

## Nichtoffener Realisierungswettbewerb Kindertagesstätte „Am Buchberg“, Donaueschingen



### Auslober

Konversions- und Entwicklungsgesellschaft mbH  
Jens Tempelmann, Geschäftsführer  
Rathausplatz 1, 78166 Donaueschingen

### Verfahrensbetreuung

Maria Kollmann  
Architekten BDA, Stadtplaner  
Seestraße 7, 78464 Konstanz

AUSLOBUNG Stand 27.06.2017

## **Teil A - Auslobungsbedingungen**

1. Allgemeines
2. Auslober, Verfahrensbetreuung
3. Anlass, Zweck, Gegenstand
4. Verfahrensform, Zulassungsbereich
5. Teilnehmer
6. Preisrichter, Sachverständige, Vorprüfung
7. Unterlagen
8. Leistungen
9. Beurteilung der Arbeiten
10. Prämierung
11. Beauftragung
12. Abschluss des Verfahrens
13. Termine

## **Teil B - Planungsaufgabe**

1. Anlass und Ziel des Verfahrens
2. Planungsgebiet
3. Planungsvorgaben
4. Raumprogramm

## **Teil C - Anlagen**

Die Anlagen sind in Teil A - Auslobungsbedingungen - unter Punkt Nr. 7: Unterlagen aufgeführt.

## **Teil A - Auslobungsbedingungen**

### **1. Allgemeines**

Der Durchführung dieses Wettbewerbs liegt die Richtlinie für Planungswettbewerbe RPW 2013 zugrunde, soweit in der Auslobung nicht ausdrücklich Anderes festgelegt ist. Die Auslobung ist für den Auslober, die Teilnehmer sowie alle anderen am Wettbewerb Beteiligten verbindlich.

An der Vorbereitung und Auslobung dieses Wettbewerbs hat die Architektenkammer Baden-Württemberg beratend mitgewirkt. Die Auslobung wurde dort unter der Nummer 2017-...-.... registriert.

### **2. Auslober, Verfahrensbetreuung**

#### **2.1 Auslober**

Konversions- und Entwicklungsgesellschaft mbH Donaueschingen  
Rathausplatz 1  
78166 Donaueschingen  
T 0771 857-187

Ansprechpartner:  
Jens Tempelmann, Geschäftsführer  
jens.tempelmann@donaueschingen.de  
www.donaueschingen.de

#### **2.2 Verfahrensbetreuung**

Maria Kollmann  
Architekten BDA  
Stadtplaner  
Seestraße 7  
78464 Konstanz  
T 07531 9226666  
F 07531 9226667  
M 01708624723  
info@mariakollmann.de  
www.mariakollmann.de

### **3. Anlass, Zweck, Gegenstand**

#### **3.1 Anlass**

In der Donaueschinger Kernstadt entsteht auf dem 14 ha großen Areal der ehemaligen französischen Streitkräfte das neue Stadtquartier „Am Buchberg“. Im Jahr 2015 wurde über das Gebiet der Konversion ein städtebauliches Planungsverfahren zur Entwicklung eines Rahmenplans durchgeführt. Dieser sieht in den nächsten Jahren die Entstehung von ca. 340 Wohneinheiten vor. Für die Bewohner des Areals soll nun im Norden des Geländes eine Kindertagesstätte errichtet werden.

#### **3.2 Zweck**

Zweck des Verfahrens ist die Erarbeitung einer qualitätvollen Gesamtkonzeption für die Errichtung einer Kindertagesstätte und deren städtebauliche Einbindung in das umliegende Stadtgefüge.

#### **3.3 Gegenstand**

Gegenstand des Verfahrens ist der Vorentwurf für den Neubau einer Kindertagesstätte, bestehend aus 5 Gruppen. Die Wettbewerbsaufgabe setzt sich aus zwei Bauabschnitten zusammen:

Der 1. Bauabschnitt, der aus drei Gruppen besteht, wird unmittelbar realisiert. Der 2. Bauabschnitt mit zwei weiteren Gruppen soll zu einem späteren Zeitpunkt errichtet werden.

Die Aufgabe des Wettbewerbs ist in der Auslobung Teil B im Einzelnen ausführlich beschrieben. Bindende Vorgaben im Sinne der RPW sind im Teil B der Auslobung nicht enthalten.

### **4. Verfahrensform, Zulassungsbereich**

Der Wettbewerb ist als einstufiger, nichtoffener Realisierungswettbewerb mit maximal 15 Teilnehmern ausgelobt. Die Wettbewerbssprache ist deutsch. Die Teilnehmer des Wettbewerbs werden in einem vorgeschalteten Auswahlverfahren ausgewählt. 5 Teilnehmer von 15 Teilnehmern werden nach denselben Kriterien vorab ausgewählt. Die Verfasser der Wettbewerbsarbeiten bleiben bis zum Abschluss der Preisgerichtssitzung anonym.

Der Zulassungsbereich umfasst die Staaten des Europäischen Wirtschaftsraums EWR sowie die Staaten der Vertragsparteien des WTO-Übereinkommens über das öffentliche Beschaffungswesen GPA.

### **5. Teilnehmer**

#### **5.1 Teilnahmeberechtigung**

Teilnahmeberechtigt sind natürliche und juristische Personen, die die geforderten

fachlichen Anforderungen erfüllen.

