

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

011/24

Beschluss	
Nr.	vom
wird von StSt OB-Büro ausgefüllt	

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 5, Abteilung 5.3  
Planung

Bearbeitet von:  
Keller, Anja

Tel. Nr.:  
82-7679

Datum:  
27.01.2024

1. **Betreff:** Neubau Kreativ-Kita, Schlachthofareal - Auslobung  
Realisierungswettbewerb

2. Beratungsfolge:	Sitzungstermin	Öffentlichkeitsstatus
1. Haupt- und Bauausschuss	18.03.2024	öffentlich
2. Gemeinderat	15.04.2024	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)

200.000,00 €

5. **Beschreibung der finanziellen Auswirkungen:**

1. Investitionskosten

Gesamtkosten der Maßnahme (brutto) 200.000,00 €

Objektbezogene Einnahmen (Zuschüsse usw.) ./.

\_\_\_\_\_ €

Kosten zu Lasten der Stadt (brutto) 200.000,00 €

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.

011/24

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 5, Abteilung 5.3  
Planung

Bearbeitet von:  
Keller, Anja

Tel. Nr.:  
82-7679

Datum:  
27.01.2024

---

Betreff: Neubau Kreativ-Kita, Schlachthofareal - Auslobung  
Realisierungswettbewerb

---

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

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

1. Dem Auslobungstext zum Realisierungswettbewerb für den Neubau der Kreativ-Kita in Verbindung mit der Herrichtung des ehemaligen Schalthauses sowohl für (Teil-) Nutzungen der Kita als auch für die (Teil-) Nutzung als Atelierräume auf dem ehemaligen Schlachthofareal wird zugestimmt.
2. Die Verwaltung wird beauftragt den Realisierungswettbewerb nach den Richtlinien für Planungswettbewerbe (RPW) 2013 mit anschließendem VgV-Verfahren auszuloben.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

011/24

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 5, Abteilung 5.3  
Planung

Bearbeitet von:  
Keller, Anja

Tel. Nr.:  
82-7679

Datum:  
27.01.2024

---

Betreff: Neubau Kreativ-Kita, Schlachthofareal - Auslobung  
Realisierungswettbewerb

---

## Sachverhalt/Begründung:

### 1. Zusammenfassung

Die Vorlage dient der Beschlussfassung über den Auslobungstext zum Realisierungswettbewerb für den „Neubau einer Kreativ-Kita“ im Schlachthofareal.

Auf Grundlage des städtebaulichen Entwurfs soll auf dem Cluster 3 in unmittelbarer Nachbarschaft zum historischen Schlachthofgebäude eine 7-gruppige Kindertagesstätte mit dem Schwerpunkt Kreativitätsentwicklung entstehen.

Im Dezember 2023 wurden vom Gemeinderat die grundlegenden Rahmenbedingungen sowie das weitere Verfahren zum Wettbewerb zur Kenntnis beschlossen und die Stadtverwaltung mit der Vorbereitung des Realisierungswettbewerbs beauftragt (siehe Drucksache Nr. 180/23).

Nun soll als nächster Schritt der Auslobungstext zum Wettbewerb beschlossen werden und die Stadtverwaltung mit der Auslobung des Wettbewerbs im ersten Quartal 2024 beauftragt werden.

### 2. Strategische Ziele

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.

### 3. Anlass und Sachstand

Der Gemeinderat hat im Mai 2023 dem Umbau des historischen Schlachthofgebäudes (CANVAS 22) zu einem Kultur-und Kreativwirtschaftlichen Zentrum zugestimmt. Dieses soll den Mittelpunkt eines modernen Gewerbe-Campus mit dem Fokus Kreativwirtschaft bilden.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

011/24

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 5, Abteilung 5.3  
Planung

Bearbeitet von:  
Keller, Anja

Tel. Nr.:  
82-7679

Datum:  
27.01.2024

Betreff: Neubau Kreativ-Kita, Schlachthofareal - Auslobung  
Realisierungswettbewerb

In unmittelbarer Nachbarschaft des Schlachthofgebäudes soll des Weiteren auf dem Cluster 3, entsprechend den Vorgaben aus dem städtebaulichen Entwurf, 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 deckt auch den Bedarf aus dem neu entstehenden Gewerbegebiet CANVAS+ und CANVAS 22.

