



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

zum öffentlichen Teil

der Gestaltungsbeiratssitzung Nr. 26

am 10.06.2021

Ort der Sitzung:	Reithalle am Kulturforum, Moltkestraße 33, 77654 Offenburg
Beginn der öffentlichen Sitzung:	14:00 Uhr
Teilnehmer Gestaltungsbeirat:	Herr Prof. Werner Bäuerle, Vorsitzender Frau Prof. Dr. Annette Rudolph-Cleff Frau Bärbel Hoffmann Herr Jochen Köber
Teilnehmer Verwaltung:	Herr Martini, Technischer Beigeordneter Herr Ebneith, Geschäftsstelle GBR Herr Clausen, Stadtplanung
Sitzungsbeginn:	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. Ergänzung / Sanierung Büro- und Geschäftshaus, Englerstraße 4
2. Umbau Wohn- und Geschäftshaus, Schlossergasse 6
3. Bürogebäude mit Wohnung, Beim Alten Ausbesserungswerk 3

Ergebnisse:

Die Beratungsergebnisse sind in den beigefügten Empfehlungen des Gestaltungsbeirats dargestellt.

Ende der öffentlichen Sitzung:

15:30 Uhr

Verteiler:

Beiräte	4
Planungsausschussmitglieder	25
Fraktionsvorsitzende	6
Oberbürgermeister	1
1. Beigeordneter	1
2. Beigeordneter	1
Fachbereichsleiter DEZ II	4
Abt. Stadtplanung Herr Feuerlein Herr Clausen	2
Gesamt	44

Gestaltungsbeirat der Stadt Offenburg

Sitzung am 10.06.2021

TOP 1 Ergänzung / Sanierung Bürogebäude Englerstraße 4

Bauherr: GIK Objekt GmbH, Kehl

Architekt: s.o.

Bewertung und Empfehlung:

Das fünfgeschossige Bürogebäude aus den 1950er Jahren, seit 1999 als Kulturdenkmal geschützt, des bekannten Architekten Egon Eiermann in der Englerstraße enthält derzeit keine Nutzung und ist sanierungsbedürftig. Mit der Integration und einem Neubau wird auf dem Areal nun ein zukunftsorientierter Büro- und Gesundheitskomplex entwickelt.

Der Gestaltungsbeirat begrüßt ausdrücklich das Engagement der zukünftigen Betreiber sich der denkmalgeschützten Sanierung und hiermit verbunden Erhaltung des Gebäudes anzunehmen. Zu den denkmalgeschützten Belangen werden mit der vorgeschlagenen Planung auch die brandschutzrechtlichen Anforderungen erfüllt werden können. Neben den vorgeschlagenen Brücken zum Neubau dockt die „Erweiterung“ im Erdgeschoss rückwärtig nahezu über die gesamte Länge an das Eiermann-Gebäude an. Diese Nahtstellen sind mit höchster Sensibilität zu planen und müssen der Architektursprache von Egon Eiermann gerecht werden.

Gerade der Anschluss im EG (Flachdach) erscheint eine Herausforderung im Detail sowohl konstruktiv, thermisch wie auch gestalterisch zu werden. Aus diesem wie auch formalen Gründen schlägt der Gestaltungsbeirat vor, die Fassade des Eiermann-Gebäudes im Erdgeschoss nahezu freizustellen und eine „grüne Fuge“ – möglichst bis zu den Achsen F und K – auszubilden. Hierdurch entsteht ein zwingend notwendiger, gebührender Abstand von ca. 2,50 bis 3.00 m und der sichtbare, problematische Anschluss an den Seiten ließe sich lösen, zumindest auf einen weniger einsehbaren Bereich begrenzen.

Als Ausgleich der Flächen kann der Innenhof in die genannten Fugen verlagert werden, die schräge Ausbildung der Ostfassade begradigt und im Erdgeschoss möglicherweise die westliche Flucht des Eiermann-Gebäudes aufgenommen werden.

