



WOHNBAU LÖRRACH



Auslobung

„Dammstraße / Käppelestraße“

Mehrfachbeauftragung

Wettbewerbszeitraum 09.03.2026 – 06.07.2026

Stand: 09.03.2026

Lörracher Stadtbau-GmbH
Schillerstraße 4, 79540 Lörrach
Telefon: 07621/1519-90
mail@stadtbau-loerrach.de
www.stadtbau-loerrach.de



STADTBAU LÖRRACH

Inhaltsverzeichnis

IN ALLER KÜRZE.....	2
TEIL A – ALLGEMEINE BEDINGUNGEN	4
1 WETTBEWERBSBEDINGUNGEN UND ABLAUF	4
2 ZEITLICHER ABLAUF.....	10
3 UNTERLAGEN UND WETTBEWERBSLEISTUNGEN	11
TEIL B – PROGRAMM	14
4 ALLGEMEINE ERLÄUTERUNGEN	14
5 RAHMENBEDINGUNGEN UND VORGABEN	18

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Lageplan mit Darstellung der Abgrenzung des neu zu überplanenden Gebiets.....	3
Abbildung 2: Stadt Lörrach inklusive Ortsteile	14
Abbildung 3: Lageplan des Wettbewerbsgebiets	15
Abbildung 4: Flächennutzungsplan 2022	16
Abbildung 5: Aktueller Bebauungsplan	17
Abbildung 6: Bebauungsplan „Südlich Austrasse“	18

IN ALLER KÜRZE

Am südwestlichen Stadtteilrand von Lörrach-Stetten befinden sich Bestandsgebäude entlang der Damm-, Käppele-, Au- und Neumattstraße, die sich im Eigentum der Städtischen Wohnbaugesellschaft Lörrach mbH (Wohnbau Lörrach) befinden. Wettbewerbsgegenstand ist die Arrondierung eines Wohnquartiers, wobei zwei Bestandsgebäude und deren dazugehörige Garagen abgerissen und überplant werden sollen. Auf dem freiwerdenden Areal ist dreigeschossiger Wohnungsbau vorgesehen, für den die Wohnraum-Förderbedingungen des Landes Baden-Württemberg einzuhalten sind. Teil des Konzepts ist zudem eine ansprechende Gestaltung der Außenbereiche und Nebengebäude sowie ein Stellplatzkonzept mit oberirdischen Parkplatzangeboten. Für die Planung wird die folgende Mehrfachbeauftragung durchgeführt, um ein breites Spektrum an Ideen und Lösungsansätzen einzuholen.

Lörrach liegt im Dreiländereck Deutschland/Schweiz/Frankreich an der deutsch-schweizerischen Grenze. Die Stadt ist Teil des Trinationalen Eurodistricts Basel (TEB) und in diesem nach Basel bereits die zweitgrößte Stadt.

Das Plangebiet befindet sich in Stetten und umfasst die Flurstück Nr. 5678/5 und Nr. 5678/25, die im Rahmen der Neuplanung durch Baulast vereint werden. Das Plangebiet ist im Osten begrenzt durch die „Käppelestraße“, im Süden durch die „Dammstraße“ und im Westen durch die Bestandsgebäude an der „Neumattstraße“.

Der Fokus der Aufgabe liegt auf den Gebäuden mit den Adressen „Dammstraße 20 sowie Käppelestraße 1, 3“, die durch Neubauten ersetzt werden sollen (siehe folgende Abbildung).

