

Offene Konzeptvergabe

**„Siedlerhof Albersbösch“
Banater Weg 1
77652 Offenburg**



Inhalt

1. Grundsätzliches zum Verfahren	3
2. Adressaten	4
3. Rahmenbedingungen	4
4. Wertung der Konzepte.....	12
5. Formelles.....	13
6. Anlagen	14
7. Ansprechpartner	15

Bildquellen:

Schrägluftbild und Fotos: Stadt Offenburg

Gebäudepläne Siedlerhof: Stadt Offenburg

1. Grundsätzliches zum Verfahren

Die Stadt Offenburg führt zum Zweck der Veräußerung des alten „Siedlerhofs“ im Stadtteil Albersbösch eine öffentliche Konzeptvergabe durch.

Der Stadtteil Albersbösch entstand aus einem Siedlungskern vor dem 2. Weltkrieg beiderseits der Bahnlinie auf vorher weitgehend landwirtschaftlich genutzter Fläche.

Der Offenburger Stadtwald bildet die natürliche Grenze im Westen im Verlauf der Straße „Am Stadtwald“. Nach dem zweiten Weltkrieg werden ca. 35 ha des Stadtwalds für vier Aussiedlerhöfe, die sog. „Banater Höfe“ und ihren Bedarf an Ackerland gerodet. Die Siedlung Albersbösch erweitert sich auch in dieses Gelände hinein, die Namen der neuen Straßen „Rehwinkel“, „Hasenbogen“ und später „Dachsweg“ erinnern daran. Der ca. 8 ha große „Burgerwaldsee“ wird in den 60er Jahren für den Bau der Autobahn A5 gebaggert und seither als Badesee genutzt. Nachdem die landwirtschaftliche Nutzung der Aussiedlerhöfe zurückgeht, wird das Gebiet Kreuzschlag in den 70er Jahren insgesamt überplant. Es wird aber nur zu einem kleinen Teil mit drei Wohnhochhäusern und einigen Einzel- und Reihenhaushausgruppen am „Paul-Volz-Weg“ und „Dachsweg verwirklicht“.

Die endgültige Besiedlung folgt in den 90er Jahren, nachdem mit der Aufgabe eines Militärschießstands im Stadtwald, der Verlegung einer Überland-Bahnstromleitung und dem Bau eines Lärmschutzwalles entlang der Autobahn die Verbesserung der örtlichen Rahmenbedingungen für die Weiterentwicklung des Wohngebiets gelungen war. Die Entwicklung des Gebiets als Wohnbauförderschwerpunkt wurde mit Landesmitteln gefördert, die Durchführung eines städtebaulichen Wettbewerbs im Jahre 1990 sollte die optimale Planungslösung erbringen. Die vier Aussiedlerhöfe sind in ihrer Form bis heute vorhanden.



