

Freiraumplanerischer Ideen- und Realisierungswettbewerb
„Sportpark Süd“ Stadt Offenburg

AUSLOBUNG



Luftbild Quelle: Stadt Offenburg

Bearbeitungsstand 30. Mai 2022

AUSLOBUNG

Ausloberin

Stadt Offenburg

vertreten durch

Herrn Oberbürgermeister Marco Steffens

Hauptstraße 90 | 77652 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.

Foto Deckblatt: Quelle: Stadt Offenburg

AZ: 1765_2022-05-06_SPS Auslobung

TEIL A: AUSLOBUNGSBEDINGUNGEN	4
1 ALLGEMEINES	4
2 AUSLOBERIN	4
3 VERFAHRENSBETREUUNG	4
4 ANLASS, ZIEL UND GEGENSTAND DES WETTBEWERBS	4
5 ART, VERFAHREN, ZULASSUNGSBEREICH, SPRACHE	5
6 TEILNEHMER	5
7 ANONYMITÄT	10
8 UNTERLAGEN	10
9 LEISTUNGEN	10
10 PREISGERICHT, SACHVERSTÄNDIGE, VORPRÜFER, GÄSTE	13
11 ZULASSUNG UND BEURTEILUNG DER WETTBEWERBSARBEITEN	14
12 BINDENDE VORGABEN	14
13 BEURTEILUNGSKRITERIEN	14
14 PRÄMIERUNG	15
15 BEAUFTRAGUNG	15
16 ABSCHLUSS DES VERFAHRENS	16
17 TERMINE	16
18 MODALITÄTEN DER ABGABE	17
TEIL B: WETTBEWERBSAUFGABE	18
1 ANGABEN ZU OFFENBURG, LAGE IM RAUM	18
2 OFFENBURG ALS SPORTSTADT	20
3 EINFÜHRUNG SPORTPARK SÜD	20
4 PLANUNGSGEBIET	21
5 ABGRENZUNG PLANUNGSGEBIET	21
6 ALLGEMEINE AUFGABENBESCHREIBUNG	22
7 EINBINDUNG IN DIE ENTWICKLUNG DES HOCHSCHULSTANDORTES OFFENBURG	24
8 VEREINSBETEILIGUNG	25
9 BÜRGERBETEILIGUNGSPROZESS	25
10 „NACHBAR“-PROJEKT LANDESGARTENSCHAU 2032	25
11 BESTANDSSITUATION UND ENTWICKLUNGSPOTENTIAL	28
12 ANFORDERUNGEN – FUNKTIONSSCHEMA	42
13 ANFORDERUNGEN IM EINZELNEN – IDEENTEIL	43
14 ANFORDERUNGEN IM EINZELNEN – REALISIERUNGSTEIL (1.BAUABSCHNITT)	48
15 ALLGEMEINE TECHNISCHE ANFORDERUNGEN	52

AUSLOBUNG

TEIL A: AUSLOBUNGSBEDINGUNGEN

1 Allgemeines

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

An der Vorbereitung und Auslobung dieses Wettbewerbs hat die Architektenkammer Baden-Württemberg beratend mitgewirkt. Die Auslobung wird dort unter der Nummer **2022 – x - xx**

2 Ausloberin

Stadt Offenburg
vertreten durch
Herrn Oberbürgermeister Marco Steffens
Hauptstraße 90 | 77652 Offenburg

Projektleitung:
Stadt Offenburg
Fachbereich Hochbau, Grünflächen und Umweltschutz
Abteilung 5.1 Grünflächen und Umweltschutz
Dipl.-Ing. Katrin Helmchen, Landschaftsarchitektin
Wilhelmstraße 12 | 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
Website (Wettbewerbe Teilnahmebereich): <https://wettbewerb.architekturbuero-thiele.de/>

4 Anlass, Ziel und Gegenstand des Wettbewerbs

Auslöser und Anlass für die Durchführung des Freiraumplanerischen Ideen- und Realisierungswettbewerbs mit hochbauplanerischem Anteil ist die Ausrichtung der Landesgartenschau im Jahr 2032. Eine der Voraussetzungen für die Ausrichtung der LGS ist die Verlegung des Karl-Heitz-Stadions. Im Ergebnis von Voruntersuchungen wurde als neuer Standort der Bereich östlich des Schaible-Stadions festgelegt. In diesem Bereich soll nunmehr der „Sportpark Süd“ als multifunktionale Sportfläche mit Parkstrukturen entwickelt werden.

Die Stadt Offenburg hat sich daher für die Durchführung eines Freiraumplanerischen Ideen- und Realisierungswettbewerbs mit hochbauplanerischem Anteil entschieden, um eine bestmögliche gestalterische und funktionale Lösung zur Neuordnung und Neuorganisation der Flächen und des Stadions zu erreichen. Weiterhin sollen bei dieser Neuorganisation Möglichkeiten geschaffen werden, Bewegungen von Menschen im Sport und Alltag wissenschaftlich zu untersuchen. Hierzu sollen in Kooperation mit der Hochschule Offenburg die zu errichtenden Freianlagen und Gebäude abgestimmt entwickelt werden. Die Aufgabenstellung ist in Teil B der Auslobung ausführlich beschrieben.

5 Art, Verfahren, Zulassungsbereich, Sprache

- Der Wettbewerb wird als nicht offener, freiraumplanerischer Ideen- und Realisierungswettbewerb ausgelobt. Ein hochbauplanerischer Anteil ist integriert.
- Zur Begrenzung der Teilnehmerzahl auf insgesamt etwa 25 Teilnehmer wird ein vorgeschaltetes Bewerbungsverfahren mit Losverfahren durchgeführt.
- 5 Teilnehmer werden von der Ausloberin vorab ausgewählt, etwa 20 weitere Büros werden durch das vorgeschaltete Bewerbungsverfahren ermittelt.
- Der Wettbewerb wird im einphasigen Verfahren durchgeführt.
- Der Wettbewerb wird als Ideen- und Realisierungswettbewerb durchgeführt. Eine Vergabe eines Planungsauftrags für den Realisierungsteil wird zugesagt.
- Der Zulassungsbereich umfasst die Staaten des europäischen Wirtschaftsraums EWR sowie die Staaten der Vertragsparteien des WTO-Übereinkommens über das öffentliche Beschaffungswesen GPA.
- Die Wettbewerbssprache ist deutsch.

6 Teilnehmer

6.1 Teilnahmeberechtigung

Teilnahmeberechtigt sind natürliche und juristische Personen, die die geforderten fachlichen Anforderungen erfüllen.

Bei natürlichen Personen sind die fachlichen Anforderungen erfüllt, wenn sie gemäß Rechtsvorschrift ihres Herkunftsstaates berechtigt sind, am Tage der Bekanntmachung die Berufsbezeichnung

„Landschaftsarchitektin / Landschaftsarchitekt“

„Architektin / Architekt“ oder Ingenieurinnen / Ingenieure mit gleichwertiger Qualifikation

zu führen. Ist in dem Herkunftsstaat des Bewerbers die Berufsbezeichnung nicht gesetzlich geregelt, so erfüllt die fachlichen Anforderungen, wer über ein Diplom, Prüfungszeugnis oder sonstigen Befähigungsnachweis verfügt, dessen Anerkennung gemäß der Richtlinie 2005/36/EG und 2013/55 EU– „Berufsanerkennungsrichtlinie“ – gewährleistet ist.

Bei juristischen Personen sind die fachlichen Anforderungen erfüllt, wenn zu ihrem satzungsgemäßen Geschäftszweck Planungsleistungen gehören, die der anstehenden Planungsaufgabe entsprechen, und wenn der bevollmächtigte Vertreter der juristischen Person und der Verfasser der Wettbewerbsarbeit die fachlichen Anforderungen erfüllt, die an natürliche Personen gestellt werden.

AUSLOBUNG

Bewerbergemeinschaften natürlicher und juristischer Personen sind ebenfalls teilnahmeberechtigt, wenn jedes Mitglied der Bewerbergemeinschaft teilnahmeberechtigt ist.

Mehrfachbewerbungen natürlicher oder juristischer Personen oder von Mitgliedern von Bewerbergemeinschaften können zum Ausschluss der Beteiligten führen.

Für Teilnahmehindernisse gilt § 4 (2) RPW entsprechend.

Für „Landschaftsarchitektinnen / Landschaftsarchitekten“ ist die Bildung einer Bewerbergemeinschaft mit einer „Architektin / Architekt“ oder Ingenieurin / Ingenieur zwingend.

Für „Architektinnen / Architekten“ oder Ingenieure / Ingenieurinnen ist die Bildung einer Bewerbergemeinschaft mit einer „Landschaftsarchitektin / Landschaftsarchitekten“ zwingend.

Im Rahmen des nachgelagerten VgV-Verfahrens bilden diese Mitglieder eine Bietergemeinschaft, deren Mitglieder getrennt beauftragt werden (können), eine gesamtschuldnerische Haftung wird nicht gefordert.

Die Federführung in der Projektbearbeitung erfolgt durch den Freianlagenplaner.

Sachverständige, Fachplaner oder andere Berater müssen nicht teilnahmeberechtigt sein, wenn sie keine Planungsleistungen erbringen, die der Wettbewerbsaufgabe entsprechen und wenn sie überwiegend und ständig auf ihrem Fachgebiet tätig sind.

6.2 Auswahl der Teilnehmer

6.2.1 Grundsätze

Zur Überprüfung der Fachkunde, Leistungsfähigkeit, Erfahrung und Zuverlässigkeit der Bewerber, insbesondere ihrer Eignung und Kompetenz für die Wettbewerbsaufgabe, werden eindeutige und nichtdiskriminierende Kriterien festgelegt. Dabei wird differenziert zwischen formalen Kriterien für die Zulassung zum Auswahlverfahren und inhaltlichen Kriterien zur Beurteilung der Eignung im Auswahlverfahren. Zur Gewährleistung von Transparenz, Nachvollziehbarkeit und Nachprüfbarkeit wird das Auswahlverfahren dokumentiert.

6.2.2 Zulassung

Bewerber, die zur Auswahl zugelassen werden wollen, müssen den formalen Kriterien – Zulassungskriterien – ausnahmslos genügen. Sie belegen dies auf der von der Ausloberin online vorgegebenen Bewerbererklärung und durch weitere Nachweise, die für die Zulassung zur Auswahl gefordert sind.

Zulassungskriterien:

- Fristgerechte Abgabe der Bewerbung online über Website der Verfahrensbetreuung (<https://wettbewerb.architekturbuero-thiele.de/1765-uebersicht/>)
- Nachweis der geforderten beruflichen Qualifikation (z. B. durch Kopie des Mitgliedsausweises einer Architektenkammer oder der Eintragungsurkunde als Landschafts-/Architekt, etc. Dokument ist hochzuladen)
- Bestätigung der Führung eines eigenen Architekturbüros, alternativ der Gründung eines eigenen Architekturbüros im Falle einer Beauftragung (Angaben online über Bewerbererklärung)
- Eigenerklärung zur Verknüpfung mit anderen Unternehmen (Angaben online über Bewerbererklärung)

Bewerber qualifizieren sich durch die Erfüllung der formalen Kriterien – Zulassungskriterien – für die qualitative Auswahl.

6.2.3 Auswahl

Den Nachweis der fachlichen Eignung und Kompetenz erbringen die Bewerber durch den Nachweis von Referenzprojekten.

Anhand von Angaben im Online-Formular der Bewerbererklärung, ergänzt durch ein Projektfoto (optional auch eines Projektblatts), legen die Bewerber dar, inwieweit sie den Auswahlkriterien nach Pkt. 6.2.4 genügen.

6.2.4 Auswahlkriterien

Kat.	Referenz	Punkte
A	Kategorie A: Freianlagenplanung	max. 20 Punkte
A1	Referenzprojekt Kategorie A1 „Neugestaltung oder Sanierung „Sportanlage“ → unmittelbar vergleichbares Projekt • Selbst erbrachte Leistungsphasen 2 bis 8 nach § 39 HOAI, mindestens 5 aufeinanderfolgende Leistungsphasen (LPH 4 kann übersprungen werden) • Einordnung mindestens Honorarzone III nach HOAI • Baukosten KG 500: mindestens 500 TEUR netto • Übergabe an den Nutzer nach dem 1.1.2012 (LPH 8 abgeschlossen) • Benennung Bauherr/Auftraggeber (Anschrift, Ansprechpartner)	1 Projekt: 4 Punkte 2 Projekte: 8 Punkte (max. 8 Punkte)
A2	Referenzprojekt Kategorie A2 „Neugestaltung oder Sanierung „Platzanlage“ • Selbst erbrachte Leistungsphasen 2 bis 8 nach § 39 HOAI, mindestens 5 aufeinanderfolgende Leistungsphasen (LPH 4 kann übersprungen werden) • Einordnung mindestens Honorarzone III nach HOAI • Baukosten KG 500: mindestens 500 TEUR netto • Übergabe an den Nutzer nach dem 1.1.2012 (LPH 8 abgeschlossen) • Benennung Bauherr/Auftraggeber (Anschrift, Ansprechpartner)	1 Projekt: 3 Punkte 2 Projekte: 6 Punkte (max. 6 Punkte)

AUSLOBUNG

A3	Referenzprojekt Kategorie A3 „Neugestaltung oder Sanierung Freianlagen allgemein mit öffentlichem Auftraggeber“ • Selbst erbrachte Leistungsphasen 2 bis 8 nach § 39 HOAI, mindestens 5 aufeinanderfolgende Leistungsphasen (LPH 4 kann übersprungen werden) • Einordnung mindestens Honorarzone III nach HOAI • Baukosten KG 500: mindestens 500 TEUR netto • Übergabe an den Nutzer nach dem 1.1.2012 (LPH 8 abgeschlossen) • Benennung Bauherr/Auftraggeber (Anschrift, Ansprechpartner)	1 Projekt: 3 Punkte 2 Projekte: 6 Punkte (max. 6 Punkte)
B	Kategorie B: Hochbauplanung	max. 14 Punkte
B1	Referenzprojekt Kategorie B1 „Neubau oder Umbau/Sanierung Sportstättegebäude“ • Selbst erbrachte Leistungsphasen 2 bis 8 nach § 34 HOAI, mindestens 5 aufeinanderfolgende Leistungsphasen • Einordnung mindestens Honorarzone II nach HOAI • Baukosten KG 300 und 400: mindestens 500 TEUR netto • Angabe BGF (mindestens 500 m²) • Übergabe an den Nutzer nach dem 1.1.2012 (LPH 8 abgeschlossen) • Benennung Bauherr/Auftraggeber (Anschrift, Ansprechpartner)	1 Projekt: 4 Punkte 2 Projekte: 8 Punkte (max. 8 Punkte)
B2	Referenzprojekt Kategorie B2 „Neubau oder Umbau/Sanierung allgemein mit öffentlichem Auftraggeber“ (es gelten auch kirchliche Träger) • Selbst erbrachte Leistungsphasen 2 bis 8 nach § 34 HOAI, mindestens 5 aufeinanderfolgende Leistungsphasen • Einordnung mindestens Honorarzone II nach HOAI • Baukosten KG 300 und 400: mindestens 500 TEUR netto • Angabe BGF (mindestens 500 m²) • Übergabe an den Nutzer nach dem 1.1.2012 (LPH 8 abgeschlossen) • Benennung Bauherr/Auftraggeber (Anschrift, Ansprechpartner)	1 Projekt: 3 Punkte 2 Projekte: 6 Punkte (max. 6 Punkte)
C	Kategorie C: Sonstiges	max. 6 Punkte
C1	Referenzprojekt Kategorie C1 „Wettbewerbserfolg Freianlagenplanung oder Hochbauplanung“ – Preise und Anerkennungen • allgemeines Projekt • Zeitraum: nach dem 1.1.2012	1 Projekt: 1 Punkt 2 Projekte: 2 Punkte (max. 2 Punkte)
C2	Referenzprojekt Kategorie 3.1 „ausgezeichnetes realisiertes Projekt: Freianlagenplanung oder Hochbauplanung“ • allgemeines Projekt • Zeitraum: nach dem 1.1.2012	1 Projekt: 2 Punkte 2 Projekte: 4 Punkte (max. 4 Punkte)

Innerhalb der Kategorien A und B sind jeweils unterschiedliche Referenzprojekte zu benennen, allerdings können Referenzprojekte der Kategorie „C - Wettbewerbserfolg“ auch jeweils in den beiden anderen Kategorien als Referenzprojekt angegeben werden.

Zur Anerkennung als Referenzprojekt muss das jeweilige Projekt alle geforderten Einzelkriterien erfüllen. Wird ein Kriterium nicht erfüllt, kann das Projekt nicht als Referenzprojekt anerkannt werden.

Die Darstellung des Referenzprojekts mit den vollständigen Angaben zu allen o. g. Kriterien erfolgt über das Online-Formular der Bewerbererklärung. Hier sind als Eigenerklärung alle geforderten Einzelkriterien des jeweiligen Referenzprojekts anzugeben und ein Projektfoto hochzuladen. Alternativ zum Projektfoto kann auch ein Projektblatt eingereicht werden, Vorgaben zu Format oder Inhalt des Projektblatts bestehen nicht. Mit Einreichen der Referenzprojekte durch Absenden des Online-Formulars der Bewerbererklärung wird die Einhaltung der o. g. Voraussetzungen bestätigt.

Zum optimalen Nachweis der Leistungsfähigkeit wird empfohlen, gegebenenfalls eine Bergewergemeinschaft zu bilden. Auf die Möglichkeit der Eignungsleihe wird ausdrücklich hingewiesen.

6.2.5 Qualifizierung zur Teilnahme

Qualifiziert sind die Teilnehmer, die

- mind. 8 Punkte durch Referenzprojekte Fachrichtung Freianlagenplanung (Kategorien A + C (hier: Freianlagenplanung)) und
- mind. 8 Punkte durch Referenzprojekte Fachrichtung Hochbau (Kategorien B + C (hier: Gebäudeplanung))

und somit in Summe mind. 16 Punkte nachweisen können.

Hinweis: für die Qualifizierung reicht der Nachweis der o.g. Mindestpunktzahl. Der Nachweis der maximal erreichbaren Punktzahl ist nicht notwendig.

Zusätzlich zu den 5 vorab ausgewählten Teilnehmern nach Pkt. 6.3 werden weitere etwa 20 Teilnehmer ausgewählt. Qualifizieren sich mehr als 20 Teilnehmer, entscheidet das Los. Zusätzlich dazu werden zwei potenzielle Nachrücker ebenfalls durch das Los bestimmt.

Die Losziehung erfolgt unter Aufsicht einer von der Ausloberin benannten, unabhängigen Stelle.

6.3 Vorab ausgewählte Teilnehmer

Folgende Teilnehmer wurden ausgewählt:

- A24Landschaft Landschaftsarchitektur GmbH (Berlin)
- club L94 Landschaftsarchitekten GmbH (Köln)
- HDK Dutt & Kist GmbH Landschaftsarchitekten (Saarbrücken)
- SpOrt concept GmbH Architekten (Stuttgart)
- Glück Landschaftsarchitektur GmbH (Stuttgart)

An die vorab ausgewählten Teilnehmer werden die gleichen Anforderungen wie an die Bewerber zur Teilnahme am Wettbewerbsverfahren gestellt. Alle vorab ausgewählten Teilnehmer haben die erforderlichen Nachweise erbracht, dass sie den Auswahlkriterien nach Pkt. 6.2.4 genügen.

