

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

Öffentlich

für den Gestaltungsbeirat Nr.21

am 10.03.2020

1. Bauvorhaben:

Wohnkonzept Lebenshilfe, Stegermatt, 77652 Offenburg

2. Bauherr:

Hurrle GmbH, Thomas Ganter, Eisenbahnstraße 16, 77704 Oberkirch

3. Empfehlungen des Gestaltungsbeirats aus der Erstvorlage

Das Vorhaben wurde bereits im Gestaltungsbeirat am 10.12.2019 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:

- A. Die 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.
- B. Im Norden erzeugen das Nebengebäude mit der Fahrradparkierung und die Parkplätze eher die Atmosphäre einer Rückseite. Mit der Freiraumgestaltung sollte die räumliche Anbindung an die Grünfläche erfolgen; die Nebengebäude sowohl für Fahrräder als auch für Müll sollten in die Erdgeschosszone des Hauptgebäudes integriert werden.
- C. Die vorgeschlagene Planung zeigt eine intensive Grundstücksausnutzung und mit der vollflächigen Unterkellerung auch eine sehr große Versiegelung auf. Daher sollten die begrünten Dachflächen des Zwischenbaus teilweise als begehbare und intensiver begrünte Flächen ausgestaltet werden. Dies würde auch die z.T. sehr langen Laubengänge beleben, was über kleine Einschnitte / Vorzonen vor den Haustüren noch zusätzlich verstärkt werden könnte.

- D. 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 großen Verdichtung scheint auch im Sinne einer nachbarschaftsverträglichen Parkierung eine TG als angemessen. Alternativ sollte zumindest eine Verringerung des Flächenbedarfes für die Parkierung z.B. in Form von Längsparkern erfolgen, was die Wohnqualität deutlich verbessern würde.
- E. 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.

4. Umsetzung der Empfehlungen

Zu A: Dargestellt wird eine Multifunktionsfläche für Freiaktivitäten entlang der Sohlbergstraße, deren konkrete Gestaltung und Funktion in Abstimmung mit den künftigen BewohnerInnen ausgearbeitet werden sollen. Die Stellplätze an der Sohlbergstraße wurden entfernt.

Zu B: Die Fahrradstellplätze wurden in den zweigeschossigen Flügel integriert. Damit erfolgt eine Verlängerung des zweigeschossigen Flügels um eine Wohnungsbreite. Die Stellplätze am nordwestlichen Kopfende werden von 5 auf 3 Stellplätze reduziert. Die Empfehlung des Gestaltungsbeirates, mit der Freiraumgestaltung die räumliche Anbindung an die Grünfläche zu schaffen, wurde mit der Wegnahme des Gebäudes für die Fahrradstellplätze aufgenommen; die Verlängerung des Gebäuderiegels verringert die Verschiebung der beiden Riegel und damit auch die angrenzende Freifläche.

Zu C: Die Flachdächer des Zwischenbaus sind weiterhin extensiv begrünt. Von Seiten des Nutzers werden aus Sicherheitsgründen keine weiteren größeren Aufenthaltsflächen gewünscht, da die BewohnerInnen betreuungsbedürftig sind. Die Laubengangbreite wurde an zwei Stellen von 1,50 m auf 1,80 m je Flügel und Geschoss erhöht, um zusätzliche Begegnungsflächen zu schaffen.

Zu D: Eine Tiefgarage ist aus wirtschaftlichen Gründen nicht vorgesehen, da preisgünstiger Wohnraum für ein spezielles Segment entstehen soll. In Abstimmung mit der Stadt Offenburg konnte dennoch die Parksituation vor den erdgeschossigen Wohnungen im Südosten verbessert werden. Die Stellplätze werden als Längsparkstände (12) entlang der Grundstücksgrenze angeordnet anstatt der bisherigen Senkrechtparkstände (25). Damit entstehen größere Abstände zu den Wohnungen und die Möglichkeit von Heckenpflanzungen. Aufgrund der spezifischen Bewohnerschaft (Menschen mit Behinderung sowie Senioren) wird dadurch der voraussichtliche tatsächliche Bedarf gedeckt.

