

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

211/25

Beschluss

Nr.

vom

wird von StSt OB-Büro ausgefüllt

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 5, Hochbau,
Grünflächen, Umweltschutz

Bearbeitet von:
Keller, Anja

Tel. Nr.:
82-2506

Datum:
20.11.2025

1. Betreff: Kreativkita und Ateliergebäude Canvas und Änderung Planerverträge

2. Beratungsfolge:	Sitzungstermin	Öffentlichkeitsstatus
1. Haupt- und Bauausschuss	02.03.2026	öffentlich
2. Gemeinderat	16.03.2026	öffentlich

3. Finanzielle Auswirkungen: (Kurzübersicht)

Nein Ja
☐ ☒

4. Mittel stehen im aktuellen DHH bereit:

Nein Ja
☐ ☒

☐ in voller Höhe ☒ teilweise

1.700.000,00 €

Anmeldung DHH 2026/27

Sanierung Atelierhaus (LAB22) netto 1.400.000,00 €

5. Beschreibung der finanziellen Auswirkungen:

1. Investitionskosten

Gesamtkosten der Maßnahme (netto) 1.400.000,00 €

Objektbezogene Einnahmen (Zuschüsse usw.) ./ 400.000,00 €

Kosten zu Lasten der Stadt (netto) 1.000.000,00 €

2. Folgekosten

Personalkosten _____ €

Laufender Betriebs- und Unterhaltungsaufwand
nach Inbetriebnahme der Einrichtung bzw. der
Durchführung der Maßnahme _____ €

Zu erwartende Einnahmen (einschl. Zuschüsse) ./ _____ €

Jährliche Belastungen _____ €

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

211/25

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 5, Hochbau,
Grünflächen, Umweltschutz

Bearbeitet von:
Keller, Anja

Tel. Nr.:
82-2506

Datum:
20.11.2025

Betreff: Kreativkita und Ateliergebäude Canvas und Änderung Planerverträge

Beschlussantrag (Vorschlag der Verwaltung):

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

1. Das Projekt „Kreativ-Kita“ wird eingestellt. Die bestehenden Verträge mit den Planungsbüros behalten bis zum Abschluss der Leistungsphase 2 ihre Gültigkeit. Für die entfallenden Leistungsphasen 3–9 werden Teilkündigungen ausgesprochen. Die bis einschließlich Leistungsphase 2 erbrachten Leistungen werden teilschluss-gerechnet.
2. Mit den beteiligten Planungsbüros werden Nachtragsvereinbarungen zur Umsetzung und Sanierung des Atelierhauses (LAB22) abgeschlossen. Die Umsetzung des Atelierhauses erfolgt nach dem in der Vorlage dargestellten Terminplan.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

211/25

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 5, Hochbau,
Grünflächen, Umweltschutz

Bearbeitet von:
Keller, Anja

Tel. Nr.:
82-2506

Datum:
20.11.2025

Betreff: Kreativkita und Ateliergebäude Canvas und Änderung Planerverträge

Sachverhalt/Begründung:

1. Zusammenfassung

Die Vorlage dient der Beschlussfassung über die Einstellung des Projekts „Kreativ-Kita“ und der Regelung der Planerverträge für die Umsetzung des Atelierhauses. Wie bereits aus der Vorlage des Fachbereich 9 für die Sitzung des Ausschusses für Bildung, Soziales und Sport am 23.02.26 ersichtlich, muss der Neubau der Kreativ-Kita auf dem CANVAS-Areal aufgrund der aktuellen Bedarfsprognose zu den Kinderbetreuungsplätzen auf der Basis der Bevölkerungsvorausschau zurückgestellt werden.

Das Bauprojekt „Kreativ-Kita“ auf Cluster 3 des Gewerbecampus CANVAS+ sah den Neubau einer siebengruppigen Kindertagesstätte mit einer Nutzfläche von ca. 1.400 qm und einem Außenbereich von ca. 1.300 qm vor. Die Kita sollte sowohl als Ersatz für die provisorische Ölberg-Kindertagesstätte dienen als auch den Bedarf des neu entstehenden Gewerbegebiets CANVAS+ abdecken.

Das angrenzende „Alte Schalthaus“ ist als Atelierhaus zu erhalten und soll die kreative Nutzung des Gebiets ergänzen.

Der Gemeinderat erteilte den beiden Büros andoffice (Stuttgart) und Kunder3 Landschaftsarchitektur (Leinfelden-Echterdingen) im Februar 2025 den Planungsauftrag (Drucksache-Nr. 234/24). Die Beauftragung der im EU-weiten VgV-Verfahren ermittelten Fachplaner (TGA und Tragwerk) erfolgte im März 2025 (Drucksache-Nr. 016/25).