AUSLOBUNG

7 Anonymität

Die Durchführung des Realisierungswettbewerbs erfolgt im anonymen Verfahren, die Verfasser*innen der Wettbewerbsarbeiten bleiben bis zum Abschluss der Preisgerichtssitzung anonym.

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 1: Abgrenzung Planungsgebiet
 - Anlage 2: Katasterplan für Übersichtsplan
 - Anlage 3: Luftbild
 - Anlage 4: Fotodokumentation Bestandssituation
 - Anlage 5: Einordnung Sportpark in Bezug zum Ensemble LGS, Mühlbach und Gifzsee
 - Anlage 6: Artenschutzrechtliche Kartierung (2 Pläne)
 - Anlage 7: Biotoptypen
 - Anlage 8: Schalltechnische Untersuchung mit Ausschlussplan
 - Anlage 9: Geotechnische und umwelttechnische Stellungnahme HPC AG
 - Anlage 10: Konzeptstudie Neubau Stadion Offenburg, SpOrtconcept, Ergebnis März 2021
 - Anlage 11: Zusammenfassung Onlinebeteiligung und Ergebnisse Projektbeirat Sportentwicklungsplanung
 - Anlage 12: Raumprogramm
 - Anlage 13: Übersicht Landesgartenschau 2032 - Flächenbedarfe
 - Anlage 14: Lage-und Höhenvermessung
 - Anlage 15: Formular Verfassererklärung

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

Bei den Anlagen ist zu beachten, dass die Verpflichtung besteht, im Bildnachweis die Quellenangaben anzugeben sowie die Reproduktionen nur zu dem angegebenen Nutzungszweck zu verwenden; für jede darüber hinausgehende Nutzung (z. B. Druck, Vervielfältigung, Weitergabe an Dritte über Ihr Projekt hinaus) ist eine erneute schriftliche Genehmigung des Stadtarchivs Offenburg bzw. der Stadt Offenburg erforderlich.

9 Leistungen

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

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

Als Planungsgrundlage sind die ausgegebenen Unterlagen zu verwenden. Als Planformat ist DIN A0 Querformat vorgegeben. Zulässig sind max. 6 Pläne. Farbige Darstellungen sind 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). Alle geforderten Planunterlagen sind gerollt (nicht auf Trägermaterial aufgezogen) abzugeben.

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

9.1 Verfahrensdokumentation

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

9.2 Leistungen im Einzelnen

9.2.1 Ideenteil

- **Übersichtsplan M 1:1.000** (genordet) für das komplette Planungsgebiet bestehend aus Realisierungsteil (neues OFV-Stadion, OFV-Sportrasenanlagen, Platz/ Erschließung zum Stadion) und Ideenteil (u.a. öffentliche Sportanlagen und -elemente wie Finnenbahn und Kalthalle, Hochschulforschungsbereiche, Neuordnung der DJK-Sportplätze, Anpassungen im ETSV-Gelände, Schnittstellen zum LGS-Gelände und zur Bahnstation) mit Darstellung stadträumlicher Übergänge bzw. funktionaler Verknüpfungen
- **Entwurfskonzept „Kalthalle“ (Ideenteil);** konzeptionelle Aussagen zur Gestaltung des Gebäudes
- **Detailplanung einer Freianlage mit öffentlichen Sportparkelementen im Bereich Eingang Nordost** unterhalb der Schwarzwaldbrücke im Ideenteil **im M 1: 100 (1:200)**

9.2.2 Realisierungsteil Freianlagen

- **Übersichtsplan M 1:500 mit Darstellung der Bebauungs- und Grünstruktur des Stadions** sowie der OFV-Sportanlagen, Vorplatz- und Verkehrsflächen für den Realisierungsteil mit Bezügen zum umgebenden Stadtraum
- **Detailausschnitt nach eigener Wahl im Maßstab im Maßstab 1:200 (ggf. Präzisionsgrad 1:100)** mit exemplarischer Darstellung des Gestaltungs- und Materialkonzepts im Realisierungsbereich
- Darstellung von Realisierungs- und Bauabschnitten

AUSLOBUNG

9.2.3 Realisierungsteil Gebäudeplanung

- **Ausarbeitung Gebäudekonzept „Stadiongebäude / Funktionsgebäude“ im Maßstab 1:200**
Grundrisse aller Ebenen, der Erdgeschossgrundriss außerdem mit Darstellung der unmittelbar angrenzenden Außenanlagen. Die einzelnen Räume sind gemäß Raumprogramm mit ihren Raumbezeichnungen und Größen in den Grundrissen zu bezeichnen. In den Grundrissen sind die einzelnen Räume durch Eintragung der Raumnummern und Raumbezeichnungen lt. Raumprogramm (Anlage 9) klar und nachvollziehbar zu kennzeichnen.
- Auf dem Plansatz der Vorprüfung sind zusätzlich die Räume durch farbige Kennzeichnung der Raumflächen lt. Vorgabe im Raumprogramm den jeweiligen Nutzungsbereichen zuzuordnen.
- Ansichten und Geländeschnitte im Maßstab 1:200 mit geplantem und bestehendem Geländeverlauf und Einbettung der Gebäude in die Topografie.
- Die Profile des heutigen Geländes sowie das geplante Gelände sind darzustellen. Angabe der EFH (=0.00) bezogen auf NN-Höhen und aller relevanten vorhandener und geplanter Höhen des Geländes. Die Schnittführung ist im Erdgeschossgrundriss einzutragen.
- Fassadenausschnitt mit Detailschnitt im Maßstab 1:50 mit grundsätzlichen Aussagen zur vorgesehenen Materialität und Konstruktion der Außenhülle

9.2.4 Modell

- Darstellung des Kernbereiches des Realisierungsteils mit dem Stadion einschließlich Rasenplatz und Funktionsgebäude sowie der Tribüne sowie dem Eingangsplatz im M 1:250 (siehe Funktionsschema im Teil B)

9.2.5 Ergänzende Darstellungen, Erläuterungen, Skizzen

- Ergänzende skizzenhafte Darstellungen auf den Plänen; die ergänzenden Plandarstellungen sind nur in skizzenhafter Form wie z. B. als Piktogramme und perspektivische Darstellungen zulässig;
- Visualisierung Sportpark Süd: maximal 3 Visualisierungen im Format A3, Vorgabe Blickrichtung (von Südost nach Nordwest über das Stadion; von Nord nach Süd über Realisierungsteil; einmal freie Wahl aus dem Bereich Ideenteil)
Hinweis: Renderings und fotorealistische Darstellungen sind nicht gewünscht und werden abgedeckt!
- Textliche Erläuterungen auf den Plänen
Die Erläuterungen sollen über Ableitung und Ziele des Lösungsvorschlags informieren und sollen daher auf den Plänen an den Stellen angefügt werden, wo es etwas über die Plandarstellung hinaus zu erläutern gibt.
- Erläuterungsbericht: max. 2 DIN A4-Seiten (zusätzlich als pdf-Datei auf USB-Stick)

9.3

Formalien

- Verzeichnis aller eingereichten Unterlagen
- Verfassererklärung auf vorgegebenem Formular;
Abgabe der Versicherung zur Urheberschaft – „Verfassererklärung“ – gemäß Anlage in einem nur mit der Kennzahl versehenen undurchsichtigen und verschlossenen Umschlag. Neben der Verfassererklärung geben die Teilnehmer ihre Anschrift, Mitarbeiter, Sachverständigen und Fachplaner an, juristische Personen, Partnerschaften und Bürgergemeinschaften außerdem den bevollmächtigten Vertreter.

- Karte im Format DIN A5 quer zur Kennzeichnung der Arbeit im Rahmen der geplanten Ausstellung mit Angaben zum Teilnehmer, Anschrift und Angabe der beteiligten Mitarbeiter, Sachverständigen und Fachplaner, Abgabe im geschlossenen Umschlag gemeinsam mit Verfassererklärung

Die Abgabemodalitäten sind im Kapitel 18 beschrieben.

10 Preisgericht, Sachverständige, Vorprüfer, Gäste

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

10.1 Fachpreisrichter/-innen

- Frau Ute Aufmkolk (LA)
- Frau Katja Benfer (LA)
- Herr Gerd Gassmann (Architekt)
- Herr Mathias Hähnig (Architekt)
- Frau Ursula Hochrain (LA)
- Herr Jochen Köber (LA)
- Herr Oliver Martini (Stadtplaner)

10.2 Stellvertretende Fachpreisrichter/-innen

- Herr Uwe Bellm (Architekt)
- Frau Irene Burkhart (LA)
- Herr Philip Denkingen (LA)
- Herr Andreas Kollefrath (Architekt)

10.3 Sachpreisrichter/-innen

- Herr Oberbürgermeister Marco Steffens
- Herr Bürgermeister Hans-Peter Kopp
- Vertreter Fraktion Grüne
- Vertreter Fraktion CDU
- Vertreter Fraktion SPD
- Vertreter Fraktion FWO

10.4 Stellvertretende Sachpreisrichter/-innen

- Vertreter Fraktion FDP
- Vertreter Fraktion AFD

10.5 Sachverständige/Gäste (ohne Stimmrecht)

- Die Ausloberin behält sich vor, Sachverständige und Gäste zu benennen.
- Herr Daniel Ebneith, Stadt Offenburg FB3
- Herr Clemens Schönle, Stadt Offenburg FB5.3
- Vertretung des OFV, Herr Norbert Großklaus
- Vertretung des Sportkreises; Herr Fritz Scheuer

AUSLOBUNG

- Vertretung der Hochschule, Herr Prof. Dr. Willwacher und Herr Prof. Dr. Trahasch
- Vertretung des CJD, Frau Silvia Müller

10.6 Vorprüfung

- Herr Thomas Thiele, Dipl.-Ing., Freier Architekt
- Frau Katrin Helmchen, Stadt Offenburg FB5.1
- Herr Thomas Binkert, Stadt Offenburg FB5.3
- Frau Britta Mahle, Stadt Offenburg FB3.1
- Herr Marco Pastorini, Stadt Offenburg FB6.2
- Herr Michél Elsté, Stadt Offenburg FB9.2
- Frau Leonie Udri, Stadt Offenburg FB9.4
- Die Ausloberin behält sich vor, weitere Vorprüfer zu benennen.

11 Zulassung und Beurteilung der Wettbewerbsarbeiten

Das Preisgericht lässt alle Wettbewerbsarbeiten zur Beurteilung zu, die

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

12 Bindende Vorgaben

Im Sinne der RPW gelten folgende bindende Vorgaben:

Teil A

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

Teil B

- Keine bindenden Vorgaben

13 Beurteilungskriterien

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

- Städtebauliche und gestalterische Qualität und Angemessenheit des Freianlagen- und Gebäudekonzepts
- Einbindung in die umgebende Landschaft
- Angemessenheit und Nachhaltigkeit des Gestaltungs- und Materialkonzepts
- Qualität und Funktionalität, Sportfunktionalität, Nutzungs- und Aufenthaltsqualitäten, Grünraumqualitäten
- Wirtschaftlichkeit und Nachhaltigkeit
- Erschließungskonzept

14 Prämierung

Die Ausloberin stellt für Preise und Anerkennungen einen Betrag von 130.000 € (netto) zur Verfügung. Folgende Aufteilung des Betrags ist vorgesehen:

1. Preis	32.000,- €
2. Preis	26.000,- €
3. Preis	23.000,- €
4. Preis	20.000,- €
5. Preis	16.000,- €

2 Anerkennungen 13.000,- €

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

15 Beauftragung

15.1 Weitere Beauftragung

Die Ausloberin wird bei Umsetzung des Projekts unter Würdigung der Empfehlungen des Preisgerichts einen der Preisträger mit den weiteren Planungsleistungen für den Realisierungsteil (mindestens Ausarbeitung der Leistungsphasen 1 bis 5 § 39 HOAI / Freianlagenplanung und Gebäudeplanung § 34 HOAI) beauftragen, sofern kein wichtiger Grund der Beauftragung entgegensteht. Die Ausloberin beabsichtigt unter Umständen eine stufenweise Beauftragung.

Im Rahmen des Verhandlungsverfahren wird eine Kostenschätzung erwartet.

Hinweis: Die Mitglieder einer Bewerbungsgemeinschaft bilden hier eine Bietergemeinschaft, deren Mitglieder getrennt beauftragt werden (können), eine gesamtschuldnerische Haftung wird nicht gefordert.

Die Entscheidung über weitere Planungsschritte obliegt im Ergebnis dem Gemeinderat.

Folgende Nachweise zur Eignung sind gemäß § 75 VgV zur Verhandlung auf Anforderung vorzulegen:

- Nachweis Berufshaftpflicht

Die Ausloberin wird nach § 76 VgV mit allen Preisträgern über den Auftrag verhandeln. Folgende Auftragskriterien und deren Gewichtung sind vorgesehen:

Auftragskriterium	Gewichtung
Wettbewerbsergebnis (einschließlich Überarbeitungsleistungen und einschließlich Wirtschaftlichkeit)	50
Umsetzungsstrategie des Bieters / Projektorganisation	40
Honorar	10

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

AUSLOBUNG

15.2 Urheberrecht

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

16 Abschluss des Verfahrens

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

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

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

Nachprüfung

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

Zur Nachprüfung vermuteter Verstöße können sich Wettbewerbsteilnehmer an die zuständige Vergabekammer wenden, nachdem fristgerecht bei der Ausloberin Einspruch eingelegt wurde:

Vergabekammer Baden-Württemberg beim Regierungspräsidium Offenburg
Durlacher Allee 100
76137 Offenburg

Telefon: 0721 926-8730
Telefax: 0721 926-3985
Email: vergabekammer@rpk.bwl.de
Internet: <http://www.rp-Offenburg.de/>

17 Termine

Preisrichtervorbesprechung	02.08-2022
Finale Fassung Auslobung, Registrierung AK	08-2022
Ende der Bewerbungsfrist (verlängerter Bewerbungszeitraum wegen Sommerferien B-W)	Ende 09-2022
Ausgabe Auslobungsunterlagen / Information aller Bewerber	Ende 09-2022
Kolloquium	10-2022
Rückfragen (schriftlich, vorzugsweise über Website) bis	10/11-2022
Rückfragenbeantwortung bis	11-2022
Abgabe der Arbeiten (Submissionstermin)	Ende 01-2023
Ort:	Architekturbüro Thiele, Freiburg
Uhrzeit:	16:00 Uhr

Preisgerichtssitzung:	Ende 02-2023, ab 9:00 Uhr
Stadt Offenburg, Ort wird noch bekannt gegeben	
Ausstellungseröffnung / Pressekonferenz	03-2023
Ausstellung der Wettbewerbsarbeiten, Dauer und Öffnungszeiten	wird noch bekanntgegeben
Vergabegespräche	wird noch bekanntgegeben
Vorausschau Erarbeitung Masterplan	nahtlos an Vergabe bis zum Sommer 2023

18

Modalitäten der Abgabe

Abgabeort:

Architekturbüro Thiele, Engesserstraße 4a, 79108 Freiburg, Deutschland

Kennwort:

Wettbewerb „Sportpark Süd“ Stadt Offenburg

Modalitäten:

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

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

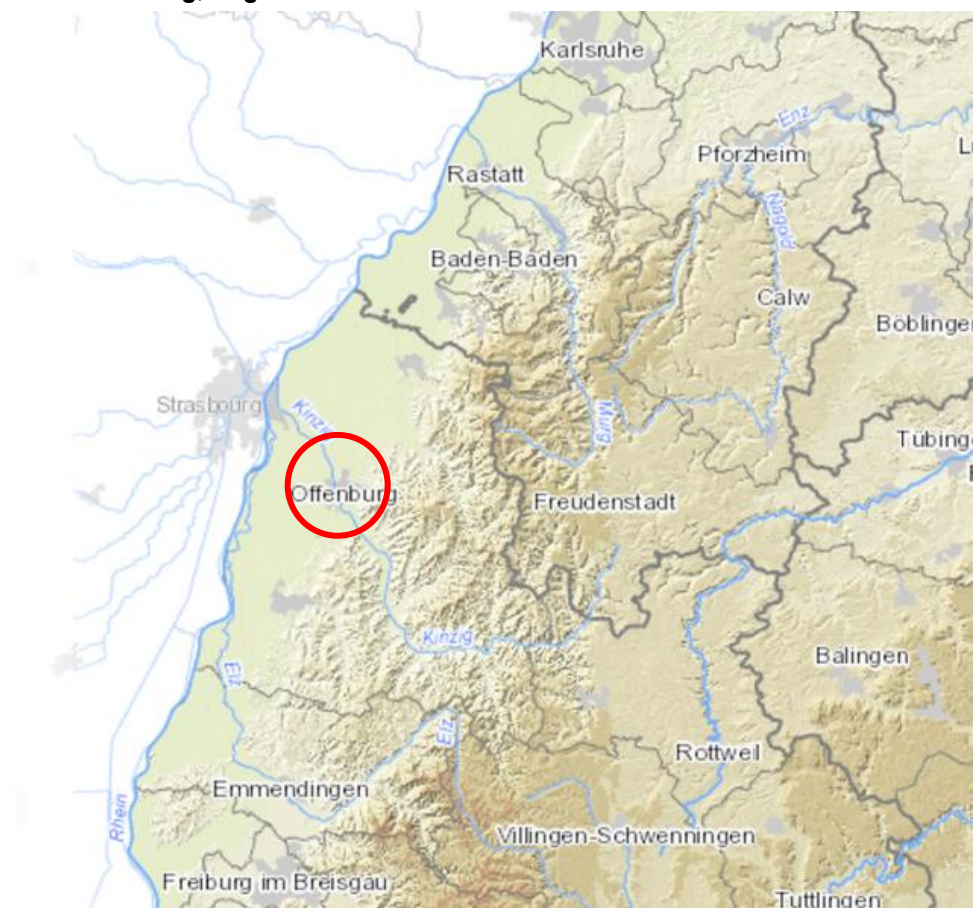
Abgabe abweichend von den RPW.

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

Die Ausloberin, Stadt Offenburg
gez. Herr Oberbürgermeister Steffens

TEIL B: WETTBEWERBSAUFGABE

1 Angaben zu Offenburg, Lage im Raum



Offenburg – Lage im Raum, Quelle Hintergrundkarte: Daten und Kartendienst der LUBW



Lage Planungsgebiet - Quelle Hintergrundkarte: Daten und Kartendienst der LUBW

Die Stadt Offenburg mit ca. 62.000 Einwohnern ist das Oberzentrum des mittelbadischen Wirtschaftsraumes mit über 400.000 Einwohnern. Sie liegt etwa 20 Kilometer südöstlich der Europastadt Straßburg. Die ehemalige Reichsstadt übernimmt wichtige Versorgungsfunktionen als Sitz von Behörden, Bildungs-, Gesundheits- und Dienstleistungseinrichtungen, aber auch als Mittelpunkt des regionalen Arbeitsmarktes. Mit rund 50.000 Erwerbstätigen, davon über 40.000 versicherungspflichtig Beschäftigten, in 2.000 Betriebs- und Arbeitsstätten ist Offenburg das dynamische Wirtschafts- und Handelszentrum seiner Region. Bekannte Unternehmen wie Edeka Südwest, Markant, Vivil, Tesa, Hansgrohe, Printus, Meiko oder Hobart sind hier ansässig. Die Schwerpunkte der breit gefächerten Branchenstruktur liegen in den Bereichen Medienwirtschaft, Maschinenbau und Elektrotechnik. Als Sitz des Medienkonzerns Hubert Burda Media und der Verlagsgruppe Reiff sowie zahlreicher leistungsfähiger, vorwiegend klein- und mittelständischer Kommunikations-, Werbe- und Medienunternehmen verfügt Offenburg als Medienstandort von überregionaler Ausstrahlung über günstige Zukunftsperspektiven.

