

Städtebaulicher Realisierungswettbewerb Baugebiet „Bühl III“ | Lörrach
Ein Baugebiet wird fertiggebaut...

AUSLOBUNG

ARBEITSFASSUNG





Ausloberin

Stadt Lörrach
vertreten durch Frau Bürgermeisterin Monika Neuhöfer-Avdic
Luisenstraße 16 | 79539 Lörrach

Architekturbüro Thiele
Thomas Thiele, Dipl.-Ing., Freier Architekt
Engesserstr. 4a | 79108 Freiburg
wettbewerb@architekturbuero-thiele.de

EU-Datenschutz-Grundverordnung (EU-DSGVO): Die Vergabesteuerung gewährt definierten, verantwortlichen Personen Zugriff auf die in der Datenschutzordnung vorgesehene Verarbeitung personenbezogener Daten. Diese Daten sind den Verantwortlichen nur in dem für ihre Arbeit notwendigem Umfang zugänglich. Die personenbezogenen Daten werden dabei durch geeignete technische und organisatorische Maßnahmen vor der Kenntnisnahme Dritter geschützt. Sie sind sicher und verschlüsselt gespeichert bzw. verschlossen gelagert und lediglich von befugten Personen einzusehen. Es werden keinerlei Daten an Dritte weitergegeben, sofern dies nicht für die Abwicklung des Verfahrens notwendig ist.

Quelle Orthofoto: Stadt Lörrach

AZ: 1512_2019-12-13_WB Bühl III_Lörrach_Auslobung_Arbeitsfassung.docx



TEIL A: AUSLOBUNGSBEDINGUNGEN

1	Allgemeines	4
2	Ausloberin	4
3	Wettbewerbsbetreuung.....	4
4	Anlass, Ziel und Gegenstand des Wettbewerbs.....	4
5	Art, Verfahren, Zulassungsbereich, Sprache	5
6	Teilnehmer	5
7	Unterlagen	9
8	Leistungen	10
9	Preisgericht, Sachverständige/Gäste, Vorprüfung.....	11
10	Zulassung und Beurteilung der Wettbewerbsarbeiten	13
11	Bindende Vorgaben	13
12	Beurteilungskriterien	13
13	Prämierung	14
14	Beauftragung	14
15	Abschluss des Wettbewerbs.....	15
16	Termine.....	15
17	Modalitäten der Abgabe.....	16

TEIL B: WETTBEWERBSAUFGABE

1	Allgemeine Angaben zu Lörrach, Lage im Raum	17
2	Der Ortsteil Brombach	17
3	Aufgabenstellung	19
4	Bürgerbeteiligung.....	20
5	Ausgangssituation und Rahmenbedingungen	21
6	Abgrenzung Wettbewerbsgebiet.....	23
7	Bestandssituation	25
8	Bebauungs- und Nutzungsstruktur	25
9	Realisierungsabschnitte.....	27
10	Erschließung.....	27
11	ÖPNV.....	27
12	Stellplätze / Fahrradabstellplätze.....	28
13	Grünstruktur / Ausgleichsfläche	28
14	Allgemeine Vorgaben	29



TEIL A: AUSLOBUNGSBEDINGUNGEN

1 Allgemeines

Der Durchführung dieses Wettbewerbs liegen die Richtlinien für Planungswettbewerbe RPW 2013 in der Fassung vom 31.01.2013 mit dem Einführungserlass des Landes Baden-Württemberg vom 27.03.2013 zugrunde, soweit in der Auslobung nicht ausdrücklich Anderes festgelegt ist. Die Auslobung ist für die Ausloberin, die Teilnehmenden sowie alle anderen am Wettbewerb Beteiligten verbindlich.

An der Vorbereitung und Auslobung dieses Wettbewerbs hat die Architektenkammer Baden-Württemberg beratend mitgewirkt. Die Auslobung wurde dort unter der Nummer **2019 – X - XX** registriert.

2 Ausloberin

Stadt Lörrach
vertreten durch Frau Bürgermeisterin Monika Neuhöfer-Avdić
Luisenstraße 16, 79539 Lörrach

3 Wettbewerbsbetreuung

Architekturbüro Thiele
Thomas Thiele, Dipl.-Ing., Freier Architekt
Engesserstraße 4a, 79108 Freiburg
Telefon 0761 / 120 21 - 0 | Fax 0761 / 120 21 - 20
E-Mail: wettbewerb@architekturbuero-thiele.de

4 Anlass, Ziel und Gegenstand des Wettbewerbs

Der Wohnungsmarkt in Lörrach ist angespannt. Die hohe Nachfrage nach Wohnraum sowie die äußerst eingeschränkte Flächenverfügbarkeit in Lörrach führen zu kontinuierlich steigenden Mieten. Dadurch wird die Deckung des Wohnraumbedarfs zu einer Herausforderung.

Aus diesem Grund hat die Wohnraumoffensive der Stadt Lörrach das Ziel, bis zum Jahre 2025 insgesamt 2.500 neue Wohnung bereitzustellen, um den Wohnraumbedarf durch den Wachstums- und Zuzugsdruck bei schonendem Umgang der noch vorhandenen Fläche decken zu können. Durch Innenverdichtung und Erschließung neuer Baugebiete soll zeitnah Wohnraum geschaffen werden. Die Zielvorgabe des jährlich herzustellenden Wohnraums beträgt damit 250 Wohneinheiten.

Im Lörracher Ortsteil Brombach soll ein neues Quartier entstehen - mit Ausweisung des Baugebiets „Bühl III“ soll das Wohngebiet „Bühl“ fertiggebaut werden.



Um eine große Planungsvielfalt und Planungsqualität zu erhalten, hat sich der Gemeinderat der Stadt Lörrach am 30.01.2020 für die Durchführung eines Realisierungswettbewerbs entschieden. Gegenstand des Wettbewerbs ist die Ausarbeitung eines städtebaulichen Konzepts für die bauliche Entwicklung des Baugebiets „Bühl III“ in Lörrach.

Die Wettbewerbsaufgabe ist in Teil B der Auslobung ausführlich beschrieben.

5 Art, Verfahren, Zulassungsbereich, Sprache

- Der Wettbewerb wird als nicht offener Realisierungswettbewerb ausgelobt. Zur Begrenzung der Zahl der Teilnehmenden auf insg. 10 Teilnehmer/-innen wird ein vorgeschaltetes Bewerbungsverfahren mit Losverfahren durchgeführt.
- 3 Teilnehmer/-innen werden von der Ausloberin vorab ausgewählt, 7 weitere Teilnehmende werden durch das vorgeschaltete Bewerbungsverfahren ermittelt.
- Der Wettbewerb wird im einphasigen Verfahren durchgeführt.
- Der Wettbewerb wird als Realisierungswettbewerb durchgeführt. Eine Vergabe eines Planungsauftrags wird zugesagt.
- Der Zulassungsbereich umfasst die Staaten des europäischen Wirtschaftsraums EWR sowie die Staaten der Vertragsparteien des WTO-Übereinkommens über das öffentliche Beschaffungswesen GPA.
- Die Wettbewerbssprache ist deutsch.

6 Teilnehmer

6.1 Teilnahmeberechtigung

Teilnahmeberechtigt sind natürliche und juristische Personen, die die geforderten fachlichen Anforderungen erfüllen.

Bei natürlichen Personen sind die fachlichen Anforderungen erfüllt, wenn sie gemäß Rechtsvorschrift ihres Herkunftsstaates berechtigt sind, am Tage der Bekanntmachung die Berufsbezeichnung

- **Architekt/-in**
- **Landschaftsarchitekt/-in**
- **Stadtplaner/-in**

zu führen. Ist in dem Herkunftsstaat des Bewerbers/der Bewerberin die Berufsbezeichnung nicht gesetzlich geregelt, so erfüllt die fachlichen Anforderungen, wer über ein Diplom, Prüfungszeugnis oder sonstigen Befähigungsnachweis verfügt, dessen Anerkennung gemäß der Richtlinie 2005/36/EG und 2013/55 EU-„Berufsanerkennungsrichtlinie“ – gewährleistet ist.



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

Bietergemeinschaften natürlicher und juristischer Personen sind ebenfalls teilnahmeberechtigt, wenn jedes Mitglied der Bietergemeinschaft teilnahmeberechtigt ist. Bei der Teilnahme von Landschaftsarchitekten/Landschaftsarchitektinnen ist eine Bietergemeinschaft mit Architekten/Architektinnen oder Stadtplanern/Stadtplanerinnen gefordert.

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

Für Teilnahmemhindernisse gilt § 4 (2) RPW entsprechend.

Sachverständige, Fachplaner/-innen oder andere Berater/-innen müssen nicht teilnahmeberechtigt sein, wenn sie keine Planungsleistungen erbringen, die der Wettbewerbsaufgabe entsprechen und wenn sie überwiegend und ständig auf ihrem Fachgebiet tätig sind. Bei Architekten/Architektinnen und Stadtplanern/Stadtplanerinnen wird dringend die Zusammenarbeit mit einem Landschaftsarchitekten empfohlen.

