



Stadt
Offenburg

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

064/16

Beschluss	
Nr.	vom
wird von StSt OB-Büro ausgefüllt	

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Traeger, Dorit
Ebner, Daniel

Tel. Nr.:
82-2384
82-2560

Datum:
28.04.2016

-
1. Betreff: Ergebnis des städtebaulichen Wettbewerbs "Kronenbrauerei-Areal"
-

2. Beratungsfolge:	Sitzungstermin	Öffentlichkeitsstatus
1. Planungsausschuss	06.06.2016	öffentlich
2. Gemeinderat	27.06.2016	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 wird dem weiteren Bebauungsplanverfahren zu Grunde gelegt.
3. Das Bebauungsplanverfahren „Kronenbrauerei-Areal“ wird unter der Bezeichnung „Kronenquartier“ fortgeführt.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

064/16

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Traeger, Dorit
Ebner, Daniel

Tel. Nr.:
82-2384
82-2560

Datum:
28.04.2016

Betreff: Ergebnis des städtebaulichen Wettbewerbs "Kronenbrauerei-Areal"

Sachverhalt/Begründung:

1. Zusammenfassung

Die Kronenbrauerei beabsichtigt umzuziehen, so dass das derzeitige Areal der Kronenbrauerei zwischen Zeller Straße, Moltkestraße und Turnhallestraße entsprechend umgenutzt werden soll. Dazu wurde ein städtebaulicher Wettbewerb durchgeführt. Diese Vorlage stellt das Ergebnis des städtebaulichen Wettbewerbs vor und geht auf das weitere Verfahren ein.

2. Strategische Ziele

Diese Vorlage dient der Erreichung folgender strategischer Ziele:

Ziel A2: „Die Stadt Offenburg verfolgt eine innovative städtebauliche Entwicklung und eine hochwertige Gestaltung des Stadt- und Ortsbilds. Sie bewahrt das baukulturelle Erbe.“

Ziel D2: „Die Versorgung von Wohn- und Gewerbeflächen erfolgt bedarfsgerecht auf der Grundlage einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung.“

3. Ausgangslage

Das Betriebsgelände der Kronenbrauerei soll verlagert werden. Das alte Betriebsgelände zwischen Zeller Straße, Moltkestraße und Turnhallestraße wird daher aufgegeben und steht für eine Neuordnung zur Verfügung.

Die Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH hat das Gelände mit Ausnahme des Gasthaus Brandeck mit Biergarten gekauft und möchte es nun entwickeln. Der Schwerpunkt bei der Entwicklung des Gebietes liegt auf der Wohnnutzung. Eine Ergänzung durch nicht störende gewerbliche bzw. sonstige Nichtwohn-Nutzungen wird insbesondere entlang der Moltkestraße gesehen. Grund dafür sind unter anderem immissionsschutzrechtliche Belange, hervorgerufen durch die Verkehrsbelastung. Dies ist städtebaulich wie auch im Sinne einer kleinteiligen Nutzungsmischung sinnvoll, soweit es sich um nicht störendes Gewerbe oder sonstige Nicht-Wohnnutzungen handelt.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

064/16

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Traeger, Dorit
Ebner, Daniel

Tel. Nr.:
82-2384
82-2560

Datum:
28.04.2016

Betreff: Ergebnis des städtebaulichen Wettbewerbs "Kronenbrauerei-Areal"

4. Durchführung eines städtebaulichen Wettbewerbs

Der Investor hat sich bereit erklärt, auf eigene Kosten einen nicht-offenen städtebaulichen Realisierungswettbewerb im anonymen Verfahren in Anlehnung an die RPW 2013 durchzuführen. In das Wettbewerbsgebiet waren als Ideenteil auch einzelne angrenzende Grundstücke einbezogen, die nicht unmittelbar für eine Neubebauung zur Verfügung stehen und sich nicht im Eigentum der Wüstenrot befinden.

Die Stadt Offenburg und der Gemeinderat waren eng in die Erarbeitung des Auslobungstextes und das Wettbewerbsverfahren eingebunden. Der Auslobungstext wurde dem Gemeinderat am 17.12.2015 zur Beratung vorgelegt. Der Gemeinderat hat dem Auslobungstext zugestimmt (Drucksache Nr. 151/15). Der Gemeinderat hat in gleicher Sitzung den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Kronenbrauerei-Areal“ gefasst.

