

STÄDTEBAULICHER REALISIERUNGSWETTBEWERB
BAUGEBIET „RÖMERN“ STADT RHEINFELDEN BADEN, STADTTTEIL HERTEN

STADT RHEINFELDEN BADEN | WEISENBURGER PROJEKT GMBH

AUSLOBUNG



Stand 09.07.2023

AUSLOBUNG

Ausloberin

Stadt Rheinfeldern (Baden)

vertreten durch den Oberbürgermeister Herr Klaus Eberhardt

Kirchplatz 2 | 79618 Rheinfeldern

In Zusammenarbeit mit

Weisenburger Projekt GmbH

Ludwig-Erhard-Allee 21 | 76131 Karlsruhe

Verfahrensbetreuung

Architekturbüro Thiele

Thomas Thiele, Dipl.-Ing., Freier Architekt

Engesserstraße 4a | 79108 Freiburg

wettbewerb@architekturbuero-thiele.de

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

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

Quelle Darstellung Deckblatt: Stadt Rheinfeldern

AZ: 1848_2023-06-20_Auslobung.docx

TEIL A: AUSLOBUNGSBEDINGUNGEN	4
1 ALLGEMEINES	4
2 AUSLOBERIN.....	4
3 VERFAHRENSBETREUUNG.....	4
4 ANLASS, ZIEL UND GEGENSTAND DES WETTBEWERBS	4
5 ART, VERFAHREN, SPRACHE	5
6 TEILNEHMER.....	5
7 UNTERLAGEN	6
8 LEISTUNGEN.....	7
9 PREISGERICHT, SACHVERSTÄNDIGE, VORPRÜFER, GÄSTE	9
10 ZULASSUNG DER WETTBEWERBSARBEITEN	11
11 BINDENDE VORGABEN	11
12 BEURTEILUNGSKRITERIEN.....	11
13 PRÄMIERUNG	11
14 BEAUFTRAGUNG.....	12
15 URHEBERRECHT	12
16 DATENSCHUTZ	12
17 ABSCHLUSS DES VERFAHRENS	13
18 NACHPRÜFUNG.....	13
19 TERMINE.....	13
20 MODALITÄTEN DER ABGABE	14
TEIL B: BESCHREIBUNG DER WETTBEWERBSAUFGABE	16
1 DIE STADT RHEINFELDEN, LAGE IM RAUM	16
2 STANDORT	18
3 WETTBEWERBSGEBIET	19
4 BESTANDSSITUATION - FOTODOKUMENTATION	20
5 BÜRGERBETEILIGUNG	20
6 BESCHREIBUNG PLANUNGSAUFGABE	20
7 KLIMASCHUTZ / ENERGIE / ANPASSUNG AN DEN KLIMAWANDEL	34

AUSLOBUNG

TEIL A: AUSLOBUNGSBEDINGUNGEN

1 Allgemeines

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

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

2 Ausloberin

Stadt Rheinfeldern (Baden)
vertreten durch den Oberbürgermeister Herr Klaus Eberhardt
Kirchplatz 2 | 79618 Rheinfeldern

In Zusammenarbeit mit
Weisenburger Projekt GmbH
Ludwig-Erhard-Allee 21 | 76131 Karlsruhe

3 Verfahrensbetreuung

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

4 Anlass, Ziel und Gegenstand des Wettbewerbs

Die Stadt Rheinfeldern will im Stadtteil Herten das Baugebiet „Römern“ mit einer Größe von ca. 5,5 ha entwickeln. Sie hat dazu im Jahr 2022 einen Letter of Intent mit dem Projektträger Weisenburger Projekt GmbH (WP) abgeschlossen. Beide Vertragspartner haben darin die wesentlichen Entwicklungsziele definiert. Entwickelt werden soll ein Wohngebiet mit einem breiten Angebot an Wohnungstypologien welches auch **mietgünstigen Wohnungsbau** umfasst.

Ausgehend von den allgemeinen städtebaulichen Zielstellungen soll der Schwerpunkt auf der Ausweisung eines Wohngebietes gelegt werden. Für Teilflächen ist wegen der Lärmbelastung die Ausweisung eines urbanen Wohngebiets notwendig. Angestrebt werden innovative, flächensparende Wohnkonzepte abseits der üblichen Bebauungsstrukturen. Kern der Planungsaufgabe ist, einen städtebaulichen Masterplan für das Gesamtgebiet zu entwickeln, welcher stufenweise umgesetzt werden kann

Aufgrund der komplexen Rahmenbedingungen und um die bestmögliche städtebauliche und architektonische Lösung zu finden, wurde die Durchführung eines städtebaulichen Realisierungswettbewerbs beschlossen. Das Verfahren beinhaltet auch eine umfassende Einbindung der Bürgerschaft.

Die Aufgabenstellung ist in Teil B der Auslobung ausführlich beschrieben.

5 Art, Verfahren, Sprache

- Der Wettbewerb wird in einem **zweiphasigen** Verfahren durchgeführt:
 - Phase 1:** Konzeptskizze
- Workshop Bürger- und Eigentümerbeteiligung unter Wahrung der Anonymität
Die Anregungen aus einem Workshop werden dokumentiert und den ausgewählten Verfassern der 2. Phase mit den Anmerkungen des Preisgerichtes als Anlage zur Verfügung gestellt.
- Die Teilnehmerzahl in Phase 1 wird auf insg. **15** Teilnehmer begrenzt.
- **Phase 2:** Ausarbeitung des städtebaulichen Konzeptes unter Berücksichtigung der Empfehlungen des Preisgerichtes und der Bürger- und Eigentümerbeteiligung.
- Der Wettbewerb wird als Realisierungswettbewerb durchgeführt. Eine Vergabe eines Planungsauftrags wird zugesagt (s. Teil A, Ziffer 14).
- Die Wettbewerbssprache ist deutsch.

6 Teilnehmer

Die Ausloberin hat folgende Teilnehmer ausgewählt (Aufstellung alphabetisch geordnet): Vorschlagsliste / angefragt

- ap88 Architekten Partnerschaft, Heidelberg
- archis. Architekten + Ingenieure GmbH, Karlsruhe
- BHM, Freiburg
- ECHOMAR | Architekturbüro Müller + Huber, Oberkirch
- FSP Stadtplanung, Freiburg
- GJL Architekten, Karlsruhe
- Planschmiede Hansert + partner mbb architekten und stadtplaner, Ortenberg
- Florian Krieger, Darmstadt

AUSLOBUNG

- K9 Architekten, Freiburg
- Kühnl + Schmidt, Karlsruhe
- LEHENDrei Architektur Stadtplanung, Stuttgart
- Planquadrat Elfers Geskes Krämer PartG mbBPlanQuadrat, Darmstadt
- SCHÖFFLER.stadtplaner.architekten, Karlsruhe
- Architekturbüro Stoll, Heitersheim
- SSA Architekten AG BSA SIA, Basel
- Wick + Partner Architekten Stadtplaner Partnerschaft mbB, Stuttgart

7

Unterlagen

Die Auslobungsunterlagen bestehen aus

- den Auslobungsbedingungen – Teil A der Auslobung
- der Beschreibung der Planungsaufgabe – Teil B der Auslobung
- den Anlagen – Teil C der Auslobung
 - Anlage 1: Abgrenzung Wettbewerbsgebiet
 - Anlage 2: Auszug Liegenschaftskataster
 - Anlage 3: Bestandsvermessung, Leitungspläne
 - Anlage 4: Luftbild
 - Anlage 5: Fotodokumentation Bestandssituation
 - Anlage 6: Schalltechnische Voruntersuchung, Büro Kohnen
 - Anlage 7: Artenschutzrechtliche Voruntersuchungen, Büro Faktorgrün
 - Anlage 8: Vorplanung zur Erschließung, Büro DWD Ingenieure
 - Anlage 9: Bodengutachten, Büro GHJ
 - Anlage 10: Technische Informationen zur Stromleitung der ED Netze
 - Anlage 11: Voruntersuchungen des Landesdenkmalamtes zu Bodendenkmälern, RP Freiburg
 - Anlage 12: Vorgabe Korridor für Geländequerschnitt 1 (s. Teil A 8.3.2)
 - Anlage 13: technische Angaben zur Bahnlinie
 - Anlage 14: Prüfschema Klimaschutz
 - Anlage 15: Formblatt Strukturdaten
 - Anlage 98: Formular Verfassererklärung
 - Anlage 99: Modellgrundplatte

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

8 Leistungen

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

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

8.1 Zulässige Planformate

Phase 1: als Planformat ist für die Bearbeitungsphase 1 (Konzeptskizze städtebaulicher Entwurf) max. DIN A0 Hochformat verbindlich vorgegeben. Zulässig ist **ein** Plan

Phase 2: als Planformat ist für die Bearbeitungsphase 2 (Ausarbeitung städtebaulicher Entwurf mit Schemagrundrissen (Gebäudekonzept) DIN A0 Hochformat verbindlich vorgegeben. Zulässig sind maximal vier Pläne.

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

Hinweis: Es wird darum gebeten, auf den Plänen ein Leerfeld (Größe: Breite 21 cm, Höhe 18 cm) zur Anbringung der Karte mit Angaben zum Verfasser und der erreichten Platzierung vorzusehen. Dieses Feld ist vorzugsweise auf dem letzten Plan in der rechten oberen Ecke vorzusehen. Die Ausweisung des Leerfeldes ist im Interesse des Verfassers, da die Arbeiten im Rahmen einer Ausstellung angemessen präsentiert werden soll.