Auch für die Brücken ist eine hohe Detailsensibilität gefordert, welche nach Ansicht des Gestaltungsbeirates nur unter Einbezug eines gestalterisch wie konstruktiv anerkannten Tragwerksplaner angemessen entwickelt werden kann.

Für das neue Gebäude empfiehlt der Gestaltungsbeirat die „monolithische“ Architektursprache zu stärken. Das Dachgeschoss sollte ohne Rücksprung und mit gleicher Fassade nach oben gezogen werden. Lediglich auf der Westseite ist der baurechtlich notwendige Rücksprung sinnvoll. Die Materialwahl der Fassade sollte gegenüber der Fassade des Bestandes angemessen sein, vorstellen kann sich der Gestaltungsbeirat zum Beispiel Betonfertigteil-Elemente oder Klinker, die der rhythmisierten Fensterteilung entsprechen würde.

Die Beschriftung am Giebel muss sich in ihrer Größe deutlich zurücknehmen, dieses Wandelement sollte auf dem Boden stehen.

Der Gestaltungsbeirat empfiehlt ein Detailmodell zum Anschluss der Nordfassade im EG und den Brücken.

Eine Wiedervorlage ist gewünscht.

Wiedervorlage im Gestaltungsbeirat erforderlich: ja nein

Offenburg, den 10.06.2021

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Walter Bäuerle', written in a cursive style.

Prof. Bäuerle

Gestaltungsbeirat der Stadt Offenburg

Sitzung am 10.06.2021

TOP 2 Umbau Wohnhaus Schlossergasse 6

Bauherr: Fritz Welde, Offenburg

Architekt: Reinhold Schmidt Planungsbüro, Rheinau

Bewertung und Empfehlung:

Obwohl das zu erweiternde Bestandsgebäude aus den 1960er Jahren mit seiner einfachen Gestaltung zurückhaltend in Erscheinung tritt, liegt es mit seinem direkten Bezug zur Stadtmauer und an der Aufweitung der Schlossergasse zur Krautgasse an einer städtebaulich sensiblen Stelle, und hat damit eine doch wesentliche Präsenz im umgebenden öffentlichen Raum.

Grundsätzlich sieht es der Gestaltungsbeirat als möglich an, das bestehende flach geneigte Dach abzutragen und über die Aufstockung mittels eines steiler geneigten Daches zusätzlichen Wohnraum zu schaffen und befürwortet gleichzeitig eine energetische Sanierung der Fassade mit anzustreben.

Mit dem Anliegen, zusätzlich zur Aufstockung und energetischen Sanierung private Freiräume in Form von Balkonen zu ergänzen, einen Aufzug für ein barrierefreies Erreichen von 1. Obergeschoss und Dachgeschoss giebelseitig im Nordwesten vorzustellen und einen Ausblick aus der neuen Wohneinheit Richtung Grabenallee zu schaffen, werden dem Gebäude viele Anforderungen auferlegt, die den Bestandsbau gestalterisch zu überfrachten drohen. Der Gestaltungsbeirat wertet kritisch, dass mit dem Hinzufügen vieler additiver Elemente (Bestandsanbau + Terrasse, Balkone, Geländerthemen, Aufzug, Aufzugszugänge, 3er Gauben, 2er Gauben, Dachfenster, etc.) keine bauliche Einheit entsteht und regt an, die Maßnahmen als Gesamtes zu betrachten, die mehr Ruhe in der Gestaltung erfährt.

Des Weiteren würden die gewünschten Maßnahmen in mehreren Bereichen Befreiungen von der Gestaltungsstadtsatzung für die Altstadt als auch dem Bebauungsplan erfordern, die in ihrer absoluten Notwendigkeit nicht umfassend dargelegt sind.

