

Auslobung

Stand 10.09.2013



Breisgau Grund und Boden GmbH & Co OHG, Gutach
Mittelbadische Baugenossenschaft eG, Offenburg
Hurre Fonds GmbH & Co KG, Oberkirch

Städtebaulicher Wettbewerb Kronenwiese, Offenburg

- 1.1.0 Allgemeines
- 1.2.0 Auslober
 - 1.2.1 Wettbewerbsbetreuung und Vorprüfung
- 1.3.0 Anlass und Zweck des Wettbewerbs
 - 1.3.1 Gegenstand des Wettbewerbs
- 1.4.0 Wettbewerbsart, Verfahren, Ziel
 - 1.4.1 Zulassungsbereich / Sprache
- 1.5.0 Wettbewerbsteilnehmer
 - 1.5.1 Teilnahmeberechtigung
 - 1.5.2 Teilnahmehindernisse
 - 1.5.3 Bewerbungsverfahren
 - 1.5.4 Kriterien zur Auswahl Teilnehmer
 - 1.5.5 Geforderte Projektblätter
 - 1.5.6 Auswahl der Teilnehmer
 - 1.5.7 Ausgewählte Teilnehmer
 - 1.5.8 Wahrung der Anonymität
- 1.6.0 Preisgericht, Sachverständige und Vorprüfung
 - 1.6.1 Preisrichter
 - 1.6.2 Stellvertretender Preisrichter
 - 1.6.3 Preisrichter des Auslobers
 - 1.6.4 Stellvertretender Preisrichter des Auslobers
 - 1.6.5 Sachverständige
 - 1.6.6 Vorprüfung
- 1.7.0 Wettbewerbsunterlagen
- 1.8.0 Wettbewerbsleistungen und Kennzeichnung
- 1.9.0 Beurteilungskriterien
- 1.10.0 Termine
 - 1.10.1 Rückfragen
 - 1.10.2 Einlieferung der Wettbewerbsunterlagen
 - 1.10.3 Sitzung des Preisgerichts und Bekanntgabe der Ergebnisse
 - 1.10.4 Ausstellung der Arbeiten
- 1.11.0 Prämierung
- 1.12.0 Abschluss des Wettbewerbs
- 1.13.0 Weitere Bearbeitung
 - 1.13.1 Verpflichtung der Wettbewerbsteilnehmer
 - 1.13.2 Vergütung der weiteren Bearbeitung
 - 1.13.3 Urheberrecht

Übersicht Teil B

Wettbewerbsbeschreibung

- 2.1.0 Stadt Offenburg
- 3.1.0 Bauaufgabe | Planungshinweise
 - 3.1.1 Ausgangslage
 - 3.1.2 Entwicklungsabsichten des Unternehmens Burda
 - 3.1.3 Städtebauliche Ziele
 - 3.1.4 Vorliegendes Nutzungskonzept / Wettbewerbsaufgabe
 - 3.1.5 Stellplatznachweis
 - 3.1.6 Bebauungsplan
 - 3.1.7 Verkehr und Erschließung
 - 3.1.8 Öffentlicher Personennahverkehr
 - 3.1.9 Ver- und Entsorgungsleitungen
 - 3.2.0 Baugrund- und Grundwasserstand
 - 3.2.1 Schalltechnische Untersuchung
 - 3.2.2 Baumbestand
 - 3.2.3 Denkmalschutz
- 4.1.0 Vorschriften und Hinweise
 - 4.1.1 Verordnungen

Übersicht Teil C

Anlagen zur Auslobung

- 5.1.0 Auslobungsanlagen
 - Aufstellung entsprechend den Angaben unter Punkt 1.7.0 Wettbewerbsunterlagen

Teil A - Auslobungsbedingungen

1.1.0 Allgemeines

Der Durchführung dieses Wettbewerbs liegen die Richtlinien für Planungswettbewerbe RPW 2013 zugrunde. Die Anwendung und Anerkennung der RPW 2013 ist für Auslober und Teilnehmer sowie alle übrigen Beteiligten verbindlich, soweit diese Auslobung nicht ausdrücklich davon abweicht. An der Vorbereitung und Auslobung dieses Wettbewerbs hat die Architektenkammer Baden-Württemberg beratend mitgewirkt. Der Wettbewerb wurde bei der Architektenkammer unter der Nummer **2013-0#-##** registriert.

1.2.0 Auslober

**Breisgau Grund und Boden GmbH & Co OHG, Gutach,
Mittelbadische Baugenossenschaft eG, Offenburg,
Hurre Fonds GmbH & Co KG, Oberkirch**

Ansprechpartner im Rahmen der Auslobung für alle 3 Investoren:
Dr. Fred Gresens, Mittelbadische Baugenossenschaft eG,
Gerberstrasse 24, 77652 Offenburg

1.2.1 Wettbewerbsbetreuung und Vorprüfung

ARCHITEKTUR 109

Mark Arnold + Arne Fentzloff, Freie Architekten BDA
Hohnerstraße 23, 70469 Stuttgart
Fon 0049(0)711-609341, Fax 0049(0)711-609371
info@architektur109.de

Alle Fragen zum gesamten Wettbewerbsverfahren sind per Email ausschließlich an die Wettbewerbsbetreuung zu richten.

1.3.0 Anlass und Zweck des Wettbewerbs

Aus dem Planungswettbewerb erwarten die Auslober und die Stadt Offenburg Vorschläge und Ideen zur inhaltlichen, funktionalen und gestalterischen Neuordnung des ca. 3 ha umfassenden Areals Kronenwiese und des Kronenplatzes, einschließlich der verflochtenen, angrenzenden Bereiche. Diese Neuordnung bzw. deren Realisierung, welche die bauliche Struktur für ein Ärztehaus, Büro- und Dienstleistung sowie Wohnungsbau, die Ausgestaltung der öffentlichen und privaten Freiflächen sowie der Ausprägung und Gestaltung der Verkehrsflächen umfasst, soll Grundlage für die weitere Entwicklung sein. Mit dem Verfahren des Städtebaulichen Wettbewerbs soll auf der Grundlage der Vorentwürfe die beste städtebauliche, architektonische und inhaltliche Lösung für die zu planenden und zu realisierenden Hochbaumassnahmen gefunden werden.

1.3.1 Gegenstand des Wettbewerbs

Gegenstand des Wettbewerbs ist die Entwicklung einer städtebaulichen Gestaltungs- und Nutzungskonzeption für das Planungsgebiet Kronenwiese Offenburg, als Grundlage zur Aufstellung eines Bebauungsplanes und der weiteren Entwicklung des Gebietes.

Details der weiteren Aufgabenstellung des Wettbewerbs sind in der Auslobung Teil B beschrieben.

1.4.0 Wettbewerbsart, Verfahren, Ziel

Der Wettbewerb ist als einphasiger Städtebaulicher Wettbewerb mit vorgeschaltetem Bewerbungs- und Auswahlverfahren in Form eines nicht offenen Wettbewerbs mit **20 Teilnehmer** ausgelobt und zielt auf den Erhalt einer Vielfalt von Lösungsvorschlägen.

1.4.1 Zulassungsbereich / Sprache

Der Zulassungsbereich umfasst die Staaten des europäischen Wirtschaftsraumes EWR sowie die Staaten der Vertragsparteien des WTO-Übereinkommens über das öffentliche Beschaffungswesen GPA. Der Wettbewerb wird in deutscher Sprache durchgeführt.

1.5.0 Wettbewerbsteilnehmer

1.5.1 Teilnahmeberechtigung

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

Bei **natürlichen Personen** sind die fachlichen Anforderungen erfüllt, wenn sie gemäß Rechtsvorschrift ihres Herkunftsstaates berechtigt sind, am Tage der Bekanntmachung im Zulassungsbereich die **Berufsbezeichnung Architekt, Stadtplaner und Garten- und Landschaftsarchitekt** zu führen. Ist in dem Herkunftsstaat die Berufsbezeichnung nicht gesetzlich geregelt, so erfüllt die fachlichen Anforderungen, wer über ein Diplom, Prüfungszeugnis oder sonstigen Befähigungsnachweis verfügt, dessen Anerkennung gemäß Artikel 46 bis 49 der Richtlinie 2005/36/EG „Berufsanerkennungsrichtlinie“ gewährleistet ist, und der die entsprechende Tätigkeit gemäß Richtlinie und Auslobung nachweisen kann.

