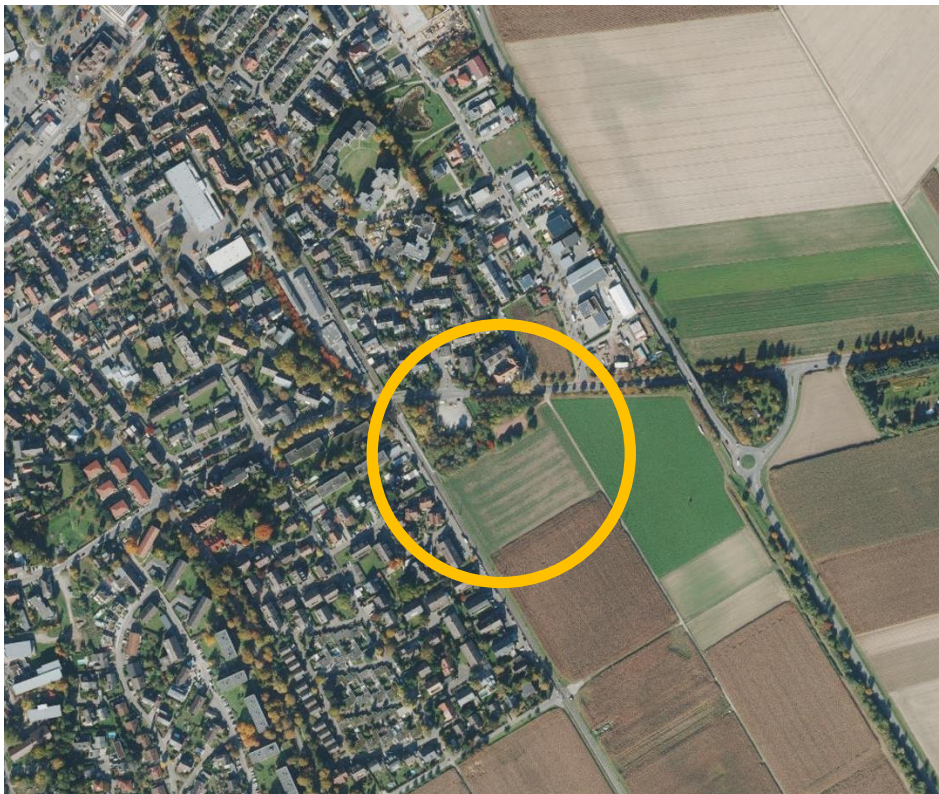


STÄDTEBAULICHER REALISIERUNGSWETTBEWERB
BAUGEBIET „RICHTBERGELÄNDE / KIRCHHOFENER STRASSE SÜD“
STADT BAD KROZINGEN

STADT BAD KROZINGEN | SCHLEITH IMMOBILIEN GMBH

AUSLOBUNG



Stand 27. Oktober 2023

AUSLOBUNG - Stand 27. Oktober 2023

Ausloberin

Stadt Bad Krozingen
vertreten durch den Bürgermeister Herr Volker Kieber
Basler Straße 30 | 79189 Bad Krozingen

In Zusammenarbeit mit

SCHLEITH Immobilien GmbH
Bleiche 4 | 79761 Waldshut-Tiengen

Verfahrensbetreuung

Architekturbüro Thiele
Thomas Thiele, Dipl.-Ing., Freier Architekt
Engesserstraße 4a | 79108 Freiburg
wettbewerb@architekturbuero-thiele.de

EU-Datenschutz-Grundverordnung (EU-DSGVO): Die Vergabesteuerung gewährt definierten, verantwortlichen Personen Zugriff auf die in der Datenschutzordnung vorgesehene Verarbeitung personenbezogener Daten. Diese Daten sind den Verantwortlichen nur in dem für ihre Arbeit notwendigem Umfang zugänglich. Die personenbezogenen Daten werden dabei durch geeignete technische und organisatorische Maßnahmen vor der Kenntnisnahme Dritter geschützt. Sie sind sicher und verschlüsselt gespeichert bzw. verschlossen gelagert und lediglich von befugten Personen einzusehen. Es werden keinerlei Daten an Dritte weitergegeben, sofern dies nicht für die Abwicklung des Verfahrens notwendig ist.

Redaktioneller Hinweis zur Gleichbehandlung: In Anlehnung an das Merkblatt M 19 des Bundesverwaltungsamtes berücksichtigen die Formulierungen des Textes die sprachliche Gleichbehandlung von Frauen und Männern. Dem dort formulierten Grundsatz folgend, dass eine sprachliche Gleichbehandlung nicht zu Lasten der Verständlichkeit und Lesbarkeit von Texten gehen darf, ist, wenn notwendig, die Form des generischen Maskulinums (maskuline Personenbezeichnung, die weibliche und männliche Personen in der Bedeutung vereinen) geschlechtsneutral verwendet.

Quelle Darstellung Deckblatt: LUBW

AZ: 1679_2023-10-18_Auslobung nach Bürgerbet

TEIL A: AUSLOBUNGSBEDINGUNGEN	4
1 ALLGEMEINES	4
2 AUSLOBERIN.....	4
3 VERFAHRENSBETREUUNG.....	4
4 ANLASS, ZIEL UND GEGENSTAND DES WETTBEWERBS	4
5 ART, VERFAHREN, SPRACHE	5
6 TEILNEHMER.....	5
7 UNTERLAGEN	5
8 LEISTUNGEN.....	6
9 PREISGERICHT, SACHVERSTÄNDIGE, VORPRÜFER, GÄSTE	8
10 ZULASSUNG DER WETTBEWERBSARBEITEN	9
11 BINDENDE VORGABEN	10
12 BEURTEILUNGSKRITERIEN.....	10
13 PRÄMIERUNG	10
14 BEAUFTRAGUNG.....	11
15 URHEBERRECHT	11
16 DATENSCHUTZ	11
17 ABSCHLUSS DES VERFAHRENS	12
18 NACHPRÜFUNG.....	12
19 TERMINE.....	12
20 MODALITÄTEN DER ABGABE	13
TEIL B: BESCHREIBUNG DER WETTBEWERBSAUFGABE	15
1 ALLGEMEINE ANGABEN, LAGE IM RAUM	15
2 STANDORT	15
3 WETTBEWERBSGEBIET	16
4 BÜRGERBETEILIGUNG	16
5 BESCHREIBUNG PLANUNGSAUFGABE	17

TEIL A: AUSLOBUNGSBEDINGUNGEN

1 Allgemeines

Der Durchführung dieses Wettbewerbs liegen die Richtlinien für Planungswettbewerbe RPW 2013 in der Fassung vom 31.01.2013 mit dem Einführungserlass des Landes Baden-Württemberg vom 27.03.2013 zugrunde, soweit in der Auslobung nicht ausdrücklich Anderes festgelegt ist. Die Auslobung ist für die Ausloberin, die Teilnehmer sowie alle anderen am Wettbewerb Beteiligten verbindlich.

An der Vorbereitung und Auslobung dieses Wettbewerbs hat die Architektenkammer Baden-Württemberg beratend mitgewirkt. Die Auslobung wird dort unter der Nummer **XXXX** registriert.

2 Ausloberin

Stadt Bad Krozingen
vertreten durch den Bürgermeister Herr Volker Kieber
Basler Straße 30 | 79189 Bad Krozingen

in Zusammenarbeit mit
SCHLEITH Immobilien GmbH
Bleiche 4 | 79761 Waldshut-Tiengen

3 Verfahrensbetreuung

Architekturbüro Thiele
Thomas Thiele, Dipl.-Ing., Freier Architekt
Engesserstraße 4a | 79108 Freiburg
Telefon 0761 / 120 21 - 0 | Fax 0761 / 120 21 - 20
E-Mail: wettbewerb@architekturbuero-thiele.de
Website (Wettbewerbe Teilnahmebereich): <https://wettbewerb.architekturbuero-thiele.de/>

4 Anlass, Ziel und Gegenstand des Wettbewerbs

Die Stadt Bad Krozingen plant zusammen mit der Fa. SCHLEITH Immobilien GmbH die Entwicklung einer Baufläche östlich des Stadtzentrums an der Kirchofener Straße im Übergang zum freien Landschaftsraum. Entwickelt werden soll ein nachhaltiges Baugebiet, welches sich hinsichtlich der Wohnformen, des Mobilitätskonzeptes, der Bauweise und der Energieversorgung von bisherigen Baugebieten absetzt. Darüber hinaus wird mit der Entwicklung der Baufläche auch eine Altlast beseitigt.

