

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

zum öffentlichen Teil

der Gestaltungsbeiratssitzung Nr. 3

am 03.12.2014

---

<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 Herr Prof. Bäuerle, Werner Frau Ukas, Sachverständige Frau Prof. Rudolph-Cleff, Sachverständige
<b>Teilnehmer Verwaltung:</b>	Herr Martini, Technischer Beigeordneter Herr Ebner, Geschäftsstelle GBR Herr Clausen, Geschäftsstelle GBR Herr Feuerlein, Abteilung Stadtplanung- und Stadtgestaltung
<b>Teilnehmer Planungsausschuss:</b>	Herr Dr. Glatt, CDU Herr Link, CDU Herr Binkert, CDU Herr Thoma, SPD Frau Bös, SPD Frau Dr. Schäfer, Bündnis 90/ Grüne Frau Wetzel, Offenburger Liste Herr Treeck, Sachkundiger Einwohner

**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:**

Die Nummerierung folgt auf die Tagesordnungspunkte des öffentlichen Sitzungsteils

1. Wiedervorlage Wohn- und Bürogebäude  
Gustav-Rée-Anlage  
Hackmann Partner Immobilien GmbH
2. Wohnbebauung Seitenpfaden Cluster 2B,  
Baugruppe Krankenberg-Mildenberger-  
Ringwald
3. Neubau Möbelhaus Braun  
Heinrich-Hertz-Straße  
Braun Möbel-Center GmbH & Co.KG
4. Wiedervorlage Wohnhauserweiterung  
Franz-Volk-Str. 34  
Architekt Vollmer

**Ergebnisse:**

Die Beratungsergebnisse sind in den beigefügten Empfehlungen des Gestaltungsbeirats dargestellt.

**Ende der öffentlichen Sitzung:**

15.35 Uhr

**Verteiler:**

Beiräte	4
Planungsausschussmitglieder	24
Fraktionsvorsitzende	5
AfD	1
Offenburger Liste	1
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
Stadtbau, Herr May	1
Gesamt	55

## Gestaltungsbeirat der Stadt Offenburg

Sitzung am 03.12.2014

### TOP 1 Wohn- und Bürogebäude Gustav-Rée-Anlage

Bauherr: Hackmann Immobilien GmbH, Offenburg  
anw. Herr Hackmann

Architekt: siehe Bauherr

#### Bewertung und Empfehlung:

---

Dem wiederholten Vorschlag, das Bauwerk um ein Geschoss abzusenken wird leider nicht gefolgt. Die Absenkung ist aus städtebaulichen Gründen wünschenswert. Im Hinblick auf das vom Antragsteller weiterhin gewünschte große Bauvolumen ist an die Gestaltung des Bauwerks und sein Erscheinungsbild im historischen städtebaulichen Kontext ein hoher Maßstab anzulegen.

Der Baukörper hat sich in der letzten Überarbeitungsstufe zwar verbessert, insbesondere durch die Betonung an der Nordostecke mit dem aus der Bauflucht heraustretenden Baukörper. Die Fassadengestaltung und Dachausbildung insgesamt befriedigt jedoch noch nicht. Problematisch erscheint vor allem die Fassade an der Südseite.

Folgende Vorschläge werden für die weitere Überarbeitung unterbreitet:

- Absenkung des südwestlichen Vorbaus um ein Geschoss. Damit kann ein besserer Dachabschluss erreicht und die Höhenwirkung des Gebäudes aus der engen Turmgasse gemildert werden.
- Absenkung des Aufzugs um ein Geschoss. Hierdurch wird eine durchgehende Dachfläche wie im historischen Kontext erreicht.
- Verzicht auf die deutlich zu großen Dachaufbauten. Als Ersatz werden Dachloggien vorgeschlagen.
- Deutlicherer Vorsprung des Bauteils zur Gliederung der Ostfassade, der bislang im Grundriss nicht nachgewiesen ist.
- Verzicht auf die zweite Fensterachse auf der östlichen Giebelseite sowie auf alle dreieckigen Giebelfenster.

