

## **N i e d e r s c h r i f t**

zum öffentlichen Teil

der Gestaltungsbeiratssitzung Nr.1

am 25.06.2014

---

<b>Ort der Sitzung:</b>	Sitzungssaal des Technischen Rathauses, Wilhelmstr. 12, 77654 Offenburg
<b>Beginn der öffentlichen Sitzung:</b>	14:00 Uhr
<b>Teilnehmer Gestaltungsbeirat:</b>	Herr Dr. Ing. Rosenberger, Vorsitzender Frau Ukas, Sachverständige Frau Prof. Rudolph-Cleff, Sachverständige Herr Prof. Bäuerle, Sachverständiger
<b>Teilnehmer Verwaltung:</b>	Herr Martini, Technischer Beigeordneter Herr Ebner, Geschäftsstelle GBR Herr Clausen, Geschäftsstelle GBR
<b>Teilnehmer Planungsausschuss:</b>	Herr Binkert, CDU Herr Feger, CDU Herr Link, CDU Frau Bös, SPD Herr Thoma, SPD Frau Schäfer, B90 / Grüne

**Sitzungsbeginn:**

Der Vorsitzende Herr Dr. Rosenberger und Bürgermeister Martini begrüßen die anwesenden Gäste, eröffnen die öffentliche Sitzung des Gestaltungsbeirats der Stadt Ofenburg und treten in die Tagesordnung ein.

**Tagesordnung:**

1. Wohnbebauung Seitenpfaden, Cluster 3A  
Kopf Architekten, S-Bau GmbH/Nagel Immo. GmbH
2. Wohnbebauung Seitenpfaden, Cluster 4A  
Stuckert Wohnbau AG
3. Wohnbebauung Seitenpfaden, Cluster 5A  
Orbau GmbH AG/Wohngruppe Astern
4. Wohnbebauung Seitenpfaden, Cluster 6A  
Siedlungswerk Stuttgart
5. Wohnbebauung Seitenpfaden, Cluster 5B  
Feger Baufirma
6. Wohnbebauung Seitenpfaden, Cluster 4B  
Hackmann Partner Immobilien GmbH
7. Wohn- und Bürogebäude Gustav-Reé-Anlage  
Hackmann Partner Immobilien GmbH
8. Sparkasse  
Nördliche Innenstadt

**Ergebnisse:**

Die Beratungsergebnisse sind in den beigefügten Empfehlungen des Gestaltungsbeirats dargestellt.

**Ende der öffentlichen Sitzung:**

18:15 Uhr

<b>Verteiler:</b>	Beiräte	4
	Planungsausschussmitglieder	16
	Fraktionsvorsitzende	5
	Oberbürgermeisterin	1
	1. Beigeordneter	1
	2. Beigeordneter	1
	Fachbereichsleiter DEZ II	3
	Abt. Stadtplanung	7
	Herr Feuerlein	
	Herr Edler	
	Frau Mahle	
	Frau Putschbach	
	Frau Träger	
	Frau Schaumburg	
	Herr Clausen	
	Abt. Baurecht	5
	(zur Aufnahme in Bauakte)	
	Frau Strop	
	Herr Brudy	
	Herr Müller	
	Frau Günelsu	
	Frau Schmid	
	Stadtbau (Herr Wacker)	1
	Gesamt	44

## Gestaltungsbeirat der Stadt Offenburg

Sitzung am 25.06.2014

### TOP 1      **Neubau Wohngebäude, Baugebiet Seitenpfaden / Baufeld 3A**

Bauherr:      Kopf Architekten, S-Bau GmbH, Nagel Immo. GmbH, Steinach  
                 anw. Herr Kopf, Herr Vollmer

Architekt:    Kopf Architekten  
                 anw. siehe oben

#### Bewertung und Empfehlung:

---

Das Bauvorhaben bietet unterschiedliche Gebäudetypen, die nicht nur städtebaulich durch ihre Lage, Orientierung, Kubatur und Erschließung, sondern auch stadtgestalterisch den Intentionen im städtebaulichen Entwurf des Bebauungsplanes folgen. Auch die vorgeschlagenen durchlaufenden Balkone von Haus 3 und 4 stellen aus gestalterischer Sicht in dem fein strukturierten Ensemble ein gelungenes Element dar.

