Stadt
Offenburg

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.
083/11

Beschluss	
Nr.	vom
wird von Stabsst. 1.1 ausgefüllt	

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Fachbereich 5, Abteilung 5.1	Clausen, Andreas	82-2290	26.05.2011

1. Betreff: Baugebiet Seitenpfaden-Ergebnis städtebaulicher Wettbewerb

2. Beratungsfolge:

	Sitzungstermin	Öffentlichkeitsstatus
1. Planungsausschuss	04.07.2011	öffentlich
2. Gemeinderat	25.07.2011	öffentlich

Beschlussantrag (Vorschlag der Verwaltung):

Der Planungsausschuss empfiehlt dem Gemeinderat, folgenden Beschluss zu fassen:

Das städtebauliche Konzept des vom Preisgericht ausgewählten 1. Preisträgers ist der weiteren Planung des Baugebietes zu Grunde zu legen.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.
083/11

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Fachbereich 5, Abteilung 5.1	Clausen, Andreas	82-2290	26.05.2011

Betreff: Baugebiet Seitenpfaden-Ergebnis städtebaulicher Wettbewerb

Sachverhalt/Begründung:

1. Strategisches Ziel

Die Vorlage dient folgenden strategischen Zielen:
Nr. 5: Bedarfsgerechte, landschafts- und umweltverträgliche Bereitstellung von Wohnbauland und Gewerbeflächen.

Nr. 6: Attraktive und wohnliche Gestaltung des öffentlichen Raums und der Gebäude in Offenburg und seinen Stadtteilen, insbesondere in den Entwicklungs- und Sanierungsgebieten, unter Einbeziehung der Bürgerschaft.

2. Sachverhalt / Begründung

Am 20.12.2010 hat der Gemeinderat den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan für das Baugebiet Seitenpfaden gefasst und die Durchführung eines städtebaulichen Wettbewerbes auf der Grundlage der vorgelegten Wettbewerbsauslobung beschlossen (siehe Vorlage 081/10). Mit dem städtebaulichen Wettbewerb sollten bestmögliche Planungsalternativen als Grundlage für die Entwicklung des Gebietes ermittelt werden. Folgende wesentliche Ziele waren dabei zu beachten:

- Bebauungsstruktur mit modellhaftem Charakter für eine flächenschonende und energieoptimierte Bauweise
- Vernetzung des neuen Stadtquartiers mit den angrenzenden Stadtteilen (insbesondere Südoststadt).
- Beachtung des „Integrierten Verkehrskonzeptes“ der Stadt Offenburg als Leitbild der Verkehrserschließung.
- Raumbildung entlang der Einfahrtstraßen und an den Stadteingängen
- hohe gestalterische Qualität und vielfältige Nutzbarkeit der öffentlichen Grün- und Straßenräume sowie des Wohnumfelds
- angemessene, abgestufte Dichte der Bebauung
- hohe Attraktivität und gute Vermarktbarkeit der Grundstücke
- angepasste Ortsrandgestaltung im Übergangsbereich zum Landschaftsschutzgebiet
- gebäudetypologische Vielfalt
- Effizienz der Erschließung und Wirtschaftlichkeit der Freiflächengestaltung und der sonstigen öffentlichen Baumaßnahmen

Beschlussvorlage
Drucksache - Nr.
083/11

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Fachbereich 5, Abteilung 5.1	Clausen, Andreas	82-2290	26.05.2011

Betreff: Baugebiet Seitenpfaden-Ergebnis städtebaulicher Wettbewerb

- zukunftsfähiges Energiekonzept bzw. zukunftsfähiger energetischer Standard
- oberflächennahe Regenwasserbewirtschaftung mit Einbindung der notwendigen Retentionsflächen in die öffentlichen Grünbereiche
- Integration erhaltenswerten Baumbestandes so weit möglich.

