

SITZUNGSVORLAGE

Öffentlich

für den Gestaltungsbeirat Nr. 26

am 10.06.2021

1. Bauvorhaben:

Ergänzung / Sanierung
Bürogebäude Englerstraße 4

2. Bauherr:

GIK Objekt GmbH, Kehl

3. Beschreibung

Das traditionsreiche Offenburger Unternehmen Stahlbau Müller schloss Ende 2020 endgültig seine Pforten. Ein Teilbereich des Betriebsgeländes wurde durch die GIK Objekt GmbH aus Kehl erworben und soll nun als „Büro- und Gesundheitskomplex“ entwickelt werden. Die Nutzung nimmt Bezug auf den nur wenige hundert Meter westlich geplanten Neubau des Ortenauklinikums.

Zu dem erworbenen Grundstückteil gehört das fünfgeschossige Bürogebäude der Firma Müller, welches Ende der 1950er Jahre durch den bekannten Karlsruher Architekten Egon Eiermann geplant und realisiert wurde. Der 1999 als Kulturdenkmal erfasste Bau soll denkmalgerecht saniert und in das Nutzungskonzept des Büro- und Gesundheitskomplexes einbezogen werden.

An der nördlichen Grundstücksgrenze soll ein viergeschossiger Neubau mit Attikageschoss entstehen. Bestandsgebäude und Neubau werden auf Erdgeschosebene durch einen Zwischenbaukörper räumlich verbunden. In den darüber liegenden Geschossen sind offene Stege zwischen den beiden Gebäuden angeordnet. Diese sollen als Rettungsweg bzw. Rettungszone dienen.

Im Neubau sollen „medizinische Nutzungseinheiten“ wie z.B. „Arzt- oder Physiopraxen“ untergebracht werden. Im Bestandsgebäude und im eingeschossigen Zwischenbaukörper sind ein „Sanitätshaus“ und zwei weitere Gewerbeeinheiten vorgesehen. In den Obergeschossen des Bestandsgebäudes sind Flächen für „Unternehmensberater, Steuerberater und Versicherungsvertreter“ geplant.

Die Anlieferung bzw. PKW-Erschießung des Gebäudekomplexes erfolgt von der Englerstraße über eine an der östlichen und nördlichen Grundstücksgrenze geführte Umfahrung, die auf dem westlich angrenzenden Nachbargrundstück an die Englerstraße zurückgeführt wird. Der geplante Neubau erhält zur Herstellung der Umfahrung an seiner Ostseite eine Durchfahrt.

Die Kurzzeit-, Kunden- und ein Teil der Mitarbeiterparkplätze befinden sich auf dem dargestellten Grundstück, die restlichen notwendigen Stellplätze sollen auf einem anderen Grundstück auf der gegenüber liegenden Seite der Okenstraße untergebracht werden, welches sich im Eigentum des Vorhabenträgers befindet.

Die Beratung des Vorhabens im Gestaltungsbeirat soll in erster Linie auf die ergänzende Bebauung gerichtet sein. Der Umgang mit dem Bestandsgebäude als Kulturdenkmal wird im denkmalrechtlichen Verfahren gemeinsam mit Landesamt für Denkmalpflege abgestimmt.

4. Städtebauliche Beurteilung

Mit seinem Bürogebäude bildete der Betrieb von Stahlbau Müller über viele Jahrzehnte ein prägnantes städtebauliches Zeichen an der nördlichen Stadtzufahrt über die Okenstraße. Der geplante Erhalt und die Revitalisierung dieses qualitätvollen, seit langen Jahren jedoch kaum noch genutzten Gebäudes sind stadtgestalterisch sehr zu begrüßen. Die Nutzung als „Büro- und Gesundheitskomplex“ im Zusammenhang mit dem in der Nähe geplanten Ortenauklinikum ist an dieser Stelle ein sinnvoller Ansatz für eine Nachnutzung des ehemaligen Schlossereibetriebs.

Die Anordnung der neuen Gebäudeteile und die geplante Erschließung schränken eine sinnvolle Weiterentwicklung der restlichen ehemaligen Betriebsflächen nicht ein. Mit dem projektierten Neubau wird die Sichtbarkeit des Bestandsgebäudes nur wenig eingeschränkt. Der Abstand zwischen den beiden Baukörpern erscheint ausreichend, um den solitären städtebaulichen Charakter des Bestandsgebäudes im Wesentlichen zu bewahren. Der eingeschossige Zwischenbaukörper und die darüber angeordneten Verbindungsstege treten gegenüber den Hochbauten gestalterisch so weit zurück, dass sie städtebaulich nicht störend in Erscheinung treten.

Problematisch erscheint die Erweiterung des auf dem Dach des Bestandsgebäudes angeordneten Technikraums der Aufzugsanlage zu einem Attikageschoss mit vorgelagerter Dachterrasse. Die klare Grundform des Baukörpers als einfaches kubisches Gesamtvolumen erscheint so nur noch eingeschränkt ablesbar.

Die Anzahl der Stellplätze auf dem Grundstück sollte reduziert werden, um insbesondere in Richtung Englerstraße mehr Grünflächen zu erhalten und weitere Baumpflanzungen zu ermöglichen.

5. Planungsrechtliche Beurteilung

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 108 „Industriegebiet Nord“ auf dem Flurstück 1305/5 mit einer Grundstücksfläche 2.560 m². Für eine bauplanungsrechtliche Beurteilung von Bauvorhaben ist die BauNVO von 1990 maßgeblich.

Die Art der baulichen Nutzung ist im Grundstücksbereich als Industriegebiet (GI) gemäß § 9 BauNVO festgesetzt mit einer Grundflächenzahl von 0,8 und einer maximalen Höhe der baulichen Anlagen von 16,0 m über der Oberkante (OK) der Straße. Laut Bebauungsplan kann die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen ausnahmsweise überschritten werden, wenn betriebstechnische oder produktionsbedingte Abläufe dies erfordern.

Das vor Aufstellung des Bebauungsplans errichtete Bestandsgebäude überschreitet die festgesetzte maximale Höhe baulicher Anlagen von 16,0 m um 1,65 m. Der zurückgesetzt auf der Dachfläche angeordnete Technikraum der Aufzugsanlage bleibt dabei unberücksichtigt. In der vorliegenden Planung soll dieser aber erhöht und zu einem Attikageschoss mit vorgelagerter Dachterrasse erweitert werden. Die Gesamthöhe des Gebäudes würde dann 20,88 m betragen. Dieser Wert liegt nicht im Bereich einer geringfügigen Überschreitung und wird daher kritisch bewertet. Die im Bebauungsplan formulierte Ausnahme für betriebstechnische oder produktionsbedingte Abläufe kann hier nicht angewendet werden.