Das Freistellen der Stadtmauerkrone wurde mehrfach empfohlen. Alternativ sind ein Abrücken der Dachdecke im Mauerkronenbereich und die Ausbildung eines Oberlichtbandes denkbar. Dies würde auch die notwendige Absturzsicherung an dieser Stelle aus dem Blickfeld nehmen.

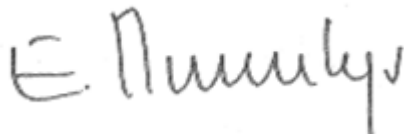
Eine Wiedervorlage ist erforderlich. Eine externe Beratung wird bei der weiteren Fassadengestaltung empfohlen. Skizzen der Verwaltung zeigen, dass es grundsätzlich

gute Lösungen für die Fassadengestaltung gibt, die jedoch bisher nicht ausreichend aufgenommen wurden.

Wenn auch in der dritten Wiedervorlage keine insgesamt stadtgestalterisch wie architektonisch befriedigende Lösung erreicht werden sollte, so wird der Gestaltungsbeirat empfehlen ggf. die Fragen des angemessenen Bauvolumens und der gestalterischen Rahmenbedingungen an diesem besonderen Ort im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens zu prüfen.

Wiedervorlage im Gestaltungsbeirat erforderlich: ☒ ja ☐ nein

Offenburg, den 03.12.2014

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 03.12.2014**

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

Bauherr:      Baugruppe Krankenberg - Mildenerger - Ringwald, Offenburg

Architekt:    Ringwald

#### Bewertung und Empfehlung:

---

Das Baugebiet liegt in prominenter Lage direkt an der Haupteerschließungs- und Freiraumachse im Baugebiet Seitenpfaden. Die beiden geplanten Wohnhäuser auf dem Baufeld 2 B fügen sich im Hinblick auf Lage, Orientierung, Gebäudekubatur in die Vorstellungen des städtebaulichen Entwurfs für das Baugebiet Seitenpfaden gut ein. Fragen ergeben sich an die Planung insbesondere zur Gestaltung der beengten Eingangs- und Erschließungsbereiche bei beiden Wohngebäuden und zur Gestaltung der Freiflächen.

Der Vierspänner im Norden bündelt in einem dichten gegenüber Hauseingang, Treppenaufgang und Aufzug mit einem Laubengang. Die Flächen im Eingangsreich sind so minimiert, dass das Eingangspodest zur Schwelle wird und sich Eingangsweg und Wartebereich vor dem Aufzug überschneiden. Der direkte Durchgang in den Innenhof wird begrüßt, aber in der gegenwärtigen Gestaltung in seiner Qualität angezweifelt, da mit dem langen schmalen Gang im Innenbereich und den angrenzenden Terrassen der Privatwohnungen im Außenbereich keine überzeugende Lösung angeboten wird. Es gilt zu überprüfen, welche Freiheiten in der Gestaltung der Eingangsbereiche und Erschließungswege gewonnen werden können. Die Betonung der Erschließungselemente in der symmetrischen Gestaltung der Nordfassade des Vierspanners ist aus Sicht des Gestaltungsbeirates nicht notwendig, und die Überhöhung dieses Gebäudeteiles nicht wünschenswert. Beide Gebäude könnten durch eine großzügigere Gestaltung der Erschließung gewinnen.

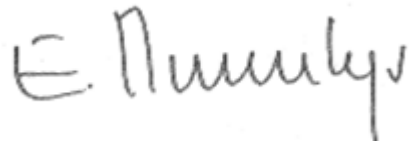
Die Darstellung der Freiflächen wirft noch gestalterische und technische Fragen auf. Die bisher dargestellte Lösung zu Randeinfassungen mit L-Steinen entlang von Gehwegkanten bindet die Privatgärten nicht in die Umgebung ein. Die Höhenplanung der Gartenränder ist in Bezug auf die Eingangsniveaus und TG-Oberkanten zu überprüfen. Die Rampe bei Gebäude 2 scheint nicht barrierefrei ausgebildet. Die Setzung von Elementen wie Hecken, Pflanzungen und weiteren Gehölzen ist in den privaten Gärten herauszuarbeiten, um auch die durch Terrassen gewünschte Qualität in den EG-Zonen zu erhalten.

