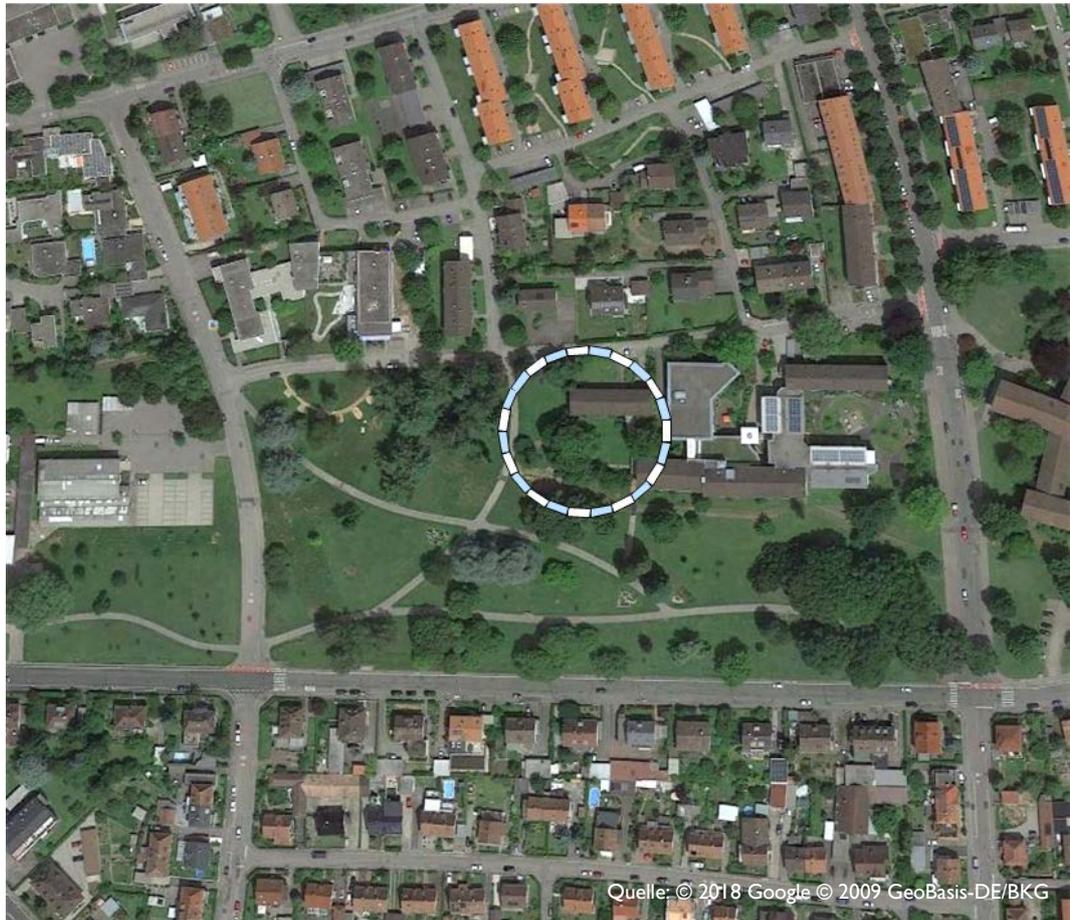


Wohnen am Herbert-King Park



Ein Projekt der Wohnbau Rheinfelden
Realisierungswettbewerb gemäß RPW 2013

Wettbewerbsprogramm

Auslober: Wohnbau Rheinfelden
Rheinbrückstraße 7
79618 Rheinfelden (Baden)
www.wohnbau-rheinfelden.de

**Betreuung/
Durchführung:** Stadtbau Lörrach
Schillerstraße 4
79540 Lörrach
T: 0049 7621 151982
F: 0049 7621 151999
E-Mail: isolde.britz@stadtbau-loerrach.de
www.stadtbau-loerrach.de

Zeitraum: Oktober 2018 – Februar 2019

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Einleitung	6
1.1 In aller Kürze	6
2. Wettbewerbsbedingungen und Ablauf	7
2.1 Auslober	7
2.2 Wettbewerbsorganisation und –betreuung	7
2.3 Mitwirkung der Architektenkammer	7
2.4 Wettbewerbsart	7
2.5 Zulassungsbereich	7
2.6 Zielsetzung des Wettbewerbs	7
2.7 Teilnehmer	8
2.8 Auswahlverfahren	8
2.9 Nachweis der Eignung	8
2.10 Bezug der Wettbewerbsunterlagen	9
2.11 Abgabe der Bewerbung	9
2.12 Preisgericht	10
2.13 Preise und Bearbeitungshonorar	10
2.14 Weitere Bearbeitung	11
2.15 Nutzung der Wettbewerbsbeiträge und Urheberrecht	11
2.16 Auskünfte und Fragenbeantwortung	11
2.17 Beurteilung der Wettbewerbsbeiträge / Beurteilungskriterien	11
2.18 Unterlagen zum Wettbewerb	12
2.19 Bindende Vorgaben	12
2.20 Nachprüfung	12
2.21 Termine	13
3. Wettbewerbsleistungen	14
3.1 Leistungsumfang	14
3.2 Abzugebende Unterlagen	15
3.3 Kennzeichnung der Wettbewerbsleistungen	15
4. Wettbewerbsaufgabe	16
4.1 Anlass für das Projekt	16
4.2 Abgrenzung des Baufelds	17
4.3 Städtebauliche Rahmenbedingungen	17
4.4. Bauprogramm	18

