



Fachbereich/Eigenbetrieb **Stadtentwicklung und
Stadtplanung**
Verfasser/in Nöltner, Alexander
Vorlage Nr. 237a/2019
Datum 28.01.2020

Beschlussvorlage

Beratungsfolge	Öffentlichkeit	Sitzung am	Ergebnis
Gemeinderat	öffentlich-Beschluss	30.01.2020	

Betreff:

Realisierungswettbewerb "Bühl III" - Auslobung

Hinweis: Änderung gegenüber der Beschlussvorlage 237/2019 sind "kursiv" gekennzeichnet.

Anlagen:

Anlage 1 – Auslobungstext zum städtebaulichen Wettbewerb „Bühl III“

Beschlussvorschlag:

1. Die Verwaltung wird beauftragt, einen städtebaulichen Wettbewerb für das Gebiet „Bühl III“ durchzuführen.
2. Dem Wettbewerbsverfahren und den Inhalten des Auslobungstextes wird zugestimmt.

Personelle Auswirkungen:

keine

Finanzielle Auswirkungen:

Produktgruppe (ErgHH) oder Investitionsauf- trag:	bis Jahr	Wirtschafts-/ HH- Jahr	Fol- ge- jah- r	Folgejahr	Folgejahr	spätere Jahre	Gesamt
							Summe
	€	€	€	€	€	€	€
Ausgaben insgesamt:							
davon geplant / be- reitg.:	Wettbewerbs- betreuung (2019-2020)	Ca. 22.000€					
	Preisgelder	Ca. 40.000€					
davon nicht geplant:							
Einnahmen insgesamt:							
davon geplant / be- reitg.:							
davon nicht geplant :							
Saldo (Eigenanteil):							
davon geplant / be- reitg.:		Ca. 62.000 €					
davon nicht geplant :							
ggf. laufende Folgekosten (jährlich):							

**Lörrach gestalten. Gemeinsam. Das Leitbild der Bürgerschaft in Politik und Verwaltung.
Prioritäre Maßnahmen:**

1. Strategisches Ziel:
Wohnraum schaffen - Schaffung von Wohnraum durch Innenverdichtung und Erschließung neuer Baugebiete.
2. Ziel aus dem Leitbild der Bürgerschaft:
Lörrach schafft bezahlbaren Wohnraum für unterschiedliche Zielgruppen. Dabei entstehen vielfältige Wohnformen, die das Miteinander der Kulturen und Generationen stärken. (1)
3. Operatives Ziel:
Projektplan "Wohnraumoffensive" fertigstellen und somit 250 Wohneinheiten pro Jahr schaffen.

4. Leitziel der Verwaltung:

2.500 Wohneinheiten bis 2025

Zeitnah Wohnraum schaffen - durch Innenverdichtung und Erschließung neuer Baugebiete.

Lörrach aktiviert Innenflächen zur Bebauung und unterstützt das Schließen von Baulücken. Wir nutzen die stadteigenen Flächenpotentiale für eine verdichtete und qualitätsvolle Bebauung. Weiterhin aktivieren und unterstützen wir private Projekte zur Nachverdichtung im Stadtgebiet.

5. Prioritäre Maßnahme:

Bühl III

Grunderwerb beenden und den Planungsbeginn mit Analysen und Bürgerbeteiligung beginnen.

Begründung:

Ausgangslage

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. Bereits im Jahre 1979 wurde für das Gebiet ein Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan gefasst. Jedoch werden nun für das Gebiet zeitgemäße Planungen angestrebt.

Um eine große Planungsvielfalt und Planungsqualität zu erhalten soll ein Realisierungswettbewerb durchgeführt werden. Gegenstand des Wettbewerbs ist die Ausarbeitung eines städtebaulichen Konzepts für die bauliche und freiräumliche Entwicklung des Baugebiets „Bühl III“ in Lörrach. Der Perimeter des Wettbewerbes orientiert sich dabei an der Grenze der im FNP dargestellten Wohnbaufläche.

