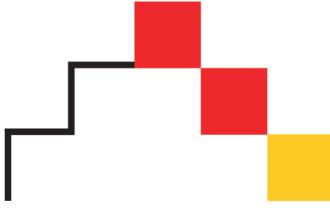


# STADT MARKDORF





# Quartier Klosterösche

# KONZEPTVERGABEVERFAHREN

## Auslobung - Kurzfassung zur Bewerbung

Dezember 2025



**Ausloberin der Konzeptvergabe:**

Stadt Markdorf  
Rathausplatz 1  
88677 Markdorf

**Betreuung Konzeptvergabe**

ORplan – Partnerschaft für Architektur und Städtebau mbB  
Rotenbergstraße 20, 70190 Stuttgart  
[wettbewerb@orplan.de](mailto:wettbewerb@orplan.de)  
vertreten durch  
Frau Christine Tritschler  
Frau Hanna Degen

**Hinweis:**

Diese Auslobung dient der Bewerberphase für eine Konzeptvergabe. Die Angaben sind ohne jede Gewähr und Anspruch auf Richtigkeit und Vollständigkeit (siehe auch A 2.0). Weder die gezeigten Planunterlagen noch ihr Inhalt sowie dieses Auslobung dürfen ohne die vorherige ausdrückliche Genehmigung der Stadt Markdorf auf irgendeine Art verändert oder an Dritte übergeben werden.

# INHALTSVERZEICHNIS KONZEPTVERGABE

---

## TEIL A – ALLGEMEINE VERFAHRENSBEDINGUNGEN - PHASE 1

A 1.0 VORBEMERKUNG	4
A 1.1 STADT MARKDORF	4
A 1.2 DAS QUARTIER KLOSTERÖSCHLE	5
A 1.3 RAHMENPLAN UND BEBAUUNGSPLANVERFAHREN	6
A 2.0 GRUNDSÄTZE ZUM VERFAHREN	7
A 3.0 AUSLOBERIN UND BETREUUNG	7
A 4.0 ZUM VERFAHREN	7
A 5.0 RAHMENBEDINGUNGEN ZUR BEWERBUNG UND SPÄTEREN BEARBEITUNG	8
A 6.0 ANFORDERUNGEN AN DIE BEWERBERGEMEINSCHAFTEN	9
A 6.1 TEILNAHMEBERECHTIGUNG	9
A 6.2 BEWERBERVERFAHREN	10
A 6.3 ZULASSUNGSKRITERIEN	10
A 6.4 AUSWAHL DER TEILNEHMER	11
A 7.0 LEISTUNGSBESCHRIEB / LEISTUNGEN DER BEARBEITUNG	11
A 7.1 ALLGEMEINES ZUM KAUFGEGENSTAND	11
A 7.2 UNTERLAGEN ZUR BEARBEITUNG	13
A 7.3 LEISTUNGEN DER BEARBEITUNG IN PHASE 2	13
A 8.0 BEWERTUNGSMATRIX	14
A 9.0 GREMIUM UND TERMINE	15
ANHANG: BESCHREIBUNG DER 6 BAULOSE	16

## A 1.1 DIE STADT MARKDORF

Die Stadt Markdorf liegt im Süden Baden-Württembergs, im Regierungsbezirk Tübingen und im Landkreis Bodenseekreis. Geografisch befindet sich die Stadt am südlichen Hang des Gehrenbergs mit Blick auf den Bodensee sowie das Alpenpanorama. Diese topografisch exponierte Lage verleiht Markdorf nicht nur einen hohen landschaftlichen Reiz, sondern auch klimatische Vorteile, die insbesondere den traditionellen Wein-, Obst- und Gemüseanbau begünstigen.

Markdorf umfasst eine Gesamtfläche von 40,91 Quadratkilometern und zählt 14.342 Einwohner (Stand 1. Juni 2025). Diese verteilen sich auf die Kernstadt sowie die beiden Teilorte Ittendorf und Riedheim. Die Stadt ist infrastrukturell durch ihre Lage an der Bahnlinie zwischen Friedrichshafen und Überlingen gut angebunden und verfügt über ein ausgebautes Netz an Busverbindungen im regionalen Nahverkehr. Über die Bundesstraße 33 ist Markdorf von Meersdorf im Südwesten und Ravensburg im Nordosten zudem gut erreichbar.

Historisch reicht die Entwicklung Markdorfs bis in das frühe Mittelalter zurück. Erstmals wurde der Ort im Jahr 817 urkundlich erwähnt. Um 1236 wurde Markdorf als Markort mit entsprechenden Rechten geführt. Stadtrechte wurden etwa um 1250 verliehen, und um 1268 wurde die Stadt bereits als „oppidum“ bezeichnet, was auf eine befestigte Siedlung verweist. In dieser Zeit begann der Ausbau der Stadtmauer, von der heute noch markante Reste, etwa der Hexenturm, erhalten sind. Letzterer wurde erst im Jahr 2024 umfassend saniert.

Die Stadt entwickelte sich im Mittelalter unter der Herrschaft regionaler Adelsfamilien und später unter dem Einfluss des Bistums Konstanz. Im wirtschaftlichen und kulturellen Leben spielten neben der Landwirtschaft vor allem Weinbau und der Handel eine Rolle. Ein prägendes Ereignis der neueren Stadtgeschichte war der Stadtbrand von 1842, der große Teile der Oberstadt zerstörte. Statt einer vollständigen Wiederbebauung wurde der heutige Marktplatz als offener städtischer Raum angelegt. Auch dieser stadtplanerische Eingriff prägt das heutige Erscheinungsbild.

Heute präsentiert sich Markdorf als vielseitiger Wirtschaftsstandort mit einem ausgewogenen Mix aus Industrie, Handwerk, Handel und Dienstleistung. Gewerbliche Betriebe sind in den Bereichen Metall- und Kunststoffverarbeitung sowie in techniknahen Dienstleistungssektoren angesiedelt. Ergänzt wird das wirtschaftliche Profil durch einen weiterhin aktiven Agrarsektor, insbesondere im Obst- und Weinbau, der die lokale Kulturlandschaft sichtbar prägt.

Die Stadt verfügt über eine gut strukturierte Verwaltung und hat sich gemeinsam mit den Gemeinden Bermatingen, Deggenhausertal und Oberteuringen in einem Gemeindeverwaltungsverband (GVV) zusammenge-

schlossen, über den unter anderem Baurechts- und Gewerbeangelegenheiten abgewickelt werden. Im Bereich Bildung und Betreuung stehen mehrere Kindertageseinrichtungen sowie Schulen unterschiedlicher Stufen zur Verfügung. Ergänzt wird das Angebot durch eine Vielzahl an Freizeitmöglichkeiten, Sportstätten und kulturellen Einrichtungen. Die Altstadt, mit ihren historischen Gebäuden und das naturnahe Umfeld des Gehrenbergs, bieten sowohl touristisches Potenzial als auch hohe Lebensqualität für die Bewohner.

Städtebaulich ist Markdorf durch eine kleinteilige historische Struktur gekennzeichnet, die im Zuge der Stadtentwicklung behutsam erweitert wurde. Wohngebiete sind dabei vom historischen Stadtkern ausgehend vorrangig nach Norden (Richtung Gehrenberg) und nach Südwesten entwickelt worden. Nach Südosten sind zwischen Bahnlinie und Bundesstraße verschiedene Gewerbeflächen entstanden. Die Erschließung des südlich der Kreisstraße geplanten Gewerbegebiets „Oberfischbach Ost“ mit dem neuen Kreisverkehrsplatz wurde fertiggestellt. Aktuell befindet sich das Gebäude der Straßenmeisterei des Landkreises in der Erstellung.

Für den täglichen Bedarf finden sich in der Innenstadt, rund um die Haupt- und Marktstraße, verschiedenste Angebote. Diese werden ergänzt durch mehrere Lebensmittelmärkte und Fachsortimenter in gut erreichbaren Lagen.

Insgesamt zeigt sich Markdorf als attraktiver Wohn- und Arbeitsstandort mit gewachsenem kulturellen Erbe und zukunftsorientierter Ausrichtung.

(Quellen: markdorf.de, statistikportal.de, bodenseekreis.de, Wikipedia)



Die Markdorfer Innenstadt.

Foto: markdorf.de

## A 1.2 DAS QUARTIER KOSTERÖSCHLE

Die Stadt Markdorf entwickelt derzeit das neue, gemischt genutzte Quartier „Klosterösche“ im Südosten der Kernstadt, zwischen Bergheim und Riedheim gelegen.

Nach den Vorgaben des städtebaulichen Entwurfs (Rahmenplans) soll dort zukünftig ein Wohnquartier mit ergänzenden gewerblichen Nutzungen auf sechs Baufeldern, rund um eine Quartiersmitte entstehen.

Damit die städtebaulichen und freiraumplanerischen

Vorgaben sowie die bereits erarbeiteten Grundlagen zum Schallschutz und Regenwassermanagement entsprechend umgesetzt werden, ist die Notwendigkeit einer intensiven planerischen Überprüfung gegeben. Daher soll ein zweistufiges **Konzeptvergabeverfahren** zur Vermarktung der sechs Baufelder (im weiteren Lose benannt) im Quartier, durchgeführt werden.

Die Konzeptvergabe startet nun mit einer Bewerberphase (Präqualifikation – Phase 1).