AUSLOBUNG

Als Verkehrsknoten im Kreuzungspunkt der Rheinschiene mit wichtigen West-Ost-Verbindungen in das benachbarte Elsass bzw. in den Bodenseeraum und in die Region Stuttgart ist Offenburg bei Straße, Bahn und in der Luft direkt an die wichtigen europäischen Wirtschaftszentren angebunden (u. a. Autobahn A5 Hamburg-Frankfurt-Basel; ICE-Bahnhof Offenburg; internationaler Flughafen Straßburg in 20 Kilometer Entfernung).

Offenburg ist eine wichtige Messe-, Kongress- und Ausstellungsstadt. Auf dem 17 Hektar großen Ausstellungsgelände der Messe Offenburg/Ortenau befinden sich verschiedene Hallenkomplexe mit über 20.000 Quadratmeter überdachter Fläche. Die 2005 eröffnete multifunktionale Baden-Arena bietet darüber hinaus Platz für große Fernsehproduktionen oder Sportevents mit einer Zuschauerkapazität von bis zu 10.000 Besuchern.

Aufgaben eines Oberzentrums nimmt Offenburg auch als Standort wichtiger Bildungs- und Forschungseinrichtungen wahr. Neben der Hochschule für Technik, Wirtschaft und Medien Offenburg mit aktuell

4.500 Studierende haben überbetriebliche Ausbildungszentren der IHK und der Handwerkskammer, sechs Transferzentren der Steinbeis-Stiftung des Landes Baden-Württemberg sowie der Technologie Park Offenburg (TPO) zur Förderung von innovationsorientierten Existenzgründern und Jungunternehmen ihren Sitz in Offenburg.

Reizvoll inmitten der Ferienlandschaft zwischen Schwarzwald, Rheinebene und Vogesen gelegen, besitzt Offenburg eine hohe Lebens-, Wohn- und Umweltqualität, die sich vis-à-vis der Europastadt Straßburg auch in vielfältigen kulturellen Sport- und Freizeitangeboten äußert.

Weitere Informationen zur Offenburger Stadtgeschichte siehe Website der Stadt Offenburg unter <https://www.Offenburg.de/xxx.de>

2 Offenburg als Sportstadt

Von Badminton bis Boule, von Fußball bis Faustball, von Schwimmen bis Sportschießen: In Offenburg bieten aktuell rund 80 Sportvereine rund 27.500 Mitgliedern ein umfassendes und vielfältiges Sportangebot. Neben dem Freizeit- und Breitensport wird in Offenburg auch der Leistungssport großgeschrieben. Dies zeigen nicht nur die Badmintonspieler*innen des BC Offenburg, die im Jahr 2022 in die 1. Bundesliga aufgestiegen sind, die Zweitliga-Mannschaften der DJK Offenburg (Damen-Tischtennis) und der FG Griesheim (Herren-Faustball) oder die Volleyballerinnen des VC Offenburgs in der 3. Liga, sondern auch die international erfolgreichen Leichtathleten der LG Offenburg, sowie viele weitere erfolgreiche Einzel- und Mannschaftssportler*innen. Das umfassende Freizeit- und Breitensportangebot beinhaltet auch vielfältige (teilweise auch niederschwellige) Präventions- und Rehabilitationsangebote. So bieten zahlreiche Vereine beispielsweise auch Koronarsportangebote oder Bewegungsformate im Rahmen der Krebsnachsorge an. Das umfangreiche Freizeit-, Breiten- und Wettkampfsportangebot wird durch eine Vielzahl an regelmäßig durchgeführten Sportveranstaltungen ergänzt. Von großer Beliebtheit sind der alljährliche Badenova-Stadtlauf, die traditionellen Fußball-Stadtmeisterschaften der Jugend sowie die Sport- und Freizeitwochen in den Sommerferien. Darüber hinaus verfügt die Stadt Offenburg über zahlreiche moderne Sporthallen und Sportanlagen, die sowohl durch Vereinssportler als auch vereinsungebundene Sportbegeisterte genutzt werden können. Das Freizeitbad Stegermatt ergänzt die Sportstättenlandschaft in Offenburg.

3 Einführung Sportpark Süd

Auf der Basis einer Vereinsentwicklungsanalyse wurde in den Jahren 2019 bis 2021 für Offenburg ein Sportstättenkonzept mit Standortsuche durchgeführt, das in 2021 vom Gemeinderat mit dem Auftrag verabschiedet wurde, einen Sportpark am Südring zwischen Zähringer Straße und Bahngleisen zu entwickeln, der sowohl für eine vereinsportorientierte als auch eine vereinsungebundene Nutzung Sport- und Bewegungsflächen anbietet.

Aufgrund der Vorbereitungen zur Landesgartenschau in Offenburg in 2032 müssen die vereinsorientierten Anlagen – derzeit noch im Bereich an der Badstraße - im geplanten Realisierungsteil bereits Ende des Jahres 2026 für den Trainings- und Spielbetrieb zur Verfügung stehen. Daraus ergibt sich zeitlich, dass der Baubeschluss für den geplanten Sportpark auf der Basis eines Masterplans bereits Mitte 2024 gefasst werden muss. Zur Erarbeitung des Masterplans soll der ausgelobte Freiraumplanerische Ideen- und Realisierungswettbewerb - mit dem Ziel, den besten Entwurf zu generieren – im Herbst 2022 starten.

Neben einem eng getakteten Projektzeitplan liegen der Planungsaufgabe verschiedene, teils sich überlagernde Rahmenbedingungen und Anforderungen zugrunde, die es gilt, sportlich und nachhaltig zu lösen, miteinander zu verbinden und/ oder weiterzuentwickeln.

3.1 Einführung Sport Motion Lab der Hochschule Offenburg

Im Plangebiet des Sportpark Süd soll unter Federführung der Hochschule Offenburg ein multidisziplinäres Labor für Bewegungsanalyse entstehen. In diesem Labor soll in unterschiedlichen Bereichen Forschung, Lehre und Translation zu verschiedenen Aspekten von Bewegung betrieben werden. Bewegung soll interdisziplinär aus verschiedenen Perspektiven betrachtet werden. In diesem Labor sollen Professor*innen, Studierende, und Partner aus der Wirtschaft u.a. aus den Bereichen Sport, Medizin, Ergonomie, Biomechanik, inter fakultativ zusammenarbeiten und dabei die Bürger*innen aus Offenburg und der Region aktiv in die Forschung als Proband*innen mit einbeziehen.

Die Hochschulforschungsbereiche sind als Aufgabe im Ideenteil verankert.

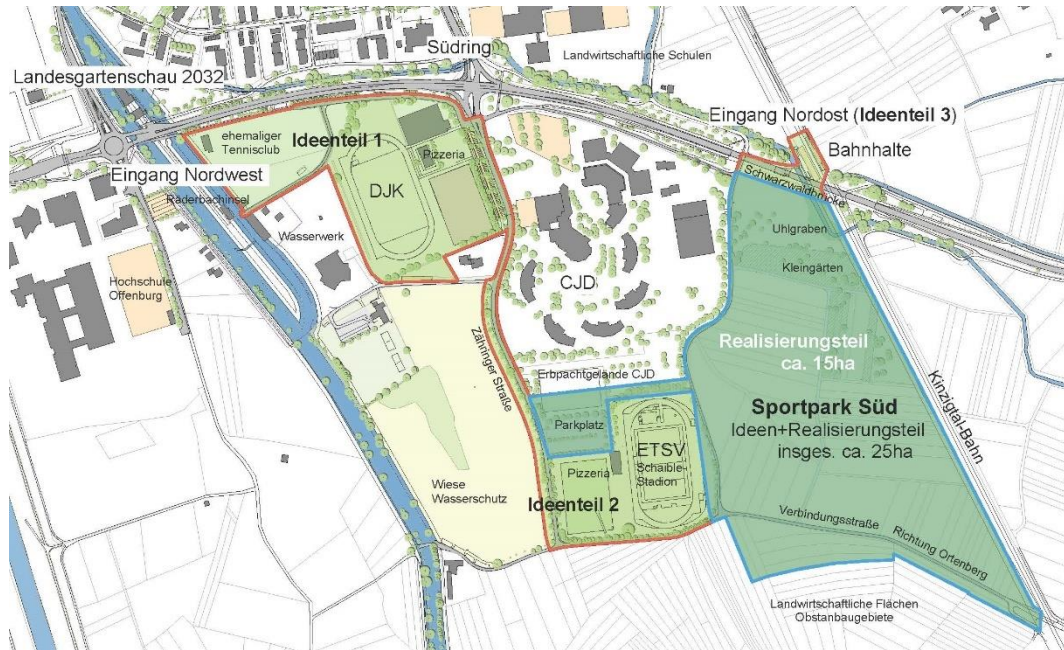
4 Planungsgebiet

Das Planungsgebiet liegt im Süden von Offenburg, südlich vom Südring, östlich begrenzt durch die Bahngleise der Kinzigtal-Bahn, südlich begrenzt durch die Verbindungstraße nach Ortenberg und landwirtschaftliche Flächen und im Westen benachbart durch die Zähringer Straße, das Wasserwerk und die Räderbachinsel. Das Gelände des CJD ist nicht Teil des Plangebiets.

5 Abgrenzung Planungsgebiet

Das Planungsgebiet für den Sportpark Süd umfasst eine Fläche von ca. 25 ha und setzt sich aus dem Realisierungsteil und dem Ideenteil zusammen. Größe und Lage des Realisierungsteils innerhalb des gesamten Plangebietes sind abhängig vom jeweiligen Entwurf und können gering variieren. Die Einordnung des Realisierungsteils soll im blau eingerahmten, ca. 15 ha großen Bereich erfolgen. Der Realisierungsteil definiert sich vordergründig über die Anlagen und Erschließungsflächen, die bis 2026 umgesetzt werden müssen.

Der Ideenteil umfasst das Delta vom gewählten Realisierungsteil zum Plangebiet. Im nachfolgenden Übersichtsplan ist der Ideenteil rot eingerahmt und setzt sich aus 3 Bereichen zusammen (hier als Ideenteil 1, 2 und 3 gekennzeichnet.)



Abgrenzung Planungsgebiet, Quelle: Stadt Offenburg, siehe auch Anlage

6 Allgemeine Aufgabenbeschreibung

Die Stadt Offenburg verfolgt das strategische Ziel, den Erhalt und Ausbau von Sport- und Bewegungsangeboten im Bereich des Breiten-, Gesundheits- und Leistungssports zu fördern und die dafür notwendige Infrastruktur zu schaffen.

Nachdem die Stadt Offenburg den Zuschlag für die Landesgartenschau 2032 erhalten hat, wird das Gelände des jetzigen Karl-Heitz-Stadions ab Anfang 2027 für die Gestaltung des Kernbereichs benötigt.

Hieraus ergibt sich, dass dem Offenburger FV als Nutzer des Karl-Heitz-Stadions im vierten Quartal 2026 oder spätestens Anfang des Jahres 2027 die Nutzung der neuen Trainings- und Spielflächen zur Durchführung beziehungsweise Aufrechterhaltung des allgemeinen Vereinsbetriebes ermöglicht werden muss.

Im Rahmen seiner Beratungen zur Zukunft des Karl-Heitz-Stadions und Rasensportkonzept Südring hat der Gemeinderat die Verwaltung beauftragt, das bestehende Sportstättenkonzept so weiterzuentwickeln, dass ein Sportpark am Südring entsteht, welcher sowohl für eine vereinssportorientierte als auch eine vereinsungebundene Nutzung Sport- und Bewegungsflächen beinhaltet.

Derzeit spielt der Offenburger FV, dessen Fußballmannschaften das neue Stadion sowie die zu realisierenden Trainingsplätze hauptsächlich nutzen werden, mit der 1. Mannschaft in der Verbandsliga (mit der Tendenz kurzfristig in die Oberliga aufzusteigen und sich dort auch zu etablieren). Die jeweils 1. A-, B- und C-Jugendmannschaft spielte in den vergangenen Jahren regelmäßig in der jeweiligen Jugendoberliga. Als anerkannter Ausbildungsverein und Kooperationspartner des SC Freiburg ist es das Ziel des Vereins diese Jugendmannschaften dauerhaft in den höchsten landesweiten Jugendligen zu etablieren und hier auch vordere Platzierungen in der Tabelle zu erreichen.

Hierzu findet auf den Sportplätzen von Montag bis Freitag zwischen ca. 17:00 und 22:00 Uhr der Vereinstrainingsbetrieb statt. Es trainieren üblicherweise mehrere Mannschaften gleichzeitig.

Der Spielbetrieb der OFV-Mannschaften findet üblicherweise am Wochenende im Stadion oder auf dem Kunstrasenplatz statt.

Im Rahmen des aktuell regulären Spielbetriebes des Vereins ist insbesondere bei Spielen der 1. Herrenmannschaft von einer durchschnittlichen Zuschauerzahl von bis zu 750 Personen auszugehen.

Als Kooperationspartner des SC Freiburgs verfügt der OFV über ein gutes Netzwerk zu anderen höherklassig spielenden Vereinen, so dass die Möglichkeit besteht, dass das Stadion zusätzlich ein bis zwei Mal im Jahr für Freundschaftsspiele mit dem OFV oder aber zwischen zwei Bundesligamannschaften genutzt wird und hier dann zwischen 3.000 und in der Spitze 4.999 Zuschauer ein solches Spiel besuchen.

Durch die Einbindung von weiteren noch zu realisierenden Sportanlagen-Elementen, noch zu optimierenden bzw. bereits bestehenden Sportanlagen in das Gesamtkonzept „Sportpark Süd“ können darüber hinaus auch für weitere Sportvereine und Sportarten interessante Rahmenbedingungen entstehen.

Dies bezieht sich zum einen auf (weiter verbesserte) Trainingsmöglichkeiten für den Landesstützpunkt Leichtathletik (Disziplinblöcke Sprint, Sprung, Wurf) oder die Sportarten Faustball, Hockey, American Football, etc. und zum anderen auf die Möglichkeit (unter Einbeziehung der gesamten Sportinfrastruktur am Südring) sportliche Großveranstaltungen wie Deutsche Meisterschaften oder Länderspiele in verschiedenen Sportarten durchführen zu können.

Mit Blick auf die bereits bestehenden grenzüberschreitenden Kooperationen des ETSV kann der neue Sportpark Süd – nicht zuletzt auch durch die angedachte Integration des „Sport Motion Lab“ der Hochschule Offenburg – einen großen Beitrag zur Verbesserung der Zusammenarbeit zwischen Vereinen und Verbänden im Elsass und der Ortenau (sowie darüber hinaus) leisten.

Der Sportpark Süd soll mit Vereinsanlagen und öffentlichen Freizeitsportelementen besetzt werden, um Sporttreibende aller Niveaustufen, Familien und auch Gäste der Stadt Offenburg ein zusätzliches, sehr attraktives Angebot zu machen. Mit zusätzlichen Sport-, Freizeit-, Freiraum- und Grünelementen soll der Sportpark an die Grünachse, bestehend aus dem Ensemble Großer Deich, Mühlbach und Gifzsee, zukünftig anschließen. Diese Freizeitachse würde so von der Innenstadt hinaus in die offene Landschaft führen und mit dem regionalen Radwegenetz verknüpft werden.

Obwohl gemäß Aufgabenstellung zunächst sportliche Aktivitäten im Vordergrund der Planungsaufgabe stehen, soll eine Fläche mit hoher Aufenthaltsqualität entstehen. Im Sinne eines Parks ist Bestandteil der Planung eine angemessene Durchgrünung zu erreichen. Über den Sport hinaus soll der Sportpark eine allgemeine öffentliche Erholungsfunktion erhalten. Darüber hinaus sollten Rückzugsflächen für geschützte Arten und das Wassermanagement berücksichtigt werden. Der Verbrauch von Flächen im Landschaftsraum muss mit einem Mehrwert für die verschiedenen Bereiche und Zielgruppen verbunden sein.

6.1 Terminplanung

Nach Abschluss des Wettbewerbsverfahrens ist folgender Zeitplan vorgesehen:

- Bis zum Sommer 2023: Fertigstellung Masterplan mit Kostenschätzung Ideen- u. Realisierungsteil
- Mitte 2024: Baubeschluss für den Realisierungsteil

AUSLOBUNG

- Ende 2024: Baubeginn Erschließung Realisierungsteil (innere und äußere Erschließung)
- Ende 2025: Baubeginn des Stadions und der Freianlagen im Realisierungsteil
- Ende 2026: Nutzung der Sportflächen durch den OFV
- Mitte 2027: Offizielle Eröffnung des Stadions und Sportparks im Realisierungsteil
- ab dem Jahr 2027: weitere Bauabschnitte zur Umsetzung des Ideenteils mit Sportparks, Sportparkflächen, öffentlichen Fitnessanlagen, Haus des Sportes und Anschlüsse zur Umgebung und Sanierung bestehender Sportanlagen

6.2 Realisierungsteil

Der Realisierungsteil bezieht sich dabei auf den ersten Bauabschnitt, der das Stadion mit Rasenplatz und Funktionsgebäude (inklusive Tribüne) sowie den zweiten Trainingsrasen- und einen großen Kunstrasenplatz umfasst und Ende 2026 abgeschlossen sein soll. (siehe auch Anlage 10) Aus den genannten Sportanlagen ergeben sich darüber hinaus erforderliche Erschließungsmaßnahmen und -flächen einschließlich einer Begrünung und Ausstattung, die für den Betrieb der sportlichen Anlagen Voraussetzung sind und in den Realisierungsteil einfließen müssen.

Die Hochschulforschungsbereiche sind im I d e e n t e i l enthalten, nicht im Realisierungsteil. Sie sind jedoch räumlich und entwurfstechnisch in engem Zusammenhang mit dem Funktionsgebäude des Stadions oder des Haus des Sports zu verorten.

6.3 Ideenteil

Der Ideenteil beinhaltet die Integration der Hochschulforschungsbereiche sowie der öffentlichen Fitnessanlagen bzw. öffentlich zugänglichen Bewegungsangebote - wie zum Beispiel einer Finnenbahn, einer Kalthalle und eines Kraftparcours – sowie einem Haus des Sportes. Darüber hinaus beinhaltet er die Sanierung bestehender Sportanlagen oder die mögliche Neuordnung des DJK-Geländes und außerdem die Gestaltung der Schnittstellen zum Stadtgebiet – wie zum Beispiel im Nordwesten zum zukünftigen Landesgartenschau Gelände an der Räderbachinsel und im Nordosten zur Bahnstation unter der Schwarzwaldbrücke.

