

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

006/26

Beschluss	
Nr.	vom
wird von StSt OB-Büro ausgefüllt	

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

Bearbeitet von:
Würtz, Christoph
Keller, Anja

Tel. Nr.:
82-2506

Datum:
15.01.2026

1. Betreff: Umbau und Sanierung des Alten Schlachthofgebäudes Canvas22 und des Alten Schalthauses zum Ateliergebäude LAB22 - Baubeschlüsse

Beratungsfolge:	Sitzungstermin	Öffentlichkeitsstatus
1. Haupt- und Bauausschuss	23.03.2026	öffentlich
2. Gemeinderat	20.04.2026	öffentlich

3. Finanzielle Auswirkungen:
(Kurzübersicht)

Nein Ja
☐ ☒

4. Mittel stehen im aktuellen DHH bereit:

Nein Ja
☐ ☒

☐ in voller Höhe ☒ teilweise 17.100.000,00 €
Zusätzliche erforderliche Mittel im DHH 2026/27 6.500.000,00 €

5. Beschreibung der finanziellen Auswirkungen:

1. Investitionskosten

Gesamtkosten der Maßnahme (brutto) 23.600.000,00 €
Objektbezogene Einnahmen (Zuschüsse usw.) ./ 9.100.000,00 €
Kosten zu Lasten der Stadt (brutto) 14.500.000,00 €

2. Folgekosten

Personalkosten 50.000,00 €
Laufender Betriebs- und Unterhaltungsaufwand
nach Inbetriebnahme der Einrichtung bzw. der
Durchführung der Maßnahme _____ €
Zu erwartende Einnahmen (einschl. Zuschüsse) ./ _____ €
Jährliche Belastungen 50.000,00 €

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

006/26

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

Bearbeitet von:
Würtz, Christoph
Keller, Anja

Tel. Nr.:
82-2506

Datum:
15.01.2026

Betreff: Umbau und Sanierung des Alten Schlachthofgebäudes Canvas22 und des
Alten Schalthauses zum Ateliergebäude LAB22 - Baubeschlüsse

Beschlussantrag (Vorschlag der Verwaltung):

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

1. Dem Umbau und der Sanierung des alten Schlachthofgebäudes CANVAS22 und der Umnutzung und der Sanierung des ehemaligen Schalthauses zum Ateliergebäude LAB22 wird zugestimmt. Die Maßnahmen werden entsprechend der vorliegenden Planung und Kostenberechnung umgesetzt.
2. Die erforderlichen Mittel werden durch die Verwaltung im Rahmen der Aufstellung des Doppelhaushalts 2026/2027 angemeldet und in den Haushaltsjahren 2026 ff. bereitgestellt.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

006/26

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

Bearbeitet von:
Würtz, Christoph
Keller, Anja

Tel. Nr.:
82-2506

Datum:
15.01.2026

Betreff: Umbau und Sanierung des Alten Schlachthofgebäudes Canvas22 und des Alten Schalthauses zum Ateliergebäude LAB22 - Baubeschlüsse

Sachverhalt/Begründung:

1 Zusammenfassung

Das Projekt CANVAS22 entwickelt das historische Schlachthofareal in Offenburg zu einem zentralen, städtisch getragenen Ort für Kultur- und Kreativwirtschaft weiter. Es richtet sich an Branchen wie Film, Medien, Musik, Design, Software/Games und darstellende Künste und verfolgt das Ziel, künstlerische Produktion, wirtschaftliche Entwicklung und kulturelle Vielfalt an einem gemeinsamen Standort zu bündeln. Durch die Verbindung von Arbeitsräumen, Veranstaltungsorten, Gastronomie und offenen Begegnungsflächen entsteht mit dem umgebenden Gesamtareal zwischen Wasserstraße und Im Unteren Angel ein lebendiger Campus, der neue Impulse für die Stadtgesellschaft setzt, regionale Wertschöpfung stärkt und zusätzliche Arbeitsplätze schafft.

Im Mittelpunkt steht das denkmalgeschützte Schlachthofgebäude, das umfassend saniert und funktional neu strukturiert wird. Die große Eingangshalle bildet künftig das Herzstück des Hauses: ein offener, öffentlich zugänglicher Raum, der als Treffpunkt, Aufenthaltsbereich und verbindendes Element zwischen Innen- und Außenraum dient. Ergänzt wird sie durch eine Gastronomie, die sowohl tagsüber als auch abends einladende Angebote schafft und das kulturelle Leben des Areals unterstützt. Zum Gesamtprojekt gehört außerdem das LAB22 im ehemaligen Schaltwerk, das auf rund 480 m² bezahlbare Ateliers und Arbeitsräume für junge und innovative Kunst- und Kulturschaffende bereitstellt. Die kleinteilige Struktur des Gebäudes bleibt bewusst erhalten, um funktionale, flexible und authentische Arbeitsräume zu schaffen. Die Sanierung erfolgt denkmalgerecht und konzentriert sich auf notwendige bauliche, energetische und brandschutztechnische Maßnahmen, ohne den industriellen Charakter des Gebäudes zu verfälschen. Im Obergeschoss entstehen modulare Atelierboxen mit lichtdurchlässigen Elementen, die eine gleichmäßige Belichtung sicherstellen und gleichzeitig den offenen Werkstattcharakter bewahren.

Beide Gebäude sind Teil einer denkmalgeschützten Sachgesamtheit, weshalb alle baulichen Eingriffe eng mit der Denkmalpflege abgestimmt wurden. Die Sanierung von CANVAS22 orientiert sich am energetischen Standard „Effizienzhaus Denkmal“ und umfasst neue Fenster, Sonnenschutz, Dämmmaßnahmen sowie eine vollständige Erneuerung der technischen Gebäudeausrüstung. Für LAB22 gelten aufgrund der statischen und denkmalpflegerischen Rahmenbedingungen reduzierte energetische Anforderungen, die jedoch eine sichere und funktionale Nutzung gewährleisten.

Im Vorfeld der Planung wurden umfangreiche Rückbau- und Untersuchungsmaßnahmen durchgeführt, um die historische Bausubstanz freizulegen, Schadstoffe zu identifizieren und die statischen sowie bauphysikalischen Voraussetzungen zu klären. Diese Erkenntnisse flossen in die Entwurfsplanung ein, die im Dezember 2025 abgeschlossen wurde und nun die Grundlage für den Baubeschluss des Gemeinderats bildet.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

006/26

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

Bearbeitet von:
Würtz, Christoph
Keller, Anja

Tel. Nr.:
82-2506

Datum:
15.01.2026

Betreff: Umbau und Sanierung des Alten Schlachthofgebäudes Canvas22 und des Alten Schalthauses zum Ateliergebäude LAB22 - Baubeschlüsse

Insgesamt entsteht mit CANVAS22 und LAB22 ein vielseitiger, nachhaltiger und kulturell bedeutender Campus, der Offenburgs Kreativszene stärkt, neue Räume für Kunst und Kultur schafft und das historische Areal in eine zukunftsorientierte, lebendige Quartiersmitte transformiert.

Ursprünglich war das Gebäude Teil des Projekts „Kreativ-Kita CANVAS“. Aufgrund rückläufiger Kinderzahlen und aktuell und auch in den nächsten Jahren ausreichend verfügbarer Krippen- und Kita-Plätze in Offenburg wird der Bau der Kreativ-Kita jedoch vorerst zeitlich zurückgestellt (siehe hierzu auch Vorlage DS-Nr. 009/26 zum Bildungsausschuss am 23.2.2026). Das Schaltwerk wird daher nun im Rahmen des Projekts CANVAS22 weitergeführt – allerdings mit einem anderen Planungsteam.

Das fortgeschriebene Nutzungskonzept zu CANVAS22 und LAB22 kann im Detail aus der GR-Vorlage DS-Nr. 189/25 entnommen werden und ist Grundlage für den nun zu fassenden Baubeschluss.

2 Strategische Ziele

Die in der Vorlage beschriebenen Maßnahmen dienen den folgenden strategischen Zielen der Stadt Offenburg:

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

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

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

E3: Die Stadt betreibt eine aktive Klimaschutzpolitik und die Anpassung an den Klimawandel. Sie setzt sich insbesondere zum Ziel, 2040 klimaneutral zu sein.

