



# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

113/22

Beschluss	
Nr.	vom
wird von StSt OB-Büro ausgefüllt	

Dezernat/Fachbereich:  
Dezernat III

Bearbeitet von:  
Dez III

Tel. Nr.:  
82-2300

Datum:  
13.06.2022

1. Betreff: Nutzungskonzept CANVAS22 - Alter Schlachthof

2. Beratungsfolge:	Sitzungstermin	Öffentlichkeitsstatus
1. Haupt- und Bauausschuss	11.07.2022	öffentlich
2. Gemeinderat	25.07.2022	öffentlich

3. Finanzielle Auswirkungen:  
(Kurzübersicht)

Nein Ja

4. Mittel stehen im aktuellen DHH bereit:

Nein Ja

in voller Höhe  teilweise  
(Nennung HH-Stelle mit Betrag und Zeitplan)

\_\_\_\_\_ €

5. Beschreibung der finanziellen Auswirkungen:

1. Investitionskosten

Gesamtkosten der Maßnahme (brutto) \_\_\_\_\_ €

Objektbezogene Einnahmen (Zuschüsse usw.) ./\_. \_\_\_\_\_ €

Kosten zu Lasten der Stadt (brutto) \_\_\_\_\_ €

2. Folgekosten

Personalkosten \_\_\_\_\_ €

Laufender Betriebs- und Unterhaltungsaufwand  
nach Inbetriebnahme der Einrichtung bzw. der  
Durchführung der Maßnahme \_\_\_\_\_ €

Zu erwartende Einnahmen (einschl. Zuschüsse) ./\_. \_\_\_\_\_ €

Jährliche Belastungen \_\_\_\_\_ €

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

113/22

Dezernat/Fachbereich:  
Dezernat III

Bearbeitet von:  
Dez III

Tel. Nr.:  
82-2300

Datum:  
13.06.2022

---

Betreff: Nutzungskonzept CANVAS22 - Alter Schlachthof

---

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

Der Haupt- und Bauausschuss empfiehlt dem Gemeinderat folgende Beschlüsse zu fassen:

- a) Das in der Vorlage dargestellte Nutzungskonzept soll den weiteren Planungen zur Entwicklung von CANVAS22 als Kultur- und Kreativwirtschaftliches Zentrum grundsätzlich zu Grunde gelegt werden.
- b) Die Verwaltung wird beauftragt im 2. Halbjahr 2022 auf Basis dieses Nutzungskonzepts, unter Berücksichtigung der geplanten Umsiedlung des Technologieparks Offenburg auf dem CANVAS+ Gelände sowie der grundsätzlichen Weiterentwicklung der städtischen Wirtschaftsförderung ein Umsetzungskonzept sowie ein Konzept für die Finanzierung und den späteren Betrieb von CANVAS22 und CANVAS+ zu entwickeln und zur Beratung vorzulegen.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

113/22

Dezernat/Fachbereich:  
Dezernat III

Bearbeitet von:  
Dez III

Tel. Nr.:  
82-2300

Datum:  
13.06.2022

Betreff: Nutzungskonzept CANVAS22 - Alter Schlachthof

## Sachverhalt/Begründung:

**Die in der Vorlage beschriebenen Maßnahmen tragen zu den folgenden strategischen Zielen der Stadt Offenburg bei:**

Ziel A2:

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

Ziel B1:

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

Ziel A1

Die Stadt schärft ihr Profil als attraktives Oberzentrum im Ortenaukreis, im Euro-distrikt und am Oberrhein.

### 1. Sachverhalt

Wie vom Gemeinderat in der Sitzung vom 14.12.2020 beschlossen, sollte in einem partizipativen Prozess unter Begleitung eines erfahrenen Architekturbüros ein Nutzungskonzept für das alte Schlachthofgebäude entwickelt werden. Dabei waren 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. Ein Zwischenbericht ist im Haupt- und Bauausschuss am 7.2.2022 erfolgt (**s. Drucksache Nr. 237/21**). Die damals drei dargestellten Varianten haben sich weitestgehend nur in der Lage der Gastronomie unterschieden. In der Sitzung am 7.2.2022 hat sich sehr deutlich **die Variante 1** als die mit erster Priorität weiter zu verfolgende Konzeption erwiesen. Die nachfolgenden Darstellungen beziehen sich auf diese Variante, würden jedoch auch bei den anderen Varianten sowohl bei den Flächen, den Qualitäten keine wesentlich anderen Ergebnisse ergeben.

