

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

100/20

Beschluss	
Nr.	vom
wird von StSt OB-Büro ausgefüllt	

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Ebner, Daniel
Zemla, Augustine

Tel. Nr.:
82-2362

Datum:
10.07.2020

1. **Betreff:** Städtebaulicher Wettbewerb für das Schlachthofquartier - Ergebnisbericht

2. Beratungsfolge:	Sitzungstermin	Öffentlichkeitsstatus
1. Planungsausschuss	30.09.2020	öffentlich
2. Gemeinderat	05.10.2020	öffentlich

Beschlussantrag (Vorschlag der Verwaltung):

Der Planungsausschuss empfiehlt dem Gemeinderat:

1. Das Ergebnis des städtebaulichen Ideenwettbewerbs für das „Schlachthofquartier“ wird zur Kenntnis genommen.
2. Der Entwurf des 1. Preisträgers soll unter Beachtung der Anregungen der schriftlichen Beurteilung und unter Einbindung der Expertise des 2. Preisträgers den weiteren Planungen zu Grunde gelegt werden.
3. Die Verwaltung wird dazu beauftragt, die Vorgehensweise für eine stufenweise Weiterentwicklung des Schlachthofquartiers zu erarbeiten und dem Planungsausschuss bzw. Haupt- und Bauausschuss sowie dem Gemeinderat vorzulegen.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

100/20

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Ebner, Daniel
Zemla, Augustine

Tel. Nr.:
82-2362

Datum:
10.07.2020

Betreff: Städtebaulicher Wettbewerb für das Schlachthofquartier - Ergebnisbericht

Sachverhalt/Begründung:

1. Zusammenfassung

Mit Aufgabe der Schlachthofnutzung zum Jahresende 2019 soll das Areal nördlich der Wasserstraße mit dem Kulturdenkmal Schlachthof im Zentrum einer neuen Nutzung zugeführt werden.

Hierfür wurde ein städtebaulicher Ideenwettbewerb durchgeführt, um 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 unabhängig voneinander zu realisierenden Bauabschnitten definieren und Fragen der Erschließung bearbeiten.

Diese Vorlage stellt das Ergebnis des städtebaulichen Ideenwettbewerbs vor und geht auf das weitere Verfahren ein.

2. Strategische Ziele

Die Vorlage dient der Erreichung folgender strategischer Ziele:

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

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

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

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

3. Ausgangslage

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

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

100/20

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Ebner, Daniel
Zemla, Augustine

Tel. Nr.:
82-2362

Datum:
10.07.2020

Betreff: Städtebaulicher Wettbewerb für das Schlachthofquartier - Ergebnisbericht

auch das Areal nördlich der Wasserstraße mit dem Kulturdenkmal Schlachthof im Zentrum einer neuen Nutzung zugeführt werden.

Die Beendigung der Schlachthofnutzung ermöglicht eine Umnutzung, die dem zentralen Standort und der sich in den letzten Jahren deutlich veränderten Umgebung im Bereich des Mühlbachareals angemessen ist und die erfolgreiche Stadtentwicklung fortsetzt. Gleichzeitig bietet sich die Chance, das seit langem in der Stadt Offenburg diskutierte und gewünschte Projekt eines Kultur- und Kreativwirtschaftszentrums (kurz: KuK) in attraktiver Lage in den historischen Schlachthofgebäuden unterzubringen und zu etablieren.

Der 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.

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 sollte im Zuge eines städtebaulichen Ideenwettbewerbs für das Schlachthofareal zwischen Wasserstraße und Im Unteren Angel ein städtebauliches Rahmenkonzept entwickelt werden. Mit diesem Konzept 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.

4. Durchführung eines städtebaulichen Wettbewerbs

Die Stadt Offenburg hat einen nicht-offenen städtebaulichen Ideenwettbewerb in Anlehnung an die Richtlinien für Planungswettbewerbe (kurz: RPW) ausgelobt.

