

## WOHNBAU LÖRRACH

---

### Neue Mitte Nordstadt

---

Realisierungswettbewerb

---

*Veröffentlichung*



Im Auftrag der

**Wohnbau Lörrach**

---

Zeitraum: Februar – Juli 2021

Stand: 08.02.2021

---

*Veröffentlichung*

---

**Lörracher Stadtbau-GmbH**

Schillerstraße 4, 79540 Lörrach

Telefon: 07621/1519-80

mail@stadtbau-loerrach.de

www.stadtbau-loerrach.de



**STADTBAU LÖRRACH**

## **INHALTSVERZEICHNIS**

I.	IN ALLER KÜRZE .....	3
----	----------------------	---

### **TEIL A**

1.	WETTBEWERBSBEDINGUNGEN UND ABLAUF .....	5
2.	UNTERLAGEN UND WETTBEWERBSLEISTUNGEN .....	14

### **TEIL B**

3.	DIE LÖRRACHER NORDSTADT .....	17
4.	AUFGABENSTELLUNG .....	21

## I. IN ALLER KÜRZE

Die Nordstadt von Lörrach ist ein Stadtteil der Nachkriegszeit. Die überalterten und nicht mehr zeitgemäßen Zeilenbauten zwischen Haagener und Wintersbuckstraße sollen abgerissen werden.

Auf zwei Baufeldern sollen zusammen rund 250 neue Wohnungen für unterschiedliche Zielgruppen entstehen. Es werden - unter anderem - Grundrisslösungen gesucht, die auf kleiner Wohnfläche eine hohe Wohnqualität aufweisen.

In Verbindung mit der Wohnbebauung soll ein kleines Stadtteilzentrum geschaffen werden. Geplant sind ein Einkaufsmarkt (Nahversorgung), eine Bäckerei mit Café, ein bis zwei weitere Ladengeschäfte, eine Arztpraxis sowie zwei Pflegewohngruppen.



Abbildung 1: Baufeld(er) Nordstadt.

Erwartet werden:

- Eine zukunftsfähige Wohnanlage, die den Wohnbedürfnissen unterschiedlicher Zielgruppen gerecht wird,
- eine qualitätsvolle architektonische Lösung sowohl im äußeren Erscheinungsbild als auch in der Grundrissgestaltung der Wohnungen,
- typologische Aussagen zu den öffentlichen und halböffentlichen Räumen auch unter Berücksichtigung der benachbarten Bebauung,
- ein überzeugender Vorschlag für den Standort der sonstigen gewerblichen Nutzungen.

## TEIL A

### 1. WETTBEWERBSBEDINGUNGEN UND ABLAUF

#### 1.1 Rahmentermine in Kürze

Bewerbungsfrist	12.02. – 12.03.2021
Ausgabe der Unterlagen	26.03.2021
Abgabe der Pläne und der schriftlichen Unterlagen	16.06.2021
Abgabe des Modells	24.06.2021
Sitzung der Jury	01.07.2021

#### 1.2 Auslober

Der nicht offene Realisierungswettbewerb wird ausgelobt von der  
Städtischen Wohnbaugesellschaft Lörrach mbH (Wohnbau Lörrach)  
Schillerstraße 4, 79540 Lörrach  
[www.wohnbau-loerrach.de](http://www.wohnbau-loerrach.de)

#### 1.3 Wettbewerbsorganisation und Betreuung

Die Wohnbau Lörrach lässt sich bei der Vorbereitung und bei der Durchführung  
des Verfahrens unterstützen durch die

Stadtbau Lörrach	T: +497621 / 1519-82
Schillerstraße 4	<a href="mailto:isolde.britz@stadtbau-loerrach.de">isolde.britz@stadtbau-loerrach.de</a>
79540 Lörrach	T: +497621 / 1519-84
<a href="http://www.stadtbau-loerrach.de">www.stadtbau-loerrach.de</a>	<a href="mailto:melissa.dopf@stadtbau-loerrach.de">melissa.dopf@stadtbau-loerrach.de</a>

#### 1.4 Mitwirkung der Architektenkammer

Die Architektenkammer Baden-Württemberg hat an der Vorbereitung des Wett-  
bewerbs mitgewirkt und hat Kenntnis vom Inhalt der Auslobung. Die Auslobung  
wurde unter der Nummer **2021-XX-XX** bei der Architektenkammer Baden-Würt-  
temberg registriert.

## 1.5 Wettbewerbsart

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

Das Wettbewerbsverfahren ist **anonym**. Die Wettbewerbssprache ist **deutsch**.

## 1.6 Zulassungsbereich

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

## 1.7 Zielsetzung des Wettbewerbs

Die Wohnbau Lörrach plant, vier überalterte Wohnzeilen aus den Nachkriegsjahren abzurechen. Auf zwei Baufeldern mit insgesamt 1,5 ha Fläche sollen zwei neue Wohnanlagen errichtet werden. Das Bauprogramm umfasst geförderte und nicht geförderte Wohnungen einschließlich einem Veranstaltungsraum für Bewohner-/innen. In Verbindung mit dem Neubauprojekt soll auch ein kleines Stadtteilzentrum mit verschiedenen Geschäftsnutzungen geschaffen werden.

## 1.8 Teilnehmer

Teilnahmeberechtigt sind:

- Natürliche Personen, die gemäß Rechtsvorschrift ihres Heimatlandes am Tag der Bekanntmachung zur Führung folgender Berufsbezeichnung berechtigt sind (Richtlinie 2005/36/EG Berufsankennungsrichtlinie):
- 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.

## 1.9 Auswahlverfahren

Die Teilnehmerzahl ist auf 15 Teams begrenzt. Drei Büros werden vorab zum Wettbewerb eingeladen:

- Gies Architekten BDA, Freiburg
- K9 Architekten, Freiburg
- Schenker Salvi Weber Architekten, Wien

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

- Erfahrung im Geschosswohnungsbau;
- Architektonische Qualität ausgeführter oder geplanter Referenzprojekte.

Bewerben sich mehr geeignete Bewerber/-innen als gesucht, entscheidet das Los.

## 1.10 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 der Bewerber/-innen für die beschriebene Bauaufgabe belegen. An die Referenzprojekte werden folgende Anforderungen gestellt:

- Bei beiden Projekten handelt es sich um **Neubauten**, die nach dem **01.01.2005** begonnen wurden;
- mindestens ein Projekt davon muss bereits fertiggestellt sein, mit dem Bau des zweiten Projekts muss mindestens begonnen worden sein;
- ein Referenzprojekt muss mindestens 20 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.

### 1.11 Bezug der Bewerbungsunterlagen

Folgende Bewerbungsunterlagen stehen ab dem **12.02.2021** auf

[www.ted.eu](http://www.ted.eu)

[www.stadtbau-loerrach.de/Wettbewerbe](http://www.stadtbau-loerrach.de/Wettbewerbe)

oder anderen Wettbewerbsplattformen zum Herunterladen bereit:

- Wettbewerbsprogramm
- Formulare für die Bewerbung

### 1.12 Abgabe der Bewerbungen

Die **schriftliche Bewerbung** ist mit dem Vermerk „*WB Neue Mitte Nordstadt*“ bis zum 12.03.2021, 12.00 Uhr beim Wettbewerbsbetreuer

*Stadtbau Lörrach, z. Hd. Melissa Dopf*

*Schillerstraße 4, 79540 Lörrach*

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

Die Abgabe der Bewerbungsunterlagen kann auch **in digitaler Form** als PDF-Datei auf einem Datenträger auf dem üblichen Postweg oder per E-Mail an

[melissa.dopf@stadtbau-loerrach.de](mailto:melissa.dopf@stadtbau-loerrach.de)

mit dem Betreff „*WB Neue Mitte Nordstadt*“ erfolgen.

