

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

zum öffentlichen Teil

der Gestaltungsbeiratssitzung Nr. 20

am 10.12.2019

Ort der Sitzung:	Sitzungssaal des Technischen Rathauses, Wilhelmstr. 12, 77654 Offenburg
Beginn der öffentlichen Sitzung:	14:00 Uhr
Teilnehmer Gestaltungsbeirat:	Herr Prof. Bäuerle, Werner, Vorsitzender Frau Hoffmann, Sachverständige Herr Koeber, Sachverständige Frau Prof. Rudolph-Cleff (entschuldigt)
Teilnehmer Verwaltung:	Herr Martini, Technischer Beigeordneter (entschuldigt) Herr Ebner, Geschäftsstelle GBR Frau Schaumburg, Stadtplanung Frau Zemla, Stadtplanung Herr Schuhmacher, Stadtplanung
Teilnehmer Planungsausschuss:	Herr Heck, CDU Herr Isenmann, FWO Frau Letsche, SPD Herr Glatt, Sachkundige Einwohner (CDU)

Sitzungsbeginn:	Der Vorsitzende Herr Prof. Bäuerle und Herr Eb- neth begrüßen die anwesenden Gäste und eröffnen die öffentliche Sitzung des Gestaltungsbeirats der Stadt Offenburg.	
Tagesordnung:	Die Nummerierung folgt den Tagesordnungspunk- ten des öffentlichen Sitzungsteils	
	<ol style="list-style-type: none"> 1. Wohnbebauung Baugebiet Seitenpfaden, Baufeld 5B 2. Wohnheim Lebenshilfe Fröbelweg 3. Betreutes Wohnen Kolpingstraße 4. Parkhaus/Bürogebäude Volksband Gaswerkstraße 	
Ergebnisse:	Die Beratungsergebnisse sind in den beigefügten Empfehlungen des Gestaltungsbeirats dargestellt.	
Ende der öffentlichen Sitzung:	16:00 Uhr	
Verteiler:	Beiräte	4
	Planungsausschussmitglieder	25
	Fraktionsvorsitzende	6
	Oberbürgermeister	1
	1. Beigeordneter	1
	2. Beigeordneter	1
	Fachbereichsleiter DEZ II	4
	Abt. Stadtplanung	2
	Herr Feuerlein	
	Herr Clausen	
	Gesamt	44

Gestaltungsbeirat der Stadt Offenburg

Sitzung am 10.12.2019

TOP 1 **Neubau Wohngebäude, Baugebiet Seitenpfaden / Baufeld 5B**

Bauherr: Edgar Feger GmbH, Oberkirch

Architekt: Thomas Kirchner, Offenburg

Bewertung und Empfehlung:

Das Projekt wurde bereits in der Sitzung des Gestaltungsbeirates am 25.03.2015 positiv verabschiedet. Die wesentlichen Punkte sollten wieder in die aktuelle Planung aufgenommen werden. Dies betrifft insbesondere die Gestaltung der straßenseitigen Fassaden mit den hochstehenden Fensterformaten. Die nun gezeigte gebänderte Fassade mit niedrigen, lang gestreckten Fensterformaten sieht der Gestaltungsbeirat als ein gestalterischer Rückschritt.

Eher positiv wird der Verzicht auf die ursprünglich geplanten Erker-Vorbauten gesehen, wodurch ein stimmigeres Gesamtbild entsteht. Auch die Ausformung des Treppenhauses hat sich mit dem Vordach und der eingefassten Verglasung deutlich verbessert. Bei den Balkonen sollte die Überdeckung im 2. OG wieder hergestellt und die Brüstungen eher geschlossen (ca.75 cm) werden. So kann ein klares Bauteil zur Fassadengliederung dienen.

Auch in der Freiflächengestaltung sollte die Planung wieder auf den Planstand 2015 zurückgeführt werden. Dies betrifft v.a. die Zentrierung des gemeinschaftlichen Treffpunkts in Verbindung mit einer Reduzierung der Tiefgaragenunterbauung, um mehr Bäumen im Innenhof den notwendigen Bodenanschluss zu gewährleisten. Reduzierungsmöglichkeiten werden im Keller bei den großzügigen Nebenflächen gesehen.

Die den Erdgeschosswohnungen zugeordneten Gartenbereiche sollten wieder hergestellt werden, um eine stärkere Individualisierung der Grünräume zu ermöglichen.

Eine Wiedervorlage ist nicht notwendig, wenn eine weitere Abstimmung mit der Verwaltung unter Berücksichtigung der o.g. Grundsätze erfolgt.