Die Möglichkeit einer temporären Erweiterung der Stadionkapazität auf 9.999 Personen gehört ebenfalls zum Ideenteil der Planungsaufgabe.

7 Einbindung in die Entwicklung des Hochschulstandortes Offenburg

Seit dem Wintersemester 20/21 gibt es einen Bereich Sport- u. Bewegungsbiomechanik in Offenburg. Aus Sicht der Hochschule und Ergebnissen vorangegangener Abstimmungen ist der Sportpark gut dazu geeignet, eine Bewegungsdiagnostik zu etablieren. Es entsteht ein großer Mehrwert für zahlreiche, leistungsorientierte Sportvereine der Region. Möglich ist die Vernetzung von Wissenschaft und Praxis in verschiedenen Sportarten, die in und um Offenburg auf sehr hohem Niveau betrieben werden.

Es besteht die Möglichkeit das Bewegungsdiagnostikzentrum mit einer Innenraum-Sprintbahn und die Räumlichkeiten des Stadionfunktionsgebäudes in einer Gesamtkubatur zu entwickeln, welche im Inneren in zwei große, voneinander unabhängige, Funktionsbereiche unterteilt ist. Dies könnte zum Beispiel äußerlich nahtlos oder modular oder auch mit einem Verbindungselement gestaltet sein. In einem Verbindungsbereich wären auch Synergieeffekte, durch mögliche gegenseitige Zugänglichkeit von Nutzungszonen vorstellbar.

Beide Einheiten (Funktionsgebäude Stadion und Bewegungsdiagnostikzentrum Hochschule) sollen jedoch unbedingt unabhängig voneinander errichtet und betrieben werden können.

Die später beschriebene Erweiterungsfähigkeit (Ideenteil) der überdachten Tribünenplätze sowie den Stadionstehplätzen sind dabei in jedem Fall zu berücksichtigen.

Ebenso wäre auch die gesamte Funktionseinheit des Bewegungsdiagnostikzentrums mit Sprintbahn, räumlich abgekoppelt vom Stadion, an anderer Stelle des übrigen Plangebiets, z.B. in Zusammenhang mit dem Haus des Sportes vorstellbar, wobei eine funktionale Nähe zum Stadionbereich vorteilhaft gesehen wird.

Die Planungen zum Hochschulforschungsbereich werden im Rahmen des Ideenteils weiterverfolgt. Es wird von der Hochschule zukünftig im Allgemeinen beabsichtigt, in Räumen und auf Testfeldern des Stadionbereichs und der Finnenbahn Messungen und Forschungen zu betreiben. Weiterhin sollen im geplanten Bewegungsdiagnostik-Zentrum Fortbildungsmaßnahmen für Trainier*innen und Lehrgangsmaßnahmen für Leistungssportler*innen ermöglicht werden. Die detaillierten Raumbedarfe werden an gesonderter Stelle erläutert.

8 Vereinsbeteiligung

Die Lenkungsgruppe zum Vorhaben Sportpark Süd besteht aus Vertretern des Sportkreises, der örtlichen Vereine (OFV, ETSV, DJK, Offenburg Miners, SV Ata Spor, der Männerbadgesellschaft) sowie der städtischen Dezernate II und III und den Vertretern des CJD.

Die geplanten Ziele für den Sportpark Süd wurden der Lenkungsgruppe vorgestellt. Es besteht seitens des Standortes, des Plangebietes, der zu berücksichtigen Rahmenbedingungen, der geplanten Bedarfsumsetzung und der angedachten Form der Bürgerbeteiligung bzw. der Integration von öffentlichen Sportanlagen in oder an die Vereinsanlagen Konsens.

9 Bürgerbeteiligungsprozess

Die sukzessive zu realisierenden Sportparkelemente und -anlagen wurden mit den Offenburger*innen für die Offenburger*innen erarbeitet. Dieser Prozess wurde durch den Projektbeirat „Sportentwicklungsplanung“ begleitet. Die Ergebnisse des Prozesses befinden sich protokollarisch in den Anlagen zur Auslobung unter „Zusammenfassung Onlinebeteiligung“ und werden im Weiteren noch erläutert (siehe u.a. Finnenbahn, Kraftparcours, Haus des Sportes, Kalthalle, multifunktionales Spielfeld etc.).

Hinweis: Die im Rahmen des Bürgerbeteiligungsprozesses formulierten Ziele sind in der Auslobung enthalten. Bei eventuellen Widersprüchen zu den Ergebnisprotokollen gilt die Auslobung.

10 „Nachbar“-Projekt Landesgartenschau 2032

Offenburg will mit der Landesgartenschau in 2032 eine nachhaltige, grüne Stadtentwicklung vorantreiben. Drei neue, dauerhafte Parkanlagen sollen künftig die Innenstadt besser mit der Kinzig und der Hochschule verknüpfen, die östlichen und westlichen der Kinzig gelegenen Stadtteile verbinden und auch die Grünräume Offenburgs vernetzen. Die Kinzig wird ein attraktiver Ort der Begegnung, Bewegung und Erholung. Damit gibt die Landesgartenschau einen wichtigen Impuls für dauerhaftes, neues Grün und eine verbesserte Wegeverbindung im Stadtgebiet.

Die neuen Grünräume sollen von ganz Offenburg gut erreichbar sein. So entstehen mit vorgesehenen Brückenschlägen zwischen dem Messegelände und Burda sowie zwischen dem Kinzigpark und dem Gifzsee neue attraktive Fuß- und Radwegeverbindungen, die die Orts- und Stadtteile östlich und westlich der Kinzig verbinden – und damit auch die dort lebenden Bürgerinnen und Bürger.

AUSLOBUNG



Die Vision der Räderbachinsel. Visualisierung. Quelle: Filon Architekturvisualisierung und Bildbastelei.

Das Projekt umfasst viele städtebauliche und freiraumplanerische Themen, Schwerpunkt ist der Kinzigpark, der im Bereich des jetzigen Karl-Heitz-Stadions liegt.

Richtung Norden erstreckt sich das Gartenschaugelände entlang der Kinzig bis zur Brücke am Messekreisel. Richtung Osten und Süden umfasst das Gelände den Bereich um das SFZ Stegermatt bis hin zum Pfadfinderheim. Auch die Erweiterungsbauten der Hochschule, nördlich des Südrings, werden in das zukünftige Parkgelände eingebunden. Es entsteht ein grüner Campus und die Hochschule rückt näher an die Innenstadt heran.

Mit Hilfe der Landesgartenschau ergibt sich die große Chance das enorme Potential der Kinzig freizulegen. Der neu gestaltete Flussraum schafft neue Zugänge und Sichtbeziehungen, Querungen ermöglichen die Zusammenführung der östlichen und westlichen Stadtteile. Das trennende Element der kanalisierten Kinzig wird aufgehoben und der Fluss wird für alle Generationen erlebbar und wahrnehmbar. Neue und bestehende Grünflächen werden zu einem zusammenhängenden Grünsystem vernetzt und durch die naturnahe Gestaltung der Kinzig Richtung Norden und Süden wird diese ökologisch aufgewertet. Durch die Gewässerrenaturierung wird die Biodiversität erhöht und innenstadtnahe Freiflächen werden so für die Zukunft gesichert und weiterentwickelt.

Ein erster Testentwurf mit einem möglichen Flächenlayout der LGS ist in der Anlage beigelegt.



Übersichtsplan Verknüpfung Sportpark mit Landesgartenschau- und angrenzenden Stadtbereichen

11 Bestandssituation und Entwicklungspotential

11.1 Eigentumsverhältnisse

Die überwiegende Fläche des zukünftigen Sportparks befindet sich im städtischen Eigentum. Hinsichtlich eines 100%igen Grunderwerbs für das Plangebiet – der für die Realisierung des 1. Bauabschnittes Voraussetzung ist – wird davon ausgegangen, dass alle Grundstücke erworben werden können.

Über das zentrale Gebiet zum Sportpark hinaus, befinden sich ganz im Süden, südlich der Verbindungsstraße, weitere Flächen im städtischen Eigentum, die als Erweiterungsfläche für die Planungen zum Sportpark zur Verfügung gestellt werden. Je nach Möglichkeit sollten diese Flächen vorzugsweise für eine Korrektur der südlichen Erschließungsstraße (Verbindungsstraße nach Ortenberg) und für landschaftsplanerische Elemente, die im Zusammenhang mit dem Sportpark stehen, eingesetzt werden.

11.2 Vorhandene Nutzungen und Entwicklungspotentiale

11.2.1 DJK

Die DJK Sportgemeinschaft Offenburg e.V. ist ein Mehrspartenverein mit rund 280 Mitgliedern in den Abteilungen Fußball, Tischtennis, Damenturnen, Badminton und Snooker. Es befinden sich auf dem Vereinsgelände neben einem Sportrasenplatz und einem – sanierungsbedürftigen - Hartplatz eine Sporthalle in städtischem Eigentum und eine Gaststätte, die als Pizzeria betrieben wird. Ehemalige Leichtathletikanlagen sind noch erkennbar, entsprechen jedoch nicht mehr den Mindestanforderungen und wurden außer Betrieb genommen. Die Sporthalle sowie das DJK-Vereinsheim sind im Bestand für die weiteren Planungen gesetzt.

Das Gelände des DJK befindet sich in der Wasserschutzzone II.

Entwicklungspotential:

Das DJK-Gelände kann im Rahmen des Ideenteils 1 unter Berücksichtigung folgender Bedarfe neu geordnet und in die Überlegungen zu einem Sportpark integriert werden. Der Verein benötigt einen Rasen- und einen Kunstrasenplatz, jeweils mit einer Nettospielfläche von mindestens ca. 60x90m. Die neuen Netto-Spielflächen sind an die aktuell zur Verfügung stehenden Flächen möglichst anzupassen.

Durch die Neuordnung der Sportrasenplätze könnten Flächen für eine Einbindung von öffentlichen Sportelementen zur Verfügung gestellt werden. Denkbar wäre hier z. B. die Anordnung einer weiteren multifunktionalen Ballspielfläche oder anderen Sportparks. Die Größenordnung einer möglichen Überplanung ergibt sich aus der Restfläche nach Neuordnung der vereinsgebundenen Rasenplätze. Grünzäsuren, Baumpflanzungen sowie Ausgleichsflächen sind in die Gestaltung – des gesamten Sportparks - einzubinden.

Die Einbeziehung des DJK-Geländes in den Verlauf der Finnenbahn ist ebenfalls denkbar.

Hochbauliche Planungen sind aufgrund der Wasserschutzzone II im DJK-Gelände nicht mehr möglich.

11.2.2 CJD

Das CJD – Christliches Jugenddorfwerk Deutschlands – ist ein sozialpädagogisches Bildungs- und Ausbildungswerk. Es ist Mitglied des Diakonischen Werkes der Evangelischen Kirche. Es werden Wohn-, Bildungs- und Begleitungsformen für Menschen angeboten, die auf Unterstützung angewiesen sind. Einige Themenbereiche sind Bildung, Inklusion- und Eingliederungshilfe sowie Flüchtlingshilfe und Migrationsarbeit.

Im südlichen CJD, angrenzend zum ETSV-Gelände, befinden sich die Wohngebäude. Im westlichen Geländeteil sind Arbeits- bzw. Werkstätten sowie gartenbauliche Anlagen angeordnet.

Entwicklungspotential:

Das Gelände des CJD ist nicht im städtischen Eigentum und kann daher nicht überplant werden. Die Flächen sind daher (bis auf eine Teilfläche im südlichen Bereich) nicht Teil des Plangebietes, bleiben von den Entwicklungen des Sportparks unberührt und besitzen auch keine Verknüpfungen (Wege, Eingänge o.ä.) zu seinem

sportlichen Umfeld. In diesem Zusammenhang wird auf eine bindende Vorgabe verzichtet, aber darauf hingewiesen, dass eine Überplanung die Umsetzbarkeit des Planungskonzeptes gefährden kann. Gemäß Vorabstimmungen kann trotz der „Abgrenzung“ eine Teilfläche nördlich des bestehenden Parkplatzes des Scheible-Stadions einbezogen und überplant werden.

Anforderungen

Bei der Planung des neuen OFV-Stadions und der dazugehörigen Trainingsplätze sollen die Untersuchungen zum Lärmschutz, siehe Anlage und gesonderte Beschreibung, hinzugezogen werden. Die Befahrung des direkt südlich angrenzenden Realisierungsteils nahe der CJD-Grenze wurde lärmschutztechnisch als möglich, jedoch ab einer Nachtzeit ab 22 Uhr als kritisch (nur mit Lärmschutzmaßnahmen) eingestuft. Weitere Hinweise sind der Lärmschutztechnischen Stellungnahme (siehe Anlage) zu entnehmen.

11.2.3 ETSV mit Schaible-Stadion

Der ETSV 1846 Jahn Offenburg e.V. ist ein Sportverein, der über 24 verschiedene Sportarten/Abteilungen anbietet. Zu den Wettkampfsportarten zählen Basketball, Fußball, Handball, Hockey und Leichtathletik. An der Zähringer Straße befinden sich das Schaible-Stadion mit einem Kunstrasenplatz, leichtathletische Anlagen, ein Rasenspielfeld sowie ein Vereinsgebäude (bestehend aus Funktionsräumen, einer Gaststätte und einer Platzwartwohnung) und Stellflächen. Der Pächter der Gaststätte betreibt eine Pizzeria. Weitere Sportanlagen des Vereins befinden sich außerhalb des Plangebietes im Offenburger Nordwesten.

Das Gelände liegt im Gebiet der Wasserschutzzone II.

Entwicklungspotential:

Das ETSV-Gelände im Plangebiet kann bei der Planung des Sportparks einbezogen werden. Das Schaible-Stadion mit seinem Kunstrasenplatz sowie leichtathletischen Anlagen ist im Bestand zu erhalten. Hinsichtlich der Neuplanungen erscheint die Erschließung von der Zähringer Straße als eine mögliche Kfz-Zufahrt zum neuen Sportpark - zugunsten einer Vernetzung des Sportparks in alle Himmelsrichtungen - als Zufahrt/Eingang sehr wichtig und außerdem besteht hierdurch die Möglichkeit, einen Teil des ETSV-Geländes neu zu ordnen. Die bestehenden Kfz-Stellflächen, das südwestliche Rasenspielfeld (ehemals Speerwurfelfeld) und ein bewaldeter Grenzstreifen nördlich zum CJD können in die Neuordnung zum Sportpark einfließen. Zum Umgang bzw. zur Erweiterung der vorhandenen Stellplätze ist der Absatz Erschließung zu berücksichtigen.

Das Karl-Heinrich-Schaible-Stadion bietet eine Kapazität von bis zu 650 Zuschauern, die jedoch nur bei sehr wenigen Ereignissen in seiner Geschichte ausgelastet wurde. Im Regelfall besuchen ca. 100 Zuschauer und ca. 400 Sportler wöchentlich die Sportanlagen, vorwiegend in den Nachmittags- und Abendstunden.

Zu den Anlagen zählen das Kunstrasenspielfeld, eine Tartanbahn, eine Kugelstoß- und eine Weitsprunganlage. Der Kunstrasen wurde 2019 in einen modernen Hockeyrasenplatz umgebaut und wird intensiv genutzt. Das Sportfeld ist mit Flutlicht ausgestattet.

Das ETSV-Stadion befindet sich in der Wasserschutzzone II.

Entwicklungspotential:

Für das bestehende Schaible-Stadion soll ebenfalls eine Tribüne mit 250 überdachten Sitzplätzen an einer der beiden Längsseiten der bestehenden Leichtathletikanlage im Rahmen des Ideenteils eingeplant werden.

Die bereits bestehenden leichtathletischen Anlagen sowie das Kunstrasenspielfeld sind komplett zu erhalten.

11.2.4 Ehemaliges Sportgelände des TC Grün-Weiß Offenburg

Das ehemalige Gelände des TC Grün-Weiß Offenburg bestand ursprünglich aus acht Tennisplätzen sowie einem Funktionsgebäude. Die Tennisplätze existieren nicht mehr, da die Fläche temporär für Wohncontainer

genutzt wurde. Das Funktionsgebäude ist sanierungsbedürftig und wird derzeit durch den SV Ata Spor als Vereinsheim genutzt.

Das Gelände des ehemaligen Tennisclubs befindet sich im Ideenteil und in der Wasserschutzzone II.

Entwicklungspotential:

Hochbauliche Anlagen sind nicht bzw. nur unter Vorbehalt der Zustimmung des Landratsamtes zulässig. Es besteht hier die Möglichkeit, öffentliche Sportparks-Elemente oder Freianlagen, umzusetzen. Im Zusammenhang mit der geplanten Landesgartenschau besteht in diesem Bereich noch Abstimmungsbedarf. Es wird beabsichtigt, auf der Fläche temporäre Installationen und Einrichtungen der Gartenschau in 2032 zu errichten und im Anschluss die Fläche der Sportparknutzung zuzuführen. Effizient wäre es für Offenburg, wenn Ideen aus diesem Wettbewerb im Rahmen der Gartenschau weiterentwickelt werden können.

Das vorhandene Vereinsheim kann in die Planungen integriert oder auch überplant werden.

11.2.5 Kleingartenanlage

Im Plangebiet befindet sich die Kleingartenanlage „Luginsland“ mit aktuell 14 Gartenparzellen. Diese Fläche steht grundsätzlich für die Entwicklung des Sportparks Süd zur Verfügung.

Im Rahmen des Wettbewerbsbeitrages ist darzustellen, ob die Fläche, auf der sich die Kleingartenparzellen befinden, ggfs. bereits für den Realisierungsteil oder erst für die Umsetzung des Ideenteils benötigt wird.

Sofern die Fläche ausschließlich für den Ideenteil oder auch gar nicht benötigt wird, ist eine Aussage darüber zu treffen, wie sich die Kleingartenanlage bis zum Start der Projektphase bzw. darüber hinaus in dem neuen Sportpark integriert.

Die Planungen zur ggf. neuen Kleingartenanlage östlich der Bahngleise sind nicht Teil der Wettbewerbsaufgabe.

11.2.6 Wasserwerk und südlicher Wiesenbereich

Die Offenburgener Wasserversorgung GmbH befindet sich in der Nachbarschaft zum DJK-Gelände, begrenzt den Sportpark ganz im Westen, und beschäftigt sich in den Grundzügen mit der Wassergewinnung, Aufbereitung, Speicherung und Verteilung von Trinkwasser für die Stadt. Das Gelände befindet sich in der Wasserschutzzone II und ist zur Umgebung eingefriedet. Es bestehen keine Verbindungen zum Umfeld.

Entwicklungspotential:

Die sich südlich anschließenden Wiesen bis zur Zähringer Straße und zum Verbindungsweg nach Ortenberg liegen in einer Wasserschutzzone II und stehen für Planungen zum Sportpark nicht zur Verfügung. Denkbar wären für eine deutlichere Verbindung des Sportparks vom Realisierungsteil im Südosten und dem Ideenteil im Nordwesten einige neue Baumpflanzungen, Grünstrukturen, entlang der Zähringer Straße und ggf. die Anordnung der Finnenbahn entlang der Zähringer Straße.

