

## Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

138/20

Beschluss	
Nr.	vom
wird von StSt OB-Büro ausgefüllt	

Dezernat/Fachbereich:

Fachbereich 5, Abteilung 5.3

Bearbeitet von:

Wiegel, Ulrich

Tel. Nr.:

82-2669

Datum:

03.09.2020

1. **Betreff:** Beschluss Rahmenbedingungen Auslobung Realisierungswettbewerb Schulstandort Zell-Weierbach

---

2. <b>Beratungsfolge:</b>	Sitzungstermin	Öffentlichkeitsstatus
1. Haupt- und Bauausschuss	21.10.2020	öffentlich

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

Die Verwaltung empfiehlt dem Haupt- und Bauausschuss folgenden Beschluss in Bezug auf den Realisierungswettbewerb für die Weingartengrundschule und die Erich-Kästner-Realschule am Schulstandort in Zell-Weierbach zu fassen:

1. Die Stadtverwaltung wird beauftragt, mit den in der Vorlage beschriebenen Rahmenbedingungen, die weiteren Schritte für den Realisierungswettbewerb am Schulstandort Zell-Weierbach durchzuführen.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

138/20

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 5, Abteilung 5.3

Bearbeitet von:  
Wiegel, Ulrich

Tel. Nr.:  
82-2669

Datum:  
03.09.2020

Betreff: Beschluss Rahmenbedingungen Auslobung Realisierungswettbewerb  
Schulstandort Zell-Weierbach

## **Sachverhalt/Begründung:**

Die in der Vorlage beschriebene Maßnahme dient den folgenden strategischen Zielen der Stadt Offenburg:

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

E2: Offenburg hat eine vielfältige Schullandschaft, in der alle gute und gleiche Bildungschancen haben. Die Schulen sind ein attraktiver Lern- und Lebensort.

E3: Die Stadt betreibt eine aktive Klimaschutzpolitik und die Anpassung an den Klimawandel. Sie setzt sich insbesondere die Reduzierung der CO<sub>2</sub>-Emissionen um -60% bis 2050 zum Ziel.

## **1. Sachstand**

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 25.2.2019 den wegweisenden Beschluss gefasst, die Erich-Kästner-Realschule an den Standort Zell-Weierbach zu verlegen (Drucksache-Nr. 012/19).

Dieser Beschluss beinhaltet u. a. folgende Aufträge an die Verwaltung:

- Am Standort Zell-Weierbach sind in einem gemeinsamen Planungsprozess neben den Anforderungen der Erich-Kästner-Realschule auch den Anliegen der Weingarten(-grund)schule Rechnung zu tragen und die Schulräume künftig nach modernen pädagogischen Gesichtspunkten so zu gestalten, dass beiden Schulen nach Abschluss der Baumaßnahmen möglichst optimale Lern- und Lehrbedingungen zur Verfügung stehen. Dies beinhaltet auch eine entsprechende Gestaltung des Schulhofs.
- Ein Bebauungsplanverfahren ist für den Standort Zell-Weierbach einzuleiten.

Um eine bestmögliche Umsetzung der pädagogischen Konzepte der Weingarten-grundschule und der Erich-Kästner-Realschule auf einem hohen architektonischen Niveau zu gewährleisten hat sich die Stadtverwaltung dazu entschlossen:

- a) einen Realisierungswettbewerb für dieses Bauprojekt auszuloben.
- b) diesen Wettbewerb vor dem Bebauungsplanverfahren durchzuführen, damit die Ergebnisse des Wettbewerbs im Bebauungsplan eingearbeitet werden können.

## **2. Rahmenbedingungen für die Auslobung des Realisierungswettbewerbs**

Für die Ausarbeitung des Auslobungstextes zum Realisierungswettbewerb des Schulstandortes in Zell-Weierbach, der im Februar 2021 starten wird, müssen Rahmenbedingungen sowohl verfahrenstechnischer, als auch städtebaulicher / architektonischer Art festgelegt werden.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

138/20

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 5, Abteilung 5.3	Bearbeitet von: Wiegel, Ulrich	Tel. Nr.: 82-2669	Datum: 03.09.2020
-------------------------------------------------------	-----------------------------------	----------------------	----------------------

Betreff: Beschluss Rahmenbedingungen Auslobung Realisierungswettbewerb  
Schulstandort Zell-Weierbach

In Abstimmung mit der Lenkungsgruppe des Projekts „Oststadtschulkonzept“, dem Fachbereich 3 Stadtplanung und Baurecht, sowie dem Ortschaftsrat Zell-Weierbach, empfiehlt die Stadtverwaltung folgende Rahmenbedingungen zu beschließen:

