

STÄDTEBAULICHER IDEEN- UND REALISIERUNGSWETTBEWERB
STADT OFFENBURG „INNENENTWICKLUNG ALBERSBÖSCH-ZENTRUM“

AUSLOBUNG



Stand 02. Dezember 2024

AUSLOBUNG - Stand 02. Dezember 2024

Ausloberin

Stadt Offenburg
vertreten durch den Fachbereich 3 - Stadtplanung und Baurecht
Herrn Daniel Ebneith
Wilhelmstraße 12
77654 Offenburg

In Zusammenarbeit mit

Römisch-katholische Kirchengemeinde Offenburg St. Ursula
OBG - Offenburger Baugenossenschaft eG
GEMIBAU - Mittelbadische Baugenossenschaft eG

Verfahrensbetreuung

Architekturbüro Thiele
Thomas Thiele, Dipl.-Ing., Freier Architekt
Engesserstraße 4a | 79108 Freiburg
wettbewerb@architekturbuero-thiele.de

EU-Datenschutz-Grundverordnung (EU-DSGVO): Die Vergabesteuerung gewährt definierten, verantwortlichen Personen Zugriff auf die in der Datenschutzordnung vorgesehene Verarbeitung personenbezogener Daten. Diese Daten sind den Verantwortlichen nur in dem für ihre Arbeit notwendigem Umfang zugänglich. Die personenbezogenen Daten werden dabei durch geeignete technische und organisatorische Maßnahmen vor der Kenntnisnahme Dritter geschützt. Sie sind sicher und verschlüsselt gespeichert bzw. verschlossen gelagert und lediglich von befugten Personen einzusehen. Es werden keinerlei Daten an Dritte weitergegeben, sofern dies nicht für die Abwicklung des Verfahrens notwendig ist.

Redaktioneller Hinweis zur Gleichbehandlung: In Anlehnung an das Merkblatt M 19 des Bundesverwaltungsamtes berücksichtigen die Formulierungen des Textes die sprachliche Gleichbehandlung von Frauen und Männern. Dem dort formulierten Grundsatz folgend, dass eine sprachliche Gleichbehandlung nicht zu Lasten der Verständlichkeit und Lesbarkeit von Texten gehen darf, ist, wenn notwendig, die Form des generischen Maskulinums (maskuline Personenbezeichnung, die weibliche und männliche Personen in der Bedeutung vereinen) geschlechtsneutral verwendet.

Quelle Darstellung Deckblatt: Stadt Offenburg

TEIL A: AUSLOBUNGSBEDINGUNGEN	4
1 ALLGEMEINES	4
2 AUSLOBERIN	4
3 VERFAHRENSBETREUUNG	4
4 ANLASS, ZIEL UND GEGENSTAND DES WETTBEWERBS	4
5 ART, VERFAHREN, SPRACHE	5
6 TEILNEHMER	5
7 UNTERLAGEN	5
8 LEISTUNGEN	6
9 PREISGERICHT, SACHVERSTÄNDIGE, VORPRÜFER, GÄSTE	8
10 ZULASSUNG DER WETTBEWERBSARBEITEN	10
11 BINDENDE VORGABEN	10
12 BEURTEILUNGSKRITERIEN	10
13 PRÄMIERUNG	10
14 BEAUFTRAGUNG	11
15 URHEBERRECHT	11
16 DATENSCHUTZ	11
17 ABSCHLUSS DES VERFAHRENS	12
18 NACHPRÜFUNG	12
19 TERMINE	12
20 MODALITÄTEN DER ABGABE	13
TEIL B: BESCHREIBUNG DER WETTBEWERBSAUFGABE	14
1 ALLGEMEINE ANGABEN, LAGE IM RAUM, STANDORT	14
2 WETTBEWERBSGEBIET	15
3 ABGRENZUNG WETTBEWERBSGEBIET	18
4 ALLGEMEINE RAHMENBEDINGUNGEN	18
5 BESCHREIBUNG PLANUNGSAUFGABE	22

AUSLOBUNG - Stand 02. Dezember 2024

TEIL A: AUSLOBUNGSBEDINGUNGEN

1 **Allgemeines**

Der Durchführung dieses Wettbewerbs liegen die Richtlinien für Planungswettbewerbe RPW 2013 in der Fassung vom 31.01.2013 mit dem Einführungserlass des Landes Baden-Württemberg vom 27.03.2013 zugrunde, soweit in der Auslobung nicht ausdrücklich anderes festgelegt ist. Die Auslobung ist für die Ausloberin, die Teilnehmer sowie alle anderen am Wettbewerb Beteiligten verbindlich.

An der Vorbereitung und Auslobung dieses Wettbewerbs hat die Architektenkammer Baden-Württemberg beratend mitgewirkt. Die Auslobung wird dort unter der Nummer **XXXX** registriert.

2 **Ausloberin**

Stadt Offenburg
vertreten durch den Fachbereich 3 - Stadtplanung und Baurecht
Herrn Daniel Ebneith
Wilhelmstraße 12 / 77654 Offenburg

3 **Verfahrensbetreuung**

Architekturbüro Thiele
Thomas Thiele, Dipl.-Ing., Freier Architekt
Engesserstraße 4a | 79108 Freiburg
Telefon 0761 / 120 21 - 0 | Fax 0761 / 120 21 - 20
E-Mail: wettbewerb@architekturbuero-thiele.de
Website (Wettbewerbe Teilnahmebereich): <https://wettbewerb.architekturbuero-thiele.de/>

4 **Anlass, Ziel und Gegenstand des Wettbewerbs**

Die Stadt Offenburg hat im Jahr 2016 eine Bevölkerungsvorausrechnung und eine Wohnungsmarktanalyse erstellen lassen. Ergebnis war, dass bereits gegenwärtig und noch verstärkt bis zum Jahr 2030 ein erheblicher Wohnraumbedarf in Offenburg besteht. Neben einem allgemeinen Wohnraumbedarf besteht insbesondere auch ein verstärkter Wohnraumbedarf in spezifischen Segmenten wie z.B. preisgünstiges Wohnen oder auch gemeinschaftliches Wohnen. Dies wird auch durch den aktuellen Stand der in Erarbeitung befindlichen Wohnungsbedarfsprognose bestätigt. Der Gemeinderat hat daher ein „Handlungsprogramm Wohnen“ mit verschiedenen Maßnahmen beschlossen.

In diesem Kontext sollen im Rahmen des Wettbewerbs städtebauliche Entwicklungspotenziale aufgezeigt werden. Das Plangebiet befindet sich im Zentrum von Albersbösch im Umfeld der Heimbürgstraße. Der Bereich hält einige zentrale Versorgungseinrichtungen für den Stadtteil vor.

So befinden sich hier das katholische Gemeindezentrum Heilig Geist, die evangelische Erlösergemeinde, Kinderbetreuungseinrichtungen, Altenpflege- bzw. Seniorenwohnstätten sowie ein kleineres „Einkaufszentrum“ aus der Entstehungszeit des Stadtteils. Dieses ist mittlerweile in die Jahre gekommen und weist entsprechende funktionale und gestalterische Mängel auf.

Aufgrund der komplexen Fragestellung und um die bestmögliche städtebauliche und architektonische Lösung zu finden, wurde die Durchführung eines städtebaulichen Ideen- und Realisierungswettbewerbs beschlossen.

Die Aufgabenstellung ist in Teil B der Auslobung ausführlich beschrieben.

5 Art, Verfahren, Sprache

- Der Wettbewerb wird in einem **einphasigen** Verfahren durchgeführt:
- Die Teilnehmerzahl wird auf insg. **5 Teilnehmer** begrenzt.
- Der Wettbewerb wird als **Realisierungswettbewerb mit Ideenteil** durchgeführt. Eine Vergabe eines Planungsauftrags wird zugesagt.
- Die Wettbewerbssprache ist deutsch.
- Anonymität: Die Durchführung des Realisierungswettbewerbs erfolgt im anonymen Verfahren, die Verfasser/-innen der Wettbewerbsarbeiten bleiben bis zum Abschluss der Preisgerichtssitzung anonym.

6 Teilnehmer

Die Ausloberin hat folgende Teilnehmer ausgewählt (Aufstellung alphabetisch geordnet):

Anzufragen:

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

Anfrage als Nachrücker

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

7 Unterlagen

Die Auslobungsunterlagen bestehen aus

- den Auslobungsbedingungen – Teil A der Auslobung
- der Beschreibung der Planungsaufgabe – Teil B der Auslobung
- den Anlagen – Teil C der Auslobung
 - Anlage 01 Abgrenzung Wettbewerbsgebiet
 - Anlage 02 Verortung der zu erstellenden Geländeschnitte, Straßenprofile und Vorgabe Blickrichtung Visualisierung
 - Anlage 03 Impressionen aus dem Plangebiet, Schrägluftbilder

AUSLOBUNG - Stand 02. Dezember 2024

Anlage 04	Kataster, Stadtopografie, Orthobilder
Anlage 05	Heilig-Geist-Areal 5.1 Bestandsvermessung 5.2 Baumgutachten 5.3 Bauakte Auszug 5.4 Gebäudeuntersuchung 5.5 Geplante Grundstücksaufteilung 5.6 Optionale Kirchnerweiterung
Anlage 06	Genossenschaften Bestandspläne Gebäudebestand 6.1 Genossenschaft OBG, Pläne Gebäudebestand 6.2 Genossenschaft GEMIBAU, Pläne Gebäudebestand
Anlage 07	Leitungspläne
Anlage 08	Klimaangepasste Pflanzliste, Info zu Baumquartieren, Stadtklimaanalyse und Rahmenplan Stadtklimawandel
Anlage 09	Mobilitätsstation Prinzipskizze
Anlage 10	Siedlungs- und Innenentwicklungsmodell Offenburg (SIO) Grundsätze Baulandentwicklung
Anlage 11	Rahmenplan Albersbösch 2011, Stadtklimaanalyse 2024
Anlage 12	Berechnungsformblatt
Anlage 13	Formular Verfassererklärung
Anlage 14	Modellgrundplatte (Zustellung per Spedition) Vertiefungsbereiche

Achtung Urheber-/Nutzungsrecht: Die ausgegebenen Unterlagen können urheberrechtlich geschützt sein. Die Nutzung der ausgegebenen Unterlagen darf nur zur Bearbeitung dieses Verfahrens erfolgen.