8.2 Verfahrensdokumentation

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

Hinweis: im Hinblick auf das seit 26.4.2019 in Kraft getretene Geschäftsgeheimnisgesetz wird darauf hingewiesen, dass die dxf-Dateien ausschließlich im Rahmen der Vorprüfung verwendet werden. Die Daten werden nach Abschluss des Verfahrens gelöscht.

AUSLOBUNG

8.3 Leistungen im Einzelnen

8.3.1 1. Phase | Konzeptskizze

Teilnehmer 1.Phase:

- Lageplan (Schwarzplan) im Maßstab 1:2.000 (genordet!) mit Darstellung des städtebaulichen Gesamtzusammenhangs
- Städtebauliches Konzept: Lageplan im Maßstab 1:1.000 (genordet!) mit Darstellung
 - der Bebauungs- und Grünstruktur, der Nutzungsstruktur, des Erschließungskonzeptes mit Straßen, Fußwegen, Radwegen und ruhendem Verkehr, Differenzierung öffentliche/private Flächen, Angaben zur Dachform (Dachaufsichten), Geschossigkeit bzw. Gebäudehöhen und Zugängen zu den Gebäuden
- Konzept der vorgeschlagenen Gebäudetypologien im Maßstab 1:500 (schematisch)
- Aussagekräftiger Schnitt durch das Baugebiet 1:500
- skizzenhafte Darstellungen zur Darstellung der räumlichen Qualitäten auf den Plänen; die ergänzenden Plandarstellungen sind nur in skizzenhafter Form, z. B. als Piktogramme o. ä., zulässig; **Renderings und fotorealistische Darstellungen sind nicht gewünscht und werden abgedeckt!**
- kurze und prägnante textliche Erläuterungen zum Planungskonzept auf dem Plan (kein separates Schreiben!); Darstellung der wesentlichen Entwurfsidee aus städtebaulicher, freiraum-planerischer, erschließungstechnischer, typologischer, ökologischer Sicht, etc.

8.3.2 2. Phase | Ausarbeitung Städtebauliches Konzept

Nur Teilnehmer 2. Phase:

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

8.3.3 Sonstiges

- Freie Darstellung zum Architekturkonzept und zur architektonischen Qualität: Darstellung der Atmosphäre, des „Esprits“ des Baugebietes.
- skizzenhafte und schematische Darstellungen z.B. Perspektiven zur Darstellung der Baukörperdimensionierung oder der räumlichen Qualitäten auf den Plänen; die ergänzenden Plandarstellungen sind nur in skizzenhafter Form, z.B. als Piktogramme, Handskizzen o.Ä., zulässig; **Renderings und fotorealistische Darstellungen sind nicht gewünscht und werden abgedeckt!**
- Vertiefung Freianlagen: exemplarischer Planausschnitt im Maßstab 1:100 mit Darstellung des Gestaltungs- und Materialkonzepts
- Textliche Erläuterungen auf den Plänen: Die Erläuterungen sollen über Ableitung und Ziele des Lösungsvorschlags informieren und sollen daher auf den Plänen an den Stellen angefügt werden, wo es etwas über die Plandarstellung hinaus zu erläutern gibt.
- Erläuterungsbericht: max. 2 DIN A4-Seiten (zusätzlich als pdf-Datei auf USB-Stick)

8.3.4 Formalien

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

Das Umgebungsmodell wird den Teilnehmern per Transportunternehmen zugestellt.

Die Abgabemodalitäten sind im Kapitel 20 beschrieben.

9 Preisgericht, Sachverständige, Vorprüfer, Gäste

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

9.1 Fachpreisrichter/-innen

- Fred Gresens, Dr.-Ing., Bezirksvorsitzender der Architektenkammer Südbaden Architekt, Hohberg
- Stefan Helleckes, Dipl.-Ing., Freier Landschaftsarchitekt, Karlsruhe

AUSLOBUNG

- Christiane Ripka, Stadtplanerin, Leiterin Stadtbauamt, Stadt Rheinfelden (Baden)
- Prof., Dr.-Ing., Architektin, Annette Rudolph-Cleff, Mannheim

9.2 Stellvertretende Fachpreisrichter/-innen

- Alexandra Foglia, Architektin, Stadt Rheinfelden (Baden)
- Dr. Patrick Pauli, Landschaftsarchitekt, Abteilung Stadtgrün & Umwelt, Stadt Rheinfelden (Baden)
- Petra Schippalies, Stadtplanerin, Karlsbad

9.3 Sachpreisrichter/-innen

- Klaus Eberhardt, Stadtplaner, Oberbürgermeister Stadt Rheinfelden (Baden)
- Christof Grätz, Weisenburger Projekt
- M. Reiske, Ortsvorsteher Ortsteil Herten

9.4 Stellvertretende Sachpreisrichter/-innen

- NN 1 Fraktion OR
- NN 2 Fraktion OR
- NN 3 Fraktion OR
- NN 4 Weisenburger Projekt

9.5 Sachverständige/Gäste (ohne Stimmrecht)

- Dr. Thomas Dopfer, KommunalProjekt AG
- Chantal Hommes-Olaf, Stabsstelle Öffentlichkeitsarbeit, Stadt Rheinfelden (Baden)
- NN 1 Fraktion GR
- NN 2 Fraktion GR
- NN 3 Fraktion GR
- NN 4 Fraktion GR
- NN 5 Fraktion GR

9.6 Vorprüfung

- Architekturbüro Thiele
- Yunjie Liu, Abteilung Stadtplanung & Klimaschutz, Stadt Rheinfelden (Baden)
- Büro DWD (Erschließung)
- Büro Kohnen (Schallschutz)
- Die Ausloberin behält sich vor, weitere Vorprüfer/-innen zu benennen.

10 Zulassung der Wettbewerbsarbeiten

Das Preisgericht lässt alle Wettbewerbsarbeiten zur Beurteilung zu, die

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

11 Bindende Vorgaben

Im Sinne der RPW gelten folgende bindende Vorgaben:

Teil A

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

Teil B

- Keine bindenden Vorgaben

12 Beurteilungskriterien

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

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

13 Prämierung

Jeder Teilnehmer der Phase 2 erhält eine Aufwandsentschädigung von 3.500 EUR (netto).

Weiterhin wird für Preise einen Betrag von 35.000 € (netto) zur Verfügung gestellt. Folgende Aufteilung des Betrags ist vorgesehen:

1. Preis	14.000,- €
2. Preis	12.000,- €
3. Preis	9.000,- €

AUSLOBUNG

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

14 **Beauftragung**

Die Ausloberin (hier Fa. Weisenburger) wird bei Realisierung unter Würdigung der Empfehlungen des Preisgerichts sowie vorbehaltlich der Genehmigung der Beschlussgremien den 1. Preisträger mit der Komplettierung des Wettbewerbsergebnisses zum Städtebaulichen Entwurf (gem. Merkblatt 51 AKBW) und bei entsprechender Qualifikation mit der Erstellung des Bebauungsplans zu beauftragen.

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

Hinweis:

Die Fa. Weisenburger wird bei der Realisierung des Bauvorhabens in Abstimmung mit der Stadt Rheinfelden die Preisträger/innen mit weiteren Planungsleistungen (mind. Ausarbeitung der Leistungsphasen 1 – 4 gemäß §§ 34 HOAI) für Teilflächen bzw. Bauabschnitte oder einzelne Gebäude beauftragen. Eine Beauftragung der Planung der Freianlagen (§ 39 HOAI) kann bislang nicht zugesagt werden.

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

15 **Urheberrecht**

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

16 **Datenschutz**

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

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

17 Abschluss des Verfahrens

Die Ausloberin teilt den Teilnehmern das Wettbewerbsergebnis unter dem Vorbehalt der Prüfung der Teilnahmeberechtigung unverzüglich mit und macht es so bald wie möglich öffentlich bekannt.

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

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

18 Nachprüfung

Wettbewerbsteilnehmer können von ihnen vermutete Verstöße gegen das in der Auslobung festgelegte Verfahren oder das Preisgerichtsverfahren bei der Ausloberin rügen. Die Rüge muss innerhalb von 10 Tagen nach Zugang des Preisgerichtsprotokolls bei der Ausloberin eingehen.

Die Ausloberin trifft ihre Feststellungen im Einvernehmen mit der Architektenkammer.

