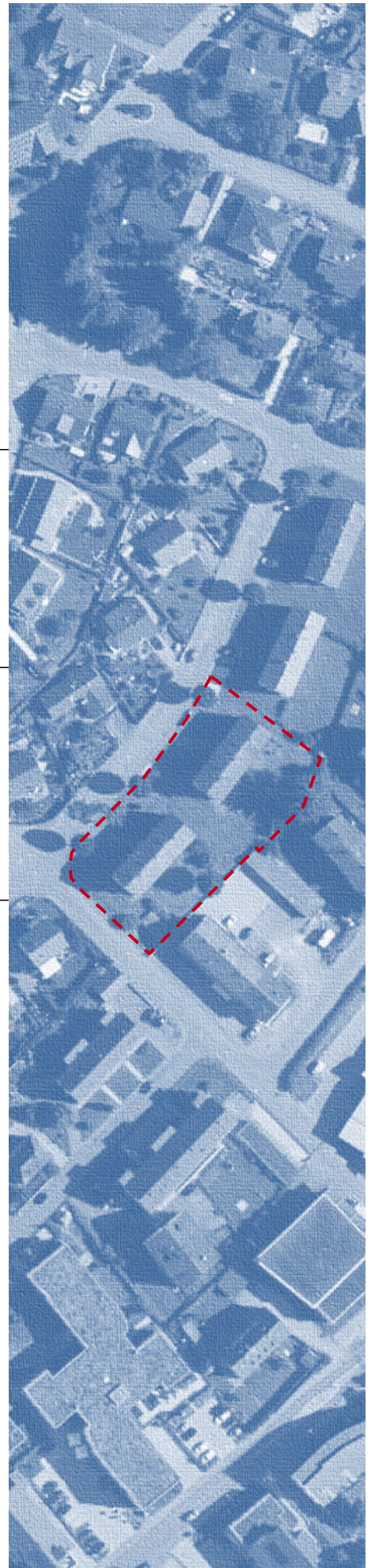


 **BG HEGAU EG**

 „Albert-Schweitzer-Quartett“

Eingeladener Architektenwettbewerb



Im Auftrag der

Baugenossenschaft HEGAU eG, Singen Hohentwiel

Axel Nieburg, Geschäftsführer BG Hegau eG

Tag der Auslobung: 14.12.2022

Eingeladener Architektenwettbewerb

Auftraggeber

Baugenossenschaft Hegau eG

Alpenstraße 17, 78224 Singen
Telefon: 07731 / 93240



Baugenossenschaft
HEGAU eG®

Wettbewerbsbetreuung

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	4
----	----------------------	---

TEIL A

1.	WETTBEWERBSBEDINGUNGEN UND ABLAUF	5
2.	UNTERLAGEN UND WETTBEWERBSLEISTUNGEN	10

TEIL B

3.	RAHMENBEDINGUNGEN UND AUFGABENSTELLUNG	14
4.	BAUPROGRAMM	21

TEIL A

1. WETTBEWERBSBEDINGUNGEN UND ABLAUF

1.1 Rahmentermine

Tag der Auslobung 14.12.2022

Ausgabe der Unterlagen bis 16:00 Uhr 14.12.2022

Bearbeitungszeit 14.12.2022 – 03.02.2023

Abgabe der Pläne und der schriftlichen Unterlagen bis 16:00 Uhr 03.02.2023

beim Wettbewerbsbetreuer Stadtbau Lörrach
Schillerstraße 4, 79540 Lörrach

Sitzung der Jury 07.02.2023

in der Geschäftsstelle der Baugenossenschaft Hegau eG
Alpenstraße 17, 78224 Singen / Hohentwiel

Besichtigung des Areals

Das Areal ist frei zugänglich.

Eine selbstständige Besichtigung vorab wird empfohlen.

1.2 Auftraggeber

Baugenossenschaft Hegau eG
Alpenstraße 17,
78224 Singen / Hohentwiel

1.3 Verfahrensorganisation und Betreuung

Die BG Hegau eG lässt sich bei der Vorbereitung und bei der Durchführung des Verfahrens unterstützen durch die

Stadtbau Lörrach
Schillerstraße 4
79540 Lörrach

T: +497621 / 1519-94

melissa.dopf@stadtbau-loerrach.de
www.stadtbau-loerrach.de

1.4 Wettbewerbsverfahren

Das Verfahren ist anonym. Das Verfahren wird als Gutachterverfahren durchgeführt und ist an die Richtlinie der RPW 2013 angelehnt.

1.5 Teilnehmer

Eingeladen sind:

- Braun und Müller Architekten, Konstanz
- Gies Architekten, Freiburg
- Kränzle+Fischer-Wasels Architekten, Karlsruhe
- Moser Architekten, Lörrach
- Rogg Architekten, Konstanz

1.6 Preisgericht

Fachpreisrichter

- Prof. Werner Bäuerle, Konstanz
- Prof. Peter Fierz, Basel
- Willi Schirmeister, Stadtbaumeister
- Isolde Britz, Lörrach

Stellvertretende Fachpreisrichterin

- Iris Christina Werner, BG Hegau eG

Sachpreisrichter

- Rainer Stolz, Bürgermeister Stockach
- Bertram Greif, Aufsichtsratsvorsitzender BG Hegau eG
- Axel Nieburg, Geschäftsführender Vorstand BG Hegau eG

Stellvertretender Sachpreisrichter

- N.N. BG Hegau eG
- N.N. Stadt Stockach

Gäste

- N.N.

