

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

Öffentlich

für den Gestaltungsbeirat Nr. 24

am 17.12.2020

1. Bauvorhaben:

Wohnungsbau
Friedrichstraße 61a

2. Bauherr:

Kasper & Neininger

3. Empfehlungen des Gestaltungsbeirats aus der Erstvorlage

Kasper & Neininger plant die Errichtung eines viergeschossigen Wohnungsbaus in Holzbauweise als Baulückenschluss an der Friedrichstraße.

Das Vorhaben wurde bereits im Gestaltungsbeirat am 28.09.2020 behandelt. Die vollständigen Empfehlungen des Gestaltungsbeirats aus den vergangenen Beratungen sind den Protokollen der Sitzung zu entnehmen. Die wesentlichen Anregungen zur Überarbeitung bzw. Überprüfung aus der letzten Sitzung waren folgende:

- A. Der GBR empfiehlt für die Dachform 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 Vielzahl der Dachaufbauten sollte weiter reduziert werden, da mit Dachflächenfenstern, Einzel- und Doppelgauben noch zu viele gestalterische Themen vorherrschten. Der direkte Anschluss an das Nachbargebäude wurde kritisiert, da insbesondere die herausspringende, seitliche Gesimsausgestaltung des gründerzeitlichen Nachbargebäudes bisher nicht beachtet wurde. Daher sollte überprüft werden, ob der Neubau über die Bildung einer zurückspringenden Schattenfuge angemessener den baulichen Anschluss finden kann.
- B. Die Ausbildung eines erhöhten Erdgeschosses wurde grundsätzlich gewürdigt. Der GBR schlug weiter vor, dass Thema des Sockels nicht nur auf die unteren 60 cm zu beschränken, sondern das gesamte erhöhte Erdgeschossgestalterisch zu betonen. 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 sollte stärker herausgearbeitet werden.

- C. Damit sich das Vorhaben gut in den historischen Kontext der Gründerzeithäuser einfügt sollten die Proportionen der Gesamtfassade, die präzise Setzung und Wahl der Formate und Öffnungen und eine gewisse Profilierung und Detaillierung weiter ausgearbeitet werden. Es sollte für die Friedrichstrasse ein einheitliches stehendes Fensterformat gefunden werden, das ggf. mit französischen Balkonen ergänzt werden könnte. Treppenhausfenster sollten eher auf der rückwärtigen, Loggien auf rückwärtigen oder seitlichen Fassade angeordnet werden. Für die Eingangstüre sollte eine wertigere Höhe und Gestalt erarbeitet werden. Die Gestaltung der Giebelseite mit den verspringenden Einzel Fenstern wurde als sehr schematische Ausarbeitung wahrgenommen.
- D. Es wurde angeregt, in der Vorgartenzone im Bereich des Eingangs Abstellmöglichkeiten für Fahrräder anzubieten. Der Abschluss des Vorgartens im Südwesten sollte klarer und entschiedener ausgeführt werden. Hier wurde die Pflanzung eines Baumes mindestens II. Ordnung empfohlen.
- E. Der Innenhof weist in beiden Varianten durch die Lage der Stellplätze sowie die Anlagen für die Fahrräder und den Müll einen sehr hohen Erschließungsanteil auf. Hier sollte geprüft werden, ob der Grünanteil durch die Verlagerung der Fahrradstellplätze in den Keller und des Mülls in die Südostecke des Grundstücks, erheblich vergrößert werden könnte. Im Bereich der südwestlichen Gebäudeecke und südlich des Parklifts wurde die Pflanzung eines Baums empfohlen. Die Lage des einzelnen Stellplatzes im Süden sollte erneut überprüft werden, da bei Entfall sogar die Pflanzung eines dritten Baums entlang des Zugangs zur Kita möglich wäre.

Der Gestaltungsbeirat empfiehlt, die Fassadenthemen, gerne auch in Varianten, sowie den Freiraum zu überarbeiten und wieder vorzustellen.

4. Umsetzung der Empfehlungen

- Zu A: Als Dachform wird das Satteldach gewählt, welches mit flachen, grauen Dachziegeln gedeckt ist. Die Dachaufbauten werden auf Dachflächenfenster reduziert, diese nehmen von der Anordnung die Fenstermaße und Achsen auf. Der Anschluss zum Nachbargebäude wird mit einer Schattenfuge ausgebildet, die aus einem Metallwinkel besteht, welcher die vorhandenen Gesimse der Gründerzeitbebauung berücksichtigt.
- Zu B: Die Betonung der Erdgeschosszone erfolgt über die Verbreiterung der Holzlatung und über eine leichte farbliche Akzentuierung. Die Gliederung der Geschosse wird mit Metallbändern gezeigt.
- Zu C: Es wird ein einheitliches stehendes Fensterformat mit bodentiefen Fenstern für die Obergeschosse gewählt. Im Erdgeschoss, auf der Giebelseite und auf der Gebäuderückseite verfügen die Fenster über eine höhere Brüstung. Die Treppenhausfenster sind auf der rückwärtigen, die Loggien auf rückwärtigen und seitlichen Fassade angeordnet. Die Eingangstüre verfügt über mehr Höhe und wird insgesamt gestalterisch betont.
- Zu D: Die vorgeschlagenen Abstellmöglichkeiten für Fahrräder sind im Eingangsbereich der Vorgartenzone mit aufgenommen. Der Abschluss des Vorgartens

wurde im südlichen Bereich mit einer Hecken- und Baumpflanzungen gestaltet. Der Vorgarten wird von einem schmiedeeisernen Zaun eingefasst.

