

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

zum öffentlichen Teil

der Gestaltungsbeiratssitzung Nr. 14

am 13.12.2017

Ort der Sitzung:	Sitzungssaal des Technischen Rathauses, Wilhelmstr. 12, 77654 Offenburg
Beginn der öffentlichen Sitzung:	14:00 Uhr
Teilnehmer Gestaltungsbeirat:	Herr Prof. Bäuerle, Vorsitzender Frau Prof. Rudolph-Cleff, Sachverständige Frau Ukas, Sachverständige
Teilnehmer Verwaltung:	Herr Martini, Technischer Beigeordneter Herr Ebneith, Geschäftsstelle GBR Herr Clausen, Geschäftsstelle GBR Frau Zemla, Stadtplanung Herr Krebs, Stadtplanung
Teilnehmer Planungsausschuss:	Herr Binkert, CDU Herr Link, CDU Frau Bös, SPD Herr Ochs, B90/Grüne Herr Dr. Treeck, Sachkundiger Einwohner Heribert Schramm, Sachkundiger Einwohner

Sitzungsbeginn:	Der Vorsitzende Herr Prof. Bäuerle 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. Neubau Einkaufsquartier „Rée-Carré“ 2. Seniorenwohnungen Maria-und-Georg-Dietrich-Straße 3. Mehrfamilienhaus Prinz-Eugen-Straße 	
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 (zur Aufnahme in Bauakte)	1
	Frau Krotzinger	
	Gesamt	45

Gestaltungsbeirat der Stadt Offenburg

Sitzung am 13.12.2017

TOP 1 **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:

Für Bauteil C (ehem. Stadthalle) wurden ein Fassadenschnitt und ein Detail zur Ansicht im Maßstab 1:25 vorgelegt. Der Gestaltungsbeirat empfiehlt, für die Dachkonstruktion eine Eindeckung mit Titanzink, Kupfer o.ä. zu überprüfen, um den Material- und Strukturwechsel im Übergang von Ziegeleindeckung auf die Lamellenkonstruktion möglichst fließend und ohne Anschlussfuge zu gestalten. Die Regenrinne sollte nicht sichtbar in der homogen gestalteten Fläche integriert sein. Im Hinblick auf die Proportionen der Öffnungen wäre es wünschenswert, den Übergang zur Lamellenkonstruktion tiefer anzusetzen als in der derzeitigen Planung, die von der Deckenoberkante über dem 2. Obergeschoss ausgeht. Die Stellung der Lamellen sollte mindestens horizontal sein, um den ruhigen Eindruck einer weitgehend geschlossenen Dachfläche für die Fußgänger im Straßenraum zu unterstreichen. Das Modell zeigt sehr gut die erforderliche Sensibilität in der Konstruktion der Dachdetails.

Im Fassadendetail wird ein Fensterelement mit Lüftungslamellen und geschlossenen Glaspaneelen zur Verblendung der Deckenkonstruktion vorgeschlagen. Der Gestaltungsbeirat empfiehlt, dieses Detail in Schnitt und Ansicht zu überarbeiten, um die Bogenfenster in ihrer Tag- und Nachtwirkung als ein großzügiges Fensterelement erlebbar zu machen, das an die Rhythmik der alten Stadthalle erinnert.

Freiräume:

Die Pflasterstrukturen beginnen, homogen zu wirken, und drehen im Verlauf der Gassen mit. Die Pflasterung in der Gasse zwischen Bauteil C und E sollte um 90° gedreht werden, um lange Längsfugen hinsichtlich der Gestaltung und der Bautechnik zu vermeiden. Die Pflasterarten sollten nicht zu oft wechseln, um Ruhe in die kleinteiligen Bereiche zu bringen. Flächen für Gastronomie sollen nicht eingefasst oder andersfarbig gepflastert werden, sondern Teil des einheitlichen Stadtbodens sein. Es wird nochmals die Empfehlung gegeben, den mittigen Platz nicht gesondert abzusetzen bzw. die Ausdehnung etwas zu überdenken, da ja bereits der Wasserplatz aufgrund seiner Wasseraufnahme anders behandelt werden muss. Die Übergänge zu drei Fassaden am Platz würden dann nicht mehr so kleinteilig und „streifig“ wirken.

Wiedervorlage im Gestaltungsbeirat für die Detailplanung Bauteil C und Freiflächen
erforderlich: ☐ ja ☒ nein

Offenburg, den 13.12.2017

Prof. Werner Bäuerle

Gestaltungsbeirat der Stadt Offenburg

Sitzung am 13.12.2017

TOP 2 Neubau von Service Wohnungen für Senioren in der Maria-und-Georg-Dietrich-Straße

Bauherr: Senioren Wohnen Offenburg GmbH & CoKG, Berlin
Architekt: Grossmann Architekten GmbH, Kehl

Bewertung und Empfehlung:

Das Projekt „Senioren Wohnen“ an der Maria-und-Georg-Dietrich-Straße wurde bereits im Bauteil A durch den Gestaltungsbeirat begleitet. Die vorgelegte Planung der Bauteile B bis D nimmt die dort verwendeten Gestaltungselemente auf, so auch die Klinkerfassade in den ersten beiden Geschossen.