Die Teilnehmerzahl war auf 15 Teilnehmer begrenzt. Davon waren insgesamt 8 Fachbüros vorab gesetzt und weitere 7 Fachbüros über ein Bewerbungsverfahren und anschließendes Losverfahren frei ausgewählt worden. Damit wurde auch bisher unbekanntem und jüngeren Büros eine Chance zur Teilnahme am Verfahren ermöglicht.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

100/20

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Ebner, Daniel
Zemla, Augustine

Tel. Nr.:
82-2362

Datum:
10.07.2020

Betreff: Städtebaulicher Wettbewerb für das Schlachthofquartier - Ergebnisbericht

Die Stadt Offenburg hat in enger Zusammenarbeit mit dem Gemeinderat und dem Wettbewerbsbetreuer, Architekturbüro Thiele aus Freiburg, den Auslobungstext erarbeitet. Dem Gemeinderat wurden bereits frühzeitig die Rahmenbedingungen sowie Planungsziele, die dem Auslobungstext zu Grunde gelegt werden sollten, und das angestrebte Wettbewerbsverfahren zur Beratung vorgelegt (Drucksache Nr. 116/19). Abschließend wurde dem Gemeinderat der Auslobungstext am 16.12.2019 zur Beratung vorgelegt. Der Gemeinderat hat dem Auslobungstext zugestimmt (Drucksache Nr. 176/19).

Aufgabe der Wettbewerbsteilnehmer war es, unter Berücksichtigung der im Auslobungstext beschriebenen Anforderungen bzw. Planungsoptionen einen städtebaulichen Masterplan zu entwickeln, welcher stufenweise umgesetzt werden kann. Hierfür sollten 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 (konkret: Nukleus „Historisches Schlachthofgebäude“) war zudem zur Vertiefung als schematischer Grundriss mit Darstellung der stadträumlichen Einbindung auszuarbeiten.

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 vor dem Hintergrund des geplanten KuK vorhanden.

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 sollte.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

100/20

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Ebner, Daniel
Zemla, Augustine

Tel. Nr.:
82-2362

Datum:
10.07.2020

Betreff: Städtebaulicher Wettbewerb für das Schlachthofquartier - Ergebnisbericht

Darüber hinaus ist zu untersuchen, welche bereits im Quartier vorhandenen Nutzungen integriert werden können. Die bisherigen Nutzer von Teilflächen des Schlachthofs, wie das Stud, die Tafel, Fahrrad Walther, die Fotoamateure, 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. Es sollen innovative Konzepte entwickelt werden, die archetypisch für den Standort sind.

5. Ergebnis des städtebaulichen Wettbewerbs

Der Wettbewerb wurde als nicht-offener städtebaulicher Ideenwettbewerb mit 15 Teilnehmern ausgelobt. Alle Arbeiten sind fristgerecht eingegangen.

Das Preisgericht, das am 22.07.2020 tagte, setzte sich aus externen Fachleuten, Vertretern der Ausloberin (hier: Stadt Offenburg) sowie Vertretern der Gemeinderatsfraktionen zusammen. Es legte folgende Rangfolge für die Preisträger fest:

1. Preis: K9 ARCHITEKTEN BDA DWB, Freiburg i.Br.
2. Preis: ECHOMAR Kollektiv für angewandte Baukunst, Oberkirch
3. Preis: Susan Eipper, Weimar
4. Preis: Thomas Fabrinisky Freier Architekt BDA, Karlsruhe

Die Entwürfe der vier Preisträger und die Bewertung durch das Preisgericht sind als Anlagen (siehe Anlage 2 bis 6) beigelegt.

6. Entwurf des ersten Preisträgers

Leitidee / Konzept

Gemäß der Leitidee sollen Alt und Neu ein gemeinsames, charakterstarkes Bild entwickeln und zu einem Nukleus für kreatives und innovatives Arbeiten und Leben verschmelzen. Ziel ist es einen Rahmen für die unterschiedlichsten Akteure und Gruppen in flexiblen Zeitabläufen zu schaffen. Städtebau und Gebäudestrukturen sollen eine gemeinsame Marke gründen, die sich in Schritten entwickeln darf.

Die historischen Backsteinbauten sollen im Areal mit leistungsstarken Kreativ-Modulen aus Holz ergänzt werden. Dadurch sollen neue Stadträume entstehen und vorhandene städtebauliche Beziehungen gestärkt werden. Das Quartier soll seinen offenen und vielseitigen Charakter innerhalb seiner verbindenden Idee entwickeln und soll sich im heterogenen städtebaulichen Umfeld in beispielhafter Weise behaupten können.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

100/20

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Ebner, Daniel
Zemla, Augustine

Tel. Nr.:
82-2362

Datum:
10.07.2020

Betreff: Städtebaulicher Wettbewerb für das Schlachthofquartier - Ergebnisbericht

Nutzungsverteilungen im Quartier

Der bestehende Nukleus soll zum einen durch großformatige, kubische Baukörper (aus Holz), sowie durch die „Schlachthofperlen“ (Freibank, Pumphaus, Schweinestall, Meetingpoint ...) ergänzt werden.