Vorprüfung / Hintergrund

- Melissa Dopf, Stadtbau Lörrach
- Birthe Fischer, Stadtbau Lörrach
- Tanja Vetterlin, Stadtbau Lörrach

1.7 Preise und Bearbeitungshonorar

Als Preissumme ohne Mehrwertsteuer stehen 44.000 € zur Verfügung. Die Verteilung ist wie folgt vorgesehen:

Bearbeitungshonorar je Architekturbüro: 4.000 €

Preisgeld: 1. Preis: 10.000 €
 2. Preis: 6.000 €
 3. Preis: 4.000 €

Bearbeitungshonorar und Preisgeld werden im Auftragsfall auf das Honorar angerechnet. Bei einstimmiger Entscheidung bleibt dem Preisgericht eine andere Verteilung des Preisgeldes vorbehalten.

1.8 Weitere Beauftragung

Die eingereichten Unterlagen werden Eigentum der Baugenossenschaft Hegau eG. Sie hat das Recht, die Arbeiten für den vorgesehenen Zweck zu nutzen. Sofern eine der eingereichten Arbeiten realisiert wird, wird die Baugenossenschaft Hegau eG den oder die Entwurfsverfasser mindestens mit Leistungen nach § 34 HOAI, Leistungsphasen Ziffer 2 bis 4 beauftragen.

1.9 Urheberrecht, Architekten- und Ingenieurvertrag

Es gelten die Bestimmungen des Architekten- und Ingenieurvertrags der Baugenossenschaft Hegau eG (siehe Anlage 08). Diesem ist vorab gemäß Anlage 09 schriftlich unter Angabe der Tarnziffer zuzustimmen. Das Dokument ist zusammen mit den schriftlichen Unterlagen einzureichen.

Der Architekten- und Ingenieurvertrag regelt unter anderem das Urheberrecht, worin sich die Parteien darüber einig sind, dass das vertragsgegenständliche

Bauwerk nicht urheberrechtsfähig ist und Änderungen daher nicht der Zustimmung des Auftragnehmers bedürfen. Der Auftragnehmer räumt dem Auftraggeber das ausschließliche, unwiderrufliche, unbeschränkte und übertragbare Recht ein, alle Planungen, Unterlagen und sonstigen Leistungen des Auftragnehmers für das Projekt ganz oder teilweise zu nutzen und zu ändern. Dasselbe gilt auch für das ausgeführte Werk. Der Auftraggeber ist berechtigt, diese Rechte auf Dritte zu übertragen. Der Auftragnehmer ist verpflichtet, entsprechende Vereinbarungen mit etwa von ihm beauftragten Subunternehmern herbeizuführen.

Die vorgenannten Bestimmungen gelten auch, wenn das Vertragsverhältnis - gleich aus welchem Grund - vorzeitig enden sollte.

1.10 Auskünfte und Fragenbeantwortung

Fragen zum Verfahren können per E-Mail bis zum **11.01.2023** an mail@stadtbau-loerrach.de mit dem Betreff „Fragen WB Albert-Schweitzer-Quartett“ gerichtet werden.

1.11 Beurteilung der Entwürfe / Beurteilungskriterien

- Städtebauliche Qualität des Entwurfs unter Beachtung der Einbindung der vier baugleichen Gebäude in das vorhandene Gelände.
- Optimierte Ordnung des Freibereichs unter Beachtung der Einbindung in das bestehende Gelände sowie der Erschließung, Wegeführung, Ordnung des ruhenden Verkehrs.
- Plausibilität hinsichtlich des baurechtlich erforderlichen 2. Rettungsweges.
- Funktion der äußeren und inneren barrierefreien Erschließung.
- **Baugleichheit** der vier 11-Familien-Wohnhäuser.
- Plausibilität des energetischen Konzepts (Häuser in Passivhaustandard, PV-Anlagen, etc.) unter Beachtung der Funktionalität und Wirtschaftlichkeit im Zusammenspiel mit gewünschter Architekturqualität.
- Gestaltqualität der Fassaden.
- Funktionalität, räumliche und innenräumliche Qualitäten der Gebäude und der Wohnungen.
- Einhaltung des Bauprogramms, der baurechtlichen Vorschriften (gem. LBO) und der Vorgaben der Stadt Stockach für die Neubebauung.

- Wirtschaftlichkeit des Entwurfs allgemein auch im Hinblick auf das gewählte energetische und statische Tragwerkskonzept.

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

2. UNTERLAGEN UND LEISTUNGEN

2.1 Unterlagen zum Verfahren

Folgende Unterlagen werden zur Verfügung gestellt:

01_Aufgabenstellung (pdf)

02_Lageplan mit Abgrenzung des Bearbeitungsgebiets (pdf)

03_Katasterplan mit Höhenlinien und Baumbestand (dwg / pdf)

04_Höhenabwicklungen Behringstraße und Albert-Schweitzer Straße (dwg / pdf)

05_Bilder der Umgebung

06_Geotechnischer Bericht vom 27.01.2020

07_Umweltgeotechnischer Bericht vom 15.01.2020

08_Architekten- und Ingenieurvertrag der BG Hegau eG

09_Zustimmung Architekten- und Ingenieurvertrag

10_Formblatt für die Berechnungen

11_Verfassererklärung

2.2 Leistungsumfang

Gesamtübersichtsplan M 1:200

- Darstellung der Gebäudeumrisse und der Dachformen
- Darstellung der Erschließung, der erforderlichen oberirdischen Stellplätze, der Freianlagen (u.a. Mietergärten, Kinderspielplatz) und sonstigen Nebennutzungen (wie z.B. Müllstandplätze, Fahrradabstellplätze)
- Angabe **Oberkante der Gebäude** (höchster Punkt bezogen auf m ü.NN)
- Angabe der bestehenden und der neuen Geländehöhen bezogen auf m ü.NN
- Kennzeichnung der Hauseingänge mit Höhenangabe bezogen auf m ü.NN
- Darstellung Feuerwehraufstellflächen einschließlich ggf. benötigter Zufahrten

Grundrisse M 1:200

- Darstellung aller wesentlichen Grundrisse
- Wohnungstyp und Größe der einzelnen Wohnungen sind in den Plänen einzutragen (z.B. 3-Zi-klein / 65 m²).

