

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

008/25

Beschluss	
Nr.	vom
wird von StSt OB-Büro ausgefüllt	

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

Bearbeitet von:
Wagner, Marijan

Tel. Nr.:
82-2412

Datum:
31.03.2025

-
1. Betreff: "Stadteingang Nord" - Ergebnisse des Planungswettbewerbs und der Workshops
-

Beratungsfolge:	Sitzungstermin	Öffentlichkeitsstatus
1. Planungs- und Umweltausschuss	31.03.2025	öffentlich
2. Gemeinderat	07.04.2025	öffentlich

Beschlussantrag (Vorschlag der Verwaltung):

Der Planungs- und Umweltausschuss empfiehlt dem Gemeinderat:

1. Die Ergebnisse des Planungswettbewerbs und der anschließenden Workshops werden zur Kenntnis genommen.
2. Der überarbeitete städtebauliche Entwurf des Büros wittfoht architekten wird der weiteren Planung und Entwicklung des Areals „Stadteingang Nord“ zugrunde gelegt.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, das Bebauungsplanverfahren für das Areal „Stadteingang Nord“ auf Grundlage des städtebaulichen Entwurfs fortzuführen und einen entsprechenden städtebaulichen Vertrag zu schließen.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

008/25

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

Bearbeitet von:
Wagner, Marijan

Tel. Nr.:
82-2412

Datum:
31.03.2025

Betreff: "Stadteingang Nord" - Ergebnisse des Planungswettbewerbs und der Workshops

Sachverhalt/Begründung:

1 Zusammenfassung

Für die Entwicklungsfläche des früheren Güterbahnhofareals an der Okenstraße / B3 hat der Gemeinderat bereits im Jahr 2003 ein städtebauliches Strukturkonzept beschlossen, das im Jahr 2010 fortgeschrieben wurde (siehe Drucksache-Nr. 080/10).

Ebenfalls im Jahr 2010 hat der Gemeinderat den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Güterbahnhof Nord 1“ gefasst. 2013 hat der Gemeinderat die Offenlage des Bebauungsplans „Güterbahnhof Nord 1“ beschlossen (siehe Drucksache-Nr. 096/13).

Das Strukturkonzept wurde der Auslobung des städtebaulichen Wettbewerbs im Jahr 2023 mit hochbaulichem Ideenteil für das Areal „Stadteingang Nord“ zugrunde gelegt. Das Areal „Stadteingang Nord“ liegt vollständig im Geltungsbereich des vorgenannten Bebauungsplanentwurfs „Güterbahnhof Nord 1“. Der Auslobungstext für den Wettbewerb wurde am 24.07.2023 vom Gemeinderat beschlossen (siehe Drucksache-Nr. 090/23).

Als Grundstückseigentümerin hat die Grossmann Group in Abstimmung mit der Stadt Offenburg den städtebaulichen Wettbewerb im Herbst 2023 durchgeführt, um ein städtebauliches Konzept als Grundlage für die künftige Entwicklung des Areals „Stadteingang Nord“ zu schaffen.

Ergebnis des städtebaulichen Wettbewerbs waren zwei erste Preise, die an die Büros Sacker Architekten und wittfoht architekten vergeben wurden. Über die Ergebnisse des Wettbewerbs wurde in der Sitzung des Planungsausschusses am 24.01.2024 mündlich berichtet.

Die beiden ersten Preise wurden auf Empfehlung des Preisgerichts im Rahmen von zwei Workshops überarbeitet.

An den Workshops mitgewirkt haben der Gestaltungsbeirat Offenburg, einzelne Vertreterinnen und Vertreter des Offenburger Gemeinderats, die Grossmann Group sowie die Stadtverwaltung Offenburg.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

008/25

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

Bearbeitet von:
Wagner, Marijan

Tel. Nr.:
82-2412

Datum:
31.03.2025

Betreff: "Stadteingang Nord" - Ergebnisse des Planungswettbewerbs und der Workshops

Nach der Überarbeitung im Rahmen der Workshops haben die Mitglieder des Gestaltungsbeirats den städtebaulichen Entwurf der wittfoht architekten einstimmig für die weitere Umsetzung empfohlen.

Der empfohlene Entwurf des Büros wittfoht architekten sieht zwei Hochpunkte und einen Gebäuderiegel entlang der Okenstraße / B3 vor. Dadurch kann rückwärtig ein großzügiger Freiraum geschaffen werden. Die Parkierung soll im Norden des Areals in einem Parkhaus erfolgen.

Eine Vorstellung des städtebaulichen Entwurfs durch das Büro wittfoht architekten ist in der Sitzung des Planungs- und Umweltausschusses am 31.03.2025 vorgesehen.

Auch aus Sicht der Verwaltung wird empfohlen, den Entwurf des Büros wittfoht architekten den weiteren Planungen zugrunde zu legen.

Diese Planung ermöglicht, den Stadtraum am nördlichen Stadteingang hochwertig neu zu gestalten. Gleichzeitig können so durch eine Innenentwicklung auf einer Brachfläche neue Nutzflächen gut erschlossen und relativ nah am Bahnhof geschaffen werden.

Die Knappheit an Bauflächen und das Ziel, möglichst wenig in Landschaft und Naturraum einzugreifen, rechtfertigt eine höhere Verdichtung und Geschosshöhe. Der herausgehobene Standort an einer Straßenkreuzung im Gewerbegebiet ist hierfür besonders gut geeignet.

Bei der Umsetzung des Konzepts muss besonderes Augenmerk auf eine hochwertige architektonische Gestaltung gelegt und dies abgesichert werden.

Die Entscheidung zum weiter zu verfolgenden Entwurf kann unabhängig von der Entscheidung des Landkreises über den Standort eines potenziellen Neubaus für das Landratsamt erfolgen, da der empfohlene Entwurf sowohl eine Nutzung durch ein Landratsamt als auch anderweitige Nutzungen ermöglicht.

Wenn eine Nutzung durch das Landratsamt nicht zum Tragen kommt, kann der Entwurf mit anderen Büronutzungen sukzessive in mehreren Bauabschnitten umgesetzt werden. Wie schnell der Entwurf insgesamt umgesetzt werden kann, wird von der künftigen Nachfrage nach Büroflächen abhängen. In Abhängigkeit von den Vorstellungen künftiger Gebäudenutzer könnte es auch noch zu Planungsänderungen kommen, die dann erneut zu beraten wären.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

008/25

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

Bearbeitet von:
Wagner, Marijan

Tel. Nr.:
82-2412

Datum:
31.03.2025

Betreff: "Stadteingang Nord" - Ergebnisse des Planungswettbewerbs und der Workshops

Bei entsprechender Beschlussfassung wird auf Grundlage des städtebaulichen Entwurfs das bisherige Bebauungsplanverfahren „Güterbahnhof Nord 1“ fortgeführt. Analog zur Bezeichnung des Areals im Rahmen des städtebaulichen Wettbewerbs soll dies künftig unter der geänderten Bebauungsplanbezeichnung „Stadteingang Nord“ erfolgen.

Darüber hinaus soll auf dieser Grundlage ein städtebaulicher Vertrag mit der Grossmann Group abgeschlossen werden.