Zu E: An den Giebelfassaden wurden Fenster integriert. Zudem wird ein Konzept aus unterschiedlichen Farben und Putzstrukturen zur Rhythmisierung der Fassade vorgeschlagen. Fassadenmuster werden zum Termin mitgebracht.

5. Städtebauliche Beurteilung des überarbeiteten Entwurfs

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 Wohnungsbaugesellschaft Offenburg. Beidseitig flankiert wird das Grundstück des Vorhabens von großen straßenbegleitenden Bäumen.

In der direkten Umgebung finden sich überwiegend zweigeschossige Baukörper, teils sehr langgestreckt; in der weiteren Umgebung stehen vereinzelt auch dreigeschossige Wohnbauten. 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.

6. Planungsrechtliche Beurteilung des überarbeiteten Entwurfs

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 Einfügens 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 rund 593 m².

Das Vorhaben gliedert sich funktional in zwei separate 67 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 umgebenden öffentlichen Grün- und Freiflächen und des mächtigen Baumbestandes gut in sein gebautes Umfeld ein.

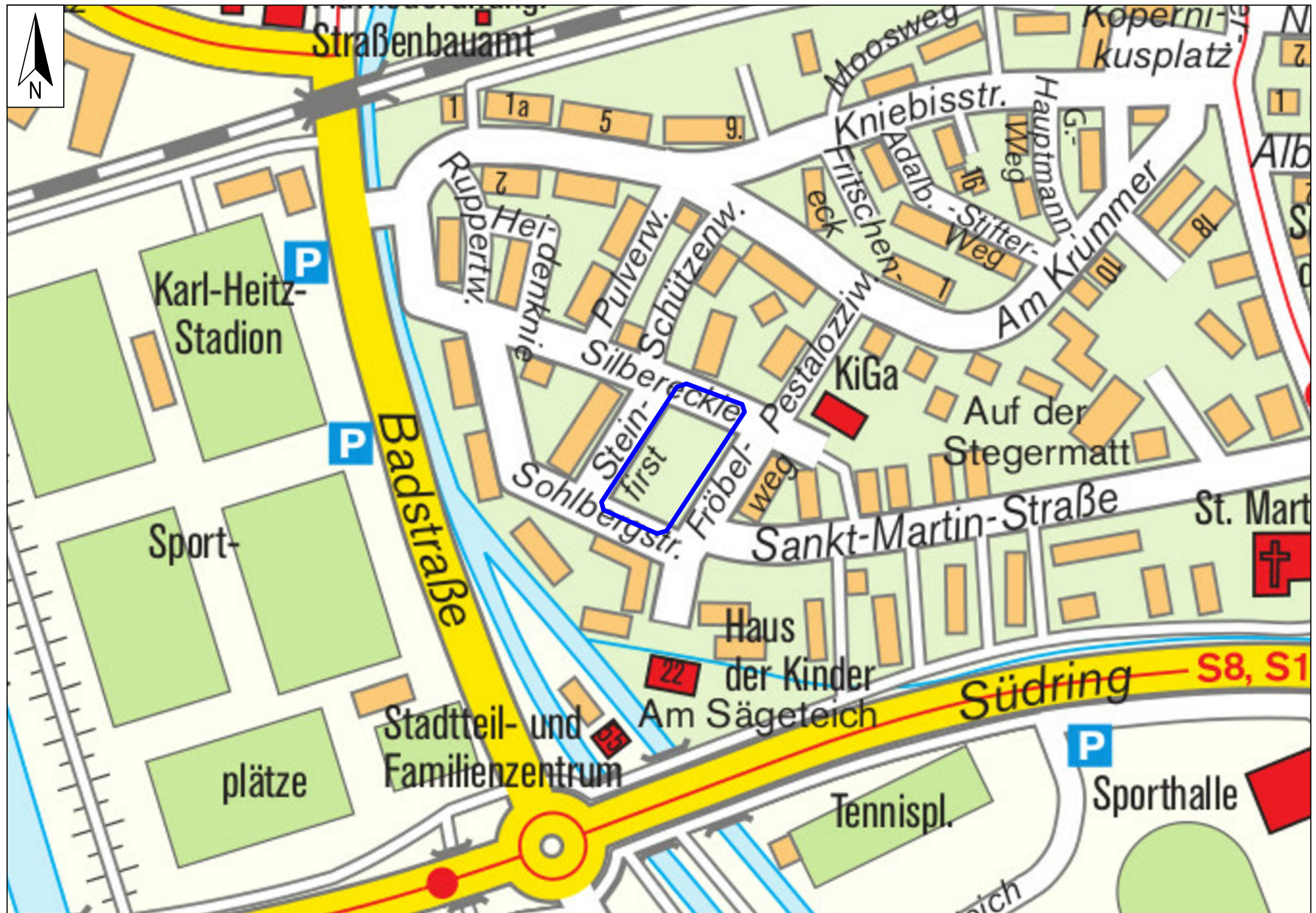
Das Vorhaben der Lebenshilfe fügt sich mit dem Nutzungskonzept und der Gebäudekubatur gut in die Umgebung ein. Städtebauliche Spannungen werden nicht erzeugt.