Nach Redaktionsschluss dieser Vorlage fand am 22.6.2022 eine weitere Informations- und Beteiligungsveranstaltung statt, zu der die Öffentlichkeit, Gemeinderäte und die bislang i.S. Kultur- und Kreativwirtschaftlichem Zentrum in Offenburg Engagierten eingeladen wurde. Das nachfolgende Nutzungskonzept und die Machbarkeitsstudie wurde dort vorgestellt und um Feedback gebeten – im HBA wird darüber berichtet.

Aktuell laufen bereits Planungen der Stiftung Technologiepark Offenburg (TPO) den Sitz der Stiftung auf das CANVAS+ Gelände zu verlegen (s. hierzu Drucksache Nr. 101/22). Der ursprünglich hierfür ins Auge gefasste Cluster 5 kann jedoch die Flächenanforderungen des TPO nicht erfüllen, so dass sich die Planungen nun auf den ebenfalls sehr geeigneten Cluster 12 konzentrieren. Wie bereits die letzten Monate

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

113/22

Dezernat/Fachbereich:  
Dezernat III

Bearbeitet von:  
Dez III

Tel. Nr.:  
82-2300

Datum:  
13.06.2022

---

Betreff: Nutzungskonzept CANVAS22 - Alter Schlachthof

---

mit der ersten Ansiedlung auf CANVAS+ gezeigt haben, ergeben sich gerade bei der Gewinnung und Betreuung junger, kreativer Unternehmen und Startups, aber auch bei der Zusammenarbeit mit der Hochschule Offenburg vielfältige Synergien und Schnittstellen zwischen CANVAS+, CANVAS22, dem TPO und der städtischen Wirtschaftsförderung. Dies soll auch bei der Entwicklung des Umsetzungs- und späteren Betriebskonzepts von CANVAS22 berücksichtigt werden. Entsprechende Vorschläge werden im 2. Halbjahr entwickelt und gemeinsam mit einem Vorschlag für ein Umsetzungskonzept CANVAS22 (siehe hierzu auch lfd. Nr. 4.2) und eines Finanzierungskonzepts wieder zur Entscheidung vorlegt werden.

## 2. Nutzungskonzeption

### 2.1. Bisheriges Verfahren

Das auf derartige Prozesse spezialisierte **Büro sutter3** wurde beauftragt in einem Beteiligungsprozess 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 gewünschten Nutzungsmix dargestellt und in einem zweiten Schritt auch ökonomisch bewertet werden kann. Dabei wurden bereits zu einem frühen Zeitpunkt Fachplaner\*innen für Statik, Gebäudetechnik, Brandschutz, Energie, Bauphysik und Schadstoffe einbezogen, ebenso die Denkmalpflege, um die Umsetzbarkeit der Machbarkeitsstudien mit hinreichend genauer Sicherheit erfassen zu können.

### 2.2. Beschreibung der Gebäude

Folgende im nachfolgenden Lageplan (Abbildung 1) rot gekennzeichneten Gebäude wurden betrachtet.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

113/22

Dezernat/Fachbereich:  
Dezernat III

Bearbeitet von:  
Dez III

Tel. Nr.:  
82-2300

Datum:  
13.06.2022

Betreff: Nutzungskonzept CANVAS22 - Alter Schlachthof



Abbildung 1

Das Planungsbüro führt zum Bestandszustand folgendes aus:

*Die Beurteilung der Bausubstanz basiert auf der Baudokumentation von Crowell Freie Architekten, Rückmeldungen von Fachplanern bezüglich Altlasten, Thermografie etc. und Augenscheinnahme des Bestandes während mehrerer Ortstermine. Weitere Bausubstandschäden können nicht vollständig ausgeschlossen werden.*

