

BEANTWORTUNG DER RÜCKFRAGEN

ENTWICKLUNG „AM WEINBERG“ ULM „Ulmer Vergabe“ für die Baufelder B und C



Quelle: Homepage Stadt Ulm / © von Einsiedel Architekten Stuttgart

Ausloberin

Stadt Ulm

Abteilung Liegenschaften und Wirtschaftsförderung
Wichernstraße 10, 89070 Ulm
Stadtentwicklung, Bau und Umwelt
Münchner Straße 2, 89073 Ulm

Koordination

**Drees & Sommer Infra Consult und
Entwicklungsmanagement GmbH**
Untere Waldplätze 37, 70569 Stuttgart

1 ALLGEMEINES UND VERFAHREN

1.1	Vertraulichkeit: Wieso sind die Unterlagen durch die Teilnehmer als vertraulich zu behandeln, wenn alle Unterlagen frei zugänglich im Internet verfügbar sind?	Die Aussage bezieht sich auf die Nutzung der Unterlagen. Die Unterlagen sind nur für die Zwecke der Konzeptvergabe zu nutzen.
1.2	In welcher Form ist die Präsentation der Nutzungskonzepte am 26.03.2020 vorgesehen?	Es ist vorgesehen, dass die Bewerber ihre Baugemeinschaft und ihr Nutzungskonzept kurz vor der Jury präsentieren. Aufgrund der aktuellen Covid-19-Situation behält sich die Stadt Ulm vor, alternative Formen der Präsentation durchzuführen und die Bewerber rechtzeitig zu informieren.
1.3	In welcher Form werden die Bewertungen des Bewertungsgremiums dargestellt?	Jedes Nutzungskonzept wird entsprechend den in der Auslobung genannten Kriterien sowie anhand der genannten Bewertungssystematik bewertet und bepunktet.
1.4	Was ist unter dem Punkt „weitere Details werden im Kaufvertrag geregelt“ zu verstehen?	Unter Punkt 7 der Auslobungsunterlagen wird bereits ein Großteil der Kaufvertragsinhalte aufgeführt. Weitere Themen sind bspw. Wiederkaufsrecht und juristische Vertragsformulierungen.
1.5	Ziff. 1.4, S. 9: Die Ausloberin hat das Recht, das Verfahren jederzeit ganz oder teilweise ohne Angaben von Gründen aufzuheben. Ist dies jederzeit möglich? Unabhängig davon, wie viele Vorlaufkosten bereits angefallen sind?	Ja. Die Aufhebung des Verfahrens ist jedoch nicht im Sinne der Ausloberin und es ist im Interesse aller Beteiligten ggf. gemeinsame Lösungen zu finden.
1.6	Wie erfolgte die Auswahl der Baufelder? Warum wurden die Baufelder A2.1 oder A2.2 nicht für das Ankerverfahren ausgewählt. Die Höfe sind aus unserer Sicht besser für eine gemeinschaftliche Nutzung geeignet.	Die Auswahl und Zuteilung der Baufelder erfolgte im Rahmen einer intensiven internen Verwaltungsabstimmung und wurde entsprechend beraten.
1.7	Stellt die Stadt weitere Baufelder oder Teilbereiche zur Verfügung, falls die Nachfrage nach Gruppenbaugrundstücken größer sein sollte als bisher gedacht?	Diese Fragestellung ist aktuell nicht zu beantworten. Im aktuellen Verfahren werden Baugemeinschaften ausreichend berücksichtigt.

STADT ULM – ENTWICKLUNG „AM WEINBERG“ ULM
BEANTWORTUNG DER RÜCKFRAGEN – „ULMER VERGABE“ FÜR DIE BAUFELDER B UND C

1.8	Ziff. 1.3, S. 8: Anker-Anliegerprozess: Wer gestaltet und moderiert den Anker-Anliegerprozess? (Terminschiene, Integration Planung, Ausschreibung/Vergabe, Beteiligung Innenhofgestaltung, etc.)	Die Steuerung obliegt dem Ankerprojekt. Dieses kann die Leistung extern erbringen lassen.
1.9	Ziff 2.2, S. 12: Phase 2 die Überarbeitung des Konzeptes in enger Abstimmung mit der Stadt Ulm zur Ausarbeitung der architektonischen und städtebaulichen Qualität des betreffenden Baufelds: Was passiert, wenn man hier keinen Konsens findet?	Die Projekte werden im Gestaltungsbeirat beraten. Im Interesse aller Beteiligten ist es Ziel, einen gemeinsamen Konsens zu erarbeiten.
1.10	Umfasst die Baustellenlogistik auch die Koordination der Herstellung der Hausanschlüsse?	Nein.
1.11	Ziff. 3.1, S. 13: „Die Baugemeinschaften mit den ausgewählten Konzepten erhalten eine „Exklusivität“, d.h. eine zeitlich begrenzte Reservierung für einen Teilbereich des Baufelds, auf das sie sich durch Abgabe eines Konzeptvorschlags beworben haben.“: Wie lange wird diese Reservierung aufrechterhalten?	Die Reservierungszusage wird 4 bis 6 Monate aufrechterhalten. Über Verlängerungen muss im Einzelfall entschieden werden.
1.12	Ziff. 5.2, S. 18: Beauftragung unterschiedlicher Architekturbüros: Wir sind bereits festgelegt auf ein bestimmtes Architekturbüro. Ist dies von Vorteil, oder kann uns auch nachteilig ausgelegt werden?	Die Festlegung auf ein Architekturbüro ist weder als nachteilig noch als vorteilig auszulegen. Eine Bepunktung für die Einbindung verschiedener Architekturbüros kann in diesem Fall nicht erfolgen.
1.13	Ziff. 5.2, S. 19: „Ressourcenschonendes Bauen, z. B. Holzbau, bauen mit Recycling-Materialien.“: Warum zählt das zum technischen Bereich und nicht zum ökologischen Bereich?	Es handelt sich um den energetischen und technischen Bereich. Die Auswahlkriterien und Bepunktungsskala wurde verwaltungsintern mit verschiedenen Fachabteilungen erarbeitet.
1.14	Ziff. 7: S. 20: „Gesamtschuldnerische Haftung bei Baugemeinschaften“: Kann das Grundstück auch gekauft werden, wenn die Gruppe nicht zu 100 % voll ist?	Ziel ist die Veräußerung des Grundstücks an eine vollständige Baugemeinschaft.

STADT ULM – ENTWICKLUNG „AM WEINBERG“ ULM
 BEANTWORTUNG DER RÜCKFRAGEN – „ULMER VERGABE“ FÜR DIE BAUFELDER B UND C

1.15	Ziff. 10, S. 21: „Baustelleneinrichtungskonzept“ Welche finanzielle Dimension ist da zu erwarten? Wer stellt das Baustelleneinrichtungskonzept auf?	Die Stadt Ulm beabsichtigt eine übergeordnete Bauleitung zur Abstimmung und Steuerung der maßgeblichen Abläufe und Baustelleneinrichtungen zu beauftragen. Eine Aussage über die Kosten ist aktuell nicht möglich. Der Kostenanteil bemisst sich an den voraussichtlichen Baukosten.
1.16	„Für C1 und C2 soll es eine gemeinsame Tiefgarage geben.“: Wie soll Planung und Bau organisiert werden?	Planung und Bau der Tiefgarage ist durch die beteiligten Baugemeinschaften zu koordinieren und abzustimmen.
1.17	Anlage 10, S. 2: „Der Innenhof wird ebenfalls von der UWS als Bauträger erstellt.“: Erfolgt der Spielplatznachweis nach LBO auch über den gemeinschaftlichen Innenhof?	Im Rahmen der Planungsphase ist zu prüfen, ob jedes Bauvorhaben einen eigenen Nachweis erbringen muss oder ob die Möglichkeit besteht, sich auf einen gemeinsamen Spielplatz zu beziehen.
1.18	Anlage 10, S. 4: „Der Bau der Tiefgarage und des 2.UG erfolgt durch die UWS als Ankerprojekt im Baufeld B2.“: a) Gibt es schon Pläne für das 2.UG? b) Wieviel Gestaltungsspielraum bleibt hier noch?	Die TG-Einfahrt, Lage der Fahrbahnen und Stellplatzspangen sind fixiert. Die Treppenhäuser können im Raster der Stellplätze verschoben werden, es darf hierbei aber kein Stellplatz verloren gehen. Im 2. UG befinden sich keine Stellplätze, der Gestaltungsspielraum ist dadurch größer.
1.19	Anlage 10, S. 4: „Für die Strukturplanung der Tiefgarage wurde die benötigte Stellplatzanzahl ausgehend von mittleren Wohnungsgrößen im Baufeld kalkuliert.“: Inwieweit schließt diese Strukturplanung Gestaltungsmöglichkeiten nach § 3 der Stellplatzordnung (Anlage 9) und damit innovative Mobilitätskonzepte de facto aus?	Die bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplätze sind anhand der konkreten Baugenehmigungsplanung zu bestimmen. Die Strukturplanung stellt ein Grobkonzept der Tiefgarage dar. Die Anwendung der Stellplatzordnung ist möglich.
1.20	Anlage 10, S. 5: „Ziel der UWS ist eine wirtschaftliche Herstellung der notwendigen Stellplätze. Der Bau und Verkauf weiterer geometrisch sinnvoller Stellplätze bleibt dem Ankerprojekt überlassen, sofern die Anlieger hierdurch nicht über die Maße benachteiligt werden.“:	