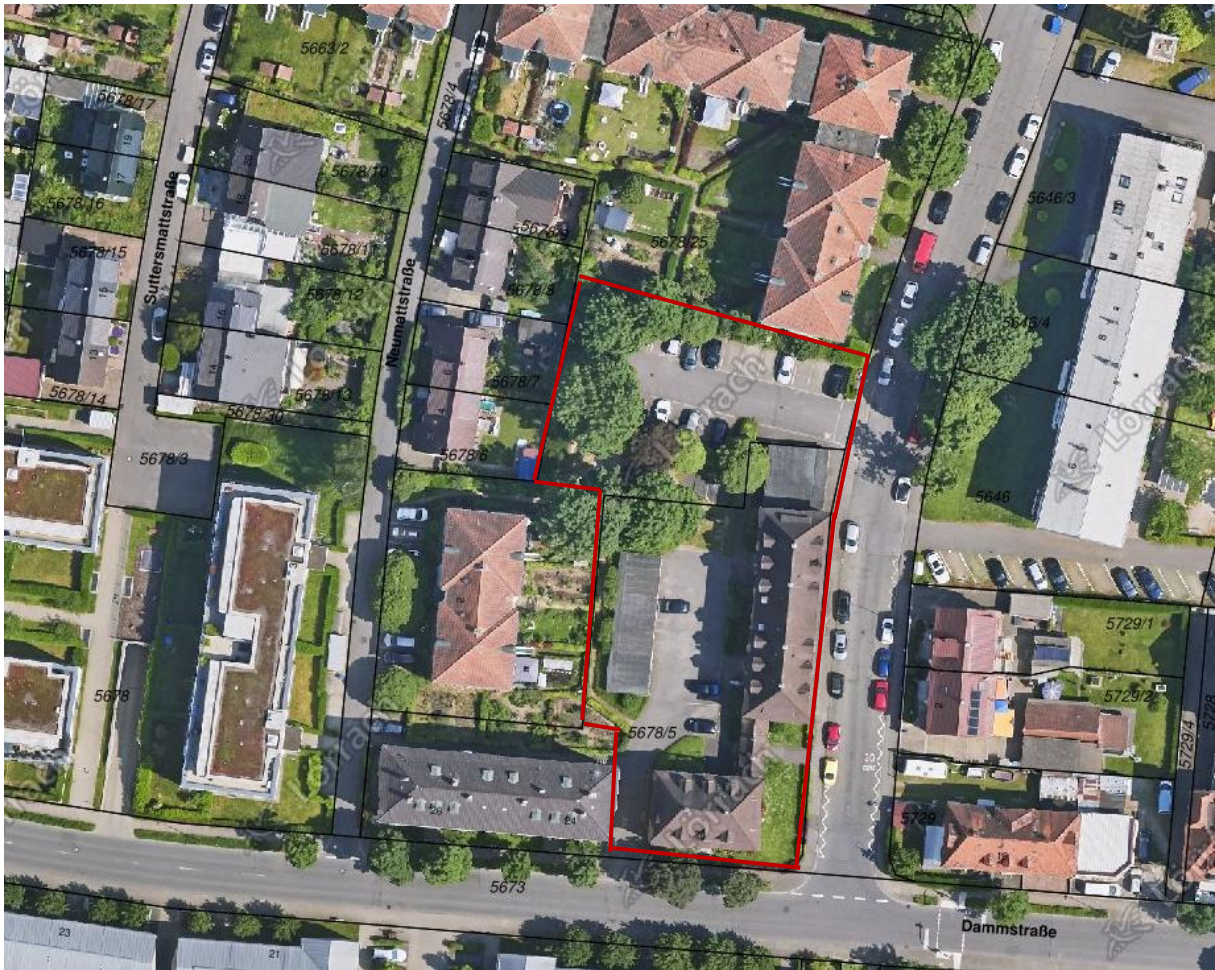


Abbildung 1: Lageplan mit Darstellung der Abgrenzung des neu zu überplanenden Gebiets, unmaßstäblich (Quelle: Kataster Stadt Lörrach)

Wettbewerbsaufgabe ist die Planung von Neubauten in dem oben abgegrenzten Gebiet wobei Leitbilder wie „Einfaches Bauen“, „Low-Tech“ und „Mindeststandard in der technischen Normierung“ in die Planung zu integrieren sind.

Das Projekt hat zum Ziel, wirtschaftlichen und qualitativ hochwertigen Wohnraum im EH55-Standard zu schaffen. Dabei sollen Wohnungen entstehen, von denen einige gezielt an Alleinerziehende vergeben werden können (vgl. Kapitel 5.4 Wohnungsmix).

Erwartet werden:

- Schaffung von attraktivem Wohnraum,
- Wirtschaftlichkeit sowohl in der Erschließung als auch in der Gebäudegestaltung,
- Eine hohe gestalterische Qualität des Gebäudes,
- Ansprechende Gestaltung der Außenräume für die individuelle und die gemeinschaftliche Nutzung,
- Pkw-Stellplatz-Konzept.

TEIL A – ALLGEMEINE BEDINGUNGEN

1 WETTBEWERBSBEDINGUNGEN UND ABLAUF

1.1 Ausloberin

Die Mehrfachbeauftragung wird ausgelobt von der

Städtischen Wohnbaugesellschaft Lörrach mbH
Schillerstraße 4
79540 Lörrach

T: +49 7621 / 1519-0
info@wohnbau-loerrach.de

1.2 Wettbewerbsorganisation und Betreuung

Die Städtische Wohnbaugesellschaft Lörrach mbH lässt sich bei der Vorbereitung und bei der Durchführung des Verfahrens unterstützen durch die:

Stadtbau Lörrach
Schillerstraße 4
79540 Lörrach

T: +49 7621 / 1519-97
maike.schnorbach@stadtbau-loerrach.de

T: +49 7621 / 1519-98

www.stadtbau-loerrach.de

melissa.dopf@stadtbau-loerrach.de

1.3 Rahmentermine in Kürze

Veröffentlichung der Unterlagen	09.03.2026
Kolloquium	23.03.2026
Abgabe der Pläne und der schriftlichen Unterlagen	01.06.2026
Abgabe der Modelle	08.06.2026
Sitzung des Bewertungsgremiums	06.07.2026

1.4 Gegenstand des Wettbewerbsverfahrens

Wettbewerbsgegenstand ist die Planung einer Wohnbebauung in Lörrach-Stetten. Zwei Bestandsgebäude und deren dazugehörige Garagen werden abgerissen und sollen neu geplant werden. Auf dem freigewordenen Areal ist dreigeschossiger Wohnungsbau vorgesehen, der die Wohnraum-Förderbedingungen des Landes Baden-Württemberg erfüllt.

