



Stadt
Offenburg

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

121/21

Beschluss

Nr.

vom

wird von StSt OB-Büro ausgefüllt

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Schuhmacher, Matthias
Feuerlein, Leon

Tel. Nr.:
82-2478

Datum:
01.09.2021

-
1. Betreff: 1. Ergebnis des Planungswettbewerbs für den Klinik-Campus
2. Bebauungsplan Nr. 169 „Klinik-Campus“ - Aufstellungsbeschluss
-

2. Beratungsfolge:	Sitzungstermin	Öffentlichkeitsstatus
1. Haupt- und Bauausschuss	20.09.2021	öffentlich
2. Gemeinderat	04.10.2021	öffentlich

Beschlussantrag (Vorschlag der Verwaltung):

Der Haupt- und Bauausschuss empfiehlt dem Gemeinderat:

1. Der Gemeinderat nimmt die Ergebnisse des Planungswettbewerbes „Ideen- und Realisierungswettbewerb Ortenau Klinikum Offenburg“ mit nachfolgendem Verhandlungsverfahren zur Kenntnis.
2. Der Entwurf der Büros Ludes Architekten - Ingenieure GmbH mit Wankner und Fischer Gbr Landschaftsarchitekten und Stadtplaner ist den weiteren Planungen unter Berücksichtigung der Empfehlungen des Preisgerichtes zu Grunde zu legen.
3. Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 169 „Klinik-Campus“ wird gemäß § 2 Abs. 1 BauGB gefasst.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

121/21

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Schuhmacher, Matthias
Feuerlein, Leon

Tel. Nr.:
82-2478

Datum:
01.09.2021

Betreff: 1. Ergebnis des Planungswettbewerbs für den Klinik-Campus
2. Bebauungsplan Nr. 169 „Klinik-Campus“ - Aufstellungsbeschluss

Sachverhalt/Begründung:

1. Zusammenfassung

Der Kreistag des Ortenaukreises hat am 24.07.2018 den Beschluss zur Strukturreform „Agenda 2030“ gefasst, in deren Rahmen in Offenburg ein Klinik-Neubau geplant wird. Als geeigneter Standort für ein neues Klinikum mit einem Flächenbedarf von 20 ha wurde der Standort „Nordwestlich Holderstock“ nördlich der Kernstadt von Offenburg angrenzend an die Ortschaften Bohlsbach und Bühl nach einem umfangreichen Prüfverfahren ausgewählt und 2019 durch den Gemeinderat und Kreistag beschlossen.

Für den Klinik-Neubau wurde anschließend ein Planungswettbewerb ausgelobt. Im städtebaulichen Aufgabenteil wurde ein städtebauliches Gesamtkonzept zur Entwicklung des „Klinik-Campus“ und seine Einbindung in das Umfeld entwickelt, die die Grundlage für die hochbauliche Planung darstellen. Im hochbaulichen Teil wurde die Gebäudekonzeption für das neue Zentralklinikum mit rd. 724 Betten geplant. Insgesamt haben sich 15 Architekturbüros an dem Wettbewerb beteiligt. Der mit dem 1. Preis für den Hochbau und mit dem 2. Preis für die städtebaulichen Ideenteile ausgezeichnete Entwurfsbeitrag des Wettbewerbsverfahrens von Ludes Architekten - Ingenieure GmbH mit Wankner und Fischer Gbr Landschaftsarchitekten und Stadtplaner wurde im anschließenden Verhandlungsverfahren ausgewählt. Der Entwurfsbeitrag soll nun weiter ausgearbeitet und detailliert werden und die Plangrundlage für die Aufstellung und Ausarbeitung des Bebauungsplans Nr. 169 „Klinik-Campus“ bilden. Die Vorlage dient der Beschlussfassung über die Aufstellung des Bebauungsplans.

