

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

Öffentlich

für den Gestaltungsbeirat Nr.19

am 26.06.2019

1. Bauvorhaben:

Neubau Wohnbebauung Kronenquartier BA 2b
Moltkestraße

2. Bauherr:

Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH

3. Empfehlungen des Gestaltungsbeirats aus der Erstvorlage

Das Vorhaben wurde bereits im Gestaltungsbeirat am 12.03.2019 behandelt.

Die vollständigen Empfehlungen des Gestaltungsbeirats aus den vergangenen Beratungen sind den Protokollen der Sitzung zu entnehmen.

Wesentliche Punkte zur Überarbeitung bzw. Überprüfung aus der letzten Sitzung waren:

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 ausragenden Wohngeschosse lasten schwer über dem Gewerbestand, 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.

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

Eine Homogenisierung in der Oberflächengestaltung an der Grenze zwischen privater und öffentlicher Fläche wäre wünschenswert und sollte mit der Stadtverwaltung geklärt werden.

Auch die Fragen der Darstellung der Flurstücksgrenze und der Oberflächenentwässerung sind intensiv mit der Stadtverwaltung abzustimmen. 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.

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 Treppenhauseingängen wurde kontrovers diskutiert. Einerseits wirken die grünen Ránkelemente charmant, auf der anderen Seite wird auf die Dauerhaftigkeit und auf die Unterhaltung einer nicht erdgebundenen Begrünung hingewiesen.

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.

4. Umsetzung der Empfehlungen

Die Empfehlungen des Gestaltungsbeirates wurden berücksichtigt und weitestgehend übernommen. Die Fassadenbegrünung ist nun erdverbunden. Die Hauszugänge wurden überarbeitet und das Gebäude deutlicher gegliedert. Bis zum Termin der Gestaltungsbeiratssitzung ist vorgesehen, die Fensteröffnungen in ihrer Tiefenwirkung noch zu überarbeiten.

5. Beschreibung des überarbeiteten Entwurfs

Nach der letzten Gestaltungsbeiratssitzung im März hat zu diesem Bauabschnitt 2b bereits ein Gespräch mit der Stadt stattgefunden, bei dem ein überarbeiteter Entwurf vorgelegt wurde. Dieser wird in einer weiter überarbeiteten Version dem Gestaltungsbeirat vorgelegt.

Haus 1 ist nun vom Zeller Platz aus erschlossen. Die Eingangs- und Treppenhauseingangs-situation wird durch eine Fassadenbegrünung in Verbindung mit einem Sitzelement betont. Der Eingang ist zurück versetzt.

Alle Fenster sind bodentief vorgesehen und nehmen zu den Obergeschossen hin in ihrer Anzahl zu. Dies betrifft nicht den südlichen Turmbau mit 6 Geschossen.

6. Planungsrechtliche Beurteilung

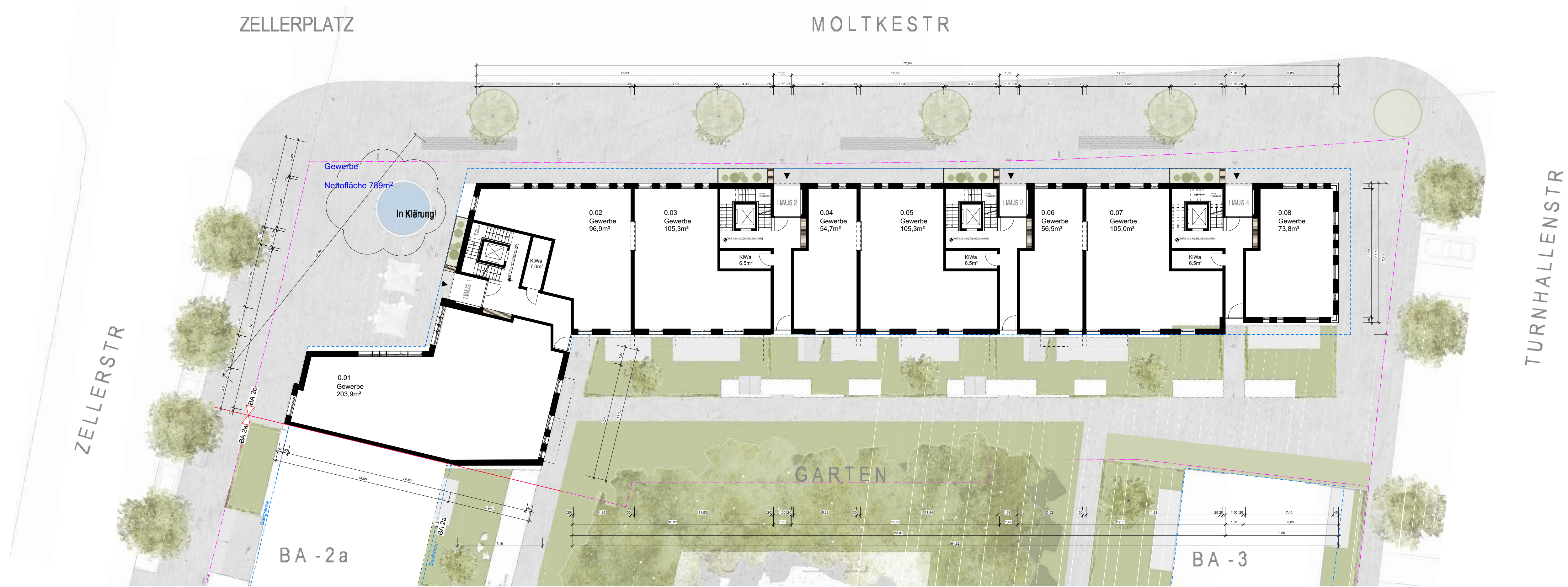
Das Vorhaben entspricht grundsätzlich dem Bebauungsplan „Kronenquartier“. Der Rücksprung im EG entlang der Moltkestraße beträgt 1,25 m. Der Bebauungsplan sieht hier 2 m vor.

