Große Kreisstadt
donauwörth

Städtebaulicher und freiraumplanerischer Realisierungswettbewerb
Verfahren mit zwanzig Teilnehmern nach den RPW 2013

Wohnen in Donauwörth | Das neue Alfred-Delp-Quartier

Auslobung

Impressum

Herausgeberin und Ausloberin des Verfahrens

Stadt Donauwörth
Rathausgasse 1
86609 Donauwörth

vertreten durch Herrn Armin Neudert
Oberbürgermeister der Stadt Donauwörth

Durchführung

pesch partner architekten stadtplaner GmbH
Dipl.-Ing. Philip Schmal
Dipl.-Ing. Deborah Köngeter
Sara Vian M.Sc.
Mörikestraße 1
70178 Stuttgart
Tel 0711 – 2200763-10
Fax 0711 – 2200763-90
vian@pesch-partner.de

Text

pp a|s pesch partner architekten stadtplaner GmbH
in Zusammenarbeit mit der Stadt Donauwörth

Fotos und Bild-/Kartenmaterial

Stadt Donauwörth
pp a|s pesch partner architekten stadtplaner GmbH

Grafik

pp a|s pesch partner architekten stadtplaner GmbH

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird in dieser Auslobung teilweise auf genderspezifische Endungen verzichtet. Es wird hiermit ausdrücklich erklärt, dass immer Personen bzw. Personengruppen jeden Geschlechts gemeint sind.

Dieses Projekt wird im Städtebauförderungsprogramm
„Bayerisches Sonderprogramm Militärkonversion"
mit Mitteln des Freistaats Bayern gefördert.

Bayern. Die Zukunft.
Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern, für Bau und Verkehr

Städtebaulicher und freiraumplanerischer Realisierungswettbewerb
Verfahren mit zwanzig Teilnehmern nach den RPW 2013

Wohnen in Donauwörth | Das neue Alfred-Delp-Quartier

Auslobung

Stadt Donauwörth
März 2017

Im Auftrag und in Zusammenarbeit
mit der Stadt Donauwörth

Inhalt

1 | Anlass 6

2 | Teil A | Allgemeine Bedingungen 6

2.1 Das Verfahren 6

2.1.1 Verfahrensart

2.1.2 Grundsätze und Richtlinien

2.1.3 Verfahrensbeteiligte

2.2 Verfahrensunterlagen 8

2.3 Verfahrensleistungen 9

2.4 Formale Behandlung der Verfahrensbeiträge 10

2.4.1 Anzahl | Format

2.4.2 Kennzeichnung

2.5 Termine 11

2.5.1 Rückfragen

2.5.2 Abgabetermine

2.6 Vorprüfung 11

2.7 Beurteilungskriterien 12

2.8 Wettbewerbssumme 12

2.9 Konsequenzen aus dem Verfahren 12

2.9.1 Beauftragung

2.9.2 Urheberrechte | Eigentum | Veröffentlichung

3 | Terminübersicht 13

4 | Teil B | Die Verfahrensaufgabe 14

4.1 Grundlagen des Verfahrens 14

4.2 Lage im städtischen Kontext 15

4.3 Städtebauliche Rahmenbedingungen und Freiraumplanung 15

4.4 Erschließung 16

4.5 Gestalterische und inhaltliche Vorgaben 17

4.6 Vorgaben zur Bebauungsmischung 21

4.7 Bau- und Planungsrecht im Verfahrensgebiet 21

5 | Übersicht der Anlagen 23

1 | Anlass

Anfang des Jahres 2013 wurde die militärische Nutzung der rund 30 Hektar großen Alfred-Delp-Kaserne beendet. Die städtebauliche Konversion des Areals wird seitdem von der Stadt Donauwörth unter Einbeziehung der Bürgerschaft und mit Unterstützung des Freistaats Bayern konsequent vorangetrieben. Die Förderung erfolgt aktuell im „Bayerischen Sonderprogramm Militärkonversion“ im Rahmen einer städtebaulichen Gesamtmaßnahme des Besonderen Städtebaurechts. Vorbereitende Untersuchungen und ein Städtebaulicher Rahmenplan („Militärische Konversion Alfred-Delp-Kaserne“) sind die Ergebnisse der bisherigen Arbeit.

Der im Wettbewerb als Teilbereich A geführte Teil des Wettbewerbsgebiets (ca. 22 Hektar) wurde Ende des Jahres 2016 durch das Kommunalunternehmen Stadtentwicklung Donauwörth, 100-prozentige Tochter der Stadt Donauwörth, erworben und steht daher bereits zur Verfügung. Mit den Abbrucharbeiten wird noch im Jahr 2017 begonnen. Da der Freistaat Bayern seit August 2015 eine rund acht Hektar große Teilfläche (im Wettbewerb als Teilbereich B bezeichnet) des ehemaligen Kasernenareals als Erstaufnahmeeinrichtung für Asylbewerber nutzt., steht diese Teilfläche vorläufig bis Ende 2019 für die städtebauliche Entwicklung nicht zur Verfügung. Mit der verzögerten Verfügbarkeit haben sich maßgebliche Rahmenbedingungen (u.a. Flächenverfügbarkeit, Erschließung) geändert. Der bestehende Städtebauliche Rahmenplan muss daher von Grund auf neu konzipiert werden.

Die Stadt Donauwörth lobt einen Realisierungswettbewerb als Teil der Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme über das gesamte Areal der Alfred-Delp-Kaserne aus, bei dem beide Teilbereiche bearbeitet werden sollen.

Zur Vorbereitung des Wettbewerbs wurde im Vorfeld eine Untersuchung durchgeführt, um wichtige Grundannahmen (u.a. Festlegung des Wettbewerbsgebiets inkl. Rahmenbedingungen) zu untersuchen und zu bewerten. Zusätzlich wurden in einem vorgeschalteten Symposium mit Bürgern, Fachteilnehmern, Verwaltung und Politik die gewünschten Qualitäten des Wohnens und die Marktfähigkeit verschiedener Wohnformen des neuen Quartiers ermittelt. Die Ergebnisse sind in die Auslobung eingeflossen.

2 | Teil A | Allgemeine Bedingungen

2.1 Das Verfahren

2.1.1 Verfahrensart

Das Verfahren ist als einphasiger Realisierungswettbewerb für Stadtplaner in Zusammenarbeit mit Landschaftsarchitekten ausgelobt.

Drei Büros wurden vorab ausgewählt. Die weiteren Teilnehmer wurden über einen Teilnehmerwettbewerb ermittelt.

Das Preisgericht beurteilt die Beiträge anonym und wählt die Preisträger aus.

Das Preisgericht lässt alle Beiträge zu, die folgende Kriterien erfüllen:

- Fristgerechter Eingang
- Einhaltung der formalen Bedingungen
- Erfüllung wesentlicher Teile des geforderten Leistungsumfangs
- In Teil B der Auslobung sind keine bindenden Vorgaben vorhanden. Das vorgegebene Funktionsprogramm muss im Wesentlichen erfüllt sein.

2.1.2 Grundsätze und Richtlinien

Die Durchführung des Realisierungswettbewerbs erfolgt nach den Richtlinien für Planungswettbewerbe (RPW 2013). Die Anwendung der RPW 2013 und die Inhalte dieser Auslobung sind für alle Beteiligten verbindlich. Die Bayerische Architektenkammer hat beratend an der Vorbereitung des Verfahrens mitgewirkt und den Wettbewerb unter der Nummer XXXXXX registriert.

