

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

116/19

Beschluss	
Nr.	vom
wird von StSt OB-Büro ausgefüllt	

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Zemla, Augustine
Ebneht, Daniel

Tel. Nr.:
82-2362

Datum:
11.07.2019

-
1. **Betreff:** Städtebaulicher Wettbewerb für das Schlachthofquartier -
Rahmenbedingungen und Verfahren
-

2. Beratungsfolge:	Sitzungstermin	Öffentlichkeitsstatus
1. Planungsausschuss	30.09.2019	öffentlich
2. Gemeinderat	07.10.2019	öffentlich

Beschlussantrag (Vorschlag der Verwaltung):

Der Planungsausschuss und der Gemeinderat nehmen den vorgesehenen städtebaulichen Wettbewerbsverfahren für das Schlachthofquartier zur Kenntnis. Die erläuterten Rahmenbedingungen und Planungsziele sollen dem zu erstellenden Auslobungstext zu Grunde gelegt werden.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

116/19

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Zemla, Augustine
Ebner, Daniel

Tel. Nr.:
82-2362

Datum:
11.07.2019

Betreff: Städtebaulicher Wettbewerb für das Schlachthofquartier -
Rahmenbedingungen und Verfahren

Sachverhalt/Begründung:

1. Zusammenfassung

Die Vorlage dient der Information und Abstimmung über die verkehrlichen, städtebaulichen sowie funktionalen Rahmenbedingungen und Planungsziele zum anstehenden städtebaulichen Wettbewerbsverfahren für das Schlachthofquartier.

Bereits in den vergangenen Jahren hat sich das Mühlbachareal südlich der Wasserstraße zu einem innenstadtnahen, attraktiven neuen Stadtquartier entwickelt. Mit der Aufnahme des Sanierungsgebietes „Bahnhof-Schlachthof“ in das Städtebauförderprogramm (vgl. Drucksache Nr. 023/19) und mit der Aufgabe der Schlachthofnutzung zum Jahresende 2019 soll auch das Areal nördlich der Wasserstraße mit dem Kulturdenkmal Schlachthof im Zentrum einer neuen Nutzung zugeführt werden.

Hierfür ist ein städtebauliches Gesamtkonzept zu entwickeln, auf dessen Grundlage dann sukzessive die weitere Entwicklung einzelner Bausteine erfolgen kann. Das Konzept soll insbesondere grundsätzliche Nutzungsverteilungen im Quartier klären, konzeptionelle Ansätze für den Umgang mit der denkmalgeschützten Bausubstanz liefern, mögliche Entwicklungsbereiche in Bauabschnitten definieren und Fragen der Erschließung bearbeiten. Um hier aus unterschiedlichen Lösungsvorschlägen die bestmögliche Variante auszuwählen, soll ein städtebaulicher Ideenwettbewerb durchgeführt werden.

Im Planungsausschuss im September 2019 wird über die grundlegenden Rahmenbedingungen informiert sowie über das weitere Verfahren. Der Auslobungstext soll dann voraussichtlich Ende des Jahres vom Planungsausschuss und Gemeinderat beraten und beschlossen werden. Das Wettbewerbsverfahren kann dann im ersten Quartal 2020 durchgeführt werden.

2. Strategische Ziele

Die Vorlage dient der Erreichung folgender strategischer Ziele:

A1: Die Stadt schärft ihr Profil als attraktives Oberzentrum im Ortenaukreis, im Eurodistrikt und am Oberrhein.

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

B1: Die Stadt erhält den Wert städtischer Gebäude und Freianlagen, die nachhaltig bewirtschaftet und weiter entwickelt werden.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

116/19

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Zemla, Augustine
Ebneith, Daniel

Tel. Nr.:
82-2362

Datum:
11.07.2019

Betreff: Städtebaulicher Wettbewerb für das Schlachthofquartier -
Rahmenbedingungen und Verfahren

D1: Die Innenstadt als lebendiges Zentrum zum Arbeiten, Einkaufen, Wohnen und zur Freizeitgestaltung wird weiterentwickelt.

3. Anlass und Hintergrund

Der Schlachtbetrieb wurde Anfang des 20. Jahrhunderts am damaligen westlichen Stadtrand errichtet, in direkter Nachbarschaft zum ehemaligen städtischen Gaswerk auf dem heutigen badenova-Gelände. Der Schlachthof liegt mittlerweile schon lange nicht mehr in einer Randlage, sondern in zentraler Lage nahe der historischen Altstadt. Gleichzeitig ist mit dem südlich angrenzenden Mühlbachareal ein attraktives Wohnquartier entstanden, das eine der aktuell größten gewerblichen Konversionsflächen in Baden-Württemberg darstellt. Die Betriebsaufgabe des Schlachthofs erfolgt zum Ende des Jahres 2019.

Die Beendigung der Schlachthofnutzung ermöglicht eine Umnutzung, die dem zentralen Standort und der sich in den letzten Jahren deutlich veränderten Umgebung im Bereich des Mühlbachareals angemessen ist und die erfolgreiche Stadtentwicklung fortsetzt. Gleichzeitig bietet sich die Chance, das seit langem in der Stadt Offenburg diskutierte und gewünschte Projekt eines Kultur- und Kreativwirtschaftszentrums (kurz: KuK) in attraktiver Lage in den historischen Schlachthofgebäuden unterzubringen und zu etablieren. Der Schwerpunkt der Gebietsentwicklung für das Schlachthofareal und angrenzende Bereiche liegt in der Schaffung eines lebendigen neuen Stadtquartiers mit kleinteiliger Mischung und enger Verzahnung von nicht störendem Gewerbe, Kreativ- und Kulturwirtschaft sowie sozialen Einrichtungen.

