

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

## KURZBESCHREIBUNG VERFAHREN





### **Ausloberin**

Stadt Lörrach

vertreten durch Frau Bürgermeisterin Monika Neuhöfer-Avdic

Luisenstraße 16 | 79539 Lörrach

### **Wettbewerbsbetreuung**

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\_2020-02-20\_WB Bühl III\_Lörrach\_Kurzbeschreibung.docx



## 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 wird dort registriert.

## 2 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.

## 3 Art, Verfahren, Zulassungsbereich, Sprache

- Der im einphasigen Verfahren durchgeführte 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 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.



## 4 Teilnehmende

### 4.1 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/Stadtplannerinnen gefordert.

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

Für Teilnahmehindernisse 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/Stadtplannerinnen wird dringend die Zusammenarbeit mit einem Landschaftsarchitekten empfohlen.



## 4.2 Auswahl der Teilnehmenden

### 4.2.1 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.

### 4.2.2 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.

Zulassungskriterien:

- 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 4.2.4, 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.

### 4.2.3 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 4.2.4 genügen.

Zusätzlich zu den 3 vorab ausgewählten Büros (Ziffer 4.3) 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.



#### 4.2.4 Auswahlkriterien

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

Insgesamt können maximal 26 Punkte erreicht werden. Auf die Möglichkeit der Eignungsleihe 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.

#### 4.3 Vorab ausgewählter Teilnehmer/-innen

Die Ausloberin hat folgende Teilnehmer/-innen vorab ausgewählt:

- **rheinflügel severin**, Björn Severin | Architekt BDA Stadtplaner DASL, Düsseldorf, in Arbeitsgemeinschaft mit silands landschaftsarchitektur PartG mbB, Ulm
- Hähnig | Gemmeke Architekten BDA Partnerschaft mbB, Tübingen, in Arbeitsgemeinschaft mit SIMA | BREER GmbH Landschaftsarchitektur, Winterthur/Schweiz
- ISA Internationales Stadtbauatelier, Freie Stadtplaner & Architekten, Stuttgart

#### 4.4 Anonymität

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

### 5 Leistungen

- Übersichtsplan Maßstab 1:2.500 mit Schwarzplan, Grünplan, Straßenhierarchie;
- Lageplan im Maßstab 1:500
- Längs- und Querschnitte 1:500
- Ausschnitt nach eigener Wahl im Maßstab 1:200 (Entwurfskonzept in freier Darstellung)
- ergänzende skizzenhafte Darstellungen auf den Plänen;
- textliche Erläuterungen auf den Plänen;
- Erläuterungsbericht (Zusammenfassung der textlichen Erläuterungen): max. 2 Seiten
- Flächenberechnung auf vorgegebenem Formblatt
- Massenmodell weiß, Maßstab 1:1.000



Hinweis: Die Arbeiten der Preisträger sollen in das digitale Stadtmodell der Stadt Lörrach integriert werden. Hierzu soll die Wettbewerbsarbeit durch die Preisträger als digitales 3D-Gebäudemodell in LOD2 oder detaillierter im Format citygml (Alternativformate: 3ds, obj, skp) nach Abschluss des Wettbewerbsverfahrens übergeben werden. Das Bearbeitungsentgelt ist in der Wettbewerbssumme enthalten.

## **6 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).

### **6.1 Fachpreisrichter/-innen**

- 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 Wentzlauff, Architekt, Basel

### **6.2 Stellvertretende Fachpreisrichter/-innen**

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

### **6.3 Sachpreisrichter/-innen**

- Alfred Kirchner, Fraktion CDU
- Margarete Kurfeß, Fraktionsvorsitzende Die Grünen
- Christiane Cyperrek, Fraktionsvorsitzende SPD
- Matthias Lindemer, Fraktionsvorsitzender Freie Wähler
- Silke Herzog, Ortsvorsteherin Brombach

