

## Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

151/19

Beschluss	
Nr.	vom
wird von StSt OB-Büro ausgefüllt	

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Mahle, Britta

Tel. Nr.:  
82-2352

Datum:  
18.09.2019

1. **Betreff:** Ehemalige Herdfabrik Lihlstraße 3 - Auslobungstext zum städtebaulichen und hochbaulichen Realisierungswettbewerb

2. Beratungsfolge:	Sitzungstermin	Öffentlichkeitsstatus
1. Planungsausschuss	06.11.2019	öffentlich
2. Gemeinderat	18.11.2019	öffentlich

### **Beschlussantrag (Vorschlag der Verwaltung):**

Der Planungsausschuss empfiehlt dem Gemeinderat:

Dem Auslobungstext für den städtebaulichen und hochbaulichen Wettbewerb „Neubebauung ehemalige Herdfabrik Offenburg“ wird zugestimmt.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

151/19

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Mahle, Britta

Tel. Nr.:  
82-2352

Datum:  
18.09.2019

---

Betreff: Ehemalige Herdfabrik Lihlstraße 3 - Auslobungstext zum städtebaulichen und hochbaulichen Realisierungswettbewerb

---

## Sachverhalt/Begründung:

### 1. Zusammenfassung

Die Gemibau hat im Jahr 2018 das Grundstück der ehemaligen Herdfabrik in Bereich der Lihlstraße / Franz-Volk-Straße erworben und möchte das Grundstück einer neuen Nutzung zuführen. Aufgrund der komplexen städtebaulichen und denkmalrechtlichen Fragestellungen soll zunächst ein Wettbewerbsverfahren durchgeführt werden. Die Gemibau als Eigentümerin und Ausloberin hat sich hierbei für die Durchführung eines zweiphasigen, offenen Wettbewerbs entschieden.

Der Auslobungstext wurde mit der Stadtverwaltung abgestimmt. Die Vorlage dient dazu, den Gemeinderat über die Planung zu informieren und den Auslobungstext zum Wettbewerb zu beschließen.

### 2. Strategische Ziele

Die 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 mit Wohn- und Gewerbeflächen erfolgt bedarfsgerecht auf der Grundlage einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung.“

### 3. Sachstand und Nutzungskonzept

Die Gemibau hat im Januar 2018 das Grundstück der ehemaligen Herdfabrik Offenburg im Bereich der Lihlstraße / Franz-Volk-Straße in Offenburg mit einer Fläche von etwa 3.380 m<sup>2</sup> erworben. Die Grundstücke liegen innerhalb der Nordstadt und sind Bestandteil des 2019 förmlich festgelegten Sanierungsgebietes „Bahnhof-Schlachthof“. Zu den formulierten Zielen des Sanierungsgebiets Bahnhof-Schlachthof gehören u.a. die Aufwertung und Nutzbarmachung von mindergenutzten Flächen und Entwicklungspotenzialen, die Nutzung von Innenentwicklungspotenzialen durch Neubau und Nachverdichtung und die Korrektur der städtebaulichen Struktur durch Ersetzen von fehlenden Raumkanten. Diese Ziele lassen sich alle auf die Wettbewerbsaufgabe zur ehemaligen Herdfabrik übertragen. Da sich das Plangebiet in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet befindet, gilt für die Planung die Vereinbarkeit mit den Sanierungszielen als Genehmigungsvorbehalt.

Das Plangebiet war bereits von 2005 bis 2018 Teil des Sanierungsprogramms „Die soziale Stadt“ in der Nordweststadt.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

151/19

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Mahle, Britta

Tel. Nr.:  
82-2352

Datum:  
18.09.2019

---

Betreff: Ehemalige Herdfabrik Lihlstraße 3 - Auslobungstext zum städtebaulichen und hochbaulichen Realisierungswettbewerb

---

Bei der ehemaligen Herdfabrik handelt es sich um ein Anwesen, welches aus einem Wohngebäude, einem Pförtnerhaus und einem Hallenkomplex besteht. Die ehemalige Herdfabrik stellt ein charakteristisches Gebäude für die Stadt Offenburg um 1900 dar, welche durch den Eisenbahnbau zu einem attraktiven Standort für Industriebetriebe wurde. Die ehemalige Herdfabrik ist Kulturdenkmal gemäß § 2 des Denkmalschutzgesetzes Baden-Württemberg. An einem Erhalt der Gebäude besteht ein öffentliches Interesse. Verschiedene Anbauten wurden im letzten Jahr mit Zustimmung der Denkmalbehörde abgebrochen (siehe Anlage 2). Das Wohnhaus, der Hallenkomplex und das Pförtnerhaus sind zu erhalten, Eingriffe sind jedoch möglich, soweit diese denkmalverträglich erfolgen.

Die Eigentümerin möchte auf der Gewerbebrache mit dem denkmalgeschützten Gebäudebestand Mietwohnungen errichten. Da Baurecht nach §34 BauGB besteht, finden die vom Gemeinderat beschlossenen Grundsätze zur Baulandentwicklung keine Anwendung.

## 4. Städtebaulicher Wettbewerb

Aufgrund der komplexen städtebaulichen und denkmalrechtlichen Fragestellungen und um die bestmögliche städtebauliche, freiraumplanerische und architektonische Lösung zu finden, hat sich die Gemibau in Abstimmung mit der Stadt Offenburg für die Durchführung eines zweiphasigen Wettbewerbsverfahrens entschieden.

In der Phase 1 soll zunächst eine Konzeptskizze der Bebauung mit einem stark reduzierten Leistungsumfang ausgearbeitet werden. Die 2. Phase, die sich unmittelbar an die erste Bearbeitungsphase anschließen wird und die Preisgerichtsempfehlungen berücksichtigt, umfasst die konkrete Hochbauplanung.

Der Wettbewerb wird als offener Wettbewerb ausgelobt. Es erfolgt keine Begrenzung der Teilnehmerzahl für die erste Bearbeitungsphase. Aus den Teilnehmern der ersten Phase werden etwa 10 Teilnehmer im Rahmen einer ersten Preisgerichtssitzung für die zweite Bearbeitungsphase benannt.

## 5. Auslobungstext

Der Auslobungstext für den Wettbewerb wurde durch die beauftragten Wettbewerbsbetreuer in enger Zusammenarbeit mit der Ausloberin und der Stadt Offenburg erstellt. Die Kosten werden durch den Investor getragen. Der Auslobungstext wird dem Planungsausschuss und dem Gemeinderat zur Zustimmung vorgelegt (siehe Anlage 2). Gleichzeitig ist die Benennung von Gemeinderatsmitgliedern für die Besetzung der vorgesehenen Sachpreisrichterpositionen im Preisgericht erforderlich (siehe Kapitel 10.3 und 10.4 des Auslobungstextes).

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

151/19

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Mahle, Britta

Tel. Nr.:  
82-2352

Datum:  
18.09.2019

---

Betreff: Ehemalige Herdfabrik Lihlstraße 3 - Auslobungstext zum städtebaulichen und hochbaulichen Realisierungswettbewerb

---

## **6. Weiterer Ablauf des Wettbewerbs**

Es ist vorgesehen, die Wettbewerbsunterlagen unmittelbar nach dem Beschluss des Gemeinderats zu veröffentlichen.

Die endgültige Terminierung des Wettbewerbs wird bis zur Sitzung des Planungsausschusses am 06.11.2019 fixiert sein.

Anlagen:

1. Übersichtsplan Umgebung - Denkmalschutz
2. Bestandsplan Planungsgebiet – Denkmalschutz
3. Auslobung