



STADT LÖRRACH



Wettbewerbsprogramm

„Zukunft Krankenhaus-Areal Lörrach“

Offener zweiphasiger städtebaulich-freiraumplanerischer
Realisierungswettbewerb gemäß RPW 2013 im Rahmen
eines Vergabeverfahrens nach VgV

Wettbewerbszeitraum: Oktober 2026 – Mai 2027

Stand: 12.10.2026, Bekanntmachung

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



STADTBAU LÖRRACH



Inhaltsverzeichnis

PRÄAMBEL „ZUKUNFT KRANKENHAUS-AREAL LÖRRACH“	3
IN ALLER KÜRZE	7
TEIL A – ALLGEMEINE BEDINGUNGEN	10
TEIL B – RAHMENBEDINGUNGEN	33
TEIL C – STÄDTEBAULICH-FREIRAUMPLANERISCHES WETTBEWERBSPROGRAMM.....	61

Ausloberin

Stadt Lörrach
Luisenstraße 16
79539 Lörrach

Verfahrensbetreuung und -durchführung

Die Stadt Lörrach lässt sich bei der Vorbereitung und bei der Durchführung des Wettbewerbsverfahrens gemäß RPW 2013 unterstützen durch die

Stadtbau Lörrach
Schillerstraße 4
79540 Lörrach

T: +49 7621 / 1519-93

birthe.fischer@stadtbau-loerrach.de

T: +49 7621 / 1519-90

www.stadtbau-loerrach.de

mail@stadtbau-loerrach.de

Wettbewerbszeitraum

Oktober 2026 – Mai 2027

PRÄAMBEL „ZUKUNFT KRANKENHAUS-AREAL LÖRRACH“

Lörrach ist das deutsche Zentrum der trinationalen Metropolregion Basel und Teil eines dynamischen, prosperierenden und international geprägten Verflechtungsraums.

Das Ziel der Stadt Lörrach ist eine gute Zukunft für ihre Bürger*innen. Stadtentwicklung wird dabei nicht allein als bauliche, sondern vor allem als soziale Aufgabe verstanden. Es geht darum, Orte zu schaffen, die unterschiedlichen Bedürfnissen gerecht werden, Begegnung ermöglichen, Teilhabe fördern und auch zukünftigen Generationen gute Lebensbedingungen bieten.

Lörrach möchte seine Rolle als urbane Stadt in der Region weiter stärken. Dafür gilt es, Bestehendes mit anderen Augen zu betrachten, vertraute Wege zu hinterfragen und neue Perspektiven zuzulassen. Nonkonformistisch, mutig und experimentell zu sein, wird dabei als Haltung verstanden, um neue Antworten auf die Herausforderungen einer sich wandelnden Stadtgesellschaft zu finden. Die Aufgaben sollen vom Menschen her gedacht werden, von seinen Bedürfnissen, seinem Alltag, seinen Wegen durch die Stadt und seinem Bedürfnis nach Gemeinschaft ebenso wie nach Rückzug.

EIN NEUER STADTBAUSTEIN FÜR LÖRRACH

Mit der Neuentwicklung des innerstädtischen Krankenhaus-Areals eröffnet sich die besondere Chance, einen zentral gelegenen und stadtgeschichtlich bedeutsamen Ort neu zu denken. Die Entwicklung soll nicht nur einen wichtigen Beitrag zur Zukunft der Innenstadt leisten, sondern auch unter Nachhaltigkeitsgesichtspunkten weit über die Grenzen des Areals hinauswirken.

Gesucht wird ein eigenständiges, lebendiges und zukunftsfähiges Quartier, das sich selbstverständlich in die gewachsene Stadtstruktur einfügt und zugleich neue Impulse setzt. Bestehende Qualitäten sollen aufgegriffen, neue Verbindungen geschaffen und bislang getrennte Stadträume miteinander verknüpft werden.

Das Quartier soll unterschiedliche Lebensformen, Nutzungen und Generationen zusammenbringen. Wohnen, Arbeiten, soziale und kulturelle Angebote, kleinteilige Ladengeschäfte sowie gemeinschaftlich und öffentlich nutzbare Räume sollen sich zu einem vielfältigen Stadtbaustein verbinden. Entscheidend ist dabei das Zusammenspiel von Architektur, Erdgeschosszonen, Freiräumen und Wegen zu einem lebendigen Ganzen.

Zugleich verlangt der Standort nach einer angemessenen städtebaulichen Dichte, verbunden mit einer flächen- und ressourcenschonenden Innenentwicklung. Eine erschließungsarme, kompakte Bebauung, die die Hangkante als prägendes topografisches Element aufgreift, soll dem neuen Stadtbaustein eine klare städtebauliche Figur verleihen.

STADT VOM MENSCHEN HER DENKEN

Der öffentliche Raum ist das soziale und räumliche Rückgrat des Quartiers. Er soll nicht bloß Erschließungsfläche sein, sondern ein Ort für Bewegung, Begegnung und Aufenthalt.

Ausgangspunkt ist der Mensch als Maßstab. Im Sinne der Stadt der kurzen Wege soll das Quartier sichere und gut überschaubare Räume schaffen, in denen sich Menschen gerne und selbstverständlich zu Fuß bewegen. Attraktive, barrierefreie Wege, Orte zum Sitzen und Verweilen, gute Sichtbeziehungen sowie Möglichkeiten für Begegnung, Spiel, Bewegung und Kommunikation sollen eine hohe Alltagstauglichkeit und Aufenthaltsqualität gewährleisten.

Dabei geht es auch um die Qualität des Stadtraums: gute städtebauliche Setzungen, angenehme Proportionen, abwechslungsreiche Raumfolgen, gute Materialien, Bäume und Pflanzen sowie unterschiedliche Situationen von Sonne, Schatten und Schutz sollen einen Ort mit eigener Identität und Atmosphäre schaffen.

NEUE MAßSTÄBE FÜR EINE KLIMAANGEPASSTE STADTENTWICKLUNG

Der fortschreitende Klimawandel stellt insbesondere innerstädtische Räume vor neue Herausforderungen. Die Neuentwicklung des Krankenhaus-Areals bietet die Chance, Klimaanpassung nicht nur als nachträgliche Ergänzung, sondern als Grundprinzip der Stadt- und Freiraumplanung zu verstehen.

Für das neue Quartier werden daher neue Maßstäbe in der klimaangepassten Stadtentwicklung erwartet. Städtebau, Architektur, Freiraum, Vegetation, Wasserhaushalt, Materialität und Mobilität sollen als zusammenhängendes System gedacht werden.

Gesucht werden innovative und zugleich robuste Lösungen für die Reduzierung von Hitze, Ermöglichung von Verschattung und Verdunstung, einen naturnahen Umgang mit Regenwasser sowie die Stärkung von Biodiversität. Das Prinzip der Schwammstadt soll, wo immer möglich, integraler Bestandteil der Entwicklung sein.

Bäume, Grün- und Freiräume, entsiegelte Flächen sowie begrünte Dächer und Fassaden sollen dabei ökologische Leistungsfähigkeit mit hoher Aufenthaltsqualität verbinden.

Klimaangepasste Stadtentwicklung soll nicht nur funktionieren, sondern erlebbar und selbstverständlich Teil des urbanen Lebens sein. Das Quartier soll Orte für Sonne und Schatten, für Bewegung und Aufenthalt sowie für unterschiedliche Jahreszeiten und Wetterlagen bieten.

ZUKUNFTSFÄHIG UND OFFEN

Das neue Quartier soll robust und zugleich veränderbar sein. Unterschiedliche Wohn- und Arbeitsformen, neue Formen des Zusammenlebens, veränderte Mobilitätsbedürfnisse und zukünftige gesellschaftliche Anforderungen sollen in einer langfristig tragfähigen Struktur Platz finden.

Für Generationen von Lörracherinnen und Lörrachern war dieses Areal ein Ort des Lebens in seinem unmittelbarsten Sinne. Vorhandene bauliche und räumliche Qualitäten sollen dort, wo es sinnvoll ist, erhalten, weiterentwickelt und in eine neue Gesamtstruktur integriert werden.

Ebenso soll das Areal Maßstäbe für die Bauwende setzen: kreislaufgerechtes Bauen, die Reduktion grauer Energie und ein ressourcenschonender Umgang mit Materialien und vorhandener Bausubstanz sind integraler Bestandteil einer zukunftsfähigen Entwicklung.

Der Wettbewerb soll Raum für unterschiedliche, auch ungewohnte Antworten eröffnen. Gesucht wird ein Konzept, das mutig genug ist, neue Wege zu gehen, experimentell genug, um über etablierte Lösungen hinauszudenken, und zugleich robust genug, um langfristig einen tragfähigen Beitrag zur Stadtentwicklung zu leisten.

Lörrach möchte das Krankenhaus-Areal nicht nur bebauen, sondern einen guten Ort für die Menschen von heute und morgen schaffen.

IN ALLER KÜRZE

In absehbarer Zukunft werden die Kreiskliniken des Landkreises Lörrach und das St. Elisabethen-Krankenhaus im neuen Zentralklinikum Lörrach (Dreiland-Klinikum-Lörrach), im Nordosten der Stadt vereint. In diesem Zusammenhang wird auch der Standort des Kreiskrankenhauses in Lörrach aufgegeben.

Das ca. **3,5 ha große innenstadtnahe Areal** zwischen der Röntgenstraße im Süden, der Spitalstraße im Osten, der Körnerstraße im Norden und dem Gewerbekanal „Neuer Teich“ im Westen, wird an die Stadt Lörrach zurückfallen und für eine Folgenutzung frei.

Das Krankenhaus-Areal ist einer der wichtigen Transformationsorte der Stadt und im Kontext mit der Weiterentwicklung der Gesamtstadt zu sehen.

Die Entwicklung des Areals soll dementsprechend im Kontext der Stärkung Lörrachs als urbane und lebenswerte Stadt in der Region verstanden werden.

Ziel ist es, mutige, innovative und unkonventionelle Entwurfsansätze zu entwickeln, die den gegenwärtigen Städtebau hinterfragen und eine auf Lörrach zugeschnittene *neue Urbanität* schaffen, die Klimaanpassung mit Nutzungsmischung, soziale Teilhabe und Mehrgenerationenfähigkeit konsequent und resilient umsetzt.

Das künftige Areal soll unter möglicher Berücksichtigung des Teilerhalts vorhandener Strukturen und der Umnutzung einiger potenzieller Gebäudeteile als **urbanes Quartier** neu überplant werden.

Ziel ist es, ein zukunftsfähiges Quartier zu schaffen und zusätzlich eine Perspektive für die Weiterentwicklung der unmittelbaren Umgebung und angrenzender Gebiete vorzubereiten.

Die städtebauliche und freiraumplanerische Transformation des Areals, in Etappen und langfristig, ermöglicht ein innenstadtnahes durchmischtes Quartier mit dem Schwerpunkt auf Wohnen und Nutzungen der Gesundheitsvorsorge, Erholung sowie sozialer und gewerblicher Infrastruktur und vereint eine angemessene zukunftsorientierte Dichte mit innerstädtischen Freiräumen und Klimaanpassung.



Abbildung 1: Hintergrundkarte mit Darstellung der Abgrenzung des Wettbewerbsgebiets, unmaßstäblich (Quelle: LUBW, eigene Darstellung).

Erwartet werden insbesondere:

- Die Entwicklung eines identitätsstiftenden, innovativen Gesamtkonzepts für einen klimaangepassten, hitzeresilienten Städtebau, das den Nutzungsmix mit dem Schwerpunkt auf Wohnen, öffentliche Nutzungen und weiterhin medizinische Angebote auf dem künftigen Areal zusammenführt.
- Eine übergeordnete stadtübergreifende Vernetzung unter Berücksichtigung der großen Transformationsgebiete der Stadt und der unmittelbaren Umgebung.
- Die Schaffung eines urbanen Stadtquartiers im Sinne einer *neuen Urbanität*, mit einer hohen städtebaulichen und freiraumplanerischen Qualität sowie zugleich einer angemessenen Dichte und Nutzungsmischung.

- Ein insgesamt resilientes städtebauliches Konzept, das sich auch an unterschiedliche Zukunftsperspektiven für öffentliche Nutzungen anpassen kann.
- Die städtebauliche Einbindung des Areals als Übergangsbereich zwischen Innenstadt und der Umgebung aus Gewerbe und Wohnen.
- Die Förderung einer hohen Wohnqualität für viele Generationen, Stärkung von Nachbarschaften und sozialen Begegnungsräumen.
- Die Gestaltung hochwertiger, vielfältig nutzbarer attraktiver Freiräume und Begegnungsorte mit einer sehr hohen Aufenthaltsqualität sowohl für die Bewohner*innen als auch für unterschiedliche Nutzergruppen.
- Wirtschaftlich und technisch realisierbare Lösungen und Vorschläge für die künftigen Baufelder sowie ein Vorschlag zur Realisierung in Etappen.
- Die Integration von städtebaulichen und freiraumplanerischen Maßnahmen zur Klimaanpassung und Hitzeschutz, insbesondere die Themen Verschattung, Regenwassermanagement und Kühlung im Kernstadtbereich.
- Die Berücksichtigung von nachhaltigen Mobilitätskonzepten und Verkehrsplanungen.
- Die barrierefreie und inklusive Gestaltung des Quartiers sowie die Schaffung von Orientierungspunkten für eine soziale Teilhabe.

TEIL A – ALLGEMEINE BEDINGUNGEN

A 1 AUSLOBERIN

Der **offene** zweiphasige städtebaulich-freiraumplanerische Realisierungswettbewerb gemäß der RPW 2013, mit anschließendem Verhandlungsverfahren nach der VgV, wird ausgelobt von der

Stadt Lörrach
Luisenstraße 16
79539 Lörrach

A 2 WETTBEWERBSORGANISATION UND BETREUUNG

Die Stadt Lörrach lässt sich bei der Vorbereitung und bei der Durchführung des Wettbewerbsverfahrens unterstützen durch die

Stadtbau Lörrach	T: +49 7621 / 1519-93
Schillerstraße 4	birthe.fischer@stadtbau-loerrach.de
79540 Lörrach	T: +49 7621 / 1519-90
www.stadtbau-loerrach.de	mail@stadtbau-loerrach.de

Das anschließende Verhandlungsverfahren wird von der Stadt Lörrach in Kooperation mit der Stadtbau Lörrach durchgeführt.

A 3 RAHMENTERMINEN IN KÜRZE

Jahr 2026

Preisrichtervorbesprechung	30.07.2026
Beschluss AUT	17.09.2026
Beschluss GR	29.09.2026

Phase 1

Tag der Auslobung / Bekanntmachung / Ausgabe der Unterlagen	12.10.2026
Bearbeitungszeitraum	12.10.2026 – 16.11.2026
Abgabe der Unterlagen	16.11.2026
Sitzung des Preisgerichts	11.12.2026

Phase 2

Bekanntgabe der Teilnehmer*innen für die zweite Phase 18.12.2026

Jahr 2027

Ausgabe der (weiteren) Unterlagen 15.01.2027

Kolloquium vor Ort 15.02.2027

Bearbeitungszeitraum 15.01.2027 – 09.04.2027

Abgabe der Pläne und der schriftlichen Unterlagen 09.04.2027

Abgabe des Modells 23.04.2027

Sitzung des Preisgerichts 31.05.2027

Bekanntgabe der Ergebnisse 2027 (KW 22)

Ausstellung 2027 (KW 26)

A 4 GEGENSTAND DES WETTBEWERBSVERFAHRENS

Wettbewerbsgegenstand ist die städtebaulich-freiraumplanerische Vorentwurfsplanung (**Leistungsphase 2**) für das künftige urbane Quartier, auf dem Areal, welches derzeit noch für das Kreiskrankenhaus Lörrach genutzt wird.

Der Entwurf soll innovative Lösungsansätze aufzeigen, der die Ambitionen und Nutzungsansprüche der Stadt Lörrach in einer **städtebaulich** sinnvollen Planung und **Freiraumgestaltung** miteinander vereint, die städtebauliche Figur unter Berücksichtigung des (Teil)bestands des Kreiskrankenhauses neu definiert und eine Perspektive für die abschnittsweise und zukunftsfähige Arealentwicklung eröffnet. Der Fokus des Wettbewerbs liegt auf der langfristigen Entwicklung des neuen Quartiers.

Auf Grundlage des Wettbewerbs wird das Bebauungsplanverfahren durchgeführt.

A 5 ZIEL DES WETTBEWERBSVERFAHRENS

Ziel ist es, eine zukunftsfähige Transformation des Areals zu erreichen, die innovative und urbane Ansätze mit einer hohen Aufenthaltsqualität miteinander vereint und die im Kontext der Klimaanpassung und des Klimaschutzes gelingt. Das Wettbewerbsverfahren soll hierfür gut durchdachte Lösungsansätze für die Stadt hervorbringen. Es soll ein unkonventionelles, an den Ort angepasstes und qualitätsvolles städtebaulich-freiraumplanerisches Konzept für die zukünftige Entwicklung des Krankenhaus-Areals entstehen.

Es sollen Vorschläge erarbeitet werden, die insbesondere die Themen Wohnen, öffentliche urbane Nutzungen, medizinische Versorgung und gesundheitsfördernde Dienstleistungen, städtische Freiräume, Gemeinschaft und sozialer Raum, gewerbliche Nutzung, zukunftsfähige Mobilität unter Beachtung der verbindenden und übergeordneten Aspekte von Innovation, Baukultur, Identifikation, Resilienz, Nachhaltigkeit und Klimaanpassung abdecken.

A 6 VERFAHRENSRICHTLINIEN

Der Wettbewerb folgt der Richtlinie für Planungswettbewerbe (RPW 2013). Die Verordnung über die Vergabe öffentlicher Aufträge (VgV 2016) oberhalb der EU-Schwellenwerte findet ebenfalls Anwendung.

A 7 ART DES WETTBEWERBS

Es wird ein **offener städtebaulich-freiraumplanerischer Realisierungswettbewerb in zwei Phasen** durchgeführt.

Die Beurteilung und Auswahl der Teilnehmer*innen in der ersten Phase, die für die Bearbeitung des städtebaulich-freiraumplanerischen Realisierungswettbewerb (2. Phase) zugelassen werden, erfolgt anhand einer „**Kreativaufgabe**“ durch das Preisgericht.

Der Wettbewerb wird im Rahmen der VgV 2016, i.V.m. § 3 Abs. 3 RPW 2013 durchgeführt und ist **anonym** (gemäß § 1 Abs. 4 der RPW 2013). Im Anschluss an das Wettbewerbsverfahren, nach Abschluss der 2. Phase, werden gemäß § 14 Abs. 4 Ziff. 8 VgV die Preisträger*innen zu Vergabeverhandlungsgesprächen eingeladen.

A 8 VERFAHRENSKOMMUNIKATION

Die Wettbewerbssprache ist **deutsch**.

Die Kommunikation während des Verfahrens gemäß RPW 2013, zum Zeitpunkt der Bekanntmachung bis zur Prämierung der Siegerentwürfe erfolgt ausschließlich über die Bieterkommunikation der Vergabeplattform subreport ELViS.

Das Verfahren ist unter der Vergabenummer

– <https://www.subreport.de/E45913271>

gelistet.

A 9 ZULASSUNGSBEREICH

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

A 10 NACHPRÜFUNG

Zur Nachprüfung vermuteter Verstöße können sich Wettbewerbsteilnehmer*innen an die zuständige Vergabekammer wenden, nachdem fristgerecht bei der Ausloberin Einspruch eingelegt wurde.