Aufgrund der komplexen Fragestellung und um die bestmögliche städtebauliche und architektonische Lösung zu finden, wurde die Durchführung eines städtebaulichen Realisierungswettbewerbs beschlossen.

Die Aufgabenstellung ist in Teil B der Auslobung ausführlich beschrieben.

5 Art, Verfahren, Sprache

- Der Wettbewerb wird in einem **einphasigen** Verfahren durchgeführt:
- Die Teilnehmerzahl wird auf insg. 10 Teilnehmer begrenzt.
- Der Wettbewerb wird als Realisierungswettbewerb durchgeführt. Eine Vergabe eines Planungsauftrags wird zugesagt.
- Die Wettbewerbssprache ist deutsch.
- Anonymität
Die Durchführung des Realisierungswettbewerbs erfolgt im anonymen Verfahren, die Verfasser/-innen der Wettbewerbsarbeiten bleiben bis zum Abschluss der Preisgerichtssitzung anonym.

6 Teilnehmer

Die Ausloberin hat folgende Teilnehmer ausgewählt (Aufstellung alphabetisch geordnet): Vorschlagsliste – Anfrage läuft

- MBKP Architekten und Stadtplaner, Freiburg im Breisgau
- GJL+ Freie Architekten, Grube Jakel Löffler Frenz Graf PartGmbH, Karlsruhe
- stollarchitekten gmbh, Heitersheim
- Harter+Kanzler & Partner, Freiburg im Breisgau
- Ditrich-Untertrifaller
- Bächle-Meind
- Schweizer Büro > Stadtbau z. B. Bachelard-Wagner,
- ap88 Architekten Partnerschaft, Heidelberg
- archis. Architekten + Ingenieure GmbH, Karlsruhe
- ASTOC ARCHITECTS AND PLANNERS GmbH, Karlsruhe NN 8
- Ruch, Bad Krozingen
- Kühnl + Schmidt, Karlsruhe
- Archiplan, Müllheim / Britzingen

7 Unterlagen

Die Auslobungsunterlagen bestehen aus

- den Auslobungsbedingungen – Teil A der Auslobung
- der Beschreibung der Planungsaufgabe – Teil B der Auslobung

AUSLOBUNG - Stand 27. Oktober 2023

- den Anlagen – Teil C der Auslobung
 - Anlage 1: Abgrenzung Wettbewerbsgebiet
 - Anlage 2: Auszug Liegenschaftskataster
 - Anlage 3: Bestandsvermessung, Leitungspläne
 - Anlage 4: Luftbild
 - Anlage 5: Fotodokumentation Bestandssituation
 - Anlage 6: Gutachten Lärmschutz
 - Anlage 7: Strategie zur Klimaanpassung LoKlim
 - Anlage 8 Verkehrsuntersuchung Fichtner Water & Transportation
 - Anlage 9 fachgutachterliche Stellungnahme Lokalklima
 - Anlage 10: Dokumentation Informationsveranstaltung
 - Anlage 11 NN
 - Anlage 12: Formular Verfassererklärung
 - Anlage 13: Modellgrundplatte

Achtung Urheber-/Nutzungsrecht: Die ausgegebenen Unterlagen können urheberrechtlich geschützt sein. Die Nutzung der ausgegebenen Unterlagen darf nur zur Bearbeitung dieses Verfahrens erfolgen.

8 Leistungen

Jeder Teilnehmer darf nur eine Arbeit einreichen. Nicht verlangte Leistungen werden von der Beurteilung ausgeschlossen. Planoriginale dürfen nur eingereicht werden, wenn die Teilnehmer sich Kopien als Versicherung gegen Verlust gefertigt haben.

Die Wettbewerbsarbeit ist mit einer sechsstelligen, gut lesbaren Zahl (nicht größer als 1 cm hoch und 6 cm breit) in der rechten oberen Ecke zu kennzeichnen. Diese Kennziffer muss auch auf den Verpackungen erscheinen. Berechnungen sind zusammenzuheften, das Deckblatt ist mit der Kennziffer zu versehen.

8.1 Zulässige Planformate

Als Planungsgrundlage sind die ausgegebenen Unterlagen zu verwenden. Als Planformat ist DIN A0 Hochformat vorgegeben. Zulässig sind max. zwei Pläne. Farbige Darstellungen sind zugelassen. Der Lageplan soll auf Planblatt Nr.1 dargestellt werden. Von allen verlangten Planungsleistungen ist ein zweiter Plansatz für die Vorprüfung abzugeben (Prüfpläne haben inhaltlich den Präsentationsplänen zu entsprechen, erläuternde Darstellungen können auf den Prüfplänen ergänzt oder separat beigefügt werden, z. B. Berechnungsgrundlagen zur Ermittlung von Flächen und Rauminhalten, Darstellung von Abstandsflächen, etc.). Alle geforderten Planunterlagen sind gerollt (nicht auf Trägermaterial aufgezogen) abzugeben.

Hinweis: Auf den Plänen ist ein Leerfeld (Größe: Breite 21 cm, Höhe 18 cm) zur Anbringung der Karte mit Angaben zum Verfasser und der erreichten Platzierung vorzusehen. Dieses Feld ist vorzugsweise auf dem

letzten Plan in der rechten oberen Ecke vorzusehen. Die Ausweisung des Leerfeldes ist im Interesse des Verfassers, da die Arbeiten im Rahmen einer Ausstellung angemessen präsentiert werden soll.

8.2 Verfahrensdokumentation

Für die Wettbewerbsdokumentation sind die Unterlagen zusätzlich digital (anonymisiert!) im PDF- und im JPG-Format (jeweils Originalgröße und DIN A3-Format, jeweils Auflösung 250 dpi) und als dxf-Datei (AutoCad 2010) mit strukturierter Ebenengliederung einzureichen.

Hinweis: im Hinblick auf das Geschäftsgeheimnisgesetz wird darauf hingewiesen, dass die dxf-Dateien ausschließlich im Rahmen der Vorprüfung verwendet werden. Die Daten werden nach Abschluss des Verfahrens gelöscht.

8.3 Leistungen im Einzelnen

8.3.1 Ausarbeitung Städtebauliches Konzept

- städtebauliches Konzept): Lageplan im Maßstab 1:500 (genordet) mit Gesamtdarstellung des Bauungskonzeptes; darzustellen sind die Grundstücksgrenzen und die Abstandsflächen, Baukörper mit Geschossigkeit und Gebäudehöhen, Platz- und Verkehrsflächen (Zugänge und Zufahrten, Feuerwehrzufahrten, etc.) sowie die Grünstruktur mit Retentions- und Versickerungsflächen
- 2 Querschnitte im Maßstab 1:500 mit Darstellung der Höhenentwicklung der Gebäude und geplantem und bestehendem Gelände Verlauf samt Darstellung der Bahnlinie (davon 1 Querschnitt innerhalb des Korridors gemäß Vorgabe, siehe Anlage 1).
- Übersichtsplan mit Darstellung von Realisierungsabschnitten (?)
- Übersichtsplan mit Darstellung der Zuordnung bzw. Verteilung der Wohnungstypologien
- Schematische / exemplarische Darstellung von Grundrissen der vorgesehenen Typologien (Erdgeschoss und Regelgeschoss) und der Erschließungsstruktur im Maßstab M 1:500
- Flächenberechnung auf vorgegebenem Formblatt (zusätzlich als Excel-Datei auf USB-Stick)
- Gesamtmodell im Maßstab 1:500 (oder 1.000) als Massenmodell mit einfacher Darstellung der Baufelder.

