

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

110/20

Beschluss	
Nr.	vom
wird von StSt OB-Büro ausgefüllt	

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Mahle, Britta

Tel. Nr.:
82-2352

Datum:
28.07.2020

1. **Betreff:** Ehemalige Herdfabrik Lihlstraße 3 - Ergebnis des städtebaulichen und hochbaulichen Realisierungswettbewerbs

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 und hochbaulichen Wettbewerbs „Neubebauung ehemalige Herdfabrik“ wird zur Kenntnis genommen.
2. Der Entwicklung des Grundstücks der Herdfabrik auf der Grundlage des Konzepts des 1. Preisträgers wird zugestimmt.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

110/20

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Mahle, Britta

Tel. Nr.:
82-2352

Datum:
28.07.2020

Betreff: Ehemalige Herdfabrik Lihlstraße 3 - Ergebnis des städtebaulichen und hochbaulichen Realisierungswettbewerbs

Sachverhalt/Begründung:

1. Zusammenfassung

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

Die Vorlage dient dazu den Planungsausschuss über das Ergebnis des städtebaulichen und hochbaulichen Wettbewerbs zu informieren. Das städtebauliche Konzept des 1. Preisträgers soll der weiteren Entwicklung zu Grunde gelegt werden.

2. Strategische Ziele

Die Vorlage dient der Erreichung folgender strategischer Ziele:

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

Ziel D2: „Die Versorgung mit Wohn- und Gewerbeflächen erfolgt bedarfsgerecht auf der Grundlage einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung.“

3. Ausgangslage und Durchführung Wettbewerb

Die Gemibau hat im Jahr 2018 das Grundstück der ehemaligen Herdfabrik im Bereich der Lihlstraße / Franz-Volk-Straße im Sanierungsgebiet Bahnhof-Schlachthof erworben und möchte das Grundstück einer neuen Nutzung zuführen.

Aufgrund der komplexen städtebaulichen und denkmalrechtlichen Fragestellungen und um die bestmögliche städtebauliche, freiraumplanerische und architektonische Lösung zu finden, hat sich die Gemibau in Abstimmung mit der Stadt Offenburg für die Durchführung eines zweiphasigen Wettbewerbsverfahrens entschieden. In das Preisgericht waren Vertreter des Gemeinderats und der Stadtverwaltung einbezogen.

In der Phase 1, in welcher eine Konzeptskizze der Bebauung mit einem stark reduzierten Leistungsumfang ausgearbeitet wurde, waren 65 Arbeiten eingegangen. Im Rahmen der Preisgerichtssitzung am 07.05.2020 wurden 9 Arbeiten ausgewählt, welche für die zweite Phase des Wettbewerbs zugelassen wurden.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

110/20

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Bearbeitet von: Mahle, Britta	Tel. Nr.: 82-2352	Datum: 28.07.2020
---	----------------------------------	----------------------	----------------------

Betreff: Ehemalige Herdfabrik Lihlstraße 3 - Ergebnis des städtebaulichen und hochbaulichen Realisierungswettbewerbs

Die Phase 2 des Wettbewerbs, die sich unmittelbar an die erste Bearbeitungsphase angeschlossen und die Preisgerichtsempfehlungen berücksichtigt hat, umfasst die konkrete Hochbauplanung. Das Preisgericht hat sich einstimmig für einen ersten und einen zweiten Preisträger entschieden. Erster Preisträger sind K9 Architekten aus Freiburg. Der zweite Preis ging an FABRIK°B Architekten aus Berlin.