8 Leistungen

Jeder Teilnehmer darf nur eine Arbeit einreichen. Nicht verlangte Leistungen werden von der Beurteilung ausgeschlossen. Planoriginale dürfen nur eingereicht werden, wenn die Teilnehmer sich Kopien als Versicherung gegen Verlust gefertigt haben.

Die Wettbewerbsarbeit ist mit einer sechsstelligen, gut lesbaren Zahl (nicht größer als 1 cm hoch und 6 cm breit) in der rechten oberen Ecke zu kennzeichnen. Diese Kennziffer muss auch auf den Verpackungen erscheinen. Berechnungen sind zusammenzuheften, das Deckblatt ist mit der Kennziffer zu versehen.

8.1 Zulässige Planformate

Als Planungsgrundlage sind die ausgegebenen Unterlagen zu verwenden. Als Planformat ist DIN A0 Hochformat vorgegeben. Zulässig sind max. drei Pläne. Farbige Darstellungen sind zugelassen. Der Lageplan soll auf Planblatt Nr.1 dargestellt werden. Von allen verlangten Planungsleistungen ist ein zweiter Plansatz für die Vorprüfung abzugeben (Prüfpläne haben inhaltlich den Präsentationsplänen zu entsprechen, erläuternde Darstellungen können auf den Prüfplänen ergänzt oder separat beigefügt werden, z.B. Berechnungsgrundlagen zur Ermittlung von Flächen und Rauminhalten, Darstellung von Abstandsflächen, etc.). Alle geforderten Planunterlagen sind gerollt (nicht auf Trägermaterial aufgezogen) abzugeben.

Hinweis: Auf den Plänen ist ein Leerfeld (Größe: Breite 21 cm, Höhe 18 cm) zur Anbringung der Karte mit Angaben zum Verfasser und der erreichten Platzierung vorzusehen. Dieses Feld ist vorzugsweise auf dem letzten Plan in der rechten oberen Ecke vorzusehen. Die Ausweisung des Leerfeldes ist im Interesse des Verfassers, da die Arbeiten im Rahmen einer Ausstellung angemessen präsentiert werden soll.

8.2 Verfahrensdokumentation

Für die Wettbewerbsdokumentation sind die Unterlagen zusätzlich digital (anonymisiert!) im PDF- und im JPG-Format (jeweils Originalgröße und DIN A3-Format, jeweils Auflösung 250 dpi) und als dxf-Datei (AutoCad 2010) mit strukturierter Ebenengliederung einzureichen.

Hinweis: Im Hinblick auf das Geschäftsgeheimnisgesetz wird darauf hingewiesen, dass die dxf-Dateien ausschließlich im Rahmen der Vorprüfung verwendet werden. Die Daten werden nach Abschluss des Verfahrens gelöscht.

8.3 Leistungen im Einzelnen

8.3.1 Städtebauliches Gesamtkonzept für den Ideen- und Realisierungsteil

- Schwarzplan M 1:2.000
- Städtebaulich-freiräumlicher Gestaltungsplan M 1:1.000
- Textliche Erläuterungen auf den Plänen
- Separater Erläuterungsbericht mit max. 3 DIN A4-Seiten
- Gesamtmodell M 1:1.000 als Massenmodell

8.3.2 Realisierungsteil – Heilig-Geist-Areal

- Städtebauliches Konzept: Lageplan im Maßstab 1:500 (genordet) mit Gesamtdarstellung des Bauungskonzeptes; darzustellen sind die Grundstücksgrenzen, Baukörper mit Geschossigkeit und Gebäudehöhen, Platz- und Verkehrsflächen (Zugänge und Zufahrten, Feuerwehruzufahrten, etc.) sowie Darstellung des Freiraumkonzeptes unter Berücksichtigung der Aspekte der Klimawandelanpassung und der Qualitäten der privaten, halb-öffentlichen, öffentlichen Freiräume, Aussagen zu Retentions- und Versickerungsflächen
- 2 Querschnitte im Maßstab 1:500 mit Darstellung der Höhenentwicklung der Gebäude und geplantem und bestehendem Geländeverlauf (siehe Anlage 02).
- Skizzenhafte und schematische Darstellungen z.B. Perspektiven zur Darstellung der Baukörperdimensionierung oder der räumlichen Qualitäten auf den Plänen (Blickrichtung gemäß Vorgabe); die ergänzenden Plandarstellungen sind nur in skizzenhafter Form, z.B. als Piktogramme, Handskizzen o.Ä., zulässig; **Renderings und fotorealistische Darstellungen sind nicht gewünscht und werden abgedeckt!**
- Übersichtsplan mit Darstellung der Zuordnung bzw. Verteilung der Wohnungstypologien und sonstiger Nutzungen
- Kennzahlenberechnung auf vorgegebenem Formblatt

AUSLOBUNG - Stand 02. Dezember 2024

8.3.3 Ideenteil – Genossenschaftliches Wohnen

- Variantenprüfung: Beispielhafte Darstellung von Erweiterungsmöglichkeiten, Aufstockung, Nachverdichtung oder Neubebauung.
- Schematische, exemplarische Darstellung von Grundrissen Erdgeschoss und Regelgeschoss mit Erschließungsstruktur M 1:500
- Freiraumkonzept mit Darstellung der freiräumlichen Qualitäten, Zugängen/Zufahrten, Aufstellflächen der Feuerwehr, Nebenanlagen, Stellplatzkonzept unter Berücksichtigung der Aspekte der Klimawandelanpassung.

8.3.4 Ideenteil – Einkaufszentrum

- Schematische, exemplarische Darstellung von Grundrissen Erdgeschoss und Regelgeschoss mit Erschließungsstruktur M 1:500 sowie der Freiraumqualitäten unter Berücksichtigung der Aspekte der Klimawandelanpassung.

8.3.5 Ideenteil – Aufwertung der Straßen- und Freiräume:

Kolpingstraße, Heimburgstraße, Sinnweg, Wichernstraße, Berlinerstraße etc.

- Beispielhafte Straßenquerschnitte / Lageplanausschnitte M 1:200 (siehe Vorgabe Standorte Anlage 02 für Kolping, Heimburg- und Wichernstraße) unter Berücksichtigung der Aspekte der Klimawandelanpassung und des Parkplatzbedarfs sowie der vorhandenen unterirdischen Leitungen im Quartier.

8.3.6 Formalien

- Verzeichnis aller eingereichten Unterlagen
- Verfassererklärung auf vorgegebenem Formular;
Abgabe der Versicherung zur Urheberschaft – „Verfassererklärung“ – gemäß Anlage in einem nur mit der Kennzahl versehenen undurchsichtigen und verschlossenen Umschlag. Neben der Verfassererklärung geben die Teilnehmer ihre Anschrift, Mitarbeiter, Sachverständigen und Fachplaner an, juristische Personen, Partnerschaften und Bergwerkgemeinschaften außerdem den bevollmächtigten Vertreter.
- Karte im Format DIN A5 quer zur Kennzeichnung der Arbeit im Rahmen der geplanten Ausstellung mit Angaben zum Teilnehmer, Anschrift und Angabe der beteiligten Mitarbeiter, Sachverständigen und Fachplaner, Abgabe im geschlossenen Umschlag gemeinsam mit Verfassererklärung.

Das Umgebungsmodell wird den Teilnehmern per Transportunternehmen zugestellt.

Die Abgabemodalitäten sind im Kapitel 20 beschrieben.

9 Preisgericht, Sachverständige, Vorprüfer, Gäste

Die Ausloberin hat das Preisgericht wie folgt bestimmt und hat es vor der endgültigen Abfassung der Auslobung gehört (Aufstellung alphabetisch geordnet).

9.1 Fachpreisrichter/-innen

- Frau Dea Ecker, Architektin, Heidelberg,
Mitglied des Gestaltungsbeirats der Stadt Offenburg
- Frau Prof. Ulrike Fischer, Architektin, Karlsruhe
- Herr Oliver Martini, Stadtplaner,
Baubürgermeister der Stadt Offenburg
- Herr Daniel Ebneith, Stadtplaner,
Leitung Fachbereich 3 Stadtplanung und Baurecht, Stadt Offenburg
- Herr Andy Schönholzer, Landschaftsarchitekt, Basel
- Herr Jochen Köber, Landschaftsarchitekt, Stuttgart,
Mitglied des Gestaltungsbeirats der Stadt Offenburg
- Herr Philipp Krechting, Architekt,
Erzdiözese Freiburg, Bauamtsleiter
- Herr Fred Gresens, Architekt,
Geschäftsführer Mittelbadische Baugenossenschaft eG (GEMIBAU), Offenburg

9.2 Stellvertretende Fachpreisrichter/-innen

- Herr Leon Feuerlein, Stadtplaner,
Leitung Abteilung 3.1 Stadtplanung und Stadtgestaltung, Stadt Offenburg
- Herr Philip Denking, Landschaftsarchitekt,
Leitung Abteilung 5.1 Grünflächen und Umweltschutz, Stadt Offenburg

9.3 Sachpreisrichter/-innen

- Herr Marco Steffens, Oberbürgermeister der Stadt Offenburg
- Herr Markus Doll, Erzdiözese Freiburg, Leiter der Verrechnungsstelle Offenburg
- Herr Markus Kohler, Geschäftsführer Offenburger Baugenossenschaft eG (OBG)
- Vertreter*in CDU/FDP-Fraktion
- Vertreter*in Fraktion Bündnis 90/Die Grünen
- Vertreter*in FWO-Fraktion
- Vertreter*in AfD-Fraktion

9.4 Stellvertretende Sachpreisrichter/-innen

- Herr Matthias Bürkle, Dekan der katholischen Kirchengemeinde Offenburg
- Vertreter*in SPD-Fraktion
- Vertreter*in FBO-Fraktion

9.5 Sachverständige/Gäste (ohne Stimmrecht)

- Marco Pastorini, Abteilungsleiter Verkehrsplanung, Fachbereich 6, Stadt Offenburg
- Erhard Krumbein, Pfarrgemeinderat und Gemeindeteam Hl. Geist

AUSLOBUNG - Stand 02. Dezember 2024

9.6 Vorprüfung

- Herr Matthias Schuhmacher, Stadtplaner, Abteilung 3.1 Stadtplanung und Stadtgestaltung der Stadt Offenburg
- Thomas Thiele, Freier Architekt
- Die Ausloberin behält sich vor, weitere Vorprüfer/-innen zu benennen.