Städtebaulicher Rahmenplan von Thomas Schüler Architekten und Stadtplaner, Düsseldorf

## A 1.3 RAHMENPLAN UND BEBAUUNGSPLANVERFAHREN

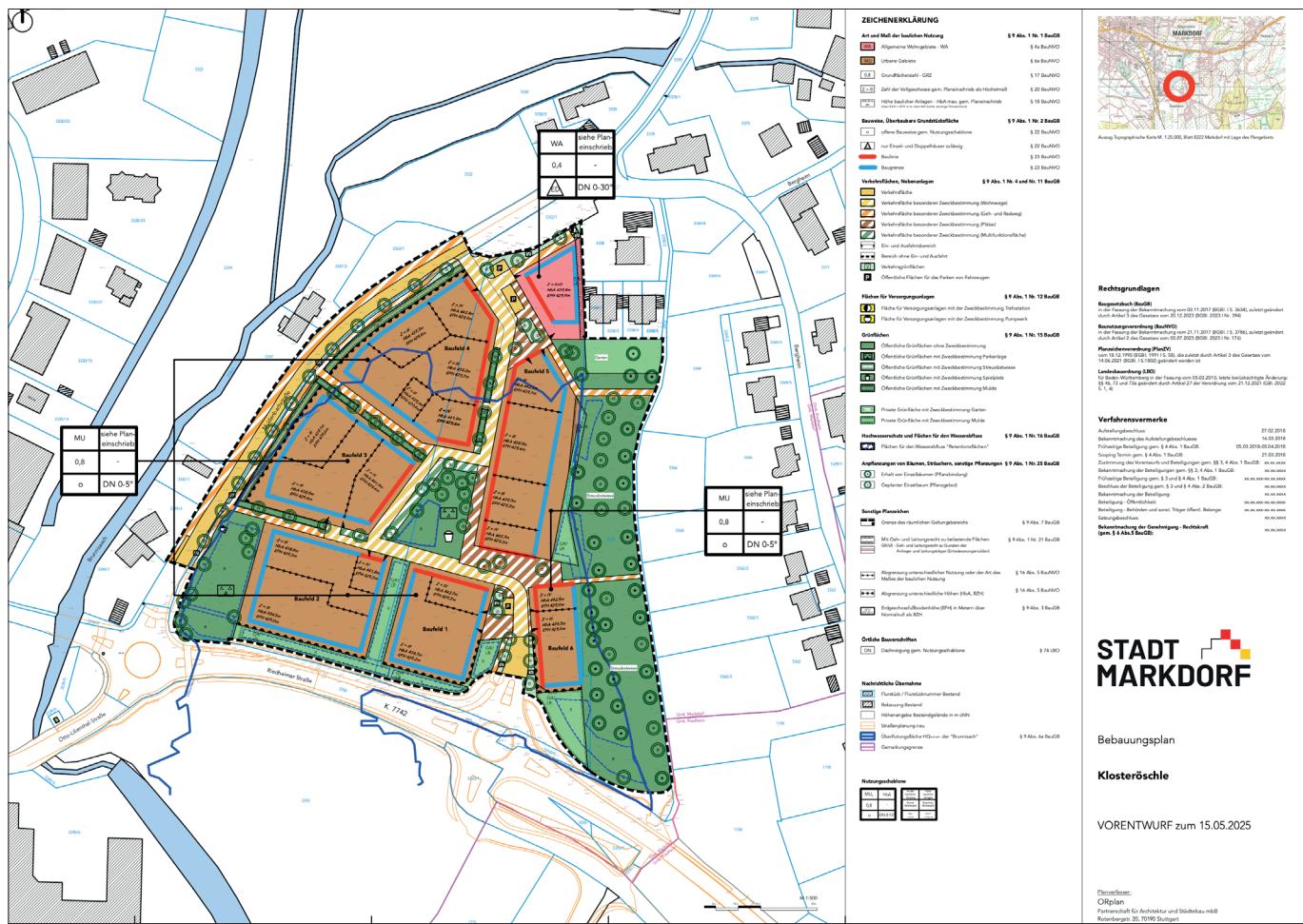
Die ca. 3,5 ha große Fläche des Quartiers Klosteröschleschafft im Zusammenhang mit der südlich angrenzenden gewerblichen Baufläche „Oberfischbach-Ost“ eine städtebauliche Entwicklung als neuer, östlicher Ortseingang.

Für die geplante gemischte Baufläche wurde im Jahr 2024 eine städtebauliche Konkurrenz mit drei Architekturbüros durchgeführt. Das **Büro Thomas Schüler Architekten und Stadtplaner** aus Düsseldorf konnte mit seinem städtebaulichen Konzept den Gemeinderat der Stadt Markdorf überzeugen. Der ausgearbeitete Rahmenplan dient als Grundlage für das derzeit laufende Bebauungsplanverfahren. Dabei wurde das Büro unterstützt vom Landschaftsarchitekten Jürgen Pfaff, der aktuell auch das Bebauungsplanverfahren begleitet.

Die städtebauliche Planung schafft insgesamt ein neues, gemischt genutztes, urbanes Gebiet. Durch eine verdichtete Neubebauung werden Flächenpotenziale für Wohn- und ergänzende gewerbliche Nutzungen geschaffen, die der Lagequalität des Plangebiets gerecht werden und dem Ortseingang an dieser Stelle auch eine neue gestalterische Qualität geben können. Dabei bleiben die vorgesehenen Kubaturen maßvoll und staffeln sich zu einer „Grünen Mitte“ hin auf bis zu vier

Geschosse. Die Baufelder selbst bieten überschaubare Nachbarschaften mit grünen Innenhöfen oder einem reizvollen Landschaftsbezug in Richtung einer Streuobstwiese nach Osten.

Mit dem **städtbaulichen Rahmenplan und dem Bebauungsplanvorentwurf** wurden vom Gemeinderat Zielvorgaben für die Nutzung und Entwicklung des Gebiets festgesetzt. Dieses städtebauliche Konzept stellt die Grundlage für die Vergabe der Grundstücke des Quartiers im Rahmen von Konzeptvergabeverfahren dar. Der Nutzungsschwerpunkt liegt bei allen Baufeldern beim Wohnen. Für die Schaffung eines lebendigen Quartiers und die Bespielung der grünen Mitte, sind aber auch ergänzende Nutzungen wie Gewerbe, kleinflächiger Einzelhandel oder Gastronomie notwendig. Der Bebauungsplan wird aktuell zur Auslegung (Entwurf) vorbereitet. Geplant ist ein Gremienbeschluss des Gemeinderats der Stadt Markdorf zum Entwurf im Februar 2026. Im Anschluss soll die förmliche Beteiligung durchgeführt werden, so dass ab Ende März / Anfang April 2026 Planreife nach § 33 Baugesetzbuch (BauGB) besteht. Die geplante Konzeptvergabe soll so terminiert werden, dass nach einer Bewerbungsphase (bis ca. Mitte Februar 2026) die Angebotsphase mit der Planreife beginnen kann.



Bebauungsplan Stand Vorentwurf zum 15.05.2025

## A 2.0 GRUNDSÄTZE ZUM VERFAHREN

Bei diesem Konzeptvergabeverfahren handelt es sich weder um einen Planungswettbewerb nach RPW 2013 (Richtlinie für Planungswettbewerbe), noch um ein Vergabeverfahren nach GWB (Gesetz gegen Wettbewerbsbeschränkungen) und VgV (Verordnung über die Vergabe öffentlicher Aufträge). Der geplante Ablauf ist detailliert in A 4.0 beschrieben.

Jeder Teilnehmer, Preisrichter, Sachverständige, Vorprüfer und Gast erklärt sich durch seine Beteiligung und Mitwirkung am Verfahren mit den vorliegenden Bedingungen einverstanden.

Jeder Teilnehmer, Preisrichter, Sachverständige, Vorprüfer, Gast und Auftragnehmer willigt durch seine Beteiligung bzw. Mitwirkung am Verfahren ohne weitere Bestätigung ein, dass seine personenbezogenen Daten im Zusammenhang mit dem o. g. Verfahren bei der Ausloberin und der Verfahrensbetreuung geführt werden. Bei einem Widerruf ist eine Teilnahme oder Beauftragung nicht möglich. Ein-

getragen werden: Name, Anschrift, Telefon/-fax, E-Mail, ggf. Kammermitgliedschaft und Berufsbezeichnung.

Die bereitgestellten Informationen in den Verfahrensunterlagen wurden durch die Ausloberin sorgfältig recherchiert und geprüft. Es wird jedoch keine Haftung, Garantie oder Gewähr übernommen, dass alle Angaben vollständig, richtig und in letzter Aktualität zur Verfügung gestellt worden sind. Weder die Planunterlagen noch ihr Inhalt dürfen ohne die vorherige ausdrückliche Genehmigung der Stadt Markdorf auf irgendeine Art verändert oder an Dritte übergeben werden.

Alle Angebotsunterlagen gehen unter Wahrung des Urheberrechts in das Eigentum der Stadt über.

Aus Gründen der Lesbarkeit ist bei Bezeichnungen von Personengruppen die männliche Form gewählt, nichtsdestoweniger beziehen sich die Angaben auf Angehörige aller Geschlechter.

## A 3.0 AUSLOBERIN UND BETREUUNG

### Ausloberin:

Stadtverwaltung Markdorf  
Stadtbauamt / Stadtplanung  
Rathausplatz 1  
88677 Markdorf  
stadtbauamt@markdorf.de

vertreten durch  
Herr Bürgermeister Georg Riedmann  
Frau Monika Gehweiler  
Herr Matthias Schäfer

### Verfahrensbetreuung / Rückfragenadresse:

ORplan - Partnerschaft für Architektur und Städtebau mbB  
Rotenbergstraße 20  
70190 Stuttgart  
wettbewerb@orplan.de

vertreten durch  
Frau Christine Tritschler  
Frau Hanna Degen

## A 4.0 ZUM VERFAHREN

Im Rahmen der geplanten Veräußerung des Quartiers legt die Stadt Markdorf besonderen Wert auf die **architektonische und ökologische Qualität** der Neubebauung. Daher ist für die künftigen Bieter eine Zusammenarbeit mit einem qualifizierten Architekturbüro Voraussetzung für die spätere Abgabe eines Kaufpreisangebots. Für die Gestaltung der Außenanlagen ist die Hinzuziehung eines Landschaftsarchitekten empfohlen.

