

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

Öffentlich

für den Gestaltungsbeirat Nr.20

am 10.12.2019

1. Bauvorhaben:

Wohnkonzept Lebenshilfe, Stegermatt, 77652 Offenburg

2. Bauherr:

Hurrle GmbH, Thomas Ganter, Eisenbahnstraße 16, 77704 Oberkirch

3. Beschreibung des Vorhabens und des besonderen Nutzungskonzeptes

Das Vorhaben selbst besteht aus zwei gegeneinander verschobenen Gebäuderiegeln, die über ein eingeschossiges Flachdachgebäude verbunden sind. Die Hauptgebäude sollen zwei und drei Vollgeschosse erhalten.

Die Erschließung und Orientierung des Vorhabens (Haupteingang) erfolgt fußläufig vom Fröbelweg im Osten, die Andienung ist von Westen, von der Straße Steinfirst aus vorgesehen.

Das Eigentum der Immobilie liegt bei der Hurrle GmbH, die die Immobilie sehr langfristig an die Lebenshilfe e.V. vermietet. Die Trägerschaft des Projektes liegt bei der „Lebenshilfe Offenburg-Oberkirch e.V.“ Eigentumserwerb ist bei den Wohnungen nicht vorgesehen.

Die Lebenshilfe Offenburg-Oberkirch e.V. und ihre Albert-Schweitzer-Werkstätten und Wohneinrichtungen (ASW+W gGmbH) für Menschen mit Behinderung sind Einrichtungen der beruflichen und gesellschaftlichen Rehabilitation. Sie dienen der selbstlosen Förderung und Betreuung von Menschen mit Behinderung.

Die Gesellschaften sind selbstlos tätig; sie verfolgen nicht eigenwirtschaftliche, sondern ausschließlich und unmittelbar gemeinnützige Zwecke.

Der vorliegende Gebäudekomplex soll zu 50% von Menschen mit Behinderungen aus dem Klientel der Lebenshilfe, zur anderen Hälfte von Senioren und Bewohnern des Gemeinwesens in Stegermatt genutzt werden, die Pflege- und Assistenzbedarf haben.

Dieses Konzept bietet somit Menschen mit einem höheren Assistenz-, Pflege- und Hilfebedarf die Möglichkeit, in der eigenen Wohnung zu leben. Mit zunehmendem Alter gewinnt die Wohnung einen höheren Stellenwert, wird mehr und mehr zum Lebensmittelpunkt. Damit ein Verbleib in der Wohnung bzw. im vertrauten Stadtquartier und im sozialen Umfeld bis zum Lebensende möglich ist, sollen Gebäude und Wohnraum barrierefrei, bezahlbar und eingebettet ins Gemeinwesen sein.

Alle Assistenzleistungen für Menschen mit Behinderung oder für Senioren etc. erfolgen auf Nachfrage an den Bedürfnissen orientiert. Dazu gehören beispielsweise Mobilitätswünsche und Unterstützung in Dingen des Alltags im Sinne des betreuten Wohnens.

Die Servicemitarbeiter sind die zentralen Ansprechpartner für den Assistenzbedarf der Bewohner. Sie organisieren die Arbeiten in der Cafeteria, im Kiosk, Waschsalon im UG, Fahrdienste, Einsätze des ambulanten Pflegedienstes etc.

Menschen mit Behinderung und Senioren werden hier wohnen. Gemeinsam ist ihnen, dass sie erhöhte Mobilitätsanforderungen haben. Beispielsweise haben 99% der Lebenshilfe-Klienten keinen Führerschein; etwa 90% können auch nicht Fahrrad fahren.

Im Seniorenbereich sind zum Erhalt und zur Förderung der Mobilität Carsharing und E-Mobilität geplant.

Am Standort Stegermatt sollen hierfür 58 Wohnungen gebaut werden.

Der Entwurf sieht eine zwei bis dreistöckige Bebauung vor. Die Wohnungen sollen bezahlbar und barrierefrei sein. Die 1-Zimmer Appartements haben eine durchschnittliche Größe von 38-45 m², eine kleine Küchenzeile und ein rollstuhlgerechtes Bad + WC.

Die Außenanlage mit ihren Grünflächen soll nutzerorientiert gestaltet werden. Sitzgelegenheiten werden vor allem nahe der Cafeteria aufgestellt.

Ein großer Anteil der Bewohner wird erfahrungsgemäß auf assistierte Mobilität angewiesen sein; die Stellplatzanforderungen (für Kfz und Fahrrad) werden daher im Hinblick auf das besondere Nutzungskonzept auf einen Schlüssel von 0,5 reduziert.

Die erforderliche Anzahl an Stellplätzen bezogen auf die Wohneinheiten kann bei reduziertem Stellplatzschlüssel bereitgestellt werden.

Zwischen den zwei Gebäuderiegeln befindet sich die Begegnungsfläche mit Cafeteria, Kiosk, Servicestation und WC. Die Wohnungen werden durch offene Laubengänge erschlossen, die zum Innenbereich orientiert liegen.

Der Haupteingang liegt auf der Ostseite des Komplexes. Hier befinden sich ein zentraler Aufzug und die Treppen ins Obergeschoss.