7. Bauordnungsrechtliche Beurteilung

Die bauordnungsrechtliche Beurteilung erfolgt im Rahmen des Bauantragsverfahrens.

Anlagen: Übersichtsplan (1 Seite DIN A4, unmaßstäblich)
 Darstellung des Entwurfs (6 Seiten DIN A4, unmaßstäblich)



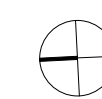


GRUNDRISS EG



GRUNDRISS TG

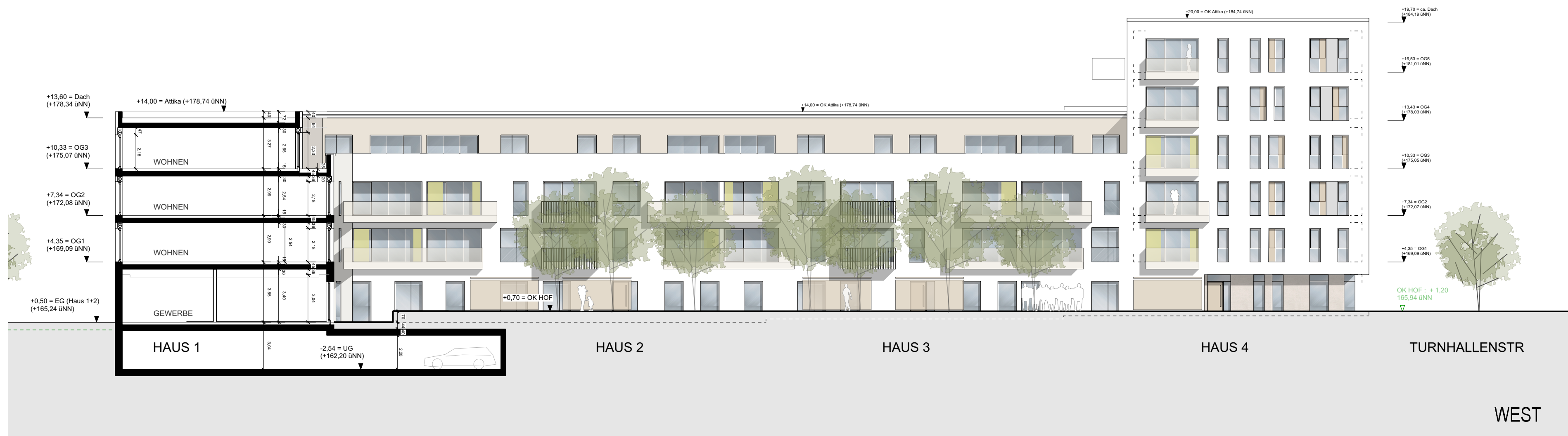
