

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

193/24

Beschluss

Nr.

vom

wird von StSt OB-Büro ausgefüllt

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1
Stadtplanung und
Stadtgestaltung

Bearbeitet von:
Schuhmacher, Matthias
Ebner, Daniel

Tel. Nr.:
82-2478

Datum:
18.10.2024

-
1. Betreff: Städtebaulicher Wettbewerb „Innenentwicklung Albersbösch-Zentrum„ -
Beschluss des Auslobungstextes
-

2. Beratungsfolge: Sitzungstermin Öffentlichkeitsstatus

1. Planungs- und Umweltausschuss	29.01.2025	öffentlich
2. Gemeinderat	03.02.2025	öffentlich

Beschlussantrag (Vorschlag der Verwaltung):

Der Planungs- und Umweltausschuss empfiehlt dem Gemeinderat folgende Beschlüsse zu fassen:

1. Dem Auslobungstext zum städtebaulichen Wettbewerb „Innenentwicklung Albersbösch-Zentrum“ wird zugestimmt.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, den städtebaulichen Wettbewerb „Innenentwicklung Albersbösch-Zentrum“ auszuloben.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

193/24

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1
Stadtplanung und
Stadtgestaltung

Bearbeitet von:
Schuhmacher, Matthias
Ebner, Daniel

Tel. Nr.:
82-2478

Datum:
18.10.2024

Betreff: Städtebaulicher Wettbewerb „Innenentwicklung Albersbösch-Zentrum,, -
Beschluss des Auslobungstextes

Sachverhalt/Begründung:

1. Zusammenfassung

Die Vorlage dient der Beschlussfassung über den Auslobungstext zum städtebaulichen Wettbewerb „Innenentwicklung Albersbösch-Zentrum“ und der Durchführung des Wettbewerbsverfahrens.

Im Rahmen des städtebaulichen Ideen- und Realisierungswettbewerbes sollen Konzepte zur stadtteilverträglichen und bedarfsorientierten städtebaulichen Entwicklung des Stadtteilzentrums, insbesondere des katholischen Gemeindezentrums Heilig Geist erarbeitet werden.

2. Strategische Ziele

Die Vorlage dient der Erreichung folgender strategischer Ziele:

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

D2: Die Versorgung von Wohn- und Gewerbeflächen erfolgt bedarfsgerecht auf der Grundlage einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung.

3. Anlass und Sachstand

Im Rahmenplan Albersbösch wurden bereits im Jahre 2011 Innenentwicklungspotenziale im Stadtteil untersucht. Auf dem Grundstück der kath. Kirche der Heilig Geist Gemeinde nördlich der Heimbürgstraße wurden in diesem Rahmen Umnutzungs- und Innenentwicklungspotenziale identifiziert.

Die im Jahr 2016 erstellte Bevölkerungsvorausrechnung und Wohnungsmarktanalyse kam zum Ergebnis, dass bereits gegenwärtig und noch verstärkt bis zum Jahr 2030 ein erheblicher Wohnraumbedarf in Offenburg besteht. Dies wird durch die aktualisierte Wohnungsbedarfsprognose 2040 nochmals bestätigt (vgl. Drucksache-Nr. 190/24). Neben einem allgemeinen Wohnraumbedarf besteht insbesondere auch ein verstärkter Wohnraumbedarf in spezifischen Segmenten wie z.B. preisgünstiges Wohnen oder auch gemeinschaftliches und familiengerechtes Wohnen.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

193/24

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1
Stadtplanung und
Stadtgestaltung

Bearbeitet von:
Schuhmacher, Matthias
Ebner, Daniel

Tel. Nr.:
82-2478

Datum:
18.10.2024

Betreff: Städtebaulicher Wettbewerb „Innenentwicklung Albersbösch-Zentrum„ -
Beschluss des Auslobungstextes

Im Rahmen der Erstellung des Siedlungs- und Innenentwicklungsmodell Offenburg (kurz SIO) wurde eine Bewertung der vorhandenen Baulandpotenziale durchgeführt und mit einer Priorisierung für den Zeitraum 2018 bis 2025 hinterlegt.

Entsprechend des Beschlusses zur fortgeschriebenen Flächenpriorisierung im Rahmen des SIO soll das Entwicklungsgebiet „Weststadt, Kirchen/ Einkaufszentrum Albersbösch“ in den kommenden Jahren umgesetzt werden.

Im Rahmen des städtebaulichen Ideen- und Realisierungswettbewerbes „Innenentwicklung Albersbösch-Zentrum“ sollen Konzepte zur stadtteilverträglichen und bedarfsorientierten städtebaulichen Entwicklung des Stadtteilzentrums im Umfeld der Heimbürgstraße abgefragt werden.

