

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

067/24

Beschluss	
Nr.	vom
wird von StSt OB-Büro ausgefüllt	

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Stadtplanung
und Baurecht

Bearbeitet von:
Ebneht, Daniel

Tel. Nr.:
82-2560

Datum:
15.05.2024

1. Betreff: CANVAS+ Baubeschlüsse Erschließung und Freiraum

Beratungsfolge:	Sitzungstermin	Öffentlichkeitsstatus
1. Planungsausschuss	10.07.2024	öffentlich
2. Gemeinderat	15.07.2024	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)

10.580.000 €

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.

067/24

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Stadtplanung
und Baurecht

Bearbeitet von:
Ebneith, Daniel

Tel. Nr.:
82-2560

Datum:
15.05.2024

Betreff: CANVAS+ Baubeschlüsse Erschließung und Freiraum

Beschlussantrag (Vorschlag der Verwaltung):

Der Planungsausschuss empfiehlt dem Gemeinderat folgende Beschlüsse zu fassen:

1. Der Sachstandsbericht zur aktuellen Gebietsentwicklung CANVAS+ wird zur Kenntnis genommen.
2. Das Erschließungskonzept für das Areal des ehemaligen Schlachthofquartiers (CANVAS+) wird befürwortet und der Baubeschluss gefasst.
3. Das Freiraumkonzept für das Areal des ehemaligen Schlachthofquartiers (CANVAS+) wird befürwortet und der Baubeschluss gefasst.
4. Der vorgeschlagenen Finanzierung wird zugestimmt.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

067/24

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Stadtplanung
und Baurecht

Bearbeitet von:
Ebneht, Daniel

Tel. Nr.:
82-2560

Datum:
15.05.2024

Betreff: CANVAS+ Baubeschlüsse Erschließung und Freiraum

Sachverhalt/Begründung:

1. Zusammenfassung

Mit Aufgabe der Schlachthofnutzung zum Jahresende 2019 wird das Areal nördlich der Wasserstraße mit dem Kulturdenkmal Schlachthof im Zentrum einer neuen Nutzung zugeführt. Der Schwerpunkt der Gebietsentwicklung liegt in der Umgestaltung des denkmalgeschützten Schlachthofensembles zu einem Kultur- und Kreativwirtschaftlichen Zentrum (CANVAS 22). Das Areal ist Teil des Sanierungsgebietes Bahnhof-Slachthof, dessen Umsetzung mit Hilfe der Städtebauförderung unterstützt wird.

Die Grundlage der Entwicklung bildet der in einem Wettbewerbsverfahren im Jahr 2020 prämierte städtebauliche Entwurf des Freiburger Büros K9 Architekten. Dieses Konzept wurde in den vergangenen Jahren sukzessive fortentwickelt und ausgearbeitet. Der überarbeitete Rahmenplan ist Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 173 „Schlachthofquartier“. Gleichzeitig hat der Gemeinderat im Oktober 2021 Grundsätze für die Vermarktung der einzelnen Bebauungscluster beschlossen (vgl. DS-Nr. 122/21). Zuletzt wurde im Oktober 2023 der Entwurf der Freiraum- und Erschließungsplanung beschlossen (vgl. DS-Nr. 118-23).

Als erster Baustein wurde der sog. Cluster 11, der Neubau für die Firma sevDesk, im Nordosten des Quartiers im Frühjahr 2024 bezogen. Unmittelbar angrenzend wird aktuell im Cluster 12 der Neubau des Technologieparks Offenburg errichtet. Die Fertigstellung ist für Herbst 2025 vorgesehen. Weitere Meilensteine in der Entwicklung ist der ausgelobte hochbauliche Wettbewerb für den Neubau der Kreativ-Kita im Cluster 3 sowie die ab Ende 2025 anstehende Sanierung und Nachnutzung der denkmalgeschützten Gebäude von Schlachthof und ehemaligem Schaltwerk.

Parallel zu den Hochbaumaßnahmen werden abschnittsweise auch die öffentlichen Freiflächen und Verkehrsanlagen umgesetzt. Dazu zählen der Bau einer neuen Erschließungsstraße, die Umgestaltung der heutigen Straße Am Unteren Mühlbach zur autofreien Mühlbachpromenade, die Anlage der neuen Campusflächen inmitten des Quartiers sowie der Neubau eines Mobilitätszentrums im Cluster 15.

Die Vorlage stellt den aktuellen Sachstand der Entwicklung dar und erläutert die Entwurfsplanung für die öffentlichen Freiräume sowie die künftige öffentliche Erschließung. Auf dieser Grundlage soll der Gemeinderat den Baubeschluss zur Umsetzung der öffentlichen Freiraum- und Erschließungsmaßnahmen und zur Bereitstellung der hierfür erforderlichen Finanzmittel fassen.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

067/24

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Stadtplanung
und Baurecht

Bearbeitet von:
Ebner, Daniel

Tel. Nr.:
82-2560

Datum:
15.05.2024

Betreff: CANVAS+ Baubeschlüsse Erschließung und Freiraum

2. Strategische Ziele

Die Vorlage dient der Erreichung folgender strategischer Ziele:

A1: Die Stadt schärft ihr Profil als attraktives Oberzentrum im Ortenaukreis, im Euro-distrikt und am Oberrhein.

