

# **SITZUNGSVORLAGE**

Öffentlich

für den Gestaltungsbeirat Nr.26

am 10.06.2021

## **1. Bauvorhaben:**

---

Umbau Wohn- und Geschäftshaus Schlossergasse 6

## **2. Bauherr:**

---

Fritz Welde, Offenburg / Reinhold Schmidt Planungsbüro, Rheinau

## **3. Beschreibung**

---

Das Haus wurde im Jahr 1961 als Betriebsgebäude für eine Baufirma errichtet. Als der heutige Eigentümer das Gebäude 2005 erwarb, wurde das Erdgeschoß seit langem als Zahnarztpraxis, das Obergeschoß als Mietwohnung genutzt.

Der Eigentümer beabsichtigt, unter Erhalt der genannten Nutzungen, das bisher als Speicher dienende Dachgeschoss für sich in eine altersgerechte Wohnung umzubauen. Dazu soll das vorhandene, flach geneigte Satteldach durch ein Steildach mit 50° Dachneigung und einer Kniestockhöhe von 1,0 m ersetzt werden. Der entstehende Dachspitz soll mit einer Galerie als zweite Wohnebene einbezogen werden.

Zur Grabenallee ist eine Loggia- bzw. Balkonzone geplant, die durch seitliche Wände und einen Giebel als Wiederkehr in Erscheinung tritt. Hier soll auch die Wohnung im Obergeschoss einen neuen Außenbereich erhalten. Darüber hinaus soll für das Dachgeschoss ein Balkon am Südgiebel des Gebäudes erstellt und für die Wohnung im Obergeschoss das Flachdach des eingeschossigen, südlich vorgelagerten Anbaus als Dachterrasse genutzt werden.

Zur Belichtung der Dachgeschosswohnung sind in Richtung Schlossergasse zwei Gauben und, für die obere Wohnebene im Dachspitz, zwei Dachflächenfenster beabsichtigt.

Zur barrierefreien Erschließung der neuen Dachgeschosswohnung und der bestehenden Wohnung im Obergeschoss ist der Anbau eines außenliegenden, verglasten Aufzugturmes an der nördlichen Giebelseite des Gebäudes geplant.

Im Zuge der Umbauarbeiten soll die Hautechnik erneuert und die Fassade von außen mit einem Wärmedämmverbundsystem energetisch ertüchtigt werden.

#### **4. Städtebauliche Beurteilung**

---

Die Sichtbarkeit des unmittelbar hinter der Stadtmauer liegenden Gebäudes von der Grabenallee ist zurzeit durch einen langen Abschnitt kompakten Bewuchses vor der Stadtmauer erheblich eingeschränkt. Da im Rahmen der geplanten Aufwertung des Grüngürtels um die Offenburger Altstadt die Stadtmauer als Identität stiftendes Element stärker sichtbar gemacht werden soll, muss bei einer städtebaulichen Bewertung des Vorhabens von einer zukünftig stärkeren Sichtbarkeit des Gebäudes ausgegangen werden. In diesem Sinne ist dessen Erscheinungsbild für eine qualitätsvolle Stadtsilhouette an dieser Stelle von großer Bedeutung. Die geplante Erhöhung der Dachneigung und die Ausbildung einer Wiederkehr in Richtung Grabenallee wird stadtgestalterisch positiv betrachtet.

Auch in der Schlossergasse nimmt das Gebäude eine besondere Lage ein. Durch seine aus der Straßenflucht herausgedrehte Stellung an der Einmündung zur Krautgasse ist es im öffentlichen Straßenraum stark exponiert. Die Gestaltqualität der Gasse wird durch das Gebäude erheblich geprägt. Mit seinem Gestaltungsduktus der 1960er Jahre wirkt das ehemalige Betriebsgebäude zurzeit als Fremdkörper im städtebaulichen Kontext. Durch die geplante Erhöhung der Dachneigung kann dieser Eindruck erheblich verbessert werden. Wichtig für eine stärkere gestalterische Integration des Gebäudes in seine Umgebung erscheint aber auch eine Anpassung insbesondere der traufständigen Straßenfassade.

