

Kommunalunternehmen Stadtentwicklung Donauwörth

Alfred-Delp-Quartier Donauwörth

Konzeptvergabe

Baugrundstück für Panoramahäuser

Dr.-Alfred-Böswald-Ring

Exposé

Stand 03.12.2024



LARS consult Gesellschaft für Planung und Projektentwicklung mbH
Bahnhofstraße 22 • 87700 Memmingen
Tel. 08331/4904-0 • Fax 08331/4904-20
E-Mail: info@lars-consult.de • Web: www.lars-consult.de

LARS
consult

GEGENSTAND

Alfred-Delp-Quartier Donauwörth Konzeptvergabe Baugrundstück für Panoramahäuser Dr.-Alfred-Böswald-Ring
Exposé Stand 03.12.2024

AUFTRAGGEBER

**Kommunalunternehmen Stadt-
entwicklung Donauwörth**

Rathausgasse 1
86609 Donauwörth

Telefon: +49 906 789-240

Telefax:

E-Mail: robert.strasser@donauwoerth.de

Web: www.donauwoerth.de

Vertreten durch: Robert Strasser Leiter Stadtbau-
amt u. Immobilienwirtschaft

VERFAHRENSBETREUUNG

LARS consult

Gesellschaft für Planung und Projektentwicklung mbH

Bahnhofstraße 22
87700 Memmingen

Telefon: 08331 4904-0

Telefax: 08331 4904-20

E-Mail: info@lars-consult.de

Web: www.lars-consult.de



BEARBEITER

Monika Beltinger - Dipl.-Ing. Regierungsbaumeisterin
Dorothea Holdau - Dipl.-Ing. Landschaftsarchitektin

Letzte Änderung: 03.12.2024

Status/Freigabe: Entwurf Überarbeitung

Memmingen, den 03.12.2024

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "M. Beltinger", is written over a horizontal line.

Monika Beltinger
Dipl.-Ing. Regierungsbaumeisterin

INHALTSVERZEICHNIS

A	Allgemeine Verfahrensbedingungen	5
1	Gegenstand der Ausschreibung	5
2	Art des Verfahrens	7
3	Ausschreibende Stelle	8
4	Teilnahmeberechtigung und Zulassungskriterien	8
4.1	Bereitstellung der Ausschreibungsunterlagen	9
4.2	Bewertungsgremium	10
5	Angebotsbestandteile:	11
6	Beurteilungskriterien	13
7	Grundstückspreis	15
8	Termine	16
8.1	Rückfragen / Kolloquium	16
8.2	Abgabe der Planungskonzepte	16
9	Weiteres Verfahren	17
10	Allgemeine Vertragskonditionen	17
11	Eigentum, Urheberrechte, Nutzung	18
12	Bekanntmachung des Ergebnisses	18
13	Datenschutz	18
14	Haftungsausschluss	19
B	Projektbeschreibung	20
1	Ausgangslage	20
2	Allgemeine Angaben zum Bestand und Plangebiet	21
2.1	Die Große Kreisstadt Donauwörth	21
2.2	Lage und Umgebung	22
2.3	Erschließung	23
2.4	Denkmalschutz	24
2.5	Baurechtliche Rahmenbedingungen	24
2.6	Vorliegende Planungen / Qualitätshandbuch	25
2.7	Baugrund und Altlasten	25
2.8	Niederschlagswasserbeseitigung	26
2.9	Starkregenmanagement	27

2.10	Energiekonzept	27
2.11	Ver- und Entsorgung	28
3	Angaben zum Grundstück	28
3.1	Vorgaben des Bebauungsplans	28
3.1	Erschließung / Stellplätze	30
4	Aufgabenstellung	32

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1:	Konversionsfläche Alfred-Delp-Quartier noch vor dem bereits erfolgten Abbruch der Bestandsbauten	5
Abbildung 2:	Städtebaulicher Rahmenplan mit Lage des zu vergebenden Grundstücks: 1. Baufeld für Panoramahäuser	6
Abbildung 3:	Standpunkt für Perspektive Panoramahäuser Grundstück Nr. 1	13
Abbildung 4:	Baufeld (1), Wasserhochbehälter, Südliches Entrée, Grüne Fuge, Kaskade, Südlicher Grünzug	20
Abbildung 5:	Donauwörth Lage im Großraum	21
Abbildung 6:	TK_Stadtgebiet-Donauwörth mit dem neuen Alfred-Delp-Quartiers (rot)	23
Abbildung 7:	Darstellung Bodendenkmal und historische Ansicht Sternschanzen (Auszug aus städtebaulichem Rahmenplan MORPHO-LOGIC Lex Kerfers)	24
Abbildung 8:	Luftbild mit Darstellung des Bodendenkmales (Denkmalatlas Bayern)	24
Abbildung 9:	Ausschnitt aus BPlan "Alfred-Delp-Quartier, 1. BA", roter Ring: ausgeschriebenes Baufeld	29
Abbildung 10:	Beiplan „Loggien & Balkone“ zum BPlan "Alfred-Delp-Quartier, 1. BA"	30
Abbildung 11:	Dr.-Alfred-Böswald-Ring, Blick von Höhe Wasserhochbehälter nach Osten; rechts befinden sich die Grundstücke der Panoramahäuser	31
Abbildung 12:	Dr.-Alfred-Böswald-Ring, Blick nach Westen; links befindet sich das Baugrundstück der Panoramahäuser	31
Abbildung 13:	Erschließung des Alfred-Delp-Quartiers mit Lage der Panoramahäuser; Bild über das Gelände Richtung Westen;	31

A ALLGEMEINE VERFAHRENSBEDINGUNGEN

1 Gegenstand der Ausschreibung

Das neue Alfred-Delp-Quartier im Norden der Stadt Donauwörth auf einem ehemalige Kasernengelände stellt zurzeit das größte neue Baugebiet in Donauwörth dar und soll den Bedarf an Wohnbauflächen für bis zu 2.500 Einwohner decken. Vorgesehen sind Flächen sowohl für Einzelhäuser, für Mehrfamilienhäuser als auch für **Sondernutzungen** und Dienstleistungen, die durch großzügige private und öffentliche Grünflächen gegliedert werden.

Das neue Stadtquartier fungiert als Verbindungsstück und Gelenk zwischen dem Stadtteil Parkstadt und der Donauwörther Innenstadt. Die Sternschanzenstraße verknüpft die bestehenden Wohngebiete und das neue Quartier und bindet beide an die Innenstadt an. Eine barrierearmen Verbindung für Fußgänger und Radfahrer zwischen Innenstadt und hochgelegenen Baugebiet ist zudem bereits in Planung.

Derzeit sind die Erschließung des ersten Bauabschnittes des Gebietes sowie die Vermarktung erster Teilabschnitte bereits erfolgt.



Abbildung 1: Konversionsfläche Alfred-Delp-Quartier noch vor dem bereits erfolgten Abbruch der Bestandsbauten

Die vorliegende Ausschreibung betrifft das 1. Baufeld der sogenannten Panoramahäuser (Nr. 1, siehe Abb. 2) auf Flur-Nr. 3453 mit einer Größe von ca. 3.640m². Dabei handelt es sich um das erste zu veräußernde Baugrundstück für zwei von insgesamt sieben Panoramahäusern, die alle nach Süden mit bester Blicksituation zur steilen Hangkante ausgerichtet sind.

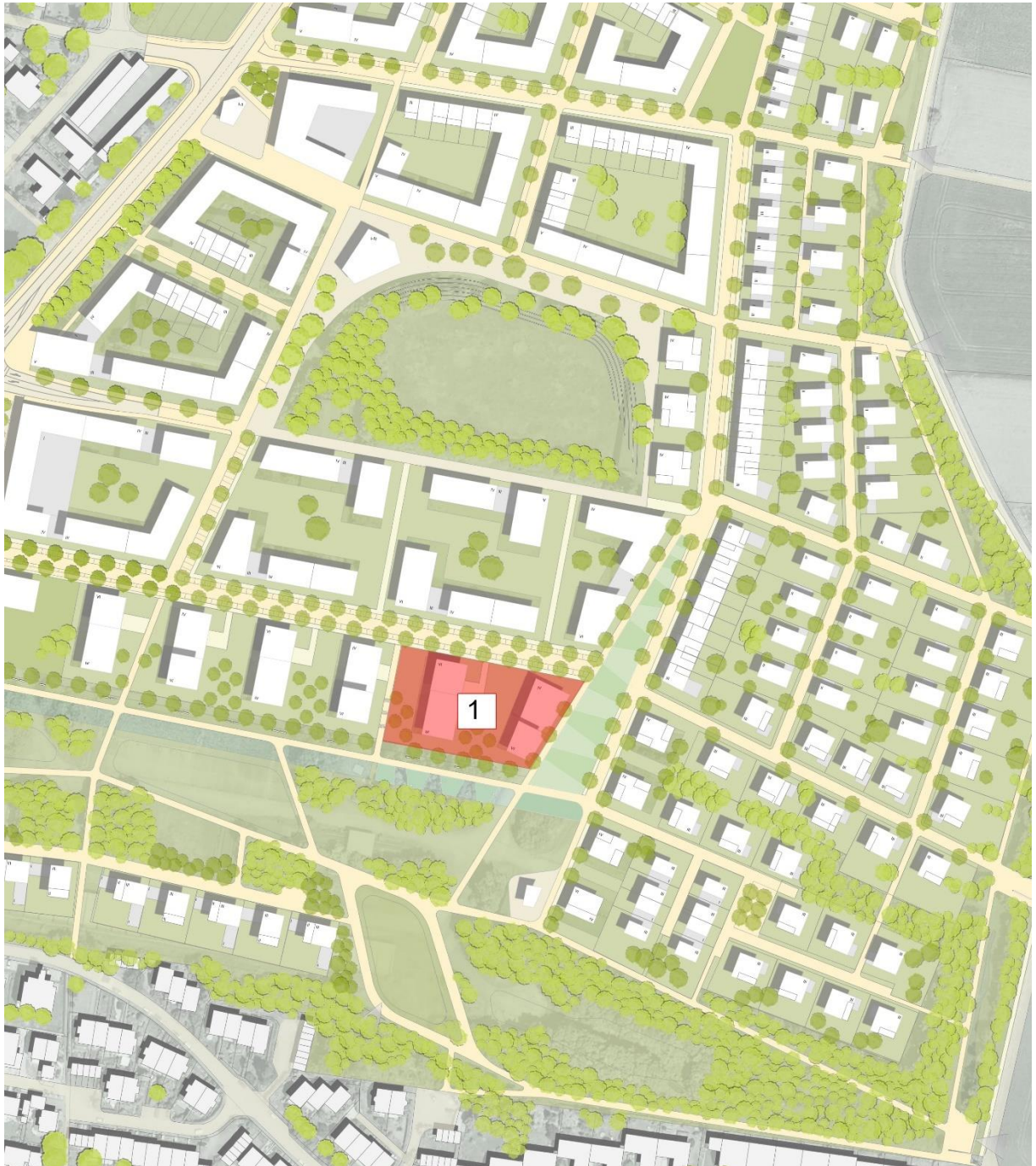


Abbildung 2: Städtebaulicher Rahmenplan mit Lage des zu vergebenden Grundstücks: 1. Baufeld für Panoramahäuser

Die Gebäude mit außergewöhnlicher Lage- und Wohnqualität werden die zukünftige Stadtsilhouette und das Image des neuen Quartiers entscheidend prägen und sollen daher besonders hohe Gestalt-/Architekturqualität aufweisen.

Die Zielsetzungen werden im Teil B der Ausschreibung näher ausgeführt und erläutert.

2 Art des Verfahrens

Im Rahmen von Konzeptvergaben werden kommunale Grundstücke nicht unter dem Kriterium des höchstmöglichen Kaufpreiserlöses abgegeben, sondern nach der Qualität des Konzeptes von Nutzung, Städtebau, Architektur und weiteren Kriterien. Die Ausschreibung erfolgt in einem transparenten und diskriminierungsfreien Verfahren, mit transparenten Bewertungskriterien zur Wahrung des Wettbewerbs und der Chancengleichheit. Das Grundstück wird zu einem sachverständig ermittelten Festpreis veräußert, die Vergabe erfolgt insofern anhand qualitativer Zuschlagskriterien. (vgl. Teil A Ziffer 7 Grundstückspreis).