Das Konzeptvergabeverfahren ist daher als Auswahlverfahren von **Investoren und/oder einer Investorengemeinschaft (z.B. Baugenossenschaft) und Architekten** mit vorgesetztem Teilnahmeverfahren (Präqualifikation) ausgeschrieben. Die Teilnahme eines Landschaftsarchitekten im Planungsteam wird empfohlen.

Die Architekten und evtl. Landschaftsarchitekten werden dabei vom Investor benannt und stehen ausschließlich mit diesem in einem rechtlichen Verhältnis.

Die Baulose sollen an denjenigen Bewerber veräußert werden, der das am Besten geeignete Bebauungs-, Nutzungs-, Klima- und Freiraumkonzept anbietet. Besonderen Wert wird auch darauf gelegt, wie die Baulose miteinander harmonieren. Deswegen ist eine Entscheidung über alle Baulose an einem Jurytag angesetzt. Auch die spätere Bewertungsmatrix der Konzepte und Angebote trägt diesem Ansatz Rechnung (siehe A 9.0).

Das Verfahren ist dabei 2-phäsig aufgebaut.

Die **1. Phase (Präqualifikation)** wird – nach einer ersten Interessensbekundung / Marktabfrage öffentlich in entsprechenden Fachmedien ausgeschrieben. Anhand ihrer Referenzen werden die Teilnehmenden von der Verfahrensbetreuung und einem Auswahlgremium (bestehend aus der Stadtverwaltung) durch objektive und nachprüfbare quantitative Kriterien ausgewählt. Ziel ist die Auswahl von 3 bis max. 5 Investoren/Bewerbern je Baufeld. Um eine bauliche Vielfalt im Quartier zu erreichen, wird ein Team aus Investor/Architekt für alle 6 Baulose zugelassen.

Bewerber können sich lediglich auf ein gesamtes Los als Kaufgegenstand bewerben, eine Bewerbung auf nur einen Teil eines Baufeldes ist nicht möglich. Im Rahmen der Bewerbung sind alle hierfür geforderten Unterlagen abzugeben (siehe A 7.0). Die Bewerber erklären sich zudem mit den Rahmenbedingungen zur Bewerbung (siehe A 6.0) einverstanden.

Die zur **2. Phase** zugelassenen Teilnehmenden haben im Anschluss schriftlich zu erklären, dass sie an dem Konzeptvergabeverfahren teilnehmen. Bei einer Absage werden entsprechend nachrückende Bewerbergemeinschaften zur Teilnahme aufgefordert.

In der 2. Phase findet zunächst ein Rückfragenkolloquium mit den Bewerbergemeinschaften und Vertretern der Jury statt. Im Anschluss bearbeiten die teilnehmenden Teams die gestellte Aufgabe, die Inhaltsschwerpunkte richten sich dabei nach den einzelnen Baulosen (siehe Anhang).

Nach der Abgabe der geforderten Leistungen erfolgt zunächst eine Vorprüfung durch die Verfahrensbetreuung. Diese dient dem Bewertungsgremium (Jury) am Jurytag zur Unterstützung und besserem Verständnis der Arbeiten. Dem Bewertungsgremium gehören Vertreter des Gemeinderats und der Verwaltung der Stadt Markdorf sowie unabhängige Fachleute (Fachjury) sowie ggf. weitere Gäste und Berater an.

## A 5.0 RAHMENBEDINGUNGEN ZUR BEWERBUNG UND SPÄTEREN BEARBEITUNG

Zur Sicherung der Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes sollen die Grundstücke im Quartier Klosterösche in diesem Konzeptvergabeverfahren von der Ausloberin zu einem **Mindestgebot** veräußert werden. Dies wurde für die **Baulose 1 bis 5** in Höhe von **550 €/qm** sowie für **Baulos 6 mit 350 €/qm** festgesetzt und beinhaltet jeweils die Erschließungskosten. Sollte ein Investor die Erschließung selbst übernehmen, würde sich der Kaufpreis reduzieren.

Weitere Kaufvertragsbedingungen stellen sich wie folgt dar:

Das gesamte Angebot einschließlich aller eingereichten Angebotsunterlagen, insbesondere das architektoni-

Die Bewertung der Arbeiten erfolgt am Jurytag in einer offenen Diskussion, dabei wird jede Arbeit anhand der beschriebenen qualitativen Kriterien bewertet (siehe A 9.0).

Die Jury beschließt abschließend eine Rangfolge und spricht eine Vergabeempfehlung aus. Diese Empfehlung wird in einer darauffolgenden Sitzung des Gemeinderats vorgestellt und ein Beschluss herbeigeführt. Vorbehaltlich der Zustimmung der Gremien soll gemäß der Rangfolge und der Vergabeempfehlung mit einem Investor je Los ein Kaufvertrag abgeschlossen werden (siehe A 6.0). Zur Sicherung der Planung wird gegebenenfalls zusätzlich ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen.

**Nach Vertragsabschluss** haben die Investoren im Rahmen eines festgelegten Zeitrahmens („Anhandgabe“) Zeit, ihre Entwürfe und Konzepte baugesuchsreif vorzubereiten. Zur Sicherung der Qualität der Konzepte aus diesem Verfahren behält sich die Ausloberin vor, die überarbeiteten Entwürfe erneut durch Teile des Beurteilungsgremiums bewerten zu lassen.

Die Verhandlungen beginnen nach Abschluss des Konzeptvergabeverfahrens. Die jeweiligen Parteien können keinen allgemeinen Rechtsanspruch auf den Abschluss eines Kaufvertrages ableiten.

Sollten innerhalb des Auswahlverfahrens keine zufriedenstellenden Konzepte eingehen oder der Gemeinderat der Empfehlung nicht folgen, so kann die Stadt Markdorf das Verfahren beenden, ohne dass Schadensersatzansprüche der Investoren gegenüber der Stadt entstehen.

Parallel zum Verfahren werden die baurechtlichen Grundlagen für die Bebauung so rechtzeitig geschaffen, dass mit Abschluss des Verfahrens bzw. Beginn der Kaufvertragsverhandlungen der Bebauungsplan rechtskräftig vorliegt.

sche Konzept, das landschaftsplanerische – sowie das Nutzungskonzept werden Bestandteile des Kaufvertrags. Die Ausloberin wird im Grundstückskaufvertrag Rücktrittsrechte für den Fall vorsehen, dass das entsprechende architektonische Konzept einschließlich des abgestimmten Nutzungskonzeptes nach der Grundstücksüberlassung nicht zur Ausführung kommt.

### Grundstücksgeschäft

Zur Sicherung des Grund und Bodens vor einer möglichen Spekulation wird der Verkauf an Objektgesellschaften ausgeschlossen. Zusätzlich wird die Veräußerung von Gesellschaftsanteilen im Kaufvertrag reglementiert. Das in den Baulosen gewünschte Wohnungsgemenge

soll dem Wohnen dienen. Eine spätere gewerbliche Vermietung als Ferienwohnung ist unzulässig.

### **Architektonisches Konzept**

Die im Rahmen des Auswahlverfahrens eingereichten Entwurfsunterlagen werden zur Sicherung des jeweiligen architektonischen Konzepts als Anlage Bestandteil des Kaufvertrags (falls kein städtebaulicher Vertrag geschlossen wird).

### **Bindung des Architekten**

Der Erwerber verpflichtet sich, den Architekten (und ggf. den Landschaftsarchitekten), mit welchem er sich als Arbeitsgemeinschaft für das Investoren- und Architekten-Auswahlverfahren bewirbt, bis Leistungsphase 4, mit gestalterischer Begleitung der weiteren Leistungsphasen, zu beauftragen. Ziel der Ausloberin ist es, die Qualität bis zur baulichen Umsetzung sicherzustellen.

### **Bauverpflichtung**

In den Kaufvertrag wird eine Bauverpflichtung des Erwerbers aufgenommen, das Vorhaben 2 Jahre nach Abschluss des Kaufvertrages zu beginnen und 4 Jahre nach Vertragsabschluss fertigzustellen. Sofern die Verpflich-

tung nicht eingehalten wird, behält sich die Ausloberin vor, von dem Wiederkaufsrecht Gebrauch zu machen.

### **Übernahme von Kosten**

Der Erwerber hat alle Nebenkosten (Notar-, Grundbuch- und evtl. zusätzlich erforderliche Vermessungskosten, etc.) inklusive der anfallenden Grunderwerbssteuer vollständig zu tragen.

Die Ausloberin übernimmt keine Haftung für Sachmängel, insbes. nicht für die Gründung, für schädliche Bodenveränderungen bzw. Schadstoffe sowie für Altlasten.

### **Kaufpreis**

Mit der Abgabe der Entwurfsunterlagen ist ein Kaufangebot abzugeben. Bei dem Grundstückspreis gilt das genannte Mindestgebot. Eine Bindungsfrist ist für jedes Angebot anzugeben. Ziel ist es, den Kaufvertrag für den Kaufgegenstand im Jahr 2026 abzuschließen.

### **Erschließungskosten**

Die Erschließungskosten werden mit dem Kaufpreis abgegolten. Sollte ein Investor die Erschließung selbst übernehmen, würde sich der Kaufpreis reduzieren.

## **A 6.0 ANFORDERUNGEN AN DIE BEWERBERGEMEINSCHAFT**

Zur Überprüfung der Fachkunde, Leistungsfähigkeit, Erfahrung und Zuverlässigkeit der Bewerber, insbesondere ihrer Eignung und Kompetenz für die beschriebene Aufgabe, werden eindeutige und nicht diskriminierende Kriterien festgelegt.

