

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

zum öffentlichen Teil

der Gestaltungsbeiratssitzung Nr. 17

am 13.12.2018

Ort der Sitzung:	Sitzungssaal des Technischen Rathauses, Wilhelmstr. 12, 77654 Offenburg
Beginn der öffentlichen Sitzung:	13:30 Uhr
Teilnehmer Gestaltungsbeirat:	Herr Prof. Bäuerle, Werner, Vorsitzender Frau Prof. Rudolph-Cleff, Sachverständige Frau Hoffmann, Sachverständige Herr Koeber, Sachverständige
Teilnehmer Verwaltung:	Herr Martini, Technischer Beigeordneter Herr Ebner, Geschäftsstelle GBR Herr Clausen, Geschäftsstelle GBR Herr Feuerlein, Abteilung Stadtplanung- und Stadt- gestaltung Frau Zemla, Stadtplanung Herr Krebs, Stadtplanung Frau Traeger, Stadtplanung
Teilnehmer Planungsausschuss:	Frau Abele, CDU Herr Link, CDU Frau Bös, SPD

Sitzungsbeginn:	Der Vorsitzende Herr Prof. Bäuerle und Herr Bürgermeister Martini begrüßen die anwesenden Gäste und eröffnen die öffentliche Sitzung des Gestaltungsbeirats der Stadt Offenburg.	
Tagesordnung:	Die Nummerierung folgt den Tagesordnungspunkten des öffentlichen Sitzungsteils	
	<ol style="list-style-type: none"> 1. Wohnungsbau Albersbösch, Ritter-von-Buß-Weg 2. Wohnungsbau Kronenquartier, Bauabschnitt 2a 	
Ergebnisse:	Die Beratungsergebnisse sind in den beigefügten Empfehlungen des Gestaltungsbeirats dargestellt.	
Ende der öffentlichen Sitzung:	14:30 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	
	Gesamt	43

Gestaltungsbeirat der Stadt Offenburg

Sitzung am 13.12.2018

TOP 1 Wohnungsbau in Albersbösch im Bereich Ritter-von-Buß-Weg Ecke Maria-Juchacz-Straße

Bauherr: GEMIBAU Mittelbadische Baugenossenschaft eG
Architekt: dörr & irrgang Architekten und Generalplaner GmbH, Au

Bewertung und Empfehlung:

Der Gestaltungsbeirat bedankt sich für die 12 städtebaulichen Varianten zur Bebauung der Grundstücke an der Stadteinfahrt der Schutterwälder Straße und an der Maria-Juchacz-Straße. Auch wenn zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch keine Aussagen in der Planung zur Erschließung, Typologie und Gestaltung getroffen werden können, zeigen sich in den Varianten die Möglichkeiten in der Weiterentwicklung der bestehenden Zeilenbauten und in der Gestaltung der Freiräume. Die Raumkante zur Schutterwälder Straße fasst sinnfällig den Straßenraum und eröffnet in der Gestaltung eines lärmgeschützten, großzügigen Innenhofs die Möglichkeit, den Freiraum zu einem abwechslungsreichen und auf die (bisherigen und neuen) Bewohner ausgerichteten Innenhof zu entwickeln. Die räumliche Fassung der Maria-Juchacz-Straße wird auch schon in der Rahmenplanung nahegelegt. Die Setzung der Polygone in Variante 6 nimmt diese Vorgaben auf, vermittelt aber spielerisch zwischen der Gebäudetiefe der Bestandszeilen und der neuen Typologie. Ihr Fingerzeig nach Norden ist insbesondere im Straßenverlauf der Maria-Juchacz-Straße überzeugend, da er von der klaren Raumkante der Zeilen zu den offenen Strukturen der Wohngebäude im Norden überleitet. Mit den Polygonen werden eigenständige Strukturen vorgeschlagen, die sehr selbstverständlich die bestehende städtebauliche Situation aufgreifen und die Weiterentwicklung der Zeilenbauten zu einem Hof andeuten.

Der Gestaltungsbeirat diskutiert unterschiedliche Möglichkeiten der inneren und äußeren Erschließung der Variante mit den polygonalen Baukörpern. Für die weitere Planung gilt es mit der Stadt abzuklären, inwieweit der Ritter-von-Buß-Weg als Zufahrtstraße zurückgebaut werden kann, um damit in der Gestaltung des Innenhofes neue Qualitäten für die Bewohner zu entwickeln.

Der Gestaltungsbeirat empfiehlt, auf die Ausbildung eines Hochparterres zu verzichten und andererseits die Attika der Neubauten nicht über die Firsthöhe der Bestandszeilen ragen zu lassen. Loggien sollten in der weiteren Ausarbeitung der Vorzug vor Balkonen gegeben werden. Die Orientierung der Stirnseiten an den schlanken Giebelseiten der Bestandszeilen sollte unbedingt beibehalten werden. Durch die besonderen Gebäudeformen ergeben sich spezifische Anforderungen an die architektonische Gestaltung, die natürlich erst in einem späteren Planungsstand beurteilt werden können.