7. Bauordnungsrechtliche Beurteilung

Die bauordnungsrechtliche Beurteilung erfolgt im Rahmen des Bauantragsverfahrens.

Anlagen: Übersichtspläne (Stadtplan und Luftbilder)

Darstellung des Projektes (8 Blätter) mit Planstand 03.02.2020



Straßenbauamt

Koperni-
kusplatz

Kniebisstr.

Hauptmann-
Weg

Adalb.-
Stifter-
Weg

Am Krummer

Karl-Heitz-
Stadion

P

P

Badstraße

Sport-

plätze

Stadtteil- und
Familienzentrum

Ruppertw.

Hei-
denknie

Pulverw.

Schützenw.

Silber-
eckle

Stein-
first

Sohlbergstr.

Fröbel-
weg

KiGa

Auf der
Stegermatt

Sankt-Martin-Straße

St. Mart



Haus
der Kinder

22

Am Sägeteich

Südring

S8, S1

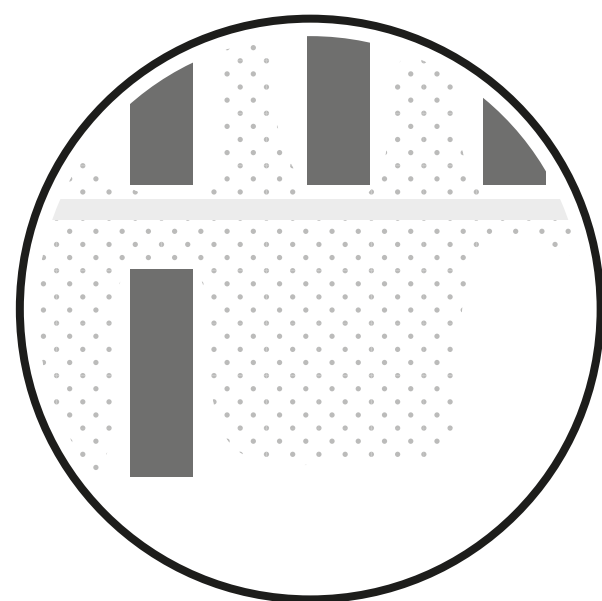
P

Sporthalle

Tennispl.