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.

*Hinweis zum Datenschutz:*

Die nach Art. 13 DSGVO bei der Datenerhebung zu machenden Informationen finden Sie auf unserer Website [www.stadtbau-loerrach.de](http://www.stadtbau-loerrach.de) unter der Rubrik Datenschutz.

**1.13 Preisgericht**

## Fachpreisrichter

- Dr. Eckart Rosenberger, Architekt + Stadtplaner, Fellbach
- Prof. Joachim Schöffel, Landschaftsarchitekt, CH-Rapperswil
- Prof. Sophie Wolfrum, Stadtplanerin, München
- Daniel Wentzlaff, Architekt, CH-Basel

## Stellvertretende Fachpreisrichter

- Bärbel Hofmann, Architektin, Stuttgart
- Marco Glockner, Architekt Wohnbau Lörrach

## Sachpreisrichter

- Thomas Nostadt, Geschäftsführer Wohnbau Lörrach
- Oberbürgermeister Jörg Lutz, Aufsichtsratsvorsitzender Wohnbau Lörrach
- Bürgermeisterin Monika Neuhöfer-Avdić, Geschäftsführerin Wohnbau Lörrach

## Stellvertretender Sachpreisrichter

- Willi Brunen, Soziales Management Wohnbau Lörrach

## Fachberater/-innen und Gäste

- Wolfgang Hügin, Geschäftsführer Ev. Altenwerk Lörrach e.V.
- Hubert Bernnat
- Petra Höfler
- Margarete Kurfeß
- Matthias Lindemer
- Alexander Noeltner, Stadt Lörrach - Stadtplanung
- Claudia Sessler, Stadt Lörrach - Baurecht

#### Vorprüfung / Hintergrund

- Isolde Britz, Stadtbau Lörrach
- Melissa Dopf, Stadtbau Lörrach
- Tanja Vetterlin, Stadtbau Lörrach
- Saliou Dieng, Wohnbau Lörrach

### 1.14 Preise und Bearbeitungshonorar

Für Preise und Bearbeitungshonorare stellt der Auslober einen Gesamtbetrag in Höhe von 140.000,00 € netto zur Verfügung.

Die Aufteilung ist wie folgt vorgesehen:

- Bearbeitungshonorar je Teilnehmer 4.400 € (= 66.000,00 €)
- Preisgeld 74.000,00 €

1. Preis: 30.000,00 €

2. Preis: 19.000,00 €

3. Preis: 11.000,00 €

für Anerkennungen

stehen insgesamt

zur Verfügung: 14.000,00 €

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 freiwerdendes Bearbeitungshonorar.

### 1.15 Weitere Bearbeitung

Der Auslober wird unter Würdigung der Empfehlungen des Preisgerichts einen oder mehrere Preisträger mit der weiteren Planung gemäß der HOAI 2013 beauftragen, sofern das Projekt realisiert wird:

Objektplanung § 34 HOAI, mindestens LPH 2 – 4(5).

Die Planungsleistungen werden in der Regel bis zur abgeschlossenen Ausführungsplanung beauftragt. Wenn ausnahmsweise die vollständige Ausführungsplanung für die Vergabe der Bauleistungen nicht erforderlich ist, wie z.B. bei

Vergabe der Bauleistungen an einen Generalunternehmer, so wird durch angemessene weitere Beauftragung sichergestellt, dass die Qualität des Wettbewerbsentwurfs realisiert wird (Regeldetails, Planfreigabe, Qualitätskontrolle).

Die Wohnbau Lörrach behält sich vor, die weitere Bearbeitung der Baufelder Wintersbuck- und Haager Straße im Benehmen mit der Jury auf zwei Preisträger aufzuteilen.

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.

#### **1.16 Nutzung der Wettbewerbsbeiträge und Urheberrecht**

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

#### **1.17 Auskünfte und Fragenbeantwortung**

Fragen zum Wettbewerb können per E-Mail an Melissa Dopf [melissa.dopf@stadtbau-loerrach.de](mailto:melissa.dopf@stadtbau-loerrach.de) mit dem Betreff „Fragen WB Neue Mitte Nordstadt“ gerichtet werden. Der Auslober bietet zusätzlich ein Kolloquium an.

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

Das Wettbewerbsareal mit den beiden Baufeldern ist frei zugänglich und kann jederzeit besichtigt und begangen werden.

### 1.18 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 Zuordnung der sonstigen Nutzungen.
- Funktionalität der Pflegeeinrichtung.
- Erschließung und Wegeführung, Ordnung des ruhenden Verkehrs.
- Typologie der öffentlichen und halböffentlichen Räume.
- 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.

### 1.19 Bindende Vorgaben

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

### 1.20 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: +49721 / 926-3985

E-Mail: [vergabekammer@rpk.bwl.de](mailto:vergabekammer@rpk.bwl.de)

---

## 1.21 Termine

Preisrichtervorbesprechung	02.02.2021
Tag der Auslobung	12.02.2021
Bewerbungsschluss	12.03.2021
Eingang beim Wettbewerbsbetreuer bis 12.00 Uhr	
Auswahlverfahren	19.03.2021
Teilnehmerbenachrichtigung und <b>Ausgabe der Wettbewerbsunterlagen</b>	<b>26.03.2021</b>
Schriftliche Fragen zum Wettbewerbsprogramm bis zum	16.04.2021
sind mit dem Betreff: „Fragen WB Neue Mitte Nordstadt“ zu richten an: <a href="mailto:melissa.dopf@stadtbau-loerrach.de">melissa.dopf@stadtbau-loerrach.de</a>	
<b>Kolloquium</b>	<b>22.04.2021</b>
Ort des Kolloquiums wird noch bekannt gegeben	
<b>Abgabe Pläne</b>	<b>16.06.2021</b>
Eingang beim Wettbewerbsbetreuer bis 12.00 Uhr Stadtbau Lörrach, Schillerstraße 4, 79540 Lörrach	
<b>Abgabe Modell</b>	<b>24.06.2021</b>
Eingang beim Wettbewerbsbetreuer bis 12.00 Uhr Stadtbau Lörrach, Schillerstraße 4, 79540 Lörrach	
<b>Sitzung des Preisgerichts</b>	<b>01.07.2021</b>
Ausstellung	02.07. – 04.07.2021
Ort der Ausstellung wird noch bekannt gegeben	

## 2. UNTERLAGEN UND WETTBEWERBSLEISTUNGEN

### 2.1 Unterlagen zum Wettbewerb

Folgende Unterlagen werden zur Verfügung gestellt:

01\_Wettbewerbsprogramm (pdf)

02\_Lageplan mit Abgrenzung des Wettbewerbsgebiets (pdf)

03\_Katasterplan mit Baumbestand (dxf/dwg)

04\_Fotos

05\_3-D-Darstellung: digitales Stadtmodell der Stadt Lörrach unter

<http://loerrach.virtualcitymap.de/#/drawing>

06\_Formblätter für die Berechnungen

07\_Verfassererklärung

08\_Modellgrundplatte M 1:500

### 2.2 Leistungsumfang

#### Lageplan M 1:500

- Darstellung der Gebäudeumrisse, Kennzeichnung der Hauseingänge.
- Kennzeichnung des Veranstaltungsraums und des Gästeappartements.
- Kennzeichnung der gewerblichen Nutzungen und den zugeordneten Freibereichen.
- Darstellung der öffentlichen, halböffentlichen und privaten Freibereiche.
- Darstellung der Flächen für den ruhenden Verkehr (nur oberirdische Stellplätze).