Gerätehäuser und Tiefgaragenabfahrt sind qualitativ mit der Bebauung gleichsam mit zu planen. Dem Wunsch des Bauherrn / Architekten, Geräteschuppen nicht aus dem Baumarkt auszuwählen, wird gerne beigeplant.

Dies wird seitens des Gestaltungsbeirates ebenso auf die Qualität der Freiflächen übertragen. Insofern wird als Empfehlung ausgesprochen, einen qualifizierten Freianlagenplan durch einen Landschaftsarchitekten vorzulegen.

Wiedervorlage im Gestaltungsbeirat erforderlich: ☒ ja ☐ nein

Offenburg, den 03.12.2014

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 03.12.2014**

### **TOP 3      Neubau Möbelhaus Braun, Heinrich-Hertz-Straße**

Bauherr:      Braun Möbel Center GmbH Co. KG

Architekt:    Tute Bau Planungsgesellschaft, Wunstorf

#### Bewertung und Empfehlung:

---

Die städtebauliche Lage des Gebäudes ist durch die Vorgaben der Grundstücksverhältnisse fixiert und situiert sich somit im westlichen Bereich des Geländes.

Der Eingangsbereich wird durch ein hohes Vordach markiert. Dieses ist nahtlos an die Attika des Baukörpers gefügt. Die Positionierung sollte etwas tiefer liegen und die Attika frei legen, möglicherweise wäre es sinnvoll das Vordach gegenüber dem vorspringenden Bauteil vortreten zu lassen. Dies ist im Zusammenhang mit dem Vordach der Gastronomie zu prüfen. Möglicherweise wäre dies dann nicht mehr zwingend. Auf die farbliche Ausbildung sollte verzichtet werden, da seine voluminöse Wahrnehmung schon markant wirkt.

Die Ost- und Südfassade bis zum Eingang zeigen gerade über Eck wenig Einheitlichkeit (vertikales Fenster, quadratische Werbefläche, Schlitz, Werbung). Es wird empfohlen die vorbeschriebenen Elemente bezüglich der Höhe und Rhythmik neu zu ordnen bzw. abzustimmen. Die Werbeschilder über Eck sollten zusammengeführt und tiefer positioniert werden. Auch der Fassadenbereich für die Verwaltung zeigt wenig Spannung in Bezug auf die vertikalen Glasschlitzze.

Als Fassadenmaterial werden Grau- und Weißaluminium Paneele vorgeschlagen. Dies ist denkbar, ein Wechselspiel der Formate wird nicht zwingend gesehen und sollte dann zumindest mit einer plastischen Ausformung einhergehen.

Eine solche plastische Ausformung wäre beim Hochregallager denkbar, aber nicht zwingend.

Auch die Nordfassade mit den regelmäßigen Schlitzzen könnte etwas rhythmischer strukturiert werden, z.B. durch Verzicht im Bereich der Nottreppen.

Aufgrund der starken Versiegelung des Grundstücks und unter Einhaltung des Bauungsplanes sind folgende Vorgaben in der weiteren Planung zu berücksichtigen:

- Vollflächige Flachdachbegrünung
- Pflanzung von großkronigen Bäumen: je 1 Baum für 4 Stellplätze
- Die Niederschlagswässer sind auf dem Grundstück abzuführen

Diese Vorgaben können als reine Bestimmung gesehen werden, sie können aber auch wie folgt und wie hiermit vom Gestaltungsbeirat empfohlen, gestalterisch und nutzeroptimiert für die Kunden gesehen werden.



