



# SITZUNGSVORLAGE

Öffentlich

für den Gestaltungsbeirat Nr. 32

am 06.12.2023

## 1. Bauvorhaben:

---

Neubau Technologiepark im Areal CANVAS+ | Cluster 12

## 2. Bauherr:

---

Stiftung Technologie und Wirtschaft Mittelbaden/ Offenburg (TPO-Stiftung)

## 3. Beschreibung

---

Mit Aufgabe der Schlachthofnutzung wird das Areal nördlich der Wasserstraße mit dem Kulturdenkmal Schlachthof im Zentrum seit Ende 2019 einer neuen Nutzung zugeführt. Der Schwerpunkt der Gebietsentwicklung liegt in der Umgestaltung des denkmalgeschützten Schlachthofgebäudes zu einem Kultur- und Kreativwirtschaftlichen Zentrum mit Raum für Start-Ups (Canvas22).

Hierfür wurde im Jahr 2020 ein städtebaulicher Ideenwettbewerb durchgeführt, um ein städtebauliches Gesamtkonzept zu entwickeln, auf dessen Grundlage dann sukzessive die weitere Entwicklung einzelner Bausteine erfolgen kann. Im Anschluss an das Wettbewerbsverfahren wurde der städtebauliche Rahmenplan des 1. Preisträgers K9 Architekten weiter überarbeitet. Dieser bildet die Grundlage für den künftigen Bebauungsplan „Schlachthofquartier“.

Die TPO-Stiftung hat seit ihrer Gründung im Jahr 1986 den Stiftungszweck Gründerinnen und Gründer zu unterstützen und sie zu befähigen ein Unternehmen aufzubauen. Wesentlicher Bestandteil des Stiftungsvermögens ist der Technologiepark Offenburg. Für diesen soll auf dem Areal im sog. Cluster 12 ein zukunftsfähiger Neubau errichtet werden.

Der Standort des geplanten Büroneubaus befindet sich im nordöstlichen Bereich des Schlachthofquartiers (Areal Canvas+), südlich des bereits fertig gestellten Büroneubaus auf dem sog. Cluster 11 (im Gestaltungsbeirat 2021 beraten). Das Grundstück wird im Bestand noch über die Straße „Am Unteren Mühlbach“ erschlossen, zukünftig dann von der neuen Ost-West-Achse im Süden des Clusters.

Auf dem Grundstück befinden sich aktuell Stellplätze der badenova, die bis Anfang 2024 auf deren eigenes Betriebsgelände verlagert werden.

Vorgesehen ist ein mehrgeschossiger Gebäudekomplex, dessen Grundfigur dem städtebaulichen Rahmenplan entspricht. Der Hauptzugang befindet sich Südosten an der künftigen Mühlbachpromenade sowie der zentralen, verkehrsberuhigten Ost-West-Achse.

Das Gebäude wird mit einem ambitionierten Nachhaltigkeitskonzept umgesetzt. Die Vorhabenträgerin wird das Gebäude komplett in Holz errichten. Es handelt sich weitestgehend um eine Holzrahmenkonstruktion. Die Fassade wird allseitig mit einer senkrechten, bodengebundenen Begrünung ausgeführt. Die Dachflächen werden extensiv begrünt und bieten Platz für eine PV-Anlage. Das Konzept wurde bereits mit der Stadt Offenburg abgestimmt.

Die erforderlichen Pkw-Stellplätze wären ggf. als Zwischenlösung auf dem verbleibenden Teil des Pendlerparkplatzes zu sichern. Mittelfristig kann der Stellplatznachweis im neuen Mobilitätszentrum oder in einem anderen Parkhaus in der näheren Umgebung per Baulast erfolgen.

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

---

Aufgrund der Betriebskonzeption passt der Neubau sehr gut in die Gesamtkonzeption von CANVAS+. Im Gestaltungsbeirat sollen insbesondere Fragen der Fassadengestaltung (Fassadenrhythmus, Ausbildung Fensterdetails, Attika, Integration Begrünung) anhand von Varianten vorgestellt und diskutiert werden.

#### **5. Sanierungs- und Planungsrechtliche Beurteilung**

---

Das Gebiet „Bahnhof – Schlachthof“ ist förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet. Die den Sanierungszielen dienenden Maßnahmen werden über das Programm „Die soziale Stadt“ gefördert. Die städtebaulichen Sanierungsziele sind in einem städtebaulichen Strukturkonzept dargestellt, der 08.10.2018 vom Gemeinderat beschlossen wurde und die Grundlage für die weiteren Planungen und die Durchführung von Sanierungsmaßnahmen bildet. Das Vorhaben entspricht den Sanierungszielen.

Zur Umsetzung des Rahmenplans CANVAS+ wird ein neuer Bebauungsplan Nr. 173 „Schlachthofquartier“ erarbeitet. Das Vorhaben ist planungsrechtlich zulässig und entspricht den künftigen Festsetzungen. Die Genehmigung kann auch auf Grundlage des bereits existierenden Bebauungsplans Nr. 73 „Freiburger Straße“ erteilt werden.

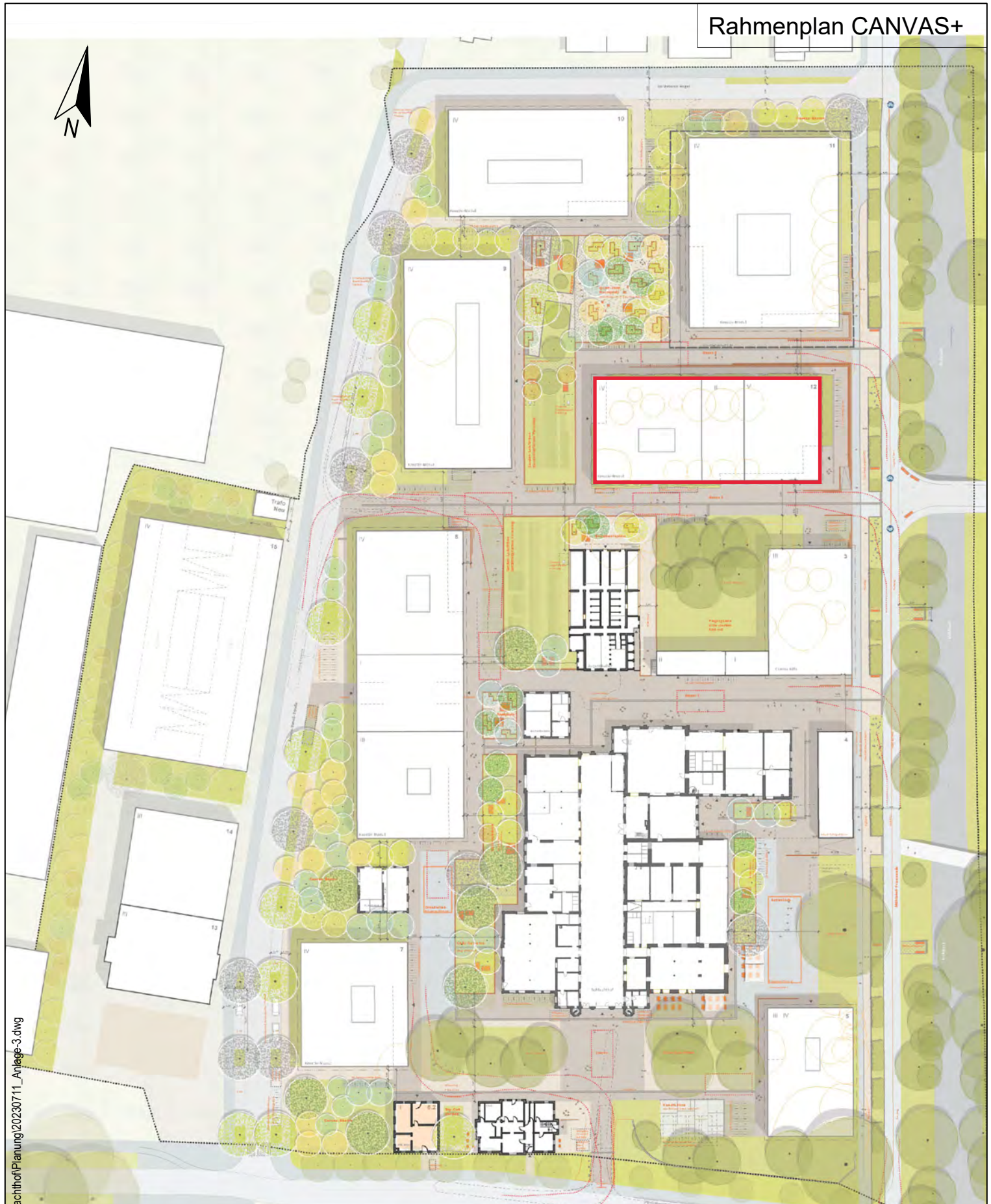
#### **6. Bauordnungsrechtliche Beurteilung**

---

Eine abschließende bauordnungsrechtliche Prüfung wird im Bauantragsverfahren auf Grundlage vollständig vorliegender und prüffähiger Unterlagen erfolgen.