E4: Die Stadt bietet allen Menschen in Offenburg die Chance auf kulturelle Teilhabe und achtet auf ein breites Angebotsspektrum für unterschiedliche Zielgruppen.

3 Planungsbeteiligte

Zur Ermittlung der Gesamtbaukosten sowie für die initialen Planungen der Leistungsphasen 2 und 3 (Vorentwurfs- und Entwurfsplanung) des Gesamtvorhabens mit den Teilprojekten CANVAS22 und LAB22 ist die Bildung verschiedener Planungsteams erforderlich. Diese setzen sich aus der internen Projektleitung sowie externen Architektur- und Fachplanungsbüros für unterschiedliche Disziplinen – etwa Tragwerksplanung oder Technische Gebäudeausrüstung – zusammen. Im Folgenden sollen mit den Planern im zweiwöchigen Turnus Planungsbesprechungen stattfinden.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

006/26

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

Bearbeitet von:
Würtz, Christoph
Keller, Anja

Tel. Nr.:
82-2506

Datum:
15.01.2026

Betreff: Umbau und Sanierung des Alten Schlachthofgebäudes Canvas22 und des Alten Schalthauses zum Ateliergebäude LAB22 - Baubeschlüsse

Die Beauftragung der externen Planungspartner erfolgte auf Grundlage mehrerer EU-weiter Vergabeverfahren, die aufgrund der Überschreitung der einschlägigen Schwellenwerte gemäß VgV durchzuführen waren.

CANVAS 22

Mit DS-Nr. 113/24 hat der Gemeinderat im Juli 2024 die entsprechenden Aufträge erteilt und somit dem Planungsteam wie folgt zugestimmt:

- Gebäudeplanung, Architektur > ArGe zwei/elf Architekten BDA, Karlsruhe
H+O Architekten BDA, Freiburg
- Tragwerksplanung > RS Ingenieure GmbH & Co. KG, Achern
- TGA Planung HLS > solares bauen GmbH, Freiburg
- TGA Planung Elektro > Geiser TGA-Planung GmbH, Ettenheim

Weiterhin wurden bis heute durch den projektleitenden Fachbereich 5 folgende Fachplaner beauftragt:

- Bauphysik, Raumakustik > GN Bauphysik Ingenieur GmbH, Stuttgart
- Brandschutzplanung > Ralf Kludt Dipl.-Ing(FH), Konstanz
- Stahlbetongutachten > Stahlbetoningenieure GmbH, Gleiszellen
- Küchenplanung > IVT GmbH, Karlsruhe
- Schadstoffuntersuchung > Weber Ingenieure GmbH, Offenburg
- Baugrunduntersuchung > Weber Ingenieure GmbH, Offenburg
- Gutachten Mauerwerk > Dr. Michael Figgemeier, Ludwigsburg
- Fachplanung Restaurator > Peter Schöne, Halle (Saale)

LAB 22

Mit DS-Nr. 234/24 und 016/25 hat der Gemeinderat die entsprechenden Aufträge erteilt und somit dem Planungsteam wie folgt zugestimmt:

- Gebäudeplanung, Architektur > andOFFICE Blatter Ertel Probst
Freie Architekten PartGmbH, Stuttgart
- Tragwerksplanung > Isenmann Ingenieur GmbH, Haslach
- TGA Planung HLS > Planungsgesellschaft Werndl, Oberkirch
- TGA Planung Elektro > Ingenieurbüro Hübner PartGmbH, Ötigheim

Weiterhin wurden bis heute durch den projektleitenden Fachbereich 5 folgende Fachplaner beauftragt:

- Bauphysik, Raumakustik > die Bauingenieure – Bauphysik GmbH
- Brandschutzplanung > Fallerhochdrei GmbH, Breitnau
- Schadstoffe > IFAG GmbH, Willstätt

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

006/26

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

Bearbeitet von:
Würtz, Christoph
Keller, Anja

Tel. Nr.:
82-2506

Datum:
15.01.2026

Betreff: Umbau und Sanierung des Alten Schlachthofgebäudes Canvas22 und des Alten Schalthauses zum Ateliergebäude LAB22 - Baubeschlüsse

4 Planung

4.1 Planungsgrundlagen

4.1.1 Funktionen/ Nutzungsbereiche

Durch die Gebäudeplaner und die beauftragten Planungsbüros für Tragwerksplanung, Bauphysik und Technische Gebäudeausrüstung unter Einbeziehung der Erkenntnisse weiterer Fachplanungsbüros wurden die weiterführenden Planungsleistungen mit vertiefter Kostenschätzung für die beiden Teilprojekte CANVAS22 und LAB22 im Dezember 2025 abgeschlossen. Grundlage hierfür waren u.a. das mit GR- Vorlage DS-Nr. 189/25 beschlossene fortgeschriebene Nutzungskonzept, das nun Basis für die erforderliche Baubeschlussfassung durch den Gemeinderat ist.

4.1.2 Brandschutz

CANVAS22

Das Gesamtgebäude verfügt über eine Grundfläche von mehr als 1.600 m² und erfüllt damit den Sonderbautatbestand gemäß § 38 Abs. 2 Nr. 20 LBO. Es ist nach den Vorgaben der Versammlungsstättenverordnung (VStättVO) als Versammlungsstätte einzustufen. Die Nutzungseinheit 10 (ehemaliger Schweinestall) stellt einen eigenständigen Gebäudeteil dar und ist von dieser Einstufung ausgenommen.

Bereits in einer frühen Projektphase wurde ein Brandschutzsachverständiger beauftragt, um verschiedene technische Konzepte zur Umsetzung des erforderlichen baulichen Brandschutzes zu prüfen. Dabei wurden zwei grundsätzliche Varianten untersucht:

- die Ausbildung separater Nutzungseinheiten mit jeweils brandschutztechnischer Abtrennung sowie
- der Einbau einer Sprinkleranlage, die es ermöglicht, auf zusätzliche brandschutztechnische Anforderungen an die bestehenden Bauteile zu verzichten.

Unter Berücksichtigung aller technischen, denkmalpflegerischen und wirtschaftlichen Parameter wurde die Installation einer Sprinkleranlage als bevorzugte Lösung ausgewählt. Die hierfür erforderlichen technischen Einrichtungen – insbesondere die Sprinklerzentrale sowie ein Sprinklertank mit einem Speichervolumen von rund 120 m³ – werden in einem separaten, halbunterirdischen Technikbauwerk außerhalb des historischen Schlachthofgebäudes errichtet. Dieses befindet sich in unmittelbarer Nähe des südlich gelegenen Hauptzugangs zum CANVAS-Areal.

Der oberirdische Teil des Technikbauwerks wird als frei zugängliche Aufenthaltsfläche ausgebildet und bietet einen Bereich, der beispielsweise zum Verzehr mitgebrachter Speisen und Getränke genutzt werden kann. Dieses Konzept unterstützt bewusst eine inklusive und gemeinschaftsfördernde Nutzung des Areals.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

006/26

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

Bearbeitet von:
Würtz, Christoph
Keller, Anja

Tel. Nr.:
82-2506

Datum:
15.01.2026

Betreff: Umbau und Sanierung des Alten Schlachthofgebäudes Canvas22 und des Alten Schalthauses zum Ateliergebäude LAB22 - Baubeschlüsse

LAB 22

Das Gebäude ist gemäß den Vorgaben der Landesbauordnung der Gebäudeklasse 3 zuzuordnen. Diese Einstufung ergibt sich daraus, dass sich das oberste Geschoss mit Aufenthaltsräumen in einer Höhe von weniger als 7 m über dem Gelände befindet und die einzelnen Nutzungseinheiten jeweils eine Grundfläche von unter 400 m² aufweisen. Nutzungseinheiten dieser Größe sind in Verwaltungsbereichen auch ohne notwendige Flure zulässig.

