

## MEHRFACHBEAUFTRAGUNG

## NEUBAU TECHNOLOGIERPARK OFFENBURG EHEMALIGES SCHLACHTHOFAREAL/ CANVAS+

**Auslobung, Stand 27.06.2022**



# MEHRFACHBEAUFTRAGUNG

## NEUBAU TECHNOLOGIEPARK OFFENBURG EHEMALIGES SCHLACHTHOFAREAL/ CANVAS+

### Ausloberin:

Stadt Offenburg  
vertreten durch: Fachbereich 5 – Hochbau, Grünflächen, Energiemanagement  
Wilhelmstr. 12  
77654 Offenburg

gemeinsam mit

Stiftung Technologie und Wirtschaft Mittelbaden/Offenburg  
vertreten durch den Vorsitzenden des Stiftungsrates: Herrn Marco Steffens, Oberbürgermeister der Stadt Offenburg  
In der Spöck 10  
77656 Offenburg

### Verfahrensbetreuung:

Stadt Offenburg  
Fachbereich 5 – Hochbau, Grünflächen, Energiemanagement  
Andreas Kollefrath, Architekt  
Wilhelmstr. 12  
77654 Offenburg

Telefon: 0781 / 82 - 2322  
Email: andreas.kollefrath@offenburg.de

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

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

<b>Teil A: Auslobungsbedingungen.....</b>	<b>4</b>
1. Allgemeines.....	4
2. Ausloberin .....	4
3. Anlass und zweck des Wettbewerbs.....	4
4. Verfahrensart.....	5
5. Teilnehmer des Verfahrens.....	5
6. Anonymität .....	5
7. Leistungen.....	5
8. Unterlagen.....	7
9. Gremien, Sachverständige, Vorprüfer.....	7
10. Zulassung und Beurteilung der Eettbewerbsarbeiten.....	8
11. Bindende Vorgaben .....	8
12. Beurteilungskriterien .....	8
13. Aufwandsentschädigung.....	9
14. Beauftragung und Verhandlungsgespräche.....	9
15. Urheberrecht .....	9
16. Abschluss des Verfahrens .....	9
17. Termine .....	10
18. Modalitäten der Abgabe.....	10
<b>Teil B: Wettbewerbsaufgabe.....</b>	<b>11</b>
1. Ausgangspunkt.....	11
2. Planungsgebiet.....	11
3. Bestandssituation .....	14
4. Sanierungsrecht, Planungs- und Baurecht.....	15
5. Aufgabenstellung.....	15
6. Planungshinweise.....	20

## Teil A: Auslobungsbedingungen

### 1. ALLGEMEINES

Die Durchführung der Mehrfachbeauftragung erfolgt in Anlehnung an die Richtlinien für Planungswettbewerbe RPW 2013 in der Fassung vom 31.01.2013 mit dem Einführungserlass des Landes Baden-Württemberg vom 27.03.2013.

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

### 2. AUSLOBERIN

Stadt Offenburg  
vertreten durch: Fachbereich 5 – Hochbau, Grünflächen, Energiemanagement  
Wilhelmstr. 12  
77654 Offenburg

gemeinsam mit

Stiftung Technologie und Wirtschaft  
vertreten durch den Vorsitzenden des Stiftungsrates: Herrn Marco Steffens, Oberbürgermeister der Stadt Offenburg  
In der Spöck 10  
77656 Offenburg

### 3. ANLASS UND ZWECK DES WETTBEWERBS

Das ehemalige Schlachthofgelände mit dem umgebenden Quartier bildet neben dem Bahnhofsareal einen der beiden Schwerpunkte der Offenburger Stadtentwicklung in den nächsten Jahren.

Der Schlachtbetrieb wurde Anfang des 20. Jahrhunderts am damaligen westlichen Stadtrand errichtet, in direkter Nachbarschaft zum ehemaligen städtischen Gaswerk. Der Schlachthof liegt mittlerweile schon lange nicht mehr in einer Randlage, sondern in zentraler Lage nahe der historischen Altstadt und stellte somit eine störende Nutzung im städtebaulichen Umfeld dar. Die Betriebsaufgabe des Schlachthofs erfolgte zum Ende des Jahres 2019.

Die Beendigung der Schlachthofnutzung ermöglicht eine Umnutzung, die dem zentralen Standort und der sich in den letzten Jahren deutlich veränderten Umgebung im Bereich des Mühlbachareals mit einem Schwerpunkt auf Wohnnutzung und Dienstleistungen angemessen ist. Der Schwerpunkt der Gebietsentwicklung für das Schlachthofareal und angrenzende Bereiche liegt in der Schaffung eines lebendigen neuen Stadtquartiers mit kleinteiliger Mischung und enger Verzahnung von Kreativ- und Kulturwirtschaft sowie sozialen Einrichtungen und nicht störendem Gewerbe. Gleichzeitig bietet sich die Chance, das seit langem in der Stadt diskutierte und gewünschte Projekt eines Kultur- und Kreativwirtschaftszentrums (kurz: KuK) in attraktiver Lage und in den historischen Schlachthofgebäuden unterzubringen und zu etablieren.

Hierfür wurde im Jahr 2020 ein städtebaulicher Ideenwettbewerb durchgeführt, um ein städtebauliches Gesamtkonzept zu entwickeln, auf dessen Grundlage dann sukzessive die weitere Entwicklung einzelner Bausteine erfolgen kann. Der Gemeinderat der Stadt Offenburg hat am 04.10.2021 den überarbeiteten städtebaulichen Rahmenplan Canvas+ als Grundlage für den künftigen Bebauungsplan „Schlachthofquartier“ beschlossen (siehe Drucksache Nr. 122/21).

Die Stadt Offenburg plant gemeinsam mit dem Technologie Park Offenburg (kurz: TPO) ein neues Gründungs- und Innovationscenter für den TPO im ehemaligen Schlachthofareal. Hierfür ist der Gebäudecluster 12 im städtebaulichen Rahmenplan Canvas+ vorgesehen.

Ziel des Wettbewerbs ist es, den Gebäudecluster 12 hinsichtlich der Bedarfe, Ansprüche und Anforderungen seitens der TPO zu vertiefen und Vorschläge für eine abschnittsweise Realisierung auszuarbeiten. Zur Erlangung der bestmöglichen funktionalen und gestalterischen Lösung für einen Neubau als Ersatzbebauung für den TPO hat sich die Ausloberin zur Durchführung einer Mehrfachbeauftragung mit einem Realisierungsteil entschieden.

Die Aufgabe der Mehrfachbeauftragung ist in Teil B der Auslobung ausführlich beschrieben.

#### **4. VERFAHRENSART**

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

#### **5. TEILNEHMER DES VERFAHRENS**

Eingeladene Teilnehmer des Verfahrens sind folgende 5 Büros:

- K9 Architekten, Freiburg
- Werkgruppe Lahr, Lahr
- Cruu architecture, Stuttgart
- Böwer Eith Murken Vogelgesang, Freiburg
- Gaus Architekten, Göppingen

#### **6. ANONYMITÄT**

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

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

#### **7. LEISTUNGEN**

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

Als Planungsgrundlage sind die ausgegebenen Unterlagen zu verwenden.