6.2 Auswahl der Teilnehmer

6.2.1 Grundsätze

Zur Überprüfung der Fachkunde, Leistungsfähigkeit, Erfahrung und Zuverlässigkeit der Bewerber/-innen, insbesondere ihrer Eignung und Kompetenz für die Wettbewerbsaufgabe, werden eindeutige und nichtdiskriminierende Kriterien festgelegt. Dabei wird differenziert zwischen formalen Kriterien für die Zulassung zum Auswahlverfahren und inhaltlichen Kriterien zur Beurteilung der Eignung im Auswahlverfahren. Zur Gewährleistung von Transparenz, Nachvollziehbarkeit und Nachprüfbarkeit wird das Auswahlverfahren dokumentiert.

Zum Bewerbungsverfahren wird nur zugelassen, wer die Bewerbererklärung fristgerecht bei der Wettbewerbsbetreuung eingereicht hat (online über die Homepage des Wettbewerbsbetreuers). Bewerbungsunterlagen, die über den geforderten Umfang hinausgehen, werden nicht berücksichtigt.



6.2.2 Zulassung

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

Zulassungskriterium:

- Fristgerechte Abgabe der Bewerbererklärung (online über Homepage des Wettbewerbsbetreuers <https://architekturbuero-thiele.de/>)
- Nachweis der geforderten beruflichen Qualifikation (z. B. durch Kopie der Eintragungsurkunde als Architekt/-in, Dokument ist hochzuladen)
- Nachweis der geforderten Referenzprojekte (Teil A, Ziffer 6.2.4, Projektblätter sind hochzuladen)
- Bewerbererklärung mit Angaben zur Verknüpfung mit anderen Unternehmen und mit Bestätigung der Führung eines eigenen Architekturbüros (Eigenerklärung online über Bewerbererklärung).

Bewerber/-innen qualifizieren sich durch die Erfüllung der formalen Kriterien – Zulassungskriterien – für die qualitative Auswahl.

6.2.3 Auswahl

Den Nachweis der fachlichen Eignung und Kompetenz erbringen die Bewerber/-innen durch Nachweise, Erklärungen und Referenzen in Form von Projektblättern, auf denen die Bewerber/-innen darlegen, inwieweit sie den Auswahlkriterien lt. Ziffer 6.2.4 genügen.

Zusätzlich zu den 3 vorab ausgewählten Büros (Ziffer 6.3) werden weitere 7 Teilnehmer/-innen ausgewählt. Qualifizieren sich mehr als 7 Teilnehmer/-innen, entscheidet das Los. Die Auslosung erfolgt unter Aufsicht einer von der Ausloberin unabhängigen Dienststelle.

6.2.4 Auswahlkriterien

Referenz	Punkte
Referenzprojekt Kategorie 1: Städtebaulicher Entwurf „Wohngebiet“ (in Anlehnung an MB 51 AKBW) <ul style="list-style-type: none">• Selbst erbrachte Leistungsphasen mind. 1 und 2• Einordnung mind. Honorarzone II• Fläche mind. 3 ha• Abschluss Planung nach dem 31.12.2010	1 Projekt: 3 Punkte 2 Projekte: 6 Punkte (max. 6 Punkte)



Referenzprojekt Kategorie 2: Städtebaulicher Entwurf „allgemein“ (in Anlehnung an MB 51 AKBW) <ul style="list-style-type: none">• Selbst erbrachte Leistungsphasen mind. 1 und 2• Einordnung mind. Honorarzone II• Fläche mind. 3 ha• Abschluss Planung nach dem 31.12.2010	1 Projekt: 2 Punkte 2 Projekte: 4 Punkte (max. 4 Punkte)
Referenzprojekt Kategorie 3: Bebauungsplan „Wohngebiet“ <ul style="list-style-type: none">• Selbst erbrachte Leistungsphasen mind. 1 und 2 nach § 19 HOAI• Einordnung mind. Honorarzone II nach HOAI• Fläche mind. 3 ha• Abschluss Planung nach dem 31.12.2010	1 Projekt: 3 Punkte 2 Projekte: 6 Punkte (max. 6 Punkte)
Referenzprojekt Kategorie 4: Bebauungsplan „allgemein“ <ul style="list-style-type: none">• Selbst erbrachte Leistungsphasen mind. 1 und 2 nach § 19 HOAI• Einordnung mind. Honorarzone II nach HOAI• Fläche mind. 3 ha• Abschluss Planung nach dem 31.12.2010	1 Projekt: 2 Punkte 2 Projekte: 4 Punkte (max. 4 Punkte)
Referenzprojekt Kategorie 5: Wettbewerbserfolg <ul style="list-style-type: none">• Städtebauliches Projekt in Anlehnung an MB 51 AKBW• <u>möglich ist eine Nennung der Referenzprojekte 1 bis 4</u>	1 Projekt: 3 Punkte 2 Projekte: 6 Punkte (max. 6 Punkte)

Insgesamt können maximal 26 Punkte erreicht werden. Auf die Möglichkeit der Eignungslleihe wird ausdrücklich hingewiesen.

Qualifiziert sind die Teilnehmer/-innen, die mindestens 12 Punkte erreichen. Die Auswahl der Bewerber/-innen erfolgt aufgrund der Rangfolge der erreichten Punkte der Gesamtbewertung. Bei Bewerbern mit gleicher Punktzahl entscheidet das Los.

Hinweis: Zur Anerkennung als Referenzprojekt muss das Projekt alle geforderten Kriterien erfüllen. Wird ein Kriterium nicht erfüllt, kann das Projekt nicht als Referenzprojekt anerkannt werden.

Es können auch Referenzprojekte, die als verantwortlicher Projektleiter/verantwortliche Projektleiterin für ein anderes Büro bearbeitet wurden, eingereicht werden. In diesem Fall ist zusätzlich eine formlose Bestätigung des Bürohhabers/der Bürohhaberin über die verantwortliche Projektleitung einzureichen.

Die Darstellung jedes Referenzprojektes hat auf einem Projektblatt in DIN A4, Querformat, zu erfolgen. Auf dem Projektblatt sind die vollständigen Angaben zu allen o. g. Kriterien sowie zu Bauherr/-in bzw. Auslober/-



in mit Ansprechpartner/-in zu vermerken. Mit Einreichung des Referenzprojekts durch Hochladen der Projektblätter wird die Einhaltung der o. g. Voraussetzungen bestätigt.

6.3 Vorab ausgewählter Teilnehmer/-innen

Die Ausloberin hat folgende Teilnehmer/-innen vorab ausgewählt

- **rheinflügel** severin, Björn Severin | Architekt BDA Stadtplaner DASL, Düsseldorf
- Hähinig | Gemmeke Architekten BDA Partnerschaft mbB, Tübingen
- ISA Internationales Stadtbauatelier, Freie Stadtplaner & Architekten, Stuttgart

6.4 Anonymität

Die Verfasser/-innen der Wettbewerbsarbeiten bleiben bis zum Abschluss der Preisgerichtssitzung anonym.

7 Unterlagen

Die Wettbewerbsunterlagen bestehen aus

- den Auslobungsbedingungen – Teil A der Auslobung
- der Beschreibung der Wettbewerbsaufgabe – Teil B der Auslobung
- den Anlagen – Teil C der Auslobung
 - Anlage 1: Abgrenzung Wettbewerbsgebiet
 - Anlage 2: Katasterplan für Übersichtsplan
 - Anlage 3: Bestandsvermessung bzw. Höhenlinienplan
 - Anlage 4: Luftbild
 - Anlage 5: Flächennutzungsplan
 - Anlage 6: Artenschutzrechtliche Untersuchungen
 - Anlage 7: Erhaltenswerte Bäume
 - Anlage 8: Verkehrsgutachten
 - Anlage 9: Dokumentation Bürgerbeteiligung
 - Anlage 10: Fotodokumentation
 - Anlage 11: Berechnungsformblatt „städtebauliche Strukturdaten“
 - Anlage 12: Formular Verfassererklärung
 - Anlage 13: Modellgrundlage
 - Anlage 14: Grundlage für 3D-Modell (.DWG)

Achtung Urheber-/Nutzungsrecht: Die ausgegebenen Unterlagen können urheberrechtlich geschützt sein. Die Nutzung der ausgegebenen Unterlagen darf nur zur Bearbeitung dieses Wettbewerbs erfolgen.

Das Modell wird allen Teilnehmenden am Wettbewerb getrennt durch eine Spedition zugesandt.



8 Leistungen

Jeder Teilnehmende darf nur eine Arbeit einreichen. Nicht verlangte Leistungen werden von der Beurteilung ausgeschlossen. Planoriginale dürfen nur eingereicht werden, wenn die Teilnehmenden sich Kopien als Versicherung gegen Verlust gefertigt haben.

Die Wettbewerbsarbeit ist mit einer sechsstelligen, gut lesbaren Zahl (nicht größer als 1 cm hoch und 6 cm breit) in der rechten oberen Ecke zu kennzeichnen. Diese Kennziffer muss auch auf den Verpackungen erscheinen. Berechnungen sind zusammenzuheften, das Deckblatt ist mit der Kennziffer zu versehen.

Als Planungsgrundlage sind die ausgegebenen Unterlagen zu verwenden. Als Planformat ist DIN A0 Hochformat vorgegeben. Zulässig sind max. drei Pläne. Eine farbige Darstellung ist zugelassen. Von allen verlangten Planungsleistungen ist ein zweiter Plansatz für die Vorprüfung abzugeben (Prüfpläne haben inhaltlich den Präsentationsplänen zu entsprechen, erläuternde Darstellungen können auf den Prüfplänen ergänzt oder separat beigefügt werden, z. B. Berechnungsgrundlagen zur Ermittlung von Flächen und Rauminhalten, Darstellung von Abstandsflächen, etc.). Alle geforderten Planunterlagen sind gerollt (nicht auf Trägermaterial aufgezogen) abzugeben.

