

# Informationsunterlagen

## Vergabe von Baufeldern im Sheridanpark Augsburg



Luftaufnahme September 2020 - Nürnberg Luftbild - Hajo Dietz

Wohnbaugruppe Augsburg Entwickeln GmbH  
Rosenastraße 56  
86152 Augsburg

15. Februar 2021

1.	<u>Einführung</u>	3
1.1.	<u>Gegenstand dieser Ausschreibung</u>	3
1.2.	<u>Wer kann sich bewerben?</u>	3
2.	<u>Städtebau &amp; Rahmenbedingungen</u>	4
2.1.	<u>Städtebauliche Eckpunkte</u>	4
2.2.	<u>Verkehrsinfrastruktur &amp; Stellplätze</u>	4
2.3.	<u>Energiekonzept, Wärmeversorgung</u>	6
3.	<u>Ausgeschriebene Grundstücke</u>	6
3.1.	<u>Die einzelnen ausgeschriebenen Grundstücke</u>	6
3.2.	<u>Grundstücksteilung</u>	11
3.3.	<u>Planungsrecht</u>	13
3.4.	<u>Vorgaben, Gemeinschaftliche Aufgaben, Abhängigkeiten</u>	14
3.5.	<u>Erschließung der Grundstücksflächen</u>	14
3.6.	<u>Angaben zu Bodendenkmälern, Naturschutz, Altlasten etc.</u>	15
3.7.	<u>Wohnbauförderung</u>	15
4.	<u>Vergabeverfahren – Bewertungskriterien und Anforderungen</u>	16
4.1.	<u>Das Konzeptvergabeverfahren für die Baufelder im Sheridanpark - Zielsetzungen</u>	16
4.2.	<u>Mindestanforderungen</u>	17
4.3.	<u>Auswahlkriterien</u>	18
5.	<u>Vergabeverfahren – Ablauf &amp; Unterlagen</u>	20
5.1.	<u>Allgemeines zum Verfahren - Ablauf</u>	20
5.2.	<u>Phase 1: Bewerbung</u>	21
5.3.	<u>Phase 2: Auswahl</u>	24
5.4.	<u>Phase 3: Reservierung</u>	26
5.5.	<u>Phase 4: Grundstückskauf</u>	28
5.6.	<u>Phase 5: Baubeginn</u>	28
6.	<u>Fragen zum Verfahren</u>	28
7.	<u>Verzeichnis Anlagen und Formblätter zum Verfahren</u>	29

# 1. Einführung

---

Die Wohnbaugruppe Augsburg Entwickeln GmbH vergibt als Entwicklungsträgerin der Stadt Augsburg Baufelder in einem Neubaugebiet im Sheridanpark, einem Teil der ehemaligen Sheridan-Kaserne. Das Baugebiet befindet sich im Westen der Stadt im Stadtteil Pfersee an der Gemeindegrenze zur Stadt Stadtbergen (siehe hierzu Anlage 1). Die ehemalige Kaserne wurde von der Stadt Augsburg mithilfe ihrer Treuhänderin, der Wohnbaugruppe Augsburg Entwickeln GmbH, in den letzten 20 Jahren mit intensiver Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger zu einem gemischten Wohn- und Gewerbequartier mit einem fast 20 ha großzügigen Stadtpark entwickelt.

Die neu entstandenen Wohnbauflächen im Osten und Norden des Areals beinhalten Einzel-, Doppel-, Reihenhäuser und niedere Geschosswohnungsbauten, womit ein wesentliches Entwicklungsziel, nämlich die Ansiedlung junger Familien, erreicht werden konnte. Zudem entstanden neben gefördertem Wohnraum auch Seniorenwohnanlagen, Betreutes Wohnen und die notwendige Infrastruktur in Form von Kindertagesstätten, einer Schule, Nahversorgung, Dienstleistung und kirchlichem Gemeinbedarf.

In Ergänzung dazu soll nun interessierten Personen, insbesondere Projektinitiativen, bei den noch nicht verkauften Wohnbaugrundstücken im Nordosten des Sheridanparks die Gelegenheit gegeben werden, ihre Wohnvorstellungen auch im Geschosswohnungsbau einzubringen, um so die Wohnzufriedenheit zu fördern und Möglichkeiten der Nachbarschaften, gemeinsame Zielsetzungen und alternative Konzepte zu initiieren. Diese sollen und können in verschiedensten Eigentumsformen umgesetzt werden. Um diese Wohnformen zu ermöglichen, soll nicht der höchste gebotene Preis bei der Vergabe der Grundstücke entscheiden, sondern das beste Konzept.

## 1.1. Gegenstand dieser Ausschreibung

Die Wohnbaugruppe Augsburg Entwickeln GmbH vergibt im Baugebiet Sheridanpark, Teilbereich Nord-West, vier Baufelder (siehe hierzu Anlage 2). Es handelt sich um die im Bebauungsplan Nr. 288 B I „Sheridan-Kaserne, Teilbereich östlich des Nestackerwegs, nördlich des Grasigen Weges“ als Baufeld 9, 11-1, 12 und 14 bezeichneten Flächen. Die einzelnen Baufelder werden in Kapitel 3 gesondert vorgestellt.

Bewerbungen sind ausschließlich auf ganze Baufelder möglich. Im Zuge der Beurkundung der Kaufverträge können die Grundstücke aber unter bestimmten Voraussetzungen geteilt werden (siehe 0. Grundstücksteilung).

Unter folgenden Links können die Planunterlagen zum Bebauungsplan Nr. 288 B I „Sheridan-Kaserne, Teilbereich östlich des Nestackerweges, nördlich des Grasigen Weges“ abgerufen werden:

<https://geoportal.augsburg.de/WebDaten/synserver?project=planungsrecht&client=core&view=bebauungsplan>

[https://geoportal.augsburg.de/daten/STPLA/PLR/Info/EXTERN/00002002\\_DBe.html](https://geoportal.augsburg.de/daten/STPLA/PLR/Info/EXTERN/00002002_DBe.html)

## 1.2. Wer kann sich bewerben?

Die Bewerbung am Konzeptvergabeverfahren steht jedermann offen.

Bewerben können sich zum einen **Bewerbergemeinschaften**, die sich auf ein Baufeld bewerben, um dort ihr Konzept zu verwirklichen.

Bewerben können sich auch **Konsortiale Bewerbergemeinschaften**, die sich mit ihren jeweiligen gegebenenfalls unterschiedlichen Konzepten gemeinsam auf ein bzw. mehrere Baufelder bewerben.

## 2. Städtebau & Rahmenbedingungen

---

### 2.1. Städtebauliche Eckpunkte

Die ehemalige Sheridan-Kaserne umfasst eine Fläche von rund 70 ha. Davon sind zwischenzeitlich im Osten und Norden rund 13 ha mit Wohnungen bebaut. Die städtebauliche Ordnung basiert auf einem Rahmenplan, der im äußeren Bereich der Wohngebiete Geschosswohnungsbauten, im Inneren niedrigere Einfamilienhäuser unterschiedlichster Art vorsieht. Dieses Grundprinzip wird auch im neu ausgewiesenen Baugebiet beibehalten. Die Bauweise ist überwiegend offen, um die Durchlüftung des Gebietes zu gewährleisten (Klimaschutz).

Im Westen der Baufläche entlang der B 17 wurden Gewerbebetriebe angesiedelt, die überwiegend dem Dienstleistungsbereich und nichtstörenden Betrieben zuzuordnen sind. Darunter befinden sich auch solche, die den Bewohnern des Plangebietes zur Verfügung stehen (z.B. Steuerberater, Ärzte, Freizeit, Tierklinik, Apotheke). Auch hier wurden einzelne Baukörper in möglichst offen gestaltete Freibereiche gestellt, um die Durchlässigkeit für bodennahe Luftschichten zu erhalten.

Im Gebiet wurde eine Grundschule mit Kinderkrippe, Kindergarten und Hort errichtet (Westparkschule). Ferner finden sich zwei weitere Kindertagesstätten auf dem Areal. Zur Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs gibt es an der Stadtberger Straße ein Nahversorgungszentrum sowie ein Bäckereigeschäft an der Bürgermeister-Bohl-Straße.

Geprägt wird das Areal vom neu gestalteten Grünzug des Sheridanparks, der das Gebiet in Nord-Süd-Richtung teilt und Wohnen und Gewerbe voneinander trennt. Der Park ist als urbaner Stadtgarten konzipiert, der mit zahlreichen Spiel- und Freizeitanlagen versehen ist, jedoch auch ausreichend extensive Flächen für Flora und Fauna bereithält. Er ist über zahlreiche Geh- und Radwege an die Wohn- und Gewerbeflächen angebunden, die wiederum kleinere Spielplätze und Grünflächen beinhalten (siehe hierzu Film zum Sheridanpark unter <https://www.augsburg.de/buergerservice-rathaus/wohnen-und-bauen/gemeinschaftliches-bauen>).

Der nordwestliche Teil des Plangebietes, in dem sich die angebotenen Baugrundstücke befinden, wurde zwischenzeitlich in ein Baugebiet mit Wohnen und nichtstörenden Gewerbebetrieben / Dienstleistern und zwei kirchlichen Gemeinbedarfseinrichtungen umgewandelt (Bebauungsplan Nr. 288 B I „Sheridan-Kaserne, Teilbereich östlich des Nestackerweges, nördlich des Grasigen Weges“).

Hier wurde das Prinzip, im Randbereich höhere Gebäude, in Inneren eine Abstufung zu niedrigeren Gebäuden, beibehalten. Ebenso wird das Gebiet einen kleinen wohnortnahen Spielplatz erhalten, der über Wege an den Sheridanpark angebunden werden wird.

In dem neuen Baugebiet sollen künftig neben einkommensorientiertem Wohnen solche Geschosswohnungsbauten entstehen, bei denen die Bewohner bei der Gestaltung ihrer Wohnung und ihres Wohnumfeldes mitwirken können. Mithilfe des Konzeptvergabeverfahrens sollen aus den Bewerbungen diejenigen ausgewählt werden, die den höchsten Mehrwert für das Quartier und die Stadtgesellschaft bieten.

### 2.2. Verkehrsinfrastruktur & Stellplätze

#### Verkehrliche Erschließung

Das Baugebiet wird im Norden über die Siegfried-Aufhäuser-Straße an die Stadtberger Straße und nach Westen über die Ernst-Lossa-Straße und die Wilhelm-Reitzmayr-Straße an den Nestackerweg angeschlossen. Über letzteren besteht Anschluss an die übergeordnete B 17.

## ÖPNV und Carsharing

In 300 bis 500 m Entfernung liegt im Norden des Baugebietes die Haltestelle „Westfriedhof“ der Straßenbahnlinie 3, die sowohl in Richtung Innenstadt (ca. 10 Minuten Fahrzeit) sowie zum Zentrum Stadtbergens (ca. 4 Minuten Fahrzeit) führt. Im Süden an der Pröllstraße kann über die Buslinie 42 der Anschluss nach Pfersee und nach Süden in Richtung Göggingen (ca. 25 Minuten Fahrzeit) erreicht werden.

Zudem befindet sich an der Haltestelle „Westfriedhof“ ein Carsharing-Parkplatz der Stadtwerke-Verkehrsbetriebe.

Weitere Informationen erhalten Sie unter der Internet-Adresse: [www.sw-augsburg.de/mobilitaet/](http://www.sw-augsburg.de/mobilitaet/)

## Radverkehr

Mit dem Umbau der Sheridan-Kaserne wurden zahlreiche neue Radwegeverbindungen geschaffen, die das Gebiet durchziehen: der Mittlere Weg, der Grasige Weg und der General-Cramer-Weg verbinden das Baugebiet mit der Innenstadt, mit Stadtbergen sowie dem Naturpark „Westliche Wälder“. Der Mietek-Pemper-Weg, der sich mäandrierend von Nord nach Süd durch den Sheridanpark zieht, ist als kombinierter Geh- und Radweg konzipiert. Er schafft die Verbindung mit den anderen Teilflächen des gesamten Westparks (Sullivanpark, Supplypark, Reeseapark). Entlang der B 17 verläuft an der Ostseite der Lärmschutzwand ein Radschnellweg, der die Radwegeverbindung zwischen Nord und Süd herstellt.

## Stellplatzschlüssel

Im Bereich des Bebauungsplans Nr. 288 B I gilt für die Ermittlung des Stellplatzbedarfs für PKW und Fahrräder die Stellplatzsatzung der Stadt Augsburg. Für Mehrfamilienhäuser sind jeweils 1,1 Stellplätze für PKW je Wohnung nachzuweisen. Zehn Prozent hieraus sind zusätzlich als Besucherstellplätze zu schaffen. Darüber hinaus ist je 30 m<sup>2</sup> Wohnfläche ein Fahrradstellplatz vorzusehen.

Gemäß Bebauungsplan sind die erforderlichen PKW-Stellplätze auf eigenem Grundstück und grundsätzlich in Tiefgaragen unterzubringen. Die hierfür festgesetzten Flächen und Zufahrten sind dem Bebauungsplan zu entnehmen. Die Zufahrten wurden so gewählt, dass Feuerwehruzufahrten für den zweiten Rettungsweg sichergestellt werden können, da diese nicht über öffentliche Grünflächen führen dürfen. Zum anderen ist deren Lage auf die geplanten Baumreihen entlang der öffentlichen Straßen abgestimmt.

Die Hälfte der nachzuweisenden Fahrradstellplätze sind entsprechend den Vorgaben des Bebauungsplans als ebenerdige, abschließbare Anlagen mit Überdachung und einem Stromanschluss auszubilden.

Im Falle einer etwaigen Grundstücksteilung im Baufeld bei einer Bewerbergemeinschaft sind Abhängigkeiten in der Tiefgarage zu berücksichtigen. Eine Voruntersuchung (siehe 0. und Anlage 3) zeigt Varianten zur Tiefgaragenaufteilung auf.

**Es wird darauf hingewiesen, dass die vorliegende Voruntersuchung lediglich eine unverbindliche Beispielplanung darstellt, mit der untersucht werden sollte, wie viele Stellplätze auf den jeweiligen Baufeldern untergebracht und wo und wie ggf. Grundstücksteilungen möglich sind. Ebenso sollte sie als Anregung zur Reduzierung von Stellplätzen dienen.**

Sollte eine Grundstücksteilung vorgenommen werden, entstehen u.a. im Hinblick auf die gemeinsame Tiefgarage Abhängigkeiten und Verpflichtungen (siehe 3.4.).

**Da die Grundstücke noch nicht vermessen wurden, sind auch die Angaben zu den Grundstücksgrößen und somit die daraus abgeleiteten Bruttogeschossflächen unverbindlich.**

Im Modellprojekt Sheridanpark kann im Sinne einer zukunftsfähigen Mobilität - bei Vorlage eines qualifizierten Mobilitätskonzepts - der Stellplatzschlüssel für PKW auf bis zu 0,5 Stellplätze je Wohnung reduziert werden. Die Kriterien für ein qualifiziertes Mobilitätskonzept sind in der beigefügten Checkliste (siehe Anlage 4) ausführlich dargelegt.

### 2.3. Energiekonzept, Wärmeversorgung

Das Baugebiet ist an die Fernwärmeversorgung angeschlossen. Es besteht jedoch kein Anschlusszwang. Darüber hinaus sind Heizungen mit Strom oder Wärmepumpen möglich und zulässig (für die Nutzung von Grundwasser für Wasserwärmepumpen ist eine wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen). Eine Versorgung mit Erdgas wird im Gebiet nicht angeboten. Photovoltaikanlagen sind auf den Dächern erlaubt.

## 3. Ausgeschriebene Grundstücke

Ausgeschrieben werden die Baufelder 9, 11-1, 12 und 14 mit folgenden Grundstücksgrößen und damit folgenden möglichen Geschossflächen:

### 3.1. Die einzelnen ausgeschriebenen Grundstücke

	Grundstücksgröße ca.	Maximale Bruttogeschossfläche ca.	Anzahl WE	Bruttokaufpreis (inklusive Technischem Erschließungskostenanteil)
Baufeld 9	3.400 m <sup>2</sup>	4.760 m <sup>2</sup>	ca. 41	3.677.100,00 €
Baufeld 11-1	2.415 m <sup>2</sup>	2.415 m <sup>2</sup>	ca. 22	2.353.417,50 €
Baufeld 12	3.746 m <sup>2</sup>	5.244 m <sup>2</sup>	ca. 64	3.983.871,00 €
Baufeld 14	3.989 m <sup>2</sup>	5.585 m <sup>2</sup>	ca. 56	4.238.312,50 €

Da die Grundstücke noch nicht vermessen wurden, sind auch die Angaben zu den Grundstücksgrößen und somit die daraus abgeleiteten Bruttogeschossflächen unverbindlich und nur als ungefähre Anhaltspunkt zu sehen.

Sollte sich mit Blick auf die Entwicklungen am Grundstücksmarkt eine Veränderung des Verkehrswerts abzeichnen, so wird die Wohnbaugruppe Augsburg Entwickeln GmbH eine sachverständige Nachbewertung in Auftrag geben. Die Verfahrensbeteiligten werden hierüber unverzüglich informiert. Für den Kaufpreis ist der im Veräußerungszeitpunkt aktuelle Verkehrswert maßgeblich.

**Die Bewerbung erfolgt jeweils auf ein ganzes Baufeld. Das Baufeld kann jedoch unter gewissen Voraussetzungen vor der Veräußerung in Einzelgrundstücke geteilt werden, die sodann einzeln verkauft werden.** (siehe 3.3. Grundstücksteilung). Im Folgenden werden die Baufelder detailliert vorgestellt.

#### WA 9

Das Baugrundstück umfasst eine Gesamtfläche von ca. 3.400 m<sup>2</sup> und bietet daher Platz für ungefähr 41 Wohneinheiten. Gemäß der Variantenuntersuchung für die Tiefgaragen kann das Grundstück so geteilt werden, dass maximal drei Teilprojekte mit einer gemeinsamen Tiefgaragenzufahrt realisiert werden könnten.

Im Teilprojekt A (nördlicher Baukörper) könnten bei einer Grundstücksfläche von ca. 1.157 m<sup>2</sup> und einer durchschnittlichen Wohnungsgröße von 87 m<sup>2</sup> rund 12 Wohneinheiten entstehen.

Im Teilprojekt B (mittlerer Baukörper) könnten bei einer Grundstücksfläche von ca. 1.180 m<sup>2</sup> und einer durchschnittlichen Wohnungsgröße von 75 m<sup>2</sup> rund 14 Wohneinheiten entstehen.

Im Teilprojekt C (südlicher Baukörper) könnten bei einer Grundstücksfläche von ca. 1.010 m<sup>2</sup> und einer durchschnittlichen Wohnungsgröße von 104 m<sup>2</sup> rund 10 Wohneinheiten entstehen.

	Grundstücksgröße ca.	Maximale Bruttogeschossfläche ca.	Durchschnittl. Wohnungsgröße in m <sup>2</sup> / WE	Anzahl WE
Baufeld 9 gesamt	3.400 m <sup>2</sup>	4.760 m <sup>2</sup>	86 m <sup>2</sup>	ca. 41
Teilgrundstück A	1.157 m <sup>2</sup>	1.390 m <sup>2</sup>	87 m <sup>2</sup>	ca. 12
Teilgrundstück B	1.180 m <sup>2</sup>	1.390 m <sup>2</sup>	75 m <sup>2</sup>	ca. 14
Teilgrundstück C	1.010 m <sup>2</sup>	1.390 m <sup>2</sup>	104 m <sup>2</sup>	ca. 10

Details können der Variantenuntersuchung, siehe Anlage 3 Seite 3 ff, entnommen werden. Die Untersuchung stellt eine mögliche Aufteilung der Grundstücke dar; selbstverständlich sind andere Aufteilungen der Grundstücke, Wohnungen sowie Wohnungsgrößen möglich. Die entsprechenden Auswirkungen, z.B. auf den Stellplatznachweis, sind dabei zu berücksichtigen. Um die Versiegelung des Grundstücks zu begrenzen wird empfohlen von der Möglichkeit eines qualifizierten Mobilitätskonzeptes zur Reduzierung des Stellplatzschlüssels (siehe Anlage 4) Gebrauch zu machen.

Zulässig sind auf dem Baufeld gemäß Bebauungsplan: Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die Gebäude sind in drei- und viergeschossige Gebäudeteile unterteilt, wobei der höhere Baukörper zum Park, der niedrigere zur Siegfried-Aufhäuser-Straße hin orientiert ist. Der dreigeschossige Teil muss eine Mindesthöhe von 10 m, höchstens jedoch 11 m aufweisen, der viergeschossige muss mindestens 13 m höchstens 14 m hoch sein, jeweils bezogen auf die Gehweg-/Straßenhinterkante. Diese Gebäude- und Höhenstaffelung ist einerseits der städtebaulichen Ordnung, andererseits den Abstandsflächen geschuldet.

Die Oberkante des Erdgeschossrohfußbodens darf jeweils höchstens 30 cm über der Gehweg-/Straßenhinterkante liegen.

Alle Gebäude sind mit begrünten Flachdächern auszubilden. Zusätzlich sind Photovoltaikanlagen zulässig.

Die Tiefgaragenzufahrt ist auf der Nordseite des Grundstücks zu errichten. Zwischen den Gebäuden können Nebenanlagen ausgebildet werden; zudem sind ggf. Feuerwehzufahrten notwendig. Auf geplante Straßenbäume ist zu achten.

Nebengebäude (Fahrräder, Müll) sind jeweils zwischen den Hauptbaukörpern zulässig. Diese sind als bauliche und gestalterische Einheit zusammenzufassen. Ihre Höhe darf maximal 3,0 m bezogen auf die Oberkante der unmittelbar angrenzenden Gehweg-/Straßenhinterkante betragen. Zum Park hin sind keinerlei Nebenanlagen zulässig (siehe textliche Festsetzung zum Bebauungsplan 288 B I § 10).

Die Dächer von Garagen, Carports und Gemeinschaftsnebenanlagen sowie selbständige Tiefgaragen-einfahrtsbereiche sind mit begrünten Flachdächern auszuführen.

Im Baufeld wurden unterhalb des Grundwasserspiegels ab einer Tiefe von ca. 5,5 m bis 6,5 m unter Geländeoberkante punktuell erhöhte Belastungen von Mineralölkohlenwasserstoffen (MKW) und Polyzyklischen Aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) festgestellt. Belastungseinträge konnten im abstromigen Grundwasserbereich jedoch nicht festgestellt werden. Nach Prüfung kommt das Umweltamt deshalb zu dem Schluss, dass die festgestellten Belastungen im Boden verbleiben können und

kein Sanierungsbedarf besteht. Das Grundstück wurde aus dem Altlastenkataster nutzungsbezogen entlassen. Für die künftige Nutzung des Grundstücks bestehen jedoch folgende Auflagen:

Eine Versickerung des gesammelten Niederschlagswassers darf nur außerhalb der Schadstoffbelastungen erfolgen. Die Schadstofffreiheit in diesem Bereich ist (einschließlich Versickerungskegel) der Unteren Naturschutzbehörde nachzuweisen.

Im Falle einer Bauwasserhaltung und einer geplanten Grundwasserwärmepumpe sind Grundwasseruntersuchungen durchzuführen. Die Ergebnisse sind der Unteren Naturschutzbehörde vorzulegen.

Bei den Bauarbeiten ist darauf zu achten, dass keine Mobilisierung von Schadstoffen im Grundwasser erfolgt. Gegebenenfalls sind während und nach den Bauarbeiten Grundwasseruntersuchungen durchzuführen. Dies wird bei Einreichen der Anträge zur Bauwasserhaltung bzw. zu den Bohrungen von den entsprechenden Stellen im Umweltamt (Untere Wasserrechtsbehörde, technische Gewässeraufsicht, Untere Bodenschutzbehörde) geprüft.

Bei der Ermittlung des Kaufpreises wurde diesen Einschränkungen bereits Rechnung getragen und auf Grundlage der zu erwartenden zusätzlichen Wasserhaltungs- und Untersuchungskosten während der Baumaßnahmen sowie bei der späteren Nutzung ein Abschlag vom Kaufpreis in Abzug gebracht.

Die entsprechende Stellungnahme des Umweltamtes wird Anlage zum später zu schließenden Kaufvertrag.

Im Übrigen sind die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 288 B I „Sheridan-Kaserne, Teilbereich östlich des Nestackerweges, nördlich des Grasigen Weges“, das Gestaltungshandbuch und der Farbrahmenplan zu beachten.

#### WA 11-1

Das Baugrundstück umfasst eine Gesamtfläche von ca. 2.415 m<sup>2</sup> und bietet daher Platz für ungefähr 22 Wohneinheiten. Gemäß einer Variantenuntersuchung zu den Tiefgaragen kann das Grundstück in maximal zwei Projekte geteilt werden, so dass z.B. ein Teilprojekt A mit zwei Baukörpern und 13 Wohneinheiten auf einer Grundstücksfläche von ca. 1.965 m<sup>2</sup> und ein Teilprojekt B mit einem Baukörper und 8 Wohneinheiten auf einer Grundstücksfläche von ca. 887 m<sup>2</sup> entstehen könnte (vgl. Anlage 3 Seite 7 ff). Details sind der Untersuchung zu entnehmen. Auf der Basis dieser Modellrechnung wurde die Stellplatzuntersuchung und die mögliche Aufteilung der Grundstücke vorgenommen. Selbstverständlich sind andere Aufteilungen der Wohnungen und Wohnungsgrößen möglich.

	Grundstücksgröße ca.	Maximale Bruttogeschossfläche ca.	Durchschnittl. Wohnungsgröße in m <sup>2</sup> / WE	Anzahl WE
Baufeld 11-1 gesamt	2.415 m <sup>2</sup>	2.415 m <sup>2</sup>	82 m <sup>2</sup>	ca. 22
Teilgrundstück A	1.965 m <sup>2</sup>	1.539 m <sup>2</sup>	89 m <sup>2</sup>	ca. 13
Teilgrundstück B	887 m <sup>2</sup>	769 m <sup>2</sup>	72 m <sup>2</sup>	ca. 8

Details können der Variantenuntersuchung, siehe Anlage 3 Seite 7 ff, entnommen werden. Für dieses Baufeld ist der Stellplatzschlüssel nach Stellplatzsatzung unter Einhaltung der für die Tiefgarage festgesetzten Baugrenze nicht ohne Parklifte umsetzbar. Daher kann grundsätzlich eine Befreiung von der Festsetzung dieser Baugrenze in Aussicht gestellt werden. Selbstverständlich sind andere Aufteilungen der Grundstücke, Wohnungen sowie Wohnungsgrößen möglich. Die entsprechenden Auswirkungen, z.B. auf den Stellplatznachweis, sind dabei zu berücksichtigen. Um die Versiegelung des Grundstücks zu begrenzen wird jedoch empfohlen von der Möglichkeit eines qualifizierten Mobilitätskonzeptes zur Reduzierung des Stellplatzschlüssels (siehe Anlage 4) Gebrauch zu machen.

Zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die Gebäude sind als zwei- bis dreigeschossige Gebäudekörper zu errichten, wobei das oberste Geschoss nur jeweils 70 % der darunterliegenden Geschossfläche beinhalten darf (Staffelgeschoss). Dieses Staffelgeschoss ist an mindestens zwei Seiten um mindestens 1,0 m von der Außenseite des darunterliegenden Geschosses zurückzusetzen.

Die maximale Höhe des Gebäudes (Bezugspunkt Straßenhinterkante) darf 11,0 m betragen, die Oberkante des Erdgeschossrohfußbodens jeweils höchstens 30 cm über der Gehweg-/Straßenhinterkante liegen.