Vergabekammer Baden-Württemberg

Kapellenstraße 17

76131 Karlsruhe

T.: +49721 / 926-8730

E-Mail: vergabekammer@rpk.bwl.de / Website: <https://rp.baden-wuerttemberg.de>

A 11 MITWIRKUNG DER ARCHITEKTEKAMMER

Die Architektenkammer Baden-Württemberg (AKBW) hat Kenntnis vom Inhalt der Auslobung. Die Auslobung wurde unter der **Nummer 2026 – 4 – 09** bei der AKBW registriert.

A 12 DATENSCHUTZ

Die nach Art. 13 DSGVO bei der Datenerhebung zu machenden Informationen finden Sie auf der Website der Wettbewerbsbetreuung unter www.stadtbau-loerrach.de unter der Rubrik Datenschutz.

A 13 TEILNAHMEVORAUSSETZUNGEN

Der Wettbewerb richtet sich an interdisziplinäre Büros oder Teams, welche die **Fachdisziplinen Stadtplanung** (federführendes Büro) vertreten, in Zusammenarbeit mit den Disziplinen Landschaftsarchitektur sowie ggf. Architektur. Das federführende Büro muss hierbei eine bevollmächtigte Person für die Arbeitsgemeinschaft angeben.

Die Freiraumgestaltung hat in der Planung des Areal eine große Bedeutung und weist einen damit verbundenen Schwierigkeitsgrad auf. Daher ist die Einbeziehung eines Landschaftsarchitekten / einer Landschaftsarchitektin / Landschaftsplanungsbüro **verpflichtend**.

Eine Zusammenarbeit mit Fachplaner*innen für Mobilität, Schallschutz, Energie, grünblaue Infrastruktur, Umwelt- und Naturschutz, Immobilienwirtschaft, Quartiersentwicklung, Transformation, Baukultur, Kreislaufwirtschaft und Stadtklima o.ä. wird innerhalb einer Beratungsleistung empfohlen.

Sachverständige, Fachplaner*innen oder andere Berater*innen müssen nicht teilnahmeberechtigt sein, wenn sie keine Planungsleistungen erbringen, die der Wettbewerbsaufgabe entsprechen und wenn sie überwiegend und ständig auf ihrem Fachgebiet tätig sind.

A 14 TEILNAHMEBERECHTIGUNG

Teilnahmeberechtigt sind:

- Natürliche Personen, die gemäß Rechtsvorschrift ihres Heimatlandes am Tag der Bekanntmachung zur Führung einer der folgenden Berufsbezeichnungen berechtigt sind (Richtlinie 2005/36/EG Berufsanerkennungsrichtlinie): Stadtplaner*in, Landschaftsarchitekt*in, Architekt*in.
- Interdisziplinäre Bewerber*innen oder interdisziplinäre Bewerbergemeinschaften, die die fachlichen Voraussetzungen erfüllen. Fachliche Voraussetzungen sind die Berechtigungen zur Führung der folgenden Berufsbezeichnungen gemäß Rechtsvorschrift des Herkunftsstaates: Stadtplaner*in, Landschaftsarchitekt*in, Architekt*in. Erfüllt ein*e Bewerber*in die fachliche Voraussetzung allein oder zusammen mit fest angestellten Mitarbeitern*innen ist er*sie allein teilnahmeberechtigt. (Der*die Mitarbeiter*in / die Mitarbeiter*innen ist / sind in der Verfassererklärung explizit zu nennen.)
- 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 Bewerbergemeinschaften führen zum Ausschluss der Beteiligten.

Teilnahmehindernisse sind in § 4 Abs. 2 RPW beschrieben. Sachverständige, Fachplaner*innen, Berater*innen müssen die Teilnahmebedingungen nicht erfüllen.

A 15 ERSTE PHASE („KREATIVPHASE“)

Es handelt sich bei der ersten Phase um einen **offenen Wettbewerb**, in dem die teilnehmenden Büros zunächst eine **„Kreativaufgabe“ (= Ideenskizze)** sowie den Nachweis der Befähigung und Erlaubnis zur Berufsausübung als Teilnahmevoraussetzung einreichen.

Bereits zur ersten Phase sind die Landschaftsarchitekt*innen zu benennen.

A 15.1 Teilnahmevoraussetzungen

Die folgenden Voraussetzungen sind für die erfolgreiche Zulassung zur Wertung im Preisgericht der 1. Phase zu erfüllen, nachzuweisen und fristgerecht zum **16.11.2026, 23:59:59 Uhr** einzureichen.

A 15.1.1 Kreativaufgabe

In der ersten Phase in Form einer Kreativaufgabe gilt es eine Ideenskizze einzureichen, welche den **kompetenten und kreativen Umgang** mit der bevorstehenden Wettbewerbsaufgabe abbildet.

Die **Kreativaufgabe** widmet sich den folgenden Grundsatzfragen:

- **„Wie kann sich das Krankenhaus-Areal zukünftig zu einem neuen, innovativen urbanen Quartier am Rande der Lörracher Innenstadt mit dem Schwerpunkt auf Wohnen wandeln?“**
- **Was können Maßstäbe für eine neue Urbanität, angepasst an Lörrach, sein?**

Insbesondere können weitere Leitfragen für die Bearbeitung herangezogen werden:

- Wie kann eine Integration in die Stadt gelingen?
- Wie kann das Areal innerhalb der Umgebung angebunden sein?
- Wie wird der Aspekt des Klimaschutzes und der Klimaanpassung integriert?
- Welchen Charakter hat das künftige Areal?
- Wie kann die künftige Mobilität gestaltet sein?
- Was kann das Herzstück für das Areal und die Gesamtstadt sein?

- Welche Atmosphären werden erzeugt?

Themen, die in der Skizzenpräqualifikation ablesbar sein sollten:

- **Innovationsgedanke** für das künftige Areal
- **Qualität des Zusammenlebens** auf dem Areal
- **Anpassungsfähigkeit** städtebaulicher und freiraumplanerischer Entwicklung

Es ist max. ein Plan im **DIN A2 Querformat** einzureichen. Der Plan kann beispielsweise aussagekräftige Ideenskizzen, kurze schriftliche Erläuterungen, Statements, ein "Storytelling", Schaubilder oder ähnliche Darstellungen enthalten. Die Wahl der Darstellungsform ist mit einer Ausnahme frei wählbar: Fotorealistisch erzeugte Darstellungen in Form von Renderings sind nicht zulässig.

Es ist ein **Leitsatz** zu formulieren und darzustellen, der die Vision und das einzigartige Zukunftspotenzial für das Areal zum Ausdruck bringt. Es sollen weitere erläuternde Stichpunkte separat maximal auf einer $\frac{1}{2}$ **DIN A4** Seite ergänzt werden. Der Leitsatz soll dort enthalten sein, sofern dieser nicht Gegenstand des Planes ist.

A 15.2 Vorprüfung / Preisgericht erste Phase

Im Rahmen der Vorprüfung werden die eingereichten Unterlagen formal, objektiv und quantitativ geprüft. In der Vorprüfung findet keine Wertung der Kreativaufgabe statt.

Nach der formalen Vorprüfung der Teilnahmevoraussetzungen durch die Wettbewerbsbetreuung, wird das Preisgericht zur Bewertung hinzugezogen.

Qualitativ bewertet werden in der ersten Phase

- Überzeugende Herangehensweise an die Kreativaufgabe,
- Innovationsgedanke der Idee(n),
- Plausibilität der Idee(n) im Zusammenhang mit der Umgebung,
- Kompatibilität und Mehrwert der Idee(n) mit der Stadt Lörrach, inwiefern ein Beitrag auch für die Bevölkerung geleistet wird und die Position der Stadt in der Region gestärkt wird,
- Strategische Tragfähigkeit der Idee(n), inwiefern diese eine langfristige und belastbare Grundlage für die Entwicklung des Areals bietet,
- Identitätsstiftende Wirkung der Idee(n) zur Wiedererkennung des Areals,
- sowie die Nachvollziehbarkeit der Darstellungen,
- und die Motivation für das Projekt.

Insgesamt **15 Beiträge** werden für die Bearbeitung des darauffolgenden städtebaulichen und freiraumplanerischen Realisierungswettbewerbs (2. Phase) zugelassen.

Die Leistung der Kreativaufgabe in der ersten Phase wird nicht vergütet.

A 15.3 Nachweis der Eignung zur Berufsausübung

Teilnahmeberechtigt für die erste Phase sind Stadtplaner*innen (als federführendes Büro), Landschaftsarchitekt*innen und Architekt*innen mit der entsprechenden Qualifikation.

Als Nachweis der fachlichen Eignung ist die Mitgliedschaft in einer Architektenkammer/ Baukammer/ Ingenieurkammer o.Ä. anhand der Kammerurkunde oder eines entsprechenden, nach der Richtlinien 2013/55/EU des europäischen Parlaments und des Rates vom 20.11.2013 zur Änderung der Richtlinie 2005/36/EG über die Anerkennung von Berufsqualifikationen und der Verordnung (EU) anerkannten Befähigungsnachweises einzureichen.

Weitere Fachplaner*innen, bspw. aus den Bereichen Verkehrsplanung, Nachhaltigkeit, Kreativwirtschaft oder Ähnliches bzw. den genannten gemäß Ziffer A 13 der Auslobung, können hinzugezogen werden.

A 16 BEZUG DER UNTERLAGEN FÜR DIE ERSTE PHASE

Die Unterlagen für die erste Phase stehen ab dem **12.10.2026** unter folgendem Link über den gesamten Bearbeitungszeitraum zum Download zur Verfügung:

- <https://my.hidrive.com/share/48ra8q8okg>

A 17 ABGABE DER UNTERLAGEN FÜR DIE ERSTE PHASE

Die Unterlagen sind verbindlich zur Teilnahme bis zum **16.11.2026, 23:59:59 Uhr** ausschließlich digital über die Vergabepattform

- <https://www.subreport.de/E45913271>

einzureichen.

Folgende Unterlagen sind fristgerecht und vollständig als Teilnahmevoraussetzung in der ersten Phase einzureichen:

- Vollständig ausgefüllter und unterschriebener **Teilnahmeantrag** (pdf)
- **Nachweis zur Berufsausübung** aller Teilnehmer*innen (pdf)
- ggf. Erklärung einer Bewerber*innengemeinschaft

- Ausgefüllte **Datenschutzerklärung** (pdf)
- **Eigenerklärung** zum Nichtvorliegen von Ausschlussgründen nach § 123 und § 124 GWB von allen benannten Büros
- **Kreativaufgabe** im DIN A2 Querformat (pdf). Das Querformat der Kreativaufgabe ist unbedingt einzuhalten.
- **Stichpunkte** zur ergänzenden Erläuterung der Kreativaufgabe auf max. ½ DIN A4 Seite inkl. Leitsatz, sofern dieser nicht auf dem Plan angegeben ist

Unvollständige oder fehlerhafte Unterlagen führen zum Ausschluss vom Verfahren.

A 18 TEILNEHMER*INNEN ZWEITE PHASE

Insgesamt **15 Büros** werden für die Bearbeitung der städtebaulich-freiraumplanerischen Konzepte der zweiten Phase zugelassen.

Die Bekanntgabe der Teilnehmer*innen für die zweite Phase erfolgt am 18.12.2026.

Die Herausgabe weiterer, konkretisierender Unterlagen erfolgt zum Zeitpunkt der Bearbeitungsphase (2. Phase) am 15.01.2027.

Das Preisgericht wählt zusätzlich vier weitere Büros als Nachrücker*innen aus, die im Falle einer Absage eines ausgewählten Büros für die Bearbeitung der zweiten Phase zugelassen werden. Aus Gründen der Fairness gegenüber den Nachrücker*innen, sollen die zugelassenen Büros ihre Teilnahme bis zum 11.01.2027, 12:00 Uhr schriftlich über die Bieterkommunikation der Vergabepattform bestätigen. Die Nachrücker*innen werden spätestens zum 13.01.2027 informiert.

A 19 ZIELSETZUNG DES WETTBEWERBS (2. PHASE)

Die Stadt Lörrach verfolgt mit dem Wettbewerb das **Ziel**, innovative städtebauliche und freiraumplanerische Konzepte für das künftige Krankenhaus-Areal zu entwickeln, die konventionelle Lösungswege hinterfragen und neue räumliche Qualitäten erschließen.

Gesucht wird eine mutige Auseinandersetzung mit dem Quartier von morgen: Etablierte Planungsansätze sollen kritisch hinterfragt werden, um unerwartete räumliche Möglichkeiten für das innenstadtnahe Areal aufzuzeigen.

Die Konzepte sollen neue Wege für ein zukunftsfähiges, klimaresilientes Stadtquartier erproben, mit gemischten Nutzungsstruktur und dem Schwerpunkt auf Wohnen als elementaren Bestandteil städtischen Zusammenlebens. Die Entwürfe sollen dabei realistisch und im Kontext Lörrachs umsetzbar sein.

Konkret werden folgende Ziele verfolgt:

- Die unterschiedlichen Nutzungsansprüche in einem städtebaulich-freiraumplanerisch stimmigen Vorentwurf zusammenzuführen.
- Integrierte Lösungen für Klimaanpassung und Klimaschutz aufzuzeigen, insbesondere durch qualitätsvolle Freiraumstrukturen, einen hohen Grün- und Freiflächenanteil, Maßnahmen zur Regenwasserbewirtschaftung sowie die Stärkung ökologischer und städtebaulicher Resilienz.
- Die städtebauliche Figur unter Berücksichtigung des Bestands und der Umgebung neu zu definieren.
- Eine Perspektive für die abschnittsweise Arealentwicklung zu eröffnen.
- Den Bestand auf seine Begabungen hin zu prüfen und Potenziale für Umnutzungen und auch unkonventionelle Typologien zu erkunden.

Mithilfe der eingereichten Konzepte soll eine räumliche Vision entstehen, die zeigt, wie sich das historisch gewachsene Krankenhaus-Areal transformieren kann.

Das prämierte Konzept wird anschließend zu einem Städtebaulichen Entwurf (**Leistungsphase 3**) weiterentwickelt, der die Grundlage für die anschließende Änderung des Bebauungsplans bildet.

A 20 INHALT DER WETTBEWERBSAUFGABE

Geplant ist ein urbanes Quartier mit gemischter Nutzung mit überwiegend innenstadtnaher Wohnnutzung. Es sollen wohnverträgliche Dienstleistungen, mit medizinischer Versorgung und gesundheitsfördernden Dienstleistungen, sowie ergänzenden sozialen und gemeinschaftliche / kulturellen Angeboten und nicht-zentrenrelevanter gewerblicher Nutzung entstehen.

Die Überplanung der Flächen soll gemäß des beabsichtigten Nutzungsmix der Stadt gestaltet werden, der unter Ziffer C der Auslobung zur Orientierung dargestellt ist.

Es sind Spielräume für weitere Nutzungen vorgesehen, die ein Maß an Flexibilität für die Wettbewerbsaufgabe ermöglichen.

Erhaltenswerte Gebäudeteile des Kreiskrankenhauses Lörrach können in den Entwurf integriert werden, die Möglichkeiten über die Interimsnutzung sind im Sinne der abschnittsweisen Entwicklung mitzudenken. Die Entwicklung folgt dem Leitbild einer nachhaltigen und ressourcenschonenden Transformation unter Nutzung erhaltenswerter Bestandsgebäude. Im Fokus steht jedoch die langfristige Idee für das Quartier.

Weitere zentrale Elemente der Wettbewerbsaufgabe sind die Ausbildung der Nord-Süd-Achse, die Verbesserung der Ost-West-Verbindungen und der Zugang zum Gewerbekanal sowie die Schaffung attraktiver Grünverbindungen mit Aufenthaltsqualität.

Das Mobilitätskonzept für das neue Quartier legt den Fokus auf eine nachhaltige Verkehrsplanung. Insbesondere sind Fuß- und Radverkehr zu stärken, das ÖPNV-Angebot zu nutzen bzw. auszubauen, um folglich den Kfz-Verkehr im Quartier auf ein Minimum zu beschränken.

A 21 BEURTEILUNGSKRITERIEN ZWEITE PHASE

Das Preisgericht der 2. Phase kann folgende Beurteilungskriterien heranziehen:

- **Gesamtstädtische Einbindung und städtebauliche Idee** (darunter: Leitidee und Umsetzung im gesamtstädtischen Kontext, Höhenentwicklung des Areals in Bezug auf die Gesamtstadt, Erschließungskonzept (städtischer und Quartierskontext), Anbindung/ Vernetzung mit der Umgebung)
- **Räumliche und freiräumliche Qualität** (darunter: Städtebauliche und freiräumliche (Aufenthalts-)Qualitäten, Adressbildung der einzelnen Quartiere, Umsetzung der Barrierefreiheit im Gesamtkonzept)
- **Nutzungskonzept, soziale Qualität und Gemeinschaft** (darunter: Wohnvielfalt und Nutzungsmischung, soziale Qualität und Identitätsbildung, Funktionsfähigkeit und Innovationsgrad des Areals, Ansatz für soziologische/ soziokulturelle Organisation des Quartiers)
- **Klimaresilienz und Ökologie** (darunter: Konzeptansatz Klimaneutralität, Klimafolgenanpassung und Hitzeschutz)
- **Transformation, Bestand und Prozessqualität** (darunter: Umgang mit dem Bestand, Konzeptansatz Adaptivität des Areals zur Unterbringung künftiger, noch offen gehaltener Nutzungen, Darstellung und Plausibilität des Transformationsprozesses mit Baufeldern und möglicher -etappen (Zwischenzustände), Ideen für Zwischennutzungen während der Bauzeit)

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

A 22 PREISGERICHT

A 22.1 Fachpreisrichter*innen

- Prof. Dr. Christina Simon-Philipp, Architektin und Stadtplanerin, Stuttgart
- Markus Müller, Architekt und Stadtplaner, Meckenbeuren
- Jules Beckers, Architekt, Amstenrade
- Carolin von Lintig, Landschaftsarchitektin, Reutlingen
- Prof. Susanne Dürr, Architektin, Karlsruhe
- Dita Leyh, Architektin und Stadtplanerin, Stuttgart
- Frank Lohrberg, Landschaftsarchitekt, Stuttgart
- Irene Sperl-Schreiber, Architektin, Stadtplanerin und Landschaftsarchitektin, Stuttgart

A 22.2 Stellvertretende Fachpreisrichter*innen

- Dea Ecker, Architektin, Heidelberg
- Axel Lohrer, Landschaftsarchitekt, Stadtplaner, München

A 22.3 Sachpreisrichter*innen

- Jörg Lutz, Oberbürgermeister der Stadt Lörrach
- Fritz Böhler, Fraktion Grüne
- Ulrike Krämer, Fraktion CDU
- Christiane Cyperrek, Fraktion SPD
- Matthias Lindemer, Fraktion Freie Wähler
- Wolfgang Koch, Fraktion AfD
- Matthias Koesler, Fraktion FDP-Piraten

A 22.4 Stellvertretende Sachpreisrichter*innen

- Monika Neuhöfer-Avdić, Architektin und Stadtplanerin, Bürgermeisterin der Stadt Lörrach
- Margarete Kurfeß, Fraktion Grüne
- Bernhard Escher, CDU
- Günther Schlecht, SPD
- Silke Herzog, Freie Wähler

A 22.5 Sachverständige Berater*innen

- Miriam Drewke, Stadt Lörrach, Umwelt und Mobilität
- Klaus Dullisch, Stadt Lörrach, Tiefbau
- Tobias Kilian, Stadt Lörrach, Stadtwerke
- Alexander Nöltner, Stadt Lörrach, Stadtplanung
- Thomas Nostadt, Geschäftsführer der Wohnbau Lörrach
- Robert Schäfer, Stadt Lörrach, Hochbau

A 23 VORPRÜFUNG / HINTERGRUND

- Maike Schnorbach, Stadtbau Lörrach
- Melissa Dopf, Stadtbau Lörrach
- Birthe Fischer, Stadtbau Lörrach
- Anne Eberhardt, Stadt Lörrach, Stadtplanung
- Rina Gashi, Stadt Lörrach, Stadtplanung

A 24 PREISE UND BEARBEITUNGSHONORAR

Für Preise und Bearbeitungshonorare in der zweiten Phase stellt die Ausloberin insgesamt **135.000,00 € netto** zur Verfügung, aufgeteilt wie folgt:

- Bearbeitungshonorar insgesamt für 15 Teams: **75.000,00 € (100%) netto**
davon je Team: 5.000 € (netto)
- Preisgeld insgesamt: **60.000,00 € (100%) netto**
 - 1. Preis: 24.000,00 € (40%)
 - 2. Preis: 18.000,00 € (30%)
 - 3. Preis: 12.000,00 € (20%)
 - Anerkennungen insgesamt: 6.000,00 € (10%)

Das Bearbeitungshonorar und Preisgeld verstehen sich exklusive der gesetzlichen Mehrwertsteuer (netto).

