

## Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

186/20

Beschluss	
Nr.	vom
wird von StSt OB-Büro ausgefüllt	

Dezernat/Fachbereich:  
Dezernat III  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Kopp, Hans-Peter,  
Zemla, Augustine

Tel. Nr.:  
82-2300

Datum:  
03.11.2020

- 
1. **Betreff:** Weiterentwicklung CANVAS22 (altes Schlachthofgebäude) und des Schlachthofquartiers – Vorschlag zum weiteren Vorgehen
- 

2. Beratungsfolge:	Sitzungstermin	Öffentlichkeitsstatus
1. Haupt- und Bauausschuss	30.11.2020	öffentlich
2. Gemeinderat	14.12.2020	öffentlich

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

Der Haupt- und Bauausschuss empfiehlt dem Gemeinderat folgenden Beschluss:

Für CANVAS22 sollen im Rahmen des in der Vorlage dargestellten partizipativen Prozesses mehrere Varianten für ein Kultur- und Kreativwirtschaftliches Zentrum erarbeitet werden, so wie die Schnittstellen zu den anderen vorhandenen bzw. ergänzenden geplanten Nutzungen im Schlachthofquartier. Die hierfür erforderlichen Mittel sollen zum Nachtragshaushalt 2021 angemeldet werden.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

186/20

Dezernat/Fachbereich:  
Dezernat III

Bearbeitet von:  
Kopp, Hans-Peter,  
Zemla, Augustine

Tel. Nr.:  
82-2300

Datum:  
03.11.2020

Betreff: Weiterentwicklung CANVAS22 (altes Schlachthofgebäude) und des Schlachthofquartiers – Vorschlag zum weiteren Vorgehen

## Sachverhalt/Begründung:

### 1. Sachstand

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 05.10.2020 (s. GR Vorlage 100/20) das Ergebnis des städtebaulichen Ideenwettbewerbs für das „Schlachthofquartier“ zur Kenntnis genommen und beschlossen, dass der Siegerentwurf des Architekturbüros K9 ARCHITEKTEN aus Freiburg i.Br. den weiteren Planungen zu Grunde gelegt werden soll. Gleichzeitig wurde die Verwaltung beauftragt, die Vorgehensweise für eine stufenweise Weiterentwicklung des Schlachthofquartiers zu erarbeiten. Dies soll grundsätzlich in zwei aufeinander abgestimmten Verfahren erfolgen im Rahmen derer

- das städtebauliche Wettbewerbsergebnis für das gesamte Schlachthofquartier konkretisiert und in Planungsrecht überführt wird (s. lfd. Nr. 2)
- Ideen / Varianten für die Umgestaltung von CANVAS22 zu einem Kultur- und Kreativwirtschaftlichen Zentrum und zum „Herz“ des Schlachthofquartiers entwickelt werden (s. lfd. Nr. 3).

### 2. Konkretisierung des städtebaulichen Wettbewerbsergebnisses

Im Anschluss an das Wettbewerbsverfahren wird nun der Entwurf des 1. Preisträgers unter Beachtung der Anregungen der schriftlichen Beurteilung und unter Einbindung der konzeptionellen Expertise des 2. Preisträgers weiterentwickelt. Ein erstes Gespräch zwischen der Stadt mit Vertretern des ersten und zweiten Preisträgers hat bereits stattgefunden. Bereits in der Preisgerichtssitzung wurden verschiedene Detaillierungspunkte zur Überarbeitung des Siegerentwurfs angesprochen, die nachfolgend aufgeführt sind:

- a) Definieren von Realisierungs- bzw. Bauabschnitten für eine stufenweise Weiterentwicklung des Schlachthofquartiers zu einem Gebiet für Gewerbeansiedlungen der Kultur- und Kreativwirtschaft sowie Startups.
  - Abgrenzung der öffentlichen, halböffentlichen und privaten Grundstücksflächen
  - Flächenlayout
- b) Zu klärende Themen bzgl. öffentlicher Flächen
  - Dimensionierung, Querschnitt von Erschließungsstraßen
  - Erschließung des Betriebsgeländes der Badenova
  - Brückenbindung über den Mühlbach auf Höhe der Seestraße
  - Organisation und Unterbringung des ruhenden Verkehrs