2 Strategische Ziele

Diese Vorlage dient der Erreichung folgender strategischer Ziele:

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

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

3 Sachstand

3.1 Bisherige städtebauliche Planungen

Im Jahr 2003 hat der Gemeinderat das städtebauliche Strukturkonzept für das Güterbahnhofsareal beschlossen, in welchem dargestellt wird, wie die nicht mehr für Bahnzwecke benötigten Flächen des Güterbahnhofsareals an der Okenstraße / B3 künftig städtebaulich entwickelt werden sollen.

Nach der Entwicklung einzelner Flächen im Güterbahnhofsareal wurde das Strukturkonzept fortgeschrieben und vom Gemeinderat im Jahr 2010 beschlossen (siehe Drucksache-Nr. 080/10).

Im Jahr 2010 hat der Gemeinderat auch den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Güterbahnhof Nord 1“ gefasst.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

008/25

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

Bearbeitet von:
Wagner, Marijan

Tel. Nr.:
82-2412

Datum:
31.03.2025

Betreff: "Stadteingang Nord" - Ergebnisse des Planungswettbewerbs und der Workshops

Der Aufstellungsbeschluss umfasste die Entwicklungsfläche nördlich der nach Westen verschwenkenden Maria-und-Georg-Dietrich-Straße auf Höhe der Englerstraße und südlich des Grundstücks der heutigen Firma Leber Rohstoffe. Westlich der Entwicklungsfläche waren außerdem die Okenstraße / B3 sowie östlich das zwischen der verlängerten Maria-und-Georg-Dietrich-Straße und der Bahnstrecke gelegene Grundstück vom Aufstellungsbeschluss umfasst.

Das beschlossene Strukturkonzept sieht für den südlichsten Bereich des Güterbahnhofs zwischen der Rheinstraße und der Güterstraße eine Entwicklung mit gemischten Nutzungen vor. Für die übrigen Flächen nördlich der Güterstraße ist eine gewerbliche Entwicklung vorgesehen. Dementsprechend sind diese Flächen auch in den Flächennutzungsplan aufgenommen worden.

Der Bebauungsplanentwurf „Güterbahnhof Nord 1“ wurde durch Beschluss vom 09.12.2013 zur Offenlage gebracht (siehe Drucksache-Nr. 096/13).

Ein wesentlicher Grundzug des Bebauungsplanentwurfs ist – entsprechend des vorgenannten Strukturkonzepts – eine „Querspange“, also eine Ost-West-verlaufende verkehrliche Verbindung der Okenstraße / B3 mit einer verlängerten Maria-und-Georg-Dietrich-Straße.

Die Querspange ist auf die Berücksichtigung einer möglichen Bahnquerung („Nordquerung“) zurückzuführen, die von Rammersweier aus auch die Maria-und-Georg-Dietrich-Straße überqueren soll (die Nordquerung wurde zuletzt am 11.03.2024 im Gemeinderat beraten, siehe Drucksache-Nr. 006/24). Die derzeit bestehende Verbindungsstraße zwischen Maria-und-Georg-Dietrich-Straße und Okenstraße / B3 würde nach einer möglichen Realisierung der Nordquerung durch die Brückenrampe beansprucht. Daher ist eine zusätzliche Querspange vorgesehen, sodass die Anbindung der Maria-und-Georg-Dietrich-Straße im nördlichen Bereich auch im Falle einer Realisierung der Nordquerung gewährleistet bleibt bzw. keine Sackgasse entsteht.

Die unbebauten Grundstücke sollten in Abstimmung mit der damaligen Grundstückseigentümerin, der Aurelis Real Estate GmbH, entwickelt werden. In den Folgejahren hat die Aurelis jedoch Abstand davon genommen, diese Baulandentwicklung selbst durchzuführen. Das Bebauungsplanverfahren wurde daher zunächst nicht weiter fortgeführt. Letztlich hat die Aurelis die noch in ihrem Eigentum befindlichen Grundstücke an die Grossmann Group veräußert. Die Grossmann Group ist in den bestehenden städtebaulichen Rahmenvertrag, welchen die Stadt Offenburg zuvor mit der Aurelis geschlossen hatte, eingestiegen.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

008/25

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

Bearbeitet von:
Wagner, Marijan

Tel. Nr.:
82-2412

Datum:
31.03.2025

Betreff: "Stadteingang Nord" - Ergebnisse des Planungswettbewerbs und der Workshops

Im nördlichen Bereich der zuvor ungenutzten Fläche wurde zwischenzeitlich das neue Bundespolizeigebäude realisiert. Das östliche Grundstück FSt.-Nr. 9104/1 befindet sich mittlerweile im Eigentum eines Dritten und wird heute durch die Spedition Ohl (früher ETG) genutzt.

3.2 Vorhaben Dritter mit Auswirkungen auf das Areal „Stadteingang Nord“

Standortsuche des Landratsamts Ortenaukreis

Seit 2019 berät der Kreistag über die Frage, ob eine Gesamtsanierung am derzeitigen Standort in der Badstraße oder ein Ersatzneubau notwendig ist. Gründe hierfür sind der energetische Zustand des Gebäudes sowie eine Haustechnik, die den aktuellen Anforderungen nicht mehr gerecht wird. Gleichzeitig ist das Landratsamt mit vielen ausgelagerten Stellen über die Stadt verteilt und in vielen Teilen in Mietobjekten untergebracht. Von einem Neubau verspricht man sich deshalb auch wieder eine stärkere Zusammenführung der Einheiten. Am 19.12.2023 hat der Kreistag dafür gestimmt, dass prioritär ein Neubau des Landratsamts verfolgt werden soll. Im Herbst 2023 sprach der damalige Landrat Herr Scherer an, dass die Entwicklungsfläche „Stadteingang Nord“ als Standort für ein Landratsamt in Frage kommt. In den Planungswettbewerb „Stadteingang Nord“ (näher hierzu in Kapitel 3.3) konnte diese Aufgabenstellung nicht mehr ausdrücklich einfließen, da dieser bereits im Sommer 2023 gestartet war. Allerdings ist eine Bürobauung grundsätzlich natürlich auch für eine Nutzung durch eine öffentliche Verwaltung geeignet.

Seitdem war auch die Entwicklungsfläche des Areals „Stadteingang Nord“ als potenzielle Fläche für einen Neubau des Landratsamts in den Fokus gerückt und galt neben der alten Burdadruckerei als ein möglicher Neubaustandort.

Eine abschließende Entscheidung des Kreistags zum Neubau eines Landratsamts und zum Standort ist zum Redaktionsschluss dieser Vorlage noch nicht erfolgt.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

008/25

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

Bearbeitet von:
Wagner, Marijan

Tel. Nr.:
82-2412

Datum:
31.03.2025

Betreff: "Stadteingang Nord" - Ergebnisse des Planungswettbewerbs und der Workshops

Güterzugtunnelplanung der Deutschen Bahn

Der nördliche Bereich des Areals „Stadteingang Nord“ ist vom viergleisigen Ausbau der Rheintalbahn von Karlsruhe bis Basel („Güterzugtunnel“) räumlich betroffen. Der geplante Bahntunnel unterquert den nordöstlichen Bereich des Areals „Stadteingang Nord“ in einer Tiefe von etwa 15 m.