## **Schlachthof**

*Das Schlachthofgebäude besteht aus einem Erdgeschoss, Zwischengeschoss und einzelnen Räumen im Dachgeschoss. Das Haus ist in wenigen Bereichen unterkellert und ist augenscheinlich trocken. Die Wände sind in der Massivbauweise erbaut worden, das Ziegelmauerwerk oberhalb des Granitsockels weist teilweise aufgrund von Feuchtigkeit, geschuldet durch den Betrieb als Schlachthof, Schäden und Salzausblühungen auf.*

*In dem Mauerwerk der ehemaligen Kühlräume wurde Teerkorkdämmung eingebaut. Diese Dämmung ist stark mit PAK belastet. Nach dem aktuellen Kenntnisstand kann die Teerkorkdämmung belassen werden, diese soll eingekapselt werden (Öffnungen im Mauerwerk geschlossen werden). Im Innenbereich wurden im großen Teil das Ziegelmauerwerk verputzt und gefliest. Die Decken sind in den meisten Fällen Kappendecken (Stahlträger und flache Segmenttonnen aus Beton). Die in die Betondecke eingelegten Stahlträger weisen zum Teil leichte Rostspuren auf. Die Decken*

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

113/22

Dezernat/Fachbereich:  
Dezernat III

Bearbeitet von:  
Dez III

Tel. Nr.:  
82-2300

Datum:  
13.06.2022

Betreff: Nutzungskonzept CANVAS22 - Alter Schlachthof

wurden auf der unteren Seite weiß gestrichen. Über den ehemaligen Kühlräumen wurden ein Zwischengeschoss in Holzbauweise erbaut. Einige Unterzüge weisen zum Teil Pilzbefall aufgrund von Feuchtigkeit auf. Diese sollen ausgetauscht werden. Die Schadstoffuntersuchung ergab keine Hinweise darauf, dass das Holzfachwerk und die Bretter im Dachstuhl mit Asbest- oder teerhaltigen Holzschutzmitteln behandelt wurden. Zudem ergaben sich keine Hinweise auf die Behandlung des Holzes im Dachstuhl mit PCP und HCH.

Die Dächer weisen unterschiedlichen Neigungsgrade auf, sind alle ungedämmt und mit Dachpappe abgedichtet. Die Schadstoffuntersuchung hat die Dachpappe als unbedenklich eingestuft, die Dachpappe wurde wahrscheinlich auf Bitumen- und nicht auf Teerölbasis hergestellt.

## **Pumpenhaus**

Das Pumpenhaus besteht aus einem Erdgeschoss. Im Raum 167 gibt es eine Grube mit einer Tiefe von ca. 1,50m. Die Wände sind als Ziegelmauerwerk und die Decken als Kappendecken erbaut worden. Das Dach ist ein ungedämmtes Flachdach, mit Dachpappe abgedichtet.

Im Innenbereich wurde das Klinkermauerwerk verputzt und teilweise gefliest.

## **Das Schaltwerk**

Das Schaltwerk besteht aus einem Erdgeschoss und einem Obergeschoss. Die Wände wurden als verputzte Ziegelmauerwerk, die Decken als (Stahl)Betondecken erbaut. Das Dach ist ein ungedämmtes Flachdach aus (Stahl-)Beton, mit Dachpappe abgedichtet. Die Decken über dem Erdgeschoss weisen viele Öffnungen auf, die für die zukünftige Nutzung zu schließen sind. Die Zellen sollen zum Teil zurückgebaut werden. Das Erdgeschoss ist durch einen mittleren Flur geteilt. Unterhalb dieses Flurs verläuft ein Kanal aus (Stahl-)Beton.

Das Gebäude wurde im Innenbereich mit kleinen Zellen versehen, wo die Schalter angebracht wurden. Die Zellen wurden teilweise bereits zurückgebaut.

