

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

236/13

Beschluss	
Nr.	vom
wird von StSt OB-Büro ausgefüllt	

Dezernat/Fachbereich:
Stabsstelle Stadtplanung

Bearbeitet von:
Leon Feuerlein

Tel. Nr.:
82-2363

Datum:
23.12.2013

1. Betreff: Entwicklung Kronenwiese - Ergebnis des städtebaulichen Wettbewerbs
-

Beratungsfolge:	Sitzungstermin	Öffentlichkeitsstatus
1. Planungsausschuss	29.01.2014	öffentlich
2. Gemeinderat	10.02.2014	öffentlich

Beschlussantrag (Vorschlag der Verwaltung):

Der Planungsausschuss empfiehlt dem Gemeinderat:

1. Das Ergebnis des städtebaulichen Wettbewerbs wird zur Kenntnis genommen.
2. Der Entwurf des 1. Preisträgers ist den weiteren Planungen zu Grunde zu legen.
3. Zum Entwurf ist ein Verkehrsgutachten zu erstellen und dem Planungsausschuss, dem Verkehrsausschuss und dem Gemeinderat vorzulegen.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

236/13

Dezernat/Fachbereich:
Stabsstelle Stadtplanung

Bearbeitet von:
Leon Feuerlein

Tel. Nr.:
82-2363

Datum:
23.12.2013

Betreff: Entwicklung Kronenwiese - Ergebnis des städtebaulichen Wettbewerbs

Sachverhalt/Begründung:

1. Strategisches Ziel

Diese Vorlage dient der Erreichung folgender strategischer Ziele:

- Ziel 5: „Bedarfsgerechte, landschafts- und umweltverträgliche Bereitstellung von Wohnbauland und Gewerbeflächen.“
- Ziel 6: „Innovative städtebauliche Entwicklung und hochwertige Gestaltung des Stadtbilds, des öffentlichen Raums und der Infrastruktur unter Einbeziehung der Bürgerschaft.“

2. Ausgangslage

Unmittelbar an der wichtigen westlichen Stadteinfahrt nach Offenburg liegt das Betriebsgelände des Unternehmens Burda. Auf dem nördlich der Hauptstraße gelegenen Grundstücksteil befindet sich das unter Denkmalschutz stehende Bürogebäude aus den 1950er Jahren und die alte, nicht mehr in Betrieb befindliche Druckerei.

Wie in Drucksache Nr. 112/13 dargestellt, konkretisierten sich im Frühjahr 2013 die Entwicklungsabsichten des Unternehmens Burda für diesen rund 2,9 ha großen Teil des Betriebsgeländes. Das Grundstück wird 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. Es wird saniert und künftig weiterhin durch das Unternehmen Burda genutzt. Das übrige Areal steht für eine Neuordnung und neue Nutzungen zur Verfügung.

Durch das Unternehmen Burda und die drei Investoren Hurrle (Oberkirch), Gemibau (Offenburg) und Breisgau Grund und Boden (Gutach) wurde in Absprache mit der Verwaltung ein Nutzungskonzept vorgelegt (siehe **Anlage 1**). Das Nutzungskonzept sieht eine Entwicklung zu einem gemischten Quartier mit gewerblichen und Wohnnutzungen im Rahmen der Entwicklungsziele für das Sanierungsgebiet Mühlbach vor. Der Gemeinderat hat am 22.07.2013 dem Nutzungskonzept als Grundlage für die künftige Entwicklung des Areals zugestimmt (Drucksache Nr. 112/13).

Zwischenzeitlich wurde das Gelände durch das Unternehmen Burda an die drei Investoren Hurrle (Oberkirch), Gemibau (Offenburg) und Breisgau Grund und Boden (Gutach) verkauft, neue Grundstücke wurden gebildet (siehe Übersichtsplan in **Anlage 2**).

