



SITZUNGSVORLAGE

Öffentlich

für den Gestaltungsbeirat Nr. 27

am 16.09.2021

1. Bauvorhaben:

Bürogebäude mit Wohnung
Beim Alten Ausbesserungswerk 3

2. Bauherr:

Fa. Moßmann

3. Empfehlungen des Gestaltungsbeirats aus der Erstvorlage

Die Firma Moßmann plant im Gewerbegebiet die Errichtung eines viergeschossigen Bürogebäudes mit Wohnung im Staffelgeschoss. Das Gebäude soll in einem zweiten Bauabschnitt nach Norden hin erweiterbar sein.

Das Vorhaben wurde bereits im Gestaltungsbeirat am 10.06.2021 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 das Gebäude näher an die Straße zu rücken und damit in Analogie zum gegenüberliegenden 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.
- B. 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.
- C. Es wird 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. 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. 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.

- D. 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.
- E. 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.

4. Umsetzung der Empfehlungen

- Zu A: Das Gebäude ist 2 m näher zur Straße positioniert. Vor dem Eingangsbereich auf der Ostseite des Gebäudes sind parallel zur Straße Kfz- und Fahrradstellplätze vorgesehen.
- Zu B: Die Zufahrt zur Tiefgarage wird im Norden des ersten Bauabschnittes angeordnet und befindet sich unmittelbar neben dem Haupteingang innerhalb der Übergangszone zum zweiten Bauabschnitt.
- Zu C: Die Klinkerfassade bindet die Erdgeschosszone mit einer Pfeilerstruktur ein. Das Treppenhaus erhält eine Rahmung aus Klinkermauerwerk.
- Zu D: Die Erschließungssituation wird beibehalten, d.h. es wird keines der beiden Treppenhäuser von der Tiefgarage bis zum Dachgeschoss geführt.
- Zu E: Der Freiraum im Süden wird mit einer Cafe-Nutzung aufgewertet, die über eine großzügige Außenterrasse verfügt.

5. Städtebauliche Beurteilung

Die der Beratung im Gestaltungsbeirat zugrunde liegenden Pläne stellen noch ein Vorentwurfsstadium mit grundsätzlichen gestalterischen Aussagen dar.

Wichtige Fragestellungen ergeben sich u.a. in Bezug auf die architektonische und freiraumplanerische Gestaltung folgender Aspekte:

- Details der Fassadengestaltung
- Details der Dachgestaltung
- Materialität
- Funktionale Einbindung der Tiefgaragenzufahrt und der Stellplatzflächen
- Aufwertung und Begrünung der Grundstückflächen

6. Planungsrechtliche Beurteilung

Das Bauvorhaben befindet sich auf dem Grundstück Flst.-Nr.: 552/55, Adresse „Beim Alten Ausbesserungswerk 3“. Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens beurteilt sich nach § 34 BauGB.