Bei natürlichen Personen sind die fachlichen Anforderungen erfüllt, wenn sie gemäß den Rechtsvorschriften ihres Herkunftsstaates berechtigt sind, am Tage der Bekanntmachung die Berufsbezeichnung Architekt zu führen. Ist in dem Herkunftsstaat des Bewerbers die Berufsbezeichnung nicht gesetzlich geregelt, so erfüllt die fachlichen Anforderungen, wer über ein Diplom, Prüfungszeugnis oder einen sonstigen Befähigungsnachweis verfügt, dessen Anerkennung gemäß der Richtlinie 2005/36/EG - „Berufsanerkennungsrichtlinie“ - gewährleistet ist.

Bei juristischen Personen sind die fachlichen Anforderungen erfüllt, wenn zu ihrem satzungsgemäßen Geschäftszweck Planungsleistungen gehören, die der anstehenden Planungsaufgabe entsprechen, und wenn der bevollmächtigte Vertreter der juristischen Person und der Verfasser der Wettbewerbsarbeit die fachlichen Anforderungen erfüllen, die an natürliche Personen gestellt werden.

Arbeitsgemeinschaften natürlicher und juristischer Personen sind ebenfalls teilnahmeberechtigt, wenn jedes Mitglied der Arbeitsgemeinschaft teilnahmeberechtigt ist.

Mehrfachbewerbungen natürlicher oder juristischer Personen oder von Mitgliedern von Arbeitsgemeinschaften können zum Ausschluss der Beteiligten führen.

Teilnahmehindernisse sind in § 4 (2) RPW beschrieben.

Sachverständige, Fachplaner oder andere Berater müssen nicht teilnahmeberechtigt sein, wenn sie keine Planungsleistungen erbringen, die der Wettbewerbsaufgabe entsprechen und wenn sie überwiegend und ständig auf ihrem Fachgebiet tätig sind.

Den Teilnehmern wird die Zusammenarbeit mit einem Landschaftsarchitekten empfohlen.

## **5.2 Auswahl der Teilnehmer, Zulassung**

Die Bewerbungsunterlagen können abgefragt werden unter:

**<https://www.donaueschingen.de/ceasy/modules/core/adminMain.php>**

Ein Auswahlgremium wird aus allen Bewerbern, die sowohl den formalen Anforderungen als auch den Eignungskriterien genügen, insgesamt 10 Teilnehmer auswählen.

Zum Auswahlverfahren wird nur zugelassen, wer die formalisierten Bewerbungsunterlagen beim Auslober abgefragt und fristgerecht eingereicht hat. Bewerbungsunterlagen, die über den geforderten Umfang hinausgehen, werden nicht berücksichtigt. Die Bewerbungsunterlagen werden nicht zurückgegeben.

In der Bewerbererklärung und den dargestellten Projekten belegen die Bewerber ihre Fachkunde, Leistungsfähigkeit, Erfahrung und Zuverlässigkeit, vor allem aber die Eignung und Kompetenz für die anstehende Wettbewerbsaufgabe.

Die Bewerbung muss aus folgenden Unterlagen bestehen:

## Formale Kriterien

- Fristgerechter Eingang der Bewerbung.
- Vollständigkeit der eingereichten Bewerbungsunterlagen.
- Bewerbererklärung mit eigenhändiger Unterschrift aller Teilnahmeberechtigten.
- Erklärung zur geforderten beruflichen Qualifikation (z.B. durch Kopie der Eintragungsurkunde).

Bewerber qualifizieren sich durch die Erfüllung der formalen Kriterien -  
Ausschlusskriterien - für die qualitative Auswahl.

## Inhaltliche Kriterien

Zum Nachweis der Erfüllung inhaltlicher Kriterien fordert der Auslober für jedes Kriterium ein Referenz-Projektblatt, in dem die Bewerber darlegen, inwieweit sie den Auswahlkriterien genügen.

Anhand der Projektblätter überprüft ein Auswahlgremium die Eignung der Bewerber und bewertet die dort dargestellten Nachweise und Referenzen.  
Bewerbungsunterlagen, die über den geforderten Umfang hinausgehen, werden nicht berücksichtigt.

Bewerber, die bei den genannten inhaltlichen Auswahlkriterien (Referenz-Projektblätter P1 - P3) 6 Punkte oder mehr erreichen, sind für die Auswahl, ggf. die Auslosung qualifiziert.

Qualifizieren sich mehr als 10 Bewerber, entscheidet das Los. 2 potentielle Nachrücker werden ebenfalls durch das Los bestimmt. Die Auslosung erfolgt unter Aufsicht einer vom Auslober unabhängigen Dienststelle. Bewerber haben ihre Teilnahme am Verfahren schriftlich und verbindlich zu bestätigen.

### Referenz-Projektblatt P1

Nachweis eines **ausgezeichneten realisierten Projektes**. Zum Beispiel: Hugo-Häring-Auszeichnung, Auszeichnung Beispielhaftes Bauen.

Das Projekt muss im eigenen Büro oder in einem anderen Büro mit Nachweis der Projektleitung (durch Bestätigung des Büroinhabers) mindestens in den

**Leistungsphasen 2 – 5** erarbeitet und **in den letzten 10 Jahren** fertig gestellt worden sein. Bewertung: bis zu 3 Punkte.

