

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

zum öffentlichen Teil

der Gestaltungsbeiratssitzung Nr. 23

am 28.09.2020

---

<b>Ort der Sitzung:</b>	Sitzungssaal des Technischen Rathauses, Wilhelmstr. 12, 77654 Offenburg
<b>Beginn der öffentlichen Sitzung:</b>	14:00 Uhr
<b>Teilnehmer Gestaltungsbeirat:</b>	Herr Prof. Werner Bäuerle, Vorsitzender Frau Bärbel Hoffmann Frau Prof. Dr. Annette Rudolph-Cleff Herr Jochen Koeber
<b>Teilnehmer Verwaltung:</b>	Herr Martini, Technischer Beigeordneter Herr Ebner, Geschäftsstelle GBR Herr Schuhmacher, Stadtplanung Herr Clausen, Stadtplanung
<b>Sitzungsbeginn:</b>	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. Wohnungsbau Friedrichstraße 61a
2. Wohnungsbau Baugebiet Seitenpfaden  
Baufeld 1a

**Ergebnisse:**

Die Beratungsergebnisse sind in den beigefügten Empfehlungen des Gestaltungsbeirats dargestellt.

**Ende der öffentlichen Sitzung:**

15:00 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 28.09.2020**

**TOP 1      Wohnungsbau, Friedrichstraße 61a**

Bauherr:      Kasper & Neininger

Architekt:      Kasper & Neininger

**Bewertung und Empfehlung:**

Der Gestaltungsbeirat begrüßt ausdrücklich die Neubebauung der Baulücke an der Friedrichstrasse. Insbesondere die ganzheitlich ökologische Konzeption als mehrgeschossiger Holzbau in Konstruktion und Erscheinungsbild bietet eine große Chance und Herausforderung, im gründerzeitlichen Kontext und der direkten Anbindung an ein historisches Bestandsgebäude für das Thema „Holz in der Stadt“ eine adäquate gestalterische Antwort zu finden.

Bezüglich der Dachform empfiehlt der GBR einstimmig, die Variante mit Satteldach weiter zu verfolgen. Ob die Deckung nur in Ziegel denkbar ist, oder aber auch eine monolithischere Herangehensweise ohne oder mit reduzierten Dachaufbauten mit einer Holzschalung denkbar wäre, ist zu prüfen.

Die gegenüber dem direkten Nachbarn leicht angehobene Trauf- und Firstlinie sowie die 4-Geschossigkeit plus Dachgeschoss können gut mitgetragen werden.

Grundsätzlich wird die Ausbildung eines erhöhten Erdgeschosses gewürdigt. Allerdings sollte das Thema des Sockels nicht nur auf die unteren 60 cm beschränkt werden, sondern das gesamte erhöhte Erdgeschoss umfassen. Die auch brandschutztechnisch notwendige Schottung der Geschosse und damit dargestellte Geschossgliederung könnte gestalterisch in Detailausbildung und Profilierung stärker thematisiert werden. Auch der Abschluss der Traufe und Übergang zum Giebel kann stärker herausgearbeitet werden.

Eine große Herausforderung stellt die Fassadengestaltung in Auseinandersetzung mit der Nachbarschaft dar. Wichtig ist, dass im historischen Kontext der neue Holzbau ebenfalls in ein „schönes Gewand“ gekleidet wird, wozu eine gute Proportion der Gesamtfassade, die präzise Setzung und Wahl der Formate und Öffnungen und eine gewisse Profilierung und Detaillierung als notwendig erachtet werden.

Im Vergleich zu den umliegenden Fassaden scheint das Verhältnis von Öffnungen zu geschlossenen Flächen zu sehr ausgehöhlt. Insbesondere die Loggien an der Straßenfassade und die geringe Wandbreite zum Nachbargebäude wirken fremd und sind so nicht denkbar. Auch die Mischung von unterschiedlichen Fensterformaten und das Verspringen der Treppenhausfenster an der Straßenseite wirken untypisch. Gegebenenfalls könnte ein Verlegen des Treppenhauses auf Hofseite die Fassadengestaltung zur Straße erleichtern

Es sollte für die Friedrichstrasse ein einheitliches stehendes Fensterformat gefunden werden, das ggf. mit französischen Balkonen ergänzt werden könnte. Treppenhausfenster sind eher auf der rückwärtigen, Loggien auf rückwärtigen oder seitlichen Fassade vorstellbar. Für die Eingangstüre sollte eine wertigere Höhe und Gestalt erarbeitet werden. Die Giebelseite wirkt mit den verspringenden Einzelfenstern noch sehr schematisch.

Die Fassadenmaterialität der Weißtannenschalung mit hochwertig lasierten Oberflächen schafft eine angemessene Struktur und Oberfläche im städtischen Umfeld.

Die Dachaufbauten überzeugen noch nicht in Gänze, da mit Dachflächenfenstern, Einzel- und Doppelgauben noch zu viele gestalterische Themen vorherrschen.

Der direkte Anschluss an das Nachbargebäude ist so nicht vorstellbar, insbesondere da die herausspringende, seitliche Gesimsausgestaltung bisher nicht beachtet wurde. Vielmehr sollte überprüft werden, ob der Neubau über die Bildung einer zurückspringenden Schattenfuge angemessener den baulichen Anschluss finden kann.

Die Gestaltung des Vorgartens durch einen schmiedeeisernen Zaun mit Tor und Begrünung wird begrüßt und lässt eine Integration in den Duktus des Straßenzugs erwarten. Es wird angeregt, in der Vorgartenzone im Bereich des Eingangs Abstellmöglichkeiten für Fahrräder anzubieten. Der Abschluss des Vorgartens im Südwesten ist noch etwas unentschieden und sollte klarer und entschiedener ausgeführt werden. Hier wäre zudem die Pflanzung eines Baumes mindestens II. Ordnung empfehlenswert.

