

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

zum öffentlichen Teil

der Gestaltungsbeiratssitzung Nr. 13

am 20.09.2017

---

<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 Frau Prof. Rudolph-Cleff, Sachverständige Frau Ukas, Sachverständige
<b>Teilnehmer Verwaltung:</b>	Herr BM Martini, Technischer Beigeordneter Herr Ebneith, Fachbereichsleitung FB 3 Frau Zemla, Stadtplanung Herr Krebs, Stadtplanung
<b>Teilnehmer Planungsausschuss:</b>	Herr Dr. Glatt, CDU Herr Link, CDU Frau Bös, SPD Herr Zipf, FWO Frau Wetzels, Offenburg Liste

<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  <div><div>1. Verwaltungsgebäude Beim Alten Ausbesserungswerk</div><div>2. Wohnbebauung Seitenpfaden, Baufeld 7B</div><div>3. Wohnbebauung Seitenpfaden, Baufeld 2B</div><div>4. Einkaufsquartier Rée-Carré</div><div>5. Gewerbebau G.U.T.</div><div>6. Hotelneubau Holiday Inn Express</div></div>																																											
<b>Ergebnisse:</b>	Die Beratungsergebnisse sind in den beigefügten Empfehlungen des Gestaltungsbeirats dargestellt.																																											
<b>Ende der öffentlichen Sitzung:</b>	17:15 Uhr																																											
<b>Verteiler:</b>	<table><tr><td>Beiräte</td><td>4</td></tr><tr><td>Planungsausschussmitglieder</td><td>22</td></tr><tr><td>Sachkundige Einwohner</td><td>6</td></tr><tr><td>Fraktionsvorsitzende</td><td>5</td></tr><tr><td>AfD</td><td>1</td></tr><tr><td>Offenburger Liste</td><td>1</td></tr><tr><td>Oberbürgermeisterin</td><td>1</td></tr><tr><td>1. Beigeordneter</td><td>1</td></tr><tr><td>2. Beigeordneter</td><td>1</td></tr><tr><td>Fachbereichsleiter DEZ II</td><td>4</td></tr><tr><td>Abt. Stadtplanung</td><td>4</td></tr><tr><td>Herr Feuerlein</td><td></td></tr><tr><td>Herr Clausen</td><td></td></tr><tr><td>Herr Krebs</td><td></td></tr><tr><td>Frau Zemla</td><td></td></tr><tr><td>Abt. Baurecht</td><td>2</td></tr><tr><td>Frau Krotzinger</td><td></td></tr><tr><td>Herr Brugger</td><td></td></tr><tr><td>Stabsstelle Presse- und Öffentlichkeitsarbeit</td><td></td></tr><tr><td>Frau Haberecht</td><td>1</td></tr><tr><td>Gesamt</td><td>53</td></tr></table>		Beiräte	4	Planungsausschussmitglieder	22	Sachkundige Einwohner	6	Fraktionsvorsitzende	5	AfD	1	Offenburger Liste	1	Oberbürgermeisterin	1	1. Beigeordneter	1	2. Beigeordneter	1	Fachbereichsleiter DEZ II	4	Abt. Stadtplanung	4	Herr Feuerlein		Herr Clausen		Herr Krebs		Frau Zemla		Abt. Baurecht	2	Frau Krotzinger		Herr Brugger		Stabsstelle Presse- und Öffentlichkeitsarbeit		Frau Haberecht	1	Gesamt	53
Beiräte	4																																											
Planungsausschussmitglieder	22																																											
Sachkundige Einwohner	6																																											
Fraktionsvorsitzende	5																																											
AfD	1																																											
Offenburger Liste	1																																											
Oberbürgermeisterin	1																																											
1. Beigeordneter	1																																											
2. Beigeordneter	1																																											
Fachbereichsleiter DEZ II	4																																											
Abt. Stadtplanung	4																																											
Herr Feuerlein																																												
Herr Clausen																																												
Herr Krebs																																												
Frau Zemla																																												
Abt. Baurecht	2																																											
Frau Krotzinger																																												
Herr Brugger																																												
Stabsstelle Presse- und Öffentlichkeitsarbeit																																												
Frau Haberecht	1																																											
Gesamt	53																																											