archis
Architekten + Ingenieure GmbH



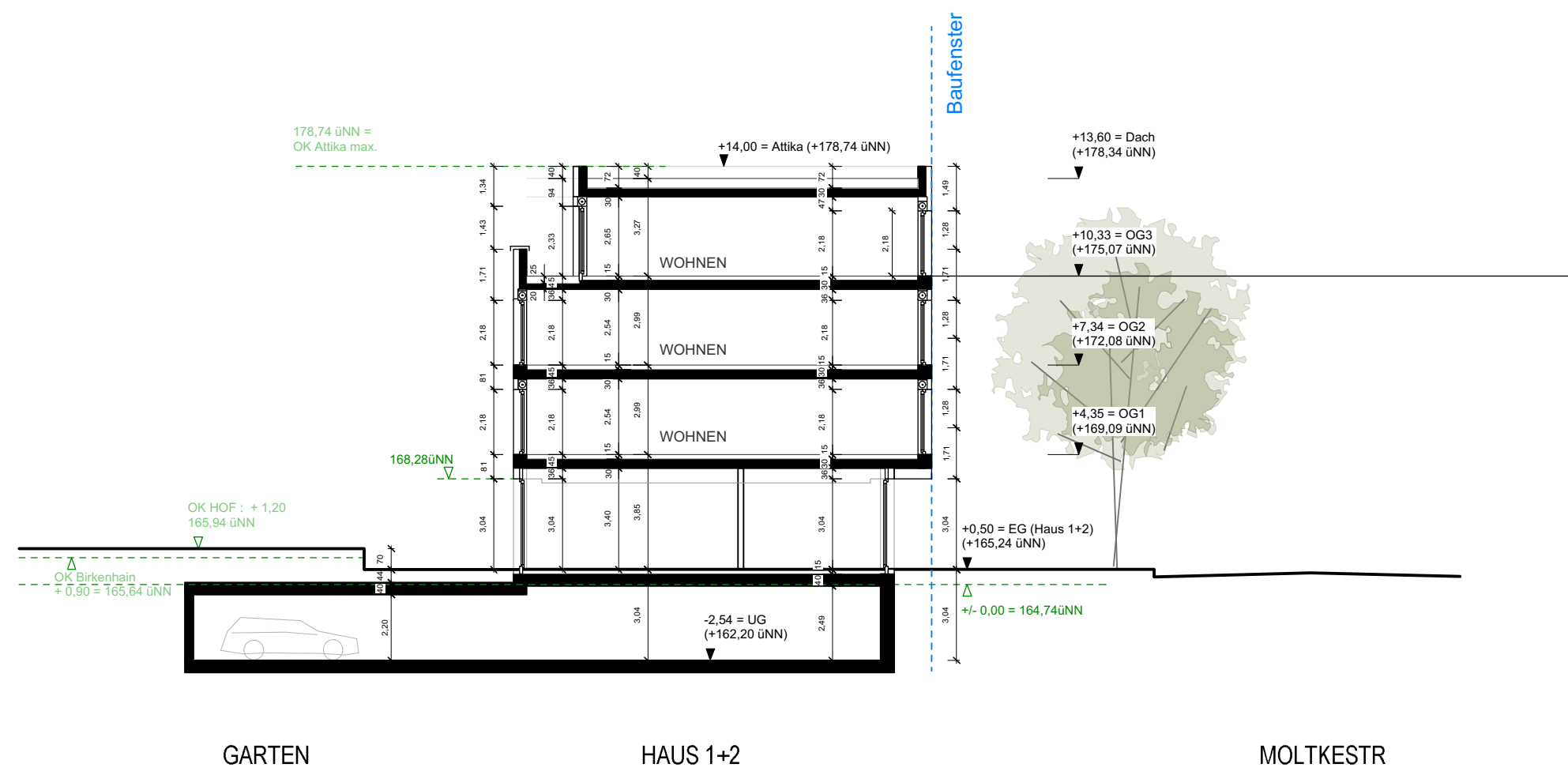
Plannummer
WOF01 HA 3 ARC XX GR 01
Projekt
Kronenquartier Offenburg
Moltkestraße | 77654 Offenburg
Bauherr
Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH
76138 Ludwigsburg
Maßstab
1:200
Format
A1
gezeichnet
PAU/SWK
geprüft
Bauherr
Druckdatum
12.6.19
genehmigt

