Kanalisation neu erstellen. Zur Verschönerung des Gesamtbildes u. auch um den Garten mit der Wohnung mehr in Verbindung zu bringen, möchte ich am Wohnhaus eine Gartenterasse erstellen. Durch die obengenannten Arbeiten ist auch eine Herrichtung der Aussenwände des Untergeschosses meines Wohnhauses notwendig geworden, weshalb ich jetzt die Terrasserstellung, die der derzeitigen Verhältnisse wegen zurückgestellt würde, vornehmen muss. Der Aufwand an Arbeit u. Material ist gering, ca. 500 kg. Armierungseisen u. 1000 kg. Zement, der Gesamtaufwand ca. 1200,-Mk. Formal wie konstruktiv geben die Zeichnungen erschöpfend Aufschluss, ein beigefügtes Lichtbild zeigt den derzeitigen Zustand. Ich bitte um baldige baupolizeiliche Genehmigung.

Radolfzell, 4. Juli 1941

Der Bauherr :

JOSEF MAYER KOMMANDITGESELLSCHAFT

Josef Mayer

Der Planfertiger u. Bauleiter

W. Winkler & E. Fuchs

Architekten

Radolfzell - Telefon 236

W. Winkler



Quartier Kapuzinerweg – Auszug aus den historischen Bauakten