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

Das angrenzende „Alte Schalthaus“ soll ebenfalls erhalten bleiben. Die angedachte Nutzung als Atelierhaus ergänzt das kreative Konzept der Kindertagesstätte und ermöglicht auch eine konkrete Zusammenarbeit mit Kunstschaffenden.

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

## 4. Vorbereitung und Organisation des Wettbewerbsverfahrens

Nach der Beschlussfassung zu den Rahmenbedingungen des Realisierungswettbewerbes im Dezember 2023 durch den Gemeinderat wurde die Auslobung des Wettbewerbs unter Berücksichtigung dieser Vorgaben und weiterer Punkte vorbereitet:

- Ermittlung der wesentlichen Rahmenbedingungen bezogen auf den Städtebau, die Architektur, den Freiraum und den Verkehr.
- Abklärung der Wettbewerbsorganisation (Art des Wettbewerbsverfahren, Definition von Auswahlkriterien, Zusammensetzung des Preisgerichts, Nominierungsvorschläge zur Teilnahme, Terminplanung)
- Auswahl und Beauftragung eines externen Planungsbüros zur Betreuung des Wettbewerbsverfahrens

Mit der Vorbereitung und Betreuung des Wettbewerbsverfahrens wurde das Architekturbüro Faltin+Sattler FSW Düsseldorf GmbH beauftragt.

Der Wettbewerb wird als nicht offener, einphasiger Realisierungswettbewerb mit maximal 20 Teilnehmenden für Architekturbüros gemeinsam mit Garten- und Landschaftsplanungsbüro durchgeführt.

5 Teilnehmende werden durch die Ausloberin gesetzt. Weitere 15 Teilnehmende werden durch ein vorgeschaltetes, EU-weites Bewerbungsverfahren (Teilnahmewettbewerb) ermittelt.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

011/24

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 5, Abteilung 5.3  
Planung

Bearbeitet von:  
Keller, Anja

Tel. Nr.:  
82-7679

Datum:  
27.01.2024

---

Betreff: Neubau Kreativ-Kita, Schlachthofareal - Auslobung  
Realisierungswettbewerb

---

Nach Abschluss des Wettbewerbs wird ein Verhandlungsverfahren ohne Teilnahme-wettbewerb mit den Preisträgern gemäß § 14 Abs.4 Nr.8 Vergabeordnung (VgV) für die Gebäude-und Freiraumplanung durchgeführt.

Die Auswahl der Fachplaner für die Anlagentechnik und die Tragwerkskonstruktion des Gebäudes wird über mehrere separate VgV-Verfahren erfolgen, welche dem Realisierungswettbewerb nachgeschaltet werden, um zeitgleich sowohl die Gebäudeplanung als auch die Fachplanungsleistungen vergeben zu können.

## 5. Auslobung Realisierungswettbewerb

Die vorliegende Auslobung (s. Anlage) gliedert sich in zwei Teile:

Im **Teil A** – Verfahrensteil – werden die Auslobungsbedingungen, die Wettbewerbsart, Teilnahmevoraussetzungen, Auswahlkriterien, Preisgeldzusammensetzung, Wettbewerbsleistungen, Bewertungskriterien, Preisgelder und zu berücksichtigende Termine beschrieben. Die Beschlussfassung zu den Rahmenbedingungen erfolgte durch den Gemeinderat bereits Ende 2023.

