

WOHNBAU LÖRRACH

Soziales Wohnen

Schlichtergasse Lörrach

Realisierungswettbewerb



Im Auftrag der

Wohnbau Lörrach

Zeitraum: Mai – November 2019

Stand: 06. Mai 2019

Lörracher Stadtbau-GmbH

Schillerstraße 4, 79540 Lörrach

Telefon: 07621/1519-80

mail@stadtbau-loerrach.de

www.stadtbau-loerrach.de



STADTBAU LÖRRACH

Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung.....	5
1.1.	In aller Kürze	5
2.	Wettbewerbsbedingungen und Ablauf	7
2.1.	Auslober.....	7
2.2.	Wettbewerbsorganisation und Betreuung	7
2.3.	Mitwirkung der Architektenkammer	7
2.4.	Wettbewerbsart	7
2.5.	Zulassungsbereich	7
2.6.	Zielsetzung des Wettbewerbs	8
2.7.	Teilnehmer	8
2.8.	Auswahlverfahren	8
2.9.	Nachweis der Eignung	9
2.10.	Bezug der Bewerbungsunterlagen	9
2.11.	Abgabe der Bewerbungen	10
2.12.	Preisgericht.....	11
2.13.	Preise und Bearbeitungshonorar.....	12
2.14.	Weitere Bearbeitung	12
2.15.	Nutzung der Wettbewerbsbeiträge und Urheberrecht.....	13
2.16.	Auskünfte und Fragenbeantwortung.....	13
2.17.	Beurteilung der Wettbewerbsbeiträge / Beurteilungskriterien.....	13
2.18.	Bindende Vorgaben.....	13
2.19.	Nachprüfung	14
2.20.	Termine	14
3.	Unterlagen und Wettbewerbsleistungen	15
3.1.	Unterlagen zum Wettbewerb	15
3.2.	Leistungsumfang	15
3.3.	Abzugebende Unterlagen.....	16
3.4.	Kennzeichnung der Wettbewerbsleistungen.....	16

4.	Aufgabenstellung.....	17
4.1.	Anlass für das Projekt	17
4.2.	Einführung in die Bauaufgabe	19
4.3.	Wettbewerbsbereich.....	20
4.4.	Städtebauliche Vorgaben	21
4.5.	Sonstige Vorgaben	22
4.6.	Bauprogramm	24
4.6.1.	Wohnungen für randständige Personen und Haushalte.....	24
4.6.2.	Geförderte Mietwohnungen	26
4.6.3.	Sonstige Nutzungen	29
4.7.	Stellplätze und Flächen für Entsorgung.....	29
4.7.1.	PKW-Stellplätze	29
4.7.2.	Fahrradstellplätze	30
4.7.3.	Standflächen für Müll.....	30
4.8.	Freibereiche	31

1. Einleitung

1.1. In aller Kürze

Die Wohnbau Lörrach hat vor einigen Jahren mehrere Geschosswohnungsbauten in den Lörracher Ortsteilen Brombach und Hauingen übernommen. Die drei Gebäude an der Ortstattstraße können saniert und aufgewertet werden. Das nördlich gelegene Gebäude an der Schlichtergasse wird aufgegeben. Sämtliche Nebengebäude stehen ebenfalls zur Disposition. Das frei gewordene Areal soll in angemessener Dichte neu bebaut werden. Neben Mietwohnungen für Haushalte mit kleinen Einkommen sollen in einem Gebäude auch Wohnungen für Personen mit erheblichen Integrationsdefiziten und eingeschränkter Wohnfähigkeit entstehen. Es werden Grundrisslösungen gesucht, die auf kleiner Wohnfläche hohe Wohnqualität aufweisen.

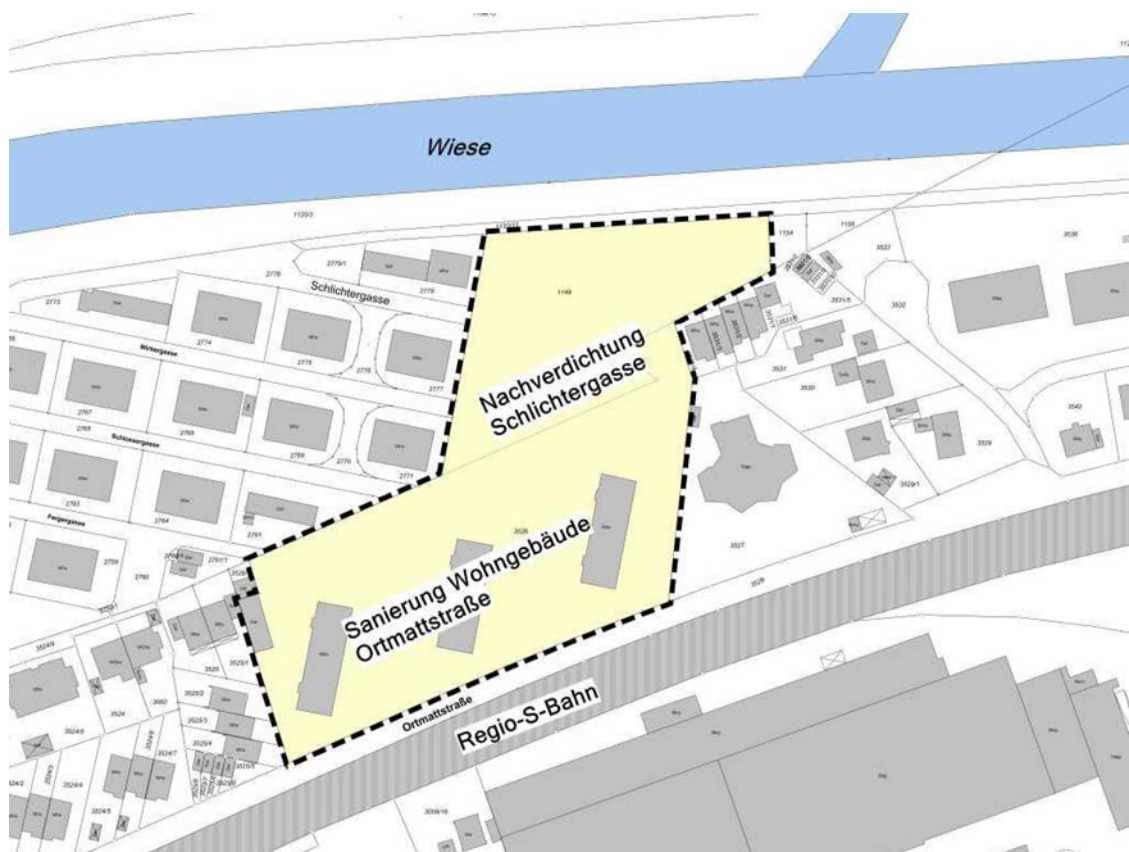


Abbildung 1: Baufeld Schlichtergasse

Erwartet werden

- eine städtebauliche Figur, die einerseits die gegebene Fläche optimal ausnutzt, andererseits eine sozialverträgliche Nachbarschaft fördert,
- die Neuordnung des Wohnumfeldes einschließlich der oberirdischen Stellplatzanlagen,
- ein architektonisch angemessenes Erscheinungsbild,
- kreative Grundrisslösungen für Klein- und Kleinstwohnungen.