1.5 Zielsetzung des Verfahrens

Wesentliches Ziel der Mehrfachbeauftragung ist die Schaffung von wirtschaftlichem und qualitativ hochwertigem Wohnraum. Erwartet wird ein Entwurf mit Neubauten. Auch eine ansprechende Gestaltung der Außenbereiche und Nebengebäude sowie ein Stellplatzkonzept mit oberirdischen Parkplatzangeboten ist Teil der Wettbewerbsaufgabe.

1.6 Wettbewerbsart

Das Verfahren wird als Mehrfachbeauftragung mit vier teilnehmenden Büros durchgeführt, wobei die Teilnehmer im Vorfeld ausgewählt wurden.

Es handelt sich um ein **anonymes** Verfahren. Die Verfahrenssprache ist **deutsch**.

1.7 Teilnehmende Büros

- THOMA. LAY. BUCHLER. ARCHITEKTEN, Partnerschaft, Freie Architekten BDA, Todtnau
- moser Architekten GmbH, Lörrach
- hovenbitzer architekten GmbH, Lörrach
- Eisenberg | Rummel architekten GmbH, Müllheim im Markgräflerland

1.8 Vorprüfung

Lörracher Stadtbau-GmbH
Schillerstraße 4
79540 Lörrach

1.9 Bewertungskriterien

Anhand der nachfolgenden Einzelkriterien nimmt das Bewertungsgremium eine Gesamtbewertung der eingereichten Arbeiten vor. Die Reihenfolge der genannten Kriterien enthält keine Wertung.

- Qualität des städtebaulichen und architektonischen Konzepts
- Qualität der Freiraumgestaltung inklusive Quartiershof
- Gestaltungs- und Aufenthaltsqualität des Quartiers
- Erschließung und Wegeführung
- Ruhender Verkehr
- Funktionale, gestalterische und räumliche Qualitäten der Gebäude und der Wohnungen
- Wirtschaftlichkeit des Entwurfes

1.10 Preise

Für Preise stellt die Ausloberin einen Gesamtbetrag in Höhe von **35.000,00 €** netto zur Verfügung.

Die Aufteilung ist wie folgt vorgesehen:

–	Preisgeld:	35.000,00 €
	1. Preis:	15.000,00 €
	2. Preis:	10.000,00 €
	3. Preis:	5.000,00 €
	4. Preis:	5.000,00 €

Das Preisgeld versteht sich zuzüglich der gesetzlichen Mehrwertsteuer. Dem Bewertungsgremium bleibt bei einstimmigem Beschluss eine andere Verteilung des Preisgeldes vorbehalten.

1.11 Zulassungsbereich

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

1.12 Teilnahmeberechtigung

Teilnahmeberechtigt sind:

- Natürliche Personen, die gemäß Rechtsvorschrift ihres Heimatlandes am Tag der Bekanntmachung zur Führung folgender Berufsbezeichnung berechtigt sind (Richtlinie 2005/36/EG Berufsanerkennungsrichtlinie): Architekt*in
- Bei juristischen Personen sind die fachlichen Anforderungen erfüllt, wenn der satzungsgemäße Geschäftszweck Planungsleistungen sind, die der Wettbewerbsaufgabe entsprechen. Außerdem muss der*die zu benennende bevollmächtigte Vertreter*in und der oder die Verfasser*innen der Wettbewerbsarbeit insgesamt die oben genannte fachliche Anforderung erfüllen. Ist in dem Herkunftsstaat die Berufsbezeichnung nicht gesetzlich geregelt, so erfüllt die entsprechende fachliche Anforderung, wer über ein Diplom, Prüfungszeugnis oder sonstigen Befähigungsnachweis verfügt, dessen Anerkennung gemäß der Richtlinie 2013/55/EU- „Berufsanerkennungsrichtlinie“ - gewährleistet ist.
- Mehrfachbeteiligungen natürlicher oder juristischer Personen oder von Mitgliedern von Bewerbungsgemeinschaften führen zum Ausschluss der Beteiligten.

1.13 Teilnehmer*innen

Die Teilnehmerzahl ist auf vier Teams begrenzt. Alle Büros wurden vorab zum Wettbewerb eingeladen.

