

Projekt „Weberei Conrad“, Lörrach

Bürogebäude des Landratsamts Lörrach

Verdichtete Wohnbebauung



Geodatenbasis © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung
www.lgl-bw.de, 2014

Gemeinsamer nicht offener Planungs- und Realisierungswettbewerb gemäß RPW 2013

- **Stadt Lörrach**
- **Landkreis Lörrach**
- **Wohnbau Lörrach**

Wettbewerbsprogramm

Auslober:

Stadt Lörrach
Luisenstraße 16
79539 Lörrach
<http://www.loerrach.de/>

Landkreis Lörrach
Palmstraße 3
79539 Lörrach
<http://www.loerrach-landkreis.de>

Wohnbau Lörrach
Schillerstraße 4
79540 Lörrach
<http://www.wohnbau-loerrach.de>

**Betreuung/
Durchführung:**

Stadtbau Lörrach
Schillerstraße 4
79540 Lörrach
T: 0049 7621 151982
F: 0049 7621 151999
E-Mail: isolde.britz@stadtbau-loerrach.de
<http://www.stadtbau-loerrach.de>

Projektleitung:

Gerhard Blattmann, Landkreis Lörrach
Monika Neuhöfer-Avdić, Stadt Lörrach
Thomas Nostadt, Wohnbau Lörrach

Lörrach, den 29.11.2016

Inhaltsverzeichnis

	Seite
I. Einleitung	7
1.1 In aller Kürze	7
2. Wettbewerbsbedingungen und Ablauf	8
2.1 Auslober	8
2.2 Wettbewerbsorganisation und -betreuung	8
2.3 Mitwirkung der Architektenkammer	8
2.4 Wettbewerbsart	8
2.5 Zulassungsbereich	8
2.6 Zielsetzung des Wettbewerbs	9
2.7 Teilnehmer	9
2.8 Auswahlverfahren	9
2.9 Nachweis der Eignung	10
2.10 Bezug der Bewerbungsunterlagen	10
2.11 Abgabe der Bewerbungen	10
2.12 Preisgericht	11
2.13 Preise und Bearbeitungshonorar	12
2.14 Weitere Bearbeitung	12
2.15 Nutzung der Wettbewerbsbeiträge und Urheberrecht	12
2.16 Auskünfte und Fragenbeantwortung	12
2.17 Beurteilung der Wettbewerbsbeiträge	13
2.18 Unterlagen zum Wettbewerb	13
2.19 Bindende Vorgaben	13
2.20 Nachprüfung	13
2.20 Termine	14
3. Wettbewerbsleistungen	15
3.1 Leistungsumfang	15
3.2 Abzugebende Unterlagen	16
3.3 Kennzeichnung der Wettbewerbsleistungen	16

4.	Wettbewerbsaufgabe	17
4.1	Ein wenig (Vor-) Geschichte	17
4.2	Anlass und Ziel des Wettbewerbs	17
4.3	Rahmenbedingungen und Vorgaben für den Wettbewerb	19
4.3.1	Lage des Wettbewerbsgebiets	19
4.3.2	Umgebende Bebauung	20
4.3.3	Erschließung	20
4.4	Vorgaben für die Planung – städtebaulicher Teil	22
4.4.1	Bauvorhaben des Landratsamts Lörrach: Soziales Dienstleistungen und sonstige Verwaltungseinheiten	22
4.4.2	Wohnbebauung	22
4.4.3	Dichte Wohnbebauung	22
4.4.4	Geschossigkeit	22
4.4.5	Dachform	23
4.4.6	Gebäudehöhe	23
4.4.7	Innere Erschließung	23
4.4.8	Öffentlicher und halböffentlicher Raum	23
4.4.9	Nebengebäude	24
4.4.10	Hinweise zum Umwelt- und Naturschutz	24
4.4.11	Allgemeine Hinweise	24
4.5	Vorgaben für die Planung – Realisierungsteil	25
4.5.1	Bauprogramm und Nutzungen	25
4.5.2	Wohnungstypologie	25
4.5.3	Raumprogramm Wohnungen	25
4.5.4	Nebenräume / Keller	26
4.5.5	Gemeinschaftsraum und Gästeappartement	27
4.5.6	Bäckerei / Café	27
4.5.7	Demenz – Wohngemeinschaften	27
4.5.8	Mehrzweckraum für Betreuungsangebote / Altenhilfe	30
4.5.9	PKW – Stellplätze	30
4.5.10	Fahrradstellplätze	31

1. Einleitung

1.1. In aller Kürze

Die Stadt Lörrach ist Eigentümerin einer innenstadtnahen 1,35 ha großen Brachfläche auf dem Areal der ehemaligen Weberei Conrad. Hier sollen ein Ergänzungsbau für soziale Dienstleistungen und sonstige Verwaltungseinheiten des Landratsamts Lörrach sowie verdichtete Wohnbebauung entstehen. Das Wohnprojekt umfasst u. a. auch zwei Wohngruppen für demenziell erkrankte Menschen. Die Realisierung beider Vorhaben ist zeitnah vorgesehen.

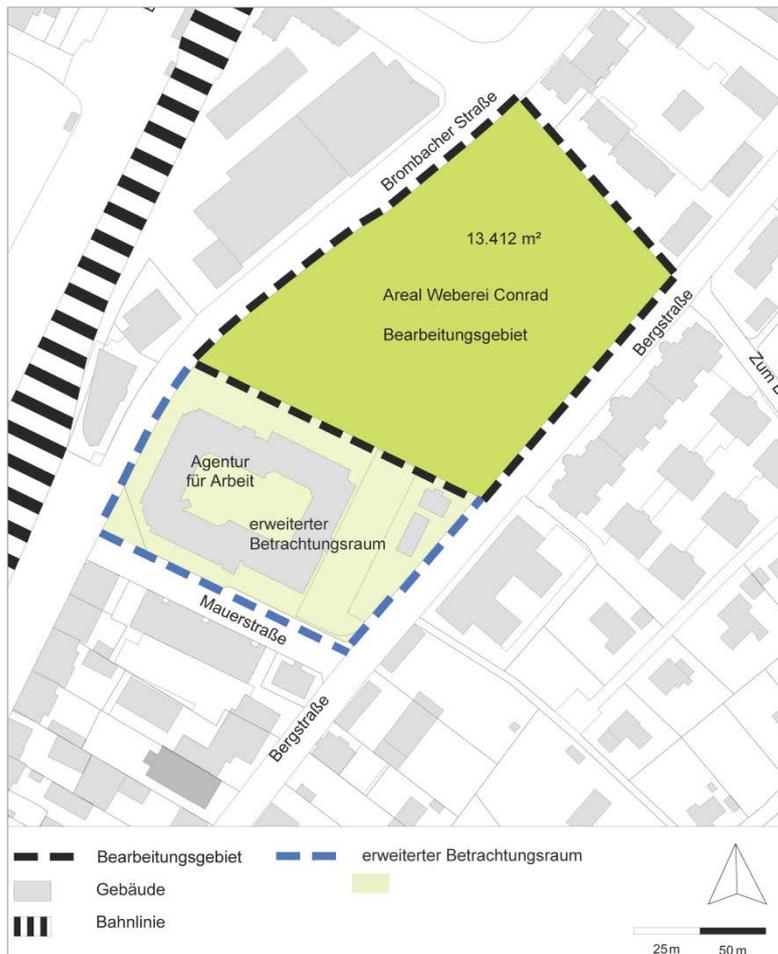


Abb. 2: Lageplan,

unmaßstäbliche Verkleinerung

Erwartet werden

- a) eine überzeugende städtebauliche Grundfigur, die unter Beachtung der unterschiedlichen Anforderungen eine optimale Flächenteilung zwischen den beiden konkurrierenden Nutzungen Verwaltung und Wohnen erlaubt,
- b) ein überzeugender Vorschlag für den Standort und die Kubatur des Bürogebäudes,
- c) eine zukunftsfähige Wohnanlage, die dem Wohnbedürfnis unterschiedlicher Zielgruppen gerecht wird,
- d) eine qualitätsvolle architektonische Lösung sowohl im äußeren Erscheinungsbild als auch in der Grundrissgestaltung der Wohnanlage,
- e) qualitätsvolle Gestaltung der öffentlichen und halböffentlichen Räume auch innerhalb eines erweiterten Betrachtungsraums.

2. Wettbewerbsbedingungen und Ablauf

2.1. Auslober

Der nicht offene Planungs- und Realisierungswettbewerb wird gemeinsam ausgelobt von der Stadt Lörrach als Grundstückseigentümerin und Trägerin der Planungshoheit sowie den künftigen Bauherren Landkreis Lörrach und Wohnbau Lörrach.

Stadt Lörrach
Luisenstraße 16
79539 Lörrach

Landkreis Lörrach
Palmstraße 3
79539 Lörrach

Städtische Wohnbaugesellschaft Lörrach mbH
(Wohnbau Lörrach)
Schillerstraße 4
79540 Lörrach

2.2. Wettbewerbsorganisation und -betreuung

Die Auslober lassen sich bei der Vorbereitung und bei der Durchführung des Verfahrens unterstützen von:

Stadtbau Lörrach
Schillerstraße 4, 79540 Lörrach
T: 0049 7621 151982
F: 0049 7621 151999
isolde.britz@stadtbau-loerrach.de
www.stadtbau-loerrach.de

2.3. Mitwirkung der Architektenkammer

Die Architektenkammer Baden-Württemberg hat an der Vorbereitung des Wettbewerbs mitgewirkt und hat Kenntnis vom Inhalt der Auslobung. Die Auslobung wurde unter der Nummer 2016 – 4 – xx bei der Architektenkammer Baden-Württemberg registriert.

