

KREATIVKITA OFFENBURG
WETTBEWERB FÜR ARCHITEKT*INNEN UND
LANDSCHAFTSARCHITEKT*INNEN
AUSLOBUNG



IMPRESSUM

AUSLOBERIN:

Stadt Offenburg
Vertreten durch den Fachbereich
Hochbau, Grünflächen, Umweltschutz
Wilhelmstraße 12
D-77654 Offenburg

BETREUUNG + KOORDINATION:

FALTIN + SATTLER | FSW Düsseldorf GmbH
Rathausufer 14, D-40213 Düsseldorf
E-Mail: office@fsw-info.de
Internet: www.fsw-info.de
T.: +49(0)211.83.68.980
F.: +49(0)211.83.68.981

REDAKTION:

Stadt Offenburg, Fachbereich Hochbau, Grünflächen,
Umweltschutz
FALTIN + SATTLER | FSW Düsseldorf GmbH

LAYOUT:

FALTIN + SATTLER | FSW Düsseldorf GmbH

ABBILDUNGEN+FOTOS:

Stadt Offenburg
freisign-Landschaftsarchitektur und Zink-Ingenieure
FALTIN + SATTLER | FSW Düsseldorf GmbH

INHALT

ANLASS	4	TEIL B - WETTBEWERBSAUFGABE	16
TEIL A – VERFAHRENSTEIL	6	B.1 Wettbewerbsgebiet	16
A.1. Verfahren	6	B.1.1 Offenburg und das ehem. Schlachthofareal (CANVAS+)	16
A.1.1 Ausloberin	6	B.1.2 Wettbewerbsgebiet Kreativkita	16
A.1.2 Betreuung	6	B.2 Aufgabe	18
A.1.3 Aufgabe Kurzprofil	6	B.3 Programm	19
A.1.4 Allgemeines	6	B.3.1 Raum- und Funktionsprogramm	19
A.1.5 Wettbewerbsart und Teilnahmeberechtigung	6	B.3.2 Funktionale Anforderungen	19
A.1.6 Wettbewerbssumme	6	B.3.3 Außenbereiche	21
A.1.7 Konsequenzen aus dem Wettbewerb / Weitere Beauftragung	6	B.3.4 Bauweise, Materialität und Energie	22
A.1.8 Eigentum und Urheberrecht	7	B.4 Rahmenbedingungen und Hinweise	24
A.1.9 Bekanntgabe	7	B.4.1 Hintergrundinformationen städtebaulicher Masterplan	24
A.1.10 Verstöße	7	B.4.2 Freiraumplanerisches Konzept CANVAS+ und daraus abgeleitete Anforderungen an die Kreativkita	24
A.1.11 Zulassung und Beurteilung der Wettbewerbsarbeiten	8	B.4.3 Mobilitäts- / Erschließungskonzept CANVAS+ und abgeleitete Anforderungen an die Kreativkita	31
A.1.12 Schriftliche Rückfragen	8	B.4.4 Planungs- und Bauordnungsrechtliche Vorgaben	33
A.1.13 Anonymität und Einlieferung	8	B.4.5 Erhaltenswerter Gebäudebestand	33
A.1.14 Rücksendung der Unterlagen	9	B.4.6 Klima und Umwelt	33
A.1.15 Planunterlagen	10	B.4.7 Boden / Baugrund	34
A.1.16 Haftungsausschluss	10	B.4.8 Versorgung	34
A.2 Akteure	11	B.4.9 Brandschutz	34
A.2.1 Teilnehmende	11	B.4.10 Wirtschaftlichkeit	35
A.2.2 Preisgericht	11	B.4.11 Weitere Richtlinien, Normen	35
A.2.3 Ständige Beratung (ohne Stimmrecht)	12		
A.2.4 Vorprüfung	12		
A.3 Leistungen	13		
A.4 Termine	15		

ANLASS

>> Blick auf das CANVAS+ Areal von Süden

Auf dem Gelände des ehemaligen Offenburger Schlachthofes entsteht mit dem Projekt CANVAS+ in den kommenden Jahren ein moderner Gewerbe-Campus mit dem Fokus auf die Kreativwirtschaft. Im Mittelpunkt steht dabei das Kultur- und Kreativwirtschaftszentrum im historischen Schlachthofgebäude.

In unmittelbarer Nachbarschaft soll nun eine 7-zügige Kita mit rund 1.400 qm NUF und ca. 1.300 qm Außenraum (z.T. auf dem Dach) für 3 U3- und 4 Ü3-Gruppen entstehen. Die Kita wird auch als Ersatz der Außenstelle SFZaM/Kittelgasse dienen, da diese zum Jahr 2026 voraussichtlich ausläuft

Den Geist des Quartiers aufgreifend, soll sich das Thema einer ganzheitlichen Kreativitätsentwicklung in der Gestaltung des Gebäudes, der Außenflächen und im zukünftigen pädagogischen Konzept widerspiegeln. Synergien zum Quartier sind dabei ausdrücklich gewünscht. Das angrenzende sogenannte Atelierhaus soll mit in die Planungen einbezogen werden. Gebäudeteile im Erdgeschoss können zumindest für Nebenräume der Kreativkita mit genutzt werden. Das restliche Gebäude soll für eine Ateliernutzung für verschiedene Künstler*innen vorgehalten bzw. genutzt werden.

Die Kreativkita wird als sogenannte „VÖ 7“-Einrichtung nach dem „Offenburger Modell“ geplant. Das flächenmäßig begrenzte Grundstück bedingt eine dreigeschossige Bebauung, was besondere Herausforderung an die funktionale Sortierung mit sich bringt.



Über den nun ausgelobten Wettbewerb gem. RPW 2013 soll die Gestaltung des Neubaus und der Außenanlagen der Kreativkita unter Berücksichtigung des Ateliergebäudes gefunden werden.

Ziel ist es, den zukünftig dort betreuten Kindern und den dort arbeitenden pädagogischen Fachkräften bestmögliche Aufenthalts- und Arbeitsbedingungen zu bieten, die den Rahmen für eine ganzheitliche Kreativitätsentwicklung geben und einen Ort zu schaffen, an dem sich Kinder und pädagogische Fachkräfte gleichermaßen wohlfühlen und der im besten Sinne positiv besetzt wird.

Auch müssen Antworten auf Fragen der Nachhaltigkeit und des Klimaschutzes beantwortet werden, um ein zukunftsfähiges und tragfähiges Gesamtkonzept zu entwickeln. Über den Wettbewerb werden.

Planungspartner*innen gesucht, die die Objektplanung Gebäude und Objektplanung Freianlagen für die Realisierung der Kreativkita inkl. der Außenanlagen erbringen.

>> Lage des Wettbewerbsgebietes zur Kreativkita im Luftbild



A.1 VERFAHREN

A.1.1 AUSLOBERIN

Stadt Offenburg
vertreten durch den Oberbürger-
meister Marco Steffens
Hauptstraße 90
77652 Offenburg

A.1.2 BETREUUNG

FALTIN+SATTLER
FSW Düsseldorf GmbH,
Rathausufer 14,
40231 Düsseldorf
Internet: www.fsw-info.de
T.: +49(0)211.83.68.980

A.1.3 AUFGABE KURZPROFIL

Auf dem Gelände des ehemaligen
Offenburger Schlachthofes entsteht
in den kommenden Jahren ein mo-
derner Gewerbe-Campus mit dem
Fokus auf die Kreativwirtschaft. Im
Mittelpunkt steht dabei das Kultur-
und Kreativwirtschaftszentrum
„Canvas 22“ im historischen
Schlachthofgebäude.

In unmittelbarer Nachbarschaft soll
nun eine 7-zügige Kita mit ca.
1.400 qm NUF und ca. 1.300 qm
Außenraum (z.T. auf dem Dach) für
3 U3- und 4 Ü3-Gruppen entstehen.
Das flächenmäßig begrenzte Grund-
stück bedingt eine dreigeschossige
Bebauung, was besondere Heraus-
forderung an die funktionale Sortie-
rung mit sich bringt.

Über den nun ausgelobten Wettbe-
werb soll die Gestaltung des Gebäu-
des und der Außenanlagen der
Kreativkita gefunden werden. Dabei
müssen auch Antworten auf Fragen
der Nachhaltigkeit und des Klima-
schutzes beantwortet werden, um
ein zukunftsfähiges und tragfähiges
Gesamtkonzept zu entwickeln.

Über den Wettbewerb werden Pla-
nungspartner gesucht, die die Ob-
jektplanung Gebäude und Objekt-
planung Freianlagen für die Realisie-
rung der Kreativkita inkl. der Au-
ßenanlagen und unter Berücksichti-
gung des Ateliergebäudes erbrin-
gen.

A.1.4 ALLGEMEINES

Der Durchführung des Wettbewerbs
liegen die Richtlinien für Planungs-
wettbewerbe (RPW) 2013 zugrun-
de, soweit in einzelnen Punkten der
Auslobung nicht ausdrücklich und
ausnahmsweise anderes bestimmt
ist.

An der Vorbereitung des Verfahrens-
teils der vorliegenden Auslobung
hat die Baden-Württembergische
Architektenkammer beratend mit-
gewirkt (§ 2 Absatz 4 RPW). Die vor-
liegende Auslobung wurde von der
Baden-Württembergischen Archi-
tektenkammer registriert unter der
Nummer 2024-X-XX.

Ausloberin, Teilnehmende sowie alle
am Verfahren Beteiligte erkennen
den Inhalt dieser Auslobung als ver-
bindlich an.

A.1.5 WETTBEWERBSART UND TEILNAHMEBERECHTIGUNG

Der Wettbewerb wird als nicht offe-
ner, einphasiger Realisierungswet-
tbewerb mit maximal 20 Teilneh-
menden durchgeführt. 4 Teilnehmende
wurden über die Ausloberin gesetzt.
Die weiteren max. 16 Teilneh-
menden wurden durch ein vorgeschal-
tes, EU-weites Bewerbungsverfahren
(Teilnahmewettbewerb) ermit-
telt.

Am Wettbewerb teilnahmeberech-
tigt sind Architekt*innen mit Land-

schaftsarchitekt*innen. Der Zulas-
sungsbereich umfasst sämtliche
EWR-Mitgliedstaaten sowie Staaten
der Vertragsparteien des WTO-
Übereinkommens über das öffentli-
che Beschaffungswesen GPA. Die
Wettbewerbssprache ist Deutsch,
das Verfahren wird anonym durch-
geführt.

A.1.6 WETTBEWERBSSUMME

Für den Wettbewerb steht insge-
samt eine Wettbewerbssumme von
60.000,00 € netto zur Verfügung,
die als Preise und Anerkennungen
ausgeschüttet werden. Folgende
Verteilung ist vorgesehen:

- 1. Preis: 24.000,00 € netto
- 2. Preis: 15.000,00 € netto
- 3. Preis: 9.000,00 € netto
- 2 Anerkennungen: mit je
6.000,00 € netto für beme-
renswerte Teilleistungen.

Das Preisgericht behält sich gem.
RPW 2013 vor, durch einstimmigen
Beschluss eine andere Aufteilung
der Wettbewerbssumme vorzuneh-
men. Die Wettbewerbssumme
kommt dabei immer zur Ausschüt-
tung.

A.1.7 KONSEQUENZEN AUS DEM WETTBEWERB / WEITERE BEAUF- TRAGUNG

A.1.7.1 Weitere Beauftragung

Die Ausloberin wird – in Würdigung
der Empfehlungen des Preisgerichts
einem der Preisträger*innen die für
die Umsetzung und weitere Bearbei-
tung des Wettbewerbsentwurfs not-
wendigen weiteren Planungsleistun-
gen übertragen,

- sofern kein wichtiger Grund einer Beauftragung entgegensteht (vgl. § 63 VgV)
- soweit und sobald die dem Wettbewerb zugrundeliegende Aufgabe realisiert werden soll.

Es wird zugesichert, die weiteren Planungsleistungen (hier §34 HOAI Leistungsbild Objektplanung Gebäude und § 39 HOAI Leistungsbild Objektplanung Freianlagen) mindestens für die Leistungsphase 2 bis 5 zu übertragen. Eine Beauftragung weiterer Leistungsphasen (unter Gremienvorbehalt bis Leistungsphase 9) wird vorbehalten. Die Beauftragung ist stufenweise vorgesehen.

Im Falle einer Beauftragung werden durch den Wettbewerb bereits erbrachte Leistungen der Wettbewerbsteilnehmenden bis zur Höhe des zuerkannten Preises nicht erneut vergütet, wenn und soweit der Wettbewerbsentwurf in seinen wesentlichen Teilen unverändert der weiteren Bearbeitung zugrunde gelegt wird.

Der/ Die Preisträger*in verpflichtet sich im Falle einer Beauftragung, die weitere Bearbeitung zu übernehmen. Die Leistungsfähigkeit des/ der zu Beauftragenden für die Weiterbearbeitung ist grundsätzlich an die Anforderungen des Projektes anzupassen.

A.1.7.2 Verhandlungsverfahren

Das Preisgericht gibt eine schriftliche Empfehlung zur weiteren Entwicklung und Bearbeitung der Aufgabe gem. RPW 2013, § 8 (2) sowie § 72 (2) VgV. Im Anschluss an die Preisgerichtssitzung wird unter Würdigung der Entscheidung des Preisgerichts ein nachgeschaltetes Verhandlungsverfahren mit den Preisträger*innen durchgeführt.

Das Wettbewerbsergebnis fließt mit 50 % in das Verhandlungsverfahren ein, wobei der 1. Preisträger im Wettbewerb gegenüber dem 2. Preisträger mindestens einen Vorsprung in Höhe von 12 % der Gesamtpunkte erhält.

Die verbleibenden 50 % werden aus nachfolgenden Zuschlagskriterien ermittelt: Umgang mit Überarbeitungshinweisen zum Wettbewerbsergebnis (10 %), Prozessqualität, Personaleinsatzkonzept, Arbeitsstruktur, Kosten, Termine und technische Qualitätsanforderungen (20%) und Honorarangebot (20 %).

Die endgültigen, detaillierten Zuschlagskriterien werden den Teilnehmenden am Verhandlungsverfahren spätestens mit der Einladung zum Verfahren mitgeteilt.

A.1.8 EIGENTUM UND URHEBERRECHT

Gemäß § 8 Abs. 3 RPW 2013 gilt: Wettbewerbsarbeiten dürfen von der Ausloberin veröffentlicht werden. Sie dürfen für den vorgesehenen Zweck genutzt werden, wenn die Verfasser*innen mit der weiteren Bearbeitung beauftragt ist. Ansonsten verbleiben alle Rechte nach dem Urheberrechtsgesetz bei den Verfasser*innen.

Die Unterlagen der mit Preisen ausgezeichneten Arbeiten und Anerkennungen werden Eigentum der Ausloberin. Urheberrechtlich und wettbewerbsrechtlich geschützte Teillösungen von Wettbewerbsteilnehmer*innen, die bei der Auftragserteilung nicht berücksichtigt worden sind, dürfen nur gegen eine angemessene Vergütung genutzt werden. Die Verfasser*innen stellen die Ausloberin von den Rechten Dritter an den eingereichten Unterlagen frei.

A.1.9 BEKANNTGABE

Die Ausloberin wird das Ergebnis des Wettbewerbs, unter dem Vorbehalt der abschließenden Prüfung der Teilnahmeberechtigung, den Teilnehmenden durch die Übersendung des Protokolls über die Preisgerichtssitzung unverzüglich mitteilen und der Öffentlichkeit sobald wie möglich bekannt machen.