STADT ULM – ENTWICKLUNG „AM WEINBERG“ ULM
BEANTWORTUNG DER RÜCKFRAGEN – „ULMER VERGABE“ FÜR DIE BAUFELDER B UND C

	<p>a) Was passiert, wenn der Bedarf an Stellplätzen höher ist als das vorhandene Platzangebot?</p> <p>b) Was bedeutet „nicht über die Maße benachteiligt“?</p>	<p>a) In diesem Falle wird die UWS baurechtlich notwendige Stellplätze ihrer Gebäude in einer benachbarten Tiefgarage nachweisen. Dadurch gibt es einen Puffer in der Tiefgarage im Baufeld B.</p> <p>b) Dies ist im Einzelfall zu entscheiden.</p>
1.21	<p>Anlage 10, S. 9: „Kostenverteilung UG anhand von BGF der Gebäude (und nicht anhand von Kubaturschlüssel oder Anzahl der Stellplätze).“:</p> <p>a) Die Anzahl der benötigten Stellplätze spielt also keine direkte Rolle für die Kostenverteilung, richtig? Warum? Wie wird die benötigte Fläche im 2. UG beider Kostenverteilung berücksichtigt?</p> <p>b) Kann man die Kostenverteilung nicht nach Stellplätzen und benötigter UG-Fläche erstellen?</p>	<p>Die Ankerkonzeption muss an diesem Punkt, sobald die Beteiligten im Baufeld B alle feststehen, noch präziser formuliert werden. Die Kostenverteilung wird folgendermaßen erfolgen:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Kostenfeststellung („Open-Book-Abrechnung“) 2. Verteilung im BGF-Verhältnis auf Tiefgarage (einschl. Fahrrad-Abstellbereichen) und Keller- und Nebenräume der Hochbauten. 3. Verteilung der Tiefgaragen-Kosten auf die Hochbauprojekte im Verhältnis der jeweils zugeordneten Kfz-Stellplätzen. 4. Verteilung der Kosten der Keller- und Nebenräume im jeweiligen BGF-Verhältnis.
1.22	<p>Anlage 10, S. 10: „KFZ-Stellplatzkosten geschätzt 40.000 €.“: Wie hoch werden die darüber hinaus anfallenden Kosten für die Nebenflächen im 1. und 2. UG und die Fahrradstellplätze geschätzt?</p>	<p>Dies ist derzeit nicht seriös bezifferbar.</p>
1.23	<p>Anlage 10, S.10: „Bietergespräche im Sinne von Verhandlungsgesprächen finden nicht statt.“: Warum finden keine gemeinsamen Bietergespräche inkl. Preisverhandlungen statt?</p>	<p>Die Vergabep Praxis der UWS orientiert sich an der VOB und sieht keine Preisverhandlungen nach Angebotsabgabe vor. Die potenziellen Bieter der UWS wissen dies aus langjähriger Erfahrung und wird im Vorfeld nochmal kommuniziert. Dies wird deshalb in deren Preisgestaltung einfließen. Vor Vergabe werden technische Aufklärungsgespräche geführt.</p>
1.24	<p>Die Käufer verpflichten sich zur Umsetzung der gesetzten Innovationsstandards: Wo kommt die Stadt Ulm an diesem Aspekt potenziellen Bauherren entgegen, wenn sie die neuen, privaten Gebäude als ihr Innovationsquartier nutzen möchten? (Finanzielle Unterstützungen, etc.)</p>	<p>Die Stadt Ulm bietet Baugemeinschaften die Möglichkeit hochwertige innerstädtische Baugrundstücke zu erwerben. Die Forderung zukunftsfähige Innovationsstandards in die Projekte zu integrieren wird als gerechtfertigt angesehen.</p>

STADT ULM – ENTWICKLUNG „AM WEINBERG“ ULM
 BEANTWORTUNG DER RÜCKFRAGEN – „ULMER VERGABE“ FÜR DIE BAUFELDER B UND C

1.25	<p>„Grundstückspreis“:</p> <p>a) Warum ist der Grundstückspreis, vor allem die Erschließungskosten deutlich teurer als am Safranberg?</p> <p>b) Wie verträgt sich der Grundstückspreis mit den Bewertungskriterien / Zielvorgaben auf Seite 17 „Bewertungskriterien Wohnungspolitischer Bereich: „Kostengünstiger Eigentumserwerb“, „Integration von öffentlich geförderten Mietwohnungen“, „Interkulturalität“, „Seniorenwohnkonzepte“, „Angebote für Studierende“.</p> <p>c) In welcher Größenordnung kann die Abweichung der genannten Erschließungskosten zu den tatsächlichen Erschließungskosten liegen?</p>	<p>a) Es handelt sich um einen kostendeckenden Grundstückspreis. Die Ermittlung der Erschließungskosten ist auf tatsächlich entstandene Kosten zurückzuführen.</p> <p>b) Die Bewertungskriterien im wohnungspolitischen Bereich wurden bei der Bemessung des Kaufpreises berücksichtigt. Das Stadtquartier bietet die Möglichkeit einer dichten Bebauung.</p> <p>c) Mit weitergehenden Erschließungskosten ist zum jetzigen Zeitpunkt <u>nicht</u> zu rechnen.</p>
1.26	Was ist unter dem Punkt „weitere Details werden im Kaufvertrag geregelt“ zu verstehen?	Siehe Frage 1.4
1.27	<p>„Die Sicherung dieser Auflagen erfolgt über den späteren Grundstückskaufvertrag, dort werden entsprechende Regelungen verankert.“:</p> <p>Welche Regelungen sind das im Detail?</p>	Siehe Frage 1.4
1.28	<p>„Im wohnungspolitischen Bereich wird unter anderem auf eine Möglichkeit zur Sicherung eines dauerhaften günstigen Wohnens hingewiesen.“:</p> <p>Wie ist dies mit den recht hohen Grundstückspreisen vereinbar?</p>	Siehe Frage 1.25
1.29	<p>„Die Selbstbezugspflicht für eine Dauer von 10 Jahren entfällt für öffentlich geförderte Mietwohnungen.“:</p> <p>Entfällt diese Selbstbezugspflicht auch dann, wenn keine öffentlichen Gelder benötigt werden, aber eine Verpflichtung zu dem Rückfragen zur Auslobung Weinberg 2 Stand: 12.11.2020 Vermietung mit einer Wohnungsmiete, die sich am öffentlich geförderten Mietwohnungsbau orientiert eingegangen wird?</p>	<p>Grundsätzlich besteht für Baugemeinschaften eine Selbstbezugsverpflichtung.</p> <p>Es besteht die Möglichkeit im Rahmen des Konzeptes öffentlich geförderte Mietwohnungen zu integrieren.</p> <p>Weiteres siehe Frage 1.30</p>