10 Zulassung der Wettbewerbsarbeiten

Das Preisgericht lässt alle Wettbewerbsarbeiten zur Beurteilung zu, die

- termingemäß eingegangen sind,
- den formalen Bedingungen der Auslobung entsprechen,
- keinen absichtlichen Verstoß gegen den Grundsatz der Anonymität erkennen lassen,
- in wesentlichen Teilen dem geforderten Leistungsumfang entsprechen,
- die bindenden Vorgaben der Auslobung erfüllen.

11 Bindende Vorgaben

Im Sinne der RPW gelten folgende bindende Vorgaben:

Teil A

- Fristgerechte Abgabe
- Kein absichtlicher Verstoß gegen den Grundsatz der Anonymität > s. o.

Teil B

- Keine bindenden Vorgaben

12 Beurteilungskriterien

Das Preisgericht wird bei der Bewertung und Beurteilung folgenden Kriterien anwenden (die Reihenfolge stellt keine Rangfolge oder Gewichtung dar):

- Städtebauliche und gestalterische Qualität und Angemessenheit des Baukonzepts
- Angemessenheit des Einfügens der Neuplanung in bestehende Strukturen und städtebauliche Weiterentwicklung des Stadtteils
- Baulich-räumliche Qualitäten unter Berücksichtigung vielfältiger Angebote für unterschiedliche Wohnbedürfnisse
- Qualität der privaten und öffentlichen Freiräume unter besonderer Berücksichtigung der Anforderungen des Stadtklimawandels
- Verkehrliche Funktionalität und Integration des ruhenden Verkehrs
- Beachtung der Belange des Klimaschutzes und der Klimawandelanpassung
- Wirtschaftlichkeit, Flächenökonomie

13 Prämierung

Für das Wettbewerbsverfahren wird insgesamt eine Wettbewerbssumme in Höhe von 60.000 EUR (netto) zur Verfügung gestellt.

Hiervon erhält jeder Teilnehmer, der einen beurteilungsfähigen Beitrag einreicht, eine Aufwandsentschädigung von 6.000 EUR (netto). Weiterhin wird für Preise einen Betrag von 30.000 EUR (netto) zur Verfügung gestellt. Folgende Aufteilung des Betrags ist vorgesehen:

1. Preis	12.000,- EUR
2. Preis	10.000,- EUR
3. Preis	8.000,- EUR

Das Preisgericht kann, wenn es dies einstimmig beschließt, die Aufteilung der Preise sowie die Aufteilung des Gesamtbetrags ändern.

14 **Beauftragung**

Die Ausloberin (hier Stadt Offenburg) wird bei Realisierung unter Würdigung der Empfehlungen des Preisgerichts sowie vorbehaltlich der Genehmigung der Beschlussgremien den 1. Preisträger mit der Komplettierung des Wettbewerbsentwurfs inkl. eines freiräumlichen Begleitkonzepts zum Städtebaulichen Entwurf (gem. Merkblatt 51 AKBW) beauftragen. Die Ausarbeitung des Bebauungsplanes erfolgt durch die Stadt Offenburg.

Die Preisträger/innen verpflichten sich, im Falle einer Beauftragung die weitere Bearbeitung zu übernehmen. Im Falle der Beauftragung werden durch den Wettbewerb bereits erbrachte Leistungen des Preisträgers/der Preisträgerinnen bis zur Höhe des Preises nicht erneut vergütet, wenn der Wettbewerbsentwurf in seinen wesentlichen Teilen unverändert der weiteren Bearbeitung zu Grunde gelegt wird.

Hinweise:

Die Offenburger Baugenossenschaft eG bzw. die GEMIBAU Mittelbadische Baugenossenschaft eG 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 innerhalb von 5 Jahren erfolgt. Zusätzlich ist die Beauftragung der Planung der Freianlagen (§ 39 HOAI) beabsichtigt.

15 **Urheberrecht**

Die Nutzung der Wettbewerbsarbeiten und das Recht zur Erstveröffentlichung sind in § 8 (3) RPW geregelt.

16 **Datenschutz**

Jeder Teilnehmer dieses Wettbewerbes (teilnehmende Architekten, Fach- und Sachpreisrichter, Berater, Vorprüfer etc.) willigt durch seine Beteiligung bzw. Mitwirkung in die Bedingungen des in dieser Auslobung beschriebenen Verfahrens ein und willigt ein, dass seine personenbezogenen Daten im Zusammenhang mit den oben genannten Wettbewerb beim verfahrensbetreuenden Büro in Form einer automatisierten Datei geführt werden. Eingetragen werden Name, Anschrift, Telefon, Mailadresse, Kammermitgliedschaft und Berufsbezeichnung. Nach Abschluss des Verfahrens können diese Daten auf Wunsch gelöscht werden (durch formlose schriftliche Mitteilung). Verlautbarungen jeglicher Art über Inhalt und Ablauf vor oder während der Laufzeit des Verfahrens, einschließlich der Erstveröffentlichung der Ergebnisse, dürfen nur über bevollmächtigte Vertreter der Ausloberin abgegeben werden.

AUSLOBUNG - Stand 02. Dezember 2024

Es wird darauf hingewiesen, dass sämtliche zur Verfügung gestellten Unterlagen vertraulich zu behandeln sind und ausschließlich für die Zwecke dieses Verfahrens verwendet werden dürfen, soweit sie nicht öffentlich zugänglich oder bekannt sind oder ohne Mitwirkung der Verfahrensbeteiligten bekannt gemacht wurden. Eine Weitergabe der zur Verfügung gestellten Unterlagen ohne ausdrückliche Genehmigung der Ausloberin ist nicht zulässig.

17 Abschluss des Verfahrens

Die Ausloberin teilt den Teilnehmern das Wettbewerbsergebnis unverzüglich mit und macht es so bald wie möglich öffentlich bekannt.

Alle Arbeiten werden öffentlich ausgestellt. Ort, Termin und Öffnungszeiten werden noch bekanntgegeben.

Die Unterlagen der mit Preisen und Anerkennungen ausgezeichneten Arbeiten werden Eigentum der Ausloberin. Nicht prämierte Arbeiten werden von der Ausloberin nur auf Anforderung der Teilnehmer, die innerhalb von vier Wochen nach Zugang des Protokolls eingegangen sein muss, zurückgesendet. Erfolgt keine Anforderung innerhalb dieser Frist, erklärt damit der Teilnehmer, auf sein Eigentum an der Arbeit zu verzichten. Die Kosten für die Rücksendung übernimmt die Ausloberin. Nicht abgeholte Beiträge, deren Rücksendung nicht gewünscht wird, können danach nicht weiter aufbewahrt werden.

18 Nachprüfung

Wettbewerbsteilnehmer können von ihnen vermutete Verstöße gegen das in der Auslobung festgelegte Verfahren oder das Preisgerichtsverfahren bei der Ausloberin rügen.

Die Ausloberin trifft ihre Feststellungen im Einvernehmen mit der Architektenkammer.

19 Termine

Preisrichtervorbesprechung (vor Ort)	x-2025
Ausgabe Planungsunterlagen inkl. Modellgrundlage	x-2025
Kolloquium (vor Ort)	x-2025
Rückfragen (schriftlich, vorzugsweise Mail) bis	x-2025
Rückfragenbeantwortung	x-2025

Abgabe der Arbeiten digital (Submissionstermin 1) x-2025

Ort: Architekturbüro Thiele, Freiburg

Uhrzeit: 16:00 Uhr

Abgabe Verfassererklärung, Modell und Präsentationspläne (Submissionstermin 2) x-2025