Die Wettbewerbsarbeiten werden im Anschluss an den Wettbewerb öffentlich ausgestellt. Die Ausloberin behält sich vor eine „virtuelle“ Ausstellung durch die Einstellung aller Wettbewerbsbeiträge auf der Website der Stadt Offenburg durchzuführen. Ort und Zeitpunkt der Ausstellung werden noch bekannt gegeben.

A.1.10 VERSTÖSSE

Eine Nachprüfmöglichkeit des Verfahrens besteht im Anwendungsbereich der VgV über die zuständige Vergabekammer:

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

Telefon: 0721 926-8730
Telefax: 0721 926-3985
Email: vergabekammer@rpk.bwl.de
Internet: <https://rp.baden-wuerttemberg.de>

A.1.11 ZULASSUNG UND BEURTEILUNG DER WETTBEWERBSARBEITEN

A.1.11.1 Zulassung der Arbeiten

Jedes teilnehmende Büro darf nur einen Entwurf einreichen. Varianten, auch die Abwandlung von Entwurfsteilen unter Beibehaltung der Gesamtlösung, sind – soweit nicht ausdrücklich gefordert – unzulässig. Nicht verlangte Leistungen und/oder unvollständige Arbeiten (Abgabe lediglich von Teilbereichen, s.o.) werden von der Beurteilung ausgeschlossen und können in begründeten Einzelfällen zum Ausschluss der Arbeit führen.

Das Preisgericht lässt darüber hinaus alle Wettbewerbsarbeiten zur Beurteilung zu, die

- termingerecht 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.

Über die Zulassung entscheidet das Preisgericht. Die Entscheidungen, insbesondere über den Ausschluss von Arbeiten, werden protokolliert.

Es gibt keine bindenden inhaltlichen Vorgaben, die bei Nichterfüllung zum Ausschluss der Arbeit führen würden.

A.1.11.2 Beurteilungskriterien

Die eingehenden Arbeiten werden u.a. nach den folgenden Kriterien bewertet:

- Leitidee und konzeptionelle Qualität
- Architektonische Qualität
- Freiräumliche Qualität
- Nutzungs- und Aufenthaltsqualität
- Nachhaltigkeit
- Funktionalität und Rahmenbedingungen für das pädagogische Konzept
- Erfüllung des Raum- und Funktionsprogramms sowie Realisierungsfähigkeit
- Wirtschaftlichkeit

Das Preisgericht behält sich für die Bewertung der eingereichten Arbeiten vor, die angegebenen Kriterien zu differenzieren und eine Gewichtung vorzunehmen. Die dargestellte Reihenfolge der Aspekte ist nicht als Wertung zu betrachten.

A.1.12 SCHRIFTLICHE RÜCKFRAGEN

Rückfragen zur Auslobung können bis zu den in der Terminübersicht genannten Zeitpunkten ausschließlich schriftlich an folgende E-Mail gestellt werden:

wb_kreativkita@fsw-info.de

Die Fragen müssen sich auf die Gliederungsnummern der Auslobung beziehen. Die beantworteten Rückfragen werden zum Bestandteil der

Auslobung und allen Verfahrensbeteiligten zur Verfügung gestellt. Den Teilnehmenden, dem Preisgericht und allen Beratenden und Vorprüfenden sind diese Informationen jederzeit zugänglich.

A.1.13 ANONYMITÄT UND EINLIEFERUNG

A.1.13.1 Anonymität

Art und Umfang der zu erbringenden Leistungen sind unter Pkt. „A.3 Leistungen“ beschrieben. Die Wettbewerbsarbeiten sind grundsätzlich anonym – ohne Hinweise auf die Verfassenden – zu den unter Kapitel A.4 „Termine“ benannten Abgabeterminen auf Kosten der Wettbewerbsteilnehmenden einzureichen.

Jede Wettbewerbsarbeit ist auf jeder Teilleistung - Pläne, Schriftstücke, Modell - durch eine 6-stellige, gut lesbare Zahl in arabischen Ziffern mit zufälliger Folge in der rechten oberen Ecke zu kennzeichnen. Bei allen Plänen ist die Kennzahl in einem Feld von 6 cm Breite und 2 cm Höhe in der rechten oberen Ecke aller Blätter anzuordnen. Die digital eingereichten Unterlagen sind ebenfalls mit dieser Kennzahl zu versehen. Die Daten sind wie folgt zu kennzeichnen:

- Kennzahl_Dateiname.Dateityp
(Beispiel: 123456_Blatt1.PDF)

Die Verfassererklärung (Pkt. A.3.3) ist in einem neutralen, verschlossenen Umschlag (A4 oder C4) einzureichen – auch dieser Umschlag ist mit der gleichen Kennzahl zu versehen. Auch das Modell (A.3.4) ist bei der Einreichung mit der Kennzahl zu versehen. Die Vorprüfung wird die Kennzahlen der eingereichten Arbeiten der Verfassenden durch Tarnzahlen ersetzen.

A.1.13.2

Digitale Abgabe

Die Wettbewerbsarbeiten sind zu den Leistungspositionen A.3.2 digital beim wettbewerbsbetreuenden Büro, gemäß Ziffer A.1.2 einzureichen. Die digitale Abgabe wird wie folgt organisiert:

Jede bzw. jeder Teilnehmende hat zur Abgabe eine anonyme E-Mail-Adresse entsprechend der gewählten Kennzahl der bzw. des Teilnehmenden anzulegen, dem das Kürzel „KK“ vorangestellt ist (z.B.: KK_123456@domain.net). Die Einrichtung derartiger Adressen ist kostenfrei und durch die freie Wahl der Domain auch anonym.

Die bzw. der Teilnehmende hat zudem sicherzustellen, dass er über diese Adresse mindestens 14 Tage nach den Abgabeterminen ständig erreichbar ist. Etwaige Korrespondenz wird protokolliert und dem Preisgericht auf Nachfrage vollständig zur Einsicht zur Verfügung gestellt.

Zum fristgerechten Eingang ist bis zum Abgabetermin (Submissionstermin) mit der oben genannten anonymen E-Mail-Adresse ein deutlich erkennbarer und funktionsfähiger Download-Link der Abgabedateien zu übermitteln. Dabei ist durch die bzw. den Teilnehmenden das Datenpaket (eine ZIP-Datei mit allen definierten Abgabeleistungen) hochzuladen und der jeweilige Link zum Download an die nachfolgende Abgabe-Mailadresse zu senden:

wb_kreativkita@fsw-info.de

Zur Vermeidung der SPAM Aussortierung ist die Betreff-Zeile des E-Mail-Programms erkennbar auszufüllen (Abgabe Kreativkita z.B.: 123456)

Die Eingänge werden vollständig protokolliert. Zudem wird der fristgerechte Eingang der Wettbewerbsarbeit bei erfolgreichem Download und nach Prüfung der Unterlagen durch das Betreuungsbüro bestätigt. Jeder Teilnehmende hat die Funktionsfähigkeit des Abgabe-Download-Paketes vorab eigenverantwortlich zu prüfen.

A.1.13.3

Physische Abgabe

Die Leistungspositionen unter A.3.2 ff. sind anonym beim wettbewerbsbetreuenden Büro einzureichen. Die Termine für die Abgabe der Wettbewerbsbeiträge sind der Terminübersicht zu entnehmen. Zur Wahrung der Anonymität ist als Absender die Adresse:

Faltin + Sattler
FSW Düsseldorf GmbH
Stichwort: Wettbewerb Kreativkita
Rathausufer 14
D-40213 Düsseldorf

auf allen Versandpapieren einzutragen bzw. auf den Umschlägen anzugeben. Die Unterlagen sind bei vorgenanntem Empfänger einzureichen.

Als Zeitpunkt der Abgabe gilt im Falle der Einlieferung bei der Post, Kurier oder anderen geeigneten Beförderungsmitteln das auf dem Einlieferungsschein angegebene Datum, unabhängig von der Uhrzeit. Der Einlieferungsschein muss eindeutig lesbar sein.

Werden die Wettbewerbsarbeiten beim wettbewerbsbetreuenden Büro persönlich abgegeben, gilt die auf der Empfangsbestätigung vermerkte Datumsangabe. Die persönliche Abgabe kann werktags außer samstags in der Zeit von 09:00 Uhr bis 16:30 Uhr beim wettbewerbsbe-

treuenden Büro erfolgen. Die Anonymität im Abgabeprozess muss gewährleistet sein.

Die Teilnehmenden tragen dafür Sorge, die Rechtzeitigkeit der Einlieferung ggf. nachträglich nachzuweisen zu können. Das Original des Einlieferungsbeleges ist daher bis zum Abschluss des Verfahrens aufzubewahren. Ist die Rechtzeitigkeit der Einlieferung nicht erkennbar, weil das Aufgabedatum fehlt, unleserlich oder unvollständig ist, werden solche Arbeiten, vorbehaltlich der durch die Teilnehmenden zu erbringenden Nachweise zeitgerechter Einlieferung, mitbeurteilt. In diesen Fällen werden die betroffenen Wettbewerbsteilnehmenden durch das Betreuungsbüro aufgefordert, das Original des Einlieferungsnachweises anonym und als Scan nachzusenden.

Die Nichtbeachtung der formalen Leistungsbestandteile – Beachtung der Einlieferungsfristen, Verletzung der Anonymität – führen zum Ausschluss aus dem Wettbewerbsverfahren.

A.1.14

RÜCKSENDUNG DER UNTERLAGEN

Abweichend zu § 8 (4) RPW werden die Wettbewerbsunterlagen (Pläne) aller Arbeiten nicht zurückgeschickt, sondern verbleiben u.a. für Ausstellungen im Eigentum der Ausloberin. Der Transportaufwand ist im Vergleich zu den Druckkosten der geforderten Leistungen bzw. der Pläne zu hoch und nicht nachhaltig.

Die Modelle der prämierten Arbeiten gehen in das Eigentum der Ausloberin über. Die Modelle der nicht prämierten Arbeiten werden gem. § 8 (4) RPW von der Ausloberin nur auf Anforderung der Teilnehmenden

den, die innerhalb von vier Wochen nach Zugang des Protokolls eingegangen sein muss, zurückgesandt. Erfolgt keine Anforderung innerhalb dieser Frist, erklärt damit die / der Teilnehmende, auf sein Eigentum an der Wettbewerbsarbeit (Modell) zu verzichten.

Die Modelle sind von den Teilnehmenden mit einer geeigneten, für den Rückversand wieder verwendbaren stabilen, für einen sicheren Versand geeigneten Verpackung abzugeben, ansonsten werden diese nicht zurückgesandt. Für den Rückversand übernehmen die Ausloberin und die Wettbewerbsbetreuung grundsätzlich keine Haftung.

A.1.15 PLANUNTERLAGEN

Im Rahmen der Wettbewerbsbearbeitung werden eine Reihe von Planunterlagen bereitgestellt. Die Bereitstellung erfolgt ausschließlich digital auf der Vergabeplattform. Bereit gestellt werden u.a.:

- Auslobung
- Plangrundlage DWG / DXF
- Rahmenplan CANVAS+
- Luftbild
- Bestandspläne Werkstattgebäude / Ateiliergebäude
- Bodengutachten
- ...

wird im weiteren ergänzt.

A.1.16 HAFTUNGSAUSSCHLUSS

Die bereitgestellten Informationen in der Auslobung sowie auf und in den Planunterlagen wurden durch die Ausloberin und das Betreuungsbüro sorgfältig recherchiert und geprüft. Jedoch wird keine Haftung, Garantie oder Gewähr dafür übernommen, dass alle Angaben voll-

ständig, richtig und in letzter Aktualität zur Verfügung gestellt worden sind. Weder die Auslobung, die Planunterlagen noch ihr Inhalt dürfen ohne die vorherige ausdrückliche Genehmigung die Ausloberin auf irgendeine Art verändert oder an Dritte verteilt oder übermittelt werden.

A.2 AKTEURE

A.2.1 TEILNEHMENDE

(Anfrage Stand 14.02.2024)

Gesetzte Teilnehmende:

- K9 Architekten, Freiburg mit Freisign Landschaftsarchitektur
- kopf architekten gmbh, Steinach mit Pit Müller freier Landschaftsarchitekt, Freiburg
- Lehmann Architekten GmbH mit w + p Landschaften GmbH, Offenburg
- caruso architekten, Offenburg mit AG Freiraum, Freiburg

Über den Teilnahmewettbewerb ermittelte Teilnehmende:

1. N.N. (A) mit N.N. (LA)
2. N.N. (A) mit N.N. (LA)
3. N.N. (A) mit N.N. (LA)
4. N.N. (A) mit N.N. (LA)
5. N.N. (A) mit N.N. (LA)
6. N.N. (A) mit N.N. (LA)
7. N.N. (A) mit N.N. (LA)
8. N.N. (A) mit N.N. (LA)
9. N.N. (A) mit N.N. (LA)
10. N.N. (A) mit N.N. (LA)
11. N.N. (A) mit N.N. (LA)
12. N.N. (A) mit N.N. (LA)
13. N.N. (A) mit N.N. (LA)
14. N.N. (A) mit N.N. (LA)
15. N.N. (A) mit N.N. (LA)
16. N.N. (A) mit N.N. (LA)

A.2.2 PREISGERICHT

(Anfrage Stand 14.02.2024)

Fachpreisrichter*innen (stimm- berechtigt)

1. Oliver Martini, Baubürgermeister/Stadtplaner, Stadt Offenburg
2. Bärbel Hoffmann, Architektin, Vorsitzende des Gestaltungsbeirats, Stuttgart
3. Prof. Dr. Ulrike Fischer, Architektin, Saarbrücken
4. N.N.
5. Sybille Waechter, Architektin, Darmstadt
6. Pascale Richter, Architektin, Straßburg
7. Bas van der Pol, Architekt, Maastricht
8. Joachim Köber, Landschaftsarchitekt, Mitglied des Gestaltungsbeirats, Stuttgart
9. Anton Schwarzenberger, Landschaftsarchitekt, Karlsruhe

Stellvertretende Fachpreisrichter*innen (ständig anwesend)

- Linda Schneider, Architektin, stellvertretende Fachbereichsleiterin Hochbau, Grünflächen, Umweltschutz, Stadt Offenburg
- Daniel Ebneith, Fachbereichsleiter Stadtplanung und Baurecht, Stadtplaner, Stadt Offenburg
- Philip Denking, Landschaftsarchitekt, Stadt Offenburg

Sachpreisrichter*innen

1. Marco Steffens, Oberbürgermeister der Stadt Offenburg
2. Hans-Peter Kopp, Bürgermeister, Stadt Offenburg
3. N.N., Gemeinderat Bündnis 90/Grüne, Stadt Offenburg
4. N.N., Gemeinderat CDU, Stadt Offenburg
5. N.N., Gemeinderat FWO, Stadt Offenburg
6. N.N., Gemeinderat SPD, Stadt Offenburg
7. N.N., Gemeinderat FDP, Stadt Offenburg
8. N.N., Gemeinderat AfD, Stadt Offenburg

Hinweis: Bei Ausfall eines Vertreters der Fraktionen, wird kurzfristig eine Vertretung aus der jeweiligen Fraktion benannt.

Stellvertretende Sachpreisrichter*innen (ständig anwesend)

- Simone Müller, Abteilungsleiterin 9.1 Sozialplanung und Steuerung

Die Entscheidungen des Preisgerichtes werden mehrheitlich gefasst.