3. Verfahren des städtebaulichen Wettbewerbes

Das Wettbewerbsverfahren wurde durch das Büro Bäumle Architekten + Stadtplaner begleitet. Um auch eine breite Teilnahme lokaler Büros zu ermöglichen, wurde der Wettbewerb als „Offener Wettbewerb“ entsprechend den Richtlinien für Planungswettbewerbe des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung durchgeführt werden. Teilnahmeberechtigt waren Arbeitsgemeinschaften aus Stadtplanern bzw. Architekten und Landschaftsarchitekten aus allen EU-Staaten. Die Bearbeitung des Wettbewerbes erfolgte von 01.02.2011 bis zum 20.04.2011.

Die Sitzung des Preisgerichtes fand am 20.05.2011 in der Messe Offenburg statt. Das Preisgericht, bestehend aus Vertretern der Gemeinderatsfraktionen und der Verwaltung sowie externen Fachleuten, umfasste insgesamt 25 Personen. Die Leitung übernahm Dr. Eckart Rosenberger, Architekt und Stadtplaner aus Fellbach. Die genaue Übersicht kann dem Preisgerichtsprotokoll entnommen werden.

Insgesamt haben 32 Planungsteams ihre Entwürfe eingereicht. Die Vorprüfung der Arbeiten erfolgte durch das Büro Bäumle Architekten + Stadtplaner in Zusammenarbeit mit den Fachleuten für Siedlungswasserwirtschaft und Solarenergie.

4. Ergebnis des städtebaulichen Wettbewerbes

Der Ablauf und die Ergebnisse des Preisgerichtes inkl. der schriftlichen Bewertung aller Entwurfsbeiträge sind im Preisgerichtsprotokoll detailliert beschrieben (siehe Anlagen). Die wesentlichen Zeichnungen als Verkleinerungen und ein Modellfoto zu allen Preisträgern sind der Vorlage beigelegt (siehe Anlage 1).

Folgende Rangfolge der Preisträger wurde im Preisgericht einstimmig festgelegt:

1. Preis (20.000 € zzgl. MwSt.): K9 Architekten - Borgards.Lösch.Piribauer, Freiburg, mit Faktorgrün Landschaftsarchitekten - Schedlbauer, Freiburg

2. Preis (14.000 € zzgl. MwSt): MESS Mobile Einsatztruppe Stadt und Stil, Florian Groß, Stadtplaner, Kaiserslautern, mit BauEins Architekten, Andernach mit Philip Denkinger Landschaftsarchitekt, Stuttgart, und Christoph Menzel Landschaftsarchitekt, B-Lièwe

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.
083/11

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Fachbereich 5, Abteilung 5.1	Clausen, Andreas	82-2290	26.05.2011

Betreff: Baugebiet Seitenpfaden-Ergebnis städtebaulicher Wettbewerb

3. Preis (9.000 € zzgl. MwSt.): Wick + Partner Architekten Stadtplaner, Stuttgart, Karl Haag Architekt/Stadtplaner, Jochen Sieber Landschaftsarchitekt, Michael Schröder Architekt/Stadtplaner

4. Preis (5.000 € zzgl. MwSt.): Böwer Eith Murken Architekten BDA, Freiburg, mit Henne und Korn Garten- und Landschaftsarchitekten, Freiburg

Anerkennung (2.000 € zzgl. MwSt.): Bureau pact s. à. r. l., Jochen Zimmermann, Grevenmacher, mit Dreigrün Landschaftsarchitekten, Reutlingen, und Architecture & Environnement S.A., Luxemburg

Anerkennung (2.000 € zzgl. MwSt.): ARP Architektenpartnerschaft, Stuttgart, Franz Bauer Architekt/Stadtplaner, Ingo Schäfer Garten- und Landschaftsarchitekt

Bewertung des 1. Preises durch das Preisgericht:

Auszug aus dem Preisgerichtsprotokoll:
„Das städtebauliche Strukturkonzept ist konsequent aus der angrenzenden Bebauung entwickelt. Das Motto „NATUR NAH STADT“ zeigt sich überzeugend in der Gestaltung, Anordnung und Maßstäblichkeit der Quartiere. Wo Stadt auf Straße trifft, zeigen sich folgerichtig Blockstrukturen, wo Landschaft auf Bebauung zukommt, wird mit Einzelbebauung reagiert. Die Stadteinfahrten werden markant definiert, allerdings bleibt die Platzgestaltung im Bereich des Kreisels hinter den Erwartungen zurück. Gleiches gilt für den östlichen Abschluss. Die Aufnahme und Weiterführung der vorhandenen Achsen und der Wegebeziehungen ist städtebaulich gut gelöst und ermöglicht gute Blickbeziehungen zu Stadt und Landschaft.