Alle Gebäude sind mit begrünten Flachdächern auszubilden. Photovoltaikanlagen sind zulässig.

Das Baugrundstück ist so anzubinden, dass die im Bebauungsplan vorgesehene Mittelinsel in der Ernst-Lossa-Straße nicht tangiert wird. Auch für dieses Grundstück gilt, dass eine Feuerwehrezufahrt über die öffentliche Grünfläche nicht zulässig ist.

Tiefgarageneinfahrten und Nebengebäude (Fahrräder, Müll) sind jeweils nur zwischen den Hauptbaukörpern zulässig und als bauliche und gestalterische Einheit zusammenzufassen. Ihre Höhe darf maximal 3,0 m bezogen auf den unmittelbar angrenzenden Gehweg-/Straßenhinterkante betragen. Die Dächer von Garagen, Carports und Gemeinschaftsnebenanlagen sowie selbständige Tiefgarageneinfahrtsbereiche sind mit begrünten Flachdächern auszuführen.

Im Übrigen sind die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 288 B I „Sheridan-Kaserne, Teilbereich östlich des Nestackerweges, nördlich des Grasigen Weges“, das Gestaltungshandbuch und der Farbrahmenplan zu beachten.

## WA 12

Das Baugrundstück umfasst eine Gesamtfläche von 3.746 m<sup>2</sup>. Gemäß einer Variantenuntersuchung zu den Tiefgaragen kann das Grundstück geteilt werden, so dass maximal drei Teilprojekte mit einer gemeinsamen Tiefgaragenezufahrt realisiert werden könnten.

Für Teilprojekt A (nördlicher Baukörper) könnte bei einer Grundstücksfläche von 1.224 m<sup>2</sup> eine Bruttogeschossfläche von 1.524 m<sup>2</sup>, somit bei einer durchschnittlichen Wohnfläche von ca. 81,5 m<sup>2</sup>/WE etwa 14 Wohneinheiten entstehen, die eine Gesamtwohnfläche von 1.143 m<sup>2</sup> hätten.

Teilprojekt B (mittlerer Baukörper) würde nach den Berechnungen eine Grundstücksfläche von 1.228 m<sup>2</sup> und somit eine Bruttogeschossfläche von 1.524 m<sup>2</sup> aufweisen. Bei einer durchschnittlichen Wohnfläche von 71,5 m<sup>2</sup> würden hier 16 Wohneinheiten entstehen können. Die Gesamtwohnfläche betrüge danach 1.143 m<sup>2</sup>.

Der südlichste Baukörper (Teilprojekt C) bekäme nach der Teilung eine Grundstücksfläche von 1.275 m<sup>2</sup> und könnte somit 1.524 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche realisieren. Bei einer durchschnittlichen Wohnfläche von 95,5 m<sup>2</sup> wären hier 12 Wohneinheiten umsetzbar. Auch hier betrüge die Gesamtwohnfläche 1.143 m<sup>2</sup>.

	Grundstücksgröße ca.	Maximale Bruttogeschossfläche ca.	Durchschnittl. Wohnungsgröße in m <sup>2</sup> / WE	Anzahl WE
Baufeld 12 gesamt	3.746 m <sup>2</sup>	5.244 m <sup>2</sup>	82 m <sup>2</sup>	ca. 64
Teilgrundstück A	1.224 m <sup>2</sup>	1.524 m <sup>2</sup>	81 m <sup>2</sup>	ca.14
Teilgrundstück B	1.228 m <sup>2</sup>	1.524 m <sup>2</sup>	71 m <sup>2</sup>	ca. 16
Teilgrundstück C	1.275 m <sup>2</sup>	1.524 m <sup>2</sup>	95 m <sup>2</sup>	ca. 12

Details können der Variantenuntersuchung, siehe Anlage 3 Seite 12 ff, entnommen werden. Auf der Basis dieser Modellrechnung wurde die Stellplatzuntersuchung und die mögliche Aufteilung der Grundstücke vorgenommen. Selbstverständlich sind andere Aufteilungen der Grundstücke, Wohnungen sowie Wohnungsgrößen möglich. Die entsprechenden Auswirkungen, z.B. auf den Stellplatznachweis, sind dabei zu berücksichtigen. Um die Versiegelung des Grundstücks zu begrenzen wird empfohlen von der Möglichkeit eines qualifizierten Mobilitätskonzeptes zur Reduzierung des Stellplatzschlüssels (siehe Anlage 4) Gebrauch zu machen.

Zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die Gebäude sind in drei- und viergeschossige Gebäudeteile unterteilt, wobei der höhere Baukörper zum Park, der niedrigere zur Siegfried-Aufhäuser-Straße hin orientiert ist. Der dreigeschossige Teil muss eine Mindesthöhe von 10,0 m, höchstens jedoch 11,0 m aufweisen, der viergeschossige muss mindestens 13,0 m höchstens 14,0 m hoch sein, jeweils bezogen auf die Gehweg-/Straßenhinterkante. Diese Gebäude- und Höhenstaffelung ist einerseits der städtebaulichen Ordnung, andererseits den Abstandsflächen geschuldet.

Die Oberkante des Erdgeschossrohfußbodens darf jeweils höchstens 30 cm über der Gehweg-/Straßenhinterkante liegen.

Alle Gebäude sind mit begrünten Flachdächern auszubilden. Zusätzlich sind Photovoltaikanlagen zulässig.

Die Tiefgaragenzufahrt darf nur auf der Nordseite des Grundstückes liegen, da zwischen den Gebäuden die entsprechenden Freiflächen mit Nebenanlagen auszubilden sind; zudem sind ggf. Feuerwehrzufahrten notwendig. Auf geplante Straßenbäume ist zu achten.

Nebengebäude (Fahrräder, Müll) sind nur jeweils zwischen den Hauptbaukörpern zulässig und als bauliche und gestalterische Einheit zusammenzufassen. Ihre Höhe darf maximal 3,0 m bezogen auf den unmittelbar angrenzenden Gehweg-/Straßenhinterkante betragen. Zum Park hin sind keinerlei Nebenanlagen zulässig (siehe textliche Festsetzung zum Bebauungsplan 288 B I § 10).

Die Dächer von Garagen, Carports und Gemeinschaftsnebenanlagen sowie selbständige Tiefgaragen-einfahrtsbereiche sind mit begrünten Flachdächern auszuführen.

Im Übrigen sind die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 288 B I „Sheridan-Kaserne, Teilbereich östlich des Nestackerweges, nördlich des Grasigen Weges“, das Gestaltungshandbuch und der Farbrahmenplan zu beachten.

## WA 14

Das Baugrundstück umfasst eine Gesamtfläche von 3.989 m<sup>2</sup>. Das Baugrundstück weist eine bebaubare Fläche aus, die frei unterteilt werden kann (blaue Linie im Bebauungsplan Nr. 288 B I), so dass mehrere Teilprojekte auf dem Grundstück realisiert werden könnten. Dabei ist jedoch zu beachten, dass die jeweiligen Abstandsflächen zwischen den Gebäuden einzuhalten sind und nach Möglichkeit auch hier eine gemeinsame Tiefgaragenzufahrt geschaffen werden soll.

Eine sehr überschlägige Berechnung geht davon aus, dass bei einer durchschnittlichen Bruttogeschossfläche von 5.585 m<sup>2</sup> ca. 56 Wohnungen geschaffen werden könnten.

	Grundstücksgröße ca.	Maximale Bruttogeschossfläche ca.	Durchschnittl. Wohnungsgröße in m <sup>2</sup> / WE	Anzahl WE
Baufeld 14	3.989 m <sup>2</sup>	5.585 m <sup>2</sup>	75 m <sup>2</sup>	ca. 56

Selbstverständlich sind andere Aufteilungen der Grundstücke, Wohnungen sowie Wohnungsgrößen möglich. Die entsprechenden Auswirkungen, z.B. auf den Stellplatznachweis, sind dabei zu berücksichtigen. Um die Versiegelung des Grundstücks zu begrenzen wird empfohlen von der Möglichkeit eines qualifizierten Mobilitätskonzeptes zur Reduzierung des Stellplatzschlüssels (siehe Anlage 4) Gebrauch zu machen.

Zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die Gebäude sind als drei- bis viergeschossige Gebäudekörper zu errichten, wobei das oberste Geschoss nur jeweils 70 % der darunterliegenden Geschossfläche beinhalten darf (Staffelgeschoss). Dieses Staffelgeschoss ist an mindestens zwei Seiten um mindestens 1,0 m von der Außenseite des darunterliegenden Geschosses zurückzusetzen.

Die Gebäude müssen eine Mindesthöhe von 10 m und eine Maximalhöhe von 14 m (Bezugspunkt Straßenhinterkante) haben. Die Oberkante des Erdgeschossrohfußbodens darf jeweils höchstens 30 cm über der Gehweg-/Straßenhinterkante liegen.

Alle Gebäude sind mit begrünten Flachdächern auszubilden. Zusätzlich sind Photovoltaikanlagen zulässig.

Tiefgarageneinfahrten und Nebengebäude (Fahrräder, Müll) sind als bauliche und gestalterische Einheit zusammenzufassen. Ihre Höhe darf maximal 3,0 m bezogen auf den unmittelbar angrenzenden Gehweg-/Straßenhinterkante betragen. Die Dächer von Garagen, Carports und Gemeinschaftsnebenanlagen sowie selbständige Tiefgarageneinfahrtbereiche sind mit begrünten Flachdächern auszuführen.

Im Übrigen sind die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 288 B I „Sheridan-Kaserne, Teilbereich östlich des Nestackerweges, nördlich des Grasigen Weges“, das Gestaltungshandbuch und der Farbrahmenplan zu beachten.

### 3.2. Grundstücksteilung

Die Bewerbung erfolgt jeweils für ein **gesamtes Baufeld**. Bewerbergemeinschaften mit ihren jeweiligen gegebenenfalls unterschiedlichen Konzepten können eine Konsortialbewerbung einreichen, die darauf ausgerichtet ist, dass das Grundstück unter bestimmten Voraussetzungen vor der Veräußerung geteilt werden kann. Die Stadt Augsburg hat hierzu verschiedene Teilungsvarianten untersuchen lassen. Die entsprechende Voruntersuchung liegt bei (siehe Anlage 3).

Wird eine Grundstücksteilung angestrebt, so liegen die daraus resultierenden Abhängigkeiten und Schnittstellen allein in der Gesamtverantwortung der Konsorten. In diesem Fall ist ein Konzept zur Grundstücksteilung einzureichen, das die durch die Grundstücksteilung aufgeworfenen Fragen benennt und die angestrebte Lösung in Grundzügen darstellt. Es dürfen keine konkreten Bedenken bestehen, dass die Grundstücksteilung aus technischen oder (zivil- oder öffentlich-) rechtlichen Gründen nicht realisierbar ist (vgl. 0 Mindestanforderungen). Das Konzept zur Grundstücksteilung soll vor allem auf die Tiefgarage und die Freiflächen eingehen.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass eine Grundstücksteilung erheblichen Aufwand und Regelungsbedarf auslösen kann. Dies betrifft vor allem die gemeinsam genutzte Tiefgarage und die Freiflächen. Zivilrechtlich sind insbesondere Planung, Errichtung, Betrieb und Instandhaltung, Eigentumsverhältnisse, Nutzungsrechte, Verkehrssicherung und Kostentragung zu klären. Öffentlich-rechtlich ist der Stellplatznachweis für die (geteilten) Grundstücke, die Sicherung von Feuerwehrlinien und die Einhaltung der Abstandsflächen von erheblicher Bedeutung. Hierzu kann die Bestellung von Dienstbarkeiten und die Übernahme von Baulasten erforderlich sein.

In Bezug auf die gemeinsame Tiefgarage sowie die gemeinsame Freiflächengestaltung müssen die Konsortialbewerber folgende Verpflichtungen eingehen:

### Errichtung einer gemeinsamen Tiefgarage

Denkbar sind aus Sicht der Wohnbaugruppe Augsburg Entwickeln GmbH vor allem zwei Varianten:

#### Variante 1:

Die gemeinsame Tiefgarage wird anhand der Grundstücksgrenzen geteilt. In diesem Fall sind insbesondere folgende Verpflichtungen einzuhalten:

- Kostenbeteiligung an der Rampe und gemeinsamen Infrastruktur der Tiefgarage
- Verpflichtung zur Beteiligung an Planungs-, Erstellungs-, Betriebs- und Instandhaltungskosten von Rampe und Infrastruktur wie Tor, Beleuchtung, Fluchtwegesicherung, Fahrbahnbeschichtung.
- Der Kostenverteilerschlüssel für gemeinsame Bauteile erfolgt über die Stellplatzanzahl der tatsächlich gebauten oder vorbereiteten Stellplätze
- Verpflichtung die Tiefgaragenfahrbahn bis an das angrenzende Grundstück nach Süden (Baufeld 12) bzw. nach Westen (Baufeld 11-1) zu bauen
- Bereitstellung der Treppenhäuser der Hochbauten als Fluchtwege für die Tiefgaragen
- Übernahme von Dienstbarkeiten im Grundbuch, die aus der gemeinsamen Nutzung von Tiefgaragenbauteilen resultieren

#### Variante 2:

Die gemeinsame Tiefgarage wird nicht geteilt. Die rechtlichen Verhältnisse an der Tiefgarage werden nach dem Wohnungseigentumsrecht geregelt. Hierzu wird eine separate „WEG-Tiefgarage“ gebildet, die Tiefgaragenauffahrt könnte z. B. als Stammgrundstück fungieren, zu dessen Gunsten Dienstbarkeiten eingetragen werden.

### Gemeinsame Freiflächengestaltung

Die Freiflächengestaltung innerhalb der einzelnen Baufelder ist verpflichtend aufeinander abzustimmen. Im Rahmen des ersten Bauantrages ist hierfür ein Freiflächenrahmenplan mit Angabe der Leitidee, Feuerwehrlinien, Standorte für Großbäume und Spielplätze vorzulegen, der die gesamten gemeinschaftlich genutzten Hofflächen des jeweiligen Baufeldes umfasst. Die jeweiligen Eigentümer verpflichten sich, die festgelegten gemeinsamen Freiflächen innerhalb eines Baufeldes dinglich zu sichern und die Herstellungs- und Unterhaltskosten entsprechend dem Verhältnis der Geschossfläche untereinander zu teilen.

### 3.3. Planungsrecht

Zur städtebaulichen Neuordnung wurde der Bebauungsplan Nr. 288 B I „Sheridan-Kaserne, östlich des Nestackerwegs, nördlich des Grasigen Weges“ aufgestellt. Die Planunterlagen können unter folgenden Links abgerufen werden:

<https://geoportal.augsburg.de/WebDaten/synserver?project=planungsrecht&client=core&view=bebauungsplan>

[https://geoportal.augsburg.de/daten/STPLA/PLR/Info/EXTERN/00002002\\_DBe.html](https://geoportal.augsburg.de/daten/STPLA/PLR/Info/EXTERN/00002002_DBe.html)

Der weiteren Information dienen die Empfehlungen des Qualitätshandbuchs Sheridanpark und der Farbrahmenplan Nord/West. Diese können unter folgenden Links abgerufen werden:

[https://www.augsburg.de/fileadmin/portale/stadtplanung/Publikationen/SheridanKaserne/pdf/Qualitaetshandbuch\\_Sheridanpark.pdf](https://www.augsburg.de/fileadmin/portale/stadtplanung/Publikationen/SheridanKaserne/pdf/Qualitaetshandbuch_Sheridanpark.pdf)

<https://www.augsburg.de/buergerservice-rathaus/stadtplanung/sheridankaserne/bebauungspläne/bebauungsplan-nr-288-b-i>

Folgende Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 288 B I sind insbesondere zu beachten (Auszüge aus bzw. Erläuterungen des Bebauungsplanes Nr. 288 B I):

#### Art der Nutzung

Für die Baufelder ist ein Allgemeines Wohngebiet mit Geschosswohnungsbau festgesetzt. Dies beinhaltet, dass neben Wohnen auch die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zugelassen sind. Damit ist es planungsrechtlich zulässig, verschiedene quartierbezogene Nutzungen ergänzend zum Wohnen in das jeweilige Konzept zu integrieren.

#### Überbaubare Grundstücksfläche und Maß der Nutzung

Hauptgebäude dürfen nur innerhalb den in der Planzeichnung dargestellten Baufenstern (Planzeichnung – blaue Linien) gebaut werden. Hierbei müssen die Außenwände der Gebäude jedoch zwingend auf der gesamten Länge der Baulinie (Planzeichnung – durchgängig rote Linie) errichtet werden. Nebengebäude sind nur innerhalb der rot gestrichelten und mit NA bezeichneten Flächen, Tiefgaragen nur innerhalb der mit rot gestrichelten und mit TGa bezeichneten Flächen zulässig. Die Geschossflächenzahlen (maximale Ausnutzung des Grundstückes im Zusammenwirken mit den Baulinien und –grenzen) sind der Nutzungsschablone in der Planzeichnung zu entnehmen bzw. bei der Beschreibung der einzelnen Baufelder nachzulesen.

Dort, wo in den Nutzungsschablonen zwei- bis dreigeschossige Gebäude zulässig und ein „Stg“ festgelegt ist, ist das dritte Geschoss als sogenanntes Staffelgeschoss mit nur 70 % der darunterliegenden Geschossfläche zulässig. D.h. das Gebäude „springt“ im obersten Geschoss von der Gebäudekante zurück. Die Festsetzung dient einerseits der städtebaulichen Ordnung, andererseits ist sie aus abstandsrechtlichen Aspekten heraus angezeigt.

#### Dächer

Alle Gebäude sind mit begrünten Flachdächern auszubilden, Photovoltaikanlagen auf den Dächern sind zulässig. Bei der Ausbildung von Gemeinschaftsflächen auf den Dachterrassen ist zu beachten, dass die Absturzsicherungen mit Abstand zur Dachkante errichtet werden, um die Abstandsflächen einzuhalten. Aufbauten auf den Dächern sind mit Ausnahme von Aufzugstürmen oder Treppenauslässen nicht zulässig.

## Begrünung

Entlang öffentlicher Grünflächen ist eine Heckenpflanzung vorzusehen, um zu den Parkanlagen hin eine „Grüne Kante“ entstehen zu lassen. Sie darf nicht durch Türen oder Wege durchbrochen werden. Ebenso sind zwischen oder anstatt der Hecken keine Nebenanlagen zulässig (Garten- oder Gerätehäuser). In den Baufelder 9 und 12 sind zum Park hin keinerlei Nebenanlagen zulässig.

## Private Spielplätze gem. BayBO/Freianlagen

Die nach Bayerischer Bauordnung (BayBO) für Geschosswohnungsbauten erforderlichen Kleinkinderspielplätze sind in den allgemeinen Wohngebieten nach den Vorgaben der Planzeichnung (Teil A) an zentralen, von privaten Verkehrs- und Stellplatzflächen weitestgehend nicht beeinträchtigten Bereichen umzusetzen. Nachdem die Nutzergruppe der wohnortnahen Kleinkinderspielplätze nach Bayerischer Bauordnung relativ schnell den üblichen Kinderspielgeräten entwächst und darüber hinaus innerhalb des Sheridanparks bereits zahlreiche Spielmöglichkeiten für unterschiedliche Altersgruppen angeboten werden, können die BayBO-Spielplätze in Abstimmung mit der Stadtplanung im nachfolgenden Vollzug alternativ auch als mindestens 60 m<sup>2</sup> große generationsübergreifende Gemeinschaftsanlagen nach Möglichkeit mit schattigen und sonnigen Sitzgelegenheiten gestaltet werden.

Bei der Gestaltung der Freianlagen ist auf Barrierefreiheit gem. DIN 18040 zu achten. Im Übrigen wird auf die textlichen Festsetzungen im Bebauungsplan verwiesen.

Auf die baufeldbezogenen Ausführungen zum Planungsrecht unter 3.2. wird verwiesen.

## 3.4. Vorgaben, Gemeinschaftliche Aufgaben, Abhängigkeiten

Die Freiflächengestaltung innerhalb der Baufelder ist aufeinander abzustimmen. Dabei sollen unterschiedliche Zonen der Nutzung hergestellt werden (Ruhe, Spiel, Aufenthalt, Gärtnern). Die Anlagen sind so zu gestalten, dass sie von allen Altersgruppen gleichermaßen genutzt werden können und verschiedenste Anforderungen erfüllen. Hierbei ist die Barrierefreiheit gem. DIN 18040 einzuhalten.

Im Hinblick auf den Klimaschutz und die Förderung von Artenvielfalt sind Bodenflächen möglichst wenig zu versiegeln und eine differenzierte und blütenreiche Bepflanzung mit heimischen Gehölzen und Stauden zu wählen. „Steinbeete“ sind zu vermeiden.

Tiefgaragen sind außerhalb von Baumstandorten mit mindestens 60 cm durchwurzelbarer Überdeckung zu versehen. Bäume müssen an Standorten, deren Durchwurzelungsbereich begrenzt ist (z.B. auf Tiefgaragen) eine Pflanzfläche von mindestens 16,0 m<sup>2</sup> und eine Pflanztiefe von mindestens 1,0 m bekommen.

Nebenanlagen sollten so weit wie möglich zusammengefasst und gemeinsam genutzt werden. Hierbei ist ebenfalls auf eine barrierefreie Ausgestaltung nach DIN 18040 hinzuwirken.

## 3.5. Erschließung der Grundstücksflächen

Im Kaufpreis enthalten sind die Kosten für die erstmalige Herstellung der wegemäßigen Erschließung, d.h. der Erschließungsanlagen im Sinne des Art. 5a Abs. 2 Nr. 1 bis 5 KAG (insbesondere öffentliche Straßen, Wege und Plätze, Parkflächen und Grünanlagen, Straßenentwässerung, Straßenbeleuchtung). Diese werden zum Teil auch erst nach Abschluss der Hochbaumaßnahmen über die Verkäuferin fertiggestellt und Zug um Zug an die Stadt Augsburg übertragen.

Nicht im Kaufpreis enthalten und vom Käufer zu tragen sind:

- Entwässerungsbeiträge, die aufgrund des Anschlusses bzw. der Möglichkeit des Anschlusses an die öffentliche Entwässerungseinrichtung entstehen. Soweit für Grundstücke in der Ver-

gangenheit bereits Entwässerungsbeiträge entstanden sind und sich nachträglich durch Bebauung oder Nutzungsänderung die beitragsrechtlich relevante Geschossfläche erhöht, entsteht ein weiterer Beitragsanspruch in dem Umfang der Flächenmehrung bei Bezugsfertigkeit (Wohnnutzung) bzw. gewerblicher Nutzbarkeit (Nacherhebungstatbestand). Die Berechnung der (nachzuerhebenden) Entwässerungsbeiträge richtet sich nach der aktuell gültigen Fassung der Entwässerungssatzung der Stadt Augsburg (abrufbar unter [https://www.augsburg.de/fileadmin/user\\_upload/buergerservice\\_rathaus/rathaus/stadt-recht/pdf/64/6400.pdf](https://www.augsburg.de/fileadmin/user_upload/buergerservice_rathaus/rathaus/stadt-recht/pdf/64/6400.pdf)).

- Kosten für die erstmalige Herstellung der in den öffentlichen Verkehrsflächen verlegten Versorgungseinrichtungen für Strom (bis 15W/m<sup>2</sup> Grundstücksfläche), Wasser, Fernwärme und Telekommunikation. Die hierfür anfallenden einmaligen Kosten in Höhe von derzeit 22,50 €/m<sup>2</sup> Grundstücksfläche reicht die Verkäuferin an die Erwerber weiter. Die Kostenumlage wird im Kaufvertrag zwischen Verkäuferin und Erwerbern vereinbart und fällt zusätzlich zum Kaufpreis an. Die Verkäuferin stellt die Erwerber im Gegenzug von Ansprüchen der Träger der zuvor genannten Versorgungseinrichtungen auf Erstattung von Kosten der erstmaligen Herstellung der in den öffentlichen Verkehrsflächen verlegten Versorgungseinrichtungen für Strom (bis 15W/m<sup>2</sup> Grundstücksfläche), Wasser, Fernwärme und Telekommunikation frei.
- Kosten für die erstmalige Herstellung der Haus- und Grundstücksanschlüsse von Ver- und Entsorgungseinrichtungen.
- Kosten der Herstellung der Ver- und Entsorgungseinrichtungen innerhalb der Baufelder.

### 3.6. Angaben zu Bodendenkmälern, Naturschutz, Altlasten etc...

Angaben zum Umgang mit Denkmälern, Altlasten, Kampfmitteln sowie mit dem Baumbestand sind u.a. dem Bebauungsplan Nr. 288 B I zu entnehmen (textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen, S. 77-78).

### 3.7. Wohnbauförderung

Eine Umsetzung von gefördertem Wohnungsbau (EOF) wird explizit nicht gefordert, kann aber von den Initiativen umgesetzt und die entsprechende Förderung beantragt werden.

Informationen hierzu sowie zu anderweitigen Fördermöglichkeiten (z.B. Eigenwohnraumförderung) sind unter folgendem Link zu finden:

<https://www.augsburg.de/buergerservice-rathaus/buergerservice/dienste-a-z/aemterweise/leistungen-wohnbaufoerderung-und-wohnen/wohnbaufoerderung>

Sofern geförderte Wohnungen geplant sind, ist **frühzeitig** eine Beratung mit dem zuständigen Amt, Wohnbauförderung und Wohnen, erforderlich.

Stadt Augsburg  
Wohnbauförderung und Wohnen  
Telefon 0821/324-9080 oder -9086  
[wohnbaufoerderung@augzburg.de](mailto:wohnbaufoerderung@augzburg.de)

## 4. Vergabeverfahren – Bewertungskriterien und Anforderungen

---

Die ausgeschriebenen Grundstücke werden zum gutachterlich ermittelten Verkehrswert (siehe 0) sowie den technischen Erschließungskosten (siehe 3.5.) nach dem Konzeptverfahren vergeben. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass kein Preiswettbewerb stattfindet. Es sind Konzepte einzureichen, deren inhaltliche Qualität die Vergabe entscheidet.

### 4.1. Das Konzeptvergabeverfahren für die Baufelder im Sheridanpark – Zielsetzungen

Die Stadt Augsburg verfolgt mit der Vergabe dieser Baufelder ein breites Spektrum an Zielsetzungen, die sich an den Leitlinien der Stadtentwicklung der Stadt orientieren. Im Vordergrund der Vergabeentscheidung steht die zentrale Frage, welchen Beitrag das Projekt für das Quartier und die Stadtgesellschaft leistet.

Aus den Zielsetzungen (siehe dieses Kapitel) hat die Stadt Mindestanforderungen (siehe 0.) und Auswahlkriterien (siehe 0.) entwickelt.

Die Bewerbenden sollen ein schlüssiges Konzept erarbeiten, welches sich einerseits an den Zielsetzungen der Stadt orientiert, andererseits eigene Schwerpunkte setzt sowie sich zusätzlich auf den Standort bezieht.

Dabei wird nicht erwartet, dass die Konzepte der Bewerberinnen und Bewerber auf alle Zielsetzungen Antworten anbieten. Es ist vielmehr erwünscht, dass eine eigene Handschrift erkennbar ist, eine entsprechende, zum Projekt passende Schwerpunktsetzung bezüglich der Ziele vorgenommen wird und so ein vielfältig gemischtes Quartier entstehen kann.

