

## **Leistungsbeschreibung mit Leistungsverzeichnis Konversion Ellwangen Süd – Erschließungsplanung Lph. 5-9**

### **Projekt:**

**Planungs- und Ingenieurleistungen der Lph. 5-9 gem. HOAI und örtliche Bauüberwachung für die Gewerke Straßenbau, Regen- / Schmutzwasserentwässerung und Freianlagen sowie ergänzende Leistungen zur Geländemodellierung, zum Starkregenrisikomanagement und zur koordinierten Leitungsplanung**

### **Auftraggeber:**

**Entwicklungsgesellschaft Ellwangen GmbH  
Spitalstraße4  
73479 Ellwangen (Jagst)**

### **Erstellt von:**

**LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH  
Heilbronner Straße 28  
70191 Stuttgart**

**Vergabeart:** Verhandlungsverfahren mit Teilnahmewettbewerb

**Angebotseröffnung: Datum:** 16.06.2026 **Uhrzeit:** 10:00 Uhr

### **Ort:**

**Entwicklungsgesellschaft Ellwangen GmbH  
Spitalstraße4  
73479 Ellwangen (Jagst)**

**Ende der Zuschlagsfrist: 2 Monate ab dem Schlusstermin für den Eingang des finalen Angebots**

## I. Anlass:

Die Stadt Ellwangen hat in den letzten Jahren von der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) mehrere Teilflächen der Reinhardt-Kaserne in Ellwangen erworben. Im Dezember 2023 wurde die Teilfläche des ehemaligen technischen Funktionsbereichs („T-Bereich“) sowie das östlich der Kaserne gelegene „Sportgelände Ost“ angekauft. Für das Jahr 2026 ist der Erwerb der Teilflächen „Hungerberg“ sowie „Parkplatz Süd“ geplant. Diese Teilflächen bilden das Konversions- und Entwicklungsgebiet Ellwangen Süd bzw. das Auftrags- und Planungsgebiet. Das Planungsgebiet befindet sich im südlichen Teil von Ellwangen, nördlich der Bundesstraße B 290 und südlich der bestehenden Wohnbebauung an der Karl-Stirner-Straße.



Abbildung 1: Lage Konversionsgebiet "Ellwangen Süd"

Das sogenannte Konversionsgebiet „Ellwangen Süd“ soll zu dem größten zusammenhängenden Wohngebiet der Stadt Ellwangen entwickelt werden. Geplant sind Ein- und Mehrfamilienhäuser, darunter auch solche mit anteiligem sozialem Wohnungsbau. Weiterhin ist eine große Kindertagesstätte (vier Gruppen) im Zentrum des zukünftigen Wohnquartiers sowie ergänzende Büro- und Dienstleistungsflächen am südlichen Rand des Konversionsgebiets, direkt an der B 290, auf der Fläche des ehemaligen Parkplatzes Süd, vorgesehen.

Insgesamt sollen rund 27 Hektar des rund 47 Hektar umfassenden ehemaligen Geländes der Reinhardt-Kaserne für Wohnbebauung entwickelt werden. Entstehen sollen rund 820 Wohneinheiten für insgesamt 1.800 Bewohner in einem klimagerechten, ökologisch hochwertigen neuen Stadtquartier.

Das Planungsgebiet gliedert sich in die folgenden sieben Teilbereiche (s. Abbildung 2):

1. Bereich West (ehemaliger T-Bereich) inkl. Regenrückhaltebecken
2. Bereich Ost (ehemaliger Hungerberg-Bereich)
3. Büroflächen Süd (ehemaliger Parkplatz Süd)
4. Sportgelände Ost
5. Kreisverkehrsplatz (KVP) mit Anschlüssen
6. Kreisstraße mit Übergängen
7. Haltestellen Mühlberg

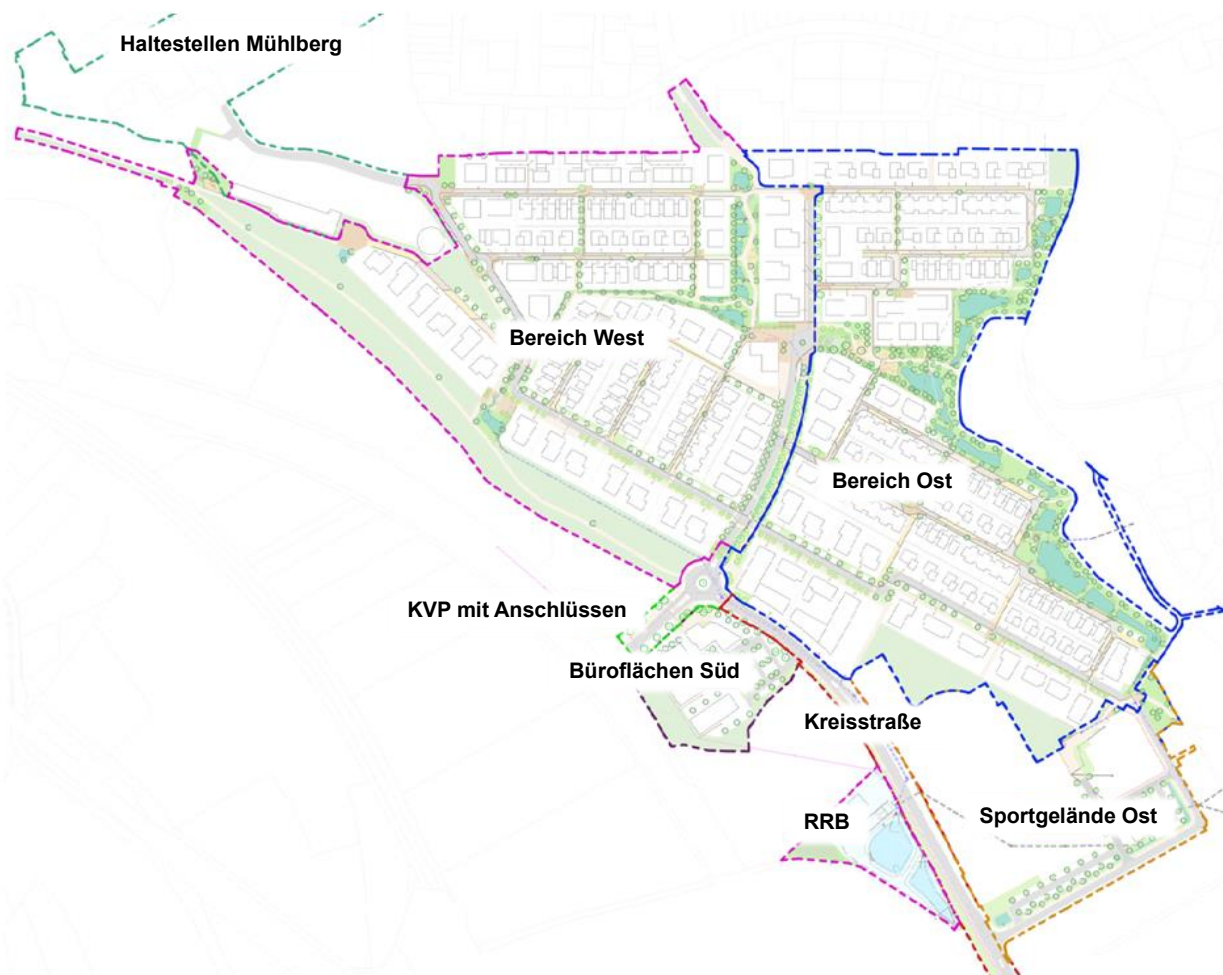


Abbildung 2: Übersichtsplan Teilbereiche Konversionsgebiet "Ellwangen Süd"

Für alle sieben Teilbereiche wurden die Verkehrsanlagenplanung, die Entwässerungsplanung für Schmutz- und Regenwasser sowie die Freianlagenplanung in den Leistungsphasen 1 bis 4 bereits erbracht. Die Entwurfs- und Genehmigungsplanung aller Gewerke ist den Ausschreibungsunterlagen gegen Geheimhaltungserklärung als Anlage beigefügt. Das Benehmen des Wasserwirtschaftsamt zur Entwässerungsplanung liegt vor und liegt ebenfalls gegen Geheimhaltungserklärung den Ausschreibungsunterlagen als Anlage bei.

Aufgrund des derzeit noch ausstehenden Grunderwerbs der Teilflächen Hungerberg (Bereich Ost) und Parkplatz Süd (Büroflächen Süd) erfolgt die Beauftragung der ausgeschriebenen Planungsleistungen für jeden Teilbereich gesondert (abschnittsweise Beauftragung). In der ersten Vertragsstufe werden für den Bereich West die Leistungsphasen 5 bis 9 sowie die abschnittsspezifischen und die abschnittsübergreifenden besonderen Leistungen gesamtheitlich beauftragt.

Die weiteren sechs Teilbereiche werden ebenfalls jeweils abschnittsweise beauftragt. Die Beauftragungen erfolgen nicht direkt nach Abschluss des Vergabeverfahrens, sondern zu einem späteren Zeitpunkt. Dieser Zeitpunkt kann aktuell noch nicht genau benannt werden und ist abhängig vom Grunderwerb der Flächen. Der AG geht derzeit von einem Zeitplan gemäß Abschnitt „IV. Zeitplan“ aus.