Anlagen:

- Städtebaulicher Rahmenplan
- Entwurfspläne, Stand 11/2024



G:\Bebauungsplan\Offenburg\OG\_173\_Schlachthof\Planung\20230711\_Anlage-3.dwg

freisign

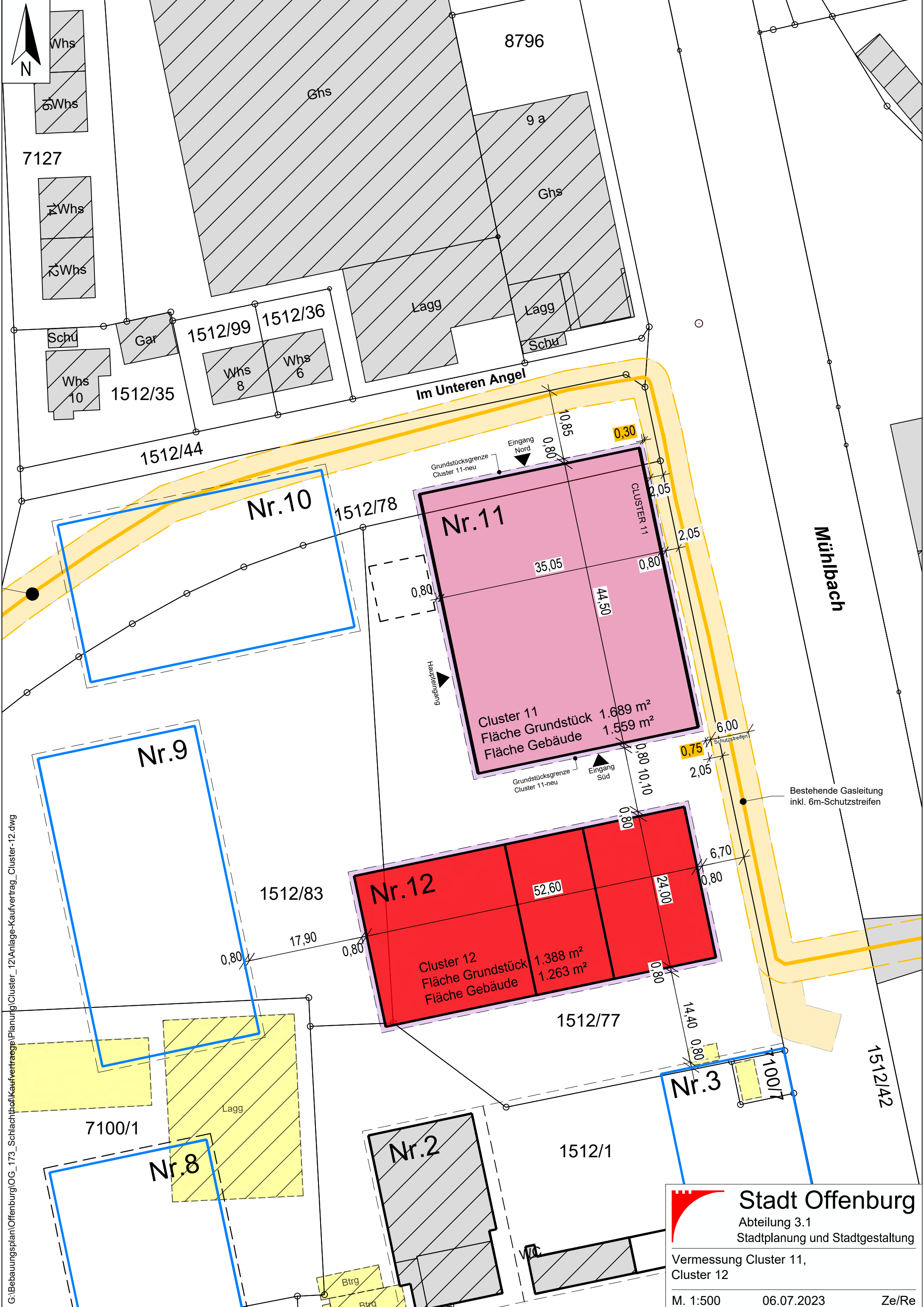


**Stadt Offenburg**

Abteilung 3.1  
Stadtplanung und Stadtgestaltung

"CANVAS"  
Freiraumkonzept Übersicht

freisign  
Landschaftsarchitektur  
Architektur & Planung  
Freisign AG, Offenburg

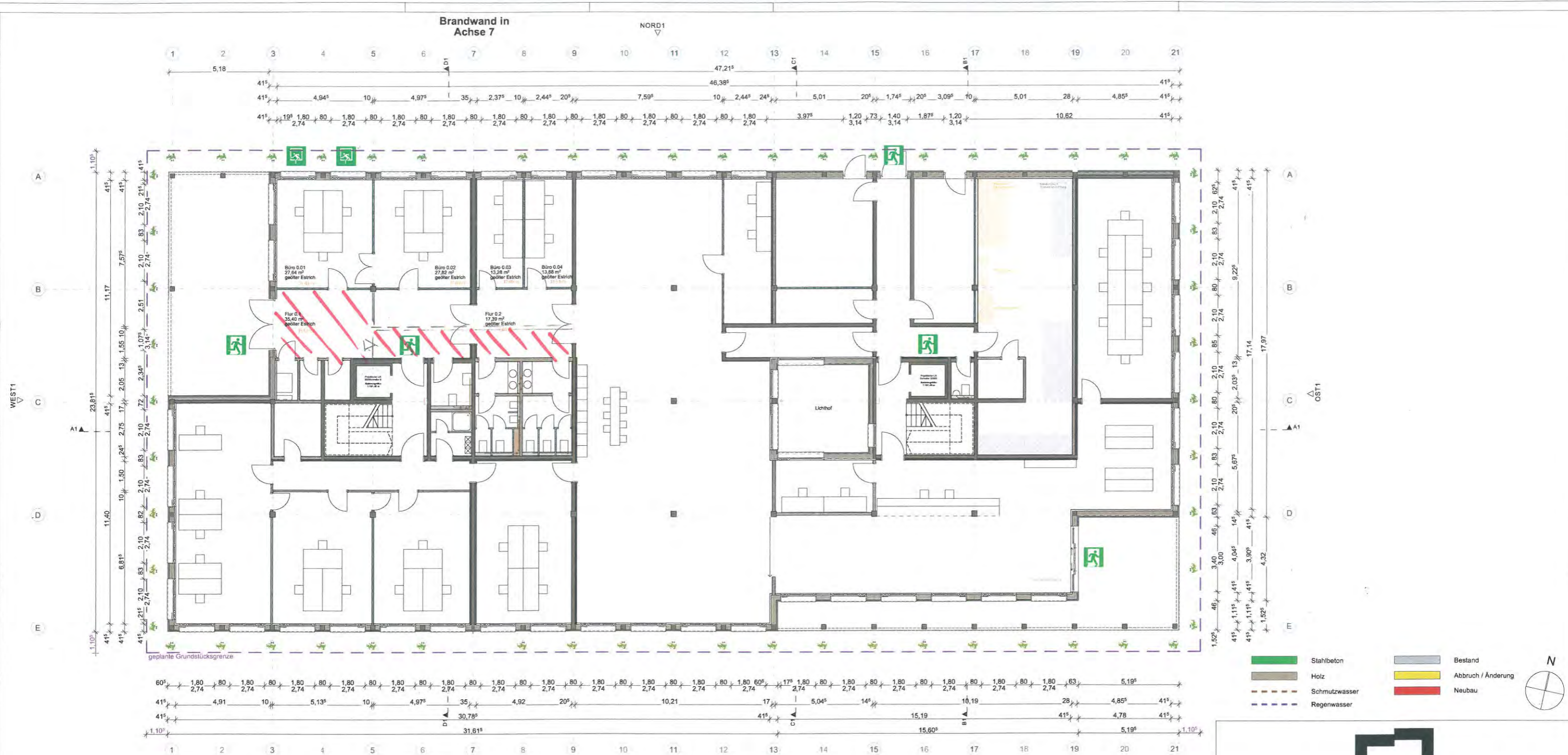


G:\Bebauungsplan\Offenburg\OG\_173\_Schlichthof\Kaufverträge\Planung\Cluster\_12.dwg