### 2.3. Verteilungen der Nutzungen in den Gebäuden

Im Planungsprozesses hat sich durch die vorgegebenen Raumverhältnisse und die Nutzungsanforderungen folgende grundsätzlichen Nutzungsverteilungen in den untersuchten Gebäuden als vorzugswürdig erwiesen (besser lesbar und weitere Details siehe Anlage 1 zu dieser Vorlage):

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

113/22

Dezernat/Fachbereich:  
Dezernat III

Bearbeitet von:  
Dez III

Tel. Nr.:  
82-2300

Datum:  
13.06.2022

Betreff: Nutzungskonzept CANVAS22 - Alter Schlachthof



Abbildung 2 – besser lesbar und weitere Pläne s. Anlage







# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

113/22

Dezernat/Fachbereich:  
Dezernat IIIBearbeitet von:  
Dez IIITel. Nr.:  
82-2300Datum:  
13.06.2022

Betreff: Nutzungskonzept CANVAS22 - Alter Schlachthof

Nutzungen	Flächen ca.	Legende
a) Erschließung   kreative Gemeinschaft   Haupthalle mit Nebenflächen	720 m <sup>2</sup> ca. 24 %	
b) Kultur   Off.Kultur   Ateliers (ohne Stud)	650 m <sup>2</sup> ca. 22 %	
c) Kreativwirtschaft / StartUps	920 m <sup>2</sup> ca. 30 %	
d) Veranstaltung   Jugendzentrum	710 m <sup>2</sup> ca. 18 + 5 %	 
e) Gastronomie	250 m <sup>2</sup>	
<b>Hauptnutzungsflächen</b>	<b>3.250 m<sup>2</sup></b>	
f) nicht direkt einer Hauptnutzung zuordenbare Nebenflächen	550 m <sup>2</sup>	wie z.B. Verkehrsflächen / Toiletten / Technikräume etc.
<b>Gesamtflächen</b>	<b>3.800 m<sup>2</sup></b>	

## zu a) Erschließung / kreative Gemeinschaft / Haupthalle mit Nebenflächen

Wie bereits im städtebaulichen Entwurf zum Gesamtareal, wird auch bei der Entwicklung des Nutzungskonzepts die große Halle mit ihren rund 560 qm als eine wichtige 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 geben i.S. einer kreativen Gemeinschaft. Besonders in der Phase der Firmengrün-



# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

113/22

Dezernat/Fachbereich:  
Dezernat III

Bearbeitet von:  
Dez III

Tel. Nr.:  
82-2300

Datum:  
13.06.2022

Betreff: Nutzungskonzept CANVAS22 - Alter Schlachthof

ding ist der Austausch mit anderen Firmengründern entscheidend. Die Halle bietet aber auch Platz für Veranstaltungen wie Ausstellungen, Performance, Vernissage, Flohmärkte, Kunstinstallationen, Pop Up-Angebote, Firmenevents, etc. Des Weiteren soll auf Teilflächen eine gastronomische Nutzung möglich sein, sofern die Flächen gerade nicht für Veranstaltungen genutzt werden. Die Haupthalle soll sowohl belüftet als auch beheizt werden können, so dass eine ganzjährige Nutzung möglich ist. Zur Vermeidung von Kälte/Wärmebrücken sollen die Eingangsbereiche jeweils eine Art Windfang erhalten. Des Weiteren sind der Haupthalle einige Flächen mit ca. 160 qm z.B. für Lagerflächen explizit zuzurechnen.

## zu b) Kultur / Off.Kultur / Ateliers

Rund 650 qm sollen originär für eine vielfältige Kunst- und Kulturszene zur Verfügung gestellt werden, die sich mit den dort in der Kreativwirtschaft Arbeitenden vernetzen soll, so dass für alle Beteiligten und die Stadt ein Mehrwert entstehen kann. Dabei werden Kreativschaffende unterschiedlichster Branchen angesprochen. Das Spektrum reicht dabei von Bildender Kunst über Film und Fotografie bis hin zum Theater. In CANVAS22 sollen Ausstellungen organisiert, Netzwerke aufgebaut und freien künstlerischen Tätigkeiten eine Bühne geboten werden. Die Mitbenutzung der Haupthalle aber auch der Veranstaltungsstätte und Außenflächen sind dabei Teil des Gesamtkonzepts. Die individuellen künstlerisch/kreativen Nutzungen sind dabei insbesondere auch im ehem. Schaltwerk nördlich des Schlachthofgebäudes vorgesehen, da die dort eher kleinteilige Struktur der Räume sehr gut geeignet für diese Nutzung ist. Insgesamt können dort im EG und 1. OG 12 Arbeitsräume/Ateliers zwischen 11 und 74 qm zur Verfügung mit 7 separat nutzbaren Lagerflächen untergebracht werden. Das Schaltwerk setzt mit seinem Mittelflur die Erschließungsachse des Hauptgebäudes fort und bietet eine direkte Verbindung zu dem künftig vs. dahinterliegenden Neubau des Technologieparks Offenburg (TPO). Unmittelbar daneben wird eine Kreativ-Kita entstehen, wo weitere Vernetzungsmöglichkeiten und ggf. eine Zusammenarbeit entstehen sollen (s. Cluster 3 gemäß städtebaulichem Rahmenplan Canvas+).