#### Grundrisse, Ansichten, Schnitte M 1:200

- Alle wesentlichen Grundrisse, Ansichten und Schnitte der Gebäude.
- Wohnungstyp und Größe der einzelnen Wohnungen sind in den Plänen einzutragen (z.B. 2 Zimmer / 67m<sup>2</sup>).
- Darstellung und Nachweis der Stellplätze, Fahrradstellplätze und sonstigen Nebennutzflächen (z.B. Standplatz für Müll).

**Grundrisse M 1:100**

- Beispielhafte Möblierungsvorschläge für je eine Kleinwohnung und einer Regelwohnung. Die Wohnungsgrundrisse sollen eine Möblierung mit Standardmöbeln erlauben. Eintrag der Zimmergrößen im Grundriss in m<sup>2</sup>.

**M 1:50**

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

Hinweis: Es dürfen *zusätzlich Beispielfotos (max. 3)* zur Visualisierung der angestrebten Materialität und Farbgebung abgebildet werden.

**Modell 1:500**

- Auf vorgegebener Grundplatte im Maßstab 1:500, Grundfarbe weiß.

**Einfache Skizzen / Perspektiven**

- Zulässig sind: **Zwei** einfache perspektivische Skizzen, max. DIN A4, welche das Erscheinungsbild und die Anmutung der beiden Baufelder verdeutlichen. Nicht zulässig sind fotorealistische, computeranimierte Visualisierungen und 3-D-Darstellungen (Renderings). Sie werden ggf. von der Vorprüfung abgedeckt.

**Erläuterungsbericht zum Projekt**

- Schriftlich, max. 1 Seite DIN A4, Schriftgröße 11 pt, Zeilenabstand 1,5.

**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.

## 2.3 Abzugebende Unterlagen

- Maximal **5 Pläne im Format DIN A0**
- Abzugeben sind:
  - ein Plansatz für die Präsentation und
  - ein Plansatz für die Vorprüfung.

Beide Plansätze sind auf normalem Papier (90 – 110 g/m<sup>2</sup>) gerollt abzugeben.

Des Weiteren sind abzugeben:

- Erläuterungsbericht auf den Plänen und separat als Ausdruck in DIN A4.
- Flächenberechnung als Ausdruck in DIN A4.
- Datenträger (USB oder CD)
  - mit den Plänen im verlangten Maßstab (keine Verkleinerungen) vorzugsweise 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 unbedingt auf dem Datenträger (siehe Dokumenteigenschaften) entfernen.

## 2.4 Kennzeichnung der Wettbewerbsleistungen

Die Wettbewerbsarbeit ist in allen Teilen gleichlautend mit sechs verschiedenen arabischen Ziffern und Großbuchstaben (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, der Modellplatte und dem Umschlag mit der Verfassererklärung angebracht sein. Um Verwechslungen zu vermeiden, bitte keine persönlichen und wettbewerbsbezogenen Daten verwenden.

## TEIL B

### 3. DIE LÖRRACHER NORDSTADT

#### 3.1 Zwischen Innenstadt und Grütpark

Die Lörracher Nordstadt ist ein sehr ruhiger und beliebter Stadtteil.

Sie entstand als erste große Stadterweiterung in Folge der drängenden Wohnungsnot nach dem zweiten Weltkrieg. In den 1950er Jahren wurden hier die ersten einfach strukturierten Wohnzeilen gebaut. Weitere Projekte folgten gen Norden mit einer enormen Anziehungskraft – nicht nur für die damaligen Neuankömmlinge.

Auch heute ist die Nordstadt von Lörrach vorwiegend Wohnstandort. Die Innenstadt ist mit dem Rad in etwa 5-10 Minuten und zu Fuß in rund 20 Minuten erreichbar.

Im Stadtteil selbst sind Ansätze zur Grundversorgung wie z.B. einer Apotheke oder Kleingewerbe in den Pavillons entlang der Heithemstraße vorhanden. Alltägliche Treffpunkte wie z.B. eine Bäckerei, ein Café oder sonstige Läden fehlen in Lörrachs Nordstadt. Nahversorger sind erst in einer Entfernung von rund zwei Kilometern erreichbar.

Die Anbindung des Stadtteils an den ÖPNV ist gegeben: Die Regio-S-Bahn verbindet Lörrach mit Basel, Weil am Rhein und Zell im Wiesental. Die Haltestelle Schwarzwaldstraße ist etwa 650 m entfernt. Das Wettbewerbsareal ist mit der Buslinie 7 an das Nahverkehrsnetz angebunden. Die nächsten Haltestellen Wintersbuck- und Heithemstraße sind in ein paar Minuten fußläufig erreichbar. Die Haltestelle an der Gretherstraße in etwa 600 m Entfernung bedient auch überörtliche Buslinien ins Kandertal.

Das Wettbewerbsgebiet mitten in der Nordstadt von Lörrach ist bestens geeignet zur Entwicklung neuen Wohnraums – nahe der Innenstadt und mit unmittelbarem Bezug zum Grün.

Von den geplanten sonstigen Nutzungen verspricht sich der Auslober eine Aufwertung für die gesamte Lörracher Nordstadt.

## Städtebau

Die städtebauliche Körnung der Lörracher Nordstadt ist stark heterogen. Großflächige Strukturen mit überwiegend drei- bis viergeschossigen Gebäuden und Gewerbesolitären prägen den Stadtteil. Das Spektrum der Wohntypologien bewegt sich zwischen den typischen Zeilen aus Zeiten der „aufgelockerten Stadt“, über spätere Sonderformen wie das „Stadion“ oder dem siebengeschossigen Solitär an der Wintersbuckstraße Nr. 30. Einfamilienhäuser häufen sich als kleinteilige Strukturen östlich der Haager Straße.



Abbildung 2: Der Schwarzplan der Lörracher Nordstadt veranschaulicht die heterogenen Gebäudestrukturen und die vorwiegende Nord-Süd Ausrichtung der Gebäude.

## Lage des Wettbewerbsareals

Die beiden Baufelder befinden sich in einer von Wohnen geprägten Kernzone. Westlich der Wintersbuckstraße sind mehrere Schulen angesiedelt: Gemeinschaftsschule mit Grundschule, Kaufmännische und Gewerbeschule. Im Osten wird das Wohngebiet durch ein Gewerbeband, eine Hauptverkehrsstraße und die Bahnlinie begrenzt.

Die Lörracher Nordstadt ist das Bindeglied zwischen der grünen Lunge im Norden Lörrachs – dem Grüttpark – und der südlich liegenden Innenstadt. Die Haager Straße ist die zentrale Verbindungsachse.



Abbildung 3: Die städtebaulichen Strukturbereiche mit der Kernzone Wohnen, den Schulen, dem östlichen Gewerbeband und dem Grüttpark im Norden.

Auch der Stadtteil selbst ist auffällig stark durchgrünt – sowohl im öffentlichen Raum als auch auf den Wohngrundstücken. Die ausgedehnten Freiräume zwischen den Geschossbauten sind jedoch mehr undefinierter Raum als einladende Aufenthaltsflächen.

In unmittelbarer Umgebung an das Projektgebiet finden sich weitere Wohnanlagen, darunter auch solche im Besitz der Wohnbau Lörrach. Auf einer Fläche von ca. 30,7 ha leben in der Nordstadt geschätzt etwa 4000 Einwohner. Von den rund 1900 Wohnungen in der Nordstadt stellt die Wohnbau Lörrach 688 Wohnungen. Die Einwohnerstruktur ist bunt gemischt.

## Die Wohnanlagen der Wohnbau Lörrach

Das „Stadion“ (~ 220 Wohnungen, 484 Bewohner)

In den 1990er Jahren ist die Wohnanlage „Stadion“ entstanden. Bei der Überbauung der ehemaligen Sportanlage wurde städtebaulich der Grundriss des Stadions nachempfunden. Durch ihre Formgebung hat die Anlage wenig Bezug zur Umgebung. Im Jahr 2010 wurde die Wohnanlage ebenso wie andere Teile der Lörracher Nordstadt in ein Nahwärmenetz eingebunden.

