



Stadt
Offenburg

NICHT OFFENER STÄDTE-
BAULICHER WETTBEWERB /
EINLADUNGSWETTBEWERB

OFFENBURG „MÜHLBACH“

häussler
Häussler Baumanagement GmbH

DOKUMENTATION



Inhalt

HINTERGRUND UND ZIELE	1
PREISGERICHT	2
1. PREISRICHTERSITZUNG 20.04.2009	3
2. PREISRICHTERSITZUNG 17.06.2009	13
TEILNEHMER, PREISTRÄGER UND ANERKENNUNGEN	17
TEILNEHMER	56

Ausloberin Stadtverwaltung Offenburg,
vertreten durch Frau Oberbürgermeisterin Schreiner

Betreuung, Durchführung und Dokumentation
Häussler Baumanagement GmbH
Vaihinger Straße 149 A, 70567 Stuttgart

25.06.2009

Hintergrund und Ziele

Aufgrund der Betriebsaufgabe der Spinnerei, westlich der Altstadt und der damit frei werdenden Fläche ergriff die Stadt die Chance einer Neugestaltung dieser und angrenzender Flächen aktiv zu planen.

Zur Neustrukturierung und Entwicklung des insgesamt ca. 14 ha großen innenstadtnahen Gebietes lobte die Stadt Offenburg einen nicht offenen städtebaulichen Wettbewerb aus.

Mit dem Ideenwettbewerb war der Wunsch nach geeigneten städtebaulichen, funktionalen und verkehrlichen Lösungsvorschlägen zur Umgestaltung des Areals verbunden.

Das Leitmotiv zur Entwicklung des Gebietes sollte dabei sein:

Innenstadtnahes ökologisches Wohnen im Park

Städtebauliche Fehlentwicklungen sollten korrigiert sowie eine funktionale und verkehrliche An- und Verbindung an die Altstadt und die umliegenden Quartiere aufgezeigt werden.

Zentrales Element stellte dabei die Entwicklung des Bereichs der ehemaligen Spinnerei sowie die Anbindung des Plangebietes an die Altstadt dar. Besondere Würdigung lag in der Gestaltung des Zwingerparks mit Mühlbach. Neue Wohnquartiere und attraktive, urbane Stadträume mit Aufenthaltsqualität galt es zu entwickeln. Ebenso sollten, die angrenzenden Bestandsnutzungen einbezogen und Wegeverbindungen zu schaffen.

Der Wettbewerb wurde als nicht offener einstufiger städtebaulicher Wettbewerb in Form eines Einladungswettbewerbes nach den Richtlinien für Planungswettbewerbe (RPW 2008) ausgelobt. In einem anonymen

Auswahlverfahren, wurden von 19 Büros 13 Teilnehmer ausgewählt, die die geforderten Zulassungsvoraussetzungen erfüllt haben.

Nach zwei Preisrichtersitzungen wurde eine Arbeit zur Weiterbeauftragung durch das Preisgericht empfohlen. Die Verfasser der Wettbewerbsarbeiten blieben bis zum Abschluss der Preisrichtersitzung anonym.

PREISGERICHT

FACHPREISRICHTER/INNEN

- **Herr Dipl.-Ing. Timo Buff**, Stadtplaner, Stuttgart
- **Herr Dipl.-Ing. Hannes Hylla**, Architekt, Durbach
- **Herr Dipl.-Ing. Cemal Isin**, Architekt, Aalen
- **Herr Dipl.-Ing. Torsten Nufer**, Architekt, Stadt Offenburg
- **Herr Dr.-Ing. Alex Resch**, Architekt, Offenburg
- **Herr Dr.-Ing. Eckart Rosenberger**, Architekt, Stadtplaner, Fellbach
- **Herr Dipl.-Ing. Volker Rosenstiel**, Architekt, Freiburg
- **Herr Professor Wolfgang Schreiber**, Landschaftsarchitekt, Architekt, Stadtplaner, Nürtingen
- **Frau Professor Dr.-Ing. Christina Simon-Philipp**, Stadtplanerin und Architektin, Stuttgart
- **Herr Professor Dr.-Ing. Günther Uhlig**, Architekt, Köln / Karlsruhe

STELLVERTRETENDER FACHPREISRICHTER

- **Herr Dipl.-Ing. Folker Trostdorf**, Architekt, Stuttgart

SACHPREISRICHTER/INNEN

- **Herr Bürgermeister Dieter Eckert**, Stadt Offenburg
- **Herr Robert Axmann**, Vertreter für Herrn Dr. Glatt CDU-Fraktion
- **Herr Armin Knauer**, Geschäftsführender Gesellschafter Firma HOS
- **Herr Silvano G. Zampolli**, Vertreter FDP-Fraktion
- **Herr Thomas Marwein**, Vertreter Bündnis 90/Die Grünen-Fraktion
- **Herr Reinhard Schemel**, Vertreter CDU-Fraktion
- **Frau Oberbürgermeisterin Edith Schreiner**, Stadt Offenburg
- **Herr Rudi Zipf**, Vertreter Freie Wähler-Fraktion
- **Herr Bertold Thoma**, Vertreter der SPD-Fraktion

STELLVERTRETENDE SACHPREISRICHTER (OHNE STIMMRECHT)

- **Herr Hans Köhler**, Bürgermeister a.D., Immobilienberater der Fa. HOS
- **Herr Bürgermeister Dr. Christoph Jopen**, Stadt Offenburg
- **Herr Klaus Stoffel**, Geschäftsführer Burda Service GmbH

SACHVERSTÄNDIGE BERATER (OHNE STIMMRECHT)

- **Herr Dr.-Ing. Erwin Drixler**, Stadt Offenburg
- **Herr Robert Wacker**, Geschäftsführer WohnBau Offenburg GmbH

VORPRÜFUNG

Frau Dipl.-Ing. Mandy Pagel, Häussler Baumanagement GmbH, Stuttgart

Frau Dipl.-Ing. (FH) Luise del Chin, Häussler Baumanagement GmbH, Stuttgart

Frau cand. Ing. Flora Vera Haasis, Häussler Baumanagement GmbH, Stuttgart

Herr cand.-Ing. Frederik Urban, Häussler Baumanagement GmbH

Herr Dipl.-Ing. Mathias Kassel, Stadt Offenburg/ Verkehrsplanung

BEOBACHTER (OHNE STIMMRECHT)

Frau Edith Putschbach, Stadt Offenburg

Herr Leon Feuerlein, Stadt Offenburg

1. Preisrichtersitzung

1. PREISRICHTERSITZUNG 20.04.2009

Aus dem Kreis der Fachpreisrichter wird Herr Dr.-Ing. Rosenberger zum Vorsitzenden des Preisgerichtes gewählt.

Der Vorsitzende prüft die Anwesenheitsliste und stellt fest, dass Herr Prof. Möhrle sich entschuldigt hat. Dadurch rückt Herr Buff als Fachpreisrichter mit Stimmrecht auf. Herr Axmann vertritt den nicht erschienenen Herrn Dr. Glatt als Sachpreisrichter mit Stimmrecht.

Alle zu den Sitzungen des Preisgerichtes zugelassenen Personen geben die Versicherung zur vertraulichen Behandlung der Beratungen. Sie erklären weiter, dass sie bis zum Tage des Preisgerichts weder Kenntnis von einzelnen Wettbewerbsarbeiten erhalten, noch mit Wettbewerbsteilnehmern einen Meinungsaustausch über die Aufgabe gehabt haben.

Herr Dr. Rosenberger fordert die Anwesenden auf, bis zur Entscheidung des Preisgerichts alle Äußerungen über vermutliche Verfasser zu unterlassen. Er versichert dem Auslober, den Teilnehmern und der Öffentlichkeit die größtmögliche Sorgfalt und Objektivität des Preisgerichts.

Der Vorsitzende erläutert das Wertungsverfahren auf der Grundlage der RPW und der Kriterienliste.

Frau Pagel erklärt die Systematik der Vorprüfung und teilt mit, dass die Arbeiten mit den Tarnzahlen 1006, 1011, 1013 nicht anonymisiert eingegangen sind. Die Vorprüfer haben die Anonymität der Arbeiten umgehend hergestellt.

Verstöße der Arbeiten gegen Vorgaben wurden nicht festgestellt.

Ein Teilnehmer hat sich gemeldet und darauf hingewiesen, dass seine Modellgrundlage nicht mit den Plangrundlagen übereinstimmt und dass es Verzerrungen im mm-Bereich gäbe. Bei einem Abgleich der Vorprüfung mit dem Modellbauer konnten keine Abweichungen festgestellt werden. Auch hat sich dazu kein anderer Teilnehmer gemeldet. Das Preisgericht sieht sich in der Lage, die Arbeiten auch bei geringfügigen Abweichungen im Modell zu bewerten.

Einige Verfasser haben Vorschläge für das angrenzende Burda-Areal unterbreitet. Das Preisgericht wird diese zur Kenntnis nehmen, jedoch nicht in die Beurteilung einschließen, da sich dieses Gebiet außerhalb des Wettbewerbsbereiches befindet.

Das detaillierte Ergebnis der Vorprüfung wird jedem Preisrichter schriftlich zur Verfügung gestellt. Das Preisgericht beschließt auf der Grundlage des Vorprüfungsberichtes, dass alle 13 Arbeiten zur Bewertung zugelassen werden.

Die zugelassenen Arbeiten werden in einem Informationsrundgang ausführlich und wertfrei

erläutert. Dabei gewinnt das Preisgericht folgende Eindrücke:

Eine wünschenswerte Breite von Entwurfslösungen ist gegeben. Die Anforderung an die städtebauliche Einbindung, an Nutzungs- und Gestaltqualität der Gewerbe- und Wohnanlagen, an das Wohnangebot, an den Umgang mit den Freiräumen und an die Verkehrserschließung wurden sehr unterschiedlich interpretiert.

Die Neuordnung des gesamten Gebiets Mühlbach wird nur langfristig und nur in Stufen möglich sein. Deshalb überzeugen vor allem Lösungen mit einem tragfähigen robusten städtebaulichen Grundgerüst, das ermöglicht auch auf zukünftig veränderte Wohnansprüche und Marktanforderungen zu reagieren, ohne dabei das Konzept im Ganzen zu konterkarieren.

Mit wenigen Ausnahmen wird im Quartier Mühlbach eine Blockrandbebauung als räumliche Trennung und Lärmschutz zum Gewerbegebiet vorgeschlagen. Einige Mitglieder des Preisgerichts stellen wegen der Westorientierung mit Blick auf das Gewerbe die Wohnqualität und damit die Marktfähigkeit dieser Häuser in Frage.. Eine Auseinandersetzung der Verfasser mit dieser Thematik, z.B. durch Darstellung geeigneter Wohnungstypen/ Systemgrundrisse, wird vermisst. Im Hinblick auf die Gesamtqualität der jeweiligen Entwürfe kommt den Vorschlägen zur Entwicklung des Bereichs der ehemaligen Spinnerei mit

1. Preisrichtersitzung

Anbindung an Zwingerpark und Mühlbach bis zur Altstadt eine besondere Bedeutung zu. Dort wird in der überwiegenden Zahl der Beiträge vorgeschlagen, die prägnanten historischen Gebäude der Spinnerei und Weberei einschließlich der Arbeiterwohnhäuser zu erhalten.

Mit den Wettbewerbsarbeiten wird belegt, dass die Kulturdenkmale grundsätzlich gut und sinnvoll als entwurfsprägende Elemente in die Neuentwicklung eingebunden werden können. Das Preisgericht stellt deshalb fest, dass ein Erhalt der Kulturdenkmale anzustreben ist. Die Geschichte des Ortes bleibt so erhalten und schafft eine unverwechselbare Identität und Adresse des Ortes. Die historischen Bauten müssen jedoch in räumlichem Zusammenhang und Gesamtheit erlebbar bleiben, was nicht allen Verfassern gelingt.

Qualitätvolles „Wohnen im Park“ versprechen vor allem Beiträge, die die Grünfläche Zwingerpark und Park der Villa Bauer vom Mühlbach bis tief in die Wohnbebauung hineinziehen und auch von dort aus spürbar machen. Eine Addition von Wohnquartieren mit Blockrandbebauungen steht einer großzügigen Durchgrünung entgegen.

Zu Fahrerschließung, Durchwegung und Gestaltung des öffentlichen Raums werden sehr unterschiedliche Konzepte angeboten. Eine innere Erschließung über verkehrsberuhigte Schleifen und

getrennte Zufahrten in einzelne Quartiere wird den Anforderungen an ein attraktives Wohnen eher gerecht als eine zentrale Erschließung in Nord-Süd-Richtung.

Im Preisgericht besteht Einigkeit darüber, dass die Kronenstrasse als durchgehende Sammelstrasse in jedem Fall aufzuheben ist.

Es beginnt der erste Arbeitsgang mit einer kritischen Beurteilung der Arbeiten und Feststellung von grundsätzlichen und schwerwiegenden Mängeln. Dabei wird die Arbeit mit der Tarnzahl 1011 einstimmig ausgeschieden.

Im zweiten Arbeitsgang werden die verbliebenen Arbeiten strenger untersucht. Mängel in einzelnen Prüfbereichen führen zum Ausschluss der Entwürfe Nr.: 1002, 1003, 1004, 1006, 1008, 1012 (Beurteilungen im Anhang).

Herr Stoffel verlässt die Sitzung um 15.00 Uhr.

Herr Zampolli verlässt die Sitzung um 18.00 Uhr. An seiner Stelle tritt Dr. Jopen als Fachpreisrichter mit Stimmberechtigung in die Sitzung ein.

Die in der engeren Wahl verbleibenden 6 Arbeiten werden in einem vierten Arbeitsgang ausführlich beurteilt:

Entwurf 1001

Der Entwurf überzeugt durch seinen großzügigen inneren Grün- und Freibereich, der den Zwingerpark nach Westen erweitert und die denkmalgeschützten Gebäude der früheren Spinnerei und Weberei wie selbstverständlich als zusammenhängendes Ensemble einbezieht.

Diese Parkerweiterung ist ein großer Gewinn für die Altstadt und das neue Quartier. Der Erhalt der denkmalgeschützten Einzelgebäude belässt dem Gebiet die gewünschte Identität und Charakteristik des Ortes.

Der Verfasser stellt auch dar, wie die beiden Zeilen der Werkswohnungen durch eine neue Wohnbebauung ersetzt werden können für den Fall, dass ein Erhalt nicht möglich ist. Damit würde die räumliche Kontinuität entlang der Kronenstraße gestärkt, eine Dreiteilung des engeren Plangebietes vermieden und die bauliche Trennung zwischen innerem Grünbereich und Parkplatz OBI akzentuiert.

Der Vorschlag für die neue Wohnbebauung mit gut dimensionierten halboffenen Quartieren unterschiedlicher Bauhöhen und Wohnformen lässt eine Realisierung in einzelnen Bauabschnitten problemlos zu und kann auf sich verändernde Nachfrage flexibel reagieren.

Die beiden Blöcke entlang der Wasserstrasse erscheinen aber räumlich zu eng gefasst. Kritisiert

1. Preisrichtersitzung

wurde die überdimensionierte Bebauung an der Ecke Kronenstraße / Wilhelm-Bauer-Straße sowohl in ihrer Höhe als auch in ihrer Masse.

Die Erschließung geht vom Erhalt der Kronenstraße als Durchgangsstraße aus. Dies wird kritisiert, zumal eine Aufhebung im mittleren Abschnitt problemlos möglich wäre.

Die innere Erschließung erfolgt verkehrsberuhigt über Schleifen mit Zufahrt zu den einzelnen Wohngebäuden.

Die Verflechtung des Gebiets zur Altstadt hin erfolgt über zwei neue Brücken, die sich folgerichtig aus dem inneren Wegenetz entwickeln. Die wirtschaftlichen Daten liegen im mittleren Bereich.

Insgesamt bietet der Entwurf eine stabile städtebauliche Grundstruktur, die auf sich ändernde Nachfrage reagieren kann. Der große Gewinn für das neue Wohnquartier ist die großzügige Erweiterung des Zwingerparks nach Westen unter Einbeziehung der denkmalgeschützten Einzelgebäude. Dies führt zur gewünschten Stadterweiterung mit eigener Identität im Innern und hoher Signifikanz nach außen.

Entwurf 1005

Die städtebauliche Konzeption verfolgt zwei wesentliche Strategien:

Südlich des Park der Villa Bauer werden die vorhandene Siedlungsstrukturen der räumlichen Situation angemessen und feingliedrig ergänzt, zum Teil wird aber die bestehende Bebauung ignoriert; nördlich der Villa Bauer schlagen die Verfasser eine klar ablesbare und konsequente süd-orientierte Wohntypologie vor, die aus 4-geschossigen städtischen Reihenhäusern und 4-5-geschossigen Geschosswohnungsbauten mit Nachbarschaftshöfen besteht.

Dieser Bereich weist eine solide und tragfähige Grundstruktur auf, die aber sehr monoton bis in die öffentlichen Räume wirkt. Darüber hinaus wird die bauliche Dichte im Norden an der Wasserstraße als zu dicht und für den Standort als überdimensioniert bewertet. Das ehemalige Kesselhaus mit der Schlosserei bildet den Rücken eines Quartierplatzes aus, der aber nicht ausreichend mit den städtischen Freiräumen vernetzt wird. Neben dem Kesselhaus mit der Schlosserei werden die historischen Spuren des Gebietes (Spinnereihochbau mit Wasserkraftwerk, Villa Bauer und Villa Linse, Meisterhäuser, Arbeiterwohnungen) erhalten, stehen aber leider nicht im Kontext zueinander.

Die Erschließung erfolgt von Norden über eine Schlaufe, die losgelöst von der Kronenstraße ist, aber mit den drei Nord-Süd-Achsen überdimensioniert scheint. Die Kronenstraße dient

nicht der Haupteerschließung, wird aber leider in ihrer Länge als Hauptachse nicht unterbrochen. Mit den Loftwohnungen in dem Spinnereihochhaus und den Stadtvillen nördlich wie südlich entlang des Mühlbaches weisen eine sehr hohe Wohnqualität auf. Jedoch wird mit der vorgeschlagenen Struktur der öffentliche Freiraum nicht in das Quartier gezogen, sondern ausgesperrt.

Die Verfasser beantworten die Frage der privaten Stellplätze für die Stadtvillen, die Loftwohnungen im Spinnereihochhaus und die Arbeiterhäuser nicht. Bei den Arbeiterhäusern werden die heutigen Stellplätze durch Mietergärten ersetzt, weitere Aussagen zur baulichen Umnutzung der Arbeiterhäuser werden leider nicht getroffen.

Grundsätzlich findet keine freiräumliche Vernetzung zwischen dem Zwingerpark und dem neuen Wohnquartier statt. Die reine Vernetzung über Fußwege mit den beiden Brücken über den Mühlbach trägt nicht dem Wunsch der Ausloberin nach einer öffentlichen Freiraum-Vernetzung Rechnung, auch mit Blick auf die erfolgte Landesgarten-Schau-Bewerbung.

Gerade vor dieser Aufgabenstellung erscheint die Positionierung der beiden Stadtvillen südlich des Spinnereihochhauses deplaziert. Die Verfasser bleiben ebenso der Antwort einer barrierefreien Anbindung der Altstadt schuldig.

1. Preisrichtersitzung

Alles in allem erschließt sich die städtebauliche Grundstruktur auf den ersten Blick und schafft unterschiedliche Wohnqualitäten im Quartier. Die Freiraumvernetzung weist aber deutliche Defizite auf, geforderte Antworten bleiben offen. Die Erhaltung der historischen Spuren im Quartier bietet grundsätzlich das Potenzial, mit der städtebaulichen Entwicklung Quartiers eine besondere Adresse zu entwickeln. Dieses Potenzial wird aber nicht ausgeschöpft.

Entwurf 1007

Die städtebauliche Struktur orientiert sich wie selbstverständlich an den Gegebenheiten: Nach Westen schirmen Allee (längs der Kronenstrasse) und maßvoll geschlossene Bebauung weitgehend ab, nach Osten erlaubt die perforierte Blockgliederung Anbindung und Durchblicke zu den Grünbereichen des Mühlbaches. Die Verknüpfung mit der Innenstadt über Wege, Aufzüge und Blickachsen ist ein geradezu beherrschendes Thema, dem dann sogar fragwürdige, die Entwurfsidee störende Schrägstellungen von Wohnzeilen zu dienen haben.

Die Blockmorphologie holt sich ihre Formsprache vom Bestand im südlichen Teil, variiert sie geschickt in der Weise, dass offene, lockere Bebauungen als Reihen- oder punktförmige Stadthäuser zum Bach hin optische Anbindung

erlauben. Diese freistehenden Partien sind östlich von strengeren U-Formen gefasst, sie bieten Halt durch räumliche Zuordnung. Die Innen- und Hofräume der Blockeinheiten sind sozialräumlich überlegt und gestaltet. Das deuten die differenzierten Begrünungen an: strenge formalisierte Baupakete in den Höfen und Plätzen stehen im Kontrast zur naturnäheren Vegetation in Park und am Bach. Sie signalisieren damit unterschiedliche Nutzungszuweisungen. Die so gebildeten Nachbarschaftsgruppierungen ziehen optisch das Gesamtgebiet zusammen, dieses zerfällt nicht in völlig unterschiedliche Partien. Dieses harmonische Gesamtbild einer selbstähnlichen halboffenen Blockstruktur gelingt allerdings nur auf Kosten vorhandener Gebäude, teils intakter und kürzlich erst modernisierter Wohnhäuser, die, das angestrebte einheitliche Gesamtbild vermutlich störend, zum Abriss vorgeschlagen werden. Diese Haltung ist weder ökonomisch noch politisch darstellbar.