Bei **juristischen Personen** sind die fachlichen Anforderungen erfüllt, wenn zu ihrem satzungsgemäßen Geschäftszweck Planungsleistungen gehören, die der Wettbewerbsaufgabe entsprechen, und wenn der bevollmächtigte Vertreter der juristischen Person und der Verfasser der Wettbewerbsarbeit die fachlichen Anforderungen erfüllt, die an natürliche Personen gestellt werden. Arbeitsgemeinschaften natürlicher und juristischer Personen sind teilnahmeberechtigt, wenn jedes Mitglied der Arbeitsgemeinschaft teilnahmeberechtigt ist.

Die Einbeziehung von Garten- und Landschaftsarchitekten sowie Ingenieurbüros für Verkehrsplanung wird seitens des Auslobers dringend empfohlen. Bei Teilnahme von Garten- und Landschaftsarchitekten ist eine Arbeitsgemeinschaft mit Architekten oder Stadtplaner gefordert. Die Benennung der Garten- und Landschaftsarchitekten sowie Ingenieurbüros für Verkehrsplanung ist zum Zeitpunkt der Bewerbung nicht erforderlich. Die Benennung erfolgt in der Verfassererklärung

Mehrfachbewerbungen natürlicher oder juristischer Personen oder von Mitgliedern einer Arbeitsgemeinschaft führen zum Ausschluss aller Beteiligten. Sachverständige, Fachplaner oder andere Berater müssen nicht teilnahmeberechtigt sein, wenn sie keine Planungsleistungen erbringen, die der Wettbewerbsaufgabe entspricht, und wenn sie überwiegend und ständig auf ihrem Fachgebiet tätig sind.

1.5.2 Teilnahmehindernisse

Teilnahmehindernisse sind in RPW § 4 (2) beschrieben.

1.5.3 Bewerbungsverfahren

Jeder Teilnahmeberechtigte kann sich bewerben. Informationen zum Bewerbungsverfahren sind ab dem **12. 09. 2013** in nachfolgend angegebener Adresse eingestellt und die **Bewerbungsunterlagen** herunterladbar:

www.architektur109.de/wb_of1_Kronenwiese

Zum Auswahlverfahren wird nur zugelassen, wer die dort abrufbaren formalisierten Bewerbungsunterlagen (Bewerbererklärung und Projektblätter) verwendet und vollständig fristgerecht bis zum **02. 10. 2013 | 16.00 Uhr (Zugang bei der Wettbewerbsbetreuung)** eingereicht hat. Bewerbungsunterlagen, die über den geforderten Umfang hinausgehen, werden nicht berücksichtigt. Die Bewerbungsunterlagen werden nicht zurückgegeben. E-Mail-Bewerbungen sind vom Verfahren ausgeschlossen.

Alle Bewerber erhalten bis zum 08. 10. 2013 eine Benachrichtigung ob sie am Verfahren teilnehmen.

1.5.4 Kriterien zur Auswahl Teilnehmer

Grundsätze

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

Zulassung

Bewerber, die zur Auswahl zugelassen werden wollen, müssen **als Grundvoraussetzung der Zulassung** den formalen Kriterien - Ausschlusskriterien - **ausnahmslos** genügen. Sie belegen dies auf der vom Auslober vorgegebenen Bewerbererklärung und mit weiteren Nachweisen, die für die Zulassung zur Auswahl gefordert sind.

01 Allgemeine formale Kriterien:

- a. Fristgerechter Eingang der Bewerbung.
- b. Einreichung der (vom Auftraggeber vorgegebenen) Bewerbererklärung mit mindestens der eigenhändigen Unterschrift des Bewerbers (bei juristischen Personen: des bevollmächtigten Vertreters).
- c. Eigenerklärung des Bewerbers, dass keine Ausschlussgründe gemäß § 11 VOF vorliegen (in der Bewerbererklärung).
- d. Nachweis der geforderten beruflichen Qualifikation (zum Beispiel durch: Kammernummer, Rundstempel, Eintragungsurkunde, Beitragsbescheid). Zusätzlich bei Berufsanfängern: Nachweis, dass das Diplom, auch bei allen evtl. Partnern, nach dem **01.01.2006** ausgestellt wurde

02 Qualitative Auswahlkriterien

Den Nachweis der fachlichen Eignung und Kompetenz erbringen die Bewerber anhand von Nachweisen, Erklärungen und Referenzen in Form von 2 Projektblättern, in denen sie darlegen, inwieweit sie den Auswahlkriterien genügen. Kann ein Bewerber den Nachweis in einem Kriterium nicht erbringen, legt er ein leeres Projektblatt vor.

- Der Nachweis wie Fertigstellung | Übergabe oder Auszeichnung darf nicht älter als der Stichtag 01. 01. 2003 sein.
- Je Projektblatt ist die zusätzliche Darstellung, einseitig bedruckt, auf max. 1 Seite DIN A3 oder 2 Seiten DIN A4 als Anlage zu begrenzen.
- Berufsanfänger müssen für Projekte die federführend im Angestelltenverhältnis bearbeitet wurden, eine Projektleiterbestätigung des Verfassers bzw. des Auftragnehmers beilegen.

1.5.5 Geforderte Projektblätter

Projektblatt P 1 - Ausgezeichnetes realisiertes Projekt

Nachweis eines ausgezeichneten realisierten Projekts mit Auszeichnung Beispielhaftes Bauen, Bonatzpreis, Hugo-Häring-Preis oder gleichwertig anerkannte Auszeichnungen entsprechend der aktuellen Liste Bundesstiftung Baukultur: www.preise-baukultur.de. Bei Berufsanfängern kann es auch ein Erfolg in einem studentischen Wettbewerb oder eine ausgezeichnete Studienarbeit sein.

Notwendige Angaben: Bezeichnung, Art der Auszeichnung, Verfasser (Name des Bewerbers), Jahr der Auszeichnung, Zeichnungen, Abbildungen, Erläuterung.

oder

Projektblatt P 2 - Ausgezeichneter Wettbewerb

Nachweis einer ausgezeichneten Wettbewerbsarbeit (Preis **oder** Ankauf/ Anerkennungen) in einem regelgerechten Wettbewerb (kein 1. Rang oder „Erfolg“ in Mehrfachbeauftragungen oder VOF-Verhandlungsverfahren) - zum Beispiel durch eine „wettbewerbe aktuell“-Dokumentation. Bei Berufsanfängern kann es auch ein Erfolg in einem studentischen Wettbewerb oder eine ausgezeichnete Studienarbeit sein.

Notwendige Angaben: Bezeichnung, Auslober, Wettbewerbsart, Verfasser (Name des Bewerbers), Jahr, Auszeichnungsart, Zeichnungen, Abbildungen, Erläuterung.

Als Empfänger ist die Adresse des wettbewerbsbetreuenden Büros:

ARCHITEKTUR 109 | Hohnerstraße 23 | 70469 Stuttgart

und die Zuordnung der **Kategorie A: Erfahrene Büros**

Kategorie B: Berufsanfänger

unter der die Bewerbung abgegeben wird, anzugeben.

Auf die eigenhändige Unterschrift auf der Bewerbung ist zu achten.

Die Bewerber qualifizieren sich bereits mit der Erfüllung einer der beiden Nachweise aus den Projektblätter. Qualifizieren sich mehr als 13 Bewerber, entscheidet das Los. Die Auslosung erfolgt unter Aufsicht einer vom Auslober unabhängigen Dienststelle.

1.5.6 Auswahl der Teilnehmer

Bei der Auslosung werden 2 Lostöpfe gebildet:

10 Bewerber aus Lostopf A: Erfahrene Büros, die den Mindestanforderungen der Auswahl genügen

3 Bewerber aus Lostopf B: Berufsanfänger
Diplomurkunde darf nicht älter als der
Stichtag 01. 01. 2006 sein

1.5.7 Vorab ausgewählte Teilnehmer

1. Franz und Geyer, Freie Architekten BDA, 79117 Freiburg
2. Hähnig | Gemmeke, Freie Architekten BDA, 72072 Tübingen
3. Harter + Kanzler, Freie Architekten BDA, 79098 Freiburg
4. K9 Architekten BDA DWB, Borgards.Lösch.Piribauer, 79100 Freiburg
5. Architektbüro Müller & Huber, 77704 Oberkirch
6. Goetz Castorph, Architekten + Stadtplaner GmbH, 80337 München
7. Dorner + Partner, Freie Architekten BDA, 72213 Altensteig

1.5.8 Wahrung der Anonymität

Die Verfasser der Wettbewerbsarbeiten bleiben bis zum Abschluss der Preisgerichtssitzung anonym.

1.6.0 Preisgericht, Sachverständige und Vorprüfung

Der Auslober hat das Preisgericht in nachstehender Besetzung gebildet und hat es vor der endgültigen Abfassung der Auslobung gehört.

