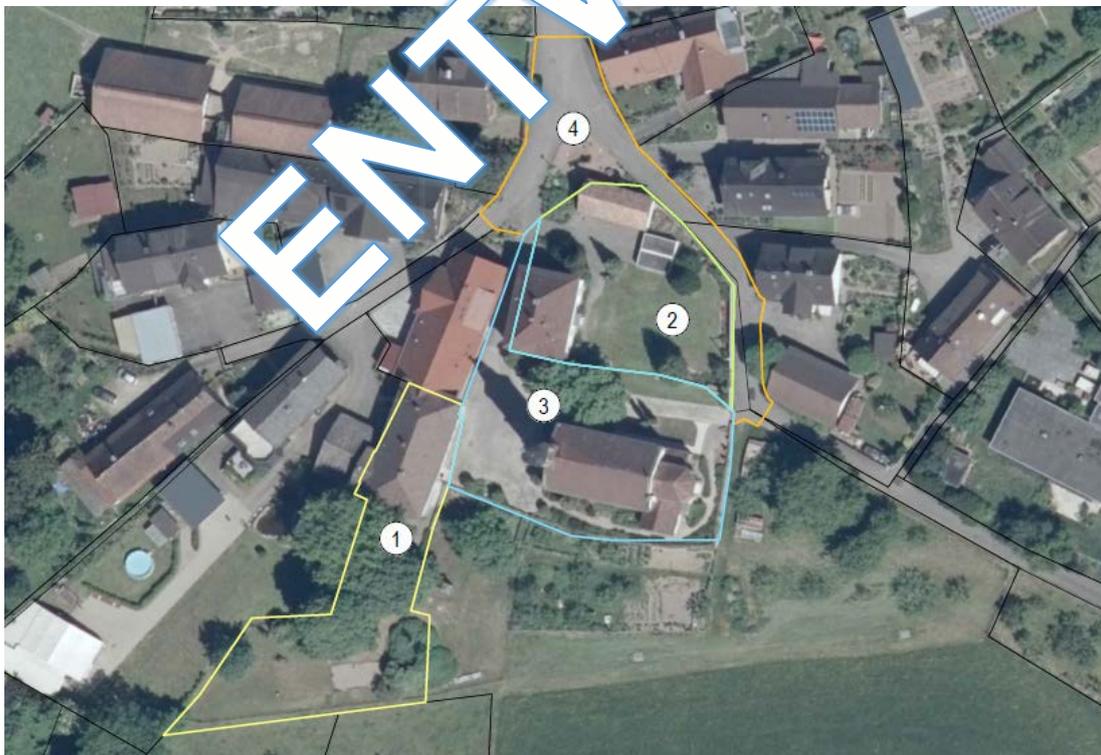


MEHRFACHBEAUFTRAGUNG

BEBAUUNG PFARRREAL UND GRUNDSTÜCK AN DER KITA ORTSTEIL BÜHL

Auslobung



MEHRFACHBEAUFTRAGUNG

BEBAUUNG PFARRAREAL UND GRUNDSTÜCK ALTE KITA ORTSTEIL BÜHL

Ausloberin:

Stadt Offenburg
vertreten durch das Dezernat II, Herr Bürgermeister Oliver Martini
Wilhelmstr. 12
77654 Offenburg

Verfahrensbetreuung:

Stadt Offenburg
Fachbereich Hochbau, Grünflächen, Energiemanagement
Clemens Schönle, Architekt
Wilhelmstr. 12
77654 Offenburg

Telefon: 0781 / 82 - 2506
Email: clemens.schoenle@offenburg.de

EU-Datenschutz-Grundverordnung (EU-DSGVO): Die Vergabesteuerung gewährt definierten, verantwortlichen Personen Zugriff auf die in der Datenschutz-ordnung 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

Teil A: Auslobungsbedingungen

1	ALLGEMEINES.....	3
2	AUSLOBERIN.....	3
3	ANLASS UND ZWECK DES WETTBEWERBS.....	3
4	VERFAHRENSART.....	3
5	TEILNEHMER DES VERFAHRENS.....	3
6	ANONYMITÄT.....	4
7	LEISTUNGEN.....	4
8	UNTERLAGEN.....	6
9	GREMIEN, SACHVERSTÄNDIGE, VORPRÜFER.....	7
10	ZULASSUNG UND BEURTEILUNG DER WETTBEWERBSARBEITEN.....	7
11	BINDENDE VORGABEN.....	8
12	BEURTEILUNGSKRITERIEN.....	8
13	AUFWANDESENTSCHÄDIGUNG.....	8
14	BEAUFTRAGUNG UND VERHANDLUNGSGESPRÄCHE.....	8
15	URHEBERRECHT.....	9
16	ABSCHLUSS DES VERFAHRENS.....	9
17	TERMINE.....	9
18	MODALITÄTEN DER ABGABE.....	10

Teil B: Wettbewerbsaufgabe

1	AUSGANGSPUNKT.....	11
2	PLANUNGSGEBIET.....	11
3	BESTANDSSITUATION.....	12
4	PLANUNGS UND BAURECHT.....	15
5	AUFGABENSTELLUNG.....	15
6	PLANUNGSHINWEISE.....	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 Ausloberin, die Teilnehmer sowie alle anderen am Wettbewerb Beteiligten verbindlich.

2 AUSLOBERIN

Stadt Offenburg
vertreten durch das Dezernat II, Herr Bürgermeister Oliver Martini
Wilhelmstr. 12, 77654 Offenburg

3 ANLASS UND ZWECK DES WETTBEWERBS

Die Stadt Offenburg plant in zentraler Lage im Ortsteil Bühl gemeinsam mit der katholischen Kirche die Nachnutzung der beiden Grundstücksflächen „Alte Kita“ und „Pfarrareal“.

Bauliches Ziel des Wettbewerbs ist es dabei zum einem für das Grundstück „Alte Kita“ eine Nachnutzung als Dorfzentrum/Bürgerhaus mit Ortsverwaltung sowie kirchlichen Nutzungen zu realisieren und zum anderen Ideen zu gewinnen, wie das Grundstück „Pfarrareal“ städtebaulich entwickelt werden kann.

Zur Erlangung der bestmöglichen funktionalen und gestalterischen Lösung für einen Neubau als Ersatzbebauung für die „Alte Kita“ und eines Gestaltungskonzepts für das „Pfarrareal“ hat sich die Ausloberin zur Durchführung einer Mehrfachbeauftragung mit einem Realisierungs- und Ideenteil entschieden.