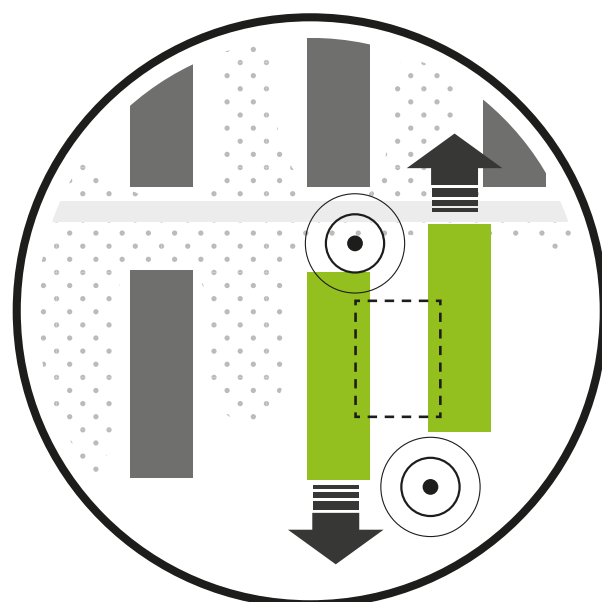




1. KONTEXT



2. FORTFÜHRUNG

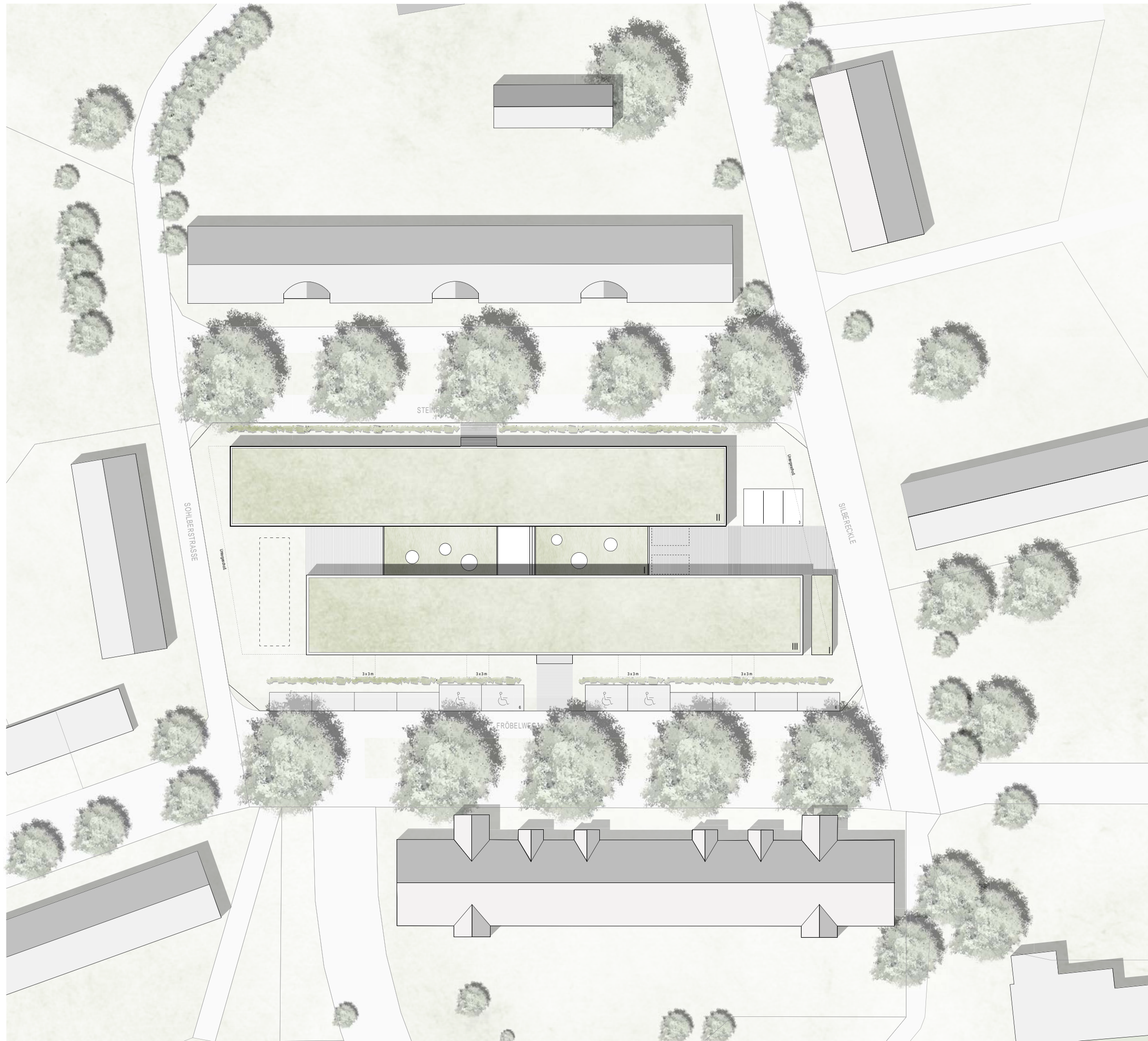


3. RAUMBILDUNG



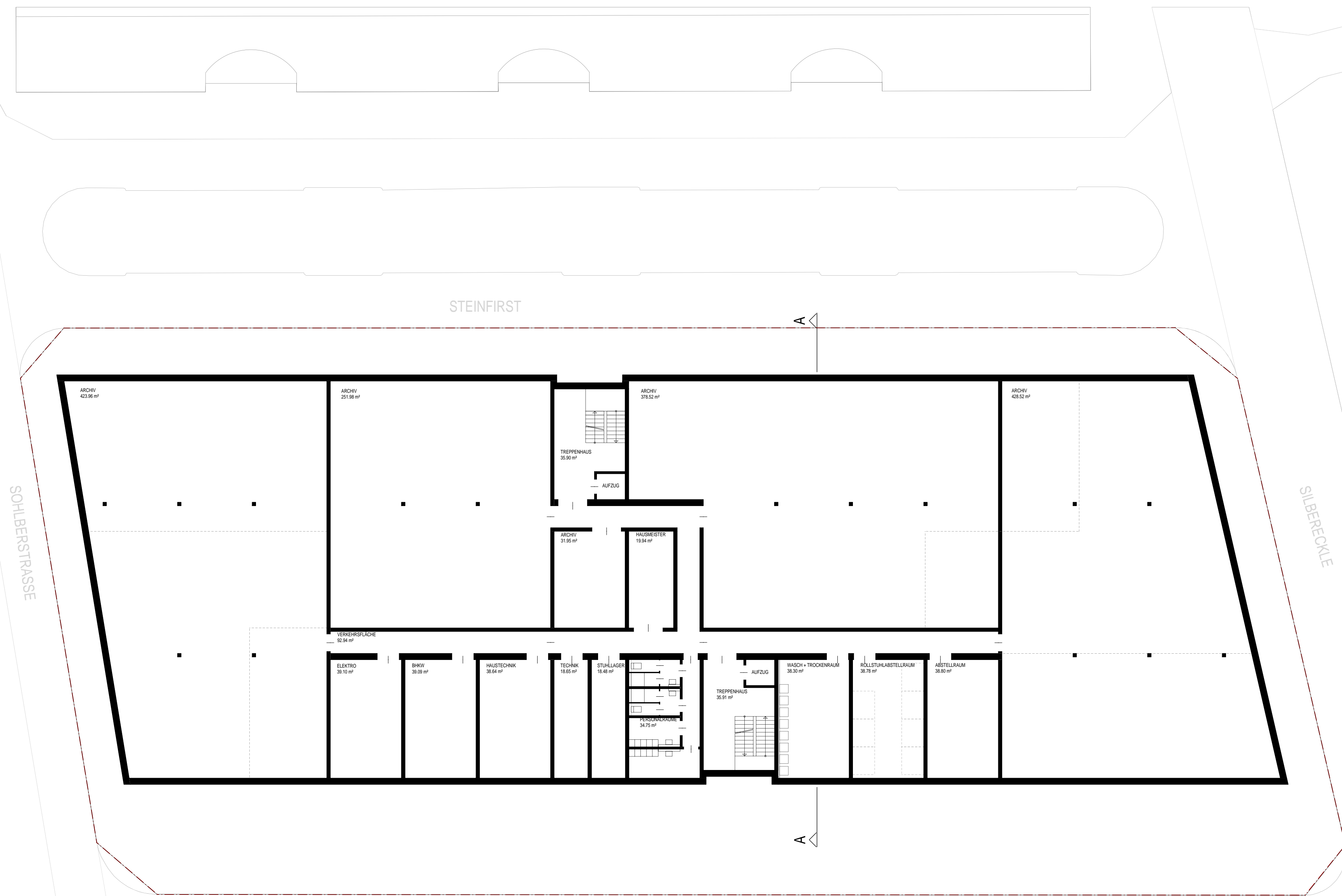
Konzept

Neubau Lebenshilfe / Offenburg_Typologie & Ort
P_1979_Projektnummer