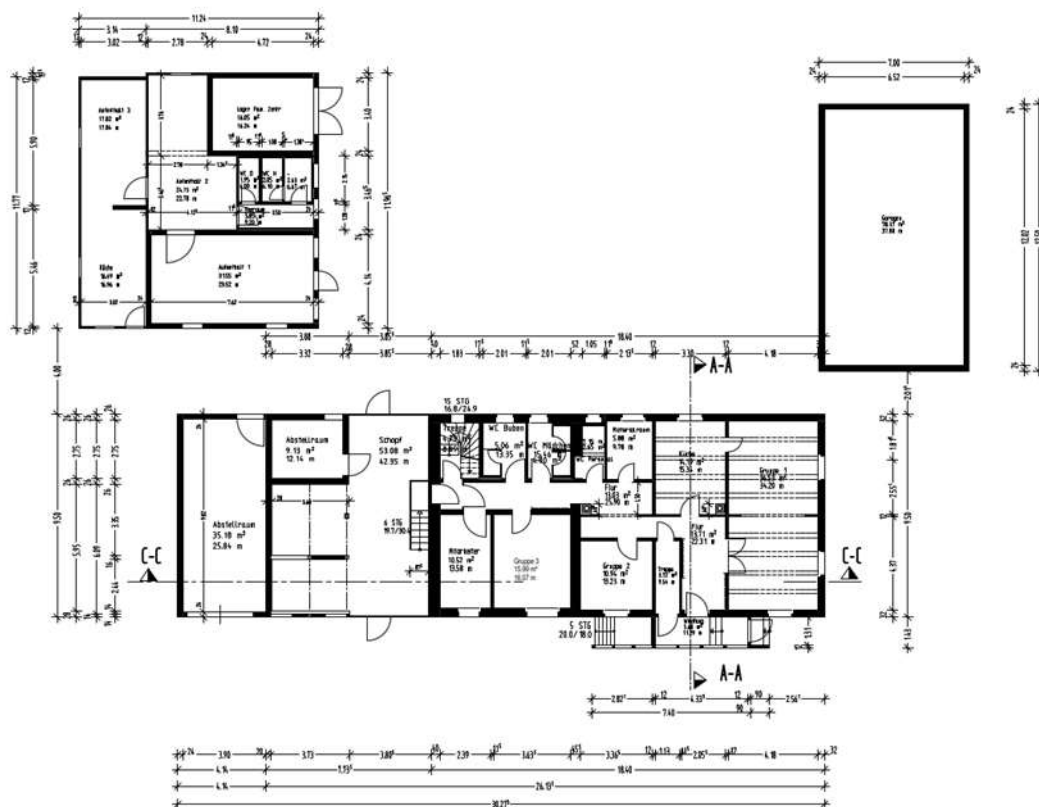
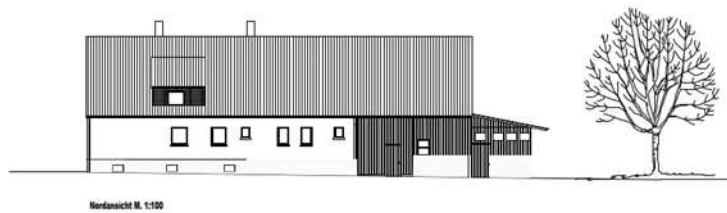
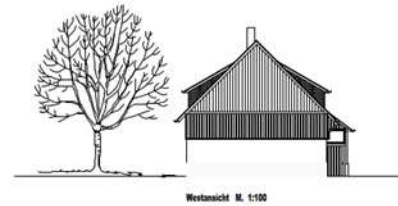
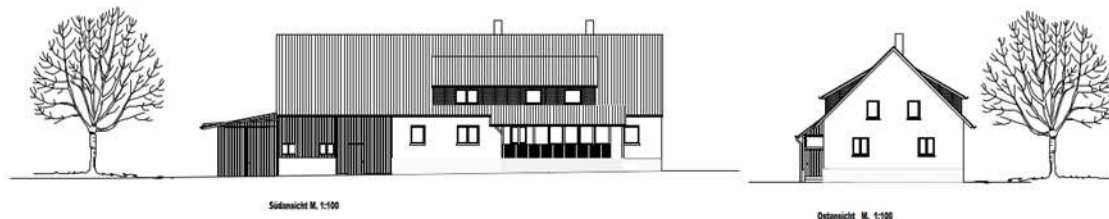
Das Grundstück mit der Flst. Nr. 5175/50 (Gemarkung Albersbösch) im Banater Weg 1 umfasst eine Fläche von 2.060 m². Auf dem Grundstück stehen mehrere Gebäude: Der Siedlerhof als Hauptgebäude, das daran angebaute Nebengebäude mit Schuppen, ein weiteres Nebengebäude und eine Garage mit 4 Stellplätzen. Mittig hinter dem Hauptgebäude befindet sich der frühere Nutzgarten.



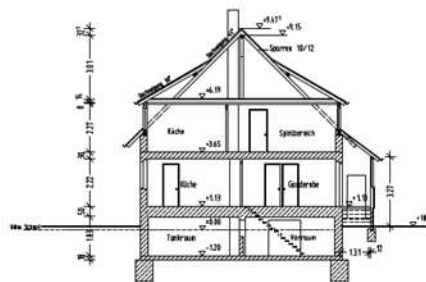
Ziel des Verfahrens ist eine für den Stadtteil vorteilhafte Entwicklung des Geländes rund um den alten Siedlerhof. Die künftige Bebauung soll sich in das vorhandene Ortsbild einfügen und die geschichtliche Einheit der vier Höfe soll ablesbar bleiben.