## Gestaltungsbeirat der Stadt Offenburg

**Sitzung am 20.09.2017**

### **TOP 1      Neubau Verwaltungsgebäude Beim Alten Ausbesserungswerk**

Bauherr:      Christian Funk Holding GmbH & Co. KG

Architekt:      Architekturbüro Müller & Huber, Oberkirch

Bewertung und Empfehlung:

---

Der Gestaltungsbeirat begrüßt die städtebauliche Setzung eines neuen Verwaltungsgebäudes beim alten Ausbesserungswerk. Der Neubau ergänzt sinnvoll das Ensemble der vorhandenen Büronutzungen im ehemaligen Kesselhaus und in dem Verwaltungsgebäude im Süden des Areals. Das Gebäude schließt das Grundstück zu den Parkplätzen im Norden und rahmt den Blick von der Rammersweierstraße zum historischen Kesselhaus.

Der Dialog zwischen Kesselhaus und Neubau ist spannend. Der Neubau tritt als zweigeschossiges Gebäude mit Flachdach zurück, nimmt aber in der hochwertigen Materialwahl unmittelbaren Bezug zu seinem Nachbarn. Dieses Spannungsfeld gilt es in der weiteren Bearbeitung auszuloten. Neben den ruhigen Bestandsgebäuden auf dem Areal bietet der vorgelegte Neubau sehr viele unterschiedliche Gestaltungselemente, die nicht nur Eigenständigkeit belegen, sondern auch viel Aufmerksamkeit einfordern. Insbesondere die Gestaltung des Eingangsbereichs als große Gebäudefuge untergliedert den Baukörper in zwei Gebäudeteile und schwächt damit die markante städtebauliche Setzung. Aus Sicht des Gestaltungsbeirats wäre die Gestaltung eines ruhigen, durchgehenden Baukörpers zur Süd- und Nordseite wünschenswert. In diesem Zusammenhang sollten auch die eingefügten Ornamente und die Detailplanung des Klinkermauerwerks überprüft werden. Die Fassaden der Giebelfassaden sind sehr überzeugend gestaltet, während die Fassaden zur Südseite und zur Nordseite aus Sicht des Gestaltungsbeirats sehr ambitioniert sind, aber im ruhigen Kontext der Bestandsgebäude in einer gleichermaßen hochwertigen, aber zeitlosen Gestaltung weiter gewinnen können.

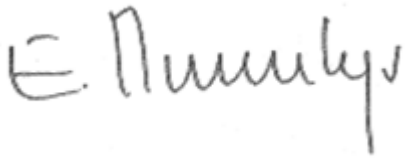
Freianlagen:

Das neue Gebäude arrondiert den großzügigen und heute bereits offen gestalteten Freiraum sehr gut und lässt auch weiterhin die Rasenflächen als verbindendes Grünelement wirken. Das vorhandene Baumpaket ist wichtig für die Aufenthaltsqualität im Verwaltungsquartier. Da die Betonmauer im Südosten als Raumkante wahrgenommen und die Aufmerksamkeit dadurch zur Straße gelenkt wird, wird empfohlen, entlang der Mauer eine Grünzäsur in Form einer aufgelockerten Baumreihe und einer Vorpflanzung der Mauer mit einheimischen Gehölzen (kein Bambus) einzuplanen. Atmosphärisch wird dies die Gesamtanlage noch stärken.

Wiedervorlage im Gestaltungsbeirat erforderlich:

☐ ja      ☒ nein

Offenburg, den 20.09.2017

A handwritten signature in dark ink, appearing to read 'E. Rosenberger'. The signature is written in a cursive style with a large initial 'E' and a long, flowing 'R'.

