

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

180/23

Beschluss	
Nr.	vom
wird von StSt OB-Büro ausgefüllt	

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 5, Abteilung 5.3

Bearbeitet von:  
Keller, Anja

Tel. Nr.:  
82-2506

Datum:  
12.10.2023

1. **Betreff:** Neubau Kreativ-Kita, Schlachthofareal - Rahmenbedingungen zur Auslobung eines Realisierungswettbewerbs

Beratungsfolge:	Sitzungstermin	Öffentlichkeitsstatus
1. Haupt- und Bauausschuss	04.12.2023	öffentlich
2. Gemeinderat	18.12.2023	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.

180/23

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 5, Abteilung 5.3

Bearbeitet von:  
Keller, Anja

Tel. Nr.:  
82-2506

Datum:  
12.10.2023

---

Betreff: Neubau Kreativ-Kita, Schlachthofareal - Rahmenbedingungen zur  
Auslobung eines Realisierungswettbewerbs

---

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

Der Haupt- und Bauausschuss empfiehlt dem Gemeinderat folgenden Beschluss zu fassen:

Die Stadtverwaltung wird beauftragt, mit den in der Vorlage beschriebenen Rahmenbedingungen die weiteren Schritte für die Auslobung eines Realisierungswettbewerbs zum Neubau einer Kreativ-Kita auf dem Schlachthofareal einzuleiten.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

180/23

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 5, Abteilung 5.3

Bearbeitet von:  
Keller, Anja

Tel. Nr.:  
82-2506

Datum:  
12.10.2023

---

Betreff: Neubau Kreativ-Kita, Schlachthofareal - Rahmenbedingungen zur Auslobung eines Realisierungswettbewerbs

---

## **Sachverhalt/Begründung:**

Die in der Vorlage beschriebene Maßnahme dient den folgenden strategischen Zielen der Stadt Offenburg:

B1: Die Stadt erhält den Wert städtischer Gebäude und Freianlagen, die nachhaltig bewirtschaftet und weiterentwickelt werden.

C1: Für alle Kinder von 1- 6 Jahren wird in Offenburger Vorschuleinrichtungen eine qualitativ hochwertige Betreuung mit guten Bildungs- und Erziehungskonzepten bedarfsgerecht angeboten

E3: Die Stadt betreibt eine aktive Klimaschutzpolitik und die Anpassung an den Klimawandel. Sie setzt sich insbesondere die Reduzierung der CO<sub>2</sub>-Emissionen um - 60% bis 2050 zum Ziel.

## **1. Sachstand**

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 15.05.2023 dem Umbau des historischen Schlachthofgebäudes (CANVAS 22) zu einem Kultur-und Kreativwirtschaftlichen Zentrum zugestimmt (Drucksache –Nr.051/23).

Dieses soll den Mittelpunkt eines modernen Gewerbe-Campus mit dem Fokus Kreativwirtschaft bilden.

Wie bereits im städtebaulichen Entwurf vorgesehen, soll auf dem Cluster 3 in unmittelbarer Nachbarschaft zum historischen Schlachthofgebäude nun eine 7-gruppige Kindertagesstätte mit dem Schwerpunkt Kreativitätsentwicklung entstehen.

Diese Kindertagesstätte mit ungefähr 1.400 qm Nutzfläche und 1.300 qm Außenraum soll nicht nur die provisorisch eingerichtete 2-gruppige Ölberg-Kindertagesstätte ersetzen, sondern auch den Bedarf aus dem neu entstehenden Gewerbegebiet CANVAS+ und CANVAS 22 abdecken.

Dem Standort entsprechend soll sich das Thema einer ganzheitlichen Kreativitätsentwicklung in der Gestaltung des Gebäudes und den Außenanlagen widerspiegeln

Um das optimale Konzept für die Gestaltung des Gebäudes und der Außenanlagen für die Kreativ-Kindertagesstätte zu finden, empfiehlt die Stadtverwaltung einen Realisierungswettbewerb für Arbeitsgemeinschaften von Architekten und Landschaftsarchitekten für dieses Bauprojekt auszuloben.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

180/23

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 5, Abteilung 5.3

Bearbeitet von:  
Keller, Anja

Tel. Nr.:  
82-2506

Datum:  
12.10.2023

---

Betreff: Neubau Kreativ-Kita, Schlachthofareal - Rahmenbedingungen zur Auslobung eines Realisierungswettbewerbs

---

## 2. Rahmenbedingungen für die Auslobung des Realisierungswettbewerbs

Zur Erstellung der Auslobungstexte für den Realisierungswettbewerb müssen Rahmenbedingungen zum Verfahren und zur Architektur und zum Städtebau festgelegt werden.

