

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

zum öffentlichen Teil

der Gestaltungsbeiratssitzung Nr. 21

am 10.03.2020

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
Frau Prof. Rudolph-Cleff

Teilnehmer Verwaltung: Herr Martini, Technischer Beigeordneter
Herr Ebner, Geschäftsstelle GBR
Frau Schaumburg, Stadtplanung
Herr Schuhmacher, Stadtplanung
Herr Clausen, Stadtplanung

Teilnehmer Planungsausschuss:

Sitzungsbeginn: Der Vorsitzende Herr Prof. Bäuerle und Herr Martini begrüßen die anwesenden Gäste und eröffnen die öffentliche Sitzung des Gestaltungsbeirats der Stadt Offenburg.

Tagesordnung: Die Nummerierung folgt den Tagesordnungspunkten des öffentlichen Sitzungsteils

1. Sanierung Wohnhausgruppe
Moltkestraße 13-17
2. Wohnheim Lebenshilfe
Fröbelweg
3. Studentisches Wohnen
Sankt-Martin-Straße

Ergebnisse: Die Beratungsergebnisse sind in den beigefügten Empfehlungen des Gestaltungsbeirats dargestellt.

Ende der öffentlichen Sitzung: 15:30 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 10.03.2020

TOP 1 Sanierung Wohnhausgruppe, Moltkestraße 13-17

Bauherr: GEMIBAU Mittelbadische Baugenossenschaft eG

Architekt: Hetzel+Ortholf Architekten BDA

Bewertung und Empfehlung:

Die vorgestellte Planung für die Sanierung und Aufstockung der Hausgruppe an der Moltkestraße ist ein gutes Beispiel für eine nachhaltige Gebäudeerhaltung und Gebäudeoptimierung.

Die ideenreiche und sensible Sanierung des 1950er-Jahre-Ensembles mit dem Erhalt der für diese Zeit typischen Gestaltungsdetails wird begrüßt. Sehr gelungen ist die Ergänzung der Neubaulemente, welche die vorhandenen Rahmendetails der Fassaden berücksichtigt. Einzelne Details sollten in der weiteren Planung dennoch nochmals hinterfragt werden.

Gut nachvollziehbar und richtig erscheint im Zusammenhang mit dem Attikageschoss die Ausbildung des Dachüberstandes, allerdings wird die Begrenzung auf die Gebäudebreite empfohlen analog der Visualisierung und nicht als umlaufendes Bord entlang der Hausgruppe, wie in es im Dachgeschossgrundriss dargestellt ist.

Das Balkongeländer im Bereich des Dachgeschossgrundrisses sollte wie im Schnitt dargestellt mit der Gebäudekante abschließen und nicht wie in der Visualisierung zu sehen an der Traufkante angeordnet werden. Die Ausbildung der Stirnkante sollte im gleichen Detail wie die Balkone ausgeführt werden, mit einer nach hinten geführten, nicht sichtbaren Entwässerung.

Die gewünschte Barrierefreiheit der beiden äußeren Gebäude ist über die Hofseite nicht vollumfänglich gegeben, da die Zufahrtsrampe für Rollstuhlfahrer zu steil ist. Hier sollte geprüft werden, ob eine vollständige Barrierefreiheit erreicht werden kann.

Wünschenswert wäre die barrierefreie Erschließung der gesamten Hausgruppe durch die Ergänzung eines dritten Aufzuges im mittleren Gebäudeteil. Der daraus resultierende dritte Erker würde sich positiv auf das Fassadenbild zur Moltkestraße hin auswirken. Im Bereich des südlichen Gebäudes stellt sich die Frage nach der Ausgestaltung des Überganges von Balkon zu Erker, da der Abstand an dieser Stelle sehr gering erscheint. Dies hängt auch davon ab, ob die Erker mit einer horizontalen gestalterischen Betonung der Nutzungsebenen versehen werden oder nicht doch richtigerweise losgelöst hiervon eine eigenständige Gliederung erhalten.

Städtebaulich sinnvoll erscheint der Erhalt der in der Fassade noch ablesbaren Ladeneinheit, im nördlichen Gebäude, als kleine attraktive Gewerbefläche im Quartier.

Auch die Bestandsfassade auf der Hofseite wird mit der vorhandenen Gliederung und Fensteraufteilung als erhaltenswert erachtet. Die zahlreichen bodentiefen Fenster mit den erforderlichen Absturzsicherungen beunruhigen hier das Fassadenbild.

Die Nassbereiche im Dachgeschoss könnten Fenster erhalten, im Gegensatz zur Straßenseite ist hier die volle Nutzung der Dachterrasse denkbar mit einem hieraus resultierenden, durchlaufenden Geländer.

