

Mehrfachbeauftragung  
„Bebauung Kirsch-Areal“ in Offenburg“

# AUSLOBUNG



19. Oktober 2020

### **Ausloberinnen**

Philipp Kirsch Vermietung und Verpachtung e.K  
vertreten durch Herrn Dr. Jochen Kopitzke (Dipl.-Kfm.)  
Im Lossenfeld 14 | D-77731 Willstätt-Sand

zusammen mit:

Perfect Living GmbH & Co.KG  
vertreten durch Herrn Jochen Weinzierl  
Beim Alten Ausbesserungswerk 4 | 77654 Offenburg

und der

Stadt Offenburg, vertreten durch das Dezernat II, Herr Daniel Ebneith  
Wilhelmstraße 12 | D-77654 Offenburg

### **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 Übersichtsplan: LUBW

AZ: 1661\_2020-10-19\_WB Kirsch-Areal\_Auslobung

<b>TEIL A: AUSLOBUNGSBEDINGUNGEN .....</b>		<b>4</b>
1	Allgemeines .....	4
2	Ausloberinnen.....	4
3	Verfahrensbetreuung .....	4
4	Anlass, Ziel und Gegenstand des Wettbewerbs.....	4
5	Art, Verfahren, Zulassungsbereich, Sprache.....	5
6	Teilnehmer.....	5
7	Vorab mit der Planungsaufgabe befasster Teilnehmer: .....	5
8	Anonymität.....	5
9	Unterlagen .....	5
10	Leistungen .....	6
11	Gremium, Sachverständige, Vorprüfer, Gäste.....	7
12	Zulassung und Beurteilung der Wettbewerbsarbeiten .....	8
13	Bindende Vorgaben .....	9
14	Beurteilungskriterien .....	9
15	Aufwandsentschädigung.....	9
16	Beauftragung .....	9
17	Abschluss des Verfahrens .....	10
18	Termine.....	10
19	Modalitäten der Abgabe.....	10
<b>TEIL B: WETTBEWERBSAUFGABE .....</b>		<b>12</b>
1	Ausgangspunkt .....	12
2	Planungsgebiet.....	12
3	Bestandssituation .....	14
4	Allgemeine Aufgabenstellung .....	14
5	Aufgabenstellung Wohnbebauung.....	19

## **TEIL A: AUSLOBUNGSBEDINGUNGEN**

### **1 Allgemeines**

Die Durchführung der Mehrfachbeauftragung erfolgt in Anlehnung an die Richtlinien für Planungswettbewerbe RPW 2013 in der Fassung vom 31.01.2013 mit dem Einführungserlass des Landes Baden-Württemberg vom 27.03.201.

Die Auslobung ist für die Ausloberinnen, die Teilnehmer sowie alle anderen am Wettbewerb Beteiligten verbindlich.

### **2 Ausloberinnen**

Philipp Kirsch Vermietung und Verpachtung e.K  
vertreten durch Herrn Dr. Jochen Kopitzke (Dipl.-Kfm.)  
Im Lossenfeld 14 | D-77731 Willstätt-Sand

zusammen mit:  
Perfect Living GmbH & Co.KG  
Beim Alten Ausbesserungswerk 4 | 77654 Offenburg

und der  
Stadt Offenburg, vertreten durch das Dezernat II, Herr Daniel Ebneht  
Wilhelmstraße 12 | D-77654 Offenburg

### **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

### **4 Anlass, Ziel und Gegenstand des Wettbewerbs**

Die Philipp Kirsch Vermietung und Verpachtung e.K plant die Nachnutzung des bisherigen Firmenstandortes in Offenburg. Durch die Verlagerung des Firmensitzes nach Willstätt-Sand werden die Flächen nicht mehr benötigt, sodass eine Neuordnung und Umnutzung möglich sind. Geplant ist der Neubau von Wohnungen und wenigen gewerblichen Flächen. Die Gesamtfläche soll in zwei Quartiere (Teilfläche „Nord“ und „Süd“) aufgeteilt werden.

Um dafür die bestmögliche funktionale und gestalterische Lösung zu finden, haben sich die Ausloberinnen zur Durchführung einer Mehrfachbeauftragung entschieden. Zielstellung ist die Entwicklung und Ausarbeitung eines Bebauungskonzepts für das Planungsgrundstück.

Die Aufgabenstellung ist in Teil B der Auslobung ausführlich beschrieben.

## **5 Art, Verfahren, Zulassungsbereich, Sprache**

- Das Verfahren wird als Mehrfachbeauftragung durchgeführt
- Die Teilnehmerzahl wird auf 3 Teilnehmer begrenzt.
- Der Wettbewerb wird im einphasigen Verfahren durchgeführt.
- Die Vergabe eines Planungsauftrags wird nicht zugesagt

## **6 Teilnehmer**

Folgende Teilnehmer wurden ausgewählt (sind noch anzufragen):

- Architekturbüro Müller + Huber, Oberkirch
- planschmiede hansert + partner mbb architekten und stadtplaner, Schutterwald
- Michael Welle Architektur GmbH, Offenburg

## **7 Vorab mit der Planungsaufgabe befasster Teilnehmer:**

Das Architekturbüro Müller + Huber aus Oberkirch hat im Februar 2020 im Rahmen einer Voruntersuchung eine Machbarkeitsstudie erstellt. Diese ist hinsichtlich der Planungsinhalte unverbindlich. Die Studie ist als Anlage der Auslobung beigefügt.

## **8 Anonymität**

Das Verfahren ist nicht anonym. Es ist vorgesehen, die Beiträge durch die Verfasser im Rahmen der Gremiumssitzung vorstellen zu lassen.