2.4. Wettbewerbsart

Der Wettbewerb wird als einstufiger, nicht offener Planungs- und Realisierungswettbewerb auf der Grundlage der RPW 2013 durchgeführt.

Das Wettbewerbsverfahren ist anonym. Die Wettbewerbssprache ist Deutsch.

2.5. Zulassungsbereich

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

2.6. Zielsetzung des Wettbewerbs

Eine innenstadtnahe Brachfläche soll geteilt und mit einem Verwaltungsgebäude und verdichteter Wohnbebauung bebaut werden. Zur Wohnanlage gehören auch ein Café und verschiedene soziale Einrichtungen. Innerhalb eines größeren Umgriffs soll der öffentliche und halböffentliche Raum längerfristig neu geordnet und gestaltet werden. Die Auslober erhoffen sich von dem Wettbewerb eine tragfähige städtebauliche Figur und einen guten architektonischen Beitrag für die Wohnanlage.

2.7. Teilnehmer

Teilnahmeberechtigt sind:

- Natürliche Personen, die gemäß Rechtsvorschrift ihres Heimatlandes am Tag der Bekanntmachung zur Führung der Berufsbezeichnung Architekt / Architektin berechtigt sind (Richtlinie 2005/36/EG Berufsankennungsrichtlinie). Stadtplaner / Stadtplanerinnen und Landschaftsarchitekten / Landschaftsarchitektinnen sind in Arbeitsgemeinschaft mit einem Architekten / einer Architektin zugelassen.
- Juristische Personen, sofern ihr satzungsmäßiger Geschäftszweck auf Planungsleistungen ausgerichtet ist, die der Wettbewerbsaufgabe entsprechen. Juristische Personen haben einen bevollmächtigten Vertreter zu benennen, der für die Wettbewerbsleistung verantwortlich ist. Der bevollmächtigte Vertreter sowie der / die Verfasser der Wettbewerbsarbeit müssen die Anforderungen erfüllen, die an natürliche Personen als Teilnehmer gestellt werden.

Teilnahmehindernisse sind in § 4 (2) RPW 2013 beschrieben. Fachberater unterliegen nicht den Teilnahmebedingungen.

Die Teambildung wird empfohlen. Die Benennung der Teams kann nach Abschluss des Auswahlverfahrens erfolgen.

2.8. Auswahlverfahren

Die Teilnehmerzahl ist auf 15 begrenzt. Die folgenden fünf Büros werden vorab zum Wettbewerb eingeladen:

- K9 Architekten und Stadtplaner, Freiburg
- LEHEN drei Architektur Stadtplanung, Stuttgart
- Moser Architekten, Lörrach
- Roller Architekten, Breisach
- Thoma.Lay.Buchler Architektenpartnerschaft, Todtnau

Anhand des Bewerbungsformulars und der dargestellten Referenzprojekte werden durch ein Auswahlgremium gemäß RPW 2013 § 3 (3) die 10 bestgeeigneten Bewerber / Bewerberinnen, darunter bei entsprechender Eignung bis zu 2 Nachwuchs-Architekten / Architektinnen ausgewählt. Eignungskriterien sind:

- Erfahrung mit vergleichbaren Bauaufgaben und
- Qualität bereits ausgeführter oder geplanter Referenzprojekte.

Verbleiben – bei gleicher Eignung – mehr Bewerber als gesucht, entscheidet das Los.

2.9. Nachweis der Eignung

Die Bewerbung steht grundsätzlich allen Architekten / Architektinnen sowie Stadtplanern / Stadtplanerinnen in Arbeitsgemeinschaft mit einem Architekten / einer Architektin mit der geforderten Fachkompetenz und den nötigen Kapazitäten offen.

Einzureichen sind zwei Referenzprojekte,

- a) die die besondere Eignung des Bewerbers / der Bewerberin für die beschriebene Bauaufgabe belegen, z. B. Projekte im Bereich Wohnungsbau / Verwaltungsgebäude / öffentliche Einrichtungen, Fertigstellung nach dem 01.01.2007.
(Nachweis je 1 Blatt A 3 quer);
- b) mindestens eines der beiden Referenzprojekte wurde nach einem Wettbewerbserfolg beauftragt **oder** das realisierte Gebäude wurde in einem von Berufsverbänden (z. B. Architektenkammer, BDA, SI-A, BSA u. ä.) ausgeschriebenen oder begleiteten Wettbewerbsverfahren ausgezeichnet – Wettbewerbsgewinn oder Auszeichnung nach dem 01.01.2007
(bitte Beleg über Wettbewerbserfolg bzw. Auszeichnung beifügen).

2.10. Bezug der Bewerbungsunterlagen

Folgende Bewerbungsunterlagen stehen ab dem 29.11.2016 auf

www.ted.eu

<http://www.stadtbau-loerrach.de/de/Projekte/Organisation-Wettbewerbe>

oder anderen Wettbewerbsplattformen zum Herunterladen bereit:

- Wettbewerbsprogramm
- Formulare für die Bewerbung

2.11. Abgabe der Bewerbungen

Die schriftlichen Bewerbungen sind mit dem Vermerk „Wettbewerbsverfahren Weberei Conrad, Lörrach“ bis zum 30.12.2016, 12.00 Uhr beim Wettbewerbsbetreuer

Stadtbau Lörrach
z. Hd. Isolde Britz
Schillerstraße 4
79540 Lörrach

einzureichen.

Maßgeblich für die Fristwahrung ist der Eingang beim Wettbewerbsbetreuer!

Folgende Unterlagen sind fristgerecht einzureichen:

- Vollständig ausgefüllte Bewerbungsformulare
- Referenzprojekte:
*Darstellung anhand von Fotos und Plänen,
je Referenzprojekt 1 Seite A3 **Querformat***

Werden mehr als zwei Referenzprojekte eingereicht, führt dies im Interesse der Chancengleichheit zum Ausschluss vom Bewerbungsverfahren.

Alle Unterlagen sind auf Papier und nicht gesperrt digital auf CD abzugeben (einheitliche Präsentation für das Auswahlgremium).

2.12. Preisgericht

Zur Beurteilung der eingereichten Arbeiten setzt der Auslober ein Preisgericht ein.

Fachpreisrichter/-innen

- Prof. Maren Harnack, Stadtplanerin, Frankfurt am Main
- Bärbel Hoffmann, Architektin, Stuttgart
- Christoph Luz, Landschaftsarchitekt, Stuttgart
- Dr. Eckart Rosenberger, Architekt und Stadtplaner, Fellbach
- Daniel Wentzlaff, Architekt, Basel

Stellvertretende Fachpreisrichter/-innen

- Thomas Bast, Wohnbau Lörrach
- Gerhard Blattmann, Architekt, Landkreis Lörrach
- Monika Neuhöfer-Avdić, Architektin und Stadtplanerin, Stadt Lörrach

Sachpreisrichter/-innen

- Marion Dammann, Landrätin Landkreis Lörrach
- Jörg Lutz, Oberbürgermeister Stadt Lörrach
- Thomas Nostadt, Geschäftsführer Wohnbau Lörrach

Stellvertretender Sachpreisrichter/-innen

- Willi Brunen, Soziales Management Wohnbau Lörrach
- Ulrich Hoehler, Erster Landesbeamte Landkreis Lörrach
- Dr. Michael Wilke, Bürgermeister Stadt Lörrach

Fachberater/-innen und Gäste

- Uwe Claassen (Freie Wähler)
- Christiane Cyperrek, NN Gemeinderätin Stadt Lörrach (SPD)
- Petra Höfler, Gemeinderätin Stadt Lörrach (CDU)
- Margarete Kurfeß, Gemeinderätin Stadt Lörrach (Die Grünen)
- Klaus Eberhardt, Kreisrat Landkreis Lörrach (SPD)
- Ulrich May, Kreisrat Landkreis Lörrach (Freie Wähler)
- Paul Renz, Kreisrat Landkreis Lörrach (CDU)
- Wolfgang Roth-Greiner, Kreisrat Landkreis Lörrach (FDP)
- Gerhard Zickenheiner, Kreisrat Landkreis Lörrach (Die Grünen)
- Manfred Theemann, Agentur für Arbeit, Lörrach
- Patrick Ball, Geschäftsführer Seniorenzentrum St. Fridolin
- Frau Dr. Antje Knöll, Anwohnerin

Vorprüfung

- Isolde Britz, Dipl.-Ing., Stadtbau Lörrach
- NN Mitarbeiter Stadtbau Lörrach / Wohnbau Lörrach
- Eddi Mutter, Landkreis Lörrach

2.13. Preise und Bearbeitungshonorar

Für Preise und Bearbeitungshonorar stellt der Auslober einen Gesamtbetrag in Höhe von 90.000,00 € zur Verfügung.

