

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

Öffentlich

für den Gestaltungsbeirat Nr.4

am 25.03.2015

1. Bauvorhaben:

Umbau und Erweiterung der Alten Justizvollzugsanstalt (JVA) an der Grabenallee

2. Bauherr:

CDF Immobilien GmbH Co. KG, Offenburg

3. Beschreibung

Die Nutzung der historische Justizvollzugsanstalt an der Grabenallee wurde Mitte 2009 zugunsten eines neu erstellen Gefängnisses am Offenburger Flugplatz aufgegeben. Die Stadt Offenburg führte in der Folge einen Investorenwettbewerb für den nun ungenutzten Gebäudekomplex durch in den westlich und südlich angrenzende Grundstücke einbezogen waren. Letztere waren für die Erstellung von Wohnbauten vorgesehen.

Das siegreiche Planungskonzept sah eine Nachnutzung der beiden historischen Gefängnisgebäude als Hotel mit 90 Zimmern vor. Nach einem Investorenwechsel im Jahr 2012 wurde anfangs eine Nutzung als Boardinghouse angestrebt. Nun realisiert werden soll ein gehobenes Hotel mit insgesamt 38 Doppelzimmern.

Das Konzept sieht als verbindendes Element der beiden historischen Baukörper eine dreigeschossige, verglaste Halle vor. In dieser werden der Hauptzugang, das Foyer, ein gläserner Aufzug, ein Restaurant mit vorgelagertem Außenbereich und ein Seminarraum untergebracht. Die Hotelzimmer verteilen sich auf beide Bestandsgebäude, wobei die bisher nicht genutzten Dachgeschosse mit einbezogen werden.

Hinter der zur Grabenallee orientierten historischen Gefängnismauer werden zwei Seminarräume angeordnet. In dem bestehenden neuzeitlichen Nebengebäude an der östlichen Grundstücksgrenze sind Büro- und Personalräume untergebracht.

Die Erschließung des Hotels erfolgt über den zur Grabenallee gerichteten Vorplatz. Durch die Entfernung von Teilabschnitten der hier verlaufenden Gefängnismauer wird zum einen ein Zugang bzw. eine Zufahrt zum östlichen vorgelagerten Hof, welcher auch als Stellplatzanlage für das Hotel genutzt wird, und dem dort am gläsernen Zwischenbaukörper angeordneten Haupteingang geschaffen. Zum anderen wird dadurch eine neue Fußgänger Verbindung zwischen Grabenallee und Stegermattstraße unmittelbar westlich der Gefängnisgebäude ermöglicht.

4. Städtebauliche Beurteilung

Der Gebäudekomplex der Alten JVA ist wesentlicher Bestandteil der historischen Stadtentwicklung. Er wurde als eines der ersten Bauten südlich der mittelalterlichen Stadtbefestigung errichtet und ist identitätsbildend für die gesamte Umgebung.

Die von der Grabenallee zurück versetzte Bauflucht des nördlichen Gefängnisgebäudes mit dem dadurch entstehenden Vorplatz ist ein wichtiges, gliederndes Element im Straßenraum der Grabenallee.

Das Umnutzungskonzept des historischen Gebäudekomplexes der Alten JVA sieht in Richtung Grabenallee keine wesentlichen baulichen Veränderungen vor. Auch wird die Sichtbarkeit der Straßenfassade nicht durch neue Baukörper verstellt. Die qualitätsvolle stadträumliche Situation bleibt so in vollem Umfange erhalten.

Mit der Umnutzung des alten Gefängnisstandortes wird dieser öffentlich zugänglich und damit als besonderer Ort der Stadt für alle Bürger erlebbar.

Aus städtebaulicher Sicht ist das Vorhaben sehr zu begrüßen.

5. Planungsrechtliche Beurteilung

Das Vorhaben befindet sich im Bereich des Bebauungsplanes „Alte Justizvollzugsanstalt“. Dieser Bebauungsplan wurde auf der Grundlage der Ergebnisse des Investorenwettbewerbs erstellt und im Februar 2013 rechtsgültig.

Zur „Sicherung einer angemessenen Gebietsdurchgrünung“ sind im Bebauungsplan acht gebietstypische, standortgerechte Laubbäume auf dem Gelände der alten JVA festgesetzt. Die Planung sieht auf dem Grundstück nur 3 entsprechende Bäume vor.