Der geplante Neubau im nördlichen, rückwärtigen Grundstücksbereich wird mit vier Vollgeschossen und einem Attikageschoss geplant. Die OK des Attikageschosses ist mit 17,22 m angegeben und überschreitet somit die im Bebauungsplan festgesetzte maximale Höhe baulicher Anlagen von 16,00 m.

Der vorgeschlagene Sanitätsfachhandel ist planungsrechtlich im geltenden Bebauungsplan zulässig, soweit er auch über eine Werkstatt verfügt und nicht ausschließlich als Verkaufsfläche fungiert. Die geplanten freiberuflichen medizinischen Nutzungseinheiten „Arzt- oder Physiopraxen“ sind gemäß § 13 BauNVO zulässig. Die Gewerbeeinheiten sind ebenso zulässig.

Die Grundflächenzahl wird augenscheinlich eingehalten. Die festgesetzte Baugrenze findet in der Planung Berücksichtigung.

Der Bebauungsplan setzt als Begründung für die nicht überbauten unbefestigten Grundstücksflächen für jeweils 150 m² ein Pflanzgebot von einem großkronigen Laubbaum bzw. einer Strauchgruppe bestehend aus mindestens 5 Laubgehölzen fest. Weiterhin ist für 5 Kfz-Stellplätze ein Laubbaum zu pflanzen. Flächenbefestigungen sind versickerungsfähig anzulegen.

6. Bauordnungsrechtliche Beurteilung

Die Grundanforderung an die Unabhängigkeit der beiden Rettungswege, welche für jede Nutzungseinheit in jedem Geschoss baulich nachzuweisen sind, ist mit der vorgelegten Planung noch nicht gegeben. Die Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss mit 194 m² beziehungsweise 285 m², sowie der Dachaufbau im 5. Obergeschoss verfügen derzeit über keinen 2. Rettungsweg. Für das 5. Obergeschoss des Bestandsgebäudes kann eine Nutzung mit Aufenthaltsräumen nicht in Aussicht gestellt werden. In den übrigen Geschossen ist eine wechselseitige Rettungswegführung in den gegenüber liegenden Gebäudeteil vorgesehen.

Die erforderliche Unabhängigkeit von fremden Nutzungseinheiten kann jedoch durch eine direkte Anbindung des 2. Rettungsweges an die jeweiligen Treppenträume über notwendige Flure hergestellt werden.

Eine abschließende brandschutztechnische Bewertung insbesondere des Bestandsgebäudes mit baualtersbedingten Defiziten kann erst mit Konkretisierung der geplanten Nutzung in allen Geschossen und einer Ermittlung der Feuerwiderstandsdauern mittels Ingenieurmethoden vorgenommen werden.

7. Denkmalrechtliche Beurteilung

Das Bürogebäude von Stahlbau Müller wurde zwischen 1958-61 nach Plänen des bekannten Architekten Egon Eiermann erbaut. Zusammen mit dem benachbarten, eingeschossigen Sozialgebäude wurde es vom Landesamt für Denkmalpflege 1999 als Kulturdenkmal (Sachgesamtheit) nach §2 DschG erfasst. Begründet mit der geplanten betrieblichen Entwicklung wurde 2010 der Abriss des Sozialgebäudes beantragt und denkmalrechtlich genehmigt. Das Verwaltungsgebäude ist als Stahlskelettkonstruktion mit vorfabrizierten Wandelementen errichtet. Zur Sachgesamtheit gehört auch die bauzeitliche Innenausstattung.

In den Vorabstimmungen zur Sanierung des Gebäudes mit dem Landesamt für Denkmalpflege wurde bezüglich des eingeschossigen Anbaus an der Nordfassade und dem Anschluss der Entfluchtungsstege in den oberen Geschossen grundsätzlich Zustimmung signalisiert. Diese wurde allerdings unter den klaren Vorbehalt gestellt, dass weitere Eingriffe in die bauzeitliche Substanz des Gebäudes sowie in sein äußeres und inneres Erscheinungsbild nur noch im zwingend notwendigen Umfang erfolgen. Dies gilt insbesondere für die hölzerne Vorhangfassade, deren Reparatur und energetische Ertüchtigung durch den Eigentümer beabsichtigt ist.

Seitens des Landesamtes für Denkmalpflege ist die Erstellung einer umfassenden Bestands-Dokumentation gefordert. Diese wird zurzeit durch den Eigentümer erstellt. Sie bildet die Grundlage für die weitere Abstimmung zur denkmalrechtliche Genehmigung aller geplanten Umbau- und Sanierungsmaßnahmen am Bestandsgebäude.

Anlagen: Stadtplan (1 Seite DIN A4)
 Senkrechtluftbild (1 Seite DIN A4)
 Schrägluftbilder (1 Seite DIN A4)
 Fotos Bestandsgebäude (1 Seite DIN A4)
 Darstellung des Entwurf (11 Seiten DIN A4)



