

## **S I T Z U N G S V O R L A G E**

Öffentlich

für den Gestaltungsbeirat Nr.7

am 09.12.2015

### **1. Bauvorhaben:**

---

Regionales Innovationszentrum (RIZ), Badstraße 24, 77652 Offenburg

### **2. Bauherr:**

---

Land Baden-Württemberg, Vermögen und Bau, Amt Freiburg,

Mozartstr. 58, 79104 Freiburg

### **3. Beschreibung der städtebaulichen Situation**

---

Das Gelände der Hochschule liegt im Süden des Offenburger Stadtgebietes zwischen Kinzig und Mühlbach an der Badstraße.

Im Süden grenzen an die Hochschule große Grünflächen an, die landwirtschaftlich genutzt werden und im engeren Fassungsbereich des Wasserschutzgebietes liegen. Im Norden befinden sich bis zur Bahnlinie große Sportflächen. Die Badstraße ist nördlich des Südrings bis zur Bahnlinie nur einseitig durch den eingegrünten Mühlbach und den dahinterliegenden Stadtteil Stegermatt bebaut.

Der Bestand der Hochschule südlich des Südrings präsentiert sich mit drei- bis fünfgeschossigen Gebäuden zum Südring. Eine Weiterentwicklung nach Süden ist aufgrund des bestehenden Wasserschutzgebietes nicht möglich.

Für die künftige, langfristige bauliche Entwicklung der Hochschule wurde durch das Land Baden-Württemberg ein Masterplan vorgelegt (siehe Anlage, Blatt 2), dessen erster Realisierungsschritt im Neubau des RIZ liegt. Laut dem Masterplan der Hochschule könnten im Endausbau mit diesem Konzept weitere 7800 m<sup>2</sup> Nutzfläche und etwa 180 Stellplätze für die weitere Entwicklung der Hochschule untergebracht werden.

Der aktuelle Neubau ist der erste Hochschulbau nördlich des Südrings, eine Rad- / Fußgängerunterführung verbindet die Standorte.

Die Erschließung der Hochschule für den LKW / Kfz-Verkehr erfolgt jeweils von der Badstraße. Eine Anbindung an den ÖPNV ist vorhanden. Die Haltestellen befinden sich am Südring, in kurzer Entfernung zur bestehenden Fußgängerunterführung. Radfahr- und Fußgängerverbindungen sind entlang des Südrings und in die Innenstadt vorhanden.

Die Orientierung des RIZ ist so angelegt, dass über das neue Hochschulgelände eine fußläufige Verbindung in die Stadt möglich ist.

#### **4. Städtebauliche Beurteilung**

---

Das städtebauliche Gebäudekonzept des Masterplanes der Hochschule entspricht den Vorstellungen der Stadt Offenburg zur Weiterentwicklung der Hochschule und wurde mit dieser im Vorfeld des Wettbewerbes abgestimmt. Das Planungsgebiet entspricht dem Geltungsbereich des Bebauungsplans „Hochschule-Nord“, dessen Aufstellung der Gemeinderat am 29.06.2015 beschlossen hat. Die Realisierung des RIZ direkt an der Badstraße führt die bauliche Entwicklung der Hochschule angemessen in Richtung Innenstadt weiter. Es ermöglicht durch seine Ausrichtung und Lage das Zusammenwachsen der Standorte am Südring.

Der Neubau stärkt die Präsenz der Hochschule zum öffentlichen Raum und unterstreicht deren Entwicklung in Richtung Innenstadt.

Das städtebauliche Konzept soll als Grundlage für den neu aufzustellenden Bebauungsplan dienen.

Im aktuell vorgesehenen Entwicklungsschritt entsteht an der Ostseite des für die Gesamterweiterung vorgesehenen Grundstücks ein viergeschossiges Gebäude mit einer Grundfläche von rund 1320 m<sup>2</sup>. Für dieses Gebäude hat das Land Baden-Württemberg, Vermögen und Bau, Amt Freiburg, eine Mehrfachbeauftragung im Rahmen eines VOF-Verfahrens durchgeführt, auf deren Grundlage das planende Architekturbüro ausgewählt wurde und Grundzüge der Planung festgelegt wurden.

Das Gebäude gliedert sich funktional in Forschung und Technikum und erreicht eine Höhe von 14,3 m. Die Büroräume liegen im westlichen Bereich des Gebäudes, der Forschungstrakt im östlichen Bereich entlang der Badstraße.

Die Zugänge zum Gebäude befinden sich an der westlichen und nördlichen Fassadenseite, die LKW-Andienung erfolgt im Norden des Gebäudes über eine bereits bestehende Zufahrt.

Die Stellung des geplanten Regionalen Innovationszentrums (RIZ) nimmt die Wegebeziehung der vorhandenen Unterführung auf und leitet diese um in die „Campus-Promenade“. Der Neubau im Osten bildet den Auftakt zu weiteren Gebäuden, die sich alle entlang der „Campus-Promenade“ aufreihen. Die platzartige Promenade wird durch das RIZ und das westlich abschließende Gebäude räumlich gefasst und orientiert sich zum öffentlichen Raum.

Die angrenzenden Frei- und Grünflächen bedürfen einer funktionalen und gestalterischen Weiterentwicklung um den angrenzenden öffentlichen Raum bis zum Südring besser zu definieren (zusammen wachsen oder abgrenzen?). Diese Weiterentwicklung sollte einen Dialog mit dem Campusgelände aufnehmen.

Die Erschließungsfunktionen (Andienung, Parken, Fußgänger in die Innenstadt) und notwendige Nebenanlagen (Container etc.) sind in den Masterplan noch nicht einge-

arbeitet und bedürfen der Abstimmung mit dem künftigen Parkierungskonzept des Masterplanes im Norden.

## **5. Planungsrechtliche Beurteilung**

---

Das Gelände der vorhandenen Hochschule und der nördlich angrenzende Erweiterungsbereich liegen innerhalb des rechtgültigen Bebauungsplanes „Obere Bannbösch“. Für eine Umsetzung der aktuellen Planung nördlich des Südrings ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes im Bereich der Erweiterungsflächen notwendig. Der Bebauungsplan befindet sich derzeit in Aufstellung. Vorgesehen ist die Festsetzung eines Sondergebietes.

## **6. Bauordnungsrechtliche Beurteilung**

---

Die bauordnungsrechtliche Beurteilung erfolgt im Rahmen des Bauantragsverfahrens, das für 2016 geplant ist.

Anlagen:      Blatt 1: Übersichtsplan im Maßstab 1:15 000  
                    Blatt 2: Masterplan zur Hochschulentwicklung (DIN A4 ohne Maßstab)  
                    Blatt 3 -10: Darstellung des Vorhabens (DIN A4 ohne Maßstab)