03.02.2020_Planstand
Hurrle Fonds GmbH & Co. KG_Auftraggeber
1:500_Maßstab
Entwurf_Status



Lageplan

Neubau Lebenshilfe / Offenburg_Typologie & Ort
P_1979_Projektnummer
03.02.2020_Planstand
Hurrie Fonds GmbH & Co. KG_Auftraggeber
1:500_Maßstab
Entwurf_Status



Untergeschoss

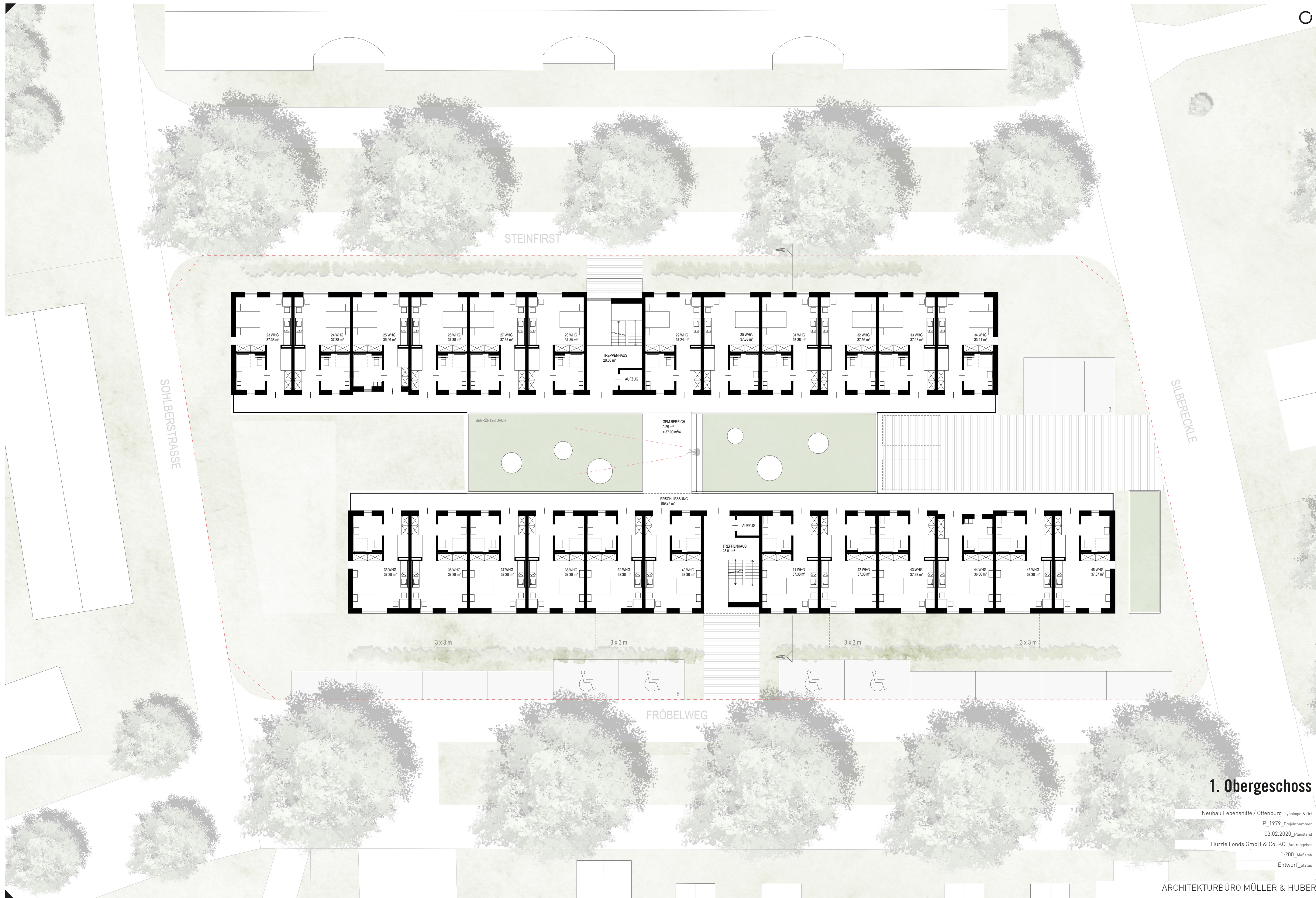
Neubau Lebenshilfe / Offenburg_Typologie & Ort
P_1979_Projektnummer
03.02.2020_Planstand
Hurre Fonds GmbH & Co. KG_Auftraggeber
1:200_Maßstab
Entwurf_Status