Bestandsgebäude



Inhalt urheberrechtl. geschützt-Externe Weiterverwendung nicht gestattet

Stand ALKIS-01.04.21

1:2000
20.05.2021



Stadt Offenburg Stadtplanung und Baurecht



Blick nach Osten



Blick nach Westen



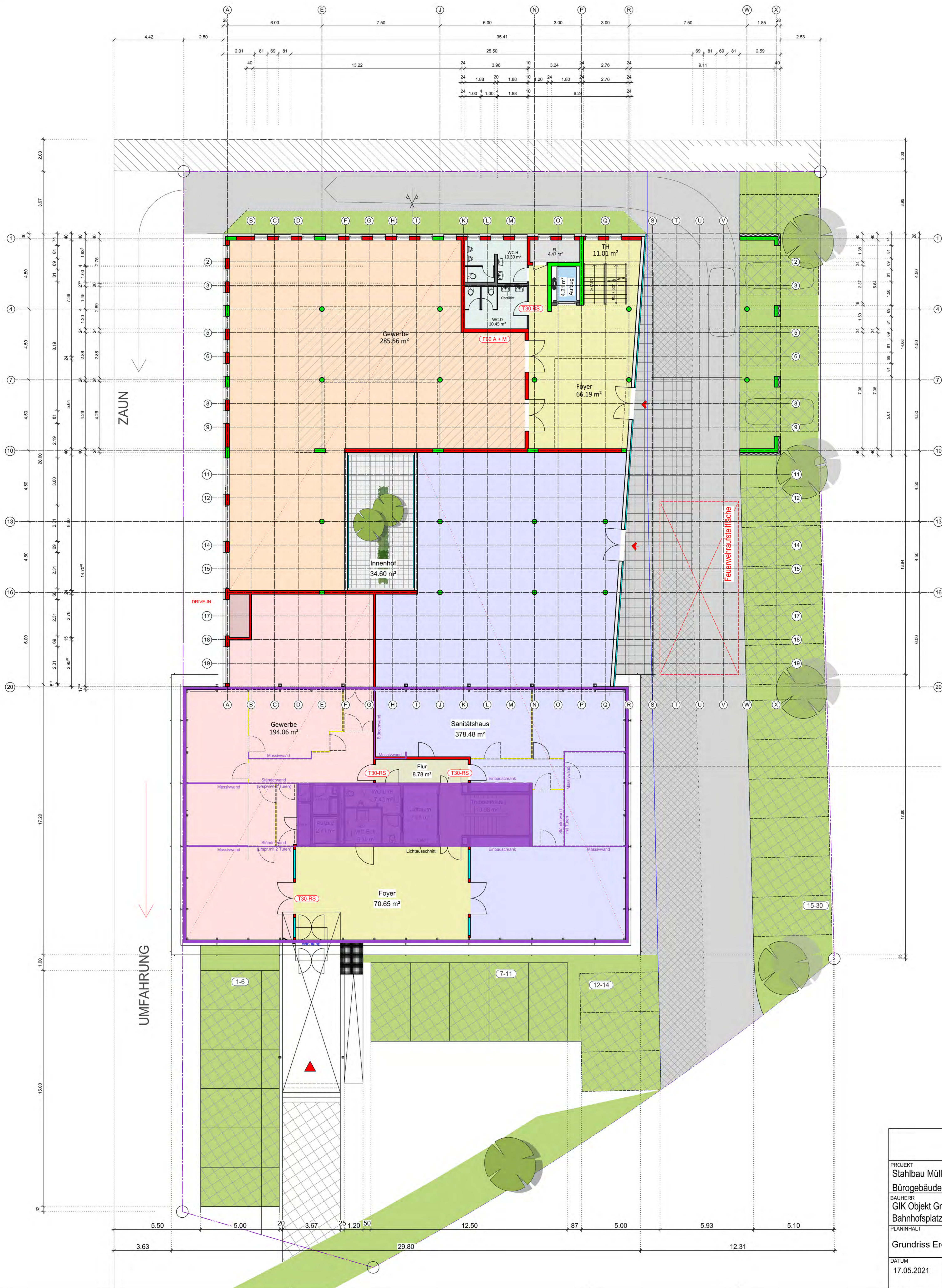


Südfassade nach Herstellung des Gebäudes ca. 1961



Südfassade 2006





ENTWURF

PROJEKT
Stahlbau Müller in Offenburg
 Bürogebäude
 BAUHERR
 GIK Objekt GmbH
 Bahnhofplatz 1, 77694 Kehl

GROSSMANN
 ARCHITEKTEN

Grossmann Architekten GmbH
 Am Altenheimer Yachthafen 1
 77743 Neuried
 Tel. 07854/98370-0
 Fax 07854/98370-44

PLANINHALT
Grundriss Erdgeschoss

DATUM	GEZ.	MASSSTAB	PLAN-NR.	NEMETSCHKEK-PLAN-NR.
17.05.2021	SI/SG/NK	1:50	2	46

H/B = 726 / 1060 (0.77m²)