- Informationen zum Projekt: Maximal 2 DIN A4-Seiten  
Bezeichnung, Pläne, Bilder, Auftraggeber, Jahr der Fertigstellung, bearbeitete Leistungsphasen nach HOAI, Baukosten.
- Bescheinigung Auftraggeber

### Referenz-Projektblatt P2

Nachweis eines **Erfolges** (Preis, Anerkennung) in einem regelgerechten Wettbewerb, zum Beispiel durch eine Wettbewerb-Aktuell- oder Competitionline-Dokumentation, nicht bei parallelen Direktaufträgen, nicht im Verhandlungsverfahren.

Das Projekt muss im eigenen Büro **in den letzten 10 Jahren** erarbeitet worden sein.  
Bewertung: bis zu 3 Punkte.

- Informationen zum Projekt: Maximal 2 DIN A4-Seiten  
Bezeichnung, Pläne, Bilder, Auftraggeber, Jahr der Fertigstellung, bearbeitete  
Leistungsphasen nach HOAI, Baukosten.

### **Referenz-Projektblatt P3**

Nachweis eines **realisierten anspruchsvollen Projektes** mit etwa vergleichbarer  
Aufgabenstellung und Nutzung.

Das Projekt muss im eigenen Büro oder in einem anderen Büro mit Nachweis der  
Projektleitung (durch Bestätigung des Büroinhabers) mindestens in den  
**Leistungsphasen 2 – 8** erarbeitet und **in den letzten 10 Jahren** fertig gestellt worden  
sein. Bewertung: bis zu 6 Punkte.

- Informationen zum Projekt: Maximal 2 DIN A4-Seiten  
Bezeichnung, Pläne, Bilder, Auftraggeber, Jahr der Fertigstellung, bearbeitete  
Leistungsphasen nach HOAI, Baukosten.
- Bescheinigung Auftraggeber

Die geforderte Referenznachweise können auch durch dasselbe Projekt nachgewiesen  
werden.

## **5.3 Vorab ausgewählte Teilnehmer**

Der Auslober hat folgende 5 Teilnehmer nach denselben Kriterien vorab ausgewählt:

1. Broghammer, Jana Wohlleber, Zimmern o. R.
2. Gäbele und Raufer, Donaueschingen
3. Günter Hermann, Tuttlingen
4. Hotz, Freiburg
5. Alexander Schmid, Donaueschingen

## **6. Preisrichter, Sachverständige, Vorprüfung**

Der Auslober hat das Preisgericht wie folgt bestimmt und hat es vor der endgültigen  
Abfassung der Auslobung gehört.

### **6.1 Fachpreisrichter (Stimmrecht)**

- Prof. Mathias Hähmig, freier Architekt, Tübingen
- Bärbel Hoffmann, freie Architektin, Stuttgart
- Bernd Zimmermann, freier Architekt, Ludwigsburg

### **6.2 Stellvertretende Fachpreisrichter (kein Stimmrecht)**

- Jens Tempelmann, Geschäftsführer der Konversions- und Entwicklungsgesellschaft

### **6.3 Sachpreisrichter (Stimmrecht)**

- Erik Pauly, Oberbürgermeister, Stadt Donaueschingen
- NN Gemeinderatsmitglied

### **6.4 Stellvertretende Sachpreisrichter (kein Stimmrecht)**

- Bernhard Kaiser, Bürgermeister, Stadt Donaueschingen
- NN Gemeinderatsmitglied
- NN Gemeinderatsmitglied
- NN Gemeinderatsmitglied
- NN Gemeinderatsmitglied

### **6.5 Sachverständige Berater (kein Stimmrecht)**

- Christian Unkel, Sachgebietsleiter Hochbau, Stadt Donaueschingen

### **6.7 Vorprüfung**

- Maria Kollmann, freie Architektin, Stadtplanerin BDA, Konstanz
- Ulrich Baumann, Baumann Bauconsult GmbH & Co. KG, Neuhausen ob Eck

Der Auslober behält sich vor, weitere Sachverständige und Vorprüfer zu benennen.

## **7. Unterlagen**

Die Unterlagen bestehen aus:

Teil A - Auslobungsbedingungen

Teil B - Beschreibung der Planungsaufgabe

Teil C - folgenden Anlagen:

1. Verfassererklärung (doc, pdf)
2. Raumprogramm, Berechnungsblätter (xls)
3. Bilder Plangebiet, Umgebung (jpg)
4. Luftbild (pdf)
5. Gipsmodell, M 1:500
6. Rahmenplan Militärkonversion, M 1:2000 (pdf)
7. Bild Modell Rahmenplan (pdf)
8. Städtebaulicher Entwurf mit Darstellung des Plangebiets (dwg)
9. Katasterplan mit Gebäude Bestand, Höhenlinien, Baumkartierung, Bodenleitungen (dwg)
10. Baumkartierung Plangebiet (pdf)
11. Bodengutachten (pdf)
12. Hygieneleitfaden Landesgesundheitsamt Baden-Württemberg (pdf)
13. Stadtbuslinien (pdf)



## **8. Leistungen**

Im Einzelnen werden von den Teilnehmern folgende Leistungen gefordert:

### **8.1 Pläne**

Zur Beurteilung werden maximal 2 DIN A0 Pläne zugelassen. Für die Dokumentation sind die Pläne zusätzlich als A3-Verkleinerungen in Papierform abzugeben.