Entsprechend dem Nutzungskonzept beabsichtigt die Hurrle Gruppe, entlang der Hauptstraße ein mehrgeschossiges Ärztehaus zu errichten.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

236/13

Dezernat/Fachbereich:
Stabsstelle Stadtplanung

Bearbeitet von:
Leon Feuerlein

Tel. Nr.:
82-2363

Datum:
23.12.2013

Betreff: Entwicklung Kronenwiese - Ergebnis des städtebaulichen Wettbewerbs

Westlich und nördlich des bestehenden Bürogebäudes in Richtung Freiburger Straße und Obi-Markt plant die Hurre Gruppe, weitere mehrgeschossige Bürogebäude zu errichten. Dort ist auch die Errichtung eines Bauinformationszentrums (kurz: Bizzz) geplant, vergleichbar einer bereits bestehenden Einrichtung in Gutach-Bleibach im Elztal. Es handelt sich dabei um eine Einrichtung, bei der sich Handwerker und andere Bauschaffende einmieten und ihre Leistungen präsentieren können. Als Träger des Bauinformationszentrums wollen die Initiatoren einen Verein gründen, Abstimmungen mit der Architektenkammer und Handwerkskammer und verschiedenen Beteiligten laufen derzeit.

Östlich entlang des Kronenplatzes beabsichtigen die Gemibau und die Breisgau Grund und Boden, jeweils auf einer Teilfläche eine mehrgeschossige Wohnbebauung zu errichten. Dabei ist an Miet- und Eigentumswohnungen, aber auch an Baugruppen gedacht, wobei der genaue Mix noch festzulegen ist.

3. Durchführung eines städtebaulichen Wettbewerbs

Erfreulicherweise haben sich die drei Investoren bereit erklärt, für das Gelände einen städtebaulichen Planungswettbewerb nach den Richtlinien für Planungswettbewerbe (RPW) auszuloben.

Wie bereits in der Drucksache Nr. 112/13 erläutert, liegt das Wettbewerbsgebiet im Sanierungsgebiet Mühlbach und der Wettbewerb dient der Umsetzung der Sanierungsziele. Der Gemeinderat hat am 22.07.2013 einer finanziellen Beteiligung am Wettbewerb durch die Stadt zugestimmt.

Die Stadt Offenburg und der Gemeinderat wurden eng in das Wettbewerbsverfahren eingebunden. Der Auslobungstext wurde dem Gemeinderat am 14.10.2013 zur Beratung vorgelegt, der Gemeinderat hat dem Auslobungstext zugestimmt (Drucksache Nr. 139/13).

Aufgabe der Wettbewerbsteilnehmer war es, Konzepte für die Anordnung der einzelnen Baukörper auf dem Grundstück vorzulegen, Gebäudehöhen und Baumassen zu definieren.

Die Wettbewerbsteilnehmer sollten über das Burda-Grundstück hinaus auch Aussagen zur künftigen Gestaltung des städtischen Kronenplatzes treffen, der daher Bestandteil des Wettbewerbsgebiets ist.

Gegenstand des Wettbewerbs war auch die verkehrliche Erschließung des Gebiets und die Unterbringung der benötigten Stellplätze.

Bereits im Vorfeld zum Wettbewerb wurden die verkehrlichen Aspekte der Gebietsentwicklung intensiv durch die Verwaltung geprüft und im Gemeinderat erörtert. Eine Erschließung des Areals für den Kraftfahrzeugverkehr ist nur von der Hauptstraße

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

236/13

Dezernat/Fachbereich:
Stabsstelle Stadtplanung

Bearbeitet von:
Leon Feuerlein

Tel. Nr.:
82-2363

Datum:
23.12.2013

Betreff: Entwicklung Kronenwiese - Ergebnis des städtebaulichen Wettbewerbs

her über den Kronenplatz und von der Freiburger Straße her über die Zufahrt zum Obi-Baumarkt möglich, wo das Unternehmen Burda über ein Überfahrtsrecht verfügt. Neue zusätzliche Zufahrten an der Hauptstraße und Freiburger Straße sind aus verkehrlichen Gründen nicht möglich.