Im März 2019 hat das Land Baden-Württemberg den Antrag der Stadt Offenburg zur Aufnahme des Sanierungsgebietes „Bahnhof-Schlachthof“ in die Städtebauförderung bewilligt. Der Förderzeitraum läuft bis zum 31.12.2028. Mit dem Satzungsbeschluss hat der Gemeinderat im April 2019 das Sanierungsgebiet „Bahnhof-Schlachthof“ förmlich ausgewiesen (vgl. Drucksache Nr. 023/19).

Vor diesem Hintergrund soll nun für das Schlachthofareal zwischen Wasserstraße und Im Unteren Angel ein städtebauliches Rahmenkonzept entwickelt werden. Mit diesem wird die Grundlage für die weiteren Planungsschritte und die sukzessive Entwicklung des Quartiers vorbereitet, u.a. für die im zweiten Halbjahr 2020 geplante Konzeptvergabe und das Bauträgerauswahlverfahren für den Schlachthof. Das Rahmenkonzept soll auch die Grundlage für die spätere Schaffung von Baurecht darstellen und wird einem anschließenden Bebauungsplanverfahren zu Grunde gelegt.

Um hier unterschiedliche Lösungsvorschläge für das städtebauliche Gesamtkonzept zu erhalten und die für den Standort beste Lösung auswählen zu können, wird die Durchführung eines städtebaulichen Ideenwettbewerbs vorgeschlagen.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

116/19

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Zemla, Augustine
Ebner, Daniel

Tel. Nr.:
82-2362

Datum:
11.07.2019

Betreff: Städtebaulicher Wettbewerb für das Schlachthofquartier -
Rahmenbedingungen und Verfahren

4. Städtebaulicher Wettbewerb für das Schlachthofquartier

4.1. Wettbewerbsgebiet

Das Wettbewerbsgebiet konzentriert sich auf die denkmalgeschützten Schlachthofgebäude und die nähere Umgebung zwischen Wasserstraße, Am Unteren Mühlbach, Im Unteren Angel sowie den westlich gelegenen Gewerbe- und Einzelhandelsnutzungen (vgl. Anlage 1).

Das eigentliche Schlachthofgelände besteht im Wesentlichen aus dem 1905 ff. erbauten Schlachthofgebäude und seinen Anbauten, dem ehem. Schaltwerk bzw. Elektrizitätswerk, dem Verwaltungsgebäude / Gasthaus an der Wasserstraße, der sogenannten Freibank sowie aus dem ehem. Wampentleerungs- und Dungstättengebäude (heute Pumpenhaus).

Im Zuge der Aufgabe der Schlachthofnutzung besteht auch auf den angrenzenden Flächen die Möglichkeit für eine strukturelle Neuentwicklung. Das bisher westlich angrenzende Unternehmen Fleischerei und Gastronomieservice Baden eG (kurz: FGS) wird in das interkommunale Gewerbegebiet „Gewerbepark Raum Offenburg“ umziehen, so dass auch dieses Grundstück künftig für eine neue Nutzung verfügbar ist. Die nördlich angrenzenden Flächen des früheren Gaskessels und angrenzende Grundstücke werden aktuell als temporärer Parkplatz für Pendler genutzt. Auch hier sind mittel- bis langfristige Nutzungsoptionen zu entwickeln vor dem Hintergrund des geplanten KuK.

4.2. Wettbewerbsaufgabe

Das im städtebaulichen Ideenwettbewerb zu bearbeitende Rahmenkonzept soll insbesondere grundsätzliche Nutzungsverteilungen im Quartier klären, konzeptionelle Ansätze für den Umgang mit der denkmalgeschützten Bausubstanz liefern, mögliche Entwicklungsbereiche in Bauabschnitten definieren und Fragen der Erschließung und der angemessenen städtebaulichen Gestaltung und baulichen Dichte bearbeiten.

Dabei sind bereits konkretisierte Nutzungsvorstellungen zum KuK sowie zu sozialen Einrichtungen zu berücksichtigen und für das Quartier Nutzungsszenarien mit unterschiedlichen Schwerpunkten zu erarbeiten. Dies alles unter Beachtung der gegenseitigen Verträglichkeit und möglicher Synergieeffekte. Darüber hinaus ist auch zu untersuchen, welche bereits im Quartier vorhandenen Nutzungen integriert werden können.

Ein Schwerpunkt liegt in der Integration des Schlachthofquartiers in die Umgebung. Dazu gehört etwa die Anbindung für den Fuß- und Radverkehr sowie die Einbindung des Mühlbachgrünzugs. Das Schlachthofquartier soll zu einem lebendigen neuen Stadtbaustein entwickelt werden.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

116/19

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Zemla, Augustine
Ebner, Daniel

Tel. Nr.:
82-2362

Datum:
11.07.2019

Betreff: Städtebaulicher Wettbewerb für das Schlachthofquartier -
Rahmenbedingungen und Verfahren

Im Zuge der Vorbereitung des Wettbewerbsverfahrens sind im ersten Schritt die städtebaulichen Rahmenbedingungen und Planungsziele für das Areal zu definieren (vgl. Punkt 5).

4.3. Wettbewerbsbedingungen und -verfahren

Der Wettbewerb soll als städtebaulicher Ideenwettbewerb in Anlehnung an die Richtlinien für Planungswettbewerbe (kurz: RPW) von der Stadt Offenburg ausgelobt werden. Die Stadt Offenburg übernimmt als Ausloberin die Verfahrenskosten. Nach derzeitigem Stand lassen sich die Verfahrenskosten für den städtebaulichen Ideenwettbewerb auf etwa 130.000 € (brutto) abschätzen. Diese Kosten können im Rahmen des Sanierungsgebiets „Bahnhof-Schlachthof“ als förderfähige Maßnahme abgerechnet und bezuschusst werden. Die Förderung beträgt 60 %. Mit der Betreuung des Wettbewerbsverfahrens wurde das Büro Thiele aus Freiburg beauftragt.