#### **Lageplan M 1:500**

- Darstellung des gesamten Plangebiets und die Einbindung des Geländes in die Umgebungsbebauung
- Kennzeichnung der Bauabschnitte
- Baukörper, Dachaufsichten, Geschosshöhen
- Freiflächen, Grünflächenkonzept
- Erschließung, Fuß- und Radwegebeziehungen
- Eingänge, oberirdische Stellplätze
- Der Lageplan ist zu norden

#### **Grundrisse M 1:200**

- Sämtliche Grundrisse
- Eintragung der Raumbezeichnungen in die Grundrisse (keine Legenden)
- Darstellung der Erdgeschossenebene mit Freiflächen

#### **Ansichten M 1:200**

- Sämtliche Ansichten, die zum Verständnis der Planung erforderlich sind
- Eintragung des ursprünglichen und des geplanten Geländeverlaufs

#### **Schnitte M 1:200**

- Mindestens zwei Schnitte mit Darstellung der angrenzenden Umgebungsbebauung
- Eintragung der Höhen über NN
- Eintragung des ursprünglichen und des geplanten Geländeverlaufs

#### **Fassadenausschnitt M 1: 50**

- Regelschnitt Fassade und entsprechender Grundrissausschnitt mit Angaben zu Materialität, Fassadenaufbau und Konstruktionsprinzip

### **8.2 Erläuterungen, Berechnungen**

#### **Erläuterungen**

- Erläuterungen sind auf den Plänen darzustellen. In kurzer, prägnanter Form sollen die Planungsidee, die gestalterischen Absichten, die konstruktiven, funktionalen, energetischen und ökologischen Lösungsansätze und andere wichtige Aspekte nach Wahl des Verfassers erläutert werden.
- Piktogramme und Skizzen sind im Rahmen der Erläuterungen möglich. Die Darstellungen dürfen nicht größer als DIN A3 sein. Größere Darstellungen werden von der Vorprüfung abgelebt. Fotorealistische Renderings sind nicht zugelassen.
- Textliche Erläuterungen sind zusätzlich im DIN A4-Format auf Papier ausgedruckt abzugeben. Der Umfang der Erläuterung soll maximal eine DIN A4-Seite betragen.

### **Raumprogramm, Berechnungsblätter**

Folgende Werte sind auf der Grundlage der vorgegebenen Berechnungsformblätter (s. Anlage 2) zu ermitteln und auf Papier ausgedruckt abzugeben:

- Programmfläche
- Verkehrsfläche (VF)
- Bruttogrundfläche (BGF)
- Umbauter Raum (BRI)
- Hüllfläche (A)
- Gebäudekennzahlen: BRI/BGF, A/BRI

### **8.3 Gipsmodell M 1:500**

- Modell unter Verwendung der ausgegebenen Unterlagen auf der Basis des Lageplans. Der Baukörper des **2. Bauabschnitts** ist **abnehmbar** zu bauen.
- Darstellung der Baukörper, der Erschließung und der Freiflächen

### **8.4 Vorprüfpläne**

Für die Vorprüfung ist ein zweiter vollständiger, vermasster Satz Pläne und ein zweiter Erläuterungsbericht mitzuliefern.

Bei der Vermaßung der Grundrisspläne sind mindestens die für die Berechnungen wesentlichen Maße sowie die Abstände der Gebäude zu den Grundstücksgrenzen darzustellen. Außerdem sind in den Vorprüfplänen die Schnitte und Ansichten zu vermaßen sowie die Höhen über NN darzustellen.

### **8.5 Datenträger**

Auf CD-ROM, DVD oder USB-Stick, sind folgende Leistungen zu speichern:

- Pläne im pdf-Format, wobei jeder Plan in Originalgröße auf jeweils einzelne Seiten abzulegen ist
- Pläne als DIN-A3 Verkleinerungen im pdf-Format
- Der Erläuterungsbericht im pdf-Format
- Die Berechnungsblätter im xls-Format

In den Dateieinstellungen sind alle Hinweise auf den Verfasser zu eliminieren.

## **8.6 Verfassererklärung**

Die Verfassererklärung ist in einem mit der Kennzahl versehenen undurchsichtigem und verschlossenem Umschlag, bezeichnet als "Verfassererklärung", einzureichen. Die Teilnehmer haben in der Verfassererklärung ihre Anschrift, ihre Mitarbeiter, die herangezogenen Sachverständigen sowie Fachberater anzugeben. Juristische Personen, Partnerschaften und Arbeitsgemeinschaften haben außerdem den bevollmächtigten Vertreter anzugeben. (S. Anlage 1)

## **8.7 Ausstellungskarte**

Dem Umschlag der Verfassererklärung ist eine schwarz auf weiß beschriftete Karte DIN A5 mit Namen der Verfasser, der beteiligten Mitarbeiter und Fachberater beizufügen. Bei der Wahl der Schriftgröße bitten wir zu beachten, dass hiermit die Arbeiten für die Ausstellung gekennzeichnet werden.

## **8.8 Kennzeichnung**

Die einzureichende Arbeit ist in allen Teilen, jeweils rechts oben, nur durch eine

Kennzahl aus sechs arabischen Ziffern 1 cm hoch und 6 cm breit zu kennzeichnen. Die Kennzeichnung muss auf jedem Blatt, Schriftstück, Modell und Datenträger angebracht sein.

## **8.9 Verzeichnis der eingereichten Unterlagen**

Zur Vollständigkeitsprüfung ist ein Verzeichnis der eingereichten Unterlagen abzugeben.