Mit einem direkt neben der Veranstaltungsstätte und der Haupthalle sowie zum östlichen Außenraum gelegenen Raum für die nicht organisierte Off.Kultur werden vielfältigste Formate von unterschiedlichen Kulturschaffenden möglich werden. Ein Foto- und Filmstudio soll ähnlich wie die Konferenzräume im Gebäude oder die Co-Working-Arbeitsplätze für jedermann temporär anmietbar sein.

Aber auch die meisten anderen Räume sollen – je nach Bedarf bzw. Nachfrage sowohl von Kulturtreibenden als auch StartUps und Kreativ-Unternehmen gemietet und genutzt werden können, was mit der orange/blau schraffierten Fläche angedeutet werden soll. So könnten beispielsweise Arbeitsräume auch von der Hochschule für temporäre Projektarbeit tage-, wochen- oder monatsweise angemietet werden.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

113/22

Dezernat/Fachbereich:  
Dezernat III

Bearbeitet von:  
Dez III

Tel. Nr.:  
82-2300

Datum:  
13.06.2022

Betreff: Nutzungskonzept CANVAS22 - Alter Schlachthof

Es sollte ein wichtiges Grundprinzip des Gebäudes sein, flexibel möglichst viele Nutzungen zuzulassen, um unterschiedlichen Nachfragesituationen gerecht werden zu können.

Eine ständige musikalische Nutzung (z.B. für Proberäume u.ä.) war von vornherein nicht vorgesehen – die Planungen haben gezeigt, dass sich daraus nicht lösbare Konflikte mit den dort zu schaffenden Arbeitsplätzen ergeben.

## zu c) Kreativwirtschaft / StartUps

Rund 920 qm hauptsächlich im Bereich der ehemaligen Schlachtung soll dem „kreativen Arbeiten“ und Start-UPs gewidmet werden. Dafür sollen auf ca. 280 qm ca. 25 bis 30 attraktive **Co-Working Arbeitsplätze** (incl. IT-Infrastruktur wie Drucker, Scanner, Netzwerkstruktur u.ä.) entstehen, die tage-/wochen-/monatsweise angemietet werden können. Drei sehr gut ausgestattete **Konferenzräume** zwischen 30 und 60 qm (insgesamt ca. 140 qm) sollen allen Nutzer\*innen von CANVAS+ und darüber hinaus zur Verfügung stehen und temporär angemietet werden können. Des Weiteren soll auf rund 130 qm ein ausgestattetes **Studio für Foto und Film** entstehen, das ebenfalls temporär angemietet werden kann. Auf den verbleibenden 370 qm können sich – ähnlich des Technologiepark Offenburg – junge Unternehmen und StartUps insbesondere aus dem Bereich der Kultur- und Kreativwirtschaft fest einmieten. Auch diese Arbeitsplätze sollen eine vorgegebene Grundausstattung (insbesondere Möbel / Netzwerkstrukturen) haben. In Teilbereichen des westlichen Gebäudeteils sollen zweite Ebenen eingezogen werden (s. Anlage 1, Blatt 3).

