

# Bühl III

# Bürgerbeteiligung

Hellbergschule, Lörrach

# Bühl III

## Planungsanlass und Planungsziel

Frau Monika Neuhöfer-Avdić, Bürgermeisterin

BZ 28.12.2016

## Wohnungsmangel bremst Wachstum

Lörrach legt bei der Einwohnerzahl und bei den Arbeitsplätzen zu – könnte mit mehr Wohnungen jedoch noch schneller wachsen

OV 15.08.2016

OV 12.05.2017



### Der Druck hält an

Die Wohnbau Lörrach blickt auf ein erfolgreiches Geschäftsjahr mit einer Reihe von Wohnprojekten zurück – unter anderem an der Dammstraße in Stetten

Trotz schwieriger Rahmenbedingungen blickt die Wohnbau Lörrach auf ein erfolgreiches Geschäftsjahr zurück. Das wird beim Studium ihres jetzt vorgelegten Geschäftsberichts deutlich.

■ Von Guido Neidinger

Lörrach. Die Vielfalt ihrer Projekte verschafft der Wohnbau in der Bevölkerung hohe Anerkennung und Vertrauen. „Dieses Vertrauen ist eine wichtige Voraussetzung für die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler und

jekt an der Dammstraße entwickelt sich schneller als erwartet. An der Dammstraße werden sozial schwache Haushalte mit zeitgerechten Wohnungen versorgt. Zudem hilft es, den sozialen Brennpunkt an der Dammstraße zu entschärfen. Weniger spektakulär, aber immens wichtig ist auch die Bereitstellung von Wohnraum für Flüchtlinge. Hier konnte die Wohnbau dem Landkreis an der Gretherstraße mit 32 Wohnungen für eine Gemeinschaftsunterkunft helfen.

In Tümmingen entstand ein neues Zentrum mit Biomarkt, Bäckerei, Café, Sparkassenfiliale und 50 neuen Wohnun-

Gebäude die Touristinformation eingezogen sowie ein Fachbereich der Stadtverwaltung. Das Hochhaus-Projekt an der Zollfreien Straße schreitet weithin sichtbar seiner Vervollendung entgegen.

zentral gelegene Objekte. Nachgefragt wurden in Lörrach vor allem Zwei- und Drei-Zimmer-Wohnungen. Fast 50 Prozent der Mietinteressenten wohnen nicht in Lörrach, aber nur 18 Prozent

wohnen in Lörrach, aber nur 18 Prozent der Haushalte ansteigen. Begründet ist dies in der gesellschaftlichen und demografischen Entwicklung. In den vergangenen 50 Jahren ging die durchschnittliche Haus-



### Hohe Mieten machen Sorgen

Lörrach. Angesichts der neuesten Zahlen der Mietpreisentwicklung des Hamburger Forschungs- und Beratungsunternehmens „F + B“ für Lörrach ist die Partei Die Linke am Montagnachmittag, 22. Mai, auf dem Alten Marktplatz mit einem Infostand

## München, Hamburg, Landkreis Lörrach

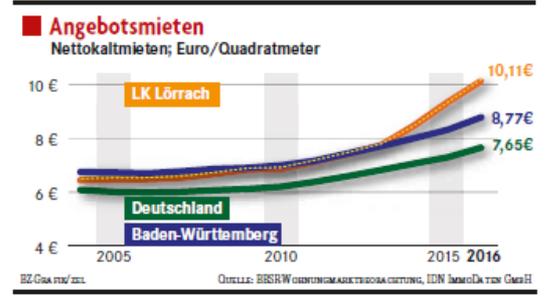
Die Mieten in Lörrach können ohne weiteres mit denen der großen Städte mithalten

Von Manuel Fritsch

LÖRRACH. Die Mietentwicklung im Landkreis Lörrach hat sich von der des Landes abgelöst und eine ganz eigene Dynamik entfaltet. Nach den neuesten Zahlen des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) haben die Angebotsmieten im Landkreis Lörrach die Zehn-Euro-Marke geknackt. 10,11 Euro pro Quadratmeter kostet demnach

lung der vergangenen Jahre fort. Die Zahlen des BBSR beziehen sich auf den Landkreis, schließen also auch weniger nachgefragte Gegenden wie das Kleine Wiesental ein. Rechnet man diese heraus, werden die Preise für die Stadt Lörrach dementsprechend höher. Vom Landkreis kommt auch der stärkste Druck auf die Stadt. Rund 80 Prozent der Wohnungsanfragen seien aus dem Kreis, sagt Ute Leisinger von der Wohnbau Lörrach. Immerhin sei Lörrach inzwischen die attraktiv-