Die Atelierräume werden brandschutztechnisch einer Büronutzung gleichgestellt, da in ihnen weder gewohnt noch übernachtet wird und somit identische Schutzziele hinsichtlich Personensicherheit und Brandentstehungsrisiko bestehen.

Für die beiden Nutzungseinheiten im Erdgeschoss stehen jeweils ebenerdig ins Freie führende Ausgänge als erste Rettungswege zur Verfügung. Die Nutzungseinheit im Obergeschoss verfügt zusätzlich zur erneuerten Außentreppe über einen weiteren baulichen Rettungsweg über den notwendigen Treppenraum des bestehenden Treppenhauses.

4.1.3 Denkmalschutz

CANVAS22 / LAB22

Die Gebäude des historischen Schlachthofs einschließlich des ehemaligen Schaltwerks (Atelierhaus LAB22) sind Bestandteil einer denkmalgeschützten Sachgesamtheit und analog eines Kulturdenkmales einzustufen. Die baulichen Veränderungen wurden mit der zuständigen Denkmalpflege abgestimmt. Bauliche Veränderungen am Gebäude sind grundsätzlich möglich, sofern sie für die vorgesehene Nutzung erforderlich sind. Hierzu zählt unter anderem der Austausch der großformatigen Türen durch Fensteröffnungen. Die neu einzubauenden Bauelemente orientieren sich in ihrer Gliederung, Proportion und Gestaltung an den historischen Vorgaben und wahren das Erscheinungsbild des Kulturdenkmals.

4.1.4 Nachhaltigkeit

Ein wesentlicher Nachhaltigkeitsfaktor ist der Anschluss der beiden Gebäude CANVAS22 und LAB22 an das öffentliche Fernwärmenetz der Stadt Offenburg. Die zugrundeliegenden energetischen Konzepte sehen ausdrücklich die Nutzung der kommunalen Wärmeversorgung vor und leisten damit einen maßgeblichen Beitrag zur Erfüllung der energie- und klimapolitischen Ziele der Stadt Offenburg sowie zur Sicherstellung einer langfristig effizienten und ressourcenschonenden Wärmeversorgung.

CANVAS22

In Abstimmung mit den Vertreter*innen des städtischen Energiemanagements wurde des Weiteren festgelegt eine energetische Sanierung im Standard „Effizienzhaus Denkmal“ umzusetzen und sich somit mit einer aktiven Klimaschutzpolitik dem strate-

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

006/26

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Fachbereich 5, Hochbau, Grünflächen, Umweltschutz	Würtz, Christoph Keller, Anja	82-2506	15.01.2026

Betreff: Umbau und Sanierung des Alten Schlachthofgebäudes Canvas22 und des Alten Schalthauses zum Ateliergebäude LAB22 - Baubeschlüsse

gischen Ziel der Klimaneutralität bis 2040 weiter anzunähern. Dazu gehören der Einbau neuer Fenster und Sonnenschutzeinrichtungen, energetische Maßnahmen an den Außenwänden und der Dachkonstruktion sowie eine komplette Erneuerung der haustechnischen Installationen, wie Heizungs-, Sanitär- und Elektroanlagen in Abstimmung mit der Denkmalbehörde. Der weiteren Planung wird zudem das vorgelegte Konzept des Bauphysikers zugrunde gelegt. Des Weiteren ist vorgesehen auf den Dachflächen je nach Ausrichtung und möglicher Belastbarkeit der Konstruktion PV-Module aufzubauen.

Eine Förderung der Maßnahmen zur energetischen Verbesserung des Gebäudes zur Erreichung des „EH Denkmals“ in Höhe von rund 2,0 Mio € ist bereits bewilligt.

LAB22

Aufgrund der Einstufung des Gebäudes als Kulturdenkmal besteht gemäß den gesetzlichen Vorgaben die Möglichkeit, von den Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) abzuweichen, da deren vollständige Umsetzung einen unverhältnismäßig hohen technischen und wirtschaftlichen Aufwand verursachen würde.

Die energetische Sanierung erfolgt daher auf Grundlage der in DIN 4108-1 definierten Anforderungen an den Mindestwärmeschutz. Diese Maßnahmen dienen sowohl dem Erhalt der Bausubstanz als auch der Sicherstellung einer Beheizbarkeit der dort angebotenen Werk- und Arbeitsräume auf eine Raumtemperatur von 18 °C. Hierfür ist eine entsprechende energetische Ertüchtigung der Außenbauteile erforderlich. Vorgesehen sind unter anderem die Ausführung eines außenliegenden Dämmputzes mit einer minimalen Dämmstärke von etwa 5 cm, der Austausch der bestehenden Fenster und Außentüren durch Elemente mit zweifacher Isolierverglasung sowie eine leichte Dachdämmung mittels auf der Dachfläche montierter Sandwichelemente aus Trapezblech mit integrierter Wärmedämmung.

Die vorhandene Tragkonstruktion – bestehend aus Stahlbetonbindern mit einer darauf aufliegenden, vergleichsweise dünnen Stahlbetonplatte – ist statisch nicht in der Lage, zusätzliche Lasten aus einer Photovoltaikanlage aufzunehmen.

4.2 Maßnahmen im Vorfeld

4.2.1 Vorgezogene Rückbauarbeiten

Im Dezember 2025 wurden mehrere Gebäudeteile des ehemaligen Schlachthofs (CANVAS22) rückgebaut, die nicht aus der ursprünglichen Bauzeit stammen und daher nicht unter Denkmalschutz stehen. Zu den entfernten Bereichen gehörten die Großviehstallung sowie die Kleinviehstallung auf der Westseite des Areals, ebenso die Abholhalle auf der Ostseite. Darüber hinaus wurde der nördlich gelegene Verbindungsbau zwischen dem historischen Schlachthofgebäude und dem ehemaligen Schweinestall vollständig zurückgebaut.

Durch diese Rückbaumaßnahmen wurde das historische Hauptgebäude von später hinzugefügten An- und Zwischenbauten befreit und entspricht nun wieder weitgehend

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

006/26

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

Bearbeitet von:
Würtz, Christoph
Keller, Anja

Tel. Nr.:
82-2506

Datum:
15.01.2026

Betreff: Umbau und Sanierung des Alten Schlachthofgebäudes Canvas22 und des Alten Schalthauses zum Ateliergebäude LAB22 - Baubeschlüsse

dem ursprünglichen Baukörper. Dies ermöglicht eine klare bauliche und gestalterische Rückführung auf den denkmalgeschützten Bestand.

Im Zuge des Rückbaus wurden in Teilbereichen die vorhandenen Wandbekleidungen der ursprünglichen Außenwände entfernt, um die dahinterliegenden historischen Bauteile freizulegen. Diese Freilegung war erforderlich, um den Zustand, die Materialität und die konstruktive Ausführung der denkmalgeschützten Bauteile fachgerecht zu untersuchen und zu bewerten. Auf Grundlage dieser Erkenntnisse wird die Fassade anschließend denkmalgerecht wiederhergestellt.

Der übergeordnete Zweck der Maßnahmen bestand darin, die durch spätere Anbauten verdeckten historischen Bauteile zu erkunden, ihren Erhaltungszustand zu beurteilen und eine belastbare Grundlage für die weitere denkmalpflegerische Planung zu schaffen.

4.2.2 Weiterführende bauliche Untersuchungen

CANVAS22

In Zusammenarbeit mit den bereits beauftragten Fachplanern und unter Hinzuziehung von Spezialist*innen für altes Mauerwerk, historische Stahlbetonkuppeln und Holzschädlinge wurde die alte Bausubstanz untersucht um den denkmalgerechten Weg zur Sanierung festzulegen.

Nach Herstellung der Erkundungsöffnungen in Böden, Decken und Wänden erfolgten ergänzende Bestandsaufnahmen durch die Architekten und Tragwerksplaner. Außerdem wurden bereits weitergehende Untersuchungen im Vorfeld erforderlich, wie z.B. Erkundung von Gebäudeschadstoffen, Klärung der bauphysikalischen Rahmenbedingungen, Kanaluntersuchungen, Erstellung eines Baugrundgutachtens inklusive Kampfmittelerkundung.