Auf den Plänen ist ein Leerfeld (Querformat A5) zur Anbringung der Karte mit Angaben zum Verfasser/zur Verfasserin vorzusehen. Dieses Feld ist wahlweise auf Plan 1 in der linken oberen Ecke oder auf Plan 2 in der rechten oberen Ecke vorzusehen.

Für die Wettbewerbsdokumentation sind die Unterlagen zusätzlich digital (anonymisiert!) im PDF- und im JPG-Format (jeweils Originalgröße und DIN A3-Format, jeweils Auflösung 250 dpi) und als dxf-Datei (Auto-Cad 2010) mit strukturierter Ebenengliederung auf einem USB-Stick einzureichen.

- Übersichtsplan Maßstab 1:2.500 (genordet) mit Schwarzplan, Grünplan, Straßenhierarchie;
- Lageplan im Maßstab 1:500 mit Darstellung der Bebauungs- und Grünstruktur, der Verkehrsanlagen sowie der Stellplätze, jeweils mit Differenzierung öffentlich / privat, sowie mit Angaben zu Dachform (Dachaufsichten), Geschossigkeit bzw. Gebäudehöhen und Zugängen zu den Gebäuden.
- Längs- und Querschnitte 1:500 (Südwest – Nordost und Nordwest – Südost, Lage frei wählbar), in den Schnitten ist jeweils die angrenzende Bestandsbebauung darzustellen;
- Ausschnitt nach eigener Wahl im Maßstab 1:200 (Entwurfskonzept in freier Darstellung)
- ergänzende skizzenhafte Darstellungen auf den Plänen;
Die ergänzenden Plandarstellungen sind nur in skizzenhafter Form, wie z. B. als Piktogramme, zulässig. **Renderings und fotorealistische Darstellungen sind nicht gewünscht und werden abgedeckt!**



- textliche Erläuterungen auf den Plänen;
Die Erläuterungen sollen über Ableitung und Ziele des Lösungsvorschlags informieren und sollen daher auf den Plänen an den Stellen angefügt werden, an denen zusätzlich zu den Plandarstellungen Erläuterungen erforderlich sind.
- Erläuterungsbericht (Zusammenfassung der textlichen Erläuterungen): max. 2 Seiten (zusätzlich als pdf-Datei auf USB-Stick)
- Flächenberechnung auf vorgegebenem Formblatt (s. Anlage 9, zusätzlich als Excel-Datei auf USB-Stick)
- Massenmodell weiß, Maßstab 1:1.000
- Erstellung eines digitalen 3D-Gebäudemodells in LOD2 oder detaillierter im Format citygml (Alternativformate: 3ds, obj, skp)
- Verfassererklärung auf vorgegebenem Formular (s. Anlage 1)
Abgabe der Versicherung zur Urheberschaft – „Verfassererklärung“ – gemäß Anlage in einem nur mit der Kennzahl versehenen undurchsichtigen und verschlossenen Umschlag. Neben der Verfassererklärung geben die Teilnehmenden ihre Anschrift, Mitarbeiter/-innen, Sachverständigen und Fachplaner/-innen an, juristische Personen, Partnerschaften und Arbeitsgemeinschaften außerdem den bevollmächtigten Vertreter/die bevollmächtigte Vertreterin.
- Karte im Format A5 quer zur Kennzeichnung der Arbeit im Rahmen der geplanten Ausstellung mit Angaben zum Teilnehmenden, Anschrift und Angabe der beteiligten Mitarbeiter/-innen, Sachverständigen und Fachplaner/-innen, Abgabe im geschlossenen Umschlag gemeinsam mit Verfassererklärung.
- Verzeichnis aller eingereichten Unterlagen

Die Abgabemodalitäten sind im Kapitel 17 beschrieben.

9 Preisgericht, Sachverständige/Gäste, Vorprüfung

Die Ausloberin hat das Preisgericht wie folgt bestimmt und hat es vor der endgültigen Abfassung der Auslobung gehört (Aufstellung alphabetisch geordnet).

9.1 Fachpreisrichter/-innen

Preisrichter/-innen mit der beruflichen Qualifikation der Teilnehmenden

- Bürgermeisterin Monika Neuhöfer-Avdić, Architektin und Stadtplanerin, Lörrach
- Prof. Dr.-Ing. MSc Maren Harnack, Stadtplanerin, Frankfurt am Main
- Dipl.-Ing. Christof Luz, Landschaftsarchitekt, Stuttgart
- Prof. Dipl.-Ing. Kunibert Wachten, Architekt und Stadtplaner, Dortmund
- Dipl.-Ing. Bärbel Hoffmann, Architektin, Fellbach
- Dipl.-Ing. AADipl Daniel Wentzlaff, Architekt, Basel



9.2 Stellvertretende Fachpreisrichter/-innen

Stellvertretende Preisrichter/-innen mit der beruflichen Qualifikation der Teilnehmer (

- Dr.-Ing. Fred Gresens, Architekt, Hohberg, Bezirksvorsitzender Architektenkammer Südbaden
- NN

9.3 Sachpreisrichter/-innen

Preisrichter/-innen, die mit der Wettbewerbsaufgabe und den örtlichen Verhältnissen besonders vertraut sind

- Ulrich Lusche, Fraktionsvorsitzender CDU
- Margarete Kurfeß, Fraktionsvorsitzende Die Grünen
- Christiane Cyperek, Fraktionsvorsitzende SPD
- Matthias Lindemer, Fraktionsvorsitzender Freie Wähler
- Silke Herzog, Ortsvorsteherin Brombach

9.4 Stellvertretende Sachpreisrichter/-innen

Stellvertretende Preisrichter/-innen, die mit der Wettbewerbsaufgabe und den örtlichen Verhältnissen besonders vertraut sind

- Monika Haller, stellvertretende Ortsvorsteherin Brombach
- Hans Hermann Reinacher, stellvertretender Ortsvorsteher Brombach

9.5 Sachverständige/Gäste (ohne Stimmrecht)

- Herr Ziegler, Bürgerschaftsvertreter
- Frau Storz, Bürgerschaftsvertreterin
- Herr Schmidt, Bürgerschaftsvertreter
- Herr Schröter, Bürgerschaftsvertreter
- Alexander Nöltner, Fachbereichsleiter Stadtentwicklung und Stadtplanung
- Klaus Dullisch, Fachbereichsleiter Straßen/Verkehr/Sicherheit
- Robert Schäfer, Eigenbetriebsleiter Abwasserbeseitigung
- Die Ausloberin behält sich vor, weitere Sachverständige zu benennen.

9.6 Vorprüfung

- Herr Thomas Thiele, Dipl.-Ing., Freier Architekt
- Die Ausloberin behält sich vor, weitere Vorprüfer/-innen zu benennen.



10 Zulassung und Beurteilung der Wettbewerbsarbeiten

Das Preisgericht lässt alle Wettbewerbsarbeiten zur Beurteilung zu, die

- termingemäß eingegangen sind,
- den formalen Bedingungen der Auslobung entsprechen,
- keinen absichtlichen Verstoß gegen den Grundsatz der Anonymität erkennen lassen,
- in wesentlichen Teilen dem geforderten Leistungsumfang entsprechen,
- die bindenden Vorgaben der Auslobung erfüllen.

11 Bindende Vorgaben

Im Sinne der RPW gelten folgende bindende Vorgaben:

Teil A

- Fristgerechte Abgabe
- Kein absichtlicher Verstoß gegen den Grundsatz der Anonymität

Teil B

- keine bindenden Vorgaben

12 Beurteilungskriterien

Das Preisgericht wird bei der Bewertung und Beurteilung der Wettbewerbsarbeiten die folgenden Kriterien anwenden (die Reihenfolge stellt keine Rangfolge oder Gewichtung dar):

- Städtebauliche und freiräumliche Qualität
- Maßstäblichkeit der Bebauung
- Einbindung in den Bestand, Vernetzung mit der Umgebung
- Architektonische und gestalterische Qualität
- Qualität und Funktionalität der verkehrlichen und fußläufigen Erschließung des Gebiets und der Vernetzung mit der Umgebung
- Wirtschaftlichkeit anhand von Kenn- und Planungsdaten, wie z. B. Verhältnis Erschließungsfläche zu Baufläche, GRZ, GFZ, Anzahl Gebäude, Wohneinheiten sowie erforderliche Stellplätze, etc.
- Berücksichtigung der vorgegebenen Rahmenbedingungen



13 Prämierung

Die Ausloberin stellt für Preise und Anerkennungen einen Betrag von 32.000 € (netto) zur Verfügung. Folgende Aufteilung der Wettbewerbssumme ist vorgesehen:

1. Preis	12.800,- €
2. Preis	9.600,- €
3. Preis	6.400,- €
4. Preis	3.200,- €

Das Preisgericht kann, wenn es dies einstimmig beschließt, die Wettbewerbssumme anders aufteilen.