2. Wettbewerbsbedingungen und Ablauf

2.1. Auslober

Der nicht offene Planungs- und Realisierungswettbewerb wird ausgelobt von
Städtische Wohnbaugesellschaft Lörrach mbH - Wohnbau Lörrach
Schillerstraße 4, 79540 Lörrach
www.wohnbau-loerrach.de

2.2. Wettbewerbsorganisation und Betreuung

Der Auslober lässt sich bei der Vorbereitung und bei der Durchführung des Verfahrens unterstützen von:

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

2.3. Mitwirkung der Architektenkammer

Die Architektenkammer Baden-Württemberg hat an der Vorbereitung des Wettbewerbs mitgewirkt und hat Kenntnis vom Inhalt der Auslobung. Die Auslobung wurde unter der Nummer **2019 – x – xx** bei der Architektenkammer Baden-Württemberg registriert.

2.4. Wettbewerbsart

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

Das Wettbewerbsverfahren ist anonym. Die Wettbewerbssprache ist deutsch.

2.5. Zulassungsbereich

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

2.6. Zielsetzung des Wettbewerbs

Die Wohnbau Lörrach plant, ein älteres Bestandsgebäude sowie mehrere Nebengebäude abzurechen. Damit steht eine größere Grundstücksfläche mit rund 6.000 m² für ein Neubauprojekt zur Verfügung. Geplant ist verdichtete Wohnbebauung mit Wohnungen für Haushalte mit kleinen Einkommen. Ein Teil der Wohnungen ist für Personen mit erheblichen Integrationsdefiziten und eingeschränkter Wohnfähigkeit vorgesehen.

2.7. Teilnehmer

Teilnahmeberechtigt sind:

- Natürliche Personen, die gemäß Rechtsvorschrift ihres Heimatlandes am Tag der Bekanntmachung zur Führung folgender Berufsbezeichnung berechtigt sind (Richtlinie 2005/36/EG Berufsanerkennungsrichtlinie):
 - Architekt/-in
- Juristische Personen, sofern ihr satzungsmäßiger Geschäftszweck auf Planungsleistungen ausgerichtet ist, die der Wettbewerbsaufgabe entsprechen. Juristische Personen haben einen bevollmächtigten Vertreter zu benennen, der für die Wettbewerbsleistung verantwortlich ist. Der bevollmächtigte Vertreter sowie der / die Verfasser der Wettbewerbsarbeit müssen die Anforderungen erfüllen, die an natürliche Personen als Teilnehmer gestellt werden. Teilnahmehindernisse sind in § 4 (2) RPW 2013 beschrieben. Fachberater unterliegen nicht den Teilnahmebedingungen.

2.8. Auswahlverfahren

Die Teilnehmerzahl ist auf 12 begrenzt. Drei Büros werden vorab zum Wettbewerb eingeladen:

- Kränzle und Fischer-Wasels Architekten, Karlsruhe,
- Schenker Salvi Weber ZT GmbH, Wien,
- Thoma.Lay.Buchler Architektenpartnerschaft, Todtnau.

Anhand des Bewerbungsformulars und der dargestellten Referenzprojekte werden durch ein Auswahlgremium gemäß RPW 2013 § 3 (3) die 9 bestgeeigneten Bewerber/ -innen ausgewählt. Eignungskriterien sind:

- Erfahrung im Geschosswohnungsbau
 - Architektonische Qualität ausgeführter oder geplanter Referenzprojekte.
- Bewerben sich mehr geeignete Bewerber als gesucht, entscheidet das Los.

2.9. Nachweis der Eignung

Die Bewerbung steht grundsätzlich allen Architekt/-innen mit der geforderten Fachkompetenz und den nötigen Kapazitäten offen.

Einzureichen sind **zwei Referenzprojekte**, die die Eignung des Bewerbers / der Bewerberin für die beschriebene Bauaufgabe belegen. An die Referenzprojekte werden folgende Anforderungen gestellt:

- Bei beiden Projekte handelt es sich um Neubauten, die nach dem 01.01.2000 begonnen wurden;
- mindestens ein Projekt davon muss bereits fertiggestellt sein, mit dem Bau des zweiten Projekts muss mindestens begonnen worden sein;
- die Referenzprojekte müssen jeweils mindesten 8 Wohnungen umfassen;
- mindestens ein Referenzprojekt wurde nach einem Wettbewerbserfolg beauftragt oder das realisierte Gebäude wurde in einem von Berufsverbänden (z. B. Architektenkammer, BDA, SIA, BSA o. ä.) ausgeschriebenen oder begleiteten Wettbewerbsverfahren ausgezeichnet.

2.10. Bezug der Bewerbungsunterlagen

Folgende Bewerbungsunterlagen stehen ab dem **09.05.2019** auf

www.ted.eu

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

oder anderen Wettbewerbsplattformen zum Herunterladen bereit:

- Wettbewerbsprogramm
- Formulare für die Bewerbung

2.11. Abgabe der Bewerbungen

Die schriftliche Bewerbung ist mit dem Vermerk „Wettbewerb Schlichtergasse“ bis zum

17.06.2018, 12.00 Uhr

beim Wettbewerbsbetreuer

[Stadtbau Lörrach, z. Hd. Isolde Britz](#)

[Schillerstraße 4, 79540 Lörrach](#)

einzureichen. Maßgeblich für die Fristwahrung ist der Eingang beim Wettbewerbsbetreuer!

Folgende Unterlagen sind fristgerecht einzureichen:

- Vollständig ausgefüllte und unterschriebene Bewerbungsformulare
- Zwei Referenzprojekte:
 - Darstellung anhand von Fotos und Plänen,*
 - je Referenzprojekt 1 Seite DIN A3 **Querformat***
- Nachweis des Wettbewerbserfolgs / der Auszeichnung

Werden mehr als zwei Referenzprojekte eingereicht, führt dies im Interesse der Chancengleichheit zum Ausschluss vom Bewerbungsverfahren. (Unter zusätzlichen, nicht verlangten Referenzen sind insbesondere auch Büropräsentationen mit Verweis auf Projekte zu verstehen).

Unvollständige Unterlagen führen ebenfalls zum Ausschluss vom Bewerbungsverfahren.

Abgabe der Unterlagen:

- Bewerbungsformular,
 - Referenzprojekte / Nachweise
- als PDF-Datei auf Datenträger auf dem üblichen Postweg oder per E-Mail.

Hinweis zum Datenschutz

Die nach Art. 13 DSGVO bei der Datenerhebung zu machenden Informationen finden Sie auf unserer Website www.stadtbau-loerrach.de unter der Rubrik Datenschutz.

2.12. Preisgericht

Fachpreisrichter

- Prof. Maren Harnack, Stadtplanerin, Frankfurt am Main
- Bärbel Hoffmann, Architektin, Stuttgart
- Prof. Kunibert Wachten, Architekt und Stadtplaner, Aachen
- Daniel Wentzlauff, Architekt, Basel

Stellvertretende Fachpreisrichter

- Christof Luz, Landschaftsarchitekt, Stuttgart
- Marco Glockner, Architekt, Wohnbau Lörrach

Sachpreisrichter

- Thomas Nostadt, Geschäftsführer Wohnbau Lörrach
- Oberbürgermeister Jörg Lutz, Aufsichtsratsvorsitzender Wohnbau Lörrach,
- Thomas Bast, Architekt, Technischer Leiter Wohnbau Lörrach

Stellvertretender Sachpreisrichter

- Bürgermeisterin Monika Neuhöfer-Avdić, Geschäftsführerin Wohnbau Lörrach
- Willi Brunen, Soziales Management Wohnbau Lörrach

