

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

zum öffentlichen Teil
der Gestaltungsbeiratssitzung Nr. 2
am 24.09.2014

Ort der Sitzung:	Sitzungssaal des Technischen Rathauses, Wilhelmstr. 12, 77654 Offenburg
Beginn der öffentlichen Sitzung:	14:00 Uhr
Teilnehmer Gestaltungsbeirat:	Herr Dr. Ing. Rosenberger, Vorsitzender Frau Ukas, Sachverständige Frau Prof. Rudolph-Cleff, Sachverständige
Teilnehmer Verwaltung:	Herr Martini, Technischer Beigeordneter Herr Ebneith, Geschäftsstelle GBR Herr Clausen, Geschäftsstelle GBR
Teilnehmer Planungsausschuss:	Herr Link, CDU Frau Abele, CDU Herr Binkert, CDU Frau Bös, SPD Frau Letsche, SPD Herr Ochs, Bündnis 90/ Grüne Herr Treeck, Sachkundiger Einwohner Frau Wetzel, Offenburger Liste

Sitzungsbeginn:

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

Tagesordnung:

1. Wiedervorlage Wohn- und Büro Gebäude
Gustav-Reé-Anlage, Hackmann Partner Immobilien GmbH
2. Wiedervorlage Wohnbebauung Seitenpfaden
Cluster 4B, Hackmann Partner Immobilien GmbH
3. Wiedervorlage Wohnbebauung Seitenpfaden
Cluster 5B, Feger Baufirma
4. Wohnhauserweiterung Franz-Volk-Straße
34, Architekt Vollmer (Vorstellung des Projekts)

Ergebnisse:

Die Beratungsergebnisse sind in den beigefügten Empfehlungen des Gestaltungsbeirats dargestellt.

Ende der öffentlichen Sitzung:

15.15 Uhr

Gestaltungsbeirat der Stadt Offenburg**Sitzung am 24.09.2014****TOP 1 Wohn- und Bürogebäude Gustav-Rée-Anlage**Bauherr: Hackmann Immobilien GmbH, Offenburg
 anw. Herr Hackmann

Architekt: siehe Bauherr

Bewertung und Empfehlung:

Positiv wird angemerkt, dass eine ganz Reihe von Anregungen zur besseren Einfügung im ersten Schritt der Überarbeitung berücksichtigt wurde. Hierzu zählt die schmalere Giebelansicht durch die Ausbildung eines zurückgesetzten Vorbaus entlang der Turmgasse. Der Rücksprung sollte jedoch unbedingt deutlich weiter nach Westen geführt werden. Auch auf der Nordseite sollte die Lage des Gebäudeversatzes geprüft werden, um von der Symmetrie der beiden „Baukörper“ Abstand zu nehmen und zu einer im Ganzen spannungsvolleren Fassade zu kommen.

Der Glasanteil an der Nordfassade sollte zu Gunsten eines größeren Wandanteils zurück genommen werden, um so den Eindruck einer ortsbildtypischen Lochfassade zu stärken. Die vertikalen Fensterbänder sollten in diesem Zusammenhang auch reduziert werden.

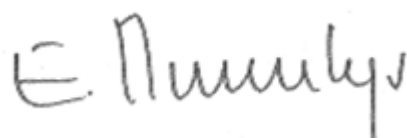
Die Gestaltung der Dachaufbauten nimmt keine Elemente des historischen Bestandes der Umgebung auf. Der Dachüberstand im Anschlussbereich der beiden nach Norden als selbständige Gebäude erscheinenden Gebäudeabschnitte sollen zurückgenommen werden, da sie nicht der historischen Ortsgangausbildung entsprechen. An der Südfassade passen die Loggiaüberdachungen in keiner Weise in den historischen Kontext. Hier müssen andere Lösungen gefunden werden. In jedem Fall müssen die Dachaufbauten in ihrer Gesamtbreite reduziert und in mehrere Teile gegliedert werden.

Der Anschluss des Geländes an die Stadtmauerinnenseite muss so ausgebildet werden, dass die Mauerkrone sichtbar ist.