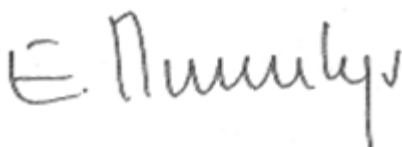
Zu hinterfragen ist in der weiteren Planung allerdings die Gestaltung der Tiefgaragenabfahrt, da hier aus der direkten Nachbarschaft zu den Loggien Einschränkungen in der Nutzung zu befürchten sind.

Es wird in der weiteren Planung empfohlen, die Erschließung der Gemeinschaftsflächen im Innenhof zu überarbeiten. Aus den minimalistischen Mistwegen könnte ohne Aufwand eine großzügige Erschließung des Gemeinschaftsbereiches, ein angemessen großer Spielplatz und ein überzeugender Übergang zum Naturraum des Riesbachangers entstehen.

Bei Berücksichtigung dieser Anregungen und entsprechender Abstimmung mit der Verwaltung ist eine Wiedervorlage im Gestaltungsbeirat nicht erforderlich.

Wiedervorlage im Gestaltungsbeirat erforderlich:    ☐ ja                      ☒ nein

Offenburg, den 25.06.2014



Dr. Ing. Eckart Rosenberger

## Gestaltungsbeirat der Stadt Offenburg

**Sitzung am 25.06.2014**

### **TOP 2      Neubau Wohngebäude, Baugebiet Seitenpfaden / Baufeld 4A**

Bauherr:      Stuckert Wohnbau AG  
                  anw. Herr Frece

Architekt:    siehe Bauherr  
                  anw. siehe oben

#### Bewertung und Empfehlung:

---

Der geplante Gebäudekomplex fügt sich hinsichtlich Lage, Orientierung, Baukörperkubatur, Nutzung und Erschließung in die Intentionen des städtebaulichen Entwurfs für das Baugebiet Seitenpfaden ein.

Die die Fassaden gliedernden Elemente wie Fensteröffnungen, Balkone und Loggien erzeugen ausgewogene Gesamtansichten aller 3 Gebäude. Dennoch behält jedes Gebäude durch z.B. Sichtbetonbauteile oder farbig abgesetzte Fassadenteile über jeweils alle Geschosse seine Eigenständigkeit und dadurch Identität.

Eine Lebendigkeit wird vom Planer zusätzlich durch Fassadenvorsprünge an den Nord- und Südfassaden dargestellt. Hier jedoch unsere Empfehlung: die Fassaden zu „glätten“ und auf nicht notwendige Vorsprünge zugunsten der sonst sehr ansprechenden Fassaden zu verzichten.

Städtebaulich fällt Haus 4 aus der Systematik aller Erschließungssysteme der jeweiligen Cluster durch Drehen der Erschließungszone in den Innenhof heraus.

Dies geht zu Lasten qualitätvoller Freiräume, die eigentlich den Erdgeschosszonen zugeordnet werden sollten. Die Terrassenbereiche liegen sehr beengt an den öffentlichen Erschließungswegen. Die Auffindbarkeit ist dadurch nicht mehr eindeutig. Der Abstand zu dem Gebäude des westlich anschließenden Cluster 3A und damit die Einsicht in die Privatbereich werden eher negativ betrachtet.

Es wird daher empfohlen, den Eingangsbereich nach Westen zu orientieren und die Innen- / Außenbezüge nochmals zu überdenken.

Der großzügige Innenhof wird positiv gesehen. Eine Verkleinerung zugunsten der durch Drehung gewünschten Gartenbereiche nach Osten spricht jedoch nicht dagegen, einen qualitativ hochwertigen Gemeinschaftsbereich für alle zu realisieren.

Das TG-Geschoss wird positiv mittig zwischen den Gebäuden 3 und 4 zugunsten von großen Gehölzen ausgespart. Noch stimmen Grundriss und Lageplan im Bereich der Baumpflanzungen nicht überein. Durch die gewünschte Umlegung des Zugangsbereiches muss der Hof diesbezüglich sowieso noch überarbeitet werden.

Bei Berücksichtigung dieser Anregungen und entsprechender Abstimmung mit der Verwaltung ist eine Wiedervorlage im Gestaltungsbeirat nicht erforderlich.