4 VERFAHRENSART

- Das Verfahren wird als Mehrfachbeauftragung durchgeführt.
- Die Teilnehmerzahl ist auf 5 Teilnehmer begrenzt.
- Der Wettbewerb wird im einphasigen Verfahren durchgeführt und besteht aus einem Realisierungs- und Ideenteil.
- Das Verfahren ist anonym.

5 TEILNEHMER DES VERFAHRENS

Eingeladene Teilnehmer des Verfahrens sind folgende 5 Büros:

- Architekturbüro Peter Korinski, Offenburg
- Kopf Architekten, Offenburg
- Lehmann Architekten, Offenburg
- Michael Welle Architektur GmbH, Offenburg
- Caruso Architekten, Offenburg

Es wird empfohlen für die Bearbeitung der Freiraumplanung einen Landschaftsarchitekten einzubeziehen.

6 ANONYMITÄT

Die abgegebenen Planunterlagen sind vom Verfasser in der rechten oberen Ecke jeder Zeichnung, jeder Textseite mit einer sechsstelligen Kennzahl aus arabischen Ziffern (1 cm hoch, 6 cm breit) zu kennzeichnen.

Die Unterlagen der Arbeit und Verpackung dürfen keinerlei Hinweise auf den Verfasser tragen.

7 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 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.

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 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.

7.1 **Bebauung Flst. Nr. 62 „Alte Kita“ (Realisierungsteil)**

Folgende Planungsleistungen werden gefordert:

- Lageplan, M 1:500 (genordet) mit Darstellung
 - des städtebaulichen Gesamtzusammenhangs,
 - der Bebauungsstruktur mit Angaben der Dachform, der Geschossigkeit bzw. der Gebäudehöhen,
 - der Freiflächengestaltung und Grünstruktur,
 - 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,
 - von Nebenanlagen (bspw. Mülleinhausungen und Fahrradunterstände),
 - der Grundstücksgrenzen,
 - der Abstandsflächen nach LBO (sind nur auf dem Plansatz für die Vorprüfung erforderlich!)

Im Lageplan ist das gesamte Wettbewerbsgebiet mit Realisierungs- und Ideenteil darzustellen.

- Grundrisse, M 1:200, für alle Geschosse, im EG mit Darstellung der Freibereiche; Raumbezeichnungen gemäß Raumprogramm sind unmittelbar in die Grundrisse einzutragen.

- Schnitte, M 1:200, frei wählbar, mit Darstellung der angrenzenden Nachbarbebauung (geplant und vorhanden), einschl. geplantem und bestehendem Gelände- verlauf.
- Ansichten, M 1:200, mit Darstellung der angrenzenden Nachbarbebauung (ge- plant und vorhanden), einschl. geplantem und bestehendem Gelände- verlauf.
- 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!**
- Textliche Erläuterung zum Planungskonzept.
Die Erläuterungen sollen über Ableitung und Ziele des Lösungsvorschlags infor- mieren und sollen daher auf den Plänen an den Stellen angefügt werden, an denen es etwas über die Plandarstellung hinaus zu erläutern gibt.
- Flächenberechnung nach DIN 277

7.2 **Bebauung Flst. Nr. 64 „Pfarrareal“ (Ideenteil)**

Für die Überplanung des Pfarrareals sind im Ideenteil des Wettbewerbs Vorschläge für folgende Bebauungsvarianten zu erarbeiten:

1. Planung mit Erhalt der Bestandsgebäude (Pfarrhaus u. nördliches Nebengebäude)
2. Planung mit Abbruch aller Bestandsgebäude

Folgende Planungsleistungen werden dabei für beide Varianten gefordert:

- Lageplan im Maßstab M 1:500 (genordet) mit Darstellung
 - des städtebaulichen Gesamtzusammenhangs,
 - der Bebauungsstruktur mit Angaben der Dachform, der Geschossigkeit bzw. der Gebäudehöhen,
 - der Freiflächengestaltung und Grünstruktur,
 - der Gestaltung von Verkehrsflächen und Freibereichen einschließlich Zu- und Ausfahrten,
 - Darstellung der erforderlichen öffentlichen und privaten Stellplätze und Gara- gen bzw. Carports,
 - der Ausdehnung von unterirdischen Baukörpern,
 - von Nebenanlagen (z.B. Mülleinhausungen und Fahrradunterstände),
 - der Grundstücksgrenzen,
 - der Abstandsflächen nach LBO (sind nur auf dem Plansatz für die Vorprüfung erforderlich!)

Im Lageplan ist das gesamte Wettbewerbsgebiet mit Realisierungs- und Ideenteil darzustellen.

- Längs- und Querschnitt Planungsgebiet im Maßstab 1:500 (frei wählbar), mit Dar- stellung der Höhenentwicklung der Gebäude und geplantem und bestehendem Gelände- verlauf.
- 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!**

- Textliche Erläuterung zum Planungskonzept.
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.
- Flächenberechnung nach DIN 277

7.3 Kirchengrundstück (Flst. Nr. 63) und angrenzender öffentlicher Raum (Nr. 3 und 4 im Übersichtsplan) (Ideenteil)

Folgende Planungsleistungen werden gefordert:

- Lageplan, M 1:500 (genordet) mit Darstellung
 - des städtebaulichen Gesamtzusammenhangs,
 - der Freiflächengestaltung und Grünstruktur,
 - der Gestaltung von Verkehrsflächen,
 - der Grundstücksgrenzen
- Im Lageplan ist das gesamte Wettbewerbsgebiet mit Realisierungs- und Ideenteil darzustellen.

7.4 Zusätzliche Leistungen

Zu den grundstücksspezifischen Unterlagen werden folgende zusätzliche Leistungen werden gefordert

- Massenmodell Maßstab 1:500
- Verfassererklärung
Der Teilnehmer hat in einem verschlossenen, undurchsichtigen, äußerlich nur durch die Kennzahl gekennzeichneten Umschlag die beigefügte, schriftliche Erklärung zweifach abzugeben; diese ist Bestandteil der Auslobung.
- Verzeichnis aller eingereichten Unterlagen
- Datenträger (CD oder USB-Stick)
 - Präsentationspläne im pdf-Format
 - Einzelkomponenten der Pläne wie Lageplan, Grundrisse, Schnitte, Vertiefung für die anschließende Dokumentation im jpg-oder tif-Format.
 - Erläuterungstext für die Vorprüfung im pdf-Format
 - Flächenberechnungen im excel-Format

8 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 01: Abgrenzung Planungsgebiet
 - Anlage 02: Luftbild
 - Anlage 03: Katasterplan für Übersichtsplan
 - Anlage 04: Bestandsvermessung
 - Anlage 05: Bestandspläne Pfarrhaus

- Anlage 06: Bestandspläne Nachbargebäude (Kopien aus Bauakten)
- Anlage 07: Formular Verfassererklärung
- Anlage 08: Modellgrundlage

9 GREMIEN, SACHVERSTÄNDIGE, VORPRÜFER

Die Ausloberin hat das Bewertungsgremium wie folgt bestimmt und hat sie vor der endgültigen Abfassung der Auslobung gehört.

