FB 3 Stadtplanung und Baurecht

Geschäftsstelle des Gestaltungsbeirats

GBR 20-01

Bearbeiter: Matthias Schuhmacher

Stadt Offenburg

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:

Sanierung Wohnhausgruppe
Moltkestraße 13-17

2. Bauherr:

GEMIBAU Mittelbadische Baugenossenschaft eG

3. Beschreibung des Vorentwurfs

Die GEMIBAU plant die Sanierung von drei entlang der Moltkestraße gestaffelt angeordneten, viergeschossigen Wohnhäusern, welche in den 1950er-Jahren errichtet wurden. Der Zustand ist dem Alter entsprechend sanierungsbedürftig. Im Zuge der Sanierungsmaßnahme wird das gesamte Erscheinungsbild der Häusergruppe aufgewertet.

Mit der Gestaltung von großzügigen, offenen Grundrissen soll eine höhere Wohnqualität mit einem hohen Außenbezug erreicht werden. Der bestehende flachgeneigte und ungenutzte Dachraum soll als Staffelgeschoss für Wohnen reaktiviert werden. Die barrierefreie Erschließung eines Teilbereiches wird durch den Einbau von zwei neuen Aufzügen realisiert, welche zwei von den drei vorhandenen Erschließungskernen zugeordnet werden. Die Grundrissfläche, welche für die neuen Aufzüge in Anspruch genommen wird, soll durch die Ergänzung von sog. „Erkern“ kompensiert werden, die in Holzmodulbauweise vorgefertigt und als Auskragungen über die zwei Eingänge „eingehängt“ werden. Mit der Anordnung wird ein bereits vorhandener Fassadeneinschnitt über den Eingängen genutzt. In den Erkern sollen die Küchen der Wohnungen angeordnet werden. Die vorhandenen Balkonanlagen auf der Ostseite werden erweitert. Das Gebäudeensemble wird energetisch ertüchtigt.

Unter Ausnutzung des Höhenversatzes von Gehweg zur Hofseite wird ein begrüntes Parkdeck im Innenhof geschaffen, das die Stellplatzsituation, die Stellmöglichkeiten für Fahrräder und den Müll verbessert und gleichzeitig den Hochparterrewohnungen einen begrünten, ebenerdigen Terrassenzugang bietet.

4. Städtebauliche Beurteilung

Von städtischer Seite wird die Planung begrüßt als Beispiel einer behutsamen Erneuerung und Weiterentwicklung einer klassischen 50er-Jahre-Typologie, mit hoher Bedeutung für das Stadtbild im Bereich der Moltkestraße.

Die der Beratung im Gestaltungsbeirat zugrunde liegenden Pläne stellen noch ein Vorentwurfsstadium mit grundsätzlichen gestalterischen Aussagen dar.

Wichtige Fragestellungen ergeben sich u.a. in Bezug auf die architektonische Gestaltung folgender Aspekte:

- Details der Fassadengestaltung insb. die Ausgestaltung der Auskragungen
- Details der Dachgestaltung
- Gestaltung der baulichen Anschlüsse und Übergänge zum Gebäudebestand
- Materialität
- Funktionale Einbindung der Stellplatzflächen im Innenhof
- Aufwertung und Begrünung der Innenhofsituation

5. Planungsrechtliche Beurteilung

Das Bauvorhaben befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 32 „Auf dem Nußbuckel“ in einem festgesetzten allgemeinen Wohngebiet entlang der Moltkestraße.

Als Bauweise ist die geschlossene Bauweise festgesetzt. Diese ist in den vorliegenden Plänen auch eingehalten.

Die festgesetzte Anzahl der Geschosse ist bei der Bebauung eingehalten.

Die Zulassung einer Überschreitung der im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenze kann in Aussicht gestellt werden. Dies betrifft die straßenseitig vorgesehenen Auskragungen in den Obergeschossen durch Küchen und Balkone.

Aus verkehrlicher Sicht steht den Auskragungen nichts entgegen, da die Erker erst in einer Höhe von rd. 3,50 m über Gehwegkante beginnen.

Da die Auskragungen als vorgefertigte Module in Holzbauweise mit einem Kran über die Bäume gehoben und an die Fassade angehängt werden sollen, werden keine größeren Eingriffe in den Wurzel- und Kronenraum der bestehenden Baumreihe (Winterlinden) an der Moltkestraße erwartet.

Die Zulassung einer Ausnahme von der im Bebauungsplan festgesetzten Dachneigung zur Umsetzung des Dachgeschosses mit Flachdach kann in Aussicht gestellt werden. Hierbei ist darauf zu achten, dass der Bebauungsplan lediglich vier Vollgeschosse zulässt (überdachte Balkonbereiche im DG sind bei der Prüfung der Vollgeschossigkeit mitzurechnen). Aus städtebaulicher Sicht soll die Rückstaffelung des Dachgeschosses zur Moltkestraße hin vorgenommen werden, sodass das südlich des Vorhabens an der Ecksituation Moltkestraße/Erzbergerstraße bestehende Gebäude weiterhin als städtebauliche Dominante wahrnehmbar bleibt.