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

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

3. Städtebaulicher Rahmenplan

Der städtebauliche Rahmenplan wurde im Oktober 2021 vom Gemeinderat als Grundlage für die gleichzeitig gefasste Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 173 „Schlachthofquartier“ beschlossen (vgl. DS-Nr. 122/21). Die Planung ist so tragfähig und flexibel, dass das städtebauliche Grundkonzept bislang nur im Detail angepasst und fortgeschrieben werden musste. Ein wichtiger Meilenstein zur Umsetzung des Gesamtkonzeptes war der im Jahr 2022 geglückte Erwerb der Flächen der „Fleischereigenossenschaft“ (FGS) an der Wasserstraße. Die FGS wird voraussichtlich im Oktober 2024 einen Neubau im Gewerbepark Raum Offenburg beziehen. Anschließend kann dann die Freilegung des Geländes erfolgen.

Das städtebauliche Grundkonzept besteht aus folgenden Bausteinen bzw. sog. Clustern (vgl. Übersichtsplan, Anlage 1):

- Cluster 1, 2 – CANVAS 22: Der denkmalgeschützte Kern mit den Gebäuden des ehemaligen Schlachthofs mit Nebengebäuden und dem ehemaligen Schaltwerk bildet das künftige kreative Zentrum mit verschiedenen Gemeinschaftseinrichtungen für das gesamte Quartier sowie einer Jugendkulturstätte. Die Sanierung soll voraus. ab Ende 2025 beginnen, eine Inbetriebnahme wäre dann Ende 2027 möglich.
- Cluster 3 – Kreativ-Kita: Im Zentrum und unmittelbarer Nähe zum Mühlbach entsteht bis zum Jahr 2028 eine neue Kindertagesstätte, deren pädagogisches Konzept den Austausch mit der Kultur- und Kreativwirtschaftsszene suchen wird. Aktuell läuft hierfür ein hochbauliches Wettbewerbsverfahren. Baubeginn ist voraus. im 3. Quartal 2026.
- Cluster 4: Das heute noch von der Tafel genutzte Gebäude im Eigentum der Wohnbau soll in Abhängigkeit von möglichen künftigen Nutzungen und dem potenziellen Sanierungsbedarf erhalten werden. Ein möglicher Abriss würde zwar attraktive Freiflächenpotenziale am Mühlbach erschließen, soll aber im

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

067/24

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Stadtplanung
und Baurecht

Bearbeitet von:
Ebneith, Daniel

Tel. Nr.:
82-2560

Datum:
15.05.2024

Betreff: CANVAS+ Baubeschlüsse Erschließung und Freiraum

Sinne einer nachhaltigen Nutzung vorhandener Bausubstanz zunächst nicht weiterverfolgt werden. Für die Tafel werden alternative Standorte in der Umgebung geprüft.

- Cluster 6: Das denkmalgeschützte Gebäude im Eigentum der Wohnbau an der Wasserstraße flankiert heute wie auch künftig den Haupteingang zum Areal. Die im Erdgeschoss untergebrachte Szenekneipe Stud wird mit ihrer Veranstaltungsstätte weiterhin einen wichtigen Anker im Quartier bilden.
- Cluster 5, 7-15: Neben den o.g. Bausteinen stehen mehrere Bebauungscluster zur Verfügung. Diese werden ausschließlich an Unternehmen aus der Kultur- und Kreativwirtschaft veräußert, um einerseits möglichst hohe Synergieeffekte zu erzielen, andererseits auch um die Entwicklungskosten in Teilen zu refinanzieren. Die hier entstehenden Neubauten sollen hohen Anforderungen an die Nachhaltigkeit genügen. Dies betrifft neben dem Energiekonzept, einer Begrünung von Dächern und Fassaden auch den Einsatz nachwachsender Rohstoffe i.S. einer ganzheitlichen Lebenszyklusbetrachtung der Gebäude.
 - Cluster 5: Bebauungscluster in prominenter Lage; seitens der Stadt wird für dieses Cluster eine öffentlich zugängliche, kulturelle Nutzung für sinnvoll erachtet; möglicher Umsetzungszeitraum bis 2028 (vgl. Drucksache-Nr. 056/24).
 - Cluster 7, 8, 9, 10: Umsetzung in Abhängigkeit vom Bau der neuen Erschließungsstraße ab 2026.
 - Cluster 11: Neubau für die Firma sevDesk als Holzhybridbau; Bezug im Frühjahr 2024 erfolgt.
 - Cluster 12: Neubau für den Technologiepark Offenburg als erstes Vollholzgebäude in dieser Gebäudeklasse in Offenburg; Bezug voraus. Ende 2025
 - Cluster 13: Bestehendes Gebäude der FGS im Rohbauzustand; Erhalt und Veräußerung möglich; Umsetzung in Abhängigkeit vom Bau der neuen Erschließungsstraße ab 2026.
 - Cluster 14: Umsetzung in Abhängigkeit vom Bau der neuen Erschließungsstraße ab 2026.
 - Cluster 15: Neubau eines Mobilitätszentrums zur Unterbringung der notwendigen Kfz-Stellplätze und ergänzende Mobilitätsangebote für das Areal und die umliegenden Quartiere. Zur Umsetzung ist die Auslobung einer Mehrfachbeauftragung geplant; Baubeginn in Abhängigkeit vom Bau der neuen Erschließungsstraße ab 2026, Inbetriebnahme voraus. 2027.