Kolpingstraße / Haagener Straße 92/94 (~ 188 Wohnungen, ~ 413 Bewohner)

Die Zeilen aus den späten 1950er Jahren wurden zwischenzeitlich saniert und nachverdichtet. Die Wohnanlage Kolpingstraße besitzt – typisch für ein Quartier der Wohnbau – bereits einen kleinen Gemeinschaftsraum für die Bewohner. Den Erdgeschosswohnungen sind teilweise kleine Gärten zugeordnet.

Streubesitz (~ 150 Wohnungen, ~ 330 Bewohner)

Des Weiteren besitzt die Wohnbau Lörrach angrenzend an das Wettbewerbsgebiet einen 7-geschossigen Solitär an der Wintersbuckstraße, eine Wohnzeile entlang der Adalbert-Stifter-Straße, eine Anlage an der Mozart-/ Wintersbuckstraße sowie zwei Wohnanlagen an der Gretherstraße.

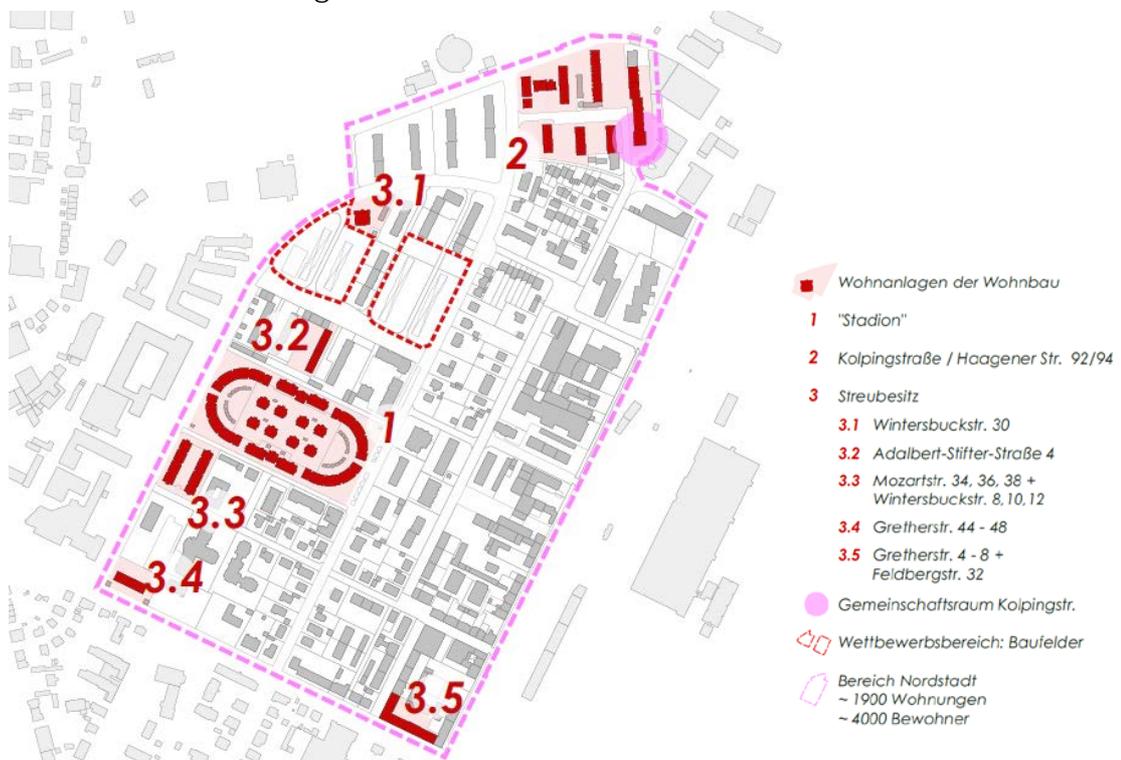


Abbildung 4: Wohnanlagen der Wohnbau Lörrach in der Nähe zum Wettbewerbsbereich.

## 4. AUFGABENSTELLUNG

### 4.1 Anlass und Zweck des Wettbewerbs

Die Lörracher Nordstadt ist ein ruhiger Wohnstandort zwischen der Innenstadt und dem Landschaftspark Grütt.

Die Wohnbau Lörrach besitzt dort umfangreichen Wohnungsbestand, darunter vier Wohnzeilen zwischen der Wintersbuck- und Haagener Straße.

Die Bausubstanz der vier Zeilen ist überaltert und genügt nicht mehr den heutigen Ansprüchen an Wohnqualität. Die Wohnanlage wird abgebrochen. Im Rahmen der Nachverdichtung soll auf zwei Baufeldern rund das 2,5-fache der heutigen Wohnfläche entstehen.



Abbildung 5: Das Wettbewerbsgebiet in der Lörracher Nordstadt. Bild: Google Maps 2020.

Damit in Verbindung soll ein kleines Stadtteilzentrum für die Lörracher Nordstadt geschaffen werden. Folgende Nutzungen sind auf den beiden Baufeldern geplant:

- Ca. 250 Mietwohnungen,
- Zur Wohnanlage gehören außerdem ein Veranstaltungsraum mit Hausmeisterbüro und ein Gästeapartment.

Ferner sollen folgende weitere Sondernutzungen in der Wohnanlage integriert werden:

- Einkaufsmarkt mit ca. 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche,
- Bäckerei mit Café inklusive Außenbewirtung,
- Sonstige Ladengeschäfte (z.B. Fahrradladen mit Werkstatt),
- zwei Pflegewohngruppen,
- Arztpraxis.

Für die Positionierung der Sondernutzungen der Wohnbau Lörrach und der gewerblichen Nutzungen sind die unterschiedlichen Nachbarschaften der Baufelder ausschlaggebend. Der Auslober empfiehlt folgende Zuordnung:



Abbildung 6: Die beiden Eckbereiche der Baufelder zur Unterbringung des Veranstaltungsraums und der gewerblichen Nutzungen.

## 4.2 Einführung in die Bauaufgabe

Aufgrund der zentrumsnahen und ruhigen Lage ist die Nordstadt Lörrach als Wohnstandort nachgefragt. Auf den beiden freiwerdenden Baufeldern soll jeweils eine Wohnanlage mit insgesamt 250 Wohnungen entstehen.

In der Wohnungstypologie ist zwischen geförderten und frei finanzierten Mietwohnungen zu unterscheiden.

Im Zusammenspiel mit den sonstigen Nutzungen soll ein neues kleines Quartierszentrum für die Nordstadt geschaffen werden.

Bei der Bearbeitung der Bauaufgabe sind folgende Vorgaben zu beachten.

## 4.3 Wettbewerbsbereich

Der Wettbewerbsbereich liegt zwischen Wintersbuck- und Haagener Straße. Die Liegenschaft der Baugenossenschaft Lörrach teilt den Wettbewerbsbereich in zwei Baufelder. Der Zeilenbau mit insgesamt 27 Wohnungen aus den 1950er Jahren wurde 1995 modernisiert. Es ist davon auszugehen, dass die Wohnzeile entlang der Ernst-Schultz-Straße noch über einen längeren Zeitraum hinweg unverändert bestehen bleibt. Städtebaulich ist diesem Umstand Rechnung zu tragen. Allerdings wird der auf der Grundlage des Wettbewerbs zu erstellende Bebauungsplan perspektivisch Entwicklungsmöglichkeiten (IV + Dachgeschoss) vorsehen.

Die beiden Baufelder der Wettbewerbsaufgabe sind in eine jeweils unterschiedliche Nachbarschaft eingebettet und erfordern unterschiedliche städtebauliche und / oder architektonische Antworten.