## **II. Angaben zum Planungsgebiet:**

Nach erfolgtem Rückbau der Bestandsgebäude und der Infrastruktur auf den oben genannten Teilflächen der Kaserne plant die Stadt Ellwangen die zügige Durchführung der Neuerschließung der zukünftigen Wohn- und Büroflächen. Die Neuerschließung soll nach dem Prinzip der „Schwammstadt“ mit getrennter Schmutz- und Regenwasserentwässerung bzw. -bewirtschaftung mit Rückstaubereichen (Mulden- und Rigolensysteme) geplant und ausgeführt werden.

Die Regenwasserbewirtschaftung bzw. -entwässerung der privaten und öffentlichen Grundstücksflächen soll weitestgehend oberflächlich über die öffentlichen Straßen, Wege und Plätze erfolgen. Zusätzlich ist die Nutzung



des Regenwassers als Brauchwasser über Zisternen auf den privaten Baugrundstücken angedacht. Weiterführende Informationen hierzu sind dem Abschnitt „Regenwasser/Schwammstadt“ zu entnehmen.

Zur Schaffung eines klimagerechten Stadtquartiers sollen bestehende Bäume in die Neuplanung integriert und neue Baumquartiere in den öffentlichen Grünflächen und Straßenräumen geschaffen werden. Die Baumquartiere dienen hierbei ebenfalls als Element der Regenwasserbewirtschaftung.

Aufgrund der Erschließungsplanung nach dem Schwammstadt-Prinzip bestehen enge Verknüpfungen und Übergänge zwischen der Regenwasserentwässerung, dem Straßenbau und den Freianlagen. Die einzelnen Gewerke und Planungsteile gehen fließend ineinander über, sind nicht immer räumlich klar trennbar und besitzen zum Teil doppelte Funktionen in der späteren Nutzung. So dienen Straßen und Wege einerseits der verkehrlichen Erschließung sowie andererseits der Regenwasserentwässerung öffentlicher und privater Flächen und Grundstücke. Das von den Überläufen der privaten Zisternen in die öffentlichen Verkehrsflächen eingeleitete Regenwasser wird in die öffentlichen Freianlagen geführt, dort bewirtschaftet und weitertransportiert. Es findet ein ständiger Wechsel der Regenwasserbewirtschaftung zwischen befestigten Verkehrsflächen, Anlagen der Regenwasserbewirtschaftung (z. B. Drossel- und Rückhalteanlagen, Durchlässe, Kanäle und Schächte) und den Freiflächen statt. Zusätzlich dienen die Freianlagen der Verbesserung des Mikroklimas und der Freizeitnutzung (z. B. Spiel- und Ruheplätze, Urban Gardening).

Die Planung sämtlicher Erschließungsgewerke aus einer Hand ist aufgrund der vielfältigen Schnittstellen essenziell.

Die Erschließung von Ellwangen Süd soll nicht „in einem Stück“ durchgeführt werden, sondern wird in marktgerechte und technisch funktionsfähige Teil- bzw. Erschließungsabschnitte aufgeteilt (siehe auch Teilbereiche in der Abbildung 2). Die Erschließung der Teilabschnitte „Bereich West“ und „Bereich Ost“ wird aufgrund ihrer Größe voraussichtlich zusätzlich auch in mehrere Fertigstellungsabschnitte unterteilt. Die Ausschreibung und Vergabe der Bauleistungen erfolgt hierbei jeweils für den gesamten Teilabschnitt, jedoch sollen zeitlich gestaffelte Fertigstellungstermine für die einzelnen Fertigstellungsabschnitte vorgesehen werden. Somit soll eine frühzeitige Fertigstellung und Abnahme des jeweils priorisierten Fertigstellungsabschnitts ermöglicht werden, sodass in diesem Bereich bereits die privaten Hochbaumaßnahmen begonnen werden können. Die derzeit vorgesehenen Fertigstellungsabschnitte im „Bereich West“ sind in der folgenden Abbildung dargestellt.

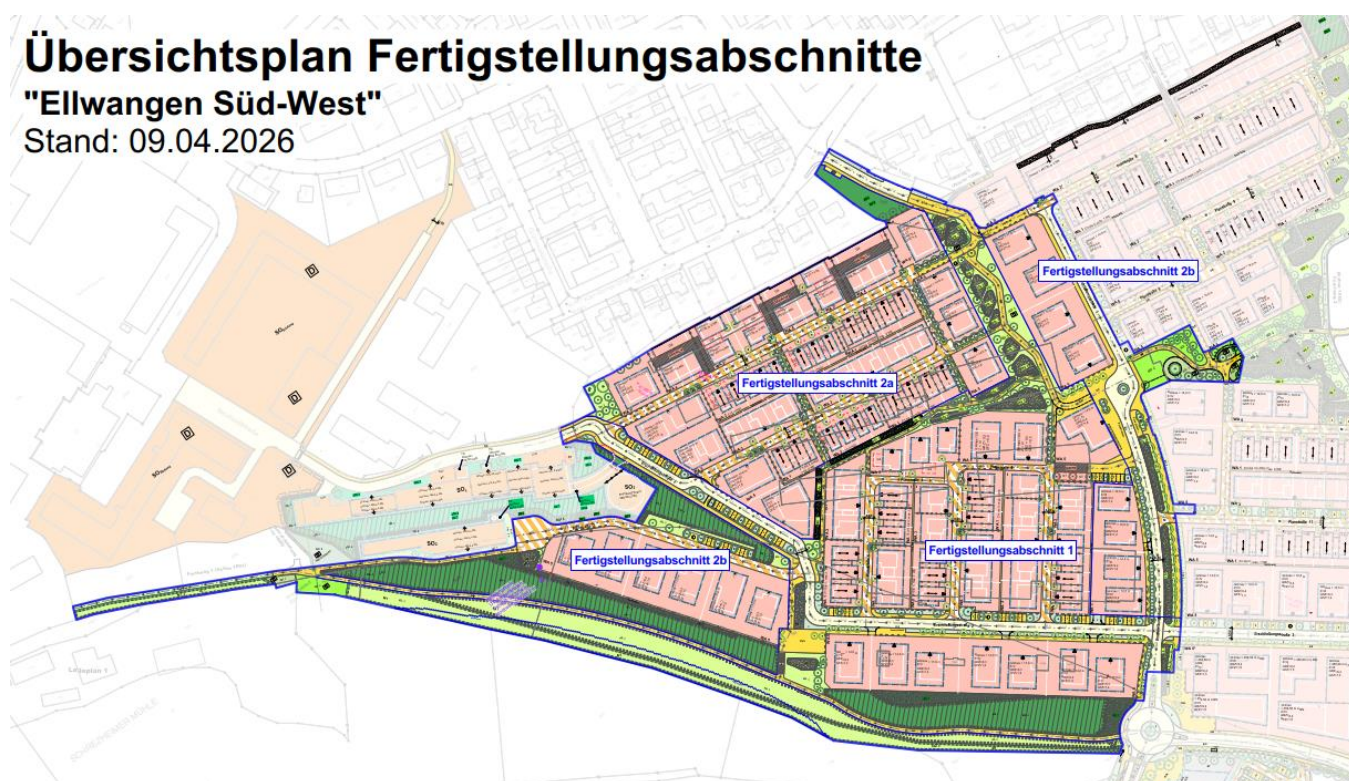


Abbildung 3: Übersichtsplan Fertigstellungsabschnitte „Bereich West“



Aufgrund der oberflächlichen Entwässerung des Regenwassers erfolgt der Ausbau der Verkehrsanlagen in einem Zuge bis zum Endausbau. Um eine funktionsfähige Erschließung während des gesamten Entwicklungszeitraums zu gewährleisten, werden zeitweise Interimslösungen an den Übergängen bereits hergestellter Erschließungsabschnitte zum Bestand erforderlich.

Zeitnah nach Fertigstellung der Erschließung im jeweiligen Erschließungs- bzw. Fertigstellungsabschnitt sollen die vermarkteten Baugrundstücke durch private Bauherren und Investoren bebaut werden. Parallellaufende Bauleistungen für Rückbau/Bodensanierung, Erschließung und private Hochbaumaßnahmen sind nicht auszuschließen und müssen in der Erschließungsplanung sowie in der Bauleitung und örtlichen Bauüberwachung vom Auftragnehmer berücksichtigt werden.



Abbildung 4: Städtebaulicher Entwurf Konversionsgebiet "Ellwangen Süd"

### Verkehrsanlagen:

Die verkehrliche Erschließung des neuen Gebiets erfolgt in einem abgestuften Straßensystem mit übergeordneten Erschließungsstraßen zur Verkehrsführung innerhalb des Gebiets sowie zur Anbindung an das bestehende Straßen- und Wegenetz. Die einzelnen Wohnquartiere innerhalb des Gebiets sind über Quartiersstraßen (Mischverkehrsflächen) sowie Rad- und Fußwege erschlossen und werden an die übergeordneten Erschließungsstraßen angebunden. Zusätzlich werden in den Quartieren zwischen den privaten Baugrundstücken „Gartenwege“ zur Bewirtschaftung der privaten Gärten und insbesondere auch zur oberflächigen Entwässerung des auf den privaten Grundstücken anfallenden Regenwassers angelegt.

Sämtliche Erschließungs- und Quartiersstraßen sowie -wege werden so ausgebaut, dass das von öffentlichen und privaten Flächen anfallende Regenwasser auf der Verkehrsfläche geführt werden kann und sind somit Teil der öffentlichen Entwässerungsanlage.



