

S I T Z U N G S V O R L A G E

Öffentlich

für den Gestaltungsbeirat Nr.1

am 25.06.2014

1. Bauvorhaben:

Neubau Sparkasse-Kundencenter
an der Hauptstraße

2. Bauherr:

Sparkasse Offenburg / Ortenau

3. Beschreibung

Das Verwaltungsgebäude der Sparkasse an der Gustav-Ree-Anlage aus den 70er Jahren soll abgebrochen und durch einen kleineren Neubau an der Hauptstraße ersetzt werden.

Die Stadt hat 2012/13 für das Grundstück der Sparkasse und die angrenzenden Grundstücke der Stadt Offenburg ein Ausschreibungsverfahren in Form eines wettbewerblichen Dialogs durchgeführt. Auf dem Areal zwischen Hauptstraße und Gustav-Ree-Anlage soll in Ergänzung zur vorhandenen Innenstadt ein gemischt genutztes Stadtquartier entstehen, das sich aus mehreren Stadtbausteinen zusammensetzt. Neben der neuen, innerstädtischen Geschäftsstelle der Sparkasse unmittelbar an der Hauptstraße sollen in dem Quartier weitere Geschäftshäuser entstehen, sowie zusätzliche Gastronomieangebote in den Erdgeschossen und Wohnungen in den Obergeschossen.

Auf dem ca. 0,14 ha großen Grundstück der Sparkasse Offenburg/Ortenau befindet sich mit dem Gebäude Nr. 23 ein Kulturdenkmal, das erhalten und mit dem Neubau, der unmittelbar angrenzend errichtet wird, verbunden wird. Während sich im Erdgeschoss und im ersten Obergeschoss von Neu- und Altbau künftig das neue Kundencenter der Sparkasse befinden wird, sind im zweiten Obergeschoss und im Dachgeschoss weitere Büronutzungen u.a. für ortsansässige Notare vorgesehen.

Der Grundstückszuschnitt der Sparkasse, die Platzierung der Gebäude sowie die Gebäudehöhen entsprechen dem Wettbewerbsergebnis. Die Gestaltung der Fassaden war ebenfalls ein wichtiger Bestandteil der Ausschreibung. Die genaue Ausformulierung bzw. die verbindliche Darstellung der Fassadengestaltung konnte allerdings nicht innerhalb des Wettbewerblichen Dialogverfahrens geleistet werden kann. Vor diesem Hintergrund fand im April 2014 ein Fassadenworkshop statt. Ziel war den Sparkassenneubau und die neu entstehenden Geschäftshäuser gestalterisch aufeinander abzustimmen und die Grundprinzipien und wesentlichen Elemente des Konzepts (einzelne Geschäftshäuser, Ablesbarkeit einzelner Gebäude) durch eine qualitätsvolle Fassadengestaltung zu sichern.

4. Städtebauliche Beurteilung

Der Sparkassenneubau ist integrativer Bestandteil des neuen Einkaufsquartiers in der nördlichen Innenstadt. Das neue Quartier besteht aus mehreren Baublöcken bzw. gut ablesbaren Einzelbausteinen. Es zeichnet sich durch klar definierte öffentliche Räume aus. Durch die vielfältigen Verknüpfungen mit dem vorhandenen Wegenetz und durch die Aufnahme der Maßstäblichkeit der näheren Umgebung fügt sich das Quartier mit der Sparkasse sehr gut in die vorhandene mittelalterliche Stadtstruktur ein. Die Gebäudehöhen in der Hauptstraße (II bis IV Geschosse) werden aufgenommen. Dabei orientiert sich der Sparkassenneubau unmittelbar an der Höhe des bestehenden Gebäudes Hauptstraße 23. Die übrigen Gebäudeblocks bzw. Geschäftshäuser mit 2-geschossiger Handelsnutzung sind etwas niedriger, werden aber zum Teil durch „aufgesetzte“ Wohnungen ergänzt.

Eine gute Ablesbarkeit der Einzelbaukörper - wie beispielsweise der Sparkasse- wird durch Variationen bei der Gebäudehöhe sowie Material- und Farbwechsel gewährleistet. Gleichzeitig trägt die durchgängige Dachlandschaft als verbindendes Element zu einem harmonischen Gesamteindruck bei und unterstreicht den Quartiercharakter. Die Gestaltung der Außenfassade an der neuen Stadtgasse und insbesondere die Höhenentwicklung des östlichen Gebäudetrakts wurden mit den Planungen für die angrenzenden Geschäftshäuser abgestimmt. Die Übergänge an den Grundstücksgrenzen sind baulich und gestalterisch gut gelöst.

Der Umgang mit dem denkmalgeschützten Gebäude der Sparkasse bzw. die rückwärtige Freistellung ist vorbildlich. Die Nutzung des SB-Bereichs der Sparkasse als zusätzlichen Zugang zum Quartier bzw. Durchgang zur Hauptstraße ist ebenfalls positiv zu werten.

5. Planungsrechtliche Beurteilung

Das Vorhaben entspricht den Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs „Nördliche Innenstadt – Unionrampe, südlicher Teil“. Der Bebauungsplan befindet sich gegenwärtig im Aufstellungsverfahren. Der Bebauungsplanentwurf lag vom 22.4.2014 bis zum 22.5.2014 öffentlich aus.

Für die Errichtung der unterirdischen Lüftungs- und Kältezentrale kann eine Befreiung von den Festsetzungen des Entwurfs in Aussicht gestellt werden.

6. Bauordnungsrechtliche Beurteilung

Eine Sichtung des jetzigen Planungsstands ergab keine offensichtlichen Abweichungen von bauordnungsrechtlichen Vorschriften. Eine vertiefte bauordnungsrechtliche Prüfung erfolgt im Bauantragsverfahren auf der Grundlage vollständig vorliegender prüffähiger Unterlagen. In einem dreiseitigen Vertrag zwischen Stadt, Projektentwickler und Sparkasse, hat sich der Projektentwickler OFB als direkter Angrenzer verpflichtet, die erforderlichen Baulasten (Stellplätze, Grenzbebauung) zu übernehmen.

7. Denkmalrechtliche Beurteilung

Das Gebäude Hauptstraße 23 ist im Jahre 1871 als Bankgebäude errichtet worden. Seit 1996 ist es als Kulturdenkmal eingestuft. Die geplanten baulichen Eingriffe in die Grundrissstruktur und die bauzeitliche Innenausstattung wurden detailliert mit der Denkmalpflege abgestimmt und sind denkmalverträglich. Sehr positiv ist die Kontinuität in der Nutzung als Bankgebäude.

Anlagen: Übersichtsplan (1Seite DIN A4)
 Darstellung des Entwurfs (13 Seiten DIN A4)