9.1 Stimmberechtigtes Bewertungsgremium

- Oliver Martini, Baubürgermeister, Stadtplaner, Stadt Offenburg
- Andreas Kollefrath, Fachbereichsleiter Hochbau, Grünflächen und Umweltschutz, Architekt, Stadt Offenburg
- Daniel Ebneht, Fachbereichsleiter Stadtplanung und Baurecht, Stadtplaner, Stadt Offenburg
- Philip Denking, Landschaftsarchitekt, Stadt Offenburg
- Bärbel Hoffmann, Architektin, Stuttgart – Vorsitzende des Gestaltungsbeirats
- Georg Schrempp, Ortsvorsteher Bühl, Stadt Offenburg
- NN Vertreter Ortschaftsrat
- NN Vertreter Kirche
- NN Vertreter Kirche

9.2 Stimmberechtigtes Bewertungsgremium - Vertretung

- Hans-Peter Kopp, Bürgermeister, Stadt Offenburg
- Leon Feuerlein, Stadtplaner, Stadt Offenburg
- Thomas Binkert, Architekt, Stadt Offenburg
- NN Vertreter Ortschaftsrat
- NN Vertreter Kirche

9.3 Sachverständige/ Gäste

- Die Ausloberin behält sich vor Sachverständige/Gäste zu benennen.

9.4 Vorprüfung

- Sabine Hochbaum-Maier, Stadtplanerin, Stadt Offenburg
- Agathe Croquelois, Landschaftsarchitektin, Stadt Offenburg
- Clemens Schönle, Architekt, Stadt Offenburg
- Die Ausloberin behält sich vor weitere Vorprüfer/-innen zu benennen.

10 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

11 BINDENDE VORGABEN

Im Sinne der RPW gelten folgende bindende Vorgaben:

- Teil A: fristgerechte Abgabe
- Teil B: keine bindenden Vorgaben

12 BEURTEILUNGSKRITERIEN

Das Bewertungsgremium wird bei der Bewertung und Beurteilung der Beiträge und Festlegung einer Rangfolge ausschließlich die Ergebnisse aus dem Realisierungsteils „Bebauung Grundstück Flst. Nr. 62“ der Mehrfachbeauftragung heranziehen.

Dabei werden folgende Kriterien angewendet (die Reihenfolge stellt keine Rangfolge oder Gewichtung dar).

- städtebauliche Konzeption
- Architektur
- Funktionalität der Nutzungen
- Erschließung, Parkierung
- Qualität der Freiräume

13 AUFWANDSENTSCHÄDIGUNG

Die Ausloberin stellt für die Bearbeitung insgesamt einen Betrag von 75.000 EUR netto zur Verfügung.

Jeder Teilnehmer erhält eine Aufwandsentschädigung in Höhe von 15.000 EUR netto. Die Auszahlung ist an die Abgabe eines prüffähigen Wettbewerbsbeitrages gebunden.

14 BEAUFTRAGUNG UND VERHANDLUNGSGESPRÄCHE

- Bei der Umsetzung des Realisierungsteils für die Neubebauung des Grundstücks Flst. Nr. 62 wird einer der Teilnehmer unter Berücksichtigung der Empfehlung des Bewertungsgremiums gemäß § 8 (2) RPW mit den weiteren Planungsleistungen beauftragt, sofern kein wichtiger Grund der Beauftragung entgegensteht.

Folgende Leistungen sind Bestandteil der Auftragsvergabe auf Grundlage der HOAI 2021:

Objektplanung, §34 HOAI, Lph 1*, 2-5, optional 6-9

* *Lph 1 anteilig*

Die Ausloberin behält sich vor, die lediglich optional beauftragten Leistungen abzurufen, wobei ein Abruf einzeln oder im Ganzen möglich ist. Im Falle der weiteren Beauftragung werden durch den Wettbewerb bereits erbrachte Leistungen bis zur Höhe des Bearbeitungshonorars nicht erneut vergütet, wenn und soweit der Wettbewerbsentwurf in seinen wesentlichen Teilen unverändert der weiteren Bearbeitung zugrunde gelegt wird.

Nach Abschluss des Wettbewerbsverfahrens ist eine Verhandlungsvergabe ohne Teilnahmewettbewerb nach der Vergabeordnung UVgO vorgesehen. Diese erfolgt mit den ersten drei Teilnehmern nach Festlegung der Rangfolge durch das Bewertungsgremium mit folgenden Kriterien:

1. Wettbewerbsergebnis	50%
2. Nachhaltigkeit (Ökologie, Wirtschaftlichkeit)	20%
3. Honorarangebot	30%

Nach Abschluss der Verhandlungsgespräche soll der am besten bewertete Bieter mit den genannten Planungsleistungen beauftragt werden. Die Beauftragung steht unter dem Vorbehalt der Gremienzustimmung.

- Für die Bebauungsplanung des Grundstücks Flst.Nr. 64 wird keine Weiterbeauftragung zugesagt.

15 URHEBERRECHT

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

Alle eingegangenen Wettbewerbsarbeiten werden Eigentum der Ausloberin und dürfen zum Zwecke der Wettbewerbsdokumentation veröffentlicht werden. Die Teilnehmer sind ausdrücklich einverstanden, dass die Inhalte aus dem Wettbewerbsbeitrag für den Ideenteil für das Grundstück Flst. Nr. 64 für künftige Grundstücksvergabeverfahren verwendet werden dürfen.

16 ABSCHLUSS DES VERFAHRENS

Die Ausloberin teilt 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 Ausloberin.

