

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

Öffentlich

für den Gestaltungsbeirat Nr.16

am 27.06.2018

### **1. Bauvorhaben:**

---

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

### **2. Bauherr:**

---

Senioren Wohnen Offenburg GmbH & Co KG, Berlin

### **3. Empfehlungen des Gestaltungsbeirats aus der Erstvorlage**

---

Das Vorhaben der Senioren Wohnen Offenburg GmbH & Co KG wurde bereits am 13.12.2017 und am 14.03.2018 öffentlich im Gestaltungsbeirat behandelt. Die vollständigen Empfehlungen des Gestaltungsbeirats aus den vergangenen Beratungen sind in den Protokollen der Sitzungen (öffentlich) dargestellt. Wesentliche Punkte zur Überarbeitung bzw. Überprüfung aus der letzten Sitzung sind (stichpunktartig):

#### **A. Gebäudeerschließung/Grundrissgestaltung:**

Berücksichtigung von Nischen und Öffnungen in den langen, schmalen und innenliegenden Fluren der Obergeschosse: Insbes. Öffnung jedes Flurbereichs über einen gemeinschaftlich nutzbaren Raum zum Garten, um Tageslicht in den Fluren zu ermöglichen und unmittelbar erlebbare Wohnqualität für die Senioren zu generieren.

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.

#### **B. Fassadengestaltung:**

##### **1. Straßenzugewandte Ost-Fassade:**

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).

Die bisherige Gestaltung der **Treppenhäuser** im Bereich des Dachgeschosses (Treppenverglasung mit Lamellen, daneben der Aufzug mit Paneelen) 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.

#### 2. Hofseitige West-Fassade:

Die Balkone sind hier einheitlich und kleiner (max. Länge 3 m) auszubilden und von den Nachbarwohnungen abzutrennen. Die erkerartige Auskragung beim nördlichen Baukörper ist wohltuend gestaltet, dort sind die Loggien größer möglich.

#### 3. Farbgestaltung:

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.

#### C. Außenanlagen:

Inhaltliche Ausgestaltung der Vorgartenzone und konkretere Angaben zur Bepflanzung. Empfehlenswert sind die angedeuteten höheren Einfassungen mit lockerwachsenden Hecken (keine monotone 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.

### 4. Umsetzung der Empfehlungen

---

Zu A: Die Empfehlung, Nischen und Öffnungen in den innenliegenden, schmalen Fluren einzuplanen sowie den Außenbereich für die demente Wohngemeinschaft entsprechend den Empfehlungen umzuplanen, wurde nicht berücksichtigt. Die Grundrisse wurden im Vergleich zur vorherigen Planung nicht verändert.

Zu B:

1. Der Empfehlung des Gestaltungsbeirates zu einer behutsamen, leichten Auskragung von untergeordneten Bauteilen mit einer maximalen Tiefe von 50 cm in den Straßenraum und der Verwendung eines Elements über zwei Geschosse wurde nachgekommen. Ebenso wurden die Aussagen zur Materialität berücksichtigt. Allerdings handelt es sich hierbei tatsächlich um 50 cm tiefe Balkone; d.h. ein Versatz der Balkone in den Innenraum entsprechend einer Loggia, wie dies der Gestaltungsbeirat gefordert hat, erfolgt nicht.

Die Ausgestaltung der Treppenhaustürme erfolgt entsprechend den Empfehlungen des Gestaltungsbeirats.

2. Die Empfehlungen des Gestaltungsbeirats zur hofseitigen Fassadengestaltung wurden in den vorliegenden Planunterlagen nicht berücksichtigt.
3. Zur Abstimmung der Fassadenfarbe werden dem Gestaltungsbeirat ausgewählte Putzmuster zur Sitzung vorgestellt. Der Empfehlung, dezentere Farbmuster zu wählen und auf weiß zu verzichten, wurde nachgekommen.

Zu C: Die Gestaltung der Außenanlagen wurde nicht weiter konkretisiert. Insbesondere stimmt die inhaltliche Ausgestaltung der Vorgartenzone im EG-Grundrissplan nicht mit der Perspektivdarstellung überein.