Westlich der Zähringer Straße ist eine übergeordnete Trinkwasserleitung im Untergrund zu berücksichtigen. Planunterlagen können den Anlagen entnommen werden.

11.2.7 Landwirtschaftliche Flächen im Süden

Im Süden und Osten (hinter den Bahngleisen) beginnen unterschiedlich große Flächen, die landwirtschaftlich genutzt werden. Sehr prägend für den Landschaftsraum im Süden sind die vielen Streuobstwiesen und Obstbauflächen. Der Blick über blühende Obstbäume wird durch den sich im Hintergrund erhebenden Schwarzwald eingefangen. Dem zukünftigen Sportpark Süd wird sich zu allen Jahreszeiten eine sehr beeindruckende Aussicht bieten.

Entwicklungspotential:

Die städtischen Grundstücke südlich der Verbindungsstraße nach Ortenberg können einerseits für eine voraussichtlich erforderliche Korrektur der südlichen Erschließungsstraße zum zukünftigen Sportpark und außerdem für landschaftsplanerische Elemente eingesetzt werden, die in Verbindung mit dem Sportpark stehen werden.

11.3 Erschließung / Fußgänger / Bahnstation / Parkierung

Die Erschließung gliedert sich in ein äußeres und inneres Erschließungskonzept. Das äußere Erschließungskonzept wird seitens der Ausloberin vorgegeben. Das innere Erschließungskonzept ist Teil der Wettbewerbsaufgabe. Anforderungen zur Planung befindet sich unter Punkt 15.

Das Gelände des Sportparks Süd ist in Bezug auf die heute vorhandenen Nutzungen aus allen Richtungen gut erreichbar. Der ÖPNV erschließt das Gelände sowohl schienenseitig mit dem Haltepunkt Kreisschulzentrum als auch straßenseitig mit der Bushaltestelle am Kreisschulzentrum. Das dichte Netz an Radverkehrsanlagen in Offenburg umfasst auch das Sportparkgelände. Mit dem Südring ist in direkter Nachbarschaft eine leistungsfähige, überregional sehr gut angebundene Achse für Kraftfahrzeuge (Kfz) im Verkehrsnetz vorhanden. Es bestehen sowohl an der Zähringer Straße als auch am Schienenhaltepunkt niveaufreie Querungen für Fußgänger in den benachbarten Stadtteil Stegermatt.

Schienenverkehr

Der oben genannte Schienenhalt Offenburg Kreisschulzentrum liegt an der zweigleisigen, elektrifizierten Schwarzwaldbahn Offenburg-Singen und wird derzeit etwa stündlich von der Ortenau-S-Bahn Offenburg-Hausach-Freudstadt/Hornberg bedient. Die Fahrzeit zum Bahnhof Offenburg beträgt 3 Minuten. Dort besteht ein umfangreiches dichtes Angebot an Zügen des nationalen und internationalen Schienenfern- und Nahverkehrs.

Die beiden Außenbahnsteige sind durch eine barrierefreie Unterführung miteinander verbunden und ermöglichen mit einer Länge von je rund 170 m auch den Halt anderer Züge.

Busverkehr

Die Haltestelle Kreisschulzentrum wird durch die Linie S8 ZOB-Zunsweier zur Hauptverkehrszeit im Halbstundentakt, sonst im Stundentakt bedient. Hinzu kommen zu Schulbeginn und Schulende weitere Busse, die teilweise als Linie S10, teilweise als Verstärkerbusse geführt werden.

Radverkehr

Das dichte Netz an Radverkehrsanlagen tangiert bzw. durchquert das Wettbewerbsgebiet mit mehreren Achsen, die wiederum im weiteren Verlauf vielfältige Verknüpfungsstellen aufweisen. In Nord-Süd-Richtung sind dies die Radverkehrsanlagen im Verlauf der Zähringer Straße, die im Norden direkt in die Innenstadt und im Süden nach Offenburg-Elgersweier führen sowie die Radverkehrsanlagen östlich der Schwarzwaldbahn mit den Zielpunkten Bahnhof im Norden und Ortenberg im Süden. In Ost-West-Richtung folgen die Radverkehrsanlagen nördlich des Wettbewerbsgebiets dem Südring. Im Süden des Wettbewerbsgebiets wird der Kinzigtalradweg östlich der Zähringer Straße über die Ortsverbindungsstraße Offenburg-Ortenberg geführt. Westlich davon erfolgt die Führung zur Bleiche und im weiteren Verlauf dann entlang des Mühlbachs.

AUSLOBUNG



Fußgänger

Die trennende Wirkung des Südrings wird für Fußgänger durch zwei niveaufreie Querungsmöglichkeiten überwunden. Sowohl die Unterführung auf Höhe der Zähringer Straße als auch die Schwarzwaldbrücke stellen dabei direkte Wegeverbindungen zum Stadtteil dar. Des Weiteren ist die benachbarte Hochschule fußläufig über die Mühlbachbrücken sehr gut erreichbar. Das südlich des Sportparks angrenzende Wegenetz zwischen Bahn und Kinzig wird auch zur Naherholung rege genutzt.

Kfz

Die übergeordnete Erschließung erfolgt durch den Südring, der wiederum auf direktem kurzen Weg und weitgehend anbaufrei mit dem nationalen Fernstraßennetz in Form der B3 (Rheintal nach Norden und Süden) und B33 (Kinzigtal) verbunden ist. Von dort aus ist auch in wenigen Minuten die Bundesautobahn A5 erreichbar. Die kleinräumige Erschließung erfolgt vorrangig über die Zähringer Straße, die zudem die Funktion einer Ortsverbindungsstraße nach Ortenberg übernimmt und dort in die Bruchstraße überführt wird. Untergeordnet besteht des Weiteren eine Verbindung östlich des CJD und des Schaible-Stadions, die vorrangig der Erschließung der bestehenden Nutzungen wie der Kleingartenanlage dient. Parkierungsmöglichkeiten bestehen v.a. am Schaible-Stadion.

11.4 Naturräumliche Gegebenheiten / Umwelt- und Naturschutz und Entwicklungspotentiale

11.4.1 Regionaler Grünzug

Der Standort, welcher für den Sportpark Süd ausgewählt wurde, ragt im Südosten in einen vom Regionalverband Südlicher Oberrhein ausgewiesenen regionalen Grünzug (Abgrenzung des regionalen Grünzugs siehe Abbildung).

Die im Regionalplan Südlicher Oberrhein ausgewiesenen regionalen Grünzüge sind gemäß Plansatz 3.1.1 des Regionalplans Südlicher Oberrhein „Gemeindegrenzen übergreifende, zusammenhängende Teile freier Landschaft, die ökologische Ausgleichsfunktionen wahrnehmen. Regionale Grünzüge dienen dazu, bestimmte landschaftsräumlich zusammenhängende Bereiche für unterschiedliche landschaftsökologische Funktionen oder für die Erholung gegenüber der Besiedlung oder ähnlichen landschaftsbelastenden Nutzungsansprüchen zu sichern“. Regionale Grünzüge sind Ziele der Raumordnung.

In den Regionalen Grünzügen ist eine Besiedlung nicht zulässig. Soweit keine Alternativen außerhalb des Regionalen Grünzugs vorhanden sind und die Funktionsfähigkeit des Regionalen Grünzugs gewährleistet bleibt, sind freiraumbezogene Anlagen für Erholung, Freizeit und Sport mit untergeordneter baulicher Prägung ausnahmsweise zulässig.

Die ausnahmsweise Zulässigkeit kann gemäß Regionalverband unter folgenden Prämissen anerkannt werden:

- Der Eingriff in den Regionalen Grünzug durch die Sport- und Freizeitanlage einschließlich der Nebenanlagen sollte weitestgehend minimiert werden.
- Die Gesamtplanung sollte den klaren Willen zur Flächeneffizienz erkennen lassen.

Im Rahmen von Voruntersuchungen wurde festgestellt, dass sich Trainingsplätze im Bereich des Regionalen Grünzugs befinden können, auch ein Teil des Stadions kann in den Regionalen Grünzug reichen. Andere bauliche Anlagen wie Gebäude und auch Pkw-Stellplätze sind nicht innerhalb des regionalen Grünzugs anzuordnen. Es ist zu beachten, dass die Abgrenzung des Regionalen Grünzugs nicht parzellenscharf erfolgt, es besteht ein sogenannter Ausformungsspielraum.

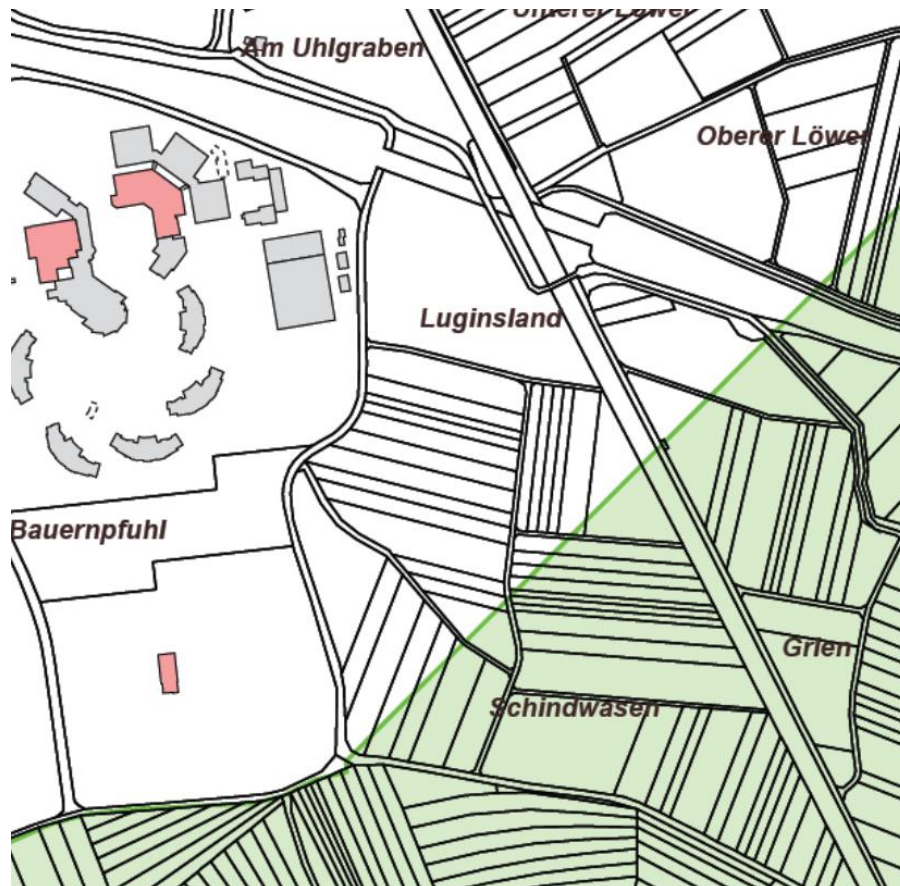


Abbildung: Abgrenzung regionaler Grünzug gemäß Regionalplan Südlicher Oberrhein

11.4.2 Biotypen, Biotopverbund und relevante Arten

Biotypen

Der Realisierungsteil als auch der Ideenteil des Sportparks Süd befinden sich im Süden der Stadt Offenburg. Die beiden Teilbereiche weisen zusammen eine Fläche von ca. 25 ha auf. Die Abgrenzungen dieser Bereiche ist der Abbildung im Kapitel 5 und auch im beigefügten separaten Plan in der Anlage zum Auslobungstext zu entnehmen.

Biotypen im Realisierungsteil

Im Realisierungsteil sind die westlichen Flurstücke durch einen Parkplatz sowie durch Randbereiche einer Sportplatzfläche als auch durch Teilflächen eines Gartenbereiches mit Hochbeeten charakterisiert. Der östliche Bereich besteht zu ca. zwei Dritteln aus Ackerflächen, die durch eine kleine Obstplantage unterbrochen werden. Nördlich der Ackerflächen schließen sich nach einer Sonderkultur Kleingärten, Wiesen mit Strauch- und Baumbeständen (teilweise Obstbäume) und Teilabschnitte des Uhlgrabens mit begleitendem Feldgehölzbestand an. Die nördlichen Randbereiche des Realisierungsteils sind durch den Südring, der in diesem Abschnitt über die Schwarzwaldbrücke führt und die angrenzende Bahnhaltestation geprägt. Außerhalb des Vorhaben-

bereiches schließen sich entlang der Ostgrenze Gleisanlagen der Kinzigtal-Bahn an, im Süden grenzen (ebenfalls außerhalb) landwirtschaftlich genutzte Flächen und an der Westgrenze das Schaible-Stadion sowie die Gebäude und Außenanlagen des Christlichen Jugenddorfes (CJD) an. Eine Karte mit einer grafischen Darstellung der Lage der Biotoptypen ist der Anlage zu entnehmen.

Im Realisierungsteil sind die festgestellten Habitatbäume von naturschutzfachlicher Bedeutung. Deren Lage ist der Karte „Ergebnis Fledermauskartierung“ zu entnehmen. Des Weiteren besteht als höherwertiger Biotoptyp im nordöstlichen Vorhabenbereich ein Feldgehölz entlang des Uhlgrabens. Dieses ist den gesetzlich geschützten Biotopen zuzuordnen. Die Obstplantage östlich des Scheible-Stadions ist aufgrund des höheren Baumalters ebenfalls als höherwertiger Biotoptyp einzustufen. Die Inanspruchnahme der genannten Gehölze im Rahmen des geplanten Sportparks ist möglich, da ein entsprechender Ausgleich auf externen Flächen erfolgen kann. Mit dem Ziel, den Eingriff möglichst gering zu halten, sollte eine Rodung der jeweiligen Gehölze geprüft und abgewogen werden, insbesondere in Hinblick auf die benötigten Entwicklungszeiten von Bäumen mittleren und höheren Alters.

Biotoptypen im Ideenteil

Der südliche Ideenteil besteht aus dem Schaible-Stadion mit angrenzendem Gastronomiebetrieb, Sportplatzflächen (Rasen) sowie der Zähringer Straße, die eine Verbindung zum Südring herstellt. Die Zähringer Straße wird westlich von einer einreihigen Ostbaumreihe gesäumt.

Der nördliche Ideenteil umfasst ein bestehendes Sportplatzareal aus zwei Sportplätzen und einer Sporthalle. Im Westen bestand ein ehemaliger Tennisclub, der zwischenzeitlich abgerissen wurde. Derzeit stehen hier teils offener Boden, teils Schotterflächen an. Südlich des ehemaligen Tennisclubs hat sich eine Feldhecke entwickelt. Wiederum südlich zu dieser steht Wiesenvegetation an. An die zwei Sportplätze schließen sich jeweils nördlich zu diesen Grünflächen an. Die Östliche ist von einzelnen Bäumen bestanden, die westlich gelegene Grünfläche weist entlang von Teilabschnitten der Randbereiche einen kleinen Feldgehölzbestand auf.

Die Feldhecke und der Feldgehölzbestand sind als höherwertige Biotoptypen einzustufen.

Biotopverbund

Entlang der Ostseite des Vorhabenbereiches wurden Kernflächen sowie Kern- und Suchräume des landesweiten Biotopverbundes mittlerer Standorte ausgewiesen (siehe nachstehende Abbildung 1).

„Für die kommunale Landschafts- und Bauleitplanung stellt die erarbeitete Planungsgrundlage für den Biotopverbund im Offenland einen Anhaltspunkt dafür dar, welche Bereiche bei der Ausweisung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (entsprechend § 5 Absatz 2 Nr. 10 und § 9 Absatz 1 Nr. 20 BauGB) besonders berücksichtigt werden sollen“ (LUBW 2014).

Eine Überplanung dieser Flächen für den Sportpark ist aber möglich, da die Ziele des Biotopverbundes auch mit anderen Flächen außerhalb des Vorhabenbereiches erreicht werden können.

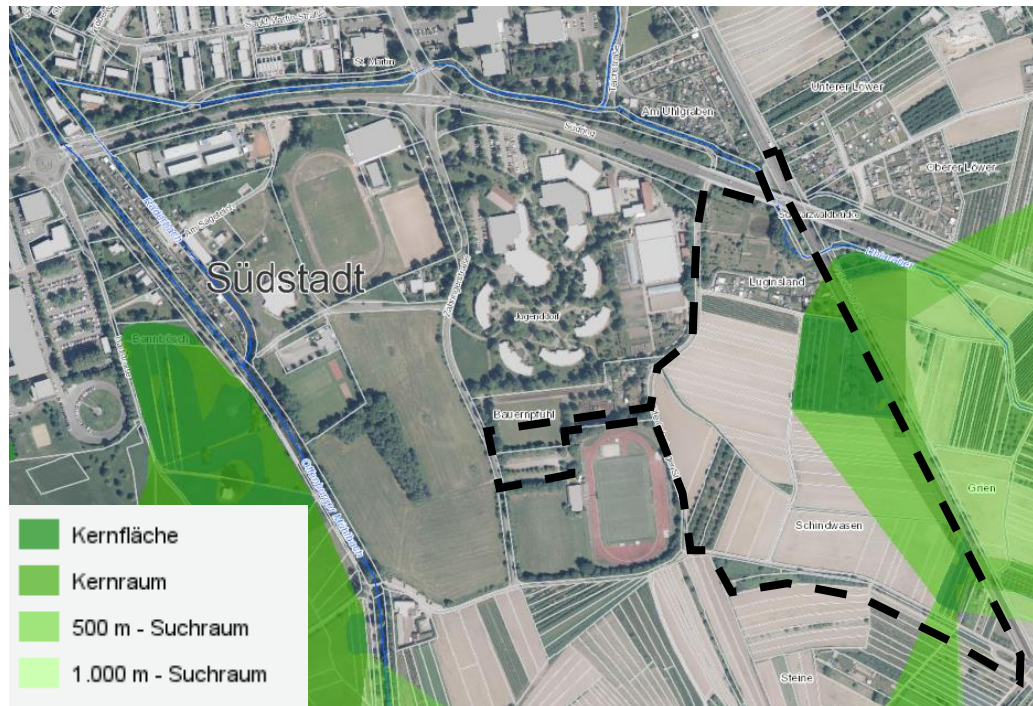


Abb. 1: Ausschnitt des landesweiten Biotopverbunds mittlerer Standorte der LUBW (Quelle: Daten- und Kartendienst der LUBW) (Realisierungsteil „Sportpark Süd“ = schwarze Strichlinie)

Arten

Das Vorkommen von planungsrelevanten Arten wurde nur für den Geltungsbereich des geplanten Bebauungsplans „Sportpark Süd“ bzw. für den Realisierungsteil im Jahr 2021 untersucht. Die Ergebnisse sind dem nachstehenden Text zu entnehmen.