Abbildung 7: Die beiden Baufelder und ihre jeweilige unterschiedliche Nachbarschaft.

Die beiden Straßen Albert-Hitzig-Str. und Teile der Max-Läger-Str. werden entwidmet und den Baugrundstücken zugeschlagen.

Das *Baufeld Haagener Straße* ist zu allen Seiten von Wohnen umgeben. Prägend sind die charakteristischen Alleebäume entlang der Haagener Straße.

Das *Baufeld Wintersbuckstraße* unterscheidet sich vor allem dadurch, dass es den westlich gelegenen Schulen zugewandt ist. Nördlich grenzt das Baufeld an das siebengeschossige Wohnhaus „Wintersbuckstraße 30“ der Wohnbau Lörrach an. Die Außenflächen dieses Grundstücks sollen in die Gestaltung der Freiflächen mit einbezogen werden. In Frage kommen beispielsweise ein gemeinsamer Kinderspielplatz oder notwendige (oberirdische) Stellplätze für die neue Wohnanlage.

---

#### 4.4 Städtebauliche Vorgaben

Städtebauliche Zielsetzung ist die Entwicklung zweier Wohnanlagen mit Mehrwert für die Nordstadt insgesamt unter Beachtung der unterschiedlichen Nachbarschaften beider Baufelder.

Darüber hinaus gelten folgende weitere Rahmenbedingungen für das gesamte Wettbewerbsareal:

- **GRZ ~ 0,3 / GFZ ~ 1,3**
- **IV Geschosse + DG (Dachgeschoss)**
- Punktuelle(r) Hochpunkt(e) bis zu 7 Vollgeschossen an städtebaulich begründeter Stelle im Bereich der Wintersbuckstraße ist / sind denkbar.
- Stellplätze sind in beiden Baufeldern überwiegend in einer Tiefgarage nachzuweisen.

#### 4.5 Sonstige Vorgaben

##### Energetische Vorgaben

Energetischer Standard: KfW-Effizienzhaus 40 Plus (abhängig von den Förderbedingungen 2022/23) / jedoch mindestens KfW-Effizienzhaus 55.

Gebäudeautomation: So viel Technik wie notwendig, so wenig wie möglich.

Heizung: Eigene zentrale Nahwärmeversorgung oder Anschluss an vorhandene Fernwärmeversorgung.

##### Konstruktion und Materialität

Gewünscht wird eine *massive Bauweise*.

Konstruktiver Holzbau sowie Fassadenoberflächen aus Holz oder *Sichtbeton* sind *ausdrücklich nicht erwünscht*.

Wohnungstrennwände: 0,24 m

### **Erdbebengefährdung**

Das Wettbewerbsgebiet liegt gemäß der DIN 4149 in der Fassung vom April 2005 in der Erdbebenzone 3, d.h. in einer der am stärksten erdbebengefährdeten Zonen Deutschlands. Die Konstruktion der Gebäude hat dem Rechnung zu tragen.

### **Lärmexposition**

Das Verkehrsaufkommen auf der Wintersbuckstraße, die angrenzenden Schulen sowie die Anlieferung der geplanten Geschäftsnutzungen verursachen Lärmemissionen, die zu Konflikten mit der Wohnnutzung führen könnten. Bei den Wohnungen längs der Wintersbuckstraße sollten die Grundrisse deshalb so organisiert werden, dass die ruhebedürftigen Räume auf der straßenabgewandten Seite des Gebäudes liegen.

### **Zu erhaltende Bäume**

Die großen Alleebäume entlang der Haagener Straße sind prägend für Lörrachs Nordstadt. Sie sind zu erhalten. Die im Lageplan dafür eingetragene Baugrenze ist zu beachten. Im Lageplan sind innerhalb des Baufeldes weitere Bäume eingemessen, deren Erhalt wünschenswert erscheint. Vorrang hat jedoch eine schlüssige städtebauliche Konfiguration der Wohnanlagen.

Die Bäume sind in der Datei „03\_Katasterplan mit Baumbestand“ eingemessen.

### **Gebäudehüllzahl**

Eine optimierte Gebäudehüllzahl ist wünschenswert.

Die innenräumliche Qualität der Wohnungen hat im Abwägungsprozess jedoch Vorrang.

## **4.6 Bauprogramm Wohnungen**

### **4.6.1 Wohnungsgemeinde und Raumprogramm**

Insgesamt sollen ca. 250 Wohnungen entstehen. Davon sollen rund 60% (ca. 150 Wohnungen) den Kriterien des geförderten Wohnungsbaus für Bewohner mit Wohnberechtigungsschein entsprechen. Die restlichen 40% (ca. 100 Wohnungen) sollen frei finanziert werden.

### a. Geförderte Mietwohnungen (ca. 60%, ~ 150 Wohnungen)

Der größere Teil der Wohnanlage ist gedacht für sozial stabile Haushalte mit kleinem Einkommen bzw. Wohnberechtigungsschein. Für den Bau sollen Fördermittel nach dem Landeswohnungsbauprogramm Baden-Württemberg in Anspruch genommen werden.

Die Wohnbau Lörrach möchte hier den architektonischen und sozialen Spagat zwischen den erlaubten Wohnflächenobergrenzen und den Wohnbedürfnissen ihrer Mieter versuchen. Für den Entwurf bedeutet das, dass auf einer nach Wohnraumförderung streng begrenzten Wohnfläche ein Zimmer mehr als normalerweise üblich unterzubringen ist.

Für eine Förderung sind die maximalen Wohnungsgrößen **zwingend einzuhalten**. Balkonflächen und eine zulässige 5%-ige Überschreitung der Wohnungsgrößen sind **bereits eingerechnet**. Gewünscht werden:

2-Zimmer Wohnung:	max. 47,25 m <sup>2</sup> (ca. 30%, ~ 45 Wohnungen)
3-Zimmer Wohnung:	max. 63,00 m <sup>2</sup> (ca. 30%, ~ 45 Wohnungen)
4-Zimmer Wohnung:	max. 78,75 m <sup>2</sup> (ca. 30%, ~ 45 Wohnungen)
5-Zimmer Wohnung:	max. 94,50 m <sup>2</sup> (ca. 10%, ~ 15 Wohnungen)

Des Weiteren müssen **Kinderzimmer mindestens 10 m<sup>2</sup>** groß sein.

### b. Frei finanzierte Wohnungen (ca. 40%, ~ 100 Wohnungen)

#### Regelgeschoss:

1-Zimmer Wohnung:	> 35 m <sup>2</sup> (max. 5% = 5 Wohnungen)
2-Zimmer Wohnung:	50 – 60 m <sup>2</sup> (ca. 35%, ~ 35 Wohnungen)
3-Zimmer Wohnung:	75 – 90 m <sup>2</sup> (ca. 35%, ~ 35 Wohnungen)
4-Zimmer Wohnung:	90 – 110 m <sup>2</sup> (ca. 25%, ~ 25 Wohnungen)

Ca. 30 der Wohnungen sollen ein *zusätzliches* kleines Arbeitszimmer oder eine abtrennbare Arbeitsnische anbieten, um Home-Office zu ermöglichen.

Arbeitszimmer / Nische in ~ 30 Wohnungen:	5 - 6 m <sup>2</sup>
---	----------------------

**Oberstes Geschoss (Attika-, Staffelgeschoss, u.a.):**

In den obersten Geschossen sollen hochwertige 3- und 4-Zimmerwohnungen mit großzügigeren Grundrissen ermöglicht werden.

3-Zimmer Wohnung DG: 100 - 120 m<sup>2</sup>

4-Zimmer Wohnung DG: 120 - 140 m<sup>2</sup>

Maisonettwohnungen sind nicht erwünscht.