Eine farbige Darstellung ist zugelassen. Von allen verlangten Planungsleistungen ist ein zweiter Plansatz für die Vorprüfung abzugeben (Prüfpläne haben inhaltlich den Präsentationsplänen zu entsprechen, erläuternde Darstellungen können auf den Prüfplänen ergänzt oder separat beigefügt werden, z. B. Berechnungsgrundlagen zur Ermittlung von Flächen und Rauminhalten, Darstellung von Abstandsflächen, etc.). Alle geforderten Planunterlagen sind gerollt (nicht auf Trägermaterial aufgezogen) abzugeben.

Als Planformat ist DIN A0 Hochformat vorgegeben. Zulässig sind max. drei Pläne.

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

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

## 7.1. BEBAUUNG CANVAS+, CLUSTER 12

Folgende Planungsleistungen werden gefordert:

- Lageplan, M 1:500 (genordet) mit Darstellung
  - des städtebaulichen Gesamtzusammenhangs (d.h. mind. der nördliche Bereich von Canvas+ mit den geplanten Clustern 2, 3, 9, 10 und 11)
  - der Bebauungsstruktur mit Angaben der Dachform, der Geschossigkeit bzw. der Gebäudehöhen,
  - der Freiflächengestaltung innerhalb der Grundstücksgrenzen von Cluster 12 sowie darüber hinaus soweit für das Verständnis der Entwurfsidee erforderlich,
  - der Abstandsflächen nach LBO und notwendiger Feuerwehrauflastflächen (sind nur auf dem Plansatz für die Vorprüfung erforderlich!).
- Grundrisse, M 1:200, für alle Geschosse, im EG mit Darstellung des umliegenden Freibereiches und der geplanten Erschließung  
Raumbezeichnungen gemäß Raumprogramm sind unmittelbar in die Grundrisse einzutragen.
- Schnitte, M 1:200, frei wählbar, mindestens ein Ost-West-Schnitt mit Darstellung der angrenzenden Nachbarbebauung (geplant und vorhanden), einschl. geplantem und bestehendem Geländeverlauf.
- Ansichten, M 1:200, mit Darstellung der angrenzenden Nachbarbebauung (geplant und vorhanden), einschl. geplantem und bestehendem Geländeverlauf.
- Fassadenschnitte M 1:20 (Konstruktionskonzept Fassade Ost Mühlbachpromenade, Fassade West Hofseite)
- Fassadenansicht M 1:20 (Darstellung der Materialitäten)
- Darstellungen z.B. Perspektiven zur Darstellung der Baukörperdimensionierung oder der räumlichen Qualitäten auf den Plänen; die ergänzenden Plandarstellungen können in skizzenhafter Form erstellt werden. Renderings und fotorealistische Darstellungen sowie Skizzen sind erlaubt.
- Textliche Erläuterung zum Planungskonzept.  
Die Erläuterungen sollen über Ableitung und Ziele des Lösungsvorschlags informieren und sollen daher auf den Plänen an den Stellen angefügt werden, an denen es etwas über die Plandarstellung hinaus zu erläutern gibt.
- Flächenberechnung nach DIN 277

## 7.2. ZUSÄTZLICHE LEISTUNGEN

Zu den grundstücksspezifischen Unterlagen werden folgende zusätzliche Leistungen werden gefordert

- Verfassererklärung

Der Teilnehmer hat in einem verschlossenen, undurchsichtigen, äußerlich nur durch die Kennzahl gekennzeichneten Umschlag die beigefügte, schriftliche Erklärung zweifach abzugeben; diese ist Bestandteil der Auslobung.

- Verzeichnis aller eingereichten Unterlagen
- Datenträger (CD oder USB-Stick)
  - Präsentationspläne im pdf-Format
  - Einzelkomponenten der Pläne wie Lageplan, Grundrisse, Schnitte, Vertiefung für die anschließende Dokumentation im jpg-oder tif-Format.
  - Erläuterungstext für die Vorprüfung im pdf-Format
  - Flächenberechnungen im excel-Format

## **8. UNTERLAGEN**

Die Auslobungsunterlagen bestehen aus:

- den Auslobungsbedingungen - Teil A der Auslobung
- der Beschreibung der Planungsaufgabe – Teil B der Auslobung
- den Anlagen – Teil C der Auslobung
  - Anlage 01: Abgrenzung Planungsgebiet
  - Anlage 02: Luftbild
  - Anlage 03: Katasterplan
  - Anlage 04: Bestandsvermessung
  - Anlage 05: Städtebaulicher Rahmenplan Canvas+ (Stand 07/2021)
  - Anlage 06: Geländehöhenplan Canvas+
  - Anlage 07: Genehmigungspläne (Auszüge) Cluster 11
  - Anlage 08: Formular Verfassererklärung
  - Anlage 09: Modellgrundlage
  - Anlage 10: Prüftabelle Raumprogramm

## **9. GREMIEN, SACHVERSTÄNDIGE, VORPRÜFER**

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

### **9.1. STIMMBERECHTIGTES BEWERTUNGSGREMIUM**

- Marco Steffens, Vorsitzender der Stiftung Technologie und Wirtschaft, Oberbürgermeister der Stadt Offenburg
- Oliver Martini, Baubürgermeister, Stadtplaner, Stadt Offenburg
- Andreas Kolléfrath, Fachbereichsleiter Hochbau, Grünflächen und Umweltschutz, Architekt, Stadt Offenburg
- Frau Elke Reichel, ReichelSchlaierArchitekten
- Bärbel Hoffmann, Architektin, Stuttgart – Vorsitzende des Gestaltungsbeirats der Stadt Offenburg
- Florian Appel, Geschäftsführer Black Forest Innovation GmbH
- Ggf weitere Vertreter aus Stiftung (Prof. Michael Auer)
- Vertreter der Fraktionen Grüne, CDU, FW, SPD

## **9.2. STIMMBERECHTIGES BEWERTUNGSGREMIUM - VERTRETUNG**

- Hans-Peter Kopp, Bürgermeister, Stadt Offenburg
- Herr Clemens Schönle, Architekt, Stadt Offenburg
- Daniel Ebneith, Fachbereichsleiter Stadtplanung und Baurecht, Stadtplaner, Stadt Offenburg
- Ulrike Fischer, Karlsruhe/HTW Saarbrücken
- Vertreter der Fraktionen FDP, AFD

## **9.3. SACHVERSTÄNDIGE / GÄSTE**

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

## **9.4. VORPRÜFUNG**

- Augustine Zemla, Stadtplanerin, Stadt Offenburg
- Peter Waibel, Architekt, Waibel+Partner
- Die Ausloberin behält sich vor weitere Vorprüfer/-innen zu benennen.