Wiedervorlage im Gestaltungsbeirat erforderlich:

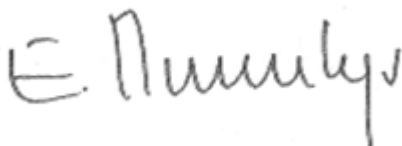
☐

ja

☒

nein

Offenburg, den 25.06.2014

A handwritten signature in dark ink, appearing to read 'E. Rosenberger', written in a cursive style.

Dr. Ing. Eckart Rosenberger

## Gestaltungsbeirat der Stadt Offenburg

Sitzung am 25.06.2014

### TOP 6      **Neubau Wohngebäude, Baugebiet Seitenpfaden / Baufeld 4B**

Bauherr:      Hackmann und Partner Immobilien GmbH, Offenburg  
                  anw. Herr Hackmann

Architekt:    siehe Bauherr

#### Bewertung und Empfehlung:

---

Gebäude Nr. E1/E2 fällt aus dem gestalterischen Kontext auffallend heraus.

Anstelle eines Geschosswohnungsbaus, hier ein Doppelhaus mit stürzenden Fassaden, Pultdach anstelle Flachdach innerhalb eines Clusters und auffallenden Farbflächen zu erstellen, wird sehr kritisch gesehen.

Empfohlen wird, den Baukörper in Kubatur, Dachform und Ansichten den Gebäuden A-D anzugleichen.

Die Rampenlänge der Tiefgarage wirkt störend innerhalb des Grünraums – eine Rücknahme sollte daher nochmals untersucht werden. Eine Berankung wird nicht die Probleme in Bezug auf Lautstärke und Abgase dauerhaft lösen können.

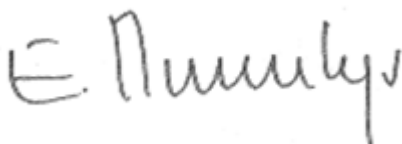
Die Zugänglichkeit zu dem Gemeinschaftshof ist nur über die jeweiligen EG-Zonen geplant. Eine gute freiräumliche Verknüpfung im Cluster wird dadurch leider verhindert. Der Innenhof liegt separiert. Der Nutzen eines hochwertigen Grünraumes mit hoher Aufenthaltsqualität wird dadurch leider konterkariert.

Die Empfehlung lautet daher, die Öffnung über kleine Durchwegungen zu realisieren, die zudem die Andienung der jeweiligen Gärten sowie die Zugänglichkeit nach LBO zum Spielplatz barrierefrei gewährleistet.

Es wird empfohlen, einen qualifizierten Außenanlagenplan vorzulegen.

Wiedervorlage im Gestaltungsbeirat erforderlich:    ☒ ja                      ☐ nein

Offenburg, den 25.06.2014



Dr. Ing. Eckart Rosenberger

## Gestaltungsbeirat der Stadt Offenburg

Sitzung am 25.06.2014

### TOP 3      **Neubau Wohngebäude, Baugebiet Seitenpfaden / Baufeld 5A**

Bauherr:      Orbau GmbH, Zell a. H.,  
                  anw. Herr Isenmann, Herr Müller, Herr Kolb, Frau Imhof-Meinike

Architekt:    siehe Bauherr  
                  anw. Herr Kirchner, Herr Fritsch

#### Bewertung und Empfehlung:

---

Der geplante Gebäudekomplex fügt sich hinsichtlich Lage, Orientierung, Baukörperkubatur, Nutzung und Erschließung in die Intentionen des städtebaulichen Entwurfs für das Baugebiet Seitenpfaden ein.

Wohltuend sind Proportionen der Gebäudeteile und der reduzierte Einsatz von Gestaltungselemente der Fassadengestaltung.

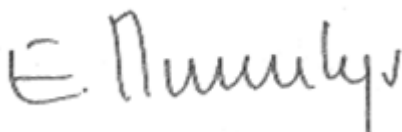
Grundrissorganisation, Konstruktion und Gestaltung stehen trotz der Vielfalt der Nutzungen im Einklang. Die Fassade bzw. das Gebäude zur Planstraße E sollte diesen Prinzipien folgen und optimiert werden.