Die dargestellte Erhaltungsabsicht der zahlreichen hochwertigen noch vorhandenen architektonischen Details der 1950er Jahre wie z.B. Haustüren, Glasbausteine über den Eingängen, die Form der Balkone mit den gezackten Geländern ist besonders lobenswert und sollte beibehalten werden.

Die Überdeckung der Stellplatzflächen im Innenhof mit einem begrünten Dach, welches den Bewohnern zur Verfügung steht, ist eine interessante konzeptionelle Idee. Hier ist bei der weiteren Planung insbesondere auf die Gestaltung des Übergangs zu den angrenzenden Nachbarn zu achten.

Unter Beachtung der oben genannten Anmerkung und bei weiterer Abstimmung mit der Stadtverwaltung ist keine Wiedervorlage notwendig. Der Bauherr ist jedoch eingeladen, den weiteren Planungsfortgang bei diesem wichtigen Sanierungsprojekt im Gestaltungsbeirat erneut vorzustellen.

Wiedervorlage im Gestaltungsbeirat erforderlich: ☐ ja ☒ nein

Offenburg, den 10.03.2020



Prof. Bäuerle

Gestaltungsbeirat der Stadt Offenburg

Sitzung am 10.03.2020

TOP 2 Lebenshilfe Stegermatt in Offenburg

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

Bewertung und Empfehlung:

Die wiedervorgelegte Planung der betreuten Wohnformen in Stegermatt hat durch die in Abstimmung mit der Verwaltung deutliche Reduzierung der geforderten Stellplätze sowie die Integration der Fahrradstellplätze in das Gebäude eine spürbare Verbesserung sowohl der erdgeschossigen Wohnqualität nach Osten als auch im freiräumlichen Übergang nach Norden geschafft.

Die mit der Integration der Fahrradstellplätze ins Gebäude verbundene Verlängerung um eine Raumachse kann gut mitgetragen werden, da der Verlust an Wohnraum kompensiert wird.

Das Belassen des Müllgebäudes als freistehender Baukörper, sehr nahe an der Straße befriedigt weiterhin noch nicht. Es wird angeregt, nochmals zu prüfen, ob im Fahrradraum Platz für die Container geschaffen werden kann. Alternativ zum Müllgebäude wäre auch eine begrünte Pergola, die sich aus dem Gebäude heraus bis zur Straße entwickelt, und möglicherweise von dort aus andienbar ist, für eine Müllunterbringung denkbar.

Im Zuge der weiteren Planung wird angeregt, im Rahmen einer qualifizierten Freiraumplanung die Multifunktionsfläche entlang der Sohlbergstraße differenziert auszuformulieren und die Übergänge von öffentlichem zu halb-öffentlichen und privaten Bereichen einschließlich der Zugänge sensibel zu gestalten.

Im Bereich der offenen Laubengänge wurden je Geschoss zwei minimale Ausweitungen ergänzt, die zu schwach sind, um das Ziel einer Aufenthaltsqualität in den Erschließungszonen zu schaffen und auch im Sinne der Modularität nicht zielführend erscheinen. Der GBR regt nochmals an zu prüfen, ob der Laubengangbereich über den Nebenräumen der Erdgeschossmittezone, wo keine erhöhten Raumhöhen notwendig sind, nicht doch als kleine Begegnungsfläche im Erschließungsraum des ersten Obergeschosses ausgebildet werden kann.

Den zukünftigen Bewohnern könnte eine kleine Identität im Wohnungszugangsbereich gegeben werden, wenn die Wohnungszugangstüre leicht nach innen eingerückt würde. Dies wäre ohne zusätzliche Aufwendungen machbar und würde zusätzlich die Laubengangabwicklung gliedern und beleben.

In der Ausarbeitung der Fassaden sollte in der weiteren Planung ein eigenständiges Erscheinungsbild angestrebt werden. Das gezeigte Bild des überstehenden Dachrandes wurde positiv aufgenommen. Um den einfachen, knapp geschnittenen Baukörpern eine angemessene Identität zu geben, scheinen versetzte Fenster mit farblichen Markierungen ein recht schwaches Gestaltungsmittel. Die modulare Fassade kann -ohne zusätzliche Kosten zu erzeugen- durch die Ausbildung von gut detaillierten, plastische-

ren Fassadenelementen wie Einfassungen / Leibungen in Verbindung mit der Entwicklung eines wertigen Materialkonzeptes (Holzfenster) dem Haus ein eigenständiges, positives Erscheinungsbild geben.