Zu E: Die Abstellflächen für die Fahrräder werden im Erdgeschoss des Wohnhauses nachgewiesen, die Stellflächen für den Müll befinden sich direkt am Parklift. Infolge der Neuorganisation der Funktionsflächen konnte der Grünflächenanteil im Innenhof erhöht werden. Die Baumpflanzung im nördlichen Bereich verfügt über einen größeren Entwicklungsraum und entspricht einem Baum der II. Ordnung (mittelwüchsig). Südlich des Parklifts ist eine weitere Baumpflanzung vorgesehen. Der Stellplatz vor der Giebelseite wurde belassen und mit Baum und Sträuchern flankiert.

5. Städtebauliche Beurteilung des überarbeiteten Entwurfs

Von städtischer Seite wird der Baulückenschluss mit einem Wohngebäude in Holzbauweise an der Friedrichstraße begrüßt.

Die der Beratung im Gestaltungsbeirat zugrundeliegenden 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
- Details der Dachgestaltung
- Gestaltung der baulichen Anschlüsse und Übergänge zum Gebäudebestand
- Materialität
- Funktionale Einbindung der Stellplatzflächen im Innenhof
- Aufwertung und Begrünung der Innenhofsituation

6. Planungsrechtliche Beurteilung des überarbeiteten Entwurfs

Das Bauvorhaben befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 44 „Östlich der Bahnlinie - Tannweg“ in einem festgesetzten allgemeinen Wohngebiet an der Friedrichstraße.

Das Maß der baulichen Nutzung beträgt 4 Vollgeschosse, die Grundflächenzahl ist mit 0,3 und die Geschossflächenzahl mit 1,1 festgesetzt. Die Anordnung des Gebäudes muss in der halboffenen Bauweise erfolgen. Der seitliche Grenzabstand von den Nachbargrenzen muss mindestens 3,50 m und der Mindestabstand zwischen Hauptgebäuden muss 7,00 m betragen - beides ist eingehalten. Die Höhe der Gebäude - von Straßenoberkante - darf bzgl. des Erdgeschosses 4,00 m und jedes weitere Geschoss 3,00 m betragen.

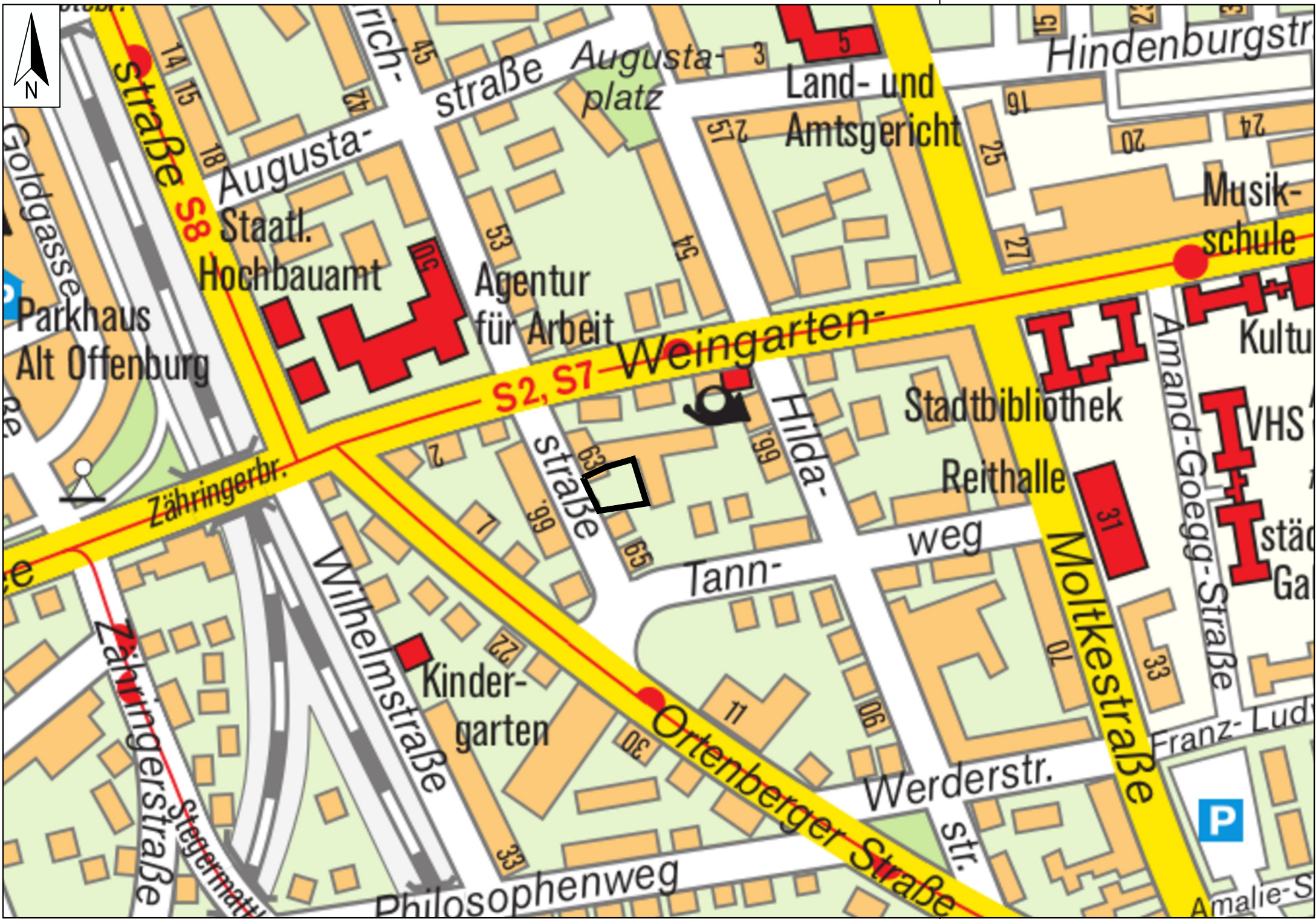
Die Dachneigung ist an den bestehenden Gebäuden auszurichten. Die Zulassung einer Befreiung für die im Bebauungsplan festgesetzte Dachneigung kann in Aussicht gestellt werden.