Insgesamt stellt diese Anlage einen sehr hochwertigen Beitrag zum Plangebiet dar.

Bei Berücksichtigung dieser Anregungen und entsprechender Abstimmung mit der Verwaltung ist eine Wiedervorlage im Gestaltungsbeirat nicht erforderlich.

Wiedervorlage im Gestaltungsbeirat erforderlich:      ☐ ja                      ☒ nein

Offenburg, den 25.06.2014



Dr. Ing. Eckart Rosenberger



## Gestaltungsbeirat der Stadt Offenburg

**Sitzung am 25.06.2014**

### **TOP 5      Neubau Wohngebäude, Baugebiet Seitenpfaden / Baufeld 5B**

Bauherr:      Edgar Feger GmbH, Oberkirch  
                  anw. Herr Gutzeit

Architekt:    siehe Bauherr

#### Bewertung und Empfehlung:

---

Das geplante Gebäudeensemble für das Baufeld 5B nimmt die Vorgaben des städtebaulichen Entwurfs für das Baugebiet auf. Die Lage, die Orientierung und die Kubatur der Baukörper sind gut nachvollziehbar, in der städtebaulichen und stadtgestalterischen Durcharbeitung stellen sich allerdings verschiedene Fragen.

Dies betrifft insbesondere die innere und äußere Erschließung der Gebäude. Das Gebäude 1 wird als Vierspanner und das sogenannte Arnold-Ernst-Gebäude sogar als Fünfspänner erschlossen. Neben dem Nachteil, einseitig belichtete und belüftete Wohnungen anzubieten, ergeben sich damit auch Einschränkungen in der Gestaltung der Fassaden und der Eingänge.

Die aufwendigen Vor- und Rücksprünge in der Fassade können nicht darüber hinwegtäuschen, dass die Baukörper nur über die zentrale Mittelachse erschlossen sind und damit keine innere Gliederung anbieten, die der gewünschten feinkörnigen Struktur in der Planung des Baugebiets entspricht. Auch der Wechsel der Fensterformate und Dachkonstruktion kann in der vorgeschlagenen Fassadengestaltung nicht überzeugen. Die gedungenen Fensterformate wirken unruhig und könnten nach Überprüfung der Brüstungshöhen in einer ruhigen Fassadengestaltung mit gut proportionierten Fensterformaten gewinnen. Die durchgängige Rhythmik der Balkone ist gerade im Anschluss an die Tiefgaragenabfahrt zu hinterfragen, da hier Einschränkungen in der Nutzung zu erwarten sind.

Die Tiefgarage selbst ist mit drei Ebenen in Frage zu stellen, zumal viele PKW-Stellplätze nur mit aufwendigen Rangiermanövern erschlossen werden können. Es ist bei der geplanten Tiefgaragengröße in diesem Wohnquartier auch denkbar mit einer Fahrspur für die Ein- und Ausfahrt zu arbeiten.

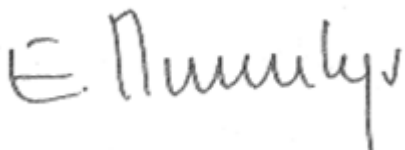
Insgesamt biete die Gestaltung der Freiräume noch großes Potenzial in der weiteren Überarbeitung der Planung. Das Angebot zweiter Erschließungswege auf dem Gelände, die parallel zur öffentlichen Erschließung laufen, ist nicht wünschenswert.

Eine direkte Erschließung des Spielplatzes und des Gemeinschaftsbereichs im Innenhof aus den Privatgärten sollte ebenso möglich sein wie der Weg über den öffentlichen Gehweg. Eine weitere Differenzierung in der Gestaltung von öffentlichen und privaten Freiräumen, wie beispielsweise ein Öffnen der Wohnungen zum Innenhofbereich, wird empfohlen.

Es wird empfohlen einen qualifizierten Freiflächenplan vorzulegen.

Wiedervorlage im Gestaltungsbeirat erforderlich: ☒ ja ☐ nein

Offenburg, den 25.06.2014

A handwritten signature in dark ink, appearing to read 'E. Rosenberger', written in a cursive style.