1.6.1 Preisrichter

Prof. Susanne Dürr, Architektin, Karlsruhe
Prof. Jo Frowein, Stadtplaner, Freiburg
Dr. Ing. Fred Gresens, Architekt, Hohberg
Bürgermeister Oliver Martini, Stadtplaner, Offenburg
Dr. Ing. Eckhard Rosenberger, Architekt und Stadtplaner, Gerlingen
Klaus Wehrle, Architekt, Gutach
Prof. Dr. Ing. Annette Rudolph-Cleff, Stadtplanerin, Darmstadt

1.6.2 Stellvertr. Preisrichter

Leon Feuerlein, Stadtplaner, Offenburg
Jutta Herrmann-Burkart, Landschaftsarchitektin, Offenburg

1.6.3 Preisrichter des Auslobers

Edith Schreiner, Oberbürgermeisterin, Offenburg
Thomas Ganter, Fa. Hurrle, Oberkirch
[Kurt Feger, CDU-Fraktion](#)
[Jochen Ficht, SPD-Fraktion](#)
[Jürgen Ochs Grünen/Bündnis 90](#)
Sibylle Laurischk MdB, FDP-Fraktion
Rudi Zipf, FW-Fraktion

1.6.4 Stellvertr. Preisrichter des Auslobers

Wolfgang Ihle, Fa. Breisgau Grund und Boden, Gutach-Bleibach
Dr. Christoph Jopen, Bürgermeister, Offenburg
Karlheinz Hurrle, Fa. Hurrle, Oberkirch
Olivier Forschle, Architekt, Oberkirch
Willi Wunsch, CDU-Fraktion

1.6.5 Sachverständige

Dr. Erwin Drixler, Fachbereichsleiter, Offenburg
Andreas Demny, Fachbereichsleiter, Offenburg

1.6.6 Vorprüfung

Die Vorprüfung erfolgt durch ARCHITEKTUR 109
Mark Arnold und Arne Fentzloff, Architekten, Stuttgart
Der Auslober behält sich vor weitere Vorprüfer und sachverständige Berater zu benennen.

1.7.0 Wettbewerbsunterlagen

Unter www.architektur109.de/wb_of1_Kronenwiese können die Wettbewerbsunterlagen ab dem **10. 10. 2013** heruntergeladen werden.
Das **Modell** wird beim **Pflichtkolloquium am 17. 10. 2013 ausgehändigt**:

**Mercure Hotel Offenburg am Messeplatz
Schutterwälderstr. 1a
77656 Offenburg**

Die Wettbewerbsunterlagen bestehen aus:

- | | | |
|--|--------|-------------------------------------|
| | Teil A | Auslobungsbedingungen |
| | Teil B | Beschreibung der Wettbewerbsaufgabe |
| | Teil C | Anlagen zur Auslobung |
- Anlage 01: of1_A01_Stadtplan_M1:2500.pdf
Anlage 02: of1_A02_Luftbild.pdf
Anlage 03: Lageplan im Maßstab 1:500
of1_A03a_Lageplan500.dwg
of1_A03b_Lageplan500.pdf
of1_A03c_Höhenraster500.dwg
Anlage 04: of1_A04_Berechnungsnachweise.pdf
Anlage 05: Baugesuchspläne Umbau Burda Verwaltungsgebäude
of1_A05a_Burda_E00.pdf
of1_A05b_Burda_E01.pdf
of1_A05c_Burda_QS1.pdf
of1_A05d_Burda_Süd.pdf
of1_A05e_Burda_West.pdf
of1_A05f_Burda_Nord.pdf
Anlage 06: of_A06_Verfassererklärung.doc
Anlage 07: Standpunktbild für Visualisierung.jpg
Anlage 08: of1_A08_Lage_Bushaltestellen.pdf
Anlage 09: Modellgrundplatte im Maßstab 1:500
Anlage 10: of1_A10_Leistungsfähigkeit Verkehrsknoten.pdf
Anlage 11 : of1_A11_Formblatt_Verkehr.doc
Anlage 12: Baumbestand (Standort, Art und Qualität/Zustand)
of1_A12a_Baumbestand_T12_VA.pdf
of1_A12b_Baumbestand_T2_VA.pdf
of1_A12c_Baumbestand_Plan.pdf
of1_A12d_Baumbestand_Tabelle.pdf
of1_A12e_Baumbewertung_Kronenplatz.pdf
of1_A12f_Baumkartierung_Kronenplatz (26 jpg-Dateien)
of1_A12g_Baumbestand_Tabelle_Kronenplatz.pdf
of1_A12h_Besonders_erhaltenswerter_Baumbestand_Kronenwiese.pdf

- Anlage 13: Bodengutachten
 of1_A13a_111222_Gutachten_Baugrund.pdf
 of1_A13b_121030_Gutachten_Baugrund.pdf
 of1_A13c_121030_Gutachten_Baugrund_A 1-11.pdf
- Anlage 14: Vorbereitende Untersuchung Mühlbach
 of1_A14a_Vorbereitende_Untersuchung_Mühlbach.pdf
 of1_A14b_Leitbild_Text.pdf
 of1_A14c_Leitbild_Plan.pdf
- Anlage 15: of1_A15a_WB-Ergebnis_Mühlbach.pdf
 of1_A15b_Gestaltungskonzept_Mühlbach.pdf
- Anlage 16: of1_A16_B-Plan_Kinzigvorstadt-Wiede-Teil3.pdf
- Anlage 17: of1_A17_B-Plan-Spinnereigelände.pdf
- Anlage 18: of1_A18_B-Plan_Obi.pdf
- Anlage 19: of1_A19_Schalltechnische_Untersuchung.pdf

1.8.0 Wettbewerbsleistungen und Kennzeichnung

Auf Grundlage der zur Verfügung gestellten Unterlagen sind folgende Leistungen vom Teilnehmer, unter Einbeziehung des Raumprogramms beider Bauabschnitte, zu erbringen:

- 1.1 Lageplan M. 1:500
 Städtebaulicher Gesamtzusammenhang in genordeter Darstellung mit Aufsicht auf die Gebäude und Eintragung der
 - a. Geschosszahl und Dachform
 - b. Erschließungsflächen, Eingänge und Andienung
 - c. Gestaltung Aussenbereich mit Frei-/Parkierungs- und Straßenanlagen
 - d. Die Führung der Gebäudeschnitte ist einzutragen
- 1.2 Lageplan M. 1:500
 als Teilauszug für das Grundstück 5617/11 mit Nutzung Hochgarage
- 1.3 Schematische Darstellung der Grundrisse M. 1:500
 Darstellung im EG-Plan der Freiflächengestaltung und Anschlüsse der Aussenanlagen, Anlieferung in genordeter Darstellung
- 1.4 Längs- und Querschnitte M. 1:500
 Alle zum Verständnis der Arbeit erforderlichen Schnitte.
- 1.5 Nachweis der Bruttogeschossfläche mit skizzenhafter Darstellung der verschiedenen Nutzungseinheiten
- 1.6 Skizzenhafte perspektivische oder photorealistische Darstellung der städtebaulichen Planung auf Grundlage des vorgegebenen Standpunktbildes **Anlage 07** und des Kronenplatzes in jeweils max. DIN A3.
- 1.7 Erläuterungsbericht
 Die Erläuterungen sollen über Ableitung und Ziele des Lösungsvorschlags informieren und sollen daher in Form von Texten und Skizzen auf den Plänen an der Stelle dargestellt werden, an der über die Plandarstellung hinaus etwas zu erläutern ist.

1.8 Modell M. 1:500

- 1.9 Prüfbare Berechnungen mit Nachweis auf separatem Plansatz
- a. Nachweis der Bruttogeschossfläche mit skizzenhafter Darstellung
 - b. Nachweis der Berechnung GRZ und GFZ
 - c. Nachweis ruhender Verkehr in Tiefgaragen und ebenerdig

2.0 Ausarbeitung **Anlage 11**: Formblatt_Verkehr.doc

2.1 Verfassererklärung (1-fach)

gemäß **Anlage 06** in einem mit der Kennzahl versehenen undurchsichtigem und verschlossenen Umschlag, bezeichnet als „Verfassererklärung“. Jeder Verfasser prüft seine Teilnahmeberechtigung eigenverantwortlich.

2.2 Für die Ausstellung wird zusätzlich eine Karte im Format DIN A5-Quer mit den Namen der Verfasser und aller Beteiligten erbeten. in einem undurchsichtigem und verschlossenen Umschlag.