Der Wohnungsmix soll sich jeweils über beide Wohnanlagen verteilen. Monostrukturen sind im Interesse einer guten sozialen Mischung zu vermeiden.

**Erschließung**

Die Hauseingänge der Wohnanlage sollten von außen gut ablesbar und im Innenraum einladend sein. Das Foyer sollte nicht zu klein ausfallen und eine gewisse Aufenthaltsqualität bieten, um nachbarschaftliche Begegnungen zu fördern. Erschließungswege über Laubengänge sind eher unerwünscht. Verlangt es die architektonische Konfiguration, dürfen Laubengänge *nicht mehr als sechs Wohnungseingänge* erschließen.

**Barrierefreiheit**

Die Wohnungen eines Geschosses sind barrierefrei zu gestalten (§ 35 LBO B-W). Möglichst alle Wohnungen sollen **barrierefrei erreichbar** sein.

**Ausstattung der Wohnungen**

- Die Küchenräume sollten natürlich belichtet und belüftet sein.
- In jeder Wohnung muss ein Abstellraum, mindestens jedoch eine Fläche zum Einbau eines *Vorrats- oder Besenschrank*s eingeplant werden: *min. 1 m<sup>2</sup>*
- Außerdem ist in jeder Wohnung die Stellfläche für eine Waschmaschine nachzuweisen.
- Im Übrigen wird die Gebrauchstauglichkeit der Wohnungen (Standardmöblierung) vorausgesetzt.

## Sanitärräume

Die Ausstattung der Sanitärräume unterscheidet sich wie folgt nach den Wohnungstypen und der Zimmeranzahl.

### Typ a – Geförderte Wohnungen

1- und 2-Zimmer Wohnungen:	<i>Badezimmer mit WC und Dusche.</i>
3-Zimmer Wohnungen:	<i>Badezimmer mit WC, je zur Hälfte mit Dusche oder Wanne.</i>
4- und 5-Zimmer Wohnungen:	<i>Badezimmer mit WC und Wanne, separates Gäste-WC.</i>

### Typ b – Frei finanzierte Wohnungen

1- und 2-Zimmer Wohnungen:	<i>Badezimmer mit WC und Dusche.</i>
3-Zimmer Wohnungen:	<i>Badezimmer mit WC, Dusche und Wanne, separates Gäste-WC.</i>
4-Zimmer Wohnungen:	<i>Badezimmer mit WC und Wanne, Badezimmer mit WC und Dusche.</i>

## 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 Loggien sollen mindestens 1,50 m tief und maximal 8,00 m<sup>2</sup> groß sein (= anrechenbare Fläche max. 4,00 m<sup>2</sup>). Ebenerdige Terrassen können etwas größer sein, ebenso die den Wohnungen im obersten Geschoss zugeordneten Dachterrassen. Die Freisitze, Terrassen und Balkone sollen, wenn möglich, Platz für einen Abstellschrank bieten (kann ggf. auch als Trennelement zwischen zwei Balkonen oder Terrassen eingesetzt werden).

**Kellerabteil****je 6 – 10 m<sup>2</sup>**

Den Wohnungen ist jeweils ein barrierefrei erreichbares Kellerabteil zuzuordnen. Diese müssen wohnungsnah errichtet werden. Gebäudeübergreifende Keller sind nicht erwünscht.

**Trockenräume**

Je Gebäude ist ein Trockenraum wohnungsnah und in angemessener Größe vorzusehen. Die Lage der Trockenräume ist vorzugsweise im Keller.

**Abstellflächen**

Es sind barrierefrei zugängliche Abstellflächen für Kinderwagen und Gehhilfen gemäß § 35 LBO BW zu errichten. Diese sind in nutzbarer Größe zu dimensionieren und **je Hauseingang** zu positionieren.

**Hausanschlussräume / Heizung**

Für Heizung, Lüftung, Sanitär und Elektrohausanschlüsse sind je Baufeld bzw. pro Haus ausreichend dimensionierte Räume vorzusehen:

*Heizung:* ~ 40 m<sup>2</sup> pro Baufeld

*HLS – Unterstation:* ~ 15 m<sup>2</sup> pro Haus/ Adresse

*Elektro Hausanschluss- und Unterverteilraum:* ~ 10 m<sup>2</sup> pro Haus / Adresse

**4.6.2 Veranstaltungsraum, Hausmeisterbüro und Gästeappartement**

Neben der Wohnnutzung sollen besondere Einrichtungen für die Bewohner entstehen. Die Wohnbau Lörrach sieht einen Veranstaltungsraum mit Hausmeisterbüro und ein Gästeappartement vor.

Der Veranstaltungsraum wird genutzt für Angebote der Wohnbau Lörrach und externer Kooperationspartner: Nachbarschaftstreff, Sprachkurse, Mittagstisch für Senioren, Vorlesenachmittage, Frauensport, Tanzveranstaltungen, etc.

Ferner kann der Veranstaltungsraum für private Feste und Feiern angemietet werden. Er ist deshalb so zu positionieren, dass er bezogen auf den Hausbesitz der Wohnbau Lörrach zentral liegt und für die Mieter gut erreichbar ist. Für den Auslober wäre deshalb die Ecke Heithem-/ Ernst-Schultz Straße der optimale Standort.

Bei der Gestaltung des Veranstaltungsraums ist darauf zu achten, dass er von außen in seiner Funktion wahrnehmbar ist.

### **Veranstaltungsraum mit Hausmeisterbüro**

Zum Veranstaltungsraum gehören ein Foyer, Lager- und Funktionsräume, Sanitär-Anlagen sowie ein integriertes Hausmeisterbüro. Folgende Anforderungen sind zu erfüllen:

- Barrierefrei nach DIN 18041-1

*Foyer* ~ 20 m<sup>2</sup>

- von außen gut erkennbares Entree (z.B. durch Verglasung),
- inklusive Garderobe.

*Veranstaltungsraum* 90 – 110 m<sup>2</sup>

- Nach Möglichkeit stützenfrei und ohne trennende Elemente im Raum selbst,
- Schrankwand mit etwa 5 Laufmetern,
- Teeküche, idealerweise als Küchenzeile ausgebildet,
- Terrasse bzw. Freisitz im Außenbereich (Austritt aus dem Veranstaltungsraum),
- Einplanen von Sichtschutz (Vorhänge, Jalousien, o. ä. z.B. für Sportangebote).

#### *Lager- und Funktionsräume*

- *Lagerraum* 16 m<sup>2</sup>  
für Tische, Stühle, Terrassenmöbel, Spiel- und Sportgeräte, etc.
- *Spülküche* 8 - 10 m<sup>2</sup>  
zur Unterbringung einer Industriespülmaschine, etc.
- *Abschließbare Abstellkammer* 2 - 4 m<sup>2</sup>  
als Getränkelager, etc.

*Sanitär-Anlagen* 10 m<sup>2</sup>

- 1x Damen-WC (behindertengerecht),
- 1x Herren-WC.

*Hausmeisterbüro* 10 – 15 m<sup>2</sup>

Das Hausmeisterbüro ist dem Veranstaltungsraum angegliedert. Er sollte idealerweise eine Sichtbeziehung zum Haupteingang des Veranstaltungsraums aufweisen.

**Gäste-Appartement****30 – 35 m<sup>2</sup>**

Zur Unterbringung ihrer Gäste können Bewohner der Wohnanlage ein separates Appartement anmieten. Dies sollte barrierefrei zugänglich sein. Folgende Ausstattung ist einzuplanen:

- Doppelbett, Schrank, Tisch und Sitzgelegenheiten,
- Dusche und WC,
- kleine Küchenzeile.