Der Entwurf zeigt, dass eine Absenkung des Firstes um lediglich einen Meter unzureichend ist. Um das große Bauwerk in das Ortsbild einzufügen wird weiterhin mit Nachdruck empfohlen das Gebäude um ein Geschoss abzusenken.

Wiedervorlage im Gestaltungsbeirat erforderlich: ☒ ja ☐ nein

Offenburg, den 24.09.2014



Dr. Ing. Eckart Rosenberger

Gestaltungsbeirat der Stadt Offenburg

Sitzung am 24.09.2014

TOP 2 **Neubau Wohngebäude, Baugebiet Seitenpfaden / Baufeld 4B**

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

Architekt: siehe Bauherr

Bewertung und Empfehlung:

Den Anregungen des Gestaltungsbeirates aus der ersten Sitzung wurde überwiegend gefolgt.

Die Doppelhaushälfte E1/E2 wurde an die restliche Bebauung angeglichen.

Die Rampenlänge zur TG-Einfahrt wurde reduziert und auf die südliche Gebäudeflucht zurück versetzt, so dass die Gartengrundstücke weitestgehend nicht mehr beeinträchtigt werden.

Die Zugänglichkeit zum Innenhof wird bei der Überarbeitung der Gartenräume nun von allen Grundstücken her gewährleistet.

Das Freiflächenkonzept selbst entspricht jedoch noch nicht einer qualifizierten Planung, die weiterhin vorzulegen ist.

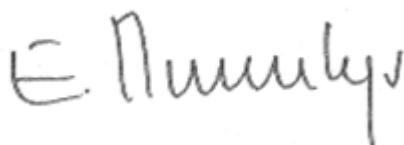
Aussagen zu Pflanzungsart / Zugänge von den Privatflächen zum Hof / Qualität volle Aufenthalts- und Spielangebote werden noch erwartet.

Bei der Planung ist eine ausreichend breite Zugänglichkeit zum Gebäude E zu überprüfen.

Eine Wiedervorlage der Freiflächenplanung bei der Verwaltung wird zur Prüfung erwartet.

Wiedervorlage im Gestaltungsbeirat erforderlich: ☐ ja ☒ nein

Offenburg, den 24.09.2014



Dr. Ing. Eckart Rosenberger

Gestaltungsbeirat der Stadt Offenburg

Sitzung am 24.09.2014

TOP 3 Neubau Wohngebäude, Baugebiet Seitenpfaden / Baufeld 5B

Bauherr: Edgar Feger GmbH, Oberkirch

Architekt: siehe Bauherr

Bewertung und Empfehlung:

In der Überarbeitung wurde das Thema der Erschließung der Freiräume und der Fassadengestaltung aufgegriffen. Die Erschließung und Gliederung der Baukörper selbst bleibt unverändert und hat nach wie vor die genannten Defizite. Die Wohnungen im Vier- und Fünfspänner haben Nachteile in der Belichtung und Belüftung, die Wohnbereiche werden über lange Dunkelzonen mit Nebenräumen erschlossen, die Küchen und Bäder haben kein natürliches Licht.

Die Tiefgarage ist in der vorliegenden Form in ihrer Funktion stark eingeschränkt, da die engen Fahrgassen und die Anordnung der Rampen Manövriermanöver erfordern. Die hohe Zahl der angebotenen Stellplätze ist damit teuer erkaufte. Die Fahrradstellplätze im Tiefgeschoss sind unzureichend erschlossen.

Die Vorschläge zur Fassadengestaltung zeigen Varianten in der Anordnung der Fenster, nicht aber eine differenzierte gestalterische Auseinandersetzung. Die Eingangssituation mit kleinem Türelement ist unbefriedigend und dient nicht der Adressbildung für das Wohngebäude.

Die Anordnung der Fensterelemente und der Wechsel zwischen liegenden und stehenden Formaten ist unruhig, die Vorsprünge und die Loggien, die ein selbstverständliches Gliederungselement bilden sollen, wirken aufgesetzt und unproportioniert. Die angedeuteten Materialien sind nicht verständlich. Sowohl im Hinblick auf die Qualität der Wohnungen wie auch im Hinblick auf die Qualität der Fassaden gibt es Verbesserungspotenzial.