In Abstimmung mit dem Fachbereich 9 (Familien, Schulen und Soziales) sowie dem Fachbereich 3 (Stadtplanung und Baurecht) empfiehlt der Fachbereich 5 (Hochbau, Grünflächen, Umweltschutz) die folgenden Rahmenbedingungen zu beschließen:

### 2.1 Rahmenbedingungen Verfahren

- Umfang des Wettbewerbs

Der Realisierungswettbewerb umfasst das gesamte Cluster 3 aus den Vorgaben des städtebaulichen Wettbewerbs für das ehemalige Schlachthofgelände unter Herrichtung von Teilen des ehemaligen Schalthauses sowie die Nutzung von zwei sich auf dem Gelände befindlichen Bestandsgebäuden.

- Nicht offener Wettbewerb

Es soll ein nicht offener Wettbewerb mit vorgeschaltetem Bewerbungs- und Auswahlverfahren ausgelobt werden. Die Teilnehmerzahl wird insgesamt auf 20 Büros begrenzt. 5 Büros werden als Teilnehmer benannt, weitere 15 Büros werden durch das Auswahlverfahren ermittelt. Bei diesem werden lediglich fachliche Mindestzugangsvoraussetzungen abgefragt und zur Beurteilung herangezogen werden, so dass auch junge Architekturbüros ohne Referenzobjekte die Chance bekommen am Wettbewerb teilzunehmen.

- Benannte (Wettbewerbs-)Teilnehmer

In Abstimmung mit dem Wettbewerbsbetreuer FSW Architekten, Düsseldorf empfiehlt die Stadtverwaltung die 5 folgende Büros zu berücksichtigen:

1. Lehmann Architekten, Offenburg
2. Kopf Architekten GmbH, Offenburg
3. Caruso, Offenburg
4. Partner AG, Offenburg
5. K9 Architekten GmbH, Freiburg

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

180/23

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 5, Abteilung 5.3

Bearbeitet von:  
Keller, Anja

Tel. Nr.:  
82-2506

Datum:  
12.10.2023

Betreff: Neubau Kreativ-Kita, Schlachthofareal - Rahmenbedingungen zur Auslobung eines Realisierungswettbewerbs

- Besetzung Preisgericht

In Abstimmung mit dem Wettbewerbsbetreuer empfiehlt die Stadtverwaltung das Preisgericht wie folgt zu besetzen:

- Sachpreisrichter:

1. Marco Steffens, Oberbürgermeister Stadt Offenburg
2. Hans-Peter Kopp, Bürgermeister-Dezernat III Stadt Offenburg
3. N.N., Gemeinderat Bündnis 90/Grüne, Stadt Offenburg
4. N.N., Gemeinderat CDU, Stadt Offenburg
5. N.N., Gemeinderat FWO, Stadt Offenburg
6. N.N., Gemeinderat SPD, Stadt Offenburg
7. N.N., Gemeinderat FDP, Stadt Offenburg
8. N.N., Gemeinderat AfD, Stadt Offenburg

Bei Ausfall eines Vertreters der Fraktionen, wird kurzfristig eine Vertretung aus der jeweiligen Fraktion benannt.

- Vertreter Sachpreisrichter (ständig anwesend)

1. Martina Köllner, Fachbereichsleiterin Familien, Schule und Soziales, Stadt Offenburg
2. Simone Müller, Abteilungsleiterin 9.1 Sozialplanung und Steuerung

- Fachpreisrichter:

1. Oliver Martini, Baubürgermeister/Stadtplaner, Stadt Offenburg
2. Bärbel Hoffmann, Architektin, Vorsitzende des Gestaltungsbeirats, Stuttgart
3. Ulrike Fischer, Architektin, Saarbrücken
4. Elke Reichel, Architektin, Stuttgart
5. Sybille Wächter, Architektin, Darmstadt
6. Pascale Richter, Architektin, Straßburg
7. Bas van der Pohl, Architekt, Maastricht
8. Joachim Köber, Landschaftsarchitekt, Mitglied des Gestaltungsbeirats, Stuttgart
9. Anton Schwarzenberger, Landschaftsarchitekt, Karlsruhe

- Vertreter Fachpreisrichter (ständig anwesend):

1. Andreas Kollfrath, Fachbereichsleiter Hochbau, Grünflächen, Umweltschutz, Architekt, Stadt Offenburg
2. Daniel Ebneith, Fachbereichsleiter Stadtplanung und Baurecht, Stadtplaner, Stadt Offenburg
3. Philip Denking, Landschaftsarchitekt, Stadt Offenburg

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

180/23

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 5, Abteilung 5.3	Bearbeitet von: Keller, Anja	Tel. Nr.: 82-2506	Datum: 12.10.2023
---	---------------------------------	----------------------	----------------------

Betreff: Neubau Kreativ-Kita, Schlachthofareal - Rahmenbedingungen zur Auslobung eines Realisierungswettbewerbs

