



**Offene Konzeptvergabe
„Altes Pfarrhaus Bühl“
in Offenburg-Bühl
Bühler Straße 54**



Inhalt

1. Grundsätzliches zum Verfahren	3
2. Adressaten	4
3. Rahmenbedingungen	4
4. Wertung der Konzepte.....	11
5. Formelles.....	12
6. Anlagen	13
7. Ansprechpartner.....	13

Bildquellen:

- Schrägluftbild und Fotos: Eigene Darstellung
- Gebäudepläne Altes Pfarrhaus: Seelsorgeeinheit Offenburg St. Ursula

1. Grundsätzliches zum Verfahren

Das Grundstück Bühler Straße 54, Flst. Nr. 64 (Gemarkung Bühl) umfasst eine Fläche von 1.155 m² und ist heute mit dem ehemaligen Pfarrhaus bestanden. Zum Grundstück gehört auch der ehemalige Pfarrgarten.

Ziel des Verfahrens ist eine für die Ortschaft vorteilbringende Innenentwicklung des Geländes rund um das alte Pfarrhaus einschließlich des ehemaligen Pfarrgartens. Die Bebauung soll sich gut in das Ortsbild einfügen und einen stimmigen Übergang zwischen dem Kirchplatz und dem davorliegenden Brunnenplatz, der als Treffpunkt für die Dorfbewohner dient, bilden. Bei der Entwicklung steht das nachhaltige Bauen durch die Verwendung von Holz als Baustoff im Vordergrund. Das Areal soll für Wohnen bzw. Sonderformen des Wohnens (z.B. Wohngruppen oder betreutes Wohnen) genutzt werden.



2. Adressaten

An wen richtet sich das Vergabeverfahren?

- a) Einzelbauherren
- b) Baugenossenschaften und Wohnungsbaugesellschaften
- c) Bauträger
- d) Träger von Besonderen Wohneinrichtungen
- e) Private Baugruppen (müssen aber bereits organisiert sein)

3. Rahmenbedingungen

3.1 Umfeld

Der Gesamtbereich um die Pfarrkirche stellt – trotz der von der Ortschaft aus rückliegenden Lage – einen historisch wichtigen Siedlungskern Bühls dar und die Lage des Kirchengebäudes auf einer kleinen Erhebung („Bühl“) ist namensgebend für die Ortschaft. Gerade aus Richtung Westen ist diese naturräumliche Gegebenheit des erhöhten Kirchplatzes im Übergang zur offenen Landschaft, der Kinzigniederung, ortsbildprägend und bis heute weitgehend unverfälscht überliefert. Das heutige Kirchengebäude der katholischen Pfarr- und Wallfahrtskirche St. Peter und Paul wurde 1863 im neugotischen Stil fertiggestellt und ersetzt einen im 15. Jahrhundert an gleicher Stelle errichteten Vorläuferbau. Das Kirchengebäude steht gem. § 2 DSchG als Baudenkmal unter Denkmalschutz.

Das ehem. Pfarrhaus ist Teil einer von der Bühler Straße zurückgesetzten Platzsituation und bildet, zusammen mit dem Gebäude Bühler Straße 52, einen schmalen Zugang in den sich trapezförmig zum Landschaftsfenster im Süden hin öffnenden Raum. Während die zwei anderen Seiten des Platzes geschlossen sind, besteht hier eine Blickbeziehung über die landwirtschaftlich genutzten Flächen hin zur Gestadekante der Kinzig. Aus der Kombination der engen Geschlossenheit des Platzes im Norden, dem Freiraumbezug im Süden und die – bereits seit ca. hundert Jahren bestehende – Besetzung mehrerer hier angeordneter Gebäude mit für die Dorfgemeinschaft wichtigen, öffentlichen Nutzungen entsteht eine besondere, den Ort prägende Atmosphäre und eine identitätsstiftende Wirkung. Die ruhige Atmosphäre des Kirchplatzes soll auch bei einer partiellen Erneuerung der Bebauung bewahrt werden.