Das Erleben von Stadt und Natur ist eine Botschaft des Konzeptes. Die zentrale Lage und Größe des inneren „Riesbach-Grünzuges“ ist richtig und maßstäblich; die Ost-West-Verbindung vernetzt die unterschiedlichen Baustrukturen und lässt eine abschnittsweise Realisierung zu. Die Plätze und Wohnhöfe entwickeln sich aus den Baustrukturen und sind angemessen dimensioniert. Nachbarschaftliche Beziehungen können sich aufgrund der vorgeschlagenen Struktur gut entwickeln.

Die Anordnung der unterschiedlichen Gebäudetypologien ist überzeugend dargestellt und vielfältig strukturiert. Das Konzept ist sehr flexibel und anpassungsfähig. Der südliche Abschluss fällt in der Qualität zu dem Gesamtgebiet ab und wirkt spannungslos.

Die Erschließung ist einfach und übersichtlich gelöst und fördert die Orientierung. Die Zufahrt über die Ortenberger Str. wird positiv bewertet, ebenso wie die beiden Zufahrten über die Fessenbacher Straße. Rad- und Fußwege werden mit den vorhandenen Strukturen gut vernetzt. Auch der Käfersberger Weg ist seiner Bedeutung entsprechend ausreichend angeschlossen. Die dezentrale Parkierung

Beschlussvorlage
Drucksache - Nr.
083/11

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Fachbereich 5, Abteilung 5.1	Clausen, Andreas	82-2290	26.05.2011

Betreff: Baugebiet Seitenpfaden-Ergebnis städtebaulicher Wettbewerb

ist den einzelnen Wohnbereichen gut zugeordnet und entsprechend der Baustruktur mit Tiefgaragen und oberirdischen Parkplätzen konsequent gelöst.

Die Anforderungen an das Entwässerungssystem aus dezentralen, semizentralen und zentralen Elementen werden erfüllt und sind nachvollziehbar dargestellt. Die Erläuterungen und Bemessungen sind sehr ausführlich dokumentiert. Die Höhensituation im Bereich des Regenrückhaltebeckens ist zu prüfen, ebenso wie im Bereich des Überlaufes der privaten Regenwasserspeicher.

Die Aspekte des solaren Städtebaus sind sehr gut berücksichtigt. Überwiegend südorientierte Gebäude erlauben eine energetisch vorteilhafte passive Sonnenenergienutzung. Auf den vorgeschlagenen Flachdächern können aktive Sonnenenergienutzung und Regenrückhaltung durch Dachbegrünung in Einklang gebracht werden.

Das Konzept bewegt sich im wirtschaftlich positiven Bereich und weist ein gutes Verhältnis von Nettobauland zu Gesamtfläche auf, ebenso wie eine über dem Durchschnitt liegende GFZ. Die Arbeit stellt insgesamt einen sehr guten Beitrag zur Lösung der Aufgabe dar.“

Das Ergebnis des Wettbewerbes wird in der Sitzung des Planungsausschusses näher erläutert.

5. Beschlussempfehlung bzw. Empfehlungen zum weiteren Vorgehen

Die Verwaltung empfiehlt der einstimmig getroffenen Entscheidung des Preisgerichtes zu folgen und den 1. Preisträger mit der weiteren Bearbeitung des Entwurfes und der Erstellung des Bebauungsplanes zu beauftragen. Dabei sollen die Empfehlungen des Preisgerichtes für eine weitere Bearbeitung berücksichtigt werden.