I. Einleitung

I.1. In aller Kürze

Die Städtische Wohnungsbaugesellschaft Rheinfelden mbH (Wohnbau Rheinfelden) beabsichtigt, eine Wohnanlage mit 40 Miet- und Eigentumswohnungen zu errichten. Das Baufeld liegt neben dem städtischen Pflegeheim am Rand einer Parkanlage. Das Stadtzentrum mit allen relevanten Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen ist rund 800 m entfernt.



Abb. 2: Baufeld im Herbert-King-Park Rheinfelden (Baden)

Erwartet werden

- Eine städtebauliche Figur, die einen fließenden Übergang zwischen Bebauung und umgebendem Park zulässt,
- architektonische Qualität der Wohnanlage im Hinblick auf Erscheinungsbild, Erschließung und Grundriss,
- gute Grundrisslösungen.

2. Wettbewerbsbedingungen und Ablauf

2.1. Auslober

Der nicht offene Planungs- und Realisierungswettbewerb wird auslobt von
Städtische Wohnungsbaugesellschaft Rheinfeldern mbH
(Wohnbau Rheinfeldern)
Rheinbrückstraße 7
79618 Rheinfeldern (Baden)

2.2. Wettbewerbsorganisation und -betreuung

Der Auslober lässt sich bei der Vorbereitung und bei der Durchführung des Verfahrens unterstützen von:

Stadtbau Lörrach
Schillerstraße 4, 79540 Lörrach
T: 0049 7621 151982
F: 0049 7621 151999
isolde.britz@stadtbau-loerrach.de
www.stadtbau-loerrach.de

2.3. Mitwirkung der Architektenkammer

Die Architektenkammer Baden-Württemberg hat an der Vorbereitung des Wettbewerbs mitgewirkt und hat Kenntnis vom Inhalt der Auslobung. Die Auslobung wurde unter der Nummer 2018 – 4 – 16 bei der Architektenkammer Baden-Württemberg registriert.

2.4. Wettbewerbsart

Der Wettbewerb wird als einstufiger, nicht offener Realisierungswettbewerb auf der Grundlage der RPW 2013 durchgeführt.
Das Wettbewerbsverfahren ist anonym. Die Wettbewerbssprache ist deutsch.

2.5. Zulassungsbereich

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

2.6. Zielsetzung des Wettbewerbs

Die Wohnbau Rheinfeldern plant, am Rand einer kleinen Parkanlage und in Nachbarschaft zu einer Pflegeeinrichtung eine kleinere Wohnanlage mit max. 40 Miet- und Eigentumswohnungen zu errichten. Neben hoher Wohnqualität wird eine städtebaulich sensible Lösung in Bezug auf den Park mit seinem alten Baumbestand erwartet.

2.7. Teilnehmer

Teilnahmeberechtigt sind:

- Natürliche Personen, die gemäß Rechtsvorschrift ihres Heimatlandes am Tag der Bekanntmachung zur Führung folgender Berufsbezeichnung berechtigt sind (Richtlinie 2005/36/EG Berufsanerkennungsrichtlinie):
 - Architekt/-in
 - Landschaftsarchitekt/-in in Arbeitsgemeinschaft mit Architekt/-in.
- Juristische Personen, sofern ihr satzungsmäßiger Geschäftszweck auf Planungsleistungen ausgerichtet ist, die der Wettbewerbsaufgabe entsprechen. Juristische Personen haben einen bevollmächtigten Vertreter zu benennen, der für die Wettbewerbsleistung verantwortlich ist. Der bevollmächtigte Vertreter sowie der / die Verfasser der Wettbewerbsarbeit müssen die Anforderungen erfüllen, die an natürliche Personen als Teilnehmer gestellt werden. Teilnahmehindernisse sind in § 4 (2) RPW 2013 beschrieben. Fachberater unterliegen nicht den Teilnahmebedingungen.

2.8. Auswahlverfahren

Die Teilnehmerzahl ist auf 12 begrenzt. Vier Büros werden vorab zum Wettbewerb eingeladen:

- Rogg Architekten, Konstanz
- Siedlungswerkstatt Konstanz
- Thoma Lay Buchler, Todtnauberg
- Wilhelm, Hovenbitzer und Partner, Lörrach

Anhand des Bewerbungsformulars und der dargestellten Referenzprojekte werden durch ein Auswahlgremium gemäß RPW 2013 § 3 (3) die 8 bestgeeigneten Bewerber / Bewerberinnen ausgewählt. Eignungskriterien sind:

- Erfahrung im Geschosswohnungsbau
- Qualität bereits ausgeführter oder geplanter Referenzprojekte.