Entwurf BA 2b
Planinhalt
Grundriss_EG,
Grundriss_TG

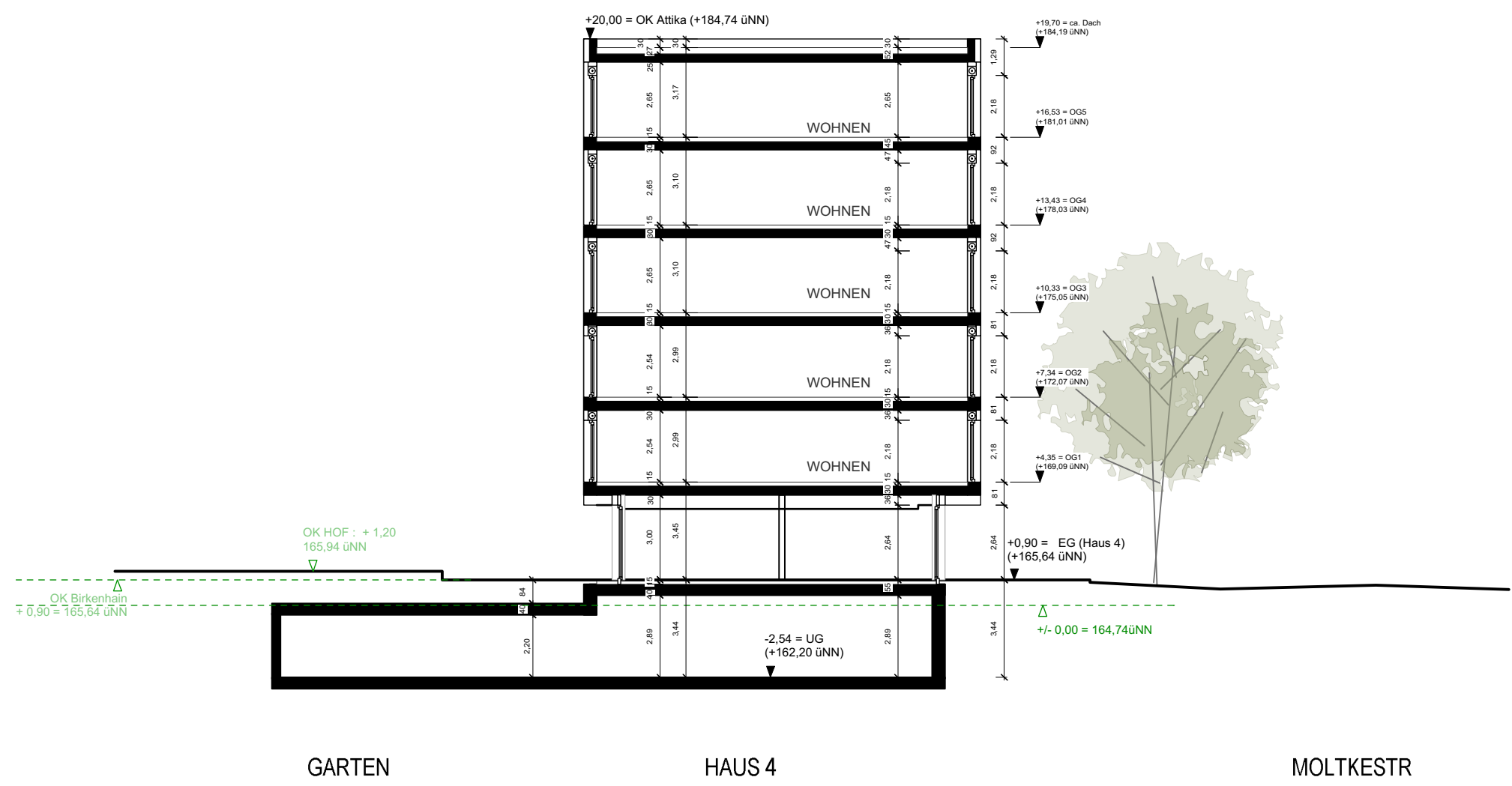
Vorabzug



ANSICHT WEST



SCHNITT



SCHNITT

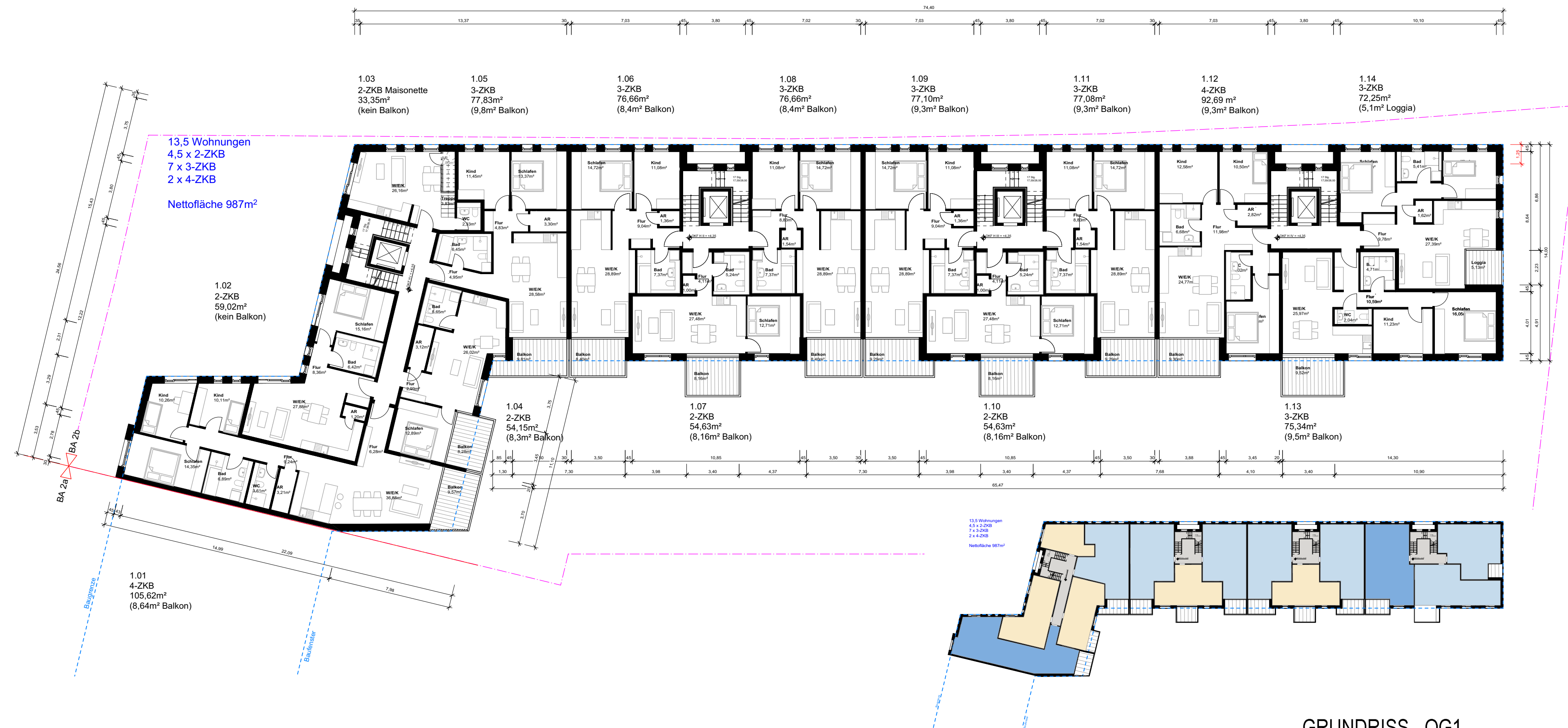


ANSICHT SÜD INNENHOF

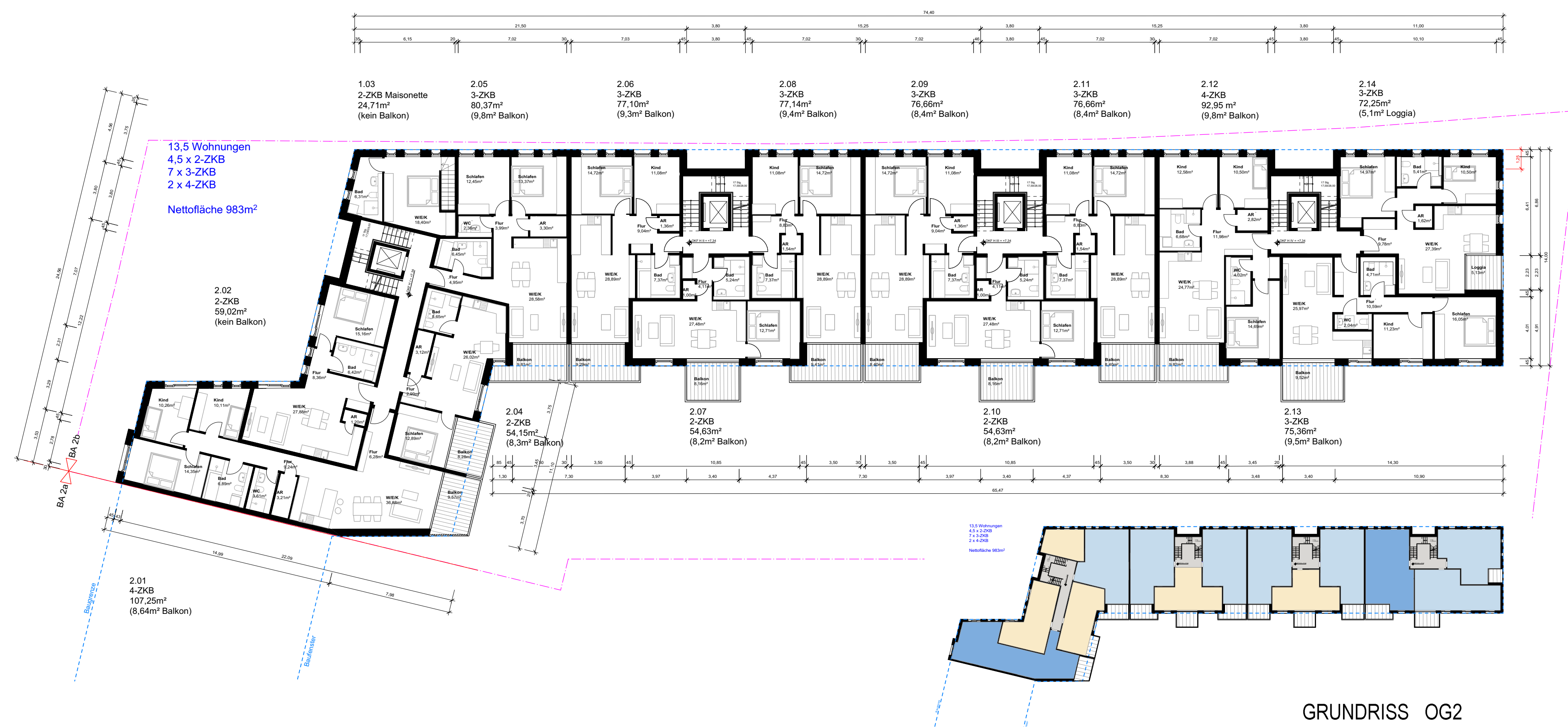