2.3 Für die Öffentlichkeitsarbeit wird darum gebeten, zu den Plänen in Papierform, diese auch als pdf-Format auf CD einzureichen. Orientierungsgröße: 300 dpi bei DIN A 4

2.4 Verzeichnis aller eingereichten Unterlagen

Je Wettbewerbsbeitrag steht eine max. Hängefläche von B/H = 1,60 x 1,20 m zur Verfügung. Die Präsentationspläne sind ungefaltet einzureichen. Die einzureichende Wettbewerbsarbeit ist in allen Teilen nur durch eine Kennzahl aus sechs arabischen Ziffern (Größe h = 1 cm, b = 6 cm) in der rechten, oberen Planecke zu kennzeichnen.

1.9.0 Beurteilungskriterien

Das Preisgericht wird bei der Bewertung und Beurteilung der Wettbewerbsarbeiten die nachfolgenden Kriterien anwenden. Die Reihenfolge hat auf die Gewichtung keinen Einfluss.

- 1.1 Städtebauliche und freiräumliche Qualität
- 1.2 Einbindung in die bestehende Stadt- und Freiflächenstruktur
- 1.3 Art des Umgangs mit Bestand
- 1.4 Erfüllung der funktionalen Anforderungen Erschließung, Organisation und Orientierung
- 1.5 Umsetzbarkeit des Bebauungskonzeptes in Bauabschnitten
- 1.6 Städtebauliche Dichte und Nachhaltigkeit

1.10.0 Termine

Preisrichtervorbesprechung	09. 09. 2013 15:00 Uhr
Tag der Bekanntmachung	12. 09. 2013
Meldeschluss für schriftl. Bewerbungen	02. 10. 2013 16.00 Uhr

Der Schlusstermin der Bewerbungsabgabe beim wettbewerbsbetreuenden Büro ARCHITEKTUR 109, wird mit Datum und Uhrzeit als Submissonstermin festgelegt.

	Auswahl der Teilnehmer	07. 10. 2013
	Freischaltung des Downloadbereichs	10. 10. 2013
	Pflichtkolloquium / Modellausgabe	17. 10. 2013 10:00 - 12:00 Uhr
	Auf Wunsch kann das Modell zugesandt werden. In diesem Fall wird um eine rechtzeitige Abstimmung mit der Modellbaufirma gebeten. Die Versandkosten trägt das teilnehmende Architekturbüro.	
1.10.1 Rückfragen	Eingang der schriftlichen Rückfragen	18. 10. 2013 16.00 Uhr
	(Zugang beim Wettbewerbsbetreuer ARCHITEKTUR 109)	
	Schriftliche Beantwortung der Rückfragen	22. 10. 2013
	Fragen und Antworten werden nach Abstimmung mit dem Auslober und - soweit inhaltliche Fragen auftreten unter Hinzuziehung von Preisrichtern - zusammengefasst und an alle Wettbewerbsteilnehmer, die Preisrichter und die Architektenkammer Baden-Württemberg gesandt. Die Antworten des Auslobers gelten als Bestandteil dieser Wettbewerbsauslobung.	
1.10.2 Einlieferung der Wettbewerbsunterlagen	Abgabetermin für die Wettbewerbspläne	22. 11. 2013 16.00 Uhr
	Abgabetermin für das Wettbewerbsmodell	27. 11. 2013 16.00 Uhr
	Der Zeitpunkt der Abgabe wird mit Datum und Uhrzeit als Submissionstermin festgelegt, unabhängig zur Art und Weise des Eingangs. Die Wettbewerbsarbeit kann an den Abgabeterminen jeweils von 9.00 Uhr bis 16.00 Uhr persönlich abgegeben werden. Als Zeitpunkt der Abgabe gilt dann die auf der Empfangsbestätigung vermerkte Datums- und Zeitangabe der Wettbewerbsbetreuung. Zur Wahrung der Anonymität ist bei Zusendung von Plänen und Modellen durch Post, Bahn oder andere Transportunternehmen als Absender die Anschrift des Empfängers zu verwenden. Die Arbeit kann persönlich oder über einen Zustelldienst an die folgende Adresse abgegeben werden: ARCHITEKTUR 109 Hohnerstraße 23 70469 Stuttgart	
1.10.3 Sitzung des Preisgerichts und Bekanntgabe des Ergebnisses	Das Preisgericht tagt am	13. 12. 2013 09:00 Uhr
	Der Auslober teilt den Wettbewerbsteilnehmern das Ergebnis des Wettbewerbes unter dem Vorbehalt der Prüfung der Teilnahmeberechtigung durch Übersendung der Niederschrift über die Preisgerichtssitzung unverzüglich mit und macht es sobald als möglich öffentlich bekannt. Die Mitglieder des Preisgerichts und die Architektenkammer Baden-Württemberg erhalten ebenfalls die Niederschrift.	
1.10.4 Ausstellung der Arbeiten	Ausstellung der Arbeiten	16. 12. 2013 - 20. 12. 2013
	im Sitzungssaal Technisches Rathaus, Wilhelmstraße 12, 77654 Offenburg, jeweils Mo, Mi, Do von 08:00 - 17:00 Uhr; Dienstag von 08:00 - 12:00 Uhr und Freitag von 8:00 - 13:00 Uhr.	
	Die mit Preisen und Ankäufen ausgezeichneten Arbeiten werden Eigentum des Auslobers. Die übrigen Wettbewerbsarbeiten können im Technisches Rathaus der Stadt Offenburg nach telefonischer Vereinbarung mit Herr Riesterer oder Frau Karaca, Tel. 0781-82-2329 zu den oben benannten Öffnungszeiten abgeholt werden.	

Die Frist für die **Abholung** oder **Anforderung auf Zurücksendung** der Planunterlagen und Modelle endet **10.01.2014**. Planunterlagen und Modelle, die bis zu diesem Zeitpunkt nicht abgeholt oder angefordert wurden, können nicht weiter aufbewahrt werden. Sofern eine versandfähige Planrolle und eine Versandbox für die Modelle miteingesandt wurde, erfolgt die Rücksendung per Nachnahme zu Lasten der Teilnehmer. Im Falle von Beschädigung oder Verlust einer Wettbewerbsarbeit haftet der Auslober gemäß RPW.

1.11.0 Prämierung

Das Preisgericht lässt alle Arbeiten zu, die den formalen Vorgaben der Auslobung entsprechen, in wesentlichen Teilen dem geforderten Leistungsumfang entsprechen, termingerecht eingegangen sind und keinen Verstoß gegen den Grundsatz der Anonymität erkennen lassen. (RPW Anlage VII, Pkt. 3). Der Auslober stellt für Preise und Anerkennungen einen Gesamtbetrag in Höhe von 34.000 EUR zur Verfügung. Die Umsatzsteuer ist darin nicht enthalten. Die Aufteilung ist wie folgt vorgesehen:

1. Preis	11.200 EUR
2. Preis	7.500 EUR
3. Preis	5.000 EUR
4. Preis	3.400 EUR
Anerkennungen	6.900 EUR

Dem Preisgericht bleibt bei einstimmigem Beschluss eine andere Verteilung der Preissumme vor Aufhebung der Anonymität vorbehalten.

1.12.0 Abschluss des Wettbewerbs

Der Auslober teilt den Wettbewerbsteilnehmern das Ergebnis des Wettbewerbs unter dem Vorbehalt der Prüfung der Teilnahmeberechtigung unverzüglich mit und macht es sobald als möglich öffentlich bekannt.

1.13.0 Weitere Bearbeitung

Die **Stadt Offenburg** wird im Zuge der Umsetzung des Wettbewerbsergebnisses in Würdigung der Empfehlungen des Preisgerichts und unter den in den RPW genannten Voraussetzungen einem Preisträger die weitere Bearbeitung des städtebaulichen Konzepts als Grundlage für den zu erstellenden Bebauungsplan übertragen.

Im Zuge der Umsetzung der Bauvorhaben wird die **Mittelbadische Bau-genossenschaft eG** - bezogen auf das **Grundstück 5617/15** und die **Hurrle Fonds GmbH & Co KG** - bezogen auf das **Grundstück 5617/12** in Würdigung der Empfehlungen des Preisgerichtes, einen oder mehrere der Preisträger mit der weiteren Bearbeitung gemäß HOAI mind. Leistungsphase 2 - 5 beauftragen.

Ist eine hinreichende Erfahrung in der Bauausführung nicht vorhanden, muss sich der Preisträger bei Beauftragung im Einvernehmen mit dem Auslober in geeigneter Weise verstärken.