**Stadt Offenburg**  
 Abteilung 3.1  
 Stadtplanung und Stadtgestaltung

Vermessung Cluster 11,  
 Cluster 12

M. 1:500      06.07.2023      Ze/Re



Verringerung der Büroflächen

Büro 0.01	- 9,80 m <sup>2</sup>
Büro 0.02	- 9,87 m <sup>2</sup>
Büro 0.03	- 7,41 m <sup>2</sup>
Büro 0.04	- 4,86 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>- 31,94 m<sup>2</sup></b>

Erweiterung der Verkehrsflächen

Flur 0.1	+ 19,87 m <sup>2</sup>
Flur 0.2	+ 9,76 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>+ 29,63 m<sup>2</sup></b>

**ALT. 1: DIESE**

- Stahlbeton
- Bestand
- Holz
- Abbruch / Änderung
- Schmutzwasser
- Neubau
- Regenwasser



**WAIBEL & WAIBEL**  
ARCHITEKTUR

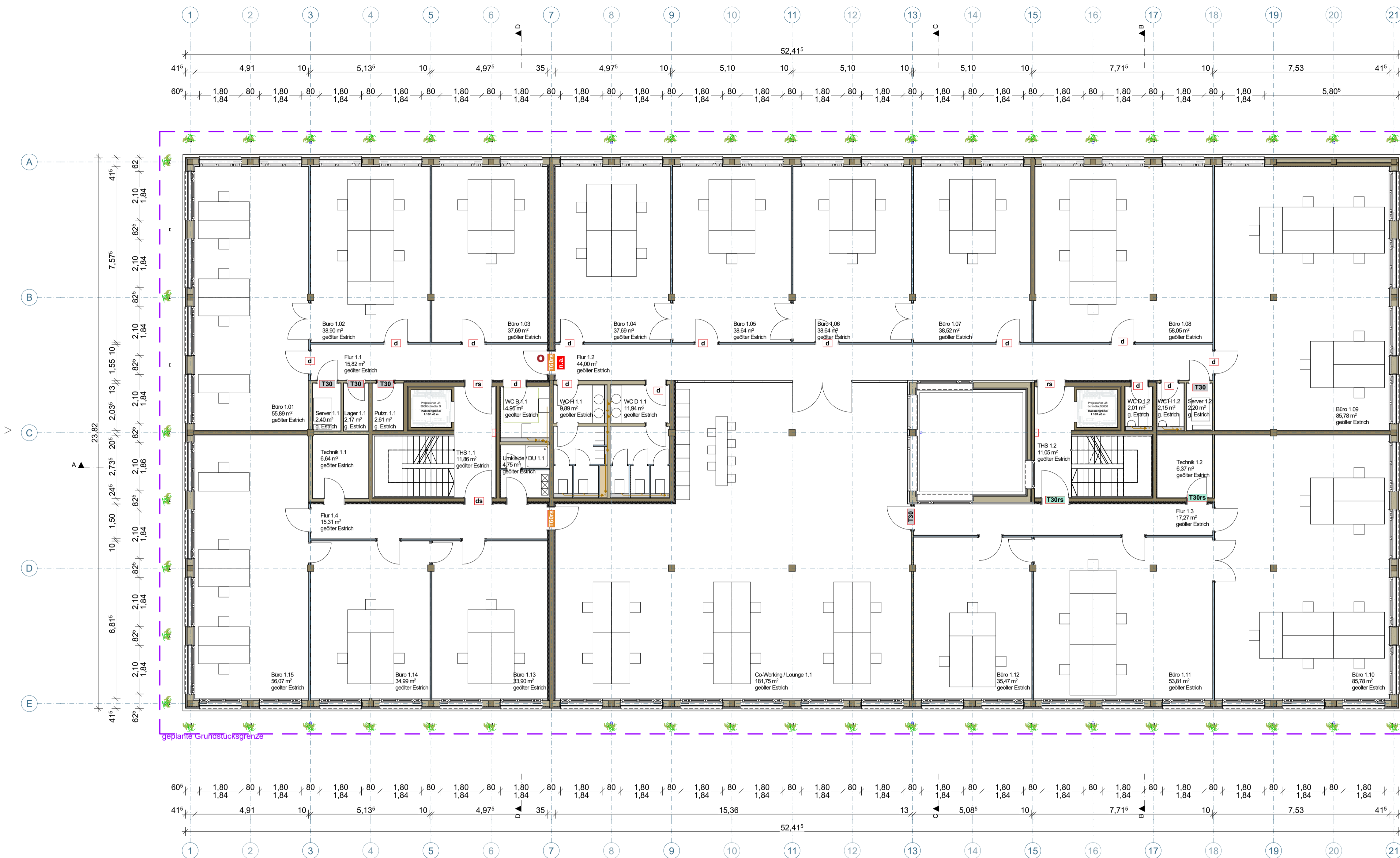
Peter Waibel • Bismarckring 9 • 88400 Biberach • Telefon +49 7351 3402.0 • pw@waibel-waibel.de

## Entwurfsplanung

Bauherr	Stiftung Technologie und Wirtschaft Mittelbaden/Offenburg vert. d. Peter Waibel in der Spöck 10-12, 77656 Offenburg		
Bauvorhaben	Neubau eines Bürogebäudes für die Black Forest Innovation GmbH Canvas 22, Cluster 12 77652 Offenburg, Fst. Nr. Cluster 12		
Zeichnung	Grundriss EG		
Plan	Änderungen		
Maßstab	1:100		
gezeichnet	JMG		
Planstand	24.10.2023		
Druckdatum	24.10.2023		
Bauherrschaft	Waibel & Waibel Architektur		
Peter Waibel Biberach a. d. Riss, den 24.10.2023			
D- 77656 Offenburg, den 24.10.2023			

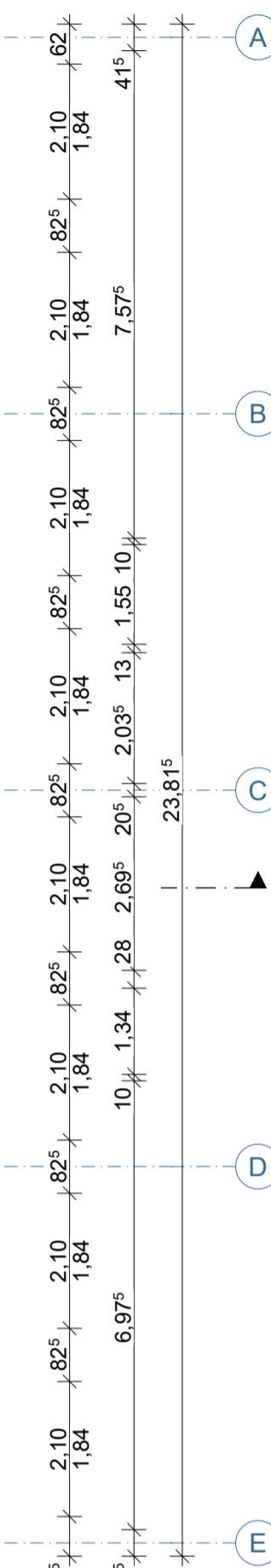
Brandwand in Achse 7

NORD

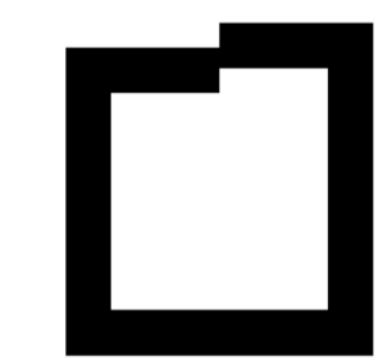
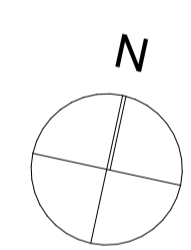