Zwischen den Häusern befindet sich ein verglaster Treffpunkt und Kommunikationsbereich. Die Räume sollen vielseitig und variabel nutzbar sein.

Diese Begegnungsfläche ist auch die Schnittstelle ins Gemeinwesen.

4. Städtebauliche Beurteilung

Das Vorhaben der Lebenshilfe liegt inmitten des Stadtteils Stegermatt, im Süden Offenburgs und der Bahnlinie zwischen den Straßen Steinfirst und Fröbelweg.

Die Baulücke für das Vorhaben liegt auf einem rund 3300 m² großen Grundstück zwischen zwei rund 70 Meter langen Gebäuderiegeln der städtischen Wohnungsgesellschaft Offenburg.

Beidseitig flankiert wird das Grundstück des Vorhabens von großen straßenbegleitenden Baumbeständen.

In der direkten Umgebung finden sich überwiegend zweigeschossige Baukörper, teils sehr langgestreckt; in der weiteren Umgebung stehen vereinzelt auch dreigeschossige Wohnungsbauten. Die Dachlandschaft ist vorwiegend durch Satteldächer geprägt, vereinzelt finden sich auch Flachdachgebäude in vorhandenen Sonderbauten (Kindergarten, Studentenwohnheim).

Das Gebäudekonzept der Lebenshilfe passt mit seinem Nutzungskonzept und der Gebäudekubatur gut in die Umgebungsbebauung und auch in die umgebende Nutzungsstruktur.

Aus städtebaulicher Sicht ist die geplante Bebauung an diesem Standort positiv zu beurteilen. Durch das Vorhaben kann die bisherige Baulücke geschlossen und die bestehende Nutzungsstruktur im Stadtteil unterstützt und ergänzt werden.

Die Umgebung ist geprägt von großzügigen Grünbereichen mit zahlreichen größeren Bäumen und zusammenhängenden Wiesenflächen.

Die umliegenden Straßen sind Wohnstraßen mit schmalen Querschnitten und guter Fußwegeanbindung an die Innenstadt. Ein erhöhtes Verkehrsaufkommen ist vom geplanten Projekt aufgrund seines besonderen Nutzungskonzeptes nicht zu erwarten.

Die erforderlichen Stellplätze können im Süden und Nordwesten der Gebäude auf dem Grundstück untergebracht werden.

Die Erschließung des Vorhabens für den LKW / Kfz-Verkehr erfolgt entweder von der St. Martin-Straße im Osten oder von der Straße Silberecke im Westen.

Eine Anbindung an den ÖPNV ist vorhanden. Die Haltestellen befinden sich am Südring, in kurzer Entfernung zur bestehenden Fußgängerunterführung und in der Zähringerstraße.

Radfahr- und Fußgängerverbindungen in die Innenstadt sind ebenso vorhanden.

Das Vorhaben gliedert sich funktional in zwei separate 60 bzw. 70 Meter lange Gebäude, die durch einen niedrigen Flachdachbau verbunden sind. Die Höhe der Wohngebäude beträgt 6,20 m bzw. 9,20 m. Die größere Höhe des westlichen Gebäudes ordnet sich aufgrund der großen umgebenden öffentlichen Grün- und Freiflächen und des mächtigen Baumbestandes gut in sein gebautes Umfeld ein. Aus städtebaulicher Sicht entwickelt sich aufgrund der Neubebauung kein störendes oder trennendes Element.

Die Zugänge zum Gebäude befinden sich mittig im Osten, die Andienung im Westen, die Abholung / Fahrdienste im Norden nahe der Parkierung.

5. Planungsrechtliche Beurteilung

Die Gebäude befinden sich auf den Flurstücken 6231/ 5 und 6231/4 in einem im Zusammenhang bebauten Innenbereich des Stadtteils Stegermatt. Planungsrechtlich ist das Vorhaben nach §34 BauGB zu beurteilen. Das bedeutet, die Erfordernis des Ein-

fügens in die Eigenart der näheren Umgebung hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbaubaren Grundfläche.

Als Nutzung sind barrierefreie Wohnungen für behinderte Menschen und für Senioren sowie Inklusionsflächen für eingeschränkte Menschen, Senioren und Bewohner des Stadtteils vorgesehen.

Die Grundflächen der einzelnen Gebäuderiegel betragen zwischen rund 550 bis 600 m².

Die Höhen der Hauptgebäude liegen bei 6,20m und 9,20 m; das verbindende Element hat eine Höhe von 3,70 m.

Hinsichtlich der Gebäudehöhe und Ausrichtung und auch hinsichtlich der Grundflächen und Formensprache fügen sich die einzelnen Gebäude in die Umgebung ein.

Das Vorhaben der Lebenshilfe passt mit seinem Nutzungskonzept und der Gebäudekubatur gut in die Umgebung. Aufgrund der großen umgebenden Freiflächen ist die geplante Gebäudehöhe städtebaulich gut verträglich. Städtebauliche Spannungen werden nicht erzeugt.