Dem Preisgericht bleibt bei einstimmigem Beschluss eine andere Verteilung des Preisgelds sowie eine Änderung der Anzahl der Preise und Anerkennungen vorbehalten. Ebenso verhält es sich bei freiwerdendem Bearbeitungshonorar.

A 25 AUSKÜNFTE UND FRAGENBEANTWORTUNG

Die Ausloberin bietet am **15.02.2027 von 08:30 Uhr – 12:30 Uhr** ein Kolloquium vor Ort an. Im Rahmen dessen, werden Fragen zum Wettbewerb der zweiten Phase beantwortet.

Datum: 15.02.2027
Beginn: 08:30 Uhr
Treffpunkt: Rathaus Lörrach
 Luisenstraße 16
 79539 Lörrach
Raum: Großer Sitzungssaal
Teil 1: Gemeinsamer Rundgang Krankenhaus-Areal und Umgebung
Ort: Spitalstraße 25
 79539 Lörrach
Teil 2: Kolloquium im Rathaus
Ort: Rathaus Lörrach
 Luisenstraße 16
 79539 Lörrach
Ende: 12:30 Uhr

Schriftliche Fragen dazu können bereits vorab ab dem 15.01.2027 bis einschließlich 05.02.2027, 23:59:59 Uhr über die Bieterkommunikation über die Vergabeplattform

– <https://www.subreport.de/E45913271>

an die Wettbewerbsbetreuung eingereicht werden.

Die Beantwortung der Fragen erfolgt im Rahmen des Kolloquiums. Die Antworten werden schriftlich festgehalten und allen Teilnehmer*innen zeitnah über die Vergabeplattform zugestellt. Die Antworten werden damit integraler Bestandteil des Wettbewerbsprogramms.

Der Freibereich des Wettbewerbsgrundstücks ist frei zugänglich und kann jederzeit besichtigt und begangen werden. Die Gebäude des Kreiskrankenhauses sind nur teilweise öffentlich zugänglich.

A 26 BINDENDE VORGABEN

Die Aufgabenstellung des Wettbewerbs enthält keine bindenden Vorgaben im Sinne der RPW 2013 § 5 Abs. 1 und § 6 Abs. 2.

A 27 WEITERE BEARBEITUNG UND AUFTRAGSVERSPRECHEN

Die Ausloberin wird, unter Würdigung der Empfehlungen des Preisgerichts, eine*n der Preisträger*innen (§ 8 Abs. 2 RPW 2013) mit der Leistungsphase 3 des städtebaulichen Entwurfs und der Leistungsphase 3 des freiräumlichen Entwurfs beauftragen.

Gemäß der Vergaberichtlinien nach VgV sind mit allen Preisträger*innen Verhandlungsgespräche zu führen, mit dem Ziel, das Preisträgerbüro zu beauftragen, das in Hinblick auf die Aufgabenstellung am ehesten die Gewähr für eine sachgerechte und qualitätsvolle Leistungserbringung bietet. Die für die Auftragsvergabe anzuwendenden Zuschlagskriterien und ihre Gewichtung werden wie folgt festgelegt:

- Entwurfsqualität / Wettbewerbsergebnis → 45 %
- Weiterentwicklungsfähigkeit Entwurf (Empfehlung Preisgericht) → 25 %
- Projektorganisation / Team / Präsenz / Projektmanagement → 15 %
- Honorarangebot → 15 %

Das Preisgericht erstellt je nach Bedarf Überarbeitungsempfehlungen (Protokoll) für die Wettbewerbspreisträger*innen. Bei passendem Erstangebot behält sich die Auftraggeberin vor, keine Verhandlungsgespräche durchzuführen.

Die Beteiligung von Bietergemeinschaften am Verhandlungsverfahren setzt voraus, dass der Bestand der Mitglieder*innen aus der Bewerbergemeinschaft gewahrt bleibt.

A 28 NUTZUNG DER WETTBEWERBSBEITRÄGE UND URHEBERRECHT

Das Eigentum an der Wettbewerbsarbeit, deren Nutzung und das Recht zur Veröffentlichung bestimmt § 8 Abs. 3 RPW 2013.

A 29 UNTERLAGEN UND WETTBEWERBSLEISTUNGEN

Für die Bearbeitung der ersten Phase erhalten die Teilnehmer*innen nicht alle Unterlagen, sondern lediglich die für die Bearbeitung der Kreativaufgabe relevanten Informationen.

Dies dient der Reduktion des Bearbeitungsaufwandes für die Teilnehmer*innen.

A 29.1 Unterlagen zum Wettbewerb

Folgende Unterlagen werden zur Verfügung gestellt:

01_Wettbewerbsprogramm_Stand_261012 (pdf)

02_Lageplan_mit_Abgrenzung_Wettbewerbsgebiet_Stand_260618 (pdf)

03_Vermessung_Kataster_Höhenlinien_DGM_Stand_261012

04_3D_Modell (dwg und dxf)

05_Luftbild_Jahr_2023_Schrägluftbilder_Jahr_2026 (tif)

06_Fotos_Umgebung_Stand_Mai_Juli_2026 (jpg)

07_Formblätter_Flächennachweis_Stand_261012 (xlsx)

08_Verfassererklärung_Stand_261012 (word und pdf)

09_Auszug_ISEK_Krankenhaus-Areal_Stand_230302 (pdf)

10_Strukturatlas_Baldauf_Stand_250430 (pdf)

11_Substanzanalyse_Drees_und_Sommer_Stand_250220 (pdf)

12_Starkregengefahrenkarten_Stand_250701 (pdf)

13_Leitungen_Versorgung_Entsorgung_Stand_260623 (pdf)

14_Wärmeplanung_Stadtwerke_Stand_2026 (pdf)

15_Zusammenfassung_Partizipationsformate_Stand_260425 (pdf)

16_Beurteilung_Eignung_Bestand_Pflegennutzung_Stand_2607 (pdf)

17_GEK_2017_Stand_170509_mit_Aktualisierung_Ermittlung_Bedarf_gewerblicher_Flächen_Stand_0426 (pdf)

18_Bestandsbäume_Kartierung_mit_Kennziffern_Stand_2026

Die Unterlagen 01-18 werden in HiDrive zum Download über folgenden Link

– <https://my.hidrive.com/share/48ra8q8okg>

bereitgestellt.

Für die zweite Phase werden den Bearbeiter*innen weitere Unterlagen zur Verfügung gestellt. Der nachfolgende Katalog ist nicht abschließend bzw. steht unter Vorbehalt:

- Information über das Ausweichquartier der Verwaltung
- Altlastenanalyse der Bestandsgebäude Krankenhaus
- Weitere Bestandspläne der vorhandenen Gebäude
- Statik-Unterlagen
- Unterlagen zur Versickerung
- Geländemodell in weiteren Formaten bei Bedarf (CityGML/SKP/dxf)
- Bebauungsplan (pdf)

Folgende weiteren Informationen können per Link eingesehen werden:

- Märkte_und_Zentrenkonzept – Link: <https://www.loerrach.de/de/Stadt-Buergerschaft/Loerrach-plant-und-baut/Konzepte-Planungsgrundlagen/Maerkte-Zentren-Konzept>
- ISEK gesamt – Link: <https://www.loerrach.de/de/Stadt-Buergerschaft/Loerrach-plant-und-baut/Konzepte-Planungsgrundlagen/ISEK-Loerrach-2040>
- Bebauungspläne – Link: <https://geoportal.regiodata-service.de/>
- Weitere Planunterlagen und Daten
 - über das Geoportal der Stadt – Link: <https://geoportal.regiodata-service.de>
 - oder über das 3-D Portal der Stadt über den Link: <https://loerrach.virtualcitymap.de/>
- Interaktive Karte UrbanGreenEye zu klimatischen Themen Link: <https://urbanangreeneye.lup-umwelt.de/>
- Kurzfilm Wirtschaftsförderung Lörrach zum angrenzenden Gewerbegebiet der TTL – Link: <https://www.wfl-loerrach.de/unsere-themen/wirtschaftsstandort/>

A 29.2 Modell zum Wettbewerb

Den Teilnehmer*innen der zweiten Phase wird ein Umgebungsmodell im Maßstab 1:1.000 in der Grundfarbe weiß vom Modellbauer zugestellt. Im Modell soll zwischen Neubauten sowie Bestandserhalt mithilfe geeigneter Materialwahl bzw. Farbwahl unterschieden werden. Weitere Darstellungen bleiben den Ersteller*innen frei.

A 29.3 Leistungsumfang

Hinweis: Im Folgenden handelt es sich um Mindestanforderungen. In Abhängigkeit des Konzeptes können auch ergänzende Darstellungen auf den Plänen abgebildet werden. Es ist zu beachten, dass die Gesamtanzahl von **maximal drei DIN A0 Pläne (Hochformat)** nicht überschritten werden darf.

Schwarzplan M 1:2.500, genordet

Der aussagekräftige Ausschnitt ist frei wählbar.

Strukturpläne / Piktogramme, jeweils gleicher Maßstab frei wählbar, zu allen folgenden Themen*

- **Nutzungsmix:** Einfache schematische Darstellung der Nutzungen und Baufelder im Quartier.
- **Freiraum und Klima:** Darstellung aller Grünräume, Wege, Flächen für das Regenwassermanagement etc.
- **Erschließung und Parkraumkonzept:** Einfache schematische Darstellung der Haupteerschließung, Hauptwege und der Parkplätze (Rad/PKW) im Quartier. Zusätzlich sind Sharing-Stationen (E-Mobilität) darzustellen.

Die Themen können auch aufgeteilt werden.

Weitere projektbezogene Piktogramme sind zulässig.

Städtebaulicher und freiraumplanerischer Masterplan M 1:500, Dachaufsicht, genordet

Masterplan mit folgenden Inhalten und Beschriftungen:

- Baukörper mit Angabe Gebäudehöhen, Darstellung der Dachformen sowie Darstellung der Dachnutzung (PV, Gründach, begehbare Dach)
- Alle relevanten Eingänge in die Gebäude und Zugänge in Quartiere
- (Möglicher) Erhalt bestehender Gebäude
- Einhaltung der Abstandsflächen zueinander
- Darstellung aller Straßen und Wege
- Darstellung der öffentlichen Flächen für den ruhenden Verkehr (PKW, Fahrräder, Lastenräder, Elektromobilität, etc.)
- Darstellung der Lage der Tiefgarage und Zufahrten
- Darstellung aller versiegelten Flächen und Freiräume
- Darstellung der privaten, halb-öffentlichen und öffentlichen Freiflächen
- Darstellung der Bäume
- Topografie des Geländes mit Darstellung der Höhenlinien

Vertiefungsbereich M 1:500, Erdgeschoss, genordet (auch als aussagekräftiger Ausschnitt möglich)

Schematischer Plan bzw. Strukturplan des gesamten Areals oder eines ausgewählten und aussagekräftigen Bereichs der den Zusammenhang von Erdgeschosszonen, Erschließung und Freiräumen abbildet. Folgende Inhalte sollen mindestens dargestellt sein:

- Darstellung von Gebäudetypologien, insbesondere mit Zugängen und Erschließungskernen

- Darstellung der Erdgeschosszonen (zur Ablesbarkeit der Anpassungsfähigkeit der Entwürfe)
- Darstellung der Nutzungen mit (Schematische Darstellung, farbliche Unterscheidung der Hauptnutzungen, zur Ablesbarkeit des Nutzungsmixes im EG)
- Darstellung der Freiräume mit Unterscheidung öffentlicher, nicht-öffentlicher / halbprivater Freibereiche
- Darstellung von Hauptwegen, Aufenthaltsbereichen oder besondere Orte

Schnitte M 1:500

Alle zum Verständnis erforderlichen Schnitte mit Darstellung des bestehenden Geländes und mit Angabe der Geländehöhen und Geschossigkeit.

- mindestens 1 Längsschnitt durch das gesamte Areal
- mindestens 1 Querschnitt durch das gesamte Areal
- Höhenangaben der Gebäudehöhen

Es sind aussagekräftige Schnitte auszuwählen.

Stadtschnitt als Schnittansicht M 1:500

Ein atmosphärischer Stadtschnitt der folgendes zusammenhängend abbildet

- Topografie,
- Dahinterliegende Bebauung (schematisch)
- Atmosphäre

Die Lage des Stadtschnitts ist frei wählbar, soll jedoch entsprechend dem Konzept aussagekräftig sein. Es sind keine weiteren Ansichten abzubilden.

Schaubilder

Maximal zwei einfache perspektivische Darstellungen zur Verdeutlichung des städtebaulich-freiraumplanerischen räumlichen Erscheinungsbildes jeweils im Maximalformat DIN A3. Fotorealistische Bilder (Renderings) sind nicht zugelassen und werden ggf. abgedeckt. Gewünscht sind einfache strukturelle und räumliche Darstellungsformen.

Weitere Erläuterungen zum städtebaulichen und freiraumplanerischen Konzept

Für die Beurteilung sind Konzepterläuterung in freiem Maßstab darzustellen. Die Erläuterungen sind in Form von Plänen, beschreibenden Textbausteinen, Piktogrammen, Skizzen, Diagrammen, einfachen 3D-Modellen (Axonometrien) oder vergleichbaren Darstellungen zulässig.

Darstellung der Zwischenzustände für die abschnittsweise Transformation des Areal und Vorschläge für Baufelder

Die Transformationsetappen sind so darzustellen, dass die Zwischenzustände auch hinsichtlich ihrer räumlichen Qualitäten beurteilt werden können. Die aussagekräftige Darstellung der Etappen und Bauabschnitte ist frei wählbar. Die Transformation ist (stichwortartig) auf den Plänen zu beschreiben. Die künftigen Baufelder sind mit darzustellen.

Flächenberechnung (Formblatt)

Für die Prüfung der dargestellten Flächen ist ein Formblatt auszufüllen. Dieses dient der Nachvollziehbarkeit der städtebaulichen Kennziffern.

Verfassererklärung

Auf vorgegebenem Formblatt in einem verschlossenen, undurchsichtigen Umschlag.

Modell 1:1.000

Auf vorgegebener Grundplatte im Maßstab 1:1000.

A 30 ABZUGEBENDE UNTERLAGEN

Abzugeben sind:

- **Maximal drei Pläne** im Format **DIN A0 Hochformat**
 - je ein Plansatz für die Präsentation und
 - je ein Plansatz für die Vorprüfung (Prüfplan).

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

Des Weiteren sind **ausschließlich digital** über die Vergabeplattform

- <https://www.subreport.de/E45913271>

abzugeben:

- Präsentations- und Vorprüfpläne (pdf oder jpg/png), keine Verkleinerungen.
Hinweis: Zur Verringerung der Datenmenge bitten wir, die Darstellung auf eine Ebene zu reduzieren
- dwg-Datei(en) der jeweiligen Ebenen. Hinweis: Die Daten werden vertraulich behandelt und nach dem Verfahren gelöscht
- Erläuterungsbericht (pdf)
- Flächenberechnung (pdf und Excel)

Angaben, die jegliche Rückschlüsse auf die Verfasser*innen zulassen, bitte unbedingt entfernen (siehe Dokumenteigenschaften).

Hinweis: Bei Bedarf kann die Abgabe der digitalen Unterlagen der zweiten Phase über einen USB-Stick gefordert werden. Die Bearbeiter*innen werden diesbezüglich schriftlich informiert.

A 31 KENNZEICHNUNG DER WETTBEWERBSLEISTUNGEN

Die Wettbewerbsarbeit ist in allen Teilen gleichlautend mit sechs verschiedenen arabischen Ziffern und Großbuchstaben (zusammen 1 cm hoch, 6 cm breit) zu kennzeichnen. Diese Kennzeichnung muss auf jedem Plan in der rechten oberen Ecke sowie **auf der jeweils ersten Seite** der schriftlich einzureichenden Unterlagen, der Modellplatte und dem Umschlag mit der Verfassererklärung angebracht sein. Um Verwechslungen zu vermeiden, bitte keine persönlichen und wettbewerbsbezogenen Daten verwenden.

A 32 ZUSAMMENFASSUNG DER TERMINE

Jahr 2026

Preisrichtervorbesprechung 30.07.2026

Tag der Auslobung / Bekanntmachung 12.10.2026

Veröffentlichung Unterlagen für die 1. Phase 12.10.2026

Bearbeitungszeitraum 12.10.2026 – 16.11.2026

Abgabeschluss um 23:59 Uhr 16.11.2026

Formale Vorprüfung der eingereichten Unterlagen 17.11. - 08.12.2026

Sitzung des Preisgerichts (1. Phase) 11.12.2026

Bekanntgabe Ergebnis und 18.12.2026

Information Teilnehmer*innen für die 2. Phase

Jahr 2027

Ausgabe (weiterer) Unterlagen für die 2. Phase 15.01.2027

Bearbeitungszeitraum (2. Phase) 15.01. – 23.04.2027

Schriftliche Fragen zum Wettbewerbsprogramm 15.01. – 05.02.2027

sind mit dem Betreff: „Fragen Zukunft Krankenhaus-Areal“ **bis 23:59 Uhr** über die Vergabeplattform zu stellen:

– <https://www.subreport.de/E45913271>

Kolloquium vor Ort mit Beantwortung der Fragen und Rundgang 15.02.2027

Dauer: 08:30 – 12:30 Uhr

Treffpunkt: Rathaus, Luisenstraße 16, 79539 Lörrach

Raum: Großer Sitzungssaal

Abgabe Pläne, Unterlagen, digital und schriftlich

Upload Link für die Abgabe:

09.04.2027

– <https://www.subreport.de/E45913271>

Hinweis: Abgabe gegebenenfalls über USB-Stick erforderlich.

Abgabe Modell

23.04.2027

Es gilt der Eingang bei der Wettbewerbsbetreuung bis einschließlich **12.00 Uhr** (nicht das Versanddatum)

Adresse für die Abgabe:

Stadtbau Lörrach, Schillerstraße 4, 79540 Lörrach

Sitzung des Preisgerichts 2. Phase

31.05.2027

Bekanntgabe der Ergebnisse

2027 (KW 22)

Ausstellung im Anschluss an das Preisgericht

Ort und Zeit werden noch bekannt gegeben

2027 (KW 26)

TEIL B – RAHMENBEDINGUNGEN

B 1 DIE STADT LÖRRACH

Lörrach ist eine grenznahe Stadt im Süden Baden-Württembergs und liegt im sogenannten Dreiländereck, neben Schweiz und Frankreich als Teil der Euroregion Basel. Die Basler Kernstadt liegt etwa 9 Kilometer Luftlinie von der Lörracher Kernstadt entfernt. Lörrach liegt naturräumlich im Wiesental im südlichen Schwarzwaldvorland.