Dr. Ing. Eckart Rosenberger

## Gestaltungsbeirat der Stadt Offenburg

Sitzung am 25.06.2014

### TOP 4      **Neubau Wohngebäude, Baugebiet Seitenpfaden / Baufeld 6A**

Bauherr:      Siedlungswerk GmbH, Stuttgart  
                  anw. Herr Knecht, Herr Störck

Architekt:    Lehmann Architekten GmbH, Offenburg  
                  anw. Herr Lehmann, Herr Walkmann

#### Bewertung und Empfehlung:

---

Der geplante Gebäudekomplex fügt sich hinsichtlich Lage, Orientierung, Baukörperkubatur, Nutzung und Erschließung in die Intentionen des städtebaulichen Entwurfs für das Baugebiet Seitenpfaden ein.

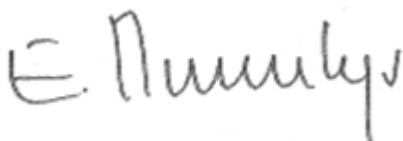
Der Bauanlage kommt eine besondere Bedeutung zu, da sie den Auftakt zum neuen Baugebiet von Osten her bildet. Der „Kopfbau“ sowie der „Längsbau“ sind in ihrer Ausformung gelungen. Wünschenswert ist in der weiteren Bearbeitung, dass nur durch Putzstrukturen aufgesetzte Farbkonzept zurückhaltender auszubilden.

Fragen stellen sich im Hinblick auf die Höhenlage und Ausbildung Außenkanten des Tiefgeschosses. Hier wird angeregt diese zu überprüfen und diese, insbesondere zur öffentlichen Fläche, vermittelnd auszubilden. Es ist ein qualifizierter Freianlagenplan mit Höhenangaben vorzulegen.

Bei Berücksichtigung dieser Anregungen und entsprechender Abstimmung mit der Verwaltung ist eine Wiedervorlage im Gestaltungsbeirat nicht erforderlich.

Wiedervorlage im Gestaltungsbeirat erforderlich:      ☐ ja                      ☒ nein

Offenburg, den 25.06.2014



Dr. Ing. Eckart Rosenberger

## Gestaltungsbeirat der Stadt Offenburg

Sitzung am 25.06.2014

### TOP 8      **Neubau Sparkasse Nördliche Innenstadt**

Bauherr:      Sparkasse  
                  anw. Herr Schuler

Architekt:    Partner AG  
                  Anw. Herr Stoz, Frau Stubenrauch

#### Bewertung und Empfehlung:

---

In der Bewertung der Anlage muss man den Gebäudeteil an der Hauptstraße differenziert zu dem Bauteil zur Hofseite betrachten. Im Hinblick auf die benachbarte denkmalgeschützte Fassade wird eine Aufnahme der Gestaltungselemente empfohlen:

Die Fassade muss mit den massiven Bauteilen in einem ähnlichen Rhythmus wie das Nachbargebäude „auf dem Boden“ stehen. Dabei sollte auf die schräge Verglasung verzichtet werden und Elemente der Sockelausbildung (komplettes EG) auch hinsichtlich der Materialität übernommen bzw. interpretiert werden. Einer weiteren Bedeutung kommt der Ausbildung der Traufe im Detail zu, welches aufgezeigt werden sollte (analog Nachbar).

Die Proportion der Dachgauben sollte überprüft und besonders in der Höhe (notwendige Brüstungs- und Stehhöhe) reduziert werden.

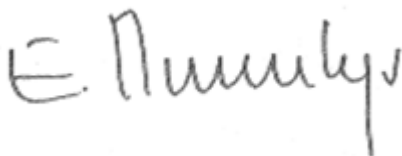
Auch beim Rückgebäude werden keine Vorteile der schrägen Verglasung erkannt, hier sollte ebenso über die Größe der Öffnung nachgedacht werden.

Im Hinblick auf die zukünftige, südliche Anschlussbebauung auf der Ecke empfiehlt der Gestaltungsbeirat eine Angleichung der Geschosse.

Bei Berücksichtigung dieser Anregungen und entsprechender Abstimmung mit der Verwaltung ist eine Wiedervorlage im Gestaltungsbeirat nicht erforderlich.