Die Aufteilung ist wie folgt vorgesehen:

- a) Bearbeitungshonorar je Teilnehmer 3.000 € (= 45.000,00 €)
- b) Preisgeld 45.000,00 €
 - 1. Preis: 14.500,00 €
 - 2. Preis: 10.000,00 €
 - 3. Preis: 7.500,00 €
 - 4. Preis: 6.000,00 €
 - Anerkennungen: 7.000,00 €

Die gesetzliche Mehrwertsteuer ist in den genannten Beträgen nicht enthalten. Dem Preisgericht bleibt bei einstimmigem Beschluss eine andere Verteilung des Preisgelds vorbehalten. Ebenso befindet die Jury über frei werdendes Honorar.

2.14. Weitere Bearbeitung

Der Auslober Wohnbau Lörrach wird, unter Würdigung der Empfehlungen des Preisgerichts, einen der Preisträger (RPW § 8 Absatz 2) mit der Planung der Wohnanlage mindestens Leistungsphase 2 - 5 beauftragen.

Bei Auftragserteilung werden die durch den Wettbewerb bereits erbrachten Leistungen bis zur anteiligen Höhe des Bearbeitungshonorars und der Preissumme nicht erneut vergütet, wenn der beauftragte Teil des Wettbewerbsentwurfs in seinen wesentlichen Teilen unverändert der weiteren Bearbeitung zugrunde gelegt wird.

Der Auslober Landkreis Lörrach wird nach Abschluss des Wettbewerbsverfahrens mit den Preisträgern in ein Verhandlungsverfahren gemäß § 17 VgV einsteigen. Innerhalb des Verhandlungsverfahrens sollen Lösungsvorschläge für den Neubau des Landratsamts Lörrach erarbeitet werden. Die Vergütung erfolgt gemäß § 77 VgV.

Vorbehalt: Die Grundstücksteilung ist erst auf der Grundlage des Wettbewerbsergebnisses möglich. Die Auftragsversprechen stehen deshalb unter dem Vorbehalt, dass der Grunderwerb durch die Auslober Landkreis Lörrach und Wohnbau Lörrach zustande kommt.

2.15. Nutzung der Wettbewerbsbeiträge und Urheberrecht

Das Eigentum an der Wettbewerbsarbeit, deren Nutzung und das Recht zur Veröffentlichung bestimmen die RPW 2013, § 8 (3).

2.16. Auskünfte und Fragenbeantwortung

Fragen zum Wettbewerb können per E-Mail an den Wettbewerbsbetreuer (siehe Seite 8) eingereicht werden. Der Auslober bietet außerdem ein Kolloquium zur Fragenbeantwortung an.

Die Antworten werden allen Teilnehmern per E-Mail zugestellt. Sie werden damit integraler Bestandteil des Wettbewerbsprogramms.

Das Baugrundstück ist frei zugänglich und kann jederzeit besichtigt und begangen werden.

2.17. Beurteilung der Wettbewerbsbeiträge - Beurteilungskriterien

- Städtebauliche Qualität des Entwurfs auch im Kontext zur Umgebung
- Qualität des öffentlichen Raums und der sonstigen Freiflächen
- Qualität und Funktionalität der äußeren und inneren Erschließung
- Funktionalität der Gebäude
- Gestaltqualität der Fassaden
- Funktionalität und innenräumliche Qualitäten der Wohnungen
- Funktionalität und Qualität der sozialen Einrichtungen
- Wirtschaftlichkeit des Entwurfs

Die Reihenfolge dieser Beurteilungskriterien enthält keine Wertung. Das Preisgericht wird anhand der aufgeführten Kriterien eine Gesamtwertung vornehmen.

2.18. Unterlagen zum Wettbewerb

Folgende Unterlagen werden zur Verfügung gestellt:

- 01_Wettbewerbsprogramm
- 02_Lageplan mit Abgrenzung des Wettbewerbsgebiets (pdf)
- 03_Katasterplan mit Höhenlinien und digitalem Geländemodell (dxf/dwg)
- 04_Bestandsaufnahme (dxf/dwg)
- 05_Orthofoto
- 06_Formblätter für die Flächenberechnungen
- 07_Verfassererklärung
- 08_Modellgrundplatte

Anlagen:

- 09_Merkblatt der AKBW zur Barrierefreiheit gemäß LBO
- 10_Lärmgutachten
- 11_Habitatanalyse
- 12_Dokumentation Fachgutachterliche Begleitung
Bodensanierung und Entsorgungsmanagement

2.19. Bindende Vorgaben

Die Aufgabenstellung zum Wettbewerb enthält **keine** bindenden Vorgaben im Sinne der RPW 2013.

2.20. Nachprüfung

Zur Nachprüfung vermuteter Verstöße können sich Wettbewerbsteilnehmer an die zuständige Vergabekammer wenden, nachdem fristgerecht beim Auslober Einspruch eingelegt wurde:

Vergabekammer Baden-Württemberg beim Regierungspräsidium Karlsruhe, Karl-Friedrich-Str. 17, 76133 Karlsruhe,

Telefon: 0721 926-4049

Telefax: 0721 926-3985

E-Mail: vergabekammer@rpk.bwl.de

2.21. Termine

Preisrichtervorbesprechung:	22.11.2016
Rathaus Lörrach, Luisenstraße 16, 79539 Lörrach Großer Sitzungssaal	
Tag der Auslobung:	29.11.2016
Bewerbungsschluss:	30.12.2016
Benachrichtigung der Teilnehmer Ausgabe der Wettbewerbsunterlagen:	16.01.2017
Fragen zum Wettbewerbsprogramm *):	08.02.2017
Kolloquium:	13.02.2017
14 – 16 Uhr Rathaus Lörrach, Luisenstraße 16, 79539 Lörrach Großer Sitzungssaal	
Beantwortung der Fragen per E-Mail:	16.02.2017
Abgabe der Pläne, Poststempel:	13.04.2017
Abgabe des Modells, Poststempel	26.04.2017
Sitzung der Jury:	11.05.2017

*) Fragen sind zu richten an:

Stadtbau Lörrach, Schillerstraße 4, 79540 Lörrach
E-Mail: isolde.britz@stadtbau-loerrach.de

Abgabe der Wettbewerbsunterlagen bei:
Stadtbau Lörrach, Schillerstraße 4, 79540 Lörrach

3. Wettbewerbsleistungen

3.1. Leistungsumfang Lageplan im M 1:500 mit

- Darstellung der Gebäudeumrisse und der Dachaufsicht mit Angaben zur Geschossigkeit
- Darstellung der öffentlichen und privaten Freiflächen im Betrachtungs- und Bearbeitungsbereich
- Kennzeichnung Standort Landratsamt - Sozialdezernat
- Kennzeichnung des Eingangsbereichs Sozialdezernat
- Kennzeichnung der Hauseingänge - Wohnen
- Darstellung der Fußwege und ihre Anbindung an das weiterführende Fußwegenetz
- Wegeführung im Quartier mit Übergang zum Betrachtungsraum
- Kennzeichnung der Tiefgaragenzufahrt(en) und Umriss der Tiefgarage(n).

Bauvorhaben Landratsamt Lörrach (Soziale Dienstleistungen und sonstige Verwaltungseinheiten)

M 1:500

Darstellung der Kubatur
Ansichten und Schnitte
Darstellung der Rasterung (Systemgrundriss)

Wohnanlage

M 1:200

Alle wesentlichen Grundrisse, Ansichten und Schnitte.
Nachweis der Stellplätze, der Fahrradstellplätze und der Nebenflächen.

M 1:100

Beispielhafter Möblierungsvorschlag für jeden Wohnungstyp (die Wohnungsgrundrisse sollen die Möblierung mit Standardmöbeln erlauben);
Nachweis der Bewegungs- und Abstellflächen gemäß § 35 LBO.

M 1:50

Schnitt und Teilansicht mit Darstellung des Fassadenaufbaus und der Materialität.

Erläuterungen zum Projekt

schriftlich (max. 1 Seite A 4) und ggf. in Form einfacher erläuternder Skizzen beispielsweise zur Darstellung städtebaulicher Bezüge. Fotorealistic und computeranimierte 3-D-Darstellungen (Renderings) sind nicht zulässig und werden von der Vorprüfung abgedeckt.

Flächenberechnung

nach der Wohnflächenverordnung (Balkone und sonstige Freisitze sind mit $\frac{1}{2}$ der Fläche anzusetzen) und Berechnung des umbauten Raums nach DIN 277

Verfassererklärung

in einem verschlossenen, undurchsichtigen Umschlag

Einfaches Arbeitsmodell M 1:500

auf vorgegebener Grundplatte (wird im Rahmen des Kolloquiums ausgegeben oder auf Wunsch nach dem Kolloquium zugeschickt).