2. Strategische Ziele

Diese Vorlage dient der Erreichung folgender strategischer Ziele:

- Ziel A 1: Die Stadt schärft ihr Profil als attraktives Oberzentrum im Ortenaukreis, im Eurodistrikt und am Oberrhein.
- Ziel A 2: Die Stadt Offenburg verfolgt eine innovative städtebauliche Entwicklung und eine hochwertige Gestaltung des Stadt- und Ortsbilds. Sie bewahrt das baukulturelle Erbe.
- Ziel B 3: Die Stadt Offenburg entwickelt die wirtschafts- und arbeitnehmerfreundlichen Rahmenbedingungen weiter zum Erhalt und Ausbau attraktiver Arbeitsplätze und Sicherung des Wirtschaftsstandorts.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

121/21

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Schuhmacher, Matthias Feuerlein, Leon	82-2478	01.09.2021

Betreff: 1. Ergebnis des Planungswettbewerbs für den Klinik-Campus
2. Bebauungsplan Nr. 169 „Klinik-Campus“ - Aufstellungsbeschluss

3. Anlass und Ziel der Planung

Der Ortenaukreis hat am 24.07.2018 mit der „Agenda 2030“ eine Strukturreform für das „Ortenau Klinikum“ beschlossen. In Offenburg ist eine Zusammenführung der bisherigen Standorte Ebertplatz, St. Josefsklinik, Gengenbach sowie teilweise Kehl und Oberkirch in einem Neubau an einem neuen Standort vorgesehen.

Als geeigneter Standort für ein neues Klinikum mit einem Flächenbedarf von 20 ha wurde der Standort „Nordwestlich Holderstock“ nördlich der Kernstadt von Offenburg angrenzend an die Ortschaften Bohlsbach und Bühl nach einem umfangreichen Prüfverfahren ausgewählt. Mit Gemeinderatsbeschluss vom 06.05.2019 hat die Stadt Offenburg dem Ortenaukreis den Standort als neuen Klinikstandort angeboten (Drucksache-Nr. 006/19). Mit Beschluss vom 07.05.2019 hat der Kreistag das Angebot der Stadt Offenburg angenommen.

Das künftige Ortenau Klinikum in Offenburg soll ein Maximalversorger sein. Mit ca. 2.700 Mitarbeiter*innen soll die Betriebsstelle Offenburg zukünftig rund 42.000 vollstationäre und 160.000 ambulante sowie vor- und nachstationäre Fälle versorgen und mit 724 Betten zentral im Ortenaukreis Anlaufpunkt für alle Patientinnen und Patienten sein.

Das Leistungsspektrum soll durch eine Vielzahl an Fachabteilungen breit aufgestellt werden und die bestmögliche Versorgung unter einem Dach bieten. Ziel des Ortenaukreises ist es, eine moderne, zeitgemäße, innovative und patientenorientierte Gesundheitsversorgung durch optimierte Prozesse und Strukturen zu ermöglichen.

Im Umfeld des Klinikums soll unmittelbar angrenzend die Zentralverwaltung des Ortenau Klinikums und das Multi-User-Zentrum (MUZ) verortet werden. Im MUZ werden die Nutzungen gebündelt, die dem gesamten Klinikverbund dienen. Das MUZ besteht aus den Nutzungsbausteinen Zentrallabor, Arzneimittel- und Medikalprodukteversorgung, Sterilgutversorgung (AEMP), Wäscheversorgung, Speisenversorgung und Logistik. Die Zentralverwaltung und das MUZ sollen bereits vor dem Klinikneubau errichtet werden.

Ebenso werden ein Gesundheitszentrum mit dem Medizinischen Versorgungszentrum Ortenau sowie weiteren Gesundheitsdienstleistungen, die Bildungsakademie mit Krankenpflegeschule mit bis zu 280 Schülern, ein Kindergarten, Mitarbeiterwohnen (bis zu 200 Appartements), Parkflächen/Parkhaus (1.450 Stellplätze) und eine Rettungswache auf dem Klinik-Campus Holderstock geplant.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

121/21

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Schuhmacher, Matthias Feuerlein, Leon	82-2478	01.09.2021

Betreff: 1. Ergebnis des Planungswettbewerbs für den Klinik-Campus
2. Bebauungsplan Nr. 169 „Klinik-Campus“ - Aufstellungsbeschluss

4. Planungswettbewerb für den neuen Klinikcampus

Als Grundlage für die weitere Projektentwicklung hat der Kreistag des Ortenaukreises am 17.12.2019 beschlossen, einen Planungswettbewerb für die Vergabe von Architektenleistungen in der Form eines Verhandlungsverfahrens mit vorgelagertem, nichtoffenem Planungswettbewerb auszuloben.

