

Städtebaulicher Ideenwettbewerb „Schlachthofquartier“  
Stadt Offenburg

## KURZBESCHREIBUNG WETTBEWERBSVERFAHREN



9. Dezember 2019

### **Ausloberin**

Stadt Offenburg  
vertreten durch den Fachbereich Stadtplanung und Baurecht  
Herr Daniel Ebneht  
Wilhelmstraße 12 | 77654 Offenburg

### **Wettbewerbsbetreuung**

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

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

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

Quelle Foto Deckblatt: Stadt Offenburg

AZ: 1578\_2019-12-09\_WB Schlachthofquartier Kurzbeschreibung.docx

## **1. Allgemeines**

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

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

## **2. Anlass, Zweck, Gegenstand**

Das ehemalige Schlachthofgelände mit dem umgebenden Quartier bildet neben dem Bahnhofsareal einen der beiden Schwerpunkte der Offenburger Stadtentwicklung der nächsten Jahre.

Anfang des 20. Jahrhunderts wurde der Schlachtbetrieb am damaligen westlichen Stadtrand errichtet, in direkter Nachbarschaft zum ehemaligen städtischen Gaswerk auf dem heutigen badenova-Gelände. Der Schlachthof liegt mittlerweile schon lange nicht mehr in einer Randlage, sondern in zentraler Lage nahe der historischen Altstadt und stellt somit eine störende Nutzung im städtebaulichen Umfeld dar. Die Betriebsaufgabe des Schlachthofs erfolgte zum Ende des Jahres 2019.

Die Beendigung der Schlachthofnutzung ermöglicht eine Umnutzung, die dem zentralen Standort und der sich in den letzten Jahren deutlich veränderten Umgebung im Bereich des Mühlbachareals mit einem Schwerpunkt auf Wohnnutzung und Dienstleistungen angemessen ist. Der Schwerpunkt der Gebietsentwicklung für das Schlachthofareal und angrenzende Bereiche liegt in der Schaffung eines lebendigen neuen Stadtquartiers mit kleinteiliger Mischung und enger Verzahnung von Kreativ- und Kulturwirtschaft sowie sozialen Einrichtungen und nicht störendem Gewerbe. Gleichzeitig bietet sich die Chance, das seit langem in der Stadt diskutierte und gewünschte Projekt eines Kultur- und Kreativwirtschaftszentrums (KuK) in attraktiver Lage und in den historischen Schlachthofgebäuden unterzubringen und zu etablieren.

Das städtebauliche Gesamtkonzept für das Schlachthofquartier ist aus mehreren Bausteinen zu entwickeln und soll insbesondere grundsätzliche Nutzungsverteilungen im Quartier klären, konzeptionelle Ansätze für den Umgang mit der denkmalgeschützten Bausubstanz liefern, mögliche Entwicklungsbereiche in Bauabschnitte definieren und Fragen der Erschließung bearbeiten. In einer ersten Stufe sollen nunmehr im Rahmen eines Ideenwettbewerbes die städtebaulichen Rahmenbedingungen unter denen das Quartier entwickelt werden kann, geklärt werden. Der städtebauliche Ideenwettbewerb bildet die Grundlage für nachfolgende Realisierungsabschnitte, wie z.B. die Umsetzung des KuK. Der Gemeinderat hat am 07.10.2019 das vorgesehene städtebauliche Wettbewerbsverfahren sowie die dem Auslobungstext zu Grunde liegenden Rahmenbedingungen und Planungsziele zur Kenntnis genommen und am 16.12.2019 beschlossen.

### **3. Art, Verfahren, Ziel, Zulassungsbereich, Sprache**

- Der einphasige Wettbewerb wird als nicht offener Ideenwettbewerb ausgelobt. Zur Begrenzung der Teilnehmerzahl auf insgesamt etwa 15 Teilnehmer wird ein vorgeschaltetes Bewerbungsverfahren mit Losverfahren durchgeführt.
- 8 Büros werden als vorab ausgewählte Teilnehmer eingeladen, etwa 7 weitere Büros werden ausgelost.
- Der Wettbewerb wird als Ideenwettbewerb durchgeführt. Eine Vergabe eines Planungsauftrags wird nicht zugesagt (s. Ausführungen Pkt. 9 Beauftragung).
- Die Preisträger sollen bei einem ggf. nachfolgenden Realisierungswettbewerb (z.B. KuK) berücksichtigt werden.
- Der Zulassungsbereich umfasst die Staaten des europäischen Wirtschaftsraums EWR sowie die Staaten der Vertragsparteien des WTO-Übereinkommens über das öffentliche Beschaffungswesen GPA.
- Die Wettbewerbssprache ist deutsch.