Dr. Ing. Eckart Rosenberger

## Gestaltungsbeirat der Stadt Offenburg

**Sitzung am 20.09.2017**

### **TOP 2      Neubau Wohngebäude, Baugebiet Seitenpfaden / Baufeld 7B**

Bauherr:      Planungsgemeinschaft „HoheHornHaus“  
                     vertreten durch Herbert Krankenberg, Offenburg

Architekt:    Philipp Romeiser Architekten, Bremen-Vegesack

#### Bewertung und Empfehlung:

---

Das Baufeld 7B nimmt, als höchst gelegenes im ganzen Baugebiet, nicht nur topografisch eine Sonderstellung ein. Auch städtebaulich hat es eine hervorgehobene Stellung als östlicher Abschluss bzw. Auftakt des Seitenpfadens.

Das Punkthaus mit drei Geschossen und Staffelgeschoss ist schlüssig nach geltendem Planungsrecht entwickelt und orientiert sich als Solitär nach drei Seiten offen zur Landschaft hin.

Der geplante Gebäudekomplex fügt sich hinsichtlich Lage, Orientierung, Baukörperkubatur, Nutzung und Erschließung gut in den städtebaulichen und landschaftlichen Kontext ein.

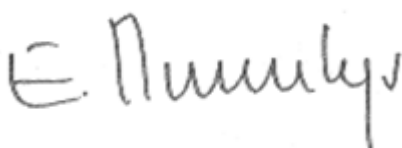
Die Materialität, Gebäudeform und Fassadengliederung überzeugen im Ganzen. Lediglich die nach dem letzten Planungsstand vorgesehene Ausbildung auskragender Balkons wird nicht als Verbesserung angesehen. So empfiehlt der Gestaltungsbeirat, diese wieder in Form von Teilloggien auszubilden, was auch zu einem schlüssigeren Erscheinungsbild des Gebäudes im Ganzen beiträgt.

#### Freianlagen:

Die Topografie ist von Ost nach West abfallend. Durch die Enge des Grundstücks mit unterbauten Flächen sind die Höhenquoten auf dem Gesamtgrundstück zu den Anschlusshöhen auf allen 4 Seiten zu überprüfen. Dies betrifft insbesondere die Tiefgaragenzufahrt, den Maueranschluss zum westlich angrenzenden Grundstück, Böschungsneigungen nach Süden und die Zugänglichkeit im Norden. Die Freiflächengestaltung mit Grundstückseinfassung, Pflanzungen wie Bäumen und Sträuchern, grüner Vorzone etc. ist in einem qualifizierten Freiflächenplan nachzuweisen.

Wiedervorlage im Gestaltungsbeirat erforderlich:    ☐ ja                      ☒ nein

Offenburg, den 20.09.2017



Dr. Ing. Eckart Rosenberger

## Gestaltungsbeirat der Stadt Offenburg

**Sitzung am 20.09.2017**

### **TOP 3      Neubau Wohngebäude, Baugebiet Seitenpfaden / Baufeld 2B**

Bauherr:      Baugruppe „S-3“ vertreten durch Herbert Krankenberg, Offenburg

Architekt:    Ringwald, Offenburg

#### Bewertung und Empfehlung:

---

Das Bauvorhaben ist das dritte Gebäude im Baufeld und befindet sich im Osten entlang der Frieda-Nadig-Straße. Somit ergibt sich eine hofartige Gebäudeanordnung, die sich nach Süden hin öffnet. Das Vorhaben wird vom gleichen Architekten errichtet wie die beiden anderen Gebäude innerhalb des Baufelds.

Das geplante Bauwerk fügt sich hinsichtlich Lage, Orientierung, Baukörperkubatur, Nutzung und Erschließung in die Intentionen des städtebaulichen Entwurfs für das Baugebiet Seitenpfaden ein und ist im Ganzen gut umgesetzt.

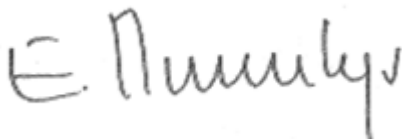
Noch nicht befriedigt die Proportionierung der Ostfassade mit ihrer insgesamt streng symmetrischen Auslegung und der Wiederholung gleichgroßer geschlossener und offener Flächen. Hier wird bei der weiteren Bearbeitung empfohlen, die Symmetrie aufzulösen und die Treppenhaus /Laubengangbereiche so auszubilden, dass die Baukonstruktion gut erkennbar bleibt und der Eindruck einer Bürofassade vermieden wird.

