

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

199/22

Beschluss	
Nr.	vom
wird von StSt OB-Büro ausgefüllt	

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Feuerlein, Leon

Tel. Nr.:
82-2363

Datum:
01.02.2023

1. **Betreff:** Sanierungsgebiet Bahnhof-Schlachthof -
Entwicklung des Bahnhofsquartiers - Ergebnis des Planungswettbewerbs
und weiteres Vorgehen

2. Beratungsfolge:	Sitzungstermin	Öffentlichkeitsstatus
1. Planungsausschuss	08.03.2023	öffentlich
2. Gemeinderat	27.03.2023	öffentlich

Beschlussantrag (Vorschlag der Verwaltung):

Der Planungsausschuss empfiehlt dem Gemeinderat:

1. Das vom Preisgericht als Grundlage für die Entwicklung des Bahnhofsquartiers empfohlene städtebauliche Konzept der Büroarbeitsgemeinschaft Faktorgruen / Thomas Schüler / Fichtner Water & Transportation ist den weiteren Planungen zu Grunde zu legen.
2. Das städtebauliche Konzept ist unter Berücksichtigung der Überarbeitungshinweise des Preisgerichts zu überarbeiten und zu vertiefen sowie dem Gemeinderat erneut zur Beratung vorzulegen.

Insbesondere folgende Punkte sind vertieft zu bearbeiten:

- Für das vorgesehene Gebäude gegenüber des Pfählerparks an den Bahngleisen sind unterschiedliche Kubaturen und Nutzungsmöglichkeiten zu untersuchen. Dem Gemeinderat ist hierzu zu berichten und eine Empfehlung vorzulegen.
- Für das Parkhaus ist ein Gebäude- und Nutzungskonzept zu erstellen.
- Die verkehrliche Konzeption ist weiter auszuarbeiten.
- Maßnahmen zur qualitativen und quantitativen Verbesserung des Fahrradparkens sind weiter auszuarbeiten.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

199/22

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Feuerlein, Leon

Tel. Nr.:
82-2363

Datum:
01.02.2023

Betreff: Sanierungsgebiet Bahnhof-Schlachthof -
Entwicklung des Bahnhofsquartiers - Ergebnis des Planungswettbewerbs
und weiteres Vorgehen

3. Der Bericht zu möglichen Umsetzungsbausteinen wird zur Kenntnis genommen. Die Verwaltung wird beauftragt, das Vorgehen zu den einzelnen Umsetzungsbausteinen (Maßnahmen) weiter auszuarbeiten und, wo erforderlich, hierzu Gespräche mit der Deutschen Bahn und mit den betroffenen Grundstückseigentümern zu führen. Dem Gemeinderat ist dann erneut zu berichten und es sind konkretisierte Umsetzungsvorschläge vorzulegen.

Sobald ausreichende Grundlagen bestehen, ist jeweils eine Kostenschätzung zu erstellen und dem Gemeinderat vorzulegen. Ebenso sind Fördermöglichkeiten zu ermitteln, und es ist hierzu zu berichten.

4. Der Umsetzungsbaustein „neuer ZOB“ ist vordringlich weiter für die Umsetzung vorzubereiten, und die erforderlichen verkehrlichen Planungsleistungen sind zu beauftragen. Für die Gestaltung der Überdachung ist ein konkurrierendes Verfahren vorzubereiten.
5. Ein Konzept zur Abwicklung des fließenden und ruhenden Verkehrs während der Bauphase und erforderlicher Umleitungsstrecken ist zu erstellen.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

199/22

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Feuerlein, Leon

Tel. Nr.:
82-2363

Datum:
01.02.2023

Betreff: Sanierungsgebiet Bahnhof-Schlachthof -
Entwicklung des Bahnhofsquartiers - Ergebnis des Planungswettbewerbs
und weiteres Vorgehen

Sachverhalt/Begründung:

1. Zusammenfassung

Das Bahnhofsquartier soll im Rahmen des Sanierungsgebiets Bahnhof-Schlachthof weiterentwickelt und neu gestaltet werden. Daher wurde auf der Grundlage des vom Gemeinderat beschlossenen Auslobungstexts im Jahr 2022 ein zweistufiger Planungswettbewerb durchgeführt.

Das Preisgericht aus Vertretern des Gemeinderats, der Deutschen Bahn, externen Fachleuten und Vertretern der Verwaltung hat empfohlen, den Entwurf der Büroarbeitsgemeinschaft Faktorgruen/Thomas Schüler/Fichtner Water & Transportation den weiteren Planungen zu Grunde zu legen.

Das Preisgericht hat weiter Überarbeitungsempfehlungen insbesondere für folgende Punkte ausgesprochen:

- für das vorgeschlagene Gebäude südlich des Bahnhofs-Empfangsgebäudes und östlich des heutigen ZOB
- für das geplante Parkhaus
- für die Berücksichtigung des Fahrradverkehrs und weiterer verkehrlicher Belange
- für die Berücksichtigung von Bäumen und Grünflächen

Der Entwurf soll daher entsprechend den Empfehlungen des Preisgerichts überarbeitet und weiter ausdetailliert werden.

Zur Vorbereitung der weiteren Umsetzung ist es sinnvoll, auf der Grundlage des Entwurfs einzelne Umsetzungsbausteine zu definieren. In der Beschlussvorlage werden die verschiedenen Umsetzungsbausteine (Maßnahmen) und die jeweils relevanten Rahmenbedingungen vorgestellt.

Zu den einzelnen Maßnahmen wird auch ein vorläufiger Zeitplan in drei Stufen vorgelegt. Hierbei wurden der Zeitraum der Sanierungsförderung und das Ziel einer Umsetzung bis zur Landesgartenschau 2032 berücksichtigt. Es handelt sich um eine erste Einordnung. Nach Vorliegen von Kostenschätzungen zu den Maßnahmen wird der Zeitplan im Hinblick auf finanzielle und personelle Ressourcen zu überprüfen und noch fortzuschreiben sein. Möglicherweise wird es auch erforderlich werden, einzelne Maßnahmen erst nach 2032 herzustellen.

Als erste Maßnahme soll der neue ZOB errichtet werden, da erst nach der Verlagerung des ZOB in anderen Bereichen des Plangebiets Gestaltungs- und Baumöglichkeiten entstehen. Diese Maßnahme soll daher zeitnah vorbereitet werden.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

199/22

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Feuerlein, Leon

Tel. Nr.:
82-2363

Datum:
01.02.2023

Betreff: Sanierungsgebiet Bahnhof-Schlachthof -
Entwicklung des Bahnhofsquartiers - Ergebnis des Planungswettbewerbs
und weiteres Vorgehen

Weiter soll ein Konzept zur Abwicklung des fließenden und ruhenden Verkehrs während der Bauphase, einschließlich einer Darstellung der erforderlichen Umleitungsstrecken, erstellt werden.

2. Strategische Ziele

Ziel A1: Die Stadt schärft ihr Profil als attraktives Oberzentrum im Ortenaukreis, im Eurodistrikt und am Oberrhein

Ziel A2: Die Stadt Offenburg verfolgt eine innovative städtebauliche Entwicklung und eine hochwertige Gestaltung des Stadt- und Ortsbilds. Sie bewahrt das baukulturelle Erbe.

Ziel B4: Die Stadt Offenburg fordert und fördert nach finanziellen Möglichkeiten einen menschenverträglichen sowie städtebaulichen und umweltverträglichen Ausbau des Bahnverkehrs.

Ziel C3: Die Stadt gewährleistet eine richtlinienkonforme Verkehrsinfrastruktur, welche möglichst allen Bedürfnissen der Verkehrsteilnehmer gerecht wird.

Ziel D1: Die Innenstadt als lebendiges Zentrum zum Arbeiten, Einkaufen, Wohnen und zur Freizeitgestaltung wird weiterentwickelt.

Ziel E1. Der Verkehr wird in stärkerem Maße umwelt- und stadtverträglich gestaltet.

3. Bisherige Schritte zur Entwicklung des Bahnhofs und des Bahnhofsquartiers

Um eine Neugestaltung und Weiterentwicklung des Bahnhofs und seiner Umgebung zu ermöglichen, hat der Gemeinderat die Verwaltung am 24.07.2017 beauftragt, ein neues Sanierungsgebiet „Bahnhof – Schlachthof“ vorzubereiten und hierfür die sogenannten Vorbereitenden Untersuchungen einzuleiten (Drucksache Nr. 077/17). Mit Beschluss vom 08.04.2019 (Drucksache Nr. 023/19) hat der Gemeinderat die Sanierungssatzung beschlossen, durch die das Sanierungsgebiet förmlich ausgewiesen wurde.

Im April 2019 hat das Land Baden-Württemberg die Sanierungsförderung für das neue Sanierungsgebiet „Bahnhof – Schlachthof“ bewilligt. Damit waren die formalen und finanziellen Grundlagen für die Entwicklung dieses Bereichs geschaffen.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

199/22

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Feuerlein, Leon	82-2363	01.02.2023

Betreff: Sanierungsgebiet Bahnhof-Schlachthof -
Entwicklung des Bahnhofsquartiers - Ergebnis des Planungswettbewerbs
und weiteres Vorgehen

Die Öffentlichkeit wurde bereits unter anderem im Rahmen eines „Markttags“ zum Sanierungsgebiet Bahnhof-Schlachthof im Jahr 2018, im Rahmen des Bürgerdialogs im Februar 2020 und im Rahmen des Wettbewerbsverfahrens beteiligt.

Da eine wesentliche Rahmenbedingung für die städtebaulichen Planungen zur Entwicklung des Bahnhofs und des Bahnhofsquartiers die künftige Verkehrsentwicklung ist, wurde zunächst eine verkehrliche Untersuchung erarbeitet und hierzu im Verkehrsausschuss und Gemeinderat beraten.

Aus den Beratungen im Ausschuss wurde deutlich, dass das Verkehrskonzept für das Bahnhofsquartier in einem engen Zusammenhang mit dem künftigen Verkehrskonzept für die Gesamtstadt, dem aufzustellenden „Masterplan Verkehr“, steht (Beschlussvorlage Nr. 069/20), und dass hierzu noch weiterer Prüfbedarf gesehen wird.

Mit der Beschlussvorlage Nr. 107/20 hat die Verwaltung den zuständigen Ausschüssen und dem Gemeinderat daher einen Verfahrensvorschlag vorgelegt, welches weitere Vorgehen für die verkehrliche und städtebauliche Überplanung des Bahnhofsbereichs empfohlen werden kann.

