



Stadt
Offenburg

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

073/17

Beschluss	
Nr.	vom
wird von StSt OB-Büro ausgefüllt	

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 4, Bauservice
Fachbereich 5, Abteilung 5.1

Bearbeitet von:
Prof. Dr. Erwin Drixler
Philip Denking

Tel. Nr.:
82-2305
82-2650

Datum:
07.06.2017

1. **Betreff:** Stadterneuerung Mühlbach - Gestaltung Quartiersplatz

2. Beratungsfolge:	Sitzungstermin	Öffentlichkeitsstatus
1. Planungsausschuss	10.07.2017	öffentlich
2. Gemeinderat	24.07.2017	öffentlich

Beschlussantrag (Vorschlag der Verwaltung):

Der Planungsausschuss empfiehlt dem Gemeinderat folgendes zu beschließen:

Die Gestaltung des Quartiersplatzes erfolgt nach der Variante 2.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

073/17

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Fachbereich 4, Bauservice	Prof. Dr. Erwin Drixler	82-2305	07.06.2017
Fachbereich 5, Abteilung 5.1	Philip Denking	82-2650	

Betreff: Stadterneuerung Mühlbach - Gestaltung Quartiersplatz

Sachverhalt/Begründung:

Strategische Ziele

Die Maßnahme dient der Erreichung des strategischen Ziels A2:

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

Sachverhalt

Die drei Bauabschnitte des Mühlbachufers entsprechend des beigelegten Lageplans (Anlage 1) wurden jeweils im Gemeinderat beraten und beschlossen. Die Herstellung und Finanzierung erfolgt hier durch die Stadt Offenburg.

Die Herstellung und Finanzierung des zentralen Quartiersplatzes wurde im Mai 2013 über einen städtebaulichen Vertrag auf Dritte übertragen. Damals wurden Herstellungskosten von ca. 160 €/m² zugrunde gelegt.

Der zentral gelegene Quartiersplatz prägt das Gesicht des Areals mit den beiden denkmalgeschützten Gebäuden „Kesselhaus“ und „Webereihochbau“. Auch soll eine Verbindung zum genannten Mühlbachufer und ebenso zum neu gestalteten Inklusionsspielplatz geschaffen werden. Aus diesen Gründen hat die Stadt zwei Gestaltungsentwürfe erarbeitet, die dem Gemeinderat zur Beratung und Beschlussfassung vorgelegt werden.

Gesamtquartier Mühlbach

Im Rahmen der städtebaulichen Entwicklung des Quartiers Mühlbach soll unter Einbeziehung der Bereiche Spinnereigelände und Kinzigvorstadt ein innenstadtnahes Stadtquartier von hoher Vitalität und Qualität entstehen. Ausgangspunkt hierfür sind die bestehenden Stadtstrukturen der Vorstadt, die denkmalgeschützten Gebäude der ehemaligen Spinnerei und Weberei sowie der Zwingerpark mit Mühlbach. Diese werden sukzessive mit neuen, gemischt genutzten Gebäuden aus Wohnen und nicht störendem Gewerbe belebt. Die Struktur der neuen Bebauung im Bereich der Spinnerei öffnet sich zum Mühlbach und Zwingerpark sowie zum Park der Villa Bauer. Im Bereich der Kinzigvorstadt wird die vorhandene Blockrandbebauung behutsam ergänzt und in den Innenbereichen leicht verdichtet.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

073/17

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Fachbereich 4, Bauservice	Prof. Dr. Erwin Drixler	82-2305	07.06.2017
Fachbereich 5, Abteilung 5.1	Philip Denking	82-2650	

Betreff: Stadterneuerung Mühlbach - Gestaltung Quartiersplatz

Als prägendes Element des Freiraumkonzepts wird unter Einbeziehung des historischen Zwingerparks ein den Mühlbach begleitender Park mit einer Uferpromenade entlang des westlichen Ufers entwickelt. Das Quartier wird mittels eines durchgehenden Fuß- und Radweges entlang des Westufers des Mühlbachs in Nord-Süd Richtung sowie querenden Brücken und Fußwegen in Ost-West-Richtung mit der Gesamtstadt vernetzt.