1.14 Bewertungsgremium

Die Ausloberin setzt zur Beurteilung der eingereichten Arbeiten ein Bewertungsgremium ein:

Fachpreisrichter*innen (stimmberechtigt)

- Marc Lösch, K9 Architekten, Freiburg
- Marco Glockner, Technischer Leiter, Wohnbau Lörrach
- Monika Neuhöfer-Avdić, Bürgermeisterin Stadt Lörrach

Sachpreisrichter*innen (beratungsberechtigt)

- Thomas Nostadt, Geschäftsführer, Wohnbau Lörrach
- Katharina Winterhalder, Leiterin Stabstelle Soziales Management, Wohnbau Lörrach

Stellvertretende Fachpreisrichterin

- Eva Vollmer, Stellvertretende Technische Leiterin, Wohnbau Lörrach

Stellvertretender Sachpreisrichter

- Reinhold Rösch, Kaufmännischer Leiter, Wohnbau Lörrach

Vorprüfung / Hintergrund

- Maik Schnorbach, Stadtbau Lörrach
- Melissa Dopf, Stadtbau Lörrach

Nach Anhörung der Sachpreisrichter*innen fällen die Fachpreisrichter*innen ihre Entscheidung und geben eine Empfehlung an die Auftraggeberin ab.

1.15 Kolloquium und Fragenbeantwortung

Die Ausloberin bietet ein Kolloquium an; im Rahmen dessen werden Fragen zum Wettbewerb beantwortet.

Termin: 23.03.2026, 14:00 Uhr

Ort: Gemeinschaftsraum Neumatt, Käppelestraße 17, 79540 Lörrach

Schriftliche Fragen zum Wettbewerb können zudem bis zum **16.03.2026** per E-Mail an die Wettbewerbsbetreuende eingereicht werden:

mail@stadtbau-loerrach.de

Die Beantwortung der Fragen erfolgt ebenfalls im Rahmen des Kolloquiums. Die Antworten werden schriftlich festgehalten und allen Teilnehmenden zeitnah per E-Mail zugestellt. Die Antworten werden damit integraler Bestandteil des Wettbewerbsprogramms.

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

1.16 Bindende Vorgaben

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

1.17 Weitere Bearbeitung

Der Sieger der Mehrfachbeauftragung wird mit der weiteren Bearbeitung bis Leistungsphase 4 beauftragt. Eine stufenweise Beauftragung bis Leistungsphase 7 wird in Aussicht gestellt. Das Preisgeld wird auf die weitere Honorierung angerechnet.

1.18 Nutzung der Wettbewerbsbeiträge und Urheberrecht

Die eingereichten Unterlagen werden Eigentum der Ausloberin. Das Urheberrecht und das Recht der Veröffentlichung der Entwürfe bleiben dem Verfasser erhalten. Die Ausloberin ist berechtigt, die zur Beurteilung zugelassenen Arbeiten nach Abschluss des Verfahrens ohne weitere Vergütung zu dokumentieren, auszustellen und zu veröffentlichen. Die Namen der Entwurfsverfasser werden dabei nicht anonymisiert.

2 ZEITLICHER ABLAUF

Verfahrensstart am 09.03.2026

Rückfragen bis 16.03.2026

Fragen zum Wettbewerb können schriftlich mit dem Betreff „MFB Dammstraße/Käppelestraße“ an *mail@stadtbau-loerrach.de* gestellt werden

Kolloquium und Beantwortung der Fragen am 23.03.2026

Ort: Gemeinschaftsraum Neumatt, Lörrach

Uhrzeit: 14:00 Uhr

Abgabe Pläne und schriftliche Unterlagen bis 01.06.2026

Es gilt der Eingang bei der Wettbewerbsbetreuung bis einschließlich 17.00 Uhr, nicht das Versanddatum.

Adresse: Stadtbau Lörrach, Schillerstraße 4, 79540 Lörrach

Abgabe Modell bis 08.06.2026

Es gilt der Eingang bei der Wettbewerbsbetreuung bis einschließlich 17.00 Uhr, nicht das Versanddatum.

Adresse: Stadtbau Lörrach, Schillerstraße 4, 79540 Lörrach

Vorprüfung ab 02.06.2026

Sitzung des Bewertungsgremiums am 06.07.2026

Abschluss des Verfahrens Juli 2026

Mitteilung des Ergebnisses, Ausstellung der Arbeiten in Räumlichkeiten der Wohnbau, voraussichtlich im Gemeinschaftsraum Neumatt.

3 UNTERLAGEN UND WETTBEWERBSLEISTUNGEN

3.1 Unterlagen zum Wettbewerb

Folgende Unterlagen werden zur Verfügung gestellt:

01_Wettbewerbsprogramm (pdf)

02_Lageplan mit Abgrenzung des Wettbewerbsgebiets (pdf)

03_Katasterplan mit Höhen (dxf/dwg)

04_Bebauungsplan „Suedlich Austrasse“

05_Luftbild

06_Fotos Umgebungsmodell und Einsatzplatten

07_Verfassererklärung

Die Unterlagen 01-07 werden zum Download bereitgestellt.

08_Einsatzplatten M 1:500 (Anzahl 4 Stück)

wird den Teilnehmenden beim Kolloquium am 23.03.2026 überreicht oder am Tag danach per Post zugesandt.

