

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

112/13

Beschluss	
Nr.	vom
wird von StSt OB-Büro ausgefüllt	

Dezernat/Fachbereich:
Stabsstelle Stadtplanung

Bearbeitet von:
Herr Leon
Feuerlein

Tel. Nr.:
82-2363

Datum:
13.06.2013

-
1. **Betreff:** Entwicklung Kronenwiese (alte Burda-Druckerei) - Nutzungskonzept und städtebaulicher Wettbewerb
-

2. Beratungsfolge:	Sitzungstermin	Öffentlichkeitsstatus
1. Planungsausschuss	01.07.2013	öffentlich
2. Gemeinderat	22.07.2013	öffentlich

Beschlussantrag (Vorschlag der Verwaltung):

Der Planungsausschuss empfiehlt dem Gemeinderat:

1. Das Nutzungskonzept wie in der Vorlage dargestellt wird als Grundlage für die Entwicklung des Areals Kronenwiese beschlossen.
2. Die beabsichtigte Auslobung eines städtebaulichen Wettbewerbs durch die Investoren wird begrüßt. Der Beteiligung der Stadt wird wie dargestellt zugestimmt.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

112/13

Dezernat/Fachbereich:
Stabsstelle Stadtplanung

Bearbeitet von:
Herr Leon
Feuerlein

Tel. Nr.:
82-2363

Datum:
13.06.2013

Betreff: Entwicklung Kronenwiese (alte Burda-Druckerei) - Nutzungskonzept und städtebaulicher Wettbewerb

Sachverhalt/Begründung:

1. Ausgangslage

Die wichtige westliche Stadteinfahrt nach Offenburg vom Autobahnzubringer über die Kinzigbrücke in die Hauptstraße wird heute unter anderem durch das Burda-Betriebsgelände geprägt. Prägend sind vor allem die architektonisch hochwertigen Bauten entlang dieser Stadteinfahrt.

Auf dem nördlich der Hauptstraße gelegenen, rund 2,9 ha großen Teil des Betriebsgeländes befindet sich das unter Denkmalschutz stehende Bürogebäude mit dem Turm sowie die alte, nicht mehr in Betrieb befindliche Burda-Druckerei. Die Betriebsteile nördlich und südlich der Hauptstraße waren bisher durch einen markanten Steg über der Hauptstraße verbunden.

Westlich grenzt dieses Areal an die Freiburger Straße und die aus Hochwasserschutzgründen kanalartig ausgebaute Kinzig. Das Messegelände und die Oberrheinhalle liegen in Sichtweite.

Östlich liegt der in städtischem Eigentum befindliche, bisher wenig attraktiv gestaltete und überwiegend als Parkplatz genutzte Kronenplatz. Nördlicher Nachbar ist der Obibaumarkt mit direkter Zufahrt von der Freiburger Straße und großem Parkplatz.

Das Areal liegt innerhalb des größer angelegten Sanierungsgebiets „Mühlbach“ (Programm „Stadtumbau West“). Die östlich angrenzende Kinzigvorstadt wird derzeit bestandsorientiert erneuert. Für das nördlich angrenzende Spinnereiareal ist eine gesamthafte Umnutzung zu einem Wohnquartier mit hochwertigen Mietwohnungen vorgesehen, wobei denkmalgeschützte Gebäude (Arbeiterwohnungen, Spinnerei- und Webereihochbau, Kesselhaus) erhalten werden. Am Schnittpunkt beider Teilgebiete, an der Wilhelm-Bauer-Straße, wird derzeit eine neue Kindertagsstätte errichtet. Östlich angrenzend entsteht im Rahmen der Sanierung beiderseits des Mühlbachs eine neue Parkanlage unter Einbeziehung des bestehenden Zwingerparks.

2. Entwicklungsabsichten des Unternehmens Burda

Das Betriebsgelände nördlich der Hauptstraße mit der alten Druckerei ("Kronenwiese") wird vom Unternehmen Burda mit Ausnahme des Bürogebäudes nicht mehr für Unternehmenszwecke benötigt. Die alte Druckerei und der Verbindungssteg über die Hauptstraße werden daher abgebrochen. Das denkmalgeschützte Bürogebäude mit dem Turm bleibt erhalten und wird saniert.