## **9 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 Planungsgebiet  
Anlage 2: Katasterplan für Übersichtsplan  
Anlage 3: Bestandsvermessung

- Anlage 4: Luftbild
- Anlage 5: Berechnungsformblatt
- Anlage 6: Lage Mittelinsel Moltkestraße
- Anlage 7: Machbarkeitsstudie vom 17.2.2020, Müller + Huber, Oberkirch
- Anlage 8: Schalltechnische Untersuchung für den BPL Kronenquartier
- Anlage 9: Modellgrundlage

Achtung Urheber-/Nutzungsrecht: Die ausgegebenen Unterlagen können urheberrechtlich geschützt sein. Die Nutzung der ausgegebenen Unterlagen darf nur zur Bearbeitung dieses Verfahrens erfolgen. Das Modell wird den Teilnehmern der Mehrfachbeauftragung durch eine Spedition zugesandt.

## 10 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.

Als Planungsgrundlage sind die ausgegebenen Unterlagen zu verwenden. Als Planformat ist DIN A0 Querformat vorgegeben. Zulässig sind max. zwei Pläne. Eine farbige Darstellung ist zugelassen. 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 beigelegt werden, z. B. Berechnungsgrundlagen zur Ermittlung von Flächen und Rauminhalten, Darstellung von Abstandsflächen, etc.). Alle geforderten Planunterlagen sind gerollt (nicht auf Trägermaterial aufgezogen) abzugeben.

Für die Dokumentation der Mehrfachbeauftragung 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 auf einem USB-Stick 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 vernichtet.**

- Lageplan („Schwarzplan“) im Maßstab 1:1.000 (genordet!) mit Darstellung des städtebaulichen Gesamtzusammenhangs,
- Lageplan im Maßstab M 1:500 (genordet) mit Darstellung
  - des städtebaulichen Gesamtzusammenhangs,
  - der Bebauungsstruktur mit Angaben der Dachform, der Geschossigkeit bzw. der Gebäudehöhen (... III, IV, IV+D, V usw.),
  - der Freiflächengestaltung und Grünstruktur einschließlich Kinderspielflächen,

## AUSLOBUNG

- der Gestaltung von Verkehrsflächen und Freibereichen einschließlich Zu- und Ausfahrten,
  - Darstellung der erforderlichen öffentlichen und privaten Stellplätze und Garagen bzw. Carports,
  - der Ausdehnung von unterirdischen Baukörpern,
  - Nebenanlagen (bspw. Mülleinhausungen und Fahrradunterstände),
  - der Grundstücksgrenzen.
  - Auf dem Plansatz für die Vorprüfung sind zusätzlich die nach LBO erforderlichen Abstandsflächen darzustellen.
- Längs- und Querschnitt Planungsgebiet jeweils für die Teilflächen Nord und Süd im Maßstab 1:500 (frei wählbar), mit Darstellung der Höhenentwicklung der Gebäude und geplantem und bestehendem Geländeverlauf samt Darstellung.
  - Schematische / exemplarische Darstellung von Grundrissen der vorgesehenen Typologien (Erdgeschoss und Regelgeschoss) und der Erschließungsstruktur im Maßstab M 1:500
  - 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!**
  - Freie Darstellung zum Architekturkonzept und zur architektonischen Qualität: Darstellung der Atmosphäre, des „Esprits“ der Gebäude und des entstehenden Quartiers.
  - Textliche Erläuterungen zum Planungskonzept auf den Plänen  
Die Erläuterungen sollen über Ableitung und Ziele des Lösungsvorschlags informieren und sollen daher auf den Plänen an den Stellen angefügt werden, an denen es etwas über die Plandarstellung hinaus zu erläutern gibt.
  - Erläuterungsbericht: max. 3 Seiten DIN A4 (zusätzlich als pdf-Datei auf USB-Stick)
  - Flächenberechnung auf vorgegebenem Formblatt (zusätzlich als Excel-Datei auf USB-Stick)
  - Massenmodell Maßstab 1:500
  - Verzeichnis aller eingereichten Unterlagen

Die Abgabemodalitäten sind im Kapitel 19 beschrieben.

## 11 Gremium, Sachverständige, Vorprüfer, Gäste

Die Ausloberinnen haben das Bewertungsgremium wie folgt bestimmt und hat sie vor der endgültigen Abfassung der Auslobung gehört (Aufstellung alphabetisch geordnet).

### 11.1 Stimmberechtigtes Bewertungsgremium

- Herr Dipl.-Ing. Daniel Ebneht, Stadtplaner, Leitung Fachbereich 3 Stadtplanung und Baurecht, Stadt Offenburg
- Frau Dipl.-Ing. Dea Ecker, Freie Architektin, Heidelberg
- Frau Dipl.-Ing. Bärbel Hoffmann, Freie Architektin, Stuttgart, Mitglied des Gestaltungsbeirats
- Herr Dr. Christoph Jopen, Jopen Consulting GmbH
- Herr Dr. Jochen Kopitzke (Dipl.-Kfm), PHILIPP KIRSCH GMBH Vermietung & Verpachtung e.K
- Herr Dipl. Ing. Gunnar Lehmann, Freier Architekt, Offenburg
- Herr Dipl.-Ing. Oliver Martini, Stadtplaner, Bürgermeister, Stadt Offenburg
- Herr Dipl.-Ing. Jochen Weinzierl, Dipl. Bauing, Perfect Living GmbH & Co.KG
- NN Vertreter Fraktion Grüne
- NN Vertreter Fraktion CDU
- NN Vertreter Fraktion SPD
- NN Vertreter Fraktion FWO

### 11.2 Stimmberechtigtes Bewertungsgremium - Vertretung

- NN Vertreter Fraktion FDP
- NN Vertreter Fraktion AFD

### 11.3 Sachverständige/Gäste

- Die Ausloberinnen behalten sich vor, Sachverständige/Gäste zu benennen

### 11.4 Vorprüfung

- Frau Dorit Traeger, Stadtplanerin, Fachbereich 3 Stadtplanung und Baurecht, Stadt Offenburg
- Herr Thomas Thiele, Dipl.-Ing., Freier Architekt
- Die Ausloberinnen behalten sich vor, weitere Vorprüfer/-innen zu benennen.

