



Fachbereich/Eigenbetrieb **Stadtentwicklung und
Stadtplanung**
Verfasser/in Holler, Christoph
Vorlage Nr. 142/2020
Datum 28.08.2020

Beschlussvorlage

Beratungsfolge	Öffentlichkeit	Sitzung am	Ergebnis
Ortschaftsrat Brombach	öffentlich-Vorberatung	06.10.2020	
Ausschuss für Umwelt und Technik/Betriebsausschüsse/Umlegungsausschuss	öffentlich-Vorberatung	08.10.2020	
Gemeinderat	öffentlich-Beschluss	22.10.2020	

Betreff:

"Bühl III" - Vergabe städtebaulicher Entwurf und Erarbeitung eines Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften

Anlagen:

- Anlage 1 - Siegerentwurf des städtebaulichen Realisierungswettbewerbs für das Baugebiet „Bühl III“
Anlage 2 – Empfehlungen des Preisgerichts zur Überarbeitung des Siegerentwurfs

Beschlussvorschlag:

1. Der Siegerentwurf des städtebaulichen Realisierungswettbewerbs „Bühl III“ wird zur Kenntnis genommen und soll, unter Berücksichtigung der Überarbeitungsempfehlungen des Preisgerichtes, Grundlage der weiteren Ausarbeitung des Städtebaulichen Entwurfs und der Aufstellung eines Bebauungsplans mit Örtlichen Bauvorschriften werden.
2. Die Verwaltung wird ermächtigt mit den Erstplatzierten des städtebaulichen Realisierungswettbewerbs „Bühl III“, der Münchener Arge mahl-gebhard-konzepte | Landschaftsarchitekten BDLA Stadtplaner Partnerschaftsgesellschaft mbB, mit

MAIER.NEUBERGER.ARCHITEKTEN GmbH | Architekten BDA Stadtplaner DASL, hierzu weitere Vergabegespräche zu führen und diese zu beauftragen.

Personelle Auswirkungen:

keine

Finanzielle Auswirkungen:

Produktgruppe (ErgHH) oder Investitionsauftrag:	bis Jahr	Wirtschafts-/ HH-Jahr	Folgejahr	Folgejahr	Folgejahr	spätere Jahre	Gesamt
		2021					Summe
	€	€	€	€	€	€	€
Ausgaben insgesamt:		ca. 75.000*					
davon geplant / bereitg.:							
davon nicht geplant:							
Einnahmen insgesamt:							
davon geplant / bereitg.:							
davon nicht geplant :							
Saldo (Eigenanteil):		ca. 75.000*					
davon geplant / bereitg.:							
davon nicht geplant :							
ggf. laufende Folgekosten (jährlich):							

*zuzüglich Nebenkosten (6%) und aktuell gültiger Mehrwertsteuer

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:
"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.
5. Prioritäre Maßnahme:
Das Baugebietes Bühl III wird entwickelt.

Begründung:

Aktueller Stand

Um den anhaltenden Druck auf den Wohnungsmarkt in Lörrach zu entspannen, wurde im Zuge der Wohnraumoffensive 2025 der Stadt Lörrach am 30.01.2020 vom Gemeinderat der Beschluss gefasst, ein Verfahren für einen städtebaulichen Realisierungswettbewerb „Bühl III“ mit einem abgestimmten Auslobungstext einzuleiten. Dieser wurde als nicht offener, einphasiger Realisierungswettbewerb, mit insgesamt 10 Teilnehmern und vorgeschalteten Bewerbungsverfahren mit Losverfahren, ausgelobt. Nach Beendigung des Wettbewerbs steht aktuell der Siegerentwurf fest, der nun ausgearbeitet und vertieft werden soll.

Ergebnis Wettbewerb

Die Beurteilung der Arbeiten erfolgte im Rahmen einer Preisgerichtsitzung am 10.07.2020 mit Vertretern des Gemeinderates, der Verwaltung, der Bürgerschaft und externen Fachleuten (Fachpreisrichter). Sieger wurde der Entwurf von Arge mahl-gebhard-konzepte | Landschaftsarchitekten BDLA Stadtplaner Partnerschaftsgesellschaft mbB mit MAIER. NEUBERGER.ARCHITEKTEN GMBH | Architekten BDA Stadtplaner DASL, beide München.

Im Nachgang zu dem städtebaulichen Wettbewerb wurde der Verfahrensschritt der Vergabegespräche durchgeführt.

Auf dem „Bühl III“ sollen Doppel-/ Reihenhäuser sowie Mehrfamilienhäuser entstehen. Die Bebauungsstruktur des Siegerentwurfs orientiert sich an den topographischen Gegebenheiten und gliedert sich in eine talseitige Bebauung mit Reihenhäusern (71 WE), eine bergseitige Bebauung mit Mehrfamilienhäusern/ Geschosswohnungen (168 WE) sowie besondere Wohnformen (54 WE), die am Ende der Straßenanger Quartiersplätze aufweisen. Insgesamt schlägt der Entwurf 293 Wohneinheiten vor.

