

STÄDTEBAULICHER IDEENWETTBEWERB „SCHLACHTHOFQUARTIER“

STADT OFFENBURG

AUSLOBUNG

ENTWURF – 14. NOVEMBER 2019



Stadt Offenburg
vertreten durch den Fachbereich Stadtplanung und Baurecht
Herr Daniel Ebneith
Wilhelmstraße 12 | 77654 Offenburg

Verfahrensbetreuung
Architekturbüro Thiele
Thomas Thiele, Dipl.-Ing., Freier Architekt
Engesserstraße. 4a | 79108 Freiburg
wettbewerb@architekturbuero-thiele.de

EU-Datenschutz-Grundverordnung (EU-DSGVO): Die Vergabesteuerung gewährt definierten, verantwortlichen Personen Zugriff auf die in der Datenschutzordnung vorgesehene Verarbeitung personenbezogener Daten. Diese Daten sind den Verantwortlichen nur in dem für ihre Arbeit notwendigem Umfang zugänglich. Die personenbezogenen Daten werden dabei durch geeignete technische und organisatorische Maßnahmen vor der Kenntnisaufnahme Dritter geschützt. Sie sind sicher und verschlüsselt gespeichert bzw. verschlossen gelagert und lediglich von befugten Personen einzusehen. Es werden keinerlei Daten an Dritte weitergegeben, sofern dies nicht für die Abwicklung des Verfahrens notwendig ist.

Redaktioneller Hinweis zur Gleichbehandlung: In Anlehnung an das Merkblatt M 19 des Bundesverwaltungsamtes berücksichtigen die Formulierungen des Textes die sprachliche Gleichbehandlung von Frauen und Männern. Dem dort formulierten Grundsatz folgend, dass eine sprachliche Gleichbehandlung nicht zu Lasten der Verständlichkeit und Lesbarkeit von Texten gehen darf, ist, wenn notwendig, die Form des generischen Maskulinums (maskuline Personenbezeichnung, die weibliche und männliche Personen in der Bedeutung vereinen) geschlechtsneutral verwendet.

Quelle Foto Deckblatt: Stadt Offenburg

AZ: 1578_2019-10-29_Auslobung

TEIL A: AUSLOBUNGSBEDINGUNGEN.....	4
1. Allgemeines	4
2. Ausloberin, Wettbewerbsbetreuung.....	4
3. Anlass, Zweck, Gegenstand	4
4. Art, Verfahren, Ziel, Zulassungsbereich, Sprache	5
5. Teilnehmer.....	6
6. Unterlagen	10
7. Leistungen	11
8. Formalien (anonymes Verfahren)	12
9. Preisgericht, Sachverständige, Gäste, Vorprüfer	13
10. Zulassung und Beurteilung der Wettbewerbsarbeiten	14
11. Bindende Vorgaben	14
12. Beurteilungskriterien	15
13. Prämierung	15
14. Beauftragung	15
15. Abschluss des Wettbewerbs	16
16. Termine	17
17. Modalitäten der Abgabe	17
TEIL B: BESCHREIBUNG DER WETTBEWERBSAUFGABE.....	18
1. Allg. Angaben, Lage im Raum	18
2. Rahmenbedingungen und Zielstellungen	19
3. Beteiligung	20
4. Planungsgebiet.....	21
5. Eigentumsstruktur Flächenaufteilung	23
6. Bestandssituation im Planungsumfeld	25
7. Historie	25
8. Beschreibung Bestandssituation	27
9. Aufgabenbeschreibung.....	29

TEIL A: AUSLOBUNGSBEDINGUNGEN

1. Allgemeines

Der Durchführung dieses Wettbewerbs liegen die Richtlinien für Planungswettbewerbe RPW 2013 in der Fassung vom 31.01.2013 mit dem Einführungserlass des Landes Baden-Württemberg vom 27.03.2013 zugrunde, soweit in der Auslobung nicht ausdrücklich Anderes festgelegt ist. Die Auslobung ist für die Ausloberin, die Teilnehmer sowie alle anderen am Wettbewerb Beteiligten verbindlich.

An der Vorbereitung und Auslobung dieses Wettbewerbs hat die Architektenkammer Baden-Württemberg beratend mitgewirkt. Die Auslobung wurde dort unter der Nummer **x – x – x** registriert.

2. Ausloberin, Wettbewerbsbetreuung

Ausloberin:

Stadt Offenburg

Fachbereich Stadtplanung und Baurecht

Abteilung Stadtplanung und Stadtgestaltung

Wilhelmstr. 12 | 77654 Offenburg

Wettbewerbsbetreuer, Ansprechpartner:

Architekturbüro Thiele

Thomas Thiele, Dipl.-Ing., Freier Architekt

Engesserstraße 4a | 79108 Freiburg

Telefon 0761 / 120 21 0 | Fax 0761 / 120 21 20

E-Mail: wettbewerb@architekturbuero-thiele.de

3. Anlass, Zweck, Gegenstand

Das ehemalige Schlachthofgelände mit dem umgebenden Quartier bildet neben dem Bahnhofsareal einen der beiden Schwerpunkte der Offenburgler Stadtentwicklung in den nächsten Jahren.

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 und stellt somit eine störende Nutzung im städtebaulichen Umfeld dar. Die Betriebsaufgabe des Schlachthofs erfolgte 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 mit einem

Schwerpunkt auf Wohnnutzung und Dienstleistungen angemessen ist. 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 Kreativ- und Kulturwirtschaft sowie sozialen Einrichtungen und nicht störendem Gewerbe. Gleichzeitig bietet sich die Chance, das seit langem in der Stadt diskutierte und gewünschte Projekt eines Kultur- und Kreativwirtschaftszentrums (KuK) in attraktiver Lage und in den historischen Schlachthofgebäuden unterzubringen und zu etablieren.

Das städtebauliche Gesamtkonzept für das Schlachthofquartier ist aus mehreren Bausteinen zu entwickeln und soll insbesondere grundsätzliche Nutzungsverteilungen im Quartier klären, konzeptionelle Ansätze für den Umgang mit der denkmalgeschützten Bausubstanz liefern, mögliche Entwicklungsbereiche in Bauabschnitte definieren und Fragen der Erschließung bearbeiten. In einer ersten Stufe sollen nunmehr im Rahmen eines Ideenwettbewerbes die städtebaulichen Rahmenbedingungen unter denen das Quartier entwickelt werden kann, geklärt werden. Der städtebauliche Ideenwettbewerb bildet die Grundlage für nachfolgende Realisierungsabschnitte, wie z.B. die Umsetzung des KuK. Der Gemeinderat hat am 07.10.2019 das vorgesehene städtebauliche Wettbewerbsverfahren sowie die dem Auslobungstext zu Grunde liegenden Rahmenbedingungen und Planungsziele zur Kenntnis genommen und am 16.12.2019 beschlossen.

Die Aufgabe des Wettbewerbs ist in Teil B der Auslobung ausführlich beschrieben.

4. Art, Verfahren, Ziel, Zulassungsbereich, Sprache

- Der Wettbewerb wird als nicht offener Ideenwettbewerb ausgelobt. Zur Begrenzung der Teilnehmerzahl auf insgesamt etwa 15 Teilnehmer wird ein vorgeschaltetes Bewerbungsverfahren mit Losverfahren durchgeführt.
- 8 Büros werden als vorab ausgewählte Teilnehmer eingeladen, etwa 7 weitere Büros werden ausgelost.
- Der Wettbewerb wird im einphasigen Verfahren durchgeführt.
- Der Wettbewerb wird als Ideenwettbewerb durchgeführt. Eine Vergabe eines Planungsauftrags wird nicht zugesagt (s. Ausführungen Teil A, Ziffer 14.1).
- Die Preisträger sollen bei einem ggf. nachfolgenden Realisierungswettbewerb (z.B. KuK) berücksichtigt werden.
- Der Zulassungsbereich umfasst die Staaten des europäischen Wirtschaftsraums EWR sowie die Staaten der Vertragsparteien des WTO-Übereinkommens über das öffentliche Beschaffungswesen GPA.
- Die Wettbewerbssprache ist deutsch.

5. Teilnehmer

5.1 Teilnahmeberechtigung

Teilnahmeberechtigt sind natürliche und juristische Personen, die die geforderten fachlichen Anforderungen erfüllen. Bei natürlichen Personen sind die fachlichen Anforderungen erfüllt, wenn sie gemäß Rechtsvorschrift ihres Herkunftsstaates berechtigt sind, am Tage der Bekanntmachung die Berufsbezeichnung

- **„Stadtplanerin / Stadtplaner“ und / oder „Architektin / Architekt“**

zu führen. Ist in dem Herkunftsstaat des Bewerbers die Berufsbezeichnung nicht gesetzlich geregelt, so erfüllt die fachlichen Anforderungen, wer über ein Diplom, Prüfungszeugnis oder sonstigen Befähigungsnachweis verfügt, dessen Anerkennung gemäß der Richtlinie 2005/36/EG und 2013/55 EU – „Berufsanerkennungsrichtlinie“ – gewährleistet ist.

Bei juristischen Personen sind die fachlichen Anforderungen erfüllt, wenn zu ihrem satzungsgemäßen Geschäftszweck Planungsleistungen gehören, die der anstehenden Planungsaufgabe entsprechen, und wenn der bevollmächtigte Vertreter der juristischen Person und der Verfasser der Wettbewerbsarbeit die fachlichen Anforderungen erfüllt, die an natürliche Personen gestellt werden.

Arbeitsgemeinschaften natürlicher und juristischer Personen sind ebenfalls teilnahmeberechtigt, wenn jedes Mitglied der Arbeitsgemeinschaft teilnahmeberechtigt ist.

Mehrfachbewerbungen natürlicher oder juristischer Personen oder von Mitgliedern von Arbeitsgemeinschaften können zum Ausschluss der Beteiligten führen. Für Teilnahmehindernisse gilt § 4 (2) RPW entsprechend.

Hinweis / Empfehlung:

Im Hinblick auf die Aufgabenstellung wird empfohlen Teams aus Stadtplanerinnen / Stadtplanern“ und „Architektinnen / Architekten“ zu bilden. Die Einbindung einer Landschaftsarchitektin / Landschaftsarchitekten sowie einer Verkehrsplanerin / eines Verkehrsplaners wird empfohlen.

Sachverständige, Fachplaner oder andere Berater müssen nicht teilnahmeberechtigt sein, wenn sie keine Planungsleistungen erbringen, die der Wettbewerbsaufgabe entsprechen und wenn sie überwiegend und ständig auf ihrem Fachgebiet tätig sind.

5.2 Auswahl der Teilnehmer

5.2.1 Grundsätze

Zur Überprüfung der Fachkunde, Leistungsfähigkeit, Erfahrung und Zuverlässigkeit der Bewerber, insbesondere ihrer Eignung und Kompetenz für die Wettbewerbsaufgabe, werden eindeutige und nichtdiskriminierende Kriterien festgelegt. Dabei wird differenziert zwischen formalen Kriterien für die Zulassung zum Auswahlverfahren und inhaltlichen Kriterien zur Beurteilung der Eignung im Auswahlverfahren. Zur Gewährleistung von Transparenz, Nachvollziehbarkeit und Nachprüfbarkeit wird das Auswahlverfahren dokumentiert.

Zum Bewerbungsverfahren wird nur zugelassen, wer das Formular der Bewerbererklärung fristgerecht beim Wettbewerbsbetreuer eingereicht hat. Bewerbungsunterlagen, die über den geforderten Umfang hinausgehen, werden nicht berücksichtigt.

5.2.2 Zulassung

Bewerber, die zur Auswahl zugelassen werden wollen, müssen den formalen Kriterien – Zulassungskriterien – ausnahmslos genügen. Sie belegen dies auf der von der Ausloberin vorgegebenen Bewerbererklärung (Bewerberformular online) und mit weiteren Nachweisen, die für die Zulassung zur Auswahl gefordert sind.