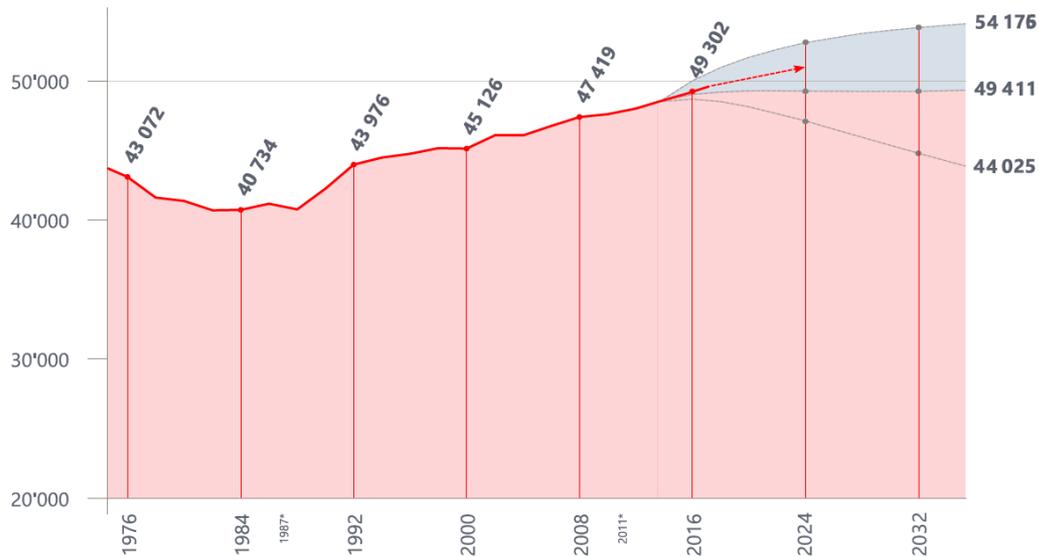
genossenschaft, aber auch viele private Angebote tauchten gar nicht erst auf den Portalen auf, die die BBSR ausgewertet hat. Und, darauf weist auch die BBSR selbst hin, die Zahlen beinhalten keine bestehenden Mietverhältnisse. Diese liegen meist unter den Preisen, die für neue Mietverträge verlangt werden. So habe die Wohnbau 2016 rund 6,35 Euro pro Quadratmeter verlangt. Allerdings bemerke auch die Wohnbau, dass es kaum noch Wohnungswechsel in der Stadt gebe



BZ 28.12.2016

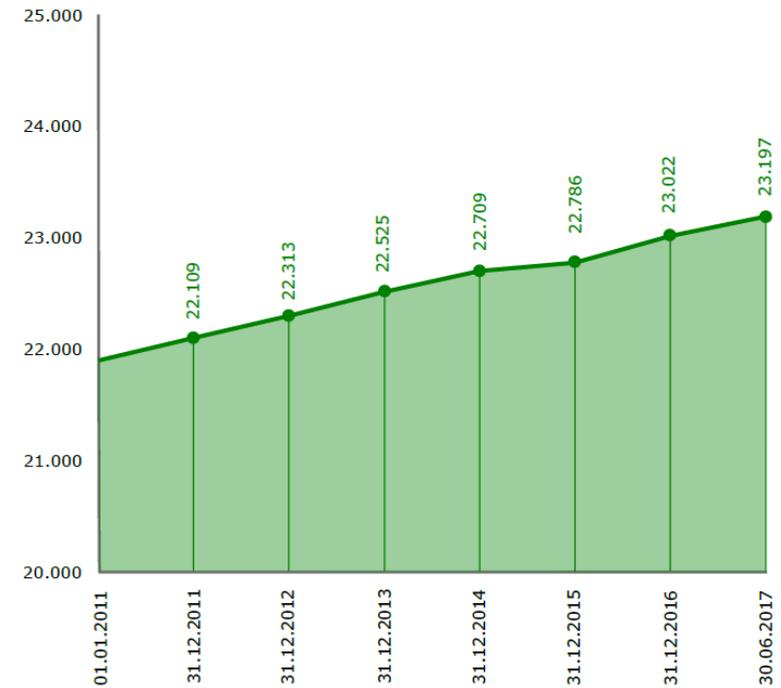


## Bevölkerungsentwicklung und Prognosen



Quelle: Statistisches Landesamt BW/  
Einwohnermeldeamt

## Haushaltsentwicklung



Quelle: Abfallwirtschaft LK Lörrach

## **Leitbild der Bürgerschaft:**

Lörrach schafft bezahlbaren Wohnraum für unterschiedliche Zielgruppen. Dabei entstehen vielfältige Wohnformen, die das Miteinander der Kulturen und Generationen stärken.