#### Freianlagen:

Der Zugang mit einer Doppelrampe zur Erlangung der Barrierefreiheit scheint gestalterisch auch hinsichtlich notwendiger Geländer überzogen. Es wird gebeten, zu überprüfen, ob eine einläufige Rampe unter Hinzunahme der Gefällelinien des Vorbereichs möglich ist. Die Freiraumgestaltung des Gemeinschaftsbereichs sowie die Anbindung an den gesamten grünen Innenhof nach Westen sind noch nachzuweisen. Hierzu ist der qualifizierte Freiflächenplan erforderlich.

Wiedervorlage im Gestaltungsbeirat erforderlich:    ☐ ja                      ☒ nein

Offenburg, den 20.09.2017



Dr. Ing. Eckart Rosenberger

## Gestaltungsbeirat der Stadt Offenburg

Sitzung am 20.09.2017

### TOP 4      **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 C:

Der Gestaltungsbeirat begrüßt die Varianten zur Fassadengestaltung der Süd-West-Fassade und die Überarbeitung der Dachgestaltung in den Planunterlagen und im Modell. Für die Gestaltung der Süd-West-Fassade wurde bereits mit der Stadt eine präferierte Lösung (Variante 4) ausgewählt, welcher der Gestaltungsbeirat gerne folgt. Die Idee der doppelten Gaubenreihe wurde aufgegeben und durch eine ruhigere Dachgestaltung ersetzt. Die horizontalen Lamellen zur Belichtung der Dachebene und der zurückgesetzten Fassade der Büronutzungen im unteren Dachbereich sind eine überraschende Lösung, die man noch nicht aus Vorbildern kennt. Das Potenzial dieser Lösung wird im Modell sichtbar, allerdings auch die noch offenen Fragen in der Ausarbeitung und Detailplanung. Es ist wichtig, dass die geschlossene Wirkung der Lamellen am unteren Dachrand nicht durch das zurückgesetzte Geschoss und seine Fassade überlagert wird. Sowohl die Stellung der Lamellen im Hinblick auf die sichtbaren Flächen von der Straßenebene und ihre Belichtungsqualität für die Dachgeschossflächen sind ebenso zu überprüfen wie auch die Größe der Öffnung selbst. Insbesondere die Ausbildung des Fassadenabschlusses könnte aus Sicht des Gestaltungsbeirats genutzt werden, um den gewünschten ruhigen und durchgängigen Charakter des Daches zu unterstreichen. An dieser Stelle ist nicht die Ausbildung eines einfachen Brüstungselements wünschenswert, sondern die Gestaltung einer klaren, sichtbaren Traufkante, die den Blick aus Fußgängerebene auffängt und die Fassade ruhig abschließt. Der Gestaltungsbeirat wünscht sich einen Detailschnitt und einen Fassadenausschnitt im Maßstab 1:20, um die Gestaltung abschließend beurteilen zu können.

##### Bauteil D:

Die überarbeitete Gestaltung der Ostfassade und der Verzicht auf einen Materialwechsel sind überzeugend. Die Gestaltung der Südfassade mit vertikalen Aluminium-Lamellen für die Einhausung der Anlieferung ist gut gelöst und ermöglicht eine Fassadenbegrünung. Es wird empfohlen, das Aluminium in einer gedeckten Farbe z.B. db703 zu wählen. In der weiteren Planung sind die notwendigen Flächen für die Pflanzquartiere bzw. das Pflanzsubstrat in Abstimmung in der Stadt nachzuweisen und die Dimension des Pflanzgerüsts in Abhängigkeit der gewählten Pflanzenart zu überprüfen.