A.2.3

STÄNDIGE BERATUNG (OHNE STIMMRECHT)

- Tatjana Ritzenthaler Abteilungsleiterin 9.3 Bildung, Kitas und sozialpädagogische Angebote an Schule
- Clemens Schönle, Architekt, Stadt Offenburg
- Dirk Faisst, Architekt, Stadt Offenburg (Baurecht/ Brandschutz)

A.2.4

VORPRÜFUNG

- Dorit Traeger, Stadtplanerin, Stadt Offenburg
- Anja Keller, Architektin, Stadt Offenburg
- N.N. Stadt Offenburg
- Andreas M. Sattler, Antje Ehlert, FSW Düsseldorf GmbH

Die Ausloberin kann im laufenden Verfahren zusätzliche Berater*innen und Vorprüfer*innen benennen.

A.3. LEISTUNGEN

A.3.1 LEISTUNGEN (DIGITAL UND ANALOG)

Der Plansatz zur Abgabe ist entsprechend den nachfolgenden Hinweisen bereitzustellen

- digital mit den jeweils angegebenen Dateiformaten (Andere Dateiformate sind nicht zulässig.)

Hinweis: Alle editierbaren Plan-dateien werden nur zur Vorprüfung verwendet und danach vernichtet.

- analog in den jeweils benannten Formaten und in der jeweils benannten Ausfertigung (Hinweis: Bitte max. 120 g/qm Papier verwenden!)

A.3.1.1 Präsentationsblätter

Maximal 2 Blätter im Format DIN A0 – Hochformat jeweils in nachfolgender Ordnung mit den benannten Inhalten:

digitale Abgabe: als PDF und JPG-Datei (in Originalgröße mit 250 dpi Auflösung)

analoge Abgabe: in zweifacher Ausfertigung (1 Satz Präsentationspläne Preisgericht, 1 Satz einfache Ausfertigung Vorprüfung)

- Leitidee (Darstellung nach Wahl)
- Gestaltungsplan mit Darstellung der Gebäudekonfiguration (Dachaufsicht*) inkl. Zugänge sowie dem Freiraumkonzept mit Darstellung der Nutzungen und Charakteristik sowie zu geplanten Vegetationsstrukturen, einschließlich Angabe der Geschosszahlen u. Geländehöhen

bezogen auf OK natürliches Gelände (Maßstab 1:500).

*im Sinne der 5. Fassade Darstellung opaker und transparenter Dachflächen bzw. Dachoberlichter, Solartechnikflächen und Gründächer, ggf. technische Dachaufbauten, nutzbarer Dachterrassen bzw. -gärten.

- Grundriss Erdgeschoss mit Darstellung der Zugänge und Anlieferung inkl. Anschluss zum Freiraum mit Darstellung der geplanten Bestandteile des Raumkonzepts und den jeweiligen funktionalen Zusammenhängen (Maßstab 1:250)

- Grundriss der weiteren Geschosse mit Darstellung der geplanten Bestandteile des Raumkonzepts und den jeweiligen funktionalen Zusammenhängen (Maßstab 1:250)

- Funktions-Isometrie mit Darstellung aller Funktionseinheiten des Raumprogramms (entsprechend des im Formblatt „Raumprogramm“ verwendeten Farb-codes) als maßstabslose Übersichtsgrafik

- Funktionsgrafik zur Darstellung der Nutzungs-/Erschließungsszenarien Kita und Öffentlichkeit inkl. Zugänge, Durchgänge (Darstellung nach Wahl)

- Zwei Schnitte: 1x Ost-West und 1x Nord-Süd (Maßstab 1:250)

- Ansichten Nord/Ost/Süd/West (Maßstab 1:250)

- eine Außenraum-Perspektive („Eingang“)

- eine Innenraum-Perspektive

- Detailansicht und ein Detailschnitt der Fassade (Maßstab 1:50): Die Darstellung hat zeichnerisch, mit textlicher Beschreibung in Schnitt und Ansicht zu erfolgen. Folgende Punkte sind hierbei besonders zu berücksichtigen:

- Konstruktion und Fassade (System, Aufbau/Konstruktionsart, Materialität, Wärmeschutz)

- Prinzipielle bauphysikalische Aussagen zur Fassade im Hinblick auf Wärmeschutz und Verglasung, Maßnahmen zur Akustik/Schallschutz

- Darstellungen zum Farb- und Materialkonzept

- Freiraumdetail mit Angaben zur Materialität, Beläge, etc. in (Maßstab 1:100)

- Eine Außenraumperspektive „Spiel-Hof“

- Schematische Darstellungen zum Umgang mit Niederschlagswasser, Dach- und Fassadenbegrünung, Baumerhalt- und Baumnachpflanzung, Vegetation, etc.

- Aussagen zum Themenfeld Nachhaltigkeit inkl. Darstellungen in freier Form zur Erläuterung des Konzepts

- Erste schematische Aussagen zum Brandschutz mit erforderlichen Grafiken und textl. Erläuterungen, mindestens zu: Brandabschnitten, Fluchtwegen, notwendige Treppenträume, Feuerwehraufstellflächen, notwendigen technischen Kompensationsmaßnahmen

A.3.1.2

Erläuterungsbericht

Erläuterungsbericht als Word und PDF-Datei auf max. 2 DIN A 4 Seiten mit Aussagen zu den unten aufgeführten Themen:

- Entwurfsleitende Idee
- Gestaltung / Architektur
- Funktionsverteilung
- Baukonstruktionen einschließlich Fassade und Angaben zur Materialität (Außen/Innen)
- Freiraum- /Außenraumkonzept
- Nachhaltigkeit und Materialkonzept, sowie Aussagen zum Thema Ressourcenschonung
- erste Aussagen zum Brandschutz

A.3.1.3

Prüfblätter

Format bis max. DIN A0. Auf den Prüfblättern (freie Anzahl) sind mindestens folgende Angaben darzustellen:

digitale Abgabe: als DWG/DXF und PDF-Datei

analoge Abgabe: in einfacher Ausfertigung (Vorprüfung)

- Nachweis des Raum-/Funktionsprogramms unter Angabe der jeweiligen Flächen (Nutzungsbe-
reiche) und der jeweiligen
Raumnummern (M 1:500) ent-
sprechend des Farbschemas des
Formblatts „Raumprogramm“. Dies
Blatt ist grundsätzlich auf
weißem Grund ohne zusätzliche
Erläuterungen zu erstellen.
- Nachweis der DIN 277-Flächen
entsprechend des Farbschemas
des vorgegebenen Formblattes
„Flächen/Nutzungen“ mit Dar-
stellung aller Geschosse.

- Darstellung der Fassadenflächen
(opak, transparent), der Dächer
und des Abschlusses gegen Erd-
reich mit Ausweisung der jewei-
ligen Flächen.

A.3.1.4

Formblätter

nur digitale Abgabe: als Excel- und PDF-Datei

- ausgefülltes Formblatt „Flä-
chen“
- ausgefülltes Formblatt „Raum-
programm“

A.3.1.5

Bilddaten

nur digitale Abgabe: als JPEG-Dateien

- Bild- und Präsentationsdaten:
Animationen, Perspektiven, Mo-
dellfotos etc. sind als separate
Bilddaten mit einer Mindestgrö-
ße von 21 x 30 cm bei einer
Auflösung von 300 dpi einzurei-
chen.

A.3.2

UMSCHLAG „VERFASSERERKLÄ- RUNG“

Umschlag im Format DIN A4, mit
Kennzahl versehen und mit folgen-
dem Inhalt:

- Ausdruck Formblatt „Verfasser-
erklärung“
- Angaben aller Verfassenden ein-
schließlich aller Kooperations-
partnerinnen bzw. Kooperati-
onspartner und externer Fachin-
genieurinnen bzw. Fachinge-
nieure mit Vor- und Nachna-
men, Anschrift, Tel./Fax. sowie
E-Mail-Adressen etc.; entspre-
chend Formblatt „Verfasserer-
klärung“ unterschrieben durch
die Entwurfsverfassenden und
mit Bürostempel versehen.

A.3.3

MODELLBAU

Modell 1:250 (eine Einsatzplatte
wird an die Teilnehmenden überge-
ben).

A.4 TERMINE

18.03.2024 12 -14 UHR	PREISRICHTERVORBESPRECHUNG 1 „AUSLOBUNG“ als Videokonferenz
22.04.2024	PLANAUSGABE Bereitstellung der Unterlagen an die Teilnehmer über FTP-Server
30.04.2024 BIS 16 UHR	RÜCKFRAGEZEITRAUM BIS 16 UHR Rückfragen können ausschließlich schriftlich per E-Mail an wb_kreativkita@fsw-info.de gestellt werden
15.05.2024 14-15 UHR	PREISRICHTERVORBESPRECHUNG (ALS VIDEOKONFERENZ)
15.05.2024 15-17 UHR	RÜCKFRAGEKOLLOQUIUM (ALS VIDEOKONFERENZ)
17.07.2024 BIS 15 UHR	ABGABE 1 – DIGITALE PLANUNTERLAGEN bis 15:00 Uhr (Submission) an wb_kreativkita@fsw-info.de siehe A.1.13.2 / Leistungen Pkt. A.3.2
14.08.2024 BIS 23:59	ABGABE 2 – ANALOGE UNTERLAGEN PLANUNTERLAGEN UND VERFASSERERKLÄRUNG Bis 23:59 Uhr (Poststempelabgabe) Ort: FSW Düsseldorf GmbH, Rathausufer 14, 40213 Düsseldorf siehe A.1.13.3 / Leistungen Pkt. A.3.2 und A.3.3
14.08.2024 BIS 15 UHR	ABGABE 3 – MODELLABGABE Bis 15:00 Uhr (Submission) siehe A.1.13.2 Ort: FSW Düsseldorf GmbH, Rathausufer 14, 40213 Düsseldorf siehe A.1.13.3 / Leistungen Pkt. A.3.4
19.09.2024 9 UHR	PREISGERICHT Beginn: 09:00 Uhr (ganztägig) Ort: wird noch bekannt gegeben

B.1 WETTBEWERBSGEBIET

B.1.1 OFFENBURG UND DAS EHEM. SCHLACHTHOFAREAL (CANVAS+)

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.

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 2019 eröffnete sich die Möglichkeit einer Umnutzung des Areals, 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 der angrenzenden Bereiche sollte dabei in der Schaffung eines lebendigen neuen Stadtquartiers mit kleinteiliger Mischung und enger Verzahnung von Kreativ- und Kulturwirtschaft sowie sozialen Einrichtungen und nicht störendem Gewerbe liegen. Zudem konnte die Chance genutzt werden, das seit langem in der Stadt diskutierte und gewünschte Projekt eines Kultur- und Kreativwirtschaftszentrums in attraktiver Lage und in den historischen Schlachthofgebäuden unterzubringen und zu etablieren.

Im Jahr 2020 wurde ein städtebaulicher Wettbewerb durchgeführt, um ein städtebauliches Gesamtkonzept zu entwickeln, auf dessen Grundlage sukzessive die weitere Entwicklung einzelner Bausteine erfolgen kann. Aus diesem Wettbewerbsergebnis (1. Preis: K9 Architekten, Freiburg) wurde der städtebauliche Rahmenplan CANVAS+ erarbeitet und vom Gemeinderat der Stadt Offenburg am 04.10.2021 als Grundlage für den Bebauungsplan „Schlachthofquartier“ beschlossen. Der Rahmenplan wurde durch ein detailliertes Freiraum- und Erschließungskonzept (freisign-Landschaftsarchitektur und Zink-Ingenieure) ergänzt, welches zuletzt vom Gemeinderat am 09.10.2023 beschlossen wurde.

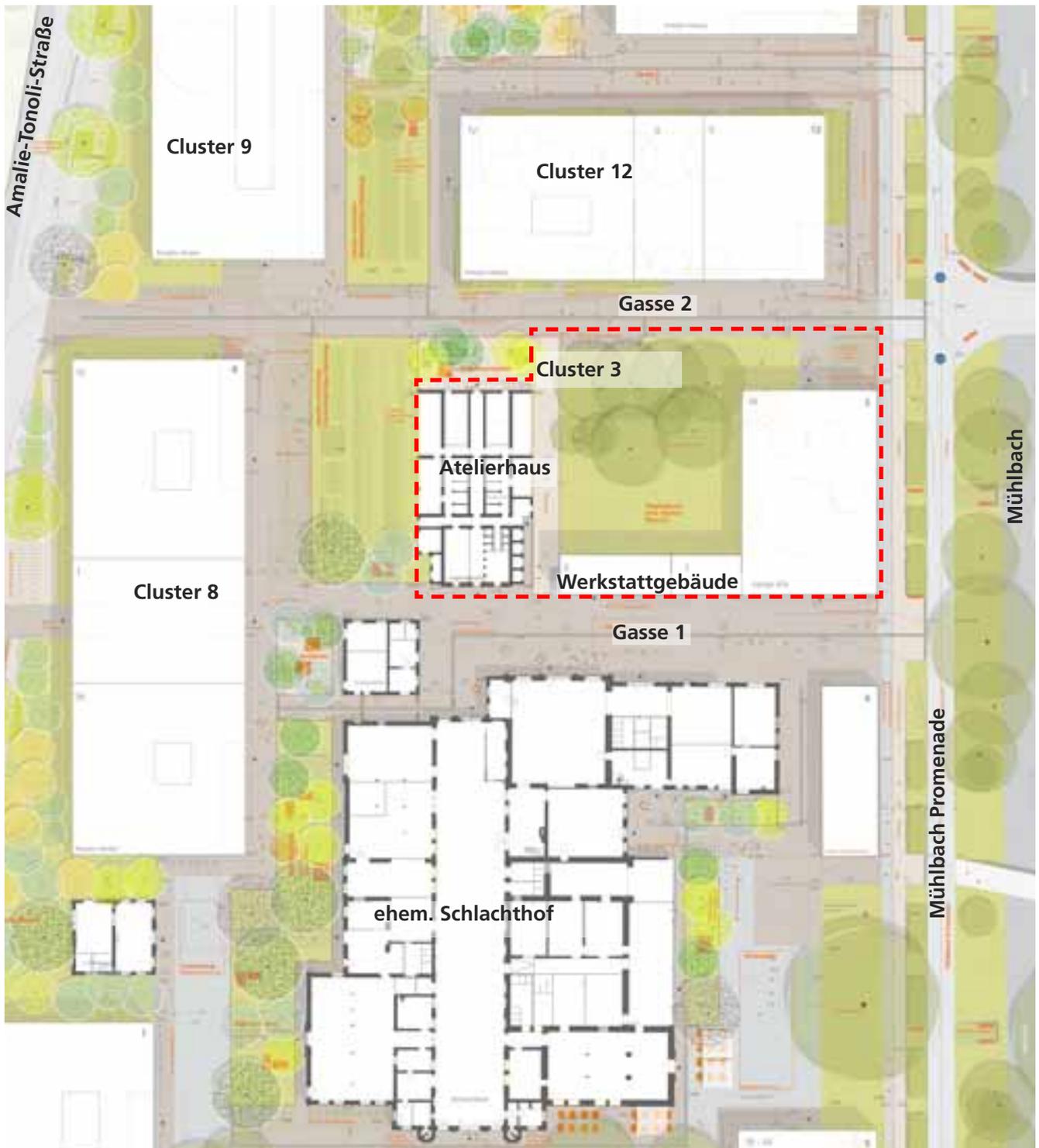
Rahmenplan, Erschließungs- und Freiraumkonzept sowie der Bebauungsplan „Schlachthofquartier“ bilden nun den gestalterischen bzw. baurechtlichen Rahmen für die Entwicklung der einzelnen Baufelder. Besonders ist neben der besonderen inhaltlichen Ausrichtung des Kreativquartiers eine konsequente Ausrichtung auf Nachhaltigkeit. Bei der Grundstücksvergabe und der Projektentwicklung sind verbindliche Standards definiert, etwa die Verwendung innovativer Baustoffe, eine Zertifizierung, Zirkularität, etc.