19 Termine

Anfrage Teilnehmer	KW 26-2023
Gemeinderatsbeschluss (Freigabe Auslobung)	24. Juli 2023
Preisrichtervorbesprechung - Umlaufverfahren	bis KW 28-2023

Phase 1

Ausgabe Auslobungsunterlagen	KW 36-2023
Kolloquium (Videokonferenz)	KW 38-2023
Rückfragen (schriftlich, vorzugsweise über Website)	KW 39-2023
Rückfragenbeantwortung	KW 39-2023
Abgabe der Arbeiten Phase 1 (Submissionstermin)	KW 41-2023
<u>Digitale Abgabe der Arbeiten</u> (Submissionstermin)	bis 16:00 Uhr
Per E-Mail an folgende E-Mail-Adresse: 1848@architekturbuero-thiele.de	

AUSLOBUNG

<u>Abgabe von Präsentationsplänen</u> (opt.) sowie Verfassererklärung/-karte (Submissionstermin) Ort: Architekturbüro Thiele, Freiburg, Uhrzeit: 16:00 Uhr	KW 41-2023
Preisgerichtssitzung Phase 1 Stadt Rheinfelden, Ort wird noch bekannt gegeben	KW 43 / 44-2023, 9:00 Uhr
Bürgerbeteiligungsverfahren / Workshop	KW 50-2023
<u>2. Phase</u>	
Information Teilnehmer Phase 2 mit Überarbeitungshinweisen aus Bürgerbeteiligung	KW 51-2023
Ausgabe Modellgrundlage	KW 51-2023
Rückfragen (schriftlich, vorzugsweise Mail) bis	KW 03-2024
Rückfragenbeantwortung	KW 04-2024
Abgabe der Arbeiten Phase 2 (Submissionstermin) <u>Digitale Abgabe der Arbeiten</u> (Submissionstermin) Per E-Mail an folgende E-Mail-Adresse: 1848@architekturbuero-thiele.de	KW 07-2024 bis 16:00 Uhr
<u>Abgabe von Modell und Präsentationsplänen</u> (opt.) sowie Verfassererklärung/-karte (Submissionstermin)x Ort: Architekturbüro Thiele, Freiburg, Uhrzeit: 16:00 Uhr	KW 08-2024
Preisgerichtssitzung Phase 2 Stadt Rheinfelden, Ort wird noch bekannt gegeben	KW 12 / 13-2024 , 9:00 Uhr

20

Modalitäten der Abgabe

Infos zur digitalen Abgabe der Wettbewerbsunterlagen:

Die vollständigen Unterlagen müssen unter Einhaltung des Submissionstermins am x bis 16:00 Uhr in digitaler Form eingereicht werden. Die Teilnehmer sind für den rechtzeitigen Upload der Unterlagen verantwortlich. Für die digitale Einreichung ist folgende E-Mail-Adresse zu verwenden: 1848@architekturbuero-thiele.de

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

Die Verfassererklärung/-karte ist in Papierform per Post / persönlicher Abgabe beim Architekturbüro Thiele, Freiburg einzureichen. Zusätzlich ist den Teilnehmern freigestellt, eine Ausfertigung der Präsentationspläne in Papierform einzureichen. Für Verfasserklärungen/-karte sowie die Präsentationspläne gilt der Submissionstermin am x bis 16:00 Uhr.

Abgabeort:

Architekturbüro Thiele, Engesserstraße 4a, 79108 Freiburg, Deutschland

Kennwort:

Wettbewerb „Römern“

Modalitäten:

- Abgabe Planunterlagen digital per E-Mail an 1848@architekturbuero-thiele.de.
- Präsentationspläne, Verfassererklärung/-karte und Modell können persönlich bei der angegebenen Adresse abgegeben werden.
- Präsentationspläne, Verfassererklärung/-karte und Modell können bei Bahn, Post oder einem anderen Transportunternehmen aufgegeben werden.

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

Abgabe abweichend von den RPW.

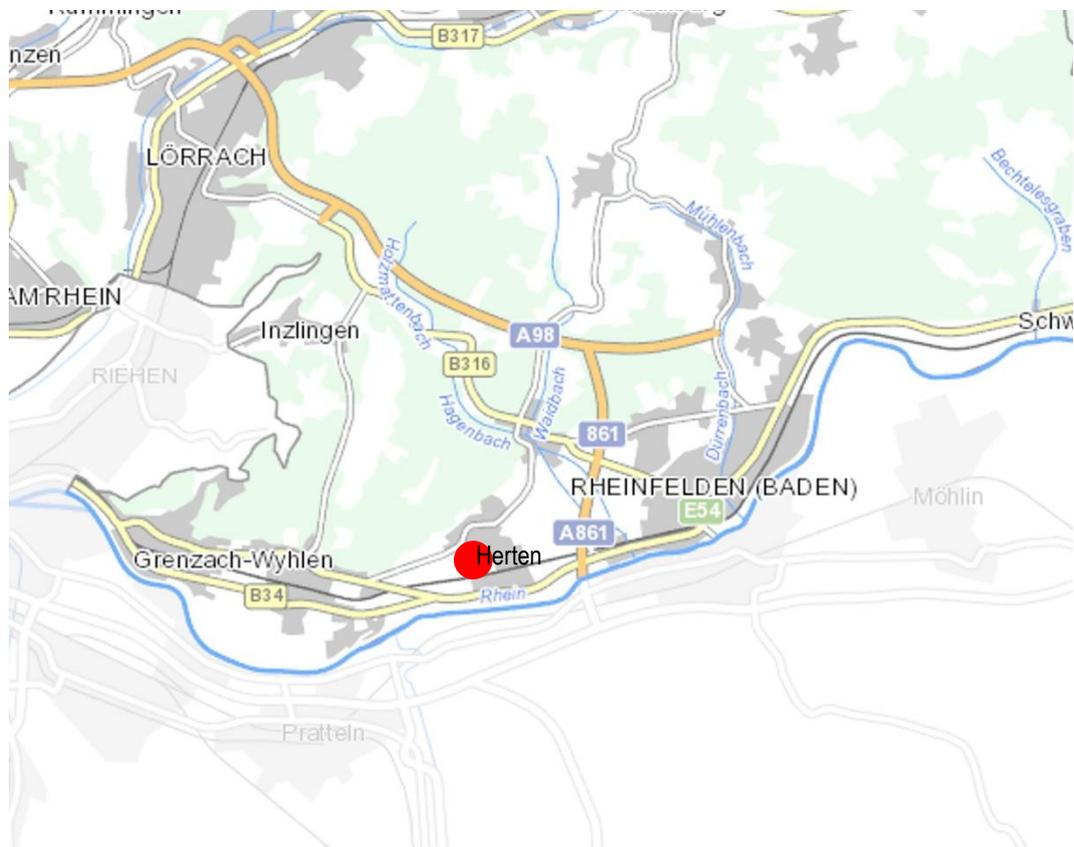
Der Abgabetermin wird mit Datum und Uhrzeit als Submissionstermin festgelegt. Die Beiträge müssen spätestens zur angegebenen Uhrzeit bei der angegebenen Adresse vorliegen.

Die Ausloberinnen: Stadt Rheinfeldern | gez. Oberbürgermeister Klaus Eberhardt
Weisenburger Projekt GmbH | Herrn Christof Grätz

AUSLOBUNG

TEIL B: Beschreibung der Wettbewerbsaufgabe

1 Die Stadt Rheinfelden, Lage im Raum



Rheinfelden (Baden) ist eine Stadt im Südwesten Baden-Württembergs unmittelbar an der Schweizer Grenze. Sie ist nach Lörrach die zweitgrößte Stadt des Landkreises Lörrach und ein Mittelzentrum für die umliegenden Gemeinden. Neben der eigentlichen Muttergemeinde Nollingen und dem schon früh eingegliederten Warmbach gehören seit 1972 Degerfelden und Minseln, seit 1973 Herten, seit 1974 Eichsel, Adelhausen und Nordschwaben und seit 1975 Karsau zur Stadt Rheinfelden (Baden).

Quelle: Homepage Stadt Rheinfelden

1.1 **Stadtteil Herten**

Mit gut 4990 Einwohnern ist Herten der größte Ortsteil von Rheinfelden (Baden). Er liegt am Fuße des Dinkelbergs, auf 281 Metern (NN) auf der Niederterrasse des Hochrheins westlich der Kernstadt und umfasst ein Gebiet von etwa 823 Hektar.

Herten wird 807 als „Harta“ und „Hertum“ erstmals schriftlich erwähnt. Auf der Gemarkung siedelten allerdings bereits die Römer, wie durch zahlreiche Funde belegt werden konnte. Zudem wurde bei der Gemarkungsgrenze zu Wyhlen ein alamannischer Friedhof entdeckt, der zu den bedeutendsten Fundorten in Baden zählt.

Vermutlich gehörte der Ort schon im 11. Jahrhundert zur Grafschaft Rheinfelden, mit der er dann 1494 unter österreichische Herrschaft kam. Zusammen mit der Au bei der Burg Rheinfelden war der Dinghof von Herten Gerichtsstätte der vorderösterreichischen Herrschaft Rheinfelden, deren rechtsrheinischer Teil 1806 an Baden fiel. 1261 ist dann von der Burg Hertin bei Basel die Rede. Unter dem Namen von Herten treten Kiburger, Thurgauer und Reichenauer Ministerialengeschlechter auf. Auf der Gemarkung liegt die Burgruine Hertenberg auf einem Geländesporn.

Im 20. Jahrhundert entwickelte sich Herten immer mehr vom Bauerndorf zur Wohngemeinde. Herten wurde 1973 zur Stadt Rheinfelden (Baden) eingemeindet.