## **10. ZULASSUNG UND BEURTEILUNG DER EETTBEWERBSARBEITEN**

Das Bewertungsgremium lässt alle Wettbewerbsarbeiten zur Beurteilung zu, die

- termingemäß eingegangen sind,
- den formalen Bedingungen der Auslobung entsprechen,
- in wesentlichen Teilen dem geforderten Leistungsumfang entsprechen,
- die bindenden Vorgaben der Auslobung erfüllen

## **11. BINDENDE VORGABEN**

Im Sinne der RPW gelten folgende bindende Vorgaben:

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

## **12. BEURTEILUNGSKRITERIEN**

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

- Städtebauliche, gestalterische Qualität und Angemessenheit des Bebauungskonzepts
- Architektur, Fassadengestaltung
- Vernetzung mit der Umgebung
- Funktionalität der Nutzungen / Flexibilität der Grundrisse
- Adressbildung, Erschließung
- Beachtung der ökologischen Belange / Nachhaltigkeitskonzept

### 13. AUFWANDSENTSCHÄDIGUNG

Die Ausloberin stellt für die Bearbeitung insgesamt einen Betrag von 100.000 EUR netto zur Verfügung.

Jeder Teilnehmer erhält eine Aufwandsentschädigung in Höhe von 20.000 EUR netto. Die Auszahlung ist an die Abgabe eines prüffähigen Wettbewerbsbeitrages gebunden.

### 14. BEAUFTRAGUNG UND VERHANDLUNGSGESPRÄCHE

- Bei der Umsetzung des Realisierungsteils für die Neubebauung des Grundstücks Cluster 12 (FISSt-Nr. 1512/77, 1512/83 und 1512/1) wird einer der Teilnehmer unter Berücksichtigung der Empfehlung des Bewertungsgremiums gemäß § 8 (2) RPW mit den weiteren Planungsleistungen beauftragt, sofern kein wichtiger Grund der Beauftragung entgegensteht.

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

Objektplanung, §34 HOAI, Lph 1\*, 2-4, optional 5-9

\* *Lph 1 anteilig*

Ziel ist die Umsetzung des Projektes mit dem Preisträger in allen Leistungsphasen.

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

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

1. Wettbewerbsergebnis	50%
2. Nachhaltigkeit (Ökologie, Wirtschaftlichkeit)	40%
3. Honorarangebot	10%

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

### 15. URHEBERRECHT

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

Alle eingegangenen Wettbewerbsarbeiten werden Eigentum der Ausloberin und dürfen zum Zwecke der Wettbewerbsdokumentation veröffentlicht werden.

### 16. ABSCHLUSS DES VERFAHRENS

Die Ausloberin teilt den Teilnehmern das Wettbewerbsergebnis unverzüglich mit.

Die Unterlagen werden Eigentum der Ausloberin.

### **Nachprüfung**

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

### **17. TERMINE**

Beschlussfassung Auslobung im Gemeinderat	25.07.2022
Ausgabe Auslobungsunterlagen	26.07.2022
Rückfragen (schriftlich, vorzugsweise Mail) bis	25.07.2022
Rückfragenbeantwortung bis	01.08.2022
Abgabe der Arbeiten (Submissionstermin)	27.10.2022, 16:00 Uhr
Sitzung Bewertungsgremium ab 9:00 Uhr, Ort wird noch bekannt gegeben	Dezember 2022

### **18. MODALITÄTEN DER ABGABE**

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

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

Kennwort:  
Mehrfachbeauftragung „TPO-Neubau ehem. Schlachthofquartier / Canvas+“ Offenburg

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

Die Ausloberin, Stadt Offenburg gemeinsam mit Stiftung Technologie und Wirtschaft Mittelbaden / Offenburg vertreten durch Herrn Marco Steffens, Oberbürgermeister der Stadt Offenburg und Stiftungsratsvorsitzender.

## Teil B: Wettbewerbsaufgabe

### 1. AUSGANGSPUNKT

Die Stadt Offenburg liegt in Mittelbaden zwischen Karlsruhe und Freiburg. Sie ist Große Kreisstadt und mit rund 60.000 Einwohnern gleichzeitig auch größte Stadt des Ortenaukreises. Seit 1996 ist Offenburg zudem Oberzentrum innerhalb der Region Südlicher Oberrhein.

Der Wirtschaftsstandort Offenburg ist geprägt von über 40.000 Arbeitsplätzen in 2.000 Betrieben. Offenburg ist die zentrale Einkaufsstadt und Dienstleistungszentrum des mittelbadischen Raumes und übernimmt damit wichtige Versorgungsfunktionen für das Umland. 20 Kilometer südöstlich von Straßburg gelegen, ist sie auch beliebtes Ausflugs- und Einkaufsziel für französische Kunden.

Neben zahlreichen anderen Vorhaben und Planungen bilden besonders zwei Projekte einen Schwerpunkt in der Offenburger Stadtentwicklung der nächsten Jahre: Zum Einen die Sanierung des Bahnhofs mit der Neugestaltung und Aufwertung des Bahnhofsumfelds, zum Anderen der Schlachthof mit dem umgebenden Quartier.

Zur Vorbereitung der Ausweisung eines Sanierungsgebietes „Bahnhof-Schlachthof“ und der geplanten Aufnahme in die Städtebauförderung wurden im Jahr 2018 Vorbereitende Untersuchungen gem. § 141 BauGB durchgeführt. Das Untersuchungsgebiet umfasst ein größeres Gebiet rund um den zentral in der Stadt gelegenen Bahnhof sowie den westlich der Bahnlinie gelegenen Schlachthof. Darin befinden sich auch verschiedene soziale Einrichtungen.

Im Jahr 2020 wurde ein städtebaulicher Ideenwettbewerb durchgeführt, um ein städtebauliches Gesamtkonzept zu entwickeln, auf dessen Grundlage dann sukzessive die weitere Entwicklung einzelner Bausteine erfolgen kann. Der Gemeinderat der Stadt Offenburg hat am 04.10.2021 den überarbeiteten städtebaulichen Rahmenplan Canvas+ als Grundlage für den künftigen Bebauungsplan „Schlachthofquartier“ beschlossen (siehe Drucksache Nr. 122/21).

Der Technologie Park Offenburg (TPO), getragen von der Stiftung Technologie und Wirtschaft Mittelbaden/ Offenburg, hat das derzeit genutzte Grundstück im Gewerbegebiet Waltersweier und die sich darauf befindenden Gebäude an ein örtliches Unternehmen veräußert. Eigentümerinnen der Stiftung sind neben der Stadt Offenburg, der Ortenaukreis, die IHK Südlicher Oberrhein, die Handwerkskammer Freiburg, die IG-Metall, die Steinbeis Stiftung, die Region Elsass, die Sparkasse Offenburg/Ortenau, sowie die Volksbank eG – die Gestalterbank. Mit dem Neubau auf Cluster 12 strebt der TPO ein neues Innovationszentrum inmitten des künftigen Kultur- und Kreativwirtschaftsquartier an. Ziel ist ein Umzug in das neu zu errichtende Gebäude im Herbst 2025.

### 2. PLANUNGSGEBIET

Das Bebauungsplangebiet „Schlachthofquartier“ konzentriert sich auf die denkmalgeschützten Schlachthofgebäude und die nähere Umgebung zwischen Wasserstraße, Am Unteren Mühlbach, Freiburger Straße, Im Unteren Angel sowie den westlich gelegenen Gewerbe- und Einzelhandelsnutzungen.