**1.13.1 Verpflichtung der
Wettbewerbsteilnehmer**

Die Wettbewerbsteilnehmer verpflichten sich, im Falle einer Beauftragung durch den Auslober, die weitere Bearbeitung zu übernehmen und durchzuführen.

**1.13.2 Vergütung
der weiteren Bearbeitung**

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

1.13.3 Urheberrecht

Die Nutzung der Wettbewerbsarbeit, das Recht der Erstveröffentlichung und das Urheberrecht sind in RPW § 8 (3) geregelt. : Ergänzend gelten die Nutzungsrechte gemäß RPW § 8 (3) neben den Auslobern auch für die Stadt Offenburg, da sie die Auslobung des Wettbewerbs unterstützt.

Auslober

Breisgau Grund und Boden GmbH & Co OHG, Gutach
Mittelbadische Baugenossenschaft eG, Offenburg
Hurle Fonds GmbH & Co KG, Oberkirch

Ansprechpartner im Rahmen der Auslobung für alle 3 Investoren:

Dr. Ing. Fred Gresens

Teil B - Wettbewerbsbeschreibung

2.1.0 Stadt Offenburg

Die Stadt Offenburg mit ca. 59.000 Einwohnern ist das Oberzentrum des mittelbadischen Wirtschaftsraumes mit über 400.000 Einwohnern. Sie liegt etwa 20 Kilometer östlich der Europastadt Straßburg. Die ehemalige Reichsstadt übernimmt wichtige Versorgungsfunktionen als Sitz von Behörden, Bildungs-, Gesundheits- und Dienstleistungseinrichtungen, aber auch als Mittelpunkt des regionalen Arbeitsmarktes. Mit 40.000 Beschäftigten, davon über 33.000 versicherungspflichtig Beschäftigten, in 2.500 Betrieben ist Offenburg das dynamische Wirtschafts- und Handelszentrum seiner Region. Bekannte Unternehmen wie Edeka, Markant, Vivil, Tesa, Hansgrohe, printus, Meiko oder Hobart sind hier ansässig. Die Schwerpunkte der breit gefächerten Branchenstruktur liegen in den Bereichen Medienwirtschaft, Maschinenbau und Elektrotechnik.

Als Sitz des Medienkonzerns Hubert Burda Media und der Verlagsgruppe Reiff sowie zahlreicher leistungsfähiger, vorwiegend klein- und mittelständischer Kommunikations-, Werbe- und Medienunternehmen verfügt Offenburg als Medienstandort von überregionaler Ausstrahlung über günstige Zukunftsperspektiven.

Als Verkehrsknoten im Kreuzungspunkt der Rheinschiene mit wichtigen West-Ost-Verbindungen in das benachbarte Elsass bzw. in den Bodensee-Raum und in die Region Stuttgart ist Offenburg bei Straße, Bahn und in der Luft direkt an die wichtigen europäischen Wirtschaftszentren angebunden (u. a. Autobahn A 5 Hamburg-Frankfurt-Basel; ICE-Bahnhof Offenburg; internationaler Flughafen Straßburg).

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

Aufgaben eines Oberzentrums nimmt Offenburg auch als Standort wichtiger Bildungs- und Forschungseinrichtungen wahr. Neben der Hochschule für Technik, Wirtschaft und Medien Offenburg mit über 2.300 Studenten haben überbetriebliche Ausbildungszentren der IHK und der Handwerkskammer, sechs Transferzentren der Steinbeis-Stiftung des Landes Baden-Württemberg sowie der Technologiepark Offenburg (TPO) zur Förderung von innovationsorientierten Existenzgründern und Jungunternehmen ihren Sitz in Offenburg.

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

3.1.0 Bauaufgabe | Planungshinweise

3.1.1 Ausgangslage

Die wichtige westliche Stadteinfahrt nach Offenburg vom Autobahnzubringer über die Kinzigbrücke in die Hauptstraße wird heute unter anderem durch das Burda-Betriebsgelände geprägt. Auffällig sind vor allem die architektonisch hochwertigen Bauten.

Auf dem nördlich der Hauptstraße gelegenen, rund 3 ha großen Teil des Betriebsgeländes befindet sich das unter Denkmalschutz stehende Bürogebäude mit dem Turm sowie die alte, nicht mehr in Betrieb befindliche Burda-Druckerei. Die Betriebsteile nördlich und südlich der Hauptstraße waren bisher durch einen markanten Steg verbunden.

Westlich grenzt dieses Areal an die Freiburger Straße und die aus Hochwasserschutzgründen kanalartig ausgebaute Kinzig. Das Messegelände und die Oberreinhalle liegen in Sichtweite.

Östlich liegt der in städtischem Eigentum befindliche, bisher wenig attraktiv gestaltete und überwiegend als Parkplatz genutzte Kronenplatz. Nördlicher Nachbar ist der Obi-Baumarkt mit direkter Zufahrt von der Freiburger Straße und großem Parkplatz.

Das Areal liegt innerhalb des größer angelegten Sanierungsgebiets „Mühlbach“ (Programm „Stadtumbau West“). Die östlich angrenzende Kinzigvorstadt wird derzeit bestandsorientiert erneuert. Für das nördlich angrenzende Spinnereiareal ist eine gesamthafte Umnutzung zu einem Wohnquartier mit hochwertigen Mietwohnungen vorgesehen, wobei die denkmalgeschützten Gebäude (Arbeiterwohnungen, Spinnerei- und Webereihochbau, Kesselhaus) erhalten werden. Am Schnittpunkt beider Teilgebiete, an der Wilhelm-Bauer-Straße, wird derzeit eine neue Kindertagesstätte errichtet. Östlich angrenzend entsteht im Rahmen der Sanierung beiderseits des Mühlbachs eine neue Parkanlage unter Einbeziehung des bestehenden Zwingerparks.

3.1.2 Entwicklungsabsichten des Unternehmens Burda

Das Betriebsgelände nördlich der Hauptstraße mit der alten Druckerei („Kronenwiese“) wird vom Unternehmen Burda mit Ausnahme des Bürogebäudes nicht mehr für Unternehmenszwecke benötigt. Die alte Druckerei und der Verbindungssteg über die Hauptstraße werden daher abgebrochen. Das denkmalgeschützte Bürogebäude mit dem Turm bleibt erhalten und wird saniert.

Das übrige Areal steht für neue Nutzungen zur Verfügung.

3.1.3 Städtebauliche Ziele

Das Areal eignet sich für die Umnutzung zu einem gemischt genutzten, neu parzellierten Stadtquartier mit nicht störenden gewerblichen Nutzungen (Büronutzungen und Dienstleistungen) und Wohnnutzungen. So würde die heute in der Kinzigvorstadt vorhandene und künftig auf dem Spinnereiareal vorgesehene städtebauliche Struktur in geeigneter Weise fortgeführt. Auf Grund der Lage unmittelbar an der stark befahrenen Hauptstraße und Freiburger Straße wird dabei der Schwerpunkt auf Büro- und Dienstleistungsnutzungen liegen. Für eine Wohnbebauung ist der zurückliegende Bereich am Kronenplatz geeignet.

Der Standort erfordert daher eine hochwertige Gestaltung, die angemessen für die Lage an der Stadteinfahrt ist und auf die umgebende Bebauungsstruktur Bezug nimmt. Das bestehende denkmalgeschützte Bürogebäude ist auf angemessene Weise einzubeziehen und in Wert zu setzen. Sichtbeziehungen auf das Gebäude von der Stadteinfahrt her sind zu berücksichtigen.

Die laufenden Entwicklungen auf angrenzenden Arealen (Kinzigvorstadt, Spinnereigelände) sind zu berücksichtigen.

3.1.4 Vorliegendes Nutzungskonzept und Wettbewerbsaufgabe

Die Auslober haben vom Unternehmen Burda das Gelände erworben. Das rund 29.000 m² große Grundstück wurde in mehrere Grundstücke für unterschiedlichen Nutzungen aufgeteilt. **Das bestehende Verwaltungsgebäude Burda inkl. Turm und zugehörigem Grundstück 5617/13 ist nicht Teil des Wettbewerbs.** Allerdings wird von den Teilnehmern die Darstellung einer Zufahrt entlang der Nordgrenze auf das Grundstück 5617/13 erwartet, die auch nach § 2 LBOAVO als Feuerwehrezufahrt dient. Das Grundstück erhält keine weitere Überbauung und wird zukünftig mit einer Hecke o. ä. eingefriedet.