Die Teilnehmerzahl soll auf 15 Teilnehmer begrenzt werden. Davon sollen insgesamt 7 Fachbüros vorab gesetzt und weitere 8 Fachbüros über ein Bewerbungs- und anschließendes Losverfahren frei ausgewählt werden. Damit wird auch bisher unbekanntem und jüngeren Büros eine Chance zur Teilnahme am Verfahren ermöglicht.

Nachfolgend aufgelistete sieben Fachbüros sollen zur Wettbewerbsteilnahme angefragt werden:

- Thomas Fabrinsky, Karlsruhe
- ISA Internationales Stadtbauatelier, Stuttgart
- K9 Architekten, Freiburg
- KopperRoth, Architektur und Stadtumbau PartG mbB, Berlin
- Lehmann Architekten, Offenburg
- MESS Stadtplaner Amann & Groß PartGmbH, Mannheim
- UTA Architekten und Stadtplaner GmbH, Stuttgart

Die Wettbewerbsaufgabe und die Rahmenbedingungen des Verfahrens sind anschließend in einem Auslobungstext niederzulegen. Der Auslobungstext wird voraussichtlich Ende dieses Jahres dem Planungsausschuss und dem Gemeinderat zur Beschlussfassung vorgelegt. Vorher findet noch eine Einbindung der Öffentlichkeit statt (vgl. Punkt 6).

Die Bewertung der eingehenden Wettbewerbsbeiträge soll durch ein Preisgericht erfolgen, das sich aus VertreterInnen des Gemeinderates, der Stadtverwaltung sowie externen Fachleuten zusammensetzt.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

116/19

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Zemla, Augustine
Ebneith, Daniel

Tel. Nr.:
82-2362

Datum:
11.07.2019

Betreff: Städtebaulicher Wettbewerb für das Schlachthofquartier -
Rahmenbedingungen und Verfahren

5. Rahmenbedingungen und Ziele für den Wettbewerb

Das städtebauliche Entwicklungskonzept für den Schlachthof und das Schlachthofquartier setzt sich aus verschiedenen Bausteinen auf unterschiedlichen Maßstabsebenen zusammen. Die für die anstehende Wettbewerbsauslobung zu definierenden Rahmenvorgaben und städtebaulichen Ziele werden nachfolgend erläutert. In den Anlagen 2.1 und 2.2 sind die Rahmenbedingungen, Ziele und mögliche Varianten eines auszuarbeitenden Gesamtkonzeptes beispielhaft skizziert.

5.1. Grundstücksverfügbarkeit

Der Schlachthof (Wasserstraße 22 / 22b) befindet sich im Eigentum der Stadt. Die Schlachthofnutzung endet am 31.12.2019, so dass das Grundstück und seine Gebäude für die beabsichtigte Umnutzung zu einem Kultur- und Kreativwirtschaftlichen Zentrum (kurz: KuK) zur Verfügung stehen.

Die unmittelbar angrenzenden Grundstücke Wasserstraße 22a (Gaststätte Stud e.V.) und Am Unteren Mühlbach 1 (Tafel) befinden sich im Eigentum der städtischen Gesellschaft Stadtbau Offenburg GmbH.

Für den Ideenwettbewerb und die beabsichtigte Neuentwicklung sind auch die angrenzenden Grundstücke einzubeziehen, d.h. im gesamten Quartier zwischen Wasserstraße, Am Unteren Mühlbach, Im Unteren Angel sowie den westlich angrenzenden Gewerbe- und Einzelhandelsbetrieben.

Grundstücke der FGS Fleischerei- & Gastronomieservice Baden eG

Die Grundstücke westlich des Schlachthofs stehen im Eigentum der FGS Fleischerei- & Gastronomieservice Baden eG. Dieses Unternehmen bereitet aktuell seinen Umzug in den Gewerbepark Raum Offenburg vor, so dass das bisherige Grundstück für neue Nutzungen zur Verfügung stehen wird. Das E-Werk Mittelbaden ist an einem Erwerb der westlichen Hälfte des Grundstücks interessiert, da dort zusätzlicher Flächenbedarf besteht. Der Erwerb der östlichen Grundstückshälfte durch die Stadt wäre eine sinnvolle Ergänzung für die Gesamtentwicklung des Quartiers sowie für die Entwicklung des KuK. Gespräche zwischen Vertretern des Eigentümers und der Stadtverwaltung wurden bereits geführt, so dass ein Erwerb der Grundstücke durch das E-Werk und durch die Stadt Offenburg zeitnah erfolgen kann.

Grundstücke der badenova

Nördlich an den Schlachthof grenzt ein Grundstück der badenova an, auf dem sich früher die Gaskugel befand und das heute als Betriebsparkplatz genutzt wird und durch eine Erdgastankstelle belegt ist. Weiterhin befindet sich im nördlichen Bereich der provisorische Pendler-Parkplatz, der durch die TBO betrieben wird.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

116/19

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Zemla, Augustine
Ebner, Daniel

Tel. Nr.:
82-2362

Datum:
11.07.2019

Betreff: Städtebaulicher Wettbewerb für das Schlachthofquartier -
Rahmenbedingungen und Verfahren

Auch mit der badenova fand bereits ein Abstimmungsgespräch zur mittel- bis langfristigen Nutzung dieser Grundstücke sowie zur allgemeinen Standortentwicklung statt. Seitens der badenova besteht großes Interesse an der Gesamtentwicklung des Areals, so dass die o.g. Grundstücke mit in das Wettbewerbsverfahren und die weitere Entwicklung einbezogen werden können. Das östlich des Mühlbachs gelegene Betriebsgelände wird von der badenova weiterhin und dauerhaft benötigt, und steht damit für eine Umnutzung nicht zur Verfügung.

Die weiteren im Quartier befindlichen Grundstücke sind bereits im Eigentum der Stadt (vgl. Anlagen 3.1 und 3.2).