Im **Teil B** – Aufgabenbeschreibung – wird die eigentliche Wettbewerbsaufgabe im Detail beschrieben. Dieser wurde in enger Abstimmung mit den beteiligten Fachbereichen und Nutzern durch den Wettbewerbsbetreuer FSW Architekten aus Düsseldorf erstellt. Die wesentlichen Inhalte daraus sind nachfolgend zusammengefasst:

- Städtebau
  - Grundlage ist der städtebauliche Rahmenplans CANVAS+ in seiner aktuellen Fassung. Das für die Kreativ-Kita vorgesehene Areal liegt in bevorzugter 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.
  - Aufgrund der Nutzflächenanforderungen ist die Kita mit drei Vollgeschossen geplant und fügt sich gut in das städtebauliche Konzept für CANVAS+ ein.
  - Erhalt und Nachnutzung des „Alten Schalthauses“ als städtebaulich relevantes Gebäude
- Architektur/ Nutzung
  - Die Nebengebäude (Werkstattgebäude) nördlich des ehem. Schlachthofs, die heute u.a. als Ateliers genutzt werden, können in die Wettbewerbsaufgabe mit einbezogen werden und sollen nach Möglichkeit erhalten werden. Diese bilden zusammen mit dem ehemaligen Schlachthofgebäude eine „Gasse“ von hohem

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

011/24

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 5, Abteilung 5.3  
Planung

Bearbeitet von:  
Keller, Anja

Tel. Nr.:  
82-7679

Datum:  
27.01.2024

Betreff: Neubau Kreativ-Kita, Schlachthofareal - Auslobung  
Realisierungswettbewerb

Wiedererkennungswert und eigenem Charme. Gleichzeitig bilden die Gebäude eine natürliche Abgrenzung des künftigen Kita-Freibereichs nach Süden.

- Das sich im Westen des Wettbewerbsgebiets befindliche ehemalige zweigeschossige Schalthaus, könnte zum Teil zum Außenbereich der Kreativ-Kita geöffnet werden und damit auch für zusätzliche Flächenbedarfe (z.B. Abstellflächen für „eigene Fahrzeuge, Kitabus“) zugunsten der Kita genutzt werden. Des Weiteren sollen im Gebäude preisgünstige Flächen für individuelle künstlerisch/ kreativen Nutzungen zur Verfügung gestellt werden. Die vorhandene eher kleinteilige Struktur der Räume bzw. des Gebäudes ist dabei sehr gut geeignet für diese Nutzung und bietet Platz für Arbeitsräume/ Ateliers unterschiedlicher Größe mit separat nutzbaren Lagerflächen.
- Das Raum- und Funktionsprogramm wurde zusammen mit den Nutzern ausgearbeitet. Die 7-zügige Kita umfasst ca. 1.400 qm Nutzfläche und ca. 1.300 qm Außenfläche in Verbindung mit einer Nutzung der Dachfläche des Gebäudes für 3 U3- und 4 Ü3-Gruppen. Für die Profilbildung „Kreativitätsentwicklung“ werden pro Gruppe zusätzliche Flächen zur Verfügung gestellt. Der ganzheitliche Begriff der „Kreativität“ soll sich in der Gestaltung des Gebäudes, der Innenräume und der Außenflächen widerspiegeln.
- Freiraum
  - Das freiraumplanerische Konzept CANVAS+ folgt dem Grundprinzip eines stark durchgrüntem, dicht bepflanzten Freiraums, der den ursprünglichen, gewerblichen Charakter des Areals aufnimmt und weiterentwickelt. Daraus abgeleitet soll der Baumbestand und die vorhandene Grünfläche im Bereich der geplanten Kreativ-Kita weitestgehend erhalten bleiben und ergänzt werden. Die Idee ist es, einen geschützten Spiel-Hof zwischen dem Kita-Neubau und dem ehemaligen Schalthaus zu erzeugen. Eine großflächige erdgebundene Fassadenbegrünung möglichst aller Fassadenteile ist verpflichtend umzusetzen.
- Verkehr
  - Das Plangebiet für die Wettbewerbsaufgabe wird im Norden über die verkehrsberuhigte neue Ost-West –Achse angedient, beschränkt auf den notwendigen Lieferverkehr.  
Der Hol- und Bringverkehr für die Kita wird im künftigen Mobilitätszentrum bzw. entlang der verlängerten Amalie-Tonoli-Straße / am Unteren Angel stattfinden. Dort und entlang der neuen Erschließungsstraße werden einige Kurzzeitparkplätze angeboten. Die baurechtlichen Stellplätze für Beschäftigte sind ebenfalls dort vorgesehen. Der Zugang der Kita, fußläufig oder mit dem Fahrrad, erfolgt für Kinder und Eltern von Süden.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