Der Denkmalsbestand ist jeweils in einen anderen Kontext gestellt. Die Fabrikantenvilla liegt im Park, Spinnerei und das Kesselhaus begründen gepflasterte Plätze und Spielstraßenbereiche. Damit wird der Eigensinn der Denkmale gewahrt, gleichzeitig eine Tendenz zum Museumsdorf verhindert, da sie aktiv im Neuen mitwirken können. Warum das historische Kesselhaus

weggenommen wird ist nicht nachvollziehbar. Die gewonnen Vorteile stehen in keinem Verhältnis zum Verlust des reizvollen Baus.

Es wird eine Anzahl weitere Plätze zwischen oder neben den halboffenen Blockeinheiten angeboten. So sehr dies dem Vorhaben der Stadt entgegenkommt, attraktive Quartiersplätze zu schaffen, so muss doch entgegengehalten werden, dass zum einen die Anzahl übertrieben erscheint und zum anderen diese Freiräume den Eindruck hinterlassen, eher zum Platz umdeklarierte Restflächen als organisch eingebettete Plätze zu sein. Das gilt besonders für den an der Kronenstrasse angeordneten unnötigen Dreiecksplatz, der als Vorfeld zum ebenfalls unnötigen und sogar störenden Punkthaus erhalten muss.

Die Arbeiterhäuser werden erhalten, ihre Umstrukturierung wird leider nur pauschal angedeutet. Genauer sind die Reihen- und Stadthäuser artikuliert die von selbstnutzenden Bauherrengruppen realisiert werden sollen.

Das Verkehrskonzept will von Westen her erschließen und den inneren Bereich weitgehend verkehrsberuhigt halten. Dazu wird die Kronenstrasse von Norden her zur Erschließungssackgasse umgewidmet, was mehr als problematisch erscheint. Die Parkierung erfolgt, wo es geht, längs der Strasse oder in hausnahen

1. Preisrichtersitzung

Carports, auch werden Tiefgaragen unter den Blöcken angeordnet, was weniger dem angepeilten Baugruppenmodell als konventionellen Trägerformen entgegenkommen dürfte.

Im angedeuteten ökologischen und energetischen Konzept wird hauptsächlich nur der Wunsch geäußert, dass begrünte Dächer und mit Naturstoffen beheizte Blockkraftwerke das Quartiersklima verbessern mögen.

Die abschnittsweise Realisierung ist gut möglich, Wirtschaftlichkeit und Machbarkeit sind zweifellos gegeben (sieht man vom großzügigen Abriss brauchbarer Wohnhäuser hier ab), vorausgesetzt die Loftwohnungen im Spinnereigebäude und die Modernisierung der Arbeiterhäuser sind preisgünstig zu realisieren. Besonders die kleineren Einheiten kommen den neueren Tendenzen in Richtung privaten, gemeinschaftlichen Bauens entgegen.

Entwurf 1009

Die städtebauliche Idee das Wettbewerbsgebiet in vier klar gegliederte Bereiche zu unterteilen ist gut nachvollziehbar. Die massive Abschirmung an der Wasserstraße schafft im Süden ruhige Bereiche, was positiv bewertet wird.

Prägnant ist eine südorientierte Reihenhausbauung mit eigenem kleinen Quartiersplatz. Der Umfang der teppichartigen

Struktur wird kontrovers diskutiert. Die eher vorstädtische Typologie spricht vorwiegend nur eine Zielgruppe auf dem eigentumsorientierten Wohnungsmarkt an, nämlich die Familie. Wünschenswert wäre eine größere Differenzierung der Gebäudetypologien.

Fraglich ist auch ob auf eine bauliche Abgrenzung oder andere geeignete Lärmschutzmaßnahmen zum westlich angrenzenden Gewerbegebiet gänzlich verzichtet werden kann.

Alle denkmalgeschützten Gebäude werden erhalten, was sehr begrüßt wird. Die Geschichte des Ortes bleibt so erhalten und schafft eine unverwechselbare Identität und Adresse des Ortes mit klarer Profilbildung. Die vorgeschlagene Nutzung für die denkmalgeschützten Gebäude (z.B. Markthalle) und auch an der Wasserstraße (z.B. Hotel) sind nicht immer nachvollziehbar. Die Transformation der Arbeiterhäuser in Wohnhäuser und die detaillierte Darstellung werden anerkannt. Alternativ wäre eine Sanierung für den Mietgeschosswohnungsbau denkbar, vorstellbar wären zum Beispiel Studentenwohnungen.

Die öffentlichen und private Räume sind klar definiert. Der Zwingerpark wird um einen großzügigen Parkbereich um die Villen erweitert, was dem Ort gerecht wird und große Qualitäten im öffentlichen Raum in unmittelbarer Innenstadtnähe schafft. Der Zugang zur Stadt ist

sehr gut gelöst, die vorgeschlagenen Verbindungen schaffen die gewünschte Durchlässigkeit zur historischen Stadt.

Im südlichen Bereich werden Stadthäuser direkt an den Mühlbach gebaut ohne trennende Erschließung. Das innerstädtische und sogleich wassernahe Wohnen hat ganz besondere Qualitäten, die Privatisierung der Uferzone ist allerdings zu hinterfragen.

Die Erschließung ist intelligent gelöst, die Kronenstraße wird im mittleren Bereich unterbrochen, so dass der Schleich- und Durchgangsverkehr unterbrochen wird. Die Parkierung ist allerdings keinesfalls gut gelöst.

Die Spinnerei öffnet sich mit einem gastronomischen Freibereich zum Mühlbach was positiv bewertet wird. Eine stufenweise Realisierung ist sehr gut möglich. Südlich der Hauptstraße werden die privaten Belange angemessen berücksichtigt, es wird lediglich eine ergänzende Bebauung in vertretbarem Maß vorgeschlagen. Dadurch entsteht allerdings keine homogene städtebauliche Struktur.

Der Entwurf geht angemessen sensibel auf den Ort ein, berücksichtigt die Rahmenbedingungen bis hin zur Wirtschaftlichkeit und Vermarktbarkeit. Durch den Halt der historischen Bausubstanz sind die wertvollen Spuren der Geschichte gut ablesbar. Die Typologie der Stadtbausteine für das Wohnen ist

1. Preisrichtersitzung

allerdings zu Gunsten des urbanen, hochwertigen Wohnens jenseits des vorstädtischen Stadt- bzw. Reihenhauses zu überdenken.

Ergänzend wird angemerkt, dass die Verteilung der Anzahl an öffentlichen und privaten Stellplätzen auf dem Berechnungsblatt fehlt. Somit kann ein Vergleich mit den anderen Arbeiten leider nicht erfolgen.

Entwurf 1010

Das zentrale Thema „Wilhelm-Bauer-Platz“ und dessen direkte Verknüpfung mit dem großzügig geschnittenen Park der Villa Bauer kommt der Ausloberin entgegen, im Wettbewerbsgebiet eine deutliche Erweiterung und Aufwertung des Zwingerparks zu erreichen. Diese Freiräume sind vielseitig öffentlich nutzbar und garantieren den Erhalt des wertvollen Baumbestands.

Mit einer blockrandartigen Bebauung wird versucht, dem Quartier nördlich und westlich des Kesselhauses eine städtebauliche Ordnung zu verleihen, die schlüssig in die beiden erhaltenen Arbeiterwohnhäuser übergeht. Diese 4-geschossigen Blöcke bilden enge hohe Strassenräume und introvertierte Höfe, die an der eigentlichen Stadtortqualität „Park“ wenig teilhaben.

Die 4-Geschossigkeit führt auch dazu, dass die erhaltenen Denkmale in ihrer neuen Umgebung

einsinken. Auch in den südlichen Bereichen des Wettbewerbsgebiets werden zu hohe geknickte Ecken zur Ergänzung von scheinbaren Blockrändern angeboten, deren Bestandscharakteristik aber eher durch kleinteiligen Individualismus geprägt ist.

Richtig ist die Unterbrechung der Kronenstrasse für den allgemeinen Fahrverkehr im Abschnitt der Arbeiterhäuser, wenngleich diese Absicht stadträumlich nicht unterstützt ist. Etwas unklar ist das System des Fahrverkehrs im Osten, wo entlang des Mühlbachs einerseits eine durchgängige Fußgänger Verbindung versprochen wird, gleichzeitig über diese Linien aber durch Anliegerverkehr abgewickelt werden muss.

Gerade an der Wilhelm-Bauer-Strasse mit dem vorhandenen Mühlbachsteg stört diese Verkehrsüberlagerung, zumal der Verfasser hier nur noch drei Einfamilienhäuser anbieten will. Die neue Ost-West-Strasse zwischen Haupt- und Wilhelm-Bauer-Strasse bringt nur wenige Erschließungsvorteile, ihre Weiterführung nach Osten über einen neuen Steg erscheint überflüssig und die Querung des wieder geöffneten Gerberbachs ist kontraproduktiv.

Zur Gebäudetypologie werden zumindest schematische Grundrisse vermisst. Es ist aber davon auszugehen, dass die weit überwiegende Masse von neuen Wohnungen nicht von Einzelbauherren, sondern von Bauträgern zu

erstellen ist. Insofern wird auch die gewünschte typologische Vielfalt, die zu einer guten Marktfähigkeit führen könnte, vermisst.

Mit den überzogenen, eher großstädtischen „Blockrandstrukturen“ und geringer Gebäuediversität wird die Qualität der Arbeit, die vor allem im zentralen Freiraumgefüge liegt, erheblich gemindert.

Entwurf 1013

Die wichtige städtebauliche Entwicklungszone „Mühlbach“ wird durch einen zentralen Grünbereich klar ablesbar gegliedert. In diesem Park liegen die Villa Bauer, das Meisterhaus, die Villa Linse und die Arbeiterwohnungen der ehemaligen Spinnerei. Am Park fließt der Mühlbach vorbei und der Zwingerpark ist direkt angebunden. Der nördliche Bereich bis zur Wasserstrasse wird in einen Wohnpark umgestaltet mit einem attraktiven, zentralen Bereich mit Kesselhaus/Festhaus, Spinnereigebäude/ Hotel mit Cafe und Kindertagesstätte. Der Gebietsrand wird mit einer geschlossenen Bebauung umrahmt, allerdings wird die außergewöhnliche Verbindung von Punkthäusern und Randgebäuden typologisch nicht näher erläutert. Dadurch ist eine Abgrenzung zum Gewerbegebiet gewährleistet und ein optimaler Schallschutz für den Grünbereich erreicht. Die Bebauung ist 3 bis 4 Geschosse hoch,

1. Preisrichtersitzung

auf Lücke gesetzt und in den Hofbereichen sehr schön begrünt. Der gesamte nördliche Neubaubereich ist über 2 neue Brücken auf kurzen Wegen mit der Altstadt verbunden.

Der Park der Villa Bauer wird als öffentlicher Park vorschlagen, als grüne Mitte des Gesamtquartiers. Der nördliche Rand des Parks, bisher mit einer geschlossenen Fabrikbebauung besetzt, wird mit drei Punkthäusern nach Norden geöffnet. Die lockere Bebauung mit Punkthäusern ermöglicht eine Wegeverbindung und eine Sichtverbindung zum ehemaligen Kesselhaus, sie lässt den Grünraum optisch durchfließen. Die Verkehrsachse der Kronenstrasse ist im Bereich der Arbeiterhäuser unterbrochen. Dadurch wird der Vorbereich der Arbeiterhäuser zum OBI-Parkplatz begrünt und die Standortqualität der Häuser wesentlich verbessert.

Die Kinzigvorstadt wird mit neuen Gebäuden zur Blockrandbebauung begrenzt. Die öffentlichen Straßenräume werden verkehrsberuhigt und mit Baumpflanzungen aufgewertet. Teilweise werden die großen Blockinnenbereiche mit Punkt- bzw. Reihenhäusern in ruhiger Lage ergänzt.

Durch die Unterbrechung der Kronenstrasse werden Schleichverkehre verhindert. Im Norden wird die Kronenstrasse zur OBI-Anlieferung im Süden bis zum Kronenplatz geführt. Die übrigen Verkehrsverbindungen werden sinnvollerweise als

verkehrsberuhigte Wohnwege vorgeschlagen. Durch zwei neue Brücken und einen neuen Aufzug beim Vinzentius-Haus ist eine optimale Verbindung zur Altstadt für Fußgänger und Radfahrer erreicht.

Das vorgeschlagene Freiraumkonzept beinhaltet eine öffentliche Widmung des Park der Villa Bauer zum Stadtgarten, der mit Mühlbach und Zwingerpark eine Einheit bildet. Beim Festhaus, Hotel mit Cafe und Kita werden neue interessante öffentliche Plätze entwickelt als Scharniere zwischen Alt und Neu. In den Wohnquartieren werden die Blockinnenbereiche als abwechslungsreiche Gärten mit ruhiger Atmosphäre geplant. Sie werden mit schmalen Wohnwegen durchzogen und strukturiert.

Die vorhandenen denkmalgeschützten Bestandsgebäude werden konsequent als Kerne für die Neuentwicklung eingesetzt. Sie werden als Merkzeichen dem neuen Gebiet ein positives Image geben.

Als besonders gelungen hervorzuheben ist die städtebauliche Auseinandersetzung mit dem angrenzenden Gewerbegebiet: das nördliche Wohngebiet wird mit einer geschlossenen Randbebauung abgegrenzt, die Arbeiterhäuser erhalten einen grünen Vorbereich zum OBI-Parkplatz, der Kronenplatz bleibt als Parkplatz unter Bäumen.

Insgesamt präsentiert der vorliegende Entwurf, vor allem das Wettbewerbsmodell, ein robustes Konzept für die Stadt-Entwicklungsmaßnahme der Stadt Offenburg am Mühlbach.

Leider wurden keine Konzepte für die Gebäudetypologie nachgewiesen, sodass bei der Beurteilung des Entwurfes eine gewisse Unsicherheit nicht wegzudiskutieren war. Die Nutzungsvorschläge für das Gebiet sind aufwertend und anspruchsvoll. Im Kontrast zwischen denkmalgeschützten Bestandsgebäuden und moderner Architektur könnte ein hochqualifiziertes Wohngebiet entwickelt werden. Ergänzend wird angemerkt, dass die Ermittlung der Kennwerte auf dem Berechnungsblatt abweichend von der Auslobung sich nicht auf den Bereich zwischen der Wilhelm-Bauer-Straße, Kronenstrasse, Wasserstraße und Mühlbach beschränkte. Somit kann ein Vergleich mit den anderen Arbeiten leider nicht erfolgen.

Die schriftlichen Beurteilungen werden verlesen und verabschiedet.

Nach einer ausführlichen Diskussion und Abwägung der Vor- und Nachteile dieser Arbeiten beschließt das Preisgericht einstimmig die Rangfolge der Entwürfe der engeren Wahl wie folgt:

1. Preisrichtersitzung

Entwürfe Nr.1001, 1009, 1013 gleichwertig auf den 1. Rang

Entwürfe Nr.1005, 1007, 1010 gleichwertig auf den 2. Rang.

Der Qualität der Arbeiten und dieser Rangfolge entsprechend wird die Verteilung der Preise und Anerkennungen abweichend von der Auslobung einstimmig wie folgt festgelegt:

Entwürfe Nr. 1001, 1009 und 1013 je ein 2.Preis (2. Preisgruppe), je Arbeit 16.666 € zuzüglich MwSt.

Entwürfe Nr. 1005, 1007 und 1010: Anerkennungen, je Arbeit 5.000 € zuzüglich MwSt.

Das Preisgericht stellt fest, dass noch bei keinem der Wettbewerbsbeiträge die komplexe Aufgabenstellung so gelöst wurde, dass eine Empfehlung für die weitere Beauftragung ausgesprochen werden kann. Es beschließt deshalb einstimmig die drei Verfasser der Arbeiten der 2. Preisgruppe mit einer Überarbeitung ihrer Entwürfe zu beauftragen. Dabei soll bei den beiden Verfassern, die den Erhalt der Werkwohnungen vorgeschlagen haben nachgefragt werden, ob die Vermutung des Preisgerichtes richtig ist, dass für den Fall, dass diese beiden Gebäude nicht erhalten werden können, Ersatzneubauten in ähnlicher Gebäudestellung vorschlagen werden. Hierüber

soll im Zuge der Überarbeitung eine Aussage getroffen werden.

Für die Überarbeitung der Arbeiten erhält jeder Teilnehmer eine Entschädigung von 5.000 € zzgl. MwSt.

Das Preisgericht beschließt, bis zur Bewertung der überarbeiteten Entwürfe und Beschlussfassung über eine Empfehlung, die für den 17. Juni 2009 vorgesehen ist, die Anonymität der Verfasser zu wahren.

Der Vorsitzende entlastet den Vorprüfer und bedankt sich für die sorgfältige Vorbereitung der Sitzung. Er dankt den Preisrichtern für die Zusammenarbeit und gibt den Vorsitz an Frau Oberbürgermeisterin Schreiner zurück.

Mit dem Dank an alle Teilnehmer schließt Frau Schreiner die Sitzung um 21:30 Uhr.

ZUSAMMENFASSUNG DER BEURTEILUNGEN DER 2. RANGFOLGE

Entwurf 1002

Die Wohnbebauung entlang der Kronenstraße wird als massiv mit nachteiligen Einwirkungen auf die dahinterliegende Bebauung bewertet. Entwurfprägende Mittel- und Nebenachsen bleiben

ohne räumlichen Bezug. Dem öffentlichen Raum fehlt ein klarer struktureller Zusammenhang. Grünräume sind knapp bemessen (Park Villa Bauer) bzw. bleiben deren Schwerpunkte ungelöst (z.B. Blutbuche und Umfeld).

Entwurf 1003

Die jeweils unterschiedliche Gross- Blockstruktur insb. In der Nordwestecke weist keine formalen Zusammenhänge in sich selbst und untereinander auf. Der Zusammenhang der Kulturdenkmale als Bauensemble der frühen Industrialisierung ist an keiner Stelle mehr erlebbar. Neudefinierte Grünräume haben keinen Bezug zum Zwingerpark.

Entwurf 1004

Dem Entwurf mangelt es an einer klaren Grundidee und Struktur. Gebäude wirken monumental und passen in ihrem Maßstab nicht zur örtlichen Baustruktur. Die fast skulpturale Blockstruktur im Norden bleibt beliebig und unverständlich. Eine logische Anordnung der zahlreich und unvermittelt auftauchenden kleinen Plätze ist nicht erkennbar.

Entwurf 1006

Die Transformation der Bestandsgebäude in einen neuen öffentlichen Raum bleibt wirkungslos, da ein Rückbezug auf das Denkmal nicht gelingt (so bleibt der neue Park der Villa Bauer undefiniert bzw.

1. Preisrichtersitzung

leidet unter bezugsloser Anordnung von neuen Funktionen wie Streetballplatz oder auch die nicht nachvollziehbare Umfahrung des Kesselhauses.). Die Maßstäblichkeit und Struktur der Wohnbebauung entspricht überwiegend einem vorstädtischen Siedlungscharakter und erreicht nicht die ortsumgebende Maßstäblichkeit.

Entwurf 1008

Durch eine sehr heterogene Gebäudetypologie entsteht im Mühlbachquartier eine städtebaulich nicht überzeugende Adresse. Der Verfasser versucht durch unterschiedliche Gebäudeformen eine neue Stadt neben der Altstadt entstehen zu lassen. Dabei erzeugt die Mischung aus kleinteiligen Siedlungsstrukturen gegenüber maßstäblich überzogenen Baumassen nicht die erwartete Antwort.

Im Nordosten bleibt die ehemalige Werkhalle als nicht erhaltungswürdiges Gebäudefragment ohne städtebauliche Wirkung stehen.

Südlich des unter Denkmalschutz stehenden Spinnerei schlägt der Verfasser ein sechsgeschossiges Gebäude vor, dass die Villa Bauer und die Spinnerei als Ensemble trennt und den Blick nach Osten zum Mühlbach und zur Altstadt versperrt.

Die vorgeschlagenen städtebaulichen Bausteine in der Kinzig Vorstadt Nord ergänzen durchaus

behutsam die bestehende Blockrandbebauung zu grünen Innenhöfen.

Positiv zu bewerten ist der Ausbau der Grünzone entlang dem Mühlbach zu einer fußläufigen Ufergestaltung mit Anbindung an die Innenstadt. Die Nutzung des Spinnereigebäudes als Hotel ist ebenso eine interessante Lösung.

Entwurf 1011

Die Aufnahme von diagonalen Achsen der 9 m über dem Plangebiet liegenden Altstadt erzeugt eine nicht nachvollziehbare Zerschneidung der neuen Siedlung. Es kann nicht nachvollzogen werden, wohin diese Achsen führen sollen.