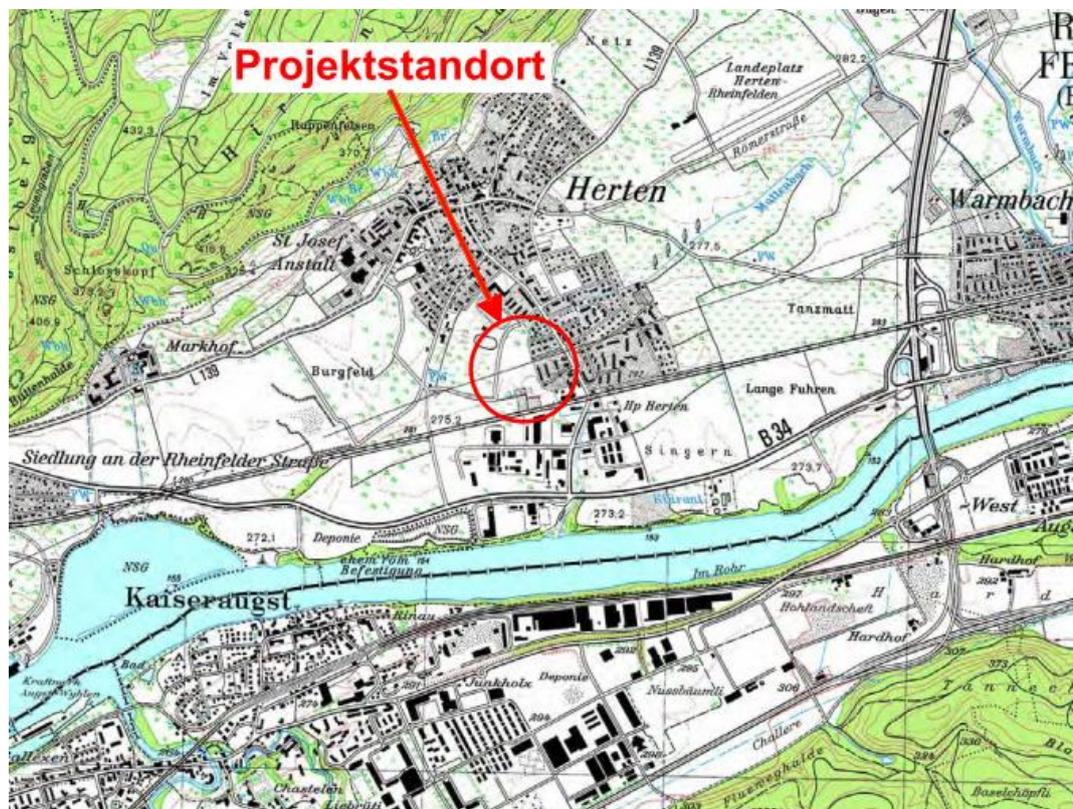
Quelle: Homepage Stadt Rheinfelden

AUSLOBUNG

2 Standort

Das Planungsgebiet befindet sich südlich des Ortskerns von Herten. Im Norden und Osten grenzen unmittelbar Bestandsbaugebiete entwickelt in den Jahren ab 1970 bzw. nordwestlich Sportanlagen an. Im Süden wird das Planungsgebiet durch die Bahnlinie Rheinfelden – Grenzach-Wyhlen und das dahinterliegende Industriegebiet begrenzt. Nach Westen erfolgt der Übergang zum Landschaftsraum mit landwirtschaftlich genutzten Flächen.

Herten ist verkehrlich gut an das regionale Verkehrsnetz angebunden, über die B34 kann die Anschlussstelle zur A 86/ A 98 gut erreicht werden. Zudem verfügt Herten über einen Bahnanschluss/ S-Bahn-Haltestelle, welcher in der Nähe des Wettbewerbsgebietes liegt (ca. 400 m) und Herten an die Bahnlinie Basel- Singen anbindet. Für die Strecke Basel- Singen wird aktuell der Planfeststellungsbeschluss für die Elektrifizierung der Hochrheinstraße vorbereitet. Mit dem Umbau ist im Zeitraum 2025 – 2027 zu rechnen.



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

3 Wettbewerbsgebiet

Das Wettbewerbsgebiet umfasst die im Plan abgegrenzte Fläche und umfasst die unmittelbar zu überplanende Fläche und den erweiterten Betrachtungsbereich.



Abgrenzung Wettbewerbsgebiet, Quelle: Stadt Rheinfelden

AUSLOBUNG

4 Bestandssituation - Fotodokumentation

wird noch eingefügt (A=ABT)

5 Bürgerbeteiligung

Die Beteiligung der Bürgerschaft in Entwicklungskonzepten hat eine hohe Bedeutung für die Stadt Rheinfelden. Um die Arbeit an der Entwicklung des Baugebietes zu strukturieren und die Bürgerschaft in den Prozess einzubinden, wurde ein umfassendes Bürgerbeteiligungsverfahren festgelegt.

Vorgesehen ist ein Workshop mit den ausgewählten Entwürfen der 1. Phase durchführen. Dazu werden den Bürger/-innen die anonymen Arbeiten der Phase 1 neutral vorgestellt und in einem Feedback bewertet.

Die Anregungen aus diesem Workshop werden dokumentiert und den ausgewählten Verfassern der 2. Phase mit den Anmerkungen des Preisgerichtes als unkommentierte Anlage zur Verfügung gestellt. Es wird darauf hingewiesen, dass die Dokumentationen die Anregungen und Wünsche der Bürgerschaft/Eigentümer abbilden. Sofern sich Widersprüche zwischen der Dokumentation und dem Auslobungstext ergeben, ist der Auslobungstext maßgebend.

6 Beschreibung Planungsaufgabe

Gegenstand des Wettbewerbes ist die gestalterische und konzeptionelle Überplanung der bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche für die Entwicklung eines urbanen Wohngebietes. Hierzu sollen flächensparende, funktionale und effiziente Bebauungsstrukturen entwickelt werden, die auch eine Umsetzung in einzelnen Bauabschnitten („Baufeldern“) ermöglichen.

Ziel ist eine robuste, einfach sowie leistungsfähige Grundstruktur mit einer zeitgemäßen und flächensparenden Dichte. Um eine ausgewogene und lebenswerte Umgebung zu schaffen, wird auf eine vielfältige und differenzierte Freiraumgestaltung Wert gelegt.

Zielgruppe der künftigen Bewohner:Innen ist eine breite Bevölkerungs- und Einkommensschicht mit dem Fokus auf **mietgünstigen Wohnungsbau**.

6.1 Allgemeine Zielstellungen Baugebiet Römern

Aus der Problematik der endlichen Verfügbarkeit zukünftiger Bauflächen ergibt sich die Maßgabe eines flächeneffizienten und nachhaltigen Umgangs mit der vorhandenen Fläche. Hierfür ist eine entsprechende städtebauliche Dichte erforderlich, aber auch die Schaffung multicodierter Freiflächen mit hoher Qualität. Im Sinne einer nachhaltigen Ortsentwicklung muss das Baugebiet energieeffizient ausgestaltet sein und Raum für lokale Energieerzeugung bieten.

AUSLOBUNG

Weiterhin sollen bei der Planung ökologische und klimatischer Aspekte berücksichtigt werden. Dies betrifft zum einen die effektive Nutzung der Flächen, aber auch Fragen zur Nutzung von Solarenergie zur Quartiersversorgung sowie Dach- oder Fassadenbegrünung und Regenwasserbewirtschaftung.

Ausgehend von den allgemeinen städtebaulichen Zielstellungen der Stadt Rheinfelden wird für das gesamte Planungsgebiet der Schwerpunkt auf der Ausweisung eines Wohngebietes (WA nach § 4 Bau NVO) gelegt. Für Teilflächen im Süden ist wegen der Lärmbelastung die Ausweisung eines urbanen Wohngebiets vorgesehen. Im südlichen Bereich ist zusätzlich im Anschluss an den Bestand eine gewerbliche Erweiterung geplant. Wünschenswert sind außerdem soziale Nutzungen in Verbindung mit den Wohnungen im Geschosswohnungs-

bau. Bei der Freiraumgestaltung ist der unmittelbar an der östlichen Planungsgebietsgrenze, im Übergang zur Bestandsbebauung verlaufende Mattenbach zu berücksichtigen.

Eine wichtige Fragestellung, die im Rahmen des Wettbewerbes beantwortet werden soll, ist die Maßstäblichkeit der Neubebauung (Verdichtung, Maß der Überbauung, Geschossigkeit). Insgesamt wird eine angemessene Dichte für das Gebiet zur Schaffung von neuem Wohnraum erwartet. Weiterhin werden Antworten erwartet, wie der Übergang zum westlich anschließenden Landschaftsraum ausgestaltet werden kann.

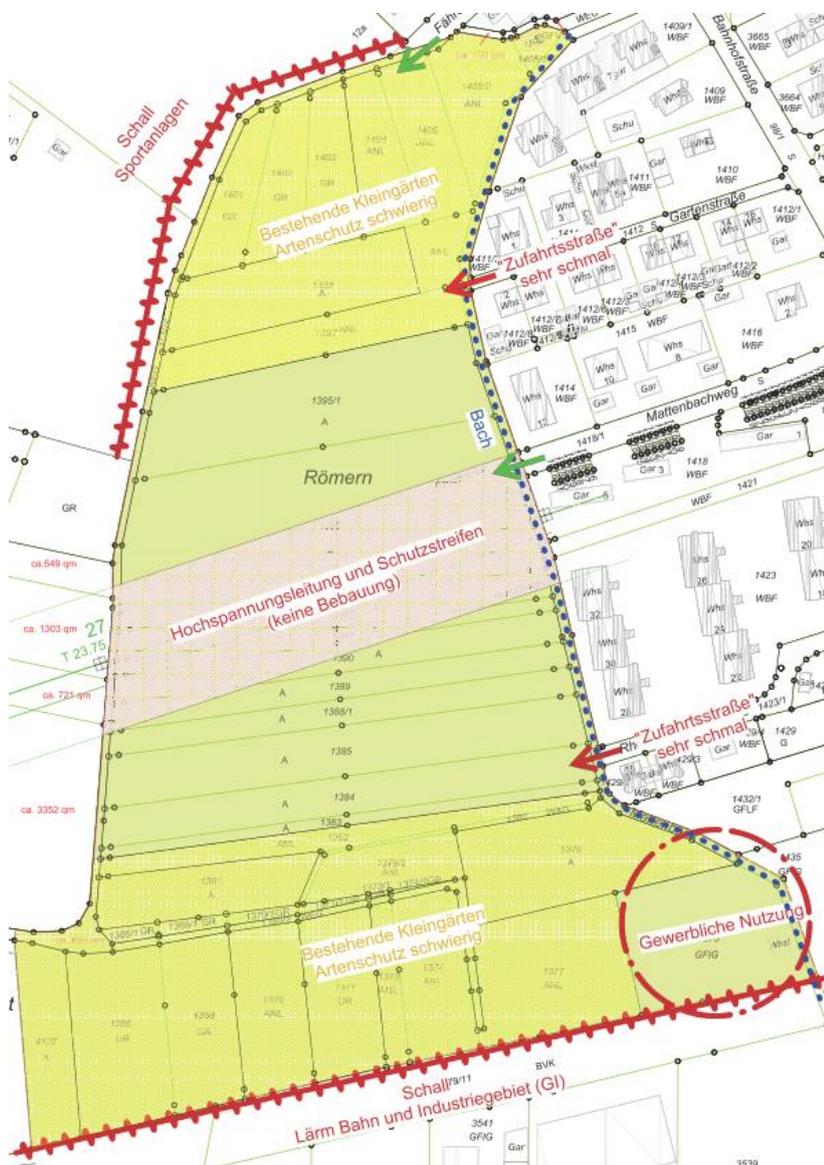
Wünschenswert sind innovative, flächensparende Wohnkonzepte abseits der üblichen Bebauungsstrukturen. Es gilt also, das Wohngebiet sensibel an den bisherigen Wohngebieten anzubinden und gleichzeitig ein neues Wohnquartier zu entwickeln, das zukünftigen Qualitätsanforderungen gerecht wird.