#### Bauteil E:

Die Südfassade zur Gustav-Rée-Anlage hat aus Sicht des Gestaltungsbeirats durch die großzügigere Gestaltung der Wohnungseingänge und die Neugestaltung der Treppenhäuser an Qualität gewonnen. In der weiteren Planung empfiehlt der Gestaltungsbeirat die Fassadengestaltung an der Gebäudeecke zum Quartierseingang zu überarbeiten, da weder die Setzungen an der Gebäudeecke zur Gustav-Rée Anlage noch die kleinen Badezimmerfenster am Quartierseingang überzeugen können.

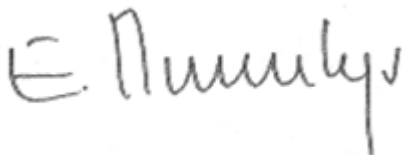
#### Freiflächen:

Die Planer haben die Anregungen über Pflasterdetails in Gassenbildungen grundsätzlich aufgenommen. Die umgebenden Pflasterstrukturen sind bei der Planung ebenso zu beachten, um entsprechend gute Übergänge zum angrenzenden Stadtboden zu erhalten. In den Details ist zu erkennen, dass Ausführungen in der Innenstadt mit Kleinpflaster in Fassadenbereichen übernommen wurden. Die Details zeigen leider nicht die geforderte Gesamtstruktur und die Einbindung in den städtischen Kontext. Die Anpflanzung von 4 Kugelbäumen in Containern sollte, wie bereits angeregt, nachgebessert werden. Empfohlen wird an deren Stelle ein Großbaum in entsprechendem Pflanzquartier – als Anregung zur Überprüfung mit Sitzmauern auf der Tiefgarage oder mit einem Pflanztrog unter Verzicht auf einen Tiefgaragenstellplatz. Zur endgültigen Beurteilung der Freiraumqualitäten ist der Gesamtplan mit Materialität und Gestaltung vorzulegen. Dieser wird in der Regel im M1:200 vorgelegt.

Wiedervorlage im Gestaltungsbeirat für die Detailplanung Bauteil C und Freiflächen

erforderlich: ☒ ja ☐ nein

Offenburg, den 20.09.2017



Dr. Ing. Eckart Rosenberger



## Gestaltungsbeirat der Stadt Offenburg

Sitzung am 20.09.2017

### TOP 5      **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 wird heute zum dritten Mal behandelt, weil seit der letzten Vorlage eine größere Umplanung erfolgte. Diese betrifft im Wesentlichen die Höhenreduzierung des südlich gelegenen Gebäudeteils. Aus städtebaulicher Sicht ist das Vorhaben mit der Reduzierung des Bauvolumens nicht besser geworden. Ein durchgehend mindestens zweigeschossiges Gebäude wäre an dieser Stelle vorteilhaft.

Unbefriedigend ist der Übergang vom ein- zum zweigeschossigen Bauteil insbesondere auf der Gebäuderückseite, die nunmehr nicht nur den Zugang zum Lager, sondern auch zum Ausstellungsbereich aufnehmen soll. Der Gestaltungsbeirat empfiehlt, das Sonderelement am Übergang mit Treppenhaus, Aufzugsanlage, Besprechungs- und Sanitärräume nicht nur vorspringen zu lassen, sondern zumindest leicht über den zweigeschossigen Teil hinaus zu erhöhen.

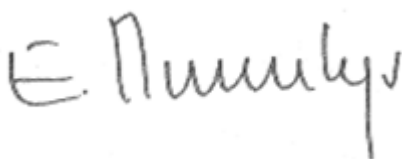
Zwar wurde der Empfehlung, über die bisher zu unruhige Farbgebung noch einmal nachzudenken, entsprochen und die kräftige blaue Farbe entsprechend dem Firmenlogo deutlich reduziert. Der jetzige Vorschlag ist jedoch bezogen auf das Gebäude wenig schlüssig. Hier schlägt der Gestaltungsbeirat vor, das noch zu erhöhende Sonderelement mit Treppenhaus besser vollflächig in blauer Farbe zu gestalten.

Es wird noch einmal nachdrücklich empfohlen, oberhalb der Fensterbänder keine weitere Werbung anzubringen.