Für das Gebiet wurde bereits die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 173 „Schlachthofquartier“ beschlossen. Hierfür wird dem Gemeinderat voraussichtlich Ende des Jahres 2024 der Beschluss zur Offenlage vorgelegt. Die Festsetzungen werden sich im Wesentlichen auf die neue Erschließungs- und Freiraumstruktur des Quartiers beschränken sowie zum Art und zum Maß der baulichen Nutzung. Die Realisierung der

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

067/24

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Stadtplanung
und Baurecht

Bearbeitet von:
Ebneht, Daniel

Tel. Nr.:
82-2560

Datum:
15.05.2024

Betreff: CANVAS+ Baubeschlüsse Erschließung und Freiraum

bereits geplanten und in Bau befindlichen Cluster erfolgt auf Grundlage des wirksamen Bebauungsplans Nr. 73 „Freiburger Straße“.

4. Konzept für die öffentlichen Räume

Im Gegensatz zum städtebaulichen Grundkonzept wurden die Planung für die öffentlichen Räume, insbesondere die öffentlichen Grün- und Freiflächen intensiv weiterentwickelt und vor dem Hintergrund aktueller Entwicklungen, Stichwort Klimawandelanpassung und Masterplan Verkehr, neu konzipiert. Das Ergebnis der Zusammenarbeit mit den Fachplanungsbüros Zink-Ingenieure und freisign-Landschaftsarchitektur wurde bereits vorgestellt und vom Gemeinderat im Oktober 2023 als Grundlage für die weitere Planung beschlossen (vgl. DS-Nr. 118-23). Daher wird hier nur noch auf die wesentlichen Punkte und einzelne Anpassungen im Rahmen der Entwurfsplanung eingegangen.

4.1. Erschließungskonzept

Fortführung der Mühlbachpromenade

Mit der bereits umgesetzten neuen Promenade entlang des Mühlbachs zwischen Hauptstraße und Wasserstraße und dem jüngst sanierten Zwingerpark ist das Gewässer bereits zum Mittelpunkt eines hoch attraktiven Freiraums inmitten der verdichteten Kernstadt geworden. Die Fortführung der Mühlbachpromenade über die Wasserstraße hinweg Richtung Freiburger Straße ist, mit einem vergrößerten Gehweg sowie einem getrennt geführten Radweg, ein wichtiger Grundbaustein der Quartiersentwicklung von CANVAS+. Voraussetzung hierfür ist eine Kfz-freie Ausgestaltung der bestehenden Straße Am Unteren Mühlbach. Als Ersatz dient künftig eine neue Erschließungsachse in Verlängerung der Amalie-Tonoli-Straße im Westen des Plangebiets.

Neue Hupterschließung ohne Durchgangsverkehr

Diese neue Hupterschließung gewährleistet weiterhin die Verbindung zwischen Wasserstraße und Freiburger Straße. Sie wird durch bauliche und verkehrsrechtliche Maßnahmen so weit eingeschränkt, dass Schleichverkehre unterbunden werden. Dies wird dadurch sichergestellt, dass die Straße Am Unteren Angel (Nord-Süd-Richtung) als unechte Einbahnstraße (Fahrverkehr nur von Norden nach Süden) ausgewiesen wird. Das Parken wird geregelt und die Straße erhält einen Gehweg auf der Seite der Wohnbebauung. Der in Ost-West verlaufende Bereich der Straße Im Unteren Angel wird ebenso wie der nördliche Bereich der Straße Am Unteren Mühlbach zur Einbahnstraße mit Fahrtrichtung Ost bzw. Nord ausgebaut. Durch das Einbahnstraßensystem in Norden des Plangebiets wird das gesamte Quartier vor Durchgangsverkehren weitest gehend geschützt.

Die Andienung der vorhandenen Gewerbebetriebe bleibt gesichert.

Künftig wird es nur die Möglichkeit einer Ausfahrt Richtung Norden (Einbahnstraße) geben, dagegen keine Zufahrt von der Freiburger Straße Richtung Süden. Abhängig

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

067/24

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Stadtplanung
und Baurecht

Bearbeitet von:
Ebneht, Daniel

Tel. Nr.:
82-2560

Datum:
15.05.2024

Betreff: CANVAS+ Baubeschlüsse Erschließung und Freiraum

vom erforderlichen Grundstückserwerb wäre langfristig vorstellbar, die Zufahrt zur Freiburger Straße ganz aufzugeben und stattdessen im Bereich zwischen den Clustern 10 und 11 eine Wendeanlage für Kfz einzurichten. Damit würden Umfahrvorgänge vermieden und die Freiburger Straße als Hauptachse gestärkt. Die Andienung der vorhandenen Gewerbebetriebe ist gesichert. Gleichzeitig wird berücksichtigt, dass für die Wohnbebauung im Unteren Angel keine Mehrbelastung entsteht. Gleichzeitig wird berücksichtigt, dass für die Wohnbebauung im Unteren Angel keine Mehrbelastung entsteht. Abhängig vom erforderlichen Grundstückserwerb wäre langfristig vorstellbar, die Zufahrt zur Freiburger Straße ganz aufzugeben und stattdessen im Bereich zwischen den Clustern 10 und 11 eine Wendeanlage für Kfz einzurichten. Damit würden Umfahrvorgänge gänzlich vermieden und die Freiburger Straße als Hauptachse gestärkt.