## 12 Zulassung und Beurteilung der Wettbewerbsarbeiten

Das Bewertungsgremium lässt alle Wettbewerbsarbeiten zur Beurteilung zu, die

- termingemäß eingegangen sind,
- den formalen Bedingungen der Auslobung entsprechen,

- in wesentlichen Teilen dem geforderten Leistungsumfang entsprechen,
- die bindenden Vorgaben der Auslobung erfüllen.

### **13 Bindende Vorgaben**

Im Sinne der RPW gelten folgende bindende Vorgaben:

#### **Teil A**

- Fristgerechte Abgabe

#### **Teil B**

- keine bindenden Vorgaben

### **14 Beurteilungskriterien**

Das Bewertungsgremium wird bei der Bewertung und Beurteilung der Beiträge der Mehrfachbeauftragung die folgenden Kriterien anwenden (die Reihenfolge stellt keine Rangfolge oder Gewichtung dar):

- Städtebauliche Idee
- Städtebauliche und gestalterische Qualität und Angemessenheit des Bebauungskonzepts
- Nutzungskonzept und Funktionalität

### **15 Aufwandsentschädigung**

Die Ausloberinnen stellen für die Bearbeitung insgesamt einen Betrag von 51.000 € (netto) zur Verfügung.

Jeder Teilnehmer erhält eine Aufwandsentschädigung in Höhe von 17.000,- EUR netto. Die Auszahlung ist an die Abgabe eines prüffähigen Wettbewerbsbeitrages gebunden (Leistungen gemäß Ziffer 10).

### **16 Beauftragung**

#### **16.1 Weitere Beauftragung**

Es keine Weiterbeauftragung zugesagt.

Es ist vorgesehen, bei der weiteren gestalterischen Abstimmung der Gebäudeplanung den Gestaltungsbeirat der Stadt Offenburg einzubinden.

## **16.2 Urheberrecht**

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

Das Bewertungsgremium spricht eine Empfehlung aus, welcher Wettbewerbsbeitrag der Erstellung des Bebauungsplans zugrundegelegt wird. Möglich ist auch, dass für den südlichen und den nördlichen Teilbereich unterschiedliche Entwürfe zur Planerstellung empfohlen werden. Die Ausloberinnen akzeptieren diese Empfehlung, so sie das Projekt weiterverfolgen. Der Gemeinderat der Stadt wird die verbindliche Entscheidung treffen, welcher Beitrag Grundlage für die B-Planerstellung sein wird.

Die Teilnehmer sind ausdrücklich einverstanden, dass ihr Beitrag entsprechend der Empfehlung des Bewertungsgremiums der Erstellung des Bebauungsplans, ggfs. auch in Teilen, zugrunde gelegt wird.

## **17 Abschluss des Verfahrens**

Die Ausloberinnen teilen den Teilnehmern das Wettbewerbsergebnis unverzüglich mit.

Ob die Arbeiten öffentlich ausgestellt werden ist noch nicht festgelegt. Sofern eine Ausstellung stattfindet, werden der Termin, Ort und Öffnungszeiten noch rechtzeitig bekanntgegeben.

Die Unterlagen werden Eigentum der Ausloberinnen.

### **Nachprüfung**

Teilnehmer an der Mehrfachbeauftragung können von ihnen vermutete Verstöße gegen das in der Auslobung festgelegte Verfahren bei den Ausloberinnen rügen. Die Rüge muss innerhalb von 10 Tagen nach Zugang des Protokolls bei den Ausloberinnen eingehen.

## **18 Termine (vorläufig)**

Verabschiedung Auslobung im Gemeinderat	16.11.2020
Abstimmung Gremium	im Umlaufverfahren
Ausgabe Auslobungsunterlagen	17.11.2020
Ausgabe der Modellgrundlage	17.11.2020
Rückfragen (schriftlich, vorzugsweise Mail) bis	04.12.2020
Rückfragenbeantwortung bis	08.12.2020
<u>Abgabe der Arbeiten (Submissionstermin)</u>	05.02.2021, 16:00 Uhr
<u>Abgabe Modell (Submissionstermin)</u>	12.02.2021, 16:00 Uhr
Preisgerichtssitzung:	ab KW 09-2021
ab 9:00 Uhr, Ort wird noch bekannt gegeben	

## 19 **Modalitäten der Abgabe**

Abgabeort:

Architekturbüro Thiele, Engesserstraße 4a, 79108 Freiburg, Deutschland

Kennwort:

Wettbewerb „Kirsch-Areal“

Modalitäten:

- die Wettbewerbsarbeit kann persönlich bei der angegebenen Adresse abgegeben werden.
- die Wettbewerbsarbeit kann bei Bahn, Post oder einem anderen Transportunternehmen abgegeben werden.

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, Philipp Kirsch Vermietung und Verpachtung e.K | Perfect Living GmbH & Co.KG  
vertreten durch Herrn Dr. Jochen Kopitzke

## TEIL B: WETTBEWERBSAUFGABE

### 1 Ausgangspunkt

Durch die Verlagerung des Firmensitzes der Philipp Kirsch GmbH von Offenburg nach Willstätt steht das ehem. Betriebsgelände an der Moltkestraße für eine Neuordnung zur Verfügung. Ein Abbruchantrag für den Rückbau des Gebäudebestandes wurde bereits im Kenntnisgabeverfahren gestellt. Derzeit werden die Gebäude noch für Lagerzwecke zwischengenutzt.

Das Planungsgebiet ist eine Entwicklungsfläche des Offenburger Siedlungs- und Innenentwicklungskonzepts (SIO).

Die Grundstückseigentümerin, die Philipp Kirsch Vermietung und Verpachtung e.K. und die mögliche zukünftige Investorin Perfect Living GmbH & Co.KG, wollen die Grundstücke zu einer Wohnbebauung mit untergeordneten gewerblichen Anteilen entwickeln. Hierzu ist eine Aufteilung der Gesamtfläche in eine Teilfläche „Nord“ / nördlich der Carl-Blos-Straße (Philipp Kirsch Vermietung und Verpachtung e.K.) und eine Teilfläche Süd / südlich der Carl-Blos-Straße (Perfect Living GmbH & Co.KG) vorgesehen.