Die zentralen Ziele der Stadt Augsburg lauten:

#### Wohnen für alle – langfristig und sicher

In dem Teilbereich des Sheridanparks soll ein differenziertes Wohnungsangebot für breite Bevölkerungsschichten, Einkommensgruppen, Haushaltsgrößen und Altersgruppen geschaffen werden.

Eine Vielfalt von Wohnkonzepten und -angeboten im Quartier ist Ziel dieser Konzeptausschreibung. Hierzu zählen auch Wohnkonzepte im Sinne der Inklusion und Integration, welche die besonderen Bedürfnisse von am Wohnungsmarkt benachteiligten Menschen, wie beispielsweise Menschen mit Migrationshintergrund oder mit Behinderungen sowie älteren Menschen, berücksichtigen.

Wohnraum soll auch zukünftig für alle leistbar bleiben. In diesem Sinne sind auch Konzepte gefragt, die die Bezahlbarkeit langfristig sichern, wie beispielsweise durch Selbstnutzungsverpflichtungen, Mietpreisbindungen oder Verhinderung von Spekulation mit Wohnraum. Jedes Projekt leistet mit einem eigenen spezifischen Konzept einen Beitrag zu dieser Vielfalt und Mischung im Quartier.

#### Lebendige Quartiere und Nachbarschaften

Ein lebendiges Quartier wird geprägt durch vielfältige Nutzungen und ein Angebot an Räumen für eine kleinteilige soziale, kommerzielle und kulturelle Infrastruktur.

Damit Nachbarschaft gelebt werden kann, braucht es Räume und Orte, an denen Menschen sich begegnen können. Dies können Freiräume sein oder Räumlichkeiten für die Hausgemeinschaft, die darüber hinaus auch von der Nachbarschaft des Quartiers und der Umgebung genutzt werden können.

Sie bieten Platz für vielfältige familiäre und nachbarschaftliche Aktivitäten und Angebote.

## Beteiligung & bürgerschaftliches Engagement

Gemeinschaftsfördernde Maßnahmen wie auch die Beteiligung der zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohner an der Erarbeitung der Nutzungskonzeption und der Gestaltung ihres Projektes führen nicht nur zu intakten Hausgemeinschaften, sondern auch zu einer hohen Identifikation mit dem Wohnumfeld.

Eine funktionierende Nachbarschaft und ein aktives Quartiersleben braucht das Engagement der Bewohnerinnen und Bewohner, die aktiv die Nachbarschaft mitgestalten.

Gefragt sind Angebote, die einen Beitrag leisten zur Vernetzung der Bewohnerinnen und Bewohner des Quartiers und zur Nachbarschaftsentwicklung.

Durch die Konzeptvergabe sollen nicht nur vielfältige Impulse für eine lebendige Nachbarschaft und Quartiersentwicklung entstehen, sondern auch Konzepte und Ideen zu deren langfristigen Umsetzung entwickelt werden.

## Klima- und Ressourcenschutz

Der Schutz unserer Lebensgrundlagen Luft, Boden, Wasser, der sorgsame Umgang mit der Natur und mit den begrenzt verfügbaren Rohstoffen ist eine wichtige Leitlinie der Stadt Augsburg.

Es wird Wert gelegt auf die ökologische Orientierung von Bauvorhaben, insbesondere hinsichtlich eines sparsamen Umgangs mit Rohstoffen und Energie.

Weitere erstrebenswerte Ziele sind die Reduzierung der Umweltbelastung, die Schaffung eines gesunden Stadtklimas und gesunder Wohnverhältnisse sowie das Erzielen eines möglichst geringen Energieverbrauchs und geringer Lebenszykluskosten.

Ressourcenschutz endet nicht bei der Erstellung von Gebäuden und Freianlagen. Er erstreckt sich unter anderem auch auf den sparsamen Umgang mit Flächen, den Verbrauch von Gütern, Vermeidung von Müll.

Auch alternative Konzepte zur Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs, wie die gemeinsame Nutzung von Fahrzeugen oder alternative Mobilitätsangebote leisten einen wertvollen Beitrag zum Klima- und Ressourcenschutz.

## Qualitäten und Innovation

Die Qualität von Gebäuden und Freiräumen hat einen entscheidenden Einfluss auf das soziale Leben und ein lebendiges Quartier. Eine besondere Rolle spielt hierbei die Gestaltung und Nutzung der Erdgeschosszonen der Gebäude und angrenzenden Freiflächen. Idealerweise reagieren sie mit ihren Angeboten und Gestaltung auf die Umgebung und die städtebaulichen Gegebenheiten des Quartiers.

Die konzeptionellen Qualitäten und Ziele der Projekte zeigen sich nicht nur nach innen, sondern finden ihre Entsprechung in der Gestaltung und Qualität der Gebäude und Freiräume.

Die Konzeptvergabe bietet Raum für vielfältige Innovationen auf unterschiedlichen Ebenen, wie beispielsweise Baumaterialien, Architektur- und Wohnkonzepte, sowie neue Antworten auf soziale oder gesellschaftliche Fragen.

## 4.2. Mindestanforderungen

Folgende fünf Mindestanforderungen sind zwingend einzuhalten und nachzuweisen, um das Grundstück käuflich erwerben zu können:

### Professionelle Begleitung

Spätestens mit Beginn der Reservierungsphase wird vorausgesetzt, dass das Projekt von einem Architekturbüro und einer professionellen Projektentwicklung mit nachzuweisenden Referenzen begleitet

wird. Entsprechende Absichtserklärungen sind mit der Bewerbung im Bewerbungsbogen abzugeben. Sofern das Architekturbüro entsprechende Erfahrungen in der Projektentwicklung belegen kann, ist eine zusätzliche Begleitung durch ein professionelles Projektentwicklungsbüro nicht erforderlich. Dadurch wird ein möglichst reibungsloser Planungs- und Bauverlauf auch für weniger erfahrene Bauherren gewährleistet. Anstelle einer professionellen externen Begleitung kann die Kompetenz auch intern nachgewiesen werden. Bei personellen Wechseln innerhalb der Gruppe muss die fachliche Kompetenz erhalten bleiben. In Anlage 5 finden Sie ein typisches Leistungsbild einer professionellen Begleitung für Wohnprojekte zu Ihrer Orientierung.

#### Abstimmung der Freiflächen- und Tiefgaragenplanung

Bei mehreren Projektgruppen (als Teil einer Konsortialbewerbung) innerhalb eines Baufeldes verpflichten sich diese, eine einheitliche Freiflächen- und Tiefgaragenplanung abzustimmen. Die gemeinsame Nutzung ist spätestens vor Kaufvertragsabschluss rechtlich abzusichern.

#### Finanzierbarkeit

Es muss eine günstige Prognose dafür bestehen, dass die Bewerbergemeinschaft bzw. konsortiale Bewerbergemeinschaft ihr Projekt realisieren kann. Sie haben mit Bewerbung eine Grobkosten-Schätzung der voraussichtlichen Projektkosten anzugeben (gerne angelehnt an die Kostengruppen der DIN 276) und darzustellen, wie sie die notwendigen Finanzmittel aufzubringen beabsichtigen. Geeignete Nachweise zur Verfügbarkeit der Finanzmittel sind erst im Rahmen der Reservierungsphase vorzulegen. Die Wohnbaugruppe Augsburg Entwickeln GmbH behält sich vor, diese Nachweise schon früher zu verlangen, wenn konkrete Zweifel an der finanziellen Leistungsfähigkeit bestehen.

#### Realisierbarkeit

Es dürfen keine konkreten Bedenken bestehen, dass das Bauprojekt aus technischen, wirtschaftlichen oder rechtlichen Gründen nicht realisierbar ist.

#### Mindestmaß an Qualität

Als Mindestanforderung wird erwartet, dass das geplante Projekt jedes Auswahlkriterium (siehe 4.3.: Mehrwert für die Stadtgesellschaft, Mehrwert für das Quartier, Qualität des Konzepts, Beteiligung der künftigen Bewohner an der Planung) zumindest ausreichend erfüllt.

### 4.3. Auswahlkriterien

Zusätzlich zu den Mindestanforderungen werden die eingereichten Bewerbungskonzepte nach folgenden Kriterien bewertet:

#### Mehrwert für die Stadtgesellschaft

Welchen Mehrwert leistet das Projekt für die Stadtgesellschaft?

Der Mehrwert des Projektes für die Stadtgesellschaft kann ganz unterschiedliche Aspekte betreffen, wie beispielsweise die Errichtung bezahlbaren Wohnraums, Inklusion oder ökologische Aspekte. Bei der Bewertung werden unter anderem folgende Zielsetzungen berücksichtigt:

- **Langfristiges und sicheres Wohnen für alle**

Es soll ein vielfältiges, ansprechendes Wohnungsangebot entstehen für breite Bevölkerungsschichten, Einkommensgruppen, Haushaltsgrößen und Altersgruppen.

Dazu gehören auch

- Wohnkonzepte im Sinne der Inklusion und Integration, welche die besonderen Bedürfnisse von am Wohnungsmarkt benachteiligten Menschen (z. B. Menschen mit Migrationshintergrund oder mit Handicap sowie ältere Menschen) berücksichtigen sowie

- Konzepte, die die Bezahlbarkeit des Wohnraums langfristig sichern (z. B. durch Selbstnutzungsverpflichtungen, Mietpreisbindungen oder Verhinderung von Spekulation mit Wohnraum).
- **Klima- und Ressourcenschutz**  
Die Stadt sieht im Klima- und Ressourcenschutz einen bedeutsamen Mehrwert für die Stadtgesellschaft. Positiv bewertet werden
  - die ökologische Ausrichtung der Bauvorhaben zum Schutz der Lebensgrundlagen Luft, Boden, Wasser,
  - die Reduzierung der Umweltbelastung, insbesondere durch den sparsamen Umgang mit Rohstoffen, Energie, Flächen, Gütern und die Vermeidung von Müll,
  - Beiträge zur Schaffung eines gesunden Stadtklimas und gesunder Wohnverhältnisse;
  - alternative Konzepte zur Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs (z. B. gemeinsame Nutzung von Fahrzeugen oder alternative Mobilitätsangebote – siehe auch Anlage 4 „Checkliste für ein qualifiziertes Mobilitätskonzept“).

### Mehrwert für das Quartier

Welchen Mehrwert leistet das Projekt für das Quartier?

Die Wirkung und der Mehrwert eines Projektes für das Quartier lassen sich an etwaigen Angeboten für die Nachbarschaft ablesen. Dies kann einerseits ein Beitrag zur Mischung der Bewohnerschaft sein, räumliche Angebote an das Quartier oder das Engagement für die Nachbarschaft und Quartiersvernetzung. Bei der Bewertung werden folgende Zielsetzungen berücksichtigt:

- **Lebendige Quartiere und Nachbarschaften**  
Die Stadt strebt die Entstehung möglichst lebendiger Quartiere und Nachbarschaften an. Es sollen
  - vielfältige Nutzungen mit einem Angebot an Räumen für eine kleinteilige soziale, kommerzielle und/oder kulturelle Infrastruktur ermöglicht werden;
  - Räume und Orte geschaffen werden, an denen Menschen sich begegnen können (z. B. Freiräume oder Räumlichkeiten für die Hausgemeinschaft, die darüber hinaus auch von der Nachbarschaft im Quartier und der Umgebung genutzt werden können);
  - Platz für vielfältige familiäre und nachbarschaftliche Aktivitäten und Angebote entstehen.
- **Beteiligung und bürgerschaftliches Engagement**  
Die Stadt erwartet einen Beitrag zur Beteiligung und zu bürgerschaftlichem Engagement. Dazu zählen
  - gemeinschaftsfördernde Maßnahmen (z. B. bereits die gemeinsame Erarbeitung der Nutzungskonzeption und die Gestaltung des Projektes durch die zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohner);
  - die Förderung einer funktionierenden Nachbarschaft und eines aktiven Quartierslebens und Vernetzung zu einer nachhaltigen Nachbarschaftsentwicklung.

### Qualität des Konzeptes

Von welcher Qualität ist das eingereichte Konzept?

Bei der Bewertung werden folgende Zielsetzungen berücksichtigt:

- **stadträumliche, architektonische und Freiraumqualität des Projekts**  
Die Stadt wünscht eine möglichst hohe konzeptionelle Qualität des Projekts in stadträumlicher, architektonischer und freiräumlicher Hinsicht. Von besonderer Bedeutung sind

- die Gestaltung und Nutzung der Erdgeschosszonen der Gebäude und angrenzenden Freiflächen;
  - die Abstimmung der Gestaltung auf die Umgebung und die städtebaulichen Gegebenheiten des Quartiers;
  - die Gestaltung und Qualität der Gebäude und Freiräume;
  - die Innovationskraft des Projekts.
- **Konsistenz des Konzepts**  
Die Stadt bewertet positiv, dass
- das Konzept eine stringente Schwerpunktsetzung erkennen lässt,
  - die angebotenen Konzepte in sich schlüssig und plausibel sind sowie
  - die konzeptionellen Qualitäten und Ziele der Projekte ihre Entsprechung in den Ideen zur Gestaltung und Qualität der Gebäude und Freiräume finden.

### Beteiligung der künftigen Bewohner an der Planung

Es wird ein gemeinschaftlicher Konzeptansatz erwartet. Hierzu sind die künftigen Bewohner einzubinden und verpflichtend an der Planung zu beteiligen. Die Moderation der Gruppe ist von einem entsprechend professionellen Projektentwicklungsbüro oder Architekturbüro mit nachzuweisenden Referenzen durchzuführen. In der Bewerbung ist darzulegen, in welcher Art und Weise die zukünftigen Bewohner bei der Konzepterarbeitung eingebunden werden sollen. Damit soll gewährleistet werden, dass die künftigen Bewohnerinnen und Bewohner sich mit dem Konzept auseinandersetzen und dieses mittragen, zudem soll somit von Anfang an eine Gemeinschaft entstehen.

## 5. Vergabeverfahren – Ablauf & Unterlagen

### 5.1. Allgemeines zum Verfahren - Ablauf

Das Vergabeverfahren setzt sich aus den nachfolgenden fünf Phasen zusammen:

Phase 1 <b>Bewerbung</b>	15.02.2021	Grundstücksausschreibung
	05.03.2021	Schriftl. Einreichung von Fragen zum Verfahren (Rückfragenkolloquium)
	26.03.2021	Öffentliche Beantwortung der eingereichten Fragen (Rückfragenkolloquium)
	07.05.2021	Fristende Bewerbung
Phase 2 <b>Auswahl</b>		Vorprüfung
	voraussichtlich am 16.06.2021 - 17.06.2021	Bewerbungsgespräche
		Auswahlempfehlung durch das Vergabegremium
	voraussichtlich 09/2021	Beschluss der Gremiumsentscheidung im Stadtrat

Phase 3 <b>Reservierung</b>	Reservierungsphase von zirka 18 Monaten mit Verlängerungsoption um weitere 6 Monate bei Vorliegen außerordentlicher Gründe	Reservierungsvereinbarung Konkretisierung und Abstimmung der Planung Erarbeitung ggf. erforderlicher Grundlagenvereinbarung bei Konsortialen Bewerbergemeinschaften. Bestätigung der Planungs- und Konzeptfortschreibung sowie der Vergabeentscheidung durch die städtischen Gremien Eingabe Bauantrag Erarbeitung Kaufvertragsentwurf
Phase 4 <b>Grundstückskauf</b>	zirka 18 Monate nach Reservierungszusage	Grundstückskauf/notarielle Beurkundung
Phase 5 <b>Baubeginn</b>	nach Grundstückskauf	Baubeginn

Der Zeitplan ist als überschlägige Richtlinie, nicht als rechtsverbindliche Zusage, zu verstehen. Eine zügigere Umsetzung ab der Phase 3 steht den Bewerbergemeinschaften in Abstimmung mit der Verwaltung frei.

## 5.2. Phase 1: Bewerbung

5.2.1. Ihre Bewerbung besteht aus nachfolgenden Bestandteilen:

- Bewerbungsbogen
- Anlage 1a – Konzeptbeschreibung im Freitext
- Anlage 1b – Entwurfsskizzen zum Wunschbaufeld mit Priorität 1
- ggf. Anlage 1c – Entwurfsskizzen zum Wunschbaufeld mit Priorität 2
- Anlage 2 – Adressliste zu den zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohnern
- ggf. Anlage 3 – Zusatzangaben zu vertraglichen Vereinbarungen

5.2.2. Zu den inhaltlichen Anforderungen im Einzelnen:

### Bewerbungsbogen

Der Bewerbungsbogen dient der Erfassung der wesentlichen Grunddaten der Bewerbergemeinschaft, ist vollständig auszufüllen und vom geschäftsführungs- oder vertretungsbefugten Mitglied der Bewerbergemeinschaft, der Konsortialen Bewerbergemeinschaft bzw. des Unternehmens zu unterzeichnen.

**Bitte beachten Sie:** Bewerbungen auf mehrere Baufelder mit dem gleichen Konzept sind nicht möglich. Sie führen zum Ausschluss aus dem Bewerbungsverfahren. Sie können allerdings neben einem Wunschbaufeld mit Priorität 1 ein weiteres Wunschbaufeld mit Priorität 2 im Bewerbungsbogen bestimmen. Für den Fall, dass Sie mit ihrem Konzept in der Vergabeentscheidung nicht den Zuschlag für ihr Wunschbaufeld mit Priorität 1 erhalten, wird das Gremium ihre Bewerbung bei der Vergabeentscheidung zum gewählten Wunschbaufeld mit Priorität 2 berücksichtigen.

## Konzeptbeschreibung

### **Anlage 1a – Konzeptbeschreibung im Freitext**

Es wird eine Freitextbewerbung von **maximal fünf DIN A4 Seiten** erwartet. Die Seiten sind fortlaufend zu nummerieren und auf der Kopfzeile jeder Seite ist der Projektname/Name der Gruppe anzugeben.

**Bitte beachten Sie:** Darüber hinausgehende Seiten werden nicht berücksichtigt und von der Wertung ausgeschlossen.

Bitte beziehen Sie Ihre Konzeptbeschreibung auf die Zielsetzungen der Stadt. Halten Sie hierbei die notwendigen Mindestanforderungen, die unter 0. ausführlich dargestellt werden ein. Neben den unter 4.3. beschriebenen Auswahlkriterien sollte Ihr Konzept eigene Schwerpunkte setzen. Bitte beschreiben Sie auch kurz die Zusammensetzung und Motivation Ihrer Gruppe sowie, in welcher Art und Weise die zukünftigen Bewohner bei der Konzepterarbeitung eingebunden werden sollen. Ebenfalls sollten Angaben zu den zu erwartenden Baukosten (angelehnt an die DIN 276) und deren Finanzierung gemacht werden. Weiterhin sollten bereits Angaben zur geplanten Nutzung (Selbstnutzung bzw. Fremdnutzung/Vermietung), zu eventuell vorgesehenen Grundstücksteilungen sowie der Freiflächen- und Tiefgaragenplanung einfließen. Von Konsortialen Bewerbungsgemeinschaften wird zusätzlich eine Aussage darüber erwartet, ob das Grundstück gemeinsam erworben oder ein getrennter Erwerb angestrebt wird. Für diesen Fall sind erste Überlegungen zur Organisation der Grundstücksteilung, insbesondere im Hinblick auf Tiefgarage und Freianlagen verpflichtender Bestandteil der Bewerbung.

### **Anlage 1b – Entwurfsskizzen zum Wunschbaufeld mit Priorität 1**

Zulässig sind insgesamt drei DIN A3 Seiten. Die Seiten sind fortlaufend zu nummerieren und auf der Kopfzeile jeder Seite ist der Projektname/Name der Gruppe anzugeben.

**Bitte beachten Sie:** Darüberhinausgehende Seiten werden nicht berücksichtigt und von der Wertung ausgeschlossen. Es werden explizit für die Bewerbung noch keine ausgearbeiteten Planunterlagen verlangt, sondern lediglich einfache Skizzen zur Verdeutlichung Ihrer bisherigen Überlegungen.

Inhaltlich sind die Seiten aufzuteilen, wie folgt:

Erste DIN A3 Seite: Skizzenhafte Darstellung des geplanten Bauvolumens einschließlich Geschossigkeit unter Berücksichtigung der vorgesehenen Freianlagen auf dem Baufeld aus der Vogelperspektive.

Zweite DIN A3 Seite: farbiges Flächen- und Nutzungslayout

In einer einfachen Skizze sind dabei neben den Erschließungsflächen die geplanten Nutzungen Wohnen/Gewerbe/Gemeinschaft etc. in den jeweiligen Geschossen (einschließlich Untergeschoss mit Tiefgarage sowie Dachfläche) in unterschiedlichen Farben darzustellen. Dabei sollte sich das Flächen- und Nutzungslayout in der Erdgeschossdarstellung räumlich auch auf die Freiflächen erstrecken.

Dritte DIN A3 Seite: Verdeutlichung Ihrer Konzeptidee beispielsweise mittels Analogien (Beispielbilder/Fotos) sowie zusätzlicher Skizzen. Eigene Schwerpunkte sind erwünscht.

### **Anlage 1c – Entwurfsskizzen zum Wunschbaufeld mit Priorität 2**

Für den Fall der Bewerbung auf ein Wunschbaufeld mit Priorität 2 sind zusätzlich zwei weitere A3 Seiten mit Entwurfsskizzen einzureichen. Die Seiten sind ebenfalls fortlaufend zu nummerieren und auf der Kopfzeile jeder Seite ist der Projektname/Name der Gruppe anzugeben.

**Bitte beachten Sie:** Darüberhinausgehende Seiten werden nicht berücksichtigt und von der Wertung ausgeschlossen. Es werden explizit für die Bewerbung noch keine ausgearbeiteten Planunterlagen verlangt, sondern lediglich einfache Skizzen zur Verdeutlichung Ihrer bisherigen Überlegungen.

Inhaltlich sind die Seiten aufzuteilen, wie folgt:

Erste DIN A3 Seite: Skizzenhafte Darstellung des geplanten Bauvolumens einschließlich Geschossigkeit unter Berücksichtigung der vorgesehenen Freianlagen auf dem Baufeld aus der Vogelperspektive.

Zweite DIN A3 Seite: farbiges Flächen- und Nutzungslayout

In einer einfachen Skizze sind dabei neben den Erschließungsflächen die geplanten Nutzungen Wohnen/Gewerbe/Gemeinschaft etc. in den jeweiligen Geschossen (einschließlich Untergeschoss mit Tiefgarage sowie Dachfläche) in unterschiedlichen Farben darzustellen. Dabei sollte sich das Flächen- und Nutzungslayout in der Erdgeschossdarstellung räumlich auch auf die Freiflächen erstrecken.

### **Anlage 2 – Adressliste zu den zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohnern**

Um eine Planungssicherheit und Stringenz zwischen den Bewerbern und der Stadt Augsburg zu gewährleisten, sind mit Bewerbung für 25 Prozent der späteren Wohneinheiten die Bewohnerinnen und Bewohner namentlich mit Unterschrift nachzuweisen.

**Bitte beachten Sie:** Mehrfachbewerbungen einzelner Teilnehmer auf dasselbe Grundstück/ im selben Ausschreibungsverfahren (als Mitglieder in verschiedenen Gruppen) sind nicht zulässig sind und können zum Ausschluss der gesamten Bergergemeinschaft vom Verfahren führen! Entsprechende schriftliche gegenseitige Absicherungen/Verpflichtungserklärungen innerhalb der Gruppe sind zu empfehlen.

### **Anlage 3 – Zusatzangaben zu vertraglichen Vereinbarungen**

Die Bergergemeinschaft kann dem Bewerbungsbogen ergänzend bereits erarbeitete bzw. bereits im Innenverhältnis geschlossene vertragliche Vereinbarungen, wie z.B. Gesellschaftsvertrag oder Bietergemeinschaftsvertrag, als zusätzliche Anlage beifügen.

#### 5.2.3. Form und Frist

Die Angebotsabgabe ist fristgebunden.

Die vollständig ausgefüllten und unterzeichneten Bewerbungsunterlagen sind in einem verschlossenen Umschlag bis zum 7. Mai 2021 um 12:00 Uhr bei der Wohnbaugruppe Augsburg Entwickeln GmbH, Rosenaustraße 56, 86152 Augsburg einzureichen. Zusätzlich ist den Bewerbungsunterlagen eine digitale Fassung als PDF-Datei (USB-Stick/CD) beizufügen.

Der verschlossene Umschlag ist ohne Angabe des Absenders ausschließlich wie folgt zu beschriften:

Nicht öffnen! – Termsache  
Konzeptvergabeverfahren Sheridanpark 2021

Wohnbaugruppe Augsburg Entwickeln GmbH  
Rosenaustraße 56  
86152 Augsburg

**Bitte beachten Sie:** Nicht fristgerecht eingereichte Bewerbungen werden vom Verfahren ausgeschlossen. Alle Unterlagen zur Angebotsabgabe sind zwingend in deutscher Sprache zu verfassen.

#### 5.2.4. Einreichung von Fragen zum Verfahren (Rückfragenkolloquium)

Nach Veröffentlichung der Bewerbungsunterlagen besteht für die Bewerber die Möglichkeit schriftliche Rückfragen zu den Informations- und Bewerbungsunterlagen einzureichen. Hierbei ist zu beachten, dass insbesondere eine Beantwortung von vorhabenbezogenen Fragen, die Gegenstand des späteren Baugenehmigungsverfahrens sein könnten, zu diesem Zeitpunkt ausgeschlossen ist. Diese bleiben dem späteren Baugenehmigungsverfahren vorbehalten.

Die schriftlich einzureichenden Fragen sind fristgerecht bis zum unter 5.1. benannten Zeitpunkt per Post an die Wohnbaugruppe Augsburg Entwickeln GmbH, Rosenaustraße 56, 86152 Augsburg zu stellen. Telefonischen Rückfragen oder Rückfragen per E-Mail sowie nicht fristgerecht eingehende Fragen werden nicht berücksichtigt.

Aus Gründen der Gleichbehandlung und Transparenz in der Verfahrensgestaltung werden die Fragen zentral gesammelt und mit den dazugehörigen Antworten allen Bewerbergemeinschaften, Konsortialen Bewerbergemeinschaften und Unternehmen zeitgleich auf der Homepage der Stadt Augsburg unter dem Link <https://www.augsburg.de/buergerservice-rathaus/wohnen-und-bauen/gemeinschaftliches-bauen/wie-bewerbe-ich-mich> öffentlich zur Verfügung gestellt.

### 5.3. Phase 2: Auswahl

#### Vorprüfung

Der Verfahrensablauf ist mehrstufig. Im Rahmen der Vorprüfung werden die Bewerbungen formal und inhaltlich geprüft. Die Mindestanforderungen sollen bereits mit Einreichung der Bewerbung erfüllt werden. Die Verantwortung für die Erfüllung der Mindestvoraussetzungen liegt bei der Bewerbergemeinschaft. Etwaige qualitative Defizite führen aber nicht zum sofortigen Ausschluss vom Verfahren. Soweit die Vorprüfung qualitative Defizite feststellt, können diese auf Nachforderung der Wohnbaugruppe Augsburg Entwickeln GmbH bis zum Bewerbungsgespräch nachgebessert werden.

#### Bewerbungsgespräche

Die Interessenten, deren Bewerbungsunterlagen vollständig, form- und fristgerecht eingegangen sind, werden zu Bewerbungsgesprächen eingeladen. Schriftliche Bewerbungen nehmen schon viel Zeit und Engagement in Anspruch, dennoch sind zusätzliche Gespräche mit den Bewerberinnen und Bewerbern wichtig, um

- einen persönlichen Eindruck von der Bewerbergemeinschaft und deren Konzept zu gewinnen,
- etwaige Missverständnisse auszuräumen
- sowie Rückfragen stellen zu können.