Im Einzelnen wird zu folgenden Punkten konkret Stellung genommen:

- Die Erhöhung des Kniestockes und die Aufstockung mittels Steildach (ca. 50 Grad) ist denkbar. Ob mit der Aufenthaltsraumnutzung des Dachspitzes baurechtlich ein zusätzliches darunter liegendes Vollgeschoss entsteht ist zu klären. Die Höhe des Kniestockes sollte zugunsten einer besseren Gesamtproportion des Hauses reduziert werden
- Die Überschreitung der Baugrenze Richtung Grabenallee wird aufgrund der Nähe und des geringen Abstands zur Stadtmauer nicht unterstützt.
- Das hervortreten der Balkone zur Grabenallee sind entsprechend der Gestaltungsatzung nicht denkbar.

- Um aus der neuen Wohnung eine Blickbeziehung zur Grabenallee zu ermöglichen, wäre ein Hochziehen der Wandscheibe bis ins DG denkbar, wobei bodentiefe französische Fenster den gewünschten Ausblick ermöglichen könnten. Die maßlichen Vorgaben der Satzung sind zu beachten. Der Dachanschluss könnte dann flach oder geschleppt ausgeführt werden.
- Ein zusätzlicher Balkon im 2. OG nach Südosten ist denkbar, sollte aber gestalterisch mit der darunter liegenden bestehenden Terrasse entwickelt werden
- Stadträumlich wird der Aufzug an einer extrem schwierigen Engstelle platziert. Die im Lageplan dargestellte Fläche für den Aufzug scheint recht knapp bemessen. Es wird darauf hingewiesen, dass der Aufzug öffentliche Flächen nicht in Anspruch nehmen kann. Es wird außerdem hinterfragt, in welcher Materialität und Ausgestaltung der giebelseitig vorgestellte Aufzug mit den zusätzlichen notwendigen Aufzugszugängen in den Obergeschossen ein gestalterisches Gesamtbild erzeugen könnte. Der GBR regt dringend an zu prüfen, ob die Stellung des Aufzuges an der gegenüberliegenden Giebelseite im baulichen Zusammenhang mit dem Bestandsanbau und Balkonen erfolgen kann und dadurch ggf. eine zusätzliche Synergie entwickeln könnte, bei der auch die Arztpraxis von der Barrierefreiheit profitieren könnte. Die Höhe des Aufzugs scheint in der entsprechenden Ansicht nicht realistisch dargestellt (Überfahrt).
- Durch das Anheben des Kniestockes und durch die vertieften Fensterleibungen aufgrund der Fassadendämmung erfährt die Proportion der Fassade, insbesondere zur Schlossergasse hin eine unvorteilhafte Veränderung. Der GBR bittet darum ernsthaft zu prüfen, ob im Zuge der Dämmarbeiten und der Fenstererneuerung mittels kleinerer Veränderungen z.B. der Brüstungshöhen oder durch Zusammenfassen von kleinen Fensteröffnungen die Gesamtproportion der Fassade wieder in ein der Umgebung angemessenes Bild entwickelt werden kann.
- Die notwendige Belichtung der Dachgeschosswohnung sollte größtenteils über die Giebelflächen erfolgen. Wo Eingriffe ins Dach notwendig sind, sollten diese der Gestaltungssatzung entsprechen.
- Die beiden gezeigten Gauben an der Schlossergasse sollten in ihren Abmessungen gleich ausgebildet werden und nicht direkt an der Traufe sitzen. Mit dem Herunternehmen des Kniestockes könnte dieser Punkt entschärft werden.

Um Überarbeitung insbesondere auch in Betracht auf die Anforderungen der Gestaltungssatzung wird gebeten.

Eine Wiedervorlage ist notwendig.

Wiedervorlage im Gestaltungsbeirat erforderlich: ja nein

Offenburg, den 10.06.2021



Prof. Bäuerle

Gestaltungsbeirat der Stadt Offenburg

Sitzung am 10.06.2021

TOP 3 Bürogebäude mit Wohnung, Beim alten Ausbesserungswerk 3

Bauherr: Fa. Mossmann

Architekt: ARGE Architekt Kirchner & Architekt Ringwald

Bewertung und Empfehlung:

Der geplante Neubau markiert gemeinsam mit dem Bahnwärterhaus die Zufahrt zum Ensemble „Am Alten Ausbesserungswerk“. Der Gestaltungsbeirat empfiehlt das Gebäude näher an die Straße zu rücken und damit in Analogie zum gegenüber liegenden Nachbargebäude einen grünen Vorbereich zur Straße auszubilden und die Adressbildung an diesem Standort zu stärken.