Die wesentlichen Erkenntnisse der Untersuchungen wurden bei der Entwurfsplanung und der entsprechenden Kostenberechnung berücksichtigt.

In sämtlichen Bereichen der Gewölbedecken wurden Probebohrungen mit anschließender Analyse der Bohrkerne im Labor gemacht. Zusätzlich wurde die Position des Bewehrungsstahls in der Decke geprüft.

Die Mauerwerkswände wurden auf deren Zustand von einem Spezialisten für historisches Mauerwerk untersucht.

Im Bereich der Außenwände, Innenwände und der historischen Stützen wurden Grabungen bis zur Gründungssohle durchgeführt.

Um den Deckenaufbau zu erkunden wurden Deckenaufbauten teilweise entfernt bzw. freigelegt. In den Außenwänden wurden ebenfalls Probeöffnungen gemacht, um die Bausubstanz fachlich bewerten zu können. An den ursprünglich nicht gedämmten Außenwänden wird eine Innendämmung in Absprache mit dem Denkmalschutz aufgebracht. Dies wird durch den beauftragten Bauphysiker koordiniert.

LAB 22

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

006/26

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

Bearbeitet von:
Würtz, Christoph
Keller, Anja

Tel. Nr.:
82-2506

Datum:
15.01.2026

Betreff: Umbau und Sanierung des Alten Schlachthofgebäudes Canvas22 und des Alten Schalthauses zum Ateliergebäude LAB22 - Baubeschlüsse

Im Rahmen mehrerer Ortstermine wurde die Dachkonstruktion durch den Tragwerksplaner eingehend untersucht. Die Konstruktion besteht aus einer durchlaufenden Stahlbetonplatte, die auf Stahlbetonbindern aufliegt. Abgesehen von vereinzelten Rissbildungen sowie kleineren Schadstellen im Bereich der Traufe konnten keine gravierenden konstruktiven Schäden festgestellt werden.

Die vorhandene Dachabdichtung aus einer älteren Bitumenbahn ist jedoch vollständig zu erneuern. Im Zuge der durchgeführten Schadstoffuntersuchungen wurde festgestellt, dass die Abdichtung Asbest enthält und daher gemäß den geltenden Vorschriften separat und fachgerecht entsorgt werden muss.

Die im Gebäudeinneren entnommenen Materialproben ergaben keine relevanten Hinweise auf das Vorhandensein weiterer Gebäudeschadstoffe.

4.3 Entwurfsplanung/ Konstruktion

CANVAS 22

Im Verlauf des bisherigen Planungsprozesses, der auf den grundlegenden Entscheidungen zur zukünftigen Nutzung des Schlachthofgebäudes aufbaute, konnte unter Berücksichtigung der denkmalpflegerischen Anforderungen eine tragfähige und funktionale Gesamtlösung entwickelt werden. Dieses Ergebnis wurde maßgeblich durch die konstruktive Mitwirkung der beteiligten Fachbereiche 8 und 9 ermöglicht, die als zukünftige Nutzer*innen bzw. Vertretung künftiger Nutzer*innen wertvolle Hinweise zu ihren räumlichen und funktionalen Bedürfnissen eingebracht haben.

Ein zentraler Leitgedanke der Planung bestand darin, die historisch gewachsenen Raumstrukturen des Gebäudes zu erhalten und in ihrer charakteristischen Ausprägung zu respektieren. Trotz der baulichen Zwänge, die sich aus der bestehenden Substanz ergaben, ist es gelungen, die Anforderungen der künftigen Nutzungen vorausschauend zu erfassen und in ein architektonisches Konzept zu überführen, das sowohl funktional überzeugt als auch gestalterisch ansprechend ist. Auf diese Weise entstand eine Lösung, die den besonderen Charme des denkmalgeschützten Bestands bewahrt und zugleich eine zeitgemäße, nutzerorientierte Weiterentwicklung ermöglicht.

LAB 22

Die bauliche Grundstruktur des ehemaligen Schaltwerks bleibt in ihrer wesentlichen Form erhalten und bildet weiterhin das räumliche Gerüst des Gebäudes. Die vorhandenen Innenwände werden nicht verändert, sondern im Bestand belassen; ein hochwertiger, repräsentativer Innenausbau ist bewusst nicht vorgesehen, um den industriellen Charakter des Gebäudes zu bewahren. Historische Bauelemente, wie z.B. einige Transformatoren aus der Zeit des ursprünglichen Schaltwerksbetriebs, sollen gesichert, aufgearbeitet und in neuer Anordnung wieder in das Gebäude integriert werden, sodass der historische Bezug weiterhin sichtbar bleibt.

Die Außenwände erhalten einen neuen Putz, der sowohl gestalterischen als auch bauphysikalischen Anforderungen entspricht. Darüber hinaus werden die Außenzugänge

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

006/26

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

Bearbeitet von:
Würtz, Christoph
Keller, Anja

Tel. Nr.:
82-2506

Datum:
15.01.2026

Betreff: Umbau und Sanierung des Alten Schlachthofgebäudes Canvas22 und des Alten Schalthauses zum Ateliergebäude LAB22 - Baubeschlüsse

zu den Ateliers im Erdgeschoss vergrößert. Diese Anpassung ermöglicht es insbesondere Künstlerinnen und Künstlern, die mit großformatigen skulpturalen oder plastischen Arbeiten tätig sind, ihre Werke problemlos ein- und auszulagern und die Räume funktional zu nutzen.

Aus Gründen des Brand- und Schallschutzes werden die aus der früheren Nutzung als Schaltwerk stammenden Deckenöffnungen zwischen Erd- und Obergeschoss geschlossen. Diese Maßnahme trägt zur sicheren und störungsarmen Nutzung der unterschiedlichen Arbeitsbereiche bei.

Im Obergeschoss entsteht eine Atelierstruktur aus mehreren kleineren, klar definierten Arbeitsboxen. Vorgesehen sind flexible Trennwände, deren oberer Bereich aus lichtdurchlässigen Doppelstegplatten besteht. Diese Konstruktion gewährleistet eine gleichmäßige natürliche Belichtung aller Ateliers und sorgt gleichzeitig dafür, dass der offene, hallenartige Werkstattcharakter des Gebäudes trotz der Unterteilung weiterhin erlebbar bleibt. Während die Flurwände in massiver Bauweise ausgeführt werden, sind die Ateliertrennwände so konzipiert, dass sie bei Bedarf flexibel versetzt oder angepasst werden können.

Die Lagerflächen für die Ateliers werden platzsparend oberhalb des Mittelflurs angeordnet, sodass die Arbeitsbereiche im Obergeschoss optimal genutzt und funktional ergänzt werden.

4.3.1 Grundrissplanung

CANVAS22

Die großzügige Eingangshalle, die über den historischen Haupteingang betreten wird, bildet das zentrale Erschließungs- und Verteilungszentrum für die öffentlich zugänglichen Bereiche des zukünftigen Kulturzentrums. Sie steht allen Nutzerinnen und Nutzern offen und fungiert als gemeinsamer Aufenthalts- und Begegnungsraum für Menschen aus dem Gebäude wie auch für Besucherinnen und Besucher von außen. Gleichzeitig übernimmt sie die Funktion eines Übergangsbereichs zwischen Außenraum und Innenwelt des Schlachthofs. Ein Teil der Halle (südlich) wird von der Gastronomie genutzt, wodurch eine lebendige Verbindung zu den weiteren Nutzungen des Hauses entsteht.

An der Westseite der Halle ist ein Programm kino vorgesehen. Es umfasst zwei Kinosäle, die über ein großzügiges, einladendes Foyer direkt von der Halle aus erschlossen werden. Insgesamt können hier rund 140 Zuschauerinnen und Zuschauer ein hochwertiges und anspruchsvolles Kinoerlebnis genießen.