Die Verfahrenssprache ist Deutsch. Die Bewerbungen, alle Beschreibungen sowie ggf. Vermaßungen der Pläne werden in deutscher Sprache und deutschen Maßeinheiten gefordert. Die baurechtlichen Vorschriften (BauGB, BauNVO, BayBO, BNatSchG, BImSchG, usw.) und deutschen DIN-Normen sind den Planungen zugrunde zu legen.

Für die Erarbeitung der Bewerbungen werden die vorliegenden Ausschreibungsunterlagen zur Verfügung gestellt, eine Rückfragenfrist vorgegeben sowie eine Informationsveranstaltung („Kolloquium“) mit abschließender Fragenklärung und schriftlicher Information an die Interessenten angeboten.

Die Angebote mit den geforderten Planungsleistungen sind bis zum Submissionstermin (siehe untenstehender Zeitplan) anonymisiert einzureichen. Die eingereichten Unterlagen durch eine Bewertungskommission bestehend aus Vertretern der Verwaltung, des Bau- und Stadtplanungsausschusses und externen Experten beurteilt. Die Vergabeentscheidung trifft das Kommunalunternehmen Stadtentwicklung Donauwörth (KU) unter Berücksichtigung der Bewertung mit Rangfolge der vorgelegten Konzepte des Bewertungsgremiums.

Der ausgewählte Bewerber erwirbt das Grundstück und verpflichtet sich zur Umsetzung des vorgelegten Konzepts. Mit dem Abschluss eines Grundstückkaufvertrags erfolgt die Veräußerung des Grundstücks. Voraussetzung hierfür ist der Abschluss eines städtebaulichen Vertrages, in dem die Umsetzung der vorgesehenen Planung innerhalb **eines vorgegebenen** Zeitrahmens vereinbart wird: **Das erste der beiden auf dem Grundstück möglichen Gebäude (mit bis zu 30 Wohnungen) ist innerhalb eines Zeitraums von vier Jahren von Erwerb (Tag der Beurkundung) bis Fertigstellung Rohbau herzustellen.** (Als Rohbau gilt ein Gebäude, dessen äußere Kontur sowie Dachkonstruktion inkl. Eindeckung fertiggestellt ist und sich für Wohnzwecke eignet). **Das zweite Gebäude mit weiteren maximal 30 Wohnungen muss innerhalb von insgesamt 7 Jahren nach Kaufvertragsunterzeichnung mindestens im Rohbau errichtet werden.**

In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass es sich bei der gegenständlichen Aufforderung weder um einen Planungswettbewerb nach der Richtlinie für Planungswettbewerbe (RPW 2013) noch um eine Ausschreibung nach VOB bzw. VgV handelt.

Aus der Angebotsabfrage und Teilnahme am Auswahlverfahren lassen sich keine Verpflichtungen der Stadt Donauwörth herleiten und es können insofern auch keine Ansprüche gegen die Stadt

Donauwörth geltend gemacht werden. Insbesondere besteht kein Anspruch auf Teilnahme am weiteren Verfahren, sofern die Stadt Donauwörth einen Bewerber für nicht geeignet erachtet. Ebenfalls bestehen keine Ansprüche gegen die Stadt Donauwörth für den Fall, dass eine Vergabe der Baufelder nicht oder in anderer Art und Weise erfolgt.

3 Ausschreibende Stelle

Ausschreibende Stelle des Grundstückes ist das Kommunalunternehmen Stadtentwicklung Donauwörth (KU) ein 100 %iges Tochterunternehmen der Stadt Donauwörth, vertreten durch den Vorstand Herrn Robert Strasser.

Kommunalunternehmen Stadtentwicklung Donauwörth
Rathausgasse 1
86609 Donauwörth

Ansprechpartner:

Herr Robert Strasser, Vorstand KU
Herr Marco Schwartz, Stadtplanung

Mit der Verfahrensbetreuung ist beauftragt:

LARS consult
Gesellschaft für Planung und Projektentwicklung mbH
Bahnhofstraße 22
87700 Memmingen

Fon +49 (0) 8331 / 4904-57

Mail inof@lars-consult.de

Ansprechpartnerin: Frau Dipl. Ing. Regierungsbaumeisterin Monika Beltinger
Frau Dipl. Ing. Landschaftsarchitektin Dorothea Holdau

4 Teilnahmeberechtigung und Zulassungskriterien

Teilnahmeberechtigt sind Marktakteure, die als Bauträger, Investoren oder Bestandshalter auftreten. Die Teilnehmer müssen geeignet bzw. in der Lage sein, Planung, Finanzierung, Bau und Betrieb des Gesamtprojektes zu übernehmen. Des Weiteren sind sie zur Zusammenarbeit mit einem oder mehreren Architekten verpflichtet, wobei zumindest die Beteiligung eines qualifizierten Architekten zwingend vorausgesetzt wird. Im Falle des Zuschlages hat der Bauträger bzw. die Arbeitsgemeinschaft die im Verfahren eingebundenen Architekten/Planer, sofern wirtschaftlich unabhängig, mit den erforderlichen Planungsleistungen mindestens bis HOAI-Leistungsphase 4 und die Teilleistung zur Ausarbeitung gestalterischer Leitdetails für HOAI-Leistungsphase 5 zu beauftragen.

Die fachlichen Voraussetzungen sind erfüllt, wenn die beteiligten Planer entsprechend der Regelungen ihres Heimatstaates zur Führung der Berufsbezeichnung ArchitektIn berechtigt sind. Auswärtige Bewerber mit der Staatsangehörigkeit eines Mitgliedstaates der EU oder eines Vertragsstaates des

Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum erfüllen die fachliche Voraussetzung für ihre Teilnahme, wenn ihre Berechtigung zur Führung der o. g. Berufsbezeichnung nach der Richtlinie 2013/55/EU des Europäischen Parlaments und des Rates über die Anerkennung von Berufsqualifikationen gewährleistet ist und im Auftragsfall die Vorgaben der Art. 2 BauKaG erfüllt sind (ABl. EU Nr. L 255 S.22).

Zur Sicherung der Qualität sollten die teilnehmenden Architekturbüros Wettbewerbserfolg bei einem RPW oder VgV Verfahren oder einen Architekturpreis vorweisen können.

Um die Eignung im Sinne der Leistungsfähigkeit und Fachkundigkeit der Bewerber beurteilen und überprüfen zu können, werden im Folgenden transparente und nichtdiskriminierende Mindesteignungsbedingungen vorgegeben. Nur bei Erfüllung der Kriterien und der fristgerechten und vollständigen Einreichung aller geforderten Unterlagen werden die Bewerbungen/ Unterlagen insgesamt zur Beurteilung zugelassen. Über den dargestellten Umfang hinausgehende Bewerbungsunterlagen werden nicht berücksichtigt.

Zulassungskriterien:

- Fristgerechter Eingang der vollständigen Bewerbungsunterlagen (siehe Ziffer 5)
- Nachweis der Umsatzzahlen des Teilnehmers bzw. der Arbeitsgemeinschaft der letzten drei Jahre (2021 bis 2023):
Mindestgröße der jährlichen Netto-Umsätze im Bereich Bauträger/Investor/Bestandshalter ~~im Wohnungsbau~~ im genannten Zeitraum 3 Mio. Euro/ je Kalenderjahr
- Eigenerklärung des Teilnehmers zur Bindung an den eingereichten finalen Entwurf
- Eigenerklärung des Teilnehmers zur Bindung einerseits an den Architekten und ggf. weiterer Mitglieder einer Arbeitsgemeinschaft
- Nachweis der erforderlichen beruflichen Qualifikation der beteiligten Architekten/Architekturbüros

4.1 Bereitstellung der Ausschreibungsunterlagen

Zur Erarbeitung der Konzepte im Rahmen des Auswahlverfahrens werden den Bietern die nachfolgend aufgeführten Unterlagen auf der Homepage www.lars-consult.de ausschließlich in elektronischer Form zum Download zur Verfügung gestellt. Es handelt sich dabei um einerseits allgemein zugängliche Unterlagen sowie andererseits um Planungsgrundlagen, die nur nach Zahlung einer Schutzgebühr von **50,00 Euro** zugänglich sind.

Nach Eingang der Schutzgebühr erhalten die Interessenten die Zugangsdaten zum Herunterladen der Planungsgrundlagen. Die Schutzgebühr ist auf das Treuhandkonto Sparkasse Donauwörth; BIC: BYLADEM1DON; IBAN: DE07 7225 0160 0020 0287 42 einzuzahlen. Diese Schutzgebühr wird nicht rückvergütet.

Sofern es zu Fortschreibungen der Unterlagen während des Verfahrens kommt, wird die jeweils aktuelle Fassung des betreffenden Dokumentes unter Angabe der Version und des Bearbeitungsdatums auf der genannten Internetseite zur Verfügung gestellt (Hinweis darauf erfolgt an die Bewerber, die eine Schutzgebühr entrichtet haben).

Allgemein zugängliche Unterlagen:

Exposé

Unterlagen gegen Gebühr:

Übersichtsplan und digitale Flurkarte (dwg/dxf)

Bebauungsplan A-D-Q, 1. BA (Stand: 30.06.2022)

Erschließungsplan (Stand: 02.08.2024; dwg/dxf,pdf)

Vermessung (Stand: 11/2019)

Rahmenplan A-D-Q (Stand: 17.09.2019 und 09.07.2019)

Qualitätshandbuch Alfred-Delp-Quartier Donauwörth (Stand: 29.10.2020)

Fotos zum Baugrundstück

Luftbilder (Stand: 2022)

Formblätter Flächenberechnung und Verfassererklärung

Geotechnischer Bericht (Stand 06.11.2024)

4.2 Bewertungsgremium

Die Stadt Donauwörth benennt zur Beurteilung der Konzepte ein Auswahlgremium aus Vertretern des Stadtrats, der Fachämter und sowie externen Fachleuten, welche die eingegangenen Unterlagen/Konzepte in KW 22/23 2025 prüfen und bewerten. Die Entscheidung des Beurteilungsgremiums ist endgültig und unterliegt nicht der gerichtlichen Nachprüfung.

Das Beurteilungsgremium setzt sich wie folgt zusammen:

Gutachter mit Stimmrecht:

1. Jürgen Sorré Oberbürgermeister
2. Robert Strasser, Vorstand Kommunalunternehmen, Leiter Amt IV
3. 6 Vertreter des Stadtrates

Fachgutachter mit Stimmrecht

1. Professor Aldinger Architekt und Stadtplaner, Stuttgart
2. Norbert Diezinger Architekt, Eichstätt
3. Marie-Therese Probst, Regierungsbaumeisterin, Regierung von Schwaben
4. Bernd Fischer Architekt Stadtplaner Stadtbaumeister

Weitere Sachverständige ohne Stimmrecht

1. Marco Schwartz, Stadtplanung
2. Tiefbauamt
3. KU Vertreter Vergabe

Vorprüfung und Verfahrensbetreuung

Frau Monika Beltinger, LARS consult

Frau Dorothea Holdau, LARS consult

Die Auftraggeberin behält sich vor, weitere Sachverständige Berater, Beobachter oder Vorprüfer zu benennen.

5 Angebotsbestandteile:

Jede Bewerbung muss aus folgenden Unterlagen bestehen, eine Vergütung für die Erarbeitung der einzureichenden Unterlagen wird nicht gewährt. Ebenso wenig erfolgt ein Ersatz von Auslagen. Das Kommunalunternehmen geht davon aus, dass die Vergütung der geforderten Planungsleistungen gemäß HOAI im Innenverhältnis zwischen Grundstückserwerber und den beauftragten Architekten erfolgt.