Im Zentrum des Gebiets ist ein zentraler Platz mit öffentlicher Infrastruktur (KITA) geplant. Am südlichen Rand des Gebiets, im Übergang zur B 290, ist eine neue äußere Erschließung in Form eines Kreisverkehrsplatzes vorgesehen. Zudem sind Umbaumaßnahmen an der südlich des Gebiets angrenzenden Kreisstraße zur Herstellung von Fußgängerquerungen und zur Ergänzung von Gehwegen vorgesehen.

Der Ausbau der Verkehrserschließung und die Herstellung der Parkierungsflächen des südlichen Bürostandorts sowie des Sportgeländes Ost erfolgen ebenfalls nach dem Schwammstadt-Prinzip mit oberflächlicher Führung des Regenwassers.

Weiterführende Informationen hierzu sind auch dem der Ausschreibung gegen Geheimhaltungserklärung beiliegenden Erläuterungsbericht zur Entwurfsplanung der Verkehrsanlagen zu entnehmen.



Abbildung 5: Übersichtslageplan Verkehrsanlagen Konversionsgebiet "Ellwangen Süd"

### **Schmutzwasserentwässerung:**

Das Gebiet erhält einen Schmutzwasserkanal DN 200 bis DN 300 PP und soll südlich des geplanten Kreisverkehrsplatzes an das bestehende Kanalnetz der Stadt Ellwangen angeschlossen werden. Jedes Wohnbaugrundstück erhält einen Hausanschluss inkl. Schacht DN 1000. Hierbei ist grundsätzlich vorgesehen, dass das Schmutzwasser von den privaten Baugrundstücken im Freispiegel entwässert wird. Stellenweise ist dies jedoch aufgrund der Randbedingungen und im Sinne einer kosteneffizienten Planung nicht realisierbar. Für diese Grundstücke sind Hebeanlagen zur Entwässerung der Hang- bzw. Unter- / Kellergeschosse notwendig. Insgesamt handelt es sich hierbei um 29 Baugrundstücke im Gesamtgebiet Ellwangen Süd. Der Anschluss der Bestandsgebäude im „Sportgelände Ost“ erfolgt ebenfalls mittels einer neu herzustellenden Hebeanlage über das Schmutzwassernetz im „Bereich Ost“.

Weiterführende Informationen hierzu sind auch dem gegen Geheimhaltungserklärung der Ausschreibung beiliegenden Erläuterungsbericht zur Entwurfsplanung der Schmutzwasserentwässerung zu entnehmen.



## Regenwasserentwässerung / Schwammstadt:

Die Stadt Ellwangen plant für das Regen- bzw. Oberflächenwasser der privaten Baugrundstücke und öffentlichen Flächen eine Entwässerung im Schwammstadt-Prinzip. Das konkrete Konzept basiert auf einer konsequent oberflächigen Wasserführung über ein vernetztes System aus offenen Rinnen in Verkehrswegen, Gartenwegen, Baumquartieren und Muldensystemen in den öffentlichen Freiflächen sowie weiteren Entwässerungsbauwerken. Auf die Herstellung eines Regenwasserkanals kann somit nahezu vollständig verzichtet werden. Multifunktionale Grün- und Freiflächen übernehmen neben der Rückhaltung auch klimatische und ökologische Funktionen. Es liegt ein Regenwasserkonzept vor, das in der weiterführenden Planung zu beachten und umzusetzen ist.

Private Zisternen dienen der Regenwassernutzung für die Gartenbewässerung und Betriebswassernutzung im Gebäude (bspw. Toilettenspülung) und entlasten die öffentlichen Rückhaltestrukturen. Überläufe der privaten Zisternen werden in das oberflächige Rinnensystem und anschließend in die öffentlichen Grün- und Freiflächen abgeleitet. Sämtliches Oberflächenwasser des Gebietes wird gedrosselt in das bestehende Regenrückhalte- und Regenklärbecken (südlich der Kreisstraße) abgeleitet. Im Rahmen der Neuerschließung wird auch ein Umbau des Regenrückhalte- und Regenklärbeckens entsprechend des geplanten Entwässerungskonzeptes notwendig.

Weiterführende Informationen hierzu sind auch dem gegen Geheimhaltungserklärung der Ausschreibung beiliegenden Erläuterungsbericht zur Entwurfs- und Genehmigungsplanung der Regenwasserentwässerung zu entnehmen.

Für die Entwässerungsplanung (Lph 4) liegt das Benehmen des Wasserwirtschaftsams Ostalbkreis vor. Dieses ist auch gegen Geheimhaltungserklärung den Ausschreibungsunterlagen als Anlage beigefügt. Die Vorgaben hieraus sind im Rahmen der weiteren Planungsleistungen zu berücksichtigen bzw. umzusetzen.



Abbildung 6: Übersichtslageplan Regenwasserentwässerung Konversionsgebiet "Ellwangen Süd"

## **Freiflächen:**

Großzügige Grün- und Freiflächen sowie Baumquartiere in den Straßenräumen sollen das Plangebiet durchziehen und so ein gutes Mikroklima mit hoher Lebensqualität gewährleisten, insbesondere durch Verschattung, Verdunstung und Durchlüftung des Quartiers.

Ein großer Teil der im Plangebiet herzustellenden Grün- und Freiflächen wird als Multifunktionsfläche genutzt. Diese Flächen dienen auch der oberflächigen Wasserleitung, der Retention, der Verdunstung und der Gebietskühlung sowie der Überflutungs- und Trockenheitsvorsorge, der Freizeitnutzung und als Wegeverbindung. Es ist geplant, Baumquartiere im Straßenbereich zu errichten, die gleichzeitig der Regenwasserrückhaltung dienen sollen. Große Teile der Freianlagen sind Bestandteil der Regenwasserbewirtschaftung und damit Teil der Regenwasserentwässerung des Gebiets.

Prägende Freiraumelemente sind unter anderem die zentrale Hauptallee als multifunktionaler Grün- und Erschließungsraum, ein zentraler Platz mit Bürgerwiese, der Kaskadenpark, der Jagst-Balkon sowie verschiedene naturnahe Spiel- und Parkbereiche mit Anbindung an den angrenzenden Grünbestand.

Neben den neu herzustellenden Grün- und Freianlagen sind Bestandsgrün- und Gehölzflächen in die Planung zu integrieren. Die weitere Planung wird zudem durch eine ökologische Baubegleitung sowie durch eine vom Auftraggeber gesondert beauftragte gestalterische Oberleitung begleitet.

Weiterführende Informationen hierzu sind auch dem gegen Geheimhaltungserklärung der Ausschreibung beiliegenden Erläuterungsbericht zur Entwurfsplanung der Freianlagen zu entnehmen.



*Abbildung 7: Übersichtslageplan Freianlagen Konversionsgebiet "Ellwangen Süd"*



## Geländemodellierung:

Die Rückbau- und Bodensanierungsleistungen im Planungsgebiet werden in zeitlich getrennten Bauabschnitten umgesetzt. Aktuell laufen bereits die Rückbau- und Bodensanierungsarbeiten im Bereich West (ehemaliger T-Bereich), welche bis Ende Q2 2027 vollständig abgeschlossen sein sollen. Die Rückbau- und Bodensanierungsarbeiten im Bereich Ost (Hungerberg) und am südlichen Parkplatz werden zu einem späteren Zeitpunkt ausgeführt. Es wird davon ausgegangen, dass die Rückbauplanung und -ausführung im Bereich Ost parallel zu den Erschließungsmaßnahmen im Bereich West stattfindet.

Nach Durchführung sämtlicher Rückbau- und Bodensanierungsleistungen wird das zukünftige Wohngebiet im Ist-Zustand ohne Geländemodellierung durch die Rückbaufirma an den Auftraggeber übergeben. Die Durchführung der Geländemodellierung soll durch die Erschließungsfirma unter Verwendung vorhandener Bodenmaterialien erfolgen. Dabei wird der Vermarktungszustand der privaten Flächen sowie das Rohplanum der Erschließungsflächen hergestellt. Hierzu liegt ein digitales Geländemodell inklusive Massenbilanzen für die einzelnen Bauabschnitte auf Basis der Lph-3-Planung vor. Die Geländemodellierung soll durch Bodenumlagerungen und die Nutzung von Verdrängungsmassen aus der Erschließung erfolgen. Ziel ist es, eine ausgeglichene Massenbilanz im Gesamtgebiet unter Berücksichtigung der phasenweisen Umsetzung der einzelnen Bau- und Fertigstellungsabschnitte zu erreichen.

Im Rahmen der Ausführungsplanung sind vom Auftragnehmer die vorliegenden Planungen zur Geländemodellierung an den Planungsfortschritt der Lph-5-Erschließungsplanung anzupassen bzw. fortzuschreiben sowie die vollständige Ausführungsplanung für die Geländemodellierung in Anlehnung an die Lph 5 der HOAI zu erstellen. Zur fachlichen Unterstützung im Rahmen der Ausführungsplanung beauftragt der Auftraggeber gesondert ein geotechnisches Fachbüro, von welchem auch ein erschließungsspezifisches Baugrundgutachten als Grundlage für die Ausführungsplanung erstellt wird.