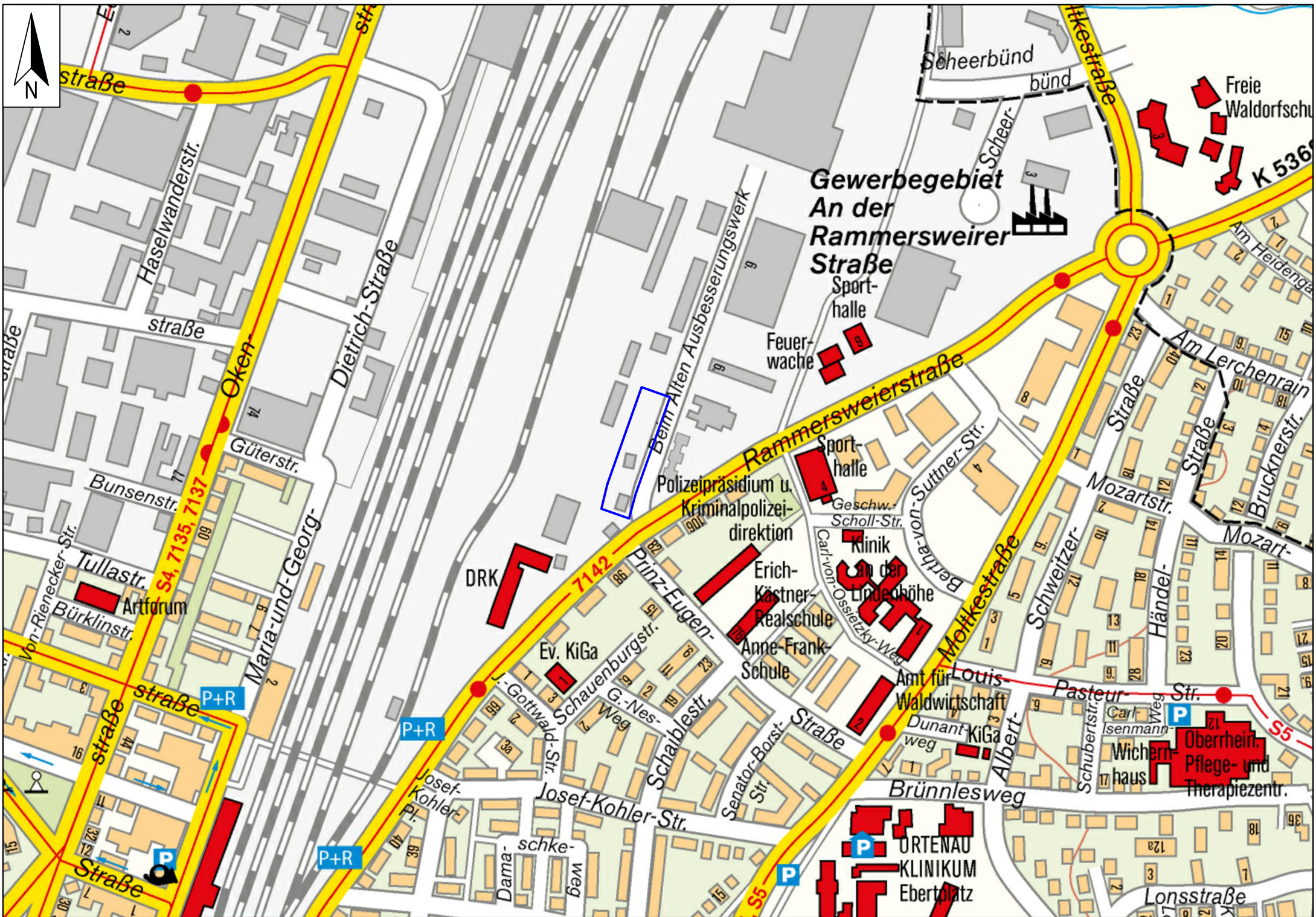
Das Vorhaben wird als Bürogebäude mit Wohnung im Staffelgeschoss errichtet. Die nähere Umgebung ist als faktisches Gewerbegebiet (GE) einzustufen. Gemäß § 34 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 8 Gewerbegebiete BauNVO ist die Büronutzung hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung zulässig. Ausnahmsweise kann eine Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Bau-masse untergeordnet ist, zugelassen werden. Ansonsten fügt sich das Vorhaben in die Eigenart der näheren Umgebung ein.

Eine abschließende planungsrechtliche Prüfung erfolgt im Rahmen des Genehmigungsverfahrens.

7. Bauordnungsrechtliche Beurteilung

Die bauordnungsrechtliche Beurteilung erfolgt im Rahmen des Bauantragsverfahrens.

Anlagen: Stadtplan, Luftbild, Kataster,
 Architekten ARGE Kirchner & Ringwald - Vorentwurf



**Gewerbegebiet
An der
Rammersweier
Straße**

Freie
Waldorfschule

K 536

Am Heidengäßchen

Am Lerchenrain

Mozartstr.

Mozartstr.

Mozartstr.

Mozartstr.

Pasteur-Str.

Wichernhaus

Lonsstraße

Sport-halle
Feuer-wache

Sport-halle
Geschw.-Scholl-Str.