Allplan 2020



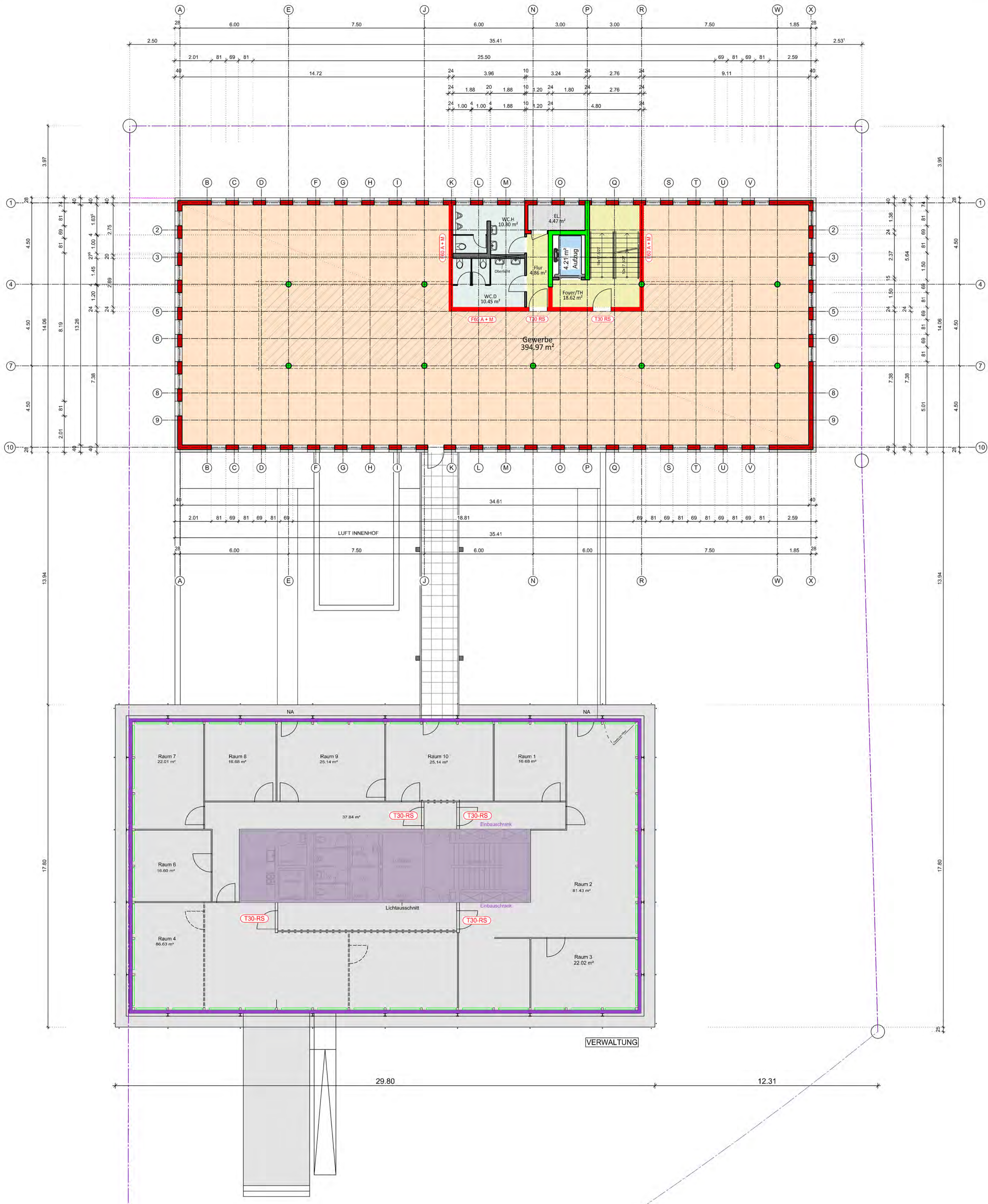
ENTWURF

PROJEKT
 Stahlbau Müller in Offenburg
 Bürogebäude
 BAUHERR
 GIK Objekt GmbH
 Bahnhofplatz 1, 77694 Kehl
 PLANINHALT
 Grundriss 1.Obergeschoss

**GROSSMANN
 ARCHITEKTEN**

Grossmann Architekten GmbH
 Am Altenheimer Yachthafen 1
 77743 Neuried
 Tel. 07854/98370-0
 Fax 07854/98370-44

DATUM 17.05.2021	GEZ. SI/SG/NK	MASSSTAB 1:50	PLAN-NR. 3	NEMETSCHKEK-PLAN-NR. 47
---------------------	------------------	------------------	---------------	----------------------------



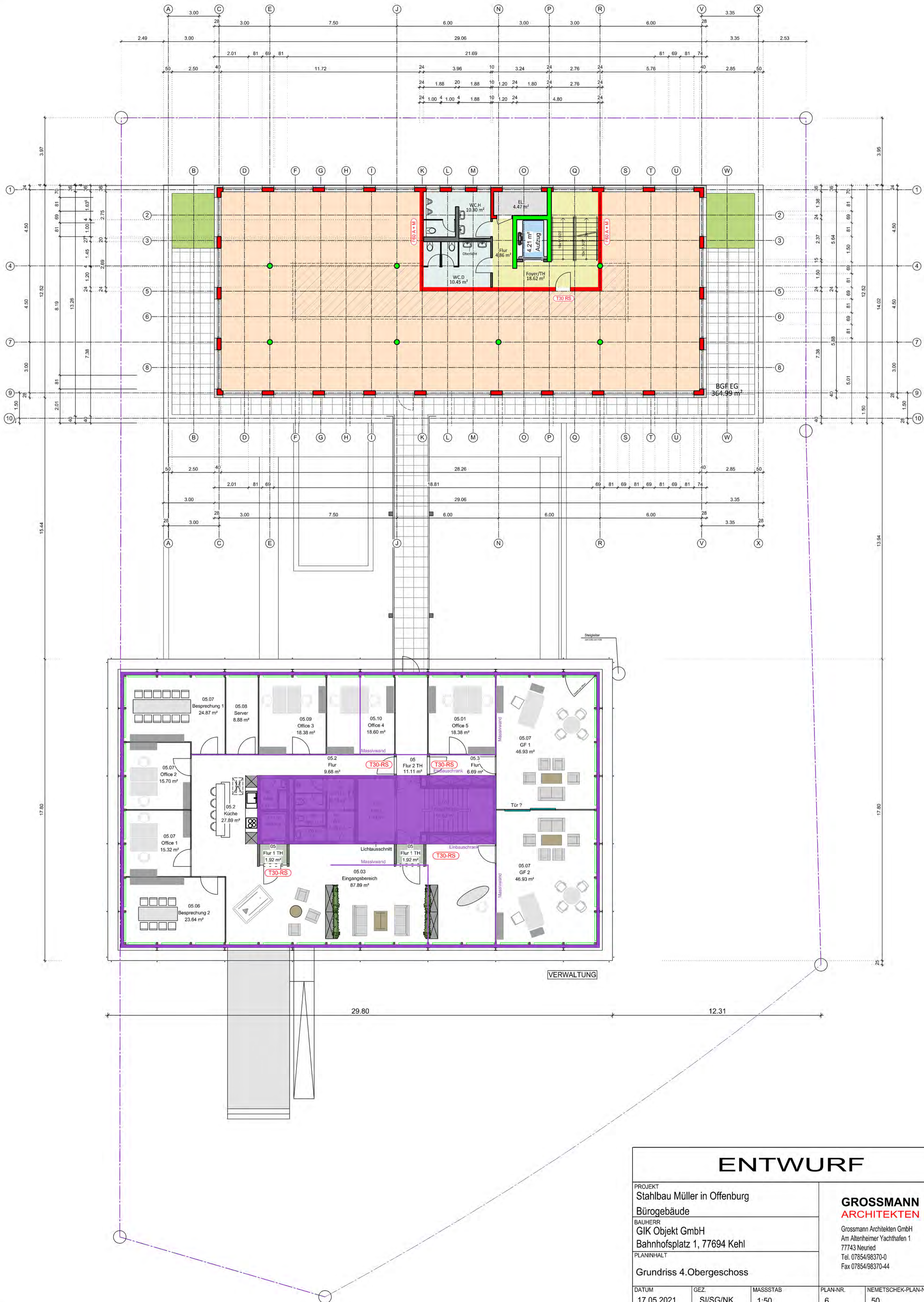
ENTWURF

PROJEKT
Stahlbau Müller in Offenburg
 Bürogebäude
 BAUHERR
GIK Objekt GmbH
 Bahnhofplatz 1, 77694 Kehl
 PLANINHALT
Grundriss 2.Obergeschoss