Bei der baulichen Entwicklung soll das nachhaltige Bauen durch die Verwendung von Holz als Baustoff gefördert werden. Das Areal soll für Wohnen bzw. Sonderformen des Wohnens (z.B. Wohngruppen oder Betreuungsangebote) genutzt werden.

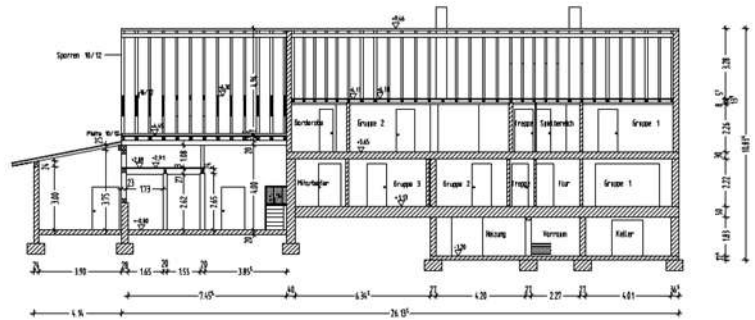
Bestandspläne

[illegible]





Schnitt A-A M.1:100



Schnitt C-C M. 1:100



2. Adressaten

Das Vergabeverfahren richtet sich an:

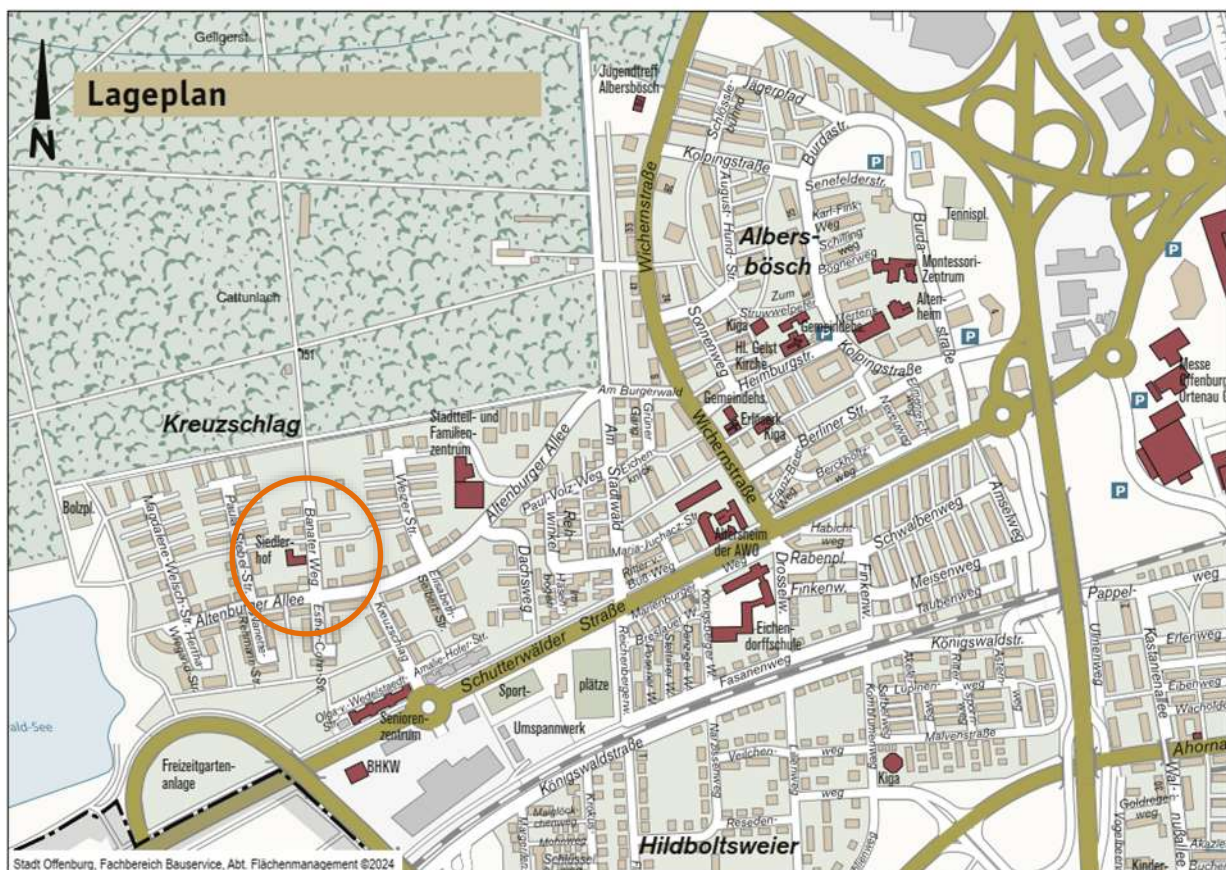
- Einzelbauherren
- Baugenossenschaften und Wohnungsbaugesellschaften
- Bauträger
- Träger von besonderen Wohneinrichtungen
- Private Baugruppen (müssen aber bereits organisiert sein)