Zulassungskriterium:

- Fristgerechte Abgabe der Bewerbererklärung (online über Homepage Wettbewerbsbetreuer <https://architekturbuero-thiele.de/>)
- Nachweis der geforderten beruflichen Qualifikation (z.B. durch Eintragungsurkunde als Stadtplanerin / Stadtplaner und / oder Architektin / Architekt, Dokument ist hochzuladen)
- Nachweis der geforderten Referenzprojekte nach Pkt. 5.2.4 (Projektblätter sind hochzuladen)
- Bewerbererklärung mit Bestätigung über die Führung eines eigenen Architekturbüros sowie mit Angaben zur Verknüpfung mit anderen Unternehmen (Angaben online über Bewerbererklärung)

Bewerber qualifizieren sich durch die Erfüllung der formalen Kriterien – Zulassungskriterien – für die qualitative Auswahl.

5.2.3 Auswahl

Den Nachweis der fachlichen Eignung und Kompetenz erbringen die Bewerber durch Nachweise, Erklärungen und Referenzen in Form von Referenzprojekten, in denen sie darlegen, inwieweit sie den Auswahlkriterien nach Ziffer 5.2.4 genügen.

Zusätzlich zu den 8 vorab ausgewählten Teilnehmern (Ziffer 5.3) werden weitere etwa 7 Teilnehmer ausgewählt. Qualifizieren sich mehr als 7 Teilnehmer, entscheidet das Los.

5.2.4 Auswahlkriterien

Nr.	Referenz	Punkte
A	Städtebauliche Projekte	
A1	Städtebauliches Projekt <ul style="list-style-type: none"> • Städtebaulicher Entwurf (in Anlehnung an MB 51 AKBW) oder Bebauungsplan (§ 19 HOAI) • Einordnung mindestens Honorarzone II • Fläche mindestens 1 ha • ein mit der Aufgabenstellung vergleichbares Projekt: Umbau Bestandsquartier (kein Neubaugebiet!) • Bearbeitungszeitraum (Verfahrensabschluss): nach 1.1.2010 bis zum 31.12.2019 • Benennung Bauherr/Auftraggeber (Anschrift, Ansprechpartner) 	1 Projekt: 2 Punkte 2 Projekte: 4 Punkte (max. 4 Punkte)
B	Hochbauprojekt	
B1	Referenzprojekt Hochbau: „Neubau oder Umbau / Sanierung Gebäude mit öffentlicher Nutzung <ul style="list-style-type: none"> • Selbst erbrachte Leistungsphasen nach § 34 HOAI 2 bis 8, Mindestens 3 aufeinanderfolgende Leistungsphasen • Einordnung mindestens Honorarzone III nach HOAI • Übergabe an den Nutzer nach 1.1.2010 bis zum 31.12.2019 • Benennung Bauherr / Auftraggeber (Anschrift, Ansprechpartner) 	1 Projekt: 2 Punkte 2 Projekte: 4 Punkte (max. 4 Punkte)
C	Wettbewerbserfolg	
C1	Referenzprojekt „Wettbewerbserfolg Städtebau“ <ul style="list-style-type: none"> • allgemeines Projekt • <u>nicht</u> Referenzprojekte A1 • Zeitraum: nach 1.1.2010 bis zum 31.12.2019 	1 Projekt: 1 Punkt 2 Projekte: 2 Punkte (max. 2 Punkte)

C2	Referenzprojekt „Wettbewerbserfolg Hochbau“ <ul style="list-style-type: none"> • allgemeines Projekt • <u>nicht</u> Referenzprojekte B1 • Zeitraum: nach 1.1.2010 bis zum 31.12.2019 	1 Projekt: 1 Punkt 2 Projekte: 2 Punkte (max. 2 Punkte)
D	Auszeichnung	
D1	Referenzprojekt „ausgezeichnetes, realisiertes Projekt“ <ul style="list-style-type: none"> • allgemeines Projekt • <u>möglich ist Nennung der</u> Referenzprojekte A bis B • Zeitraum: nach 1.1.2010 bis zum 31.12.2019 	1 Projekt: 2 Punkte 2 Projekte: 4 Punkte (max. 4 Punkte)

Insgesamt können maximal 16 Punkte erreicht werden. Zum optimalen Nachweis der Leistungsfähigkeit wird empfohlen, gegebenenfalls eine Bewerber- oder Bietergemeinschaft zu bilden. Auf die Möglichkeit der Eignungslleihe wird ausdrücklich hingewiesen.

Qualifiziert sind die Teilnehmer, die mindestens 5 Punkte erreichen. Die Auswahl der Bewerber erfolgt auf Grund der Rangfolge der erreichten Punkte der Gesamtbewertung. Bei Bewerbern mit gleicher Punktzahl entscheidet das Los.

Hinweis: Zur Anerkennung als Referenzprojekt muss das Projekt alle geforderten Kriterien erfüllen. Wird ein Kriterium nicht erfüllt, kann das Projekt nicht als Referenzprojekt anerkannt werden.

Es können auch Referenzprojekte, die als verantwortlicher Projektleiter für ein anderes Büro bearbeitet wurden, eingereicht werden. In diesem Fall ist zusätzlich eine formlose Bestätigung des Bürohhabers über die verantwortliche Projektleitung einzureichen.

Die Darstellung des Referenzprojekts hat auf einem Projektblatt im DIN A4-Format (Querformat) zu erfolgen. Auf dem Projektblatt sind die vollständigen Angaben zu allen o.g. Kriterien sowie zu Bauherrn / Auftraggeber zu vermerken. Mit der Einreichung des Referenzprojekts durch Hochladen des Projektblatts wird die Einhaltung der o.g. Voraussetzungen bestätigt.

5.3 Vorab ausgewählte Teilnehmer

Die Ausloberin hat folgende Teilnehmer ausgewählt (Aufstellung alphabetisch geordnet):

- Thomas Fabrinsky, Hirschstraße 89, 76137 Karlsruhe
- ISA Internationales Stadtbauatelier, Furtbachstraße 10, 70178 Stuttgart
- K9, Am Karlsplatz 1, 79098 Freiburg
- KopperRoth, Architektur und Stadtbau PartG mbB, Katzbachstraße 24, 10965 Berlin
- Lehmann, Offenburg, Franz-Ludwig-Mersy-Str. 5, 77654 Offenburg

- MESS Stadtplaner Amann & Groß PartGmbH, Hafestraße 25-27, 68159 Mannheim
- UTA Architekten und Stadtplaner GmbH, Gaisburgstrasse 21, 70182 Stuttgart
- Echomar, Kollektiv für angewandte Baukunst, Raiffeisenstraße 9, 77704 Oberkirch

5.4 Anonymität

Die Verfasser der Wettbewerbsarbeiten bleiben bis zum Abschluss der Preisgerichtssitzung anonym.

6. Unterlagen

Die Wettbewerbsunterlagen bestehen aus

- den Auslobungsbedingungen – Teil A der Auslobung
- der Beschreibung der Wettbewerbsaufgabe – Teil B der Auslobung
- den Anlagen – Teil C der Auslobung

Anlage 1:	Abgrenzung Wettbewerbsgebiet
Anlage 2:	Katasterplan für Übersichtsplan
Anlage 3:	Bestandsvermessung mit Höhenlinienplan
Anlage 4:	Übersichtsplan bestehende Nutzungen
Anlage 5:	Übersichtsplan Aufteilung Nutzungsmix
Anlage 6:	Übersichtsplan Schlachthofgebiet
Anlage 7:	Stadtplan mit Sanierungsgebiet
Anlage 8:	Luftbild
Anlage 9:	Planunterlagen VU
Anlage 10:	Übersichtsplan Gebäudebewertung
Anlage 11:	Bauaufnahme historisches Schlachthofgebäude
Anlage 12:	Lageplan-Überlagerung Bestand 1904
Anlage 13:	Fotodokumentation
Anlage 14:	Bewertung Baumbestand
Anlage 15:	Verkehrerschließung Varianten 1 bis 5
Anlage 16:	Dokumentation Bürgerbeteiligung
Anlage 17:	Berechnungsformblatt
Anlage 18:	Formular Verfassererklärung
Anlage 19:	Modellgrundlage

Achtung Urheber- / Nutzungsrecht: Die ausgegebenen Unterlagen können urheberrechtlich geschützt sein. Die Nutzung der ausgegebenen Unterlagen darf nur zur Bearbeitung dieses Wettbewerbs erfolgen.

7. Leistungen

Jeder Teilnehmer darf nur eine Arbeit einreichen. Nicht verlangte Leistungen werden von der Beurteilung ausgeschlossen. Planoriginale dürfen nur eingereicht werden, wenn die Teilnehmer sich Kopien als Versicherung gegen Verlust gefertigt haben.

Die Wettbewerbsarbeit ist mit einer sechsstelligen, gut lesbaren Zahl (nicht größer als 1 cm hoch und 6 cm breit) in der rechten oberen Ecke zu kennzeichnen. Diese Kennzahl muss auch auf den Verpackungen erscheinen.

Berechnungen sind zusammenzuheften, das Deckblatt ist mit der Kennziffer zu versehen. Als Planungsgrundlage sind die ausgegebenen Unterlagen zu verwenden. Als Planformat ist DIN A0 Hochformat vorgegeben. Zulässig sind maximal 4 Pläne. Eine farbige Darstellung ist zugelassen. Von allen verlangten Planungsleistungen ist ein zweiter Plansatz für die Vorprüfung abzugeben. Der zweite Plansatz muss inhaltlich den Präsentationsplänen entsprechen. Alle geforderten Planunterlagen sind gerollt (nicht auf Trägermaterial aufgezogen) abzugeben.

Hinweis: Auf den Plänen ist ein Leerfeld (Größe: Breite 21 cm, Höhe 18 cm) für die Anbringung der Karte mit Angaben zum Verfasser und der erreichten Platzierung vorzusehen. Dieses Feld ist vorzugsweise auf dem letzten Plan in der rechten oberen Ecke vorzusehen.

Die Ausweisung des Leerfeldes ist in Ihrem eigenen Interesse, da Ihre Arbeit im Rahmen einer Ausstellung angemessen präsentiert werden soll.

Für die Wettbewerbsdokumentation sind die Unterlagen digital (anonymisiert!) zusätzlich im PDF- und zusätzlich im JPG-Format (jeweils Originalgröße und DIN A3-Format, jeweils Auflösung 250 dpi) und als dxf-Datei (AutoCad 2010) mit strukturierter Ebenengliederung auf einem USB-Stick einzureichen.

Im Einzelnen werden gefordert:

- Lageplan („Schwarzplan“) im Maßstab 1:1.000 (genordet!) mit Darstellung des städtebaulichen Gesamtzusammenhangs
- Lageplan im Maßstab M 1:500 (genordet) mit Darstellung
 - des städtebaulichen Gesamtzusammenhangs,
 - der Bebauungsstruktur mit Angaben der Dachform, der Geschossigkeit und der Gebäudehöhen (... III, IV, IV+D, V usw.)
 - der geplanten Nutzungsstruktur (Nutzungen gemäß Teil B, Ziffer 9.2 bis 9.6),
 - der Freiflächengestaltung und Grünstruktur,
 - der Gestaltung von Verkehrsflächen und Freibereichen einschließlich Zu- und Ausfahrten sowie Stellplätzen
 - der notwendigen Nebenanlagen
 - der Grundstücksgrenzen

- Auf dem Plansatz für die Vorprüfung sind zusätzlich die nach LBO erforderlichen Abstandsflächen darzustellen (s. hierzu Teil B, Ziffer 9.12)
- Schemagrundriss des Vertiefungsteils Schlachthof/KuK im Maßstab M 1:500 mit Darstellung des Erdgeschossgrundrisses (Nukleus „Historisches Schlachthofgebäude“, s. Teil B. Ziffer 9.2.1).
- Ansichtsschemata und Schemaschnitte im Maßstab 1:500 mit Darstellung der Höhenentwicklung der Gebäude und geplantem und bestehendem Geländeverlauf:
Vorgaben:
 - Straßenansicht / Abwicklung Am Unteren Mühlbach
 - Straßenansicht / Abwicklung Wasserstraße
 - Weitere Ansichten und Schnitte nach Wahl des Bearbeiters
- skizzenhafte und schematische Darstellungen z.B. Perspektiven zur Darstellung der Baukörperdimensionierung oder der räumlichen Qualitäten auf den Plänen; die ergänzenden Plandarstellungen sind nur in skizzenhafter Form, z.B. als Piktogramme, Handskizzen o.ä., zulässig; **Renderings und fotorealistische Darstellungen sind nicht gewünscht und werden abgedeckt!**
- Textliche Erläuterungen zum Planungskonzept auf den Plänen:
Die Erläuterungen sollen über Ableitung und Ziele des Lösungsvorschlags informieren und sollen daher auf den Plänen an den Stellen angefügt werden, an denen es etwas über die Plandarstellung hinaus zu erläutern gibt.
- Erläuterungsbericht: max. 4 Seiten DIN A4 (zusätzlich als pdf-Datei auf USB-Stick)
- Flächenberechnung auf vorgegebenem Formblatt (zusätzlich als Excel-Datei auf USB-Stick)
- Einsatzmodell im Maßstab 1:500 als Massenmodell mit einfacher Darstellung der Baufelder.

