

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

zum öffentlichen Teil

der Gestaltungsbeiratssitzung Nr. 24

am 17.12.2020

---

|   |  |
|---|--|
| <b>Ort der Sitzung:</b>                 | Reithalle am Kulturforum,<br>Moltkestraße 33, 77654 Offenburg  |
| <b>Beginn der öffentlichen Sitzung:</b> | 14:00 Uhr  |
| <b>Teilnehmer Gestaltungsbeirat:</b>    | Herr Prof. Werner Bäuerle, Vorsitzender<br>Frau Prof. Dr. Annette Rudolph-Cleff<br>Herr Jochen Koeber  |
| <b>Teilnehmer Verwaltung:</b>           | Herr Martini, Technischer Beigeordneter<br>Herr Ebner, Geschäftsstelle GBR<br>Herr Schuhmacher, Stadtplanung<br>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. |
| <b>Tagesordnung:</b>                    | Die Nummerierung folgt den Tagesordnungspunkten des öffentlichen Sitzungsteils   |

1. Wohnungsbau Friedrichstraße 61a
2. Wohn- und Geschäftshaus Kittelgasse 8

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

**Ende der öffentlichen Sitzung:** 15:15 Uhr

|                   |                             |           |
|-------------------|-----------------------------|-----------|
| <b>Verteiler:</b> | 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                |           |
|                   | <b>Gesamt</b>               | <b>44</b> |

**Gestaltungsbeirat der Stadt Offenburg**

**Sitzung am 17.12.2020**

**TOP 1      Wohnungsbau, Friedrichstraße 61a**

Bauherr:      Kasper & Neininger

Architekt:      Kasper & Neininger

**Bewertung und Empfehlung:**

Der Gestaltungsbeirat begrüßt ausdrücklich die Weiterentwicklung des Entwurfes auf der Grundlage der Empfehlungen aus der GBR-Sitzung am 28.09.2020. Sowohl die Fassadengestaltung als auch die Freiraumgestaltung haben durch die Überarbeitung in ihrer Qualität gewonnen. Insbesondere die Integration der Fahrradabstellplätze im Gebäude und die Neuorganisation der PKW-Stellplätze haben die Möglichkeit eröffnet, zukünftig einen Teil des Hofes als grünen Freiraum im Anschluss an die Grünfläche des Nachbarn und Spielplatz für Kinder nutzen zu können. Die ruhige Gestaltung der Fassade mit einheitlichen Fensterformaten und die Entscheidung für ein Satteldach sind im Kontext der Nachbarschaft stimmig.

Mit den Empfehlungen möchte der Gestaltungsbeirat die konstruktive Weiterentwicklung des Entwurfes unterstützen und Anregungen für die Gestaltung in der Detailplanung geben: Die Brandabschottungen sind in der vorliegenden Planung in der Fassade räumlich wirksam dargestellt. Mit dem Blick auf das vorliegende Detail wird sichtbar, dass die Fassadenpläne eine stärkere Gliederung zeigen als es durch die Detaillösung zu erwarten ist. Eine Möglichkeit, die Profilierung in der Fassadengestaltung und das Thema der Brandabschottung zu stärken, könnte in der Ausbildung von einem horizontalen Gesims liegen, das aus einem Holz mit Blechverkleidung besteht und auf Höhe der Unterkante der Fenster zugleich das Detail der Fensterbänke integriert. Damit wird das Sockelgeschoss im Erdgeschoss überhöht, wodurch der Eingangsbereich gewinnt. Eine ähnliche Profilierung könnte auch genutzt werden, um die Traufkante und den leicht überhöhten Kniestock zu gestalten. Das Detail der Regenrinne ist in diesem Kontext zu lösen.

Es ist wünschenswert, die Gestaltung der Fassaden durch gleiche Fensterformate und Detailausbildungen an der Giebelseite und der Hofseite zu vereinheitlichen.

Aus Sicht des Gestaltungsbeirats können auch auf der Hofseite bodentiefe Fenster zum Koch-Essbereich der Wohnungen angeboten werden. Im Bereich der Loggia wird empfohlen, eine geschlossene Brüstung mit einem Handlauf auszubilden. Die gleichmäßige Rhythmik in der Fassadengestaltung und in der Detailausbildung kann die Wirkung des Gebäudes stärken. Dabei nehmen auch die Details, wie Fensterlaibungen, oder der Gebäudesockel in der Planung eine wichtige Rolle ein. Im Blick auf die Gestaltung der Hauseingangstür wird empfohlen, den repräsentativen Charakter der Eingänge in der Nachbarschaft aufzunehmen. Auch das Podest der Eingangstreppe könnte sich zum Stadtraum erweitern.