Ansichten, Schnitte M 1:200

- Alle wesentlichen Ansichten und Schnitte der vier Gebäude.
- Angabe **Oberkante der Gebäude** (höchster Punkt bezogen auf m ü.NN)
- Darstellung des bestehenden und geplanten Geländes (mit Höhenangaben bezogen auf m ü.NN) bis an die Grundstücksgrenzen des Planungsgebietes
- Darstellung der Höhenabwicklung der vier baugleichen Gebäude entlang der Albert-Schweitzer-Straße und entlang der Behringstraße mit Eintragung der jeweiligen Erdgeschossfußbodenhöhen sowie der absoluten Gebäudehöhen bezogen auf m ü.NN

Grundrisse M 1:100

- Beispielhafte Standard-Möbliervorschläge für jeden Wohnungstyp
- Zimmerbezeichnung und -größen im Grundriss in m²
- Darstellung der Bewegungsflächen in den barrierefreien Wohnungen gemäß § 35 LBO

Schnitt, Teilansicht M 1:50

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

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

Skizzen / Perspektiven / einfache Visualisierung

- Zulässig sind maximal zwei einfache perspektivische Darstellungen, je max. DIN A4, die das Erscheinungsbild und die Anmutung der Wohnanlage verdeutlichen. Fotorealistische, jedoch keine computeranimierten Visualisierungen und 3-D-Darstellungen (Renderings) sind zugelassen.

Statisches System / Tragwerk

- Schematische Darstellung des statischen Systems der Neubebauung.

Erläuterungsbericht zum Projekt

- Beschreibung des Energiekonzepts, ggf. mit erläuternden Darstellungen.
- Sonstige, allgemeine Erläuterungen zum Projekt

Hinweis: max. 1 Seite DIN A4, Schriftgröße 11 pt, Zeilenabstand 1,5.

Berechnungen

- Wohnflächenberechnung nach der Wohnflächenverordnung als Fertigmaß, wobei **Balkone und sonstige Freisitze davon abweichend mit ½ der Fläche anzusetzen sind**
- Berechnung des umbauten Raums nach DIN 277
- Berechnung der GRZ gem. § 19 BauNVO bezogen auf die gesamte zu überplanende Fläche
- Berechnung der GFZ gem. § 20 BauNVO bezogen auf die gesamte zu überplanende Fläche

Verfassererklärung

- in einem verschlossenen, undurchsichtigen Umschlag.

Zustimmung zum Architekten- und Ingenieurvertrag

- unter Angabe der sechststelligen Tarnzahl.

2.3 Abzugebende Unterlagen

- Maximal **4 Pläne im Format DIN A0**
- Abzugeben sind:
 - ein Plansatz für die Präsentation und
 - ein Plansatz für die Vorprüfung.
 - Erläuterungsbericht auf den Plänen und als Ausdruck in DIN A4.
 - Sämtliche Berechnungen als Ausdruck in DIN A4.
 - Datenträger (USB)
mit der Flächenberechnung und 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.

Die digitalen Unterlagen dienen ausschließlich zur Arbeitsvereinfachung im Rahmen der Vorprüfung und für die spätere Dokumentation.

Angaben, die Rückschlüsse auf den Verfasser zulassen, bitte unbedingt auf dem Datenträger (siehe Dokumenteigenschaften) entfernen.

2.4 Kennzeichnung der Unterlagen

Die Wettbewerbsarbeiten sind mit einer sechsstelligen Kennzahl zu tarnen (Zahl jeweils in der rechten oberen Ecke, max. 1 cm hoch, 6 cm breit).

Die Verfassererklärung mit Namen, Anschrift, Telefon / ggf. Mobiltelefon und Kennziffer ist in einem verschlossenen Umschlag, ebenfalls mit Kennziffer, beizufügen. Als Absender ist der Empfänger einzusetzen.

TEIL B

3. RAHMENBEDINGUNGEN UND AUFGABENSTELLUNG

3.1 Anlass und Ziel der Bauaufgabe

Auf den zwei Grundstücken in der Albert-Schweitzer-Straße Nr. 2 und 4 in der Stadt Stockach soll ein Ensemble aus vier **baugleichen** Neubauten im Passivhausstandard entstehen. Insgesamt sollen 44 bezahlbare Mietwohnungen für Haushalte mit kleinem und mittlerem Einkommen entstehen.

3.2 Baugenossenschaft Hegau eG

Die Baugenossenschaft Hegau eG mit Hauptsitz in Singen (Hohentwiel) besitzt rund 2.000 Mietwohnungen und Gewerbeeinheiten (Stand: Dezember 2021). Diese verteilen sich auf die umliegenden Städte und Gemeinden Stockach, Konstanz, Radolfzell, Meßkirch, Ludwigshafen, Gottmadingen und Rielasingen sowie Singen selbst.