„Ein beispielbarer Ort in der Mitte des neue Quartiers“

1. Stadträumliche Situation und Bestand

Die Quartiersmitte des Wohnquartiers liegt im nördlichen Bereich des Mühlbachareals. Sie besteht aus einem Gefüge von den „offenen“ privaten Freiflächen des Kesselhauses sowie der Spinnerei und den öffentlichen Flächen der Stadt. Letztere umfassen die eigentliche Platzfläche inklusive dazugehöriger fußläufiger Erschließung. Im Entwurf wurden sowohl die privaten als auch die städtischen Flächen berücksichtigt, um der Gestaltung des Gesamtensembles gerecht zu werden. Die Kostenschätzung bezieht sich nur auf die städtischen Flächen.

Prägend für den Ort sind folgende stadträumliche Einheiten.

- Die denkmalgeschützten Gebäude des Kesselhauses und der Spinnerei sind die beiden architektonischen Dominanten. Die Projekte zu ihrer Sanierung und Umnutzung der neuen Eigentümer liegen vor.
- Zwischen den historischen Gebäuden und der Wasserstraße, als auch im Westen markieren offene Blöcke mit innenliegenden, gemeinschaftlichen grünen Innenhöfen die Wohnbebauung. Im Westen begrenzen sie den Platz mit ihren Stirnseiten.
- Westlich des Kesselhauses befindet sich eine platzartige Straßenaufweitung, die dem Parken und als Mobilitätsstation dient.
- Im Osten wird, parallel zur Baumaßnahme Mühlbachareal, die Mühlbachpromenade und im kommenden Jahr ebenfalls die Freifläche mit Bezug zum Bach, der sogenannte „Grüne Strand“ realisiert.
- Im Süden befinden sich die bereits fertiggestellten Freianlagen des II BA. Räumlich prägend ist hierbei insbesondere die geschützte Blutbuche. Daneben befinden sich der Inklusionsspielplatz, die Freiflächen um die Villa Bauer und ein Platz am Mühlbach mit Brücke zum Zwingerpark.
- Für die unmittelbaren nördlichen und westlichen Ränder der Quartiersmitte sind im Bebauungsplan Stellplatzflächen in Form von Senkrechtparkern vorgesehen.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

073/17

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Fachbereich 4, Bauservice	Prof. Dr. Erwin Drixler	82-2305	07.06.2017
Fachbereich 5, Abteilung 5.1	Philip Denking	82-2650	

Betreff: Stadterneuerung Mühlbach - Gestaltung Quartiersplatz

Zusammenfassend liefert der historische Bestand der ehemaligen Industriegebäude einen eindrucksvollen Rahmen mit gefasster östlicher und nördlicher Platzkante. Die offene Blockbebauung des neuen Wohnquartiers wird den Platz zukünftig an der Westseite räumlich fassen. Im Süden stellt die große Blutbuche eine räumliche Kante her. Die sehr günstige Nord-Süd Ausrichtung stellt eine ideale Besonnung dar, die interessantes Licht-und-Schattenspiel im Tagesverlauf bietet.

2. Gestaltungsvarianten

Zwei Varianten wurden erstellt, die sich vor allem in der Stellung der Bäume unterscheiden. Die eine Variante liefert einen kompakten Baumhain und die andere eine aufgelöste Anordnung der Bäume.

Die Gestaltung des Platzes ist bei beiden zurückhaltend und orientiert sich am Gestaltungskatalog der Freiraumplanungen im gesamten Areal. Die Hauptrichtung ist im Norden die Öffnung in Richtung Promenade als wichtigstes verbindendes Freiraumelement im Mühlbachareal und im Süden die Überleitung zum hochwertigen Inklusionsspielplatz, weshalb auf weitere Spielelemente verzichtet werden kann.

Die eigentliche Platzfläche ist jeweils aus wassergebundener Decke. Der Großteil der Platzfläche ist in beiden Varianten frei von Möblierung und somit offen für eine mögliche Aneignung und Bespielung durch die Bewohner.