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

186/20

Dezernat/Fachbereich:  
Dezernat III

Bearbeitet von:  
Kopp, Hans-Peter,  
Zemla, Augustine

Tel. Nr.:  
82-2300

Datum:  
03.11.2020

Betreff: Weiterentwicklung CANVAS22 (altes Schlachthofgebäude) und des Schlachthofquartiers – Vorschlag zum weiteren Vorgehen

- c) Überarbeitung des geplanten Baublocks an der Südost-Ecke (Wasserstraße – Am Unteren Mühlbach)
- d) Standort Kreativ-Kita inkl. Gebäude- und Freiraumkonzeption
- e) Standort Jugendkulturzentrum unter Berücksichtigung des noch zu erarbeitenden Nutzungskonzepts (s. hierzu auch Vorlage und Beratung AFJ am 18.11.2020)

Das weitere Vorgehen zur Überarbeitung des Wettbewerbsentwurfs soll in den nächsten Monaten mit dem Architekturbüro K9 ARCHITEKTEN unter Hinzuziehung des Landschaftsplanungsbüros w+p Landschaftsarchitekten aus Offenburg vertieft werden. Zudem sind weitere Abstimmungsgespräche mit den betroffenen Eigentümern und Nutzergruppen (bisherige sowie neue) im Quartier geplant. Ein erstes gemeinsames Gespräch mit dem ersten und zweiten Preisträger hat bereits im Baudezernat stattgefunden. Impulse vom zweiten Preisträger sollen ebenfalls im Rahmen der Überarbeitung einbezogen werden. Hierzu ist auch angedacht, Beispiele für experimentelle Bauformen anzuschauen. Entsprechend ist danach das städtebauliche Gesamtkonzept fortzuschreiben. Die Ergebnisse fließen sukzessive auch in den unter lfd. Nr. 3 vorgeschlagenen Prozess ein.

Das Schlachthofquartier soll dabei als gewerblich geprägtes Stadtquartier speziell für die Kultur- und Kreativwirtschaft sowie artverwandte innovative Unternehmen entwickelt werden, dessen Herz CANVAS22 ist. Auf dem Areal soll es baldmöglichst bauliche und planungsrechtliche Möglichkeiten geben, damit sich sowohl bereits bestehende Unternehmen niederlassen können als auch später Unternehmen und Gründer, die sich aus CANVAS22 heraus entwickeln wollen.

CANVAS22 und das gesamte Schlachthofquartier ist ein Projekt der Wirtschaftsförderung aber auch ein Projekt um kulturelle/ künstlerische Potenziale in der Stadt zu halten und neu zu erschließen. Es soll sowohl bestehenden kreativwirtschaftlichen Unternehmen Ansiedlungs- und Wachstumschancen bieten als auch Gründern/ Startups und Absolventen der Hochschule Offenburg Rahmenbedingungen für den eigenen Erfolg und ein Wachstum am Standort. Des Weiteren sollen bald schon aktiv Neuansiedlungen initiiert sowie Gründer/innen angesprochen werden, um Unternehmen mit Innovationspotenzial die Chancen und Möglichkeiten dieses neuen innenstadtnahen Quartiers aufzuzeigen.

Für das Schlachthofquartier soll voraussichtlich **im ersten Halbjahr 2021** ein Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplanverfahren gefasst und das formale Verfahren zur Gebietsentwicklung eingeleitet werden.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

186/20

Dezernat/Fachbereich:  
Dezernat III

Bearbeitet von:  
Kopp, Hans-Peter,  
Zemla, Augustine

Tel. Nr.:  
82-2300

Datum:  
03.11.2020

Betreff: Weiterentwicklung CANVAS22 (altes Schlachthofgebäude) und des Schlachthofquartiers – Vorschlag zum weiteren Vorgehen

## 3. Weiterentwicklung CANVAS22 (altes Schlachthofgebäude)

### 3.1. Bisherige Rahmensetzungen

Im Rahmen der Auslobung des städtebaulichen Wettbewerbs für das Schlachthofquartier wurden bereits schon wichtige Vorgaben für die künftigen Nutzungen bzw. den Nutzungsmix im CANVAS22 getroffen. In der GR-Vorlage 176/19 zur GR-Sitzung am 16.12.2019 wurde zum Beschluss des Auslobungstextes u.a. formuliert:

