

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

zum öffentlichen Teil

der Gestaltungsbeiratssitzung Nr. 12

am 13.07.2017

---

<b>Ort der Sitzung:</b>	Sitzungssaal des Technischen Rathauses, Wilhelmstr. 12, 77654 Offenburg
<b>Beginn der öffentlichen Sitzung:</b>	14:00 Uhr
<b>Teilnehmer Gestaltungsbeirat:</b>	Herr Dr. Ing. Rosenberger, Vorsitzender Herr Prof. Bäuerle, Sachverständiger Frau Prof. Rudolph-Cleff, Sachverständige Frau Ukas, Sachverständige
<b>Teilnehmer Verwaltung:</b>	Herr Martini, Technischer Beigeordneter Herr Ebneith, Fachbereichsleitung FB 3 Herr Clausen, Geschäftsstelle GBR Frau Zemla, Stadtplanung Herr Krebs, Stadtplanung
<b>Teilnehmer Planungsausschuss:</b>	Herr Binkert, CDU Herr Link, CDU Frau Bös, SPD Herr Thoma, SPD Herr Ochs, B90/Grüne

<b>Sitzungsbeginn:</b>	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.	
<b>Tagesordnung:</b>	Die Nummerierung folgt den Tagesordnungspunkten des öffentlichen Sitzungsteils <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Gewerbebau G.U.T.</li> <li>2. Einkaufsquartier nördliche Innenstadt</li> <li>3. Hotelneubau Holiday Inn Express</li> </ol>	
<b>Ergebnisse:</b>	Die Beratungsergebnisse sind in den beigefügten Empfehlungen des Gestaltungsbeirats dargestellt.	
<b>Ende der öffentlichen Sitzung:</b>	16:20 Uhr	
<b>Verteiler:</b>	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 Brugger	
	<b>Gesamt</b>	<b>45</b>

## Gestaltungsbeirat der Stadt Offenburg

Sitzung am 13.07.2017

### 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

---

Die Differenzierung der Fassaden zwischen den extrovertierten Nutzungen und den Lager- und Bürobereichen im südlichen Gebäudeabschnitt wurde, der Empfehlung des Gestaltungsbeirats entsprechend, durch ein klares Bekenntnis zu einem Fensterband im Norden verstärkt. Auch wurde auf das Sonnendach vor dem Pausenraum auf der Dachebene als eigenständiges Element gänzlich verzichtet. Der neuerliche Vorschlag, das Bauwerk mit kräftigen Farben, dunkelblau, dunkelgrau und weiß weiter zu differenzieren überzeugt jedoch nicht. Das Gebäude erscheint im Ganzen unruhig und die Verteilung der Farben auf die Bauteile nicht schlüssig. Wenn hier Betriebsfarben wie Grau und Blau verwendet werden sollen, so empfiehlt der Gestaltungsbeirat diese in Ihrer Abtönung aufeinander abzustimmen. Auf die dritte Farbe Weiß sollte dann verzichtet werden.

Die Glasflächen im Verkaufsbereich könnten durch den Verzicht auf hier nicht benötigte Öffnungsflügel noch großzügiger werden. Dies würde auch zu einer stärkeren Differenzierung zu den Schulungsräumen im Obergeschoss führen.

Der Vorschlag, die Werbeanlagen im Brüstungsband des Obergeschoss beim Ausstellungs- und Schulungsbereich zu platzieren wird begrüßt. Oberhalb der Fensterbänder des Obergeschosses sollte keine weitere Werbung angebracht werden. Die vorgeschlagenen Standorte für Werbeanlagen in den Außenanlagen sind denkbar.

Das Grünkonzept ist noch nicht hinreichend ausgearbeitet. Der einzureichende qualifizierte Begrünungsplan muss folgende Elemente enthalten:

Sämtliche Stellplätze sind mit großkronigen Laubbäumen zu überstellen, um gerade einer starken Aufheizung des sehr hohen Anteils an befestigten Flächen auf der Ostseite entgegen zu wirken. Um einen dauerhaften Baumstandort sicher zu stellen sollten die Baumscheiben breiter als 2 m sein. Dies ist einfach zu erreichen, in dem die Stellplatzzufahrten ca. 6.50 m bis max. 7.0 m breit ausgebildet werden.