14 Beauftragung

14.1 Weitere Beauftragung

Die Ausloberin wird bei Realisierung unter Würdigung der Empfehlungen des Preisgerichts sowie vorbehaltlich der Genehmigung der Beschlussgremien einen der Preisträger/eine der Preisträgerinnen mit der Komplettierung des Wettbewerbsergebnisses zum Städtebaulichen Entwurf (gem. Merkblatt 51 AKBW) und der Ausarbeitung des Bebauungsplanes gemäß § 19 HOAI beauftragen, sofern kein wichtiger Grund der Beauftragung entgegensteht.

Die Ausloberin wird nach § 76 VgV mit allen Preisträgern und Preisträgerinnen über den Auftrag verhandeln. Folgende Auftragskriterien und deren Gewichtung sind vorgesehen:

<u>Auftragskriterium</u>	<u>Gewichtung</u>
Wettbewerbsergebnis	50
Umsetzungsstrategie des Bieters / Projektorganisation	40
Honorar	10

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

14.2 Urheberrecht

Die Nutzung der Wettbewerbsarbeiten und das Recht zur Erstveröffentlichung sind in § 8 (3) RPW geregelt.



15 Abschluss des Wettbewerbs

Die Ausloberin teilt den Wettbewerbsteilnehmenden das Ergebnis des Wettbewerbs unter dem Vorbehalt der Prüfung der Teilnahmeberechtigung unverzüglich mit und macht es sobald wie möglich öffentlich bekannt.

Alle Wettbewerbsarbeiten werden öffentlich ausgestellt. Ort, Termin und Öffnungszeiten werden noch bekanntgegeben. Die Unterlagen der mit Preisen und Anerkennungen ausgezeichneten Wettbewerbsarbeiten werden Eigentum der Ausloberin.

Nicht prämierte Arbeiten werden von der Ausloberin nur auf Anforderung der Teilnehmenden, die innerhalb von vier Wochen nach Zugang des Protokolls eingegangen sein muss, zurückgesandt. Erfolgt keine Anforderung innerhalb dieser Frist, erklärt damit der Teilnehmende, auf sein Eigentum an der Wettbewerbsarbeit zu verzichten. Die Kosten für die Rücksendung übernimmt die Ausloberin. Nicht abgeholte Beiträge, deren Rücksendung nicht gewünscht wird, können danach nicht aufbewahrt werden.

Nachprüfung

Wettbewerbsteilnehmende können von ihnen vermutete Verstöße gegen das in der Auslobung festgelegte Verfahren oder das Preisgerichtsverfahren bei der Ausloberin rügen. Die Rüge muss innerhalb von 10 Tagen nach Zugang des Preisgerichtsprotokolls bei der Ausloberin eingehen. Zur Nachprüfung vermuteter Verstöße können sich Wettbewerbsteilnehmende an die zuständige Vergabekammer wenden, nachdem fristgerecht bei der Ausloberin Einspruch eingelegt wurde:

Vergabekammer Baden-Württemberg beim Regierungspräsidium Karlsruhe
Durlacher Allee 100
76137 Karlsruhe
Telefon: 0721 926-8730
Telefax: 0721 926-3985
Email: vergabekammer@rpk.bwl.de
Internet: <http://www.rp-karlsruhe.de/>

16 Termine (in Abstimmung)

Ortschaftsratssitzung Brombach	14. Januar 2020
Sitzung Ausschuss Umwelt und Technik	16. Januar 2020
Vorbesprechung Preisgericht	23. Januar 2020
Gemeinderatssitzung Beschluss Auslobung	30. Januar 2020
Tag der Bekanntmachung	10. Februar 2020
Ende der Bewerbungsfrist	17. März 2020
Ausgabe Auslobung und Wettbewerbsunterlagen	20. März 2020



Ausgabe der Modellgrundlage	25. März 2020
Kolloquium (Teilnahme fakultativ)	21. April 2020
Rückfragen (schriftlich, vorzugsweise Mail) bis	27. April 2020
Rückfragenbeantwortung bis	30. April 2020
<u>Abgabe Wettbewerbsarbeit</u>	26. Mai 2020
Ort: Architekturbüro Thiele	
Uhrzeit: 16:00 Uhr	
<u>Abgabe Modell</u>	29. Mai 2020
Ort: Architekturbüro Thiele	
Uhrzeit: 16:00 Uhr	
Preisgerichtssitzung:	10. Juli 2020
ab 9:00 Uhr, Ort wird noch bekannt gegeben,	
Ausstellung Wettbewerbsarbeiten:	Juli/August 2020

17 Modalitäten der Abgabe

Abgabeort:

Architekturbüro Thiele, Engesserstraße 4a, 79108 Freiburg, Deutschland

Kennwort:

Realisierungswettbewerb „Bühl III“ in Lörrach

Modalitäten:

- die Wettbewerbsarbeit kann persönlich bei der angegebenen Adresse abgegeben werden.
- die Wettbewerbsarbeit kann bei Bahn, Post oder einem anderen Transportunternehmen abgegeben werden.

Zur Wahrung der Anonymität ist in diesem Fall die Anschrift der Ausloberin als Absender zu verwenden.

Abgabe abweichend von den RPW.

Der Abgabetermin wird mit Datum und Uhrzeit als Submissionstermin festgelegt. Die Beiträge müssen spätestens zur angegebenen Uhrzeit bei der angegebenen Adresse vorliegen.

Die Ausloberin, Stadt Lörrach
gez. Bürgermeisterin Monika Neuhöfer-Avdic



TEIL B: WETTBEWERBSAUFGABE

1 Allgemeine Angaben zu Lörrach, Lage im Raum

Die Kreisstadt Lörrach liegt im Südwesten Baden-Württembergs und ist mit rund 49.000 Einwohnern wirtschaftliches und kulturelles Zentrum im Dreiländereck Deutschland, Frankreich, Schweiz sowie Teil der Metropolregion Basel.

Lörrach als Wirtschafts- und Dienstleistungsstandort bietet ein breites Spektrum an Arbeitsplätzen. Namhafte Unternehmen insbesondere aus den Bereichen Maschinenbau und Automobilzulieferindustrie haben sich entwickelt. Darüber hinaus hat sich Lörrach mit seinem Innovationsquartier Innocel als Standortgemeinschaft von Unternehmen aus den Bereichen IT und Life Sciences einen Namen gemacht. Insgesamt arbeiten ca. 22 % der Einwohner Lörrachs im produzierenden Gewerbe, ca. 24 % in Handel, Gastgewerbe und Verkehr, der überwiegende Anteil der Einwohner mit 54% arbeiten in der Dienstleistung.

Neben zahlreichen öffentlichen und auch privaten Schulen und Bildungseinrichtungen ist Lörrach auch Standort der Dualen Hochschule Baden-Württemberg. Hier studieren in den beiden Studienrichtungen Wirtschaft und Technik mit elf verschiedenen Studiengängen derzeit mehr als 2.000 Studenten.

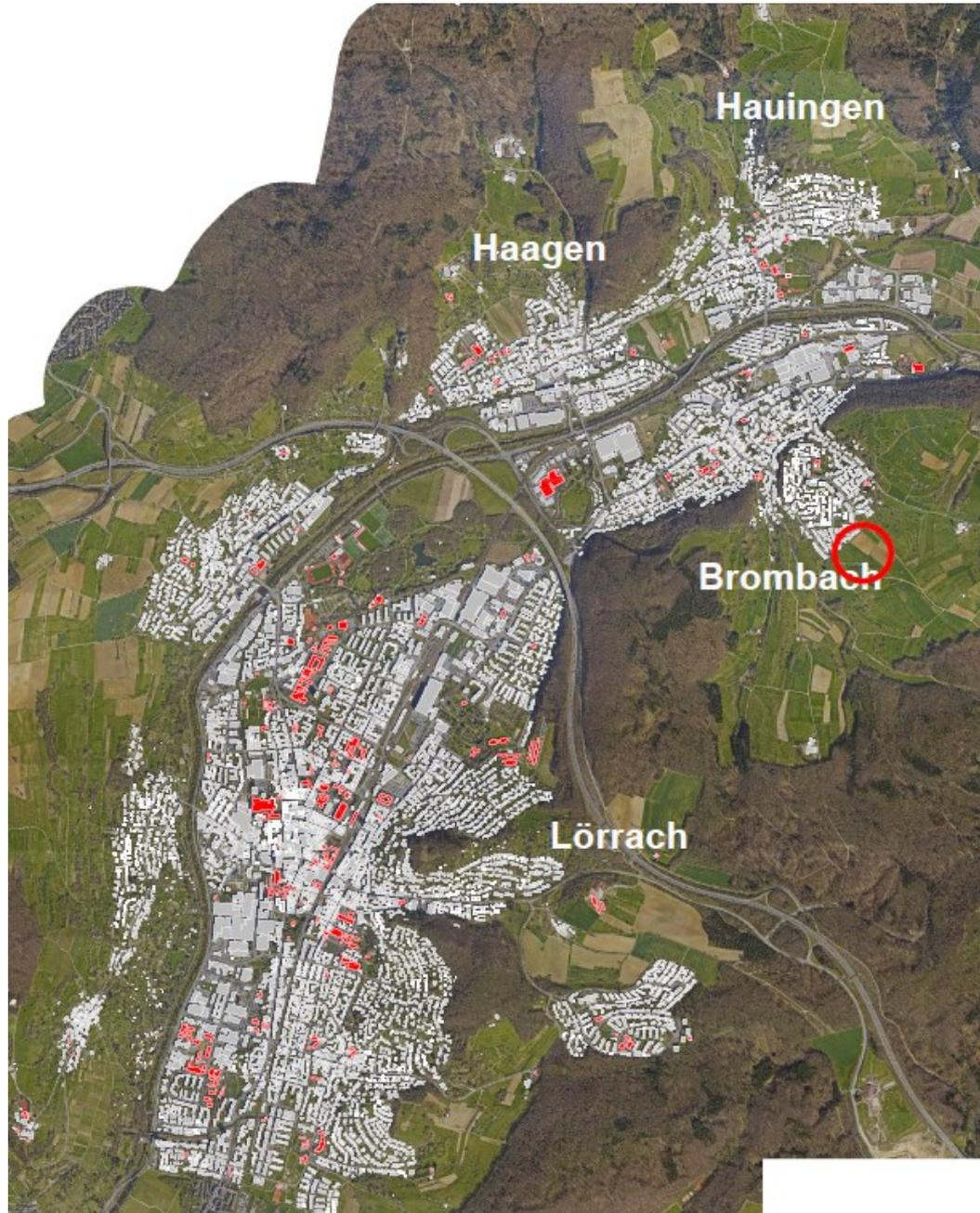
Als kulturelles Zentrum bietet die Stadt mit dem Veranstaltungszentrum Burghof Lörrach ein ambitioniertes Kulturprogramm aus Musik und Gesang, internationalem Tanz, Kabarett, Literatur, Theater und vieles mehr. Ergänzt wird das Kulturprogramm durch Dreiländermuseum, Stadtbibliothek, Volkshochschule und Musikschule. Seit 1994 bildet die Stadt Lörrach mit dem STIMMEN-Festival jedes Jahr im Sommer eine Bühne für internationale Stars und herausragende Künstler und Ensembles der Gesangs- und Chormusik.