Insgesamt entstehen Gebäudeformen, die in ihrer Maßstäblichkeit für das Quartier unangemessen sind.

Durch den Abriss des östlichen Arbeiterwohnhauses wird ein städtebauliches Ensemble zerstört, dass in der vorgeschlagenen Neubebauung keinen angemessenen Ausgleich findet.

Sowohl die vorgeschlagenen Gebäudeabstände als auch die Gebäudedimensionen erscheinen willkürlich.

Die Kinzig Vorstadt Nord wird zum Teil entkernt und neu strukturiert ohne dass eine neue überzeugende städtebauliche Qualität entsteht.

Entwurf 1012

Die Verfasser schlagen für den nördlichen Quartiersteil „Mühlbach“ eine neue Bebauung aus unterschiedlichen Haustypen (Stadthaus, Reihenhause, Punkthaus, Geschosswohnungen) vor. Die Baudenkmale Spinnereihochbau, Kesselhaus, Schmiede und Schaukraftwerk werden dabei in das Quartier integriert. Zu kritisieren ist hierbei der geringe Abstand zu den historischen Gebäuden und die Zuordnung zu den Freiräumen; die Gebäude sind nicht erlebbar.

In der Mitte des Gebiets wird der Park der Villa Bauer/ Villa Linse als Stadtpark direkt an das Mühlbachufer angeschlossen (Treppe zum Wasser). Die sehr dominante Blutbuche wird dabei jedoch nicht ausreichend berücksichtigt.

Die beiden Bereiche Kinzigvorstadt links und recht der Hauptstrasse werden als Blockrandbebauung ausgeformt und ergänzt. Am Kronenplatz wird ein Laden mit Gütern des täglichen Bedarfs angeboten. Der zur Hauptstrasse orientierte „Gerberplatz“ ist in dieser Form eher zufällig, nicht nachvollziehbar ist die Wegnahme des Gebäudes Wilhelm-Bauer-Strasse 2.

Die Verkehrserschließung mit Schlaufen einmal von der Wasserstrasse bzw. von der Hauptstrasse sowie die Unterbrechung der Kronenstrasse werden positiv bewertet. Im nördlichen Gebiet

1. Preisrichtersitzung

entsteht aber jedoch teilweise eine Doppelschließung.

Der Entwurf zeigt Möglichkeiten der Wärmeversorgung mittels Nahwärmekonzept sowie Kühlung mit Nahkältesystemen auf.

Insgesamt zeigt der Entwurf mögliche Lösungsansätze auf, bleibt jedoch vor allem im nördlichen Quartiersbereich unklar.

.

2. Preisrichtersitzung

2. PREISRICHTERSITZUNG 17.06.2009

Frau Oberbürgermeisterin Schreiner übergibt den Vorsitz an Herrn Dr. Rosenberger.

Dieser erklärt, dass das Wertungsverfahren auf der Grundlage der RPW 2008 fortgesetzt wird und verweist auf die Vertraulichkeit der Sitzung. Die Mitglieder des Preisgerichts versichern, dass sie weder Kenntnis von einzelnen überarbeiteten Wettbewerbsentwürfen erhalten, noch mit Wettbewerbsteilnehmern einen Meinungsaustausch über die Aufgabe gehabt haben. Vermutungen über mögliche Verfasser müssen unterbleiben.

Der Vorsitzende erklärt den Ablauf der Sitzung und bittet danach die Vorprüfung um ihren Bericht. Frau del Chin erläutert die Systematik und das Ergebnis der zweiten Vorprüfung und teilt mit, dass die Arbeiten mit den Tarnzahlen 1001, 1009 und 1013 termingerecht, anonymisiert und vollständig eingegangen sind. Alle drei Teilnehmer haben die Vorgaben der Überarbeitung eingehalten. Die Unterlagen waren vollständig prüfbar.

Verstöße gegen die Vorgaben wurden nicht festgestellt.

Das detaillierte Ergebnis der Vorprüfung wird jedem Preisrichter schriftlich zur Verfügung gestellt

und die Kenndaten werden erläutert. Das Preisgericht beschließt auf der Grundlage des Vorprüfungsberichtes, alle drei Arbeiten zur Bewertung zuzulassen.

Die Änderungen werden von der Vorprüfung vor den jeweiligen Plänen wertfrei erläutert. Dabei gewinnt das Preisgericht folgende Eindrücke:

Das gewünschte Ergebnis der weiteren Bearbeitungsstufe wurde nur teilweise erreicht. Umfang und Tiefe der Überarbeitung der einzelnen Entwürfe unterscheiden sich deutlich voneinander.

Eine wichtige Erkenntnis aus der ersten Sitzung des Preisgerichts, dass die prägnanten historischen Bauwerke grundsätzlich gut und sinnvoll als entwurfsprägende Elemente in die Neuentwicklung eingebunden werden können, und der Erhalt der Kulturdenkmale für eine unverwechselbare Identität und Adresse somit in jedem Fall angestrebt werden sollte, wird mit den vorgelegten Arbeiten untermauert.

Ein Vergleich der fortgeschriebenen Entwürfe 1001 und 1013 mit den zuerst unterbreiteten Lösungen belegt darüber hinaus, dass die historischen Wohnbauten nach Lage, Größe und Ausrichtung auch strukturell ein wichtiger Baustein im

Gesamtgefüge sind. Die Fortsetzung von neuen Quartiersstrukturen nach Süden, über den Bereich der historischen Arbeiterhäuser hinweg, überzeugt bei beiden Vorschlägen jedenfalls nicht. Eine angemessene Gliederung des neu zu entwickelnden Wohngebiets und die Fassung des Parks der Villa Bauer an der Westseite werden dabei vermisst. Das Preisgericht kommt zu der Überzeugung, dass für den Fall, dass sich der Erhalt der denkmalgeschützten Arbeiterhäuser eines Tages nicht wirtschaftlich darstellen sollte, eine neue Wohnbebauung ähnlicher Prägung, d. h. mit Zeilenstruktur, gleicher Ausrichtung und Kubatur und an gleicher Stelle, anderen Lösungen vorzuziehen wäre.

Dem Grunde nach gilt dies auch für die Spinnerei- und Webereigebäude im Norden, für die besondere Nutzungen vorzusehen sind. Der räumliche Zusammenhang der historischen Gebäude soll im Zuge der städtebaulichen Neuordnung in jedem Fall erhalten und spürbar bleiben, auch wenn sie im Einzelfall durch einen Neubau ersetzt werden müssten.

In diesem Zusammenhang bemängelt das Preisgericht, dass nicht bei allen Vorschlägen dem historischen Wasserkraftwerk genügend Bedeutung beigemessen wurde. Es soll erhalten und unter Einbeziehung des Ergebnisses der

2. Preisrichtersitzung

kürzlich begonnenen technischen Gewässeruntersuchungen in die weiteren Planungen einbezogen werden.

Die weitergehenden Vorschläge zur Entwicklung von Zwingerpark und Mühlbach sowie zur Anbindung des Plangebiets an die Altstadt werden begrüßt.

Die Funktion der Kronenstraße als durchgehende Sammelstraße ist nun bei allen drei Arbeiten aufgehoben. Die Aussagen zur Organisation des ruhenden Verkehrs sind teilweise weiterhin unzureichend.

Im nächsten Arbeitsgang werden die einzelnen Beiträge bewertet:

Entwurf 1001

Auch nach der Überarbeitung bleibt die städtebauliche Grundidee mit unverändert hoher Qualität erhalten. Der neue innere Grün- und Freibereich um die Villa Bauer erweitert in einer großzügigen Geste den vorhandenen Zwingerpark nach Westen. Dabei werden die denkmalgeschützten Gebäude, Spinnerei und Weberei, als zusammenhängendes Ensemble mit neuer Identität in den Park integriert.

Die gewählte Baustruktur der halboffenen Wohnquartiere mit einer Vielfalt möglicher unterschiedlicher Wohnformen wird geringfügig modifiziert, ohne die Wohnqualität durch eine geringere bauliche Dichte in wünschenswerter Weise zu erhöhen. Hier wurde eine gute Chance bei der Überarbeitung leider nicht genutzt.

Der Vorschlag im ursprünglichen Entwurf, für den Fall eines erforderlichen Abbruchs der vorhandenen Zeilen von Arbeiterwohnungen in einer zweiten Baustufe die modifizierte halboffene Quartiersstruktur nach Süden zu erweitern, überzeugt nicht. Das Modell verdeutlicht nun, dass eine Aufnahme der linearen Zeilenstruktur mit deutlichem baulichem Abschluss des Parks in jedem Fall zu bevorzugen ist.

Der Entwurf bietet auch nach dieser Überarbeitung ein klares städtebauliches Gerüst mit überzeugender Gliederung von Freiräumen und Baufeldern, das auch im weiteren Planungsablauf bei verändernder Nachfrage gehalten werden kann, ohne an Substanz zu verlieren.

Entwurf 1009

Die Überarbeitung brachte keine Verbesserung des städtebaulichen Konzepts:

Zwar hat eine gewisse Differenzierung der Gebäudetypologie stattgefunden, weitgehend aber lediglich durch Grundrissvariationen und nicht

durch städtebauliche Vielfalt. Auch die Lärmschutzfrage nach Westen bleibt unbeantwortet. Mit der Erhöhung einiger Bauzeilen entstehen nicht akzeptable Gebäudeabstände. Die kleinen „Stadt villen“ am Mühlbach überzeugen nicht.

Die bereits zu Protokoll gebrachten positiven Aspekte der Arbeit werden im Wesentlichen beibehalten.

Entwurf 1013

Durch die Überarbeitung des Wettbewerbsentwurfs sollte die Gebäudetypologie der vorgeschlagenen städtebaulichen Struktur nachgewiesen werden. Dabei waren die Zuordnung der Freiräume zu den Wohnungen und die halböffentliche und private Erschließung der Gebäude bei der Beurteilung von Interesse.

Die geforderten Nachweise wurden vorgelegt. Leider konnten die negativen Auswirkungen der engen Gebäudestellung von Randbebauung und Punkthäusern in den vorgelegten Grundrissen nicht entkräftet werden, sondern wurden bestätigt. Die Bebauung im südlichen Baufeld auf der Höhe der Villa Bauer als Ersatz für die Arbeiterhäuser verdichtet die Problemstellung. Durch die einfache Spiegelung der Bebauung wurde die Ausrichtung der zwischen den Gebäuden liegenden Innenhöfe

2. Preisrichtersitzung

verschlechtert, da sie durch die Bebauung zusätzlich verschattet werden.

Die vorliegende Arbeit hatte durch ihre standortgerechte Idee, Park und Bebauung zu integrieren, einen großen Sympathie-Vorschuss im Preisgericht. Leider wurde die Chance, den innovativen Ideenansatz weiterzuentwickeln, nicht genutzt. Die notwendige Sicherheit, dass das Konzept gelingen kann, wird leider nicht geliefert.

Nach diesem Arbeitsgang wird die Arbeit mit der Tarnzahl 1009 einstimmig ausgeschieden.

Im weiteren Arbeitsgang werden die beiden verbliebenen Arbeiten ausführlich diskutiert und die Vor- und Nachteile gegeneinander abgewogen. Dabei zeichnet sich zunehmend eine Mehrheit für die Arbeit 1001 ab.

Der Entwurf 1013 besticht zunächst durch den eigenständigen Ansatz mit der Darstellung einer Blockrandbebauung im Westen und Punkthäusern „im Park“, die den Eindruck eines durchfließenden, alles verbindenden Grünraums vermitteln. Von Teilen des Preisgerichts wird die vermutete Transparenz der Freiräume und die Möglichkeit von tiefen Durchblicken wegen der Stellung der Gebäude und der geringen Abstände untereinander jedoch in Frage gestellt.

Der Nachweis der gewünschten Flexibilität in den Wohnformen wird nur unzureichend erbracht. Einzelne Grundrissvorschläge überzeugen nicht. Inwieweit bei diesem Konzept eine stufenweise Realisierung und ein familienfreundliches Wohnen sinnvoll möglich sind, wird im Preisgericht kontrovers diskutiert. Dies gilt auch für die Frage, ob das Konzept marktgerecht ist. Einigkeit besteht darüber, dass der Anteil der privaten Flächen für den Standort zu hoch ist und dass die wenigen halböffentlichen und öffentlichen Flächen nicht die Qualität des Vorschlags 1001 aufweisen. Aufgrund der geringen Durcharbeitungstiefe bleibt eine Reihe von Fragen unbeantwortet.

Für den Entwurf 1001 sprechen zunächst das klare städtebauliche Gerüst mit einer überzeugenden Gliederung in Baufelder und Freiräume. Mit dem großzügigen inneren Grünbereich werden der Zwingerpark nach Westen erweitert und die denkmalgeschützten Gebäude besonders gut als zusammenhängendes Ensemble einbezogen.

Die Frage, ob bei der Gestaltung der Wohnquartiere auf zu gängige Konzepte zurückgegriffen wurde, führt zu einer kontroversen Diskussion. Einig ist sich das Preisgericht über die teilweise zu hohe Dichte. Die Möglichkeit einer abschnittsweisen Realisierung ist gegeben. Das robuste städtebauliche Grundgerüst

erlaubt es, auch auf zukünftig veränderte Wohnansprüche und Marktanforderungen zu reagieren, ohne dabei das Konzept in Frage zu stellen.

Der Qualität der Arbeiten entsprechend, beschließt das Preisgericht mit 14 zu 5 Stimmen dem Gemeinderat zu empfehlen, die Verfasser der Arbeit mit der Tarnzahl 1001 mit den weiteren Planungsleistungen zu beauftragen.

Dabei sollen die in der schriftlichen Beurteilung dargelegten Punkte, wie die Überprüfung der Dichte der Wohnquartiere und der Erhalt des historischen Wasserkraftwerkes, unter Einbeziehung der laufenden Gewässerplanung berücksichtigt werden. Der für die Kindertagesstätte vorgeschlagene Standort ist zu überdenken.

Es folgt die Öffnung der Umschläge zur Feststellung der Namen der Entwurfsverfasser. Während dieses Vorgangs müssen Frau Oberbürgermeisterin Schreiner und einige Stadträte die Sitzung zur Wahrnehmung eines anderen Termins verlassen.

Der Vorsitzende entlastet die Vorprüfer und bedankt sich für die Vorbereitung der Sitzung. Er dankt dem Auslober und den Preisrichtern für die

2. Preisrichtersitzung

gute Zusammenarbeit. Mit besten Wünschen für das Gelingen dieses für die weitere Stadtentwicklung von Offenburg so wichtigen Projekts gibt er den Vorsitz an Herrn Bürgermeister Eckert zurück.

Dieser bedankt sich bei allen Mitgliedern des Preisgerichts für die engagierte Zusammenarbeit und schließt die Sitzung um 14.30 Uhr.

Teilnehmer, Preisträger und Anerkennungen

TEILNEHMER, PREISTRÄGER UND ANERKENNUNGEN

Nach eingehenden Diskussionen und Beurteilungen zu den einzelnen Entwürfen, wird die Rangfolge aus dem ersten und zweiten Preisgericht wie folgt beschlossen.

PREISE

2. Preis

K9 ARCHITEKTEN Borgards-Lösch-Piribauer,
Freiburg
Faktorgrün Landschaftsarchitekten Denzlingen

Wird zur weiteren Bearbeitung empfohlen

2. Preis

Schirmer - Architekten und Stadtplaner,
Veitshöchheim
Gebhard Konzepte München

2. Preis

SEP StadtEntwicklungPlanung ,München
Logo verde Ralph Kulak Landschaftsarchitekten
GmbH Landshut

ANERKENNUNGEN

Léon Wohlhage Wernik Architekten, Berlin

Lützow 7 - Garten- und Landschaftsarchitekten
Berlin

ARP Architektenpartnerschaft, Stuttgart

pp a / s pesch partner

Architekten Stadtplaner BDA / SRL ,Stuttgart
Glück Landschaftsarchitektur Michael Glück
Stuttgart

2. RUNDGANG

Freie Planungsgruppe 7, Büro für Stadtplanung
und Architektur, Stuttgart
blank.landschaftsarchitektur, Freier
Landschaftsarchitekt, Stuttgart

Lehmann Architekten GmbH BDA - DWB

Offenburg
Prof. Dipl.-Ing. Günter Telian, freier Architekt +
Stadtplaner, Karlsruhe
Helleckes Landschaftsarchitektur Karlsruhe

Trojan Trojan + Partner Architekten +

Städtebauer, Darmstadt
WGF Nürnberg Landschaftsarchitekten, Nürnberg

Anton Ummenhofer, Architekt ,Stuttgart

Hoffmann / Röttgen Landschaftsarchitekten BDLA
Limburgerhof

ASTOC GmbH & Co. KG, Architekten + Planer, Köln

Atelier Loidl GbR Landschaftsarchitekten +
Stadtplaner, Berlin

**HPP Architekten Hentrich-Petschnigg & Partner
GmbH + Co. KG**

Düsseldorf
club L 94 Landschaftsarchitekten ,Köln

1. RUNDGANG

**Projekt GmbH Planungsgesellschaft für Städtebau,
Architektur und Freianlagen,** Esslingen
Planstatt für Landschaftsarchitektur und
Umweltplanung, Überlingen



Ziele einer städtebaulichen Neuordnung des innerstädtischen Bereiches "am Mühlbach" sind:

- Umwandlung der Industriebrache zu einem ökologischen Stadtbaustein mit zum Mühlbach (Zwingerpark) offenen Wohnstrukturen
- Schaffung und Stärkung des Zugangs zur Altstadt durch neue Verbindungswege unter Berücksichtigung der historischen Stadtkante, dem Zwingerpark.
- Schaffung einer neuen Identität an der Schnittstelle von Altstadt und Kinzigvorstadt.
- Neudefinition der Stadträume Einbindung des Mühlbaches und Zwingerpark als attraktiver innerstädtischer Erholungsraum (grünes Rückgrat) unter Aufwertung und Einbeziehung der historischen Bausubstanz.
- Freistellen der Villa Bauer mit ihrem Park als repräsentativer Mittelpunkt des neuen Wohnquartiers.
- Erlebbar machen von Grün- und Freiräumen - Durchgehender Rad und Fußweg am Mühlbach.
- Mischung von dezentraler ebenerdiger Parkierung mit privaten Tiefgaragen
- Das Schaffen und Verbinden von alten und neuen Bereichen im Areal durch ein attraktives Fußwegenetz
- Verbindung der Altstadt über das neue Quartier bis zum Messezentrum

Es entsteht ein "Stück neue ökologische Stadt" als Mischgebiet aus Wohnen und nicht störendem Gewerbe. Die Struktur der neuen Bebauung öffnet sich zum Mühlbach (mit Zwingerpark) und zum Park der Villa Bauer.

Die öffentliche Mitte bildet der Quartiersplatz am alten Kesselhaus. Das alte Kesselhaus wird zur Kulturkneipe und Mittelpunkt des Quartiers. Der Quartiersplatz wird flankiert durch das denkmalgeschützte Spinnereigebäude, welches ideale Voraussetzungen für die Nutzung als Gründerzentrum bietet. Im Erdgeschoss könnte ein kleines Dokumentationszentrum zum Kulturerbe der

frühen Industrialisierung Offenburgs entstehen. Originale der alten Werksschlosserei finden hier ihre neue Heimat.

Im Westen schließt die neue Wohnbebauung an den Quartiersplatz an, im Süden öffnet sich der Park der Villa Bauer. Es entsteht eine sinnvolle urbane Nutzungsmischung, die den Quartiersplatz zu einem lebendigen Zentrum werden lässt.

Die neue Bebauung entlang der Wasser- und der Kronenstraße erhält in der Erdgeschosszone Läden und Gewerbe des täglichen Bedarfs, in den oberen Geschossen Mietwohnungsbau entstehen. Entlang der Wasserstraße können zusätzlich zu den Gewerbeflächen im EG auch in den oberen Geschossen Dienstleistungsflächen oder Altenwohnen angeboten werden.

Die neue Baustruktur ist für unterschiedliche Eigentums- und Bautypen geeignet. Stadthäuser, Baugruppen und Geschosswohnungen können in allen Varianten innerhalb des städtebaulichen Rahmens entstehen.

Die Meisterhäuser werden in den Park der Villa Bauer einbezogen und durch die zusätzlichen Freiflächen aktiviert, hier kann ein Quartierstreff entstehen.

Die beiden Arbeiterhäuser werden erhalten und in den neuen städtebaulichen Entwurf integriert. Für das westliche Gebäude wird ein Umbau der Wohnungen zu 2-Zimmer-Appartments vorgeschlagen. Hier ist an studentisches Wohnen oder Single-Haushalte gedacht. Das östliche Gebäude, geschützt positioniert und direkt am Park gelegen, könnte ein "Stadtreihenhaus" entstehen. Das Gebäude wird dabei in private Einheiten aufgeteilt, jeder Eigentümer erhält dazu einen privaten Garten. Im Erdgeschoss ist eine Büro- oder Einliegernutzung möglich. Beide Nutzungskonzepte zielen auf einen möglichst kleinen Eingriff in die denkmalgeschützte Bausubstanz. Die für die Renovierung von denkmalgeschützten Gebäuden vorgesehenen Abschreibungsmöglichkeiten bei privaten Bauherren lässt das vorgesehene Konzept als möglich erscheinen. Sollte sich doch keine wirtschaftliche Lösung für die Nachnutzung der Arbeiterhäuser

finden, kann die neue städtebauliche Struktur als Option bis zum Kronenplatz weiter nach Süden entwickelt werden.