#### **5. Planungsrechtliche Beurteilung**

---

Das Vorhaben liegt innerhalb eines als allgemeines Wohngebiet festgesetzten Bereiches des 1981 beschlossenen Bebauungsplanes Nr. 94 Innenstadt Teilbereich III.

Für das Baufeld sind planungsrechtlich zwei Vollgeschosse und ein Dachgeschoss festgesetzt. Geplant ist im Dachspitz eine „Galerieebene mit Arbeitsbereich als Aufenthaltsraum“ und ein Bad. Ein Grundriss zu dieser zweiten Dachgeschossebene wurde nicht vorgelegt. Die Ausbildung der Fenster an beiden Giebelseiten lässt darauf schließen, dass die zweite Ebene der Dachgeschosswohnung planungsrechtlich als Dachgeschoss betrachtet werden muss. Damit würde die Hauptebene der Dachgeschosswohnung als weiteres Vollgeschoss zu werten sein. Für die Umsetzung dieser Planung wäre dann eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes erforderlich.

Die zulässige Traufhöhe von 7,50 m wird eingehalten, die maximale Firsthöhe von 13,00 m wird geringfügig überschritten. Die geplante Wiederkehr überschreitet die Baugrenze in Richtung Stadtmauer um 1,00 m auf einer Länge von 5,20 m. Eine entsprechende Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes ist erforderlich.

## 6. Bauordnungsrechtliche Beurteilung

---

Entsprechend den bauordnungsrechtlichen Vorschriften des unter Nr.5 genannten Bebauungsplans sind Einzelgauben nur bis zu einer Gesamtbreite von 1/3 der Trauf­länge zulässig. Die an der Schlossergasse geplanten Gauben überschreiten die zu­lässige Gesamtbreite um 1,10 m. Die maximal zulässige Höhe der Gauben von 1,0 m wird um ca. 50 cm überschritten.

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich der „Erhaltungs- und Gestaltungssatzung zum Schutz des Stadtbildes und zur Erhaltung baulicher Anlagen im Altstadtbereich“. Da das Gebäude vor der 1982 in Kraft gesetzten Satzung errichtet wurde, genießt es Bestandsschutz. Bei Veränderungen des Gebäudes ist die Satzung allerdings grund­sätzlich anzuwenden.

- Nach §5 (1) gilt: „Fassaden sind als Lochfassaden mit stehend rechteckigen Einzelöffnungen auszubilden...“.

Ein Großteil der bestehenden Fensteröffnungen des Gebäudes entsprechen nicht dieser Regelung, haben aber in ihrer jetzigen Form Bestandsschutz.

Die gesamte Fassade des Gebäudes soll mit einer Wärmedämmung versehen werden. Im Zuge dieser Maßnahme sollte zumindest eine Anpassung einzel­ner Fenster entsprechend der Satzung ernsthaft geprüft werden.

- Nach §5 (3) gilt: „Die Verwendung von ortsfremden Materialien an Wandflä­chen, wie glänzenden oder eloxierten Metallen, von Glasbausteinen sowie Ta­feln aus Asbestzement, Glas oder Kunststoffen....., sind unzulässig.

Der an der nördlichen Giebelseite geplante Aufzugsschacht soll mit einer Glas-Metallkonstruktion ausgebildet werden. Aus stadtgestalterischer Sicht wäre eine solch transparente Ausführung an dieser Stelle gegenüber einem massiven Aufzugsschacht deutlich zu bevorzugen.

- Nach §5 (5) gilt: „Balkone und Loggien, soweit es sich nicht nur um Austritte handelt, sind fremde Elemente im Straßenbild der Altstadt. Sie sollten auf die der Straße abgewandten Gebäudeseiten beschränkt werden. Bei Wohngebäu­den sind Balkone bis max. 1/3 der Hausbreite, jedoch nicht länger als 3,0 m, auch an Straßenseiten zulässig...“.

Durch seine besondere Lage und Stellung im Straßenraum hat das Wohn- und Geschäftsgebäude keine wirkliche Rückseite. Insbesondere beide trauf­seitigen Fassaden sind im öffentlichen Straßenraum exponiert. Bei einer Be­trachtung als Wohngebäude wäre die maximal zulässige Breite der in Rich­tung Grabenallee als Balkon- bzw. Loggia genutzten Wiederkehr 4,40 m. Die vorgelegte Planung überschreitet diese um 80 cm. Der an der südlichen Gie­belseite geplante Balkon überschreitet die zulässige Breite um 1,20 m.

