

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

zum öffentlichen Teil

der Gestaltungsbeiratssitzung Nr. 11

am 22.03.2017

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, Sachverständiger Frau Prof. Rudolph-Cleff, Sachverständige Frau Ukas, Sachverständige
Teilnehmer Verwaltung:	Herr Martini, Technischer Beigeordneter Herr Clausen, Geschäftsstelle GBR Frau Zemla, Stadtplanung Herr Krebs, Stadtplanung
Teilnehmer Planungsausschuss:	Herr Glatt, CDU Herr Binkert, CDU Herr Link, CDU Frau Bös, SPD Herr Thoma, SPD Herr Ochs, B90/Grüne Herr Zipf, FW

Sitzungsbeginn:	Der Vorsitzende Herr Dr. Rosenberger und Herr 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 den Tagesordnungspunkten des öffentlichen Sitzungsteils	
	<ol style="list-style-type: none"> 1. Gewerbebau G.U.T. 2. Einkaufsquartier nördliche Innenstadt 	
Ergebnisse:	Die Beratungsergebnisse sind in den beigefügten Empfehlungen des Gestaltungsbeirats dargestellt.	
Ende der öffentlichen Sitzung:	15:30 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	2
	Herr Feuerlein	
	Herr Clausen	
	Abt. Baurecht	1
	(zur Aufnahme in Bauakte)	
	Herr Brudy	
	Gesamt	45

Gestaltungsbeirat der Stadt Offenburg

Sitzung am 22.03.2017

TOP 1 Neubau eines Fachgroßhandels der G.U.T. Offenburg KG mit Ausstellungsraum, Verwaltung und Abholexpress (ABEX) auf dem Güterbahnhofareal

Bauherr: G.U.T. Offenburg KG, Offenburg

Architekt: Architekturbüro Rudolff, Wild & Partner, Schweinfurt

Bewertung und Empfehlung:

Das Vorhaben befindet sich am nordwestlichen Stadteingang von Offenburg an der Bundesstraße 3 und ist deshalb städtebaulich von besonderer Bedeutung. Es entspricht grundsätzlich den Zielsetzungen der Stadt Offenburg, die in einem im Jahr 2010 fortgeschriebenen Strukturkonzept für das betreffende Gebiet dargelegt sind.

Aus städtebaulicher Sicht ist der Neubau richtig platziert. Der öffentliche Raum wird durch den geplanten Baukörper, der an seiner Westseite der festgesetzten Baulinie folgt, in städtebaulich geordneter Weise eingefasst.

Die Erschließung über die nördlich angrenzende Privatstraße ist ebenso sinnvoll, wie die Anordnung der Stellplätze in dem von der Bundesstraße abgewandten Bereich.

Optimierungsbedarf sieht der Gestaltungsbeirat bei der Fassadengestaltung und Freiraumplanung. Auf der Seite der Stadtzufahrt von Norden her, der Schauseite des Gebäudes mit Sanitärausstellung und Schulungsbereich, ist ein klares Konzept der Fassadengliederung erkennbar. Allerdings sollte eine stärkere Differenzierung der Fassaden zwischen diesem extrovertierten Nutzungen und den Lager- und Bürobereichen im südlichen Gebäudeabschnitt gesucht werden. Dabei sollte der Eingang noch eindeutiger als nur mit einem Vordach herausgestellt werden.

An der Westseite, zum öffentlichen Raum hin, ist das Fassadenbild gestört. Ohne erkennbare Zäsur geht dort die Fassade von raumhohen Fensterbändern in eine lapidare Lochfassade mit kleinen Fensterformaten über. Hier soll geprüft werden, ob die Thematik der Fensterbänder fortgesetzt, oder zumindest eine klare Zäsur in der Fassade gesetzt wird, um hier zu einem harmonischen Gesamtbild zu kommen.

Darüber hinaus wird empfohlen das Sonnendach vor dem Pausenraum auf der Dachebene nicht als eigenständiges Element, sondern in das Bauwerk integriert zu gestalten.

Außenanlagen:

Im Bebauungsplan werden weitreichende Festsetzungen zur Begrünung gemacht. Demnach sind die privaten Grünflächen als Grünland mit heimischen Gehölzen oder Stauden anzulegen.

Dies betrifft überwiegend den nördlichen Freiflächenanteil und den ca. 10 m breiten Grünstreifen zwischen geplantem Gebäude und angrenzenden öffentlichen Flächen entlang der B3. Der Gestaltungsbeirat empfiehlt dort die Anpflanzung von locker gestreuten mittelgroßen bis großkronigen heimischen Laubbäumen in einer Wiesenflächen einer pflegeintensiven

ven Staudenpflanzung vorzuziehen. Die lockere Streuung der Bäume und die Fassadenabwicklung sollten dabei korrespondieren. Die Abweichung von einer geforderten Fassadenbegrünung kann damit kompensiert werden.

Es ist ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen, der die grünordnerischen Festsetzungen an diesem gestalterisch wichtigen Stadteingang darstellt. Die vollflächige Dachbegrünung wird ausdrücklich begrüßt. In der Planung sind Belagsarten durchlässig zu erstellen und sollten auf ein Minimum reduziert werden.

Die Durchgrünungsmaßnahmen von Gewerbe- und Industrieflächen sind wichtige stadtklimatische wie gestalterische Ziele der Stadt Offenburg.

