

Donauwörth: Generalsanierung Invalidenkaserne

**VgV Verhandlungsverfahren – Präambel / Maßnahmenbeschreibung**

Grundlegende Informationen sind bereits mit der Auftragsbekanntmachung Stufe 1 veröffentlicht.  
Weitere Unterlagen werden den ausgewählten Bietern erst mit Einladung in Stufe 2 zur Verfügung gestellt.

**Beschreibung: (nach Punkt 2.1 der Auftragsbekanntmachung)**

Die Große Kreisstadt Donauwörth plant die Generalsanierung der Invalidenkaserne (Pflegstraße 24).

Die Invalidenkaserne in Donauwörth ist ein Einzelbaudenkmal (Aktennummer D-7-79-131-51).  
Eigentümer ist die Stadt Donauwörth.

Das langgestreckte zweigeschossige Gebäude mit Satteldachbau mit Schweifgiebeln und hofseitig durchlaufender, teilweise verbretterter Laube wurde 1715/16 als Kaserne für 400 Mann errichtet, um die Lasten der privaten Einquartierungen von den Bürgern zu nehmen. Ab 1803 wurde die Kaserne als Invalidenhaus und in der Zeit ab 1805 als Lazarett genutzt.

Heute ist die Invalidenkaserne, oft auch „Alte Kaserne“ genannt, ein Wohnhaus mit 18 Wohneinheiten. Die ehemalige Kaserne dient somit als Wohnraum und beherbergt zudem das Vereinsheim des Soldaten- und Kameradschaftsverein Donauwörth.

Kennzahlen:

- Gesamtgröße des Grundstücks (m<sup>2</sup>) Flur-Nr. 589: 2.300 m<sup>2</sup>,
- davon befestigte Hoffläche ca. 330 m<sup>2</sup>
- Anteil der Außen-/ Freianlagenflächen Flur-Nr. 591: 1.280 m<sup>2</sup>,
- aktuelle Gesamtwohnfläche geschätzt: 1.400 m<sup>2</sup>

**Vorhaben:**

**Gebäude**

Die Invalidenkaserne in Donauwörth soll grundlegend saniert werden.  
Für das Objekt ist zukünftig eine ausschließliche Wohnnutzung geplant.

Die Grundlagen und Vorgaben aus dem Denkmalschutzrechtlichen Vorprojekt sind zu berücksichtigen.  
(Das „Vorprojekt“ wird aktuell erstellt und ist bis Juni 2026 abgeschlossen.)

In dieser ruhigen Lage nahe dem Stadtzentrum sollen folgt aufgeführte Wohnungstypen entstehen:

- Familiengerechte Wohnungen 75 m<sup>2</sup> - 80 m<sup>2</sup>, EG (Typ A, geschätzt: 4 WE)
- Barrierefreie Wohnungen 50 m<sup>2</sup> - 60 m<sup>2</sup>, EG (Typ B, geschätzt: 6 WE)
- Wohnungen 35 m<sup>2</sup> - 50 m<sup>2</sup>, OG (Typ C, geschätzt: 12 WE)
- Lager-, Abstellbereiche
- Stellplätze entsprechend der gültigen Verordnungen,

Die aktuelle Wohnungsanzahl beläuft sich auf 18 Wohneinheiten mit Wohnflächen von 75 m<sup>2</sup> bis 85 m<sup>2</sup>.  
Die Wohnungen sind vermietet und bewohnt. Bis zum Baustart wird ein Lehrstand durch Umzug der Bewohner hergestellt. Nach der Sanierung sollen Wohnungstypen in der angegebenen Größenstaffelung entstehen.  
Die genaue Anzahl der Wohneinheiten ist entwurfsabhängig.

Die Außenwirkung des Wohnprojektes soll sich in das Historische Ensemble nutzungsgerichtet einfügen.

Die Gesamtkosten nach DIN 276 (KG 200-600) werden vorläufig mit 6,0 Mio. € brutto angenommen.  
Mögliche Förderprogramme sollen im Zuge der Planung geprüft und erarbeitet werden.

Donauwörth: Generalsanierung Invalidenkaserne

**VgV Verhandlungsverfahren – Präambel / Maßnahmenbeschreibung**

**Tragwerk**

Das Gebäude stammt aus dem Jahr 1704. Das Dach (Satteldach mit Schweifgiebeln) wurde lediglich in einem grundlegenden Umfang instandgehalten, um Wassereintritt zu verhindern. Die Kopfbalken der Geschossdecken sind jedoch weitgehend geschädigt bzw. vollständig verrottet.

Es ist daher von einer umfassenden Generalsanierung mit denkmalorientierten Erneuerungs- und Sanierungsmaßnahmen auszugehen. Die Tragwerksplanung hat sich auf das gesamte Gebäude zu erstrecken.

Unter Berücksichtigung der denkmalpflegerischen Belange sind im Rahmen der Bestandsaufnahme die erforderlichen statischen Grundlagen zu ermitteln und darauf aufbauend das Tragkonzept im Zuge der Planung auszuarbeiten, darzustellen und planerisch zu konkretisieren. (Dach- und Gebäudesanierung)

**Technische Vorgabe:**

Die technischen Bestandsanlagen sind vollständig zu entfernen / demontieren. Die Technische Gebäudeausrüstung ist vollständig neu zu entwickeln, zu planen und in Varianten auszuarbeiten.