Autofreies Quartier im Inneren

Innerhalb des Quartiers findet kein bzw. nur unvermeidbarer Kfz-Verkehr statt. Die zentrale Ost-West-Achse ist als verkehrsberuhigter Bereich geplant und ermöglicht den Zufahrtsverkehr zum Grundstück der badenova jenseits des Mühlbachs. Über die bestehende Brücke verläuft die einzige Erschließungsmöglichkeit für den dort erforderlichen Lieferverkehr. Im gesamten Quartier ist die Zufahrt für Rettungs- und Versorgungsfahrzeuge gewährleistet.

Neues Mobilitätszentrum und Erreichbarkeit mit dem ÖPNV

Ebenere öffentliche Kfz-Stellplätze werden entlang der neuen Erschließungsstraße im Westen als Kurzzeitparker angeboten. Ansonsten werden ausreichend Stellplätze im neuen Mobilitätszentrum in verkehrsgünstiger Lage vorgehalten. Hier sollen weitere Mobilitätsangebote (Car-sharing, Ladestationen, Lastenräder etc.) integriert werden, ebenso wie geschützte Radabstellplätze. Weitere Fahrradabstellmöglichkeiten werden dezentral im Quartier eingeplant. Das Mobilitätszentrum soll voraussichtlich durch die Technischen Betriebe Offenburg (TBO) gebaut und betrieben werden. Hierfür soll noch im 2. Halbjahr eine Mehrfachbeauftragung bzw. ein vergleichbares Qualifizierungsverfahren ausgeschrieben werden. Ein Baubeginn wäre voraussichtlich ab 2026 möglich, eine Inbetriebnahme im Jahr 2027. Bis dahin werden die bestehenden Möglichkeiten in den Parkhäusern Wasserstraße, Kronenwiese sowie im Unteren Angel genutzt.

Die Anbindung des Planungsgebiets an den öffentlichen Verkehr ist über die bestehende, mit zwei Buslinien gut erschlossene Haltestelle Wasserstraße vorgesehen. Diese wird vor den Gebäuden Wasserstraße 17 und 22 barrierefrei ausgebaut.

Fuß- und Radverkehr auf neuer Mühlbachbrücke in der Wasserstraße

Für den Fuß- und Radverkehr könnte eine neue Mühlbachbrücke auf Höhe der Seestraße eine unmittelbare Anbindung des Schlachthofquartiers an die Innenstadt schaffen. Die Umsetzung ist vor dem Hintergrund der anstehenden Erneuerung und

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

067/24

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 3, Stadtplanung und Baurecht	Bearbeitet von: Ebneht, Daniel	Tel. Nr.: 82-2560	Datum: 15.05.2024
--	-----------------------------------	----------------------	----------------------

Betreff: CANVAS+ Baubeschlüsse Erschließung und Freiraum

Verbreiterung der südlich an der Wasserstraße gelegenen Mühlbachbrücke nochmals funktional und finanziell zu bewerten und ist daher nicht Bestandteil dieses Baubeschlusses.

Langfristig zu sehen ist auch die Option einer weiteren Anbindung zur Freiburger Straße nach Westen über die Grundstücke des benachbarten Lebensmittelmarktes. Hierzu steht die Stadt bereits im Austausch mit der Eigentümerin. Allerdings wird diese Möglichkeit erst im Zuge einer grundsätzlichen Neuentwicklung der dortigen Gewerbe- und Parkplatzflächen zum Tragen kommen. Aktuell liegen hier die Voraussetzungen noch nicht vor.

Im Quartier sind darüber hinaus umfangreiche Leitungsverlegungen erforderlich. Zum einen muss im Norden des Quartiers eine Gashochdruckleitung umgelegt werden, damit der dortige Cluster 10 bebaut werden kann. Zum anderen wird das Areal an die Fernwärme- und Fernkälteversorgung durch das benachbarte E-Werk Mittelbaden angeschlossen. Daneben sind sämtliche sonstigen Medien neu einzubringen, eine neue Trafostation zu bauen sowie umfangreiche Kanalverlegungen für die Entsorgung des Schmutzwassers sowie die Rückhaltung des Niederschlagswassers erforderlich.

4.2. Freiraum- und Entwässerungskonzept (vgl. Anlagen 1 und 3)

Freiraumkonzept

Grundprinzip ist ein intensiv durchgrünter, dicht bepflanzter Freiraum, der den gewerblichen Charakter des Areals aufnimmt und einen Beitrag zur notwendigen Klimawandelanpassung in der Stadt leistet. Alle Freiräume im Quartier werden öffentlich zugänglich und nutzbar sein.

Die künftige Bepflanzung ist von der vorhandenen vielfältigen und robusten Ruderalvegetation auf Industrieflächen inspiriert. Eine dichte Baummischung aus Pionierarten wie Birken, Zitterpappeln, Weiden, Erlen und Kiefern, werden mit Eichen ergänzt. Ein junger, sich verändernder „Wald“ mit geringen Baumabständen und freier Anordnung bietet Verschattung und ein Maximum an kühlender Verdunstungsleistung im Sommer. Ergänzt wird dies durch die verpflichtende Dach- und Fassadenbegrünung der Neubauten, so dass ein möglichst klimaangepasstes Quartier mit hoher Aufenthaltsqualität entsteht.