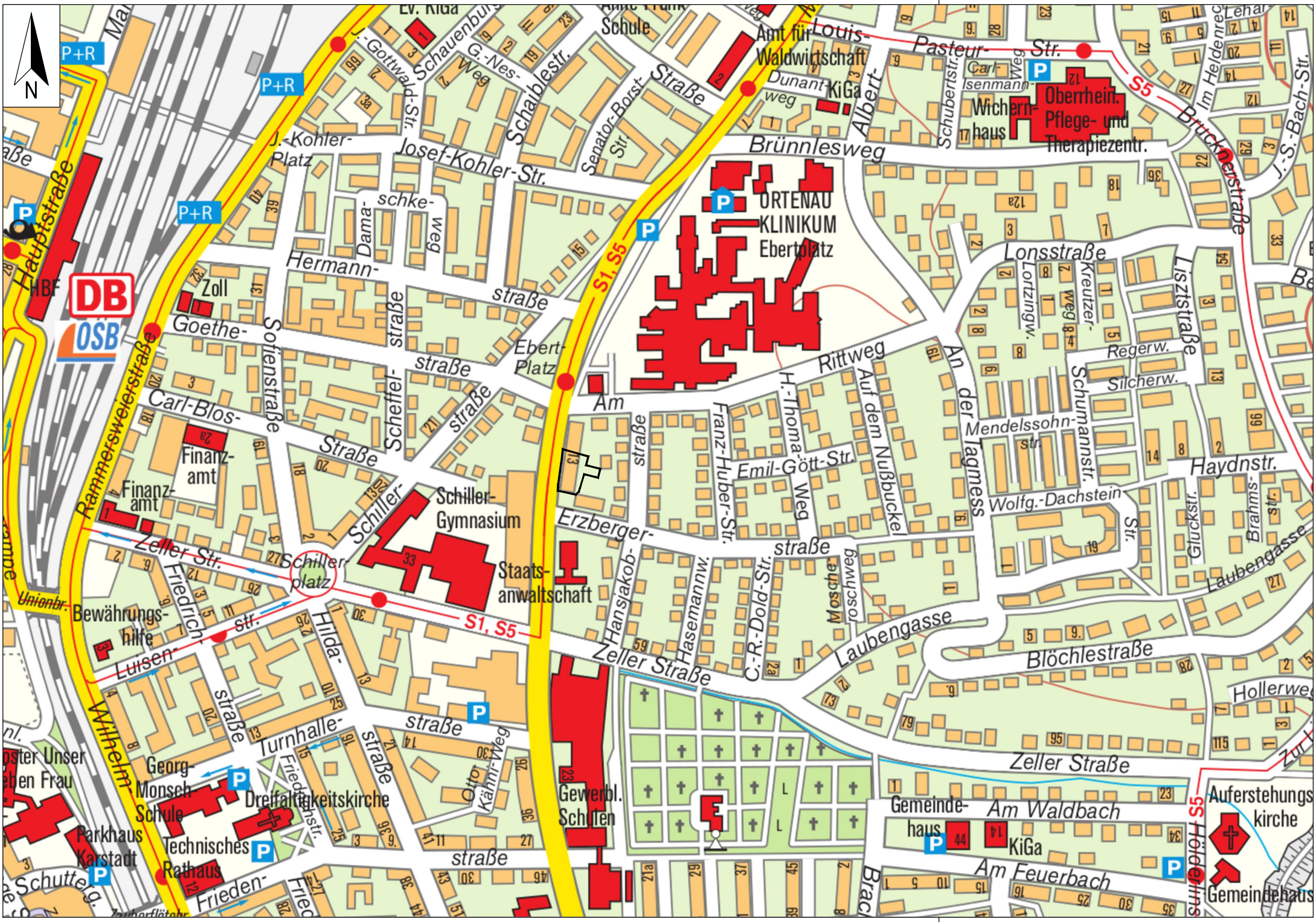
Das Vorhaben entspricht grundsätzlich mit Ausnahme der oben dargestellten, städtebaulich vertretbaren Abweichungen von der Baugrenze und der Abweichung von der festgesetzten Dachneigung den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 32 „Auf dem Nußbuckel“.

Eine abschließende planungsrechtliche Prüfung erfolgt im Rahmen des Genehmigungsverfahrens.

6. Bauordnungsrechtliche Beurteilung

Die bauordnungsrechtliche Beurteilung erfolgt im Rahmen des Bauantragsverfahrens.