8.3.2 Sonstiges

- Freie Darstellung zum Architekturkonzept und zur architektonischen Qualität: Darstellung der Atmosphäre, des „Esprits“ des Baugebietes.
- skizzenhafte und schematische Darstellungen z.B. Perspektiven zur Darstellung der Baukörperdimensionierung oder der räumlichen Qualitäten auf den Plänen; die ergänzenden Plandarstellungen sind nur in skizzenhafter Form, z.B. als Piktogramme, Handskizzen o.Ä., zulässig; **Renderings und fotorealistische Darstellungen sind nicht gewünscht und werden abgedeckt!**

AUSLOBUNG - Stand 27. Oktober 2023

- Textliche Erläuterungen auf den Plänen: Die Erläuterungen sollen über Ableitung und Ziele des Lösungsvorschlags informieren und sollen daher auf den Plänen an den Stellen angefügt werden, wo es etwas über die Plandarstellung hinaus zu erläutern gibt.
- Erläuterungsbericht: max. 2 DIN A4-Seiten (zusätzlich als pdf-Datei auf USB-Stick)

8.3.3 Formalien

- Verzeichnis aller eingereichten Unterlagen
- Verfassererklärung auf vorgegebenem Formular;
Abgabe der Versicherung zur Urheberschaft – „Verfassererklärung“ – gemäß Anlage in einem nur mit der Kennzahl versehenen undurchsichtigen und verschlossenen Umschlag. Neben der Verfassererklärung geben die Teilnehmer ihre Anschrift, Mitarbeiter, Sachverständigen und Fachplaner an, juristische Personen, Partnerschaften und Bürgergemeinschaften außerdem den bevollmächtigten Vertreter.
- Karte im Format DIN A5 quer zur Kennzeichnung der Arbeit im Rahmen der geplanten Ausstellung mit Angaben zum Teilnehmer, Anschrift und Angabe der beteiligten Mitarbeiter, Sachverständigen und Fachplaner, Abgabe im geschlossenen Umschlag gemeinsam mit Verfassererklärung

Das Umgebungsmodell wird den Teilnehmern per Transportunternehmen zugestellt.

Die Abgabemodalitäten sind im Kapitel 18 beschrieben.

9 Preisgericht, Sachverständige, Vorprüfer, Gäste

Die Ausloberin hat das Preisgericht wie folgt bestimmt und hat es vor der endgültigen Abfassung der Auslobung gehört (Aufstellung alphabetisch geordnet).

9.1 Fachpreisrichter/-innen

> Vorschlagsliste Fachrichtungen: Städtebau, Hochbau Landschaftsplanung, Wohnungswirtschaft

- Frau Ecker, Dipl.-Ing., Freie Architektin, Heidelberg
- Herr Gresens, Dr.-Ing., Bezirksvorsitzender der Architektenkammer Südbaden Architekt, Hohberg
- Herr Prof. Dr. Ruther-Mehlis, Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen-Geislingen (HfWU)
- Herr Wehrle, Dezernent Dezernat III Planen, Bauen & Umwelt Bad Krozingen
- Herr Mathias Schuster, Freier Architekt, Stuttgart

9.2 Stellvertretende Fachpreisrichter/-innen

- Herr Helleckes, Dipl.-Ing., Freier Landschaftsarchitekt, Karlsruhe
- Frau Rudolph-Cleff, Prof., Dr.-Ing., Architektin, Mannheim

- Herr Jan Möhring, Fachbereichsleiter Stadtplanung, Hochbau & Bauverwaltung, Bad Krozingen

9.3 Sachpreisrichter/-innen

- Herr Bürgermeister Kieber
- Vertreter:In Fa. Schleith
- Vertreter:In Fraktion CDU
- Vertreter:In Fraktion Grüne

9.4 Stellvertretende Sachpreisrichter/-innen

- Vertreter:In Fraktion FDP
- Vertreter:In Fraktion SPD
- Vertreter:In Fraktion KBF
- Vertreter:In Fa. Schleith

9.5 Sachverständige/Gäste (ohne Stimmrecht)

- Frau Clara Dietrich, Vertreterin Bürgerschaft
- Herr Jürgen Wieland, Vertreter Bürgerschaft
- Frau Helga Beisiegel, Vertreterin Bürgerschaft
- Vertreter:In Gemeinderat
- Vertreter:In Fa. Schleith
- Vertreter:In Stadtverwaltung / Fachämter

9.6 Vorprüfung

- Thomas Thiele, Dipl.-Ing., Freier Architekt
- Die Ausloberin behält sich vor, weitere Vorprüfer/-innen zu benennen.

10 Zulassung der Wettbewerbsarbeiten

Das Preisgericht lässt alle Wettbewerbsarbeiten zur Beurteilung zu, die

- termingemäß eingegangen sind,
- den formalen Bedingungen der Auslobung entsprechen,
- keinen absichtlichen Verstoß gegen den Grundsatz der Anonymität erkennen lassen,
- in wesentlichen Teilen dem geforderten Leistungsumfang entsprechen,
- die bindenden Vorgaben der Auslobung erfüllen.

AUSLOBUNG - Stand 27. Oktober 2023

11 **Bindende Vorgaben**

Im Sinne der RPW gelten folgende bindende Vorgaben:

Teil A

- Fristgerechte Abgabe
- Kein absichtlicher Verstoß gegen den Grundsatz der Anonymität

Teil B

- Keine bindenden Vorgaben

12 **Beurteilungskriterien**

Das Preisgericht wird bei der Bewertung und Beurteilung der Beiträge in Phase 1 und 2 des Einladungs- und Realisierungswettbewerbs die folgenden Kriterien anwenden (die Reihenfolge stellt keine Rangfolge oder Gewichtung dar):

- Städtebauliche und gestalterische Qualität und Angemessenheit des Bebauungskonzepts
- Qualität des Freiraums, Differenzierung, Vernetzung mit der Umgebung
- Nutzungskonzept und Funktionalität
- Qualität und Funktionalität der verkehrlichen Erschließung
- Wirtschaftlichkeit, Flächenökonomie
- Beachtung der ökologischen Belange

13 **Prämierung**

Für das Wettbewerbsverfahren wird insgesamt eine Wettbewerbssumme in Höhe von 60.000 EUR netto zur Verfügung gestellt.

Hiervon erhält jeder Teilnehmer, der einen beurteilungsfähigen Beitrag einreicht) eine Aufwandsentschädigung von 3.000 EUR (netto). Weiterhin wird für Preise einen Betrag von 30.000 € (netto) zur Verfügung gestellt. Folgende Aufteilung des Betrags ist vorgesehen:

1. Preis	12.000,- €
2. Preis	10.000,- €
3. Preis	8.000,- €

Das Preisgericht kann, wenn es dies einstimmig beschließt, die Aufteilung der Preise sowie die Aufteilung des Gesamtbetrags ändern.

14 Beauftragung

Die Ausloberin (hier Stadt Bad Krozingen) wird bei Realisierung unter Würdigung der Empfehlungen des Preisgerichts sowie vorbehaltlich der Genehmigung der Beschlussgremien den 1. Preisträger mit der Komplettierung des Wettbewerbsergebnisses zum Städtebaulichen Entwurf (gem. Merkblatt 51 AKBW) beauftragen. Die Ausarbeitung des Bebauungsplanes wird vorbehalten.

Die Preisträger/innen verpflichten sich, im Falle einer Beauftragung die weitere Bearbeitung zu übernehmen. Im Falle der Beauftragung werden durch den Wettbewerb bereits erbrachte Leistungen des Preisträgers/der Preisträgerinnen bis zur Höhe des Preises nicht erneut vergütet, wenn der Wettbewerbsentwurf in seinen wesentlichen Teilen unverändert der weiteren Bearbeitung zu Grunde gelegt wird.

Hinweise:

Die Fa. Schleith wird bei der Realisierung des Bauvorhabens in Abstimmung mit der Stadt Bad Krozingen die Preisträger/innen mit weiteren Planungsleistungen (mind. Ausarbeitung der Leistungsphasen 1 – 5 gemäß §§ 34 HOAI) für Teilflächen bzw. Bauabschnitte oder einzelne Gebäude beauftragen. Eine Beauftragung der Planung der Freianlagen (§ 39 HOAI) kann bislang nicht zugesagt werden.

Zu Grunde gelegt wird der städtebauliche Entwurf des 1. Preisträgers.

15 Urheberrecht

Die Nutzung der Wettbewerbsarbeiten und das Recht zur Erstveröffentlichung sind in § 8 (3) RPW geregelt.