5.2. Nutzungskonzept

Für das Nutzungskonzept des neuen Schlachthofquartiers wurden bereits erste Überlegungen erarbeitet und sowohl in der Öffentlichkeit als auch den politischen Gremien diskutiert. Neben der bekannten und bereits konkretisierten Idee eines Kultur- und Kreativwirtschaftlichen Zentrums im Kernbereich in und um den denkmalgeschützten Schlachthof sollen auch soziale und öffentliche, kulturelle Einrichtungen untergebracht werden. Darüber hinaus bietet das Quartier Potenzial für weitere, das KuK ergänzende gewerbliche Nutzungen. Auch die Einrichtung von besonderen Wohnformen sind – wenn auch in untergeordnetem Maße – vorstellbar.

Konzept für das KuK

Nach ersten Überlegungen könnten im gesamten Quartier rund 10.000 qm Bruttogeschossfläche realisiert werden, die im weitesten Sinne für ein Kultur- und Kreativwirtschaftliches Zentrum zur Verfügung stehen könnten. Davon entfallen rund 3.000 qm nutzbare Fläche auf das denkmalgeschützte Kerngebäude des Schlachthofs.

Aus jetziger Sicht bietet der Schlachthof mit seinen verschiedenen erhaltenswerten Gebäudeteilen folgende Perspektiven:

- Ein multifunktionales Foyer mit gastronomischem Bereich (ankommen, informieren, sitzen, begegnen, austauschen, besuchen, unterhalten, treffen, essen, trinken). Dieses Foyer steht allen NutzerInnen und allen BesucherInnen offen. Es ist ebenso „Zugangskontrolle“ wie Begegnungsort, ebenso Mensa wie festlicher Empfangsraum für Veranstaltungen unterschiedlicher Art.
- Möglichkeit zum Arbeiten im Foyer (Lounge-Atmosphäre) in nicht fest zugewiesenen Arbeitsplätzen.
- Büroräume für Start Ups und Kleinunternehmer (in modularer Bauweise).

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

116/19

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Zemla, Augustine
Ebneith, Daniel

Tel. Nr.:
82-2362

Datum:
11.07.2019

Betreff: Städtebaulicher Wettbewerb für das Schlachthofquartier -
Rahmenbedingungen und Verfahren

- Open Spaces (Größere Büroräume, Rückzugs- und Beratungsräume), in denen einzelne Schreibtische oder Räume nach individuellem Bedarf (stunden-, tage-, wochenweise) angemietet werden können. Diese sollen flexibel und wandelbar sein (arbeiten, besprechen, verkaufen, denken, lenken, telefonieren, zeichnen, kommunizieren, senden und empfangen, schreiben, lesen, planen).
- Multifunktionale Besprechungsräume (6 bis 25 Personen) mit entsprechender technischer Ausstattung für Mediennutzung.
- Kücheninseln oder -zeilen zum selber Kochen, Aufbewahren von Lebensmitteln / Getränken – auch als Begegnungsstätte.
- Multifunktionslabore (Medienlabor, 3D-Drucker etc.)
- Serverraum
- Ateliers für KünstlerInnen im Low-Budget-Bereich (malen, zeichnen, töpfern, Kunst schaffen).
- Werkstätten und Verkaufsräume, ebenfalls modular und flexibel.
- Eine Ausstellungsfläche, die buchbar ist und von MieterInnen, aber auch anderen Kulturschaffenden angemietet werden kann (ausstellen, präsentieren, zeigen, anschauen, genießen, kommentieren).
- Ein Filmvorführraum, der als Off-Kino nutzbar ist, aber u. a. auch Filmschaffenden und Games-Producern als Vorführraum zur Verfügung steht.
- Eine städtische Veranstaltungsstätte mit flexibler Bühne für bis zu 150 BesucherInnen sowie eine angeschlossene Probebühne, die der jungen Theaterakademie ebenso zur Verfügung gestellt werden kann wie anderen NutzerInnen (bspw. für Fotoshootings, Filmaufnahmen oder Workshops).

Selbstverständlich sind innerhalb des Gebäudes die notwendigen Sozial- und Funktionsräume in ausreichendem Maße anzubieten sowie notwendige Lagerflächen.

Ein Sachstandsbericht zum Kultur- und Kreativwirtschaftlichen Zentrum ist für die Sitzung des Haupt- und Bauausschusses am 23.09.2019 vorgesehen.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

116/19

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Zemla, Augustine
Ebnet, Daniel

Tel. Nr.:
82-2362

Datum:
11.07.2019

Betreff: Städtebaulicher Wettbewerb für das Schlachthofquartier -
Rahmenbedingungen und Verfahren

Sonstige Nutzungen

Außerdem soll im Quartier eine weitere Kindertagesstätte (drei u3-Gruppen, vier ü3-Gruppen) mit etwa 1.000 qm Nutzfläche und zusätzlich 1.000 qm Außenfläche entstehen, die als „Kreativ-Kita“ konzeptionell ans KuK anknüpft. Eine solche Nutzung wäre jedoch in jedem Fall in einem Neubau unterzubringen, der auch über die entsprechenden Außenanlagen verfügen muss.

Darüber hinaus soll auf dem Areal eine zentrale Jugendkultureinrichtung geschaffen werden. Der Bedarf wurde im Rahmen der Konzeptionsentwicklung Jugendarbeit deutlich. Vorschläge für dessen Lage sollen ebenfalls im Rahmen des Ideenwettbewerbs erarbeitet werden, da eine solche Einrichtung spezifische Anforderungen an seine Umgebung stellt.