### **6.4 Stellvertretende Sachpreisrichter/-innen**

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

### **6.5 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.

## 7 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

## 8 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.

## 9 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.

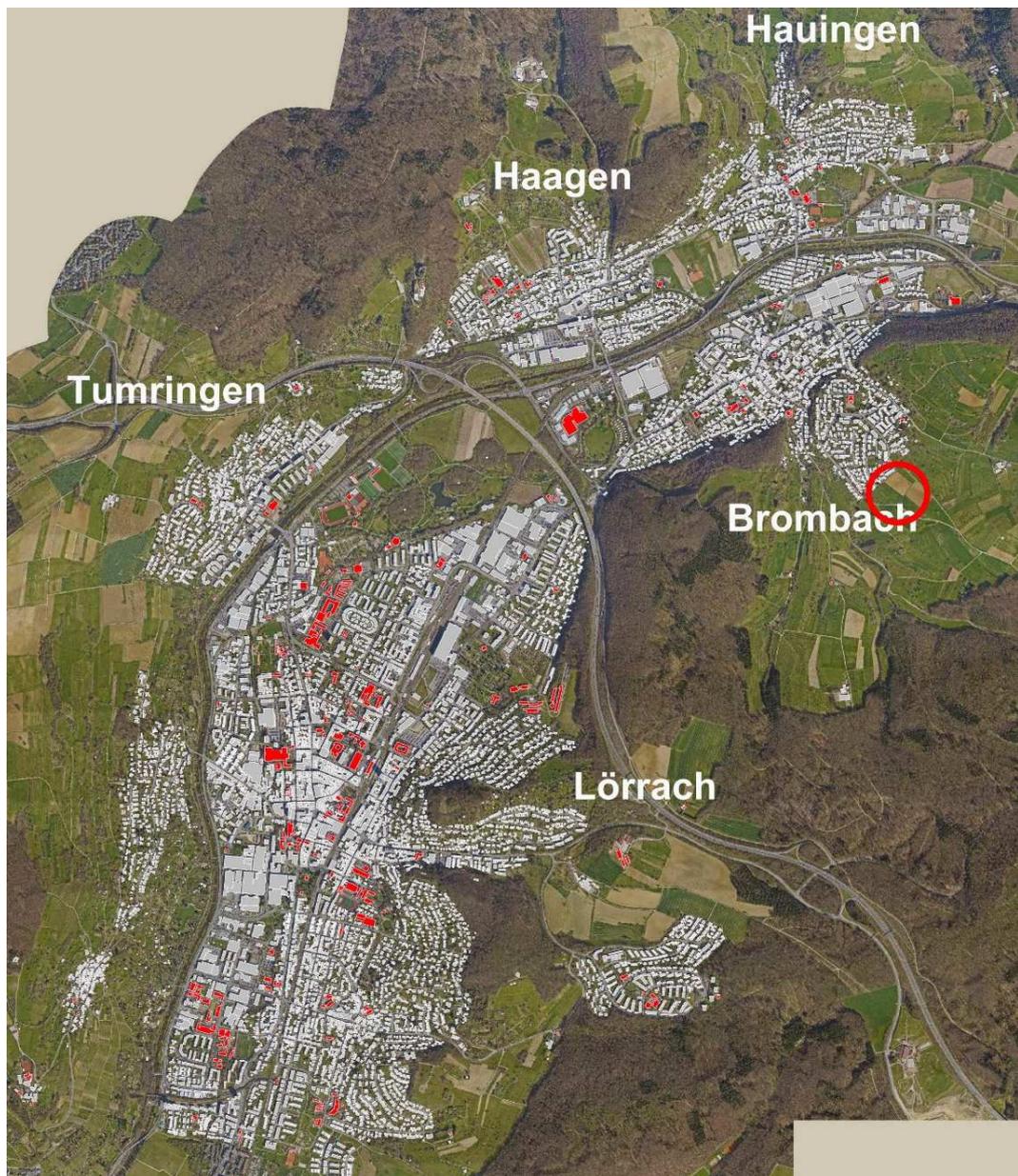
## 10 Termine

Ortschaftsratsitzung Brombach	14. Januar 2020
Sitzung Ausschuss Umwelt und Technik	16. Januar 2020
Vorbesprechung Preisgericht	23. Januar 2020, 14 – 16 Uhr
Gemeinderatssitzung Beschluss Auslobung	30. Januar 2020
Tag der Bekanntmachung	10. Februar 2020
Ende der Bewerbungsfrist	17. März 2020, 16:00 Uhr
Ausgabe Auslobung und Wettbewerbsunterlagen	20. März 2020
Ausgabe der Modellgrundlage	25. März 2020
Kolloquium (Teilnahme fakultativ)	21. April 2020, 14 – 16 Uhr
Rückfragen (schriftlich, vorzugsweise Mail) bis	27. April 2020
Rückfragenbeantwortung bis	30. April 2020
Abgabe Wettbewerbsarbeit	26. Mai 2020, 16:00 Uhr
Abgabe Modell	29. Mai 2020, 16:00 Uhr
Preisgerichtssitzung:	10. Juli 2020
Ausstellung Wettbewerbsarbeiten:	Juli/August 2020



## 11 Der Ortsteil Brombach

Seit 1975 gehört Brombach zur Stadt Lörrach. Brombach ist mit 987 ha Gemarkungsfläche flächenmäßig sowie mit seinen 6.578 Einwohnerinnen und Einwohnern (Stand 31.12.2019) der größte Ortsteil der Stadt Lörrach.