ARCHITEKTURBÜRO MÜLLER & HUBER



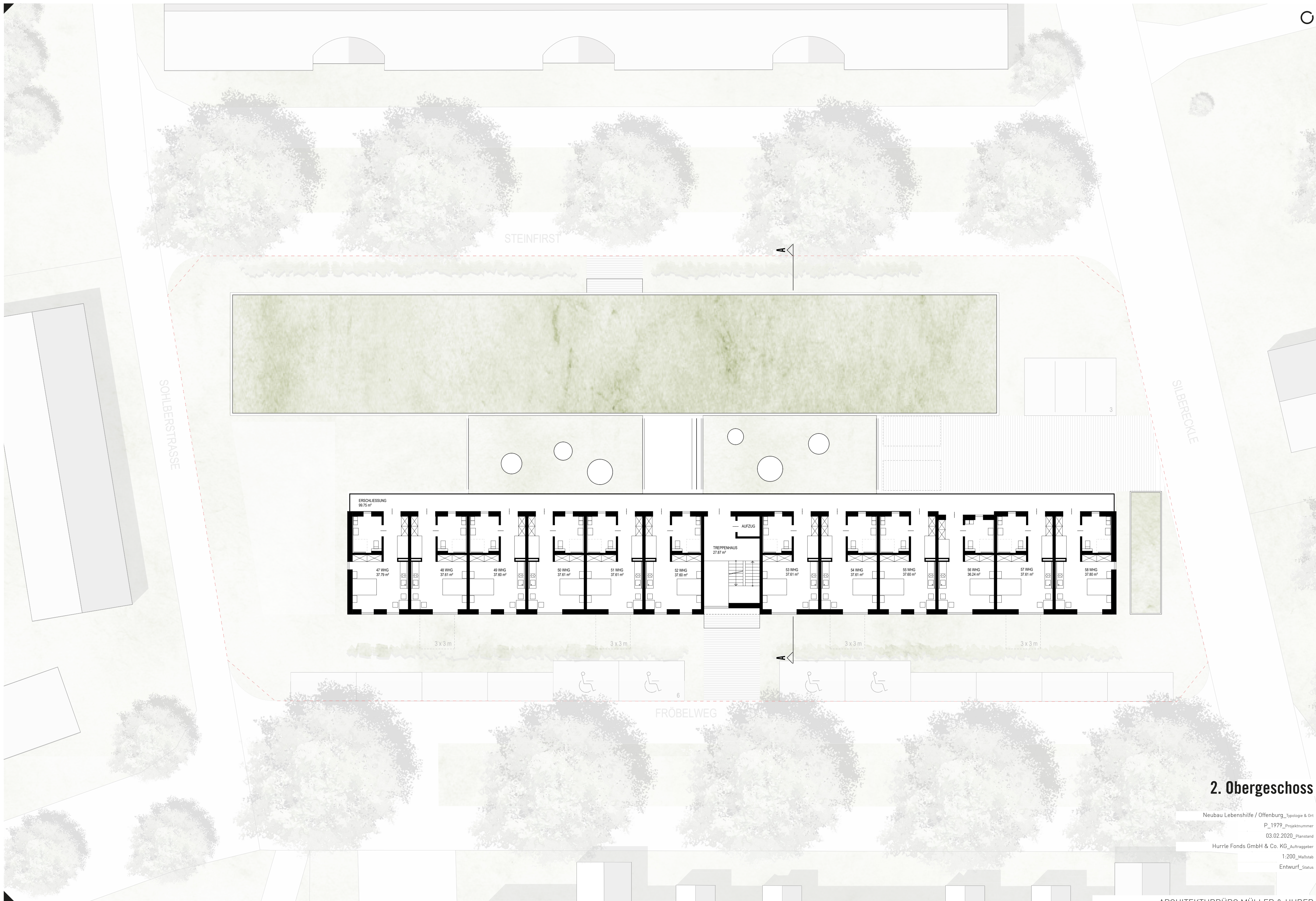
Erdgeschoss

Neubau Lebenshilfe / Offenburg_Typologie & Ort
P_1979_Projektnummer
03.02.2020_Planstand
Hurrie Fonds GmbH & Co. KG_Auftraggeber
1:200_Maßstab
Entwurf_Status



1. Obergeschoss

Neubau Lebenshilfe / Offenburg_Typologie & Ort
P_1979_Projektnummer
03.02.2020_Planstand
Hurrie Fonds GmbH & Co. KG_Auftraggeber
1:200_Maßstab
Entwurf_Status



2. Obergeschoss



ANSICHT VON SÜDOSTEN