Des Weiteren umfasst die ausgeschriebene Leistung des Auftragnehmers die Vorbereitung und Mitwirkung bei der Vergabe in Anlehnung an die Lph 6 und 7 der HOAI, die Bauoberleitung und Objektbetreuung / Dokumentation in Anlehnung an die Lph 8 und 9 der HOAI sowie Leistungen zur örtlichen Bauüberwachung im Rahmen der Ausführung der Geländemodellierung und des Bodenmanagements.

Für die Durchführung von Untersuchungsleistungen im Rahmen der Fremdüberwachung der Bauausführung (z. B. Verdichtungskontrollen) wurde vom Auftraggeber ein geotechnisches Fachbüro gesondert beauftragt. Die Koordinierung des externen Fachbüros ist Teil des Leistungsumfangs des Auftragnehmers.

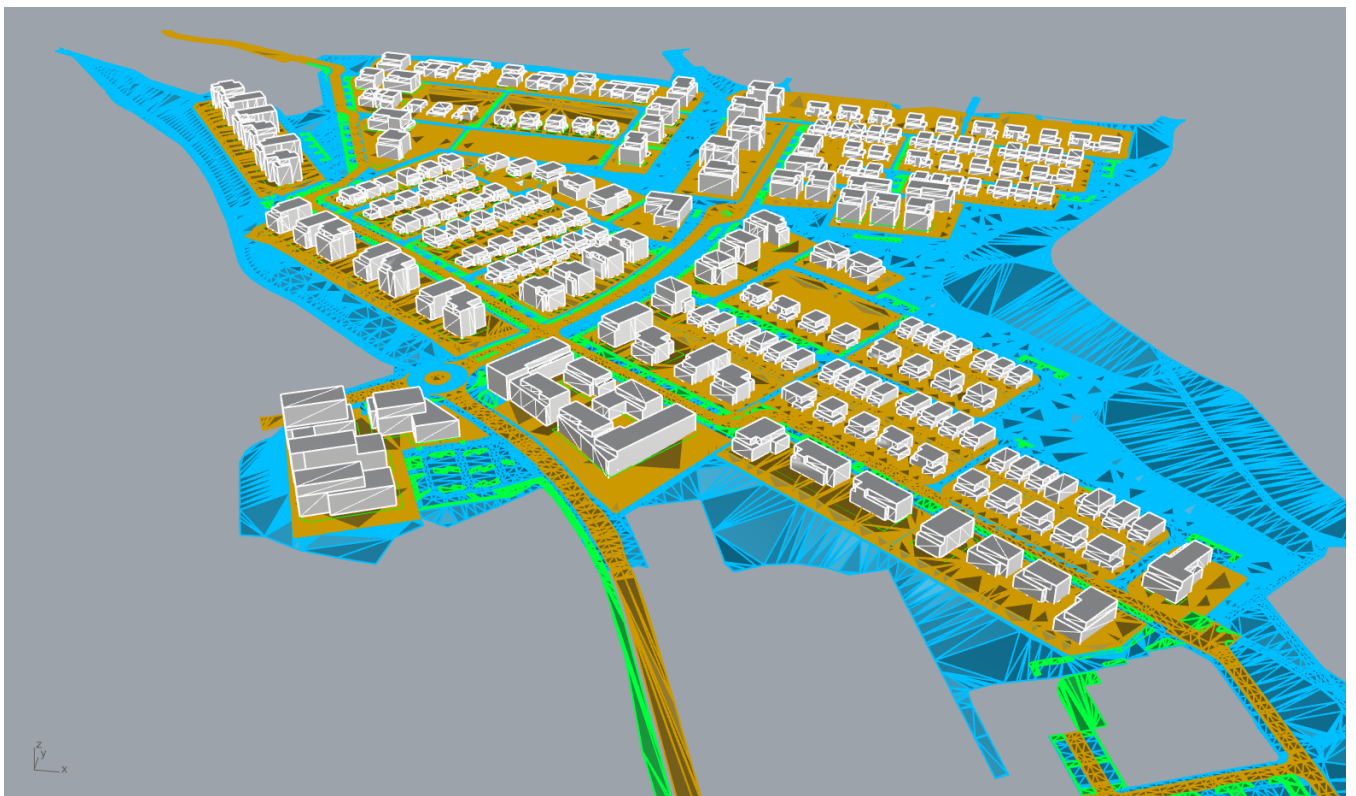


Abbildung 8: Screenshot Digitales Geländemodell Konversionsgebiet "Ellwangen Süd"

### **Starkregenerisikomanagement mit Überflutungsprüfung:**

Im Rahmen des Starkregenerisikomanagements mit Überflutungsprüfung ist vom Auftragnehmer zunächst das vorhandene digitale Geländemodell (DGM) an den Planungsfortschritt der Lph-5-Erschließungsplanung anzupassen bzw. fortzuschreiben. Dabei sind neben den geplanten Straßenhöhen und Geländestrukturen die Gebäudehöhen, Tiefgaragenzufahrten und Grundstückshöhen in Abstimmung mit dem Auftraggeber im digitalen Geländemodell zu übernehmen.

Auf Grundlage des Planungs-DGM ist eine Fließwege- und Senkenanalyse mittels GIS-gestützter topografischer Gefährdungsanalyse durchzuführen, in der die Fließwege des Niederschlagswassers bzw. Abflussrichtungen bei Starkregen in Bezug auf die geplante Höhensituation dargestellt werden.

Es ist ein vereinfachtes 2D-Oberflächenabflussmodell ohne Kanalnetzkopplung für das maßgebende Überflutungsereignis zu erstellen, welches in Abstimmung mit dem Auftraggeber festzulegen ist. Anschließend ist der Nachweis der Überflutungssicherheit mit Gefährdungsbetrachtung (hydraulische Berechnung) zu erbringen.

Falls erforderlich, sind vom Auftragnehmer Empfehlungen für Anpassungsmöglichkeiten in der Planung zur Reduzierung des Überflutungsrisikos zu formulieren, wie beispielsweise Objektschutzmaßnahmen oder Hinweise zur Höhenplanung für die Notentwässerung und die Führung von Notwasserwegen.

Die Ergebnisse des Starkregenerisikomanagements / der Überflutungsprüfung sind in Abstimmung mit dem Auftraggeber zu dokumentieren.

### **Drainagen / Grund- und Schichtwasser:**

Am nordwestlichen Rand des Baugebiets befindet sich eine Bestandsstützmauer. Die bestehende Stützmauer ist ca. 5 m hoch und ca. 170 m lang und grenzt in unmittelbarer Nähe an die nördlich gelegenen Nachbargrundstücke an der Karl-Stirner-Straße. Die Bestandsstützmauer verfügt über ein Drainagesystem, welches weiterhin erhalten bleiben und in die Neuerschließung integriert werden soll. Die Einbindung der Bestandsdrainage ist vom Auftragnehmer in dessen Planung zu berücksichtigen.

Im nordwestlichen Bereich des ehemaligen T-Bereichs ist zudem bekannt, dass Schichtenwasser im Baugrund vorhanden ist und stellenweise zutage tritt bzw. in bestehenden Gebäudedrainagesystemen gefasst wird. Hierzu gibt es umfangreiche Untersuchungen und Auswertungen durch das Rückbauplanungsbüro.

Ab Mitte 2026 erfolgen Rückbauleistungen, welche sämtliche Bauwerke, Verkehrsflächen und unterirdische Infrastruktur beseitigen. Lediglich einige Baustraßen und Entwässerungskanäle werden bis zur Erschließung der Fläche erhalten. Im Rahmen der geplanten Rückbauleistungen soll das Schichtenwasser über neu herzustellende Drainagestränge im Baufeld gefasst und über die erhaltenen Bestandsleitungen abgeleitet werden. Damit soll der Umgang mit dem Schichtenwasser im Rahmen der Rückbauleistungen zunächst gesichert werden.

Im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen sollen, die zur Ableitung des Schichtenwassers übergangsweise erhaltenen Entwässerungskanäle und Baustraßen zurückgebaut werden. Eine Planung zur Fassung und Ableitung des Schichtenwassers im Rahmen der vorliegenden Erschließungsplanung existiert derzeit noch nicht.

Zunächst ist im Rahmen der Erschließungsplanung der Umgang mit dem Schichtenwasser in der Bauphase der Neuerschließung, während des Rückbaus der Bestandskanäle und vor Errichtung eines neuen Entwässerungssystems für das Schichtenwasser, zu klären. Die Hauptaufgabe der Erschließungsplanung besteht dann in der Planung eines dauerhaften Entwässerungssystems zur Aufnahme des Schichtenwassers und der Ableitung über die oberflächennahen Entwässerungssysteme. Hierzu sollen die vom Rückbauplaner bereits vorliegenden Untersuchungsergebnisse als Grundlage genutzt werden.

Die Planungsaufgabe hat durch den Auftragnehmer unter Berücksichtigung einer fachlichen Unterstützung durch ein vom Auftraggeber gesondert beauftragtes hydrogeologisches Fachbüro zu erfolgen.