Eines der Baufelder auf dem CANVAS+ Areal, das Cluster 3 ist für den Neubau der CANVAS-Kita vorgesehen.

B.1.2 WETTBEWERBSGEBIET KREATIVKITA

Das ca. 2.400 qm große Wettbewerbsgebiet umfasst das sogenannte „Cluster 3“ inkl. des westlich benachbarten künftigen Atelierhauses im ehemaligen Schaltwerk. Das Grundstück für die zukünftige Kreativkita liegt innerhalb des Quartiers in einer bevorzugten Lage unmittelbar angrenzend an die künftige Kfz-freie Mühlbachpromenade und im Übergang zwischen dem neuen nördlichen Bereich mit den Neubauten von CANVAS+ und dem eigentlichen Zentrum der denkmalgeschützten Bestandsbauten rundum das Schlachthofgebäude.

Gemäß des Rahmenplans CANVAS+ umfasst das Grundstück für die Kreativkita den vorgegebenen Fußabdruck des Gebäudeclusters 3 zzgl. eines bis zu 1 m breiten nicht überbaubaren Grundstückstreifens, der insb. für die Unterbringung einer bodengebundenen Fassadenbegrünung genutzt werden soll.



>> Wettbewerbsgebiet

Der Reiz des vorgesehenen Clusters 3 ergibt sich nicht zuletzt aus dem vorhandenen Baumbestand, der bei der Freiflächenplanung für das Freigelände der Kita berücksichtigt werden soll. Gleichzeitig liegt das Cluster 3 an einer der sogenannten CANVAS-Gassen. Eine wesentliche Entwurfsidee ist der großzügige von Nord nach Süd orientierte Campusbereich, der über mehrere Verbindungswege von Westen Richtung Mühlbach gekreuzt wird.

Künftig wird die von unterschiedlicher historischer Bausubstanz geprägte Gasse südlich von Cluster 3 eine neue kulturelle Spielstätte der Stadt erschließen.

Um diesen Charme zu erhalten, sollen die im Wettbewerbsgebiet liegenden Nebengebäude Schaltheus (Atelierhaus) und Werkstattgebäude mit einbezogen werden. Sie bilden zusammen mit dem eigentlichen Denkmal des Schlachthofgebäudes

eine „Gasse“ von hohem Wiedererkennungswert und eigenem Charme. Gleichzeitig bilden die Gebäude eine natürliche Abgrenzung des künftigen Kita-Freibereichs und könnten für Lagerflächen o.ä. zugunsten der Kita weiterhin genutzt werden.

B.2 AUFGABE

Die Aufgabe zum Neubau der Kreativkita umfasst die Konzipierung des Kita-Gebäudes inkl. der dazugehörigen Außenanlagen.

Ein besonderer Anspruch an die Aufgabestellung ergibt sich aus der Unterbringung auf dem relativ kleinen Grundstück, der gewünschten architektonischen und landschaftsarchitektonischen Gestaltung unter Bezugnahme des besonderen „Geistes“ des CANVAS+ Areal und unter Berücksichtigung von Gebäude- und Baumbestand, aus dem pädagogischen Kreativ-Ansatz der Kita und dem hohen Nachhaltigkeitsanspruch an Gebäude und Außenanlagen. Folgende Aufgabebestandteile sind maßgeblich und im Wettbewerb integriert zu bearbeiten:

Eine kreatives Umfeld für die 130 Kinder von 1-6 Jahren schaffen und den besonderen Geist des Ortes in das Konzept integrieren!

Die Kreativkita wird zukünftig im Herz des CANVAS+ Areal verortet sein. Mit den bestehenden und geplanten Nachbarschaften wird hier ein Zentrum entstehen, das durch Gemeinwohl- und Kreativ-Nutzungen geprägt ist.

Der Gebäudebestand, wie das Gebäude des ehem. Schlachthofes im Süden der Kita oder das Atelierhaus im Westen und die historischen Spuren in den Außenräumen, werden das Gebiet in gleichem Maße prägen, wie die geplanten Neubauten, die zukünftigen Nutzungen und die neuen öffentlichen Räume. In diesem Umfeld soll eine Kita errichtet werden, die ein Umfeld schafft, in der sich die ca. 130 Kinder und pädagogischen Fachkräfte wohlfühlen und die besten Voraussetzungen für die Entwicklung und Erfahrung von Kreativität in allen Facetten bie-

tet. Die Kita muss innen wie außen zu einem Ort werden, der für die Kinder zu einer Art Heimat wird und für die pädagogischen Fachkräfte beste Arbeitsumgebungen bietet. Der besondere Geist des Ortes, der sich in den umgebenden Nutzungen und Bauten des CANVAS+-Areal zeigt, soll auch auf die Kreativkita ausstrahlen.

Das Raumprogramm auf kleinem Grundstück umsetzen!

Das vorgesehene Cluster 3 für die Kita ist räumlich klar begrenzt. Aufgrund der Nutzflächenanforderungen ist die Kita mit drei Vollgeschossen geplant. Damit fügt sie sich gut in das städtebauliche Konzept ein, bedingt aber in der Konsequenz eine geschickte Sortierung der Funktionen und Erschließungsflächen. Dachflächen werden wo möglich zu nutzbaren Außenräumen und der verbleibende Freiraum, wie auch die Innenräume müssen vielfältig nutzbar und multicodierbar sein.

Die Außenanlagen werden zu den Schließzeiten der Kreativkita zudem zum öffentlichen Spielplatz und können von allen Offenburger Kindern genutzt werden. Auch aus dieser Tatsache ergibt die Notwendigkeit Funktionen, Wege und Nutzungen intelligent zu sortieren.

Vorhandenen Baum- und Gebäudebestand in die Planung integrieren und kreative Energie im Alten Schalthaus nutzen!

Geht man durch die zentrale Halle des alten Schlachthofs hindurch, trifft man direkt auf das alte Schalthaus. Hier befand sich ursprünglich das Umspannwerk, das Offenburg mit elektrischer Energie versorgte. Das Gebäude wird seit Jahren als Lager genutzt und ist weitgehend noch im Originalzustand.

Energie und Spirit dieses außergewöhnlichen Gebäudes sollen künftig Bildende Künstler*innen, aber auch Digitalkünstler*innen, Autor*innen und andere Kreative mit einem Bedarf an kleinen und besonderen Räumen inspirieren. Von hier aus kann auch der Außenraum zum Schlachthof-Gebäude hin künstlerisch erschlossen und bearbeitet werden.

Ziel der Stadt Offenburg ist es, mit dem Atelierhaus vor allem jungen und innovativen Kunstschaaffenden bezahlbare Arbeits-, Werk- und Atelierräume anzubieten. Die Vermietung der Räume soll kuratiert werden, so dass eine Laborsituation entsteht.

Im Rahmen des Wettbewerbs ist der vorhandene Gebäudebestand des alten Schalthauses (Atelierhaus) zu erhalten. Neben den gewünschten, und mit überschaubarem Aufwand herzustellenden Ateliernutzungen ist zu prüfen, ob die östlichen Teile des Erdgeschosses für Kita-Nebennutzungen, z.B. für das Abstellen von Sandspielzeug, Gerätschaften, Spiel-Fahrzeugen oder den Kitabus genutzt werden können. Auch die Integration des Werkstattgebäudes im Süden des Grundstücks ist für o.g. Nebennutzungen zu prüfen. Ob dies vor dem Hintergrund notwendiger Erschließungen sinnvoll ist, ist zu prüfen.

Eine Nutzung beider Gebäude für Aufenthaltsräume der Kita ist ausgeschlossen.

Der Baumbestand sollte ebenfalls nach Möglichkeit erhalten und in das Konzept integriert werden. Dabei gilt jedoch auch eine mittel- und langfristige Perspektive vorzudenken und bereits jetzt Neupflanzungen von Bäumen vorzusehen, um beim Erreichen des Endes der Lebensdauer

er der Bestandsbäume einen adäquaten Ersatz an schattenspendenden Bäumen zu haben („Generationenbepflanzung“).

Ein zukunftsorientiertes Gebäude in Sachen Nachhaltigkeit umsetzen!

Alle Cluster des CANVAS+ Areal unterliegen hohen Nachhaltigkeitsansprüchen und auch die Frei- und Erschließungsflächen sind vor dem Hintergrund von Klimaschutz und Klimaanpassung konsequent entwickelt. Die Kreativkita muss sich an diesem Anspruch messen lassen.

Innovative Materialkonzepte und Strategien für die nachhaltige Umsetzung und den Betrieb sind Maßgabe für Planung und Umsetzung der Kreativkita. Themen wie Fassaden- und Dachbegrünung und ein Niederschlagswasserkonzept sind obligatorische Bestandteile der Planung und durch weitere innovative Themen, wie dem zirkulären Bauen, etc. zu stärken.

Die Kreativkita soll im Sinne ihrer Nutzer zukunftsweisend errichtet werden. Eine Zertifizierung nach DGNB silber ist geplant.

B.3 PROGRAMM

B.3.1 RAUM- UND FUNKTIONSPROGRAMM

Die 7-zügige Kita umfasst ca. 1.400 qm NUF und ca. 1.300 qm Außenraum (Unterbringung z.T. auf dem Dach) für 3 U3- und 4 Ü3-Gruppen. Sie wird als sogenannte „VÖ 7“-Einrichtung nach dem „Offenburger Modell“ geplant.

Das Offenburger Modell sieht eine Betreuung von 35 Wochenstunden und die Möglichkeit für zusätzliche Betreuungsmodule im Anschluss vor (siehe Anlage). Aus diesem Grund und aufgrund der Mehrgeschossigkeit ergeben sich zusätzliche Bedarfe an Räumen, etwa für Aufenthalts-/Vorbereitungsräume für Mitarbeitende sowie Wickelmöglichkeiten und Garderoben je Geschoss.

Zudem entsteht für die Profilbildung „Kreativitätsentwicklung“ ein zusätzlicher Flächenbedarf. Das Raumprogramm umfasst nebenstehende Flächen.

B.3.2 FUNKTIONALE ANFORDERUNGEN

B.3.2.1 Pädagogisches Konzept der Kreativkita

Die Themen Kreativität und Kreativitätsentwicklung sollen sich in der Gestaltung des Gebäudes, der Innenräume und der Außenflächen widerspiegeln. Dabei ist Kreativität als ganzheitlicher Begriff zu verstehen.

Es geht nicht um eine Vielzahl an festen Angeboten, sondern um den Raum, die Umgebung und die Anlässe zur Entwicklung von Kreativität.

Auch die Räume zwischen den Gruppenräumen können, abhängig vom Konzept, bespielt und so ein Übergang von Bildungsbereichen ermöglicht werden.

Die Bildungsbereiche enden nicht an der Zimmertür. (Hierfür sind zusätzlichen Flächen im Raumbuch je Gruppe zu verwenden – so werden Flure eher zur Plaza, auf der auch nochmals Anregung und Bildung stattfinden soll).

Wie in jeder Kita müssen grundsätzlich genügend freie Spiel- und Bewegungsflächen angeboten werden, die Raum für vielfältige Anregungen für alle Wahrnehmungsbereiche und Sinne aufnehmen. Räume dürfen keine Durchgangsräume sein.

Das Konzept der Kita schließt sich dabei an die Umgebung des Kultur- und Kreativwirtschaftlichen Zentrums Canvas+ an. Als Kita an diesem besonderen Ort sind Synergien zum Quartier möglich und gewollt. Der Austausch zwischen der Kreativkita und der Kultur- und Kreativwirtschaftsszene soll zukünftig eine Rolle spielen.

Das Netzwerk der Kita erweitert sich an diesem Standort um die umliegenden Kreativschaffenden. So können z.B. Infrastrukturen auch durch die Kita genutzt werden (Ateliers, Studios etc.) sowie das Knowhow der Akteure im Quartier.

Die finale Konzeptionsentwicklung der Kita findet mit dem zukünftigen Team der Einrichtung statt. Alles, was an der Planung Freiräume und Multifunktionalität befördert schafft hier Potential für vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten.

B.3.2.2 Sortierung, Übersichtlichkeit und Aufsicht

Die Kita gliedert sich in einen U3-Bereich für Kinder von 1-3 Jahren und einen Ü3-Bereich für Kinder ab 3 bis 6 Jahren. Die Räume sind pädagogisch sinnvoll anzuordnen. Zudem müssen die Übersichtlichkeit und die Aufsicht auch bei dem höheren Raumangebot und der Mehrgeschossigkeit gewährleistet sein. Dies gilt gleichermaßen für die Innen- und Außenräume.

B.3.2.3 Ü3-Bereich

Die Grundvoraussetzungen der Bildungsbereiche der Kita sind analog der anderen städtischen Einrichtungen zu sehen und liegen:

- In der Bewegung
- In Sprache & Musik
- Naturwissenschaft, Technik, Experimente
- Im Rollenspiel
- Und im Kreativbereich, hier v.a. mediales Arbeiten & Kunst

Der Mehrzweckraum ist gleichzeitig Bewegungsraum.

B.3.2.4 U3-Bereich

Der U3 Bereich hat besondere Anforderungen aufgrund der Entwicklung der Kinder und sollte eine eigene kleine Insel im Haus sein. Sollte der Außenbereich U3 auf dem Dach sein, ist eine Zuordnung zum Dachgeschoss notwendig.

Der Fokus der Krippe liegt darauf Bewegungsanlässe zu schaffen. Das verbindende Element kann hier der Flur sein.

>> Raumprogramm Kreativkita und Atelierhaus (Stand: 16.02.2024)

B.3.2.5

Ankommen / Eingangsbereich / Flur

Der Hauptzugang bzw. Eingang der Kita sollte vorzugsweise nach Süden zur Gasse 1 orientiert sein. Ein Ein- / Ausgang nach Osten Richtung Mühlbachkanal ist aufgrund der dort verlaufende Hauptfußwege / Hauptradwegeverbindung eher kritisch zu sehen. Von Norden, über die Gasse 2 ist die Anlieferung vorgesehen.

Vor dem Gebäude (im Norden) ist ein überdachten Stellplatz für die KiTa-eigenen Kinderbusse zu planen, sowie für Fahrrad-Stellplätze.

Der Eingangsbereich der Kita ist übersichtlich und einladend zu gestalten. Denkbar ist die Integration einer Schmutzschleuse, um Nutzungen zu entzerren und auf Garderoben im Flur zu verzichten.

Türen und Tore der Kita in den öffentlichen Verkehrsraum, sind so zu sichern, dass Kinder die Einrichtung nicht unerlaubt verlassen.

B.3.2.6

Küche und Bistro (Essbereich)

In der Einrichtung wird ein warmes Mittagessen angeboten. Dieses wird vorbereitet durch einen Caterer geliefert (Cook and Chill Verfahren) in der Küche erwärmt und im Bistro eingenommen. Die Küche sollte 130 Essen abfertigen können. Die funktionale Nähe der entsprechenden Infrastruktur (z.B. zwischen Küche und Bistro) ist sinnvoll. Die Küche darf aus Hygienegründen nicht gleichzeitig als Teeküche genutzt werden. Für die Mitarbeitenden ist eine separate Teeküche vorzusehen (HACCP-Konzept). Diese kann in den Personalräumen integriert sein.