3.2. Abzugebende Unterlagen

- Maximal 4 Pläne Format A0
 - ein Plansatz für die Präsentation
 - ein Plansatz für die Vorprüfungbitte beide auf normalem Papier (kein Karton, Fotopapier o.ä.) gerollt abgeben
- Erläuterungsbericht auf den Plänen und separat als Ausdruck A 4
- Flächenberechnung nur als Ausdruck A 4
- Datenträger mit allen Wettbewerbsunterlagen (*nicht: Verfassererklärung!*) im Format jpg oder pdf. Die digitalen Unterlagen dienen ausschließlich zur Arbeitsvereinfachung im Rahmen der Vorprüfung und für die spätere Dokumentation bzw. Veröffentlichung des Wettbewerbsergebnisses. Angaben, die Rückschlüsse auf den Verfasser zulassen, bitte auf dem Datenträger entfernen.

3.3. Kennzeichnung der Wettbewerbsleistungen

Die Wettbewerbsarbeit ist in allen Teilen gleichlautend mit sechs verschiedenen arabischen Ziffern und Buchstaben (zusammen 1 cm hoch, 6 cm breit) zu kennzeichnen. Diese Kennzeichnung muss auf jedem Plan in der rechten oberen Ecke sowie auf den schriftlich einzureichenden Unterlagen und dem Umschlag mit der Verfassererklärung angebracht sein. Um Verwechslungen zu vermeiden, sind keine persönlichen und wettbewerbsbezogenen Daten zu verwenden.

4. Wettbewerbsaufgabe

4.1. Ein wenig (Vor-) Geschichte

Textilindustrie hat in Lörrach eine lange Tradition. 1866 gründete Wilhelm Conrad hier zwischen Brombacher und Bergstraße seine Weberei. In ihrer besten Zeit hatte sie 200 Webstühle – darunter die berühmten Jacquard-Webstühle – und 120 Mitarbeiter. Mit dem Einbruch der Textilindustrie in den 1960er Jahren wurde der Webereistandort aufgegeben und die Liegenschaft an die Stadt Lörrach verkauft.



Abb. 3: Fabrikanlage der ehemaligen Weberei Conrad,
Quelle: Dreiländermuseum Lörrach

Nach verschiedenen Zwischennutzungen wurden die alten Gebäude abgerissen. Ein Teil der Fläche wurde verkauft und das Arbeitsamt (heute Agentur für Arbeit) darauf errichtet. Auf der übrigen 1,35 ha großen Fläche – dem heutigen Wettbewerbsgebiet – wurde ein Parkplatz angelegt. Die Stadt Lörrach sparte das innenstadtnahe Areal über viele Jahre hinweg bewusst als Reserve für besondere städtebauliche Bedarfe auf. In Anbetracht der aktuell drängenden Wohnungsnot beschloss der Gemeinderat der Stadt Lörrach nun, die Fläche für den Bau von Mietwohnungen freizugeben. Die Realisierung wurde der Städtischen Wohnbaugesellschaft Lörrach mbH (Wohnbau Lörrach) übertragen. Ferner beschloss der Gemeinderat der Stadt Lörrach, eine Teilfläche des Areals für einen Erweiterungsbau des Landratsamts Lörrach zur Verfügung zu stellen.

4.2. Anlass und Ziel des Wettbewerbs

In Lörrach besteht ein signifikanter Wohnraummangel. Schätzungen gehen von einem Bedarf von 250 Neubauwohnungen pro Jahr aus. Dabei ist die Schaffung von (bezahlbaren) Mietwohnungen vordringlich. Das 1,35 ha große Areal der ehemaligen Weberei Conrad gehört der Stadt Lörrach, ist voll erschlossen und steht deshalb unmittelbar für die Bebauung zur Verfügung.

Das Landratsamt Lörrach muss in absehbarer Zeit ein angemietetes Bürogebäude räumen. Als Ersatz dafür soll - ergänzt durch den Bedarf aus der Auflösung weiterer Außenstellen im Stadtgebiet Lörrach - ein neues Bürogebäude mit ca. 6.500 m² Bruttogeschossfläche errichtet werden.

Beabsichtigt ist, hier neben sonstigen Verwaltungseinheiten die sozialen Dienstleistungen des Landratsamts Lörrach räumlich zusammenzufassen. Nach eingehender Prüfung aller Rahmenbedingungen fiel die

Standortwahl auf die Brachfläche zwischen Brombacher und Bergstraße. Aufgrund vielschichtiger Verflechtungen (z. B. Jobcenter und Agentur für Arbeit) macht die Standortwahl auch Sinn und lässt auf Synergieeffekte hoffen.

Der Wettbewerb ist Grundlage für eine optimierte, gleichwohl städtebaulich tragfähige Flächenteilung zwischen den beiden beschriebenen konkurrierenden Nutzungen. Im Teilbereich „Landratsamt“ soll die Projektentwicklung nach dem Wettbewerbsentscheid zügig vorangetrieben werden. Im Teilbereich „Wohnanlage“ wird eine rasche Realisierung der Wohngebäude einschließlich der integrierten sozialen Einrichtungen angestrebt. Deshalb werden im Wettbewerb über den städtebaulichen Teil hinaus bereits Lösungsvorschläge für die Wohnbebauung erwartet.

Die städtebauliche und Wohnqualität hängen gerade bei einer hoch verdichteten Bebauung von der Qualität des öffentlichen Raums und der sonstigen Freiflächen (Plätze, Streifräume, Grün- und Gartenfläche) ab. Deshalb wurde das eigentliche Wettbewerbsgebiet um einen angrenzenden Betrachtungsraum erweitert, dessen Freiflächen in Abhängigkeit von der städtebaulichen Figur des neuen Conrad - Quartiers längerfristig neu gestaltet und geordnet werden sollen. Dabei ist zu beachten, dass die Flächen innerhalb des erweiterten Betrachtungsraums derzeit anderen Eigentümern gehören. Die vorgeschlagene Gestaltung muss also innerhalb des engeren Bearbeitungsgebiets für sich selbst funktionieren.

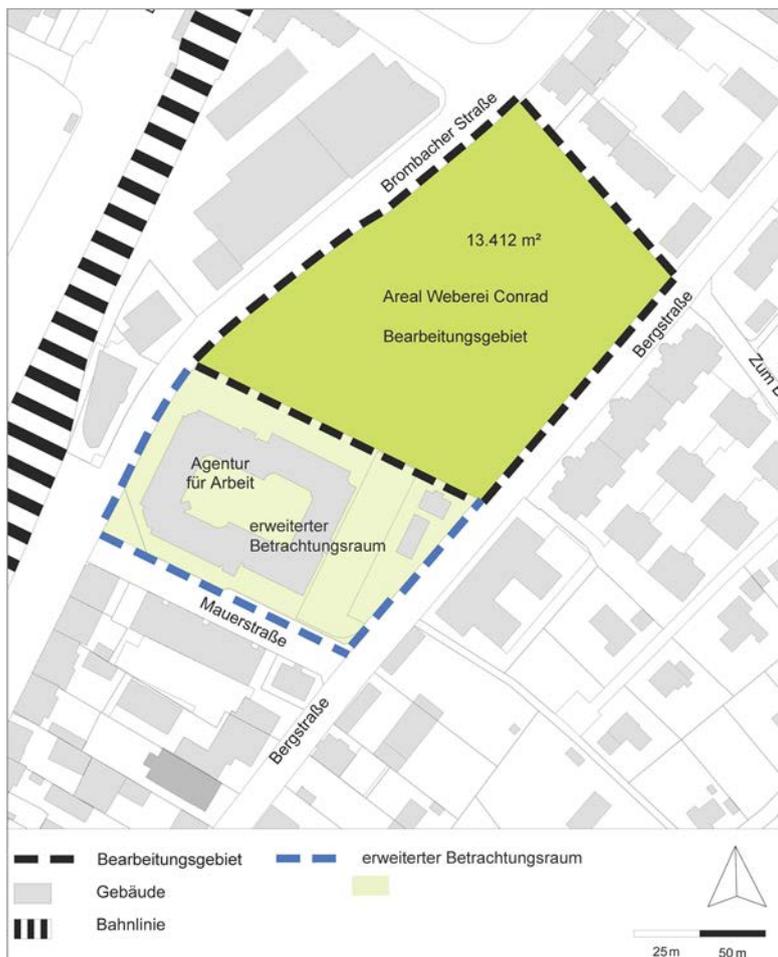


Abb. 4: Wettbewerbsgebiet und erweiterter Betrachtungsraum

4.3. Rahmenbedingungen und Vorgaben für den Wettbewerb

4.3.1. Lage des Wettbewerbsgebiets

Das Wettbewerbsgebiet liegt am Rand der östlichen Wohngebiete von Lörrach im Übergangsbereich zur Innenstadt – wobei die Bahnlinie der Wiesentalbahn (Basel – Zell / Weil am Rhein / Schopfheim) eine harte Zäsur zwischen beiden Bereichen darstellt.