Hierbei sollen neben dem Heilig-Geist-Areal auch das in die Jahre gekommene Einkaufszentrum, die Genossenschaftsbauten der Mittelbadischen Baugenossenschaft (GEMIBAU) und der Offenburger Baugenossenschaft (OBG) zusammen mit der Quartierserschließung konzeptionell einbezogen werden.

Das Gelände der evangelischen Erlösergemeinde wird dagegen in Abstimmung mit der Kirchengemeinde nicht einbezogen. Hier besteht aktuell und auf die nächsten Jahre hinaus kein Veränderungsbedarf. Das Pfarrhaus wird auch künftig als solches genutzt und in Abstimmung mit der Stadt künftig in Teilen für die U3-Kleinkindbetreuung umgebaut. Damit besteht weiterhin Bedarf an den Grünflächen des großzügigen Pfarrgartens. Auch das Gemeindehaus mit Saal an der Wichernstraße wird weiterhin von der Kirchengemeinde genutzt und unterhalten.

Die Grundsätze zur Baulandentwicklung fließen in die städtebauliche Planung und den Bebauungsplan ein. Zu den Eckpunkten des städtebaulichen Vertrags wird dem Gemeinderat eine gesonderte Beschlussvorlage vorgelegt.

Das Ergebnis des Wettbewerbs soll die Grundlage für die spätere Schaffung von Baurecht darstellen und dem weiteren Bebauungsplanverfahren zu Grunde gelegt werden.

4. Städtebaulicher Wettbewerb „Innenentwicklung Albersbösch-Zentrum“

4.1 Wettbewerbsgebiet

Der Planungsriff des städtebaulichen Ideen- und Realisierungswettbewerbes „Innenentwicklung Albersbösch-Zentrum“ liegt westlich des Stadtzentrums von Offenburg,

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

193/24

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1
Stadtplanung und
Stadtgestaltung

Bearbeitet von:
Schuhmacher, Matthias
Ebner, Daniel

Tel. Nr.:
82-2478

Datum:
18.10.2024

Betreff: Städtebaulicher Wettbewerb „Innenentwicklung Albersbösch-Zentrum,, -
Beschluss des Auslobungstextes

ungefähr 1,5 km Luftlinie vom historischen Stadtzentrum entfernt im Umfeld der Kolpingstraße, der Heimbürgstraße, der Berliner Straße und der Wichernstraße.

Der Realisierungsteil umfasst insgesamt mit 1,4 ha das Grundstück des Heilig Geist-Gemeindezentrums zusammen mit dem angrenzenden städtischen Parkplatz an der Kolpingstraße. Der Ideenteil umfasst 4,5 ha und beinhaltet die Flächen des Einkaufszentrums, der Genossenschaftsbauten der GEMIBAU und der OBG sowie die umgebenden Erschließungsstraßen, Wegeverbindungen und Stellplatzflächen im Quartier.

4.2 Wettbewerbsbedingungen und Auslobungstext

Die Stadtverwaltung hat in Zusammenarbeit mit den Vertretern der kath. Kirche und den Geschäftsführern der Mittelbadische Baugenossenschaft (GEMIBAU) und der Offenburger Baugenossenschaft (OBG) die Aufgabenstellung für einen städtebaulichen Ideen- und Realisierungswettbewerb erstellt (siehe Anlage 2).

Für die Betreuung des Wettbewerbsverfahrens wurde das Architekturbüro Thiele aus Freiburg beauftragt.

Der Auslobungstext wird nun dem Planungs- und Umweltausschuss und dem Gemeinderat zur Zustimmung vorgelegt.

Die kath. Kirche wird in Abstimmung mit der Stadt Offenburg eine der Preisträger*innen mit der Ausarbeitung des Wettbewerbsentwurfs inklusive eines freiräumlichen Begleitkonzepts zum Städtebaulichen Entwurf beauftragen. Zu Grunde gelegt wird der städtebauliche Entwurf des 1. Preisträgers.

Die GEMIBAU und die OBG werden bei der Realisierung ihrer Projekte in Abstimmung mit der Stadt Offenburg eine der Preisträger*innen mit weiteren Planungsleistungen (mind. Ausarbeitung der Leistungsphasen 1-5 gemäß § 34 HOAI) für Teilflächen bzw. Bauabschnitte oder einzelne Gebäude beauftragen, sofern eine Realisierung in den nächsten Jahren erfolgt.

Die Bewertung der eingehenden Wettbewerbsbeiträge erfolgt durch ein Preisgericht, welches sich aus Vertretern des Gemeinderats, der kath. Kirche, der Genossenschaften, der Stadtverwaltung sowie weiteren Fachleuten zusammensetzt.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

193/24

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1
Stadtplanung und
Stadtgestaltung

Bearbeitet von:
Schuhmacher, Matthias
Ebner, Daniel

Tel. Nr.:
82-2478

Datum:
18.10.2024

Betreff: Städtebaulicher Wettbewerb „Innenentwicklung Albersbösch-Zentrum,, -
Beschluss des Auslobungstextes

4.3 Wettbewerbsverfahren

Der Wettbewerb soll als nicht offener Einladungs- und Realisierungswettbewerb aus-
gelobt und in einem einphasigen Verfahren durchgeführt werden.

