

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

öffentlich

Wiedervorlage für den Gestaltungsbeirat Nr. 2

am 24.09.2014

1. Bauvorhaben:

Neubau Wohngebäude
Gustav-Ree-Anlage 4

2. Bauherr:

Hackmann Partner GmbH, Offenburg

3. Empfehlungen des Gestaltungsbeirats aus der Erstvorlage

Die vollständigen Empfehlungen des Gestaltungsbeirats aus der vorangegangenen ersten Beratung des Bauvorhabens am 25.06.2014 sind im Protokoll zur Sitzung dargestellt.

Wesentliche Punkte zur Überarbeitung bzw. Überprüfung waren (stichpunktartig):

- A. Absenkung des Baukörpers um ein Geschoss und Verzicht auf die beiden Erker sowie die nach Norden und Osten sichtbaren Loggien
- B. Überarbeitung der Baukörpergestaltung hinsichtlich einer verbesserten Einfügung in das Ortsbild
- C. Keine Unterschreitung des Mindestabstandes von 3,0 m zwischen Baukörper und Stadtmauer sowie Freihalten der Mauerkrone an der Innenseite um mindestens 50 cm
- D. Überprüfung der Stellplatzanordnung hinsichtlich einer geringeren Gesamtöffnungsbreite für Zufahrten im Erdgeschoss

4. Umsetzung der Empfehlungen

Zu A: Die Firsthöhe des Baukörpers wurde um ca. 1,0 m abgesenkt, die Geschossigkeit und Traufhöhe des Baukörpers wurde nicht reduziert. Auf die beiden Erker sowie die nach Osten sichtbaren Loggia wurde verzichtet.

Die Giebelansichten bzw. Fassaden wurden durch die Ausbildung eines zurückgesetzten Vorbaus entlang Turmgasse schmaler ausgebildet.

Zu B: Sowohl Grundriss, Fassaden- und Dachgestaltung wurden weitgehend überarbeitet (siehe Punkt 4. dieser Sitzungsvorlage).

Zu C: Mindestabstand von 3,0 m zwischen Baukörper und Stadtmauer ist eingehalten. Die Mauerkrone ist auf der Stadtmauerinnenseite nicht freigehalten

Zu D: Die Gesamtöffnungsbreite für Zufahrten im Erdgeschoss wurde deutlich verringert

5. Beschreibung des überarbeiteten Entwurfs

Die Beschreibung bezieht sich in erster Linie auf die vorgenommenen Änderungen des Gebäudekonzeptes.

Durch eine Neuorganisation der Stellplätze (jetzt 6 statt 7 Stück) im sogenannten Kellergeschoss (baurechtlich Erdgeschoss) wird die Breite der Zufahrtsöffnung nun auf ca. 6,5 m beschränkt. Die Lage der Zugänge bleibt dabei unverändert. Im sogenannten Erdgeschoss (baurechtlich 1.Obergeschoss) und im 1.Obergeschoss (baurechtlich 2. Obergeschoss) wird nun jeweils ein Büro untergebracht. Das 2.Obergeschoss (baurechtlich 3. Obergeschoss) und das Dachgeschoss bildet weiterhin eine sehr große Wohnung, die nun über insgesamt vier Loggien bzw. Dachterrassen (zwei im 3.OG in Richtung Norden, zwei im DG in Richtung Süden) verfügt.

6. Städtebauliche Beurteilung des überarbeiteten Entwurfs

Die Überarbeitung des Baukörpers ist aus städtebaulicher Sicht positiv. Für eine bessere Einbindung des geplanten Bauvorhabens in den oben geschilderten historischen Kontext ist weiterhin eine Absenkung um ein Geschoss wünschenswert.

7. Planungsrechtliche Beurteilung des überarbeiteten Entwurfs

Eine neue planungsrechtliche Beurteilung erfolgt nicht. Die vorgenommene Überarbeitung ist diesbezüglich nicht von Belang.

Zum Maß der baulichen Nutzung und zur Bauweise gilt das Einfügungsgebot des § 34 Baugesetzbuch (BauGB). Die geplanten Wand- und Firsthöhen liegen innerhalb des vorgegebenen Rahmens.

8. Bauordnungsrechtliche Beurteilung des überarbeiteten Entwurfs

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich der „Erhaltungs- und Gestaltungssatzung der Stadt Offenburg zum Schutz des Stadtbildes und zur Erhaltung baulicher Anlagen im Altstadtbereich“.

- Nach §4 (3) gilt: „Bei Neubauten, oder bei der Umgestaltung von Altbauten sind die Baukörper zur Straße hin in Anlehnung an die aus der historischen Grundstücksstruktur übernommenen bzw. den der Umgebung entsprechenden Fassadenbreiten zu gliedern. Mehrere Einzelbaukörper dürfen gestalte-

risch weder in der Fassade noch im Dach zusammengezogen werden. Unterschiedliche Traufhöhen sollen beibehalten werden“.

Die nördliche Hauptansichtsseite des Gebäudes wird durch einen Rücksprung in der Fassade und einen Versatz im Dach in zwei Bauteile gegliedert.

- Nach §5 (1) gilt: „ Fassaden sind als Lochfassaden mit stehend rechteckigen Einzelöffnungen auszubilden...“.

Die Ausbildung von vertikalen Fensterbändern durch das Zusammenfassen mehrerer übereinander liegender Fensteröffnungen entspricht nicht der Satzung und sollte deshalb zumindest reduziert werden. Der Wandanteil insbesondere der Nordfassade des östlichen Baukörpers erscheint sehr gering, so dass der Eindruck einer Lochfassade hier nur eingeschränkt vorhanden ist. Die geplanten Fensterformate entsprechen ansonsten im Wesentlichen der Festsetzung.

