



Stadt
Offenburg

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

237/21

Beschluss

Nr.

vom

wird von StSt OB-Büro ausgefüllt

Dezernat/Fachbereich:
Dezernat III

Bearbeitet von:
Florian Appel/
Dezernat III

Tel. Nr.:
82-2300

Datum:
23.12.2021

1. Betreff: Zwischenbericht zur Weiterentwicklung CANVAS22

| 2. Beratungsfolge: | Sitzungstermin | Öffentlichkeitsstatus |
|----------------------------|----------------|-----------------------|
| 1. Haupt- und Bauausschuss | 07.02.2022 | öffentlich |
| 2. Gemeinderat | 21.02.2022 | öffentlich |

Beschlussantrag (Vorschlag der Verwaltung):

Der Haupt- und Bauausschuss und der Gemeinderat nehmen den Zwischenbericht zur Entwicklung eines künftigen Nutzungskonzepts für CANVAS22 zur Kenntnis.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

237/21

Dezernat/Fachbereich:
Dezernat III

Bearbeitet von:
Florian Appel/
Dezernat III

Tel. Nr.:
82-2300

Datum:
23.12.2021

Betreff: Zwischenbericht zur Weiterentwicklung CANVAS22

Sachverhalt/Begründung:

Wie vom Gemeinderat in der Sitzung vom 14.12.2020 beschlossen, soll in einem partizipativen Prozess unter Begleitung eines erfahrenen Architekturbüros ein Nutzungskonzept für das alte Schlachthofgebäude entwickelt werden. Dabei sind die Ergebnisse des städtebaulichen Wettbewerbs und die sich daraus ergebenden Schnittstellen zum übrigen Schlachthofquartier zu berücksichtigen. In der damaligen Vorlage (s. Drucksache Nr. 186/20) wurden die wesentlichen Rahmenbedingungen skizziert. Bestandteil des Prozesses ist auch dieser Zwischenbericht an den Haupt- und Bauausschuss.

Mit dieser Vorlage wird nun ein erster Zwischenstand präsentiert, der insbesondere den bisherigen Prozessablauf und die Beteiligten, den aktuellsten Sachstand der städtebaulichen Entwicklung, den Stand der bislang erarbeiteten Nutzungsvarianten und das weitere Verfahren aufzeigt.

1. Sachstand städtebauliche Entwicklung

Die Schlachthofnutzung wurde zum Jahresende 2019 aufgegeben. Nun bietet das Gesamtareal zwischen Wasserstraße und Freiburger Straße mit dem Kulturdenkmal Schlachthof im Zentrum Chancen für die Entwicklung eines neuen Bausteins in der Offenburger Stadtentwicklung. Der Schwerpunkt liegt in der Umgestaltung des denkmalgeschützten Schlachthofgebäudes zu einem Kultur- und Kreativwirtschaftlichen Zentrum mit Raum für Start-Ups (Canvas22). Dabei werden auch die umliegenden neu zu strukturierenden Bereiche mit in die Entwicklung einbezogen, so dass ein über das eigentliche Schlachthofgebäude hinausreichender Kultur- und Kreativwirtschaftsstandort im Stadtzentrum entstehen kann (Canvas+).

Hierfür wurde im Jahr 2020 ein städtebaulicher Ideenwettbewerb durchgeführt, um ein städtebauliches Gesamtkonzept zu entwickeln, auf dessen Grundlage dann sukzessive die weitere Entwicklung einzelner Bausteine erfolgen kann. In Anknüpfung an die Beschlüsse DS-Nr. 186/20 und DS-Nr. 100/20 zur Weiterentwicklung der Projekte im Sanierungsgebiet „Bahnhof-Schlachthof“ Canvas22 (denkmalgeschütztes Bestandsgebäude als Nukleus) und Canvas+ (Schlachthofquartier) wurde zuletzt im Juli 2021 die überarbeitete städtebauliche Rahmenplanung sowie die Grundsätze für die weitere Entwicklung, insb. der Vergabe- und Vermarktung, vorgestellt (DS-Nr. 122/21). Gleichzeitig wurde für den künftigen Bebauungsplan „Schlachthofquartier“ der förmliche Aufstellungsbeschluss gefasst.