Dabei wird differenziert zwischen formalen Kriterien für die Zulassung zum Auswahlverfahren und inhaltlichen Kriterien zur Beurteilung der Eignung im Auswahlverfahren. Zur Gewährleistung von Transparenz, Nachvollziehbarkeit und Nachprüfbarkeit wird das Auswahlverfahren dokumentiert.

### **A 6.1 Teilnahmeberechtigung**

Für die Teilnahme wird eine Bewerbergemeinschaft aus institutionellem und/oder privaten Investor und/oder einer Investorengemeinschaft (z.B. Baugenossenschaft) und einem Architekten gefordert. Das Hinzuziehen eines Landschaftsarchitekten wird empfohlen.

Dabei gilt für den Architekten:

Teilnahmeberechtigt sind natürliche und juristische Personen, die die geforderten fachlichen Anforderungen erfüllen. Bei natürlichen Personen sind die fachlichen Anforderungen erfüllt, wenn sie gemäß Rechtsvorschrift 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 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 Verfahrensaufgabe entsprechen, und wenn der bevollmächtigte Vertreter der juristischen Person und der Verfasser der geforderten Entwurfsarbeit die fachlichen Anforderungen erfüllt, 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 einer Bewerber- bzw. Arbeitsgemeinschaft haben das Ausscheiden aller Mitglieder zur Folge.

Sachverständige, Fachplaner oder andere Berater unterliegen nicht den Teilnahmebedingungen.

## A 6.2 Bewerbungsverfahren

Jede teilnahmeberechtigte Bewerbergemeinschaft kann sich bewerben. Zum Auswahlverfahren wird nur zugelassen, wer das Formular der Bewerbererklärung mit Anlagen bei der Ausloberin abgefragt und vollständig fristgerecht bis zum 13.02.2026 um 23:59 Uhr eingereicht hat (Eingang bei der Verfahrensbetreuung – wettbewerb@orplan.de).

Bewerbungsunterlagen, die über den geforderten Umfang hinausgehen, werden nicht berücksichtigt. Die Bewerbungsunterlagen werden nicht zurückgegeben.

Alle Bewerbergemeinschaften erhalten bis zum 27.02.2026 eine Nachricht vom Verfahrensbetreuer, ob sie am Verfahren teilnehmen.

## A 6.3 Zulassungskriterien

### Formale Kriterien

Bewerbergemeinschaften, die zur Auswahl zugelassen werden wollen, müssen den formalen Kriterien – Ausschlusskriterien – ausnahmslos genügen. Sie belegen dies auf der von der Ausloberin vorgegebenen Bewerbererklärung und mit weiteren Nachweisen, die für die Zulassung zur Auswahl gefordert sind.

#### Zwingende Zulassungskriterien für Investor und Architekt (d.h. formaler Ausschluss bei Nichterfüllung):

- Fristgerechte Bewerbung,
- Bewerbererklärung mit eigenhändiger Unterschrift des Bewerbers bzw. bei juristischen Personen des bevollmächtigten Vertreters,
- Eigenerklärung, dass keine Ausschlussgründe nach §§ 123,124 Gesetz gegen Wettbewerbsbeschränkungen (GWB) vorliegen.

#### Zwingende Zulassungskriterien für den Investor (d.h. formaler Ausschluss bei Nichterfüllung):

- Investorenengemeinschaften müssen eine Bewerbergemeinschaftserklärung vorlegen, aus der hervorgeht, dass die Mitglieder gesamtschuldnerisch haften,
- Eigenerklärung zur Finanzsituation des Investors,
- Absichtserklärung zur Investitionsbereitschaft in Höhe von mind. 550 €/qm für das entsprechende Baulos (Baulose 1 bis 5) oder mind. 350 €/qm für Baulos 6,
- Investitionsbereitschaft für die Entwicklungs- und Baukosten entsprechend der eingereichten Planungen,
- Eigenerklärung des Investors, dass dieser sich sowohl an den Architekten als auch an den eingereichten Entwurf binden wird.

#### Zwingende Zulassungskriterien für den Architekten (d.h. formaler Ausschluss bei Nichterfüllung):

- Nachweis der geforderten beruflichen Qualifikation des Architekten (z.B. durch Kopie der Eintragungsurkunde),

- Nachweis einer Berufshaftpflichtversicherung bzw. Eigenklärung, dass im Auftragsfall eine ausreichende Berufshaftpflichtversicherung abgeschlossen wird.

Bewerbergemeinschaften qualifizieren sich durch die Erfüllung der formalen Kriterien – Zulassungskriterien – für die qualitative Auswahl.

Die Nachweise zu den Eigenerklärungen werden nach dem Verfahren von den Best-Platzierten angefordert und geprüft.

### Qualitative Auswahlkriterien

Den Nachweis der fachlichen Eignung und Kompetenz erbringen die Bewerbergemeinschaften anhand von Nachweisen, Erklärungen und Referenzen in Form von Projektblättern, in denen sie darlegen, inwieweit sie den Auswahlkriterien genügen. Die Vorprüfung überprüft anhand der Projektblätter die dort dargestellten Referenzen – dabei gilt, dass sowohl vom Investor als auch vom Architekten vergleichbare, realisierte Projekte als Referenz vorgelegt werden müssen.

Es werden Referenzprojekte gewertet, deren Fertigstellung nicht länger als 10 Jahre zurückliegt – zum Nachweis gilt der Stichtag 01.01.2015. In der Wertung wird zusätzlich unterschieden, wann die Fertigstellung eines Projekts erfolgt, dies wird mit einer höheren Punktzahl bewertet. Jedes Projekt darf auf maximal 1 Seite DIN A3 (oder zwei Seiten DIN A4) dargestellt werden. Darüber hinaus gehende Unterlagen werden nicht berücksichtigt.

### **Vom Investor werden zwei realisierte Projekte als Referenz verlangt.**

Vom **Architekten wird der Nachweis eines realisierten Projektes verlangt**, in dem die Leistung des Architekten einschließlich der Leistungsphase 5 erfolgt sein muss. Die Referenz kann auch als Projektleiter in einem anderen Büro erbracht worden sein, wenn der Büroinhaber dies bestätigt.

Sollten Investor und Architekt schon einmal zusammen gearbeitet haben, werden diese Projekt nicht doppelt gewertet.

Die Projekte werden bewertet nach:

- Projektgröße (im Vergleich zur Aufgabenstellung in diesem Verfahren, d.h. Anzahl Wohneinheiten, Größe Nutzflächen, vergleichbare Nutzungskonzepte je nach Baulos, Baukosten etc.),
- Ökologischer Anspruch, Materialität und Bauweise.

Zudem wird ein Nachweis der Architekten über einen Erfolg (Preis, Ankauf, Anerkennung) in einem Verfahren (RPW Wettbewerb, Mehrfachbeauftragung, VGV Verfahren, Konzeptvergabe etc.) im Aufgabenbereich dieses Verfahrens (Quartiersentwicklung/Wohnungsbau o.ä.) verlangt. Auch hierfür gilt als Stichtag der 01.01.2015. Darstellung auf maximal 1 Seite DIN A3 (oder zwei Seiten

DIN A4) mit Angaben zu: Bezeichnung, Auslober, Wettbewerbsart, Verfasser (= Name des Bewerbers), Art des Erfolgs, Jahr der Auszeichnung, Abbildungen des Projekts mit Erläuterungen. Zusätzlicher Nachweis des Erfolgs z.B. durch das Verfahrensprotokoll oder eine Dokumentation in einem Fachmedium.

In der Wertung wird unterschieden, wann der Wettbewerb erfolgte, und welches Ergebnis erreicht wurde (Rangfolge).

## A 7.0 LEISTUNGSBESCHRIEB / LEISTUNGEN DER BEARBEITUNG

### A 7.1 ALLGEMEINES ZUM KAUFGEGENSTAND

Das Gebiet am östlichen Ortseingang teilt sich nach dem Rahmenplan in sechs Baufelder auf, die sich um eine prägnante soziale Mitte, das „grüne Herz“ gruppieren. Die neuen Wege- und Grünachsen lassen, wie selbstverständlich die sechs Baufelder entstehen, die der Grünen Mitte ihre Raumkante geben. Alle sechs Baufelder der gemischten Gebiete sollen an den gemeinschaftlichen Innenbereich angrenzen und erhalten hierüber ihre Adresse. Im Nordosten soll ein weiteres Baufeld für ein Doppel-/Einzelhaus entstehen, das den Übergang zur östlich angrenzenden, kleinteiligen Wohn-Bebauung von Bergheim darstellt.

Die bauliche Dichte ist an der Grünen Mitte am höchsten und lockert sich zu den Rändern hin auf. Offene Wohnhöfe oder Terrassenhäuser sollen sich zum Grüngzug orientieren und so die besondere Wohnlage betonen.

Die geplanten sechs gemischten Baufelder sollen jeweils einen klaren und robusten Rahmen besitzen und schaffen dadurch die Voraussetzung für eine kleinteilige bauliche Realisierung mit einem Höchstmaß an individueller Freiheit. Unterschiedliche Bautypologien für Geschosswohnungsbau, Studentenwohnen, Seniorenwohnen und Baugruppen sollen flexibel in die sechs Baufelder integriert werden. Durch wenige typologische Vorgaben soll die Grundstruktur für ein neues Stadtquartier geschaffen werden – stadträumlich integriert und flexibel für neue Konzepte.