Verlautbarungen jeglicher Art über Inhalt und Ablauf vor oder während der Laufzeit des Verfahrens, einschließlich der Erstveröffentlichung der Ergebnisse, dürfen nur über bevollmächtigte Vertreter der Stadt Donauwörth abgegeben werden. Es wird darauf hingewiesen, dass sämtliche zur Verfügung gestellten Unterlagen vertraulich zu behandeln sind und ausschließlich für die Zwecke dieses Verfahrens verwendet werden dürfen, soweit sie nicht öffentlich zugänglich oder bekannt sind oder ohne Mitwirkung der Verfahrensbeteiligten bekannt gemacht wurden. Eine Weitergabe der zur Verfügung gestellten Unterlagen ohne ausdrückliche Genehmigung der Ausloberin ist nicht zulässig.

Die Verfahrenssprache ist Deutsch.

2.1.3 Verfahrensbeteiligte

a) Ausloberin und Verfahrenskoordination

Stadt Donauwörth
Rathausgasse 1
86609 Donauwörth

Durchführung:

pp a|s pesch partner architekten stadtplaner GmbH
Mörikestraße 1
70178 Stuttgart

b) Verfahrensteilnehmer

Folgende zwanzig Büros haben ihre Teilnahme am Verfahren zugesagt:

- Valentin Cordebar Architecte, SAINT MANDE/Frankreich mit Hub Architects, Paris/Frankreich mit (Landschaftsarchitekt)
- UTA Architekten und Stadtplaner GmbH, Stuttgart mit TH Landschaftsarchitektur Hamburg (ggf. wird noch ein zusätzlicher Stadtplaner benannt)
- Palais Mai Gesellschaft von Architekten und Stadtplanern mbH, München mit (Landschaftsarchitekt)
- (Weitere Teilnehmer über Teilnahmewettbewerb.)

c) Preisgericht (stimmberechtigt)

Fachpreisrichter

- Herr Prof. Gerd Aufmkolk, Landschaftsarchitekt, wgf/Nürnberg
- Herr Rainer Hofmann, Architekt/Stadtplaner, bogevischs büro/München
- Frau Christine Schweiger, Architektin/Stadtplanerin, Regierung von Schwaben (Sachgebiet Städtebau)
- Herr Kay Wannick, Stadtplaner, Stadtbaumeister der Stadt Donauwörth
- Frau Prof. Sophie Wolfrum, Architektin/Stadtplanerin, TU München

Sachpreisrichter

- Herr Oberbürgermeister Armin Neudert
- Herr Bürgermeister Jörg Fischer
- Herr Rechtsdirektor Richard Lodermeier
- Herr Manfred Deutschmann, Leiter des Kommunalunternehmens Stadtentwicklung

d) Stellvertreter

Stellv. Fachpreisrichter (ständig anwesend)

- Herr Franz Ullrich, Stadtplaner, plan&werk/Bamberg
- Herr Benjamin Wille, Architekt/Stadtplaner, Machleidt/Berlin

Stellv. Sachpreisrichter

- Frau Bürgermeisterin Dr. Stefanie Musaeus
- Herr Stadtrat Albert Riedelsheimer
- Herr Stadtrat Armin Eisenwinter
- Herr Bernd Fischer, Stadtbauamt

e) Sachverständige Berater

- Herr Dr. Hans-Jörg Barth, energie- und umweltzentrum allgäu gemeinnützige GmbH
- Vertreter Sachgebiet Wohnungsbau (RvS)
- Herr Vitus Schmid, Geschäftsführer der Baugenossenschaft Donauwörth
- Herr Eduard Kmoch, Geschäftsführer des Wohnbauselbsthilfewerks

f) Vorprüfung

pp a|s pesch partner architekten stadtplaner GmbH
Mörikestraße 1
70178 Stuttgart

2.2 Verfahrensunterlagen

Die folgenden Unterlagen werden den Verfahrensteilnehmern zur Verfügung gestellt und sind Teil der Aufgabenstellung. Die Anlagen enthalten wichtige Hinweise für die Bearbeitung.

- Auslobung mit Anlagen
- CAD-Grundlage – Ausschnitt aus dem Katasterplan
- Plan – WB-Umgriff mit Rahmenbedingungen
- Vorbereitende Untersuchung zur „Militärischen Konversion Alfred-Delp-Kaserne“
- Luftbild
- Fotos des Wettbewerbsgebietes
- Informationen zu den umliegenden Gebieten (B-Plan Parkstadt, B-Plan Am Schellenberg, Sanierungsgebiet Parkstadt und Am Schellenberg)

- Klimaschutzkonzept der Stadt Donauwörth
- Studie zur Anbindung der Altstadt
- Verkehrslenkungs- und -steuerungskonzept
- Erd-, Grund- und Lärmschutzgutachten
- Stellplatzsatzung
- Dokumentation Symposium
- Beispiel-Berechnungspläne und Formblatt Berechnungen
- Vorlage Verfassererklärung

2.3 Verfahrensleistungen

Jedes Team darf nur einen Entwurf einreichen. Varianten, auch die Abwandlung von Entwurfsteilen unter Beibehaltung der Gesamtlösung, sind nicht zulässig.

1. Städtebaulicher Lageplan M 1:5000

   Darstellung der übergeordneten Leitidee mit Einbindung in den siedlungsstrukturellen Kontext

2. Städtebauliche Lagepläne Phase 1 und 2, je M 1:1000

   Gebäudedarstellung mit Darstellung der Dachform und Einschrieb der Geschossigkeit

   Es sollen **zwei Lagepläne** abgegeben werden, die die beiden Entwicklungsschritte darstellen:

   a) Phase 1 (Umsetzung Teil A) und

   b) Phase 2 (Umsetzung Teil A und B)

   Prüfpläne sind in einem der folgenden Dateiformate beizulegen: *.DWG, *.DXF, *.VWX

3. Schematische Darstellung des konzeptionellen Ansatzes (Maßstab frei wählbar)

   a) Schwarzplan

   b) Umsetzbarkeit: Bauabschnitte innerhalb der Teilbereiche A und B

   c) Nutzungsverteilung

   d) Freiflächenkonzept

   e) Konzept Erschließung und ruhender Verkehr

   f) Anordnung der Freiflächen und Wegebeziehungen (auch schematische Anknüpfung an die Altstadt/zukünftiges Verbindungsbauwerk (s. auch unter 4.1.))

   g) Höhenentwicklung und Blickbeziehungen

   h) Schallschutzproblematik

   i) Nachhaltigkeits- und Energiekonzept

4. Vertiefungsbereich M 1:500

   a) Größe des Ausschnitts: ca. DIN A3

   b) Darzustellende Inhalte: Ausschnitt aus dem Teilbereich A, z.B. Übergang Quartier/Landschaftspark; Quartiersplatz; reine Wohnbebauung

   Der Ausschnitt ist entwurfsabhängig durch die Verfasser festzulegen.

5. Höhenschnitte M 1:1000
    a) Mind. zwei wesentliche, zum Verständnis der Planung notwendige Schnitte mit Darstellung der neuen Baukörper und der vorhandenen Randbebauung
    b) Höhenbemaßung aller relevanten Punkte (Straßenniveau, Eingangsniveau, OK Dach)
    c) Darstellung der Schnittlinien im Städtebaulichen Lageplan
6. Zwei Perspektiven
    a) Ca. DIN A3
    b) Darzustellende Inhalte: z.B. wichtige Blickbeziehungen in einem Quartier oder einer Grünfläche, im Landschaftspark; Platzgestaltung oder vergleichbar

    Die Perspektiven sind entwurfsabhängig durch die Verfasser festzulegen.
7. Berechnungen
    a) Mithilfe des zur Verfügung gestellten Berechnungsblatts:
        - Grundflächenzahl GRZ für die Teilbereiche A und B
        - Geschossflächenzahl GFZ für die Teilbereiche A und B
        - Geschossfläche GF des gesamten Gebiets
        - Private und öffentliche Freiflächen mit Aufenthaltsqualität
        - Erschließungsfläche (öffentlich)

    Alle Berechnungen müssen zeichnerisch belegt sein (s. Anlage 13: Berechnungsgrundlagen). Entsprechende Prüfpläne sind in einem der folgenden Dateiformate beizulegen: *.DWG, *.DXF, *.VWX.
8. Erläuterungstext

    DIN A4, max. 3 Seiten
9. Modell M 1:1000

    Abgabemodell in dem zur Verfügung gestellten Einsatzmodell. Die Einsatzplatten werden den Teilnehmern zugesandt/beim Rückfragenkolloquium übergeben. Die Teilnehmer erhalten außerdem Fotografien des Umgebungsmodells.
10. Verzeichnis der Unterlagen
11. Verfassererklärung

2.4 Formale Behandlung der Verfahrensbeiträge

2.4.1 Anzahl | Format

Pläne (gedruckt)

Insgesamt sind 4 Pläne im Format DIN A0 (Hochformat) in einfacher Ausführung abzugeben.