- Nach § 6 (3) Satz 5 gilt: „Bei Neubauten sind Dachaufbauten als Einzelgauben (stehende Gauben) oder als Schleppgauben auszubilden. Sie sind auf der Dachfläche so zu verteilen, dass eine harmonische Wirkung entsteht... Die Gesamtlänge aller Gauben und Dachaufbauten darf an Straßenseite höchstens  $\frac{1}{2}$  der dazugehörigen Gebäudelänge betragen. Die Länge einzel­ner Gauben darf 3,0 m, die Höhe bis zur Traufe 1,20 m nicht überschreiten.

Die an der Schlossergasse geplanten Gauben überschreiten die zulässige Gesamtbreite um 1,10 m. Die linke Gaube überschreitet die maximale Einzelhöhe um 30 cm. Die maximal zulässige Höhe der Gauben wird um ca. 30 cm überschritten.

- Nach der Erläuterung zu § 6 (3) Satz 5 gilt: „Zwerchhäuser (Spitzgauen) oder wiederkehrartige Dachaufbauten auf Risaliten oder Erkern sind im Stadtbild vorkommende Gestaltungselemente, die auch, soweit die Anpassung an die Nachbarbebauung gewährleistet ist, bei Neubauten in dieser oder ähnlicher Art Verwendung finden können. Dachaufbauten dieser Art sollten in ihrer Länge 1/3 der gesamten Dachlänge nicht überschreiten“.

Die Wiederkehr in Richtung Grabenallee überschreitet die zulässige Breite um 80 cm (siehe oben).

Eine weitergehende bauordnungsrechtliche Prüfung mit Aussagen zu notwendigen Stellplätzen, Brandschutz, Abstandsflächen usw. erfolgt erst nach vollständiger Vorlage prüffähiger Unterlagen im Rahmen des Bauantragsverfahrens.

## **7. Denkmalrechtliche Beurteilung**

---

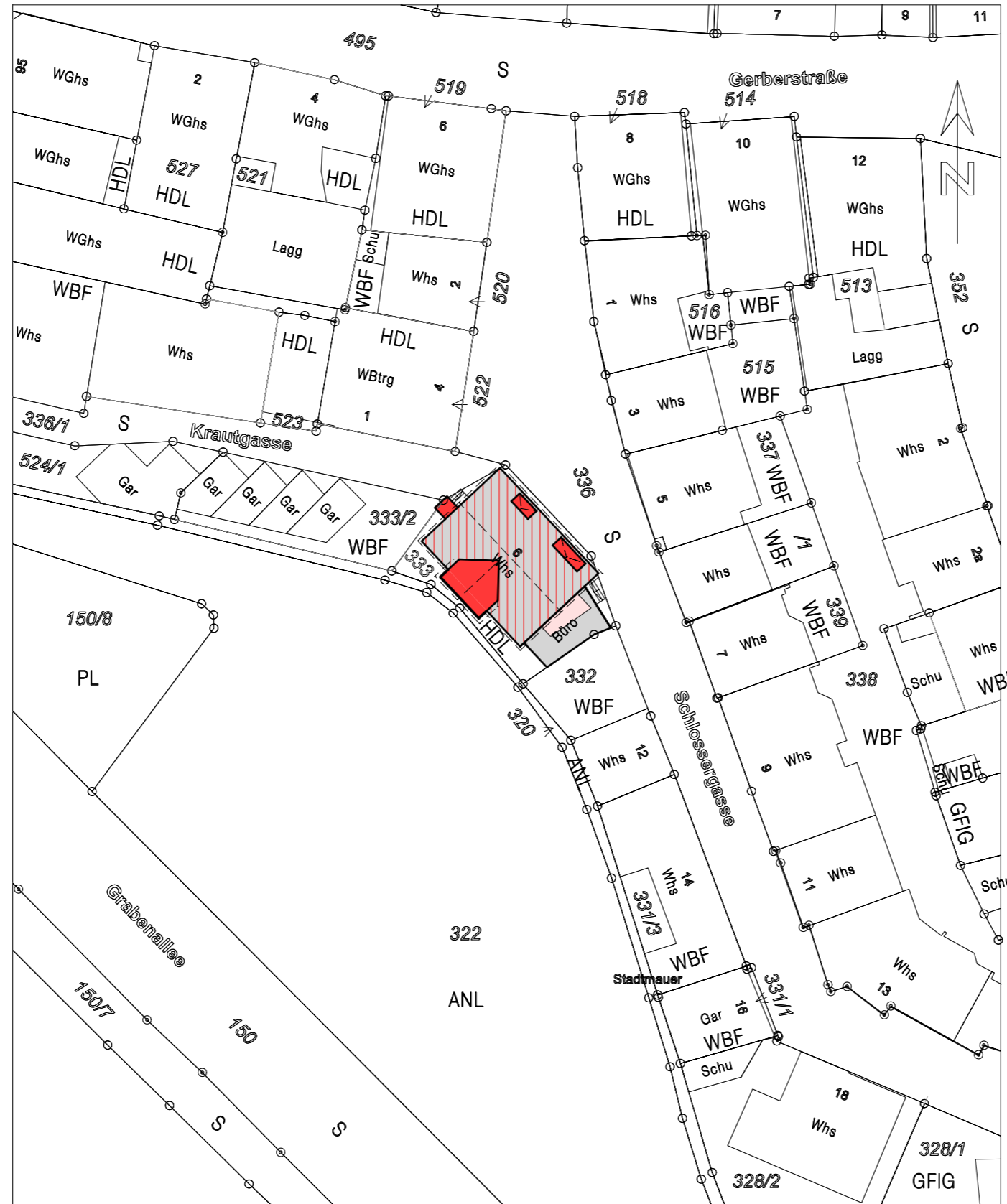
Die Stadtmauer wurde mit Eintragung in die Denkmalliste im Jahre 2008 ein Kulturdenkmal von besonderer Bedeutung nach §12 DSchG. Entsprechend ist bei einer Beurteilung des Bauvorhabens auch dessen Wirkung auf die Umgebung des Kulturdenkmals mit einzubeziehen.