Fachberater/-innen und Gäste

- Thomas Denzer, Aufsichtsrat Wohnbau Lörrach
- Petra Höfler, Aufsichtsrätin Wohnbau Lörrach
- Margarete Kurfeß, Aufsichtsrätin Wohnbau Lörrach
- Christiane Cyperrek, Gemeinderätin Stadt Lörrach
- NN FBL Stadtplanung, Stadt Lörrach
- Gerd Haasis, kommissarischer FBL Stadtplanung, Stadt Lörrach
- Geraldine Dannecker, FBL Bürgerdienste, Stadt Lörrach
- Yvonne Eyhorn, stellvertretende FBL Bürgerdienste, Stadt Lörrach
- Claudia Sessler, Teamleiterin Baurecht, Stadt Lörrach
- Silke Herzog, Ortsvorsteherin Brombach
- Günter Schlecht, Ortsvorsteher Hauingen

Vorprüfung / Hintergrund

- Dipl.-Ing. Isolde Britz, Stadtbau Lörrach
- Dipl.-Ing. NN, Stadtbau Lörrach
- Dipl.-Ing. Gudrun Döscher, Wohnbau Lörrach
- NN, Wohnbau Lörrach

2.13. Preise und Bearbeitungshonorar

Für Preise und Bearbeitungshonorare stellt der Auslober einen Gesamtbetrag in Höhe von 66.000,00 € netto zur Verfügung.

Die Aufteilung ist wie folgt vorgesehen:

- Bearbeitungshonorar je Teilnehmer 3.000 € (= 36.000,00 €)
 - Preisgeld 30.000,00 €
- | | |
|-----------|-------------|
| 1. Preis: | 15.000,00 € |
| 2. Preis: | 9.000,00 € |
| 3. Preis: | 6.000,00 € |

Bearbeitungshonorar und Preisgeld verstehen sich zuzüglich der gesetzlichen Mehrwertsteuer. Dem Preisgericht bleibt bei einstimmigem Beschluss eine andere Verteilung des Preisgelds vorbehalten. Ebenso befindet das Preisgericht über frei werdendes Bearbeitungshonorar.

2.14. Weitere Bearbeitung

Der Auslober Wohnbau Lörrach wird, unter Würdigung der Empfehlungen des Preisgerichts, einen der Preisträger (RPW § 8 Absatz 2) mit der Planung der Wohnanlage, mindestens Leistungsphase 2 - 4 sowie wesentliche Leitdetails der Leistungsphase 5 beauftragen. Wird kein Generalunternehmer beauftragt, wird die komplette Leistungsphase 5 in Aussicht gestellt.

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

2.15. Nutzung der Wettbewerbsbeiträge und Urheberrecht

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

2.16. Auskünfte und Fragenbeantwortung

Fragen zum Wettbewerb können per E-Mail an den Wettbewerbsbetreuer (siehe Seite 8) eingereicht werden. Darüber hinaus wird ein Termin angeboten, an dem Fragen gestellt werden können. Die Teilnahme an dem Termin ist seitens des Auslobers erwünscht.

Die Antworten auf die schriftlich und mündlich vorgetragenen Fragen werden allen Teilnehmern per E-Mail zugestellt. Sie werden damit integraler Bestandteil des Wettbewerbsprogramms.

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

2.17. Beurteilung der Wettbewerbsbeiträge / Beurteilungskriterien

- Qualität des städtebaulichen und architektonischen Konzepts.
- Funktionale, gestalterische und räumliche Qualitäten der Gebäude und der Wohnungen.
- Einhaltung der Vorgaben des Auslobers bezüglich des Wohnungsgemenges, der Wohnungsgrößen und der angestrebten sozialen Gliederung der Wohnanlage.
- Erschließung und Wegeführung, Ordnung des ruhenden Verkehrs.
- Wirtschaftlichkeit des Entwurfs.

Die Reihenfolge dieser Beurteilungskriterien enthält keine Wertung. Das Preisgericht kann den Katalog der Beurteilungskriterien bei Bedarf ergänzen; es wird anhand der aufgeführten Kriterien eine Gesamtwertung vornehmen.

2.18. Bindende Vorgaben

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

2.19. Nachprüfung

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

Vergabekammer Baden-Württemberg
Durlacher Allee 100
76137 Karlsruhe
Telefon: 0721/926-8730

2.20. Termine

Preisrichtervorbesprechung	02.05.2019
Tag der Auslobung	09.05.2019
Bewerbungsschluss:	17.06.2019
Eingang beim Wettbewerbsbetreuer bis 12.00 Uhr	
Auswahlverfahren:	22.07.2019
Benachrichtigung der Teilnehmer und Ausgabe der Wettbewerbsunterlagen:	
25.07.2019	
Schriftliche Fragen zum Wettbewerbsprogramm bis	14.08.2019
sind zu richten an: isolde.britz@stadtbau-loerrach.de	
Kolloquium:	16.08.2019,
11.00 Uhr, Gemeinschaftsraum, Käppelestraße 17,79540 Lörrach	
Beantwortung der Fragen per E-Mail:	20.08.2019
Abgabe Pläne:	24.10.2019
Eingang beim Wettbewerbsbetreuer bis 12.00 Uhr Stadtbau Lörrach, Schillerstraße 4, 79540 Lörrach	
Abgabe Modell:	07.11.2019
Eingang beim Wettbewerbsbetreuer bis 12.00 Uhr Stadtbau Lörrach, Schillerstraße 4, 79540 Lörrach	
Sitzung des Preisgerichts:	21.11.2019
Ausstellung:	22.11. – 23.11.2019
Schöpflin Areal, Schopfheimer Straße, Lörrach-Brombach	

3. Unterlagen und Wettbewerbsleistungen

3.1. Unterlagen zum Wettbewerb

Folgende Unterlagen werden zur Verfügung gestellt:

01_Wettbewerbsprogramm

02_Lageplan mit Abgrenzung des Wettbewerbsgebiets (pdf)

03_Katasterplan mit Höhenlinien (dxf/dwg)

04_Luftbild

05_Leitungspläne 110 kV-Freileitung

06_Formblätter für die Berechnungen

07_Verfassererklärung

08_Modellgrundplatte M 1:500

3.2. Leistungsumfang

Lageplan M 1:500 mit

- Darstellung der Gebäudeumrisse, Kennzeichnung der Hauseingänge,
- Darstellung der öffentlichen und privaten Freibereiche,
- Darstellung der Flächen für den ruhenden Verkehr

M 1:200

- Alle wesentlichen Grundrisse, Ansichten und Schnitte.
- Wohnungstyp und Größe der einzelnen Wohnung (z.B. 2 Zimmer / 67m²) sind in den Plänen einzutragen.
- Nachweis der Stellplätze, Fahrradstellplätze und sonstigen Nebenflächen.

M 1:100

Beispielhafter Möblierungsvorschlag für je eine 2- und 3-Zimmer Klein- und Regelwohnung. Die Wohnungsgrundrisse sollen Möblierung mit Standardmöbeln erlauben. Eintrag der Zimmergrößen im Grundriss.

M 1:50

Schnitt und Teilansicht (selbstgewählter Ausschnitt) zur Darstellung von Konstruktion, Materialität und Farbgebung.

Modell

Auf vorgegebener Grundplatte, Grundfarbe weiß

Erläuterungen zum Projekt

Schriftlich, max. ½ Seite A 4.

Flächenberechnung

nach der Wohnflächenverordnung (Balkone und sonstige Freisitze sind davon abweichend mit ½ der Fläche anzusetzen) und Berechnung des umbauten Raums nach DIN 277.