Anlagen: Stadtplan, Luftbild, Kataster,
Hetzel+Ortholf Architekten BDA - Vorentwurf


N
P+R
P+R
P+R
Ev. KiGa
Schule
Amt für Waldwirtschaft
Louis-Pasteur-Str.
Dunant-weg
KiGa
Albert-
Schubertstr.
Carl-Isenmann-Weg
Wichern-haus
Oberrhein. Pflege- und Therapiezentr.
S5
Im Heldenreich
J.-S.-Bach-Str.
Brückenstraße
J.-Gottwald-Str.
Schauenburg-
G.-Nes-Weg
Schaiblestr.
Senator-Borst-Str.
Brünnlesweg
J.-Kohler-Platz
Josef-Kohler-Str.
Damaschke-weg
Hauptstraße
HBF
DB
OSB
ORTENAU KLINIKUM Ebertplatz
Lonsstraße
Lortzingw.
Kreutzer-weg
Lisztstraße
Regerw.
Silcherw.
Zoll
Hermann-straße
Goethe-straße
Sofienstraße
Scheffel-straße
Ebert-Platz
S1, S5
Rittweg
An der Tagmess
Schumannstr.
Mendelssohn-str.
Carl-Blos-Straße
Finanz-amt
Finanz-amt
Rammersweierstraße
Am
Franz-Huber-Str.
H.-Thoma-Weg
Auf dem Nußbuckel
Emil-Gött-Str.
Haydnstr.
Wolfg.-Dachstein-Str.
Gluckstr.
Brahms-str.
Schiller-Gymnasium
Schiller-platz
Zeller Str.
Erzberger-straße
Staats-anwaltschaft
Hansjakob-straße
Hasemannw.
C.-R.-Dold-Str.
Moscheroschweg
Laubengasse
Unionbr.
Bewährungs-hilfe
Friedrich-str.
Luisen-straße
Hilda-straße
S1, S5
Zeller Straße
Blöchlestraße
Hollerweg
Wilhelm-straße
Turnhalle-straße
Otto-Kähni-Weg
Gewerbl. Schulen
Zeller Straße
Georg-Monsch-Schule
Dreifaltigkeitskirche
Friedhofstr.
Gemeinde-haus
Am Waldbach
KiGa
Am Feuerbach
Auferstehungs-kirche
Gemeindehaus
Parkhaus Karstadt
Technisches Rathaus
Frieden-straße
Schuttetg.
Höderlinstr.

N

N
Friedhof

MOLTKESTRASSE 13-17, SANIERUNG UND NEUGESTALTUNG EINER WOHNHAUSGRUPPE

Lageplan 1:500

ENTWURFSKONZEPT

ZIELE:

Die zu bearbeitende Bebauung besteht aus drei entlang der Moltkestraße gestaffelt angeordneten, viergeschossigen Wohnhäusern, gebaut in den 1950er-Jahren. Der Zustand ist dem Alter entsprechend sanierungsbedürftig. Im Zuge der Sanierungsmaßnahme sollen folgende Ziele realisiert werden:

1. Energetische Sanierung und Ertüchtigung der Gebäude
2. Aufwertung des Erscheinungsbildes
3. Eine angemessene Nachverdichtung durch Neugestaltung der bisher nicht genutzten Dachgeschosse
4. Durch den Einbau von Aufzügen an geeigneten Stellen für ein barrierefreies Erreichen der Wohnungen
5. Höhere Wohnqualität durch offenere Grundrisse mit besserem Außenbezug und Großzügigkeit
6. Erweiterte Balkonanlagen auf der Ostseite bieten zusätzliche Außenflächen.
7. Unter Ausnutzung des Höhenversatzes von Gehweg zur Hofseite wird ein begrüntes Parkdeck geschaffen, das die Stellplatzsituation, die Versorgung der Fahrräder und des Mülls verbessert und gleichzeitig den Hochparterrewohnungen einen begrünten, ebenerdigen Terrassenzugang bietet.
8. Beispielhafter und respektvoller Umgang mit Wohngebäuden aus den 1950er-Jahren

MASSNAHMEN:

1. Energetische Sanierung der Gebäudehülle:

Zur energetischen Sanierung der Außenwände unter Bewahrung des ursprünglichen Erscheinungsbildes kommt nur eine von außen aufgebrachte Wärmedämmung mit einer Außenhaut aus Putz in Frage. Die durch das Wärmedämmverbundsystem tieferen Öffnungslaibungen werden durch das Versetzen der Fensterebene ausgeglichen. Zusätzlich werden die Fenster durch neue Elemente mit 3-fach Verglasungen ausgetauscht. Neben der verbesserten Energiebilanz optimiert sich auch der Schallschutz für die Wohnungen an der vielbefahrenen Moltkestraße. Die vorhandenen Balkone werden saniert, bzw. wenn nötig baugleich ersetzt. Die Gestaltung der typischen 50er-Jahre Geländer bleibt unbedingt erhalten.

2. Maßvolle Nachverdichtung:

Einen wichtigen Beitrag stellt die maßvolle Nachverdichtung im Dachgeschoss dar. Der bislang ungenutzte Dachstuhl wird durch ein eingeschossiges und zurückgesetztes Dachgeschoss ersetzt. Dabei wird das Maß der Verdichtung bestimmt durch die 75% Regel, angerechnet auf das darunterliegende Geschoss. Der neue Dachaufbau soll bautechnisch als vorgefertigte, leichte Holzkonstruktion aufgesetzt werden.