Unter Einhaltung des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) ist die bauliche Struktur sowie die Planung eines regenerativen Heizsystems zentraler Bestandteil des Planungsauftrags. Die denkmalpflegerischen Belange sind dabei zu berücksichtigen.

Die Beheizung der Wohnanlage ist durch den Fachplaner bereits in LPH 1 vertieft zu untersuchen. Hierzu sind mehrere Varianten auszuarbeiten, beispielsweise:

- ein zentrales Heizsystem mit dem Energieträger Pellets,
- eine Variante mit Wärmepumpe in Kombination mit einer PV-Eigenstromanlage auf dem Dach
- der Anschluss an ein Nahwärmenetz

Für das Übergabesystem ist im Rahmen der bautechnischen Untersuchungen der LPH 1 zu prüfen, ob der Einbau einer Fußbodenheizung möglich ist. Sollte dies bauphysikalisch oder konstruktiv nicht umsetzbar sein, sind Wandheizungen oder konventionelle Heizkörper als Alternativen zu betrachten.

Es ist ein Lüftungskonzept zu entwickeln, das den hygienischen Mindestluftwechsel sowie den erforderlichen Feuchteschutz unabhängig vom Nutzerverhalten sicherstellt. Zu prüfen und planerisch zu bewerten sind z. B. dezentrale Lüftungsgeräte in den Wohneinheiten und/oder alternative Abluftsysteme in den Bereichen Bad, WC und Küche.

Die Elektroinstallation soll nach der Sanierung dem Standard nach HEA, RAL-RG 678 Ausstattungswert 3 (Komfortausstattung) entsprechen.

**Außenanlagen**

Der Planungsgegenstand erstreckt sich auf das Grundstück der „Invalidenkaserne“ sowie Übergangsbereiche mit funktionalen Verflechtungen zum angrenzenden öffentlichen Straßenraum.

Die detaillierte Abgrenzung des Baugrundstücks ist dem beiliegenden Lageplan zu entnehmen.

Für den Außenbereich des Wohngebäudes sind Grünflächen, Spielbereiche, Hofflächen sowie Parkplätze, Zufahrten und Fahrgassen zu planen. Die konkrete Gestaltung erfolgt entwurfsabhängig.

Im Zuge der Planung sind die Parkflächen (einschließlich ihrer Lage innerhalb des Grundstücks), potenzielle Anbauten z. B. Balkone, sowie eine mögliche Neuordnung der Gebäudezugänge zu untersuchen und in Varianten auszuarbeiten. Dabei sind folgende Anforderungen zu berücksichtigen:

- Bereitstellung der erforderlichen Stellplätze gemäß den jeweils gültigen Vorschriften,
- je Wohneinheit sind zwei Stellplätze vorzusehen,
- Anordnung der Stellplätze, sofern möglich, im derzeitigen Gartenbereich (Flur-Nr. 591)

Donauwörth: Generalsanierung Invalidenkaserne

**VgV Verhandlungsverfahren – Präambel / Maßnahmenbeschreibung****Allgemeines**

Es wurden noch keine Planungsleistungen nach HOAI erbracht.

Im Rahmen der konkreten Planung sind sämtliche Grund- und Vorgaben aus dem Denkmalschutzrechtlichen Vorprojekt auszuwerten und zu validieren.

Aus Sicht des Auftraggebers ist damit die Zielfindungsphase nach BGB abgeschlossen.

**Kosten:**

**Vorläufiger Kostenanschlag** - alle Kosten in EUR brutto inkl. 19% MwSt.

<b>Kostengruppe</b>		<b>EUR</b>
KG 200	Vorbereitende Maßnahmen	<b>200.000,00 €</b>
KG 300	Baukonstruktion	<b>3.800.000,00 €</b>
KG 400	Technische Anlagen	<b>1.220.000,00€</b>
	KG 410: 366.000,00 €	
	KG 420: 366.000,00 €	
	KG 430: 122.000,00 €	
	KG 440: 244.000,00 €	
	KG 450: 61.000,00 €	
	KG 460: 61.000,00 €	
KG 500	Außenanlagen	<b>600.000,00 €</b>
KG 600	Ausstattung	<b>180.000,00 €</b>
<b>Gesamtsumme</b>		<b>6.000.000,00 €</b>

*Es handelt sich bei allen Kostenangaben im Verfahren um nicht valide Annahmen anhand von Kostenkennwerten aus Vergleichsobjekten.*

*Die maßgeblichen Kosten werden erst im Zuge der Entwurfsplanung mit Erstellung der Kostenberechnung festgestellt und können abweichen.*

**Terminvorschau:**

(aktuell angedachter Projektzeitplan)

- Denkmalschutzrechtliches Vorprojekt                      Abschluss Juni 2026  
(nicht Gegenstand des VgVs)
- Start umgehend nach Abschluss VgV:                      voraussichtlich ab Oktober 2026
- LPH 1 bis 4:    Oktober 2026 – Mai 2027
- Varianten-Vorstellung im politischen Gremium:      Mai / Juni 2027
- Abgabe Bauantrag / Förderantrag bis:                      Juli 2027
- LPH 4 und 5:    Juni 2027 – Oktober 2027
- LPH 6 und 7:    August 2027 (LV-Paket 01: 09/2027)
- LPH 8 (Baubeginn):    Januar 2028
  - o Die Bauausführung erfolgt in einem Zug.
  - o Berücksichtigung der Landesgartenschau ab Mai 2028
- Gesamtfertigstellung einschl. Außenanlagen:      Dezember 2029