*Der Schwerpunkt der Gebietsentwicklung liegt auf der Einrichtung des Kultur- und Kreativwirtschaftlichen Zentrums, d.h. der Schaffung von Räumen für in der Stadt bereits kultur- und kreativwirtschaftlich Tätige als auch für junge, neue Entwicklungen. Hierfür bieten sich vor allem die Räumlichkeiten im denkmalgeschützten Altbau des Schlachthofs an. Hier entsteht quasi der Nukleus des Zentrums...*

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

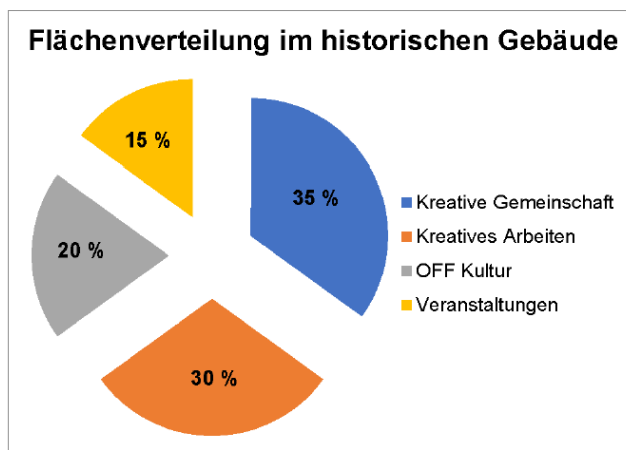


Abb.: Geplante Flächenverteilung im Nukleus „Historisches Schlachthofgebäude“

### **Kreative Gemeinschaft (ca. 35%)**

*Das Herz des historischen Gebäudes sollen die Gemeinschaftsflächen werden, 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.*

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

186/20

Dezernat/Fachbereich:  
Dezernat III

Bearbeitet von:  
Kopp, Hans-Peter,  
Zemla, Augustine

Tel. Nr.:  
82-2300

Datum:  
03.11.2020

Betreff: Weiterentwicklung CANVAS22 (altes Schlachthofgebäude) und des Schlachthofquartiers – Vorschlag zum weiteren Vorgehen

*Für den Gemeinschaftsbereich ist zudem ein Restaurant bzw. eine Cafeteria einzuplanen. Diese Räume sollen ebenfalls variabel nutzbar sein (bspw. Esstische auch als Arbeitsplatz und den ganzen 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. Anlage 3) 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 (siehe Kapitel 5.2. und 5.3.). 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.*

### **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*

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

186/20

Dezernat/Fachbereich:  
Dezernat III

Bearbeitet von:  
Kopp, Hans-Peter,  
Zemla, Augustine

Tel. Nr.:  
82-2300

Datum:  
03.11.2020

Betreff: Weiterentwicklung CANVAS22 (altes Schlachthofgebäude) und des Schlachthofquartiers – Vorschlag zum weiteren Vorgehen

*durch eine ebenso flexible Probebühne. 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.*

### **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.*

Auf Basis dieser im Auslobungstext für den Städtebaulichen Wettbewerb definierten Nutzungsarten und Flächenanteile im CANVAS22 soll nun die weitere Entwicklung des Schlachthofgebäudes konkretisiert werden.

### 3.2. Vorschlag für den weiteren Entwicklungsprozess CANVAS22

Vorbild für den weiteren Entwicklungsprozess soll **das Vorgehen bei der „Alten Winzergenossenschaft Fessenbach“** sein, der aktuell unter Betreuung des Architekturbüros sutter<sup>3</sup> aus Freiburg läuft.

Es wird vorgeschlagen, im Rahmen eines Beteiligungsprozesses gemeinsam mit Akteuren der Kreativwirtschaft, der Startup-Szene sowie Kulturschaffenden unter Federführung eines mit derartigen Aufgabenstellungen vertrauten Planungsbüros (Architekten/ Projektentwickler u.ä.) **mehrere Varianten** für das innere Nutzungskonzept (Räume, Flächen, Qualitäten, etc.) zu erarbeiten und auch ökonomisch zu bewerten.