Einer Befreiung von der Festsetzung wird städtebaulich für vertretbar gehalten, da die Möglichkeiten zur Anordnung von Bäumen auf dem Gefängnisgelände durch verschiedene Umstände stark eingeschränkt sind, die bei der Erstellung des Bebauungsplanes noch nicht einbezogen werden konnten. Als Voraussetzung für die Befreiung soll ein möglichst gleichwertiger Ersatz für die fehlenden 5 Bäume auf dem Grundstück geschaffen werden. Zum Nachweis eines adäquaten Ausgleichs ist ein qualifizierter Außenanlagenplan mit der Stadtplanung einvernehmlich abzustimmen.

Die vorliegende Außenanlagenplanung soll im Rahmen der Behandlung des Projektes im Gestaltungsbeirat beraten werden.

Das Vorhaben entspricht ansonsten weitestgehend den Festsetzungen des Bebauungsplans.

6. Bauordnungsrechtliche Beurteilung

Eine Sichtung des jetzigen Planungsstands ergab keine offensichtlichen Abweichungen von bauordnungsrechtlichen Vorschriften bezüglich der Gebäudeplanung. Eine vertiefte bauordnungsrechtliche Prüfung erfolgt im Bauantragsverfahren auf der Grundlage vollständig vorliegender prüffähiger Unterlagen.

Unmittelbar an der Grabenallee ist eine Werbeanlage für das Hotel geplant. Diese besteht aus einem Schriftzug aus Stahl mit ca. 2 m Höhe und 9 m Länge entlang der Grabenallee. Die Werbeanlage liegt in der Schutzzone II der Werbeanlagensatzung. Werbeanlagen an der Stätte der Leistung können nach § 3 (3) der Satzung bei Gebäuden mit mehr als 3 m Entfernung von der Straßenbegrenzungslinie ohne Verbindung mit dem Gebäude errichtet werden. Die Werbeanlage darf dabei nicht größer als 0,75 m² sein. Die Größe der beantragten Werbeanlage überschreitet die zulässige Fläche.

Aus Sicht der Stadtplanung erscheint eine Befreiung diesbezüglich aus folgenden Gründen möglich: Das denkmalgeschützte historische Gefängnisgebäude kann „naturgemäß“ nur sehr eingeschränkt als Hotel in Erscheinung treten. Das Gebäude kann damit kaum selbst zur Repräsentation der Nutzung bzw. als Werbeträger genutzt werden. Die Wahrnehmbarkeit des Gebäudes ist zudem durch die zu erhaltende Gefängnismauer und die große Distanz zur Straße bereits eingeschränkt. Eine an der Grabenallee gut sichtbare, zeichenhafte Werbeanlage ist aber für den Betreiber zwingend erforderlich.

Die vorliegende Planung der Werbeanlage soll im Rahmen der Behandlung des Projektes im Gestaltungsbeirat beraten werden.

7. Denkmalrechtliche Beurteilung

Die zwischen 1836 und 1850 in mehreren Abschnitten erbaute Justizvollzugsanstalt ist seit 1987 als Kulturdenkmal nach § 2 DSchG eingestuft (siehe Anlage). Die architekturgeschichtliche Bedeutung liegt in der Umsetzung einer idealtypischen Anlage eines zur Erbauungszeit sehr fortschrittlichen Untersuchungsgefängnisses nach Plänen von Heinrich Hübsch. Die heimatgeschichtliche Bedeutung ist vor allem in der Rolle des Gebäudes in der badischen Revolution begründet. Hier wurden als erste „Gäste bzw. Insassen“ namhafte Teilnehmer der Badischen Revolution 1848 / 49 untergebracht.

Das nun vorliegende Nutzungskonzept für die beiden historischen Gefängnisgebäude bietet optimale Voraussetzungen für einen denkmalverträglichen Umgang mit der historischen Bausubstanz. Die wesentlichen Grundriss- und Erschließungsstrukturen bleiben erhalten, zusätzlich erforderliche großzügige Räume werden in dem neuen Zwischenbaukörper untergebracht. In der Fassade werden nur relativ wenige Veränderungen vorgenommen, so dass das äußere Erscheinungsbild kaum beeinträchtigt wird. Positiv zu bewerten ist auch, dass größere Abschnitte der historischen Gefängnismauer erhalten bleiben.

Anlagen: Lageplan (1 Seite DIN A4)
Darstellung des Entwurfs (8 Seiten DIN A4)
Erfassungsbogen Kulturdenkmal (2 Seiten DIN A4)