Insgesamt 28 interdisziplinäre Werbeteams aus Architektur- und Landschaftsarchitekturbüros hatten sich europaweit um die Teilnahme am Wettbewerb beworben. Von den 15 ausgewählten Planungsteams haben 15 Teilnehmende eine prüffähige Wettbewerbsarbeit eingereicht.

Das Ergebnis des Planungswettbewerbs bildet somit die Basis für den weiteren Planungsprozess sowie die städtebauliche, architektonische und freiraumplanerische Qualität und Funktionalität des neuen „Klinik-Campus“.

5. Aufgabenstellung des Planungswettbewerbs

Umgriff Wettbewerbsgebiet

Das Wettbewerbsgebiet umfasste insgesamt 45 ha, die sich untergliederten in den rund 20 ha großen Realisierungsteil „Klinik-Campus“ und die zwei flankierenden Ideenteile „Grünzug“ und „Gewerbegebiet“, die zusammen rund 25 ha ergaben.

Städtebauliche Aufgabenstellung

Mit dem Neubau des Klinik-Campus entsteht ein wichtiges neues Teilgebiet der Stadt. Somit war ein wichtiger Teil der städte- und freiraumplanerischen Betrachtung, wo der Klinik-Campus im Detail städtebaulich verortet und wie die Fläche in das Umfeld eingebunden wird. Im städtebaulichen Rahmenplan waren die zentralen Bausteine des städtebaulichen Konzepts mit detaillierten Aussagen zur Funktion und Gestaltung darzustellen. Insbesondere war zu planen, wie die Nutzungen, v.a. die Reserveflächen Klinikum, landwirtschaftliche Flächen und landschaftliche Frei- und Ausgleichsflächen im Raum verteilt sind und wie sie sich in der mittelfristigen Perspektive entwickeln sollen.

Ideenteil Grünzug und Gewerbegebiet

Im Ideenteil „Grünzug“ war darzustellen, wie der Klinik-Campus landschaftlich in die Umgebung eingebunden werden kann. Es ging dabei um die nordwestlich an den Realisierungsteil anschließenden Freiflächen. Hierbei wurden auch beispielhafte Vorschläge erwartet, wo und wie die erforderlichen gesetzlichen Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft in diesem Raum angeordnet werden können. Die Freiflächen des „Grünzugs“ sollen auch künftig von Bebauung freigehalten werden. Für den Großteil der Flächen soll die landwirtschaftliche Nutzung erhalten bleiben. Ein Teil der Flächen soll für Naturentwicklung und Erholung

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

121/21

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Schuhmacher, Matthias Feuerlein, Leon	82-2478	01.09.2021

Betreff: 1. Ergebnis des Planungswettbewerbs für den Klinik-Campus
2. Bebauungsplan Nr. 169 „Klinik-Campus“ - Aufstellungsbeschluss

aufgewertet werden. Zudem sollen zusätzliche Fuß- und Radwegeverbindungen berücksichtigt werden. Ziel ist ein langfristiges, harmonisches Nebeneinander von landwirtschaftlicher Nutzung, ökologischen Funktionen und landschaftsnaher Erholung – auch in Verbindung zum Klinikum. Die Wettbewerbsteilnehmenden sollten Ideen für eine langfristige Entwicklung in diesem Sinne darstellen.

Der Ideenteil „Gewerbegebiet“ umfasste Teile des südöstlich angrenzenden Gewerbegebiets „Holderstock“. Hier ist auch künftig eine gewerbliche Nutzung vorgesehen, ansässige Gewerbebetriebe sollen erhalten bleiben und über Entwicklungsmöglichkeiten verfügen. Die gewerblich genutzten Grundstücke stehen für eine Kliniknutzung nicht zur Verfügung. Es sollten jedoch Ideen für zusätzliche Bebauungen und eine bessere Gestaltung des Gewerbegebiets und der öffentlichen Räume bzw. Straßen entwickelt werden.

6. Ergebnis des Planungswettbewerbs

Das Preisgericht tagte am 22. und 23. März 2021.