Zusätzlich sind die Pläne als Verkleinerungen im Format DIN A3 (Hochformat) einzureichen.

Pläne (digital)

Sämtliche Pläne sind in digitaler Form im Dateiformat *.DXF/*.DWG oder *.VWX abzugeben. Zusätzlich ist eine digitale Prüfgrundlage nach Vorgabe des Berechnungsblatts im Dateiformat. *.DXF/*.DWG oder *.VWX abzugeben.

Alle Pläne sind außerdem im Dateiformat *.PDF und *.JPG/*.TIF (DIN A0, mind. 150 dpi) abzugeben.

Text

Textliche Erläuterungen sind in gedruckter Form (DIN A4, max. 3 Seiten) sowie in digitaler Form im Format *.DOC/*.DOCX abzugeben.

2.4.2 Kennzeichnung

Die Verfahrensbeiträge sind auf allen Plänen, beigefügten Texten und Berechnungsblättern in der oberen rechten Ecke mit einer sechsstelligen Kennziffer von 1 cm Höhe und 6 cm Breite aus arabischen Ziffern zu versehen. Mehrseitige Texte und Berechnungsblätter werden **nur auf der ersten Seite gekennzeichnet und zusammengeheftet**.

Die Verfassererklärung ist unterschrieben, **in einem mit der Kennzahl versehenen, verschlossenen und undurchsichtigen Umschlag** einzureichen. Mit ihrer Unterschrift versichern die Verfahrensteilnehmer, dass sie die geistigen Urheber der Verfahrensbeiträge sind.

2.5 Termine

2.5.1 Rückfragen

Rückfragen können schriftlich über Frau Sara Vian unter der E-Mail-Adresse vian@pesch-partner.de an die Ausloberin gerichtet werden. Bis zum **23.06.2017** eingegangene Rückfragen werden beantwortet und in einem Protokoll mit ergänzenden Erläuterungen festgehalten.

Zusätzlich sind ein Rückfragenkolloquium vor Ort und eine geführte Ortsbesichtigung sind am **05.07.2017** um **10:00 Uhr** vorgesehen. Der Treffpunkt ist die Einfahrt zur Kaserne auf Höhe der Kreuzung Sternschanzenstraße und Jurastraße.

Das Protokoll kommt allen Teilnehmern zu und wird verbindlicher Teil der Auslobung sein.

2.5.2 Abgabetermine

Der Abgabetermin für die Planunterlagen der Teilnehmer ist der **22.09.2017**, der Abgabetermin für das Modell ist der **29.09.2017**. Spätestens an diesen Tagen sind die entsprechenden Teile der Arbeit kostenfrei für die Ausloberin an folgende Postadresse aufzugeben:

WB Donauwörth | Alfred-Delp-Quartier
c/o pesch partner architekten stadtplaner GmbH
Mörikestraße 1
70178 Stuttgart

oder dort bis spätestens 17:00 Uhr einzureichen.

Als Zeitpunkt der Einlieferung gilt im Falle der Einlieferung per Post, Bahn oder anderen Transportunternehmen das auf dem Einlieferungsschein angegebene Datum unabhängig von der Uhrzeit. Bei der Abgabe im Büro pesch partner architekten stadtplaner GmbH gilt die auf der Empfangsbestätigung vermerkte Zeitangabe.

Im Zweifelsfall werden Arbeiten vorbehaltlich des späteren Nachweises der rechtzeitigen Einlieferung mitbeurteilt. Kann dieser Nachweis nicht geführt werden, werden sie nachträglich ausgeschlossen. Es wird deshalb dringend empfohlen, sich Einlieferungsbelege geben zu lassen und diese bis zum Abschluss des Verfahrens aufzubewahren.

2.6 Vorprüfung

Die Vorprüfung der eingereichten Arbeiten erfolgt nach den RPW 2013 und folgt dem Grundsatz, dass alle eingereichten Arbeiten nach denselben Gesichtspunkten zu prüfen sind. Die Ergebnisse der Vorprüfung werden dem Preisgericht in übersichtlicher und wertungsfreier Form als Entscheidungshilfe zur Verfügung gestellt. Die Beurteilung bleibt ausschließlich dem Preisgericht vorbehalten.

Die Vorprüfung erfolgt durch das Büro pesch partner architekten stadtplaner GmbH aus Stuttgart.

2.7 Beurteilungskriterien

Alle zur Beurteilung zugelassenen Arbeiten werden nach folgenden Gesichtspunkten bewertet:

- Alleinstellungsmerkmal/Identität des Gesamtkonzeptes
- Städtebauliche Qualität des Gesamtkonzeptes
- Freiräumliche Qualität des Gesamtkonzeptes
- Gestalterische Angemessenheit in Bezug auf die umgebende Bebauung
- Umsetzbarkeit in Bauabschnitten
- Wirtschaftlichkeit und Nachhaltigkeit des Gesamtkonzeptes

2.8 Wettbewerbssumme

Es stehen insgesamt 106.500,00 Euro zzgl. MwSt. zur Verfügung. Die Wettbewerbssumme wird wie folgt verteilt:

- 1. Preis: 43.000,00 Euro
- 2. Preis: 26.500,00 Euro
- 3. Preis: 16.000,00 Euro
- Anerkennungen: 21.000,00 Euro

Bei Einstimmigkeit des Preisgerichts kann die Wettbewerbssumme anders verteilt werden.

2.9 Konsequenzen aus dem Verfahren

2.9.1 Beauftragung

Die Stadt Donauwörth wird unter Würdigung der Empfehlung des Preisgerichts einen Preisträger mit dem Städtebaulichen Entwurf (Rahmenplan; gemäß Merkblatt 51 AKBW) beauftragen. Das jeweilige Preisgeld wird auf das spätere Honorar angerechnet.

2.9.2 Urheberrechte | Eigentum | Veröffentlichung

Die eingereichten Unterlagen werden Eigentum der Ausloberin und dürfen ohne weitere Vergütung dokumentiert, ausgestellt oder auch über Dritte veröffentlicht werden. Die Namen der Verfasser werden dabei stets genannt. Das Urheberrecht nach dem Urheberrechtsgesetz vom 9. September 1965 (mit letzter Änderung vom 1. Oktober 2013) bleibt davon unberührt.

3 | Terminübersicht

Versand der Unterlagen an die teilnehmenden Büros	12. Juni 2017
Fristende für Rückfragen zur Auslobung	23. Juni 2017
Rückfragenkolloquium	05. Juli 2017
Abgabe Pläne	22. September 2017
Abgabe Modell	29. September 2017
Sitzung des Preisgerichts	23. November 2017

4 | Teil B | Die Verfahrensaufgabe

4.1 Grundlagen des Verfahrens

Das Gebiet der Alfred-Delp-Kaserne umfasst ca. 30 Hektar. Damit stellt es in der Region eine sehr große zusammenhängende Entwicklungsfläche dar. Ein wichtiges Ziel der Stadt Donauwörth ist die Schaffung eines qualitätvollen Quartiers mit einem klaren Image und „eines Stücks Zukunft".