Planungsaufgabe ist es, unter Berücksichtigung der im Weiteren beschriebenen Anforderungen bzw. Planungsoptionen einen städtebaulichen Masterplan für das Gesamtgebiet zu entwickeln, welcher stufenweise umgesetzt werden kann.

AUSLOBUNG

6.2 Bestandssituation, Konflikte

Im Rahmen des Wettbewerbes sind neben den vorgenannten grundsätzlichen städtebaulichen Fragestellungen verschiedene „Konflikte“ zu bewältigen, die im folgenden Plan zusammengefasst dargestellt sind. Auf die nachfolgenden Ausführungen (Teil B, Ziffer 6.12, 6.13.1 und 6.14) wird verwiesen.



Übersichtsplan Quelle: esp ag / wp

6.3 Allgemeine Vorgaben

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

6.4 Planungsrecht - Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan sind die Grundstücke als landwirtschaftliche Flächen dargestellt. Da die Aufstellung eines Bebauungsplans der Innenentwicklung beabsichtigt ist, muss der Flächennutzungsplan im Anschluss berichtigt werden und im Parallelverfahren geändert werden.

6.5 Planungsrecht - Bebauungsplan

Im Ergebnis des Wettbewerbs und der Ausarbeitung des städtebaulichen Entwurfs wird der Bebauungsplan insgesamt neu aufgestellt.

6.6 Art der Nutzung

Vorgesehen ist die Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebiets (WA). Für Teilflächen muss auf Grund der städtebaulichen Rahmenbedingungen ein Urbanes Gebiet (MU) bzw. Gewerbegebiet (GE) ausgewiesen werden. Sie hierzu Ausführungen Teil B, Ziffer 6.14).

6.7 Geschossflächenzahl und Höhenentwicklung

Die Geschossflächenzahl soll sich an den Orientierungswerten der BauNVO anlehnen. Weiterhin empfiehlt der Regionalplan 2000 eine Dichte von 50-55 WE Wohneinheiten/ha, woraus sich etwa 300 WE ergeben würden.

AUSLOBUNG

Aus Sicht der Ausloberinnen kann der Wert sofern städtebaulich verträglich überschritten werden und stellt daher keine Vorgabe dar.

Vorgaben zur Höhenentwicklung bestehen im Zusammenhang mit dem Vorgaben aus dem Lärmschutzgutachten (Teil B, Ziffer 6.14) und aus der Nachbarbebauung. Es werden Aussagen durch die Teilnehmer erwartet.

6.8 Orientierungsgröße Bruttogeschossfläche / Wohnfläche

Gemäß Voruntersuchungen soll aus wirtschaftlichen Gründen eine Bruttogrundfläche von etwa 30.000 m² erreicht werden.

6.9 Bauabschnitte

Die Gesamtentwicklung soll grundsätzlich bauabschnittsweise umgesetzt werden können. Gefordert wird eine höchstmögliche Flexibilität in der Gestaltung und Belegung der Baufelder. Es wird Wert auf eine modulare Gestaltung gelegt, wonach einzelne Baufelder als eigenständige "Module" oder "Cluster" entwickelt und realisiert werden können. Dies ermöglicht eine schrittweise Entwicklung sowie eine Anpassung an veränderte Anforderungen.

Die Möglichkeit der abschnittswisen Entwicklung, beginnend bereits in der Erschließung des Baugebiets, soll sich aus den Konzeptideen ablesen lassen.

6.10 Nutzungsstruktur | Wohnungsmix

Es werden Bebauungs- und Erschließungsstrukturen favorisiert, die insgesamt eine flexible Nutzung und auch besondere Bau- und Wohnformen z.B. Baugruppen (Familien/private) oder Generationenwohnen ermöglichen. Innerhalb der Baufelder soll flexibler, modularer und gleichwohl individueller Wohnungsbau möglich sein.

Gewünscht ist eine Mischung unterschiedlicher Wohnformen aus Geschosswohnungsbau und Reihenhäusern. Um im Rahmen der Gebietsentwicklung unterschiedliche Wohnformen zu entwickeln, hat sich die Weisenburger Projekt GmbH mit der Stadt Rheinfelden darauf verständigt, dass auf dem Gelände hauptsächlich Mehrfamilienhäuser, aber auch Reihenhäuser realisiert werden sollen.

Weiter sind 35 % des Wohnraumangebots als **mietgünstiger Wohnungsbau** zu errichten. Diese Wohnungen sollen im Quartier aufgeteilt werden.

Wohnungstypologie Geschosswohnungsbau (mietgünstiger Wohnungsbau)

Folgender Wohnungsmix wird angestrebt (die Anteile beziehen sich auf die Wohnfläche / Bruttogrundfläche):

- 2-Zimmer-Wohnungen (45 - 60 m² Wfl. / ca. 60 - 80 m² BGF), Anteil etwa 40 %
- 3-Zimmer-Wohnungen (75 m² Wfl. / ca. 107 m² BGF), Anteil etwa 40 %
- 4-Zimmer-Wohnungen (85 - 90 m² Wfl. / ca. 115 bis 130 m² BGF), Anteil etwa 20 %

Wohnungstypologie Geschosswohnungsbau (frei finanziert Wohnungsbau)

Folgender Wohnungsmix wird angestrebt (die Anteile beziehen sich auf die Wohnfläche / Bruttogrundfläche):

- 2-Zimmer-Wohnungen (50 - 65 m² Wfl. / i. M. ca. 67 - 85 m² BGF), Anteil etwa 35 %
- 3-Zimmer-Wohnungen (80 - 90 m² Wfl. / i. M. ca. 121 m² BGF), Anteil etwa 40 %
- 4-Zimmer-Wohnungen (90 – max. 110 m² Wfl. / i. M. ca. 110 - 145 m² BGF), Anteil etwa 25 %

6.11 Soziale Infrastruktur

Durch die Entwicklung des Baugebiets wird ein Bedarf an zusätzlichen Kindertagesstätten-Plätzen in Hertent entstehen. Dieser Bedarf ist innerhalb des Planungsgebietes nachzuweisen. Derzeit wird davon ausgegangen, dass eine Kindertagesstätte mit 3 bis 4 Gruppen und den entsprechenden Frei- und Außenanlagen erforderlich sein wird.

Als Platzhalter für die künftige kommunale Nutzung ist daher im Planungsgebiet eine Gemeinbedarfsfläche für eine Kindertagesstätte mit einer Größe von ca. 2.000 m² (Grundstücksfläche) nachzuweisen. Ein konkretes Raumprogramm besteht derzeit nicht

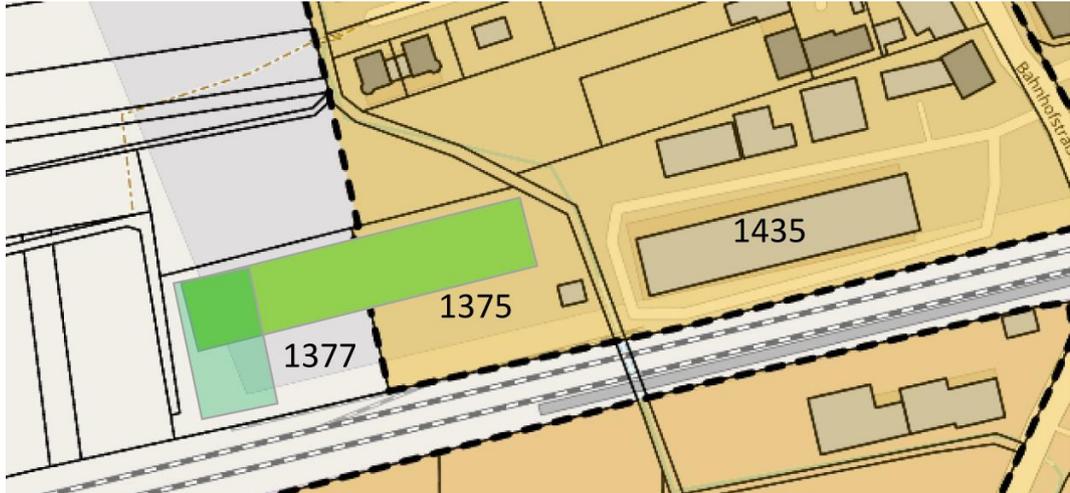
Im Rahmen des Wettbewerbes werden für diese Nutzung neben der Anordnung des Grundstücks und dessen stadträumlicher Einbindung nur grundsätzliche Angaben zur möglichen Baukörperanordnung auf dem Grundstück und dessen baulicher und maßstäblicher Proportion erwartet.