Der Baumbestand und vorhandene Grünflächen sollen weitestgehend erhalten bleiben. Allerdings ist dies aufgrund der vorhandenen Altlastenbelastung des Bodens und der Neubaucuster nicht durchgehend möglich. Die prägenden Großbäume am südlichen Hauptzugang zum Quartier können fast alle gehalten werden.

Bei den notwendigerweise versiegelten Oberflächen dient der Bestand als Referenz. So nimmt künftig der sog. CANVAS-Belag den heutigen Belags-Patchwork auf und

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

067/24

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Stadtplanung
und Baurecht

Bearbeitet von:
Ebneith, Daniel

Tel. Nr.:
82-2560

Datum:
15.05.2024

Betreff: CANVAS+ Baubeschlüsse Erschließung und Freiraum

interpretiert diesen neu. Zum Einsatz sollen vor allem recycelte Materialien wie Natursteinpflaster und gebrauchte Betonplatten in verschiedenen Formaten kommen. Erhalten werden vorhandene, nicht belastete Asphaltflächen im Bereich des Altbaus. Wo immer möglich sollen Wege lediglich mit einem wassergebundenen Deckbelag befestigt werden, um auch hier durch Versickerung und Verdunstung eine optimierte Klimaanpassung zu erreichen.

Der Anteil an offenen und begrünten Freibereichen wurde maximiert und damit auch die Möglichkeit zur Regenwasserversickerung. Als grünes Rückgrat im Osten wird die Mühlbachpromenade durch einen grünen, mit robusten Stauden und Kleinsträuchern bepflanzten Streifen in Rad- und Fußweg gegliedert werden. Auch hier können vorhandene befestigte Oberflächen erhalten und weiter genutzt werden, um Ressourcen und Kosten zu sparen. Aufgrund der Vielzahl der unterirdischen Leitungen und der verkehrlichen Anforderungen ist eine zusätzliche Pflanzung von Bäumen in diesem Bereich leider nur sehr eingeschränkt möglich. Dafür bleibt die baubestehende Uferböschung des Mühlbachs im Wesentlichen unverändert erhalten. Aufgrund der recht steilen Böschung, der darunter verlaufenden Hauptabwasserleitung und der funktionalen Anforderungen als breiter Radweg sind hier Eingriffe auch kaum möglich. Punktuell soll der direkte Bezug zum Wasser mit drei Mühlbachbalkonen und entsprechenden Sitzmöglichkeiten hergestellt werden.

Die Möblierung der Campusflächen soll bewusst zurückhaltend erfolgen, um hier den Beschäftigten im Quartier und sonstigen Nutzer*innen Freiheiten in der Aneignung der öffentlichen Räume zu bieten, etwa durch urban gardening o.ä.

Die einzelnen Bebauungscluster sind auf die jeweilige Gebäudegrundfläche minimiert, um ein Maximum an öffentlicher Campusfläche zu gewährleisten. Die Neubauscluster verfügen über einen bis zu 1,0m breiten unbebauten Grundstücksstreifen, der für sich insbesondere für die bodengebundene Fassadenbegrünung eignet.

Entwässerungskonzept

Die Entwässerung des Gebietes muss gemäß Wasserhaushaltsgesetz grundsätzlich im Trennsystem erfolgen. Eine Ausnahme bilden hierbei lediglich die Bestandsgebäude an der Wasserstraße. Für das anfallende Regenwasser wurde ein Konzept entwickelt, das den weitest gehenden Erhalt des natürlichen Wasserkreislaufes gewährleistet und zur Verbesserung des örtlichen Kleinklimas beiträgt.

Auf den Campusflächen wird daher das Niederschlagswasser oberirdisch gesammelt und in mehrere flache Versickerungsmulden eingeleitet. Diese sind als Gestaltungselement in der Freianlagenplanung integriert. Dieses System kommt auch entlang der neuen Erschließungsstraße zum Einsatz. Auf Flächen, auf denen eine Versickerung aufgrund der Platzverhältnisse nicht möglich ist, dies betrifft insbesondere die Bebauungscluster, wird die Menge des anfallenden Regenwassers durch Dach- und

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

067/24

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Stadtplanung
und Baurecht

Bearbeitet von:
Ebneith, Daniel

Tel. Nr.:
82-2560

Datum:
15.05.2024

Betreff: CANVAS+ Baubeschlüsse Erschließung und Freiraum

Fassadenbegrünung weitest möglich reduziert. Darüberhinausgehende Regenabflüsse werden in den geplanten Regenwasserkanal eingeleitet.

Als Vorfluter für die Ableitung des nicht versickerten Regenwassers dient der Mühlkanal. Um die Auswirkungen auf die Unterlieger gering zu halten, wird das Regenwasser zukünftig hier nur gedrosselt eingeleitet und bei stärkeren Niederschlagsereignissen zwischengespeichert. Das erforderliche Speichervolumen muss als unterirdischer Stauraumkanal neu bereitgestellt werden.