3. Rahmenbedingungen

3.1 Standort und Umfeld

Die Stadt Offenburg liegt in Mittelbaden zwischen Karlsruhe und Freiburg. Sie ist Große Kreisstadt und mit rund 63.000 Einwohnern gleichzeitig auch die größte Stadt des Ortenaukreises. Seit 1996 ist Offenburg zudem Oberzentrum innerhalb der Region Südlicher Oberrhein.

Der Wirtschaftsstandort Offenburg ist geprägt von über 40.000 Arbeitsplätzen in über 2.000 Betrieben. Offenburg gilt als zentrale Einkaufsstadt und Dienstleistungszentrum des mittelbadischen Raumes und übernimmt damit wichtige Versorgungsfunktionen für das Umland. 20 Kilometer südöstlich von Straßburg gelegen, ist sie auch ein beliebtes Ausflugs- und Einkaufsziel für französische Kunden.



Albersbösch ist ein Stadtteil, der direkt der Kernstadt von Offenburg zugeordnet ist. Er liegt im Westen der Stadt und weist insgesamt rund 6.700 Einwohner aus. Der Stadtteil verfügt über ein Stadtteil- und Familienzentrum, das einerseits einen sozialen Treffpunkt im Quartier bildet und darüber hinaus auch zahlreiche Treffen bzw. Veranstaltungen organisiert.

Das Verkaufsobjekt liegt mitten im Kern des Stadtteils Albersbösch und ist ca. 6 km von der Innenstadt entfernt.

3.2 Anbindung

Die Buslinien fahren halbstündlich bzw. stündlich in die Innenstadt und zurück. Über die Buslinienverbindung wird auch der Bahnhof mit ICE-Halt erreicht.

Der Autobahnzubringer zur A5 Richtung Karlsruhe oder Basel sowie die Bundesstraße B33 Richtung Kinzigtal sind in wenigen Minuten zu erreichen.

3.3 Erschließung, Ver- und Entsorgung

Das Grundstück Flst.Nr. 5175/50 mit einer Grundbuchfläche von 2.060 m² ist im Eigentum der Stadt Offenburg. Das Baulastenverzeichnis enthält keine Eintragungen.

Das Grundstück ist vom Banater Weg her erschlossen und altlastenfrei. Hausanschlüsse (Schmutzwasser, Regenwasser, Wasser, Strom u.ä.) sind aus der Vornutzung vorhanden. Veränderungen sind vom Käufer zu tragen.

Die Grundstücksgrenzen sind einzuhalten.

3.4 Planungsrechtliche Situation

Das Grundstück liegt innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 117 „Kreuzschlag“. Für das Grundstück ist ein Kleinsiedlungsgebiet sowie eine GRZ von 0,3 festgesetzt. Die Bauweise ist offen und es ist ein Vollgeschoss als Höchstmaß festgesetzt. Bei künftiger Wohnnutzung kann aufgrund § 246e BauGB von diesen Festsetzungen abgewichen werden.