Die Baugenossenschaft Hegau eG zeichnet sich durch ihr gutes Preis-/Leistungsverhältnis im Wohnungsangebot aus. Ihre Angebote tragen zur Mietwohnraumversorgung breiter Schichten der Bevölkerung in der Region bei. Dabei hat die Baugenossenschaft Hegau eG vor allem Familien, Alleinstehende und Senioren mit ihren sich wandelnden Bedürfnissen im Blick. (Quelle: BG Hegau eG. 2022).

Plus Energiehaus Vorgabe / Passivhausstandard

Die Baugenossenschaft Hegau eG verfolgt bei Ihren Neubauvorhaben konsequent das Konzept des Passivhausstandard. Diese Vorgabe gilt auch für die hier gegenständliche Bauaufgabe.

3.3 Städtebauliche Rahmenbedingungen

Stadt Stockach

Die Stadt Stockach gehört zum Landkreis Konstanz. Sie ist Mittelzentrum für die umliegenden Gemeinden. Die Hälfte der rund 17.000 Einwohner Stockachs

(Stand: 2021) leben in der Kernstadt. Die weiteren Einwohner verteilen sich auf insgesamt zehn umliegende Ortsteile.

Die Stadt Stockach liegt im Hegau – etwas erhöht auf etwa 450 m ü.NN. Das Wettbewerbsgebiet liegt in einem älteren Neubaugebiet mit vorwiegend Einfamilien- und Mehrfamilienhäusern im Osten der Stadt Stockach.



Abbildung 2: Lage des Wettbewerbsbereichs im Osten der Stadt Stockach, zwischen Mehrfamilien- und Einfamilienhäusern.

Verkehr und Infrastruktur

Stockach hat zwei Anbindungen an die Autobahn A98 (Singen, Schaffhausen bzw. Stuttgart) sowie an die Bundesstraßen B14, B 31 und B 313. Die Stadt umfasst ein großes Angebot an Freizeit- und Naturerholungsmöglichkeiten und bietet ein hohes Maß an Lebensqualität.

Stockach ist an das nationale und internationale Schienennetz angeschlossen. Dadurch können auch die nächstgelegenen Flughäfen in Friedrichshafen, Stuttgart-Echterdingen und Zürich (CH) per ÖPNV erreicht werden. Umfangreiche Busverbindungen komplettieren die verkehrsmäßige Erschließung der Stadt und

ermöglichen das Erreichen aller wichtigen Städte und Gemeinden in der Umgebung.

Das Mittelzentrum Stockach bietet unter anderem Bildungseinrichtungen, Kinderbetreuungsangebote und ein Krankenhaus.