Der Innenhof weist in Variante 2 durch die Lage der Stellplätze sowie die Anlagen für die Fahrräder und den Müll einen sehr hohen Erschließungsanteil auf. Hier ist zu prüfen, ob der Grünanteil durch die Verlagerung der Fahrradstellplätze in den Keller und des Mülls in die Südostecke des Grundstücks, erheblich vergrößert werden könnte. Die beiden Stellplätze vor der Wohnung im Erdgeschoss mindern die Qualität der anschließenden Wohnung im Erdgeschoss.

In Variante 1 ist der Grünanteil im Verhältnis zu Variante 2 zwar erhöht, aber auch hier wird eine Verlagerung von Fahrrädern und Müll empfohlen. Das Herumführen des Vorgartengrüns um das südwestliche Gebäudeeck in der Variante zu Variante 1 wird begrüßt und ebenfalls die Pflanzung eines Baums empfohlen. Eine weitere Möglichkeit zur Pflanzung eines weiteren Baums offeriert dieser Vorschlag südlich des Parklifts. Bedauert wird nach wie vor die Lage des einzelnen Stellplatzes im Süden, der bei Entfall sogar die Pflanzung eines dritten Baums entlang des Zugangs zur Kita ermöglichen würde.

Der Gestaltungsbeirat empfiehlt, die Fassadenthemen (gegebenenfalls in Zusammenarbeit mit einem Entwurfsarchitekten), gerne auch in Varianten, sowie den Freiraum zu überarbeiten und wieder vorzustellen.

Wiedervorlage im Gestaltungsbeirat erforderlich: ☒ ja ☐ nein

Offenburg, den 28.09.2020



Prof. Bäuerle

**Gestaltungsbeirat der Stadt Offenburg**

**Sitzung am 28.09.2020**

**TOP 2Wohnungsbau Baugebiet Seitenpfaden Baufeld 1A**

Bauherr: Offenburger Wohnbau GmbH

Architekt: Lehmann Architekten, Offenburg

**Bewertung und Empfehlung:**

Das Bauvorhaben bildet mit seinem Nachbarn den städtebaulichen Auftakt zum Baugebiet Seitenpfaden an der Fessenbacher Straße. Zwei viergeschossige Gebäude begleiten die angrenzenden Straßen und öffnen sich zum gemeinsamen Gartenhof. Das Verbindungselement bildet eine eingeschossige Überbauung der Tiefgaragenzufahrt. Die Überlegung im Kontext dieser Zufahrt im Erdgeschoss gebäudeintegriert Fahrradabstellplätze und eine kleine Fahrradwerkstatt anzubieten, wird vom Gestaltungsbeirat begrüßt.

Die vorgeschlagenen Wohnungsgrößen und das Wohnungsgemenge entsprechen den Vorgaben des Wohnraumförderprogramms des Landes Baden-Württemberg. Der Gestaltungsbeirat regt an, die Raumzuschnitte in der weiteren Planung zu überprüfen, um die Zonierung für die Küchen sowie die Größe der Individualräume im Verhältnis zu den großzügigen Bädern zu justieren.

Der Gestaltungsbeirat empfiehlt in der weiteren Fassadengestaltung die Belichtung und die Fenstergrößen auf der Nordseite zur Fessenbacher Straße zu überarbeiten, und damit auch dem Ensemble an Strenge zu nehmen. Insbesondere die vorgeschlagene Einteilung im Sockelbereich ist noch nicht überzeugend und im Grundriss sind die Öffnungen noch nicht dargestellt.

Die vorgeschlagene Fassadengliederung und die ausgewählten Materialien sind gut nachvollziehbar. Der Gestaltungsbeirat weist nachdrücklich auf die Vorteile von Jalousien als Sonnenschutz und Lichtfilter hin. Die vorgesetzten Rollläden können leider weder funktional noch gestalterisch als Lösung überzeugen. Kritisch wird auch der Einsatz von Kunststofffenstern in der vorgegrauten Holzschalung gesehen. Mit Holzfenstern und Jalousien könnte die Fassade an Wertigkeit gewinnen, was an diesem städtebaulich markanten Standort wünschenswert ist.

Die Freiflächenplanung leitet sich schlüssig aus dem Städtebau und dem Erdgeschossgrundriss ab. Die Verbindungen aus den Treppenhäusern stecken von der Straße bis in den gemeinsam genutzten Innenhof durch, in dem sich durch Schnitthecken geschützte private Freibereiche unmittelbar an die Wohnungen im Erdgeschoss anlagern. Die Bäume im Innenhof stehen außerhalb der Tiefgarage und fassen den Hof nach Süden und Westen. Der Spielplatz liegt an der richtigen Stelle im Übergang zum landschaftlich gestalteten Bereich

des Riesbächle. Im Süden kommt die Tiefgarage dem Riesbächle sehr nah und deshalb sollte diese Stelle noch einmal über einen Geländeschnitt untersucht werden.

Ein Teil der geplanten Blumenwiesen liegt auf der Tiefgarage. Hier ist beim Grünaufbau zu berücksichtigen, dass die Substrate entsprechend ausgewählt werden, damit die Entwicklung der Blumenwiese artenreich im Sinne der Biodiversität möglich ist. Bei der barrierefreien Führung der Rampen im Norden ist darauf zu achten, dass auf Geländer und Handläufe parallel zur Straße verzichtet werden kann. Hier ist zu prüfen, ob entlang des Gehwegs die Ausbildung einer Sitzmauer parallel zur Rampe möglich ist.

Wiedervorlage im Gestaltungsbeirat erforderlich: ☐ ja ☒ nein

Offenburg, den 28.09.2020



Prof. Bäuerle