GROSSMANN
ARCHITEKTEN

Grossmann Architekten GmbH
 Am Altenheimer Yachthafen 1
 77743 Neuried
 Tel. 07854/98370-0
 Fax 07854/98370-44

DATUM	GEZ.	MASSSTAB	PLAN-NR.	NEMETSCHKEK-PLAN-NR.
17.05.2021	SI/SG/NK	1:50	4	48

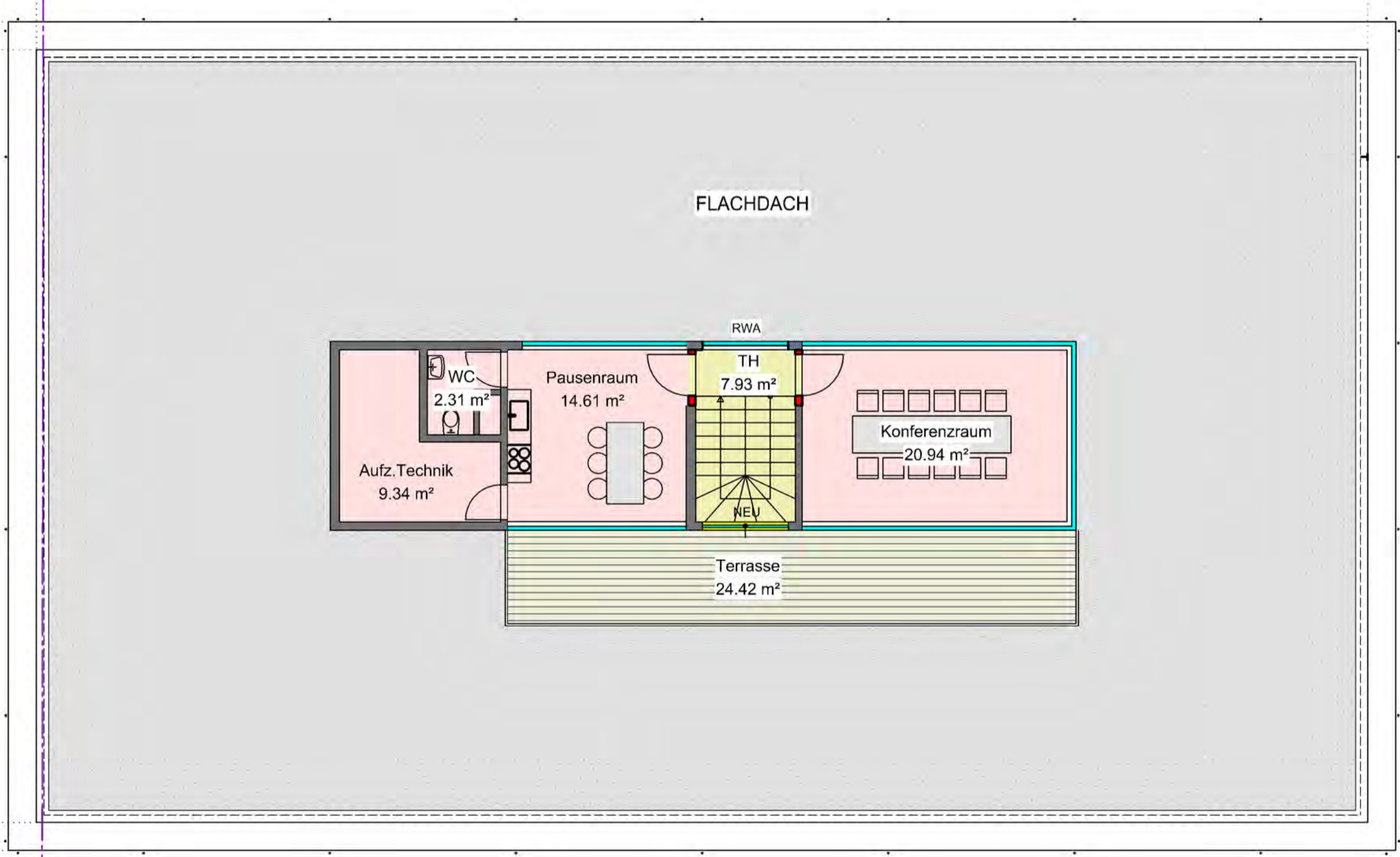
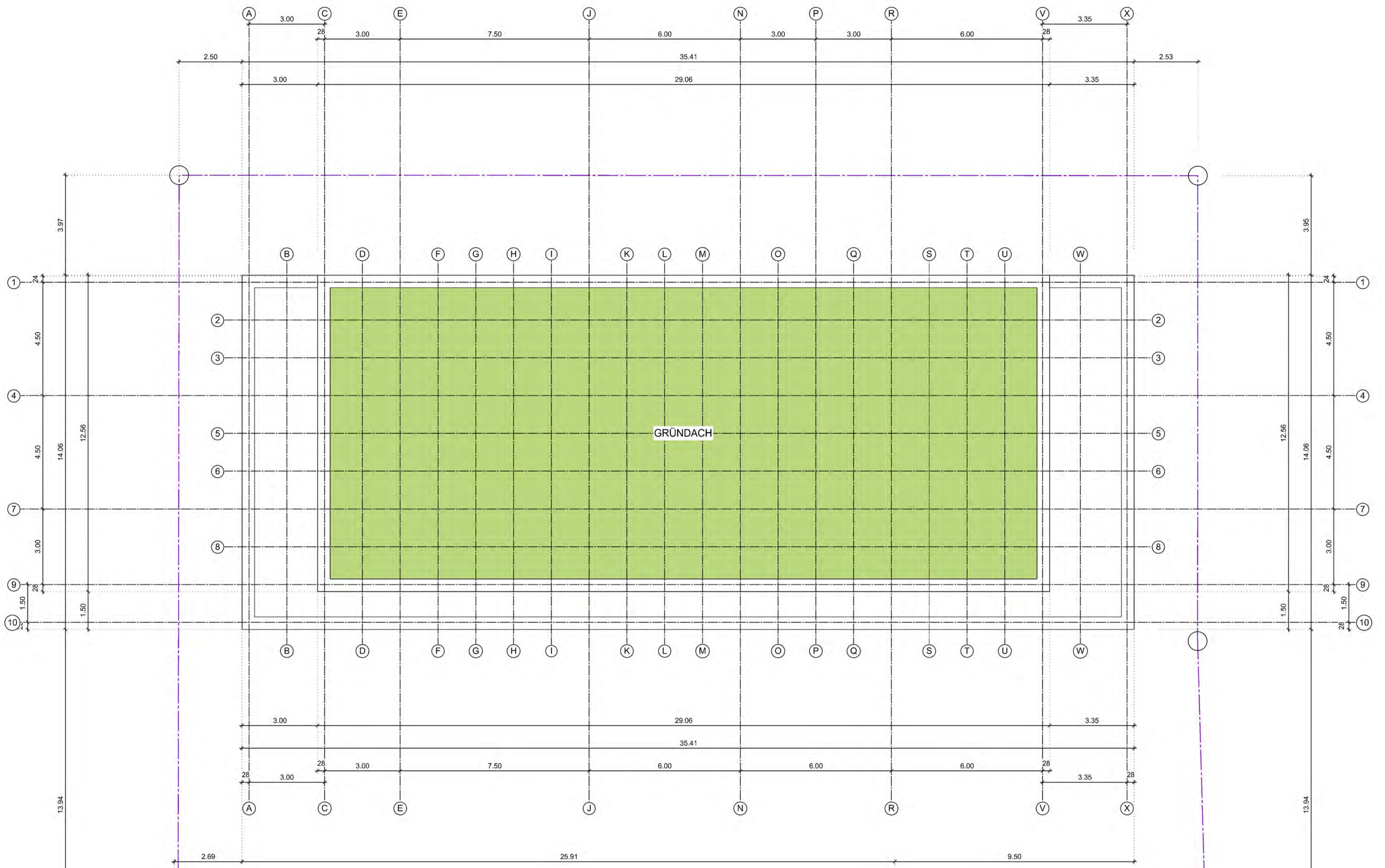