Die Erschließung des Quartiers soll über eine Zufahrt von Süden (neuer Kreisverkehr an der Kreisstraße) sowie von Norden (Knotenpunkt an der Muldenbachstraße) erfolgen. Die Ein- und Ausfahrt zu den Parkierungsanlagen wurde so vorgesehen, dass diese jeweils möglich nah an diesen Zufahrten angelegt werden. Eine Durchfahrt durch das Quartier ist nicht vorgesehen. Lediglich für Anlieger, den Radverkehr, Rettungsfahrzeuge, Krankenwagen und Müllfahrzeuge etc. soll eine Durchfahrt zugelassen werden.

Für die Entwässerung des gesamten Gebietes soll ein differenzierter Umgang mit dem Regenwasser erfolgen, mit dem Ziel, das Regenwasser möglichst lange auf

### A 6.4 Auswahl der Teilnehmer

Die Verfahrensbetreuung überprüft zunächst die genannten Projektgrößen im Vergleich zur Aufgabenstellung und bildet anhand der Bewertungstabelle eine erste Einschätzung.

Die Beurteilung der eingereichten Referenzprojekte erfolgt im Anschluss durch ein Beurteilungsgremium. Ziel ist es, je Los 3 bis maximal 5 Teilnehmer auszuwählen.

dem Gebiet zurückzuhalten und einer Mehrfachnutzung zuzuführen.

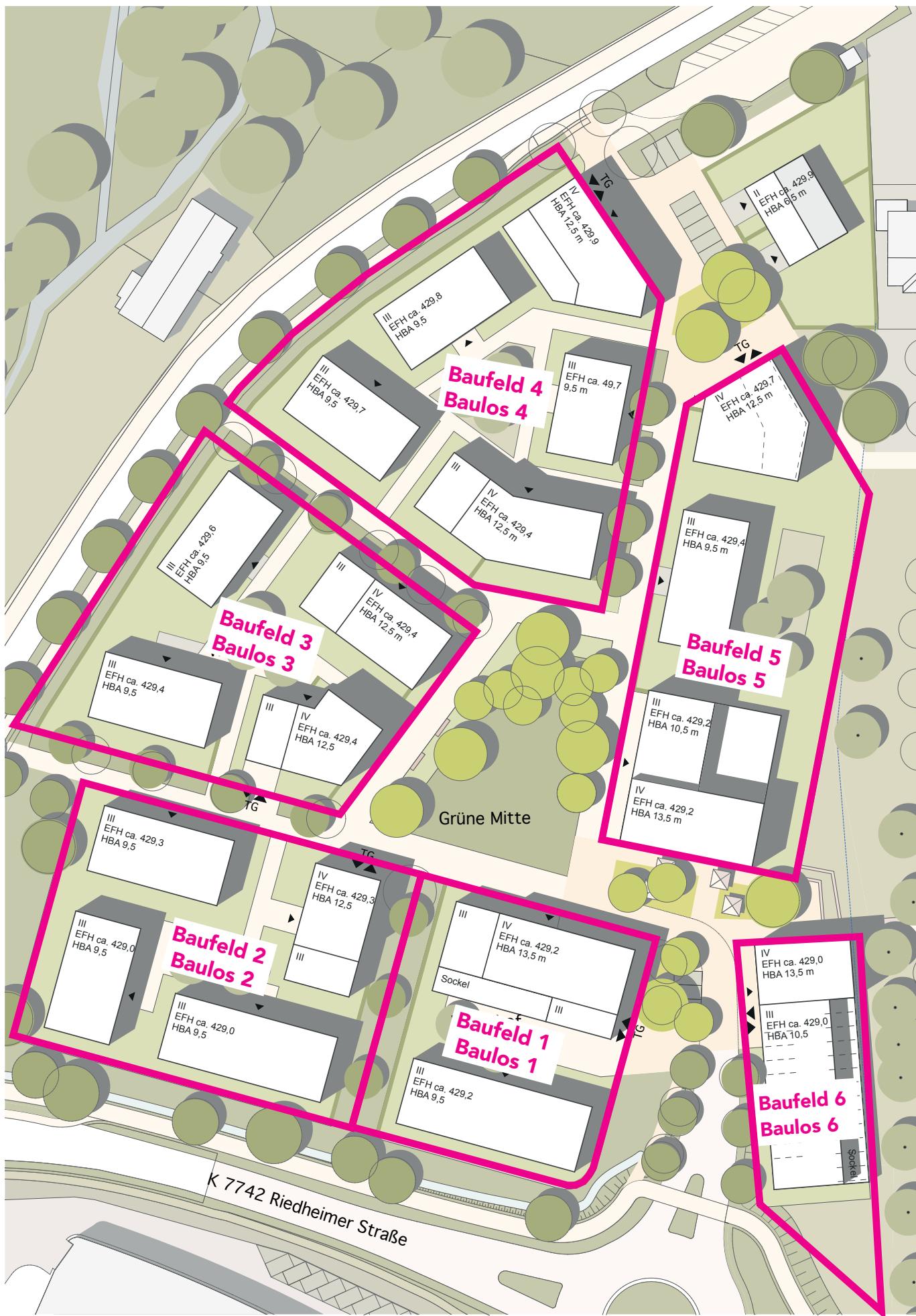
Das anfallende Regenwasser aus den privaten Flächen soll im Plangebiet gespeichert, über Ableitungsmulden gesammelt und in offene Rückhaltemulden innerhalb der Grünräume zurückgehalten werden. Durch eine im Bebauungsplan festgesetzte Dachbegrünung in Form von Retentionsdächern, soll das anfallende Regenwasser aus den privaten Flächen zusätzlich reduziert und verzögert abgeleitet werden.

Die Rückhalteflächen befinden sich in der Grünen Mitte (die hier als großer Retentionsraum gleichzeitig multifunktional, als Spiel- und Aufenthaltsflächen genutzt werden kann) und mit den Hauptrückhalteflächen dezentral verteilt entlang der Außenränder der Bebauung. Weitere Rückhalteflächen befinden sich ebenfalls in den privaten Grünflächen, die den Baulosen zugeordnet sind.

Folgende Rahmenbedingungen sind entsprechend der städtischen Zielsetzungen auf allen sechs Baufeldern zu beachten:

- Die Parkierung erfolgt je Baufeld in einer Tiefgarage, dabei muss die Ein- und Ausfahrt an der im Bebauungsplan vorgegeben Stelle erfolgen;
- Die Gebäude sind im Effizienzstandard EH/EG 55 zu errichten;
- Die Wärmeerzeugung kann je nach Entwurfskonzept gelöst werden (Einzelgebäude, losweise, in Kombination mehrerer Lose, etc.), allerdings dürfen keine fossilen Energieträger mehr verwendet werden.
- Die Berücksichtigung der Regenentwässerung (Ausbildung von Retentionsdächern und Nutzung von Teilen der privaten Grünflächen als Rückhaltebecken);
- Die Berücksichtigung der Lärmsituation, insbesondere des Verkehrslärms von Muldenbach und Kreisstraße (siehe auch Gutachten zum Bebauungsplan);
- Alle weiteren Vorgaben des Bebauungsplans (derzeit Stand Vorentwurf).

Die detaillierten Angaben zu den einzelnen Baulosen sind im Anhang dargestellt.



Übersicht über die Baufelder/Baulose, die im Rahmen einer Konzeptvergabe vergeben werden sollen.

## A 7.2 UNTERLAGEN ZUR BEARBEITUNG

Die Verfahrensauslobung besteht aus:

- Teil A – Allgemeine Verfahrensbedingungen (zur Bewerbung)

Für die ausgewählten Teilnehmer zu einem späteren Zeitpunkt:

- Teil B – Planungsaufgabe
- Teil C – Anlagen (u. a. Plangrundlagen (dwg/dxf/vwx), Höhenpunkte/Höhenlinien (dwg/dxf), Orthophoto (Luftbild) (jpg/pdf), Leitungsnetze (pdf), etc.

Teil A des Auslobungstextes kann zusammen mit einem Übersichtsplan mit der Abgrenzung des Gebiets unter [www.orplan.de](http://www.orplan.de) abgerufen werden. Interessierte Bewerber erhalten auf Anforderung (E-Mail an [wettbewerb@orplan.de](mailto:wettbewerb@orplan.de)) einen Downloadlink für das einzureichende Bewerbungsformular zur Teilnahme.

Teil B und C wird nur den ausgewählten Teilnehmern von der Verfahrensbetreuung zu einem späteren Zeitpunkt per personalisiertem Downloadlink zur Verfügung gestellt.

## A 7.3 LEISTUNGEN DER BEARBEITUNG IN PHASE 2

Von den Teilnehmern werden folgende Leistungen je Baulos gefordert:

### Lageplan im Maßstab 1:500

Darzustellen sind in einem Lageplan M. 1:500 für das Plangebiet in der vorgegebenen Abgrenzung:

- die Bebauung als Dachaufsicht, die Geschossigkeit und geplante Nutzung, Anzahl der Nutzungseinheiten (z.B. Wohneinheiten, Anzahl Gewerbegebäuden, Größe Dienstleistungen etc.),
- die Erschließung, Parkierung und Freiflächengestaltung einschl. Fahrradparkierung, Standorte für Abfallbehälter (integriert in Gebäude oder die Freiflächengestaltung) sowie die Feuerwehrzufahrten und -aufstellflächen.

Der Lageplan soll genordet dargestellt werden.

### Zwei aussagekräftige Profilschnitte im Maßstab 1:500:

- in Nord-Süd-Richtung und in Ost-West-Richtung.

### Tiefgaragenebene im Maßstab 1:200

Darzustellen ist:

- die Ebene -1 (Tiefgarage, Keller) einschließlich der Zu- und Ausgänge, Ein- und Ausfahrten und der Fahrradstellplätze.