Sitzelemente aus Beton schirmen die Stellplätze ab und geben einen räumlichen Rückhalt. Breite Bankelemente aus Beton, mit und ohne Lehne, nehmen den imaginären Bogen zur Promenade, zum Grünen Strand und zum Spielplatz auf. Sie verbinden diese Freiflächen und schaffen eine Aufenthaltsqualität für das Quartier. Alle Flächen sind barrierefrei zugänglich. Die Sitzelemente, mit und ohne Rückenlehne, sind generationenübergreifend nutzbar.

Variante 1 mit kompaktem Baumhain (Anlage 2)

Im Norden, gegenüber dem Kesselhaus, entspricht ein kompakter, leicht abgesenkter Baumhain aus Schwarzkiefern den städtebaulichen Vorgaben zur Pflanzung von 12 Bäumen und liefert lichten Schatten im Sommer. Das kleine Baumdach lässt eine geeignete und notwendige Besonnung der wassergebundenen Decke zu. Einzelne Baumpflanzungen vermitteln zu den übrigen Flächen der Quartiersmitte.

Variante 2 mit aufgelöster Anordnung der Bäume (Anlage 3)

Die zweite Variante wird von einer westlichen Baumreihe, mit sich aufweitendem Raster, bestimmt. Sie grenzt deutlich die offene Platzfläche zum Parkplatz hin ab. Einzelne Bäume auf der Platzfläche stellen einen lockeren Kontrast zu den recht strengen Fassaden der beiden Gebäude dar. 10 Schwarzkiefern stehen auf dem Platz und liefern lichten Schatten im Sommer. Einzelne Baumpflanzungen vermitteln auch hier zu den übrigen Flächen der Quartiersmitte.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

073/17

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Fachbereich 4, Bauservice	Prof. Dr. Erwin Drixler	82-2305	07.06.2017
Fachbereich 5, Abteilung 5.1	Philip Denkinge	82-2650	

Betreff: Stadterneuerung Mühlbach - Gestaltung Quartiersplatz

3. Möblierung

- Breite Sitzbänke aus massiven Holzblöcken oder Betonbänke mit Holzauflage, mit und ohne Lehne, in Anlehnung an Mühlbachareal II BA
- Sitzwürfel, heller Beton, vgl. Mühlbachareal II BA
- Lichtmasten, vgl. Mühlbachareal II BA
- Effektbeleuchtung entlang der Betonelemente (optional, nicht in Kostenschätzung enthalten)

4. Bepflanzung

Der kompakte bzw. lockere Baumhain aus Schwarzkiefern schafft in der Quartiersmitte einen besonderen Ort, vor allem im Winter. Vereinzelt findet sich diese Baumart auch entlang des Mühlbachs und auf dem Kronenplatz. Die Bäume sind stadtklima-resistent und vertragen gut lange Hitze- und Trockenperioden.

5. Zeitschiene

Planung LPH 3-5: (Büro Zink für SOKA Bau) bis Juli 2017

Realisierung: September 2017 bis Mai 2018

Kosten und Finanzierung der Varianten

Die Gesamtkosten für die Herstellung des Quartiersplatzes werden für beide Varianten auf brutto rund 300.000,00 € geschätzt (inklusive Planungskosten). Die Kostenschätzung umfasst die Maßnahmen, die innerhalb der in Anlage 1 türkis gekennzeichneten Fläche liegen.

Die Herstellung und Finanzierung des zentralen Quartiersplatzes wurde im Mai 2013 über einen städtebaulichen Vertrag auf Dritte übertragen. Damals wurden Herstellungskosten von ca. 160 €/m² zugrunde gelegt. Die Herstellungskosten nach Variante 1 übersteigen die damals kalkulierten Kosten um ca. 40.000 €. Diese Mehrkosten werden von der Stadt getragen, sind im Haushalt im „Sanierungsprogramm Mühlbach“ finanziert und werden durch die Städtebauförderung zu 60 % bezuschusst.