Im Bereich der Badstraße ist entlang des Mühlbachs angrenzend an den Park der Villa Bauer eine Kindertagesstätte als Sonderbaustein geplant. Der übrige südliche Teil des Quartiers wird durch neue Bebauung unter Berücksichtigung der privaten Belange ergänzt ohne die Durchlässigkeit zum Mühlbach zu stören.

Der Kronenplatz dient als Übergang zum Burdagebiet. Hier sind in der Zukunft weitere Verkaufs- und Dienstleistungsflächen denkbar. Es wird eine attraktive Fußwegeverbindung von der Messe bis in die Altstadt geschaffen.

DER ZWINGERPARK

Der Zwingerpark ist die historische Altstadtkafe und soll in seiner Bedeutung erhalten bleiben. Es werden Möglichkeiten geschaffen die Altstadt besser an das neue Quartier anzubinden. Eine Verbindung des Marktplatzes über den Vincentiusgarten wird nicht als zwingend betrachtet da gerade hier die Einheit der alten Stadtbefestigung noch ursprünglich erlebbar ist und der alte Garten nicht aufgebrochen werden soll. Die neue Anbindung der Altstadt an das Quartier erfolgt in der Verlängerung der Straße am Marktplatz und führt über den Park der Villa Bauer bis zum Kronenplatz. Die schon bestehenden Stadtaufgänge zur Altstadt (am Parkhaus und Ölberg) werden in die neue Struktur integriert und gestärkt.

Entlang des gesamten Mühlbachs wird ein neuer Fuß- und Radweg entstehen welcher die südlichen Bereiche (vom Bürgerpark kommend) mit der Nord-West-Stadt verbindet.

Die Mühlbachinsel wird zum Nutzen der Naherholung renaturiert. Die Staustelle mit einer neuen Wasserkraftanlage wird beibehalten.

VERKEHR

Der Verkehr innerhalb des neuen Quartiers kann über eine einzige neue Schleife bewältigt werden. Angrenzend dienen die Wasser- und die Kronenstraße als Versorgungstraßen, wobei eine Zufahrt des Obi-Parkplatzes von der Kronenstraße her unterbunden und die Kronenstraße als Durchgangsstraße gekappt wird. Damit kann der Ziel- und Suchverkehr für das bestehende Gewerbegebiet an der Kinzig aus dem neuen Quartier ferngehalten werden.

GESTALTUNG DER ÖFFENTLICHEN RÄUME

Der Park der Villa Bauer und der Zwingerpark werden deutlich aufgewertet. Der Blick von der Altstadtseite zeigt ein attraktives und einladendes Mühlbachareal. Angestrebt wird eine einheitliche und ruhige Gestaltung aller öffentlichen Bereiche. Dabei werden offene Übergänge von Straßen und Plätzen erzeugt. Der Pflasterbelag reagiert subtil auf Gebäude- und Straßengeometrien. Der Verkehr wird mittels Flachborden und Rinnensteinen für den Fußgänger sicher über die beruhigten Zonen geführt.



IDEE

„Wohnen und Arbeiten im Garten“ ist Leitmotiv und entwurfsprägender Gedanke für die Umstrukturierung des ehemaligen Spinnereiareals. Das neue Stadtquartier integriert damit die bestehende Parkanlage im Umfeld der Villa Bauer und der Werkwohnungen in einen großzügigen „Stadtgarten“, der unmittelbar an den Zwingerpark anschließt. Dieser Ansatz gewährleistet eine Erweiterung des innerstädtischen Grünflächenangebots und die Schaffung attraktiver zentraler Wohnlagen gleichermaßen.

Neben der Sicherung des bestehenden Parks als Zeugnis einer besonderen Form des Wohnens zur Zeit der Industrialisierung, werden auch die denkmalgeschützten Gebäude in das städtebauliche Konzept integriert. Sie dokumentieren damit nicht nur ein Stück Stadtentwicklungsgeschichte, sondern prägen in der Überlagerung von Alt und Neu auch eine eigene Atmosphäre im neuen Quartier. Die städtebauliche Struktur ist durch die Orientierung an den Prägungen des Bestands gut in einzelnen Baustufen zu realisieren.

Für die Entwicklung des südlichen Quartiers wird eine Strategie der maßvollen Verdichtung des Bestands vorgeschlagen. Dabei wird der Bereich südlich der Hauptstraße durch eine neue Gliederung der Baufelder, angepasst an die Körnung der vorhandenen Struktur, neu geordnet.

NUTZUNGEN

orientieren sich maßgeblich am Nutzungsgefüge des städtebaulichen Umfeldes. Nach Norden und Osten kann mit einer Mischung aus Gewerbe, Dienstleistung und Wohnen flexibel auf das gewerblich geprägte Nutzungsumfeld reagiert werden. Die weitgehend geschlossene Bauweise unterstützt dabei den städtebaulichen Lärmschutz. Das Wohnen liegt geschützt im zentralen Bereich des Quartiers und ist in Form von Punkthäusern

intensiv mit den Freiflächen verbunden und profitiert von der unmittelbaren Lage zum „Spinnereipark“ und Zwingerpark. Zentrale Nutzungen sind im historischen Gebäudebestand untergebracht: Der Kindergarten im ehemaligen

Schlossereigebäude, ein Festhaus als kultureller Mittelpunkt des Quartiers und als Ort gepflegter Geselligkeit im ehem. Kesselhaus. Das Spinnereigebäude bietet als Hotel eine attraktive Ergänzung des Übernachtungsangebots in der Innenstadt.

VERKEHR

Eine gute Vernetzung für Fußgänger und Fahrradfahrer in Nord-Süd und in Ost-West-Richtung prägt die Erschließungsstruktur. Das engmaschige Wegenetz verbindet das neue Quartier mit der Innenstadt und den innerstädtischen Freiräumen. Zwei zusätzliche Brücken über den Mühlbach binden das neue Wohnquartier an den Zwingerpark und die Altstadt an. Eine Brücke wird in Verlängerung

der neuen Quartiersstraße errichtet. Eine zweite Brücke wird im Norden im Bereich des Kraftwerkes angelegt. Sie verbindet auf kurzem Wege das neue Festhaus und Hotel über die Wenk-Treppe mit der Altstadt. Den behindertengerechten Zugang zur erhöht gelegenen Altstadt gewährleistet ein Aufzug in Verlängerung der Kornstraße. Zur Vermeidung von Schleichverkehren wird eine durchgehende Befahrbarkeit der Kronenstraße unterbunden. Die Organisation des ruhenden Verkehrs erfolgt schwerpunktmäßig am nördlichen und östlichen Gebietsrand in Tiefgaragen. Diese sind halbgeschossig versenkt und haben neben natürlicher Belichtung und Belüftung auch den Vorteil kurzer Anfahrtsrampen. Die Stellplätze für das Hotel sind als mechanische Parkieranlage unter dem Freibereich nördlich des Gebäudes untergebracht.

GRÜN- UND FREIFLÄCHEN

Das neue Quartier zeigt mit Parks, Gärten und Plätzen ein differenziertes Angebot unterschiedlicher Freiflächen: Der „Spinnereipark“ ergänzt das Freiraumangebot der südlichen Wohnbereiche. Er bewahrt das direkte Nebeneinander von Arbeiterwohnungen, Meisterhaus und Fabrikantenvilla und dokumentiert damit einen besonderen Aspekt der Sozialgeschichte in der Stadtentwicklung. Der

östlich des Mühlbachs gelegene Zwingerpark wird in seiner grundsätzlichen Gestaltung erhalten. Neue Ausstattungselemente wie Bänke und Lampen verbessern die Aufenthaltsqualität nachhaltig und laden zum Verweilen an der Stadtmauer ein. Die westlich an den Mühlbach angrenzenden Grundstücke werden in einen öffentlichen Grünzug umgewidmet. Als Spiel- und Sportband genutzt erhält der Mühlbach eine neue Bedeutung und mehr Aufmerksamkeit. Langfristig sollten auch weitere Abschnitte des Mühlbachs großzügig von Grün gerahmt werden, um als übergeordnetes grünes Erholungsband zu fungieren. Der Quartiersplatz zwischen Kesselhaus und Spinnerei ist als zentraler öffentlicher Raum das Gelenk zwischen dem Wohnquartier und der Stadt. Er wird ergänzt durch einen kleinen Vorplatz nördlich vom Hotel, der über der Parkieranlage gelegen als Spiel- und Aufenthaltsfläche eher informellen Nutzungen zur Verfügung steht.



PLANUNGSKONZEPT

Das städtebauliche Konzept entwickelt sich aus folgenden prägenden Strukturelementen:

Der Grünraum entlang des Mühlbachs vom Bürgerpark über den Zwingerpark mit Fortführung nach Norden unter Einbeziehung des Parks um die Villa Das Ordnungssystem der ehemaligen Fabrikanlage mit Erhaltung und Aufwertung der wesentlichen Leitbauten

Die kleinteilige Bebauung in Anlehnung an die charakteristischen räumlichen Situationen in der Kinzigvorstadt

Zentraler Bereich ist der Park, wo sich die erhaltenswerten Denkmale, Villa und Wohnhäuser sowie die neue Kindertagesstätte befinden. In Ergänzung dazu entsteht eine Fußgängerachse entlang des Spinnereihochbaus bis zum Platz vor dem Kesselhaus, das zusammen mit der Schlosserei ebenfalls erhalten wird.

Westlich dieser zentralen Achse wird eine Wohnbebauung mit einer individuell zu gestaltenden Baustruktur entwickelt, die einheitlich nach Süden ausgerichtet ist. Neben Stadthäusern mit Familienwohnungen und Gärten lassen sich hier Mehrgenerationenhäuser und Maisonetten realisieren. Über zusätzliche Laubengänge können auch Geschosswohnungen - von Appartements bis Vierzimmerwohnungen - erschlossen werden.

Die Bebauung am Parkrand ist für Altenwohnungen vorgesehen. Nach Norden schirmt eine mehrgeschossige Bebauung mit nichtstörendem Gewerbe (Dienstleistungen/Hotel) zur Wasserstraße ab. Am Mühlbach sind neben „Stadtvillen“ als aufgeständerte Doppelhäuser auch Geschosswohnungen mit Maisonetten vorgesehen. In der Kinzigvorstadt wird die Bebauung kleinteilig ergänzt, wobei auch hier ursprüngliche Gebäudestellungen aus der Zeit der Industrialisierung aufgenommen werden.

Die ehemaligen Arbeiterwohnungen mit ihrer erhaltenswerten Baustruktur und Gebäudesubstanz erlauben vielfältige Grundrissvariationen, wobei in der Westzeile überwiegend Studentenwohnungen und in der Ostzeile überwiegend Stadtvillen angesiedelt sind.

GRÜNKONZEPT

Der Baumbestand des "Zwingerparks" wird basierend auf einer Bestandsbewertung und der Analyse des Gartendenkmals ausgelichtet. Beiderseits des Mühlbachs entsteht ein zusammenhängender, gut nutzbarer Freiraum mit ökologisch hochwertigen Auebereichen. Am Westufer des Mühlbachs wird ein Wasserspielplatz in enger Beziehung zur Spielwiese bei der Villa angeboten.

Im Zusammenhang mit zusätzlichen Stegen über den Mühlbach wird eine Wegeverbindung zur Altstadt über Treppen und dem Aufzug im Bereich südlich des Videntiusgartens vorgeschlagen. Der Park der Villa öffnet sich räumlich für die angrenzenden Bebauungen. Unter Beachtung des hochwertigen Baumbestandes werden einfach ausgebaute Wege und Spielangebote integriert. Die markante "Blut-Buche" (*Fagus silvatica* 'Purpurea') wird zum Merkzeichen und Identifikationsort der Revitalisierung. Entlang der Kronenstraße grenzt eine Baumreihe das Wohngebiet zur benachbarten Gewerbebebauung ab. Innerhalb der einzelnen Quartiere werden

Aufenthaltsbereiche als Spiel- und Trefforte für Kinder und Erwachsene vorgeschlagen.

ERSCHLIEßUNG

Die Verkehrserschließung baut auf dem bestehenden Straßennetz auf und erfolgt für den südlichen Teil über die Hauptstraße und für den nördlichen Bereich von der

Wasserstraße aus. Die Kronenstraße wird im Abschnitt der erhaltenswerten Arbeiterwohnhäuser für den motorisierten Verkehr unterbrochen und bildet eine direkte Radwegeverbindung.

Alle Straßen im Quartier werden als verkehrsberuhigte Bereiche gestaltet. Die Platzflächen entlang der Spinnerei bleiben dem Fußgänger vorbehalten, wobei die Anfahrbarkeit für Notdienste und Lieferverkehr gewährleistet ist. Den Stadthäusern sind ebenerdige Parkmöglichkeiten als Carport am Rande des Quartiers sowie eine Tiefgarage unter dem Quartiersplatz zugeordnet.

Im Bereich der geplanten Gewerbe- und Geschößbauten sowie für den Bedarf der erhaltenswerten Baudenkmäler werden Tiefgaragen vorgesehen.

NACHHALTIGE SIEDLUNGSENTWICKLUNG

Die Ausrichtung der Baukörper nach Süden ermöglicht eine optimale Besonnung sowie die Nutzung von Solarenergie. Die Dachflächen können mit extensiver Begrünung zur Verminderung der Versiegelung und zur Verringerung des Wasserabflusses beitragen. Das Oberflächenwasser wird vor Ort in Mulden-Rigolen-Systemen versickert und dem Grundwasser direkt wieder zugeführt. Neben der Nutzung der Solarenergie trägt auch das Wasserkraftwerk zu einer nachhaltigen Energieversorgung bei. Die Wärmeversorgung des Gebiets kann über ein Blockheizkraftwerk sichergestellt werden.

REALISIERUNG

Das Konzept lässt sich nach Abbruch der Industrieanlagen in Abschnitten unabhängig voneinander realisieren, da die Hapterschließung Kronenstraße genutzt werden kann. Eine Entwicklung von Süden nach Norden erscheint sinnvoll, wobei die Aufwertung der denkmalgeschützten Bausubstanz und die Gestaltung der Freiflächen als Impulsprojekte einen wesentlichen Beitrag zur Identitätsstiftung des neuen Quartiers beitragen.



KONZEPT

Das Konzept sieht vor, die außergewöhnlich schöne Situation am Mühlbach und in unmittelbarer Nähe zur historischen Altstadt zu einem hochwertigen Wohnquartier zu qualifizieren. In einer Art „Dornröschenschlaf“ lag dieses zentrumsnahe Gebiet durch die dichte Industrie von der Stadt abgekapselt. Der Mühlbach war die Grenze. Hier war die Stadt -trotz der Nähe zum Zentrum spürbar zu Ende. Hier beginnt die Peripherie mit der Großmaßstäblichkeit eines Baumarktes, sinnbildlich präsentiert durch ein aggressives Orange.

Das Konzept öffnet dieses ehemalige Industrieareal zur Stadt Offenburg und grenzt sich von der Peripherie ab, die vorhandene Freiraumqualität wird aufgenommen und über neue Freiräume, die privaten und öffentlichen Freiräume, gestärkt. In Offenburg besteht eine seltene Chance, individuell mit direktem Grünbezug zu

wohnen - und das in unmittelbarer Nähe der Altstadt. Eigenständig und vernetzt soll das Gesamtensemble einen unverwechselbaren Charakter zeigen, in dem die Spuren der Industriegeschichte spürbar bleiben und diese mit dem neuen Wohnquartier Stadtqualität und Individualität bietet. Stadträumliche Betrachtung und architektonisches Konzept Das Wettbewerbsgebiet teilt sich in zwei unterschiedliche Strukturen: beidseitig der Hauptstraße und auf dem Spinnereigelände. Bei ersterem geht es um die Verankerung des bestehenden Stadtgebietes durch Arrondierung und Verdichtung gerade an den neuralgischen Ecken und Kanten, sowie die Herausarbeitung kleineren öffentlichen Stadträumen. Das neue Quartier der Spinnerei wird neu definiert mit einer Bebauungsstruktur, die sich in ihrer Körnung auf die Maßstäblichkeit der historischen Stadtentwicklung von Offenburg bezieht. Wichtig war dabei, dass die Bausteine allerdings groß genug sind, um im Inneren angemessene helle Garten- und Wohnhöfe zu ermöglichen und um für die weitere Planung Flexibilität in der Nutzung zu bieten. Nach außen zeigt das Quartier geschlossene Raumkanten, insbesondere zur Kronenstraße gegenüber dem Baumarkt. Nach innen gruppiert

sich die Baustruktur um einen kleinen viereckigen Stadtplatz mit den historischen Objekten der Industrialisierung. Die Grenze zur Altstadt wird zum Mühlbach prägnant verdeutlicht und durch die Öffnung mit weiteren Fußgängerbrücken gleichzeitig vernetzt.

Insgesamt stellen wir uns das Quartier nachbarschaftlich und gemeinschaftlich und individuell vor mit unterschiedlichen Wohntypen: die Stadtvilla, das städtische Reihenhause, der nachbarschaftliche Wohnhof, Loftwohnen in der ehemaligen Spinnerei.

Ein städtischer Charakter zeigt sich zum Quartiersplatz mit Café und Restaurant im historischen Bestand und mit Bewirtung im Außenraum zum Platz und zum Mühlbach. Läden sind ausschließlich zur Wasserstraße vorgesehen. Diese öffentlichen Nutzungen können auch die gesamte Tiefe der Blöcke einnehmen, so dass die grünen Gartenhöfe (mit entsprechend hoher Erdüberdeckung) erst im ersten Obergeschoss beginnen.

Die Architektur zeigt sich differenziert mit großzügigen Öffnungen und individuellen Freiräumen wie Terrassen und Loggien. Die Architektur soll einen klaren Ausdruck haben, rational gestaltet sein und dabei eine individuelle Note ausstrahlen. Die Qualität zeigt sich in der Qualität der Wohnungen und deren Zuschnitte für unterschiedliche Bedürfnisse verschiedener Bewohnergruppen. Freiraumtypologien

Stadtpark Villa Bauer (1)

Der denkmalgeschützte Park und die zugehörige Villa Bauer bilden das „grüne Herz“ des neuen Quartiers. Der Park sollte entsprechend denkmalrechtlichen Vorgaben und Auflagen ergänzt bzw. überarbeitet werden. Um den historischen Charakter zu verdeutlichen und gleichzeitig die Parkanlage in das neue Quartier zu integrieren, wird die umlaufende Mauer an den städtebaulich und denkmalpflegerisch richtige Stellen aufgebrochen und so neue Einblicke und

Zugänge geschaffen. Eine weitere Freianlage mit Park Charakter wird aus der bestehenden Anlage südlich der Arbeiterwohnhäuser entwickelt. Der vorhandene Baumbestand wird ergänzt und von Rasen-Wiesenflächen gefasst. Diese Fläche dient ebenfalls der Naherholung, wird jedoch im Gegensatz zum Villenpark, durch Aktionsräume (evtl. Spielbereiche) ergänzt.

Stadtgartenband Mühlbach und Zwingerpark (2)

Die Grünflächen Mühlbach und Zwingerpark werden neu strukturiert. Dabei wird ein durchgängiges Gestaltungsbild entwickelt. Das Stadtgartenband wird geprägt durch Freiflächen, Aktions- und Spielräume, aber auch durch naturnah entwickelte, unbespielte Bereiche.

Durch entsprechende Übergänge über den Mühlbach und Verbindungen zur Innenstadt wird diese langgezogene Grünfläche in die angrenzenden Quartiere integriert.

Quartiersplätze (3)

Im gesamten Quartier werden kleine und größere, Identität stiftende, „Quartiersplätze“ geschaffen. Die Plätze markieren Eingänge in das Quartier an der Hauptstraße im Süden, der Wasserstraße im Norden und an den Übergängen am Mühlbach, sowie den zentralen Platzbereich auf dem Areal der ehemaligen Spinnerei. Der zentrale Platzbereich könnte auch die Möglichkeit zu kleineren Veranstaltungen bieten.

Mietergärten an den Arbeiterwohnhäusern (4)

Die Freianlagen der bestehenden Arbeiterwohnhäuser an der Kronenstraße, werden neu geordnet. Der bestehende Innenhof mit Garagen und Stellplätzen wird zu einem multifunktionalen „privaten“, dennoch gemeinschaftlich nutzbaren „Gartenraum“ unstrukturiert.

Dokumentation

Nicht offener städtebaulicher Wettbewerb

Anerkennung

ARGE Léon Wohlhage Wernik Architekten / Lützow 7 Landschaftsarchitekten

Die Verkehrsfunktionen werden herausgenommen. Dafür entsteht eine großzügige „Grünfläche“, auf welcher durch lockere, quer verlaufende Heckenbänder individueller Rückzugsorte geschaffen werden.

