

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

zum öffentlichen Teil

der Gestaltungsbeiratssitzung Nr. 15

am 14.03.2018

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 Ebner, Geschäftsstelle GBR Frau Traeger, Stadtplanung Frau Zemla, Stadtplanung Herr Krebs, Stadtplanung
Teilnehmer Planungsausschuss:	Herr Binkert, CDU Herr Link, CDU Frau Bös, SPD Herr Thoma, SPD Herr Ochs, B90/Grüne Herr Rottenecker, 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. Finanzamt Zeller Straße 2. Seniorenwohnungen Maria-und-Georg-Dietrich-Straße 3. Mehrfamilienhaus Prinz-Eugen-Straße 4. Mehrfamilienhaus 1. BA Kronenquartier Turnhallestraße 	
Ergebnisse:	Die Beratungsergebnisse sind in den beigefügten Empfehlungen des Gestaltungsbeirats dargestellt.	
Ende der öffentlichen Sitzung:	16:00 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	
	Gesamt	43

Gestaltungsbeirat der Stadt Offenburg

Sitzung am 14.03.2017

TOP 1 **Neubau Finanzamt**

Bauherr: Land Baden-Württemberg

Architekt: Harter + Kanzler Architekten, Freiburg

Bewertung und Empfehlung:

Die vorgelegte, städtebaulich überzeugende Planung hat sich gegenüber der ersten Vorlage nicht verändert. Die Anregungen aus der ersten Sitzung zur Ausformung des Baukörpers im Übergang zur Nachbarbebauung in der Zeller Straße wurden mit der vorgestellten Variante nur geringfügig aufgenommen. Der Unterschied der Varianten liegt lediglich in der geschlossenen Darstellung des Fluchttreppenhauses. Die bei diesem Baukörper gestalterisch bewusste, horizontale Zäsur der Fassade über dem Erdgeschoss verstärkt den schwebenden Charakter. Die Schotten und das Fluchttreppenhaus sind zurückgesetzt angeordnet. Der komplette Bereich ist nach wie vor sehr transparent in den Innenhof. Dies ist natürlich der Tiefgaragenabfahrt und der Durchfahrt zur Erschließung der oberirdischen Stellplatzanlage nach Realisierung des 1. Bauabschnitts geschuldet, wäre aber im Zwischenbereich zum Eingang reduzierbar.

Die Abfolge von Durchfahrt, Abfahrt, Fluchttreppenhaus, Anlieferungszone und Eingangsbereich unter dem schwebenden Baukörper ist eine schwierige Setzung zur Zeller Straße und der angrenzenden Bestandsbebauung. Die städtebauliche Fassung der Straße auf Erdgeschoss- und damit Fußgängerebene einerseits und die architektonische Rahmung des adressbildenden Baukörpers andererseits sind in der vorgelegten Planung aus Sicht des Gestaltungsbeirats nicht zufriedenstellend. Während die angrenzenden Mauerwerksbauten fest mit ihrem Erdgeschoß auf dem Boden verankert sind, hebt sich der schwebende Baukörper vom Stadtraum ab. Es wäre wünschenswert, mit gleicher Architektursprache – wie bei den anderen Baukörpern – zu arbeiten, um eine flächige Verbindung der Fassade mit dem Terrain zu erreichen (Thema Mauerwerk, Körperhaftigkeit, ruhend). Dies scheint beispielsweise möglich durch einen flächig massiven Übergang zur Nachbarschaft, Schotten nur im Eingangsbereich, geringere Durchfahrtshöhen, Verlegen der Anlieferung in den Hofbereich oder Integration der Anlieferung in den Baukörper und weiteren Nutzungen im Erdgeschoss zwischen dem Fluchttreppenhaus und Eingang.

In diesem Zusammenhang sollte auch noch einmal das Brandschutzkonzept überprüft werden. Dies gilt für die Erschließungen im Gebäude selbst und die Fassadengestaltung, wie auch für die Planung des Außengeländes und der Freiflächen für alle Bauabschnitte. Die Anforderungen des Brandschutzes können nach Auffassung des Gestaltungsbeirats gut gestalterisch eingebunden werden.