## zu d) Veranstaltungsstätte und Jugend(kultur)zentrum

Auf ca. 710 qm soll unter städtischer Regie eine Spielstätte mit ca. 150 bis 200 Sitzplätzen und einer Werkstattbühne etabliert werden, die auch neue Veranstaltungsformate zulässt und Teilaufgaben der bisherigen Veranstaltungsstätte Salmen übernimmt. Gleichzeitig soll diese Veranstaltungsstätte von einem ebenfalls zu schaffenden Jugend(kultur)zentrum genutzt werden können. Dabei ist von der Lage her auf eine gewisse Entkoppelung mit den anderen Bereichen zu achten, um gegenseitige Störungen so weit als möglich auszuschließen. Die Lage an der nordöstlichen Ecke des historischen Gebäudes hat sich dabei als nahezu ideal erwiesen. Der Veranstaltungsraum ist zudem von zwei Seiten aus zugänglich – einmal direkt über ein kleines Foyer von außen und zum zweiten von der Haupthalle aus. Der direkt angrenzende Jugendbereich mit rund 160 qm kann den Veranstaltungsbereich mitnutzen und hat gleichzeitig Zugang zu einem attraktiven Außenbereich auf der östlichen Seite von CANVAS22. Der Raum für die Off.Kultur ist ebenfalls so angeordnet, dass sowohl im Innen- als auch Außenbereich ein direkter Bezug zur Veranstaltungsstätte als auch dem Jugendbereich entsteht. Mit der auf der Nordseite direkt gegenüberliegenden Kreativ-Kita werden nun an der nordöstlichen Ecke von CANVAS22 alle öffentlichen Nutzungen gebündelt, um Synergieeffekte zu ermöglichen.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

113/22

Dezernat/Fachbereich:  
Dezernat III

Bearbeitet von:  
Dez III

Tel. Nr.:  
82-2300

Datum:  
13.06.2022

Betreff: Nutzungskonzept CANVAS22 - Alter Schlachthof

## zu e) Gastronomie

Die Gastronomie soll an der südöstlichen Seite von CANVAS22 ihren Platz finden, wobei noch unklar ist, ob tatsächlich die derzeit eingeplanten 250 qm hierfür benötigt werden. Dies ist letztlich konzeptabhängig und soll in den weiteren Planungsschritten (auch in Absprache mit externen Partnern und möglichen Mietern bzw. Gastronomen) konkretisiert werden. Wie die Schraffur im Plan zeigt, ist auch denkbar, dass Teilflächen doch der Kreativwirtschaft zugeschlagen werden. Auf jeden Fall sollte eine Außenbewirtung in südlicher Ausrichtung möglich sein und die Haupthalle soll quasi als wetterunabhängige „Außenbewirtung“ genutzt werden können (sofern der Raum nicht anderweitig z.B. für eine geschlossene Veranstaltung benötigt wird).

## 3. Qualitäten / Ausbaustandards

Für CANVAS22 soll „optisch“ keine Sanierung auf Neubaustandard angestrebt werden. Vielmehr soll der bisherige tendenziell industrielle und unfertige Charakter erhalten bleiben. Die Ausstattung sowohl der Arbeitsplätze als auch der Gemeinschaftsbereiche soll modern und hochwertig sein. Die Haustechnik soll auf einen modernen Standard gebracht werden. Alle Räume sollen entsprechend ihrer Nutzung beheizt und ggf. belüftet werden. Das Gebäude wird an das Fernwärmenetz der WVO angeschlossen. Auch die Haupthalle soll beheizt werden, weil sie nur so ihre Funktion als Begegnungs-, Gemeinschafts- und Veranstaltungsfläche erfüllen kann. Für eine reine Erschließungsfunktion wäre dies allerdings nicht zwingend. Im weiteren Projektverlauf wäre dies ggf. im Hinblick auf die Kosten/Nutzen-Relation noch einmal zu prüfen.