8. Formalien (anonymes Verfahren)

- Verfassererklärung auf vorgegebenem Formular
- Abgabe der Versicherung zur Urheberschaft – „Verfassererklärung“ – gemäß Anlage in einem nur mit der Kennzahl versehenen undurchsichtigen und verschlossenen Umschlag. Neben der Verfassererklärung geben die Teilnehmer ihre Anschrift, Mitarbeiter, Sachverständigen und Fachplaner, juristische Personen, Partnerschaften und Arbeitsgemeinschaften außerdem den bevollmächtigten Vertreter an.
- Karte im Format A5 quer zur Kennzeichnung der Arbeit im Rahmen der geplanten Ausstellung mit Angaben zum Teilnehmer, Anschrift und Angabe der beteiligten Mitarbeiter, Sachverständigen und Fachplaner, Abgabe im geschlossenen Umschlag gemeinsam mit Verfassererklärung
- Verzeichnis aller eingereichten Unterlagen

Die Abgabemodalitäten sind im Kapitel 17 beschrieben.

9. Preisgericht, Sachverständige, Gäste, Vorprüfer

Die Ausloberin hat das Preisgericht wie folgt bestimmt und hat es vor der endgültigen Abfassung der Auslobung gehört (Aufstellung jeweils alphabetisch geordnet).

9.1 FACHPREISRICHTER / -INNEN (MIT DER BERUFL. QUALIFIKATION DER TEILNEHMER)

- Herr Bierich, Dipl.-Ing., Freier Architekt, Stuttgart
- Frau Dürr, Prof., Dipl.-Ing., Architektin, Karlsruhe
- Herr Ebneith, Dipl.-Ing., Stadtplaner, Leitung Fachbereich 3 Stadtplanung und Baurecht, Stadt Offenburg
- Herr Hähnig, Dipl.-Ing., Freier Architekt, Tübingen
- Frau Henne, Dipl.-Ing, Freie Landschaftsarchitektin, Freiburg
- Frau Hoffmann, Dipl.-Ing. (FH), Freie Architektin, Fellbach, Mitglied des Gestaltungsbeirats der Stadt Offenburg
- Herr Kollefrath, Dipl.-Ing., Architekt / Stadtplaner, Leitung Fachbereich 5 Hochbau, Grünflächen und Umweltschutz, Stadt Offenburg
- Herr Martini, Dipl.-Ing., Stadtplaner, Bürgermeister, Stadt Offenburg

9.2 Stellvertretende Fachpreisrichter

- Herr Denkinger, Dipl.-Ing, Landschaftsarchitekt, Leitung Abteilung 5.1 Grünflächen und Umweltschutz, Stadt Offenburg
- Herr Feuerlein, Dipl.-Ing., Stadtplaner, Leitung Abteilung 3.1 Stadtplanung und Stadtgestaltung, Stadt Offenburg
- Frau Weyell, Freie Architektin Zürich / Luzern, Gestaltungsbeirat Freiburg

9.3 Sachpreisrichter

- Herr Oberbürgermeister Steffens
- Herr Bürgermeister Kopp
- Frau Lötsch, Leitung Fachbereich 8 Kultur, Stadt Offenburg
- Vertreter Fraktion Grüne
- Vertreter Fraktion CDU
- Vertreter Fraktion SPD
- Vertreter Fraktion FWO

9.4 Stellvertretende Sachpreisrichter

- Vertreter Fraktion FDP

- Vertreter Fraktion AFD
- Frau Müller, Leiterin Stadtteil- und Familienzentrum Am Mühlbach, Stadt Offenburg

9.5 Sachverständige / Gäste (ohne Stimmrecht)

- Herr Appel (TPO)
- Frau Bär, Abteilung 6.2 Verkehrsplanung, Stadt Offenburg
- Herr Clausen, Architekt, Abteilung 3.1 Stadtplanung und Stadtgestaltung, Beauftragter für Denkmalschutz, Stadt Offenburg
- Herr Zerrer, Abteilung 4.3 Service und Städtebauförderung, Stadt Offenburg
- NN
- Die Ausloberin behält sich vor, weitere Sachverständige zu benennen.

9.6 Vorprüfer

- Frau Zemla, M.Sc., Abteilung 3.1 Stadtplanung und Stadtgestaltung, Stadt Offenburg
- Architekturbüro Thiele, Herr Thiele, Dipl.-Ing., Freier Architekt
- die Ausloberin behält sich vor, weitere Vorprüfer zu benennen.

10. Zulassung und Beurteilung der Wettbewerbsarbeiten

Das Preisgericht lässt alle Wettbewerbsarbeiten zur Beurteilung zu, die

- termingemäß eingegangen sind,
- den formalen Bedingungen der Auslobung entsprechen,
- keinen absichtlichen Verstoß gegen den Grundsatz der Anonymität erkennen lassen,
- in wesentlichen Teilen dem geforderten Leistungsumfang entsprechen,
- die bindenden Vorgaben erfüllen.

11. Bindende Vorgaben

Im Sinne der RPW gelten folgende bindende Vorgaben:

Teil A

- Fristgerechte Abgabe
- Einhaltung der Anonymität

Teil B

- keine bindenden Vorgaben

12. Beurteilungskriterien

Das Preisgericht wird bei der Bewertung und Beurteilung der Wettbewerbsarbeiten die folgenden Kriterien anwenden (die Reihenfolge stellt keine Rangfolge oder Gewichtung dar):

Beurteilungskriterien

- Städtebauliche, gestalterische Qualität und Angemessenheit des Bebauungskonzepts
- Qualität des Freiraums, Differenzierung, Vernetzung mit der Umgebung
- Nutzungskonzept und Funktionalität
- Beachtung der ökologischen Belange

13. Prämierung

Die Ausloberin stellt für die Teilnehmer für Preise und Anerkennungen einen Betrag von 64.500 € (netto) zur Verfügung. Folgende Aufteilung der Wettbewerbssumme ist vorgesehen (Abstimmung Preisgericht und Architektenkammer erforderlich):

1. Preis	21.000,- €
2. Preis	18.000,- €
3. Preis	15.000,- €
4. Preis	10.500,- €

Das Preisgericht kann, wenn es dies einstimmig beschließt, die Aufteilung der Preise ändern.

14. Beauftragung

14.1 Weitere Beauftragung

Eine Weiterbeauftragung z.B. die Ausarbeitung eines städtebaulichen Entwurfs kann zum jetzigen Zeitpunkt nicht zugesichert werden.

Sofern dennoch eine Fortführung der Planungen erfolgt, verpflichten sich die Teilnehmer, die weitere Bearbeitung zu übernehmen. Im Falle der Beauftragung werden durch den Wettbewerb bereits erbrachte Leistungen des Preisträgers bis zur Höhe des Preises nicht erneut vergütet, wenn der Wettbewerbsentwurf in seinen wesentlichen Teilen unverändert der weiteren Bearbeitung zugrunde gelegt wird.

14.2 Urheberrecht

Die Nutzung der Wettbewerbsarbeiten und das Recht zur Erstveröffentlichung sind in § 8 (3) RPW geregelt.

15. Abschluss des Wettbewerbs

Die Ausloberin teilt den Wettbewerbsteilnehmern das Ergebnis des Wettbewerbs unter dem Vorbehalt der Prüfung der Teilnahmeberechtigung unverzüglich mit und macht es sobald wie möglich öffentlich bekannt.

Alle Wettbewerbsarbeiten werden öffentlich ausgestellt. Ort, Termin und Öffnungszeiten werden noch bekanntgegeben. Die Unterlagen der mit Preisen und Anerkennungen ausgezeichneten Wettbewerbsarbeiten werden Eigentum der Ausloberin.

Nicht prämierte Arbeiten werden von der Ausloberin nur auf Anforderung der Teilnehmer, die innerhalb von vier Wochen nach Zugang des Protokolls eingegangen sein muss, zurückgesandt. Erfolgt keine Anforderung innerhalb dieser Frist, erklärt damit der Teilnehmer, auf sein Eigentum an der Wettbewerbsarbeit zu verzichten. Die Kosten für die Rücksendung übernimmt die Ausloberin.

Beiträge, die nicht abgeholt werden bzw. deren Rücksendung nicht gewünscht wird, können danach nicht weiter aufbewahrt werden.

Nachprüfung

Wettbewerbsteilnehmer können von ihnen vermutete Verstöße gegen das in der Auslobung festgelegte Verfahren oder das Preisgerichtsverfahren bei der Ausloberin rügen. Die Rüge muss innerhalb von 10 Tagen nach Zugang des Preisgerichtsprotokolls bei der Ausloberin eingehen.

Zur Nachprüfung vermuteter Verstöße können sich Wettbewerbsteilnehmer an die zuständige Vergabekammer wenden, nachdem fristgerecht bei der Ausloberin Einspruch eingelegt wurde:

Vergabekammer Baden-Württemberg beim Regierungspräsidium Karlsruhe
Durlacher Allee 100
76137 Karlsruhe
Telefon: 0721 / 926-8730
Telefax: 0721 / 926-3985

Email: vergabekammer@rpk.bwl.de
Internet: <http://www.rp-karlsruhe.de/>

16. Termine

Verabschiedung Auslobung im Planungsausschuss	9.12.2019
EU-Bekanntmachung (Laufzeit 30 Tage)	ab dem 10.12.2019
Verabschiedung Auslobung im Gemeinderat	16.12.2019
Preisrichter-Vorbesprechung:	13.1.2020, 14:00 bis 16:00 Uhr
Ende Bewerbungsfrist Bewerbungsverfahren	15.1.2020
Information Teilnehmer / Ausgabe Auslobung und Wettbewerbsunterlagen	17.1.2020
Rückfragen (online über Homepage des Wettbewerbsbetreuers) bis	10.2.2020
Kolloquium	4.2.2020, 13:00 bis 17:00 Uhr
Rückfragenbeantwortung bis	12.2.2020
<u>Abgabe Wettbewerbsarbeit</u>	28.3.2020
Ort: Architekturbüro Thiele	
Uhrzeit: 16:00 Uhr	
<u>Abgabe Modell</u>	3.4.2020
Ort: Architekturbüro Thiele	
Uhrzeit: 16:00 Uhr	
Preisgerichtssitzung:	12.5.2020
Stadt Offenburg, ab 9:00 Uhr	
Ausstellung Wettbewerbsarbeiten	wird noch bekanntgegeben

17. Modalitäten der Abgabe

Abgabeort: Architekturbüro Thiele, Engesserstraße 4a, 79108 Freiburg, Deutschland

Kennwort: **Wettbewerb „Schlachthofquartier“**

Modalitäten:

- die Wettbewerbsarbeit kann persönlich bei der angegebenen Adresse abgegeben werden.
- die Wettbewerbsarbeit kann bei Bahn, Post oder einem anderen Transportunternehmen aufgegeben werden.

Zur Wahrung der Anonymität ist in diesem Fall die Anschrift der Ausloberin als Absender zu verwenden.

Abgabe abweichend von den RPW.

Der Abgabetermin wird mit Datum und Uhrzeit als Submissionstermin festgelegt. Die Beiträge müssen spätestens zur angegebenen Uhrzeit bei der angegebenen Adresse vorliegen.