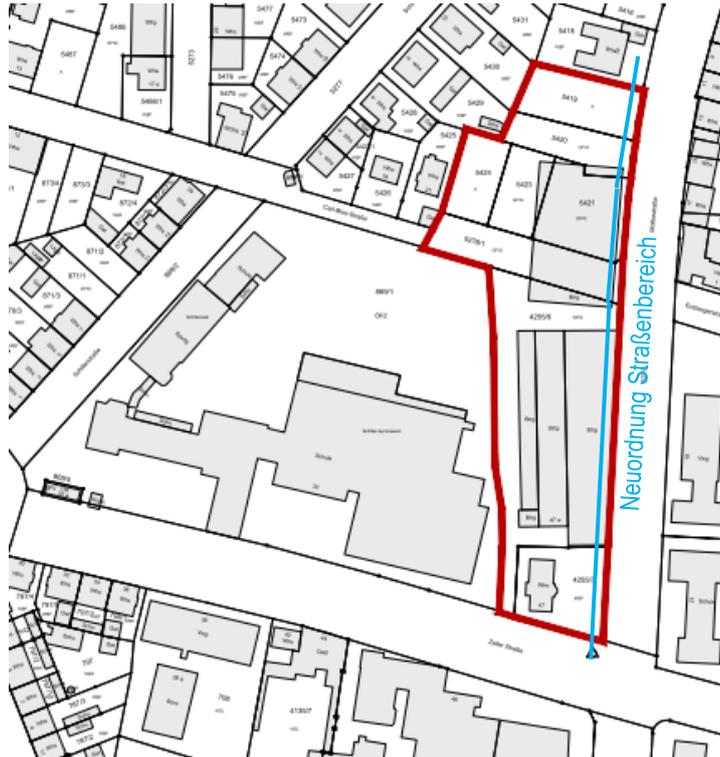
Im Rahmen der Mehrfachbeauftragung soll eine städtebauliche Grundlage für die Bebauung des ehem. Betriebsgeländes entwickelt werden, die anschließend die Basis für die Aufstellung eines Bebauungsplanes bilden soll.

### 2 Planungsgebiet

Das Planungsgebiet befindet sich östlich der Stadtmitte von Offenburg, jenseits der Nord-Süd verlaufenden Bahnlinie an der Nahtstelle zwischen Nordost- und Südoststadt zwischen Zeller Straße, dem Schillergymnasium im Westen, der Moltkestraße und der Wohnbebauung nördlich der Carl-Blos-Straße.



Lage des Planungsgebiets in Offenburg; Quelle Hintergrundkarte: LUBW



Abgrenzung des Planungsgebiets, Quelle Stadt Offenburg (Anm.: Plan wird noch aktualisiert)

Das Planungsgebiet erstreckt sich auf einer Länge von etwa 195 m entlang der Westseite der Moltkestraße. Im Norden wird das Planungsgebiet durch den Übergang zur Bestandsbebauung begrenzt, im Süden durch die Zeller Straße. Der nördlich der verlängerten Carl-Blos-Straße gelegene Grundstücksteil ist durch die vorhandene Wohnbebauung im Blockbereich Moltkestraße, Carl-Blos-Straße, Schillerstraße geprägt. Die südliche Teilfläche jenseits der verlängerten Carl-Blos-Straße grenzt unmittelbar an das Schiller-Gymnasium an. Das Planungsgebiet setzt sich aus den Flst. Nr. 5419, 5420, 5421, 5423, 5424, 5278/1, 4255/6 und 4255/7 zusammen und weist eine Gesamtfläche von etwa 9.200 m<sup>2</sup> auf

Das Planungsgebiet ist weitgehend eben und liegt im Mittel auf ca. 165,50 m ü. NHN. Ein Geländeversprung auf etwa 162,00 m ü. NHN erfolgt im nördlichen Bereich im Übergang zur Bestandsbebauung.

Derzeit wird für die Moltkestraße eine Neuordnung des Straßenbereichs zugunsten des Fuß- und Radverkehrs geplant. Entlang der Moltkestraße muss ein 3,75 m breiter Streifen des Privatgrundstücks in städtisches Eigentum übergehen, damit die verkehrliche Neuplanung der Moltkestraße realisiert werden kann. Diese Fläche ist im Kataster- und im Vermessungsplan bei der Abgrenzung des Planbereiches bereits berücksichtigt.

**Vorgaben:** Einhaltung des Planungsgebiets gemäß Abgrenzung.

Hinweis: Hinsichtlich der Einhaltung des Planungsgebiets wird auf die Formulierung einer bindenden Vorgabe verzichtet. Es wird aber ausdrücklich darauf hingewiesen, dass eine Überschreitung des Planungsgebiets (insb. auch mit Abstandsflächen) die Umsetzung des Projektes gefährdet.

### 3 **Bestandssituation**

> Fotos werden noch ergänzt

### 4 **Allgemeine Aufgabenstellung**

Im Rahmen der Mehrfachbeauftragung soll für die Gesamtfläche ein schlüssiges Bebauungskonzept für Wohngebäude entwickelt werden. Hierbei ist insbesondere die sich aus der Anbindung der Carl-Blos-Straße an die Moltkestraße ergebende Teilung der Gesamtfläche zu berücksichtigen.

#### 4.1 **Städtebauliche Zielstellungen**

##### **Bebauung nördlich der Carl-Blos-Straße**

Der Baublock nördlich der Carl-Blos-Straße ist vorwiegend geprägt durch eine lockere Wohnbebauung mit jeweils nur wenigen Wohneinheiten je Gebäude sowie Gartennutzungen und Nebengebäuden im rückwärtigen Bereich. Hier soll die vorhandene Wohnlage ergänzt werden. An der Moltkestraße ist hier eine 4- bis 5-geschossige Bebauung vorstellbar. Im rückwärtigen Bereich ist auf die vorhandene Bebauung Rücksicht zu nehmen und bestehende Freiräume zu beachten.