3.2 Leistungsumfang

Lageplan M 1:500 (Plan genordet)

Als Dachaufsicht mit Darstellung der

- Baukörper
- Erschließung
- Organisation des ruhenden Verkehrs
- Freiflächengestaltung
- Eingänge

Grundrisse aller Geschosse M 1:200

- Mit Raumbezeichnung und Größe (in m²)

Schnitte M 1:200

Alle zum Verständnis erforderlichen Schnitte

- Mindestens 1 Längsschnitt
- Mindestens 2 Querschnitte
- Höhenangaben der Gebäude (in m ü. NHN)

Ansichten M 1:200

Sämtliche Ansichten der Gebäude

Fassadenschnitt und Teilansichten M 1:50

Schnitte und Teilansicht zur Darstellung von Gebäudeerschließung, Konstruktion und Materialität.

Schaubilder

Eine einfache perspektivische Darstellung zur Verdeutlichung des architektonischen Erscheinungsbilds, Größe max. A3, fotorealistische Bilder (Renderings) sind ausdrücklich nicht zugelassen und werden ggf. abgedeckt.

Erläuterungen zum Projekt

In Form von Text, Piktogrammen und Skizzen zulässig.

Flächenberechnung (gemäß DIN 277)

(Private Freiflächen/Freisitze werden mit einem Viertel der Wohnfläche angerechnet)

- Bruttorauminhalt (BRI)
- Bruttogrundfläche (BGF)
- Wohnfläche (WF), netto
 - Wohnfläche im mietrechtlichen Sinne gemäß Wohnflächenverordnung
- Wohnfläche zu Bruttogrundfläche (WF / BGF)
- Bruttorauminhalt zu Wohnfläche (BRI / WF)

3.3 Abzugebende Unterlagen

- Maximal **2 Pläne im Format DIN A0** Hochformat
- Abzugeben sind:
 - ein Plansatz für die Präsentation und
 - ein Plansatz für die Vorprüfung (Prüfpläne).

Beide Plansätze sind auf normalem Papier (90 – 110 g/m²) gerollt abzugeben.

Des Weiteren sind abzugeben:

- Erläuterungsbericht auf den Plänen und separat als Ausdruck in DIN A4
- Verfassererklärung
- Flächenberechnung als Ausdruck in DIN A4

- Datenträger (USB)
 - mit den Plänen im verlangten Maßstab (keine Verkleinerungen) vorzugsweise im Format *jpg* oder *pdf*. Zur Verringerung der Datenmenge bitten wir, die Darstellung auf eine Ebene zu reduzieren,
 - Flächenberechnung,
 - dwg-Datei(en) der jeweiligen Ebenen (die Daten werden vertraulich behandelt und nach dem Verfahren gelöscht).

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

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

Abgabeort: Stadtbau Lörrach
Schillerstraße 4
79540 Lörrach

Abgabetermin der Pläne: 01.06.2026

Zum genannten Zeitpunkt müssen alle Unterlagen vollständig eingereicht worden sein. Dies kann an diesem Tag entweder persönlich bei der oben genannten Adresse bis 17:00 Uhr erfolgen oder die Unterlagen müssen so versandt werden, dass Sie zum genannten Zeitpunkt bis spätestens 17:00 Uhr bei der Stadtbau Lörrach vorliegen. Es gilt hierbei nicht der Poststempel.

Verspätet eingereichte Arbeiten werden nicht gewertet.

3.4 Kennzeichnung der Pläne

Die Wettbewerbsarbeit ist in allen Teilen gleichlautend mit sechs verschiedenen arabischen Ziffern und Großbuchstaben (zusammen 1 cm hoch, 6 cm breit) zu kennzeichnen.

Diese Kennzeichnung muss auf jedem Plan in der rechten oberen Ecke sowie **auf der jeweils ersten Seite** der schriftlich einzureichenden Unterlagen, der Modellplatte und dem Umschlag mit der Verfassererklärung angebracht sein. Um Verwechslungen zu vermeiden, bitte keine persönlichen und wettbewerbsbezogenen Daten verwenden.

TEIL B – PROGRAMM

4 ALLGEMEINE ERLÄUTERUNGEN

Die Stadt Lörrach ist die größte Stadt im gleichnamigen Landkreis im Süden des Landes Baden-Württemberg mit Grenze zur Schweiz und besteht aus der Kernstadt und sechs Stadtteilen.

4.1 Lage und Nachbarschaft



Abbildung 2: Stadt Lörrach inklusive Ortsteile (Quelle: Wikiwand)

Das Plangebiet liegt am südwestlichen Stadtteilrand von Lörrach-Stetten. Bis 1806 war Stetten eine vorderösterreichische Exklave und wurde im Jahr 1908 als erster Stadtteil nach Lörrach eingemeindet. Die Gemarkung Stettens umfasst 461 Hektar. Im Norden grenzen die Quartiere Lörrach-Mitte und Lörrach-Ost an den Stadtteil, im Osten Salzert und im Westen Tüllingen.