Der städtebauliche Rahmenplan dient dazu, die grundsätzliche Nutzungsverteilungen im Quartier zu klären, liefert konzeptionelle Ansätze für den Umgang mit der denkmalgeschützten Bausubstanz, definiert mögliche Entwicklungsbereiche in Bauabschnitten und zeigt Lösungen zu Fragen der Erschließung auf. Im Sinne einer langfristigen Entwicklungsperspektive werden hierbei auch Bereiche mit einbezogen, die

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

237/21

Dezernat/Fachbereich:
Dezernat III

Bearbeitet von:
Florian Appel/
Dezernat III

Tel. Nr.:
82-2300

Datum:
23.12.2021

Betreff: Zwischenbericht zur Weiterentwicklung CANVAS22

nicht im Eigentum der Stadt Offenburg stehen. Zudem sollen im Schlachthofquartier zusätzliche soziale Einrichtungen (wie die Errichtung einer Kreativ-Kita und die Etablierung einer Jugendkultureinrichtung) ergänzt werden sowie die bereits bestehenden Nutzungen auf dem Areal (z.B. Stud, Tafel u.a.) weiterhin einen Platz im Entwicklungsgebiet bzw. in unmittelbarer Nähe zu diesem finden. Darüber hinaus soll ein neues innovatives, multifunktionelles Mobilitätszentrum verwirklicht werden.

Aktuell wird auf Grundlage des Rahmenplans nun die Entwurfsplanung für die künftigen öffentlichen Freiräume (Canvas-Campus, Mühlbach-Promenade) sowie die öffentlichen Verkehrsflächen erarbeitet, um anschließend den Bebauungsplan im Jahr 2023 zur Offenlage weiter entwickeln zu können. Herausforderungen bilden hier insb. die Verlegung und Neuordnung vorhandener Leitungen aber auch die Entwicklung eines Entwässerungskonzeptes vor dem Hintergrund der in Teilen vorhandenen Altlasten. Parallel erfolgt die Entwicklung eines Finanzierungs- sowie des Vergabe- und Vermarktungskonzeptes und die Erarbeitung eines Sanierungsfahrplans für die denkmalgeschützten Altbauten.

Als ein erster Baustein wird bereits im ersten Halbjahr 2022 mit der Realisierung des sog. Cluster 11 im Nordosten des Areals begonnen. Nach positiver Beratung im Gestaltungsbeirat am 03.12.2021 ist mit einem Bezug durch ein junges Offenburger Start-up-Unternehmen bis Ende 2023 zu rechnen. Mit dem Gebäude wird als Holzhybrid-Bau mit begrünter Fassade und ambitioniertem Energiekonzept der Maßstab für die weitere Entwicklung gesetzt, in dem sich der Anspruch an das Kultur- und Kreativquartier auch in innovativen Gebäudekonzepten und attraktiven Freiräumen zeigt.

2. Sachstand Entwicklung Nutzungskonzept für CANVAS22

2.1. bisheriges Verfahren

Das historische Schlachthofgebäude soll der Dreh- und Angelpunkt des Areals werden und damit auch für alle Akteure Anlaufstelle und Ausgangspunkt sein. Die Weiterentwicklung ist eine große Herausforderung – es müssen verschiedene Nutzungen, der Denkmalschutz, architektonische und bauliche Zwänge/Vorgaben, energetische Vorgaben, Wirtschaftlichkeitsgesichtspunkte und vieles andere mehr zusammengebracht werden. Der Gemeinderat hat beschlossen, dass hierfür die externe Unterstützung eines entsprechend erfahrenen Architekturbüros beigezogen werden soll. Im Rahmen eines formellen Vergabeverfahrens wurde aus insgesamt 5 angefragten Büros das Büro sutter3 aus Freiburg ausgewählt und beauftragt. Das Büro sutter3 hat auch den Prozess der Alten Winzergenossenschaft in Fessenbach betreut. Ziel ist eine Machbarkeitsstudie in ggf. mehreren Varianten zu erarbeiten, die zeigen soll, wie das innere Nutzungskonzept (Räume, Flächen, Qualitäten, etc. – siehe hierzu auch lfd. Nr. 3 der Vorlage) möglichst optimal im Hinblick auf den ge-

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

237/21

Dezernat/Fachbereich:
Dezernat III

Bearbeitet von:
Florian Appel/
Dezernat III

Tel. Nr.:
82-2300

Datum:
23.12.2021

Betreff: Zwischenbericht zur Weiterentwicklung CANVAS22

wünschten Nutzungsmix dargestellt und auch ökonomisch bewertet werden kann (Baukosten, etc.).