Verfassererklärung

in einem verschlossenen, undurchsichtigen Umschlag.

3.3. Abzugebende Unterlagen

- Maximal 3 Pläne Format A0
 - ein Plansatz für die Präsentation
 - ein Plansatz für die Vorprüfung

bitte beide auf normalem Papier (90 – 110 g/m²) gerollt.
- Erläuterungsbericht auf den Plänen und separat als Ausdruck A 4
- Flächenberechnung als Ausdruck A 4
- Datenträger
 - mit den Plänen im verlangten Maßstab (keine Verkleinerungen) im Format jpg oder pdf. Zur Verringerung der Datenmenge bitten wir, die Darstellung auf eine Ebene zu reduzieren.
 - Flächenberechnung.

Die digitalen Unterlagen dienen ausschließlich zur Arbeitsvereinfachung im Rahmen der Vorprüfung und für die spätere Dokumentation bzw. Veröffentlichung des Wettbewerbsergebnisses. Angaben, die Rückschlüsse auf den Verfasser zulassen, bitte auf dem Datenträger (Dokumenteigenschaften) entfernen.

3.4. Kennzeichnung der Wettbewerbsleistungen

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

4. Aufgabenstellung

4.1. Anlass für das Projekt

Die Wohnbau Lörrach hat 1996 in den Lörracher Ortsteilen Brombach und Hauingen mehrere Liegenschaften erworben, darunter auch Wohngebäude an der Ortstattstraße und der Schlichtergasse. Bereits beim Kauf wurde das Nachverdichtungspotenzial erkannt. Sämtliche Gebäude stammen aus dem Jahr 1962. Sie sind selbst für die damalige Zeit in sehr einfacher Art realisiert worden: sparsame Erschließung, Ofenheizung, kleine Bäder, geringer Schallschutz. Sämtliche Gebäude waren bisher für den Abriss vorgemerkt.

In den Wohnungen leben ganz überwiegend Bezieher kleiner Einkommen, einige Wohnungen werden von der Stadt Lörrach für die Obdachlosenunterbringung genutzt. Gerade solche Wohnungen werden von und für Mieter, die am freien Markt nur geringe Chancen auf (bezahlbaren) Wohnraum haben, dringend benötigt.



Abbildung 2: Plangebiet Schlichtergasse.

Bild: Stadt Lörrach

Nach einer eingehenden Substanzuntersuchung entschied die Wohnbau Lörrach,

- die Wohngebäude an der Ortstattstraße zu erhalten, zu sanieren und das Wohnumfeld aufzuwerten,
- das Wohngebäude an der Schlichtergasse abzubauen und eine rund 6.000m² große Fläche zur Nachverdichtung zu nutzen.

Eine städtebauliche Voruntersuchung des Büros Thoma Lay Buchler hat gezeigt, dass die bauliche Dichte rund verdoppelt werden kann:

- GFZ 0,9 statt gegenwärtig 0,45,
- 110 – 120 Wohnungen einschließlich der 54 verbleibenden Bestandswohnungen in den drei Gebäuden an der Ortstattstraße 7 – 17.

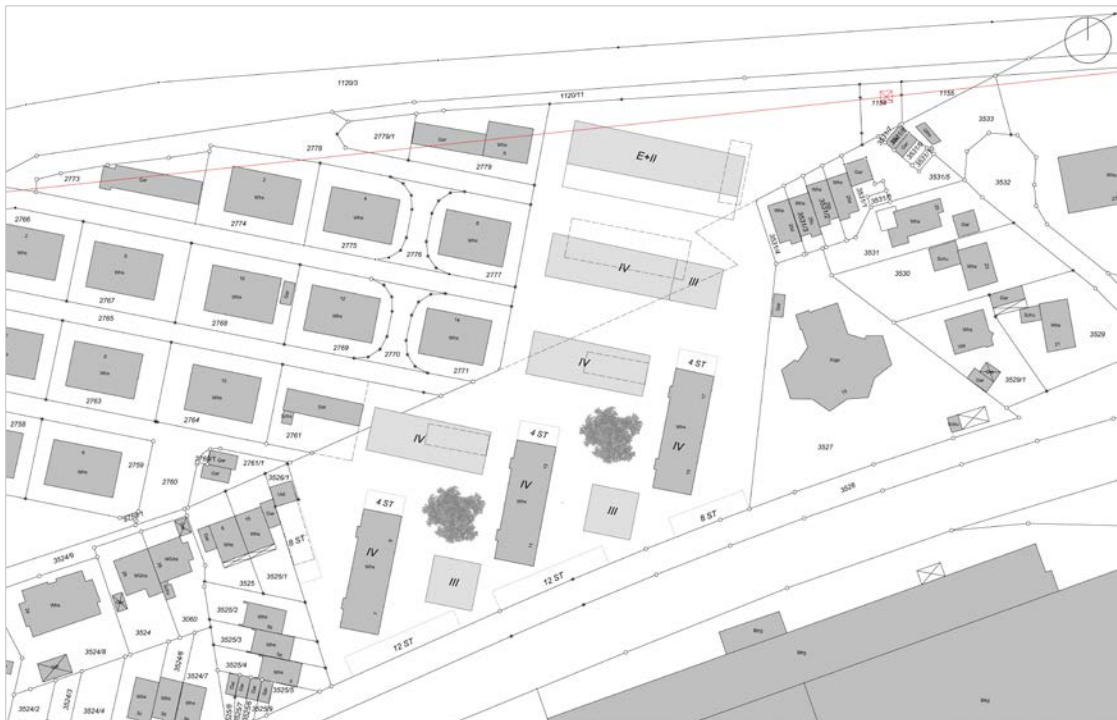


Abbildung 3: Testentwurf Ortstattstraße / Schlichtergasse des Büros Thoma Lay Buchler Architekten zur unverbindlichen Kenntnisnahme. Die städtebauliche Figur ist nur beispielhaft zu verstehen und keine Vorgabe für den Entwurf. **Hinweis:** Eine kleinteilige bauliche Ergänzung (Hauptgebäude) an der Ortstattstraße wird von der Wohnbau Lörrach nicht angestrebt,

Plan: Thoma.Lay.Buchler Architektengemeinschaft

4.2. Einführung in die Bauaufgabe

Der Standort ist – trotz einiger Einschränkungen – als Wohnlage nachgefragt: Kindergarten, Grundschule, Haltestelle der Regio-S-Bahn mit Taktverkehr ins Lörracher Stadtzentrum und der vitale Ortskern von Brombach sind gut erreichbar. Die Bewohnerstruktur des Quartiers ist sozial insgesamt stabil, Verhaltensauffälligkeiten einzelner Haushalte werden von der Nachbarschaft zwar wahrgenommen, aber weitgehend toleriert.

Auf dem Baufeld soll – in Ergänzung der drei Bestandsgebäude an der Ort-mattstraße – eine Wohnanlage mit rund 55 teilweise geförderten Klein- und Kleinstwohnungen entstehen. Das Wohnungsangebot richtet sich vor allem an zwei Zielgruppen:

Zielgruppe 1

- Haushalte mit kleinem Einkommen,
- Haushalte mit Wohnberechtigungsschein,
- Haushalte mit Kind(ern) und einem alleinerziehenden Elternteil,

Zielgruppe 2

- Personen mit erheblichen Integrations- und Wohndefiziten,
- Unterbringung obdachloser Personen.