## **9. Beurteilung der Arbeiten**

### **9.1 Beurteilungskriterien**

Das Preisgericht wird bei der Bewertung und Beurteilung der Arbeiten die folgenden Kriterien anwenden:

- Städtebauliche und freiräumliche Qualität
- Architektonische und gestalterische Qualität
- Erfüllung des Raumprogramms und der funktionalen Anforderungen
- Wirtschaftlichkeit (anhand von Kenn- und Planungsdaten)
- Investitions- und Folgekosten
- Ökologische Anforderungen und Umweltverträglichkeit
- Bauabschnitte

Die Auflistung der Kriterien beinhaltet keine Rangfolge. Eine Erweiterung der Beurteilungskriterien ist grundsätzlich möglich.

## 10. Prämierung

Die Wettbewerbssumme ist ermittelt auf der Basis der HOAI.  
Für Preise und Ankäufe stellt der Auslober als Wettbewerbssumme einen

Gesamtbetrag in Höhe von netto 22.500 €

zur Verfügung. Die Aufteilung ist wie folgt vorgesehen:

1. Preis	7.500 €
2. Preis	5.000 €
3. Preis	3.500 €
4. Preis	2.500 €
Anerkennungen	4.000 €

Die Umsatzsteuer (Mehrwertsteuer) ist in den genannten Beträgen nicht enthalten.  
Dem Preisgericht bleibt bei einstimmigem Beschluss eine andere Verteilung der Wettbewerbssumme vorbehalten.

## 11. Beauftragung

### 11.1 Auftrag

Der Auslober wird im Falle einer Realisierung in Würdigung der Empfehlungen des Preisgerichtes - unter den in § 8 (2) RPW genannten Voraussetzungen - einem der Preisträger die weitere Bearbeitung mit den Leistungen gemäß HOAI mindestens bis LP 4 übertragen, jedoch ohne Grundlagenermittlung. Sofern eine weitere Beauftragung der kompletten Ausführungsplanung nicht erfolgt, wird der Auslober durch angemessene weitere Beauftragung des Preisträgers sicherstellen, dass die Qualität des Wettbewerbssentwurfs realisiert wird. Dies erfolgt durch Regeldetails, Planfreigabe, Leistungsbeschreibung, Angebotsbewertung und Qualitätskontrolle. Die Beauftragung bezieht sich auf den ersten Bauabschnitt. Im Anwendungsbereich der VgV wird der Auslober mit allen Preisträgern über den Auftrag verhandeln. Die Auftragskriterien werden den Preisträgern mit der Einladung zum Verhandlungsverfahren mitgeteilt.

Die Preisträger verpflichten sich, im Falle einer Beauftragung die weitere Bearbeitung zu übernehmen. Im Falle der Beauftragung werden durch den Wettbewerb bereits erbrachte Leistungen des Preisträgers bis zur Höhe des Preises nicht erneut vergütet, wenn der Wettbewerbssentwurf in seinen wesentlichen Teilen unverändert der weiteren Bearbeitung zugrunde gelegt wird.

### 11.2 Nutzung

Die Nutzung der Arbeiten und das Recht zur Erstveröffentlichung sind in § 8 (3) RPW geregelt. Die mit Preisen und Anerkennungen ausgezeichneten Wettbewerbsarbeiten werden Eigentum des Auslobers. Die übrigen Arbeiten können von den Teilnehmern nach Ende der öffentlichen Ausstellung abgeholt werden. Bis zum 19.12.2017 nicht abgeholte Pläne und Modelle werden entsorgt.

## 12. Abschluss des Verfahrens

### 12.1 Ergebnis

Der Auslober teilt den Wettbewerbsteilnehmern das Ergebnis des Wettbewerbs - unter dem Vorbehalt der Prüfung der Teilnahmeberechtigung - unverzüglich mit und macht es sobald wie möglich öffentlich bekannt.

## 13. Termine

Preisrichtervorbesprechung Rathaus Donaueschingen Rathausplatz 1, 78166 Donaueschingen	03.07.2017 Zeit: 14:00 Uhr
--	-------------------------------

---

Abgabetermin Bewerbungsunterlagen am Submissionstermin per Post an folgende Adresse: Maria Kollmann, Architekten BDA, Stadtplaner Seestraße 7, 78464 Konstanz	KW 34 bis spätestens 16:00 Uhr
---	-----------------------------------

---

Ausgabe der Unterlagen	KW 34
------------------------	-------

---

Rückfragen per E-Mail bis an folgende Adresse:	KW 36
---	-------

Maria Kollmann, Architekten BDA, Stadtplaner  
info@mariakollmann.de

---

Rückfragenbeantwortung bis Das Protokoll der Rückfragen wird Bestandteil der Auslobung.	KW 37
--	-------

---

Abgabetermin der Planunterlagen ist am	KW 44 bis spätestens 16:00 Uhr
--	-----------------------------------

Abgabetermin des Modells ist am	KW 45 bis spätestens 16:00 Uhr
---------------------------------	-----------------------------------

an folgende Adresse:  
Rathaus Donaueschingen  
Rathausplatz 1, 78166 Donaueschingen

Öffnungszeiten: Mo. - Fr. von 8:00 - 12.00 Uhr und 14.00 - 16.00 Uhr können die Unterlagen bei beiden Terminen auch persönlich abgegeben werden.