Verbleiben bei gleicher Eignung mehr Bewerber als gesucht, entscheidet das Los.

Die Zusammenarbeit mit einem Landschaftsarchitekten / einer Landschaftsarchitektin wird empfohlen. Es ist zulässig, den Landschaftsarchitekten / die Landschaftsarchitektin erst nach Abschluss des Auswahlverfahrens zu benennen.

2.9. Nachweis der Eignung

Die Bewerbung steht grundsätzlich allen Architekten / Architektinnen mit der geforderten Fachkompetenz und den nötigen Kapazitäten offen.

Einzureichen sind **zwei Referenzprojekte**, die die Eignung des Bewerbers / der Bewerberin für die beschriebene Bauaufgabe belegen. An die Referenzprojekte werden folgende Anforderungen gestellt:

Referenzprojekt 1: nach dem 01.01.2008 fertiggestellt,
Referenzprojekt 2: nach dem 01.01.2008 begonnen / Fertigstellung spätestens 2019.

(Nachweis je Referenzprojekt: 1 Blatt A 3 quer);

zusätzliche Anforderung:

mindestens eines der beiden Referenzprojekte wurde nach einem Wettbewerbserfolg beauftragt **oder** das realisierte Gebäude wurde in einem von Berufsverbänden (z. B. Architektenkammer, BDA, SIA, BSA u. ä.) ausgeschriebenen oder begleiteten Wettbewerbsverfahren ausgezeichnet – Wettbewerbsgewinn oder Auszeichnung nach dem 01.01.2008.

Beleg über Wettbewerbserfolg ist zwingend beizufügen!

2.10. Bezug der Bewerbungsunterlagen

Folgende Bewerbungsunterlagen stehen ab dem **12. Oktober 2018** auf

www.ted.eu

<http://www.stadtbau-loerrach.de/de/Projekte/Organisation-Wettbewerbe>

oder anderen Wettbewerbsplattformen zum Herunterladen bereit:

- Wettbewerbsprogramm
- Formulare für die Bewerbung
- Erklärung zum Datenschutz

2.11. Abgabe der Bewerbungen

Die schriftliche Bewerbung ist mit dem Vermerk „Wettbewerbsverfahren "Wohnen am Park, Rheinfeldern“ bis zum 14.11.2018, 12.00 Uhr beim Wettbewerbsbetreuer

Stadtbau Lörrach, z. Hd. Isolde Britz

Schillerstraße 4, 79540 Lörrach

einzureichen. Maßgeblich für die Fristwahrung ist der Eingang beim Wettbewerbsbetreuer!

Folgende Unterlagen sind fristgerecht einzureichen:

- Vollständig ausgefüllte und unterschriebene Bewerbungsformulare
- Unterschriebene Erklärung zum Datenschutz
- Zwei Referenzprojekte:
*Darstellung anhand von Fotos und Plänen,
je Referenzprojekt 1 Seite A3 **Querformat***
- Nachweis des Wettbewerbserfolgs / der Auszeichnung

Werden mehr als zwei Referenzprojekte eingereicht als verlangt, führt dies im Interesse der Chancengleichheit zum Ausschluss vom Bewerbungsverfahren. (Unter zusätzlichen, nicht verlangten Referenzen sind insbesondere auch Büropräsentationen mit Verweis auf Projekte zu verstehen).

Unvollständige Unterlagen führen zum Ausschluss am Bewerbungsverfahren.

Abgabe der Unterlagen:

- Referenzprojekte / Nachweise auf Datenträger (für das Auswahlgremium wird eine einheitliche Präsentation erstellt).
- Bewerbungsformular unterschriebene im Original.
- Erklärung zum Datenschutz unterschrieben im Original.

2.12. Preisgericht

Fachpreisrichter

- Dr. Fred Gresens, Architekt, Offenburg
- Marc Lösch, Architekt Freiburg
- Christof Luz, Landschaftsarchitekt, Stuttgart

Stellvertretende Fachpreisrichter

- Gerhard Lieb, Architekt, Freudenstadt

Sachpreisrichter

- Klaus Eberhardt, Aufsichtsratsvorsitzender Wohnbau Rheinfelden
- Markus Schwamm, Geschäftsführer Wohnbau Rheinfelden