Da zum jetzigen Zeitpunkt die Frage nach der tatsächlichen Notwendigkeit des Neubaus einer Kindertagesstätte nicht beantwortet werden kann, ist durch den Bearbeiter zusätzlich die optionale Überplanung mit einer Wohnbebauung darzustellen. Auch eine Mischnutzung ist denkbar.

6.12 Urbanes Gebiet

Für eine Teilfläche im Süden entlang der Bahnlinie ist aus Lärmschutzgründen ein Urbanes Gebiet (§ 6a BauNVO) auszuweisen. Die Fläche gliedert sich in zwei Teilbereiche (s. Ausführungen zum Lärmschutz Teil B, Ziffer 6.14). Die östliche Fläche ist als Erweiterung für einen bestehenden Gewerbebetrieb vorgesehen, der über die Bahnhofstraße erschlossen wird. Geplant ist ein Neubau von Büro- und Lagerflächen.

AUSLOBUNG



Konzeptskizze geplante Bebauung, Fa. iPutec

Die westliche Fläche ist dem Baugebiet zugeordnet und kann überwiegend für Wohnzwecke genutzt werden.



Erweiterungsfläche Gewerbebetrieb



Westliche Teilfläche mit überwiegender Wohnbebauung

6.13 Mobilität und Verkehr

Im Vorfeld des Wettbewerbsverfahrens wurde durch die dwd Ingenieur GmbH eine Voruntersuchung der Erschließung des Baugebiets erstellt. Das Gutachten ist als Anlage beigefügt.

6.13.1 Individualverkehr

Verkehrstechnisch kann und soll das neue Baugebiet durch das Bestandsbaugebiet an das bestehende Straßennetz (in Richtung Bahnhofstraße) angebunden werden.

Fährestraße

Im Ergebnis der Voruntersuchungen wurde festgelegt, die Haupteerschließung über die nördliche Anbindung, die Fährestraße zu organisieren, da hier insgesamt eine ausreichende Straßenbreite mit etwa 7,5 m zzgl. Gehweg zur Verfügung steht. Da zum jetzigen Zeitpunkt die im Zufahrtbereich liegenden Grundstücke (Flst. Nm. 1403, 1404, 1405 und 1405/2) nicht überplant werden können, muss die Anbindung verschwenkt werden. Ein Vorschlag ist im Gutachten enthalten und kann den Planungen zu Grunde gelegt werden.

Gartenstraße

Fahrbahnbreite ca.4,0 m, Anbindung als Wohnweg möglich.

Mattenbachweg

Fahrbahnbreite ca.6,0 m zzgl. Gehweg, Anbindung als optionale Haupteerschließung möglich.

Rheinmattenweg

Fahrbahnbreite ca.4,85 m zzgl. Gehweg, Anbindung als Wohnweg möglich.

Das zu erschließende Gebiet ist von einer Zone-30 umgeben. Dies wird auch nicht geändert. Wenn für die innere Erschließung ein verkehrsberuhigter Bereich vorgesehen wird, muss dies in der Straßenquerschnittsgestaltung berücksichtigt werden.

Bei der Wahl der Straßenbreiten und der Querschnittsgestaltung sind die aktuellen Richtlinien, insbesondere die RAST (Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen) zu Grunde zu legen.

Innerhalb des Baugebiets wird auf Grund seiner Größe eine Feinerschließung durch weitere neu anzulegende Wohnstraßen erforderlich. Hierzu werden Aussagen vom Wettbewerbsbüro erwartet. **Gewünscht werden auch Aussagen zu einer effizienten Verkehrsplanung für die Gestaltung eines autoreduzierten Quartiers. Dies kann dazu beitragen, den Verkehrslärm zu minimieren und die Umweltziele zu erreichen.**

6.13.2 Fuß- und Radverkehr

Es soll eine attraktive fußläufige Anbindung an das Bestandsgebiet und die Ortsmitte vorgesehen werden. **Parallel dazu werden Aussagen zur Anbindung des Radverkehrs nach und zum Wettbewerbsgebiet erwartet.**

6.13.3 ÖPNV / Bushaltestellen / Regionalzüge

Die nächstgelegenen **Bushaltestellen** befinden sich in der Bahnhofstraße ungefähr auf Höhe des Mattbachweges und auf Höhe der Grundschule. Eine Buslinie durch das Gebiet ist nicht vorgesehen. **Die S-Bahn-Haltestelle befindet sich in ca. 400 m fußläufiger Entfernung, auf der anderen Seite der Bahnhofstraße.**

AUSLOBUNG

6.13.4 Stellplätze PKW

Für den Stellplatznachweis (für alle Nutzungstypologien) sind innovative Lösungen z. B. in Form von Park-Hubs, Sammelgaragen o. ä. denkbar, die eine Anpassung an ein sich künftig änderndes Mobilitätsverhalten ermöglichen. Allerdings sind auch keine Tiefgaragen oder Parkdecks ausgeschlossen.

Die Möglichkeit einer abschnittswisen Erstellung der Parkierungsanlagen bzw. Tiefgaragen in Abhängigkeit von Realisierungsabschnitten muss dabei gegeben sein.

Für den Stellplatznachweis im (späteren Bebauungsplan bzw. Baugenehmigungsverfahren) ist von folgenden Ansätzen (Bruttogrundfläche) auszugehen:

- bis 100m² (ca. 75 m² Wohnfläche) 1 Stellplatz.
- 100m² bis 150 m² (ca. 75m² - 110m² Wohnfläche) 1,5 Stellplätze.
- über 150 m² (ca. 110 m² Wohnfläche) 2 Stellplätze.
- Zusätzlich sind mindestens 10% der ermittelten notwendigen Stellplätze als öffentliche Stellplätze nachzuweisen.
- Eine etwaige Reduzierung des Stellplatzschlüssels für „mietgünstigen Wohnungsbau“ muss im weiteren Verfahren abgestimmt werden.

6.13.5 Fahrrad-Abstellplätze

Gemäß § 37 Abs. 2 LBO muss mindestens eine bedarfsgerechte Anzahl von Fahrradstellplätzen nachgewiesen werden, je Wohneinheit mit mehr als 2 Zimmern sind zwei Fahrradstellplätze vorzusehen. Die erforderlichen Fahrradstellplätze (Maß je Fahrrad 0,8 x 2,0 m) können im Untergeschoss bzw. in den Tiefgaragen untergebracht werden, wenn diese gut und schwellenlos zu erreichen sind.

Zusätzlich sollen den Hauseingängen zugeordnete, oberirdische Fahrradstellplätze für Besucher etc. nachgewiesen werden.

6.13.6 Mobilitätsstation, Car-Sharing, Verleihräder

Im Gebiet ist ein Standort als Mobilitätsstation für Car-Sharing-Angebote oder Verleihräder nachzuweisen. Der Standort sollte so gelegt werden, dass auch das bestehende Wohngebiet davon profitieren kann. **Zusätzlich soll an geeigneten Stellen die Möglichkeit für die Installation von öffentlichen E-Ladesäulen sowie Car Sharing berücksichtigt werden.**

6.14 Lärmschutz und Abstandsstreifen

Im Vorfeld des Wettbewerbes wurde durch Kohnen Berater & Ingenieure GmbH & Co. KG / Konzept dB plus GmbH eine schalltechnische Voruntersuchung durchgeführt. Das Gutachten ist in der Anlage beigefügt.

Aufgrund der Lage des Plangebiets und der relevanten Schallquellen – die Schienenstrecke und das Industriegebiet befinden sich südlich, die Sportanlagen nordwestlich – ist ein ausreichender Schallschutz nur

durch eine schalltechnisch optimierte Gebäudestruktur zu erreichen. Im Planungsprozess sind auch andere Maßnahmen geprüft worden. Aktive Schallschutzmaßnahmen wie Lärmschutzwände und -wälle scheiden aufgrund der notwendigen Höhen aus städtebaulichen Gesichtspunkten jedoch aus.

Die schalltechnischen Vorgaben für den städtebaulichen Wettbewerb sind in der nachfolgenden Abbildung (s. Abbildung A12 des Gutachtens) dargestellt und in Kapitel 9 des Gutachtens beschrieben. Durch entsprechende Baukörperstrukturen im Süden und Norden des Plangebiets können die Geräuscheinwirkungen durch die Schienenstrecke, die Gewerbe- und Industriebetriebe sowie die Sportanlagen deutlich gemindert werden. Die Entwicklung des Plangebiets ist aus schalltechnischer Sicht unter Berücksichtigung der Vorgaben realisierungsfähig.