Nachprüfung

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

17 TERMINE

Beschlussfassung Auslobung im Gemeinderat	20.12.2021
Ausgabe Auslobungsunterlagen	21.12.2021
Ausgabe der Modellgrundlage	21.12.2021
Rückfragen (schriftlich, vorzugsweise Mail) bis	10.01.2022
Rückfragenbeantwortung bis	14.01.2022
Abgabe der Arbeiten (Submissionstermin),	18.03.2022, 16:00 Uhr
Abgabe Modell (Submissionstermin)	25.03.2022, 16:00 Uhr
Sitzung Bewertungsgremium ab 9:00 Uhr, Ort wird noch bekannt gegeben	ab KW 15-2022

18 MODALITÄTEN DER ABGABE

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

Stadt Offenburg
Fachbereich Hochbau, Grünflächen, Umweltschutz
Wilhelmstr. 12, 77654 Offenburg

Kennwort:

Mehrfachbeauftragung „Bebauung Pfarrareal und Grundstück Alte Kita“ Ortsteil Bühl

Zur Wahrung der Anonymität ist als Absender die Anschrift des Empfängers einzusetzen.

Die Ausloberin, Stadt Offenburg
vertreten durch das Dezernat II, Herr Bürgermeister Oliver Martini

Teil B: Wettbewerbsaufgabe

1 AUSGANGSPUNKT

Die Stadt Offenburg mit ca. 60.000 Einwohnern ist das Oberzentrum des mittelbadi-schen Wirtschaftsraumes und liegt etwa 20 Kilometer südöstlich der Europastadt Straßburg.

Bühl ist der kleinste Ortsteil von Offenburg mit 1108 Einwohnern und hat eine Ge-samtfläche von 269 ha.

Im Westen der Ortslage von Bühl bildet das leerstehende Gebäude „Alte Kita“ ge-meinsam mit der Kirche und dem Pfarrhaus ein städtebaulich erhaltenswertes Gebäu-deensemble, das die historische Dorfmitte prägt. Die Lage eignet sich sehr gut um dort gemeindliche und kirchliche Nutzungen weitestgehend barrierefrei unterzubrin-gen und somit ein neues Dorfzentrum und zusammen mit dem Kirchplatz und der Kirche einen ausgesprochen identitätsstiftenden Dorfmittelpunkt zu schaffen.

2 PLANUNGSGEBIET

Das Planungsgebiet befindet sich am östlichen Rand der Ortslage von Bühl am Ende der Bühler Straße im Übergang zu landwirtschaftlichen Flächen im Süden.



Lage des Planungsgebiets in OG-Bühl; Quelle OSIRIS Stadt Offenburg

Zu überplanen sind zum einen das Grundstück Flst. Nr. 62, welches sich im Eigentum der Stadt Offenburg befindet („Alte Kita“) und zum anderen das sich im Eigentum der katholischen Kirche befindliche Grundstück Flst.Nr. 64 („Pfarrareal“). Weiterhin sind Ideen für die Weiterentwicklung der Freiflächen des „Kirchengrundstücks“ Flst.Nr. 63 und des angrenzenden öffentlichen Straßenraums erwünscht.



Abgrenzung des Planungsgebiets; Quelle Stadt Offenburg

Das Baugrundstück Flst.Nr. 62 verfügt eine Gesamtfläche von 1.265 m², wobei nur eine nördliche Teilfläche von ca. 550 m² dem Innenbereich gem. § 34 Baugesetzbuch (BauGB) zugeordnet werden kann. Die Teilfläche hiervon südlich befindet sich im Außenbereich gem. § 35 BauGB und kann nicht baulich genutzt werden. Eine Neugestaltung der bestehenden Freiflächen im Süden ist allerdings möglich.

Das Baugrundstück Flst.Nr. 64 verfügt eine Gesamtfläche von 1.155 m². Die Grundstücke sind an alle erforderlichen Versorgungs- und Entsorgungsleitungen angeschlossen.

Eine Baugrunduntersuchung wurde nicht durchgeführt. Kenntnisse über mögliche Schadstoffbelastungen sind nicht vorhanden.

3 BESTANDSSITUATION

3.1 Allgemein

Der Bereich mit und um die Pfarrkirche stellt – trotz der von der Ortschaft aus rückliegenden Lage – einen historisch wichtigen Siedlungskern Bühls dar und die Lage des Kirchengebäudes auf einer kleinen Erhebung („Bühl“) ist namensgebend für die Ortschaft. Gerade aus Richtung Westen ist diese naturräumliche Gegebenheit des erhöhten Kirchplatzes im Übergang zur offenen Landschaft der Kinzigniederung ortsbildprägend und bis heute weitgehend unverfälscht überliefert.

Die weiteren Gebäude in der Umgebung des Kirchplatzes und seiner umgebenden Bebauung sind in einer gewachsenen Struktur an der organischen Straßenführung, die weiterhin den Charakter eines Haufendorfs wiedergibt, aufgestellt. Die Mehrzahl der Hauptgebäude wird dabei mit einem Vollgeschoss plus Sockelbereich, länglich-orthogonalem Grundriss und Satteldach ausgeführt. Fünf Hauptgebäude in der Nach-

barschaft verfügen noch über an der Fassade ablesbare bzw. angebrachte Fachwerkstrukturen. Einige – jüngere Gebäude – verfügen über zwei Vollgeschosse. Ausschließlich die beiden historischen Gebäude mit ehemals öffentlichen bzw. öffentlich wirksamen Nutzungen (ehem. Schulhaus/Pfarrhaus), die Gegenstand dieser Auslobung sind, verfügen über zwei Vollgeschosse und ein Walmdach, welches – wie vereinzelte Gebäude mit Flachdächern in der weiteren Umgebung – jedoch nicht typisch für das Ortsbild Bühls ist.

Die zwischen den beiden zu überplanenden Grundstücken liegende Freifläche der Pfarrkirche ist topografisch annähernd eben mit einer Höhenlage von ca. i.M. 152,50 m ü.NN.

Die beiden südlich bzw. östlich an die zu überplanenden Flächen angrenzenden Grundstücke Flst. Nr. 63 und 65 sind im kirchlichen Besitz. Dagegen befinden sich die beiden nördlich und südlich an das städtische Grundstück Flst. Nr. 64 angrenzenden Grundstücke Flst. Nr. 60 und 61 in Privateigentum.