Für die stark belasteten Knotenpunkte Hauptstraße/Kronenplatz, Hauptstraße/Freiburger Straße und Freiburger Straße / Obi-Parkplatz wurde durch die Stadt eine Untersuchung zur Leistungsfähigkeit erstellt, die die Wettbewerbsteilnehmer erhalten haben (siehe im Detail Drucksache Nr. 112/13). Den Wettbewerbsteilnehmern wurde dringend empfohlen, Verkehrsplaner mit hinzuzuziehen. Eine Darstellung zu den erwarteten Verkehrsmengen war Aufgabe der Wettbewerbsteilnehmer.

Innerhalb des Areals war durch die Wettbewerbsteilnehmer eine neue private Erschließung für den Kfz-Verkehr vorzusehen, die alle künftig neu gebildeten Grundstücke erschließt. Weiter war auch eine öffentliche Vernetzung für Fußgänger und den Fahrradverkehr im Gebiet und mit den benachbarten Stadtbereichen vorzusehen.

Für den ruhenden Verkehr waren Tiefgaragen vorzusehen. Weiterhin konnte sich der Auslober auch vorstellen, an der Obi-Zufahrt eine zentrale Hochgarage zu errichten, in der Stellplätze für mehrere Nutzungen auf dem Areal (Bürogebäude, Dienstleistungen, Wohnen) vorgehalten werden. Für die Wohnnutzung der Breisgau Grund und Boden war auf jeden Fall eine Tiefgarage auf dem eigenen Grundstück vorzusehen.

Im Auslobungstext ist der Beschluss des Gemeinderats vom 22.07.2013 berücksichtigt, dass keine verkehrliche Erschließung in diesem Gebiet ausgeschlossen werden soll. Es wurde klargestellt, dass keine bindenden Vorgaben zur Verkehrserschließung für die Teilnehmer bestehen.

4. Ergebnis des städtebaulichen Wettbewerbs

4.1 Eingegangene Arbeiten und Preisträger

Der Wettbewerb wurde als nicht offener Wettbewerb mit 20 Teilnehmern ausgeschrieben. Sieben Teilnehmer wurden durch die Auslober festgelegt, die weiteren Teilnehmer wurden in einem Präqualifikationsverfahren aus den eingegangenen Bewerbungen ausgewählt. Von den insgesamt ausgewählten 20 Teilnehmern haben 16 Teilnehmer Arbeiten abgegeben, davon 14 Teilnehmer fristgerecht. Zwei Arbeiten konnten nicht gewertet werden, da sie nicht fristgerecht eingegangen waren.

Die Teilnehmer orientieren sich alle am Nutzungskonzept und der Grundstücksaufteilung, wobei in unterschiedlichem Maße noch Veränderungen der Grundstücksgrenzen vorgeschlagen werden. Der überwiegende Teil der Teilnehmer im Wettbewerb hat die Überlegung der Auslober aufgegriffen, eine zentrale Hochgarage an der Obi-

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

236/13

Dezernat/Fachbereich:
Stabsstelle Stadtplanung

Bearbeitet von:
Leon Feuerlein

Tel. Nr.:
82-2363

Datum:
23.12.2013

Betreff: Entwicklung Kronenwiese - Ergebnis des städtebaulichen Wettbewerbs

Zufahrt vorzusehen und lediglich unter der Wohnbebauung der Breisgau Grund und Boden zusätzlich eine Tiefgarage anzuordnen. In der Regel erfolgt die Erschließung im Wesentlichen über die Obi-Zufahrt. Eine Gruppe der Teilnehmer hat Einzeltiefgaragen auf den verschiedenen Grundstücken vorgesehen, die zum Teil von der Obi-Zufahrt sowie zum Teil vom Kronenplatz erschlossen sind. Eine durchgehende Straßenverbindung vom Kronenplatz zur Obi-Zufahrt hat keiner der Teilnehmer vorgeschlagen.