Brandwand in Achse 7

SÜD



- Stahlbeton
- Bestand
- Holz
- Abbruch / Änderung
- Schmutzwasser
- Regenwasser
- Neubau



**WAIBEL & WAIBEL**  
ARCHITEKTUR

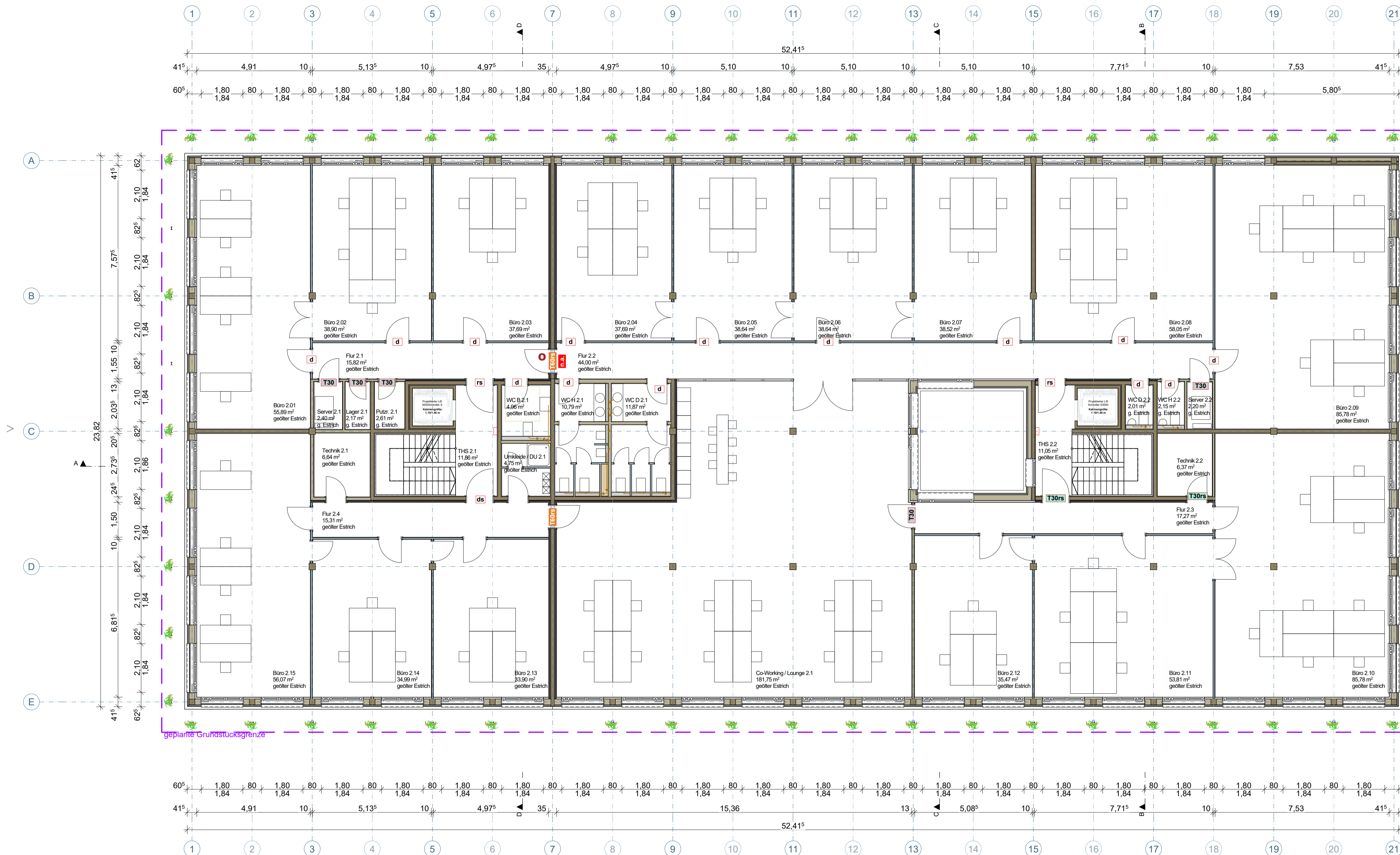
Peter Waibel • Bismarckring 9 • 88400 Biberach • Telefon +49 7351 3402.0 • pw@waibel-waibel.de

**Eingabeplanung**

Bauherr	Stiftung Technologie und Wirtschaft Mittelbaden/Offenburg vert. d. Peter Waibel In der Späck 10-12, 77656 Offenburg		
Bauvorhaben	Neubau eines Bürogebäudes für die Black Forest Innovation GmbH Canvas 22, Cluster 12 77652 Offenburg, Flst. Nr. Cluster 12		
Zeichnung	Grundriss 1. OG		
Plan	Änderungen		
Massstab	1:100		
gezeichnet	JMG		
Planstand	13.10.2023		
Druckdatum	13.10.2023		
Bauherrschaft	Waibel & Waibel Architektur		
D- 77656 Offenburg, den 13.10.2023		Peter Waibel Biberach a. d. Riss, den 13.10.2023	

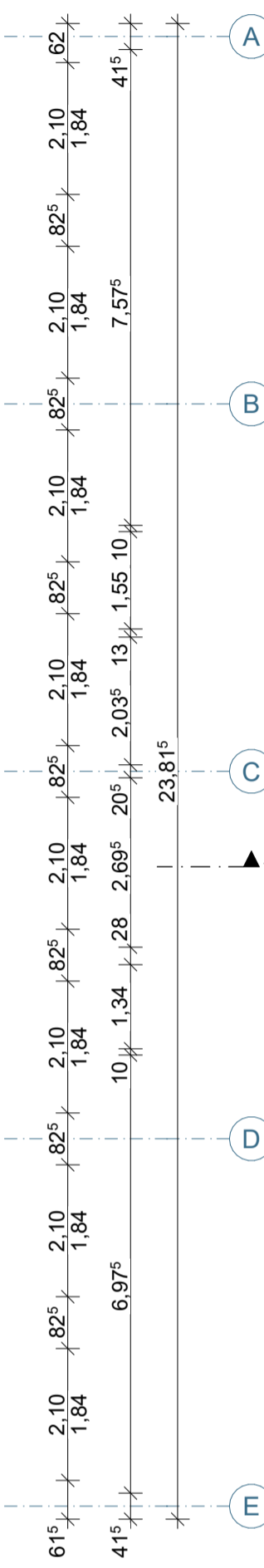
Brandwand in Achse 7

NORD

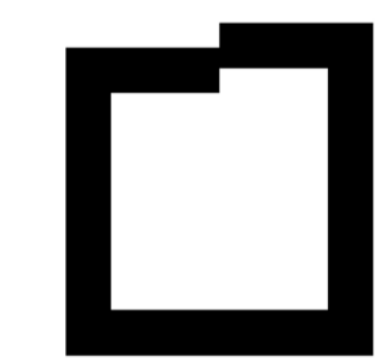
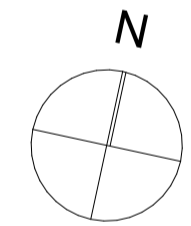


Brandwand in Achse 7

SÜD



- Stahlbeton
- Bestand
- Holz
- Abbruch / Änderung
- Schmutzwasser
- Regenwasser
- Neubau