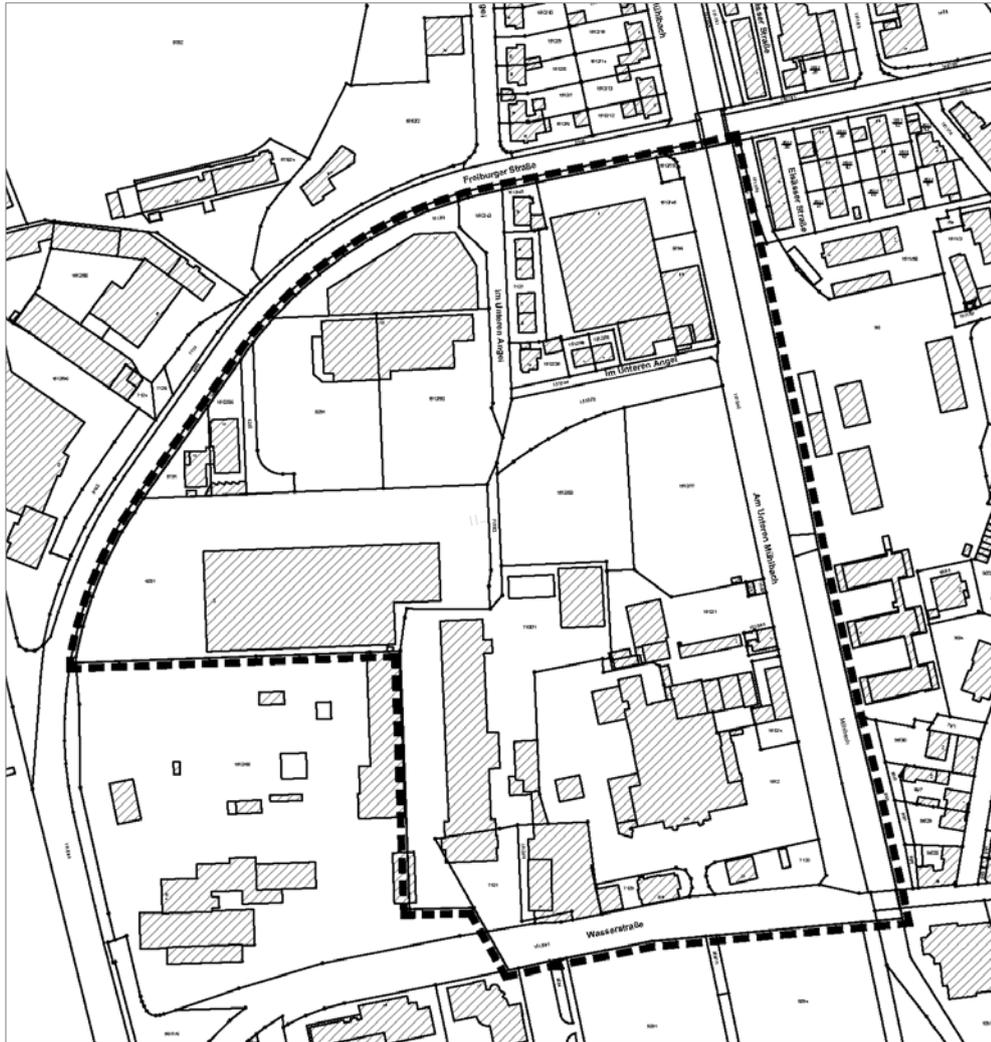


Abb.: Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 173 „Schlachthofquartier“  
Lage des Bebauungsplangebiets in OG-Stadt; Quelle OSIRIS Stadt Offenburg

Das Planungsgebiet für die Mehrfachbeauftragung begrenzt sich auf das künftige Privatgrundstück des Clusters 12 gemäß dem Rahmenplan Canvas+. Konkret umfasst dies den im Rahmenplan vorgegebenen Fußabdruck des Gebäudeclusters 12 zzgl. eines bis zu 1 m breiten nicht überbaubaren Grundstücksstreifens. Geringfügige Abweichungen vom Grundstückszuschnitt sind möglich.



Abb.: Auszug Rahmenplan mit dem Nordbereich von Canvas+ und Cluster 12  
Lage des Planungsgebiets in OG-Stadt; Quelle Rahmenplan Canvas+ (K9 Architekten, Stadt Offenburg)

Zu überplanen ist ein Teilbereich der städtischen Grundstücke FSt-Nr. 1512/77, 1512/83 und 1512/1 (Gemarkung Offenburg). Auf dem Grundstück FSt-Nr. 1512/77 befinden sich derzeit noch die Betriebsstellplätze der Badenova sowie die Biogastankstelle. Diese Nutzungen sind im Zuge der abschnittswisen Gebietsentwicklung zu verlegen.

Das künftige Baugrundstück Cluster 12 verfügt eine Gesamtfläche von etwa 1.458 m<sup>2</sup>. Gemäß dem städtebaulichen Rahmenplan kann bei der vorgesehenen zwei bis in Teilen fünfgeschossigen Bauweise (ohne UG) eine Bruttogeschossfläche von etwa 4.940 m<sup>2</sup> und eine Nutzfläche von 3.210 m<sup>2</sup> (BGF\*0,65) realisiert werden.

Eine Neugestaltung der umgebenden öffentlichen Campusfreiflächen um den Neubau herum ist durch die Stadt Offenburg vorgesehen. Allerdings ist dies nicht Bestandteil der Wettbewerbsaufgabe. Vorliegende Plangrundlagen (bspw. Entwurf zum Geländehöhenplan) werden zur Verfügung gestellt.

Das Grundstück ist an alle erforderlichen Versorgungs- und Entsorgungsleitungen angeschlossen. Allerdings ist mittel- bis langfristig eine Neuordnung der Leitungen im Areal vorgesehen. Erste Ideen für gebündelte Leitungskorridore liegen vor. Eine Leitungsbündelung ist in der südlich des Clusters 12 geplanten West-Ost-Erschließung auf Höhe der bestehenden Badenova-Brücke vorgesehen.

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

### **3. BESTANDSSITUATION**

#### **3.1. ALLGEMEIN**

Mit dem 2019 förmlich festgelegten Sanierungsgebiet „Bahnhof – Schlachthof“ soll das nördlich der Wasserstraße gelegene ehemalige Schlachthofareal einer neuen Nutzung zugeführt. Dieses Areal soll sich zu einem lebendigen neuen Stadtquartier mit kleinteiliger Mischung und enger Verzahnung von Kreativ- und Kulturwirtschaft sowie sozialen Einrichtungen und nicht störendem Gewerbe entwickeln. Hier soll das Kultur- und Kreativwirtschaftszentrum (kurz: KuK) in attraktiver Lage und in den historischen Schlachthofgebäuden etabliert werden.

Die Umnutzung des ehemaligen Schlachthofgeländes in zentraler Lage nahe der historischen Altstadt ist neben dem Bahnhofsareal eine der beiden Schwerpunkte der Offenburger Stadtentwicklung in den nächsten Jahren.

Im Zuge der Aufgabe der Schlachthofnutzung Ende 2019 besteht auch auf den angrenzenden Flächen die Möglichkeit für eine strukturelle Neuentwicklung, bspw. die nördlich angrenzenden Flächen des früheren Gaskessels und angrenzende Grundstücke.