3.2 Grundstück Flst.Nr. 62 „Alte Kita“

Das ehem. Schulhaus („Alte Kita“) befindet sich in einer von der Bühler Straße zurückgesetzten Platzsituation westlich gegenüber der katholischen Pfarr- und Wallfahrtskirche St. Peter und Paul und steht am nördlichen Rand des Grundstücks. Durch einen schmalen Zugang zwischen den Gebäuden Bühler Straße 52 und Bühler Straße 54 (ehem. Pfarrhaus) gelangt man in den sich trapezförmig zum Landschaftsfenster im Süden hin öffnenden Raum. Während die zwei anderen Seiten geschlossen sind, besteht hier eine Blickbeziehung über die landwirtschaftlich genutzten Flächen hin zur Gestadekante der Kinzig. Aus der Kombination der engen Geschlossenheit des Platzes im Norden, dem Freiraumbezug im Süden und die – bereits seit ca. 100 Jahren bestehende – Besetzung mehrerer hier angeordneter Gebäude mit für die Dorfgemeinschaft wichtigen, öffentlichen Nutzungen entsteht eine besondere, den Ort prägende Atmosphäre und eine identitätsstiftende Wirkung. Die ruhige Atmosphäre des Kirchplatzes soll auch bei einer Erneuerung der Bebauung bewahrt werden.

Das alte Schulhaus (Bühler Straße 50), das bis vor kurzem als Kindergarten genutzt wurde, ist grenzständig an das nördliche Nachbargebäude Bühler Straße 52 (eingeschossiges Wohngebäude mit Fachwerkstruktur und Satteldach, früher: Bauernhof) angebaut, wengleich die beiden Gebäude heute in ihrer Ausführung nicht gestalterisch aufeinander abgestimmt sind. Ebenfalls schließt ein Appendix im Südwesten des Bestandsgebäudes auf der Grundstücksgrenze zum Nachbargrundstück Bühler Straße 48/48a ab. Auf dem westlich angrenzenden Grundstück wurde im vergangenen Jahr ein Wohnhaus als Anbau im Westen an das bestehende Hauptgebäude Bühler Straße 48 genehmigt, das ebenfalls grenzständig nach Osten zwischen den Flurstücken 60 und 62 mit einer Brandwand abschließt. Die Ausführung des Bauvorhabens ist noch nicht abgeschlossen, das Kataster nimmt jedoch – farblich abgesetzt – das neue Gebäude bereits auf.

Das Erdgeschoss des bestehenden Gebäudes ist derzeit ebenerdig vom Kirchplatz begehbar, allerdings fällt das Grundstück nach Süden stark ab. Die Geländehöhen sind dem Vermessungsplan zu entnehmen.

Die Erschließung des Baugrundstücks erfolgt heute vollständig über das im Eigentum der katholischen Kirchengemeinde Bühl befindliche Grundstück der Pfarrkirche. Stellplätze sind auf dem Grundstück nicht vorhanden.

3.3 Grundstück Flst.Nr. 64 „Pfarrareal“

Nördlich der Pfarrkirche St. Peter und Paul befindet sich das leerstehende Pfarrhaus. Das Gebäude steht am südwestlichen Rand, nur geringfügig von der Grundstücksgrenze des Flurstücks 64, das eine Gesamtfläche von 1.155 m² aufweist. Neben dem zweigeschossigen Wohngebäude mit Walmdach (Baualter ca. 100 Jahre) befinden

sich auf dem Grundstück zudem eine 2004 errichtete Doppelgarage und ein deutlich älteres, sich in die Baustruktur des Ortskerns einpassendes Nebengebäude an der nördlichen Grundstücksgrenze. In diesem Nebengebäude werden aktuell Lagerräume für die Vereine in Bühl vorgehalten.

Ausgehend vom Geländeniveau des Kirchhofs fällt das Grundstück nach Norden leicht ab. Die Geländehöhen sind dem Vermessungsplan zu entnehmen.

Das Pfarrareal ist im Osten durch eine Mauer abgeschlossen. Der jenseits der Mauer gelegene Grundstückstreifen wird als öffentliche Verkehrsfläche (Bühler Straße – Am Kirchhofweg) genutzt.

3.4 Grundstück Flst. 63 „Kirchengrundstück“

Das heutige Kirchengebäude wurde 1863 im neugotischen Stil fertiggestellt und ersetzt einen im 15. Jahrhundert an gleicher Stelle errichteten Vorläuferbau. Das Kirchengebäude steht gem. § 2 DSchG als Kulturdenkmal unter Denkmalschutz.

Auch die Umfassungsmauer im Süden und Osten des Kirchengrundstücks steht unter Denkmalschutz.

3.5 Angrenzender öffentlicher Raum (Nr. 4 im Übersichtsplan)

Die angrenzenden Verkehrsflächen der Bühler Straße dienen der Erschließung der Grundstücke „Alte Kita“, „Pfarrareal“, „Kirchengrundstück“ und weiterer Privatgrundstücke mit Wohnnutzung.

Auf der Ostseite des Pfarrareals besteht eine Durchfahrtsmöglichkeit zur Straße „Am Kirchhofweg“, die die einzige Zufahrtsmöglichkeit zu den dortigen Grundstücken mit größeren Fahrzeugen (Feuerwehr, Müllabfuhr, Baufahrzeuge) darstellt.

Die Straße „Am Kirchhofweg“ verbindet die Kirche auch mit dem Friedhof. Durch einen von der Straße „Am Kirchhofweg“ abzweigenden Fußweg wird die Verbindung zum Kindergarten und der umgebenden Parkanlage und zur Georg-Dietrich-Halle mit dem zugehörigen Parkplatz hergestellt.

Alle Zufahrts- und Zugangsmöglichkeiten müssen auch künftig weiterhin gewährleistet sein.

Unmittelbar nördlich des Pfarrareals liegt der Dorfbrunnen, ein Wahrzeichen von Bühl. Neben einem langen Trog aus Buntsandstein mit der Jahreszahl 1740 stehen zwei Bauersfrauen, die „Tratschweiber“, auf zwei Rundsockeln, von denen einer als Brunnenstock den spiralförmigen Auslauf hat.

Die Figuren stammen von Emil Jo Homolka aus Königsfeld. Der Brunnen wurde 1981 von Georg und Maria Dietrich gestiftet.

3.6 Fotodokumentation

Bilder einfügen

4 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.).

Das Planungsgebiet ist aus planungsrechtlicher Sicht vollständig nach den Kriterien des § 34 Baugesetzbuch für den im Zusammenhang bebauten Innenbereich zu beurteilen. Bauvorhaben müssen sich somit in die nähere Umgebung einfügen. Die Nutzungsstruktur (allgemeines Wohngebiet) sowie die städtebauliche Körnung der Umgebung müssen somit gewahrt bleiben.