STADT ULM – ENTWICKLUNG „AM WEINBERG“ ULM
BEANTWORTUNG DER RÜCKFRAGEN – „ULMER VERGABE“ FÜR DIE BAUFELDER B UND C

1.30	Selbstbezug 10 Jahre: Was geschieht, wenn z.B. der Eigentümer einer Wohnung nach z.B. 6 Jahren berufsbedingt Ulm verlassen muss. Darf er vermieten oder verkaufen?	Grundsätzlich besteht für Baugemeinschaften eine Selbstbezugsverpflichtung. Im Einzel-/Härtefall ist der Verkauf zum Selbstkostenpreis nach Abstimmung und Prüfung der Stadt Ulm möglich. Auch die Vermietung ist in diesem Fall nach Prüfung und zu gesonderten Konditionen (30% unter der ortsüblichen Vergleichsmiete) möglich.
1.31	Ziff. Selbstbezugsverpflichtung für eine Dauer von 10 Jahren. a) Gibt es abweichende Regelungen z. B. für Härtefälle? b) Was wären die Konsequenzen bei Nichteinhalten - können? Dürfte man zusätzlich zur selbstbewohnten Wohnung z. B. eine Studentenwohnung (oder Seniorenwohnung) schaffen und fremdvermieten?	Siehe Frage 1.29 und 1.30
1.32	Was umfassen die Erschließungs- und Entwässerungskosten? Ist der Fernwärmeanschluss (Anschlussgebühr, ggf. Ablöse) enthalten?	Die Erschließungskosten umfassen alle entstandenen Kosten zur Herstellung der Straßen- und Erschließungsräume (z.B. Straßenfläche, Gehwege,...) Nein.
1.34	Ziff. 6.1, S. 19: „Der Grundstücksverkauf erfolgt umsatzsteuerfrei.“ Wie sind die Erschließungskosten zu verstehen: brutto oder netto?	Es handelt sich um Brutto-Angaben.
1.35	Was für Anlagen/Bereiche standen während des Kasernenbetriebs auf den verschiedenen Baufeldern bzw. wie genau wurden die Grundstücke durch das Militär genutzt?	Das gesamte Gelände wurde militärisch genutzt. Bauliche Anlagen die im Zuge der Entwicklungen abgebrochen wurden waren bspw. Stabsgebäude, Sportanlagen, Werkstätten, etc.
1.36	Ziff. 2.1, S. 11: Was ist mit „Teilbaufeld“ gemeint? Was ist mit „Bereichen“ gemeint?	Baugemeinschaften haben die Möglichkeit sich auf ein gesamtes Baufeld zu bewerben (C1/C2) oder auf den Teilbereich des Baufelds B (siehe Erläuterungen Anker-/Anliegerverfahren). Es besteht auch die Möglichkeit sich auf ein Baufeld z.B. C1 und einen Teilbereich des Baufeld B unter Angabe einer Priorisierung zu bewerben.

STADT ULM – ENTWICKLUNG „AM WEINBERG“ ULM
BEANTWORTUNG DER RÜCKFRAGEN – „ULMER VERGABE“ FÜR DIE BAUFELDER B UND C

1.37	Ziff. 2.1,2.2, S. 11: Gilt die Beratung für den finalen Entwurfsvorschlag vom Gestaltungsbeirat der Stadt Ulm nur für Baufeld C oder auch für Baufeld B? Siehe auch 1.3 „Konzeptvergabe Baufeld C“	Sowohl die Projekte des Baufelds B als auch der Baufelder C sind vor dem Gestaltungsbeirat zu präsentieren und werden beraten.
1.38	Für was genau bekommt man Punkte beim Kriterium „Wohnungspolitischer Bereich“. Was ist damit gemeint?	Die Kriterien nebst Bewertungssystematik, nach denen beurteilt wird sind in der Auslobung auf S. 16ff. dargestellt.
1.39	Wie wird gewährleistet, dass beim Verfahren mit Ankerkonzeption die Grunderwerbsteuer nur auf das Grundstück anfällt? Bzw. kommt beim Kauf des Stellplatzes über 40.000,00 die Grunderwerbsteuer erneut hinzu?	Durch den Kauf von fertiggestellten Stellplätzen fallen Grunderwerbssteuer und Notargebühren als Kaufnebenkosten an. Der Kaufzeitpunkt ist in diesem Zusammenhang zu klären.
1.40	Wie sehen die vertraglichen Vereinbarungen bzgl. der Kostenübernahme der Beseitigung von Kampfmitteln und Altlasten konkret aus? Mit welchen zusätzlichen Kosten müssen wir kalkulieren?	Für die Beseitigung von Kampfmitteln gibt es gesetzliche Regelungen, die angewendet werden. Mit Altlasten ist nicht zu rechnen, dennoch werden vertragliche Regelungen festgelegt. Konkrete Angaben zu Kosten können nicht vorab getroffen werden.
1.41	BGH-Urteil vom 21.04.2002 (Az: II ZR/2/00): Eigentümer, die gemeinschaftlich eine Wohnungseigentumsanlage errichten, haften für die Herstellungskosten (Aufbausschulden) anteilig. Wieso sollen Baugemeinschaften gesamtschuldnerisch haften?	Baugemeinschaften begegnen diesem in der Regel, indem sie die gesamtschuldnerische Haftung in den einzelnen Bau- und Werkverträgen ausschließen. Erfahrene Akteure können hierzu beraten.
1.42	Selbstbezugsverpflichtung: Wie sieht die Vereinbarung der Selbstnutzung und die der Rücknahme genau aus? Gibt es dazu eine Dienstbarkeit oder Belastung im Grundbuch? Was passiert, wenn der Bauherr sich innerhalb der ersten 10 Jahre beruflich oder privat verändert und die Wohnung nicht mehr selbst nutzen kann?	Siehe Antwort 1.30 Die Thematik wird im Grundbuch dinglich gesichert.
1.43	Welche Unsicherheiten sind im Betrag der Erschließungskosten?	Siehe Antwort 1.25c
1.44	Planer und auch Bauherren haben Urheberrecht. Wieso muss das Eigentum auf Stadt Ulm übergehen?	Mit „Eigentum“ sind die abgegebenen Bewerbungsunterlagen gemeint. Diese verbleiben bei der Stadt Ulm. Das Urheberrecht der Konzepte bleibt davon unberührt.

STADT ULM – ENTWICKLUNG „AM WEINBERG“ ULM
BEANTWORTUNG DER RÜCKFRAGEN – „ULMER VERGABE“ FÜR DIE BAUFELDER B UND C

1.45	Wie werden die anteiligen Kosten für die Baustelleneinrichtung je Baufeld berechnet?	Der Investor/Bauherr hat anteilig die Kosten an der übergeordneten Bauleistungslogistik zu tragen. Der Kostenanteil der übergeordneten Bauleistungslogistik bemisst sich an den voraussichtlichen Baukosten.
1.46	Wie ist der Satz „Auch nicht explizit für besondere Nutzergruppen vorgesehene Wohnungen sollen möglichst vielfältig und flexibel nutzbar sein“ gemeint?	Grundsätzlich ist eine flexible Gestaltung der Grundrisse wünschenswert.
1.47	Energieversorgung: Muss in jedem Gebäude 20 m ² Fläche für die Trafostation vorgehalten werden, egal wie groß das Gebäude ist? Wie genau ist der Ladepunkt herzustellen – komplett fertig oder vorgerüstet für einen späteren Ausbau?	Die betroffenen Baublöcke und die jeweiligen Standorte der Trafostationen sind dem Lageplan in Anlage 8 zu entnehmen. Die Fläche ist im Rahmen der Planung entsprechend vorzuhalten.
1.48	Erschließung: Was ist unter Parkraumbewirtschaftung zu verstehen?	Die Entrichtung eines Entgelts für die Parkleistung.
1.49	Hier: Pro Wohnung ein Stellplatz. Der Stellplatzschlüssel beträgt 0,6. Was gilt nun?	Durch die LBO wird grundsätzlich 1 Stellplatz pro Wohneinheit vorgegeben. Für das Stadtquartier wurde eine Stellplatzsatzung erlassen, die den Stellplatzschlüssel auf 0,8 reduziert. Weitere Details und Vorgaben sind der Stellplatzsatzung (Anlage 9) zu entnehmen. Die Stellplatzsatzung kann angewandt werden.
1.50	Mit welchen Kosten als Puffer für die höheren Entsorgungskosten muss gerechnet werden?	Keine verbindliche Aussage möglich.
1.51	Herstellung 115 KFZ- und 115 Fahrradstellplätze. Wie viele sind für die UWS reserviert? Wie viele für Baugemeinschaften?	Siehe Antwort auf Frage Nr. 1.20.
1.52	„Den Projekten wird im Rahmen... Spielraum... ermöglicht.“ Was genau ist möglich? Wie wird das gewährleistet?	Die Ankerkonzeption definiert die Rahmenbedingungen und „Spielregeln“ für das Baufeld. Innerhalb dieser gibt es Möglichkeiten zur Umsetzung kreativer Projektideen. Anpassungen der Ankerkonzeption sind im gemeinsamen Abstimmungsprozess nach Vergabeentscheidung zu den Grundstücken möglich, grundlegende Änderungen nur im allseitigen Einvernehmen.