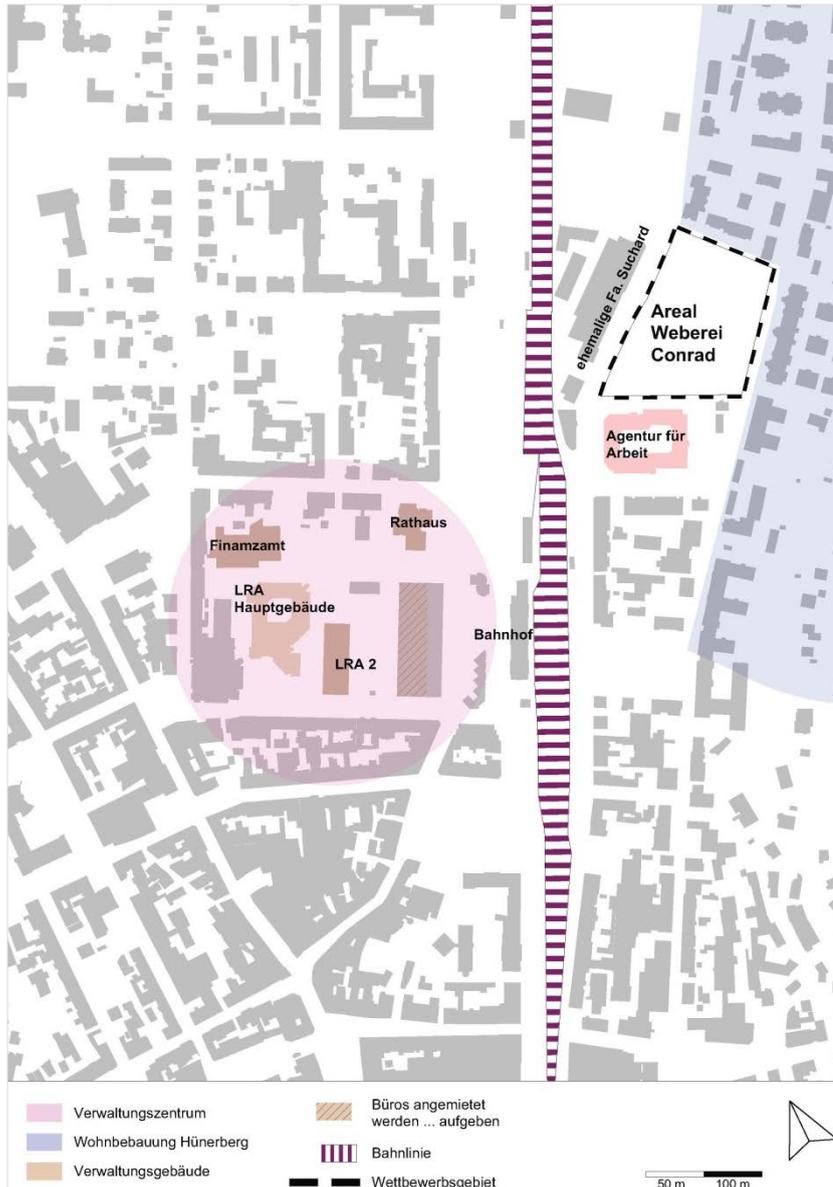


Abb. 5: Übersichtsplan

4.3.2. Umgebende Bebauung

Die bauliche Nachbarschaft des Wettbewerbsgebiets ist in Kubatur und Gestaltqualität denkbar unterschiedlich:



Abb. 6: Hochverdichtete Wohnbebauung mit fragwürdigem architektonischen Erscheinungsbild im Südosten



Abb. 7: Agentur für Arbeit im Südwesten



Abb. 8: Ehemaliges Fabrikgebäude der Schokoladenfabrik Suchard im Nordwesten – beherbergt heute verschiedene Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe



Abb. 9: „Grüne Grenze“, dahinter Wohnbebauung und Seniorenwohnanlage (betreutes Wohnen) im Nordosten

4.3.3. Erschließung

Die tangierende Bergstraße im Südosten ist eher mäßig befahren (~1.200 Kfz / Tag). Sie ist als Tempo-30-Zone ausgewiesen und wichtiger Bestandteil der örtlichen und überörtlichen Fahrradrouten.

Die im Nordwesten angrenzende Brombacher Straße weist dagegen eine Verkehrsbelastung von rund 10.000 Kfz / Tag auf.

Die Querspanne Milkastraße unterquert die Bahnlinie und stellt im Nahbereich die einzige Kfz-Verbindung zur Innenstadt her. Entsprechend hoch ist auch ihre Verkehrsbelastung mit rund 8.500 Kfz/Tag.

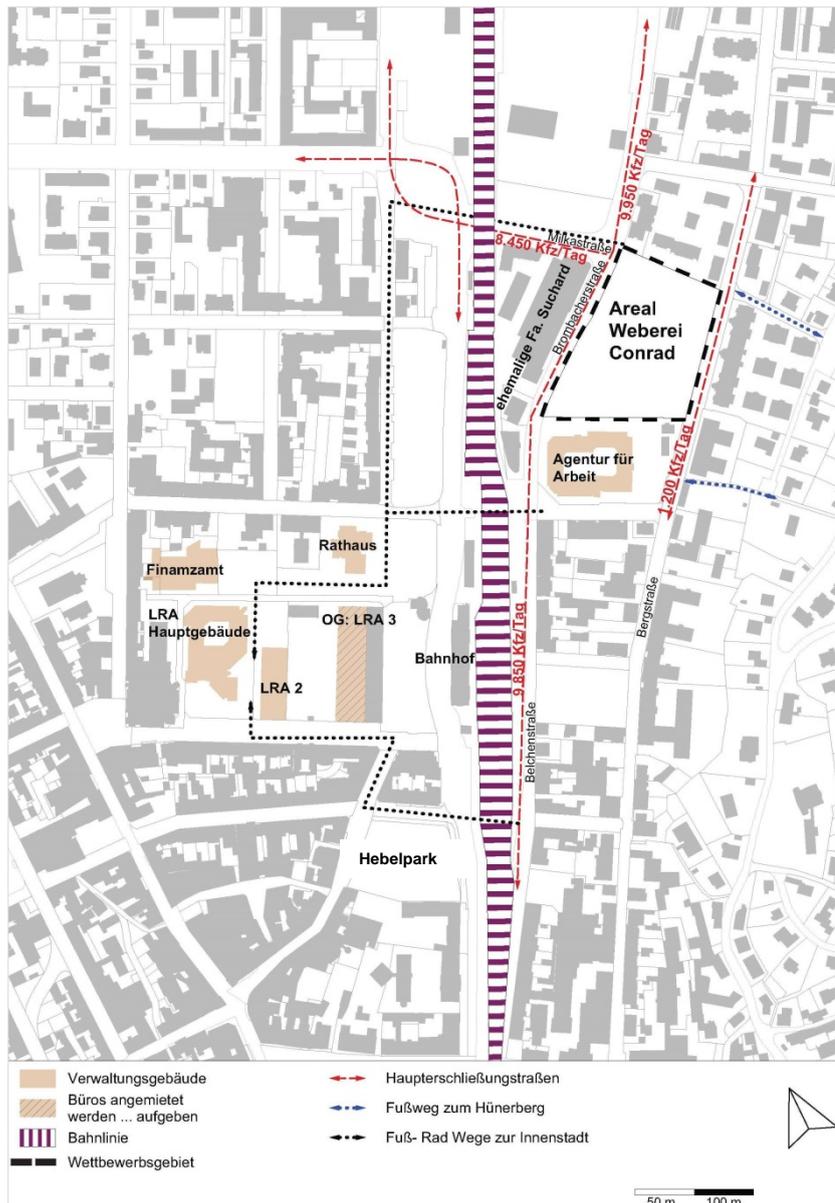


Abb. 10: Fuß- und Radwegeverbindungen zwischen dem Areal Weberei Conrad und dem Hauptgebäude des Landratsamts in der Palmstraße

In Verbindung mit der Unterführung Milkastraße wurde ein von der Fahrbahn abgesetzter, einseitiger Fuß- und Radweg angelegt. Weitere Fuß- und Radwegverbindungen bestehen über die Unterführungen in Höhe des Rathauses und in Höhe des Hebelparks. Beide leiden unter Gestaltungs- und Akzeptanzdefiziten. Beide sind in ihrem jetzigen Zustand nicht behindertengerecht und selbst für Fahrradfahrer nur bedingt passierbar. Die Entfernung (ca. 600 m) zwischen den Gebäuden des Landratsamts an der Palmstraße und dem Sozialdezernat des Landratsamts an der Brombacher Straße beträgt zu Fuß 10 – 15 Minuten und mit dem Fahrrad 3 – 5 Minuten. Für Personen, die mit dem Zug anreisen, ist die Entfernung vom Bahnhof / Busbahnhof zu beiden Häusern ungefähr gleich weit.

Südöstlich des Wettbewerbsgebiets führen zwei Fuß- und Treppenwege jenseits der Bergstraße zu den Wohngebieten am Hünerberg, bzw. weiter zur Dualen Hochschule Baden-Württemberg.

4.4 Vorgaben für die Planung - Städtebaulicher Teil

4.4.1. Bauvorhaben des Landratsamts (LRA) Lörrach

Bei der Aufteilung des Areals ist ein ausgewogenes Verhältnis zwischen dem Flächenanspruch des LRA einerseits und einem – angesichts drängender Wohnungsnot – bedarfsgerechten Anteil an Wohnbaufläche andererseits zu finden. Das heißt, der Neubau des LRA sollte so wenig Fläche wie möglich in Anspruch nehmen – allerdings so viel wie nötig, um ein angemessenes Entree und ein gestaltetes Umfeld im öffentlichen Raum zu ermöglichen.