Die Stadt ist stark vom Pendlerverkehr nach Basel, der internationalen Wirtschaft und von einer hohen Lebensqualität durch die Naturnähe zur Stadt geprägt.

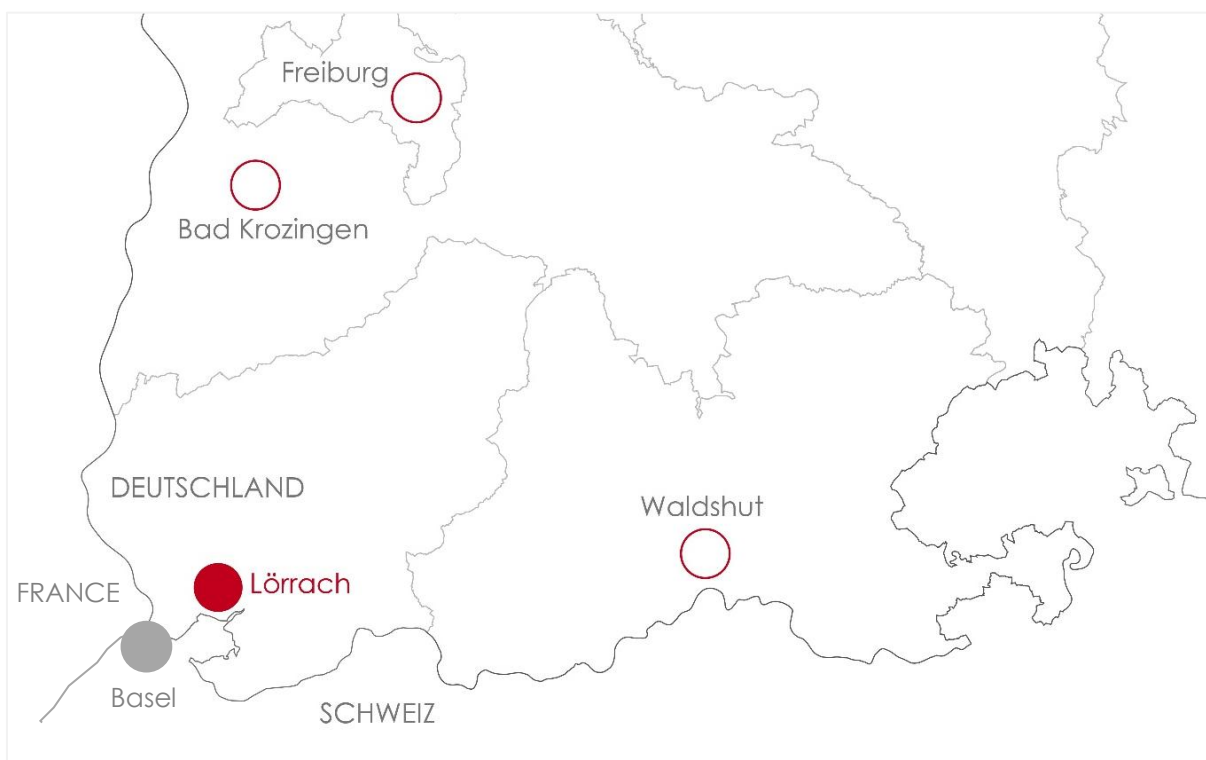


Abbildung 2: Lage der Stadt Lörrach im Dreiländereck (Quelle: eigene Darstellung).

B 1.1 Stadtstruktur

Lörrach ist eine Stadt mit einer kompakten Innenstadt mit Fußgängerzonen und einem starken Zentrum für Einzelhandel, Verwaltung und die regionale Versorgung.

Lörrach ist die größte Kreisstadt des gleichnamigen Landkreises und besteht aus der Kernstadt, drei Stadtteilen und drei Ortsteilen. In Lörrach leben rund 51.000 Einwohner*innen (Stand 2025). Die Stadt wächst moderat. Die Bevölkerungsdichte ist mit knapp 1.300 Einwohner*innen pro Quadratkilometer in der Siedlungsfläche im Vergleich zu anderen Mittelstädten hoch. Viele Stadtteile Lörrachs liegen in Hanglage und im Wiesental (Tiefgestade).

B 1.2 Wesentliche Zentren

Lörrach ist eine polyzentral strukturierte Mittelstadt mit den übergeordneten Zentren der Innenstadt (Kernstadt), dem Lörracher Hauptbahnhof mit dem zentralen Omnibus-Bahnhof (ZOB) als bedeutender Mobilitätsknotenpunkt, sowie mehreren dezentralen untergeordneten Stadtteilzentren.

B 1.2.1 Kernstadt (Lörracher Innenstadt)

Die Innenstadt bildet das **administrative, kulturelle und kommerzielle Hauptzentrum** Lörrachs mit

- dem **zentralen Versorgungsbereich** mit Einzelhandel, Dienstleistungen und Gastronomie,
- **kulturellen Angeboten** (u. a. Burghof, Stadtbibliothek, Dreiländermuseum)
- und dem **Rathaus** sowie der zentralen Verwaltung.

B 1.2.2 Lörrach Hauptbahnhof und ZOB

Der Bereich des Hauptbahnhofs ist zugleich der ÖPNV-Knoten für den S-Bahn- und den Busverkehr und liegt am östlichen Rand der Innenstadt. Er liegt in unmittelbarer Nähe von Rathaus, Fußgängerzone, den wichtigen Dienstleistungs- und Geschäftsstandorten und bildet damit das „Tor zur Stadt“. In den letzten Jahren wurden deshalb auch umliegende Bereiche städtebaulich aufgewertet und neu entwickelt.

B 1.2.3 Stadtteilzentren

Die umliegenden Stadt- bzw. Ortsteile Brombach, Stetten, Haagen, Hauingen verfügen über eigene, dezentrale kleinere Versorgungs- und Alltagszentren.

Die derzeit stattfindenden und künftig geplanten Entwicklungen der Stadt sind unter Ziffer B 2 der Auslobung näher erläutert.

B 1.3 Übergeordnete landschaftliche und freiräumliche Strukturen

Ergänzt wird die städtische Struktur durch die großen übergeordneten landschaftlichen Figuren, insbesondere dem Tüllinger Berg als wichtiges Naherholungsgebiet im Westen der Stadt. Östlich der Stadt steigt das Gelände zum Dinkelberg an. Dieser Höhenzug bildet den landschaftlichen Gegenpol zum Tüllinger Berg und begrenzt das Wiesental räumlich. Die Stadt Lörrach liegt dementsprechend in einer Art Kessel.

Der Landschaftspark Grütt („Grüttpark“) ist mit rund 51 ha die größte zusammenhängende Parkanlage der Stadt und liegt nördlich etwa 1,5 km entfernt zur Innenstadt. Er

entstand zur Landesgartenschau 1983. Der Fluss Wiese durchzieht Lörrach von Nordosten nach Südwesten und bildet die wichtigste Blau-Grün-Verbindung westlich der Stadt. Entlang der Wiese verlaufen Freiraum- und Biotopverbünde. Sie gehört zum gleichnamigen Landschaftspark Wiese als regionaler Freiraumverbund.

Der Gewerbekanal Lörrachs zieht sich als durchlaufende Nord-Süd-Struktur durch die Stadt Lörrach und tangiert ebenfalls das Wettbewerbsgebiet im Westen.

B 1.4 Nutzungsbereiche der Stadt

Die Lörracher Stadt verfügt über ein hervorragendes Dienstleistungs- und Einzelhandelsnetz. Insbesondere die Innenstadt ist davon geprägt.

Rund um die Kernstadt sind Bildungseinrichtungen, insbesondere Schulen und Hochschulen, wie die DHBW (Duale Hochschule Baden-Württemberg) Lörrach angesiedelt.

Kulturelles Zentrum ist der Burghof, südlich des Wettbewerbsgebiets. Das Krankenhaus-Areal der Stadt liegt als Bindeglied zwischen Gewerbe und Industrie sowie der einzelhandels- und dienstleistungsorientierten Innenstadt.

B 1.5 Verkehrsanbindung

Lörrach ist verkehrlich für eine Mittelstadt **überdurchschnittlich gut angebunden**, vor allem wegen der Nähe zu Basel und der starken Einbindung ins grenzüberschreitende Nahverkehrssystem.

Lörrach ist Teil der trinationalen S-Bahn Basel. Es verkehren zwei S-Bahnverbindungen zwischen Basel SBB - Lörrach - Schopfheim - Zell im Wiesental und zwischen Weil am Rhein - Lörrach - Steinen (teilweise weiter bis Zell im Wiesental). Die Regionalzüge der Hochrheinstrecke sind nur ab Basel oder Weil am Rhein erreichbar und verkehren dort Richtung Freiburg im Breisgau oder Richtung Waldshut / Schaffhausen (mit Umstiegen). Der nationale / internationale Fernverkehr verkehrt ab Basel Bad und Basel SBB, mit Direktverbindungen in die Schweiz, Frankreich und Deutschland. Es besteht ein regionales und städtisches Busnetz, betrieben durch den **Regio Verkehrsverbund Lörrach (RVL)**. Das Netz verkehrt in der Innenstadt und den umliegenden Stadtteilen bzw. Ortsteilen. Zentrale Knotenpunkte sind der Hauptbahnhof und ZOB Lörrach und die Innenstadt.

Lörrach ist über die Hochrheinautobahn A98 als Ost-West-Achse über die Ausfahrten Kandern, Lörrach-Mitte und Lörrach-Ost erreichbar. Die A98 ist mit der A5 (Karlsruhe-Basel) über das Dreieck Weil am Rhein verbunden.

Der EuroAirport Basel–Mulhouse–Freiburg liegt nur etwa zehn Kilometer Luftlinie zur Kernstadt entfernt.

Es bestehen grenzüberschreitende Fahrrad-Verbindungen entlang des Wiesentals in Nord- und Südrichtung, die insbesondere Lörrach und Basel unmittelbar entlang des Wieseufusses miteinander verbinden.

B 1.6 Weitere Besonderheiten Lörrachs

Kulturelle Highlights der Stadt sind das jährlich im Sommer stattfindende international bekannte Stimmen-Festival, sowie der Burghof Lörrach als bekanntes Kulturzentrum. Historisch und landschaftlich liegt Lörrach zwischen Markgräflerland und Hochrhein mit Weinbau, mildem Klima und mit der Burg Rötteln als Wahrzeichen über der Stadt. Lörrach zeichnet sich durch eine hohe Lebensqualität durch viel Grün, moderne Infrastruktur und die Nähe zu Basel aus. Lagebedingt ist die grenzüberschreitende Zusammenarbeit ein zentrales Thema der Stadtpolitik.

B 2 STADTENTWICKLUNG UND STÄDTEBAULICHE KONZEPTE

B 2.1 ISEK Lörrach 2040 – Das Krankenhaus-Areal

Das integrierte Stadt- und Mobilitätsentwicklungskonzept (ISEK 2040) weist das Krankenhaus-Areal als Schlüsselprojekt aus. Geplant ist ein **urbanes Quartier** mit innenstadtnaher und bezahlbarer Wohnnutzung, wohnverträglichen Dienstleistungen, insbesondere in den Bereichen Gesundheit und Erholung, sowie ergänzenden sozialen, kulturellen und gewerblichen Angeboten. Zentrale Elemente sind die Ausbildung der Nord-Süd-Achse, die Verbesserung der Ost-West-Verbindungen und des Zugangs zum Wasser sowie die Schaffung attraktiver Grünverbindungen und Orte des Aufenthaltes.

Die Entwicklung folgt dem Leitbild einer nachhaltigen und ressourcenschonenden Transformation unter Nutzung erhaltenswerter Bestandsgebäude.

Mit Umzug des Krankenhauses und den freiwerdenden Flächen entsteht für die Stadt Lörrach eine Potentialfläche in einem Übergangsgebiet zwischen Innenstadt, Gewerbegebieten und Wohngebieten.

Weitere Informationen zum Thema sind als Link aufrufbar unter:

- <https://www.loerrach.de/de/Stadt-Buergerschaft/Loerrach-plant-und-baut/Konzepte-Planungsgrundlagen/ISEK-Loerrach-2040>

B 2.2 **Fahrradstrategie 2025+ / Fahrrad- und Fußverkehrsstrategie 2030+**

Die Fahrradstrategie 2025+ ist eines der zentralen Mobilitätsprojekte der Stadt Lörrach. Sie entstand aus der 2019 beschlossenen „Velo-Offensive“ und verfolgt das Ziel, den Radverkehr als alltägliches Verkehrsmittel deutlich attraktiver und sicherer zu machen. Inzwischen wird sie zur „Fahrrad- und Fußverkehrsstrategie 2030+“ weiterentwickelt, um beide Verkehrsarten gemeinsam zu planen.

Grundsätzliches Ziel der Stadt Lörrach ist die Schließung von Lücken des Rad- und Fußwegenetzes. Darüber hinaus liegt der Fokus auf sicheren Verbindungen zwischen den Ortsteilen und der Innenstadt, der besseren Anbindung wichtiger Ziele wie Schulen, Hauptbahnhof, Innenstadt, Gewerbegebiete und künftig auch des neuen Dreiland-Klinikums am Rande der Stadt. Die Förderung des Alltagsradverkehrs steht im Fokus der Strategie. In der Gesamtbetrachtung mit den großen städtebaulichen Projekten (Laufmühle, neues Dreiland-Klinikum, Zollquartier, Bahnhofsumfeld, Wiesentalachse), insbesondere im Zusammenhang mit der „Zukunft des Krankenhaus-Areals“ wird die Strategie eines zusammenhängenden Netzes erkennbar und ist ein elementarer Baustein der langfristigen Stadtentwicklung Lörrachs. Ein weiterer Schwerpunkt liegt auf der Entschärfung von Kreuzungen und Querungen sowie auf der Trennung konfliktträchtiger Mischflächen zwischen Fuß- und Radverkehr. Beide Verkehrsarten sind für die Zukunft gemeinsam zu denken, aber dort zu trennen, wo es die Sicherheit verbessert.

Östlich des Krankenhaus-Areals wurde die **Spitalstraße bereits als Fahrradstraße** als Umfahrung der Innenstadt realisiert, neue Fahrradabstellanlagen im Innenstadtbereich ergänzt und Pendlerrouen durch das Wiesental verbessert. Die bestehenden und geplanten Fahrradstraßen sollen zu einem zusammenhängenden Netz ausgebaut werden. Die zu stärkeude Ost-West-Verbindung auf dem Areal ist derzeit nur bedingt mit dem Fahrrad nutzbar.

Als wichtige Projekte gelten unter anderem die Pendlerroute Ost, der Ausbau der Hartmattenstraße, die Pendlerroute West, die Verbindungen Richtung Wiesental und die Anbindung an das neue Dreiland-Klinikum.

Weitere Informationen zum Thema sind als Links aufrufbar unter:

- <https://www.loerrach.de/de/Stadt-Buerger/Rathaus-Buergerservice/Stadtnachrichten/Stadtnachricht?view=publish&item=article&id=9961>
- <https://www.loerrach.de/de/Stadt-Buerger/Rathaus-Buergerservice/Stadtnachrichten/Stadtnachricht?view=publish&item=article&id=11434>

B 2.3 Wohnraumoffensive 2035

Die Wohnraumoffensive ist ein zentrales Steuerungsinstrument für den Wohnungsbau in der Stadt Lörrach. Zentrales Element ist die vorrangige Weiterentwicklung der bestehenden Stadt, bevor neue Flächen am Rand erschlossen werden sollen. Die erste Phase des Programms endete bereits im Jahr 2025 und wurde für 2035 mit folgenden Schwerpunkten weiterentwickelt:

- mehr altersgerechtes Wohnen
- bezahlbarer Wohnraum für Familien und junge Menschen
- stärkerer Fokus auf zentrale Lagen
- nachhaltige Bauweisen
- bessere Steuerung von Mieten (z. B. Mietspiegel)

Im Jahr 2026 wurden zuletzt 224 Wohnungen in der „Neuen Mitte Nordstadt“ geschaffen. Zusätzlich 280 Wohnungen wurden mit dem Baugebiet Bühl III Zoll, nördlich Engelpfad ausgewiesen. Etwa 340 weitere Wohneinheiten mit begleitenden Nutzungen sind künftig auf dem Areal des St. Elisabethenkrankenhauses (kurz: Eli) vorgesehen.

Weitere Entwicklungen zur Schaffung von Wohnraum sind in untergeordneter Form im Koechlin-Areal im Mischquartier (Wissen und Wohnen) geplant.

Das künftige urbane Quartier (= Wettbewerbsgebiet) wird einen grundlegenden Beitrag für weiteren dringend benötigten und insbesondere innenstadtnahen Wohnraum leisten.

B 2.4 Masterplan Innenstadt

Der Masterplan Innenstadt zeigt wichtige Entwicklungspotenziale sowie Bereiche mit Aufwertungsbedarf auf. Zentrale Themen sind die Gestaltung der öffentlichen Straßenräume und Plätze nach dem Konzept „Straße–Platz–Zeichen“ (vgl. Ziffer B 2.6) , die Stärkung und Weiterentwicklung bestehender sowie neuer Grünstrukturen, die Aufwertung wichtiger Stadteingänge sowie die Verbesserung von Fuß- und Radverkehrsinfrastrukturen einschließlich Unterführungen und Querungsmöglichkeiten.

Wesentliche geplante und bereits umgesetzte Schwerpunkte des Masterplans liegen in folgenden Bereichen:

- Der Bereich Mobilität fokussiert die Umsetzung der Barrierefreiheit sowie die Verringerung der trennenden Wirkung der Bahnlinie.

- Für das Krankenhaus-Areal (= Wettbewerbsgebiet) sieht das Konzept die Entwicklung eines urbanen Quartiers mit Grünstrukturen und gestärkten Ost-West-Wegeverbindungen vor.
- Mit der Umgestaltung des Platzes am Hauptbahnhof, des Rathausumfeldes sowie der Palm- und Turmstraße wurden bereits wichtige Maßnahmen entsprechend den Zielsetzungen des Konzepts umgesetzt und der öffentliche Raum gestalterisch und barrierefrei aufgewertet.
- Im Handlungsfeld „Wasser in der Stadt“ wurden die Brunnen in der Innenstadt saniert. Im Bereich Mobilität konnte zudem der Ausbau zahlreicher Fahrradabstellanlagen realisiert werden. Auch die Klimaanpassung stellt einen zentralen Baustein des Konzepts dar. Bereits umgesetzt wurden Maßnahmen wie mobile Bäume im Stadtraum sowie Nebelduschen zur Verbesserung des Mikroklimas.

Die Konkretisierung und Umsetzung weiterer Maßnahmen ist ein kontinuierlicher Bestandteil des Konzepts. Um die hohe Aufenthalts- und Gestaltungsqualität der Innenstadt langfristig zu sichern, werden jährlich neue fachbereichsübergreifende Maßnahmen und Projekte entwickelt und umgesetzt. Hierzu zählen beispielsweise Instandhaltungsmaßnahmen, Baumpflanzungen sowie weitere Aufwertungen des öffentlichen Raums.

B 2.5 Märkte- und Zentrenkonzept

Das Märkte- und Zentrenkonzept der Stadt ist seit 1998 das zentrale Instrument zur Steuerung von Einzelhandel, Nahversorgung und Entwicklung der Zentren. Das Konzept legt fest, wo sich welche Handels- und Versorgungsnutzungen ansiedeln sollen, um die Innenstadt und die Stadtteilzentren langfristig zu stärken. Die Lörracher Innenstadt soll damit der wichtigste Standort für den zentrenrelevanten Einzelhandel sowie Dienstleistungen und die Gastronomie bleiben. Dadurch sollen Frequenz, Urbanität und Attraktivität der Innenstadt, insbesondere in Bezug auf großflächige Handels- und Versorgungsstrukturen erhalten werden. Das Konzept wurde zuletzt fortgeschrieben.