Die Teilnehmerzahl wird auf insgesamt fünf Büros begrenzt. Folgende Fachbüros mit
dem Schwerpunkt Städtebau/Stadtplanung sollen zur Wettbewerbsteilnahme ange-
fragt werden:

- Astoc, Karlsruhe
- Franz und Geyer, Freiburg
- MoRe Architekten, Freiburg
- MBKP Architekten und Stadtplaner, Freiburg
- Rheinform Architekten, Konstanz

Bei einer Nichtteilnahme der oben aufgeführten Fachbüros sollen nachfolgend
gelistete Büros als Nachrücker angefragt werden:

- ABMP Architektur Generalplanung, Freiburg
- archis. Architekten + Ingenieure GmbH, Karlsruhe
- K9, Freiburg

Das Wettbewerbsgebiet ist dem in Anlage 1 beigefügten Übersichtsplan zu entneh-
men. Der Wettbewerb wird anonym durchgeführt; das heißt, die Verfasser bleiben bis
zum Abschluss der Preisgerichtssitzung unbekannt.

4.4 Kurzfassung der Aufgabenstellung

Realisierungsteil

Die katholische Kirchengemeinde möchte das Kirchengebäude Heilig Geist erhalten
und weiter nutzen. Das Gebäude wurde vom bekannten Karlsruher Kirchenbaumeis-
ter Rainer Disse geplant. Das Gebäude steht nicht unter Denkmalschutz.

Derzeit erarbeiten die Kirchengemeinde und das Bauamt der Erzdiözese Freiburg mit
dem beauftragten Architekten Gregor Disse Studien für die Anpassung des Kirchen-
gebäudes an aktuelle Bedürfnisse. Dies beinhaltet neben Umbauten im Inneren auch

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

193/24

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1
Stadtplanung und
Stadtgestaltung

Bearbeitet von:
Schuhmacher, Matthias
Ebner, Daniel

Tel. Nr.:
82-2478

Datum:
18.10.2024

Betreff: Städtebaulicher Wettbewerb „Innenentwicklung Albersbösch-Zentrum„ -
Beschluss des Auslobungstextes

einen möglichen Anbau eines kleineren Gemeindesaals sowie die Fassung des Vorplatzes an der Heimbургstraße nach dem Wegfall des Pfarrhauses.

Für das Gebäude des Gemeindesaals soll im Rahmen des Verfahrens geprüft werden, ob ein Erhalt und eine Umnutzung im Kontext der Neubebauung (z.B. Gemeinschaftsnutzung, Gastwohnung, Sonderwohnformen z.B. Maisonette-Wohnungen etc.) möglich und sinnvoll ist.

Sämtliche weitere Gebäude auf dem Areal (u.a. Pfarrhaus, ehem. Schwesternhaus, ehem. Kindergarten) stehen aufgrund großer Baumängel teilweise seit Jahren leer und sollen daher durch eine neue Wohnbebauung ersetzt werden.

Das angrenzende als Parkplatz genutzte städtische Grundstück an der Kolpingstraße soll planerisch in die Quartiersentwicklung einbezogen werden.

Der Baumbestand auf dem Grundstück wurde kartiert und soll im Rahmen der Planung möglichst erhalten bleiben, insbesondere der hochwertige Platanenbestand westlich der Kirche an der Heimbургstraße.

Ideenteil

Im Ideenteil soll für die 1960er-Jahre-Zeilen-Bebauung der Genossenschaften eine Sanierung mit einer zeitgemäßen Erweiterung und Aufstockung geprüft werden sowie alternativ eine angemessene Nachverdichtung mit Rückbau und neuer Bebauung. Die neuen Grundrisse sollen insbesondere für Familien sowie für ältere Menschen geeignet sein. Die Freiflächen sollen in ihrer Nutzbarkeit und Gestaltung aufgewertet werden, insbesondere unter Berücksichtigung der Anforderungen an die Klimawandelanpassung. Die erforderlichen Stellplatzflächen sollen in eine Gesamtkonzeption eingebunden werden.

Das Einkaufszentrum aus den 1960er-Jahren ist in seiner architektonischen Struktur nicht mehr zeitgemäß, sanierungsbedürftig und untergenutzt. Das Atrium verfügt in seiner Grundstruktur über eine dem Innenraum zugewandte Qualität als zentraler Quartierstreffpunkt, wendet sich aber in der Folge zum umgebenden Stadtteil und öffentlichen Raum über weitgehend geschlossene, unattraktiv gestaltete Außenfassaden und die erforderlichen Abstellflächen für Müll etc. sehr stark ab.