Die Entwässerung des Schmutzwassers erfolgt durch ein neues Kanalnetz. Das anfallende Schmutzwasser wird in die vorhandene Mischwasserkanalisation in der Wasserstraße sowie in den Straßen Am Unteren Mühlbach bzw. der künftigen Mühlbachpromenade sowie in die Straße Im Unteren Angel eingeleitet.

Den Aspekten der Überflutungssicherheit und des Hochwasserschutzes wird durch eine geeignete Anordnung und Gestaltung von Freianlagen und Verkehrsflächen sowie durch Gebäudegestaltung und Geländeanpassungen Rechnung getragen.

Beleuchtungsplanung

Um die Herausforderung zwischen den Erfordernissen der funktionalen Beleuchtung, den Ansprüchen des Naturschutzes und der In-Wertsetzung der denkmalgeschützten Gebäude zu entsprechen, wurde ein Lichtplanungsbüro beauftragt. Das Konzept von „studioteilchenwelle“ aus Karlsruhe sieht, in Anlehnung an das Lichtkonzept des Zwingerparks bzw. des Grüngürtels, eine im CANVAS-Areal eine Beleuchtung über verschiedene Elemente vor. Entsprechend sollen auch die Leuchtentypen aus dem Grüngürtel wieder zum Einsatz kommen.

Masten mit Strahlern bzw. Leuchtköpfen dienen der Grundbeleuchtung der Freiräume und der Mühlbachpromenade unter Vermeidung von Blendung und einer diffusen Lichtverschmutzung. Zum anderen ist eine Überspannung der Gasse zwischen historischem Schlachthofgebäude und Cluster 3 (KITA) vorgesehen sowie Stelen zur Beleuchtung der (Not-)Ausgänge des Schlachthofgebäudes. Die über die Versickerungsrigolen führenden Stege und Mühlbachbalkone werden über dezente Lichtleisten in der Dunkelheit erkennbar gemacht. Die Hauptfassade des Altbaus soll zudem zur Wahrnehmung der Raumtiefe erhellt werden.

5. Finanzierung

Die Entwicklung von CANVAS+ wird mit Hilfe der Städtebauförderung im Rahmen des Sanierungsgebietes Bahnhof-Schlachthof umgesetzt. Zur Refinanzierung der Kosten für die Sanierung der denkmalgeschützten Altbauten, der Herrichtung der öffentlichen Campusflächen sowie den Bau der neuen Erschließungsstraße und der

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

067/24

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Stadtplanung
und Baurecht

Bearbeitet von:
Ebner, Daniel

Tel. Nr.:
82-2560

Datum:
15.05.2024

Betreff: CANVAS+ Baubeschlüsse Erschließung und Freiraum

umfangreichen Leitungsverlegungen dienen auch die Verkaufserlöse aus den für eine Veräußerung vorgesehenen Bebauungsklustern.

Nach der aktuellen Kostenberechnung werden folgende Mittel erforderlich.

Erschließung

Im beschlossenen Doppelhaushalt stehen bereits Mittel in Höhe von 2,93 Mio. Euro für die äußere Erschließung des Areals und den Mühlbachsteg zur Verfügung. Zusätzlich stehen 250.000 Euro aus dem Planansatz für die Umgestaltung der Wasserstraße zur Verfügung.

Planungskosten (Straßen+Brücke):	ca. 540.000 €
Baukosten, Äußere Erschließung:	ca. 1.930.000 €
Baukosten, Mühlbachsteg:	ca. 600.000 €

Gesamtkosten äußerer Erschließung: ca. 3.070.000 €

Freiraum

Im beschlossenen Doppelhaushalt stehen Mittel in Höhe von 6,4 Mio. Euro für die Campusflächen (innere Erschließung zwischen Mühlbach und neuer Erschließungsstraße) sowie 1,0 Mio. Euro für die neue Mühlbachpromenade zur Verfügung.

In den u.g. kalkulierten Kosten für die Freianlagen ist neben der Entsorgung von verunreinigtem Boden auch die Einbringung unbelasteten Materials enthalten. Die konkrete Sanierungsbedürftigkeit der Böden kann teilweise erst im Rahmen der Freiräumung des Geländes festgestellt werden. Die aktualisierte Kostenschätzung beinhaltet folgende Positionen:

Freianlagen Campus:	ca. 5.950.000 € brutto
(davon Entsorgungskosten und Bodenaustausch:	ca. 1.800.000 € brutto
zus. Beleuchtung Campusflächen:	ca. 400.000 € brutto

Freianlagen Mühlbachpromenade:	ca. 750.000 € brutto
(davon Entsorgungskosten und Bodenaustausch:	ca. 85.000 € brutto
zus. Beleuchtung Mühlbachpromenade:	ca. 60.000 € brutto

Planungskosten:	ca. 500.000 € brutto
Kosten Lichtplanung:	ca. 40.000 € brutto

**Gesamtkosten Campus und Mühlbachpromenade:
ca. 7.700.000 € brutto**

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

067/24

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Stadtplanung
und Baurecht

Bearbeitet von:
Ebneht, Daniel

Tel. Nr.:
82-2560

Datum:
15.05.2024

Betreff: CANVAS+ Baubeschlüsse Erschließung und Freiraum

Damit ist ein kalkulierter Mittelbedarf von 10.770.000 € erforderlich. Bereits im Haushalt finanziert sind 10.580.000 €. Die noch nicht finanzierten 190.000 € sind voraussichtlich durch Kosteneinsparungen gegenfinanzierbar, insb. durch tatsächlich geringerer Kosten für den Bodenaustausch bzw. über mögliche Fördermittel für die Entsorgung verunreinigter Böden. Die Stadtverwaltung steht hier im Kontakt mit dem Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz beim Landratsamt, um eine Förderung der Entsorgung von Altlasten zu erreichen. Hierfür sieht das Land unterschiedliche Förderungen vor. Eine Förderung aus Mitteln der Städtebauförderung ist dagegen nicht möglich.