Das Vorhaben wird daher als städtebaulich vertretbar und zulässig bewertet. Es ist davon auszugehen, dass die öffentlichen Belange und nachbarlichen Interessen aufgrund der Lage im Bestand nicht beeinträchtigt werden.

6. Bauordnungsrechtliche Beurteilung

Die bauordnungsrechtliche Beurteilung erfolgt im Rahmen des Bauantragsverfahrens.

Anlagen: Übersichtspläne (Stadtplan und Luftbilder)

Darstellung des Projektes (8 Blätter) mit Planstand 06.11.19



Straßenbauamt

Koperni-
kusplatz

Karl-Heitz-
Stadion



Badstraße

Sport-

plätze

Stadtteil- und
Familienzentrum



Am Sägebach

Haus
der Kinder

Tennispl.



Sporthalle

Südring

S8, S1

St. Mart



KiGa

Auf der
Stegermatt

Sankt-Martin-Straße

Steinfirst

Sohlbergstr.

Silberhecke

Fröbel-
weg

Pestalozziw.

Schützenw.

Pulverw.

Heidenknie

Ruppertw.

Kniebisstr.

Moosweg

Adalb.-
Weg

Stifter-
Weg

Hauptmann-
Weg

Am Krummer

G.-
Weg

1

1a

5

9

1

1a

5

9

1

1a

5

9

1

1a

5

9

1

1a

5

9

1

1a

5

9

1

1a

5

9

1

1a

5

9

1

1a

5

9

1

1a

5

9

1

1a

5

9

1

1a

5

9

1

1a

5

9

1

1a

5

9

1

1a

5

9

1

1a

5

9

1

1a

5

9

1

1a

5

9

1

1a

5

9

1

1a

5

9

1

1a

5

9

1

1a

5

9

1

1a

5

9

1

1a

5

9

1

1a

5

9

1

1a

5

9

1

1a

5

9

1

1a

5

9

1

1a

5

9

1

1a

5

9

1

1a

5

9

1

1a

5

9

1

1a

5

9

1

1a

5

9

1

1a

5

9

1

1a

5

9

1

1a

5

9

1

1a

5

9

1

1a

5

9

1

1a

5

9

1

1a

5

9

1