### **Koordinierter Leitungsplan:**

Die Stadtwerke Ellwangen planen für die Wärmeversorgung des Gebiets die flächendeckende Umsetzung eines kalten Nahwärmenetzes sowie in den Haupterschließungsachsen des Gebiets die zusätzliche Anbindung an ein Wärmenetz mit höherem Temperaturniveau. Die Versorgung der Wärmenetze erfolgt hauptsächlich über die an das Planungsgebiet angrenzende bestehende Heizzentrale des ehemaligen Kasernenstandorts, welche im Zuge des Konversionsprozesses von den Stadtwerken Ellwangen übernommen wurde und parallel zur Erschließung und



Aufsiedlung des Gebiets zum sogenannten „Wärmewendekraftwerk“ mit fossilfreier Wärmeerzeugung umgebaut werden soll. Zusätzlich sollen Erdwärmesonden in den öffentlichen Freiflächen des Gebiets zur Nutzung von Geothermie hergestellt und in das kalte Nahwärmenetz eingebunden werden.

Ebenso sind im Rahmen der Erschließungsplanung alle Fachplanungen der weiteren beteiligten Versorgungsträger für Leitungen und Anlagen des Schmutzwassers, der Stromversorgung, der Straßenbeleuchtung, der Telekommunikationsnetze und des Trinkwassernetzes sowie ggf. die Verlegung von Leerrohren zu berücksichtigen.

Die Planungsleistungen für Versorgungsleitungen und Erdwärmesonden innerhalb des Planungsgebiets sind nicht im Leistungsumfang der vorliegenden Ausschreibung enthalten. Die Berücksichtigung und Integration dieser Planungen im Rahmen der Erschließungsplanung ist vom Bieter entsprechend mit einzukalkulieren.

Derzeit ist von folgenden an der Erschließung beteiligten Versorgungsträgern auszugehen:

- Stadt Ellwangen (Straßenbeleuchtung, Breitband)
- Stadtwerke Ellwangen (Trinkwasser, (kalte) Nahwärme)
- Netze ODR (Strom, E-Mobilität)
- Telekom (Breitband)
- Vodafone (Breitband)

Im Rahmen der koordinierten Leitungsplanung sind vom Auftragnehmer zunächst die Fachplanungen aller beteiligten Versorgungsträger anzufordern und in einen koordinierten Leitungsplan zu übernehmen.

Im zweiten Schritt ist vom Auftragnehmer eine Kollisionsprüfung durchzuführen, welche ggf. auftretende Konfliktpunkte zwischen den einzelnen Leitungsplanungen untereinander oder zwischen den Leitungsplanungen und der Erschließungs- oder Kanalplanung identifiziert. Auftretende Problempunkte sind vom Auftragnehmer gegenüber den Versorgungsträgern darzulegen und in Abstimmung mit dem Auftraggeber gemeinsam mit den Leitungsträgern Lösungsvorschläge zu erarbeiten. Die geänderten Leitungsplanungen sind dann im koordinierten Leitungsplan nachzupflegen und der koordinierte Leitungsplan bis zur vollständig abgestimmten und ausführungsreifen Planung fortzuschreiben und mit den beteiligten Versorgungsträgern abzustimmen.

Weiterhin ist die Koordinierung der externen Beteiligten während der Vergabe- und Ausführungsphase der Leitungsbaumaßnahmen vom Auftragnehmer sicherzustellen.

#### **Umsetzung MantelV / Ersatzbaustoffverordnung:**

Die seit August 2023 gültige „Verordnung zur Einführung einer Ersatzbaustoffverordnung, zur Neufassung der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung und zur Änderung der Deponieverordnung und der Gewerbeabfallverordnung“, auch Mantelverordnung (MantelV), wird im Planungsgebiet Anwendung finden müssen.

Im Rahmen der anstehenden Rückbauleistungen im Gebiet soll aus den anfallenden Betonmassen RC-Material (Ersatzbaustoff) hergestellt und im Planungsgebiet zwischengelagert werden. Dieses RC-Material soll im Rahmen der späteren Neuerschließung übernommen und im Kanal- und Straßenbau verwendet werden.

Die Übernahme und der Einbau des RC-Materials ist vom AN zu planen und im Rahmen der Erschließungsarbeiten zu organisieren und zu überwachen.

Für die Durchführung von Untersuchungs- und Qualitätssicherungsleistungen im Rahmen der Fremdüberwachung der Bauausführung (z. B. Verdichtungskontrollen) wurde vom Auftraggeber ein geotechnisches Fachbüro gesondert beauftragt.

#### **Kampfmittel:**

Auf der Liegenschaft besteht laut RP Stuttgart kein Kampfmittelverdacht. Eine entsprechende Stellungnahme liegt dem Auftraggeber vor.

#### **Förder-, Beitrags- und Haushaltsrechtliche Belange:**

Zur Finanzierung des Projektes stehen Fördermittel aus der Städtebauförderung zur Verfügung. Aus Gründen des Förderrechts sind zusätzliche Belange bei der Ermittlung und Feststellung der Erschließungskosten zu berücksichtigen. So sind beispielsweise bestimmte Teilbereiche eines Planungsgewerks / -objekts unterschiedlich

förderfähig. Zusätzlich sind auch beitragsrechtliche Belange (Erschließungsanlagen nach KAG und BauGB) sowie haushaltsrechtliche Belange (Ermittlung Herstellungskosten) zu berücksichtigen. Die Kostenermittlungen sowie die Abrechnungen von Planungs- und Bauleistungen sind daher entsprechend den Anforderungen des Förder-, Beitrags- und Haushaltsrechts, ggfls. abweichend von der Kostengliederung gem. HOAI und DIN 276, aufzustellen.

Der AN erstellt in Abstimmung mit dem AG Vorgaben für die Abrechnung von Planungs- und Bauleistungen und berücksichtigt diese bei der Ausschreibung und Vergabe von Bauleistungen, bei der Prüfung von Abrechnungen der bauausführenden Firmen und bei der Aufstellung von Abrechnungen über die von ihm selbst erbrachten Leistungen. Zudem sind die Vorgaben bei der Aufstellung von Kostenermittlungen und -feststellungen durch den AN zu berücksichtigen.

Die derzeitige Kostenaufteilung kann gegen Geheimhaltungserklärung den aktuellen Kostenberechnungen der Entwurfsplanung im Anhang der Ausschreibungsunterlagen entnommen werden.



## Angaben zu den planenden Flächen / Mengen:

### **I. Verkehrsflächen** (Asphalt, Betonpflaster ungeb. Deckschicht und Schotterrasen):

1. Bereich West	24.009 m <sup>2</sup>
2. Bereich Ost	18.000 m <sup>2</sup>
3. Büroflächen Süd	1.463 m <sup>2</sup>
4. Sportgelände Ost	8.494 m <sup>2</sup>
5. KVP mit Anschlüssen	2.606 m <sup>2</sup>
6. Kreisstraße mit Übergängen	2.435 m <sup>2</sup>
7. Haltestelle Mühlberg	1.544 m <sup>2</sup>

Gesamt Verkehrsflächen: **58.551 m<sup>2</sup>**

### **II. Kanal:**

1. <u>Bereich West</u>	<b>3.830 m</b>
SW Kanal	2.456 m
HA SW	756 m
RW Kanal	618 m
2. <u>Bereich Ost</u>	<b>3.214 m</b>
SW Kanal	2.260 m
HA SW	745 m
RW Kanal	209 m

Gesamtlänge Kanal: **7.044 m**

### **III. Freiflächen**

1. <u>Bereich West</u>	<b>29.886 m<sup>2</sup></b>
öffentliche Grünflächen	23.707 m <sup>2</sup>
Wiesenmulden	2.604 m <sup>2</sup>
Verkehrsgrünflächen	3.387 m <sup>2</sup>
Versorgungsflächen	118 m <sup>2</sup>
2. <u>Bereich Ost</u>	<b>23.920 m<sup>2</sup></b>
öffentliche Grünflächen	13.792 m <sup>2</sup>
Wiesenmulden	7.134 m <sup>2</sup>
Verkehrsgrünflächen	2.994 m <sup>2</sup>
Versorgungsflächen	118 m <sup>2</sup>
3. <u>Büroflächen Süd</u>	<b>3.830 m<sup>2</sup></b>
öffentliche Grünflächen	0 m <sup>2</sup>
Wiesenmulden	0 m <sup>2</sup>
Verkehrsgrünflächen	656 m <sup>2</sup>
Versorgungsflächen	0 m <sup>2</sup>

Gesamt Freiflächen: **60.574 m<sup>2</sup>**

### **III. Aktueller Planungsstand im Planungsgebiet:**

Der Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan „Ellwangen Süd - West“ für die westliche Teilfläche des Wohngebiets (ehem. „T-Bereich“) wurde gefasst.

Die Leistungen zum Rückbau, der Flächenfreimachung und der Bodensanierung werden separat beauftragt und sind nicht Bestandteil dieser Ausschreibung.

Die Leistungsphasen 1 bis 4 (gem. HOAI) der folgenden Erschließungsgewerke

- Verkehrsanlagen
- Ingenieurbauwerke Entwässerung – Entwässerung Regenwasser
- Ingenieurbauwerke Entwässerung – Entwässerung Schmutzwasser
- Freianlagen (Parkflächen, Straßenraum, Spielplätze / besondere Orte)

sind für das gesamte Planungsgebiet abgeschlossen und wurden mit den jeweils zuständigen Behörden abgestimmt.