Der Gemeinderat hat diesem Verfahrensvorschlag am 16.11.2020 einstimmig zugestimmt und die Verwaltung beauftragt, auf dieser Grundlage ein interdisziplinäres Wettbewerbsverfahren vorzubereiten.

Mit der Beschlussvorlage 045/21 hat der Gemeinderat am 10.05.2021 detaillierte Rahmenbedingungen für den Planungswettbewerb beschlossen. Gleichzeitig wurde eine umfassende Bürgerbeteiligung gestartet.

Mit der Beschlussvorlage 082/21 wurde dem Gemeinderat am 26.07.2021 zum Ergebnis der Bürgerbeteiligung berichtet und ein Auslobungstext vorgelegt. Der Gemeinderat hat die Verwaltung beauftragt, einen zweistufigen Planungswettbewerb vorzubereiten und durchzuführen. In Stufe 1 des Wettbewerbs waren maximal 15 Teilnehmer vorgesehen. Durch das Preisgericht sollten dann ca. 5 Beiträge für die weitere Bearbeitung in Stufe 2 ausgewählt werden. Zwischen den beiden Stufen war eine Öffentlichkeitsbeteiligung vorgesehen.

Weiter hat der Gemeinderat die Verwaltung beauftragt, unter Aufnahme eines Anliegens der Bürgergemeinschaft Nordwest eine Machbarkeitsstudie zum vollständig barrierefreien Ausbau der Bahnsteig-Nordunterführung erstellen zu lassen.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

199/22

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Feuerlein, Leon	82-2363	01.02.2023

Betreff: Sanierungsgebiet Bahnhof-Schlachthof -
Entwicklung des Bahnhofsquartiers - Ergebnis des Planungswettbewerbs
und weiteres Vorgehen

4. Durchführung des Planungswettbewerbs

In Abstimmung mit der Architektenkammer Baden-Württemberg wurde das Verfahren so gestaltet, dass die Stufe 1 als anonymer Wettbewerb durchgeführt wurde, die darauffolgende Stufe 2 als Mehrfachbeauftragung. Nach erfolgter Abstimmung zu den Rahmenbedingungen des Verfahrens konnte der Planungswettbewerb mit der Ausgabe der Unterlagen am 25.11.2021 starten.

Entsprechend den festgelegten Kriterien wurden nach einem Bewerbungsverfahren 15 Büroarbeitsgemeinschaften für die Teilnahme an der Stufe 1 des Wettbewerbs ausgewählt.

Nach Abgabe der Beiträge aus der Stufe 1 am 14.02.2022 tagte am 15.03.2022 das Preisgericht. Das Preisgericht bestand aus externen Fachleuten, Vertretern des Gemeinderats, Vertretern der Verwaltung sowie der Deutschen Bahn.

Das Preisgericht prämierte die Arbeiten von 5 Büroarbeitsgemeinschaften und wählte sie damit für die weitere Bearbeitung in der Stufe 2 aus.

Nach der Stufe 1 wurden die Arbeiten online auf mitmachen.offenburg.de ausgestellt. Dort bestand auch die Möglichkeit, eine eigene Wortmeldung abzugeben. Auf einer Dialogveranstaltung am 30.04.2022 im Schlachthof war Gelegenheit, die Beiträge aus der Stufe 1 kennen zu lernen und ins direkte Gespräch mit den teilnehmenden Büros zu treten.

Im Anschluss arbeiteten die fünf in die engere Wahl genommenen Büroarbeitsgemeinschaften ihre Beiträge im Rahmen der Mehrfachbeauftragung weiter aus.

Nach der Abgabe am 29.06.2022 trat am 14.07.2022 das Preisgericht erneut zusammen und beriet als Empfehlungskommission für die weitere Beauftragung im Anschluss an die Mehrfachbeauftragung.

Im Ergebnis wurde die Arbeit von Faktorgruen Landschaftsarchitekten aus Freiburg mit Thomas Schüler Architekten Stadtplaner aus Düsseldorf und Fichtner Water & Transportation aus Freiburg für die weitere Planung empfohlen (siehe Anlage 1).

Die Beurteilung des Preisgerichts ist nachfolgend in Kapitel 5 wiedergegeben. Die einzelnen Bausteine des Konzepts werden in Kapitel 7 genauer dargestellt.

Weitere Informationen können der Wettbewerbsdokumentation entnommen werden, in der auch alle Arbeiten dargestellt sind (siehe Anlage 2). Diese ist auch im Internet unter www.offenburg.de/de/bauen-und-umwelt/planen/veroeffentlichungen/ abrufbar.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

199/22

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Feuerlein, Leon

Tel. Nr.:
82-2363

Datum:
01.02.2023

Betreff: Sanierungsgebiet Bahnhof-Schlachthof -
Entwicklung des Bahnhofsquartiers - Ergebnis des Planungswettbewerbs
und weiteres Vorgehen

5. Beurteilung des Preisgerichts zur ausgewählten Arbeit von Faktorgruen / Thomas Schüler / Fichtner Water & Transportation

Das Preisgericht hat als Empfehlungskommission im Anschluss an die Mehrfachbeauftragung die für die weitere Bearbeitung ausgewählte Arbeit von Faktorgruen / Thomas Schüler / Fichtner Water & Transportation wie folgt beurteilt:

*Im Rahmen der Weiterbearbeitung in der 2. Phase konkretisieren die Entwurfsverfasser*innen ihre Leitidee zu einem überzeugenden Konzept für das Bahnhofsquartier in Offenburg. Dabei stellt der Klimaschutz durch ein nachhaltiges Mobilitätskonzept in Verbindung mit einer klaren städtebaulichen Ausarbeitung, die Grundlage für eine zukunftsfähige Entwicklung an diesem Ort.*

Die Hauptstraße wird als grüner Boulevard in seiner Linearität bis zum Nordzugang/ZOB fortgeführt. Angelagert bilden unterschiedlich ausgeprägte und gut beispielbare Stadträume wie Park- und Platzabfolgen, der Bahnhofsvorplatz, der ZOB bis hin zum Grünraum in Verbindung mit der alten Tankstelle einen spannungsreichen Rahmen für das denkmalgeschützte Bahnhofsgebäude.

*Die Verfasser*innen beschreiben diesen Bogen folgerichtig als „Lebensader“, die wichtige Funktionen einer pulsierenden Stadt bündelt.*

Der notwendige Entfall einiger weniger Bäume wird durch zahlreiche Neuanpflanzungen und Grüninseln mehr als kompensiert.

Von Süden kommend bildet der Platz am Dreher-Pavillon den Auftakt. Der Pfählerpark erhält als querverbindenden Grünraum rückwärtig einen kleinen Pavillon, was sicherlich eine Aufwertung bedeuten wird und den Freiraum besser strukturiert. Als Fassung an der Ostseite wird eine Bebauung als „Lückenschluss“ vorgeschlagen, welche in der Dimensionierung (Höhe und Länge) noch zu massiv wirkt, aber in der Setzung gegenüber dem Pfählerpark von der Empfehlungskommission als grundsätzlich richtig beurteilt wird. Eine städtebaulich/bauliche Differenzierung muss im weiteren Verfahren herausgearbeitet bzw. über weitere qualitätssichernde Verfahren konkretisiert werden.

Der südliche Zugang zu den Gleisen wird durch einen Platzraum mit Fernblick auf die Berge des Schwarzwaldes betont und erhält als Pendant auf der Ostseite einen kleinen Quartiersplatz mit Radparken. Im weiteren Verlauf spannt sich der eigentliche Bahnhofsvorplatz auf, der für den motorisierten Individualverkehr (MIV) nicht zu befahren ist. Verschiedene Angebote wie Wasserspiel, Sitzelemente und das vorhandene Baumdach bieten in Kombination mit der vorgelagerten Terrasse am Bahnhofsgebäude eine hohe Aufenthaltsqualität.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

199/22

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Bearbeitet von: Feuerlein, Leon	Tel. Nr.: 82-2363	Datum: 01.02.2023
---	------------------------------------	----------------------	----------------------

Betreff: Sanierungsgebiet Bahnhof-Schlachthof -
Entwicklung des Bahnhofsquartiers - Ergebnis des Planungswettbewerbs
und weiteres Vorgehen

Der neue ZOB schiebt sich unaufdringlich in die Sichtachse und ist sowohl funktional, als auch in der Dimension gut ausgearbeitet.

Hervorzuheben ist die Qualität des verbindenden Grünraumes zwischen Tankstelle / Cafe und ZOB / Unterführung Nordzugang. Der angelagerte Wohnhof passt in die stadträumliche Körnung und bietet weiteres Entwicklungspotential. Nördlich der Rheinstraße werden Gewerbegebäude und ein Parkhaus angeordnet. Für diese müssen auch im weiteren Verfahren eine hochwertige Architektursprache (Fassaden) und sinnvollerweise weitere, ergänzende und belebende Nutzungen (EG- und Dachflächennutzungen, Mantelbebauungen, etc.) ausgearbeitet werden, um seinen Platz in diesem prägnanten Stadtgefüge behaupten zu können. Die vorgeschlagenen Gewerbebaukörper wirken in ihrer Dichte noch zu massiv und brauchen mehr Raum.

Die Ostseite der Bahnanlagen wird über die Nord- und Südspangen mit angelagerten Platzsituationen ausgeprägt. Die zusätzlichen Baumpflanzungen sind wünschenswert, müssen mit den Anforderungen der Mindestabstände zu den Gleisanlagen in ihrem Umfang abgestimmt werden.

*Insgesamt bietet der Entwurf ein sehr klares und funktional gutes Grundgerüst für eine zukunftsweisende Entwicklung am Bahnhofsquartier in Offenburg. Eine weitere differenzierte Planung wird diesen Ort zu einem lebenswerten Ort für die Bürger*innen und Nutzer*innen werden lassen.*

6. Weiteres Vorgehen

6.1 Weitere Vertiefung des Entwurfs zu einem städtebaulichen Rahmenplan unter Berücksichtigung der Überarbeitungsempfehlung der Beurteilungskommission

Der durch das Preisgericht ausgewählte und überzeugende Entwurf der Büroarbeitsgemeinschaft Faktorgruen / Thomas Schüler / Fichtner Water & Transportation soll den weiteren Planungen zu Grunde gelegt werden.

Im nächsten Schritt ist der Entwurf durch die Büroarbeitsgemeinschaft zu einem städtebaulichen Konzept weiter zu vertiefen.