Das übrige Areal steht für eine Neuordnung und neue Nutzungen zur Verfügung.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

112/13

Dezernat/Fachbereich:
Stabsstelle Stadtplanung

Bearbeitet von:
Herr Leon
Feuerlein

Tel. Nr.:
82-2363

Datum:
13.06.2013

Betreff: Entwicklung Kronenwiese (alte Burda-Druckerei) - Nutzungskonzept und städtebaulicher Wettbewerb

3. Städtebauliche Ziele

Das Areal eignet sich für die Umnutzung zu einem gemischt genutzten, neu parzellierten Stadtquartier mit nicht störenden gewerblichen Nutzungen (Büronutzungen, Dienstleistungen) und Wohnnutzungen. So würde die heute in der Kinzigvorstadt vorhandene und künftig auf dem Spinnereiareal vorgesehene städtebauliche Struktur in geeigneter Weise fortgeführt. An der stark befahrenen Hauptstraße und Freiburger Straße wird dabei der Schwerpunkt auf Büro- und Dienstleistungsnutzungen liegen. Für eine Wohnbebauung ist der zurückliegende östliche Bereich am Kronenplatz gut geeignet.

Der Standort erfordert eine hochwertige Gestaltung, die angemessen für die Lage an der Stadteinfahrt ist und auf die umgebende Bebauungsstruktur Bezug nimmt. Das bestehende denkmalgeschützte Bürogebäude ist auf angemessene Weise einzubeziehen und in Wert zu setzen. Sichtbeziehungen auf das Gebäude von der Stadteinfahrt her sind zu berücksichtigen.

Um Beeinträchtigungen der Kinzigvorstadt durch Verkehr zu vermeiden, ist über den Kronenplatz nur eine Erschließung für eine unmittelbar angrenzende Wohnnutzung vorzusehen. Neue Zufahrten an der Hauptstraße und Freiburger Straße sind aus verkehrlichen Gründen nicht möglich. Die Zufahrt zum Gelände für den Kfz-Verkehr ist daher über die Zufahrt zum Obi-Baumarkt von der Freiburger Straße anzulegen. Das Unternehmen Burda hat dort mit Obi ein Überfahrtsrecht vertraglich vereinbart. Die künftige Ausgestaltung dieser Zufahrt als private oder öffentliche Straße ist noch festzulegen. Hierzu erfolgen noch weitere Abstimmungen zwischen den Beteiligten.

Innerhalb des Areals ist eine neue Erschließung für den Kfz-Verkehr vorzusehen, die alle künftig neu gebildeten Grundstücke erschließt. Weiter wird auch eine öffentliche Vernetzung für Fußgänger und den Fahrradverkehr im Gebiet und mit den benachbarten Stadtbereichen erforderlich.

Aus Sicht der Verwaltung ist der ruhende Verkehr für die neu hinzukommende Bebauung in Tiefgaragen oder Parkhäusern unterzubringen, um vergleichbar dem Spinnerei-Areal ein attraktiv gestaltetes Stadtquartier zu erreichen und zu vermeiden, dass dieser zentrale Ort am Stadteingang vorwiegend durch oberirdische Stellplätze geprägt ist. Dies gilt insbesondere für die Wohnbebauung. Bei der gewerblichen Bebauung sind Ausnahmen dort zu erwägen, wo ebenerdige Parkplätze auf Grund der Nutzung erforderlich sind und hierfür eine gestalterisch vertretbare Lösung gefunden werden kann.