3.4 Wettbewerbsgebiet

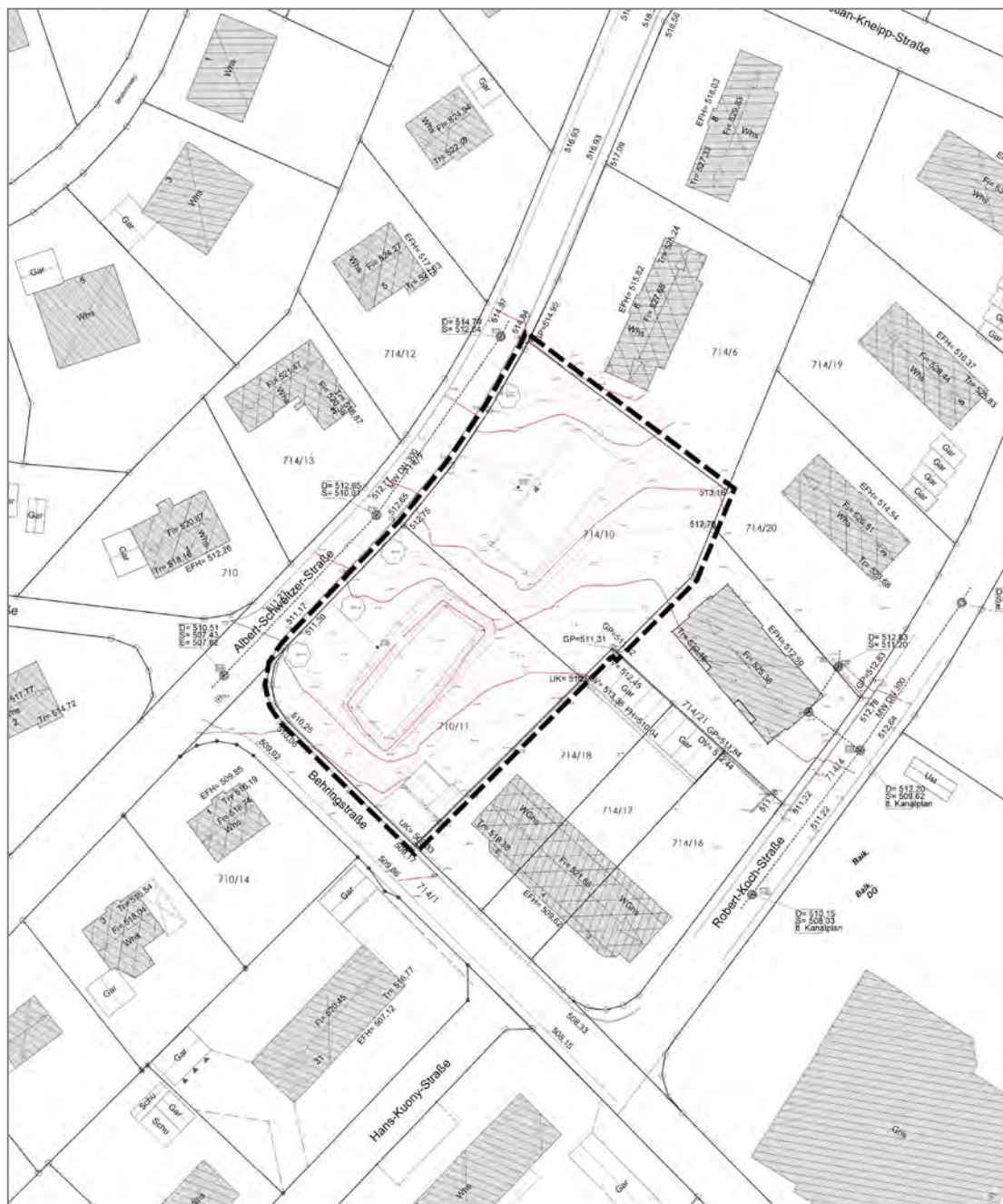


Abbildung 3: Wettbewerbsgebiet mit Höhenangaben der umgebenen Bebauung, Höhenlinien und Baumbestand. Die Bestandsgebäude sind bereits abgerissen. Quelle: Stadtbau Lörrach auf Grundlage des Katasters der Stadt Stockach. 2022.

Das Baugrundstück befindet sich städtebaulich betrachtet in einer heterogenen Nachbarschaft mit einer Mischung aus Einfamilienhäusern und Geschosswohnungsbau. Bei Neubauvorhaben in der Nachbarschaft ist die Tendenz zur Nachverdichtung erkennbar.

Die beiden alten Wohnhäuser auf den beiden Flurstücken mit den Nrn. 714/10 und 710/11 wurden bereits abgerissen. Ferner wurde eine vorgefundene Altlast ausgeräumt. Auf einer Grundstücksfläche von **2.991 m²** sollen nun 4 baugleiche Neubauten mit je 11 Wohnungen entstehen.

Das Wettbewerbsgebiet fällt entlang der Albert-Schweitzer-Straße relativ gleichmäßig um etwa 5 Meter nach Süden hin ab.

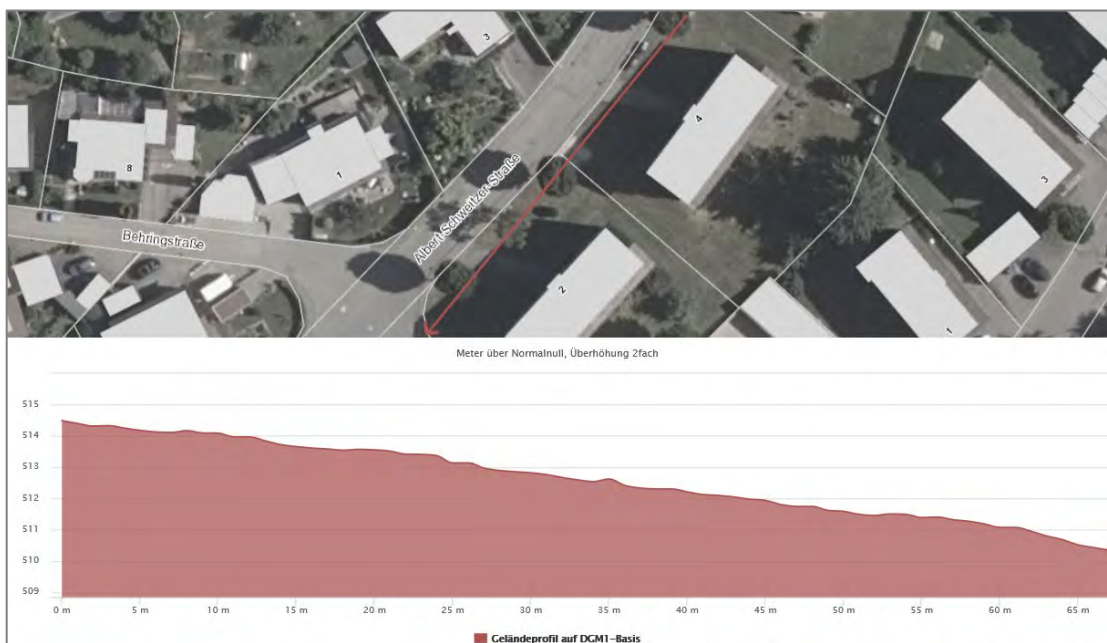


Abbildung 4: Darstellung des Geländeprofiles entlang der Albert-Schweitzer-Straße. Das Gelände fällt relativ gleichmäßig in Richtung Süden ab. Quelle: LUBW Kartendienst. 2022.

3.5 Vorgaben für die Bebauung

3.5.1 Städtebauliche Rahmenbedingungen

Für die Neubebauung sind, gemäß Vorgaben der Stadt Stockach, die nachfolgend aufgeführten wesentlichen Eckpunkte bei der Bearbeitung der Bauaufgabe **zwingend** zu beachten:

- Einordnung der Bauaufgabe als Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. aktuell gültiger Baunutzungsverordnung (BauNVO)

-
- Beachtung der einschlägigen Vorschriften der **LBO Baden-Württemberg** in der aktuell gültigen Fassung
 - **maximal. III Vollgeschoss** zzgl. eines Dach- bzw. Staffelgeschoss
 - Begrenzung der **Gebäudehöhe** auf **maximal 527,64 m ü.NN**
 - **Freie Dachform**
 - **Extensive Dachbegrünung** sowie eine **Photovoltaik-Anlage** auf dem Dach unter Beachtung der PV-Pflicht
 - **Barrierefreie Erschließung** und **barrierefreie Zugänglichkeit** aller Gebäude
 - **Stellplatzschlüssel:**
 - 1 oberirdisch angeordneter Kfz-Stellplatz pro Wohnung
 - 1 Fahrradabstellplatz pro Wohnung
 - Hinweis: Eine Tiefgarage oder Carportanlage ist nicht zulässig.
 - Die Abstandsflächen zu den Nachbargrundstücken sind einzuhalten (=Ausschlusskriterium).