Dabei sind die im vorigen Kapitel widergegebenen Überarbeitungsempfehlungen der Beurteilungskommission zu berücksichtigen.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

199/22

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Bearbeitet von: Feuerlein, Leon	Tel. Nr.: 82-2363	Datum: 01.02.2023
---	------------------------------------	----------------------	----------------------

Betreff: Sanierungsgebiet Bahnhof-Schlachthof -
Entwicklung des Bahnhofsquartiers - Ergebnis des Planungswettbewerbs
und weiteres Vorgehen

Hierbei sind insbesondere folgende Punkte zu bearbeiten:

- Für das vorgesehene Gebäude gegenüber des Pfählerparks an den Bahngleisen sind unterschiedliche Kubaturen und Nutzungsmöglichkeiten zu untersuchen. Dem Gemeinderat ist hierzu zu berichten und eine Empfehlung vorzulegen.
- Für das Parkhaus ist ein Gebäude- und Nutzungskonzept zu erstellen.
- Die verkehrliche Konzeption ist weiter auszuarbeiten.
- Das Konzept zur qualitativen und quantitativen Verbesserung des Fahrradparkens ist weiter auszuarbeiten.

Auf die nachfolgenden Erläuterungen zu den einzelnen Umsetzungsbausteinen wird ergänzend verwiesen.

6.2 Abstimmung mit verkehrlichen Belangen

Parallel zum Planungswettbewerb sind die Überlegungen im Rahmen des Masterplans zur künftigen Verkehrsabwicklung in Offenburg weiter fortgeschritten.

Das Konzept für das Bahnhofsquartier ist daher mit dem Masterplan Verkehr abzugleichen. Hierzu wird noch im Verkehrsausschuss in engem zeitlichen Zusammenhang gesondert berichtet und beraten.

6.3 Konzept für die Verkehrsabwicklung während der Bauzeit

Während der Bauzeit werden auch zeitweise Sperrungen von Straßen erforderlich werden. Es ist daher beabsichtigt, ein Konzept zur Abwicklung des fließenden und ruhenden Verkehrs während der Bauphase unter Berücksichtigung der verschiedenen Umsetzungsbausteine und -phasen zu erstellen. Im Konzept sind auch erforderliche Umleitungsstrecken darzustellen.

6.4 Öffentlichkeitsbeteiligung

Die Öffentlichkeit wurde aktiv in den gesamten Prozess des städtebaulichen Wettbewerbs Bahnhofsquartier eingebunden. Bereits in der Vorbereitungsphase haben beim Bürgerdialog im Februar 2020 sowie online auf mitmachen.offenburg.de im April/Mai 2021 viele Offenburger*innen die Gelegenheit genutzt, ihre Vorstellungen für das neue Bahnhofsquartier einzubringen. Nach der Auswahl der besten Ideen aus dem städtebaulichen Wettbewerb durch das Preisgericht, haben die fünf ausgewählten Bürogemeinschaften ihre Entwürfe in einer zweiten Planungsphase im Rahmen einer Mehrfachbeauftragung weiterbearbeitet und vertieft. Auf einer Veranstaltung

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

199/22

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Feuerlein, Leon	82-2363	01.02.2023

Betreff: Sanierungsgebiet Bahnhof-Schlachthof -
Entwicklung des Bahnhofsquartiers - Ergebnis des Planungswettbewerbs
und weiteres Vorgehen

am 30. April 2022 im Schlachthof konnten sich die Bürger*innen zu den fünf Planungskonzepten informieren und hatten die Möglichkeit, sich direkt mit den Planungsteams auszutauschen und Ideen und Anregungen für die weitere Ausarbeitung der Entwürfe mitzugeben. Darüber hinaus bestand auch die Möglichkeit, Ideen und Anregungen online über die Plattform offenburg.de einzubringen.

Die aktive Beteiligung und Information der Öffentlichkeit wird während der in den kommenden Jahren anstehenden Planungs- und Bauphasen kontinuierlich fortgeführt. Dafür soll bis Mitte 2023 ein Gesamtkonzept erarbeitet werden, das maßnahmenspezifisch definiert, welche Formate der Beteiligung und/oder der Information jeweils passend sind. Neben passgenauen Angeboten zur Umsetzung einzelner Maßnahmen wird dabei auch die Einbindung der etablierten Stadtteilgremien und unterschiedlicher Interessensgruppen sowie die kontinuierliche Information der Öffentlichkeit sichergestellt.

7. Einzelne Bausteine für die Weiterentwicklung des Bahnhofsquartiers

7.1 Einleitung

Der städtebauliche Entwurf der Büroarbeitsgemeinschaft Faktorgruen / Thomas Schuler / Fichtner Water & Transportation lässt sich in unterschiedliche Bausteine gliedern. Auch für die weitere Umsetzung ist eine Aufgliederung in Umsetzungsbausteine wichtig, die als einzelne Maßnahmen sukzessive und durch unterschiedliche Akteure umzusetzen sind. Nachfolgend werden die einzelnen Umsetzungsbausteine (Maßnahmen) genauer dargestellt und erläutert.

Die Maßnahmen wurden wie folgt gruppiert:

Bahnhofs-Westseite

- Maßnahmenpaket 1: Verkehrliche Maßnahmen auf der Bahnhofs-Westseite
- Maßnahmenpaket 2: Freiflächen auf der Bahnhofs-Westseite
- Maßnahmenpaket 3: Gebäude und Neubebauungen auf der Bahnhofs-Westseite

Bahnhofs-Ostseite

- Maßnahmenpaket 4: Verkehrliche Maßnahmen auf der Bahnhofs-Ostseite
- Maßnahmenpaket 5: Freiflächen auf der Bahnhofs-Ostseite
- Maßnahmenpaket 6: Neubebauungen auf der Bahnhofs-Ostseite

Die Maßnahmen werden nachfolgend auch zeitlich eingeordnet und verschiedenen Umsetzungsstufen zugeordnet.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

199/22

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Feuerlein, Leon	82-2363	01.02.2023

Betreff: Sanierungsgebiet Bahnhof-Schlachthof -
Entwicklung des Bahnhofsquartiers - Ergebnis des Planungswettbewerbs
und weiteres Vorgehen

Hierbei wurden folgenden Überlegungen zu Grunde gelegt:

Ziel ist einerseits, die vorhandene Sanierungsförderung weitestmöglich nutzen zu können. Eine Sanierungsförderung ist momentan bis 2028 bewilligt. Eine Verlängerung wird erfahrungsgemäß wahrscheinlich möglich sein. Es steht jedoch noch nicht fest, ob und für welchen Zeitraum eine Verlängerung bewilligt werden wird. Nicht alle Maßnahmen werden allerdings förderfähig im Hinblick auf die Sanierungsförderung sein. Für manche Maßnahmen bestehen möglicherweise andere Fördermöglichkeiten.

Ziel ist andererseits, zur Landesgartenschau 2032 Besucher*innen in Offenburg am Bahnhof in einem neu gestalteten Bahnhofsquartier angemessen empfangen zu können.

Zu berücksichtigen ist auch, dass die Maßnahmen bereits deshalb nicht alle gleichzeitig umgesetzt werden könnten, da sie sich teilweise gegenseitig bedingen. So besteht beispielsweise erst nach einer Verlagerung des ZOB an den neuen Standort Baufreiheit im Bereich des heutigen ZOB.

Die Maßnahmen wurden daher drei aufeinander folgenden Umsetzungsstufen zugeordnet:

- Umsetzungsstufe 1: 2025-2027
- Umsetzungsstufe 2: 2028-2029
- Umsetzungsstufe 3: 2030-2031

Zu betonen ist aber, dass es sich hierbei um eine erste Einordnung in einen vorläufigen Zeitplan handelt, da die Maßnahmen zunächst genauer ausgearbeitet und durchgeplant werden müssen. Noch liegen zu den Maßnahmen keine Kostenschätzungen vor.

Die tatsächliche Umsetzung in den drei Stufen und im Zeitfenster bis 2031 hängt maßgeblich davon ab, ob genügend Ressourcen (insbesondere Personal, Haushaltsmittel) zur Verfügung gestellt werden können – dies alles steht diesbezüglich unter Haushaltsvorbehalt.

Zu den Maßnahmen werden nachfolgend auch weitere Rahmenbedingungen erläutert, insbesondere die Eigentumssituation. Aus der Eigentumssituation ergibt sich, wo eine Maßnahme in eigener Zuständigkeit der Stadt Offenburg umgesetzt werden kann, und wo zunächst Gespräche mit weiteren Grundstückseigentümern erforderlich sind. Die heutige Eigentumssituation gibt dabei nicht notwendigerweise vor, wer die Maßnahme umsetzt. Hier werden auch Grundstücksneuordnungen, z.B. durch Tausch, sinnvoll sein.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

199/22

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Feuerlein, Leon

Tel. Nr.:
82-2363

Datum:
01.02.2023

Betreff: Sanierungsgebiet Bahnhof-Schlachthof -
Entwicklung des Bahnhofsquartiers - Ergebnis des Planungswettbewerbs
und weiteres Vorgehen

Der Zeitplan wird daher in der Zukunft noch zu überarbeiten sein und weiter fortzuschreiben sein. Möglicherweise wird es auch erforderlich werden, einzelne Maßnahmen erst nach 2032 herzustellen, und Freiflächen zur Landesgartenschau 2032 zunächst temporär anzulegen.

7.2 Tabellarische Gesamtübersicht über die Maßnahmen und Gesamtzeitplan

Nachfolgend werden die einzelnen Umsetzungsbausteine in einer Gesamtübersicht dargestellt und im Anschluss einzeln erläutert.

Wie in Kapitel 7.1 erläutert, handelt es sich bei der Zuordnung zu zeitlichen Umsetzungsstufen um eine erste Einordnung. Verschiebungen sind noch möglich, da die Maßnahmen zunächst genauer ausgearbeitet und durchgeplant werden müssen.