Die Vorgärten werden den einzelnen Wohneinheiten zugeordnet und ebenfalls durch Heckenbänder separiert.



Im Mühlbach- und Kinzigvorstadt-Viertel entstehen Nachbarschaften in Quartieren zum Wohnen und Arbeiten, Einrichtungen für Bildung, Kultur und Freizeit sind weitere Nutzungsschwerpunkte im neuem Stadtteil.

Der vom überflüssigen Gehölz freigestellte und auf der Westseite des Mühlbaches

erweiterte Zwingerpark und der Stadtpark mit Mühlbachanger und Buchenplatz bildet das Scharnier zwischen Vorstadt und Altstadt, die durch Blick- und Wegebeziehungen eng mit dem neuen Stadtteil zusammen gewoben wird.

Die Wohnquartiere am Park bieten mitten in der Stadt attraktivstes Wohnen am Wasser und im Grün mitten in der Stadt. Hier sollen unterschiedlichste Wohnformen von der Single-Wohnung bis zur Wohngemeinschaft, von der Seniorenwohnung bis zur Familienwohnung entstehen, alle zusammen sollen gemeinsam mit den Arbeitsstätten und den kulturellen- und Freizeiteinrichtungen zu einem vielfältigen, lebendigen Gemisch zusammenwachsen.

Die denkmalgeschützten Bauten der ehemaligen Weberei bleiben bis auf die Schlosserei erhalten, sie dokumentieren die Geschichte der Offenburger Industriekultur.

In den ehemaligen Arbeiterwohnungen und der alten Weberei entstehen neue Wohnungen, das Kesselhaus mit Turbinenhalle wird als Bürgertreff der Vorstadt und als Industriemuseum genutzt.

Die neuen Quartiere gliedern die Vorstadt in überschaubare Nachbarschaften, eine Realisierung in Anschnitten und in kleinteiligen Einheiten ist gesichert. Die Quartiersbebauung ist gut zur Sonne ausgerichtet. Begrünte Dächer halten das Regenwasser zurück und wirken sich positiv auf das Stadtklima aus. Mit Naturstoffen betriebene Heizkraftwerke für das Mühlbach-Viertel und die Kinzig-Vorstadt sollen das ökologische Wohnen unterstützen.

Mit Ausnahme der Hauptstraße ist die Vorstadt befreit vom Durchgangsverkehr, die Fahrerschließung kann problemlos über verkehrsberuhigte Wohnstraßen zu den unter Gelände angeordneten Quartiersgaragen und zu den Einzelgaragen der individuellen Bebauung geführt werden.

Der öffentliche Raum und das Wegesystem sind klar gegliedert und ermöglichen eine leichte Orientierung. Abschnittsweise bilden Quartiersplätze den nötigen freien öffentlichen Raum zum Treffen und Spielen. Insgesamt entsteht mitten in der Stadt in unmittelbarer Nachbarschaft, in enger Verflechtung zur Altstadt und direkt am Park ein neues attraktives gemischt genutztes Viertel zum Wohnen und Arbeiten, ergänzt durch vielfältige Kultur- und Freizeiteinrichtungen. Die Stadt Offenburg erhält einen neuen Stadtbaustein von hoher Qualität.



LEITIDEE

Unter dem Hochgestade der Offenburgers Altstadt – zwischen Stadtmauer und Kinzig – entsteht ein attraktives Stadtviertel – gegliedert in drei Quartiere: das gemischt genutzte Spinnereiquartier am industriegeschichtlichen Ensemble, das

Mühlenviertel am frei gelegten Gerberbach und die baulich arrondierte Kinzigvorstadt. Orientiert an der Leitidee „Innerstädtisches Wohnen mit Geschichte, Wasser und Park“ entsteht damit am Mühlbach eine Folge von unterschiedlich gestalteten Quartieren mit jeweils besonderer Atmosphäre.

Besonderes Augenmerk legen wir auf die Vernetzung der Quartiere - entlang des Grünen Bandes am Mühlbach, wo eine abwechslungsreiche Wegeverbindung für Fuß- und Radfahrer entsteht, sowie - rechtwinklig zu dieser Achse – über eine Freitreppe und einen gläsernen Aufzug Richtung Markt als direkte Fußwegeverbindung in die Innenstadt. Ergänzend zu diesen prominenten Wegen werden die einzelnen Quartiere über Traversen mit den Grünräumen Zwingerpark, Mühlbach oder Villa Bauer verbunden.

Ausgehend von einer attraktiven Quartiersmitte, dem neuen Wilhelm-Bauer-Platz, soll das historische Gebäudeensemble der Spinnerei als identitätsstiftend für Offenburg und die Vorstadt wahrgenommen werden. Wer sich in die Quartiersmitte begibt kann das denkmalgeschützte Ensemblegebäude, von den Arbeiterwohnungen über die Unternehmervilla bis zum Kesselhaus, von einem Standort erfassen und begreifen: Die Geschichte soll beiläufig und ohne musealen Anspruch lebendig werden. So gestaltet unser Entwurf aus den spannungsvollen Bezügen zwischen den erhaltensfähigen, denkmalwerten Gebäuden und den zukunftsorientierten Stadtbausteinen ein besonderes Stadterlebnis. Im Wechselspiel von Alt und Neu entsteht eine erstklassige Adresse zum Wohnen und Arbeiten in der Offenburgers Innenstadt.

Dazu trägt auch die Erweiterung und Aufwertung des Grünzuges Mühlbach bei. Das Arboretum der Villa Bauer wird in das grüne Rückgrat einbezogen und über Sitzstufen am Mühlbach mit dem Zwingerpark zusammengeführt. Durch die Öffnung des Gerberbachs und die Anlage eines kleinen Platzes an den historischen Mühleengebäuden gewinnt das Mühlenviertel seine Identität als natürlich gewachsenes Quartier inmitten der Stadtgewässer zurück.

STÄDTEBAULICHES KONZEPT

Das städtebauliche Gerüst des Spinnereiquartiers entwickelt sich aus und in Bezug auf die denkmalwerten Gebäude der ehemaligen Spinnerei Bauer. Die rechteckig geschnittenen Baufelder können sehr flexibel auf Nutzungsänderungen und zukünftige Anforderungen reagieren. Großzügige begrünte Innenhöfe erlauben eine optimale Besonnung und Belichtung der Wohnungen. Dienstleistung, Einzelhandel und nicht störendes Gewerbe besetzen die Erdgeschosszone. Gastronomie- und Kulturangebote im Kesselhaus, kreatives Wohnen und Arbeiten im Spinnereihochbau und im Loftgebäude auf der Westseite des Platzes mit Ausstellungs- und Verkaufsflächen im Erdgeschoss beleben die Quartiersmitte.

Im Mühlenviertel werden die erhaltenswerten Gebäude behutsam ergänzt. Die Raumkante zum Mühlenbach wird als städtebauliche Membran, durch eine lockere Bebauung mit Winkelhäusern ausgebildet. Damit wird die Beziehung zwischen den Gebäuden und Freiräumen im Inneren des Viertels zum öffentlichen Freiraum am Mühlenbach gestärkt.

In der Kinzigvorstadt werden die Fragmente zu einer luftigen Blockstruktur fortentwickelt. Private und gemeinschaftlich nutzbare Freiräume beleben die durchgrüneten Innenhöfe und fördern eine ruhige Wohnatmosphäre und überschaubare Nachbarschaften.

FREIRAUMKONZEPT

Die linearen Grünräume des Mühlbachs und des Zwingerparks sowie das Arboretum um die Villa Bauer prägen den Freiraum des neuen Mühlenbachviertels. Der neu angelegte Wilhelm-Bauer-Platz wird zur urbanen Quartiersmitte. Auf der Westseite des Mühlbachs entsteht eine Uferpromenade mit reichhaltigen Aufenthaltsqualitäten. Der nördliche Abschnitt ist durch den Spinnereihochbau und das bestehende Wasserkraftwerk eher industriell, steinern geprägt. Die Verflechtungszone des Arboretums mit dem Zwingerpark wird durch breite und teilweise begrünte Sitzstufen am Mühlbach aufgewertet. Im südlichen

Abschnitt des Ufers begleiten Baumreihen die Promenade. Der Zwingerpark wird gelichtet und übersichtlicher gestaltet. Die Stadtmauer als historisches Monument tritt durch diese notwendige Korrektur wieder stärker in Erscheinung, der Park erscheint zukünftig lichtdurchflutet und einladend. So aufgewertet, lädt er als schönster Freiraum Offenburgs die Bewohner und Besucher der Stadt zum Verweilen ein. Neue Brückenbauwerke über den Mühlbach verbinden beide Uferseiten mit ihren unterschiedlichen Angeboten.

Die Insel im Mühlenbach wird renaturiert und zu einem ungestörten Ruhe- und Brutbereich für die vielfältige Tier- und Pflanzenwelt der Bachaue.

VERKEHRSKONZEPT

Neben der neuen Uferpromenade für Fuß- und Radfahrer in Nord-Süd Richtung wird das Mühlenbachviertel in Ost-West Richtung an die Altstadt und die Kinzig angeschlossen. Eine neue Treppen- und Aufzugsanlage in Verlängerung der Kornstraße verbindet die Fußgängerzone um den Marktplatz mit dem neuen Quartiersplatz und den Sitzstufen am Mühlbach.

Das Innere der Quartiere ist über zwei Erschließungsschleifen für den MIV erschlossen. Um Durchgangsverkehr und Schleichdurchfahrten zu verhindern wird die Kronenstraße in dem Bereich der Arbeiterwohnhäuser und der Kita für den MIV gesperrt. Der überwiegende Teil des Mühlenbachviertels ist nur für den Anwohner- und Anlieferungsverkehr freigegeben. Eine Parkraumbewirtschaftung hilft den Parksuchverkehr zu reduzieren und sorgt für eine günstigere Auslastung des City Parkhauses. Die neuen Quartiere sind auf die Mobilitätsbedürfnisse älterer und jüngerer Einwohner ausgelegt. Das orthogonale Straßenraster des Spinnereiquartiers ermöglicht eine gute Orientierung, die schwellenlose Platz- und Straßengestaltung und der erhöhte Verkehrswiderstand lassen einen gefahrlosen Bewegungsraum für Fuß- und Radfahrer entstehen. Neue Querungsmöglichkeiten im Bereich der Johannisbrücke verbessern die Anbindung

Dokumentation

Nicht offener städtebaulicher Wettbewerb

Anerkennung

ARGE Pesch Partner / Glück Landschaftsarchitektur

mit den Sport- und Spielanlagen im Bürgerpark. Der ÖPNV wird auf der Hauptstraße und der Freiburger Straße geführt.



STÄDTEBAULICHES KONZEPT

Die Nähe zur Altstadt mit Kreuzkirche und Marktplatz, die gute verkehrliche Anbindung und der Zwingerpark mit Mühlbach als Rückgrat der städtebaulichen

Entwicklung bilden die Voraussetzungen für die Planung eines attraktiven innerstädtischen Wohn- und Mischgebietes im Westen der Innenstadt von Offenburg. Zusammen mit den verschiedenen Identitätsmerkmalen - den Kulturdenkmälern der Spinnerei und Weberei, den alten Siedlungskernen der Kinzigvorstadt, der Stadtmauer, dem Zwingerpark mit dem Park der Villa Bauer einschließlich der mächtigen Blutbuche und dem Mühlbach mit Wehr und Wasserkraftwerk - wird ein städtebauliches Konzept entwickelt, das den "Genius Loci" dieses besonderen Ortes erlebbar machen soll.

Dabei werden vier, in ihrer Struktur eigenständige Quartiere ausgeformt: Mühlbach, Kinzigvorstadt Nord, Kinzigvorstadt Süd und Zwingerpark. Attraktives ökologisches Wohnen am Park, qualitätvolle Aufenthaltsbereiche, Durchgrünung der Quartiere, Verbesserung der fußläufigen Erschließung und eine attraktive ablesbare Vernetzung mit der Altstadt und den angrenzenden Wohn- und Gewerbegebieten sind die wesentlichen Ziele. Den Verflechtungen in Ost-West-Richtung zwischen Parkplatz und großflächigem Einzelhandel westlich der Kronenstraße, dem Wohnquartier Mühlbach, dem Zwingerpark und der Altstadt, sowie den Verknüpfungen mit den Quartieren der historischen Kinzigvorstadt in Nord-Süd-Richtung wurde besondere Beachtung geschenkt.

BAUSTRUKTUR/MAßNAHMEN

Das Quartier Mühlbach erhält, unter Einbeziehung von verschiedenen ehemaligen Spinnereigebäuden, eine neue Baustruktur als attraktives Wohngebiet. Entlang der Kronenstraße und der Wasserstraße werden als räumliche Abgrenzung zu den benachbarten, lärmintensiven Gebieten mit Gewerbenutzungen und Parkplätzen überwiegend geschlossene Blockränder ausgebildet. Im Inneren des Wohnquartiers sind vor allem Zeilenbebauungen in Ost-West-Richtung geplant, mit einem räumlichen und optischen Bezug zu Zwingerpark, Mühlbach, Stadtmauer und Altstadt. Durch die Orientierung der Gebäude und Wohnungen können ökologische und energetische Konzepte, z.B. Regenwasserableitungen mit Versickerungsmulden zum Mühlbach oder Solarnutzungen, bei der Realisierung

weiterentwickelt werden. Eine Aufteilung in mehrere Bauabschnitte, geeignet auch für Baugemeinschaften und Einzelbauherren, ist gut zu realisieren.

Mehrere Kulturdenkmale der Spinnerei und Weberei Offenburg werden erhalten und sind wesentliche Bausteine des Konzepts:

Die 3-geschossigen Arbeiterwohnhäuser mit dem großen Innenhof als wertvoller Grünraum und Aufenthaltsbereich, die Villa Bauer mit dem umgebenden Park und dem alten Baumbestand, das Kesselhaus mit Turbinenhalle mit seiner historischen Ausstattung und die typische Werkhalle der Schlosserei werden als Gebäude mit einem hohen städtebaulichen, architektonischen und industriegeschichtlichen Erinnerungswert in das gesamte Gebäudeensemble eingefügt. Der zu nahe am Mühlbach stehende Webereihochbau riegelt heute das Wohngebiet zum Zwingerpark hin ab und steht den gewünschten städtebaulichen Zielen entgegen.

Dieser Bau wird deshalb durch einen klar formulierten, durchlässigen baulichen Rand von einzelnen Wohnhäusern ersetzt, die einen ausreichenden Abstand zu den öffentlichen Park- und Wasserflächen einhalten und die angestrebten Querbeziehungen, Öffnungen und Sichtbeziehungen in Ost-West-Richtung ermöglichen.

Die bestehende Blockstruktur der Kinzigvorstadt beidseits der Hauptstraße wird durch Nachverdichtungen, Modernisierungen und einzelnen Neubauten ergänzt und weiterentwickelt. Denkmalschutzwerte Gebäude werden einbezogen. Das Wohnumfeld und die Aufenthaltsqualität der Blockinnenbereiche wird durch Entkernungen, Begrünungen, Spielbereiche, Quartiersplätze und Durchwegungen auf der ehemaligen Bachstruktur verbessert und ausgebaut.

NUTZUNGSKONZEPT

Entlang den lärm- und geruchsbelasteten Straßenräumen von Hauptstraße, Kronenstraße/Heimwerkermarkt/Parkplatz und Wasserstraße/Schlachthof sind

Mischgebietsnutzungen geplant. Dabei sind im Erdgeschoss Läden, Dienstleistungen und nicht störendes Kleingewerbe, in den Obergeschossen überwiegend Wohnungen vorgesehen.

Das Quartier Mühlbach ist überwiegend durch Wohngebäude mit 4 Grundrisstypologien gekennzeichnet:

2-3-geschossige Stadthäuser im Innenbereich mit Südorientierung, Maisonettewohnungen in den 3-4-geschossigen Gebäuden entlang den Straßen, Hofhäuser durch Umwandlung der alten Arbeiterwohnungen in hochwertige Wohneinheiten und Geschoßwohnungen als Spinnertypen im Parkrandbereich und an den verkehrsberuhigten Wohnstraßen, bzw. mit Laubengangerschließung an den Hauptverkehrsstraßen.

Sonder- und Gemeinbedarfsnutzungen wie Mehrgenerationenwohnen, Kindertagesstätte, Jugendtreff, Gaststätte und Sprachinstitut sind in der Nord-Ost-Ecke des Mühlbachquartiers und in den alten Spinnereidenkmalen wie Werkstattgebäude, Kesselhaus und Villa Bauer untergebracht.

Für das Gebiet westlich der Kronenstraße wird vorgeschlagen, die Einkaufs- und Versorgungssituation längerfristig durch zusätzliche großflächige Einzelhandelsbetriebe (Lebensmittelvollversorger und Fachmärkte) und durch zusätzliche Parkplätze zu verbessern und damit die gesamte Innenstadt zu stärken.

PARK- UND FREIFLÄCHENKONZEPT

Der Zwingerpark zwischen Mühlbach und Stadtmauer wird mit dem westlich angrenzenden Park der Villa Bauer, den "Mauer-Gärten" oberhalb der Stadtmauer und den teilweise renaturierten Uferbereichen entlang des neuen Stadtquartiers zu einer vielfältigen und großzügigen Parkanlage entwickelt. Dieser Park verknüpft über Wegebeziehungen und Aufzüge die Altstadt mit dem neuen Stadtquartier in Ost-West-Richtung und bietet beiderseits des Mühlbaches Fuß- und Radwegverbindungen in Nord-Süd-Richtung.

An der Engstelle zwischen Mühlbach und Stadtmauer, unterhalb des Vincetius-Gartens, liegt zentral ein langgestreckter Platz am Mühlbachufer, der über einen Aufzug direkt von der Altstadt aus zugänglich ist. Beidseitig des Mühlbachs entstehen hier Aufenthaltsbereiche am Wasser: östlich als Stadtplatz mit Ufersteg, westlich als Uferwiese. Der ehemalige Park der Villa Bauer (Spinnereipark) mit altem Baumbestand und der Blutbuche als Naturdenkmal öffnet sich zum Stadtpark und schafft so eine wichtige Grünraumvernetzung mit dem neuen Mühlbachquartier.

Ein weiterer intensiv nutzbarer Parkbereich entsteht zwischen Kreuzkirche, Mühlbachinsel und Kesselhaus. Der Quartiersplatz (Lindenplatz) mit dem Kesselhaus (Gastronomie), das Schaukraftwerk, Kunstinstallationen auf der Insel und eine Liegewiese am Wasser bieten in Verbindung mit dem Kirchplatz oberhalb der Stadtmauer (Aufzug) ein vielfältiges Angebot im Park und eine enge Verbindung zwischen historischer Altstadt und dem Industriedenkmal im Spinnereiquartier.

Zwischen den intensiv genutzten Parkbereichen mit Promenadendeck, Spielplatz etc. werden die Ufer des Mühlbaches renaturiert, der Auencharakter des Parks gestärkt und die Wege und Einbauten zugunsten großzügiger Wiesenflächen reduziert.

ERSCHLIEßUNGSKONZEPT

Die Hauptstraße, die Freiburger Straße und die Wasserstraße bilden die tangential liegende Haupteerschließung des westlichen Innenstadtgebiets. Von diesen Hauptstraßen aus werden auch die drei Parkierungsschwerpunkte - Parkhaus im Norden, Tiefgarage im Süden und ausgebauter Parkplatz im Westen mit ihren Zu- und Abfahrten erschlossen, sodass kein zusätzlicher Parksuchverkehr über die Wohngebiete erfolgt.

Zwei Erschließungsschleifen für den Anliegerverkehr (Zone 30) und verkehrsberuhigte Bereiche bilden das klar gegliederte hierarchische Verkehrssystem. An diesen Straßen liegen auch alle Zu- und Abfahrten der privaten Tiefgaragen. Die Kronenstraße wird im Mittelbereich für den Durchgangsverkehr unterbrochen, sodass sich hier ein verkehrsberuhigter Geschäftsbereich entwickeln könnte. In diesem Straßenraum werden auch alle zusätzlich notwendigen öffentlichen Stellplätze ausgewiesen. Somit entstehen im inneren Quartiersbereich überwiegend verkehrsfreie Zonen mit Spielstraßen, abwechslungsreichen Platzräumen sowie Fuß- und Radwegen, die mit den Parkwegen in Nord-Süd-Richtung und über Aufzüge mit den Straßen und Wegen der Altstadt verknüpft sind.

Die Buslinie S 2 wird als Ringverkehr über Hauptstraße, Kronenstraße und Wasserstraße geführt. Die Wohngebiete und Einkaufsbereiche sind mit zwei Haltestellen gut an den ÖPNV angeschlossen.



STÄDTEBAU UND IDENTITÄT

Die Entwurfsidee resultiert aus der Geschichte des Ortes und seiner exponierten Lage im Stadtraum von Offenburg. Die harte Stadtkante mit der dominanten Heilig-Kreuz-Kirche, der Zwingerpark mit dem mächtigen Baumbestand, der Mühlbach und die imposanten baulichen Zeugnisse der Offenburger Industrialisierungsphase bestimmen entscheidend das Entwurfskonzept.