Ort: Architekturbüro Thiele, Freiburg

Uhrzeit: 16:00 Uhr

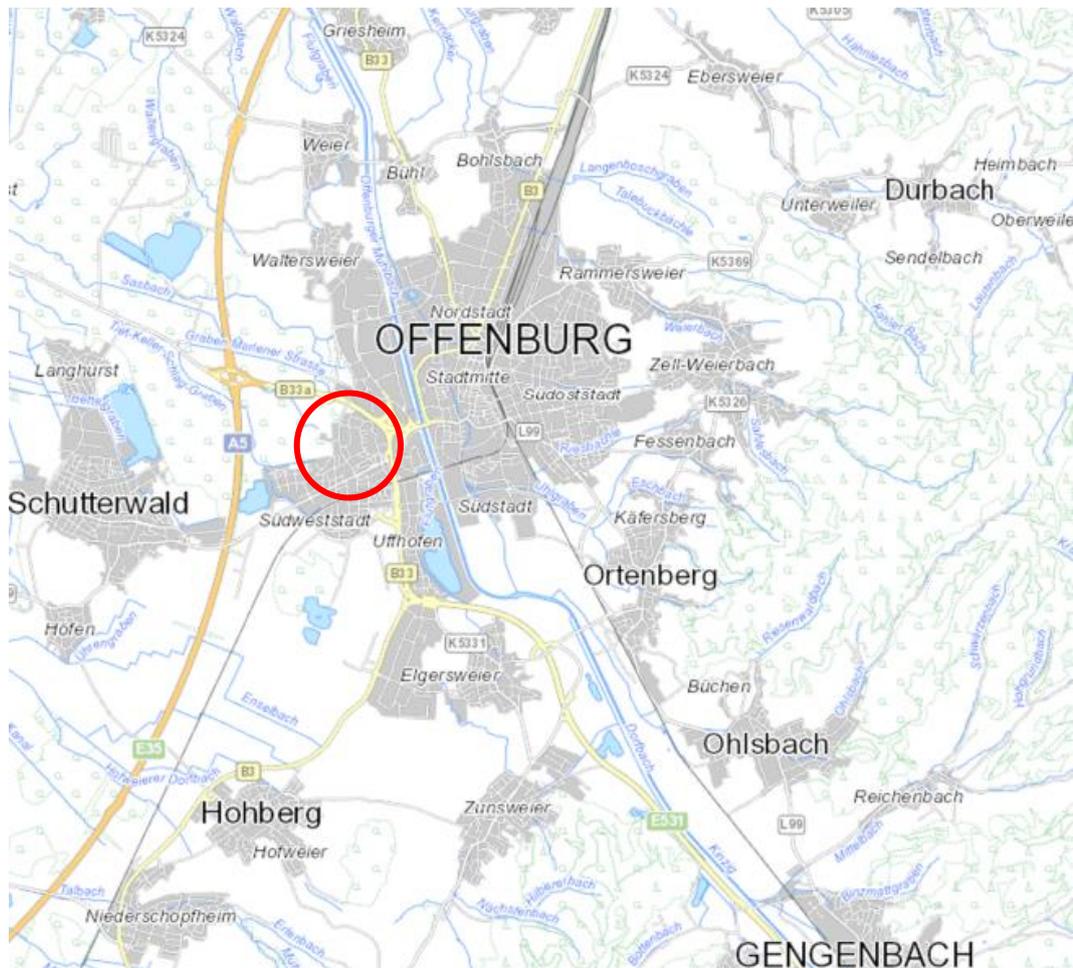
Preisgerichtssitzung: voraussichtlich x-2025

Stadt Offenburg, ab 9:00 Uhr, Ort wird noch bekannt gegeben

Ausstellung der Wettbewerbsarbeiten KW x-2025

TEIL B: Beschreibung der Wettbewerbsaufgabe

1 Allgemeine Angaben, Lage im Raum, Standort



Übersichtsplan mit Lage des Plangebiets (genordet, ohne Maßstab) Quelle: LUBW

Die Stadt Offenburg liegt in Mittelbaden zwischen Karlsruhe und Freiburg. Sie ist Große Kreisstadt und mit rund 62.000 Einwohnern gleichzeitig auch größte Stadt des Ortenaukreises. Seit 1996 ist Offenburg zudem Oberzentrum innerhalb der Region Südlicher Oberrhein.

Der Wirtschaftsstandort Offenburg ist geprägt von über 40.000 Arbeitsplätzen in rund 2.000 Betrieben. Offenburg ist die zentrale Einkaufsstadt und das Dienstleistungszentrum des mittelbadischen Raumes und übernimmt wichtige Versorgungsfunktionen für das Umland.

20 Kilometer südöstlich von Straßburg gelegen, ist sie auch beliebtes Ausflugs- und Einkaufsziel für französische Kundinnen und Kunden.

Eine 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. Neben einem allgemeinen Wohnraumbedarf besteht insbesondere auch ein verstärkter Wohnraumbedarf in spezifischen Segmenten wie z.B. preisgünstiges Wohnen oder auch gemeinschaftliches Wohnen.

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. Das SIO bezieht sich auf die Entwicklung von Wohnbauland und gemischt genutzten Bauflächen innerhalb der bestehenden Siedlungsstruktur (Innenentwicklung) sowie auf im Flächennutzungsplan ausgewiesene neue Bauflächen am Ortsrand (Außenentwicklung).

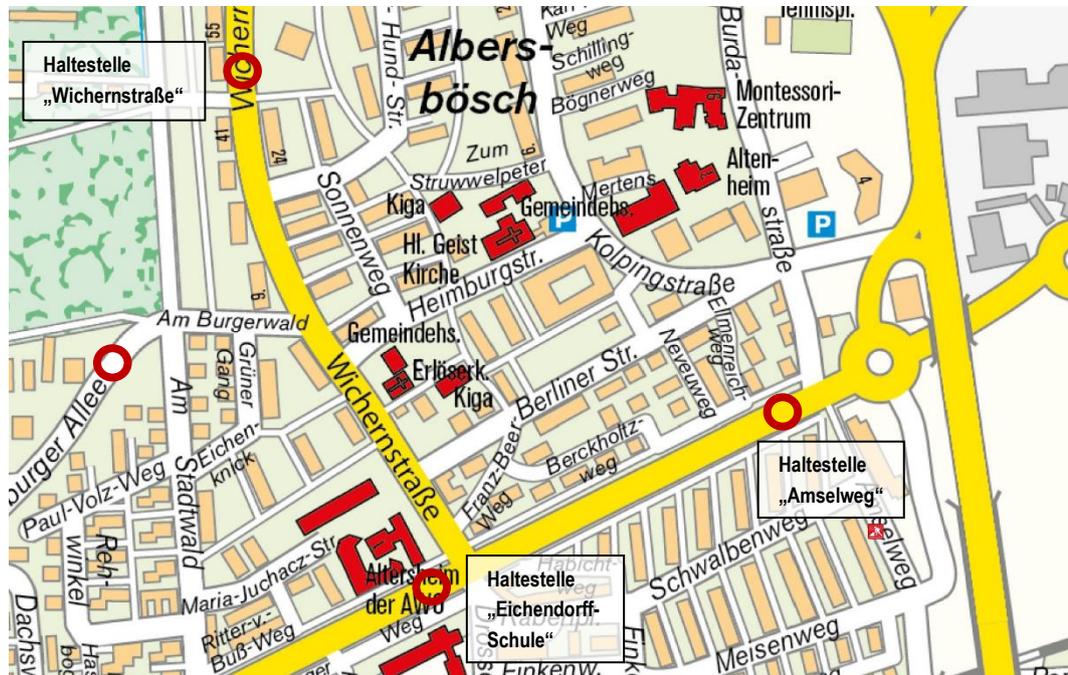
Entsprechend des Beschlusses zur fortgeschriebenen Flächenpriorisierung im Rahmen des SIO soll das Entwicklungsgebiet „Weststadt, Kirchen / Einkaufszentrum Albersbösch“ in den kommenden Jahren umgesetzt werden.

2 Wettbewerbsgebiet

Albersbösch ist eine typische Nachkriegsstadterweiterung der 1950er / 1960er Jahre und wurde bis Anfang der 1970er-Jahre aufgesiedelt. Der Stadtteil ist umgeben von großen Infrastrukturachsen, etwa der Rheintaltrasse der Deutschen Bahn AG im Süden, den Autobahnzubringer im Norden (B33a) und die Bundesstraße 3 / 33 im Osten. Albersbösch gilt als eine der ersten Großwohnsiedlungen im mittelbadischen Raum nach dem Zweiten Weltkrieg. Für den östlichen Bereich des Stadtteils wurde im Jahr 2011 ein Rahmenkonzept erstellt, das bisher nur in Teilen auch baulich-räumlich umgesetzt wurde.

Westlich an die Straße Am Stadtwald angrenzend wurde der Stadtteil in jüngerer Zeit deutlich erweitert. Dieser Bereich, der sog. „Kreuzschlag“ wurde in den 1990er-Jahren als große Stadterweiterung geplant und umgesetzt. Dieses Quartier weist strukturell und planerisch andere Herausforderungen auf als der östliche Bereich von Albersbösch.

AUSLOBUNG - Stand 02. Dezember 2024



Stadtplan mit Lage des Plangebiets (genordet, ohne Maßstab) Quelle: Stadt Offenburg

Das Plangebiet befindet sich im Zentrum von Albersbösch im Umfeld der Heimbürgstraße. Der Bereich hält einige zentrale Versorgungseinrichtungen für den Stadtteil vor. So befinden sich hier das katholische Gemeindezentrum Heilig Geist, die evangelische Erlösergemeinde, Kinderbetreuungseinrichtungen sowie ein kleineres „Einkaufszentrum“ aus der Entstehungszeit des Stadtteils. Dieses ist mittlerweile in die Jahre gekommen und weist entsprechende funktionale und gestalterische Mängel auf. Das Plangebiet liegt 1,5 km vom Stadtzentrum entfernt und ist gut durch über die ÖPNV-Haltestellen „Amselweg“ in der Schutterwälder Straße (S2, A1 F1, R2), „Eichendorff-Schule“ (S2, A1 F1, R2) und „Wichernstraße“ (S1) an den öffentlichen Nahverkehr angebunden. Die Kfz-Erschließung des Gebietes erfolgt über die Schutterwälder Straße, die Wichern-, Berliner-, Heimbürg-, und Kolpingstraße. Entlang der Kolpingstraße und der Wichernstraße sind einseitig markierte Radstreifen angeordnet. Im restlichen Gebiet wird der Radverkehr auf der Fahrbahn geführt. Das Gebiet ist straßenbegleitend durch Fußwege erschlossen. Innerhalb der Gebiete verlaufen separate Fußwege.

Die katholische Kirchengemeinde hat beschlossen, lediglich das Kirchengebäude Heilig Geist zu erhalten und weiter zu nutzen. Das Gebäude wurde vom bekannten Kirchenbaumeister Rainer Disse geplant. Das Gebäude steht nicht unter Denkmalschutz. Sämtliche weitere Gebäude auf dem Areal (u.a. Pfarrhaus, ehem. Schwesternhaus, ehem. Kindergarten) werden aufgegeben bzw. stehen aufgrund großer Baumängel teilweise seit Jahren leer und sind zum Abriss vorgesehen.