Klinik an der Linderhöhe
Erich-Köstner-Realschule
Anne-Frank-Schule

Amt für Louis Waldwirtschaft
Dunant-KiGa

ORTENAU KLINIKUM
Ebberplatz

Polizei-präsidium u. Kriminal-polizei-direktion

DRK
Ev. KiGa

Josef-Kohler-Str.

Senator-Borst-Str.

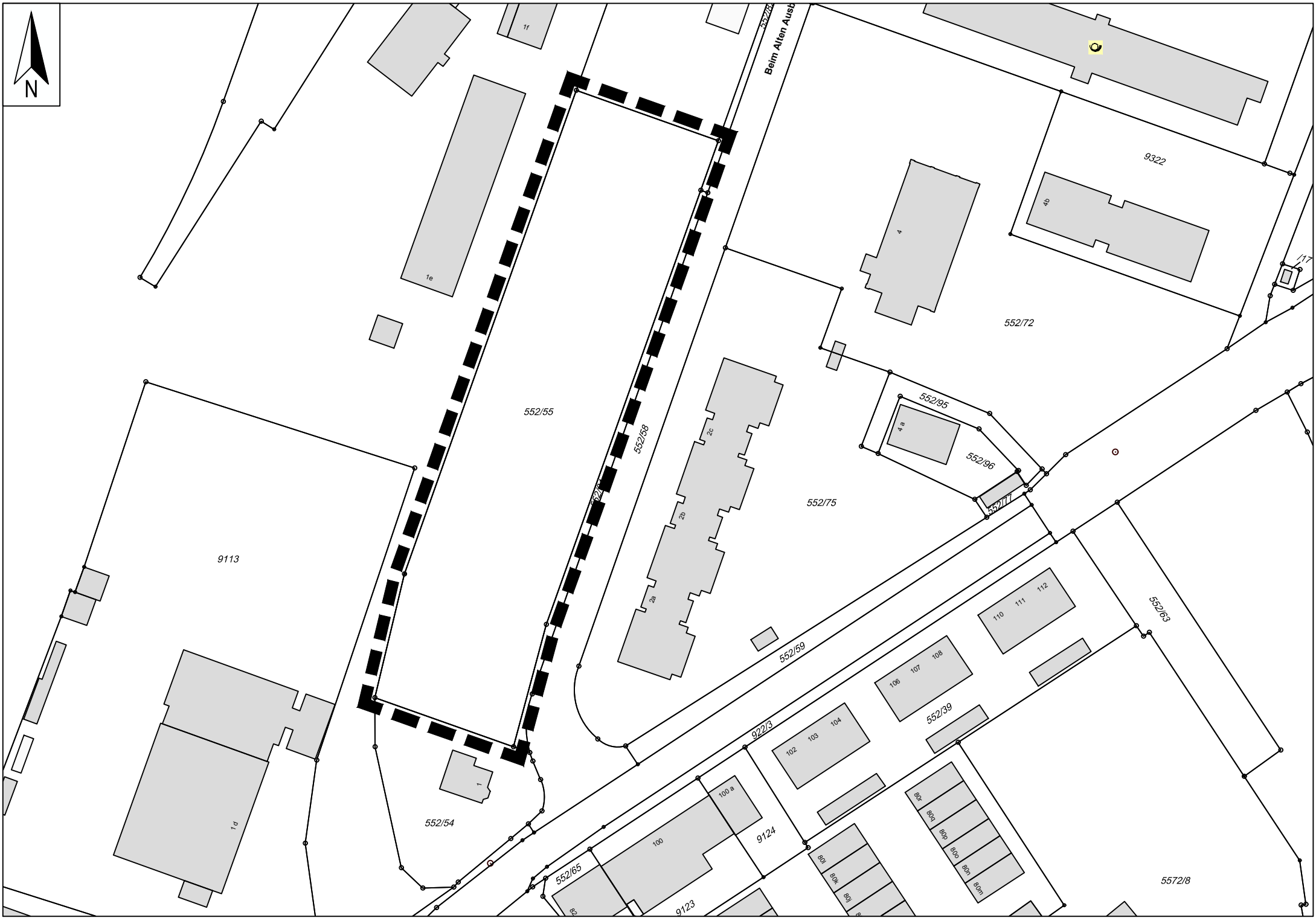
DRK

Ev. KiGa

Josef-Kohler-Pl.