Anfang des Jahres 2013 wurde die militärische Nutzung der rund 30 Hektar großen Alfred-Delp-Kaserne beendet. Die städtebauliche Konversion des Areals wird seitdem von der Stadt Donauwörth – unter anderem wurde ein Rahmenplan für das gesamte Areal erstellt – konsequent vorangetrieben. Seit August 2015 nutzt der Freistaat Bayern eine rund acht Hektar große Teilfläche – in den Wettbewerbsunterlagen als „Teilfläche B" bezeichnet – des ehemaligen Kasernenareals als Erstaufnahmeeinrichtung für Asylbewerber. Diese Teilfläche steht vorläufig bis Ende 2019 für die städtebauliche Entwicklung nicht zur Verfügung. Mit der verzögerten Verfügbarkeit haben sich maßgebliche Rahmenbedingungen (u.a. Flächenverfügbarkeit, Erschließung) der bestehenden Vorbereitenden Untersuchung („Militärische Konversion Alfred-Delp-Kaserne") und des damit verbundenen Rahmenplans geändert. Aufgabe des Verfahrens ist daher ein von Grund auf neu konzipierter Vorentwurf für den Städtebaulichen Rahmenplan.

Aufgrund der umgebenden Wohnsiedlungen ist eine Entwicklung als Wohngebiet mit ergänzenden Dienstleistungen und nicht störendem Gewerbe sowie Ergänzungen des vorhandenen Erholungs- und Freizeitangebotes naheliegend. Von besonderer Bedeutung ist dabei, dass die in den Wettbewerbsunterlagen als Teilfläche A bezeichnete Fläche, die bereits zur Verfügung steht, unabhängig von der Teilfläche B – der jetzigen Landeserstaufnahmestelle – erschlossen und genutzt werden kann. Die Teilfläche B soll in der späteren Phase so an die Teilfläche A angefügt werden, dass ein zusammenhängendes Quartier entsteht und die Erschließung der Teilfläche B an das für die erste Phase entwickelte Erschließungssystem der Teilfläche A anknüpft.

Das zukünftige Kasernenareal hat besondere Qualitäten und Entwicklungspotenziale:

- Die attraktive Höhenlage in Verbindung mit dem naturnahen, grünen Umfeld sowie vorhandener Freizeiteinrichtungen ist ein Alleinstellungsmerkmal des Standorts.
- Das historische Stadtzentrum ist ca. 600 Meter per Luftlinie entfernt, jedoch müssen fast 80 Höhenmeter überwunden werden. Trittsteine auf diesem Weg sind die Sternschanze, der Kalvarienberg und die Promenade. Insbesondere für Fußgänger und Radfahrer kann diese Wegeverbindungen eine hohe Attraktivität entwickeln, wenn die Barrieren abgebaut werden.
- Die benachbarte Bundestraße B2 bildet eine Barriere zur Innenstadt, verbindet den Standort jedoch auch leicht und zügig mit den großen Nachbarstädten Augsburg und Ingolstadt und der Autobahn A8.
- Durch erfolgreiche Maßnahmen und flächendeckende Sanierungen im Zuge des Projekts „Soziale Stadt – Parkstadt" hat sich der Stadtteil Parkstadt, von dem das Wettbewerbsgebiet eingefasst wird, im letzten Jahrzehnt zu einem attraktiven Wohnstandort mit zunehmend positiven Image entwickelt. Nahversorgungs-, Dienstleistungs- und Bildungseinrichtungen sind dort bereits vorhanden.
- Die Stadt Donauwörth verfolgt das Ziel, das Kasernenareal und die Altstadt besser miteinander zu verbinden. Aus diesem Grund wurde eine Studie in Auftrag gegeben, die die Möglichkeiten einer verbesserten Verbindung und Überwindung des Höhenunterschieds herausarbeitet (siehe Anlage 8). Die Studie kam zu dem Ergebnis, dass ein neues Brückenbauwerk in Verbindung mit einer Sommerrodelbahn bzw. einem Rutschenparcours die Situation verbessern und die Attraktivität zur Nutzung der Anbindung steigern würden. Die Umsetzung der Anbindung soll mittelfristig erfolgen.

4.2 Lage im städtischen Kontext

Die Alfred-Delp-Kaserne und die Parkstadt liegen auf dem Bergrücken des Schellenbergs. Etwa 1,0 Kilometer nördlich des Kasernenareals befindet sich das kleine Quartierszentrum der Parkstadt mit Nahversorgung, Dienstleistungen, medizinischer Versorgung sowie Kirche, Kindergarten und Grundschule. Die Parkstadt ist ein in sich geschlossenes Wohnviertel, das sich in Bereiche mit freistehenden Einfamilienhäusern, Reihenhäusern, Mehrfamilienhäusern sowie einigen Hochhäusern gliedert.

Der Schellenberg ist weitgehend von Wäldern umgeben, im unmittelbaren Umfeld befinden sich zahlreiche Freizeiteinrichtungen mit Sportplätzen, einer Tennisanlage, einem Golfplatz sowie dem Freibad und einem Fitnesscenter gegenüber des heutigen Kaserneneingangs. Um einer wirtschaftlichen, demografischen und sozialen Benachteiligung entgegenzuwirken, ist die Parkstadt, wie viele großflächigen Siedlungen der Zeit des Wiederaufbaus in den 1950er- und 60er-Jahren seit 2004 im Städtebauförderungsprogramm „Soziale Stadt – Parkstadt“ als Sanierungsgebiet aufgenommen.

Die Alfred-Delp-Kaserne liegt am südlichen Rand des Höhenplateaus des Schellenbergs und bietet weite Ausblicke über die Stadt und das Donautal bis hin zu den Alpen. Im direkten südlichen Anschluss an das Kasernengelände befindet sich am Hang ein weiteres Wohngebiet (Südhang), das seit Ende der 90er-Jahre erweitert wurde. Im westlichen Anschluss unmittelbar hinter dem Kasernenzaun beginnt die offene Landschaft mit Feldern bis zum ca. einen Kilometer entfernten Stadtteil Zirgesheim. Das Kasernengelände bildet hier einen Teil der westlichen Stadtkante.

Das historische Stadtzentrum ist etwa 600 Meter (Luftlinie) entfernt. Trotz der räumlichen Nähe zur Innenstadt sind die Verbindungen aufgrund mehrerer Barrieren teilweise mangelhaft. Der steile Hang mit Wiesen und Waldflächen ist eine natürliche Barriere. Dieser ist durchschnitten von der Trasse der Bundesstraße 2, die eine direkte Auf- und Abfahrt zur Parkstadt hat, jedoch aufgrund ihres Ausbaustandards eine massive Barriere darstellt.

4.3 Städtebauliche Rahmenbedingungen und Freiraumplanung

Es wird die Entwicklung eines innovativen, nachhaltigen Wohnstandortes im Zuge der Konversion, als Beitrag zur gesamtstädtischen Wohnraumversorgung sowie zur Ergänzung des Wohnungsangebotes der Parkstadt angestrebt, zudem eine Verbesserung und Ergänzung der wohnungsbezogenen sozialen Infrastruktur sowie des Freizeit- und Naherholungsangebotes im Stadtteil Parkstadt. Das neue Wohnquartier soll als Verbindungsstück und Gelenk zwischen dem Stadtteil Parkstadt und der Donauwörther Innenstadt fungieren.