### **4. Teilnehmer**

#### **4.1 Teilnahmeberechtigung**

Teilnahmeberechtigt sind natürliche und juristische Personen, die die geforderten fachlichen Anforderungen erfüllen. Bei natürlichen Personen sind die fachlichen Anforderungen erfüllt, wenn sie gemäß Rechtsvorschrift ihres Herkunftsstaates berechtigt sind, am Tage der Bekanntmachung die Berufsbezeichnung

- **„Stadtplanerin / Stadtplaner“ und / oder „Architektin / Architekt“**

zu führen. Ist in dem Herkunftsstaat des Bewerbers die Berufsbezeichnung nicht gesetzlich geregelt, so erfüllt die fachlichen Anforderungen, wer über ein Diplom, Prüfungszeugnis oder sonstigen Befähigungsnachweis verfügt, dessen Anerkennung gemäß der Richtlinie 2005/36/EG und 2013/55 EU – „Berufsanerkennungsrichtlinie“ – gewährleistet ist.

Bei juristischen Personen sind die fachlichen Anforderungen erfüllt, wenn zu ihrem satzungsgemäßen Geschäftszweck Planungsleistungen gehören, die der anstehenden Planungsaufgabe entsprechen, und wenn der bevollmächtigte Vertreter der juristischen Person und der Verfasser der Wettbewerbsarbeit die fachlichen Anforderungen erfüllt, die an natürliche Personen gestellt werden.

Arbeitsgemeinschaften natürlicher und juristischer Personen sind ebenfalls teilnahmeberechtigt, wenn jedes Mitglied der Arbeitsgemeinschaft teilnahmeberechtigt ist.

Mehrfachbewerbungen natürlicher oder juristischer Personen oder von Mitgliedern von Arbeitsgemeinschaften können zum Ausschluss der Beteiligten führen.

Für Teilnahmehindernisse gilt § 4 (2) RPW entsprechend.

**Hinweis / Empfehlung:**

Im Hinblick auf die Aufgabenstellung wird empfohlen, Teams aus Stadtplanerinnen / Stadtplanern“ und „Architektinnen / Architekten“ zu bilden. Die Einbindung einer Landschaftsarchitektin / Landschaftsarchitekten sowie einer Verkehrsplanerin / eines Verkehrsplaners wird empfohlen.

Sachverständige, Fachplaner oder andere Berater müssen nicht teilnahmeberechtigt sein, wenn sie keine Planungsleistungen erbringen, die der Wettbewerbsaufgabe entsprechen und wenn sie überwiegend und ständig auf ihrem Fachgebiet tätig sind.

**4.2 Auswahl der Teilnehmer**

**4.2.1 Grundsätze**

Zur Überprüfung der Fachkunde, Leistungsfähigkeit, Erfahrung und Zuverlässigkeit der Bewerber, insbesondere ihrer Eignung und Kompetenz für die Wettbewerbsaufgabe, werden eindeutige und nichtdiskriminierende Kriterien festgelegt. Dabei wird differenziert zwischen formalen Kriterien für die Zulassung zum Auswahlverfahren und inhaltlichen Kriterien zur Beurteilung der Eignung im Auswahlverfahren. Zur Gewährleistung von Transparenz, Nachvollziehbarkeit und Nachprüfbarkeit wird das Auswahlverfahren dokumentiert.

Zum Bewerbungsverfahren wird nur zugelassen, wer das Formular der Bewerbererklärung fristgerecht beim Wettbewerbsbetreuer eingereicht hat. Bewerbungsunterlagen, die über den geforderten Umfang hinausgehen, werden nicht berücksichtigt.