3. Einbau von Aufzügen, Grundrissgestaltung:

Die zusätzliche Nutzung einer weiteren fünften Etage macht den Einbau von Aufzügen notwendig. Gleichzeitig sind damit die Wohnungen barrierefrei erreichbar. Ein Nachrüsten mit Aufzügen ist gestalterisch und eingehend auf die vorhandene Gebäudetypologie nur im Gebäudeinneren vertretbar und nur in den beiden äußeren Gebäuden, Moltkestraße 13 und 17 realisierbar. Der Einbau der Aufzüge an der gewählten, optimalen Stelle verändert die Grundrissgeometrie der Häuser, sodass eine Umorganisation der Wohnungsgrundrisse notwendig ist. Die Sanitärbereiche wandern bedingt durch wirtschaftlich zu führende Versorgungsschächte an die Aufzugskerne. Die Wohnungen werden in Ost/Westrichtung „durchgesteckt“ organisiert, was Offenheit und Helligkeit und mehr Behaglichkeit schafft. Die Bestandsgrundrisse weisen viele kleine Räume mit Raumbreiten von nur 2,30m auf, die wenig Nutzungsspielraum bieten, was durch die Umgestaltung optimiert wird.

4. Küchenerker:

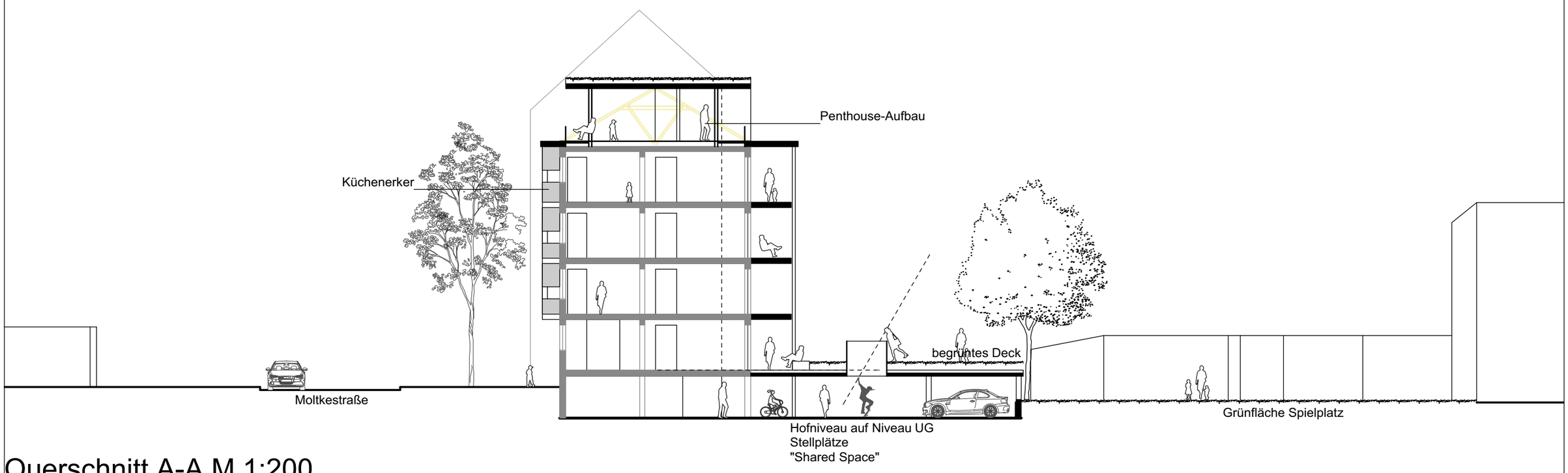
Als Bereicherung für die durchgesteckten Wohnungen sind Küchenerker als Ersatz für die vorhandenen Treppenhausloggien vorgesehen. Die Erker kragen als untergeordnetes Bauteil maßvoll, nicht weiter als die Bestandsbalkone auf der Westseite aus. Die Küchenerker sind als bewusst neues und eigenständiges Bauteil, das in die ursprüngliche Fassade eingesetzt ist, zu sehen und sollen ein sichtbares Zeichen der Gebäudeaufwertung darstellen. Den ursprünglichen Traufabschluss bildet ein neues Traufgesims, dessen Auskragung den Küchenerkern entspricht.