Nachfolgend werden in den Anforderungen für das städtebauliche Konzept Befreiungsmöglichkeiten aufgezeigt.

3.5 Nutzung

Das Grundstück ist der Wohnnutzung zuzuführen. Konzepte mit Sonderformen des Wohnens (Seniorenwohnungen, preisgedämpfter oder geförderter sozialer Wohnungsbau) werden ausdrücklich begrüßt. Es ist wünschenswert, dass alle Wohneinheiten barrierefrei entsprechend den Anforderungen in der Landesbauordnung ausgeführt werden. Zusätzlich soll eine Nutzung angeboten werden, die auch für das Quartier einen Mehrwert hat und das soziale Miteinander stärkt bzw. ein soziales Angebot schafft.

3.6 Baukörper

Das vorhandene Hauptgebäude mit rund 180 m² Grundfläche ist zu erhalten. Das angebaute Nebengebäude mit einem Satteldach und einem Schuppen mit 73m² Grundfläche

kann erhalten werden. Das daran angebaute Nebengebäude mit Pultdach sowie das weitere Nebengebäude sind abgängig, ebenso die Garage, sodass diese nicht zu erhalten sind (siehe angehängter Lageplan).

Auf dem Grundstück dürfen maximal zwei Hauptgebäude errichtet werden bzw. ein zusätzliches Gebäude, da das Hauptgebäude im Bestand erhalten wird. Eine sich gestalterisch unterordnende, bauliche Verbindung der Gebäude ist möglich unter Berücksichtigung aller öffentlich-rechtlicher Belange (u. A. Brandschutz). Für die bestehenden Gebäude sowie die Neubauten/Anbauten ist ein definiertes Baufeld vorgegeben (siehe angehängter Lageplan). Dieses Baufeld von 747 m² darf inklusive Bestand maximal mit 514 m² insgesamt bebaut werden. Insgesamt gilt weiterhin die festgesetzte GRZ von 0,3 für das Grundstück.

Zulässig sind entgegen der bisherigen Vorschriften maximal zwei Vollgeschosse, wobei sich die Neubauten an der Höhe des Bestandsgebäudes orientieren sollen. Das Dachgeschoss kann durch die Hauptnutzung belegt werden, darf jedoch in der Raumwahrnehmung nicht den Charakter eines Vollgeschosses ausbilden.

Auf dem Grundstück darf auch außerhalb des definierten Baufeldes weiterhin eine Nebenanlage (z.B. für das Abstellen von Fahrrädern oder Müllcontainern, etc.) mit einer max. Grundfläche von 15 m² errichtet werden. Sollte die Nebenanlage als Flachdach ausgebildet werden, ist eine Dachbegrünung vorzusehen.

3.7 Bauweise und Stellung der Gebäude

Die Bauweise ist offen, bei der Stellung der Gebäude soll die historische Struktur des Aussiedlerhofes aufgenommen werden. Die Struktur der noch vorhandenen vier Aussiedlerhöfe soll weiterhin gewahrt und wahrnehmbar bleiben.

3.8 Baugestaltung

Neue Gebäude sind mit Satteldächern, deren Neigung im Spektrum der Umgebungsbebauung verortet ist, auszuführen.

3.9 Freiflächengestaltung

Auf dem Grundstück ist eine wertig gärtnerisch gestaltete, begrünte Freifläche für die Nutzung durch die zukünftigen Bewohnenden vorzusehen. Die Bäume entlang der westlichen und südlichen Grundstücksgrenze sind zu erhalten. Vorhandene Hecken sind nach Möglichkeit zu erhalten.

Darüber hinaus ist die Pflanzung von mindestens einem weiteren großkronigen Laubbaum nachzuweisen. Die Versiegelung von Frei- und Verkehrsflächen auf dem Grundstück ist zu minimieren und insgesamt möglichst gering zu halten, hier sind wasserdurchlässige Materialien vorzusehen.