STADT ULM – ENTWICKLUNG „AM WEINBERG“ ULM
 BEANTWORTUNG DER RÜCKFRAGEN – „ULMER VERGABE“ FÜR DIE BAUFELDER B UND C

1.53	Festlegung Ankerprojekt, Reservierungszusage Anker = UWS steht doch bereits fest?	Die Abbildung zeigt den grundsätzlichen Ablauf eines Anker-/Anliegerverfahrens. In einem klassischen Verfahren wird zunächst der Anker in einem Vergabeverfahren ausgewählt. Durch die Festlegung auf die UWS als Anker entfällt dieser Schritt in diesem Verfahren.
1.54	Herstellung TG und 2.UG/Innenhof: In welcher Phase findet das Beteiligungsverfahren statt? Wer koordiniert das?	Siehe Antwort auf Frage Nr. 1.52. Die Koordination erfolgt durch das Ankerprojekt bzw. dessen Dienstleister.
1.55	Wer bestimmt den Verwalter der WEG „Tiefgarage“?	Die Erstverwaltung wird für die Dauer von drei Jahren durch die UWS Service GmbH erfolgen. Siehe Ankerkonzeption S. 4, Nr. 3.
1.56	Damit sind die Grundflächen und Lage, z.B. der Aufzüge, bereits definiert? Wie bindend ist der Strukturplan?	Siehe Antwort auf Frage Nr. 1.18.
1.57	Wie erfolgt die Zuteilung der TG- und Fahrradstellplätze? Wie schnell nach Vergabe der Grundstücke muss der Bedarf mitgeteilt werden?	In der Regel wird versucht, die Stellplätze in Nähe der jeweiligen Zugänge zuzuordnen. Dies ist Aufgabe des Ankerprojektes. Die Mitteilung der benötigten Stellplätze muss kurz (ca. 2 Monate) nach Vergabeentscheidung zu den Grundstücken erfolgen.
1.58	Gibt es oberirdische Fahrradstellplätze?	Die nach LBO baurechtlich notwendigen Fahrradstellplätze sind in den Tiefgaragen unterzubringen. Weitere nicht überdachte Stellplätze für Fahrräder sind vereinzelt bspw. auch im Bereich der Vorgartenzonen möglich, Informationen hierzu sind dem Gestalthandbuch zu entnehmen (Anlage 7, Seite 16) Auch im öffentlichen Raum wird es vereinzelt Fahrradabstellplätze geben.
1.59	Wann werden die Fluchtwege (Treppenhäuser) vom Ankerprojekt festgelegt?	Nach Entscheidung der Anliegervergaben und Fixierung der Treppenhäuser.
1.60	Wie genau ist der zeitliche Versatz der Rohbauarbeiten?	Es ist geplant, die Rohbauarbeiten von einer Firma für das gesamte Baufeld in einem Zuge ausführen zu lassen.
1.61	Wer plant und führt Untergeschosse der Hochbauten aus?	Die Planung erfolgt durch die jeweiligen Projekte, die Ausführung der Rohbauarbeiten von einer von der UWS als Bauträger beauftragten Firma (vgl. Antwort Frage Nr. 1.60). Innenausbau und Haustechnik erfolgen durch von den einzelnen Projekten individuell beauftragte Beteiligte.

STADT ULM – ENTWICKLUNG „AM WEINBERG“ ULM
 BEANTWORTUNG DER RÜCKFRAGEN – „ULMER VERGABE“ FÜR DIE BAUFELDER B UND C

1.62	Dämmstärke 10 cm: An der Decke zu Hochbauten – also Decke TG?	Ja, an Decke über der Tiefgarage in Bereichen, in denen sich die Tiefgarage unter die Hochbauten schiebt.
1.63	Was passiert, wenn für die Hochbauten kein Rohbauer zum vorgegebenen Zeitpunkt zu bekommen ist?	Siehe Antwort Nr. 1.60. Mehrere Rohbauunternehmen im Baufeld sind zu vermeiden.
1.64	Gibt es dazu eine Kostenschätzung?	Nein. Eine Kostenschätzung kann erst anhand eines konkreten Projektes erfolgen.
1.65	Wer plant und baut das 2. UG mit den Kellerräumen?	Siehe Antwort auf Frage Nr. 1.61
1.66	Was kostet ein Keller-/Fahrradstellplatz oder sind die Kosten im Kaufpreis von ca. 40.000 / KFZ-Stellplatz inkludiert?	Ein Fahrradstellplatz in der Tiefgarage ist im Kaufpreis des Kfz-Stellplatzes enthalten.
1.67	Abschlagszahlungen an UWS: Wie sehen die Anforderungen genau aus? Zeitlich und in welcher Höhe? (Zahlungen können erst nach Grunderwerb erfolgen)	Abschlagszahlungen an die UWS erfolgen nach Makler- und Bauträgerverordnung. Sie werden erst nach Grundstückskauf und Baubeginn erfolgen.
1.68	Sind separate Büros Pflicht?	Leider ist die Frage ohne konkreten Zusammenhang und Bezug nicht zu beantworten.
1.69	Nähere Erläuterung, wie das funktionieren soll. Wer definiert die „wirtschaftlichsten Bieter“? Welchen Einfluss hat die Baugemeinschaft auf die Vergabe?	Bei einer nicht öffentlichen Ausschreibung und einer Abstimmung der Bieterliste im Vorfeld wird das wirtschaftlichste Angebot i.d.R. durch den Preisspiegel definiert. Zuvor erfolgt eine umfassende Angebotsprüfung auch von Nebenangeboten.
1.70	Haben Anlieger ein Mitspracherecht bei der Gestaltung? Wer koordiniert das? Es gibt also eine WEG „Freiflächen“ in denen die Eigentümer der Wohneinheiten nicht beteiligt sind?	Die Planung der gemeinschaftlich genutzten Freiflächen erfolgt in einem partizipativen Prozess aller Projekte im Baufeld. Hieran können sich alle Interessierte beteiligen. Die Gestaltung der den Gebäuden zugeordneten Freiflächen obliegt den jeweiligen Projekten. In der späteren Eigentümergemeinschaft Freiflächen sind alle Hochbau-WEGs, und somit indirekt alle Wohneigentümer, beteiligt.