Als artenschutzrechtlich relevante Arten wurden im Realisierungsteil Fledermäuse, Vögel sowie Mauer- und Zauneidechsen festgestellt. Die Lage der Habitatbäume der Fledermäuse sowie die Eidechsenlebensräume sind den beigefügten Karten „Ergebnis Reptilienkartierung“ und „Ergebnis Fledermauskartierung“ zu entnehmen. Relevante Vogelarten wie z. B. Haussperlinge wurden in den Kleingärten im östlichen Bereich festgestellt. In der nördlich angrenzenden Wiese mit Baumbeständen sowie dem bestehenden Feldgehölz kommen Stare vor. Bei einer Inanspruchnahme der Bereiche bzw. von Strukturen der festgestellten, relevanten Arten ist eine Entwicklung neuer Lebensräume bzw. Strukturen erforderlich. Diese können vollständig auf planexternen Flächen erfolgen bzw. es müssen keine Strukturen zwingend im Vorhabenbereich erhalten werden. Ein Erhalt von Lebensräumen der Zaun- und Mauereidechse sowie der Erhalt von Höhlenbäumen im Vorhabenbereich würde aber Eingriffe vermeiden und den externen Ausgleichbedarf reduzieren. Ggf. können auch bei einer Inanspruchnahme von Eidechsenlebensräumen innerhalb des Realisierungsteils neue Habitate für die Art entwickelt werden.

11.5 Grün- und Freiräume

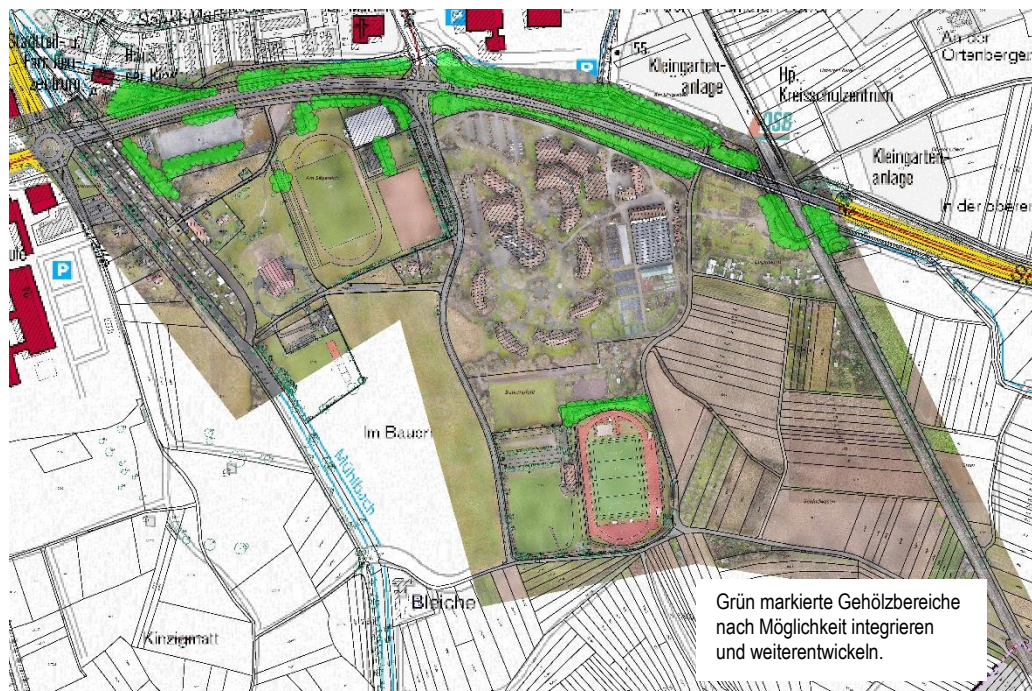
In der Freiraumplanung der Stadt Offenburg wird das Ziel verfolgt, eine qualitativ hochwertige Gestaltung des öffentlichen Raumes zu schaffen. Diese Qualität misst sich an unterschiedlichen Zielen. Im Vordergrund der Gestaltung stehen folgende Kriterien:

- hohe Erholungs- und Aufenthaltsqualität,
- repräsentatives Stadtbild,
- hohe ökologische, biodiverse und stadtklimatische Qualität der Grünflächen.

Im Rahmen des Planungsverfahrens zum Sportpark sollen neben der Sportfunktion die Freiraumqualitäten berücksichtigt und die Vernetzung mit der angrenzenden, landwirtschaftlichen Umgebung gefördert werden. Der Sportpark als Freizeit- und Erholungsraum soll Identität stiften und gleichfalls wichtige klimatische Ausgleichsfunktionen erfüllen.

Das Plangebiet wird geprägt von einem in Teilen erhaltenswerten Baumbestand, der landwirtschaftlichen Nutzung der südlich angrenzenden Flächen (Obstplantagen und Gemüseanbau) und der Sicht auf den naheliegenden, bewaldeten Schwarzwald.

Grundsätzlich ist ein Ziel des Wettbewerbes, eine Leitidee für den neuen Park und einen kohärenten Umgang mit der Umgebung zu finden. Vorhandene Gehölzbereiche sind nach Möglichkeit zu erhalten und weiterzuentwickeln. In begründeten Fällen sind Auslichtungen im Plangebiet möglich. Kompensationsmaßnahmen sind nach Möglichkeit gleich im Sportpark zu integrieren. Artenreiche Baumreihen und extensive Blüh- und/oder Streuobstwiesen sind als Ausgleich und raumgestaltende Grünstrukturen wünschenswert.



Übersicht Erhaltenswerter Baumbestand im und angrenzend an das Plangebiet, Quelle: Stadt Offenburg

11.6 Wassermanagement

Hinsichtlich des Wassermanagement wird ein Konzept im neuen Sportpark erforderlich, bei dem der Ressourceneinsatz von Trink-, Grund- und Betriebswasser nach ökologischen, ökonomischen und technischen Möglichkeiten abgewogen wird.

Bewässerung

Die Bewässerung der Grün- und Sportrasenflächen sowie der neuen Baumpflanzungen muss den Anforderungen der Sportnutzung und des Umweltschutzes entsprechen. Technische Regelwerke sind zu berücksichtigen.

Eine alternative Wasserquelle ist möglicherweise das Einsammeln vom Dachwasser der Tribüne(n), die Oberflächenentwässerung des Geländes sowie eventuell das Zurückführen des Wassers aus den Spielfelddrainagen. Das Regenwasser soll möglichst in Regenspeichern gesammelt und zur Bewässerung von Spielfeldern eingesetzt werden. Diese Art von Wasserwiederverwendung verringert die Entnahme von Grundwasser, das über Tiefbrunnen konventionell im Sportrasenunterhalt eingesetzt wird.

Ein in dieser Art mehrschichtiges Wassermanagementkonzept ist in der Planung des Parks und der Sportflächen nach Möglichkeit in den Grundzügen zu berücksichtigen. Flächen für die Wasserspeicherung und –versickerung (siehe Absatz „Entwässerung“) sind einzuplanen.

Entwässerung

Die für den Sportpark Süd zu erschließende Fläche ist gemäß Wasserhaushaltsgesetz im Trennsystem zu entwässern. Dabei gilt für Regen- bzw. Schmutzwasser:

Regenwasser:

Das überschüssig anfallende Niederschlagswasser, das für eine Bewässerung nicht genutzt werden kann, ist entsprechend Wassergesetz vorrangig auf dem Grundstück zu versickern. Die Versickerung kann grundsätzlich flächig (mittels wasserdurchlässiger Befestigung) oder durch gezielte Versickerung über eine belebte Bodenschicht erfolgen. Auf Grund der Lage des Projekts in der Wasserschutzzone II bzw. III sind die speziellen Anforderungen an eine Versickerung – in der späteren Planung - mit dem Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz abzustimmen. Siehe hierzu auch die Abstimmungen zu den möglichen Maßnahmen in den Wasserschutzzonen und siehe Kurzbericht Baugrund HPC (Anlage 9).

Befestigte Flächen sind grundsätzlich möglichst vollständig wasserdurchlässig zu planen.

Gebäude sind durch eine entsprechende Höhenlage bzw. durch geeignete bauliche Maßnahmen gegen oberflächlich abfließendes Wasser mit einer Fließtiefe von bis zu 15cm zu schützen.

Schmutzwasser:

Das anfallende Schmutzwasser ist in die vorhandene städtische Kanalisation in Richtung Westen (zur Zähringerstraße – dabei Querung der WSZII) bzw. nach Norden (Südring – durch die WSZIII) einzuleiten.

Bei der Wahl der Anschlussrichtung sind die Vorgaben aufgrund der Wasserschutzzone II zu beachten: Schmutzwasserleitungen sind in WSZII grundsätzlich zu vermeiden; falls diese unumgänglich sein sollten, sind mit diesen Leitungen deutlich erhöhte Anforderungen zu erfüllen (i.d.R. doppelwandige Leitungsführung).

11.7 Hochwasserschutz

Das Wettbewerbsgebiet befindet sich nach dem räumlichen Information- und Planungssystem der LUBW im geschützten Bereich eines 100-jährlichen Hochwassers HQ₁₀₀. Die Kinzig wird im Kinzigtal ab Haslach durchgehend von einem Deich gesichert. Das Wettbewerbsgebiet liegt demnach nicht in einem nach § 65 des Wassergesetzes Baden-Württemberg festgesetzten Überschwemmungsgebiet.

Als Anlage ist die Stellungnahme zu Lage im Hochwasserrisikogebiet von Smolczyk und Partner vom 10.12.2020 beigelegt.

11.8 Wasserschutzzonen

Das Plangebiet liegt in Teilen in der Wasserschutzzone II und in Teilen in der Wasserschutzzone III. Siehe nachfolgende Abbildung. Es gelten prinzipiell höhere Anforderungen in der Wasserschutzzone II.

Mit dem Wasserschutz wurden im Vorfeld verschiedene Umsetzungsmöglichkeiten, Nutzungsinhalte, für beide Schutzzonen im Gebiet des zukünftigen Sportparks abgestimmt.

Folgende Hinweise sind zu beachten:

Bereich Schaible-Stadion Rasennebenplatz und DJK Gelände (Wasserschutzzone II) – Ideenteil 1 u. 2

- In der Wasserschutzzone II dürfen keine Hochbauten (Stadion, Gebäude, Tribüne) erstellt werden. Die Errichtung von Sportflächen/Sportplätzen ist möglich.
- Grundsätzlich problemlos ist der Erhalt des derzeitigen Bestands. Auch Sanierungen und Platzneuanordnungen sind bei Beibehaltung sowie Verbesserung der Situation immer möglich. Unter Beibehaltung der Situation wird auch die Auslastung der Flächen als Trainingsfläche wie bisher verstanden.
- Auch die Umwandlung in einen Rasen- oder Kunstrasenplatz wäre grundsätzlich möglich, wenn entsprechende Maßnahmen wie bspw. das Abführen und Sammeln von Wasser ergriffen werden.
- Punktuelle Verankerungen (Sportparkelemente) werden ebenfalls als unproblematisch angesehen. Als Fallschutzelemente sollten möglichst natürliche Materialien (z.B. Hackschnitzel) eingesetzt werden.
- Wichtig ist der Erhalt von möglichst viel belebter Bodenfläche und möglichst wenig Versiegelung.
- Bei der Sanierung der bestehenden Parkplätze müsste ebenfalls darauf geachtet werden, dass das Oberflächenwasser abgeführt wird.
- Bauliche Veränderungen sollten eher an der Oberfläche stattfinden, keine Unterkellerung.
- Die Planungen zum Sportpark und die daraus folgenden Beeinträchtigungen des WSZII-Gebietes sind als Gesamtensemble zu sehen. Wenn sich die Bedingungen an einer Stelle verschlechtern, sind sie an anderer zu verbessern.

Fläche des ehemaligen Tennislubs; Schnittstelle zur Landesgartenschau in Nordwest (Wasserschutzzone II) – Ideenteil 1

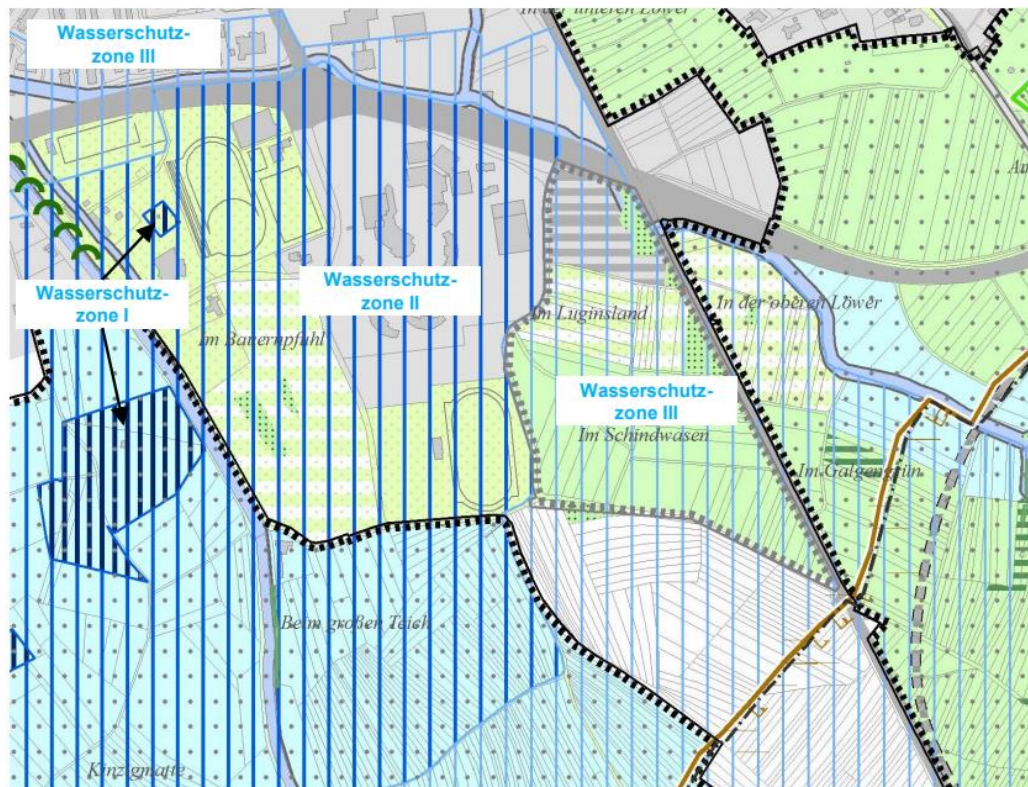
- Einer Aufwertung der Fläche kann zugestimmt werden, hier muss das Gesamtensemble betrachtet werden. Wenn dafür ein Ausgleich geschaffen wird, kann auch eine „Verschlechterung des Zustands“ hingenommen werden.

Derzeitige landwirtschaftlich genutzte Fläche (Wasserschutzzone III)

- Bauen/Hochbau ist grundsätzlich möglich, d.h. das Stadion, die Sportplätze, die Sportparkelemente sowie Parkplätze können in der Zone III realisiert werden.
- Zone III wird lediglich problematisch, wenn zu tief in den Untergrund gegangen und ins Grundwasser eingetaucht wird. 5m sind voraussichtlich möglich und daher sind auch Keller denkbar.

- Bei Verschmutzungsflächen muss Wasser abgeleitet werden, die Reinigung des Regenwassers ist vorgeschrieben.

Anm. s. o. An dieser Stelle wird auch auf die vorliegende geotechnische und umwelttechnische Stellungnahme zum Plangebiet, der HPC AG vom 26.04.2022, Anlage 9, verwiesen.



Übersichtsplan Wasserschutzzonen, Quelle: Konzeptstudie Neubau Stadion Offenburg

11.9 Lärmschutz

Im direkten Umfeld des geplanten Sportparks befindet sich das CJD Jugenddorf Offenburg. Es wird von der Planung von drei Seiten (Süden, Osten und Westen) umschlossen. In den südlichen Gebäuden des Jugenddorfes befinden sich die Wohnunterkünfte, in den nördlichen Gebäuden sind u.a. Werkstätten und Verwaltungsräume untergebracht. Das Grundstück ist im rechtskräftigen Bebauungsplan „Im Bauernpfuhl“ als Sondergebiet festgesetzt. Die Schutzbedürftigkeit der Wohngebäude ist die eines Wohngebiets gleichzustellen. Nördlich des Südrings in der Sankt-Martin-Straße, Sohlbergstraße sowie im Fröbelweg befinden sich weitere Wohngebäude innerhalb eines Allgemeinen Wohngebiets. Des Weiteren befinden sich noch Wohnräume für Platzwarte, verschiedene Kleingartenanlagen sowie ein Schulzentrum der Stadt Offenburg im direkten Umfeld des geplanten Sportparks.

Da im direkten Umfeld des Wettbewerbsgebiets schutzbedürftige (Wohn-) Nutzungen bestehen, wurde ein Maßnahmen-/Ausschlussplan erstellt. In diesem Plan werden Flächen definiert, welche für bestimmte Nutzungen geeignet sind und Flächen, welche für bestimmte Nutzungen nicht oder nur in Verbindung mit Lärmschutzmaßnahmen geeignet sind.

Im Maßnahmen- / Ausschlussplan wird aufgezeigt, dass südlich und östlich an das CJD-Gelände angrenzend eine Anordnung des Stadions nur mit Lärmschutzmaßnahmen möglich ist. Diese sind bei einem Stadion vor allem Wand-Dach-Konstruktionen der Tribüne zur Abschirmung bei Spielbetrieb in Richtung der schutzbedürftigen Nutzung. Trainingsflächen und Spielbetrieb sind in diesen Bereichen ohne Maßnahmen möglich. Im südöstlichen Bereich des Wettbewerbsgebiet (orange Fläche im Ausschluss-/Maßnahmenplan) ist die Anordnung des Stadions bei der Grundvariante (bis 4.999 Zuschauer) ohne Lärmschutzmaßnahmen möglich. Bei einer temporären Erweiterung der Stadionkapazität auf 9.999 Personen sind auch in diesem Bereich Lärmschutzmaßnahmen notwendig.

Die Stellplätze sind möglichst weit südlich bzw. möglich weit entfernt von der bestehenden Wohnbebauung anzuordnen. Ohne Lärmschutzmaßnahmen können Stellplätze im südlichen Bereich (Nutzung auch nach 22 Uhr möglich) angeordnet werden. Bei einer Anordnung näher an der Wohnbebauung sind Lärmschutzmaßnahmen notwendig, z.B. eine Abschirmung der Stellplätze durch Wände in Richtung Wohnbebauung.

Im Bereich westlich des CJD-Geländes sind Trainingsflächen und Spielbetrieb ohne Maßnahmen möglich. Die Unterbringung des Stadions ist auf dieser Fläche aufgrund der nördlich angrenzenden Wohnbebauung nicht möglich.

Der Maßnahmen-/ Ausschlussplan sowie eine Stellungnahme des Lärmgutachters sind der Auslobung als Anlage beigelegt.

11.10 Bauleitplanung

11.10.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg stellt den betroffenen Bereich zum Teil als Grünfläche mit Zweckbestimmung Sportanlage, als Sondergebietsfläche und als Fläche für die Landwirtschaft dar. Um den Sportpark an diesem Standort umzusetzen, wurde ein Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans eingeleitet. Die Flächennutzung in diesem Bereich soll so geändert werden, dass der Sportpark an diesem Standort zulässig ist.

11.10.2 Bebauungsplan

Für den Bereich des zukünftigen Sportparks gibt es im Bereich des bestehenden Schaible-Stadions den rechtskräftigen Bebauungsplan „Im Bauernpfuhl“. Der Bereich des bestehenden Schaible-Stadions ist als Öffentliche

AUSLOBUNG

Grünfläche mit Zweckbestimmung Sportplatzanlage festgesetzt, der Bereich des CJD-Geländes als Sondergebiet.