Dama-schke-weg









ARBEITSGEMEINSCHAFT
KIRCHNER - RINGWALD

Stefan Ringwald
 Freier Architekt
 Nachtwalde 9
 77654 Offenburg

Thomas Kirchner
 Freier Architekt DWB
 Schwarzwaldstr. 62
 77654 Offenburg

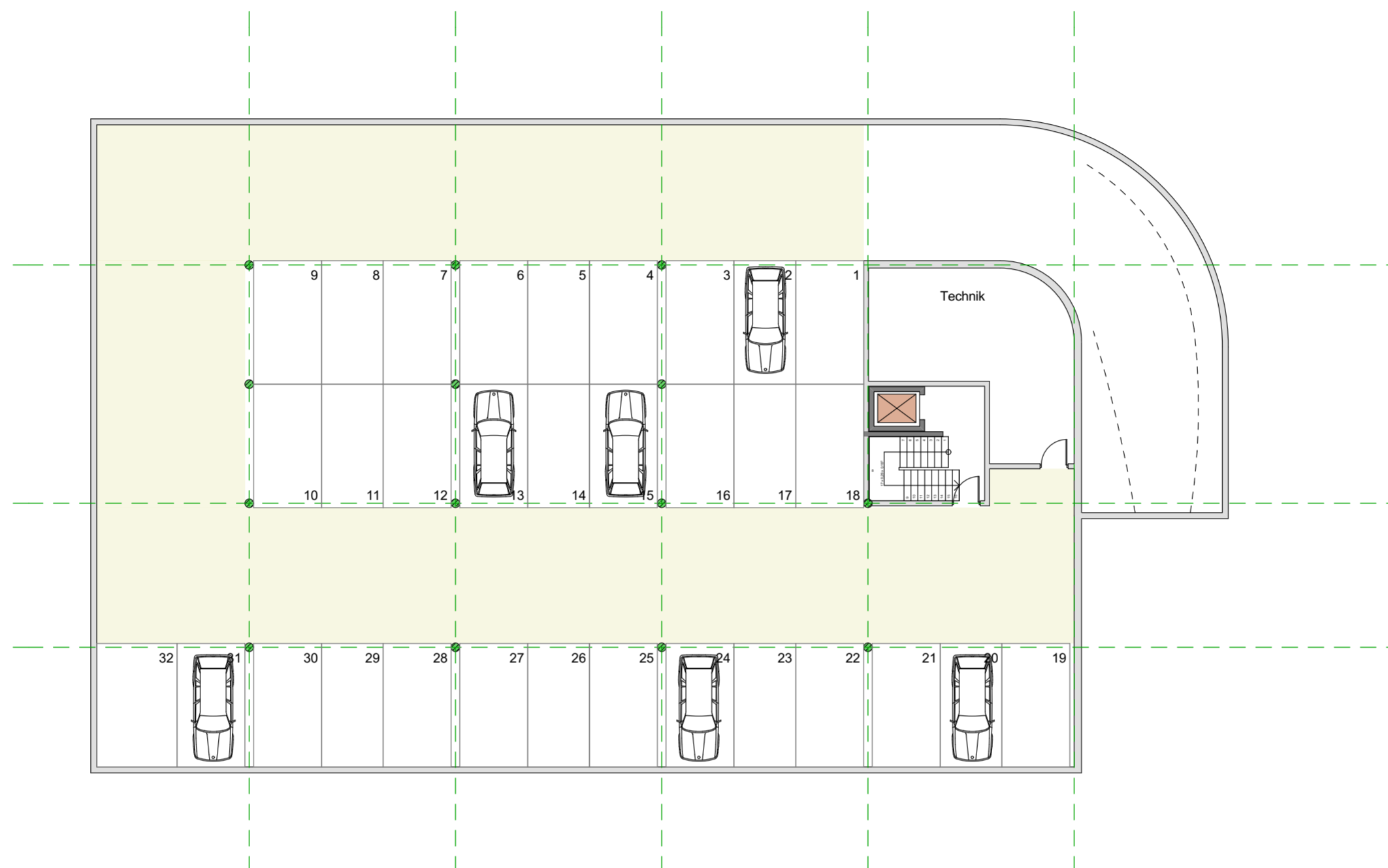
BAUHERR

Fa. Mossmann
 Schulstr. 12
 77654 Offenburg

Entwurf