Stellvertretender Sachpreisrichter

- Paul Renz, stellv. Aufsichtsratsvorsitzender Wohnbau Rheinfelden

Fachberater/-innen und Gäste

- Irene Lorenz, Bürgerheim Rheinfelden
- Anette Lohmann, Aufsichtsrätin Wohnbau Rheinfelden
- Wilfried Markus, Aufsichtsrat Wohnbau Rheinfelden
- Dieter Meier, Aufsichtsrat Wohnbau Rheinfelden
- Sebastian Minges, Aufsichtsrat Wohnbau Rheinfelden
- Hannelore Nuss, Aufsichtsrätin Wohnbau Rheinfelden
- Karin Reichert-Moser, Aufsichtsrätin Wohnbau Rheinfelden
- Diana Stöcker, Aufsichtsrätin Wohnbau Rheinfelden
- Dr. Karin Paulsen-Zenke, Gemeinderätin Stadt Rheinfelden
- Thorsten Braatz, Stadt Rheinfelden (Baden)

Vorprüfung / Hintergrund

- Isolde Britz, Stadtbau Lörrach
- Gudrun Döscher, Stadtbau Lörrach
- Christiane Ripka, Stadt Rheinfelden (Baden)

2.13. Preise und Bearbeitungshonorar

Für Preise und Bearbeitungshonorare stellt der Auslober einen Gesamtbetrag in Höhe von 45.000,00 € netto zur Verfügung.

Die Aufteilung ist wie folgt vorgesehen:

- a) Bearbeitungshonorar je Teilnehmer 2.000 € (= 24.000,00 €)
- b) Preisgeld 25.000,00 €

1. Preis:	10.500,00 €
2. Preis:	6.500,00 €
3. Preis:	4.000,00 €

Bearbeitungshonorar und Preisgeld verstehen sich zuzüglich der gesetzlichen Mehrwertsteuer. Dem Preisgericht bleibt bei einstimmigem Beschluss eine andere Verteilung des Preisgelds vorbehalten. Ebenso befindet die Jury über frei werdendes Bearbeitungshonorar.

2.14. Weitere Bearbeitung

Der Auslober Wohnbau Rheinfeldern wird, unter Würdigung der Empfehlungen des Preisgerichts, einen der Preisträger (RPW § 8 Absatz 2) mit der Planung der Wohnanlage, mindestens Leistungsphase 2 - 4 sowie wesentliche Leitdetails der Leistungsphase 5 beauftragen. Wird kein Generalunternehmer beauftragt, wird die komplette Leistungsphase 5 in Aussicht gestellt.

Bei Auftragserteilung werden die durch den Wettbewerb bereits erbrachten Leistungen bis zur anteiligen Höhe des Bearbeitungshonorars und der Preissumme nicht erneut vergütet, wenn der beauftragte Teil des Wettbewerbsentwurfs in seinen wesentlichen Teilen unverändert der weiteren Bearbeitung zugrunde gelegt wird.

2.15. Nutzung der Wettbewerbsbeiträge und Urheberrecht

Das Eigentum an der Wettbewerbsarbeit, deren Nutzung und das Recht zur Veröffentlichung bestimmen die RPW 2013, § 8 (3).

2.16. Auskünfte und Fragenbeantwortung

Fragen zum Wettbewerb können per E-Mail an den Wettbewerbsbetreuer (siehe Seite 7) eingereicht werden. Ein Kolloquium wird nicht angeboten.

Die Antworten werden allen Teilnehmern per E-Mail zugestellt. Sie werden damit integraler Bestandteil des Wettbewerbsprogramms.

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

2.17. Beurteilung der Wettbewerbsbeiträge Beurteilungskriterien

- Architektonischer Gesamteindruck der Wohnanlage / Gestaltqualität der Hausgruppe / Bezug zum angrenzenden Park
- Qualität und Funktionalität der Erschließung (Foyer / Zugang zu den Wohnungen),
- Funktionalität und innenräumliche Qualitäten der Wohnungen
- Barrierefreiheit gemäß Aufgabenstellung
- Wirtschaftlichkeit des Entwurfs

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

2.18. Unterlagen zum Wettbewerb

Folgende Unterlagen werden zur Verfügung gestellt:

01_Wettbewerbsprogramm

02_Lageplan mit Abgrenzung des Wettbewerbsgebiets (pdf)

03_Katasterplan mit Baumbestand und Wegesystem (dxf/dwg)

04_Luftbild

05_Formblätter für die Berechnungen

06_Verfassererklärung

Anlagen:

07_Merkblatt der AKBW zur Barrierefreiheit gemäß LBO

Modell

08_Modellgrundplatte M 1:500

2.19. Bindende Vorgaben

Die Aufgabenstellung zum Wettbewerb enthält **keine** bindenden Vorgaben im Sinne der RPW 2013 – ausgenommen die Vorgabe nach Ziffer 4.3: Beschränkung der Zahl der Wohnungen.