Weitere Informationen zum Thema sind als [Link](#) aufrufbar unter:

- <https://www.loerrach.de/de/Stadt-Buergerschaft/Loerrach-plant-und-baut/Konzepte-Planungsgrundlagen/Maerkte-Zentren-Konzept>

B 2.6 Konzept „Straße – Platz – Zeichen“

Das seit den späten 1980er Jahren verankerte Konzept der Lörracher Stadtentwicklung beschreibt, wie der öffentliche Raum bewusst gestaltet und aufgewertet wird. Die Straßen sind hierbei gleichzeitig Aufenthaltsraum und Verbindung zwischen Quartieren, die Plätze sind identitätsstiftende Orte und Treffpunkte. Zur Orientierung und Identitätsförderung ist jeder Platz mit einem *Zeichen* in Form eines Kunstobjektes geprägt. Beispiele dieser Plätze sind in Lörrach der *Alte Marktplatz*, *Senser Platz*, *Burghof-Vorplatz* sowie der *Meeraner Platz*. Der *Senser Platz* liegt in unmittelbarer Nähe zum Wettbewerbsgebiet.

Weitere Informationen zum Thema sind als Link aufrufbar unter:

- <https://www.loerrach.de/de/Stadt-Buerger/Rathaus-Buergerservice/Stadtnachrichten/Stadtnachricht?view=publish&item=article&id=10354>

B 2.7 Gewerbeflächenentwicklungskonzept

Das Gebiet soll sich bedarfsgerecht als urbanes Quartier mit dem Schwerpunkt Wohnen entwickeln. Gewerbliche Nutzungen sind untergeordnet im Sinne von **nicht zentrenrelevantem** Einzelhandel, Dienstleistungen, Büro, Handwerk und Forschung zu integrieren.

Das Lörracher Gewerbeflächenentwicklungskonzept (Stand 2017, mit Aktualisierungen Stand 2026) ist das strategische Leitbild für die Sicherung und Entwicklung von Gewerbestandorten bis zum Jahre 2030.

Grundsätzliche **Unterpunkte des GEK** die für die Aufgabe berücksichtigt werden sollen sind:

- Bestandssicherung. Es wird hierbei auf das Szenario II zur Stabilisierung des bestehenden gewerblichen Sektors (Seite 183 des GEK 2017) verwiesen.
- Förderung von Zukunftsbranchen
- Entwicklungspotenziale im Innenbereich
- innerstädtische Arbeitsstandorte
- Intensivierung regionaler Kooperation

Der Auszug des GEK 2017 mit Bezug zum Krankenhaus-Areal inkl. der Aktualisierung von Rahmenbedingungen und der Ermittlung des Bedarfs an gewerblichen Flächen, ist als Anlage 17 beigefügt.

B 2.8 Sanierung Rathaus und Umzug der Verwaltung

Das heutige Rathaus in der Luisenstraße in der Innenstadt ist ein Hochhaus aus den 1970er Jahren und seit Jahren technisch und baulich sanierungsbedürftig.

Während einer Sanierung muss die Stadtverwaltung vorübergehend ausziehen, weshalb hierfür unterschiedliche **Interimsstandorte** geprüft wurden. Als Standort für das temporäre Ausweichquartier wurde das Krankenhaus-Areal ausgewählt. Die favorisierten Gebäudeteile dafür sind das Bettenhaus I, Bettenhaus II sowie der Verbindungsbau.

Ein finaler Entscheid über die auszuwählenden Gebäude durch die politischen Gremien steht noch aus.

Weitere Informationen zum Thema sind als Link aufrufbar unter:

- <https://www.loerrach.de/Stadt-Buergerschaft/Loerrach-plant-und-baut/Oeffentlicher-Raum/Zukunft-Rathaus>

B 3 AKTUELLE TRANSFORMATIONSGBIETE DER STADT

Die Stadt Lörrach entwickelt derzeit große Gebiete zu zukunftsfähigen Orten, die unterschiedlichen Funktionen dienen.

B 3.1 „Koechlin-Areal“ (ehemals „KBC“)

Das Koechlin-Areal wird von einem ehemaligen Industriestandort zu einem offenen, **gemischten, innenstadtnahen Gewerbegebiet mit starkem Bildungs- und Innovations-schwerpunkt** mit hoher Aufenthaltsqualität umgebaut.

Das Areal wird sich künftig deutlich öffnen und transformieren. Das Gewerbe bleibt zentrales Element des Areals und wird ergänzt durch Büros, Forschung und Bildung. Wohnnutzung wird nur in klar definierten Randbereichen ergänzt. Teile der bestehenden Industriehallen bleiben erhalten, neue, flexible und nachhaltige Gebäude entstehen daneben.

Für das Lörracher Stadtbild weiterhin prägend ist der denkmalgeschützte Schornstein von 1921, der sich ebenfalls in Sichtweite vom derzeitigen Krankenhaus-Areal (=Wettbewerbsgebiet) befindet.

Weitere Informationen zum Thema sind als Link aufrufbar unter:

- <https://www.loerrach.de/de/Stadt-Buergerschaft/Loerrach-plant-und-baut/Projekte/Gewerbeflaechen/Entwicklungsflaeche-Koechlin-Areal>

B 3.2 „Lauffenmühle-Areal“

Auf dem ehemaligen Textilfabrik-Gelände der Lauffenmühle in Lörrach läuft derzeit eines der größten Stadtentwicklungsprojekte der Region. Für das Lauffenmühle-Areal wurde dafür in 2023/2024 ein städtebaulich-freiraumplanerischer Realisierungswettbewerb durchgeführt, um ein räumliches Gesamtkonzept für das künftige klimaneutrale Gewerbegebiet zu finden.

Die Stadt Lörrach entwickelt das rund 9 Hektar große Gelände seit dem Erwerb im Jahr 2020 zum deutschlandweit ersten **klimaneutralen Gewerbegebiet in Holzbauweise**. Ein Teil der bestehenden Industriegebäude bleibt erhalten, um graue Energie zu nutzen und die Industriegeschichte des Standorts sichtbar zu machen. Ergänzt werden diese durch moderne Holzbauten. Geplant sind Flächen für **Produktion, Handwerk, Forschung, Start-ups und nachhaltige Unternehmen**. Ein Schwerpunkt liegt auf nachhaltiger Infrastruktur mit Grünflächen, Klimawald, Regenwassermanagement nach dem „Schwammstadt“-Prinzip, Dachbegrünungen sowie einer guten Anbindung an ÖPNV und Radverkehr.

Der Siegerentwurf wird derzeit überarbeitet und dient anschließend als Grundlage für den Bebauungsplan. Das Projekt gilt inzwischen landesweit als Modell für die **Umnutzung alter Industrieflächen**.

Weitere Informationen zum Thema sind als [Link](#) aufrufbar unter:

- <https://www.loerrach.de/bauprojekte/Lauffenmuehle>

B 3.3 „Entwicklung St. Elisabethen-Areal“, kurz: „Eli“

Im Zuge der Inbetriebnahme des neuen Dreiland-Klinikums und der Aufgabe des derzeitigen Klinikstandortes entstehen auf dem „Eli“ künftig **340** neue Wohnungen. In einem kooperativen Verfahren wurde ein Konzept für den Standort entwickelt. Entstehen wird ein lebendiges, generationenübergreifendes Wohnquartiers in innenstadtnaher Lage mit bezahlbarem Wohnraum und gemeinschaftsfördernden Angebote, sowie die Integration eines Kindergartens.

Weitere Informationen zum Thema sind als [Link](#) aufrufbar unter:

- <https://www.loerrach.de/de/Stadt-Buerger/Rathaus-Buergerservice/Stadtnachrichten/Stadtnachricht?view=publish&item=article&id=11710>

B 3.4 „Zukunft Krankenhaus-Areal Lörrach“ (= Wettbewerbsgebiet)

In Zukunft werden die Kliniken des Landkreises Lörrach zusammengeführt und im neuen Dreiland-Klinikum Lörrach zentral vereint. Die Krankenhausnutzung wird somit künftig nicht mehr Bestandteil der Innenstadt sein.

Durch diese Verlagerung der Krankenhausnutzung wird ein **Transformationsprozess** angestoßen. Das Areal wird künftig eine Übergangsphase durchlaufen sowie sich langfristig in ein neues Stadtquartier mit gemischten Nutzungen, mit Fokus auf Wohnen, wandeln.

Durch die lange Historie des Kreiskrankenhauses und seine verankerte Identität im Stadtraum, prägen die bestehenden Gebäude (zumindest in Teilen) das Areal. Im Transformationsprozess können künftig Gebäude(teile) umgenutzt, umgebaut, teilweise zurückgebaut oder neu überplant werden.

B 3.5 Zusammenhang der großen Transformationsgebiete

1. Das Koechlin-Areal liegt innenstadtnah, in Randlage der Kernstadtstruktur. Das ehemalige Gewerbe- und Industrieareal entwickelt sich als **Wissens- und Innovationsquartier** unter den Aspekten der produktiven Stadt, Bildung und Innovation.
2. Das Lauffenmühle-Areal in Brombach wird von der ehemaligen Textilnutzung zum **Gewerbequartier mit Klimafokus**. Die Entwicklung folgt der „Industrie 2.0: nachhaltig, flexibel, CO₂-arm.
3. Das „Eli“ als **lebendiges, generationenübergreifendes Wohnquartier** mit künftig 340 bezahlbaren Wohnungen.
4. Das zentrale Krankenhaus-Areal (=Wettbewerbsgebiet) an der Spitalstraße unmittelbar angrenzend an die Kernstadt bietet ein großes innerstädtisches Nachnutzungspotenzial **mit dem Schwerpunkt auf Wohnen und hoher öffentlicher Relevanz**.

B 4 ÜBERGANG: DIE ZUKUNFT DES KRANKENHAUS-AREALS

Entstehen soll ein urbanes und lebenswertes Quartier. Gegenstand des Wettbewerbsverfahrens ist die Entwicklung eines städtebaulich-freiraumplanerischen Konzepts, das eine qualitativ hochwertige Einbindung des Plangebiets in die bestehende Stadtstruktur gewährleistet. Der Entwurf soll die stadträumlichen Potenziale des Areals aktiv nutzen und im Sinne der Nutzungsvielfalt für eine große Bandbreite unterschiedlicher

Nutzer*innen weiterentwickelt werden. Die Teilnehmer*innen sollen die Wegebeziehungen so gestalten, dass eine klare, attraktive und funktionale Anbindung an das Zentrum entsteht. Hierbei sind insbesondere die Verbesserung der Ost-West-Verbindung sowie die Schaffung der fehlenden Nord-Süd-Verbindung zu berücksichtigen. Dies soll bestehende Barrieren überwinden, die Erreichbarkeit verbessern und das Gebiet in die übergeordneten Bewegungsstrukturen integrieren.

Die Wettbewerbsbeiträge sollen zeigen, wie durch eine präzise städtebauliche Setzung, klare Wegeführungen und qualitätsvolle Freiräume ein zukunftsfähiges, gut vernetztes und identitätsstiftendes Stadtquartier entstehen kann.

B 5 RÄUMLICHE BETRACHTUNG / UNMITTELBARE NACHBARSCHAFT

B 5.1 Städtebau

Das Areal ist ein Übergangsgebiet zwischen Gewerbehallen, Innenstadt und Wohnen, eingebettet in ein gewachsenes Stadtgefüge. Die östlich und südlich angrenzenden Wohn- und Mischgebiete sind überwiegend durch Blockrandstrukturen, Mehrfamilienhäuser der Gründerzeit bzw. Nachkriegszeit geprägt.

Die Blockgrößen entlang der Spitalstraße liegen bei einer Länge von etwa 100 Metern Kantenlänge.

Die Gewerbehallen im Südwesten sowie im Norden sind großformatige produzierende Hallenstrukturen der „Technischen Textilien Lörrach“ (TTL). Die Hallen sind fast ausschließlich durch Sheddächer geprägt.

Die **Geschossigkeit der umgebenen Bebauung** ist ganz unterschiedlich ausgeprägt. Die Höhenentwicklung ist gekennzeichnet durch:

- zweigeschossige Reihenhäuser mit Satteldach entlang der Kanderner Straße,
- zwei- bis viergeschossige Mehrfamilienhäuser in Blockrandbebauung und anteilig freistehende Mehrfamilienhäuser, meist mit Hochparterre entlang der Spitalstraße,
- zwei- bis dreigeschossige Mehrfamilienhäuser in Blockrandbebauung an der Röntgenstraße,
- und das zwei- bis dreigeschossige Ärztehaus „Ambulo“ mit Flachdach.

Markante Hochpunkte innerhalb des Wettbewerbsgebiets sind

- das zehngeschossige Studierendenwohnheim innerhalb des Wettbewerbsgebiets mit Flachdach,
- der siebengeschossige Verwaltungsbau mit Flachdach,

Weitere Hochpunkte neben dem Wettbewerbsgebiet sind

- die neun- und siebengeschossigen Wohn- und Geschäftshäuser am Wendebereich der Röntgenstraße.

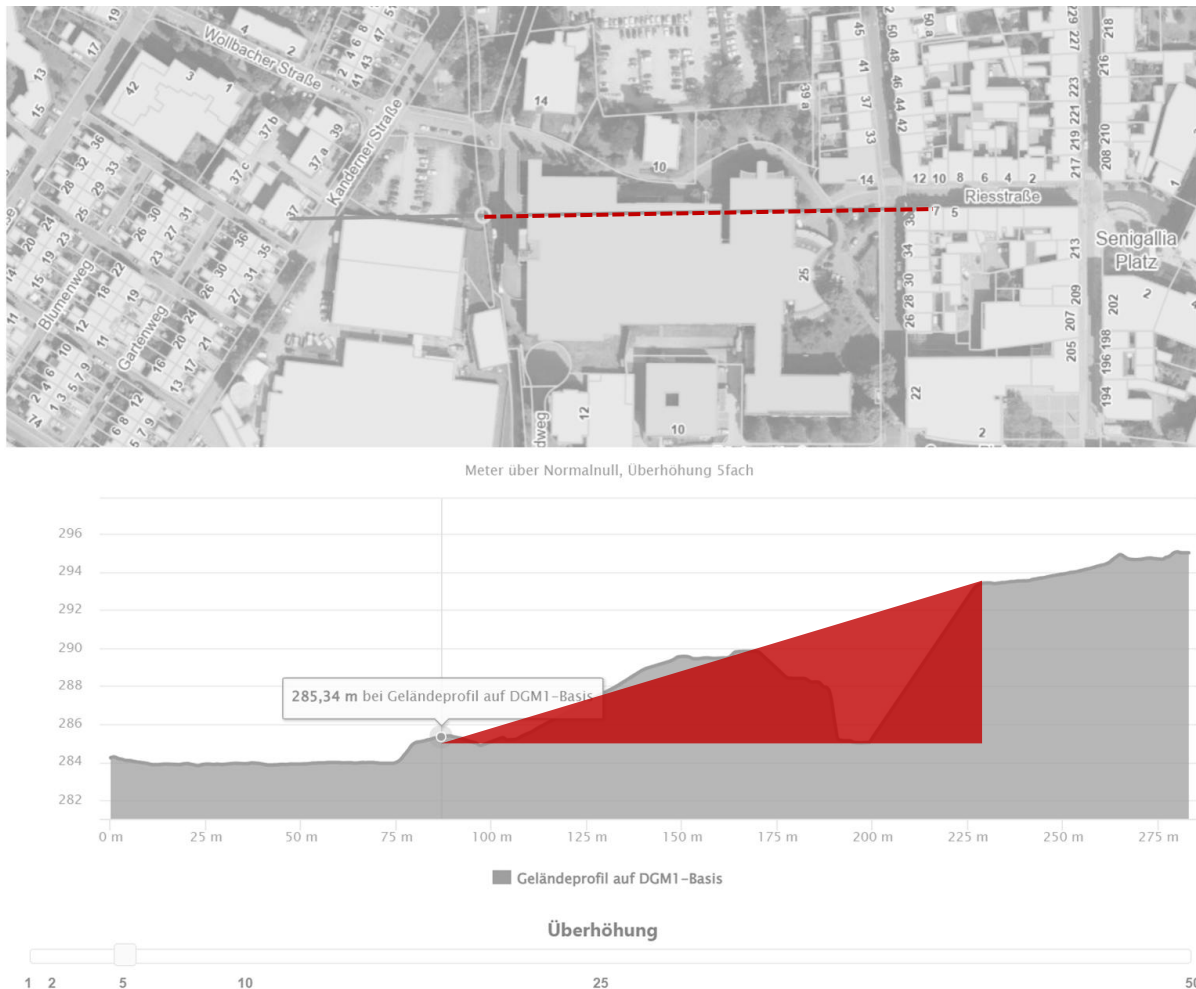


Abbildung 3: Übersichtsplan des Wettbewerbsgebiets und der angrenzenden Bebauung (Quelle: LUBW, eigene Darstellung).

Das Kreiskrankenhaus ist ein über die Jahre verwachsener Gebäudekomplex. Die Geschossigkeit auf dem Areal und der umgebenen Bebauung wird aufgrund der enormen Geländetopografie unterschiedlich wahrgenommen. Die Gebäude wirken stark überhöht, betrachtet man das Areal von der tiefliegenden Kanderner Straße.

B 5.2 Besondere Höhenlage

Die Besonderheit des Areals ist die enorme Höhenentwicklung. Das Gelände steigt von der Kanderner Straße nach Osten Richtung Spitalstraße stark an.



Höhe Startpunkt: 284,24 m über NN

Höhe Endpunkt: 295 m über NN

Abbildung 4: Schnitt West-Ost zur Darstellung des Gefälles (Quelle: LUBW, eigene Darstellung).

Ansteigend von West nach Ost, weist das Wettbewerbsgebiet somit einen Höhenunterschied von knapp 10 Metern auf. Die Spitalstraße liegt auf etwa 294 Metern über NN. Das angrenzende Stadtgebiet westlich des Gewerbekanals (Kanderner Straße) liegt auf nur knapp 284 Metern über NN. Die im Osten angrenzende Innenstadt verbleibt in etwa auf gleicher Höhe wie die Spitalstraße.

In Nord-Südrichtung weist das Areal eine mittlere Steigung von etwa 1% auf, und verbleibt in etwa auf einer Höhe zwischen 290 – 292 Metern über NN.

Durch die exponierte Lage des Krankenhaus-Areals sind weite Ausblicke über das Wiesental möglich.

Die bisher terrassierten Freiflächen, die größeren Abstände zwischen den Gebäuden und ein vergleichsweise hoher Grünanteil verstärken diese Blickbeziehungen.

Die Höhen und insbesondere die Böschung zum Gewerbekanal ist dem Katasterplan mit Höhenlinien (Anlage 03) zu entnehmen.