Die Höhe der Gebäude ist mit II bis IV-Geschossen geplant, damit eine wirtschaftliche Bauweise das Ziel des bezahlbaren Wohnraums möglich macht. Die Körnung und Geschossigkeit orientiert sich dabei an der bereits vorhandenen Bebauung.

Das bereits vorhandene öffentliche Straßennetz wird weitergeführt in Form einer Ringerschließung, die Alemannenweg und Römerstraße miteinander verbindet und das Gebiet somit arrondiert. Die Erschließung zur Ringstraße soll als „Spielstraße“ durch Fortführung von drei der vier bestehenden Straßen aus dem Bestandsgebiet erfolgen. Die

Parkierung erfolgt durch oberirdische Stellplätze sowie Tiefgaragenstellplätze. Es ist jeder Wohneinheit ein Stellplatz zugeordnet. Die Möglichkeit einer Quartiers-/Sammelgarage wurde im Entwurf noch nicht berücksichtigt.

Durch die vorgeschlagene Ringerschließung wird das Plangebiet mit zwei Bushaltestellen, an das bestehende ÖPNV-Netz angeschlossen.

Durch fußläufige Wege werden sowohl innerhalb des Gebietes als auch in die umgebende Landschaft Anbindungen hergestellt. Großen Wert wird auf den Erhalt und die Ergänzung der Grünstruktur gelegt. Der Entwurf schlägt hierzu einen von Norden nach Süden mäandrierenden Grünzug mit Spielplätzen durch das Gebiet vor. Entlang der Straße sind Bäume und Begleitgrün vorgesehen. Ebenso sind Retentionsflächen, die den Umgang mit Starkniederschlagsereignissen dienen, berücksichtigt. Auch die extensive Begrünung von Dachflächen ist vorgesehen. Für den Wettbewerb wurde der ökologisch erhaltenswerte Baumbestand erfasst, der soweit als möglich zu erhalten ist bzw. bei Abgängigkeit zu ersetzen ist.

Als Vorgabe des Artenschutzes erfolgt beispielsweise die Ausgestaltung der Freiraum- und Grünstrukturen entlang der nördlichen und östlichen Grenze des Plangebietes, v.a. für Fledermäuse.

Nächste Verfahrensschritte

Der Erstplatzierte soll auf Grundlage des Vergabeversprechens im städtebaulichen Realisierungswettbewerb „Bühl III“ mit der Bearbeitung des städtebaulichen Entwurfs und der Erarbeitung des Bebauungsplans beauftragt werden. Das erste Honorarangebot im Rahmen der Vergabegespräche für den städtebaulichen Entwurf beziffert sich auf ca. 40.000 Euro und ca. 35.000 Euro für die Ausarbeitung des Bebauungsplans mit Gründordnungsplan zzgl. Nebenkosten. Zusätzlich wird die nach Abschluss der Leistungen gültige Mehrwertsteuer angerechnet. Die Verwaltung befindet sich aktuell in Nachverhandlungen zur Präzisierung einzelner Positionen.

Im nächsten Schritt soll auf Basis des Siegerentwurfs, unter Berücksichtigung der Anregungen des Preisgerichts und anderer noch zu klärenden Belange, mit der Erstellung eines vertiefenden städtebaulichen Entwurfes begonnen werden. Inhalt dieses vertiefenden Entwurfs ist die Bearbeitung der nächsten Maßstabebene, wobei es um die konkrete Ausgestaltung der städtebaulichen, freiräumlichen und verkehrlichen Strukturen des Wettbewerbsentwurfs geht. Die Weiterentwicklung und Optimierung soll u.a. die Punkte: Gebäudestruktur, Innere und Äußere Erschließung, Parkierungssystematik, Entwässerungskonzept, Anordnung, Anzahl und Orte der Quartiers- und Spielplätze, Bedarf und Verortung der Kindertagesstätte sowie Freiraumgestaltung und Artenschutzmaßnahmen beinhalten. Der städtebauliche Entwurf dient als Grundlage für die Erstellung des Bebauungsplans sowie für die Entwurfsplanung der Straßen und der Ver-/Entsorgung. Entsprechend des Gemeinderatsbeschlusses vom Mai 2020 wird parallel die Machbarkeit eines Wärmenetzes geprüft.

Das Preisgericht empfiehlt die Beauftragung der 1. Preisträger. Dieser Empfehlung soll gefolgt werden.

4-Phasen-Modell

Aktuell befindet sich der Planungsstand in der letzten Phase (Entscheiden und Umsetzen) des 4-Phasen Modells zur Bürgerbeteiligung.

Alexander Nöltner
Fachbereichsleiter