Das Büro Sutter3 führt zu den empfohlenen Sanierungsstandards folgendes aus:

### **Schlachthof und Pumpenhaus**

*Die denkmalgeschützten Bestandsgebäude befinden sich in einem renovierungs-, sanierungs- und instandsetzungsbedürftigen Zustand, sodass für das neue Nutzungskonzept entsprechende Sanierungsmaßnahmen auszuführen sind. Die Umpflanzung der Gebäude wird mit kleinstmöglichen Eingriffen im Bestand umgesetzt. In Abstimmung mit der Denkmalbehörde werden Wanddurchbrüche und Öffnungen, zum Gestaltungs- und Nutzungsziel der jeweiligen Einheiten, sanierungsgerecht geleistet. Der historische Bestand und das Gesamtbild bleiben auch nach der Baumaßnahme und Erweiterung in den weitesten Teilen erhalten. Der industrielle Charakter, mit dem bestehenden Klinker und Fliesen soll erhalten werden. Die Stahlschienen, die dem Transport der Tierhälften gedient haben, sollen erhalten werden. Der Umbau des Schlachthofgebäudes kann dank des sehr guten Wärmenetzes klimaneutral erfolgen. Die Gebäudehülle soll gedämmt werden, zum Teil mit Außendämmung (Dach), zum Teil mit Innendämmung (Wände und Boden).*

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

113/22

Dezernat/Fachbereich:  
Dezernat III

Bearbeitet von:  
Dez III

Tel. Nr.:  
82-2300

Datum:  
13.06.2022

---

Betreff: Nutzungskonzept CANVAS22 - Alter Schlachthof

---

## **Schaltwerk**

*Das Schaltwerk befindet sich in einem renovierungs-, sanierungs- und instandsetzungsbedürftigen Zustand, sodass für das neue Nutzungskonzept entsprechende Sanierungsmaßnahmen auszuführen sind. Die Umplanung der Gebäude wird mit kleinstmöglichen Eingriffen im Bestand umgesetzt. Im 1.OG sollen die kleinteiligen Zellen (nicht tragend) zurückgebaut werden, die Bodenöffnungen verschlossen werden, um die neuen Nutzungen zu ermöglichen. Im EG sollen die kleinteiligen Zellen erhalten bleiben, die geschlossenen Öffnungen in den Seitenflügel sollen wieder geöffnet und verglast werden.*

*Die Gebäude sollen soweit möglich den energetischen **Standard KfW- Denkmal** erreichen. Die Einheiten im Erdgeschoss sollen soweit möglich barrierefrei nach LBO ausgeführt werden.*

Anhand der nachfolgenden Beispielbilder anderer Objekte soll dargestellt werden, wie die angedachten Sanierungsstandards ungefähr wirken würden:

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

113/22

Dezernat/Fachbereich:  
Dezernat III

Bearbeitet von:  
Dez III

Tel. Nr.:  
82-2300

Datum:  
13.06.2022

Betreff: Nutzungskonzept CANVAS22 - Alter Schlachthof



## **BSP1: Pferdeschlachthaus Karlsruhe**

**Fotograf:** Stefan Baumann

**Architekten:** (ArGe) zwo/elf architekten/ Karlsruhe & Studio Urbane Strategien/  
Stuttgart

mit Schelling Architekten/ Karlsruhe

**Bauherr:** Karlsruher Fächer GmbH

## **Merkmale / Erläuterungen zu den Beispielen 1 bis 3:**

- Einheitlicher Bodenbelag z.B. Linoleum oder Bodenbeschichtung
- Wände nur teilweise streichen, Rest reinigen

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

113/22

Dezernat/Fachbereich:  
Dezernat III

Bearbeitet von:  
Dez III

Tel. Nr.:  
82-2300

Datum:  
13.06.2022

Betreff: Nutzungskonzept CANVAS22 - Alter Schlachthof

- Fliesen belassen und reinigen
- Heizkörper und Stromleitungen (soweit zulässig) sichtbar
- Decken im Bestand streichen
- Vorhänge als schallwirksame Maßnahmen
- Ergänzungen mit neuen Trennwänden
- Moderne technische Ausstattung der Arbeitsräume