Damit soll das kreative Potenzial der künftigen Zielgruppen genutzt werden und gleichzeitig besteht eine gute Chance, dass nicht am „Markt vorbei“ geplant wird. Auch wird die Zusage der „Beteiligung“ eingehalten. Des Weiteren wird in einem solchen Verfahren die wirtschaftliche Seite immer parallel bearbeitet und spielt – neben der planerischen und architektonischen Umsetzung - ebenfalls eine wichtige Rolle.

Durch die Entwicklung und Bewertung mehrerer Varianten wird eine Entscheidungsvielfalt hergestellt die ggf. auch unterschiedliche Schwerpunkte setzt und über die der Gemeinderat beraten und Beschluss fassen soll. Gleichzeitig können sich durch unterschiedliche Varianten/ Konzepte auch unterschiedliche Umsetzungsmöglichkeiten z.B. im Hinblick auf die Tiefe der baulichen Maßnahmen oder dem Ablauf (z.B. sukzessiver Umbau nach Nutzeranforderungen oder Komplettsanierung) ergeben.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

186/20

Dezernat/Fachbereich:  
Dezernat III

Bearbeitet von:  
Kopp, Hans-Peter,  
Zemla, Augustine

Tel. Nr.:  
82-2300

Datum:  
03.11.2020

Betreff: Weiterentwicklung CANVAS22 (altes Schlachthofgebäude) und des Schlachthofquartiers – Vorschlag zum weiteren Vorgehen

Das für diesen Prozess federführende Büro muss bestimmte Voraussetzungen mitbringen. So ist ein hohes Maß an Erfahrung im Umgang mit historischer und denkmalgeschützter Bausubstanz und deren Konversion erforderlich. Des Weiteren muss das Büro Erfahrung mit Beteiligungsprozessen, deren Moderation und Strukturierung, haben sowie die Fähigkeit, die jeweiligen Planungen auch auf Wirtschaftlichkeit zu bewerten (welche Baukosten werden entstehen, welche Miet- und sonstigen Einnahmen sind zu erwarten und welche Fördermöglichkeiten und/ oder Steuervorteile können erschlossen werden?).

Dabei bliebe noch offen, wie diese Varianten später umgesetzt werden (durch Stadt, privaten Dritten, Stiftung, Genossenschaft, etc.). Letztlich ist dies in einem gewissen Maße auch konzeptabhängig und soll erst in einem weiteren Schritt entschieden werden, wenn über eine grundsätzliche Planungsvariante entschieden ist.

Die Verwaltung würde entsprechend der erleichterten Vergaberegulungen durch die Corona-Pandemie von mehreren Büros Angebote einholen und den Auftrag dann nach Erfüllung der vorstehenden genannten Qualifikationen und dem Angebotspreis vergeben.

## 4. Weiteres Vorgehen / Zeitplan

Im 1. Quartal 2021 soll die Auswahl und Beauftragung eines Architekturbüros für das unter lfd. Nr. 3 beschriebene Verfahren erfolgen. Der weitere Beteiligungsprozess soll dann im Laufe des Jahres 2021 durchgeführt werden. Ablauf und „Geschwindigkeit“ können dabei von der Entwicklung der Corona-Pandemie beeinflusst werden. Es ist auf jeden Fall vorgesehen, das neue Online-Beteiligungsportal der Stadt „mitmachen.offenburg.de“ zu nutzen.

Im Herbst 2021 ist im Haupt- und Bauausschuss ein Zwischenbericht vorgesehen, so dass sich der Gemeinderat in das Verfahren einbringen kann. Ende 2021/ Anfang 2022 sollen dann dem Gemeinderat die erarbeiteten Varianten und deren Bewertung abschließend vorgestellt werden.

Danach wird ein Umsetzungsvorschlag erarbeitet, der wiederum dem Gemeinderat zur Beschlussfassung vorgelegt wird.

Parallel dazu wird der städtebauliche Entwurf weiterentwickelt. Noch **im ersten Halbjahr 2021** soll ein Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplanverfahren gefasst und das formale Verfahren zur Gebietsentwicklung eingeleitet werden.