Eine abschließende planungsrechtliche Prüfung erfolgt im Rahmen des Genehmigungsverfahrens.

7. Bauordnungsrechtliche Beurteilung

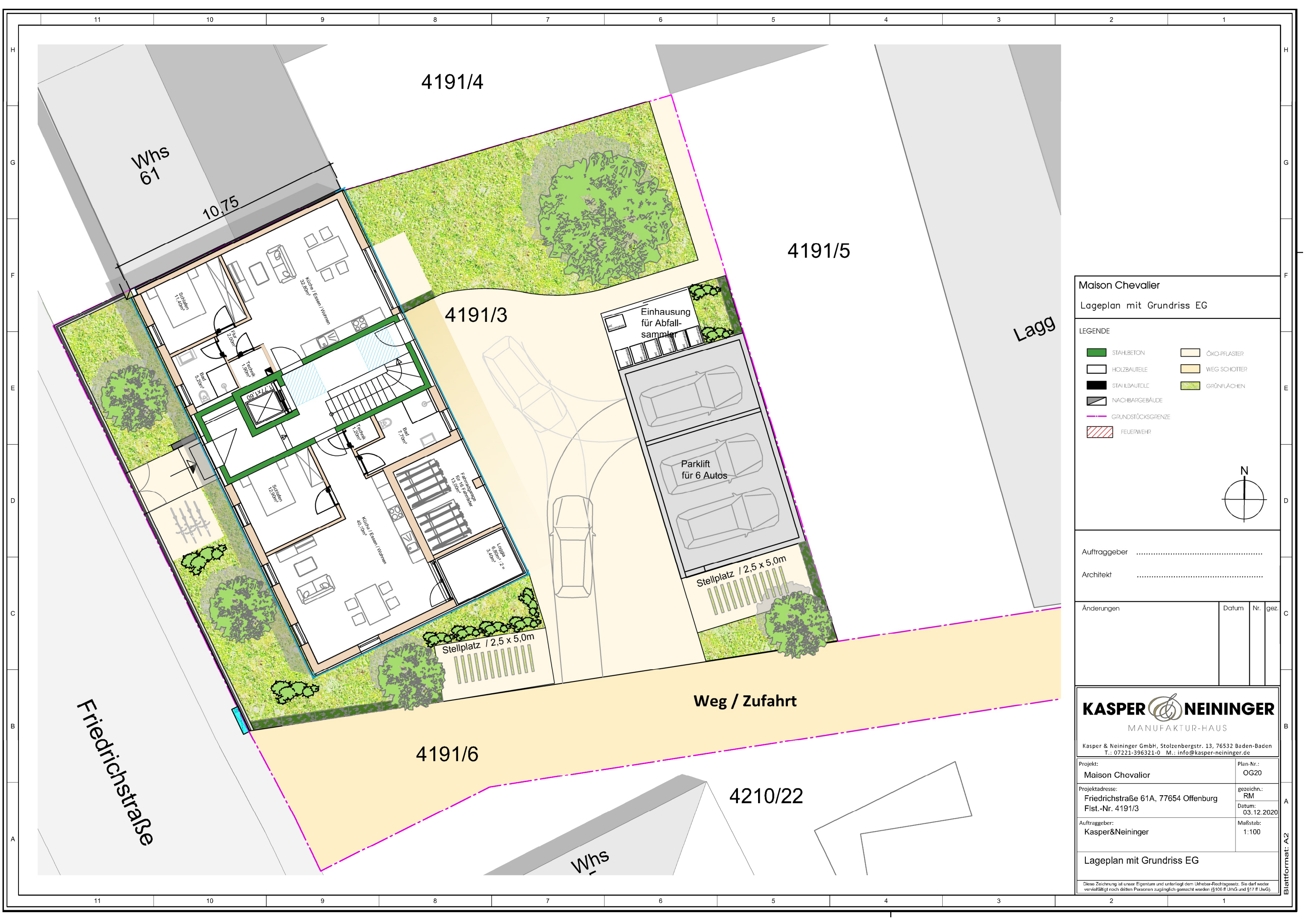
Die bauordnungsrechtliche Beurteilung erfolgt im Rahmen des Bauantragsverfahrens.