In der südwestlichen Außenecke des Gebäudes entstehen flexibel nutzbare Räume, die vielfältige kreative und kulturelle Aktivitäten ermöglichen. Ein Teilbereich kann zusätzlich mit einem Galeriegeschoss ausgestattet werden, um die Nutzfläche zu erweitern. Die dort entstehende räumliche Situation ist besonders attraktiv und eignet sich hervorragend für unterschiedliche Formate und Akteure der kreativen Szene.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

006/26

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Fachbereich 5, Hochbau, Grünflächen, Umweltschutz	Würtz, Christoph Keller, Anja	82-2506	15.01.2026

Betreff: Umbau und Sanierung des Alten Schlachthofgebäudes Canvas22 und des Alten Schalthauses zum Ateliergebäude LAB22 - Baubeschlüsse

Bereits beim Betreten des Schlachthofareals fällt der Gastronomiebereich ins Auge. Besonders in den warmen Monaten wird die Außenfläche der Gastronomie ein zentraler Anziehungspunkt sein. Der Biergarten unter den Bäumen, zum Mühlbach hin orientiert, lädt nicht nur Besucherinnen und Besucher des Kulturzentrums, sondern auch Passanten zum Verweilen ein. Der Innenraum des Lokals überzeugt durch große Fensterflächen und eine beeindruckende Raumhöhe, die ein einladendes und atmosphärisches Ambiente schaffen. Die geplante Küchenausstattung ermöglicht zudem ein gastronomisches Angebot bis hin zur gehobenen Küche.

In den Räumen des Vereins „off.kultur e.V.“ entsteht ein offenes Zentrum für zeitgenössische und experimentelle Ausdrucksformen, das das klassische Kulturangebot des Schlachthofs ergänzt. Der Raum ist modular nutzbar und kann als Bühne, Atelier, Ausstellungsfläche oder Workshopraum dienen.

Südlich der Räume von „off.kultur e.V.“ befindet sich ein Bereich der Flux_Space, der verschiedenen Personengruppen temporär zur Verfügung gestellt werden kann. Diese Flächen sollen flexibel und kurzfristig sowohl von Akteuren innerhalb des Schlachthofs als auch von externen Nutzerinnen und Nutzern belegt werden können.

Im Zentrum des Gebäudes sind die für den Betrieb eines Kulturzentrums dieser Größenordnung notwendigen dienenden Räume angeordnet. Sie stehen allen Nutzungsbereichen zur Verfügung und sind so platziert, dass sie von jedem Teil des Gebäudes aus gut erreichbar sind.

Für die Jugendkultur entsteht ein eigener Bereich, der jungen Menschen Raum für selbstorganisierte kulturelle Aktivitäten bietet – etwa in den Bereichen Theater, Musik, digitale Medien, Film, Schreiben oder bildende Kunst. Die multifunktionalen Flächen ermöglichen eine große Bandbreite an Nutzungen. Ein separater Zugang gewährleistet Unabhängigkeit im täglichen Betrieb. Das Jugendkulturzentrum ist dem Fachbereich 9, Abteilung Bürgerschaftliches Engagement, Beratung und Ehrenamt, zugeordnet. Die neue Veranstaltungsstätte erweitert das städtische Bühnenangebot um ein innovatives, multifunktionales Format. Sie ermöglicht theatrale und kulturelle Nutzungen jenseits klassischer Bühnenkonzepte – mit flexibler Raumgestaltung, versenkbaren Bühnenflächen und vielseitigen technischen Anschlusspunkten für unterschiedlichste Formate von Theater bis Konzert. Lokale Gruppen, Kinder- und Jugendtheater sowie moderne Veranstaltungsformen finden hier ebenso Platz wie externe Produktionen. Die maximale Kapazität beträgt 180 Personen. Im Obergeschoss stehen den Künstlerinnen und Künstlern 107 m² Aufenthalts- und Garderobenflächen zur Verfügung. Auch der Kinobetreiber kann die Spielstätte als dritten Saal nutzen, beispielsweise im Rahmen von Filmfestivals. Die höhenverstellbare Bühne wurde in enger Abstimmung mit dem Fachbereich 8 und einem Raumakustiker entwickelt.

Das ehemals freistehende Gebäude, das früher als Schweinestall genutzt wurde, war über einen Verbindungsbau an den Schlachthof angeschlossen. Diese Verbindung wurde inzwischen entfernt. Der Standort eignet sich nun als gemeinsamer Lagerbe-

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

006/26

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

Bearbeitet von:
Würtz, Christoph
Keller, Anja

Tel. Nr.:
82-2506

Datum:
15.01.2026

Betreff: Umbau und Sanierung des Alten Schlachthofgebäudes Canvas22 und des Alten Schalthauses zum Ateliergebäude LAB22 - Baubeschlüsse

reich für die Nutzungen CANVAS22 und LAB22. Optional bestünde auch die Möglichkeit über eine Konzeptvergabe eine adäquate Nutzung aus der Kultur- und Kreativwirtschaftsbranche zu finden, ähnlich wie dies für das Pumpenhaus beabsichtigt ist.

LAB22

Der Zugang zum Gebäude erfolgt über das bestehende Treppenhaus, das weiterhin als Haupteinschließung dient. Durch das Ergänzen und Schließen der bislang offenen Außenwände wird dieses Treppenhaus baulich so ertüchtigt, dass es künftig als vollwertiges, den aktuellen Vorschriften entsprechendes Fluchttreppenhaus genutzt werden kann. Damit wird sowohl die Sicherheit der Nutzerinnen und Nutzer erhöht als auch eine klare bauliche Trennung zwischen Erschließung und Arbeitsbereichen geschaffen.

Im Erdgeschoss befinden sich insgesamt acht Atelierräume, die in ihrer Größe variieren und damit unterschiedlichen künstlerischen Arbeitsweisen gerecht werden. Die jeweils zugehörigen Lagerräume sind in der innenliegenden, nicht belichteten Flurzone angeordnet, sodass die Atelierflächen selbst optimal für die kreative Arbeit genutzt werden können. Ergänzend verfügt das Erdgeschoss über einen großzügig dimensionierten Gemeinschaftsraum mit integrierter Teeküche, der als Treffpunkt, Austauschort und Aufenthaltsbereich dient. Eine WC-Anlage mit vier separaten WC-Kabinen steht allen Nutzerinnen und Nutzern zur Verfügung. Darüber hinaus sind im Erdgeschoss die Technikräume untergebracht, darunter die Räume für die Elektroinstallation sowie der Hausanschlussraum mit der Fernwärmeübergabestation.

Im Obergeschoss des Kopfbaues befinden sich zwei weitere Ateliers mit einer Fläche von jeweils rund 30 m². Beide verfügen über einen direkt angeschlossenen Lagerraum, der eine funktionale und effiziente Nutzung der Arbeitsbereiche ermöglicht. Im rückwärtigen Dachbereich sind zusätzlich acht kleinere Atelierräume angeordnet, die jeweils etwa 15 m² groß sind. Diese Räume werden über einen zentralen Flur erschlossen und bieten kompakte, gut nutzbare Arbeitsplätze für unterschiedliche künstlerische Tätigkeiten.

4.3.2 Barrierefreiheit

Der barrierefreie Zugang zum Gebäude CANVAS22 ist sichergestellt, sodass Personen mit Mobilitätseinschränkungen das Gebäude ohne Hindernisse betreten können. Innerhalb des Gebäudes kann die Barrierefreiheit jedoch – insbesondere aufgrund denkmalpflegerischer Vorgaben und der historischen Gebäudestruktur – nicht in allen Bereichen vollständig gewährleistet werden.

Im Gebäude LAB22 ist eine barrierefreie Erschließung in Teilflächen des Erdgeschosses möglich. Der Einbau eines Aufzuges zum Obergeschoss ist in diesem Atelier- und Werkstattgebäude nicht vorgesehen.

4.4 Technische Anlagen

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

006/26

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

Bearbeitet von:
Würtz, Christoph
Keller, Anja

Tel. Nr.:
82-2506

Datum:
15.01.2026

Betreff: Umbau und Sanierung des Alten Schlachthofgebäudes Canvas22 und des Alten Schalthauses zum Ateliergebäude LAB22 - Baubeschlüsse

Die bestehenden technischen Anlagen in CANVAS22 und LAB22 werden vollständig zurückgebaut und neu entsprechend dem aktuellen Stand der Technik erstellt. Die beiden Gebäude werden von zwei getrennten Fachplanern betreut und jeweils individuell ausgestattet.