Die Bäume auf der Westseite müssen auch ohne die städtischen Bäume ihre Wirkung entfalten. Wir empfehlen daher dringend, noch mehr Standorte zu wählen und diese locker zu

verteilen – dies gilt auch für die Nordseite. Die Baumarten sind großkronig zu wählen.

Die Angabe von Baumarten ist Gegenstand des Begrünungsplanes. Es wird empfohlen, die Einsaaten auf der West- und Nordseite als Wiesensaat vorzunehmen, um zusätzlich zu den Bäumen und der Dachbegrünung stadtoökologischen Aspekte zu fördern und gut in die Stadtrandlage einzubinden. Es ist zu prüfen, ob die Entwässerung des Niederschlagswassers auf der Westseite im Böschungsbereich zur Straße hin in die oberirdische Entwässerung funktioniert.

Eine Wiedervorlage ist nicht erforderlich, soweit die Empfehlungen berücksichtigt werden und auch ein Farbkonzept mit der Verwaltung abgestimmt wird.

Wiedervorlage im Gestaltungsbeirat erforderlich: ☐ ja ☒ nein

Offenburg, den 13.07.2017

A handwritten signature in dark ink, appearing to read 'E. Rosenberger', written in a cursive style.

Dr. Ing. Eckart Rosenberger

## Gestaltungsbeirat der Stadt Offenburg

Sitzung am 13.07.2017

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

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

Architekt:    Büro Kramm & Strigl, Darmstadt

#### Bewertung und Empfehlung:

---

##### Bauteil A:

Der Gestaltungsbeirat begrüßt die Entscheidung für das Bauteil A eine hochwertige Klinkerfassade anzubieten und kann sich die vorgeschlagene Lösung für ein durchgehendes Panel oberhalb der Schaufenster als Hintergrund für die Werbeträger gut vorstellen.

##### Bauteil B:

Die plastische Gestaltung der Materialwechsel an der Wohnbebauung im Norden sollte im Detail überprüft werden. Möglichweise macht eine größere Auskragung Sinn.

##### Bauteil C „Stadthalle“:

Der Gestaltungsbeirat hat nach dem Ortstermin noch einmal die verschiedenen Planungsvarianten geprüft und ausführlich diskutiert. Aus den Planunterlagen ist nicht ersichtlich, welche First und Traufhöhen, bzw. welche Abwalmungen und Mansarden geplant sind. Insbesondere der Anschluss an den Altbestand und die bestehende Ecktürme sollte im Detail dargestellt werden, da die Turmköpfe auch weiterhin freigestellt sein sollten. Das Dach sollte die bestehende Dachform der alten Stadthalle aufnehmen und als großes Dach die Verbindung von Altbau und Neubau gewährleisten.

Der Vorschlag von zwei übereinander liegenden Gauben-Reihen überzeugt den Gestaltungsbeirat nicht. Die Dachfläche wirkt unruhig, konterkariert als neues Element die Fassadengestaltung und verunklart die architektonische Aussage. Der Gestaltungsbeirat empfiehlt die Gestaltung einer ruhigen, durchgängigen Dachfläche, in die liegende Fensterbänder in Ziegelebene integriert werden. Gemeint sind damit nicht marktgängige Dachflächenfenster, sondern hochwertige horizontale Verglasungen.

Die Gestaltung der Dachform und der Westfassade sollte im Zusammenhang mit der nördlichen Nachbarbebauung von Bauteil B überprüft werden. Der Gestaltungsbeirat empfiehlt das Motiv der Verglasungen nicht einfach über die Westfassade weiterzuziehen, sondern eine ruhige Fassade mit geringerem Öffnungsanteil zur engen Gasse anzubieten.