## **Leitziel der Verwaltung:**

Zeitnah Wohnraum schaffen - durch Innenverdichtung und Erschließung neuer Baugebiete.

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

## **Gesamtstadt:**

Die **Wohnraumoffensive** der Stadt Lörrach hat das Ziel, neue Wohnungen bereitzustellen, um dem Wohnraumbedarf durch den Wachstums- und Zuzugsdruck decken zu können.

Die Zielvorgabe des jährlich herzustellenden Wohnraumes beträgt 250 Wohneinheiten. Dies hat entscheidende Auswirkungen auf die künftige Stadtentwicklung.

# Beispielhafte Projekte seit 2016

## Postareal - Lö



## Mättle

## Areal Conrad



## Belist

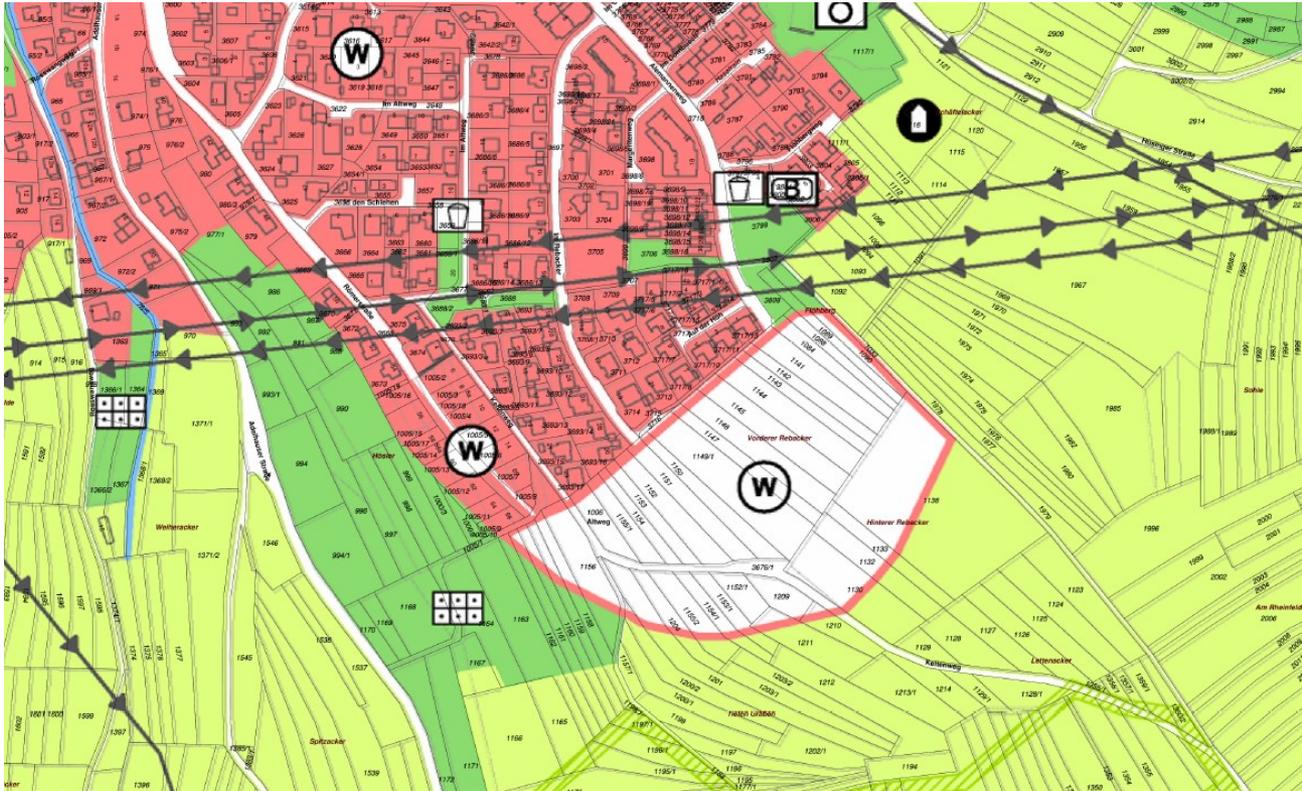


**Lössrach**

## **Bühl III:**

- Das Wohngebiet „Bühl“ wird fertig gebaut.
- Wohnraum schaffen – unterschiedliche Wohnraumangebot.
- Ein Quartier für Jung und Alt.
- Einbindung der neuen Strukturen in bestehenden Nachbarschaft.
- Einbindung des neuen Quartiers in den ÖPNV.
- Einbindung in bestehende Nachbarschaft und Landschaft.