1a

5

9

1

1a

5

9

1

1a

5

9

1

1a

5

9

1

1a

5

9

1

1a

5

9

1

1a

5

9

1

1a

5

9

1

1a

5

9

1

1a

5

9

1

1a

5

9

1

1a

5

9

1

1a

5

9

1

1a

5

9

1

1a

5

9

1

1a

5

9

1

1a

5

9

1

1a

5

9

1

1a

5

9

1

1a

5

9

1

1a

5

9

1

1a

5

9

1

1a

5

9

1

1a

5

9

1

1a

5

9

1

1a

5

9

1

1a

5

9

1

1a

5

9

1

1a

5

9

1

1a

5

9

1

1a

5

9

1

1a

5

9

1

1a

5

9

1

1a

5

9

1

1a

5

9

1

1a

5

9

1

1a

5

<

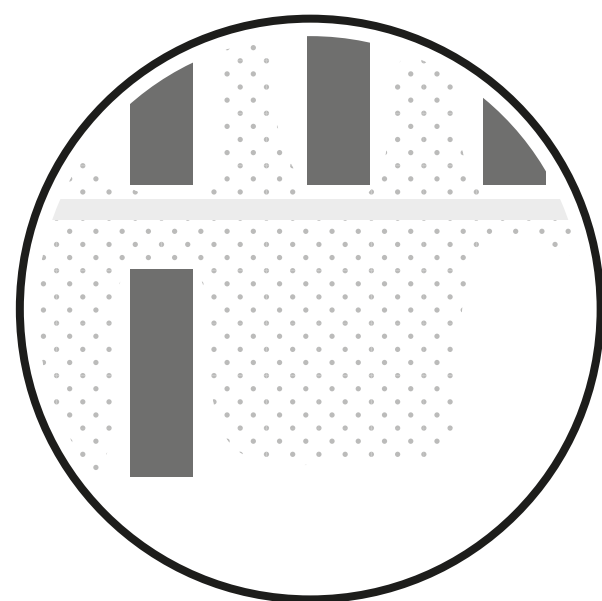




ARCHITEKTURBÜRO MÜLLER & HUBER | OBERKIRCH

NEUBAU LEBENSHILFE - WOHNEN

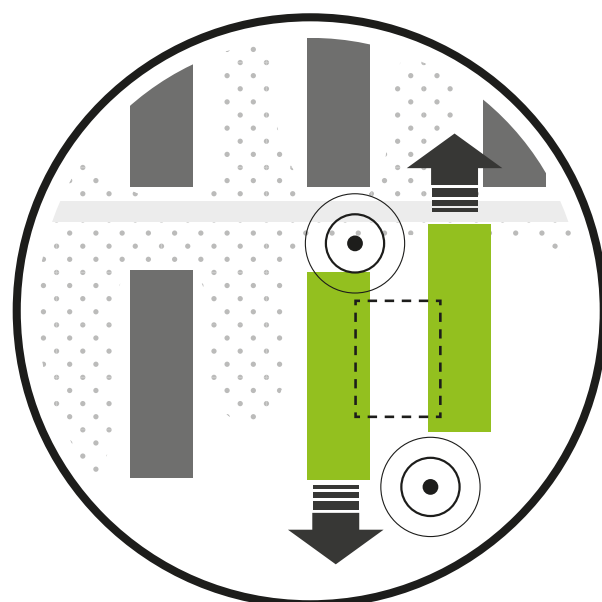
Offenburg Stegermatt



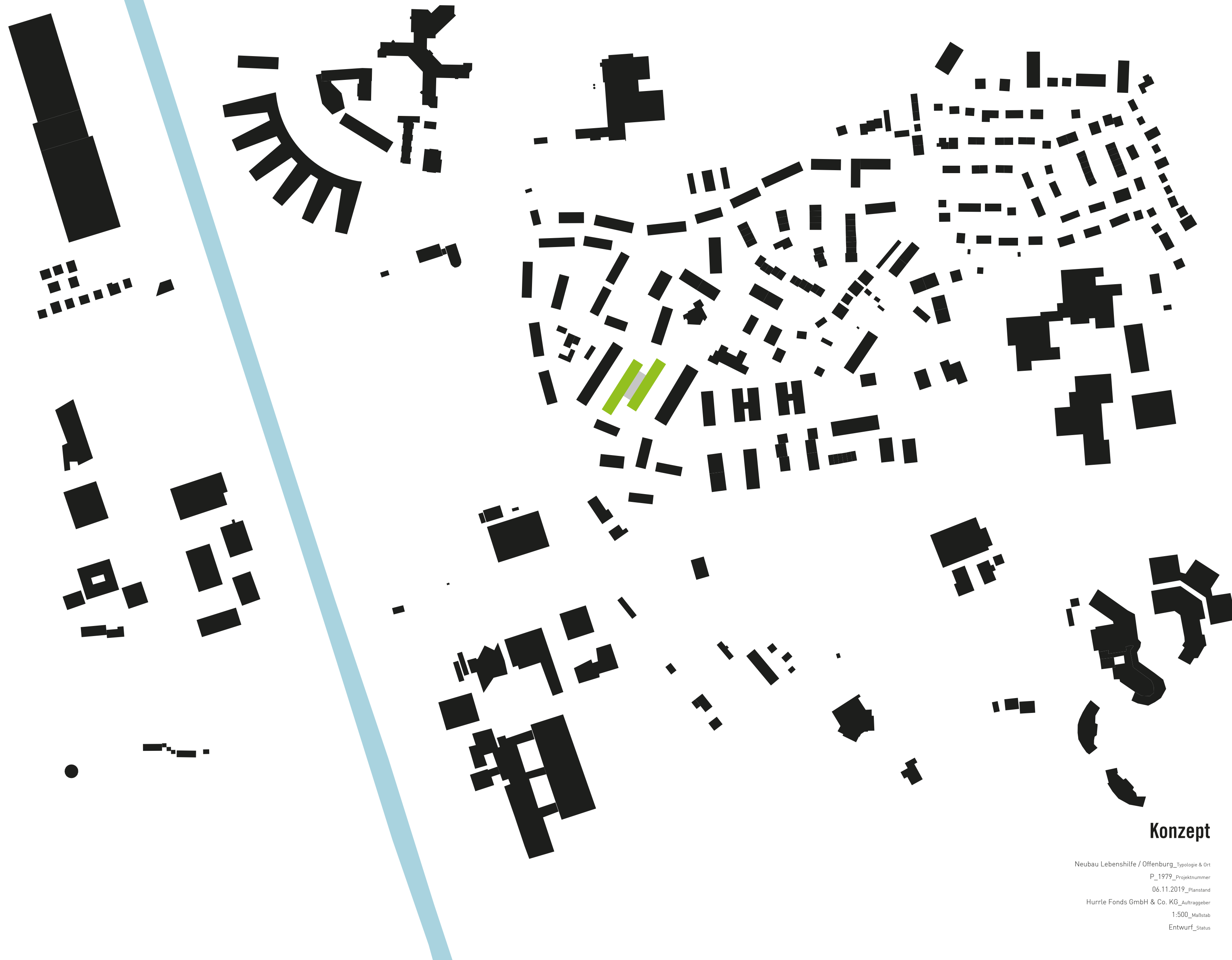
1. KONTEXT