4. Städtebauliches Konzept der beiden Preisträger

1. Preisträger: K9 Architekten

Im vorliegenden Entwurf ist die Neubebauung in fünf Baukörper mit rund 45 Wohnungen gegliedert. Mit einer viergeschossigen Bebauung an den Randbereichen und einer dreigeschossigen Bebauung innerhalb des Blockbereichs nimmt die Neubebauung die Proportionen aus der Nachbarschaft auf. Die Baukörper sind in den Obergeschossen durch die Balkone miteinander verbunden. Im Erdgeschoss bleibt die Durchlässigkeit und Kleinteiligkeit der einzelnen Baukörper bestehen. Das denkmalgeschützte Wohnhaus wird erhalten und denkmalgerecht saniert. Die Fassaden und Strukturen der Hallenanlage bleiben als Relikt und Maßstabsgeber im Hof stehen. Das Dach wird abgenommen. Das Bauwerk verwandelt sich in eine offene Arkade, die mit Rosen berankt wird. Auch das Pfortnerhaus soll in Teilen erhalten werden. Die Unterbringung der Stellplätze erfolgt in einer gemeinsamen Tiefgarage unter der Neubebauung, welche über die Lihlstraße erschlossen ist.

In der schriftlichen Beurteilung ist der Entwurf durch das Preisgericht bewertet. Die komplette Beurteilung liegt der Vorlage als Anlage bei. Gemäß schriftlicher Beurteilung gelingt es dem Verfasser mit dem konzeptionellen Ansatz auf einfache Art und Weise eine Wohnanlage mit viel Eigenständigkeit zu generieren, bei dem der historische Bestand in großen Teilen erhalten bleibt und dieser sehr charaktervoll mit eingebunden wird.

2. Preisträger: FABRIK°B Architekten

Der Entwurf der FABRIK°B Architekten sieht vor, die Blockrandbebauung im Süden durch eine drei- bis viergeschossige Bebauung zum Teil mit Staffelgeschossen zu ergänzen. Auch im Nordosten wird die Bebauung am Blockrand ergänzt. Im Blockinnenbereich orientiert sich die neu entstehende Bebauung an der bestehenden Hofbebauung der Nachbarschaft. Der vorliegende Entwurf sieht in diesem Bereich zwei dreigeschossige Gebäude vor, welche sich nördlich und westlich eines Innenhofes befinden. Die Gliederung der Außenbereiche orientiert sich an der ursprünglichen axial an das Wohnhaus angebauten Halle. Der Wohnhof ist etwas angehoben. Eine Rampe und Treppenanlage verbinden den Wohnhof und das Entree an der Lihlstraße. Das denkmalgeschützte Wohnhaus und Pfortner-

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

110/20

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Mahle, Britta

Tel. Nr.:
82-2352

Datum:
28.07.2020

Betreff: Ehemalige Herdfabrik Lihlstraße 3 - Ergebnis des städtebaulichen und hochbaulichen Realisierungswettbewerbs

haus sollen denkmalgeschützt saniert und als Entree in ihre ursprünglichen Nutzungen des Wohnens und des Hofwartes zurückgeführt. Die Unterbringung der Stellplätze erfolgt in einer gemeinsamen Tiefgarage unter der Neubebauung, welche über die Franz-Volk-Straße erschlossen wird.

Auch dieser Entwurf wird in der schriftlichen Beurteilung durch das Preisgericht bewertet. Die komplette Beurteilung liegt der Vorlage als Anlage bei. Gemäß schriftlicher Beurteilung wird das Quartier im Kontext des vorhandenen, angrenzenden Gebäudebestandes im Kreuzungsbereich von Franz-Volk-Straße und Lihlstraße überzeugend arrondiert. Durch die Setzung der Neubauten, als direkt angrenzende Bebauungsstruktur entfallen die bestehenden Brandwandsituationen und der Charakter des Quartiers wird somit zu einem „Ganzen“ gefügt.

5. Weiteres Verfahren

Aus Sicht der Stadtverwaltung ist zu empfehlen, das Grundstück auf der Grundlage des städtebaulichen Konzepts des 1. Preisträgers zu entwickeln. Die Gemibau als Bauherr beauftragt den 1. Preisträger K9 Architekten mit der weiteren Planung. Vorbehaltlich der Prüfung im Rahmen des Bauantragsverfahrens soll das Bauvorhaben gemäß §34 BauGB genehmigt werden. Die Aufstellung eines Bebauungsplans ist nicht erforderlich.

Anlagen:

1. Städtebauliches Konzept, K9 Architekten
2. Städtebauliches Konzept FABRIK°B Architekten
3. Schriftliche Beurteilung des Preisgerichts