2.20. Nachprüfung

Zur Nachprüfung vermuteter Verstöße können sich Wettbewerbsteilnehmer an die zuständige Vergabekammer wenden, nachdem fristgerecht beim Auslober Einspruch eingelegt wurde:

Vergabekammer Baden-Württemberg beim Regierungspräsidium Karlsruhe, Karl-Friedrich-Str. 17, 76133 Karlsruhe,

Telefon: 0721 926-4049

Telefax: 0721 926-3985

E-Mail: vergabekammer@rpk.bwl.de

2.21. Termine

Preisrichtervorbesprechung:	08.10.2018
Wohnbau Rheinfeldern Rheinbrückstraße 7, 79 618 Rheinfeldern (Baden)	
Tag der Auslobung:	12.10.2018
Bewerbungsschluss:	14.11.2018
Eingang beim Wettbewerbsbetreuer bis 12.00 Uhr	
Auswahlverfahren	26.11.1018
Benachrichtigung der Teilnehmer	
Ausgabe der Wettbewerbsunterlagen:	29.11.2018
Fragen zum Wettbewerbsprogramm:	10.12.2018
sind zu richten an: Stadtbau Lörrach, Schillerstraße 4, 79540 Lörrach E-Mail: isolde.britz@stadtbau-loerrach.de	
Beantwortung der Fragen per E-Mail:	14.12.2018
Abgabe Pläne und Modell	08.02.2019
Eingang beim Wettbewerbsbetreuer bis 12.00 Uhr Stadtbau Lörrach, Schillerstraße 4, 79540 Lörrach	
Sitzung der Jury:	18.02.2019

3. Wettbewerbsleistungen

3.1. Leistungsumfang

Lageplan M 1:500 mit

- Darstellung der Gebäudeumrisse
- Darstellung der zugeordneten privaten und allgemeinen Freibereiche, Übergang und Bezug zum angrenzenden Herbert-King-Park
- Kennzeichnung der Hauseingänge
- Zufahrt und Umriss der Tiefgarage.

M 1:200

Alle wesentlichen Grundrisse, Ansichten und Schnitte.

Wohnungstyp und Größe der einzelnen Wohnung (z.B.: 2 Zimmer / 67m²) sind in den Plänen einzutragen.

Nachweis der Stellplätze, Fahrradstellplätze und sonstigen Nebenflächen.

M 1:100

Beispielhafter Möblierungsvorschlag für je eine typische 1-, 2-, und 3-Zimmerwohnung (Wohnungsgrundrisse sollen Möblierung mit Standardmöbeln erlauben).

M 1:50

Schnitt und Teilansicht (selbstgewählter Ausschnitt) mit Darstellung des Fassadenaufbaus, der vorgesehenen Materialien und Farbgebung.

Modell

Auf vorgegebener Grundplatte

Grundfarbe weiß (Bestand und Neubebauung)

Erläuterungen zum Projekt

Schriftlich, max. ½ Seite A 4.

Flächenberechnung

nach der Wohnflächenverordnung (Balkone und sonstige Freisitze sind mit ½ der Fläche anzusetzen) und Berechnung des umbauten Raums nach DIN 277

Verfassererklärung

in einem verschlossenen, undurchsichtigen Umschlag

3.2. Abzugebende Unterlagen

- Maximal 3 Pläne Format A0
 - ein Plansatz für die Präsentation
 - ein Plansatz für die Vorprüfungbitte beide auf normalem Papier (90 – 110 g/m²) gerollt abgeben.
- Erläuterungsbericht auf den Plänen und separat als Ausdruck A 4
- Flächenberechnung nur als Ausdruck A 4
- Datenträger mit den Plänen im verlangten Maßstab (keine Verkleinerungen) im Format jpg oder pdf. Die digitalen Unterlagen dienen ausschließlich zur Arbeitsvereinfachung im Rahmen der Vorprüfung und für die spätere Dokumentation bzw. Veröffentlichung des Wettbewerbsergebnisses. Angaben, die Rückschlüsse auf den Verfasser zulassen, bitte auf dem Datenträger (Dokumenteigenschaften) entfernen.

3.3. Kennzeichnung der Wettbewerbsleistungen

Die Wettbewerbsarbeit ist in allen Teilen gleichlautend mit sechs verschiedenen arabischen Ziffern und Buchstaben (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 und dem Umschlag mit der Verfassererklärung angebracht sein. Um Verwechslungen zu vermeiden, bitte keine persönlichen und wettbewerbsbezogenen Daten verwenden.

4. Wettbewerbsaufgabe

4.1. Anlass für das Projekt

Die angespannte Lage am Wohnungsmarkt legt auch in Rheinfelden (Baden) nahe, Flächenreserven für den Wohnungsbau zu mobilisieren. Nachdem bauliche Veränderungen am städtischen Pflegeheim (Bürgerheim) anstehen, wird ein Baufeld mit ca. 3.500 m² frei.

Für den Bereich existiert ein Bebauungsplan aus dem Jahr 1987, der zwischen der Pestalozzistraße und einer Grünfläche ein Baufeld ausweist; dieses war ursprünglich vorgesehen als Erweiterungsfläche für das Bürgerheim, insbesondere für betreutes Wohnen.