- Bewerbungsbogen mit folgenden Anlagen:
 - Unternehmerische Eigendarstellung des Teilnehmers bzw. der Mitglieder der Arbeitsgemeinschaft (gemeinsam) mit Nennung des/der bevollmächtigten Vertreter(s) (Gemeinschaftserklärung im Falle sich bewerbender Arbeitsgemeinschaften)
 - Nachweis der Umsatzzahlen des Teilnehmers bzw. der Arbeitsgemeinschaft der letzten drei Jahre (2021 bis 2023):
Mindestgröße der jährlichen Netto-Umsätze im Bereich Bauträger/Investor/Bestandshalter **im Wohnungsbau** im genannten Zeitraum **3** Mio. Euro/ je Kalenderjahr
 - Eigenerklärung des Teilnehmers zur Bindung an den eingereichten finalen Entwurf
 - Eigenerklärung des Teilnehmers zur Bindung einerseits an den Architekten und ggf. weiterer Mitglieder einer Arbeitsgemeinschaft
 - Nachweis der erforderlichen beruflichen Qualifikation der beteiligten Architekten/Architekturbüros
- Inhaltliches Konzept des Bauprojekts
Von den Teilnehmern werden maximal 3 Plakate im Hochformat maximal DIN A0 mit folgenden Angaben verlangt:
 - Darstellung schematischer Grundrisse aller Geschosse samt Erschließungskern im Maßstab 1:200, Freiflächenkonzept im Grundriss EG (Darstellung von Wohnumfeldgestaltung / Gebäudezugänglichkeit / Nebenanlagen usw.)
 - Stellplatznachweis einschl. Erschließung und Anknüpfung an bestehende Straße
 - Schnitt mit Anschluss an die Umgebung und Höhenlage TG mit zukünftigem Gelände im Maßstab 1:200; (Schnittlinienführung zur möglichst umfassenden Darstellung der Bebauung).
 - Alle vier Ansichten im Maßstab 1:200
 - Fassadenschnitt/Ansicht M 1:50
 - Angaben zur Baukonstruktion, Materialität und Fassadengestaltung mit ggfs. piktographischen Erläuterungen / Skizzen
 - Perspektivische Darstellung der Baukörper von Nordwesten aus der Fußgängersicht (Standort siehe Lageplan Abb. 3), Größe max. DIN A 4
 - Berechnungen der Wohnflächen und Stellplatzbedarfe auf Grundlage des beigefügten Berechnungsformblatts

- Zusätzlich sind folgende Unterlagen gefordert:
 - Zur Prüfung der einzelnen Beiträge sind alle Pläne auch als dwg-Dateien mit den für eine Flächenberechnung notwendigen Layern mitzuschicken, damit eine digitale Prüfung der Flächen erfolgen kann (keine Layout-Dateien). Alle zu prüfenden Flächen müssen mit geschlossenen Polylinien umgrenzt und einfach zuordenbar sein (logische Layerbeschriftung, keine Splines). Die dwg-Dateien werden ausschließlich zur Vorprüfung verwendet und anschließend gelöscht.
 - Die Präsentationspläne sind in zweifacher Ausführung mit der bedruckten Seiten nach außen zeigend gerollt einzureichen sowie in digitaler Form (im pdf-Format; Bild-Dateien der Präsentationspläne, farbig, 150dpi im Originalformat). Die 2. Fertigung kann auf einfachem Papier als Prüfpläne zur Vorprüfung eingereicht werden.
 - Als Arbeitsunterlagen für die Vorbereitung der Sitzung der Vorprüfung und des Bewertungsgremiums sind alle Pläne zusätzlich als farbige Verkleinerungen im DIN A3, bzw. Erläuterungen im DIN A4 Format abzugeben. (in Papier und im pdf-Format)
 - Schriftliche Erläuterungen sind auf den Plänen darzustellen sowie separat als DIN A4 Ausdruck. In kurzer, prägnanter Form sollen die Planungsidee, die gestalterischen Absichten und andere wichtige Aspekte nach Wahl des Verfassers erläutert werden.
 - formloses Verzeichnis der eingereichten Unterlagen.
 - Verfassererklärung auf dem Vordruck mit Kennzahl in undurchsichtigem, verschlossenem Umschlag. Bei Einreichung der Arbeit haben die Teilnehmenden in der Verfassererklärung ihre Anschrift sowie die Namen der beteiligten Mitarbeiter*innen und Sachverständigen anzugeben; im Falle der Teilnahme von Gesellschaften und Arbeitsgemeinschaften sind ergänzend die bevollmächtigte Vertretung und der (die) VerfasserIn zu benennen. Die Verfassererklärung ist von den Teilnehmenden, bei Gesellschaften und Arbeitsgemeinschaften durch deren bevollmächtigte Vertretung zu unterzeichnen.
- Allgemein:
 - Zur Darstellung des Konzeptes sind neben einer Perspektive weitere Darstellungen nur als einfache Skizzen bzw. skizzenhafte perspektivische Darstellungen zur Erläuterung zulässig.
 - Alle eingereichten Arbeiten (Pläne, Textseiten, Datenträger und verschlossene Verfassererklärung) sind rechts oben durch eine Kennzahl aus 6 verschiedenen arabischen Ziffern (in einer Fläche von 3 cm hoch x 6 cm breit) zu kennzeichnen.
 - Jede TeilnehmerIn darf nur einen Entwurf einreichen. Varianten, auch die Abwandlung von Entwurfsteilen unter Beibehaltung der Gesamtlösung, sind nicht zulässig. Nicht verlangte Leistungen werden von der Beurteilung ausgeschlossen und können in begründeten Einzelfällen zum Ausschluss des Konzeptes führen.
 - Sämtliche Teile der Unterlagen sind auch auf einem digitalen Datenträger, wie Stick, CD-ROM bzw. DVD abzugeben.
 - Die Grundrisse sind so aufzutragen, dass Norden oben liegt, die Führung der Schnitte ist einzuzeichnen.

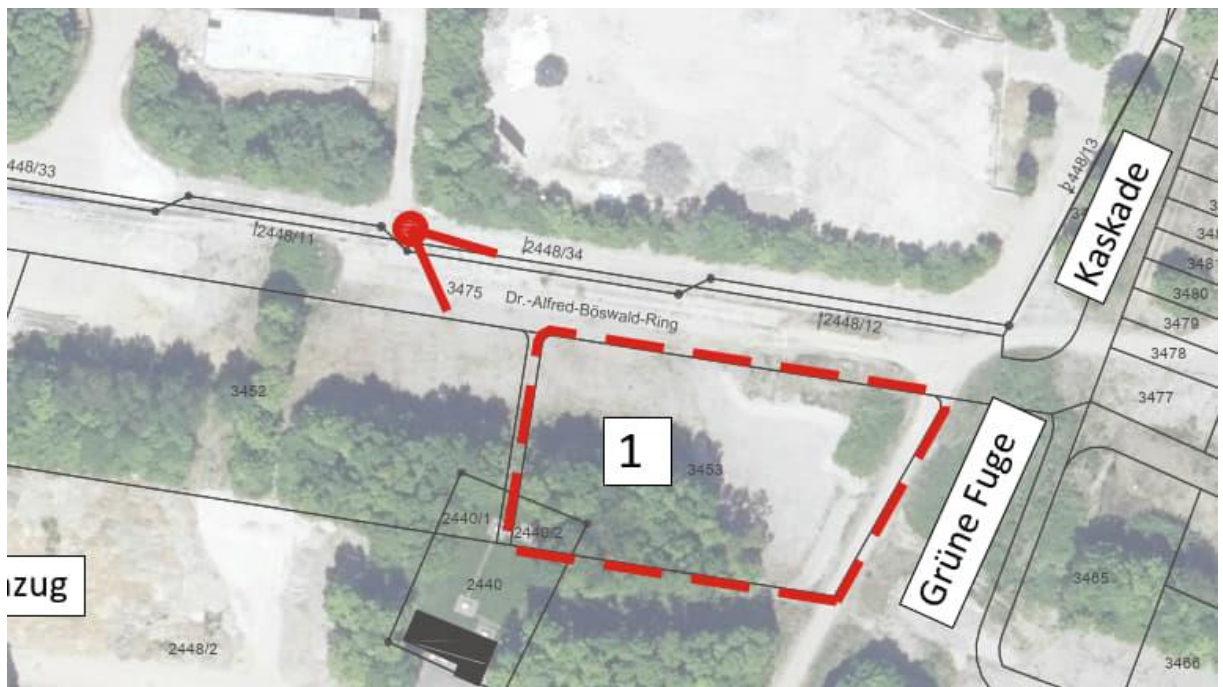


Abbildung 3: Standpunkt für Perspektive Panoramahäuser Grundstück Nr. 1

6 Beurteilungskriterien

Die Ausschreibung des Grundstücks erfolgt als Konzeptvergabe mit festgelegtem Grundstückspreis. Die Zuschlags- bzw. Wertungskriterien teilen sich in Mindestanforderungen (siehe Ziffer 4 Zulassungskriterien) und Auswahlkriterien auf. Die Stadt Donauwörth beabsichtigt gemäß den u.g. Kriterien eine Rangfolge der zugelassenen Bewerbungen zu beschließen und behält sich vor, bei einem Scheitern des Projekts nach Zuschlagserteilung einen nachrangig platzierten Bewerber auszuwählen oder das Grundstück neu auszuschreiben. Alle vergaberelevanten Qualitäten der Projektkonzepte werden zum Bestandteil der Grundstückskaufverträge.

Die Bewertungskommission wird ihr Urteil auf Grundlage der Qualität der Konzepte bilden und hierbei nachfolgenden Bewertungsrahmen zugrunde legen. Die Kriterien werden einzeln bewertet. Die Punktevergabe erfolgt dabei entsprechend der Rangfolge in den jeweiligen Kriterien (Zum Beispiel werden bei vier Angeboten dem besten Angebot je Kategorie vier Punkte zugesprochen, dem zweitbesten drei Punkte, usw.) und entsprechend der Gewichtung multipliziert. Folgende Konzeptkategorien werden beurteilt:

Architektur /Gestalt

Gewichtung 50 %

Der Architektur wird mit 50% ein hoher Stellenwert im Zuge der Konzeptvergabe beigemessen. Der Neubau soll durch nachhaltige Materialwahl und Konstruktion sowie eine ansprechende, qualitativ hochwertige Fassadengestaltung bestechen und in seiner Gestaltung zu einer positiven

Außenwirkung mit Identifikationspotential beitragen. Insofern sind die Vorgaben im Qualitätshandbuch zu berücksichtigen und werden wesentlicher Teil der Bewertung. Im Rahmen der Konzeptvergabe soll ein energetisch optimierter und zukunftsfähiger Entwurf entwickelt werden: Minimierung der Energieverluste durch die Kompaktheit der Baukörper sowie Optimierung der Baukörper (Fenster, Verglasungen, Kollektoren, etc.) und innovative Konzepte zum Einsatz erneuerbarer Energien werden erwartet. Auch soll die Klimaresilienz der Gebäude Beachtung finden (z.B. durch Dachbegrünung, Beschattungssysteme, Fassadenbegrünung). Die Energieeffizienz der Gebäude muss dabei mindestens die Vorgaben eines KfW-Effizienzhauses 55 oder besser erfüllen. Die Wärmeversorgung erfolgt über das Nahwärmenetz des Quartiers. Flachdächer sind zu begrünen.

Wohnraum und Funktionalität Gewichtung 30 %

Wohnungszuschnitte und Wohnungsangebot tragen zur nachhaltigen Qualität ebenso bei wie eine effiziente innere Organisation und Erschließung des Gebäudes unter Einbeziehung des/der Untergeschosse. Die Wohneinheiten sollen effizient angeordnet und zweckmäßig erschlossen sein. Es soll ein hohes Maß an Angebotsvielfalt erkennbar sein: Die Wohnungen sollen verschiedenartigen Lebensmodellen gerecht und in unterschiedlichen, kompakten und flexibel nutzbaren Grundrisstypen und Wohnungsgrößen ausdifferenziert werden. Die Erfüllung des vorgegebenen Stellplatzschlüssel ist nachzuweisen. Ergänzend können auch alternative Mobilitätskonzepte angeboten werden.

Freiflächengestaltung Gewichtung 20 %

Es wird eine qualitätvolle Freiraumgestaltung erwartet, die auch den Aspekt des attraktiven Wohnumfelds und eine spannende, innovative Verzahnung der Architektur mit den öffentlichen, halböffentlichen und privaten Freiräumen ermöglicht. Lösungen für die erforderlichen Nebenanlagen sollen verträglich eingebunden werden. Im Zuge einer resilienten Stadtentwicklung werden darüber hinaus Aussagen zur Verbesserung des Stadtklimas erwartet wie zum Beispiel Niederschlagswassermanagement oder Retention.

Die eingereichten Konzepte werden je Kriterium in eine Rangfolge gebracht. Die Gesamt- Rangfolge der Bewerbungen ergibt sich aus der Summe der Einzelbewertungen/Rangfolgen nach Gewichtung.