Anlagen: Stadtplan, Luftbild, Kataster,
Kasper & Neininger - Vorentwurf



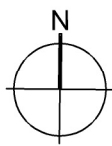






Maison Chevalier
Lageplan mit Grundriss EG

- LEGENDE
- STAHLBETON
 - HOLZBAUTEILE
 - STAHLBÄUTELLE
 - NACHBARGEBÄUDE
 - GRUNDSTÜCKSGRENZE
 - FEUERWEHR
 - ÖKO-PLASTER
 - WEG SCHOTTER
 - GRÜNFLÄCHEN



Auftraggeber

Architekt

Änderungen	Datum	Nr.	gez.

KASPER & NEININGER
MANUFAKTUR-HAUS

Kasper & Neiningen GmbH, Stolzenbergstr. 13, 76532 Baden-Baden
T.: 07221-396321-0 M.: info@kasper-neiningen.de

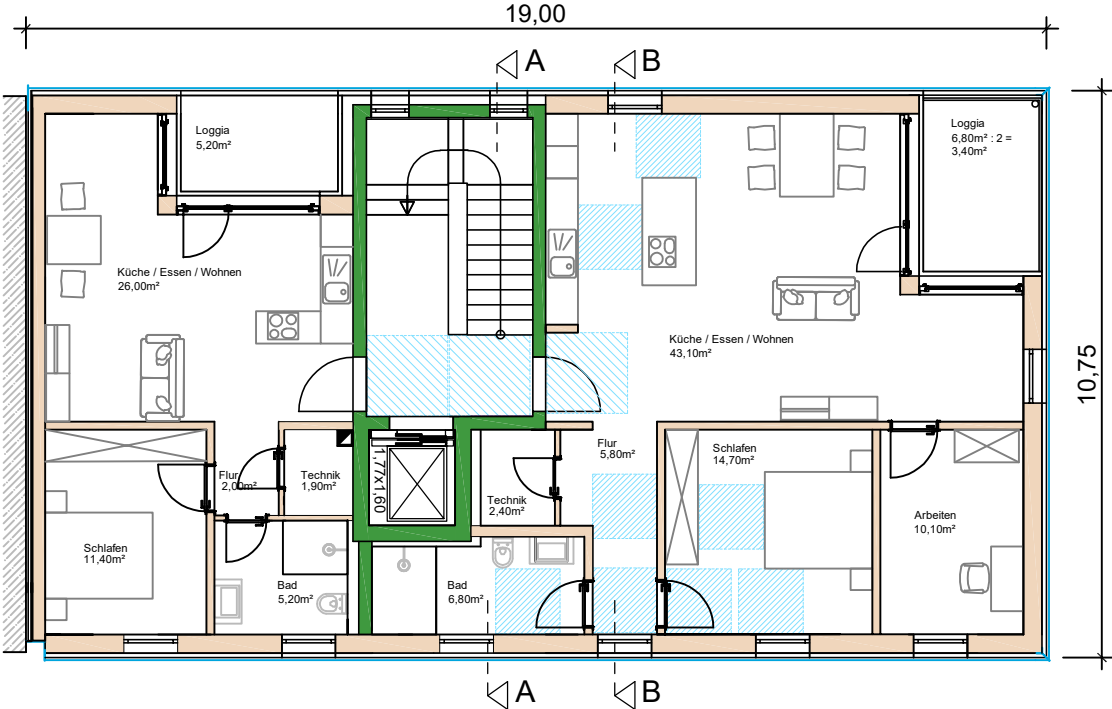
Projekt: Maison Chevalier	Plan-Nr.: OG20
Projektadresse: Friedrichstraße 61A, 77654 Offenburg Flst.-Nr. 4191/3	gezeichnet: RM Datum: 03.12.2020
Auftraggeber: Kasper&Neiningen	Maßstab: 1:100

