

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

Öffentlich

für den Gestaltungsbeirat Nr.12

am 13.07.2017

1. Bauvorhaben:

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

2. Bauherr:

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

3. Empfehlungen des Gestaltungsbeirats aus der Erstvorlage

Das Vorhaben wurde am 22.03.2017 erstmals im Gestaltungsbeirat behandelt. Wie aus dem Protokoll zur Sitzung hervorgeht, wurden vom Gestaltungsbeirat folgende wesentlichen Empfehlungen formuliert:

Thematik Fassadengestaltung

- Allgemeine Empfehlungen
 - durchgängige Gestaltung der Fassaden mit hochwertigen Materialien
 - Verwendung von Klinkermauerwerk anstatt Klinkerriemchen
 - detaillierte Fassadenplanung erforderlich, insbesondere mit folgenden Darstellungen
 - Dachrand und Regenfallrohre
 - Fenster und Schaufensterdetails
 - Farbkonzept und Materialität
 - Übergänge zwischen Gebäudewand und Bodenbelag im öffentlich zugänglichen Raum
- Empfehlungen zu Bauteil A:
 - Ausführung der Fassade in Klinkermauerwerk

- Empfehlungen zu Bauteil B
 - Überprüfung der Übergänge zwischen den verschiedenen verwendeten Materialien
- Empfehlungen zu Bauteil C (ehemalige Stadthalle)
 - Reduzierung des als oberflächlich erscheinenden Blendwerks an der Fassade
 - Grundsätzliche Prüfung einer zeitgemäßen Architektursprache
- Empfehlungen zu Bauteil D
 - Vermeidung der Entstehung von „Rückseiten“
- Empfehlungen zu Bauteil E
 - Weiterentwicklung der Fassadengliederung
 - Großzügige Verglasung zur Ecke verliert aufgrund der verspringenden Werbeflächen an Eleganz und verläuft sich an der Gestaltung des Erdgeschosses an der Südfassade
 - Verzicht auf Faschen

Thematik Gestaltung der Außenanlagen

- Freiflächenplanung soll zeitgleich mit der Gebäudeplanung erfolgen – beide Aspekte müssen in einem Gestaltungsdialog betrachtet werden
- Farbkonzept und Materialität der Fassadengestaltung ist im Zusammenhang mit der Materialwahl für die Pflasterungen abzubilden und zu prüfen
- Die Erstellung einer qualifizierten Freiraumplanung für diesen hochwertigen Innenstadtbereich wird gefordert
- Überprüfung, ob die Fassaden der langen Tiefgaragen-Abwicklung an der Ost- bzw. Südseite eine Fassadenbegrünung erhalten können

4. Umsetzung der Empfehlungen

Thematik Fassadengestaltung

- Allgemeine Empfehlungen
 - Fassaden wurden überarbeitet
- Bauteil A
 - Ausführung der Oberflächen in Klinkermauerwerk
- Bauteil B
 - Verwendung von Klinkerriemchen zur südlichen Quartiersgasse und zum Quartiersplatz hin (anstatt Klinkermauerwerk) bzw. Putz an der Ost- und an der Nordfassade über alle Geschosse
- Bauteil C (ehemalige Stadthalle)
 - Es wird eine große Anzahl von Gauben in zwei übereinander liegenden Reihen vorgeschlagen, die historisch nicht vorhanden waren

- Verwendung von eingefärbten Betonfertigteilen für Neubauteile
- Bauteil D
 - Berankung an der Südfassade
- Bauteil E:
 - Fassadengliederung wurde überarbeitet (Regenüberläufe, Fensteranordnung)
 - Verzicht auf Faschen
 - Nach wie vor ist für die Anbringung von Werbeanlagen an der Ecke ein Höhenversprung vorgesehen
 - Putzfassade
- Werbeanlagen:
 - Paneele oberhalb der Schaufenster sind Teil der Fassadengestaltung; sie sind farblich einheitlich gestaltet; auf Teilflächen der Paneele können Werbeanlagen aufgebracht werden als erhabene Schriftzüge oder farbige Logos
 - Ausnahmen sind in begründeten Fällen möglich (vgl. Bauteil E) – dies bedarf jedoch stets der Abstimmung mit der Stadtverwaltung

Thematik Gestaltung der Außenanlagen

- Freianlagenkonzept mit Darstellung der Bodenbeläge für den Quartiersplatz und die Quartiersgassen sowie der Fassadenübergänge (Pflasterungen) wurde vorgelegt
- Rankgerüst an der Südfassade von Bauteil D; kein Rankgerüst an der Ostfassade

5. Beschreibung des überarbeiteten Entwurfs

Das Grundkonzept des Entwurfs wurde hinsichtlich des Städtebaus, der vorgesehenen Gebäude- und Nutzungsstruktur im Vergleich zu dem am 22.03.2017 gezeigten Planungsstand nicht verändert. Es erfolgten insbesondere Ergänzungen und Weiterentwicklungen hinsichtlich der Punkte Farbe und Materialität der Fassadengestaltung. Hierbei wurde auch das Thema Werbeanlagen näher betrachtet.