Zuschlagskriterien		
		Gewichtung
1.	Architektur und Gestalt Nachhaltige Bauweise, ökologische Materialwahl und Konstruktion Ansprechende, qualitativ hochwertige Fassadengestaltung Berücksichtigung der Vorgaben des Qualitätshandbuches Maßnahmen zur Klimaresilienz des Gebäudes Energetisch optimierter und zukunftsfähiger Entwurf (Kompaktheit / Optimierung der Baukörper, Sommerliche Verschattung Innovative Konzepte zum Einsatz erneuerbarer Energien Energiestandard mindestens KfW-Effizienzhaus 55 Hochwertige Dachbegrünung	50 %
2.	Wohnraum und Funktionalität Schlüssige Grundrissorganisation der Wohneinheiten Flexibilität der Wohnungstypologien Attraktive und effiziente innere Erschließung und Gestaltung des EG	30 %

	Bedarfsgerechte, gut nutzbare Organisation der Nebenflächen Barrierefreiheit- ggfs. über Mindestanforderungen der BayBO hinausgehende Angebote für mobilitätseingeschränkte Personengruppen Erfüllung Stellplatzschlüssel bzw. Nachweis Mobilitätskonzept	
3.	Freiflächengestaltung Qualität der Wohnumfeldes Begrünung / Bepflanzung / Dachbegrünung Anordnung und Gestaltung von Nebenanlagen	20 %
	Summe	100 %

7 Grundstückspreis

Für das zu vergebende Grundstück wird ein Festpreis in Höhe von 400,00 Euro/m² festgelegt. Dieser Kaufpreis ist verbindlich und nicht verhandelbar. Er umfasst die Kosten für den Grund und Boden, die Kosten für die Straßenerschließung, für den naturschutzrechtlichen Ausgleich sowie den Vorausleistungsbeitrag auf die Wasserversorgungs- und Entwässerungseinrichtung (Grundstücksfläche: gesamt, fiktive Geschossfläche ist ¼ der Grundstückfläche).

Erst nach Abschluss der Bebauung erfolgt die Feststellung der endgültigen Beitragsschuld für die Wasserversorgungs- und Entwässerungseinrichtung und eine Abrechnung durch die Stadtwerke Donauwörth. Hiernach eventuell anfallende Nachzahlungen hat der Käufer zu tragen. Im Übrigen trägt der Käufer alle weiteren Kosten wie Hausanschlusskosten für die funktionsgerechte und vollständige Erschließung des Kaufgegenstandes und des Bauvorhabens des Käufers insbesondere der inneren privaten Erschließung (inkl. Entwässerung, Wasserversorgung, Strom, Gas, Fernwärme und Telekommunikation etc.), unabhängig vom Zeitpunkt der Abrechnung durch den jeweiligen Erschließungsträger.

Der Kaufgegenstand wird mit einem Nahwärmenetz der Donau-Energie GmbH wärmeversorgt. Zusätzlich zum Kaufpreis ist ein Betrag in Höhe von 20,00 €/m² Grundstücksfläche an den Verkäufer zu entrichten. Der Betrag ist zusammen mit dem Kaufpreis fällig. Durch die Zahlung erwirbt der Käufer das Recht, sich an das durch die DonauEnergie GmbH im Alfred-Delp-Quartier betriebene Nahwärmenetz anzuschließen. Von der DonauEnergie GmbH für den Netzanschluss erhobene Baukostenzuschüsse (§ 9 AVBFernwärmeV) für den Kaufgegenstand sind damit abgegolten. Von diesen Kosten nicht erfasst sind die Kosten für den Hausanschluss (§ 10 AVBFernwärmeV). Diese werden dem Käufer direkt von der DonauEnergie GmbH in Rechnung gestellt.

Eine Anschlusspflicht zur Nahwärmenutzung besteht durch die Entrichtung der Anschlussgebühr jedoch nicht.

Die Vergabe erfolgt auf Basis der Qualität und Nachhaltigkeit der vorgelegten Planungskonzepte ohne weitere Berücksichtigung des Kaufpreises.

8 Termine

Veröffentlichung der Ausschreibung	13. Januar 2025
Schriftliche Rückfragen bis	07. Februar 2025
Kolloquium als Videokonferenz	Donnerstag, den 13. Februar 2025 um 10:00 Uhr
Abgabe der Arbeiten	11. April 2025
Bewertungsgremium	KW 22/23 2025

8.1 Rückfragen / Kolloquium

Das Plangebiet kann jederzeit besichtigt werden. Inhaltliche Rückfragen können nur schriftlich per E-Mail bis zum **07. Februar 2025** an die Verfahrensbetreuer (LARS consult, dorothea.holdau@lars-consult) gestellt werden mit dem Betreff: Rückfragen Grundstücksvergabe „Panoramahäuser im Alfred-Delp-Quartier“. Sie werden in Abstimmung mit dem Auftraggeber bzw. einem bevollmächtigten Vertreter schriftlich beantwortet und werden Teil der Ausschreibung.

Seitens des Auftraggebers ist ein **Kolloquium** am **13. Februar 2025** um **10:00 bis 12:00 Uhr** als Videokonferenz vorgesehen, bei dem die Fragen beantwortet und in einem Ergebnisprotokoll als Ergänzung zur Ausschreibung dokumentiert werden.

8.2 Abgabe der Planungskonzepte

Die Angebote inkl. aller erforderlicheren Unterlagen und Modell sind bis spätestens **11.04.2025, 16:00 Uhr**, einzureichen. Es gilt der Zeitpunkt des Eingangs beim Verfahrensbetreuer.

Abgabeort und Anschrift bei Zusendung durch Post oder Kurier:

LARS consult
Gesellschaft für Planung
und Projektentwicklung mbH
Bahnhofstraße 22
87700 Memmingen

Zur Wahrung der Anonymität ist als Absender die Anschrift des Empfängers einzusetzen. Die Arbeiten sind in verschlossenem Zustand, gekennzeichnet mit der **Kennzahl** und dem Vermerk „**Panoramahäuser Alfred-Delp-Quartier**“ einzureichen.

Als Zeitpunkt der Einlieferung gilt die auf der Empfangsbestätigung vermerkte Datums- und Zeitangabe, bzw. bei Postzustellung oder Zustellung durch Kurierdienst das Aufgabedatum des Poststempels bzw. des Einlieferungsscheines. Arbeiten, die nach dem Einlieferungstermin eintreffen oder beim Kurierdienst abgegeben wurden, werden zur Beurteilung zunächst nicht zugelassen. Die endgültige Entscheidung darüber trifft das Beurteilungsgremium. Die Bewerber sorgen dafür, dass der Nachweis über die rechtzeitige Einlieferung geführt wird. Einlieferungsscheine sind daher bis zum

Abschluss des Verfahrens aufzubewahren und auf Anforderung vorzulegen. Zur Wahrung der Anonymität ist bei der Zusendung durch Post oder anderen Transportunternehmen als Absender die Anschrift der Ausloberin zu verwenden.

9 Weiteres Verfahren

Innerhalb der Sitzung der Bewertungskommission wird eine Rangfolge der eingereichten Konzepte gebildet, entsprechend der Qualität der Arbeiten in Bezug auf die festgelegten Beurteilungskriterien.

Grundsätzlich ist beabsichtigt, das Grundstück an den erstrangigen Bewerber zu veräußern. Spätestens 10 Wochen nach Zuschlagserteilung ist ein Finanzierungskonzept mit Finanzierungszusage einer Bank vorzulegen.

Der Verkauf des Grundstücks erfolgt im angetroffenen Zustand. Das Kommunalunternehmen behält sich vor, das Grundstück nicht zu veräußern, das Verfahren zu ändern oder zu beenden, wenn dies aus wichtigen Gründen notwendig ist oder weniger als drei Beiträge eingehen. Ebenso möglich ist, nach Bewertung der Konzepte mit mehreren Bewerbern zu verhandeln oder zur weiteren Überarbeitung der Konzepte aufzufordern.

Zur Absicherung der Ziele des Auftraggebers wird im Kaufvertrag bzw. im begleitenden Vertrag eine Bauverpflichtung des Käufers aufgenommen, in der dieser sich verpflichtet das Vorhaben nach den in der Ausschreibung genannten bzw. mit dem Kommunalunternehmen ausgehandelten Bedingungen zu realisieren.

Der Kaufvertrag soll unverzüglich, spätestens jedoch sechs Monate nach Abschluss des Bewerbungsverfahrens geschlossen werden. Das Baugesuch ist anschließend unverzüglich, spätestens jedoch 12 Monate nach Kaufvertragsunterzeichnung einzureichen. Als Zeitraum von Erwerb bis Fertigstellung mindestens Rohbau **des ersten Gebäudes mit maximal 30 Wohnungen** wird eine Frist von vier Jahren nach Kaufvertragsunterzeichnung vereinbart. **Das zweite Gebäude mit weiteren maximal 30 Wohnungen muss innerhalb von insgesamt 7 Jahren nach Kaufvertragsunterzeichnung mindestens im Rohbau errichtet werden.** (Als Rohbau gilt ein Gebäude, dessen äußere Kontur sowie Dachkonstruktion inkl. Abdichtung fertiggestellt ist und sich für Wohnzwecke eignet).

10 Allgemeine Vertragskonditionen

Das Kommunalunternehmen behält sich vor, das Grundstück nicht zu veräußern, das Verfahren zu ändern oder zu beenden, wenn dies aus wichtigen Gründen notwendig ist oder weniger als drei Beiträge eingehen.

Das Kommunalunternehmen KU plant das Areal an den im Verfahren ausgewählten Bieter zu veräußern. Der Verkauf des Grundstücks erfolgt im angetroffenen Zustand. Der im Verfahren ausgewählte Bieter trägt die Kosten für die im weiteren Verfahren zu erstellenden Gutachten und Planungen. Die Grunderwerbsnebenkosten sind vom Käufer zu übernehmen.

Es besteht kein Rücktrittsrecht für den Käufer. Ist der Käufer mit der Zahlung des Kaufpreises oder eines Teiles davon für mehr als 30 Kalendertage in Verzug, ist der Verkäufer nach vorherigem fruchtlosem Ablauf einer angemessenen Nachfrist zum Rücktritt vom Grundstückskaufvertrag berechtigt. Zudem werden Rücktrittsrechte für den Fall vorgesehen, dass der entsprechende Entwurf nach Überlassung des Grundstücks nicht zur Ausführung gelangt.

Der Erwerber hat auf dem Kaufgrundbesitz gemäß den Festsetzungen des genehmigten Bebauungsplanes für das Baugebiet „Alfred-Delp-Quartier, 1. BA“ **das erst Gebäude mit bis zu 30 Wohnungen** innerhalb von vier Jahren, gerechnet ab dem Tag der notariellen Beurkundung, wenigstens im Rohbau zu erstellen. **Das zweite Gebäude mit weiteren maximal 30 Wohnungen muss innerhalb von insgesamt 7 Jahren nach Kaufvertragsunterzeichnung mindestens im Rohbau errichtet werden.** (Als Rohbau gilt ein Gebäude, dessen äußere Kontur sowie Dachkonstruktion inkl. Abdichtung fertiggestellt ist und sich für Wohnzwecke eignet).

Eine Weiterveräußerung des Grundstücks vor erstmaliger Baufertigstellung ist ohne die Zustimmung des KU nicht zulässig. Die Grunderwerbsnebenkosten sind vom Käufer zu übernehmen.

11 Eigentum, Urheberrechte, Nutzung

Die eingereichten Pläne und weitere Unterlagen zu den Konzepten werden Eigentum des Auftraggebers. Die Urheberrechte bleiben beim Verfasser. Die eingereichten Konzepte dienen ausschließlich der Grundstücksvergabe und der Umsetzung des Bauprojektes.

12 Bekanntmachung des Ergebnisses

Das Protokoll der Sitzung der Bewertungskommission wird nach Freigabe durch die Ausloberin unverzüglich an alle Teilnehmer versandt. Nach Möglichkeit werden die Teilnehmer vorab, im Anschluss an die Sitzung der Bewertungskommission, über das Ergebnis informiert.

13 Datenschutz

Jede/r Teilnehmer/in, Sachverständige/r, Vorprüfer/in und Auftragnehmer/in willigt durch seine/ihre Beteiligung bzw. Mitwirken am Verfahren ein, dass seine/ihre Personen bezogenen Daten im Zusammenhang mit dem Verfahren beim verfahrensbetreuenden Büro in Form einer Datenbank geführt werden. Diese Einwilligung der TeilnehmerIn wird mit Abgabe der Verfassererklärung bestätigt, in der Name, Anschrift, Telefon, Mailadresse, Kammermitgliedschaft und Berufsbezeichnung eingetragen werden. Nach Abschluss des Verfahrens können auf Wunsch diese Daten gelöscht werden (durch formlose schriftliche Mitteilung).