Die Ausschreibung beinhaltet, die vorliegenden Planungen (Lph 1 bis 4) zusammenzuführen und in der Lph 5 (Ausführungsplanung) fortzuführen bzw. bis zur ausführungsfähigen Lösung zu konkretisieren. Anschließend sollen die folgenden Leistungsphasen 6 bis 9 (Vergabe, Bauüberleitung, Objektüberwachung) durch den Auftragnehmer erbracht werden. Zusätzlich ist auch die Vergabe der örtlichen Bauüberwachung vorgesehen, welche sich durch eine umfangreiche, qualifizierte Präsenz auf der Baustelle auszeichnen soll.

Zur Vorbereitung des Bodenmanagements wurde ein digitales Geländemodell mit Massengerüsten erstellt, welches im Zuge der Ausführungsplanung, insbesondere auch im Hinblick auf die vorhandenen Bau- und Fertigstellungsabschnitte / Bauphasen, im Sinne eines ausgeglichenen Bodenmanagements im Gesamtgebiet weiter konkretisiert werden soll.

Die ökologische Baubegleitung, SiGeKo-Leistungen, Vermessungsleistungen sowie die geotechnische Fremdüberwachung und Laborleistungen werden vom AG separat beauftragt.

### **III. Aufgabenbeschreibung:**

Die Planungen und die Bauarbeiten muss der zukünftige Auftragnehmer (AN) mit der Stadt Ellwangen, der Entwicklungsgesellschaft Ellwangen GmbH (EGE) sowie dem beauftragten Projektsteuerer, der LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH (KE), abstimmen. Die Entwicklungsgesellschaft Ellwangen GmbH (EGE) ist eine 100 %-Tochter der Stadt Ellwangen, arbeitet im Auftrag der Stadt Ellwangen und unterstützt die Stadt Ellwangen in der Konversion Ellwangen Süd und ist der konkrete Auftraggeber für die ausgeschriebenen Ingenieurleistungen.

Derzeit werden die Rückbaumaßnahmen im sogenannten „T-Bereich“ im Westen der ehemaligen Kaserne durchgeführt. Der Gesamtrückbau des T-Bereichs erstreckt sich voraussichtlich bis Ende Q2 2027. Unmittelbar anschließend an die Rückbaumaßnahmen sollen die Erschließungsarbeiten im ehemaligen T-Bereich begonnen werden. Der östliche Bereich „Hungerberg“ sowie der südliche Parkplatzbereich werden in einem zweiten, nachgelagerten Rückbauabschnitt freigelegt und nach erfolgtem Rückbau zeitnah neu erschlossen. Die Beauftragung der Erschließungsplanungsleistungen erfolgt daher gesondert für jeden Erschließungsabschnitt (abschnittsweise Beauftragung).

Die Rückbauplanung ist nicht Gegenstand der vorliegenden Ausschreibung. Jedoch ist geplant, RC-Material, welches im Rahmen der Rückbaumaßnahmen hergestellt und zwischengelagert wird, für die Erschließung zu übernehmen und im Rahmen der Erschließung gemäß der MantelV im Kanal- und Straßenbau zu verwenden. Zusätzlich können boden- und wasserschutzrelevante Themen aus der Vornutzung des Baugebiets die Erschließungsplanung berühren. Hierzu sind enge Abstimmungen mit dem Rückbauplaner vorzunehmen und zu koordinieren. Die Übernahme und der Einbau des RC-Materials (Ersatzbaustoff) ist vom Auftragnehmer zu planen und im Rahmen der Erschließungsarbeiten zu organisieren und zu überwachen.

Notwendige Abstimmungen mit der Stadt Ellwangen als späterem Baulastträger, der Projektsteuerung, Fachbehörden, Versorgungsträgern und weiteren beteiligten Fachplanungsbüros und Projektbeteiligten sind durch den AN zu erbringen. Während der Planungsphase ist die Teilnahme des Auftragnehmers an wöchentlich stattfindenden Jour-Fixen als Vor-Ort-Termin in Ellwangen mit dem Auftraggeber, der Projektsteuerung und allen weiteren an der Planung Beteiligten sowie die Teilnahme an ggfls. zusätzlich erforderlichen Sonderabstimmungsterminen vor Ort sicherzustellen.



Während der Bauausführung ist vom Auftragnehmer eine Vor-Ort-Präsenz der örtlichen Bauüberwachung an bis zu 4 Arbeitstagen pro Woche zu gewährleisten.

Im Rahmen der Übernahme und Einarbeitung in die vorliegenden Planungen und Gutachten zu allen Gewerken der Erschließung und Gestaltung des Gebiets sind enge Abstimmungen mit den Planungsbüros, welche die LPH 1 bis 4 erarbeitet haben, vorzunehmen.

Die EGE plant zur Unterstützung der Planung und Bauausführung eine separate Beauftragung der ökologischen Baubegleitung, der SiGeKo-Leistungen, der Vermessungsleistungen, der geotechnischen Fremdüberwachung und hierzu notwendiger Laborleistungen sowie Beratungsleistungen durch einen Landschaftsarchitekten im Sinne einer gestalterischen Oberleitung. Der AN hat sich eng mit den beauftragten Büros im Rahmen der Planung und Bauleitung abzustimmen und diese zu koordinieren.

Sämtliche zuvor genannten Abstimmungsleistungen und (Orts-) Termine mit dem Auftraggeber, der Projektsteuerung, Behörden, Fachämtern, Versorgungsträgern und weiteren beteiligten Büros / Firmen sowie die Ortspräsenz der örtlichen Bauüberwachung während der Ausführungsphase sind in das Angebot einzurechnen und werden nicht gesondert vergütet.

Die benötigten Ingenieurleistungen müssen nach folgenden Maßgaben erbracht werden bzw. diesen entsprechen:

Die zum Zeitpunkt der Fertigstellung geltenden anerkannten Regeln der Baukunst/Technik, insbesondere die Europäischen Normen (EN) des Europäischen Komitees für Normung (CEN) sowie alle DIN-Normen des Deutschen Instituts für Normung e.V., ferner die VDI-, VDE-, VdS-Vorschriften, die Einheitlichen Technischen Baubestimmungen (ETB), die Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaften, die von den Bauaufsichtsbehörden eingeführten technischen Baubestimmungen des Deutschen Instituts für Normung e.V., weiterhin alle TÜV-Vorschriften, alle gewerberechtlichen Vorschriften und alle Gesetze, insbesondere umwelt- und abfallrechtliche Vorschriften und Gesetze (z.B. Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG), Mantelverordnung, etc.), Verordnungen, Arbeitshilfen und Leitfäden des Bundes und der Länder, Ortssatzungen und alle öffentlich-rechtlichen Vorschriften, soweit sie im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben stehen.

Für die Planung und Ausführung von Erschließungsleistungen:

RASt 06, RSTO 12, Empfehlungen für Fußgängerverkehrsanlagen (EFA), Empfehlungen für Anlagen des ruhenden Verkehrs (EAR 23), Hinweise für barrierefreie Verkehrsanlagen, Merkblatt für die Anlage von Kreisverkehren (ZTV Ew-StB 14, ZTV E-StB, ZTV Pflaster-StB 20, ZTV Asphalt-StB 07/13)  
Musterlösungen für Radverkehrsanlagen in Baden-Württemberg  
Regelwerk der DWA, Richtlinien der örtlichen Versorger

Folgende Leistungen sind in den jeweiligen Teilabschnitten vom AN zu erbringen (s. auch Honorarblatt):

## **1. Bereich West**

---

### **1.1. Verkehrsanlagen**

1.1.1. Verkehrsanlagen – Grundleistungen Lph 5-9

1.1.2. Verkehrsanlagen – Besondere Leistungen

- Wegweisende und verkehrsregelnde Beschilderung
- Straßenbeleuchtung ohne lichttechnische Berechnungen und elektrotechnische Anlagen
- Detaillierte Planung von Fertigstellungsabschnitten und Bauphasen inkl. dazugehörigen Interimslösungen für Zwischennutzungen und Übergängen von Verkehrsanlagen bis zu 4 Abschnitten
- Objektübergreifende, gewerkeübergreifende integrierte Termin- und Bauablaufplanung
- Erstellen einer Bestandsdokumentation ohne Vermessung
- Örtliche Bauüberwachung
- Überwachen der Mängelbeseitigung innerhalb der Verjährungsfrist

### **1.2. Ingenieurbauwerke Entwässerung Regenwasser**

1.2.1. Ingenieurbauwerke Entwässerung Regenwasser – Grundleistungen Lph 5-9

1.2.2. Ingenieurbauwerke Entwässerung Regenwasser – Besondere Leistungen

- Objektübergreifende, gewerkeübergreifende integrierte Termin- und Bauablaufplanung

- Detaillierte Planung von Fertigstellungsabschnitten und Bauphasen inkl. dazugehöriger Interimslösungen für Zwischennutzungen bis zu 4 Abschnitten
- Erstellen von Bauwerksbüchern
- Erstellen einer Bestandsdokumentation ohne Vermessung
- Erstellung von Pflege- und Wartungsplänen mit Wartungsvorgaben für Anlagen der Regenwasserentwässerung
- Örtliche Bauüberwachung
- Überwachen der Mängelbeseitigung innerhalb der Verjährungsfrist