### Grundrisse und Ansichten Bebauung im Maßstab 1:200

Darzustellen sind:

- mindestens jeweils das Erdgeschoss, ein Regelgeschoss und das Dachgeschoss für die gewählte(n) Gebäudetypologie(n), dabei ist im Erdgeschossgrundriss die Gestaltung der Freiflächen darzustellen,
- jeweils die Ansichten und mindestens ein aussagekräftiger Schnitt für die gewählte(n) Gebäudetypologie(n). Die Ansichten und Schnitte sollten Aussagen zur gewählten Bauweise/ Materialität erkennen lassen.

### Einfache Perspektive/Räumliche Skizzen:

Zum besseren Verständnis des Entwurfs können auf den Plänen nach freier Wahl skizzenhafte Impressionen dargestellt werden, die insbesondere die Erlebbarkeit des neuen Gebiets aus der Fußgängerperspektive verdeutlichen sollen. Die Anzahl steht den Bearbeitern frei, fotorealistische Animationen werden ausdrücklich nicht erwartet.

### Erläuterungen/Skizzen/Piktogramme:

In den Erläuterungen werden Aussagen zur Leitidee, dem städtebaulichen und architektonischen Konzeptansatz sowie den gewählten Gebäudetypologien erwartet. Außerdem sollen Aussagen zum Energiekonzept, der Materialität der Gebäude und dem ökologischen Konzept getroffen werden. Die Erläuterungen sind auf den Plänen darzustellen.

### Berechnungen

Gefordert sind:

- eine Flächenberechnung auf später beiliegenden Formblättern (Angaben zu Nutzflächen und Wohnungsgemeinde), sowie der Nachweis der städtebaulichen Kennwerte (BGF, BRI, GRZ, GFZ), ebenfalls wie auf beiliegendem Formblatt.

### Kaufpreisgebot

Für die Grundstücke ist ein Kaufpreisgebot einzureichen. Als Mindestangebot sind für die Baulose 1 bis 5 550 €/qm und für das Baulos 6 mind. 350 €/qm abzugeben.

**Zu beachten ist, dass im Rahmen der noch folgenden Abstimmung der Auslobung mit der Jury eventuell weitere Leistungen gefordert oder auch welche gestrichen werden.**

## A 8.0 BEWERTUNGSMATRIX

Folgende Kriterien werden zur Beurteilung der Grundstücksvergabe herangezogen:

\* Die Gewichtung wird mit 1-5 Punkten bewertet (5=sehr gut, 4=gut, 3 =befriedigend, 2= ausreichend, 1= ungenügend), die Punkte werden mit dem Faktor zur Gewichtung multipliziert.

<b>Beurteilungskriterium</b>	<b>Faktor/ Gewichtung</b>	<b>max. erreichbare Punktzahl *</b>
<b>1.0 Städtebauliche Einbindung und gestalterische Umsetzung</b>		<b>400</b>
1.1 Qualität des städtebaulichen Konzepts	25	125
1.2 Qualität der Freiraumgestaltung	15	75
1.3 Erschließungs- und Parkierungskonzept	20	100
1.4 Qualität der Architektur	20	100
<b>2.0 Nutzungs- und Umsetzungskonzepte</b>		<b>325</b>
2.1 Ökologisches Konzept / Energiekonzept	25	125
2.2 Qualität des Nutzungskonzepts insgesamt	15	75
2.3 Nutzungskonzept: Wohnen	20	100
2.4 Nachweis einer Strategie zum preisgedämpften Wohnbau und einer guten sozialen Durchmischung im Gebäude	5	25
<b>3.0 Kaufpreisangebot</b>		<b>275</b>
<b>Summe</b>		<b>1000</b>

## A 9.0 GREMIUM UND TERMINE

### Das Beurteilungsgremium (Jury) besteht aus:

Das Beurteilungsgremium wird in folgender Besetzung gebildet und vor der endgültigen Abfassung der Auslobung gehört; es setzt sich wie folgt zusammen (in alphabatischer Reihenfolge):

#### Fachgutachter:

- Herr Dipl.-Ing. Jürgen Pfaff, Landschaftsarchitekt
- Herr Dipl.-Ing. Thomas Schüler, Architekt
- noch zu benennen

#### Stellvertretende Fachgutachter (nicht ständig anwesend)

- noch zu benennen

#### Sachgutachter

- Herr Bürgermeister Georg Riedmann, Stadt Mark-

#### dorf

- Vertreter/in der Gemeinderatsfraktionen N.N

#### Stellvertretende Sachgutachte (nicht ständig anwesend)

- Vertreter der Gemeinderatsfraktionen N.N
- Vertreter der Gemeinderatsfraktionen N.N

#### Berater ohne Stimmrecht

- Frau Monika Gehweiler, Stadt Markdorf
- Herr Matthias Schäfer, Stadt Markdorf

Die Vorprüfung der Arbeiten erfolgt durch die Verfahrensbetreuerin ORplan, Partnerschaft für Architektur und Städtebau mbB, Stuttgart

- Frau Dipl.-Geogr. Hanna Degen, M.Eng., Stadtplanerin,
- Frau Dipl.-Ing. Christine Tritschler, Stadtplanerin und Architektin.

Die Ausloberin behält sich vor, weitere Vorprüfungen, insbesondere solche fachspezifischer Belange, zu veranlassen.

### **Es sind folgende Termine vereinbart:**

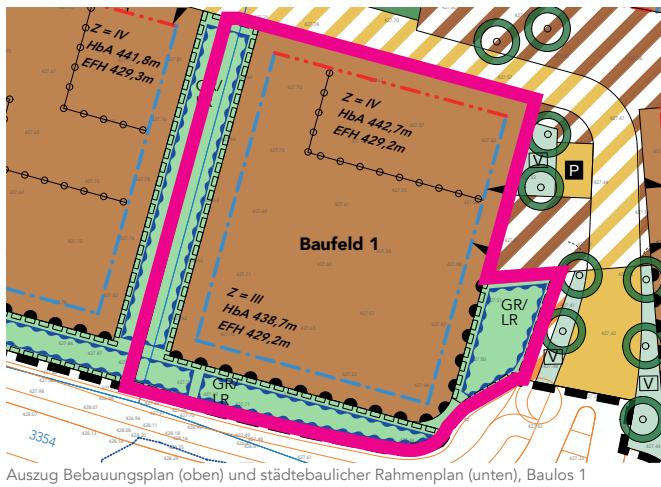
#### Phase 1 – Bewerbungsphase

- Einbringung der Auslobung für die Bewerbungsphase (Teil A) in den Gemeinderat der Stadt Markdorf **09.12.2025**
- Tag der Bekanntmachung mit Auszug aus der Auslobung **18.12.2025**
- Meldeschluss Bewerbungsverfahrens (mind. 6 Wochen nach Bekanntmachung) **13.02.2026**
- Auswahl der Teilnehmer ca. KW 8/2026
- Rückbestätigung Teilnahme ca. KW 9/2026
- Vorbesprechung des Beurteilungsgremiums/der Jury KW 6-8 /2026
- Gemeinderatssitzung Auslegungsbeschluss Bebauungsplan **10.02.2026**

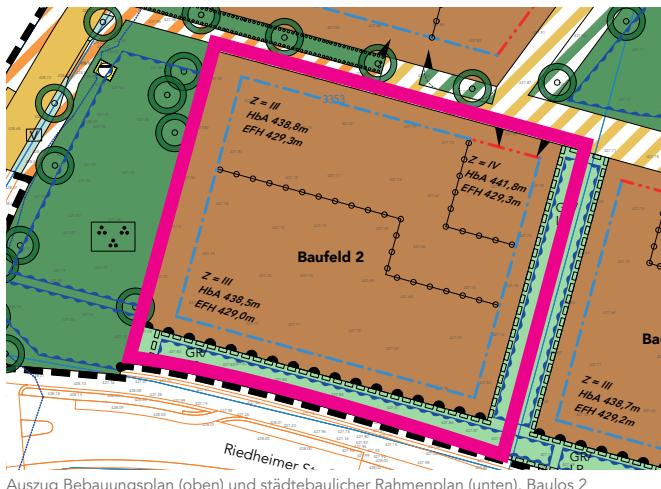
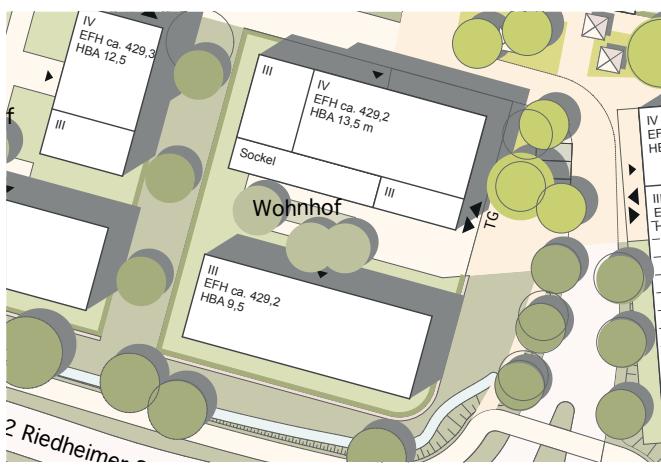
#### Phase 2 – Angebotsphase

- Ausgabe der Verfahrensunterlagen insgesamt (Teil A bis C) Anfang März 2026
- Rückfragenkolloquium mit Ortsbegehung Mitte März 2026  
(Bis zum xx.03.2026 können bei der Betreuerin des Verfahrens Rückfragen eingereicht werden. Die Beantwortung der Rückfragen erfolgt im Kolloquium.)
- Abgabe der Pläne (Lösungsvorschläge und Kaufgebot) Mai 2026
- Als Abgabeort ist jeweils das Büro der Betreuung ORplan Partnerschaft für Architektur und Städtebau mbB, Rotenbergstraße 20, 70190 Stuttgart – bestimmt.  
Abgabeschluss ist jeweils 16.00 Uhr des genannten Tages.  
Es gilt die Empfangsbestätigung der ORplan.
- Voraussichtlicher Sitzungstermin des Beurteilungsgremiums/der Jury Juni 2026/Juli 2026  
(26.06.2026 oder 03.07.2026)