**4.2.2 Zulassung**

Bewerber, die zur Auswahl zugelassen werden wollen, müssen den formalen Kriterien – Zulassungskriterien – ausnahmslos genügen. Sie belegen dies auf der von der Ausloberin vorgegebenen Bewerbererklärung (Bewerberformular online) und mit weiteren Nachweisen, die für die Zulassung zur Auswahl gefordert sind.

Zulassungskriterium:

- Fristgerechte Abgabe der Bewerbererklärung (online über Homepage Wettbewerbsbetreuer <https://architekturbuero-thiele.de/>)
- Nachweis der geforderten beruflichen Qualifikation (z.B. durch Eintragungsurkunde als Stadtplanerin / Stadtplaner und / oder Architektin / Architekt, Dokument ist hochzuladen)
- Nachweis der geforderten Referenzprojekte nach Pkt. 4.2.4 (Projektblätter sind hochzuladen)

- Bewerbererklärung mit Bestätigung der Führung eines eigenen Architekturbüros und mit Angaben zur Verknüpfung mit anderen Unternehmen (Angaben online über Bewerbererklärung)

Bewerber qualifizieren sich durch die Erfüllung der formalen Kriterien – Zulassungskriterien – für die qualitative Auswahl.

#### 4.2.3 Auswahl

Den Nachweis der fachlichen Eignung und Kompetenz erbringen die Bewerber durch Nachweise, Erklärungen und Referenzen in Form von Referenzprojekten, in denen sie darlegen, inwieweit sie den Auswahlkriterien nach Ziffer 4.2.4 genügen.

Zusätzlich zu den 8 vorab ausgewählten Teilnehmern (siehe Ziffer 4.3) werden weitere etwa 7 Teilnehmer ausgewählt. Qualifizieren sich mehr als 7 Teilnehmer, entscheidet das Los.

#### 4.2.4 Auswahlkriterien

| Nr.       | Referenz  | Punkte   |
|-----------|---|--|
| <b>A</b>  | <b>Städtebauliche Projekte</b>  |  |
| <b>A1</b> | <b>Städtebauliches Projekt</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Städtebaulicher Entwurf (in Anlehnung an MB 51 AKBW) oder Bebauungsplan (§ 19 HOAI)</li> <li>• Einordnung mindestens Honorarzone II</li> <li>• Fläche mindestens 1 ha</li> <li>• ein mit der Aufgabenstellung vergleichbares Projekt: Umbau Bestandsquartier (kein Neubaugebiet!)</li> <li>• Bearbeitungszeitraum (Verfahrensabschluss): nach 1.1.2010 bis zum 31.12.2019</li> <li>• Benennung Bauherr/Auftraggeber (Anschrift, Ansprechpartner)</li> </ul> | 1 Projekt: 2 Punkte<br>2 Projekte: 4 Punkte<br>(max. 4 Punkte) |
| <b>B</b>  | <b>Hochbauprojekt</b>   |  |
| <b>B1</b> | <b>Referenzprojekt Hochbau: „Neubau oder Umbau / Sanierung Gebäude mit öffentlicher Nutzung</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Selbst erbrachte Leistungsphasen nach § 34 HOAI 2 bis 8, Mindestens 3 aufeinanderfolgende Leistungsphasen</li> <li>• Einordnung mindestens Honorarzone III nach HOAI</li> <li>• Übergabe an den Nutzer nach 1.1.2010 bis zum 31.12.2019</li> <li>• Benennung Bauherr / Auftraggeber (Anschrift, Ansprechpartner)</li> </ul>  | 1 Projekt: 2 Punkte<br>2 Projekte: 4 Punkte<br>(max. 4 Punkte) |