Die vorläufige Terminierung entnehmen Sie bitte der obigen Tabelle unter 5.1.

## Auswahlempfehlung durch das Vergabegremium

Das Vergabegremium setzt sich zusammen aus Vertretern der Stadtpolitik, der Stadtverwaltung sowie externen Experten:

Vanessa Scherb-Böttcher	CSU-Stadtratsfraktion	Stimmberechtigt
Christine Kamm	Stadtratsfraktion Bündnis 90/Die Grünen	Stimmberechtigt
Gregor Lang	SPD/DIE LINKE – die soziale Fraktion	Stimmberechtigt
Beate Schabert-Zeitler	Fraktion Bürgerliche Mitte	Stimmberechtigt
N.N.	AfD-Stadtratsfraktion	Stimmberechtigt
Martin Schenkelberg	Stadt Augsburg, Referat 3	Stimmberechtigt
Gerd Merkle	Stadt Augsburg, Ref. 6	Stimmberechtigt
Gregor Spielberger	Stadt Augsburg, Stadtplanungsamt	Stimmberechtigt
Armin Baur	Amt für Grünordnung, Naturschutz und Friedhofswesen	Stimmberechtigt
Bernd Silbermann	Wohnbaugruppe Augsburg Leben GmbH	Stimmberechtigt
Michael Olesch	Vorsitzender Baukunstbeirat	Stimmberechtigt
Matthias Gütschow	Externer Experte - Gremiumsvorsitz	Stimmberechtigt
Natalie Schaller	stattbau münchen, Gesprächsführung / Moderation	Beratend

Diese Zusammensetzung soll einen differenzierten Blick auf die Qualitäten der eingereichten Bewerbungen gewährleisten. Das Vergabegremium legt hinsichtlich Mindestanforderungen und Auswahlkriterien baufeldbezogen eine Rangliste der für den jeweiligen Standort qualitativ geeignetsten Bewerbungen fest und spricht eine Empfehlung hinsichtlich der Reservierung der Baufelder für den Stadtrat aus. Die Auswahlempfehlung durch das Vergabegremium erfolgt auf Grundlage eines wertenden Vergleichs zwischen den zulässigen Bewerbungen.

Die Wohnbaugruppe Augsburg Entwickeln GmbH hat sich in Abstimmung mit der Stadt bewusst gegen eine quantitative Bewertung und die Anwendung einer Punktematrix entschieden. Erfahrungen in anderen Städten zeigen nämlich, dass derartige Vorgaben den Ideenwettbewerb behindern und die Bewerber dazu veranlassen, alle in der Punktematrix angesprochenen (Unter-)Aspekte gleichermaßen erfüllen zu wollen. Dies beeinträchtigt erfahrungsgemäß die Kreativität der Teilnehmer, verhindert eine stringente Schwerpunktsetzung der einzelnen Projekte und führt zu sehr ähnlichen Bewerbungen, so dass die gewünschte Vielfalt und Heterogenität im Quartier nicht entstehen kann. Die qualitative Bewertung der eingereichten Konzepte durch das Vergabegremium ist somit der Zielrichtung der Konzeptvergabe geschuldet, dem Ideenwettbewerb den benötigten Raum zu lassen und dadurch das beste Gesamtergebnis im Verfahren zu erzielen.

## Beschluss der Gremiumsentscheidung im Stadtrat

Die letztliche baufeldbezogene Vergabeentscheidung nebst Entscheidung über die Rangfolge der bewerbenden Projekte trifft der Stadtrat. Daraufhin werden baufeldbezogen Reservierungsvereinbarungen von der Wohnbaugruppe Augsburg Entwickeln GmbH vorbereitet.

## 5.4. Phase 3: Reservierung

Die Reservierungsphase beginnt mit der Reservierungsvereinbarung, in der die zuschlagsrelevanten Bestandteile der Projektkonzepte fixiert sind. Die Wohnbaugruppe Augsburg Entwickeln GmbH verpflichtet sich mit der Reservierungsvereinbarung während der benannten Reservierungsphase an keinen anderen Käufer zu veräußern. Dabei entsteht aus der Reservierungsvereinbarung jedoch kein Anspruch auf den Kauf des Grundstücks.

Die Reservierung gliedert sich in folgenden Stufen:

Stufe 1 <b>Auftakt</b>		Termin Stadtverwaltung	Auftaktgespräch unter Hinzuziehung der beauftragten professionellen Begleitung
Stufe 2 <b>Vorentwurf</b>	Monat 2 bis 5	Termin Stadtverwaltung	insbesondere Präsentation des Vorentwurfs (Stand analog Leistungsphase 2), Sachstand Konzept, Belegungsstand Gruppe, Sachstand Rechtsform, Stand Finanzierung, ggf. Sachstand Überlegungen Grundstückteilung
Stufe 3 <b>Entwurf</b>	Monat 6 bis 8	Termin Stadtverwaltung	insbesondere Entwurf mit Fassadengestaltung (Stand analog Leistungsphase 3), Sachstand Konzept, Belegungsstand Gruppe, Sachstand Rechtsform, Stand Finanzierung, ggf. Konzept zur Grundstückteilung
	Monat 8 bis 16	Bestätigung der ursprünglichen Vergabentscheidung durch Stadtrat	insbesondere Erarbeitung und Abschluss ggf. erforderlicher Vereinbarungen im Innenverhältnis von Konsortialen Bewerbergemeinschaften Vorbereitung von Vereinbarungen zur Absicherung der Ansprüche der Stadt Augsburg und der Wohnbaugruppe Augsburg Entwickeln GmbH Abschließende Präsentation der Weiterentwicklung von Planung und Konzept sowie Berichterstattung im Stadtrat
Stufe 4 <b>Bauantrag</b>	Monat 17		insbesondere Eingabe Bauantrag, Weiterentwicklung interner Vereinbarungen sowie der Kaufvertragsinhalte
Stufe 5 <b>Kaufvertrag</b>	Monat 18		Abschluss Kaufvertrag

### Konkretisierung und Abstimmung der Planung

In der Reservierungsphase werden die Konzepte in einem gemeinsamen Prozess mit der Wohnbaugruppe Augsburg Entwickeln GmbH und der Stadt weiterentwickelt. Änderungen können zulässig sein, soweit sie das Konzept nicht grundlegend verändern und – gemessen an den Auswahlkriterien – verbessern oder jedenfalls im Ergebnis nicht verschlechtern.

Die Konkretisierung sowohl der inhaltlichen als auch der architektonischen Aspekte erfolgt schrittweise in der Reservierungsphase.

Es wird davon ausgegangen, dass alle Mitglieder, die die Adressliste zu den zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohnern als Anlage zur Bewerbung unterzeichnet haben, das Konzept mittragen. Dies gilt entsprechend auch für in der Reservierungsphase neu hinzukommende Mitglieder. Diese sind von der Gruppe entsprechend zu verpflichten.

Das Projekt muss den Entwicklungsstand in mehreren Terminen mit der Stadt entsprechend der nachfolgenden Tabelle transparent darstellen. Dabei wird überprüft, ob die vergaberelevanten Kriterien umgesetzt werden.

Die Reservierungsphase wird erfolgreich beendet mit der Baueingabe und dem Abschluss des Kaufvertrages. Die dauerhafte Einhaltung der Qualitäten wird durch geeignete Regelungen im Kaufvertrag abgesichert (siehe 5.5.).

### Aufhebung der Reservierungsvereinbarung

Sollten in der Reservierungsphase Umstände eintreten, die Abweichungen von den Vorgaben oder von den Konzeptqualitäten, die zur Auswahl der Gruppe geführt haben, nach sich ziehen würden, ist dies unverzüglich der Wohnbaugruppe Augsburg Entwickeln GmbH anzuzeigen und mit ihr abzustimmen. Es werden in der Regel Vorschläge der Gruppe zum Ausgleich (z. B. Angebote anderer Qualitäten) erwartet. Dies betrifft sowohl objektbezogene wie auch gruppenbezogene Qualitäten. Die Entscheidung, ob und wie vom Konzept abgewichen werden darf, liegt bei der Wohnbaugruppe Augsburg Entwickeln GmbH und der Stadt.

Im Falle einer unbefriedigenden Qualifizierung der Projekte sowie mangelnder Kooperation im Verlauf der Reservierungsphase kann die Wohnbaugruppe Augsburg Entwickeln GmbH die Reservierung aufheben.

Gründe, die insbesondere zu einer Aufhebung der Reservierungsvereinbarung führen können:

- Die Mindestanforderungen gemäß 4.2 der Informationsunterlagen werden nicht mehr erfüllt bzw. es ist abzusehen, dass diese bis zum Ablauf der Reservierungsphase nicht erfüllt werden können.
- Die Qualität des Konzepts verschlechtert sich deutlich und es ist absehbar, dass die Baugemeinschaft die Mängel bis zum Ablauf der Reservierungsphase nicht mehr nachbessern kann.
- Die Planung weicht grundlegend vom Inhalt des ursprünglich mit der Bewerbung eingereichten Konzepts ab.
- Die kooperative Zusammenarbeit ist durch das Handeln der Gruppe nicht gewährleistet
- Die Stabilität der Baugemeinschaft ist auf Grund eines starken Wechsels der teilnehmenden Haushalte (insbesondere aus dem Kreis der Mitglieder, die die Adressliste – Anlage 2 zum Bewerbungsbogen - unterzeichnet haben) nicht mehr gewährleistet.

Wird die Reservierungsvereinbarung aufgehoben, kann die Wohnbaugruppe Augsburg Entwickeln GmbH mit der Stadt nach eigenem Ermessen ein neues Vergabeverfahren durchführen oder mit einem nachrückenden Projekt aus der Rangliste eine Reservierungsvereinbarung schließen. Für diese Situation beinhalten die Auswahlempfehlung des Vergabegremiums und der Vergabebeschluss des Stadtrates eine Rangfolge der bewerbenden Projekte.

### Verlängerungsmöglichkeit

Die Grundstücksreservierung ist kostenfrei für den Zeitraum von 18 Monaten ab Unterzeichnung der Absichtserklärung mit Veräußerungsverzicht vereinbart. Eine Verlängerung der Grundstücksreservierung ist nur in außerordentlichen Fällen möglich, die nicht in der Sphäre der Bewerbungsgemeinschaft liegen bzw. die diese nicht zu vertreten haben, längstens jedoch um weitere sechs Monate.

## Bauantrag

Die Bauanträge sind als Stufe 4 der Reservierungsphase vor dem Grundstückskauf einzureichen. Die Bauantragsunterlagen werden wesentlicher Bestandteil des Kaufvertrags.

### 5.5. Phase 4: Grundstückkauf

Die wesentlichen Inhalte des Kaufvertrags sind nicht verhandelbar. Das in der Reservierungsphase konkretisierte Konzept wird neben den Bauantragsunterlagen im Kaufvertrag als Vertragsbestandteil fixiert. Entsprechende Sicherheiten, beispielsweise dingliche Sicherungen im Grundbuch, Zweckbindungen, Vertragsstrafen etc. werden nach Ermessen der Wohnbaugruppe Augsburg Entwickeln GmbH und der Stadt im Kaufvertrag vereinbart. Die Wohnbaugruppe Augsburg Entwickeln GmbH behält sich vor, bis zum Vertragsabschluss die in Anlage 7 beschriebenen wesentlichen Kaufvertragsinhalte bei Erfordernis nachzubessern, zu verändern oder zu ergänzen.

Insbesondere wird auf Folgendes hingewiesen:

- Der festgesetzte Kaufpreis ist als Einmalbetrag vor der Beurkundung zur Zahlung fällig und in vollständiger Höhe auf ein Notaranderkonto einzuzahlen.
- Um die Bebauung des Grundstücks sicherzustellen, wird für die Wohnbaugruppe Augsburg Entwickeln GmbH ein Rücktritts- oder Rückkaufrecht vereinbart für den Fall, dass nicht sämtliche Wohnungen bis spätestens 3 Jahre nach Abschluss des Kaufvertrages bezugsfertig (ohne Außenanlagen) erstellt wurden. Die Kosten des Rücktritts bzw. Wiederkaufs trägt der Erwerber.

### 5.6. Phase 5: Baubeginn

Nach Erhalt der Baugenehmigung ist zügig mit der Baumaßnahme zu beginnen, um die kaufvertraglich vereinbarte Bauverpflichtung von drei Jahren ab Kaufvertragsabschluss einzuhalten und die Nutzung fristgerecht aufzunehmen.

Die Wohnbaugruppe Augsburg Entwickeln GmbH und die Stadt werden die Einhaltung der wesentlichen Vertragsbestandteile des Kaufvertrages, insbesondere die Einhaltung der Zweckbindung nach Nutzungsaufnahme in regelmäßigen Zeitabständen prüfen. Entsprechende Sanktionen werden ausdrücklich vorbehalten.

## 6. Fragen zum Verfahren

---

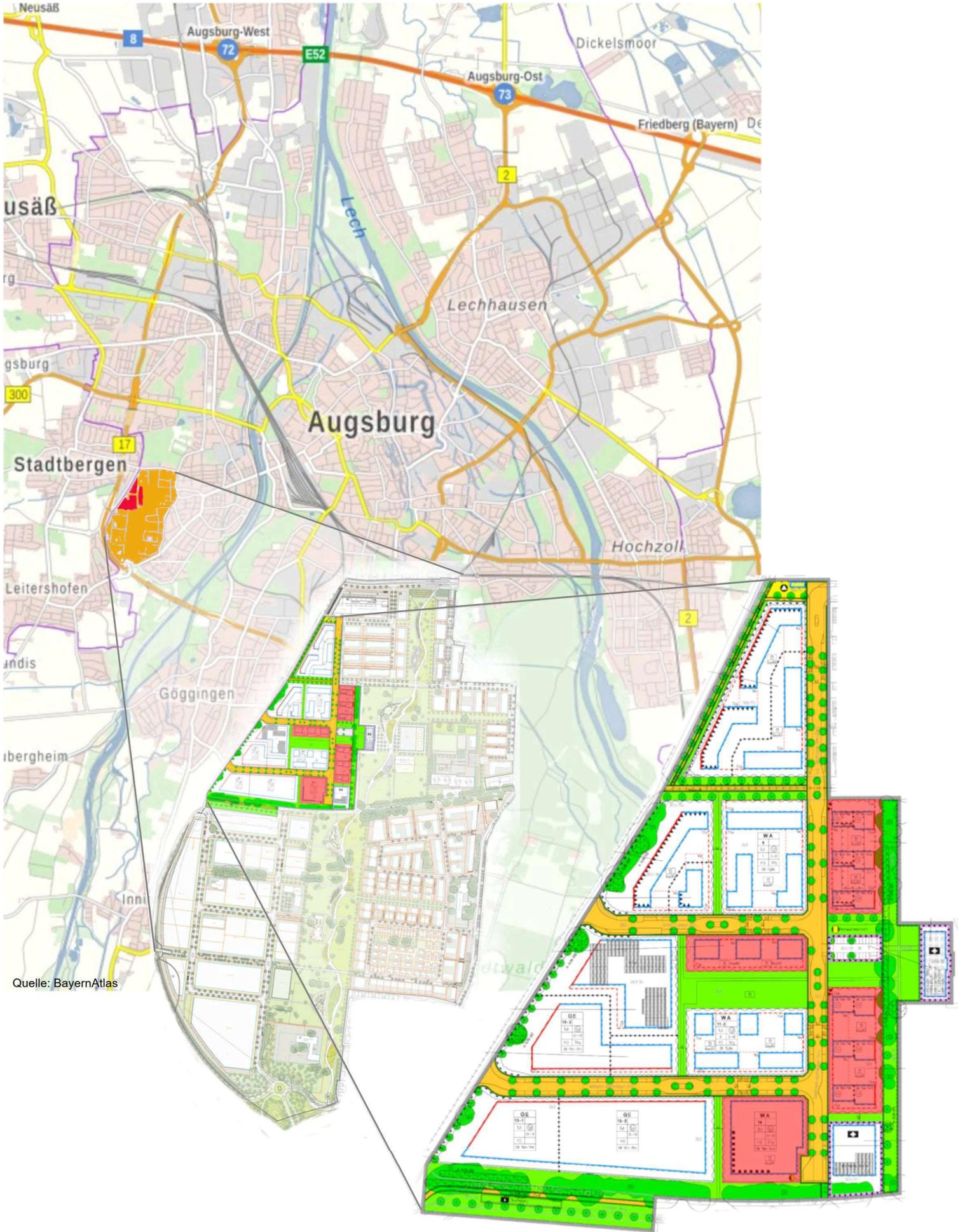
Fragen im Zusammenhang mit den Informationsunterlagen können bis zum 07.03.2021 zur Beantwortung im Rückfragenkolloquium schriftlich gestellt werden (siehe 5.2.4.).

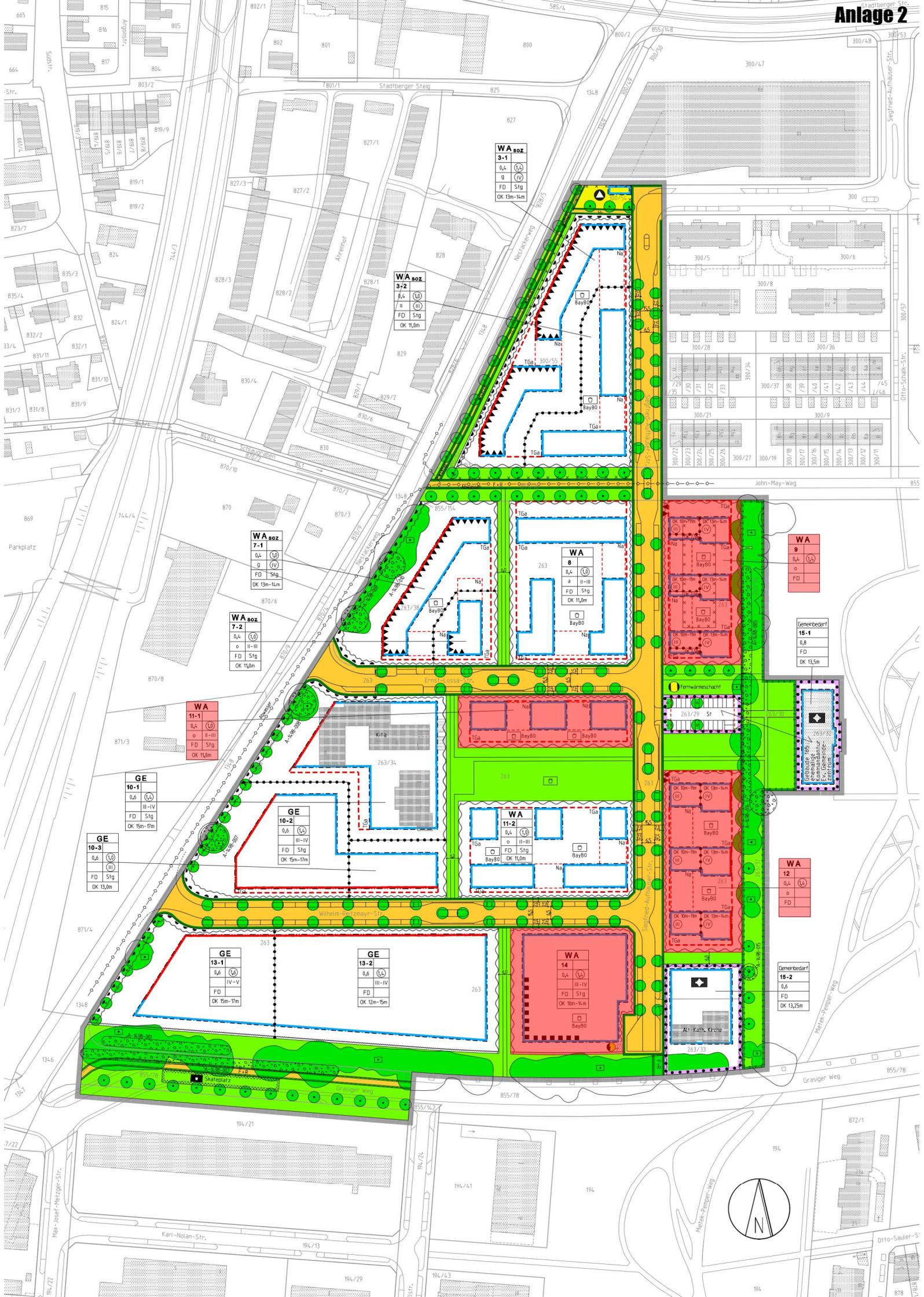
## 7. Verzeichnis Anlagen und Formblätter zum Verfahren

---

Anlage 1	Lageplan Baugebiet
Anlage 2	Lageplan der auszuschreibenden Grundstücke
Anlage 3	Voruntersuchungen der Tiefgaragen der Baufelder 9, 11-1 und 12
Anlage 4	Checkliste für ein qualifiziertes Mobilitätskonzept
Anlage 5	Leistungsbild Projektbegleitung
Anlage 6	Bewerbungsbogen
Anlage 7	Wesentliche Inhalte des Kaufvertrages

# Sheridanpark Augsburg - Konzeptvergabeverfahren





**WA 3-1**

0,4	(L)
9	(V)
FD	Stg
OK 13m-14m	

**WA 3-2**

0,4	(L)
9	(V)
FD	Stg
OK 11,0m	

**WA 7-1**

0,4	(L)
9	(V)
FD	Stg
OK 13m-14m	

**WA 7-2**

0,4	(L)
9	(V)
FD	Stg
OK 11,0m	

**WA 11-1**

0,4	(L)
9	(V)
FD	Stg
OK 11,0m	

**GE 10-1**

0,6	(L)
III-IV	
FD	Stg
OK 15m-17m	

**GE 10-3**

0,6	(L)
III	
FD	Stg
OK 13,0m	

**GE 10-2**

0,6	(L)
III-IV	
FD	Stg
OK 15m-17m	

**WA 11-2**

0,4	(L)
9	(V)
FD	Stg
OK 11,0m	

**GE 13-1**

0,6	(L)
IV-V	
FD	Stg
OK 15m-17m	

**GE 13-2**

0,6	(L)
III-IV	
FD	Stg
OK 12m-15m	

**WA 14**

0,4	(L)
II-IV	
FD	Stg
OK 10m-14m	

**WA 9**

0,4	(L)
9	(V)
FD	Stg
OK 13,5m	

**Gemeinderat**

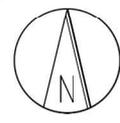
15-1	
0,8	
FD	
OK 13,5m	

**WA 12**

0,4	(L)
9	(V)
FD	Stg
OK 13,25m	

**Gemeinderat**

15-2	
0,6	
FD	
OK 13,25m	





# Voruntersuchungen der Tiefgaragen der Baufelder 9, 11-1 und 12 Sheridankaserne in Augsburg

AGS - Augsburger Gesellschaft für Stadtentwicklung und Immobilienbetreuung GmbH

Rosenastraße 56

86152 Augsburg

Dipl.-Ing. Matthias Gütschow  
Architektur | Projektmanagement

Mirabeauweg 1  
Zugang vom Platz  
72072 Tübingen

25.05.2020

T 0 70 71 6 39 69 80  
E mail@matthiasguetschow.de

## Aufgabenstellung

Im Bereich der ehemaligen Sheridan-Kaserne in Augsburg sollen in einem Konzeptvergabeverfahren Grundstücke an Baugemeinschaften und Wohnprojekte vergeben werden. Die Parkierung wird baufeldweise jeweils in einer Tiefgarage erfolgen, die sich unter die Gebäude und Freianlagen verschiedener Baukörper ausdehnen.

Inhalt dieser Studie sind die Voruntersuchungen der Tiefgaragen in den Baufeldern 9, 11-1 und 12 hinsichtlich ihrer Erschließung, ihrer räumlichen Ausdehnung und ihrer möglichen Kapazität bei verschiedenen Annahmen zum Stellplatzbedarf. Der Stellplatzschlüssel von 0,5 pro Wohneinheit bedingt die Umsetzung eines Mobilitätskonzeptes. Falls das Konzept nicht dauerhaft umzusetzen ist, muss nachträglich der Stellplatzbedarf von 0,8 hergestellt werden. Es ist zu prüfen, in wie weit Parkliffe räumlich vorgeplant werden können, die dann im Bedarfsfall installiert werden können, um so mit relativ geringem Aufwand die zusätzlich zu schaffenden Stellplätze herstellen zu können. Darüber hinaus wird untersucht, in wie weit sich die Baufelder in einzelnen Projekte aufteilen lassen, ohne das zweistufige Anker-/Anliegerverfahren anwenden zu müssen.

Die Ergebnisse dieser Untersuchung sollen im Rahmen des Vergabeverfahrens als Basis für die Ausschreibung verwendet werden und bei der Zuordnung der Bewerber auf die Grundstücke unterstützen.

## Planung

In Abstimmung mit dem Stadtplanungsamt Augsburg wurden den Voruntersuchungen folgende Rahmenbedingungen zu Grunde gelegt:

- eine Tiefgaragenzufahrt je Baufeld
- Aufteilung der Baufelder in möglichst viele Einzelprojekte, jedoch nur ein Projekt pro Baufenster
- jedes Projekt realisiert die Stellplätze auf eigenem Grundstück
- Stellplatzschlüssel von 0,8 Stellplätze je Wohnung
- Stellplatzschlüssel von 0,5 je Wohnung bei Umsetzung eines Mobilitätskonzeptes; bei Wegfall muss der Stellplatzschlüssel auf 0,8 Stellplätze je Wohnung erhöht werden können

## Kosten

Auf Grundlage der planerischen Voruntersuchungen werden Kostengrößenordnungen für die Tiefgaragen ermittelt. Für die Hochbauten werden die Größenordnungen ausgehend vom Bebauungsplan und einer Massivbauweise im KTW-55-Standard ermittelt. Es werden die Kostengruppen 300, 400 und 700 nach der DIN 276 betrachtet.