### **1.3. Ingenieurbauwerke Entwässerung Schmutzwasser**

1.3.1. Ingenieurbauwerke Entwässerung Schmutzwasser – Grundleistungen Lph 5-9

1.3.2. Ingenieurbauwerke Entwässerung Schmutzwasser – Besondere Leistungen

- Objektübergreifende, gewerkeübergreifende integrierte Termin- und Bauablaufplanung
- Detaillierte Planung von Fertigstellungsabschnitten und Bauphasen inkl. dazugehöriger Interimslösungen für Zwischennutzungen bis zu 4 Abschnitten
- Erstellen von Bauwerksbüchern
- Erstellen einer Bestandsdokumentation ohne Vermessung
- Erstellung von Wartungspläne mit Wartungsvorgaben für Anlagen der Schmutzwasserentwässerung
- Örtliche Bauüberwachung
- Überwachen der Mängelbeseitigung innerhalb der Verjährungsfrist

### **1.4. Freianlagen**

1.4.1. Freianlagen – Grundleistungen

1.4.1.1. Freianlagen Parkflächen – Grundleistungen Lph 5-9

1.4.1.2. Freianlagen Straßenraum – Grundleistungen Lph 5-9

1.4.1.3. Freianlagen Spielplätze / Besondere Orte – Grundleistungen

1.4.2. Freianlagen – Besondere Leistungen

- Objektübergreifende, gewerkeübergreifende integrierte Termin- und Bauablaufplanung
- Detaillierte Planung von Fertigstellungsabschnitten und Bauphasen inkl. dazugehörigen Interimslösungen für Zwischennutzungen und Übergängen von Freianlagen bis zu 4 Abschnitten
- Erstellen einer Bestandsdokumentation ohne Vermessung
- Erstellung von Pflege- und Wartungspläne mit Wartungsvorgaben für Freianlagen
- Örtliche Bauüberwachung
- Überwachen der Mängelbeseitigung innerhalb der Verjährungsfrist

## **2. Bereich Ost**

---

### **2.1. Verkehrsanlagen**

2.1.1. Verkehrsanlagen – Grundleistungen Lph 5-9

2.1.2. Verkehrsanlagen – Besondere Leistungen

- Wegweisende und verkehrsregelnde Beschilderung
- Straßenbeleuchtung ohne lichttechnische Berechnungen und elektrotechnische Anlagen
- Detaillierte Planung von Fertigstellungsabschnitten und Bauphasen inkl. dazugehörigen Interimslösungen für Zwischennutzungen und Übergängen von Verkehrsanlagen bis zu 4 Abschnitten
- Objektübergreifende, gewerkeübergreifende integrierte Termin- und Bauablaufplanung
- Erstellen einer Bestandsdokumentation ohne Vermessung
- Örtliche Bauüberwachung
- Überwachen der Mängelbeseitigung innerhalb der Verjährungsfrist

### **2.2. Ingenieurbauwerke Entwässerung Regenwasser**

2.2.1. Ingenieurbauwerke Entwässerung Regenwasser – Grundleistungen Lph 5-9

2.2.2. Ingenieurbauwerke Entwässerung Regenwasser – Besondere Leistungen

- Objektübergreifende, gewerkeübergreifende integrierte Termin- und Bauablaufplanung
- Detaillierte Planung von Fertigstellungsabschnitten und Bauphasen inkl. dazugehöriger Interimslösungen für Zwischennutzungen bis zu 4 Abschnitten
- Erstellen von Bauwerksbüchern
- Erstellen einer Bestandsdokumentation ohne Vermessung
- Erstellung von Pflege- und Wartungsplänen mit Wartungsvorgaben für Anlagen der Regenwasserentwässerung
- Örtliche Bauüberwachung
- Überwachen der Mängelbeseitigung innerhalb der Verjährungsfrist

### **2.3. Ingenieurbauwerke Entwässerung Schmutzwasser**

2.3.1. Ingenieurbauwerke Entwässerung Schmutzwasser – Grundleistungen Lph 5-9

2.3.2. Ingenieurbauwerke Entwässerung Schmutzwasser – Besondere Leistungen

- Objektübergreifende, gewerkeübergreifende integrierte Termin- und Bauablaufplanung
- Detaillierte Planung von Fertigstellungsabschnitten und Bauphasen inkl. dazugehöriger Interimslösungen für Zwischennutzungen bis zu 4 Abschnitten
- Erstellen von Bauwerksbüchern
- Erstellen einer Bestandsdokumentation ohne Vermessung
- Erstellung von Wartungspläne mit Wartungsvorgaben für Anlagen der Schmutzwasserentwässerung
- Örtliche Bauüberwachung
- Überwachen der Mängelbeseitigung innerhalb der Verjährungsfrist

### **2.4. Freianlagen**

2.4.1. Freianlagen – Grundleistungen

2.4.1.1. Freianlagen Parkflächen – Grundleistungen Lph 5-9

2.4.1.2. Freianlagen Straßenraum – Grundleistungen Lph 5-9

2.4.1.3. Freianlagen Spielplätze / Besondere Orte – Grundleistungen

2.4.2. Freianlagen – Besondere Leistungen

- Objektübergreifende, gewerkeübergreifende integrierte Termin- und Bauablaufplanung
- Detaillierte Planung von Fertigstellungsabschnitten und Bauphasen inkl. dazugehörigen Interimslösungen für Zwischennutzungen und Übergängen von Freianlagen bis zu 4 Abschnitten
- Erstellen einer Bestandsdokumentation ohne Vermessung
- Erstellung von Pflege- und Wartungspläne mit Wartungsvorgaben für Freianlagen
- Örtliche Bauüberwachung
- Überwachen der Mängelbeseitigung innerhalb der Verjährungsfrist

## **3. Büroflächen Süd**

---

### **3.1. Verkehrsanlagen**

3.1.1. Verkehrsanlagen – Grundleistungen Lph 5-9

3.1.2. Verkehrsanlagen – Besondere Leistungen

- Wegweisende und verkehrsregelnde Beschilderung
- Straßenbeleuchtung ohne lichttechnische Berechnungen und elektrotechnische Anlagen
- Objektübergreifende, gewerkeübergreifende integrierte Termin- und Bauablaufplanung
- Erstellen einer Bestandsdokumentation ohne Vermessung
- Örtliche Bauüberwachung
- Überwachen der Mängelbeseitigung innerhalb der Verjährungsfrist

### **3.2. Freianlagen**

3.2.1. Freianlagen – Grundleistungen Lph 5-9

3.2.1.1. Freianlagen Straßenraum – Grundleistungen

3.2.1.2. Freianlagen – Besondere Leistungen

- Objektübergreifende, gewerkeübergreifende integrierte Termin- und Bauablaufplanung



- Erstellen einer Bestandsdokumentation ohne Vermessung
- Erstellung von Pflege- und Wartungspläne mit Wartungsvorgaben für Freianlagen
- Örtliche Bauüberwachung
- Überwachen der Mängelbeseitigung innerhalb der Verjährungsfrist

#### **4. Sportgelände Ost:**

---

##### **4.1. Verkehrsanlagen**

4.1.1. Verkehrsanlagen – Grundleistungen Lph 5-9

4.1.2. Verkehrsanlagen – Besondere Leistungen

- Wegweisende und verkehrsregelnde Beschilderung
- Straßenbeleuchtung ohne lichttechnische Berechnungen und elektrotechnische Anlagen
- Objektübergreifende, gewerkeübergreifende integrierte Termin- und Bauablaufplanung
- Erstellen einer Bestandsdokumentation ohne Vermessung
- Örtliche Bauüberwachung
- Überwachen der Mängelbeseitigung innerhalb der Verjährungsfrist

##### **4.2. Ingenieurbauwerke Entwässerung Regenwasser**

4.2.1. Ingenieurbauwerke Entwässerung Regenwasser – Grundleistungen Lph 5-9

4.2.2. Ingenieurbauwerke Entwässerung Regenwasser – Besondere Leistungen

- Objektübergreifende, gewerkeübergreifende integrierte Termin- und Bauablaufplanung
- Erstellung von Bauwerksbüchern
- Erstellen einer Bestandsdokumentation ohne Vermessung
- Erstellung von Pflege- und Wartungsplänen mit Wartungsvorgaben für Anlagen der Regenwasserentwässerung
- Örtliche Bauüberwachung
- Überwachen der Mängelbeseitigung innerhalb der Verjährungsfrist

##### **4.3. Freianlagen**

4.3.1. Freianlagen – Grundleistungen

4.3.1.1. Freianlagen Parkflächen – Grundleistungen Lph 5-9

4.3.1.2. Freianlagen Straßenraum – Grundleistungen Lph 5-9

4.3.2. Freianlagen – Besondere Leistungen

- Objektübergreifende, gewerkeübergreifende integrierte Termin- und Bauablaufplanung
- Erstellen einer Bestandsdokumentation ohne Vermessung
- Erstellung von Pflege- und Wartungspläne mit Wartungsvorgaben für Freianlagen
- Örtliche Bauüberwachung
- Überwachen der Mängelbeseitigung innerhalb der Verjährungsfrist

#### **5. KVP mit Anschlüssen:**

---

##### **5.1. Verkehrsanlagen**

5.1.1. Verkehrsanlagen – Grundleistungen Lph 5-9

5.1.2. Verkehrsanlagen – Besondere Leistungen

- Wegweisende und verkehrsregelnde Beschilderung
- Straßenbeleuchtung ohne lichttechnische Berechnungen und elektrotechnische Anlagen
- Objektübergreifende, gewerkeübergreifende integrierte Termin- und Bauablaufplanung
- Erstellen einer Bestandsdokumentation ohne Vermessung
- Örtliche Bauüberwachung
- Überwachen der Mängelbeseitigung innerhalb der Verjährungsfrist