Im Bereich des geplanten Bahntunnels bzw. im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens ist eine Veränderungssperre nach dem Allgemeinen Eisenbahngesetz wirksam geworden (siehe Anlage 7). Durch die Veränderungssperre dürfen Baumaßnahmen, die zu Wertsteigerungen der betroffenen Flächen führen oder die Bauarbeiten der Bahn erheblich erschweren, nicht vorgenommen werden. Wenn dies nach Prüfung im Einzelfall nicht gegeben ist, sind Baumaßnahmen jedoch auch während der Veränderungssperre möglich, so die Deutsche Bahn. Dabei müssen die Baumaßnahmen eng mit der DB abgestimmt werden.

Im Januar 2025 wurde die Bebaubarkeit des Areals „Stadteingang Nord“ mit der Deutschen Bahn besprochen. Eine Bebauung des Areals entsprechend dem städtebaulichen Konzept (siehe unten) ist aus Sicht der Deutschen Bahn grundsätzlich möglich und mit dem Güterzugtunnel vereinbar. Einzelheiten, wie z. B. die genaue Ausführung von Gebäudegründungen, sind nach Erstellung detaillierter Gebäudepläne mit der DB abzustimmen.

3.3 Städtebaulicher Wettbewerb

Eckdaten zum Wettbewerb

Am 02.08.2023 wurde zur Entwicklung des Areals „Stadteingang Nord“ ein städtebaulicher Realisierungswettbewerb mit hochbaulichem Ideenteil durch die Grossmann Group, der Eigentümerin der zu entwickelnden Flächen, ausgelobt. Die Auslobung ist in enger Abstimmung mit der Stadt Offenburg erfolgt.

Das Wettbewerbsgebiet wird im Westen durch die Okenstraße / B3, im Norden durch das angrenzende Grundstück der Firma Leber, im Osten durch die Halle der Spedition Ohl und im Süden durch die Maria-und-Georg-Dietrich-Straße begrenzt (siehe Anlage 1).

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

008/25

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

Bearbeitet von:
Wagner, Marijan

Tel. Nr.:
82-2412

Datum:
31.03.2025

Betreff: "Stadteingang Nord" - Ergebnisse des Planungswettbewerbs und der Workshops

Für den Wettbewerb wurden durch die Ausloberin in Abstimmung mit der Stadt Offenburg zehn Büros ausgewählt. Aufgrund der Nähe zu Frankreich und zur Förderung der Vielfalt der Entwürfe wurde der Wettbewerb grenzüberschreitend ausgelobt, sodass auch zwei französische Büros teilgenommen haben.

Der Wettbewerb wurde einphasig durchgeführt. Das Preisgericht hat sich aus externen Fachleuten sowie aus Vertreterinnen und Vertretern des Offenburger Gemeinderats, der Grossmann Group und der Stadtverwaltung Offenburg zusammengesetzt.

Vorgaben zum Wettbewerb (Kurzzusammenfassung Auslobungstext)

Der Gemeinderat hat am 24.07.2023 den Auslobungstext für den Planungswettbewerb beraten und ihm zugestimmt. Nachfolgend werden die wichtigsten Punkte des Auslobungstextes zusammengefasst (ausführlicher hierzu siehe auch Drucksache-Nr. 090/23).

Städtebauliche Aufgabenstellung

Vorgabe war auf der Grundlage des vom Gemeinderat beschlossenen Strukturkonzepts eine gewerbliche Nutzung. Denkbare Nutzungen aus Sicht der Ausloberin (Grossmann Group) waren gewerbliche Nutzungen wie Dienstleistungen, Labore, Gastronomie, (Gesundheits-)Hotels, private Kliniken oder Betriebskindergärten. Dies stellte u. a. auf eine aus Sicht der Ausloberin denkbare neue Nachfrage ab, die durch den Neubau des etwa 900 m entfernten Klinikums entstehen könnte. Zentrenrelevanter Einzelhandel, großflächiger Einzelhandel, Vergnügungsstätten und Wohnen waren in Abstimmung mit der Stadt Offenburg ausgeschlossen.

Zum Zeitpunkt der Auslobung des städtebaulichen Wettbewerbs wurde das Areal „Stadteingang Nord“ noch nicht als potenzieller Neubaustandort für das Landratsamt diskutiert. Eine entsprechende Nutzung wurde in den Auslobungsvorgaben insofern nicht ausdrücklich berücksichtigt.

Die Bebauung sollte den nördlichen Stadteingang aufgrund der exponierten Lage betonen und einen Übergang zur Kernstadt schaffen. Von genauen Vorgaben zu Gebäudehöhen und -kubaturen wurde abgesehen, um Ergebnisoffenheit mit Blick auf angemessene Bebauungsvorschläge für das spezifische Plangebiet zu gewährleisten. Vorgegeben wurde, dass sich die städtebaulichen Konzepte harmonisch in den Bestand einfügen und den Stadteingang als solchen präsentieren sollen.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

008/25

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

Bearbeitet von:
Wagner, Marijan

Tel. Nr.:
82-2412

Datum:
31.03.2025

Betreff: "Stadteingang Nord" - Ergebnisse des Planungswettbewerbs und der Workshops

Verkehrliche Aufgabenstellung

Grundlage für die verkehrliche Aufgabenstellung war das vom Gemeinderat beschlossene Strukturkonzept unter Berücksichtigung der Nordquerung. Wie zuvor beschrieben, war eine Neuerschließung vorzusehen, um auch die Trasse der am Südrand des Areals nach Westen schwenkende Maria-und-Georg-Dietrich-Straße für eine mögliche Bahnquerung („Nordquerung“) freizuhalten. Daher war in diesem Zusammenhang eine neue Querstraße zur Okenstraße / B3 mit ausreichend Abstand zu den südlich und nördlich liegenden Verkehrsknotenpunkten in der Okenstraße / B3 vorzusehen. Direkte Grundstückszufahrten von der Okenstraße / B3 oder von der Maria-und-Georg-Dietrich-Straße im Bereich der möglichen künftigen Brückenrampe waren aus verkehrlichen Gründen nicht zulässig.

Die Maria-und-Georg-Dietrich-Straße war bis zur nördlichen Plangebietsgrenze zu verlängern und mit einer Wendeanlage abzuschließen. Die Verlängerung dient auch der Vorbereitung einer städtebaulichen Entwicklung auf den nördlich angrenzenden Flächen, falls es hierzu in diesem Bereich künftig kommt. Für die verlängerte Maria-und-Georg-Dietrich-Straße sowie die neue Querspange waren folgende Querschnitte vorgesehen: Fahrbahn 6,35 m, beidseitig Gehwege je 2,50 m, beidseitig Bäume und Parken je 2,50 m und beidseitig Bordsteinrandweg je 2,50 m (insg. 21,35 m).

Vorgegeben wurde die Modernisierung des Geh- und Radweg entlang der Okenstraße bzw. dessen Anpassung an die verkehrlichen Anforderungen bestehender Richtlinien. Die Bushaltestelle „Martin“ war barrierefrei auszubauen. Sie sollte in einen räumlichen Zusammenhang mit einer Mobilitätsstation mit Leihfahrrädern ohne Car-Sharing (S-Station) gebracht werden. Dafür durfte die bestehende Bushaltestelle auch verschoben werden.

Freiraumplanerische Aufgabenstellung

Ziel war es, den nördlichen Stadteingang insbesondere durch Begrünung aufzuwerten. Der Straßenquerschnitt der Okenstraße / B3 war dazu auf etwa 25,5 m zu verbreitern, sodass eine durchgängige und angemessene Straßenbegrünung mit artenreicher Unterpflanzung möglich wird. Dies war im öffentlichen und angrenzenden privaten Raum durch großkronige Bäume in einem Abstand von 8-12 m zueinander zu sichern.