4.4.1 Heizung

CANVAS 22

Der Wärmebedarf des Gebäudes wurde für alle Nutzungsbereiche ermittelt und liegt insgesamt bei rund 500 kW. Dieser Bedarf umfasst sowohl die Raumheizung als auch die Wärme für die Lüftungsanlagen und die Warmwasserbereitung. Die Versorgung erfolgt über einen Fernwärmeanschluss, für den eine eigene Übergabestation vorgesehen ist. Ein Pufferspeicher sorgt dafür, dass Leistungsspitzen abgefangen werden und ausreichend Wärme für die Warmwasserbereitung bereitsteht. Alle zentralen Komponenten befinden sich in der Technikzentrale im Erdgeschoss.

Die Wärme- und Kälteverteilung verläuft überwiegend im Zwischengeschoß. Beide Gebäudeteile werden über einen Bodenkanal miteinander verbunden. Das Leitungsnetz ist als geschlossenes System aufgebaut und wird gedämmt, brandschutzgerecht geführt und schallschutztechnisch ausgeführt, um Energieverluste und Störungen zu vermeiden.

Zur Überwachung des Energieverbrauchs werden zentrale Wärmemengenzähler installiert, die in die Gebäudeleittechnik eingebunden sind. So lassen sich die einzelnen Verbrauchsbereiche genau auswerten. Für die Beheizung und Kühlung der Räume kommen je nach Nutzung unterschiedliche Systeme zum Einsatz, etwa Heizkörper, Umluftkonvektoren oder eine Flächenheizung im Foyer.

LAB22

Die bestehende Heizungsanlage wird vollständig demontiert und durch eine neue, zeitgemäße Wärmeversorgungsanlage ersetzt. Kernbestandteil der Erneuerung ist die Installation einer Fernwärme-Übergabestation im Hausanschlussraum. Diese Übergabestation übernimmt die hydraulische Trennung zwischen dem Fernwärmenetz des Energieversorgers und dem hausinternen Heizkreislauf. Sie umfasst unter anderem einen Plattenwärmetauscher, Primär- und Sekundärpumpen, Sicherheitsarmaturen sowie eine moderne Regel- und Steuerungseinheit zur bedarfsgerechten Wärmebereitstellung.

Im Zuge der Erneuerung werden sämtliche Heizungsversorgungsleitungen im Gebäude als Aufputzinstallation neu verlegt. Dies beinhaltet die Installation neuer Steigleitungen, Verteilleitungen und Anschlussleitungen aus geeigneten, den aktuellen technischen Regeln entsprechenden Rohrmaterialien. Ergänzend werden neue Heizkreisverteiler, Absperr- und Regelarmaturen sowie erforderliche Sicherheits- und Entlüftungseinrichtungen eingebaut. Die gesamte Anlage wird über eine zentrale Regelungstechnik gesteuert, die eine effiziente, lastabhängige Wärmeverteilung ermöglicht.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

006/26

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

Bearbeitet von:
Würtz, Christoph
Keller, Anja

Tel. Nr.:
82-2506

Datum:
15.01.2026

Betreff: Umbau und Sanierung des Alten Schlachthofgebäudes Canvas22 und des Alten Schalthauses zum Ateliergebäude LAB22 - Baubeschlüsse

Zur Wärmeabgabe in den Räumen werden neue Röhrenheizkörper installiert. Diese sind mit individuell einstellbaren Raumthermostatventilen ausgestattet, die eine bedarfsgerechte Temperaturregelung in jedem Raum ermöglichen.

4.4.2 Sanitär

CANVAS 22

Die Schmutzwasserentsorgung des Gebäudes erfolgt über ein neu geplantes Leitungssystem, das sämtliche sanitären Einrichtungen aufnimmt und unterhalb des Erdgeschosses in zwei Richtungen ableitet. Die vorhandene Grundleitung bleibt ungenutzt, muss jedoch nicht zurückgebaut werden. Küchenabwässer werden über einen Fettabscheider behandelt.

Die Regenwasserableitung von Dach und Freiflächen wird durch andere Gewerke geplant; im aktuellen Leistungsumfang enthalten sind lediglich die Grundleitungen, die das anfallende Regenwasser zu den vorgesehenen Anschlussstellen führen. Die Trinkwasserversorgung erfolgt über den neuen Hausanschluss mit Zähler und Filter. Die Leitungsführung wird so gestaltet, dass die hygienischen Anforderungen eingehalten werden, etwa durch automatische Spülungen an wenig genutzten Stellen.

Die Hauptleitungen bestehen aus Edelstahl, während die übrigen Leitungen aus Verbundrohr ausgeführt werden. Alle Leitungen erhalten eine fachgerechte Dämmung, die sowohl energetische als auch schallschutztechnische Anforderungen erfüllt. Die Warmwasserbereitung erfolgt dezentral: In der Küche über Frischwasserstationen, in anderen Bereichen über elektrische Durchlauferhitzer. Zusätzlich zum Hauptwasserzähler werden die einzelnen Nutzungsbereiche mit eigenen Unterzählern ausgestattet, um eine getrennte Verbrauchserfassung zu ermöglichen.

LAB22

Die Maßnahme umfasst die komplette Erneuerung aller sanitären Zu- und Ableitungen im Gebäude. Die Leitungen werden sichtbar verlegt, um Eingriffe in die Bausubstanz zu reduzieren und eine gute Zugänglichkeit zu gewährleisten. Der Trinkwasseranschluss erfolgt im neuen Hausanschlussraum, von dem aus die Versorgung des Gebäudes erfolgt. Auch die Entwässerungsleitungen werden erneuert und so geführt, dass sie gut erreichbar und geräuscharm sind.

Die WC-Anlagen erhalten eine Vorwandinstallation, die Waschtische werden mit Kaltwasser versorgt, und Warmwasser wird dezentral über Durchlauferhitzer bereitgestellt. Eine automatische Spüleinrichtung sorgt für hygienische Wasserqualität. In beiden Geschossen wird jeweils ein Werkraumbecken mit Kalt- und Warmwasseranschluss eingerichtet. Diese Becken dienen der Reinigung von Werkzeugen, Materialien und Geräten und unterstützen die funktionale Nutzung der Arbeitsbereiche.

4.4.3 Lüftung/ Klima

CANVAS 22

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

006/26

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Fachbereich 5, Hochbau, Grünflächen, Umweltschutz	Würtz, Christoph Keller, Anja	82-2506	15.01.2026

Betreff: Umbau und Sanierung des Alten Schlachthofgebäudes Canvas22 und des Alten Schalthauses zum Ateliergebäude LAB22 - Baubeschlüsse

Das Gebäude wird aufgrund seiner vielfältigen Nutzungen mit einer größeren Anzahl einzelner Lüftungsanlagen ausgestattet. Jeder Bereich – darunter Halle, Kino, Büros, Kultur- und Jugendräume, Sanitärzonen, Veranstaltungsräume und die Küche – erhält eine eigene Anlage, weil die Anforderungen sehr unterschiedlich sind und die räumlichen Gegebenheiten keine zentrale Großanlage zulassen. Die Lüftungsanlagen nutzen Wärmerückgewinnung, um den Energieverbrauch zu reduzieren und einen wirtschaftlichen Betrieb sicherzustellen. Die Anlagen arbeiten mit modernen, energieeffizienten Motoren und werden zentral über die Gebäudeautomation gesteuert, die Betriebszeiten, Luftmengen sowie Temperatur- und Feuchtwerte regelt. Zusätzlich ist ein Fernzugriff für Wartungszwecke vorgesehen.

Eine mechanische Entrauchung ist nicht erforderlich, stattdessen erfolgt die Entrauchung in den betroffenen Bereichen über natürliche Öffnungen, die baulich vorgesehen werden. Der Brandschutz wird durch motorische Brandschutzklappen und weitere bauliche Maßnahmen sichergestellt, die entsprechend dem Brandschutzgutachten ausgeführt werden.