ANSICHT SÜD TURNHALLENSTRASSE





GRUNDRISS OG1



GRUNDRISS OG2

- 5-Z. WE
- 4-Z. WE
- 3-Z. WE
- 2-Z. WE

Planummer
WOF01 HA 3 ARC XX GR 02

Projekt
Kronenquartier Offenburg
Mollkestraße | 77654 Offenburg

Bauherr
Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH
76138 Ludwigsburg

Maßstab
1:200

Format
A1

gezeichnet
PAU/SWK

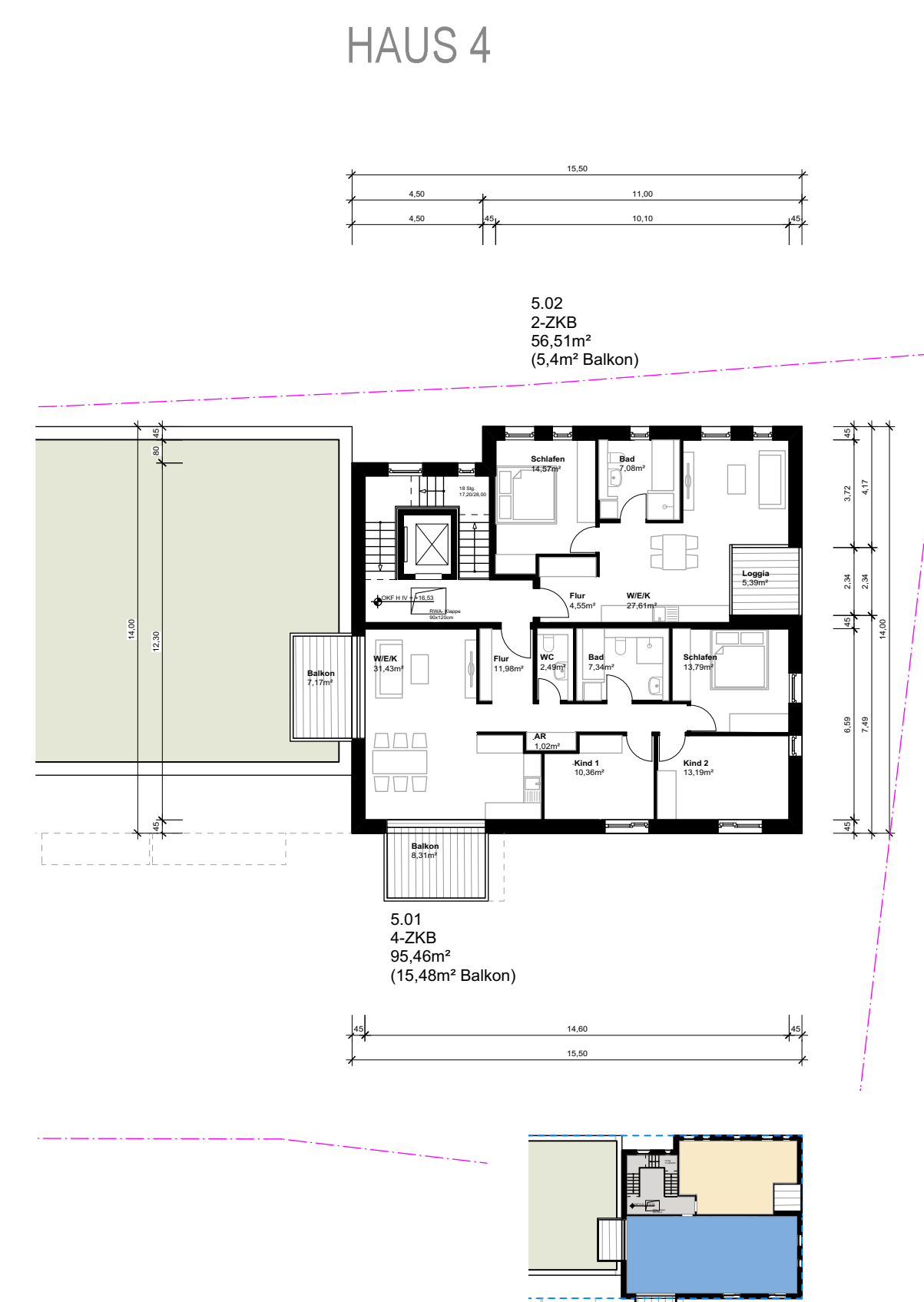
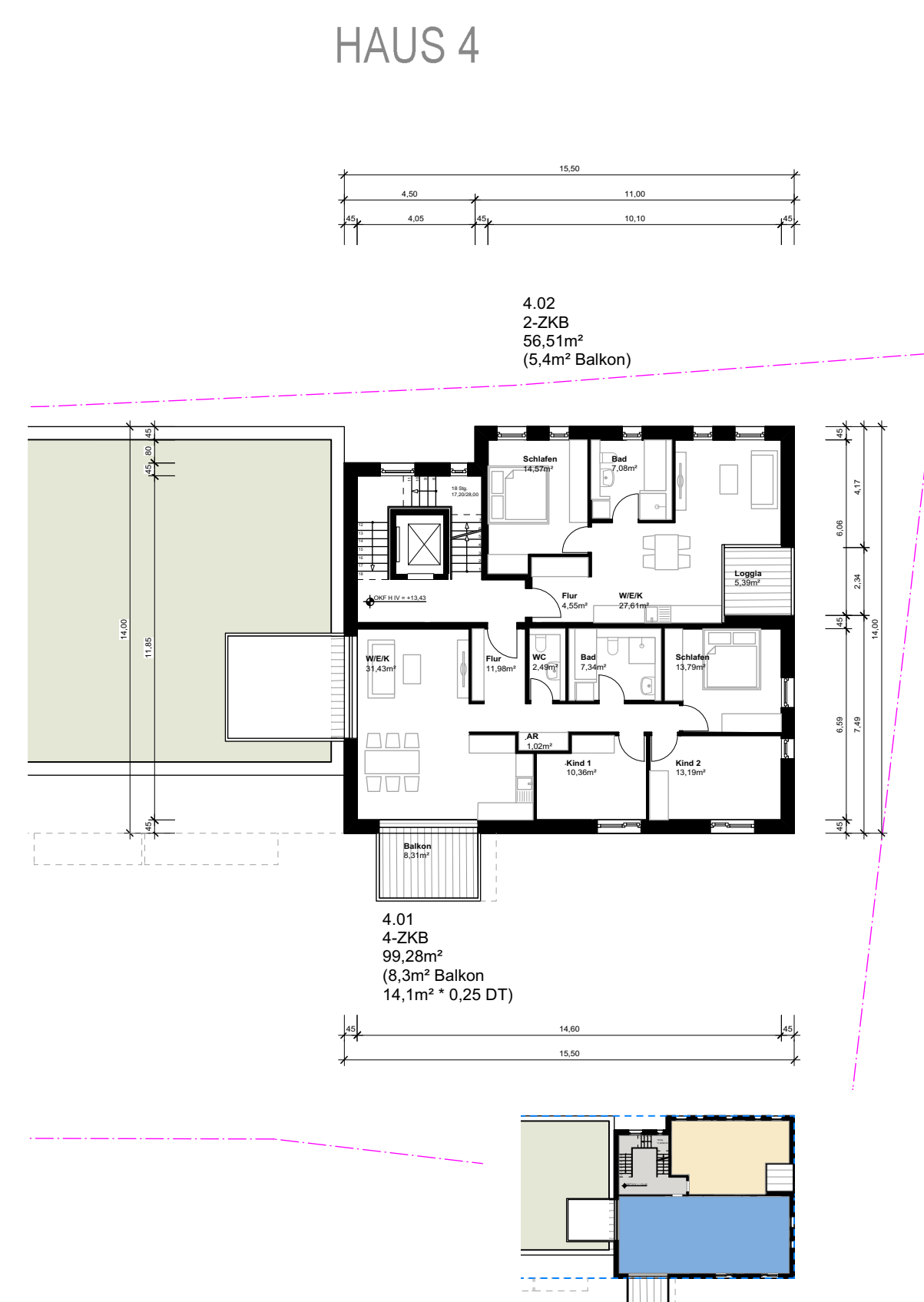
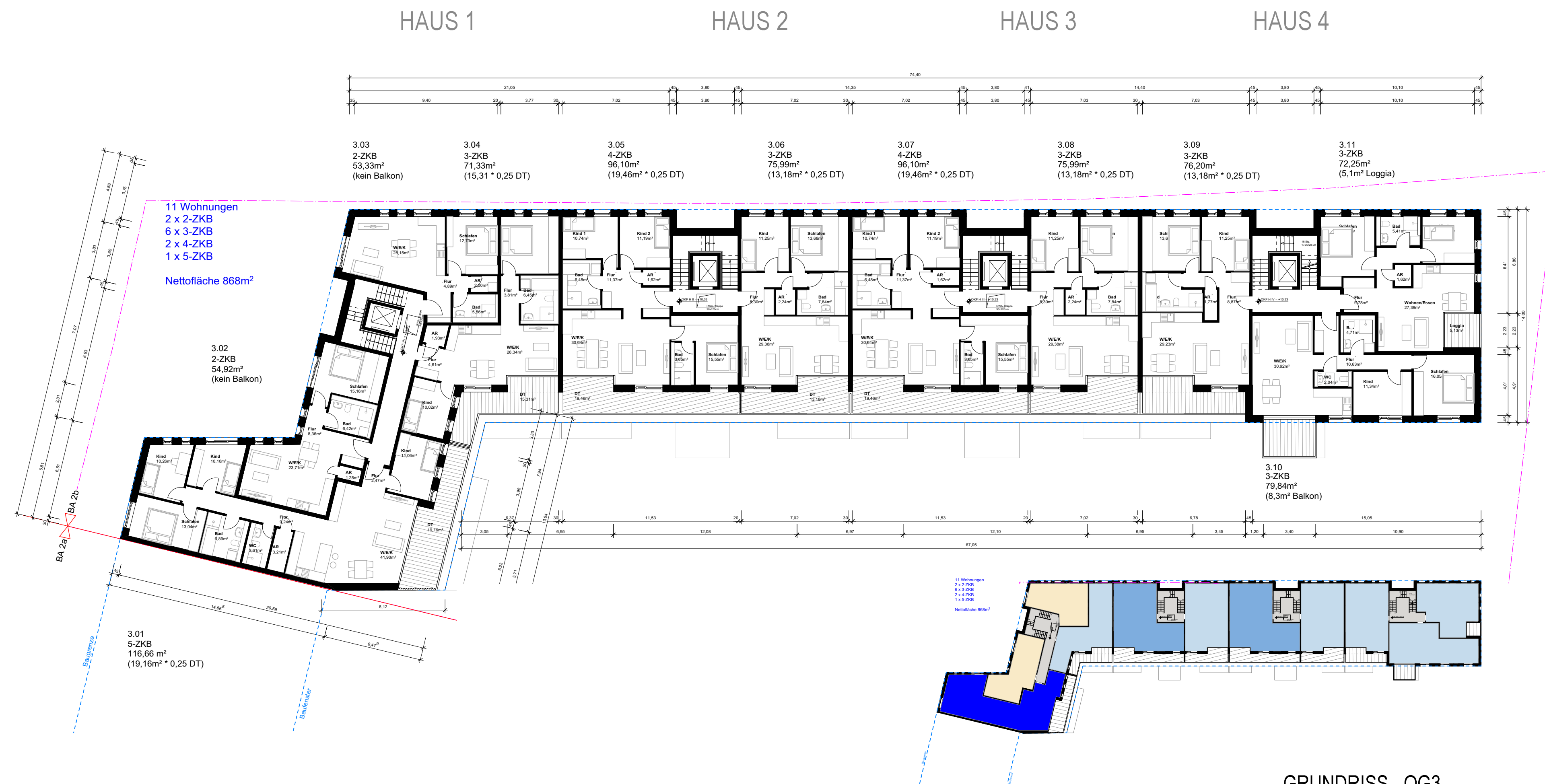
geprüft
Bauherr

Druckdatum
12.6.19

genehmigt

Entwurf BA 2b
Planinhalt
Grundriss_OG1,
Grundriss_OG2

Vorabzug



5-Z. WE
4-Z. WE
3-Z. WE
2-Z. WE

Plannummer
WOF01 HA 3 ARC XX GR 03
Projekt
Kronenquartier Offenburg
Moltkestraße | 77654 Offenburg
Bauherr
Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH
76138 Ludwigsburg
Maßstab
1:200
Format
A1
gezeichnet
PAU/SWK
geprüft
Bauherr
Druckdatum
12.6.19
genehmigt

Entwurf BA 2b
Grundriss_OG3,
Grundriss_OG4,
Grundriss_OG5

Vorabzug



ANSICHT NORD



ANSICHT OST