Dezember 2019, die Ausloberin, Stadt Offenburg

Gez. Herr Daniel Ebneith |

TEIL B: BESCHREIBUNG DER WETTBEWERBSAUFGABE

1. Allg. Angaben, Lage im Raum

Die Stadt Offenburg liegt in Mittelbaden zwischen Karlsruhe und Freiburg. Sie ist Große Kreisstadt und mit rund 60.000 Einwohnern gleichzeitig auch größte Stadt des Ortenaukreises. Seit 1996 ist Offenburg zudem Oberzentrum innerhalb der Region Südlicher Oberrhein.

Der Wirtschaftsstandort Offenburg ist geprägt von über 40.000 Arbeitsplätzen in 2.000 Betrieben. Offenburg ist die zentrale Einkaufsstadt und Dienstleistungszentrum des mittelbadischen Raumes und übernimmt damit wichtige Versorgungsfunktionen für das Umland. 20 Kilometer südöstlich von Straßburg gelegen, ist sie auch beliebtes Ausflugs- und Einkaufsziel für französische Kunden.

Neben zahlreichen anderen Vorhaben und Planungen bilden besonders zwei Projekte einen Schwerpunkt in der Offenburger Stadtentwicklung der nächsten Jahre: Zum Einen die Sanierung des Bahnhofs mit der Neugestaltung und Aufwertung des Bahnhofsumfelds, zum Anderen der Schlachthof mit dem umgebenden Quartier.

Zur Vorbereitung der Ausweisung eines Sanierungsgebietes „Bahnhof-Schlachthof“ und der geplanten Aufnahme in die Städtebauförderung wurden im Jahr 2018 Vorbereitende Untersuchungen gem. § 141 BauGB durchgeführt. Das Untersuchungsgebiet umfasst ein größeres Gebiet rund um den zentral in der Stadt gelegenen Bahnhof sowie den westlich der Bahnlinie gelegenen Schlachthof. Darin befinden sich auch verschiedene soziale Einrichtungen.



Quelle Übersichtskarte: LUBW

2. Rahmenbedingungen und Zielstellungen

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 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. Auszüge (Planunterlagen) aus den Vorbereitenden Untersuchungen sind in der Anlage 9 beigefügt.

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.

Mit der Entwicklung des Quartiers verfolgt die Stadt Offenburg folgende strategischen Ziele:

- Die Stadt schärft ihr Profil als attraktives Oberzentrum im Ortenaukreis, im Eurodistrikt und am Oberrhein.
- Die Stadt Offenburg verfolgt eine innovative städtebauliche Entwicklung und eine hochwertige Gestaltung des Stadt- und Ortsbilds. Sie bewahrt das baukulturelle Erbe.
- Die Stadt erhält den Wert städtischer Gebäude und Freianlagen, die nachhaltig bewirtschaftet und weiterentwickelt werden.
- Die Innenstadt als lebendiges Zentrum zum Arbeiten, Einkaufen, Wohnen und zur Freizeitgestaltung wird weiterentwickelt.

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 erfolgte 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 (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 Kreativ- und Kulturwirtschaft sowie sozialen Einrichtungen und nicht störendem Gewerbe.

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. Das Rahmenkonzept soll auch die Grundlage für die spätere Schaffung von Baurecht darstellen und wird einem anschließenden Bebauungsplanverfahren zu Grunde gelegt.

3. 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 KuK angeboten. In diesem Zusammenhang wurden auch die Rahmenbedingungen und das Verfahren zum städtebaulichen Ideenwettbewerb vorgestellt und diskutiert.

Als weiterer Schritt fand im Oktober 2019 ein öffentlicher Stadtspaziergang durch das Schlachthofquartier statt, bei dem die konkretisierten Rahmenbedingungen und Planungsziele zum Wettbewerb der Bürgerschaft vorgestellt und diskutiert wurden.

An dem öffentlichen Quartiersrundgang durch das Planungsgebiet begaben sich rund 70 Interessierte gemeinsam mit den Projektverantwortlichen der Stadt Offenburg auf Erkundungstour durch das neu zu entwickelnde Quartier. Der Kreis der Teilnehmenden setzte sich aus Interessierten der Kultur- und Kreativwirtschaftsszene, anliegenden Geschäftstreibenden, Quartiersanliegern, Vertretungen unterschiedlicher Interessensverbände, interessierten Bürgerinnen und Bürgern sowie Stadträtinnen und Stadträten zusammen.

An insgesamt fünf Themen-Stationen (siehe Anlage 16) informierten die städtischen Verantwortlichen – neben einer Erläuterung der baulichen Bestandsituation und denkmalschutzrechtlicher Belange – vornehmlich über die konkretisierten Rahmenbedingungen des Wettbewerbsverfahrens und die angedachten Entwicklungsziele innerhalb des neu zu schaffenden Stadtraums. Den thematischen Fokus der Ausführungen bildeten die Fortentwicklung der erhaltens- und schützenswerten Grün- und Freiräume, die derzeitige und zukünftig vorgesehenen Nutzungen im Quartier und spezielle Anforderungen an den Städtebau sowie die Rahmenbedingungen der künftigen verkehrlichen Erschließung des Quartiers.

Bereits vor Ort brachten die anwesenden Bürgerinnen und Bürger zahlreiche Wortmeldungen in die Diskussion ein. Im Anschluss an den knapp zweistündigen Rundgang bot ein Workshop den Teilnehmenden die Möglichkeit, ihre Ideen und Wünsche für den weiteren Planungs- und Entwicklungsprozess auf Moderationskarten zu vermerken und diese auf drei themengebundenen Stellwänden zu den o.g. Leitüberschriften zu verorten.

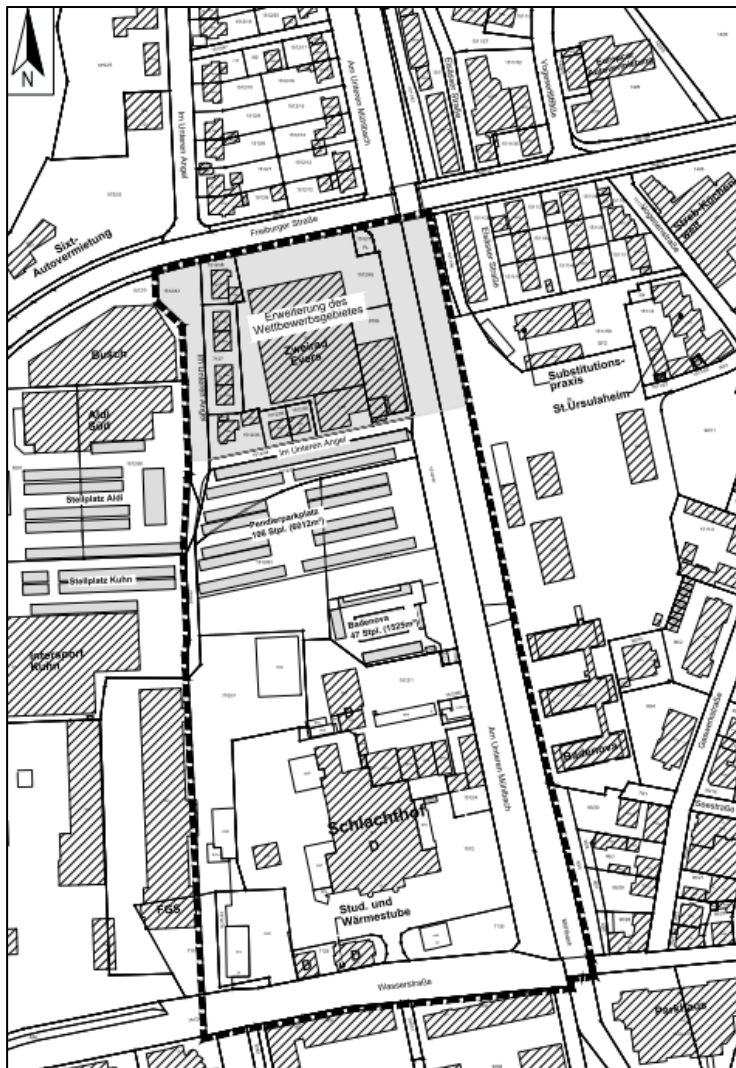
Die Anregungen aus der Bürgerschaft wurden in einer Dokumentation zusammengetragen und liegen dem Auslobungstext für das Wettbewerbsverfahren als unkommentierte Anlage 16 bei (Hinweis: die Dokumentation bildet die Anregungen und Wünsche der Bürgerschaft ab. Sofern sich Widersprüche zwischen der Dokumentation und dem Auslobungstext ergeben, ist der Auslobungstext maßgebend).

Die teilnehmenden Büros sollen sich mit den Anregungen und Wünschen aus der Bürgerschaft auseinandersetzen und in ihre Entwurfsideen einfließen lassen.

4. Planungsgebiet

Das Wettbewerbsgebiet konzentriert sich auf die denkmalgeschützten Schlachthofgebäude und die nähere Umgebung zwischen Wasserstraße, Am Unteren Mühlbach, Freiburger Straße, Im Unteren Angel sowie den westlich gelegenen Gewerbe- und Einzelhandelsnutzungen.

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).



Übersichtplan Planungsgebiet Quelle: Stadt Offenburg

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 (FGS) beabsichtigt in das interkommunale Gewerbegebiet „Gewerbepark Raum Offenburg“ umzuziehen, so dass auch dieses Grundstück mit hoher Wahrscheinlichkeit künftig für eine neue Nutzung verfügbar sein wird. 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.

Für den Ideenwettbewerb und die beabsichtigte Neuentwicklung sind neben dem unmittelbar zu überplanenden Bereich um die Gebäude des Schlachthofs auch die angrenzenden Grundstücke einzubeziehen, d.h. das gesamte Quartier zwischen Wasserstraße, Am Unteren Mühlbach, Im Unteren Angel sowie den westlich angrenzenden Gewerbe- und Einzelhandelsbetrieben.

Die genaue Abgrenzung des Planungsgebietes ergibt sich aus dem Übersichtsplan lt. Anlage 1.

5. Eigentumsstruktur | Flächenaufteilung

Der nachfolgende Übersichtsplan zeigt die derzeitige Eigentumsstruktur für den zu überplanenden Bereich innerhalb des Wettbewerbsgebietes.

Der Schlachthof (Wasserstraße 22 / 22b) befindet sich im Eigentum der Stadt. Die Schlachthofnutzung endete am 31.12.2019, so dass das Grundstück und seine Gebäude für die beabsichtigte Umnutzung zu einem 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.

Die Grundstücke westlich des Schlachthofs stehen im Eigentum der FGS Fleischerei- & Gastronomieservice Baden eG (FGS). Dieses Unternehmen bereitet aktuell seinen Umzug in den Gewerbepark Raum Offenburg vor, so dass das bisherige Grundstück höchstwahrscheinlich 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, um zu klären, ob ein Erwerb der Grundstücke durch das E-Werk und durch die Stadt Offenburg erfolgen könnte. Der östliche Grundstücksteil des FGS-Geländes, der zukünftig städtisch sein soll, ist bereits Bestandteil des Planungsgebietes.