Lageplan mit Grundriss EG

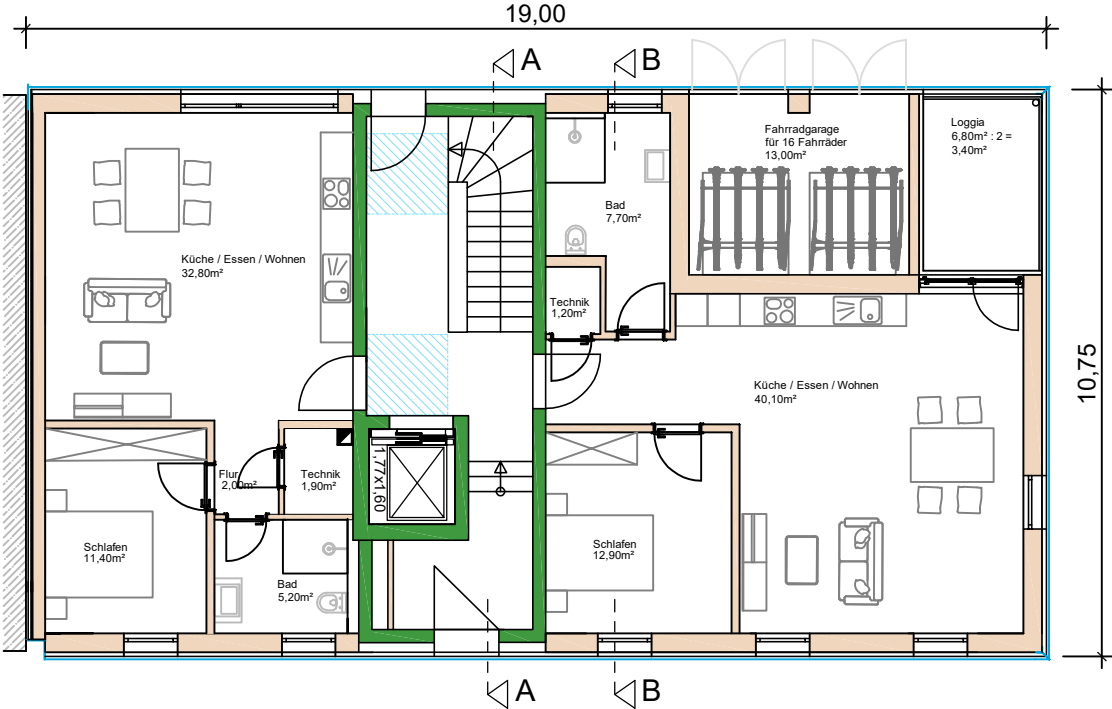
Diese Zeichnung ist unser Eigentum und unterliegt dem Urheber-Rechtsgesetz. Sie darf weder vervielfältigt noch Dritten zugänglich gemacht werden (§106 ff. UrhG und §17 ff. JwG).

Blattformat: A2

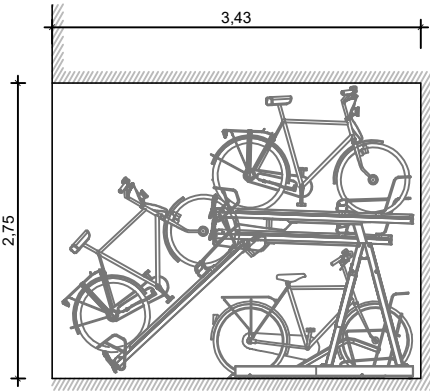
Grundriss 1. + 2.OG



Grundriss EG

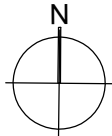


Detail Fahrradgarage



Maison Chevallier
Grundrisse EG + 1. und 2.OG +
Detail Fahrradgarage

- LEGENDE
- STAHLBETON
 - HOLZBAUTEILE
 - STAHLBAUTEILE
 - NACHBARGEBÄUDE
 - GRUNDSTÜCKSGRENZE
 - FEUERWEHR
 - ÖKO-PFLASTER
 - WEG-SCHOTTER
 - GRÜNFLÄCHEN