16 Datenschutz

Jeder Teilnehmer dieses Wettbewerbes (teilnehmende Architekten, Fach- und Sachpreisrichter, Berater, Vorprüfer etc.) willigt durch seine Beteiligung bzw. Mitwirkung in die Bedingungen des in dieser Auslobung beschriebenen Verfahrens ein und willigt ein, dass seine personenbezogenen Daten im Zusammenhang mit den oben genannten Wettbewerb beim verfahrensbetreuenden Büro in Form einer automatisierten Datei geführt werden. Eingetragen werden Name, Anschrift, Telefon, Mailadresse, Kammermitgliedschaft und Berufsbezeichnung. Nach Abschluss des Verfahrens können diese Daten auf Wunsch gelöscht werden (durch formlose schriftliche Mitteilung). Verlautbarungen jeglicher Art über Inhalt und Ablauf vor oder während der Laufzeit des Verfahrens, einschließlich der Erstveröffentlichung der Ergebnisse, dürfen nur über bevollmächtigte Vertreter der Ausloberin abgegeben werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass sämtliche zur Verfügung gestellten Unterlagen vertraulich zu behandeln sind und ausschließlich für die Zwecke dieses Verfahrens verwendet werden dürfen, soweit sie nicht öffentlich zugänglich oder bekannt sind oder ohne Mitwirkung der Verfahrensbeteiligten bekannt gemacht wurden. Eine

AUSLOBUNG - Stand 27. Oktober 2023

Weitergabe der zur Verfügung gestellten Unterlagen ohne ausdrückliche Genehmigung der Ausloberin ist nicht zulässig.

17 Abschluss des Verfahrens

Die Ausloberin teilt den Teilnehmern das Wettbewerbsergebnis unverzüglich mit und macht es so bald wie möglich öffentlich bekannt.

Alle Arbeiten werden öffentlich ausgestellt. Ort, Termin und Öffnungszeiten werden noch bekanntgegeben.

Die Unterlagen der mit Preisen und Anerkennungen ausgezeichneten Arbeiten werden Eigentum der Ausloberin. Nicht prämierte Arbeiten werden von der Ausloberin nur auf Anforderung der Teilnehmer, die innerhalb von vier Wochen nach Zugang des Protokolls eingegangen sein muss, zurückgesendet. Erfolgt keine Anforderung innerhalb dieser Frist, erklärt damit der Teilnehmer, auf sein Eigentum an der Arbeit zu verzichten. Die Kosten für die Rücksendung übernimmt die Ausloberin. Nicht abgeholte Beiträge, deren Rücksendung nicht gewünscht wird, können danach nicht weiter aufbewahrt werden.

18 Nachprüfung

Wettbewerbsteilnehmer können von ihnen vermutete Verstöße gegen das in der Auslobung festgelegte Verfahren oder das Preisgerichtsverfahren bei der Ausloberin rügen.

Die Ausloberin trifft ihre Feststellungen im Einvernehmen mit der Architektenkammer.

19 Termine

Bürgerinformation	10.10.2023
Preisrichtervorbesprechung (Umlaufverfahren)	bis zum 17.11.2023
Gemeinderatsbeschluss (Freigabe Auslobung)	27.11.2023
Ausgabe Planungsunterlagen inkl. Modellgrundlage	30.11.2023
Kolloquium (Videokonferenz)	KW 50-2023
Rückfragen (schriftlich, vorzugsweise Mail) bis	31.01.2024
Rückfragenbeantwortung	02.02.2024
<u>Abgabe der Arbeiten digital (Submissionstermin 1)</u>	01.03.2024
Ort: Architekturbüro Thiele, Freiburg	
Uhrzeit: 16:00 Uhr	
<u>Abgabe Verfassererklärung, Modell und Präsentationspläne (Submissionstermin 2)</u>	08.03.2024
Ort: Architekturbüro Thiele, Freiburg	

Uhrzeit: 16:00 Uhr

Preisgerichtssitzung:

KW 15-2024

Stadt Bad Krozingen, ab 9:00 Uhr, Ort wird noch bekannt gegeben

Ausstellung der Wettbewerbsarbeiten

KW 15/16-2024

ab xx:00 Uhr

20 Modalitäten der Abgabe

Die Abgabetermine werden mit Datum und Uhrzeit jeweils als Submissionstermine festgelegt. Die Beiträge müssen spätestens zur angegebenen Uhrzeit bei der angegebenen Adresse vorliegen.

Hinweis zur Einhaltung der Anonymität der digital eingereichten Wettbewerbsbeiträge:

Die digital eingereichten Planunterlagen werden über eine projektbezogene Emailadresse eingereicht. Sofern wegen der Dateigröße notwendig, kann auch der Upload über einen von den Verfassern benannten Link erfolgen. Der Abruf der Unterlagen erfolgt durch eine mit dem Projekt und der Vorprüfung nicht befassten Mitarbeiter:In. die Unterlagen werden im Zuge des Abrufs mit Kennziffern anonymisiert.

20.1 Digitale Abgabe der Wettbewerbsunterlagen:

Die vollständigen Unterlagen müssen unter Einhaltung des 1. Submissionstermins am x.2023 bis 16:00 Uhr in digitaler Form eingereicht werden. Die Teilnehmer sind für den rechtzeitigen Upload der Unterlagen verantwortlich. Für die digitale Einreichung ist folgende E-Mail-Adresse zu verwenden: 1679@architekturbuero-thiele.de

Die digital eingereichten Wettbewerbsbeiträge werden durch die Vorprüfung bzw. ein Repro-Unternehmen ausgedruckt. Die zusätzliche Einreichung der Unterlagen – abgesehen der Verfassererklärung mit Verfasserkarte - in Papierform per Post / persönlicher Abgabe ist nicht erforderlich.

Abgabeort: Architekturbüro Thiele, Engesserstraße 4a, 79108 Freiburg, Deutschland

Kennwort: Wettbewerb „Richtberggelände“

Modalitäten: Abgabe Planunterlagen digital per E-Mail an 1679@architekturbuero-thiele.de.

20.2 Abgabe Verfassererklärung, Präsentationspläne und Modell

Die Verfassererklärung/-karte ist in Papierform per Post / persönlicher Abgabe zusammen mit dem Modell beim Architekturbüro Thiele, Freiburg einzureichen.

Zusätzlich ist den Teilnehmern freigestellt, eine Ausfertigung der Präsentationspläne in Papierform einzureichen. Es gilt der 2. Submissionstermin am x.2023 bis 16:00 Uhr.

- Präsentationspläne, Verfassererklärung/-karte und Modell können persönlich bei der angegebenen Adresse abgegeben werden.

AUSLOBUNG - Stand 27. Oktober 2023

- Präsentationspläne, Verfassererklärung/-karte und Modell können bei Bahn, Post oder einem anderen Transportunternehmen aufgegeben werden.

Zur Wahrung der Anonymität ist in diesem Fall die Anschrift der Ausloberin als Absender zu verwenden.

Die Ausloberinnen: Stadt Bad Krozingen | gez. Bürgermeister Volker Kieber
 Schleith Immobilien GmbH | xx

TEIL B: Beschreibung der Wettbewerbsaufgabe

1 Allgemeine Angaben, Lage im Raum

Bad Krozingen liegt im Breisgau, etwa 15 Kilometer südwestlich von Freiburg und 45 km nördlich von Basel. Sie bildet zusammen mit Staufer ein Mittelzentrum.

Aus dem klassischen Kurort von einst ist heute eine Stadt gewachsen, die Akutmedizin, Rehabilitation und Gesundheitsvorsorge mit qualifizierten Arbeitsplätzen in Handwerk, Handel und Dienstleistungen verbindet. Hinzu kommen das umfassende Angebot im Bereich schulische Ausbildung mit allen weiterführenden Schulen, dazu ausgezeichnete Versorgungsmöglichkeiten und eine gut ausgebaute Verkehrsinfrastruktur im öffentlichen wie im privaten Sektor. Sie ist Einkaufsstadt, kulturelles Zentrum und bevorzugter Wohnort.