Gleichfalls sollen Möglichkeiten für die sinnvolle bauliche Ergänzung des KuK aufgezeigt werden, um den zu erwartenden Erweiterungsbedarf auch langfristig decken zu können. Gerade für Start Ups sind Wachstumsoptionen in unmittelbarer Nähe wichtig für die Attraktivität des Standorts. Interessant können hier auch weitere ergänzende Nutzungen sein, etwa sogenannte „neue Wohnformen“, die sich mit dem gewerblichen Schwerpunkt des Quartiers gut vereinbaren lassen. Dies könnten bspw. gemeinschaftliche Wohnformen oder Appartements sein, die auch auf längere Zeit angemietet und in unmittelbarer Nähe zur Arbeitsstätte bewohnt werden können. Mittelfristig wird mit bis zu 200, langfristig mit bis zu 400 Arbeitsplätzen im Quartier gerechnet.

Für die heute in Teilen des Schlachthofs vorhandenen gewerblichen Nutzungen sollen im Quartier Ersatzflächen gefunden werden, soweit diese nicht auch auf Dauer zu integrieren sind. Gleiches trifft auch auf die „Tafel“ zu, die am Standort in jedem Fall auch dauerhaft verträglich zu integrieren ist, je nach städtebaulichem Konzept jedoch ggf. in anderen Gebäudeteilen. Das „Stud“ ist dagegen in den heutigen Räumlichkeiten an der Wasserstraße gut zu belassen.

5.3. Denkmalschutz und erhaltenswerte Bausubstanz

Der Offenburger Schlachthof wurde in den Jahren 1905 bis 1906 errichtet. Noch während der Planung wurde das Hauptgebäude des Schlachthofs im Norden um einen Anbau ergänzt, in dem das erste Offenburger Elektrizitätswerk untergebracht wurde. Beide Funktionsbereiche gingen 1906 in Betrieb.

Der Schlachthof ist als Kulturdenkmal (Sachgesamtheit) nach § 2 Denkmalschutzgesetz (kurz: DSchG) Baden-Württemberg eingestuft. Zur Sachgesamtheit gehören entsprechend dem Listeneintrag:

- „Schlachthofgebäude mit Anbau des ehem. Elektrizitätswerks,

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

116/19

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Zemla, Augustine
Ebner, Daniel

Tel. Nr.:
82-2362

Datum:
11.07.2019

Betreff: Städtebaulicher Wettbewerb für das Schlachthofquartier -
Rahmenbedingungen und Verfahren

- Verwaltungsgebäude mit Restauration,
- Notschlachthaus,
- Wampentleerungs- und Dungstättengebäude,
- Eisenzaun entlang der Wasserstraße und Am unteren Mühlbach.
- Klinkerbau mit historisierenden Fassaden-Elementen. Architekt: Gustav Uhlmann, Mannheim;
- Bauzeitliche wandfeste Innenausstattung.“

Das nördlich gelegene, wohl in den 1920er Jahren errichtete ehem. Schalthaus des Elektrizitätswerks (vgl. Anlage 5, Gebäude-Nr. 10), ist Bestandteil der Sachgesamtheit, allerdings nicht als eigenständiges Kulturdenkmal. In diesem Fall ist der Schutz in erster Linie auf die äußere Gebäudehülle bezogen. Die in den 1970er Jahren angefügten Anbauten des Schlachthofes können unter Denkmalgesichtspunkten bei Bedarf entfernt werden.

Für die in den Jahren 1905 bis 1906 errichteten Schlachthofgebäude wurde bereits eine Bestandsaufnahme und Machbarkeitsstudie zur Gebäudesubstanz unter Mitwirkung des Karlsruher Büros Crowell Architekten erstellt.

Da der Schlachthof noch bis Jahresende in Betrieb ist und die erforderlichen Rückbauten im Inneren voraussichtlich erst im zweiten Quartal 2020 abgeschlossen sein werden, ist eine genauere Bestandsaufnahme und Schadensanalyse derzeit nicht möglich. Daher können im Rahmen des städtebaulichen Ideenwettbewerbs lediglich erste konzeptionelle Ansätze zum Umgang mit den Bestandsgebäuden entwickelt werden, die dann als Grundlage der weiteren Vertiefung in einem nächsten Planungsschritt dienen.

Im Rahmen des Wettbewerbsverfahrens ist eine gemeinsame Begehung des Areals mit den Teilnehmern vorgesehen, so dass diese sich darüber hinaus einen eigenen Eindruck über die Situation und die Gebäudezustände verschaffen können.

Der Anlage 5 ist eine erste Bewertung zu entnehmen, die Aussagen zu erhaltenswerten bzw. denkmalgeschützten Bauten und zu prüfenden sowie abzurechnenden Gebäuden beinhaltet. Im Wettbewerbsverfahren sind die Teilnehmer aufgefordert zu prüfen, ob und ggf. welche später hinzugefügten, nicht denkmalgeschützten Anbauten ggf. erhalten werden können und mit welchen Nutzungen. Hierfür soll es keine bindenden Vorgaben geben. Eingriffe in die denkmalkonstituierende Bausubstanz

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

116/19

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Bearbeitet von: Zemla, Augustine Ebnet, Daniel	Tel. Nr.: 82-2362	Datum: 11.07.2019
---	--	----------------------	----------------------

Betreff: Städtebaulicher Wettbewerb für das Schlachthofquartier -
Rahmenbedingungen und Verfahren

und das äußere sowie innere Erscheinungsbild der Sachgesamtheit sind grundsätzlich möglich, solange die Eigenschaft als Kulturdenkmal insgesamt erhalten bleibt. Weiterhin sollen Potenziale für mögliche Zwischennutzungen aufgezeigt werden.

Aus denkmalpflegerischer wie städtebaulicher Sicht zwingend zu erhalten sind das Schlachthofgebäude mit Pumpenhaus und die vom „Stud“ genutzten historischen Gebäude an der Wasserstraße. Dem Denkmalschutz unterliegt weiterhin die historische Zaunanlage an der Wasserstraße sowie im Eckbereich zur Straße Am Unteren Mühlbach (siehe Anlage 5). Auch hier sind Eingriffe grundsätzlich möglich, soweit die Eigenschaft als Kulturdenkmal insgesamt erhalten bleibt.