Die Abgabetermine (Submissionstermine) sind mit Datum und Uhrzeit als Ausschlussfrist festgelegt. In diesem Fall muss die Wettbewerbsarbeit am angegebenen Datum zur angegebenen Uhrzeit bei der angegebenen Adresse vorliegen. Das Datum des Poststempels findet keine Berücksichtigung. Arbeiten,

die nach dem oben genannten Termin angeliefert werden, können nicht mehr gewertet werden.

Zur Wahrung der Anonymität ist bei Zusendung durch Post, Bahn oder andere Transportunternehmen als Absender die Anschrift des Auslobers zu verwenden.

---

Preisgerichtssitzung

KW 48

---

Ausstellung der Wettbewerbsarbeiten

Termin wird noch genannt

---

## **Teil B - Planungsaufgabe**

### **1. Anlass und Ziel des Verfahrens**

#### **1.1 Entwicklung des Standorts**

Am 31. Oktober 2013 hat das französische Verteidigungsministerium beschlossen, das 110. Infanterieregiment der deutsch-französischen Brigade, als letzten in Deutschland stationierten rein französischen Verband, aufzulösen. Mit dieser Entscheidung verlor die Stadt Donaueschingen auf einen Schlag hunderte Mitbürger und eine über Jahrzehnte hinweg gepflegte bilaterale Partnerschaft.

Was bleibt, sind 14 ha in die Stadtstruktur integrierte Flächen und eine einmalige Chance, die hier freigewordenen Potenziale zu nutzen. Gemeinsam mit den Bürgerinnen und Bürgern der Stadt wurden Ideen über die Nachnutzung der Flächen entwickelt und darüber nachgedacht, welche Ziele in der Zukunft damit verfolgt werden können. Im Jahr 2015 hat die Stadt Donaueschingen über das Gebiet der Konversion ein städtebauliches Planungsverfahren in Form einer Mehrfachbeauftragung durchgeführt. Das Büro Baldauf Architekten aus Stuttgart erhielt den 1. Preis für die Entwicklung eines Rahmenplans. (S. Anlage 6, 7)

Das neue Quartier „Am Buchberg“ in zentraler Lage, nur 400m von der Donaueschinger Innenstadt entfernt, liegt an einem der schönsten Südhänge der Stadt mit Blick auf den Fürstenberg. Der Rahmenplan sieht die Entwicklung von über 340 Wohneinheiten vor. Von aufgelockerten Wohnformen im Norden, mit Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern, steigt die städtebauliche Dichte in Richtung Innenstadt stetig an. Über Kettenhäuser und einzelne Gebäude im Geschosswohnungsbau folgen immer geschlosseneren Strukturen. Schließlich wird im Süden, um die großzügige Parkanlage des ehemaligen Sportplatzes der Kaserne herum, eine rege Mischnutzung

aus Wohnen, Dienstleistung, Kleingewerbe und Büros entstehen. Aber auch die Realschule wird von der Innenstadt in den südlichen Teil des Quartiers verlegt. Zudem sollen ein Nahversorger, das Kino „Cinema“, das Kinder- und Jugendbüro, das Haus der Geschichte mit Baarverein, Stadtarchiv und musealer Einrichtung und weitere Nutzungen den südlichen Teil beleben. Im Norden des Quartiers entsteht die Kindertagesstätte „Am Buchberg“.

Der fortlaufende Konversionsprozess des Quartiers wird auf der Web-Seite der Stadt Donaueschingen dargestellt und kann über nachfolgenden Link abgerufen werden:  
<https://www.donaueschingen.de/de/Stadt%2BB%C3%BCrger/Wirtschaft%2BBauen/Milit%C3%A4rkonversion>

#### **1.2 Zielvorstellungen**

Ziel des Verfahrens ist die Entwicklung einer qualitätvollen Konzeption für den Neubau einer Kindertagesstätte und dessen städtebauliche Einbindung in das umliegende Stadtgefüge. Es wird besonderer Wert auf die Beziehung der Funktionen und die Gestaltung der Freiräume gelegt. Dabei ist die Topographie des Geländes sorgfältig in die Planung zu integrieren.

Der Auslober erwartet beispielhafte Lösungsansätze, die eine sehr hohe Wirtschaftlichkeit und Funktionalität des Gebäudes gewährleisten. Die Betriebskosten der Anlagen sind durch energiesparende Bauweisen auf ein Minimum zu reduzieren. Sowohl das konstruktive Gefüge als auch die Gestaltung und die Materialwahl sollen ökologischen Anforderungen und den Gesichtspunkten der Umweltverträglichkeit Rechnung tragen. Es wird ein Gebäude erwartet, das auf zukünftige Nutzungsansprüche flexibel reagieren kann.

### **1.3 Stadt Donaueschingen**

Die Stadt Donaueschingen mit den Stadtteilen Allmendshofen und Aufen sowie den Ortsteilen Aasen, Grüningen, Heidenhofen, Hubertshofen, Neudingen, Pfohren und Wolterdingen liegt am Rande des Südschwarzwaldes ca. 120 km südlich von Stuttgart. Die Stadt ist über mehrere Bundesstraßen und die Autobahn A 81 gut zu erreichen. In den Stadt- und Ortsteilen leben ca. 22.800 Einwohner, die Kernstadt zählt ca. 16.280 Einwohner. Die Residenzstadt bietet mit der Donauquelle im Fürstlichen Schlosspark, den Donaueschinger Musiktagen und dem Internationalen S.D. Fürst Joachim zu Fürstenberg-Gedächtnisturnier ein vielseitiges Kulturangebot.