Eine Wiedervorlage ist erforderlich. Hierbei sollen auch Fassadenschnitte M 1:50 vom südlichen Ausstellungs- sowie vom nördlichen Büro- und Lagerbereich t vorgelegt werden. Auch um die Darstellung des Werbeanlagenkonzepts wird gebeten.

Wiedervorlage im Gestaltungsbeirat erforderlich: ☒ ja ☐ nein

Offenburg, den 22.03.2017



Dr. Ing. Eckart Rosenberger

Gestaltungsbeirat der Stadt Offenburg

Sitzung am 22.03.2017

TOP 2 **Neubau Einkaufsquartier „Rée-Carré“, Hauptstraße / Gustav-Rée-Anlage**

Bauherr: SQO Stadt Quartier Offenburg GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main

Architekt: Architekturbüro Kramm & Strigl, Darmstadt

Bewertung und Empfehlung:

Das Einkaufsquartier Rée-Carré am Nordrand der Offenburger Innenstadt wird auf der Grundlage des vorausgegangenen Wettbewerblichen Dialogverfahrens und der beiden Planungsworkshops entwickelt. In der vorliegenden Überarbeitung ergeben sich verschiedene Fragen zur Fassadengestaltung und zur Freiraumgestaltung.

Der Gestaltungsbeirat bevorzugt aufgrund der gefalteten Dächer eine durchgängige Gestaltung der Fassaden mit hochwertigen Materialien. Klinkermauerwerk ist den vorgeschlagenen Klinkerriemchen zu bevorzugen. Eine detaillierte Fassadenplanung zu den einzelnen Gebäuden, die sowohl den Dachrand und Regenfallrohre als auch Fenster und insbesondere Schaufensterdetails, konkrete Materialvorschläge und Farbkonzepte für die Fassaden wie auch den Übergang von Gebäudewand und dem städtischen Bodenbelag aufzeigt, ist aus Sicht des Gestaltungsbeirat erforderlich, um die Qualität der Fassaden beurteilen zu können.

Gebäude A nimmt im Stadtraum eine besondere Stellung ein und sollte daher in Klinkermauerwerk ausgeführt werden.

Gebäude B spielt in der Materialwahl mit zwei unterschiedlichen Klinkerfarben und der Putzfassade in den oberen Wohngeschossen. Es wird empfohlen, in der Detailplanung zu überprüfen, wie der Übergang der Materialien gestaltet werden kann. Der Wechsel der Materialien sollte durch den Baukörper selbst begründet sein.

Gebäude C sollte den Empfehlungen aus der Planungswerkstatt folgen und im Fall einer Rekonstruktion die Dachgauben über den Rundbogenfenstern als prägendes Element erhalten. Die Rundbogenfenster selbst bedürfen in der weiteren Ausarbeitung großer Sorgfalt, wenn sie nicht als oberflächliches Blendwerk wahrgenommen werden sollen. Aus Sicht des Gestaltungsbeirats ist allerdings auch eine sensible Lösung mit modernen architektonischen Mitteln für den Neubau denkbar, der an die Stelle der alten Stadthalle tritt. Der östliche Portikus sollte dabei in jedem Fall aufgrund der vorhandenen Details im Original erhalten bleiben.

Gebäude D grenzt sich durch seine geschlossene Südfassade und die Einhausung gegen die Gustav-Rée-Anlage ab. Es wäre wünschenswert, die Südfassade zur Gasse und zur Gustav-Rée Anlage weiter zu öffnen und damit den einladenden Charakter des Quartiers zu stärken, der im frühen Wettbewerbsmodell gezeigt wird. Es ist aus Sicht des Gestaltungsbeirats wichtig, dass das Quartier Rée Carré keine Rückseiten bekommt.

Gebäude E wirft mit der vorgeschlagenen Fassade aus Sicht des Gestaltungsbeirats viele Fragen auf. Die Gliederung der Fassade in den Wohngeschossen ist schwer nachzuvollziehen, zumal Angaben zur Erschließung und zu den Wohnungstypologien fehlen. Die großzügige Verglasung zur Ecke verliert an Eleganz durch die verspringenden Werbeflächen und verläuft sich in der Gestaltung des Erdgeschosses an der Südfassade. Die einladende Geste des Renderings geht in der vorliegenden Fassadenplanung leider verloren. Auf Fasschen sollte aus Sicht des Gestaltungsbeirats verzichtet werden.

Außenanlagen:

Zeitgleich mit der Gebäudeplanung muss die Planung der Freiflächen erfolgen. Fassadendarstellungen und künftiger Stadtboden müssen in einem Gestaltungsdiallog betrachtet werden.

Die Fassadenabwicklungen mit changierenden Klinkerfarben, Putzfassen und die Materialwahl der Pflasterungen sind im Zusammenhang abzubilden und zu prüfen. Aus den Plänen geht nicht hervor, welchen Nutzungen die Freiräume in der Hauptsache unterliegen. Bäume, Mobiliar, Beleuchtung werden sich Anlieferungszone, Feuerwehrtrassen und Zugängen unterordnen müssen. Daher fordert der Gestaltungsbeirat die Erstellung einer qualifizierten Freiraumplanung für diesen hochwertigen Innenstadtbereich. Der Gestaltungsbereit wünschte auch eine Überprüfung, ob die Fassaden der langen TG-Abwicklung auf der Ost/Südseite eine Fassadenbegrünung erhalten könnten.

Wiedervorlage im Gestaltungsbeirat erforderlich: ☒ ja ☐ nein

Offenburg, den 22.03.2017



Dr. Ing. Eckart Rosenberger