Das nördlich gelegene, in den 1920er Jahren errichtete ehem. Schalthaus mit seinen Resten der historischen Installationen (vgl. Anlage 5, Gebäude-Nr. 10), ist ein Teil des Ensembles Schlachthof / E-Werk, welches als Sachgesamtheit ein Kulturdenkmal nach § 2 DSchG Baden-Württemberg ist. Das Schalthaus selbst ist allerdings kein eigenständiges Kulturdenkmal. Folglich gehört dieses Gebäude zwar zur denkmalgeschützten Sachgesamtheit, unterliegt aber nicht den besonderen Anforderungen wie ein eigenständiges Kulturdenkmal nach § 2 DSchG. Mit seiner an den Neoklassizismus erinnernden Südfassade und den weit auskragenden Dachvorsprüngen ist das Schalthaus ein für Offenburg durchaus besonders Gebäude und grundsätzlich als erhaltenswert einzustufen. Nichtsdestotrotz ist es jedoch auch denkbar, das ehem. Schalthaus in Teilen oder vollständig abzubauen, sofern dies eine überzeugende städtebauliche Lösung verlangt.

Aus städtebaulicher Sicht ist darauf zu achten, die Wahrnehmbarkeit der südlichen „Repräsentationsfassade“ des historischen Schlachthofgebäudes mit dem Haupteingang von der Wasserstraße weiterhin zu erhalten. Ob und unter welchen Umständen eine Bebauung entlang der Wasserstraße städtebaulich sowie denkmalrechtlich vertretbar ist, soll im Wettbewerbsverfahren untersucht werden. In jedem Fall sollte sich eine mögliche Bebauung entlang der Wasserstraße im östlichen Bereich der Hauptzufahrt zum historischen Schlachthofgebäude an die Gebäudetiefe der bestehenden Baukörper westlich der Zufahrt (bestehendes „Stud“-Gebäude) orientieren.

Eine Fotodokumentation zur denkmalgeschützten Sachgesamtheit ist der beigefügten Anlage 7 zu entnehmen.

5.4. Verkehr und Erschließung

Im Rahmen des Ideenwettbewerbs sollen die Teilnehmer ein Erschließungskonzept für das Areal entwickeln, das grundsätzlich für die weitere Ausarbeitung und Planung tragfähig ist und dabei verschiedene Ziele berücksichtigt, u.a.:

- Schaffung von Aufenthaltsqualität am Mühlbach zwischen Wasserstraße und Freiburger Straße als Verlängerung der Mühlbachpromenade.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

116/19

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Zemla, Augustine
Ebner, Daniel

Tel. Nr.:
82-2362

Datum:
11.07.2019

Betreff: Städtebaulicher Wettbewerb für das Schlachthofquartier -
Rahmenbedingungen und Verfahren

- Verbesserung der Anbindung des Areals an das Fuß- und Radwegenetz.
- Aufwertung der Radwegeachse (Fernradweg) entlang des Mühlbachs.
- Gewährleistung einer leistungsfähigen Erschließung für die notwendige An-
dienung des KuK durch Lieferverkehr u.ä.
- Gewährleistung der Erschließung des badenova-Betriebsgeländes für Ret-
tungsfahrzeuge sowie Anlieferung und Fuhrpark.
- Vermeidung zusätzlicher Belastungen der angrenzenden Wohnbebauung Im
Unteren Angel.
- Erhalt der Erdgastankstelle (heute: badenova-Grundstück) im Schlachthof-
quartier.

Erschließungsvarianten

Die Straße Am Unteren Mühlbach zwischen Wasserstraße und Freiburger Straße ist für den Kfz-Verkehr nur von nachrangiger Bedeutung. Dagegen stellt sie eine Hauptanbindung für das badenova-Betriebsgrundstück über die auf Höhe der Tafel gelegene Mühlbachbrücke dar. Jedoch sind hierüber lediglich die Anlieferungen und Fahrten der badenova-Betriebsfahrzeuge sowie der Rettungs- bzw. Notfalldienste abzuwickeln.

Daher ist eine Verkehrsberuhigung und deutliche Änderung der heutigen Gestalt der Straße hin zu einem Aufenthaltsraum bei zeitgleicher Stärkung als Radwegeachse am Mühlbach eine große Chance mit der Entwicklung. Um dennoch den weiterhin notwendigen Kfz-Verkehr und auch die Belieferung des Schlachthofareals abzuwickeln, wurden mehrere Varianten einer möglichen Erschließung entwickelt, die im Wettbewerbsverfahren zu ergänzen bzw. zu detaillieren wären (vgl. Anlagen 4.1 bis 4.5). So könnte etwa westlich des Schlachthofs eine neue Nord-Süd-Verbindung erstellt werden, die je nach Erfordernis in unterschiedlichen Varianten ausgestaltet sein könnte (Einrichtungs- / Zweirichtungsverkehr, durchgehend oder als Stichstraße mit Wendemöglichkeit, etc.).

Zur besseren Integration des Schlachthofquartiers und für die bessere Anbindung an die Innenstadt könnte eine weitere Verbindung für den Fuß- und Radverkehr über den Mühlbach dienen. Die Ostseite des Schlachthofes liegt in direkter Verlängerung der Seestraße und würde durch einen zusätzlichen Steg eine unmittelbare und attraktive Anbindung an die Innenstadt bekommen. Seitens der badenova als Grundstückseigentümerin wäre eine solche Verbindung grundsätzlich denkbar, soweit das eigentliche Betriebsgelände vor unbefugtem Betreten geschützt wäre. Ob eine sol-

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

116/19

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Zemla, Augustine
Ebneith, Daniel

Tel. Nr.:
82-2362

Datum:
11.07.2019

Betreff: Städtebaulicher Wettbewerb für das Schlachthofquartier -
Rahmenbedingungen und Verfahren

che weitere Verbindung tatsächlich möglich und angesichts einer Ertüchtigung der Brücke über die Wasserstraße sinnvoll und nötig ist, wäre im weiteren Verfahren zu prüfen. Für das Wettbewerbsverfahren soll die Option jedoch gegeben sein.