Aufgrund der Einstellung des Projekts nach LP 2 Vorentwurfsplanung und der damit verbundenen grundlegenden Änderungen der Vertragsgrundlagen bedarf es nun Anpassungen der Planerverträge. Die Planungsleistungen beziehen sich künftig ausschließlich auf die Umbauarbeiten des Ateliergebäudes (LAB22 – neuer Arbeitsort für Kultur- und Kreativschaffende; vgl. DS-Nr. 189/25).

Die bestehenden Verträge mit den Planungsbüros bleiben bis zum Abschluss der Vorentwurfsplanung bestehen. Für die nicht mehr benötigten Leistungen der Leistungsphasen 3 bis 9 werden Teilkündigungen ausgesprochen. Die bis dahin erbrachten Leistungen bis einschließlich Leistungsphase 2 in Höhe von insgesamt rund 311 TEUR werden abschließend abgerechnet.

Für die Sanierung des Atelierhauses werden mit den beteiligten Planungsbüros Nachtragsvereinbarungen in Höhe von insgesamt rund 370 TEUR geschlossen.

2. Strategische Ziele

Die in der Vorlage beschriebene Maßnahme dient den folgenden strategischen Zielen der Stadt Offenburg:

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

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

211/25

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 5, Hochbau,
Grünflächen, Umweltschutz

Bearbeitet von:
Keller, Anja

Tel. Nr.:
82-2506

Datum:
20.11.2025

Betreff: Kreativkita und Ateliergebäude Canvas und Änderung Planerverträge

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

3. Anlass und Sachstand

Im Mai 2023 fasste der Gemeinderat den Beschluss, das historische Schlachthofgebäude (CANVAS 22) zu einem Zentrum für Kultur- und Kreativwirtschaft umzubauen. Das geplante Zentrum soll das **Kernstück eines modernen Gewerbecampus** bilden, der seinen Schwerpunkt auf die Kreativwirtschaft legt.

In unmittelbarer Nähe des Schlachthofgebäudes sollte auf dem Cluster 3, entsprechend den Vorgaben des städtebaulichen Entwurfs, eine siebengruppige Kindertagesstätte mit dem Schwerpunkt auf Kreativitätsförderung errichtet werden. Diese Kita mit rund 1.400 qm Nutzfläche und 1.300 qm Außenraum sollte nicht nur als Ersatz für die provisorische zweigruppige Ölberg-Kindertagesstätte dienen, sondern auch den Bedarf des neu entstehenden Gewerbegebiets CANVAS+ abdecken.

Das angrenzende „Alte Schalthaus“ soll erhalten bleiben und künftig vom Fachbereich 8 als Atelierhaus mit vermietbaren Künstlerateliers genutzt werden. Dadurch sollte das kreative Konzept der Kita ergänzt und eine direkte Zusammenarbeit mit Kunstschaffenden ermöglicht werden (sog. LAB22).

Für die Umsetzung dieses Projekts wurde ein Architektenwettbewerb ausgelobt, aus dem das Architekturbüro andoffice (Stuttgart) und Kunder3 Landschaftsarchitektur (Leinfelden-Echterdingen) als Sieger hervorging. Die erforderlichen Fachplaner wurden im Oktober 2024 über ein EU-weites Vergabeverfahren (VgV) ermittelt.

4. Einstellung des Projekts „Kreativ-Kita“/ Begründung

Der Ausschuss für Bildung, Soziales und Sport wurde in seiner Sitzung am 23.02.2026 über die Ausbauplanung zu Kindertagesstätten informiert. Dabei wurde u.a. über das Zurückstellen des Neubaus der Kreativ-Kita auf dem CANVAS-Areal aufgrund der aktuellen Bedarfsprognosen zur Kinderbetreuungsplätzen auf Basis der Bevölkerungsvorausschau informiert.

5. Kündigung der Planer-Verträge für die „Kreativ-Kita“

Mit Gemeinderatsbeschluss (Drucksache-Nr. 234/24 und Drucksache-Nr. 016/25) wurden die folgenden Büros auf Basis verschiedener VgV-Verfahren mit den Planungsleistungen nach HOAI für die Leistungsphasen 1-9, zunächst stufenweise LP 1-3, beauftragt. Aus den Vergaben resultieren insgesamt die Honorarsummen gem. nachstehender Tabelle.

Nachdem nun das ursprüngliche Projekt bestehend aus „Neubau Kreativ-Kita und Umbau Ateliergebäude“ aus vorgenannten Gründen nicht mehr fortgesetzt werden kann, bedarf es aufgrund der grundsätzlichen Änderungen der Vertragsgrundlagen

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

211/25

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 5, Hochbau,
Grünflächen, Umweltschutz

Bearbeitet von:
Keller, Anja

Tel. Nr.:
82-2506

Datum:
20.11.2025

Betreff: Kreativkita und Ateliergebäude Canvas und Änderung Planerverträge

Anpassungen der Planerverträge. Die Planungsleistungen beziehen sich in der Folge nun noch ausschließlich auf die Umbauarbeiten des Ateliergebäudes.