## **2.1 Rahmenbedingungen Verfahren**

- **Umfang des Wettbewerbs**  
Der Realisierungswettbewerb umfasst das gesamte Gelände des Standorts Schule Zell-Weierbach inkl. der zwei bestehenden Schulgebäude und eines Neubaus für die Erich-Kästner-Realschule (sh. Anlage). Eine Überplanung der Sporthalle ist nicht vorgesehen.  
Die Stadtverwaltung ist in Verhandlung mit Grundstücksbesitzern, mit dem Ziel weitere Flächen in das Planungsgebiet aufnehmen zu können.
- **Nicht offener Wettbewerb**  
Die Stadtverwaltung empfiehlt einen nicht offenen Wettbewerb mit vorgeschaltetem Bewerbungs- und Auswahlverfahren. Insgesamt werden 20 Büros teilnehmen. 5 Büros werden als Teilnehmer benannt, die weiteren 15 Büros werden durch das Auswahlverfahren ausgesucht.
- **Benannte (Wettbewerbs-)Teilnehmer**  
in Abstimmung mit dem Wettbewerbsbetreuer Herrn Bäumle empfiehlt die Stadtverwaltung die drei Preisträger aus dem Wettbewerb der Anne-Frank-Grundschule aus dem Jahr 2013, sowie von den vier Anerkennungen die Offenburger Architekturbüros zu berücksichtigen. Damals kam es nicht mehr zur Umsetzung des Bauvorhabens.
  - 1. Platz KohlmayerOberst Architekten, Stuttgart
  - 2. Platz Fuchs und Rudolph Architekten Stadtplaner, München
  - 3. Platz K9 Architekten GmbH, Freiburg
  - Anerkennung 1 Lehmann Architekten, Offenburg
  - Anerkennung 2 Kopf Architekten GmbH, Offenburg
- **Besetzung Preisgericht**  
Die Stadtverwaltung empfiehlt folgende Besetzung des Preisgerichts:
  - Sachpreisrichter:
    1. Marco Steffens, Oberbürgermeister Stadt Offenburg
    2. Hans-Peter Kopp, Bürgermeister-Dezernat III Stadt Offenburg
    3. Willi Wunsch, Ortsvorsteher Zell-Weierbach, Stadt Offenburg
    4. N.N., Gemeinderat Bündnis 90/Grüne, Stadt Offenburg
    5. N.N., Gemeinderat CDU, Stadt Offenburg
    6. N.N., Gemeinderat FWO, Stadt Offenburg
    7. N.N., Gemeinderat SPD, Stadt Offenburg
    8. N.N., Ortschaftsrat Zell-Weierbach, Stadt Offenburg

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

138/20

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 5, Abteilung 5.3	Bearbeitet von: Wiegel, Ulrich	Tel. Nr.: 82-2669	Datum: 03.09.2020
-------------------------------------------------------	-----------------------------------	----------------------	----------------------

Betreff: Beschluss Rahmenbedingungen Auslobung Realisierungswettbewerb  
Schulstandort Zell-Weierbach

- Vertreter Sachpreisrichter (ständig anwesend):
  1. Michael Hattenbach/Martina Köllner, Ltg. FB 9 Familien, Schule und Soziales, Stadt Offenburg (bzw. Nachfolge)
  2. N.N., Ortschaftsrat Zell-Weierbach, Stadt Offenburg
  3. N.N., Ortschaftsrat Zell-Weierbach, Stadt Offenburg
  4. N.N., Gemeinderat FDP, Stadt Offenburg
  5. N.N., Gemeinderat AfD, Stadt Offenburg
- Fachpreisrichter:
  1. Oliver Martini, Baubürgermeister/Stadtplaner, Stadt Offenburg
  2. Andreas Kollefrath, Fachbereichsleiter Hochbau, Grünflächen, Umweltschutz, Architekt, Stadt Offenburg
  3. Prof. Werner Bäuerle, Architekt, Konstanz
  4. Uwe Bellm, Architekt, Heidelberg
  5. Kai Bierich, Architekt, Stuttgart
  6. Jutta Hermann-Burkart, Landschaftsarchitektin, Herbolzheim
  7. Dr.-Ing. Eckart Rosenberger, Architekt / Stadtplaner, Fellbach (Vorsitz)
  8. Julia Klumpp, Architektin, Stuttgart
  9. Monika Weber-Pahl, Architektin, Darmstadt
- Nachrücker im Falle der terminlichen Verhinderung:
  1. Prof. Jörg Aldinger, Architekt, Stuttgart (Vorsitz)
  2. Arne Rüdener, Architekt, Stuttgart
  3. Prof. Sigurd Henne, Landschaftsarchitekt, Bruchsal
  4. Rebekka Junge, Landschaftsarchitektin, Bochum
  5. Kristin Dirschl, Architektin, Frankfurt am Main
- Vertreter Fachpreisrichter (ständig anwesend):
  1. Philip Denking, Landschaftsarchitekt, Stadt Offenburg
  2. Clemens Schönle, Architekt, Stadt Offenburg
- Sachverständige (ohne Stimmrecht):
  1. Sabina Wadenpohl, Rektorin Erich-Kästner-Realschule, Stadt Offenburg
  2. Anita Kirn, Rektorin Weingartenschule, Stadt Offenburg
  3. Jochem Schneider, Architekt, Köln
  4. Michel Elsté, Ltg. FB 9.2 Schule und Sport, Stadt Offenburg
  5. Ulrich Wiegel, Architekt, Stadt Offenburg
  6. N.N., externer Sachverständiger Brandschutz