Weiterhin ist im Nordwesten des Wettbewerbsgebietes die bestehende Andienung für den Lieferverkehr der angrenzenden Einzelhandelsbetriebe an der Freiburger Straße zu gewährleisten und für die Wohnbebauung im Unteren Angel eine Mehrbelastung zu vermeiden. Daher zeigt bspw. Variante 5 mit einer geplanten neuen Stichstraße im Südwesten des Gebiets für den Lieferverkehr eine denkbare Lösung auf (siehe Anlage 4.5).

Die bestehende Erdgastankstelle als umweltfreundliche Antriebsalternative zu Benzin und Diesel soll erhalten bleiben, da sich die nächsten Erdgastankstellen erst in Oberkirch und Lahr befinden. Allerdings ist auch aus Sicht der Grundstückseigentümerin der Standort nicht ideal und könnte innerhalb des Quartiers an eine präzisere Stelle verlagert werden. Grundsätzlich besteht auch die Möglichkeit, die Tankstelle z.B. in ein Parkhaus baulich zu integrieren.

Ruhender Verkehr

Unmittelbar nördlich des Schlachthofs bestehen heute ca. 50 Stellplätze, die durch die Beschäftigten der badenova genutzt werden. Nach Auskunft der Grundstückseigentümerin sind diese aus betrieblichen Gründen auch weiterhin erforderlich, können aber durchaus auch in anderer Form und an anderer Stelle innerhalb des Quartiers untergebracht werden.

Neben diesen betriebsgebundenen Stellplätzen der badenova wären nach erster überschlägiger Berechnung und unter Berücksichtigung des hier voraussichtlich anzusetzenden ÖPNV-Bonus von 20% bis zu 200 weitere Stellplätze für die zukünftigen Nutzungen auf dem Gelände baurechtlich erforderlich. Der Berechnung liegt die Annahme einer potenziellen Erweiterungsfläche von ca. 7.500 qm Bruttogeschossfläche (kurz: BGF) zu Grunde sowie von 3.630 qm BGF innerhalb der historischen und zu erhaltenden Bestandsgebäude. Im Vergleich hierzu bietet die Quartiersgarage an der Kronenwiese etwa 265 Fahrzeugen Platz.

Im Sinne einer effizienten und verträglichen Nutzung kann eine solche Zahl an Stellplätzen nur in einem entsprechenden Bauwerk, d.h. als Hoch- oder Tiefgarage untergebracht werden, ggf. auch in mehreren Gebäuden. Hier ließen sich auch die badenova-Stellplätze integrieren sowie weitere Mobilitätsangebote im Sinne einer Mobilitätsstation kombinieren sowie die vorhandene Gastankstelle.

Im Rahmen der Wettbewerbsaufgabe soll durch die Teilnehmer eine überschlägige und nachvollziehbare Stellplatzberechnung anhand des jeweiligen städtebaulichen Entwurfs vorgelegt und auf dieser Grundlage ein tragfähiges Konzept für die Organi-

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

116/19

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Zemla, Augustine
Ebner, Daniel

Tel. Nr.:
82-2362

Datum:
11.07.2019

Betreff: Städtebaulicher Wettbewerb für das Schlachthofquartier -
Rahmenbedingungen und Verfahren

sation des ruhenden Verkehrs im Quartier.

Pendler-Parkplatz

Der durch die Technischen Betriebe Offenburg betriebene sogenannte Pendler-Parkplatz Am Unteren Mühlbach ist seit 2017 in Betrieb und wurde als temporäre Anlage für den Zeitraum von 10 Jahren befristet genehmigt. Der Pendler-Parkplatz war von vorneherein als Zwischennutzung vorgesehen.

Durch die baurechtlich erforderlichen Stellplätze besteht nach wie vor ein öffentliches Stellplatzangebot in vergleichbarer Größenordnung zum bestehenden Pendler-Parkplatz. Auf Grund der vorgesehenen vielfältigen Nutzung des Quartiers wird die Nachfrage für die baurechtlich erforderlichen Stellplätze in hohem Umfang außerhalb der üblichen Belastungsspitzen liegen und lässt sich darüber hinaus durch die Gestaltung des Preissystems steuern. Daher stehen weiterhin Stellplätze für die heutigen Nutzer des Pendler-Parkplatzes zur Verfügung.

Kurz- und mittelfristig ergeben sich außerdem in unmittelbarer Innenstadt Nähe weitere Ersatz- bzw. Ausweichmöglichkeiten, insbesondere durch die ebenfalls temporär eingerichteten Parkplätze in der Rheinstraße.

Grundsätzlich ist es im Sinne einer effizienten Ausnutzung einer zukünftig notwendigen Parkierungsanlage vorstellbar, für die nachzuweisenden Stellplätze eine Mehrfachnutzung vorzusehen, auch zur Unterbringung öffentlich nutzbarer Parkplätze. Eine Belegung der Stellplätze durch verschiedene Nutzer ist z. B. auf Grund von unterschiedlichen Nutzungs- bzw. Betriebszeiten denkbar und sinnvoll. Ob und inwieweit dies möglich ist, soll im weiteren Verfahren durch eine entsprechende Verkehrskonzeption erarbeitet werden.

