

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

zum öffentlichen Teil

der Gestaltungsbeiratssitzung Nr. 8

am 13.07.2016

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 Herr Prof. Bäuerle, Werner, Sachverständiger Frau Ukas, Sachverständige
Teilnehmer Verwaltung:	Herr Martini, Technischer Beigeordneter Herr Clausen, Geschäftsstelle GBR Frau Zemla, Abteilung Stadtplanung- und Stadtgestaltung
Teilnehmer Planungsausschuss:	Herr Link, CDU Herr Thoma, SPD Frau Letsche, SPD

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:

Die Nummerierung folgt auf die Tagesordnungspunkte des öffentlichen Sitzungsteils

1. Pflegeheim im Kreuzschlag
Olga-von-Wedelstaedt-Straße

2. Hotel
Schutterwälder Straße

3. Wohnbebauung im Seitenpfaden
Baufeld 1A und 1B

4. Wohn- und Geschäftshaus im Seitenpfaden
Baufeld 1C

Ergebnisse:

Die Beratungsergebnisse sind in den beigefügten Empfehlungen des Gestaltungsbeirats dargestellt.

Ende der öffentlichen Sitzung:

16:00 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	6
Herr Feuerlein	
Herr Clausen	
Frau Zemla	
Abt. Baurecht	1
(zur Aufnahme in Bauakte)	
Herr Brudy	
 Gesamt	 48

Gestaltungsbeirat der Stadt Offenburg

Sitzung am 13.07.2016

TOP 1 Neubau eines Pflegeheimes im Kreuzschlag, Olga-von-Wedelstaedt-Straße

Bauherr: GiG Gesellschaft für Immobilienprojektierung und Grundstücksentwicklung mbH, Karlsruhe

Architekt: Architekturbüro Peter Thome, Kehl

Bewertung und Empfehlung:

Gegenüber der ersten Vorlage hat sich die städtebauliche Ausformung der Anlage verbessert. Die Baukörper tiefen sind ausgewogener und die Höfe angemessener proportioniert. Die Ausbildung der begrünten Flachdächer trägt zur gestalterischen Beruhigung bei, der Wegfall der Fluchttreppen entspannt die differenzierte Erscheinung der Baukörperausformung.

Nicht aufgenommen wurde die Anregung den westlichen Baukörper dreigeschossig wie die anderen „Kopfbauten“ auszuführen. In Abstimmung mit den baurechtlichen Anforderungen der Grenzbebauung wäre der Bauherr jedoch gerne bereit eine gewünschte Nutzung als Wohnung für Bedienstete anzubieten.

Die aufgezeichnete Differenzierung der Fassade im Bereich des Sockels wäre in der Ausführung als Naturstein denkbar, ist aber nicht vorgesehen. Die hier in der Putzfläche „vorge-täuschte“ Natursteinausführung sollte nicht realisiert werden. Dann wäre ein einheitliches Material für die Kopfbauten – auch in der Farbgebung – angenehmer. Beim Attikageschoss kann man sich eine Differenzierung durch einen Materialwechsel – z.B. Holzfassade – vorstellen.

Die vorgeschlagenen Fassadenbegrünungen an den Putzflächen zur Straße sollten groß-flächiger und somit eindeutiger ausgeführt werden.

Die verständlich sehr wirtschaftlich orientierte Grundrissplanung sollte für die Flurbereiche zumindest Nischen für eine erhöhte Innenraumqualität aufweisen.

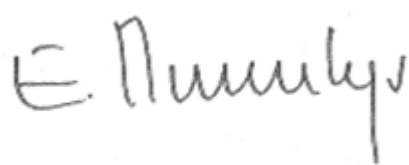
Für das Projekt wird ein qualifizierter Freiflächenplan gefordert, um die freiraumplanerischen Defizite deutlich zu minimieren. Diese werden z.B. im Demenzgarten gesehen. Für Demenzpatienten sollen Wege angelegt werden, die den Menschen auf Rundwegen wieder zum Ausgangsort zurückleiten. Ein Rechteckgarten mit Brücke scheint hier nicht ange-bracht. Die Rasenquartiere sollten mehr Aufenthaltsqualität erhalten.

