

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

öffentlich

Wiedervorlage für den Gestaltungsbeirat Nr. 4

am 25.03.2015

1. Bauvorhaben:

Neubau Wohngebäude
Gustav-Ree-Anlage 4

2. Bauherr:

Hackmann Partner GmbH, Offenburg

3. Empfehlungen des Gestaltungsbeirats aus der vorangegangenen Sitzung

Die vollständigen Empfehlungen des Gestaltungsbeirats aus den vorangegangenen Beratungen des Bauvorhabens am 25.06.2014, 24.09.2014 und 03.12.2014 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. Überarbeitung der Fassadengestaltung und Dachausbildung entsprechend den Skizzen der Verwaltung
- C. Absenkung des südwestlichen Vorbaus um ein Geschoss, um die Höhenwirkung des Gebäudes aus der engen Turmgasse zu mildern und durchgängig gleiche Traufhöhe und Ausbildung zu erreichen.
- D. Absenkung des Aufzugs um ein Geschoss. Hierdurch wird eine durchgehende Dachfläche wie im historischen Kontext erreicht.
- E. Verzicht auf die deutlich zu großen Dachaufbauten. Als Ersatz werden Dachloggien vorgeschlagen.
- F. Deutlicherer Vorsprung des Bauteils zur Gliederung der Ostfassade, der bislang im Grundriss nicht nachgewiesen ist.

- G. Verzicht auf die zweite Fensterachse auf der östlichen Giebelseite sowie auf alle dreieckigen Giebelfenster.
- H. Freistellen der Stadtmauerkrone. Alternativ Abrücken der Dachdecke im Mauerkronenbereich und Ausbildung eines Oberlichtbande.

4. Umsetzung der Empfehlungen

Zu A: Die Empfehlung wurde nicht aufgenommen.

Zu B: Die Gestaltung der Fassaden und Dächer wurden überarbeitet. Die Skizzen der Verwaltung wurden dabei in einigen Punkten übernommen, jedoch nicht in vollem Umfang.

Zu C: Die Empfehlung wurde grundsätzlich aufgenommen. Die Darstellung der Traufausbildung in Grundriss, Schnitt und Ansicht ist im vorliegenden Bauantrag aber unverständlich, da nicht kongruent.

Zu D: Die Empfehlung wurde nicht aufgenommen.

Zu E: Die Empfehlung wurde aufgenommen.

Zu F: Die Empfehlung wurde aufgenommen.

Zu G: Die Empfehlung wurde aufgenommen.

Zu H: Die Empfehlung wurde aufgenommen.

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. Negativ zu bewerten ist die Höhe des Aufzugs- und Treppenturms an der Turmgasse

Die Überarbeitung des Baukörpervolumens hinsichtlich der Höhe des westlichen Vorbaus an der Südfassade ist aus städtebaulicher Sicht positiv.

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. Unter Berücksichtigung der besonderen Gebäudesituation wird damit eine durchgehende Dachfläche für gestalterisch vertretbar gehalten.

- 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“

In der der nördliche Dachfläche sind 4 Glasbänder als Sonderbelichtungsform in der Dachfläche integriert. Unter der Berücksichtigung der belichtungstechnischen Erfordernisse für eine Nutzung des Dachgeschosses und der ruhigen, in Bändern zusammengefassten Anordnung der Dachflächenfenster in der Dachfläche, wird eine Abweichung von der Satzung für vertretbar gehalten.

Die nun auf der südlichen Dachfläche vorgesehenen Dachloggien sind grundsätzlich zulässig. Die in Richtung Lange Straße orientierte Dachloggia überschreitet jedoch die Höchstlänge von 3,0 m deutlich und ist entsprechend zu reduzieren. Um die Störung der Dachfläche zu minimieren soll die Unterkante der Dachausschnitte nicht niedriger liegen als die notwendige Absturzsicherung.

Auf der südlichen Dachfläche werden nun weitere Dachflächenfenster vorgesehen. Diese sind durch die verminderte öffentliche Einsicht aus der Turmgasse grundsätzlich zulässig. Um die Gestaltung der bereits durch den Aufzugs- und Treppenturm deutlich gestörten Dachfläche nicht weiter zu beeinträchtigen sollten diese so angeordnet werden, dass sie in der Höhenlage und Größe den Loggien entspricht.

- Nach § 7 (2) sind Fensterbänder unzulässig. Bei Aneinanderreihung von Fenstern ist eine deutliche Ausbildung teilender Pfeiler notwendig.

An mehreren Fassaden des Gebäudes werden Fensterbänder eingesetzt. Diese sind so angeordnet, dass sie als Fugen in der Baugliederung nur untergeordnet in Erscheinung treten. Der Eindruck einer Lochfassade, wie sie entsprechend § 5 (1) der Satzung gefordert ist, bleibt damit gewährleistet. Eine Abweichung von der Satzung wird deshalb für vertretbar angesehen.

Ausnahme ist das Fensterband im Erdgeschoss an der Turmgasse. Dieses Fensterband ist durch Pfeiler von Mindestens 40 cm breite zu gliedern.

Anlagen: Übersichtsplan (1 Seite DIN A4)
 Darstellung des Entwurfs (3 Seiten DIN A4)