ENTWURF

PROJEKT
Stahlbau Müller in Offenburg
 Bürogebäude
 BAUHERR
 GIK Objekt GmbH
 Bahnhofplatz 1, 77694 Kehl
 PLANINHALT
 Grundriss 4.Obergeschoss

GROSSMANN
ARCHITEKTEN
 Grossmann Architekten GmbH
 Am Altenheimer Yachthafen 1
 77743 Neuried
 Tel. 07854/98370-0
 Fax 07854/98370-44

DATUM	GEZ.	MASSSTAB	PLAN-NR.	NEMETSCHKEK-PLAN-NR.
17.05.2021	SI/SG/NK	1:50	6	50



ENTWURF

PROJEKT
Stahlbau Müller in Offenburg
 Bürogebäude
 BAUHERR
GIK Objekt GmbH
 Bahnhofplatz 1, 77694 Kehl
 PLANINHALT
Grundriss 5.Obergeschoss

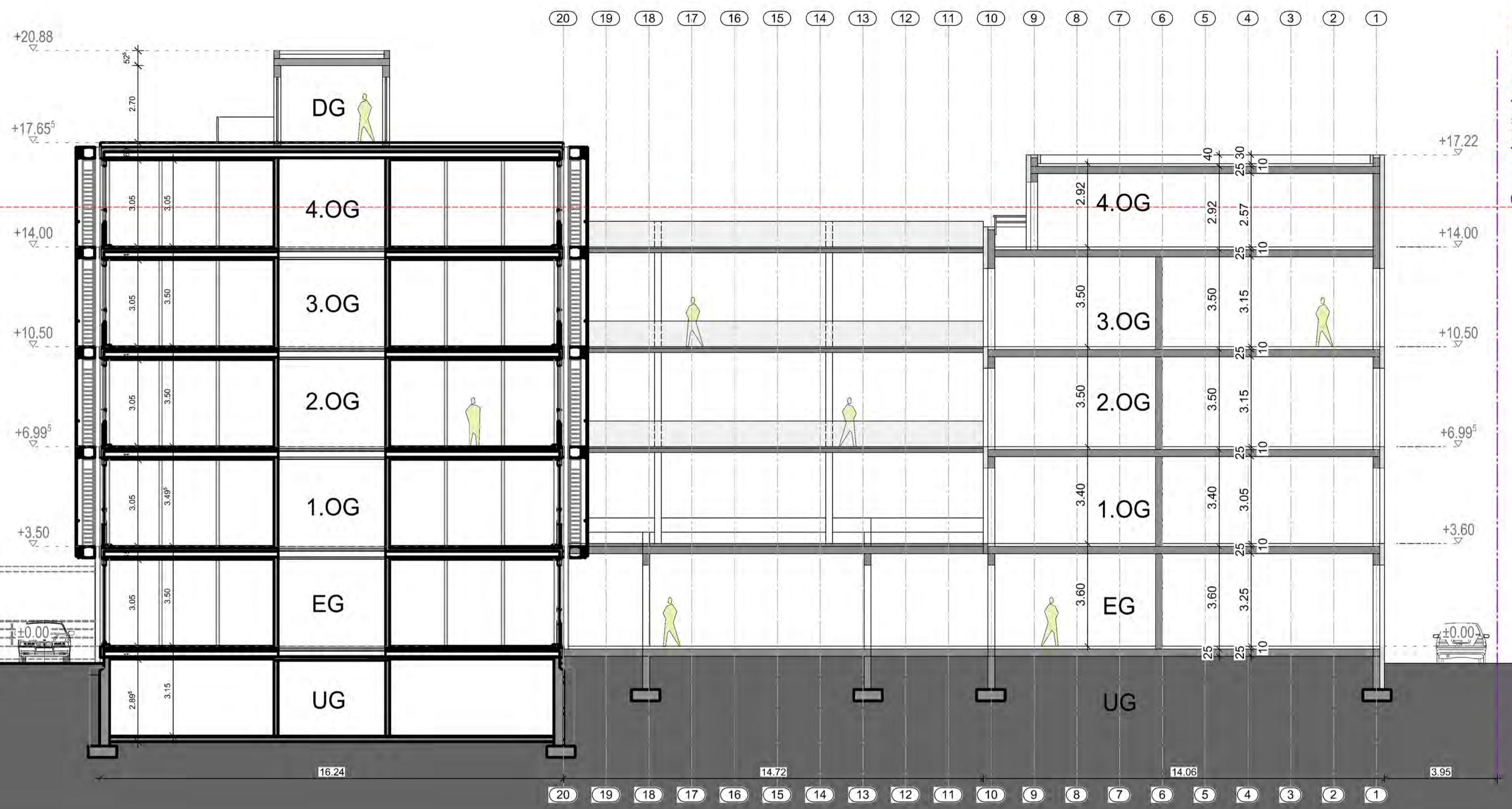
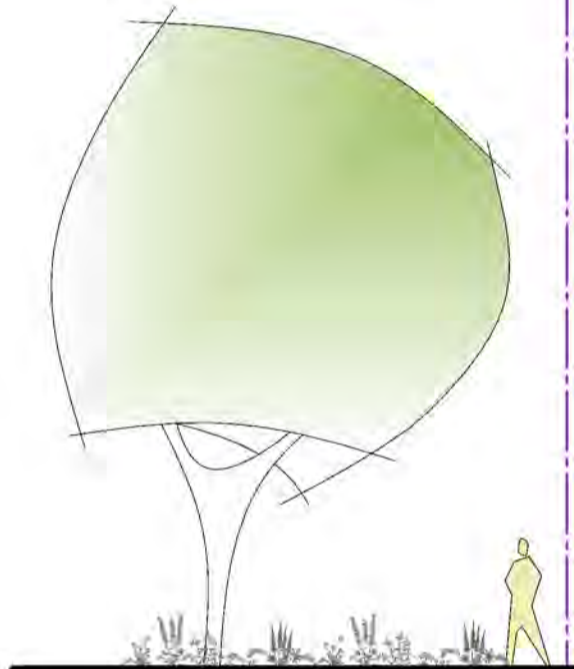
GROSSMANN
ARCHITEKTEN