Der Kronenplatz am Ostrand des Areals ist in angemessener Weise neu zu gestalten. Die laufenden Entwicklungen auf angrenzenden Arealen (Kinzigvorstadt, Spin-

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

112/13

Dezernat/Fachbereich:
Stabsstelle Stadtplanung

Bearbeitet von:
Herr Leon
Feuerlein

Tel. Nr.:
82-2363

Datum:
13.06.2013

Betreff: Entwicklung Kronenwiese (alte Burda-Druckerei) - Nutzungskonzept und städtebaulicher Wettbewerb

neriegelände) sind aufgrund des engen räumlichen Zusammenhangs zu berücksichtigen.

4. Nutzungskonzept

Das Unternehmen Burda hat bereits mit verschiedenen auch regionalen Investoren Gespräche über künftige Nutzungsmöglichkeiten auf dem Areal geführt. Es ist daran gedacht, das rund 29.000 m² große Grundstück in mehrere Parzellen mit unterschiedlichen Nutzungen aufzuteilen.

Das denkmalgeschützte Bürogebäude mit dem Turm (Nr. 1 im Plan, Anlage 1) wird saniert und weiterhin durch das Unternehmen Burda genutzt.

Westlich des bestehenden Bürogebäudes zur Freiburger Straße und nördlich zum Obi-Markt ist seitens eines Investors daran gedacht, weitere mehrgeschossige Bürogebäude zu errichten (Nr. 2 und 3 im Plan, Anlage 1).

Längs der Hauptstraße möchte ein Investor ein mehrgeschossiges Ärztehaus errichten. Neben Arztpraxen ist daran gedacht, in den Obergeschossen auch Büronutzungen wie z.B. Steuerberater, Rechtsanwälte oder Versicherer/Krankenkassen anzusiedeln. Im Erdgeschoss ist an Gewerbeeinheiten gedacht (Nr. 4 im Plan, Anlage 1).

Östlich entlang des Kronenplatzes möchten zwei weitere Investoren jeweils auf einer Teilfläche eine mehrgeschossige Wohnbebauung errichten. Dabei ist an Miet- und Eigentumswohnungen, aber auch an Baugruppen gedacht, wobei der genaue Mix noch festzulegen ist (Nr. 5 im Plan, Anlage 1).

Im Nordwesten des Grundstücks ist an die Errichtung eines Bauinformationszentrums gedacht (Nr. 6 im Plan Anlage 1), ähnlich einer vergleichbaren bereits bestehenden Einrichtung in Gutach-Bleibach im Elztal. Es handelt sich dabei um eine Einrichtung, bei der sich Handwerker und andere Bauschaffende einmieten und ihre Leistungen präsentieren können. Zur genauen Organisationsform finden derzeit noch Gespräche unter Einbeziehung der Architektenkammer und der Handwerkskammer statt.

Das vorgelegte Nutzungskonzept ist aus Sicht der Verwaltung zu begrüßen, da es eine angemessene Entwicklung dieses Standorts zu einem gemischt genutzten Quartier im Rahmen der oben dargestellten städtebaulichen Ziele ermöglicht.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

112/13

Dezernat/Fachbereich:
Stabsstelle Stadtplanung

Bearbeitet von:
Herr Leon
Feuerlein

Tel. Nr.:
82-2363

Datum:
13.06.2013

Betreff: Entwicklung Kronenwiese (alte Burda-Druckerei) - Nutzungskonzept und städtebaulicher Wettbewerb

5. Städtebaulicher Wettbewerb

Die voraussichtlichen Investoren haben sich gegenüber der Stadt bereit erklärt, bei einem Grundstückserwerb für das Gelände einen städtebaulichen Planungswettbewerb nach den Richtlinien für Planungswettbewerbe (RPW) auszuloben.

Aufgabe der Wettbewerbsteilnehmer wird es sein, Konzepte für die Anordnung der einzelnen Baukörper auf dem Grundstück vorzulegen, Gebäudehöhen und Baumassen zu definieren, ein Erschließungskonzept vorzulegen und die Unterbringung der privaten Stellplätze zu untersuchen.

Auf Grund der zentralen Lage des Planungsgebiets ist es wünschenswert, dass dort eine hochwertige Architektur entsteht. Die Stadt wird daher noch mit den übrigen Beteiligten erörtern, ob und wie es möglich ist, auch für die dort entstehenden Hochbauten ein Wettbewerbsverfahren durchzuführen bzw. architektonische Leistungen in den Wettbewerb zu integrieren.