Auszug aus dem Preisgerichtsprotokoll:
„Das Preisgericht empfiehlt der Ausloberin einstimmig, die mit dem 1. Preis ausgezeichnete Arbeit unter Beachtung der Anregungen der schriftlichen Beurteilung der Realisierung des Gesamtprojektes zu Grunde zu legen und zu prüfen, ob die geschlossenen Winkelbauten an der Fessenbacher Straße stärker aufgebrochen werden können.“

Um interessierten Bürgern eine ersten Eindruck über die Ergebnisse des Wettbewerbes zu ermöglichen, wurden alle Wettbewerbsbeiträge vom 30.05. - 06.06.2011 im Technischen Rathaus öffentlich ausgestellt.

Im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung wird über die Ziele der Planung, sich unterscheidende Lösungsansätze für die Entwicklung des Gebietes und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planungen informiert. Es ist vorgesehen, die frühzeitige Bürgerbeteiligung mit einer öffentlichen Informationsveranstaltung Mit-

Beschlussvorlage
Drucksache - Nr.
083/11

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Fachbereich 5, Abteilung 5.1	Clausen, Andreas	82-2290	26.05.2011

Betreff: Baugebiet Seitenpfaden-Ergebnis städtebaulicher Wettbewerb

te Juli 2011 einzuleiten. Im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung und der Offenlage des Bebauungsplanes können sich Bürger zur Planung äußern.

Parallel zum Bebauungsplanverfahren wird das Verfahren zur freiwilligen Grundstücksneuordnung bearbeitet. Zuteilungswünsche sollen, soweit möglich, schon frühzeitig in der Planung berücksichtigt werden. Nach Abschluss des notariellen Vertrages zur Grundstücksneuordnung soll der Bebauungsplan zur Rechtskraft gebracht werden.

6. Energiekonzept für das Baugebiet

In Verbindung mit dem Klimaschutzkonzept ist beabsichtigt, bei der Errichtung von Neubauten beispielhaft in den Gebieten 'Seitenpfaden' und 'Mühlbach' (ehemaliges Spinnereigelände) einen hohen energieeffizienten Standard zu erreichen.
Die Verwaltung hat zwischenzeitlich das Ingenieurbüro für Energiekonzeptionen ebök aus Tübingen um eine Empfehlung für das Baugebiet Seitenpfaden gebeten. Unter Berücksichtigung des Klimaschutzes einerseits und einer nicht zu starken Einschränkung der Grundstückseigentümer und Bauherrn anderseits, wird für das Gebiet Seitenpfaden die Errichtung von Gebäuden nach dem Standard 'KfW-Effizienzhaus 55“ vorgeschlagen. Dies bedeutet, dass Gebäude einen Primärenergiebedarf von maximal 55% des Referenzgebäudes nach Tabelle 1 der Anlage 1 der Energieeinsparverordnung 2009 EnEV haben dürfen. Die Anforderungen sind nicht ganz so hoch, wie bei dem sogenannten „Passivhausstandard“ (welcher voraussichtlich bis 2020 schrittweise europaweit eingeführt sein wird), jedoch ist dieser Standard flexibler in der Wahl der Einsparstrategie und verbindet eine hohe Bedarfsreduzierung durch gute Wärmedämmung und hochwertige Fenster mit einem hohen Anteil von erneuerbaren Energien. Die KfW bietet dafür günstige Förderkonditionen in Form von zinsverbilligten Darlehen und einem Tilgungszuschuss.

Die Verwaltung prüft die Umsetzung dieses Standards im gesamten Baugebiet.

Anlagen:

1. Darstellung der Preisträgerentwürfe (Bewertungsblatt aus Preisgerichtsprotokoll mit Modellfoto + wesentliche Zeichnungen)

Die Fraktionen erhalten gesondert das vollständige **Preisgerichtsprotokoll** (jeweils 2-fach) und den Hauptplan M 1:500 des 1. Preisträgers, sowie die Anlage in Farbe.