Grossmann Architekten GmbH
 Am Altenheimer Yachthafen 1
 77743 Neuried
 Tel. 07854/98370-0
 Fax 07854/98370-44

DATUM	GEZ.	MASSSTAB	PLAN-NR.	NEMETSCHKEK-PLAN-NR.
17.05.2021	SI/SG/NK	1:50	7	51

Grundstücksgrenze

Laut B-Plan: HA 16m ü. OK Str.
Laut Planungsrechtl. Festsetzungen 2.2.1
ist eine Abweichung möglich

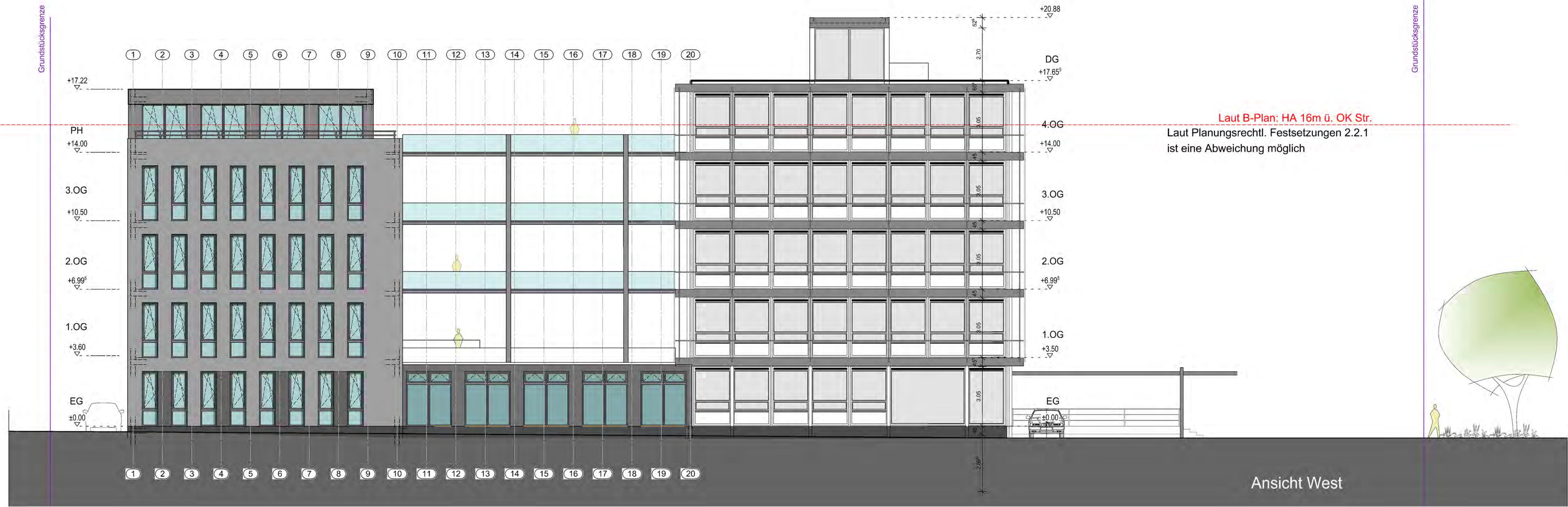


Grundstücksgrenze

System-Schnitt

ENTWURF

PROJEKT Stahlbau Müller in Offenburg Bürogebäude		GROSSMANN ARCHITEKTEN Grossmann Architekten GmbH Am Altenheimer Yachthafen 1 77743 Neuried Tel. 07854/98370-0 Fax 07854/98370-44		
BAUHERR GIK Objekt GmbH Bahnhofplatz 1, 77694 Kehl				
PLANINHALT System-Schnitt				
DATUM	GEZ.	MASSTAB	PLAN-NR.	NEMETSCHKEK-PLAN-NR.
17.05.2021	SI/SG/NK	1:50	9	53
H/B = 726 / 1060 (0.77m²)				



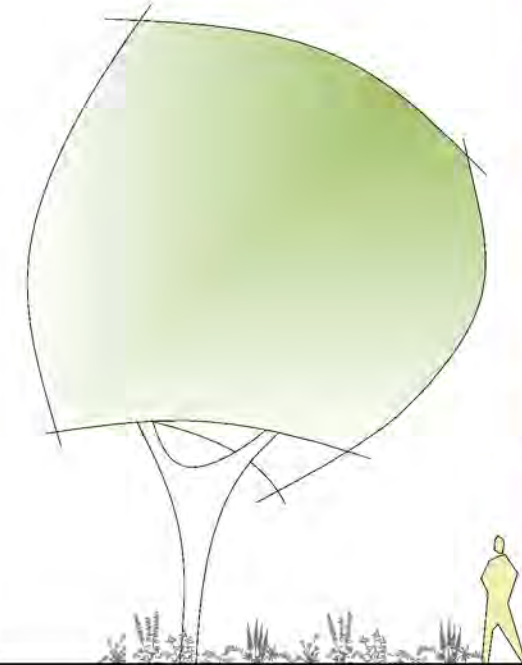
Ansicht West

ENTWURF

PROJEKT Stahlbau Müller in Offenburg Bürogebäude		GROSSMANN ARCHITEKTEN Grossmann Architekten GmbH Am Altenheimer Yachthafen 1 77743 Neuried Tel. 07854/98370-0 Fax 07854/98370-44		
BAUHERR GIK Objekt GmbH Bahnhofplatz 1, 77694 Kehl				
PLANINHALT Ansicht West				
DATUM	GEZ.	MASSSTAB	PLAN-NR.	NEMETSCHKEK-PLAN-NR.
17.05.2021	SI/SG/NK	1:50	10	54