5. Hofseite, Balkone und Gründeck:

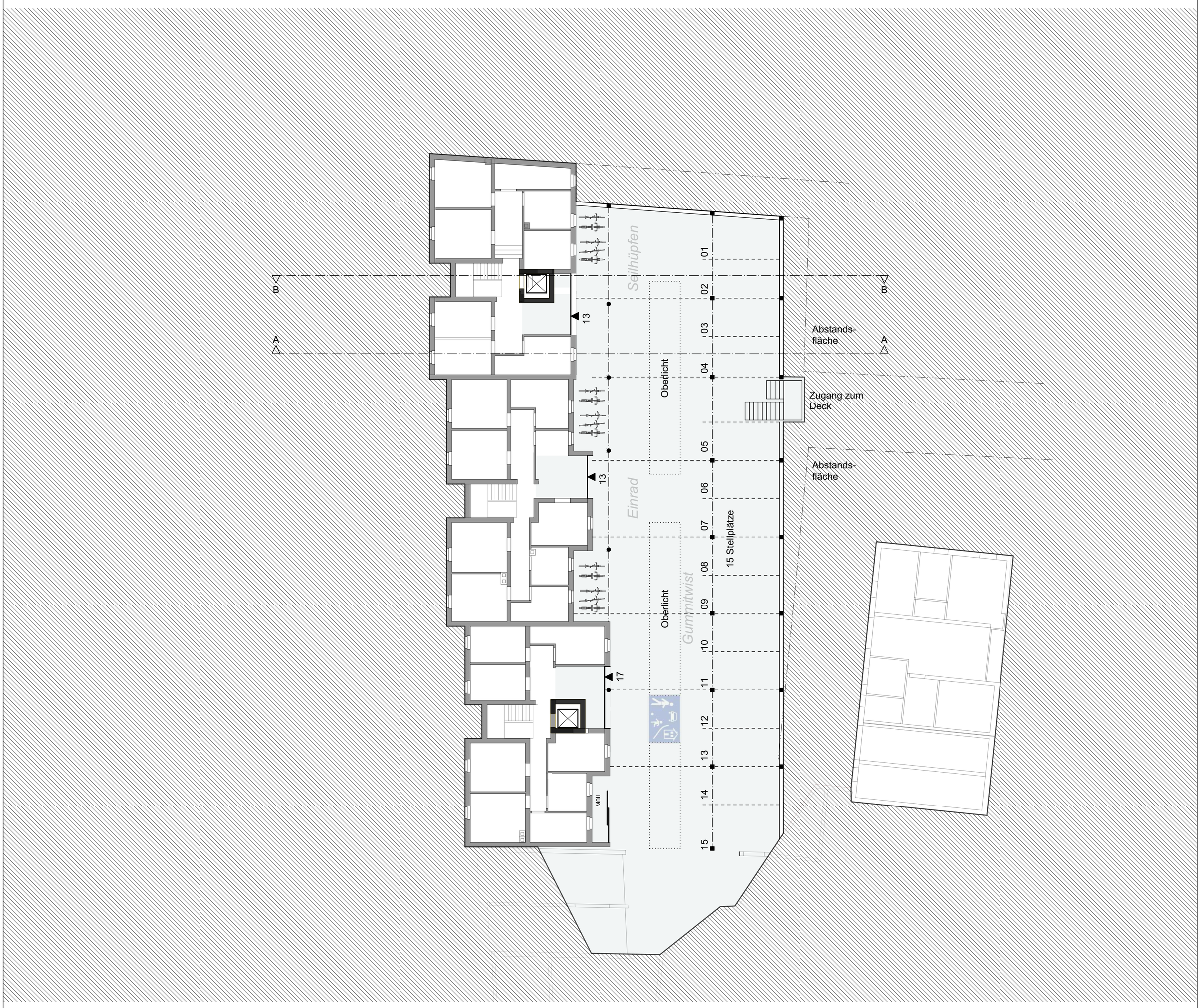
Auf der nach Osten orientierten Hofseite werden den offenen und durchgesteckten Wohnungen entsprechend, auf eine gut nutzbare Tiefe erweiterte Balkone vorgelagert.
Den ca. eingeschossigen Höhenversatz zwischen Moltkestraße und Hof ausnutzend, soll die Stellplatzsituation aufgewertet werden. Die Stellplätze für Autos und Fahrräder liegen niveaugleich zum Untergeschoss und sind mit einem seitlich offenen Deck überdacht, das gleichzeitig begrünte private und gemeinschaftliche Aufenthaltsflächen erhält.
Die Parkebene ist als teilüberdachter „Shared Space“ zu sehen mit unterschiedlichen Nutzungen. Tagsüber, wenn die Autos in der Regel auf Arbeit sind kann die Ebene als überdachte Spiel- und Aufenthaltsfläche für die Kinder genutzt werden. Die barrierefreie Erschließung und der Zugang zu den allgemeinen Grünflächen erfolgt über die Parksebene.