Für die Beurteilung der Planung ist die Vorlage von Grundrissen und Schnitten erforderlich. Aufgrund der besonderen Herausforderungen durch den Portikus auf der Ostseite und der Dichte zur Wohnbebauung im Westen, ist ein Arbeitsmodell im Maßstab 1:100 notwendig. In diesem könnte neben den Dachformen auch die Frage überprüft werden, ob die Ausbildung einer Fuge zwischen Alt- und Neubau sinnvoll ist, oder ob der Anschluss an die Gasse und an die nördliche Wohnbebauung über eine Giebelfassade gelingen kann, wie noch im Wettbewerbsmodell dargestellt. Der Gestaltungsbeirat empfiehlt die Nutzung des Dachgeschosses im Kosten-Nutzen-Verhältnis zu überprüfen.

#### Bauteil D:

Die aufwendige Gestaltung von Rankgerüst und Reliefstruktur wirft in der vorliegenden Planung noch viele Fragen auf. Der Übergang zwischen den einzelnen Bauteilen und Materialien erklärt sich nicht. So sind beispielsweise die Nahtstellen zwischen transparentem Geländer und geschlossener Brüstung, von der Fassadenbegrünung zur Reliefstruktur sowie der Verlauf der Dach- und Terrassenkante nicht nachvollziehbar. Der Gestaltungsbeirat wünscht eine robuste und durchgängige Gestaltung der Fassaden und ein überzeugendes Konzept für Fassadenbegrünung, da das vorgeschlagene Rankgerüst nicht alle Plantzungen erlaubt.

#### Bauteil E:

Die Überarbeitung der Fassadengliederung und die Rückkehr zu den Loggien des Wettbewerbsentwurfes werden vom Gestaltungsbeirat begrüßt. Die Anzahl unterschiedlicher Fenserelemente und ihre Anordnung sollten nochmals überprüft werden, um eine ruhigere und klarere Gliederung der Fassade auch im Zusammenhang mit der Dach- bzw. Giebelausbildung zu erreichen. Es wird empfohlen, den Eingangsbereich zu den Wohnungen repräsentativ zu gestalten, da das Wohnen an diesem Standort von großer Bedeutung ist und eine Adressbildung im Stadtraum zur Gustav-Rée-Anlage erfolgen sollte. Die Gestaltung der Treppenhausfenster und die Öffnung zu dem Müllraum sollten in diesen Zusammenhang noch einmal überprüft werden. Man wünscht sich in der Fassadengestaltung den gleichen sorgfältigen Durcharbeitungsgrad wie bei Bauteil A.

#### Freianlagen:

Für diesen wichtigen innerstädtischen öffentlichen Raum wird weiterhin ein qualifizierter Entwurf für die Freianlagen gefordert. Die Addition unterschiedlicher Beispielfotos für diesen wichtigen Freiraum reicht nicht aus. Auch vermag die Nennung von 4 in Pflanzcontainern sitzenden kleinen Bäumen noch keine Freiraumgestalt darstellen. Durch Wasserfontänen auf dem Platz ist dieser multifunktional niveaugleich gut nutzbar. Es wird angeregt, die Pflasterformate und Verlegerichtungen auf die Gassenbildungen hin zu überprüfen.

Für Bauteil A und Bauteil B ist keine Wiedervorlage erforderlich.

Wiedervorlage im Gestaltungsbeirat erforderlich: ☒ ja ☐ nein

Offenburg, den 13.07.2017



Dr. Ing. Eckart Rosenberger

## Gestaltungsbeirat der Stadt Offenburg

**Sitzung am 13.07.2017**

### **TOP 3      Neubau eines Holiday Inn Express Hotels in der Maria-und-Georg-Dietrich-Straße**

Bauherrengemeinschaft: OXALIS REIM GmbH, Frankfurt  
Zeitgeist Estates GmbH, Stuttgart

Architekt:      Architekturbüro freiraum4plus, Wiesbaden

#### Bewertung und Empfehlung:

---

Der Gestaltungsbeirat begrüßt die frühe Einbeziehung in die Beurteilung des vorgelegten Entwurfs mit deren Varianten für den Neubau des Holiday Inn Express Hotels. Das lange-streckte Gebäude entlang der Maria-und-Georg-Dietrich-Straße liegt städtebaulich richtig im westlichen Teil des Baufeldes. Hiermit sind die Parkplätze rückseitig zur Bahn ebenfalls logisch angeordnet. Begrüßt wird deren im Gebäude integrierte Zufahrt im Norden.