Die geographisch reizvolle Lage zwischen den Weinreben des Kaiserstuhls, den Erdbeer- und Spargelfeldern der Rheinebene und den Höhen des Schwarzwaldes verbunden mit der Nähe zur Universitätsstadt Freiburg verleiht Bad Krozingen das Prädikat "besonders wertvoll".

weitere Informationen: <https://www.bad-krozingen.de/stadtportrait>

2 Standort



Übersichtsplan mit Lage des Plangebiets (genordet, ohne Maßstab) Quelle: LUBW

AUSLOBUNG - Stand 27. Oktober 2023

3 Wettbewerbsgebiet

Das Wettbewerbsgebiet befindet sich am östlichen Ortsausgang an der südlich der Kirchofener Straße. Die Fläche ist derzeit unbebaut. Der nördliche Teil ist von einer asphaltierten Fläche und Grünstrukturen geprägt. Der südliche Teil wird landwirtschaftlich genutzt. Im Südwesten grenzt das Planungsgebiet an die eine Bahnlinie der SWEG ins Münstertal.

Die zu überplanende Fläche umfasst die Flurstücke 4690 und 4961/0 mit einer gesamtfläche von etwa 16.000 m².



Abgrenzung Wettbewerbsgebiet, Quelle: x, 2022

4 Bürgerbeteiligung

Die Beteiligung der Bürgerschaft in Entwicklungskonzepten hat eine hohe Bedeutung für die Stadt Bad Krozingen. Um die Arbeit an der Entwicklung des Baugebietes zu strukturieren und die Bürgerschaft in den Prozess einzubinden, wurde am 10.10.2023 eine Bürgerinformationsveranstaltung mit Workshop durchgeführt.

Die Anregungen aus dem Bürgerbeteiligungsprozess werden dokumentiert und der Auslobung als unkommentierte Anlage zur Verfügung gestellt. Es wird darauf hingewiesen, dass die Dokumentationen die Anregungen und Wünsche der Bürgerschaft/Eigentümer abbilden. Sofern sich Widersprüche zwischen der Dokumentation und dem Auslobungstext ergeben, ist der Auslobungstext maßgebend.

5 Beschreibung Planungsaufgabe

5.1 Allgemeine Zielstellungen Baugebiet Richtbergstraße / Kirchofener Straße Süd

Gegenstand des Wettbewerbes ist die gestalterische und konzeptionelle Überplanung der bisher brachliegenden Fläche für die Entwicklung eines Wohngebietes. Hierzu wird ein städtebauliches Konzept gefordert, das den Wohnraumanforderungen und Bedürfnissen verschiedener Bevölkerungs- und Einkommensgruppen gerecht wird und eine qualitative, gut ausgebildete Freiraumstruktur in Verbindung mit einem zeitgemäßen Erschließungskonzept vorsieht. Auf die Ausgestaltung und Qualität der Freiflächen wird besonders Wert gelegt.

Besonderer Wert wird auf eine klimagerechte Ausgestaltung des Baugebietes gelegt. Die Ergebnisse und Empfehlungen des Forschungsprojektes LoKlim und die Entwurfskriterien für eine klimagerechte Bauleitplanung müssen bei der Ausgestaltung des Baugebiets berücksichtigt werden.

Es soll ein lebenswertes und sozial ausgewogenes Baugebiet gestaltet werden, dessen Grundstruktur flexibel sein soll, um auf spätere mögliche Anpassungen reagieren zu können.

Aus der Problematik der endlichen Verfügbarkeit zukünftiger Bauflächen ergibt sich die Maßgabe eines flächeneffizienten und nachhaltigen Umgangs mit der vorhandenen Fläche. Hierfür ist eine entsprechende städtebauliche Dichte erforderlich, aber auch die Schaffung multicodierter Freiflächen mit hoher Qualität. Im Sinne einer nachhaltigen Ortsentwicklung muss das Baugebiet energieeffizient ausgestaltet sein und Raum für lokale Energieerzeugung bieten. Weiterhin sollen bei der Planung ökologische Aspekte berücksichtigt werden. Dies betrifft zum einen die effektive Nutzung der Flächen, aber auch Fragen zur Nutzung von Solarenergie zur Quartiersversorgung sowie Dach- oder Fassadenbegrünung und Regenwasserbewirtschaftung.

Ausgehend von den allgemeinen städtebaulichen Zielstellungen der Stadt Bad Krozingen wird für das gesamte Planungsgebiet der Schwerpunkt auf der Ausweisung eines Wohngebietes (WA nach § 4 Bau NVO) gelegt.

Eine wichtige Fragestellung, die im Rahmen des Wettbewerbes beantwortet werden soll, ist die Maßstäblichkeit der Neubebauung (Verdichtung, Maß der Überbauung). Insgesamt wird eine angemessene Dichte für das Gebiet zur Schaffung von neuem Wohnraum erwartet.

AUSLOBUNG - Stand 27. Oktober 2023

Gefordert sind innovative, flächensparende Wohnkonzepte abseits der üblichen Bebauungsstrukturen. Es gilt also, das Wohngebiet sensibel an den bisherigen Wohngebieten anzubinden und gleichzeitig ein neues Wohnquartier zu entwickeln, das zukünftigen Qualitätsanforderungen gerecht wird.

5.2 Allgemeine Vorgaben

- Planungs- und baurechtliche Vorgaben ergeben sich aus den einschlägigen Gesetzen und Verordnungen in ihrer jeweils gültigen Fassung (BauGB, LBO, GEG, etc.).
- **Abstandsflächen:** Zwischen den einzelnen Gebäuden, zu den Bestandsgebäuden und gegenüber den Nachbargrundstücken sind die nach der Landesbauordnung erforderlichen Abstandsflächen zwingend nachzuweisen und können nicht nach § 6 LBO unterschritten werden. Abstandsflächen dürfen auf öffentlichen (Straßen)Flächen liegen, bis zur Mitte der Straße.
Nach § 5 Abs. 2 der LBO müssen die Abstandsflächen auf dem Grundstück selbst liegen. Sie dürfen auch auf öffentlichen Verkehrsflächen, öffentlichen Grünflächen und öffentlichen Wasserflächen liegen, bei beidseitig anbaubaren Flächen jedoch nur bis zu deren Mitte.
Nach § 5 Abs. 7 LBO beträgt die Tiefe der Abstandsflächen 0,4 der Wandhöhe (allgemeines Wohngebiet), sie darf jedoch 2,5 m, bei Wänden bis 5 m Breite 2 m nicht unterschreiten.
- Für das Plangebiet ergeben sich Anforderungen an die Gestaltung der Verkehrsflächen aus der Richtlinie für die Anlagen von Stadtstraßen der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (RASt06).

5.3 Planungsrecht - Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan sind die Grundstücke als Grünfläche bzw. Wohnbaufläche dargestellt. Da die Aufstellung eines Bebauungsplans der Innenentwicklung beabsichtigt ist, kann der Flächennutzungsplan im Anschluss berichtigt werden und die Gesamtfläche in Wohnbaufläche umgewidmet werden.

5.4 Planungsrecht - Bebauungsplan

Im Ergebnis des Wettbewerbs und der Ausarbeitung des städtebaulichen Entwurfs soll der Bebauungsplan insgesamt oder für Teilflächen neu aufgestellt werden.

5.5 Klimaschutz

Bei den Planungen sind Empfehlungen des Forschungsprojektes LoKlim und die Entwurfskriterien für eine klimagerechte Bauleitplanung müssen bei der Ausgestaltung des Baugebiets berücksichtigt werden. LoKlim definiert hierbei übergeordnete Ziele und Handlungsfelder wie z. B. den Ausbau von autofreien Quartieren (Handlungsfeld 3.A) oder das Regenwassermangement (Handlungsfeld 6 und 7). Das Dokument ist in der Anlage beigefügt.

Das Prüfschema der städtebaulichen Entwurfskriterien ist in der Anlage ebenfalls beigefügt und soll als Checkliste für die Ausarbeitung des ‚städtebaulichen Konzeptes herangezogen werden.