5 AUFGABENSTELLUNG

5.1 Allgemein

Es besteht seit vielen Jahren grundsätzlich der Wunsch das Gebäude „Alte Kita“ auf dem Grundstück Flst. Nr. 62 zu einem Dorfzentrum/Bürgerhaus mit Ortsverwaltung sowie kirchlichen Nutzungen weiterzuentwickeln.

Das ehemalige Schulhaus („Alte Kita“) steht seit einigen Jahren weitestgehend leer. Im 1. Obergeschoss werden die Räume für die kirchliche Jugendarbeit der KJG Bühl genutzt.

Weitgehende substanzielle Untersuchungen des bestehenden Gebäudes identifizieren erhebliche Mängel hinsichtlich des Brandschutzes und bei der Tragkonstruktion mit den Vorgaben zur Erdbebensicherheit. In der Folge ergeben sich für einen umfassenden Umbau und eine Sanierung des Gebäudes erhebliche Kosten, welche eine Wirtschaftlichkeit des Projekts in Frage stellen.

Demzufolge ist nach Beschluss des Gemeinderats eine Neubebauung des Grundstücks beabsichtigt.

In direktem Zusammenhang damit steht das kirchliche Grundstück „Pfarrareal“ mit dem leerstehenden Pfarrhaus und Nebengebäuden.

Auch das Pfarrhaus auf dem Grundstück Flst. Nr. 64 weist einen hohen Sanierungsbedarf auf. In mehreren Begehungen wurde festgestellt, dass eine Sanierung und ein barrierefreier Umbau und/oder die Einrichtung von Wohnungen z.B. für ältere Menschen nicht bzw. nur mit einem unverhältnismäßig großen Aufwand machbar wären. Insgesamt stehen weite Teile des Gebäudes leer – für die kirchlichen Nutzungen reichen deutlich kleinere Flächen aus. Gleichzeitig strebt die Kirchengemeinde insgesamt eine Konsolidierung der Gebäudeflächen in eigener Baulast an.

In einem Ideenteil dieses Wettbewerbs sollen die Bebauungsmöglichkeiten des Pfarrgrundstücks aufgezeigt werden.

Beide Gebäude und der Pfarrgarten schaffen gemeinsam mit der Kirche eine ausgesprochen wertige dörfliche Situation, die grundsätzlich erhalten werden sollte. Mit Ausnahme der Kirche und einem Teil der alten Kirchhofmauer, stehen die Gebäude aber nicht unter Denkmalschutz. Es besteht sowohl von Seiten der Stadt als auch der Kirchengemeinde ein großes Interesse daran, dieses Projekt gemeinsam umzusetzen und an diesem Standort ein Dorfzentrum zu schaffen, das die örtliche Struktur und Entwicklung von Bühl stärkt.

Aus städtebaulicher Sicht ist die Herausforderung der Aufgabenstellung wie, sowohl für den Realisierungs- als auch für den Ideenteil, trotz einer deutlichen baulichen Veränderung und Erneuerung, die identitätsstiftende Wirkung und beschauliche Atmosphäre des Ensembles um den Kirchplatz in Bühl erhalten bleiben kann.

5.2 Bebauung Grundstück Flst. Nr. 62 „Alte Kita“ (Realisierungsteil)

Das zuletzt als Kindergarten genutzte ehemalige Schulhaus gegenüber der Pfarrkirche in Bühl soll abgerissen und durch einen Neubau ersetzt werden. In dem Gebäude sollen insbesondere die Räumlichkeiten der Ortsverwaltung einschließlich Mehrzwecksaal und Räume für die katholische Jugend organisiert werden.

Raumprogramm:

Nr.	Raumbezeichnung	Anmerkungen	Anzahl Räume	Größe min m²	Größe max m²	Mittel Gesamtfläche
A Städtische Nutzung						
A1	Mehrzwecksaal	Nutzung Sitzungssaal, Trauzimmer, Veranstaltungen, vorzugsweise mit Außenbezug zum Garten	1	80	90	85
A2	Lager Mehrzwecksaal	mit Bezug zu A1	1	2	4	3
A3	Teeküche	mit Bezug zu A1	1	6	12	9
A4	Stuhllager, Nebenraum	mit Bezug zu A1	1	6	12	9
A5	Büro Ortsvorsteher		1	14	22	18
A6	Besprechungsraum OV	kann in A4 integriert sein, Besprechung 5 P.	1	14	22	18
A7	Büro Mitarbeiter OV	2 AP	1	16	24	20
A8	Empfang, Wartebereich	offen, zugeordnet A6	1	12	20	16
A9	Archiv		1	12	18	15
A10	Putzraum		1	3	5	4
A11	WC Damen	2 WC, 1 WT	1	6	10	8
A12	WC Herren	2 WC, 2 UR, 2WT	1	6	10	8
A13	Beh. WC		1	5	7	6
A14	Aufzug	Kabine mind. 1,10x1,40 m	1	5	7	6
Summe Stadt				187	263	225
B Kirchliche Nutzung						
B1	Jugendraum 1	mit Teeküche, Stauraum f. Material Gruppenstunden	1	25	35	30
B2	Jugendraum 2		1	20	26	23
B3	Dusche	1 DU, Umkleemöglichkeit	1	3	5	4
B4	WC	1 WC, 1 WT	1	3	5	4
Summe Kirche				51	71	61
C Gemeinschaftliche Flächen						
Technik, Heizung		incl. Pelletslager	1	35	55	45
Verkehrsflächen						
Gesamtsumme				273	389	331

Ausgehend von der beschriebenen städtebaulichen Struktur und den Vorgaben durch das Raumprogramm sind folgende Anforderungen an den geplanten Neubau zu berücksichtigen:

- Das Gebäude muss sich organisch in die bestehende Baustruktur und die sich hier baukulturell abbildende lokale Identität einpassen.
- Eine Ausdehnung der Bebauung nach Süden, über ein geringfügiges Maß hinaus, ist nicht möglich, da hier der Außenbereich gem. § 35 BauGB beginnt.
- Es sind maximal zwei Vollgeschosse darstellbar, ausgehend vom Geländeniveau des Kirchplatzes.