**4.7 Bauprogramm sonstige Nutzungen**

Mit der Neubebauung der beiden Baufelder soll die Chance genutzt werden, ein kleines Stadtteilzentrum für die Lörracher Nordstadt aufzubauen. Im Bogen Wintersbuck-/ Heithemstraße sollen ein Einkaufsmarkt, eine Bäckerei mit Café sowie ein oder zwei kleinere Geschäfte angesiedelt werden.

Ferner sollen an geeigneter Stelle zwei Pflegewohngruppen und eine Hausarztpraxis in die Wohnanlage integriert werden.

**4.7.1 Gewerblichen Nutzungen****a. Einkaufsmarkt**

Für die künftig rund 4.300 Einwohner der Lörracher Nordstadt soll ein Nahversorger im Baufeld Wintersbuckstraße angesiedelt werden. Der Laden soll im Sinne einer „Stadt der kurzen Wege“ - ausschließlich - der Stadtteilversorgung dienen.

Im Rahmen der Auslobung gelten folgende Anforderungen:

**Grundfläche brutto****1.100 – max. 1.200 m<sup>2</sup>****Nettoverkaufsfläche****max. 800 m<sup>2</sup>**

Inklusive aller für Kunden zugänglichen Nebenflächen wie Flure, Foyer, etc.

- Der Grundriss sollte, soweit möglich, ein Rechteck bilden. Ideale **Maße** wären **24,00 x 48,00 m**. Abweichungen sind zulässig. Der Grundriss ist nicht nach einzelnen Räumen zu differenzieren. Die Nutzungen sollen ausschließlich im Erdgeschoss angeordnet werden. Es gilt die DIN 18040-1 (barrierefreies Bauen im öffentlichen Raum und in öffentlichen Gebäuden).

- 
- Der Kundeneingang soll von der Wintersbuckstraße aus gut wahrnehmbar sein.
  - Auf eine hochwertige Gestaltung des Kundeneingangs und der Fassade wird Wert gelegt.
  - Die **lichte Höhe** (Oberkante Fertigfußboden bis Unterkante Betondecke) beträgt idealerweise **4,20 m**.
  - Neben einem einladenden Hauptzugang für Kunden muss für die Anlieferung **ein separater Wareneingang** vorgesehen werden. Dieser soll nicht vom Hauptzugang wahrnehmbar sein.
  - Für die Anlieferung am Wareneingang muss eine **Ent- und Beladezone von ca. 12 m Länge** eingeplant werden. Eine Rampe kann angeboten werden, ist aber nicht zwingend erforderlich.
  - Für die Lagerung des im Einkaufsmarkt anfallenden Mülls ist eine geschlossene Standfläche vorzusehen:
    - Restmüll 1 Tonne á 1100 l (ca. 1,1 x 1,4 m)
    - Biomüll 6 Tonnen á 240 l (ca. 0,7 x 0,6 m)

## b. Bäckerei mit Café

Im räumlichen Zusammenhang mit dem Einkaufsmarkt soll eine Bäckerei mit Café angeboten werden. Idealerweise sollten der Einkaufsmarkt und die Bäckerei bei Bedarf (Sonntagsverkauf) beispielsweise durch eine Schiebewand getrennt werden können.

**Nutzfläche (exklusiv Freibereich) 150 m<sup>2</sup>**

- Außenbestuhlung soll möglich sein.
- Die Nutzung soll – soweit möglich – von der Wintersbuck-/ Heithemstraße aus wahrgenommen werden können.
- Lichte Höhe des Verkaufs- bzw. des Gastraums **min. 3,00 m** (die Raumhöhe direkt anschließender Wohnungen kann ggf. angepasst werden).

## c. Weitere Ladengeschäfte

Ferner sollen Flächen für ein bis zwei weitere Läden vorgesehen werden.

**Nutzfläche (je Laden) ca. 150 – 200 m<sup>2</sup>**

- Eingang der Wintersbuck- oder Heithemstraße zugewandt.
- Lichte Raumhöhe **ca. 3,20 – 3,50 m**  
Raumhöhen direkt anschließender Wohnungen können angepasst werden.

#### **d. Arztpraxis**

Innerhalb der Wohnanlage ist eine Fläche für eine Hausarztpraxis vorzusehen. Die Lage der Arztpraxis kann frei gewählt werden. Auch eine Lage im Obergeschoss ist denkbar.

**Nutzfläche**

**ca. 150 m<sup>2</sup>**

#### **4.7.2 Pflegewohngruppen**

Geplant sind **zwei Wohngruppen** für jeweils 12 pflegebedürftige und / oder demenzkranke Menschen.

*Vorbemerkung Wohngemeinschaften:* Ambulant betreute Wohngemeinschaften gewinnen als wertschätzende Alternative zum konventionellen Altenpflegeheim zunehmend an Bedeutung für die Pflege und Betreuung pflegebedürftiger und / oder demenziell erkrankter Menschen. In diesem Konzept ist der Einzelne Mitglied eines weitgehend autarken Haushaltes, in dem jeder den Tag nach seinen Bedürfnissen gestaltet und nach individuellem Vermögen an der Bewältigung des Alltags teilnehmen kann. Die Bewältigung des Alltags ist – so weit wie möglich – auf Selbstbestimmung ausgerichtet und orientiert sich am Grundsatz der Teilhabe am sozialen Leben.

Eine ambulant betreute Wohngruppe umfasst bis zu zwölf Personen, die in einem gemeinsamen Haushalt zusammenleben und in diesem Rahmen auch gepflegt und versorgt werden. Jedes Mitglied der Wohngruppe hat sein privates Wohn-/Schlafzimmer (Appartement) mit eigenem WC und Duschbad. Das Gemeinschaftsleben spielt sich vor allem in einer geräumigen Wohnküche ab. Die Bewohner/innen beteiligen sich - soweit sie (noch) können oder mögen - an allen alltäglichen Aktivitäten: Essen vorbereiten, kochen, Tisch decken, Wäsche waschen, Blumen gießen, ... oder sie sitzen einfach dabei und nehmen das Leben in der Wohnküche (und seine sinnlichen Reize) in sich auf. Der ganz gewöhnliche

Alltag mit seinen aus früheren Tagen vertrauten Bewegungsabläufen, Geräuschen und Gerüchen wird gleichsam zum Stimulans und, wenn man so will, zur Therapie. Die Tatsache, dass hier auch Altenpflege im klassischen Sinn ausgeführt wird (Grundpflege, Inkontinenzbewältigung, Behandlungspflege etc.) ist zwar nicht ohne Bedeutung, soll sich aber dem Wohnprinzip unterordnen.

In der Praxis hat sich gezeigt, dass zur Nutzung von Synergieeffekten (Organisationsaufwand, Nachtdienst etc.) zwei räumlich getrennte Wohngruppen nebeneinander aufgebaut werden sollten.

Die **Lage** der beiden Wohngruppen innerhalb der beiden Baufelder ist **frei wählbar**. Der Eingang muss aber (z.B. mit einem Krankenwagen) angefahren werden können.

#### a. Raumprogramm je Wohngruppe

Der Zugangsbereich und alle Räume der beiden Wohngruppen müssen nach DIN 18040-2 barrierefrei sein. Jede Wohngruppe hat einen eigenen (Wohnungs-) Eingang und funktioniert weitgehend autark.