## Bilder

Titel Gemeinschaftliche Tiefgarage Hof 1, Alte Weberei in Tübingen (Architektur Baisch + Fritz, Foto Gudrun de Maddalena)

Seite 2 Parklift Wöhr 405-180 (Foto [www.carparkers.nl](http://www.carparkers.nl))

## Dipl.-Ing. Matthias Gütschow

Architektur | Projektmanagement

Mirabeauweg 1

Zugang vom Platz

72072 Tübingen

T 0 70 71-6 39 69 80

E [mail@matthiasguetschow.de](mailto:mail@matthiasguetschow.de)

## Planungsgrundlagen

### Unterlagen

- Bebauungsplan Nr. 288 B I „Sheridan-Kaserne, Teilbereich östlich des Nestackerweges, nördlich des Grasigen Weges“, Planzeichnung, Zeichenerklärung und Textteil
- E-Mail von Matthias Gütschow vom 23.04.2020 bezüglich der Auslegung der GaStellV und Antwort-Email von Ursula Steude vom 28.04.2020
- Straßenhöhen entlang der untersuchten Baufelder vom Büro Arnold Consult AG, übermittelt von Matthias Lang am 14.05.2020
- Grundwasserkarte der Stadt Augsburg, übermittelt von Wolfgang Glas am 30.04.2020
- Produkt-Datenblatt des Parklifts 405 der Fa. Wöhr vom 3/2019 und Richtpreisangebot Parklift Typ vom 08.05.2020
- Produkt-Datenblatt des Parklifts multibase 2042 der Klaus Multiparking vom 12/2016
- BKI Baukosten 2016 Neubau mit Regionalfaktoren 2020
- Auswertung büroogener Projekte in Tübingen, Kirchheim unter Teck und Stuttgart

### Annahmen / Festlegungen

- Oberkanten der Erdgeschossrohdecken 25 cm über der niedrigsten Gehweghinterkante der erschließenden Straße (alle Baukörper eines Baufelds haben die gleiche Höhe der Erdgeschossrohdecken)
- thermische Dämmung der Erdgeschossdecken an der Oberseite
- Breite der Fahrgassen von mindestens 6,00 m, der Stellplätze von mindestens 2,50 m
- Nennhöhe der Tiefgaragen von 2,10 m (Höhe VW-Bus mit Camping-Klappdach 1,99 m) zugänglich planerischer Toleranzzuschlag von 5 cm
- Aufbau auf der Tiefgaragendecke von 75 cm (15 cm Drainage und 60 cm Substrat)
- Verwendung von Parkliffen, die unabhängiges Parken auf geneigten Plattformen ermöglichen, folgende Richtfabrikate können verwendet werden:
  1. Wöhr 405-180 für zwei Kombi-Fahrzeuge mit einer maximalen Höhe von 1,60 m, lichte Höhe über Fahrbahn 3,20 m
  2. Klaus Multiparking multibase 2042-155/3,10 für zwei Kombi-Fahrzeuge mit einer maximalen Höhe von 1,55 m, lichte Höhe über Fahrbahn 3,10 m
- Ansatz der Wohnfläche mit 75% der Bruttogeschossfläche in den Baufeldern ohne Berücksichtigung von auskragenden Bauteilen wie Balkone, Loggien oder Erker

## Vorgehen

In einem ersten Schritt werden Idealvarianten (maximale Anzahl von möglichen Stellplätzen in einer idealen Geometrie der Tiefgarage) für die einzelnen Baufelder untersucht, um die Rahmenbedingungen der jeweiligen Tiefgaragen und der Aufteilung der Baufelder in einzelne Projekte aufzuzeigen. Parkliffe benötigen eine Grube und eine größere Raumhöhe als die normalerweise übliche Nennhöhe von Tiefgaragen mit 2,10 m. Diese Raumhöhe ist je nach den unterzubringenden Fahrzeughöhen und Auswahl des Typs etwa 1,0 m größer. Bei den Voruntersuchungen wurden daher die Parkliffe - um unnötig gebautes Volumen zu sparen - ausschließlich unter den Gebäuden angeordnet. So kann die geometrisch bereits vorhandene Überhöhung dieser Bereiche genutzt und damit müssen Fahrbahnen nur um etwa 20 cm abgesenkt werden. Parkliffe, die sich nicht unter Gebäuden befinden, benötigen hingegen eine Fahrbahnhöhe, die um etwa 1,1 m tiefer positioniert ist, als eine Fahrbahn, die ausschließlich konventionelle Stellplätze andient. Die Untersuchungen basieren auf der Verwendung des Parklifts Wöhr 405-180, da er 10 cm mehr Raumhöhe benötigt, als das vergleichbare Produkt von Klaus Multiparking.

In den Idealvarianten sind die Tiefgaragen der Baufelder 9 und 12 Großgaragen (Nutzfläche über 1.000 m<sup>2</sup>). Die Flächenermittlung erfolgt dabei ohne Berücksichtigung der Rampenteile, die im Freien liegen. Die Tiefgaragen müssten entsprechend der GaStellV, § 4, (4) eine Rampe mit getrennten Fahrbahnen mit Zu- und Abfahrten haben. Die Varianten dienen der methodischen Untersuchung. Die dadurch nachgewiesene Stellplatzanzahl überschreitet die tatsächlich benötigte Anzahl. Bei beiden Baufeldern wäre der Platz für eine zweispurige Rampe nicht ausreichend. Daher werden die Idealvarianten in den Zeichnungen mit einer nach GaStellV nicht zulässigen einspurigen Rampe dargestellt.

Es wurden in Varianten verschiedene Wohnungszahlen für die einzelnen Baukörper angenommen und daraus die durchschnittliche Wohnungsgröße des jeweiligen Projektes ermittelt. Mit den Erkenntnissen aus den Idealvarianten werden Varianten mit einem Stellplatzschlüssel von 0,8 und 0,5 entwickelt, wobei Zahlen von notwendigen Stellplätzen mit Nachkommastellen grundsätzlich aufgerundet wurden (z.B. 11,2 = 12 Stellplätze). Es wird zusätzlich eine Variante mit dem Stellplatzschlüssel 1,0 dargestellt, da es auch sein könnte, dass Projekte - unabhängig vom geltenden Schlüssel - einen Stellplatz pro Wohnung realisieren wollen. Bis auf eine der Varianten (Baufeld 12, Variante 1.0) ist keine eine Großgarage, die eine Rampe mit getrennten Fahrbahnen mit Zu- und Abfahrten notwendig machen würde.

Basierend auf den Untersuchungsergebnissen werden Themen aufgezeigt, die als Grundlagen des Konzeptvergabeverfahrens in die Ausschreibungsunterlagen aufgenommen werden müssen. Des Weiteren werden Empfehlungen gegeben, wie mit der Vergabe die Zuordnung der Projekte mit unterschiedlichem Stellplatzbedarf zu den unterschiedlichen Grundstücken ermöglicht wird, wirtschaftlichere Tiefgaragen zu realisieren.

## Ermittlung der Kostengrößenordnungen

Die Ermittlung der Kostengrößenordnungen der Kostengruppen 300, 400 und 700 der DIN 276 für die Tiefgaragen und die Hochbauten erfolgt auf Basis der ermittelten Objektdaten „Bruttorauminhalt“ (BRI) und „Bruttogrundfläche“ (BGF). Zusätzlich werden noch die Objektdaten „Nutzungseinheit“ (NE) für die Tiefgaragen und „Wohnfläche“ (WF) für die Hochbauten ermittelt.

Die jeweiligen Objektdaten werden mit Kostenkennwerten (KKW) multipliziert und führen so zu drei unterschiedlichen Ermittlungen eines Kostenrahmens. Als Ergebnis wird der Mittelwert dieser unterschiedlichen Ermittlungen angegeben.

Für BRI und BGF werden die Kostenkennwerte aus dem BKI (Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern) verwendet, für NE und WF werden im Büro bearbeitete Objekte der letzten Jahre ausgewertet. Diese „büroeigenen“ Objekte werden auch hinsichtlich dem Kostenkennwert für die Kostengruppe 700 verwendet. Kostenstand ist das 1. Quartal 2020. Es wird auf den Baupreisindex des BKI zurückgegriffen und der Projektstandort Augsburg über den entsprechenden BKI-Regionalfaktor berücksichtigt. Bei der Realisierung von Baugemeinschaften in Augsburg werden vermutlich Projektpartner aus München beteiligt sein. Um das dortige höhere Honorarniveau zu berücksichtigen, wird bei den Baunebenkosten ein Zuschlag von 10 % angesetzt.

Die Ermittlung der Kostengrößenordnungen erfolgt für die Tiefgaragenvarianten 1.0 und 0.8 jeweils mit den entsprechenden Veränderungen auch in den Hochbauten. Die Kosten für die Variante 0.5 werden nicht ermittelt, da diese auf der Varianten 0.8 basiert und nur durch geringe bauliche Zusatzmaßnahmen nicht benötigte Stellplätze abgetrennt werden.

Als baulicher Standard werden bei den Tiefgaragen eine WU-Bauweise und konventionelle Stellplätze berücksichtigt, sofern nichts anderes angegeben ist. Bei den Hochbauten wird von einer Massivbauweise mit einem KfW-55-Standard ausgegangen. Da es sich hier um Baugemeinschaftsprojekte handeln soll, wird infolge der Individualität ein höherer Ausbaustandard angesetzt.

Sämtliche bei der Ermittlung angegebene Kosten sind Brutto-Kosten, enthalten also die zurzeit geltende Mehrwertsteuer von 19 %. Die rechnerischen Ergebnisse sind in der Regel auf die nächsten 500 € aufgerundet.



Dipl.-Ing. **Matthias Gütschow**  
Architektur | Projektmanagement  
Mirabeauweg 1  
Zugang vom Platz  
72072 Tübingen

T 0 70 71.6 39 69 80

E mail@matthiasguetschow.de

## Kostenkennwerte (KKW) Tiefgaragen

### KG 300/400

BKI 1. Quartal 2016 5 Vergleichsobjekte

Bis-Werte:

BRI 260 €/m<sup>3</sup>  
BGF 770 €/m<sup>2</sup>

Faktor Baupreisindex:

1,158

Regionalfaktor:

1,118

büroeigene Objekte

3 Vergleichsobjekte

Mittelwert, inkl. Baupreisindex NE27.370 €/Stellplatz

### KG 700

büroeigene Objekte

3 Vergleichsobjekte

Mittelwert (aus KG 300/400): 29,4 %

Zuschlag: 10 %

Ansatz: 32,3 %

## Kostenkennwerte (KKW) Hochbauten

### KG 300/400

BKI 1. Quartal 2016 MFH mit 6 bis 19 Wohneinheiten, hoher Standard,

11 Vergleichsobjekte

Mittelwerte:

BRI 375 €/m<sup>3</sup>  
BGF 1.120 €/m<sup>2</sup>

Faktor Baupreisindex:

1,158

Regionalfaktor:

1,118

büroeigene Objekte

MFH mit 6 bis 14 Wohn- und Gewerbeeinheiten,  
hoher Standard, 6 Vergleichsobjekte

Mittelwert:

WF 2.100 €/m<sup>2</sup>

Faktor Baupreisindex:

1,127

### KG 700

büroeigene Objekte

MFH mit 6 bis 14 Wohn- und Gewerbeeinheiten,  
hoher Standard, 6 Vergleichsobjekte

Mittelwert (aus KG 300/400): 31,7 %

Zuschlag: 10 %

Ansatz: 34,9 %

## Hinweise für das Konzeptvergabeverfahren

Um die Kosten der Tiefgaragenparkierung durch gezielte Vergaben zu minimieren und dabei für die Bewerber ein transparentes Verfahren zu gewährleisten, sind folgende Punkte in die Grundstücksausschreibung aufzunehmen:

- Lageflexibilität der Bewerber innerhalb von Baufeldern und zwischen Baufeld 9 und 12**  
Durch eine Sortierung der Projekte bei der Vergabe lassen sich die Tiefgaragen wirtschaftlicher realisieren (vgl. Bewertung).
- Kostenbeteiligung an der Rampe und gemeinsamen Infrastrukturer der Tiefgarage**  
Verpflichtung zur Beteiligung an Planungs-, Erstellungs-, Betriebs- und Instandhaltungskosten von Rampe und Infrastruktur wie Tor, Beleuchtung, Fluchtwegesicherung, Fahrbahnbeschichtung.
- Kostenverteilerschlüssel für gemeinsame Bauteile erfolgt über die Stellplatzanzahl der tatsächlich gebauten oder vorbereiteten Stellplätze**
- Lage der Tiefgaragenfahrbahn durch Festlegung der Höhenquote und Abstand vom Baufenster**
- Verpflichtung die Tiefgaragenfahrbahn bis an das angrenzende Grundstück nach Süden (Baufeld 9 und 12) bzw. nach Westen (Baufeld 11-1) zu bauen**
- Bereitstellung der Treppenhäuser der Hochbauten als Fluchtwege für die Tiefgaragen**
- Übernahme Dienstbarkeiten im Grundbuch, die aus der gemeinsamen Nutzung von Tiefgaragenbauteilen resultieren**
- Grundbuchliche Sicherung einer nachträglichen Herstellung von Stellplätzen (nach Faktor 0,8) bei Nicht-Einhaltung des Mobilitätskonzeptes**  
Flächen, die dafür notwendig sind müssen dauerhaft im Gemeinschaftseigentum bleiben.
- .....**

**Planung**

Die Treppenhäuser wurden im Norden der Baukörper, im viergeschossigen Teil direkt am Höhenversprung angenommen. Diese Position wird mit sehr hoher Wahrscheinlichkeit verwirklicht werden, da bei einem Baukörper mit gut 1.000 m<sup>2</sup> Wohnfläche normalerweise nur ein Treppenhaus realisiert wird. Als Oberkante der Erdgeschossrohdecken wurde 481,75 ÜNN fixiert, ausgehend vom tiefsten, mittleren Baukörper.

Das Baufeld wird in vier Grundstücke geteilt, drei für die Hochbauten und ein Stammgrundstück für die Tiefgarage. Dieses Grundstück umfasst den Großteil der Tiefgaragenrampe. Es wird gebildet, damit für gemeinsam genutzte Bauteile eine Eigentümergemeinschaft analog zum Wohnungseigentum gebildet und entsprechende Dienstbarkeiten begründet werden können. Für die Hochbauten werden etwa drei gleich große Parzellen gebildet, wobei die Position der Grundstücksgrenzen aus dem Stellplatzraster der Tiefgarage resultieren.

**Idealvariante mit Parkliften**

- Projekt A** 20 Stellplätze (davon 14 in Parkliften)
- Projekt B** 26 Stellplätze (davon 14 in Parkliften)
- Projekt C** 20 Stellplätze (davon 14 in Parkliften)

**Tiefgarage**

- Grundstücksfläche ca. 60,0 m<sup>2</sup>
- Nutzfläche ohne Rampe ca. 1.032,0 m<sup>2</sup>
- Nutzfläche der Rampe ca. 102,5 m<sup>2</sup>
- Großgarage, zweispurige Rampe notwendig!
- 66 Stellplätze (davon 42 in Parkliften)

**Grundvariante der folgenden Untersuchungen**

- Projekt A** Grundstücksfläche ca. 1.157,0 m<sup>2</sup>  
GRZ 0,35 / GFZ 1,20  
BGF 1.390,5 m<sup>2</sup> / Wohnfläche 1.043,0 m<sup>2</sup>  
Wohnungszahl 12 Stück  
durchschnittliche Wohnfläche ca. 87 m<sup>2</sup>

**Projekt B**

- Grundstücksfläche ca. 1.180,0 m<sup>2</sup>
- GRZ 0,35 / GFZ 1,18
- BGF 1.390,5 m<sup>2</sup> / Wohnfläche 1.043,0 m<sup>2</sup>
- Wohnungszahl 14 Stück
- durchschnittliche Wohnfläche ca. 75 m<sup>2</sup>

**Projekt C**

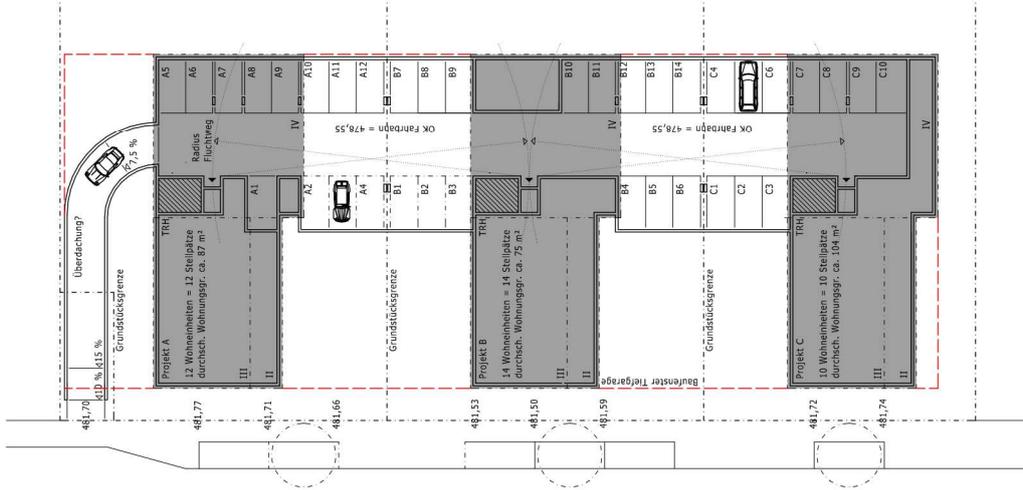
- Grundstücksfläche ca. 1.010,0 m<sup>2</sup>
- GRZ 0,40 / GFZ 1,37
- BGF 1.390,5 m<sup>2</sup> / Wohnfläche 1.043,0 m<sup>2</sup>
- Wohnungszahl 10 Stück
- durchschnittliche Wohnfläche ca. 104 m<sup>2</sup>

**Variante 1.0**

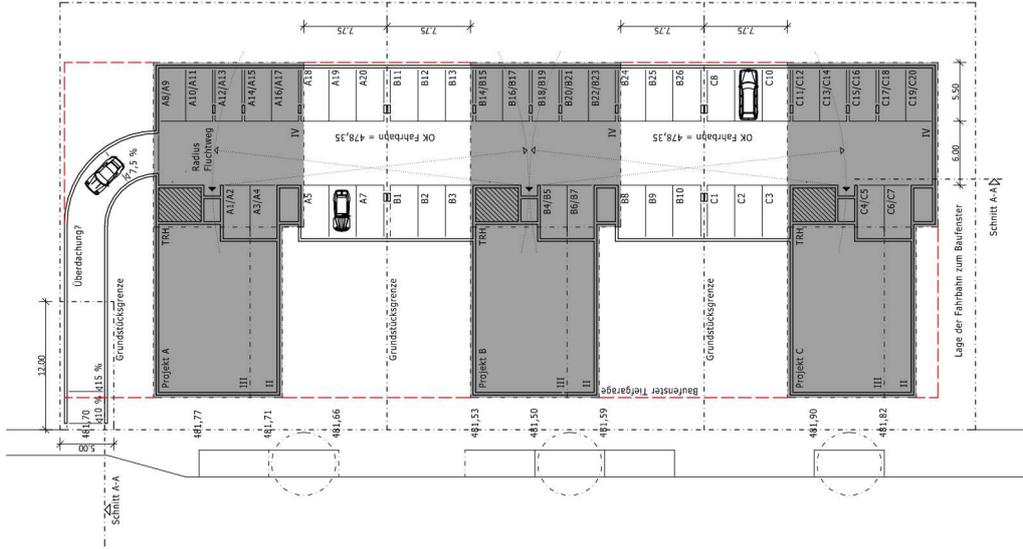
- Projekt A** Stellplätze 12 Stück (kein Parklift)
- Projekt B** Stellplätze 14 Stück (kein Parklift)
- Projekt C** Stellplätze 10 Stück (kein Parklift)

**Tiefgarage**

- Grundstücksfläche ca. 60,0 m<sup>2</sup>
- Nutzfläche ohne Rampe ca. 901,0 m<sup>2</sup>
- Nutzfläche der Rampe ca. 98,5 m<sup>2</sup>
- Mittelgarage, einspurige Rampe zulässig
- 36 Stellplätze (kein Parklift)
- Kennwert Nutzfläche je Stellplatz 27,56 m<sup>2</sup>/Stück



**Variante 1.0 - M 1.500**



**Idealvariante mit Parkliften - M 1.500**

Dipl.-Ing. **Matthias Gütschow**  
 Architektur | Projektmanagement  
 Mirabeauweg 1  
 Zugang vom Platz  
 72072 Tübingen

T 0 70 71-6 39 69 80  
 E mail@matthiasguetschow.de

**Variante 0.8**

- Projekt A** Stellplätze 10 Stück (kein Parkliff)
- Projekt B** Stellplätze 12 Stück (kein Parkliff)
- Projekt C** Stellplätze 8 Stück (kein Parkliff)

**Tiefgarage**

Grundstücksfläche ca. 60,0 m<sup>2</sup>  
 Nutzfläche ohne Rampe ca. 809,50 m<sup>2</sup>  
 Nutzfläche der Rampe ca. 98,5 m<sup>2</sup>  
 Mittelgarage, einspurige Rampe zulässig  
 Stellplätze: 30 (kein Parkliff)  
 Kennwert Nutzfläche je Stellplatz 30,02 m<sup>2</sup>/Stück

**Variante 0.5**

- Projekt A** Stellplätze 6 Stück (kein Parkliff)
- Projekt B** Stellplätze 7 Stück (kein Parkliff)
- Projekt C** Stellplätze 5 Stück (kein Parkliff)

**Tiefgarage**

Grundstücksfläche ca. 60,0 m<sup>2</sup>  
 Nutzfläche ohne Rampe ca. 580,0 m<sup>2</sup>  
 Nutzfläche der Rampe ca. 98,5 m<sup>2</sup>  
 Mittelgarage, einspurige Rampe zulässig  
 Stellplätze: 18 (kein Parkliff)  
 Kennwert Nutzfläche je Stellplatz 37,28 m<sup>2</sup>/Stück

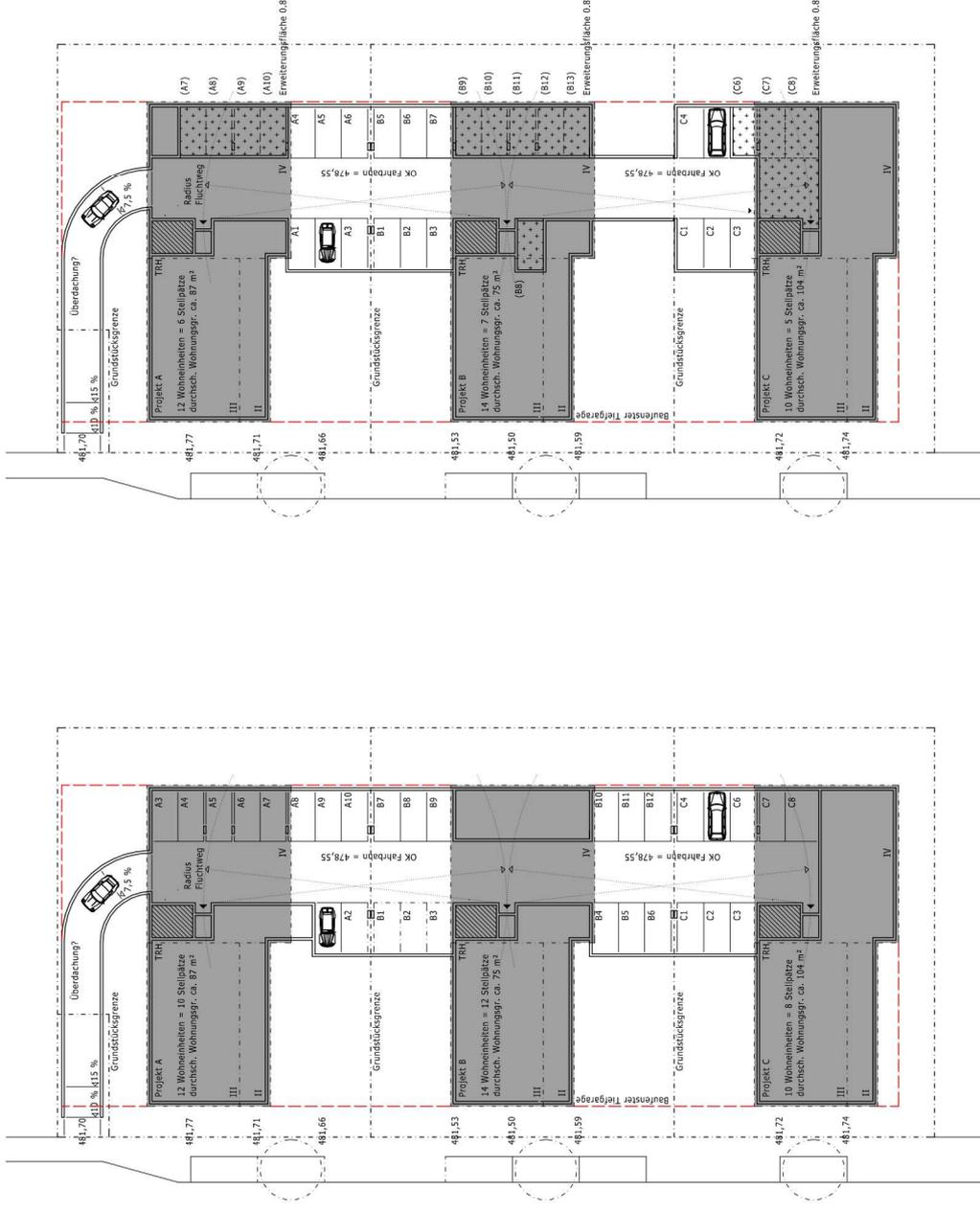
**Bewertung der Ergebnisse**

Das Baufeld 9 lässt sich sehr gut auf drei Akteure aufteilen. Die Grundstücke können so zugeschnitten werden, dass die jeweiligen Flächen der einzelnen Projekte in etwa gleich groß sind.  
 Die Variante 1.0 könnte entlang der geplanten Fahrbahn um 7 bis 8 Stellplätze auf insgesamt 43 bis 44 Stück ergänzt werden, ohne dass eine Großgarage entsteht.

Durch gezielte Vergaben kann die Tiefgarage in ihren Abmessungen reduziert werden. Das Projekt mit dem höchsten Stellplatzbedarf sollte Baukörper B und das mit dem geringsten Bedarf Baukörper C zugeteilt bekommen.

Bei der Variante 0.5 wurden als „Erweiterungsfläche 0.8“ Flächen verwendet, die in unmittelbarer Nähe zur Fahrbahn liegen. Sie können sehr gut als Nebenräume genutzt werden. Die Flächen sind von den Eigentümergemeinschaften dauerhaft im Gemeinschaftseigentum zu halten, damit sie wieder zu Parkierungsflächen umgewandelt werden können. Parkliffe zum Nachweis der „Erweiterungsfläche 0.8“ sind bei der erforderlichen Länge der Fahrgasse und der Notwendigkeit der Fahrbahnabsenkung um 20 cm nicht empfehlenswert. Zudem kann bei der Herstellung der Gruben der Parkliffe eine Grundwasserhaltung notwendig werden (MW-Grundwassergleiche = Grundwasserstand im langjährigen Mittel). Darüber hinaus sind die Gruben schlecht anderweitig nutzbar.

Die Projekte B und C könnten durch die Ausbildung eines Gefälles des Tiefgaragenbereichs mit konventionellen Stellplätzen zwischen Baukörper B und Grundstücksgrenze unter dem Gebäude eine entsprechende Raumhöhe herstellen, sodass dort, auch nachträglich, Parkliffe realisierbar wären. Dieses hätte keinen Einfluss auf die Anschlusshöhen der Fahrbahn an den Grundstücksgrenzen.



**Variante 0.8 - M 1.500**

**Variante 0.5 - M 1.500**

Dipl.-Ing. **Matthias Gütschow**  
 Architektur | Projektmanagement  
 Mirabeauweg 1  
 Zugang vom Platz  
 72072 Tübingen

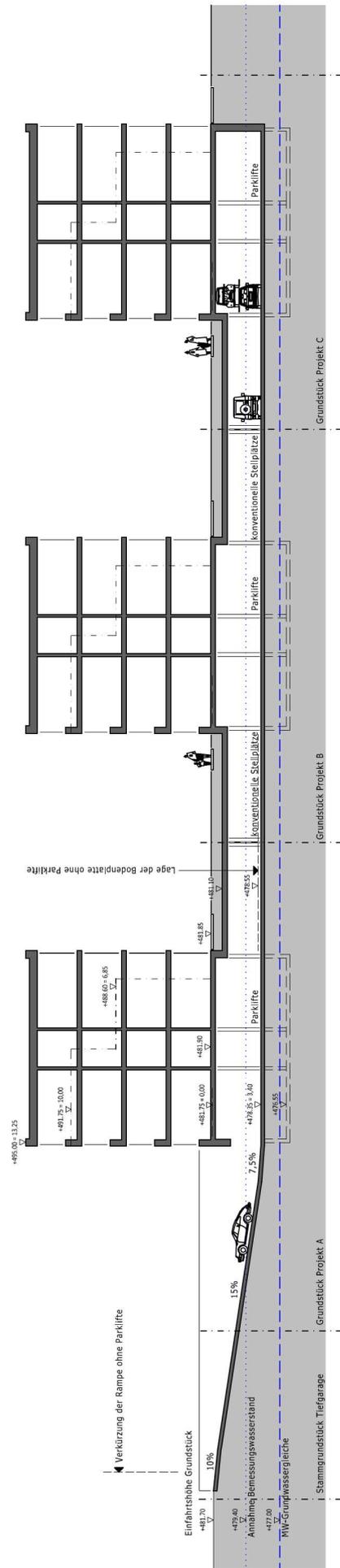
T 0 70 71.6 39 69 80

E mail@matthiasguetschow.de

**Baufeld 9**

Der Schnitt verläuft von der Zufahrt, in der Kurve an der inneren Fahrbahnseite durch die Mitte der Tiefgaragenfahrgasse.