Benötigt wird ein Gebäude mit rund 6.500 m² Bruttogeschossfläche. Erwünscht ist eine Bürostruktur, die unterschiedliche Formen der Zusammenarbeit (Einzelbüros, Arbeit in Gruppen) erlaubt. Ausreichend Lager- und Archivflächen sind im Innenbereich des Gebäudes und im Untergeschoss vorstellbar. Der Eingangsbereich sollte repräsentativ, der Innenstadt zugewandt und gut auffindbar sein.

Der Standort des Verwaltungsgebäudes sollte so gewählt werden, dass es unter Umständen auch einen gewissen Lärmschutz zwischen Brombacher Straße einerseits und der Wohnbebauung andererseits übernehmen kann (sh. dazu Anlage II der Auslobung (Lärmgutachten).

4.4.2. Wohnbebauung

Gesucht wird eine in sich schlüssige städtebauliche Struktur, die eine hohe Dichte zulässt ohne dabei die Wohnqualität einzuschränken. Bevorzugt wird eine städtebauliche Konfiguration, die den Verkehrslärm insbesondere von der Brombacher Straße abschirmt und einen ruhigen Wohninnenbereich erwarten lässt.

Aufgrund der sehr heterogenen umgebenden Bebauung werden die sonstigen städtebaulichen Vorgaben auf ein Mindestmaß beschränkt. Eine Bebauung in mindestens zwei Abschnitten sollte möglich sein.

4.4.3. Dichte Wohnbebauung

GFZ	1,3 – 1,5
Bruttogeschossfläche	12.000 m ² – 14.000 m ²
Wohnfläche	9.000 m ² – 10.000 m ²

4.4.4. Geschossigkeit

Aus Gründen der Wirtschaftlichkeit (Lift) im gesamten Areal

**nicht weniger als IV,
in der Regel nicht mehr als VI Vollgeschosse.**

Ausnahme: In dem in der nachstehenden Abbildung gekennzeichneten Bereich kann auch ein höheres Gebäude oder ein Gebäude mit einem höheren Gebäudeteil abgebildet werden. Es ist wesentlicher Bestandteil des Entwurfs, ein im Hinblick auf die umgebende Bebauung verträgliches Maß für die Kubatur zu finden

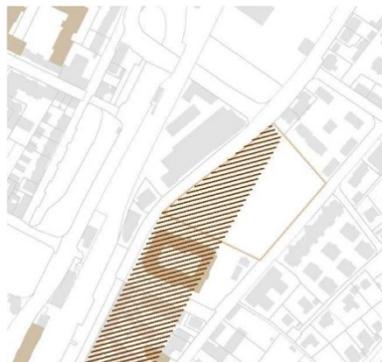


Abb. 8: Potenzialfläche für hohe Häuser; die Graphik deutet einen Bereich an und ist nicht kantenscharf zu verstehen.

Die absolute Höhe sollte dabei aber deutlich unter der Höhe des Rathauses und des Hotels an der Belchenstraße bleiben (Richtgröße: max. 12 Geschosse). Die Wirtschaftlichkeit (Verhältnis von Nutzfläche zu Erschließung / Etage, Erfordernisse der Hochhausrichtlinie usw.) sollte bei einer punktförmigen Bebauung allerdings nicht außer Acht gelassen werden.

Wird ein hohes Gebäude / ein hoher Gebäudeteil vorgeschlagen, ist außerdem darauf zu achten, dass die Wohnqualität angrenzender Wohngebäude nicht eingeschränkt wird (z. B. durch Verschattung). Besondere Sorgfalt ist ggf. auch auf die Einbindung der Erdgeschosszone und die Gestaltung des umgebenden öffentlichen Raums zu verwenden.

4.4.5. Dachform

Keine Vorgaben.

4.4.6. Gebäudehöhe

- Verwaltungsgebäude des LRA Lörrach: der Hochbautentwurf soll erst in einem nächsten Arbeitsschritt entwickelt werden. Es ist daher pauschal von einer lichten Raumhöhe von 2,50 m – 3,00 m auszugehen.
- Wohngebäude: lichte Raumhöhe in der Regel 2,50 m, im Erdgeschoss sind 2,70 m, bei Sondernutzungen (Café / Gemeinschaftsräume) bis zu 3,00 m. Die Erdgeschosszone ist ferner so auszubilden, dass einerseits ein barrierefreier Zugang in das Gebäude gegeben ist, andererseits Passanten aber möglichst keine direkten Einblicke in die Erdgeschosswohnungen haben.

4.4.7. Erschließung

Eine direkte Zufahrt von der Brombacher Straße ist aus Gründen der Verkehrssicherheit nicht möglich (gegebene Verkehrsbelastung, eingeschränktes Sichtfeld durch Kurvenlage, regelmäßiger Rückstau durch die Ampel usw.). Die Anbindung eines Rettungswegs (Feuerwehrezufahrt) ist unter Beachtung der Höhenunterschiede zwischen dem Wettbewerbsbereich und dem angrenzenden Straßenraum möglich.

Die Andienung des Gebiets und die Zufahrt für die Tiefgarage (siehe Ziffer 4.5.9.) können deshalb nur über die Bergstraße erfolgen.

Anders die fußläufige Erschließung: sie wird sehr stark in Richtung Innenstadt / Bahnhof orientiert sein. Eine angemessene „Antrittsfläche“ zwischen dem Straßenraum Brombacher Straße und dem neuen Quartier ist deshalb durchaus erwünscht.

Die Fortsetzung der bestehenden Fußwege von den Bahnunterführungen in Richtung Hünerberg bzw. zur Dualen Hochschule Baden-Württemberg ist an den Rändern des Plangebiets ebenfalls erwünscht. Ferner ist ein Fußweg entlang der Brombacher Straße zu gewährleisten. Eine öffentliche Wegeführung mittig durch die Wohnanlage sollte dagegen – um Konflikte zu vermeiden – nicht angeboten werden.

4.4.8. Öffentlicher und halböffentlicher Raum

Gerade bei einer verdichteten Bebauung bestimmt die Qualität des öffentlichen und halböffentlichen Raums über die Wohnqualität und die Akzeptanz einer „Adresse“. Den Streifräumen, den Verweilbereichen und den wohnungsnahen Freibereichen sollte deshalb ein besonderes Augenmerk geschenkt werden. Das gilt auch über die engeren Quartiersgrenzen hinaus entlang der Brombacher, Mauer- und Bergstraße. Das Quartier „Conrad“ ist dabei trotz unterschiedlicher Nutzer und Eigentümer als Einheit zu verstehen.

4.4.9. Nebengebäude

Nebengebäude – zum Beispiel für Fahrräder und Müll – werden immer raumgreifender. Sie sollten von Anfang an im Entwurf als gestalterisches Element der Gesamtanlage thematisiert werden.

4.4.10. Hinweise zu Umwelt- und Naturschutz

- Der Boden des Wettbewerbsgebiets ist weitgehend saniert. Unter einem kleineren Teil findet sich noch eine **Altlast**, die (siehe Abb. 9 und Lageplan) die vor einer Bebauung ausgeräumt werden muss. Dieser Teil liegt derzeit brach und ist nicht Bestandteil des öffentlichen Parkplatzes.



Abb. 9: Altlast und Eidechsenhabitat

- Auf der Brachfläche finden sich **Eidechsenhabitats**. Sie sollen während der Bauzeit auf Randbereiche bzw. in eigens neu angelegte Standorte auf benachbarten Grundstücken umziehen. Es wäre wünschenswert, wenn im Zuge der Außenanlagenplanung kleinteilige Biotopstrukturen als neue und dauerhafte Eidechsenhabitats vorgesehen werden.
- Entsprechend den Leitlinien des Umweltministeriums Baden-Württemberg sollen die Erfordernisse der **Regenwasserrückhaltung und Regenwasserbewirtschaftung** in die Planung des neuen Quartiers einfließen. Um diesem Belang Rechnung zu tragen, sollte ca. ein Drittel der Fläche (Dächer eingeschlossen) eine begrünte und belebte Bodenschicht aufweisen.
- Ein größerer, zusammenhängender und nicht unterkellertes Freibereich, der an geeigneten Stellen auch die Pflanzung größerer Bäume innerhalb der Wohnanlage erlaubt, wäre darüber hinaus wünschenswert.

4.4.11. Allgemeine Hinweise

- Die Unterkellerung aller Gebäude ist vorzusehen.
- Konstruktiver Holzbau wird nicht angestrebt.
- Das Bauvorhaben liegt in der höchsten Erdbebenzone 3.

4.5 Vorgaben für die Planung - Realisierungsteil

4.5.1. Bauprogramm und Nutzungen

- Geplant ist der Bau von Mietwohnungen.
- Zur Wohnanlage gehören außerdem ein Gemeinschaftsraum sowie ein Gästezimmer.
Ferner sollen folgende Sondernutzungen in die Wohnanlage integriert werden:
- Bäckerei / Café mit Außenbewirtung
- Zwei Wohngemeinschaften für pflegebedürftige und / oder demenziell erkrankte Menschen
- Mehrzweckraum für niederschwellige Betreuungsangebote im Bereich Altenhilfe

4.5.2. Wohnungstypologie

Sämtliche Wohnungen müssen von außen barrierefrei zugänglich sein. Darüber hinaus sollen die Wohnungen eines Geschosses gem. § 35 LBO B-W auch barrierefrei nutzbar sein. Unabhängig davon soll die Wohnfläche einer Wohnung in der Regel auf einer Ebene liegen. Maisonette-Wohnungen oder anderen Wohnungen mit interner Erschließungstreppe sind zwar denkbar, sollten aber nicht mehr als 10% des Wohnungsangebots umfassen. Bei der Gesamtbeurteilung der Arbeit hat diese Vorgabe einen hohen Stellenwert.