2. FORTFÜHRUNG

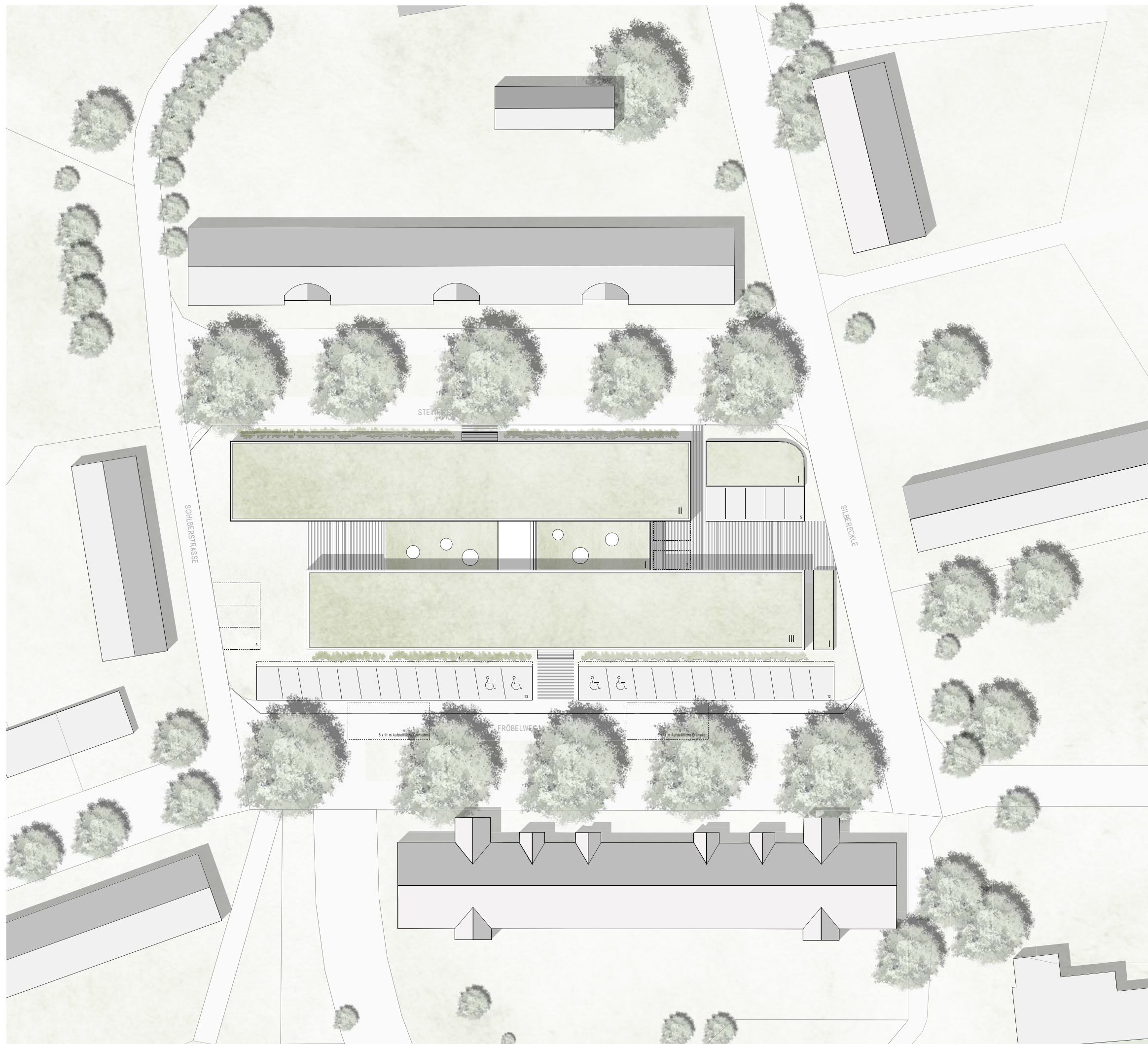


3. RAUMBILDUNG



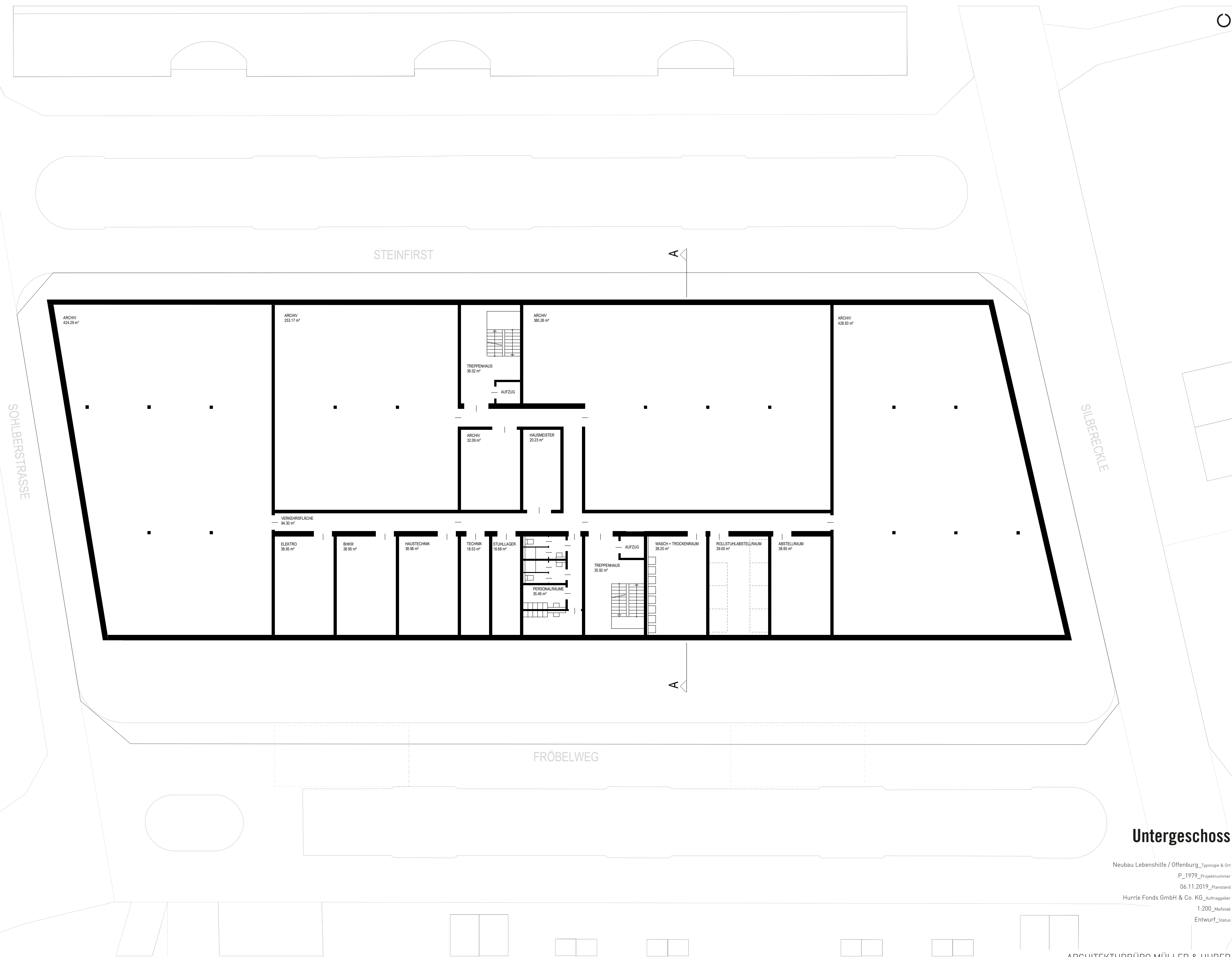
Konzept

Neubau Lebenshilfe / Offenburg_Typologie & Ort
P_1979_Projektnummer
06.11.2019_Planstand
Hurrie Fonds GmbH & Co. KG_Auftraggeber
1:500_Maßstab
Entwurf_Status



Lageplan

Neubau Lebenshilfe / Offenburg_Typologie & Ort
P_1979_Projektnummer
06.11.2019_Planstand
Hurrie Fonds GmbH & Co. KG_Auftraggeber
1:500_Maßstab
Entwurf_Status



SOHLBERSTRASSE

SILBERECKLE

STEINFIRST

FRÖBELWEG

Untergeschoss

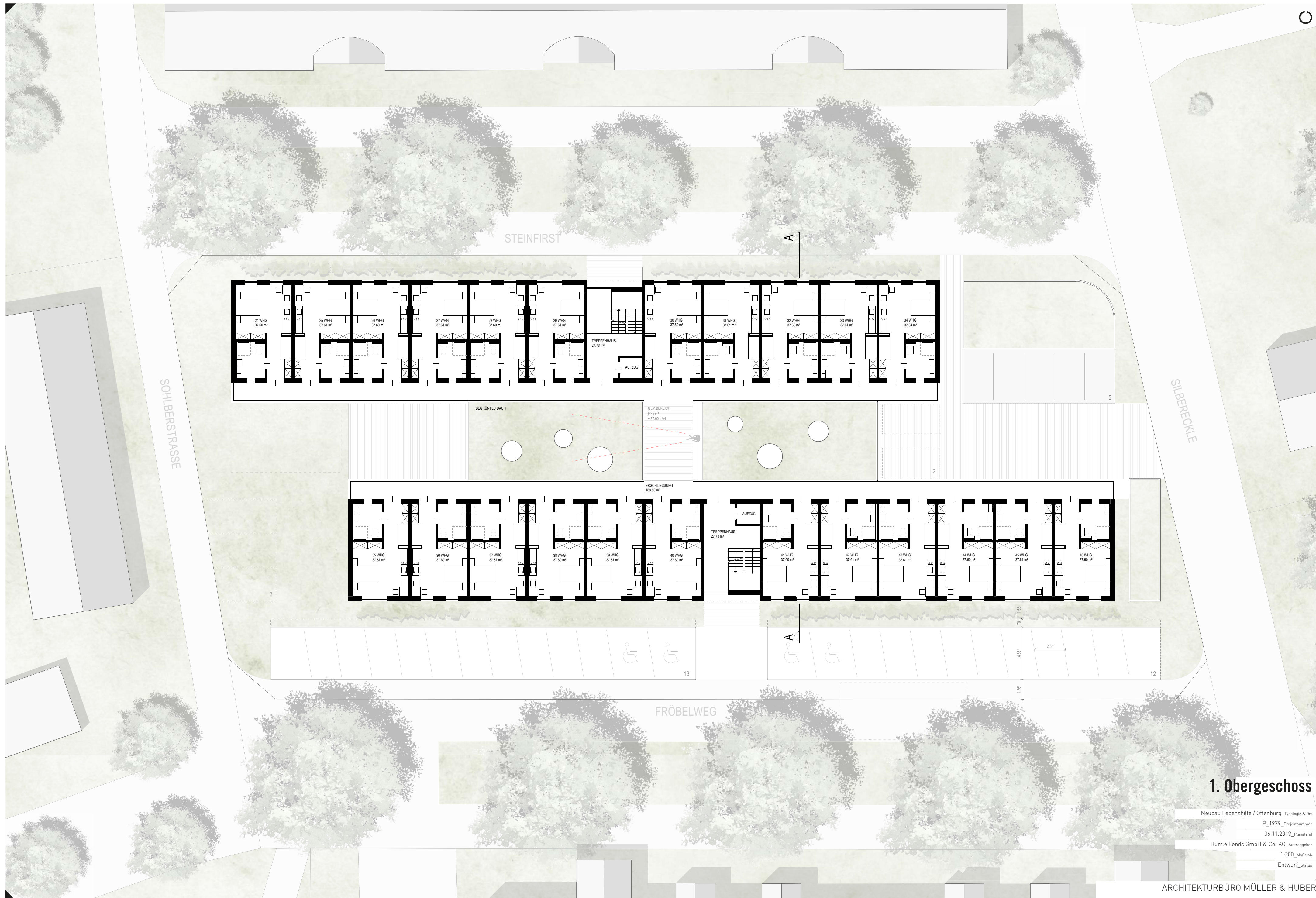
Neubau Lebenshilfe / Offenburg_Typologie & Ort
P_1979_Projektnummer
06.11.2019_Planstand
Hurrie Fonds GmbH & Co. KG_Auftraggeber
1:200_Maßstab
Entwurf_Status