Vertreter des Gemeinderats und der Stadtverwaltung sowie aus den Ortschaften Bohlsbach und Bühl und dem Stadtteil Nordweststadt waren im Preisgericht beteiligt.

In der Preisgerichtssitzung wurden folgende Preise vergeben:

Der 1. Preis für den hochbaulichen Realisierungsteil wurde an Ludes Architekten - Ingenieure GmbH und Wankner und Fischer Gbr Landschaftsarchitekten BDLA und Stadtplaner aus München vergeben zusammen mit dem 2. Preis für die städtebaulichen Ideenteile (siehe Anlagen 1 und 2).

Weiter wurde für den hochbaulichen Realisierungsteil ein 2. Preis, ein 3. Preis und zwei Anerkennungen vergeben.

Für die städtebaulichen Ideenteile wurden insgesamt zwei 2. Preise, ein 3. Preis und drei Anerkennungen vergeben. Die Wettbewerbsdokumentation mit der Gesamtübersicht über das Verfahren und die einzelnen Ergebnisse steht im Internet auf der Website des Ortenau Klinikums zum Download unter <https://agenda2030-ortenau-klinikum.de/baufortschritte/> zur Verfügung.

7. Städtebauliches, architektonisches und freiplanerisches Konzept

Das Preisgericht hat den Entwurf von Ludes Architekten - Ingenieure GmbH mit Wankner und Fischer Gbr Landschaftsarchitekten und Stadtplaner wie folgt beurteilt:

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

121/21

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Schuhmacher, Matthias
Feuerlein, Leon

Tel. Nr.:
82-2478

Datum:
01.09.2021

Betreff: 1. Ergebnis des Planungswettbewerbs für den Klinik-Campus
2. Bebauungsplan Nr. 169 „Klinik-Campus“ - Aufstellungsbeschluss

Die Entwurfsverfasser schaffen einen eigenständigen und modularen Klinikcampus, der das Raster der bestehenden Stadtstruktur fortführt. Die dadurch entstehende Parzellierung bietet Flexibilität für die geforderten Nutzungen und auch für potentielle Erweiterungen. Das bestehende Gewerbegebiet kann damit gut angebunden und durch punktuelle Interventionen aufgewertet werden.

Die Erschließung des Klinik-Campus erfolgt selbstverständlich über das bestehende Straßennetz. Grundsätzlich wird die Trennung von Wirtschafts- und Klinikverkehr zum Besucherverkehr positiv bewertet. Allerdings führt die Anbindung des MUZ und der Notaufnahme über das bestehende Wohnheim.

Die beiden Parkhäuser liegen nah beieinander und vor dem zentralen Campus, so dass ein Parksuchverkehr im Gebiet weitestgehend vermieden wird. Allerdings sollte die fußläufige Anbindung an das Klinikgebäude attraktiver ausgestaltet werden. Der Weg über den Hauptplatz bleibt dem ÖPNV mit einer zentralen Bushaltestelle und Kurzzeitparkplätzen vorbehalten. Insgesamt ist allerdings die Vielzahl und die zentrale Lage der Kurzzeitparkplätze für eine attraktive Anbindung und Gestaltung des Hauptplatzes eher hinderlich.

Eine attraktive Anbindung des Radverkehrs über die Lise-Meitner-Straße und damit auch den Hauptzuweg ist nicht zu erkennen. Vielmehr sind Anbindungen Richtung Westen und Südwesten vorgesehen, die allerdings nicht auf den Haupteinzugsbereich ausgerichtet sind. Die Anbindung im Nordosten an die Bühlerfeldstraße ist untergeordnet und auch nicht erforderlich.

Die periphere Lage der nördlich vorgesehenen drei Wohngebäude wird hinterfragt. Ihre Anordnung wirkt beliebig, nicht aus dem Ort entwickelt, und Maßstab sowie Proportionen werden im Hinblick auf die Lage zur offenen Landschaft und zur angrenzenden Ortschaft kritisch gesehen. Die Lage des zentralen MUZ in unmittelbarer Nähe zur bestehenden Wohnbebauung sowie zum Pflegeheim ist zu hinterfragen. Hier sollten insbesondere die Abstände und der Übergang zur Bestandsbebauung überprüft werden.