14 Haftungsausschluss

Die bereitgestellten Informationen in der Auslobung und den zugehörigen Anlagen wurden durch Verfahrensbetreuung und Ausloberin sorgfältig recherchiert und geprüft. Jedoch wird keine Haftung, Garantie oder Gewähr dafür übernommen, dass alle Angaben vollständig, richtig und in letzter Aktualität zur Verfügung gestellt worden sind. Weder die Auslobung, noch die verfahrensspezifischen Anlagen dürfen ganz oder auszugsweise ohne die vorherige ausdrückliche Genehmigung des Auslobers außerhalb des Verfahrens genutzt oder an Dritte verteilt oder übermittelt oder diesen auf anderem Wege zugänglich gemacht werden.

Die Teilnehmer haben sich unmittelbar nach Erhalt der Verfahrensunterlagen über deren Vollständigkeit zu versichern. Enthalten die Verfahrensunterlagen nach Auffassung des Interessenten Unvollständigkeiten oder Unklarheiten, so hat der Interessent die Stadt Donauwörth unverzüglich, spätestens jedoch bis zum Ablauf der Abgabefrist, darauf hinzuweisen.

B PROJEKTDESCREIBUNG

1 Ausgangslage

Die Stadt Donauwörth entwickelt auf der militärischen Konversionsfläche der ehemaligen Alfred-Delp-Kaserne einen innovativen, nachhaltigen Wohnstandort als Ergänzung des Wohnungsangebotes der Parkstadt und strebt eine Verbesserung und Ergänzung der wohnungsbezogenen sozialen Infrastruktur sowie des Freizeit- und Naherholungsangebots an. Nach Verabschiedung eines städtebaulichen Rahmenplanes werden derzeit Bebauungspläne in mehreren Bauabschnitten aufgestellt und das Quartier abschnittsweise erschlossen.



2 Allgemeine Angaben zum Bestand und Plangebiet

2.1 Die Große Kreisstadt Donauwörth

Die Große Kreisstadt Donauwörth liegt im bayerischen Schwaben, malerisch am Zusammenfluss von Donau und Wörnitz. Sie befindet sich im Landkreis Donau-Ries, etwa 45 Kilometer nördlich von

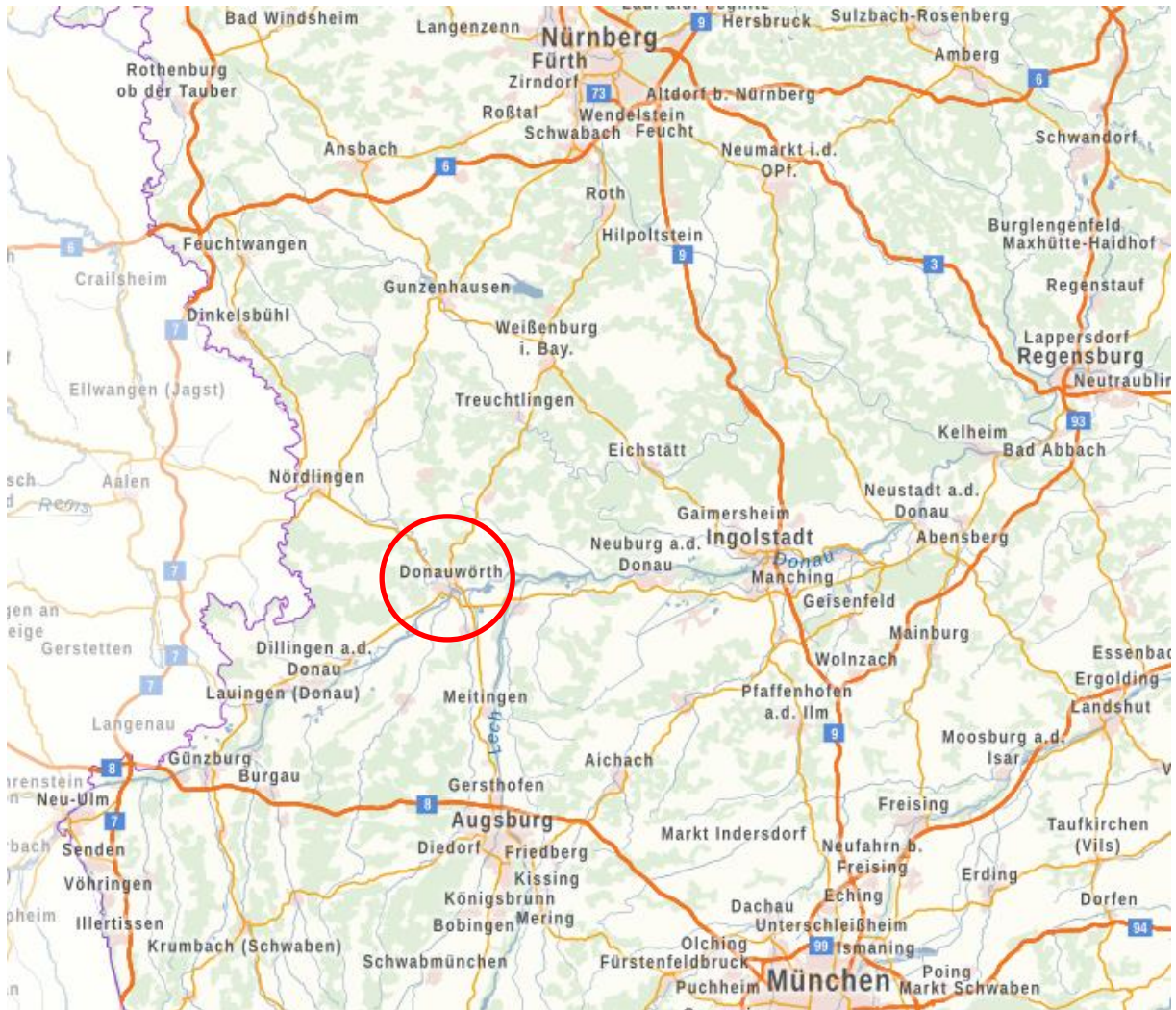


Abbildung 5: Donauwörth Lage im Großraum

Augsburg und 100 Kilometer westlich von München. Verkehrstechnisch ist Donauwörth durch die Bundesstraßen B2 und B16 gut angebunden, die A8 ist in 30 Minuten erreichbar, und die Stadt hat eine Anbindung an das ICE-Netz durch den Donauwörther Bahnhof.

Mit einer Einwohnerzahl von rund 20.000 (Stand Mitte 2023) spielt Donauwörth eine zentrale Rolle als Mittelzentrum in der Region. Die Stadt ist bekannt für ihre gut erhaltene Altstadt, die von prächtigen Patrizierhäusern und historischen Bauwerken geprägt ist. Die Reichsstraße, die als eine der schönsten Straßen Süddeutschlands gilt, lädt mit ihren Cafés, Geschäften und kulturellen Einrichtungen zum Verweilen ein.

Donauwörth ist nicht nur ein touristisches Highlight, sondern auch ein wichtiger Wirtschaftsstandort. Die Stadt hat eine vielfältige Wirtschaftsstruktur mit einem ausgewogenen Mix aus Handwerk, Dienstleistungssektor und Industrie. Besonders bedeutend ist die Luftfahrtindustrie, vertreten durch die Airbus Helicopters, die am Standort Donauwörth ihren größten Produktions- und Entwicklungsstandort in Deutschland unterhält. Dieses Unternehmen sorgt für zahlreiche Arbeitsplätze und ist ein zentraler Motor der wirtschaftlichen Entwicklung der Stadt.

Bildung und Kultur spielen in Donauwörth eine wichtige Rolle. Neben mehreren Grund- und weiterführenden Schulen gibt es hier auch ein breites Angebot an kulturellen Veranstaltungen und Einrichtungen, darunter Museen, Theater und ein reichhaltiges Vereinsleben. Die Stadt bemüht sich um eine kontinuierliche Stadtentwicklung, die den historischen Charme mit modernen Anforderungen verknüpft. Besonderes Augenmerk wird auf den Erhalt und die behutsame Sanierung der Altstadt gelegt, was Donauwörth zu einem beliebten Wohnort mit hoher Lebensqualität macht.

Donauwörth verfügt über eine ausgewogene Einzelhandelssituation. Mit verschiedenen Fachgeschäften, Einkaufszentren und dem Wochenmarkt ist die Stadt ein attraktives Einkaufsziel für die Bewohner der umliegenden Gemeinden. Der städtische Einzelhandel profitiert dabei auch von der touristischen Attraktivität der Stadt, insbesondere durch Besucher der Romantischen Straße, die durch Donauwörth führt.

Wegen der hohen Dichte im inneren Siedlungsgebiet der Stadt und der geringen Erweiterungsmöglichkeiten entstand nach dem Zweiten Weltkrieg ein weiterer Siedlungsteil auf dem Rücken der Jura Höhe („Schellenberg“), die Parkstadt. Sie erstreckt sich in Nord-Süd-Richtung und ist etwa 500 m breit und über 2 km lang. Südöstlich an die Parkstadt schließt das Areal des neuen Quartiers an, das an die am Südhang des Schellenberges liegende Siedlung an der Dr.-Loeffellad-Straße angrenzt.

2.2 Lage und Umgebung

Das neue Wohnquartier oberhalb der Altstadt Donauwörths liegt exponiert auf dem Schellenberg (durchschnittliche Höhe ca. 485,00 m NN) mit weitem Blick in die umgebende Landschaft. Durch die Vorgängernutzung als Kasernengelände ist das Gelände vorstrukturiert durch deutliche Terrassierungen sowie durch teilweise dichte Gehölzstrukturen und markante Einzelbäume. Die Einrichtungen der ehemaligen Alfred-Delp-Kaserne wurden mittlerweile komplett geräumt.

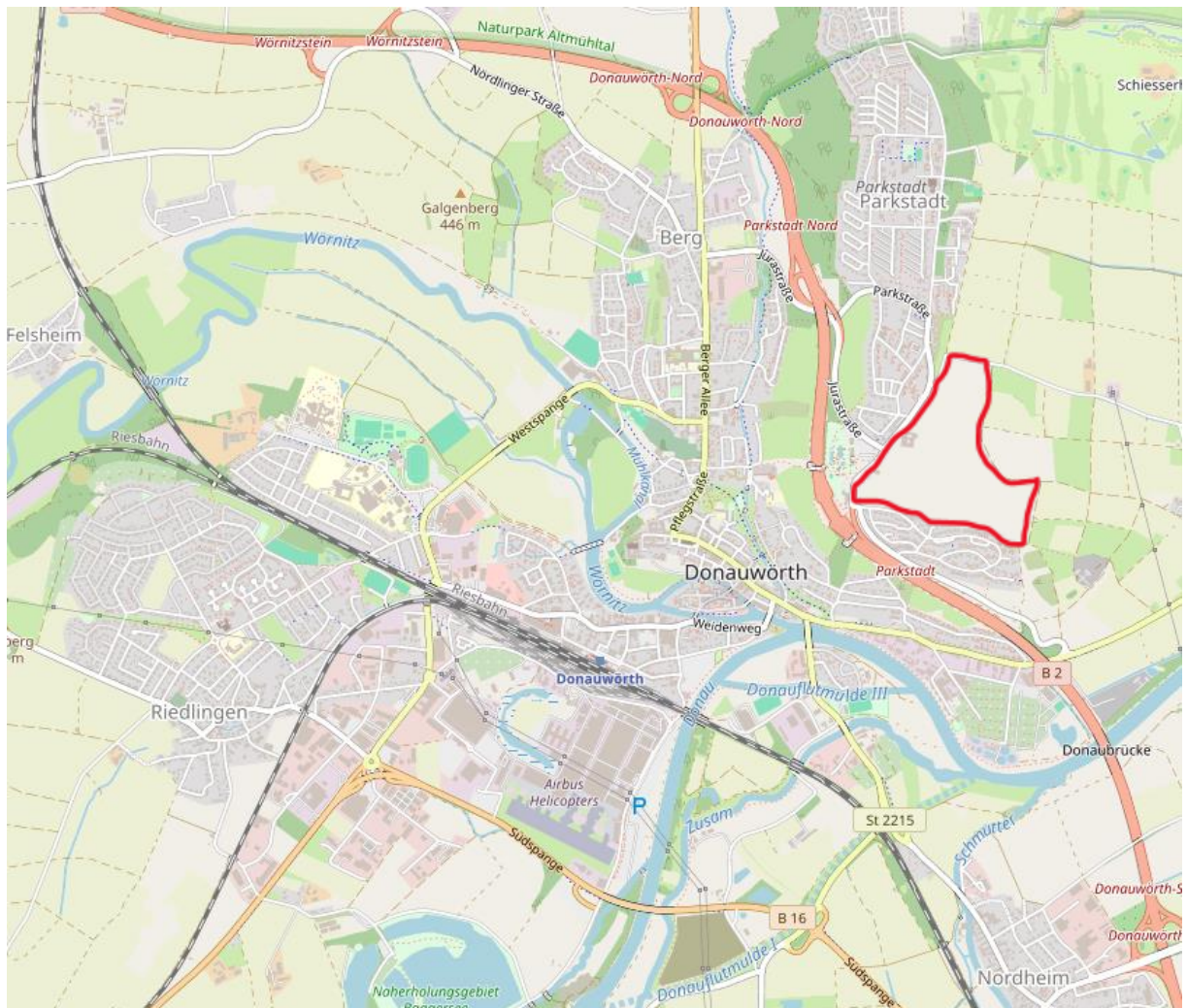


Abbildung 6: TK_Stadtgebiet-Donauwörth mit dem neuen Alfred-Delp-Quartiers (rot)

2.3 Erschließung

Die Haupteerschließung des Quartiers erfolgt in nord-südlicher Richtung über die Sternschanzenstraße. Von dieser aus werden die Stich-, bzw. Ringerschließungsstraßen in das Quartier geführt. Diese Erschließungsstraßen sind in verschiedener Wertigkeit und Ausprägung, von Wohnstraßen über Fußgängerbereiche mit oder ohne Stellplätze, ausgebildet.