Die weiteren Gebäude in der Umgebung des Kirchplatzes und seiner umgebenden Bebauung sind in einer gewachsenen Struktur an der organischen Straßenführung, die weiterhin den Charakter eines Haufendorfs wiedergibt, aufgestellt. Die früher dominierende Nutzung ist im Ortskern Bühls an den weiterhin bestehenden Hofstrukturen auf etlichen

Grundstücken ablesbar. Die Mehrzahl der Hauptgebäude wird dabei mit einem Vollgeschoss plus Sockelbereich, länglich-orthogonalem Grundriss und Satteldach ausgeführt. Fünf Hauptgebäude in der Nachbarschaft verfügen noch über an der Fassade ablesbare bzw. angebrachte Fachwerkstrukturen. Einige – jüngere Gebäude – verfügen über zwei Vollgeschosse. Ausschließlich die beiden historischen Gebäude mit ehemals öffentlichen bzw. öffentlich wirksamen Nutzungen (ehem. Schulhaus/Pfarrhaus) verfügen über zwei Vollgeschosse und ein Walmdach, welches – wie vereinzelte Gebäude mit Flachdächern in der weiteren Umgebung – jedoch nicht typisch für das Ortsbild Bühls ist.

Die ehemalige Kita, welche sich westlich der Kirche befindet (Flst. 62), soll im laufenden Kalenderjahr abgerissen werden und es soll stattdessen ein Neubau errichtet werden, in welchem die Ortsverwaltung ansässig wird und neue Jugendräume entstehen. Bei dem neuen Gebäude steht ebenfalls das Baumaterial Holz im Vordergrund. Bei der Planung von Neubauten auf dem Gelände des ehemaligen Pfarrhauses soll der Baustil der neuen Ortsverwaltung berücksichtigt werden, um eine in sich stimmige Bebauung rund um die Kirche zu erhalten.

3.2 Anbindung

Das Objekt liegt am westlichen Rand des Ortsteils Bühl, direkt neben der Kirche und der zukünftigen Ortsverwaltung. Der Ortsteil ist knapp 4 km von der Offenburger Innenstadt entfernt. Die Bushaltestelle „Talackerweg“ ist in wenigen Minuten fußläufig zu erreichen. Von dort fährt im Halb- bzw. Stundentakt ein Bus zum Offenburger Bahnhof mit ICE-Haltestelle sowie Busbahnhof.

3.3 Erschließung

Das Grundstück ist von Westen bzw. Nordwesten (Flst. 63 und 34/1) erschlossen. Die Mauer im Osten ist möglichst zu erhalten.

3.4 Grundstück

Gegenstand der Konzeptvergabe ist ausschließlich das Flst.-Nr. 64. Die Grundstücksgrenzen sind einzuhalten. Eine Begradigung der südlichen Grenze zwischen den Flurstücken 63 und 64 ist vorgesehen. Außerdem wird der Teil östlich der bestehenden Mauer und nördlich des größeren Nebengebäudes von dem Grundstück 64 abgetrennt.

Die früher als Pfarrgarten genutzte Freifläche zwischen Kirche und Pfarrhaus hat ihre angestammte Nutzung verloren. Im Freiflächenkonzept sollte die frühere Nutzung Widerhall finden.

Da der städtebaulich zentrale Freiraum westlich und nicht nördlich der Kirche liegt, bietet sich hier Raum für eine sensible bauliche Ergänzung. Vom Kirchengebäude ist aber weiterhin ein angemessener Mindestabstand zu halten.

Im Norden des Grundstücks befinden sich zwei Nebengebäude, wobei das größere den Abschluss zum angrenzenden Platz- und Straßenraum bildet. Ein Erhalt ist nicht zwingend erforderlich.

Nördlich des ehem. Pfarrhauses ist ein Streifen von einem Meter Breite dem Weg zuzuschlagen, um die Einfahrt in den Kirchhof nicht weiter einzuengen.