Nr.	Raumprogramm	Anzahl der Räume	Raumgröße in qm	Gesamtfläche in qm	Bemerkungen
Gruppenräume					Alle Gruppenräume sollten anregende Bewegungsflächen enthalten.
U3-Gruppen					mit jeweils 1 Aufenthaltsraum, 1 Kleingruppenraum und 1 Schlafraum
U.1	Aufenthaltsraum	3	45	135	mind. 3 qm pro Kind
U.2	Kleingruppenraum	3	20	60	
U.3	Schlafraum	3	15	45	Schlafraum für unter 2-Jährige mind. 1,5 qm pro Kind; Schlafraum je Gruppe separat, Verdunklung, separater Notausgang muss vorhanden sein.
Ü3-Gruppen					mit jeweils 1 Aufenthaltsraum, 1 Kleingruppenraum und 1 Schlafraum
Ü.1	Aufenthaltsraum	4	45	180	mind. 2 qm pro Kind
Ü.2	Kleingruppenraum	4	20	80	Kleingruppenraum
Ü.3	Schlafraum	4	37	148	eine Doppelnutzung muss vermieden werden; Verdunklung, Belüftung und separater Notausgang erforderlich
Konzeptionsflächen					
Krea	Zusatzraum Konzeptionsflächen Kreativentwicklung (20 qm pro Gruppe)	7	20	140	hierbei handelt es sich um flexibel zu nutzende Zusatzflächen für den Schwerpunkt der Einrichtungen
Summe Gruppenräume				788	
Sanitärräume					
WC	WCs inkl. Waschbecken und Wickelplätze				1 WC je 10 Kinder=13 WCs für 130 Kinder, für den U3 Bereich ist ein separater Sanitärbereich auszuweisen; die Toilettenkabinen sind in der Größe so zu dimensionieren, dass ein Erwachsener begleiten kann
	Waschbecken			70	1 WB je 6 Kinder=22 WB für 130 Kinder
	Wickelplatz				Ü3: 1 Wickelplatz pro Gruppe; Ü3: 2 Wickelplätze; je nach Lage der Gruppen sind kurze Wege zu planen
WC.Be	Behinderten WC	1	10	10	
WC.Per	Personal-WC	3	5	15	3x bei 3 Geschossen
WC.Ha	Personal WC für Hauswirtschaftskraft	1	5	5	
Pu	Putzraum	1	10	10	
Summe Sanitärräume				110	
Gemeinschaftsbereiche U3,Ü3					
Kü	Küche	1	30	30	bei der Planung der Küchenkapazitäten ist zu berücksichtigen, dass alle Kinder Mittag essen
HW	Hauswirtschaftsraum	1	4	4	Nähe Küche
MZR	Mehrzweckraum	1	60	60	
Flur	Eingangsbereich Flur	1	100	100	Schwarz-Weiß-Zonen als Garderoben statt Garderoben im gesamten Flur; Schutz für Bodenbeläge und bessere Hygiene gerade im bespielbaren Flurbereich der Kreativ-Kita; außerdem weniger Brandlast im Flur (Landesbrandschutzverordnung); Flurflächen werden zu zusätzlichen Kreativ- und Bewegungsflächen
Bistro. Ü3	Bistro Ü3	1	45	45	U3-Essbereich sollte separat sein, da diese einen eigenen Tagesablauf haben und mehr Zeit für das Mittagessen benötigen; Im Ü3 Bereich können max. 25 Kinder zusammen essen; es braucht viel Fläche für Tische und Stühle. Bei 110 Kindern sind das vier Essengruppen á 30 Min. von 11.30-13.30 Uhr.
Bistro. Ü3	Bistro Ü3	1	70	70	
Summe Gemeinschaftsräume U3,Ü3				309	
Verwaltung Kita					
Leit	Büro Leitung	1	20	20	zwei Arbeitsplätze; es arbeiten Leitung und Stellvertretung in diesem Raum
EG	Elterngesprächszimmer	1	15	15	
BS	Besprechungsraum	1	68	68	ca.25-30 Mitarbeitende
BV	Besprechungs- und Vorbereitungsräume	2	20	40	Flächen für Besprechung und Vorbereitung vorsehen und adäquat aufteilen; 20 qm pro Stockwerk zur Vorbereitung Personal; multifunktional als Besprechungs- aber auch Vorbereitungsbereich (Diese Fläche ist aufgrund der Mehrgeschossigkeit flexibel einplanbar
Summe Verwaltung Kita				143	
Sonstige Flächen Kita					
Mat	Material/Geräteräume	1	72	72	ohne Tageslicht
HR	Heizraum	1	14	14	ohne Tageslicht
Summe Sonstige Flächen Kita				86	
Innenbereich gesamt				1.436	
Nutzungen Atelierhaus					
A1	Atelier od. Kita-Nebennutzung	1	15	15	EG; Atelier sinnvoll, ggfls. als Abstellraum Kita nutzbar; Von Kita-Garten zugänglich, eigener Eingang
A2	Atelier od. Kita-Nebennutzung	1	24	24	EG; Kita Abstellfläche oder Atelier möglich; Von Kita-Garten zugänglich, eigener Eingang
A3, A5	Atelier mit Tageslicht	2	26	52	EG
A4	Atelier lang mit Notausgang	1	14	14	EG
A6	Atelier mit viel Licht	1	13	13	EG
A7	Atelier mit viel Licht	1	12	12	
A8	Atelier mit Außenzugang, viel Licht mgl.	1	11	11	
A9	Miniatelier mit Außenzugang und viel Licht	1	5	5	
A10	Großes Atelier ggfls. mit Wasser und wenig Tageslicht	1	28	28	
A11	Großes Atelier mit Tageslicht	1	16	16	
A12	Atelier mit viel Licht und Lackierwerkstatt	1	29	29	EG
L1-10	Abschließbare Lagerflächen	10	3-5	40	EG, Einzellagerflächen, getrennt vermietbar
W	Werkstatt	1	11	11	mit Wasser zum Reinigen von Werkzeugen und Pinseln etc.; 4x2,5 qm
A13-A15	Großes Atelier mit Tageslicht, Fenster	3	24	72	OG
A16-17	Ateliers jeweils mit 4 Ateliernischen und 5 Lagermischen	2	70	140	OG / Ateliernischen je 15 qm (4x15 = 60 qm), Lagermischen je 2 qm (5x2 = 10qm); Lagermischen tw. abschließbar gestalten. Blickbeziehungen erhalten
Summe Nutzungen Atelierhaus				482	
Außenbereich Kita				1.300	10 qm pro Kind, Aufteilung: U3 auf dem Dach, Ü3 im Freibereich Erdgeschoss

Das Bistro stellt den Bereich dar, in dem das Mittagessen eingenommen wird. Der U3-Essbereich sollte separiert sein, da der U3-Bereich einen eigenen Tageablauf haben und mehr Zeit für das Mittagessen benötigen. Sollte der U3-Bereich keinen separaten Essbereich bekommen, können nicht alle Ü3 Kinder am Mittagessen teilnehmen und müssen im Gruppenraum versperren.

Im Ü3 Bereich können max. 25 Kinder zeitgleich zusammen essen. Es braucht viel Fläche für Tische und Stühle. Bei 100 Kindern sind das vier Essengruppen á 30 Min. von 11.30-13.30 Uhr.

B.3.3 NUTZUNGEN IM ALTEN SCHALT- HAUS (ATELIERHAUS)

B.3.3.1 Konzept

Das Atelierhaus befindet sich in direkter Nachbarschaft zum ehem. Schlachthofgebäude (CANVAS), dem Kultur- und Kreativwirtschaftszentrum. Im Zentralgebäude (Alter Schlachthof) werden sich Gemeinschaftsräume, Veranstaltungsstätten, Workshop-Räume, Sanitärgebäude und Möglichkeiten für Ausstellungen befinden. Hier können auch Verkaufsräume oder Marktstände etabliert werden. Insofern sollen im Atelierhaus ausschließlich Ateliers und Lagerräume entstehen. Eine öffentliche Nutzung des Gebäudes ist nicht vorgesehen. Es ist ausdrücklich gewünscht, dass die Künstler*innen die Räume im CANVAS mitnutzen. Der Austausch mit anderen Nutzergruppen des CANVAS und Besucher*innen ist explizit Teil des Konzeptes.

Das Atelierhaus soll bei der Planung der Kita mit berücksichtigt werden. Wie bereits erläutert ist es denkbar, Gebäudeteile für eine Nutzung durch die Kita (eher Lagerräume, Nebenflächen) vorzusehen. Darüber hinaus ist es gut vorstellbar, dass Künstler*innen eigene kreative Angebote für die Kinder im Kindergarten machen. Diese sollen jedoch in den Räumen der Kita durchgeführt werden. Die kleinteiligen Räume und die Treppenaufgänge im Atelierhaus eignen sich eher nicht für Kindergartengruppen.

Die weiteren Räume im alten Schalthaus sind für eine Ateliernutzung für Bildende Künstler*innen, Digital-künstler*innen, Autor*innen und andere Kreative vorzusehen. Die vorhandenen sehr kleinteiligen Raumstrukturen im alten Schalthaus sollen erhalten werden und es sollen vorwiegend kleine bis mittelgroße, einfache Ateliers bzw. Räume entstehen.

Ziel der Stadt Offenburg ist es, mit dem Atelierhaus vor allem jungen und innovativen Kunstschaffenden bezahlbare Arbeits-, Werk- und Atelierräume anzubieten. Die Vermietung der Räume soll kuratiert werden, so dass eine Laborsituation entsteht. Eine Selbstverwaltung der Räume / Nebenräume ist angedacht.

Der überwiegende Teil der Räume soll dauerhaft vermietet werden (jeweils mind. ein Jahr). Ein Teil der Räume soll kurzfristig bspw. für Projekte oder einzelne Tage vermietet werden oder im Rahmen von Stipendien an Kunst- und Kreativschaffende vergeben werden. Über Stipendien können bspw. auch begabte Student*innen profitieren.

B.3.3.2 Hinweise zur technischen Aus- stattung

Im Atelierhaus selbst soll es keine Sanitäreinrichtungen geben. Diese können im Schlachthof mitgenutzt werden. Im Erdgeschoss soll an geeigneter Stelle ein gemeinsam zu nutzender Werkraum (W) mit Wasseranschluss und -abfluss entstehen. Hier werden Werkzeuge gereinigt.

Das Thema Energie und Heizung muss im weiteren diskutiert werden. Ggf. ist ein Anschluss an ein Nahwärmenetz möglich. Gerade an diesem einst innovativen Ort der Energieversorgung soll die Energieversorgung mit modernsten Mitteln und nachhaltig erfolgen. Gleichzeitig sollen die Nebenkosten niedrig gehalten werden.

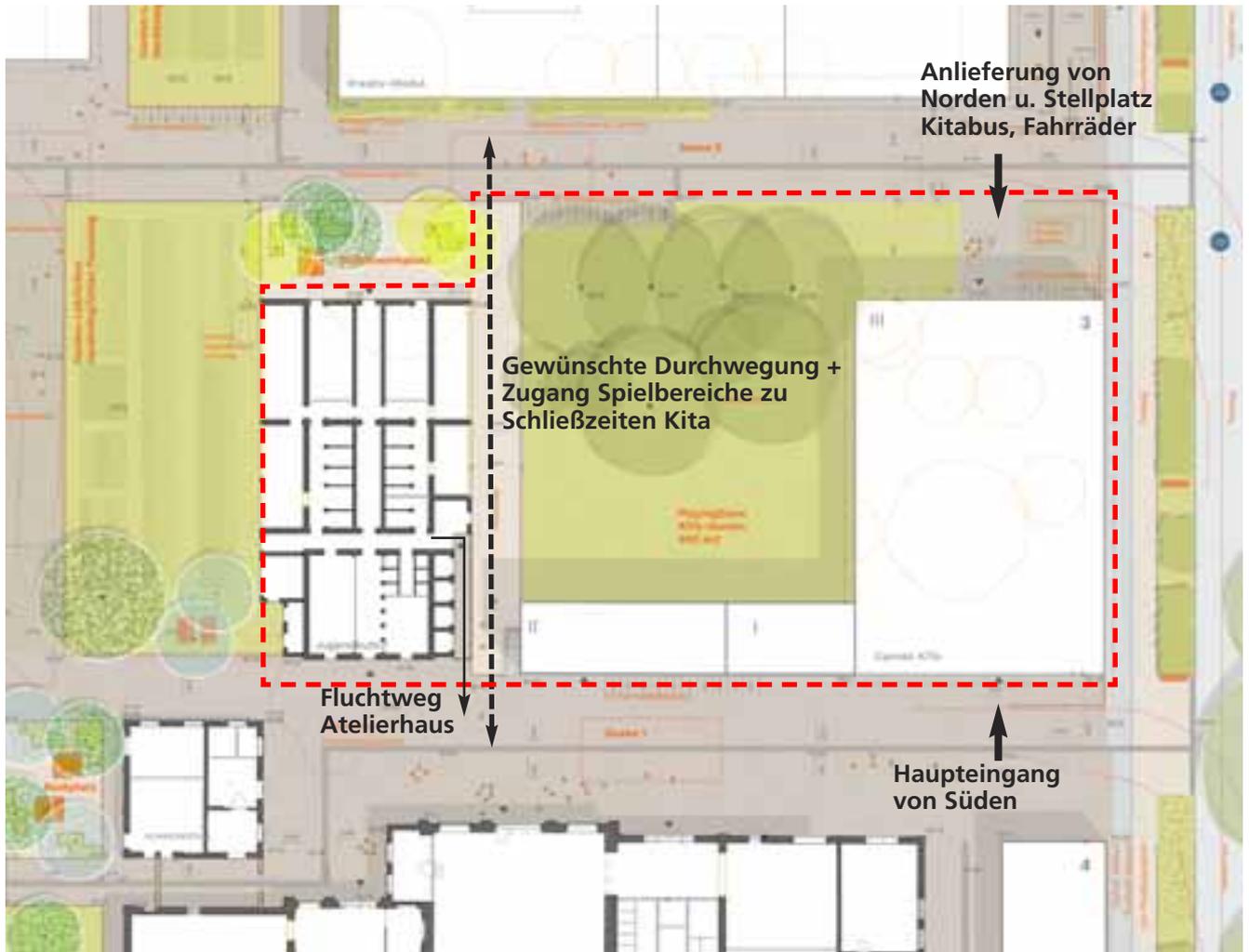
Fast alle Türen sollen durch große Fenster ersetzt werden und so Tageslicht in das Gebäude lassen. Die Türen sollen mit Fensterläden / Lamellen verschlossen werden können, so dass sich das Gebäude im Sommer nicht unnötig aufheizt und in kalten Winternächten nicht unnötig auskühlt.

B.3.4 AUSSENBEREICHE KITA

B.3.4.1 Flächennachweis

Als Außenbereich sind 10 qm je Kind nachzuweisen. Bei 130 Kindern wären dies 1.300 qm, Außenbereich, die teilweise auch auf dem Dach nachgewiesen werden können. Der U3 Bereich muss einen eigenen auf die Entwicklungsbedürfnisse abgestimmten Spielbereich haben und um Gefährdungen zu vermeiden.

>> Lageplan mit Darstellung der Eingänge und der gewünschten Durchwegung entlang Atelierhaus bzw. Zugang der Spielbereiche zu den Kita-Schließzeiten



Denkbar wäre der Nachweis von Flächen für die U3 auf dem Dach und der Ü3 Kinder im Hof. Neben der notwendigen Absturzsicherung ist bei der Unterbringung von Außenflächen auf dem Dach, auf ausreichend Schatten zu achten (vgl. Kap. 4.2.3).