Die Wettbewerbsteilnehmer sollen über das Burda-Grundstück hinaus auch Aussagen zur künftigen Gestaltung des städtischen Kronenplatzes treffen, der daher Bestandteil des Wettbewerbsgebiets ist.

Der Wettbewerb soll als nichtoffener Wettbewerb mit einer begrenzten Teilnehmerzahl ausgelobt werden. Ein Teil der Teilnehmer wird dabei durch die Auslober festgelegt, die weiteren Teilnehmer werden in einem Präqualifikationsverfahren aus den eingegangenen Bewerbungen ausgewählt.

Der Auslobungstext wird durch die Auslober in Zusammenarbeit mit der Stadt Offenburg erstellt. Er wird dem Planungsausschuss am 30.09.2013 und dem Gemeinderat am 14.10.2013 zur Zustimmung vorgelegt.

Bereits zuvor sind die Bekanntmachung des Wettbewerbs, das Präqualifikationsverfahren und die Preisrichtervorbesprechung vorgesehen, so dass unmittelbar nach der Gemeinderatsberatung am 14.10.2013 die Wettbewerbsaufgabe versandt werden kann.

Die Bearbeitung durch die Teilnehmer erfolgt bis zum 22.11.2013. Die Preisgerichtssitzung ist für Anfang/Mitte Dezember vorgesehen. Die Auslober haben sich bereit erklärt, im Preisgericht Vertreter der Gemeinderatsfraktionen und der Stadtverwaltung zu berücksichtigen. Diese sind von den Fraktionen bei Zustimmung zu dem vorgesehenen Verfahren zeitnah zu benennen.

Im Anschluss wird das Wettbewerbsergebnis Anfang 2014 dem Planungsausschuss und dem Gemeinderat der Stadt Offenburg zur Beratung vorgelegt.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

112/13

Dezernat/Fachbereich:
Stabsstelle Stadtplanung

Bearbeitet von:
Herr Leon
Feuerlein

Tel. Nr.:
82-2363

Datum:
13.06.2013

Betreff: Entwicklung Kronenwiese (alte Burda-Druckerei) - Nutzungskonzept und städtebaulicher Wettbewerb

Das Wettbewerbsgebiet liegt im Sanierungsgebiet und der Wettbewerb dient der Umsetzung der Sanierung. Die Stadt Offenburg beabsichtigt daher, die Hälfte der Wettbewerbskosten zu übernehmen. Dies war auch beim bereits abgeschlossenen Wettbewerb „Mühlbach“ der Fall. Die genauen Kosten sind hierzu noch im Einzelnen abzustimmen. Im Gegenzug wird die Stadt Offenburg wie oben dargestellt eng in das Wettbewerbsverfahren eingebunden sein und der Wettbewerb den städtischen „Grundsätzen“ entsprechen.

Die Verwaltung empfiehlt, eine Beteiligung der Stadt Offenburg am städtebaulichen Wettbewerb wie dargestellt zu beschließen.

6. Bürgerinformation

Vor der Beratung im Gemeinderat ist im Laufe des Juli 2013 eine Bürgerinformation vorgesehen, bei der sich die Bürger und insbesondere die Anwohner in der Kinzigvorstadt über den Planungsstand informieren und ihre Anregungen einbringen können. Der genaue Termin wird noch bekanntgemacht.

7. Weiteres Vorgehen nach Durchführung des Wettbewerbs

Die Stadt Offenburg beabsichtigt, das Wettbewerbsergebnis der Aufstellung eines Bebauungsplans zu Grunde zu legen. Bei Vorliegen der rechtlichen Voraussetzungen ist daran gedacht, einzelne Bauvorhaben nach Abschluss des Wettbewerbs bereits während der Aufstellung des Bebauungsplans zu genehmigen.

Anlagen

Lageplan mit geplanten Bauvorhaben