Freianlagen:

Der Zugang zu dem gemeinschaftlichen Innenhof wurde so verbessert, dass alle Erdgeschosswohnungen nun einen Zugang erhalten.

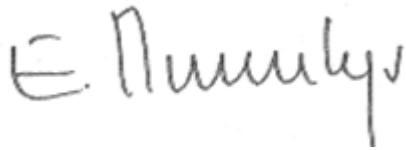
Hinterfragt wird allerdings die Höhenabwicklung innerhalb der Wegeflächen um ca. 1.15 m. Aufwendige Rampenabwicklungen sollten zugunsten weicher Übergänge nochmals hinterfragt und überprüft werden.

Dies kann jedoch nur im Zusammenhang mit den unterschiedlichen Oberkanten der TG-Decke und EG Fertighöhen überprüft werden, um insgesamt harmonische Übergänge zum angrenzenden Verkehrsraum und zum Innenhof zu erhalten.

Der teils noch sehr beliebige Freiflächenplan (siehe auch Vorzonen) ist hinsichtlich seiner Gestaltung und Nutzung insbesondere auch für die privaten Terrassenbereiche zu überarbeiten.

Wiedervorlage im Gestaltungsbeirat erforderlich: ☒ ja ☐ nein

Offenburg, den 24.09.2014

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 24.09.2014****TOP 4 Wohnhauserweiterung Franz-Volk-Straße 34, „Gasthaus Windeck“**

Bauherr: auf Wunsch des Bauherrn erfolgt keine Nennung

Architekt: Franz Vollmer, Oberkirch

Bewertung und Empfehlung:

Der Anbau an das denkmalgeschützte Gasthaus mit Wohnungen ist eine große Herausforderung. Die Grundrisse zeigen eine behutsame Erneuerung im Bestand und eine sinnvolle Ergänzung mit einem Neubau, der eine barrierefreie Erschließung und wohnungsbezogene Freiräume für beide Gebäudeteile anbietet.

Das Konzept, die notwendigen Stellplätze in der Erdgeschossenebene und auf den Freiflächen zu integrieren, ist schlüssig, die vorliegende Planung kann allerdings noch nicht überzeugen: Die Zufahrt von der Franz-Volk-Straße ist eng, die große Garagenöffnung zur Straßburger Straße ist gestalterisch nicht gelöst, die Garagenplätze ragen z.T. in den Freiraum hinein und die Stellplätze auf dem Grundstück sind nicht in ein Freiraumkonzept eingebunden. Es ist zu überprüfen, inwieweit der Abriss des runden Lageranbaus an der Küche die Planung erleichtern könnte. Eine Überarbeitung des Erdgeschossgrundrisses und eine qualifizierte Freiraumplanung sind erwünscht. Die Traufhöhe des Bestandsgebäudes ist auch maßgeblich für den Neubau. In der vorliegenden Planung ist die Geschosshöhe baurechtlich um 1 Vollgeschoss überschritten. Es wird empfohlen die Traufhöhe aufzugreifen und mit einem weit zurückgesetzten Staffelgeschoss zu arbeiten. Für die Fassadengestaltung ergeben sich damit neue Möglichkeiten. Es wird empfohlen, Elemente aus der Bestandsfassade wie Traufgesimse, Anschluss an die Schaumauer auf der Franz-Volk-Straße, Fensterproportionen u.a. aufzunehmen und als Gestaltungselemente für den Neubau neu zu interpretieren.

Anstelle der großen Loggien an der Nordseite sollten „französische“ Fenstertüren treten, die dem Duktus des Bestandsgebäudes entsprechen. Die Übergänge zum Bestand sollten zurückhaltend mit Schattenfugen gestaltet werden. Die Anmutung des Neubaus sollte ruhig sein und nicht in Konkurrenz zum Altbau treten. Die Fassadenabwicklungen sind mit der Darstellung der Nachbargebäude neu vorzulegen.

Wiedervorlage im Gestaltungsbeirat erforderlich: ☒ ja ☐ nein

Offenburg, den 24.09.2014



Dr. Ing. Eckart Rosenberger