3.5.2 Weitere Anforderungen an die Gebäude und Technische Vorgaben

Folgende **weitere Anforderungen** an die Gebäude und deren Technische Ausstattung sind ebenfalls **zwingend** einzuhalten:

- **Baugleichheit der vier Gebäude:** Die Baugleichheit ist bzgl. der Wohngeschosse und des statischen Tragsystems in den Untergeschossen sowie aus Vereinfachungs- und Kostengründen zwingend einzuhalten
- **Je Gebäude** sind **exakt 11 Wohnungen** einzuplanen (insgesamt entstehen 44 Wohnungen)
- **Je Gebäude** ist eine **Wohnfläche von max. 825 m²** einzuhalten
- **Barrierefreie Erschließung** aller Gebäude sowie **barrierefreie Zugänglichkeit** zu **allen** Wohnungen (Aufzug zwingend erforderlich)
- Hinweis: Eine Erschließung mit Laubengang ist zulässig.
- Ein **Kellergeschoss** ist erforderlich. Hinweis: Aus gründungstechnischer Sicht ist eine Unterkellerung der Gebäude zu empfehlen.
- **Passivhaus** unter Beachtung einer **wirtschaftlichen** Bauweise
- Wärmezeugung mittels **Wärmepumpe**
- **PV-Anlagen für Eigenstromverbrauch** (Allgemeinstrom sowie Wärmepumpenstrom, Aufzugsstrom, etc.) einschließlich Stromspeicher

-
- *Anmerkung:* zur Umsetzung des vorgegebenen energetischen Standards sowie der Wärme- und Stromerzeugung sind **ausreichend Flächen für die Haustechnik** vorzusehen und auszuweisen.
 - Eine **ausreichende Konstruktionsfläche für eine passivhausgeeignete Gebäudehülle**
 - Eine **ausreichende Konstruktionsfläche für ein wirtschaftliches statisches Tragsystem**
 - Jede Nutzungseinheit / Wohnung muss über **2 voneinander unabhängige Rettungswege** verfügen. Die hierfür geltenden Vorschriften der LBO Baden-Württemberg sowie der LBO-AVO, der LBOVVO, sowie der VwV Feuerwehrflächen sind bereits beim Entwurf (bei der Anordnung der Gebäude sowie beim Konzept für die Freianlagen u.a. auch hinsichtlich der erforderlichen **Aufstell- und Bewegungsflächen** unter Beachtung der Geländesituation) mitzudenken.

Insofern für Nutzungseinheiten kein Einsatz von Hubrettungsfahrzeugen als 2. Rettungsweg erfolgen kann und die Rettungshöhe höher als die 8 Meter - Grenze für den Einsatz von tragbarem Rettungsgerät liegt, gibt es in Abstimmung mit der Feuerwehr Stockach auch die Möglichkeit, alternativ zu einem 2. baulichen Rettungsweg eine geeignete Abstiegsmöglichkeit auf eine Abholplattform mit Höhenanordnung auf höchstens der maximal zulässigen Rettungshöhe von 8 Metern anzuordnen. Hierbei müssen die Aufstell- und Bewegungsflächenvorgaben für das Rettungsgerät der Feuerwehr ebenfalls erfüllt werden.

- Hinweise zum **Baugrund** sind dem Umweltgeotechnischen Bericht der Kempfert+Partner GmbH vom 15.01.2020 (siehe Anlage 07) sowie dem Geotechnischen Bericht der Kempfert+Partner GmbH vom 27.01.2020 (siehe Anlage 06) zu entnehmen.
- Die Albert-Schweitzer-Straße liegt in einem Gebiet, in dem mit Starkregenereignissen zu rechnen ist. **Hauszugänge, Ausgänge zu Gartenterrassen, Hauszuwegungen** und dgl. sind so zu planen und anzuordnen, dass bei **Starkregenereignissen** eine Regenwasserabführung von den Außentüren weg, bei gleichzeitiger Einhaltung der Erfordernisse für einen barrierefreien Hauszugang gem. LBO, gewährleistet werden.

Die **Hanglage und die Höhensituation** des Baugeländes sind hierbei entsprechend zu berücksichtigen.

- Die Baumaßnahme liegt nach der Einteilung für Baden-Württemberg in der **Erdbebenzone 2**.

4. BAUPROGRAMM

In den vier **baugleichen** Wohnhäusern sollen bezahlbare Mietwohnungen entstehen, welche die Baugenossenschaft Hegau eG als Eigentümerin für Haushalte mit kleinen und mittleren Einkommen schafft. Somit sind vorwiegend kleinere Wohnungen einzuplanen, welche die **angegebenen maximalen Wohnungsgrößen** nicht überschreiten dürfen.

Aus Gründen der Optimierung der **Wirtschaftlichkeit bei Planung und Ausführung** sind die Wohnhäuser in Anbetracht einer **energetisch und wirtschaftlich optimierten Bauweise baugleich** unter **Beibehaltung von Architekturqualität** zu entwerfen. Pro Gebäude entstehen 11 Wohnungen. Je Wohnung sind ein oberirdischer Kfz-Stellplatz sowie ein Fahrradabstellplatz einzuplanen.