- Die Dachkonstruktion des Gebäudes ist mit geneigten Flächen auszubilden. Die Dachneigung ist dabei frei wählbar.
- Aus baugestalterischer Sicht sind die angrenzenden Brandwände im Norden und Westen des Baugrundstücks im Entwurf zu bewältigen, wobei die Art der Lösungsfindung (Anbau oder Abrücken) grundsätzlich offengelassen wird. Im Norden wird ein Anbau mit einer Haupt- oder Nebenanlage an das Bestandsgebäude Bühler Straße 52 jedoch empfohlen.
- Aus bauordnungsrechtlicher Sicht wird darauf hingewiesen, dass die Inhalte der Landesbauordnung Baden-Württemberg zur Erforderlichkeit von Abstandsflächen und Brandwänden beachtlich sind. Nach Norden und Westen kann ohne Grenzabstand mit einer Brandwand an die bestehenden bzw. geplanten Brandwände angebaut oder um mindestens 2,5 m (Ermittlung nach LBO) abgerückt und eine Fassade mit Öffnungen errichtet werden. Nach Osten darf die Grundstücksgrenze nicht überschritten werden, jedoch besteht nicht die Erforderlichkeit der Errichtung einer Brandwand. Im Süden des Bestandsgebäudes besteht – nach Westen zum Nachbargrundstück Bühler Straße 48 hin – ein kleiner Versatz der Grundstücksgrenze, der beachtlich ist: Hier muss auch ein Grenzabstand von 2,5 m eingehalten werden, um Öffnungen in der Fassade zu ermöglichen. Darüber hinaus bestehen nach Süden keine bauordnungsrechtlich bedingten Einschränkungen.
- Die Ortsverwaltung ist als öffentliches Gebäude barrierefrei zu errichten (§ 39 Abs. 2 Landesbauordnung).
- Für die vorgesehenen Nutzungen des Gemeinbedarfs sind alle Stellplätze, die nicht behindertengerecht hergestellt werden müssen, auf dem Gelände der Mehrzweckhalle Bühl (bestehender Parkplatz mit großer Kapazität) nachzuweisen. Ein PKW-Stellplatz für Menschen mit Behinderung kann im Platzraum des Kirchplatzes nachgewiesen werden.

5.3 Außenanlagen Grundstück Flst. Nr. 62 „Alte Kita“ (Realisierungsteil)

Eine räumliche Verbindung des südlichen Teils des Baugrundstücks Flst. Nr. 62 mit dem östlich davon liegenden Grundstück Flst. Nr. 65 ist, wie bereits im Bestand ersichtlich, gewünscht.

Die Gestaltung der Freianlagen soll dem Ort angemessen sein, die Lage an der Gestadekante soll dezent betont werden. Die Gartenräume sollen nachhaltig gestaltet, und biodivers bepflanzt werden und eine hohe Aufenthaltsqualität liefern.

Die bestehenden Bäume sollen grundsätzlich erhalten werden.

Im Sinne einer barrierefreien Gestaltung sollen auch die Freianlagen komfortabel erschlossen werden können. Dies kann unter Umständen auch über das Gebäude erfolgen.

Erforderlich ist weiterhin die Herstellung einer befestigten Freifläche mit hoher Aufenthaltsqualität im Anschluss an das Gebäude für vielfältige Nutzungen wie z.B. die Durchführung von Trauungen, kleineren Feiern o.ä.

Neben der barrierefreien Erschließung des Gartens muss auch die Möglichkeit eines Zugangs bzw. Zufahrt für Unterhaltungs- und Pflegemaßnahmen geschaffen werden. Das Gartengrundstück ist heute nur über die Bestandstreppe erschlossen, was einer künftigen Nutzung nicht angemessen ist. Denkbar wäre hier eine Zugangsrampe bzw. eine Zufahrt vom Kirchplatz direkt im Anschluss an die östliche Grundstücksgrenze zu Flst. Nr. 65. Weitere Zufahrtsmöglichkeiten zur südlichen Freifläche des Baugrundstücks sind nicht gegeben.

Bestehende oder auch erweiterte spielraumpädagogische Qualitäten sollen in Teilbereichen der Freiflächen erhalten bzw. neu geschaffen werden. Hierzu kann, entsprechend der heutigen Nutzung, auch die westliche Teilfläche des kirchlichen Grundstücks Flst. Nr. 65 mit einbezogen werden.

5.4 **Bebauung Grundstück Flst. Nr. 64 „Pfarrareal“ (Ideenteil)**

Das Pfarrhaus und das (historische) Nebengebäude wurden bereits beide aufgrund der Feststellung eines Prüffalls auf das Vorliegen einer Denkmaleigenschaft untersucht. Über die Denkmaleigenschaft wurde seitens des Landesdenkmalamts negativ entschieden. Wenngleich aufgrund der Ortsbildprägenden Wirkung und der früheren Bedeutung auch des Pfarrhauses im Sinne des Gesamtensembles Kirche/ Kirchplatz/ Pfarrhaus/ Pfarrgarten ein Interesse an dessen Erhalt besteht, ist hier grundsätzlich auch ein Abriss des Gebäudes darstellbar, soweit eine städtebaulich überzeugendere Lösung gefunden werden kann.

Grundsätzlich sind im Rahmen des Ideenteils der Mehrfachbeauftragung für das Grundstück des ehem. Pfarrhauses zwei Optionen im Entwurf zu prüfen und zu bearbeiten:

1. **Erhalt und Ergänzung:** Das Bestandsgebäude wird erhalten, einschl. der bauälteren Nebenanlage (Eintrag s. Bauzeichnung). Entsprechend des durch die städtebauliche Körnung der Umgebung gesetzten Rahmens und unter Erhalt privater Grünflächen kann eine bauliche Ergänzung oder Weiterentwicklung geprüft werden.
2. **Abriss und Neubau:** Die bestehende Bausubstanz auf dem Grundstück wird vollständig abgeräumt und durch eine sich in Bau-, Nutzungs- und Freiraumstruktur ihrer Umgebung einfügende neue Bebauung ersetzt. Eine besondere Betrachtung gilt dabei der Schnittstelle im Übergang zur nördlichen öffentlichen Grundstücksfläche mit Brunnen und Sitzmöglichkeiten und dem sich durch den Abbruch des Nebengebäudes gegebenenfalls öffnenden Grundstück nach Norden.

Es sollen die baulichen Voraussetzungen geschaffen werden, um an dieser zentralen Stelle besondere Wohnformen wie beispielsweise integrative Wohnprojekte, Mehrgenerationenwohnen, Seniorenwohnen (ggf. mit ergänzender Tagespflege oder sonstigen Einrichtungen) o.ä. realisiert werden können.