Das Plangebiet ist hauptsächlich von zwei- und dreigeschossigem Wohnungsbau umgeben. Im Norden befinden sich größtenteils dreigeschossige Bauten; im Süden sind die Gebäude kleinteiliger und überwiegend zweigeschossig. Der Kindergarten „Neumatt St. Anna“ ist innerhalb von 2 Minuten fußläufig zu erreichen und in circa 500 m Entfernung liegt eine Sportanlage.

4.1.1 Lage des Wettbewerbsgebiets

Das zu bearbeitende Gebiet befindet sich an der T-Kreuzung der Käppele- und Dammstraße.



Abbildung 3: Lageplan des Wettbewerbsgebiets (Quelle: Kataster Stadt Lörrach)

4.1.2 Beschreibung des Plangebiets

Das Plangebiet grenzt im Süden an die Dammstraße und im Osten an die Käppelestraße an und befindet sich auf den Flurstücken Nr. 5678/5 und Nr. 5678/25. An der Kreuzung „Käppelestraße“ / „Austraße“ befindet sich die Bushaltestelle Stetten Neumatt, die von vier Linien bedient wird. Die Bahnstation Lörrach-Stetten liegt rund 10 Minuten Fußweg entfernt.

4.2 Übergeordnete Planung

4.2.1 Flächennutzungsplan

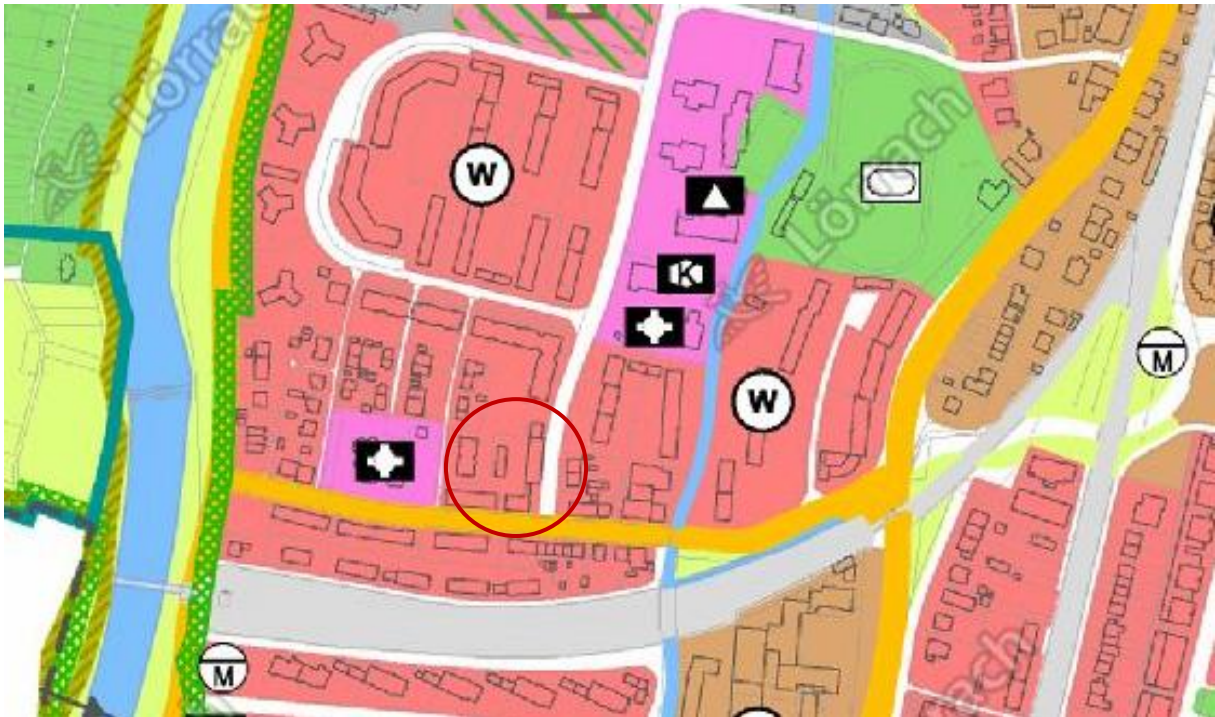


Abbildung 4: Flächennutzungsplan 2022 (Quelle: GEOportal Stadt Lörrach)

Im aktuell rechtswirksamen Flächennutzungsplan (gemeinsamer Flächennutzungsplan 2022 Oberzentrum Lörrach – Weil am Rhein, rechtswirksam seit dem 25.11.2011) Teilraum Verwaltungsgemeinschaft Lörrach – Inzlingen ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Im unmittelbaren Umfeld befinden sich Flächen für Gemeinbedarf (Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen, Schule und Kita) sowie ein Sportplatz. Entlang der Bahnstrecke sind gemischte Bauflächen und nördlich des Plangebiets sind gewerbliche Bauflächen dargestellt.