Der GBR möchte nochmal deutlich seine Wertschätzung für die Initiative der Bauherrschaft zur Schaffung von Wohnraum mit den Angeboten für betreute Wohnformen in Stegermatt ausdrücken und sieht es als große Chance, den ambitionierten konzeptionellen Ansätzen mit ebensolchen einfachen, aber wirksamen gestalterischen Mitteln zu einem außergewöhnlichen Gesamtprojekt zu verhelfen.

Wiedervorlage im Gestaltungsbeirat erforderlich: ☐ ja ☒ nein

Offenburg, den 10.03.2020

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

Prof. Bäuerle

Gestaltungsbeirat der Stadt Offenburg

Sitzung am 10.03.2020

TOP 3 Studentisches Wohnen Sankt Martinstraße

Bauherr: Studierendenwerk Freiburg

Architekt: ABMP, Architekten und Generalplaner, Freiburg

Bewertung und Empfehlung:

Die vorliegende Machbarkeitsstudie zum Neubau von drei Gebäuden für studentisches Wohnen beinhaltet zwei Varianten zur Dachgestaltung und zur Einbindung des ruhenden Verkehrs. Die Parkierung in der Spange mit Baumsetzungen in Variante B ist aus Sicht des GBR die bessere Lösung als die Parktasche in Variante A. Grundrissgestaltung und Gebäudekubatur sind in beiden Varianten identisch und folgen den wirtschaftlichen Erwartungen des Studierendenwerks. Die Variante B mit Flachdach wird vom Gestaltungsbeirat bevorzugt, da im Zusammenhang mit Gebäudetiefe und Gebäudetypologie das Flachdach in entsprechender Gestaltung die angemessene Dachform ist.

Die städtebauliche Setzung von zwei dreigeschossigen Baukörpern im Norden und einem viergeschossigen Baukörper im Süden ist an diesem Standort gut nachvollziehbar. Die Gebäudekörper sind in der vorgeschlagenen Gebäudetiefe allerdings fremd in ihrer Nachbarschaft. Die Tiefe der einzelnen Gebäude bedarf in der weiteren Planung der plastischen Gliederung der Baukörper und der sorgfältigen Differenzierung in der Gestaltung der drei Gebäude und freiräumlichen Einbindung ihres Wohnumfelds. Eine Möglichkeit könnte beispielsweise darin bestehen, die geplante Mischung aus Einzel-Apartments und Wohngemeinschaften neu zu organisieren, um die Gebäudetiefe zu verändern. Im Kontext der Nachbarschaft ist es wünschenswert, den mittleren Baukörper mit einer Drehung freizuspielen und auf diese Weise die gleichmäßige Reihung über das Areal anstelle des Gebäudekomplexes im Süden zu betonen.

Die Gestaltung der Erschließungs- und Freiflächen sollte schon in diesem frühen Stadium über einen qualifizierten Freiflächenplan erfolgen, um Vorgaben für das nachfolgend geplante VgV-Verfahren zu ermitteln. Es gilt insbesondere zu klären, wie zum einen die Nebenanlagen der Fahrradabstellplätze und der Müllabstellflächen (zentral oder dezentral) integriert werden können, und wie zum anderen der geplante Tiefhof in der Gesamtplanung gestaltet werden kann.

Darüber hinaus sind die Erschließungswege in ihrer Hierarchie zu überprüfen, da der öffentlich zugängliche Fußweg wohl zwischen den Baukörpern im Norden von Passanten genutzt werden wird, während der Baukörper im Süden den Anschluss an die Studentenwohnungen in unmittelbarer Nachbarschaft sucht.

In der Freiflächenplanung können Qualitäten für die Freianlagen (wie beispielsweise Nutzung als grüner Hof oder Gemeinschaftshof) ebenso herausgearbeitet werden wie der geschützte Übergang zur Wohnbebauung in der Nachbarschaft. (wie beispielsweise eine Fahrradanlage als Rücken zur Nachbarbebauung).

Der Gestaltungsbeirat sieht die Chance, in dem vorgeschalteten Schritt der städtebaulichen Machbarkeitsstudie und der qualifizierten Freiraumplanung, die städtebauliche Setzung für das geplante VgV-Verfahren so zu schärfen, dass der Schwerpunkt im wei-

teren Verfahren auf der architektonischen Gestaltung der drei Neubauten liegen kann. Wichtige Themen sind in diesem Zusammenhang die Gliederung der Baukörper, die Fassadengestaltung und die Ausbildung des Dachabschlusses.

Im Rahmen des VgV-Verfahrens wird empfohlen, eine Planungsskizze von den Teilnehmern auf Grundlage des städtebaulichen und freiraumplanerischen Grundkonzeptes abzufragen.

Wiedervorlage im Gestaltungsbeirat erforderlich: ☒ ja ☐ nein

Offenburg, den 10.03.2020

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

Prof. Bäuerle