Das Grundstück soll im Ideenteil städtebaulich neugeordnet werden. Ein Erhalt des Gebäudebestandes (optional mit Aufstockung) oder der Neubau und die Kombination mit anderen Nutzungsbausteinen wie z.B. Büronutzung und Wohnen sollen anhand der städtebaulichen Konzeption geprüft werden. Ziel ist die Schaffung einer hochwer-

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

193/24

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1
Stadtplanung und
Stadtgestaltung

Bearbeitet von:
Schuhmacher, Matthias
Ebner, Daniel

Tel. Nr.:
82-2478

Datum:
18.10.2024

Betreff: Städtebaulicher Wettbewerb „Innenentwicklung Albersbösch-Zentrum„ -
Beschluss des Auslobungstextes

tigen städtebaulichen Figur, welche das Stadtzentrum zusammen mit dem neu entstehenden Wohnquartier und dem bestehenden Kirchengebäude auf dem Heilig-Geist-Areal nachhaltig stärkt und positiv auf den gesamten Stadtteil Albersbösch ausstrahlt.

Für das Grundstück in der Wichernstraße 2, welches aktuell zusammen mit dem gegenüberliegenden Parkplatz durch einen kleinen Supermarkt genutzt wird, soll im Rahmen des Verfahrens das geeignete städtebauliche Maß für eine maßvolle Nachverdichtung geprüft werden.

Das Plangebiet ist geprägt vom zugrunde gelegten städtebaulichen Leitbild der „autogerechten Stadt“ aus der Entstehungszeit des Stadtteils zw. 1953-1963 und den daraus resultierenden großzügig dimensionierten Straßenräumen und den zeittypischen, stark versiegelten Garagenhöfen. Die großflächigen Garagenbauten mit ihren Zufahrtsflächen erzeugen unattraktive halböffentliche Bereiche.

Vor dem Hintergrund der Klimawandelanpassung soll im Ideenteil eine Verkehrsberuhigung und Anpassung der überdimensionierten asphaltierten Straßenräume geprüft werden. Die neuen Straßenprofile sollen zu einer Aufwertung von Albersbösch beitragen, wobei der auch künftig weiterbestehende Bedarf an Kfz-Parkplatzflächen im öffentlichen Raum zu berücksichtigen ist. Funktionierende und attraktive Rad- und Fußwegverbindungen sind dabei in der Planung zu berücksichtigen.

5. Beteiligung

Die Ziele und Rahmenbedingungen des Wettbewerbes wurden am 21.01.2025 öffentlich im Gemeindesaal der Heilig Geist Gemeinde vorgestellt.

Zu den Rückmeldungen und Anmerkungen im Rahmen der Veranstaltung wird in der Sitzung mündlich berichtet.

Im Anschluss an die Wettbewerbsentscheidung ist eine öffentliche Ausstellung der Wettbewerbsergebnisse vor Ort vorgesehen.

Die Wettbewerbsbeiträge sollen über eine Dokumentationsbroschüre veröffentlicht werden, welche auf der Internetseite der Stadt Offenburg zum Download zur Verfügung steht.

Im Rahmen der Bauleitplanung erfolgt die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Baugesetzbuch (BauGB) und Behörden gemäß § 4 BauGB.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

193/24

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1
Stadtplanung und
Stadtgestaltung

Bearbeitet von:
Schuhmacher, Matthias
Ebner, Daniel

Tel. Nr.:
82-2478

Datum:
18.10.2024

Betreff: Städtebaulicher Wettbewerb „Innenentwicklung Albersbösch-Zentrum„ -
Beschluss des Auslobungstextes

6. Zeitplan

Nach derzeitigem Stand soll das Wettbewerbsverfahren Mitte Februar 2025 mit der Preisrichtervorbesprechung starten.

Die Gemeinderatsfraktionen werden gebeten bis dahin entsprechend der in Anlage 2 aufgeführten Verteilung ihre jeweiligen Vertretungen als Sachpreisrichter für das Wettbewerbsverfahren zu benennen.

Im Anschluss an die Wettbewerbsentscheidung sind eine öffentliche Ausstellung der Wettbewerbsergebnisse sowie ein Bericht des Wettbewerbsergebnisses im Planungsausschuss, die Ausarbeitung zum städtebaulichen Rahmenplan und das weitere Bebauungsplanverfahren vorgesehen.

Anlagen:

1. Abgrenzung Wettbewerbsgebiet (Stand Dezember 2024)
2. Auslobungstext zum städtebaulichen Wettbewerb (Stand Dezember 2024)