011/24

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 5, Abteilung 5.3  
Planung

Bearbeitet von:  
Keller, Anja

Tel. Nr.:  
82-7679

Datum:  
27.01.2024

Betreff: Neubau Kreativ-Kita, Schlachthofareal - Auslobung  
Realisierungswettbewerb

## 6. Kosten und Finanzierung

Die Kosten des Wettbewerbsverfahrens betragen ca. 200 TEUR € brutto, einschl. Preisgelder in Höhe von ca. 72 TEUR, dem Honorar für das betreuende Wettbewerbsbüro in Höhe von 83 TEUR und weiteren Nebenkosten.

Die erforderlichen Finanzmittel sind im kommenden Doppelhaushalt 2024/25 eingeplant und werden vorläufig aus den Mitteln „Sanierungsgebiet Bahnhof-Schlachthof“ vorfinanziert.

## 7. Terminlicher Ablauf des Wettbewerbsverfahren

Die nächsten Schritte bis zur Preisgerichtssitzung sind wie folgt vorgesehen:

<b>18.03.2024   12 -14 UHR</b>	<b>PREISRICHTERVORBESPRECHUNG 1 „AUSLOBUNG“</b> als Videokonferenz
<b>22.04.2024</b>	<b>PLANAUSGABE</b> Bereitstellung der Unterlagen an die Teilnehmer über FTP-Server
<b>30.04.2024   BIS 16 UHR</b>	<b>RÜCKFRAGEZEITRAUM BIS 16 UHR</b> Rückfragen können ausschließlich schriftlich per E-Mail an wb_kreativkita@fsw-info.de gestellt werden
<b>15.05.2024   14-15 UHR</b>	<b>PREISRICHTERVORBESPRECHUNG (ALS VIDEOKONFERENZ)</b>
<b>15.05.2024   15-17 UHR</b>	<b>RÜCKFRAGEKOLLOQUIUM (ALS VIDEOKONFERENZ)</b>
<b>17.07.2024   BIS 15 UHR</b>	<b>ABGABE 1 – DIGITALE PLANUNTERLAGEN</b> bis 15:00 Uhr (Submission) an wb_kreativkita@fsw-info.de siehe A.1.13.2 / Leistungen Pkt. A.3.2
<b>14.08.2024   BIS 23:59</b>	<b>ABGABE 2 – ANALOGE UNTERLAGEN PLANUNTERLAGEN UND VERFASSERERKLÄRUNG</b> Bis 23:59 Uhr (Poststempelabgabe) Ort: FSW Düsseldorf GmbH, Rathausufer 14, 40213 Düsseldorf siehe A.1.13.3 / Leistungen Pkt. A.3.2 und A.3.3
<b>14.08.2024   BIS 15 UHR</b>	<b>ABGABE 3 – MODELLABGABE</b> Bis 15:00 Uhr (Submission) siehe A.1.13.2 Ort: FSW Düsseldorf GmbH, Rathausufer 14, 40213 Düsseldorf siehe A.1.13.3 / Leistungen Pkt. A.3.4
<b>19.09.2024   9 UHR</b>	<b>PREISGERICHT</b> Beginn: 09:00 Uhr (ganztägig) Ort: wird noch bekannt gegeben

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

011/24

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 5, Abteilung 5.3  
Planung

Bearbeitet von:  
Keller, Anja

Tel. Nr.:  
82-7679

Datum:  
27.01.2024

---

Betreff: Neubau Kreativ-Kita, Schlachthofareal - Auslobung  
Realisierungswettbewerb

---

## 8. Anlagen:

Auslobung Wettbewerb (Entwurfssfassung)