Der ehemalige Schlachthof (Wasserstraße 22/ 22b) sowie der Großteil der angrenzenden Flächen befinden sich im Eigentum der Stadt. Die unmittelbar angrenzenden Grundstücke Wasserstraße 22a (Gaststätte Stud e.V.) und Am Unteren Mühlbach 1 (Tafel) befinden sich im Eigentum der städtischen Gesellschaft Stadtbau Offenburg GmbH.

Der TPO strebt den Neubau eines Gründungs- und Innovationszentrums auf dem Areal um den ehemaligen Schlachthof (Canvas22) an. Die inhaltliche Ausrichtung des Neubaus soll dabei synergetisch auf das Nutzungskonzept von Canvas22 wirken. So werden Flächen für Gastronomie, Besprechungen und Veranstaltungen von vornherein so geplant, dass Sie für die Nutzerinnen und Nutzer des TPO zugänglich und für diese attraktiv sind.

#### **3.2. GRUNDSTÜCKE FLST-NR. 1512/77, 1512/83 UND 1512/1 „CLUSTER 12“**

Das Plangebiet grenzt nördlich an den ehemaligen Schlachthof an und umfasst Teile der Grundstücke FlSt-Nr. 1512/77, 1512/83 und 1512/1, die sich ebenfalls im städtischen Eigentum befinden.

Auf den zu überplanenden Grundstücken befand sich früher die Gaskugel. Das Grundstück FlSt-Nr. 1512/77 wird heute in Teilen noch als Betriebsparkplatz für die Badenova genutzt. Zudem befindet sich dort eine Biogastankstelle. Im Zuge der vorgesehenen Bebauung ist eine Nutzungsaufgabe bzw. -verlagerung vorgesehen.

In Teilbereichen der bezeichneten Grundstücke befand sich der provisorische Pendler-Parkplatz, der durch die Technischen Betriebe Offenburg betrieben wird. Dieser wurde im Zuge der Baumaßnahme für den Neubau Cluster 11 (nördlich des Plangebiets) in Teilen (auf dem Grundstück FlSt-Nr. 1512/77) zurückgebaut und bleibt auf dem übrigen städtischen Gelände temporär erhalten bis mittelfristig die Gebietsentwicklung fortgeführt wird.

#### **4. SANIERUNGSRECHT, PLANUNGS- UND BAURECHT**

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

Das Gebiet des ehem. Schlachthofareals inkl. der ehem. Gaskugel (somit auch das Planungsgebiet) befindet sich in zentraler Lage nahe der historischen Altstadt Offenburgs und ist gemäß dem Gemeinderatsbeschluss vom 08.04.2019 (Drucksache-Nr. 023/19) Bestandteil des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes „Bahnhof – Schlachthof“.

Das Planungsgebiet befindet sich im Geltungsbereich des aktuell rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 73 „Freiburger Straße“, zuletzt rechtskräftig seit 27.02.2010. Im Bebauungsplan ist für besagtes Areal ein Gewerbegebiet festgesetzt. Für eine bauplanungsrechtliche Beurteilung von Bauvorhaben ist die BauNVO von 1990 maßgeblich.

Anlässlich der Umsetzung von Sanierungszielen zur Umnutzung der brachgefallenen Konversionsfläche und weiterer minder genutzter unbebauter Flächen zur Schaffung und Etablierung eines Kultur- und Kreativwirtschaftszentrums mit Raum für Start-Ups (Canvas22), gilt es die Planinhalte des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 73 „Freiburger Straße“ zu überprüfen und den Bebauungsplan für den Bereich zwischen der Wasserstraße, dem Mühlbach und der Freiburger Straße zu ändern.

Hierfür wurde im Jahr 2020 ein städtebaulicher Ideenwettbewerb durchgeführt, um ein städtebauliches Gesamtkonzept für diesen Bereich (ehem. Schlachthofquartier bzw. künftig Areal Canvas+) zu entwickeln, auf dessen Grundlage dann sukzessive die weitere Entwicklung einzelner Bausteine erfolgen kann.

Der überarbeitete städtebauliche Rahmenplan Canvas+ bildet die Grundlage für den künftigen Bebauungsplan Nr. 173 „Schlachthofquartier“, für den im Oktober 2021 der förmliche Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 i.V.m. § 13 a BauGB erfolgte (Planstand 07/2021).

Vor diesem Hintergrund erfolgt somit eine bauplanungsrechtliche Beurteilung des den Neubaus „Cluster 12“ auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 73 „Freiburger Straße“ sowie unter Berücksichtigung des städtebaulichen Rahmenplans Canvas+.

#### **5. AUFGABENSTELLUNG**

##### **5.1. ALLGEMEIN**

Aus städtebaulicher Sicht ist die Herausforderung der Aufgabenstellung wie die Nutzerspezifischen Raumbedarfe in die vorgegebene städtebauliche Struktur gemäß dem Rahmenplan Canvas+ untergebracht werden kann.

Dabei ist darauf zu achten, dass – wie auch die künftige Quartiersentwicklung / -ausrichtung – das Gebäude selbst den Ansprüchen an Innovation und Kreativität gerecht werden soll. Weiter soll durch ein ambitioniertes Nachhaltigkeitskonzept auch ein Beitrag zum Klimaschutz und zur Klimawandelanpassung geleistet werden.

Flexibilität, Wirtschaftlichkeit, Funktionszusammenhänge (in Verbindung mit dem CANVAS 22), Gastronomie Café Ecken,... TD Textbaustein TPO

##### **5.2. STÄDTEBAULICHE RAHMENBEDINGUNGEN**

###### Nutzungskonzept

Mit Aufgabe der Schlachthofnutzung zum Jahresende 2019 soll das Areal nördlich der Wasserstraße mit dem Kulturdenkmal Schlachthof im Zentrum einer neuen Nutzung

zugeführt werden. Der Schwerpunkt der Gebietsentwicklung liegt in der Umgestaltung des denkmalgeschützten Schlachthofgebäudes und der Einrichtung eines Kultur- und Kreativwirtschaftlichen Zentrum (kurz: KuK). D.h. Schaffung von Räumen für in der Stadt bereits kultur- und kreativwirtschaftlich Tätige als auch für junge, neue Entwicklungen. Hierfür bieten sich vor allem die Räumlichkeiten im denkmalgeschützten Altbau des Schlachthofs an. Hier entsteht der sog. Nukleus des Zentrums. Gleichzeitig sollen dort und im direkten Umfeld (Areal Canvas+) auch Räume für gewerbliche Nutzungen entstehen, die das KuK sinnvoll ergänzen.

Mit dem im nördlichen Quartiersbereich gelegenen Cluster 11 wird bereits kurzfristig ein erster wichtiger Baustein entlang der vorgesehenen Mühlbachpromenade umgesetzt. Dort soll Raum für ein junges Offenburger Unternehmen aus der Kreativbranche entstehen, das erst vor wenigen Jahren als Start-Up gestartet ist und im Quartier künftig mit mehreren hundert Beschäftigten seine Zentrale haben wird.