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

138/20

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 5, Abteilung 5.3

Bearbeitet von:  
Wiegel, Ulrich

Tel. Nr.:  
82-2669

Datum:  
03.09.2020

Betreff: Beschluss Rahmenbedingungen Auslobung Realisierungswettbewerb  
Schulstandort Zell-Weierbach

- VgV Verhandlungsverfahren

Nach Abschluss des Wettbewerbs wird ein Verhandlungsverfahren ohne Teilnahmewettbewerb mit den Preisträgern des Wettbewerbs gem. § 14 Abs. 4 Nr. 8 Vergabeverordnung (VgV) durchgeführt. Nach § 52 Abs. 2 S. 1 Nr. 5 VgV hat der öffentliche Auftraggeber die Zuschlagskriterien, sowie deren Gewichtung in der Aufforderung zur Angebotsabgabe anzugeben, es wird empfohlen diese Kriterien bereits in der Wettbewerbsbekanntmachung zu benennen:

1. Wettbewerbsergebnis	50%
2. Weiterentwicklung Entwurf	10%
3. Projektorganisation (Projektbeteiligte)	5%
4. Projektmanagement (Darstellung Bauablauf, Kosten, Termine, Kommunikation)	15%
5. Nachhaltigkeit (Ökologie, Wirtschaftlichkeit)	10%
6. Honorarangebot	10%

- Beauftragung der Bietergemeinschaft Architekt / Landschaftsarchitekt

Bieter im Verhandlungsgespräch ist das erfolgreiche Wettbewerbsteam. Die Angebote werden unter Berücksichtigung des Leistungsanteils im Ganzen bewertet. Auf dieser Grundlage wird empfohlen separate Verträge mit dem Architekten und dem Landschaftsarchitekten zu schließen. Alternativ ist eine Beauftragung der Bietergemeinschaft möglich, wobei in diesem Fall die gesamtschuldnerische Haftung auf den jeweiligen Leistungsanteil beschränkt werden sollte.

## 2.2 Rahmenbedingungen Städtebau / Architektur

- Gebäudehöhe

Um die Entwurfsarbeit nicht zu stark einzuschränken wird von einer maximalen Gebäudehöhe über NN in den Auslobungstexten abgesehen. Es wird aber eine Empfehlung ausgesprochen, das Gebäude zur niedrigeren Wohnbebauung hin zu staffeln. Insgesamt sollen talseitig nicht mehr als 3 Geschosse plus Untergeschoss in Erscheinung treten.

- Kleinspielfeld

Die Stadtverwaltung empfiehlt den Zugang eines Kleinspielfelds für die Schülerinnen und Schüler der Schule Zell-Weierbach, damit sich diese bspw. während der Pausen ausreichend bewegen können. Besonders attraktiv ist ein solches Spielfeld auf dem Schulgrundstück.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

138/20

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 5, Abteilung 5.3	Bearbeitet von: Wiegel, Ulrich	Tel. Nr.: 82-2669	Datum: 03.09.2020
-------------------------------------------------------	-----------------------------------	----------------------	----------------------

Betreff: Beschluss Rahmenbedingungen Auslobung Realisierungswettbewerb  
Schulstandort Zell-Weierbach

- Vorgabe zur Größe des Kleinspielfelds ist offen, aber min. 20x13 / max. 30x20
- Bei der Lage des Spielfelds soll die (Pausen-) Aufsicht der GS und des Horts berücksichtigt werden.
- Kein Spielfeld auf dem Dach des Neubaus.
- Abstandsflächen / Grenzabstände  
Auf Grund der umgebenden Wohnbebauung sind die Abstandsflächen des Neubaus mit dem Faktor 0,4 anzusetzen. Bei einer beispielhaften Gebäudehöhe von 15,00 m über dem Gelände (im Mittel), müsste das Gebäude somit in einem Abstand von 6,00 m zur Grundstücksgrenze stehen.
- Verkehrskonzept  
Die Stadtverwaltung empfiehlt die Veröffentlichung der Auslobungstexte zum Realisierungswettbewerb am Schulstandort Zell-Weierbach unter der Voraussetzung, dass ein, durch den Gemeinderat verabschiedetes, Verkehrskonzept für Zell-Weierbach vorliegt.  
Das Verkehrskonzept soll in der November-Sitzung des HBA vorgestellt und beraten werden.

### 3. Weiteres Vorgehen/Zeitplan

Die nächsten Projektschritte sind:

- Erstellung und Beschlussfassung des Auslobungstexts
  - Beratung Auslobungstexte Ortschaftsrat Nov. 2020
  - Beschlussfassung Auslobung Wettbewerb d. HBA 16.01.2021
- Durchführung Wettbewerb Februar 2021 bis Januar 2022
- VgV-Verfahren Beauftragung Architekturbüro Februar 2022

### 4. Anlagen

Lageplan