Dies gilt insbesondere aus der Blickrichtung der stark frequentierten Grabenallee. Hier wäre das auf höherem Niveau stehende Gebäude oberhalb der Stadtmauer nach der angestrebten Reduzierung des vor der Stadtmauer befindlichen Bewuchses deutlich sichtbar. Eine gestalterisch gut in die historische Stadtsilhouette integriertes Gebäude ist deshalb anzustreben.

Anlagen:     Luftbild (1 Seite DIN A4)  
               Darstellung des Entwurfs (9 Seiten DIN A4)



# NEUAUFBAU DACHGESCHOSS SCHLOSSERGASSE 6 OFFENBURG



BAUHERR: FRITZ WELDE WEIERSTRASSE 18 77656 OFFENBURG



Ansicht Schlossergasse in Richtung Süden



Ansicht Sclossergasse in Richtung Norden



Ansichten Grabenallee



# NEUAUFBAU DACHGESCHOSS SCHLOSSERGASSE 6 OFFENBURG



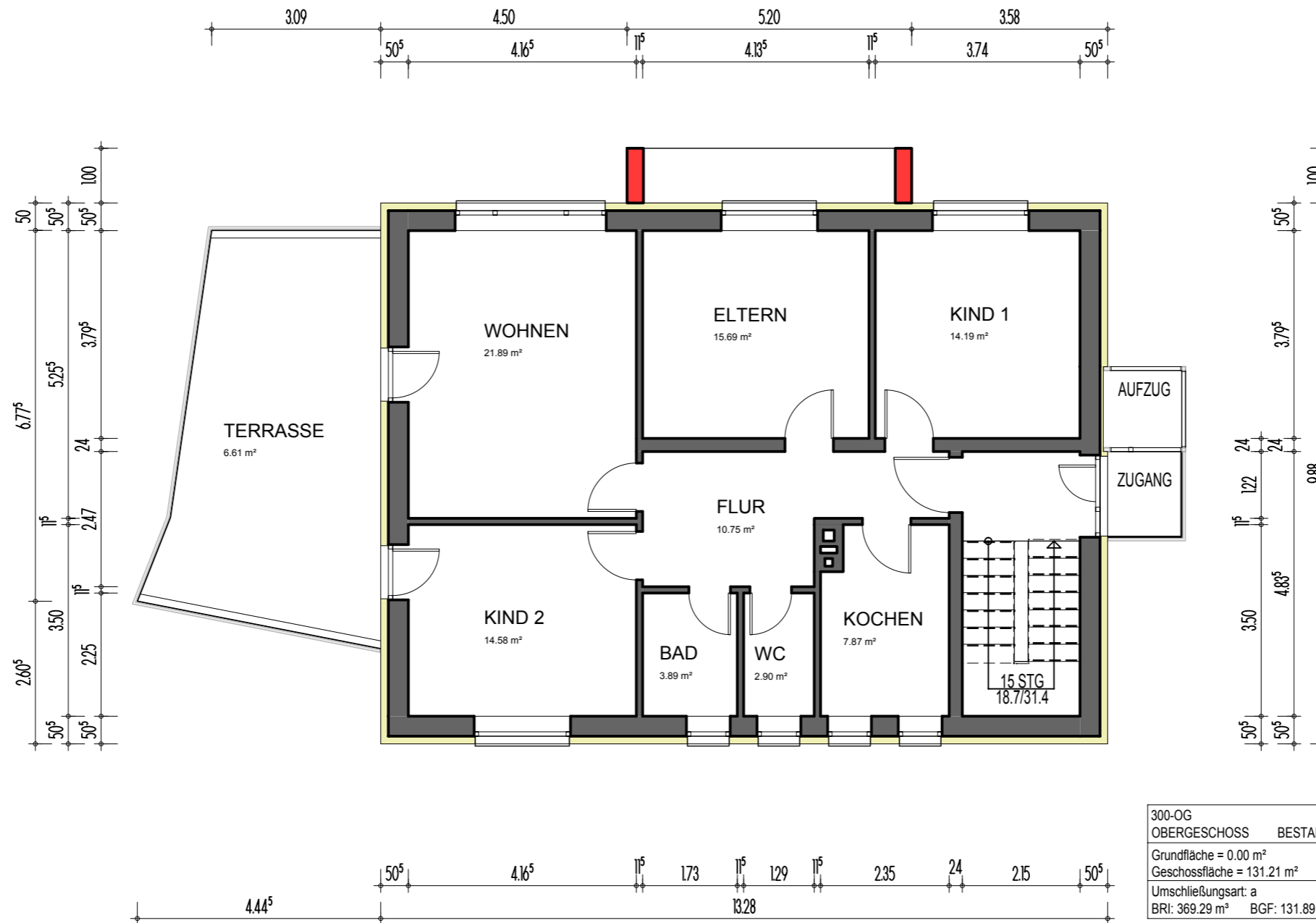
**VE**

BAUHERR: FRITZ WELDE WEIERSTRASSE 18 77656 OFFENBURG

Entwerfen · Planen · Gestalten

REINHOLD SCHMIDT  
ACHERTALSTRASSE 5  
77656 OFFENBURG  
TELEFON 07844 - 1348  
TELEFAX 07844 - 1348

# NEUAUFBAU DACHGESCHOSS SCHLOSSERGASSE 6 OFFENBURG



300-OG	OBERGESCHOSS	BESTAND
Grundfläche = 0.00 m²		
Geschossfläche = 131.21 m²		
Umschließungsart: a		
BRI: 369.29 m²	BGF: 131.89 m²	