Die Erschließung der Wohnungen über Laubengänge ist zulässig. Von einem Laubengang aus dürfen jedoch nicht mehr als sechs Wohnungen erschlossen werden. Auch dies ist ein hartes Beurteilungskriterium.

Der Auslober legt besonderen Wert auf eine großzügige und qualitativ hochwertige Gestaltung der Hauseingänge und der Treppenhäuser.

4.5.3. Raumprogramm Wohnungen

- | | |
|------------------------------|------------------------------------|
| – 1-Zimmer-Wohnungen Typ I: | bis 40 m ² Wohnfläche, |
| – 1-Zimmer-Wohnungen Typ 2: | bis 55 m ² Wohnfläche |
| – 2-Zimmer-Wohnungen: | bis 65 m ² Wohnfläche, |
| – 3-Zimmer-Wohnungen Typ I: | bis 75 m ² Wohnfläche, |
| – 3-Zimmer-Wohnungen Typ II: | bis 90 m ² Wohnfläche, |
| – 4-Zimmer-Wohnungen: | bis 110 m ² Wohnfläche, |
| – 5-Zimmer-Wohnungen: | bis 130 m ² Wohnfläche. |

Im Ausnahmefall darf an exponierten Stellen der Wohnanlage von diesen Vorgaben abgewichen werden (z. B. Loft, Penthouse-Wohnung).

Im Hinblick auf die tangierenden Straßen soll der Ausbildung der Erdgeschosszone ein besonderes Augenmerk gelten.

Der Grundriss der 1-Zimmer-Wohnungen (Appartements) soll so geschnitten sein, dass der Wohn- und Schlafbereich in der Regel mit einfachen Mitteln (Schränk, Regal, Paravent o. ä.) voneinander abgeteilt werden kann.

Der Anteil der 2-, 3- und 4-Zimmerwohnungen soll zu ungefähr gleichen Anteilen rund 80% des Wohnungsangebots ausmachen. Der Anteil der 1- bzw. der 5-Zimmerwohnungen soll jeweils ca. 10% nicht überschreiten.

Bei der Konzeption der Grundrisse ist ferner zu beachten:

- Individualzimmer sollten in der Regel nicht kleiner als 12 m² sein.
- Innen liegende Küchen sind nicht erwünscht.
- Innerhalb jeder Wohnung muss ein Abstellraum, mindestens jedoch eine Fläche zum Einbau eines Vorrats- oder Besenschrankes (Grundfläche mindestens 1 m²) eingeplant werden.
- Ferner ist innerhalb jeder Wohnung die Stellfläche für eine Waschmaschine nachzuweisen.
- Sanitärräume:
 - 1-Zimmer-Wohnungen: Badezimmer nur mit Dusche
 - 2-Zimmer-Wohnungen: Badezimmer nur mit Dusche
 - 3-Zimmer-Wohnungen: Badezimmer je zur Hälfte mit Dusche bzw. Badewanne, separates Gäste-WC erwünscht
 - 4- und 5-Zimmer-Whg.: Ausstattung mit Dusche, Badewanne und Gäste-WC; Aufteilung in Badezimmer und Duschbad = Gäste-WC) wäre vorteilhaft.
- Jede Wohnung muss einen nutzbaren Freibereich in Form einer Terrasse, Dachterrasse, Balkon oder Loggia erhalten. Erdgeschosswohnungen können Zugang zu einem eigenen Gartenanteil erhalten. Der Freisitz muss nicht zwangsläufig dem Wohnraum zugeordnet sein. Auch Küchenbalkone haben ihre Qualität und werden von Nutzern geschätzt. Gemeinschaftlich nutzbare Dachterrassen werden nicht angestrebt.

Alle Freisitze sollen mindestens 2,00 m tief sein. Balkone und Loggen sollen insgesamt aber nicht größer als 10 m² (= anrechenbare Fläche max. 5,00 m²) sein. Ebenerdige Terrassen und Dachterrassen können größer sein.

Die Freisitze, Terrassen und Balkone sollten Platz für einen Abstellschrank bieten (kann ggf. auch als Trennelement zwischen zwei aneinander grenzende Balkone, Loggien, Terrassen oder Dachterrassen eingesetzt werden).
- Im Übrigen wird die Gebrauchstauglichkeit der Wohnungen (Standardmöblierung) vorausgesetzt.

4.5.4. Nebenräume / Kellerräume

Nebenräume sind wie folgt nachzuweisen:

Je Wohnung ein Kellerraum mit 6 – 10 m².

Gut erreichbare und möglichst ebenerdig zugängliche Flächen zum Abstellen von Kinderwagen und Mobilitätshilfen (vergl. § 35 Wohnungen LBO BW 01.03.2015).

Trockenräume wohnungsnah in angemessenem Umfang und in nutzbarer Größe

Nebenräume für Heizung / Hausanschluss in angemessener Größe.

Die Müllentsorgung erfolgt über sogenannte Müllschleusen (Container, Grundfläche 1360 x 1600 mm, Höhe 1400 mm). Zwei bis drei Müllschleusen sind für den Bedarf der Wohnanlage ausreichend. Darüber hinaus ist ausreichend Fläche für Mülltrennung (Papier-, Bio- und Wertstofftonne) zu berücksichtigen. Die Standplätze sollen oberirdisch an geeigneter Stelle nachgewiesen werden.

4.5.5. Gemeinschaftsraum und Gästeappartement

Zu größeren Wohnanlagen der Wohnbau Lörrach gehören grundsätzlich ein Gemeinschaftsraum für die Quartiersarbeit (Bewohnertreff, Kursangebote, sonstige integrative Angebote) und ein Gästeappartement. Bewohner der Wohnanlage können hier gegen einen geringen Kostenbeitrag für ein- oder mehrere Tage Besuch unterbringen.

Gemeinschaftsraum ca. 100 m² Nutzfläche incl. Sanitärbereich und Schrankwand mit Küchenzeile. Der Raum sollte nach Möglichkeit gut auffindbar sein. Ein externer Eingang wäre vorteilhaft, ist aber nicht zwingend erforderlich. Dem Gemeinschaftsraum sollte ein kleiner Freisitz (Terrasse) zugeordnet sein.

Gästeappartement ca. 30 - 35 m² Nutzfläche incl. Sanitärbereich und kleiner Küchenzeile.

4.5.6. Bäckerei / Café

Im Erdgeschoss der Wohnanlage soll an einer geeigneten Stelle des Quartiers eine Bäckerei mit Bistro / Café angeboten werden:

- Nutzfläche ca. 150 m².
- Außenbestuhlung soll möglich sein.
- Die Nutzung soll – soweit möglich – von der Brombacher Straße aus wahrgenommen werden können.
- Der Nutzung sollen in der näheren Umgebung 4 – 5 oberirdische Stellplätze zugeordnet sein.
- Lichte Höhe des Verkaufs- bzw. des Gastraums 3,00 m (die Raumhöhe direkt anschließender Wohnungen kann ggf. angepasst werden).

4.5.7. Demenz-Wohngemeinschaften

Vorbemerkungen

Ambulant betreute Wohngemeinschaften gewinnen als wertschätzende Alternative zum konventionellen Altenpflegeheim zunehmend an Bedeutung für die Pflege und Betreuung pflegebedürftiger und/oder demenziell erkrankter Menschen. In diesem Konzept ist der Einzelne Mitglied eines weitgehend autarken Haushaltes, in dem jeder den Tag nach seinen Bedürfnissen gestaltet und nach individuellem Vermögen an der Bewältigung des Alltags teilnimmt. Die Bewältigung des Alltags ist – so weit wie möglich – auf Selbstbestimmung ausgerichtet und orientiert sich am Grundsatz der Teilhabe am sozialen Leben.

Eine ambulant betreute Wohngruppe umfasst bis zu zwölf Personen, die in einem gemeinsamen Haushalt zusammenleben und in diesem Rahmen auch gepflegt und versorgt werden. Jedes Mitglied der Wohngruppe hat sein privates Wohn-/Schlafzimmer (Appartement) mit eigenem WC und Duschbad. Das Gemeinschaftsleben spielt sich vor allem in einer geräumigen Wohnküche ab. Die Bewohner/innen beteiligen sich - soweit sie (noch) können oder mögen - an allen alltäglichen Aktivitäten: Essen vorbereiten, Kochen, Tischdecken, Wäsche waschen, Blumengießen, ... oder sie sitzen einfach dabei und nehmen das Leben in der Wohnküche (und seine sinnlichen Reize) in sich auf. Der ganz gewöhnliche Alltag mit seinen aus früheren Tagen vertrauten Bewegungsabläufen, Geräuschen und Gerüchen wird gleichsam zum Stimulans und, wenn man so will, zur Therapie. Die Tatsache, dass hier auch Altenpflege im klassischen Sinn ausgeführt wird (Grundpflege, Inkontinenzbewältigung, Behandlungspflege etc.) ist zwar nicht ohne Bedeutung, muss sich aber immer dem Wohnprinzip unterordnen.