Dabei war es Vorgabe, die Okenstraße / B3 einseitig bzw. auf der östlichen Seite durch eine Baumreihe entsprechend des städtebaulichen Strukturkonzepts zu begrünen. Gebäude- und Dachbegrünung sowie Grundstücksbegrünung im Plangebiet waren ebenfalls vorzusehen, um das Stadtbild und Kleinklima zu verbessern.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

008/25

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

Bearbeitet von:
Wagner, Marijan

Tel. Nr.:
82-2412

Datum:
31.03.2025

Betreff: "Stadteingang Nord" - Ergebnisse des Planungswettbewerbs und der Workshops

Ergebnisse des Wettbewerbs

Am 08.12.2023 hat das Preisgericht des städtebaulichen Wettbewerbs mit hochbaulichem Ideenteil „Stadteingang Nord“ getagt. Insgesamt zehn eingereichte Arbeiten wurden dabei durch ein Preisgericht beraten und bewertet.

Die Bewertung der Arbeiten durch das Preisgericht des Wettbewerbs ist anhand von im Auslobungstext bestimmten Kriterien erfolgt.

Das Preisgericht hat von den zehn eingereichten Arbeiten einstimmig zwei erste Preise sowie eine Anerkennung vergeben. Ein erster Preis ging an das Büro Sacker Architekten aus Freiburg, die ihren Entwurf in freiraumplanerischer Zusammenarbeit mit Faktor Grün (ebenfalls aus Freiburg) entwickelt haben. Ein weiterer erster Preis ging an das Büro wittfoht architekten aus Stuttgart, die freiraumplanerisch durch die LUZ Landschaftsarchitekten (München) unterstützt wurden. Eine Anerkennung hat das Büro Gaus Architekten aus Göppingen in Zusammenarbeit mit dem Büro „von K Landschaftsarchitektur“ erhalten.

Zu den Ergebnissen des städtebaulichen Wettbewerbs wurde bereits im Planungsausschuss am 24.01.2024 mündlich berichtet. Nachfolgend werden die Siegerentwürfe zum Zeitpunkt des Wettbewerbs beschrieben.

Wettbewerbsentwurf des Büros Sacker Architekten

Der Wettbewerbsentwurf des Büros Sacker Architekten gliedert das Plangebiet in drei Baufelder: zwei südliche Baufelder mit winkelförmigen Baukörpern um die Innenhöfe herum und ein nördliches Baufeld für ein Parkhaus (siehe Anlage 2a). Die Baukörper folgen neu definierten Baufluchten entlang der Straßen und orientieren sich in der Höhe an der Bundespolizei (etwa 20 m), wobei ein zwölfgeschossiger Hochpunkt mit einer Höhe von etwa 45 m im südlichen Bereich des Wettbewerbsgebiets verortet ist.

Die Innenhöfe werden nicht unterbaut, um Begrünungen und Regenwasserversickerung zu gewährleisten. Die Dachflächen und Terrassen werden begrünt und durch Photovoltaikanlagen ergänzt. Der zwölfgeschossige Hochpunkt im südlichen Bereich des Plangebiets erhält durch den Rücksprung aus der Bauflucht einen Vorplatz.

Insgesamt ermöglicht der städtebauliche Entwurf eine oberirdische Bruttogrundfläche von 27.316 m² in den Hauptgebäuden (ohne Parkhaus). Unterirdische Geschosse sieht das Büro der Sacker Architekten im Entwurf nicht vor.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

008/25

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

Bearbeitet von:
Wagner, Marijan

Tel. Nr.:
82-2412

Datum:
31.03.2025

Betreff: "Stadteingang Nord" - Ergebnisse des Planungswettbewerbs und der Workshops

Die Straßenräume werden durch einseitige Baumreihen und begrünte Vorzonen entlang der Okenstraße gestaltet. Die Planstraßen (verlängerte Maria-und-Georg-Dietrich-Straße sowie Querspange), die nördlich des Parkhauses und südlich des neuen Bundespolizeigebäudes liegen, werden dahingegen beidseitig durch Bäume begrünt. Zwischen den Bäumen sind überwiegend Längsparkplätze vorgesehen.

Das Parkhaus kombiniert weitere Parkmöglichkeiten, Fahrradstationen und eine Kindertagesstätte auf der Dachfläche bzw. in einem Staffelgeschoss. Auf den oberirdischen privaten Stellplätzen im Parkhaus sollen insgesamt 427 PKW und 300 Fahrräder untergebracht werden.

Vorgeschlagen wird außerdem eine Holzhybridbauweise, Fassadenbegrünung und die Nutzung von Grundwasser für Heizung und Kühlung. Das Energiekonzept sieht den KfW-Effizienzhaus 40-Standard vor, unterstützt durch eine Photovoltaikanlage mit Speicherlösungen.

Wettbewerbsentwurf des Büros wittfoht architekten

Im Fokus des Wettbewerbsentwurfs des Büros wittfoht architekten (siehe Anlage 2b) steht ein Gebäudeensemble mit einer langen Raumkante entlang der Okenstraße. Der Entwurf sieht zwei Hochpunkte vor: ein südlicher Hochpunkt mit einer Höhe von ca. 60 m und ein nördlicher Hochpunkt mit 50 m. Das Parkhaus im Norden des Plangebiets orientiert sich mit Blick auf die Gebäudehöhe (20 m) am Bundespolizeigebäude. Ebenso orientiert sich die Bauflucht zur Okenstraße / B3 hin an der bestehenden Bauflucht des Bundespolizeigebäudes.

Mit dem städtebaulichen Entwurf des Büros der wittfoht architekten ist eine oberirdische Bruttogrundfläche von insgesamt 28.640 m² in den Hauptgebäuden (ohne Parkhaus) realisierbar. Zusätzliche 3.330 m² sollen gemäß dem städtebaulichen Entwurf in den Untergeschossen der Hauptgebäude realisiert werden.

Der Entwurf sieht einen Freiraum im Innenhof vor, eine Grünfläche mit hängenden Gärten und einer umgebenden Fassadenbegrünung. Diese ist zur verlängerten Maria-und-Georg-Dietrich-Straße bzw. nach Osten hin geöffnet.

Ergänzt wird die Freiraumstruktur durch einen Vorplatz. Eine Kindertagesstätte ist im nördlichen Teil des Hauptgebäudes unter dem niedrigeren der beiden Hochpunkte vorgesehen.

Die Straßen werden im Entwurf beidseitig mit Bäumen bepflanzt, ergänzt durch Heckenstrukturen.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

008/25

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

Bearbeitet von:
Wagner, Marijan

Tel. Nr.:
82-2412

Datum:
31.03.2025

Betreff: "Stadteingang Nord" - Ergebnisse des Planungswettbewerbs und der Workshops

Auf Tiefgaragen wird verzichtet, stattdessen ist ein Parkhaus vorgesehen, das flexibel an zukünftige Mobilitätsbedürfnisse anpassbar sein soll und Platz für ca. 393 Pkw bietet. 46 Fahrräder sollen oberirdisch auf dem Grundstück und 430 Fahrräder in den Untergeschossen der Hauptgebäude untergebracht werden können. Die Querspange ist im ersten Entwurf des Büros Wittfoht Architekten südlich des Parkhauses vorgesehen.