Folgende weitere Anforderungen sind dabei zu beachten:

- Neue bzw. ergänzende Gebäude müssen sich organisch in seine bestehende Baustruktur und die sich hier baukulturell abbildende lokale Identität einpassen.
- Es sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig. Ein mit dem Ortsbild und dessen Maßstäblichkeit verträglicher Ausbau eines Dachgeschosses ist möglich.
- Die Dachkonstruktionen der Gebäude sind mit geneigten Flächen vorzusehen. Die Dachneigungen sind dabei frei wählbar.
- Das bauältere Nebengebäude an der nördlichen Grundstücksgrenze prägt durch seine traditionelle Bauweise das Ortsbild. Hier sind Optionen zu untersuchen, wie das Gebäude in ein potentielles Projekt, bspw. als Nebenanlage für Müllbehälter, Fahrradgarage, Gartengeräte etc., integriert werden kann. Die vorhandene Nutzung als Lagerfläche für Vereine, Gruppierungen etc. wird aufgegeben.
- Bei der Variante „Abriss und Neubau“ sind die bauordnungsrechtlich erforderlichen Grenzabstände zu den Nachbargebäuden, insbesondere auch zur Bühler Straße 52, einzuhalten. Zu Flurstück 63 nach Süden muss kein Grenzabstand eingehalten werden.
- Der Entwurf muss darüber hinaus allen weiteren Anforderungen des öffentlichen Baurechts und des privaten Nachbarrechts entsprechen.
- Die Gestaltung der Freiflächen ist konzeptabhängig und sollte angemessen sein.
- Das Pfarrareal ist im Osten durch eine Mauer abgeschlossen. Der jenseits der Mauer gelegene Grundstückstreifen wird als öffentliche Verkehrsfläche (Verbindung Bühler Straße – Am Kirchhofweg) genutzt und hierfür weiterhin benötigt.

5.5 Kirchengrundstück (Flst. Nr. 63) und angrenzender öffentlicher Raum (Nr. 3 und 4 im Übersichtsplan) (Ideenteil)

Auf dem Kirchengrundstück (Flst. Nr. 63, Nr. 3 im Übersichtsplan) ist keine zusätzliche Bebauung vorzusehen.

Das gleiche gilt auch für den angrenzenden öffentlichen Straßenraum mit dem Dorfbrunnen (Nr. 4 im Übersichtsplan). Die dort vorhandenen Verkehrsflächen werden weiterhin benötigt. Der Dorfbrunnen ist als Wahrzeichen von Bühl zu erhalten.

Ideen, wie der Straßenraum, die Platzflächen und die Freianlagen in diesem Bereich gestalterisch und funktional weiterentwickelt werden können, sind jedoch ausdrücklich erwünscht. Diese Ideen sollten idealerweise auch sukzessive in Abschnitten und nicht nur in einem Zug umsetzbar sein.

Es kann auch vorgeschlagen werden, die Grundstücksgrenzen zum Grundstück „Alte Kita“ und zum Grundstück „Pfarrareal“ in einzelnen Bereichen zu verändern, wenn dies für das städtebauliche Gesamtkonzept und die Nutzung der einzelnen Grundstücke vorteilhaft ist.

6 PLANUNGSHINWEISE

(gültig für den Realisierungsteil Grundstück Flst. Nr. 62)

6.1 Barrierefreiheit

Barrierefreies Bauen soll als integrativer Bestandteil des Entwurfsprozesses verstanden werden. Für Menschen mit Mobilitäts- oder Sinnesbehinderungen, unterschiedlichen funktionalen oder kognitiven Einschränkungen sollen sämtliche Funktionsbereiche ohne besondere Erschwernisse und Umwege sowie grundsätzlich ohne fremde Hilfe nutzbar sein. Bei der Bemessung der Wege und Aufstellflächen sind die Bewegungsräume eines Rollstuhlfahrers zu berücksichtigen.

Treppenlifte oder Hebebühnen sind nicht erwünscht. Bei mehrgeschossigen Gebäuden ist min. ein Aufzug vorzusehen, der so dimensioniert ist, dass ein Rollstuhl mit Begleitperson befördert werden kann (Fahrkorb min. 1,10 x 1,40m, Schachtinnenmaß ca. 1,8 x 2,1m). Die Aufstellflächen vor Aufzügen haben min. 1,50m (Tiefe) aufzuweisen und dürfen sich nicht mit sonstigen Bewegungsflächen überlagern.

6.2 Energetische Aspekte und Nachhaltigkeit

Der Bauherr misst dem energieeffizienten Bauen auch vor dem Hintergrund der Zukunftsfähigkeit des Gebäudes (Klimaneutralität des Gebäudebestands) und dem aktiven Klimaschutz eine sehr hohe Bedeutung bei. Mit dem Bauvorhaben soll u.a. deutlich gemacht werden, dass energetisch hocheffiziente Gebäude auch unter Berücksichtigung wirtschaftlicher Rahmenbedingungen errichtet werden können und sich aufgrund niedrigerer Betriebskosten (z.B. CO₂-Steuer) kurzfristig amortisieren.

Der Effizienzgebäudestandard 40 (EG40) wird für den Neubau als Mindeststandard vorgegeben. Weitere verbindliche Vorgaben sind in der Energieleitlinie der Stadt Offenburg unter <https://www.offenburg-klimaschutz.de/energieleitlinie.html>, v.a. in der Anlage B, enthalten.

Die Stadt Offenburg hat sich zum Ziel gesetzt, mögliche Potentiale zur Nutzung erneuerbarer Energien weitestgehend auszuschöpfen. Die Nutzung erneuerbarer Energien (z. B. Photovoltaik) ist zu berücksichtigen. Dabei sind die erforderlichen Technikräume so auszustatten, dass eine Beheizung des Gebäudes mittels Pelletsanlage erfolgen kann.

Alle flach geneigten Dächer sollen darüber hinaus mindestens extensiv begrünt werden. Der rechnerische Nachweis ist nicht Teil der Wettbewerbsaufgabe.

Es sollen ausschließlich Baustoffe verwendet werden, die umweltgerecht gewonnen und, wenn nötig, problemlos entsorgt werden können. Im Idealfall sollten sie biologisch abbaubar sein. Eine Bauweise in Holzkonstruktion kann sich der Bauherr gut vorstellen. Denkbar sind Holzrahmen-, Brettstapel-, Brettspertholzkonstruktionen.

6.3 Wirtschaftlichkeit

Die Baukosten sollen sich am Mittelwert des BKI orientieren. Die Wirtschaftlichkeit des Gebäudes sollte wichtige Grundlage der Aufgabenbearbeitung sein.