## Flächennutzungsplan



Die Stadt Lörrach ist in überwiegendem Eigentum der Flächen. Die weiteren Eigentümer\*innen gehen in das Umlegungsverfahren.

## 4-Phasen-Modell

### Bürger beteiligen!



4-Phasen-Modell für die Beteiligung der Bürgerschaft in Planungs- und Entwicklungsprozessen  
Alle Prozesse durchlaufen 4 Phasen

Aufgabe benennen durch: VERWALTUNG | GEMEINDERAT | BÜRGERSCHAFT

01

vorbereiten &  
analysieren

Vorbereiten und analysieren durch die **Verwaltung**

- Ersten Projektplan erarbeiten: Wer? Was? Wie? Wo? Wann?
- Erste Akteursanalyse

02

informieren &  
aktivieren

- **Frühzeitige Information Gemeinderat**
  - » erstes Feedback sowie weitere Anregungen zum weiteren Vorgehen einholen
  - » Projektmandat durch Gemeinderat
- Frühzeitige Information der **Bürgerschaft, Anlieger + Akteure**
- Bevölkerung für weiteren Projektverlauf aktivieren



03

einbinden &  
planen

- **Aufgabenstellung** für Planung erarbeiten und durch Hinweise aus Politik, Bürgerschaft, Anlieger + Akteure ergänzen
- **Gemeinsam planen**



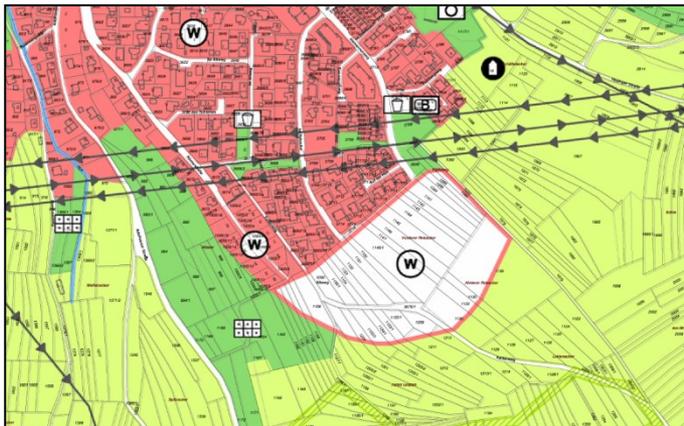
04

entscheiden &  
umsetzen

Finale Entscheidung durch den **Gemeinderat** auf Grundlage der Planung und anschl. Umsetzung durch Verwaltung und/oder Bürgerschaft

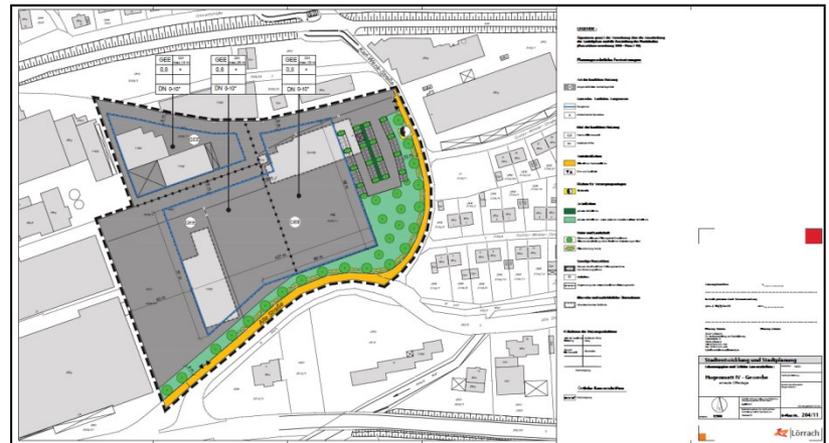
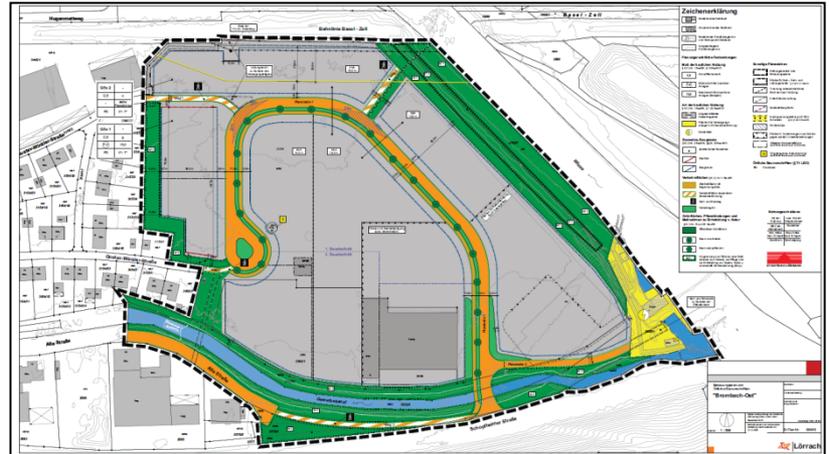
# Entwicklung in Brombach