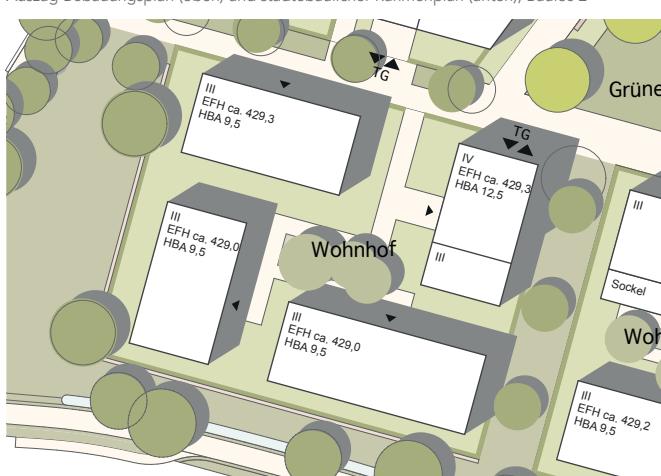
Markdorf, den 18.12.2025



Auszug Bebauungsplan (oben) und städtebaulicher Rahmenplan (unten), Baulos 1



Auszug Bebauungsplan (oben) und städtebaulicher Rahmenplan (unten), Baulos 2



## Baufeld 1/ Baulos 1

### Kenndaten:

- Grundstücksgröße: ca. 2.380 m<sup>2</sup>
- davon Baufeld: ca. 1.830 m<sup>2</sup>
- private Grünflächen: ca. 550 m<sup>2</sup>
- GRZ (oberirdisch): 0,51
- Höhenangaben:
- EFH: 429,2 m, HBA: 442,7m / Z= IV
- EFH: 429,2 m, HBA: 438,7m / Z= III
- Annahme: ca. 25 WE, Wohnen und Arbeiten bevorzugt im EG zur Quartiersmitte

### Kurzbeschreibung:

Das Baulos 1 befindet sich am südöstlichen Gebietsrand, an der Zufahrt von der Kreisstraße gelegen. Die Ein- und Ausfahrt in eine mögliche Tiefgarage erfolgt direkt von Osten. Das städtebauliche Konzept sieht zwei Gebäuderiegel vor, die einen gemeinsamen Hof bilden. Der Riegel zur Quartiersmitte erhält vier Geschosse, zur Kreisstraße hin sind drei Geschosse vorgesehen. Das südliche Gebäude an der Kreisstraße ist von Verkehrslärm besonders betroffen. In allen Wohnhöfen soll eine gemischte Nutzung (Wohnen und Arbeiten, gemeinschaftliche Einrichtungen) möglich sein, diese können sich bevorzugt zur Grünen Mitte bzw. dem Quartiersplatz orientieren. Zum Grundstück zählen private Grünflächen im Osten, Süden und Westen, die der RegenwasserRetention dienen.

## Baufeld 2 / Baulos 2

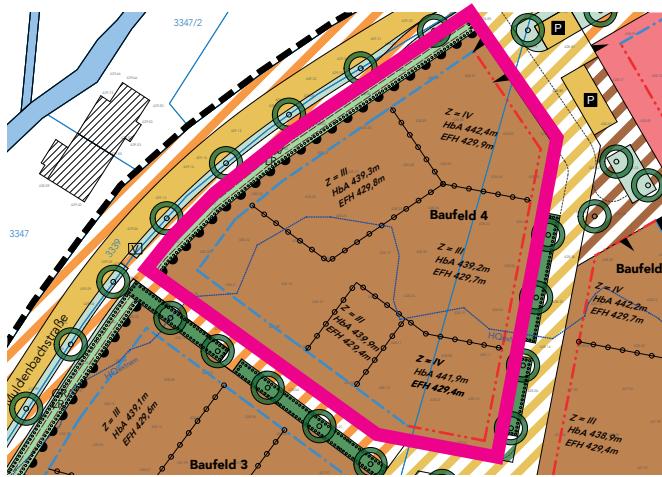
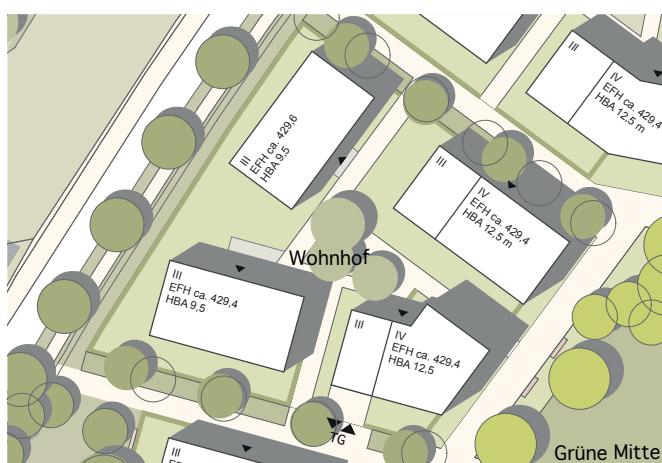
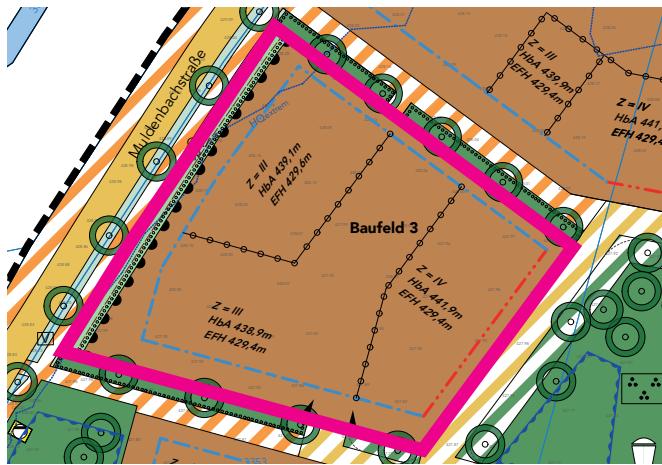
### Kenndaten:

- Grundstücksgröße: ca. 3.300 m<sup>2</sup>
- Baufeld: ca. 2.770 m<sup>2</sup>
- private Grünflächen: ca. 530 m<sup>2</sup>
- GRZ (oberirdisch): 0,42
- Höhenangaben:
- EFH: 429,0 m, HBA: 438,5 m / Z=III
- EFH: 429,3 m, HBA: 438,8 m / Z=III
- EFH: 429,3 m, HBA: 441,8 m / Z=IV
- Annahme: ca. 34 WE, Wohnen und Arbeiten bevorzugt im EG zur Quartiersmitte

### Kurzbeschreibung:

Das Baulos 2 befindet sich am südwestlichen Gebietsrand, in der Nähe des Kreisverkehrs an der Muldenbachstraße. Die Ein- und Ausfahrt in eine mögliche Tiefgarage erfolgt von Norden. Das städtebauliche Konzept sieht einen Wohnhof vor, der allseitig mit Gebäuderiegeln bebaut werden kann. Mit Ausnahme des Hauses nach Westen, sind alle Gebäude von Verkehrslärm besonders betroffen. Auch in diesem Wohnhof können besondere Wohnformen vorgesehen werden, die Wohnen und Arbeiten verknüpfen. Bevorzugt wäre diese Nutzung im Haus an der Quartiersmitte vorgesehen, das bis zu vier Geschosse erhalten kann.

Private Grünflächen zur RegenwasserRetention befinden sich im Osten und Süden.



## Baufeld 3 / Baulos 3

### Kenndaten:

- Grundstücksgröße: ca. 3.000 m<sup>2</sup>
- Baufeld: ca. 2.820 m<sup>2</sup>
- private Grünflächen: ca. 180 m<sup>2</sup>
- GRZ (oberirdisch): 0,36
- Höhenangaben:
- EFH: 429,4 m, HbA: 438,9m / Z= III
- EFH: 429,6 m, HbA: 439,1m / Z= III
- EFH: 429,4 m, HbA: 441,9m / Z= IV
- Annahme: ca. 37 WE, Wohnen und Arbeiten bevorzugt im EG zur Quartiersmitte

### Kurzbeschreibung:

Das Baulos 3 befindet sich im Westen an der Muldenbachstraße. Die Ein- und Ausfahrt in eine mögliche Tiefgarage erfolgt von Süden.

Das städtebauliche Konzept sieht einen Wohnhof vor, der allseitig mit Gebäuderiegeln bebaut werden kann. Die Bebauung zur Quartiersmitte kann mit vier Geschossen, die zur Muldenbachstraße mit drei Geschossen ausgebildet werden. Auch in dieses Quartier wird Verkehrslärm eingetragen, allerdings geringer und nur von der Muldenbachstraße aus. Zur Grünen Mitte hin ist eine Kombination aus Wohnen/Arbeiten/gemeinschaftliche Einrichtungen gut denkbar. Zum Grundstück zählt ein Muldenstreifen im Westen, der als private Grünfläche der Regenwasserableitung dient.