3.10 Stellplätze

Die für das Vorhaben notwendigen Stellplätze sind nach der LBO BW bzw. der zugehörigen VwV Stellplätze zu ermitteln. Die Stellplätze sollen über eine gebündelte Einfahrt erschlossen werden über die Straße Banater Weg. Die Errichtung einer Tiefgarage ist grundsätzlich vorstellbar, wird jedoch nicht gefordert.

Eine Reduzierung des Stellplatzschlüssels ist ggf. bei der Umsetzung von Sonderwohnformen (z.B. Altenwohnungen gem. LBO BW) zu prüfen und darzulegen.

4. Wertung der Konzepte

4.1 Verpflichtende Kriterien

a) Bestätigung des Kaufpreises

Der Bieter bestätigt, dass er den Siedlerhof zum ausgeschriebenen Verkehrswert in Höhe von 535.000 € erwirbt.

b) Erfüllung der städtebaulichen und planungsrechtlichen Vorgaben

Das Hauptgebäude soll erhalten und saniert werden. Die Nebengebäude können ersetzt werden, wobei Neu- oder Ersatzbauten nicht höher als der Hauptbaukörper ausfallen sollen und mit einem Satteldach zu versehen sind. Das Grundstück kann inklusive Bestand mit maximal 514 m² mit Haupt- und Nebengebäude überbaut werden, um den Charakter der Anlage zu erhalten. Stellplatzflächen sind auch außerhalb des Baufelds möglich.

Bei der Stellung der Gebäude soll die historische Struktur des Aussiedlerhofes aufgenommen werden. Die Struktur der noch vorhandenen vier Aussiedlerhöfe soll weiterhin gewahrt und wahrnehmbar bleiben.

Neue Gebäude sind mit Satteldächern, deren Neigung im Spektrum der Umgebungsbebauung verortet ist, auszuführen.

Die für das Vorhaben notwendigen Stellplätze sind nach der LBO bzw. der zugehörigen VwV Stellplätze zu ermitteln. Die Errichtung einer Tiefgarage ist grundsätzlich vorstellbar, wird jedoch nicht gefordert. Eine Reduzierung des Stellplatzschlüssels ist ggf. bei der Umsetzung von Sonderwohnformen (z.B. Altenwohnungen gem. LBO) zu prüfen.

c) Anschluss an die Fernwärme

Im Banater Weg verläuft eine Leitung der WVO. Eine Beheizung des Gebäudes muss künftig hierüber erfolgen.

d) Nutzung von Holz als wesentlicher Baustoff bei Neu- oder Ergänzungsbauten

Für Neu- oder Ergänzungsbauten ist eine Holz- oder Holzhybridbauweise vorzusehen. Diese Konstruktionsart ermöglicht eine deutlich höhere Vorfabrikation, sodass die Baustelle für weniger Immissionen im Quartier sorgt. Darüber hinaus werden Ressourcen geschont.

e) Gesicherte Finanzierung

Eine entsprechende Finanzierungs- oder Bankbestätigung ist vorzulegen.

f) Qualifikation des Projektteams

Es sind verbindlich Personen zu benennen, die das Projekt ausführen werden. Diese müssen über ausreichende Fachkenntnisse sowie Erfahrung verfügen.

4.2 Beurteilungskriterien

a) Nutzungskonzept (50 %)

Grundsätzlich stehen für die Nutzung des Projektgebiets zahlreiche Möglichkeiten offen. Aufgrund der Struktur im Gebiet und der bisherigen sozialen Nutzung des Gebäudes steht der Nutzen für Albersbösch im Vordergrund, darüber hinaus sind auch Wohnnutzungen erwünscht.