Die evangelische Erlösergemeinde wird weiterhin sämtliche vorhandene Gebäude auch in Zukunft für kirchliche Zwecke nutzen und den Gemeindesaal der ökumenischen Gemeindegemeinschaft im Stadtteil zur Verfügung stellen. Auch das Pfarrhaus und der große Pfarrgarten werden auch weiterhin durch die Erlösergemeinde genutzt. Die unbebauten Freianlagen mit Baumbestand auf dem Kirchenareal sind dabei ein wichtiger Bestandteil

der vorhandenen Kita-Nutzung, die kurz- bis mittelfristig noch erweitert werden soll. Daher wird der Pfarrgarten auch künftig von Bebauung freigehalten werden.

Östlich an das Plangebiet angrenzend ist in den letzten Jahren an der Kolpingstraße eine neue Seniorenwohneinrichtung mit Tagespflege neben einem Pflegeheim entstanden. An der Burdastraße wird das Montessori-Zentrum aktuell um ein neues Schulgebäude erweitert. Gegenüberliegend wird auf den aktuell noch vorhandenen Freiflächen des ehemaligen Burda-Sportclubs sowie weiteren unbebauten Flächen ein neues Wohnquartier mit rund 300 Wohneinheiten entstehen. Der entsprechende Bebauungsplan hierfür (Nr. 164 "Albersbösch Burdastraße-Nord") befindet sich derzeit in Aufstellung.

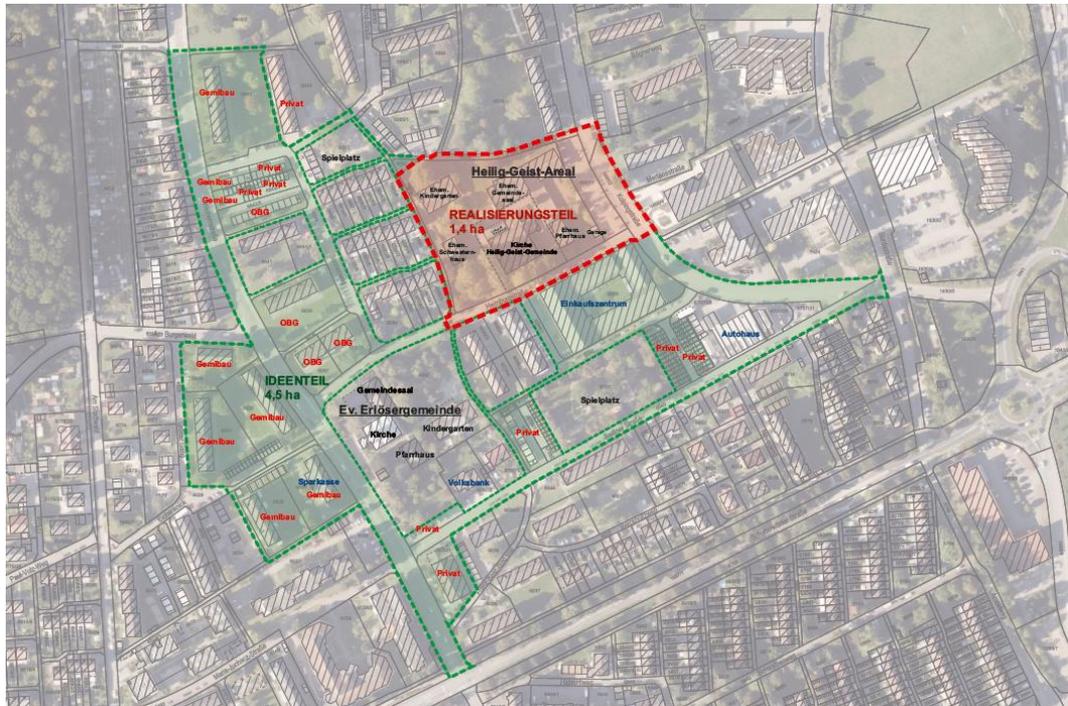
Unmittelbar angrenzend an das Plangebiet befinden sich vereinzelt gewerbliche Nutzungen (AOK, Autohaus), die im Quartier verbleiben sollen. Auch die Nutzung des ehemaligen Hotels Hubertus als Unterbringung für Flüchtlinge wird mittel- bis langfristig fortgesetzt.

Die Mehrfamilienhäuser im Plangebiet befinden sich zum Teil im Eigentum örtlicher Baugenossenschaften, in Teilen wurden die Gebäude auch in Einzeleigentum aufgeteilt.

Seitens der Stadt bietet die bevorstehende Aufgabe eines Großteils des Kirchenareals von Heilig Geist das Potenzial für eine städtebauliche Aufwertung und Inwertsetzung des Gesamtquartiers „Albersbösch-Zentrum“. Dazu sollen auch die umliegenden Bereiche des Einkaufszentrums und mögliche Potenziale auf dem Gelände der Erlösergemeinde sowie der benachbarten Zeilenwohnbebauung einbezogen werden. Die o.g. leerstehenden Gebäude des Heilig-Geist-Gelände können aufgrund der schlechten Bausubstanz dabei ebenso planerische infrage gestellt werden wie auch das Gebäude des gegenüber liegenden Nahversorgungszentrums bzw. Einkaufszentrums.

Darüber hinaus bieten die öffentlichen Räume im Quartier Möglichkeiten für eine zukunftsfähige klimawandeloptimierte Gestaltung und die Schaffung eines identitätsstiftenden Quartierszentrums. Die Grundlage hierfür liefert der gesamtstädtische Rahmenplan Stadtklimawandel und das sog. Stadtbaumkonzept. Weiterhin besteht im Stadtteil ein offensichtlich hoher Bedarf an öffentlichen wie privaten Parkierungsflächen. Die öffentlichen Verkehrsflächen sind zeittypisch vom motorisierten Individualverkehr geprägt. Hier ist künftig eine Anpassung der Straßenräume an die Folgen des Klimawandels zwingend erforderlich.

3 Abgrenzung Wettbewerbsgebiet



Die zu überplanende Fläche umfasst eine Gesamtfläche von etwa 5,9 ha, bestehend aus einem Realisierungsteil mit 1,4 ha und einem Ideenteil mit 4,5 ha.

4 Allgemeine Rahmenbedingungen

4.1 Grundsätze zur Baulandentwicklung

Für die städtebauliche Entwicklung des Quartiers sind die allgemeinen Grundsätze zur Baulandentwicklung zugrunde zu legen, die der Gemeinderat im Rahmen des Siedlungs- und Innenentwicklungsmodells (SIO) im März 2024 beschlossen hat. Eine Zusammenfassung der Grundsätze zur Baulandentwicklung, die bei dieser Gebietsentwicklung maßgebend sind, ist in der Anlage 10 der Auslobung beigefügt.

4.2 Bebauungsplan

Im Anschluss zum Wettbewerbsverfahren und der Ausarbeitung des Rahmenplans soll der rechtsgültige Bebauungsplan Nr. 77 „Albersbösch“ in den betreffenden Teilbereichen neu aufgestellt werden. Der bestehende, rechtsgültige Bebauungsplan ist in der Ausarbeitung der Planung somit nicht zu berücksichtigen.

4.3 Baustrukturelle Umgebung

Die Umgebung des neuen Baugebiets weist eine vielfältige Bebauung aus den 1960er und 1970er-Jahren auf sowie einige Sonderbausteine aus jüngerer Zeit (Montessori-Zentrum, Pflegeheim, Betreute Wohnanlage). In der weiteren Umgebung befinden sich auch einzelne Hochhäuser. Im Nordwesten des Plangebiets soll auf

dem Gelände des ehem. Burda-Sportclubs ein Wohngebiet mit bis zu 300 Wohneinheiten entstehen. Das Ergebnis des durchgeführten städtebaulichen Wettbewerbs wird derzeit in einen Bebauungsplan überführt. Im direkten Umfeld sind 2-geschossige Reihenhauszeilen und 3-5-geschossige Zeilenbauten vorhanden. Das Plangebiet wird städtebaulich zudem von den beiden Kirchenzentren im Quartier geprägt.

Die städtebauliche Konzeption soll sich in das Umfeld einfügen. An städtebaulich markanten Bereichen, an denen etwa eine Kombination mit gewerblichen Nutzungen etc. sinnvoll erscheint, können auch Hochpunkte mit bis zu 8 Geschossen vorgesehen werden, soweit dies städtebaulich vertretbar ist.

4.4 Art der Nutzung

Für das Heilig-Geist-Areal ist die Entwicklung eines Wohngebiets vorgesehen. Der Schwerpunkt liegt auf der Schaffung preisgünstigen Wohnraums und das Wohnen ggf. sinnvoll ergänzenden Nutzungen (wie etwa multifunktional nutzbarer Gemeinschaftsflächen). Eine gewerbliche Nutzung ist hier nicht vorgesehen. Für die Erneuerung des Einkaufszentrums soll die Kombination von gewerblichen Nutzungen mit Wohnen geprüft werden. Die Genossenschaftsbauten sollen weiterhin attraktives und kostengünstiges Wohnen im Stadtteil ermöglichen.

4.5 Soziale Infrastruktur

Der Stadtteil ist gut mit Einrichtungen der sozialen Infrastruktur (Kindergärten, Schulen, Pflegeeinrichtungen) versorgt. Aktuell ist geplant zusätzliche Kinder-Betreuungsplätze auf dem Gelände der Erlösergemeinde im bestehenden Pfarrhaus sowie im dortigen Kindergarten zu schaffen. Im Quartier ist daher kein weiteres Angebot vorzusehen. Ein Bedarf an seniorengerechten Wohnformen besteht jedoch durchaus, allerdings nicht in Form eines Pflegeheims.

4.6 Abstandsflächen

Bei der Neuplanung des Wohnstandortes sind die nach der Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) geltenden Abstandsflächenregelungen einzuhalten.

4.7 Baumbestand und Stadtklimawandel

Der vorhandene Baumbestand im Bereich des Heilig-Geist-Areals wurde untersucht. Der Ergebnisbericht des Baumgutachtens befindet sich in der Anlage 05 zusammen mit einer Übersichtskarte über den Baumzustand. Der vorhandene Baumbestand ist in der Konzeption soweit als möglich zu berücksichtigen, insbesondere der quartiersbildprägende Hain aus großen Platanen westlich der Heilig-Geist-Kirche. Durch die Neupflanzung von Bäumen und die Durchgrünung des geplanten Gebietes kann der Wegfall von Bäumen, die nicht erhalten werden können, ausgeglichen werden. Die gesamte Freiraumgestaltung soll einen Beitrag zur Bewältigung des Stadtklimawandels leisten, insb. in den bisher stark versiegelten öffentlichen (Verkehrs-)Räumen.