Chancen der Nutzung der Industriedenkmale

Kesselhaus, Spinnereigebäude mit Wasserkraft, die Villa Bauer und das in unmittelbarer Nachbarschaft liegende Schlachthaus sind identitätsstiftende Gebäude, die wesentlich zur Attraktivität des neuen Quartiers beitragen. Das Spinnereigebäude eignet sich für studentisches Wohnen und Arbeiten. Das in unmittelbarer Nähe liegende Kesselhaus kann eine weitere Einrichtung der FH aufnehmen. So könnte dieses Industriedenkmal dem Medienzweig als Filmakademie eine neue Perspektive eröffnen und zusammen mit einer gastronomischen Nutzung am Mühlbach studentisches Zusammenleben fördern. Die VHS bleibt weiterhin in der Villa Bauer, der geforderte Kindergarten wird in der direkten Nachbarschaft im vorhandenen Grünraum vorgeschlagen. Das Wasserwerk kann weiterhin zur Energieerzeugung genutzt werden und ist deshalb ein interessanter gestalterischer Beitrag ohne nostalgischen Hintergrund.

UMSETZUNG IN BAUABSCHNITTEN

Öffentliche und private Flächen sind so ausgelegt und dimensioniert, dass eine schrittweise und überschaubare Umsetzung möglich ist.

Alle aus Denkmalschutzgründen erhaltenswerten Gebäude können zunächst, ohne Neubaumaßnahmen zu blockieren, erhalten werden.

Der erarbeitete Entwurf stellt das Endergebnis des städtebaulichen Entwurfs dar.

MAßSTÄDBLICHKEIT UND RAUMBILDUNG

Die Bauflächen sind so dimensioniert, dass sich in überschaubaren Nachbarschaften soziale Netze bilden können. Durch das Versetzen der Baubereiche und die gezielte Ausbildung der Baufluchten – offen/ geschlossen – entstehen abwechslungsreiche und interessante Raumfolgen und Blickbezüge:

- ein kompakter, städtischer Raum am Kesselhaus mit der Öffnung zum Mühlbach und der Blickbeziehungen zur Heilig-Kreuz-Kirche und zum Schlachthaus
- ein grüner Erholungsraum mit der mächtigen Blutbuche, der den schmalen Zwingerpark wohltuend nach Westen erweitert und dem neuen Baugebiet eine besondere Qualität verleiht
- ein erlebnisreicher und schöner Weg am Mühlbach, der ohne Querung der Hauptstraße unter der Brücke Bürgerpark und Zwingerpark verbindet
- räumliche Verknüpfungen sowohl zum nördlichen Schlachthausareal wie auch zur südlichen Kinzig-Vorstadt. Die Höhenentwicklung der Baukörper bleibt insgesamt mit 4 Geschossen im vegetativen Bereich, garantiert damit aber durchaus eine städtische Dimension.

Baukörpertypologie und Nutzung

Die Bautypologie entwickelt sich wie selbstverständlich aus den Vorgaben und Bedingungen des Ortes heraus:

- angrenzend an das Schlachthofareal schützende und teilweise geschlossene Blockrandbebauung mit einer Mischnutzung aus nichtstörendem Gewerbe, Dienstleistungen und Wohnen in den Obergeschossen
- Im Bereich zwischen Kesselhaus und Wilhelm-Bauer-Straße schützende Gebäudezeilen als Geschosswohnungsbau und städtische Reihenhäuser in den Randbereichen.

Eine offene, geschützte und individuelle Bebauung in Form von Stadtvillen in Verbindung mit der Villa Bauer, der Villa Linse, dem schönen Baumbestand und dem Zwingerpark gruppiert um die mächtige Blutbuche

- eine ergänzende Bebauung in Form von Reihen-, Doppel- und Stadthäusern in der Kinzig-Vorstadt Nord und Süd

Erschließung und Parkierung

Die westlich tangierende Kronenstraße bleibt als tangierende äußere Erschließung erhalten. Sie wird als verkehrsberuhigende Zone vorgeschlagen und wird im nördlichen Bereich durch einen öffentlichen Parkplatz in seiner Kurzschlusswirkung unterbunden.

Die interne Erschließung der Baubereiche erfolgt über verkehrsberuhigte, fußgänger-freundliche Erschließungsräume. Dies gilt auch für die Wilhelm-Bauer-Straße, die Angelgasse, die Fischerstraße und für die neue Gasse in der Kinzig-Vorstadt Süd.

Das Fuß- und Radwegenetz entlang des Mühlbachs wird ergänzt und mit dem Neubaugebiet verknüpft.

Die notwendige Parkierung ist überwiegend in Parkieranlagen ausgewiesen, die direkt von den vorhandenen äußeren Straßen erschlossen sind.

Besucherstellplätze in Verbindung mit dem zentralen Bereich am Kesselhaus sind direkt von der Wasser und Kronenstraße aus anfahrbar. Die räumliche Anbindung an die hochgelegene historische Altstadt erfolgt über einen attraktiven, gläsernen Schrägaufzug, der ein besonderes räumliches Erlebnis bietet.

Freiraumplanerische Konzeption Zwingerpark

Ziel ist es, den Zwingerpark über den Mühlbach hinaus auszuweiten und so einen Brückenschlag zwischen der Offenburger Innenstadt und dem neuen Quartier herzustellen.

Die Enge des Zwingerparks wird aufgehoben, der Mühlbach wird zur neuen Mitte und Attraktion des Parks.

Die Ufer werden von Bebauung und Verbuschung freigeräumt, die historischen Gebäude des neuen Quartiers werden zu Blickpunkten über den Bach hinweg.

Dem Weg entlang der Stadtmauer auf der einen Seite wird als Pendant eine neue Uferpromenade gegenüber gestellt.

Mit den neuen Brückenschlägen als Querverbindung entsteht so eine optimale fußläufige Erschließung von Park und neuem Quartier. Die Promenade erhält an der Hauptstraße einen Platz, als Auftakt zum Park, der in der Stadteinfahrt den Blick auf die Stadtmauer freistellt. Ein neues Turbinenhaus nutzt die vorhandene Wasserkraft und wird zu einer Attraktion in der Stadtlandschaft.

Das Stauwehr mit seinem „Wasserfall“ wird zu einem zentralen Element des Parks. Hier entsteht eine Festwiese mit einem großen Spielplatz unter den vorhandenen Bäumen, die den Querbezug der öffentlichen Freiflächen in das Quartier herstellt. Sie mündet mit Sitzstufen und Cafeterrassen am Mühlbach. Neben den kleinen Quartiersplätzen entsteht durch Baumreihen ein räumlicher Abschluss des Quartiers nach Westen.

die nach Süden orientierten Binnenbereiche vorrangig Wohnnutzungen mit nur noch partiell erdgeschossigen Dienstleistungen aufweisen.

Räumlich-funktionaler Mittelpunkt ist das denkmalgeschützte Ensemble von Kesselhaus, Schlosserei und historischem Kraftwerk, das zu einer Museumsanlage umgestaltet wird. Es inszeniert sich über den mittigen westlichen Stadtplatz und die Platzterrasse am Mühlbach, von der aus eine neue Fuß und Radwegbrücke die Verbindung zur Oberstadt herstellt. In diesem Kontext wird der Spinnereihochbau am Mühlbach zu einem dreigeschossigen Loftgebäude für Büros und Ateliers in Kombination mit Wohnen umgebaut. So bilden die umgenutzten historischen Bauten Kesselhaus, Schmiede, Spinnereihochbau, Wasserwerk den Quartiersschwerpunkt, der an die industrielle Geschichte des Ortes erinnert.

KRONENHOF

Die am Westrand des Villenparks liegende Anlage der ehemaligen Arbeiterwohnungen wird saniert und durch einen ergänzenden Wohnriegel zum „Kronenhof“ ergänzt. Mit der Ausrichtung auf die mittige begrünte Hofanlage und seine Lage am Park erhält der Kronenhof eine hervorragende Wohnumfeldqualität. Der ruhende Verkehr kann in den geplanten benachbarten Tiefgaragen des Mühlenviertels oder in einer unter dem Neubauriegel liegenden Tiefgarage mit untergebracht werden.

KINZIGVORSTADT

Das südliche Kinzigquartier behält seine organische, von den Verzweigungen und ehemaligen Verläufen des Mühlbachs bestimmte Morphologie und Struktur. Die bestehende Bebauung wird mit Stadthäusern und Einzelgebäuden ergänzt und weitergebaut. Es entstehen Gebäude und Grundstücke unterschiedlicher Größe. Mit den neuen Eingangs- und Quartiersplätzen entsteht eine prägnante, orientierungswirksame Raumstruktur, bei der die platzartigen Anlagen zusätzlich durch eine spezifische aufgehende Gebäudetypologie („Räumlinge“) ihre

besondere städtebauliche Akzentuierung erhalten. Die durch den heutigen Ausbau und Dimensionierung der Hauptstraße gebildete Zäsur zwischen südlicher und nördlicher Vorstadt kann durch Rückbau der Straße, durch Verkehrsinseln und Übergänge sowie straßenbegleitendes Parken gemildert werden.

VILLENPARK UND MÜHLBACH

Fokus der Vorstadt und Bindeglied zur Stadtmitte ist der zum Villenpark erweiterte ehemalige Fabrikgarten um die Villa Bauer. Mit den öffentlichen Einrichtungen von Volkshochschule und neuem Kindergarten erhält der Park neben seiner atmosphärischen und Erholungsqualität zusätzliche stadtfunktionale Bedeutung und durch Freilegen des westlichen Mühlbachufers findet der Villenpark räumlichen Anschluss an den Zwingerpark und wird mit neuen Brücken und Stadtaufgängen an die Innenstadt angebunden. Der hochwertige Solitärbaumbestand des ehemaligen Fabrikgartens wird im seinerzeitigen Stil des „Architektonischen Gartens“ gestaltet. Großzügige, baumbestandene oder durch Hecken gegliederte Rasenflächen kontrastieren mit dem naturnahen Ufer des Mühlbachs.

Der bisher industriell überbaute Seitenarm des Mühlbachs wird freigelegt und zum Bestandteil eines neuen Uferwegs entlang des renaturierten Bachlaufs. Mit teils vegetativen, teils befestigt und terrassierten Uferzonen als Aufenthalts- und Spielbereiche sowie ergänzt durch kleine gastronomische Einrichtungen und Cafés entsteht entlang des Mühlbachs eine neue Erholungs- und Freizeitqualität für die Gesamtstadt.

ERSCHLIESSUNG UND RUHENDER VERKEHR

Wasserstraße und Hauptstraße dienen der Hauptschließung dieses Neuordnungsgebiets. Die nördliche Kronenstraße und der Kronenplatz nehmen als Stichstraßen notwendige Besucherstellplätze auf, sodass das angrenzende Mühlenquartier und die Kinzigvorstadt im Binnenbereich verkehrsberuhigt sind.

Im neustrukturierten Mühlenquartier wird der ruhende Verkehr in großen Tiefgaragen untergebracht, während im Kinzigquartier bei zusammenhängenden Neubauvorhaben auf Einzelgrundstücken in Untergeschossen gemeinsame Sammelgaragen angelegt werden können. Für die vorhandene Baustruktur gibt es auch das zusätzliche Ablöseangebot der neuen Tiefgaragen.

EINBINDUNG IN DAS STÄDTISCHE UMFELD

Der Verflechtungsbereich der beiden Vorstadtquartiere reicht über die Wettbewerbsgrenzen hinaus von der Stadtmauer bis zur Kinzig-Flutmulde.

Mit der Begrünung des Gewerbeparkplatzes zwischen Verbrauchermarkt und Burda-Komplex wird eine durchgehende Grünraumverbindung von der Innenstadt über den Zwingerpark und den Villenpark hergestellt. Auch die von üppigem Baumbestand begleitete Wasserstraße stellt eine begrünte Weg- und Radverbindung zur Kinzig her. Der technisch kanalisierte Fluss bildet als parallel laufender Grünzug das Gegenstück zum romantischen Mühlbach, hat jedoch als lineare Freizeitstrecke Potential. Mit den entsprechenden Querverbindungen zum Mühlbach lässt sich auch das abwechslungsreiche Angebot an Sport und Erholungsräumen im Süden der Stadt anbinden.

UMNUTZUNG DENKMALGESCHÜTZTE BAUTEN

Museumsensemble, Kesselhaus, Schmiede und Wasserkraftwerk werden zu einem Industriemuseum umgestaltet. Zusammen mit dem Museumshof bilden Schmiede und Kesselhaus ein Ensemble, bei dem das Kesselhaus mit Veranstaltungs- und Ausstellungsräumen künftig den kulturellen Mittelpunkt des Quartiers darstellt und an die Geschichte des Ortes erinnert. Werkwohnungen „Kronenhof“.

Bei Beibehaltung der konstruktiven Struktur architektonischen Merkmale werden die bisher kleinteiligen Wohneinheiten, die pro Ebene jeweils durch einzelne Treppenhäuser erschlossen werden, durch Herausnahme jedes zweiten

Treppenhauses zu Wohneinheiten unterschiedlicher Größe umgebaut. Den verbleibenden Treppenhäusern zugeordnet, entstehen in den beiden unteren Geschossen entweder Zweispänner mit Zwei- und Zweieinhalb-Zimmerwohnungen (Typ B) sowie unter Einbeziehung des Dachgeschosses Maisonettes im dritten Obergeschoss. Alternativ kann ein Treppenhaus auch einer großen Familienwohnung mit vier Zimmern zugeordnet werden (Typ A). Der Sondertyp als Einspänner (Typ C) bleibt entweder Einzimmerwohnung oder wird unter Einbeziehung der Obergeschosse zum Einfamilienhaus umgebaut.

Die Hoffläche wird als Gartenhof gestaltet, das Parken kann in benachbarten Tiefgaragen des Mühlenquartiers abgelöst werden. Spinnereihochbau als Loftgebäude Der Spinnereihochbau wird bei Beibehaltung seiner konstruktiven Struktur durch Einbauten von drei Treppenhauspassagen mit angeschlossenen Installationskernen zu einem nutzungsflexiblen Loftgebäude. Die zwischen den Treppenhäusern entstehenden Nutzflächen können sowohl ungeteilt bleiben oder zu Einheiten unterschiedlicher Größe gegliedert werden. Dabei sind insbesondere in den Obergeschossen auch Wohnfunktionen oder Kombinationen von Wohnen.



Die neue Baustruktur im Westen des Plangebiets Quartier Mühlbach mit aufgereihten Stadthäusern, geometrisch klar gegliedert, bildet einen

wohlthuenden Kontrast zum frei geschwungenen Verlauf des Mühlbachs, des Zwingerparks und der historischen Stadtmauer. Die Wohnhöfe, mehrseitig zugänglich, öffnen sich räumlich dem wertvollen Grünraum des Zwingerparks und nehmen Bezüge zur historischen Altstadt auf.

Der Park der Villa Bauer wird als „Grüne Mitte“ erhalten, jedoch als offene Erweiterung des Zwingerparks gestaltet. Nördlich zur ökologisch wertvollen „Grünen Mitte“ ist um die historischen Gebäude der Quartiersplatz als „Urbane Mitte“ angelegt. Hier sind die Einrichtungen des täglichen Bedarfs, Kultureinrichtungen, Spielbereiche und Gastronomie vorgesehen.

Der bisher räumlich eingezwängte Zwingerpark wird bis in die Wohnquartiere ausgeweitet. Die Quartiere Kinzig-Vorstadt Nord und Kinzig-Vorstadt Süd, werden in Ihrer Struktur ergänzt, geometrisch klar geordnet und in Ihrem Quartierscharakter als Mischnutzung erhalten. Erheblich getrennt wurden die beiden Bereiche durch die verkehrlich zu mächtig ausgebauten Hauptstrasse. Um die Quartiere in Nord-Süd-Richtung stadträumlich zu verbinden, wird die Hauptstrasse neu gestaltet: Rückbau der Fahrspuren auf eine 2-spurige Fahrbahn mit 6m Breite, Tempo 30, Längsparker zwischen Bäumen und beidseitigem 3cm hohem Flachbord. Vor den Läden in der Hauptstrasse entstehen großzügige Vorflächen für Fußgänger, die diese zentrale Dienstleistungsachse in ihrer Funktion stärken. Die alten Nord-Süd-Wegeverbindungen, die die Vorstadtquartiere untereinander verbinden werden aufgewertet.

Die Straßen in den Quartieren werden weitgehend als gepflasterte, gemischt genutzte Verkehrsflächen (Spielstrassen) gestaltet. Zusätzliche Längsparkplätze, gegliedert durch Bäume erhöhen den Wohnwert, auch für Besucher.

Die städtebauliche Neuordnung erfolgt überwiegend mit qualitativ hochwertigem innerstadtnahem Wohnungsbau geeignet um die angestrebten jungen Bewohnergruppen zu etablieren.

Unter dem Leitmotiv "Innenstadtnahes ökologisches Wohnen im Park" wurden für das Mühlbachquartier Stadthäuser und Wohngruppen entwickelt, die ein ausgewogenes Verhältnis zwischen urbaner Dichte und Privatheit für den Einzelnen darstellen.

STADTHÄUSER IM PARK

- Durchlässigkeit des Quartiers durch Mehrfamilienhäuser im Park
- Die Gebäudetypologie bietet die Möglichkeit, großzügig, individuelle Grundrisse mit optimalem Bezug zum erweiterten Park und zum Mühlbach zu gestalten.
- Erschließung der Stellplätze in Tiefgaragen aus Anliegerstraße. Die Wohnungen sind barrierefrei zu Fuß oder über die Tiefgarage per Aufzug erschlossen.

STADTHÄUSER MIT WOHNHÖFEN

- Variabilität der Wohnungsangebote durch drei Reihenhaustypen.
- Qualitätvolle Zwischenräume zwischen öffentlichen und privaten Bereichen bilden Übergangszonen und ermöglichen die klare Trennung von privaten und öffentlichen Räumen.

DENKMALSCHUTZ

Da im Gebiet ein hochwertiger Wohnungsbau angesiedelt werden soll, ist es nicht sinnvoll die beiden Arbeiterwohnhäuser zu erhalten. Zitat der vorbereitenden Untersuchungen: „Sie entsprechen in keiner Weise neuzeitlichen Wohnverhältnissen.“ Der Übergang über den Mühlbach, der s.g. Stadtbuckel, wird als Platz gestaltet, der als räumliches Gelenk wichtige Verteilerfunktionen übernimmt: Eingang in historische Stadtzentrum, Zugang zum Westufer des Mühlbachs, Zugang zur Hauptstrasse und der nördliche und südliche Kinzigvorstadt. Die bestehende Grünfläche mit ihrem alten Baumbestand wird für das Quartier geöffnet und aufgewertet. Fußwege durchqueren den Park, der

Baumbestand wird aufgeastet, Blickbeziehungen werden wieder hergestellt. Zum Mühlbach hin öffnet sich der Park. Hier entsteht eine Rasenböschung die bis ans Wasser führt. Fest installierte Holzliegen laden zum Verweilen ein.

Im Norden schließt an den Park eine Spiel- und Sportachse an. Beachvolleyball, Streetball und ein Kleinkinderspielplatz, der sowohl dem Kindergarten als auch der Öffentlichkeit zur Verfügung steht, werden hier angeboten. Die bestehende Insel im Mühlbach wird im nördlichen Bereich zum Citybeach umgewandelt. Hier können sich die Anwohner im Sommer im Sand aalen und die Füße ins Wasser hängen. Die Fischtreppe im vorderen Bereich bleibt bestehen.

Der Zwingerpark wird mit vier Brücken mit dem neuen Quartier verbunden. Der Baumbestand wird erhalten und in die neue Gestaltung integriert. Die Wegeführung wird vereinfacht. Leicht geschwungene Wege folgen dem Verlauf der Stadtmauer. An breiten Parkbereichen spaltet sich der Weg und ein zweiter folgt dem Verlauf des Mühlbachs. Hier wird die dichte Ufervegetation ausgelichtet und der Blick zum Bach hergestellt. Der bestehende Kinderspielplatz wird um einen Wasserspielplatz erweitert. Im mittleren Parkbereich wird der Blick zum gegenüberliegenden Ufer weit geöffnet und abgeöschert. Hier wird wie auf der linken Uferseite eine Liegewiese angelegt, die bis ans Wasser reicht.

Die Geschichte des Quartiers wird auf dem Wasser wieder sichtbar gemacht. Weberschiffchen, die früher in der alten Weberei verwendet wurden, werden hier in vergrößerter Form als kleine schwimmende Inseln auf den Mühlbach gesetzt. Diese sind vom Ufer über einen kleinen Steg erreichbar. Besucher können sich hier abseits des Treibens in den Parks niederlassen und entspannen. Entwässerung:

Die angrenzenden Quartiere werden über ein offenes und halboffenes Mulden- und Rinnensystem entwässert. In den einzelnen Reihenbebauungen werden leicht ausgeprägte Rasenmulden (mit Ton-/ Lehmadichtung) eingeplant, die das Dach- und Oberflächenwasser aufnehmen und zu einem ersten zentralen Versickerungsbecken führen. Dieses Becken ist mit einem Notüberlauf an eine große Versickerungsmulde angeschlossen. Ein Teil der Mulden wird in den bestehenden Park integriert. Bereiche, die nicht unmittelbar an Grünflächen anschließen (Gebäude am Quartiersplatz), werden über Kastenrinnen entwässert. Das gesammelte Wasser wird in die angrenzenden Grünflächen und dort in Mulden abgeleitet.