Die Wohnbau Lörrach setzt in der Regel darauf, problematische Bewohner und Haushalte im verträglichen Umfang in "normale" Wohnanlagen zu integrieren. Doch dieses in der Regel bewährte Konzept stößt manchmal an seine Grenzen. Es bleiben immer einige Personen und Haushalte, die aufgrund ihrer Verhaltensauffälligkeiten oder ihrer anders gearteten Tagesabläufe stabile Hausgemeinschaften nachhaltig stören oder gar zerstören (Alkoholexzesse, Drogenkonsum, hohes Aggressionspotential, sonstige kriminelle Aktivitäten, nächtliche Ruhestörungen etc.).

An der Schlichtergasse soll deshalb eine neue Wohnanlage entstehen, die folgende Anforderungen erfüllt:

Städtebau

Gewünscht wird

- eine Siedlung eigener Prägung.
- Ein ganzheitliches Erscheinungsbild soll einer Stigmatisierung einzelner Häuser und Bewohner entgegenwirken.
- Die Lage, die Anordnung und die äußere Erschließung der Baukörper sowie die Zuordnung von Nebengebäuden, Stellplatzanlagen und Freiflächen sollen aber helfen, potenzielle Nachbarschaftskonflikte zwischen unterschiedlichen Bewohnergruppen zu minimieren.

Architektur

Die Konzeption der Gebäude und Wohnungen soll unterschiedlichen Bedürfnissen der genannten Zielgruppen entgegenkommen. Gewünscht werden neben Standardtypologien vor allem

- qualitätsvolle Grundrisse auf sehr kleiner Grundfläche für Haushalte mit Kindern und einem alleinerziehenden Elternteil,
- eine Architektur, die geeignet ist, das Zusammenleben randständiger Menschen möglichst konfliktarm zu organisieren.

4.3. Wettbewerbsbereich

Das Wettbewerbsgebiet umfasst die Grundstücke Flurstück-Nr. 1149 und 3526. Die interne Grundstücksgrenze ist zugleich die Gemarkungsgrenze zwischen den Lörracher Ortsteilen Brombach und Hauingen. Sie ist für den Entwurf unbeachtlich. Für das Baufeld ergibt sich folgende Abgrenzung:

Norden: Rad- und Fußweg zwischen Fluss und Wettbewerbsgebiet; der Dammweg endet rund 500m weiter östlich am Hugenmattweg. Angrenzend Fluss Wiese mit Uferböschungen.

Die nördlich der Wiese gelegene B 317 ist gegenüber dem Planungsgebiet durch Tieflage bzw. Lärmschutzwände abgeschildert und hat keine Auswirkungen auf die Bebauung.

Osten: Kita Wunderfitz, kleinteilige Wohnbebauung.

Süden: Gewerbegebiet mit Lagerflächen, Kleingewerbe, Dienstleistungs-Firmen, Start-ups, Vereinsräumen usw.

Westen: Wohnbebauung (ehemalige Arbeitersiedlung).

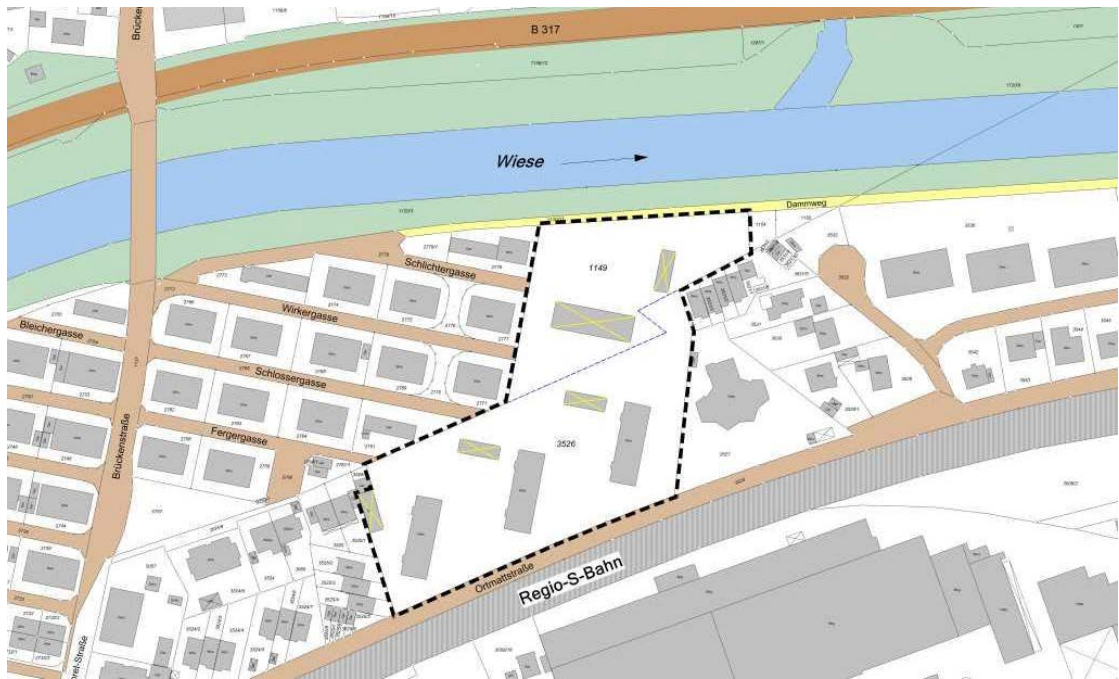


Abbildung 4: Abgrenzung des Plangebiets. Das Wohngebäude auf Flurstück-Nr. 1149 wird abgebrochen, die Garagengebäude stehen zur Disposition. Plan: Stadtbau Lörrach

4.4. Städtebauliche Vorgaben

Grundsätzliche städtebauliche Zielsetzung ist die Entwicklung eines geordneten Quartiers mit einem eigenständigen Charakter. Die Testentwürfe legen zwar die Fortsetzung der Zeilenstruktur nahe. Es ist aber jede andere städtebauliche Figur zulässig, die eine Minimierung nachbarschaftlicher Konflikte zwischen den genannten Zielgruppen erwarten lässt. Darüber hinaus gelten folgende Rahmenbedingungen:

- GFZ ca. 0,9 für das gesamte Wettbewerbsgebiet.
- Max. IV – geschossige Bauweise ohne zusätzliches Dachgeschoss
- Max. III – geschossige Bauweise an der nördlichen Grundstücksgrenze (die begrenzte Unterbauhöhe im Bereich der Hochspannungsleitung ist zu beachten, Leitungspläne der ED Netze GmbH sind den Wettbewerbsunterlagen beigelegt).
- Eine an die umgebende Bebauung angelehnte Dachform (Satteldach, Dachneigung wird nicht vorgegeben); Dachgeschoss nicht ausgebaut.
- Stellplätze sind bevorzugt oberirdisch nachzuweisen.
- Die Erschließung der Stellplätze erfolgt ausschließlich über die Ortmattestraße bzw. die Schlichtergasse.

4.5. Sonstige Vorgaben

Hochwasserschutz

Der nördliche Rand des Grundstücks Flurstück-Nr. 1149 liegt im Überschwemmungsbereich der Wiese (HQ₁₀₀ und HQ_{extrem}). Zur nördlichen Grundstücksgrenze ist mit baulichen Anlagen deshalb ein Abstand von 5m einzuhalten. Der von HQ_{extrem} betroffene Grundstücksteil kann angefüllt werden, sofern ggf. die barrierefreie Erschließung mit einfachen Mitteln hergestellt werden kann.