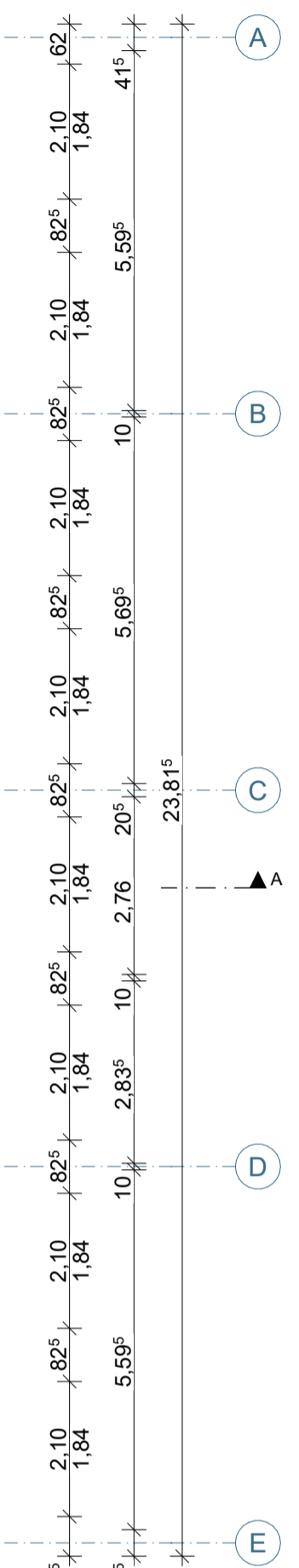
**WAIBEL & WAIBEL**  
ARCHITEKTUR

Peter Waibel • Bismarckring 9 • 88400 Biberach • Telefon +49 7351 3402.0 • pw@waibel-waibel.de

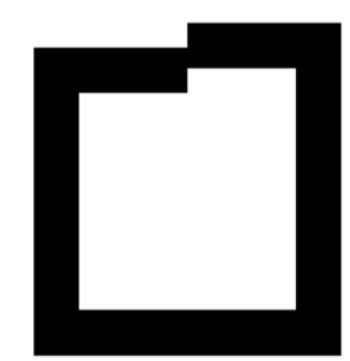
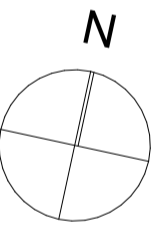
**Eingabeplanung**

Bauherr	Stiftung Technologie und Wirtschaft Mittelbaden/Offenburg vert. d. Peter Waibel In der Späck 10-12, 77656 Offenburg	
Bauvorhaben	Neubau eines Bürogebäudes für die Black Forest Innovation GmbH Canvas 22, Cluster 12 77652 Offenburg, Flst. Nr. Cluster 12	
Zeichnung	Grundriss 2. OG	
Plan	Änderungen	
Massstab	1:100	
gezeichnet	JMG	
Planstand	13.10.2023	
Druckdatum	13.10.2023	
Bauherrschaft	Waibel & Waibel Architektur	
D- 77656 Offenburg, den 13.10.2023		Peter Waibel Biberach a. d. Riss, den 13.10.2023

**Außenwand  
3.OG  
nicht im  
Stützenraster**



- Stahlbeton
- Bestand
- Holz
- Abbruch / Änderung
- Schmutzwasser
- Regenwasser
- Neubau

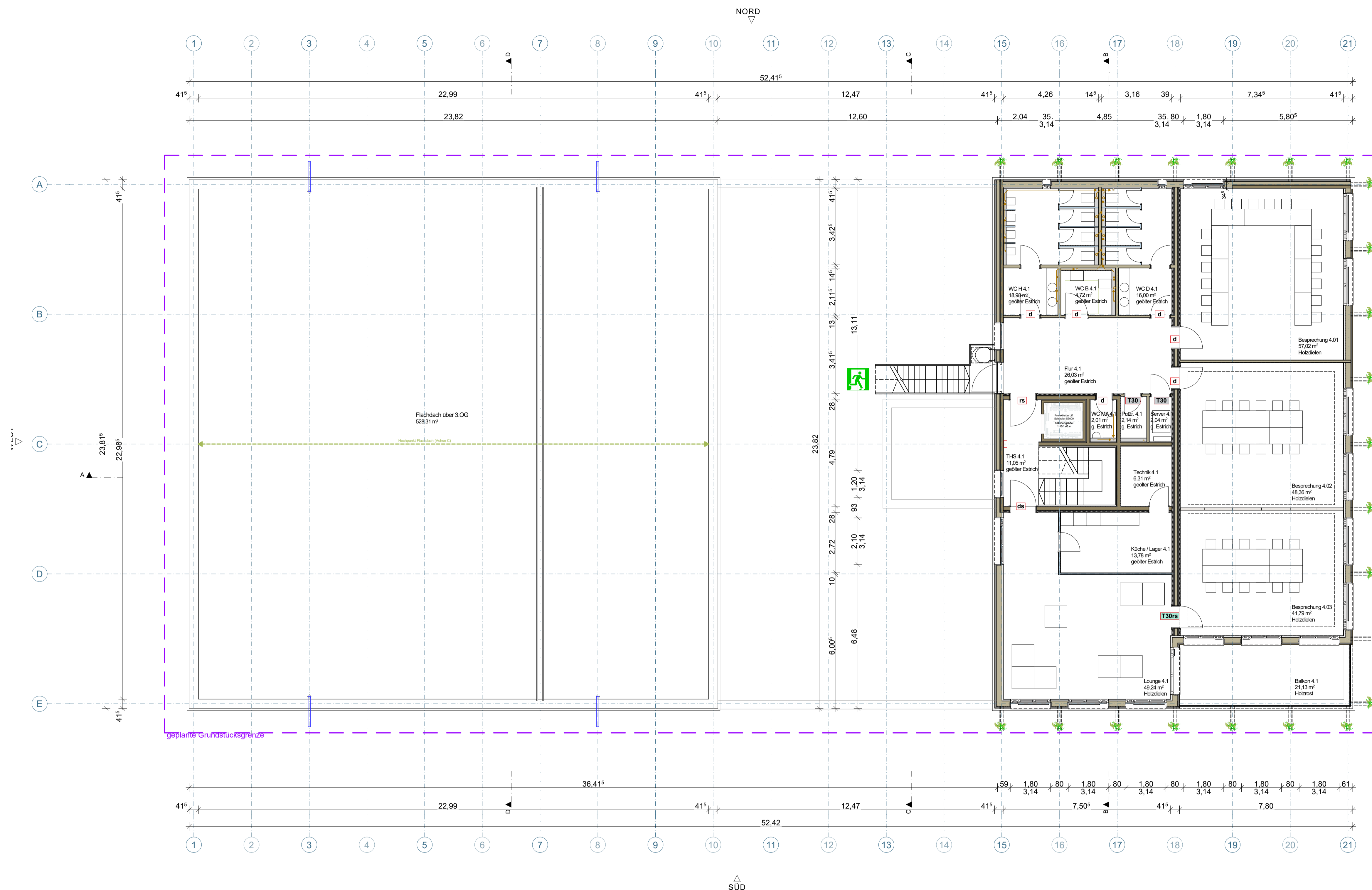


**WAIBEL & WAIBEL  
ARCHITEKTUR**

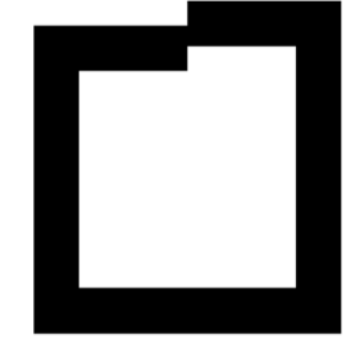
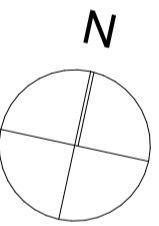
Peter Waibel • Bismarckring 9 • 88400 Biberach • Telefon +49 7351 3402.0 • pw@waibel-waibel.de

**Eingabeplanung**

Bauherr	Stiftung Technologie und Wirtschaft Mittelbaden/Offenburg vert. d. Peter Waibel In der Späck 10-12, 77656 Offenburg		
Bauvorhaben	Neubau eines Bürogebäudes für die Black Forest Innovation GmbH Canvas 22, Cluster 12 77652 Offenburg, Flst. Nr. Cluster 12		
Zeichnung	Grundriss 3. OG		
Plan	Änderungen		
Maßstab	1:100		
gezeichnet	JMG		
Planstand	13.10.2023		
Druckdatum	13.10.2023		
Bauherrschaft	Waibel & Waibel Architektur		
Peter Waibel Biberach a. d. Riss, den 13.10.2023			



- Stahlbeton
- Bestand
- Holz
- Abbruch / Änderung
- Schmutzwasser
- Regenwasser
- Neubau