Hinweis: Ein Geländeschnitt kann zusätzlich über das 3-D Portal der Stadt generiert werden über den folgenden Link:

- <https://loerrach.virtualcitymap.de/>

B 5.3 Bauleitplanung

Das Wettbewerbsgebiet befindet sich innerhalb der rechtskräftigen Bebauungspläne

- "Krankenhausgelände", rechtskräftig seit 1974
- und "Badweg", rechtskräftig seit 2013

Die Bebauungspläne und der Flächennutzungsplan sind auf Grundlage des städtebaulich-freiraumplanerischen Siegerentwurfs zu ändern. Für die Bearbeitung der Wettbewerbsaufgabe sind folgende Vorgaben dennoch zu beachten:

- Die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Wuhrgenossenschaft Tümmingen-Lörrach sind weiterhin gültig.
- Am Wendebereich im Süden des Areals ist eine Verbindung auf das Krankenhaus-Areal einzuplanen. Dies ermöglicht eine Durchwegung parallel zum Gewerbekanal zwischen den beiden Flurstücken Nrn. 306/7 und 306/1.
- Die Pflanzbindungen der bestehenden Platanen entlang der Röntgenstraße sind beizubehalten, ebenso wie die Kastanien in der Spitalstraße (Hinweis: Die Prüfung als Naturdenkmal steht aus).
- Die geplante Verbindungsstraße zwischen Körnerstraße sowie Kanderner Straße im Norden des Areals ist als zukunftsfähige Planung aufzunehmen, jedoch nicht in dargestellter Dimension und nicht zur Nutzung für den motorisierten Verkehr (MIV).

Die rechtskräftigen Bebauungspläne sowie der Flächennutzungsplan können über das Geoportal über folgenden Link

- <https://geoportal.regiodata-service.de>

eingesehen werden.

Zusätzlich kann der Bebauungsplan über die INSPIRE Dienste aufgerufen werden über den Link:

- <https://data.europa.eu/data/datasets/617dfaf0-1c99-4ce2-a663-016f3879ad4f?locale=en>

B 6 BESCHREIBUNG DES WETTBEWERBSGEBIETS*

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Kernstadt und grenzt an die Lörracher Innenstadt. Die Lörracher Stadtmitte ist weniger als 5 Minuten zu Fuß entfernt.

Auf dem ca. 3,5 ha großen Areal soll das neue urbane Quartier entstehen.

Das Wettbewerbsgebiet befindet sich zwischen der Röntgenstraße, Spitalstraße und Körnerstraße in der Lörracher Kernstadt und wird von **folgenden Nutzungen** begrenzt:

- Süden: Wohnbebauung in der Rainstraße und Medizinisches Versorgungszentrum Lörrach in der Röntgenstraße („Ambulo“)
- Südwesten: Großflächige Gewerbehallen neben dem Gewerbekanal.
Hinweis: Das Unternehmen Technische Textilien Lörrach produziert in unmittelbarer Nachbarschaft im Tiefgestade und prägt weiterhin das historisch verankerte Textilgewerbe der Stadt Lörrach.
- Westen: Weitere großflächige Gewerbehallen
- Norden: Einzelhandel (Supermarkt) und Gewerbe mit den dazugehörigen Parkplatzflächen
- Nordosten: Wohn- und Mischbebauung entlang der Spitalstraße
- Osten: Wohn- und Mischbebauung als Blockrandbebauung und angrenzende Innenstadt
- Südosten: Wohn- und Mischbebauung

Das Wettbewerbsgebiet umfasst **vollumfänglich** die Flurstücke mit den Nummern

- Flst.-Nr. 306/1 (Krankenhausgebäude)
- Flst.-Nr. 296/3 (Parkplatzflächen)
- Flst.-Nr. 300 (Grundstück mit Verwaltung)
- Flst.-Nr. 306/4 (Grünfläche)
- Flst.-Nr. 306/5 (Bushaltestelle Spitalstraße)
- Flst.-Nr. 296/5 (Grünfläche neben Gewerbekanal)
- Flst.-Nr. 296/4 (Parkplatz Wohnbau)
- Flst.-Nr. 2309/2 (Spielplatz)

- Flst.-Nr. 296/8 (Verlängerung Körnerstraße)
- Flst.-Nr. 2309/1 (Kanderner Straße)
- Flst.-Nr. 306/7 (Wendebereich)
- Flst.-Nr. 306/8 (Flurstück zwischen Wendebereich und Gewerbekanal)
- Flst.-Nr. 296/9 (Grundstück mit Studierendenwohnheim)
- Flst.-Nr. 306/9 (Anteil Straße zum Ambulo)
- Flst.-Nr. 306/3 (Zugangsbereich Ambulo privat)
- Flst.-Nr. 356/11 (Weg)

Sowie in Teilen die folgenden Flurstücke mit den Nummern

- Flst.-Nr. 319/1 (Anteil Spitalstraße)
- Flst.-Nr. 399/1 (Anteil Röntgenstraße)
- Flst.-Nr. 3302 (Anteil Grünfläche neben Spielplatz und Kanderner Straße)
- Flst.-Nr. 299 (Anteil Gewerbekanal, Zufahrt über Kanderner Straße)
- Flst.-Nr. 375 (Anteil Körnerstraße)

Mitgedacht, jedoch **nicht überplant** werden sollen:

- Flst.-Nr. 296/9 (Grundstück mit Studierendenwohnheim)
sowie die Straßen
- Flst.-Nr. 306/9 (Anteil Straße zum Ambulo)
- Flst.-Nr. 306/3 (Zugangsbereich Ambulo privat)
- Flst.-Nr. 2309/1 (Kanderner Straße)
- Flst.-Nr. 306/7 (Wendebereich)
- Flst.-Nr. 319/1 (Anteil Spitalstraße)
- Flst.-Nr. 399/1 (Anteil Röntgenstraße)
- Flst.-Nr. 375 (Anteil Körnerstraße)

Das Wettbewerbsgebiet ist dem Abgrenzungslageplan zu entnehmen.

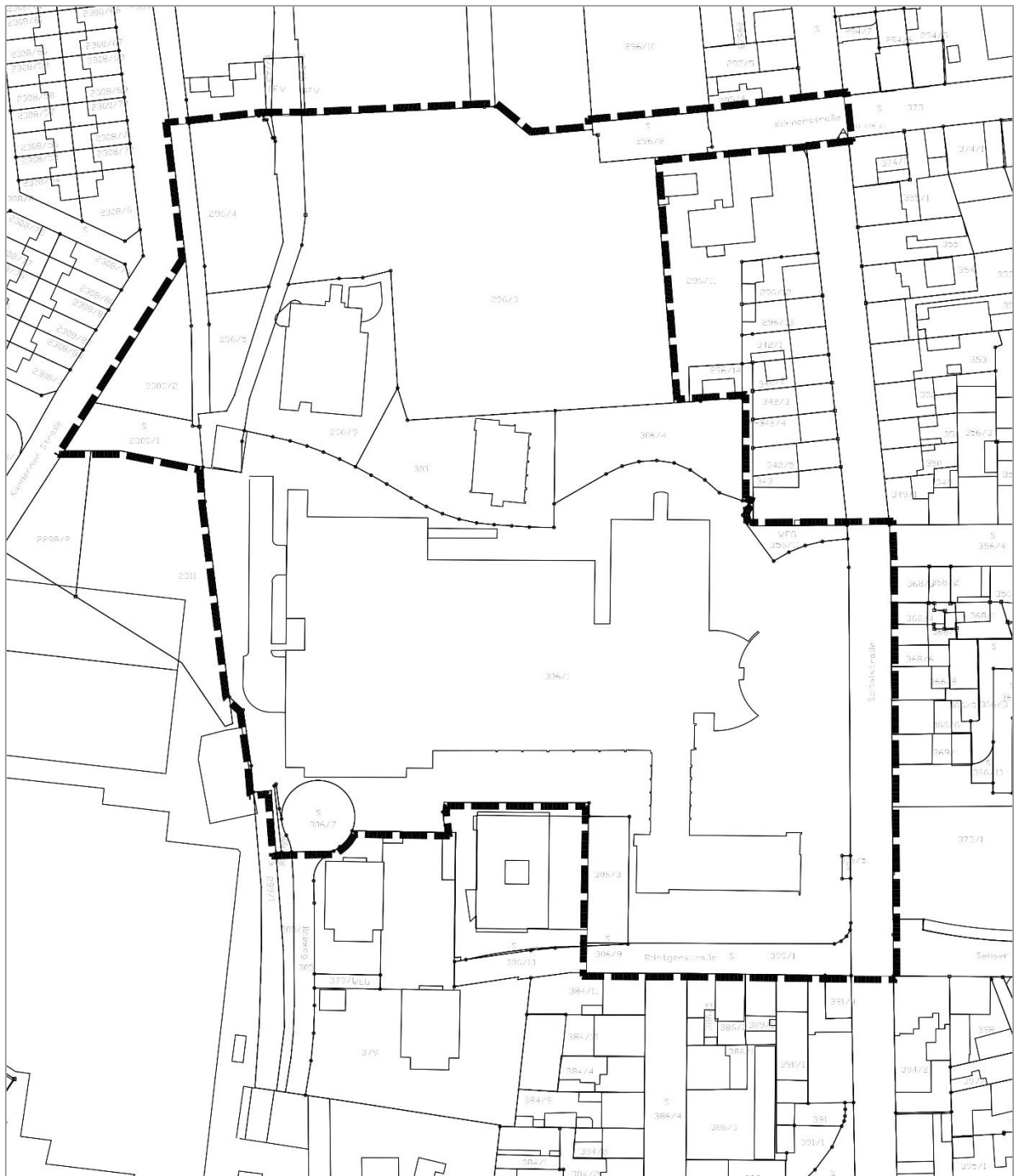


Abbildung 5: Abgrenzungslageplan des Wettbewerbsgebiets (Quelle: Kataster Stadt Lörrach).

B 6.1 Entwicklung zum heutigen Krankenhausstandort

Das erste städtische Spital Lörrachs wurde 1845 nahe des heutigen Marktplatzes eröffnet. Strukturell und kapazitiv war das Gebäude über die Jahrzehnte nicht mehr geeignet und die Lörracher beschlossen 1877, mit der finanziellen Unterstützung der Fabrikanten Köchlin und Baumgartner, den Bau eines neuen Krankenhauses an anderer Stelle.

Ende 1878 konnte das neue Krankenhaus mit knapp 48 Betten am heutigen Standort an der Spitalstraße bezogen werden. Zehn Jahre später wurden bereits 529 Patient*innen im Krankenhaus betreut. Mit zunehmendem Bedarf an weiteren Kapazitäten im Verlauf der nächsten 75 Jahre beschloss der Gemeinderat der Stadt am Standort festzuhalten und diesen weiterzuentwickeln. Seitdem war das Areal von zahlreichen Umbauten und Erweiterungen geprägt.

Zunächst wurde ein fünfgeschossiger Neubau neben dem bestehenden Altbau mit 240 Betten errichtet. Dadurch hat sich das Krankenhaus im Jahr 1955 als modernstes Krankenhaus Süddeutschlands etabliert. Das Gebäude ist das heutige Bettenhaus I.

Der Altbau aus dem Jahr 1878 musste danach einem neuen viergeschossigen Behandlungsbau im Jahr 1962 weichen. Ein Jahr später entstand das Schwesternwohnhaus an der Riesstraße. 1973 entstand der Bau der Kinderklinik mit Röntgenabteilung, Apotheke, Großwäscherei, LKW-Halle und Großgarage. Die Einweihung des Großkomplexes wurde im Jahr 1977 gefeiert. Nachdem wurden Umbauten für Fachstationen im Jahr 1983 durchgeführt und 1991 das Bettenhaus III mit der Neugestaltung des Eingangsbereichs fertiggestellt. Im Jahr 1994 ist das Städtische Krankenhaus an den Landkreis Lörrach übergegangen.

B 7 BÜRGER*INNENBETEILIGUNGEN / PARTIZIPATION (ÜBERPUNKT)

B 7.1 Vorbereitende Untersuchungen (VU)

Der Gemeinderat der Stadt Lörrach beschloss am 23.10.2025, für das Gebiet „Zukunft-Krankenhaus-Areal“ Vorbereitende Untersuchungen (VU) durchzuführen, um die mögliche Ausweisung als Sanierungsgebiet zu prüfen. Dabei wurden die baulichen, sozialen und städtebaulichen Verhältnisse analysiert. Ein zentraler Bestandteil war die Beteiligung der Eigentümerinnen und Eigentümer sowie Bewohnerinnen und Bewohner im Gebiet vom 22.01.2026 bis 27.02.2026.

Im Sinne von § 137 BauGB, der Regelungen zur Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen bei Maßnahmen des Besonderen Städtebaurechts enthält, wurden die

Eigentümer*innen und Bewohner*innen im Untersuchungsgebiet durch eine schriftliche Befragung im Prozess beteiligt. Darüber hinaus wurden auch Bewohner*innen und Eigentümer*innen, die aufgrund ihrer besonderen Lage mit den umgebenden Gebäuden des Kreiskrankenhauses freiwillig beteiligt.

Nach Abschluss der Vorbereitenden Untersuchungen wurden die Ergebnisse ausgewertet und in einem Bericht zusammengefasst.

B 7.2 Format I und Format II

Am 25. April 2026 hat eine Bürgerbeteiligung auf dem Krankenhaus-Areal stattgefunden. Dabei konnten interessierte Bürger*innen im Gespräch mit Vertreter*innen des Fachbereichs Stadtplanung und zeitweise mit dem Oberbürgermeister und der Bürgermeisterin oder via Postkarten Schwächen und Stärken des Krankenhaus-Areals erörtern oder auch unverbindliche Ideen äußern. Am Nachmittag fand eine gemeinsame Führung über das Areal statt.

Des Weiteren wurde am 21.05.2026 ein Workshop mit den Beiräten und Kommissionen zur thematischen Erarbeitung von Anforderungen und Qualitätszielen durchgeführt. Dabei standen Themen wie

- Wohnen
- Mobilität
- Freiraum

im Fokus.

Die Ergebnisse zum Thema Partizipation der Ziffer 7.1 und Ziffer 7.2 sind zusammengefasst (vgl. Anlage 15).

B 8 GRUNDLAGEN FÜR DEN WETTBEWERBSBEREICH

Zur Vorbereitung des Wettbewerbs wurden unterschiedliche Studien und Gutachten erstellt. Diese sind vollumfänglich, als Auszüge oder Link der Auslobung beigelegt. Einige der relevanten Kernaspekte sind nachfolgenden zusammengefasst.

B 8.1 Mobilität und Erschließung

Das Wettbewerbsgebiet wird über die Spitalstraße, die Körnerstraße, die Röntgenstraße sowie die Kanderner Straße erschlossen.

Das Areal ist derzeit nicht für den motorisierten Individualverkehr (MIV) befahrbar.

Der zum Kreiskrankenhaus zugehörige Parkplatz kann lediglich über die Körnerstraße erreicht werden. Die Kanderner Straße endet für den MIV in der Tiefgarage des Kreiskrankenhauses. Es gibt keine Verbindungsstraßen für den MIV die durch das Areal führen.

Es liegt zudem eine verkehrliche Studie des Büros ARGUS (Stand: November 2024) vor. Folgende grundlegende Untersuchungsergebnisse können für die Bearbeitung der Wettbewerbsaufgabe herangezogen werden:

- Die bisherige trennende Funktion des Areals soll aufgebrochen werden.
- Innerhalb des Gebiets sollen kurze Wege geschaffen werden.
- Verbesserung der vorhandenen Ost-West Hauptverbindung insbesondere für nicht motorisierten Verkehr (Rad- und Fußverkehr)
- Schaffung einer Nord-Südverbindung insbesondere für nicht motorisierten Verkehr (Rad- und Fußverkehr)
- Nutzung und Ausbau der Zufahrtsbereiche und Knotenpunkte.

Die Spitalstraße ist eine knapp 840 Meter lange Fahrradstraße, zwischen der Kreuzung am Meeraner Markt bis zum Parkschwimmbad.

Die nächstgelegene S-Bahnhaltestelle ist der Lörracher Hauptbahnhof in etwa 600 Metern Entfernung in Ostrichtung. Die Taktung der S-Bahn beträgt derzeit 30 Minuten. Eine Erhöhung der S-Bahn-Taktung ist geplant.

Weiterführende Information zum Thema unter folgendem [Link](https://www.loerrach-landkreis.de/aktuell?view=publish&item=article&id=6324):

- <https://www.loerrach-landkreis.de/aktuell?view=publish&item=article&id=6324>

Die nächstgelegene Bushaltestelle „Lörrach Krankenhaus“ grenzt unmittelbar an das Wettbewerbsgebiet in der Spitalstraße.

B 8.2 Parkraumangebot

Auf dem Areal stehen derzeit Pkw- und Fahrrad-Stellplätze zur Verfügung, die für das Kreiskrankenhaus genutzt werden.

- 56 Pkw-Stellplätze und 9 Motorrad-Stellplätze in der Tiefgarage, die bisher nur für die Krankenhausmitarbeiter*innen zugänglich sind
- ca. 250 Stellplätze nicht-überdacht im Norden des Areals
- 96 Fahrrad-Stellplätze (davon 80 in einer Drahtgitterbox)

In unmittelbarer Nähe befinden sich öffentliche Parkhäuser:

- Parkhaus-Karstadt (südlich)
- B+B Parkhaus (südlich)
- Tiefgarage Landratsamt (östlich)

Die Studie des Büros ARGUS kommt zu dem Schluss, dass 0,33 Pkw-Stellplätze pro Wohnung ausreichend wären. Für die Wettbewerbsaufgabe ist der Kennwert etwas zu erhöhen und ein **Pkw-Stellplatzschlüssel von 0,5** pro geplanter Wohneinheit heranzuziehen.

Weitere Stellplätze sind in Abhängigkeit der vorgeschlagenen Nutzung einzuplanen. Es ist für die weiteren Nutzungen die VwV Stellplätze heranzuziehen.

B 8.3 Versorgung: Infrastruktur und Energie

B 8.3.1 Energieversorgung

Angrenzende und innerhalb des Wettbewerbsbereichs liegende Leitungen sind insbesondere

- Fernwärme
- Erdgas (Hochdruckleitung)
- Wasser
- Strom
- Telefonleitungen

Die Ver- und Entsorgungsleitungen (Fernwärme) sind in Anlage 13 dargestellt.

B 8.3.2 Gewerbekanal „Neuer Teich“

Im Plangebiet liegt der Gewerbekanal „Neuer Teich“. Der denkmalgeschützte Gewerbekanal zieht sich durch die Tieflage der Stadt Lörrach. Er fließt in Südrichtung, parallel zum Wiesefluss. Ehemals zierten historische Mühlen und andere Gewerbebetriebe den Kanal. Heute ist er stark überformt, in vielen Bereichen verdolt und zum Großteil nicht zugänglich.

Das Teilstück des Gewerbekanals „Neuer Teich“ innerhalb des Wettbewerbsgebiets ist ebenfalls zum Großteil verdolt, kann jedoch unter Einhaltung bestimmter Sicherheitsbestimmungen und unter Berücksichtigung späterer Abstimmungen mit dem Denkmalamt geöffnet werden.

B 8.4 Umwelt und grüne Infrastruktur

Das ehemalige Krankenhaus-Areal verfügt über einen wertvollen Bestand an Grün- und Freiflächen mit teilweise älterem, über Jahrzehnte gewachsenem Baumbestand. Die parkartige Struktur zwischen den Bestandsgebäuden prägt derzeit den Charakter des Areals. Ziel der Verwaltung ist es, möglichst viele Bäume zu erhalten. Insbesondere die Kastanien und Platanen entlang der Spitalstraße und Röntgenstraße sind möglichst in den Entwurf zu integrieren, da sie wichtige Funktionen der Verschattung und des Mikroklimas übernehmen.

Auf dem Areal ist zudem mit Starkregenereignissen zu rechnen.

Eine Übersicht der grünen und blauen Infrastruktur ist dem Strukturatlas (Anlage 10) zu entnehmen. Die Starkregenereigniskarten des Geoservices sind als Anlage 12 beige-fügt.

Hinweis: Der Antrag zur Überprüfung auf Kampfmittelbelastung wurde gestellt.