Auch als Wohnstadt erfreut sich Lörrach immer größerer Beliebtheit. Insbesondere Familien schätzen das breite Bildungsangebot und die gute Infrastruktur mit der modernen Regio-S-Bahn, einem leistungsfähigen Stadtbusverkehr sowie einem weitläufigen und sicheren Fahrradwegenetz. Seit etwa 1990 steigt die Bevölkerungszahl von Lörrach stetig an, im September 2018 lebten 49.432 Einwohnerinnen und Einwohner in der Stadt. Mit einem Ansteigen der Bevölkerung auf über 50.000 Einwohnerinnen und Einwohner ist zu rechnen.

Quelle: Homepage der Stadt Lörrach (<https://www.loerrach.de/de/Loerrach-im-ueberblick/Stadtportraet>)

2 Der Ortsteil Brombach

Seit 1975 gehört Brombach zur Stadt Lörrach. Brombach ist mit 987 ha Gemarkungsfläche flächenmäßig sowie auf die Einwohner bezogen der größte Ortsteil der Stadt Lörrach; nur der Stadtteil Stetten hat mit 6532 mehr Einwohnerinnen und Einwohnern (Stand 31.12.2018).



Übersichtsplan Stadt Lörrach | Wettbewerbsgebiet „Erweiterung Bühl III“ (Quelle: Stadt Lörrach)



Brombach befindet sich im nordöstlichen Teil des Stadtgebietes. Der Kern Brombachs erstreckt sich auf einer hochwasserfreien Niederterrasse und dem Schwemmkegel des Löhrrgrabens zwischen dem Fluss Wiese und dem Dinkelberg. Neben relativ jungen Wohngebieten haben sich in den Auen Industriegebiete angesiedelt. In den 1970er Jahren hat sich auf den Höhen des Dinkelbergs das Wohngebiet Bühl entwickelt. So ergibt sich von der Flussaue über die Niederterrasse bis hin zu den Höhen eine reliefmäßige Dreiteilung des Gemeindegebietes mit über 150 m Höhendifferenz zwischen dem niedrigsten und dem höchsten Punkt auf der Gemarkungsfläche.

Der Ortsteil Brombach bildet ein Unterzentrum Lörrachs mit Geschäften und Einrichtungen des kurz- und mittelfristigen Bedarfs.

Quelle: [https://de.wikipedia.org/w/index.php?title=Brombach_\(L%C3%B6rrach\)&oldid=193115442](https://de.wikipedia.org/w/index.php?title=Brombach_(L%C3%B6rrach)&oldid=193115442)

Im April 2017 wurde durch den Lörracher Kreistag entschieden, alle bisherigen Standorte der Kreiskliniken sowie das St. Elisabethen-Krankenhaus unter einem Dach zusammenzubringen und als Zentralklinikum Lörrach im Norden Lörrachs auf der Gemarkung Brombach anzusiedeln. Insgesamt sind 650 Betten geplant, die Integration einer psychiatrischen Einheit ist vorgesehen.

Derzeit läuft das Bebauungsplanverfahren, für Sommer 2020 ist der Baubeginn geplant. Die Eröffnung des Zentralklinikums ist für 2025 vorgesehen.

3 Aufgabenstellung

Mit Ausweisung des Baugebiets „Bühl III“ im Lörracher Ortsteil Brombach soll ein neues Quartier entstehen - der Bühl soll fertiggebaut werden.

Auf der heute noch landwirtschaftlich genutzten Fläche entsprechend der im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbaufläche soll zukünftig ein lebendiges Quartier heranwachsen, das von einem guten Miteinander und einer harmonischen Einbindung in die bestehende Nachbarschaft geprägt ist. Die bestehende Struktur des Bühl I und II soll qualitativvoll arrondiert werden. Mit Blick auf das Wohnen sollen dort unterschiedliche Wohnangebote entstehen, die eine Vielfalt in der Bewohnerschaft für Jung und Alt ermöglicht.

Von der Ausloberin wird großer Wert auf eine zukunftsfähige Planung gelegt, die eine zu erwartende demografische Entwicklung der Wohnbevölkerung berücksichtigt. Das Baugebiet soll als allgemeines Wohngebiet („WA“) ausgewiesen werden, um attraktive Wohnbauflächen zur Verfügung stellen zu können. Vor diesem Hintergrund werden Bebauungs- und Erschließungsstrukturen favorisiert, die eine flexible und robuste Nutzungsstruktur oder besondere Bau- und Wohnformen für unterschiedliche Generationen, z. B. Generationenwohnen, ermöglichen.



Diese Vorgaben sind bei der Ausarbeitung des städtebaulichen Konzeptes zu berücksichtigen. Dies gilt insbesondere für die Anbindung des Wohngebiets an die bestehenden Straßen, die Stellplätze und die Freiräume. Hinsichtlich der geplanten Gebäudehöhen ist auch der Übergang zur angrenzenden Wohnbebauung zu beachten.

Bei der Planung sind darüber hinaus ökologische Aspekte wie z. B. eine effektive Flächennutzung (Verdichtung, Maß der Überbauung, Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte) oder die Nutzung von Solarenergie zu berücksichtigen. Der Entwurf soll die städtebaulichen Voraussetzungen liefern, sodass Passiv-/Null-/Plusenergiehäuser umgesetzt werden können.

Ein Bedarf an Infrastruktureinrichtungen wie z. B. einer Schule oder Kinderbetreuungsstätte - öffentlich oder privat – besteht nicht, jedoch können Quartierstreffe mitgedacht werden.

4 **Bürgerbeteiligung**

Die Beteiligung der Bürgerschaft bei Stadtentwicklungs- und Stadtplanungsprozessen hat Tradition in Lörrach. Um die Arbeit an den zahlreichen und komplexen Projekten zu strukturieren und die Bürgerschaft in die Prozesse einzubeziehen, hat die Stadtverwaltung ein verbindliches Partizipationskonzept erarbeitet.

Getreu dem Motto "Lörrach gestalten. Gemeinsam." wird die Bürgerschaft in die Prozesse der Stadtentwicklung und der Stadtplanung in Lörrach eingebunden. So wird auch für das Plangebiet "Bühl III" das Vier-Phasen-Modell angewendet (Quelle <https://www.loerrach.de/buergerbeteiligung>)

Im Rahmen der Bürgerbeteiligung zum städtebaulichen Realisierungswettbewerb „Baugebiet Bühl III“ sind folgende Schritte geplant:

- **Anwohner/-innen-Gespräch** mit den unmittelbar Betroffenen im Rahmen einer Begehung mit anschließender Gesprächsrunde. Diese Anwohner/-innen werden gezielt eingeladen. Ziel: Die Anwohnerschaft soll als erste unmittelbar die Gelegenheit erhalten, sich mit den planerischen Rahmenbedingungen frühzeitig auseinanderzusetzen und ihre Anregungen und Bedenken bzw. ihren Beitrag zu dem Planungsprojekt im „geschützten Raum“ zu äußern. Dazu wird ein halbtägiges Gespräch im Vorfeld einer öffentlichen Veranstaltung angeboten. Auf diese Weise werden wichtige offene Fragen erkannt und Konfliktlinien identifiziert. Zudem dienen diese dem Vertrauensaufbau.
- Eine **öffentliche Auftaktveranstaltung**, in dem die Teilnehmenden Informationen zum Planungs- und Wettbewerbsverfahren, zu den planerischen Zielen und Eckpunkten erfahren und erste Hinweise auf Qualitätskriterien für die zukünftigen Nutzungen erarbeiten. Hierzu gilt es, die



- Wohnbevölkerung in Brombach, aber auch künftige Wohninteressenten als Teilzielgruppe zu identifizieren, zu informieren und zur Mitarbeit zu aktivieren.
- In einer öffentlichen **Ergebniswerkstatt** wird der Siegerentwurf den Anwohner/-innen und der Brombacher Bevölkerung vorgestellt und mit einem ersten Feedback bewertet. Der Gemeinderat und der Ortschaftsrat sind hierbei zu integrieren.