##### **5.2. Ingenieurbauwerke Entwässerung Regenwasser**

5.2.1. Ingenieurbauwerke Entwässerung Regenwasser – Grundleistungen Lph 5-9

5.2.2. Ingenieurbauwerke Entwässerung Regenwasser – Besondere Leistungen

- Objektübergreifende, gewerkeübergreifende integrierte Termin- und Bauablaufplanung
- Erstellung von Bauwerksbüchern
- Erstellen einer Bestandsdokumentation ohne Vermessung
- Erstellung von Pflege- und Wartungsplänen mit Wartungsvorgaben für Anlagen der Regenwasserentwässerung
- Örtliche Bauüberwachung
- Überwachen der Mängelbeseitigung innerhalb der Verjährungsfrist

### **5.3. Freianlagen**

#### **5.3.1. Freianlagen – Grundleistungen**

##### **5.3.1.1. Freianlagen Straßenraum – Grundleistungen Lph 5-9**

#### **5.3.2. Freianlagen – Besondere Leistungen**

- Objektübergreifende, gewerkeübergreifende integrierte Termin- und Bauablaufplanung
- Erstellen einer Bestandsdokumentation ohne Vermessung
- Erstellung von Pflege- und Wartungspläne mit Wartungsvorgaben für Freianlagen
- Örtliche Bauüberwachung
- Überwachen der Mängelbeseitigung innerhalb der Verjährungsfrist

## **6. Kreisstraße mit Übergängen:**

### **6.1. Verkehrsanlagen**

#### **6.1.1. Verkehrsanlagen – Grundleistungen Lph 5-9**

#### **6.1.2. Verkehrsanlagen – Besondere Leistungen**

- Wegweisende und verkehrsregelnde Beschilderung
- Straßenbeleuchtung ohne lichttechnische Berechnungen und elektrotechnische Anlagen
- Objektübergreifende, gewerkeübergreifende integrierte Termin- und Bauablaufplanung
- Erstellen einer Bestandsdokumentation ohne Vermessung
- Örtliche Bauüberwachung
- Überwachen der Mängelbeseitigung innerhalb der Verjährungsfrist

### **6.2. Ingenieurbauwerke Entwässerung Regenwasser**

#### **6.2.1. Ingenieurbauwerke Entwässerung Regenwasser – Grundleistungen Lph 5-9**

#### **6.2.2. Ingenieurbauwerke Entwässerung Regenwasser – Besondere Leistungen**

- Objektübergreifende, gewerkeübergreifende integrierte Termin- und Bauablaufplanung
- Erstellung von Bauwerksbüchern
- Erstellen einer Bestandsdokumentation ohne Vermessung
- Erstellung von Pflege- und Wartungsplänen mit Wartungsvorgaben für Anlagen der Regenwasserentwässerung
- Örtliche Bauüberwachung
- Überwachen der Mängelbeseitigung innerhalb der Verjährungsfrist

### **6.3. Freianlagen**

#### **6.3.1. Freianlagen – Grundleistungen**

##### **6.3.1.1. Freianlagen Straßenraum – Grundleistungen Lph 5-9**

#### **6.3.2. Freianlagen – Besondere Leistungen**

- Objektübergreifende, gewerkeübergreifende integrierte Termin- und Bauablaufplanung
- Erstellen einer Bestandsdokumentation ohne Vermessung
- Erstellung von Pflege- und Wartungspläne mit Wartungsvorgaben für Freianlagen
- Örtliche Bauüberwachung
- Überwachen der Mängelbeseitigung innerhalb der Verjährungsfrist

## **7. Bushaltestellen Mühlberg:**

### **7.1. Verkehrsanlagen**

#### **7.1.1. Verkehrsanlagen – Grundleistungen Lph 5-9**

#### **7.1.2. Verkehrsanlagen – Besondere Leistungen**

- Wegweisende und verkehrsregelnde Beschilderung
- Straßenbeleuchtung ohne lichttechnische Berechnungen und elektrotechnische Anlagen
- Objektübergreifende, gewerkeübergreifende integrierte Termin- und Bauablaufplanung
- Erstellen einer Bestandsdokumentation ohne Vermessung
- Örtliche Bauüberwachung
- Überwachen der Mängelbeseitigung innerhalb der Verjährungsfrist

## **8. Besondere Leistungen**

### **8.1. Besondere Leistungen – abschnittsübergreifend**

#### **8.1.1. Übernahme und Einarbeitung vorliegenden Planungen und Gutachten**

#### **8.1.2. Geländemodellierung**

#### **8.1.3. Starkregenrisikomanagement mit Überflutungsprüfung**

- 8.1.4. Koordination Versorgungsträger und Erstellung des koordinierten Leitungsplans
- 8.1.5. Mehraufwand Fortschreibung Kosten auf Basis förder-, beitrags- und haushaltsrechtlicher Belange

#### **IV. Zeitplan:**

Gemäß dem aktuellen Terminplan für das Projekt Ellwangen Süd sind die folgenden Terminziele für die Planung und Ausführung der Erschließungsmaßnahmen im Bereich West (erster Bauabschnitt) vorgesehen:

1. Planungs- und Vergabephase – 1. Bereich West

Geplanter Beginn Ausführungsplanung:	09 / 2026
Geplanter Beginn Vergabeverfahren Bauleistungen:	05 / 2027
2. Ausführungsphase – 1. Bereich West

Geplanter Baubeginn Erschließung:	09 / 2027
Geplante Fertigstellung Fertigstellungsabschnitt 1:	09 / 2028
Geplante Fertigstellung Erschließung gesamt:	09 / 2029

Nach dem derzeitigen Rahmenterminplan geht der AG von einem Planungs- und Umsetzungszeitraum der Teilbereiche 2 bis 7 von 2027 bis 2033 aus. Dieser Zeitplan ist jedoch stark abhängig von äußeren Einflüssen und den der Erschließung vorlaufenden Gewerken. Aus diesen Gründen sind die genannten Zeitangaben als Schätzung zu verstehen und nicht verbindlich.

Nach Abschluss der Erschließungsmaßnahmen im Bereich West soll die Erschließung im Bereich Ost fortgesetzt werden. Die Beauftragung der Planungsleistungen für die folgenden sechs Teilbereiche erfolgt einzeln und abschnittsweise (siehe auch Abschnitt I. Anlass). Bei der Beauftragung eines Folgeabschnittes gilt für den Auftragnehmer eine Vorlaufzeit bis zum Beginn der Leistungserbringung von bis zu 8 Wochen.

#### **V. Anlagen – gegen Geheimhaltungserklärung:**

1. Übersicht Teilbereiche Erschließungsplanung Lph 5-9
  - Übersicht Teilbereiche Erschließungsplanung Lph 5-9 - Digitales Orthophoto
  - Übersicht Teilbereiche Erschließungsplanung Lph 5-9 - Bebauungsplan inkl. Bereich Mühlberg
2. Städtebaulicher Entwurf
  - Städtebaulicher Entwurf „Ellwangen Süd“ - Gestaltungsplan
3. Flächennutzungsplanänderung
  - Flächennutzungsplan VVG Ellwangen - 34. Änderung FNP Ellwangen - Ellwangen Süd
4. Bebauungsplan Ellwangen Süd-West
  - Bebauungsplan Ellwangen Süd-West - Satzungsbeschluss
5. Verkehrsanlagenplanung
  - Verkehrsanlagenplanung Ellwangen Süd - Leistungsphase 3 / 4
6. Entwässerungsplanung Schmutzwasser
  - Entwässerungsplanung Schmutzwasser Ellwangen Süd - Leistungsphase 3 / 4
7. Entwässerungsplanung Regenwasser
  - Entwässerungsplanung Regenwasser Ellwangen Süd - Leistungsphase 3 / 4
8. Freianlagenplanung
  - Freianlagenplanung Ellwangen Süd - Leistungsphase 3 / 4



#### 9. Digitales Geländemodell

---

- Digitales Geländemodell - Rückbaugelände - Geländezustand nach erfolgtem Rückbau
- Digitales Geländemodell - Rohgelände - Geländezustand nach der Geländemodellierung
- Digitales Geländemodell – Vermarktungsmodell – Endzustand nach dem privaten Hochbau

#### 10. Untersuchung Schichtwasser

---

- Untersuchung Schichtwasser - Konzept und Ergebnisse
- Untersuchung Schichtwasser - Zusammenfassung Auswertungen
- Untersuchung Schichtwasser - Lage Schächte Durchflussmessung Regenwasserkanal

#### 11. Fertigstellungsabschnitte Bereich West

---

- Übersichtsplan Fertigstellungsabschnitte „Ellwangen Süd – West“

#### 12. Wasserrechtliches Benehmen

---

- Schreiben des Landratsamt Ostalbkreis – Wasserwirtschaftsamt zur Herstellung des erforderlichen Benehmens über die Entwässerungsplanung an die Stadt Ellwangen

Sämtliche oben genannten Anlagen können unter dem folgenden Link eingesehen und heruntergeladen werden:

<https://transfer.lbbw-im.de/HTCOMNET/public/?folder=318869b8>

Das Passwort zum Link wird nach Rücksendung der unterzeichneter Geheimhaltungserklärung des AG übermittelt.