In Bereichen mit hoher Personenbelegung – insbesondere in den Kinosälen, dem Veranstaltungssaal und dem Speiseraum – reicht eine reine Lüftung nicht aus. Hier ist zusätzlich eine Kühlung und Entfeuchtung notwendig, um ein angenehmes Raumklima sicherzustellen. Diese Bereiche werden über eine Fernkälteanbindung versorgt, die den gesamten Kältebedarf des Gebäudes abdeckt. Ein Pufferspeicher sorgt dafür, dass die Kälte effizient verteilt wird und Lastspitzen abgefangen werden. Der Energieverbrauch der Kälteversorgung wird zentral erfasst, sodass der Betrieb kontinuierlich überwacht und optimiert werden kann.

Die Küche stellt besondere Anforderungen an die Lüftung, da hier fetthaltige Abluft entsteht und hohe interne Wärmelasten auftreten. Deshalb erhält sie eine speziell ausgelegte Küchenlüftung nach den einschlägigen Richtlinien. Diese umfasst unter anderem Fettabscheider, Ventilatoren und eine zusätzliche Kühlung der Zuluft, damit die Arbeitsbedingungen auch bei hoher Belastung den Vorschriften entsprechen.

Insgesamt entsteht ein Lüftungs- und Klimakonzept, das die unterschiedlichen Nutzungsanforderungen des Gebäudes berücksichtigt, energieeffizient arbeitet und Sicherheit gewährleistet.

LAB22

Aus bauphysikalischer Sicht ist die Installation einer zentralen mechanischen Lüftungsanlage für die allgemeinen Nutzungsbereiche des Gebäudes nicht erforderlich. Die erforderliche Luftwechselrate kann durch natürliche Lüftung über offenbare Fenster sichergestellt werden. Diese Form der freien Lüftung entspricht den geltenden technischen Regeln und ist aufgrund der vorhandenen Fensterfläche ausreichend.

Damit wird eine kostensparende, jedoch nutzerabhängige Lüftungsstrategie umgesetzt, die regelmäßiges manuelles Lüften voraussetzt.

Für die WC-Bereiche ist gemäß den einschlägigen Normen (u. a. DIN 18017-3) grundsätzlich eine mechanische Abluftanlage vorgesehen, da diese Räume innenliegend

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

006/26

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Fachbereich 5, Hochbau, Grünflächen, Umweltschutz	Würtz, Christoph Keller, Anja	82-2506	15.01.2026

Betreff: Umbau und Sanierung des Alten Schlachthofgebäudes Canvas22 und des Alten Schalthauses zum Ateliergebäude LAB22 - Baubeschlüsse

sind bzw. nicht ausreichend natürlich gelüftet werden können. Eine solche Anlage gewährleistet eine kontinuierliche Abführung der verbrauchten Luft sowie die Sicherstellung hygienischer Mindestluftwechsel.

4.4.4 Nutzungsspezifische Anlagen

CANVAS22

Für das Gebäude ist ein umfassendes Konzept zur Brandbekämpfung vorgesehen. Dazu gehören zunächst ausreichend Feuerlöscher, deren genaue Anzahl im weiteren Verlauf des Brandschutzkonzepts festgelegt wird.

Ergänzend wird eine Innenhydrantenanlage vorgesehen, die an mehreren Stellen im Gebäude einsatzbereit sein muss. Die genaue Positionierung der Einspeisepunkte und Entnahmestellen wird gemeinsam mit der Feuerwehr abgestimmt, damit sie im Ernstfall optimal erreichbar sind.

Das gesamte Gebäude erhält zudem eine vollflächige Sprinkleranlage. Bereiche ohne relevante Brandlasten können dabei als Ausnahme ohne Sprinklerschutz ausgeführt werden. Die Sprinklerzentrale ist in einem separaten Technikgebäude in der Außenanlage im Untergeschoss angeordnet und mit einem direkt angrenzenden Sprinkler-tank (bauseitiger Betonbehälter) versorgt. Alle Alarmmeldungen werden automatisch an die Brandmeldezentrale weitergeleitet, die wiederum Feuerwehr und Hauspersonal informiert. Die Anlage überwacht sich selbst und meldet Störungen unmittelbar an die Gebäudeleittechnik.

Die weitere Planung erfolgt in enger Abstimmung mit den Sachverständigen, um die Anforderungen des Brandschutzes vollständig zu erfüllen.

4.4.5 Elektro

CANVAS22

Für die Versorgung des Gebäudes ist eine eigene Station zur Stromumwandlung notwendig, da der erforderliche Leistungsbedarf nicht über das normale Netz des Versorgers gedeckt werden kann. Diese Station wird im geplanten halbunterirdischen Technikgebäude neben der Sprinkleranlage untergebracht. Der Energieversorger übernimmt den Anschluss an das Netz sowie den Einbau des Transformators.

Auf dem Flachdach des Gebäudes soll eine Photovoltaikanlage mit knapp 100 kWp installiert werden. Die Module werden so angeordnet, dass sie optimal Sonne erhalten und keine Verschattungen auftreten. Das Montagesystem muss baurechtlich zugelassen sein und in das vorhandene Sicherheitskonzept des Gebäudes eingebunden werden. Die Geräte zur Umwandlung des erzeugten Stroms werden entweder außen oder in einem Technikraum untergebracht. Die Leitungsführung erfolgt über vorhandene Trassen, und am Gebäudezugang wird ein Schutzsystem gegen Überspannungen eingerichtet. Bei der Platzierung aller Komponenten müssen die geltenden Abstands- und Sicherheitsvorgaben eingehalten werden. Für den Brandfall ist eine Einrichtung vorgesehen, die die PV-Leitungen automatisch abschaltet.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

006/26

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

Bearbeitet von:
Würtz, Christoph
Keller, Anja

Tel. Nr.:
82-2506

Datum:
15.01.2026

Betreff: Umbau und Sanierung des Alten Schlachthofgebäudes Canvas22 und des Alten Schalthauses zum Ateliergebäude LAB22 - Baubeschlüsse

Die Stromversorgung des Gebäudes erfolgt zentral über die Hauptverteilung, von der aus die einzelnen Bereiche abgesichert versorgt und bei Bedarf separat gemessen werden können. In der Hauptverteilung ist ein Schutzsystem gegen Blitz- und Überspannungen vorgesehen, und alle Leitungen werden in das interne Schutzkonzept des Gebäudes eingebunden.

Für zukünftige Erweiterungen bleibt eine Reserve von rund 20 % frei. Die Hauptverteilung befindet sich im Erdgeschoss, alle Bereiche erhalten eigene nachgelagerte Unterverteilungen. Wichtige Sicherheitsanlagen werden über Geräte betrieben, die auch bei Stromausfall weiterlaufen.

Die elektrische Installation umfasst die komplette Leitungsführung und Verteilung im Gebäude. Die Kabel werden ordnungsgemäß verlegt und in alle Bereiche geführt, die Unterverteiler zentral angebunden und in geeigneten Räumen untergebracht. Schalter, Steckdosen und weitere Geräte werden einheitlich ausgeführt und beschriftet. Alle Räume erhalten die benötigten Anschlüsse und Steuerungen, einschließlich der sicherheitsrelevanten Einrichtungen.

Es wird eine vollständige Blitzschutzanlage nach geltenden Vorgaben errichtet, einschließlich Dach- und Erdungselementen. Bei der Platzierung wird die denkmalgeschützte Bausubstanz berücksichtigt. Die Anlage umfasst den kompletten äußeren und inneren Blitz- sowie Überspannungsschutz. Alle Verteilungen erhalten passende Schutzgeräte, deren Meldungen in die Gebäudeleittechnik eingebunden werden. Im gesamten Gebäude wird ein durchgängiger Potenzialausgleich eingerichtet, mit zusätzlichen Anschlusspunkten in den Technikräumen.

LAB22

Die Stromversorgung des Gebäudes erfolgt über den neu errichteten Hausanschlussraum, in dem der zentrale Netzanschluss des Energieversorgers eingebunden ist. Von hier aus wird die elektrische Energie in die hausinterne Infrastruktur eingespeist.