Bezüglich des Eingangsbereichs an der Olga-von-Wedelstaedt-Straße wurde der Empfeh-lung aus der letzten Sitzung des Gestaltungsbeirates, diesen Vorplatz verkehrsfrei zu hal-ten, leider noch nicht gefolgt. Die Aufenthaltsqualität mit einer Bank, vier Stellplätzen und einem engen Zugang ist hier nicht gegeben. Ähnlich verhält es sich mit den beiden anderen Innenhöfen, die hier vorrangig der Parkierung mit Rasenflächen als Restflächen gewidmet sind. Um klare Hilfestellung aufzuzeigen, sollte die Stellplatzanlage des Westhofes ohne Grünstreifen zur Olga-von-Wedelstaedt-Straße adäquat zum Osthof angelegt werden, um im Innenraum einen grünen Hof mit Aufenthaltsqualität zu schaffen.

Wir fordern daher den bereits genannten qualifizierten Freiflächenplan, der die nun bereits verbesserte Gebäudequalität – mit den noch vorhandenen genannten Mängeln – dann gestalterisch und vor allem inhaltlich stärker unterstützt.

Wiedervorlage im Gestaltungsbeirat erforderlich: ☒ ja ☐ nein

Offenburg, den 13.07.2016

A handwritten signature in dark ink, appearing to read 'E. Rosenberger', is written over a light blue rectangular stamp. A vertical line is drawn to the right of the signature.

Dr. Ing. Eckart Rosenberger

Gestaltungsbeirat der Stadt Offenburg

Sitzung am 13.07.2016

TOP 2 Erweiterung des bestehenden Mercure-Hotels am Messegelände in der Schutterwälder Straße 1 a, Offenburg

Bauherr: Dalet Hotel Grundstücks GmbH, Berlin

Architekt: Architekturbüro Arnold, Berlin

Bewertung und Empfehlung:

Der Baukörper für die Erweiterung der Hotelzimmer nimmt das vorhandene Bauvolumen in die Tiefe und Höhe konsequent und logisch auf.

Aus diesem Grund ist die Aufnahme der Fassadengestaltung des bisherigen Schlaftraktes mit der Variante 2 in Verbindung mit der entstehenden Gebäudelänge ebenso logisch und wohltuend. Die vorgeschlagenen Holzelemente der Variante 1 würden ein neues Thema der Gestaltung bei gleichem Inhalt erzeugen.

Von großer gestalterischer Bedeutung ist jedoch die Ausformung der neuen Giebelseite, die dominant in den Straßenraum wirken wird. Durch das Heranrücken zur Einfahrt bzw. zur Straße wird dies nun verstärkt.

Bisher wurde der bestehende Giebel durch die großen Platanen abgedeckt, die logischerweise entfallen müssen. In Verbindung mit dem Schaffen einer Ersatzbepflanzung sollen neue Platanen – wie am mittleren Parkplatz – auch vor der nördlichen Parkreihe und dem neuen Giebel gesetzt werden.

In Verbindung mit dem Wegfall des letzten Zimmers auf der Südseite und dem damit verbundenen Heranrücken der Fluchttreppe an den Giebel wird die notwendige Fläche für den Baum und gleichzeitig der notwendige Abstand des Baukörpers zur Einfahrt generiert.

Mit der Anordnung der Fluchttüre könnte in Verbindung mit der Belichtung der oberen Geschosse als vertikales Band den Übergang zum Hauptgebäude ausbilden (Fuge über Innenecke).

Bei Berücksichtigung dieser Anregungen und entsprechender Abstimmung mit der Verwaltung ist eine Wiedervorlage im Gestaltungsbeirat nicht erforderlich.

Wiedervorlage im Gestaltungsbeirat erforderlich: ☐ ja ☒ nein

Offenburg, den 13.07.2016



Dr. Ing. Eckart Rosenberger

Gestaltungsbeirat der Stadt Offenburg**Sitzung am 13.07.2016****TOP 3 Wohnbebauung im Seitenpfaden, Baufeld 1A und 1B**

Bauherr: Wohnbau Offenburg GmbH

Architekt: Lehmann Architekten, Offenburg

Bewertung und Empfehlung:

Der geplante Gebäudekomplex fügt sich hinsichtlich der Lage, Orientierung, Kubatur, Nutzung und Erschließung sehr gut in die Intentionen des städtebaulichen Entwurfs des Baugebiets Seitenpfaden ein. Auch die Fassadengestaltung der Häuser ist sorgfältig durchgeplant und überzeugt im Ganzen, so dass mit den größten zusammenhängenden Baumaßnahmen das neue Baugebiet einen qualitätvollen Auftakt erhält.