ANSICHT VON NORDWESTEN

Ansichten

Neubau Lebenshilfe / Offenburg_Typologie & Ort
P_1979_Projektnummer
05.02.2020_Planstand
Hurrie Fonds GmbH & Co. KG_Auftraggeber
1:200_Maßstab
Entwurf_Status

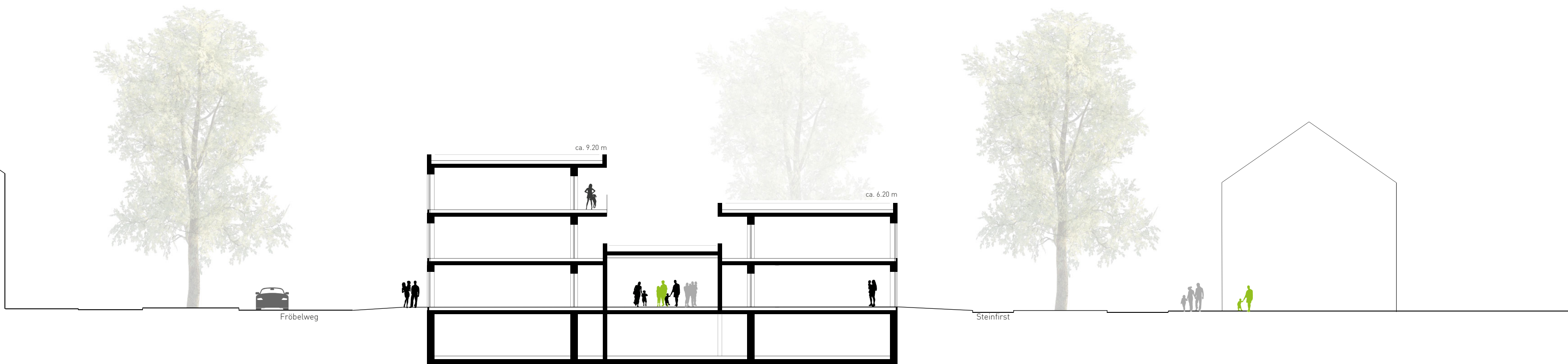




ANSICHT VON NORDOSTEN



SCHNITT A-A



Ansichten / Schnitt A-A

Neubau Lebenshilfe / Offenburg_Typologie & Ort
P_1979_Projektnummer
05.02.2020_Planstand
Hurrle Fonds GmbH & Co. KG_Auftraggeber
1:200_Maßstab
Entwurf_Status