##### **Bebauung südlich der Carl-Blos-Straße**

Entlang der Moltkestraße sind die Gebäude so anzuordnen, dass die rückwärtigen Bereiche vor dem Lärm der Moltkestraße geschützt werden. Der Bereich zwischen der Carl-Blos-Straße und der Zeller Straße soll entlang der Moltkestraße und ggf. auch an der Zeller Straße mindestens im Erdgeschoss mit gewerblichen Nutzungen bzw. Nicht-Wohnnutzungen belegt werden. Dies beinhaltet auch die Möglichkeit, Stellplätze und Nebenräume im Erdgeschoss unterzubringen. Hierzu ist im EG auch eine grössere Gebäudetiefe denkbar.

Entlang der Moltkestraße ist aufgrund der Lärmbelastung durch Verkehrslärm eine geschlossene oder halb-offene Blockrandbebauung sinnvoll und entspricht auch der städtebaulichen Situation im Umfeld.

#### 4.2 **Planungs- und Baurecht**

Die planungs- und baurechtlichen Vorgaben ergeben sich aus den einschlägigen Gesetzen und Verordnungen in ihrer jeweils gültigen Fassung (BauGB, LBO, EnEV, etc.)

#### **4.2.1 Planungsrecht**

Der Grundstücksbereich südlich der Carl-Blos-Straße ist derzeit aufgrund der bisherigen und noch vorhandenen Gewerbenutzung sowie der umgebenden öffentlichen Einrichtungen als Gewerbegebiet im Sinne des § 34 (2) BauGB einzustufen. Planungsrecht ist hier nur über die Aufstellung eines Bebauungsplans zu erzielen.

Der nördlich der Carl-Blos-Straße gelegene Grundstücksteil ist heute durch die vorhandene Wohnbebauung im Blockbereich Moltkestraße, Carl-Blos-Straße, Schillerstraße geprägt. Eine Wohnbauentwicklung wäre hier demnach bereits auf Grundlage von § 34 BauGB grundsätzlich möglich, soweit der Rahmen der näheren Umgebung eingehalten wird. Im Sinne einer städtebaulichen Aufwertung des Grundstücks und einer sinnvollen Innenentwicklung soll daher auch dieser nördliche Bereich in den Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplans aufgenommen werden.

Im Ergebnis der Mehrfachbeauftragung wird ein Bebauungsplan aufgestellt. Für die Planungen bestehen hinsichtlich der Gebietstypik keine Vorgabe. Die Festlegung erfolgt im Zuge der weiteren Planungen.

#### **4.2.2 Maß der baulichen Nutzung/städtebauliche Kennziffern**

Als Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung ist für die Planungen für den nördlichen Bereich von einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 1,2, im südlichen Bereich von einer GRZ von 0,6 und einer GFZ von 1,2 aus zu gehen. In städtebaulich begründeten Fällen sind Abweichungen von den o.g. Werten möglich.

Aufenthaltsräume / Wohnflächen in Geschossen, die keine Vollgeschosse sind, sind gemäß § 20 Abs. 3 BauNVO zur besseren Vergleichbarkeit der Entwürfe mit der Umgebung in die Berechnung miteinzurechnen.

#### **4.2.3 Höheneinordnung der Gebäude, Höhenentwicklung**

Hierzu bestehen keine Vorgaben, ein Sockel von bis etwa 1,00 m über dem angrenzenden Straßenniveau ist möglich.

Auf Grund der städtebaulichen Rahmenbedingungen sind Gebäudehöhen bis IV + DG / Attikageschoss denkbar. Städtebaulich begründet sind Abweichungen möglich.

#### **4.2.4 Abstandsflächen**

Zwischen einzelnen Gebäuden, zu den Bestandsgebäuden und gegenüber den Nachbargrundstücken sind die nach Landesbauordnung erforderlichen Abstandsflächen ( $0,4 \times WH$ ) nachzuweisen und können nicht nach § 6 Abs. 3 LBO unterschritten werden.

Abstandsflächen dürfen auch auf öffentlichen Verkehrsflächen liegen, bei beidseitig anbaubaren Flächen jedoch nur bis zu deren Mitte.

**Hinweis:** Hinsichtlich der Einhaltung der Abstandsflächen wird auf die Formulierung einer bindenden Vorgabe verzichtet. Es wird aber ausdrücklich darauf hingewiesen, dass eine Überschreitung der Grundstücksgrenzen zu den der Nachbargrundstücken die Umsetzung des Projektes gefährdet.

## 4.3 Erschließung

### 4.3.1 Verlängerung Carl-Blos-Straße

Für die Integration des neuen Entwicklungsgebiets ist es wichtig, das bestehende Wegesystem aufzunehmen und eine Durchgängigkeit innerhalb der neuen Bebauung zu gewährleisten. Das Gelände soll daher zukünftig durch eine Verlängerung der Carl-Blos-Straße geteilt werden. Damit wird für den Fuß- und Radverkehr eine wichtige Stadtteilverbindung vom Bahnhof Richtung Oststadt wiederhergestellt, die jahrzehntelang unterbrochen war.

Bei den Planungen ist daher die Verlängerung der Carl-Blos-Straße bis an die Moltkestraße als öffentliche Fuß- und Radwegeverbindung zu berücksichtigen. Eine Durchgängigkeit für den Kfz-Verkehr ist nicht gewünscht, da ansonsten Schleich- bzw. Abkürzungsverkehre in das bestehende Wohngebiet gezogen werden. Es ist somit ein Stich von der Moltkestraße ausgehend auf der Höhe der Verbindungslinie Carl-Blos-Straße/Erzbergerstraße vorzusehen. Dieser Stich wird im Folgenden „neuer Stich Carl-Blos-Straße“ genannt.