3.5 Bebauung des Grundstücks

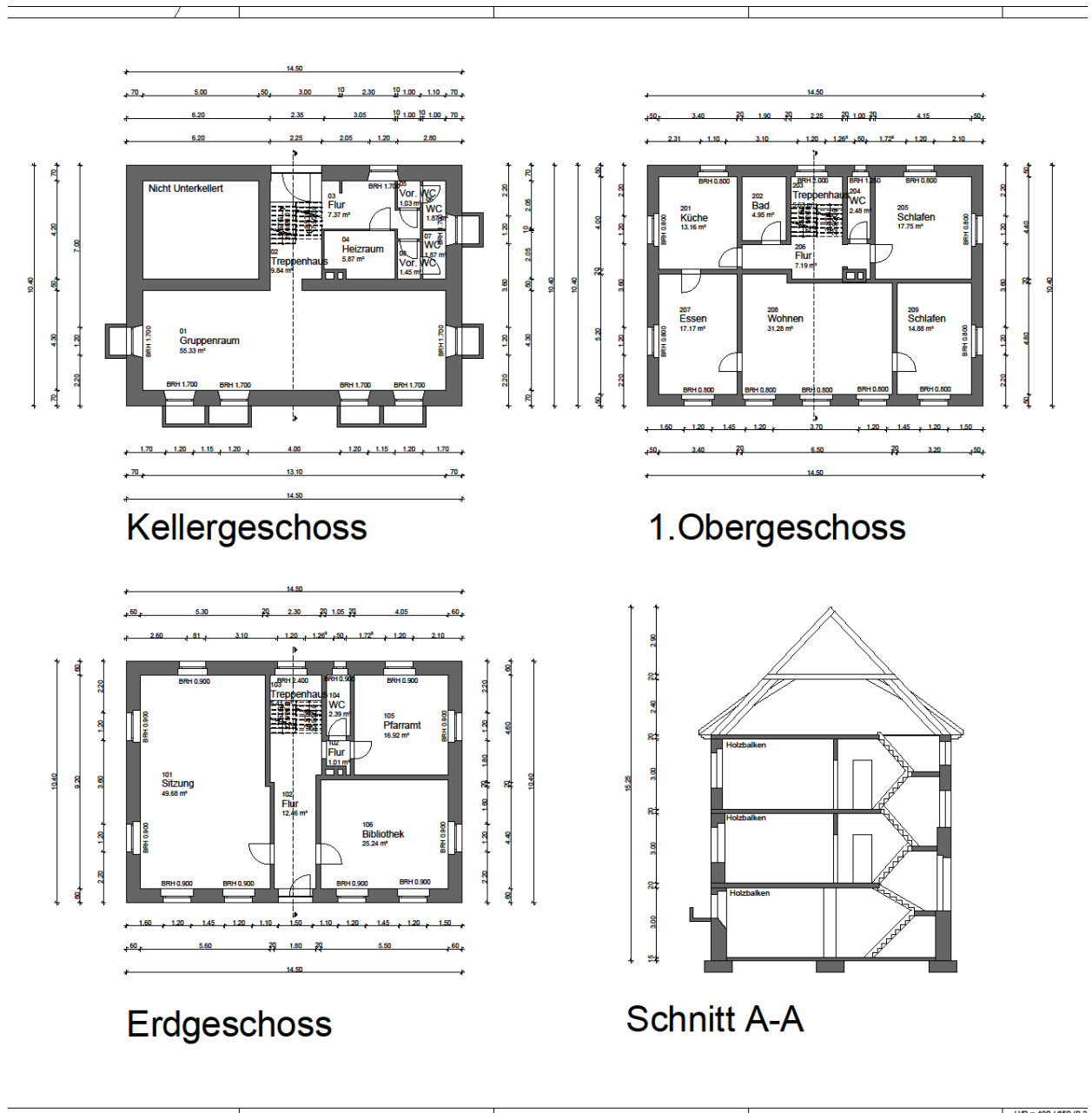
3.5.1 Bestandsgebäude

Das bestehende Alte Pfarrhaus ist umfassend Modernisierungsbedürftig. Es weist zusammen mit der Kirche einen ortsprägenden Charakter auf, sodass der Erhalt des Gebäudes städtebauliche wünschenswert ist und bei der Bewertung der Konzepte positiv berücksichtigt wird. Auch im Sinne eines nachhaltigen Umgangs mit bestehenden Gebäuden ist ein Erhalt und Umbau des Gebäudes einem Neubau vorzuziehen.



Bei einem Substanzerhalt (d.h. das Gebäude des Pfarrhauses wird nicht abgerissen) finden die in der Landesbauordnung vorgesehenen Erleichterungen für die Schaffung zusätzlichen Wohnraums im Bestand Anwendung (Reduzierung der Stellplatzpflicht und Entbindung von der Barrierefreiheit).

Im Fall eines Abrisses sind die bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen durch die neuen Gebäude einzuhalten. Auf dem Bestandsgebäude befindet sich ein Storchennest. Hier sind ggfs. Absprachen mit der zuständigen Naturschutzbehörde zu treffen.