Zur Umsetzung des in der Einleitung genannten Gemeinderatsbeschlusses und zur Erreichung eines in seinen Nutzungen vielfältigen Gebäudes das als Nukleus die Vielfältigkeit des gesamten Areals widerspiegelt, wurde ein 12-köpfiges Expertenbegleitgremium installiert mit Teilnehmerinnen und Teilnehmern aus Kultur, Wirtschaft, Gastronomie sowie der Jugendarbeit. Die Mitglieder beraten mit ihrer Expertise bei der Verortung von Nutzungen. Beteiligt sind auch Akteure des ehemaligen Spinnerei e.V.

Nach Vorarbeiten durch Büro sutter3 hat das Expertenbegleitgremium im September 2021 seine Arbeit aufgenommen und im Rahmen eines ersten Kick-Offs Meeting die Aufgaben der Gruppe und die gegenseitigen Erwartungen und Arbeitsformen abgeglichen. Ein gemeinsamer Workshop zur Ideenfindung fand im Vorfeld zum Tag der offenen Tür am 09.10.21 statt. Nachdem bereits in den vergangenen Jahren vor dem eigentlichen Planungsprozess mehrere öffentliche Beteiligungsformate stattgefunden haben, wurde der Öffentlichkeit und allen Interessierten beim Tag der offenen Tür eine weitere Möglichkeit geboten, Ideen und Anregungen für die künftige Gestaltung und Nutzung von CANVAS22 einzubringen.

Im Rahmen der weiteren Planungsschritte wurde erkennbar, dass es unumgänglich ist, bereits zu einem frühen Zeitpunkt Fachplaner*innen für Statik, Gebäudetechnik, Brandschutz, Energie, Bauphysik und Schadstoffe einzubeziehen, ebenso die Denkmalpflege, um die Umsetzbarkeit der Machbarkeitsstudien und die Kosten mit hinreichend genauer Sicherheit erfassen zu können. Des Weiteren finden ein ständiger Austausch und ständige Abstimmungen mit den Fachbereichen 5 (Hochbau) und 3 (Stadtplanung) der Stadt statt. Diese Planungsschritte laufen aktuell von November 2021 bis Januar 2022 quasi als ein iteratives Verfahren. Ein weiterer Workshop mit dem Expertenbegleitgremium erfolgte im Januar 2022.

Auf Basis der Workshops mit der Expertenbegleitgruppe, bilateralen Gesprächen mit den Teilnehmenden, den Rückmeldungen der Fachplaner und den weiteren Öffentlichkeitsbeteiligungen entwickelt Büro sutter3 aktuell erste Machbarkeitsstudien und Planungsszenarien (Planungsphase I). Büro Sutter3 wird in der Sitzung die aktuellsten Planungsszenarien vorstellen.

2.2. Weiteres Verfahren

Zusammen mit dem Feedback aus dem Haupt- und Bauausschuss werden die Szenarien gemeinsam mit der Verwaltung und dem Expertenbegleitgremium weiterentwickelt und wirtschaftlich bewertet (Planungsphase II). Im Mai/Juni 2022 ist eine weitere öffentliche Informationsveranstaltung vorgesehen, in der die fortgeschriebenen Szenarien vorgestellt werden sollen. Die umsetzbaren Varianten sollen dann zu-

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

237/21

Dezernat/Fachbereich:
Dezernat III

Bearbeitet von:
Florian Appel/
Dezernat III

Tel. Nr.:
82-2300

Datum:
23.12.2021

Betreff: Zwischenbericht zur Weiterentwicklung CANVAS22

sammen mit dem Feedback aus dieser Veranstaltung im Juni/Juli 2022 dem Haupt- und Bauausschuss und anschließend dem Gemeinderat zur Beschlussfassung vorgelegt werden. Dabei werden auch Vorschläge zur Umsetzungskonzeption unterbreitet.

3. Inhaltliche Schwerpunkte künftiger Nutzungen

Als ein Ergebnis aus der Beteiligungsgruppe wurde die geplanten Nutzungen näher definiert und konkretisiert, sowie im Gebäude planerisch verortet.