Das Preisgericht, das am 13.12.2013 tagte, setzte sich aus externen Fachleuten, Vertretern des Auslobers, Vertretern aller Gemeinderatsfraktionen und der Verwaltung zusammen. Es legte folgende Rangfolge für die Preisträger fest:

1. Preis: Franz und Geyer Freie Architekten, Freiburg
2. Preis: Jürgen Müller Freier Architekt, Oberkirch
3. Preis: K9 Architekten und AG Freiraum, Freiburg
4. Preis: Link Architekten, Walldürn

Die Entwürfe der vier Preisträger und die Bewertung durch das Preisgericht sind als **Anlagen 3 und 4** beigelegt.

Weiterhin erhielten folgende Teilnehmer eine Anerkennung:

- Hähnig-Gemmeke Freie Architekten, Tübingen, in Arbeitsgemeinschaft mit Stefan Fromm, Freier Landschaftsarchitekt, Dettenhausen
- Simon Schmitt Architekten, Stuttgart
- Kränzle + Fischer-Wasels Architekten, Karlsruhe

4.2 Entwurf des 1. Preisträgers

Der Entwurf des 1. Preisträgers nimmt das beschlossene Nutzungskonzept und die vorgesehene Grundstücksaufteilung auf. Das bestehende Bürogebäude bleibt erhalten. Nordwestlich sind drei Baukörper mit jeweils vier Geschossen vorgesehen, die Gewerbe und Dienstleistungen und das geplante Bauinformationszentrum aufnehmen können. Das Ärztehaus an der Hauptstraße ist mit vier Geschossen zuzüglich Dachgeschoss vorgesehen, der Eckbereich am Kronenplatz wird durch einen insgesamt siebengeschossigen Hochpunkt betont. Die dahinter liegende Wohnbebauung der Gemibau und der Breisgau Grund und Boden weist vier Geschosse, im Randbereich zum Kronenplatz und zu Obi hin vier Geschosse zuzüglich Dachgeschoss auf.

Der Entwurf sieht eine Anbindung für den Kraftfahrzeugverkehr an die Obi-Zufahrt und an den Kronenplatz vor. Unter den Wohngebäuden und dem Ärztehaus sind Tiefgaragen vorgesehen. Für die gewerblichen Nutzungen sind oberirdische Stellplätze vorgesehen. Als Alternative zeigt der 1. Preisträger die Möglichkeit einer Hochgarage an der Obi-Zufahrt auf, die einen weitgehenden Verzicht auf oberirdische Stellplätze und einen Verzicht auf einen Teil der Tiefgaragenstellplätze ermöglichen würde (**Anlage 3a**).

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

236/13

Dezernat/Fachbereich:
Stabsstelle Stadtplanung

Bearbeitet von:
Leon Feuerlein

Tel. Nr.:
82-2363

Datum:
23.12.2013

Betreff: Entwicklung Kronenwiese - Ergebnis des städtebaulichen Wettbewerbs

Der 1. Preisträger hat, wie in der Aufgabenstellung empfohlen, mit dem Ingenieurbüro Fichtner Water & Transportation aus Freiburg einen Fachberater für Verkehrsfragen hinzugezogen und die geforderte Aufstellung und Bewertung der zu erwartenden Verkehrsströme (Leistungsfähigkeitsabschätzung) eingereicht (**Anlage 5**).