4.8 Grünflächen und Spielraum

Im Planungsgebiet sollen intensiv begrünte Innenhöfe berücksichtigt werden, mit Bäumen und Sträuchern. Es soll ein „grünes Gebiet“ entstehen. Besonderer Wert wird auf erdgebundene Bäume gelegt. Weitläufig auskragende Unterbauungen mit Tiefgaragen sollten vermieden werden. Die Versiegelungsflächen sind möglichst gering zu halten. Innerhalb des Quartiers besteht ein zentraler öffentlicher Spielplatz an der Berliner Straße.

AUSLOBUNG - Stand 02. Dezember 2024

Dieser sollte noch besser mit der Umgebung verknüpft werden. Ansonsten sind Spielflächen für Kleinkinder entsprechend der Vorgaben der LBO vorzusehen.

4.9 Ruhender Verkehr, Nebenanlagen

4.9.1 PKW-Stellplätze

Die privaten und öffentlichen Räume im Stadtteil sind von hohem Parkdruck und Flächen für den ruhenden Verkehr gekennzeichnet. Dementsprechend werden von den Bearbeitenden schlüssige Aussagen zum PKW-Stellplatzkonzept für öffentliche und private Stellplätze erwartet.

Es soll ein Stellplatzkonzept entwickelt werden, das im Hinblick auf ein sich änderndes Mobilitätsverhalten innovative Ansätze aufzeigt und den Flächenbedarf reduziert und monofunktionale Strukturen vermeidet. Es wird davon ausgegangen, dass sich der Stellplatzbedarf künftig reduzieren wird, so dass z.B. die Möglichkeit einer nachträglichen Umnutzung von Stellplatzflächen offen gehalten werden soll. Die baurechtlich notwendigen PKW-Stellplätze sind entsprechend den Vorgaben der VwV Stellplätze zur LBO zu ermitteln und innerhalb des Planungsgebietes bzw. des Quartiers nachzuweisen:

- Ein Stellplatz je Wohnung lt. § 37 Abs. 1 LBO. Abschläge für Seniorenwohnungen sind bis zu 50% möglich.
- Bei gewerblichen oder sonstigen Nutzungen ist jeweils der Mittelwert gem. VwV Stellplätze zur LBO anzusetzen.
- Die Möglichkeit gem. § 37 Abs. 3 Satz 2 auf Stellplätze zu verzichten bei Vorhaben zur Schaffung von zusätzlichem Wohnraum durch Ausbau, Anbau, Nutzungsänderung, Aufstockung oder Änderung des Daches soll Gebrauch gemacht werden.

Bzgl. des geförderten und preisgedämpften Mietwohnungsbau besteht grundsätzlich die Möglichkeit, die erforderlichen Stellplätze auch oberirdisch nachzuweisen, soweit dies städtebaulich verträglich ist. Dabei ist es denkbar, Sammelparkierungsanlagen für Quartiersparken als Sammelcarportanlage, Parkdeck etc. vorzusehen.

4.9.2 Fahrrad-Stellplätze, Nebenanlagen

Gemäß § 37 Abs. 2 LBO muss eine bedarfsgerechte Anzahl von Fahrradstellplätzen nachgewiesen werden, je Wohneinheit mit mehr als 2 Zimmern sind zwei Fahrradstellplätze vorzusehen. Die erforderlichen Fahrradstellplätze (Fläche je Fahrrad 0,8 x 2,0 m) können im Untergeschoss untergebracht werden, wenn diese gut und schwellenlos zu erreichen sind.

Zusätzlich sollen den Hauseingängen zugeordnete, oberirdische Fahrradstellplätze für Besucher etc. nachgewiesen werden.

Sonstige notwendige Nebenanlagen (Müll etc.) sind darzustellen.

4.9.3 Mobilitätsstation

Im Plangebiet ist an zentraler Stelle im Bereich Heilig-Geist-Area I/ Einkaufszentrum ein Standort für eine Mobilitätsstation vorzusehen (2 Carsharing-Stellplätze - Fläche je Stellplatz 3,0 x 6,0 m, Fahrradverleih 5-10 Abstellplätze - Fläche je Fahrrad 1,5 x 2,0 m, Flächen für weitere Angebote). Eine beispielhafte Prinzipskizze findet sich in der Anlage 09.

4.10 Entwässerung

4.10.1 Schmutzwasser

Die angrenzenden Straßen sind bereits durch Schmutzwasserkanäle erschlossen, an die angeschlossen werden kann. Die Kapazität ist für den Anschluss des neuen Quartiers ausreichend.

4.10.2 Regenwasser

Für das anfallende Regenwasser sind die Grundsätze der naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung und wassersensitiven Stadtentwicklung zu beachten. Im Vordergrund stehen dabei der weitgehende Erhalt des natürlichen Wasserkreislaufes, eine Minimierung der Auswirkungen von Starkregenereignissen, eine Einbindung des Elements Wasser in die Umgebung und das Bewusstsein der Bürger sowie eine Verbesserung des örtlichen Kleinklimas.

Entsprechend den vom Gemeinderat beschlossenen Grundsätzen zur Baulandentwicklung ist, soweit Flachdächer oder flach geneigte Dächer bis 10 Grad Neigung errichtet werden, eine Dachbegrünung vorzusehen, die dann auch der teilweisen Rückhaltung und Verdunstung des Regenwassers dient. Als erste Option der Regenwasserbeseitigung ist deshalb die Oberflächenversickerung. Diese ist unter bestimmten Anforderungen im Plangebiet grundsätzlich möglich.

4.11 Energie, Energieversorgung, Fernwärme

Für die Quartiersentwicklung soll der Energiestandard „KfW Energieeffizienzhaus 55“ zugrunde gelegt werden.

Im Rahmen der Errichtung von neuen Gebäuden und Stellplatzanlagen ist im Rahmen des Klimaschutz- und Klimawandelanpassungsgesetz Baden-Württemberg (KlimaG BW) die Photovoltaik-Pflicht-Verordnung (PVPf-VO) zu beachten. Die Photovoltaik-Pflicht sieht u.a. vor, dass alle Bauherinnen und Bauherren, die einen neuen Parkplatz mit mehr als 35 oberirdischen Stellplätzen bauen, diese auch mit Photovoltaik-Anlagen überdachen müssen. Ergänzend hierzu sind nicht überbaute Stellplatzanlage i.S. der Klimawandelanpassung so zu planen, dass je 4 Stellplätze ein großkroniger Laubbaum gepflanzt wird.

Das Heilig-Geist-Areal und die Genossenschaftsbauten sollen vsl. ab 2025 durch die Wärmeversorgung Offenburg (WVO) mit Fernwärme erschlossen werden (siehe Anlage 07).

4.12 Brandschutz / Feuerwehrezufahrten

Die brandschutztechnischen Belange (Zufahrten / Aufstellflächen) sind im Entwurf zu berücksichtigen und konzeptionell darzustellen.

AUSLOBUNG - Stand 02. Dezember 2024

4.13 **Barrierefreiheit**

Der Außen- und Freiraum und die Gebäude sind als öffentliche Fläche bzw. als öffentlich zugängliche Gebäude (barrierefreie Anlage) entsprechend den aktuell gültigen bauordnungsrechtlichen Anforderungen barrierefrei herzustellen. Hierzu sind auf städtebaulicher Ebene die Voraussetzungen zu schaffen. Das gesamte Quartier soll barrierefrei nutzbar sein.

5 **Beschreibung Planungsaufgabe**

5.1 **Zusammenfassung Aufgabenstellung**

- Aufwertung und Nachnutzung des Heilig-Geist-Areals,
- Aufwertung des Wohnstandortes durch standortangepasste Innenentwicklung,
- Aufwertung und Neustrukturierung des Einkaufsquartiers,
- Aufwertung der öffentlichen und privaten Freiräume und Verkehrsflächen mit dem Schwerpunkt der Klimawandelanpassung und unter Berücksichtigung des Baumbestands,
- Integration des Bedarfs an privaten und öffentlichen Kfz-Parkierungsflächen.

Gegenstand des Wettbewerbes ist die gestalterische und konzeptionelle Überplanung der teilweise brachliegenden oder untergenutzten Flächen.

Das Wettbewerbsgebiet umfasst Teilquartiere mit unterschiedlichen städtebaulichen und architektonischen Fragestellungen.

Für die Flächen der Heilig Geist Gemeinde stellt sich die Frage, ob und in welchem Umfang eine Nach- und Umnutzung des Gebäudebestandes möglich ist. Für die Gewerbeflächen soll eine n Nachnutzungsperspektive aufgezeigt werden. Für die Flächen der Offenburgger Wohnungsbaugenossenschaft (OBG) und der Mittelbadische Baugenossenschaft (GEMIBAU) sollen geprüft werden, ob und wie der Gebäudebestand nachverdichtet werden kann.

Hierzu wird ein städtebauliches Konzept gefordert, das den Wohnraumanforderungen und Bedürfnissen verschiedener Bevölkerungs- und Einkommensgruppen gerecht wird und eine qualitative, gut ausgebildete Freiraumstruktur in Verbindung mit einem zeitgemäßen Erschließungskonzept vorsieht. Besonderer Wert wird auf eine klimagerechte und klimaangepasste Ausgestaltung des Baugebietes gelegt.

Aus der Problematik der endlichen Verfügbarkeit zukünftiger Bauflächen ergibt sich die Maßgabe eines flächeneffizienten und nachhaltigen Umgangs mit der vorhandenen Fläche. Hierfür ist eine entsprechende städtebauliche Dichte erforderlich, aber auch die Schaffung multicodierter Freiflächen mit hoher Qualität. Weiterhin sollen bei der Planung ökologische Aspekte berücksichtigt werden. Dies betrifft z.B. Dach- oder Fassadenbegrünung und Regenwasserbewirtschaftung.

