

1. DIE AUSGANGSLAGE

Welche Situation haben Sie zu Beginn Ihres Projekts vorgefunden? Wie sahen die Basisdaten aus?

Die 61.000 Einwohner zählende Stadt Offenburg in Baden-Württemberg ist ein Oberzentrum in der Region Südlicher Oberrhein und liegt zwischen Karlsruhe und Freiburg im Breisgau. Im Jahr 2012 hat die Stadt einen wettbewerblichen Dialog initiiert, um ihre nördliche Innenstadt zu revitalisieren. In diesem europaweiten Ausschreibungsverfahren konnte sich die OFB Projektentwicklung GmbH gegen anfänglich 13 Mitbewerber durchsetzen.

Die nördliche Innenstadt war bis dato städtebaulich untergeordnet und größtenteils ungenutzt – trotz ihrer zentralen Lage und der Tatsache, dass sie direkt an die bestehende Fußgängerzone und die belebte Altstadt anschließt. Auf dem 12.700 m² großen Planungsareal befanden sich die Stadthalle, ein altes Sparkassengebäude mit Kundenzentrum, eine Metzgerei, eine öffentliche Fläche mit einem defekten Springbrunnen sowie eine Tiefgarage. Das Areal wurde von Bürger:innen als verwahrlost empfunden und nur ungern aufgesucht.

Die Ausschreibung der Stadt Offenburg sah vor, dass explizit kein geschlossenes Shopping-Center entstehen sollte, sondern ein offenes, zukunftsfähiges Quartier. Der Nutzungsmix sah 12.800 m² Einzelhandel im Erdgeschoss und ersten Obergeschoss vor, zudem 1.200 m² Gastronomie, 1.600 m² Bürofläche sowie 1.600 m² Wohnen. Die historische Stadthalle war zu restaurieren.

2. DAS ZIEL

Was wollten Sie erreichen? Welche Ziele haben Sie sich gesetzt?

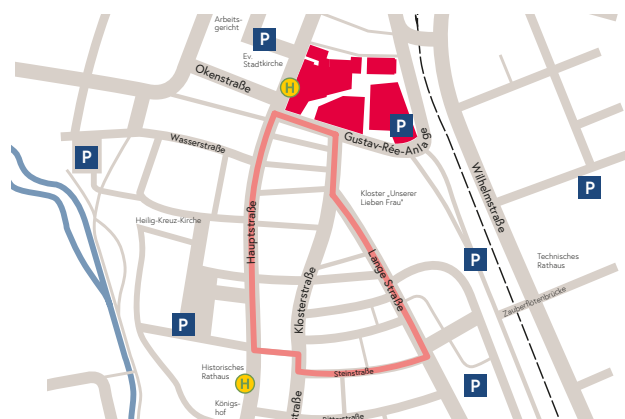
Unsere Ziele waren durch die ambitionierten Anforderungen der Stadt gesteckt: eine investitionsbedürftige Innenstadt durch einen belebenden, kleinteiligen Nutzungsmix aufzuwerten.

Unsere Projektziele im Einzelnen:

- Belebung der Innenstadt mit einem Quartier zum Einkaufen, Wohnen, Ausgehen und Arbeiten
- Verbesserung der städtebaulichen Qualität über einen ausgewogenen Nutzungsmix, hochwertige Architektur, eine engmaschige Durchwegung und hohe Aufenthaltsqualität
- Stadtreparatur: Wiederherstellen der Beziehung des Areals zur südlich gelegenen Altstadt und der nördlichen Stadterweiterung des 19. Jahrhunderts
- Wiederherstellung und Integration der historischen Stadthalle inklusive Portikus als stadtidentitätsstiftendes Element
- Verbesserung der lokalen Verkehrssituation

Gefragt war ein eigenständiges Stadt- und Einkaufsviertel mit durchgängigen Wegeverbindungen und einer Integration in den sogenannten Innenstadt-Loop (siehe Lageplan). Eine differenzierte Baukörperstruktur sollte die historische, stadt-bildprägende Gründerzeitbebauung aufgreifen. Zudem stellte die Gustav-Rée-Anlage südlich des Areals eine Barriere dar. Diese galt es aufzulösen und damit das neue Viertel an die nördliche Innenstadt anzuschließen.

Das architektonische Konzept hinter dem Projekt: Das Entrée zum Stadtquartier bildet die Fortführung der Fußgängerzone der Hauptstraße und eröffnet den Blick auf die Stadthalle. Am Kreuzungspunkt dieser Hauptbeziehungen entsteht als zentraler Anlaufpunkt der öffentliche Quartiersplatz vor der Stadthalle.



3. DIE HERAUSFORDERUNG

Was war die Problemstellung? Welche Hürden mussten überwunden werden?