Getreu dem Motto "Lörrach gestalten. Gemeinsam." wird die Bürgerschaft in die Prozesse der Stadtentwicklung und der Stadtplanung in Lörrach eingebunden. So wird für das Plangebiet "Bühl III" das Vier-Phasen-Modell angewendet. Unmittelbar angrenzende An-

wohnerinnen und Anwohner oder Eigentümerinnen und Eigentümer von Flächen im Plangebiet werden von den neuen Entwicklungen am stärksten berührt sein, und wurden deshalb bereits zu einem Gespräch mit der Verwaltung und dem externen Moderationsbüro Suedlicht aus Freiburg eingeladen. Etwa 50 bis 60 geladene Interessierte nahmen an der Veranstaltung teil. Außerdem fand ein öffentlicher Bürgerdialog statt. Alle Interessierten konnten sich hier über den Planungsstand informieren und Hinweise und Anregungen für das Wettbewerbsverfahren formulieren. Als Gesprächspartner standen Vertreterinnen und Vertreter des Moderationsbüros, der Wettbewerbsbetreuung und der Stadtverwaltung zur Verfügung. Die Dokumentationen zu den Veranstaltungen sind auf der Homepage der Stadt Lörrach verfügbar. Nach Beendigung des Städtebaulichen Wettbewerbes wird eine öffentliche Ergebniswerkstatt durchgeführt, bei der der Siegerentwurf vorgestellt wird.

Wettbewerbsverfahren

Es wird ein einphasiger Wettbewerb als nicht offener Realisierungswettbewerb vorgeschlagen. Zur Begrenzung der Anzahl der Teilnehmenden auf insgesamt 10 Planungsbüros wird ein vorgeschaltetes Bewerbungsverfahren mit Losverfahren durchgeführt. In dem vorgeschalteten Bewerbungsverfahren wird ein Nachweis der fachlichen Eignung und Kompetenz anhand vorhandener Referenzen von den möglichen Teilnehmerinnen und Teilnehmer abgefragt.

Dabei werden drei teilnehmende Büros vorab ausgewählt und sieben weitere durch das vorgeschaltete Losverfahren ermittelt. Der Wettbewerb wird als Realisierungswettbewerb durchgeführt, sodass die Vergabe eines Planungsauftrags (vertiefte Ausarbeitung des städtebaulichen Entwurfes und Ausarbeitung des Bebauungsplanes) zugesagt wird.

Aufgaben

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. Es 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 Bau- und Erschließungsstrukturen favorisiert, die eine flexible und robuste Nutzungsstruktur oder besondere Bau- und Wohnformen für unterschiedliche Generationen, z. B. Generationenwohnen, ermöglichen.

Detaillierte Aufgaben sind auszugsweise wie folgt formuliert.

a. Wohnnutzung

Auf dem Bühl III sollen sowohl Doppel- und Reihenhäuser sowie Mehrfamilienhäuser entstehen. Auf Grund des Zieles einer flächensparenden Entwicklung sind freistehende Einfamilienhäuser nicht vorgesehen. *Wünschenswert sind innovative, flächensparende Wohnkonzepte abseits der üblichen Bebauungsstrukturen. Mischformen wie Wohnen und Gewerbe sind für untergeordnete Teilflächen denkbar, wenn sie im städtebaulichen Kontext verträglich sind. Wichtig sind hierbei auch Angebote, die das Quartiersleben fördern können. So ist beispielsweise Raum für einen Quartierstreff zu schaffen, der an zentraler Stelle als Anlaufpunkt für die Bewohner des gesamten Quartiers „Bühl“ dienen kann.*

Gefordert sind daher Bebauungsstrukturen, die sowohl eine Bebauung mit Doppel- und Reihenhäusern (Flächenanteil etwa 40 %), eine Bebauung mit Mehrfamilienhäusern/Geschosswohnungsbau (Flächenanteil etwa 40 %) und besondere Wohnformen (Flächenanteil etwa 20 %) ermöglichen.