Das vorgestellte Fassadendetail (Fenster mit eingebauten Schalldämmkassetten) überzeugt und stützt den hohen Gestaltungsanspruch der Fassaden an dieser städtebaulich prägnanten Stelle gegenüber der Altstadt.

Freiflächen: Wegeführung und Grünstrukturen haben sich gegenüber dem letzten Planungstand kaum verändert. Die Wegeführung weg von der Mauer an der Rammersweierstraße ist nach wie vor richtig. Zwischen der Bestandswand an der Unionsbrücke und künftiger Bebauung ist das Gelände im Schnitt darzustellen. Es ist darauf zu achten, dass der Raum offen und hell wirkt und nicht durch zu hohe Geländeeinschnürungen noch schmaler wirkt.

Die Zugangssituation von der Zeller Straße ist weiterhin auch für die Freiraumqualität nicht zufrieden stellend. Zudem sind die Feuerwehrtrassen für Bauabschnitt 1 und Bauabschnitt 2 darzustellen, da sich diese oftmals mit den Wegebereichen überschneiden.

Wiedervorlage im Gestaltungsbeirat:



ja



nein

Offenburg, den 14.03.2017

Dr. Eckart Rosenberger

Gestaltungsbeirat der Stadt Offenburg

Sitzung am 14.03.2018

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 überarbeitete Projekt „Service-Wohnungen für Senioren“ hat in den meisten Bereichen die Anregungen aus der vorigen Sitzung aufgenommen.

Für die Ostfassade werden 3 Varianten der Gestaltung angeboten, die in sich verschiedene Elementabschnitte der Fassaden beinhalten. Aus diesen schlägt der Gestaltungsbeirat folgende Komposition vor:

Die Loggien mit 50 cm Auskragungen sollen als ein Element über zwei Geschosse für den gesamten Bauabschnitt konzipiert werden. Dabei entspricht die Breite der Öffnung exakt der Breite der Loggia mit Verglasung. Der umlaufende Rahmen mit dem Zwischenboden soll einheitlich aus Sichtbeton konstruiert sein, die Geländer in einem anderen Material wie Stahl, Holz oder Glas. Die Balkone müssen in der vorgegeben Tiefe ausgebildet sein, damit das vorstehende Element die entsprechende Plastizität erhält (Variante „französischer“ Balkon ist nicht vorstellbar).

Der Fassadenbereich der Treppenhäuser verläuft vertikal flächenbündig bis in das Dachgeschoss. Momentan reagiert dieser Bereich auf die jeweilige Fassade der Geschosse, somit mit drei verschiedenen Materialien. Die vorgeschlagenen Varianten überzeugen nicht und haben keinen Bezug zum Inhalt. Im Dachgeschoss ist eine Treppenverglasung mit Lamellen, daneben der Aufzug mit Paneelen vorgesehen. Dieses Element soll über alle Geschosse zur Anwendung kommen, als vertikal klar erkennbares Bauteil. Die vorgeschlagenen Lamellen sollen die Paneele überdecken, so dass in ihrer Erscheinung zumindest perspektivisch ein einheitliches Bild entsteht.

Die Balkone der Westfassade müssen einheitlich und kleiner ausgebildet werden, zudem von den Nachbarwohnungen abgetrennt. Eine maximale Länge von 3 Metern sollte nicht überschritten werden. Die erkerartige Auskragung beim nördlichen Baukörper ist wohltuend gestaltet, dort sind die Loggien größer möglich.

Die Erhöhung der Attikabrüstung ist positiv und sollte auch noch beim 1. Bauabschnitt angewendet werden.

Ein Farbkonzept wird vorgeschlagen und kann als Grundlage verwendet werden. Auf weiß soll verzichtet werden, dafür gedeckte Grau- oder auch Anthrazittöne in Abstimmung mit dem Natursteinsockel. Anstatt einem leuchtenden gelb sollte lieber beige oder „Sand“-Tönung, anstatt rot eher eine rot-braun Färbung.