Grundriss EG

M.: 1:200

D.: 21.07.2021



ARBEITSGEMEINSCHAFT

KIRCHNER - RINGWALD

Stefan Ringwald
Freier Architekt
Nachtwaide 9
77654 Offenburg

Thomas Kirchner
Freier Architekt DWB
Schwarzwaldstr. 62
77654 Offenburg

BAUHERR

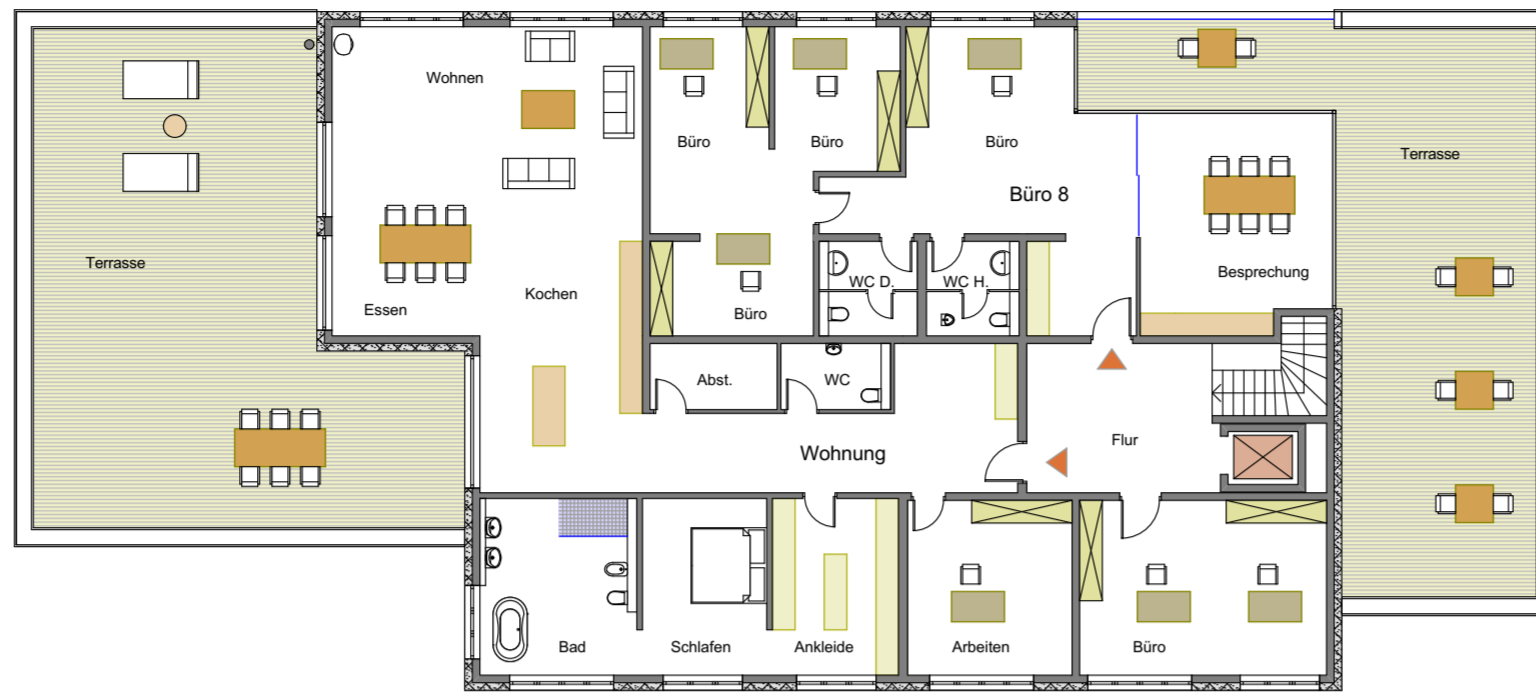
Fa. Mossmann
Schulstr. 12
77654 Offenburg