6. Städtebauliche Beurteilung des überarbeiteten Entwurfs

Grundsätzlich ist die Weiterentwicklung des Entwurfs hinsichtlich der Fassadengestaltung und der Gestaltung der Außenanlagen zu begrüßen. Einzelne Punkte bedürfen aus Sicht der Stadtverwaltung einer Prüfung bzw. weiteren Überarbeitung:

- Die vorgesehenen Sockelhöhen einzelner Bauteile sind z. T. noch nicht schlüssig. Dargestellte Fensterdetails sind in Teilen noch nicht kongruent mit der Fassadenplanung.
- Für bauliche Maßnahmen an Bauteil C ist aus Sicht der Stadtverwaltung von hoher Bedeutung, dass die Kubatur des Bestandsgebäudes der ehemaligen Stadthalle weiterhin ablesbar bleibt und dass der baugestalterische Zusammenhang

mit dem Portikus bestehen bleibt. Die gewonnene Klarheit in der Fassadengestaltung steht jedoch in einem gewissen Widerspruch zu der Vielzahl der Dachaufbauten. Aufbau und Anzahl der Gauben sind aus Sicht der Stadtverwaltung zu überprüfen. Der im Zusammenhang mit dem Einsatz von Sichtbetonelementen verbundene, elementartige Aufbau der Fassaden ist in den Darstellungen ferner noch nicht erkennbar. Die historischen Fassadendetails an der Ostfassade sind zu erhalten und sichtbar zu machen.

- Trotz der vorgesehenen ornamentartig gestalteten Fertigteile wirkt die Ostseite des Bauteils D durch große Toranlagen und die wenig gegliederten, geschlossenen Fassadenanteile noch eher rückseitenhaft.
- Die Fassade von Bauteil E wirkt noch nicht hinreichend gegliedert. Hierbei fallen insbesondere die wenig aufeinander abgestimmten Fassadenöffnungen im Kontext mit der Dachgestaltung auf.
- Hinsichtlich der vorgesehenen Werbeanlagen wird von der Stadtverwaltung darauf hingewiesen, dass Abweichungen von den gezeigten Darstellungen nur in begründeten Einzelfällen und nur nach entsprechender Abstimmung zugestimmt werden kann.

7. Planungsrechtliche Beurteilung des überarbeiteten Entwurfs

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung des Einkaufsquartiers erfolgte die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 152 „Nördliche Innenstadt – Unionrampe, südlicher Teil“, der am 23.05.2015 in Kraft getreten ist. Die zwischenzeitlich beim VGH Mannheim eingereichten Normenkontrollanträge gegen den Bebauungsplan wurden mit Urteil vom 18.04.2017 abgewiesen. Der Bebauungsplan ist somit weiterhin wirksam.

Im Zuge des Bauantrags wurden auch Anträge auf Abweichung von den Festsetzungen des Bebauungsplans gestellt, die jedoch nicht auf eine Änderung der städtebaulichen Grundkonzeption abzielen:

- Geringfügige Abweichung von Baulinien (Bauteile A, D) und Baugrenze (Bauteil D);
- Unterschreitung der festgesetzten Traufhöhe (Bauteil C);
- Abweichung von den festgesetzten Baumpflanzungen (9 statt 15 im SO);
- Überschreitung der festgesetzten maximalen Gaubenlänge (Bauteil C).

Derzeit erfolgt auch die planungsrechtliche Beurteilung des Vorhabens durch die Stadtverwaltung, die noch nicht abgeschlossen ist.

8. Bauordnungsrechtliche Beurteilung

Die bauordnungsrechtliche Beurteilung des Vorhabens erfolgt im Rahmen des Bauantragsverfahrens. Der Bauantrag wurde am 29.05.2017 bei der Stadtverwaltung eingereicht. Im Rahmen der Vollständigkeitsprüfung wurden noch diverse Nachforderungen gestellt, die im weiteren Verfahren noch beigefügt werden.

Hinsichtlich der Zulassung der vorgesehenen Werbeanlagen sind die Vorschriften der Offenburger Werbeanlagensatzung für die Innenstadt (Schutzzone II) zu beachten. Hierzu laufen Abstimmungen zwischen Bauherrn und Stadtverwaltung.

Anlagen: Lageplan mit Kennzeichnung der einzelnen Bauteile
 Farbkonzept und Materialität
 Fassadenansichten mit Detaildarstellungen und Perspektivskizzen
 Quartiersansichten
 Freianlagen

(insgesamt 33 Seiten DIN A 4)