Das Wettbewerbsgebiet ist mit dem seit dem 19.01.1984 rechtskräftigen Bebauungsplan „Südlich Austraße“ überplant.

Mehrfachbeauftragung „Dammstraße / Käppelestraße“, Stand: 09.03.2026

5 RAHMENBEDINGUNGEN UND VORGABEN

5.1 Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplans

Das Plangebiet ist mit dem am 19.01.1984 rechtskräftig gewordenen Bebauungsplan „Südlich Austraße“ überplant. Dieser setzt die in 4.2.2 erläuterten Festsetzungen fest.

Zu beachten ist:

- Die Flurstücke werden durch Baulast zu einem Grundstück vereinigt. In Bezug auf die festgesetzte GRZ von 0,4 werden die Flurstücke Nr. 5678/5 und Nr. 5678/25 daher zusammen betrachtet. Die GRZ von 0,4 ist einzuhalten.
- Die gemäß Bebauungsplan zulässige GF für die Neubauten ist in Bezug auf die Wirtschaftlichkeit sowie die Architektur angemessen auszuschöpfen.
- Die Baugrenze, die für die Gebäude an der Kämpfelestraße auf Flurstück Nr. 5678/5 festgesetzt ist, kann, unter Einhaltung der Abstandsflächen, in westliche Richtung, ohne Verlust an Baufenstertiefe, verschoben werden. Eine Veränderung der Tiefe von 14 m ist nicht zulässig.