Donaueschingen kann, wie eine ganze Reihe anderer Städte und Gemeinden im süddeutschen Raum, auf Spuren römischer Präsenz und Besiedlung durch die Alemannen verweisen. Bereits vor über 1100 Jahren wurde der Name der Stadt in einer Königsurkunde erstmals erwähnt. Besondere Bedeutung erlangte Donaueschingen 1723, als Fürst Josef Wilhelm Ernst zu Fürstenberg seine Residenz von Stühlingen nach Donaueschingen verlegte. Donaueschingen war damit "Hauptstadt" des Fürstentums Fürstenberg geworden. "Stadt" ist Donaueschingen aber erst seit 1810. 1993 wurde Donaueschingen zur Großen Kreisstadt erhoben. Quelle: <https://www.donaueschingen.de>

## **2. Planungsgebiet**

Städtebaulicher Entwurf mit Darstellung des Plangebiets (S. Anlage 8)

### **2.1 Standort**

Das Wettbewerbsgelände ist im Eigentum der Konversions- und Entwicklungsgesellschaft mbH Donaueschingen. Das Grundstück befindet sich im nördlichen Teil des neuen Stadtquartiers „Am Buchberg“.

Im Osten wird das Grundstück über die Alemannenstraße erschlossen, im Westen über einen Fußweg, der das gesamte Quartier von Norden nach Süden verbindet.

Im Süd-Westen grenzt das Gelände an die neu geplante Wohnbebauung, im Nord-Osten an das bestehende Wohngebiet „Äußere Rote“.

### **2.2 Topografie**

Von Nordosten nach Südwesten fällt das Planungsgebiet um ca. 2 Höhenmeter.



## **2.3 Bodengutachten**

Das Bodengutachten, welches vom Büro...erstellt wurde, ist bei der Planung der Einrichtung zu beachten. (S. Anlage 11)

## **2.4 Flächen**

Das gesamte Planungsgebiet besteht aus folgender Fläche:

ca. 2.090 m<sup>2</sup>

## **2.5 ÖPNV**

An der Alemannenstraße befindet sich in fußläufiger Distanz zum Planungsgebiet eine Haltestelle der Busbahnlinie 3, welche alle 30 Minuten angefahren wird. (S. Anlage 13)

## **2.6 Planungsrecht**

Das zu bebauende Grundstück liegt im Geltungsbereich des derzeit laufenden Bebauungsplanverfahrens „Konversion I“. Dieses sieht vor, den Städtebaulichen Entwurf in Planungsrecht umzuwandeln. (S. Anlage 8)

## **2.7 Abstandsflächenbaulast**

Im Norden des Geländes befindet sich eine Abstandsflächenbaulast für die bereits bestehenden und die sich in Planung befindlichen Garagen des Nachbargrundstücks. Diese Fläche darf nicht überbaut werden. (S. Anlage 8)

# **3. Planungsvorgaben allgemein**

## **3.1 Abschnittsweise Realisierbarkeit**

Auf dem neuen Stadtquartier werden in den nächsten Jahren ca. 340 Wohneinheiten entstehen. Um den anwachsenden Bedarf an die notwendigen Betreuungsplätzen für die Kinder erfüllen zu können, soll die Realisierung der Kindertagesstätte in zwei voneinander unabhängigen Bauabschnitten vorgenommen werden.

Der 1. Bauabschnitt, welcher aus drei Gruppen besteht, wird unmittelbar realisiert. Der 2. Bauabschnitt mit zwei weiteren Gruppen soll zu einem späteren Zeitpunkt errichtet werden.

Der Bauherr legt großen Wert auf die Erarbeitung einer sinnvollen Raum-Konzeption, welche die spätere Anbindung des Erweiterungsbaus funktional und baulich problemlos umsetzen kann. Dabei ist darauf zu achten, dass der 1. Bauabschnitt sich nicht als unvollendeter Torso darstellt.

### **3.2 Herstellungskosten**

Der Kostenrahmen für die Realisierung der gesamten Baumaßnahme liegt fest bei:

Neubau Kindertagesstätte  
Kostengruppe 3.0 - 7.0: 2,93 Mio. €

### **3.3 Gebäude Bestand**

Wohngebäude Villinger Straße 60, 62 und Am Tafelkreuz 5,7  
Die Gebäude werden abgebrochen. Die Baugrube, welche durch den Abriss des Untergeschosses entsteht, wird wieder aufgefüllt und lagenweise verdichtet.  
(S. Anlage 9)

Garagen Alemannenstraße, Kreuzung Breslauer Straße  
Die Anlage wird abgebrochen. (S. Anlage 9)

### **3.4 Verkehr und Erschließung**

Das Verkehrskonzept des Rahmenplans sieht vor, das gesamte neue Quartier von außen, über die Alemannenstraße und die Villinger Straße mit Stichstraßen zu erschließen. Dadurch wird das Areal vom Durchgangsverkehr frei gehalten.

Die Kindertagesstätte soll über eine neu zu planende Zufahrt von der Alemannenstraße aus erschlossen werden. Bei der Planung des fließenden und des ruhenden Verkehrs ist dringend darauf zu achten, dass der Abhol- und Bringverkehr reibungslos vonstatten geht.

### **3.5 Fuß- und Radwege**

Das gesamte Quartier wird von einem weit verzweigten Fuß- und Radwegenetz durchzogen, welches das Areal von innen erschließt und mit den angrenzenden Wohngebieten verbindet.