ENERGIEKONZEPT

Auf den Neubauten sind Solaranlagen vorgesehen.



KONZEPT

Das kontrastreiche Nebeneinander wird als Konzeptansatz für ein auf diesem Areal zu schaffendes lebendiges Stadtquartier mit einer urbanen Mischung von

Wohnen und Arbeiten angesehen. Zum Zwingerpark hin öffnet sich das Quartier, die öffentlichen Räume gehen in den Park über. Nach Westen sieht das Konzept eine geschlossene Bebauungskante sowie Büronutzungen und Geschosswohnungsbauformen vor. Die Quartiersmitte bildet ein zentraler Park, der Bestandsbäume aufnimmt und in direktem Austausch mit den Freiflächen entlang des Mühlbach steht. Ähnlich der freien Anordnung der Betriebsgebäude der ehemaligen Spinnerei werden im nördlichen Bereich des Planungsraums die zukünftigen Baufelder angeordnet, wodurch die Identitätsmuster der Industrialisierung berücksichtigt werden und sich ein abwechslungsreiches Freiraum- und Erschließungssystem ergibt. Im südlichen Bereich wird das Grundprinzip des Blockrandes fortgeschrieben und um neue Wohngebäude ergänzt. Die Innenbereiche sollen weitgehend von Bebauung freigehalten werden. In diesem Bereich werden die vorhandenen Strukturen behutsam arrondiert und die Eingriffe auf die zur Disposition stehenden Parzellen beschränkt.

TYOLOGIEN

Die Bebauungsformen unterscheiden sich im südlichen und nördlichen Bereich. Im Süden sieht das vorgeschlagene Konzept in Anlehnung an die vorhandenen Wohngebäude Geschosswohnungsbau in Blockrandform vor. Im Norden besteht die Möglichkeit alternative Wohnformen anzubieten. Um ein klar definiertes öffentliches Raumsystem zu erreichen, müssen die Bebauungstypen maximale Kontur nach aussen aufweisen und unabhängig voneinander funktionieren können. Hier werden neben Reihenhaustypen auch Geschosswohnungen. Zwei punktartige Gebäude am westlichen und östlichen Rand nehmen Büroräume sowie Geschosswohnungen auf. Vorhandene Strukturen wie die historisch wertvollen Stadtvillen werden in das neue System integriert. Teilweise erhaltene Fabrikhallen können Handelsnutzungen aufnehmen.

VERKEHR & FREIRAUM

Im Südlichen Bereich werden die vorhandenen Erschließungsstraßen beibehalten. Das Gebiet der ehemaligen Spinnerei soll dagegen als hochwertiges Freiraumsystem ausgestaltet werden, also einem fußgängerfreundlichen Bereich, in dem gleichwohl die Erreichbarkeit der einzelnen Wohnung mit dem PKW möglich ist. Dieser eigenständige Bereich soll eng mit der östlich angrenzenden Fußgängerzone der Altstadt vernetzt werden. Über eine durchgehende Gestaltung des öffentlichen Raums wird der Zusammenhalt der frei angeordneten Baufelder erreicht. Dabei teilen sich Fußgänger und Autos den Raum mit einheitlicher Oberfläche demokratisch, Fahrspuren werden nur angedeutet. Durch unterschiedlich breite Zonierungen wird eine Hierarchie in der einheitlichen Oberfläche gebildet. So ist etwa vor dem Hotel die Fahrspur vom Gebäude weit genug entfernt um Aussengastronomie zu ermöglichen. An hinreichend breiten Stellen sind Parkplätze vorgesehen. Im Zentrum der Anlage werden die Solitärgebäude der ehemaligen Spinnerei gleichsam auf einem Tablett zu einem Ensemble zusammengefasst und somit in einen neuen Zusammenhang gestellt. Direkt daran angrenzend wird ein Platz gebildet, der für Markt oder kleinere Veranstaltungen eine hervorragende Bühne bildet.

An platzartigen Situationen und zur Markierung von Eingängen in das Quartier werden Solitärbäume oder Solitärbaumgruppen gesetzt.

Der Zwingerpark erhält auf der westlichen Seite des Mühlbachs ein Gegenüber und wird somit zu einem vollwertigen, eigenständigen Flusspark gestärkt. Im Bereich der ehemaligen Spinnereigebäude und des Wasserkraftwerks bleibt die befestigte Ufermauer erhalten. Hier tritt das neue Mühlbachquartier an den Fluss und bildet eine willkommene platzartige Zäsur innerhalb des ansonsten landschaftlichen Ufers. Der Garten der ehemaligen Direktorenvilla wird zu einem öffentlichen Quartierspark im Herzen der Anlage. Der ehrwürdige Baumbestand stellt das größte Potential der Fläche dar und bleibt erhalten.

Zusätzlich zu der bestehenden werden zwei zusätzliche Fußgängerbrücken über den Mühlbach geführt und leiten an der Stadtmauer mittels platzsparenden Aufzügen direkt in die Altstadt.



STÄDTEBAULICHE SITUATION

Das Planungsgebiet unterteilt sich in drei unterschiedliche Quartiere. Die beiden Quartiere Kinzigvorstadt Süd sowie Nord sind geprägt durch eine sehr heterogene Bau- und Nutzungsstruktur, wobei bestehende städtische Struktur sich abzeichnen, jedoch durch die heterogene Bebauung sowie lückenhafte Bebauung nicht mehr räumlich erlebbar sind. Das Quartier Mühlbach ist momentan vollflächig mit der ehemaligen Spinnerei belegt. Bis auf die unter Denkmalschutz gestellten Gebäude sollen diese Gebäude rückgebaut werden, um Raum für ein neues Stück Stadt im Park zu schaffen. Insgesamt ist das Gebiet von einem hohen Entwicklungspotential geprägt, bestimmt durch die attraktive Lage entlang des Mühlbaches mitsamt des begleitenden Zwingerparks, der Aussicht auf die Altstadt und nicht zu letzt durch die sehr kurze fußläufige Wegeverbindungen in die direkt angrenzende Altstadt.

KONZEPT

Die oben genannten unterschiedlichen Quartiere erhalten jeweils ihre eigene Ausprägung und Gestalt, wobei übergeordnete Strukturen diese Quartiere sowohl untereinander als auch übergeordnet mit der Stadt verknüpft werden. Grundsatz bei der Entwicklung des Konzeptes ist Etablierung unterschiedlicher Bautypologien mit unterschiedlichen, teils sehr flexiblen Wohnnutzungen für unterschiedliche Bevölkerungs- und Altersgruppen.

QUARTIER MÜHLBACH

Die Umnutzung der innerstädtischen Gewerbebrache „Quartier Mühlbach“ in Offenburg ermöglicht die Gestaltung eines neuen Stücks Stadtstruktur, mit energetisch auf dem Stand der Technik realisierten Wohngebäuden unterschiedlicher Ausprägung, vom hoch flexibel gestalteten Stadthaus bis zu Reihenhäuser in einer durchgrünten Struktur, sozusagen „Wohnen im Park“. Am nördlichen Rand werden als Puffer zur Wasserstrasse und zum angrenzenden Schlachthof Gebäude mit Dienstleistungsnutzungen vorgesehen.

Die bestehenden denkmalgeschützten Gebäude wie Spinnerei, Kesselhaus sowie Schlosserei werden wie selbstverständlich in die neuen Stadtstrukturen integriert. An der Schnittstelle dieser drei Gebäude wird ein Platz vorgeschlagen, welcher sich nach Westen zum Mühlbach sowie zur Altstadt von Offenburg öffnet sowie das angrenzende Wasserkraftwerk zur Geltung bringt.

QUARTIER KINZIGVORSTADT SÜD UND NORD

In der Kinzigvorstadt werden bestehenden städtische Strukturen sowie Wegeverbindungen aufgenommen bzw. wieder sichtbar gemacht bzw. wieder hergestellt. Eine sensible Wiederherstellung dieser Strukturen sorgen für ein Stadtquartier mit hohem Wohnwert. Insbesondere der Durchwegung des Quartiers sowie Schaffung von öffentlichen und halböffentlichen Freiräumen wird erhöhte Aufmerksamkeit geschenkt. An der Schnittstelle zur Hauptstrasse entsteht ein neuer städtisch geprägter Quartiersplatz. Am nördlichen Rand des wieder städtisch gefassten Kronenplatzes wird ein Gebäude mit Infrastruktureinrichtungen wie Läden zur Versorgung mit Gütern für den täglichen Bedarf vorgesehen.

ZENTRALER ÖFFENTLICHER PARK

Der zentrale Park rund um die Villa Bauer mit seinem wertvollen alten Baumbestand wird gestärkt und der Öffentlichkeit weites gehend zugänglich gemacht. Der Park bildet somit das mit einer hohen Aufenthaltsqualität ausgestattete Zentrum des Planungsgebietes (siehe weitere Erläuterungen Freiraumkonzept).

ENERGIEKONZEPT

Quartier Mühlbach im Norden

- Neubebauung im Passivhaus-Standard
- Energetische Qualität deutlich unter der geltenden Energieeinsparverordnung

- Ausstattung der Wohnungen mit kontrollierter Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung
 - Beheizung über dezentrales Nahwärmesystem
 - Kühlung über zentrales Nahkältesystem
 - Beheizung und Kühlung über Flächensystem (Wand, Decke, Boden)
 - Trinkwarmwasserbereitung über Nahwärme und Frischwasserstation
- Denkmalgeschützte Bestandsgebäude
- Behutsame Steigerung der Dämmqualitäten: Fenster, Innendämmung, Dach
 - Beheizung über dezentrales Nahwärmesystem
 - Trinkwarmwasserbereitung über Nahwärme und Frischwasserstation
- Baugebiet „Kinzigvorstadt“
- Neubebauung im Passivhaus-Standard
 - Ausstattung der Wohnungen mit kontrollierter Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung
 - Beheizung über dezentrales Nahwärmesystem
 - Trinkwarmwasserbereitung über Nahwärme und Frischwasserstation

Soweit möglich:

- Bestandsgebäude energetisch sanieren in Anlehnung an die Anforderungen der EnEV 2009
- Beheizung über dezentrales Nahwärmesystem
- Trinkwarmwasserbereitung über Nahwärme und Frischwasserstation

Dezentrales Nahwärmesystem

Im Technikraum einiger Gebäude werden Gaswärmepumpen zur Wärmeversorgung von 2 - 3 Gebäuden über ein kurzes Nahwärmesystem installiert. Nutzung von regenerativer Energie über Erdsondenfeld unter den Neubauten bzw. Luftkollektoren im Bestand.

Vorteil Gaswärmepumpen:

- Ausführung als Kompressions- oder Sorptionsanlage

- Energieeffizient und wirtschaftlich
- Nutzung regenerativer Energie über Luft, Wasser oder Erde
- Wirtschaftlichkeit auch bei Verwendung von Luft als Wärmequelle
- Wärmequelle Erde: Erdsondenfeld nur 1/3 im Vergleich zur Elektrowärmepumpe
- Wärmepumpen mit Ab- oder Adsorptionsprozess sind langlebig, wartungsarm und geräuscharm, da keine Verschleißteile im Aggregat
- Geringerer Primärenergieeinsatz im Vergleich zur Elektro-Wärmepumpe
- Hohe Vorlauftemperaturen für Beheizung von Bestandsgebäuden mit Heizkörpern sind zukunftssicher, da tauglich für Kombination mit weiteren erneuerbaren Energien wie Solar und Biogas

Zentrales Nahkältesystem

Zentrale Vernetzung der Erdsonden im Gebiet „Spinnerei“ zur Bereitstellung von natürlicher Kälte in den Neubauten, ohne Einsatz von Kältemaschinen, nur durch die vorhandene Kälte im Erdreich. Wasserkraftwerk Instandsetzung des historischen Kraftwerkes. Gestaltung als Schaukraftwerk.

DENKMALSCHUTZ

Die Untersuchungen haben gezeigt, dass die vorgefunden unter Denkmalschutz stehenden Kulturdenkmale sich sinnvoll in eine neue Stadtstruktur integrieren lassen sowie neuen Nutzungen in gestalterisch hochwertiger Form zuführen lassen. Die erhaltenen denkmalgeschützten Gebäude werden dem gesamten Quartier zu einer besonderen, einprägsamen Identität verhelfen. Sämtliche denkmalgeschützten Altbauten werden energetisch sinnvoll unter Beachtung der denkmalpflegerischen Vorgaben saniert sowie auf den Stand der Technik gebracht.

1.Spinnereihochhaus:

Neu geschaffene Loftwohnungen werden in der Größe zwischen den Erschließungskernen flexibel gestaltet, um so unterschiedlichen Anforderungen gerecht zu werden. Im Erdgeschoss ist an eine Nutzung mit Ateliers etc. gedacht.

2.Kesselhaus:

Im Kesselhaus könnte insbesondere in der ehemaligen Turbinenhalle ein Kulturzentrum mit angeschlossenem Cafe, welche für ganz Offenburg von Bedeutung ist untergebracht werden. Der westliche Gebäudeteil des Kesselhauses würde für die zentrale Heiz- und Kältezentrale des neuen Mühlbachquartiers genutzt.

3.Schlosserei:

Diese könnte, abhängig von der Vorstellung die bestehenden Einbauten zu erhalten, z.B. als Jugendtreff genutzt werden. Dieser Treff wäre so platziert, dass möglichst keine Störungen für angrenzende Wohnnutzungen entstehen würde.

4.Villa Bauer:

Die Villa eignet sich in hervorragender Form mit ihrer Lage im Park für die neu zu schaffende Kindertagesstätte mit 6 Gruppenräumen. Eine Analyse der Flächen hat ergeben, dass sich die Unterbringung der Kita in der Villa Bauer realisieren lassen müsste. Die zentrale Lage im Planungsgebiet mit kurzen Wegen zu sämtlichen angrenzenden Wohngebieten sprechen ebenfalls für diese Lösung.

5.Arbeiterwohnhäuser:

Die Wohnungen werden mit Bädern ausgestattet und in ihrer Größe flexibel gestaltet, z.B. zusammenlegen von Wohnungen, Schaffung von Maisonette-wohnungen, um unterschiedliche Wohnungsgrößen, welche auch für Familien geeignet sind, anbieten zu können. Die Loggien werden als Freiraum wieder freigelegt, ggf. wäre eine Nutzung als flexibler Wintergarten denkbar.

VERKEHR

Eine klare, einfache Hierarchie von Strassen und Wegen wird aufgebaut. Alle Teilbereiche des Planungsgebiets werden unmittelbar an das vorhandene Straßennetz angebunden, wobei eine Nord- Südstrassenverbindung für den Autoverkehr vermieden wird, um die grüne Mitte von Fahrverkehr sowie insgesamt das Wohnquartier von Durchgangsverkehr freizuhalten. Des Weiteren

überlagert ein Fuß- und Radwegenetz das Planungsgebiet und schafft auch Verknüpfungen, welche einerseits innerhalb des Planungsgebietes von Bedeutung sind und andererseits eine möglichst enge Verzahnung zur Altstadt von Offenburg sowie insgesamt eine Integration in die vorhandenen Stadtstruktur sicherstellen. Die ÖPNV-Anbindung ist von der Hauptstrasse im Süden mit einer Haltestelle am neuen Quartiersplatz sowie von Norden sowie von der Wasserstrasse im Norden her gewährleistet. Die Parkierung findet in über das Wettbewerbsgebiet verteilten Tiefgaragen

statt, welche zum großen Teil jeweils zwei bis drei Wohnhäusern zugeordnet ist. Ebenerdige Stellplätze sind entlang der Erschließungsstrassen im Mühlbachquartier sowie in der Kinzigvorstadt angeordnet. Die im Mühlbachquartier geplanten Reihenhäuser erhalten den Häusern direkt zugeordneten ebenerdigen Stellplätze.

FREIRAUMKONZEPT

Mit dem Rückgang der Spinnereiindustrie am Mühlbach ergeben sich für die Stadt Offenburg völlig neue Potentiale für die Stadtentwicklung im Westen der Altstadt. Neben der Schaffung von Neubauflächen auf dem ehemaligen Produktionsareal und der Reparatur und Arrondierung der Kinzigvorstadt im Süden werden dem Freiraumkonzept zwei besondere Bedeutungen zugesprochen. Zum einen wird durch Grünverbindungen die Kernstadt mit den angrenzenden Freiräumen und übergeordneten Grünflächen verknüpft. Zum anderen werden die wertvollen Potenziale der vorhandenen Freiraumstrukturen wie Mühlbach und Zwingerpark Kittengarten und Kronenplatz ausgebaut und weiterentwickelt. Dadurch entsteht eine städtebaulich-freiraumplanerische Gesamtstruktur, die in Zukunft völlig neue Lebensqualitäten und Situationen schafft und somit die Grundlage für einen erfolgreichen Konversionsprozess bildet.

ENTWURF

Die Grundstruktur der übergeordneten Grünverbindung von der Altstadt über das Quartier wird über neue Brückenschläge über den Mühlbach und Baumalleen entlang der beiden wichtigen Straßen, Wasserstraße im Norden und Hauptstraße im Süden entwickelt. Die heute unwirtschaftlichen öffentlichen Straßenräume werden über Baumpflanzungen aufgewertet und die teilweise qualitätslosen Blockfassaden kaschiert. In Nord-Süd-Richtung wird die Kronenstraße zurückgebaut und als übergeordnete Fuß- und Radwegverbindung mit Baumpflanzungen hergestellt. Entlang des Parkplatzes am OBI wird eine grüne Lärm- und Sichtschutzwand die parkenden Massen aus dem Blick nehmen. Das Quartier Kinzigvorstadt wird beidseitig der Hauptstraße durch bauliche Lückenschließung arrondiert. Dadurch entstehen geschützte Innenhöfe, die als grüne gemeinschaftliche Flächen für die Anwohner zur Verfügung stehen. Der Kronenplatz markiert den Zugang in das Quartier von Süden. Der alte Baumbestand bleibt weitestgehend bestehen und wird für die unterschiedlichen Nutzungen wie Markt, Flohmarkt, Quartierfest oder ähnlichem als Schattendach dienen. Die proportionale Überlänge des Platzes wird über ein kleines Dienstleistungszentrum korrigiert. So erhält der Raum einen angemessenen Abschluss. Die Wohnhäuser auf dem ehemaligen Industrieareal sollen sich zu einem innenstadtnahen ökologischen Quartier im Grünen präsentieren. Die Eigentümshäuser werden mit privaten Gärten umgeben. Dienstleistung und Büros schirmen im Norden die verkehrlichen Emissionen der Wasserstraße in das Gebiet ab.

Die historischen Relikte der Schlosserei, Kesselhaus und Weberhalle werden dem Areal Identität verleihen. Besondere Bedeutung kommt in Zukunft aber dem Mühlbach und dem Zwingerpark zu Teil. Als hochwertiger Freiraum mit der Qualität des Mühlbaches wird nun die westliche Seite des Parks aus seinem Dornröschenschlaf geweckt. Insgesamt wird der Park durch gezielte

Rodungsarbeiten von zu viel Strauchwerk und Wildwuchs befreit und somit die wichtige Sichtbeziehung auf die Stadtmauer und in die Landschaft freigestellt. Das neue Quartier schiebt sich zweimal mit Plätzen an den Bach heran. Dadurch wird das Wasser wieder erlebbar und für die neuen Bewohner mit all seinen Reizen zur Verfügung stehen. Der ehemalige Villengarten wird das grüne Herz des neuen Quartiers. Als öffentlicher Park wird er sowohl für die Kinder der KITA, als auch für die umliegenden Wohnhäuser ein wertvoller Freiraum und Kommunikationspunkt sein.



Grundlage des Städtebaulichen Konzeptes ist die Bildung von eigenständigen Quartieren in der Struktur einer neu interpretierten Blockrandbebauung.

Die bestehenden Bereiche der Kinzigvorstadt Nord und Süd werden städtebaulich sinnvoll ergänzt, leer stehende Gebäude rückgebaut und störende Nutzungen verlagert. Die neuen Quartiere im Bezirk Mühlbach werden über die Aufnahme bestehender Achsen der Altstadt von Offenburg sowie unter Berücksichtigung der denkmalgeschützten Gebäude gebildet.