Für die Entwicklung des Baugebietes relevant sind die im Folgenden genannten Einflussfaktoren:

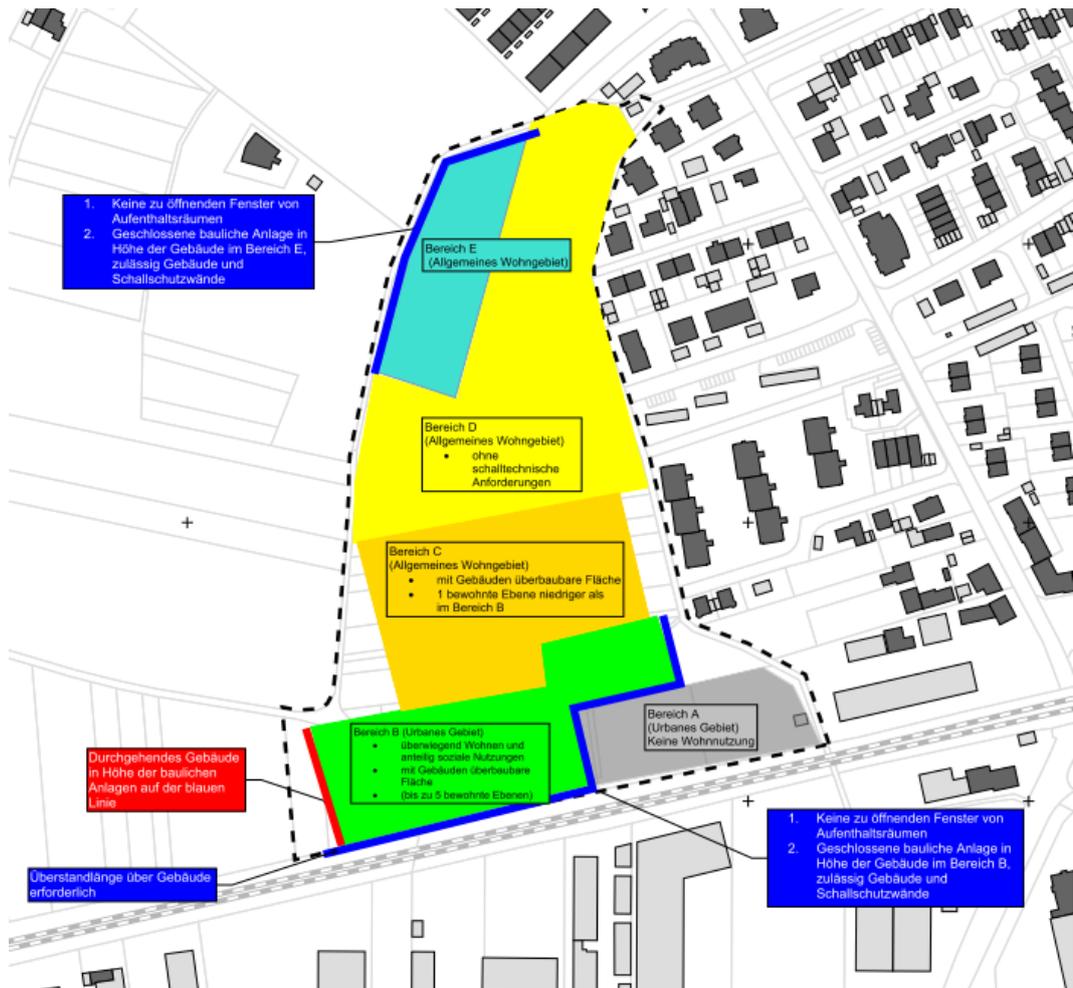
6.14.1 Gewerbelärm

Auch bei den Geräuscheinwirkungen durch die südlich gelegenen Gewerbe- und Industriebetriebe stellt die Nacht den kritischen Beurteilungszeitraum dar. Der Immissionsrichtwert für allgemeine Wohngebiete von 40 dB(A) wird nur im äußersten Norden des Plangebiets eingehalten. Mit Beurteilungspegeln bis 58 dB(A) werden im Süden Überschreitungen des Immissionsrichtwerts bis 18 dB ermittelt. Auch der Immissionsrichtwert für Mischgebiete und Urbane Gebiete von 45 dB(A) wird großflächig im Süden des Plangebiets überschritten. Die geplante Wohnbebauung darf nicht zu planungs- und immissionsschutzrechtlichen Einschränkungen der bestehenden Betriebe führen. Der Bestandsschutz ist in vollem Umfang zu wahren. Es wird empfohlen einen ausreichenden Schallschutz durch TA Lärm konforme Maßnahmen im Plangebiet zu realisieren. Aufgrund der Vorgaben der TA Lärm sind an Fassadenseiten mit Überschreitung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm keine zu öffnenden Fenster von Aufenthaltsräumen zulässig.

6.14.2 Sportanlagenlärm

Sowohl während des Trainings- als auch während des Spielbetriebs an Samstagen und Sonntagen wird der Immissionsrichtwert für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) bis zu einer Tiefe von maximal 45 m im Nordwesten des Plangebiets überschritten. Der Betrieb des Sportrestaurants ist auch im kritischen Beurteilungszeitraum Nacht innerhalb des Plangebiets schalltechnisch verträglich. Aufgrund der Überschreitung des Immissionsrichtwerts in den Szenarien 1-3 sind Schallschutzmaßnahmen zu entwickeln, die die schalltechnische Verträglichkeit der geplanten Wohnbebauung mit den bestehenden Sportanlagen sicherstellen. Aufgrund der Vorgaben der 18. BImSchV sind an Fassadenseiten mit Überschreitung der Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV keine zu öffnenden Fenster von Aufenthaltsräumen zulässig.

AUSLOBUNG



Übersichtsplan Quelle: Gutachten Kohlen Berater & Ingenieure GmbH & Co. KG / Konzept dB plus GmbH

6.15 Freileitung

Das Planungsgebiet wird durch eine Freileitung (110 KV) von Ost nach West gequert (s. Anlage). Masten befinden sich außerhalb des Planungsgebietes, aber unmittelbar an den Planungsgebietsgrenzen.

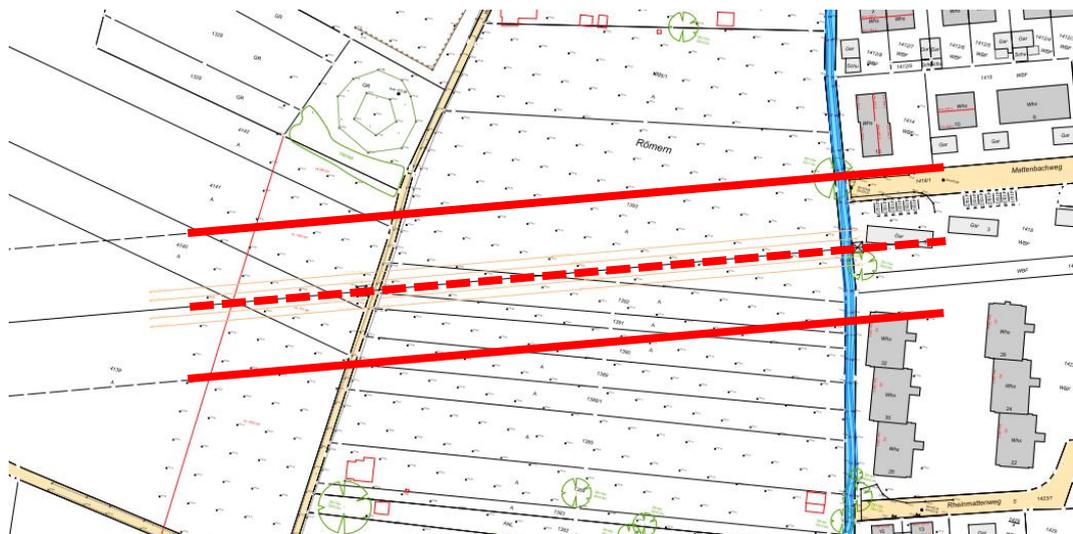
Gemäß Vorabstimmung ist eine (Unter) Bebauung unter Berücksichtigung der im Folgenden genannten Vorgaben möglich.

Aus Sicht des Investors ist eine Unterbauung mit Wohngebäuden nicht gewünscht. Vorstellbar sind sonstige Nutzungen.

Vorgaben

- Abstand vom Strommast 7/ 8 m, empfohlen 10m

- Sicherheitsabstände von der Freileitung horizontal:
3m Abstand für Bäume
7m Abstand für Straßen
5m Abstand bei einer Dachneigung kleiner/gleich 15°
3m Abstand bei einer Dachneigung größer 15°
- Zur Orientierung: maximale Höhen im Bestandsgebiet
17m Baumhöhe
Gebäude Neigung kleiner/gleich 15° , 15m
Neigung größer 15° , 17m
- Abstände einer möglichen Bebauung vertikal:
Hier kann bis an den Schutzstreifen der 110-kV-Freileitung gebaut werden. Im konkreten Fall heißt das bis auf 25,0 m von der Leitungsachse nach links und rechts.
- Zulässige Nutzungen z.B. Wohnen allgemein (WA), offenes Parken, Parkhaus, KiTa, Spielplatz etc. in und ab welchem Abständen horizontal und vertikal hierzu:
Die Nutzung spielt hier keine Rolle, da die DIN EN – Vorschriften generell von Gebäuden ausgeht, in/ auf denen sich Menschen aufhalten können. Zu Straßen und Parkplätzen ist ein Abstand von > 7,0 m einzuhalten.