Bei der Konzeption der Einrichtung sollen folgende Flächengrößen **je Wohngruppe nicht überschritten** werden:

**Nettogrundfläche (inkl. Terrassen- und Balkonflächen) ca. 450 m<sup>2</sup>**

davon

*Gesamtfläche Privatbereich / Individualzimmer ca. 250 – 300 m<sup>2</sup>*

– 12 Einzelzimmer je 14,0 -15,0 m<sup>2</sup>

jeweils zuzüglich

– *Vorraum / Garderobe ca. 4,0 m<sup>2</sup>*

– *zugeordnetem Duschbad / WC ca. 4,5 m<sup>2</sup>*

rollstuhlgerecht (Bewegungsfläche 1,50 x 1,50 m)

Der Zuschnitt der Bewohnerzimmer ist an keine besonderen Vorgaben gebunden, sollte aber die Aufstellung eines Pflegebetts, das bei Bedarf von beiden Seiten aus zugänglich ist, ermöglichen. Sehr schmale Räume würden dies erschweren. Zimmer in reiner Nordlage sollten nach Möglichkeit vermieden werden, sind aber nicht ausgeschlossen.

Zwei Einzelzimmer sollten bei Bedarf zu einem Doppelzimmer verbunden werden können (z. B. für Ehepaar).

Diese Wohnräume sollten sich um den zentralen Wohnbereich gruppieren. Lange Flure (Anstaltscharakter) sollten vermieden werden.

Abseits dieser Wohnküche sollten mindestens eine, besser mehrere kleine Nischen mit Sitzgelegenheiten als Rückzugsmöglichkeit für die Bewohner angeboten werden.

### **Gemeinschaftsraum je Wohngruppe**

~ 70 – 75 m<sup>2</sup>

- Wohnküche mit ausreichend Abstell- und Lagermöglichkeiten,
- Küchentheke / Arbeitsinsel angrenzend an den zentralen Wohnraum, um z. B. ein gemeinsames Kochen (schälen, schneiden, etc.) zu ermöglichen; aber: der Herd ist nicht Bestandteil dieser Arbeitsfläche. Er gehört an den Rand der Küche und sollte nicht frei zugänglich sein, um Bewohnergefährdung auszuschließen.
- großer Wohnbereich mit zentralem Esstisch – sollte bei Bedarf auf einfache Weise in zwei kleinere Bereiche geteilt werden können.
- Der zentrale Raum sollte abwechslungsreiche Sichtverbindungen und einen gesicherten Ausgang zum Außenbereich haben.
- Außenbereich:  
Garten mit Rundlauf (ev. Hochbeete mit Rollstuhlzugang). Der Garten muss eingezäunt (beschützend) sein. Im Sommer ist ein ausreichender Sonnenschutz (Markise oder Pavillon) erforderlich. Die Außenfläche sollte dabei mindestens 300 m<sup>2</sup> (für beide Gruppen zusammen) umfassen.

### **Weitere Räume je Wohngruppe**

- *Speisekammer / Vorratsraum* ~ 8,0 m<sup>2</sup>  
an die Küche angrenzend
- *Hauswirtschaftsraum* ~ 10,0 – 12 m<sup>2</sup>  
mit Waschmaschine, Trockner, Besenschrank usw.
- *Pflegearbeitsraum* ~ 4,0 m<sup>2</sup>  
mit Ausguss, Steckbeckenspüle und Regalen,  
Abstellmöglichkeit für Schmutzwäsche.
- *Büro, für Präsenzkraft* ~ 10 m<sup>2</sup>

Das Büro dient auch als Rückzugsort und „Privatbereich“ der Pfleger (Medikamentenschrank, Liege für die Nachtwache etc.). Das Büro muss abschließbar sein. Idealerweise sollte es innerhalb der Wohngruppe so angeordnet sein, dass Blickbeziehungen zum zentralen Wohnbereich möglich sind.

- WC für Personal, idealerweise dem o. g. Büro zugeordnet,
- Garderobe bzw. Umkleide mit drei Spinden,
- WC mit Waschbecken in neutraler Lage (Gäste-WC, barrierefrei),
- Wohnungseingang als Windfang / Diele mit Garderobe.

## 4.8 Stellplätze und Flächen für Entsorgung

### 4.8.1 PKW-Stellplätze

Die notwendigen Stellplätze sind im Wesentlichen in zwei – dem jeweiligen Bau-  
feld zugeordneten – **Tiefgaragen** unterzubringen. Die Tiefgaragen erhalten je-  
weils eine eigene Zufahrt. Die Unterquerung des Fremdgrundstücks (Flurstück  
Nummern 2127/5, 2127/14 und 2127/15) **ist nicht möglich**.

Daneben sollen **oberirdische Stellplätze**, insbesondere auch für die Geschäfts-  
nutzungen angeboten werden - soweit dies mit einer qualitätvollen Gestaltung  
der Außenanlage vereinbar ist. Insbesondere längs der Wintersbuck- und der  
Haagener Straße bieten sich Stellplätze an. Auch das Grundstück Wintersbuck-  
straße Nr. 30 darf in die Überlegungen einbezogen werden.

#### Stellplatzbedarf

**Wohnung** **0,8 / WE**

#### Sonstige Nutzungen

*Einkaufsmarkt* ~ 18 Stellplätze

*Bäckerei mit Café* ~ 5 - 7 Stellplätze

*Sonstige Ladengeschäfte* ~ 2 Stellplätze je Laden

*Praxis* ~ 4 Stellplätze

*Pflegewohngruppen* ~ 3 Stellplätze je Wohngruppe

Außerdem sind an geeigneter Stelle zwei oberirdische Stellplätze für Carsharing-  
Fahrzeuge einzuplanen.

## 4.8.2 Fahrradstellplätze

### Wohnungen

Für die neue Wohnanlage müssen Fahrradstellplätze auf den Baugrundstücken nachgewiesen werden.

- **2,0** wettergeschützte und abschließbare Fahrradstellplätze **je Wohnung** gemäß § 35 LBO B-W. Davon sollen 20 Fahrräder in Einzelboxen (~ 10 je Bau-feld) untergebracht werden.
- bevorzugt dezentral den einzelnen Neubauten zugeordnet und eingebunden in die Freiraumgestaltung.

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

### Sonstige Nutzungen

Das Fahrrad soll als Verkehrsmittel auch innerhalb der Nordstadt gestärkt werden. Auch den sonstigen Nutzungen sind deshalb Fahrradstellplätze zuzuordnen.

## 4.8.3 Standflächen für Müll

Die Müllentsorgung soll für beide Baufelder getrennt organisiert werden. Je Bau-feld soll an geeigneter Stelle ausreichend Raum für die Restmüll-, Biomüll- und Papiertonnen angeboten werden. Die Müllhäuser sollen für die Bewohner gleichermaßen gut erreichbar und leicht zugänglich sein. Für die ca. 250 Woh-nungen gilt folgender Richtwert:

- |                    |  |
|--------------------|--|
| – Restmüll         | 13 Tonnen á 1100 Liter (ca. 1,1 x 1,4 m) |
| – Biomüll          | 13 Tonnen á 660 Liter (ca. 0,8 x 1,4 m)  |
| – Papier und Pappe | 30 Tonnen á 1100 Liter (ca. 1,1 x 1,4 m) |

Die Müllhäuser können in Verbindung mit den Fahrradschöpfen unter einem Dach zusammengefasst werden.

#### 4.9 Freibereiche

Die Wohnbau Lörrach legt auf eine qualitätsvolle Freiraumgestaltung wert.

Eine detaillierte Planung der Außenräume ist aber nicht Gegenstand der Wettbewerbsaufgabe. Erwartet werden allerdings **skizzenhafte Überlegungen** im Zusammenhang mit der Erschließung der Neubauten und den Stellplatzanlagen. Dabei sollte auch der Standort für einen bauordnungsrechtlich erforderlichen

*Kleinkinder-Spielplatz mit einer Gesamtfläche* ca. 100 – 120m<sup>2</sup>

vorgeschlagen werden. Das Grundstück Wintersbuckstraße Nr. 30 der Wohnbau Lörrach kann in die Überlegungen einbezogen werden.

Lörrach im Februar 2021

gez. Thomas Nostadt

Geschäftsführer Wohnbau Lörrach