Eine Wiedervorlage im Gestaltungsbeirat ist nicht erforderlich, soweit die Anliegen im Einvernehmen mit der Verwaltung berücksichtigt werden.

Wiedervorlage im Gestaltungsbeirat erforderlich:    ☐ ja                      ☒ nein

Offenburg, den 20.09.2017



Dr. Ing. Eckart Rosenberger

## Gestaltungsbeirat der Stadt Offenburg

**Sitzung am 20.09.2017**

### **TOP 6      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:

---

Das Vorhaben wurde bereits am 13.07.2017 öffentlich im Gestaltungsbeirat behandelt.

Der Gestaltungsbeirat begrüßt, dass die wesentlichen Empfehlungen zur Weiterbearbeitung des Entwurfs aufgenommen wurden. Mit der Orientierung der Haupteinschließung im Süden des Gebäudes zum Bahnhof hin ist das Hotel für die Zielgruppe der Bahnreisenden jetzt gut auffindbar und der nunmehr große Abstand vom Haupteingang zum Rad- und Fußweg führt zu einer befriedigenden Erschließungssituation. Auch die Vorschläge zur Fassadengestaltung und Dachausbildung wurden im Wesentlichen berücksichtigt. Ebenfalls die plastischen Vertiefungen der Fensterbänke stellen eine Verbesserung dar.

Allerdings kann die nunmehr stadtbildprägende Fassade am südlichen Giebel, dem Kopfbau, mit der vorgeschlagenen Ausbildung des Vordaches noch nicht befriedigen. Hier soll das Vordach in Verbindung mit dem Windfang als wichtiges Eingangselement eine prägnantere Gestaltung erfahren.

Der Technikaufbau auf dem Dach ist zwar richtig verortet, sollte aber auf das technisch unbedingt notwendige Maß, vor allem auch in seiner Höhe, verkleinert werden.

#### Freianlagen:

Durch den verlegten Hauptzugang nach Süden ist der Weg für eine gut nutzbare Vorzone mit hoher Aufenthaltsqualität frei. Wie bei der letzten Sitzung angeregt, sollte der östlich angrenzende Freiraum im Übergang zu den Stellplätzen mitgeplant und die Stellplätze von Süden her eingegrünt werden.

Die Baumscheiben innerhalb der Parkplatzreihen sind ebenso wie bereits angemerkt deutlich zu schmal gezeichnet. Sollte sie aufgrund der notwendigen Stellplatzzahlen so beibehalten werden, ist sicher zu stellen, dass jeder Wurzelraum ein durchwurzelungsfähiges Baums substrat unter den Stellplätzen von mind. 16 cbm hat. Zudem sind die grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans umzusetzen.

Lageplan und Ansichten stimmen bezüglich der Baumstandorte nicht überein. Die Bäume sollen mittel- bis großkronig sein, keine „Kugelbäume“, wie dargestellt.

Anstelle der Fassadenbegrünung sollen die beiden Dachgärten in den Gebäudeeinschnitten – die weit in den Straßenraum hineinwirken werden – intensiv gestaltet und auf dem Vorplatz Bäume gepflanzt werden.

Der geforderte qualifizierte Freiraumplan ist noch vorzulegen. Wir empfehlen dringend keine Attribute von „Hausgartenbeispielen“ lt. der mitgelieferten Fotos im urbanen Kontext übertragen zu wollen. Vielmehr ist eine eigene Identität mit Aufenthaltscharakter aufzuzeigen, um auf das städtische Umfeld gut zu reagieren. Die klassischen Elemente für einen Platz mit entsprechendem Belag / Bäume / Sitzmobiliar / Außengastronomie sollten zur Anwendung kommen.

Eine Wiedervorlage im Gestaltungsbeirat ist nicht erforderlich, soweit die Anliegen im Einvernehmen mit der Verwaltung berücksichtigt werden.

Wiedervorlage im Gestaltungsbeirat erforderlich: ☐ ja ☒ nein

Offenburg, den 20.09.2017

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

Dr. Ing. Eckart Rosenberger