Eine wichtige Fragestellung, die im Rahmen des Wettbewerbes beantwortet werden soll, ist die Maßstäblichkeit der Neubebauung (Verdichtung, Maß der Überbauung). Insgesamt wird eine angemessene Dichte für die einzelnen Teilflächen zur Schaffung von neuem Wohnraum erwartet.

5.2 Realisierungsteil – Heilig-Geist-Areal



Übersichtsplan / Bestandssituation

5.2.1 Beschreibung Bestandssituation

Das Gebäudeensemble des katholischen Gemeindezentrums Heilig Geist wurde im Laufe der 1960er-Jahre vom Karlsruher Architekten Rainer Disse im Architekturstil des sog. Betonbrutalismus in Sichtbeton geplant und bis 1973 errichtet. Die Gesamtkonzeption zeichnet sich durch eine abwechslungsreiche Raumfolge von markanten Gebäudekörpern aus, welche auf verschiedenen Höhenniveaus in Form von terrassenförmigen Plätzen angelegt sind. Die Gebäude und Platzbereiche sind gekennzeichnet von artienförmigen Hofstrukturen und Gartenbereichen, welche teilweise mit Mauerscheiben eingefasst sind.

Im ersten Bauabschnitt entstanden 1964/65 das Gemeindezentrum mit Saal und Kinderhort, Pfarrhaus, Mesner-Schwesternhaus und Kindergarten. Das Kirchengebäude Heilig Geist wurde am 15. Juli 1973 geweiht. Die Kirche wurde konzipiert im Geist der Liturgie-Reform des Zweiten Vatikanischen Konzils mit Altar, Ambo und Taufbecken im Mittelpunkt. Fünf Bankblöcke mit 420 Plätzen sind kreisförmig um die Altarinsel gruppiert. Auch Orgel und der Platz für den Chor sind auf derselben Ebene.

Derzeit erarbeiten die Kirchengemeinde und das Bauamt der Erzdiözese Freiburg mit dem beauftragten Architekten Gregor Disse, Konstanz, Studien für die Anpassung des Kirchengebäudes an aktuelle Bedürfnisse. Dies beinhaltet neben Umbauten im Inneren auch einen möglichen Anbau eines kleineren Gemeindegemeinschafts sowie die Fassung des Vorplatzes an der Heimburgstraße nach dem Wegfall des Pfarrhauses. Die Unterlagen hierzu finden sich in der Anlage 05.

Die Gebäude des Gemeindezentrums mussten im Laufe der Jahre trotz mehrfacher Sanierung sukzessive aufgegeben werden und stehen bis heute teilweise leer. Aktuell genutzt wird noch das Pfarrhaus mit Büro- und Hausmeisterräumen und das Kirchengebäude. Auch das Pfarrhaus hat die Kirchengemeinde künftig keine

AUSLOBUNG - Stand 02. Dezember 2024

Verwendung mehr. Nach Überprüfung durch das Landesamt für Denkmalpflege stehen weder Kirche noch Gesamtareal unter Denkmalschutz.

5.2.2 Beschreibung Zielstellung

Das bestehende Kirchengebäude soll in der vorhandenen Nutzung erhalten und städtebaulich in ein neues Wohnquartier und den bestehenden Stadtteil eingebunden werden. Für die Gestaltung der baulichen Verknüpfungs- und Übergangsbereiche sollen Vorschläge erarbeitet werden, die die teilweise heute bestehenden Mängel in der Adressbildung beseitigen. Gleichzeitig soll die besondere Atmosphäre des Ortes erhalten bleiben. Die seit längerer Zeit leerstehenden Gebäude Pfarrhaus, Schwesternhaus, Kindergarten und Garagen sollen zurückgebaut und können somit vollständig überplant werden. Für das Gebäude des Gemeindesaals soll geprüft werden, ob ein Erhalt und eine Umnutzung im Sinne des Wohnquartiers (z.B. Gemeinschaftsnutzung, Gastwohnung, Sonderwohnformen z.B. Maisonette-Wohnungen etc.) möglich und sinnvoll ist. Der Erhalt der Nutzung muss mit einem zeitgemäßen, quartiersoffenen Nutzungskonzept gut begründet werden. Damit zusammenhängend ist zu prüfen, ob und wie die städtebauliche Qualität der gestalteten Geländetopographie ggf. beibehalten und funktional ertüchtigt werden kann.

Die katholische Kirche strebt die Realisierung von bis zu 50% geförderten sowie preisgedämpften Mietwohnungsgeschossbau an. Das neue Wohnquartier soll mit einer Mischung von „neuen“ und „etablierten“ Wohntypologien eine breite Bevölkerungsgruppe ansprechen, welche eine hohe soziale Durchmischung widerspiegelt und über einen integrativen Charakter verfügt.

Dabei werden die jeweils gültigen Förderbedingungen der Landeswohnraumförderung hinsichtlich Mietpreis- und Belegungsbindungen zugrunde gelegt. Derzeit gelten hier folgende Regelbedingungen: Die Miethöhe liegt mindesten 33 Prozent unter der ortsüblichen Vergleichsmiete bei einer Belegungsbindung von 30 Jahren. Für den Bezug ist ein Wohnberechtigungsschein erforderlich. Als „preisgedämpft“ gelten Mieten, die 15 Prozent unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen, was etwa der Hälfte des Preisabschlags beim öffentlich geförderten Wohnraum entspricht. Somit liegt der Mietpreis über dem des geförderten Wohnungsbaus, aber deutlich unter der ortsüblichen Vergleichsmiete. Gleichzeitig entfallen die limitierenden Vorgaben der Landeswohnraumförderung in Bezug auf Wohnungsgrößen. Die Belegungsbindung soll analog zum geförderten Wohnungsbau 30 Jahre betragen. Um eine bedarfsgerechte Vermietung der Wohnungen sicherzustellen, ist für den Bezug ebenso wie beim geförderten Wohnungsbau ein Wohnberechtigungsschein (WBS) Voraussetzung.

Geförderter Mietwohnungsbau - Wohnflächenvorgaben:

- 1-Zimmer-Wohnungen (bis 47 m² Wfl./ca. 56 m² BGF), Anteil etwa 20 %
- 2-Zimmer-Wohnungen (60 m² Wfl./ca. 85 m² BGF), Anteil etwa 20 %
- 3-Zimmer-Wohnungen (75 m² Wfl./ca. 107 m² BGF), Anteil etwa 30 %
- 4-Zimmer-Wohnungen (90 m² Wfl./ca. 130 m² BGF), Anteil etwa 20 %
- 5-Zimmer-Wohnungen (105 m² Wfl./ca. 153 m² BGF, geringer Umfang z.B. Maisonettewohnungen, Anteil etwa 10 %)

Preisgedämpfter Mietwohnungsbau - Wohnflächenvorgaben:

- 1-Zimmer-Wohnungen (bis 45 m² Wfl./ca. 54 m² BGF)
- 2-Zimmer-Wohnungen (45 - 65 m² Wfl./i.M. ca. 79 m² BGF)
- 3-Zimmer-Wohnungen (80 - 90 m² Wfl./i.M. ca. 121 m² BGF)

- 4-Zimmer-Wohnungen (90 - max. 110 m² Wfl./i.M. ca. 143 m² BGF)
- 5-Zimmer-Wohnungen (105 m² Wfl./ca. 153 m² BGF, z.B. Maisonette-Wohnungen)

Daneben ist es grundsätzlich möglich auch Sonder-Wohnformen im Quartier vorzusehen, wie etwa senioren-gerechte Wohnungen, Mehrgenerationenwohnen oder besondere Wohntypologien, wie etwas Maissonette-Wohnungen.

Die weitere Vermarktung des Areals steht bislang noch nicht fest. Grundsätzlich strebt die Kirchengemeinde eine Grundstücksvergabe in Form der Erbpacht an, jedoch ist auch ein Verkauf an einen oder mehrere Investoren möglich. Das Bebauungskonzept soll diesbezüglich verschiedene Möglichkeiten für die Umsetzung aufweisen, insb. die stufenweise Entwicklung durch einen oder mehrere Bauherr*innen.

Das Heilig-Geist-Areal soll im Freiraum mit möglichst hohem Grünanteil und klimaangepasster Pflanzenauswahl gestaltet werden durch Wiesen, erdgebundene Bäume, Staudenbepflanzungen, begrünte Fassaden, Dachbegrünung (intensiv) und Dachgärten (extensiv). Die durchgängige Begrünung soll die Regenwasserrückhaltung und -verdunstung fördern und einer starken Hitzentwicklung im Sommer entgegenwirken. In diesem Zusammenhang ist auch zu prüfen, auf welchem Höhenniveau das gesamte Gelände zukünftig angelegt ist und ob bzw. welche Elemente der gestalteten Topographie erhalten und funktional ertüchtigt werden.

Der Baumbestand soll in der Konzeption möglichst weitgehend Berücksichtigung finden, insbesondere der quartiersbildprägende Baumhain westlich des Kirchengebäudes. Ziel ist es, durch öffentliche und private Grünflächen sowie Baumpflanzungen im Quartier die Wohnqualität zu erhöhen, das Stadtbild zu verbessern und gleichzeitig den ökologischen Belangen Rechnung zu tragen. Bäume spenden im Sommer Schatten, verbessern das Kleinklima und Lebensraum für die Tierwelt. Um die Wirksamkeit von Baumpflanzungen sicher zu stellen, ist bei Baumpflanzungen auf standortgerechte Bäume zu achten, eine angemessene Mindestqualität ist dabei vorzusehen (in der Regel Mindeststammumfang 18-20 cm).