B.3.4.2 Öffentliche Zugänglichkeit zu Schließzeiten

Eine Besonderheit ist, dass die ebenerdigen Außenbereiche (Spiel-Hof) in den Schließzeiten der Kita, also z.B. den Nachmittagsstunden und am Wochenende für die Öffentlichkeit zugänglich sein sollen. Eine Wegebeziehung entlang des Atelierhauses ist in den Schließzeiten der Kita zu ermöglichen. Damit sind zwei „Settings“ abzubilden:

- Setting 1: Kitabetrieb: hier ist der Spiel-Hof nur den Kita-Kindern vorbehalten. Das Grundstück ist allseitig gesichert und abgeschlossen. Eine Durchwegung entlang des Ateliergebäudes ist bei Integration dieses in das Kita-Konzept nicht möglich.
- Setting 2: Die Kita hat geschlossen: Der Spielhof ist als öffentlicher Spielplatz nutzbar. Ein Zugang zur Außenanlage durch ein Tor ist möglich. Zudem ist ein Durchgang von Gasse 1 zu Gasse 2 möglich. Das / die Gebäude der Kita (inkl. Nebengebäude) sind entsprechend zu sichern – ggf. bis hin zu möglichen Außentritten (Verkehrssicherungspflicht).

Es besteht auch die Möglichkeit das Atelierhaus grundsätzlich nicht mit in das räumliche Konzept zu inte-

grieren und die gewünschte Nord-Süd-Durchwegung grundsätzlich zu ermöglichen. Dann wäre der Spiel-Hof zu den Schließzeiten der Kita durch ein Tor zugänglich zu machen.

B.3.4.3 Gestaltung / Ausstattung

Die Gestaltung der Außenanlagen sollte dem Gesamtkonzept der Kreativita entsprechen. Sie sollten unterschiedliche und altersgerechte Angebote für die Kinder umfassen. Ziel ist es wenig vorgegebene Spielgeräte wie Rutschen und Wippen, o.ä. vorzusehen, sondern mehr Möglichkeiten das Spiel kreativ zu entwickeln, z.B. durch Häuschen, Podeste Kletteranlässe und Sand, etc.

>> Wettbewerbsgebiet im Schrägluftbild - Blick von Osten

Die öffentlichen Räume im CANVAS+ Areal sind über ein umfassendes Freiraumkonzept definiert (vgl. Kap. 4.2).

Die Bestandsbäume sollten, wenn möglich erhalten bleiben (vgl. Kap. 4.2.3). Durch die veränderte Nutzung der Fläche als Freibereich KITA wird der Wurzelbereich ggf. beeinträchtigt. Dennoch sollten die Bäume so lange wie möglich erhalten bleiben, insbesondere auch deshalb, um einen natürlichen Sonnenschutz auf der Fläche vorzuhalten. Die Planung sollte eine mögliche Ersatzpflanzung in den nächsten Jahren berücksichtigen können.

Die Außenflächen des Atelierhauses werden im Rahmen der Freiraumplanung CANVAS+ umgesetzt. Es entstehen Außenflächen, die zum Aufenthalt und zum künstlerischen Austausch einladen. Auch Kunst im Außenbereich soll berücksichtigt werden.

B.3.5 BAUWEISE, MATERIALITÄT UND ENERGIE

B.3.5.1 Barrierefreiheit

Grundsätzlich müssen alle Geschosse und Bereiche der Kreativkita barrierefrei erreicht werden können. Es gilt Inklusion umzusetzen – nicht nur für die Kinder, sondern auch für Eltern und Personal mit Behinderung. Die entsprechenden Vorschriften sind zu beachten. Die barrierefreie Gestaltung und Ausstattung von öffentlichen Gebäuden muss der DIN 18040 Teil 1 entsprechen.

Die Arbeitsstättenverordnung - ArbStättV - ist bei der Planung einzuhalten.



Das Atelierhaus ist kein öffentliches Gebäude. Eine 100% Barrierefreiheit wird aufgrund der Bausubstanz nicht möglich sein. Um den Austausch von Menschen mit unterschiedlichsten Hintergründen zu ermöglichen, sollen mind. 10% der Räume und der Lagerflächen barrierefrei sein. Dies ist auch beim Gebäudezugang zu berücksichtigen.

B.3.5.2 Energie, Nachhaltigkeit und Materialität Kita

Die Ausloberin legt unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Gesamtkostenbetrachtung und Umweltbelastung Wert auf eine energieeffiziente Bauweise, die einen deutlich reduzierten Energiebedarf

und somit reduzierte Energie- und Betriebskosten zur Folge haben wird. Zu beachten sind: Einhaltung der Dämmstandards für Außenbauteile, kompakte Bauweise - sinnvolle Orientierung und Zonierung der Raumnutzung unter Vermeidung der sommerlichen Überhitzung - Tageslichtverfügbarkeit in den Aufenthaltsräumen.

Bei den energetischen Anforderungen an den Neubau ist die Energieeinsparverordnung zu beachten.

Von Seiten der Ausloberin wird ein über die Anforderungen der derzeit gültigen gesetzlichen Vorgaben hinaus erhöhter energetischer Standard angestrebt.

>> Wettbewerbsgebiet im Schrägluftbild - Blick von Norden



PV in Kombination mit mind. extensiver Dachbegrünung ist für die Dächer, die nicht als Außenbereiche für die Kinder dienen zwingend umzusetzen. Bei der Nutzung von Dachflächen als Freibereiche der Kita ist bei der Gestaltung darauf zu achten, dass diese durch Verschattung, Begrünung, etc. nicht überhitzen.

Die Kreativkita soll in einer alternativen, zukunftsweisenden Bauweise, z.B. Holzbauweise, Holzhybrid, Lehm, o.ä. errichtet werden. Dabei sind die Aspekte der Wirtschaftlichkeit, Nachhaltigkeit, natürlichen Belüftung und Energieeffizienz im gesamten Lebenszyklus des Gebäudes zu betrachten.

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. Bei der Materialwahl ist die Umweltrelevanz der Nutzungsdauer und Wiederverwertung- / Entsorgungsmöglichkeit zu berücksichtigen.

Von Seiten der Ausloberin wird ein großer Wert auf eine gute CO₂-Bilanz gelegt. Auf gute raumklimatische Bedingungen für die Nutzenden ist zu achten. Eine Zertifizierung nach DGNB Silber ist geplant.

B.3.5.3

Sanierung Atelierhaus

Die Sanierung soll umweltfreundlich erfolgen. Die Maxime ist „erhalten vor neu bauen“.

Alle neu einzubringenden Materialien sollen zudem umweltfreundlich sein, z.B. Holz.

Die Künstler*innen und Kreativschaffenden verpflichten sich zu einem ressourcenschonenden Arbeiten. Das beginnt bei den verwendeten Materialien, bei der Beschaffung und geht bis zur Abfallentsorgung. Upcycling und Recycling sind wichtige Themen, die auch bei der Raumvergabe berücksichtigt werden.

B.4 RAHMENBEDINGUNGEN & HINWEISE

B.4.1 HINTERGRUNDINFORMATIONEN STÄDTEBAULICHER MASTER-PLAN

Grundlage ist der städtebauliche Rahmenplan in seiner aktuellen Fassung (Stand vgl. Drucksache-Nr. 118/23). Parallel zur laufenden Freiraum- und Erschließungsplanung werden bereits erste Bausteine umgesetzt. Grundsätzlich besteht das städtebauliche Grundkonzept CANVAS+ aus folgenden Bausteinen (sog. Cluster):

- Cluster 1, 2 – CANVAS 22: Der denkmalgeschützte Kern mit den Gebäuden des ehemaligen Schlachthofs mit Nebengebäuden und dem ehemaligen Schaltwerk bildet das künftige kreative Zentrum mit verschiedenen Gemeinschaftseinrichtungen für das gesamte Quartier sowie einer Jugendkulturstätte.
- Cluster 3 – Kreativ-Kita: Im Zentrum und unmittelbarer Nähe zum Mühlbach entsteht bis zum Jahr 2027 eine neue Kindertagesstätte, deren pädagogisches Konzept den Austausch mit der Kultur- und Kreativwirtschaftszene suchen wird.
- Cluster 4: Das heute noch von der Tafel genutzte Gebäude im Eigentum der Wohnbau soll in Abhängigkeit von möglichen künftigen Nutzungen und dem potenziellen Sanierungsbedarf erhalten werden. Ein möglicher Abriss würde zwar attraktive Freiflächenpotenziale am Mühlbach erschließen, soll aber im Sinne einer nachhaltigen Nutzung vorhandener Bausubstanz zunächst nicht weiterverfolgt werden.
- Cluster 5, 7-15: Diese Bebauungscluster werden ausschließlich an Unternehmen aus der Kultur- und Kreativwirtschaft veräußert, um einerseits möglichst hohe Synergieeffekte zu erzielen, andererseits auch um die Entwicklungskosten in Teilen zu refinanzieren. Die hier entstehenden Neubauten sollen hohen Anforderungen an die Nachhaltigkeit genügen. Dies betrifft neben dem Energiekonzept, einer Begrünung von Dächern und Fassaden, insbesondere den Einsatz nachwachsender Rohstoffe i.S. einer ganzheitlichen Lebenszyklusbetrachtung der Gebäude.
- Cluster 5: Bebauungscluster in prominenter Lage; bislang noch keine konkretisierte Nutzung. Möglicher Umsetzungszeitraum ab 2025.
- Cluster 7, 8, 9, 10: Umsetzung in Abhängigkeit vom Bau der neuen Erschließungsstraße; sukzessive Umsetzung ab 2026.
- Cluster 11: Neubau für die Firma sevDesk als Holzhybridbau; Bezug voraus. Anfang 2024.
- Cluster 12: Neubau für den Technologiepark Offenburg; Ergebnis einer Mehrfachbeauftragung als Vollholzgebäude; Bezug voraus. Ende 2025
- Cluster 6: Das denkmalgeschützte Gebäude im Eigentum der Wohnbau an der Wasserstraße flankiert heute, wie auch künftig den Haupteingang zum Areal. Die im Erdgeschoss untergebrachte Szenekneipe Stud wird mit ihrer Veranstaltungstätte weiterhin einen wichtigen Anker im Quartier bilden.
- Cluster 13: Bestehendes Gebäude der FGS im Rohbauzustand; Erhalt und Prüfung eines Ausbaus für sonstige Nutzung. Möglicher Umsetzungszeitraum ab 2026.
- Cluster 14: Umsetzung in Abhängigkeit vom Bau der neuen Erschließungsstraße; sukzessive Umsetzung voraus. ab 2026.
- Cluster 15: Neubau eines Mobilitätszentrums zur Unterbringung der notwendigen Kfz-Stellplätze und ergänzende Mobilitätsangebote für das Areal und die umliegenden Quartiere; Umsetzung in Abhängigkeit vom Bau der neuen Erschließungsstraße voraus. ab 2026.

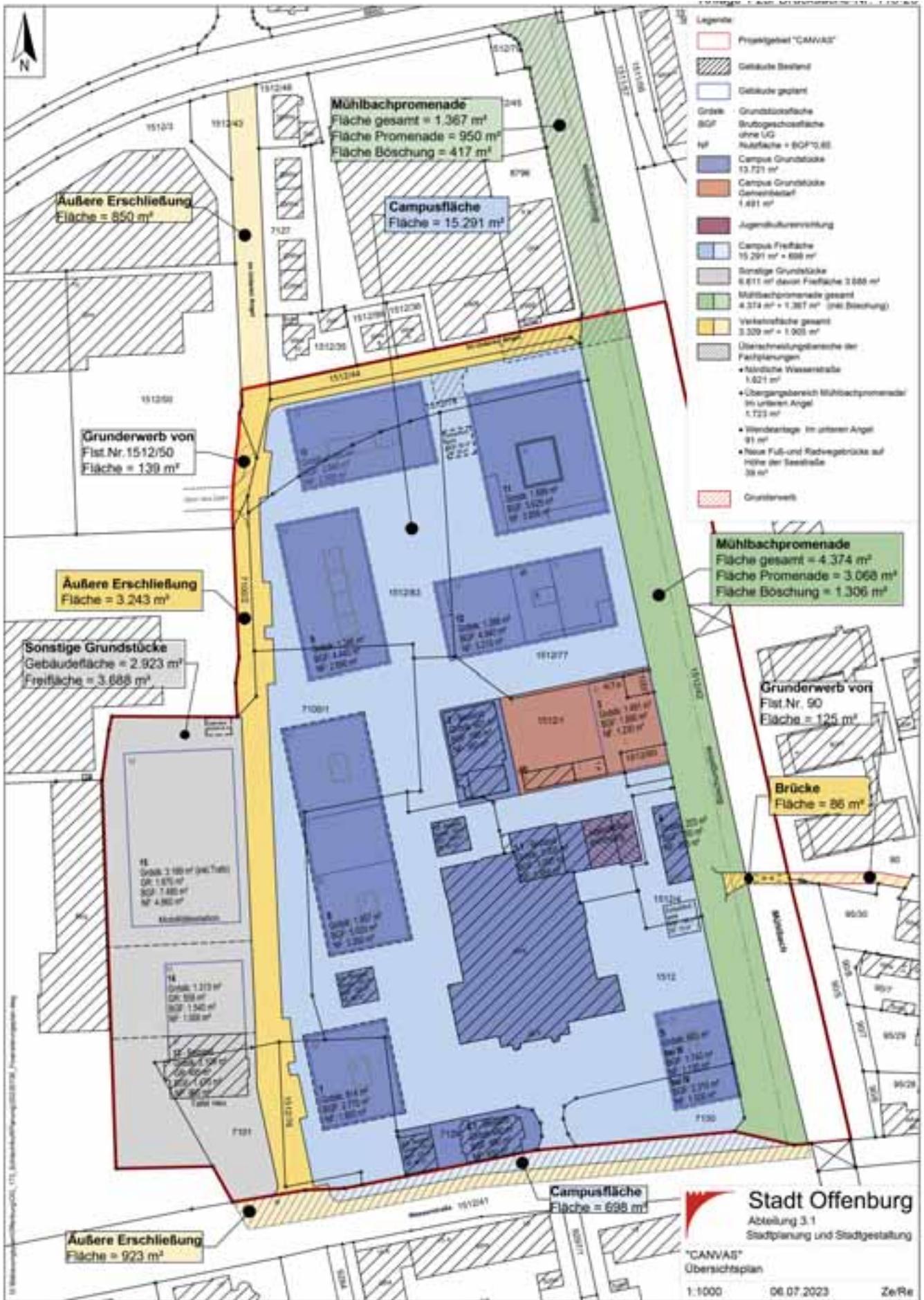
B.4.2 FREIRAUMPLANERISCHES KONZEPT CANVAS+ UND DARAUSS ABGELEITETE ANFORDERUNGEN AN DIE KREATIVKITA

B.4.2.1 Freiraumplanerisches Konzept CANVAS+

Das Areal des ehemaligen Schlachthofs soll behutsam saniert und die Rahmenbedingungen für einen neuen lebendigen, vielseitigen und kreativen Ort geschaffen werden. Grundprinzip ist ein stark durchgrünter, dicht bepflanzter Freiraum, der den ursprünglichen, gewerblichen Charakter des Areals aufnimmt und weiterentwickelt.

In Bezug auf die Vegetation ist der Entwurf von der vorhandenen vielfältigen und robusten Ruderalvegetation auf Industrieflächen inspiriert. Eine dichte Baum Mischung aus Pionierarten wie Birken, Zitterpappeln, Weiden, Erlen und Kiefern, werden mit Eichen ergänzt.