Zwar wurde ein weiteres Treppenhaus eingefügt, doch nach wie vor entstehen lange, dunkle Flure, die insbesondere für die Nutzung von Seniorenwohnen keine Wohnqualität erwarten lassen. Nachdrücklich wird eine Öffnung jedes Flurbereichs über einen gemeinschaftlich nutzbaren Raum zum Garten gefordert, auch wenn dies zu Lasten eines Zimmers geht. Damit wird nicht nur Tageslicht in den Fluren gewonnen, sondern auch unmittelbar erlebbare Wohnqualität für die Senioren. Die Aufwendungen für die Fassadengestaltung stehen in keinem Verhältnis zur minimalistischen Qualität der Innenbereiche. Auch der Außenbereich für die demente Wohngemeinschaft ist nicht ausreichend im Hinblick auf die Größe und Belichtungsqualität. Der Freibereich sollte sich mehr nach Westen bzw. zur Sonne orientieren.

Freiflächen: Lageplan und Schaubild passen inhaltlich noch nicht zusammen. Die Aussage, Bodendecker im Vorgarten zu pflanzen, ist noch zu wenig. Wir bitten um differenzierte Aussagen zu den Pflanzen. Die Schaubilder zeigen etwas höhere Einfassungen mit lockerwachsenden Hecken. Diese Anmutung sollte weiterverfolgt werden, anstelle monotoner Bodendecker. Zudem könnte als Anregung mit pflegearmen Mischpflanzungen in Form von Stauden gepflanzt werden. Die Baumarten sind zu benennen und die Mindestgrößen lt. B-Plan einzuhalten.

Wiedervorlage im Gestaltungsbeirat erforderlich: ☒ ja ☐ nein

Offenburg, den 14.03.2018

Dr. Eckart Rosenberger

Gestaltungsbeirat der Stadt Offenburg

Sitzung am 14.03.2018

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:

Das Vorhaben wurde bereits in der Sitzung des Gestaltungsbeirats am 13.12.2017 behandelt.

Die Empfehlungen wurden in der fortgeführten Planung weitgehend aufgenommen. So fügt sich das nach wie vor viergeschossige Gebäude mit weiterhin 12 Wohnungen durch die Verschlinkung des Baukörpers nun gut in die Bestandsbebauung der Umgebung ein. Die Grundrisse versprechen im Ganzen eine hohe Wohnqualität.

Das Gebäude soll wie bisher mit einem Flachdach versehen werden. Die Höhe wurde, verbunden mit dem Wegfall des Sockels, leicht reduziert. Das Haus wirkt oben eher „wie abgeschnitten“. Es wird deshalb empfohlen, bei der Weiterbearbeitung des Entwurfs das Flachdach als oberen Abschluss der Fassaden zu zeigen und dieses gegebenenfalls auch mit einem leichten Überstand auszubilden. In dem Zuge können auch die oberen Balkone mit einem angemessenen Wetterschutz versehen werden.

Der Eingangsbereich mit Vordach und Briefkastenanlage ist in der vorliegenden Planung nur in der Ansicht angedeutet. Dieses wichtige Element der Adressbildung für die Bewohnerinnen und Bewohner sollte in der Detailplanung überprüft und im Kontext mit der Gestaltung der Freianlagen erarbeitet werden.

Auf die vertikale Bänderung in Form von Farbstreifen sollte ganz verzichtet und die Fassaden stattdessen flächig in Form gut proportionierter Lochfassaden ausgebildet werden. Dabei ist auf ein angemessenes Verhältnis von geschlossenen Flächen zu Öffnungen zu achten.