Mit dieser städtebaulichen Setzung wäre es möglich, einen attraktiven Eingangsbereich für das Bürogebäude auszubilden und ggf. Stellplätze im Westen des Grundstücks anzubieten. Eine Zufahrt zur Tiefgarage in einem weiter nördlich gelegenen Straßenabschnitt ist sinnvoll, ebenso wie die Integration der Zufahrt ins Gebäude mit einer Erschließung von der Ostseite. Damit werden auch Möglichkeiten gewonnen, den Freiraum im Süden und die Schnittstelle von Bahnwärterhaus und Neubau neu zu gestalten. Der genaue Abstand zum Bahnwärterhaus ist mit der Neusetzung zu justieren. Die vorgeschlagene Höhenentwicklung mit drei Geschossen zum Bahnwärterhaus ist gut gewählt.

Der Vorschlag, das Gebäude zu gliedern und sich an der Rhythmik seines Nachbargebäudes anzulehnen, wird zunächst unterstützt. Es wird aber nachdrücklich empfohlen, die Gliederung der zukünftigen Bauabschnitte im Maßstab 1:500 im Vorentwurf zu klären, um Körnung und Maßstäblichkeit der einzelnen Bauabschnitte zu kontrollieren. Zum anderen wird kritisch darauf hingewiesen, dass die Planung als stimmige und in sich geschlossene Gestaltung auch für den ersten Bauabschnitt funktionieren muss. In dieser Hinsicht wird begrüßt, dass eine Öffnung der Giebelfassade nach Norden geplant ist. Die Erschließung im Grundriss und die Gestaltung der Ostfassade mit dem großen verglasten Treppenhaus verweisen allerdings schon auf einen weiteren Bauabschnitt und riskieren als Fragment über einen längeren Zeitraum im Stadtraum zu stehen.

Die Entscheidung für eine Klinkerfassade wird sehr positiv aufgenommen und der Anspruch der Fa. Mossmann mit den Fensterelementen das Thema Loft aufzunehmen, ist sehr gut nachvollziehbar. In der Logik einer Klinkerfassade erfordert die Gestaltung notwendigerweise, dass die Pfeiler bis auf den Boden geführt werden. Es ist sehr gut denkbar, dass die Gliederung über das Raster der Tragkonstruktion oder der Lochfassade auch die Treppenhäuser einschließt. Die großen Glasfugen sind in der geplanten Form ein eher fremdes Element. In diesem Kontext wird auch empfohlen, die Erschließung zu überprüfen. Es wäre wünschenswert, mit einem durchgängigen Treppenhaus von der Tiefgarage ausgehend alle Geschosse zu erschließen und ggf. zwei gleichwertige Eingänge und Treppenhäuser anzubieten, wenn dies für die Flexibilität in der Nutzung der Büroebenen notwendig ist.

Die geplanten Baumpflanzungen im Bereich der Stellplätze und an der Straße werten die Grundstücksflächen auf. Mit dem Vorrücken des Gebäudes ist es auch möglich, die Baumreihen aus den Säulen-Eichen beidseitig längs des Gebäudes fortzuführen. Der Freibereich für eine Café-Nutzung im Erdgeschoss könnte in der Schnittstelle zwischen Bahnwärterhaus und Neubau an einer sehr attraktiven Stelle liegen und würde von den Verkehrsbeziehungen auf dem Grundstück nicht belastet. Die Lärmbelastung durch das Heranrücken an die Straße würde sich nicht signifikant bemerkbar machen.

Eine Wiedervorlage im Gestaltungsbeirat ist erwünscht.

Wiedervorlage im Gestaltungsbeirat erforderlich: ja nein

Offenburg, den 10.06.2021



Prof. Bäumler