Im Westen grenzt das zu bebauende Grundstücks an den Weg, der das Quartier von Norden nach Süden durchläuft. Das bestehende Wegenetz soll in das Freiflächenkonzept des Neubaus sinnvoll mit eingebunden und fortgesetzt werden.

### **3.6 Ruhender Verkehr**

Auf dem Plangebiet sind insgesamt 12 Parkplätze nachzuweisen und zwar für die Angestellten der Kindertagesstätte, den Hol- und Bringverkehr, den Lieferverkehr und die Mobilitätseingeschränkten.

Im Freibereich sind 10 Fahrradabstellplätze überdacht unterzubringen.

### **3.7 Gas, Wasser, Strom, Abwasser, Oberflächenentwässerung**

Sämtliche Leitungen befinden sich in der Alemannenstraße. Von dort wird die Kindertagesstätte erschlossen. (S. Anlage 9)

### **3.8 Klima, Energie, Ökologie**

Der Entwurf soll sich an den Aspekten einer nachhaltigen Stadtentwicklung orientieren und insbesondere zu einer Reduzierung des Energieverbrauchs beitragen. Im Sinne eines effektiven Klimaschutzes und einer dauerhaft wirksamen CO<sub>2</sub>-Einsparung muss sich der Energieverbrauch an technisch möglichen und wirtschaftlich sinnvollen Einsparpotentialen ausrichten. Der Einsatz von Photovoltaikanlagen wird positiv bewertet. Die Anlagen sind in das architektonische Konzept zu integrieren.

Die gesetzlichen Anforderungen der aktuell gültigen Energieeinsparverordnung (EnEV) sind einzuhalten.

Auf eine energetische Optimierung der Gebäudestellung und Kubatur ist ebenso wie auf eine Optimierung des A/V-Verhältnisses zu achten.

### **3.9 Wirtschaftlichkeit**

Der Auslober erwartet beispielhafte Lösungsansätze, die eine sehr hohe Wirtschaftlichkeit und Funktionalität der Baumaßnahme gewährleisten. Die zu erwartenden Instandhaltungskosten des Gebäudes und der Freianlagen sind ein wesentliches Beurteilungskriterium des Verfahrens.

## **4. Planungsvorgaben Freiflächengestaltung, Außenanlagen**

Das neue Quartier wird von durchgehenden Park- und Grünanlagen geprägt. Im Süden befindet sich der Bürgerpark, der ehemalige Sportplatz der Kasernen. Von dort aus entwickelt sich ein dem Fußweg begleitender Grünzug nach Norden und endet in der Querachse des Grünzugs: Buchenweg, Alemannenstraße, Breslauer Straße.

Die Außenanlagen sowie die Zufahrt der Kindertagesstätte bilden einen wichtigen Bestandteil der Grün-, Wege-, und Sichtachsen des Rahmenplans und erfordern eine sensible Planung.

Auf dem Grundstück befindet sich eine Trauerweide. Der Auslober legt großen Wert auf den Erhalt des geschützten Baumes und dessen Einbindung in das Gesamtkonzept. (S. Anlage 10)

Das Außengelände der Einrichtung soll den Kindern Anregungen bieten, ihrem Bewegungsbedürfnis in ausreichender Form nachzukommen und ihnen Gelegenheit geben, mit allen Sinnen die Natur zu erleben.

## **5. Planungsvorgaben Kindertagesstätte**

Im Süden und Westen grenzt das Grundstück an die neue Wohnbebauung, die aus Einfamilien-, Doppel-, und Reihenhäusern besteht. Der Bebauungsplan gibt eine 2-geschossige Bauweise mit Dachgeschoss sowie die Ausführung von Flachdächern

vor. Im Norden und Osten befindet sich eine Wohnbebauung aus den 50er und 60er Jahren. Die Reihenhäuser und mehrgeschossigen Wohngebäude bestehen größtenteils aus 2 Geschossen mit einem Satteldach und wurden im Geiste ihrer Zeit in Zeilenbauweise errichtet.

Die neue Kindertagesstätte soll sich in die bestehende und neu geplante Umgebungsbebauung einfügen.

## **5.1 Raumprogramm**

Die Gruppen über 3 Jahre werden von maximal 20 Kindern genutzt, die Gruppen unter 3 Jahre von maximal 10 Kindern.

Beim 1. Bauabschnitt sollen die Räume der Gruppe 1, über 3 Jahre, flexibel ausgebildet werden, sodass bei Bedarf diese Gruppe auch von Kindern unter 3 Jahren genutzt werden kann.

Der Sanitär- und Wickelbereich soll in einem separaten Raum, von den Gruppenräumen gut auffindbar, geplant werden. Die Räume sind je mit 3 WC, 3 Handwaschbecken, 3 Laufmeter Wickeltisch und einer Mitarbeiter-Dusche auszustatten. Die Anordnung der Räume ist vom jeweiligen Gesamtkonzept der Planung abhängig. Auf jedem Geschoss soll mindestens ein Sanitär- und Wickelraum vorhanden sein.

Der Hygieneleitfaden des Landesgesundheitsamts Baden-Württemberg ist zu beachten. (S. Anlage 12)

Alle Bereiche sind barrierefrei zu erschließen.

Es ist ausreichend Raum für die erforderlichen Müllbehälter vorzusehen. Diese sind, wenn sie nicht in die Gebäude integriert werden, einzuhausen und in das Freiflächenkonzept zu integrieren.