Die Versiegelung ist auf ein dem jeweiligen Standort angemessenes Maß zu begrenzen. Für Tiefgaragen kann eine höhere Versiegelung zugelassen werden, wenn sie mit ausreichender Substratstärke überdeckt und begrünt sind. Öffentliche sowie private Grün- und Freiflächen in den Quartieren dienen Kindern als Aktionsraum und Spielort. Zuwegungen und Zufahrten sollten soweit funktional möglich als wassergebundene Oberfläche angelegt werden.

Die im städtischen Eigentum befindliche Parkplatzfläche an der Kolpingstraße bietet das räumliche Potenzial, die Kirche und das neue Wohnquartier besser mit dem Stadtteil zu verknüpfen. Daher soll das Grundstück als Teil der Quartiersentwicklung einbezogen und neu geordnet werden. Die vorhandenen und weiterhin für Kirchnutzung erforderlichen 14 Stellplätze sind in der Konzeption zu berücksichtigen. Die Doppelnutzung für Nahversorgung o.ä. soll jederzeit möglich sein.

Für das gesamte Heilig-Geist-Areal soll nach Möglichkeit ein zentraler und dafür größerer Spielplatz entstehen, der die LBO-Vorschrift berücksichtigt.

5.3 Ideenteil – Genossenschaftliches Wohnen



Übersichtsplan / Bestandssituation

5.3.1 Beschreibung Bestandssituation

Die vorhandene Zeilenbebauung der Genossenschaften wurden in den 1960er-Jahren errichtet. Die genossenschaftlichen Gebäude weisen heute nicht nur einen erheblichen baulichen und energetischen Sanierungsbedarf auf, sondern entsprechen in ihren Wohnungszuschnitten, technischen Ausstattungen und Freiraumbeständen nicht mehr den Anforderungen der heutigen und künftigen Bewohner*innen. Die Geschossbauten verfügen über einen niedrigen Kellersockel und sind nicht barrierefrei. Den Wohnungen sind Balkone zugeordnet. Die Erdgeschosswohnungen verfügen über keine direkt zugeordneten privat nutzbaren Freiflächen.

Gebäude der Offenburger Baugenossenschaft eG (OBG)

Die zwei Gebäude der OBG in der Wichernstraße 8, 10, 12 und 14 werden dezentral mit Gasetagenheizungen versorgt. In zwei Wohnungen befinden sich noch jeweils Öl-Einzelöfen, die über einen zentralen Öltank im Keller des Gebäudes versorgt werden.

In der Wichernstraße 8 und 10 befinden sich jeweils 4-Zimmer und 3-Zimmer-Wohnungen, die insbesondere von Familien bewohnt werden mit Flächengrößen von ca. 80-90 m². Die Wichernstraße 12 und 14 besteht aus 3-Zimmer-Wohnungen mit einer Fläche von ca. 73 m².

Insgesamt verfügen die zwei Gebäude der OBG über 24 Wohnungen.

Gebäude der Mittelbadischen Baugenossenschaft eG (GEMIBAU)

Die GEMIBAU besitzt im Plangebiet insgesamt 6 Gebäude mit 93 Wohnungen und einem kleineren Gewerbeteil (Sparkasse).

Im Einzelnen:

Eichenknick 4, 5	16 WE mit ca. 73m ² /WE
Grüner Gang 2,4,6	18 WE mit WE zw. 58-81 m ² /WE
Am Bürgerwald 1	9 WE mit WE zw. 46-82 m ² /WE
Wichernstraße 3,3a	8 WE mit WE zw. 57-63 m ² /WE
Wichernstraße 5,7,7a	18 WE mit WE zw. 58-61 m ² /WE
Wichernstraße 20,22,24	24 WE mit ca. 71m ² /WE

Die Gebäude sind relativ zeitgleich erstellt, drei- bzw. viergeschossig mit Satteldach und unsaniert. Sie verfügen fast ausschließlich über 2 und 3-Zimmer-WE, kleine Sockel, sind nicht barrierefrei und mit Gas oder Öl-Zentralheizungen und Einzelöfen ausgestattet und haben einen Modernisierungsbedarf. Die Mieten liegen im Wesentlichen unter 6,50 €/m².

Hinsichtlich der Parkierung ist eine Quartierslösung denkbar (z.B. durch Abbruch des Garagenhofes zwischen der Straße Eichenknick und Wichernstr.). Eine Ausbildung von Tiefgaragen wird aus Sicht der Genossenschaft kritisch gesehen.

5.3.2 Beschreibung Zielstellung

Für die Weiterentwicklung bestehen zwei Möglichkeiten, die auch kombiniert werden können:

1. Modernisierung, Aufstockung und/oder bauliche Ergänzung
2. Abbruch von Bestandsgebäuden, Nachverdichtung und städtebauliche Neukonzeption

Die Genossenschaften stehen einer Entwicklung offen gegenüber; es gibt kein prioritäres Konzept.

Im Modernisierungsfall gilt energetisch das gesetzliche Mindestniveau. Ein Anschluss der Gebäude an den mittelfristig vorgesehenen Ausbau der Fernwärme ist angedacht. In den Wohnungen sollen keine größeren Eingriffe erfolgen. Eine Barrierefreiheit wird gewünscht, muss aber nicht alle Wohnungen erreichen. Einer Aufstockung in Holzbauweise ist statisch möglich. Letztlich soll mit wenigen behutsamen Eingriffen möglichst viel Potenzial geschöpft werden.

AUSLOBUNG - Stand 02. Dezember 2024

Sofern Neubauten vorgesehen sind, sollen sich die Wohnungen an den bereits genannten Flächengrößen orientieren (Förderbedingungen der Landeswohnraumförderung, siehe Seite 24/25). Gewünscht wird ein Mix aus 2-, 3- und 4-Zimmerwohnungen mit Schwerpunkt bei eher kleineren Wohnungen. Im Neubaufall wird eine deutlich höhere städtebauliche Dichte erwartet.

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.

5.4 Ideenteil – Einkaufszentrum



Übersichtsplan / Bestandssituation

5.4.1 Beschreibung Bestandssituation

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 Quartierstreiffunkt, 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.

5.4.2 Beschreibung Zielstellung

Das Gewerbegrundstück soll städtebaulich neu geordnet werden. Der Erhalt des Gebäudebestandes (optional mit Aufstockung), der Neubau und die Kombination mit anderen Nutzungsbausteinen wie z.B. Büronutzung und Wohnen soll anhand der städtebaulichen Konzeption geprüft werden. Ziel ist die Schaffung einer hochwertigen 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.

Das unmittelbar angrenzende Autohaus im Zufahrtsbereich der Kolpingstraße wird auch künftig an dieser Stelle im Stadtteil verbleiben.

5.5 Ideenteil – Eckgrundstück Wichernstraße und Berliner Straße

5.5.1 Beschreibung Bestandssituation

Das Eckgrundstück Wichernstraße 2 wird aktuell zusammen mit dem gegenüberliegenden Parkplatz (Flst.-Nr.: 6596) durch einen kleinen Supermarkt genutzt.

5.5.2 Beschreibung Zielstellung

Im Rahmen des Verfahrens sollen für die beiden Grundstücke Nutzungsvorschläge erarbeitet werden. Da die zukünftige Art der Nutzung auf dem Eckgrundstück Wichernstraße 2 noch offen ist, wird hierzu ein quartiersverträglicher Nutzungsvorschlag mit einem geeigneten städtebaulichen Maß erwartet.

5.6 Ideenteil – Aufwertung der Straßen- und Freiräume:

Kolpingstraße, Heimburgstraße, Sinnweg, Wichernstraße, Berliner Straße etc.

5.6.1 Beschreibung Bestandssituation

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. Die Seitenräume der Straßen werden vielfach als Parkplatzflächen genutzt, was in der Folge zu Konflikten mit dem Fuß- und Radverkehr führt. Die Verkehrsflächen verfügen kaum über Grünflächen, Bepflanzungen und Schattenbereiche und heizen sich in der Folge im Sommer sehr stark auf.

5.6.2 Beschreibung Zielstellung

Im Rahmen des Verfahrens soll der gezielte Rückbau, die Entsiegelung und eine Verkehrsberuhigung 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. Neue Fußwegeverbindungen sind auf ÖPNV-Haltestellen auszurichten. Für die privaten Parkieranlagen in Form der Garagenhöfe sollen Ansätze für zeitgemäße quartiersbezogene Parkkonzepte aufgezeigt werden. Auf oberirdischen Stellplatzanlagen ist eine Bepflanzung mit Bäumen vorzusehen, ebenso im öffentlichen Straßenraum, soweit der Straßenquerschnitt dies ermöglicht. Für Straßenräume sind geeignete klimaresistente Bepflanzungen vorzuschlagen mit ausreichenden Grünflächen im Sinne der „Schwammstadt“. Die planerischen Vorschläge sind anhand der Leitungspläne grob auf Realisierbarkeit zu prüfen, zu berücksichtigen sind hierbei insb. die Schmutz- bzw. Mischwasserkanäle, Gas-

AUSLOBUNG - Stand 02. Dezember 2024

sowie Fernwärmeleitungen. Fahrbahnquerungen sollen gut sichtbar hervorgehoben und für den Rad- und Fußverkehr sicher und attraktiv gestaltet werden. Das Quartier soll eine attraktive fußläufige „innere Erschließungsstruktur“ und Anbindung an die umgebenden Quartiere erhalten.

Abhängig von der Entwurfsidee könnten sich Teilabschnitte der Straßen auch als verkehrsberuhigte Bereiche eignen (z.B. Heimburgstraße). Im Rahmen der Planung von verkehrsberuhigten Bereichen sollte darauf geachtet werden, dass eine gestalterische Untergliederung von Teilabschnitten Berücksichtigung findet. Aussagen in Bezug auf die Verkehrsregelung und Hinweise, wie sich diese im Entwurf widerspiegeln werden ausdrücklich begrüßt.

Bei der Wahl der Straßenbreiten und der Querschnittsgestaltung müssen die aktuellen Richtlinien, insbesondere die RASt 06 (Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen) Berücksichtigung finden. Abweichungen sind funktional zu begründen und darzustellen und dürfen nicht zulasten der Verkehrssicherheit erfolgen.