| <b>C</b>  | <b>Wettbewerbserfolg</b>  |  |
|-----------|---|--|
| <b>C1</b> | <b>Referenzprojekt „Wettbewerbserfolg Städtebau“</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• allgemeines Projekt</li> <li>• <u>nicht</u> Referenzprojekte A1</li> <li>• Zeitraum: nach 1.1.2010 bis zum 31.12.2019</li> </ul>                                  | 1 Projekt: 1 Punkt<br>2 Projekte: 2 Punkte<br>(max. 2 Punkte)  |
| <b>C2</b> | <b>Referenzprojekt „Wettbewerbserfolg Hochbau“</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• allgemeines Projekt</li> <li>• <u>nicht</u> Referenzprojekte B1</li> <li>• Zeitraum: nach 1.1.2010 bis zum 31.12.2019</li> </ul>                                    | 1 Projekt: 1 Punkt<br>2 Projekte: 2 Punkte<br>(max. 2 Punkte)  |
| <b>D</b>  | <b>Auszeichnung</b>   |  |
| <b>D1</b> | <b>Referenzprojekt „ausgezeichnetes, realisiertes Projekt“</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• allgemeines Projekt</li> <li>• <u>möglich ist Nennung der</u> Referenzprojekte A bis B</li> <li>• Zeitraum: nach 1.1.2010 bis zum 31.12.2019</li> </ul> | 1 Projekt: 2 Punkte<br>2 Projekte: 4 Punkte<br>(max. 4 Punkte) |

Insgesamt können maximal 16 Punkte erreicht werden. Zum optimalen Nachweis der Leistungsfähigkeit wird empfohlen, gegebenenfalls eine Bewerber- oder Bietergemeinschaft zu bilden. Auf die Möglichkeit der Eignungsleihe wird ausdrücklich hingewiesen. Qualifiziert sind die Teilnehmer, die mindestens 5 Punkte erreichen. Die Auswahl der Bewerber erfolgt auf Grund der Rangfolge der erreichten Punkte der Gesamtbewertung. Bei Bewerbern mit gleicher Punktzahl entscheidet das Los.

Hinweis: Zur Anerkennung als Referenzprojekt muss das Projekt alle geforderten Kriterien erfüllen. Wird ein Kriterium nicht erfüllt, kann das Projekt nicht als Referenzprojekt anerkannt werden.

Es können auch Referenzprojekte, die als verantwortlicher Projektleiter für ein anderes Büro bearbeitet wurden, eingereicht werden. In diesem Fall ist zusätzlich eine formlose Bestätigung des Büroinhabers über die verantwortliche Projektleitung einzureichen.

Die Darstellung des Referenzprojekts hat auf einem Projektblatt im DIN A4-Format (Querformat) zu erfolgen. Auf dem Projektblatt sind die vollständigen Angaben zu allen o.g. Kriterien sowie zu Bauherrn / Auftraggeber zu vermerken. Mit der Einreichung des Referenzprojekts durch Hochladen des Projektblatts wird die Einhaltung der o.g. Voraussetzungen bestätigt.

### **4.3 Vorab ausgewählte Teilnehmer**

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

- Echomar, Kollektiv für angewandte Baukunst, Raiffeisenstraße 9, 77704 Oberkirch
- Thomas Fabrinsky, Hirschstraße 89, 76137 Karlsruhe
- ISA Internationales Stadtbauatelier, Furtbachstraße 10, 70178 Stuttgart
- K9, Am Karlsplatz 1, 79098 Freiburg
- KopperRoth, Architektur und Stadtumbau PartG mbB, Katzbachstraße 24, 10965 Berlin
- Lehmann, Offenburg, Franz-Ludwig-Mersy-Str. 5, 77654 Offenburg
- MESS Stadtplaner Amann & Groß PartGmbH, Hafestraße 25-27, 68159 Mannheim
- UTA Architekten und Stadtplaner GmbH, Gaisburgstrasse 21, 70182 Stuttgart

### **4.4 Anonymität**

Die Verfasser der Wettbewerbsarbeiten bleiben bis zum Abschluss der Preisgerichtssitzung anonym.