## Zentralklinikum



## Bühl III

## Brombach-Ost

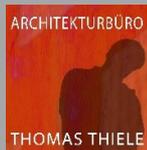


## Hugenmatt IV



# Wettbewerbsverfahren Baugebiet Bühl III

Informationsveranstaltung am  
20. Juli 2019



**Architekturbüro Thiele | Thomas Thiele**  
**Dipl. – Ing., Freier Architekt**

info@architekturbuero-thiele.de  
www.architekturbuero-thiele.de

Büro Freiburg  
Engesserstraße 4a | Freiburg  
Tel. 0761 | 1 20 21 10  
Fax 0761 | 1 20 21 20

Büro Heidelberg  
Sickingenstraße 39 | Heidelberg  
Tel. 06221 | 728 07 08  
Fax 06221 | 727 77 69

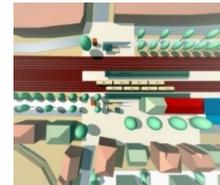
# AGENDA

- Kurzvorstellung Architekturbüro Thiele
- Wettbewerbsverfahren



### Architekturbüro Thiele | Kurzvorstellung + Leistungen

- Vorbereitung und Durchführung von Gutachter- und Wettbewerbsverfahren, VGV-Verfahren
- Rahmenplanung | städtebauliche Gutachten | Satzungen
- Bebauungsplanung | Flächennutzungsplanung
- Projektsteuerung Stadterneuerung
- Projektsteuerung Erschließungsmaßnahmen
- Hochbau | Freianlagen
- Büros in Freiburg und Heidelberg
- derzeit 14 Mitarbeiter\*innen



## Warum ein Wettbewerb?

Wettbewerb



Direktauftrag



Erfüllen der  
Planungsaufgabe ?

# Wettbewerbsverfahren Baugebiet Bühl III

## Informationsveranstaltung am 20. Juli 2019

### Was erhalten Sie?

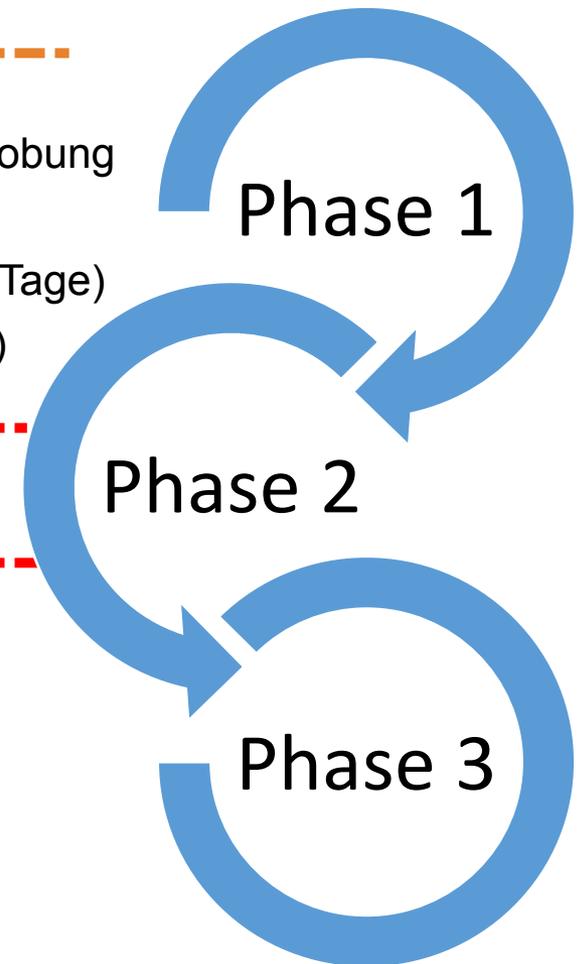


## Ablauf Wettbewerbsverfahren

„HEUTE“

1. Ausarbeitung Auslobungstext („Aufgabenstellung“)
2. Grundsatzbeschluss Ausloberin – Bestätigung Auslobung
3. Preisrichtervorbesprechung
4. Veröffentlichung / Bewerbungsverfahren (TED / 30 Tage)
5. Bearbeitungszeitraum Teilnehmer (ca. 6-7 Wochen)  
mit (Pflicht)Kolloquium
6. Vorprüfung
7. Preisgerichtssitzung „**SIEGERENTWURF**“
8. Verhandlungsverfahren / Beauftragung
9. Planung ... Baubeginn Erschließung ...

