

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

zum öffentlichen Teil

der Gestaltungsbeiratssitzung Nr. 18

am 12.03.2019

---

<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 Prof. Bäuerle, Werner, Vorsitzender Frau Prof. Rudolph-Cleff, Sachverständige Frau Hoffmann, Sachverständige Herr Koeber, Sachverständige
<b>Teilnehmer Verwaltung:</b>	Herr Martini, Technischer Beigeordneter Herr Ebner, Geschäftsstelle GBR Herr Clausen, Geschäftsstelle GBR Frau Traeger, Stadtplanung
<b>Teilnehmer Planungsausschuss:</b>	Herr Link, CDU Herr Thoma, SPD Frau Bös, SPD Herr Dr. Treeck

**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

1. Wohnbebauung Zeller Straße  
Kronenquartier Bauabschnitt 2a
2. Wohn- und Gewerbebebauung Moltkestraße  
Kronenquartier Bauabschnitt 2b
3. Wohnbebauung Turnhallestraße  
Kronenquartier Bauabschnitt 3

**Ergebnisse:** Die Beratungsergebnisse sind in den beigefügten Empfehlungen des Gestaltungsbeirats dargestellt.

**Ende der öffentlichen Sitzung:** 15:30 Uhr

<b>Verteiler:</b>	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 12.03.2019

### TOP 1      **Neubau Wohnbebauung Kronenquartier BA 2a, Zellerstraße**

Bauherr:      Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH

Architekt:    Bitsch + Bienstein Architekten, Wiesbaden

#### Bewertung und Empfehlung:

---

Der Gestaltungsbeirat begrüßt die weitgehende Aufnahme der Anregungen aus der vorherigen Empfehlung und sieht in der Überarbeitung eine deutliche Stärkung der grundsätzlichen Entwurfsidee.

Die strukturelle Weiterentwicklung, die Gebäude im Westen entsprechend ihrer Parzellen und Wohntypologien herauszuarbeiten, trägt dem Wunsch angemessen Rechnung, die Maßstäblichkeit der Umgebung aufzunehmen.

Auch wird durch das Herunterführen der Gebäude in Material und Farbigkeit sowohl im Westen auch als im Norden und die daraus resultierende Betonung der Vertikalen eine wohltuende Rhythmisierung der Straßenabwicklungen erzielt.

Bei der Ausbildung der Nordfassade wird der ruhige, geordnete Rücken positiv bewertet, wobei die Variante ohne Loggien im obersten Geschoss stringenter wirkt. Die plastisch hervortretenden weißen Gebäudeteile haben aufgrund ihrer unterschiedlichen Situationen (Ecke, TG-Zufahrt, Anschlussbebauung) das Potential einer leicht modulierten Varianz, die in der weiteren Bearbeitung nochmals überprüft und gegebenenfalls stärker herausgearbeitet werden könnte, ohne das Grundthema der Fassaden zu schwächen.

Die vorgestellten Fassadenthemen aus einem Zusammenspiel von Klinker, Putzstrukturen und nuancierten Farbabstufungen gepaart mit Fensterelementen, die aus transparenten und geschlossenen Bereichen komponiert sind, finden grundsätzlich Zustimmung.

Um im weiteren Planungsverlauf die Qualitäten in Fassadenausbildung, Materialität und haptischer Ausarbeitung der Oberflächen zu sichern, sollen diese in repräsentativen Fassadenschnitten und Teilansichten (1:50 / 1:20) dargestellt werden und mit der Verwaltung abgestimmt werden. Auch werden Aussagen in der Ausbildung zur ‚hutartigen‘ Attika und der grundsätzlichen Materialität und Gestalt der Fensterelemente sowie zu den zu wichtig scheinenden Fallrohren erwartet.

Die Übergänge zu den Nachbargebäuden sollten in einfachen Arbeitsmodell-Ausschnitten und zusammenhängenden Ansichtsabwicklungen dargestellt und überprüft werden.

Wiedervorlage im Gestaltungsbeirat erforderlich:    ☐ ja      ☒ nein

Freianlagen gesamt – Prof. Jörg Stötzer

Die Vorstellung der gesamten Freianlagen durch Herrn Prof. Stötzer überzeugt in Ihrer Zonierung und in ihrer Gestaltung. Die Betonung auf die stabile Ausgestaltung der Ränder, besonders im Übergang zwischen halböffentlichem und privatem Raum, durch einheitliche Schnitthecken wird unterstützt. Der Hofraum mit dem Birkenhain, in den die Versickerung des Oberflächenwassers geschickt integriert ist, führt bei konsequenter Umsetzung zu einem eindrucklichen Bild mit einem introvertierten, geschützten und grünen Rückzugsraum im Quartier. Im Konzept fügt sich die Gestaltung der Ausstattung und Möblierung gut in die Gesamtgestalt ein. Von einer Wiedervorlage ist abzusehen.