Die Gebäude sollen mit einer Mischkonstruktion aus Beton (z. B. R-Beton) und Holz (ab dem ersten Obergeschoss) gebaut werden, wodurch Recyclingfähigkeit und ein reduzierter ökologischer Fußabdruck erreicht werden soll (siehe Anlage 2b). Die Dachflächen sind begrünt und mit Photovoltaikanlagen ausgestattet.

Beurteilung durch das Preisgericht

Das Preisgericht hat die Arbeiten der beiden 1. Preisträger wie nachfolgend dargestellt beurteilt (zur vollständigen Beurteilung siehe Anlage 4).

Büro Sacker Architekten

Gemäß der Beurteilung durch das Preisgericht hat die Arbeit der Sacker Architekten mit ihrer klaren städtebaulichen Grundstruktur überzeugt. Die Gebäudefluchten und -höhen richten sich an der umgebenden Bebauung aus, wobei im Süden des Plangebiets der zwölfgeschossige Hochpunkt den Stadteingang markiert. Der Hochpunkt tritt aus Sicht des Preisgerichts wohltuend von der Gebäudeflucht an der Okenstraße / B3 zurück, wodurch der angrenzende Vorplatz richtig positioniert und angemessen dimensioniert ist. Die Gebäuderiegel entlang der Maria-und-Georg-Dietrich-Straße bilden ein logisches Gegenüber zu den winkelförmigen Gebäuden entlang der Okenstraße / B3.

Die Aufenthaltsqualität der Gebäudenutzer wird durch Dachterrassen erhöht, die sich auf abgestaffelten Teilen der beiden Gebäude an der Okenstraße / B3 befinden.

Da die notwendigen Stellplätze im Parkhaus bereitgestellt werden können, unterbleibt die Unterbauung der Freiflächen richtigerweise, so das Preisgericht. Die Arbeit ermöglicht intensiv begrünbare und gut nutzbare Hofbereiche, die leicht zugänglich sind. Durch die Platzierung der Gebäude sind die Freiräume im Innenhofbereich zudem städtebaulich überzeugend zugeordnet. Die öffentlichen Freiräume entlang der Okenstraße / B3 werden als einladend beurteilt.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

008/25

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

Bearbeitet von:
Wagner, Marijan

Tel. Nr.:
82-2412

Datum:
31.03.2025

Betreff: "Stadteingang Nord" - Ergebnisse des Planungswettbewerbs und der Workshops

Durch die Setzungen der Gebäude entstehen sowohl westlich an der Bundesstraße als auch östlich an der Maria-und-Georg-Dietrich-Straße eindeutige und gut erreichbare Adressen für jedes Gebäude. Mit Blick auf unterschiedliche Nutzungen ermöglichen die 16 m tiefen Hauptgebäude darüber hinaus eine hohe Flexibilität, wobei das Mobilitätsgebäude und der Hochpunkt richtigerweise höhere Gebäudetiefen vorsehen. Auch hinsichtlich der Ausbildung der Fassaden erlaubt die Arbeit eine heterogene Ausgestaltung.

Aufgrund der Ost-West-verlaufenden Planstraße (Querspange) zwischen Bundespolizeigebäude und Parkhaus wird ein größerer Abstand zwischen den beiden Gebäuden erreicht, als wenn die Querspange südlich des Parkhauses verlaufen würde.

Auch die Nähe zwischen der Bushaltestation und dem Parkhaus wurde vom Preisgericht positiv bewertet, da hierdurch eine enge Verknüpfung der verschiedenen Verkehrsarten möglich wird.

Büro wittfoht architekten

Die Umsetzung der Leitidee des Büros wittfoht architekten gelingt gemäß der Beurteilung durch das Preisgericht durch einen ruhigen, durchgehenden Baukörper, der durch zwei Hochpunkte am jeweiligen Ende abgeschlossen wird. Durch den Rücksprung des südlichen Hochpunktes und des dadurch geschaffenen einladenden Vorplatzes wird eine gute Maßstäblichkeit für die städtische Eingangssituation erreicht.

Zusammen mit dem Freiraum im Innenhof bietet der Entwurf somit zwei großzügige und attraktive Freiräume. Insbesondere der Freiraum im Innenhof wurde als ausreichend dimensioniert beurteilt, wobei aufgrund der ausbleibenden Unterbauung eine intensive Begrünung der Freiflächen und dadurch eine hohe Atmosphäre und Attraktivität erreicht werden kann.

Das Zusammenspiel des kleineren und größeren Hochpunkts wurde positiv bewertet. Das Verhältnis zwischen den beiden Hochpunkten mit Blick auf deren Proportionen und Ausrichtung trägt zu einem insgesamt abgestimmten Gebäudekomplex bei. Allerdings wurde im Preisgericht kontrovers diskutiert, ob der Gebäudekomplex mit seiner Baumasse nicht einen zu großen Maßstabssprung mit Blick auf die umgebende Bebauung bedeutet.

Die Quartiersgarage in einem separaten Baufeld, das durch die Ost-West-verlaufende Planstraße (Querspange) abgetrennt wird, ermöglicht Flexibilität in der Ausgestaltung der Größe der Garage, um auf den Stellplatzbedarf in Abhängigkeit von den realisierten Nutzungen zu reagieren.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

008/25

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

Bearbeitet von:
Wagner, Marijan

Tel. Nr.:
82-2412

Datum:
31.03.2025

Betreff: "Stadteingang Nord" - Ergebnisse des Planungswettbewerbs und der Workshops

Als schwierig beurteilte das Preisgericht die Umsetzung des städtebaulichen Entwurfs in mehreren Abschnitten, da die Gebäude gerade in der Gesamtheit ein harmonisches Bild bieten. Die Arbeit stellt, so das Preisgericht, insgesamt einen sehr guten Beitrag zu der gestellten Aufgabe dar und überzeugt insbesondere durch die Harmonie im Gesamten und die entstehende Freiraumstruktur mit Aufenthaltsqualitäten.

Empfehlung des Preisgerichts

Auf Grundlage der Beurteilung der Wettbewerbsentwürfe hat das Preisgericht außerdem einzelne Empfehlungen geäußert.

Genereller Wunsch des Preisgerichts war es, den Gestaltungsbeirat der Stadt Offenburg im Rahmen der nachfolgenden Überarbeitungen einzubeziehen.

Bei beiden Arbeiten entsprachen Straßenbreiten und Abstände zu Nachbargebäuden (Bundespolizei, Spedition Ohl) zum Teil noch nicht den Anforderungen und waren daher zu überprüfen und zu überarbeiten.

Büro Sacker Architekten

Das Preisgericht hat empfohlen, den im Vergleich zum zweiten Siegerentwurf noch offenen architektonischen Ausdruck nachzuarbeiten.

Zudem wurde mit Blick auf den Hochpunkt angeregt, diesen etwas höher und schlanker zu gestalten, wodurch eine elegantere Proportion erreicht werden könne.