5.6 Lokalklima

Im Vorfeld des Wettbewerbes wurde durch iMA Richter & Röckle GmbH & Co. KG eine Fachgutachterliche Stellungnahme mit Analyse des Lokalklimas erstellt und Planungshinweise für die Ausarbeitung des städtebaulichen Konzeptes formuliert. Aufgrund der Lage des Plangebiets am klimatisch unbelasteten Ortstrand liegt der Fokus auf einer klimaangepassten Bebauung und der Sicherstellung verträglicher Wohnverhältnisse innerhalb und außerhalb des Plangebiets.

Das Gutachten ist in der Anlage beigefügt.

5.7 Nutzungskonzept

Vorgesehen ist die Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebiets (WA), um in erster Linie dem Bedarf an Wohnungen zu begegnen. Daneben sollen die in einem Allgemeinen Wohngebiet regelmäßig zulässigen Nutzungen ermöglicht werden. Die im Allgemeinen Wohngebiet nur ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden dagegen nicht angestrebt.

Dabei soll ein Innovatives Baugebiet entstehen, welches folgende Aspekte berücksichtigt:

- Unterschiedliche Wohnformen – und Wohnungstypologien
- Nachhaltige Energielieferung möglichst über Fernwärme/Nahwärmenetz. Zentrale Wärmeerzeugung innerhalb des Vorhabengebietes, z.B. mit einem BHKW.
- Mobilitätskonzept für PKW und Fahrräder, mit Car- und Bike Sharing Möglichkeiten
- Ökologisch verträgliche Regenrückhaltung über Stauraumkanal, und wenn möglich in Kombination mit einer Versickerung unterhalb der Tiefgaragenebene
- Nachhaltige KfW 40 Bauweise (Mindeststandard), zusätzlich sollen die Anforderungen des „Qualitätssiegels Nachhaltiges Gebäude Plus“ (QNG-PLUS) oder des „Qualitätssiegels Nachhaltiges Gebäude Premium (QNG-PREMIUM) erfüllt werden
- autofreie Innenbereiche
- Integration einer Kita
- Intensiv begrünte Innenhöfe mit Bäumen

5.8 Bebauung und Wohnformen

Um dem Wunsch der Ausloberin nach individueller Gestaltung bzw. Vermeidung monostrukturierter Wohngebiete entgegen zu wirken, sollen verschiedene Wohnformen und Bautypologien für unterschiedliche Zielgruppen entwickelt werden. Hierbei sollen u. U. auch neue gemischte Arbeits- und Wohnmodelle Berücksichtigung finden. Das Neubaugebiet soll einer angemessenen sozialen Durchmischung der zukünftigen Bewohner/-innen gerecht werden. Insgesamt ist aber von einem modernen Geschosswohnungsbau mit Einzelwohnungen auszugehen,.

AUSLOBUNG - Stand 27. Oktober 2023

5.9 Geschossflächenzahl und Höhenentwicklung

Als Bebauungsdichte ist für die Planungen von den Orientierungswerten Gemäß § 17 BauNVO (GRZ 0,4, GFZ1,2) auszugehen.

5.10 Orientierungsgröße Bruttogeschossfläche / Wohnfläche

Gemäß Beschluß des Gemeinderates soll als Obergrenze eine Bruttogeschossfläche von etwa 20.000 m² erreicht werden. Der Investor sieht diese Zahl eher kritisch und wünscht aus Gründen der Wirtschaftlichkeit eine deutlich dichtere Bebauung. Auch unter Berücksichtigung der grundsätzlichen städtebaulichen Fragestellungen einer effektiven Ausnutzung von Bauflächen kann die ursprüngliche, durch den Gemeinderatsbeschluss abgedeckte Obergrenze kritisch hinterfragt werden. Durch die Teilnehmer soll daher eine Aussage („Empfehlung“) getroffen werden, welches Maß an Verdichtung verträglich ist.

5.11 Bauabschnitte

Die Gesamtentwicklung soll grundsätzlich bauabschnittsweise umgesetzt werden können. Wünschenswert sind mindestens drei Bauabschnitte mit einer BGF nicht kleiner als ca. 8.000 m².

5.12 Nutzungsstruktur | Wohnungsmix

Es werden Bebauungs- und Erschließungsstrukturen favorisiert, die insgesamt eine flexible Nutzung und auch besondere Bau- und Wohnformen ermöglichen, die aber in ihrer Typologie dem Geschosswohnungsbau entsprechen. Weiter sind 30 % des gesamten Wohnraumangebots auf dieser Fläche als preisgünstige geförderte Mietwohnungen zu errichten.

Vorgesehen ist eine reine Wohnbebauung, gewerbliche Flächen für z.B. Einzelhandel sind nicht gewünscht, Büroflächen nur in untergeordneter Form. Insgesamt soll preisgünstiger Wohnungsbau entstehen. Die Möglichkeit einer kleinteiligen Parzellierung soll offengehalten werden.

Gemäß Vorabstimmungen sind als Orientierungswert für die Aufteilung der Bebauungstypologien folgende Vorgaben zu berücksichtigen (die Anteile beziehen sich auf die Bruttogeschossfläche):

- 30 % geförderter Mietwohnungsbau
- 70 % frei finanzierter Geschosswohnungsbau

Wohnungstypologie Geschosswohnungsbau (geförderter (sozialer) Mietwohnungsbau)

Folgender Wohnungsmix wird angestrebt (die Anteile beziehen sich auf die Wohnfläche / Bruttogeschossfläche): z. B.

- 2-Zimmer-Wohnungen (ca. 35 m² Wfl. / ca. 50 m² BGF), Anteil etwa 42 %
- 3-Zimmer-Wohnungen (ca. 50 m² Wfl. / ca. 57 m² BGF), Anteil etwa 48 %

- 4-Zimmer-Wohnungen (ca. 65 m² Wfl. / ca. 92 m² BGF), Anteil etwa 10 %

Wohnungstypologie Geschosswohnungsbau (frei finanziert Wohnungsbau)

Folgender Wohnungsmix im wird angestrebt (die Anteile beziehen sich auf die Wohnfläche / Bruttogeschossfläche): z. B.

- 2-Zimmer-Wohnungen (45 - 50 m² Wfl. / i. M. ca. 68 m² BGF), Anteil etwa 36 %
- 3-Zimmer-Wohnungen (58 - 72 m² Wfl. / i. M. ca. 95 m² BGF), Anteil etwa 47 %
- 4-Zimmer-Wohnungen (79– max. 90 m² Wfl. / i. M. ca. 126 m² BGF), Anteil etwa 15 %

5.13 Erschließung, Individualverkehr

Das neue Baugebiet ist bereits an das bestehende Straßennetz (Kirchofener Straße) angebunden. Die Anbindung soll künftig über einen neuen Knotenpunkt erfolgen. Die Größe und Lage des Kreuzungspunktes bzw. des Kreisverkehrs (> Angaben müssen noch ergänzt werden) ist der Anlage zu entnehmen.

Es wird angestrebt, die Wohnbereiche möglichst autofrei zu halten und das Baugebiet möglichst flächenschonend zu erschließen. Die PKW Stellplätze sollen bis auf Besucher- und Car-Sharing-Stellplätze in Sammelparkieranlagen (Parkdeck, Tiefgarage, usw.) untergebracht werden.

Durch Fichtner Water & Transportation, Freiburg wurde im Vorfeld des Wettbewerbsverfahrens eine Verkehrsuntersuchung durchgeführt (s. a. Anlage). Im Ergebnis wird festgestellt, dass die Anbindung des Baugebietes aus verkehrlicher Sicht kein Problem darstellt und das vorhandene Straßennetz den zusätzlichen Verkehr aus dem Baugebiet aufnehmen kann.

5.14 Anbindung weiterer Bauflächen

In Südlicher Richtung soll eine weitere Siedlungsentwicklung offen gehalten werden. Diese Fläche muss ebenfalls über den neuen Kreisverkehr angebunden werden. Hierbei ist zu beachten, dass das Baugebiet durch den später zunehmenden Verkehr aus dem südlichen Gebiet nicht abgewertet und zunehmend verkehrsbelastet wird.

5.15 Fuß- und Radverkehr

Das Baugebiet soll eine attraktive fußläufige Anbindung sowie eine Radweganbindung an die umgebenden Quartiere erhalten. Hierzu wird auf die Überlegungen zum Ausbau der Fahrradstraße im Bereich der Kirchofener Straße verwiesen. Diese soll künftig eine sichere und bequeme Anbindung an die Stadtmitte und in Richtung Ehrenkirchen ermöglichen.