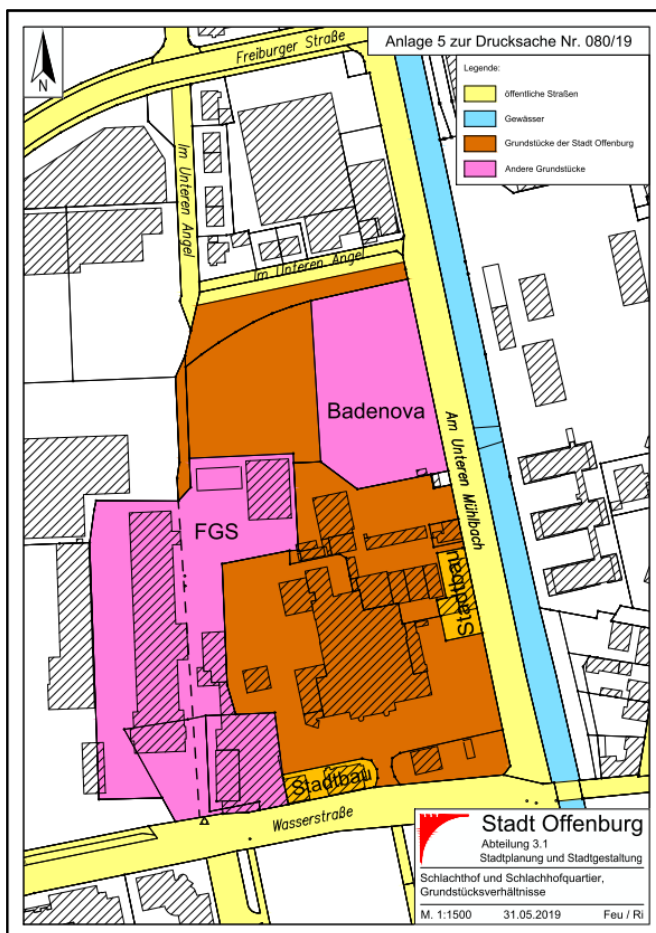
Nördlich an den Schlachthof grenzt ein Grundstück der badenova an, auf dem sich früher die Gaskugel befand und das heute als Betriebsparkplatz genutzt wird und durch eine Erdgastankstelle belegt ist. Weiterhin befindet sich im nördlichen Bereich der provisorische Pendler-Parkplatz, der durch die Technischen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

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 für eine Umnutzung nicht zur Verfügung.

Die weiteren im Quartier befindlichen Grundstücke südlich der Straße Im Unteren Angel stehen im Eigentum der Stadt. Im Bereich zwischen der Freiburger Straße – Im Unteren Angel – Am Unteren Mühlbach befinden sich die Grundstücke mit Ausnahme der Straßenflächen in Privateigentum.

Auf der Ebene des städtebaulichen Ideenwettbewerbes ist im Sinne eines städtebaulichen Gesamtkonzeptes eine Überplanung aller Flächen (mit Ausnahme der nördlich gelegenen privaten Flächen im Bereich Freiburger Straße – Im Unteren Angel – Am Unteren Mühlbach) möglich und gewünscht.



Übersichtsplan Quelle: Stadt Offenburg

6. Bestandssituation im Planungsumfeld

Bebauung südlich der Wasserstraße (ehemaliges Spinnereigelände)

Mit dem 2007 förmlich festgelegten Sanierungsgebiet „Mühlbach“ wurde das südlich der Wasserstraße gelegene ehemalige Spinnereiareal einer neuen Nutzung zugeführt. Dieses Areal hat sich zu einem attraktiven Wohnquartier entwickelt, das eine der aktuell größten gewerblichen Konversionsflächen in Baden-Württemberg darstellt.

Die Umnutzung des ehemaligen Spinnereigeländes in zentraler Lage war eines der wichtigsten Innenentwicklungsprojekte zur bedarfsgerechten, landschafts- und umweltverträglichen Bereitstellung von Wohnbauland und Gewerbeflächen der vergangenen Jahre in Offenburg. Insgesamt wurden 284 Wohneinheiten auf dem Areal realisiert.

Bebauung östlich des Mühlbachs (badenova-Betriebsgelände)

Östlich des Mühlbachs befindet sich das große zusammenhängende Betriebsgelände der badenova. Dieses Gelände wird weiterhin für Betriebszwecke benötigt und steht für eine Umnutzung nicht zur Verfügung. Auch die Lieferzufahrt über den Mühlbachkanal ist in Zukunft für den Betrieb zu erhalten. Allerdings ist eine mögliche Brückenanbindung zur historischen Altstadt auf Höhe der Seestraße für den Fuß- und Radverkehr denkbar und im Rahmen der Wettbewerbsaufgabe zu überprüfen.

Bebauung westlich des Planungsgebietes / Im Unteren Angel (Gewerbe, E-Werk)

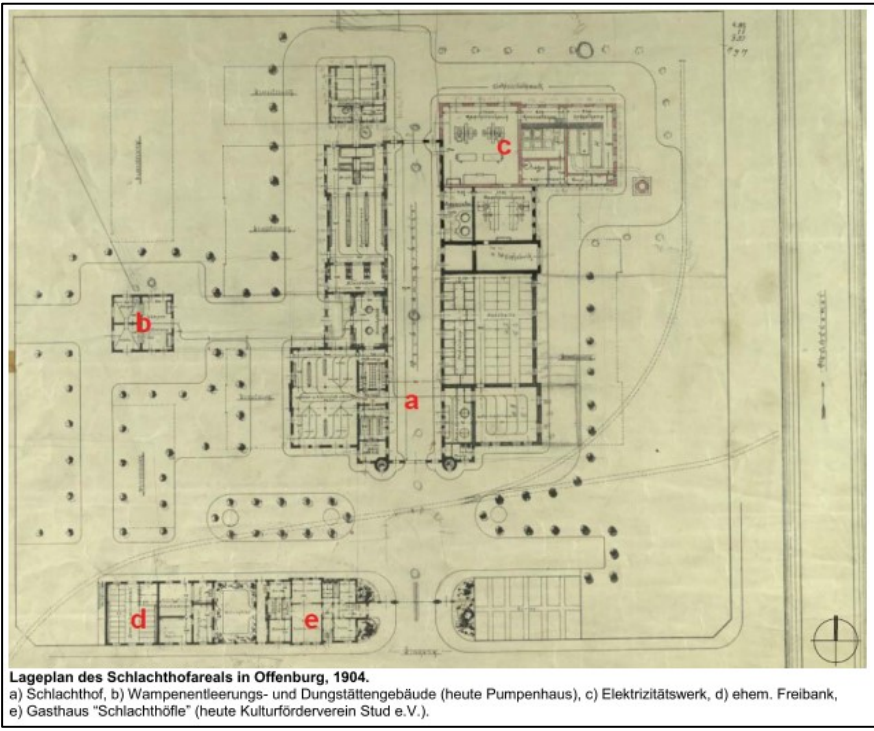
Westlich des Plangebietes befinden sich neben dem Grundstück der FGS Fleischerei- & Gastronomie-service Baden eG, der in den Gewerbepark Raum Offenburg umzieht, das E-Werk mit dem Umspannwerk sowie weitere Grundstücke ansässiger Einzelhandelsbetriebe (Sport Kuhn und Aldi). Das E-Werk sowie das Grundstück der FGS sind über die Wasserstraße erschlossen. Die Grundstücke der ansässigen Einzelhandelsbetriebe (Sport Kuhn und Aldi) sind über die Freiburger Straße erschlossen. Allerdings erfolgt die Lieferzufahrt von Sport Kuhn und Aldi über die bislang noch nicht endausgebaute Stichstraße Im Unteren Angel. Diese soll weiterhin als Lieferzufahrt der ansässigen Betriebe erhalten bleiben.

7. Historie

Den Kernbereich des Wettbewerbsgebietes bildet das Gebäudeensemble des Schlachthofes. Der Schlachthof in Offenburg wurde durch den Architekten Stadtbaudirektor a.D. Gustav Uhlmann (1851 – 1916) aus Mannheim erbaut. Das Gebäude wurde zusammen mit dem angefügten Elektrizitätswerk im Jahr 1906 in Betrieb genommen. Der Gebäudekomplex besteht im Wesentlichen aus dem Schlachthofgebäude, dem ehemaligen Elektrizitätswerk, dem Verwaltungsgebäude, dem Gasthaus, der Freibank sowie dem ehemaligen Wampentleerungs- und Dungstättengebäude (heutiges Pumpenhaus). Die Anlage wird als Sachgesamtheit gemäß § 2 des Denkmalschutzgesetzes Baden-Württemberg (DschG) eingestuft.



Luftbild Quelle: Stadt Offenburg



Grundriss Quelle: Stadt Offenburg

8. Beschreibung Bestandssituation

8.1 Schlachthof

Basisdokumentation

Der Schlachthof hat seinen Betrieb Ende des Jahres 2019 eingestellt. Im Vorfeld einer Konkretisierung der zukünftigen Verwendung der Anlage hat der Fachbereich Hochbau, Grünflächen und Umweltschutz das Karlsruher Architekturbüro Crowell Architekten beauftragt, eine Basisdokumentation zu erstellen, die den politischen Gremien, der Stadtverwaltung und dem Landesdenkmalamt als Grundlage für die Entscheidungsfindung in Bezug auf potenzielle Nutzungsvarianten dienen soll.

Dabei hat das beauftragte Büro festgestellt, dass „der erbaungszeitliche Bestand für das Alter im Wesentlichen in einem guten Zustand ist sowie typische Feuchteschäden für Bauwerke aus dieser Bauzeit im Sockelbereich und an den Metallfenstern aufweist“.

Als grundsätzliche Ergebnisse können aus den ersten Untersuchungen festgehalten werden, dass das Gebäude in einem grundsätzlich guten Zustand ist, aktuell aber einige substanzerhaltende Maßnahmen im Rahmen des laufenden Gebäudeunterhalts erfolgen müssen. Eine abschließende Gebäudeanalyse und Bewertung der gesamten Gebäudesubstanz ist allerdings erst nach dem Ausbau der für die Schlachtproduktion benötigten Einbauten möglich. Daher ist dann eine erneute Bewertung der künftigen Erkenntnisse mit Blick auf die späteren Nutzungen erforderlich.

Die Untersuchung ist in der Anlage 11 beigefügt.

Denkmalschutz

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 Baden-Württemberg eingestuft. Zur Sachgesamtheit gehören entsprechend dem Listeneintrag:

- „Schlachthofgebäude mit Anbau des ehem. Elektrizitätswerks,
- 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.“

Da der Schlachthof noch bis Ende 2019 in Betrieb war 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. Siehe hierzu Ausführungen zu Ziffer 9.3.

8.2 Bebauung südlich der Freiburger Straße (Bestandswohnungen / ansässiges Gewerbe) – erweitertes Planungsgebiet

Südlich der Freiburger Straße befindet sich ein Mischgebiet bestehend aus einer Wohnbebauung entlang der Straße Im Unteren Angel sowie weiterer Gewerbebetriebe wie Zweirad Evers, Fitnessstudio etc. Die Flächen wurden in das Planungsgebiet einbezogen, obwohl keine Überplanung erfolgen soll, da diese Flächen auch künftig in Privateigentum verbleiben. Die Einbindung in die Planungen ist im Zusammenhang mit der verkehrlichen Erschließung des Planungsgebietes notwendig. Sowohl über die Straße Am Unteren Mühlbach als auch über die Straße Im Unteren Angel könnte das Planungsgebiet an die Freiburger Straße angebunden werden. Die Einbeziehung ergibt sich daher vorrangig aus der Frage ob und wie eine Anbindung erfolgt (z.B. evtl. Weiterführung der Mühlbachpromenade bis zur Freiburger Straße). Siehe hierzu Ausführungen zu Ziffer 9.8.

Die bestehende Erschließung in diesem Bereich ist auf Grund der Bestandsnutzungen weiterhin erforderlich. Allerdings ist bei einer Neuordnung der Verkehrssituation darauf zu achten, dass keine Verschlechterung für die ansässige Wohnbebauung verursacht wird.

8.3 Bereich Pendler-Parkplatz, badenova-Parkplatz

Pendler Parkplatz

Der provisorische Pendler-Parkplatz wird durch Technischen Betriebe Offenburg bewirtschaftet. Auf einer Fläche von etwa 6.000 qm bestehen derzeit 106 bewirtschaftete Stellplätze, die Pendlern zur Verfügung stehen. Der Parkplatz ist seit 2017 in Betrieb und wurde als temporäre Anlage für den Zeitraum von 10 Jahren befristet genehmigt und kann daher überplant werden. Zu den Zielstellungen siehe Ausführungen Teil B, Ziffer 9.11.

badenova-Parkplatz

Eine Teilfläche, auf der sich früher die Gaskugel befand wird derzeit als Betriebsparkplatz der badenova genutzt. Der Parkplatz ist eingezäunt und kann nur mit Zufahrtberechtigung genutzt werden. Weiterhin befindet sich an der Ostseite eine Erdgastankstelle. Da seitens der badenova großes Interesse an der Gesamtentwicklung des Areals besteht, können die Flächen in die Planungen einbezogen werden. Zu den Zielstellungen siehe Ausführungen Teil B, Ziffern 9.9 und 9.11.