3.1. Große Halle

Wie bereits in den städtebaulichen Entwürfen zum Gesamtareal, wird auch bei der Entwicklung des Nutzungskonzepts die große Halle als eine Gemeinschaftsfläche gesehen, die als Erschließungsachse sowohl für die inneren Nutzungen aber auch für das gesamte Areal angesehen wird. Sie soll Platz für Austausch, zufällige Begegnung, Entspannung, spontane und geplante Besprechungen gegeben werden i.S. einer kreativen Gemeinschaft. Besonders in der Phase der Firmengründung ist der Austausch mit anderen Firmengründern entscheidend. Die Halle bietet aber auch Platz für Veranstaltungen wie Ausstellungen, Performance, Vernissage, Flohmärkte, Kunstinstallationen, pop-up Angebot, Firmenevents, etc. Des Weiteren soll auf Teilflächen eine gastronomische Nutzung möglich sein.

3.2. Kreatives Arbeiten

Rund 1/3 der Räume soll dem „kreativen Arbeiten“ gewidmet werden. Dafür werden Büroräume und Co-working Plätze für Start-Up und Kreativschaffende geplant. Die Räume sollen attraktive Arbeitsbedingungen anbieten.

Die Kreativschaffenden können dort einen Arbeitsplatz inklusive der notwendigen Infrastruktur (Server, Drucker, Scanner, etc.) anmieten.

3.3. Spielstätte / Werkstattbühne / Jugend(kultur)zentrum (ca. 15% der Fläche)

Unter städtischer Regie soll eine multifunktional nutzbare Spielstätte mit ca. 150 bis 200 Sitzplätzen und einer Werkstattbühne etabliert werden, die auch neue Veranstaltungsformate zulässt.

Direkt im Umfeld zur Veranstaltungsstätte soll ein Jugend(Kultur)zentrum geplant werden. Die Räume können wechselseitig genutzt werden. Dabei ist von der Lage her auf eine gewisse Entkoppelung mit den anderen Bereichen zu achten, um gegenseitige Störungen so weit als möglich auszuschließen.

Mit einem Jugendzentrum soll in Offenburg ein neuer zentraler Ort für Jugendliche geschaffen werden zur Stärkung der kommunalen Jugendarbeit. Jugendliche sollen sich dort zwanglos treffen können und gleichzeitig die Chance und Rahmenbedingungen erhalten, ihre eigene Jugendkultur zu entwickeln und zu gestalten.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

237/21

Dezernat/Fachbereich:
Dezernat III

Bearbeitet von:
Florian Appel/
Dezernat III

Tel. Nr.:
82-2300

Datum:
23.12.2021

Betreff: Zwischenbericht zur Weiterentwicklung CANVAS22

3.4. Raum für Kultur- und Kunstschaffende (Off.Kultur)

Im CANVAS22 soll sich eine vielfältige Szene für Kunst- und Kreativschaffende etablieren können. Dafür sollen ca. 20 % der Flächen zur Verfügung gestellt werden. In CANVAS22 sollen Ausstellungen organisiert, Netzwerke aufgebaut und freien künstlerischen Tätigkeiten eine Bühne geboten werden. Zugleich soll es Ateliers und Arbeitsräume unterschiedlicher Größe für Einzelkünstler*innen und Gruppen geben. Die kulturelle und kreativwirtschaftliche Arbeit wird durch vielfältige Kooperationen ermöglicht und gefördert. So werden Kreativschaffende unterschiedlichster Branchen vernetzt. Das Spektrum reicht dabei von Bildender Kunst mit Film und Fotografie über Gamingformate bis zur darstellenden Kunst. Ein Angebot an Proberäumen war und ist nicht vorgesehen – die bisherigen Planungen haben bestätigt, dass sich daraus nicht lösbare Konflikte mit den dort zu schaffenden Arbeitsplätzen ergeben.

3.5. Gastronomie

Darüber hinaus soll ein Restaurant mit 50 bis 80 Plätzen im historischen Schlachthof Platz finden. Dieses Restaurant soll nicht nur für die Campusmitarbeiter*innen sondern für alle offen sein und eine gewisse Grundversorgung für dort Arbeitende bieten, aber auch Gäste aus der ganzen Stadt und Besucher*innen von Veranstaltungen versorgen.

Ergänzende Angebote wie z.B. Foodtrucks könnten unter der Woche dieses feste Gastronomieangebot ergänzen.