# WAIBEL & WAIBEL

## ARCHITEKTUR

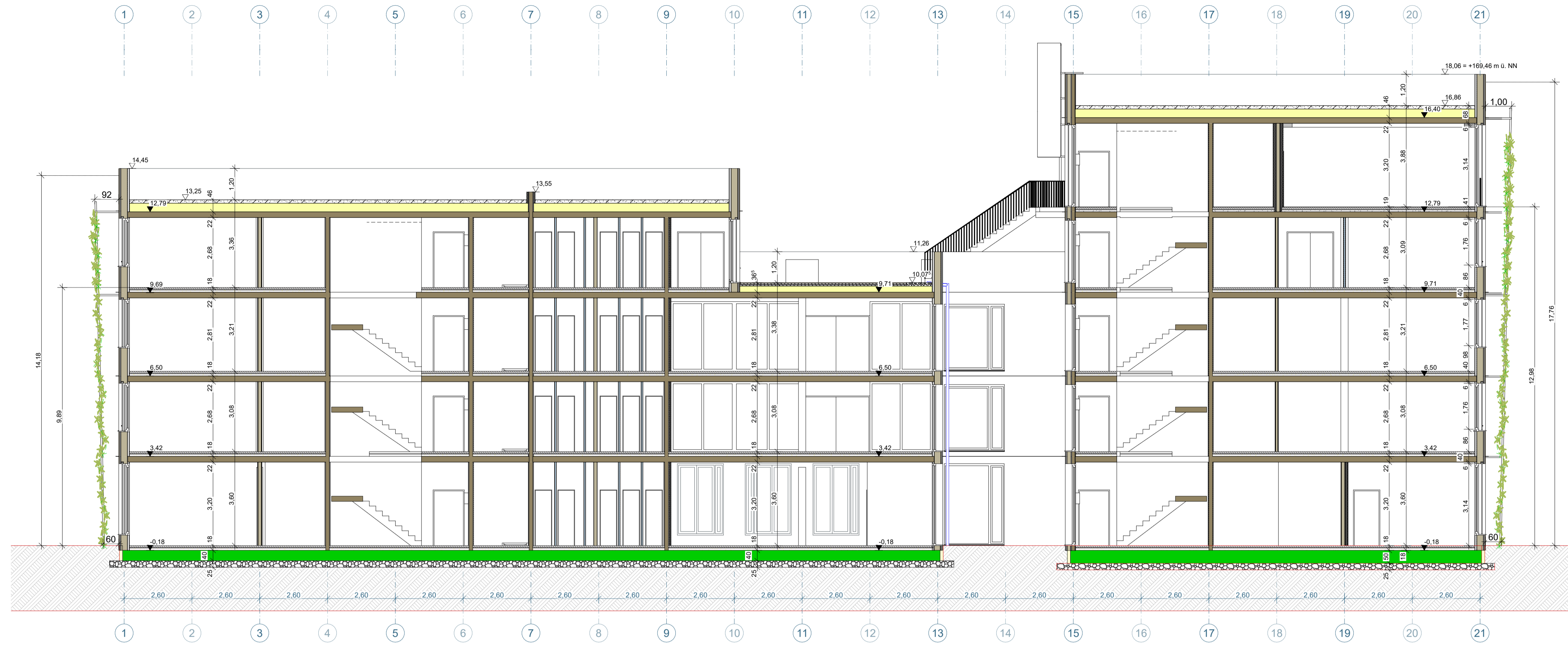
Peter Waibel • Bismarckring 9 • 88400 Biberach • Telefon +49 7351 3402.0 • pw@waibel-waibel.de

# Eingabeplanung

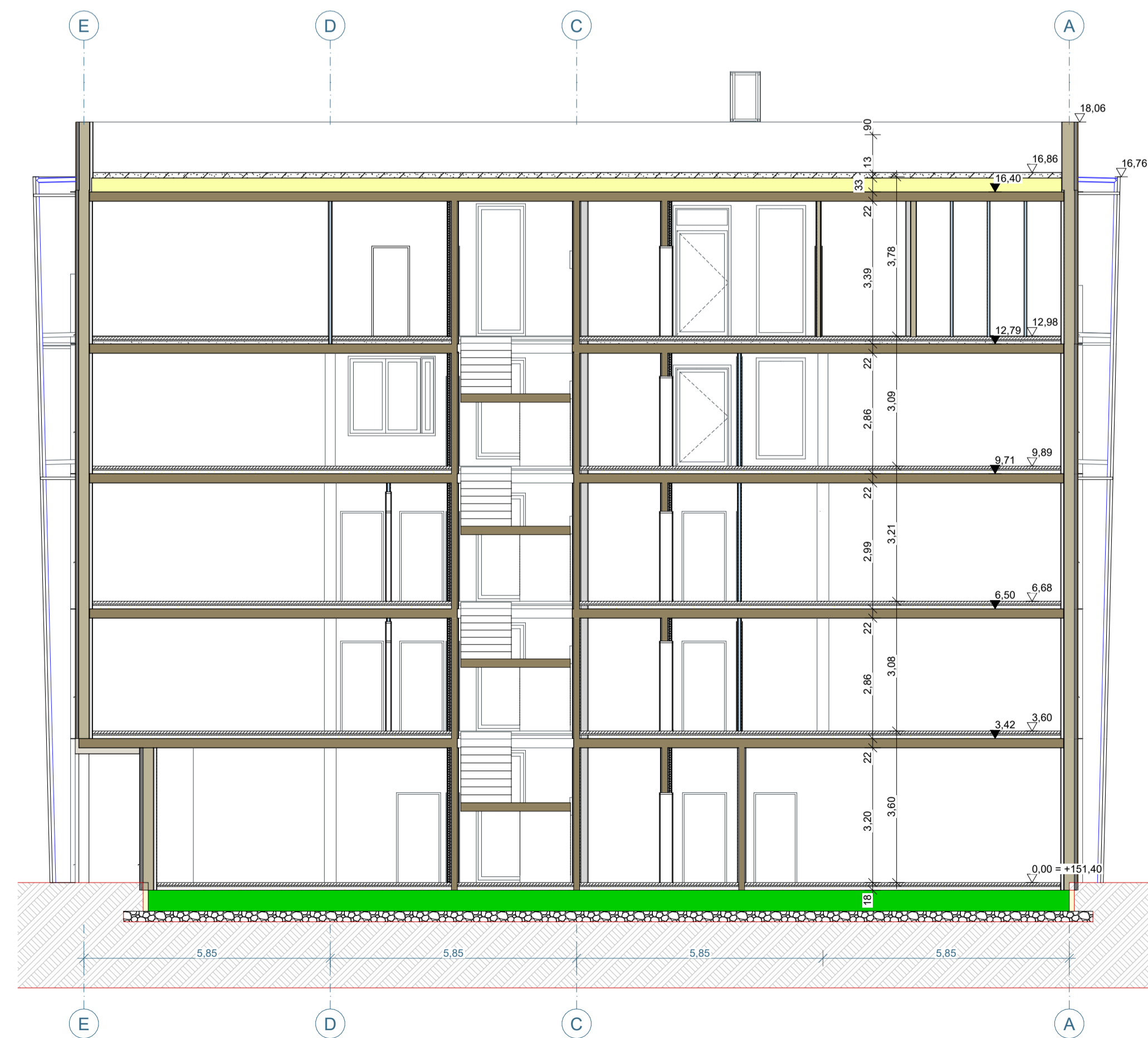
<b>Bauherr</b>	Stiftung Technologie und Wirtschaft Mittelbaden/Offenburg vert. d. Peter Waibel In der Späck 10-12, 77656 Offenburg
<b>Bauvorhaben</b>	Neubau eines Bürogebüdes für die Black Forest Innovation GmbH Canvas 22, Cluster 12 77652 Offenburg, Fst. Nr. Cluster 12
<b>Zeichnung</b>	Grundriss 4. OG
Plan	Änderungen
Maßstab	1:100
gezeichnet	JMG
Planstand	13.10.2023
Druckdatum	13.10.2023

**Bauherrschaft** Waibel & Waibel Architektur

Brandwand in Achse 7

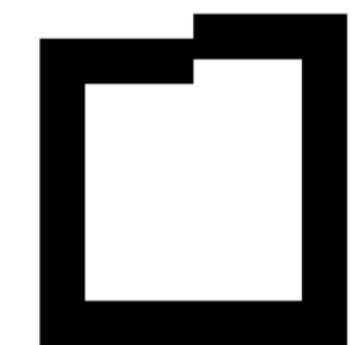
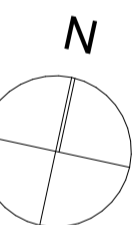