Des Weiteren soll der neue Stich Carl-Blos-Straße so verortet werden, dass er über dem Waldbachkanal zu liegen kommt. Für den neuen Stich Carl-Blos-Straße ist eine Fahrbahnbreite von mindestens 6,5 m vorzusehen, sodass diese soweit konzeptionell erforderlich, als Erschließung der beiden Grundstücksteile dienen kann. Für den Verkehr kann hier das Mischprinzip vorgesehen werden, sodass keine Gehwege, sondern lediglich Schrammborde erforderlich sind.

Für den Anschluss des neuen Stich Carl-Blos-Straße an die Moltkestraße sind die entsprechenden Schleppkurven nachzuweisen (Bemessungsfahrzeug: 3-achsiges Müllfahrzeug ohne lenkbare Hinterachse).

Lage der Mittelinseln in der Moltkestraße siehe Skizze, Anlage x.

### 4.3.2 Vorgaben für die Grundstückerschließung - Nördlicher Grundstücksteil

Die Parkplätze für die Wohneinheiten in den nördlichen Grundstücken sollen nach den Vorstellungen der Ausloberinnen durch eine Tiefgarage realisiert werden. Die Lage der Tiefgaragenzufahrt kann entweder am nördlichen Rand des Grundstücks 5419 oder über den neuen Stich Carl-Blos-Straße verortet werden.

Die folgenden Vorgaben dienen der Verkehrssicherheit. Abweichungen sind nicht zulässig.

Sofern die TG-Zufahrt am nördlichen Rand des Grundstücks 5419 liegt, müssen folgende Vorgaben eingehalten werden:

## AUSLOBUNG

- Die TG-Zufahrt darf keine Auswirkungen auf die Mittelinseln nördlich und südlich der neuen Stichstraße Carl-Blos-Straße (für das Queren der Fußgänger und Radfahrer) haben.
- Ein Rückstau auf die Moltkestraße muss auf jeden Fall unterbunden werden. Die Lage des Tors ist dementsprechend zu positionieren.
- Eine zweispurige Zu- und Abfahrt ist vorzusehen.
- Die Rampe darf nicht direkt an der Grundstücksgrenze beginnen. Es muss ein Pkw horizontal auf dem Privatgrundstück stehen können, bevor die Rampe beginnt. Hintergrund: Beim Ausfahren muss die Rampe beendet sein, wenn der Fahrzeuglenker nach rechts und links auf die Fußgänger und Radfahrer unter 10 Jahre, die auf dem Gehweg laufen bzw. fahren, entlang der Moltkestraße und im späteren Verlauf auf die Radfahrer und Kfz-Fahrer achtet.
- Das Sichtdreieck von dem horizontal stehenden Fahrzeug muss eingehalten und nachgewiesen werden. (50 km/h)

Sofern die TG-Zufahrt über den neu zu bauenden Carl-Blos-Stich erfolgt, müssen folgende Vorgaben eingehalten werden:

- Bei einer Sicherstellung der notwendigen Stauräume in dem neuen Stich Carl-Blos-Straße ist mindestens eine einspurige Zu- und Abfahrt vorzusehen.
- Ohne Sicherstellung der notwendigen Stauräume in dem neuen Stich Carl-Blos-Straße ist eine zweispurige Zu- und Abfahrt vorzusehen
- Die Rampe darf nicht direkt an der Grundstücksgrenze beginnen. Es muss ein Pkw horizontal oder schwach geneigt auf dem Privatgrundstück stehen können, bevor die Rampe beginnt.
- Das Sichtdreieck von dem horizontal oder schwach geneigt stehenden Fahrzeug muss eingehalten und nachgewiesen werden. (30 km/h)

### 4.3.3 Vorgaben für die Grundstückerschließung - Südlicher Grundstücksteil

Die Parkplätze für die Wohneinheiten in den südlichen Grundstücken sollen nach den Vorstellungen der Ausloberinnen ebenerdig realisiert werden. Die Lage der Grundstückszufahrt kann entweder über den Stich Carl-Blos-Straße oder die Zeller Straße am westlichen Grundstücksrand verortet werden. Auch Mischlösungen sind denkbar.

Es müssen folgende Vorgaben eingehalten werden:

- Bei einer Erschließung über den neuen Stich Carl-Blos-Straße und einer Sicherstellung der notwendigen Stauräume in dem neuen Stich Carl-Blos-Straße ist mindestens eine einspurige Zufahrt vorzusehen.
- Bei einer Erschließung über den neuen Stich Carl-Blos-Straße und bei fehlender Sicherstellung der notwendigen Stauräume in dem neuen Stich Carl-Blos-Straße ist eine zweispurige Zu- und Abfahrt vorzusehen

- Bei einer Erschließung über die Zeller Straße muss ein Rückstau auf die Zeller Straße auf jeden Fall unterbunden werden.
- Bei einer Erschließung über die Zeller Straße ist eine zweispurige Zu- und Abfahrt vorzusehen.
- Das Sichtdreieck von dem horizontal oder schwach geneigt stehenden Fahrzeug muss eingehalten und nachgewiesen werden. (30 km/h)

**Hinweis:** Hinsichtlich der Einhaltung der o. g. Vorgaben gemäß Ziffer 4.3.2 und 4.3.3 wird auf die Formulierung einer bindenden Vorgabe verzichtet. Es wird aber ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Nicht-Einhaltung die Umsetzung des Projektes gefährdet.

#### 4.3.4 Müllfahrzeuge

Gemäß Ausführungen Ziffer 4.3.2 und 4.3.3 sind grundsätzlich bis zu 2 Zufahrten von der Moltkestraße her möglich. Diese sind der Stich Carl-Blos-Straße und die nördliche TG-Zufahrt zum nördlichen Grundstück. Wird der Stich durch PKWs genutzt, also dient er als Zufahrt zu den Grundstücken, dann ist eine Wendeanlage für einen kleinen LKW erforderlich. Hierfür dürfen auch die Zufahrten zu den Grundstücken mit verwendet werden, um den Flächenbedarf für Erschliessungsanlagen zu minimieren. Es ist dann keine separate Wendeanlage am Ende des Stichts erforderlich.