Zu den entstehenden Restflächen als Freiräume wird keine Aussage getroffen. Die Verbindung des umliegenden Freiraums über das ausgebildete Wegesystem ist grundsätzlich ein guter Ansatz. Die drei Landschaftsklammern als zentrale Bereiche werden als nicht angemessen betrachtet. Leider wird in der Ausarbeitung der Landschaftsplanung nicht die Qualität wie beim Städtebau und in der hochbaulichen Konzeption erreicht.

Die vorgesehenen Wasserflächen an den drei Landschaftsklammern mit Terrassen, Brücken und Stegen stehen im Gegensatz zur bestehenden Landschaftsstruktur und sind in Ausprägung und Proportion nicht realistisch. Vielmehr wird konzeptionell ein

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

121/21

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Schuhmacher, Matthias
Feuerlein, Leon

Tel. Nr.:
82-2478

Datum:
01.09.2021

Betreff: 1. Ergebnis des Planungswettbewerbs für den Klinik-Campus
2. Bebauungsplan Nr. 169 „Klinik-Campus“ - Aufstellungsbeschluss

grüner Saum um das zentrale Klinikgebäude vermisst. Das eigentliche Klinikum bildet als kompakter, gut proportionierter Baukörper den zentralen Orientierungspunkt.

Gemeinsam mit dem vorgelagerten Hauptplatz und den zentralen Funktionen (MVZ, Verwaltung, Schule und Kita) wird eine eindeutige Adresse gebildet. Die Lage der einzelnen Nutzungen sollte im Weiteren nochmal überprüft werden. Das Klinikum liegt mit seinem höchsten Punkt im Zentrum, insbesondere der zweigeschossige Sockelbau vermittelt zu den angrenzenden Ortschaften Bühl und Bohlsbach hin.

Auf vergleichsweise geringer Fläche gelingt es den Verfassern die erforderlichen Funktionen des Klinikgebäudes anzuordnen. Im Ergebnis wird dies durch zwei große, viergeschossige Kuben erreicht, die auf dem zweigeschossigen Sockelbau liegen. Dadurch wird eine große Kompaktheit erzielt und der Flächenverbrauch reduziert. Durch die Vor- und Rücksprünge im Sockelbereich sowie die differenzierte Lage der Kuben wird die Massivität des Gesamtbaukörpers gebrochen.

Dringend erforderlich ist vor diesem Hintergrund auch eine gut ausgestaltete Fassade, was die Verfasser zum Beispiel durch die Kombination von hochwertigen offenen Glas- und geschlossenen Holzelementen erreichen. Der Qualität der Fassaden, ihrer Materialität und Gestaltung, kommt auch im Hinblick auf die Höhe des Baukörpers, der weithin sichtbar sein wird, eine besondere Bedeutung zu.

Schriftliche Angaben zum Brandschutz sowie Abgrenzungen von Brandabschnitten bringt der Entwurf nicht mit. Die Fassade soll teilweise aus einer Holzbekleidung bestehen, dem Brandüberschlag zwischen den Geschossen wird durch auskragende Betonriegel vorgebeugt. Die Grundrisse erfüllen durch die Anordnung der Treppenträume und horizontalen Rettungswege grundsätzliche Aspekte für eine Genehmigungsfähigkeit.

Insgesamt handelt es sich um einen sehr guten Beitrag zur Lösung dieser komplexen Aufgabe. Es wird ein eigenständiger Klinikcampus und eine robuste städtebauliche Struktur für die zukünftige Entwicklung geschaffen. Auf die architektonische Ausgestaltung und Materialität des zentralen Klinikgebäudes ist aufgrund des Bauvolumens ein besonderes Augenmerk zu legen.