9. Aufgabenbeschreibung

9.1 Allgemeine Zielstellungen Schlachthofquartier

Der Schlachthof hat seinen Betrieb zum Ende des Jahres 2019 eingestellt. Dies ermöglicht eine Umnutzung, die dem zentralen Standort und der sich in den letzten Jahren deutlich veränderten Umgebung im Bereich des Mühlbachareals mit einem Schwerpunkt auf Wohnnutzung und Dienstleistungen angemessen ist. Gleichzeitig bietet sich die Chance, das seit langem in der Stadt diskutierte und gewünschte Projekt eines Kultur- und Kreativwirtschaftszentrums (KuK) in attraktiver Lage und in den historischen Schlachthofgebäuden unterzubringen und zu etablieren.

Im Zuge der Nachnutzungsideen des Schlachthofs zu einem KuK besteht auch auf den angrenzenden Flächen ein struktureller Entwicklungsbedarf. Das bisher westlich angrenzend ansässige Unternehmen Fleischerei und Gastronomieservice Baden eG (FGS) beabsichtigt in das interkommunale Gewerbegebiet „Gewerbepark Raum Offenburg“ umzuziehen, so dass auch dieses Grundstück mit hoher Wahrscheinlichkeit künftig für eine neue Nutzung verfügbar sein wird. Das nördlich angrenzende Grundstück des früheren Gaskessels und weitere Flächen werden aktuell provisorisch als Pendlerparkplatz genutzt. Auch hier sind mittel- bis langfristige Nutzungsoptionen zu klären vor dem Hintergrund des geplanten KuK.

Zudem bestehen im weiteren Umfeld des Schlachthofareals Entwicklungsmöglichkeiten. Bei der Vernetzung von Bahnhof, Schlachthof und dem umliegenden Stadtraum besteht insbesondere für den Fußgänger- und Fahrradverkehr Verbesserungsbedarf, zudem bietet der Mühlbachgrünzug weiteres Aufwertungspotential als innerstädtische Freiraumachse.

Das Schlachthofquartier soll zu einem lebendigen neuen Stadtbaustein entwickelt werden. Vor dem Hintergrund des definierten Nachnutzungsziels eines KuK im eigentlichen Schlachthof, ist das Areal und seine angrenzenden Bereiche daraufhin zu untersuchen, welche Nachnutzungsmöglichkeiten bestehen, u.a. ob und welche gebietsaffinen Wohnformen und Wohnraumangebote geschaffen werden können.

Zu berücksichtigen ist auch der Bedarf einer weiteren Kindertagesstätte mit drei u3-Gruppen sowie vier ü3-Gruppen, die im Gebiet untergebracht werden könnte.

Darüber hinaus ist zu untersuchen, welche bereits im Quartier vorhandenen Nutzungen integriert werden können. Die bisherigen Nutzer von Teilflächen des Schlachthofs, wie z.B. das Stud, die Tafel, Fahrrad Walther, die Fotoamateure und weitere, sollen ausdrücklich im Quartier ihre Heimat behalten können und in ein Konzept integriert werden.

Unter Berücksichtigung der KuK-Nutzung sind damit für den vorgegebenen Quartiersbereich Nutzungsszenarien mit unterschiedlichen Schwerpunkten zu erarbeiten unter Beachtung der gegenseitigen Verträglichkeit sowie möglicher Synergieeffekte und unter Berücksichtigung des bestehenden Mischgebietes im Bereich Freiburger Straße – Im Unterer Angel – Am Unteren Mühlbach.

Planungsaufgabe ist es, unter Berücksichtigung der im Weiteren beschriebenen Anforderungen bzw. Planungsoptionen einen städtebaulichen Masterplan zu entwickeln, welcher stufenweise umgesetzt werden kann. Hierfür sollen die Teilnehmer einen Vorschlag für mögliche Bauabschnitte erarbeiten, die unabhängig voneinander realisiert werden können. Die Bearbeitungstiefe entspricht einem städtebaulichen Entwurf. Das Bebauungskonzept für das KuK (Nukleus „Historisches Schlachthofgebäude, s. Ausführungen Teil B, Ziffer 9.2) ist zur Vertiefung als schematischer Grundriss mit Darstellung der stadträumlichen Einbindung auszuarbeiten.

9.2 Nutzungsanteile

Der Schwerpunkt der Gebietsentwicklung liegt auf der Einrichtung des KuK, d.h. der Schaffung von Räumen für die in der Stadt bereits existierenden kultur- und kreativwirtschaftlich Tätige als auch potenzieller neuer Kreativschaffender. Hierfür bieten sich vor allem die Räumlichkeiten im denkmalgeschützten Altbau des Schlachthofs an. Gleichzeitig sollen hier und im direkten Umfeld auch Räume für gewerbliche Nutzungen entstehen, die das KuK sinnvoll ergänzen.

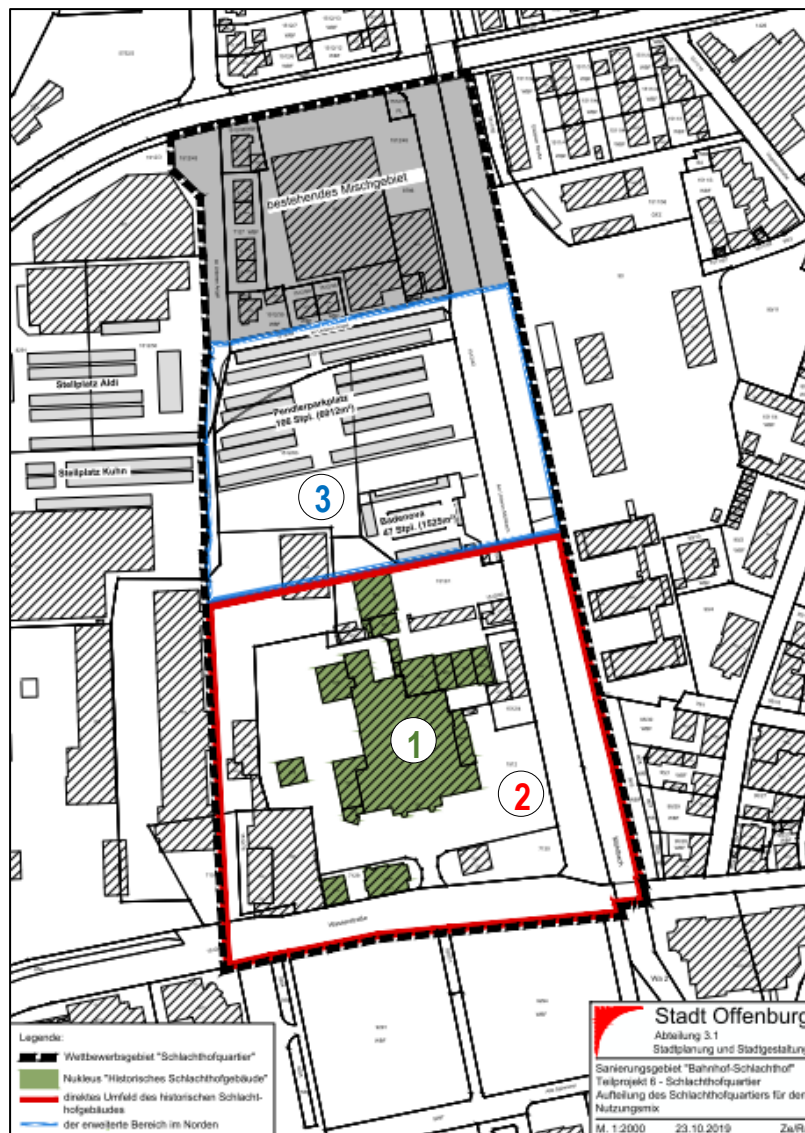
Für das gesamte Schlachthofquartier sind konkrete Anforderungen an das Nutzungskonzept formuliert. In groben Zügen lässt sich das Schlachthofquartier für die Darstellung des Nutzungsmixes in die drei Bereiche untergliedern:

Der Nukleus „Historisches Schlachthofgebäude“ (Bereich 1) mit dem direkten Umfeld des historischen Schlachthofgebäudes (Bereich 2) im Süden des Gesamtquartiers und der erweiterte Bereich im Norden (Bereich 3) des Gesamtquartiers. Zur Übersichtlichkeit und zum besseren Verständnis sind die drei genannten Bereiche in nachfolgendem Plan dargestellt und in Anlage 5 beigefügt.

Hinweis: Der Bereich 1 des KuK (Nukleus „Historisches Schlachthofgebäude“) bildet den Vertiefungsbereich des städtebaulichen Ideenwettbewerbes. Gefordert sind lediglich Schemagrundrisse (Darstellung des Erdgeschossgrundrisses) im Maßstab M 1:500 aus dem die räumliche Anordnung und Nutzungsverteilung der unter Ziffer 9.2.1 aufgeführten Flächenverteilung ersichtlich ist. Es sind insbesondere auch Aussagen zur Zugänglichkeit und zur Vernetzung mit Funktionen im Umfeld darzustellen.

Für die Flächen im Bereich Freiburger Straße – Im Unteren Angel – Am Unteren Mühlbach soll keine Überplanung erfolgen, da diese Flächen auch künftig in Privateigentum verbleiben. Die Einbindung in die Planungen ist im Zusammenhang mit der verkehrlichen Erschließung des Planungsgebietes notwendig.

Die bestehende Erschließung in diesem Bereich ist auf Grund der Bestandsnutzungen weiterhin erforderlich. Allerdings ist bei einer Neuordnung der Verkehrssituation darauf zu achten, dass keine Verschlechterung für die ansässige Wohnbebauung verursacht wird.



Übersichtsplan Flächenaufteilung, Quelle Stadt Offenburg

9.2.1 Nukleus „Historisches Schlachthofgebäude“ (Bereich 1)

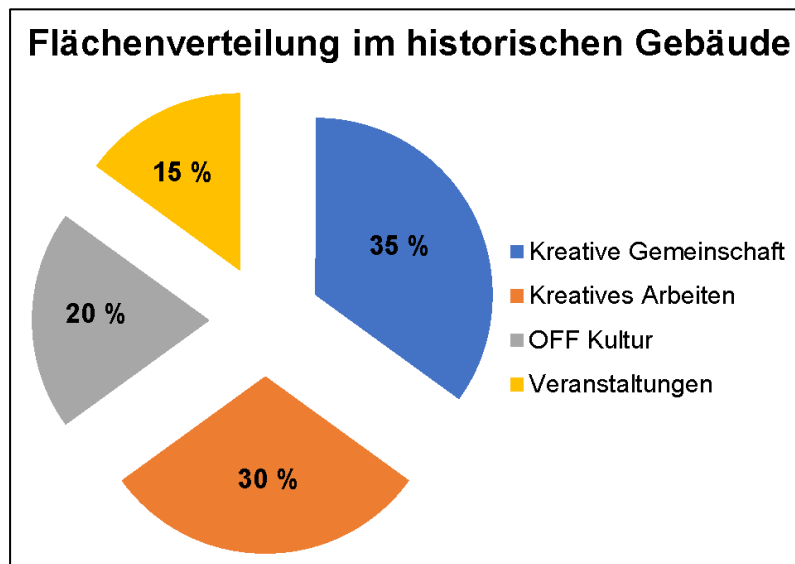
Im Schlachthofquartier soll ein KuK entstehen. Hierfür sind im denkmalgeschützten Kerngebäude des Schlachthofs rund 3.000 qm nutzbare Fläche verfügbar.

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 sowie für kleine und mittlere Unternehmen der Kultur- und Kreativwirtschaft (in modularer Bauweise).
- Open Spaces (größere Büroräume), 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 und modulare Besprechungsräume (Rückzugs- und Beratungsräume für 6 bis 25 Personen) mit entsprechender technischer Ausstattung für Mediennutzung.
- Kücheninseln oder -zeilen zum selber Kochen, Aufbewahren von Lebensmitteln / Getränken – auch als Begegnungsstätte.
- Makerspace (Medienlabor, 3D-Drucker, Laser Cutter etc.)
- Serverraum
- Ateliers für KünstlerInnen im Low-Budget-Bereich und Werkstätten mit Verkaufsmöglichkeit, 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).
- Fläche für Filmvorführungen, die Teil der Gemeinschaftsfläche o.a. sein kann und 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 Probehöhne, 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 zu berücksichtigen.

