

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

öffentlich

Wiedervorlage für den Gestaltungsbeirat Nr. 3

am 03.12.2014

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 den vorangegangenen Beratungen des Bauvorhabens am 25.06.2014 und 24.09.2014 sind den Protokollen der Sitzungen zu entnehmen.

Wesentliche Punkte zur Überarbeitung bzw. Überprüfung aus der letzten Sitzung sind (stichpunktartig):

- A. Absenkung des Gebäudes um ein Geschoss um eine bessere Einfügung in das Ortsbild zu ermöglichen
- B. Gebäuderücksprung an der Turmgasse nach Westen verschieben
- C. Überprüfung der Lage des Gebäuderücksprungs auf der Nordseite mit dem Ziel einer weniger symmetrischen Baukörpergliederung
- D. Reduzierung des Verglasungsanteils der Nordfassade und der Anzahl von geschossübergreifenden Fensterbändern
- E. Überarbeitung der Dachausbildung sowie der Dachaufbauten, dabei stärkere Bezugnahme auf den historischen Bestand in der Umgebung
- F. Freihalten der Stadtmauerkrone an der Innenseite

4. Umsetzung der Empfehlungen

Zu A: Die Empfehlung wurde nicht aufgenommen. Trauf- und Firsthöhe sind unverändert.

Zu B: Die Empfehlung wurde aufgenommen. Der Gebäuderücksprung an der Südfassade wurde weiter nach Westen verschoben.

Zu C: Die Lage des Fassadenversprungs wurde im 1. + 2. Obergeschoss, die in Richtung Gustav-Rée-Anlage als Erdgeschoss und 1. Obergeschoss erscheinen, nach Osten verschoben. Die Nordfassade ist damit weniger symmetrisch. Darüber hinaus wurde der Vorsprung vergrößert, entfällt aber im darüber liegenden Geschoss. Der Mindestabstand von 3,0 m zwischen Baukörper und Stadtmauer wird dabei teilweise unterschritten.

Zu D: Die Empfehlung wurde aufgenommen. Der Verglasungsanteil der Nordfassade und die Anzahl der geschossübergreifenden Fensterbänder wurden deutlich reduziert.

Zu E: Die Dachaufbauten bzw. Gauben wurden in der Gesamt- und Einzelbreite wesentlich verringert und neu gegliedert. Höhe und Gestaltung der Gauben, sowie des Aufzugsbauwerks und, als neuem Element, der Dachloggia nehmen jedoch weiterhin kaum Bezug zum historischen Bestand der Umgebung auf. Aussagen zur Traufen- und Ortangausbildung fehlen.

Zu F: Die Empfehlung wurde nicht aufgenommen. Die Stadtmauerkrone wird weiterhin an der Innenseite nicht freigehalten.

5. Beschreibung des überarbeiteten Entwurfs

Das Grund- bzw. Nutzungskonzept des Gebäudes wurde nicht verändert. Die Überarbeitung betrifft im Wesentlichen das äußere Erscheinungsbild.

6. Städtebauliche Beurteilung des überarbeiteten Entwurfs

Eine Absenkung des Baukörpers um ein Geschoss ist städtebaulich weiter wünschenswert.

Die Überarbeitung des Baukörpervolumens ist aus städtebaulicher Sicht ansonsten positiv. Insbesondere die Betonung der Nordostecke des Gebäudes durch das Herauschieben der Fassade im Erd- und 1. Obergeschoss stellt eine Verbesserung hinsichtlich der städtebaulichen Einbindung dar. Grundrisse und Ostansicht sind hier allerdings noch nicht kongruent. Städtebaulich unbefriedigend bleibt die Ausbildung der Dachaufbauten in Richtung Turmgasse mit überdimensional erscheinenden Gauben.

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

Die nördliche Hauptansichtsseite des Gebäudes wird in der vorgelegten Fassadenvariante, insbesondere mit der Betonung der Nordostecke durch das Herausschieben der Fassadenebene deutlich gegliedert. Diese Gliederung erscheint stärker als die durch den zwischenzeitlich vorgesehenen, sehr geringen und nur einseitig geplanten Dachversprung. Unter Berücksichtigung der besonderen Gebäudesituation wird damit eine durchgehende Dachfläche für gestalterisch vertretbar gehalten.

- 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 weiterhin kaum Elemente des historischen Bestands der Umgebung auf. Gleiches gilt auch für die Traufausbildung im westlichen Gebäudeabschnitt an der Turmgasse.

- 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.“

Die Gesamt- und Einzellänge der Dachaufbauten an der Turmgasse entspricht der obigen Anforderung. Die Höhe der als Gauben in Erscheinung tretenden Loggia-Überdachungen im Dachgeschoss weicht aber weiterhin erheblich von der Festsetzung ab. Hier ist eine andere Lösung zu entwickeln. Unter der Berücksichtigung, dass durch die Enge der Turmgasse nur eine eingeschränkte Sicht auf Dachaufbauten an dieser Straßenseite vorhanden sein wird, erscheint eine moderate Überschreitungen der Festsetzungen gestalterisch akzeptabel.

- Nach § 6 (4) gilt: „Dacheinschnitte (Negativgauben) und liegende Dachflächenfenster sind auf die vom öffentlichen Raum nicht einsehbaren Dachflächen zu beschränken. Ausnahmsweise können bei Wohngebäuden Dachein-

schnitte 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“

In der südlichen Dachfläche ist nun eine Dachloggia vorgesehen. Der dazu notwendige Dacheinschnitt entspricht grundsätzlich der Satzung, ist jedoch in der Länge auf 3,0 m zu reduzieren.

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

Die geplanten Giebfenster entsprechen nicht der Festsetzung. Sie sind deshalb entsprechend anzupassen.

Die in der vorangegangenen Sitzungsvorlage Nr. 14-11-1WV gemachten bauordnungsrechtlichen Aussagen zu PKW-Stellplätzen und notwendigen Abstandsflächen gelten weiterhin.

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 geforderte Abstand zur Stadtmauer in einen kleineren Teilabschnitt geringfügig unterschritten. Eine denkmalrechtliche Zustimmung kann in Aussicht gestellt werden.

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