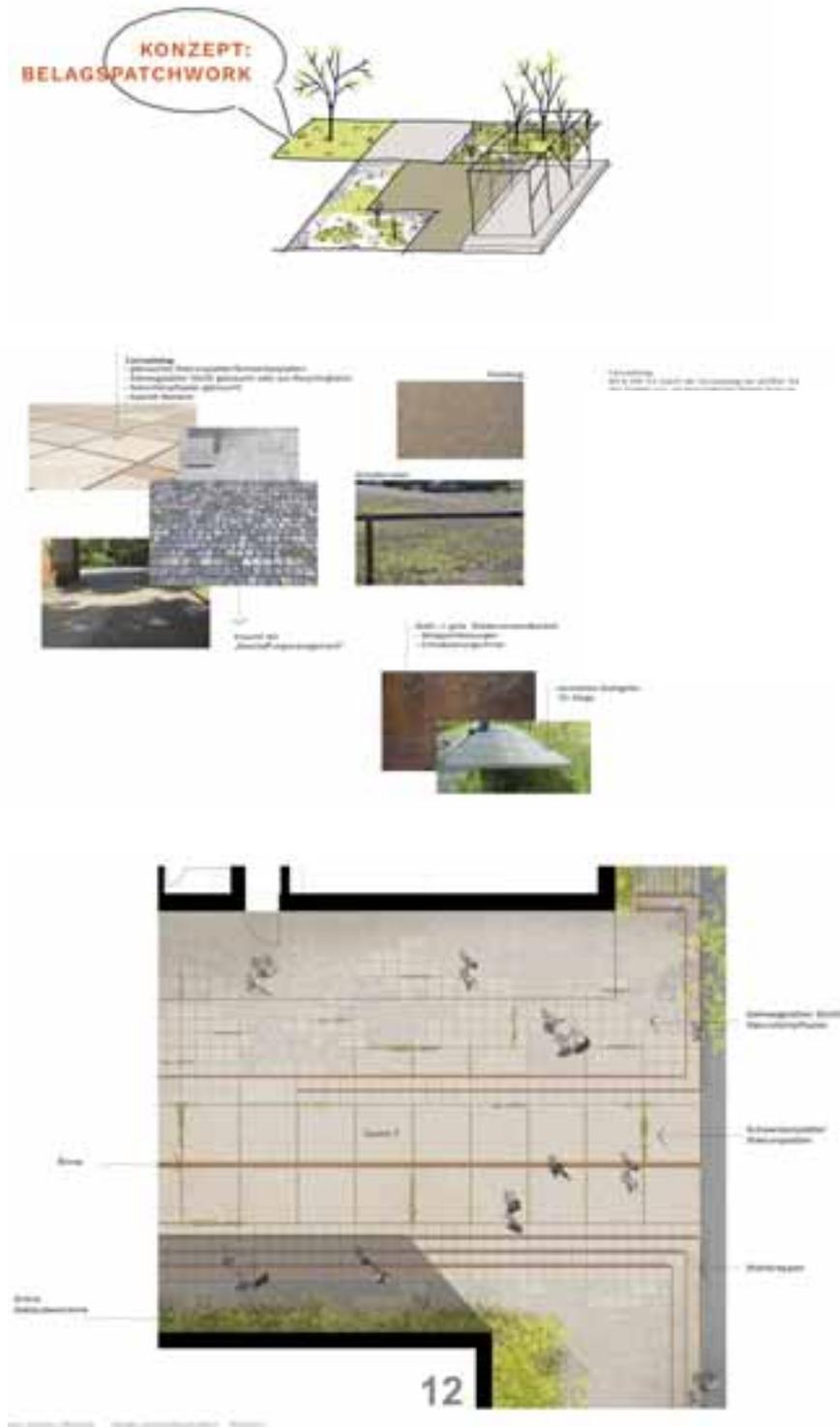
>> Lageplan CANVAS+-Areal mit Clusterbezeichnung



>> Freiraumkonzept CANVAS+



>> Freiraumkonzept CANVAS+, hier: Beläge und Detail Gasse



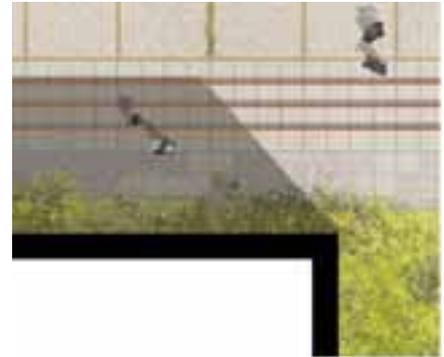
Ein junger, sich verändernder „Wald“ dient hier als Vorbild. Dies zeigt sich in geringen Baumabständen mit freier Anordnung. Zusammen mit den vorgesehenen Fassadenbegrünungen an den Neubauten wird das Gelände mit maximaler Bepflanzung in Erscheinung treten und möglichst klimaangepasste Räume schaffen.

Der Baumbestand und die vorhandene Grünfläche im Bereich der geplanten Kindertagesstätte (Cluster 3) bleibt weitestgehend erhalten und soll als geschützter Spiel-Hof in das Ensemble von Kita-Neubau und ehem. Schalthaus (Cluster 2) eingebunden werden. Auch am Hauptzugang zum Quartier im Süden bilden die vorhandenen Großbäume das Rückgrat der neuen Freiflächen.

Bei den künftigen Oberflächenbelägen dient der Bestand als Referenz. So sind zum Beispiel die heutigen Beläge uneinheitlich und sollen diesen Charakter als Belags-Patchwork auch beibehalten.

Es wird der sogenannte CANVAS-Belag, bestehend aus recycelten Materialien wie Natursteinpflaster und gebrauchten Betonplatten in verschiedenen Formaten entstehen und dem Quartier auch in den Oberflächen ein besonderes Erscheinungsbild geben. Flächen aus wassergebundener Wegedecke ergänzen den Belags-Patchwork. Erhalten werden, wo möglich, Asphaltflächen, Grünflächen sowie der Baumbestand im Süden und im Bereich der künftigen Kita.

Andere Beläge, wie Betonpflaster, werden entnommen und Flächen für Vegetation und Regenwasserversickerung vorgesehen beziehungsweise mit dem CANVAS-Belag belegt.



>> Freiraumkonzept CANVAS+, hier: Prinzip „Grüne Gebäude-traufe“

>> Freiraumkonzept CANVAS+ mit Lage der Entwässerungsmulden

Stahl, in Form von Belagsabschlüssen, Treppen und Stegen, wird nicht nur wegen seines hohen Recyclingwerts verwendet, sondern auch um den industriellen, rauen Charakter zu verstärken.

Offene Bereiche mit Wiesenansaaen dienen der Regenwasserversickerung, ebenso wie die kleinen Plätze als Aufenthaltsorte für die neuen Nutzer*innen, auf denen auch temporäre Veranstaltungen und Nutzungen zur individuellen Aneignung möglich sind. Flächen für Urban Gardening werden gleichfalls auch weiterhin zur Verfügung stehen, insb. im Umfeld des künftigen Atelierhauses im ehemaligen Schaltwerk.

Die Ausstattungselemente wie Picknicktische, Sitzbänke und Hocker sowie Fahrradbügel in orangenen Farbtönen entsprechen der Corporate Identity des Canvas-Areals und stärken somit die Identität des Ortes.

Die Mühlbachpromenade soll durch einen grünen, mit robusten Stauden und Kleinsträuchern, bepflanzten Streifen in Rad- und Fußweg gegliedert werden. Die mit vielen Bäumen bestandene Uferböschung bleibt im Wesentlichen unverändert erhalten. Punktuell soll der direkte Bezug zum Wasser mit drei Mühlbachbalkonen hergestellt werden. Eine Stahlkonstruktion aus Stahlgitter bietet nicht nur einen Ausblick auf den Kanal und die Umgebung, sondern auch Rückzugs- und Aufenthaltsmöglichkeiten mit Sitzbänken.

Alle Freiräume im Quartier werden öffentlich sein, so dass sich ein lebendiger, vielfältig und für alle nutzbarer Campus entwickeln kann.

>> *das Gesamtkonzept ist Bestandteil der Wettbewerbsunterlagen*

B.4.2.2 Entwässerungskonzept CANVAS+

Die Entwässerung des Gebietes muss gemäß Wasserhaushaltsgesetz grundsätzlich im Trennsystem erfolgen.

Für das anfallende Regenwasser sind die Grundsätze der naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung und wassersensitiven Stadtentwicklung zu beachten. Im Vordergrund stehen dabei der weitgehende Erhalt des natürlichen Wasserkreislaufes, eine Minimierung der Auswirkungen von Starkregenereignissen, eine Einbindung des Elements Wasser in die Umgebung und das Bewusstsein der Bürger*innen sowie eine Verbesserung des örtlichen Kleinklimas. Demzufolge ist eine weitgehende Versickerung des oberflächlich abfließenden Niederschlagswassers anzustreben.

Auf den künftigen städtischen Freiflächen soll das Niederschlagswasser oberirdisch gesammelt und in mehrere, innerhalb der Freianlagen verteilte Versickerungsmulden eingeleitet werden. Diese sind als Gestaltungselement in der Freianlagenplanung integriert.

Dieses System soll so weit als möglich auch für die Entwässerung der neuen Erschließungsstraße zum Einsatz kommen.

Auf Flächen, auf denen eine Versickerung z.B. aufgrund der Platzverhältnisse nicht möglich ist, dies betrifft insbesondere die privaten Bauungscluster, ist die Menge des anfallenden Regenwassers durch Dach- und/ oder Fassadenbegrünung oder sonstige geeignete Maßnahmen zu reduzieren.

Die darüberhinausgehenden Regenabflüsse dieser Flächen sind in den geplanten Regenwasserkanal einzuleiten.

Als Vorfluter für die Ableitung des nicht versickerten Regenwassers dient der Mühlbachkanal (gedrosselt eingeleitet und bei stärkeren Niederschlagsereignissen zwischengespeichert). Das erforderliche Speichervolumen wird als unterirdischer Stauraumkanal neu bereitgestellt.

B.4.2.3 Anforderungen an die Kreativkita

Erhalt Baumbestand und Spielhof-Idee

Der Baumbestand und die vorhandene Grünfläche im Bereich der geplanten Kindertagesstätte sollen weitestgehend erhalten bleiben. Die Idee ist es, sie als geschützten Spielhof in das Ensemble von Kita-Neubau und ehem. Schalthaus (Atelierhaus) einzubinden.

Ein Baumkataster liegt den Wettbewerbsunterlagen bei. Der vorhandene Baumbestand soll nach Möglichkeit erhalten werden, auch wenn es durch den notwendigen Bodenaustausch und die Neunutzung der Freiflächen zu Beeinträchtigungen der Wurzelbereiche kommt. Insbesondere die Baumreihe an der nördlichen Grundstücksgrenze sollte erhalten werden.

Zudem ist es gewünscht Ergänzungspflanzungen mit klimaangepassten Baumarten vorzunehmen, um auch nach dem Erreichen der Lebensdauer der Bestandsbäume einen adäquaten und schattenspendenden Baumbestand zu haben. Im Sinne solch einer „Generationenbepflanzung“ werden im Rahmen des Wettbewerbs Vorschläge erwartet.

>> Erschließungskonzept CANVAS+



Bei den Neupflanzungen sollte auf Obstbäume und Bäume mit hohem Allergiepotential (etwa Birken) verzichtet werden.

>> *Hinweise zu den gewählten Baumarten der öffentlichen Räume CANVAS+ finden sich in den Wettbewerbsunterlagen*

Fassaden- und Dachbegrünung

Die einzelnen Bebauungscluster stehen auf Grundstücken, die ihrer jeweiligen Gebäudegrundfläche entsprechen plus zusätzlich eines bis zur 1 m tiefen Abstandstreifens (Grüne Traufe) um die jeweiligen Gebäude.

Dieser definiert den Übergang von öffentlichem zum privaten Raum und gewährleistet funktional die erforderliche Begrünung von Fassaden

und den notwendigen Bodenschluss für die Pflanzen. Eine großflächige Fassadenbegrünung (erdgebunden) möglichst aller Fassadenteile ist verpflichtend umzusetzen und in die Gestaltung zu integrieren. Bei der Begrünung der Fassaden sind die funktionalen Anforderungen, insb. auch die Anforderungen an die Rettungswege und den abwehrenden Brandschutz konzeptionell zu berücksichtigen.

Eine Dachbegrünung auf den Dachflächen, die nicht als Außenflächen für die Kinder dienen sind mind. extensiv zu begrünen. Eine Kombination mit Photovoltaik ist denkbar. Bei der Umsetzung von Freiflächen auf dem Dach ist auf eine ausreichende Verschattung (z.B. über Dach- und/ oder Fassadenbegrünung, etc.) zu achten.

Umgang mit Niederschlagswasser

Die Menge des anfallenden Regenwassers ist durch Dach- und/ oder Fassadenbegrünung oder sonstige geeignete Maßnahmen zu reduzieren. Die darüberhinausgehenden Regenabflüsse dieser Flächen sind in den geplanten Regenwasserkanal einzuleiten.

B.4.3 MOBILITÄTS- / ERSCHLIESSUNGSKONZEPT CANVAS+ UND ABGELEITETE ANFORDERUNGEN AN DIE KREATIVKITA

B.4.3.1 Mobilitäts- / Erschließungskonzept CANVAS+

Das gesamte Quartier wird zukünftig vom Kfz-Verkehr freigehalten. Innerhalb des Quartiers werden lediglich unvermeidliche Zufahrtsmöglichkeiten für Rettungs- und Entsorgungsfahrzeuge bestehen. Voraussetzung hierfür ist eine Kfz-freie Ausgestaltung der bestehenden Straße Am Unteren Mühlbach. Als Ersatz soll künftig eine neue Erschließungsachse in Verlängerung der Amalie-Tonoli-Straße im Westen des Plangebiets dienen.

Diese neue Haupteerschließung soll die Anbindung der Wasserstraße an die Freiburger Straße gewährleisten. Allerdings wird es hier nur die Möglichkeit einer Ausfahrt Richtung Norden (Einbahnstraße) geben, dagegen keine Zufahrt von der Freiburger Straße Richtung Süden. Langfristig ist vorstellbar, die Zufahrt zur Freiburger Straße ganz aufzugeben und stattdessen im Bereich zwischen den Clustern 10 und 11 eine Wendeanlage für Kfz einzurichten.

Auch die zentrale Ost-West-Achse im Zentrum wird voraussichtlich als verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen und soll nur den Zufahrtsverkehr zum Grundstück der „badenova“ jenseits des Mühlbachs sicherstellen. Über die bestehende Brücke verläuft die einzige Erschließungsmöglichkeit für den dort erforderlichen Lieferverkehr.

Öffentliche Kfz-Stellplätze werden lediglich entlang der neuen Erschließungsstraße im Westen als Kurzzeitparker angeboten. Ansonsten werden ausreichend Stellplätze für Besucher*innen sowie Beschäftigte im neuen Mobilitätszentrum an der nach Norden zu verlängernden Amalie-Tonoli-Straße angeboten. Hier sollen weitere Mobilitätsangebote (Car-sharing, Ladestationen, Lastenräder etc.) integriert werden, ebenso wie geschützte Radabstellplätze. Weitere Fahrradabstellmöglichkeiten werden dezentral im Quartier eingepplant.