- Sachverständige (ohne Stimmrecht):
  1. Tatjana Ritzenthaler Abteilungsleiterin 9.3 Bildung, Kitas und sozialpädagogische Angebote an Schule
  2. Clemens Schönle, Architekt, Stadt Offenburg
  3. Dirk Faisst, Architekt, Stadt Offenburg (Baurecht/ Brandschutz)
- Vorprüfung
  1. Andreas M. Sattler, Antje Ehlert, FSW Düsseldorf GmbH
  2. Dorit Traeger, Stadtplanerin, Stadt Offenburg
  3. Anja Keller, Architektin, Stadt Offenburg
- VgV Verhandlungsverfahren  
 Nach Abschluss des Wettbewerbs wird ein Verhandlungsverfahren ohne Teilnahmewettbewerb mit den Preisträgern des Wettbewerbs gem. § 14 Abs. 4 Nr. 8 Vergabeverordnung (VgV) durchgeführt. Nach § 52 Abs. 2 S. 1 Nr. 5 VgV hat der öffentliche Auftraggeber die Zuschlagskriterien, sowie deren Gewichtung in der Aufforderung zur Angebotsabgabe anzugeben, es wird empfohlen diese Kriterien bereits in der Wettbewerbsbekanntmachung zu benennen:
 

1. Wettbewerbsergebnis	40 %
2. Überarbeitung Entwurf	10 %
3. Projektmanagement (Prozessqualität, Personaleinsatzkonzept, Arbeitsstruktur, Kosten, Termine und technische Qualitätsanforderungen)	30 %
4. Honorarangebot	20%
- Beauftragung der Bietergemeinschaft Architekt / Landschaftsarchitekt  
 Bieter im Verhandlungsgespräch ist das erfolgreiche Wettbewerbsteam. Die Angebote werden unter Berücksichtigung des Leistungsanteils im Ganzen bewertet. Auf dieser Grundlage wird empfohlen separate Verträge mit dem Architekten und dem Landschaftsarchitekten zu schließen.

## 2.2 Rahmenbedingungen Städtebau / Architektur/ Freiraum

- Die Kita liegt innerhalb des Quartiers in einer bevorzugten Lage unmittelbar angrenzend an die künftige Kfz-freie Mühlbachpromenade und im Übergang zwischen dem neuen nördlichen Bereich mit den Neubauten von CANVAS+ und dem eigentlichen Zentrum der denkmalgeschützten Bestandsbauten.
- Der Reiz des vorgesehenen Clusters 3 ergibt sich nicht zuletzt aus dem vorhandenen Baumbestand, der bei der Freiflächenplanung für das Freigelände der Kita berücksichtigt werden soll. Eine Bewertung der Vitalität des Baumbestands und des

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

180/23

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 5, Abteilung 5.3

Bearbeitet von:  
Keller, Anja

Tel. Nr.:  
82-2506

Datum:  
12.10.2023

Betreff: Neubau Kreativ-Kita, Schlachthofareal - Rahmenbedingungen zur Auslobung eines Realisierungswettbewerbs

möglichen Erhalts mit der neuen Nutzung erfolgt zurzeit durch die Baumexperten der Stadt und der TBO.

- Ebenso sollen die Nebengebäude nördlich des ehem. Schlachthofs, die heute u.a. als Ateliers genutzt werden mit einbezogen und ebenfalls nach Möglichkeit erhalten werden. Diese bilden zusammen mit dem eigentlichen Denkmal eine „Gasse“ von hohem Wiedererkennungswert und eigenem Charme. Gleichzeitig bilden die Gebäude eine natürliche Abgrenzung des künftigen Kita-Freibereichs und könnten für Lagerflächen o.ä. zugunsten der Kita weiterhin genutzt werden.
- Aufgrund der Nutzflächenanforderungen ist die Kita mit drei Vollgeschossen geplant und fügt sich damit gut in das überarbeitete städtebauliche Konzept für CAN-VAS+ ein.
- Der Hol- und Bringverkehr für die Kita wird im künftigen Mobilitätszentrum entlang der verlängerten Amalie-Tonoli-Straße stattfinden. Dort und entlang der neuen Erschließungsstraße werden einige Kurzzeitparkplätze angeboten. Eine Anfahrt durch die nördlich des Cluster 3 gelegenen Boulevards mit KfZ ist nicht vorgesehen. Lediglich der Lieferverkehr soll über den Boulevard die Kita andienen. Die baurechtlich notwendigen Stellplätze befinden sich künftig ebenfalls im neuen Mobilitätszentrum.

### 3. Weiteres Vorgehen/Zeitplan

Die nächsten Projektschritte bis zur Vergabe der Planungsleistungen sind wie folgt vorgesehen:

Erarbeitung der Auslobungstexte	Januar/ Februar 2024
Beschlussfassung Gemeinderat Auslobung	März 2024
Bearbeitung der Wettbewerbsaufgabe	April bis Juni 2024
Preisgerichtssitzung	Juli 2024
Beschlussfassung Gemeinderat Wettbewerbsergebnis	Oktober 2024
Durchführung Vergabeverfahren (VgV)	Oktober-Dezember 2024
Vergabe Planungsleistungen	Dezember 2024

### 4. Anlagen

Lageplan