Am 8. Juli 2019 fand mit den unmittelbar an das Planungsgebiet angrenzenden Anwohner/-innen oder Eigentümer/-innen von Flächen ein erstes Anwohner- und Eigentümergespräch statt, an dem ca. 50 bis 60 geladene Interessierte teilnahmen, darüber hinaus fand am 20. Juli 2019 ein öffentlicher Bürgerdialog statt, an dem sich alle Interessierten über den Planungsstand informieren und Hinweise und Anregungen für das Wettbewerbsverfahren formulieren konnten.

Die Anregungen aus den Gesprächen wurden in zwei Dokumentationen zusammengefasst und liegen dem Auslobungstext für das Wettbewerbsverfahren als unkommentierte Anlage 8 bei (siehe auch <https://www.loerrach.de/bauprojekte/Baugebiet-Buehl-III>). Es wird darauf hingewiesen, dass die Dokumentationen die Anregungen und Wünsche der Bürgerschaft abbilden, die in die Auslobung miteingeflossen sind. Sofern sich Widersprüche zwischen der Dokumentation und dem Auslobungstext ergeben, ist der Auslobungstext maßgebend).

5 Ausgangssituation und Rahmenbedingungen

5.1 Flächennutzungsplan

Im Rahmen der Neuaufstellung des gemeinsamen Flächennutzungsplans 2022 wurden vorhandene Flächenpotenziale und -reserven für den Teilraum Verwaltungsgemeinschaft Lörrach-Inzlingen lokalisiert und untersucht. Die Standorte wurden hinsichtlich ihrer Eignung für eine Siedlungserweiterung bewertet und auf die rechtlichen Rahmenbedingungen der Flächendarstellungen geprüft. In einer Konfliktanalyse wurden die Ergebnisse der Untersuchung der Potenzialfläche zusammengefasst, mit der „Empfehlung für die Neuaufstellung des FNP 2022“ wurden schließlich Hinweise zum weiteren Umgang mit der untersuchten Fläche im Rahmen der frühzeitlichen Beteiligung gegeben.

Auszug aus der Beschlussfassung | Begründung des Gemeinsamen Flächennutzungsplan 2022, Teilraum Verwaltungsgemeinschaft Lörrach-Inzlingen, 25. November 2011, Pkt. 19.1 Flächenpotenziale für die Siedlungsentwicklung, für das Baugebiet „Bühl“ im Ortsteil Brombach:

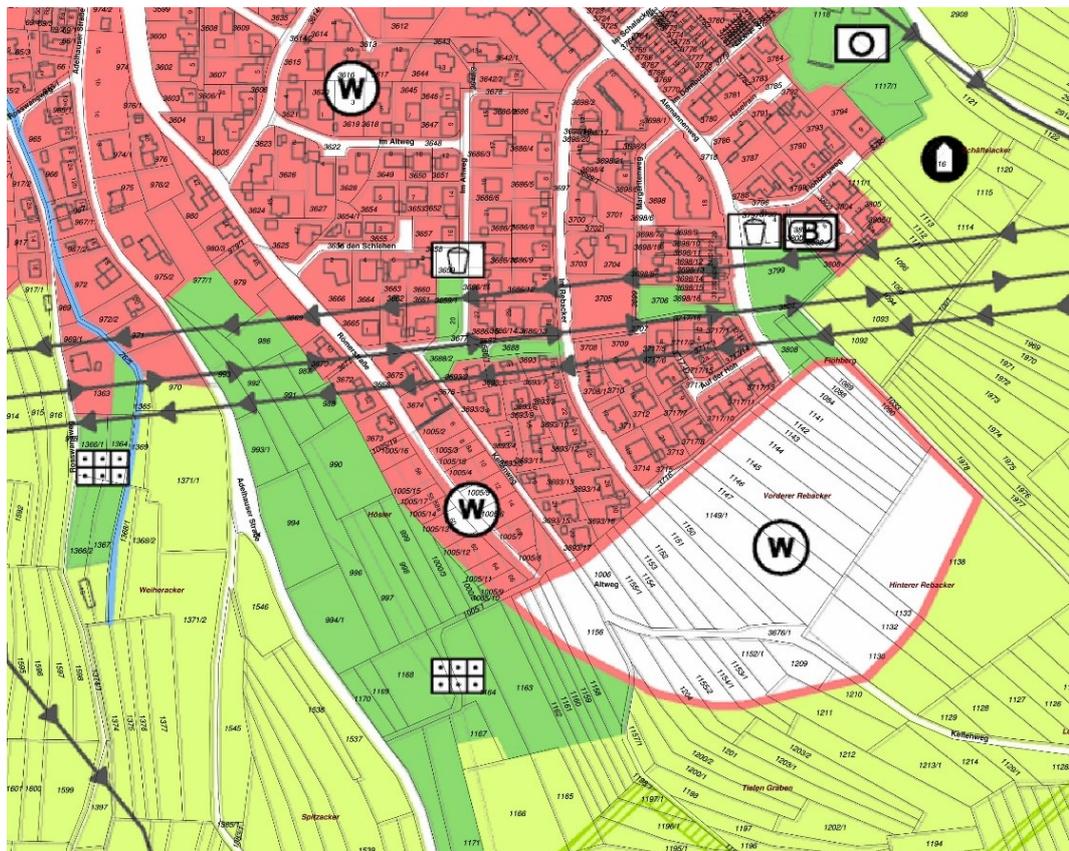
- Konfliktanalyse
Mit der Ausrichtung nach Süden und den umgebenden Naturräumen eignet sich die Fläche für Wohnnutzung. Für den südwestlichen Teilbereich der Untersuchungsfläche ist bereits ein gültiger



Bebauungsplan vorhanden. Ein Erschließungsring Römerstraße/Alemannenweg ist bei einer Erweiterung der Siedlungsfläche anzustreben. Die Erweiterungsfläche definiert den südlichen Siedlungsrand. Die Streuobstwiese im Nord-Osten sollte nicht bebaut werden. Die Möglichkeit eines Wärmeverbunds ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu untersuchen. Bestehende Blickbeziehungen zum Flöhberg sollten erhalten bleiben.

- Empfehlung für die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans 2022
Darstellung bei der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans als Wohnbaufläche. Die Streuobstwiese im Nord-Osten sollte nicht bebaut werden.

Vollständige Unterlagen zum FNP sind der Auslobung als Anlage 05 beigefügt.



Auszug FNP, Bereich „Bühl“ Brombach (Quelle: Stadt Lörrach)



5.2 Baugebiet / Art der baulichen Nutzung

Ziel ist es, einen Bebauungsplan aufzustellen und ein Baugebiet als allgemeines Wohngebiet („WA“) auszuweisen. Es gelten die Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung nach § 17 (1) BauNVO 1990 mit einer GRZ von 0,4 sowie einer GFZ von 1,2.

Bei der Ermittlung von GRZ und GFZ sind die Festlegungen lt. § 19 Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche und § 20 Vollgeschoss, Geschossflächenzahl und Geschossfläche zu beachten.

5.3 Abstandsflächen

Zwischen den einzelnen Gebäuden, zu den Bestandsgebäuden und gegenüber den Nachbargrundstücken sind die nach der Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO 2015) erforderlichen Abstandsflächen nach § 5 nachzuweisen.