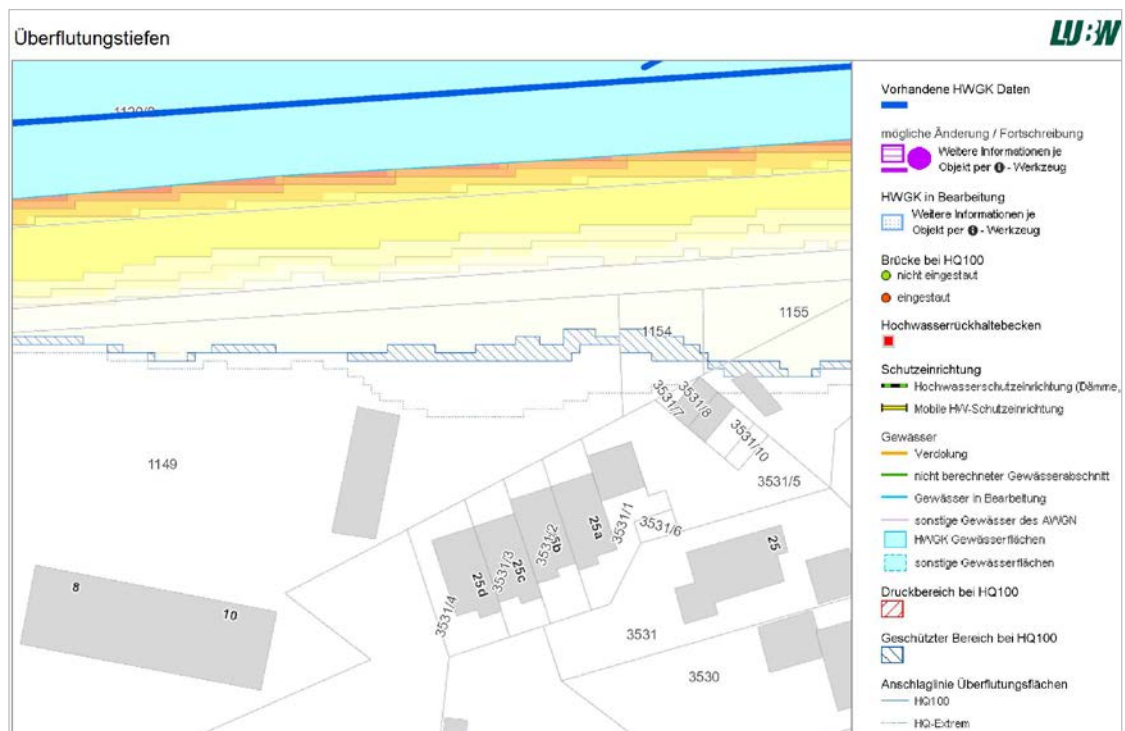
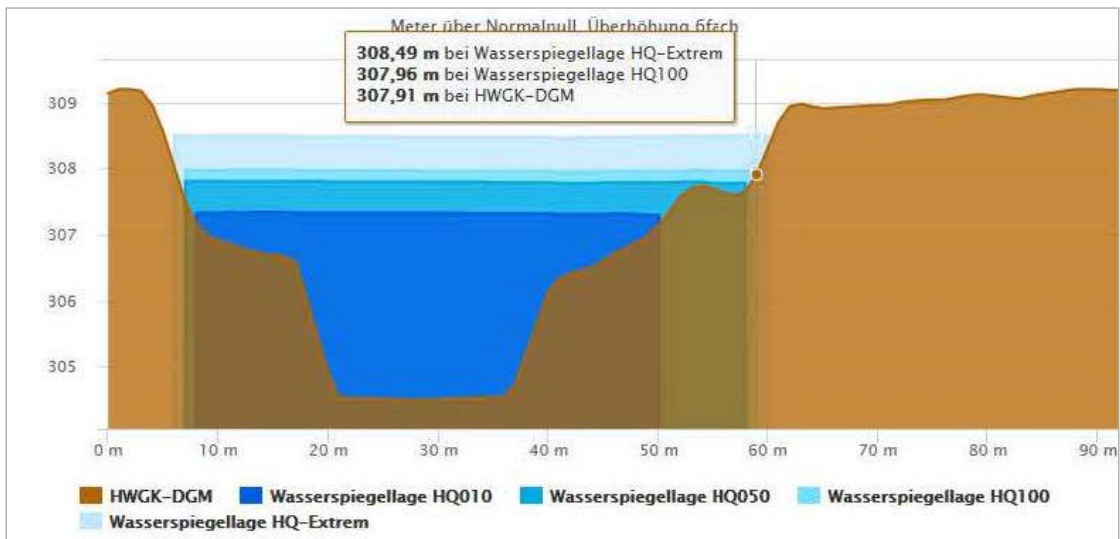


Abbildung 5 und 6: Wasserspiegellage bei verschiedenen Hochwasserereignissen

Quelle: Landratsamt Lörrach, LUBW

Erdbebengefährdung

Das Untersuchungsgebiet liegt nach der DIN 4149, Fassung von April 2005, in der Erdbebenzone 3, d. h. in einer der am stärksten erdbebengefährdeten Zonen Deutschlands.

Baugrund

Ein Baugrundgutachten liegt für das Wettbewerbsgebiet noch nicht vor; zur Einschätzung des Baugrunds wurde hilfsweise das Baugrundgutachten eines Nachbargrundstücks herangezogen. Es ist davon auszugehen, dass innerhalb des Wettbewerbsgebiets vergleichbare Bodenverhältnisse anzutreffen sind:

Der Baugrund im Projektareal ist im Wesentlichen aus geringmächtigen, zur Abtragung von Bauwerkslasten nur bedingt geeigneten Deckschichten sowie gut tragfähigen Wieseschottern aufgebaut. (Untergrundklasse R sowie in die Baugrundklasse B (Kombination B-R) gemäß DIN 4149.

Schicht- und Stauwasser ist bis nahe der Geländeoberfläche zu erwarten.

Energetische Vorgaben

Energetischer Standard: geltende Vorgabe der EnEV.

Gebäudeautomation: So wenig Technik wie möglich.

Heizung: eine zentrale Anlage für Bestandsgebäude und Neubauten wird angestrebt. Standort und Dimensionierung sind nicht Gegenstand der Planungsaufgabe. Anstehende Fragen dazu werden im Rahmen der Weiterbearbeitung gelöst.

Materialität

Aufgrund der erhöhten Anforderungen an den Schallschutz und den Brandschutz ist eine massive Bauweise erforderlich. Wohnungstrennwände: 0,24 m. Konstruktiver Holzbau und Fassadenoberflächen aus Holz sind nicht erwünscht.

Im Hinblick auf die Akzeptanz der Architektur durch die künftigen Bewohner sollte sich das Erscheinungsbild der Gebäude an die umgebende Bebauung anlehnen. Die Ausführung der Hauptgebäude in Sichtbeton ist ausdrücklich nicht erwünscht.

4.6. Bauprogramm

4.6.1. Wohnungen für randständige Personen und Haushalte

In einem separat stehenden Gebäude soll ein Wohnungsangebot für randständige Personen und Haushalte entstehen (siehe Zielgruppe 2, Seite 19). Städtebau und Architektur sollen und können einen Beitrag leisten, das Zusammenleben der Bewohner untereinander und mit der Nachbarschaft zu erleichtern und potentielle Konfliktsituationen zu entschärfen. In Zusammenarbeit mit dem Sozialen Management der Wohnbau Lörrach und Fachorganisationen wurden dafür folgende Vorgaben entwickelt:

Zugang und Lage

Das Haus soll der nördlichen Grundstücksgrenze zugeordnet sein.