Die **Hurle Fonds Gmbh & Co KG, Oberkirch**, hat das denkmalgeschützte Bürogebäude mit dem Turm erworben. Das Gebäude wird saniert und weiterhin durch das Unternehmen Burda als Mieter genutzt.

Auf dem **Grundstück 5617, 5617/11 und 5617/12** soll jeweils eine bis zu 5-geschossige Bebauung für Dienstleistung (z. B. Bauinformationszentrum auf dem Grundstück 5617) und Gewerbe mit gegebenenfalls geringfügiger Wohnnutzung und einer Ausnutzung von etwa GFZ 1,2 entstehen. Dienstleistung und Gewerbe sind vorzugsweise in den unteren Ebenen und die eventuelle Wohnnutzung in den oberen Ebenen anzusiedeln. Die vermietbaren Flächeneinheiten der Gewerbeebenen erhalten eine unterteilbare Größe zwischen 100 m² - 500 m².

Bezüglich dem **Grundstück 5617/11** wird auf das Thema **3.1.5 Stellplatznachweis** verwiesen.

Weiterhin ist entlang der Hauptstraße, auf dem **Grundstück 5617/16** eine 5-geschoßige Bebauung für ein stadtnahes Ärztehaus vorgesehen. Die Höhe soll sich an dem bestehenden Burda-Bürogebäude orientieren. Eine größere Gebäudehöhe in Teilbereichen ist möglich, wenn es sich aus dem städtebaulichen Konzept ergibt. Die Nettogeschoßfläche soll ca. 650 m²- 675 m² betragen und in 1-3 Einheiten aufteilbar sein. Die exponierte Lage des Gebäudes (Stadteinfahrt/ -ausfahrt und an großer Kreuzung liegend) sollte architektonisch gewürdigt werden. Das Bauwerk markiert eine bedeutende städtebauliche Ecke und soll als „Adresse“ erkennbar sein.

Eine Erweiterung des Gebäudes als weiterer Bauabschnitt in ähnlicher Größe ist planerisch zu berücksichtigen. Im Idealfall sind die Bauabschnitte baulich vernetzt und die Erschließung synergetisch zu organisieren.

Die **Mittelbadische Baugenossenschaft eG, Offenburg**, geht auf dem östlich gelegenen Grundstücksteil entlang dem Kronenplatz - **Grundstück 5617/15** - ausschließlich von einer Wohnbebauung mit einer Ausnutzung von etwa GFZ 1,2 aus, vorzugsweise in abschnittsweiser Realisierung. Möglich ist eine Bebauung mit bis zu vier Geschossen. Vorgesehen sind Miet- und Eigentumswohnungen, wobei das Verhältnis noch offen ist. Vorzugsweise sind 2- und 3-Zimmer-Wohnungen mit gut proportionierten und belichteten Wohnräumen zu planen.

Zwingend vorgegeben ist die Einplanung von Balkone oder Terrassen für alle Wohnungen, genauso wie der Verzicht auf Maisonettewohnungen und Laubengangerschließungen. Die Zu- und Abfahrt zu den Gebäuden und in die Tiefgaragen erfolgt ausschließlich über den Kronenplatz.

Die **Breisgau Grund und Boden GmbH & Co OHG, Gutach** beabsichtigt im Nordwesten des Geländes, auf dem **Grundstück 5617/14**, kostengünstige Wohneinheiten in Baugemeinschaften umzusetzen. Aus diesem Grund ist eine Ausnutzung von etwa GFZ 1,2 erforderlich. Möglich ist eine Bebauung mit bis zu vier Geschossen. Dies bedeutet, dass auch aufgrund des ungünstigen Grundstückszuschnittes sinnvolle städtebauliche Konzepte für eine verdichtete Bauweise erwartet werden. Dabei wird derzeit keine Typologie ausgeschlossen. Auch gestapelte Maisonettewohnungen sind neben barrierefreien Geschosswohnungen in Teilbereichen des Grundstücks denkbar. Da derzeit weder Markt noch Wohnungstyp genau definiert werden können, wird eine flexible und qualitativ hochwertige städtebauliche Lösung erwartet. Konkrete Wohnungszuschnitte sind aus diesem Grund für dieses Plangebiet nicht nachzuweisen. Die Projekte dieses Baufeldes sollen abschnittsweise in 5 oder 6 etwa gleich großen Bauabschnitten realisiert werden.

Für die Parkierung sollen eigene Tiefgaragen mit gemeinsamem Zugang für die Baugemeinschaften geplant werden, damit die Realisierung der Tiefgaragen möglichst unabhängig von Projekt der angrenzenden Teilgebiete erfolgen kann. Dieser Grundstücksteil ist bindend vollumfänglich einer Wohnnutzung zuzuführen. Eine gewerbliche Nutzung oder Teilnutzung des Grundstückes sowie eine anderweitige Nutzung für Parkierungsflächen, Grünflächen oder dergleichen sind auszuschließen.

Die Bebauung aller Grundstücke soll insgesamt als baulich gestalterische Einheit erkennbar sein, wobei die Grundstücksgrenzen untereinander, mit Ausnahme zu Grundstück 5617/13, in geringem Umfang noch verschoben werden können.

Hinweise für alle Grundstücke:

- a. Für die Bebauung der vorbenannten Baufelder gilt die Vorgabe der lichten Raumhöhe von mind. 2,50 m und die barrierefreie Erschließung aller Ebenen über einen Aufzug.
- b. Entsprechend LBO sind ausreichend Technikräume, Müllräume, Fahrradabstellplätze, Behindertenstellplätze etc. nachzuweisen.
- c. Notwendige Stellplätze können mit der alternativen Untersuchung auf Grundstück 5617/11 in die gemeinschaftliche Hochgarage integriert werden (3.1.5 Stellplatznachweis).

- d. Bei einer Überschreitung der GFZ 1,2 in Wohn- und Mischgebieten sind jeweils kurz Angaben zu den städtebaulichen Gründen und zur Berücksichtigung der weiteren Anforderungen gemäß §17 Abs. 2 BauNVO zu machen
- e. Die private Erschließung aller baulichen Nutzungsbereiche muss den Anforderungen des Eigenbetriebs Abfallwirtschaft des LRA Ortenaukreis entsprechen.

Kronenplatz

Die Wettbewerbsteilnehmer sollen über das Burda-Grundstück hinaus auch den städtischen Kronenplatz am Ostrand des Areals (Bestandteil des Wettbewerbsgebiets) in angemessener Weise als Mischung aus Aufenthaltsqualität und Parken neu gestalten. Grundstücksänderungen nach Westen sind auch hier in geringem Umfang möglich.

Der Kronenplatz soll zu einem attraktiv gestalteten Stadtplatz umgestaltet werden, der mit den künftig angrenzenden Nutzungen korrespondiert. Er ergänzt damit den bereits geplanten Quartiersplatz im Spinnereiareal. Bei der Planung sind die Erschließungsfunktionen und der Bedarf an Anwohner- und Besucherstellplätzen zu berücksichtigen. Der vorhandene Baumbestand ist, soweit zukunftsfähig, in die Überlegungen einzubeziehen. Die bauliche Entwicklung der nördlichen und östlichen Platzkanten aus dem städtebaulichen Entwurf für das Mühlbachareal ist zu berücksichtigen.

3.1.5 Stellplatznachweis

Zum Zeitpunkt der Auslobung kann die Lage der nach LBO geforderten Stellplätze noch nicht endgültig definiert werden.

Die Stellplätze mit einer Mindestbreite von 2.50 m, sollen zunächst gebäudebezogen in Tiefgaragen nachgewiesen und die Erschließung auf das Grundstück sowie ins Gebäude dargestellt werden.

Von den Auslobern favorisiert und denkbar ist alternativ zu der Dienstleistungs- und Gewerbenutzung auch eine gemeinsame zentrale Hochgarage auf dem **Grundstück 5617/11**, das auch Stellplätze von benachbarten Grundstückseigentümern aufnimmt. Dies hätte u. a. folgende Vorteile (Synergien zwischen den Nutzungseinheiten / Bündelung der Parkierung / Entfall der Tiefgaragen).

3.1.6 Bebauungsplan

Das Wettbewerbsgebiet liegt im Sanierungsgebiet und der Wettbewerb dient der Umsetzung der Sanierung. Das Wettbewerbsergebnis für das Planungsgebiet Kronenwiese Offenburg, dient als Grundlage zur Aufstellung eines Bebauungsplanes und der weiteren Entwicklung des Gebietes.