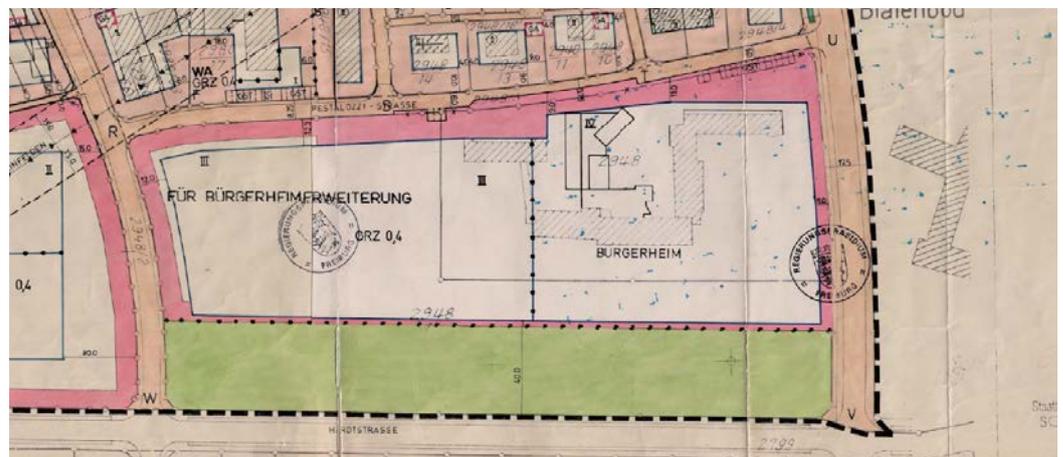


Abb. 2: Bebauungsplan „Zwischen der Hardt-, Müßmatt-, Römer- und Unteren Dorfstraße“, 1987

Zwischenzeitlich haben sich die Voraussetzungen für die Bebauung dieser Fläche aber grundsätzlich geändert:

- Es ist schützenswerter Baumbestand herangewachsen.
- Nach einem Beschluss des Gemeinderats soll der kleine Park bis zur Pestalozzistraße ausgedehnt werden. Die geplante Gestaltung und Entwicklung wurde bisher zwar noch nicht realisiert; die vorhandene Bepflanzung soll aber als "grüne Keimzelle" dafür weitgehend erhalten bleiben.
- Mit den Firmen Evonik Industries AG und der RheinPerChemie GmbH sind in Rheinfelden (Baden) zwei Betriebe angesiedelt, die der Störfallverordnung (Seveso III Richtlinie) unterliegen.
- Das Baufeld liegt danach weitgehend innerhalb des "Dioxin-Radius" sowie innerhalb der Planungszone 2 des Störfallradius. Ein Städtebauliches Entwicklungskonzept (SEK) zur Seveso III-Richtlinie liegt vor. Das SEK erlaubt hier nur eine qualitative Erweiterung der Pflegeeinrichtung (mehr m²/Person),

Die Stadt Rheinfelden (Baden) und die Wohnbau Rheinfelden haben deshalb entschieden, in baulicher Nachbarschaft zum Bürgerheim eine zeitgemäße Wohnanlage im zulässigen Umfang zu errichten. Der Bebauungsplan wird geändert und dem Ergebnis des Wettbewerbs angepasst.

4.2. Abgrenzung des Baufelds

Für das Baufeld ergibt sich folgende Abgrenzung:

Norden: Pestalozzistraße

Osten: Die neue Grundstücksgrenze verläuft im Abstand von 6,00 m parallel zum Hauptgebäude des Bürgerheims.

Süden: Baugrenze in Verlängerung der bisherigen Bebauung.

Westen: bestehender Fußweg in Herbert-King-Park.