H/B = 480 / 650 (0.3)

3.5.2 Baukörper

Auf dem Grundstück dürfen maximal zwei Hauptgebäude errichtet werden bzw. ein zusätzliches Gebäude, sofern das Bestandsgebäude erhalten wird. Eine sich gestalterisch deutlich unterordnende, bauliche Verbindung der Gebäude ist möglich. Die Baukörper sind entsprechend der lokalen Baukultur in ihrer Körnung als längliche Rechtecke auszubilden. Die Gebäudegrundfläche neuer Baukörper soll sich an der Grundfläche des bestehenden Pfarrhauses orientieren (ca. 150 m² Grundfläche) und diese nicht übersteigen. Eine wesentlich darüberhinausgehende Grundfläche ist am Standort aus städtebaulicher Sicht nicht vertretbar. Zulässig sind maximal zwei Vollgeschosse. Das Dachgeschoss kann durch die Hauptnutzung belegt werden, darf jedoch in der Raumwahrnehmung nicht den Charakter eines Vollgeschosses ausbilden. Auf dem Grundstück darf weiterhin eine Nebenanlage (z.B. für das Abstellen von Fahrrädern oder Müllcontainern, etc.) mit einer max. Grundfläche von 15 m² errichtet werden. Alternativ kann die bestehende, das Ortsbild prägende Nebenanlage im Norden des Baugrundstücks erhalten werden.

3.5.3 Bauweise und Stellung der Gebäude:

Die Bauweise ist offen, bei der Stellung der Gebäude soll die organische Struktur im gewachsenen Dorfkern, der das Baugrundstück umgibt, aufgenommen werden. Weiterhin wirkt die schmale, schlupfförmig ausgeführte Einfahrtssituation auf den Kirchplatz zwischen dem ehem. Pfarrhaus und dem Hauptgebäude Bühler Straße 52 prägend für die räumliche Fassung des Platzes und dessen abgeschlossene Wirkung. Hier ist das Gebäude – im Fall einer Entwurfsentscheidung zum Abriss und Ersatz des ehem. Pfarrhauses – weiterhin im Südwesten des Grundstücks anzuordnen, sodass diese Torsituation erhalten bleibt. Die bauordnungsrechtlichen Grundlagen sind hierbei zu beachten.

3.5.4 Baugestaltung

Neue Gebäude sind mit Satteldächern, deren Neigung im Spektrum der Umgebungsbebauung verortet ist, auszuführen. Die prägende Umgebung wird weiterhin maßgeblich durch Fachwerkgebäude geprägt. Die zeitgemäße Verwendung von Holz auch bei der Fassadengestaltung wird ausdrücklich begrüßt.

3.5.5 Freiflächengestaltung

Auf dem Grundstück befand sich früher der für die Dorfgemeinschaft zugängliche Pfarrgarten – an diese Funktion soll in der Entwurfsgestaltung angeknüpft werden. Auf dem Grundstück ist eine wertig gärtnerische gestaltete, begrünte Freifläche für die Nutzung durch die zukünftigen Bewohnenden vorzusehen. Vorhandene Bäume und Hecken sind dabei nach Möglichkeit zu erhalten. Dabei ist die Pflanzung mindestens eines großkronigen Laubbaums nachzuweisen. Die Versiegelung von Frei- und Verkehrsflächen auf dem Grundstück ist zu minimieren, hier sind wasserdurchlässige Materialien vorzusehen. Die Mauer im Osten des Grundstücks ist ebenfalls für das Ortsbild prägend und erhaltenswert. Ihre Einbeziehung in die Freiflächengestaltung wird begrüßt. Darüber hinaus sollen weitere Einfriedungen den sich öffnenden Charakter des Areals bewahren.

Nördlich des Plangebiets befindet der Dorfplatz. Dieser soll unverändert bleiben. Im Fall eines Rückbaus des Nebengebäudes ist ein dem räumlichen Kontext angemessener Übergang sicherzustellen.

3.5.6 Stellplätze und Erschließung

Pro Wohneinheit ist ein Stellplatz auf dem Baugrundstück nachzuweisen. Die Stellplätze sollten über eine Einfahrt erschlossen werden (keine Quer- oder Senkrechtparker unmittelbar zu öffentlichen Verkehrsflächen oder angrenzenden Baugrundstücken).