Aufgabe der Wettbewerbsteilnehmer war es, Konzepte für die Anordnung der einzelnen Baukörper auf dem Grundstück vorzulegen, Gebäudehöhen und Baumassen zu definieren sowie die verkehrliche Erschließung des Gebiets und die Unterbringung der benötigten Stellplätze zu definieren. Weiter war auch eine öffentlich zugängliche Vernetzung für den Fußgänger- und Fahrradverkehr im Gebiet und mit den benachbarten Stadtbereichen vorzusehen. Weiterhin waren insbesondere Vorgaben zu den Wohnformen, den Wohntypologien, den Fassaden und zur Parzellierung zu berücksichtigen.

Die Gaststätte „Brandeck“ mit Biergarten war durch die Teilnehmenden zwingend zu erhalten. Der prägende Baumbestand im Quartier, im Wesentlichen im Bereich des Biergartens, wurden als erhaltenswert eingestuft und waren zu berücksichtigen. Für entfallende Bäume wurde ein Ersatz gefordert.

Der Beeinträchtigung durch Verkehrslärm in der Moltkestraße sollte im städtebaulichen Entwurf durch die Stellung der baulichen Anlagen entsprechend begegnet werden. Ebenso sollten sich die Teilnehmenden mit dem Lärm der durch die Nutzung des Biergartens entsteht auseinander setzen und städtebauliche Ansätze zur Lösung dieser Frage vorlegen.

5. Ergebnis des städtebaulichen Wettbewerbs

Der Wettbewerb wurde als nichtoffener städtebaulicher Realisierungswettbewerb mit 10 Teilnehmern ausgeschrieben. Alle Arbeiten sind fristgerecht eingegangen.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

064/16

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Traeger, Dorit
Ebner, Daniel

Tel. Nr.:
82-2384
82-2560

Datum:
28.04.2016

Betreff: Ergebnis des städtebaulichen Wettbewerbs "Kronenbrauerei-Areal"

Das Preisgericht, das am 06.04.2016 tagte, setzte sich aus externen Fachleuten, Vertretern des Auslobers, Vertretern der Gemeinderatsfraktionen und der Verwaltung zusammen. Es legte folgende Rangfolge für die Preisträger fest:

1. Preis: Wittfoht Architekten, Stuttgart zusammen mit Prof. Jörg Stötzer Stuttgart
2. Preis: K9 Architekten, Freiburg
3. Preis: ASTOC architects and planners Köln in Arbeitsgemeinschaft mit Echomar, Kollektiv für angewandte Baukunst in Oberkirch, zusammen mit AG Freiraum Freiburg
3. Preis: Bitsch+Bienstein Architekten, Wiesbaden zusammen mit Bierbaum+Aichele Landschaftsarchitekten, Mainz
3. Preis: Archis Architekten und Ingenieure, Karlsruhe

6. Entwurf des ersten Preisträgers

Der Entwurf nimmt die für die Oststadt von Offenburg typische Blockrandbebauung auf und bildet so zwei Innenhöfe über Blockränder mit drei Geschossen und Dachgeschoss aus bzw. in Teilen (Ideenteil und Bebauung am „Zeller Platz“) auch vier Geschosse. Am Kreuzungspunkt Zeller Straße / Moltkestraße wird durch Einrücken des Blockrandes ein kleiner Platz ausgebildet („Zeller Platz“). Die Ecke Moltkestraße/ Turnhallestraße wird betont durch eine Erhöhung auf 6 Geschosse in Reminiszenz an die Brauereitürme. Diese Turmbildung mit 6 Geschossen wiederholt sich im Inneren des westlichen Blockes, wobei dieser Bereich im Ideenteil und nicht im Realisierungsteil liegt.

Zwischen den beiden gebildeten Blöcken liegt eine in Nord-Süd-Richtung verlaufende Fußwegeverbindung. Je eine Tiefgaragenein- und -ausfahrt befinden sich in der Hildastraße und der Zeller Straße.

Die Bautypologien bestehen aus Geschosswohnungsbau und Stadthäusern mit Maisonette-Wohnungen. Entlang der Moltkestraße sind im Erdgeschoss Gewerbeflächen vorgesehen, weiter schlägt der Preisträger eine Gastronomie wie beispielsweise ein Café am „Zeller Platz“ vor.

Der Entwurf sieht an den Blockrändern Sockelgeschosse vor. Die Bebauung ist leicht von der Turnhallestraße sowie von dem Durchstich im Gebiet zurückgesetzt, so dass dort eine kleine Vorgartenzone entsteht.