Offenburg, den 12.03.2019

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'W. Bäuerle', written in a cursive style.

Prof. Bäuerle

## Gestaltungsbeirat der Stadt Offenburg

Sitzung am 12.03.2019

### TOP 1      **Neubau Wohnbebauung Kronenquartier BA 2b, Moltkestraße**

Bauherr:      Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH

Architekt:    archis Architekten + Ingenieure GmbH, Karlsruhe

#### Bewertung und Empfehlung:

---

Der Gestaltungsbeirat begrüßt die Vorstellung im frühen Entwurfsstadium von Bauabschnitt 2b. Insbesondere der Anschluss an den Bauabschnitt 2a, die Ausbildung eines kleinen Platzes an im Nordosten und der Hochpunkt im Süden stellen im städtebaulichen Ensemble besondere Punkte dar, die der architektonischen Gestaltung bedürfen.

Die Gliederung des Baukörpers mit zurückgesetzter Erdgeschosszone und Betonung der Treppenhäuser kann in der vorgelegten Form noch nicht überzeugen. Auch wenn die Plastizität des Baukörpers und Maßstäblichkeit der Fassaden ein wichtiger Schlüssel sind, um auf die kleinteilige Nachbarschaft in der Oststadt zu reagieren, ist die vorgeschlagene Gliederung des Baukörpers für den Fußgänger schwer nachvollziehbar. Die Sockelzone gewinnt durch die sich wiederholende Rhythmik der Fenster an Länge, die auskragenden Wohngeschosse lasten schwer über dem Gewerbeband, der Wechsel vom vorspringenden Treppenhaus im EG zum zurückgesetzten Treppenhaus in den Obergeschossen ist hoch komplex. Der Gestaltungsbeirat empfiehlt, die Gestaltung des Baukörpers zunächst im Modell zu kontrollieren und dann die Fassaden dem Volumen entsprechend zu entwickeln. Daraus ergeben sich dann auch Hinweise auf die Gestaltung der Eingänge und der Fassaden. Dies ist in Ansätzen schon Thema bei der Gestaltung des kleinen Platzes, aber auch die Gestaltung der Grundrisse hat unmittelbare Wirkung auf die Adressbildung. Der Erschließungsflur im Rücken und die fehlenden Eingänge im EG machen ihn zu einem Rückbereich.

Für die Weiterentwicklung der Planung empfiehlt der Gestaltungsbeirat im Modell den Baukörper und die Anschlüsse an die angrenzenden Bauabschnitte des Kronenquartiers zu kontrollieren. Für die Entwicklung der Fassaden sind Detailschnitte und Fassadenausschnitte im Maßstab 1:50 oder 1:20 erwünscht, um die Qualität erfassen zu können.

Eine Wiedervorlage ist erwünscht.

#### BA 2 B – Freianlagen

In Bezug auf die Freianlagen bedarf es, in der weiteren Bearbeitung folgende Hinweise zu berücksichtigen:

Die Gebäude haben auf der Ostseite unmittelbaren Kontakt mit dem öffentlichen Raum und deshalb ist die Frage des Stadtbodens, besonders an der Grenze zwischen privater und öffentlicher Fläche, mit der Stadtverwaltung zu klären. Es wäre schön, wenn es hier zu einer Homogenisierung in der Oberflächengestaltung käme. Auch die Fragen der Darstellung der Flurstücksgrenze und der Oberflächenentwässerung sind intensiv mit der Stadtverwaltung abzustimmen. Muss sich beispielsweise die Grenze im Belag manifestieren? Der Übergang

zwischen Fassade und Stadtboden ist sensibel zu behandeln. Die Lage und Ausbildung von Lichtschächten ist deshalb aufmerksam zu planen, unter Umständen sind Schächte zusammenzufassen, um Perforationen des Stadtbodens zu minimieren. Dasselbe gilt für die Außenraummöblierung. Gibt es Sitzmöglichkeiten zur Steigerung der Aufenthaltsqualität? Gibt es Abstellmöglichkeiten für Fahrräder und wo sind diese verortet? Zum Garten hin stellt sich die Frage, ob die 'privaten Gärten' verbleiben und wie diese im Zusammenhang mit der gewerblichen Nutzung einbezogen werden können. Können diese Teil einer Verkaufsfläche werden? Sind es Pausenflächen und kann es gar an mancher Stelle Durchblicke von der Straße in den grünen Hofraum geben?