Der Dr.-Alfred-Böswald-Ring, der beidseitig Längsparkplätze aufweist, erschließt von der Sternschanzenstraße ringförmig das Quartier beginnend am südlichen Quartierseingang. Im nord-östlichen und süd-westlichen Bereich des Dr.- Alfred- Böswald-Rings sind jeweils eine Bushaltestelle geplant, um eine zentrale ÖPNV-Anbindung zu gewährleisten.

Das Straßennetz wird ergänzt durch ein verbindlich festgesetztes öffentliches Wegenetz für Radfahrer, Fußgänger oder als Pflwegeweg in den Grünanlagen o.ä. Dabei wurde auf gute Anbindung der Freizeiteinrichtungen (Sportanlagen und Jugendtreff im Norden, Freibad etc.) und auf ein durchgehendes

Wegenetz geachtet, das die einzelnen Wohnblöcke verknüpft und eine Durchlässigkeit in die bestehenden Wohngebiete sowie die Umgebung erlaubt.

2.4 Denkmalschutz

Auf dem Schellenberg befanden sich umfangreiche Befestigungsanlagen, die als Bodendenkmal kartiert und geschützt sind.



Abbildung 7: Darstellung Bodendenkmal und historische Ansicht Sternschanzen (Auszug aus städtebaulichem Rahmenplan MORPHO-LOGIC Lex Kerfers)



Abbildung 8: Luftbild mit Darstellung des Bodendenkmals (Denkmalatlas Bayern)

Die sog. Sternschanze wurde während des Schmalkaldischen Krieges angelegt. Das bedeutendste Ereignis an dieser Stelle war jedoch die „Schlacht am Schellenberg“, die am 2. Juli 1704 während des Spanischen Erbfolgekrieges zwischen bayerischen und französischen Truppen und den letztlich siegreichen alliierten Truppen der Engländer und der Kaiserlichen Soldaten ausgetragen wurde.

Von den ehemals sternförmigen Schanzen sind in manchen Bereichen nur noch Teile des Walls und der Gräben zu erkennen. Am südwestlichen Rand des Quartiers zeigen sich diese derzeit als topographisch bewegtes Gelände mit z.T. wertvollem Baumbestand. Die historische Anlage wird von der Sternschanzenstraße durchschnitten. Mit dem Bau der Kaserne in den 1950-iger Jahren wurde das Gelände stark verändert, so dass von der ehemaligen Wallanlage im Kasernengelände nichts mehr wahrnehmbar ist.

2.5 Baurechtliche Rahmenbedingungen

Aufbauend auf dem städtebaulichen Rahmenplan zum neuen Alfred-Delp-Quartier und dem Qualitätshandbuch wurden die Bebauungspläne „Alfred-Delp-Quartier 1. BA“, „Alfred-Delp-Quartier Erweiterung 1. BA“, „Alfred-Delp-Quartier 2. BA“ und „Vorhabenbezogener Bebauungsplan - Generationenquartier Nord“ erarbeitet. Rechtskraft erlangt haben mittlerweile die beiden Bebauungspläne für den 1. Bauabschnitt, die weiteren liegen als Entwürfe vor.

Detaillierte Angaben zu den Festsetzungen des bereits rechtskräftigen Bebauungsplans für den ersten Bauabschnitt, die das Grundstück betreffen, finden sich unter Ziffer 4.1.

2.6 Vorliegende Planungen / Qualitätshandbuch

Aus dem von der Großen Kreisstadt Donauwörth 2018 ausgelobten Realisierungswettbewerb als Teil der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme ging das Konzept von MORPHO-LOGIC - Architektur und Stadtplanung in Zusammenarbeit mit Lex-Kerfers Landschaftsarchitekten hervor. Darauf aufbauend wurde 2019 einen städtebaulichen Rahmenplan erstellt (siehe Abbildung 2), der Flächen für Einzelhäuser, für Mehrfamilienhäuser und Geschoßwohnungsbau als auch für Sondernutzungen und Dienstleistungen vorsieht, die durch großzügige private und öffentliche Grünflächen gegliedert werden.

Um ein geschlossenes Erscheinungsbild im Quartier zu gewährleisten, wurde für das gesamte Quartier auf Basis des Rahmenplanes ein Qualitätshandbuch (siehe Anlage) erstellt, das eine wichtige Orientierungshilfe für die weitere Planung darstellt. Mit seiner Hilfe soll trotz eigenständiger Entwurfsansätze in den einzelnen Bereichen eine verbindende Klammer entstehen, die dem Quartier ein stimmiges Gesamtbild verleiht. Für die verschiedenen im Quartier vorgesehenen Typologien werden Gestaltungsvorschläge formuliert, die den zukünftigen Bauherren Leitlinie für die Planung der individuellen Projekte sein soll.

Die Panoramahäuser werden auf Grund ihrer weithin sichtbaren Lage das Quartier prägen und sollen daher besondere Gestaltqualität aufweisen. Das Qualitätshandbuch führt dazu aus, wie unter anderem Gebäudehüllen, Fassadengliederung, Farbgestaltung, Materialität, Dächer, Balkone und Loggien gestaltet werden sollten, um die städtebaulichen und gestalterischen Ziele zu erreichen.

2.7 Baugrund und Altlasten

Der geologische Aufbau des Schellenberges wird durch die sog. Riestrümmernmassen der Bunten Breccie bestimmt. Hierbei handelt es sich um die chaotischen gemischten Auswurfmassen aller früher im Bereich Nördlinger Ries anstehenden Schichten der mesozoischen Schichtfolge von der Trias bis zum Jura, welche durch den Einschlag des Riesmeteoriten vor ca. 15 Millionen Jahren ausgeworfen und im Umfeld wild angelagert wurden. Die Riestrümmernmassen ruhen auf einer Basis von anstehenden Kalksteinen des Weißjura bzw. hierauf noch transgredierte Resten der Oberen Meeres- bzw. Süßwassermolasse. Die Mächtigkeit der Bunten Breccie beträgt bis zu ca. 80-90 cm. Eiszeitlich wurde der Schellenberg mit Löss eingedeckt. Der Löss unterlag entsprechend der natürlichen Verwitterung der Umbildung zu Lösslehm.

Die weithin mittel bis ausgeprägt plastischen Eigenschaften der Bunten Breccie stellen für eine spätere Bebauung einen bautechnisch stark zu beachtenden Aspekt dar. Die Böden unterliegen bei Wasserentzug sehr weitreichenden Schrumpfvorgängen und verlieren mit Verlust von Porenwasser teilweise massiv an Volumen. Auf Grund der je nach Lage unterschiedlichen Baugrundverhältnisse ist vor Konkretisierung der Objektplanung ein spezifisches Baugrundgutachten erforderlich.

Als Information für die vorliegende Auslobung wurde vom BPI – Baustoffprüfinstitut ein Baugrundgutachten, Stand 06.11.2024 für das zu veräußernde Grundstück erstellt (Siehe Anlage).

Die in der Vergangenheit in auffallender Art und Weise aufgetretenen Gebäudeschäden, Wasserrohrbrüche und Setzungen sind auf uneinheitliche Bewegungen in verschiedenen Tiefen und Richtungen zurückzuführen. Für Baumaßnahmen wird daher empfohlen, die nachgewiesenen Bewegungsabläufe zu berücksichtigen.

Bei der Flächenentwässerung sind zur Vermeidung von Setzungen nach dem Aufweichen der bindigen Böden gezielte Ableitungen von Regen- und Oberflächenwasser über die Regenwasserkanalisation erforderlich.

Grundwasser

Die hydrogeologische Situation im Plangebiet ist sehr komplex und kann örtlich unterschiedlich sein. Zum Teil ist mit lehmigen, wasserstauenden Untergrundverhältnissen zu rechnen, andererseits ist bekannt, dass auch wasserführende, sandige, kiesige Schichten oder Festgestein auftreten können. In Hanglagen um den Schellenberg sind Hangrutschungen bekannt. Der Baugrund sollte stets vorerkundet werden, um Setzungsschäden etc. zu vermeiden. Bei der Errichtung von Hausdrainagen ist darauf zu achten, dass diese nicht an den Schmutz-/Mischwasserkanal angeschlossen werden. Eine Einleitung von Grundwasser in den öffentlichen Schmutz-/Mischwasserkanal ist nicht statthaft. Es wird auf die Gefahr hingewiesen, dass z.B. bei Unterkellerung oder Tiefgaragen örtlich und zeitweise wasserführende Grundwasserleiter angeschnitten werden können. Der Flurabstand des Grundwasserspiegels beträgt vermutlich ca. 80-100 m.

Altlasten

Im Bereich des Alfred-Delp-Quartiers sind keine Grundstücksflächen im Altlasten-Kataster gem. Art. 3 Bayer. Bodenschutzgesetz (BayBodSchG) aufgeführt, für die ein Verdacht auf Altlasten oder schädliche Bodenverunreinigung besteht. Im Zuge des Rückbaus der Kaserne wurden überdies alle bisher bekannten Altablagerungen, Altstandorte und Altlasten sachgerecht entfernt und bodenschutzrechtlich abschließend bearbeitet.

Laut eines Berichts zur Rekonstruktion der Bodenkämpfe im April 1945 im Bereich des Bundeswehrstandortes bei Donauwörth und der sich daraus ableitenden Kampfmittelbelastungssituation auf Basis einer Recherche im National Archive (NARA), Washington D.C. vom 21.10.2012 ist festgestellt worden, dass sich nach derzeitigem Kenntnissstand der Kampfmittelverdacht für die ehem. Bundeswehrliegenschaften nicht bestätigt hat.

2.8 Niederschlagswasserbeseitigung

Bei der Bunten Breccie handelt es sich daher um einen Grundwassernichtleiter (Aquitarde) mit Durchlässigkeit $K < 10^{-7} \text{ m/s}$. Die Böden sind damit als undurchlässig zu bezeichnen und daher ist eine Versickerung von Dachflächenwasser und nicht schädlichen verunreinigten Niederschlags- und Oberflächenwasser im Baufeld nicht möglich. Anfallende Niederschlagswasser muss daher auf den

Baugrundstücken und anderen versiegelter Flächen gesammelt und, sofern es nicht genutzt wird, gedrosselt in die öffentliche Regenwasserkanalisation abgeleitet werden.

2.9 Starkregenmanagement

Im Zuge der Erschließungsplanung des Areals wird eine geregelte Abführung des Niederschlagswassers bei Starkregenereignissen über die öffentlichen Erschließungsflächen vorgesehen. Dazu wurde durch das Büro Arnold Consult eine Starkregenanalyse für das Gebiet des ehemaligen Kasernenstandorts sowie die unmittelbar daran angrenzenden Gebiete, die von Abflüssen aus dem Gebiet betroffen sind, durchgeführt. Daraus resultierend wurden Fließgeschwindigkeiten- und Wassertiefenkarten ermittelt, die je nach Regendauer und Regenintensität die sich ergebenden Gefahrenpunkte aufzeigen (siehe Anlage 10 Starkregenmanagement).