Betriebsorganisatorische Einschätzung:

Im Bereich der Funktionalität lässt der vorliegende Entwurf eine sehr gute Umsetzung erwarten. Die Positionierung von einzelnen Funktionsstellen ist in einigen Punkten zu überdenken. Der Entwurf weist eine hohe Kompaktheit aus und schafft funktional sinnvolle Wegebeziehungen sowohl in der Vertikal- als auch in der Horizontalbewegung.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

121/21

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Schuhmacher, Matthias
Feuerlein, Leon

Tel. Nr.:
82-2478

Datum:
01.09.2021

Betreff: 1. Ergebnis des Planungswettbewerbs für den Klinik-Campus
2. Bebauungsplan Nr. 169 „Klinik-Campus“ - Aufstellungsbeschluss

Die Arbeit setzt in fast allen Teilen das BO-Konzept um und lässt gute Betriebsabläufe erwarten. Es sollte jedoch noch an der besseren Verknüpfung einzelner Bereiche gearbeitet werden. In der weiteren Planung müsste ein bereits erkennbares Pandemiekonzept nochmal detailliert nachgewiesen werden, da dieses nur in der ZNA und in der Allgemeinpflege erkennbar ist. Die Erschließungssituation wirkt sehr klar und gut strukturiert. Im Bereich der Affinitäten sind folgende Optimierungspotentiale erkennbar:

- Bessere Anbindung UANZ an Radiologie
- Verbesserung der Wegeführung für Patienten der Nuklearmedizin
- Direktere Anbindung MVZ-Gebäude

Grundsätzlich sollte zur Verbesserung der Bereichsaffinitäten über eine Verlagerung der Zentralen Arztdienste im EG nachgedacht werden. Die Erweiterbarkeit auf der Makroebene wird in Richtung Westen funktional sinnvoll angedeutet. Auf der Mikroebene sind funktionale Optionen zur Erweiterung in der ZNA und im UANZ erkennbar. Für die weiteren Kernbereiche wie ICU, IMC/Stroke und Zentral-OP sind im Einzelnen Mikroerweiterungen aufzuzeigen.

Im Bereich der Funktionalität lässt der vorliegende Entwurf eine sehr gute Umsetzung erwarten. Die Positionierung von einzelnen Funktionsstellen ist in einigen Punkten zu überdenken. Der Entwurf weist eine hohe Kompaktheit aus und schafft funktional sinnvolle Wegebeziehungen sowohl in der Vertikal- als auch in der Horizontalbewegung.

Die Arbeit setzt in fast allen Teilen das BO-Konzept um und lässt gute Betriebsabläufe erwarten. Es sollte jedoch noch an der besseren Verknüpfung einzelner Bereiche gearbeitet werden. In der weiteren Planung müsste ein bereits erkennbares Pandemiekonzept nochmal detailliert nachgewiesen werden, da dieses nur in der ZNA und in der Allgemeinpflege erkennbar ist.

Insgesamt handelt es sich bei diesem Wettbewerbsbeitrag um einen aus betriebsorganisatorischer Sicht sehr guten Entwurf.

8. Ergebnis des Verhandlungsverfahrens

Im Nachgang zum Planungswettbewerb wurde durch den Ortenaukreis ein Verhandlungsverfahren mit den Preisträgern durchgeführt. Die Zuschlagserteilung für die Beauftragung als Generalplaner war nach Abschluss der Verhandlungsgespräche an den Planungspartner vorgesehen, dessen Kompetenz die beste Qualität und Leistung erwarten lässt. Die Stadt war mit zwei Vertretern (Herr BM Martini, Herr Feuerlein) in das Verfahren eingebunden.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

121/21

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Schuhmacher, Matthias Feuerlein, Leon	82-2478	01.09.2021

Betreff: 1. Ergebnis des Planungswettbewerbs für den Klinik-Campus
2. Bebauungsplan Nr. 169 „Klinik-Campus“ - Aufstellungsbeschluss

Der Kreistag des Ortenaukreises hat zwischenzeitlich zum Abschluss des Verhandlungsverfahrens entschieden, dass das Planungsbüros Ludes Architekten-Ingenieure GmbH als Generalplaner mit der weiteren Planung für den Klinik-Campus und die architektonische Konzeption für das neue Klinikum beauftragt wird.

9. Erste Überarbeitung des Wettbewerbsergebnisses

Anlässlich des Verhandlungsverfahrens haben die Büros Ludes sowie Wanker und Fischer dem Ortenau Klinikum bereits einen überarbeiteten Entwurfsstand vorgelegt, der Hinweise des Preisgerichts aufgreift. Der weiter ausgearbeitete Entwurfsstand aus dem Verhandlungsverfahren ist unter der Anlage 3 beigelegt.