HETZEL + ORTHOLF ARCHITEKTEN BDA

MOLTKESTRASSE 13-17, SANIERUNG UND NEUGESTALTUNG EINER WOHNHAUSGRUPPE



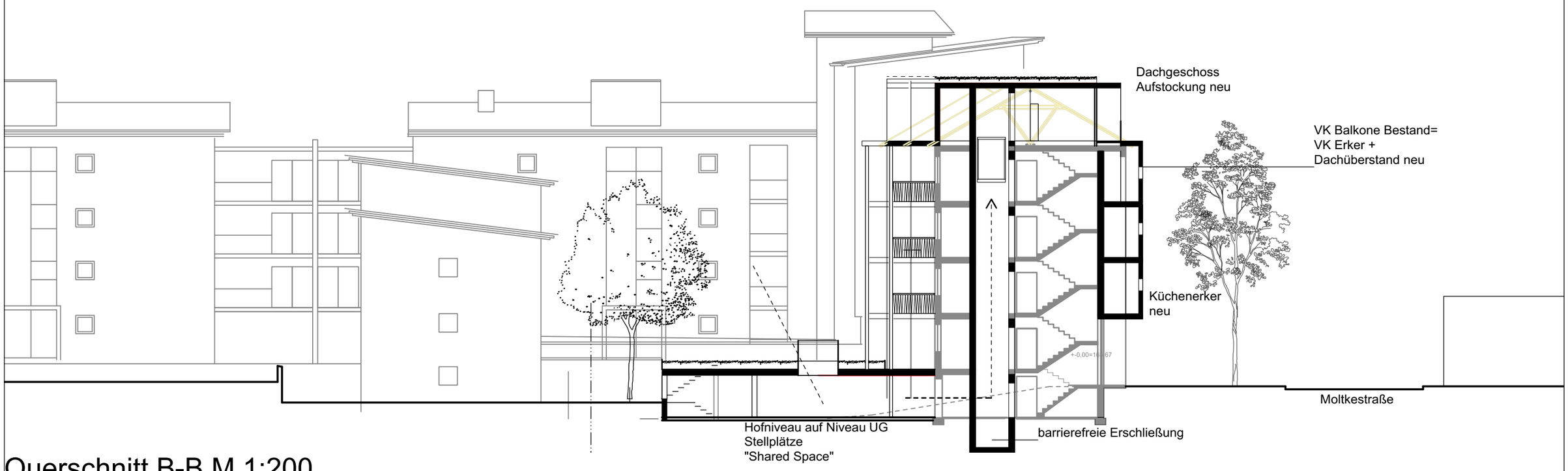
Querschnitt A-A M 1:200



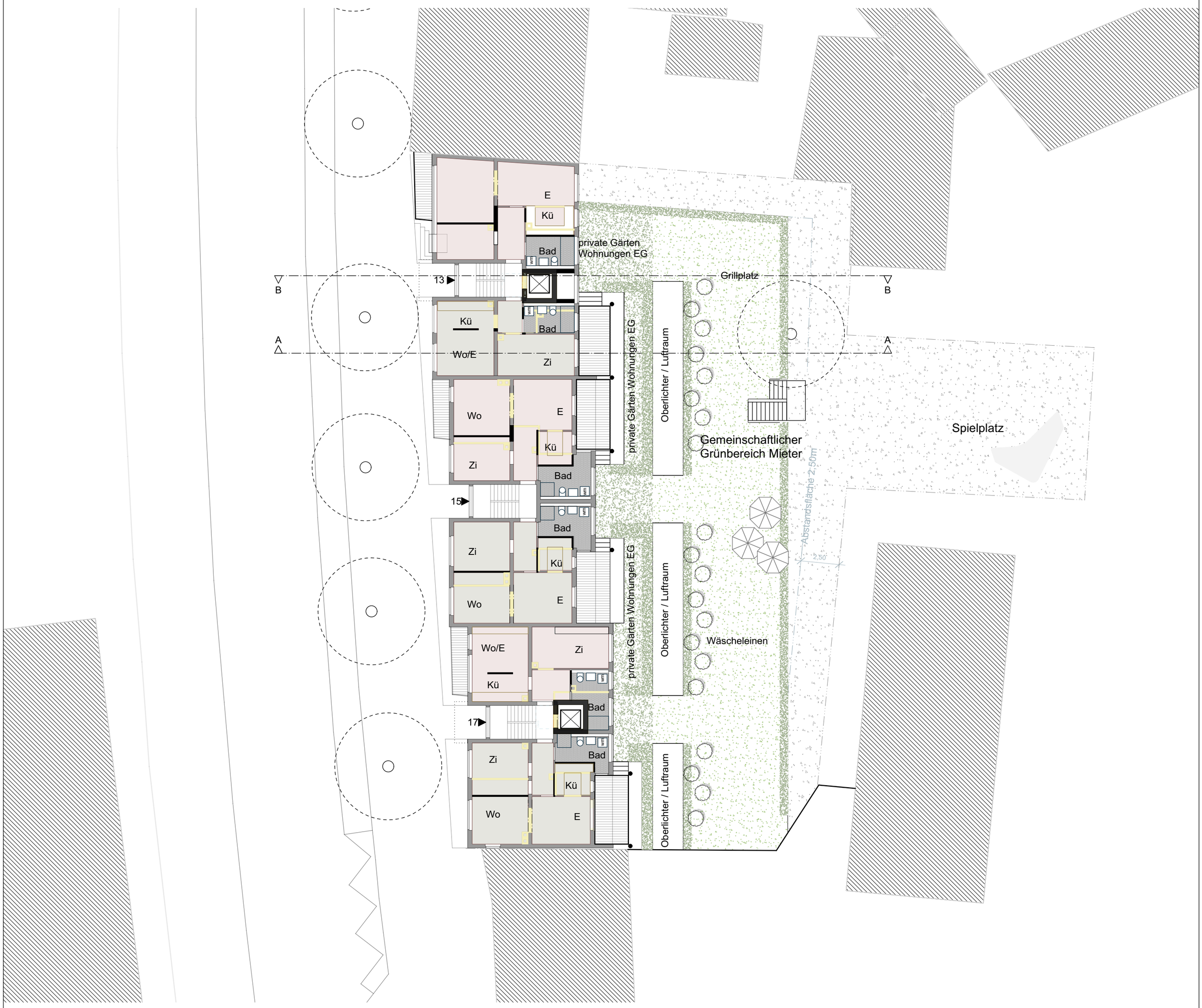
Hofgeschoss M 1:200

HETZEL + ORTHOLF ARCHITEKTEN BDA