3.1.7 Verkehr und Erschließung

Das Wettbewerbsgebiet grenzt an hoch belastete Verkehrsachsen (Hauptstraße und B 3/33 Freiburger Straße). Als **Anlage 10** sind den Wettbewerbsunterlagen die derzeitigen Leistungsfähigkeiten der Knoten „OBI“, Freiburger Straße/Hauptstraße sowie Kronenstraße/Hauptstraße für die Vormittags- und Nachmittagsspitze beigefügt.

Nachfolgend werden die Angaben in Anlage 10 in Kurzfassung wieder gegeben und erläutert. Dargestellt werden die Kfz-Verkehrsmengen, mit denen die betroffenen Verkehrsknoten heute belastet sind. Weiter sind die jeweiligen Qualitätsstufen des Verkehrsablaufs (QSV) angegeben. Die Angabe „morgens“ bezieht sich dabei auf 7:00 bis 8:30 Uhr, die Angabe „abends“ auf 16:30 bis 18:00 Uhr. Die Qualitätsstufen werden bemessen auf einer Skala von A bis F. Dabei ist A der beste Wert und bedeutet „freier Verkehr“. F ist der schlechteste Wert und steht für „Zusammenbruch des Verkehrs“. Ab Stufe E ist zumindest in den Spitzenstunden von deutlichen Staubildungen auszugehen. Welche Qualitätsstufe noch akzeptabel ist, ist subjektiv und hängt stark von der Häufigkeit und der jeweiligen Dauer der Verkehrssituation ab. Das Regierungspräsidium Freiburg akzeptiert in der Regel für die Straßen in seiner Zuständigkeit eine Qualität bis zur Stufe D.

Der Knoten Kinzigbrücke/Freiburger Straße/Hauptstraße ist durch 40.000 Kfz in 24 Stunden frequentiert. Die Qualitätsstufe liegt morgens bei QSV E und abends bei QSV D. Insgesamt weist der Knoten kaum Leistungsreserven auf. Die kritischen Ströme sind Linksabbieger von der Kinzigbrücke und die Linkseinbieger von der Freiburger Straße.

Der Knoten Hauptstraße/Kronenstraße ist durch 25.000 Kfz in 24 Stunden frequentiert. Die Qualitätsstufe liegt morgens bei QSV C und abends bei QSV D und weist insgesamt nur geringe Leistungsreserven auf. Die kritischen Ströme sind die Geradeaus-/Linkseinbieger von der nördlichen Kronenstraße.

Der Knoten Freiburger Straße/OBI-Zufahrt ist durch 22.000 Kfz in 24 Stunden frequentiert. Die Qualitätsstufe liegt morgens und abends bei QSV C und weist insgesamt in begrenztem Umfang Leistungsreserven auf. Die kritischen Ströme sind die Linksabbieger von der nördlichen Freiburger Straße und die Linkseinbieger von OBI.

Im Rahmen des Wettbewerbs sind die Zufahrten zum Gebiet sowie die Zuordnung der Stellplätze zu den Zufahrten in Abhängigkeit von der Anordnung und Größe der Nutzungen im Wettbewerbsgebiet und den Leistungsfähigkeiten der Knoten darzustellen. Die Signalprogramme können dabei in Zukunft in Hinsicht der Bedürfnisse des Wettbewerbsgebietes optimiert werden. Es ist jedoch die Verkehrsqualität des Level D zu gewährleisten.

Im Rahmen des Wettbewerbs ist in **Anlage 11** eine grobe Schätzung des zu erwartenden Kfz-Verkehrsaufkommens und grobe Einschätzung der Einhaltung der geforderten Verkehrsqualität an den Knoten zu geben, bzw. der Veränderungs- und Ausbaubedarf an den drei Knoten grob darzustellen. Zu verwenden sind die „Hinweise zur Schätzung des Verkehrsaufkommens von Gebietstypen“ (Ausgabe 2006) und das „Handbuch für die Bemessung von Straßen“ (HBS Ausgabe 2005) der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen (FGSV).

Um Beeinträchtigungen der Kinzigvorstadt durch Verkehr zu vermeiden und auf Grund der begrenzten Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes soll über den Kronenplatz möglichst wenig Verkehr abgewickelt werden. Hier soll möglichst nur die angrenzende Wohnbebauung erschlossen werden. Neue Zufahrten an der Hauptstraße und Freiburger Straße sind aus verkehrlichen Gründen nicht möglich. Die Zufahrt zum Gelände für den Kfz-Verkehr soll daher überwiegend über die Zufahrt zum Obi-Baumarkt von der Freiburger Straße erfolgen. Das Unternehmen Burda hat dort mit Obi ein Überfahrtsrecht vertraglich vereinbart.

Die heute mögliche Durchfahrt vom Kronenplatz entlang der Werkswohnungen zum Obi-Parkplatz wird künftig mit der Umsetzung des Bebauungsplans für das Spinnereiareal entfallen. Schleichverkehre vom Kronenplatz zur Obi-Zufahrt sind zu vermeiden. Möglich und zu begrüßen wäre jedoch, eine Tiefgarage oder ein Parkhaus sowohl an den Kronenplatz wie auch an die Obi-Zufahrt anzubinden, um beide Ausfahrtmöglichkeiten zu ermöglichen. Bindende Vorgaben an die Teilnehmer zur Verkehrserschließung bestehen nicht. Die Leistungsfähigkeit der angrenzenden Knoten ist im Rahmen der Wettbewerbsbearbeitung wie oben dargestellt zu berücksichtigen.

Innerhalb des Areals ist eine neue private Erschließung für den Kfz-Verkehr vorzusehen, die alle künftig neu gebildeten Grundstücke erschließt. Weiter wird auch eine öffentliche bzw. öffentlich nutzbare Vernetzung für den Fußgänger- und Fahrradverkehr im Gebiet und mit den benachbarten Stadtbereichen erforderlich. Eine öffentliche bzw. öffentlich nutzbare Querverbindung innerhalb des Quartiers, die einerseits einen Zugang zur Freiburger Straße und andererseits den Zugang zum Kronenplatz und weiter in Richtung Innenstadt ermöglicht, ist vorzusehen.

Der ruhende Verkehr ist in Tiefgaragen oder in der gemeinschaftlichen Hochgarage unterzubringen, um vergleichbar dem Spinnerei-Areal ein attraktiv gestaltetes Stadtquartier zu erreichen.

Stellplätze für Dienstleistung und Gewerbe sind dort zu erwägen, wo ebenerdige Parkplätze auf Grund der Nutzung zwingend erforderlich sind.

Es ist sicher zu stellen, dass alle Gebäude im erforderlichen Umfang durch die Feuerwehr anfahrbar sind. Für das bestehende Bürogebäude sind eine Anfahrbarkeit durch die Feuerwehr sowie die erforderlichen Aufstellflächen für Hubrettungsfahrzeuge einerseits an der Nordwestecke des Gebäudes südlich oder nördlich des Turms sowie andererseits am Süden des Gebäudes sicher zu stellen. Die Zufahrten für die Feuerwehr müssen mind. 3 m breit sein und eine lichte Höhe von 3,50 m aufweisen (§ 2 LBOAVO). Für die Aufstellflächen für Hubrettungsfahrzeuge ist die „VwV Feuerwehrflächen“ zu beachten.

3.1.8 Öffentlicher Personennahverkehr

Das Wettbewerbsgebiet „Kronenwiese“ wird hinsichtlich des öffentlichen Personennahverkehrs durch die Haltestelle „Burda“ an der Hauptstraße unmittelbar südlich der Entwicklungsfläche mit folgenden Buslinien bedient **Anlage 08**:

S 1	ZOB - Kreuzschlag	30-Minuten-Takt
S 3/R 2	ZOB - Albersbösch/Altenheim	30-Minuten-Takt
S 5	ZOB - Gewerbegeb.Elgersweier	60-Minuten-Takt
S 6	ZOB - Diersburg	30-Minuten-Takt
R 9	ZOB - Schutterwald-Höfen	60-Minuten-Takt
301	ZOB - Kehl	60-Minuten-Takt
7141	ZOB - Lahr	30- / 60-Minuten-Takt

Diese Buslinien verkehren nahezu zeitgleich an dieser Haltestelle wegen den Anschlüssen an den Schienenverkehr am Hauptbahnhof und dem Rendezvous am ZOB. Das bedeutet, dass sich durch die Kombination der Linien an dieser Haltestelle keine weitere Taktverdichtung ergibt!

3.1.9 Ver- und Entsorgungsleitungen

Am Nordrand des Wettbewerbsgebiets verläuft eine Leitungstrasse des Elektrizitätswerks Mittelbaden.