Die elektrische Grundausstattung umfasst eine zentrale Messeinrichtung, die für Bemessungsströme bis zu 160 A ausgelegt ist.

Die Hauptverteilung (HVT) bildet das zentrale Element der Energieverteilung im Gebäude. Sie versorgt sowohl die Atelierbereiche als auch sämtliche Allgemeinflächen wie Flure, Treppenhäuser und Gemeinschaftsräume. Für den Allgemeinstrom ist eine eigene Unterverteilung (UVT) vorgesehen, über die alle allgemeinen Verbraucher – beispielsweise Beleuchtung, Sicherheitsbeleuchtung, technische Anlagen und Steckdosenkreise – gespeist werden.

Jedes der insgesamt 18 Ateliers erhält einen eigenen Unterverteiler (UVT). Über diese Unterverteiler werden die jeweiligen Stromkreise innerhalb des Ateliers geführt, darunter Beleuchtung, Steckdosen, IT-Infrastruktur und ggf. spezielle Arbeitssteckdosen.

Diese Struktur ermöglicht eine übersichtliche, zentral kontrollierbare Energieverteilung bei gleichzeitig hoher Flexibilität für die individuelle Nutzung der Ateliers.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

006/26

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

Bearbeitet von:
Würtz, Christoph
Keller, Anja

Tel. Nr.:
82-2506

Datum:
15.01.2026

Betreff: Umbau und Sanierung des Alten Schlachthofgebäudes Canvas22 und des Alten Schalthauses zum Ateliergebäude LAB22 - Baubeschlüsse

Die technische Ausstattung der Ateliers umfasst eine Grundinstallation mit Pendelleuchten, ausreichend dimensionierten Steckdosenstromkreisen, Glasfaseranschlüssen für eine leistungsfähige Internetanbindung sowie WLAN-Zugängen. Damit wird eine zeitgemäße und vielseitige Nutzung der Arbeitsräume gewährleistet. Darüber hinaus wird das Gebäude mit einer vollständigen Blitzschutzanlage ausgestattet. Diese umfasst sowohl den äußeren Blitzschutz als auch die erforderlichen Erdungsmaßnahmen.

4.5 Freianlagen

Die Planung und Realisierung der Außenanlagen basiert auf dem Baubeschluss „Freianlagen“ vom 15.07.2024 (Drucksache 067/24). Die darin festgelegten Maßnahmen – insbesondere die Gestaltung, Erschließung und Ausstattung der Außenbereiche – sind nicht Bestandteil des vorliegenden Gesamtprojekts. Sie werden im Rahmen eines eigenständigen, parallel geführten Projekts geplant und entsprechend einer abgestimmten Terminfolge umgesetzt.

5 Kosten und Finanzierung

Die ersten Kostenprognosen des Büro Sutter³ aus 2023 wurden nun mit Fortschreibung der Planung und Definition der technischen und baulichen Standards durch das Büro zwölf-Architekten und der Fachplaner aktualisiert.

Gleichzeitig konnten auch die damals nur sehr grob abschätzbaren Fördermöglichkeiten weiter abgesichert werden.

Folgende Tabelle zeigt nun das Ergebnis einer vertieften Kostenschätzung im Rahmen der Leistungsphase 2, Vorplanung, über alle Kostengruppen hinweg, ermittelt durch die beauftragten externen Architekten unter fachlicher Begleitung verschiedener Fachingenieure, wie Tragwerksplaner, TGA-Planer für Heizung-Sanitär-Elektro, Bauphysiker, Bodengutachter und Brandschutzsachverständiger.

Die ermittelten Werte beziehen sich auf den Kostenstand des 4.Quartals 2025.

Tabelle: Kostenermittlung nach DIN 276

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

006/26

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

Bearbeitet von:
Würtz, Christoph
Keller, Anja

Tel. Nr.:
82-2506

Datum:
15.01.2026

Betreff: Umbau und Sanierung des Alten Schlachthofgebäudes Canvas22 und des Alten Schalthauses zum Ateliergebäude LAB22 - Baubeschlüsse

CANVAS22 / LAB22		KOSTEN (brutto)		
KG		GESAMT	CANVAS 22	LAB 22
200	Herrichten + Erschließen		116.500 €	92.000 €
300	Baukonstruktion		10.318.500 €	757.500 €
400	Technische Anlagen (ohne KG 471 und 476)		8.284.500 €	390.000 €
500	Aussenanlagen		42.000 €	41.500 €
600	Ausstattung		316.500 €	
	Regionalfaktor 3,5%		695.500 €	
700	Baunebenkosten		5.236.000 €	320.500 €
	Unvorhergesehenes		1.084.000 €	
Kosten gesamt (brutto)		27.695.000 €	26.093.500 €	1.601.500 €
abzgl. Vorsteuerabzug		4.095.000 €		
Kosten gesamt (netto)		23.600.000 €		
		EINNAHMEN		
	Erlöse Grundstücksverkäufe CANVAS+	-2.600.000 €		
	EH Denkmal (KfW)	-2.000.000 €	-2.000.000 €	
	Städtebauförderung	-4.500.000 €	-4.200.000 €	-300.000 €
Einnahmen		-9.100.000 €		
Kosten Stadt Offenburg		14.500.000 €		

Bereits mit Beschlussvorlage DS 189/25 wurden dem Gemeinderat in einer ausführlichen, differenzierten Betrachtung die Randbedingungen und Kostenfaktoren vergleichend erläutert.

Unter Berücksichtigung des Vorsteuerabzugs betrugen die Kosten gem. überschlägiger Prognose des Büro Sutter ² vom Dezember 2022 insgesamt 17,1 Mio. EUR netto. Mit den nun ermittelten Gesamtkosten in Höhe von 23,6 Mio. EUR beträgt die Kostensteigerung nach wie vor 6,5 Mio. EUR. Davon können 4,1 Mio. EUR durch höhere Zuschüsse gegenfinanziert werden, sodass es bei einem zusätzlichen Finanzierungsbedarf von 2,4 Mio. EUR bleibt. Hinzu kommt ein Restrisiko aus sich noch weiteren ergebenden Steigerungen des Baukostenindex bis zur tatsächlichen Baudurchführung.

Vertretbare Einsparmöglichkeiten, wie in GR-Vorlage DS 189/25 angekündigt sind nach aktuellem Planungsstand nicht zu erwarten.

Gemäß GR-Beschluss vom 24.11.2025 wurden die zusätzlich erforderlichen Mittel von der Verwaltung im Rahmen der Aufstellung des Doppelhaushalts 2026/2027 angemeldet und werden in den Haushaltsjahren 2026 ff. bereitgestellt.

Die Verwaltung empfiehlt dem Gemeinderat den Baubeschluss für den Umbau des Schlachthofgebäudes zum Kulturzentrum CANVAS22 einschließlich Generalsanierung des Ateliergebäudes LAB22 mit Gesamtkosten netto in Höhe von 23.600 TEUR zu fassen.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

006/26

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

Bearbeitet von:
Würtz, Christoph
Keller, Anja

Tel. Nr.:
82-2506

Datum:
15.01.2026

Betreff: Umbau und Sanierung des Alten Schlachthofgebäudes Canvas22 und des
Alten Schalthauses zum Ateliergebäude LAB22 - Baubeschlüsse

6 Terminplanung

CANVAS22

Fertigstellung Entwurfsplanung LPH 3	bis 03/ 2026
Genehmigungsplanung LPH 4 mit Baufreigabe	03 – 08/ 2026
Ausführungsplanung/ Vergaben LPH 5 - 7	ab 05/ 2026
Baubeginn	03/ 2027
Fertigstellung/ Inbetriebnahme	06/ 2029

LAB22

Fertigstellung Entwurfsplanung LPH 3	bis 03/2026
Genehmigungsplanung LPH mit Baufreigabe	03 – 08/ 2026
Ausführungsplanung/ Vergaben LPH 5-7	ab 05/ 2026
Baubeginn	12/ 2026
Fertigstellung/ Inbetriebnahme	07/ 2028

7 Anlagen, nicht maßstäblich

Anlage 1 - Planunterlagen CANVAS22
Anlage 2 - Planunterlagen LAB22