Die attraktive Höhenlage in Verbindung mit dem naturnahen, grünen Umfeld und den Bezügen in die Landschaft ist eine besondere Qualität des neuen Wohnquartiers. Vor allem entlang des östlichen Rands der Kaserne bilden die Blickbeziehungen in die Landschaft eine besondere Standortgunst. Künftige Baustrukturen sollen auf die exponierte und weithin einsehbare Lage reagieren. Der künftige Ortsrand soll sorgsam ausgebildet werden. Eine Verknüpfung des Quartiers mit der Landschaft sowie mit den einzelnen prägenden Bäumen und prägenden Grünstrukturen ist gewünscht.

Die Höhenentwicklung der Bebauung soll die drei vorhandenen Höhenniveaus in drei charakteristischen Terrassen aufnehmen. Es soll ein verdichtetes Quartier entstehen, das mit der Parkstadt und der Landschaft verzahnt ist. Gleichzeitig soll eine städtebauliche und freiraumplanerische Lösung zur Definition eines klar erkennbaren Ortsrandes aufgezeigt werden.

Durch die Gestaltung der Freiflächen und die Anordnung der Fußwege soll das Planungsgebiet sowohl in Zusammenhang zur Parkstadt gebracht als auch ein Übergang zu den geschützten Landschaftsräumen geschaffen werden. Auf der südlichsten Schellenberg-Terrasse soll ein circa 80 bis circa 120 Meter breites, grünes, variabel gestaltetes Band entstehen, das die Fortsetzung einer möglichen, zukünftigen Promenade zur Innenstadt darstellt. In diesem südlichen Grünzug müssen einzelne Nutzungen vorgesehen werden, wie z.B. Ärztehäuser, Bauten für alte und pflegebedürftige Menschen, Dienstleistungen etc. Die Grünstrukturen sollen (s. „Vegetation“)

jedoch beibehalten werden. Ein Ziel der Planung soll sein, den prägenden Baumbestand zu erhalten. Vorzusehen sind außerdem Spiel- und Aktivitätsflächen für Kinder, Jugendliche und Erwachsene.

Besonders zu beachten ist, dass das Areal als Kaserne exterritoriales Gelände und somit komplett geschlossen war. Das neue Konzept soll sich im Gegensatz dazu zu allen Seiten hin öffnen und bisher abgeschnittene oder unterbrochene Wegebeziehungen ermöglichen.

Aufgrund der Nähe zur Bundesstraße B2 und der direkten Lage an der Sternschanzenstraße ist das Plangebiet im Westen von erhöhten Lärmemissionen beeinträchtigt. Hier werden die zulässigen Orientierungswerte überschritten. Für die Bebauung entlang der Sternschanzenstraße sind geeignete aktive und passive Lärmschutzmaßnahmen aufzuzeigen.

Aus dem Symposium:

Aspekte der Inklusion, sowohl im Bereich Wohnen, aber auch im Freiraum und in den wohnbegleitenden Nutzungen, könnten – so der Wunsch aus dem Symposium – ebenso ein Alleinstellungsmerkmal des Quartiers werden wie eine lebendige Mischung aus Wohnen und Arbeiten (nichtstörendem Gewerbe). Außerdem wurde betont, dass das Thema Sport und Freizeit einen Schwerpunkt des Quartiers bilden könnte.

Speziell für den südlichen Bereich, der als Freiraum in Form eines Landschaftsparks ausgebildet werden soll, wurde betont, dass er mit seiner hohen Lagegunst und seiner Aussicht einen offenen Bereich und Mehrwert für die Gesamtstadt bieten soll. Denkbar seien in diesem Bereich Einzelbausteine, nicht gewollt ist eine geschlossene Bebauung, die nur privat zugänglich ist.

Angesprochen wurde außerdem die zukünftige Vernetzung mit der Parkstadt. Die zwischen den Quartieren liegende Sternschanzenstraße wird als überdimensioniert wahrgenommen und bildet damit eine Barriere zwischen beiden Quartieren. Hierfür sind Lösungsvorschläge gewünscht. Ebenso ist eine attraktive Verknüpfung zwischen dem neuen Quartier und der Altstadt gewünscht. Die Herausforderung hier bildet der starke Höhenunterschied zwischen der Altstadt im Tal der Donau und Wöritz sowie dem neuen Quartier auf dem Schellenberg. Auch der Vorbereich des Freibads soll bei der Vernetzung des neuen Quartiers mit der Umgebung mitgedacht werden.

Übergeordnet bestand das Anliegen, dass das Quartier seine eigene Identität nicht nur durch seine Gebäude, sondern auch durch seine Freiräume und sein Gesamtkonzept erhält.

4.4 Erschließung

Die Alfred-Delp-Kaserne wird über die Sternschanzenstraße im Westen erschlossen. In Zukunft können vier Einfahrten, davon zwei außerhalb und zwei innerhalb der Fläche der Landeserstaufnahmestelle, in das neue Wohngebiet führen (s. Anlage 2).

An der Kreuzung Sternschanzenstraße/Jurastraße ist eine Einfahrt in das zentrale Gebiet des Quartiers, heute Erstaufnahmeeinrichtung, denkbar. Diese muss aufgrund des erhöhten Verkehrsaufkommens mit der Konversion der Kaserne ausgebaut werden (s.a. Punkt 4.5). Hierbei ist zu beachten, dass diese Einfahrt erst mit der Schließung der Erstaufnahmeeinrichtung genutzt werden kann. Daher sind in den ersten Bauphasen andere Einfahrten für die Erschließung heranzuziehen.

Innerhalb des Kasernengeländes müssen keine bestehenden Wegeverbindungen berücksichtigt werden, da diese nicht auf den alltäglichen Verkehr ausgerichtet sind und zurückgebaut werden müssen. Es ist lediglich zu beachten, dass die Möglichkeit besteht das Quartier, mit der Schließung der Flüchtlingsunterkunft, auf der Ebene der Erschließung miteinander verknüpfen zu können. Zusammengefasst bedeutet dies, dass die zwei vorerst getrennten Planungsgebiete in Unabhängigkeit und später in Abhängigkeit des anderen Gebiets funktionieren müssen.

Die Erschließung für den motorisierten Individualverkehr (MIV) erfolgt zur Innenstadt nur über eine Verbindung in die nördliche Berger Vorstadt und zur Zirgesheimer Straße, weit östlich vor dem Bereich der Innenstadt. Nördlich des Kasernengeländes führt außerdem eine Gemeindeverbindungsstraße in den Stadtteil Zirgesheim.

Für den Fußgänger- und Radverkehr gibt es drei direkte Verbindungen zur Innenstadt, diese sind jedoch aufgrund des steilen Hangs und aufwändiger Treppen- und Brückenanlagen weitgehend nicht barrierefrei und können mit dem Fahrrad nicht durchgängig befahren werden. Der Bereich der südlichen Parkstadt wird im regelmäßigen Takt von den Buslinien 1 und 3 des ÖPNV angefahren.

Eine Erschließung des Gebiets von Osten nach Westen und von Norden nach Süden für den Fuß- und Radverkehr muss gewährleistet sein.

4.5 Gestalterische und inhaltliche Vorgaben

Gebäudebestand

Die meisten der Gebäude sind in einem sanierungsbedürftigen Zustand bzw. können nicht ohne hohen Aufwand für eine zivile Nachnutzung verwendet werden. Aufgrund dessen strebt die Stadt Donauwörth einen Rückbau aller Gebäude auf dem Gelände der Alfred-Delp-Kaserne an. Vorstellbare wäre jedoch das Empfangsgebäude des Kasernengeländes an der Straßenkreuzung Jurastraße/Sternschanzenstraße zu erhalten, um zukünftige Generationen an die Historie des Ortes zu erinnern.