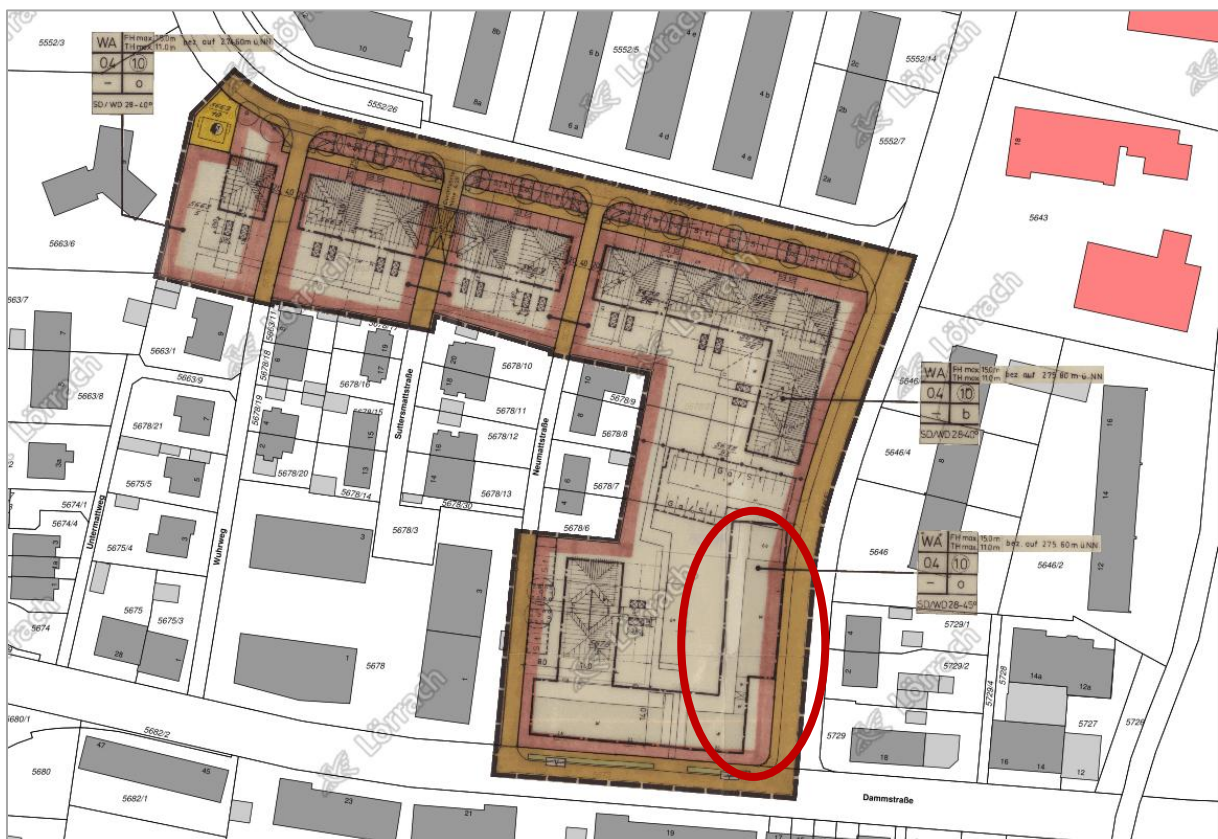


Abbildung 6: Bebauungsplan „Südlich Austraße“

5.2 Rahmenbedingungen

- Die Bestandsgebäude (Dammstraße 20, Käppelestraße 1 und 3) sowie deren Garagen werden abgerissen und durch neue dreigeschossige Gebäude ersetzt.
- Auf dem Bearbeitungsgebiet sind förderbare Wohnungen nach Vorgabe des Landes Baden-Württemberg unterzubringen.
 - Drei Wohneinheiten mit einer Größe von 105 m² und mindestens fünf Zimmern als Familienwohnungen.
 - Die restliche Fläche ist mit Zwei-, Drei- und Vierzimmerwohnungen zu gestalten, von denen ein Großteil gezielt an Alleinerziehende (in Form von sogenannten Zimmer-Plus-Wohnungen) vergeben werden sollen.
→ „Zimmer-Plus“ bedeutet, dass auf einer fördertechnisch begrenzten Wohnfläche ein Individualraum mehr als normalerweise üblich unterzubringen ist (vgl. Kapitel 5.4).
- Für jede Wohnung ist ein Freisitz einzuplanen. Ob dies über Terrassen, Loggien oder Balkone erreicht wird, ist freigestellt.
- Für die Baukörper an der Käppelestraße sind Mietergärten auf der Westseite mit einer Mindestdtiefe von drei Metern erwünscht.
- Die Erschließung ist funktional und wirtschaftlich zu gestalten. Es sind keine Aufzüge erwünscht. Ein Entwurf mit einer Erschließung über Laubengänge ist möglich, wenn diese ansprechend gestaltet sind.
- Die Erschließung im Erdgeschoss ist barrierefrei zu planen.
- Es sind Lagerräume (ca. 6 m²) für jede Wohneinheit vorzusehen. Diese können sowohl im Keller oder auch als Kellerersatzräume nachgewiesen werden. Eine Teilunterkellerung ist möglich (keine grundsätzliche Unterkellerung erforderlich).
- Der Nachweis eines Technikraums (15 - 20 m²) ist erforderlich.
- Es muss ein Raum für die Müllentsorgung zur Verfügung gestellt werden (10 – 15 m²).
- Es sind zwei Fahrradstellplätze pro Wohneinheit nachzuweisen. Hiervon muss einer überdacht sein. Der zweite Fahrradstellplatz kann im Lagerraum nachgewiesen werden.
- Der Hof des Quartiers ist ansprechend zu gestalten und soll gemeinschaftliche Qualitäten aufweisen, welche zum Aufenthalt und Nutzen der Fläche einladen.

- Eine hohe gestalterische Qualität ist auch bei den übrigen Freiräumen und Außenanlagen erwünscht.
- Ebenfalls zu beachten ist der städtebauliche Umgang mit der Ecksituation „Käppelestraße / Dammstraße“, an welcher ein frequentierter Gehweg entlangführt.

5.3 Stellplätze

Auf dem Areal ist keine Tiefgarage vorgesehen. Ein gut durchdachtes Stellplatzkonzept mit oberirdischen Parkplatzangeboten ist daher vorzulegen. Es ist jeweils ein offener Stellplatz für eine Wohneinheit einzuplanen und so zu positionieren, dass die Außenräume nicht an Qualität verlieren. Alle Stellplätze sind auf den Grundstücken mit den Flurstücken Nr. 5678/5 und 5678/25 unterzubringen.

Im Rahmen des Neubaus der Wohnanlage Neumatt wurden drei Stellplätze mehr als benötigt angelegt. Diese können für die Neubauten in der Wettbewerbsaufgabe verwendet werden.

5.4 Wohnungsmix

Das Projekt hat die Aufgabe, wirtschaftlichen und qualitativ hochwertigen geförderten Wohnraum im EH55-Standard zu schaffen. Es sollen neue förderfähige Wohnungen entstehen, von denen einige gezielt an Alleinerziehende vergeben werden können.

Wohnungsgrößen (Toleranz bis max. + 5%):

- 2-Zimmer-Wohnung: bis 60 m²
- 2-Zimmer „Plus“: bis 60 m²
- 3-Zimmer-Wohnung: bis 75 m²
- 3-Zimmer „Plus“: bis 75 m²
- 4-Zimmer-Wohnung: bis 90 m²
- 4-Zimmer „Plus“: bis 90 m²
- 5-Zimmer-Wohnung: bis 105 m²

Jedes Individualzimmer muss eine Mindestgröße von 10 m² aufweisen.

Es sind 3 klassische familiengerechte Wohnungen mit 5 Zimmern zu gewährleisten, für den Rest ist ein Mix aus 2-, 3- und 4-Zimmer Wohnungen und ein grundsätzlich möglichst großer Anteil an Zimmer-Plus-Wohnungen vorzusehen, wobei der limitierende Faktor der Stellplätze zwingend zu beachten ist.