B 9 BESTANDSGEBÄUDE UND -GELÄNDE

Innerhalb des Wettbewerbsgebiets sind derzeit folgende Gebäude und Gebäudekomplexe vorhanden:

- Das Kreiskrankenhaus als Gebäudekomplex,
- das Studierendenwohnheim mit Gewerbeeinheit,
- sowie der Verwaltungsbau.

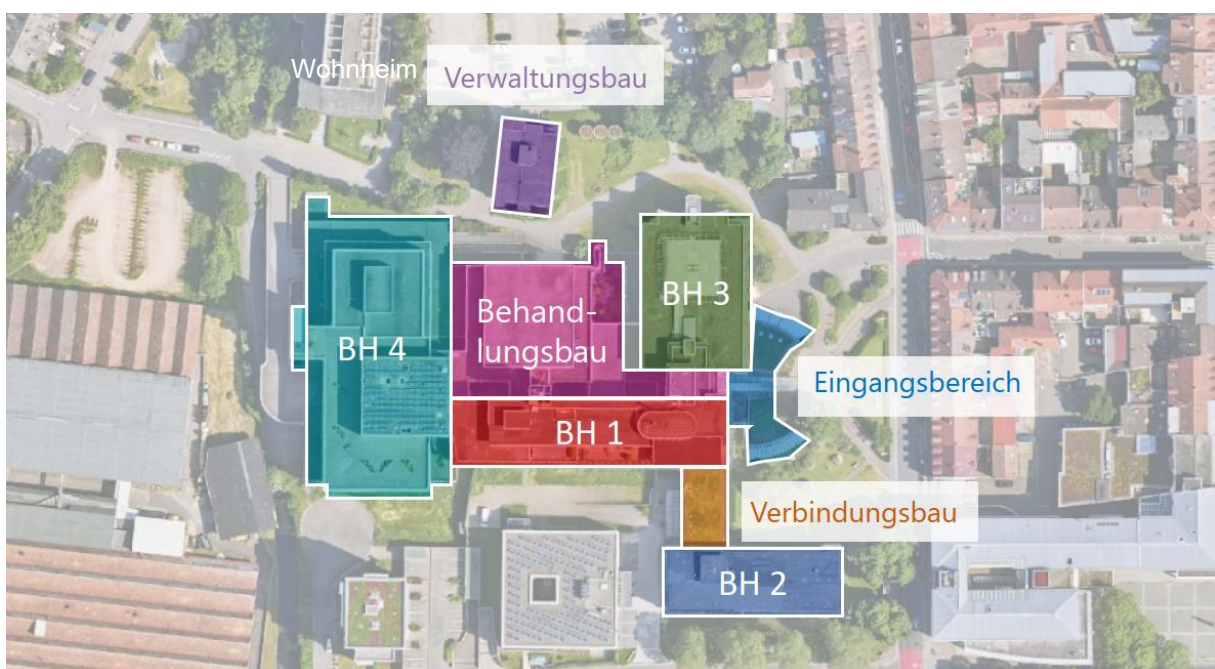


Abbildung 6: Übersicht der Bestandsgebäude (Quelle: Stadt Lörrach).

B 9.1 Kreiskrankenhaus als Gebäudekomplex

Es wurden Untersuchungen der Gebäudesubstanz unter abweichenden Gesichtspunkten durchgeführt. Die vollständigen Untersuchungen und Gutachten sind der Auslobung beigelegt (Anlagen 10 und 11).

Die Studien zu Untersuchungen des Areals von *Drees & Sommer*, der *Ingenieurgruppe Flösser*, *Baldauf Architekten* und *Stadtplaner* kommen teilweise zu unterschiedlichen Ergebnissen. Eine Bausubstanzanalyse auf Altlasten, zur Bestätigung des Erhalts von Gebäuden, wird in Auftrag gegeben und für die 2. Phase bereitgestellt. Derzeit werden einige Gebäudeteile des Kreiskrankenhauses aus unterschiedlichen Blickwinkeln, ökologisch, sozial, baukulturell und auch ökonomisch, betrachtet als erhaltenswert eingestuft. Diese sind:

- Bettenhaus I
- Bettenhaus II
- Verbindungsbau
- Tiefgarage unterhalb des Bettenhaus IV

Inwieweit eine kurzfristige oder langfristige Nachnutzung bzw. Umnutzung der Gebäudeteile des Krankenhauses in das Konzept integriert werden, bleibt den Verfasser*innen des Wettbewerbs überlassen. Ziel ist es eine langfristige städtebaulich und freiraumplanerische geeignete Lösung für das Areal zu finden.

B 9.1.1 „Bettenhaus I“ inkl. Kopffassade in Richtung Spitalstraße

Das „Bettenhaus I“ aus den 1950er Jahren prägt die Schauseite des Kreiskrankenhauses am Hauptzugang von Osten und markiert als Kopfbau den Eingang zum Areal. Die besondere Gestaltung der Fassade ist identitätsstiftend. Gleichzeitig bildet das „Bettenhaus I“ aus städtebaulicher Sicht einen dominanten Riegel aus. Die innere Raumaufteilung als Zweibund mit Patienten- und Behandlungszimmern bietet Potenzial zur Nachnutzung. Im 5. OG befindet sich eine Cafeteria mit Dachterrasse. Die Aufenthaltsqualität und der Ausblick sind erhaltenswert. Das 5. OG eignet sich für eine weitere Nutzung als Cafeteria oder sonstige Gemeinschaftsfläche. Im UG befindet sich die Großküche. Nachnutzung in Bezug auf Pflegewohnen oder eine (halb-) öffentliche Kantine sind zu prüfen. Das Gebäude kann in das städtebauliche Konzept integriert werden.

B 9.1.2 „Bettenhaus II“

Das Bettenhaus II aus den 1960er Jahren bildet einen städtebaulichen Auftakt von Süden. Der Zeilenbau ist als Zweibund mit Patientenzimmern und Behandlungszimmern zu den beiden Außenseiten konzipiert. Das Gebäude ist von Grünraum und begleitenden Baumbestand umgeben. Das äußere Erscheinungsbild der Architektur weist eine bauzeittypische Fassadengestaltung mit besonderen gestalterischen Elementen auf. Das Gebäude kann in das städtebauliche Konzept integriert werden.

B 9.1.3 Verbindungsbau

Der Verbindungsbau übernimmt derzeit eine zentrale Schnittstellenfunktion zwischen den beiden Bettenhäusern I und II. Die innere Erschließung erfolgt über Flure, die die Gebäudeteile miteinander verbinden.

Im Erdgeschoss und (potenziell) auch im Obergeschoss befindet sich ein denkmalgeschützter Mosaikfußboden.

Der Verbindungsbau kann in das städtebauliche Konzept integriert werden.

B 9.1.4 Tiefgarage

Aufgrund des enormen Höhenversprungs des Wettbewerbsgebietes überbrückt die derzeitige Tiefgarage zwei Geschosse. Sie dient ausschließlich dem Kreiskrankenhauspersonal. Sie übernimmt zusammengefasst derzeit folgende Funktionen:

- die bauliche Überbrückung des Höhenversprungs zwischen Tieflage und Hochlage,
- die Unterbringung von PKWs der Krankenhausmitarbeiter*innen,
- die Anlieferung, Abholung und Lagerung.

Die Tiefgarage kann in das städtebauliche Konzept integriert werden und die gesamten Untergeschosse als Tiefgarage ausgebaut und genutzt werden.

B 9.2 Studierendenwohnen mit Gewerbeeinheit

Ein überschaubarer Teilbereich innerhalb des Wettbewerbsgebiets dient dem Wohnen. Das zehngeschossige Studierendenwohnheim im Nordwesten des Areal umfasst 48 Ein- oder Zwei-Zimmer-Appartements. Im Untergeschoss steht ein Gemeinschaftsraum mit Freisitz zur Verfügung. Das Erdgeschoss dient der gewerblichen Nutzung (Dienstleistung).

Hinweis: Die Eigentümerin des Gebäudes ist nicht die Stadt Lörrach. Das Gebäude kann gestalterisch mitgedacht werden, ist aber zwingend zu erhalten.

B 9.3 Verwaltungsbau

Der Verwaltungsbau ist ein eigenständiges Gebäude auf dem Krankenhaus-Areal mit Büros, die zurzeit die administrativen Aufgaben des Kreiskrankenhauses übernehmen. Das Gebäude wird als nicht erhaltenswert eingestuft.

B 9.4 Interimsnutzung

Im Zuge der geplanten Sanierung des Rathauses muss die Verwaltung für die Dauer der Bauarbeiten (ca. drei Jahre) in ein Ausweichquartier ausgelagert werden. Nach dem Auszug der Kreiskliniken in das neue Dreiland-Klinikum stehen Teile des Krankenhaus-Areals Mitte 2027 potenziell für eine **Zwischennutzung** der Verwaltung zur Verfügung.

Im weiteren Planungsverlauf wurden zwei Varianten untersucht. Als Vorzugsvariante für die Wettbewerbsaufgabe wird aktuell Variante 2 gesehen.

- **Variante 2 – Bettenhaus II, Verbindungsbau und Bettenhaus I Ost**
Diese Variante bündelt die Verwaltung in den zusammenhängenden Gebäudeteilen Bettenhaus II, Verbindungsbau und dem östlichen Bereich von Bettenhaus I. Durch die räumliche Nähe der Gebäude zueinander ergibt sich eine erleichterte interne Erschließung mit kurzen Wegen und einer funktionalen Rathaus-Einheit. Der denkmalgeschützte Verbindungsbau bleibt dabei erhalten. Die vorhandene Tiefgarage steht auch hier zur möglichen Nutzung zur Verfügung.

Exkurs: Die Variante 1 sieht die Unterbringung der Verwaltung im Bettenhaus IV sowie im bestehenden Verwaltungsbau des Krankenhaus-Areals vor. Die vorhandene Tiefgarage kann integriert genutzt werden, einschließlich der Anlieferung. Aufgrund der Gebäudetiefe und der Lage der beiden Gebäude zueinander ergeben sich jedoch längere, teils über den Außenbereich führende Wege zwischen den Nutzungseinheiten. Zudem müssten Sitzungssäle extern angemietet werden.

Im Rahmen der Wettbewerbsaufgabe gilt es den Endzustand des Quartiers zu betrachten. Die Interimslösung nimmt dabei für die Gesamtkonzeption nur einen kleinen Teil ein.

B 9.5 Prägende Elemente

Weitere prägende Elemente innerhalb des Kreiskrankenhauses bzw. im Außenraum stehen zum Teil unter Denkmalschutz.

- Denkmalgeschützter Mosaikfußboden im Verbindungsbau (um 1954)
- Keramikwandbild „Mutter mit Kind“ von Max Laeuger (um 1940)

- Skulptur “Mutter mit Kind” aus Bronzeplastik auf Steinsockel, Alexander Zschokke (1956)

Im Rahmen des Wettbewerbs sind künftige Standorte dieser Elemente innerhalb des Wettbewerbsgebiets vorzuschlagen.

B 10 KÜNFTIGE PFLEGENUTZUNG / SENIORENWOHNEN

In Vorbereitung auf den städtebaulich-freiraumplanerischen Realisierungswettbewerb hat eine Begehung des Kreiskrankenhauses stattgefunden, bei der vorhandene Innenraumstrukturen auf eine mögliche Folgenutzung für die Pflege beurteilt wurden.

Es wurde eine Beurteilung des Architekturbüros Müller&Naegelin aus Basel erstellt, die den Zusammenhang der vorhandenen Gebäudekonstruktion und der Umnutzung für die Pflege darstellt. Das Büro kommt zu dem Schluss, dass insbesondere die Bettenhäuser I und II sowie der Verbindungsbau sich für eine Pflegenutzung aufgrund der geringen Gebäudetiefe und Raumanordnung eignen. Die Beurteilung ist als Anlage Nr. 16 beigelegt.

Inwiefern und ob der Bestand erhalten wird und speziell für das Pflegewohnen umgenutzt wird, ist den Bearbeiter*innen freigestellt.

Unabhängig der nachhaltigen Umnutzung erhaltenswerter Gebäude ist ein **geringer Anteil** der künftigen Wohnnutzung im Quartier für das Pflegewohnen bzw. Seniorenwohnen vorzusehen.

Exkurs: Es gibt verschiedene Formen des Seniorenwohnens mit unterschiedlichen Anteilen an Pflege, denen wiederum unterschiedliche Gesetze und Anforderungen zugrunde liegen. Diese sind:

- **selbstorganisierte Senioren-/Pflegewohngemeinschaften** (sog. alternative Wohnform): selbst durch die Bewohner*innen bzw. Angehörige organisiert, freie Wahl und Eigenorganisation bei Unterstützungsleistungen und bei der Wahl des Pflegedienstes
- **ambulant betreute Senioren-/Pflegewohngemeinschaften** (sog. alternative Wohnform): ebenfalls viel selbst organisiert, allerdings mit Anbindung an einen Träger, der die ambulante Pflege über einen Pflegedienst verantwortet. Bei Gründung bedarf es nach § 2a des Teilhabe- und Pflegequalitätsgesetzes einer einmaligen Anmeldung über Heimaufsicht

- **Betreutes Wohnen:** In der Regel große Einheiten unter Trägerschaft, die barrierefreie Wohnungen anbieten, bei Bedarf mit kostenpflichtigen Zusatzleistungen (z.B. Essen, Einkaufsdienste) zugebucht werden können bzw. bei anerkanntem Pflegegrad mit Abrechnung über die soziale Pflegeversicherung (ambulante Pflege, UstA-VO, etc.) abgerechnet werden können
- **Pflegeheim:** Stationäre 24h-Versorgung, wenn ein Verbleib in der eigenen Häuslichkeit oder in anderen ambulanten Wohnformen nicht mehr ohne Selbst- oder Fremdgefährdung möglich ist (Landesheimbauverordnung BW)
- **Kurzzeitpflege:** Teilstationäre Versorgungsform in der die pflegebedürftige Person für einen kurzen Zeitraum (z.B. zwei Wochen) stationär 24h-versorgt wird. Ziel: Entlastung pflegender Angehöriger (beim Thema Seniorenwohnen nachrangig)
- **Tagespflege:** Teilstationäre Versorgungsform, bei der pflegebedürftige Personen an z.B. zwei festen Tagen in der Woche morgens in die Tagespflege gebracht und nachmittags wieder nach Hause gebracht werden. Ziel: Entlastung pflegender Angehöriger (beim Thema Seniorenwohnen nachrangig)

B 11 SONSTIGE HINWEISE

- Lörrach gehört zur Erdbebenzone 3
- Barrierefreiheit: Es gilt DIN 18040-1 Barrierefreies Bauen Teil 1: Öffentlich zugängliche Gebäude
- Es gilt die Landesbauordnung für Baden-Württemberg, LBO, in der Fassung der Bekanntmachung vom 05. März 2010 (GBl. S. 358; ber. S. 416), in der Fassung vom 18.03.2025

TEIL C – STÄDTEBAULICH-FREIRAUMPLANERISCHES WETTBEWERBSPROGRAMM

C 1 DAS KÜNFTIGE AREAL

Das Areal ist ein Stadtbaustein, der aufgrund der innenstadtnahen Lage von enormer Bedeutung ist. Die Stadt Lörrach sieht zugleich unterschiedlichste Bedarfe für das Quartier von Morgen, die auf dieser Fläche gemeinsam gedacht werden sollen.

Die Entwurfskonzeption des Areals, bleibt den Bearbeiter*innen möglichst frei, soll jedoch die Vision, Zielsetzung und die nachfolgenden Leitideen der Stadt vereinen. Grundsätzlich soll das geplante urbane Gebiet den Anforderungen der klimaangepassten Stadt Rechnung tragen und auch in der dargestellten Nutzungsmischung künftig resilient sein.

Für die Erfüllung des nachfolgenden Wettbewerbsprogramms wird auf die einführende **Präambel** der Auslobung verwiesen, welche das Verständnis der Stadt für Ihre Entwicklung voranstellt. Das neue Areal wird als neuer Stadtbaustein für Lörrach definiert, der die menschliche Maßstäblichkeit und die klimaangepasste Stadtentwicklung verfolgt, zukunftsfähig und offen ist.

Die Stadt Lörrach sucht für den Transformationsraum „Zukunft Krankenhaus-Areal“ im Rahmen des Wettbewerbs insbesondere Antworten für die folgenden Fragen:

- Wie können wir bereits frühzeitig ein klimaangepasstes und resilientes Quartier durch städtebauliche und freiraumplanerische Lösungen erreichen.
- Wie kann der Spagat zwischen Freiraum und Wohndichte erreicht werden.
- Wie können wir einen zukunftsfähigen Nutzungsmix erreichen, der dem Quartier dient, jedoch nicht in Konkurrenz mit der Innenstadt steht?
- Wie können wir künftig innenstadtnah wohnen und leben?
- Welche Chancen können mit dem Wettbewerb genutzt werden?

Das Areal soll sich zu einem Ort für unterschiedliche Zielgruppen transformieren. Insbesondere sollen dort künftig Familien mit Kindern, Senior*innen, Alleinstehende, Auszubildende, Studierende, pflegebedürftige Menschen und Menschen, die der Gen Z und Millennials zuzuordnen sind, wohnen und sich wohlfühlen. Demografisch bedingt und bedarfsgerecht liegt ein Schwerpunkt auf älteren Menschen. Das Quartier soll dennoch allen Generationen dienen können.

Die Barrierefreiheit gilt es als durchgängiges Planungsprinzip für das gesamte Quartier umzusetzen. Dies umfasst Gebäude, Freiflächen, Wege, Plätze, Aufenthaltsbereiche und Mobilitätsangebote. Das Ziel sollte eine uneingeschränkte Nutzbarkeit auch für Menschen mit körperlichen, sensorischen und kognitiven Beeinträchtigungen sein (Stichwort: Barrierefreiheit).

C 2 KLIMAANPASSUNG UND HITZESCHUTZ

In Zeiten des Klimawandels und Extremwetter soll das neu geplante Quartier darauf reagieren können. Durch die städtebauliche und freiraumplanerische Planung kann bereits präventive Vorarbeit geleistet werden.

Es sind Maßnahmen zur Klimaanpassung und den sommerlichen Hitzeschutz zu integrieren. Der Entwurf soll auch in diesem Zusammenhang Maßnahmen speziell für Extremwetterereignisse durch sommerliche Hitze- und Starkregenereignissen aufzuzeigen.

Ziel ist die Schaffung eines klimaresilienten Quartiers mit hoher Aufenthaltsqualität im öffentlichen und privaten Außenraum und einer hohen Behaglichkeit in den Innenräumen.

Insbesondere sind mittel bis langfristige Maßnahmen im Entwurf abzubilden, die städtebauliche und freiraumplanerische Lösungsansätze liefern.

Zu beachten sind die Aspekte:

- Entwicklung eines Netzes aus beschatteten Aufenthalts-, Bewegungs- und Begegnungsräumen durch Baumstandorte, Vegetationsflächen sowie bauliche und freiraumplanerische Elemente. Insbesondere die Auswahl geeigneter Baumarten zur Verbesserung des Mikroklima und der Luftqualität
 - Zwischenspeicherung von Regenwasser: Vermeidung von Schäden durch Starkregen durch Integration von Schwammstadtelementen
 - Maßnahmen auch im Sinne der BlueGreenStreets für multifunktional und klimawandelgerechte Straßenräume
- Hinweis: Das Projekt BlueGreenStreets (= Blau-Grüne Infrastruktur) fasst und evaluiert umfangreich Forschungsergebnisse und Maßnahmen aus der Praxis zusammen, die sich mit Stadtgrün und Wasserflächen für die Lebensqualität und das Mikroklima eines Stadtquartiers befassen.
- Berücksichtigung von Wasser als Freiraumelement insbesondere im Bereich des Gewerbekanals (Blaue Infrastruktur)

- Reduzierung der bodennahen Aufheizung versiegelter Flächen durch Minimierung der Bodenversiegelung und ein Vorschlag klimaangepasster Oberflächenmaterialien
- Berücksichtigung von Luftaustausch und Durchlüftung im Städtebau durch eine sinnvolle Anordnung der Baukörper und Positionierung von Freiräumen
- Reduzierung der Hitzebelastung durch aktive und passive Verschattung insbesondere auch im Außenraum
- Dachbegrünung für ein verbessertes Mikroklima und Wasserspeicherung

Auch kurzfristige Maßnahmen können vorgeschlagen werden, z.B. Trinkbrunnen/Nebelduschen. Diese sind jedoch nicht entwurfsrelevant.