Das Preisgericht beurteilt den Entwurf des 1. Preisträgers Franz und Geyer Architekten aus Freiburg wie folgt:

Der Entwurf unterscheidet in das gewerblich genutzte Baufeld im Osten und das Wohnquartier im Westen. Die klare städtebauliche Gliederung der beiden Baufelder ermöglicht eine gute Organisation und Erschließung des neuen Stadtquartiers. Die Orientierung für die verschiedenen Nutzer ist einfach. Die Freiräume sind klar gegliedert. Das Gewerbegebiet wird über die Freiburger Straße erschlossen und bietet drei neue Gewerbebauten an, die das Burda-Ensemble mit ihrer inneren Erschließung einbinden und in einem zusammenhängenden Freiraum sehr selbstverständlich präsentieren. Damit wird der Stadteingang repräsentativ gestaltet. Nicht die Einzelgebäude treten in den Vordergrund, sondern ihr Zusammenspiel. Die dargestellte Hochgarage ist zu klein ausgelegt. Die oberirdisch angebotenen Stellplätze der Gewerbebauten sind beim Bau einer größeren Hochgarage nicht notwendig. Die verkehrlichen Belange sind für die Kreuzungen Kronenstraße/Hauptstraße und Freiburger Straße/Hauptstraße im Zusammenhang zu planen.

Für das Wohnquartier ist eine Erschließung von Norden über die Tiefgarage und das Fuß- und Radwegenetz vorgesehen. Nach Norden bildet der Wohnhof einen festen Rücken mit einer viergeschossigen Bebauung mit zurückgesetztem Dachgeschoss. Zu den Bestandgebäuden der Spinnerei wird die Gebäudeecke eingeschossig überbaut und mit einem Riegel zum Kronenplatz räumlich gefasst. Das Motiv der beiden Wohnhöfe, ihre Erschließung und die Ausgestaltung der Freibereiche sind überzeugend. Das Quartier wird gefasst und grenzt sich deutlich ab von den Bestandgebäuden am Kronenplatz und der Spinnerei. Gerade die Ausbildung der Vorgärten zum Kronenplatz unterstreicht den Charakter der Kinzig-Vorstadt. Dieser Maßstabswechsel wird auch aufgenommen vom Ärztehaus als Gebäuderiegel im Süden. Dieses lineare Gebäude nimmt nicht den Straßenverlauf auf, sondern stellt sich schützend vor den Innenbereich der Wohnbebauung.

Das prononcierte Kopfgebäude setzt einen deutlichen Akzent zum Straßenraum und betont die Einfahrt zum Kronenplatz. Die einseitige Erschließung des Kronenplatzes und ihr südlicher Abschluss durch die Zufahrt erlaubt eine sehr gute Anbindung des Platzes an das bestehende Spinnerei-Gelände und das neue Quartier auf der Kronenwiese. Die Erschließung des Wohnquartiers und des Ärztehauses ist gut gelungen. Zu überprüfen ist die Realisierung der Bauabschnitte in Zusammenhang mit der geplanten Tiefgarage. Die angebotene Durchwegung ist in ihrer Breite knapp bemessen.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

236/13

Dezernat/Fachbereich:
Stabsstelle Stadtplanung

Bearbeitet von:
Leon Feuerlein

Tel. Nr.:
82-2363

Datum:
23.12.2013

Betreff: Entwicklung Kronenwiese - Ergebnis des städtebaulichen Wettbewerbs

Der Entwurf überzeugt durch sein klares städtebauliches Konzept, das die sehr unterschiedlichen Nutzungsanforderungen schlüssig verbindet.

5. Weiteres Vorgehen

5.1 Überarbeitung des städtebaulichen Entwurfs und Aufstellung eines Bebauungsplans

Aus Sicht der Verwaltung stellt der Entwurf des 1. Preisträgers eine sehr gute Grundlage für die weitere Entwicklung des Areals dar. Die Verwaltung empfiehlt daher, diesen Entwurf den weiteren Planungen zu Grunde zu legen. Der Entwurf wird auf der Grundlage der Empfehlungen des Preisgerichts und unter Einbeziehung der verschiedenen städtischen Fachabteilungen zu überarbeiten sein. Auf dieser Grundlage kann dann ein Bebauungsplanentwurf ausgearbeitet werden.