Für den Bereich des Sportpark Süd wird im Anschluss an den Freiraumplanerischen Wettbewerb ein Bebauungsplan erstellt, in welchem die geplanten Nutzungen festgesetzt werden sollen.

11.11

Baugrund

Im Rahmen der Voruntersuchungen wurde durch die HPC AG, Offenburg eine geotechnische und umwelttechnische Stellungnahme erarbeitet, die in der Anlage beigelegt ist.

Gemäß Untersuchungen stehen im westlichen Untersuchungsgebiet bei natürlichen, ungestörten Bodenverhältnissen Auensande an. Es ist mit kiesigen Einschaltungen zu rechnen. Die Auensande stehen im Osten des Gebietes voraussichtlich oberflächennah unter der Geländeoberkante an, in Richtung Osten werden sie von Decklagen aus Hochflutlehm und in einem Teilbereich im nordöstlichen Grenzbereich ggf. von holozänen Abschwemmmassen überlagert oder abgelöst. In den bindigen Deckschichten des Hochflutlehms ist mit humosen Einschaltungen zu rechnen.

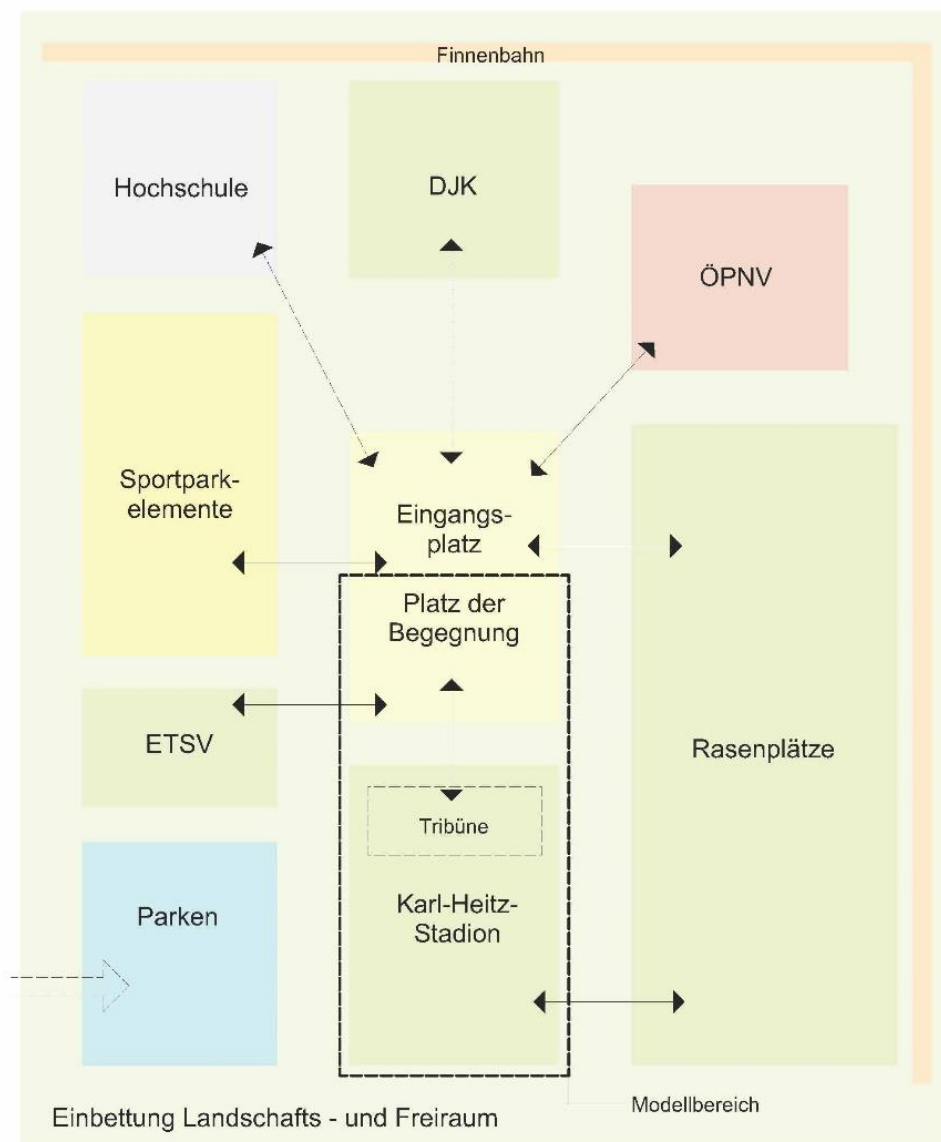
Unter den verschiedenen Deckschichten lagern quartäre Kiese der Ortenau-Formation. In den schwach schluffigen bis schluffigen, sandigen Kiesen ist bereichsweise mit mehr oder weniger humosen Ton- und I oder Schlufflagen zu rechnen. Aus den erhobenen Daten finden sich diese Lagen bis zu 2,7 m Mächtigkeit überwiegend in Tiefen zwischen ca. 9,6 und 16,0 m unter dem Gelände.

Hydrogeologisch werden die Deckschichten überwiegend als gering durchlässig eingestuft.

Die darunter anstehenden sandigen Kiese der Ortenau-Formation, in welchen das oberste Grundwasserstockwerk zu erwarten ist, sind erfahrungsgemäß als gut durchlässiger Grundwasserleiter einzustufen.

12 Anforderungen – Funktionsschema

Das nachfolgende Funktionsschema zeigt die wesentlichen Elemente (Ideen- und Realisierungsteil) des Sportparks und deren gewünschte räumlich-funktionale Verknüpfung.



13 Anforderungen im Einzelnen – Ideenteil

Der Ideenteil setzt sich aus Anlagen und Nutzungen zusammen, die im Rahmen des Sportparks je nach Entwurf und Flächenverfügbarkeit in das Gesamtkonzept hinzugefügt werden können. Im Rahmen des Wettbewerbes soll geprüft werden, inwieweit sich das Nutzungsspektrum über den Realisierungsteil hinaus langfristig erweitern lässt. Dies unter Berücksichtigung der Entwicklung eines Parks (s. Ausführungen Ziffer 6 Teil B). Nachfolgend sind die notwendigen Anlagen bzw. Teilbereiche beschrieben.

AUSLOBUNG

Zu den Anlagen, die im Ideenteil, wenn möglich, zu berücksichtigen sind, gehören:

- 2. Stufe Erweiterung Stadionkapazität bis 9.999 Personen
- Optionaler Sportrasenplatz (Erweiterung Anlage OFV)
- Hochschulforschungsbereiche (Sport Motion Lab)
- Finnenbahn
- Mehrgenerationenplatz
- Kalthalle - Freilufthalle
- Boulderblock
- Skateplatz
- Multifunktionale Ballspielfeld(er) – Streetball / Streethockey / Bolzplatz (Fußball)
- Outdoorfitnessgeräte
- Parkour-Anlage
- Calisthenics-Anlage
- Haus des Sportes
- Erweiterung ETSV-Stadion überdachte Tribüne mit 250 Sitzplätzen

Weiterhin sind folgende Punkte Bestandteil des Ideenteils:

Eingangsbereich Nordwest – Übergang zur LGS - Flächen ehemaliger Tennisclub

Eingangsbereich Nordost – Schwarzwaldbrücke, Übergang zur Bahnstation

Grünstrukturen / Baumpflanzungen sowie Einbindung von Ausgleichsflächen für den Arten- und Naturschutz

13.1 Erweiterung OFV-Stadion

2. Stufe – max. Zulassung bis 9.999 Personen für einzelne temporäre Veranstaltungen

Es wird für sehr seltene, zukünftige Ereignisse, die die Auslastung von 4.999 Personen möglicherweise übersteigen, geplant, das Stadion durch temporäre, mobile Elemente auf eine Personenanzahl bis max. 9.999 zeitweise zu erweitern.

Hierfür sollte die Planung in Stufe 1 (Realisierungsteil) bereits den Flächenbedarf beinhalten, damit eine kurzfristige Erweiterung auf Stufe 2 – hinsichtlich der gesamten Bedarfe – möglich und ausführbar bleibt. Das bedeutet, dass im Bereich der Tribüne/Stufenanlage rückseitig Flächen vorzusehen sind, die es bei Einzelveranstaltungen ermöglichen, über temporäre, mobile Tribünenanlagen die Kapazität der Stehplätze auf insgesamt 9.499 zu erweitern.

Da auch bei kurzzeitigen Erweiterungen der Zuschauerkapazitäten auf bis zu 9.999 Zuschauer ausreichend Toilettenanlagen sowie Versorgungsstationen bereitgestellt werden müssen, sind im unmittelbaren Umfeld zum Stadion bzw. der Tribünenanlagen entsprechende Aufstellflächen (auch hinsichtlich einer eventuell erforderlichen Trennung von Besuchergruppen) vorzusehen. Für die Versorgung, der auf diesen Flächen aufzustellenden Strukturen mit Strom und Wasser sowie die Entsorgung des Brauchwassers, sind dezentrale Verteilstationen zu berücksichtigen.

13.2 Optionaler Sportrasenplatz – Erweiterung OFV-Anlagen

Der optionale Rasenplatz ist Bestandteil des Ideenteils und je nach Entwurfsmöglichkeiten und Flächenverfügbarkeit im Sportpark in der Ausführung analog des im Realisierungsteil genannten Trainings-Sportrasenplatz einzuplanen. Der optionale Rasenplatz kann unter anderen Möglichkeiten auch im Bereich des Regionalen Grünzuges platziert werden.

13.3 Hochschulforschungsbereiche – Sport Motion Lab

Der Hochschulforschungsbereich ist im Ideenteil zu planen und ist entsprechend der Anlage Raumprogramm vorzusehen.

Bereich Bewegungsanalyse S1 mit insgesamt ca. 600m² Nutzfläche:

- Untersuchungsbereiche Kraftinstrumentiertes Laufband, Interaktive Bewegungsanalyse und Funktionelle Diagnostik /Allgemeine Bewegungsanalyse, ca. 320 m²
- Büroräume und Computer Arbeitsplätze mit Lagerflächen, ca. 145 m²
- Seminarraum für 40 Personen, ca. 60 m²
- Sanitärbereich mit Umkleiden, ca. 60 m²
- Verkehrsflächen

Bereich Kraftdiagnostik S2 mit insgesamt ca. 400m² Nutzfläche

- Untersuchungsbereiche, Räumlichkeiten für eine Physiotherapie-Praxis oder Orthopädie-Technik-Unternehmen, Büros zur Anmietung von Industriepartnern, ca. 340 m²
- Seminarraum 40 Personen, ca. 60 m²
- Verkehrsflächen

Bereich S3 - Sprintbahn (eingehaust), ca. 830 m²,

- Sprintbahn ca. 80 x 10 m
- mit Zugang zu Sanitärräumen
- Flächen im Außenbereich, Messfelder (z.T. überdacht), sowie Anbringungsmöglichkeiten für Antennen oder Kameras

13.4 Finnenrundbahn

Eine Finnenbahn ist eine speziell angelegte Geländestrecke, die zum Lauftraining genutzt wird. Nutzer dieser Bahn sind Trainingsgruppen der Vereine und sonstige Sportler*innen.

Die Finnenrundbahn sollte mit min. 1 bis max. 2,5km Länge und einer Breite von 3,5m vorgesehen werden. Die Ausführung soll halbseitig in einem etwa 10cm starken, gelenkschonenden Hackschnitzel-Belag und halbseitig in Asphaltbelag mit feiner Deckschicht (hoher Befahrbarkeitskomfort) erfolgen, damit diesen Teil auch Inliner*innen und Skater*innen und ebenso z.B. joggende Eltern mit dem Kinderwagen nutzen können.

In Bereichen, die bereits Straßen oder Wege in Asphalt vorweisen, und die Laufstrecke nur begleitend in Hackschnitzel eingeplant werden muss, wäre eine Breite von ca. 2m zu berücksichtigen. In Querungen von Straßen und Wegen soll auf den durchgehenden Hackschnitzelbelag verzichtet werden.

Die Finnenbahn kann im Realisierungsbereich bereits angedacht und im Ideenteil hauptsächlich fortgeführt werden. Sie kann den Realisierungsteil im Südosten mit dem nordwestlichen Ideenteil verbinden. Sie wird öffentlich zugänglich.

13.5 Mehrgenerationenplatz

Mit dem Mehrgenerationenplatz soll ein generationsübergreifendes Spiel-, Bewegungs- und Sportangebot geschaffen werden, das sich an Mitglieder der Gesellschaft, also vom Kleinkind bis zum älteren Erwachsenen, richtet und darüber hinaus auch Raum für Inklusion bietet. Darin sind Spiel- und Sportgeräte, wie z. B. Balanceparcours, Minitrampolin-Anlagen oder Beweglichkeitstrainer, so zu integrieren, dass ein zielgruppenübergreifendes freudbetontes bzw. spielerisches Üben der Motorik möglich ist.

13.6 Kalthalle - Freilufthalle

Die Kalthalle ist eine überdachte offene Sportfläche, hier mit einer Nettopielfläche von 40 x 20m gewünscht, welche zur Nutzung für den öffentlich zugänglichen Breitensport vorgesehen werden soll.

Folgende Kriterien sind im Detail zu berücksichtigen:

- regensichere Überdachung, mit ca. 7-8m lichte Höhe über dem Sportfeld
- Spielrichtung in Längs- als auch in Querrichtung
- Spielfeldbeleuchtung für die Nutzung im Winter und in den Abendstunden
- 4 Außenwände aus Ballfangnetzen, mit der Option, diese für zusätzlichen Witterungsschutz vor Wind und Regen zu schließen sowie auch je nach Anordnung im Planungsgebiet als Schallschutzmaßnahme (z.B. vor dem CJD Gelände) zu verwenden und ebenfalls teilweise mit Wänden aus geschlossenem Material vorzusehen
- angegliedertem Lagerraum mit ca. 10m²
- keine klassischen Umkleiden einplanen, jedoch ein kleiner sichtgeschützter Bereich zum Wechseln der Sportbekleidung vorsehen
- Toilettenanlage kann entfallen, falls eine Anbindung an eine an anderer Stelle vorgesehenen Toilettenanlage (z.B. Funktionsgebäude Stadion, Haus des Sports) in einer Entfernung von ca. 100m bereits eingeplant wurde

13.7 Boulderblock

Das Klettern ist allgemein ein sehr beliebter Freizeitsport. Gebouldert wird in der Regel ohne Sicherung bis 3 m Höhe unter freiem Himmel an künstlich gestalteten Wänden, mit vorgelagerten Fallschutzflächen.

Im freiraumplanerischen Wettbewerb kann im Ideenteil ein Boulderblock in Einzelstellung oder auch eine Boulderwand in Kombination mit der Kalthalle integriert werden.

13.8 Skateanlage

Inhalt des Ideenteils ist außerdem eine Skateanlage, die öffentlich zugänglich sein soll. Neben einer Halfpipe sollen in der Skateanlage auch weitere Skate-Park-Elemente realisiert werden, um ideale Bedingungen für verschiedene Sportarten und Nutzergruppen zu schaffen. In der Regel wird eine Skateanlage sowohl mit Skateboards, Inlineskates, Stuntscootern als auch mit BMX Bikes befahren. Die Anlage soll durch eine geeignete Anordnung der einzelnen Elemente außerdem verschiedene Schwierigkeitsstufen abdecken. Die Größenordnung der Fläche ist abhängig vom Entwurf. Sie sollte in etwa 1.000m² betragen.

13.9 Multifunktionale Ballspielfeld(er) – Streetball / Streethockey / Bolzplatz (Fußball)

Die Umsetzung eines multifunktionalen Spielfeldes für unterschiedliche Ballsportarten ist ebenfalls im Ideenteil denkbar. Mit einer entsprechenden Ausstattung und Linierung könnte das Spielfeld sowohl für Streetball und Streethockey als auch für Kleinfeldfußball genutzt werden. Für das Spielfeld ist mindestens eine Nettopielfläche von 40 x 20m vorzusehen. Zur weiteren Steigerung der Multifunktionalität ist es denkbar, das Spielfeld mit unterschiedlichen Belagsarten (bsp. Asphalt, Tartan oder Naturrasen) auszustatten. In diesem Fall sollte die Netto-Spielfläche je Belagsart nicht kleiner als 20x15 Meter sein. Flächen für ein Bandensystem sind gegebenenfalls zusätzlich vorzusehen.

13.10 Outdoor-Fitnessgeräte

Mit Outdoor-Fitnessgeräten kann ein Training unter freiem Himmel ermöglicht werden. Die Geräte sollen eine Variation der Schwierigkeit ermöglichen. Durch eine entsprechende Geräteauswahl, sollen diese Fitnessgeräte sowohl für Anfänger und Fortgeschrittene als für Erwachsene und Ältere Trainingsmöglichkeiten bieten. Neben

den unterschiedlichen Niveaustufen zum Beginn einer Nutzung sollen die gleichen Geräte auch bei steigendem Leistungsniveau von den Nutzern für das Training verwendet werden können. Die Geräte können im Sportpark zum einen als „Bewegungs-Insel“ gebündelt oder im Gelände, beispielsweise entlang der Finnenbahn, verteilt werden. Es ist mindestens je ein Gerät zum Training der sechs großen Muskelgruppen (Beinmuskulatur, Armmuskulatur, Rückenmuskulatur, Brustmuskulatur, Bauchmuskulatur und Schultermuskulatur) vorzusehen.

13.11 Parkour-Trainingsanlage

Eine Parkour-Trainingsanlage umfasst verschiedene Hindernisse, die durch verschiedene Bewegungen (Springen, Rennen etc.) möglichst effizient überwunden werden. Als Trainingsanlage sind sowohl Elemente vorzusehen, die einen niederschweligen Zugang zu dieser Sportart ermöglichen bzw. das Einüben einzelner parkour-spezifischer Bewegungen ermöglichen, als auch Elemente einzuplanen, bei denen komplexe Bewegungsabfolgen trainiert werden können. Die Parkour-Trainingsanlage kann beispielsweise mit einer Calisthenics-Anlage kombiniert werden, da beide Anlagen ähnliche Elemente beinhalten.

13.12 Calisthenics-Anlage

Im Ausgleich zum Ausdauertraining sollen Möglichkeiten und Flächen zum Calisthenics (StreetWorkout, Krafttraining mit dem eigenen Körper) im Sportpark geschaffen werden. Dieses Angebot richtet sich an Einsteiger als auch besonders sportliche Besucher. Hier ist denkbar, einen Platz oder eine Freianlage in der Nähe der vereinsgebundenen Sportrasenplätze und der Finnenbahn mit entsprechenden Outdoorgeräten, Einbauten und Fallschutzbelägen auszustatten. Es können verschiedene, kleinteilige Bereiche für unterschiedliche Sportgruppen innerhalb der Anlage angeboten werden. Die Anlage ließe sich gut mit einem Parcours kombinieren. Die Größenordnung der Fläche ist abhängig vom Entwurf. Diese Anlage ist öffentlich zugänglich und Inhalt des Ideenteils.