**BSP2: Pferdeschlachthaus Karlsruhe**

**Fotograf:** Stefan Baumann

**Architekten:** (ArGe) zwo/elf architekten/ Karlsruhe & Studio Urbane Strategien/  
Stuttgart

mit Schelling Architekten/ Karlsruhe

**Bauherr:** Karlsruher Fächer GmbH



# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

113/22

Dezernat/Fachbereich:  
Dezernat III

Bearbeitet von:  
Dez III

Tel. Nr.:  
82-2300

Datum:  
13.06.2022

Betreff: Nutzungskonzept CANVAS22 - Alter Schlachthof



**BSP3: Fleischmarkthalle Karlsruhe**

**Fotograf:** N. Kasakov

**Architekten:** fluidlab architektur design PartGmbH

**Bauherr:** Karlsruher Fächer GmbH

## 4. Weiteres Vorgehen

Aktuell laufen bereits Planungen der Stiftung Technologiepark Offenburg (TPO) den Sitz der Stiftung auf das CANVAS+ Gelände zu verlegen (s. hierzu Drucksache Nr. 101/22). Der ursprünglich hierfür ins Auge gefasste Cluster 5 kann jedoch die Flächenanforderungen des TPO nicht erfüllen, so dass sich die Planungen nun auf den ebenfalls sehr geeigneten Cluster 12 konzentrieren. Wie bereits die letzten Monate mit der ersten Ansiedlung auf CANVAS+ gezeigt haben, ergeben sich gerade bei der Gewinnung und Betreuung junger, kreativer Unternehmen und StartUps, aber auch bei der Zusammenarbeit mit der Hochschule Offenburg vielfältige Synergien und Schnittstellen zwischen CANVAS+, CANVAS22, dem TPO und der städtischen Wirtschaftsförderung. Dies soll auch bei der Entwicklung des Umsetzungs- und späteren Betriebskonzepts von CANVAS22 berücksichtigt werden.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

113/22

Dezernat/Fachbereich:  
Dezernat III

Bearbeitet von:  
Dez III

Tel. Nr.:  
82-2300

Datum:  
13.06.2022

Betreff: Nutzungskonzept CANVAS22 - Alter Schlachthof

Entsprechende Vorschläge **werden im 2. Halbjahr entwickelt** und gemeinsam mit einem Vorschlag für ein **Umsetzungskonzept CANVAS22** wieder zur Entscheidung vorlegt werden. Dabei wird auch geprüft, ob vielleicht auch eine stufenweise Umsetzung sinnvoll wäre, um ggf. noch besser die sich im Zeitablauf ergebenden tatsächlichen Nutzeranforderungen berücksichtigen zu können, flexibel zu bleiben und die Kosten möglichst gering zu halten. Bereits in einem ersten Schritt unabdingbar wird jedoch wohl, die energetische Sanierung der Hülle sein, so dass eine ganzjährige Nutzung möglich ist, die Erfüllung der Auflagen des Brandschutzes, die Ausstattung mit Sanitäreinrichtungen sowie die Versorgung mit Strom, Medien und Wärme.

Hinsichtlich möglicher Umsetzungsmodelle sollen folgende Varianten geprüft und mit ihren Vor- und Nachteilen sowie wirtschaftlichen Eckdaten dargestellt werden:

- a. **Die Stadt** realisiert das Projekt selbst, ggf. auch stufenweise, und finanziert dies innerhalb von z.B. 25 Jahren.
- b. **Umsetzung durch einen privaten Investor unter Nutzung der steuerlichen Abschreibungsmöglichkeiten.** Die Stadt würde im Rahmen eines öffentlichen Vergabeverfahrens einen privaten Partner suchen, dem CANVAS22 im Wege eines Erbbaurechtvertrags verpachtet wird. Gleichzeitig würde die Stadt als Generalmieter das komplette Objekt zurück mieten (sale and lease back) und wäre auch weiterhin für den Betrieb von CANVAS22 verantwortlich.
- c. Analog b) aber Partner soll eine **bestehende Genossenschaft** werden.
- d. Analog b) aber Partner soll eine speziell hierfür zu gründende **Objektgenossenschaft** sein.
- e. Ggf. weitere Variante, die sich im Rahmen weiterer Überlegungen ergeben.

Parallel dazu sollen auf Basis des nun festgelegten Nutzungskonzepts **die potenziellen Baukosten geschätzt** und ggf. in Realisierungsstufen aufgeteilt werden. Darauf aufbauend werden das **Finanzierungskonzept** für CANVAS22 und CANVAS+ fortgeschrieben und erste Ideen für ein **Betriebskonzept** entwickelt (Mieten, Management, etc.).