Im Folgenden ist die Flächenverteilung im historischen Bestandsgebäude dargestellt und erläutert.



Flächenverteilung im Nukleus „Historisches Schlachthofgebäude Quelle Stadt Offenburg

Kreative Gemeinschaft (ca. 35%)

Das Herz des historischen Gebäudes sind die Gemeinschaftsflächen, da hier neben dem persönlichen Austausch auch fachlicher Input gewonnen wird und sich Kooperationen zwischen Personen oder Unternehmen anbahnen. Auf Grund der unterschiedlichen Zielgruppen, die die Stadt für das Areal gewinnen möchte, sind die Gemeinschaftsflächen von umso größerer Bedeutung, da ein Austausch im Tagesgeschäft nur selten stattfindet.

Für den Gemeinschaftsbereich ist zudem ein Restaurant bzw. eine Cafeteria einzuplanen. Diese Räume sollen ebenfalls variabel nutzbar sein (bspw. Esstische auch als Arbeitsplatz und der ganze Raum als Veranstaltungsraum nutzen). Ein Ausstellungsraum soll für ganz unterschiedliche Ausstellungen zur Verfügung stehen. Gastronomie und Ausstellungsfläche sollen öffentlich zugänglich bleiben. Viele dieser Räume werden sowohl von den gewerblich tätigen Kreativen als auch der kreativen Szene (im Weiteren OFF Kultur) genutzt.

Kreatives Arbeiten (ca. 30%)

Häufig starten die Gründer allein oder mit einem kleinen Team von zwei bis drei Personen. Da am Anfang die Finanzierung oft noch nicht steht, sind für diese Personengruppe Co-Working-Arbeitsplätze besonders interessant. In dieser Phase werden die Besprechungsräume zudem besonders stark beansprucht, da Gespräche in der Gruppe oder Telefonate im Co-Working störend sind. Sobald die Möglichkeit besteht ein „eigenes Büro“ anzumieten, streben die Gründer die Anmietung eines Solchen an. Im Hinblick auf das historische Gebäude, in dem über das Wachstum eines Unternehmens auf „Bürogröße“ hinaus keine Fläche verfügbar ist, soll es für diese Unternehmen auf dem Gelände des Schlachthofquartiers (d.h. im Bereich 2 und 3, s. Ausführungen Teil B, Ziffer 9.2) die Möglichkeit zum weiteren Wachstum geben.

Sinnvoll sind Flächen für Unternehmen, die thematisch in das Areal passen. Diese sollen für Unternehmen zur Verfügung stehen, die zu groß für das historische Gebäude (geworden) sind (s. Ausführungen Teil B, Ziffer 9.2.2 und 9.2.3). Sinnvoll ist es, dass diese Unternehmen auch auf die Gemeinschafts- und Besprechungsräume des historischen Gebäudes zugreifen können. Damit soll eine Atmosphäre der Gemeinschaft und des gegenseitigen Austauschs gefördert werden.

Zur Erstellung von Prototypen soll ein Makerspace oder FabLab eingerichtet werden. Diese sogenannte offene Werkstatt kann allen Gewerbetreibenden auf dem Gelände – aber auch von außerhalb – den Zugang zu Fertigungsverfahren (z.B. Laser Cutter, 3D-Drucker für Prototypen u.a.) ermöglichen. So können z.B. auch Handwerker die Einrichtung nutzen, die die zum Teil sehr teuren Maschinen nicht selbst anschaffen möchten oder können.

OFF Kultur (ca. 20%)

Für Kreativschaffende und ganz unterschiedliche Kulturnutzungen, die nicht in erster Linie Erwerbszwecken dienen, sind ebenfalls Räume einzuplanen. Künstler unterschiedlicher Genres haben bei der Stadt bereits Bedarfe angemeldet. Sie sind für den kreativen Austausch unerlässlich. Hier handelt es sich vor allem um Ateliers, Büros, kleine Werkstätten und Lagerräume.

Veranstaltungsstätte (ca. 15%)

Ein Veranstaltungsraum mit Platz für bis zu 150 Personen (bestuhlt) und einer flexiblen Bühneneinrichtung sowie den notwendigen Nebenräumen ist wichtiger Bestandteil des Gesamtkonzeptes. Ergänzt wird der Bereich durch eine ebenso flexible Prozebühne. Das Foyer für die Veranstaltungsstätte kann multifunktional, ggf. Teil der Gemeinschaftsfläche sein und steht auch für andere Nutzungen zur Verfügung. Die Veranstaltungsstätte ermöglicht den Austausch mit einem kulturinteressierten Publikum und der Bürgerschaft.

9.2.2 Direktes Umfeld des historischen Schlachthofgebäudes (Bereich 2)

Im direkten Umfeld des historischen Schlachthofgebäudes sollen sukzessive Unternehmen der Kreativwirtschaft angesiedelt werden. Aus heutiger Sicht könnten inklusive des historischen Gebäudes rund 10.000 qm Nutzfläche im südlichen Bereich des Schlachthofquartiers zur Verfügung stehen.

Hier soll neben einer Kreativ-Kindertagesstätte zudem Platz für selbst verwaltete Jugendräume entstehen. Für die Jugendräume würde sich ggf. das ehemalige Pumpenhaus eignen.

Zusätzlich soll das engere Umfeld des Schlachthofareals Platz für Erweiterungsflächen des KuK bieten, insbesondere für Start Ups aus der Kreativbranche, die im Zuge ihrer Vergrößerung bzw. Ausgründung weitere Kapazitäten benötigen.

9.2.3 Der erweiterte Bereich im Norden (Bereich 3)

Das zu überplanende Gesamtquartier, von der Wasserstraße im Süden bis hin zur Straße Im Unteren Angel im Norden, bietet im erweiterten nördlichen Bereich auf den heutigen Stellplatzflächen noch ausreichend Erweiterungspotential für kultur- und kreativwirtschaftliche Nutzungen. Je nach tatsächlichem Bedarf könnte sich das KuK auch hier erweitern.

Allerdings soll in diesem Bereich zudem Raum für sonstige gewerbliche Nutzungen, Sonderwohnformen u.a. vorgehalten werden. Auch könnte hier die Parkierung zentral untergebracht werden. Im Wettbewerbsverfahren sind von den Teilnehmern weitere denkbare Nutzungsideen für diesen Bereich aufzuzeigen und in einem Gesamtkonzept darzustellen.

9.3 Kulturdenkmal Schlachthof (Sachgesamtheit)

Der Anlage 10 ist eine erste Bewertung zu entnehmen, die Aussagen zu erhaltenswerten bzw. denkmalgeschützten Bauten und zu prüfenden sowie abzubrechenden 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 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. 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 10, 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 Baden-Württemberg. 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 abzurechen, 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.

Auf Grundlage der Basisdokumentation erfolgte eine Abstimmung zum Erhalt des Gebäudebestandes. Hierbei wird zwischen drei Kategorien unterschieden:

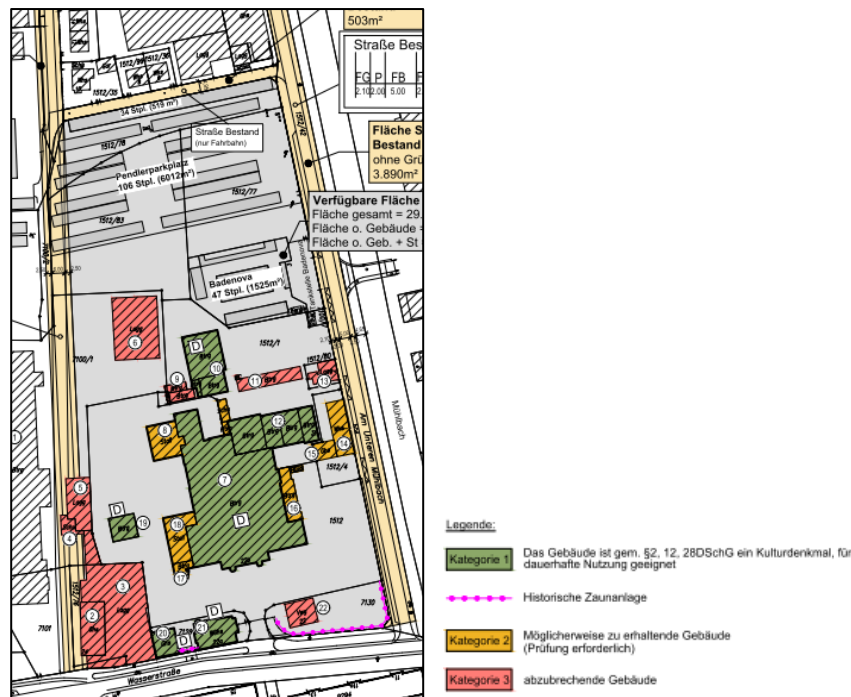
Kat. 1 Gebäude / Gebäudeteil ist denkmalgeschützt und ist zwingend zu erhalten

Kat. 2 Gebäude ist möglicherweise erhaltenswert

Kat. 3 Gebäude ist nicht nutzbar bzw. erhaltenswert – für die Planungen ist von einem Abbruch auszugehen

Hinsichtlich der Kategorie 2 ist dem Bearbeiter der Erhalt oder Abbruch freigestellt. Der Übersichtsplan ist als Anlage 10 beigelegt

Im Detail wird auf die in der Anlage 11 beigelegten Bestandspläne verwiesen.



Übersichtsplan Basisdokumentation, Quelle: Stadt Offenburg

Hinweis: 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.

9.4 Kindertagesstätte

Im Quartier soll 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 an das KuK anknüpft. Eine solche Nutzung wäre jedoch in jedem Fall in einem Neubau unterzubringen, der auch über die entsprechenden Außenanlagen verfügen muss.

9.5 Jugendkultureinrichtung

Im Quartier soll eine zentrale Jugendkultureinrichtung mit 200 qm bis 230 qm Nutzfläche für junge Menschen, Initiativen, Gruppen in „Selbstverwaltung“ entstehen. Dieser Raum soll vielfältig nutzbar und durch Stellwänden / Sichtschutz in kleinere Bereiche abtrennbar sein. In dieser Einrichtung sollen Veranstaltungen von der Jugend für die Jugend stattfinden – denkbar sind Musikveranstaltungen, Ausstellungen, Künstlertreff, offener Treff etc. Von der angegebenen Nutzfläche sollen ca. 40 qm für Angebote zur Verfügung stehen, die durch pädagogische Fachkräfte, wie Bildungsangebote (politische

Bildung, ökologische Bildung, kulturelle Bildung ...), gesteuert werden. Zudem sind weitere Räume wie Toiletten, Külschrank und Anrichte, Lagerraum für Raummodule / Stühle etc. sowie ein entsprechendes Außengelände zu berücksichtigen.

Der Kernbereich für die Jugendkultureinrichtung ist im Altbau unterzubringen. Hierfür würde sich ggf. das ehemalige Pumpenhaus eignen. Weitere erforderliche ergänzende Neubauten wären denkbar.

9.6 Sonstige Nutzungen, Sonderwohnformen

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 könnten bis zu 200, langfristig bis zu 400 Arbeitsplätze im Quartier entstehen.

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“ und das „Stud“ zu, die im Quartier in jedem Fall auch dauerhaft verträglich zu integrieren sind.

9.7 Freiraum / Baumbestand / Grünkonzept

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 9.8 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 Spiel- und Aktionsraum für die vorgesehene Kindertagesstätte sowie als attraktiver Freibereich des KuK.

Die Teilnehmer sollen zudem in einem Freiraumkonzept gemeinschaftlich nutzbare Flächen im Quartier aufzeigen, die zur Schaffung von multifunktionalen und attraktiven Freiräumen mit bspw. sportlicher Aktivität für unterschiedliche Nutzergruppen dienen könnten. Hierfür sind Vorschläge durch die Teilneh-

mer auszuarbeiten.