→ Zeitbedarf 1 bis 7 ca. 4-6 Monate



## Öffentlichkeit im Wettbewerbsverfahren?

Eine Öffentlichkeitsbeteiligung ist in allen Phasen des Wettbewerbes möglich!



Information / Diskussion

1. Auftakt Planungsverfahren ←
2. Ausarbeitung Auslobungstext („Aufgabenstellung“) ←
3. Grundsatzbeschluss Gemeinderat – Bestätigung Auslobung
4. Preisrichtervorbesprechung ←
5. Veröffentlichung / Bewerbungsverfahren
6. Bearbeitungszeitraum Teilnehmer
7. Vorprüfung
8. Preisgerichtssitzung ←
9. Grundsatzbeschluss Gemeinderat zur Einleitung Verhandlungsverfahren
10. Verhandlungsverfahren
11. Auftragsvergabe
12. .... Planung ... ←



## Aufgabenstellung | Inhalte Auslobung

Aufgabenstellung (Auslobung)

Teil A            formaler Teil / Regularien

Teilnehmer

Preisgericht

Termine ... usw.

**Teil B            Aufgabenstellung**

**Beschreibung der Anforderungen / Raumprogramm**

Teil C            Planungsgrundlagen

Vermessung

Gutachten, .... Usw.

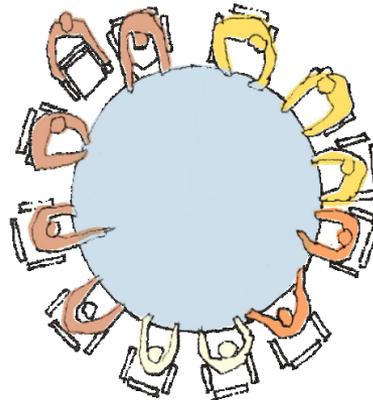
## Preisgericht

- **Preisgericht**

- Vertreter\*innen Gemeinderat und Gemeindeverwaltung
- externe „Fachpreisrichter\*innen“ (= Qualifikation Teilnehmer)
- Sachverständige: Nutzer, Planungsbeteiligte
- Gäste (nicht stimmberechtigt):

- **Vorprüfung**

- Verfahrensbetreuer\*innen
- Fachleute



## Auslobung - Eckpunkte

- Verfahren als sog. „nicht offener Realisierungswettbewerb“.  
Teilnehmerzahl: etwa 10 Teilnehmer\*innen
- Qualifikation: Architekt \*innen / Landschaftsarchitekt \*innen / Stadtplaner \*innen
- Anonymes Verfahren - Verfasser \*innen sind erst mit Abschluss der Preisgerichtssitzung bekannt
- voraussichtlich 3 Preisträger\*innen  
→ nur Preisträger\*innen erhalten eine Vergütung (Preisgeld)
- Zusage eines Planungsauftrags nur an einen der Preisträger\*in

## Auslobung - Eckpunkte

- Ausarbeitung des Bebauungskonzeptes im Maßstab M 1:500 mit Darstellung
  - der Bebauungs- und Grünstruktur,
  - der Verkehrsanlagen und Stellplätze,
  - Dachform, Geschossigkeit bzw. Gebäudehöhen
- Längs- und Querschnitte
- Detailausschnitt im Maßstab 1:200
- Erläuterungsbericht, max. 2 Seiten
- Flächenberechnung
- Massenmodell
- ....



**Auslobung:  
Vorgaben +  
Anforderungen!**



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit !

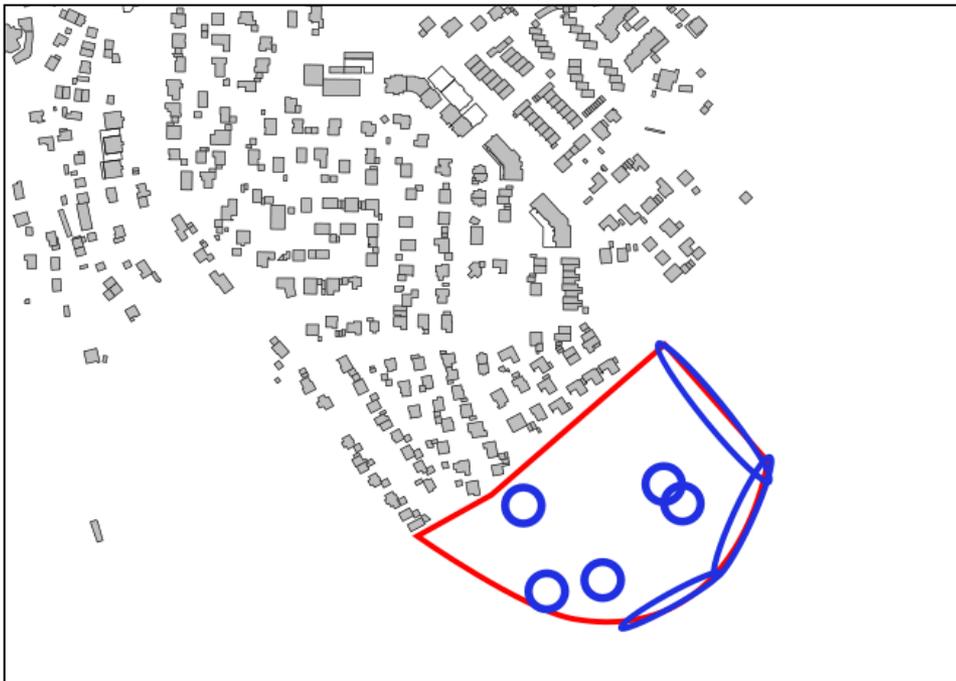
# Bühl III

## Die Planungsaufgabe

Herr Robert Schäfer, Projektleiter  
Herr Alexander Nöltner, Projektleiter

## Artenschutz und Ausgleichsflächen:

- öffentliche Fläche mit Vegetationsstrukturen für Fledermäuse
- sensibler Umgang mit den bestehenden Grünstrukturen und dem Baumbestand erwartet, sowie eine Einbindung bzw. Übergang in die freie Landschaft
- Straßenbäume sind vorzusehen



Vegetationsstrukturen  
für Fledermäuse



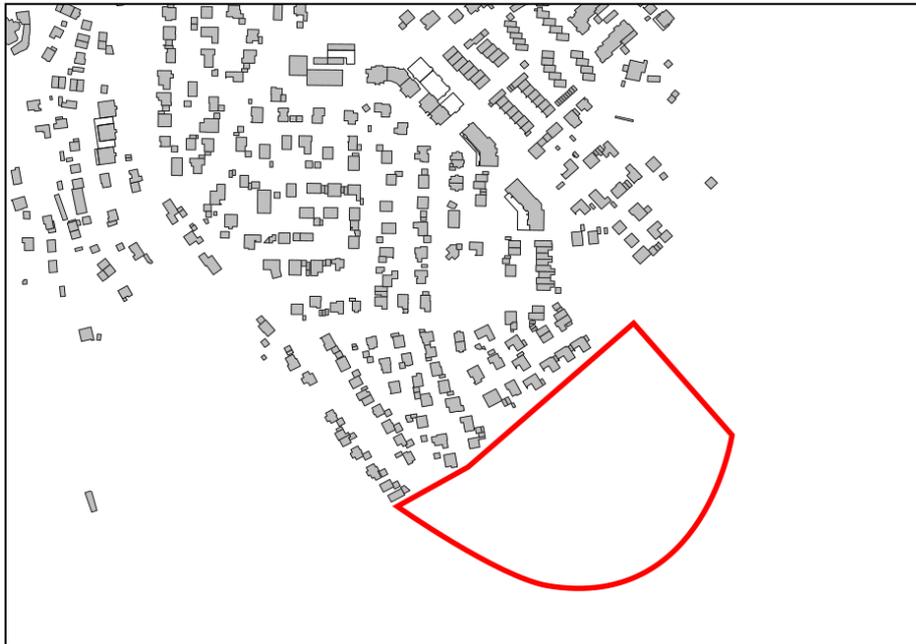
Erhaltenswerte  
Bäume

Das Baugebiet soll als allgemeines Wohngebiet („WA“) ausgewiesen werden

- flexible und robuste Nutzungsstruktur Bebauungs- und Erschließungsstrukturen
- besondere Bau- und Wohnformen für unterschiedliche Generationen, z.B. Generationenwohnen

## Wohnangebot:

- Doppelhäuser, Reihenhäuser zur Arrondierung (60% der Fläche)
- behutsam, verträglich verdichteter Bereich mit Mehrfamilienhäusern (40% der Fläche) mit mind. IV-Geschossen
- Hinsichtlich der geplanten Gebäudehöhen ist auch der Übergang zur angrenzenden Wohnbebauung zu beachten.