Es wurde der Grundwasserstand im langjährigen Mittel (MW-Grundwasser-gleiche) und der angenommene Bemessungswasserstand eintragen. Dieser Bemessungswasserstand wurde aus dem höchsten gemessenen Grundwasserstand zuzüglich 1,0 m errechnet.



**Idealvariante mit Parkliffen - Schnitt A-A, M 1.200**

Dipl.-Ing. **Matthias Gütschow**  
 Architektur | Projektmanagement  
 Mirabeauweg 1  
 Zugang vom Platz  
 72072 Tübingen  
 T. 0 714 6 39 69 80  
 E. mail@matthiasguetschow.de

25.05.2020

## Ermittlung der Kostengrößenordnungen

## Baufeld 9

<b>Tiefgaragen</b>									
<b>Variante 1.0</b>	Objektdaten:	BRI	3.434 m <sup>3</sup>						
		BGF	1.040 m <sup>2</sup>						
		NE	36 Stellplätze						
KG 300/400	Mittelwert:		1.059.500 €						2.477.500 €
	aus Mittelwert:		(29.430 €/Stellplatz)						353.500 €
KG 700			342.500 €						865.000 €
			(9.520 €/Stellplatz)						114.500 €
									3.810.500 €
<b>Variante 0.8</b>									
	Objektdaten:	BRI	3.305 m <sup>3</sup>						
		BGF	1.003 m <sup>2</sup>						
		NE	30 Stellplätze						
KG 300/400	Mittelwert:		978.000 €						2.505.000 €
	aus Mittelwert:		(32.600 €/Stellplatz)						326.000 €
KG 700			316.000 €						874.500 €
			(10.540 €/Stellplatz)						105.500 €
									3.811.000 €
<b>Hochbauten</b>									
<b>Projekt A - Variante 1.0</b>									
	Objektdaten:	BRI	5.416 m <sup>3</sup>						
		BGF	1.610 m <sup>2</sup>						
		WF	1.043 m <sup>2</sup>						
KG 300/400	Mittelwert:		2.477.500 €						2.551.000 €
	aus Mittelwert:		865.000 €						412.000 €
KG 700									890.500 €
									133.500 €
									3.987.000 €
<b>Projekt A - Variante 0.8</b>									
	Objektdaten:	BRI	5.508 m <sup>3</sup>						
		BGF	1.636 m <sup>2</sup>						
		WF	1.043 m <sup>2</sup>						
KG 300/400	Mittelwert:		2.505.000 €						2.588.000 €
	aus Mittelwert:		874.500 €						391.500 €
KG 700									903.500 €
									126.500 €
									4.009.500 €
<b>Projekt B - Variante 1.0</b>									
	Objektdaten:	BRI	5.664 m <sup>3</sup>						
		BGF	1.679 m <sup>2</sup>						
		WF	1.043 m <sup>2</sup>						
KG 300/400	Mittelwert:		2.551.000 €						2.540.500 €
	aus Mittelwert:		890.500 €						294.500 €
KG 700									887.000 €
									95.500 €
									3.817.500 €
<b>Projekt B - Variante 0.8</b>									
	Objektdaten:	BRI	5.788 m <sup>3</sup>						
		BGF	1.713 m <sup>2</sup>						
		WF	1.043 m <sup>2</sup>						
KG 300/400	Mittelwert:		2.588.000 €						2.600.000 €
	aus Mittelwert:		903.500 €						261.000 €
KG 700									907.500 €
									84.500 €
									3.853.000 €
<b>Projekt C - Variante 1.0</b>									
	Objektdaten:	BRI	5.628 m <sup>3</sup>						
		BGF	1.669 m <sup>2</sup>						
		WF	1.043 m <sup>2</sup>						
KG 300/400	Mittelwert:		2.541.000 €						2.600.000 €
	aus Mittelwert:		887.000 €						907.500 €
KG 700									84.500 €
									3.853.000 €
<b>Projekt C - Variante 0.8</b>									
	Objektdaten:	BRI	5.829 m <sup>3</sup>						
		BGF	1.725 m <sup>2</sup>						
		WF	1.043 m <sup>2</sup>						
KG 300/400	Mittelwert:		2.600.000 €						2.600.000 €
	aus Mittelwert:		907.500 €						907.500 €
KG 700									84.500 €
									3.853.000 €

**Planung**  
Die Treppenhäuser werden entlang der Nordfassaden der Baukörper positioniert. Als Oberkante der Erdgeschossdecken wurde 481,90 üNN fixiert, ausgehend vom tiefsten, östlichen Baukörper. Die Tiefgaragenzufahrt wurde zwischen den Gebäuden in die Nebenraumzone gelegt, um keine Wohnfläche im Erdgeschoss zu verlieren. Die Rampe muss um 90° abknicken, damit ist die Unterbauung des westlichen Baukörpers mit der Tiefgarage nicht möglich. Der westliche und der mittlere Baukörper wurden deshalb zu einem Projekt zusammengefasst.

Das Baufeld wird in drei Grundstücke geteilt, zwei für die Hochbauprojekte und ein Stammgrundstück für die Tiefgarage. Dieses Grundstück umfasst übereinstimmend zu Baufeld 9 den Großteil der Tiefgaragenrampe. Es wird gebildet, damit für gemeinsam genutzte Bauteile eine Eigentümergemeinschaft analog zum Wohnungseigentum gebildet und entsprechende Dienstbarkeiten begründet werden können. Für die Hochbauten werden etwa zwei Parzellen gebildet, wobei die Grenze mittig zwischen dem mittleren und östlichen Baukörper liegt. Die südliche Grenze des Bauformers Tiefgarage verhindert die beidseitige rechteckelige, wirtschaftliche Platzierung von Stellplätzen entlang der Fahrgasse. Bei der Idealvariante muss die Wendemöglichkeit für die längs gerichteten Stellplätze von einem Befahrbarkeitsgutachter untersucht werden.

**Idealvariante mit Parkliften**

- Projekt A** 18 Stellplätze (davon 12 in Parkliften)
- Projekt B** 12 Stellplätze (davon 8 in Parkliften)

**Tiefgarage**

- Grundstücksfläche ca. 71,0 m<sup>2</sup>
- Nutzfläche ohne Rampe im Freien ca. 742,5 m<sup>2</sup>
- Nutzfläche der Rampe im Freien ca. 10,5 m<sup>2</sup>
- Mittelgarage, einspurige Rampe zulässig
- 30 Stellplätze (davon 20 in Parkliften)

**Grundvariante der folgenden Untersuchungen**

- Projekt A (zwei Baukörper)** Grundstücksfläche ca. 1.965,0 m<sup>2</sup>  
GRZ 0,29 / GFZ 0,78  
BGF 1.539 m<sup>2</sup> / Wohnfläche 1.154,0 m<sup>2</sup>  
Wohnungsanzahl 13 Stück  
durchschnittliche Wohnfläche ca. 89,0 m<sup>2</sup>

**Projekt B (ein Baukörper)**

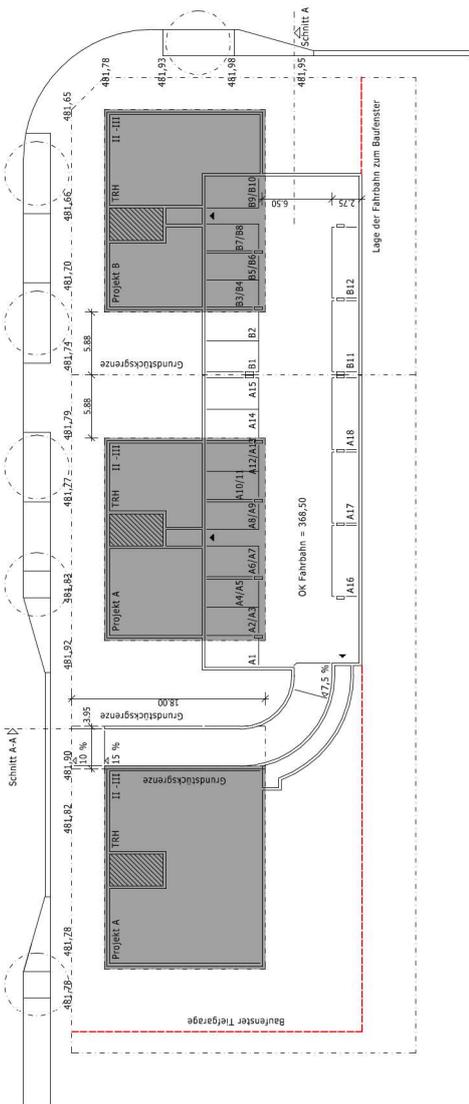
- Grundstücksfläche ca. 887,50 m<sup>2</sup>  
GRZ 0,32 / GFZ 0,87  
BGF 769,5 m<sup>2</sup> / Wohnfläche 577,0 m<sup>2</sup>  
Wohnungsanzahl 8 Stück  
durchschnittliche Wohnfläche ca. 72,0 m<sup>2</sup>

**Variante 1.0**

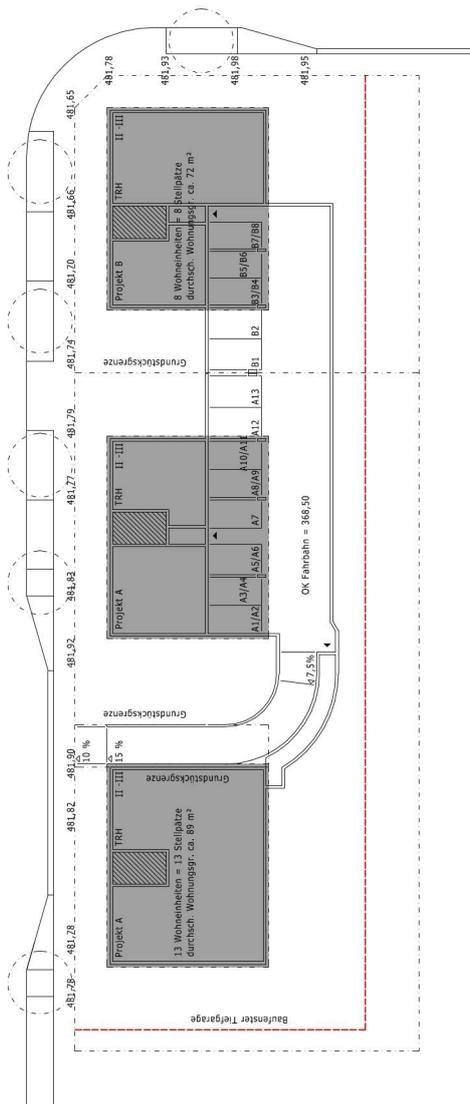
- Projekt A** Stellplätze 13 Stück (davon 10 in Parkliften)
- Projekt B** Stellplätze 8 Stück (davon 6 in Parkliften)

**Tiefgarage**

- Grundstücksfläche ca. 71,0 m<sup>2</sup>
- Nutzfläche ohne Rampe im Freien ca. 547,0 m<sup>2</sup>
- Nutzfläche der Rampe im Freien ca. 10,5 m<sup>2</sup>
- Mittelgarage, einspurige Rampe zulässig
- 21 Stellplätze (davon 16 in Parkliften)
- Kennwert Nutzfläche je Stellplatz 26,54 m<sup>2</sup>/Stück



**Idealvariante mit Parkliften - M 1.500**



**Variante 1.0 mit Parkliften - M 1.500**

Dipl.-Ing. **Matthias Gütschow**  
Architektur | Projektmanagement  
Mirabeauweg 1  
Zugang vom Platz  
72072 Tübingen

T 0 70 71.6 39 69 80  
E mail@matthiasguetschow.de

**Variante 0.8**

- Projekt A** Stellplätze 11 Stück (davon 6 in Parkliften)
- Projekt B** Stellplätze 7 Stück (davon 4 in Parkliften)

**Tiefgarage**

- Grundstücksfläche ca. 71,0 m<sup>2</sup>
- Nutzfläche ohne Rampe im Freien ca. 547,0 m<sup>2</sup>
- Nutzfläche der Rampe im Freien ca. 10,5 m<sup>2</sup>
- Mittelgarage, einspurige Rampe zulässig
- 16 Stellplätze (davon 10 in Parkliften)
- Kennwert Nutzfläche je Stellplatz 34,84 m<sup>2</sup>/Stück

**Variante 0.5**

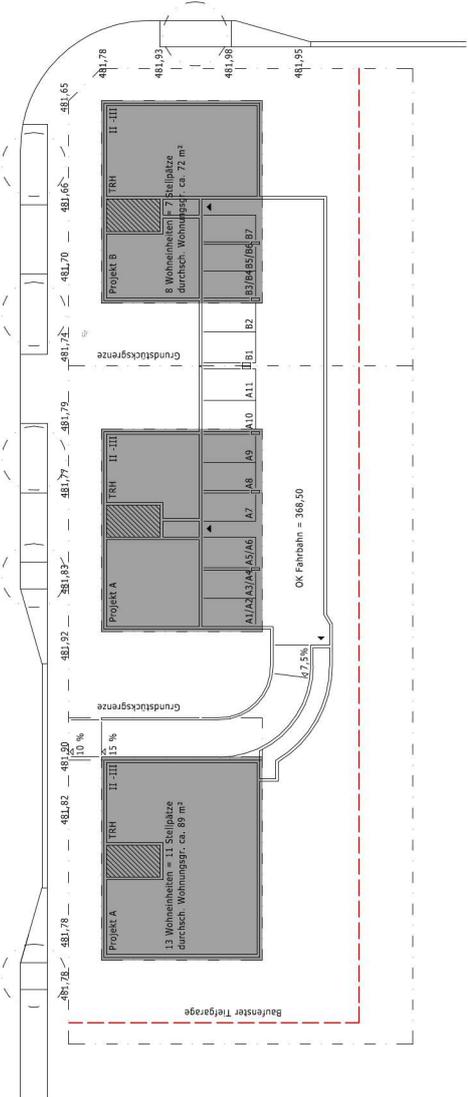
- Projekt A** Stellplätze 7 Stück (kein Parklift)
- Projekt B** Stellplätze 8 Stück (kein Parklift)

**Tiefgarage**

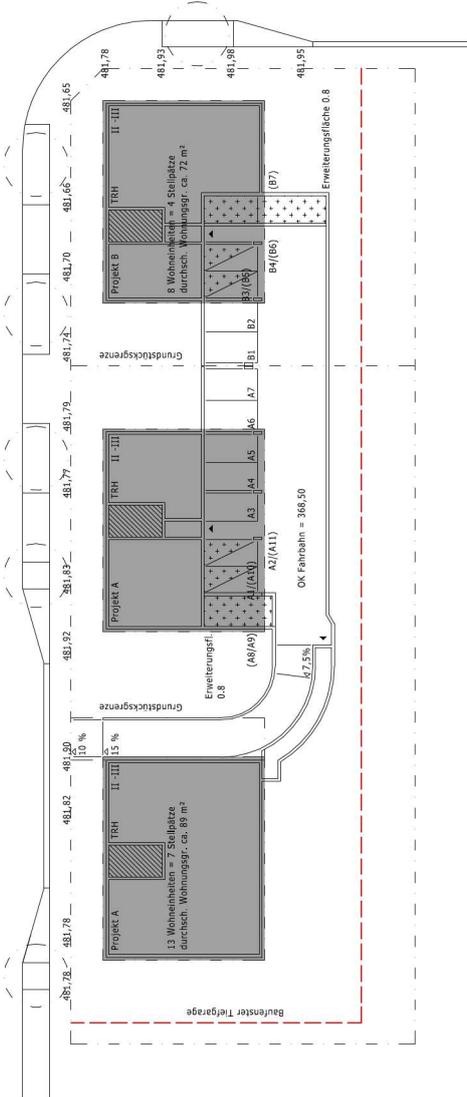
- Grundstücksfläche ca. 71,0 m<sup>2</sup>
- Nutzfläche ohne Rampe im Freien ca. 498,0m<sup>2</sup>
- Nutzfläche der Rampe im Freien ca. 10,5 m<sup>2</sup>
- Mittelgarage, einspurige Rampe zulässig
- 13 Stellplätze (kein Parklift)
- Kennwert Nutzfläche je Stellplatz 39,12 m<sup>2</sup>/Stück

**Bewertung der Ergebnisse**

Das Baufeld 11-1 lässt sich nur auf zwei Akteure aufteilen. Die Grundstücke können so zugeschnitten werden, dass die jeweiligen Flächen der einzelnen Projekte im Verhältnis der Ausnutzung annähernd gleich groß sind. Das Baufeld hat ein kleines Bauvolumen und die Kosten für die Rampe teilen sich auf wenige Stellplätze auf, so dass die Stellplatzkosten hoch werden. Zusätzlich verhindert die südliche Begrenzung des Tiefgaragenbaufters eine zweifelhafte, wirtschaftliche Organisation der Garage. Bei der Herstellung der Gruben der Parklifte kann eine Grundwasserhaltung notwendig werden (MW-Grundwassergleiche = Grundwasserstand im langjährigen Mittel), was sich bei einem kleinen Baufeld stark auf die Baukosten auswirken würde. Bei der Variante 0.5 wurden neben später im Bedarfsfall einbaubare Parklifte als „Erweiterungsfläche 0,8“ Flächen verwendet, die zuvor baulich von der Tiefgarage abgetrennt werden. Sie können sehr gut als Nebenräume genutzt werden. Die Flächen sind von den Eigentümergemeinschaften dauerhaft im Gemeinschaftseigentum zu halten, damit sie wieder zu Parkierungsflächen umgewandelt werden können. Das Baufeld 11-1 lässt sich nur mit KFZ-Aufzug auf drei Akteure aufteilen. Eine Überschreitung der südlichen Tiefgaragenbaugrenze wäre sehr sinnvoll.



**Variante 0.8 mit Parkliften - M 1.500**



**Variante 0.5 mit Parkliften - M 1.500**

Dipl.-Ing. **Matthias Gütschow**  
 Architektur | Projektmanagement  
 Mirabeauweg 1  
 Zugang vom Platz  
 72072 Tübingen

T 0 70 71-6 39 69 80

E mail@matthiasguetschow.de

**Alternative Planungen**

Wie bereits dargestellt, verhindert die südliche Grenze des Baufensters Tiefgarage die beidseitige rechtwinklige, wirtschaftliche Platzierung von Stellplätzen entlang der Fahrgasse. Es wurden zwei zusätzliche Idealvarianten entwickelt: Bei einer wird das Baufenster für die Tiefgarage nach Süden um 2,75 m überschritten und bei der anderen wurde untersucht, anstelle einer Rampe einen PKW-Aufzug einzusetzen. Die letzte Variante würde zudem die Aufteilung des Baufelds in drei Projekte ermöglichen.

**Idealvariante ohne Parkliffe und mit Überschreitung des Baufensters**

**Projekt A** 17 Stellplätze (kein Parklift)

**Projekt B** 11 Stellplätze (kein Parklift)

**Tiefgarage** Grundstücksfläche ca. 71,0 m<sup>2</sup>

Nutzfläche ohne Rampe im Freien ca. 741,0 m<sup>2</sup>

Nutzfläche der Rampe im Freien ca. 10,5 m<sup>2</sup>

Mittelgarage, einspurige Rampe zulässig

28 Stellplätze (kein Parklift)

**Idealvariante mit Parkliffen und KFZ-Aufzug**

**Projekt A** 10 Stellplätze (davon 8 in Parkliffen)

**Projekt B** 21 Stellplätze (davon 12 in Parkliffen)

**Projekt C** 12 Stellplätze (davon 8 in Parkliffen)

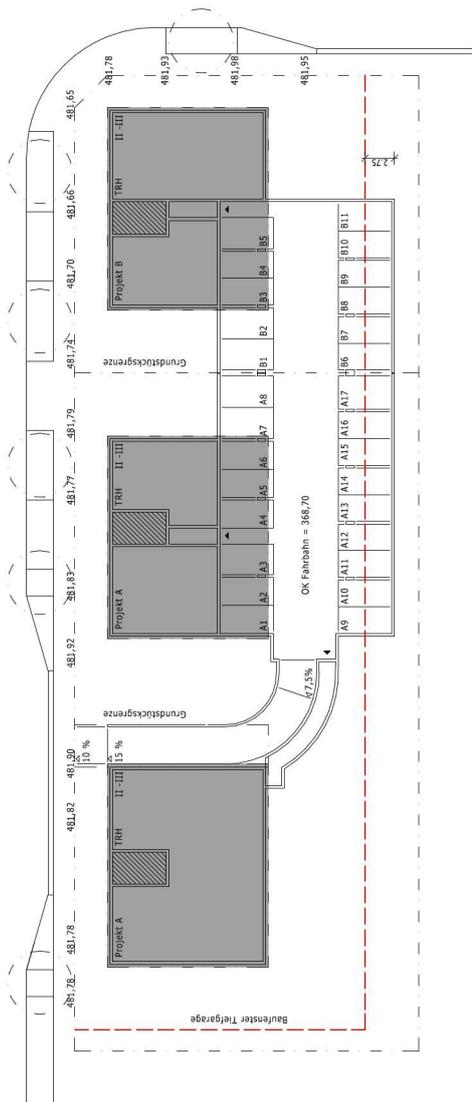
**Tiefgarage** Grundstücksfläche ca. 56,0 m<sup>2</sup>

Nutzfläche ohne Zufahrt im Freien ca. 994,0 m<sup>2</sup>

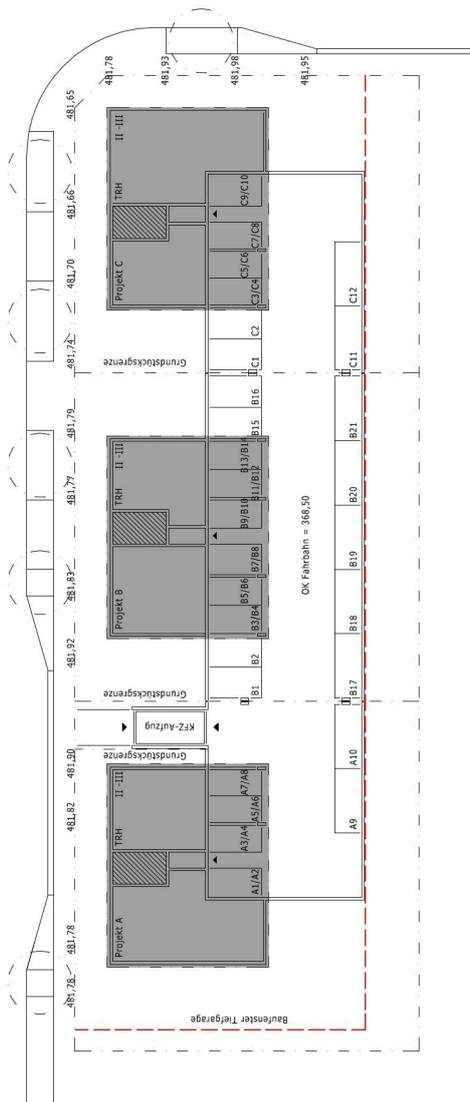
Nutzfläche der Zufahrt im Freien ca. 18,0 m<sup>2</sup>

Mittelgarage, einspurige Rampe zulässig

43 Stellplätze (davon 28 in Parkliffen)



**Idealvariante ohne Parkliffe und mit Überschreitung des Baufensters - M 1.500**



**Idealvariante mit Parkliffen und KFZ-Aufzug - M 1.500**

Dipl.-Ing. **Matthias Gütschow**  
 Architektur | Projektmanagement  
 Mirabeauweg 1  
 Zugang vom Platz  
 72072 Tübingen

T 0 70 71.6 39 69 80

E mail@matthiasguetschow.de



## Ermittlung der Kostengrößenordnungen

## Baufeld 11-1

Tiefgaragen		Objektdaten:		BRI		BRI		Gesamtkosten	
<b>Variante 1.0</b>				BGF	2.021 m³	BGF	606 m²	<b>Projekt A - Variante 1.0</b>	Hochbau
				NE real	21 Stellplätze	NE real	17 Stellplätze	KG 300/400	Tiefgarage, 13 Stellplätze
				NE Ansatz	(Grundfläche x 1,33)	NE Ansatz	17 Stellplätze	KG 700	Hochbau
									Tiefgarage, 13 Stellplätze
KG 300/400	Mittelwert:				583.500 €			141.000 €	
	Einbau Parklifte:				121.500 €			Gesamtkosten	
	Summe:				705.000 €			KG 300/400 und 700	
KG 700	aus Mittelwert:				(33.580 €/St.pl.)				
					228.000 €				
					(10.860 €/Stellplatz)				
<b>Variante 0.8</b>								<b>Projekt A - Variante 0.8</b>	Hochbau
				BGF	2.021 m³	BGF	606 m²	KG 300/400	Tiefgarage, 11 Stellplätze
				NE real	18 Stellplätze	NE real	17 Stellplätze	KG 700	Hochbau
				NE Ansatz	(Grundfläche x 1,33)	NE Ansatz	17 Stellplätze	Gesamtkosten	Tiefgarage, 11 Stellplätze
KG 300/400	Mittelwert:				583.500 €			KG 300/400 und 700	
	Einbau Parklifte:				75.000 €				
	Summe:				658.500 €				
KG 700	aus Mittelwert:				(36.590 €/St.pl.)				
					213.000 €				
					(11.840 €/Stellplatz)				
<b>Hochbauten</b>								<b>Projekt B - Variante 1.0</b>	Hochbau
<b>Projekt A - Variante 1.0</b>	Objektdaten:			BRI	7.029 m³	BRI	2.002 m²	KG 300/400	Tiefgarage, 8 Stellplätze
				BGF	2.002 m²	BGF	1.154 m²	KG 700	Hochbau
				WF	3.016.000 €	WF	1.052.500 €	Gesamtkosten	Tiefgarage, 8 Stellplätze
KG 300/400	Mittelwert:				7.029 m³				
KG 700	aus Mittelwert:				2.002 m²				
					1.154 m²				
					3.016.000 €				
					1.052.500 €				
<b>Projekt A - Variante 0.8</b>	Objektdaten:			BRI	7.029 m³	BRI	2.002 m²	<b>Projekt B - Variante 0.8</b>	Hochbau
				BGF	2.002 m²	BGF	1.154 m²	KG 300/400	Tiefgarage, 7 Stellplätze
				WF	3.016.000 €	WF	1.052.500 €	KG 700	Hochbau
KG 300/400	Mittelwert:				7.029 m³			Gesamtkosten	Tiefgarage, 7 Stellplätze
KG 700	aus Mittelwert:				2.002 m²			KG 300/400 und 700	
					1.154 m²				
					3.016.000 €				
					1.052.500 €				
<b>Projekt B - Variante 1.0</b>	Objektdaten:			BRI	3.504 m³	BRI	998 m²		
				BGF	998 m²	BGF	577 m²		
				WF	1.505.000 €	WF	525.500 €		
KG 300/400	Mittelwert:				3.504 m³				
KG 700	aus Mittelwert:				998 m²				
					577 m²				
					1.505.000 €				
					525.500 €				
<b>Projekt B - Variante 0.8</b>	Objektdaten:			BRI	3.504 m³	BRI	998 m²		
				BGF	998 m²	BGF	577 m²		
				WF	1.505.000 €	WF	525.500 €		
KG 300/400	Mittelwert:				3.504 m³				
KG 700	aus Mittelwert:				998 m²				
					577 m²				
					1.505.000 €				
					525.500 €				

**Planung**

Wie bei Baufeld 9 wurden die Treppenhäuser im Norden der Baukörper angeordnet, direkt am Höhenversprung, im viergeschossigen Teil. Diese Position wird mit sehr hoher Wahrscheinlichkeit verwirklicht werden, da bei einem Baukörper mit gut 1.000 m<sup>2</sup> Wohnfläche in der Regel nur ein Treppenhaus realisiert wird. Als Oberkante der Erdgeschossrohdecken wurde 482,02 ÜNN fixiert, ausgehend vom tiefsten, mittleren Baukörper.