Grundstücksgrenze

Laut B-Plan: HA 16m ü. OK Str.
Laut Planungsrechtl. Festsetzungen 2.2.1
ist eine Abweichung möglich



Grundstücksgrenze

Ansicht Ost

ENTWURF

PROJEKT
Stahlbau Müller in Offenburg
Bürogebäude

BAUHERR
GIK Objekt GmbH
Bahnhofsplatz 1, 77694 Kehl

PLANINHALT
Ansicht Ost

**GROSSMANN
ARCHITEKTEN**

Grossmann Architekten GmbH
Am Altenheimer Yachthafen 1
77743 Neuried
Tel. 07854/98370-0
Fax 07854/98370-44

DATUM 17.05.2021	GEZ. SI/SG/NK	MASSSTAB 1:50	PLAN-NR. 11	NEMETSCHKE-PLAN-NR. 55
---------------------	------------------	------------------	----------------	---------------------------

X W V U T S R Q P O N M V K J I H G F E D C B A



Laut B-Plan: HA 16m ü. OK Str.

Laut Planungsrechtl. Festsetzungen 2.2.1 ist eine Abweichung möglich

Ansicht Nord

ENTWURF

PROJEKT
Stahlbau Müller in Offenburg
Bürogebäude

BAUHERR
GIK Objekt GmbH
Bahnhofsplatz 1, 77694 Kehl

PLANINHALT
Ansicht Nord

GROSSMANN
ARCHITEKTEN

Grossmann Architekten GmbH
Am Altenheimer Yachthafen 1
77743 Neuried
Tel. 07854/98370-0
Fax 07854/98370-44

DATUM 17.05.2021	GEZ. SI/SG/NK	MASSSTAB 1:50	PLAN-NR. 12	NEMETSCHKEK-PLAN-NR. 56
---------------------	------------------	------------------	----------------	----------------------------

Laut B-Plan: HA 16m ü. OK Str.
Laut Planungsrechtl. Festsetzungen 2.2.1
ist eine Abweichung möglich



Ansicht Süd

ENTWURF

PROJEKT
Stahlbau Müller in Offenburg
Bürogebäude

BAUHERR
GIK Objekt GmbH
Bahnhofsplatz 1, 77694 Kehl

PLANINHALT
Ansicht Süd

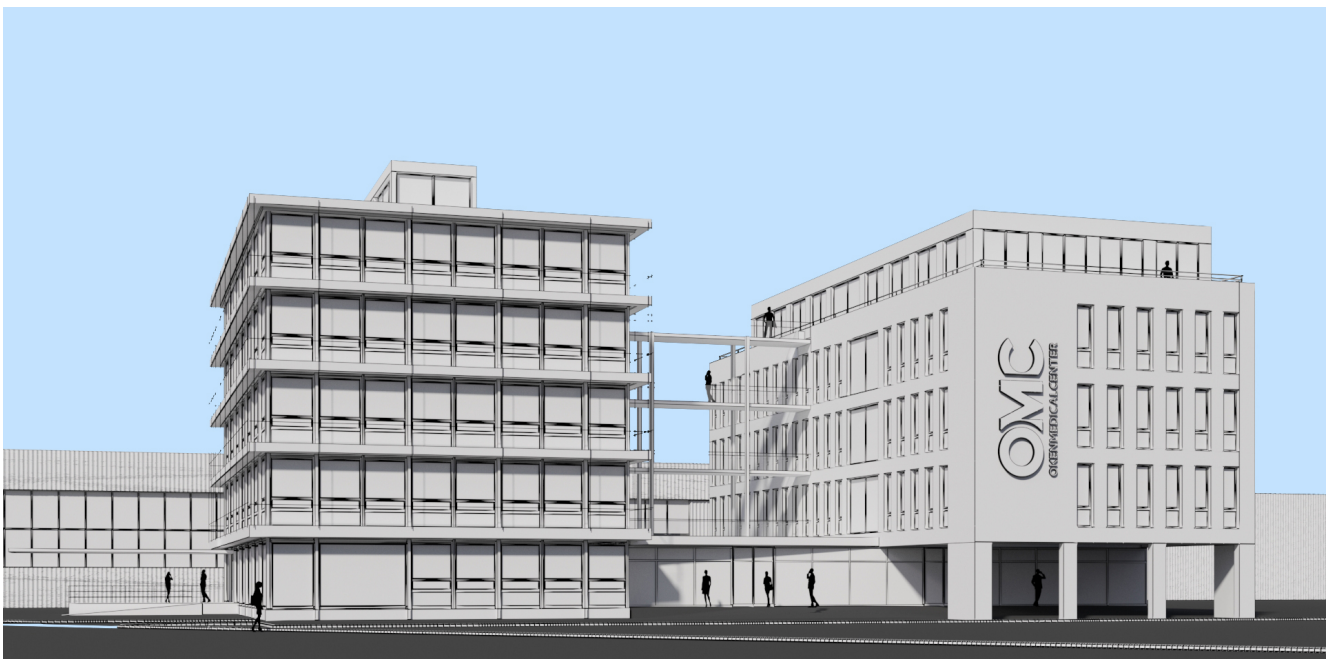
GROSSMANN
ARCHITEKTEN

Grossmann Architekten GmbH
Am Altenheimer Yachthafen 1
77743 Neuried
Tel. 07854/98370-0
Fax 07854/98370-44

DATUM 17.05.2021	GEZ. SI/SG/NK	MASSSTAB 1:50	PLAN-NR. 13	NEMETSCHKEK-PLAN-NR. 57
---------------------	------------------	------------------	----------------	----------------------------



Blick nach Westen



Blick nach Westen