Im Südosten ist ein 4-geschossiger Quader als Restaurant und Boardinghouse in direkter Nachbarschaft des Nukleus geplant. Im Westen sollen vier großformatige Quader mit drei bis vier Geschossen platziert werden. Die südlichen drei Kuben sind „Kreativ-Module“ und können als Gewerbe wie auch als Atelier oder Wohnloft genutzt werden.

Im Nordwesten an der Straße „Im Unteren Angel“ befindet sich das Parkhaus sowie ein aufgesetztes Attikageschoss für sportliche Aktivitäten. Im Norden wird durch Setzung der Baukörper ein Hof „Campus“ gebildet; die nach Osten ausgerichteten Baukörper bilden ein weiteres „Kreativ-Modul“ mit einer Mischnutzung aus Gewerbe, Atelier und Wohnen. Im östlichen Bereich am Mühlbach und direkt im Anschluss an das KuK befindet sich die Kreativ-Kita mit Außenspielbereich, auf dessen Dach ein Streetballfeld realisiert werden soll.

Umgang mit denkmalgeschützter Bausubstanz

Alle denkmalgeschützten Gebäude sollen erhalten werden, inkl. dem ehemaligen Schalthaus, nördlich des Schlachthofgebäudes. Für das Pumpenhaus wurde keine konkrete Nutzung angegeben. In der ehemaligen Schlachthofgaststätte an der Wasserstraße bleibt das Stud als bestehende Nutzung erhalten.

Freiraumkonzept / Umgang mit Mühlbach

Die Südost-Ecke des Planungsgebiets wird von Bebauung freigehalten und ist insbesondere durch bestehende Bäume geprägt. Dieser Bereich soll zudem durch das Restaurant als Biergarten bespielt werden. Im Bereich des Boarding-Houses soll das Ufer des Mühlbachs über Sitzstufen zugänglich gemacht werden. Im Norden wird durch Setzung der Baukörper ein begrünter Innenhof gebildet.

Das Preisgericht beurteilt den Entwurf des 1. Preisträgers K9 ARCHITEKTEN BDA DWB aus FREIBURG IM BREISGAU wie folgt:

„Mit großer Sensibilität gelingt es dem Verfasser, die unterschiedlichen Bereiche um den Schlachthof herum räumlich klar zu definieren, sie aber gleichzeitig in einer einheitlichen Grammatik zu präsentieren. Sowohl die Ausformulierung der Raumkanten als auch die Setzung der einzelnen Gebäude in ihrer gewählten Korngröße überzeugt im Gesamtkontext. Die ausformulierten Binnenräume sowie der richtig dimensionierte Eingangsplatz, teilweise geschickt noch mit den Sonderbauten bereichert, sind räumlich überzeugend und ermöglichen eine gute Beispielbarkeit und Aufenthaltsqualität.“

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

100/20

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Ebnet, Daniel
Zemla, Augustine

Tel. Nr.:
82-2362

Datum:
10.07.2020

Betreff: Städtebaulicher Wettbewerb für das Schlachthofquartier - Ergebnisbericht

Positiv bei der Setzung der Gebäude sind auch – durch die Positionen ermöglichte – die Blickachsen in Nord-Süd und Ost-West-Richtung. Durchgänge und Verbindungen werden zu einem pulsierenden Netz von Wegen und Plätzen verknüpft, welche vielfältige Beispielmöglichkeiten und eine spannende Durchwegung des Areals ermöglichen.

Begrüßt wird auch die zentrale Position des Kinder- und Jugendbereichs, der so auch eine gewisse Abgeschlossenheit zulässt. Insbesondere die Verortung des Jugendtreffs im ehemaligen Schaltgebäude erscheint in diesem Zusammenhang richtig.

Unter der Arrondierung des Areals mit den beiden Kopfbauten Kreativ-Modul und Biergarten im Osten und Westen leidet an der Südostecke die Sicht auf den Schlachthof sowie auch die Verbindung des Grünbereichs mit der Stadt – hier sollte in Höhe und Ausformulierung des Baukörper weiter nachgedacht werden.