**60%** Doppelhäuser,  
Reihenhäuser

**40%** Mehrfamilienhäuser

## **Energie:**

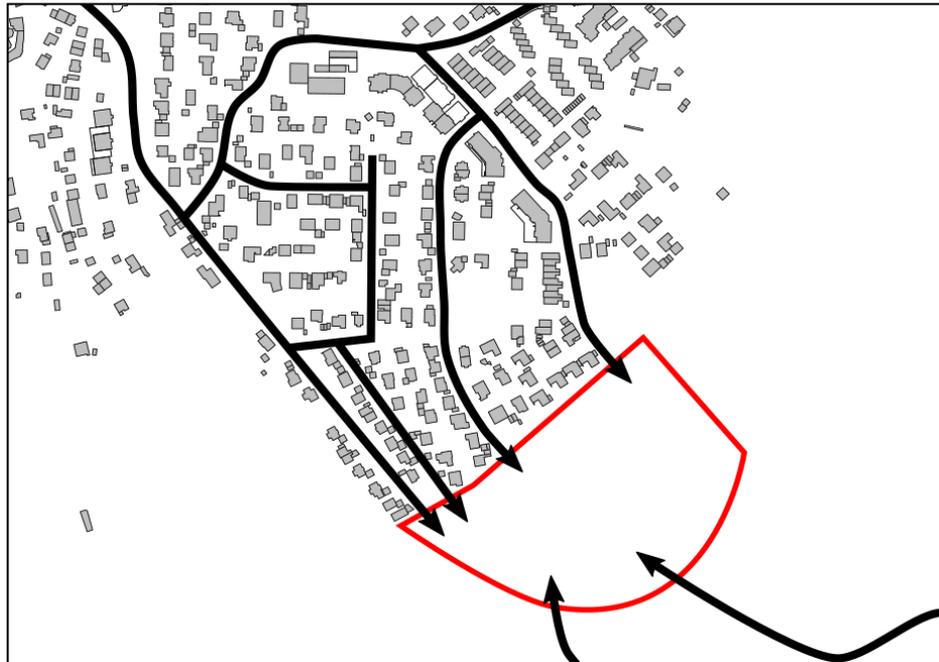
- ein Aufbau eines Fernwärmenetz wird angestrebt.
- Synergieeffekte auch für das bestehende Quartier

## **Kommunale Nutzung:**

- es sind keine kommunalen Nutzungen, wie z. B. Einrichtungen zur Kinderbetreuung etc., auszuweisen

## Erschließungsmöglichkeiten und ÖPNV:

- flächeneffiziente Erschließung hauptsächlich über die Römerstraße, Im Rebacker und den Alemannenweg
- eine Linienenerweiterung des ÖPNV ist zu berücksichtigen
- Ringerschließung oder Wendeschleife



## Wegebeziehungen & öffentlicher Raum

- Es soll eine fußläufige Anbindung an die umgebende Landschaft hergestellt werden
- Aussagen zur Anbindung an das örtliche Verkehrsnetz, der inneren Erschließung mit Angaben zur Hierarchisierung der Quartierserschließung, zu Straßenquerschnitten, Ausbildung von Fuß- und Radwegebeziehungen sowie zur Ausweisung von Plätzen werden erwartet

## Stellplätze:

- Stellplätze sind entsprechend den Vorgaben der LBO zu ermitteln und innerhalb des Planungsgebietes bzw. des Quartiers nachzuweisen  
(ein Stellplatz je Wohneinheit/zwei wettergeschützte Fahrradstellplätze)
- öffentliche PKW-Stellplätze
- ein Stellplatz für Car-Sharing
- Ein Stellplatz für E-Ladesäule
- Sammelparkplätze/Quartiersgaragen sind denkbar
- Aussagen zum PKW-Stellplatzkonzept für öffentliche und private Stellplätze werden erwartet

## Regen- und Schmutzwasserableitung

- Aufgrund der vorliegenden Bodenverhältnisse ist eine Versickerung des anfallenden Regenwassers im Baugebiet nicht möglich
- Rückhaltemaßnahmen (Retentionszisternen, Gründächer, Reduzierung Asphalt etc.)
- Niederschlagswasser Ableitung über Kanäle und Löhrrgraben
- Schmutzwasserableitung Anschluss an das vorhandene System Bühl

- Bebauungsplanverfahren,  
Vorentwurf Erschließungsmaßnahmen 2020-2021
- Umlegung, Ausführungsplanung,  
Ausschreibung Erschließungsmaßnahmen 2021-2022
- Erschließung 2023 - 2024