In der Praxis hat sich gezeigt, dass zur Nutzung von Synergieeffekten (Organisationsaufwand, Nachtdienst etc.) zwei Wohngruppen nebeneinander aufgebaut werden sollten.

Baufaufgabe

Die Wohnbau Lörrach beabsichtigt, in Kooperation mit dem Seniorenzentrum St. Fridolin, Lörrach, in der Wohnanlage

- zwei Wohngruppen für jeweils 12 pflegebedürftige und / oder demenzkranke Menschen
- sowie ein Mehrzweckraum für niederschwellige Betreuungsangebote

zu integrieren.

Raumprogramm je Wohngemeinschaft

Der Zugangsbereich und alle Räume der beiden Wohngruppen müssen nach DIN 18040-2 barrierefrei sein. Jede Wohngruppe hat einen eigenen Eingang und funktioniert weitgehend autark.

Bezogen auf das Gesamtprojekt sollen folgende Werte nicht überschritten werden:

- 35 - 40 m² NGF/Bewohner (incl. anrechenbare Terrassen- und Balkonflächen)
- ca. 450 m² je Wohngruppe
- je Bewohner 35 – 40 m²

Individualzimmer

12 Einzelzimmer je **14 - 15,0 m²**

jeweils zuzüglich

- Vorraum / Garderobe **ca. 4,0 m²**
- zugeordnetem Duschbad / WC **4,5 m²**, rollstuhlgerecht (Bewegungsfläche 1,50 x 1,50 m)

Gesamtfläche Individualräume ca. 250 - 300,0 m²

Der Zuschnitt der Bewohnerzimmer ist an keine besonderen Vorgaben gebunden, sollte aber die Aufstellung eines Pflegebetts, das bei Bedarf von beiden Seiten aus zugänglich ist, ermöglichen. Sehr schmale Räume würden dies erschweren. Zimmer in reiner Nordlage sollten nach Möglichkeit vermieden werden, sind aber nicht ausgeschlossen.

Zwei Einzelzimmer sollten bei Bedarf zu einem Doppelzimmer verbunden werden können (z. B. für Ehepaar).

Diese Wohnräume sollten sich um den zentralen Wohnbereich gruppieren. Der Grundriss der Wohnung sollte darüber hinaus so angelegt sein, dass ein Rundlauf entsteht – nach Möglichkeit ausreichend hell, schattenfrei und mit warmem Licht. Lange Flure (Anstaltscharakter) sollten vermieden werden. Abseits dieser Wohnküche sollten mindestens eine, besser mehrere kleine Nischen mit Sitzgelegenheiten als Rückzugsmöglichkeit für die Bewohner angeboten werden.

Gemeinschaftsraum

Flächenbedarf je Wohngruppe **ca. 70 – 75 m²**

- Wohnküche - sie braucht ausreichend „Wände“, Abstell- und Lagermöglichkeiten, damit die Einbindung der Bewohner gut funktionieren kann.
- Küchentheke / Arbeitsinsel angrenzend an den zentralen Wohnraum, um z. B. ein gemeinsames Kochen (schälen, schneiden ...) zu ermöglichen; aber: der Herd ist nicht Bestandteil dieser Arbeitsfläche. Er gehört an den Rand der Küche und sollte nicht frei zugänglich sein, um Bewohnergefährdung auszuschließen.
- großer Wohnbereich mit zentralem Esstisch – sollte bei Bedarf auf einfache Weise in zwei kleinere Bereiche geteilt werden können (z. B. Schiebetür).
- kleinere Rückzugsmöglichkeit außerhalb des zentralen Ensembles. Dies kann eine Ausbuchtung im Flur oder eine Nische im „Esszimmer“ sein. Eine typische Wohnzimmermöblierung ist nicht erwünscht.
- Der zentrale Raum sollte abwechslungsreiche Sichtverbindungen und einen gesicherten Ausgang zum Außenbereich haben.
- Außenbereich
Garten mit Rundlauf (ev. Hochbeete mit Rollstuhlzugang). Der Garten muss eingezäunt (beschützend) sein. Im Sommer ist ein ausreichender Sonnenschutz (Markise oder Pavillon) erforderlich. Die Außenfläche sollte dabei mindestens 300 m² (für beide Gruppen zusammen) umfassen.

Sonstige Räume je Wohngruppe

- Speisekammer / Vorratsraum an die Küche angrenzend **ca. 8,0 m²**
- Hauswirtschaftsraum **ca. 10,0 – 12 m²** mit Waschmaschine, Wäschetrockner, Wäscheschrank, Putzmittel- und Besenschrank usw.
- Pflegearbeitsraum **ca. 4,0 m²**
mit Abguss, Steckbeckenspüle und Regalen, Abstellmöglichkeit für Schmutzwäsche
- Büro, für Präsenzkraft **ca. 10 m²**; der Raum dient auch als deren Rückzugs- und „Privat“-Bereich (Medikamentenschrank, Liege für die Nachtwache etc.). Der Raum muss abschließbar sein. Idealerweise sollte er innerhalb der Wohngruppe so angeordnet sein, dass Blickbeziehung zum zentralen Wohnbereich möglich ist.

- WC für Personal, idealerweise dem o. g. Büro zugeordnet, als Garderobe bzw. Umkleide mit drei Spinden nutzbar).
- WC mit Waschbecken in neutraler Lage (Gäste-WC, barrierefrei)
- Wohnungseingang als Windfang / Diele mit Garderobe

4.5.8. Mehrzweckraum

Der Mehrzweckraum dient niederschweligen Betreuungsangeboten (ambulante Angebote der Altenhilfe, Demenz-Beratung usw.). Er ist räumlich unabhängig von den Wohngemeinschaften und kann an einer anderen städtebaulich geeigneten Stelle der Wohnanlage angeordnet werden. Er sollte idealerweise anfahrbar und „von der Straße aus“ zugänglich sein.

Raumprogramm

- Gemeinschaftsraum **ca. 80 – 90 m²** incl. Wohnküche, Lage im EG, eigener Zugang von außen, nach Möglichkeit über einen Windfang.
- Lagerraum **ca. 8 - 12 m²**
- Behindertengerechtes WC **ca. 4 m²**
- Personal-WC **ca. 2 m²**
- Büro **ca. 6 m²**

Hinweis: bei dem Gemeinschaftsraum der Wohnbau Lörrach und dem Mehrzweckraum für Seniorenbetreuung handelt es sich um zwei vollkommen unterschiedliche, voneinander unabhängige Nutzungen. Die gemeinsame Nutzung eines entsprechend größeren Raums ist ausgeschlossen!

4.5.9. Stellplätze

Notwendige PKW-Stellplätze für den Neubau des Landratsamts und die Wohnanlage sind unterirdisch nachzuweisen. Die Tiefgarage(n) können nur über die Bergstraße angefahren werden. Bevorzugt wird eine gemeinsame Zufahrt für die gesamte Stellplatzanlage und eine unterirdische Verteilung auf die beiden Nutzungszonen. Die privaten Stellplätze der Wohnanlage sollten aus Sicherheitsgründen weitgehend unabhängig von den öffentlichen Stellplätzen funktionieren und in jedem Fall von ihnen abgeteilt werden können.

Stellplatzbedarf - Tiefgarage:

- Bürogebäude des LRA Lörrach: 100 Stellplätze
- Wohnbebauung: 1 Stellplatz / Wohnung (d.h. insgesamt ca. 80 – 100 Stellplätze)

Für beide Tiefgaragen soll ein separater Ausgang ins Freie vorgesehen werden.

Oberirdische Stellplätze

- Dem Bürogebäude des Landratsamts sollen im Nahbereich des Eingangs zwei Stellplätze für Behinderte zugeordnet sein.
- Der Wohnanlage sollten 2 oberirdische Stellplätze für Car-Sharing zugeordnet sein.
- 4 – 5 weitere oberirdische Stellplätze sollten ferner im Umfeld des Cafés ausgewiesen werden.
- Sonstige oberirdische, öffentliche Stellplätze sind **nicht** erwünscht.

4.5.10. Fahrradabstellplätze

Bürogebäude des Landratsamts (soziale Dienstleistungen u. a.)

- ca. 30 öffentliche, wettergeschützte Fahrradabstellplätze für Besucher in der Nähe des Eingangs.
- ca. 30 wettergeschützte Fahrradabstellplätze für Mitarbeiter (können auch in der Tiefgarage angeboten werden).

Wohnanlage

- 2,0 wettergeschützte Fahrradabstellplätze je Wohnung (gem. § 35 LBO B-W).
- Jeweils 3 – 5 öffentliche Fahrradabstellplätze, den Hauseingängen zugeordnet.

Lörrach, November 2016, gez.

Jörg Lutz, Oberbürgermeister Stadt Lörrach

Marion Dammann, Landrätin Landkreis Lörrach

Thomas Nostadt, Geschäftsführer Wohnbau Lörrach