STADT ULM – ENTWICKLUNG „AM WEINBERG“ ULM

BEANTWORTUNG DER RÜCKFRAGEN – „ULMER VERGABE“ FÜR DIE BAUFELDER B UND C

1.71	Warum „Wagnis+Gewinn 7%? Was genau sind „Geschäftskosten“ 3%? Warum ist der Stellplatz mit 40.000 Euro so teuer?	Eine Größenordnung der Stellplatzkosten von 40.000.- EUR ist üblich und realistisch, da es sich um reale Erstellungskosten handelt. Geringere Verkaufspreise von TG-Stellplätzen in Höhe von z.B. 25.000.- sind immer durch einen gleichzeitig stattfindenden Wohnungsverkauf subventioniert. Da die UWS die Tiefgarage als Bauträger erstellt, müssen die zur Umsetzung notwendigen Kosten eingepreist werden. Die Art und Höhe dieser Zuschläge entsprechen derer in vergleichbaren Projekten.
1.72	Was ist, wenn die Gruppe kleiner baut, als nach Bebauungsplan max. möglich und damit der Nachbargruppe einen größeren Bau ermöglicht? Wieso die Verteilung der Kosten nicht erst z.B. nach der jeweiligen Genehmigungsplanung?	Falls die Frage den Kubaturschlüssel betrifft: Dieser wird nach Vergabeentscheidung zu den Grundstücken und deren Größe aufgestellt. Zu diesem Zeitpunkt ist er einfach ermittelbar und beständig. Sollten zwei benachbarte Projekte die Parzellengrenze danach einvernehmlich unter Berücksichtigung der TG-Planung verschieben, muss er angepasst werden.
1.73	Hat jedes Gebäude seinen eigenen Müllraum?	Ja. Es ist für jedes Gebäude der Anlieger ein separater Müllraum im UG vorgesehen. Siehe Strukturplanung Tiefgarage.
1.74	Unter 5.2 – Wohnungspolitischer Bereich – werden „Angebote für Studierende“ genannt. Sind darunter Mietappartements für Studenten oder auch eine Mieteinheit für eine studentische Wohngemeinschaft zu verstehen?	Die Fragestellung ist offenzuhalten. Welche Angebote in welcher Form gemacht werden sind Angaben, die als Teil der Konzepte zu erläutern sind. (Vermietung nur zu Konditionen des öffentlich geförderten Mietwohnungsbaus.)
1.75	Unter 8 – Kaufpreise – werden Festkaufpreise, zzgl. Hauskanalanschlusskosten, genannt. Handelt es sich bei Letzteren um die in der Tabelle ausgewiesenen Erschließungs- und Entwässerungskosten und sind diese im Tabellen-Kaufpreis (690 €) bereits enthalten?	Nein. Unter Punkt 8 ist aufgeführt, dass die Hauskanalanschlusskosten noch zusätzlich zum Kaufpreis und den Erschließungskosten zu entrichten sind.

2 UNTERLAGEN UND DOKUMENTE

2.1	In den PDF – Planunterlagen gibt es Abweichungen zwischen B-Plan und einzelnen Skizzen (z. B. Bewerbungsunterlagen Formblatt_2–Anlage 1 Lageplan Baufeld B). Können Planunterlagen (B-Plan) als CAD Dateien zur Verfügung gestellt werden?	Der Lageplan in Formblatt 2 dient lediglich der skizzenhaften und grafischen Darstellung der Bereiche, auf die sich die jeweilige Baugemeinschaft bewirbt. Digitale Daten in Form von DWG-Dateien können seitens der Stadt Ulm nicht zur Verfügung gestellt werden. Die herausgegebenen PDF-Dateien sind für die geforderten konzeptionellen Lösungsansätze hinreichend genau.
2.2	Was genau ist der Unterschied zwischen einem Erläuterungsbericht und dem Nutzungskonzept (bitte Beispiel)	Das Nutzungskonzept ist in einem schematischen Lageplan, o.ä. darzustellen und soll grafisch die vorgesehenen Nutzungen verorten und darstellen. Der Erläuterungsbericht dient der schriftlichen Erläuterung des Konzepts.
2.3	Keine großformatigen Pläne? Welche Art Skizzen sind erlaubt/gefordert?	Die geforderten Leistungen sollen in Form einer Präsentation (z.B. PowerPoint-Präsentation) dargestellt werden. Die Darstellung der Präsentation ist den Baugemeinschaften frei überlassen.
2.4	Was ist mit „Wohntypologie“ gemeint?	Als Wohntypologien sind unterschiedliche Wohnformen zu verstehen, wie beispielsweise 1-Zimmer, 2-Zimmer, 3-Zimmer oder 4-Zimmer Wohnungen.
2.5	Was ist mit „Konzeptidee hinreichend und plausibel argumentieren und erläutern“ genau gemeint? Wie soll das aussehen?	Die Konzeptidee soll so detailliert beschrieben werden, dass die wesentlichen Alleinstellungsmerkmale hervorgehoben werden. Dies kann sowohl mit textlichen Erläuterungen als auch Skizzen und anderen Darstellungen verdeutlicht werden.
2.6	Wieso braucht die Stadt eine Finanzierungsbestätigung?	Eine Finanzierungsbestätigung dient der Ausloberin als Nachweis zur möglichen Finanzierung des Vorhabens.

3 WETTBEWERBSAUFGABE

3.1	Wie wird die Wärme erzeugt? Wie hoch ist der Primärenergiefaktor?	Es besteht eine Anschlusspflicht an das Fernwärmenetz. Detailfragen hierzu können zu einem späteren Zeitpunkt mit der FUG abgestimmt werden.
3.2	Wo ist der Übergabepunkt (am Grundstück oder in der Straße) und wie ist die Höhenlage der Übergabepunkte?	Siehe Antwort auf Frage 3.1
3.3	Ziff. 3.1, S. 12: Wie flexibel ist die TG in Hinblick auf die Bedürfnisse der Hochbauten? (Erschließung, Anzahl Stellplätze, Nebenflächen, etc.)	Siehe Antwort auf Frage 1.18
3.4	Ziff: 5.2, S. 18: Parzellenorientierte Gliederung der Baukörper: Wie flexibel werden die im B-Plan vorgeschlagenen Parzellierungsgrenzen gehandhabt?	Die Parzellen der Grundstücke C1 und C2 sind fixiert. Die Parzellierung im Baufeld B erfolgt anhand der Größe und Anzahl der ausgewählten Konzepte.
3.5	Ziff. 6.3, S. 20: Innerhalb der auf dem Gesamtareal westlich liegender Baufelder (z. B. A1.2, A2.1) befindet sich eine Mauer und Zaunanlage: a) Liegen die Baufelder C1 und C2 in den angegebenen Baufeldern? Das Baufeld B scheint nicht betroffen zu sein? b) Sind auf den Baufeldern C1 und C2 noch Fundamente der ehemaligen Sporthalle oder sonstige Tiefbauanlagen vorhanden?	a) Die Baufelder C1 und C2 liegen im Randbereich der Mauer und Zaunanlage. Das Baufeld B ist hiervon nicht betroffen. b) Nein. Die Grundstücke wurden vollständig abgeräumt und ehemalige bauliche Anlagen abgerissen.
3.6	Ziff 6.5, S. 20: Im Lageplan (Anlage 5) der Oberfinanzdirektion Niedersachsen vom 13.10.2014 sind Kampfmittelverdachtsflächen ausgewiesen, sie gelten als festgestellt. Für etwaige Maßnahmen im Zusammenhang mit Kampfmittelbeseitigung übernimmt die Stadt Ulm keine Kosten: a) Sind Kampfmittel als Altlasten anzusehen? b) Wie hoch ist die Wahrscheinlichkeit, dass im Bereich der Baufelder C1/C2/B Kampfmittel gefunden werden, wenn man den folgenden Satz aus Kapitel 12.5, Altlasten, mit in Betracht zieht: „Im Rahmen der Abbruchmaßnahmen wurden die entsprechenden Verdachtsflächen untersucht und	a) Nein. b) Es handelt sich um ein ehemalig militärisch genutztes Gelände und es besteht die Möglichkeit, dass Kampfmittel auf den Grundstücken gefunden werden.