Die bisherige Zufahrt zwischen dem bestehenden Pfarrhaus und dem nördlichen Schuppen ist beizubehalten (siehe auch Anlage 3: im Bereich der orangenen Linie ist keine Zufahrt möglich). Die Schaffung einer Zufahrt über den Appendix der Bühler Straße östlich des Flst.-Nr. 64 ist aufgrund des sehr geringen Straßenquerschnitts und einem Geländeversprung zu vermeiden.

Die Errichtung einer Tiefgarage ist grundsätzlich möglich, aber nicht verpflichtend.

Bei einem Erhalt des Pfarrhauses finden die in der Landesbauordnung vorgesehenen Erleichterungen für die Schaffung zusätzlichen Wohnraums im Bestand Anwendung (Reduzierung der Stellplatzpflicht gem. § 37 Abs. 3 LBO).

Sofern eine Einrichtung für Senioren oder betreutes Wohnen geplant wird, kann der Stellplatzfaktor auf 0,75 Stellplätze je Wohnung reduziert werden. Voraussetzung hierbei ist, dass die Wohnungen vermietet werden und die Nutzungsart dauerhaft im Grundbuch eingetragen wird.

3.6 Planungsrechtliche Situation

Das Plangebiet ist heute als im Zusammenhang bebauter Ortsteil zu bezeichnen. Die künftige Bebauung muss dem Einfügungsgebot entsprechen.

3.7 Erbbaurecht

Das Grundstück befindet sich im Eigentum der Pfarrpfündestiftung der Erzdiözese Freiburg und wird im Wege des Erbbaurechts vergeben. Grundlage für die Berechnung des Erbbauzinses ist prinzipiell der (derzeitige) Bodenwert für „Gemischte Baufläche“ in Höhe von 250 €/qm. Bei einer vollen Ausnutzung der jetzigen Grundstücksgröße von 1.150 qm für diesen Nutzungszweck würde der jährliche Erbbauzins damit 11.500,00 € betragen. (Je nach tatsächlicher Nutzung des Grundstücks wäre hier noch eine Abweichung nach unten möglich.)

Grundlage für die Bestellung des Erbbaurechts ist das als Anlage beigefügte Vertragsmuster.

4. Wertung der Konzepte

4.1 Verpflichtende Kriterien

- a) Akzeptanz des Erbbaurechts
- b) Erfüllung des Einfügungsgebotes gem. § 34 BauGB.
- c) Nutzung von Holz als Wesentlichen Baustoff (Holz-Hybridbauweisen sind ebenfalls zulässig).
- d) Gesicherte Finanzierung.
- e) Qualifikation des Projektteams.

4.2 Beurteilungskriterien

a) Nutzungskonzept (40 %)

Grundsätzlich stehen für die Nutzung des Projektgebiets alle Möglichkeiten offen. Es ist aber zu bedenken, dass die Erschließung hinsichtlich der Verkehrsmengen eingeschränkt ist. Je größer der Nutzen des Konzepts für die Ortschaft ist, desto höher wird das Konzept bewertet.

b) Städtebauliche Qualität (20 %)

Das Projektgebiet befindet sich in einem gewachsenen dörflichen Umfeld und ist umgeben von älteren Bestandsgebäuden und der Kirche als ortsbildprägendem Gebäude. Die städtebauliche Qualität bezieht sich nicht ausschließlich auf das Einfügungsgebot gem. § 34 BauGB, sondern misst wie das Gesamtkonzept mit dem Umfeld interagiert. Eine Lösung muss hierbei nicht zwingend bestehende Elemente wiederholen, sie kann sich durch eine gelungene und dem Ort angemessene Neuinterpretation auch davon absetzen.

c) Gestalterische Qualität (20 %)

Neben der städtebaulichen Qualität wird auch die geplante gestalterische Qualität in diesem für die Ortschaft sensiblen Teil Bühls bewertet. An dieser Stelle wird darauf hingewiesen, dass auf dem gegenüberliegenden Flst. Nr. 62 ein Neubau in Holz-Hybridbauweise errichtet wird. Dort erhalten die Ortsverwaltung sowie der Jugendtreff neue Räumlichkeiten.

d) Umgang mit dem Bestand sowie Recyclingfähigkeit des Neubaus (10 %)

Positiv fällt an dieser Stelle ins Gewicht, wenn das bestehende Gebäude umgebaut wird. Die Verwendung nachhaltiger Baumaterialien (z.B. bei der Wärmedämmung) wird ebenfalls positiv bewertet. Es können beim Neubau auch recycelte Baumaterialien zum Einsatz kommen. Auch dies kann das Projekt von Mitbewerbern positiv abheben.

e) Qualität der Projektdarstellung (10 %)

Je ausgereifter das Projekt dargestellt und beschrieben wird, desto höher die Wertung. Um dieses Kriterium nicht formell zu überhöhen, wird es jedoch nur mit 10 % gewichtet.