Im Zuge des Projekts waren viele Herausforderungen zu bewältigen. So gab es zum einen massive Vorbehalte vor Ort bei Einzelhändler:innen und Anlieger:innen, die durch intensive Gespräche ausgeräumt werden konnten. Zum anderen war eine gerichtliche Klärung vonnöten, die zugunsten der Projektentwicklung ausfiel. Des Weiteren erforderte die Realisierung des Projekts den Ankauf privater Teilgrundstücke.

Die verkehrliche Anbindung des neuen Quartiers an die bisherige Infrastruktur war komplex; unter anderem musste für eine optimale Erreichbarkeit die Straßenführung rund um das Stadtquartier geändert werden.

Als identitätsstiftendes Element Offenburgs sollte die historische Stadthalle erhalten und restauriert werden.

Der wettbewerbliche Dialog ist ein mehrstufiges Verfahren, in dessen Verlauf wir uns den Vorstellungen der Stadt Offenburg stetig weiter annäherten. Zudem beinhaltete der wettbewerbliche Dialog eine intensive Bürgerbeteiligung. Die Anregungen der Öffentlichkeit waren teilweise in das Projekt zu integrieren.

1. DIE AUSGANGSLAGE

2. DAS ZIEL

3. DIE HERAUSFORDERUNG

4. DIE UMSETZUNG

5. DAS ERGEBNIS

6. DIE PREISWÜRDIGKEIT

7. DAS TEAM

WIR
ENTWICKELN
WEITER

OFB
Projektentwicklung

4. DIE UMSETZUNG

Welche wegweisenden Ideen haben Sie entwickelt?
Welche impulsgebenden Ansätze verfolgt?
Welche innovativen Lösungen aufgezeigt?

Unser Lösungsansatz war es, über das Quartier hinauszudenken und das Areal durch eine einladende Wegegestaltung und großzügige Freiflächen städtebaulich in die bestehende Innenstadt zu integrieren, dem Quartier aber dennoch eine Eigenständigkeit zu verleihen. Als Basis für eine langfristige Belebung und Akzeptanz realisierten wir einen ausgewogenen Nutzungsmix aus Handel, Wohnen, Dienstleistung und Gastronomie.

Die Neugestaltung des Quartiers umfasste unter anderem ein engmaschiges Netz fußläufiger Verbindungen in alle Richtungen und qualitativ hochwertige Aufenthaltsbereiche mit Quartiersplatz an der Stadthalle. Begrünung und Sitzmöglichkeiten laden zum Verweilen ein, eine Tiefgarage macht das Viertel komplett autofrei. Für das optische Erscheinungsbild setzten wir auf abwechslungsreiche Fassadengestaltung.

Und vor allem die Revitalisierung der Stadthalle bringt es mit sich, dass das Rée Carré eine vollwertige Erweiterung der Innenstadt werden konnte. Der Portikus mit seinen Türmen aus der Gründerzeit konnte originalgetreu restauriert werden, die Architektur des neu geschaffenen Gebäudes greift historische Elemente auf und interpretiert sie neu.

Das gesamte Quartier ist nach dem Goldstandard der Deutschen Gesellschaft für nachhaltiges Bauen zertifiziert. Alle Gebäude entstanden auf bereits versiegeltem Boden, sodass es zu keiner weiteren Flächenversiegelung kam.

Die Investitionssumme für das Rée Carré Offenburg betrug rund 100 Millionen Euro.

5. DAS ERGEBNIS

Welche Erfolge wurden nachweislich erzielt?
Welche Standards entwickelt?

Das Rée Carré ist ein Musterbeispiel für eine erfolgreiche Stadtreparatur. Mit seiner hochwertigen, innenstadttypischen Architektur fügt es sich harmonisch in die bestehende Stadtstruktur ein, ohne die Architektur der historischen Gebäude in der Umgebung zu kopieren. Von einem mehr oder weniger brachliegenden Gelände am Rande der Altstadt verwandelte sich das Areal in ein belebtes, viel besuchtes Stadtquartier.

Außergastronomie, Handel, Dienstleistungen, Wohnen und Büronutzung haben das Quartier deutlich belebt; es wird von den Offenburger Bürger:innen sehr gut angenommen und zeichnet sich durch eine hohe Besucherfrequenz aus.

Der Wohnungsbestand ist voll vermietet, ebenso die Büroflächen, die von Mieter:innen aus verschiedenen Wirtschaftssektoren genutzt werden. Der Vermietungsstand bei den Läden liegt mit einer ausgewogenen Mieterstruktur aktuell bei 94 Prozent. Ein monatlich stattfindendes, mit ansässigen Händler:innen organisiertes After-Work-Event ist inzwischen fester Bestandteil des städtischen Veranstaltungskalenders.