Der TPO erhält einen neuen Standort im Schlachthofquartier (Accelerator, co-working, variable Büroflächen). Hierfür ist ein Neubau mit rund 3.500 m<sup>2</sup> Nutzfläche in unmittelbarer Nähe zu Canvas22 erforderlich, um Synergieeffekte zu ermöglichen.

Ziel ist die Errichtung eines eigenen Neubaus. Der TPO soll bis Herbst 2025 auf das Areal umziehen, hierfür ist ebenfalls im nördliche Quartiersbereich (in unmittelbarer Nähe zum Cluster 11) der Cluster 12 an der geplanten Mühlbachpromenade vorgesehen. Ergänzende Flächen (insb. Gemeinschaftsflächen wie Gastronomie/Kantine, Veranstaltungsflächen, größere Besprechungsräume) sind im historischen Altbau, dem Canvas22 vorgesehen werden, um eine Verknüpfung zu erreichen. Für Canvas22 wird aktuell ein Nutzungs- sowie Träger- und Finanzierungskonzept entwickelt.

Start-Ups verbleiben i.d.R. max. fünf Jahre innerhalb des TPO. Daher sind Reserveflächen für die Post-TPO-Zeit in unmittelbarer Nähe sinnvoll, um Wachstum und Bindung der Unternehmen am Offenburger Standort zu sichern. Für diese Flächen können marktübliche Mieten verlangt werden. Auch kann hier Raum für die intensive Zusammenarbeit mit der Hochschule entstehen. Dafür stehen weitere Cluster im Canvas+ zur Verfügung.

Weiter soll südlich des geplanten TPO-Neubaus, ebenfalls an der Mühlbachpromenade, ein zwei- bis dreigeschossiger Neubau für eine Kreativ-Kindertagesstätte zeitnah realisiert werden (siehe Cluster 3). Gemeinsam mit dem ebenfalls erhaltenswerten Schaltgebäude (siehe Cluster 2) und kleineren Altbauten bildet dieser einen geschützten Spiel-Hof im Ensemble. Die Leitidee für den Kindergarten schließt sich seiner Umgebung an: kreativ, experimentell und urban.

#### Raumprogramm (vgl. nachfolgende Tabelle):

Empfang. Offener Mitarbeiterbereich als zentraler Ankunftsort als Rezeption mit Backofficebereich.

Managementbüro. Büro für TPO Leitungsverantwortliche und Assistenz.

Lounge. Dieser Bereich ist Kommunikation-, Arbeits- und Aufenthaltsbereich der Gebäudenutzer untereinander und mit Besuchern, Partnern, Förderern des TPO. Außerdem sollen Veranstaltungen für Vorträge, Präsentationen.... stattfinden können und Platz finden. Diesem Bereich angeschlossen soll ein Bewirtschaftungsbereich mit gastronomischer Grundversorgung sein. (Getränke und kleine (Tee)küche. Ein Gastrobereich ist ausdrücklich nicht gewünscht, da dieser im alten Schlachthof verortet ist.

CoWorking Bereich. Gemeinschaftsbüroflächen für Einzelarbeitsplätze unterschiedlichster Nutzer – Start Up Beginner mit gemeinschaftlich genutzter Arbeitsumgebung und Infrastruktur. Hier ist auf die Möglichkeit der Möglichkeit der Stillarbeit in Verbindung mit einer maximalen Kommunikationsfähigkeit zu achten.

Büro StartUp. Büro für StartUps als Entwicklungsschritt nach Nutzung der CoWorking Fläche als „abgeschlossener“ Firmenarbeitsbereich für max. 4-5 Mitarbeiter.

Büro 1 Expansion. Als weitere Entwicklungsschritt nach dem StartUp Büro als nächst größere Büroeinheit. Diese Einheiten sollten mit untereinander bzw. mit Büros der 2. Expansion verknüpfbar sein – teils ist eine Verknüpfung über Teilöffnungen (z.B. Türen, Doppeltüren...) denkbar. Ergänzend sind weitere Büros über herausnehmbare Wände zusammenlegbar zu planen.

Büro 2 Expansion. Als weitere Entwicklungsschritt nach dem Büro 1. Expansion als nächst größere Büroeinheit. Diese Einheiten sollten mit untereinander bzw. mit Büros der 2. Expansion verknüpfbar sein – teils ist eine Verknüpfung über Teilöffnungen (z.B. Türen, Doppeltüren...) denkbar. Ergänzend sind weitere Büros über herausnehmbare Wände zusammenlegbar zu planen.

Lounge-Besprechung. Pro Stockwerk soll ein Raum zur stockwerksweisen gemeinschaftlichen Nutzung als kleiner Besprechungsraum und Zusatznutzung als Aufenthaltsbereiche (Lounge) entstehen. Diesem Raum zugeordnet ist eine zentrale „Teeküche“ mit einem Wasser / Abwasseranschluss (Spülmöglichkeit) und einer zentralen Getränkebar mit Warmgetränken (zentrale Kaffeemaschine) und Kaltgetränken (Zentralkühlschrank). Ausdrücklich ausgeschlossen werden Kochmöglichkeiten.

Spintraum. Raum mit Spintschränken zum Einschluss persönlicher Utensilien...

Hausmeister. Aufenthalts- und Arbeitsbereich des Hausmeisters (nur kleinere Bewirtschaftungsszenarien)

Technik und Nebenräume. Technik – Medienanschlussraum, Für die Heizung ist ein Platz für den Anschluss an Fernwärme/kälte vorzusehen. Ein Serverraum muss getrennt und abgeschlossen geplant sein.

Lager. Lagerraum für diverse Ausstellungs- und Arbeitsmaterialien TPO

Fahrradraum. Abgeschlossener Bereich / Raum für bis zu 40 Fahrräder mit Anschlüssen für E-Bikes.

WC H/ D. Damen und Herren

WC B / Bad'. Behinderten WC und pro Stockwerk ein ausgestattetes Bad mit Waschbecken und Dusche – evtl. in einem Raum mit dem Behinderten WC – Multi Nutzung. Hier bitte auch Platz für einen Wickeltisch vorsehen.

Büro 2. Expansion in Ebene 5. Diese beiden Büros müssen zu einem Vortragsraum verbunden werden können. In Kombination mit der Dachterrasse soll dieses Geschoss auch für Veranstaltungen intern und extern genutzt werden können. Die Infrastruktur auf diesem Geschoss ist dieser Nutzung anzupassen (WC Größe, Diele, Flur...)