## Baufeld 4 / Baulos 4

### Kenndaten:

- Grundstücksgröße: ca. 3.720 m<sup>2</sup>
- Baufeld: ca. 2.770 m<sup>2</sup>
- private Grünflächen: ca. 230 m<sup>2</sup>
- GRZ (oberirdisch): 0,4
- Höhenangaben:
- EFH: 429,4 m, HbA: 439,9 m / Z= III
- EFH: 429,8 m, HbA: 439,9 m / Z= III
- EFH: 429,7 m, HbA: 439,2 m / Z= III
- EFH: 429,4 m, HbA: 441,9 m / Z= IV
- EFH: 429,9 m, HbA: 442,4 m / Z= IV
- Annahme: ca. 48 WE, Wohnen und Arbeiten, bevorzugt im EG zur Quartiersmitte

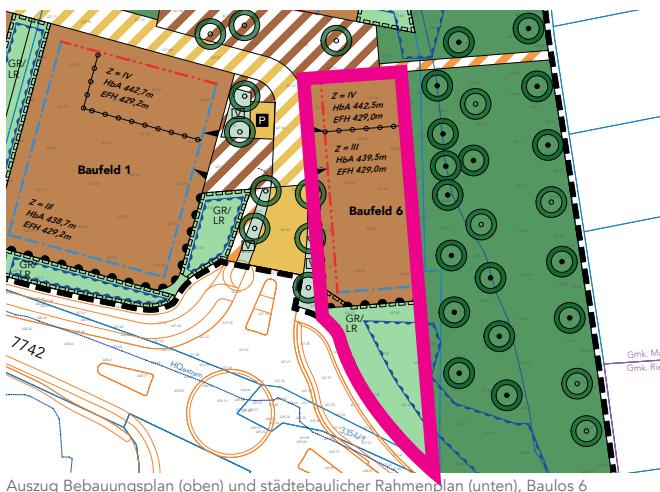
### Kurzbeschreibung:

Das Baulos 4 befindet sich im Norden an der Zufahrt von der Muldenbachstraße. Die Ein- und Ausfahrt in eine Tiefgarage liegt direkt nordöstlich an der Zufahrt.

Das städtebauliche Konzept und der Verkehrslärmeintrag entspricht Baulos 3, mit dem Unterschied, dass ein viergeschossiger Baukörper am Quartiergeeingang im Norden und zur Quartiersmitte nach Süden möglich ist. Auch in diesem Quartier ist eine gemischte Nutzung wie für die Lose 1-3 beschrieben gut denkbar. Zum Grundstück zählt ein Muldenstreifen im Westen, der als private Grünfläche der Regenwasserableitung dient.



Auszug Bebauungsplan (oben) und städtebaulicher Rahmenplan (unten), Baulos 5



Auszug Bebauungsplan (oben) und städtebaulicher Rahmenplan (unten), Baulos 6



## Baufeld 5 / Baulos 5

### Kenndaten:

- Grundstücksgröße: ca. 3.230 m<sup>2</sup>
- Baufeld: ca. 2.920 m<sup>2</sup>
- private Grünflächen: ca. 310 m<sup>2</sup>
- GRZ (oberirdisch): 0,43
- Höhenangaben:
- EFH: 429,7m, HbA: 442,2m / Z= IV
- EFH: 429,4m, HbA: 438,9m / Z= III
- EFH: 429,2m, HbA: 439,7m / Z= III
- EFH: 429,2m, HbA: 442,7m / Z= IV
- Annahme: ca. 34 WE, Gewerbe/Soziales/Arbeiten im EG, für Sonderwohnformen geeignet

### Kurzbeschreibung:

Das Baulos 5 liegt im Osten des Quartiers, direkt an einer Streuobstwiese. Die Ein- und Ausfahrt in eine Tiefgarage liegt ganz im Norden, von der Muldenbachstraße kommend. Das städtebauliche Konzept sieht drei Baukörper vor, die nach Norden und Süden vier Geschosse ausbilden dürfen. Aufgrund der prominenten Lage an der Quartiersmitte ist die Erdgeschosszone zum Platz hin zwingend mit Gewerbe/Gastronomie/Dienstleistung zu belegen. Auch Sonderwohnformen (z.B. Senioren, Studenten, etc.) sind denkbar, bzw. eignet sich das Baulos aufgrund seiner Größe gut für soziale Träger/kostengünstigen Wohnbau. Private Grünflächen zur RegenwasserRetention befinden sich Osten.

## Baufeld 6 / Baulos 6

### Kenndaten:

- Grundstücksgröße: ca. 1.350 m<sup>2</sup>
- Baufeld: ca. 940 m<sup>2</sup>
- private Grünflächen: ca. 410 m<sup>2</sup>
- GRZ (oberirdisch): 0,79
- Höhenangaben:
- EFH: 429,0m, HbA: 442,5m / Z= IV
- EFH: 429,0m, HbA: 439,5m / Z= III
- Annahme: ca. 14 WE (ev. Sonderwohnformen), Gewerbe/Soziales/Parkierung im EG/Sockel

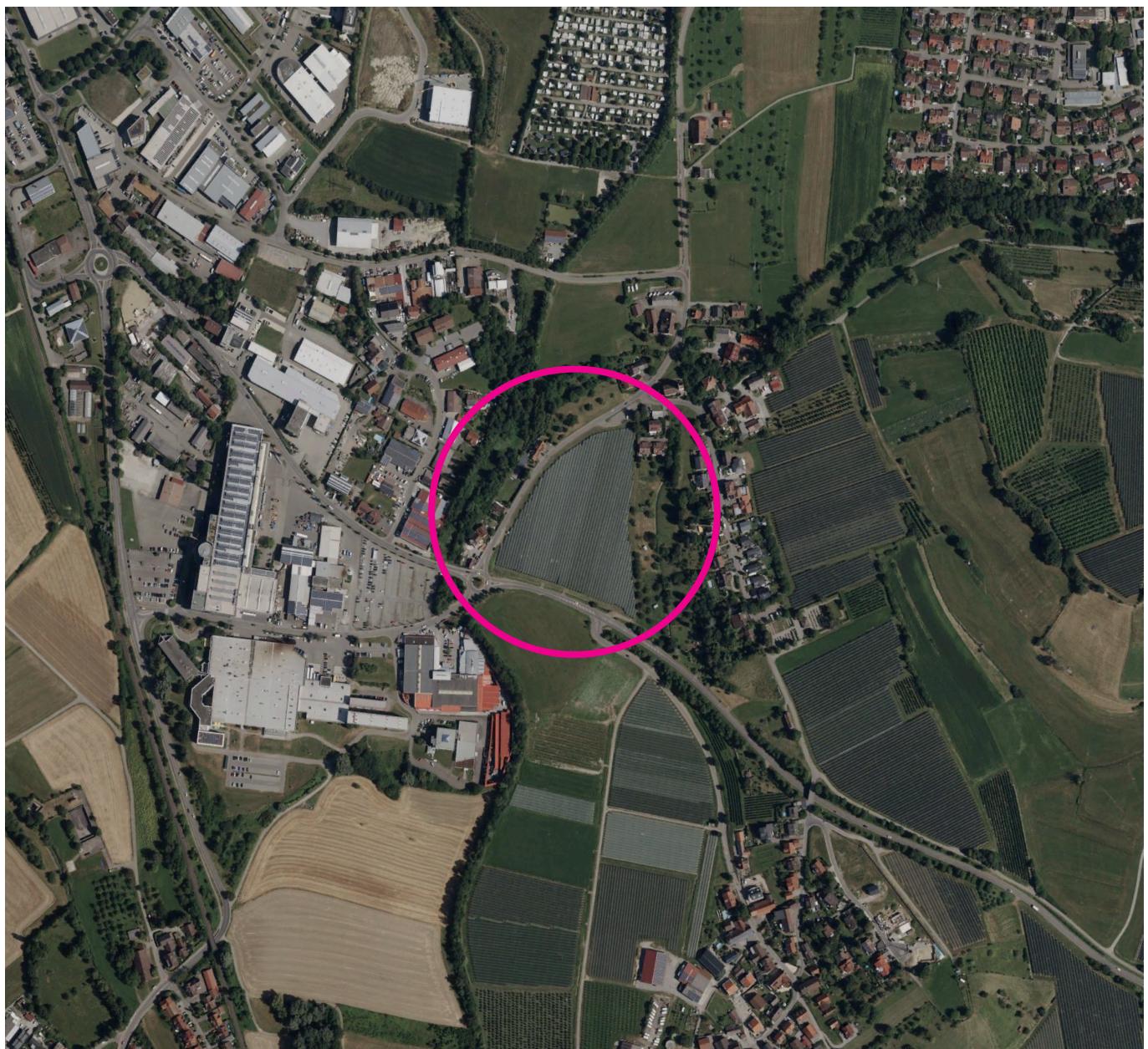
### Kurzbeschreibung:

Das Baulos 6 befindet sich im Südosten des Quartiers, direkt zwischen der Zufahrt Süd und einer Streuobstwiese. Aufgrund der Breite des Grundstücks wird eine TG-Zufahrt nicht möglich sein. Das Städtebauliche Konzept sieht daher eine Sockelgarage im EG vor, in der auch öffentliche Stellplätze untergebracht werden sollen. Zum Platz im Norden sieht das Konzept im EG zwingend eine Quartierseinrichtung (Gewerbe/Treffpunkt/gemeinschaftliche Einrichtung) vor. Der Kopfbau des Riegels nach Norden darf hier bis zu vier Geschosse aufweisen, nach Süden bieten sich eine Laubengang-erschließung nach Osten an. Dies auch vor dem Hintergrund, dass hier ein starker Verkehrslärmeintrag erfolgt. Zum Grundstück zählen private Grünflächen im Süden, die der RegenwasserRetention dienen.

## Impressionen



Impressionen Sommer 2024, Quelle: Apple Karten



Das Quartier Klosterösche, genordetes Luftbild, Quelle: Apple Karten