Mehrere Faktoren spielten für unseren Erfolg eine Rolle. So standen und stehen wir in regelmäßigem Austausch mit dem lokalen Einzelhandel und den politisch Verantwortlichen. Das innerstädtische Einkaufsangebot haben wir gezielt ergänzt: Indem wir lokale Einzelhändler:innen und Dienstleistende als Mieter:innen in das Rée Carré integriert haben, konnten wir die Akzeptanz des neuen Viertels stärken. Zudem engagieren wir uns fortlaufend auf lokaler Ebene, zum Beispiel im Naturschutz. Nachdem nistende, artengeschützte Mauersegler die Rückbauarbeiten verzögerten, installierten wir in Zusammenarbeit mit dem Naturschutzbund Deutschland zehn Nistkästen im fertiggestellten Quartier.

6. DIE PREISWÜRDIGKEIT

Was macht Ihre Leistung herausragend?
Was haben Sie besser gemacht als andere?
Worin besteht die Einzigartigkeit Ihres Projekts/ Ihrer Leistung?

Mit dem Rée Carré haben wir es geschafft, den Offenburger Bürger:innen ein neues Stück Innenstadt zurückzugeben und damit die Aufenthaltsqualität in der Kernstadt zu vergrößern. Die Innenstadt ist jetzt noch attraktiver für Besucher:innen, denn das Einzugsgebiet Offenburgs erstreckt sich bis über die Landesgrenzen nach Frankreich hinaus.

Die Gustav-Rée-Anlage als eine Art Barriere im Lauffluss konnte aufgelöst werden. Durch das neu geschaffene Rée Carré wurde die Offenburger Innenstadt sinnvoll über die Altstadt hinaus erweitert und ein städtebaulich brachliegendes Gelände zum Leben erweckt.

Da innerstädtische Entwicklungen immer sehr sensibel und hoch komplex sind, haben wir über die gesamte Bauphase den Kontakt zu den interessierten Offenburger:innen gehalten und diese durch Baustellenführungen, Informationsveranstaltungen, Anwohnerschreiben regelmäßig über die Baufortschritte informiert. Zusätzlich gab es eine Webcam zum Verfolgen des Baufortschritts und auf unserer Website eine Kontaktmöglichkeit, um Sorgen und Fragen mitzuteilen. Über unsere Social-Media-Kommunikation begleiten wir das Projekt und erreichen unter anderem die junge Zielgruppe.

1. DIE AUSGANGSLAGE

2. DAS ZIEL

3. DIE HERAUSFORDERUNG

4. DIE UMSETZUNG

5. DAS ERGEBNIS

6. DIE PREISWÜRDIGKEIT

7. DAS TEAM

WIR
ENTWICKELN
WEITER

OFB
Projektentwicklung

7. DAS TEAM

**Wer hat diese Leistung erbracht? Wer steckt hinter Ihrem Projekt?
Wer hat den Erfolg verdient? Haben Sie Projektpartner?**

Das Rée Carré ist ein Projekt der OFB Projektentwicklung GmbH in Zusammenarbeit mit der Stadt Offenburg.

Aufseiten der OFB waren die Verantwortlichen

- | Klaus Kirchberger, Vorsitzender der Geschäftsführung
- | Arne Berg, Niederlassungsleiter Frankfurt
- | Ralf Kunz, Leiter Projektentwicklung
- | Werner Völler, Projektentwickler
- | Frank Wendel, Projektentwickler
- | Carsten Becker, kaufmännische Projektleitung
- | Florian Stärker, Oberbauleitung
- | Katharina Jacobskrüger, Juristin
- | Bernhard Hohmann, Leiter Qualitätssicherung
- | Birgit Pfeifer, Leiterin Vermietung
- | Gunnar Janle, Vermietung
- | Dominik Möglich, Property Manager
- | Andreas Dörr und Myriam Younan, Quartiersmanagement Rée Carré
- | Miriam Mindt und Janine Gropp, Kommunikation Rée Carré
- | Yvonne Gornik, Pressearbeit
- | Thomas Kamberg, Senior Projektleiter Marketing

Das Projektteam der Stadt Offenburg bestand aus

- | Edith Schreiner, Oberbürgermeisterin a. D.
- | Marco Steffens, Oberbürgermeister
- | Oliver Martini, Baubürgermeister
- | Prof. Dr. Erwin Drixler, Fachbereichsleiter Bauservice, und Projektteam
- | Barbara Dudda, Abteilung Flächenmanagement

Verantwortliches Architekturbüro war die

Kramm & Strigl Architekten und Stadtplanergesellschaft mbH, Darmstadt, vertreten durch die geschäftsführenden Gesellschafter Prof. Rüdiger Kramm und Dipl. Ing. Architekt Marcel Paffrath

Die Entwicklung des Rée Carrés haben wir in einem Film zusammengefasst: <https://youtu.be/eZ0vNTOoJXg>



© euroluftbild.de Martin Bildstein

1. DIE AUSGANGSLAGE

2. DAS ZIEL

3. DIE HERAUSFORDERUNG

4. DIE UMSETZUNG

5. DAS ERGEBNIS

6. DIE PREISWÜRDIGKEIT

7. DAS TEAM

WIR
ENTWICKELN
WEITER

OFB
Projektentwicklung