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



## 12 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 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.

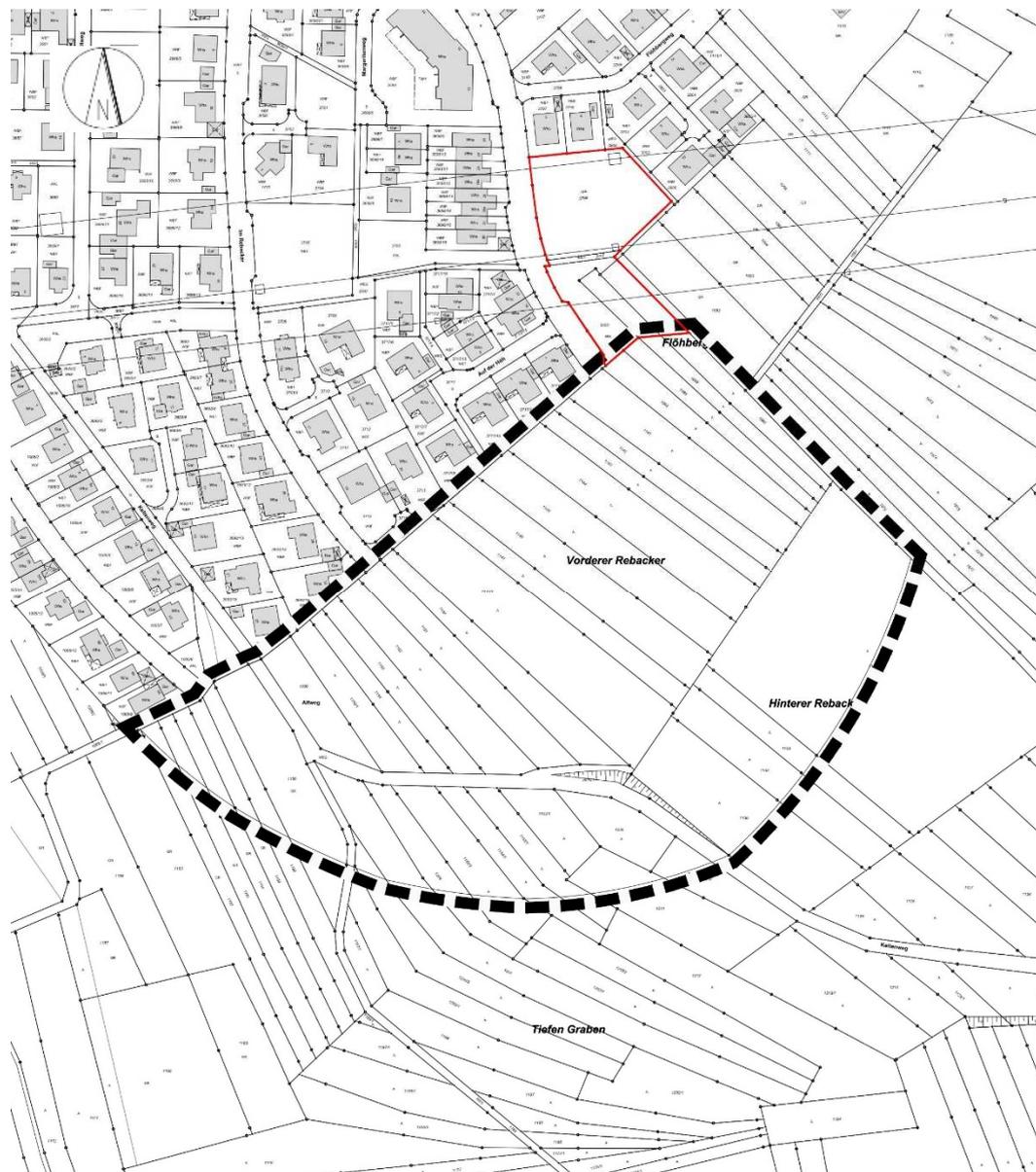
Von den Bearbeitern werden Aussagen zur Nutzungsverteilung, städtebaulichen Dichte, Raumbildung und Verknüpfung mit der umgebenden Bebauung gefordert.

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.

## 13 Abgrenzung Wettbewerbsgebiet

Das Planungsgebiet erweitert die bisherige Siedlungsfläche um ca. 200 m nach Südosten und bildet damit den künftigen südöstlichen Siedlungsrand. Es umfasst eine zu überplanende Fläche von ca. 5 ha und fällt als Hang mit einer Neigung von ca. 14 % von Osten (ca. +387 m ü. NHN) nach Westen (ca. +344,50 m ü. NHN) hin ab.

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 Sammel-Parkieranlagen für das Quartier 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
- Erweiterungsf lächen (siehe Auslobung, Teil B, Pkt. 6 und 14.6)



14

## 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)



## **15      Bebauungs- und Nutzungsstruktur**

### **15.1     Wohnnutzung**

Gefordert sind 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.

### **15.2     Kommunale Nutzung**

Als Platzhalter für künftige kommunale Nutzungen ist im Planungsgebiet eine Gemeinbedarfsfläche für eine Kindertagesstätte mit einer Größe von ca. 2.000 m<sup>2</sup> (Grundstücksfläche) nachzuweisen. Ein konkretes Raumprogramm besteht derzeit nicht.

Durch den Bearbeiter ist zusätzlich die optionale Überplanung mit einer Wohnbebauung darzustellen.

### **15.3     Sondernutzung**

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