Angegeben ist auch die Eigentumssituation. Aus der Eigentumssituation ergibt sich, wo eine Maßnahme in eigener Zuständigkeit der Stadt Offenburg umgesetzt werden kann, und wo zunächst Gespräche mit weiteren Grundstückseigentümern erforderlich sind, bevor eine Umsetzung möglich ist. Die heutige Eigentumssituation gibt dabei nicht notwendigerweise vor, wer die Maßnahme umsetzt. Hier werden auch Grundstücksneuordnungen, z.B. durch Tausch, sinnvoll sein.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

199/22

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Feuerlein, Leon

Tel. Nr.:
82-2363

Datum:
01.02.2023

Betreff: Sanierungsgebiet Bahnhof-Schlachthof -
Entwicklung des Bahnhofsquartiers - Ergebnis des Planungswettbewerbs
und weiteres Vorgehen

Nr.	Maßnahme	Umsetzungs- zeitraum (Grobplanung)	Haupt- grundstücks- eigentümer
	Bahnhofs-Westseite		
1	Verkehrliche Maßnahmen auf der Westseite		
1.1	Neuer ZOB	Stufe 1 (2025-2027)	Stadt
1.2	Umbau der Hauptstraße zwischen Philipp-Reis-Straße und Straßburger Straße	Stufe 2 (2028-2029)	Stadt
1.3	Anpassung des Knotens Freiburger Platz	Stufe 1 (2025-2027)	Stadt
1.4	Erneuerung der Straßburger Straße zwischen Hauptstraße und Freiburger Platz	Stufe 1 (2025-2027)	Stadt
1.5	Umbau der der Hauptstraße zwischen Straßburger Straße und Rheinstraße	Stufe 1 (2025-2027)	Stadt
1.6	Umbau der Rheinstraße zwischen Hauptstraße und Okenstraße sowie Anpassung des Knotens Rheinstraße / Okenstraße	Stufe 1 (2025-2027)	Stadt
1.7	Westrampe zur Bahnsteig-Nordunterführung	Stufe 2 (2028-2029)	Stadt, DB
1.8	Ausbau der Fahrrad-Parkmöglichkeiten auf der Bahnhofs-Westseite	abhängig vom Standort	Stadt, DB
1.9	Weiterentwicklung der Mobilitätsstation auf der Bahnhof-Westseite	abhängig vom Standort	Stadt, DB
1.10.	Mobilitätszentrale	abhängig vom Standort und Konzept	Stadt, DB
1.11	Einbau von Aufzügen an der Bahnsteig-Nordunterführung	abhängig von Machbarkeitsstudie	DB

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

199/22

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Feuerlein, Leon

Tel. Nr.:
82-2363

Datum:
01.02.2023

Betreff: Sanierungsgebiet Bahnhof-Schlachthof -
Entwicklung des Bahnhofsquartiers - Ergebnis des Planungswettbewerbs
und weiteres Vorgehen

2	Freiflächen auf der Westseite		
2.1	Neugestaltung der Freifläche am Dreher-Pavillon	Stufe 3 (2030-2031)	Stadt
2.2	Neugestaltung des Pfählerparks mit rückwärtigem Pavillon	Stufe 2 (2028-2029)	Stadt
2.3	Neugestaltung des Bahnhofsvorplatzes südlich des Empfangsgebäudes	Stufe 3 (2030-2031)	Stadt, DB
2.4	Neugestaltung des Bahnhofsvorplatzes westlich des Empfangsgebäudes	Stufe 2 (2028-2029)	Stadt
3	Gebäude und Neubebauungen auf der Westseite		
3.1	Neue Bebauung südlich des Bahnhofs	Stufe 3 (2030-2031)	Stadt, DB
3.2	Bahnhofs-Empfangsgebäude sowie nördliche und südliche Zugangsbereiche	noch abzustimmen	DB
3.3	Gebäude Hauptstraße 24 / 24a	noch abzustimmen	Wohnbau Offenburg
3.4	Quartiersentwicklung südlich der Rheinstraße	Stufe 2 (2028-2029)	Stadt
3.5	Parkhaus und Quartiersbebauung nördlich der Rheinstraße	Stufe 2 (2028-2029)	Stadt, DB

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

199/22

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Feuerlein, Leon

Tel. Nr.:
82-2363

Datum:
01.02.2023

Betreff: Sanierungsgebiet Bahnhof-Schlachthof -
Entwicklung des Bahnhofsquartiers - Ergebnis des Planungswettbewerbs
und weiteres Vorgehen

	Bahnhofs-Ostseite		
4	Verkehrliche Maßnahmen auf der Ostseite		
4.1	Weiterentwicklung des Straßenraums der Rammersweierstraße	Stufe 3 (2030-2031)	Stadt
4.2	Verlängerung der Bahnsteig-Nordunterführung auf die Ostseite und Neubau der Ostrampe	Stufe 1 (2025-2027)	DB
4.3	Neuer Bahnhofseingang Nordost	Stufe 2 (2028-2029)	DB
4.4	Ausbau der Fahrrad-Parkmöglichkeiten auf der Bahnhofs-Ostseite	abhängig vom Standort	Stadt, DB
4.5	Weiterentwicklung der Mobilitätsstation auf der Bahnhof-Ostseite	abhängig vom Standort	Stadt, DB
5	Freiflächen auf der Ostseite		
5.1	Neuer Quartiersplatz an der Goethestraße	noch abzustimmen	Privat
5.2	Weiterentwicklung Josef-Kohler-Platz	Stufe 3 (2030-2031)	Stadt
6	Neubebauungen auf der Ostseite		
6.1	Neubebauung an der Goethestraße	noch abzustimmen	Privat

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

199/22

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Feuerlein, Leon

Tel. Nr.:
82-2363

Datum:
01.02.2023

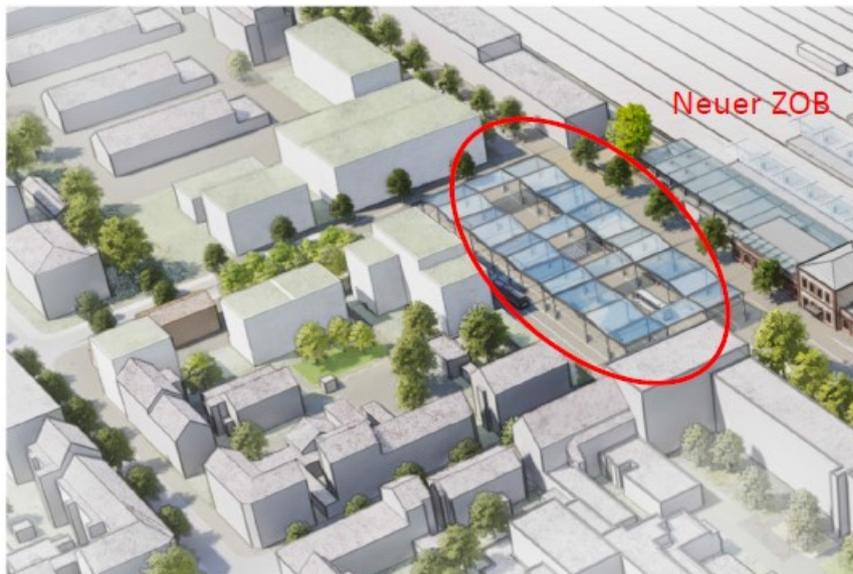
Betreff: Sanierungsgebiet Bahnhof-Schlachthof -
Entwicklung des Bahnhofsquartiers - Ergebnis des Planungswettbewerbs
und weiteres Vorgehen

7.3 Darstellung der einzelnen Umsetzungsbausteine

Bahnhofs-Westseite

Maßnahmenpaket 1: Verkehrliche Maßnahmen auf der Bahnhofs-Westseite

Maßnahme 1.1: Neuer ZOB



Ein wichtiges Element der Neugestaltung des Bahnhofsquartiers und des weiteren Ausbaus des öffentlichen Nahverkehrs ist der neue zentrale Omnibusbahnhof (ZOB). Er ist an der nördlichen Hauptstraße im Bereich des früheren Reifenhandels Dinser und des Sanitätshauses Vogel vorgesehen.

Bauherr des ZOB ist die Stadt Offenburg, voraussichtlich in Form der Technischen Betriebe Offenburg als Betriebsträger des ÖPNV.

Die erforderlichen Grundstücke befinden sich bereits im Eigentum der Stadt Offenburg.

Der Bau des neuen ZOB hat eine besonders hohe Priorität, da erst nach dem Bau des neuen ZOB der alten ZOB außer Betrieb gehen kann und dort Baufreiheit besteht. Diese Maßnahme soll daher zeitnah vorbereitet und begonnen werden. Sie ist zeitlich der Stufe 1 (2025-2027) zugeordnet.

Für die Gestaltung der Überdachung des ZOBs ist ein konkurrierendes Verfahren für eine qualitätsvolle Gestaltung geplant.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

199/22

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Feuerlein, Leon

Tel. Nr.:
82-2363

Datum:
01.02.2023

Betreff: Sanierungsgebiet Bahnhof-Schlachthof -
Entwicklung des Bahnhofsquartiers - Ergebnis des Planungswettbewerbs
und weiteres Vorgehen

Maßnahme 1.2: Umbau der Hauptstraße zwischen Philipp-Reis-Straße und Straßburger Straße



Das Konzept sieht vor, dass der Kfz-Verkehr südlich des Bahnhofs statt direkt an den Bahngleisen wieder über die historische Hauptstraße abgewickelt wird, also dort, wo sich bisher der ZOB befindet. Hierzu ist die Hauptstraße in diesem Bereich entsprechend umzugestalten. Künftig soll hier der Kfz-Verkehr in Richtung Norden und der Busverkehr in beide Fahrtrichtungen geführt werden. Auch ist ein wichtiges Ziel, dass künftig anders als heute eine Fahrmöglichkeit für Radfahrer in beiden Fahrtrichtungen besteht. Auch der Knotenpunkt Hauptstraße / Philipp-Reis-Straße muss angepasst werden.

Umzusetzen ist der Umbau durch die Stadt Offenburg, da es sich um eine öffentliche Straße handelt.

Das Grundstück der Hauptstraße befindet sich bereits im Eigentum der Stadt Offenburg.

Zeitlich kann der Umbau der Straße erst erfolgen, sobald der ZOB an seinen neuen Standort verlagert ist. Er ist daher in die Stufe 2 (2028-2029) eingeordnet.

Erst wenn die Maßnahme abgeschlossen ist, kann eine Umgestaltung der zu den Bahngleisen hin gelegenen Flächen erfolgen.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

199/22

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Bearbeitet von: Feuerlein, Leon	Tel. Nr.: 82-2363	Datum: 01.02.2023
---	------------------------------------	----------------------	----------------------

Betreff: Sanierungsgebiet Bahnhof-Schlachthof -
Entwicklung des Bahnhofsquartiers - Ergebnis des Planungswettbewerbs
und weiteres Vorgehen

Maßnahme 1.3: Anpassung des Knotens Freiburger Platz

Der Kfz-Verkehr soll künftig in Richtung Westen vorrangig über die Straßburger Straße abgewickelt werden. Hierzu sind Anpassungsmaßnahmen am Knotenpunkt Freiburger Platz erforderlich.