Durch die geplante Bebauung und veränderte Oberflächengestaltung innerhalb des Plangebietes kommt es gegenüber dem Ist-Zustand zu veränderten Fließwegen und zu einer Verlagerung von Rückhalteräumen. Vorgesehen ist, das Oberflächenwasser bei Starkregenereignissen im Neubaugebiet durch die Lenkung in Abflussbahnen auf den neuen Straßen und Wegen abzuleiten. Zum Schutz der Gebäude sind daher Abflussmulden und kleine Erddämme erforderlich.

Die gegebenenfalls auftretenden Wassermengen müssen insgesamt so gelenkt werden, dass sie aus dem Kernbereich des Quartiers über die westlich angrenzenden Straßen Sternschanzenstraße und Schellenbergstraße abfließen können. (siehe Anlage 10, Starkregenmanagement, Karte -Vorbeugende Maßnahmen- Maßnahme M29 und Karte -Strömungsintensivität-)

Für den 2. BA soll im Bereich des ehemaligen Exerzierplatzes eine Flutmulde morphologisch ausgebildet und in die Gestaltung der Grünen Mitte einbezogen werden.

2.10 Energiekonzept

Für das Neubaugebiet Alfred-Delp-Quartier ist der Aufbau eines Nahwärmenetzes durch die DonauEnergie GmbH (eine Kooperation der Stadt Donauwörth mit energie schwaben) mit einem innovativen, regenerativen Energiekonzept vorgesehen. Die Wärmeerzeugung basiert auf mehreren Säulen:

- Die Grundlast wird durch Biowärme aus einer nahe gelegenen Biogasanlage sichergestellt - mit hocheffizienter Kraft-Wärme-Kopplung wird nahezu CO₂-neutral erneuerbare Wärme und Strom erzeugt.
- Ein Hackschnitzelkessel stellt darüberhinausgehenden Wärmebedarf sicher. Die Hackschnitzel stammen zum großen Teil aus Donauwörth und Waldrestholz aus der Umgebung.
- Für Wartungsarbeiten- oder Wärmespitzen an besonders kalten Tagen wird ein Gaskessel zur Wärmeversorgung vorgehalten.

Die Wärmeversorgung im Alfred-Delp-Quartier ist mit diesem Konzept mehrfach abgesichert und nahezu CO₂-neutral. Mit über 65% erneuerbarer Wärme erfüllt sie alle gesetzlichen Anforderungen. Sollten sich diese ändern, wird die DonauEnergie GmbH auch künftig sicherherstellen, dass im

Betrieb alle Auflagen eingehalten werden. Mit der hocheffizienten Wärmeerzeugung wird im Quartier ein Primärenergiefaktor von circa 0,2 erreicht. Damit haben Bauherren die Möglichkeit, attraktive Fördermöglichkeiten für Ihre Wohngebäude zu nutzen.

Für das ausgeschriebene Grundstück sind bereits Wärmeleitungen und Anschlussmöglichkeiten im Rahmen der Erschließungsarbeiten verlegt worden. Der Grundstückserwerber kann das Nahwärmenetz in Anspruch nehmen – siehe Teil A Ziffer 7 Grundstückspreis.

2.11 Ver- und Entsorgung

An der Sternschanzenstraße wurde als Ersatz für einen früheren Wasser-Hochbehälter ein neuer Hochbehälter errichtet, der das neue Quartier vollständig versorgen kann.

Das Baugebiet wird im Trennsystem entwässert, Kanalnetz und Kläranlage sind ausreichend leistungsfähig.

Die Wärmeversorgung erfolgt durch das quartierseigene Nahwärmenetz (siehe Energieversorgung Ziffer 2.10).

Die Hausanschlüsse wurden vom Dr.- Alfred-Böswald-Ring aus im Zuge der Erschließung bis hinter die Grenze des Baugrundstücks verlegt. Es gelten die jeweiligen Bedingungen der Versorgungsträger.

3 Angaben zum Grundstück

3.1 Vorgaben des Bebauungsplans

Die Baufelder für die Panoramahäuser (1. Baufeld) sind im BPlan „Alfred-Delp-Quartier, 1. BA“ als WA „allgemeines Wohngebiet“ (§ 4 BauNVO) festgesetzt.

Die festgesetzte GRZ mit 0,35 stellt einen niedrigen Wert für das Alfred-Delp-Quartier dar und nutzt die Obergrenzen der BauNVO mit 0,4 nicht aus. Die städtebauliche Dichte findet sich in der Höhenentwicklung mit alternierend IV oder VI Vollgeschossen und korrelierender Wandhöhe von max. 13,5 m bzw. 19,5 m wieder. Die vergleichsweise hohen Panoramahäuser erhalten demzufolge einen großzügigen Grundstücksfreiflächenanteil, der für eine Vernetzung mit der öffentlichen Grünflächen nach Süden sorgt. Grünflächen nach Süden sorgt.

Die GFZ wird mit 1,6 festgesetzt und spiegelt die vorgesehene Höhenentwicklung wider. Damit wird die gem. § 17 Abs. 1 BauNVO vorgegebene Orientierungswert der GFZ in Allgemeinen Wohngebieten von 1,2 aus städtebaulichen Gründen überschritten, um größere Typologien mit höheren Punktbauten ausbilden zu können, welche eine neue Stadtkulisse ausbilden.

Zur Sicherung des städtebaulichen Erscheinungsbildes sowie der Funktionsfähigkeit der Infrastruktur, wird im WA 1.1 & 1.2, den Panoramahäusern je Gebäude maximal 30 Wohneinheiten zugelassen.

Aufgrund der Hanglage und der vorgegebenen Mindest-Höhenlage des Erdgeschoss-Rohfußbodens (OK RFB) ist bei den Panoramahäusern die Ausbildung eines sog. Hanggeschosses im Untergeschoss möglich. Das Hanggeschoss darf auch als Vollgeschoss ausgebildet werden.

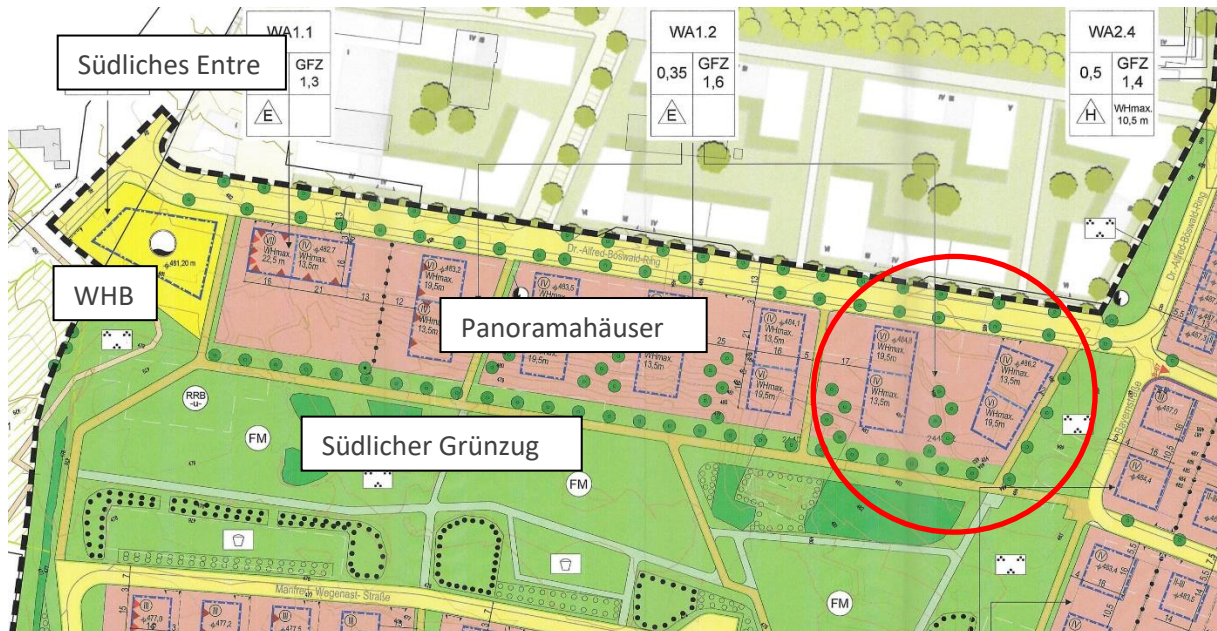


Abbildung 9: Ausschnitt aus BPlan "Alfred-Delp-Quartier, 1. BA", roter Ring: ausgeschriebenes Bau Feld

Zu beachten sind dabei die Vorgaben zu Geländeänderungen und Stützmauern (Festsetzung Nr. 14.2) und die Hinweise zum Schutz gegen wild abfließendes Wasser (Hinweis Nr. 8). Sofern im Hanggeschoss Aufenthaltsräume untergebracht werden, ist hier besonders auf einen angemessenen Schutz vor ggf. eindringendem Wasser zu achten. Die Höhenlage des Erdgeschoss-Rohfußbodens (OK RFB) ist als Mindesthöhe in Meter über Normalhöhennull (m ü. NHN) für jeden Bauraum differenziert vorgegeben. Die Vorgabe berücksichtigt die Deckenhöhen der vorliegende Straßenplanung (HPC, vom 27.04.2022) und die Maßnahmenempfehlungen aus dem Starkregenmanagement. Um den Eintritt von wild abfließendem Niederschlagswasser zu verhindern, liegt die angegebene Mindesthöhe zumeist ca. 10 bis 20 cm über dem Straßenniveau (höchster Punkt vor dem Grundstück an der hinteren Gehwegkante). Damit kann in der Vorzone mit einer Neigung von 3 - 5 % ein hindernisfreier Zugang errichtet werden. Allgemein ist eine um + 0,30 m höhere Lage des OK RFB zulässig.

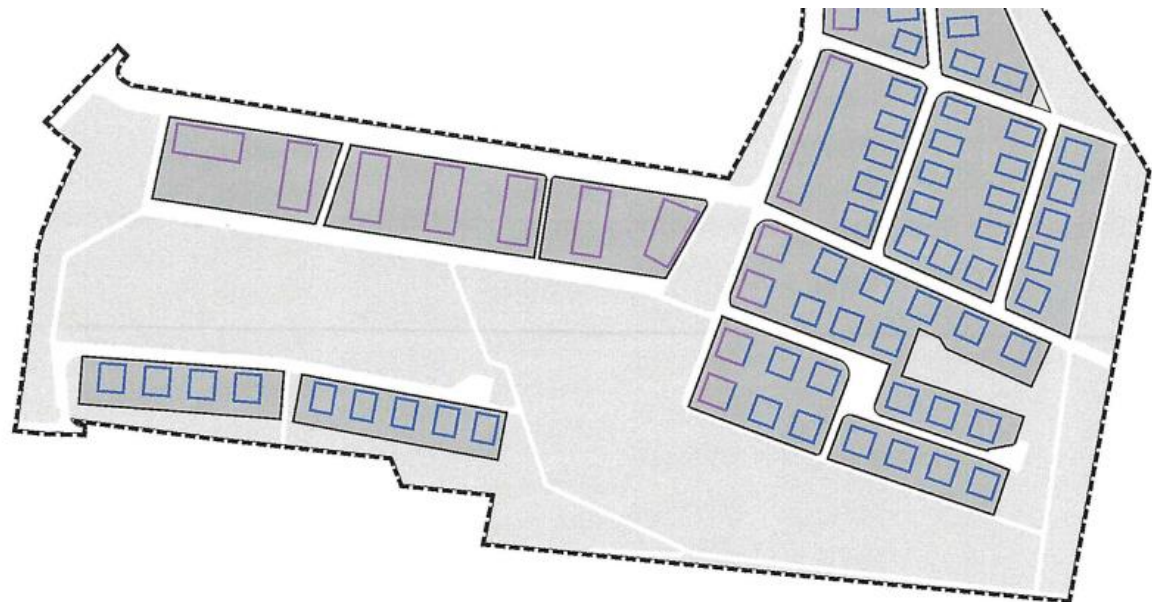
Zur Unterbringung der erforderlichen Stellplätze gemäß geltender städtischer Stellplatzsatzung ist vorgegeben, dass 80% der Stellplätze in Tiefgaragen unterzubringen sind. Dies dient zur Entlastung der Grundstücksfreiflächen, die den Bewohnern als Aufenthalts- und Freizeitflächen zur Verfügung stehen sowie zur Durchgrünung des Baugebiets beitragen sollen. Die GRZ von 0,35 darf deshalb abweichend von den Regelungen des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO für bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird (Tiefgaragen), bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden. Damit können die Stellplätze nach überschlägiger Ermittlung weitestgehend in einer Tiefgarage, die je nach Topographie des Geländes als Splittlevel-Tiefgarage dem Hang folgt, untergebracht werden.