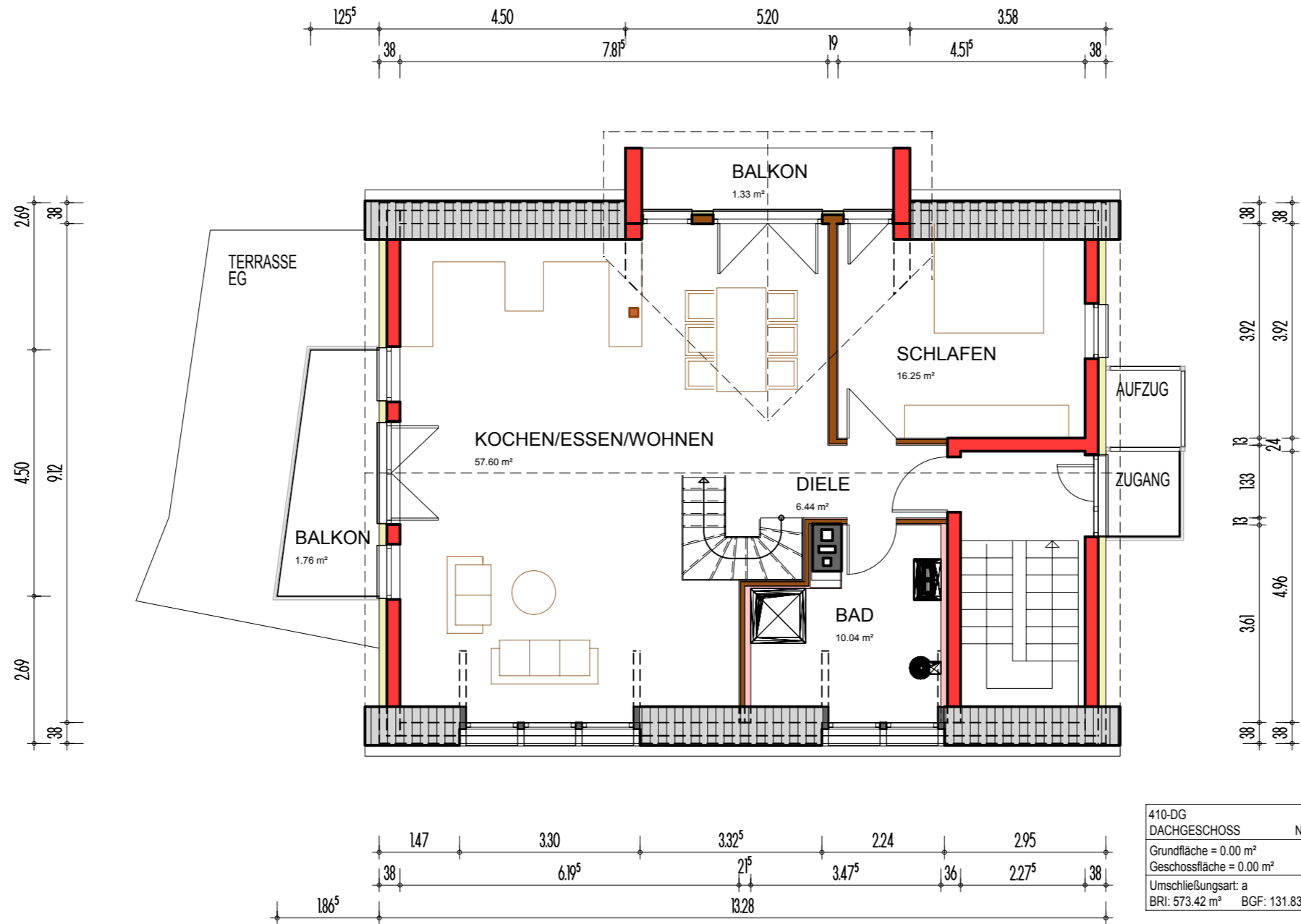


BAUHERR: FRITZ WELDE WEIERSTRASSE 18 77656 OFFENBURG

Entwerfen · Planen · Gestalten

REINHOLD SCHMIDT  
ACHERTALSTRASSE 5  
77656 REINHOLDSTETT  
TELEFON 07844 - 1655  
TELEFAX 07844 - 1348

# NEUAUFBAU DACHGESCHOSS SCHLOSSERGASSE 6 OFFENBURG



Zweite Dachgeschossebene ist nicht dargestellt!