Dabei ist die Verkehrssituation großräumig zu untersuchen, Ergebnisse des Masterplans Verkehr sind zu berücksichtigen.

Auch hier ist Bauherr die Stadt Offenburg. Das Grundstück befindet sich bereits im Eigentum der Stadt.

Zeitlich muss die Maßnahmen abgeschlossen sein, bevor der nördlich der Einmündung zur Straßburger Straße gelegene Bahnhofsvorplatz umgestaltet wird. Die Maßnahme ist daher der Stufe 1 (2025-2027) zugeordnet und könnte im 1. Halbjahr 2026 durchgeführt werden.

Maßnahme 1.4: Erneuerung der Straßburger Straße zwischen Hauptstraße und Freiburger Platz

Im Zusammenspiel mit den weiteren Maßnahmen soll auch die Straßburger Straße zwischen Hauptstraße und Freiburger Platz erneuert werden, da die Kfz-Verkehre künftig vorrangig über diese Straße abgewickelt werden und sie dafür neu geordnet werden muss.

Bauherr für diese öffentliche Straße ist die Stadt Offenburg, die auch Grundstückseigentümer ist.

Diese Maßnahme soll ebenfalls erfolgen, bevor der Bahnhofsvorplatz umgestaltet wird. Sie ist der Stufe 1 (2025-2027) zugeordnet und könnte im 1. Halbjahr 2026 durchgeführt werden.

Maßnahme 1.5: Umbau der Hauptstraße zwischen Straßburger Straße und Rheinstraße

Die Hauptstraße soll in diesem Abschnitt entsprechend ihrer künftigen verkehrlichen und stadträumlichen Funktion umgestaltet werden. Die Hauptstraße soll in diesem Abschnitt künftig dem ÖPNV, dem Fahrrad- und Fußgängerverkehr und, soweit erforderlich, dem Pkw-Anliegerverkehr dienen. Die Anforderungen dieser Verkehrsrarten werden in der Planung berücksichtigt. Insbesondere den Anforderungen des Radverkehrs soll künftig stärker Rechnung getragen werden als heute.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

199/22

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Feuerlein, Leon	82-2363	01.02.2023

Betreff: Sanierungsgebiet Bahnhof-Schlachthof -
Entwicklung des Bahnhofsquartiers - Ergebnis des Planungswettbewerbs
und weiteres Vorgehen

Auch hier ist die Stadt Offenburg Bauherr und Grundstückseigentümer.

Diese Maßnahme ist der Stufe 1 zugeordnet (2025-2027). Sie soll im Anschluss an die Umgestaltung der Straßburger Straße (Maßnahme 1.4) erfolgen und könnte im Jahr 2027 durchgeführt werden.

Maßnahme 1.6: Umbau der Rheinstraße zwischen Hauptstraße und Okenstraße sowie Anpassung des Knotens Rheinstraße / Okenstraße

Auch die Rheinstraße zwischen Hauptstraße und Okenstraße soll entsprechend ihrer künftigen verkehrlichen und stadträumlichen Funktion umgestaltet werden. Die Rheinstraße soll künftig im Zweirichtungsverkehr als Zufahrt zum neuen Parkhaus und zum ZOB, sowie dem Fahrrad- und Fußgängerverkehr und dem Pkw-Anliegerverkehr dienen. Die Anforderungen dieser Verkehrsarten werden in der Planung berücksichtigt.

Die Stadt Offenburg ist Grundstückseigentümer und Bauherr.

Diese Maßnahme ist ebenfalls der Stufe 1 (2025-2027) zugeordnet. Es soll vermieden werden, dass die Hauptstraße zwischen Straßburger Straße und Rheinstraße gleichzeitig gesperrt werden müssen. Die Umsetzung könnte daher im 2. Halbjahr 2026, vor der Umgestaltung der Hauptstraße im genannten Abschnitt, erfolgen.

Maßnahme 1.7: Westrampe zur Bahnsteig-Nordunterführung

Als Ersatz für die nicht mehr längerfristig ausreichend standsichere Karrendurchfahrt wird die DB Netz AG die Bahnsteignordunterführung bis auf die Ostseite der Bahn-
gleise verlängern (siehe Maßnahme 4.2). Diese Unterführung soll künftig auch dem Fahrradverkehr dienen und daher auf beiden Seiten mit Rampen versehen werden.

Bauherr für die neue Rampe auf der Westseite der Bahnstrecke ist die Stadt Offenburg. Da die Westrampe zum Teil über bahneigene Flächen verlaufen wird, ist eine enge Abstimmung mit der DB Netz AG und DB Station & Service AG erforderlich.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

199/22

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Feuerlein, Leon	82-2363	01.02.2023

Betreff: Sanierungsgebiet Bahnhof-Schlachthof -
Entwicklung des Bahnhofsquartiers - Ergebnis des Planungswettbewerbs
und weiteres Vorgehen

Die Verlängerung der Unterführung ist seitens der DB Netz AG nach derzeitigem Stand für 2026 vorgesehen. Der Bau der Westrampe kann im Anschluss erfolgen. Er ist daher der Stufe 1 (2025-2027) zugeordnet. Mit dem Bau könnte 2027 begonnen werden, so dass die Rampe in 2028 fertig gestellt ist.

Die Maßnahme muss mit der Planung für die Umgestaltung der Hauptstraße in diesem Bereich (Maßnahme 1.5) eng abgestimmt werden.

Maßnahme 1.8: Ausbau der Fahrrad-Parkmöglichkeiten auf der Bahnhofswestseite

Ziel ist, mehr und qualitativ bessere Fahrrad-Parkmöglichkeiten am Bahnhof zu schaffen.

Im Planungswettbewerb sind einzelne Standorte auf Grund der Maßstabsebene noch nicht im Detail ausgearbeitet worden. Im Rahmen der Überarbeitung ist diese Aufgabenstellung daher weiter zu bearbeiten und auf dieser Grundlage die Umsetzung zu planen.

Die Beteiligten wie auch der Umsetzungszeitpunkt hängen von den jeweiligen Standorten ab. Der genaue Umsetzungszeitpunkt ist daher noch standortabhängig zu definieren.

Maßnahme 1.9: Weiterentwicklung der Mobilitätsstation auf der Bahnhofswestseite

Auf der Westseite des Bahnhofs befindet sich auf dem Grundstück südlich des Bahnhofsempfangsgebäudes eine Mobilitätsstation mit Leih-Fahrrädern und Carsharing-Pkws.

Im Zuge der Weiterentwicklung und Neugestaltung des Bahnhofsquartiers soll auch das Angebot an Mobilitätsstationen weiterentwickelt werden.

Gleichzeitig soll in diesem Zusammenhang auch die Fläche südlich des Bahnhofsempfangsgebäudes neugestaltet werden (Maßnahmen 2.3 und 3.1, siehe unten).

Für das Mobilitätsangebot im Rahmen von Mobilitätsstationen sind daher die optimalen künftigen Standorte noch zu prüfen und festzulegen. Möglicherweise kann ein Angebot auch in das Erdgeschoss oder andere gut erreichbare Bereiche des künftigen Parkhauses (Maßnahme 3.5) integriert werden.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

199/22

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Feuerlein, Leon

Tel. Nr.:
82-2363

Datum:
01.02.2023

Betreff: Sanierungsgebiet Bahnhof-Schlachthof -
Entwicklung des Bahnhofsquartiers - Ergebnis des Planungswettbewerbs
und weiteres Vorgehen

Die Beteiligten wie auch der Umsetzungszeitpunkt hängen von den jeweiligen Standorten ab. Der genaue Umsetzungszeitpunkt ist daher noch standortabhängig zu definieren.

Maßnahme 1.10: Mobilitätszentrale

Im Bahnhofs-Empfangsgebäude oder in seiner unmittelbaren Umgebung soll künftig eine Mobilitätszentrale mit einem Beratungs- und Serviceangebot zur Mobilität eingerichtet werden (siehe Beschlussvorlage Nr. 122/18).

Diese Zielsetzung soll in den weiteren Überlegungen berücksichtigt werden. Der genaue Standort für eine Mobilitätszentrale ist noch festzulegen. Der genaue Umsetzungszeitpunkt ist standort- und konzeptabhängig.

Maßnahme 1.11: Bau von Aufzügen an der Bahnsteig-Nordunterführung

Die Bürgergemeinschaft Nordwest hat sich für den Bau von Aufzügen an der Bahnsteig-Nordunterführung ausgesprochen. So könnte ein barrierefreier Zugang auch im Norden des Bahnhofs geschaffen werden. Zusätzliche Aufzüge würden auch eine Alternative bieten, wenn die Aufzüge an der Südunterführung wegen Wartungs- oder Reparaturarbeiten außer Betrieb sind.

Seitens der DB Station & Service AG ist eine Umsetzung dieser Maßnahme nicht vorgesehen, zumal dafür nach ihrer Einschätzung keine Fördermittel zur Verfügung stehen. Diese Maßnahme müsste durch die Stadt Offenburg umgesetzt werden.

In einem ersten Schritt hat die Verwaltung in Abstimmung mit der DB Netz AG und DB Station & Service AG eine Machbarkeitsstudie bei einem einschlägig qualifizierten Ingenieurbüro angefragt, um so auch eine Kostenschätzung zu erhalten. Nach Vorliegen der Ergebnisse wird hierzu voraussichtlich im 2. Halbjahr 2023 berichtet werden.

Ob und wann die Maßnahme umgesetzt werden kann, ist zu entscheiden, wenn die Machbarkeitsstudie und die Kostenschätzung vorliegen.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

199/22

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Feuerlein, Leon

Tel. Nr.:
82-2363

Datum:
01.02.2023

Betreff: Sanierungsgebiet Bahnhof-Schlachthof -
Entwicklung des Bahnhofsquartiers - Ergebnis des Planungswettbewerbs
und weiteres Vorgehen

Maßnahmenpaket 2: Freiflächen auf der Bahnhofs-Westseite

Maßnahme 2.1: Neugestaltung der Freifläche am Dreherpavillon



Östlich des Dreher-Pavillons verläuft heute der Kfz-Verkehr direkt an den Bahngleisen. Diese Fahrbahnführung entfällt künftig, da der Kfz-Verkehr wieder in der historischen Hauptstraße geführt werden soll. Diese Freifläche kann daher neugestaltet und zu einer kleinen Grünanlage in Verbindung mit dem Dreher-Pavillon entwickelt werden.