In den Obergeschossen sind Service Wohnungen für Senioren vorgesehen, die über lange, schmale und innenliegende Flure erschlossen werden. Atmosphärisch sind diese unbefriedigend und sollten Nischen und Öffnungen erhalten. Diese könnten in den Fugen der Bauteile im Zusammenhang mit der plastischen Außengestaltung entstehen. Hier wären raumhohe Verglasungen sinnvoll. Auf die Überschreitung der Bauflucht zwischen C und D könnte dann verzichtet werden.

Auskragende Balkone zur Maria-und-Georg-Dietrich-Straße sind weder in ihrer Nutzung noch Gestaltung befriedigend. Primär aus Gründen einer angemessenen Nutzung werden integrierte Loggien vorgeschlagen, die eine Breite und Tiefe von ca. 2,00 m erhalten können. Denkbar wäre eine behutsame, leichte Auskragung (max.50cm) in den Straßenraum. Dies ist in Abhängigkeit der Gesamtfläche der Fassade zu überprüfen.

Auch die Balkone zur Hofseite sollten gleichmäßiger und kleinteiliger verwendet werden, hier wechseln unrhythmisch sehr breite Balkone mit kleineren (z.B. Wohnung 1-4). Dies hätte zur Folge, dass die spärlichen Grünbereiche hofseitig etwas weniger überbaut sind.

Beim Attikageschoss sollte die Brüstung durchgehend zumindest ca. 75 cm hochgemauert werden, darüber einen Handlauf. Dies gilt auch für die nicht genutzten Bereiche, damit ein einheitlicher Attikaabschluss entsteht.

Eine farbliche Differenzierung der Bauteile wird bei der Länge der Anlage als angemessen betrachtet, allerdings wird ein sensibler abgestimmtes Farbkonzept gewünscht.

Für die Außenbereiche werden detailliertere Angaben zur Bepflanzung und den hier erforderlichen, großkronigen Bäume erwartet.

Wiedervorlage im Gestaltungsbeirat erforderlich: ☒ ja ☐ nein

Offenburg, den 13.12.2017

Prof. Werner Bäuerle

Gestaltungsbeirat der Stadt Offenburg

Sitzung am 13.12.2017

TOP 3 **Neubau Mehrfamilienhaus Prinz-Eugen-Straße 13**

Bauherr: Stadtbau Offenburg GmbH

Architekt: Hättich und Faber Architekten Part GmbH, Haslach im Kinzigtal

Bewertung und Empfehlung:

Die Siedlungsstruktur an der Prinz-Eugen-Straße ist heute geprägt durch die Zeilenbauten mit Walmdächern. In dieser Nachbarschaft wirkt das geplante Mehrfamilienhaus fremd und fügt sich als kompakter Baukörper mit großer Gebäudetiefe nur schwer ein. Der Gestaltungsbeirat empfiehlt, die Typologie des Dreispanners oder Vierspanners als schlanken Baukörper mit gekapptem Laubengang auszubilden. Damit könnte die Gebäudetiefe der Bestandszeilen aufgenommen werden und zugleich die Belichtungssituation in den Wohnungen verbessert werden.

Der Gestaltungsbeirat nimmt die engen Rahmenbedingungen für die Umsetzung kostengünstigen Wohnraums zur Kenntnis. Dennoch regt der Gestaltungsbeirat an, einen zweiten Bauabschnitt bei der jetzigen Planung mit anzudenken. Durch das Hochparterre ist eine Nutzung des Untergeschosses als Tiefgarage gut denkbar und in der Co-Finanzierung mit einem zweiten Bauabschnitt sicherlich auch wirtschaftlich realisierbar. Die gegenwärtige Planung des Hofes als Erschließungs- und Parkierungsfläche löst leider nicht die Erwartung an einen grünen und lebendigen Innenhof ein. Der Gestaltungsbeirat empfiehlt, lediglich die baurechtlich erforderliche Anzahl an PKW-Stellplätzen herzustellen und zu untersuchen, inwieweit die Wohnungen durch einen grünen Hof mit Fahrradschuppen und einen Hausmeister bzw. eine Hausmeisterin auf Erdgeschosebene gewinnen könnte.

Die Empfehlungen des Gestaltungsbeirats beziehen sich auf die städtebauliche Setzung und die Einbindung in das Gesamtareal. Das Baugrundstück ist mit dem vorgeschlagenen Baukörper noch nicht ausgelastet, die vorgeschlagene Parkierung jedoch sollte allenfalls als temporäre Lösung, nicht aber als zukünftiges Modell für den Standort verstanden werden.

Wiedervorlage im Gestaltungsbeirat erforderlich: ☒ ja ☐ nein

Offenburg, den 13.12.2017

Prof. Werner Bäuerle