6.16 Entwässerung

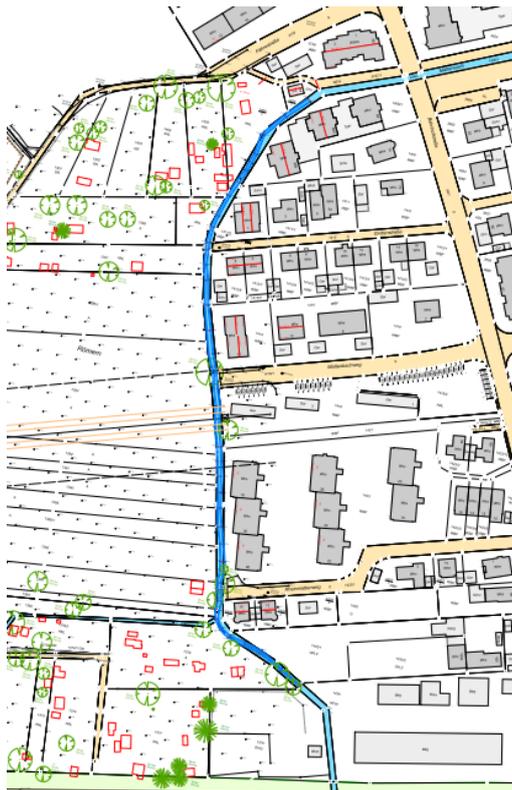
Im Vorfeld des Wettbewerbsverfahrens wurde durch die dwd Ingenieur GmbH eine Voruntersuchung der abwassertechnischen Entsorgung des Baugebiets erstellt. Das Gutachten ist als Anlage beigefügt.
Zusammenfassung: gemäß Variante 3 ist eine geordnete Ableitung des Schmutz- und Regenwassers in die bestehende öffentliche Kanalisation grundsätzlich möglich. Entsprechend dem städtebaulichen Konzept ist

AUSLOBUNG

bezüglich der abschließenden Trassenführung und Anbindung erforderlicher Seitenstränge eine enge Koordination mit der Kanalplanung erforderlich.

6.17 **Mattenbach**

Entlang der östlichen Grenze des Planungsgebietes, unmittelbar am Übergang zur Bestandsbebauung verläuft der Mattenbach. Hinsichtlich der Bebauung ist ein Abstand von mindestens 5 m einzuhalten. Als prägendes Element und Grünstruktur kann er in das Bebauungskonzept eingebunden werden. Eine gedrosselte Einleitung von Oberflächenwasser ist prinzipiell möglich. Eine Überbauung zur Anbindung an die vorhandenen Straßenstiche ist ebenfalls möglich.



6.18 **Baugrund**

Ergänzend zur Untersuchung der Entwässerung wurde durch die GHJ Ingenieurgesellschaft für Geo- und Umwelttechnik ein geotechnisches Gutachten erstellt, das in der Anlage beigefügt ist.

Im Planungsgebiet sind demgemäß keine Bodenbelastungen zu erwarten. Hinsichtlich der Gründung ist oder Ausbildung von Untergeschossen und Tiefgaragen ist mit keinen besonderen Gründungsverhältnissen zu rechnen.

Hinsichtlich des Umgangs mit Oberflächenwasser wurde weiterhin die Versickerungsfähigkeit geprüft. Gemäß Gutachten ist am Projektstandort eine Versickerung generell über Versickerungsmulden oder Mulden-Rigolen-Systeme möglich. Eine ausreichende Versickerungsleistung kann am Projektstandort z. B. mit „Sickeröffnungen“ in Form von Austauschschürfen / Austauschbohrungen ab der Muldensohle (Sohle je nach Standort oberhalb von 271,5 m NHN bis 274,8 m NHN angeordnet) erreicht werden, welche bis in die gut durchlässigen Sande/Kiese geführt werden.

Im Rahmen des Wettbewerbes sollen Grundzüge eines integrierten Gesamtkonzept für die Rückhaltung und Einleitung des Oberflächenwassers aufgezeigt werden. Es sollen grundsätzliche Aussagen zur Abflussreduzierung sowie zur (de)zentralen Regenwasserrückhaltung im Gebiet formuliert werden.

Das Plangebiet befindet sich vollständig in der weiteren Schutzzone III A des Wasserschutzgebietes „WSG 025 Rheinfelden: Tiefbiunnen 1,3+4“. Gemäß der dazu gültigen Rechtsverordnung (RVO) ist die Versickerung von unzureichendem Niederschlagswasser- Nach dem § 7 der RVO (Befreiung, Ausnahmen) kann ein Antrag auf Befreiung von RVO gestellt werden und eine Befreiung kann erteilt werden, wenn die Punkte unter dem Abs. 1 erfüllt sind. Dadurch sich das Plangebiet in dem Wasserschutzgebiet befindet, sind zum Schutz des Grundwassers an Material, Verlegung, Dichtheit und Betrieb der Abwasserleitungen und Schächte erhöhte Anforderungen gestellt.

Folgende Maßnahmen zur Abflussreduzierung sind im Rahmen des städtebaulichen Wettbewerbs zu berücksichtigen bzw. dienen als allgemeine Hinweise:

- Gründächer / Retentionsdach
- Reduzierung befestigter Flächen im öffentlichen Raum, insb. Asphaltflächen
- Verwendung von durchlässigen Oberflächenbefestigungen für öffentliche Flächen (z. B. Rasenfugenpflaster für Parkplatzflächen, Pflasterbeläge für Plätze und Gehwege, wassergebundenen Decken für Fußwege)
- Durchlässige Befestigungen auf privaten Grundstücken (z. B. Rasenfugenpflaster, Sickerpflaster)
- Retentionszisternen oder -mulden.

6.19 Grünflächen und Spielflächen

Durch die Bearbeiter soll ein angemessenes Grün- und Freiramkonzept erstellt werden. Wünschenswert sind z. B. Quartiersplätze und Spielplätze, urban gardening und Pocket-Parks etc. Sinnvoll erscheint eine Verknüpfung mit den Retentionsflächen. Geplant ist, notwendige Ausgleichsmaßnahmen auf den öffentlichen Frei- und Grünflächen nachzuweisen. Bei der Gestaltung der Freiräume im Baugebiet ist das Ziel, die Aufenthaltsqualität durch die ansprechendere Bepflanzung und Sitzgelegenheiten zu erhöhen.

AUSLOBUNG

6.20 Grünstrukturen / Artenschutz

Im Vorfeld des Wettbewerbes wurden Gutachten zur Erfassung von Vögeln, Fledermäusen, Reptilien und Totholzkäfern erstellt. Die Untersuchungen erstellt durch faktorgrün Landschaftsarchitekten, FrInaT und LÖGB, sind in der Anlage beigefügt. Zusammengefasst wird festgestellt, dass sich etwaige Konfliktpotentiale bewältigen lassen:

- Für den Haussperling, den Turmfalken und die Türkentaube muss bei Vorliegen einer konkretisierter Planung geprüft werden, ob durch die Vorhabenwirkungen des Bebauungsplans die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG eintreten können. Gegebenenfalls sind Vermeidungs- und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen.
- Da kein Eingriff in den Mattenbach erfolgt und ein Gewässerrandstreifen eingehalten werden muss, ist nicht mit einer Beeinträchtigung des Bibers zu rechnen.
- Da eine Betroffenheit von Wochenstuben des Braunen Langohrs insbesondere in den Obstbäumen in nördlichen Teil des Plangebietes nicht ausgeschlossen werden kann, sollten diese nach Möglichkeit erhalten werden
- Ebenfalls sind die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände für die im Plangebiet lebenden Mauereidechsen und Zauneidechsen zu überprüfen. Um das Eintreten des Verbotstatbestandes zu verhindern, müssen gegebenenfalls vorgezogen Ersatzlebensräume geschaffen werden und Umsiedlungen bzw. Vergrämungen von Eidechsen durchgeführt werden.
- Für die Habitatbäume der Totholzkäfer kann kein Ausgleich geschaffen werden. Deshalb sollten sie erhalten werden und im Falle einer Beeinträchtigung Vermeidungsmaßnahmen ausgearbeitet werden und die Eingriffe von einem artenschutzfachlichen Gutachter begleitet werden.

6.21 Brandschutz / Feuerwehrezufahrten

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

6.22 Barrierefreiheit

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

7 Klimaschutz / Energie / Anpassung an den Klimawandel

Durch die Stadt Rheinfelden wurde für die Aufstellung von Bebauungsplänen ein Prüfschema städtebaulicher Entwurfskriterien erstellt, welches in der Anlage beigefügt ist. Die Anforderungen an das Planungsgebiet sind

unter der Ziffer 6 umfassend beschrieben und decken sich weitgehend mit den im Prüfschema aufgelisteten Punkten. Das Prüfschema ist daher als Anregung und Anhaltspunkt für den Wettbewerbsentwurf zu verstehen.

Stadtklimaanalyse

Weiterhin wurde im Rahmen der Stadtklimaanalyse (Stand 29.9.2020) erstellt durch iMA, ein Steckbrief mit Planungsempfehlungen für das Baugebiet erstellt, die zu folgenden Ergebnis kommt:

Das Plangebiet wird in den Abend- und Nachtstunden aus Ostrordost bis Ost mit thermisch vorbelasteter Luft aus dem Siedlungsbereich Herten überströmt.

Auswirkungen auf die Umgebung

Klima

Eine Bebauung des Plangebiets reduziert zum einen den Luftaustausch, zum andern nimmt die thermische etwas Belastung zu. Herten wird jedoch nur bei westlichen Windrichtungen beaufschlagt.

Luftschadstoffe

Durch die zusätzliche Bebauung, dem Hausbrand und entsprechend ansteigendem Kfz-Verkehr ist mit einer geringen Zunahme der Immission zu rechnen.

Einwirkungen auf das Plangebiet

Bei östlichen Windrichtungen wird thermisch vorbelastete Luft in das Plangebiet geweht.

Planungshinweise

Der Versiegelungsgrad ist zu minimieren (z.B. sind wenig genutzte Kfz-Stellflächen mit Rasenbausteinen anzulegen, Dachflächen sind zu begrünen oder mit Material mit hoher Albedo zu bestücken). Bei größeren versiegelten Bereichen ist eine Verschattung durch Bäume anzustreben. Die Bauhöhen sollten sich an die Umgebungsbebauung anpassen und diese nicht überschreiten.