Sowohl der Dreher-Pavillon wie auch die angrenzende Freifläche und die Verkehrsfläche befinden sich im Eigentum der Stadt Offenburg. Die Umsetzung dieser Maßnahme ist daher durch die Stadt Offenburg vorgesehen. Umgesetzt werden kann sie erst, wenn die Verkehrsführung neu geordnet ist. Sie ist daher der Stufe 3 (2030-2031) zugeordnet.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

199/22

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Feuerlein, Leon

Tel. Nr.:
82-2363

Datum:
01.02.2023

Betreff: Sanierungsgebiet Bahnhof-Schlachthof -
Entwicklung des Bahnhofsquartiers - Ergebnis des Planungswettbewerbs
und weiteres Vorgehen

Maßnahme 2.2: Neugestaltung des Pfählerparks mit rückwärtigem Pavillon



Der Pfählerpark ist ein wichtiges Grünelement am Bahnhof. Jedoch war er in den letzten Jahren ein problematischer und nicht ideal durch Quartiersbewohner und Reisende nutzbarer Freiraum.

Die Büroarbeitsgemeinschaft schlägt vor, das Pavillongebäude des heutigen „Café Voyage“ zu entfernen und stattdessen ein neues riegelförmiges Pavillongebäude im rückwärtigen Bereich des Parks zu errichten.

Dieser Vorschlag erscheint geeignet, die Situation am Pfählerpark deutlich zu verbessern, soweit dies durch architektonische und freiraumgestalterische Maßnahmen möglich ist. Das vorgeschlagene neue Gebäude, das wieder ein Café enthalten könnte, würde eine stärkere soziale Kontrolle in rückwärtige Bereiche des Parks bringen und gleichzeitig eine Abschirmung für die östlich angrenzende Wohnbebauung herstellen. Rückwärtige unübersichtliche Bereiche im Park würden verschwinden, gleichzeitig würde der Park stärker nach vorne geöffnet.

Die genaue Gestaltungskonzeption für den Park und die genaue Nutzungskonzeption für das neue Pavillon-Gebäude ist noch zu entwickeln.

Der gesamte Park, einschließlich der Grundstücksfläche des „Café Voyage“ befindet sich in städtischem Eigentum. Der Bereich des „Café Voyage“ ist momentan verpachtet, der Pavillon wurde durch den ursprünglichen Pächter selbst erstellt. Das Pachtverhältnis ist so angelegt, dass es zum geeigneten Zeitpunkt beendet werden kann, um dann eine Neugestaltung zu ermöglichen. Die Neugestaltung des Parks obliegt der Stadt Offenburg.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

199/22

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Feuerlein, Leon

Tel. Nr.:
82-2363

Datum:
01.02.2023

Betreff: Sanierungsgebiet Bahnhof-Schlachthof -
Entwicklung des Bahnhofsquartiers - Ergebnis des Planungswettbewerbs
und weiteres Vorgehen

Die Maßnahme kann unabhängig von anderen Maßnahmen nach dem Auslaufen des Pachtverhältnisses durchgeführt werden. Jedoch sind Anforderungen der Baustellenabwicklung noch mit anderen Maßnahmen abzustimmen. Die Maßnahme ist vorläufig der Stufe 2 (2028-2029) zugeordnet.

Maßnahme 2.3: Neugestaltung des Bahnhofsvorplatzes südlich des Empfangsgebäudes



Durch die geänderte Verkehrsführung kann im Bereich des heutigen „Zebrastreifens“ südlich des Bahnhofsgebäudes ein neuer kleiner Bahnhofsvorplatz entstehen. Hier können sich Reisende und Abholer treffen und Besucher der Stadt erst einmal orientieren.

Die heutige Straßenfläche befindet sich im Eigentum der Stadt Offenburg. Die südlich angrenzende Fläche, auf der sich heute die Mobilitätsstation befindet, ist Eigentum der DB Netz AG. Vor einer Umsetzung ist daher eine Abstimmung mit der DB Netz AG und voraussichtlich ein Grunderwerb durch die Stadt Offenburg erforderlich.

Da eine öffentliche Platzfläche entstehen soll, ist an eine Umsetzung durch die Stadt Offenburg gedacht.

Die Maßnahme kann umgesetzt werden, wenn der Kfz-Verkehr neu geführt ist und die Fläche damit verfügbar wird. Sie ist daher der Stufe 3 (2030-2031) zugeordnet.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

199/22

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Feuerlein, Leon

Tel. Nr.:
82-2363

Datum:
01.02.2023

Betreff: Sanierungsgebiet Bahnhof-Schlachthof -
Entwicklung des Bahnhofsquartiers - Ergebnis des Planungswettbewerbs
und weiteres Vorgehen

Maßnahme 2.4: Neugestaltung des Bahnhofsvorplatzes westlich des Empfangsgebäudes



Der heute durch Parkplätze geprägte Bahnhofsvorplatz auf der Westseite des Bahnhofsempfangsgebäudes soll neugestaltet werden. Der heutige Baumbestand soll dabei erhalten bleiben. Statt einem Parkplatz soll ein attraktiver Stadtplatz entstehen. Die genaue Planungskonzeption ist noch zu entwickeln.

Die Fläche befindet sich im Eigentum der Stadt Offenburg. Die Neugestaltung des öffentlichen Platzes soll durch die Stadt erfolgen. Die Maßnahme ist der Stufe 2 (2028-2029) zugeordnet.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

199/22

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Feuerlein, Leon

Tel. Nr.:
82-2363

Datum:
01.02.2023

Betreff: Sanierungsgebiet Bahnhof-Schlachthof -
Entwicklung des Bahnhofsquartiers - Ergebnis des Planungswettbewerbs
und weiteres Vorgehen

Maßnahmenpaket 3: Gebäude und Neubebauungen auf der Bahnhofswestseite

Maßnahme 3.1: Neue Bebauung südlich des Bahnhofs



Der Entwurf der Büroarbeitsgemeinschaft sieht eine Neubebauung südlich des Bahnhofsempfangsgebäudes und östlich des ZOBs vor.

Das Preisgericht hat diesen Vorschlag grundsätzlich gutgeheißen, hat sich aber wie oben bereits dargestellt wie folgt für eine Überprüfung der Dimensionierung und eine weitere städtebauliche/bauliche Differenzierung ausgesprochen: *Als Fassung an der Ostseite wird eine Bebauung als „Lückenschluss“ vorgeschlagen, welche in der Dimensionierung (Höhe und Länge) noch zu massiv wirkt, aber in der Setzung gegenüber dem Pfählerpark von der Empfehlungskommission als grundsätzlich richtig beurteilt wird. Eine städtebaulich/bauliche Differenzierung muss im weiteren Verfahren herausgearbeitet bzw. über weitere qualitätssichernde Verfahren konkretisiert werden.*

Vorteilhaft an einer Bebauung in diesem Bereich erscheint, dass so in gewisser Weise die Lücke zwischen Bahnhof und Innenstadt geschlossen wird bzw. Innenstadt und Bahnhof näher zusammenrücken. Wichtig wird sein, im Erdgeschoss attraktive Nutzungen anzuordnen. So könnte auch die Aufenthaltsqualität für Fußgänger und die soziale Kontrolle in diesem Bereich verbessert werden. Das neue Gebäude könnte so bis in den Pfählerpark ausstrahlen.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

199/22

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Bearbeitet von: Feuerlein, Leon	Tel. Nr.: 82-2363	Datum: 01.02.2023
---	------------------------------------	----------------------	----------------------

Betreff: Sanierungsgebiet Bahnhof-Schlachthof -
Entwicklung des Bahnhofsquartiers - Ergebnis des Planungswettbewerbs
und weiteres Vorgehen

Denkbar erscheint auch, hier zwei kleinere statt einem großen Gebäude zu errichten, insbesondere auch, um den attraktiven Blick von der Hauptstraße und vom Pfählerpark Richtung Vorbergzone zu erhalten. Die genaue Nutzungskonzeption ist noch zu entwickeln. Möglicherweise könnte hier auch Fahrradparken integriert werden.

Hier ist daher vorgesehen, durch die Büroarbeitsgemeinschaft unterschiedliche denkbare Kubaturen und Nutzungen prüfen zu lassen und dem Gemeinderat vorzustellen, und hierzu dann eine Empfehlung vorzulegen.

Nach einer Festlegung auf eine bestimmte Kubatur und ein Nutzungskonzept ist es dann dieser prominenten Situation angemessen, für die Neubebauung einen Hochbauwettbewerb durchzuführen, um eine entsprechend Gestaltungsqualität zu erreichen.

Das vorgeschlagene Gebäude steht teils auf der heutigen Fahrbahnfläche neben den Gleisanlagen, die sich im Eigentum der Stadt Offenburg befindet. Teils steht es auf dem Grundstück zwischen ZOB und Straße, auf dem heute u.a. Fahrradstellplätze angeordnet sind, und das sich im Eigentum der DB Netz AG befindet. Vor einer Umsetzung wird daher eine Abstimmung mit der DB Netz AG und eine Neuordnung der Grundstückssituation erforderlich. Für dieses Gebäude ist ein architektonisches Qualifizierungsverfahren (z.B. Wettbewerb, Konzeptvergabe) sinnvoll.

Der Neubau kann erst errichtet werden, wenn der Kfz-Verkehr neu geführt ist und die Fläche damit verfügbar wird. Er ist daher der Stufe 3 (2030-2031) zugeordnet.

Maßnahme 3.2: Bahnhofs-Empfangsgebäude und nördliche und südliche Zugangsbereiche



Das historische und unter Denkmalschutz stehende Bahnhofsgebäude ist heute nur teilweise genutzt und sanierungsbedürftig. Es ist nicht barrierefrei zugänglich, da sich das Erdgeschossfußbodenniveau über dem Straßenniveau befindet.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

199/22

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Bearbeitet von: Feuerlein, Leon	Tel. Nr.: 82-2363	Datum: 01.02.2023
---	------------------------------------	----------------------	----------------------

Betreff: Sanierungsgebiet Bahnhof-Schlachthof -
Entwicklung des Bahnhofsquartiers - Ergebnis des Planungswettbewerbs
und weiteres Vorgehen

Gemeinsames Ziel von Bahn und Stadt ist es, das Empfangsgebäude wieder vollumfänglich Nutzungen zuzuführen und zu sanieren. Auch muss Ziel sein, eine barrierefreie Zugangssituation zu schaffen. Hierfür ist an vorgelagerte Rampen und Podeste gedacht.