## **5. Beschreibung des überarbeiteten Entwurfs**

---

Das Grund- sowie das Nutzungskonzept des Vorhabens wurden nicht verändert. Die Überarbeitung betrifft im Wesentlichen die Fassadengestaltung des Gebäudes. Eine vom Gestaltungsbeirat geforderte Konkretisierung zur Außenanlagengestaltung für die Vorgartenzonen sowie für die rückwärtigen Freiflächen erfolgte nicht weiter.

Die Westfassade wurde lediglich auf Grund von brandschutztechnischen Anforderungen dahingehend überarbeitet, dass nun zwei Fluchttreppen – eine im Norden und eine im Süden des Gebäuderiegels – vorgesehen sind. Bislang war eine Fluchttreppe im Norden geplant.

Wie bereits in Abschnitt 4.B. beschrieben, wurde für die Ausgestaltung der 50 cm auskragenden Balkone ein einheitliches Element über zwei Geschosse verwendet. Allerdings werden diese, entgegen den Empfehlungen des Gestaltungsbeirats nicht als Loggien sondern als tatsächliche Balkone ausgebildet. Zudem erfolgt eine 20 cm auskragende Verkleidung der drei Treppenhaustürme entsprechend den Empfehlungen des Gestaltungsbeirats.

## **6. Städtebauliche Beurteilung des überarbeiteten Entwurfs**

---

Das Vorhaben befindet sich direkt an der Maria-und-Georg-Dietrich-Straße am nord-westlichen Stadteingang von Offenburg, auf dem ehemaligen Grundstück des Güterbahnhofes und ist deshalb städtebaulich von besonderer Bedeutung.

In diesem Bereich ist eine städtebauliche Entwicklung durch ein mehrgeschossiges Gebäude im planungsrechtlich zulässigen Maß zu befürworten.

Durch die vorgesehene geschlossene Bebauung werden die Blockinnenbereiche vom Lärm abgeschirmt und die Lebensqualität in diesen Bereichen verbessert.

Weiter liefert der überarbeitete Gestaltungsvorschlag für die straßenzugewandte Ostfassade eine adäquate Grundlage zur Beratung in der nächsten Gestaltungsbeirats-sitzung.

## **7. Planungsrechtliche Beurteilung des überarbeiteten Entwurfs**

---

Das Vorhaben entspricht grundsätzlich mit Ausnahme der bereits in den vorange-gangenen Vorlagen dargestellten, städtebaulich vertretbaren Abweichungen den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 133 „Güterbahnhof – Süd“.

Durch die Anpassung der Planung entsprechend den brandschutztechnischen Anforderungen sowie den Empfehlungen des Gestaltungsbeirats ergeben sich darüber hinaus noch nachfolgend dargelegte Abweichungen von den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans:

Im Südwesten des Bauteils B ist auf Grund der brandschutztechnischen Anforderungen eine zweite Fluchttreppe vorgesehen, die die festgesetzte Baugrenze nicht vollständig einhält. Da es sich hierbei um eine geringfügige Überschreitung der Baugrenze handelt und die beiden geplanten Fluchttreppen – im Nordwesten und Südwesten der dargestellten Bebauung – angemessen in die Fassadengestaltung integriert sind, kann hierfür eine Befreiung in Aussicht gestellt werden.

Weiter wird die entlang der Maria-und-Georg-Dietrich-Straße festgesetzte Baulinie durch die gemäß den Empfehlungen des Gestaltungsbeirats geforderte Ausgestaltung der Treppenhaustürme in diesen Bereichen um 20 cm überschritten. Eine Befreiung hierfür kann in Aussicht gestellt werden.

Eine detaillierte Prüfung der einzuhaltenden Festsetzungen erfolgt im Baugenehmigungsverfahren.

## **8. Bauordnungsrechtliche Beurteilung des überarbeiteten Entwurfs**

---

Eine bauordnungsrechtliche Prüfung wird im Bauantragsverfahren auf Grundlage vollständig vorliegender und prüffähiger Unterlagen erfolgen.

Anlagen:      Übersichtsplan (2 Pläne)  
                 Darstellung des Entwurfs (7 Pläne)