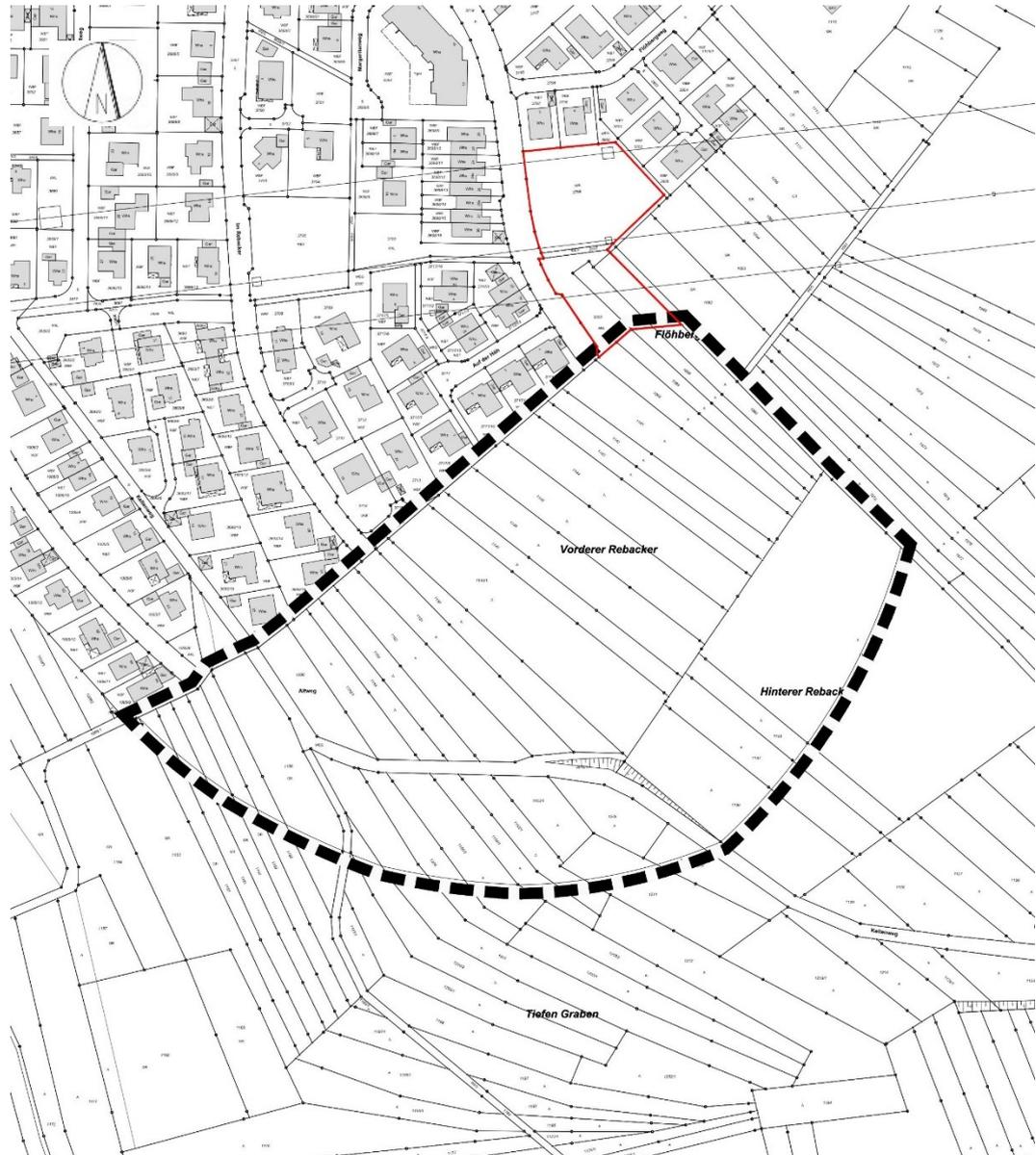
Nach § 5 Abs. 2 der LBO müssen die Abstandsflächen auf dem Grundstück selbst liegen. Sie dürfen auch auf öffentlichen Verkehrsflächen, öffentlichen Grünflächen und öffentlichen Wasserflächen liegen, bei beidseitig anbaubaren Flächen jedoch nur bis zu deren Mitte.

Nach § 5 Abs. 7 LBO beträgt die Tiefe der Abstandsflächen 0,4 der Wandhöhe (allgemeines Wohngebiet), sie darf jedoch 2,5 m, bei Wänden bis 5 m Breite 2 m nicht unterschreiten.

6 Abgrenzung Wettbewerbsgebiet

Das ca. 5 ha große Planungsgebiet erweitert die bisherige Siedlungsfläche um ca. 200 m nach Südosten und bildet damit den künftigen südöstlichen Siedlungsrand.

Die außerhalb des Wettbewerbsgebiets liegenden Flurstücke Nr. 3799, 3807 und 3808 sowie die Teilflächen der Flurstücke Nr. 1089 und 1090 mit einer Gesamtfläche von ca. 0,39 ha können zusätzlich als Ergänzungsflächen für die Errichtung einer (Quartiers-) Sammelgarage/ für Quartiersparken oder der Fernwärmezentrale hinzugezogen werden. Die Teilflächen der Flurstücke Nr. 1089 und 1090 befinden sich derzeit zwar noch in privater Hand, können aber im Rahmen des Wettbewerbsverfahrens überplant werden.



Wettbewerbsabgrenzung „Erweiterung Bühl III“ | Quelle: Stadt Lörrach

-  Abgrenzungsbereich des Wettbewerbsgebiets
-  Erweiterungsflächen (siehe Auslobung, Teil B, Pkt. 6 und 14.6)



7 Bestandssituation



Blick über Planungsgebiet vom Wirtschaftsweg (Verlängerung Keltenweg) nach Norden zur Wohnbebauung „Bühl II“



Blick vom Anschlusspunkt „Alemannenweg“ über das Planungsgebiet nach Süden



Übergang Planungsgebiet zur bestehenden Wohnbebauung „Bühl II“, Blick nach Südwesten (derzeit Fußweg)



8 Bebauungs- und Nutzungsstruktur

8.1 Wohnnutzung

Ausgehend von den allgemeinen städtebaulichen Zielstellungen der Stadt Lörrach wird für das gesamte Planungsgebiet der Schwerpunkt auf der Ausweisung eines Wohngebietes (WA nach § 4 Bau NVO) gelegt.

In Lörrach besteht eine starke Nachfrage nach...

- Doppelhäuser, Reihenhäuser zur Arrondierung
Die Gebäudetypologie der Doppel- und Reihenhäuser soll ca. 60% der Fläche des Plangebietes bedecken. Die Grundstücksgröße soll dabei jeweils maximal 250 m² betragen. Eine flächeneffizientere Grundstücksbildung ist ausdrücklich erwünscht.
- Behutsam, angemessen, verträglich verdichteter Bereich mit Mehrfamilienhäusern
Diese Gebäudetypologie soll ca. 40% der Fläche des Plangebietes umfassen. Das Angebot soll für Familien mit Kindern und Seniorinnen und Senioren ausgelegt werden, weshalb diese barrierefrei zu gestalten sind. Die Höhe der Gebäude ist mit mindestens IV-Geschossen zu planen, damit eine wirtschaftliche Bauweise das Ziel des bezahlbaren/kostenstabilen Wohnraums unterstützt. Eine Anlehnung an der Höhenentwicklung an die bestehende Struktur mit bis zu VI-Geschossen ist unter Berücksichtigung der Topographie denkbar.

Insgesamt wird eine angemessene Dichte für das Gebiet zur Schaffung von neuem Wohnraum erwartet. Dabei soll die angestrebte Mindestdichte von etwa 50 WE/ha (brutto) betragen und nicht unterschritten werden. Mit städtebaulicher Begründung sind Abweichungen möglich.

Von der Ausloberin wird großer Wert auf eine zukunftsfähige Planung gelegt, die die demografische Entwicklung der Wohnbevölkerung und die damit verbundenen Anpassungen berücksichtigt. Vor diesem Hintergrund werden Bebauungs- und Erschließungsstrukturen favorisiert, die insgesamt eine flexible Nutzungsstruktur aufweisen oder besondere Bau- und Wohnformen, z. B. Generationenwohnen, ermöglichen. Mischformen wie Wohnen + Gewerbe sind für untergeordnete Teilflächen denkbar, wenn sie im städtebaulichen Kontext verträglich sind.

Für die Planungen ist von folgendem Nutzungsmix auszugehen:

- etwa 60 % Flächenanteil Doppelhäuser (DH) und Reihenhäuser (RH)
- etwa 40% Flächenanteil Mehrfamilienhäuser/Geschosswohnungsbau (MFH)

In der Plandarstellung sind Mehrfamilienhäuser und Sonderbauformen zu kennzeichnen, die Anzahl der geplanten Wohneinheiten ist auszuweisen.



8.2 Kommunale Nutzung

Im Planungsgebiet sind keine kommunalen Nutzungen, wie z. B. Einrichtungen zur Kinderbetreuung, etc., auszuweisen.

8.3 Sondernutzung

Im Planungsgebiet sind keine Sondernutzungen, wie z. B. ein Nahversorgungszentrum, etc., auszuweisen.

9 Realisierungsabschnitte

Eine Umsetzung in Bauabschnitten ist nicht geplant, die Ausbildung von Realisierungsabschnitten ist nicht gefordert.

10 Erschließung

Die Erschließung soll so flächeneffizient wie möglich ausfallen. Die Anbindung soll hauptsächlich über die Straßen Römerstraße, Im Rebacker und den Alemannenweg erfolgen.

Es ist eine Linienenerweiterung des ÖPNV sowie eine Andienung der Fernwärmezentrale zu berücksichtigen. So muss die Erschließung entweder auf eine Schleifenfahrt ausgelegt oder es müsste eine linienbusgängige Wendeschleife angelegt werden (weiteres in Ziffer 11). Die Dimensionierung der Erschließungsanlagen ist aus dem Verkehrsgutachten zu entnehmen. (vgl. Anlage 6 - Verkehrsgutachten).

Die vorhandenen Wege und Straßen, welche an das Plangebiet grenzen, sind zu berücksichtigen. Es soll eine fußläufige Anbindung an die umgebende Landschaft hergestellt werden

Von den Bearbeitern werden Aussagen zur Anbindung an das örtliche Verkehrsnetz und zur inneren Erschließung mit Angaben zur Hierarchisierung der Quartierserschließung, zu Straßenquerschnitten, Ausbildung von Fuß- und Radwegebeziehungen sowie zur Ausweisung von Plätzen erwartet.

Die Inhalte von Ziffer 14.6 sind zu beachten.

11 ÖPNV

Der Bühl III soll für den ÖPNV erschlossen werden. Derzeit erfolgt der Busverkehr der Linie 6 und 10 über die Großmannstraße, Bühlstraße und Römerstraße. Die nächstgelegenen Bushaltestellen befinden sich in der Bühlstraße und der Hüfingerstraße. So muss die Erschließung entweder auf eine Schleifenfahrt ausgelegt sein oder es müsste eine linienbusgängige Wendeschleife angelegt werden.