Das bestehende Wasserreservoir erfüllt nicht mehr die heutigen technischen Standards und wird ebenfalls zurückgebaut. Ein neues Reservoir ist in das Konzept zu integrieren. Der Standort wird von der Stadt Donauwörth vorgegeben und ist in Anlage 2 vermerkt.

Schalltechnisches Gutachten

Das Büro um|welt. aus Nürnberg hat im Rahmen der Vorbereitung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme „Militärische Konversion Alfred-Delp-Kaserne“ eine schalltechnische Untersuchung (s. Anlage 10) im Auftrag der Stadt Donauwörth durchgeführt. Als Grundlage wurde der Rahmenplan aus dem Jahr 2015 herangezogen. Die Grundannahmen dieser Untersuchung sollen jedoch im Wettbewerb berücksichtigt werden.

Die Alfred-Delp-Kaserne befindet sich aufgrund ihrer Lage im Einflussbereich von mehreren stark befahrenen Straßen, dazu zählen insbesondere die Bundesstraße B 2 aber auch die städtischen Straßen Schellenberg-, Sternschanzen- und Jurastraße, welche Überschreitungen der zulässigen Orientierungswerte aufweisen.

Die Schallausbreitungsberechnung bezieht sich auf das Jahr 2030 und dessen prognostizierten Verkehrslärm.

Die Untersuchung der Schallimmissionssituation für den städtebaulichen Rahmenplan auf dem Gelände der Alfred-Delp-Kaserne führte zu folgenden Ergebnissen:

- Die städtebaulichen Orientierungswerte für Wohnnutzungen werden im größten Teil des Planungsgebietes eingehalten. Gesunde Wohnverhältnisse sind gewährleistet.
- Im westlichen Randbereich kommt es zu Überschreitungen der zulässigen Orientierungs- und Grenzwerte. Dies betrifft hier sowohl den schützenswerten Außenbereich für den Aufenthalt im Freien als auch die Fassaden der westlichen Wohngebäude bis in die obersten Stockwerke.

Da nur ein verhältnismäßig geringer Teil der Aufenthaltsfläche im Freien belastet ist und da die oberen Stockwerke der Wohngebäude nicht geschützt werden können, wird der Bau einer Lärmschutzwand entlang der Westgrenze des Plangebietes aus Kosten-Nutzen-Überlegungen für wenig sinnvoll gehalten. Je nach Erfordernis sollten kleinräumige Lösungen für schutzbedürftige Nutzungen im Außenbereich zum Einsatz kommen. Für die wenigen betroffenen Wohnhäuser kommen passive Lösungen in Betracht. Hier sind in erster Linie Schallschutzgrundrisse sowie der Einsatz von Schallschutzfenstern und Vorverglasungen zu nennen.

Erd- und grundbautechnische Erstbewertung

Eine erd- und grundbautechnische Erstbewertung (s. Anlage 10) wurde durch das Büro HPC AG aus Harburg im Auftrag der Stadt Donauwörth durchgeführt. Das Büro kam zu folgenden Ergebnissen im Wettbewerbsgebiet:

- Das Gebiet der Alfred-Delp-Kaserne wird durch Schichten der Bunten Breccie grundbautechnisch bestimmt. In diesen Ton- und Schluffböden mit wechselnden Anteilen an Festgesteinsfragmenten können weithin Flachgründungen mittels Streifen- und Einzelfundierungen realisiert werden. Grundbautechnisch ist das langzeitliche Setzungsverhalten der bindigen Böden zu beachten. Die überdurchschnittliche Anzahl an Gebäudeschäden durch Langzeitsetzungen in Folge Schrumpfprozessen innerhalb der Bunten Breccie empfiehlt ausgesteifte Bauweisen mit Untergeschossen.

- Das Baugebiet ist der Erdbebenzone 1 zuzurechnen.

- Im Baugebiet werden im oberflächennahen Bereich keine grundwasserführenden oder durchlässigen Bodenschichten angetroffen. Im Konzept der Flächenentwässerung ist daher davon auszugehen, dass eine gezielte Ableitung von Regen- und Oberflächenwasser über die Regenwasserkanalisation erforderlich ist.

- Unter Hinweis auf Normierungen zum Schutz von Gebäuden gegen Bodenfeuchte und Grundwasser ist für übliche Wohngebäude mit einfacher Unterkellerung davon auszugehen, dass eine Dränanlage nach DIN 4095 erforderlich ist. Zugehörige Dränanlagen bedürfen einer freien Vorflut und Entwässerung über die Regenwasserkanalisation.

- Die Vorgaben zur Grundstücksentwässerungen sollten die Möglichkeit einer Ableitung von Sickerwasser durch Dränanlagen insbesondere bei unterkellerten Bauwerken vorsehen. Durch eine Konzeption in WU-Bauweise wird zwar eine Durchfeuchtung von Bauwerken vermieden, jedoch besteht durch einen stetigen Wasseraufstau in den Baugruben die Gefahr, dass die bindigen Böden langfristig aufweichen und die Tragfähigkeit der Gründungsschichten sich stark verringert. Im Ergebnis sind dann nachgehende Setzungen zu erwarten

Klimaschutzkonzept

Die Stadt Donauwörth ist seit 2006 Mitglied im Pilotprojekt "Einführung des European Energy Award® (eea) in Bayern". Anfang des Jahres 2007 wurde das Energieteam gegründet und die Ist-Analyse in enger Zusammenarbeit mit dem Energieteam Ende des Jahres abgeschlossen sowie der erste eea-Bericht erstellt. Darauf aufbauend wurde 2012 ein energiepolitisches Maßnahmenprogramm mit einem Zeithorizont von drei bis fünf Jahren erarbeitet (s. Anlage 7).

Das Klimaschutzkonzept unterstützt das Bestreben der Stadt Donauwörth energieeffizienter zu werden. Sie bekennt sich in den energiepolitischen Zielen dazu, im Rahmen ihrer Möglichkeiten überdurchschnittliche Anstrengungen in der kommunalen Energiepolitik zu unternehmen.

- Ziel dieser energiepolitischen Aktivitäten ist die Senkung des Energieverbrauchs – besonders des Verbrauchs fossiler Energieträger – und die Reduzierung klima- und umweltschädlicher Emissionen. Dazu werden Möglichkeiten zur Verbrauchssenkung und zum Ersatz fossiler durch erneuerbare Energieträger ermittelt, bewertet und aufgelistet.

Bei den privaten Haushalten liegt das mit Abstand höchste Einsparpotenzial. Das entsprechende Ziel der Stadt Donauwörth kann wie folgt formuliert werden:

Die Stadt Donauwörth nutzt im Rahmen der Stadtplanung die Möglichkeiten, günstige Voraussetzungen für energieeffiziente Siedlungskonzepte zu schaffen.

- Der Stromverbrauch der privaten Haushalte soll bis zum Jahr 2020 um 15% gegenüber 2010 gesenkt werden. Die Stadt unterstützt die Zielerreichung im Rahmen ihrer Möglichkeiten. Durch entsprechende Maßnahmen soll die Erzeugung von Wärme und Strom aus erneuerbaren Energien sowohl im privaten als auch im kommunalen Bereich weiter deutlich gesteigert werden. Hier soll explizit auch das Thema Eigenstromverbrauch, Speicher und Solarthermie vorangebracht werden.

- Die Stadt schafft damit im Rahmen ihrer Möglichkeiten die Voraussetzungen zur Ver- und Entsorgung für die Bürger in einem möglichst energieeffizienten und ressourcenschonenden Umfang. Nahwärmenetze, Photovoltaikanlagen, Energieversorgung aus erneuerbaren Energien, auch durch Dritte, werden unterstützt.

Die Stadt Donauwörth fördert umweltschonende und energieeffiziente Mobilitätsformen. Hierunter fallen insbesondere der Fußgänger- und Fahrradverkehr, der Ausbau und die Verbesserung des öffentlichen

Personennahverkehrs und die Unterstützung von innovativen und verbrauchsarmen individuellen Verkehrsmitteln.