b. Kommunale Nutzung

Als Platzhalter für künftige kommunale Nutzungen ist im Planungsgebiet eine Gemeinbedarfsfläche für eine Kindertagesstätte mit einer Größe von ca. 2.000 m² (Grundstücksfläche) nachzuweisen. Ein konkretes Raumprogramm besteht derzeit nicht. Da zum jetzigen Zeitpunkt die Frage nach der tatsächlichen Notwendigkeit des Neubaus einer Kindertagesstätte nicht beantwortet werden kann, ist zusätzlich die optionale Überplanung mit einer Wohnbebauung darzustellen.

c. Erschließung

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

Mit den Planungen sollen innovative Mobilitätskonzepte gefördert werden. In diesem Zusammenhang wird besonderer Wert auf die stadträumliche Qualität, einen moderaten Versiegelungsgrad sowie die Wirtschaftlichkeit der Erschließungsanlagen gelegt. Es wird zudem besonderer Wert auf eine hohe Qualität an wohnungsnahen Freiräumen gelegt – Stichwort „Straßenraum als Lebensraum“.

d. ÖPNV

Der Bühl III soll für den ÖPNV erschlossen werden. Die Erschließung muss 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. *Die Verortung soll zentral, möglichst wohnungsnah erfolgen und von möglichst vielen Bewohnern auf kurzem Wege erreichbar sein.*

e. Stellplätze/Fahrradstellplätze

Es ist ein PKW-Stellplatz je Wohneinheit sowie zwei wettergeschützte Fahrradabstellplätze je Wohnung zu planen. Zusätzlich sind 20% der ermittelten notwendigen Stellplätze als öffentliche Stellplätze nachzuweisen, möglichst barrierefrei. Für die öffentlichen Stellplätze ist mindestens je ein Stellplatz für eine E-Ladesäule und das Car Sharing vorzusehen.

Dabei ist es denkbar, eine *Sammelparkierungsanlage* (z. B. *Sammelgarage, Parkhaus, Parkdeck etc.*) zu planen.

f. Grünstruktur/Ausgleichsflächen

Es wird großen Wert auf den Erhalt und die Ergänzung der Grünstruktur gelegt. Zur Ausgestaltung der Freiraum- und Grünstrukturen bestehen seitens des Artenschutzes Vorgaben. Entlang der nördlichen und östlichen Grenze des Plangebietes ist eine öffentliche Fläche mit geeigneten Vegetationsstrukturen für Fledermäuse auszuweisen. 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.

Wünschenswert ist die Ausweisung von freien "multifunktionalen" (Spiel-) Flächen für alle Altersgruppen, auf denen auch Bereiche für naturnahes Spielen entstehen können.

Der Umgang mit Starkniederschlagsereignissen ist städtebaulich zu berücksichtigen.

g. Energieversorgung/Fernwärme

Es ist ein Standort für eine Energiezentrale von 200 m² mit Wärmespeicher von zusätzlich 50 m² Flächenbedarf an der Nahtstelle zum Neubaugebiet vorzusehen, auch um Synergieeffekte für die bestehenden Strukturen auf dem Bühl zu nutzen.

Zeitschiene

Die aktuelle Zeitschiene für den Wettbewerb stellt sich wie folgt dar:

Preisrichtervorbesprechung	Ende Januar 2020
Bekanntmachung der Auslobung	Ende Februar 2020
Kolloquium	Mitte April 2020
Abgabe der Arbeiten:	Ende Mai 2020
Preisgerichtssitzung:	Anfang Juli 2020

Im Rahmen der Preisrichtervorbesprechung haben sich Änderungen gegenüber dem der Vorlage 237/2019 beigefügten Auslobungstext ergeben. Weitere Änderungen können sich aus dem Kolloquiums ergeben.

Alexander Nöltner
Fachbereichsleiter