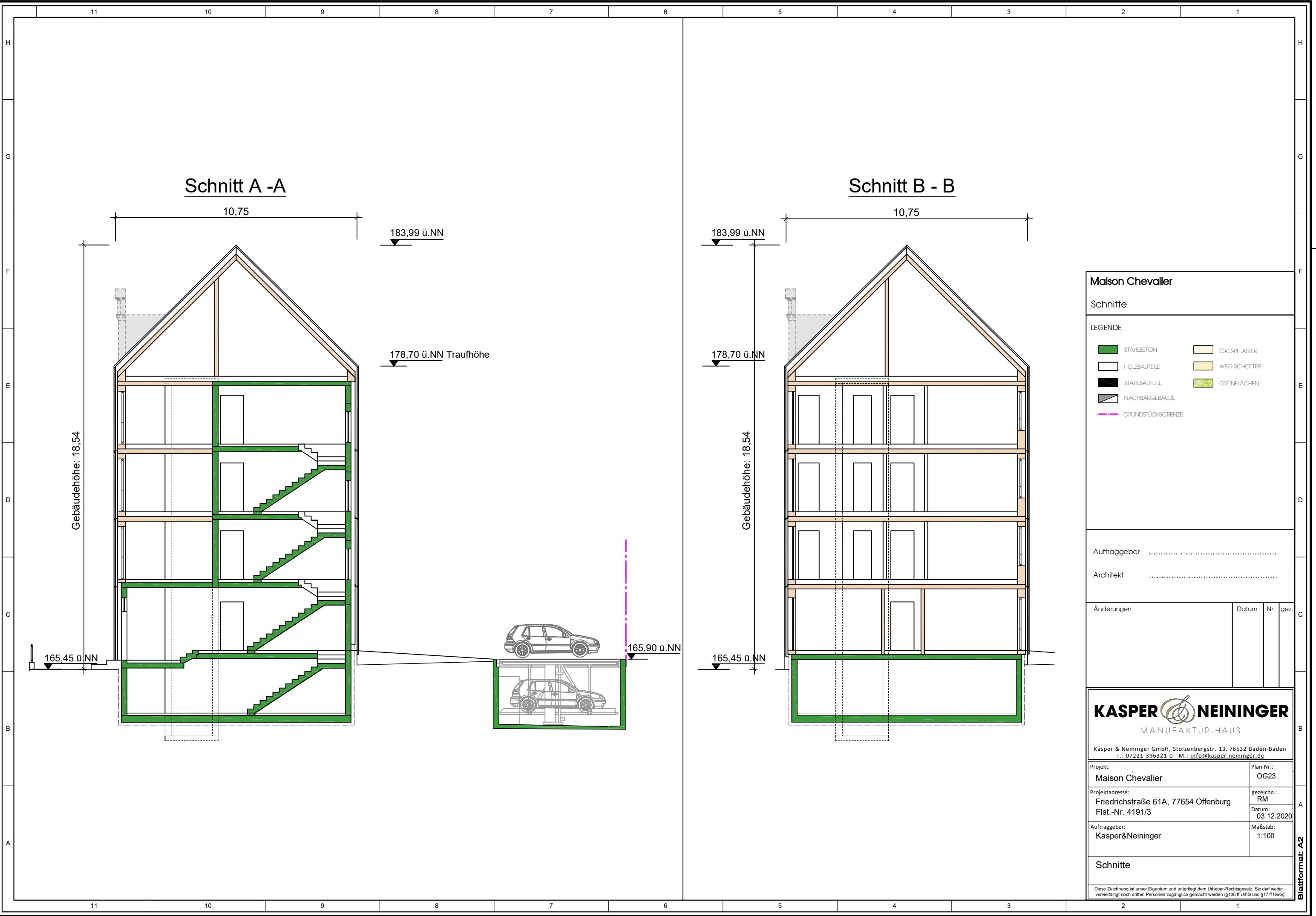
Auftraggeber
Architekt

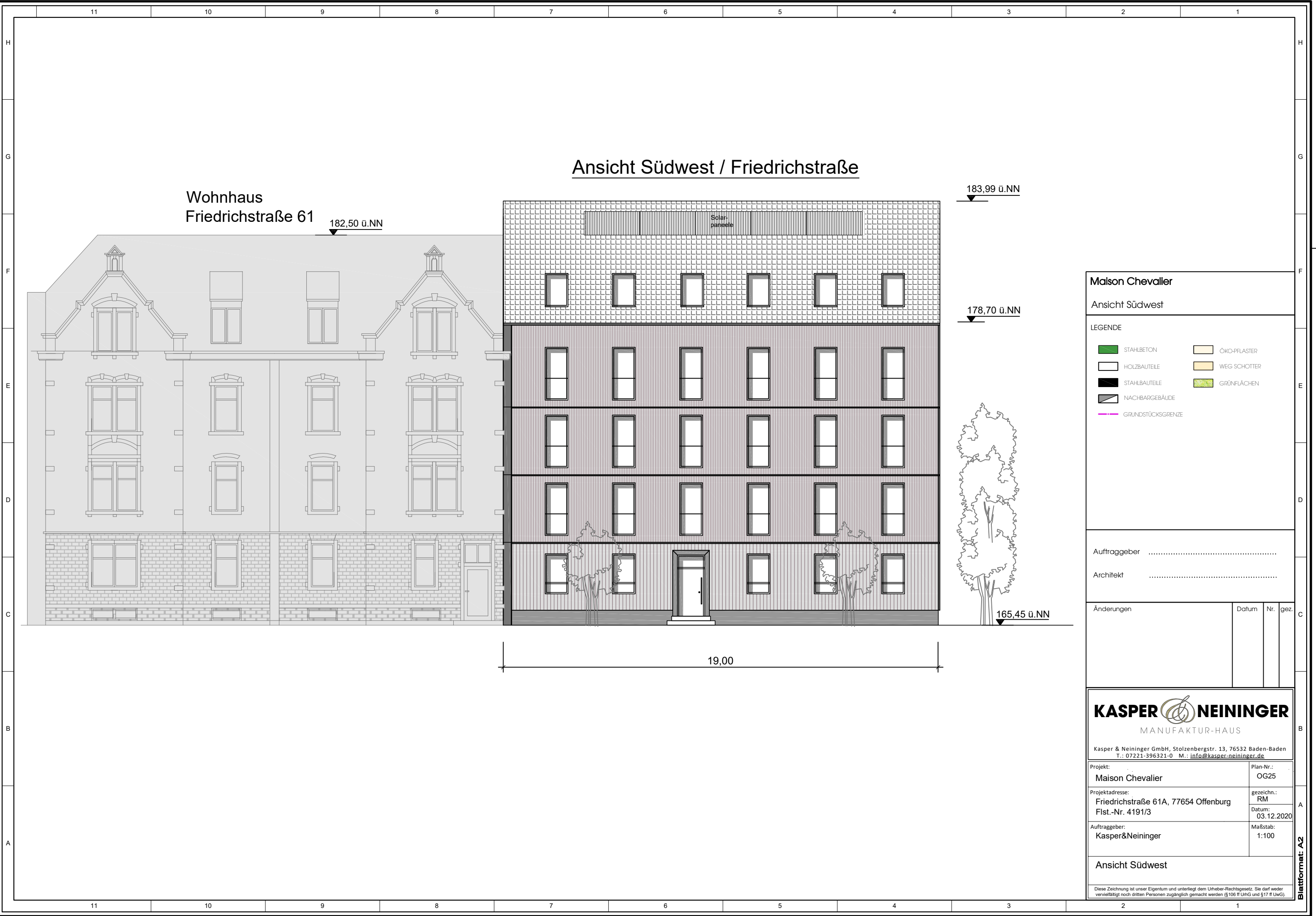
Änderungen	Datum	Nr.	gez.

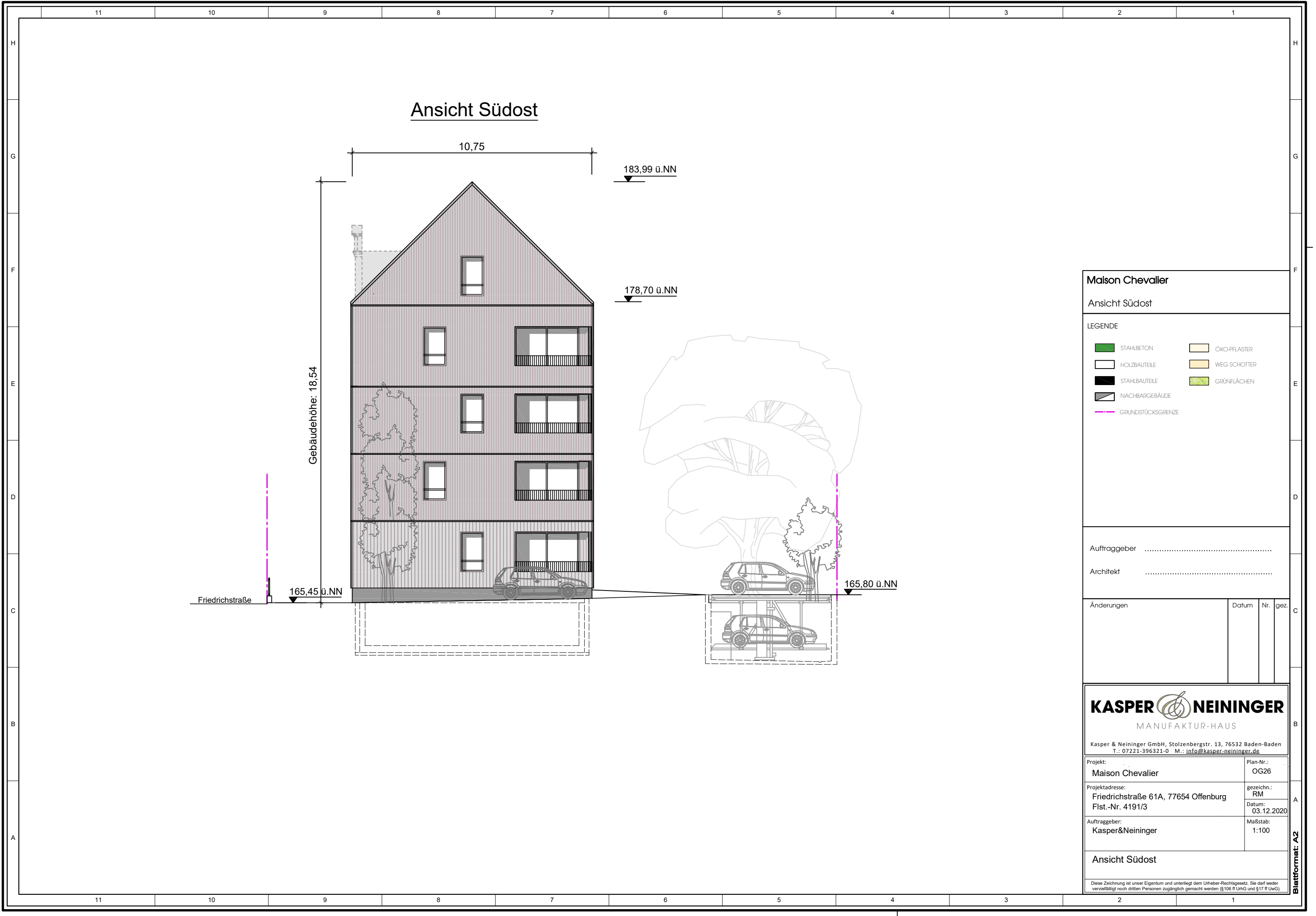
KASPER & NEININGER
MANUFAKTUR-HAUS
Kasper & Neininger GmbH, Stolzenbergstr. 13, 76532 Baden-Baden
T.: 07221-396321-0 M.: info@kasper-neininger.de