Obwohl der Anteil städtischer Anlagen am Energieverbrauch nur gering ist, haben alle städtischen

Projekte Vorbildcharakter und erfordern besondere Klimaschutzstandards. Die Stadt Donauwörth, wird durch die generelle konsequente Anwendung hoher Klimaschutzstandards ihrer Vorbildrolle gerecht. Die Bürgerinnen und Bürger sowie ortsansässige Unternehmen werden über Öffentlichkeitsarbeit und Beratung zum Klimaschutz motiviert und bei der Umsetzung von Maßnahmen aktiv unterstützt.

Verkehrslenkungs- und Steuerungskonzept

Die Prognose für das Jahr 2030 zeigt, dass es in Donauwörth einen Anstieg des Verkehrsaufkommens geben wird. Insbesondere in Bereichen von gewerblichen Aufsiedlungen werden höhere Verkehrsaufkommen zu erwarten sein.

Bei Wohnaufsiedlungen wie der Konversion Alfred-Delp-Kaserne sind auf Grund von höheren Verkehrsaufkommen ebenfalls Ausbaunotwendigkeiten von an das Gelände angrenzenden Knotenpunkten und Straßenzügen erforderlich (s. Anlage 9; hierin planerisch die Anlagen 11 bis 11.5). Die Sternschanzenstraße, die die Erschließungsfunktion der Konversion Alfred-Delp-Kaserne übernimmt, bekommt durch Querungshilfen und durch die durchgängig angelegten Gehwege mit Radfahrer eine höhere Attraktivität für Fußgänger und Radfahrer.

Die Chance für eine bessere Anbindung der Stadtteile Parkstadt und Konversion Alfred-Delp-Kaserne an den Bahnhof und die Innenstadt ist durch eine ganzjährige Frequentierung der Haltestelle Bad/Kaserne sowie durch die Verlegung der Haltestelle Sternschanzenstraße gegeben. Die Einrichtung einer Fahrradstraße zwischen dem Freibad und der Innenstadt würde zur Stärkung des Umweltverbundes beitragen.

Wasserver- und -entsorgung | Medienversorgung

Die Abwasserleitung (Kanal) ist marode und muss umfassend saniert werden. Zugleich ist das bisherige Mischsystem nicht mehr umweltgerecht, weshalb von einer völligen Neuerstellung der Entwässerung ausgegangen mit Trennung in Schmutzwasser und Regenwasser wird. Nicht mehr verwendbar ist auch die bestehende Trinkwasserleitung.

Ausgenommen hiervon sind die Kanalleitungen im südlichen Bereich des Wettbewerbsgebiet (s. Anlage 2). Diese müssen erhalten bleiben und es muss gewährleistet werden, dass die zukünftigen Kanäle im Realisierungsteil „B“ (heute: Erstaufnahmeeinrichtung) an die bestehenden angeschlossen werden können (Straßenverlauf).

Im Norden und Süden des Wettbewerbsgebiets sollen auf den Grünflächen Regenrückhaltebecken integriert werden.

Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen

Bei einem neuen Wohnquartier mit 500 bis 700 Haushalten ist mit einer Zahl von 100 Kindern zu rechnen, von denen ein Teil im Kita-Alter ist.

Die Errichtung einer Kindertagesstätte als infrastrukturelle Ausstattung eines überwiegend Wohnzwecken dienenden Gebietes ist im künftigen Entwicklungsgebiet des Areals der Alfred-Delp-Kaserne vorgesehen. Ein weitergehender Bedarf im Sinn der Begründung für eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme (z.B. Krankenhaus, Schulzentrum, usw.) ist nicht gegeben.

Im Bereich der Schulen wird künftig keine weitere Nachfrage entstehen, da die derzeit unterausgelasteten Schulen wie die Schule in der Parkstadt den Zuwachs an Kindern aufnehmen kann. Demgegenüber wird künftig ein neuer Treffpunkt für Jugendliche benötigt.

Ein attraktiver Quartiersmittelpunkt mit Aufenthaltsqualität, d.h. Spiel-, Aktivitäts- und Grünflächen sowie kleine Nahversorgungseinheiten (z. B. Metzger, Bäcker etc.) aber auch infrastrukturellen Nutzungen soll im Teil B

entstehen. Dabei ist darauf zu achten, dass das Nahversorgungszentrum der Parkstadt (Edeka-Markt in der Andreas-Mayr-Straße) auch zukünftig handlungsfähig bleibt.

Grundsätzlich zulässig im Quartier sind neben Wohngebäuden der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Darüber hinaus in Ausnahmefällen bzw. geringerem Umfang denkbar sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie Anlagen für Verwaltungen,

Aus dem Symposium:

Im Symposium wurde deutlich, dass gewerbliche Nutzungen, beispielsweise dem Wohnen zugeordnete wie ein Bäcker und andere Dinge des täglichen Bedarfs, aber auch Möglichkeiten wohnortnah, z.B. in Coworking Spaces, zu arbeiten, ebenfalls Beachtung finden sollten. Ebenso deutlich wurde betont, dass der Nahversorgungsstandort in der Parkstadt durch die Nutzungen im neuen Quartier nicht gefährdet werden dürfe. Infrastruktureinrichtungen wie Kitas, Orte zum Treffen und Begegnungsräume der künftigen Bewohner waren ein weiteres Thema der Diskussionen.

Topografie

Bei der Anlage der Kaserne hat eine Terrassierung stattgefunden, um die erforderlichen großflächigen Funktionseinheiten ausbilden zu können. Dabei wurden Höhensprünge herausgebildet und durch Böschungen abgefangen. Diese topografischen Gegebenheiten sind bei der künftigen städtebaulichen Neuordnung des Geländes zu berücksichtigen. Die künftigen Nutzungen sollten sich, schon aus wirtschaftlichen Gründen, soweit als möglich bzw. nötig in die bestehende Terrassierung einfügen.

Vegetation

Im nördlichen und mittleren Teil der Kaserne steht ein sehr umfangreicher Baumbestand aus standortgerechten Laubbaumarten (s. Anlage 3). Häufigste Baumarten sind Eiche, Linde, Hainbuche, Bergahorn. Die Einzelbäume haben aufgrund ihres Entwicklungsalters i.d.R. eine hohe Qualität erreicht. Einzelbäume mit Stammumfang ab etwa 120 cm und gut entwickelter Krone wurden als (besonders) erhaltenswürdig eingestuft und kartiert.

Im südlichen Teil der Kaserne wachsen großflächig naturnahe Baumhecken (s. Anlage 3). Sie stehen vielfach auf den Böschungen, die bei der Terrassierung entstanden. Die hauptsächlichen Baumarten sind Eiche, Hainbuche, Eberesche, Bergahorn, Feldahorn und Linde. Als Unterwuchs wachsen Straucharten, wie Liguster, Hartriegel, Feldahorn, etc. Die Hecken besitzen meist eine Höhe von etwa 15 Metern, die stärksten Bäume weisen einen Stammdurchmesser von etwa 40 – 50 cm auf. Die Flächen wurden mit dem Bau der Kaserne bepflanzt.

Aufgrund der naturnahen Anlage und der langen Entwicklungsdauer haben die Bestände mittlerweile eine Qualität erreicht, die eine Einstufung als Biotope im Sinne der amtlichen bayerischen Biotopkartierung rechtfertigen würde. Sie sind daher als (besonders) erhaltenswert dargestellt bilden eine Qualität für die künftige zivile Nachnutzung. Der umfangreiche Baumbestand in der Kaserne soll daher als vorhandene räumliche Qualität verstanden werden. Es soll ein Ziel der Planung sein, möglichst große Teile des Baumbestands zu erhalten.