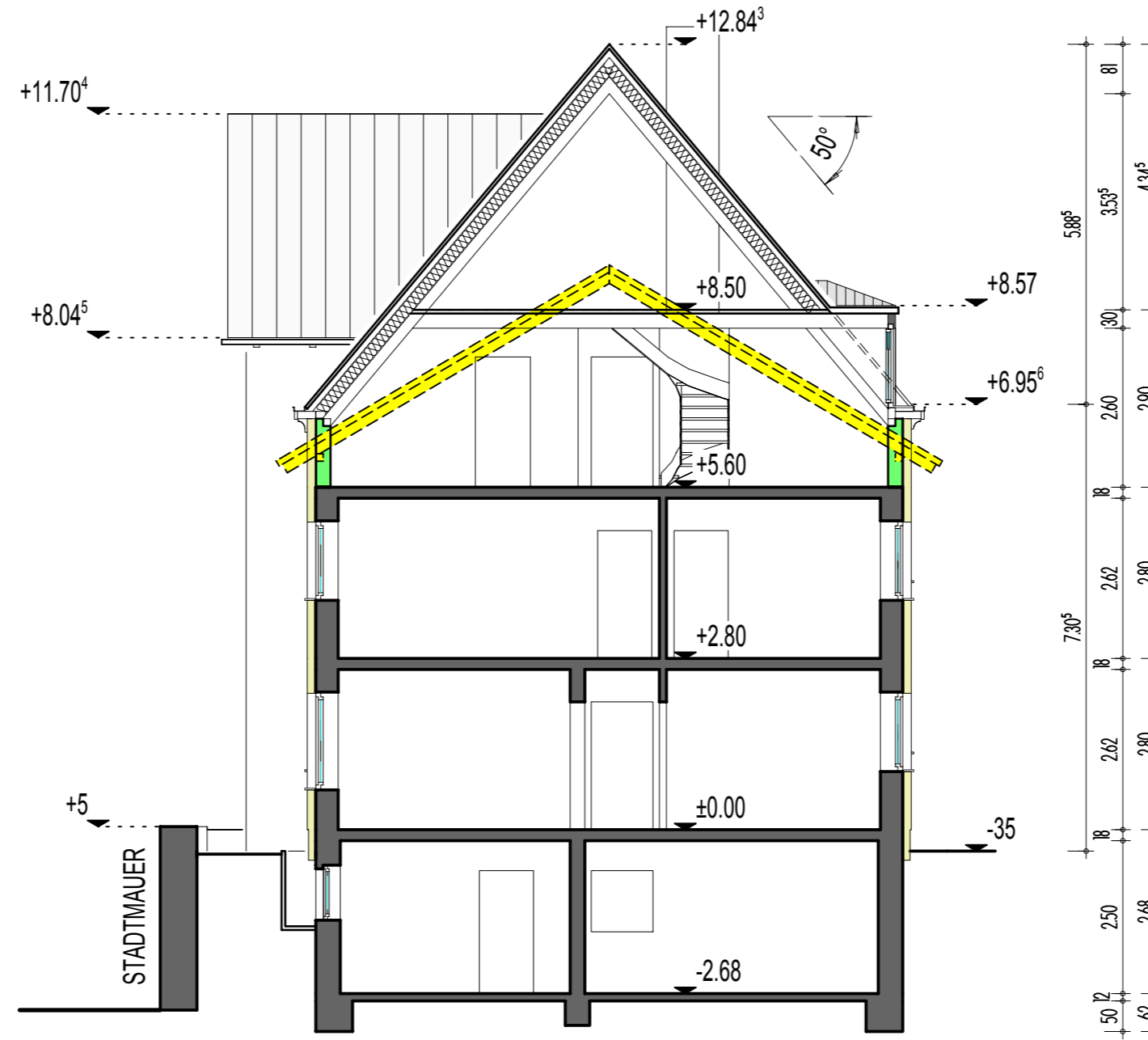
VE

BAUHERR: FRITZ WELDE WEIERSTRASSE 18 77656 OFFENBURG

Entwerfen · Planen · Gestalten

REINHOLD SCHMIDT  
ACHERTALSTRASSE 5  
77656 RIEHNALPRESTETT  
TELEFON 07844 - 1655  
TELEFAX 07844 - 1348

# NEUAUFBAU DACHGESCHOSS SCHLOSSERGASSE 6 OFFENBURG



## SCHNITT

VE

BAUHERR: FRITZ WELDE WEIERSTRASSE 18 77656 OFFENBURG

Entwerfen · Planen · Gestalten

REINHOLD SCHMIDT  
ACHERTALSTRASSE 5  
77656 OFFENBURG  
TELEFON 07844 - 1653  
TELEFAX 07844 - 1348

# NEUAUFBAU DACHGESCHOSS SCHLOSSERGASSE 6 OFFENBURG



## ANSICHT VON GRABENALLEE

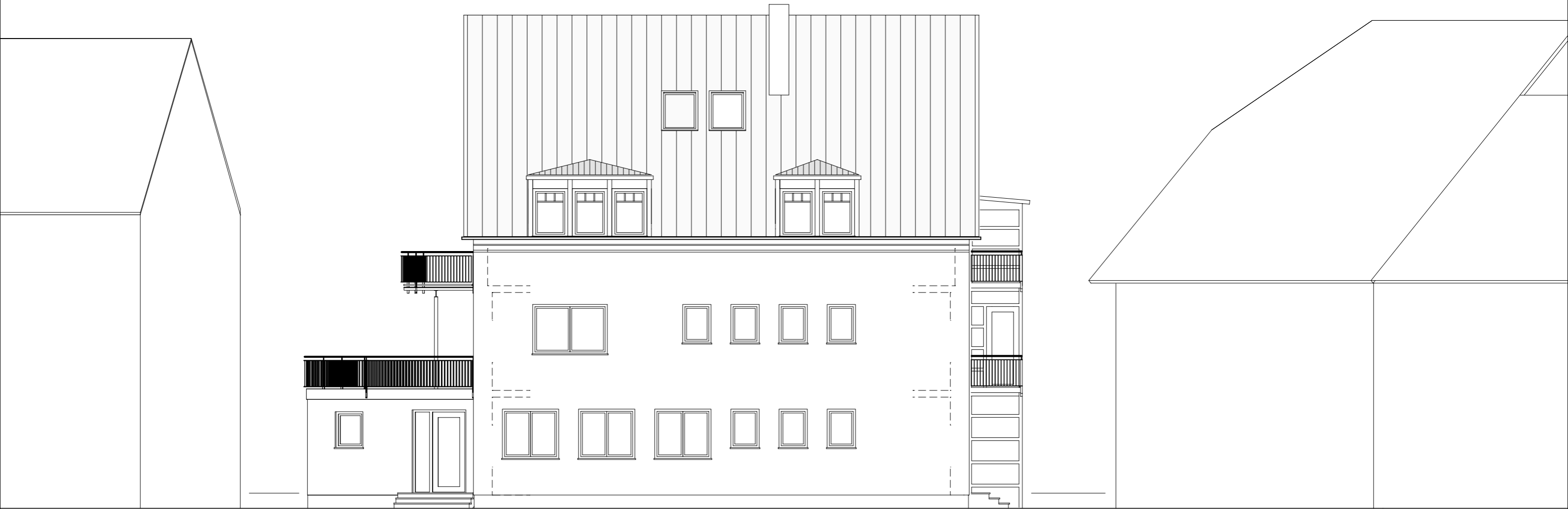
**VE**

BAUHERR: FRITZ WELDE WEIERSTRASSE 18 77656 OFFENBURG

Entwerfen · Planen · Gestalten