## **5. Leistungen**

Im Einzelnen werden gefordert:

- Lageplan („Schwarzplan“) im Maßstab 1:1.000 mit Darstellung des städtebaulichen Gesamtzusammenhangs;
- Lageplan im Maßstab M 1:500 mit Gesamtdarstellung des Bebauungskonzepts (städtebaulicher Gesamtzusammenhang, Bebauungsstruktur, Nutzungsstruktur, Freiflächengestaltung und Grünstruktur, Gestaltung von Verkehrsflächen und Freibereichen, etc.);
- Schemagrundriss des Vertiefungsteils Schlachthof/KuK im Maßstab M 1:500 mit Darstellung des Erdgeschossgrundrisses
- Ansichtsschemata und Schemaschnitte im Maßstab 1:500 mit Darstellung der Höhenentwicklung der Gebäude und geplantem und bestehendem Geländeverlauf;
- skizzenhafte und schematische Darstellungen z.B. Perspektiven zur Darstellung der Baukörperdimensionierung oder der räumlichen Qualitäten auf den Plänen;
- Textliche Erläuterungen zum Planungskonzept auf den Plänen;
- Erläuterungsbericht: max. 4 Seiten DIN A4;
- Flächenberechnung auf vorgegebenem Formblatt;
- Einsatzmodell im Maßstab 1:500 als Massenmodell mit einfacher Darstellung der Baufelder.



## **6. Preisgericht, Sachverständige, Gäste, Vorprüfer**

(Aufstellung jeweils alphabetisch geordnet)

### **6.1 Fachpreisrichter/-innen**

- Herr Bierich, Dipl.-Ing., Freier Architekt, Stuttgart
- Frau Dürr, Prof., Dipl.-Ing., Architektin, Karlsruhe
- Herr Ebneith, Dipl.-Ing., Stadtplaner, Leitung Fachbereich 3 Stadtplanung und Baurecht, Stadt Offenburg
- Herr Hähnig, Dipl.-Ing., Freier Architekt, Tübingen
- Frau Henne, Dipl.-Ing., Freie Landschaftsarchitektin, Freiburg
- Frau Hoffmann, Dipl.-Ing. (FH), Freie Architektin, Fellbach, Mitglied des Gestaltungsbeirats der Stadt Offenburg
- Herr Kollefrath, Dipl.-Ing., Architekt / Stadtplaner, Leitung Fachbereich 5 Hochbau, Grünflächen und Umweltschutz, Stadt Offenburg
- Herr Martini, Dipl.-Ing., Stadtplaner, Bürgermeister, Stadt Offenburg

### **6.2 Stellvertretende Fachpreisrichter/-innen**

- Herr Denkinger, Dipl.-Ing., Landschaftsarchitekt, Leitung Abteilung 5.1 Grünflächen und Umweltschutz, Stadt Offenburg
- Herr Feuerlein, Dipl.-Ing., Stadtplaner, Leitung Abteilung 3.1 Stadtplanung und Stadtgestaltung, Stadt Offenburg
- Frau Weyell, Freie Architektin Zürich / Luzern, Gestaltungsbeirat Freiburg

### **6.3 Sachpreisrichter/-innen**

- Herr Oberbürgermeister Steffens
- Herr Bürgermeister Kopp
- Frau Lötsch, Leitung Fachbereich 8 Kultur, Stadt Offenburg
- Vertreter Fraktion Grüne
- Vertreter Fraktion CDU
- Vertreter Fraktion SPD
- Vertreter Fraktion FWO

### **6.4 Stellvertretende Sachpreisrichter/-innen**

- Vertreter Fraktion FDP
- Vertreter Fraktion AFD
- Frau Müller, Leiterin Stadtteil- und Familienzentrum Am Mühlbach, Stadt Offenburg

#### **6.5 Sachverständige / Gäste (ohne Stimmrecht)**

- Herr Appel (TPO)
- Frau Bär, Abteilung 6.2 Verkehrsplanung, Stadt Offenburg
- Herr Clausen, Architekt, Abteilung 3.1 Stadtplanung und Stadtgestaltung, Beauftragter für Denkmalschutz, Stadt Offenburg
- Herr Zerrer, Abteilung 4.3 Service und Städtebauförderung, Stadt Offenburg
- NN
- Die Ausloberin behält sich vor, weitere Sachverständige zu benennen.