4.1 Wohnungsmix und Wohnfläche

In den vier Neubauten entstehen insgesamt 44 Wohnungen ausschließlich in Form von 3- und 4-Zimmerwohnungen.

Bei der Konzeption der Wohnungen ist unbedingt zu beachten, dass in wohnflächenoptimierte Kleinstwohnungen und Wohnungen in Normalgröße unterschieden wird.¹

Pro Gebäude entstehen **11 Wohnungen**. Davon:

- 6 x 3-Zimmer-Kleinstwohnungen (wohnflächenoptimiert) max. 65 m²
(Wohnfläche **einschl. Balkon / Terrasse**)
- 1 x 3-Zimmer-Normalwohnung max. 75 m²
(Wohnfläche **einschl. Balkon / Terrasse**)
- 4 x 4-Zimmer-Kleinstwohnungen (wohnflächenoptimiert) max. 90 m²
(Wohnfläche **einschl. Balkon / Terrasse**)

¹ Wohnflächenoptimierte Wohnungen sind Kleinstwohnungen, die bei einer geringeren Wohnfläche ein Zimmer mehr unterbringen, als bei konventionellen („normalen“) Grundrissen.

Hinweis: Die Berechnung der Wohnfläche erfolgt gemäß Wohnflächenverordnung. Die angegebenen **maximalen Wohnflächen** sind **zwingend** einzuhalten. Diese verstehen sich **einschließlich der anrechenbaren Flächen für Balkone und sonstige Freisitze**. Balkone und sonstige Freisitze sind dabei **mit 50% der Fläche** anzurechnen.

Wohnfläche

Je **Gebäude** entstehen somit 11 Wohnungen mit insgesamt **maximal 825 m² Wohnfläche**.

Insgesamt ergibt sich mit allen 4 Gebäuden (44 Wohnungen) eine **maximale Wohnfläche von 3.300 m²**.

4.2 Weitere Anforderungen an die Wohnungen

Die Wohnhäuser mit III-Vollgeschossen zzgl. Dachgeschoss müssen **barrierefrei** erschlossen und zugänglich sein. Die Wohnungen müssen ebenfalls barrierefrei zugänglich sein. Eine Liftanlage (**Aufzug**) ist zwingend erforderlich.

Die **Lichte Raumhöhe muss** in den Wohn- und Aufenthaltsbereichen **mindestens 2,50 m betragen**.

Die Anforderungen hinsichtlich einer barrierefreien Wohnungs-Nutzbarkeit gem. der aktuell gültigen LBO Baden-Württemberg (§ 35) sind für die von der Vorschrift betroffenen Wohnungen zu beachten und nachzuweisen (d.h. Türbreiten und Bewegungsflächen müssen ausreichend groß bemessen sein unter Berücksichtigung einer sinnvollen „Standard“-Möblierung).

Der Platzbedarf für erforderliche Rollstuhl- bzw. Rollstuhlmstiegsplätze sind einzuplanen und nachzuweisen.

Innenliegende Küchen sind nicht zulässig (= Ausschlusskriterium).

Innerhalb einer Wohnung ist ein **Abstellraum oder der Platznachweis für einen Abstellschrank** wünschenswert.

Zusätzlich dazu muss jede Wohnung über einen **ausreichend dimensionierten Abstellraum im Untergeschoss (Kellergeschoss)** verfügen.

Gemäß LBO 03/15 sind barrierefreie und gut zugängliche Abstellflächen für Kinderwagen und Gehhilfen anzubieten.

Innerhalb jeder Wohnung muss (im Bad, Gäste-WC oder in der Küche) ein **Standplatz für Waschmaschine und Trockner** nachgewiesen werden.

Anmerkung: (Gemeinschaftliche) Waschmaschinen- und Trockner-Stellplätze im Untergeschoss werden ausdrücklich nicht gewünscht (= Ausschlusskriterium).

4.2.1 Anforderungen an die Sanitärräume und Sanitärausstattung

Für **alle Wohnungen** gelten folgende Anforderungen an die Sanitärräume:

Bei der Größe aller Bäder und insbesondere bei den **Bewegungsflächen** vor den Sanitärgegenständen sind ausreichend bemessene Bewegungsflächen vorzusehen, so dass diese in der Praxis auch von älteren bzw. in ihrer Beweglichkeit eingeschränkten Menschen, die auf eine Gehhilfe (Stock oder Rollator) angewiesen sind, benutzt werden können.

Anmerkung: Bei den barrierefrei nutzbaren Wohnungen gem. §35 LBO Baden-Württemberg sind zusätzlich die hierfür geltenden Vorschriften zu beachten.

Eine **natürliche Belichtung und Belüftung** der Sanitärräume (insbesondere der Bäder) ist **wünschenswert**, jedoch nicht zwingend. Die Qualität der Wohnräume hat Vorrang.

Innerhalb jeder Wohnung (im Bad, Gäste-WC **oder in der Küche** muss ein Standplatz für Waschmaschine und Trockner nachgewiesen werden.

Anmerkung: (Gemeinschaftliche) Waschmaschinen- und Trockner-Stellplätze im Untergeschoss werden ausdrücklich **nicht gewünscht**.

Für die **jeweiligen unterschiedlichen Wohnungstypen** ist folgende Sanitärausstattung einzuplanen:

3-Zimmer-Kleinstwohnungen

(wohnflächenoptimiert): Bad mit Duschwanne & Badewanne.