Die Situation am südlichen Bahnsteigzugang wird sich künftig durch die Neuordnung des Kfz-Verkehrs und durch die Schaffung eines kleinen Platzes statt dem heutigen Zebrastreifen (siehe oben, Maßnahme 2.3) verbessern. Hier wird zu prüfen sein, wie die Situation ergänzend gestalterisch verbessert werden kann. Für den heutigen Bäckereiverkaufscontainer und die Schließfachanlage sollte eine neue Lösung gefunden werden.

Der nördliche Bahnsteigzugang wird künftig durch die Nähe zum ZOB eine stärkere Bedeutung als heute haben. Auch hier ist daher die künftige Gestaltung zu prüfen.

Eigentümer des Bahnhofsempfangsgebäudes ist die DB Station & Service AG, die damit auch für die Umsetzung zuständig ist. Für Maßnahmen im vorgelagerten Straßenraum zur Verbesserung der Barrierefreiheit ist eine Abstimmung mit der Stadt Offenburg erforderlich.

Die Maßnahmen können grundsätzlich unabhängig von anderen Maßnahmen durchgeführt werden. Maßnahmen im Straßenraum müssen mit den Straßenbaumaßnahmen abgestimmt werden. Der Umsetzungszeitpunkt ist noch mit der DB Station & Service AG zu besprechen.

Maßnahme 3.3: Gebäude Hauptstraße 24 / 24a

Das Gebäude Hauptstraße 24 / 24a grenzt direkt an den Bahnhofsvorplatz und prägt diesen mit. Ziel ist hier, preiswerten Wohnraum zu erhalten. Gleichzeitig soll die energetische Situation, die Fassadengestaltung und die Nutzungsstruktur verbessert werden.

Das Gebäude wurde durch die Wohnbau Offenburg GmbH als städtische Gesellschaft erworben. Dadurch besteht die Möglichkeit, die künftige Entwicklung des Gebäudes zu steuern. Das weitere Vorgehen wird gegenwärtig durch die Wohnbau Offenburg geprüft. Eine Nutzungseinheit im Erdgeschoss befindet sich im Teileigentum eines anderen Eigentümers.

Mögliche Maßnahmen zur Sanierung oder Umgestaltung des Gebäudes können grundsätzlich unabhängig von anderen Maßnahmen umgesetzt werden. Der Umsetzungszeitpunkt ist wie dargestellt noch in der Prüfung.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

199/22

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Feuerlein, Leon

Tel. Nr.:
82-2363

Datum:
01.02.2023

Betreff: Sanierungsgebiet Bahnhof-Schlachthof -
Entwicklung des Bahnhofsquartiers - Ergebnis des Planungswettbewerbs
und weiteres Vorgehen

Bei der künftigen Erdgeschossnutzung ist ein Zusammenwirken mit dem neu gestalteten Bahnhofsvorplatz vorstellbar (z.B. Möglichkeit für Außengastronomie).

Maßnahme 3.4: Quartiersentwicklung südlich der Rheinstraße



Angrenzend an den neuen ZOB liegen weitere Grundstücksteile, die heute v.a. durch einen Gebrauchtwagenhandel genutzt werden. Dort befindet sich eine denkmalgeschützte ehemalige Tankstelle, für die eine neue Nutzung zu entwickeln ist. Angrenzend kann entlang der Rheinstraße ein verbindender öffentlicher Grünbereich entwickelt werden. Weitere Grundstücksteile eignen sich für eine Neubebauung.

Das genaue Nutzungskonzept, Gebäudekonzept und Freiflächenkonzept ist noch zu entwickeln. Dabei ist auch abzugrenzen, welche Bereiche künftig öffentlich zugänglich sein werden, und welche Bereiche privat genutzt werden.

Die Grundstücke befinden sich in städtischem Eigentum.

Während des Neubaus des ZOB wird die Fläche voraussichtlich als Baustelleneinrichtungsfläche benötigt. Die Umgestaltung und Neubebauung in dem westlich an den ZOB angrenzenden Bereich soll daher erst nach der Fertigstellung des neuen ZOB erfolgen. Die Maßnahme ist daher momentan der Stufe 2 (2028-2029) zugeordnet.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

199/22

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Feuerlein, Leon

Tel. Nr.:
82-2363

Datum:
01.02.2023

Betreff: Sanierungsgebiet Bahnhof-Schlachthof -
Entwicklung des Bahnhofsquartiers - Ergebnis des Planungswettbewerbs
und weiteres Vorgehen

Maßnahme 3.5: Parkhaus und Quartiersbebauung nördlich der Rheinstraße



Nördlich der Rheinstraße befinden sich zwei als provisorischer ebenerdiger Parkplatz genutzte Grundstücke. Dort soll ein Parkhaus entstehen, um künftig über ein flächensparendes Kfz-Stellplatzangebot für Bahnreisende und auch für die Nutzer von Gewerbeeinheiten im Bahnhofsgebäude zu verfügen. Gleichzeitig soll das Parkhaus auch einen Beitrag für eine zukunftsgerichtete und umweltgerechte Mobilität leisten. Es ist daran gedacht, dort auch Fahrradstellplätze und Nutzungen einer Mobilitätsstation wie Car-Sharing und ggf. ergänzende Angebote unterzubringen.

Auf angrenzenden Teilflächen können weitere Gebäude errichtet werden, beispielsweise mit Büronutzungen.

Das Preisgericht hat sich im Anschluss an die Mehrfachbeauftragung dafür ausgesprochen, an diesem städtebaulich prominenten Standort kein monofunktionales Kfz-Parkhaus zu errichten, sondern insbesondere im Erdgeschoss auch andere Nutzungen unterzubringen, die einen Baustein zur Belebtheit und Lebendigkeit des Stadtraums bilden.

Die Stellungnahme des Preisgerichts lautet wie folgt: Für das Parkhaus *müssen auch im weiteren Verfahren eine hochwertige Architektursprache (Fassaden) und sinnvollerweise weitere, ergänzende und belebende Nutzungen (EG- und Dachflächennutzungen, Mantelbebauungen, etc.) ausgearbeitet werden, um seinen Platz in diesem prägnanten Stadtgefüge behaupten zu können. Die vorgeschlagenen Gewerbebaukörper wirken in ihrer Dichte noch zu massiv und brauchen mehr Raum.*

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

199/22

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Feuerlein, Leon	82-2363	01.02.2023

Betreff: Sanierungsgebiet Bahnhof-Schlachthof -
Entwicklung des Bahnhofsquartiers - Ergebnis des Planungswettbewerbs
und weiteres Vorgehen

Das genaue Nutzungs- und Gebäudekonzept für das Parkhaus und die angrenzenden Baufelder ist auf dieser Grundlage noch zu entwickeln.

Eines der beiden Grundstücke befindet sich im Eigentum der Stadt Offenburg, das andere Grundstück im Eigentum der DB Station & Service AG. Für die weitere Entwicklung ist daher eine Abstimmung zwischen beiden Beteiligten erforderlich und eine Neuordnung der Grundstücksverhältnisse, um die Nutzbarkeit zu optimieren. Für beide Grundstücke soll ein übergreifendes abgestimmtes Nutzungskonzept erstellt werden. Aus Sicht der Verwaltung wäre sinnvoll, wenn die Technischen Betriebe Offenburg (TBO) künftig das Parkhaus betreiben.

Die Maßnahme kann unabhängig von anderen Maßnahmen umgesetzt werden. Allerdings müssen die Planungen für den neuen ZOB und für die Umgestaltung der Rheinstraße abgeschlossen sein, damit das Planungsgebiet und die künftigen Grundstücksgrenzen feststehen. Die Maßnahme ist daher aktuell der Stufe 2 (2028-2029) zugeordnet. Anforderungen der Baustellenabwicklung sind jedoch noch mit anderen Maßnahmen abzustimmen.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

199/22

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Feuerlein, Leon

Tel. Nr.:
82-2363

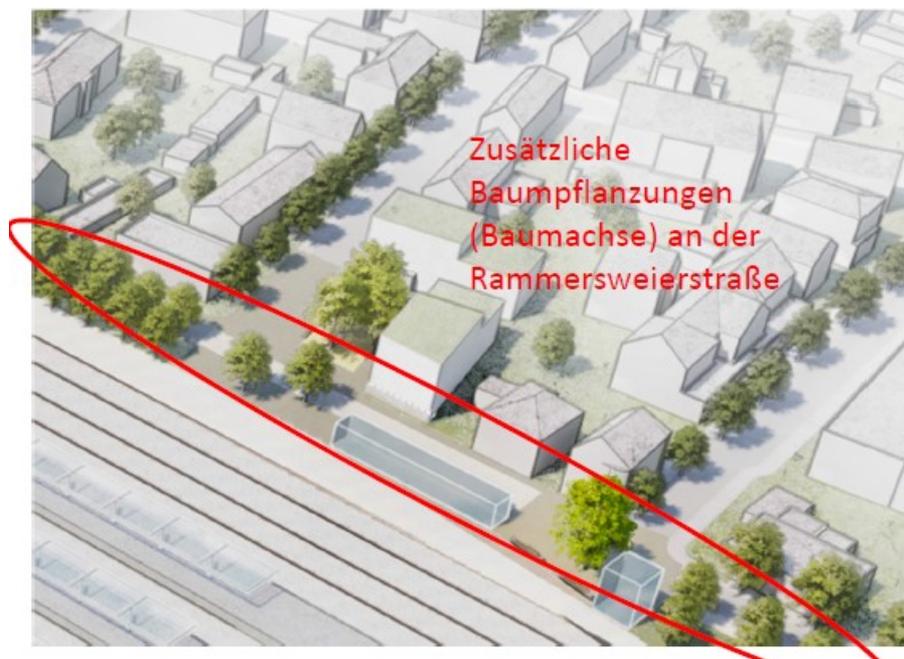
Datum:
01.02.2023

Betreff: Sanierungsgebiet Bahnhof-Schlachthof -
Entwicklung des Bahnhofsquartiers - Ergebnis des Planungswettbewerbs
und weiteres Vorgehen

Bahnhofs-Ostseite

Maßnahmenpaket 4: Verkehrliche Maßnahmen auf der Bahnhofs-Ostseite

Maßnahme 4.1: Weiterentwicklung des Straßenraums der Rammerweierstraße



Im Konzept der Büroarbeitsgemeinschaft wird vorgeschlagen, den Straßenraum der Rammersweierstraße mit zusätzlichen Baumpflanzungen weiterzuentwickeln.