Für die Abwicklung des Projekts und Anpassung der Vertragsgrundlagen gelten folgende Regelungen:

Die bestehenden Verträge mit den nachstehend genannten Planungsbüros bleiben für das Projekt „Kreativ-Kita“ bis zum Abschluss der Leistungsphase 2 (Vorentwurfsplanung) bestehen.

Das Projekt endet mit der Erstellung der Vorentwurfsplanung einschließlich der zugehörigen Kostenschätzung. Für die nicht mehr benötigten Leistungen der Leistungsphasen 3 bis 9 werden Teilkündigungen ausgesprochen. Die bis dahin erbrachten Leistungen bis einschließlich Leistungsphase 2 in Höhe von insgesamt ca. 311 TEUR werden abschließend abgerechnet. Darin enthalten sind zudem die Vergütungen entsprechend den Allgemeinen Vertragsbestimmungen zu den Architekten- und Ingenieurverträgen:

Kündigt der Auftraggeber nach § 648 BGB (freie Kündigung) erhält der Auftragnehmer für die ihm übertragenen Leistungen die vereinbarte Vergütung nach Maßgabe des § 648 BGB. Allerdings sind sich die Parteien einig, dass dem Planer 60 v.H. der auf den noch nicht erbrachten Teil der Werkleistung (hier: Leistungsphase 3) entfallenden vereinbarten Vergütung zustehen.

Planungsleistungen Kreativ-Kita	Vertragssummen Nach VgV-Verfahren LP 1 - 9	Honorarsumme Teilschlussrechnung LP 1- 2, anteilig LP 3
Gebäudeplanung Hochbau: andOFFICE, Stuttgart	931.000 €	143.121 €
Freianlagenplanung: Kunder3, Leinfelden-Echterdingen		16.363 €
TGA Heizung, Lüftung, Sanitär: Werndl, Oberkirch	305.000 €	71.289 €
TGA-Planung Elektro: Hübner, Ötigheim	151.000 €	33.352 €
Tragwerksplanung: Isenmann, Haslach	196.000 €	47.074 €
Gesamt brutto:	1.583.000 €	311.200 €

6. Nachtragsvereinbarungen mit Planern für das „Atelierhaus (LAB22)“

Für die Sanierung des Atelierhauses werden mit den beteiligten Planungsbüros Nachtragsvereinbarungen geschlossen. Diese neuen Vertragsgrundlagen sehen unter anderem die Vereinbarung von Umbauzuschlägen sowie den Wegfall der anrechenbaren Bausubstanz vor.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

211/25

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 5, Hochbau,
Grünflächen, Umweltschutz

Bearbeitet von:
Keller, Anja

Tel. Nr.:
82-2506

Datum:
20.11.2025

Betreff: Kreativkita und Ateliergebäude Canvas und Änderung Planerverträge

Die nachstehende Tabelle enthält die ermittelten ungefähren Honorare, die als Grundlage für die anstehenden Verhandlungen mit den Büros dienen. Im Rahmen der Umbauarbeiten am Ateliergebäude sind keine wesentlichen Planungen der Freianlagen vorgesehen. Daher wird mit dem Büro Kunder, Stuttgart, nach erfolgter Kündigung keine Nachtragsvereinbarung abgeschlossen.

Planungsleistungen Atelierhaus (LAB22)	Honorarsumme Nachtragsvereinbarung LP 1- 9
Gebäudeplanung Hochbau: andOFFICE, Stuttgart	153.000 €
TGA Heizung, Lüftung, Sanitär: Werndl, Oberkirch	92.000 €
TGA-Planung Elektro: Hübner, Ötigheim	67.000 €
Tragwerksplanung: Isenmann, Haslach	58.000 €
Gesamt:	370.000 €

7. Finanzierung

Für den Neubau der Kreativ-Kita waren bislang 1,7 Mio. EUR im Doppelhaushalt 2026/2027 eingestellt. Die Finanzierung der Teilschlussrechnungen der Planungsleistungen der Leistungsphasen 1 – 2 sowie anteilig der Leistungsphase 3 von rd. 311 TEUR ist somit gesichert. Die Finanzierung der Sanierung des Ateliergebäudes erfolgt über das Großprojekt CANVAS22 (vgl. DS-Nr. 189/25). Demnach sind die oben genannten Nachtragsvereinbarungen für Planungsleistungen der Leistungsphasen 1 – 9 für die Sanierung des Ateliergebäudes ebenso gesichert.

8. Terminplan

Abschluss Vorentwurfsplanung „Atelierhaus“	12/2025
GR- Baubeschluss für das „Atelierhaus“ (s. Baubeschluss CANVAS22)	04/2026
Genehmigungsplanung LPH 4 mit Baufreigabe	05-10/2026
Ausführungsplanung/ Vergaben LPH 5-7	ab 07/2026
Baubeginn	12/2026
Fertigstellung/ Inbetriebnahme	07/2028