Der Gestaltungsbeirat schätzt die anspruchsvolle Aufgabe, im städtischen Raum einen Holzbau zu realisieren, und empfiehlt die Wertigkeit in Materialwahl und der Gestaltung der Details zu zeigen. Ein Beispiel für ein Fassadenmaterial mit städtischem Charakter könnte die kesseldruckimprägnierte Weißtanne sein.

Der Gestaltungsbeirat empfiehlt die Weiterentwicklung des Entwurfs in Abstimmung mit der Verwaltung. Sofern sich keine Fragen ergeben, ist eine Wiedervorlage im Gestaltungsbeirat nicht notwendig.

Wiedervorlage im Gestaltungsbeirat erforderlich: ☐ ja ☒ nein

Offenburg, den 18.12.2020

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'W. Bäuerle'.

Prof. Bäuerle

## **Gestaltungsbeirat der Stadt Offenburg**

**Sitzung am 17.12.2020**

### **TOP 2 Wohn- und Geschäftshaus Kittelgasse 8**

Bauherr: Fix Immobilien GmbH, Offenburg

Architekt: Herr Kälble, Gengenbach

#### **Bewertung und Empfehlung:**

Das Projekt „Kittelgasse 8“ muss auf einem außergewöhnlichen Grundstück in der Form eines Viertelkreises entwickelt werden und sich zudem an den zwei Seiten der angrenzenden Brandwände anlehnen. Dem Gestaltungsbeirat ist die Komplexität der Planungsaufgabe durchaus bewusst und begrüßt die Einbindung der Erschließung im Nachbarhaus Nr.10.

Der vorgeschlagene Entwurf basiert auf einem tragfähigen Konzept, welches in den folgenden Bereichen konsequenter umgesetzt werden sollte. Der GBR empfiehlt die vorhandenen Grundstücksgrenzen auszufüllen und die Fassade zur Kittelgasse als durchgehende Rundung auszuführen. Der Eingang für das erdgeschossige Büro sollte tiefer nach innen geschoben werden, um etwas mehr Vorbereich zur Treppe und dem öffentlichen Raum zu ermöglichen. Eine deutliche Trennung der Bodenbeläge zwischen dem öffentlichen und privaten Raum unterstützt die Idee.

Als wesentliches Problem wird die Ausbildung der Brandwände über Dach in Verbindung mit dem Flachdach sowie der vorgelagerten Terrasse gesehen. Das Flachdach ist die richtige Antwort in Bezug auf die halbrunde Gebäudeform. In Anlehnung an die Nachbargebäude benötigt die Fassade über dem 3. Obergeschoss einen durchgehenden Abschluss in Form eines Gesims. Der Überstand mit Rinne und gewünschter Profilierung könnte etwas größer als bei Haus 6 sein. Die Nutzung der Fläche als Terrasse vor dem zurückgesetzten Dachgeschoss muss entfallen, die seitlichen Brandwände an die nachbarlichen Dachschrägen angepasst werden.

In gleicher Weise wie sich die nachbarlichen Schrägdächer im Material von den Putzfassaden absetzen gilt dies auch für die Fassade des Dachgeschosses inklusive der Attika. Eine durchgehende, bodentiefe Verglasung ist gut vorstellbar, mögliche Stirnseiten und geschlossene Felder sind in Metall und/oder Holz denkbar, nicht verputzt.

Eine einheitliche Putzfassade im gedeckten Farbton vom Erd- bis 3. Obergeschoss mit der angesprochenen Rundung führt zu einer weiteren Stärkung des Baukörpers in der Einfügung zu den Nachbarn. Dabei ist die Ausführung von massiven Brüstungen der Loggien auf Höhe der Fenster ein hilfreiches Mittel. Dies gilt auch für die obere Begrenzung der Öffnung der Loggien und der Absturzsicherung mit einem Handlauf. Die Rhythmik der Lochfenster ist wohltuend, wobei eine Verschiebung der Fenster bei Haus 6 hin zur Mitte der Fläche (1/3

zu 2/3) sowohl für den Innenraum wie auch der Fassade von Vorteil wäre. Diese Einteilung und Öffnungsgröße muss auch im Erdgeschoss übernommen werden, hier -wie vorgesehen- als raumhohe Öffnungen.

Die angebotene Sockellösung für das gesamte Erdgeschoss wird begrüßt, ist aber an dieser Stelle in dieser Höhe in Anlehnung an die Nachbargebäude eher nicht angebracht. Dafür soll der Sockel bis EG Höhe bleiben und könnte auch in Sichtbeton gestaltet werden.

Ergänzend zu dieser resultierenden, klaren und angenehmen Fassadengestaltung ist die Materialwahl von Holzfenstern und die Wahl von Jalousien als Sicht und Sonnenschutz ein wichtiger Bestandteil.

Die Wiedervorlage der weiterführenden Planung ist gewünscht.

Wiedervorlage im Gestaltungsbeirat erforderlich: ☒ ja ☐ nein

Offenburg, den 18.12.2020



Prof. Bäuerle