SCHNITT A - A



SCHNITT B - B

- Stahlbeton
- Bestand
- Holz
- Abbruch / Änderung
- Schmutzwasser
- Regenwasser
- Neubau



**WAIBEL & WAIBEL**  
ARCHITEKTUR

Peter Waibel • Bismarckring 9 • 88400 Biberach • Telefon +49 7351 3402.0 • pw@waibel-waibel.de

## Eingabeplanung

**Bauherr** Stiftung Technologie und Wirtschaft Mittelbaden/Offenburg vert. d. Peter Waibel  
In der Späck 10-12, 77656 Offenburg

**Bauvorhaben** Neubau eines Bürogebäudes für die Black Forest Innovation GmbH  
Canvas 22, Cluster 12 77652 Offenburg,  
Flst. Nr. Cluster 12

**Zeichnung** Schnitt A - A, B - B

Plan	Änderungen
Maßstab	1:100
gezeichnet	JMG
Planstand	13.10.2023
Druckdatum	13.10.2023

**Bauherrschaft**

Waibel & Waibel Architektur

D- 77656 Offenburg, den 13.10.2023

Peter Waibel  
Biberach a. d. Riss, den 13.10.2023

Brandwand in Achse 7



Ansicht Nord

- Stahlbeton
- Holz
- Schmutzwasser
- Regenwasser
- Bestand
- Abbruch / Änderung
- Neubau

<p>M 1:100</p>		<p><b>Entwurfsplanung</b> <b>Nord - Variante 1</b></p>	
<p><b>WAIBEL &amp; WAIBEL</b> ARCHITEKTUR</p> <p><small>Peter Waibel • Bismarckring 9 • 88400 Biberach • Telefon +49 7551 3402.0 • pw@waibel-waibel.de</small></p>		<p><b>Bauherr</b> Stiftung Technologie und Wirtschaft Mittelbaden/ Offenburg vert. d. Peter Waibel In der Spöck 10-12, 77656 Offenburg</p>	
		<p><b>Bauvorhaben</b> Neubau eines Bürogebäudes für die Black Forest Innovation GmbH Canvas 22, Cluster 12 77652 Offenburg, Cluster 12</p>	
		<p><b>Bauherschaft</b></p>	<p><b>Waibel &amp; Waibel Architektur</b></p>
		<p>Offenburg, den 26.10.2023</p>	<p>Biberach an der Riss, den 26.10.2023</p>



**Brandwand in Achse 7**

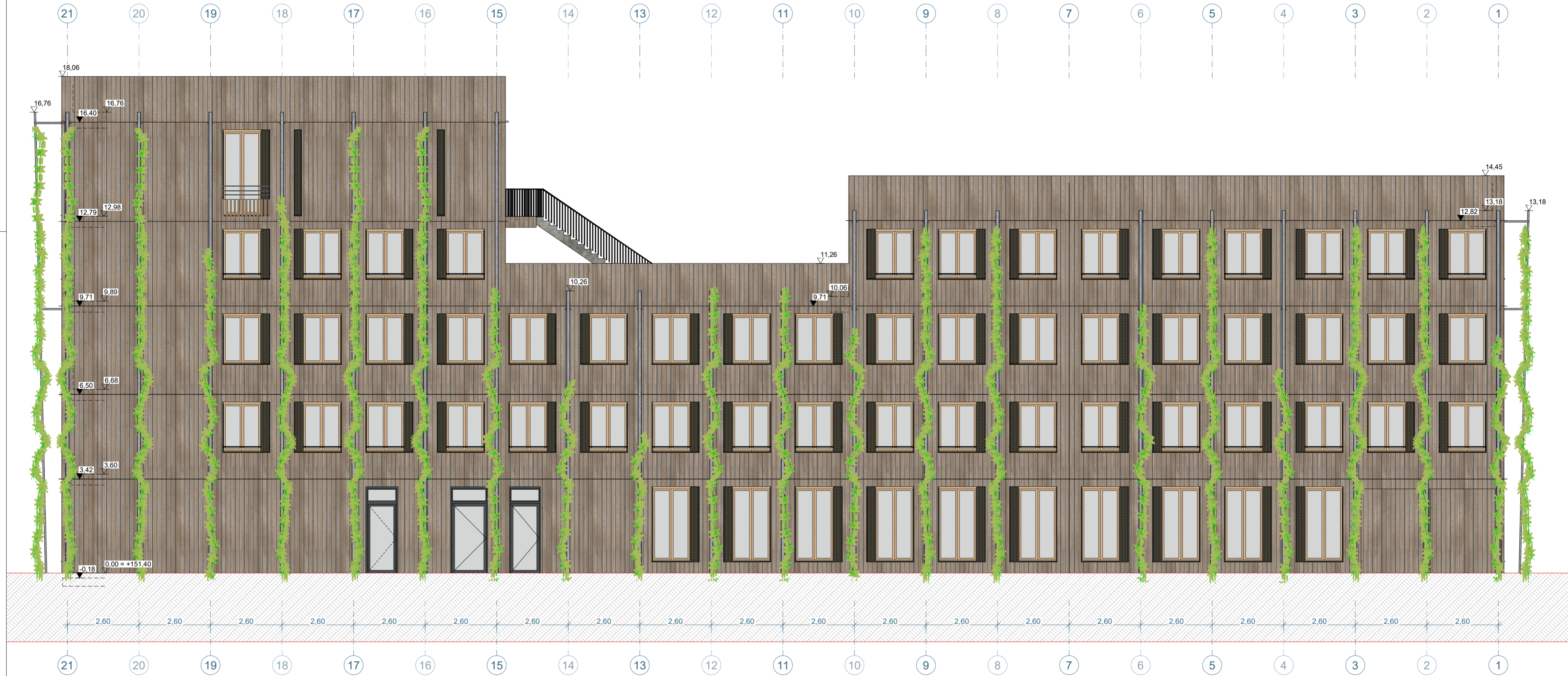


**Ansicht Süd**

- Stahlbeton
- Holz
- Schmutzwasser
- Regenwasser
- Bestand
- Abbruch / Änderung
- Neubau

M 1:100		<b>Entwurfsplanung</b> <b>Süd - Variante 1</b>	
 <b>WAIBEL &amp; WAIBEL</b> ARCHITEKTUR <small>Peter Waibel • Bismarckring 9 • 88400 Biberach • Telefon +49 7351 34020 • pw@waibel-waibel.de</small>		<b>Bauherr</b>	Stiftung Technologie und Wirtschaft Mittelbaden/ Offenburg vert. d. Peter Waibel In der Spöck 10-12, 77656 Offenburg
		<b>Bauvorhaben</b>	Neubau eines Bürogebäudes für die Black Forest Innovation GmbH Canvas 22, Cluster 12 77652 Offenburg, Cluster 12
		<b>Bauherschaft</b>	Waibel & Waibel Architektur
		Offenburg, den 26.10.2023	Biberach an der Riss, den 26.10.2023

Brandwand in Achse 7



Ansicht Nord

- Stahlbeton
- Holz
- Schmutzwasser
- Regenwasser
- Bestand
- Abbruch / Änderung
- Neubau