3-Zimmer-Normalwohnungen: Bad mit Duschwanne & Badewanne.
Zusätzlich ein separates Gäste-WC.

Anmerkung: die Duschwanne kann sich auch im separaten Gäste-WC befinden.

4-Zimmer-Kleinstwohnungen

(wohnflächenoptimiert): Bad mit Duschwanne und Badewanne
Zusätzlich ein separates Gäste-WC
Anmerkung: die Duschwanne kann sich auch im separaten Gäste-WC befinden.

4.3 Balkone, Loggien, Terrassen und Freisitze

Jede Wohnung soll einen Freisitz in Form von Balkon, Loggia, Terrasse oder Dachterrasse erhalten, der bzw. die barrierefrei von der Wohnung aus erreichbar ist. Alle Freisitze sollen mindestens 2,00 m tief sein. Balkone und Loggien sollen insgesamt aber nicht größer als 10,00 m² (= anrechenbare Fläche max. 5,00 m²) sein. Ebenerdige Terrassen und Dachterrassen können auch größer sein (jedoch gilt hier die Beschränkung der maximal anrechenbaren Fläche mit 5,00 m² für die vorgegebenen Wohnungsgrößen).

Hinweis: Die **maximalen Wohnflächen gemäß Kapitel 4.1** dürfen nicht überschritten werden. Balkone und sonstige Freisitze sind mit 50% der Fläche anzurechnen.

Die Freisitze, Terrassen und Balkone, sollen Platz für einen weiteren Abstellschrank bieten. Dieser kann auch als Trennelement zwischen zwei aneinandergrenzenden Balkonen, Loggien, Terrassen oder Dachterrassen eingesetzt werden.

Hinweis: Diese **Abstellfläche** zwischen den Freisitzen ist auf die jeweilige Balkon-/Terrassenfläche **anzurechnen**.

Den Erdgeschoss-Wohnungen soll darüber hinaus – sofern auf Grund der Platzverhältnisse auf dem Grundstück und der Geländesituation sinnvoll anzuordnen und nutzbar – ein Gartenanteil als „**Mietergarten**“ zugeordnet werden, der direkt von der Wohnung aus zugänglich sein soll.

4.4 Stellplätze für Kfz

Die Stellplätze sind **oberirdisch** auf den Baugrundstücken einzuplanen. Pro Wohnung ist ein offener Kfz-Stellplatz anzuordnen (= insgesamt 44 Kfz-Stellplätze für 44 Wohnungen).

Die Anordnung der Kfz-Stellplätze in einer **Tiefgarage oder Carportanlage** ist **unzulässig** (= Ausschlusskriterium).

4.5 Fahrradstellplätze

Für jede Wohnung ist ein, von der öffentlichen Verkehrsfläche leicht erreichbarer und gut zugänglicher, wettergeschützter Fahrradstellplatz vorzusehen (= 44 Fahrradstellplätze für 44 Wohnungen).

4.6 Sonstige Nebenräume

Es sind ausreichend dimensionierte Nebenräume für die **Haustechnik** unter Beachtung des vorgesehenen energetischen Konzeptes zwingend einzuplanen und flächenmäßig nachzuweisen.

Mit Bezugnahme auf § 35 LBO Baden-Württemberg sind ausreichend dimensionierte, leicht erreichbare **Flächen zum Abstellen von Kinderwagen und Gehhilfen** einzuplanen und nachzuweisen.

Jedes Haus soll einen ausreichend dimensionierten eigenen **Wäschetrockenraum** im Untergeschoss erhalten.

Jeder Wohnung ist ein ausreichend dimensionierter Abstellraum im Untergeschoss (Kellergeschoss) zuzuordnen.

4.7 Freianlagen

Innerhalb der Freiflächen ist der gem. LBO geforderte Flächennachweis für einen **Kleinkinderspielplatz** an geeigneter Stelle nachzuweisen.

Abfallentsorgung

Innerhalb der Freiflächen sind die erforderlichen Standflächen mit geeigneter gestalterisch **ansprechender (Müllbehälter-)Einhausung** für folgende Müllbehälter **je Gebäude** (pro 11 Wohnungen) erforderlich und nachzuweisen:

- 2 x 240-Liter-Tonnen für Restmüll je Gebäude / bzw. pro 11 Wohnungen,
- 2 x 240-Liter-Tonnen für Biomüll je Gebäude / bzw. pro 11 Wohnungen,
- 5 x 240-Liter-Tonnen für Papier je Gebäude / bzw. pro 11 Wohnungen.

Die Anordnung eines gemeinsamen Müllstandplatzes für jeweils maximal zwei Gebäude (für jeweils 22 Wohnungen) ist ebenfalls denkbar.

Anforderung Freiraumgestaltung

Die verfügbare, knappe Fläche im Außenraum ist mit vielfältigen Nutzungsansprüchen belegt. Die Herausforderung in der Konzeption des Freiraums besteht darin, diese vielfältigen Nutzungsansprüche so anzuordnen, dass ein Mindestmaß an Freiraumqualität erhalten bleibt.

Im Rahmen der Planungsaufgabe ist dementsprechend ein mögliches, auf die Erfordernisse und Nutzungsvorgaben abgestelltes, Freianlagen-Konzept für den gesamten Außenbereich dazustellen.

Hinweis: Die Abstandsflächen zu den Nachbargrundstücken sind einzuhalten (= Ausschlusskriterium).

Aufgestellt im Dezember 2022

Axel Nieburg, Geschäftsführer Baugenossenschaft Hegau eG