Die Frage der Fassadenbegrünung in den Treppenhäusfugen wurde kontrovers diskutiert. Einerseits wirken die grünen Rankelemente charmant, auf der anderen Seite wird auf die Dauerhaftigkeit und auf die Unterhaltung einer nicht erdgebundenen Begrünung hingewiesen. Eine intensive Begrünung auf dem Dach benötigt ausreichend Wurzelraum und in der Regel eine dauerhafte künstliche Bewässerung, insbesondere im Regenschatten von Gebäuden.

Der Raum zwischen Haus und Straße sollte bei Wiedervorlage unter Berücksichtigung der oben genannten Punkte in Zusammenarbeit mit dem Landschaftsarchitekten und der Stadtverwaltung detaillierter dargestellt werden.

Wiedervorlage im Gestaltungsbeirat erforderlich: ☒ ja ☐ nein

Freianlagen gesamt – Prof. Jörg Stötzer

Die Vorstellung der gesamten Freianlagen durch Herrn Prof. Stötzer überzeugt in Ihrer Zonierung und in ihrer Gestaltung. Die Betonung auf die stabile Ausgestaltung der Ränder, besonders im Übergang zwischen halböffentlichem und privatem Raum, durch einheitliche Schnitthecken wird unterstützt. Der Hofraum mit dem Birkenhain, in den die Versickerung des Oberflächenwassers geschickt integriert ist, führt bei konsequenter Umsetzung zu einem eindrucklichen Bild mit einem introvertierten, geschützten und grünen Rückzugsraum im Quartier. Im Konzept fügt sich die Gestaltung der Ausstattung und Möblierung gut in die Gesamtgestalt ein. Von einer Wiedervorlage ist abzusehen.

Offenburg, den 12.03.2019



Prof. Bäuerle

## Gestaltungsbeirat der Stadt Offenburg

Sitzung am 12.03.2019

### TOP 1      **Neubau Wohnbebauung Kronenquartier BA 3, Turnhallestraße**

Bauherr:      Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH

Architekt:    Wittfoht Architekten BDA, Stuttgart

#### Bewertung und Empfehlung:

---

Die vorgelegte Planung des 3. Bauabschnitts schließt die Bau- und Planungsphasen im Kronenquartier ab. Die Verfasser des gewonnenen Architektenwettbewerbs und bereits beauftragten Architekten für den angrenzenden 1. Bauabschnitt schlagen im Nutzungskonzept und Ausformung der Baukörper ein nahezu gleiches Gebäude vor, in der Länge entsprechend reduziert.

Das positive Ergebnis des 1. Bauabschnitts rechtfertigt natürlich die gleiche Architektursprache fortzuführen. Allerdings muss bedacht werden, dass hierdurch Bedenken bei der Länge des Straßenraums gegenüber einer Gleichmäßigkeit bestehen.

Die Architekten haben mehrere Varianten von Fenster- und Öffnungselemente erarbeitet, die allerdings wenig neue Erkenntnisse bezüglich des Eindrucks der Fassadenlänge bringen. Allerdings begrüßt der Gestaltungsbeirat die Ausformung des Erdgeschosses am östlichen Ende der Bebauung.

Die Architekten werden gebeten nochmals nach ähnlichen Elementen zu suchen und zudem das Gebäude im Gesamtzusammenhang mit den Nachbarbebauungen und der Baumallee darzustellen.

Bedeutend ist auch, dass die vorgelegten Detailaussagen der Fassaden und Fenster mit dieser Sensibilität realisiert werden.

Wiedervorlage der weiterführenden Planung ist gewünscht mit einer Darstellung der Fassadenabwicklungen des Gesamtareals.

Wiedervorlage im Gestaltungsbeirat erforderlich:    ☒ ja      ☐ nein

## **Freianlagen gesamt – Prof. Jörg Stötzer**

Die Vorstellung der gesamten Freianlagen durch Herrn Prof. Stötzer überzeugt in Ihrer Zonierung und in ihrer Gestaltung. Die Betonung auf die stabile Ausgestaltung der Ränder, besonders im Übergang zwischen halböffentlichem und privatem Raum, durch einheitliche Schnitthecken wird unterstützt. Der Hofraum mit dem Birkenhain, in den die Versickerung des Oberflächenwassers geschickt integriert ist, führt bei konsequenter Umsetzung zu einem eindrucklichen Bild mit einem introvertierten, geschützten und grünen Rückzugsraum im Quartier. Im Konzept fügt sich die Gestaltung der Ausstattung und Möblierung gut in die Gesamtgestalt ein. Von einer Wiedervorlage ist abzusehen.

Offenburg, den 12.03.2019

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'W. Bäuerle'.

Prof. Bäuerle