Es werden zwei Eingänge angeboten, einmal von der östlichen Parkierungsseite und als Haupteingang -eher für die Fußgänger gedacht- von der westlichen Seite gegenüber der Güterstraße. Dieser erscheint gerade für die Zielgruppe Bahnreisende – Fußgänger eher ungünstig in der Auffindbarkeit und gerät aufgrund des reduzierten Abstandes zum Rad- und Fußweg in eine gewisse Not der Benutzerfreundlichkeit. Im Zusammenhang mit der Gestaltung des südlichen Giebels als „Kopfbau“ schlägt das Gremium den Verfassern vor, diesen als Eingang zum Bahnhof zu orientieren und die dann gegebenen Chancen der Nutzung und Gestaltung des Vorbereiches aufzunehmen.

Einher geht damit die Aufwertung der Giebelfassade zur Stadt als relevante Erscheinung im Straßenraum. Neben dem Vordach als Entrée wäre auch eine Auskragung der Obergeschosse denkbar, sofern dies die Nutzung im EG erlauben würde. Eine innere Umnutzung der Halle sollte mit Orientierung nach Süden möglich sein, wenn die WC- Anlagen an rückseitiger Stelle angeordnet werden und sich der Gastronomiebereich etwas mehr nach Süden zur Halle und dem Platz orientiert.

Die Fassadengestaltung ist insgesamt angenehm zurückhaltend und durch die Bänder gut rhythmisiert. Diese sollte allerdings im Detail sorgfältig ausgebildet und plastisch vertieft ausgeführt werden – dunkle Flächen und Fenster zurückgesetzt in einer Ebene. Die beiden großen Flächen im EG könnten insbesondere rückseitig reduziert werden, verändern sich aber auch an der südwestlichen Seite bei der Verschiebung des Eingangs.

Begrüßt werden auch die Varianten zur Ausbildung des Dachgeschosses, von denen das Gremium klar den Vorschlag 2 präferiert. In Anlehnung an die nordwestliche Eckausbildung mit dem auskragenden Dach sollte überprüft werden, ob die anderen Dachrücksprünge nicht auch eine Überdachung erhalten könnten, in der bei Bedarf auch innenliegende Ausschnitte zur Belichtung integriert sein könnten.

Die vorgeschlagene geänderte Orientierung des Hauptzugangs bietet die große Chance, einen adäquaten Auftaktbereich zu schaffen - Ankommen, Orientieren, Aufenthalt, schattenspendende Bäume für den Außenbereich. Der Planungsbereich für den Freiraum soll daher nicht an der derzeitigen südlichen Planabgrenzung enden, sondern eine für den Gast nutzbaren Vorzone mit hoher Aufenthaltsqualität belegen.

In diesem Zug sollen auch die Stellplätze eingegrünt werden. Die dargestellte Baumreihe entlang der Gebäudefassade wird sehr begrüßt, so dass der Gast einen Blick ins Grüne hat und die Bäume zudem natürliche Schattenspenden sind. Es sollen mittel- bis großkronige Laubbäume innerhalb des 5 m breiten Grünstreifens gewählt werden – nicht wie dargestellt kleine Kugelbäume. Zusammen mit der Dachbegünung kann dies ein sehr guter stadtklimatischer Beitrag innerhalb der Industrieflächen werden.

Die Baumscheiben innerhalb der Parkplatzreihen sind deutlich zu schmal gezeichnet. Sollte sie aufgrund der notwendigen Stellplatzzahlen so beibehalten werden, ist sicher zu stellen, dass jeder Wurzelraum ein durchwurzelungsfähiges Baumsustrat unter den Stellplätzen von mind. 16 cbm hat.

Ein qualifizierter Freiflächengestaltungplan zum Bauantrag wird gefordert.

Wiedervorlage im Gestaltungsbeirat erforderlich: ☒ ja ☐ nein

Offenburg, den 13.07.2017



Dr. Ing. Eckart Rosenberger