5.16 ÖPNV / Bushaltestellen

Die S-Bahn Haltestelle Bad Krozingen Ost grenzt unmittelbar an das Planungsgebiet. Diese ist fußläufig attraktiv an das Quartier anzubinden.

AUSLOBUNG - Stand 27. Oktober 2023

Eine Buslinie durch das Gebiet ist nicht vorgesehen.

5.17 Stellplätze

5.17.1 Allgemeine Vorgaben

Es soll ein Stellplatzkonzept entwickelt werden, das im Hinblick auf ein sich änderndes Mobilitätsverhalten innovative Ansätze aufzeigt und den Flächenbedarf reduziert und monofunktionale Strukturen vermeidet. Es wird davon ausgegangen, dass sich der Stellplatzbedarf künftig reduzieren wird, sodass z. B. die Möglichkeit einer nachträglichen Umnutzung von Stellplatzflächen offen gehalten werden soll. Zielstellung ist ein umfassendes Mobilitätskonzept z. B. unter Nutzung von Carsharing. Weiterhin bietet das Baugebiet mit seiner bevorzugten Lage an der S-Bahn Haltestelle sehr gute Voraussetzungen für die Nutzung des ÖPNV. Wünschenswert ist das Aufzeigen von Szenarien, wie auf einen sich ändernden Stellplatzbedarf städtebaulich reagiert werden kann.

5.17.2 PKW-Stellplätze

Für das Wettbewerbsverfahren wurde festgelegt, zunächst von einem Stellplatzschlüssel von 1 Stellplatz je Wohnung (Richtwert: 1 Wohneinheit je 100 m² BGF, wenn keine Wohneinheiten ausgewiesen werden) auszugehen. Denkbar ist den Stellplatzschlüssel sukzessive im Rahmen der Umsetzung der einzelnen Bauabschnitte zu reduzieren, sodass auf das gesamte Baugebiet betrachtet im Endausbau der Stellplatzschlüssel von 1,0 unterschritten wird. Möglich sind Sammelparkieranlagen für ein Quartiersparken wie z. B. Sammelgarage, Parkhaus, Parkdeck, etc.

Die Möglichkeit einer abschnittweisen Erstellung der Parkieranlagen in Abhängigkeit von Realisierungsabschnitten muss dabei gegeben sein.,

5.17.3 Öffentliche Stellplätze, Mobilitätskonzept

Zusätzlich zu dem Stellplatzbedarf, der sich aus der Wohnnutzung ergibt, sind etwa 5% der ermittelten notwendigen Stellplätze als öffentliche Stellplätze nachzuweisen. Hiervon sind zur Unterbringung einer Car-Sharing-Fläche Stellplätze für ca. 5-6 Miet-PKW's nachzuweisen. Die Car-Sharing-Stellplätze sind möglichst verteilt in kleinen Gruppen von ca. 1-2 PKW je Örtlichkeit so unterzubringen, dass sie für jedermann zugänglich und nutzbar sind.

5.17.4 Fahrrad-Stellplätze

Gemäß § 37 Abs. 2 LBO muss eine bedarfsgerechte Anzahl von Fahrradstellplätzen nachgewiesen werden, je Wohneinheit mit mehr als 2 Zimmern sind zwei Fahrradstellplätze vorzusehen.

- Die erforderlichen Fahrradstellplätze (Maß je Fahrrad 0,8 x 2,0 m) können im Untergeschoss bzw. in den Tiefgaragen untergebracht werden, wenn diese gut und schwellenlos zu erreichen sind. Im

Untergeschoss bzw. in den Tiefgaragen hat dann eine Zuordnung zu den jeweiligen Gebäudezugängen zu erfolgen.

- Zusätzlich sollen den Hauseingängen zugeordnete, oberirdische Fahrradstellplätze für Besucher etc. nachgewiesen werden.
- Daneben soll zugunsten der künftigen Bewohner die Möglichkeit zur Unterbringung von Fahrrad-Stellplätzen für E-Bikes und Lastenfahräder sowie Fahrräder mit (Kinderwagen-) Anhänger vorgesehen werden.
- Schließlich soll ein Mobilitätskonzept mit Leihfahrrad-Anbieter („Bike-Sharing-Station“) umgesetzt werden, wofür Flächen vorzusehen sind, die für jedermann zugänglich sind.

5.18 Lärmschutz und Abstandstreifen

Durch das Büro Dr. Jans wurde im Vorfeld des Wettbewerbes ein Lärmgutachten erstellt (s. a. Anlage), da auf Grund der stadträumlichen Gegebenheiten mit Restriktionen für die Bebauung zu rechnen ist.

Deshalb wurde im Gutachten die durch den Kraftfahrzeugverkehr auf der Kirchofener Straße und der B 3 sowie durch den Schienenverkehr der Münstertalbahn verursachte Straßen- und Schienenverkehrslärmeinwirkung auf das Plangebiet prognostiziert. Die Berechnungen ergaben, dass die für "allgemeine Wohngebiete" maßgebenden Orientierungswerte und Immissionsgrenzwerte erheblich überschritten werden. Empfohlen werden eine Riegelbebauung entlang der Südseite der Kirchofener Straße und eine Lärmschutzwand entlang der Schienentrasse empfohlen. Bei der Riegelbebauung sind die schutzbedürftigen Räume, insbesondere aber die Schlafräume, auf der von der Kirchofener Straße abgewandten Gebäudeseite anzuordnen.

5.19 Soziale Infrastruktur

Durch die Entwicklung des Baugebiets wird ein Bedarf an zusätzlichen Kindertagesstätten-Plätzen entstehen. Dieser Bedarf ist an geeigneter Stelle, möglichst durch die Integration einer Kita in der Erdgeschossfläche der Wohnbebauung innerhalb des Baugebietes auszuweisen.

Vorgesehen ist der Bau einer dreigruppigen Kita (zwei U3-Gruppen und eine Ü3-Gruppe). Für die gesamte Kita wird ein Raumbedarf von ca. 750 m² BGF benötigt. Hinzu kommen etwa 500 m² Außenspielfläche. Weiterhin sind der Kita zugeordnet etwa 7 Stellplätze nachzuweisen.

Die erforderlichen Außenspielflächen werden der Kita Einheit innerhalb des späteren Teilungsplanes (Abgeschlossenheit) in räumlichem Zusammenhang zur EG Fläche der Kita zugeordnet und sollen im Planungsentwurf ersichtlich sein.

5.20 Energieversorgung

Vorgesehen ist eine nachhaltige und effiziente Energieversorgung mittels Nahwärmenetz, als zentrale Nahwärmeversorgung eines Betreibers (Kontraktors) für das geplante Vorhabengebiet.

AUSLOBUNG - Stand 27. Oktober 2023

Für die zentrale Versorgung des Gebietes und die Herstellung des zentralen Nahwärmeerzeugungspunktes (z.B. BHKW) müssen im Plangebiet ca. 300-400 m² Grundstücksfläche berücksichtigt werden, welche später herausparzelliert werden können. Diese Möglichkeit ist planerisch zu berücksichtigen und darzustellen.

5.21 Entwässerung

5.21.1 Schmutzwasser

Die Anbindung der Schmutzwasser Entwässerung erfolgt über die zu planende Erschließung in die Kirchofenerstraße.

5.21.2 Regenwasser

Grundsätzlich besteht die Forderung nach einer möglichst geringen Flächenversiegelung.

Denkbar sind Lösungen mit Regenwasser Rückhaltung oder einer Kombination aus Rückhaltung und Versickerung

- Regenwasser Retention über örtliche intensiv begrünte Grünflächen z. B. auf Tiefgaragen und intensiv begrünte Dachflächen auf den Hauptdächern
- Regenwasser Retention durch einen Stauraumkanal mit Drosselabfluss (Hinweis: wir derzeit von Ingenieurbüro Keller geprüft und innerhalb des Entwässerungsgutachtens vorgeschlagen)
- Regenwasserversickerung unter dem Gebäude (unter der Tiefgarage)

5.22 Grünflächen und Spielraum

Im Vorhabengebiet sollen begrünte Innenhöfe (Intensivbegrünung) berücksichtigt werden, mit Bäumen und Sträuchern. Es soll ein „grünes Gebiet“ entstehen. Die Versiegelungsflächen sind möglichst gering zu halten.