Was hier im Hinblick auf verfügbare Flächen und auf notwendige Sicherheitsabstände zu den Bahnanlagen realisierbar ist, muss jedoch noch planerisch im Detail überprüft werden.

Die Flächen befinden sich im Eigentum der Stadt Offenburg. Es ist davon auszugehen, dass angrenzende Bahnflächen weiter für den Bahnbetrieb benötigt werden und nicht verfügbar sind.

Die Umsetzung der Maßnahme ist abhängig von den Ergebnissen der weiteren Prüfung. Sie ist der Stufe 3 (2030-2031) zugeordnet.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

199/22

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Feuerlein, Leon

Tel. Nr.:
82-2363

Datum:
01.02.2023

Betreff: Sanierungsgebiet Bahnhof-Schlachthof -
Entwicklung des Bahnhofsquartiers - Ergebnis des Planungswettbewerbs
und weiteres Vorgehen

Maßnahme 4.2: Verlängerung der Bahnsteig-Nordunterführung auf die Ostseite und Bau einer Rampe

Als Ersatz für die nicht mehr längerfristig ausreichend standsichere Karrendurchfahrt wird die DB Netz AG die Bahnsteignordunterführung bis auf die Ostseite der Bahn-
gleise verlängern.

Bauherr für die Verlängerung und für die neue Rampe auf der Ostseite der Bahnstrecke ist die DB Netz AG. Aufgabe der Stadt Offenburg ist es, die neue Rampe auf der Westseite zu planen und zu bauen (siehe oben Maßnahme 1.6).

Die Umsetzung ist seitens der DB Netz AG für 2026 vorgesehen und liegt damit im zeitlichen Rahmen der Stufe 1 (2025-2027).

Die Verlängerung der Unterführung und der Bau der neuen Rampe auf der Ostseite kann grundsätzlich unabhängig von anderen Maßnahmen erfolgen. Anforderungen der Baustellenabwicklung sind mit anderen Maßnahmen abzustimmen bzw. dort zu berücksichtigen.

Maßnahme 4.3: Neuer Bahnhofseingang Nordost



In Verbindung mit der Verlängerung der Bahnsteig-Nordunterführung auf die Ostseite des Bahnhofs soll der dort entstehende Eingangsbereich angemessen gestaltet werden. Heute befindet sich dort ein P+R-Parkplatz. Künftig sind dort auch Anforderungen des Fußgänger- und Fahrradverkehrs stärker zu berücksichtigen.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

199/22

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Feuerlein, Leon

Tel. Nr.:
82-2363

Datum:
01.02.2023

Betreff: Sanierungsgebiet Bahnhof-Schlachthof -
Entwicklung des Bahnhofsquartiers - Ergebnis des Planungswettbewerbs
und weiteres Vorgehen

Das Grundstück befindet sich aktuell im Eigentum der DB Station & Service AG, so dass eine Abstimmung mit diesem Unternehmen erforderlich ist.

Die Umsetzung kann erfolgen, wenn die DB Netz AG die Verlängerung der Bahnsteig-Nordunterführung durchgeführt hat. Sie ist daher der Stufe 2 (2028-2029) zugeordnet.

Maßnahme 4.4: Ausbau der Fahrrad-Parkmöglichkeiten auf der Bahnhof-Ostseite

Auch auf der Bahnhof-Ostseite sollen die Möglichkeiten zum Fahrradparken quantitativ und qualitativ verbessert werden.

Im Planungswettbewerb sind einzelne Standorte auf Grund der Maßstabsebene noch nicht im Detail ausgearbeitet worden. Im Rahmen der Überarbeitung ist diese Aufgabenstellung daher weiter zu bearbeiten und auf dieser Grundlage die Umsetzung zu planen.

Die Beteiligten wie auch der Umsetzungszeitpunkt hängen von den jeweiligen Standorten ab. Der genaue Umsetzungszeitpunkt ist daher noch standortabhängig zu definieren.

Maßnahme 4.5 Weiterentwicklung der Mobilitätsstation auf der Bahnhof-Ostseite

Auf der Ostseite des Bahnhofs befindet sich momentan am Anfang der Carl-Blos-Straße eine Mobilitätsstation mit Leih-Fahrrädern.

Im Zuge der Weiterentwicklung und Neugestaltung des Bahnhofsquartiers soll, so wie auf der Bahnhof-Westseite (Maßnahme 1.9), auch das Angebot an Mobilitätsstationen auf der Bahnhof-Ostseite weiterentwickelt werden.

Auch auf der Bahnhof-Ostseite sind die optimalen künftigen Standorte für das Angebot von Mobilität im Rahmen von Mobilitätsstationen noch zu prüfen und festzulegen. Ein möglicher künftiger Standort ist der neue nordöstliche Bahnhofseingang an der verlängerten Bahnsteig-Nordunterführung (Maßnahme 4.3).

Die Beteiligten wie auch der Umsetzungszeitpunkt hängen von den jeweiligen Standorten ab. Der genaue Umsetzungszeitpunkt ist daher noch standortabhängig zu definieren.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

199/22

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Feuerlein, Leon

Tel. Nr.:
82-2363

Datum:
01.02.2023

Betreff: Sanierungsgebiet Bahnhof-Schlachthof -
Entwicklung des Bahnhofsquartiers - Ergebnis des Planungswettbewerbs
und weiteres Vorgehen

Maßnahmenpaket 5: Freiflächen auf der Bahnhofs-Ostseite

Maßnahme 5.1: Neuer Quartiersplatz an der Goethestraße



An der Ecke Goethestraße/Rammersweierstraße befindet sich ein schon länger unbebautes Grundstück. In Abstimmung mit dem Eigentümer hat die Stadt Offenburg das Grundstück kürzlich hergerichtet und als Zwischennutzung Fahrradboxen und Fahrradständer erstellt.

Im Entwurf aus dem Wettbewerbsverfahren wird vorgeschlagen, hier einen neuen kleinen Quartiersplatz anzulegen. Hier könnten auch Mobilitätsangebote angeordnet werden. Angrenzend könnte eine neue Randbebauung erfolgen (siehe Maßnahme 6.1).

Das Eckgrundstück befindet sich in Privateigentum. Mit dem Eigentümer sind schon mehrere Gespräche erfolgt. Der Eigentümer könnte sich grundsätzlich einen Grundstückstausch vorstellen, wenn er dafür ein vergleichbares Ersatzgrundstück erhält. Bisher sind die Grundstücksverhandlungen aber nicht abgeschlossen.

Ziel ist, die für den Quartiersplatz benötigten Flächen zu erwerben und die Maßnahme durch die Stadt umzusetzen.

Bei der Planung ist vorgesehen, die Bürgerschaft zu beteiligen.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

199/22

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Feuerlein, Leon

Tel. Nr.:
82-2363

Datum:
01.02.2023

Betreff: Sanierungsgebiet Bahnhof-Schlachthof -
Entwicklung des Bahnhofsquartiers - Ergebnis des Planungswettbewerbs
und weiteres Vorgehen

Eine Umsetzung ist erst möglich, wenn die Grundstücksverhandlungen abgeschlossen sind. Der Umsetzungszeitpunkt ist daher noch abzustimmen.

Maßnahme 5.2: Weiterentwicklung Josef-Kohler-Platz



Nahe beim künftigen östlichen Zugang zur Bahnsteig-Nordunterführung liegt der Josef-Kohler-Platz. Im Rahmen des Sanierungsgebiets Bahnhof-Schlachthof ist eine planerische Überprüfung sinnvoll, wie der Josef-Kohler-Platz gestalterisch und konzeptionell weiterentwickelt werden kann.

Hierbei ist die Bürgerschaft einzubeziehen.

Der Josef-Kohler-Platz befindet sich in städtischem Eigentum. Die Maßnahme ist daher durch die Stadt Offenburg umzusetzen.

Die Maßnahme kann unabhängig von anderen Maßnahmen umgesetzt werden. Die Umsetzung sollte jedoch sinnvollerweise auf die Planungen für den neuen Zugang zur Bahnsteigunterführung auf der gegenüberliegenden Seite der Rammersweierstraße (Maßnahme 4.3) abgestimmt sein. Sie ist momentan der Stufe 3 (2030-2031) zugeordnet.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

199/22

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Feuerlein, Leon

Tel. Nr.:
82-2363

Datum:
01.02.2023

Betreff: Sanierungsgebiet Bahnhof-Schlachthof -
Entwicklung des Bahnhofsquartiers - Ergebnis des Planungswettbewerbs
und weiteres Vorgehen

Maßnahmenpaket 6: Neubebauungen auf der Bahnhofs-Ostseite

Maßnahme 6.1: Neubebauung an der Goethestraße



Angrenzend an den neuen Quartiersplatz an der Ecke Goethestraße / Rammerswei-
erstraße (siehe Maßnahme 5.1) schlägt das Konzept eine neue Randbebauung vor.
Das genaue Nutzungs- und Gebäudekonzept ist noch festzulegen.

Wie schon bei der Maßnahme 5.1 erläutert, befindet sich das Eckgrundstück in Pri-
vateigentum. Der Eigentümer dieses Grundstücks ist gesprächsbereit, Grundstücks-
verhandlungen sind aber noch nicht abgeschlossen.

Auch das östlich angrenzende Grundstück eines anderen Privateigentümers könnte
in eine Neubebauung einbezogen werden, wenn der Eigentümer daran Interesse hat.
Mit diesem Eigentümer sind noch keine Gespräche erfolgt.

Eine Umsetzung der Maßnahme ist erst möglich, wenn die Grundstücksverhandlungen
abgeschlossen sind. Der genaue Zeitpunkt der Umsetzung ist daher noch abzu-
stimmen.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

199/22

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Feuerlein, Leon

Tel. Nr.:
82-2363

Datum:
01.02.2023

Betreff: Sanierungsgebiet Bahnhof-Schlachthof -
Entwicklung des Bahnhofsquartiers - Ergebnis des Planungswettbewerbs
und weiteres Vorgehen

8. Weiteres Vorgehen

Bei entsprechender Beschlussfassung wird die Verwaltung die einzelnen Punkte unter Einbeziehung der Büroarbeitsgemeinschaft Faktorgruen/Thomas Schüler/Fichtner Water & Transportation weiterbearbeiten und dem Gemeinderat erneut berichten.

Anlagen:

1. Planungskonzept der Büroarbeitsgemeinschaft Faktorgrün / Thomas Schüler / Fichtner Water & Transportation

2. Wettbewerbsdokumentation