13.13 Haus des Sportes

Im Rahmen des bisherigen Abstimmungsprozesses mit den Vereinen sowie Vertretern des Gemeinderates wurde deutlich, dass in Offenburg der Bedarf nach einem Haus des Sportes besteht. Dieses Gebäude soll zum Beispiel auch Vereinen, ohne eigene Vereinsheimstrukturen, eine Anlaufstelle für Besprechungen, Geschäftstätigkeiten oder aber auch Fortbildungsmaßnahmen bieten.

Die genauen Zielstellungen bzw. Inhalte sind im Rahmen der bereits begonnenen Sportentwicklungsplanung für die Stadt Offenburg zu erarbeiten. Es wird aktuell davon ausgegangen, dass ein Bedarf nach einer Nutzfläche im Umfang von ca. 300m² besteht.

Wünschenswert ist eine räumliche Nähe zum Stadion, damit diese Strukturen beispielsweise bei Großveranstaltungen auch als Medien- oder Wettkampfrichterzentrum genutzt werden kann. Ein Glasfaseranschluss ist erforderlich.

13.14 Erweiterung ETSV-Stadion – überdachte Tribüne

Für das bestehende Schaible-Stadion soll ebenfalls eine Tribüne mit 250 überdachten Sitzplätzen, vorzugsweise an der westlichen Längsseite, der bestehenden Leichtathletikanlage im Rahmen des Ideenteils eingeplant werden.

Aus Gründen des Sonnenlicheinfalls aus Westen erscheint zuerst eine Anordnung auf der westlichen Längsseite als sinnvoll. Die bestehenden hochbaulichen Anlagen an der westlichen Längsseite sollen dabei erhalten bleiben. Falls jedoch im Zusammenhang mit der neuen Planung des Funktionsgebäudes mit Tribüne im

AUSLOBUNG

Realisierungsteil sowie des Hochschulbereichs oder des Haus des Sports im Ideenteil, eine im Gesamtkonzept vorteilhafte andere Lösung für einen überdachten Zuschauerbereich am ETSV Stadion gesehen wird, wäre diese durchaus auch an anderer Stelle des bestehenden ETSV Stadions vorstellbar. Die bereits bestehenden, leichtathletischen Anlagen sowie das Kunstrasenspielfeld sind in jedem Fall komplett zu erhalten.

13.15 Eingangsbereich Northwest – Übergang zur LGS - Flächen ehemaliger Tennisclub

Im Bereich der Räderbachinsel findet der Übergang zum LGS-Gelände statt. Das Areal ist östlich des Mühlbachs ist Bestandteil des künftigen Gartenschaugeländes geplant. Dieser Bereich wird im vorliegenden Wettbewerb als Ideenteil ausgewiesen mit der Zielstellung die planerischen Überlegungen in die weiteren Planungen für die LGS einfließen zu lassen. Ziel ist es, langfristig eine Verbindung des Kinzigparks zum Sportpark, zum Stadtteil Stegermatt und zur Hochschule herzustellen.

13.16 Eingangsbereich Nordost - Schwarzwaldbrücke, Übergang zur Bahnstation

Der Eingangsbereich Nordost bildet den Hauptzugang für Besucher, die den ÖPNV nutzen. Hier befindet sich ein Haltepunkt der Bahnstrecke ins Kinzigtal mit Anbindung an den Hauptbahnhof. Im Hinblick auf die gewünschte Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs kommt der Anbindung des Haltepunktes und Einbindung in das Planungskonzept eine hohe Bedeutung zu. Es ist im Sinne einer Lenkung der Besucherströme davon auszugehen, dass künftig ein Großteil der Besucher insbesondere bei Großveranstaltungen von Norden den Sportpark erreichen. Neben dem Haltepunkt besteht von Norden her eine gute Anbindung für Fußgänger und Radfahrer. Wünschenswert ist daher die Ausbildung eines adäquaten Eingangsplatzes, um die Orientierung zu erleichtern und die Besucherströme zu lenken.

14 Anforderungen im Einzelnen – Realisierungsteil (1.Bauabschnitt)

er OFV – Offenburger Fußballverein 1907 e.V. – ist ein reiner Fußballverein mit ca. 420 Mitgliedern, der aktuell in der Verbandsliga spielt. Zu seinen Anlagen in der Badstraße zählen u.a. das Karl-Heitz-Stadion mit Rasenspielfeld, ein Rasentrainingsplatz und ein Kunstrasenplatz sowie eine Vereinsgaststätte.

Der zu planende Realisierungsteil umfasst die Verlagerung der genannten Sportanlagen des OFV und der dazugehörigen Erschließungsflächen, die für einen reibungslosen Spielbetrieb ab 2027 notwendig sind.

Die einzelnen Sportplätze sollten in der Nähe und mit Verknüpfung zum Stadion angeordnet werden (kurze Wege zwischen den einzelnen Sportanlagen und von Umkleiden und WCs zum Trainingsplatz). es wird davon ausgegangen, dass das Funktionsgebäude (Umkleide, Technik, Lager, etc.) zentral konzipiert wird. Keine isolierten Einheiten an den Spielfeldern

Das Stadion ist als reines Fussballstadion vorgesehen – keine sonstigen Nutzungsanforderungen. Die Leichtathletik-Funktionen werden im Schaible Stadion abgebildet.

14.1 Stadion

1. Stufe – max. Stadion-Zulassung bis 4.999 Personen

Die Planung im Rahmen des Realisierungsteils ist in folgender Ausführung (und entsprechend der Anlage Raumprogramm) zu planen:

- Das Fußballstadion mit Rasenplatz und Flutlicht ist mit einer max. Kapazität bis insgesamt 4.999 Personen zu planen.

- Davon überdachte Tribüne mit 500 Sitzplätzen sowie umlaufende Tribüne/Stufenanlage mit 4.499 Stehplätzen und erforderlichen Schutzeinrichtungen (Einfriedungen, Wellenbrecher/Abschränkungen)
- 120m² Quadratmeter Fläche mit flexibler Nutzung vorsehen. Diese könnten zum Beispiel auch eine Bewirtung an Spieltagen etc. abdecken (wobei auch die Möglichkeit besteht, dass das Catering über einen externen Partner gestellt wird).
- Funktionsräume im Hauptgebäude, Spielerumkleiden, WCs
- Eingangsplatz und Erschließungsflächen entsprechend der Stadiongröße von 4.999 Personen
- Verkehrsflächen, Wirtschaftsbereiche (Anlieferung, Müll/Entsorgung, Feuerwehraufstellflächen, Feuerwehzufahrten, Zufahrten und Aufstellflächen für Rettungsfahrzeuge bei einem Großeinsatz, Stellplatznachweis) dimensioniert entsprechend der Stadiongröße von 4.999 Personen

Die 2. Stufe – max. 9.999 Personen – für temporäre Veranstaltungen ist im Ideenteil beschrieben.

14.2 Stadionspielfeld

Das Sportrasen-Stadionspielfeld soll in einem Standard der Oberliga in einer Größe von 68m x 105m Nettofläche in einer Drainschichtbauweise nach DIN 18035 vorgesehen werden. Umlaufend ist ein Abstandsbereich zur Tribüne einzuplanen, der u.a. für Einbauten der Hochschulforschung (mobile Masten über Bodenhülsen) im späteren Verlauf genutzt werden soll.

Die Einfriedung der Anlage erfolgt hinter den Sitzstufen mit Stabgitterzäunen.

Das Feld wird mit den entsprechenden Toren, Banden, Linierung, Be- und Entwässerungseinrichtungen versehen. Flutlicht ist einzuplanen.

14.3 Funktionsgebäude

Das Funktionsgebäude ist mit einer überdachten Tribüne und Sitzplätzen für 500 Personen im Realisierungsteil zu planen.

Die Räume für den OFV-Vereinsbetrieb sind entsprechend dem Raumprogramm Hochbau, aus der Konzeptstudie Neubau Stadion Offenburg, gemäß Anlage vorzusehen.

Grundvoraussetzung für die Planung ist, dass das Funktionsgebäude unabhängig von dem Hochschulgebäudebereich errichtet und betrieben werden kann.

Zu den Anforderungen der gesetzlichen Vorgaben zur Installation von Photovoltaikanlagen ist eine Aussage zu machen bzw. ein Lösungsansatz aufzuzeigen.

Zusammenfassung:

- Bereich Trainingsbetrieb, mit Windfang, Foyer, Erste Hilfe, Umkleide und Sanitärbereiche, Massage- /Physio- und Krautraumbereichen, Trainer- / Betreuer- / Zeugwartbereichen, Lager für Trainingsgeräten, Waschraum, Platzwart, Pflegegerätebereich, sowie Werkstatt, mit insgesamt ca. 516 m² Nutzfläche.
- Bereich Vereinsräume, mit Geschäftsräumen des OFV, Büro und PC Raum, Sitzungs- / Schulungsraum, WC-Anlagen, Putzraum sowie Lagerflächen, mit insgesamt ca. 423 m² Nutzfläche.
- Bereich Spielbetrieb, 500 überdachte Sitzplätze mit festen WC-Anlagen mit ca. 50m² Nutzfläche, sowie Aufstellflächen für WC-Anlagen für die Stehplätze, zwischen ca. 200 und 500m²,
- Räume für Schiedsrichter, Betreuer, Pressesprecher, Standplatz für Fernsehkamera, Sprecherplätzen, Regie- und Stadionansageraum, mit insgesamt ca. 123 m² Nutzfläche.
- Flexible Fläche für evtl. Hospitality / Bewirtung, Kühlraum, Küche, WC-Anlage, Lager, mit insgesamt ca. 240 m² Nutzfläche.

14.4 Kunstrasenplatz

Der Kunstrasenplatz ist für den Trainingsbetrieb des OFV (gemäß Durchführungsbestimmungen und zugehöriger Anforderung Spielbetrieb Oberliga) geplant. Er soll mit einer Spielfeldgröße von 90m x 120m Nettofläche eingeplant werden. Der Kunstrasenplatz wird in einem technisch aktuellen Entwicklungsstand der Kunstrasenbeläge ausgebaut (Stichwort Freisetzung von Mikroplastik).

Eine Stehplatztribüne für 199 Personen ist an einer Längsseite vorzusehen.

Das Feld wird mit den entsprechenden Toren, Banden, Linierung, Be- und Entwässerungseinrichtungen versehen. Der Kunstrasenplatz ist durch Ballfangzäune in der erforderlichen Höhe einzufrieden.

Die unmittelbare Anordnung zum Trainings-Sportrasenplatz und zum Stadion sind wünschenswert.

14.5 Trainings-Sportrasenplatz

Der Rasenplatz ist für den Trainingsbetrieb des OFV geplant. Er soll in einer Spielfeldgröße von 90m x 60m Nettospielfläche in Drainschichtbauweise nach DIN 18035 vorgesehen werden. Die Nähe zum Kunstrasenplatz ist wünschenswert.

Umlaufend ist ein Abstandsbereich einzuplanen. Die Einfriedung der Anlage erfolgt durch Ballfangzäune.

Das Feld wird mit den entsprechenden Toren, Banden, Linierung, Be- und Entwässerungseinrichtungen versehen.

Flucht ist einzuplanen.

14.6 Verkehrskonzept

Die Stadt Offenburg hat es sich als strategisches Ziel gesetzt den Verkehr stadt- und umweltgerechter zu gestalten. Der hierzu erforderliche Masterplan Verkehr wird derzeit ausgearbeitet. Die beschlossene Ausformulierung des Masterplans als Klimamobilitätsplan erfordert eine Einsparung von CO₂ bis 2030. Weitere Ziele des Masterplans können dem bereits beschlossenen Zielkonzept entnommen werden:



Dementsprechend ist bei allen Entwicklungsprojekten darauf zu achten, den Anteil umweltfreundlicher Verkehre zu maximieren. Daher werden an die Verkehrsträger des Umweltverbunds besonders hohe Anforderungen gestellt.

14.7 Schienenverkehr

Auch der Deutschlandtakt sieht eine stündliche Bedienung des Haltepunkts durch die Linie Offenburg-Hausach-Freudenstadt / Hornberg vor. Das Konzept ist auf die Ausbildung guter Anschlüsse im gesamten Schienennetz hin optimiert, so dass mit einmaligem Umsteigen am Bahnhof Offenburg, aber auch in Biberach (Baden) und Freudenstadt sehr viele weitere Ziele attraktiv erreicht werden können.

Im Wettbewerbsgebiet ist auf eine besonders attraktive, direkte Wegeverbindung zwischen dem Schienenhaltepunkt und den einzelnen Zielen zu achten.

14.8 Busverkehr

Für den Busverkehr besteht noch kein Zielkonzept für den Zeitraum nach dem Auslaufen des derzeit gültigen Verkehrsvertrags im Jahre 2027. Grundsätzlich ist ableitbar aus den Zielen im Masterplan Verkehr davon auszugehen, dass sich die Anbindung deutlich verbessern wird. Denkbar sind hier eine Erhöhung der Fahrtenzahl auf der bestehenden Linie, beispielsweise durch einen ganztägigen Halbstundentakt oder einen Viertelstundentakt zur Hauptverkehrszeit. Auch die Führung einer weiteren Linie im Umfeld ist vorstellbar, jedoch nicht Bestandteil der Wettbewerbsaufgabe.

Mit der Erweiterung der Eisenbahnüberführung Badstraße wird im weiteren Umfeld eine zusätzliche Möglichkeit zur Querung der Rheintalbahn Mannheim-Basel für Busse geschaffen, die der Stadt auch zu Anbindung der Hochschule neue Optionen eröffnet.

Zur Abwicklung des Shuttle-Verkehrs, der für größere Veranstaltungen erforderlich sein wird, ist eine Haltestelle im Wettbewerbsgebiet vorzusehen. Um die Option einer Integration ins Stadtbusnetz offen zu halten, muss diese Haltestelle zusätzliche Anforderungen erfüllen.

Diese Haltestelle soll barrierefrei ausgebaut werden und 2 Gelenkbusse aufnehmen können, so dass eine Bussteigkante von 38 m Länge erforderlich ist. Zur Sicherstellung der Barrierefreiheit ist auf eine spaltfreie Anfahrbarkeit zu achten. Zudem ist auf kurze Fußwege zu den relevanten Zielen zu achten. Gleichzeitig wird die Zu- und Abfahrt über den Knoten Zähringer Straße/Südring erfolgen, so dass auch hier kurze Fahrzeiten anzustreben sind. Behinderungen durch Ein- und Ausparkende sollen vermieden werden. Die Aufstellflächen an der Haltestelle sind großzügig zu gestalten, um auch bei größeren Veranstaltungen ausreichend Platz für wartende Fahrgäste bereit stellen zu können.

Unabhängig von der Bedienung dieser Haltestelle wird auch die Bus-Haltestelle Kreisschulzentrum eine hohe Bedeutung zur Erschließung haben. Daher ist auch hier eine attraktive direkte Wegeverbindung zwischen der Haltestelle und den einzelnen Zielen im Wettbewerbsgebiet erforderlich.

14.9 Radverkehr und Fußgänger

Die bestehenden Radwegeverbindungen sind zu erhalten. Verbesserungen der bestehenden Radinfrastruktur sind dabei wünschenswert.

Radabstellplätze sind in komfortabler Zahl vorzusehen. Es müssen mindestens 360 Fahrradabstellplätze nachgewiesen werden. Dabei ist zwischen sicherem Fahrradparken (z.B. in Boxen) und freiem Parken zu unterscheiden. Freie Radabstellanlagen sind dezentral erforderlich, um zu den verschiedenen Zielen im Wettbewerbsgebiet möglichst kurze Wege zu realisieren. Die sicheren Abstellanlagen dagegen können zentraler auf

AUSLOBUNG

wenige Standorte gebündelt werden. Die sicheren Abstellanlagen sollen auch durch Kurzzeit-/Gelegenheitsparken genutzt werden können.

Im Fußverkehr sind qualitativ hochwertige attraktive Verbindungen insbesondere zum benachbarten Stadtteil Stegermatt vorzusehen. Dabei sind auch erforderliche Ausbauten bestehender Verbindungen darzustellen.

14.10

Kfz-Verkehr

Die bestehenden Verbindungen für den Kfz-Verkehr sind zu erhalten. Gleichzeitig sollen die zusätzlich induzierten Verkehre nicht die Bruchstraße in Ortenberg stärker belasten. Sofern Ausbauten im Straßennetz erforderlich werden sind diese darzustellen.

Stellplätze sind möglichst konzentriert vorzusehen. Die baurechtlich erforderlichen 450 Stellplätze können durch verschiedene Faktoren wie ÖPNV-Zuschlag und Umwandlung in Radstellplätze reduziert werden. Zudem soll durch s.g. Doppelnutzung der Nachweis teilweise auf bereits bestehenden Stellplätzen erfolgen. Hierbei sind die Stellplätze beim ETSV/Karl-Heitz-Stadion sowie Stellplätze beim Kreisschulzentrum vorgesehen. Dies ist bei den Planungen zu den Wegebeziehungen zu berücksichtigen.

Es sind nach derzeitigem Stand 45 zusätzliche Stellplätze erforderlich, die auf dem Gelände einzuplanen sind. Die bestehenden Stellplätze sind zu erhalten, können aber in ihrer Lage neu geplant werden.

Zu berücksichtigen ist die in Baden-Württemberg geltende Photovoltaikpflicht für große Stellplatzanlagen ab 35 Stellplätzen. Die daraus erforderlichen Anlagen sind auf den Hochbauten, wie beispielsweise Tribünendächer, oder auch direkt auf den Stellplätzen abzubilden.

14.11

Sonstige Mobilitätsformen

Unter der Dachmarke einfach mobil betreibt die Stadt Offenburg u.a. ein Fahrradverleihsystem, das in den kommenden Jahren auch regional stark ausgebaut werden soll. Daher ist auch im Sportparkgelände ein zentraler Standort vorzusehen, der dann zusammen mit der sowieso geplanten Station am Schienenhaltepunkt das Angebot an Leihfahrrädern sicherstellt. Um die Möglichkeit einer Erweiterung des Angebots um ein Lastenfahrrad und/oder ein bis zwei Car-Sharing-Fahrzeug zu erhalten sind auch hierfür entsprechende Flächen am Standort des Fahrradverleihsystems vorzusehen. Der Flächenbedarf für derartige Mobilitätsstationen liegt in Offenburg erfahrungsgemäß bei rund 120 m².

15

Allgemeine technische Anforderungen

Allgemein zu berücksichtigen sind die aktuellen DIN-Normen, insbesondere DIN 18035, 18917, 18919 sowie die Vorgaben und Durchführungsbestimmungen des badischen Sportbunds. Zusätzlich wird auf die Versammlungs- und Sportstättenverordnung verwiesen.

Bei der gesamten Planung sind die erforderlichen Maßnahmen des Klimaschutzgesetzes Baden-Württemberg anzuwenden. Zu den konkreten Maßnahmen zählen insbesondere die kommunale Wärmeplanung und die Pflicht, auf neugebauten Gebäuden und bei grundlegenden Dachsanierungen Photovoltaikanlagen zu installieren. Diese Pflicht zur Installation von Photovoltaikanlagen gilt auch für den Neubau eines Parkplatzes mit mehr als 35 Stellplätzen.