Mit der bereits umgesetzten neuen Promenade entlang des Mühlbachs zwischen Hauptstraße und Wasserstraße und dem jüngst sanierten Zwingerpark ist das Gewässer bereits zum Mittelpunkt eines hoch attraktiven Freiraums inmitten der verdichteten Kernstadt geworden. Die Fortführung der Mühlbachpromenade über die Wasserstraße hinweg Richtung Freiburger Straße ist, mit einem aufgeweiteten Gehweg sowie einem getrennt geführten Radweg, ein wichtiger Grundbaustein der Quartiersentwicklung von CANVAS+.

Durch eine neue Fuß- und Radbrücke auf Höhe der Seestraße könnte zudem eine unmittelbare Anbindung des Schlachthofquartiers an die Innenstadt geschaffen werden. Dies ist künftig jedoch vor dem Hintergrund der anstehenden Erneuerung und Verbreiterung der südlich an der Wasserstraße gelegenen Mühlbachbrücke nochmals funktional und finanziell zu bewerten.

B.4.3.2 Anforderungen an die Kreativkita

Holen und Bringen / Anlieferung / Entsorgung

Das Plangebiet von Cluster 3 wird im Norden über die verkehrsberuhigte neue Ost-West-Achse angegliedert, beschränkt auf notwendigen Lieferverkehr.

Der Hol- und Bringverkehr für die Kita wird im künftigen Mobilitätszentrum bzw. entlang der verlängerten Amalie-Tonoli-Straße / Am Unteren Angel organisiert. Dort und entlang der neuen Erschließungsstraße werden einige Kurzzeitparkplätze angeboten. Die baurechtlich notwendigen Stellplätze für Beschäftigte sind ebenfalls dort vorgesehen. Am Gebäude selbst soll es keine Parkmöglichkeiten geben, maximal ein Behindertenstellplatz.

Die Querspange (Gasse 2) von der neuen, verlängerten Amalie-Tonoli-Straße bis zur Badenova wird ein verkehrsberuhigter Bereich (Schrittgeschwindigkeit). Hier wird zukünftig der Lieferverkehr (z.B. Caterer, Müll, etc.) die Kita andienen. Das Wenden findet in diesem Bereich auf einer multifunktionalen Fläche statt. Ein Befahren durch Kfz soll durch eine entsprechende Gestaltung des verkehrsberuhigten Bereichs so weit als möglich ausgeschlossen werden.

Der Zugang zur bzw. Eingang in die Kita für Kinder und Eltern erfolgt von Süden

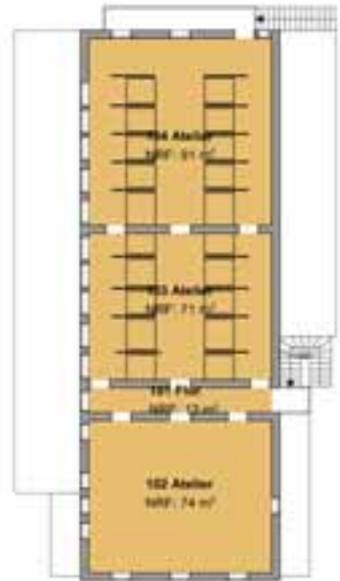
Rad- und Fußverkehr

Der Fokus auf den Rad- und Fußverkehr und die Ausbildung verkehrsberuhigter Bereiche befördern das sichere Ankommen und Abholen der Kinder in bzw. von der Kita. An

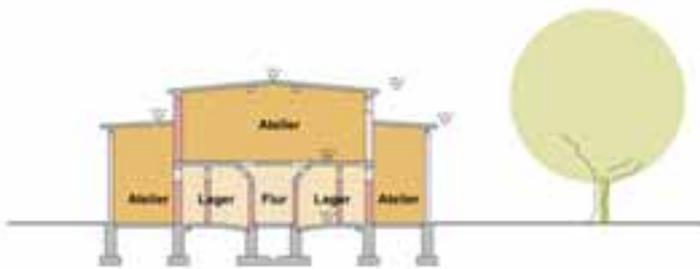
>> Nutzungskonzeption Atelierhaus (Studie: Sutter3)



Erdgeschoss



1. Obergeschoss



Schnitt

>> Baum- und Gebäudebestand auf dem Grundstück



der Kita sind im Außenraum Fahrradabstellplätze umzusetzen. Darüber hinaus ist ein Abstellplatz für Kinderbusse der Kita notwendig, um ein Verstellen der Rettungswege in den Fluren zu verhindern. Hierfür könnten ggf. auch die Bestandsgebäude entlang der „CANVAS-Gasse“ genutzt werden.

Durchwegung und Zugänglichkeit außerhalb der Öffnungszeiten

Die Außenanlagen der Kita sollen in den Schließzeiten für die Öffentlichkeit nutzbar sein. Eine Durchwegung des Grundstücks östlich des Atelierhauses als Verbindung zwischen Gasse 1 und Gasse 2 ist vorzusehen. (vgl. Kap 3.4.2)

Anfahrbarkeit Atelierhaus

Das Atelierhaus muss mit PKW und Lieferwagen (ausschließlich zur Anlieferung) erreichbar sein, so dass Materialien und fertige Werke transportiert werden können. Insbesondere in den nach Westen orientierten Räumen im Erdgeschoss sind Werkstätten denkbar, die größere Skulpturen oder Werke herstellen.

B.4.4 PLANUNGS- UND BAUORDNUNGSRECHTLICHE VORGABEN

Der Bebauungsplan befindet sich in der Erarbeitung Bebauungsplan Nr. 173 „Schlachthofquartier“, ein Offenlagebeschluss ist frühestens ab Ende 2024 zu erwarten. Er orientiert sich am beschlossenen Rahmenplan und definiert die Cluster mit entsprechenden Baufeldern in Form von Baulinien / Baugrenzen. Insofern sind die Rahmenebedingungen aus dem Rahmenplan für den Wettbewerb maßgeblich.

B.4.5 ERHALTENSWERTER GEBÄUDEBESTAND

Im Wettbewerbsgebiet befinden sich zwei Bestandsgebäude, die mit in die Konzeption integriert werden können.

Atelierhaus / Schaltwerk

Das sogenannte Atelierhaus / ehem. Schalthaus ist zweigeschossig und befindet sich im Westen des Wettbewerbsgebietes. Das Gebäude wird umgebaut und zukünftig u.a. für Ateliers genutzt. Denkbar einen Teil des Ateliergebäudes zum Außenbereich der Kita zu öffnen und auch für zusätzliche Flächenbedarfe z.B. Abstellplatz für eigene Fahrzeuge, Kitabus zu nutzen. Diese Option, bzw. deren Sinnhaftigkeit soll im Rahmen des Wettbewerbs geprüft werden. Dabei sind die Erschließungsanforderungen des Atelierhauses und die gewünschte Nord-Süd-Durchwegung zu beachten.

Werkstattgebäude

Bei dem sogenannten Werkstattgebäude (ein- bis zweigeschossig) handelt es sich um kleinere Nebengebäude, im Süden des Wettbewerbsgebietes. Auch für diese Gebäude soll im Rahmen des Wettbewerbs geprüft werden, ob ein Erhalt und eine Integration in das Konzept möglich sind. Auch hier könnte man beispielsweise Nebenräume unterbringen. Eine Nutzung für Gruppenräume o.ä. wird Seitens der Stadt Offenburg nicht gesehen.

>> *Bestandspläne + Pläne zum gepl. Nutzungskonzept Atelierhaus siehe Wettbewerbsunterlagen*

Die vorhandene Trafostation entfällt, eine neue Trafostation für das Gesamtquartier ist westlich der neuen Erschließungsstraße vorgesehen.

B.4.6 KLIMA UND UMWELT

B.4.6.1 Klimawandel in Offenburg

Der Klimawandel ist allgegenwärtig und auch in Offenburg z.B. über die Veränderungen der Jahresdurchschnittstemperatur oder die Erhöhung der Sonnenstunden pro Jahr bei ausbleibendem Niederschlag deutlich. Laut der Klimawirkungs- und Risikoanalyse des Umweltbundesamtes (UBA, 2021) gehört die Stadt Offenburg zur „wärmsten Region“ Deutschlands, die sich durch eine sehr hohe Wärme- und Hitzebelastung auszeichnet. Dies stellt zunehmend eine Herausforderung für Mensch und Natur dar.

Das Jahr 2022 war insgesamt das heißeste Jahr in Offenburg. An 106 Tagen wurde der Schwellenwert eines „Sommertags“ überschritten. Davon waren 49 Hitzetage und sieben Wüstentage. Insgesamt nimmt die Anzahl Sommer-, Hitze- und Wüstentage zu, während die Anzahl der Frost- und Eistage abnimmt.

Die jährliche Niederschlagssumme in Offenburg schwankt seit Beginn der Aufzeichnungen zwischen 600 und 1.200 mm. Im Mittel ist jedoch eine leichte Abnahme des Jahresgesamtniederschlags seit Beginn der Messungen 1966 erkennbar. Die beobachtete Veränderung ist nicht gleichmäßig über das gesamte Jahr verteilt. Am stärksten ist dieser Trend im Frühling zu beobachten mit einer starken Niederschlagsabnahme und zunehmenden Dürrephasen. Zudem nehmen Extremwetterereignisse wie z.B. Starkregenereignisse zu.

>> *Rahmenplan Stadtklimawandel / Hitze als Veröffentlichung Nr. 14: <https://offenburg.de/de/bauen-und->*

umwelt/planen/veroeffentlichungen/
>> <https://www.offenburg-klimaschutz.de/klimawandel/klw-in-og.html>

B.4.6.2 Klimaschutzkonzept der Stadt Offenburg

Der Gemeinderat der Stadt Offenburg hat in seiner Sitzung am 23. Mai 2022 das neue Klimaschutzkonzept und damit Klimaneutralität für Offenburg bis zum Jahr 2040 beschlossen. Mit dem Konzept wurde auch der dazugehörige Maßnahmenplan erarbeitet.

Dieser berücksichtigt sechs Handlungsfelder: Nachhaltiges Wohnen, Nachhaltiger Konsum, Gewerbe und Industrie, Nachhaltige Energieversorgung, Klimaneutrale Stadtverwaltung und Strategie und Innovation. Maßnahmen, die CO₂-Reduzierung im Verkehr zum Ziel haben, werden im gleichzeitig stattfindenden Prozess zum „Masterplan Verkehr“ diskutiert.

>> <https://www.offenburg-klimaschutz.de/klimaschutzkonzept.html>

B.4.6.3 Integriertes Klimaanpassungskonzept der Stadt Offenburg

Im Rahmen des Förderprogramms „Maßnahmen zur Anpassung an die Folgen des Klimawandels“ des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, nukleare Sicherheit und Verbraucherschutz (BMUV) mit dem Förderschwerpunkt „Maßnahmen zur Anpassung an die Folgen des Klimawandels“ ist die Stadt Offenburg mit dem Projekt Klimaanpassungsmanagement für einen integrierten und nachhaltigen Anpassungsprozess der Stadt Offenburg“ (Laufzeit: 01.12.2022 bis 30.11.2024, Projektträger ist die Zu-

kunft – Umwelt – Gesellschaft (ZUG)) beteiligt. Mit dem Vorhaben möchte die Stadt einen weiteren Schritt hin zu einer nachhaltigen und klimaresilienten Kommune gehen. Ziel ist die Etablierung eines integrierten und nachhaltigen Anpassungsprozesses durch ein Klimaanpassungsmanagement.

B.4.6.3 Rahmenplan Stadtklimawandel mit dem Schwerpunkt Hitze

Die Offenburger Stadtklimaanalyse und des Rahmenplans Stadtklimawandel mit dem Schwerpunkt Hitze wurden am 20.11.2023 vom Gemeinderat als wichtige Grundlagen für die Klimawandelanpassung der Stadtstruktur beschlossen (vgl. Drucksache-Nr. 137/23).

>> *Rahmenplan Stadtklimawandel/ Hitze als Veröffentlichung Nr. 14:*
<https://offenburg.de/de/bauen-und-umwelt/planen/veroeffentlichungen/>

Die für das CANVAS+ Areal entwickelte Freiraumplanung wurde bereits vor diesem Hintergrund erarbeitet und soll als gutes Beispiel für klimaangepasste Freiräume umgesetzt werden. Dazu zählen auch denkbare Freibereiche auf dem Dach. Für die Planungsaufgabe ist der Erhalt des vorhandenen Baumbestandes und Integration in den künftigen Freibereich eine wichtige Herausforderung. Siehe Kap. 4.2.

B.4.7 BODEN / BAUGRUND

Höhen

Die Höhenplanung ist über den Rahmenplan CANVAS+ bzw. dem Freiraumkonzept definiert und einzuhalten. Sie sind in der Plangrundlage (DWG) eingetragen.

Boden

Ein Bodengutachten (G.U.C., Ettlingen; Stand 29.06.2023) liegt vor. Hierin finden sich Aussagen zur Geologie und Hydrologie, Altlasten / Ablagerungen, zum Baugrund und zu Versickerungsflächen.

>> *siehe Bodengutachten (G.U.C., Ettlingen; Stand 29.06.2023)*

Ergänzend wurden im Vorfeld des Wettbewerbs Bodenproben im Bereich des Kitaaufengeländes genommen. Im Ergebnis zeigt sich, dass aufgrund der in den Mischproben festgestellten Gehalte an Blei und Benzo(a)pyren ein Abtrag des oberflächennah anstehenden Bodenmaterials bis 0,3 m unter GOK erforderlich ist. Das Aufbringen eines geeigneten Bodenmaterials mit einer Mindestmächtigkeit von $\geq 0,3$ m ist im Gegenzug erforderlich.

>> *siehe Gutachten Flächenbewertung „KITA-Freibereich“ (G.U.C., Ettlingen; Stand 15.01.2024)*

Hierbei ist ein besonderer Umgang mit den Bestandsbäumen erforderlich. Dieser sollte sich in der Konzepten wiederfinden.

B.4.8 VERSORGUNG

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 über Fernwärme erfolgen. Alle flach geneigten Dächer sollen darüber hinaus mindestens extensiv begrünt und entsprechend der gesetzlichen Vorschriften mit PV-Anlagen belegt werden.

>> Wettbewerbsgebiet im Schrägluftbild - Blick von Westen

B.4.9 BRANDSCHUTZ

Im Entwurf sind wesentliche Aussagen zum baulichen Brandschutz nachvollziehbar darzustellen, insb. Rettungswege und Feuerwehraufstellflächen. Die grundlegenden Normen und Richtlinien sind einzuhalten.

B.4.10 WIRTSCHAFTLICHKEIT

Insgesamt wird von der Ausloberin größter Wert auf Funktionalität und Kosteneffizienz während des gesamten Lebenszykluses gelegt. Für einen nachhaltigen und wirtschaftlichen Betrieb sind eine entsprechende Robustheit der Konstruktion und ein geringer Unterhaltsaufwand anzustreben. Auch der Aufwand und die ökologischen Auswirkungen bei Abbruch und Entsorgung nach Ablauf der Nutzungsdauer sollten mit bedacht werden und sind Teil der Wettbewerbsaufgabe.

Die Grundsätze der Wirtschaftlichkeit und Sparsamkeit sind zu beachten. Vor dem Hintergrund der aktuellen Baukostenentwicklung und des frühen Projektstadiums kann eine verlässliche Kostenobergrenze nicht benannt werden. Als Kostenrichtwerte (Stand: Q3 2023) für das vorliegende Raumprogramm gelten:

- für die KG 300-400: ca. 6,47 Mio EUR (netto)
- für die KG 500: ca. 328.000 EUR (netto)

B.4.11 WEITERE RICHTLINIEN, NORMEN

Die allgemein geltenden Gesetze, Richtlinien und Normen sind einzuhalten. Insbesondere das Thema Sicherheit ist die Planung der Kita relevant.