ARCHITEKTURBÜRO MÜLLER & HUBER



Erdgeschoss

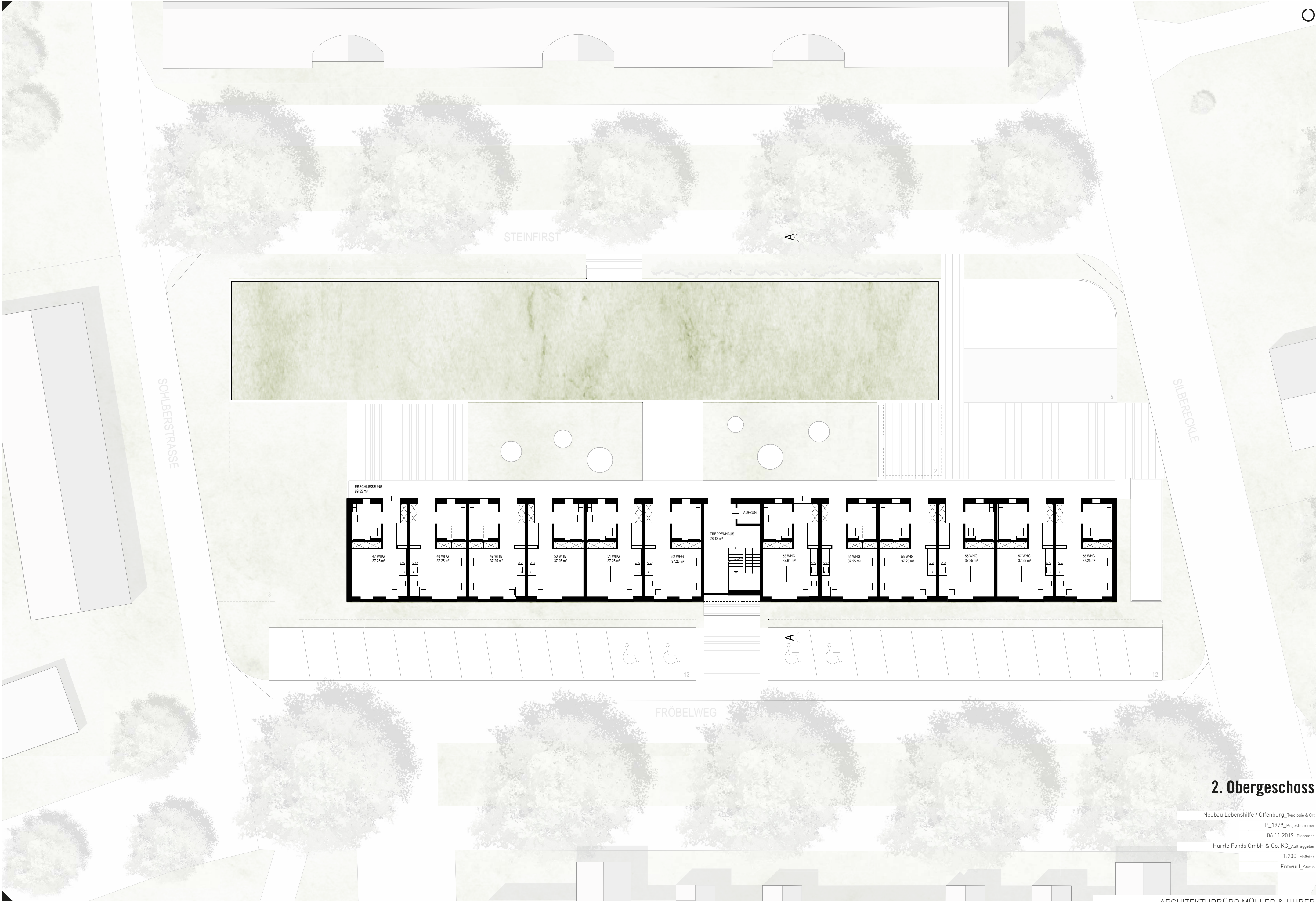
Neubau Lebenshilfe / Offenburg_Typologie & Ort
P_1979_Projektnummer
06.11.2019_Planstand
Hurrie Fonds GmbH & Co. KG_Auftraggeber
1:200_Maßstab
Entwurf_Status