Der vorgeschlagene Campus als Bypass zur zentralen Erschließung durch den Schlachthof ist das zentrale Schlagader des südlichen Areals und verspricht mit seiner räumlich differenzierten Ausbildung einen gut beispielbaren Stadtraum, der sich angenehm um die vorgeschlagenen Neubauten sowie den Schlachthof selber entwickelt.

Die Ausbildung eines zusätzlichen Hofes im Norden mit Kreativmodulen und Park-Sport-Haus trägt mit der Ausbildung des Campus Nord wohlthuend zur Differenzierung des Areals bei und wird von der Position nachvollzogen.

Die vorgeschlagenen Typologien der Häuser werden grundsätzlich anerkannt, wenn gleich auch die Beispielbarkeit bei der gewählten Tiefe hinterfragt wird. – Auch die vorgeschlagene Architektursprache in ihrer Ausformulierung wird sehr begrüßt – mit dem Hinweis, dass eine Beibehaltung oder Synchronisierung dieser einheitlichen Grammatik aufrecht erhalten werden sollte.

Durch das Durchstecken der Straße Unter dem Angel kann der Verkehr überzeugend aus dem Areal selber herausgehalten werden, welches somit autofrei und mit hohen Aufenthaltsqualitäten für Fußgänger und Radfahrer präsentiert. Die Umwidmung der Mühlbachstraße zu einer Mühlbach-Promenade wird so möglich und zeigt in der Ausformulierung Treppe, Balkon etc. multiple Qualitäten. Richtig in diesem Zusammenhang auch die verschiedenen Anbindungen an die Stadt über den Mühlbach hinweg.

Besonders gewürdigt wird die differenzierte Setzung und Position der gewählten Stadtbausteine, die ein zusammenhängendes Stadtquartier mit qualitätvollen Außenräumen sowie einheitlich zu vergebener Kleiderordnung überzeugend präsentieren. Sowohl Verortung als auch Korngröße und vorgeschlagene Materialisierung werden der gestellten Aufgabe in hohem Grade gerecht und lassen eine hohe städtebauliche wie architektonische Qualität erwarten.“

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

100/20

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Ebnet, Daniel
Zemla, Augustine

Tel. Nr.:
82-2362

Datum:
10.07.2020

Betreff: Städtebaulicher Wettbewerb für das Schlachthofquartier - Ergebnisbericht

7. Weiteres Vorgehen

Im Anschluss an das Wettbewerbsverfahren soll der Entwurf des 1. Preisträgers unter Beachtung der Anregungen der schriftlichen Beurteilung und unter Einbindung der konzeptionellen Expertise des 2. Preisträgers weiterentwickelt werden und den weiteren Planungen zu Grunde gelegt werden.

Zudem soll das weitere Vorgehen für eine stufenweise Weiterentwicklung des Schlachthofquartiers zu einem KuK (Definieren von Realisierungsabschnitten, Vorschlag für ein Betreibermodell etc.) erarbeitet werden und dem Planungsausschuss bzw. Haupt- und Bauausschuss sowie dem Gemeinderat vorgelegt werden.

Die Wettbewerbsergebnisse werden vom 12. bis 13. September 2020 öffentlich im Schlachthofgebäude ausgestellt und erläutert. Gleichzeitig finden im Rahmen des Tages des offenen Denkmals Führungen vor Ort statt.

Anlagen:

1. Übersichtsplan zum Wettbewerbsgebiet für das „Schlachthofquartier“ (M. 1:2.000)
2. Arbeit des 1. Preisträgers: K9 ARCHITEKTEN BDA DWB, Freiburg i.Br. (Tarnzahl 1014)
3. Arbeit des 2. Preisträgers: ECHOMAR Kollektiv für angewandte Baukunst, Oberkirch (Tarnzahl 1009)
4. Arbeit des 3. Preisträgers: SUSAN EIPPER, Weimar (Tarnzahl 1003)
5. Arbeit des 4. Preisträgers: THOMAS FABRINSKY FREIER ARCHITEKT BDA, Karlsruhe (Tarnzahl 1013)
6. Bewertung der Arbeiten der vier Preisträger durch das Preisgericht

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