Wiedervorlage im Gestaltungsbeirat erforderlich: ☐ ja ☒ nein

Offenburg, den 10.12.2019



Prof. Werner Bäuerle

Gestaltungsbeirat der Stadt Offenburg

Sitzung am 10.12.2019

TOP 2 Lebenshilfe Stegermatt in Offenburg

Bauherr: Hurre GmbH Oberkirch
Architekt: Müller & Huber, Oberkirch

Bewertung und Empfehlung:

Der GBR begrüßt die Initiative der Bauherrschaft zur Schaffung von Wohnraum, insbesondere mit den Angeboten für betreute Wohnformen in Stegermatt.

Der Entwurfsansatz von zwei zueinander verschobenen Zeilenbauten mit einer dazwischen liegenden Gemeinschaftszone überzeugt. Die einseitige Dreigeschossigkeit wirkt insbesondere aufgrund der ausreichenden Abstände zur Bestandsbebauung verträglich.

Die im Piktogramm dargestellte Grundidee der beiden besonders ausgeformten Vorzonen mit einladendem Platzcharakter an den Stirnseiten überzeugt noch nicht. Im Südosten wäre wünschenswert, den Freibereich des Cafés deutlicher spürbar in Richtung des öffentlichen Raumes auszuformen. Im Norden erzeugen das Nebengebäude mit der Fahrradparkierung und die Parkplätze eher die Atmosphäre einer Rückseite. Es sollte jedoch vielmehr die Chance genutzt werden, mit der Freiraumgestaltung die räumliche Anbindung an die Grünfläche zu schaffen. Hierzu erachtet es der GBR als notwendig, die Nebengebäude sowohl für Fahrräder als auch für Müll in die Erdgeschosszone des Hauptgebäudes zu integrieren.

Die vorgeschlagene Planung zeigt eine intensive Grundstücksausnutzung und mit der vollflächigen Unterkellerung auch eine sehr große Versiegelung auf. Daher sollten die Dachflächen des Zwischenbaus im 1. OG mit einer in Teilen begehbaren (z.B. über dem Café) Dachgestaltung versehen werden und in den anderen Teilen (über dem Mehrzweckraum) mit einer erlebbaren, über eine extensive Begrünung hinausgehende Dachgestaltung versehen werden. Dies würde auch die z.T. sehr langen Laubengänge beleben, was über kleine Einschnitte / Vorzonen vor den Haustüren noch zusätzlich verstärkt werden könnte.

Die Erdgeschossqualität Richtung Fröbelweg mit ebenerdiger Wohnnutzung und durchgehend vorgelagerter Parkierung mit nur sehr geringem Grünpuffer von 1,50 m wird sehr kritisch bewertet. Bei der mit dem Projekt anvisierten großen Verdichtung scheint auch im Sinne einer nachbarschaftsverträglichen Parkierung eine TG als angemessen, zumal die jetzt vorgeschlagene Herstellung großer Lagerflächen im UG wirtschaftlich recht aufwändig erscheint. Alternativ sollte zumindest in Rücksprache mit der Stadt Offenburg eine Reduzierung der Parkierung z.B. in Form von Längsparkern erfolgen, was die Wohnqualität deutlich verbessern würde und die doppelte Erschließung / Parkierung am Fröbelweg mindern würde.

Die vorgeschlagene Anmutung der Fassaden überzeugt noch nicht. Der einfache, knapp geschnittene Baukörper mit versetzten Fenstern schafft noch nicht genug eigenständige Identität für die langen Baukörper. Auch sollte über die Anmutung der Stirnseiten nochmal nachgedacht werden; gegebenenfalls könnten hier Fenster angeordnet werden.

Sowohl die Ausbildung von Dachüberständen als auch die Ausbildung von plastischeren Fassadenelementen sowie die Entwicklung eines wertigen Material- und Farbkonzeptes könnten Wege sein, dem Haus ein eigenständiges Erscheinungsbild zu geben.

Wiedervorlage im Gestaltungsbeirat erforderlich: ☒ ja ☐ nein

Offenburg, den 10.12.2019

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

Prof. Bäuerle

Gestaltungsbeirat der Stadt Offenburg

Sitzung am 10.12.2019

TOP 3 **Betreutes Wohnen Kolpingstraße in Albersbösch**

Bauherr: Trend Concept GmbH
Architekt: Müller & Huber, Oberkirch

Bewertung und Empfehlung:

Das Wohnprojekt Kolpingstraße leistet einen wertvollen Beitrag für dringend benötigte betreute Wohnformen in Albersbösch.

Der vorgestellte Entwurf fügt sich in Volumen und Körnung maßstäblich in die umgebende Bebauung ein.

Die Erschließung des Grundstückes scheint mit der Doppellerschließung im Norden, der noch zu wenig ausgeprägten Adressbildung und der Führung der Fußgänger im Westen über die Zufahrt noch nicht ganz überzeugend gelöst. Auch der zwischen Nebenanlagen angeordnete südliche Wohnungszugang wirkt sehr unscheinbar.