Dagegen stellen sich bei den Vorschlägen zur Freianlagenplanung noch Fragen:

So überzeugt der Vorschlag für die Verortung der Einhausungen der Müllcontainer noch nicht. Hier ist eine bessere bauliche Integration anzustreben.

Auch wird empfohlen, die Eingangs- und Zufahrtsflächen als homogene Situation zu begreifen, indem die Belagsflächen keine Unterteilung in Fahr- und Gehbereiche haben. Parallel zur Versickerungsmulde für das Niederschlagswasser sollte eine ca. 1,20 m bis 1,40 m hohe durchgehende Hecke – z.B. Hainbuche – gepflanzt werden, um die dadurch entstehende Hofsituation vor den Eingängen zu unterstützen und den starken Fahrverkehr der Ortenberger Straße visuell abzuschirmen. Dies schafft ebenso Schutz für die Anwohner. Der hierfür zusätzlich benötigte Raum für die Pflanzung einer Hecke von ca. 1,0 m sollte aus dem Vorgartenbereich von 4,0 m auf 3,0 m entnommen werden.

Weiterhin wird sehr empfohlen, das grüne Quartier des Innenhofes zum Riesbächle hin stärker für alle Bewohner / Generationen mit einer schönen Grünstruktur / Aufenthaltsqualität zu öffnen. Die Spielplätze stark an die Terrassenbereiche der Längsbebauung im Westen zu orientieren könnte problematisch werden. Der Innenhof gibt genügend Raumvolumen, um die Spiel- und Aufenthaltsbereiche weiter in den Mittelpunkt zu schieben, der von den dargestellten großkronigen Bäumen lebt. Eine direktere Anknüpfung an den Quartiersplatz über die Gebäudelücke im Osten wird dadurch stärker unterstützt.

Bei Berücksichtigung dieser Anregungen und entsprechender Abstimmung mit der Stadtverwaltung ist eine Wiedervorlage im Gestaltungsbeirat nicht erforderlich.

Wiedervorlage im Gestaltungsbeirat erforderlich: ☐ ja ☒ nein

Offenburg, den 13.07.2016

A handwritten signature in dark ink, appearing to read 'E. Rosenberger', is written over a light blue horizontal line. The signature is cursive and somewhat stylized.

Dr. Ing. Eckart Rosenberger

Gestaltungsbeirat der Stadt Offenburg

Sitzung am 13.07.2016

TOP 4 Wohnbebauung im Seitenpfaden, Baufeld 1C

Bauherr: T&F Seitenpfaden GbR

Architekt: Müller + Huber, Oberkirch

Bewertung und Empfehlung:

Der geplante Gebäudekomplex folgt hinsichtlich der Lage, Orientierung, Baukörperkubatur, Nutzung und Erschließung gut der Intention des städtebaulichen Entwurfs für das Baugebiet Seitenpfaden. Auch die Fassadengestaltung ist gelungen. Die Bauanlage bildet somit einen angemessenen Auftakt zum Baugebiet am Stadteingang.

Es wäre zu prüfen, ob es nicht gelingt auch den Haupteingang der gewerblichen Nutzungen im Erdgeschoss barrierefrei auszubilden.

Im Zusammenhang mit den Freiräumen Seitenpfaden 1A und 1B wird auch hier eine durchgehende Hecke zur Abschirmung des Vorplatzes mit Stellplatzanlage empfohlen. Die Sicht auf die angehobene EG-Zonen Dienstleistung / Büro wird dadurch nicht verhindert, sondern stärkt die Situation. Zudem wird dadurch die Sicht auf die TG-Abfahrt gemindert und das freiräumliche Konzept gestärkt. Positiv wird der Böschungsübergang zum angrenzenden Grundstück im Süden gesehen – aus Sicht des Gestaltungsbeirates hier als Rasenböschung.

Der Spielbereich ist von dem Abfahrtsbereich zur TG mit einer Abgrenzung zu sichern. Dies ist gestalterisch in einem Freiflächengestaltungsplan darzustellen.

Eine Wiedervorlage ist nicht notwendig, wenn das geforderte qualifizierte Freiraumkonzept den Empfehlungen und Anforderungen nach Absturzsicherung in gestalterischer Weise zum Gebäude entspricht.

Wiedervorlage im Gestaltungsbeirat erforderlich: ☐ ja ☒ nein

Offenburg, den 13.07.2016



Dr. Ing. Eckart Rosenberger