Dabei hat das Preisgericht auch den oberen Gebäudeabschluss des Hochpunkts als Thema genannt, das in der weiteren Überarbeitung diskutiert werden sollte.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

008/25

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

Bearbeitet von:
Wagner, Marijan

Tel. Nr.:
82-2412

Datum:
31.03.2025

Betreff: "Stadteingang Nord" - Ergebnisse des Planungswettbewerbs und der Workshops

Büro wittfoht architekten

Nach den vorgenannten kontroversen Diskussionen mit Blick auf das Einfügen der Baumasse in die umgebende Bebauung hat das Preisgericht eine Höhenreduktion der Hochpunkte angeregt.

Aufgrund des langen Baukörpers entlang der Okenstraße / B3 hat das Preisgericht zudem die Ausarbeitung einer angemessenen Adressbildung empfohlen, die potenziellen Einzelnutzungen gerecht wird. Auch sollte in diesem Zuge die Möglichkeit einer weiteren Durchwegung zur Hofseite von Westen her geprüft werden.

Aufgrund des geringen Abstands zwischen Bundespolizei- und Garagengebäude, wurde auch empfohlen, in der Überarbeitung die Verlegung der Querspange zwischen Bundespolizeigebäude und Parkgarage zu prüfen.

3.4 Ergebnisse der Überarbeitung (Workshops)

Die städtebaulichen Entwürfe der beiden Wettbewerbssieger wurden im Anschluss an den Wettbewerb durch die Büros überarbeitet. Die Überarbeitungen wurden in zwei Workshops am 23.07.2024 und 21.11.2024 besprochen. An den Workshops teilgenommen haben die Mitglieder des Gestaltungsbeirats, Vertreterinnen und Vertreter des Offenburger Gemeinderats, der Grossmann Group sowie der Stadtverwaltung. Ziel der Workshops war es – neben punktuellen Überarbeitungen –, eine Empfehlung zur Weiterverfolgung einer der beiden Entwürfe zu treffen.

In der ersten Überarbeitung haben die Büros die Arbeiten aufgrund der Empfehlung des Preisgerichts weiterentwickelt.

Im ersten Workshop hat der Gestaltungsbeirat weitere Überarbeitungsempfehlungen getroffen (siehe Anlage 5). Insbesondere wurde im ersten Workshop thematisiert, ob und wie eine sukzessive Umsetzung in mehreren Bauabschnitten möglich ist, um unterschiedliche Nachfragesituationen zu berücksichtigen. Die Büros wurden gebeten, hierzu Aussagen zu treffen.

Die überarbeiteten Entwürfe, Stand 2. Workshop (Dezember 2024), sind als Anlagen 3a und 3b beigelegt. Ebenso sind die Empfehlungen des Gestaltungsbeirats aus beiden Workshops als Anlagen 5 und 6 beigelegt.

Nachfolgend werden die erfolgten Überarbeitungen erläutert.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

008/25

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

Bearbeitet von:
Wagner, Marijan

Tel. Nr.:
82-2412

Datum:
31.03.2025

Betreff: "Stadteingang Nord" - Ergebnisse des Planungswettbewerbs und der Workshops

Überarbeitete Entwürfe

Überarbeiteter Entwurf des Büros Sacker Architekten

Die grundsätzliche städtebauliche Konzeption des Entwurfs des Büros Sacker Architekten wurde im Rahmen der Überarbeitung nicht verändert. Es sind weiterhin zwei südliche Baufelder mit drei winkelförmigen Baukörpern und einem Riegel um zwei Innenhöfe herum und ein Parkhaus im nördlich liegenden Baufeld geplant (siehe Anlage 3a). Die Querspange liegt wie im Wettbewerbsentwurf zwischen Bundespolizeigebäude und Parkgarage.

Der Hochpunkt im Süden des Plangebiets hat sich in der ersten Überarbeitung des Büros Sacker Architekten von ursprünglich 12 Geschossen (etwa 45 m) auf 17 Geschosse (65,9 m) erhöht. Nachdem der Gestaltungsbeirat die neuen Proportionen des Hochpunkts nach der ersten Überarbeitung kritisch sah, hat das Büro die Höhe in der zweiten Überarbeitung auf 51,5 m gesenkt, womit der Hochpunkt final 14 Geschosse aufweist.

In diesem Zusammenhang wurde auch die Grundfläche des Hochpunkts für die Workshops überarbeitet: von ursprünglich 32,4 x 24,3 m auf final 25 x 25 m (625 m²).

Die Bruttogrundfläche (BGF) im städtebaulichen Entwurf hat sich in der ersten Überarbeitung reduziert. Im finalen Entwurf sind 26.910 m² Bruttogrundfläche (BGF) (ohne Parkhaus) und damit ein etwas geringerer Wert als im Wettbewerbsentwurf realisierbar. Die Bruttogrundfläche hat sich trotz des höheren Hochpunkts im finalen Entwurf nicht erhöht, da im Rahmen der Überarbeitung der Abstand zum Speditionsgebäude der Firma Ohl bzw. die Straßenbreiten vergrößert wurden. Hierdurch hat sich eine Verkleinerung des Wettbewerbsgebiets und ein Zusammenrücken der Gebäude ergeben.

Der zum Zeitpunkt des Wettbewerbs vage gehaltene architektonische Ausdruck der Gebäudefassaden wurde mit der ersten Überarbeitung konkretisiert. In der zweiten Überarbeitung hat das Büro Sacker Architekten die konkretisierten Fassaden nicht weiter überarbeitet. Die Fassadengestaltung entspricht final also dem Stand der ersten Überarbeitung und ist daher so auch beigelegt (siehe Anlage 3a). Das oberste Geschoss wurde als erhöhtes Geschoss mit integrierter Technikzentrale ausgestaltet.

Die Freiräume wurden nur geringfügig verändert. So ist der zum Straßenraum hin gewandte Vorplatz im Süden des Plangebiets durch die Anpassung der Grundfläche des angrenzenden Hochpunkts in geringem Maße vergrößert worden.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

008/25

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

Bearbeitet von:
Wagner, Marijan

Tel. Nr.:
82-2412

Datum:
31.03.2025

Betreff: "Stadteingang Nord" - Ergebnisse des Planungswettbewerbs und der Workshops

Im ersten Bauabschnitt schlägt das Büro Sacker Architekten den Bau des Hochpunkts und des Parkhauses mit nun 427 Kfz-Stellplätzen vor. Die nachfolgenden Bauabschnitte sind flexibel gestaltbar. Als Interimsnutzungen für die noch nicht bebauten Flächen werden Sport, ein Foodtruck, ein langer Tisch sowie ein „Infopoint Biotop Stadteingang“ vorgeschlagen (siehe Anlage 3a).

Überarbeiteter Entwurf des Büros wittfoht architekten

Auch der städtebauliche Entwurf des Büros wittfoht architekten wurde im Grundsatz nicht verändert. Der Entwurf sieht nach der Überarbeitung weiterhin zwei Hochpunkte vor, die durch einen länglichen Baukörper entlang der Okenstraße / B3 verbunden sind (siehe Anlage 3b). Hierdurch ergibt sich ein großzügiger Freiraum im Bereich des Innenhofs.

Allerdings wurde die Querspange bzw. Planstraße E, die die Okenstraße / B3 mit der Maria-und-Georg-Dietrich-Straße künftig verbinden soll, nach der ersten Überarbeitung nach Norden verlegt, sodass sie nun zwischen neuem Bundespolizeigebäude und geplantem Parkhaus verläuft. Hieraus und aus der gleichzeitig erforderlichen Einhaltung der Abstände zum nördlichen Bundespolizeigebäude und zum östlichen Speditionsgebäude der Firma Ohl haben sich leichte Verschiebungen der Gebäude ergeben, wobei der Hochpunkt im Süden in geringem Maße Richtung Osten verschoben wurde. Dadurch wurde die Fläche des niedrigen Gebäudeteils, der an den südlichen Hochpunkt anschließt, verringert.