Daher unsere Empfehlung:

Qualitätsvolle Freianlagenplanung: qualifizierte Planung durch Landschaftsarchitekt, Integrieren der großkronigen Laubgehölze in eine ökologisch orientierte Parkanlage, Retentionsflächen für Niederschlagswasser, Anlage ökologisch wertvoller Wiesenflächen, Sichtschutz zum Logistikbereich an der verlängerten B33 durch Laubhecken, Gabionen oder anderweitig gestaltete begrünte Elemente.

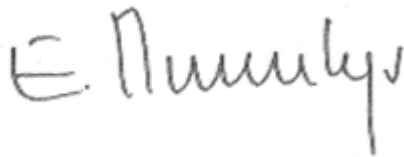
Weiterhin Herstellung von attraktiven Zugangsbereichen, Auftaktplatz von der B33 kommend und Freiflächen (mit Brunnen) für Gastronomiestandort anstelle eines „Durchlaufes von Stellplatzflächen“, um zum Eingangsbereich zu gelangen.

Abrücken der Parkierungsflächen vom Gebäude zugunsten einer durchgehenden attraktiven Vorzone für eine bessere Aufenthalts- und Willkommensqualität.

Baumpflanzungen/ Heckenpflanzungen auf Seite der Heinrich-Herz-Straße in einem Pflanzrhythmus, so dass notwendige Werbeflächen durchaus frei bleiben können.

Wiedervorlage im Gestaltungsbeirat erforderlich: ☒ ja ☐ nein

Offenburg, den 03.12.2014



Dr. Ing. Eckart Rosenberger

## Gestaltungsbeirat der Stadt Offenburg

Sitzung am 03.12.2014

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

Bauherr: auf Wunsch des Bauherrn erfolgt keine Nennung

Architekt: Franz Vollmer, Oberkirch

#### Bewertung und Empfehlung:

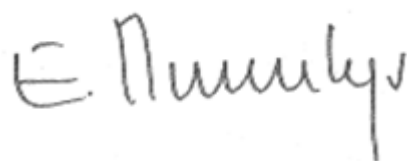
Der Entwurf hat sich deutlich weiterentwickelt. Die Erschließung und Gestaltung der Erdgeschoßzone und der Freibereiche wird ebenso begrüßt wie die Weiterentwicklung der Fassaden. In der Franz-Volk-Straße ist es denkbar, die Fassade des Altbaus aufzunehmen und weiter zu entwickeln. Für die Fenster werden stehende Formate in Anlehnung an die Bestandsfassade bevorzugt. Eine Symmetrie wird nicht erwartet, da ruhige Putzflächen im Anschluss an das bestehende Treppenhaus sinnvoll sind und die Verglasungen der Fensterelemente des Wintergartens als besondere Elemente in der Fassade herausgearbeitet werden können. Der Aufzugsturm bildet noch immer ein eigenständiges und wenig integriertes Element. Es wäre wünschenswert auf diesen Aufbau zur Erschließung des Dachspitzes verzichten zu können.

Der Anschluss des Neubaus an der Straßburger Straße stellt durch die denkmalgeschützte Balkonbalustrade eine besondere Herausforderung dar. Der im Rahmen der heutigen Sitzung vorgeschlagene Anschluss über einen Gebäuderücksprung muss in einem Arbeitsmodell ebenso überprüft werden wie planerische Alternativen. Zu denken wäre beispielsweise ein Rücksprung des Neubaus ab dem ersten OG oder der Anschluss über Terrassen. Es wird um die Vorlage von Arbeitsmodellen gebeten.

Im Freibereich zur Straßburger Straße könnte die Pflanzzone vor der Küche erweitert werden und mit einem Baum zum Außenbereich der Gastronomie abgegrenzt werden. Die drei Stellplätze an der nördlichen Grundstücksgrenze könnten ebenfalls gewinnen, wenn sie durch einen Pflanzbereich mit Baum vom öffentlichen Fußweg abgegrenzt werden.

Wiedervorlage im Gestaltungsbeirat erforderlich: ☒ ja ☐ nein

Offenburg, den 03.12.2014



Dr. Ing. Eckart Rosenberger