Das Preisgericht beurteilt den Entwurf des 1. Preisträgers Wittfoht Architekten aus Stuttgart wie folgt:

„Eine klare städtebauliche Struktur führt die gründerzeitliche Blockrandbebauung fort und schafft durch eine räumliche Querung zwei großzügige, sich verzahnende Block-

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

064/16

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Traeger, Dorit
Ebner, Daniel

Tel. Nr.:
82-2384
82-2560

Datum:
28.04.2016

Betreff: Ergebnis des städtebaulichen Wettbewerbs "Kronenbrauerei-Areal"

innenbereiche. Als weitere städtebauliche Elemente werden die Ecken durch Additi (=höheres Gebäude) und Subtraktionen (=freier Platz) betont.

Geschickt wird in dieses räumliche Konzept der Biergarten Brandeck integriert und für den Ideenteil ein eigenständiger, ins Gesamtkonzept integrierter Solitär vorgeschlagen, der an die historische Tradition der Brautürme anschließt und in Korrespondenz zu den Ecken steht.

Dieser Ansatz führt zu sehr großzügigen Höfen mit einer guten Freiraumnutzung, die im Bereich des Biergartens allerdings noch weiterer Maßnahmen des Schallschutzes bedarf. Die Wohnqualität ist durchgehend sehr gut. Alle Erschießungen sind konsequent von den Straßen aus vorgesehen und unterstützen damit den urbanen Raum. Drei-Spanner schaffen gute nachbarschaftliche Nähe wie auch eine hohe Wirtschaftlichkeit. Die Sondernutzungen entlang der öffentlichen Querspange sind sowohl mit Townhouses als auch mit Ost-West durchgesteckten Wohnungen positiv entwickelt. Auch sonst sind fast alle Wohnungen zu zwei Himmelsrichtungen ausgerichtet, bei einseitiger Orientierung ist diese immer nach Süden oder Westen gegeben. Die Ablesbarkeit der Nutzungen ist in den gut proportionierten Fassaden gegeben.

Über die Eckausbildung zur Zeller- und Moltkestraße wurde intensiv diskutiert. Mit der Höhenentwicklung wurde sehr moderat umgegangen, mit drei Geschossen plus Staffel. Hier ist aus stadträumlicher Sicht durchaus eine Erhöhung auf vier Geschosse plus Staffelfgeschoss vorstellbar, sowohl aufgrund der äußerst großzügigen Dimensionen der Höhe als auch aus dem Aspekt der Anbindung an die gründerzeitliche Bebauung.

In Bezug auf die Flächenkennwerte liegt die Arbeit im mittleren wirtschaftlichen Bereich. Eine abschnittsweise Realisierung ist gut möglich. Insgesamt ist der Entwurf überzeugend in der städtebaulichen Körnung sowie auch in Bezug auf die Wohnqualität des urbanen Miteinanders in gut nutzbaren Freiräumen.“

7. Weiteres Vorgehen

7.1 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 fortgeschrieben. Insbesondere sind Gutachten bzw. gutachterliche Stellungnahmen voraussichtlich zu den Themen Lärm,

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

064/16

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Traeger, Dorit
Ebner, Daniel

Tel. Nr.:
82-2384
82-2560

Datum:
28.04.2016

Betreff: Ergebnis des städtebaulichen Wettbewerbs "Kronenbrauerei-Areal"

Artenschutz sowie Verkehr und ggf. weitere erforderlich. Auf dieser Grundlage kann dann ein Bebauungsplanentwurf ausgearbeitet werden.

Um Verwechslungen mit dem neuen Standort der Kronenbrauerei an der nördlichen Moltkestraße zu vermeiden, empfiehlt die Verwaltung in Absprache mit der Kronenbrauerei und dem neuen Eigentümer des bisherigen Standorts, das Bebauungsplanverfahren unter der Bezeichnung „Kronenquartier“ fortzuführen.

Anlagen:

1. Übersichtsplan
2. Arbeit des 1. Preisträgers: Wittfoht Architekten Stuttgart mit Prof. Jörg Stötzer Stuttgart (Tarnzahl 1009)
- 3a. Arbeit des 2. Preisträgers: K9 Architekten, Freiburg (Tarnzahl 1002)
- 3b. Arbeiten der drei 3. Preisträger:
 - ASTOC architects and planners, Köln zusammen mit AG Freiraum Freiburg (Tarnzahl 1004);
 - Bitsch+Bienstein Architekten, Wiesbaden zusammen mit Bierbaum+Aichele Landschaftsarchitekten, Mainz (Tarnzahl 1006);
 - Archis Architekten und Ingenieure, Karlsruhe (Tarnzahl 1010)
4. Bewertung der Arbeiten der fünf Preisträger durch das Preisgericht

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