M 1:100



Entwurfsplanung  
Nord - Variante 2



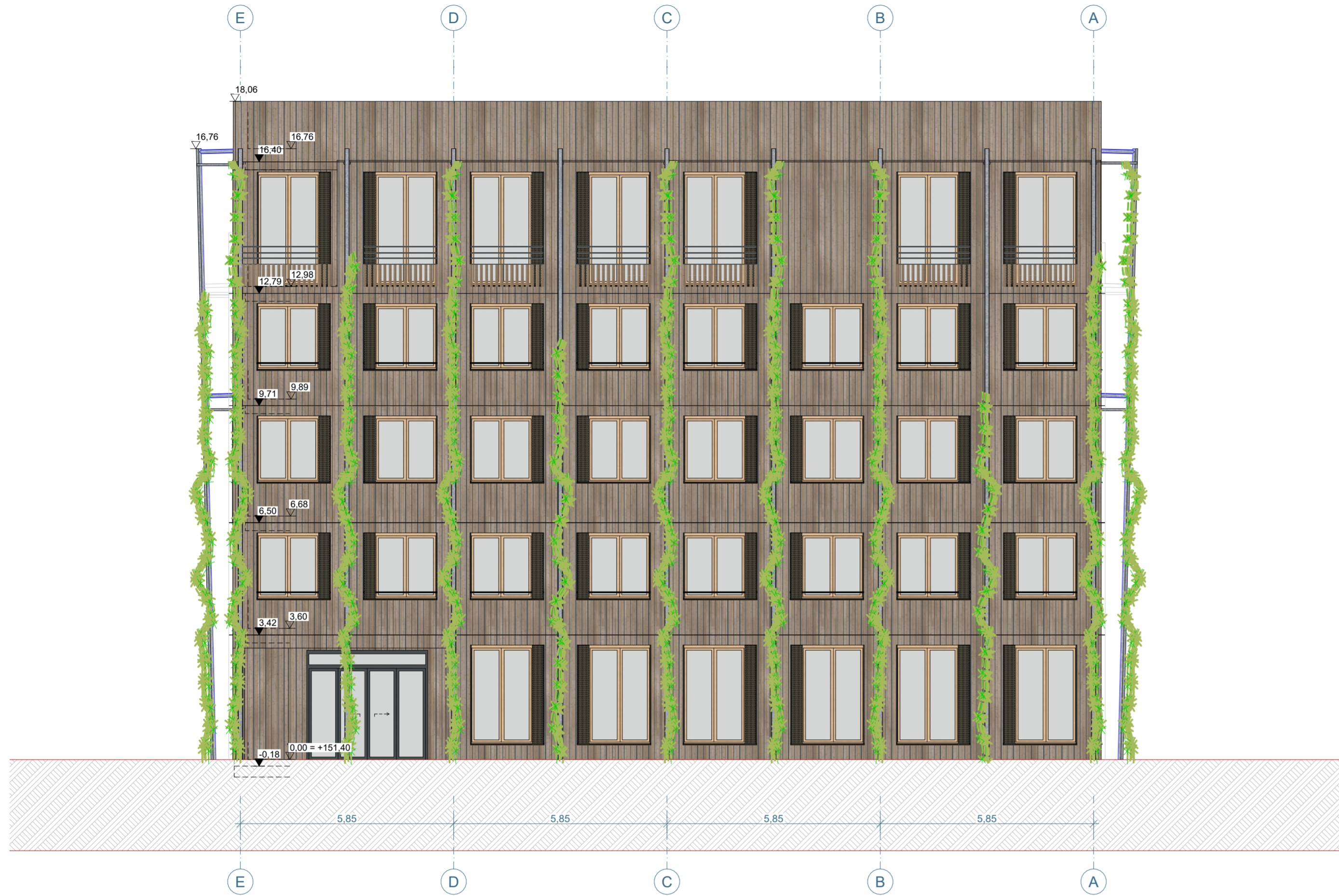
**Bauherr** Stiftung Technologie und Wirtschaft Mittelbaden/  
Offenburg vert. d. Peter Waibel  
In der Spöck 10-12, 77656 Offenburg

**Bauvorhaben** Neubau eines Bürogebäudes für die Black Forest  
Innovation GmbH  
Canvas 22, Cluster 12 77652 Offenburg,  
Cluster 12

**Bauherschaft** Waibel & Waibel Architektur

Offenburg, den 26.10.2023

Biberach an der Riss, den 26.10.2023



Ansicht Ost

- Stahlbeton
- Holz
- Schmutzwasser
- Regenwasser
- Bestand
- Abbruch / Änderung
- Neubau

M 1:100		<b>Entwurfsplanung</b> <b>Ost - Variante 2</b>	
 <b>WAIBEL &amp; WAIBEL</b> ARCHITEKTUR <small>Peter Waibel • Bismarckring 9 • 88400 Biberach • Telefon +49 7351 3402.0 • pw@waibel-waibel.de</small>		<b>Bauherr</b> Stiftung Technologie und Wirtschaft Mittelbaden/ Offenburg vert. d. Peter Waibel In der Spöck 10-12, 77656 Offenburg	
		<b>Bauvorhaben</b> Neubau eines Bürogebäudes für die Black Forest Innovation GmbH Canvas 22, Cluster 12 77652 Offenburg, Cluster 12	
		<b>Bauherschaft</b> Offenburg, den 26.10.2023	<b>Waibel &amp; Waibel Architektur</b> Biberach an der Riss, den 26.10.2023

**Brandwand in Achse 7**



**Ansicht Süd**

- Stahlbeton
- Holz
- Schmutzwasser
- Regenwasser
- Bestand
- Abbruch / Änderung
- Neubau

M 1:100		<b>Entwurfsplanung</b> <b>Süd - Variante 2</b>	
 <b>WAIBEL &amp; WAIBEL</b> ARCHITEKTUR <small>Peter Waibel • Bismarckring 9 • 88400 Biberach • Telefon +49 7351 34020 • pw@waibel-waibel.de</small>		<b>Bauherr</b> Stiftung Technologie und Wirtschaft Mittelbaden/ Offenburg vert. d. Peter Waibel In der Spöck 10-12, 77656 Offenburg	
		<b>Bauvorhaben</b> Neubau eines Bürogebäudes für die Black Forest Innovation GmbH Canvas 22, Cluster 12 77652 Offenburg, Cluster 12	
		<b>Bauherschaft</b> Offenburg, den 26.10.2023	<b>Waibel &amp; Waibel Architektur</b> Biberach an der Riss, den 26.10.2023

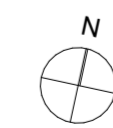
Brandwand in Achse 7



Ansicht Nord

- Stahlbeton
- Holz
- Schmutzwasser
- Regenwasser
- Bestand
- Abbruch / Änderung
- Neubau

M 1:100



Entwurfsplanung  
Nord - Variante 3



**Bauherr** Stiftung Technologie und Wirtschaft Mittelbaden/  
Offenburg vert. d. Peter Waibel  
In der Spöck 10-12, 77656 Offenburg

**Bauvorhaben** Neubau eines Bürogebäudes für die Black Forest  
Innovation GmbH  
Canvas 22, Cluster 12 77652 Offenburg,  
Cluster 12

**Bauherschaft** Waibel & Waibel Architektur

Offenburg, den 26.10.2023

Biberach an der Riss, den 26.10.2023



Ansicht Ost

- Stahlbeton
- Holz
- Schmutzwasser
- Regenwasser
- Bestand
- Abbruch / Änderung
- Neubau

M 1:100		<b>Entwurfsplanung</b> <b>Ost - Variante 3</b>	
 <b>WAIBEL &amp; WAIBEL</b> ARCHITEKTUR <small>Peter Waibel • Bismarckring 9 • 88400 Biberach • Telefon +49 7351 3402.0 • pw@waibel-waibel.de</small>		<b>Bauherr</b> Stiftung Technologie und Wirtschaft Mittelbaden/ Offenburg vert. d. Peter Waibel In der Spöck 10-12, 77656 Offenburg	<b>Bauvorhaben</b> Neubau eines Bürogebäudes für die Black Forest Innovation GmbH Canvas 22, Cluster 12 77652 Offenburg, Cluster 12
		<b>Bauherschaft</b> Offenburg, den 26.10.2023	<b>Waibel &amp; Waibel Architektur</b> Biberach an der Riss, den 26.10.2023

**Brandwand in Achse 7**



**Ansicht Süd**

- Stahlbeton
- Holz
- Schmutzwasser
- Regenwasser
- Bestand
- Abbruch / Änderung
- Neubau

M 1:100		<b>Entwurfsplanung</b> <b>Süd - Variante 3</b>	
 <b>WAIBEL &amp; WAIBEL</b> ARCHITEKTUR <small>Peter Waibel • Bismarckring 9 • 88400 Biberach • Telefon +49 7351 34020 • pw@waibel-waibel.de</small>		<b>Bauherr</b> Stiftung Technologie und Wirtschaft Mittelbaden/ Offenburg vert. d. Peter Waibel In der Spöck 10-12, 77656 Offenburg	
		<b>Bauvorhaben</b> Neubau eines Bürogebäudes für die Black Forest Innovation GmbH Canvas 22, Cluster 12 77652 Offenburg, Cluster 12	
		<b>Bauherschaft</b> Offenburg, den 26.10.2023	<b>Waibel &amp; Waibel Architektur</b> Biberach an der Riss, den 26.10.2023