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 (Baumbewertung s. Anlage 14).

9.8 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.
- Verbesserung der Anbindung des Areals an das Fuß- und Radwegenetz.
- Aufwertung der Radwegeachse (Fernradweg) entlang des Mühlbachs.
- Gewährleistung einer leistungsfähigen Erschließung für notwendige Andienung des KuK durch Lieferverkehr u.ä.
- Gewährleistung der Erschließung des badenova-Betriebsgeländes für Rettungsfahrzeuge sowie Anlieferung und Fuhrpark.
- Vermeidung zusätzlicher Belastungen der Wohnbebauung Im Unteren Angel.
- Erhalt der Erdgastankstelle (heute: badenova-Grundstück) im Schlachthofquartier.

Die bestehende Erschließungssituation ist in der Anlage 15 dargestellt.

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 sind eine Verkehrsberuhigung und deutliche Änderung der heutigen Gestalt der Straße hin zu einem Aufenthaltsraum bei zeitgleicher Stärkung als Radwegeachse am Mühlbach eine große Chance für die weitere Entwicklung. Um dennoch den weiterhin notwendigen Kfz-Verkehr und auch die Belieferung des Schlachthofareals abzuwickeln, wurden mehrere Varianten (s. Anlage 15) einer möglichen Erschließung entwickelt, die im Wettbewerbsverfahren zu ergänzen bzw. zu detaillieren wären. Durch die

Teilnehmer ist vorzuschlagen, welche dieser Varianten zur Umsetzung kommen soll. 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 solche 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 Gebietes für den Lieferverkehr eine denkbare Lösung auf.

Die Verkehrsvarianten sind in der Anlage 15 beigefügt. Sie stellen für die Bearbeiter grundsätzliche Lösungsansätze dar und können weiterentwickelt werden.

9.9 Erdgastankstelle

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.

9.10 ÖPNV / Bushaltestellen

Das Schlachthofquartier befindet sich in fußläufiger Entfernung zum Bahnhof (ca. 700 m Luftlinie) der Stadt Offenburg und zur historischen Altstadt (ca. 300 m Luftlinie).

Zudem ist das Quartier über die Bushaltestelle „Wasserstraße“ an das Stadtbusnetz angeschlossen. Mit der Buslinie S1 ist das Schlachthofquartier über den südwestlich gelegenen Stadtteil Albersbösch mit dem Bahnhof und die östlich gelegene Ortschaft Zell-Weierbach im 30 Minuten-Takt verbunden. Im

Stundentakt verbindet die Buslinie S4 das südlich an der Badstraße gelegene Landratsamt des Ortsamtkreises mit dem Schlachthofquartier bis zur Ortschaft Windschlag im Norden.

Etwa 150 m südlich des Schlachthofgebäudes wird Anfang 2020 eine neue Mobilitätsstation mit Car-Sharing und einer Fahrradausleihstation in Betrieb genommen. Wie in Abschnitt 9.11 erläutert, ist die Einrichtung weiterer Mobilitätsangebote auf dem Schlachthofareal in Kombination mit einer Hoch- / Tiefgarage sowie der vorhandenen Gastankstelle denkbar.

9.11 Besucherverkehr / Stellplätze

Badenova Parkplatz

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.

Pendler-Parkplatz

Der durch die Technischen Betriebe Offenburg bewirtschaftete 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 Bedarf an öffentlichen Stellplätzen 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 (Abend- / Wochenendnutzung) 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.

Neben den betriebsgebundenen Stellplätzen der badenova sind zudem weitere Stellplätze für die zukünftigen Nutzungen auf dem Gelände baurechtlich erforderlich.

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, weitere Mobilitätsangebote im

Sinne einer Mobilitätsstation kombinieren sowie die vorhandene Gastankstelle einbinden.

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 Organisation des ruhenden Verkehrs im Quartier erarbeitet werden. Für die Stellplatzberechnung ist die geltende VwV-Stellplätze zu Grunde zu legen, ein ÖPNV-Bonus von 20% zu berücksichtigen sowie ein „fiktiver Bestand“ von rund 29 Stellplätzen für die denkmalgeschützten Bestandsgebäude (Schlachthofgebäude und Stud-Gebäude; also ohne Gebäude Nr. 10 gem. Anlage 10) heraus zu rechnen.

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.

9.12 Städtebauliche Rahmenbedingungen

Kubatur der Baukörper / Traufhöhe

Vorgaben zur Kubatur der Baukörper oder Gebäudehöhen bestehen nicht. Es wird eine städtebaulich angemessene Lösung erwartet, die insbesondere die historische, denkmalgeschützte Bestandsbebauung berücksichtigt. Auch auf den Bestandswohngebäuden zwischen der Freiburger Straße und Im Unteren Angel ist Rücksicht zu nehmen.

Abstandsflächen

Zwischen den einzelnen Gebäuden, zu den Bestandsgebäuden und gegenüber den Nachbargrundstücken sind die nach der Landesbauordnung erforderlichen Abstandsflächen nachzuweisen und können nicht nach § 6 LBO unterschritten werden. Abstandsflächen dürfen auf öffentlichen (Straßen-)Flächen liegen, bis zur Mitte der Straße.

Nach heutigem Kenntnisstand kann die Gebietstypik je nach Nutzungsverteilung zwischen einem „Urbanes Gebiet“, einem „eingeschränkten Gewerbegebiet“ bzw. in Teilen auch „Mischgebiet“ liegen. Bei den Abstandsflächen ist jedenfalls von 0,2 der Wandhöhe auszugehen.

9.13 Baulasten

Auf dem Baugrundstück sind keine relevanten Baulasten vorhanden. Allerdings gibt es eine vertragliche Vereinbarung zwischen der Stadt und Sport Kuhn (Lieferzufahrt).

9.14 Leitungsbestand

Auf dem Baugrundstück sind keine relevanten Leitungen vorhanden.

9.15 Brandschutz / Feuerwehrezufahrten

Die brandschutztechnischen Belange (Zufahrten / Aufstellflächen) sind im Entwurf zu berücksichtigen und konzeptionell darzustellen.

9.16 Barrierefreiheit

Der Außen- und Freiraum und die Gebäude sind als öffentliche Fläche bzw. als öffentlich zugängliches Gebäude (barrierefreie Anlage) entsprechend den aktuell gültigen bauordnungsrechtlichen Anforderungen barrierefrei herzustellen. Hierzu sind auf städtebaulicher Ebene die Voraussetzungen zu schaffen. Das gesamte Quartier soll barrierefrei nutzbar sein.

9.17 Energie / Umwelt / Klima

Die am 27.03.2017 vom Gemeinderat der Stadt Offenburg beschlossenen Grundsätze zur Baulandentwicklung sind im Wettbewerbsverfahren zu berücksichtigen; insbesondere die Klimaschutzpolitischen Grundsätze.

Energie

Bauvorhaben werden nach dem Energiestandard „KfW Energieeffizienzhaus 55“ ausgeführt. Zudem ist bei größeren Baulandentwicklungen ein Energiekonzept mit dem Ziel einer nachhaltigen Energieversorgung zu erstellen. Dabei sind insbesondere die Nutzung von erneuerbaren Energien und der Kraft-Wärme-Kopplung (KWK) sowie die Einrichtung eines Nahwärmenetzes zu prüfen. Nahwärmenetze sollen auch zukünftig als wichtiger strategischer Ansatz weiterverfolgt werden. Wo dies ökologisch und wirtschaftlich sinnvoll ist, soll die Errichtung von Nahwärmenetzen gefördert werden. Die energieeffiziente und wirtschaftliche Umsetzung von Nahwärmekonzepten erfordert dabei in der Regel eine verbindliche Vereinbarung zur dauerhaften Nutzung des Netzes durch alle erschlossenen Grundstückseigentümer. Weiterhin werden Energieträger, wie z.B. die aktive und passive Nutzung der Solarenergie bei städtebaulichen Planungen berücksichtigt.

Ziel ist ein Beitrag zur Erreichung der Klimaschutzziele der Stadt Offenburg, die auf der Grundlage des Klimaschutzkonzepts der Stadt Offenburg (Drucksache 036/12 und weitere) als strategisches Ziel formuliert sind.

Grün im Quartier

Grün im Quartier ist wichtig für Mensch und Natur. Ziel ist, durch öffentliche und private Grünflächen sowie Baumpflanzungen im Quartier die Wohnqualität zu erhöhen, das Stadtbild zu verbessern und gleichzeitig ökologischen Belangen Rechnung zu tragen. Eine zukünftige Erwärmung gibt diesem Ziel im Rahmen der Klimawandelanpassung ein besonderes Gewicht, um aufgeheizte innerstädtische Räume zu vermeiden. Bereits bisher wurden entsprechende Ziele in städtebaulichen Planungen und Bebauungsplänen berücksichtigt. Dies soll künftig fortgeführt werden. Örtliche Besonderheiten sind dabei zu berücksichtigen. Bäume spenden im Sommer Schatten, verbessern das Kleinklima und Lebensraum für die Tierwelt. Um die Wirksamkeit von Baumpflanzungen sicher zu stellen, ist bei Baumpflanzungen auf standortgerechte Bäume zu achten, eine angemessene Mindestqualität ist dabei vorzusehen (in der Regel Mindeststammumfang 18-20 cm). Auf oberirdischen Stellplatzanlagen ist eine Bepflanzung mit Bäumen vorzusehen, ebenso im öffentlichen Straßenraum, soweit der Straßenquerschnitt dies ermöglicht. Die Versiegelung ist auf ein dem jeweiligen Standort angemessenes Maß zu begrenzen. Für Tiefgaragen kann eine höhere Versiegelung zugelassen werden, wenn sie mit ausreichender Substratstärke überdeckt und begrünt sind. Wo dies der städtebaulichen Struktur entspricht, tragen begrünzte Vorgärten zum Stadtbild bei. Öffentliche sowie private Grün- und Freiflächen in den Quartieren dienen Kindern als Aktionsraum und Spielort. Die Umsetzung erfolgt durch Berücksichtigung im städtebaulichen Konzept und in den Ausführungsplanungen für die öffentlichen Räume sowie durch Festsetzungen im Bebauungsplan. Der städtebauliche Vertrag regelt die Kostentragung durch den Vorhabenträger.

Dachbegrünung

Auf Flachdächern ist eine Dachbegrünung vorzusehen. Ziele sind die Regenwasserrückhaltung und -verdunstung, die Verbesserung des Mikroklimas und die Schaffung von Lebensraum für Tiere und Pflanzen (Biodiversität). Regenwasserrückhaltung und -verdunstung sind von besonderer Bedeutung, um eine Überlastung des Kanalsystems sowie der Gewässer zu vermeiden und so den Hochwasserschutz zu gewährleisten. Künftig sollen Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Neigung bis 10° begrünt werden, vorzugsweise extensiv mit bodendeckenden Pflanzen. Damit die genannten Ziele erreicht werden, ist eine Mindestsubstratstärke erforderlich (in der Regel 10 cm). Auch bei nicht überbauten und nicht anderweitig genutzten Decken von Tiefgaragen soll aus den oben dargestellten Gründen eine Begrünung erfolgen, wobei dort eine Überdeckung von mindestens 50 cm vorzusehen ist, um eine angemessene Bepflanzung und Nutzung zu ermöglichen.

Entwässerung und Hochwasserschutz

Entwässerung und Hochwasserschutz müssen den Klimawandel berücksichtigen. Versickerung und Verdunstung haben Vorrang. Sind sie nicht möglich, ist die Rückhaltung zu gewährleisten. Gesetzliche Vorgaben und Richtlinien geben diesen Grundsatz bereits vor. Auf Grund des Klimawandels nimmt ihre Bedeutung im Rahmen der Klimawandelanpassung zu.

9.18 Allgemeine Vorgaben

Planungs- und baurechtliche Vorgaben ergeben sich aus den einschlägigen Gesetzen und Verordnungen in der jeweils aktuellen Fassung (BauGB, LBO, EnEV, Versammlungsstättenverordnung, Musterschulbaurichtlinie, etc.)