Städtebaufördermittel werden für die Erschließung (vgl. Anlage 2 gelbe Fläche) und den Freiraum, also Freianlagen Campus (vgl. Anlage 2 hellblaue Fläche) sowie Freianlagen Mühlbachpromenade (vgl. Anlage 2 grüne Fläche) eingesetzt. Zur Höhe der Fördermittel können derzeit noch keine Aussagen gemacht werden.

Zusätzliche Maßnahmen (ehem. FGS)

Für die Freianlagen westlich der neuen Erschließungsstraße auf Teilen des aktuell noch von der FGS genutzten Areals wurden ebenfalls die Kosten für die Herstellung der öffentlichen Flächen kalkuliert.

Freianlagen westl. der neuen Straße:	ca. 1.200.000 € brutto
(davon Entsorgungskosten und Bodenaustausch:	ca. 380.000 € brutto
Planungskosten:	ca. 40.000 € brutto
Kosten Lichtplanung:	ca. 5.000 € brutto

Gesamtkosten ehem. FGS-Areal: ca. 1.245.000 € brutto

Aktuell wird noch geprüft, inwieweit die Entsorgung der vorhandenen Oberflächenmaterialien und die Entsorgung von belasteten Materialien in diesem Bereich westlich der neuen Erschließungsstraße erforderlich ist. Dies ist hier erst nach Abbruch der FGS-Gebäude und der weiteren Detaillierung der Planung für dort vorgesehenen Cluster 13, 14 und 15 (Mobilitätszentrum) und die umgebenden nicht bebauten Flächen möglich. Der Mittelansatz für die Herstellung der Freianlagen für den Bereich westlich der neuen Erschließungsstraße ist daher separat ausgewiesen. Die Freigabe der erforderlichen Mittel für diese Neumaßnahme soll über die Haushaltsanmeldungen zum Doppelhaushalt 2026/27 erfolgen.

Nicht berücksichtigt sind in den o.g. Kosten die erforderlichen Mittel für den Abbruch der FGS-Gebäude (außer dem Kopfbau, Cluster 13). Hierzu kann erst nach Auszug der FGS und entsprechender Beprobung des Materials Ende des Jahres 2024 eine Kostenschätzung abgegeben werden. Im Gegensatz zur Entsorgung von Bodenaltlasten werden diese Kosten anteilig über Städtebaufördermittel getragen.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

067/24

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Stadtplanung
und Baurecht

Bearbeitet von:
Ebneht, Daniel

Tel. Nr.:
82-2560

Datum:
15.05.2024

Betreff: CANVAS+ Baubeschlüsse Erschließung und Freiraum

Entwässerung

Nach aktuellem Stand ist von Kosten in Höhe von rund 2,4 Mio. Euro (brutto) auszugehen. Hierin ist die Planung und Herstellung der Schmutz- und Regenwasserkanalisation (einschließlich Ingenieurhonorare) enthalten. Die Anlagen befinden sich künftig im Eigentum der Stadtentwässerung Offenburg und werden von dieser betrieben. Die entsprechenden Mittel werden im Wirtschaftsplan der Stadtentwässerung bereitgestellt und sind durch Abwassergebühren finanziert. Nicht enthalten ist im genannten Betrag die Herstellung der Versickerungsanlagen, welche der Entwässerung der städtischen Freianlagen dienen (s.o. Punkt Freiraum).

6. Vermarktung

Die künftigen Nutzungen im Areal von CANVAS+ sollen das eigentliche kultur- und kreativwirtschaftliche Zentrum im ehemaligen Schlachthof (CANVAS 22) befördern und möglichst Synergieeffekte erzeugen, damit hier ein lebendiger Wirtschafts- und Ideencampus inmitten der Stadt entstehen kann. Der Branchenmix im Quartier ist daher auf Unternehmen und Gewerbebetriebe aus der Kreativ- und Kulturwirtschaft beschränkt. Da die Grundstücke in städtischem Eigentum liegen, kann die Stadt beim Verkauf der einzelnen Bebauungscluster entsprechende Regelungen in die Kaufverträge mit aufnehmen.