Die Hochpunkte wurden in ihrer Höhe reduziert. Die Höhenreduktionen hat das Büro zunächst in zwei Varianten vorgestellt. Der höhere Hochpunkt im Süden des Plangebiets wurde in Variante 1 um ein Geschoss und in Variante 2 um zwei Geschosse reduziert, sodass das Gebäude 15 bzw. 14 Geschosse aufwies. Die Höhe des südlichen Hochhauses von ursprünglich 60 m betrug in Variante 1 ca. 56 m und in Variante 2 ca. 52 m. Die Grundfläche des höheren Hochpunkts im Süden des Plangebiets beträgt final rund 714 m² (37,8 x 18,9 m).

Der zweite Hochpunkt im Zentrum des Plangebiets war in beiden Varianten, die in der ersten Überarbeitung vorgelegt wurden, ein Geschoss niedriger als im Wettbewerbentwurf dargestellt und erreicht mit zwölf Geschossen final eine Höhe von ca. 46 m (urspr. ca. 50 m). Die Grundfläche des niedrigeren Hochhauses beträgt final rund 561 m² (29,7 x 18,9 m).

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

008/25

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

Bearbeitet von:
Wagner, Marijan

Tel. Nr.:
82-2412

Datum:
31.03.2025

Betreff: "Stadteingang Nord" - Ergebnisse des Planungswettbewerbs und der Workshops

Der Gestaltungsbeirat hat sich im ersten Workshop für Variante 1 ausgesprochen. Die Höhen gemäß Variante 1 wurden vom Büro mit Blick auf die Gebäudeproportionen unverändert in den zweiten Workshop final übernommen.

Die Bruttogrundfläche (BGF) der Hauptgebäude (Gebäude ohne Parkhaus) wurde mit der Variante 1 von ursprünglich 28.640 m² ohne Parkhaus (unterirdisch zusätzlich 3.300 m²) auf 27.265 m (unterirdisch zusätzlich 3.280 m²) reduziert.

Das Parkhaus wird von Norden her erschlossen. Die Anzahl der oberirdischen Geschosse des Parkhauses beträgt unverändert sieben. Die Anzahl der Pkw-Stellplätze wurden im Parkhaus durch vier zusätzliche Parkebenen – davon drei unterirdisch und eine oberirdisch auf der Dachfläche – von ursprünglich 390 auf 491 erhöht.

Ein weiterer Durchgang durch den an der Okenstraße / B3 stehenden Gebäuderiegel wurde auf Höhe der Straße „Am Holderstock“ geschaffen, sodass die „Grüne Mitte“ im Inneren des Baublocks von Westen her bzw. aus Richtung des künftigen Klinikums zugänglicher ist.

Im zweiten Workshop hat das Büro wittfoht architekten eine Bauabschnittsentwicklung von Süden nach Norden aufgezeigt (siehe Anlage 3b). Als Interimsnutzungen zwischen der Realisierung der Bauabschnitte wurden eine Baumschule oder alternativ Flächen für Veranstaltungen, Café/Bar, Kultur, Jugend und Sport vorgeschlagen. Zweiteres solle in Form eines „Stadtregals“ ermöglicht werden, wodurch mithilfe modularer Gerüste Räume und Flächen für unterschiedliche Nutzungen geschaffen und flexibel angepasst werden können (als Beispiel hierfür führt das Büro wittfoht architekten das Projekt „Aktivatoren an der Uferzone Zagreb“ an).

Beurteilung durch den Gestaltungsbeirat

Der Gestaltungsbeirat Offenburg hat die Entwürfe der beiden Büros jeweils zweimal in den beiden Workshops beurteilt. Nachfolgend wird die Beurteilung auszugsweise wiedergegeben. Zu den vollständigen Beurteilungen siehe Anlagen 5 und 6.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

008/25

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

Bearbeitet von:
Wagner, Marijan

Tel. Nr.:
82-2412

Datum:
31.03.2025

Betreff: "Stadteingang Nord" - Ergebnisse des Planungswettbewerbs und der Workshops

Büro Sacker Architekten

Die robuste städtebauliche Grundstruktur mit ihren inneren Hofqualitäten bildet weiterhin einen guten Ansatz für die Entwicklung des Stadteingang Nord in Offenburg, so der Gestaltungsbeirat. Der Hochpunkt überzeugte den Gestaltungsbeirat allerdings nicht vollumfänglich, da dieser mit Blick auf seine Proportion nur bedingt mit den Proportionen der liegenden Gebäude in Einklang steht. Mit seiner vergleichsweise geringen Grundfläche wurde der Hochpunkt auch vor wirtschaftlichen Gesichtspunkten kritisch beurteilt.

Um den Vorplatz auf den erhöhten Hochpunkt abzustimmen, hat der Gestaltungsbeirat im ersten Workshop angeregt, den Vorplatz des Hochpunkts an der Kreuzung zwischen Maria-und-Georg-Dietrich-Straße und Okenstraße / B3 zu vergrößern. Der daraufhin etwas größer gewordene Vorplatz des Hochpunkts war gemäß der Beurteilung des Gestaltungsbeirats in Relation zu den entworfenen Gebäuden allerdings weiterhin zu klein dimensioniert.

Die beiden identischen Innenhöfe mit geringfügig unterschiedlicher Ausgestaltung tragen der Einschätzung des Gestaltungsbeirats nach wenig zur Identitätsbildung des neuen Quartiers bei.

Die temporäre Freiraumgestaltung bzw. -nutzung, die während der abschnittswisen Realisierung der einzelnen Bauabschnitte erfolgen soll, war für den Gestaltungsbeirat gut nachvollziehbar. Hierbei soll die Gestaltung des künftigen Innenhofbereichs bereits im ersten Bauabschnitt erfolgen. Auf den Flächen der später zu realisierenden Gebäude war eine zeitweise Bepflanzung vorgesehen.

Büro wittfoht architekten

In der heterogenen Umgebung schafft das neue Gebäudeensemble mit den beiden spannungsvoll zueinander positionierten Türmen gleichzeitig Anker und Merkzeichen für das zu entwickelnde Areal, so der Gestaltungsbeirat. Das Gebäude entlang der Okenstraße / B3 wirkt ordnend und strukturierend.

Gemäß der Beurteilung des Gestaltungsbeirats liegt eine weitere Stärke des Entwurfs des Büros wittfoht architekten in der Großzügigkeit des weitläufigen Freiraums bei geringem Fußabdruck (Grüne Mitte), der durch die gut aufeinander abgestimmten Gebäudehöhen und -kubaturen möglich wird. Durch das durchgängige Gebäude entlang der Okenstraße / B3 wird eine straßen- bzw. lärmseitige Abwendung des Freiraums erreicht, wodurch eine hohe Aufenthaltsqualität im Innenhofbereich möglich wird. Eine Staffelung der Gebäude zum Innenhofbereich hin trägt zu einem guten Übergang zu den Hochpunkten bei.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

008/25

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

Bearbeitet von:
Wagner, Marijan

Tel. Nr.:
82-2412

Datum:
31.03.2025

Betreff: "Stadteingang Nord" - Ergebnisse des Planungswettbewerbs und der Workshops

Der neue Durchgang unter dem Gebäuderiegel an der Okenstraße trägt nach Einschätzung des Gestaltungsbeirats positiv zur Durchlässigkeit zu diesem Grünraum bei und gliedert gleichzeitig den langen Baukörper, wodurch eine bessere Adressbildung erreicht wird.