Projekte, die einen sozialen Mehrwert für das Quartier bzw. den Stadtteil bieten, werden bevorzugt. Hierbei legt die Stadt Wert auf einen engen Austausch zwischen Stadt und Vorhabenträger. Denkbare Projekte können zum Beispiel besondere Formen des (gemeinschaftlichen) Wohnens sein. Dies ist explizit als Beispiel zu verstehen, auch andere Projekte mit sozialem Charakter sind möglich. Das vorgeschlagene Projekt darf jedoch nicht in Konkurrenz zu bereits bestehenden Angeboten im Stadtteil stehen.

b) Städtebauliche Qualität (20 %)

Das Projektgebiet befindet sich in einem gewachsenen Umfeld und ist von verschiedenen Typologien umgeben: Die historischen Siedlerhöfe einerseits sowie die Mehrfamilienhäuser aus den 1990er Jahren in Richtung Süden und Westen.

Die künftige Struktur des Siedlerhofs soll die historische Zugehörigkeit mit den übrigen alten Gebäuden ablesbar lassen.

c) Gestalterische Qualität (20 %)

Neben der städtebaulichen Qualität fließt auch die geplante gestalterische Qualität in die Bewertung mit ein.

d) 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.

Das Konzept des siegreichen Teilnehmers dient als Grundlage für den Kaufvertrag und städtebaulichen Vertrag. Hier werden die Bestandteile des Konzepts verbindlich vereinbart.

Über den Anschluss an die Fernwärme hinaus werden keine weiteren Vorgaben an die energetischen Vorgaben gemacht. Es gelten die gesetzlichen Bestimmungen.

Die Bieter haben die Möglichkeit, das zu veräußernde Objekt selbst bzw. die vorliegenden Unterlagen zu sichten.

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 ab 12. Oktober 2026 auf der Homepage der Stadt Offenburg veröffentlicht.

Das Verfahren ist zweistufig geplant. Es wird nach der Auswertung der Arbeiten Ende Januar 2027 und einer ersten Tagung der Vergabekommission Anfang Februar 2027 auch Vorstellungsgespräche mit Bietern geben.

Die Vorstellungen werden am 25. Februar 2027 stattfinden.

Anschließend haben die Teilnehmer die Möglichkeit, ihre Entwürfe bis 15. März 2027 nochmals zu überarbeiten.

Nach der endgültigen Abgabe erfolgt Mitte April 2027 eine zweite Tagung der Vergabekommission, aber keine zweite Vorstellungsrunde.

Ende April 2027/Anfang Mai 2027 soll dann der Sieger der Auslobung bekannt gegeben werden.

5.3 Rückfragen / Besichtigung des Bestandsgebäudes

Rückfragen können bis zum 10. Dezember 2026 per E-Mail an stephan.faerber@offenburg.de gestellt werden. Die Fragen und Antworten werden allen Teilnehmer*innen mitgeteilt.

Besichtigungen sind nach Rücksprache möglich.

5.4 Einreichung der Unterlagen

Das Kaufangebot nebst o.g. Unterlagen ist in einem verschlossenen Umschlag mit dem Vermerk „Ausschreibung Konzeptverfahren „Ehemaliger Siedlerhof Albersbösch“ – nur vom Fachbereich Bauservice zu öffnen“ digital auf einer CD bzw. einem USB-Stick einzureichen bei

Stadt Offenburg
Fachbereich Bauservice
Wilhelmstr. 12
77654 Offenburg

Es werden nur die Gebote berücksichtigt, die bis spätestens 12:00 Uhr am 11. Januar 2027 bei der Stadt Offenburg vollständig eingegangen sind.

5.5 Bewertungskommission

- Bürgermeister Herr Martini
- Vertreter der Verwaltung aus den Fachbereichen Stadtplanung und Baurecht, Bauservice, Städtebauförderung, Liegenschaften und Vergabe, Hochbau, Grünflächen und Umweltschutz, u.a.
- falls erforderlich weitere Fachleute in beratender Funktion

6. Anlagen

- 1) Bestandspläne (PDF und DWG/DXF)
- 2) Fotos Bestand
- 3) Bereich für mögliche Ergänzungsbebauung/Kataster

7. Ansprechpartner

Projektleitung

Stephan Färber

0781 / 82-2784

stephan.farber@offenburg.de

Projektbüro

sekretariat.fb4@offenburg.de

SFZ Albersbösch

0781 / 9535-11

sfz.albersboesch@offenburg.de