## Mehrfachbeauftragung „TPO-Neubau ehem. Schlachthofareal / Canvas+“, Offenburg

### Raumprogramm:

Neubau TPO CANVAS 12		Info	St.	ca. m <sup>2</sup>	gesamt m <sup>2</sup>	Geschoss m <sup>2</sup>
Ebene 1	Empfang	Empfangsdesk	1	15	15	
	Backoffice	zum Empfang	1	12	12	
	Managementbüro	ruhiger Bereich mit Zuordnung zum Backoffice	1	20	20	
	Lounge, Küche, Bar Flure	und Eingangsbereich	1	130	130	
	CoWorking		1	100	100	
	Büro Start UP		16	20	320	
	Büro 1. Expansion		3	40	120	
	Teeküche	Zentralbereich Heiss / Kaltgetränke (Spüle)	1	10	10	
	Spinraum	Privatschrank	1	10	10	
	Hausmeister	Büro/ Werkstatt	1	25	25	
	Technik und Nebenräume	abgetrennter Server	1	60	60	
	Fahrradraum		1	40	40	
	Lager Equipement		1	50	50	
	WC H		1	15	15	
	WC D		1	15	15	
	WC B/ Bad	WC, Dusche, WB	1	15	25	967
Ebene 2	Büro Sart UP	Büros mit bis zu 4 Arbeitsplätzen	3	25	75	
	Büro 1. Expansion	teils mit Doppeltüren - teils mit Trennwänden	7	40	280	
	Büro 2. Expansion	verbindbar	5	80	400	
	Lounge/ Besprechung		1	20	20	
	CoWorking		1	40	40	
	Teeküche	Zentralbereich Heiss / Kaltgetränke (Spüle)	1	8	8	
	Spinraum	Privatschrank	1	10	10	
	WC H		1	6	6	
	WC D		1	6	6	
	WC B/ Bad	WC, Dusche, WB	1	15	15	
	Flure					860
Ebene 3	Büro Sart UP	Büros mit bis zu 4 Arbeitsplätzen	3	25	75	
	Büro 1. Expansion	teils mit Doppeltüren - teils mit Trennwänden	5	40	200	
	Büro 2. Expansion	verbindbar	4	80	320	
	Lounge/ Besprechung		1	20	20	
	CoWorking		1	0	0	
	Teeküche	Zentralbereich Heiss / Kaltgetränke (Spüle)	1	8	8	
	Spinraum	Privatschrank	1	10	10	
	WC H		1	6	6	
	WC D		1	6	6	
	WC B/ Bad	WC, Dusche, WB	1	15	15	
	Flure					660
Ebene 4	Büro Sart UP	Büros mit bis zu 4 Arbeitsplätzen	3	25	75	
	Büro 1. Expansion	teils mit Doppeltüren - teils mit Trennwänden	9	40	360	
	Büro 2. Expansion	verbindbar	2	80	160	
	Lounge/ Besprechung		1	20	20	
	CoWorking		0	0	0	
	Teeküche	Zentralbereich Heiss / Kaltgetränke (Spüle)	1	8	8	
	Spinraum	Privatschrank	1	10	10	
	WC H		1	6	6	
	WC D		1	6	6	
	WC B/ Bad	WC, Dusche, WB	1	15	15	
	Flure					660
Ebene 5	Büro Sart UP	Büros mit bis zu 4 Arbeitsplätzen	0	25	0	
	Büro 1. Expansion		0	40	0	
	Büro 2. Expansion	Vortrag / Verant. - mobile Trennwand	2	80	160	
	Lounge		1	40	40	
	CoWorking		0	0	0	
	Teeküche	Zentralbereich Heiss / Kaltgetränke (Spüle)	1	20	20	
	Spinraum	Privatschrank	1	10	10	
	WC H		1	15	15	
	WC D		1	15	15	
	WC B/ Bad	WC, Dusche, WB	1	8	8	
	Diele Garderobe...				61	329
<b>Gesamtfläche TPO Neubau - Nutzfläche ohne Flure</b>					<b>NF 3476</b>	

### Bebauungskonzept gemäß städtebaulichem Rahmenplan Canvas+

Bei der Planung und Umsetzung des Bauvorhabens ist der vorliegende städtebauliche Rahmenplan Canvas+ (Planstand 07/2021) der Stadt Offenburg, der als Grundlage für die Aufstellung des neuen Bebauungsplans Nr. 173 „Schlachthofquartier“ dient, zu beachten. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans und über das städtebauliche Rahmenkonzept erfolgten durch den Gemeinderat der Stadt Offenburg am 04.10.2021.

Die im städtebaulichen Rahmenplan Canvas+ vorgegebenen Kubatur von Cluster 12 ist grundsätzlich noch anpassungsfähig hinsichtlich der vorgesehenen Lage, Gebäudetiefe und -länge sowie hinsichtlich der Höhenstaffelung.

Allerdings ist die städtebauliche Grundidee zu berücksichtigen:

D.h. ein fünfgeschossiger Hochpunkt zum Mühlbach hin unter Berücksichtigung einer Platzaufweitung im östlichen Bereich und ein viergeschossiger korrespondierender Baukörper auf der Westseite. Beide Baukörper sind durch einen niedrigen Zwischenbau miteinander zu verbinden, um so eine gestaffelte Gliederung zu Gunsten einer ausreichenden Belichtung und Belüftung im Quartier zu ermöglichen. Grundsätzlich sind die einzelnen Cluster auch als klare Baukörper ohne aufgesetzte Attikageschosse auszubilden. Abweichungen von dieser städtebaulichen Grundkonzeption sind städtebaulich und architektonisch gut zu begründen.

Die vorliegende Höhenplanung für das komplette Campus-Gelände (vgl. Anlage) ist ebenfalls zu berücksichtigen, d.h. insbesondere eine Platzaufweitung der zur Mühlbachpromenade zugewandten Ostseite des Neubaus sowie die EG-Fußbodenhöhe von 151,40 m ü.NN (altes Höhensystem: DHHN12) sind zwingend vorgegeben.

Zudem ist auf barrierearme, ebenerdige Zugänge ohne Rampen zur öffentlichen Campusfläche hin zu achten (geplante EG-Fußbodenhöhe: 151,40 m ü.NN, DHHN12; altes Höhensystem). Die Adressierung und Zugänglichkeit des Gebäudes soll zur öffentlich wahrnehmbaren Gebäudeseite, also zur Mühlbachpromenade hin ausgerichtet werden.

Im Rahmen der Bearbeitung der Wettbewerbsaufgabe sind konkrete Aussagen zum umliegenden Freibereich und der Erschließung mit Aussagen zu Gelände- / Gebäudehöhen (bspw. Möglichkeit einer Sockelausbildung zur Promenade hin) auszuarbeiten. Hierbei sind Abweichungen von der vorliegenden Höhenplanung sowie der städtebaulichen Grundkonzeption städtebaulich und architektonisch gut zu begründen.

Für die Gebäudecluster entlang der Mühlbachpromenade sind Nebenanlagen zwingend im Gebäude unterzubringen.

Zudem sind technische Anlagen auf dem Dach einzuhüllen, zu begrünen, allseits zurückzusetzen und dürfen eine max. Höhe von 1 bzw. 1,5 m nicht überschreiten.

Die Gebäudecluster entlang der Mühlbachpromenade sind ohne Tiefgaragen auszugestalten, um eine weitgehend autofreie Quartiers-/ Promenadenentwicklung zu ermöglichen. Für die Unterbringung der baurechtlich erforderlichen Kfz-Stellplätze ist eine Quartiershochgarage (vorauss. im Cluster 15) für das gesamte Gebiet vorgesehen. Die baurechtlich notwendigen Fahrradstellplätze für den TPO-Neubau können ebenfalls in Teilen in Cluster 15 nachgewiesen werden. In jedem Fall sind im Cluster 12 selbst jedoch rund 40 Fahrrad-Stellplätze (davon mind. 10 Ladestationen für Elektro-Fahrräder) vorzugsweise ebenerdig im EG-Grundriss anzuordnen.