Die Ergebnisse der ermittelten verkehrlichen Leistungsfähigkeit insbesondere am Knoten Freiburger-/Hauptstraße beim Entwurf des 1. Preisträgers erfordern eine vertiefende Verkehrsuntersuchung. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans sind von den Investoren ein zusammenhängender Leistungsfähigkeitsnachweis und evtl. Anpassungsmaßnahmen für die Hauptstraße einschließlich der Knoten Kronenstraße und Freiburger Straße sowie für den Obi-Knoten zu erbringen. Die Aufgabenstellung, Auftragsvergabe sowie Ergebnisabnahme ist eng mit dem Fachbereich Tiefbau und Verkehr der Stadt Offenburg sowie dem Straßenbauamt Offenburg als Eigentümer der o.g. Lichtsignalanlage (außer Kronenstraße) abzustimmen. Die Ergebnisse wird die Verwaltung dem Verkehrsausschuss und dem Gemeinderat zur Beratung vorlegen.

Das Preisgericht hat sich dafür ausgesprochen, den Alternativvorschlag des 1. Preisträgers mit einer Hochgarage aufzunehmen. Die Verwaltung sieht dies, vorbehaltlich des vertieften Nachweises der verkehrlichen Leistungsfähigkeit, als eine Lösung an, die weiter verfolgt werden kann. Wie vom Preisgericht ausgeführt, müsste die Hochgarage dann aber größer ausgeführt werden als im Wettbewerbsentwurf dargestellt.

5.2 Genehmigung einzelner Bauvorhaben während der Bebauungsplanaufstellung

Bei dem Areal der ehemaligen Burda-Druckerei handelt es sich um ein bereits bebautes Grundstück. Wie bereits in Drucksache Nr. 139/13 ausgeführt, ist daran gedacht, nach Abschluss des Wettbewerbs einzelne Bauvorhaben gegebenenfalls bereits während der Aufstellung des Bebauungsplans zu genehmigen. Voraussetzung ist, dass sie dem Wettbewerbsergebnis und somit dem städtebaulichen Gesamtkonzept entsprechen.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

236/13

Dezernat/Fachbereich:
Stabsstelle Stadtplanung

Bearbeitet von:
Leon Feuerlein

Tel. Nr.:
82-2363

Datum:
23.12.2013

Betreff: Entwicklung Kronenwiese - Ergebnis des städtebaulichen Wettbewerbs

Konkret hat der Investor Hurrle angefragt, ob das geplante Ärztehaus bereits während der Bebauungsplanaufstellung genehmigt werden kann. Ein Bauantrag liegt zum Zeitpunkt der Vorlagenerstellung noch nicht vor. Wenn das Wettbewerbsergebnis und gestalterische Anforderungen berücksichtigt sowie alle baurechtlichen Vorschriften eingehalten sind, beabsichtigt die Verwaltung, hierfür bereits vor Abschluss des Bebauungsplanverfahrens eine Genehmigung zu erteilen.

Anlagen

1. Nutzungskonzept (vgl. Drucksache Nr. 112/13)
2. Übersichtsplan zur Grundstückssituation
3. Arbeit des 1. Preisträgers Franz und Geyer
 - 3a. Arbeit des 1. Preisträgers Franz und Geyer – Alternative mit Hochgarage
 - 3b. Arbeit des 2. Preisträgers Jürgen Müller
 - 3c. Arbeit des 3. Preisträgers K9 Architekten / AG Freiraum
 - 3d. Arbeit des 4. Preisträgers Link Architekten
4. Bewertung der Arbeiten der vier Preisträger durch das Preisgericht
5. Verkehrliche Leistungsfähigkeitsabschätzung für die Arbeit des 1. Preisträgers

Die Fraktionen erhalten den Entwurf des 1. Preisträgers zusätzlich in Originalgröße.