STADT ULM – ENTWICKLUNG „AM WEINBERG“ ULM
 BEANTWORTUNG DER RÜCKFRAGEN – „ULMER VERGABE“ FÜR DIE BAUFELDER B UND C

	<p>vorhandene Altlasten recycelt bzw. beseitigt, so dass das Quartier für die Neubebauung weitestgehend altlastenfrei ist."</p> <p>c) Mit welchen Kosten ist für die Beseitigung einer großen Fliegerbombe aus dem Weltkrieg zu rechnen?</p> <p>d) Wer übernimmt die Organisation aller Tätigkeiten, die eine solche Entschärfung mit sich bringt (Evakuierung, Straßensperren, Kampfmittelräumdienst, etc.)?</p> <p>e) Gibt es ergänzende Hinweise für die Maßnahmen der Kampfmittelbeseitigung? (Von Aufsicht der Grabarbeiten bis Gebietssperrung und Entschärfung, etc.)</p> <p>f) Warum beseitigt die Stadt Ulm die Kampfmittel nicht und legt die Kosten über die Grundstücksverkäufe um?</p>	<p>c) Unter 12.5 geht es um das Thema Altlasten. Es ist davon auszugehen, dass das Gebiet altlastenfrei ist.</p> <p>d) Die Kosten zur Beseitigung einer Fliegerbombe sind nicht abzuschätzen. Es gibt hierzu jedoch gesetzliche Regelungen und die Zuständigkeit liegt beim Kampfmittelbeseitigungsdienst.</p> <p>e) Kampfmittelbeseitigungsdienst.</p> <p>f) Für konkrete Fragen zur Kampfmittelbeseitigung ist ebenfalls der Kampfmittelbeseitigungsdienst zuständig.</p> <p>g) Maßgebend für die Beseitigung von Kampfmitteln ist der Kampfmittelverdacht. Der Lageplan in Anlage 5 zeigt diese Verdachtsflächen. Das Gebiet Kampfmittelfrei zu machen und die Grundstücke anschließend zur Bebauung zu veräußern ist aus Sicht des Aufwands und der doppelten Aufgrabungen keine sinnvolle Vorgehensweise.</p>
3.7	<p>Ziff. 7. S. 20: „Digitales Innovationsquartier“: Was bedeutet dies? Genauere Informationen wären von Vorteil, da das Kapitel 12.4 nur sehr vage Angaben macht.</p>	<p>Der Begriff „digitales Innovationsquartier“ beschreibt die Absicht, im Quartier die Entwicklung von innovativen und digitalen Infrastrukturprojekten und -systemen zu ermöglichen und die Grundvoraussetzungen für Zukunftsthemen zu schaffen.</p>

STADT ULM – ENTWICKLUNG „AM WEINBERG“ ULM
 BEANTWORTUNG DER RÜCKFRAGEN – „ULMER VERGABE“ FÜR DIE BAUFELDER B UND C

3.8	<p>Ziff. 12.4, S. 29: „Vor diesem Hintergrund sind verschiedene Maßnahmen in die Projekte zu integrieren und auch Nutzungen der SWU zu dulden.“: Geht es um die Nutzung, die unter der folgenden Überschrift "FTTH und Sensorik" beschrieben wird? Welche weiteren Nutzungen sind vorgesehen? Entgeltlich, unentgeltlich?</p>	<p>Bei der Duldung geht es vornehmlich um die unter der Überschrift "FTTH und Sensorik" aufgeführten Punkte. Die Duldung ist unentgeltlich zu gewähren. Die Stadt Ulm bietet Baugemeinschaften die Möglichkeit hochwertige innerstädtische Baugrundstücke zu erwerben. Deshalb wird die Forderung zukunftsfähige Innovationsstandards in die Projekte zu integrieren als gerechtfertigt angesehen.</p>
3.9	<p>Ziff. 12.4, S. 29: Der Käufer schafft auf seine Kosten eine Möglichkeit, dass alle notwendigen Datenverbindungen lückenlos kabelgebunden erfolgen und zu einem zentralen Übergabepunkt im Haus übertragen werden:</p> <p>a) Welche Datenverbindungen sind notwendig bzw. welche Daten müssen übertragen werden?</p> <p>b) Welche Kommunikationstechnologie wird dazu als Standard empfohlen?</p> <p>c) Und was fällt an Kosten an-auch ggf. laufend?</p>	<p>a) In der Vorgabe wird auf eine passive Infrastruktur (Leerrohre, etc.) abgestellt. Ziel ist es, dass später Messdienstleister ihre aktive Messinfrastruktur (Datenkabel, etc.) einbauen können, ohne bauseitig Veränderungen im Gebäude vornehmen zu müssen. Beispiel: Leerrohre von den Zählern in der Wohnung (Wasserzähler, Wärmezähler, etc.) zu einem Technikraum im Keller. Es ist von Vorteil, wenn der Übergabepunkt in bzw. in der Nähe des Hausanschlussraumes liegt.</p> <p>b) Die Wahl der Kommunikationstechnologie obliegt dem späteren Dienstleister.</p> <p>c) Es fallen keine laufenden Kosten an</p>
3.10	<p>Ziff. 4.4, S. 36: „Der Bebauungsplan setzt unter 1.5 fest, dass Nebenanlagen in Form von Gebäuden außerhalb der Baufenster bzw. überbaubaren Grundstücksflächenausschließlich im Innenhofzulässig sind. Pro Grundstück darf lediglich eine Nebenanlage mit einer Grundfläche von max. 10 m² und einer Höhe von max. 2,30 m errichtet werden. Die pro Grundstück vorgesehene Grundfläche von 10 m² je Nebengebäude kann bei begründetem Bedarf ausnahmsweise überschritten werden.“:</p> <p>a) Was bedeutet im Fall „pro Grundstück“?</p> <p>b) Ist das ganze Baufeld B „ein Grundstück“?</p>	<p>Verweis Bebauungsplan Textliche Festsetzungen (Punkt 1.5.)</p> <p>Je Grundstück ist eine Nebenanlage zulässig. Ausnahmen sind in Abhängigkeit der späteren Parzellierung möglich. Das Baufeld B wird zum Kaufvertragsabschluss einer Realteilung unterzogen, die Gestaltung des Innenhofs folgt jedoch gemeinschaftlich. Das Thema der Nebenanlagen ist entsprechend im Rahmen der Phase 2 zu bearbeiten. Ziel der Festsetzung ist es, die verbleibenden privaten Freiflächen weitgehend auch als solche zu erhalten.</p>

STADT ULM – ENTWICKLUNG „AM WEINBERG“ ULM
 BEANTWORTUNG DER RÜCKFRAGEN – „ULMER VERGABE“ FÜR DIE BAUFELDER B UND C

3.11	Anlage 10, S. 7, S.14: „Entwässerung in den Innenhof.“: Ist die Entwässerung der Dachterrassen über den Innenhof möglich oder nicht? Hierzu gibt es im Text widersprüchliche Aussagen.	Nein, die Aussagen sind nicht widersprüchlich. Dachterrassen, die sich ausschließlich zum Innenhof orientieren, dürfen über diesen entwässert werden.
3.12	Anlage 10, S. 20: „Plandarstellung UG.“: Ist die Position der dargestellten Erschließungsbereiche fixiert?	Siehe Antwort auf Frage Nr. 1.18.
3.13	1.2.1.1 „Die maximal zulässige Grundflächenzahl kann durch die die Grundfläche für Tiefgaragenanlagen, deren Fußboden im Mittel mindestens 1,50 m unter der Geländeoberfläche liegt, samt ihren Zufahrten bis zu einem Wert von max. 1,0 überschritten werden.“: Müssen alle baulichen Anlagen, die nicht zur Tiefgaragenanlage zählen, auch bei Errichtung einer TG-Anlage die GRZ von 0,8 einhalten? Oder ist die Begrenzung der baulichen Nutzung durch die GRZ bei Errichtung einer TG faktisch aufgehoben?	Oberirdisch ist die GRZ von 0,8 zwingend einzuhalten.
3.14	Was heißt das konkret für die Grundstücke C1 und C2, dass „das Quartier für die Neubebauung weitestgehend altlastenfrei ist.“	Es ist davon auszugehen, dass die Grundstücke frei von Altlasten sind.
3.15	Besteht noch eine Belastung im Bereich KMVF 12 oder nicht?	Das Gelände wurde ehemals militärisch genutzt. Es ist nicht auszuschließen, dass im Rahmen der Erdarbeiten Kampfmittel gefunden werden. Eine abschließende Aussage hierzu kann nicht getroffen werden.
3.16	Wie weit darf im WA 1 die Baugrenze in den rückwärtigen Grundstücksbereichen d. h. auf den Flächen hinter der straßenabgewandten Gebäudeflucht, überschritten werden?	Die Möglichkeit einer Baugrenzenüberschreitung besteht im WA 1 nicht. Die Baulinie kann entsprechend der textlichen Festsetzungen (1.4) des Bebauungsplans überschritten werden.