- Nach §5 (5) gilt: „Balkone und Loggien, soweit es sich nicht nur um Austritte handelt, sind fremde Elemente im Straßenbild der Altstadt. Sie sollten auf die der Straße abgewandten Gebäudeseiten beschränkt werden. Bei Wohngebäuden sind Balkone bis max. 1/3 der Hausbreite, jedoch nicht länger als 3,0 m, auch an Straßenseiten zulässig...“.

Die zur Gustav-Rée-Anlage im 2.Obergeschoss geplante westliche Loggia ist 3,5 m breit. Eine geringfügige Überschreitung wird jedoch für gestalterisch vertretbar erachtet.

- Nach §6 (1) gilt: „Dächer sind als Steildächer (in der Regel 45°-55° Dachneigung) auszubilden. Dachform, Dachneigung, Ausbildung von Ortgang und Traufe sowie die Gestaltung von Dachaufbauten sind in der Form dem historischen Bestand der Umgebung entsprechend anzupassen“.

Die Gestaltung der Dachaufbauten zur Turmgasse nimmt keine Elemente des historischen Bestands der Umgebung auf. Die Dachüberstände im Anschlussbereich der beiden nach Norden als selbständige Gebäude erscheinenden Gebäudeabschnitte entsprechen nicht der historischen Ortgangausbildung.

- Nach § 6 (3) gilt: „Bei Neubauten sind Dachaufbauten als Einzelgauben (stehende Gauben) oder als Schleppgauben auszubilden. Sie sind in der Dachfläche so zu verteilen, dass eine harmonische Wirkung entsteht und die Klarheit der Dachform nicht beeinträchtigt wird. Die Gesamtlänge aller Gauben und Dachaufbauten darf an Straßenseiten höchstens $\frac{1}{2}$ der dazugehörigen Gebäudelänge betragen. Die Länge einzelner Gauben darf 3,0 m, die Höhe zur Traufe 1,20 m nicht überschreiten.“

Bei einer Gesamtlänge des Gebäudes von ca. 25 m sollte die Gesamtbreite aller Dachaufbauten an der Turmgasse, entsprechend der obigen Anforderung, ca. 12,5 m nicht übersteigen. Beide Dachaufbauten an der Turmgasse haben zusammen eine Breite von über 16,0 m. Die Gesamtbreite der Dachaufbauten sollten deshalb reduziert und in mehrere Teile gegliedert werden.

Die Höhe der als Gauben in Erscheinung tretenden Loggia-Überdachungen im Dachgeschoss weicht erheblich von der Festsetzung ab. Hier sollte eine andere Lösung geprüft werden.

Unter der Berücksichtigung, dass durch die Enge der Turmgasse nur eine eingeschränkte Sicht auf Dachaufbauten an dieser Straßenseite vorhanden sein

wird, erscheinen leichte Überschreitungen der Festsetzungen gestalterisch aber akzeptabel.

- Nach §7 (1) gilt: „ Fenster sind nur in aufrecht stehenden rechteckigen Formen auszubilden.“

Die geplanten Fensterformate entsprechen im Wesentlichen der Satzung. (siehe hierzu auch unter Darstellung zu §5 (1)).

- Nach §6 (4) gilt: „Dacheinschnitte (Negativgauben) und liegende Dachflächenfenster sind auf die vom öffentlichen Raum nicht einsehbaren Dachflächen zu beschränken. Ausnahmsweise können bei Wohngebäuden Dacheinschnitte mit zumindest teilweiser Überdachung bis zu einer Breite von max. 1/3 der Dachfläche, jedoch nicht mehr als 3,0 m, auch an den Straßenseiten zugelassen werden“

Die Dachfläche des geplanten Gebäudes ist Richtung Turmgasse nur eingeschränkt wahrnehmbar. Die Ausbildung von Dachloggien ist deshalb hier zulässig.

Die Ausbildung von Dachflächenfenstern auf der zur Gustav-Ree-Anlage orientierten Dachfläche ist entsprechend der Satzung grundsätzlich nicht zulässig. Die geplante Anzahl und Anordnung stört die Dachfläche aber nur so gering, dass eine Befreiung aus gestalterischer Sicht befürwortet werden kann.

PKW-Stellplätze: Nach §37 LBO i. V. m. der VwV Stellplätze sind mit der geänderten Nutzung des Gebäudes mindestens 10 Stellplätze notwendig. Die Planung beinhaltet 6 Stellplätze, erfüllt den Stellplatzbedarf somit nicht.

Abstandsflächen: An den Seiten West, Nord und Ost sind hinsichtlich der baurechtlich notwendigen Abstände keine Schwierigkeiten erkennbar. Entlang der Turmgasse ist bereits Grenzbebauung vorhanden. Der Abstand des geplanten Gebäudes zu den gegenüberliegenden Gebäuden beläuft sich auf ca. 3,20 m bis 5,0 m. In Bezug auf den Brandschutz muss dies im Genehmigungsverfahren genauer geprüft werden.

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

9. Denkmalrechtliche Beurteilung des überarbeiteten Entwurfs

Mit der überarbeiteten Planung wird der Mindestabstand zur Stadtmauer eingehalten.

Anlagen: Übersichtsplan (1Seite DIN A4)
 Darstellung des Entwurfs (2 Seiten DIN A4)