Im Wettbewerbsgebiet ist für die künftigen Nutzungen eine zusätzliche Trafostation erforderlich. Die Trafostation kann grundsätzlich auch in ein Gebäude integriert werden und ist nicht Bestandteil der Aufgabenstellung. Weitere Leitungen sind auf dem Gelände nicht zu berücksichtigen.

3.2.0 Baugrund- und Grundwasserstand

Der Auslobung liegt als **Anlage 13** eine detaillierte Baugrunduntersuchung hinsichtlich entsorgungsrelevanter Bodenbelastungen auf dem Gelände vor.

3.2.1 Schalltechnische Untersuchung

Das Wettbewerbsgebiet ist umgeben von Straßen. Der Straßenverkehrslärm und weitere schalltechnische Auswirkungen durch den Parkplatz des benachbarten Obi-Baumarkts und des südlich gelegenen Burda-Parkhauses auf das Wettbewerbsgebiet wurden durch ein Schallgutachten untersucht. Das Schallgutachten steht als **Anlage 19** zur Verfügung.

3.2.2 Baumbestand

Im Wettbewerbsgebiet (alte Burdadruckerei und Kronenplatz) sowie angrenzend im öffentlichen Raum befinden sich ca. 80 Bäume: **Anlage 12**.

Baumgutachten 2013: Burda-Areal

Für die Bäume auf dem Gebiet der alten Burdadruckerei und südlich daran angrenzend zwischen Gehweg und Wettbewerbsgelände wurde ein Baumgutachten erstellt. Das Baumgutachten ist eine fachliche Beurteilung über den Ist-Zustand und die Erhaltenwürdigkeit des Baumbestandes. Zu jedem Baum wurden u. a. in einer Übersicht die Baumart, Höhe, Vitalität, Defektsymptome, Schäden und eine Fotodokumentation erstellt.

Die Ausarbeitung enthält weiterhin zu jedem Baum Aussagen zur Verkehrssicherheit, Erhaltenswürdigkeit und Maßnahmenkatalog zum Erhalt bzw. zur Pflege (falls notwendig). Zusätzlich wurde vermerkt, ob der jeweilige Baum der Baumschutzverordnung der Stadt Offenburg unterliegt und ob er sich auf öffentlichem oder Privatgelände befindet.

Im Ergebnis fasst das Gutachten folgendes zusammen:

„Die allermeisten Bäume sind trotz des gewerblichen bzw. innerstädtischen Standortes vital, und in ihrer potentiellen Reststandzeit nicht beeinträchtigt. Bei keiner der in Augenschein genommenen Platanen konnte *Splanchnonema platani* (Massaria) festgestellt werden (vgl. CECH et al., 2007).

Einschränkungen müssen nur bei 12 Bäumen gemacht werden. Drei Bäume sind nicht erhaltenswert (siehe auch Luftbild S 73).“

Bei zwei Bäumen wurde der Einbau einer Kronensicherung empfohlen. Bei drei Bäumen wurde eine eingehende fachmännische Untersuchung empfohlen und bei zwei Bäumen eine Totholzentnahme. Diese wurde bei dem Baum 48 bereits durchgeführt.

Nach Bewertung durch die zuständige städtische Fachabteilung sind folgende Bäume als besonders erhaltenswert einzustufen:

- Sieben Bäume (Nr. 11, 12, 13, 29, 30, 31, 38) als schöne und große Solitärbäume und Teil der Parkanlage vor dem Burda-Bürogebäude
- Sieben Bäume (Nr. 15, 17, 18, 20, 21, 25, 27) als prägende mittelgroße Baumreihe aus überwiegend Birken sowie Ahorn und Hainbuchen entlang der Freiburger Straße
- Fünf Bäume Nr. (46, 47, 56, 59, 60) als die Stadteinfahrt prägende große städtische Bäume entlang der Hauptstraße, wobei bei den Zypressen Nr. 46 u. 47 das Baumquartier stark eingeschränkt und daher sanierungsbedürftig ist

Baumgutachten 2013: Kronenplatz

Für die ca. 18 Bäume auf dem Kronenplatz erfolgte 2013 eine Baumbewertung. Als Grundlage diente das Baumkataster der Stadt Offenburg.

Die Baumbewertung stellt in einer Planzeichnung stufenweise den Zustand bzw. die Erhaltenswürdigkeit des jeweiligen Baumes dar. Untergliedert wurde in vier Stufen:

Stufe 1: Baum vital, gestalterisch sehr wertvoll: Erhalt

Stufe 2: Baum erhaltenswert

Stufe 3: Baum nur bedingt erhaltenswert/ ggf. zur Disposition

Stufe 4: Baum zur Disposition, Schadbild, Standort, Planungsabsicht.

12 Bäume sind danach erhaltenswert gem. Stufe 1 und Stufe 2. 5 Bäume sind nur bedingt erhaltenswert gem. Stufe 3 und 1 Baum steht zur Disposition gem. Stufe 4.

Auf dem Gebiet der Kernstadt Offenburgs gilt die Baumschutzverordnung. Ziel der Baumschutzverordnung ist es, Bäume und ausgewiesene geschützte Grünbestände in der Kernstadt zu erhalten. Durch die Baumschutzverordnung wird u. a. geregelt welche Gehölze geschützt werden, dass es verboten ist, geschützte Grünbestände zu entfernen oder zu verändern sowie die Befreiungstatbestände, nach denen eine Befreiung vom Entfernungs- oder Veränderungsverbot erteilt werden kann. Die Baumschutzverordnung sieht vor, dass eine Befreiung und damit eine Fällung eines geschützten Baumes erfolgen können, um eine zulässige Baumaßnahme durchzuführen. Dabei ist eine Ersatzpflanzung vorzusehen, im Regelfall vor Ort, in begründeten Ausnahmefällen ortsnah zum Beispiel auf städtischen Grundstücken.

Ziel des Wettbewerbs ist es, im Wettbewerbsgebiet die dargestellten Nutzungen zu ermöglichen. Auf den geschützten Baumbestand ist daher Rücksicht zu nehmen und, soweit dies möglich und städtebaulich sinnvoll und nachhaltig ist, ein Erhalt vorzusehen. Eingriffe in die geschützten Baumbestände sind möglich, soweit sie zwingend erforderlich sind, um die geplanten neuen Nutzungen in städtebaulich sinnvoller und nachhaltiger Weise zu ermöglichen.

Ersatzpflanzungen sind vorzusehen. Soweit Ersatzpflanzungen auf Grund der geplanten neuen Nutzungen innerhalb des Wettbewerbsgebiets nicht möglich sind, sind sie außerhalb des Wettbewerbsgebiets vorzusehen. Standorte müssen im Wettbewerb nicht genannt werden.

3.2.3 Denkmalschutz

Innerhalb des Wettbewerbsgebiets steht das Burda-Bürogebäude mit dem Turm unter Denkmalschutz. Das Gebäude wurde 1952-1954 errichtet. Der Entwurf wurde durch den Architekten Walter Nef (Zürich) erstellt, die Ausführung übernahm der Offenburger Architekt Müller. Das Gebäude ist ein fünfgeschossiger Betonskelettbau im typischen Stil der 1950er Jahre mit starker vertikaler Gliederung, darüber eine leicht zurückspringende Installationsebene mit kleinen axial betonten quadratischen Fensteröffnungen und einem filigranen weit vorspringenden Dach. Im Inneren des Verwaltungsbaus beeindruckt das großzügige zweigeschossige Foyer mit einer freitragenden geschwungenen Treppe mit Empore, fest installierter Raumkunst, die für die 50er Jahre typische Gestaltung der Geländer und kannelierten Rundsäulen sowie die bauzeitliche Materialität.

Außerhalb des Wettbewerbsgebiets grenzen unmittelbar nördlich an den Kronenplatz die zwei Wohnblocks mit früheren Werkswohnungen der Spinnerei, die ebenfalls Kulturdenkmale sind. Eine Sanierung dieser Wohnblocks ist durch den Eigentümer in Kürze vorgesehen.

4.1.0 Vorschriften und Hinweise

Der Teil B der Auslobung, die Wettbewerbsbeschreibung enthält keine bindenden Vorgaben im Sinne der RPW 2013. Abweichungen zur Aufgabenstellung werden vom Preisgericht bewertet. Plandarstellungen außerhalb des Wettbewerbsgrundstücks zur Verdeutlichung der städtebaulichen Verknüpfung sind zugelassen. Es wird den Bearbeitern jedoch dringend empfohlen, die Zielvorstellungen des Auslobers zu beachten.

4.1.1 Verordnungen

Bei der Planung ist die LBO Baden-Württemberg in der geltenden Fassung zu beachten.