Gebäudehöhe II bis max. III Geschosse.

Das Haus soll durch eine Abstandsfläche räumlich von der übrigen Wohnanlage abgesetzt sein. Denkbar sind z. B. eine Grünfläche, eine Stellplatzanlage, aber **kein** Kinderspielplatz.

Ideal wäre es, wenn auch die Sichtverbindung zwischen den beiden Teilen der neuen Siedlung eingeschränkt wäre, z. B. durch Carports, Kellerersatzräume, sonstige Nebengebäude, voneinander abgewandte Wohnbereiche.

Erschließung der Wohnungen

Die öffentlichen und halböffentlichen Zonen des Gebäudes sollen von außen einsehbar sein und so eine gewisse soziale Kontrolle ermöglichen.

Alle Appartements und Kleinwohnungen sollen über einen offenen Laubengang erreicht werden, so dass jede Wohneinheit gewissermaßen ihren eigenen "Hauseingang" hat. Der Laubengang soll durch zwei offene Treppenhäuser zugänglich sein. Sie sind so anzuordnen, dass Bewohner unerwünschten Begegnungen aus dem Weg gehen können (Fluchtweg / keine Sackgassen).

Das Erdgeschoss muss barrierefrei zugänglich sein. Ein Lift ist in diesem Gebäude – auch aus Kostengründen – nicht erwünscht.

Wohnungsmix und Ausstattung

16 Appartements

für die Unterbringung von Einzelpersonen:

- max. 30m² Wohnfläche,
- Aufenthaltsraum mit Standardmöblierung bestehend aus einer kleinen Einbauküche, Bett, Schrank mind. 1,0m breit, Tisch mit zwei Stühlen,
- Duschbad mit Stellplatz für eine Waschmaschine.

4 – 6 Zweizimmer – Kleinwohnungen

für die Unterbringung von 2-Personen- Wohngemeinschaften:

- max. 45m² Wohnfläche,
- Wohnküche als allgemeiner Aufenthaltsraum,
- zwei Individualzimmer mit Bett, Schrank mind. 1,0m breit, Tisch und Stuhl
- Duschbad mit Stellplatz für eine Waschmaschine.

Alle Appartements und Zweizimmerwohnungen sollen einen kleinen Balkon oder eine kleine Loggia erhalten. Klein heißt: zwei Personen (nicht mehr) sollen draußen an einem kleinen Tisch sitzen können. Freisitze in Form ebenerdiger Terrassen sind bei diesem Gebäude ausdrücklich nicht erwünscht. Es ist zulässig, die Freisitze dieses Hauses nach Norden zum Fluss hin zu orientieren.

Sonstige Anforderungen

Da der Personenkreis, für den diese Wohnungen gedacht sind, eher zurückgezogen lebt, sollen die Balkonbrüstungen blickdicht sein, Rollläden sind besser geeignet als Jalousien.

Für jedes Appartement / jede Zweizimmerwohnungen ist ein 4 – 6m² großer Abstellraum (Kellerersatzraum) im Freien vorgesehen. Zusätzlich werden ein Hausanschlussraum und ein Trockenraum benötigt. Diese Räume sollen ebenfalls von außen zugänglich sein.

Ein den Wohnungen zugeordneter Keller ist weder erforderlich noch erwünscht. Eine Unterkellerung für hausfremde Nutzungen, z. B. eine Einstellhalle für PKW, ist zwar möglich. Sie ist dann aber so anzulegen, dass sie nur für Berechtigte zugänglich ist. Die Wege zwischen den Bewohnern des Hauses und den externen Nutzer eines Untergeschosses sollten sich nicht überlagern.

Sonstige Nutzungen

Auf Wunsch der betreuenden Organisationen sollen in dem Gebäude neben den Wohnungen noch folgende Nutzungen untergebracht werden:

Notschlafstelle

- Raum mit max. 15m² Wohnfläche,
- Duschbad,
- Barrierefrei zugänglich.

Bürraum

für Sozialarbeit / Beratungsgespräche

- ca. 16m²,
- WC,
- kleiner Windfang,
- barrierefrei zugänglich.

4.6.2. Geförderte Mietwohnungen

Dieser Teil der Wohnanlage umfasst 35 - 40 Wohnungen und ist gedacht für sozial stabile Haushalte mit kleinen Einkommen bzw. Wohnberechtigungsschein. Für den Bau sollen Fördermittel nach dem Landeswohnungsbauprogramm für Baden-Württemberg in Anspruch genommen werden. Etwa ein Drittel der Wohnungen soll gezielt an Alleinerziehende vergeben werden.

Die Ausloberin möchte mit dieser Wohnanlage den architektonischen und sozialen Spagat zwischen den erlaubten Wohnflächenobergrenzen und den Wohnbedürfnissen ihrer Mieter versuchen. Für den Entwurf bedeutet das, dass auf einer streng begrenzten Wohnfläche ein Individualraum mehr als normalerweise üblich unterzubringen ist. Die Ausloberin ist sich darüber im Klaren, dass dieser Spagat eine große Herausforderung an die Wettbewerbsteilnehmer darstellt. Gleichwohl erhofft sie sich kreative Vorschläge zur Lösung eines gegebenen Dilemmas.

Exkurs

Die Wohnungsvergabe mit Wohnberechtigungsschein richtet sich in Baden-Württemberg stur nach der Anzahl der Haushaltsangehörigen:

- 1 Person = 1-Zimmer-Wohnung bzw. max. 47,25 m² Wohnfläche
- 2 Personen = 2-Zimmer-Wohnung bzw. max. 63,00 m² Wohnfläche
- 3 Personen = 3-Zimmer-Wohnung bzw. max. 78,75 m² Wohnfläche usw.

Diese Bestimmung fußt auf dem tradierten Familienmodell und lässt praktisch keinen Spielraum, auf moderne Haushaltskonstellationen einzugehen.

Besonders betroffen / benachteiligt sind unkonventionelle, wohngemeinschaftsähnliche Haushaltsformen, bei denen getrennte Schlafzimmer gewünscht bzw. geboten sind: Mutter/Sohn, Vater/Tochter, Elternteil mit zwei Kindern unterschiedlichen Geschlechts, Elternteil mit älterem Nachwuchs, betreute Wohngruppen, Ehepaar mit unterschiedlichem Schlaf-Wach-Rhythmus etwa aufgrund von Schichtarbeit usw. Besonders benachteiligt sind dabei Alleinerziehende: eine Personen im Haushalt, üblicherweise die Mutter, hat keinen persönlichen Rückzugsraum. Gerade für den Aufbau einer neuen Partnerschaft ist das ein nicht zu unterschätzendes Hemmnis.

Betroffen sind auch konventionelle, insbesondere aber Single-Haushalte, die sich trotz kleinem Budget ein Zimmer mehr wünschen. Das in der Schweiz übliche und vom Wohnbund bereits seit langem propagierte Wohnmodell nach der Formel: $W = n + 1$ (ein Individualzimmer für jede Person im Haushalt plus ein allgemeiner Wohnraum) ist für Haushalte, die auf eine geförderte Wohnung angewiesen sind – auch in Härtefällen – nicht möglich.

es sei denn, die zulässige Pro-Kopf-Wohnfläche wird dabei nicht überschritten!