Die Eckpunkte des Vermarktungskonzeptes hat der Gemeinderat bereits im Jahr 2021 beschlossen (vgl. DS-Nr. 122-21). Festgelegt wurden folgende drei Rahmenbedingungen:

Nutzungskonzept

Die Käufer verpflichten sich, auf dem erworbenen Grundstückscluster innerhalb von vier Jahren ein Gewerbe-/ Bürogebäude für kultur- und kreativwirtschaftliche Nutzungen nach Maßgabe der baurechtlichen Vorschriften und dem beschlossenen Rahmenkonzept zu errichten. Das allgemeine Nutzungskonzept gilt für alle Nachfolgenutzungen. Voraussetzung für die wirtschaftliche Tragfähigkeit der Allgemeinflächen sowie der allgemeinen Besprechungsräume im historischen Bestandsgebäude (CANVAS 22) ist, dass sämtliche Nutzer*innen im Areal auf diese Flächen zugreifen. Daher sind für den Neubau konkurrierende Nutzungsangebote (z.B. Gastronomie) ausgeschlossen. Das konkrete Bebauungs- und Nutzungskonzept ist mit der Stadt abzustimmen. Die Grundstücksvergabe ist vom Gemeinderat zu beschließen.

Nachhaltigkeitskonzept

Die Käufer verpflichten sich, ein ambitioniertes Nachhaltigkeitskonzept mit der Stadt abzustimmen und umzusetzen. Das Konzept muss insbesondere die Bausteine „Ressourcenschonende Baustoffe“, „Dach- und Fassadenbegrünung“ sowie „Energieeffizienz“ beinhalten. In den bislang vermarkteten Clustern kommt hier insbesondere der Baustoff Holz zum Einsatz. Im Cluster 12 entsteht etwa das erste Vollholzgebäude in

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

067/24

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Stadtplanung
und Baurecht

Bearbeitet von:
Ebneht, Daniel

Tel. Nr.:
82-2560

Datum:
15.05.2024

Betreff: CANVAS+ Baubeschlüsse Erschließung und Freiraum

dieser Gebäudeklasse in Offenburg. Damit entstehen im Quartier auch Vorbilder für Gewerbebauten in anderen Teilen der Stadt.

Gebäude- und Gestaltqualität

Bei der Umsetzung der Neubauvorhaben ist der städtebauliche Rahmenplan mit seinen Leitdetails zu beachten. Zur Sicherung der architektonischen Qualität verpflichtet sich der Vorhabenträger, ein hochbauliches Qualifizierungsverfahren (z.B. Wettbewerb, Mehrfachbeauftragung) durchzuführen. Alternativ ist der Entwurf im Gestaltungsbeirat der Stadt Offenburg zu beraten. Die Bauantragsunterlagen und die Ausführungsplanung sind auf Grundlage des Ergebnisses zu erarbeiten. Die Ausführungsplanung ist spätestens vier Wochen vor Baubeginn der Stadt vorzulegen. Wesentliche Änderungen sind nur im Einvernehmen mit der Stadt möglich.

Die Vermarktung der weiteren Bebauungscluster im Quartier erfolgt in Federführung der Offenburger Wirtschaftsförderung. Die tatsächliche Realisierung kann allerdings erst nach Umsetzung der notwendigen Erschließungsarbeiten ab dem Jahr 2026 erfolgen.

7. Beteiligung und Information

Die interessierte Öffentlichkeit hatte am Tag der Städtebauförderung im Mai 2024 die Gelegenheit an geführten Stadtpaziergängen durch das Quartier teilzunehmen. Die unmittelbar angrenzenden Gewerbetreibenden und Nachbarn im Bereich der künftigen neuen Erschließungsstraße werden über die aktuelle Planung und den Zeitplan in einem Anliegengespräch informiert, sobald ein konkretisierter Bauablaufplan vorliegt. Weiterhin besteht im Rahmen des laufenden Bebauungsplanverfahrens und den hier vorgesehenen Beteiligungsformaten die Möglichkeit, sich über die Planung zu informieren und Anregungen einzubringen.

8. Zeitplan

Das künftige Kultur- und Kreativwirtschaftsquartier wird in unterschiedlichen Bausteinen parallel entwickelt. Bis zum Ende der regulären Laufzeit des Sanierungsgebietes Bahnhof-Schlachthof im Jahr 2028 sollen in jedem Fall die öffentlichen, zuschussfähigen Baumaßnahmen weitestgehend umgesetzt sein. Eine zeitliche Übersicht für die Entwicklung der jeweiligen Cluster und Bereiche findet sich Anlage 3 zur Drucksache.

Meilensteine der künftigen Entwicklung sind:

Freilegung FGS-Gelände:	4. Quartal 2024 – 2. Quartal 2025
Baubeginn Stauraumkanal:	1. Quartal 2025
Baubeginn Erschließung/Leitungen:	2. Quartal 2025
Fertigstellung Neubau TPO:	4. Quartal 2025

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

067/24

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Stadtplanung
und Baurecht

Bearbeitet von:
Ebner, Daniel

Tel. Nr.:
82-2560

Datum:
15.05.2024

Betreff: CANVAS+ Baubeschlüsse Erschließung und Freiraum

Baubeginn Sanierung Schlachthof: 2. Quartal 2026
Baubeginn Kreativ-Kita: 3. Quartal 2026
Baubeginn Campus-Freiflächen: 3. Quartal 2026
Baubeginn Mobilitätszentrum: 4. Quartal 2026

Der Zeitplan wird entsprechend der tatsächlichen Entwicklung laufend fortgeschrieben.

Anlagen

- Anlage 1: Freiraum- und Erschließungskonzept, Gesamtplan
- Anlage 2: Übersicht Zeitplan
- Anlage 3: Freiraumkonzept, Auszug aus der Entwurfsplanung