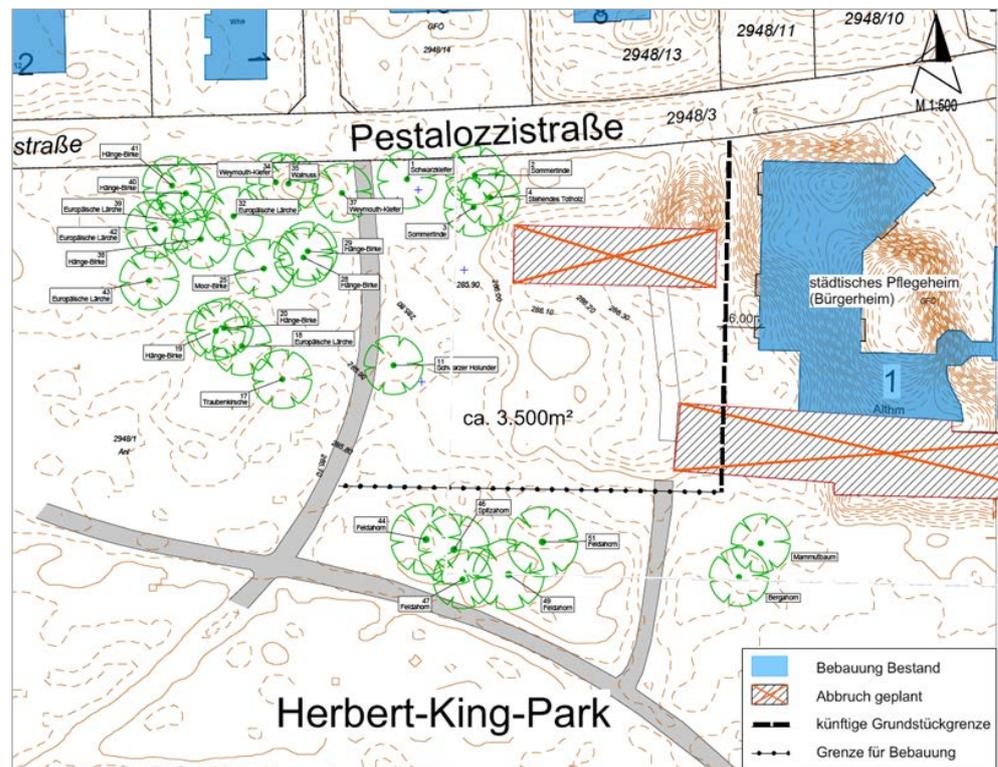


Abb. 3: Baufeld am Herbert-King-Park

4.3. Städtebauliche Rahmenbedingungen

Baufeld

Das im Lageplan abgesteckte und in seinen Grenzen beschriebene Baufeld ist einzuhalten. Im Einzelnen ist zu beachten:

- Der Grenzabstand gegenüber der künftigen östlichen Grundstücksgrenze ist einzuhalten.
- Der westliche Parkweg ist in seiner Länge und Führung zu belassen; mit Gebäuden ist ein angemessener Abstand einzuhalten.
- Die im Süden des Baufelds definierte Baugrenze ist einzuhalten. Geringfügige Überschreitungen sind zulässig.

Herbert-King-Park

Die städtebauliche Figur der neuen Wohnanlage sollte einen fließenden Übergang zwischen Außenanlage und Park erlauben.

- Die südlich der Baugrenze gelegene Baumgruppe ist zu erhalten.
- Die Bäume innerhalb des Baufeldes stehen zur Disposition.

Bebauung

Das SEK zur Seveso III Richtlinie erlaubt innerhalb des Baufelds **max. 40 Wohnungen**. Die Zahl der Wohnungen darf im Entwurf auf keinen Fall überschritten werden. **Dies ist eine bindende Vorgabe**. Zusätzlich ist allerdings ein kleiner Gemeinschaftsraum erlaubt (siehe Bauprogramm).

- Gewünscht werden 2 bis maximal 4 Einzelbaukörper.
- Zahl der Vollgeschosse: max. IV, zusätzlich ein Dachgeschoss.
- Dachform: freigestellt.
- GFZ, GRZ: keine Vorgaben.
- BGF: ergibt sich aus dem Wohnungsmix.

Hinweise

- Rheinfeld (Baden) gehört zur Erdbebenzone 2 sowie zur Untergrundklasse R – DIN 4149 (Fassung 2005);
- Energetischer Standard: geltende Vorgabe der EnEV
- Gebäudeautomation: So wenig Technik wie möglich

4.4. Bauprogramm

4.4.1. Nutzungen

Geplant ist der Bau von Miet- und Eigentumswohnungen.

4.4.2. Wohnungstypologie

Die 40 zulässigen Wohnungen sollen folgenden Wohnungsmix abdecken:

I-Zimmer-Wohnungen	ca. 6 WE
2-Zimmer-Wohnungen	ca. 15 WE
3-Zimmer-Wohnungen	ca. 15 WE
4-Zimmer-Wohnungen	max. 4 WE

Mehr als vier 4-Zimmer- Wohnungen sind nicht erwünscht, weniger (auch keine) sind zulässig. Sie sind bevorzugt an exponierten Stellen der neuen Wohnanlage vorzusehen (z. B. als Penthouse-Wohnung, oder im EG mit großzügigem Freisitz am Park).

Bei der Wohnfläche ist Spielraum gegeben. Im Interesse einer wirtschaftlichen Bauweise sollte sich der Entwurf aber auf wenige Grundrissvarianten beschränken:

1-Zimmer-Wohnungen	Wohnfläche ca.	max. 45 m ²
2-Zimmer-Wohnungen	Wohnfläche ca.	60 – 70 m ²
3-Zimmer-Wohnungen	Wohnfläche ca.	75 – 90 m ²
4-Zimmer-Wohnungen	Wohnfläche ca.	90 – 120 m ²

Laubengänge als Erschließungselement sind zulässig; sie sollten aber als besonderes Gestaltungselement thematisiert werden.

Der Grundriss der 1-Zimmer-Wohnungen soll so geschnitten sein, dass Wohn- und Schlafbereich mit einfachen Mitteln (Schrank, Regal, Paravent o. ä.) voneinander abgeteilt werden können.