STADT ULM – ENTWICKLUNG „AM WEINBERG“ ULM
 BEANTWORTUNG DER RÜCKFRAGEN – „ULMER VERGABE“ FÜR DIE BAUFELDER B UND C

3.17	<p>Seite 14: Energiekonzept verlangt „innovative oder digitale Techniken“ Seite 17: Bewertungskriterien Energetischer und technischer Bereich: „Zukunftsweisendes Energiekonzept unter Verwendung regenerativer Energien“, „Innovative Konzepte im Rahmen der Digitalisierung“.</p> <p>Was soll das genau bedeuten? Durch den Anschlusszwang an die Fernwärme sowie die Verpflichtung zur Installation einer PV-Anlage ist der Spielraum für zukunftsweisende energetische Konzepte absolut minimiert.</p>	<p>Im Energiekonzept sind über die gesetzten Rahmenbedingungen hinausgehende Aspekte zu erläutern.</p> <p>Die Minimierung der Möglichkeiten durch vorgegebene Standards wurde durch die Reduzierung der Bepunktung berücksichtigt.</p>
3.18	<p>Pflicht zur PV-Nutzung: Nach dem EEG ist die Nutzung / Betrieb einer PV-Anlage durch eine WEG ausgesprochen verwaltungsaufwändig:</p> <p>a) Bestehen hier von Seiten der Stadt Vorstellungen wie die Nutzung des am Gebäude erzeugten Stroms mit vernünftigem Aufwand, ohne die Einschaltung eines Dienstleisters von der Baugruppe im Gebäude selbst verbraucht werden kann?</p> <p>b) Oder welche anderen Vorstellungen bestehen von Seiten der Stadt zu diesem Thema?</p> <p>c) Gilt in dem Quartier ein vereinfachtes EEG?</p> <p>d) Als Anschluss zählt das Gebäude (WEG) und nicht die 10 Nutzer. (Schweizer Modell)</p>	<p>a) Unter den aktuellen rechtlichen Rahmenbedingungen ist eine Nutzung des auf dem Gebäude erzeugten PV-Stroms im Gebäude ohne Einbeziehung eines Dienstleisters nur bei einem Direktversorgungsmodell, d.h. bei ausschließlicher Nutzung des erzeugten Stroms durch einen Letztverbraucher im Gebäude (z.B. Kindergarten, ...), möglich.</p> <p>b) Es gibt unterschiedliche Modelle, wie die Bauherren die PV-Pflicht erfüllen können. Hinweis: die SWU bietet hierzu verschiedene Planungs- und Umsetzungsdienstleistungen an.</p> <p>c) Ein vereinfachtes EEG gibt es nicht. Es gibt einen Anspruch auf verringerte EEG-Umlage bei einer Personenidentität von Anlagenbetreiber und Letztverbraucher</p> <p>d) Das deutsche EEG bezieht sich auf den Letztverbraucher. In einem MFH kann das nicht, wie im Schweizer Modell, das gesamte Gebäude sein, sondern nur ein spezieller Zählpunkt (z.B. Wohnung X, E-Mobilitätsstrang, etc.).</p>

STADT ULM – ENTWICKLUNG „AM WEINBERG“ ULM
 BEANTWORTUNG DER RÜCKFRAGEN – „ULMER VERGABE“ FÜR DIE BAUFELDER B UND C

3.19	<p>„Beim Stadtquartier „Am Weinberg“ handelt es sich um ein Innovationsquartier. Das Projekt wird von der Stadt Ulm und den zugehörigen Unternehmen genutzt, um auch die Entwicklung von innovativen und digitalen Infrastrukturprojekten und -systemen voranzutreiben und die Grundvoraussetzungen für Zukunftsthemen zu schaffen.“:</p> <p>a) Welche innovativen und digitalen Infrastrukturprojekte und -systeme sollen entwickelt und vorangetrieben werden, und wer sind die beteiligten Unternehmen?</p> <p>b) Welche Pflichten werden dem Käufer auferlegt?</p> <p>c) Welche „Grundvoraussetzungen für Zukunftsthemen“ sollen geschaffen werden? Wie kann der Käufer dem vermuteten Status als „gläserner Bewohner“ entgegengehen?</p>	<p>a) Die aktuell bekannten Themen sind unter 12.4 aufgeführt, eines der beteiligten Unternehmen sind die SWU.</p> <p>b) b) die Pflichten sind unter 12.4 aufgeführt.</p> <p>c) vornehmlich geht es um eine infrastrukturelle Vorbereitung der Gebäude und des Quartiers bereits in der Bauphase (passive Infrastruktur wie Leerrohre, etc.), damit spätere innovative Dienstleistung und Services ohne großen Eingriff in die Gebäudestruktur möglich sind.</p>
3.20	<p>„Vor diesem Hintergrund sind verschiedene Maßnahmen in die Projekte zu integrieren und auch Nutzungen der SWU zu dulden.“</p> <p>a) Was ist konkret unter der Nutzung durch die SWU zu verstehen?</p> <p>b) Welche Maßnahmen sind zu integrieren, welche Nutzungen zu dulden?</p>	<p>a) Die Nutzungen ergeben sich aus beschriebenen Innovationsstandards (siehe im Speziellen „FTTH und Sensorik“)</p> <p>b) Die Vorgaben aus Klausel 12.4 zielen darauf ab, dass in der Bauphase infrastrukturelle Belange (passive Infrastruktur wie Leerrohre, etc.) mit vorgesehen werden müssen, damit spätere innovative Dienstleistung und Services ohne großen Eingriff in die Gebäudestruktur möglich sind. Die Duldung umfasst dabei grundsätzlich die unter „FTTH und Sensorik“ aufgeführten Themen.</p>
3.21	<p>„Im Rahmen der Grundstücksausschreibung erarbeiten die Bewerber ein Energiekonzept, in welchem die Themen zu berücksichtigen sind und ggf. durch weitere Themen ergänzt werden.“ Welches Energiekonzept ist zu erarbeiten, wenn doch Fernwärmeanschluss gesetzt ist?</p>	<p>Siehe Frage 3.17</p>

STADT ULM – ENTWICKLUNG „AM WEINBERG“ ULM
 BEANTWORTUNG DER RÜCKFRAGEN – „ULMER VERGABE“ FÜR DIE BAUFELDER B UND C

3.22	<p>„Die Käufer verpflichten sich zur Umsetzung der gesetzten Innovationsstandards.“ Welche Innovationsstandards sind gesetzt?</p>	<p>Die gesetzten Innovationsstandards werden in den Ausschreibungsunterlagen unter 11.5 aufgeführt.</p>
3.23	<p>FTTH und Sensorik. „Im Rahmen der Bebauung des Grundstücks sind die folgenden Nutzungen der SWU Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm GmbH und ihrer verbundenen Unternehmen zu dulden: Legen von Glasfaserleitungen bis in die Wohneinheiten (FTTH); Einbau von Sensorik und digitale Messeinrichtungen außerhalb der Wohneinheiten; Legen von Glasfaserleitungen bis zum Gebäudeanschluss (das ist sinnvoll) oder darüber hinaus in die einzelnen Wohneinheiten? Das greift in das Recht des Besitzers zur Wahl seines Anschlusses ein. Hat hier SWU Telenet Erstausrüstungsvorrecht?</p> <p>a) Sensorik und digitale Messeinrichtungen: wie sehen die aus, bzw. welche Daten sollen erfasst werden? b) Auch im Gebäude (außerhalb der Wohneinheiten), auf den privaten Freiflächen (Wetterhäuschen der SWU auf unserem Grundstück?) c) Datenschutz?</p>	<p>Diese Klausel greift nicht in das Recht zur freien Wahl des TK-Anbieters ein. Ziel der Klausel ist es, dass spätere innovative Dienstleistung ohne Eingriff in die Gebäudestruktur oder Belastung des privaten Datenanschlusses ermöglicht werden. Hierfür wird der SWU das Recht eingeräumt, parallel zu einem „Hausnetz“ ein Glasfasernetz für Sensorik in die Wohnungen zu legen. Dafür ist vom Bauherrn nur der Platz für eine Glasfaseranschlusstechnologie und ein Leerrohr/Mikropipe zum späteren Einblasen von Glasfasern und Verlegung einer Stromversorgung vorzusehen.</p> <p>Grundsätzlich ist festzuhalten:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Die SWU versorgt das gesamte Gebiet mit Glasfaser (FTTB) 2. Gerne bietet die SWU interessierten Bauherren auch den Ausbau der Netzebene 4 „Hausnetz“ mit Glasfaser an (FFTH) <p>a) Zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht bekannt. Vorstellbar sind Sensoren zur Luftqualität, Zustandsmessungen (offen/zu) o.ä. b) Große bauliche Veränderungen, wie ein Wetterhäuschen, sind nicht gemeint c) Datenschutz ist ein sehr hohes Gut und wird zu jedem Zeitpunkt gemäß den Verordnungen eingehalten.</p>