Projekt: Maison Chevallier	Plan-Nr.: OG21
Projektadresse: Friedrichstraße 61A, 77654 Offenburg Flst.-Nr. 4191/3	gezeichnet: RM Datum: 03.12.2020
Auftraggeber: Kasper&Neininger	Maßstab: 1:100

Grundriss EG + 1. und 2.OG
+ Detail Fahrradgarage
Diese Zeichnung ist unser Eigentum und unterliegt dem Urheber-Rechtsgesetz. Sie darf weder vervielfältigt noch dritten Personen zugänglich gemacht werden (§ 106 ff. UrhG und § 17 ff. UWG).







Ansicht Südost

Gebäudehöhe: 18,54

Friedrichstraße

183,99 ü.NN

178,70 ü.NN

165,45 ü.NN

165,80 ü.NN

Maison Chevallier

Ansicht Südost

LEGENDE

- STAHLBETON
- HOLZBAUTEILE
- STAHLBAUTEILE
- NACHBARGEBAUDE
- ÖKO-PFLASTER
- WEG SCHOTTER
- GRÜNFLÄCHEN
- GRUNDSTÜCKSGRENZE

Auftraggeber

Architekt

Änderungen Datum Nr. gez.

KASPER & NEININGER
MANUFAKTUR-HAUS

Kasper & Neiningen GmbH, Stolzenbergstr. 13, 76532 Baden-Baden
T.: 07221-396321-0 M.: info@kasper-neiningen.de

Projekt: Maison Chevallier	Plan-Nr.: OG26
Projektadresse: Friedrichstraße 61A, 77654 Offenburg Flst.-Nr. 4191/3	gezeichnet: RM Datum: 03.12.2020
Auftraggeber: Kasper&Neiningen	Maßstab: 1:100

Ansicht Südost

Diese Zeichnung ist unser Eigentum und unterliegt dem Urheber-Rechtsgesetz. Sie darf weder vervielfältigt noch Dritten zugänglich gemacht werden (§ 106 ff. UrhG und § 17 ff. UWG).

Blattformat: A2



Maison Chevallier

Ansicht Nordost

LEGENDE

- STAHLBETON
- HOLZBAUTEILE
- STAHLBAUTEILE
- NACHBARGEBÄUDE
- GRUNDSTÜCKSGRENZE
- ÖKO-PFLASTER
- WEG SCHOTTER
- GRÜNFLÄCHEN

Auftraggeber

Architekt

Änderungen	Datum	Nr.	gez.

KASPER & NEININGER
MANUFAKTUR-HAUS
Kasper & Neininger GmbH, Stolzenbergstr. 13, 76532 Baden-Baden
T.: 07221-396321-0 M.: info@kasper-neininger.de

Projekt: Maison Chevallier	Plan-Nr.: OG27
Projektadresse: Friedrichstraße 61A, 77654 Offenburg Flst.-Nr. 4191/3	gezeichnet: RM Datum: 03.12.2020
Auftraggeber: Kasper&Neininger	Maßstab: 1:100

Ansicht Nordost

Diese Zeichnung ist unser Eigentum und unterliegt dem Urheber-Rechtsgesetz. Sie darf weder vervielfältigt noch dritten Personen zugänglich gemacht werden (§ 106 ff. UrhG und § 17 ff. UWG).

Blattformat: A2