REINHOLD SCHMIDT  
ACHERTALSTRASSE 5  
77656 OFFENBURG  
TELEFON 07844 - 1635  
TELEFAX 07844 - 1348

# NEUAUFBAU DACHGESCHOSS SCHLOSSERGASSE 6 OFFENBURG



## ANSICHT VON SCHLOSSERGASSE

**VE**

BAUHERR: FRITZ WELDE WEIERSTRASSE 18 77656 OFFENBURG

Entwerfen · Planen · Gestalten

REINHOLD SCHMIDT  
ACHERTALSTRASSE 5  
77656 OFFENBURG  
TELEFON 07844 - 1655  
TELEFAX 07844 - 1348

# NEUAUFBAU DACHGESCHOSS SCHLOSSERGASSE 6 OFFENBURG



AUFZUG  
BARRIEREFREIER  
ZUGANG OG + DG

ANSICHT VON SÜDOSTEN

ANSICHT VON NORDWESTEN

VE

BAUHERR: FRITZ WELDE WEIERSTRASSE 18 77656 OFFENBURG

Entwerfen · Planen · Gestalten

REINHOLD SCHMIDT  
ACHERTALSTRASSE 5  
77656 OFFENBURG  
TELEFON 07844 - 1348  
TELEFAX 07844 - 1348