Folgende Überarbeitungen zum Wettbewerbserwurf wurden vorgenommen, so die Ausführungen der Planungsbüros:

- 1) Verzahnung der linearen Strukturen innerhalb des Campus mit dem dynamischen Verlauf des Grüngürtels
- 2) Attraktive Retentionsflächen als Rückhaltung des Niederschlagwassers mit Aufenthaltsqualität
- 3) Weiterführung der Wegeverbindungen innerhalb des Campus zu den umliegenden Stadtteilen und dem Landschaftsraum
- 4) Abgrenzung des MUZ zur bestehenden Bebauung durch Gehölzstrukturen
- 5) Lineare Anordnung der Wohnheime als nördlichen Abschluss des Klinikcampus
- 6) Aufwertung des Hauptplatzes durch Reduktion der Stellplätze und Aufnahme von weiteren Grünstrukturen
- 7) Großzügige und freundliche Anbindung der Parkhäuser zum Hauptplatz mit Wegeführung beidseitig der Straße
- 8) Qualitätsvolle Freiräume und Aufenthaltsbereiche auf dem gesamten Areal

Die erfolgten Überarbeitungen sind grundsätzlich positiv zu bewerten. Allerdings werden im weiteren Planungsverfahren noch weitere Überarbeitungsschritte erforderlich werden, um den Empfehlungen des Preisgerichts vollständig gerecht zu werden und städtebauliche, verkehrliche und freiraumplanerische Anforderungen zu berücksichtigen.

10. Empfehlung zur weiteren Bearbeitung

Aus Sicht der Stadtverwaltung ist zu empfehlen, den fortgeschriebenen Wettbewerbserwurf der Büros Ludes Architekten-Ingenieure GmbH und Wanker und Fischer Landschaftsarchitekten den weiteren städtebaulichen Planungen und dem anstehenden Bebauungsplanverfahren zu Grunde zu legen. Der Entwurf ist dabei noch entsprechend den Empfehlungen des Preisgerichts weiter zu bearbeiten und fortzuschreiben.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

121/21

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1Bearbeitet von:
Schuhmacher, Matthias
Feuerlein, LeonTel. Nr.:
82-2478Datum:
01.09.2021

Betreff: 1. Ergebnis des Planungswettbewerbs für den Klinik-Campus
2. Bebauungsplan Nr. 169 „Klinik-Campus“ - Aufstellungsbeschluss

11. Aufstellung eines Bebauungsplans und geplanter Geltungsbereich

Um Baurecht für den neuen Klinik-Campus zu schaffen, soll hierfür ein Bebauungsplan aufgestellt werden.

Das vorgesehene Plangebiet leitet sich aus den bisherigen Beschlüssen des Gemeinderats ab und schließt nördlich der Kernstadt an die Nordweststadt von Offenburg an und liegt zwischen den Ortsteilen Bühl und Bohlsbach. Der Geltungsbereich umfasst einen 20 ha großen Umgriff. Die parzellenscharfe Abgrenzung ergibt sich aus der Darstellung des Geltungsbereichs im Maßstab 1:6000 (siehe Anlage 4) und der Planzeichnung, die im weiteren Verfahren im Maßstab 1:1000 dargestellt wird.

Im weiteren Verfahren ist zu prüfen, ob zur Sicherstellung der Anbindung und Ver- und Entsorgung des Klinik-Campus womöglich in einzelnen Bereichen eine Ausweitung des Bebauungsplangebiets erforderlich wird. Dies könnte z.B. erforderlich werden, um neue Rad- und Fußwege oder Entwässerungsgräben in den Bebauungsplan aufzunehmen.

Die vorgesehene Baufläche, einschließlich künftiger Reserveflächen, bleibt jedoch auf 20 ha begrenzt. Entsprechend der Beschlusslage des Gemeinderats ist eine Straßenanbindung an die B33 nur für Rettungsfahrzeuge und den ÖPNV vorgesehen, nicht jedoch für den allgemeinen Kraftfahrzeugverkehr (Patienten, Besucher, Personal, Lieferanten).