#### **7. Beurteilungskriterien**

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

- Städtebauliche, gestalterische Qualität und Angemessenheit des Bebauungskonzepts
- Qualität des Freiraums, Differenzierung, Vernetzung mit der Umgebung
- Nutzungskonzept und Funktionalität
- Beachtung der ökologischen Belange

#### **8. Prämierung**

Die Ausloberin stellt für die Teilnehmer für Preise und Anerkennungen einen Betrag von 64.500 € (netto) zur Verfügung. Folgende Aufteilung der Wettbewerbssumme ist vorgesehen:

|          |            |
|----------|------------|
| 1. Preis | 21.000,- € |
| 2. Preis | 18.000,- € |
| 3. Preis | 15.000,- € |
| 4. Preis | 10.500,- € |

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

#### **9. Beauftragung**

Eine Weiterbeauftragung, z.B. die Ausarbeitung eines städtebaulichen Entwurfs, kann zum jetzigen Zeitpunkt nicht zugesichert werden.

Sofern dennoch eine Fortführung der Planungen erfolgt, verpflichten sich die Teilnehmer, die weitere Bearbeitung zu übernehmen. Im Falle der Beauftragung werden durch den Wettbewerb bereits erbrachte Leistungen des Preisträgers bis zur Höhe des Preises nicht erneut vergütet, wenn der Wettbewerbsentwurf in seinen wesentlichen Teilen unverändert der weiteren Bearbeitung zugrunde gelegt wird.

## **10. Termine**

|  |                                |
|--|--------------------------------|
| Verabschiedung Auslobung im Planungsausschuss                        | 9.12.2019                      |
| EU-Bekanntmachung  | 10.12.2019                     |
| Verabschiedung Auslobung im Gemeinderat                              | 16.12.2019                     |
| Preisrichter-Vorbesprechung:   | 13.1.2020, 14:00 bis 16:00 Uhr |
| Ende Bewerbungsfrist Bewerbungsverfahren                             | 15.1.2020, bis 16:00 Uhr       |
| Information Teilnehmer / Ausgabe Auslobung und Wettbewerbsunterlagen | 17.1.2020                      |
| Rückfragen (online über Homepage des Wettbewerbsbetreuers) bis       | 10.2.2020                      |
| Kolloquium   | 4.2.2020, 13:00 bis 17:00 Uhr  |
| Rückfragenbeantwortung bis   | 12.2.2020                      |
| Abgabe Wettbewerbsarbeit   | 28.3.2020                      |
| Abgabe Modell  | 3.4.2020                       |
| Preisgerichtssitzung, Stadt Offenburg                                | 12.5.2020, ab 9:00 Uhr         |

## **11. Rahmenbedingungen und Zielstellungen**

Bereits in den vergangenen Jahren hat sich das Mühlbachareal südlich der Wasserstraße zu einem innenstadtnahen, attraktiven neuen Stadtquartier entwickelt. Mit der Aufnahme des Sanierungsgebietes „Bahnhof-Schlachthof“ in das Städtebauförderprogramm und mit der Aufgabe der Schlachthofnutzung zum Jahresende 2019 soll auch das Areal nördlich der Wasserstraße mit dem Kulturdenkmal Schlachthof im Zentrum einer neuen Nutzung zugeführt werden.