Das Gebäude soll ohne Kellergeschoss ausgeführt werden.

### Gebäude- bzw. Gestaltqualität

Zur Sicherung der architektonischen Qualität erfolgt für die Hochbauplanung des Gebäudeclusters 12 durch diese Mehrfachbeauftragung. Hierfür sind insbesondere auch

aussagekräftige Gebäude-/ Fassadenansichten sowie ein Nachhaltigkeitskonzept auszuarbeiten und vorzulegen.

Die Architektursprache und das Gebäude selbst sollen – wie auch die künftige Quartiersentwicklung – den Ansprüchen an Innovation und Kreativität gerecht werden. Weiter soll durch ein ambitioniertes Nachhaltigkeitskonzept auch ein Beitrag zum Klimaschutz und zur Klimawandelanpassung geleistet werden.

Die im Auslobungstext formulierten städtebaulichen Rahmenbedingungen, der beschlossene Rahmenplan Canvas+ (Planstand 07/2021) sowie die vorliegende Höhenplanung für das komplette Campus-Gelände (Stand 11.10.2021) und die überarbeiteten Planunterlagen für den Cluster 11 sind als Grundlage der Mehrfachbeauftragung beigelegt.

### Nachhaltigkeitskonzept / ökologisches Konzept

Für den TPO-Neubau ist ein ambitioniertes Nachhaltigkeitskonzept umzusetzen. Das Konzept muss insbesondere folgende Bausteine beinhalten:

- Nutzung nachhaltiger, ökologischer, ressourcenschonender, regionaler Baustoffmaterialien; insb. von möglichst recyceltem, recyclingfähigem und regionalen Materialien.

Bspw. könnte das Gebäude als Holzhybrid, Lehm- oder in anderer nachhaltiger Bauweise errichtet werden.

- Dachbegrünung; eine Kombination mit Photovoltaikanlage ist möglich.

- Fassadenbegrünung; auch hier ist eine Kombination mit Photovoltaikanlage möglich.

Ziel ist die Umsetzung einer möglichst intensiven Fassadenbegrünung als Beitrag zur Klimaanpassung. Die Begrünung soll gleichzeitig funktionale Aspekte der Fassade erfüllen (bspw. Sonnenschutz...). Die Bewirtschaftung ist dabei einfach und nachhaltig sicher zu stellen.

- Entwässerungskonzept:

Das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser ist zur Bewässerung der umliegenden Baum- / Pflanzquartiere im öffentlichen / privaten Raum zu nutzen. Soweit das auf den Privatflächen anfallende Regenwasser nicht auf eigenen Flächen zurückgehalten und versickert werden kann, erfolgt dies im öffentlichen Raum und wird über den öffentlichen Regenwasseranschluss oder sonstige geeignete Maßnahmen durch die Stadt gewährleistet.

- CO<sub>2</sub>-Bilanz: Im Idealfall soll das Gebäude CO<sub>2</sub>-neutral errichtet werden. Die CO<sub>2</sub>-Neutralität sollte im Baustoff selbst begründet sein und nicht durch den Ankauf von Zertifikaten abgedeckt werden.

## **6. PLANUNGSHINWEISE**

### **6.1. BARRIEREFREIHEIT / BAUORDNUNGSRECHT**

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

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

Auf barrierearme, ebenerdige Zugänge ohne Rampen zur öffentlichen Campusfläche hin ist zu achten (geplante EG-Fußbodenhöhe: 151,40 m ü.NN, DHHN12; altes Höhensystem). Die Adressierung und Zugänglichkeit des Gebäudes soll zur öffentlich wahrnehmbaren Gebäudeseite, also zur Mühlbachpromenade hin ausgerichtet werden. Weitere Ausführungen zur Höhenplanung und die damit verbundenen Anforderungen sind in Kapitel 5.2 beschrieben.

Sonstige bauordnungsrechtliche Vorschriften sind zu beachten. Insbesondere sollen im Entwurf wesentliche Aussagen zum baulichen Brandschutz nachvollziehbar dargestellt sein.

## **6.2. ENERGETISCHE ASPEKTE UND NACHHALTIGKEIT**

Der Bauherr misst dem energieeffizienten Bauen auch vor dem Hintergrund der Zukunftsfähigkeit des Gebäudes (Klimaneutralität des Gebäudebestands) und dem aktiven Klimaschutz eine sehr hohe Bedeutung bei. Mit dem Bauvorhaben soll u.a. deutlich gemacht werden, dass energetisch hocheffiziente Gebäude auch unter Berücksichtigung wirtschaftlicher Rahmenbedingungen errichtet werden können und sich aufgrund niedrigerer Betriebskosten (z.B. CO<sub>2</sub>-Steuer) kurzfristig amortisieren.

Der Effizienzgebäudestandard 40 (KFW40 EB) soll für den Neubau als Mindeststandard erreicht werden.

Die Stadt Offenburg hat sich zum Ziel gesetzt, mögliche Potentiale zur Nutzung erneuerbarer Energien weitestgehend auszuschöpfen. Die Nutzung erneuerbarer Energien (z. B. Photovoltaik an Fassaden bzw. auf Dächern) ist zu berücksichtigen.

Die Wärme- und Kälteversorgung des Quartiers Canvas+ wird künftig voraussichtlich über Fernwärme erfolgen.

Alle flach geneigten Dächer sollen darüber hinaus mindestens extensiv begrünt werden.

Es sollen ausschließlich Baustoffe verwendet werden, die umweltgerecht gewonnen und, wenn nötig, problemlos entsorgt werden können. Im Idealfall sollten sie biologisch abbaubar sein. Eine Bauweise in Holzkonstruktion kann sich der Bauherr gut vorstellen. Denkbar sind Holzrahmen-, Brettstapel-, Brettsperrholzkonstruktionen. Die im Idealfall erreichte CO<sub>2</sub>-Neutralität sollte im Baustoff selbst begründet sein und nicht durch den Ankauf von Zertifikaten abgedeckt werden.

Es wird erwartet, dass die Teilnehmer ein innovatives Energiekonzept auch in Form der Architektur, der Herstellung und des Betriebes entwickeln.

## **6.3. WIRTSCHAFTLICHKEIT**

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

Aufgrund des begrenzten Gesamtbudgets sind wirtschaftliche Einsparungsmöglichkeiten in der Ausgestaltung der Räume zu prüfen und zu berücksichtigen. Werkstoffoberflächen können als Fertigoberflächen nutzbar sein um eine Einsparung durch die Reduktion der Vielschichtigkeit der Bauteile zu erreichen.

Außerdem soll der Entwurf in Materialität und Ausgestaltung eine einfache und kostengünstige und damit nachhaltige Bewirtschaftung ermöglichen. Dies betrifft insbesondere auch die Fassadengestaltung und die geforderte teilweise Fassadenbegrünung sowie Trennwände, Böden und Deckenflächen. Ausdrücklich zu beachten ist der Bewirtschaftungsaufwand von Glasflächen im Innen- und Außenbereich. Dies betrifft Reinigung, Wartung und Verschattung.