Wiedervorlage im Gestaltungsbeirat erforderlich:      ☐ ja                      ☒ nein

Offenburg, den 25.06.2014



Dr. Ing. Eckart Rosenberger

## Gestaltungsbeirat der Stadt Offenburg

**Sitzung am 25.06.2014**

### **TOP 7      Wohn- und Bürogebäude Gustav-Rée-Anlage**

Bauherr:      Hackmann Partner Immobilien GmbH, Offenburg  
                  anw. Herr Hackmann

Architekt:    siehe Bauherr

#### Bewertung und Empfehlung:

---

Das geplante Bauvorhaben befindet sich in einem städtebaulich sensiblen Umfeld, welches durch mehrere Besonderheiten geprägt ist.

Zum einen ist hier die historische Stadtbefestigung zu nennen, die in ihrem Gesamtverlauf von ca. 1,8 km Länge nur an dieser Stelle ohne vorgelagerte Grünfläche unmittelbar an einen öffentlichen Straßenraum angrenzt. Ein Gebäude sollte deshalb hier eher zurückhaltend in Erscheinung treten, um die Stadtmauer in ihrem Erscheinungsbild nicht zu dominieren. Höhe und Abstand des Gebäudes von der Stadtmauer sollten deshalb angepasst sein.

Zum anderen wird das geplante Gebäude an den benachbarten denkmalgeschützten Gebäudekomplex Hauptstraße 29 mit dem Vorderhaus aus dem Baujahr 1848 und dem dazugehörigen Saalanbau von 1882 (heute Café Maurer) unmittelbar anschließen. Dieser Gebäudekomplex ist Teil der vorwiegend 2-geschossigen historischen Bebauung der Hauptstraße, welche als Anschluss an den damals neu geschaffenen Bahnhof entstanden ist. Die Bebauung dieses Straßenzuges zwischen Stadtkern und Bahnhof spiegelt in sehr anschaulicher Weise die Architekturentwicklung der Zeit zwischen 1850 und 1930 wider. Die noch vorhandenen historischen Gebäude sind deshalb von hoher stadthistorischer und städtebaulicher Bedeutung.

Der Standort wird weiterhin geprägt durch das zukünftig gegenüberliegende „Einkaufsquartier“. Das Gebäude ist deshalb von besonderer öffentlicher Präsenz im Bereich der nördlichen Innenstadt. Die Erlebbarkeit der hier vorhandenen nördlichen Grenze bzw. Außenkante der historischen Altstadt sollte bei der Gestaltung des Gebäudes berücksichtigt werden.

Stadtgestalterisch problematisch sind sowohl das Bauvolumen als auch die Höhe des Bauvorhabenvorhabens. Auch von seiner äußeren Gestaltung fügt sich der Bau nicht in das Ortsbild ein.

Höhe und Kubatur sollen stärker am historischen Kontext und hier insbesondere an dem westlich anschließenden Baudenkmal orientieren.

Empfohlen werden die Absenkung um ein Geschoss, der Verzicht auf die beiden Erker sowie die nach Norden und Osten sichtbaren Loggien.

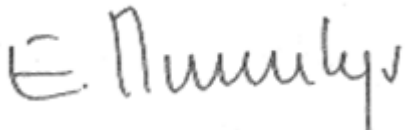
Erforderlich ist ein Abstand zur historischen Stadtmauer von mindestens 3,0 m, um die Mauer nicht in ihrer Wirkung als historische Wehranlage zu stark zu beeinträchtigen und zu vermeiden, dass die Mauer als Sockel des neuen Gebäudes in Erscheinung tritt.

Die Mauerkrone muss zur Innenseite mindestens 50 cm freibleiben.

Nicht akzeptabel erscheint der Vorschlag für die Unterbringung des ruhenden Verkehrs. Hier würde die Erdgeschossfassade in der engen Turmgasse fast über die gesamte Gebäudelänge geöffnet und das Gebäude zum öffentlichen Raum hin „förmlich ausgehöhlt“. Im Übrigen reichen die nachgewiesenen Stellplätze nicht aus, sodass auch von da her über ein grundsätzlich anderes Konzept zur Unterbringung der Stellplätze nachgedacht werden sollte.

Wiedervorlage im Gestaltungsbeirat erforderlich: ☒ ja ☐ nein

Offenburg, den 25.06.2014



Dr. Ing. Eckart Rosenberger