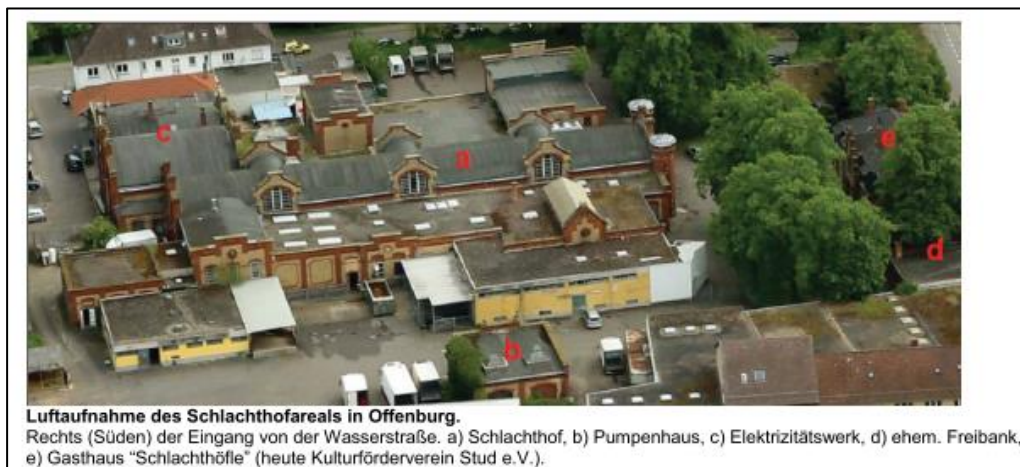
Hierfür ist ein städtebauliches Gesamtkonzept zu entwickeln, auf dessen Grundlage dann sukzessive die weitere Entwicklung einzelner Bausteine erfolgen kann. Das Konzept soll insbesondere grundsätzliche Nutzungsverteilungen im Quartier klären, konzeptionelle Ansätze für den Umgang mit der denkmalgeschützten Bausubstanz liefern, mögliche Entwicklungsbereiche in Bauabschnitten definieren und Fragen der Erschließung bearbeiten. Um hier aus unterschiedlichen Lösungsvorschlägen die bestmögliche Variante auszuwählen, soll ein städtebaulicher Ideenwettbewerb durchgeführt werden.

Der Schlachtbetrieb wurde Anfang des 20. Jahrhunderts am damaligen westlichen Stadtrand errichtet, in direkter Nachbarschaft zum ehemaligen städtischen Gaswerk auf dem heutigen badenova-Gelände. Der Schlachthof liegt mittlerweile schon lange nicht mehr in einer Randlage, sondern in zentraler Lage nahe der historischen Altstadt. Gleichzeitig ist mit dem südlich angrenzenden Mühlbachareal ein attraktives Wohnquartier entstanden, das eine der aktuell größten gewerblichen Konversionsflächen in Baden-Württemberg darstellt. Die Betriebsaufgabe des Schlachthofs erfolgte zum Ende des Jahres 2019.

Die Beendigung der Schlachthofnutzung ermöglicht eine Umnutzung, die dem zentralen Standort und der sich in den letzten Jahren deutlich veränderten Umgebung im Bereich des Mühlbachareals angemessen

ist und die erfolgreiche Stadtentwicklung fortsetzt. Gleichzeitig bietet sich die Chance, das seit langem in der Stadt Offenburg diskutierte und gewünschte Projekt eines Kultur- und Kreativwirtschaftszentrums (KuK) in attraktiver Lage in den historischen Schlachthofgebäuden unterzubringen und zu etablieren. Der Schwerpunkt der Gebietsentwicklung für das Schlachthofareal und angrenzende Bereiche liegt in der Schaffung eines lebendigen neuen Stadtquartiers mit kleinteiliger Mischung und enger Verzahnung von Kreativ- und Kulturwirtschaft sowie sozialen Einrichtungen und nicht störendem Gewerbe.

Vor diesem Hintergrund soll nun für das Schlachthofareal zwischen Wasserstraße und Im Unteren Angel ein städtebauliches Rahmenkonzept entwickelt werden. Mit diesem wird die Grundlage für die weiteren Planungsschritte und die sukzessive Entwicklung des Quartiers vorbereitet. Das Rahmenkonzept soll auch die Grundlage für die spätere Schaffung von Baurecht darstellen und wird einem anschließenden Bebauungsplanverfahren zu Grunde gelegt.

