

Badische Zeitung vom 4.3.2012

Stadtentwicklung

Das Bieter-Rennen geht in die heiße Phase

Die vier Interessenten für die Entwicklung der nördlichen Innenstadt und den Bau der Einkaufsgalerie stellen in der Reithalle ihre überarbeiteten Entwürfe vor.



Einkaufen auf zwei Ebenen, genießen in der Halle: der ECE/Strabag-Plan. Foto: strabag/ece



Offene Wege ohne Überdachung: Entwurf von MAB Development. Foto: MAB Development



Mit verlängerter Lange Straße plant die Norddeutsche Grundvermögen. Foto: Norddeutsche Grundvermögen



Verschiedene Einzelbauten sollen bei OFB/MIB zu einer Einheit werden. Foto: Peter Tjie (MIB/OFB)



Einkaufen auf zwei Ebenen, genießen in der Halle: der ECE/Strabag-Plan. Foto: strabag/ece



Offene Wege ohne Überdachung: Entwurf von MAB Development. Foto: MAB Development

OFFENBURG. Der Investoren-Wettbewerb um den Zuschlag für die Entwicklung der nördlichen Offenburger Innenstadt und den Bau einer Einkaufsgalerie geht in die heiße Phase. Vor rund 200 Bürgerinnen und Bürgern haben die vier potenziellen Bieter am Freitagabend in der Reithalle ihre überarbeiteten Entwürfe präsentiert und sich den meist kritischen Fragen der Offenburger gestellt. Die Stadthalle ist inzwischen Bestandteil aller Konzepte. Eine Entscheidung soll bis Jahresende fallen.

Waren im Februar die Entwürfe noch anonym der Öffentlichkeit präsentiert worden, so durften die vier Bieter gestern in ausgeloster Reihenfolge erstmals namentlich Farbe bekennen. Oberbürgermeisterin Edith Schreiner dankte ihnen für die Bereitschaft, in dem eigentlich nichtöffentlichen Verfahren den Bürgern ein weiteres Mal ihre Vorstellungen zu präsentieren: "Es ist ein wichtiges Projekt für unsere Stadt." Laut Baubürgermeister Oliver Martini wird es unter den Teilnehmern des wettbewerblichen Dialogs eine dritte Dialogphase geben, bevor schließlich jeder aufgefordert wird, das sogenannte letzte Angebot abzugeben. Wer den Zuschlag bekommt, das wird vom Gemeinderat Ende des Jahres entschieden.

"Wir möchten unsere Innenstadt fit für die Zukunft machen." *Oliver Martini, Baubürgermeister* "Wir möchten unsere Innenstadt fit für die Zukunft machen", sagte Martini, der nochmals kurz den Rahmen des Großprojektes skizzierte, das weit mehr umfasst als nur eine Einkaufsgalerie. Ziel sei es, die 42 000 Quadratmeter Verkaufsfläche in der Innenstadt um einen dritten Einkaufsschwerpunkt neben dem Lindenplatz mit Karstadt sowie der südlichen Hauptstraße mit Magneten wie H&M, Zinser und Müller zu ergänzen. Gezielt setze man dabei auf offene Strukturen: "Es wird kein Mega-Center geben."

Zugleich sollen durch die Ansiedlung eines Lebensmittlers sowie eines Elektromarktes "bewusst Angebote in Konkurrenz zur Grünen Wiese geschaffen werden." Ziehe man die Flächen für diese Angebote ab, dann gehe es noch um zusätzliche Verkaufsflächen von 6000 bis 8000 Quadratmeter: "Das ist die Größenordnung von Karstadt", so Martini. Ziel sei es, das Neue in das Bestehende zu integrieren und einen Einkaufs-Rundlauf zu schaffen, durch den auch Geschäfte etwa in der Lange Straße und in den Seitenstraßen aufgewertet werden.

Auf die meist kritischen Nachfragen aus dem Publikum stellten die Stadtoberen unter anderem klar, dass es für jeden einzelnen Entwurf eine Überprüfung der Innenstadtverträglichkeit geben wird. Martini: "Wenn der Mix stimmt, dann kann auch eine Verkaufsfläche von mehr als 10 000 Quadratmeter innenstadtverträglich sein." Was die Verkehrserschließung des neuen Quartiers angeht, so wurden die Bieter zwar um Vorschläge gebeten. Letztlich entscheiden werde aber der Gemeinderat.

Die einzelnen Entwürfe

MAB DEVELOPMENT (BISHER ANONYM BIETER C GENANNT):

Das zur Rabo Real Estate Group gehörende Unternehmen mit Niederlassung in Frankfurt und Hauptsitz in Den Haag ist europaweit als Entwickler tätig und hat sich laut Angaben von Projektleiter Matthias Barschitz auf die Quartiersentwicklung spezialisiert. Umgesetzt werden soll ein offenes, urbanes Innenstadtkonzept, das Potenzial für die gesamte Quartiersentwicklung biete: "Wir wollen die Innenstadt erweitern."

Vorgesehen sind offene, durchgängige Wege ohne Überdachung. Zwei zentrale Achsen sollen durch die Einkaufsgalerie führen, die "Union-gasse" verbindet die nördliche Hauptstraße mit der

Unionbrücke, über die auch die Anlieferung erfolgen soll. Vor der Metzgerei Burg ist ein für Autos und Lastwagen gesperrter Platz vorgesehen. Die Planer denken an ein Fahrradparkhaus als Ergänzung zum Autoparkhaus (400 Plätze). Im Südosten sind über 30 Mietwohnungen vorgesehen. Der Einzelhandel mit 22 Einheiten wird ebenerdig erreichbar sein. Vier Restaurants sollen das Konzept vervollständigen. Für Barschitz steht fest: "Eine kleine Disneyworld wäre nicht die richtige Antwort für Offenburg."