Darüber hinaus sind Begegnungszonen und kleine begrünte Plätze bzw. Höfe anzulegen.

Innerhalb des Quartiers soll ein zentraler Spielplatz entstehen, der ein vielfältiges Angebot für alle Altersgruppen umfasst. Es können auch mehrere dezentrale Kinderspielplätze vorgesehen werden.

5.23 Grünstrukturen / Artenschutz

Der vorhandene Bewuchs (Feldgehölze) muss aufgrund der darunterliegenden Bodenbelastung komplett entfernt werden. Es werden daher Aussagen gefordert, inwieweit ein Ersatz für die entfallenden Grünstrukturen geschaffen werden kann.

Zur Beurteilung der Auswirkungen der Sanierung des Grundstückes (Entfernung der Boden-Kontamination) sowie der geplanten Bebauung wurde das Institut für Ökosystemforschung (IFÖ) aus Bad Krozingen beauftragt, ein Gutachten zu erstellen und Aussagen hierüber zu treffen. Hierzu wurden die erforderlichen umfangreichen Untersuchungen durchgeführt.

Hinweis: Aktueller Sachstand Abschätzung der Umweltauswirkungen:

Eine Realisierung des Bauvorhabens auf dem ehemaligen Richtberg-Areal in Bad Krozingen ist unter Berücksichtigung der Umweltbelange möglich. Hierzu gehören u.a. der allgemeine und der besondere Artenschutz, der Biotopschutz und die allgemeine Eingriffsregelung:

- **Spezieller Artenschutz:**
Im Gebiet kommen streng geschützte Arten aus der Gruppe ‚Vögel‘ und ‚Fledermäuse‘ vor. Es ist zu erwarten, dass die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG bei Durchführung von Vermeidungs- und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen eingehalten werden können
- **Spezieller Biotopschutz:**
Es ist vorgesehen, eine Ausnahme für die Rodung des Feldgehölzes zu beantragen und das geschützte Biotop zeitnah außerhalb des Vorhabengebietes an anderer Stelle in räumlicher Nähe zum Vorhabengebiet durch eine Gehölz-Pflanzung zu ersetzen. Es stehen hierfür Flächen zur Verfügung. Sie werden aktuell hinsichtlich Eignung geprüft.
- **Allgemeiner Arten- und Biotopschutz:**
Unterlagen zur Berücksichtigung der allgemeinen Umweltbelange wurden noch nicht erstellt. Es sind aktuell keine grundsätzlichen Hinderungsgründe zu erkennen. Eine Abstimmung mit der Genehmigungsbehörde steht aus.
- **Allgemeine Eingriffsregelung (§ 1a Abs. 3 BauGB):**
Derzeit geht die Vorhabenträgerin davon aus, dass zumindest der Ausgleich für das Biotop plangebietextern erfolgen wird. Sollte darüber hinaus ein zusätzlicher Ausgleich nach der Eingriffsregelung erforderlich sein, wovon auszugehen ist, wird auch dieser möglicherweise (zum Teil) plangebietextern erfolgen müssen. Nähere Angaben hierzu können zum gegenwärtigen Verfahrensstand noch nicht gemacht werden. Unabhängig von einer etwaigen Kompensationspflicht nach der Eingriffsregelung strebt die Vorhabenträgerin aus städtebaulichen Gründen einen hohen und ökologisch wertvollen Grünanteil im Plangebiet an. Dies ist von den Wettbewerbsteilnehmern zu berücksichtigen. Die Erzielung eines bestimmten Aufwertungspotentials (Ökopunkte) ist für den Wettbewerb hingegen nicht ausschlaggebend.

5.24 Baugrund / Altlasten

Der belastete Baugrund wird ausgebaut und einer entsprechenden Entsorgung zugeführt. Ein entsprechendes Entsorgungskonzept wurde mit dem Landratsamt Breisgau Hochschwarzwald erarbeitet und abgestimmt.

Dies sieht folgendes vor:

AUSLOBUNG - Stand 27. Oktober 2023

Im Zuge der Erkundung der örtlichen Untergrundverhältnisse im Vorhabengebiet wurden bereichsweise erhöhte Gehalte an Quecksilber ermittelt, die unter bestimmten Voraussetzungen eine Gefährdung der Schutzgüter Mensch, Nutzpflanze und Grundwasser darstellen können.

Das Konzept zur Sanierung des Grundstücks sieht im Hinblick darauf, ein alllastenfreies Grundstück zu bekommen, nun vor, die etwa 1,5 bis 2,5 m mächtigen Auffüllungen gem. der Kontaminationsbereiche A bis D gem. des Sachstandsberichtes von 10.11.2014 [U10] sowie der darüber hinaus aktuell festgestellten lokalen Schadensherde im Bereich des Schurfes 3 (Auffüllung) und des Schurfes 10 (Oberboden) bis zu den anstehenden, bindigen Böden auszuheben. Die Aushub- und Sanierungsmaßnahmen werden fachgutachterlich begleitet, um den jeweiligen Aushubbereich je nach organoleptischer Auffälligkeit der Auffüllungen bzw. der analytischen Begleituntersuchungen ggfs. erweitern zu können. Nach Abschluss der Aushubtätigkeiten wird in den jeweiligen Baugruben eine beweissichernde Probenahme der Sohl-, ggfs. auch der Stoßbereiche, mit Analytik auf die auffüllungsrelevanten, für diese Teilbereiche schadstoffspezifischen Parameter im Feststoff und Eluat durchgeführt. Die Beweissicherung soll sicherstellen, dass der gesamte, mit Schadstoffen höherbelastete Bereich aus dem Untergrund entfernt wurde. Die hierbei anfallenden Bodenaushubmassen werden vor-Ort fachgerecht in einem Haufwerk zwischengelagert und zur abfallrechtlichen Deklaration gem. den Vorgaben der LAGA PN 98 repräsentativ beprobt und auf den Parameterumfang der VwV Boden Baden-Württemberg (2007) und ggfs. erforderlich auf den erweiterten Parameterumfang der Deponieverordnung analytisch untersucht.

Entsprechend der abfallrechtlichen Deklaration werden die Aushubmassen einer entsprechenden Verwertung/Entsorgung zugeführt. Wenn durch die beweissichernden Untersuchungen nachgewiesen wurde, dass die Kontaminationen aus dem Boden entfernt sind, sollen die ausgehobenen Bereiche (soweit erforderlich) mit unbelasteten Bodenmaterialien wieder verfüllt werden. Dabei ist zu beachten, dass das zu verwendende Bodenmaterial verdichtet eingebaut wird. Treten bei den geplanten Beweissicherungen Prüfwertüberschreitungen für die Parameter gem. den Vorgaben der BBodSchV zur Beurteilung des Wirkungspfadef Boden-Mensch oder Boden-Grundwasser auf, ist in den entsprechenden Geländebereichen weiteres Auffüllungsmaterial zu entfernen und erneut eine Beweissicherung durchzuführen. Für künftige Hausgärten- und Freiflächenbereiche ist mit beweissichernden Probenahmen und entsprechender Analytik nachzuweisen, dass für die Parameter zur Beurteilung des Wirkungspfadef Boden-Mensch gem. den Vorgaben der BBodSchV keine Prüfwertüberschreitungen vorliegen bzw. auch die entsprechenden Vorsorgewerte eingehalten werden.

5.25 Brandschutz / Feuerwehrezufahrten

Die brandschutztechnischen Belange (Zufahrten / Aufstellflächen) sind im Entwurf zu berücksichtigen und konzeptionell darzustellen.

5.26 Barrierefreiheit

Der Außen- und Freiraum und die Gebäude sind als öffentliche Fläche bzw. als öffentlich zugängliches Gebäude (barrierefreie Anlage) entsprechend den aktuell gültigen bauordnungsrechtlichen Anforderungen barrierefrei herzustellen. Hierzu sind auf städtebaulicher Ebene die Voraussetzungen zu schaffen. Das gesamte Quartier soll barrierefrei nutzbar sein.