Die Reduzierung von nicht notwendigen Stellplätzen zugunsten der Freiräume wird sehr positiv aufgenommen. Zudem wird durch die Verschlinkung des Baukörpers im Süden des Gebäudes mehr Grünraum für die Bewohner generiert. Die vorgelagerte Wiesenfläche wird gleichzeitig Retentionsraum für Niederschläge. Es wird angeregt, den Fahrradabstellbereich am nordwestlichen Rand des Grundstücks zugunsten eines kleinen Gemeinschaftsplatzes mit Baum und Bänken als Aufenthaltsfläche zu gestalten und die Fahrradabstellplätze stattdessen nach Südwesten aus der Zugangsachse heraus zu verlagern. Eine Abgrenzung zwischen den Terrassen würde eine zusätzliche Privatheit stärken und wird vom Gestaltungsbeirat empfohlen.

Wiedervorlage im Gestaltungsbeirat erforderlich: ☐ ja ☒ nein

Offenburg, den 14.03.2018

Dr. Eckart Rosenberger

Gestaltungsbeirat der Stadt Offenburg**Sitzung am 14.03.2018****TOP 4 Neubau Wohnbebauung Kronenquartier 1. BA („Kirschkarree“)**

Bauherr: Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH

Architekt: Wittfoht Architekten Stuttgart mit Prof. Jörg Stötzer Landschaftsarchitektur
StuttgartBewertung und Empfehlung:

Die vorliegende Planung für den ersten Bauabschnitt belegt die Qualität des städtebaulichen Entwurfs, der aus einem Wettbewerbsverfahren hervor gegangen ist. Die Grundrisse wurden weiterentwickelt und zeigen unterschiedliche Varianten der Raumorganisation für die Wohnungen. Insbesondere die Ausbildung der Maisonette-Typen am Wohnweg überzeugt den Gestaltungsbeirat. Die Weiterentwicklung der Fassade in diesem Bereich ist vielversprechend. Leider ist die Barrierefreiheit noch nicht für alle Wohnungen gegeben. Bei der Detailplanung der Fassaden ist der vorgeschlagene Materialwechsel von wertigem Klinker im Sockelbereich und ruhiger Putzfassade mit Werkstein-Elementen nach zu weisen. In diesem Zusammenhang sollte auch die Empfehlung aus Preisgericht und Gestaltungsbeirat aufgegriffen werden, dass die Farbgebung kongruent zur ruhigen Fassadengestaltung gewählt wird (keine harten Farbtöne, kein Weiß, nur changierende Farbwechsel, wenn überhaupt).

Freiflächen:

Die Abgrenzung der Terrassenbereiche zur Turnhallenstraße müssen mehr in den Bestandskontext eingebunden werden. Durch die Erhöhung der Sockel- und dadurch Terrassenebene um 1.0 m hätte eine dunkle Efeuwand eine eher befremdliche als einbindende Wirkung. Die Vorgartenzone bedarf hier mehr der Zurückhaltung als der Inszenierung. Der Gestaltungsbeirat empfiehlt daher, die Anpflanzung von Hainbuchenhecken vorzunehmen, wie sie auch im nördlichen Gartenbereich vorgesehen sind.

Ein Grundstücksabschluss mit Mauersockel zuzüglich Heckenbepflanzung ist ein wiederkehrendes Element im Quartier. Dies kann dadurch erreicht werden, in dem die L-Steinwand ins Grundstück verschoben wird und dadurch Raum für die Pflanzung einer Hecke erhalten wird. Die Absturzsicherung wird auf der Terrassenebene vorgenommen.

Die Nebenflächen für Fahrräder und Müllbereiche sind noch nicht dargestellt. Aufgrund der Darstellungen im Lageplan werden diese Baukörper die Hofwirkung stark beeinflussen und sind mit Schnitt und Ansichten darzustellen.

Ebenso sind die Trennelemente zwischen den Terrassenbereichen entlang der Turnhallenstraße zur Beurteilung darzustellen, die sich wie Schotten im Straßenraum zeigen werden.

Eine Wiedervorlage im Gestaltungsbeirat ist nicht erforderlich, wenn den Empfehlungen des Gestaltungsbeirats im Einvernehmen mit der Stadt Offenburg gefolgt wird.

Wiedervorlage im Gestaltungsbeirat erforderlich: ☐ ja ☒ nein

Offenburg, den 14.03.2018

Dr. Eckart Rosenberger