Die Vorgaben der Landesbauordnung zur Barrierefreiheit sind zu beachten. Ein Merkblatt mit Erläuterungen zu den §§ 35 und 39 der LBO B-W ist den Wettbewerbsunterlagen beigelegt. Die Erfüllung dieser Vorgabe ist Voraussetzung für die Baugenehmigung. Die Vorgaben sind deshalb im Entwurf einzuhalten.

Darüber hinaus ist in allen Bädern ein Bewegungsraum von 1,20m x 1,20m vorzusehen.

4.4.3. Grundrisse:

Bei der Konzeption der Grundrisse ist ferner zu beachten:

- Individualzimmer sollten in der Regel nicht kleiner als 12 m² sein.
- Innen liegende Küchen und Bäder sind nicht erwünscht.
- Innerhalb jeder Wohnung muss ein Abstellraum, mindestens jedoch eine Fläche zum Einbau eines Vorrats- oder Besenschanks (Grundfläche mindestens 1 m²) eingeplant werden.
- Ferner ist innerhalb jeder Wohnung die Stellfläche für eine Waschmaschine nachzuweisen.
- Im Übrigen wird die Gebrauchstauglichkeit der Wohnungen (Standardmöblierung) vorausgesetzt.

4.4.4. Sanitärräume:

1-Zimmer-Wohnungen:	Badezimmer nur mit Dusche
2-Zimmer-Wohnungen:	Badezimmer nur mit Dusche
3-Zimmer-Wohnungen:	Badezimmer mit Dusche und / oder Badewanne Gäste-WC erwünscht
4-Zimmer-Wohnungen:	Ausstattung mit Dusche, Badewanne und Gäste-WC; Aufteilung in Badezimmer und Duschbad (= Gäste-WC) wäre vorteilhaft.

4.4.5. Freibereich:

Jeder Wohnung muss ein nutzbarer Freibereich in Form einer Terrasse, Dachterrasse, Balkon oder Loggia zugeordnet sein.

- Erdgeschosswohnungen können darüber hinaus Zugang zu einem eigenen Gartenanteil erhalten.
- Freisitze sollten mindestens 2,00 m tief sein.
- Balkone und Loggen in der Regel nicht größer als 10 m² (anrechenbare Fläche 1/2).
- Ebenerdige Terrassen und Dachterrassen können größer sein.
- Die Freisitze, Terrassen und Balkone sollten Platz für einen Abstellschrank bieten (kann ggf. auch als Trennelement zwischen zwei aneinander grenzende Balkone, Loggien, Terrassen oder Dachterrassen eingesetzt werden).

4.4.6. Nebenräume / Kellerräume

Nebenräume sind wie folgt nachzuweisen:

- Je Wohnung ein Kellerraum mit 6 – 10 m².
- Gut erreichbare und möglichst ebenerdig zugängliche Flächen zum Abstellen von Kinderwagen und Mobilitätshilfen (vergl. § 35 Wohnungen LBO BW 01.03.2015).
- Trockenräume in angemessenem Umfang und in nutzbarer Größe.
- Nebenräume für Heizung / Hausanschluss in angemessener Größe.
- Die Müllentsorgung erfolgt über eine Müllschleuse (= Container, Grundfläche 1360 x 1600 mm, Höhe 1400 mm). Darüber hinaus ist ausreichend Fläche für Mülltrennung zu berücksichtigen.

4.4.7. Gemeinschaftsraum

Zusätzlich zu den 40 Wohnungen **kann** ein kleinerer Gemeinschaftsraum vorgesehen werden (~ 75m², Schrankwand mit Küchenzeile, Sanitärbereich);

kann heißt in diesem Zusammenhang: an einer für Wohnzwecke eher weniger attraktiven Stelle der Wohnanlage (ev. der städtebaulichen Figur geschuldete mäßige Besonnung / Belichtung) kann anstelle von Wohn- auch ein Gemeinschaftsraum angeboten werden. Der Nachweis eines Gemeinschaftsraums ist freigestellt und in der Beurteilung des Entwurfs von sehr untergeordneter Bedeutung.

Falls ein Gemeinschaftsraum angeboten wird, sollte dieser von außen leicht auffindbar und zugänglich sein.

4.4.8. Stellplätze

PKW -Stellplätze

Erforderliche Stellplätze sind in einer Tiefgarage nachzuweisen, Zufahrt über die Pestalozzistraße

- 1 Stellplatz / Wohnung
- zusätzlich mindestens 2 oberirdische Stellplätze für Besucher .

Fahrradabstellplätze

- 2 wettergeschützte Fahrradabstellplätze je Wohnung (gem. § 35 LBO B-W). Die Fahrradstellplätze können sowohl oberirdisch in Nebengebäuden als auch in der Tiefgarage untergebracht werden.
- Zusätzlich sollten den Hauseingängen 2 – 3 öffentliche Fahrradabstellplätze für Besucher zugeordnet werden.

Oktober 2018

Wohnbau Rheinfelden

gez.

Markus Schwamm, Geschäftsführer