Die Wendeanlage für einen kleinen LKW ist in ihrer Dimensionierung identisch mit der eines Müllfahrzeuges (Bemessungsfahrzeug: 3-achsiges Müllfahrzeug ohne lenkbare Hinterachse).

Das Müllfahrzeug kann in den Stich einfahren und Müll abholen, muss aber nicht. Müll kann ebenso über Moltke- und Zeller Straße erfolgen. Das südliche Grundstück hat eine weitere Zu/Ausfahrt in der Zeller Straße.

Eine ausschließliche Durchfahrt für Müllfahrzeuge durch die Carl-Blos-Straße von der Schillerstraße zur Moltkestraße oder umgekehrt durch öffentbare und wieder verschließbare Poller ist nicht möglich.

**Hinweis:** Hinsichtlich der Einhaltung der o. g. Vorgaben wird auf die Formulierung einer bindenden Vorgabe verzichtet. Es wird aber ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Nicht-Einhaltung die Umsetzung des Projektes gefährdet.

## 4.4 Lärmschutz

Der Standort ist dem Verkehrslärm von umliegenden Straßen (insb. Moltkestraße) sowie den Schalleinwirkungen aus der Nutzung des unmittelbar westlich des Plangebiets gelegenen Bolzplatzes ausgesetzt. Zum Schutz vor Straßenverkehrslärm sind passive Schallschutzmaßnahmen (Installation von Schallschutzfenstern) grundsätzlich zulässig, sofern aktive Schallschutzmaßnahmen nicht umgesetzt werden können. Weiterhin wird derzeit untersucht, ob die schalltechnischen Beurteilungswerte durch die Nutzung des benachbarten Bolzplatzes an der geplanten Bebauung überschritten werden. Das Ergebnis steht noch aus und wird nachgereicht.

#### **4.5 Grünstrukturen und Baumbestand**

Innerhalb des Planungsgebietes sind nur im südlichen Bereich an der Zeller Straße kleinteilige Grünstrukturen vorhanden. Es bestehen keine Vorgaben zum Erhalt der Grünstrukturen oder des Baumbestands. Der Baum an der südlichen Grundstücksecke hat eine besondere Bedeutung für das Kleinklima. Im Rahmen der Klimaanpassung wäre ein Erhalt dieses Baumes wünschenswert, ist aber nicht zwingend erforderlich.

Auf die Bedeutung der angemessenen Gestaltung der Freiräume und Grünflächen für Wohnumfeld und Stadtraumklima wird ausdrücklich hingewiesen.

#### **4.6 Zweitverwendung von Bauteilen**

Innerhalb des Planungsgebietes befinden sich alte Mauern und Fassadenelemente. Im Rahmen der Mehrfachbeauftragung soll geprüft werden, ob Teile als Reminiszenz bzw. „Relikte der ursprünglichen Bebauung“ an neuer Stelle aufgenommen werden können.

#### **4.7 Altlasten**

Innerhalb des Planungsgebietes bzw. angrenzend ans Planungsgebiet befinden sich zwei Altlastenstandorte: Altstandort "Philipp Kirsch GmbH" und Altstandort "Ätz/Emaillier Dold". Für die Planungen ergeben sich hieraus keine Vorgaben.

### **5 Aufgabenstellung Wohnbebauung**

#### **5.1 Art der Nutzung**

Vorgesehen ist die Entwicklung eines Wohngebiets (Gebietstypik s. Ausführungen Ziffer 4.2.1), um in erster Linie den bestehenden Wohnraumbedarf im Stadtgebiet zu decken.

„Auf dem südlichen Grundstück sollen Wohnnutzungen und ggfs. (optional) nicht störende gewerbliche Nutzungen in den oberen Geschossen sowie ebenerdig Stellplatznutzungen realisiert werden. Entlang der Moltkestraße sollen in der Erdgeschosszone keine Wohnungen entstehen. Entlang der Zeller Straße sind in der Erdgeschosszone zusätzlich gewerbliche Nutzungen vorgesehen.

Der nördliche Bereich soll dagegen ausschließlich dem Wohnen vorbehalten sein.

Zielstellung der Ausloberinnen ist eine angemessene Ausnutzung der Grundstücke. Hierbei sind die wirtschaftlichen Anforderungen mit dem städtebaulichen Umfeld in Einklang zu bringen.

#### **5.2 Bebauung und Wohnformen**

Auf Grund der städtebaulichen Rahmenbedingungen ist eine Bebauung in Form von Geschosswohnungsbau vorgesehen.

Gemäß der wohnungspolitischen Grundsätze der Stadt Offenburg muss der Mietwohnungsanteil für den südlichen Bereich mindestens 20 % der Gesamtwohnfläche betragen. Der Anteil an gefördertem preisgünstigen Wohnungsbau im südlichen Bereich wird auf 20 % der Wohnfläche festgelegt.

Im nördlichen Bereich bestehen bereits Baurechte nach § 34 BauGB, sodass hier keine Vorgaben bestehen. Sowohl aus städtebaulichen und aus Lärmschutzgründen wird die Anordnung von Wohnen im Erdgeschoss im südlichen Plangebiet als nicht sinnvoll erachtet.

Im südlichen Bereich sind durch die Anforderungen, die sich aus dem Lärmschutz ergeben, für die Bebauung entlang der Moltkestraße in der Erdgeschosszone keine Wohnungen vorzusehen. Denkbar sind hier Nebenflächen und/oder die Unterbringung der Parkierung.

### 5.2.1 Wohnungsmix

Es wird eine Varianz von Wohnungstypologien angestrebt. Der Schwerpunkt liegt dabei auf Zwei-, Drei- und Vier-Zimmer-Wohnungen mit einer Wohnfläche von etwa 45-65 m<sup>2</sup> bzw. 75-90 m<sup>2</sup> bzw. 90 bis max. 110 m<sup>2</sup>. Maissonette-Wohnungen / Laubengangerschließungen sind möglich.