Auch hier kann das Baufeld in vier Grundstücke geteilt werden, drei für die unabhängige Hochbauprojekte und ein Stammgrundstück für die Tiefgarage. Dieses Grundstück umfasst den Großteil der Tiefgaragenrampe. Es wird gebildet, damit für gemeinsam genutzte Bauteile eine Eigentümergemeinschaft analog zum Wohnungseigentum gebildet und entsprechende Dienstbarkeiten begründet werden können. Für die Hochbauten werden etwa drei gleich große Parzellen gebildet, wobei die Lage der Grundstücksgrenzen aus dem Stellplatzraster der Tiefgarage resultieren.

**Idealvariante mit Parkliften**

**Projekt A** 20 Stellplätze (davon 12 in Parkliften)

**Projekt B** 26 Stellplätze (davon 14 in Parkliften)

**Projekt C** 22 Stellplätze (davon 14 in Parkliften)

**Tiefgarage** Grundstücksfläche ca. 60 m<sup>2</sup>

Nutzfläche ohne Rampe im Freien ca. 1.125,50 m<sup>2</sup>

Nutzfläche der Rampe im Freien ca. 94,0 m<sup>2</sup>

Großgarage, zweispurige Rampe notwendig!

68 Stellplätze (davon 40 in Parkliften)

**Grundvariante der folgenden Untersuchungen**

**Projekt A** Grundstücksfläche ca. 1.224,5 m<sup>2</sup>

GRZ 0,35 / GFZ 1,24

BGF 1.524 m<sup>2</sup> / Wohnfläche 1.143 m<sup>2</sup>

Wohnungszahl 14 Stück

durchschnittliche Wohnfläche ca. 81,5 m<sup>2</sup>

**Projekt B**

Grundstücksfläche ca. 1.228,0 m<sup>2</sup>

GRZ 0,35 / GFZ 1,24

BGF 1.524 m<sup>2</sup> / Wohnfläche 1.143 m<sup>2</sup>

Wohnungszahl 16 Stück

durchschnittliche Wohnfläche ca. 71,5 m<sup>2</sup>

**Projekt C**

Grundstücksfläche ca. 1.275,0 m<sup>2</sup>

GRZ 0,34 / GFZ 1,20

BGF 1.524 m<sup>2</sup> / Wohnfläche 1.143 m<sup>2</sup>

Wohnungszahl 12 Stück

durchschnittliche Wohnfläche ca. 95,5 m<sup>2</sup>

**Variante 1.0**

**Projekt A** Stellplätze 14 Stück (kein Parklift)

**Projekt B** Stellplätze 16 Stück (kein Parklift)

**Projekt C** Stellplätze 12 Stück (kein Parklift)

**Tiefgarage**

Grundstücksfläche: ca. 60 m<sup>2</sup>

Nutzfläche ohne Rampe im Freien ca. 1.027,5 m<sup>2</sup>

Nutzfläche der Rampe im Freien ca. 90,5 m<sup>2</sup>

Großgarage, einspurige Rampe nicht zulässig!

42 Stellplätze (kein Parklift)

Kennwert Nutzfläche je Stellplatz 26,79 m<sup>2</sup>/Stück



**Variante 1.0 - M 1.500**

**Idealvariante mit Parkliften - M 1.500**

Dipl.-Ing. **Matthias Gütschow**  
 Architektur | Projektmanagement  
 Mirabeauweg 1  
 Zugang vom Platz  
 72072 Tübingen

T 0 70 71.6 39 69 80  
 E mail@matthiasguetschow.de

**Variante 0.8**

- Projekt A** Stellplätze 12 Stück (kein Parklift)
- Projekt B** Stellplätze 13 Stück (kein Parklift)
- Projekt C** Stellplätze 10 Stück (kein Parklift)

**Tiefgarage**

Grundstücksfläche: ca. 60 m<sup>2</sup>  
 Nutzfläche ohne Rampe im Freien ca. 906,5 m<sup>2</sup>  
 Nutzfläche der Rampe im Freien ca. 90,5 m<sup>2</sup>  
 Mittelgarage, einspurige Rampe zulässig  
 Stellplätze: 35 (kein Parklift)  
 Kennwert Nutzfläche je Stellplatz 28,68 m<sup>2</sup>/Stück

**Variante 0.5**

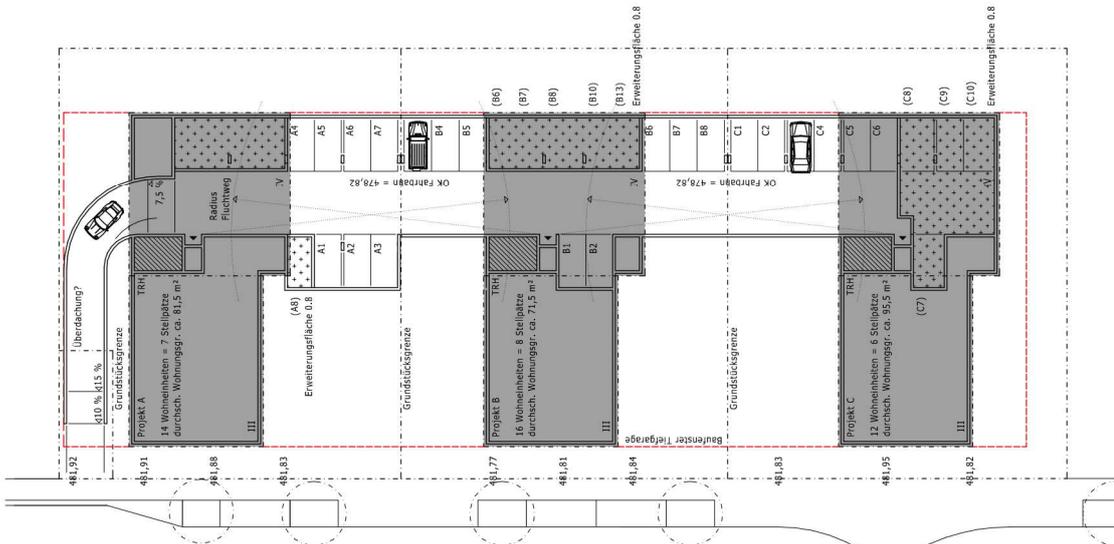
- Projekt A** Stellplätze 7 Stück (kein Parklift)
- Projekt B** Stellplätze 8 Stück (kein Parklift)
- Projekt C** Stellplätze 6 Stück (kein Parklift)

**Tiefgarage**

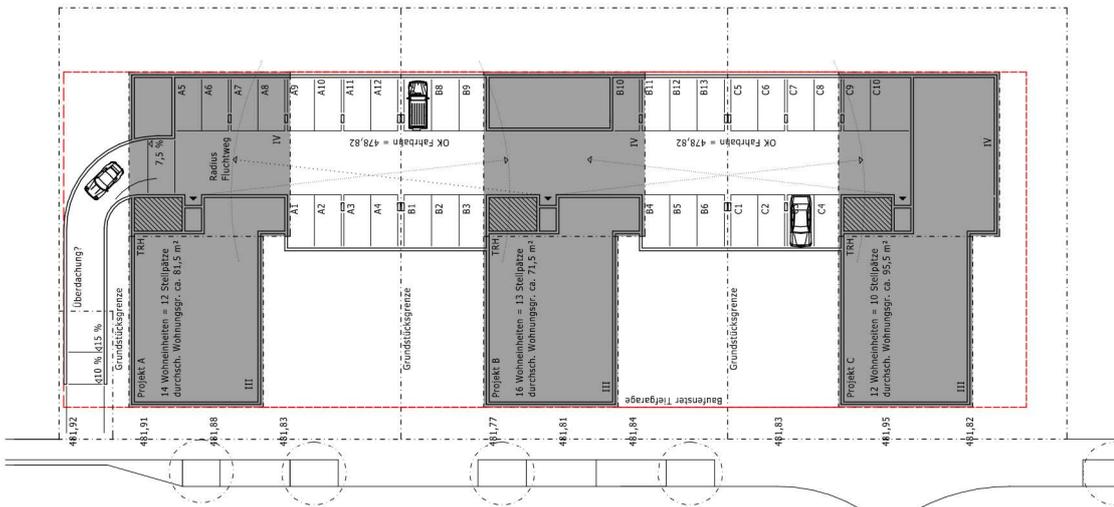
Grundstücksfläche: ca. 60 m<sup>2</sup>  
 Nutzfläche ohne Rampe im Freien ca. 707,0 m<sup>2</sup>  
 Nutzfläche der Rampe im Freien ca. 90,5 m<sup>2</sup>  
 Mittelgarage, einspurige Rampe zulässig  
 Stellplätze: 21 (kein Parklift)  
 Kennwert Nutzfläche je Stellplatz 33,67 m<sup>2</sup>/Stück

**Bewertung der Ergebnisse**

Das Baufeld 12 lässt sich gut auf drei Akteure aufteilen. Die Grundstücke können so zugeschnitten werden, dass die jeweiligen Flächen der einzelnen Projekte in etwa gleich groß sind.  
 Falls mehr als etwa 40 Stellplätze realisiert werden, entsteht eine Großgarage, die eine zweispurige Rampe benötigt (GaStellV, §2 (4)) Vor dem nördlichsten Baukörper ist das Baufenster für die Tiefgarage nur 5,8 m breit. Die erforderliche Rampenbreite wäre 5,5 m im lichten zusätzlich Konstruktionsfläche, damit würde die Erdgeschossfläche sich nach Norden in Teilen nicht mehr zum Wohnen eignen und das Treppenhaus müsste von Süden her erschlossen werden. Falls eine Stellplatzzahl über 40 realisiert werden soll, müssten die Projekte B und C zusammengefasst werden. Wenn beide Baukörper nur ein Grundstück haben, lässt sich die Tiefgarage mit höherer Anzahl an Stellplätzen kompakter organisieren, so dass sie eine genehmigungsfähige Mittelgarage ist. Durch eine gezielte Vergabe kann die Tiefgarage in ihren Abmessungen reduziert werden, das Projekt mit dem höchsten Stellplatzbedarf sollte Baukörper B zugeteilt und das mit dem geringsten Bedarf Baukörper C bekommen.  
 Wie beim Baufeld 9 wurden der Variante 0.5 als „Erweiterungsfläche 0.8“ Flächen verwendet, die in unmittelbarer Nähe zur Fahrbahn liegen. Sie können sehr gut als Nebenräume genutzt werden. Die Flächen sind von den Eigentümern gemeinsam dauerhaft im Gemeinschaftseigentum zu halten, damit sie wieder zu Parkierungsflächen umgewandelt werden können. Analog zu Baufeld 9 sind damit Parkliffe zum Nachweis der „Erweiterungsfläche 0.8“ bei der erforderlichen Länge der Fahrgasse und der Notwendigkeit ihrer Absenkung um 20 cm nicht empfehlenswert. Zudem macht die Herstellung der Gruben der Parkliffe eine Grundwasserhaltung notwendig und aufwendiger (MW-Grundwasserleiche = Grundwasserstand im langjährigen Mittel). Die Gruben sind schlecht anderweitig nutzbar.  
 Die Projekte B und C könnten durch die Ausbildung eines Gefälles des Tiefgaragenbereichs mit konventionellen Stellplätze zwischen Baukörper und Grundstücksgrenze unter dem Gebäude eine entsprechende Raumhöhe herstellen, sodass dort Parkliffe realisierbar sind. Diese hätte keinen Einfluss auf die Anschlusshöhen an den Grundstücksgrenzen.



**Variante 0.5 - M 1.500**



**Variante 0.8 - M 1.500**

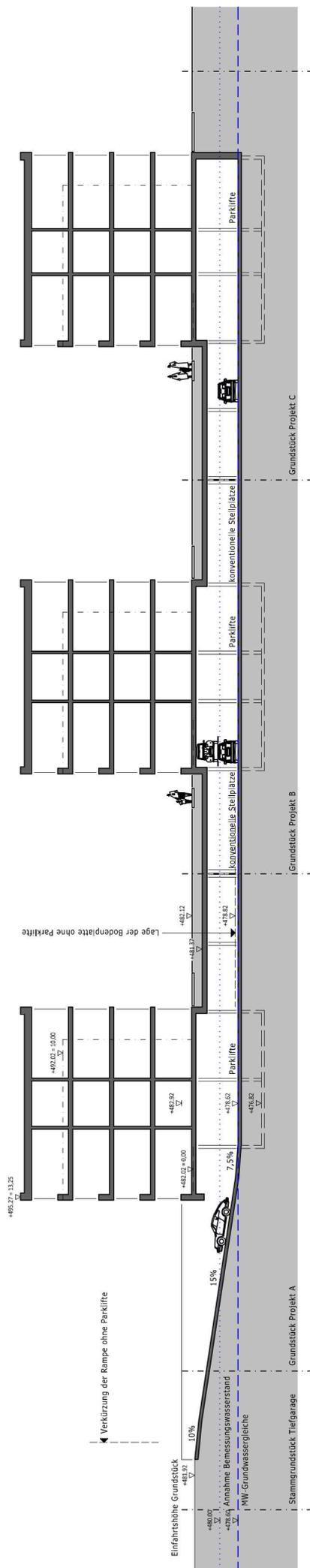
Dipl.-Ing. **Matthias Gütschow**  
 Architektur | Projektmanagement  
 Mirabeauweg 1  
 Zugang vom Platz  
 72072 Tübingen

T 0 70 71-6 39 69 80  
 E mail@matthiasguetschow.de

## Baufeld 12

Der Schnitt verläuft von der Zufahrt, in der Kurve an der inneren Fahrbahnseite durch die Mitte der Tiefgaragenfahrgasse.

Es wurde der Grundwasserstand im langjährigen Mittel (MW-Grundwassergleiche) und der angenommene Bemessungswasserstand eintragen. Dieser Bemessungswasserstand wurde aus dem höchsten gemessenen Grundwasserstand zuzüglich 1,0 m errechnet.



### Idealvariante mit Parkliffen - Schnitt A-A, M 1.200

Dipl.-Ing. Matthias Gütschow  
 Architektur | Projektmanagement  
 Mirabeauweg 1  
 Zugang vom Platz  
 72072 Tübingen  
 T. 0 714 6 39 69 80  
 E. mail@matthiasguetschow.de

25.05.2020

<b>Tiefgaragen</b>			
<b>Variante 1.0</b>	Objektdaten:	BRI BGF NE	3.863 m <sup>3</sup> 1.166 m <sup>2</sup> 42 Stellplätze
KG 300/400	Mittelwert:		1.149.500 € (27.370 €/Stellplatz)
KG 700	aus Mittelwert:		371.500 € (8.850 €/Stellplatz)
<b>Variante 0.8</b>			
KG 300/400	Objektdaten:	BRI BGF NE	3.330 m <sup>3</sup> 1.019 m <sup>2</sup> 35 Stellplätze
1.032.000 €	Mittelwert:		
KG 700	aus Mittelwert:		(29.490 €/Stellplatz) 333.500 € (9.530 €/Stellplatz)
<b>Hochbauten</b>			
<b>Projekt A - Variante 1.0</b>			
KG 300/400	Objektdaten:	BRI BGF WF	6.028 m <sup>3</sup> 1.793 m <sup>2</sup> 1.143 m <sup>2</sup>
KG 700	Mittelwert:		2.744.000 € 958.000 €
<b>Projekt A - Variante 0.8</b>			
KG 300/400	Objektdaten:	BRI BGF WF	6.080 m <sup>3</sup> 1.807 m <sup>2</sup> 1.143 m <sup>2</sup>
KG 700	Mittelwert:		2.759.000 € 963.000 €
<b>Projekt B - Variante 1.0</b>			
KG 300/400	Objektdaten:	BRI BGF WF	6.014 m <sup>3</sup> 1.789 m <sup>2</sup> 1.143 m <sup>2</sup>
KG 700	Mittelwert:		2.739.500 € 956.500 €
<b>Projekt B - Variante 0.8</b>			
KG 300/400	Objektdaten:	BRI BGF WF	6.205 m <sup>3</sup> 1.842 m <sup>2</sup> 1.143 m <sup>2</sup>
KG 700	Mittelwert:		2.796.500 € 976.000 €
<b>Projekt C - Variante 1.0</b>			
KG 300/400	Objektdaten:	BRI BGF WF	6.137 m <sup>3</sup> 1.823 m <sup>2</sup> 1.143 m <sup>2</sup>
KG 700	Mittelwert:		2.776.000 € 978.000 €
<b>Projekt C - Variante 0.8</b>			
KG 300/400	Objektdaten:	BRI BGF WF	6.327 m <sup>3</sup> 1.876 m <sup>2</sup> 1.143 m <sup>2</sup>
KG 700	Mittelwert:		2.832.500 € 988.500 €
<b>Gesamtkosten</b>			
<b>Projekt A - Variante 1.0</b>			
KG 300/400	Hochbau		2.744.000 €
KG 700	Tiefgarage, 14 Stellplätze Hochbau		383.500 € 958.000 €
Gesamtkosten	Tiefgarage, 14 Stellplätze		124.000 €
KG 300/400 und 700			4.209.500 €
<b>Projekt A - Variante 0.8</b>			
KG 300/400	Hochbau		2.759.000 €
KG 700	Tiefgarage, 12 Stellplätze Hochbau		354.000 € 963.000 €
Gesamtkosten	Tiefgarage, 12 Stellplätze		114.500 €
KG 300/400 und 700			4.190.500 €
<b>Projekt B - Variante 1.0</b>			
KG 300/400	Hochbau		2.739.500 €
KG 700	Tiefgarage, 16 Stellplätze Hochbau		438.000 € 956.500 €
Gesamtkosten	Tiefgarage, 16 Stellplätze		141.500 €
KG 300/400 und 700			4.275.500 €
<b>Projekt B - Variante 0.8</b>			
KG 300/400	Hochbau		2.796.500 €
KG 700	Tiefgarage, 13 Stellplätze Hochbau		383.500 € 976.000 €
Gesamtkosten	Tiefgarage, 13 Stellplätze		124.000 €
KG 300/400 und 700			4.280.000 €
<b>Projekt C - Variante 1.0</b>			
KG 300/400	Hochbau		2.776.000 €
KG 700	Tiefgarage, 12 Stellplätze Hochbau		328.500 € 969.000 €
Gesamtkosten	Tiefgarage, 12 Stellplätze		106.500 €
KG 300/400 und 700			4.180.000 €
<b>Projekt C - Variante 0.1</b>			
KG 300/400	Hochbau		2.832.500 €
KG 700	Tiefgarage, 10 Stellplätze Hochbau		295.000 € 988.500 €
Gesamtkosten	Tiefgarage, 10 Stellplätze		95.500 €
KG 300/400 und 700			4.122.500 €

## Check-Liste für ein qualifiziertes Mobilitätskonzept

Als ein Kriterium für das Konzeptvergabeverfahren wurde die Aufnahme von „alternativen Mobilitätskonzepten zur Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs“ dem Stadtrat vorgeschlagen. Die „Anwendungsrichtlinie zur Reduzierung des Stellplatzschlüssels bei Vorliegen eines qualifizierten Mobilitätskonzepts im Rahmen des Konzeptvergabeverfahrens“, siehe Beschluss BSV/20/05049, bildet die Grundlage für nachfolgende Check-Liste.

Einem qualifizierten Mobilitätskonzept liegt der Gedanke zugrunde, dass durch die Verknüpfung attraktiver und ergänzender Mobilitätsangebote zum Kfz, der motorisierte Individualverkehr reduziert werden kann und somit weniger Stellplätze benötigt werden. Dies dient dem Klima- und Ressourcenschutz sowie der Aufenthaltsqualität und Sicherheit im öffentlichen Raum. Mit der Möglichkeit Pkw-Stellplätze zu reduzieren soll die Bauherrschaft unterstützt werden, die Flächen und die Finanzierung für passgenaue Mobilitätsangebote bereitzustellen.

Bei Vorlage eines qualifizierten Mobilitätskonzepts kann eine Reduzierung des Stellplatzschlüssels im Geschosswohnungsbau bis maximal 0,5 Kfz-Stpl. / WE vorgenommen werden. Für eine Reduzierung wird der folgende Kriterienkatalog gefordert und die Einhaltung durch die entsprechenden Nachweise sichergestellt.

<b>Kriterienkatalog zur Reduzierung des Stellplatzschlüssels mit Mobilitätskonzept bis 0,8 Stpl./WE</b>	
<b>Kriterium</b>	<b>Nachweis und Sicherung</b>
<p><b><u>Konzeptbeschreibung</u></b> Wichtigste Grundlage für die Bewertung des Mobilitätskonzeptes ist eine Konzept- und Betriebsbeschreibung durch die Bauwilligen. Es sollte zum Ausdruck kommen warum welche Mobilitätsbausteine gewählt werden und wie diese betrieben sowie dauerhaft gesichert werden.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Skizzenhaft mit Bewerbung</li> <li>• Fortschreibung gemäß den Meilensteinen in der Reservierungsphase</li> <li>• Endgültiges Konzept für Bauantrag</li> <li>• Sicherung als Bestandteil der Baugenehmigung</li> <li>• Evaluierung und ggf. Nachbesserung im Rahmen des Berichtszeitraums</li> </ul>
<p><b><u>Mindestanzahl WE</u></b> Das Bauvorhaben soll mindestens 10 Wohneinheiten aufweisen, um eine ausreichende Zahl an Mobilitätsangeboten schaffen zu können und Synergieeffekte nutzbar zu machen.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Vorläufige Angabe mit Bewerbung</li> <li>• Fortschreibung gemäß den Meilensteinen in der Reservierungsphase</li> </ul>
<p><b><u>Gemeinschaftseigentum der Stellplätze</u></b> Stellplätze müssen im Gemeinschaftseigentum verbleiben, um diese langfristig, flexibel und mehrfach nutzbar zu machen.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Grundbuch: Nachweis durch beschränkt persönliche Dienstbarkeit zu Gunsten der Stadt Augsburg</li> </ul>
<p><b><u>Erhöhte Abstellqualität bei Fahrradabstellanlagen</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Gem. Angaben Bebauungsplan und Tiefbauamt</li> <li>• Nah zum Hauseingang und möglichst ebenerdig, max. 1 Türdurchgang</li> <li>• Ordnungssystem gem. ADFC-Empfehlung</li> <li>• Großzügige Aufstell- und Bewegungsflächen, unter Berücksichtigung spezieller Anforderungen für übergroße Fahrräder</li> <li>• Komfortable Absperrmöglichkeiten</li> <li>• Ausreichend Lademöglichkeiten für Elektrofahrräder</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nachweis gemäß Planungsfortschritt entsprechend den Meilensteinen in der Reservierungsphase</li> <li>• Nachweis im Bauantrag</li> <li>• Sicherung als Bestandteil der Baugenehmigung</li> </ul>

**Evaluierung**

Die verpflichtende Vorlage eines Erfolgsberichts durch die Bauherrschaft nach 1, 4, 7 und 10 Jahren nach Bezug, zum Nachweis der Funktionstüchtigkeit. Der Bericht ist die Fortschreibung des Konzepts und enthält u.a. Statistik zu Bewohnenden und Stellplätzen bzgl. Auslastung und Nutzung.

- Berichtspflicht als Auflage in der Baugenehmigung

**Nutzung des Flächengewinns**

Mindestens 50 % des Flächengewinns, sind für das Mobilitätskonzept zu nutzen. Hiervon sind wiederum mindestens 2/3 als Stellfläche für Sharing-Angebote nachzuweisen, das übrige Drittel ist in Flächen zu investieren, die das Mobilitätskonzept unterstützen (bspw. Fahrradreparaturwerkstatt, Paketstation, Co-Working-Space, usw.). Die Stellfläche für Sharing-Angebote ist dabei gut erreichbar anzuordnen und möglichst flexibel zu gestalten um die Sharing-Angebote nach Bedarf entsprechend aus- bzw. umbauen zu können.

- Berechnung gemäß den Meilensteinen in der Reservierungsphase
- Endgültige Berechnung für Bauantrag
- Sicherung als Bestandteil der Baugenehmigung
- Grundbuch: Nachweis durch beschränkt persönliche Dienstbarkeit zu Gunsten der Stadt Augsburg

**Berechnung:**

Anzahl der nach Stellplatzsatzung erforderlichen Kfz-Stellplätze (N) – Anzahl der mit Mobilitätskonzept errichteten Kfz-Stellplätze (E) x 12,5 qm = Flächengewinn

**Sharing-Angebote**

Es sind Sharing-Angebote (Lastenfahräder, Lasten-Anhänger, E-Bikes, Pedelecs, Car-Sharing-Fahrzeuge, E-Motorroller, etc.) gem. Konzept und Bedarf sowie die entsprechende Sicherung durch Verträge nachzuweisen, dabei muss mind. ein fahrradbasiertes Lastentransportmittel enthalten sein, um größere Einkäufe auch ohne Auto zu ermöglichen. Carsharing-Fahrzeuge können darüber hinaus auch auf errichteten Stellplätzen nachgewiesen werden.

- Vorläufige Angabe mit Bewerbung
- Fortschreibung gemäß den Meilensteinen in der Reservierungsphase
- Festlegung mit Bauantrag
- Sicherung als Bestandteil der Baugenehmigung
- Sicherung durch Verträge mit Anbietern

**Zusätzliches Kriterium zur Reduzierung des Stellplatzschlüssels auf 0,8 bis 0,5 Stpl. / WE**

**Kriterium**

**Mobilitätsbaustein**

Neben den oben genannten Kriterien ist zur Reduzierung auf unter 0,8 bis 0,5 Stellplätze je Wohneinheit darüber hinaus konzeptabhängig ein weiterer Mobilitätsbaustein notwendig (z.B. übertragbare ÖPNV-Tickets, weitere Fahrradabstellplätze über die gemäß Satzung notwendigen Plätze hinaus, Paketbox zur Abholung von Lieferungen 24/7, usw.).