Es ist mindestens eine Bushaltestelle im Plangebiet zu planen, die dem Neubaugebiet dient. Diese bedarf, um einen möglichst komfortablen Ein- und Ausstieg zu gewährleisten, einen 10 – 12 m langen und geraden Bordstein mit 18 cm Höhe. Die Bushaltestelle soll keine Behinderung für Parkplätze und Grundstückszufahrten erzeugen.

12 Stellplätze / Fahrradstellplätze

Die baurechtlich notwendigen PKW-Stellplätze sind entsprechend den Vorgaben der LBO zu ermitteln und innerhalb des Planungsgebietes bzw. des Quartiers nachzuweisen:

- Ein Stellplatz je Wohnung lt. § 37 Abs. 1 LBO (Richtwert für MFH ca. je 100 m² BGF, wenn keine Wohneinheiten ausgewiesen werden). Dabei ist es denkbar, eine (Quartiers-) Sammelgarage /Quartiersparken zu planen. Hierfür könnten auch die städtischen Flurstücke Nr. 3799, 3807 und 3808 sowie die außerhalb des Planungsgebiets liegenden privaten Teilflächen der Flurstücke Nr. 1089 und 1090 zur Verfügung gestellt werden (Erweiterungsflächen siehe Abbildung Auslobung Teil B Pkt. 6 Abgrenzung Wettbewerbsgebiet).
- Zusätzlich sind 20% der ermittelten notwendigen Stellplätze als öffentliche Stellplätze nachzuweisen, möglichst barrierefrei.
- Für die öffentlichen Stellplätze ist mind. je ein Stellplatz für eine E-Ladesäule und das Car Sharing vorzusehen.
- Zwei wettergeschützte Fahrradstellplätze je Wohnung

Von den Bearbeitern werden Aussagen zum PKW-Stellplatzkonzept für öffentliche und private Stellplätze erwartet. Die Grundlagen zur Ermittlung der erforderlichen Stellplätze sind auf dem Berechnungsformblatt.

13 Grünstruktur / Ausgleichsfläche

Zur Ausgestaltung der Freiraum- und Grünstrukturen bestehen seitens des Artenschutzes Vorgaben. Über das Plangebiet verläuft eine wichtige Flugstraße streng geschützter Fledermausarten. Entlang der nördlichen und östlichen Grenze des Plangebietes ist eine öffentliche Fläche mit geeigneten Vegetationsstrukturen auszuweisen (siehe Anlage 6).

Es wird ein sensibler Umgang mit den bestehenden Grünstrukturen und dem Baumbestand erwartet, sowie eine Einbindung bzw. Übergang in die freie Landschaft. Entlang der Straße sind Straßenbäume vorzusehen. Straßenbegleitende Grünstrukturen sind auch im Hinblick auf Starkregenereignisse (i. V. mit Leitmulden) anzudenken.

Soweit möglich sind die durch die Bebauung herzustellenden naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächen im Wettbewerbsgebiet nachzuweisen. Hierzu können die oben genannten Freiflächen und Vegetationsstrukturen angerechnet werden.



Für den Freiraum besteht kein konkreter Bedarf an öffentlichen Sport- und Freizeiteinrichtungen. Wünschenswert ist die Ausweisung von freien „multifunktionalen“ (Spiel-) Flächen für alle Altersgruppen, auf denen auch Bereiche für naturnahes Spielen entstehen können. Es soll eine fußläufige Anbindung an die umgebende Landschaft hergestellt werden.

In der Plandarstellung ist öffentliches und privates Grün differenziert darzustellen. Die in der Anlage 7 vorhandene Karte erhaltenswerter Bäume ist zu berücksichtigen.

14 Allgemeine Vorgaben

14.1 Barrierefreiheit

Auch wenn im städtebaulichen Maßstab das Thema „Barrierefreiheit“ nur sehr eingeschränkt darstellbar ist, weist die Ausloberin darauf hin, dass die Entwicklung der Baufläche unter der Prämisse „barrierearmes Wohnen“ steht, da besonders die verdichteten Strukturen für Familien mit Kindern sowie Seniorinnen und Senioren ausgelegt werden sollen.

Die barrierefreie Erreichbarkeit der privaten und öffentlichen Nutzungen im Quartier aber auch der umgebenden Bereiche ist bei der Planung zu berücksichtigen.

14.2 Kampfmittel

Die Luftbildauswertung ergab keine Anhaltspunkte. Es sind keine weiteren Untersuchungen erforderlich.

14.3 Entwässerung

Regen- und Schmutzwasserableitung

Die Entwässerung des Baugebietes soll im Trennsystem erfolgen. Aufgrund der vorliegenden Bodenverhältnisse ist eine Versickerung des anfallenden Regenwassers im Baugebiet nicht möglich, sodass sowohl für Schmutz- als auch für Regenwasser eine Ableitung mittels Kanäle angedacht ist. Das Niederschlagswasser ist über Flurstück Brombach 1005/1 in den Löhrgaben abzuleiten. Hierfür kann das vorhandene Kanalnetz bedingt genutzt werden. Bei Starkregenereignissen kommt es zu oberflächlich ablaufenden Wasserströmen, welche durch entsprechende Geländemodellierung schadlos an der Bebauung vorbeigeführt werden müssen. Hierfür sind u. a. straßenbegleitende Grünzüge auch als Leitmulden mit abgetreppten Staubereichen sowie Straßenquerschnitten mit V-Profil (ausgenommen Haupteinlassstraßen) denkbar.

Abflussreduzierung und Regenrückhaltung

Maßnahmen zur Abflussreduzierung sowie eine dezentrale Regenrückhaltung im Gebiet müssen vorgesehen werden.



Folgende Maßnahmen zur Abflussreduzierung sind im Rahmen des städtebaulichen Wettbewerbs zu berücksichtigen bzw. dienen als allgemeine Hinweise:

- Gründächer / Retentionsdach
- Reduzierung befestigter Flächen im öffentlichen Raum, insb. Asphaltflächen
- Verwendung von durchlässigen Oberflächenbefestigungen für öffentliche Flächen (z. B. Rasenfugenpflaster für Parkplatzflächen, Pflasterbeläge für Plätze und Gehwege, wassergebundene Decken für Fußwege)
- Durchlässige Befestigungen auf privaten Grundstücken (z. B. Rasenfugenpflaster, Sickerpflaster)
- Retentionszisternen für Privatgrundstücke

14.4 Wasserversorgung

Das Neubaugebiet Bühl III soll an die Versorgungszone HB Gäbele angeschlossen werden. Idealerweise ist ein direkter Anschluss des Neubaugebietes im südöstlichen Bereich an die Fallleitung vom HB Gäbele zum Stadtteil Brombach einzuplanen.

Je nach Erschließungseinteilung des Neubaugebietes sollen zu Zwecken des Ringschlusses weitere Einbindungen von den Straßen Alemannenweg, Auf der Höh, Im Rebacker und Römerstraße erfolgen.

14.5 Stromleitung

Über die angrenzenden Bestandsstrukturen verlaufen eine 380kV sowie eine 110kV-Leitung. Die Lage der Leitungen ist dem FNP zu entnehmen.

14.6 Energieversorgung/Fernwärme

Die Stadt Lörrach ist Träger des European Energy Award® (eea) in Gold. Das weitere Ziel ist, bis 2050 eine klimaneutrale Kommune zu werden. Vor dem Hintergrund dieser gesamtstädtischen Zielsetzung zum Klimaschutz soll ein im energetischen Sinn vorbildliches Baugebiet entstehen und eine Fernwärmeversorgung auf der Basis Erneuerbarer Energien errichtet werden. Träger der Maßnahme ist eine Tochtergesellschaft der Stadtwerke Lörrach. Der Fernwärme soll dabei hinsichtlich Raumheizung und Warmwasserbereitung Vorrang gegenüber anderen leitungsgebundenen Energieträgern eingeräumt werden.

Es ist deshalb ein Standort für eine Energiezentrale von 200 m² mit Wärmespeicher von zusätzlich 50 m² Flächenbedarf an der Nahtstelle zum Neubaugebiet vorzusehen. Die Energiezentrale muss durch LKW angedient werden und sowohl das Neubaugebiet als auch den Gebäudebestand im Alemannenweg und in der Bühlstraße versorgen können.

An die Energiezentrale angrenzend wird im Optimalfall eine Fläche von ca. 3.000 m² für die Errichtung eines Kollektorfelds zur thermischen Nutzung von Solarenergie bereitgestellt.



Zu berücksichtigen sind die notwendigen Leitungstrassen zu und von den zentralen Wärmegewinnungs- und Speicheranlagen und in den vorgelagerten Straßenraum. Die Straßenquerschnitte müssen dem etwas erhöhten Platzbedarf einer Fernwärmeversorgung Rechnung tragen.

Ebenfalls ist es denkbar für die Errichtung der Fernwärmezentrale alternativ die städtischen Flurstücke 3799, 3807 und 3808 sowie die außerhalb des Planungsgebiets liegenden privaten Teilflächen der Flurstücke Nr. 1089 und 1090 zu überplanen (Erweiterungsflächen siehe Abbildung Auslobung Teil B Pkt. 6 Abgrenzung Wettbewerbsgebiet).