Daher wäre ein direkter fußläufiger Zuweg zum Haupteingang mit adäquater freiräumlicher Adressbildung sowie die Herstellung eines räumlich ansprechenderen Nebenzugangs im Süden mit entsprechender Vorzone (bspw. Baum, Bank) zu entwickeln. Die Erdgeschossfassade nach Osten verträgt noch eine bessere Struktur, z.B. mit Öffnungen für die Belichtung und Belüftung der Tiefgarage.

Es sollte außerdem geprüft werden, ob die bestehende nördlich gelegene Fußwegeverbindung zwischen der Kindertagesstätte und dem Pflegeheim „Villa Limone“ nach Westen weitergeführt werden kann, um eine bessere Anbindung zu ermöglichen.

Gestalterisch wird die vorgeschlagene Fassade mit ihrem klaren Rhythmus, den eingezogenen Loggien und den differenzierten Putzflächen positiv gewertet. Den Loggien könnte noch eine zusätzliche Qualität gegeben werden, wenn sich die Holzauskleidung (Platten oder Latten wären zu prüfen) auch an den Decken wiederfinden würden.

Auch ist die Stützenstellung im Erdgeschoss an der südwestlichen Gebäudeecke in Bezug auf die auskragenden Bauteile und den darüber liegenden Loggien zu hinterfragen.

Unter Beachtung der oben genannten Anmerkung ist keine Wiedervorlage notwendig.

Wiedervorlage im Gestaltungsbeirat erforderlich: ☐ ja ☒ nein

Offenburg, den 10.12.2019



Prof. Bäuerle

Gestaltungsbeirat der Stadt Offenburg

Sitzung am 10.12.2019

TOP 4 **Neubau Parkhaus / Bürogebäude Volksbank Gaswerkstraße 12-14**

Bauherr: Volksbank in der Ortenau eG
Architekt: Hurrle Immobilien GmbH & Co. KG

Bewertung und Empfehlung:

Die Schließung der städtebaulichen Lücke und die Schaffung zusätzlicher, auch öffentlicher Stellplätze in der Gaswerkstraße werden begrüßt.

Ob die auf drei Ebenen sich zur Straße zeigende Blindfassade des Parkhauses im vorhandenen hochwertigen Stadtraum angemessen ist, wird kritisch beurteilt. Deshalb wird angeregt, im zur Straße zugewandten vorderen Gebäudeteil höherwertige Nutzungen in den oberen Geschossen zu etablieren. Hier sollte erneut geprüft werden, ob eine Büronutzung, zumindest zusätzlich im bisher für Parken vorgesehenen 2. OG, mit einem dem angrenzenden Straßenraum angemessenen Fassadenbild realisiert werden kann. Daher sollte eine weitere Spltlevel-Tiefgaragenebene ergänzt werden, um mehr Flächen für eine Büronutzung im vorderen Gebäuderiegel zu gewinnen. Die im Erdgeschoss des vorderen Gebäuderiegels angedachte Nutzung als Mobilitätsstation erscheint sinnvoll, um eine dem öffentlichen Raum zugewandte lebendige Funktion zu etablieren. Hier könnten beispielsweise Angebote zum Carsharing und Ladestationen für E-Bikes geschaffen werden. Um dies zu erreichen, könnte der rückwärtige Gebäuderiegel nach Osten erweitert und topografisch in das Gelände integriert werden. Hierdurch entsteht die Möglichkeit, das Dach im Innenhofbereich als Dachgarten zu nutzen. Empfohlen wird eine intensive Überdeckung mit einer Erdschicht von 0,50-0,80 m, die eine qualitätsvolle Bepflanzung ermöglicht und damit einen grünen Hofersatz, auch als klimatische Ausgleichsfläche, darstellen kann. Über den Dachgarten ist eine attraktive, barrierefreie Wegeverbindung zur Innenstadt möglich.

Für die Dachfläche des zur Gaswerkstraße orientierten Gebäuderiegels sollte auch ein geneigtes Dach geprüft werden, da die Dachlandschaft des Straßenzuges von geneigten Dächern geprägt ist. Dementsprechend sollten als Alternative zum Staffelgeschoss mit Flachdach ein Sattel- und ein Pultdach (mit Belichtung von Osten) geprüft werden.

Im komplexen städtebaulichen und topografischen Kontext ist zudem ein einfaches Bau-massenmodell mit Darstellung der städtebaulichen Umgebung und der Geländehöhen als Entscheidungsgrundlage hilfreich.

Wiedervorlage im Gestaltungsbeirat erforderlich: ☒ ja ☐ nein

Offenburg, den 10.12.2019

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

Prof. Bäuerle