Von den Teilnehmer*innen wird ein übergeordnetes Entwässerungskonzept erwartet, das aufzeigt, wie möglichst viel Niederschlagswasser innerhalb des Plangebiets wieder dem lokalen Wasserhaushalt zugeführt werden kann. Zur Zielerreichung steht ein breites Spektrum an Maßnahmen der Regenwasserbewirtschaftung zur Verfügung – darunter die Vermeidung von Abfluss, die Förderung der Verdunstung, die Rückhaltung auf Gründächern, die verzögerte offene Ableitung sowie die Nutzung von Regen- und Brauchwasser.

Hinweise zu klimarelevanten Daten der Region können z.B. über folgenden [Link](https://www.meteoblue.com/) aufgerufen werden

- <https://www.meteoblue.com/>

C 2.1 STÄDTEBAULICHE ORIENTIERUNGSWERTE

Um den Bedarf der Stadt abzubilden, wurden Anhaltspunkte als Orientierungswerte für die Flächen und das Nutzungsprogramm entwickelt. Entstehen sollen **ca. 74.000 m² BGF** mit gemischten Nutzungen und dem Schwerpunkt auf Wohnen.

Die Entwicklung sieht ein urbanes Quartier vor. Richtungsgebend ist eine **GFZ von 3,0**

Im Sinne des Lörracher Stadtbildes sind Hochpunkte denkbar. Dabei ist die Höhenlage des Wettbewerbsgebiets unbedingt zu beachten.

Es sollen keine massiven Fluchten und Barrieren entstehen. Es sind Gebäudehöhen und Gebäudetiefen vorzuschlagen, die wirtschaftlich sind und sich in das Gebiet und die Umgebung einfügen.

C 3 NUTZUNGEN: DURCHMISCHT UND ZUKUNFTSORIENTIERT

Das Areal soll durchmischt und zukunftsorientiert sein.

C 3.1 WETTBEWERBSFREIHEITEN

Es sind Vorschläge durch die Teilnehmer*innen und entsprechend des Entwurfskonzepts vorzuschlagen. Die Vorschläge sollen möglichst flexibel gestaltet sein, um ein hohes Maß an unterschiedlichen Nutzungen zu ermöglichen, die für Lörrachs Zukunft relevant werden können. Als Orientierungswert für die flexiblen Flächen können *max. 4.000 m² BGF* eingeplant werden.

C 3.2 NUTZUNGSVORSTELLUNGEN DER STADT

Das folgende Nutzungskonzept bildet den Schwerpunkt Wohnen klar ab. Ergänzend sind wohnverträgliche öffentliche, gemeinschaftliche und gewerbliche Nutzungen vorzusehen, die zur alltäglichen Versorgung und Unterstützung der Bewohnerschaft und der Allgemeinheit beitragen. Zentrenrelevante Einzelhandelsnutzungen sind im Plangebiet nicht erwünscht. Diese sind in der naheliegenden Innenstadt verortet.

C 3.3 SCHWERPUNKT WOHNEN

Künftig wird im Gebiet innenstadtnah gewohnt. Es sind unterschiedliche Wohnformen und Wohnungsmixe für die künftigen Zielgruppen (vgl. Ziffer C 1) vorzuschlagen und Quartiere auszubilden.

Es soll künftig ein vielfältiger Wohnungsmix entstehen. Denkbar sind Wohngemeinschaften, innovative Wohnformen und andere Gemeinschaftskonzepte. Der Großteil der Wohnungen soll in Form regulärer Wohnungsgrundrisse entstehen.

Als Orientierungswert für das Wohnen sollen insgesamt **min. 50.000 m² bis max. 55.000 m² BGF** herangezogen werden.

Es sollen unterschiedliche Wohnformen entstehen:

- Großer Anteil an **regulären Wohnungen** (2 – 5 Zimmerwohnungen) für einen Großteil der Zielgruppen. Als Orientierungswert können hier *ca. 40.500 m² bis max. 45.500 m² BGF* herangezogen werden.
- Geringer Anteil an **Pflegewohnen / Seniorenwohnen**: Als Orientierungswert können hier *ca. 3.000 m² BGF* herangezogen werden. Hinweis: Betreutes Wohnen, unterliegt z.B. dem Wohn- und Betreuungsvertragsgesetz.

Pflegeheime unterliegen ebenfalls den gesetzlichen Vorgaben, deren Einhaltung über die Heimaufsicht überprüft werden.

- Geringer Anteil an **alternativen Wohnformen** (Betreutes Wohnen, Wohngemeinschaften, Smart Wohnungen oder Kleinstwohnungen für Auszubildende etc.) für Senioren aber auch für weitere Bewohner*innen der dargestellten Zielgruppen möglich.

Als Orientierungswert können hier *ca. 6.500 m² BGF herangezogen werden.*

Hinweis: Selbstorganisierte Senioren-/Pflegewohngemeinschaften sind i.d.R. sehr klein und im Grundsatz nicht trägergebunden. Ambulant betreute Wohngemeinschaften müssen die Vorgaben des Teilhabe- und Pflegequalitätsgesetzes beachten.

Insbesondere alternative Wohnformen, Pflegeheimplätze und Kurzzeitpflegen und allgemein barrierefreier Wohnraum werden im Landkreis Lörrach dringend benötigt.

C 3.4 MEDIZINISCHE VERSORGUNG / GESUNDHEITSFÖRDERUNG

Die 150-jährige Tradition der ärztlichen Versorgung am Standort soll beibehalten werden und ein zweiter Facharztstandort neben dem Ärztehaus am Dreiland-Klinikum entstehen. Durch die medizinische Versorgung in diesem Bereich der Stadt Lörrach trägt diese zur Belebung der Innenstadt bei und ist zudem durch das bereits vorhandene Ambulo vorgeprägt.

Der Fokus der Gesundheitsförderung soll künftig für die Bewohner*innen und Besucher*innen noch in Form von wenigen Angeboten spürbar sein. Auf dem Areal sollen entsprechend eine medizinische (Grund)Versorgung und gesundheitsfördernde Dienstleistungen eingeplant werden. Denkbar sind Arztpraxen oder auch eine Apotheke.

Als Orientierungswert können **max. 5.000 m² BGF** herangezogen werden.

Weitere entsprechende Vorschläge sind möglich. Die Nutzung des Freiraums im Sinne der Gesundheitsförderung ist denkbar.

C 3.5 ÖFFENTLICH – GEWERBLICHE NUTZUNGEN

Ein Anteil soll gewerblichen Nutzungen aus den folgenden Bereichen vorbehalten sein:

- **Nicht zentrenrelevanter Einzelhandel / Dienstleistung / Büro / Handwerk / Forschung**

Es darf kein zentrenrelevanter Einzelhandel entstehen, keine Nahversorgung und keine Innenstadtweiterung. Der Einzelhandel ist dabei als kleinteilige Ladengeschäfte mit jeweils max. 200 m² BGF und insgesamt unter 800 m² zu verstehen.

Als Orientierungswert können **max. 7.500 / 10.000 m² BGF** herangezogen werden.

Es gilt den Spagat zwischen Wohnnutzung (Schwerpunkt) und der gewerblichen Nutzung zu schaffen. Es sollen Nutzungen, welche die Kriterien erfüllen, vorgeschlagen werden.

C 3.6 ÖFFENTLICH – GEMEINSCHAFTLICHE NUTZUNGEN

Es soll ein robustes und langfristig tragfähiges urbanes Quartier entstehen, das perspektivisch Nutzungen aus den Bereichen der Öffentlichkeit und der Gemeinschaft, entsprechend den Vorgaben, abbilden kann.

Als Orientierungswert können **max. 5.000 m² BGF** herangezogen werden. Dafür sind folgende Nutzungen vorgesehen:

- **Bibliothek / VHS-Standort / Musikschule**
 insgesamt *min. 2.000 m² bis max. 2.500 m² BGF*

Grundsätzlich sollen multifunktionale Gebäude oder Teilgebäude geplant werden, die Synergien untereinander ermöglichen und künftig flexibel umgenutzt werden können.

- **Quartiersraum / Gemeinschaftsraum:** *ca. 150 m² bis 200 m² BGF*

Der Raum soll für kleinere Veranstaltungen, Quartierstreffen und ähnliches genutzt werden können. Es wird davon ausgegangen, dass der Veranstaltungsraum nicht unter die Regelungen der Versammlungsstättenverordnung fällt.

- **Café / Gastronomie**

Es sollen entsprechend Angebote für das Quartier eingeplant werden.

C 4 GRÜN- UND FREIRAUM

In Bezug auf den Grün- und Freiraum sind die bereits bestehenden Grünverbindungen weiterzuentwickeln und neue zu planen.

Das Quartier soll einen qualitätvollen, begrünten Lebensraum mit hoher Aufenthaltsqualität bieten. Hierfür sind auch Dachflächen in das Freiraumkonzept einzubeziehen und multifunktional zu nutzen, etwa für Begrünung, Aufenthalt oder ökologische Funktionen.

Die Freiräume sind in private, gemeinschaftliche und öffentlich genutzte Freibereiche zu gliedern und möglichst nahtlose Übergänge der unterschiedlichen Nutzungszonen zu schaffen. Dabei ist ein Gleichgewicht zwischen Privatsphäre und Gemeinschaftsförderung anzustreben.

Es sind Plätze oder Grünräume für unterschiedliche Nutzergruppen und deren Anforderungen bereitzustellen. Die privaten und halböffentlichen Freiräume sind auf die vorgeschlagenen Wohnformen abzustimmen.

Die Flächenversiegelung soll auf ein Mindestmaß reduziert werden und auf ausreichende Verschattung ist zu achten.

C 4.1 GEWERBEKANAL

Ein besonderes Augenmerk gilt der Aufwertung des Gewerbekanals als Teil der Freiraumgestaltung. Es ist jedoch zu beachten, dass aufgrund von Sicherheitsaspekten eine direkte öffentliche Nutzung des Gewerbekanals in mehreren Belangen herausfordernd ist und möglicherweise die Umsetzung des Entwurfskonzepts einschränkt.

C 5 ANFORDERUNGEN MOBILITÄT UND ERSCHLIESSUNG

Auf dem Areal sind möglichst alle Verkehrsformen abzubilden, die im Sinne einer nachhaltigen Mobilität liegen. Das Gebiet ist möglichst autoram zu planen, die zentralen Quartiersbereiche sind möglichst autofrei zu halten.

Die bisherige trennende Funktion des Areals soll durch die Schaffung kurzer Wege aufgebrochen werden. In diesem Zusammenhang ist für den nicht motorisierten Verkehr (Rad- und Fußverkehr) die vorhandene Ost-West Hauptverbindung zu verbessern sowie eine Nord-Südverbindung) zu schaffen.

Das Areal soll stufenlos erreichbar sein. Dazu gehören ausreichend breite Wege, kontrastreiche Gestaltung, Leitsysteme für Menschen mit Sehbehinderungen, barrierefreie Bushaltestellen sowie ausreichend barrierefreie Stellplätze und Ladezonen für Fahrdienste. Dafür ist so viel Verkehrsfläche wie nötig, und so wenig wie möglich einzuplanen. Innerhalb des Areals sind unterschiedliche, aufeinander abgestimmte Maßnahmen für den internen Lieferverkehr und für den Wirtschaftsverkehr auf der „letzten Meile“ erforderlich.

Dies erfordert:

- nutzbare Belieferungsflächen
- Entsprechende Wenderadien

Zu beachten sind:

- Sichere, barrierefreie und möglichst kurze Wegeverbindungen
- Konfliktarme Wege und Straßen
- Unterscheidungen von Wegeverbindungen (privat, öffentlich, explorativ)
- Anforderungen der Mindestbreiten

C 5.1 RUHENDER VERKEHR

In Abhängigkeit des Entwurfs sind ausreichend Pkw-Stellplätze vorzuweisen. Es soll eine sinnvolle Abschätzung in Bezug auf die Anzahl der Wohneinheiten und der vorgeschlagenen öffentlichen Nutzungen vorgenommen werden. Zudem sind ausreichend Behindertenparkplätze einzuplanen.

Es sind grundsätzlich

- **0,5** Pkw-Stellplätze je Wohneinheit einzuplanen.

Hierfür sind Schätzungen für die künftig zu erwartenden Wohneinheiten, entsprechend dem Entwurfskonzept, vorzunehmen.

Die Stellplätze für die Wohnnutzung sollen möglichst in Tiefgaragen untergebracht werden. Für gewerbliche und medizinische Nutzungen gem. LBO BW ist eine Tiefgarage oder Quartiersgarage vorzusehen.

Die bestehenden Parkplätze auf dem Flst.-Nr. 296/4 (an der Kandener Straße) sind bei Wegnahme in gleicher Anzahl zu ersetzen.

C 5.2 FAHRRADINFRASTRUKTUR

Es sind ausreichend öffentliche und private Fahrradabstellanlagen in Abhängigkeit des Entwurfskonzeptes einzuplanen. Die Fahrradabstellanlagen sollen möglichst abschließbar und witterungsgeschützt sein.

Es gelten folgende Rahmenbedingungen bei der Planung der Fahrradinfrastruktur:

- Anknüpfung an Radwege, wichtige Knotenpunkte z.B. Fahrradstraße (Spitalstraße)
- Mindestanforderungen für Radwege
- Sinnvolle Positionierung der öffentlichen und privaten Abstellanlagen

C 5.3 E-MOBILITÄT

Es ist eine möglichst große Bandbreite an Sharing-Angeboten und E-Ladeinfrastrukturen im Gesamtzusammenhang mit der Umgebung zu entwickeln.

Dafür sind geeignete Standorte für Mobilitätsstationen in Abhängigkeit des Konzepts vorzuschlagen. Die derzeitige Verortung von Mobilitätsstationen in Lörrach ist unter folgenden Links abrufbar:

- <https://www.loerrach.de/E-Mobilitaet>
- <https://www.naturenergie.de/e-mobil/oeffentliche-ladeinfrastruktur-von-naturenergie> und <https://www.naturenergie-sharing.de/>

C 6 INKLUSION UND BARRIEREFREIHEIT

Das Areal ist inklusiv zu planen und soll den Abbau von Barrieren unterstützen. Dies betrifft die Gestaltung der Freiflächen, die Zugänglichkeit der Gebäude, die Erschließung des Gebäudeinneren und die Barrierefreiheit der einzelnen Nutzungseinheiten.

Hierbei sind möglichst viele Arten von Einschränkungen zu berücksichtigen (Mobilität, Sehen, Hören).

C 7 (ENERGIE-)VERSORGUNG, INFRASTRUKTUR

Es ist eine Energiezentrale zur Erweiterung des Nah- und Fernwärmenetzes für das Gebiet zu planen. Diese kann eigenständig geplant oder in ein Gebäude integriert sein.

Diese muss folgende Anforderungen erfüllen:

- Die Energiezentrale sollte ca. 30 x 20 x 10 m groß sein (LxBxH)
- 2 Geschosse zu je ca. 5 m = 10 m Gebäudehöhe
- Die Zentrale beherbergt ausschließlich Technik, keine Aufenthaltsräume oder dauerhafte Arbeitsplätze.
- An den Längsseiten sollen zu Einbring- und Wartungszwecken Öffnungen (Tore) platziert sein (in beiden Geschossen).
- Ein ca. 5 m breiter Fahrstreifen rund um die Zentrale ermöglicht die Zugänglichkeit.
- Hinter der Zentrale soll auf einer Außenfläche von ca. 200 m² Platz für Parkplätze (2-3 Stk.) und Pufferspeicher sein.
- Das ganze Gelände sollte eingezäunt sein.
- Es ergibt sich ein Flächenbedarf von ca. 1.350 m².

- Es gibt keine nennenswerten Lärmemissionen, da keine Außeneinheiten vorgesehen sind (Wärmequelle ist das Wasser aus dem Kanal) - deshalb ist die unmittelbare Nähe zum Kanal wichtig.
- Sprintergröße ist für die gängigen Wartungsarbeiten vollkommen ausreichend.
- Nur bei der Anlieferung der großen Bauteile und bei Revisionsarbeiten, bei denen größere Anlagenteile ausgetauscht werden, kommt ein LKW (Sattelzug).

Für die Energiezentrale ist der Standort auf dem Flurstück Nr. 296/3 favorisiert. Sie kann jedoch auch gebäudeintegriert untergebracht werden, wodurch die Einzäunung hinfällig wird.

C 7.1 ANFORDERUNGEN AN DIE VER- UND ENTSORGUNG

Für einen reibungslosen Ablauf der Ver- und Entsorgung innerhalb des Gebiets sind Themen wie

- Müllentsorgung
- Zugänglichkeit (Flächen und Wege) für Feuerwehr / Rettungswege
- Paketlieferung

zu berücksichtigen.

C 8 ERHALT GEBÄUDEBESTAND

Hinsichtlich des Erhalts der für die Interimsnutzung vorgesehenen Gebäude wird auf Kapitel B 9.4 verwiesen. Abweichungen vom dortigen, vorgeschlagenen Gebäudeerhalt sind im Entwurf städtebaulich und nachvollziehbar darzustellen.

C 9 ENTWICKLUNG IN ETAPPEN: INTERIMSNUTZUNG, ZWISCHENZUSTÄNDE, BAUFELDER BIS ZUM KÜNFTIGEN AREAL

Die Wettbewerbsteilnehmer*innen sind aufgefordert, im Rahmen ihres Entwurfs aufzuzeigen, wie eine Interimsnutzung für die Verwaltung berücksichtigt werden kann, ohne die langfristige städtebauliche und freiraumplanerische Zielsetzung für das Gesamtareal zu beeinträchtigen.

Dabei sind sowohl die räumliche Anbindung an das übrige Plangebiet als auch eine mögliche Anschlussnutzung der Gebäude nach Auslaufen der Interimsphase konzeptionell zu berücksichtigen.

Die Ausgestaltung von Baufeldern und Entwicklungsreihenfolge ist von den Wettbewerbsteilnehmer*innen im Rahmen ihres Entwurfs selbst festzulegen und nachvollziehbar zu begründen. Der Entwurf hat eine schlüssige zeitliche Etappierung und die Zwischenzustände darzustellen, die sowohl die bauliche Umsetzbarkeit der einzelnen Abschnitte als auch die durchgehende Funktionsfähigkeit des Areals während der gesamten Entwicklungszeit gewährleistet. Die Zwischenzustände sollen möglichst so gestaltet sein, dass die entstehenden Bereiche qualitativ genutzt werden können.

Ergänzend ist vorzusehen, dass ein Baufeld mit einem Umfang von mindestens 200 Wohneinheiten für die eigenständige Entwicklung durch einen Bauträger oder eine Wohnungsbaugesellschaft ausgewiesen werden kann. Diese Möglichkeit ist im Rahmen der Phasierung entsprechend zu berücksichtigen.

Stand Bekanntmachung: 12.10.2026

Stadtbau Lörrach, Stadt Lörrach