1. Obergeschoss

Neubau Lebenshilfe / Offenburg_Typologie & Ort
P_1979_Projektnummer
06.11.2019_Planstand
Hurrie Fonds GmbH & Co. KG_Auftraggeber
1:200_Maßstab
Entwurf_Status

ARCHITEKTURBÜRO MÜLLER & HUBER



2. Obergeschoss

Neubau Lebenshilfe / Offenburg_Typologie & Ort
P_1979_Projektnummer
06.11.2019_Planstand
Hurle Fonds GmbH & Co. KG_Auftraggeber
1:200_Maßstab
Entwurf_Status



ANSICHT VON SÜDOSTEN

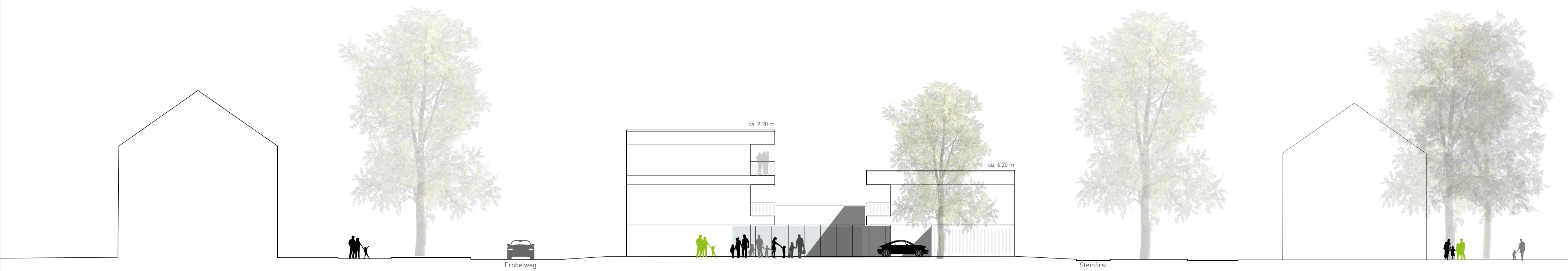


ANSICHT VON NORDWESTEN

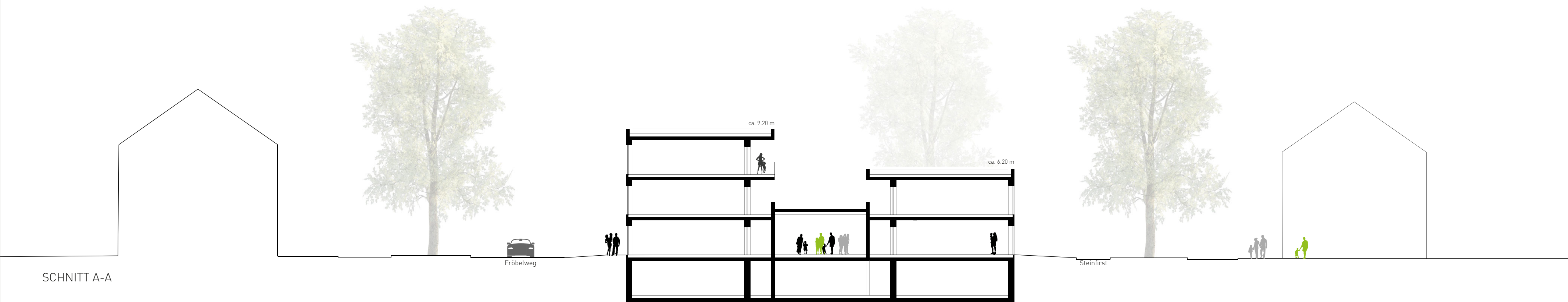
Ansichten

Neubau Lebenshilfe / Offenburg_Typologie & Ort
P_1979_Projektnummer
06.11.2019_Planstand
Hurrie Fonds GmbH & Co. KG_Auftraggeber
1:200_Maßstab
Entwurf_Status





ANSICHT VON NORDOSTEN



SCHNITT A-A

Ansichten / Schnitt A-A

Neubau Lebenshilfe / Offenburg_Typologie & Ort
P_1979_Projektnummer
06.11.2019_Planstand
Hurrle Fonds GmbH & Co. KG_Auftraggeber
1:200_Maßstab
Entwurf_Status