### 5.2.2 Wohnungstypologie Geschosswohnungsbau (geförderter Mietwohnungsbau)

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

- 2-Zimmer-Wohnungen (60 m<sup>2</sup> Wfl. / ca. 85 m<sup>2</sup> BGF), Anteil etwa 15-30 %
- 3-Zimmer-Wohnungen (75 m<sup>2</sup> Wfl. / ca. 107 m<sup>2</sup> BGF), Anteil etwa 40-60 %
- 4-Zimmer-Wohnungen (90 m<sup>2</sup> Wfl. / ca. 130 m<sup>2</sup> BGF), Anteil etwa 15-30 %

### 5.2.3 Wohnungstypologie Geschosswohnungsbau (frei finanziert Wohnungsbau)

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

- 2-Zimmer-Wohnungen (45 - 65 m<sup>2</sup> Wfl. / i. M. ca. 79 m<sup>2</sup> BGF), Anteil etwa 15-30 %
- 3-Zimmer-Wohnungen (80 - 90 m<sup>2</sup> Wfl. / i. M. ca. 121 m<sup>2</sup> BGF), Anteil etwa 40-60 %
- 4-Zimmer-Wohnungen (90 – max. 110 m<sup>2</sup> Wfl. / i. M. ca. 143 m<sup>2</sup> BGF), Anteil etwa 15-30 %

Die Angaben dienen als Orientierungsgröße, Abweichungen sind zulässig.

**Definition Wohnfläche:** Wohnfläche nach WflVo („Die Wohnfläche einer Wohnung umfasst die Grundflächen der Räume, die ausschließlich zu dieser Wohnung gehören“), keine Anrechnung von Terrassen, Loggien und Balkonen.

#### **5.2.4 Zielgrößen Nördlicher Bereich:**

Die Ausloberinnen gehen von einer Wohnfläche von etwa 3.100-3.200 m<sup>2</sup> und etwa 35-45 Wohneinheiten aus.

#### **5.2.5 Zielgrößen südlicher Bereich:**

Die Ausloberinnen gehen von einer Wohn- und Gewerbefläche von etwa 4.100 m<sup>2</sup> und etwa 50-55 Wohneinheiten aus.

### **5.3 Stellplätze / Tiefgarage**

Im Rahmen der Mehrfachbeauftragung sind Lösungen für die Unterbringungen der erforderlichen Stellplätze zu finden. Aufgrund des schwierigen Grundstückszuschnitts im südlichen Bereich, der durch den notwendigen Flächenabtritt für die Moltkestraße weiter verschmälert wird, sowie den Vorgaben zur Errichtung von bezahlbaren bzw. geförderten Wohnraum, sollen im südlichen Bereich die Stellplätze ebenerdig untergebracht werden. Dies entspricht auch den Vorgaben, die sich aus den Anforderungen an den Lärmschutz ergeben. Die Erdgeschosslage an der Moltkestraße ist für eine Wohnnutzung nicht geeignet und sollte zumindest bei einer Neubebauung vermieden werden. Für die Fassadengestaltung des Erdgeschosses bedeutet das eine besondere Herausforderung.

Nördlich der Carl-Blos-Straße sollen die Stellplätze in einer Tiefgarage nachgewiesen werden.

Die baurechtlich notwendigen PKW-Stellplätze sind entsprechend den Vorgaben der LBO zu ermitteln und innerhalb des Planungsgebietes bzw. des Quartiers nachzuweisen:

- Gemäß § 37 Abs. 1 LBO ist für jede Wohneinheit ein Kfz-Stellplatz nachzuweisen, für die barrierefreien Wohneinheiten gemäß § 35 Abs. 1 LBO sind barrierefreie Kfz-Stellplätze vorzusehen.
- Zusätzlich sind mindestens 10% der ermittelten notwendigen Stellplätze als öffentliche Stellplätze nachzuweisen.
- Die Stellplatzgrößen sind gemäß GaVO § 4 einzuplanen, es ist von einer Regelstellplatzgröße von 2,50 x 5,00 m auszugehen, eine Erhöhung der Breite bis zu 2,80 m wird begrüßt.

### **5.4 Fahrradstellplätze**

Gemäß § 37 Abs. 2 LBO muss eine bedarfsgerechte Anzahl von Fahrradstellplätzen nachgewiesen werden, je Wohneinheit sind zwei Fahrradstellplätze vorzusehen. Die erforderlichen Fahrradstellplätze (Maß je Fahrrad 0,8 x 2,0 m) können im Erd- oder Untergeschoss bzw. in der Tiefgarage untergebracht werden, wenn diese gut und schwellenlos zu erreichen sind. Im UG bzw. in der TG hat dann eine Zuordnung zu den jeweiligen Gebäudezugängen zu erfolgen.

Zusätzlich sind den Hauseingängen zugeordnete, oberirdische und überdeckte Fahrradstellplätze für Besucher, etc., nachzuweisen.

## **5.5 Außenanlagen**

Grundsätzliche Aussagen zur Gestaltung der Außenflächen auf dem Grundstück sind Teil der Aufgabenstellung. Die Freianlagen sollen wesentlich zur Attraktivität der Gesamtanlage beitragen.

## **5.6 Müllabstellflächen**

Je Wohneinheit ist 1 m<sup>2</sup> Müllabstellfläche in einem Müllsammelraum im Untergeschoss des jeweiligen Gebäudes zugeordnet nachzuweisen. Weiterhin sind entlang der Moltkestraße Aufstellflächen zur Abholung nachzuweisen.

## **5.7 Kinderspielplatz**

Für die Wohnbebauung soll in beiden Quartieren jeweils ein Kinderspielplatz von ca. 30 m<sup>2</sup> vorgesehen werden.

## **5.8 Barrierefreiheit**

Die Gebäude sind gemäß den Vorschriften zur Barrierefreiheit in Baden-Württemberg (§ 35 LBO) entsprechend den aktuell gültigen bauordnungsrechtlichen Anforderungen barrierefrei herzustellen.

## **5.9 Brandschutz**

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