Freiraumstrukturen, die innerhalb des Quartiers geschaffen werden, sollen eine räumliche Anbindung an die umgebenden Landschaftsräume erfahren. Damit verbunden, sollen fußläufige Wegeverbindungen in den Landschaftsraum ausgebildet werden.

Sportflächen

Die Dichte an bereits bestehenden Freizeitnutzungen im Bereich der Parkstadt kann einen Anknüpfungspunkt bilden, um weitere sport- und freizeitbezogene Nutzungen auf der Alfred-Delp-Kaserne anzusiedeln. Prägend ist v.a. die räumliche Nähe zum städtischen Freibad.

Auf Anregung des Stadtrats wird auf der nördlichen Grünfläche eine Sportfläche mit einer Fläche von 110x70 Metern entstehen. Vorgesehen ist hier ein Fußballplatz nach den Vorgaben des Bayerischen

Landessportverbandes, umgeben von einem 5 Meter hohen Lärmschutzwall. Hierbei ist ein Abstand von 40 Metern zur Wohnbebauung einzuhalten.

In den Lärmschutzwall können einige Sitzstufen o.ä. für Zuschauer integriert sein. Eine große Zuschauertribüne darf an dieser Stelle nicht realisiert werden. Neben dem Sportplatz soll ein Parkplatz mit ca. 30 Stellplätze entstehen.

4.6 Vorgaben zur Bebauungsmischung

Bebauungstypologie

Als Vorgabe für die Bebauungstypologien werden lediglich mindestens 30% Geschosswohnungsbau und mindestens 30% Reihen-, Doppel-, und Einfamilienhausbebauung vorgegeben. Die restlichen 40% sind entwurfsabhängig zu definieren.

Zielgruppen

Durch eine Mischung der Wohnformen soll auch eine Durchmischung verschiedener sozialer Schichten und Altersgruppen gefördert und angestrebt werden. Die Segregation einzelner Gruppen soll hierdurch verhindert werden. Eine konkrete, prozentuale Vorgabe von Zielgruppen gibt es seitens der Ausloberin nicht.

Als Ergebnis des Symposiums ist zusammenfassend festzuhalten, dass sich die Diskussionsbeiträge zum Wunsch nach neuen Formen der kleinräumlichen baulichen und sozialen Mischung verdichteten – Wohnformen für Senioren, deren Einfamilienhaus zu groß geworden ist, sollten ebenso Beachtung finden wie Wohnraum für Familien oder für junge Auszubildende. Es bestand der Wunsch, dass ein Umzug aufgrund von Lebensumständen nicht zwangsläufig einen Umzug in eine andere Nachbarschaft bedeuten muss. Inklusionskonzepte, die verschiedene Alters- und Einkommensgruppen ebenso berücksichtigen wie eingeschränkte Personengruppen, wurden positiv hervorgehoben. Dabei sollte stets auch die Bezahlbarkeit eine Rolle spielen.

4.7 Bau- und Planungsrecht im Verfahrensgebiet

Rahmenplan

Aufgrund einer Nutzung als Erstaufnahmeeinrichtung für Flüchtlinge innerhalb eines Teils des Kasernengeländes ist der bestehende Rahmenplan der Büros wgf Landschaft, Nürnberg und plan & werk, Bamberg nicht mehr umsetzbar. Unter Berücksichtigung der aktuellen Begebenheiten im Plangebiet soll ein neuer Rahmenplan auf Basis des städtebaulichen Wettbewerbs entstehen.

Anzahl der Wohneinheiten

Eine konkrete Vorgabe an Wohneinheiten gibt es seitens der Ausloberin nicht. Es sollen in beiden Teilbereichen zusammen ausreichend Wohneinheiten für mindestens 1500 Einwohner entstehen. Da pro Wohneinheit von durchschnittlich drei Personen ausgegangen wird, entspricht dies mindestens 500 Wohneinheiten.

Höhe baulicher Anlagen

Es wird i.d.R. von einer ein- bis viergeschossigen Bebauung ausgegangen. Einzelne höhere Gebäude können zur Akzentuierung eingesetzt werden. Es ist zu beachten, dass Gebäude, die höher sind als 20 Meter, aufgrund des Luftverkehrsgesetzes §17 Beschränkter Bauschutzbereich einzeln genehmigt werden müssen. Die umliegende Bebauung weist Flachdächer und Satteldächer auf. Zu den Dachformen der Neubauten werden keine Vorgaben gemacht, dies kann entwurfsabhängig gelöst werden.

Die Rettung und Anleiterbarkeit durch die Feuerwehr muss zu jedem Zeitpunkt gewährleistet sein.

Ruhender Verkehr

Die notwendigen Stellplätze belaufen sich im Wettbewerbsgebiet pro Wohneinheit auf einen bzw. zwei Stellplätze pro Wohneinheit: Bis 50 m² pro Wohneinheit muss ein Stellplatz, ab 50 m² pro Wohneinheit müssen

zwei Stellplätze pro Wohneinheit vorgesehen werden. Eine detaillierte Darstellung der notwendigen Stellplätze für weitere Nutzungseinheiten ist in der Stellplatzsatzung (Anlage 11) der Stadt Donauwörth nachzulesen. Die Werte sind Richtwerte. Ein Nachweis in Zahlen ist nicht erforderlich.

Die Stellplätze sollen wie folgt in baulichen Anlagen untergebracht werden:

- Beim Geschosswohnungsbau sollen die geforderten Stellplätze zu etwa 2/3 in Tiefgaragen und zu etwa 1/3 oberirdisch untergebracht werden. Besucherstellplätze sind enthalten.
- Bei Einzel-, Doppel-, und Reihenhäuser sollen die erforderlichen Stellplätze für die Bewohner oberirdisch in Garagen untergebracht werden. Besucherstellplätze sollen oberirdisch dezentral angeordnet werden.

Flächen für Fahrradstellplätze sind nachzuweisen.

Nördlich der Sternschanze zwischen dem neuen Standort des Wasserreservoirs und der Kreuzung Sternschanzenstraße/Jurastraße sollen zusätzlich 40-50 Besucherstellplätze angeordnet werden. Ein attraktiver Quartierseingang muss dennoch sichergestellt werden.

Spielflächen

In das Areal sollen zwei öffentliche Spielplätze mit jeweils ca. 400 qm eingebunden werden. In beiden Teilflächen muss mindestens einer der beiden Spielplätze angeordnet sein.

5 | Übersicht der Anlagen

Anlage 1:	CAD-Grundlage – Ausschnitt aus dem Katasterplan
Anlage 2:	Plan – WB-Umgriff mit Rahmenbedingungen
Anlage 3:	Vorbereitende Untersuchung „Militärische Konversion Alfred-Delp-Kaserne“
Anlage 4:	Luftbild
Anlage 5:	Fotos des Wettbewerbgebietes
Anlage 6:	Informationen zu den umliegenden Gebieten (B-Plan Parkstadt, B-Plan Am Schellenberg, Sanierungsgebiet Parkstadt und Am Schellenberg)
Anlage 7:	Klimaschutzkonzept der Stadt Donauwörth
Anlage 8:	Studie zur Anbindung der Altstadt
Anlage 9:	Verkehrslenkungs- und -steuerungskonzept
Anlage 10:	Erd-, Grund- und Lärmschutzgutachten
Anlage 11:	Stellplatzsatzung
Anlage 12:	Dokumentation Symposium
Anlage 13:	Beispiel-Berechnungspläne und Formblatt Berechnungen
Anlage 14:	Vorlage Verfassererklärung

Die Anlagen können unter folgendem Link heruntergeladen werden:

www.pesch-partner.de/01_Ausgang/Donauwoerth/WB_Alfred-Delp-Kaserne.zip