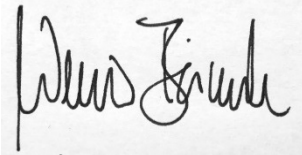
Die Variantendiskussion hat eine Präferenz in Richtung der polygonalen Baukörper ergeben. Im Hinblick auf den Freiraum resultieren daraus folgende Empfehlungen für die Gestaltung der Freiräume:

Die etwas unbelebte Situation des bestehenden Hofes ist sicher auch darauf zurückzuführen, dass durch die Gestaltung der Balkone der Zugang zum Hof aus den Wohnungen nicht direkt möglich ist. Es gibt deshalb auch keine privaten Gärten. Die Lage der Insel mit den

Sitzgelegenheiten in der Mitte des Hofes wirkt isoliert. Weiter gibt es zu wenige Bäume. Es wird empfohlen, die Neubauten zu „erden“, um direkten Kontakt aus dem Erdgeschoss und die Anlage von privaten Gärten zu ermöglichen. Zudem wird angeregt im Zuge der Neubauplanung, den gesamten Innenhof in die gestalterischen Überlegungen einzubeziehen. Der Hof kann dann in unterschiedliche Bereiche zониert werden. Spielflächen können sich mit eher offenen Hofflächen und Gartenzonen für die Bewohner der oberen Geschosse abwechseln. Die Zufahrt zur Tiefgarage ist sorgfältig zu platzieren. Auf eine ausreichende Überdeckung der Tiefgarage (mindestens 60 cm) ist zu achten, damit ein entsprechendes Volumen auch für Bäume entsteht. Für den Neubau sind Versickerungsflächen für das Oberflächenwasser zu prüfen. Auch diese können im Kontext der Bestandsbauten entstehen. Der Erhalt des Ritter-von-Buß-Wegs ist konzeptabhängig möglich.

Wiedervorlage im Gestaltungsbeirat erforderlich: ☒ ja ☐ nein

Offenburg, den 13.12.2018

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Prof. Bäuerle', is written over a light gray rectangular background.

Prof. Bäuerle

Gestaltungsbeirat der Stadt Offenburg

Sitzung am 13.12.2018

TOP 2 Neubau Wohnbebauung Kronenquartier BA 2a, Zellerstraße

Bauherr: Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH

Architekt: Bitsch + Bienstein Architekten, Wiesbaden

Bewertung und Empfehlung:

Der Gestaltungsbeirat begrüßt grundsätzlich, dass die neue Wohnbebauung Kronenquartier BA 2a basierend auf dem Ergebnis des städtebaulichen Wettbewerbes weiterentwickelt wurde und insbesondere dem Wunsch der unterschiedlichen Wohnformen mit Maisonette-Typen und Geschosswohnungsbau Rechnung trägt.

Die Entscheidung, die Wohnbauten mit einem Sockel zu versehen ist aus Gründen der erdgeschossigen Wohnqualitäten gut nachvollziehbar. Die Einfriedungen mit vorgeschlagenen Kortenstahlkanten und hohen Hainbuchenhecken überzeugen in der Auseinandersetzung mit den Themen Vorgarten / Abschirmung / Privatsphäre und gleichzeitiger Wirkung in den öffentlichen Straßenraum.

Die Erdgeschossfassade zum westlichen Fuß- und Radweg erweckt mit den großen geöffneten Flächen fast den Eindruck einer Gewerbezone und erfährt durch die unterschiedlichen Formate der Pfeiler und Wandscheiben eine nicht nachvollziehbare Gliederung und Rhythmisierung.

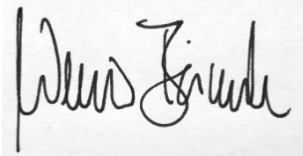
Die durchgesteckten Wohngrundrisse lassen gute Wohnqualitäten erkennen. Auch die durchgesteckten Erschließungsräume mit Verbindung zum Grünhof werden positiv bewertet. Allerdings vermisst der Gestaltungsbeirat, dass die entwickelten Typologien und Wohnformen in den Fassaden nicht ablesbar sind und dadurch Fassadenordnung und Inhalt nicht deckungsgleich sind. Die Gliederungsversuche mittels Farbabstufungen nach Westen entsprechen nicht den Hausteilern. Die scheinbare Plastizität nach Norden in großen Rahmenthemen spiegelt nicht die innere Struktur wieder und wirkt formal überformt. Die Ablesbarkeit der Erschließungskerne nach Norden könnte verstärkt werden.

Für die weitere Bearbeitung wird empfohlen, dass sich sowohl die Parzellierung als auch die Wohnformen von Maisonetten, horizontalem Wohnen und Dachgeschoss in einem grundsätzlichen Fassadenprinzip wieder finden und aus diesem heraus ein entsprechendes Farb- und Materialkonzept entwickelt wird. Die Sockelausbildung könnte durch Klinker statt Riemchen zusätzlich Kraft gewinnen. Die Abstufungen von Putzstrukturen und Farbetönen in den Obergeschossen sollte die innere Logik der Bauten abbilden.

Die Freiraumplanung entspricht weitgehend den Vorstellungen des Wettbewerbs. Das landschaftsarchitektonische Vokabular ist angemessen und gut angewandt. Die Mittel und Materialien stärken das Gesamtprojekt im Inneren gleichermaßen wie in den Bauabschnitten und zum öffentlichen Raum hin.

Wiedervorlage im Gestaltungsbeirat erforderlich: ☒ ja ☐ nein

Offenburg, den 13.12.2018

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Prof. Bäuerle', written over a light gray rectangular background.

Prof. Bäuerle