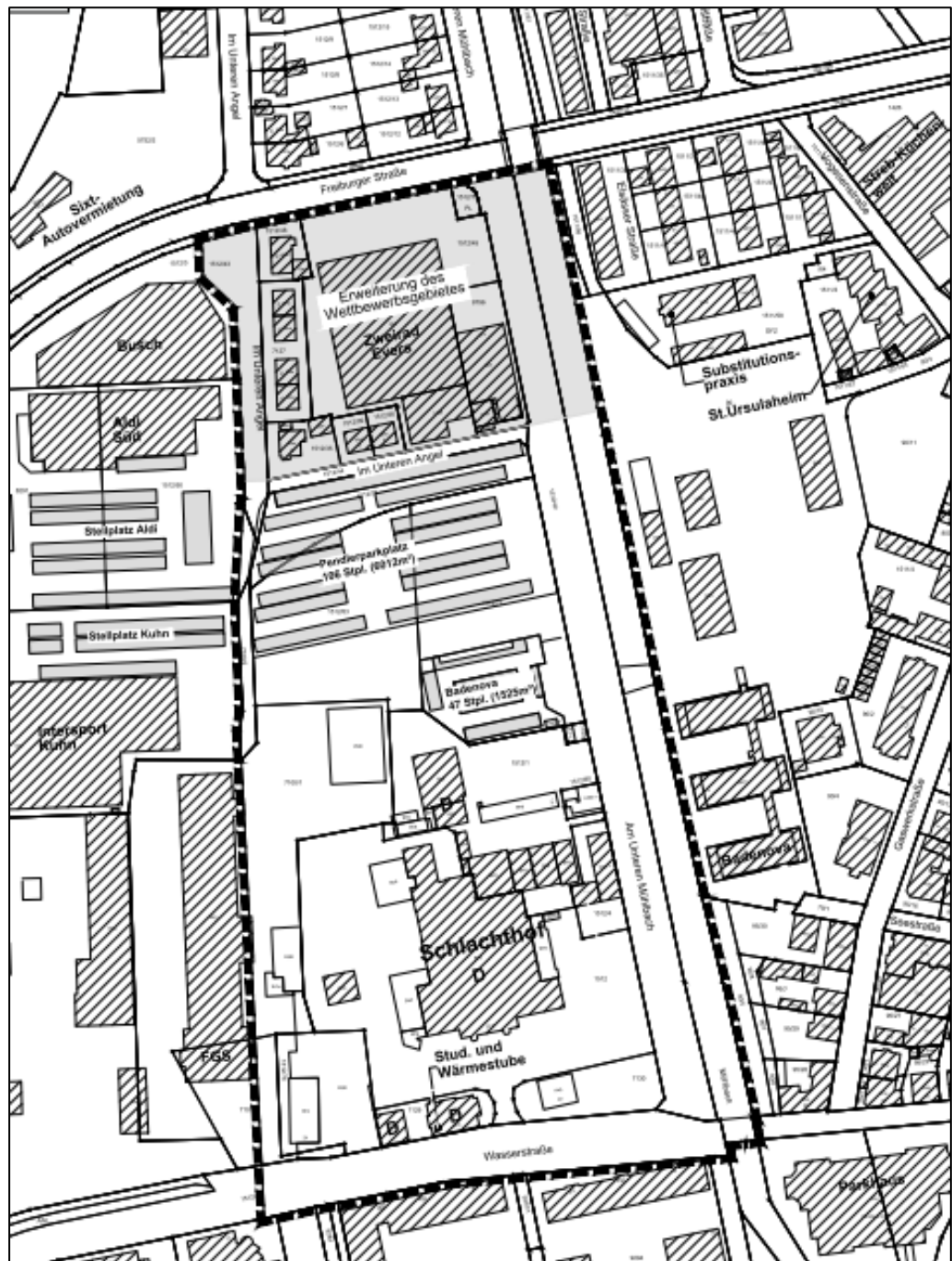


Luftbild Quelle: Stadt Offenburg

## 12. Planungsgebiet

Das Wettbewerbsgebiet konzentriert sich auf die denkmalgeschützten Schlachthofgebäude und die nähere Umgebung zwischen Wasserstraße, Am Unteren Mühlbach, Freiburger Straße, Im Unteren Angel sowie den westlich gelegenen Gewerbe- und Einzelhandelsnutzungen.

Für den Ideenwettbewerb und die beabsichtigte Neuentwicklung sind neben dem unmittelbar zu überplanenden Bereich um die Gebäude des Schlachthofs auch die angrenzenden Grundstücke einzubeziehen, d.h. das gesamte Quartier zwischen Wasserstraße, Am Unteren Mühlbach, Im Unteren Angel sowie den westlich angrenzenden Gewerbe- und Einzelhandelsbetrieben.



Übersichtplan Planungsgebiet Quelle: Stadt Offenburg