Für die Panoramahäuser wurde der Begründung des Bebauungsplans ein Beiplan beigefügt, der eine flächensparende und kompakte Lösung für die Tiefgaragen mit nur zwei Einfahrtsbereichen konzipiert. Festsetzungen wurden dazu nicht getroffen, um eine flexible Zuordnung der Tiefgaragen zu den Gebäuden zu ermöglichen. Die beiden ersten Gebäude auf dem zu veräußernden Grundstück müssen jedoch eine gemeinsame Tiefgarage aufweisen.

Die Baugrenzen sind relativ eng gefasst, um die in der Rahmenplanung vorgegebene Bebauung und die Abstände der Baukörper untereinander zu sichern.

Um die Fassung des Straßenraums entlang der Haupteerschließungsachsen und eine urbane Gestaltung der Gebäude zu erwirken, wird an bestimmten Fassaden das Vortreten von Gebäudeteilen vor die festgesetzte Baugrenze untersagt.

Die einzelnen Fassaden sind im Beiplan „Loggien & Balkone“ (Siehe Abbildung 9) gekennzeichnet und betreffen alle 4 Fassaden der Panoramahäuser.



Fassaden, an denen als private Freibereiche nur in den Baukörper einbezogene Loggien und Freisitze sowie Terrassen zulässig sind. Vor die Fassade auskragende Balkone und Veranden sind unzulässig.



Baugrenze gem. Festsetzung Nr. 4.1

Abbildung 10: Beiplan „Loggien & Balkone“ zum BPlan "Alfred-Delp-Quartier, 1. BA"

3.1 Erschließung / Stellplätze

Die Erschließung ist durch den städtebaulichen Rahmenplan bereits vorgegeben. Wie eingehend beschrieben, liegt das Baugrundstück auf süd-östlicher Seite des Dr.-Alfred-Böswald-Rings, der Haupteerschließungsstraße zu diesem Quartier. Von östlicher Seite aus wird das Grundstück von der sog. Grünen Fuge begrenzt, einer Nord-Süd verlaufenden, parkartigen Grünstruktur. Nach Süden hin schließt

sich der südliche Grünzug, ein Park mit teilweise altem Baumbestand an. Rund um das Grundstück verläuft ein Fuß- und Radweg mit einseitiger Baumallee. Westlich des Grundstücks schließen sich zukünftig weitere Panoramahäuser an.



Abbildung 11: Dr.-Alfred-Böswald-Ring, Blick von Höhe Wasserhochbehälter nach Osten; rechts befinden sich die Grundstücke der Panoramahäuser



Abbildung 12: Dr.-Alfred-Böswald-Ring, Blick nach Westen; links befindet sich das Baugrundstück der Panoramahäuser

Der Stellplatzschlüssel für den Wohnungsbau beträgt nach derzeitiger städtischer Stellplatzsatzung (Rechtskraft 19.12.2020) 1 Stellplatz pro Wohneinheit bis 50 m², 2 Stellplätze für WE über 50 m² (siehe Anlage 11 - Stellplatzsatzung). Ebenfalls zu berücksichtigen ist die städtische Fahrradabstellsatzung (Stand 05.02.2021), die bei Mehrfamilienhäusern 2 überdachte Fahrradabstellplätze je Wohneinheit vorsieht. **Die Bereitstellung von Ladesäulen für E-Bikes und E-Autos wird erwartet.**

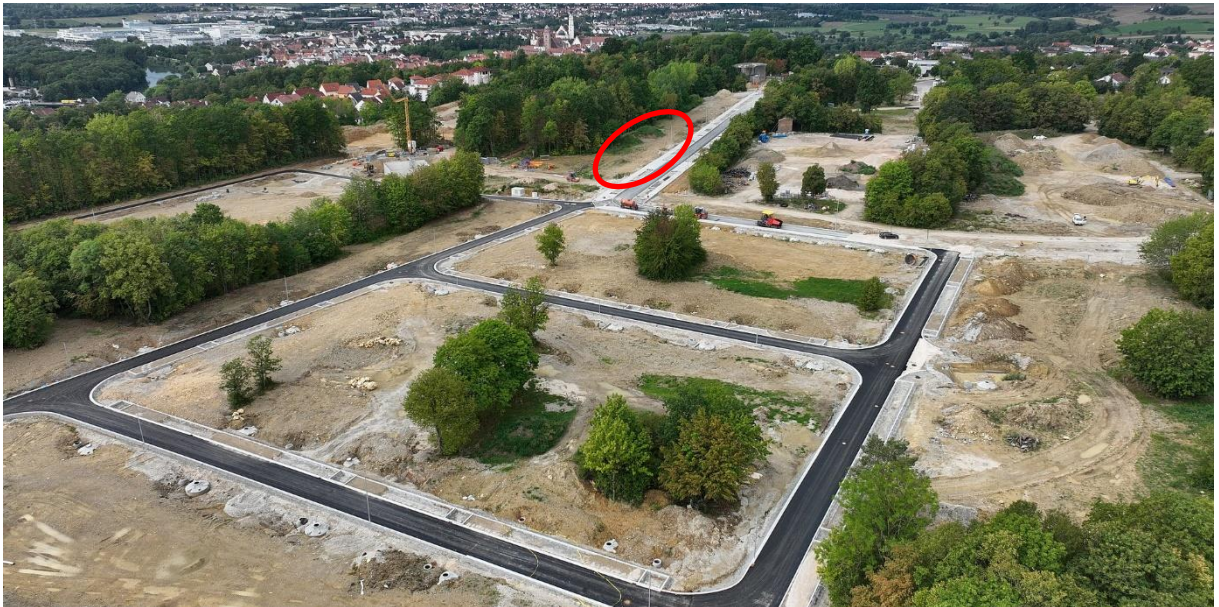


Abbildung 13: Erschließung des Alfred-Delp-Quartiers mit Lage der Panoramahäuser; Bild über das Gelände Richtung Westen;

Entlang des Dr.-Alfred-Böswald-Rings nördlich des Grundstücks entstehen öffentliche Besucherparkplätze, die nicht auf den Stellplatzschlüssel angerechnet werden können.

Ein eigens für das Quartier erstelltes Mobilitätskonzept (Mobilitätskonzept Alfred-Delp-Quartier und Parkstadt Donauwörth, Obermeyer Infrastruktur P.-Nr. 29848, vom 04.12.2023) schlägt vor, bei Wohnungsbauvorhaben zu ermöglichen, dass bei Vorlage eines qualifizierten und von der Stadt Donauwörth freigegeben Mobilitätskonzepts, die Anzahl der nach Stellplatzsatzung nachzuweisenden PKW-Stellplätze reduziert werden können. Denkbar ist dabei ein Ersatz von 5 nachzuweisenden Stellplätzen durch 1 Car-Sharing-Angebot bei gleichzeitiger Anhebung der Fahrrad-Stellplätze.

4 Aufgabenstellung

Durch die beschriebene besondere Lage am Südlichen Grünzug kann das ausgeschriebene Grundstück als eines der Filetstücke des neuen Quartiers bezeichnet werden. Deshalb wird eine entsprechend hohe architektonische Qualität dieser Gebäude erwartet, die sich insbesondere auf die Gestaltung der Fassaden wie auch auf den Freiraum bezieht. Eine attraktive Erschließungssituation und eine ansprechende Adressbildung sollen die neuen Gebäude ebenfalls auszeichnen.

Vorrangiges Ziel ist die Schaffung von maximal 30 Wohneinheiten je Panoramahaus als Miet- und Eigentumswohnungen für unterschiedliche Zielgruppen in unterschiedlichen Wohnformen. Der Wohnungsmix ist nicht vorgegeben und kann vom Käufer bestimmt werden.

Um den angestrebten städtebaulichen Charakter zu erreichen, ist die Berücksichtigung der Gestaltungsleitlinien im Qualitätshandbuch von Bedeutung (siehe Anlage Qualitätshandbuch Alfred-Delp-Quartier, morpho-logic, lex kerfers, 29.10.2020, Seite 64 ff). Es sollen kompakte Baukörper entstehen, die eine maßvolle Gliederung auszeichnet und die kompakt und effizient Wohnraum schaffen. Die Anordnung und die Gestaltung privater Freibereiche (Loggien, Balkone) sind für die Wohnqualität von besonderer Bedeutung.

Es werden ansprechende, qualitativ hochwertige Fassaden erwartet, die eine gewisse Plastizität aufweisen - Loggien und Balkone als Übergangsbereiche zwischen innen und außen sind dabei wesentliche Gestaltungsmittel. Eine skulpturale Bearbeitung des Baukörpers wird dagegen kritisch gesehen. Loggien und Balkone sollen vielmehr als untergeordnete Bauteile in Größe, Konstruktion und Farbe in den Hauptbaukörper integriert werden und auf die anderen Öffnungselemente gestimmt sein.

Die Wohneinheiten sollen durchdachte und flexible Grundrissorganisation aufweisen, mit einer sinnhaften, effizienten Erschließung, wandelbaren Grundrissaufteilung, angemessenen Raumtiefen für gute Belichtung, mit guter Verknüpfung von Innen- und Außenräumen und nach Möglichkeit Zugschaltbarkeit von Räumen. Auch eine bedarfsgerechte und gut nutzbare Organisation der Nebenflächen gehört zu einer gelungenen Planung.

Besonderen Wert legt die Stadt Donauwörth auf eine nachhaltige Bauweise, eine ökologische Materialwahl und Konstruktion. Holz- und Hybridbauweise werden daher als bevorzugte Bauweise gesehen. Erneuerbare Energien, natürliche Klimatisierung und Heizung, recycelte Materialien, etc. werden mittlerweile für den modernen Wohnungsbau als selbstverständlich erachtet.

Es wird ein energetisch optimierter und zukunftsfähiger Entwurf (Kompaktheit / Optimierung der Baukörper) erwartet. Innovative Konzepte und der Einsatz erneuerbarer Energien gehören ebenso

dazu, wie die Zielsetzung ein möglichst CO-neutrales Wohnquartier zu entwickeln. Die Neubauvorhaben sind mindestens im KfW-55 Standard im Bereich der Gebäudehülle (H'T) und mindestens im KfW-40 Standard im Bereich Primärenergiebedarf (QP) zu errichten. Die Neubauvorhaben sind so auszuführen, dass der n50-Wert höchstens 0,6 ist (Luftdichtigkeit).

Der Dachlandschaft kommt als fünfte Fassade und als zusätzliche Nutzungsebene (Dachterrassen) in einem Baugebiet mit Hügellage eine besondere Bedeutung zu (Ausblicke). Es sollen Dachterrassen und -gärten entstehen, die die Qualität der Höhenlage des Baugebietes nutzen und Aufenthaltsqualität bieten. Begrünte Dächer leisten überdies einen wichtigen ökologischen Beitrag.

Zur Planung attraktiven Wohnraumes in Zeiten einer älter werdenden Gesellschaft ist die Barrierefreiheit und Angebote für mobilitätseingeschränkte Personengruppen, die ggfs. über die Mindestanforderungen der BayBO hinausgehen wünschenswert. Die Erfüllung Stellplatzschlüssels der Stadt Donauwörth für Wohnnutzung.

Die besondere Lage dieses Baugrundstücks direkt am südlichen Grünzug birgt einen hohen Anspruch an die Qualität des Wohnumfeldes. Auf eine Verzahnung der Freiräume und ihrer Grünstrukturen um die Panoramahäuser mit der Parkanlage wird großen Wert gelegt. Hier wird ein optisch fließender Übergang gewünscht der keine Abschottung durch hohe Zäune oder Hecken zum Park und der Grünen Fuge darstellt. Die Anordnung und Gestaltung von Nebenanlagen, wie Müllhaus, Fahrradab- oder -unterstellflächen, Tiefgarageneinfahrten und evtl. Besucherparkplätze müssen für dieses Baugrundstück mit der gleichen Sorgfalt geplant werden, wie die Grünanlagen. Hier wird eine hohe Qualität der Nebenanlagen in Design und Materialität gewünscht, die adäquat zu den Wohngebäuden und ihren besonderen Außenanlagen passen.