Mit der zweiten Überarbeitung hat das Büro wittfoht architekten, so der Gestaltungsbeirat, eine überzeugende Phasenbildung mit einer Mischung aus temporären und dauerhaften Freiraumgestaltungen präsentiert. Die Daueranlagen mit dem Stadtplatz, der von einem Baumkarree überstellt wird, und der kleine Park, der das Zentrum der Anlage bilden wird, können bereits im ersten Bauabschnitt erstellt werden und sich entwickeln. Sie überzeugen in ihrer Proportion und Freiraumqualität.

4 Empfehlung zum weiteren Vorgehen

Empfehlung des Gestaltungsbeirats

Im zweiten Workshop am 21.11.2024 hat sich der Gestaltungsbeirat der Stadt Offenburg einstimmig für die Weiterverfolgung des weiterentwickelten städtebaulichen Entwurfs des Büros wittfoht architekten ausgesprochen (siehe Anlage 6).

Dabei ist es aus Sicht des Gestaltungsbeirats wünschenswert, dass die Gebäudeproportionen bzw. -kubaturen entsprechend dem überarbeiteten Entwurf realisiert werden.

Falls die Höhen der Hochpunkte verändert werden sollten, empfiehlt der Gestaltungsbeirat eine erneute Vorstellung im Gestaltungsbeirat.

Im überarbeiteten Entwurf des Büros wittfoht architekten sind die Technikflächen auf dem Gebäude entlang der Okenstraße / B3 vorgesehen, wobei diese von den Gebäudeaußenkanten zurückgesetzt wurden (siehe Anlage 3b). Hierzu hat der Gestaltungsbeirat angeregt, die Technikflächen gestalterisch hochwertig in die Gesamtkomposition einzufügen.

Der Gestaltungsbeirat hat auch angemerkt, dass die in der Überarbeitung dargelegte abschnittsweise Realisierbarkeit vollumfänglich überzeugt (siehe auch Anlage 3b).

Die vom Büro vorgeschlagene temporäre Nutzung von noch nicht bebauten Teilflächen als Baumschule wird vom Gestaltungsbeirat nicht empfohlen, da die Fläche unter ökonomischen Gesichtspunkten zu klein dimensioniert ist und eine regelmäßige

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

008/25

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

Bearbeitet von:
Wagner, Marijan

Tel. Nr.:
82-2412

Datum:
31.03.2025

Betreff: "Stadteingang Nord" - Ergebnisse des Planungswettbewerbs und der Workshops

Bewirtschaftung mit einem zwei- bis dreijährigen Umtrieb erfordern würde. Das Interimskonzept mit modularen/temporären Nutzungsmöglichkeiten für Sport/Jugend/Kultur/Veranstaltungen etc. wird positiv bewertet.

Auch die Positionierung des Kindergartens im Hofbereich wird nicht empfohlen, da der dadurch notwendige eingezäunte Außenbereich für den Kindergarten dem Freiraum die Großzügigkeit nehmen würde.

Zur Sicherung der architektonischen Qualität am Stadteingang Nord empfiehlt der Gestaltungsbeirat nachdrücklich eine Beauftragung der Architekten mit den Leitdetails der Leistungsphase 5 (Ausführungsplanung) nach HOAI.

Im Vorfeld der Errichtung sollte zudem ein Fassadenausschnitt im Maßstab 1:1 auf dem Areal errichtet werden, um Farbgebung und Materialität überprüfen und damit die Architekturqualität sichern zu können.

Zu den vollständigen Beurteilungen durch das Preisgericht siehe Anlage 4, zu den Beurteilungen durch den Gestaltungsbeirat siehe Anlagen 5 und 6.

Empfehlung der Verwaltung

Auch aus Sicht der Verwaltung wird empfohlen, den Entwurf des Büros wittfoht architekten den weiteren Planungen zugrunde zu legen.

Diese Planung ermöglicht, den Stadtraum am nördlichen Stadteingang hochwertig neu zu gestalten. Gleichzeitig können so durch eine Innenentwicklung auf einer Brachfläche neue Nutzflächen gut erschlossen und relativ nah am Bahnhof geschaffen werden.

Die Knappheit an Bauflächen und das Ziel, möglichst wenig in Landschaft und Naturraum einzugreifen, rechtfertigt eine höhere Verdichtung und Geschosshöhe. Der herausgehobene Standort an einer Straßenkreuzung im Gewerbegebiet ist hierfür besonders gut geeignet. Aufgrund der abgesetzten Lage sind auch keine nicht vertretbaren Beeinträchtigungen für Nachbargrundstücke zu erwarten.

Bei der Umsetzung des Konzepts muss besonderes Augenmerk auf eine hochwertige architektonische Gestaltung gelegt und dies abgesichert werden.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

008/25

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

Bearbeitet von:
Wagner, Marijan

Tel. Nr.:
82-2412

Datum:
31.03.2025

Betreff: "Stadteingang Nord" - Ergebnisse des Planungswettbewerbs und der Workshops

Die Entscheidung zum weiter zu verfolgenden Entwurf kann unabhängig von der Entscheidung des Landkreises über den Standort eines potenziellen Neubaus für das Landratsamt erfolgen, da der empfohlene Entwurf sowohl eine Nutzung durch ein Landratsamt als auch anderweitige Nutzungen ermöglicht.

Wenn eine Nutzung durch das Landratsamt nicht zum Tragen kommt, kann der Entwurf mit anderen Büronutzungen sukzessive in mehreren Bauabschnitten umgesetzt werden. Wie schnell der Entwurf insgesamt umgesetzt werden kann, wird von der künftigen Nachfrage nach Büroflächen abhängen. Eine Prognose ist hierzu gegenwärtig allerdings nur schwer möglich. In Abhängigkeit von den Vorstellungen künftiger Gebäudenutzer könnte es auch noch zu Planungsänderungen kommen, die dann erneut zu beraten wären.

Bei entsprechender Beschlussfassung des Gemeinderats wird auf dieser Grundlage das Bebauungsplanverfahren fortgeführt und ein städtebaulicher Vertrag mit der Grossmann Group abgeschlossen.

Das bisherige Bebauungsplanverfahren „Güterbahnhof Nord 1“ soll dabei unter geänderter Bebauungsplanbezeichnung „Stadteingang Nord“ fortgeführt werden.

Anlagen

1. Wettbewerbsgebiet
2. Siegerentwürfe des städtebaulichen Wettbewerbs (Stand Dez. 2023)
 - a. Sacker Architekten
 - b. wittfoht architekten
3. Überarbeitete städtebauliche Siegerentwürfe (Stand Dez. 2024)
 - a. Sacker Architekten
 - b. wittfoht architekten
4. Wettbewerbsprotokoll
5. Protokoll des ersten Workshops
6. Protokoll des zweiten Workshops
7. Güterzugtunnelplanung