MOLTKESTRASSE 13-17, SANIERUNG UND NEUGESTALTUNG EINER WOHNHAUSGRUPPE



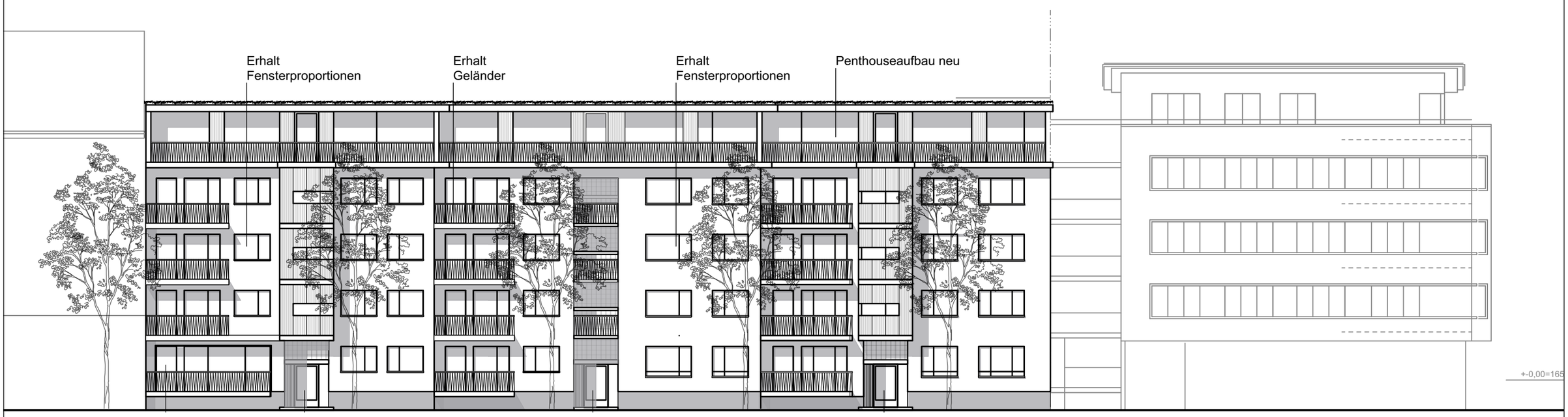
Querschnitt B-B M 1:200



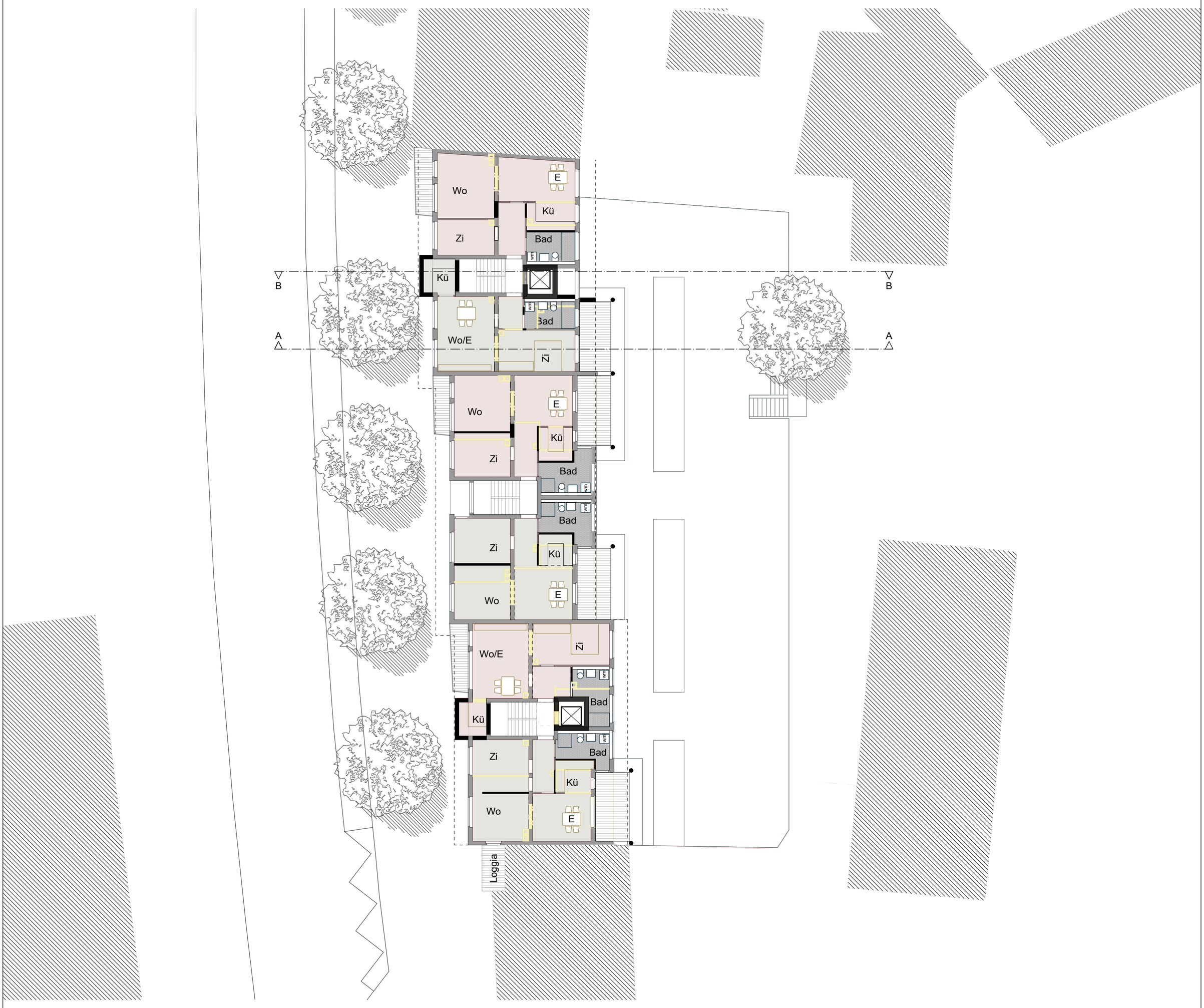
Erdgeschoss M 1:200

HETZEL + ORTHOLF ARCHITEKTEN BDA

MOLTKESTRASSE 13-17, SANIERUNG UND NEUGESTALTUNG EINER WOHNHAUSGRUPPE