5.5. Grün- und Freiraum

Das Schlachthofareal erstreckt sich unmittelbar entlang des Mühlbachs. Mit der neuen Mühlbachpromenade südlich der Wasserstraße ist das Gewässer zum Mittelpunkt eines hoch attraktiven Freiraums inmitten der verdichteten Innenstadt geworden. Die Fortführung dieses Grünzugs auch über die Wasserstraße hinweg ist ein wichtiges Ziel im Rahmen des Ideenwettbewerbs. Voraussetzung dafür ist die unter Punkt 5.4 erläuterte Entwicklung eines entsprechenden Erschließungssystems.

Der neu gewonnene Raum am Mühlbach würde nicht nur die Mühlbachpromenade fortsetzen, sondern könnte verschiedene Anforderungen aus dem Schlachthofquartier und seiner künftigen Nutzung aufnehmen, etwa als ergänzender Spiel- und Aktionsraum für die vorgesehene Kindertagesstätte sowie als attraktiver Freibereich des KuK.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

116/19

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Zemla, Augustine
Ebneith, Daniel

Tel. Nr.:
82-2362

Datum:
11.07.2019

Betreff: Städtebaulicher Wettbewerb für das Schlachthofquartier -
Rahmenbedingungen und Verfahren

Größere Baum- und Gehölzbestände befinden sich entlang des Mühlbachs, aber auch innerhalb des Quartiers. Dabei sind insbesondere die großen Bäume vor dem Haupteingang des Schlachthofs im Eckbereich Wasserstraße / Am Unteren Mühlbach von größerer stadträumlicher Qualität. Der Baumbestand soll im Rahmen des Ideenwettbewerbs weitestgehend berücksichtigt werden. Eine Baumbewertung wird beauftragt und dem Auslobungstext beigelegt.

6. Beteiligung

Bereits im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen fand ein umfassender Bürgerbeteiligungsprozess zum Sanierungsgebiet „Bahnhof-Schlachthof“ statt, u.a. mit Experten-Workshops sowie einem „Markttag“. In diesem Rahmen wurden bereits verschiedene Anregungen auch zur Entwicklung des Schlachthofareals gegeben. Weiterhin wurden bereits verschiedene Beteiligungsformate im Rahmen der Konzeptentwicklung für das Kultur- und Kreativwirtschaftliche Zentrum angeboten, zuletzt am 25.06.2019. In diesem Zusammenhang wurden auch die Rahmenbedingungen und das Verfahren zum städtebaulichen Ideenwettbewerb vorgestellt und diskutiert.

Als weiterer Schritt soll nun voraussichtlich am 19.10.2019 ein öffentlicher Stadtspaziergang durch das Schlachthofquartier stattfinden, bei dem die konkretisierten Rahmenbedingungen und Planungsziele zum Wettbewerb der Bürgerschaft vorgestellt und diskutiert werden. Die Anregungen hieraus werden dann in den Auslobungstext für das Wettbewerbsverfahren eingearbeitet.

Im weiteren Verlauf wird die Öffentlichkeit in unterschiedlichen Formaten weiter eingebunden sein.

7. Zeitplan

Mit den Ergebnissen des o.g. Quartiersspaziergangs und den Anregungen aus dem Planungsausschuss kann der Auslobungstext abschließend bearbeitet werden. Die Auslobung soll dann im Planungsausschuss am 09.12.2019 beraten und dem Gemeinderat am 16.12.2019 zum Beschluss vorgelegt werden. Die endgültigen Termine im Rahmen des Wettbewerbsverfahrens (insb. Preisrichtervorbesprechung, Rückfragenkolloquium, Preisgericht) werden spätestens bis zur Sitzung des Planungsausschusses im Dezember 2019 fixiert sein.

Die Wettbewerbsunterlagen sollen unmittelbar danach an die teilnehmenden Büros versandt werden. Die Bearbeitungsphase soll voraussichtlich von Januar bis Ende März 2020 laufen. Danach erfolgt die Vorprüfung der Arbeiten, so dass die Preisgerichtssitzung voraussichtlich im Mai 2020 stattfinden kann. Ein Bericht über das Ergebnis des Wettbewerbs soll dann noch vor der Sommerpause 2020 erfolgen. Dieses soll als grundlegende Rahmenplanung für die weitere Quartiersentwicklung und erforderlichenfalls als Grundlage für die Aufstellung eines Bebauungsplans dienen.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

116/19

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Zemla, Augustine
Ebneith, Daniel

Tel. Nr.:
82-2362

Datum:
11.07.2019

Betreff: Städtebaulicher Wettbewerb für das Schlachthofquartier -
Rahmenbedingungen und Verfahren

Im Anschluss an die Wettbewerbsentscheidung sollen die Arbeiten der Preisträger öffentlich ausgestellt und im Rahmen einer Veranstaltung erläutert werden.

Aufbauend auf dem Ergebnis des städtebaulichen Ideenwettbewerbs ist dann für den Schlachthof eine Konzeptvergabe verbunden mit einem Auswahlverfahren für einen Bauträger vorgesehen.

Anlagen

1. Übersichtsplan zum Wettbewerbsgebiet für das Areal „Schlachthofquartier“ (M. 1:2000)
- 2.1. Entwurfsskizze 1 (Stand: Juli 2019)
- 2.2. Entwurfsskizze 2 (Stand: Juli 2019)
- 3.1. Grundstücksverfügbarkeit (Stand: Juli 2019)
- 3.2. Flächenverfügbarkeit (Stand: Juli 2019)
- 4.1. Erschließungsvariante 1 (Stand: August 2019)
- 4.2. Erschließungsvariante 2 (Stand: August 2019)
- 4.3. Erschließungsvariante 3 (Stand: August 2019)
- 4.4. Erschließungsvariante 4 (Stand: August 2019)
- 4.5. Erschließungsvariante 5 (Stand: August 2019)
5. Gebäudebewertung (Stand: August 2019)
6. Historischer Lageplan 1904 (Stand: Juli 2019)
7. Fotodokumentation zur denkmalgeschützten Sachgesamtheit „Schlachthof“ (Stand: August 2019)