**Nachweis und Sicherung**

- Vorläufige Angabe mit Bewerbung
- Fortschreibung gemäß den Meilensteinen in der Reservierungsphase
- Festlegung mit Bauantrag
- Sicherung als Bestandteil der Baugenehmigung
- Sicherung durch Verträge mit Anbietern

## Typisches Leistungsbild der Projektberatung, -begleitung und -entwicklung von Baugemeinschaften aller Rechtsformen

Leistungen	Beschreibung
1. Beratung	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Beratung zur Zieldefinition (inhaltlich und baulich) unter Berücksichtigung der Wirtschaftlichkeit</li> <li>• Beratung zu passendem rechtlichem Konzept</li> <li>• wirtschaftliche Beratung für Genossenschaften</li> </ul>
2. Projektentwicklung	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Entwicklung der Projektziele</li> <li>• Konzeptentwicklung unter Berücksichtigung der Wirtschaftlichkeit</li> <li>• Mitgliedersuche, Werbung, Information und Beratung sowie ggfs. Bonitätsprüfung von Interessent*innen</li> <li>• Koordination und Begleitung der Grundstücksbewerbung durch gemeinsame Entwicklung eines Bewerbungskonzeptes</li> </ul>
3. Projektkoordination und -leitung	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Strukturierung und Organisation des Projekts</li> <li>• Vorbereitung, Moderation und Dokumentation von Bauherrensitzungen</li> <li>• Interaktive Prozessbegleitung – Durchführung von Workshops und Beteiligungsprozessen</li> <li>• Vorbereiten, Herbeiführen und Dokumentieren von Entscheidungen</li> <li>• Moderation von Konflikten zwischen Projektbeteiligten</li> <li>• Terminplanung und -koordination</li> </ul>
4. Technische Baubetreuung	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kontrolle und Steuerung von Kosten, Terminen und Qualitäten</li> <li>• Prüfung von Entscheidungen hinsichtlich der Projektziele</li> <li>• Vertretung der Interessen der Bauherren gegenüber Planer*innen, Behörden, etc.</li> <li>• Unterstützung bei der Auswahl, Verhandlung und Beauftragung von Projektpartner*innen (Architekt*innen)</li> <li>• Unterstützung bei der Auswahl, Verhandlung und Beauftragung von Baufirmen</li> <li>• Vorbereiten von Planungs- und Bauverträgen</li> <li>• Ggfs. Prüfung der Planung sowie Leistungsverzeichnisse</li> <li>• Beantragung von Genehmigungen</li> <li>• Führen von Vergabeverhandlungen</li> <li>• Begleitung bei der Bauabnahme, Inbetriebnahme, Mängelverfolgung</li> </ul>
5. Wirtschaftliche Baubetreuung	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Erstellen von Investitionsplänen inkl. Berechnung der Miete und Betriebskosten für Genossenschaften</li> <li>• Erstellen von Zahlungsplänen, Liquiditäts- und Finanzmittelplanung</li> <li>• kaufmännische Rechnungsprüfung</li> <li>• Abrechnung / Verrechnung</li> <li>• Sicherung der Kostentransparenz</li> <li>• Laufende Kontrolle der Kosten</li> <li>• Regelung des Zahlungsverkehrs</li> <li>• Buchhaltung</li> <li>• Mitwirkung bei der Beantragung von Investitionsmitteln (Bankenanfrage)</li> <li>• Beantragung von Fördermitteln</li> <li>• Vorbereitung des Mittelabrufs bei der Bank</li> <li>• Vorbereiten von Versicherungen</li> <li>• Schlussabrechnung</li> <li>• Übergabe an Hausverwaltung</li> </ul>

# Wohnbaugruppe Augsburg Entwickeln GmbH

## Vergabe von Grundstücken | Sheridanpark Augsburg

### Bewerbung

von

---

(Name der Bewerbergemeinschaft, der Konsortialen Bewerbergemeinschaft, des Unternehmens)

zum Konzeptvergabeverfahren der Wohnbaugruppe Augsburg Entwickeln GmbH betreffend der im Bebauungsplan Nr. 288 B I „Sheridan, Teilbereich östlich des Nestackerweges, nördlich des Grasigen Weges“ als Baufeld WA 9, WA 11-1, WA 12 und WA 14 bezeichneten Baufelder.

Die vollständig ausgefüllten und unterzeichneten Bewerbungsunterlagen sind in einem verschlossenen Umschlag **bis zum**

**7. Mai 2021 um 12:00 Uhr**

bei der

**Wohnbaugruppe Augsburg Entwickeln GmbH, Rosenaustraße 56, 86152 Augsburg**

einzureichen.

Zusätzlich ist den Bewerbungsunterlagen eine digitale Fassung als PDF-Datei (USB-Stick/CD) beizufügen.

Der verschlossene Umschlag ist ohne Angabe des Absenders ausschließlich wie folgt zu beschriften:

Nicht öffnen! – Terminsache  
Konzeptvergabeverfahren Sheridanpark 2021

Wohnbaugruppe Augsburg Entwickeln GmbH  
Rosenaustraße 56  
86152 Augsburg

# 1 Kontaktdaten

1.1. Name:

---

1.2. Angaben zur Zusammensetzung und (geplanten) Rechtsform:

- Wir sind als Bewerbergemeinschaft an einem Grundstück interessiert und sind in folgender Rechtsform organisiert bzw. planen uns in folgender Rechtsform zu organisieren (z.B. eG, GbR, GmbH, e.V. etc.):

---

---

---

---

- Wir sind als Unternehmen / sozialer Träger an einem Grundstück interessiert. Unser Unternehmen ist in folgender Rechtsform organisiert bzw. strebt folgende Rechtsform an (z.B. GmbH, KG, AG etc.):

---

---

---

---

- Wir sind als Konsortiale Bewerbergemeinschaft an einem Grundstück interessiert und sind in folgender Rechtsform organisiert bzw. planen uns in folgender Rechtsform zu organisieren (z.B. eG, GbR, GmbH, e.V. etc.):

---

---

---

---

Wir setzen uns aus folgenden Baugemeinschaften bzw. Unternehmen zusammen:

1. Name der Bewerbergemeinschaft bzw. des Unternehmens:

---

Vertreterin oder Vertreter:

---

2. Name der Bewerbergemeinschaft / des Unternehmens:

---

Vertreterin oder Vertreter:

---

3. Name der Bewerbergemeinschaft / des Unternehmens:

Vertreterin oder Vertreter:

---

1.3. Angaben zur Geschäfts- bzw. Vertretungsbefugnis

Das geschäftsführungsbefugte bzw. vertretungsbefugte Mitglied vertritt die Bewerbergemeinschaft, die Konsortiale Bewerbergemeinschaft bzw. das Unternehmen gegenüber der Wohnbaugruppe Augsburg Entwickeln GmbH rechtsverbindlich.

Name:

---

Anschrift:

---

Telefon:

---

E-Mail:

---

ggfs. bei Genossenschaften: Angabe des Eintrags ins Genossenschaftsregister  
Amtsgericht & Nr.:

---

## 2 Angaben zum Bewerbungsgegenstand

### 2.1. **Bewerbungsgegenstand:**

#### 2.1.1. Wunschbaufeld mit Priorität 1:

Bitte benennen Sie das Baufeld auf welches sich Ihre Bewerbung bezieht. Beachten Sie, Bewerbungen auf mehrere Baufelder mit dem gleichen Konzept sind nicht möglich. Sie führen zum Ausschluss aus dem Bewerbungsverfahren.

- Baufeld WA 9
- Baufeld WA 11-1
- Baufeld WA 12
- Baufeld WA 14

#### 2.1.2. Wunschbaufeld mit Priorität 2:

Für den Fall, dass Sie nicht den Zuschlag für das unter 2.1.1 genannte Baufeld erhalten, können Sie ein weiteres Baufeld benennen, auf welches sich Ihre Bewerbung nachrangig erstrecken soll. Beachten Sie, Bewerbungen auf mehrere Baufelder mit dem gleichen Konzept sind nicht möglich. Sie führen zum Ausschluss aus dem Bewerbungsverfahren.

- Baufeld WA 9
- Baufeld WA 11-1
- Baufeld WA 12
- Baufeld WA 14

### 2.2. **Angaben zum geplanten Bauvorhaben:**

#### 2.2.1. Angaben zum geplanten Bauvorhaben auf dem Wunschbaufeld mit Priorität 1:

Anzahl Wohneinheiten: \_\_\_\_\_

Anzahl Einheiten für Nicht-Wohnnutzung: \_\_\_\_\_

geplante Nutzfläche für Nicht-Wohnnutzung: \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>

Kurze Beschreibung der geplanten Nicht-Wohnnutzung:

---

---

---

---

2.2.2. Angaben zum geplanten Bauvorhaben auf dem Wunschbaufeld mit Priorität 2:

Anzahl Wohneinheiten: \_\_\_\_\_

Anzahl Einheiten für Nicht-Wohnnutzung: \_\_\_\_\_

geplante Nutzfläche für Nicht-Wohnnutzung: \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>

Kurze Beschreibung der geplanten Nicht-Wohnnutzung:

---

---

---

---

### 3 Beschreibung Ihres Konzeptes

Die als Anlage 1 zu dieser Bewerbung einzureichende Konzeptbeschreibung setzt sich aus folgenden Bestandteilen zusammen.

- **Anlage 1a:**  
Konzeptbeschreibung im Freitext (maximal fünf DIN A4 Seiten)  
  
Anzahl der eingereichten Seiten: \_\_\_\_\_
- **Anlage 1b:**  
Entwurfsskizzen zum Wunschbaufeld mit Priorität 1:
  - Darstellung des geplanten Bauvolumens einschließlich Geschossigkeit unter Berücksichtigung der vorgesehenen Freianlagen auf dem Baufeld aus der Vogelperspektive (einfache Skizze auf maximal einer DIN A3 Seite)
  - farbiges Flächen- und Nutzungslayout (einfache Skizze auf maximal einer DIN A3 Seite)
  - Verdeutlichung der Konzeptidee beispielsweise mittels Analogien (Beispielbilder/Fotos) sowie Skizzen o.ä. (maximal eine DIN A3 Seite)  
Anzahl der eingereichten Seiten: \_\_\_\_\_
- gegebenenfalls **Anlage 1c:**  
Für den Fall der Bewerbung auf ein Wunschbaufeld mit Priorität 2 sind zusätzlich nur weitere Entwurfsskizzen einzureichen:
  - Darstellung des geplanten Bauvolumens einschließlich Geschossigkeit unter Berücksichtigung der vorgesehenen Freianlagen auf dem Baufeld aus der Vogelperspektive (einfache Skizze auf maximal einer DIN A3 Seite)
  - farbiges Flächen- und Nutzungslayout (einfache Skizze auf maximal einer DIN A3 Seite)  
Anzahl der eingereichten Seiten: \_\_\_\_\_

Informationen zu den zwingend formalen Vorgaben und den konkreten Inhalten entnehmen Sie bitte den Informationsunterlagen (Kapitel 5).

## 4 Grundstückskaufpreis

Wir sind bereit den ermittelten Verkehrswert zzgl. der techn. Erschließungskosten zu bezahlen.

Grundstück	Grundstücksgröße	ermittelten Verkehrswert zzgl. der techn. Erschließungskosten	Vorläufiger Kaufpreis
WA 9	ca. 3.400 m <sup>2</sup>	1.081,50 €/m <sup>2</sup>	3.677.100,00 €
WA 11-1	ca. 2.415 m <sup>2</sup>	974,50 €/m <sup>2</sup>	2.353.417,50 €
WA 12	ca. 3.746 m <sup>2</sup>	1.063,50 €/m <sup>2</sup>	3.983.871,00 €
WA 14	ca. 3.989 m <sup>2</sup>	1.062,50 €/m <sup>2</sup>	4.238.312,50 €

Die Grundstücke sind noch nicht vermessen. Im Zuge einer abschließenden Vermessung und Grundstücksbildung sind geringfügige Flächenabweichungen möglich, wodurch sich auch der Kaufpreis entsprechend ändern kann.

Bei der Ermittlung der Verkehrswerte wurde der Projektplanungszeitraum berücksichtigt. Nachdem Verkehrswerte einer stetigen Änderung unterliegen, sind diese regelmäßig fortzuschreiben. Soweit sich der Abschluss der Projektplanungen verzögert und der damit verbundene Kaufvertragsabschluss nicht in dem maximal vorgesehenen Zeitraum von 18 Monaten möglich sein sollte, kann eine Nachbewertung erforderlich werden. Für diesen Fall sind steigende Grundstückspreise anzunehmen.

## 5 Angaben zur professionellen Projektbegleitung

Derzeit beabsichtigen wir spätestens mit Beginn der Reservierungsphase nachfolgend genanntes Architekturbüro und professionelles Projektentwicklungsbüro zu beauftragen.

Hinweis: Sofern das Architekturbüro entsprechende Erfahrungen in der Projektentwicklung belegen kann, ist eine zusätzliche Begleitung durch ein professionelles Projektentwicklungsbüro nicht erforderlich. Anstelle einer professionellen externen Begleitung kann die Kompetenz auch intern nachgewiesen werden.

Architekturbüro:

---

Angabe der Referenzen (max. 3):

---

---

---

---

---

Projektentwicklungsbüro:

---

Angabe der Referenzen (max. 3):

---

---

---

---

---

---

## 6 Adressliste zu den zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohnern

Um eine Planungssicherheit und Stringenz zwischen den Bewerbern und der Stadt Augsburg zu gewährleisten, sind mit Bewerbung für 25 Prozent der späteren Wohneinheiten die Bewohnerinnen und Bewohner namentlich mit Unterschrift nachzuweisen. Diesem Bewerbungsbogen ist hierzu als **Anlage 2** eine Adressliste beizufügen.

Anzahl der eingereichten Seiten: \_\_\_\_\_

## 7 Zusatzangaben

Die Bewerbergemeinschaft kann dem Bewerbungsbogen ergänzend bereits erarbeitete bzw. bereits im Innenverhältnis geschlossene vertragliche Vereinbarungen, wie z.B. Gesellschaftsvertrag oder Bietergemeinschaftsvertrag, als zusätzliche Anlage beifügen.  
Dies sind dem Bewerbungsbogen als optionale Anlage 3 beizufügen.

Anzahl der eingereichten Seiten: \_\_\_\_\_

## 8 Anerkennung zwingender Rahmenbedingungen zum Konzeptvergabeverfahren

Wir bestätigen, die Inhalte der Informationsunterlagen „Vergabe von Grundstücken Sheridanpark Augsburg“ nebst Anlagen 1 bis 7, veröffentlicht am 15. Februar 2021, insbesondere die unter 4.2. aufgeführten Mindestanforderungen, die unter 4.3. genannten Auswahlkriterien und den unter 5. dargestellten Ablauf des Vergabeverfahrens zur Kenntnis genommen zu haben und erkennen diese an.

## 9 Hinweise und Einwilligung zur Datenverarbeitung

**In Erfüllung der Pflichten gemäß Artikel 13 der Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) wird Folgendes mitgeteilt:**

a) Name und Kontaktdaten des Verantwortlichen, Name des Geschäftsführers: Wohnbaugruppe Augsburg Entwickeln GmbH, Rosenaustraße 56, 861572 Augsburg  
Geschäftsführer: Dr. Mark Dominik Hoppe

- b)** die Zwecke, für die die personenbezogenen Daten verarbeitet werden sollen: zur Durchführung vorvertraglicher Maßnahmen erforderlich, die auf Anfrage der betroffenen Person erfolgen
- c)** Rechtsgrundlage für die Verarbeitung: Artikel 6 Absatz 1 Satz 1 Buchstabe b) DSGVO
- d)** die Empfänger oder Kategorien von Empfängern, gegenüber denen die personenbezogenen Daten offengelegt worden sind oder noch offengelegt werden: Wohnbaugruppe Augsburg Entwickeln GmbH, Rosenaustraße 56, 86152 Augsburg
- e)** die Dauer, für die die personenbezogenen Daten gespeichert werden: im Falle des Zustandekommens des Vertrags sechs Jahre nach Erfüllung aller Pflichten aus dem Vertrag, andernfalls unverzüglich nach Beendigung der vorvertraglichen Maßnahme (Abschluss der Grundstücksvergabe); sie werden länger als sechs Jahre gespeichert, wenn die Wohnbaugruppe Augsburg Entwickeln GmbH aufgrund von steuer- und handelsrechtlichen Aufbewahrungs- und Dokumentationspflichten (§ 147 AO etc.) zu einer längeren Speicherung verpflichtet ist oder eine entsprechende Einwilligung (Artikel 6 Absatz 1 Satz 1 Buchstabe a) DSGVO) vorliegt
- f)** das Bestehen eines Rechts auf Auskunft seitens des unter a) genannten Verantwortlichen über die betreffenden personenbezogenen Daten sowie auf Berichtigung oder Löschung oder auf Einschränkung der Verarbeitung oder eines Widerspruchsrechts gegen die Verarbeitung sowie des Rechts auf Datenübertragbarkeit
- g)** das Bestehen eines Beschwerderechts bei einer Aufsichtsbehörde: Bayerisches Landesamt für Datenschutzaufsicht (BayLDA), Promenade 27, 91522 Ansbach, Tel.: 0981531300, Fax: 0981 53 5300, E-Mail: [poststelle@lda.bayern.de](mailto:poststelle@lda.bayern.de), Homepage: <https://www.lda.bayern.de>
- h)** die Bereitstellung der personenbezogenen Daten ist zur Durchführung vorvertraglicher Maßnahmen erforderlich, die auf Anfrage der betroffenen Person erfolgen

## 10 Erklärung der/des Vertretungsberechtigten

Als geschäftsführungsbefugtes bzw. vertretungsbefugtes Mitglied bei Bewerbergemeinschaft, bei Konsortialer Bewerbergemeinschaft bzw. Geschäftsführerin oder Geschäftsführer bei Unternehmen erkläre ich, dass bezüglich der von mir vertretenen Baugemeinschaft/des von mir vertretenen Unternehmens sämtliche Auskünfte und Angaben der Wahrheit entsprechen. Sollten Änderungen eintreten, verpflichte ich mich, diese unverzüglich und unaufgefordert der Wohnbaugruppe Augsburg Entwickeln GmbH mitzuteilen.

---

Ort, Datum	Vertretung / Geschäftsführung Bewerbergemeinschaft bzw. Unternehmen
------------	--

*bei Konsortialen Bewerbergemeinschaften:*

---

Ort, Datum	Vertretung / Geschäftsführung 1. Bewerbergemeinschaft
------------	--

---

Ort, Datum	Vertretung / Geschäftsführung 2. Bewerbergemeinschaft
------------	--

---

Ort, Datum	Vertretung / Geschäftsführung 3. Bewerbergemeinschaft
------------	--

## Anlage 2 zum Bewerbungsbogen

### Adressliste bereits feststehender zukünftiger Bewohnerinnen und Bewohner

Name	Vorname	Aktuelle Adresse	Unterschrift	Anzahl weiterer Haushaltsmitglieder	Namentliche Angabe weiterer Haushaltsmitglieder

\*Bitte Tabelle entsprechend vervielfältigen

## Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme Sheridan-Kaserne in 86157 Augsburg Konzeptvergabeverfahren Wohnbaugrundstücke Baufelder 9, 11-1, 12 und 14

### Rahmenbedingungen für den Erwerb und wesentliche Inhalte des nach erfolgreichem Abschluss der Reservierungsphase zu schließenden Kaufvertrages

Nach Abschluss der Planungen und Vorliegen einer Freigabebestätigung des Stadtplanungsamtes hinsichtlich sowohl konzeptioneller als auch gestalterischer Gesichtspunkte kann der Grundstückskaufvertrag geschlossen werden. Die abgestimmten und freigegebenen Planungsunterlagen werden Bestandteil der Kaufvertragsurkunde.

Insbesondere folgende kaufvertraglichen Rahmenbedingungen sind bei Kaufvertragsabschluss zu berücksichtigen:

- |                                |   |
|--------------------------------|---|
| Grundstücksgröße               | Die Grundstücke sind derzeit noch nicht vermessen. Die vorläufigen Grundstücksgrößen können den Ausschreibungsunterlagen entnommen werden. Im Zuge einer abschließenden Vermessung und Grundstücksbildung sind geringfügige Flächenabweichungen möglich.  |
| Kaufpreis                      | Die im Ausschreibungsverfahren angegebenen Grundstückswerte wurden auf Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplanes und der geplanten Nutzung gutachterlich ermittelt. Hierin enthalten sind die Erschließungsbeiträge für die erstmalige Herstellung der Erschließungsanlagen im Sinne des Art. 5a Abs. 2 Nr. 1 bis 5 KAG (insbesondere öffentliche Straßen, Wege und Plätze, Parkflächen und Grünanlagen, Straßenbeleuchtung). Bei der Ermittlung der Verkehrswerte wurde der Projektplanungszeitraum berücksichtigt. Nachdem Verkehrswerte einer stetigen Änderung unterliegen, sind die Verkehrswerte regelmäßig fortzuschreiben. Die gegenwärtig ermittelten Verkehrswerte berücksichtigen die in den Bewerbungsunterlagen beschriebenen Projektentwicklungsfristen. Soweit sich der Abschluss der Projektplanungen verzögert und der damit verbundene Kaufvertragsabschluss nicht in dem maximal vorgesehenen Zeitraum von 18 Monaten möglich sein sollte, kann eine Nachbewertung erforderlich werden. Für diesen Fall sind steigende Grundstückspreise anzunehmen. |
| Technische Spartenerschließung | Für die erstmalige Herstellung der Versorgungseinrichtungen in den öffentlichen Verkehrsflächen für Strom (bis 15 W/m <sup>2</sup> Grundstücksfläche), Wasser, Fernwärme, Medien (Telefon, Kabel), die von der Stadtwerke Augsburg Holding GmbH jeweils angeboten werden, wird der Käufer zu einer einmaligen Kostenbeteiligung im Sinne eines Baukostenzuschusses verpflichtet. Derzeit beträgt der zu entrichtende Betrag 22,50 €/m <sup>2</sup> Grundstücksfläche.   |
| Hausanschlusskosten            | Der Hausanschluss ist Sache des Erwerbers. Die Kosten des Hausanschlusses umfassen die Spartenverbindungen von den in den öffentlichen Verkehrsflächen verlaufenden Trassen bis zum Hausanschlussraum. Diese sind individuell abhängig von den späteren Bedarfen des Bauvorhabens und der Lage der Hausanschlusspunkte. Ebenso fallen für den erstmaligen Anschluss der Entwässerung an das städtische Kanalnetz Anschlussgebühren gemäß der Beitrags- und Gebührensatzung zur Entwässerungssatzung der Stadt Augsburg (BGSE) an.   |

mögliche Bodenbelastungen	In Voruntersuchungen wurden auf den Baufeldern keine schädlichen Bodenverunreinigungen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes § 2 Abs. 3 und § 2 Abs. 5 Bundesbodenschutzgesetz festgestellt. Allerdings kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich noch Belastungen auf dem Grundstück befinden. Der Kaufvertrag wird deshalb eine Regelung vorsehen, wonach bei baubedingtem Aushub entstehende altlastenbedingte Mehrkosten durch den Verkäufer bei Einhaltung der vordefinierten Verfahrensweisen übernommen werden. Ausgenommen hiervon ist das Baufeld Nr. 9. Hier gelten bezüglich der bereits festgestellten schädlichen Bodenveränderungen gesonderte Regelungen.
Erstattung Ersparter Aushub	Im Rahmen der Abbrucharbeiten ist auf dem Baufeld Nr. 9 eine Baugrube entstanden. Diese wurde nicht verfüllt. Soweit der Erwerber diese Baugrube für sein Bauvorhaben nutzt, sind die ersparten Aushubkosten an den Verkäufer zu erstatten. Die Berechnung dieser sogenannten Sowieso-Kosten erfolgt auf Grundlage der dann geltenden marktüblichen Preise sowie den Ergebnissen der Ausschreibungen des Käufers.
Kampfmittel	Aufgrund der militärischen Nutzung kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich noch heute Kampfmittel und Kampfmittelreste auf der Liegenschaft befinden. Kenntnisse hierüber liegen nicht vor. Die Haftung und entsprechende Sorgfaltspflicht während der Baumaßnahme liegt beim Käufer.
Bauverpflichtung	Der Kaufvertrag wird eine Obliegenheit zur Umsetzung des geplanten und abgestimmten Bauvorhabens bis spätestens drei Jahre nach Kaufvertragsabschluss beinhalten.
Rückkaufsrecht	<p>Für den Fall, dass das Grundstück nicht innerhalb der festgelegten Fristen mit dem mit der Stadt Augsburg abgestimmten Bauvorhaben bebaut wird bzw. sich der Käufer zum Weiterverkauf des unbebauten Grundstücks verpflichtet, enthält der Kaufvertrag ein Rückkaufsrecht zu Gunsten der Verkäuferin. Die Regelung zur Rückabwicklung wird zusätzlich einen pauschalen Kostenausgleich für die von der Verkäuferin verauslagten Kosten in Höhe von mindestens 3 % des Kaufpreises enthalten.</p> <p>Für den Fall, dass das Rückkaufsrecht ausgeübt werden kann, weil die begonnene Baumaßnahme nicht fristgerecht fertiggestellt wird, wird die Verkäuferin den Verkehrswert der bereits auf Grundlage baubehördlich erteilter Genehmigungen errichteter baulicher Anlagen über den Gutachterausschuss der Stadt Augsburg oder einen von diesem bestimmten Sachverständigen verbindlich ermitteln lassen. Die Kosten der Verkehrswertermittlung sowie die durch die Ausübung des Rückkaufsrechts anfallenden Aufwendungen und Steuern trägt der Käufer.</p>
Zweckbindung	Nachdem das Bewerbungskonzept ausschlaggebend für die Entscheidung der Jury für eine Fortführung der Gespräche mit Ihnen war, wird sich dieses Konzept in dem mit dem Stadtplanungsamt abgestimmten Rahmen in Form einer Umsetzungsverpflichtung widerspiegeln. Die abgestimmten Planungen werden dem Kaufvertrag ergänzend als Anlage beigefügt.

Vertragsstrafe	Die Verkäuferin behält sich vor, die dauerhafte Umsetzung der vereinbarten und mit der Stadt abgestimmten Konzeptideen neben einer dinglichen Sicherung im Grundbuch für den Fall der Nichtfortführung für den Zeitraum der Zweckbindung mit einer Vertragsstrafe in angemessener Höhe zu belegen.
Dienstbarkeiten	Die Verkäuferin behält sich vor, sich aus dem umzusetzenden Konzept ergebende notwendige Geh- und Fahrrechte sowie Nutzungsrechte für die Allgemeinheit zu Gunsten der Stadt dinglich im Grundbuch zu sichern. Dies gilt insbesondere auch hinsichtlich möglicher Veräußerungsverbote für Gemeinschaftsstellplätze, soweit aufgrund der Nutzung alternativer Mobilitätskonzepte eine Reduzierung des Stellplatzschlüssel beabsichtigt wird.
Rücktrittsrecht	Bei Konsortialen Bewerbungen wird die Verkäuferin in sämtlichen das Baufeld betreffenden Kaufverträgen ein Rücktrittsrecht vereinbaren für den Fall, dass eine oder mehrere Bewerbergruppen die festgelegte Baufeldteilfläche nicht mehr erwerben möchten oder können und somit das mit der Stadt vereinbarte Gesamtnutzungskonzept nicht mehr sinnvoll umgesetzt werden kann. Die Verkäuferin behält sich vor, für ursächlich auf die Bewerbergruppen zurückzuführende Gründe zur Ausübung des Rücktrittsrechts eine angemessene Vertragsstrafe im Vertragswerk zu vereinbaren.