Ziel sei, verschüttete Qualitäten freizulegen, indem die Fassade der alten Stadthalle erhalten und in das Gesamtkonzept integriert werden soll. Da die Geschäfte beliefert werden müssen, könne es nicht gelingen, den Verkehr komplett aus der Anlage herauszuhalten, erklärte Barschitz auf Nachfrage.

NORDDEUTSCHE GRUNDVER- MÖGEN (BISHER BIETER A):

Für die Norddeutsche Grundvermögen Bau- und Entwicklungsgesellschaft mbH & Co. KG mit Sitz in Hamburg liegen die Schwerpunkte seit 2003 auf den Bereichen Projektentwicklung, Projektsteuerung sowie Bauträgerschaft für Gewerbeimmobilien.

Die Zugehörigkeit zu einer inhabergeführten Unternehmensgruppe bedeutet nach Aussage von Geschäftsführer Jean Jaques de Chapeaurouge eine große Verpflichtung. Die Lange Straße soll ins Quartier hinein verlängert werden und mit einer Verbindung von der Hauptstraße aus die beiden neuen Achsen bilden. Beide Verlängerungen münden auf einen dreigeschossigen Platz mit Untergeschoss, Erdgeschoss und einer Galerie als Obergeschoss. "Hier findet das Leben statt." Die Fassade der alten Stadthalle soll rekonstruiert werden, ein Bogen als Zugang zu dem neuen Platz vom Nordosten aus dienen.

Das Konzept sei offen und mit der Innenstadt verflochten, so die Planer. Vorgesehen sind 63 Einheiten, davon zehn gastronomisch genutzt. Verkaufsfläche liegt nach derzeitigem Stand bei 10 100 Quadratmetern. Die Dächer sollen weitgehend begrünt werden. Wichtig sei, die Attraktivität der Innenstadt mit der neuen Galerie zu steigern, sonst gebe es ausschließlich eine Verlagerung. Um keinen neuen Lärmherd zu schaffen, soll die Anlieferung der Waren im Bereich der Bahngleise stattfinden.

OFB PROJEKTENTWICKLUNG/ MIB AG (BISHER BIETER D):

Das Frankfurter Unternehmen OFB wurde 1958 gegründet, hat rund 180 Mitarbeiter und kommt auf ein betreutes Investitionsvolumen von 2,5 Milliarden Euro. Das Leistungspaket reicht von der Projektentwicklung – im Auftrag oder auf eigenes Risiko – über Baulandentwicklung bis zur Generalübernahme.

OFB ist eine 100-prozentige Tochter der Landesbank Hessen-Thüringen. Wie Projektentwickler Uwe Schäfer darlegte, sollen bei dem Offenburger Projekt in Bietergemeinschaft mit der MIB AG Immobilien verschiedene Einzelbauten ("Solitäre") so angeordnet werden, dass eine Einheit entsteht. Das ganze Areal soll übers Erdgeschoss erschlossen werden. Vorgesehen sind maximal 18 Geschäfte, davon drei Restaurants, die Verkaufsfläche soll 9700 Quadratmetern inklusive Gastronomie nicht überschreiten. Im Konzept sind 30 Wohneinheiten vorgesehen. Die Tiefgarage soll erhalten bleiben. Es ist keine direkte Fortsetzung der Lange Straße geplant.

Wert legen die Planer auf den Erhalt der Bäume und auf einen barrierefreien Zugang. Derzeit ist

an keine große Verbindung zwischen Unionbrücke und Hauptstraße gedacht: "Wir haben uns nur auf die Grundstücke bezogen, die notariell frei gegeben sind." Die Anordnung der Eingänge zu den Läden sei variabel, hier wolle man sich nicht festlegen. Auch in diesem Konzept finden sich begrünte Dächer. Die Planer setzen auf große "Magnetmieter" und denken dabei an Mode, Lebensmittelgeschäft und Elektrohandel.

ECE PROJEKTMANAGEMENT/ STRABAG (BISHER BIETER B):

ECE ist schon seit den 90er-Jahren an Offenburg interessiert, Strabag hat sich durch das Marktcenter oder die neue JVA in Offenburg verewigt. Gemeinsam wollen beide Unternehmen nun die Fußgängerzone ins neue Quartier hinein verlängern und dabei die städtebauliche Struktur Offenburgs aufgreifen. Der Höhenunterschied zwischen der Hauptstraße und der Unionbrücke wird genutzt, um zwei Erdgeschossebenen zum Flanieren zu schaffen. Wo heute noch die Metzgerei Burg steht, soll zurückgesetzt ein markantes Eckgebäude à la Beck'sches Haus (Hauptstraße 59) errichtet werden.

Davor ist ein großzügiger verkehrsberuhigter Platz mit Café und Brunnen geplant, über den es durch eine Gasse ins neue Viertel und zu einem weiteren, 800 Quadratmeter großen Platz geht. Über eine acht Meter breite Freitreppe – auch Sitzgelegenheit – steht frei die Stadthalle als markantes Element. Sie wird entweder nach historischem Vorbild erneuert oder saniert und soll als Markthalle mit Ständen und Gastronomie zum Treffpunkt werden.

Das Parkhaus wird mit 450 Plätzen neu gebaut, davon 50 für die Sparkasse, die an der nördlichen Hauptstraße ihr Domizil bekommen wird. Zur Stadtmauer hin entstehen 44 Wohnungen und Stadthäuser, die über einen Dachgarten verbunden sind. Rund 90 Millionen Euro werden investiert. Insgesamt entstehen 12 000 Quadratmeter Verkaufsfläche, von denen fast die Hälfte auf drei große Mieter entfällt: Lebensmittel (1300 qm), Bekleidung (2000), Elektronik (2000).