Die vorgesehenen Wohnformen mit Stadthäusern, Stadt villen, Eigentumswohnungen sowie Doppelmaisonetten bilden ein eigentümerbezogenes Wohnen mit Städtischen Charakter. Die Neubebauung fügt sich somit übergangslos in die bestehenden Bebauungsstrukturen im Planungsgebiet sowie in die Umgebung ein. Entlang der Wasserstraße wird ein Dienstleistungsschwerpunkt vorgesehen. Dieser bildet den gewerblichen Anteil des Mischgebietes, welches als Puffer zwischen dem nördlich angrenzenden Schlachthofbetrieb und den südlichen Wohngebieten ausgewiesen werden muss. Die historischen, denkmalgeschützten Gebäude erfahren eine neue, sinnvolle Nutzung. Das Arbeiterwohnhaus erhält über moderne Grundrisse, teilweise mit Maisonettwohnungen, eine zeitgemäße Wohnqualität. Die vorteilhafte Lage des Webereihochbaus wird genutzt und ein Café bzw. Biergarten direkt am Mühlbachufer im Erdgeschoss integriert. Weiterhin werden aktuelle Wohnungen mit Loft-Charakter vorgesehen. Das ehemalige Kesselhaus wird in ein hochwertiges Restaurant umgewandelt.

Die historische Wandgestaltung mit Jugendstilwandfliesen, Schalltafeln sowie dem Heizkessel bleiben hierbei erhalten und bildet den besonderen Charme der neuen Begegnungsstätte. Die ehemalige Schlosserei eignet sich hervorragend zur Unterbringung der gewünschten Kita, wobei die notwendigen Freibereiche direkt westlich angrenzend angeboten werden können. Weiterhin ist vorgesehen, das ehemalige Wasserkraftwerk wieder zu aktivieren. Es bietet in der heutigen Zeit nicht nur eine umweltschonende und kostengünstige Alternative der Energiegewinnung.

Es wird zudem einen großen finanziellen Ertrag einbringen und dokumentiert gleichzeitig die historische Nutzung des Geländes für die Zukunft. Das

Wasserkraftwerk bildet zusammen mit den denkmalgeschützten Gebäuden der Schlosserei, dem Kesselhaus sowie dem Webereihochbau ein besonderes Ensemble in der Neubebauung des Mühlbachquartiers. Der Einmaligkeit dieses Ensembles wird über die Gestaltung eines städtischen Platzes sowie eines Grünplatzes mit direkter Anbindung an den Mühlbach Rechnung getragen.

Eine sparsame Erschließung mit einer konzentrierten Abwicklung des ruhenden Verkehrs über Tiefgaragen führt zu einem hohen Anteil an autofreien Bereichen. Es entstehen grüne, ruhige Wohninnenhöfe mit hoher Aufenthaltsqualität. Besonders der zentrale Bereich um den Park sowie das Mühlbachufer erfahren hierdurch hohe Freiraumqualität.

VERKEHR

Die Erschließung der Kinzigvorstadt Süd erfolgt über die bestehenden Straßen „An der Wiede“ sowie der Fischerstraße. An diese Stichstraße wird ein neu gestalteter Platz angegliedert, der sowohl die bestehenden Wegebeziehungen aufnimmt als auch das Wenden der Fahrzeuge ermöglicht.

Die Kinzigvorstadt Nord wird ebenfalls über die bestehenden Straßen erschlossen. Die Kronenstraße wird hierbei durch zwei parallele Fahrspuren übersichtlich gegliedert. Das neue Quartier Mühlbach erhält über zwei Anschlüsse an die Wasserstraße eine U-förmige Erschließung mit einer Querverbindung. Hierbei wird die Lage des historischen Schlachthofgebäudes als Achse aufgenommen.

Es erfolgt keine Fahrverbindung zwischen den Quartieren der Kinzigvorstadt und dem neu gestalteten Quartier Mühlbach. Da jedes Quartier mindestens zwei Straßenanschlüsse an die übergeordneten Verkehrswege aufweisen, ist auch für den Havarie-Fall das Durchfahren von Fahrzeugen nicht erforderlich. Parkierung Im Plangebiet werden ca. 90 öffentliche Parkplätze angeboten. Die neu geplanten Wohn- und Dienstleistungsgebäude erhalten überwiegend Tiefgaragen um eine

Dominanz des ruhenden Verkehrs im öffentlichen Raum zu vermeiden. Je Wohneinheit sind 2 Stellplätze vorgesehen. Die notwendigen Stellplätze für das historische Arbeiterwohngebäude werden mit in der neuen Tiefgarage der östlich angrenzenden Punktgebäude ausgewiesen. Diese TG erhält jeweils eine Zu- und Ausfahrt über die Kinzigvorstadt Nord und das neue Quartier Mühlbach.

Die Stellplätze für die künftigen Wohnungen im Webereihochgebäude werden ebenfalls in der neuen TG der angrenzenden Gebäude untergebracht.

Für die Kita (ehem. Schlosserei), das Café bzw. den Biergarten (Webereihochgebäude) sowie das Restaurant (ehem. Kesselhaus) werden ebenerdige Stellplätze angeboten. Hierbei kann eine Doppelnutzung der Plätze erfolgen (tags überwiegend Kita, abends Gastronomie).

FUß- UND RADWEGESYSTEM

Zentrales Augenmerk wurde in der Planung auf die Vernetzung des Wettbewerbsgebietes mit der historischen Altstadt gelegt. Es werden zwei neue Fuß- und Radwegverbindungen von der Altstadt in das Quartier Mühlbach integriert. Die Wege nehmen hierbei bestehende Richtungen und Achsen aus der gewachsenen Altstadt auf.

Die südliche Verbindung führt vom Markplatz am Seniorenwohnheim (Vinzentiushaus) vorbei und wird über einen Aufzug sowie einer Treppenanlage mit dem Zwingerpark und der neuen Bebauung verknüpft. Wesentliches Element der nördliche Fuß- und Radweg ist eine behindertengerechte Brücke mit maximal 6% Steigung, die den Marktplatz an der Heilig-Kreuz-Kirche entlang mit dem Plangebiet verbindet. Ein Aufzug sowie eine Treppenanlage erlauben zudem den direkten Zugang in den Zwingerpark. Die Wegeachse führt über einen neuen Platz und die bestehenden Fuß- und Radwege entlang der Wasserstraße direkt an die Kinzig. Eine direkte Verbindung von Kinzig, Plangebiet und Altstadt wird somit hergestellt. Die Achse der Kronenstraße wird ebenfalls als breiter Fuß- und

Radweg verlängert und endet am historischen Gebäude des ehemaligen Kesselhauses. Dieser Weg verbindet die Kinzigvorstädte mit dem Park, den historischen Gebäuden im Plangebiet und dem Mühlbachufer. Entlang des westlichen Ufers des Mühlbaches wird ein begleitender Fuß- und Radweg geführt, der im Bereich der neuen Bebauung geradlinig und im südlichen Bereich, entsprechend dem Mühlbach, in geschwungener Form verläuft.

Mehrere neue Brücken und Stege verbinden das Plangebiet mit der Insel im Mühlbach und dem Zwingerpark. Die ehemalige Kronenstraße wird über eine weitere Fuß- und Radwegachse dokumentiert, welche das Gebiet in Nordsüd-Richtung verbindet.

FREIRAUMKONZEPT

Der historische Kronenplatz wird durch die neue Nutzung aufgewertet. Die bisher vorhandenen Stellplätze werden gebündelt entlang der Kronenstraße vorgesehen. Durch neue Freizeitformen, wie dem Skatepark, und Spielflächen erhält der Platz eine neue Aufenthaltsqualität. Der Villa-Bauer-Park wird durch ein umfangreiches Wegenetz mit ergänzenden Nutzungen, wie Boulebahn und Spielflächen, für die Öffentlichkeit nutzbar gemacht. Die vorhandenen Mauerscheiben werden teilweise als Zeitzeugen erhalten und in die Freiflächen integriert. Ebenso wird der vorhandene Baumbestand geschützt und zu einem Arboretum umgewandelt. Die große Blutbuche wird mit einer großen Holzplattform eingefasst und kann als Treffpunkt oder für kleine Veranstaltungen genutzt werden. Die Parkierung der Villa Bauer erfolgt künftig entlang der „Wilhelm-Bauer-Straße“. Hierdurch kann auf die bisherige Straße verzichtet werden und der Mühlbach in diesem Bereich renaturiert werden. Entlang der Stadtmauer im Zwingerpark schlängelt sich ein buntes Aktivitäten-Band, welches neue Nutzungen anbietet und den Zwingerpark belebt. Dort ist eine Mischung aus Spielangeboten für Jung und Alt, Ausstellungsflächen für Kunstobjekte und

Informationstafeln in standortgerechte und pflegeleichte Staudenflächen eingebettet. Abends wird die Mauer mit Energie aus dem neuen Wasserkraftwerk angestrahlt und erlaubt damit das sichere Durchqueren des Parks. Der Schwanensee bleibt erhalten und wird durch neues Mobiliar aufgewertet. Die dichte Vegetation entlang des Mühlbaches wird teilweise ausgelichtet. Durch Leitbauwerke werden ruhigere Wasserbereiche geschaffen, in denen Röhricht und Schilfpflanzungen Schutz für Wasservögel bieten. Diese Bauwerke werden als Treppenstufen ausgebildet, welche Sitzmöglichkeiten und Zugang zum Wasser ermöglichen. Gleichzeitig soll dort der vorhandene Lehrpfad durch Themengärten erweitert werden und frühere Nutzungen des Gebietes aufgezeigt werden. So ist z.B. im Gerbergarten ein Wasserspiel mit Holzfässern oder im Wäschereigarten Wasserfontänen angedacht. Auf Höhe des Weberhochbaus und der Mühlbachinsel erhält das westliche Mühlbachufer eine lineare Kante, welche als Kontrast zum gegenüberliegenden Ufer heraussteht. Dort entsteht eine Panoramawiese von der aus die Stadtmauer und den Zwingerpark einsehbar ist. Der östliche Quartiersinnenbereich der Kinzigvorstadt Nord wird durch die Offenlegung des Kronen- und Gerberbaches aufgewertet.

Die Parkierung der Villa Bauer erfolgt künftig entlang der „Wilhelm-Bauer-Straße“. Hierdurch kann auf die bisherige Straße verzichtet werden und der Mühlbach in diesem Bereich renaturiert werden. Eine breite Grünzäsur im Westen des Plangebietes, entlang der neuen Nord-Süd-Fußwegeverbindung schirmt die geplante Bebauung von der angrenzenden gewerblichen Nutzung ab.

WEBEREIHOCHBAU

Die vorteilhafte Lage des Webereihochbaus wird genutzt und ein Café bzw. Biergarten mit Außenbereich direkt am Mühlbachufer im Erdgeschoss integriert. Das Gebäude wird um zwei weitere Erschließungskerne, jeweils mit Aufzug, ergänzt. Es werden großzügige Loft-Wohnungen im Erdgeschoss sowie den Obergeschossen angeboten. Das vorhandene Raster aus Fenstern und Stützen

findet hierbei Berücksichtigung. Jede Wohnung orientiert sich sowohl nach Osten zum Mühlbach mit attraktivem Grünbereich als auch nach Westen. Diese "Durchwohnen" ermöglicht eine optimale Besonnung über den ganzen Tag hinweg. Ganz im Süden des Gebäudes wird eine Maisonettwohnung über zwei Ebenen angeboten.

ARBEITERWOHNHAUS

Die interne Aufteilung des Gebäudes wird komplett neu gestaltet. Im Erd- und 1. Obergeschoss werden künftig Maisonettwohnungen angeboten. Der überwiegende Anteil hiervon erhält separate Wohnungseingänge. Lediglich drei Erschließungskerne (gelb dargestellt) bleiben für die Erreichbarkeit des 2. Ober- sowie des Dachgeschosses erhalten. Für die Maisonettwohnungen werden zwei übereinander liegende Wohnungen miteinander verbunden.

In den beiden oberen Geschossen werden jeweils zwei nebeneinander liegende Wohnungen zu einer großen Wohnung verbunden. Bei den Maisonetten wie auch bei den Wohnungen wurde großen Wert auf die Orientierung des Wohn- und Essbereiches sowohl nach Osten in den ruhigen, attraktiven Innenhof als auch nach Westen für eine optimale Besonnung gelegt. Jede Wohnung erhält künftig zwei Balkone die in den grünen, hochwertig gestalteten Innenhof gerichtet sind.

KESSELHAUS

Das ehemalige Kesselhaus wird in ein hochwertiges Restaurant umgewandelt. Die historische Wandgestaltung mit Jugendstilwandfliesen und Schalltafeln kommt hierbei nicht nur optimal zur Geltung, sie bilden auch den ausgefallenen Charme des künftigen Restaurants. In den besonders abgesetzten Bereich um die Schalltafeln an der Nordseite des Gebäudes wird eine Bar integriert. Die historischen Instrumente bilden hier einen edlen Hintergrund. Die enorme Höhe der Gebäude wird genutzt und eine zweite Ebene in leichter Konstruktion, eine Art "Balkon" eingezogen. Der verbleibende Luftraum vermittelt weiterhin den

Eindruck der großzügigen Gestaltung des Bauwerkes. Die Wand zum Turbinenhaus soll durch eine Glasabtrennung ersetzt werden um den Blick auf die historischen Kessel und Turbinen frei zu geben. Es wird ein Speisen in historischer Atmosphäre ermöglicht. Die vorhandene Unterkellerung wird für die Sanitären Anlagen genutzt. Auch das Restaurant erhält die Möglichkeit den angrenzenden Platz für eine Außenbewirtschaftung zu nutzen.

VARIANTE WEBEREIHOCHBAU

Für den Webereihochbau wird eine Alternative Planung dargestellt. Findet sich kein Investor, der das denkmalgeschützte Gebäude zu den vorgeschlagenen Loft-Wohnungen umbauen möchte, so ist das Städtebauliche Konzept insgesamt dennoch stimmig. Das Gebäude wird durch 4 neue Punktgebäude ersetzt, die weiterhin die historische Lage des Webereihochbaus dokumentieren. Das Thema der Punktgebäude, welches bereits im Städtebaulichen Konzept enthalten ist, wird somit fortgesetzt. Durchwohnen ermöglicht eine optimale Orientierung zum Mühlbach bei gleichzeitiger Besonnung von Westen.

Weiterhin ermöglichen die Punktgebäude Durchblicke vom Inneren des Planungsgebietes an die neu gestaltete Uferzone. Der Mühlbach erfährt hierdurch eine größere Erlebbarkeit und wird besser mit der angrenzenden Bebauung vernetzt.

TEILNEHMER

ARP

ARP Architektenpartnerschaft Stuttgart
Rotebühlstraße 169/1, 70197 Stuttgart
Dipl.-Ing. Franz Baur (Architekt, Stadtplaner)
Dipl.-Ing. Ingo Schäfer (Landschaftsarchitekt)

ARGE ASTOC/ Atelier Loidl

ASTOC GmbH & Co. KG, Architekten + Planer,
Maria-Hilf-Straße 15, 50677 Köln
Dipl.-Ing. Peter Brenner, Architekt, Düsseldorf

Atelier Loidl GbR Landschaftsarchitekten +
Stadtplaner
Am Tempelhofer Berg 6, 10965 Berlin
Dipl.-Ing. Leonard Grosch, Freischaffender Garten-
und Landschaftsarchitekt, Berlin

ARGE Freie Planungsgruppe 7 / blank.landschaftsarchitektur

Freie Planungsgruppe 7, Büro für Stadtplanung und
Architektur
Ludwigstraße 57, 70176 Stuttgart

Dipl.-Ing. Ulrike Beckmann, freie Architektin,
Stuttgart
blank.landschaftsarchitektur, Freier
Landschaftsarchitekt
Hauptmannsreute 6, 70192 Stuttgart
Dipl.-Ing. (FH) Wolfgang Blank, freier Garten- und
Landschaftsarchitekt, Winnenden

ARGE HPP Architekten / Landschaftsarchitekten clubL94

HPP Architekten Hentrich-Petschnigg & Partner
GmbH + Co. KG
Kaistraße 5, 40221 Düsseldorf
Dipl.-Ing. Gerhard G. Feldmeyer, Architekt,
Hamburg

club L 94 Landschaftsarchitekten
Zechenstraße 11
D-51103 Köln
Dipl.-Ing. (FH) Frank Flor, freischaffender
Landschaftsarchitekt AKSH, Schleswig-Holstein

ARGE K9 Architekten Borgards - Lösch - Piribauer / Faktorgrün Landschaftsarchitekten

K9 ARCHITEKTEN Borgards-Lösch-Piribauer

Kandelstraße 9, 79106 Freiburg
Dipl.-Ing. Manfred Piribauer, freier Architekt,
Freiburg
Faktorgrün Landschaftarchitekten
Hindenburgstraße 95, 79211 Denzlingen
Dipl.-Ing. (FH) Martin Schedlbauer, freier Garten /
Landschaftsarchitekt, Freiburg

ARGE Lehmann Architekten / Prof. Dipl.-Ing. Günter Telian / Helleckes Landschaftsarchitektur

Lehmann Architekten GmbH BDA - DWB
Frank-Ludwig-Mersy-Straße 5, 77654 Offenburg
Dipl.-Ing. Gerhard A. Lehmann, freier Architekt,
Offenburg
Dipl.-Ing. Gunnar A. Lehmann, freier Architekt,
Offenburg
Dipl. Ing. Grischa A. Lehmann, freier Architekt,
Berlin

Prof. Dipl.-Ing. Günter Telian, freier Architekt +
Stadtplaner
Wingertgasse 11 - 13, 76228 Karlsruhe

Helleckes Landschaftsarchitektur
Sophienstraße 15, 76133 Karlsruhe
Dipl.-Ing. Stefan Helleckes, freier Garten- und
Landschaftsarchitekt, Stuttgart

ARGE Léon Wohlhage Wernik Architekten / Lützwow 7 Landschaftsarchitekten

Léon Wohlhage Wernik Architekten
Leibnizstraße 65, MetaHaus, 10629 Berlin
Dipl.-Ing. Siegfried Wernik, freischaffender
Architekt, Berlin

Lützwow 7 - Garten- und Landschaftsarchitekten
Lützwowplatz 7, 10785 Berlin
Dipl.-Ing. Johannes Martin Wehberg,
freischaffender Landschaftsarchitekt, Berlin
Dipl.-Ing. Cornelia Monika Müller, freischaffende
Landschaftsarchitektin, Berlin

ARGE Pesch Partner / Glück Landschaftsarchitektur

pp a / s pesch partner Architekten Stadtplaner BDA
/ SRL
Firnhaberstraße 5, 70174 Stuttgart
Prof. Dr. Frank Pesch, Architekt - Stadtplaner,
Düsseldorf / Stuttgart
Glück Landschaftarchitektur Michael Glück
Hermannstraße 5a, 70178 Stuttgart
Dipl.-Ing. (FH) Michael Glück, Landschaftsarchitekt,
Stuttgart

ARGE Projekt GmbH / Planstatt für Landschaftsarchitektur und Umweltplanung

Projekt GmbH Planungsgesellschaft für Städtebau,
Architektur und Freianlagen
Ruiter Straße 1, 73734 Esslingen
Dipl.-Ing. Dieter Raichle, freier Architekt, Stuttgart
Dipl.-Ing. Volker Rüb, freier Architekt, Stuttgart
Dipl.-Ing. Manfred Hagelstein, freier Architekt,
Stuttgart

Planstatt für Landschaftsarchitektur und
Umweltplanung
Johann Senner Dipl.Ing. (FH)
Freier Landschaftsarchitekt BDLA, SRL
Breitlestr.21, 88662 Überlingen

ARGE Schirmer Architekten und Stadtplaner / Gebhard Konzepte

Schirmer - Architekten und Stadtplaner
Tiergartenstraße 4c, 97209 Veitshöchheim
Prof. Dipl.-Ing. Martin Schirmer, Architekt und
Stadtplaner DASL / SRL, München

Gebhard Konzepte
Hubertusstraße 4, 80639 München
Dipl.-Ing. Andrea Gebhard, Landschaftsarchitektin,
München

ARGE SEP Architekten / Logo verde Landschaftsarchitekten

SEP StadtEntwicklungPlanung
Jochen Baur + Prof. Patrick Deby
Architekten und Stadtplaner
Clemensstraße 30, 80803 München
Dipl.-Ing. Jochen Baur, Architekt, Bayern

Logo verde Ralph Kulak Landschaftsarchitekten
GmbH
Isargestade 736, 84028 Landshut
Dipl.-Ing. (FH) Ralph Kulak, Landschaftsarchitekt,
Bayern

ARGE Trojan Trojan + Partner / WGF Nürnberg Landschaftsarchitekten

Trojan Trojan + Partner
Architekten + Städtebauer
Heinrichstraße 2, 64283 Darmstadt
Dipl.-Ing. Verena Trojan, Architektin,
Städtebauarchitektin und Stadtplanerin,
freischaffend, Wiesbaden
Prof. Klaus Trojan, Wiesbaden

WGF Nürnberg Landschaftsarchitekten
Vordere Cramergasse 11, 90478 Nürnberg

Ing. (grad.) Franz Hirschmann,
Landschaftsarchitekt, München

**ARGE Anton Ummenhofer / Hoffmann Röttgen
Landschaftsarchitekten**

Anton Ummenhofer, Architekt
Pfizerstraße 2F, 70184 Stuttgart
Dipl.-Ing. Anton Ummenhofer

Hoffmann / Röttgen Landschaftsarchitekten BDLA
Speyerer Straße 123, 67117 Limburgerhof
Dipl.-Ing. Bernd Hoffmann
Dipl.-Ing. Heike Röttgen