5. Formelles

5.1 Einzureichende Unterlagen

Bei der Darstellung des Konzepts sind die Bieter grundsätzlich frei. Sofern Präsentationspläne erstellt werden, sind diese im Format Din A1 Hochformat zu erstellen. Der Umfang an Unterlagen soll 3 Präsentationspläne im Format Din A1 Hochformat nicht übersteigen.

Außerdem sind folgende Unterlagen beizufügen:

- Angaben von Referenzen von bisher umgesetzten Bauvorhaben.
- Textliche Erläuterungen zu der Planung.
- Lageplan mit Darstellung der absoluten Grundflächen und absoluten Höhen (Trauf- und Firsthöhen, jeweils gemessen von der Oberkante der dazugehörigen Erschließungsstraße).
- Erdgeschossgrundrisse (schematisch) mit Darstellung der Erschließung.
- Freiflächengestaltungsplan (auch im EG-Plan integrierbar) M 1:200.
- Ansichten M 1:200.
- ggf. weitere zum Verständnis des Entwurfs erforderliche Pläne, Ansichten und Schnitte M 1:200.

Die bauordnungsrechtlichen Grundlagen (insb. Feuerwehraufstellflächen, Abstandsflächen u.ä.) sind zu beachten und in den Grundzügen darzustellen.

5.2 Ablauf des Verfahrens

Diese Ausschreibung wird am 15.04.2024 auf der Vergabepattform der Stadt Offenburg veröffentlicht.

Es werden nur die Gebote berücksichtigt, die bis spätestens 12:00 Uhr am 01.07.2024 bei der Stadt Offenburg vollständig eingegangen sind.

Das Verfahren ist zweistufig geplant. Es wird nach der Auswertung der Arbeiten und einer ersten Tagung der Vergabekommission Ende Juli auch Vorstellungsgespräche mit Bietern geben. Die Vorstellungen werden Anfang August stattfinden. Anschließend haben die Teilnehmer die Möglichkeit, ihre Entwürfe bis Anfang September nochmals zu überarbeiten.

Nach der endgültigen Abgabe erfolgt Mitte September eine zweite Tagung der Vergabekommission, aber keine zweite Vorstellungsrunde. Anfang Oktober soll dann der Sieger der Auslobung bekannt gegeben werden.

5.3 Rückfragen / Besichtigung des Bestandsgebäudes

Rückfragen können bis zum 21.06.2024 per E-Mail an dorothee.baehr@offenburg.de gestellt werden. Die Fragen und Antworten werden allen Teilnehmer*innen mitgeteilt.

Besichtigungen sind nach Rücksprache mit der Ortsverwaltung (Kontaktdaten siehe Nr. 7) möglich.

5.4 Einreichung der Unterlagen

Abgabe im verschlossenen Umschlag mit den Unterlagen digital auf einer CD oder einem USB-Stick.

5.5 Bewertungskommission

- Bürgermeister Herr Martini
- OV Herr Schrempp
- Vertreter FB3 (Herr Ebneht)
- Vertreter FB4 (Herr Färber)
- Herr Demuth (Kirchengemeinde)
- Frau Hünerfeld (Pfarrfründestiftung)
- Sowie falls erforderlich weitere Fachleute in beratender Funktion.

6. Anlagen

- 1) Lageplan mit Bestandsaufnahme (PDF und DWG/DXF)
- 2) Schrägluftbilder
- 3) Plan zur Zufahrtssituation
- 4) Konzept für die neue Ortsverwaltung
- 5) Planunterlagen des alten Pfarrhauses
- 6) Geplante Änderungen am Grundstückszuschnitt

7. Ansprechpartner

Zum Verfahren	Stephan Färber	0781-822784 stephan.faeber@offenburg.de
	Dorothee Bähr	0781-822615 dorothee.baehr@offenburg.de
Besichtigung	Ortsverwaltung Bühl	ortsverwaltung.buehl@offenburg.de