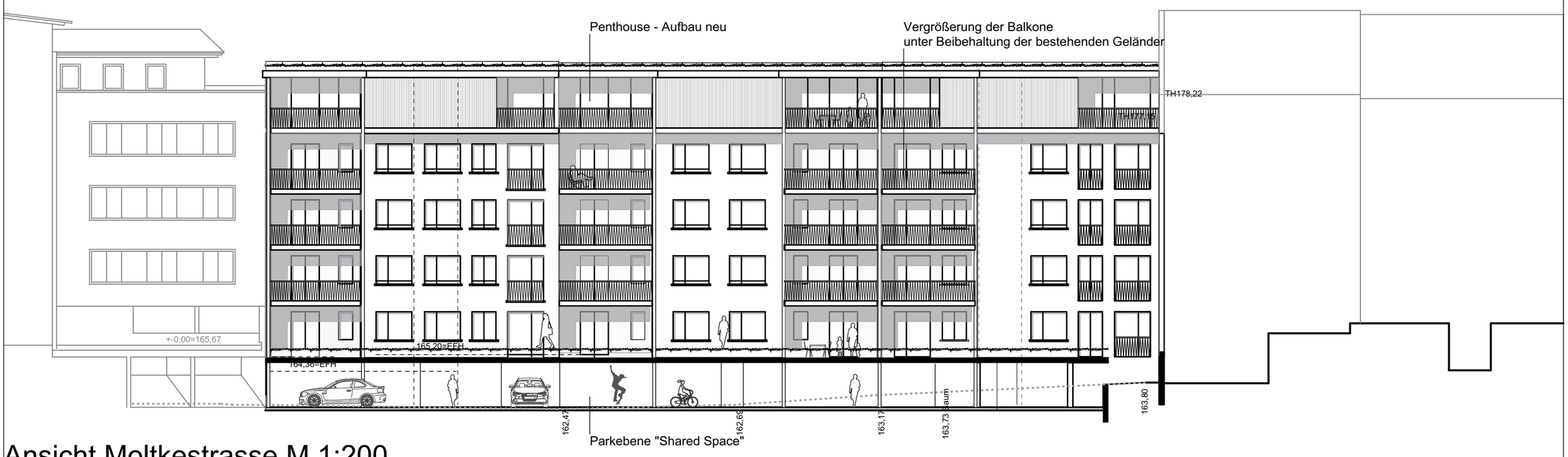
Ansicht Ost, Hofansicht M 1:200



Obergeschoss / Regelgeschoss M 1:200

HETZEL + ORTHOLF ARCHITEKTEN BDA

MOLTKESTRASSE 13-17, SANIERUNG UND NEUGESTALTUNG EINER WOHNHAUSGRUPPE



Ansicht Moltkestrasse M 1:200

Dachgeschoss M 1:200

HETZEL + ORTHOLF ARCHITEKTEN BDA