Deshalb werden Grundrisslösungen gesucht, die auf konformer Grundfläche einen Individualraum mehr bieten:

Gewünscht werden zu ungefähr jeweils einem Drittel

- 2-Zimmer-Wohnungen max. 47,25 m²
- 3-Zimmer-Wohnungen max. 63,00 m²
- 4-Zimmer-Wohnungen max. 78,75 m²

5-Zimmerwohnungen (max. 94,50 m²) sind nur im konzeptionell begründeten Ausnahmefall zulässig.

Da diese Wohnungen dennoch ein gewisses Maß an Wohnqualität bieten sollen, erhofft sich der Auslober kreative Grundrisslösungen, die sich auch ungewöhnlicher / ungewohnter Entwurfs-elemente bedienen dürfen (Schrank-Wand, Allraum statt Diele + Küche + Essplatz + Wohnraum,).

Barrierefreiheit

Ein Geschoss ist gemäß § 35 LBO B-W)barrierefrei zu gestalten.

Erschließung der Wohnungen

Die Hauseingangssituation sollte einladend sein. Das Foyer sollte nicht zu klein ausfallen und eine gewisse Aufenthaltsqualität bieten (Raum für nachbarschaftliche Begegnungen).

Laubengänge haben noch immer geringe Akzeptanz und wirken schnell stigmatisierend. Laubengänge werden bei den Regelwohnungen zwar nicht ausgeschlossen, sollten aber gut gestaltet und so kurz wie möglich ausfallen; das heißt, es sollten nicht mehr als drei Wohnungen an einem Laubengang liegen.

Ausstattung der Wohnungen

- Küchen sollten natürlich belichtet und belüftet sein.
- In der Wohnung muss ein Abstellraum, mindestens jedoch eine Fläche zum Einbau eines Vorrats- oder Besenschanks (mindestens 1,00 m²) eingeplant werden.
- In der Wohnung ist die Stellfläche für eine Waschmaschine nachzuweisen.
- Im Übrigen wird die Gebrauchstauglichkeit der Wohnungen (Standardmöblierung) vorausgesetzt.

Sanitärräume

2-Zimmer-Wohnungen: Badezimmer mit WC und Dusche.

3-Zimmer-Wohnungen: Badezimmer mit WC und Dusche.

4-Zimmer-Wohnungen: Badezimmer mit WC und Wanne
plus separates Gäste-WC.

Freibereiche

Jede Wohnung muss einen nutzbaren Freibereich in Form einer Terrasse, eines Balkons oder einer Loggia erhalten. Erdgeschosswohnungen können Zugang zu einem eigenen Gartenanteil erhalten. Der Freisitz muss nicht zwangsläufig dem Wohnraum zugeordnet sein. Auch Küchenbalkone haben ihre Qualität. Gemeinschaftlich nutzbare Dachterrassen o. ä. werden nicht angestrebt.

Balkone und Loggen sollen mindestens 1,50 m tief und maximal 8,00 m² groß sein (= anrechenbare Fläche max. 4,00 m²) sein. Ebenerdige Terrassen können etwas größer sein. Die Freisitze, Terrassen und Balkone sollten, wenn möglich, Platz für einen Abstellschrank bieten (kann ggf. auch als Trennelement zwischen zwei Balkonen oder Terrassen eingesetzt werden).

Nebenräume / Kellerräume

Nebenräume sind wie folgt nachzuweisen:

- Je Wohnung ein Kellerraum mit 6 – 10 m².
- Je Gebäude eine gut erreichbare, ebenerdig zugängliche Fläche zum Abstellen von Kinderwagen und Mobilitätshilfen (§ 35 LBO B-W).
- Trockenräume in angemessenem Umfang und in nutzbarer Größe.
- Hausanschlussräume.

4.6.3. Sonstige Nutzungen

In einem der Gebäude für allgemeine Mietwohnungen soll ein Hausmeisterbüro nachgewiesen werden (nicht identisch mit dem Büro für Sozialarbeiter!).

- Zugang von außen (wenn möglich),
- Büroraum max. 12 m²,
- WC.

4.7. Stellplätze und Flächen für Entsorgung

4.7.1. PKW-Stellplätze

- 22 bauordnungsrechtlich notwendige PKW-Stellplätze für die Bestandswohnungen.
- 1,0 PKW-Stellplatz je neuer allgemeiner Mietwohnung.
- 0,5 PKW Stellplätze je Wohneinheit für randständige Personen und Haushalte. Sie sind baurechtlich nachzuweisen; benötigt werden sie nicht (da die Bewohner in der Regel weder Auto noch gültige Fahrerlaubnis besitzen). Sie sollen den sonstigen Stellplätzen zugeordnet werden.

Aus Kostengründen ist eine Tiefgarage nicht zugelassen.

Falls eine ausschließlich oberirdische Parkierung keine angemessenen Freiraumqualitäten mehr zulässt, darf auch über ein einfaches Parkdeck (z.B. ½-geschossig unter einem Wohngebäude) nachgedacht werden. Dabei sind folgende Hinweise zu beachten:

- Das Parkdeck muss – um unerwünschte Umtriebe zu unterbinden - allseitig geschlossen sein. Das heißt allerdings nicht, dass diese Hülle etwa als unstrukturierter / ungestalteter Betonsockel in Erscheinung treten muss.
- Der Eingang und die Zufahrt sollen nur für einen berechtigten Personenkreis zugänglich sein.
- Der Zugangsweg zum Parkdeck und der Zugangsweg zum Wohngebäude für randständige Personen sollten sich nach Möglichkeit nicht überlagern.

4.7.2. Fahrradstellplätze

Fahradstellplätze müssen nur für die allgemeinen Neubauwohnung nachgewiesen werden – also nicht für Bestandswohnungen und nicht für die Wohnungen randständiger Personen und Haushalte (siehe Ziffer 4.6.1). Bedarf:

- 2,0 wettergeschützte, abschließbare Fahrradstellplätze je allgemeiner Neubauwohnung, bevorzugt dezentral den einzelnen Neubauten zugeordnet.

Den Eingängen der Wohngebäude zugeordnet sind darüber hinaus jeweils mindestens vier öffentliche Fahrradstellplätze anzubieten.

4.7.3. Standflächen für Müll

Die Müllentsorgung soll für das gesamte Areal (Neubau und Bestand) neu organisiert werden. Die oberirdischen Müllräume sollen dezentral angeordnet werden und genügend Raum für die Restmüll-, Biomüll-, Papier- und Wertstofftonnen bieten.

Nachzuweisen sind:

- 1 Müllhaus, den Bestandswohnungen zugeordnet, Nutzfläche ca. 20 m² (entspricht etwa 10 Mülltonnen zuzüglich Bewegungsraum).
- 1 Müllhaus, den Neubauwohnungen zugeordnet, Nutzfläche ca. 20 m².
- 1 Müllhaus, dem Gebäude für randständige Personen und Haushalte zugeordnet, Nutzfläche ca. 12 m².

4.8. Freibereiche

Das Wohnumfeld der Wohngebäude Ortmattdstraße befindet sich derzeit in einem recht unwirtschaftlichen Zustand. Es soll im Rahmen der Nachverdichtung aufgeräumt und neu gestaltet werden. Die Planung ist nur ansatzweise Gegenstand der Wettbewerbsaufgabe.

Skizzenhafte Überlegungen im Zusammenhang mit der Erschließung der Neubauten und den Stellplatzanlagen werden allerdings erwartet. Dabei sollte auch der Standort für einen bauordnungsrechtlich erforderlichen Kleinkinderspielplatz (Gesamtfläche ca. 100 – 120m²) vorgeschlagen werden.

Lörrach im Mai 2019

gez. Thomas Nostadt
Geschäftsführer Wohnbau Lörrach