12. Flächennutzungsplan

Gem. § 8 Abs. 2 S. 1 Baugesetzbuch (BauGB) sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Für die Anpassung des Flächennutzungsplans an die zukünftige Fläche für das Klinikum wurde am 16.12.2019 im Gemeinderat der Aufstellungsbeschluss für die 3. Änderung (neues Klinikum, Drucksache - Nr. 103/19) gefasst. Am 22.01.2020 wurde im Gemeinsamen Ausschuss der Verwaltungsgemeinschaft der Aufstellungsbeschluss gefasst (Drucksache - Nr. 221/19).

Die Vorberatung zum Feststellungsabschluss erfolgte am 29.03.2021 im Gemeinderat. Der Feststellungsbeschluss wurde vom Gemeinsamen Ausschuss der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg am 30.03.2021 gefasst (Drucksache - Nr. 034/21). Am 30.06.2021 wurde die 3. Änderung des Flächennutzungsplans durch das Regierungspräsidium genehmigt.

Die gesamte Fläche von 20 ha ist somit als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Klinikum dargestellt.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

121/21

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Schuhmacher, Matthias Feuerlein, Leon	82-2478	01.09.2021

Betreff: 1. Ergebnis des Planungswettbewerbs für den Klinik-Campus
2. Bebauungsplan Nr. 169 „Klinik-Campus“ - Aufstellungsbeschluss

Das Entwicklungsgebot des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB ist erfüllt.

13. Weiteres Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 169 „Klinik-Campus“ erfolgt nach §§ 2 ff. BauGB mit Durchführung einer Umweltprüfung. Die Belange des Umweltschutzes werden im Umweltbericht dargelegt, der der Begründung als gesonderter Teil beiliegt.

Der weitere Fortgang des Bebauungsplan-Verfahrens ist abhängig von der weiteren Vertiefung der hochbaulichen und städtebaulichen Planungen für den Klinik-Campus, die dem Bebauungsplan-Verfahren zu Grunde zu legen sind.

Hierzu und zum genauen Zeitplan wird sich die Stadtverwaltung mit dem Ortenau Klinikum weiter abstimmen und regelmäßig in den politischen Gremien berichten.

Folgende förmliche Schritte stehen im Bebauungsplan-Verfahren an:

- Bebauungsplan-Frühzeitige Beteiligung
- Bebauungsplan-Offenlage
- Bebauungsplan-Satzungsbeschluss

Es ist vorgesehen, das Bebauungsplan-Verfahren bis Ende 2022 abzuschließen.

Das Gebiet des Bebauungsplanes umfasst einen Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 135 „Holderstock“, welcher im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 169 „Klinik-Campus“ zum Zeitpunkt dessen Inkrafttretens entsprechend aufgehoben und ersetzt wird.

Im nächsten Schritt soll die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgen.

14. Vorberatung in den Ortschaftsräten

Zum Ergebnis der Vorberatung in den Ortschaftsräten wird in der Sitzung des Haupt- und Bauausschusses mündlich berichtet.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

121/21

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Schuhmacher, Matthias
Feuerlein, Leon

Tel. Nr.:
82-2478

Datum:
01.09.2021

Betreff: 1. Ergebnis des Planungswettbewerbs für den Klinik-Campus
2. Bebauungsplan Nr. 169 „Klinik-Campus“ - Aufstellungsbeschluss

Anlagen:

1. Wettbewerbsdokumentation Ortenau Klinikum Offenburg,
Auszug Wettbewerbsentwurf von Ludes Architekten - Ingenieure GmbH
mit Wankner und Fischer Gbr Landschaftsarchitekten und Stadtplaner
2. Entwurfsstand Wettbewerb,
Ludes Architekten - Ingenieure GmbH
mit Wankner und Fischer Gbr Landschaftsarchitekten und Stadtplaner
3. Entwurfsstand Verhandlungsverfahren,
Ludes Architekten - Ingenieure GmbH
4. Übersichtsplan mit geplantem Geltungsbereich
5. Übersichtsplan gültige Bebauungspläne in der Umgebung
6. Luftbild