STADT ULM – ENTWICKLUNG „AM WEINBERG“ ULM
 BEANTWORTUNG DER RÜCKFRAGEN – „ULMER VERGABE“ FÜR DIE BAUFELDER B UND C

3.24	<p>„Digitale Messinfrastruktur: Für eine lückenlose, schnelle und gesicherte Datenverbindung ist eine Kommunikationstechnologie einzusetzen, die nicht oder nur sehr schwer beeinflussbar ist. Der Käufer schafft auf seine Kosten eine Möglichkeit, dass alle notwendigen Datenverbindungen lückenlos kabelgebunden erfolgen und zu einem zentralen Übergabepunkt im Haus übertragen werden.“:</p> <p>a) Wie sieht diese „nicht oder nur sehr schwer beeinflussbare“ Kommunikationstechnologie aus?</p> <p>b) Was ist damit gemeint, welche Verpflichtungen geht der Käufer ein?</p> <p>c) Lückenlose kabelgebundene Datenverbindung auf Kosten des Käufers – wie sieht das ganz konkret aus?</p> <p>d) Liefern die Nutzer den SWU ein kostenloses System zur Erfassung von Nutzerverhalten?</p> <p>e) Wenn ja, wie ist dies unter den Gesichtspunkten des Datenschutzes zu beurteilen?</p>	Siehe Antwort zu 3.9 und 3.23
3.25	Was ist unter digitaler Messinfrastruktur zu verstehen?	Siehe Antwort zu 3.23
3.26	<p>E-Ladeinfrastruktur in Tiefgaragen.</p> <p>„Um In den Tiefgaragen für die E-Mobilität langfristig die Bereitstellung der tatsächlich benötigten Ladeleistung zu ermöglichen, müssen die Bedingungen zur Steuerung der E-Ladeinfrastruktur über ein dynamisches Lastmanagement geschaffen werden. Vom Käufer sind auf eigene Kosten bauseitige Leistungen zu erbringen, die unter anderem einen zentralen Übergabepunkt und die Planung entsprechenden Kabelwege beinhalten, so dass an allen Stellplätzen ein Ladepunkt ermöglicht werden kann.“</p> <p>a) Wie sehen die Bedingungen zur Steuerung der E-Ladeinfrastruktur über ein dynamisches Lastmanagement aus?</p>	<p>a)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Ein gemeinsames, übergeordnetes Steuersystem, an das alle Ladepunkte angeschlossen sind 2. Steuerbarkeit der Ladepunkte 3. Echtzeitmessung der zur Verfügung stehenden Leistung für die E-Mobilität

STADT ULM – ENTWICKLUNG „AM WEINBERG“ ULM
 BEANTWORTUNG DER RÜCKFRAGEN – „ULMER VERGABE“ FÜR DIE BAUFELDER B UND C

	<p>b) Welche Anforderungen konkret an die Einbauten sind gestellt?</p> <p>c) Wie sieht es mit dem Brandschutz für die Tiefgarage aus?</p> <p>d) Wenn zentraler Übergabepunkt und Kabelwege einzuplanen sind – gibt es hier schon Festlegungen, wer die Ladeleistung bereitstellt?</p> <p>e) SWU als Pflichtversorger?</p>	<p>b)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Vorbereitung der Kabelwege zu den Stellplätzen, sodass über diese ohne bauseitige Veränderung jeder Stellplatz mit einem separaten Stromkabel (bis 22kW) und ein Steuerungskabel verbunden werden kann 2. Platz für einen Schaltschrank am zentralen Übergabepunkt (am Besten in der Nähe des Anschlussraumes), der groß genug ist, um alle Ladepunkte abzusichern <p>c) Die einschlägigen Normen sind maßgebend</p> <p>d) Nein, die Klausel zielt auf die bauseitige Vorbereitung ab, sodass ein späterer Einbau einer zentral gesteuerten Ladelösung ohne große bauseitige Veränderung möglich ist</p> <p>e) Nein, siehe Antwort zu 3.26 d</p>
3.27	Welche Mindestanzahl an Bausteinen aus § 3 (2) Anlage 9 Stellplatzsatzung sind zu erfüllen, um eine Reduzierung notwendiger Kfz-Stellplätze zu erreichen?	Eine Mindestanzahl ist nicht festgesetzt. Es ist ein schlüssiges, überzeugendes Konzept vorzulegen.
3.28	Parkraumbewirtschaftung (S. 26) Wie sieht das aus?	Siehe Frage 1.48
3.29	Warum muss der Bodenbelag mit Stöckelschuh leicht begehbar sein (wie auch immer leicht begehbar definiert wird)? Dies schließt die im vorausgehenden Absatz aufgeführten Kleinpflastersteine eigentlich aus. (Anlage 7 Gestaltungshandbuch private Freiräume.)	Es soll hiermit betont werden, dass ein allgemein leicht begehbarer Bodenbelag zu wählen ist.
3.30	Wird es öffentliche Parkplätze um die Baufelder geben bzw. eine zentrale Abstellmöglichkeit geben?	Im Straßenbereich wird es teilweise öffentliche Parkplätze geben, die Nutzung ist jedoch kostenpflichtig (Parkraumbewirtschaftung). Ggf. sind auch vereinzelt öffentliche kostenpflichtige Stellplätze in der Quartiersgarage vorgesehen. Hierüber kann zum aktuellen Zeitpunkt jedoch noch keine verbindliche Aussage getroffen werden.
3.31	Was bedeutet im letzten Absatz „weitestgehend altlastenfrei“= (wurde der Untergrund untersucht und wenn ja, wie?)	Es ist davon auszugehen, dass das Gebiet altlastenfrei ist.

STADT ULM – ENTWICKLUNG „AM WEINBERG“ ULM
 BEANTWORTUNG DER RÜCKFRAGEN – „ULMER VERGABE“ FÜR DIE BAUFELDER B UND C

3.32	Unter 12.4 – FTTH und Sensorik – wird das Legen von Glasfaserleitungen und der Einbau von Messeinrichtungen durch die SWU erwähnt. Sind die Kosten dafür in den unter 8 genannten Preisen enthalten oder werden diese von der SWU übernommen?	Der Bauherr hat die Kosten der passiven Infrastruktur (Leerrohre/Mikropipe) zu tragen und sicherzustellen, dass in der Wohnung neben der ITK-Hausverkabelung (Netzebene 4) der Platz für eine Glasfaseranschlusstechnologie zur Verfügung steht. Hinweis: Die SWU bietet interessierten Bauherren auch den Ausbau der Netzebene 4 „Hausnetz“ mit Glasfaser an (FFTH)
3.33	Unter 12.4 - FTTH und Sensorik – wird der Einbau von Sensorik und digitaler Messeinrichtungen außerhalb der Wohneinheiten aufgeführt. Welche Standorte sind dafür vorgesehen?	Dies kann aktuell noch nicht konkret festgelegt werden.
3.34	Unter 12.4 – PV-Pflicht – wird eine „ggf. zusätzliche Nutzung von Solarmodulen in der Fassade“ genannt. Sind somit auch Fassaden-Solarthermiemodul und PV-Balkonmodule zulässig?	Die Integration von Solarmodulen in den Fassaden ist möglich, eine ansprechende Gestaltung ist zu berücksichtigen.