Entwurf

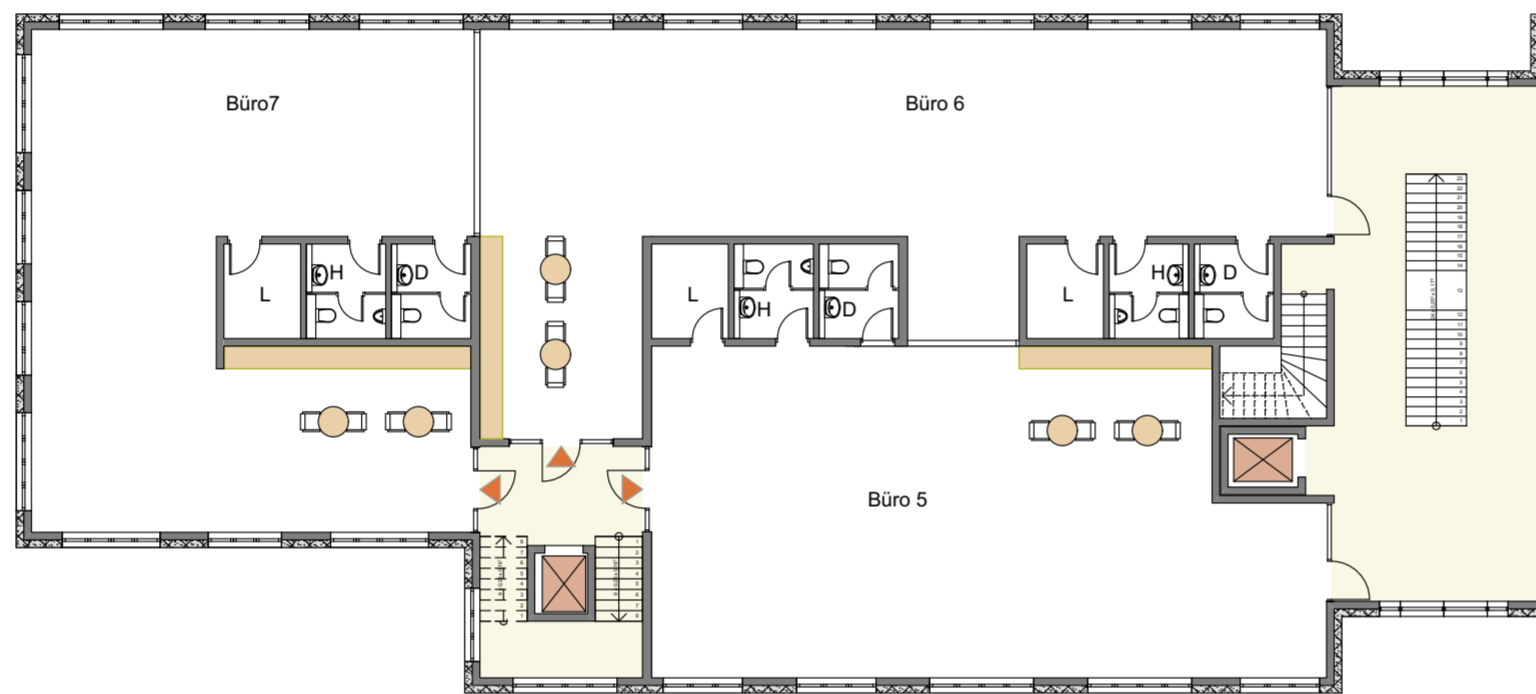
Tiefgarage

M.: 1:200

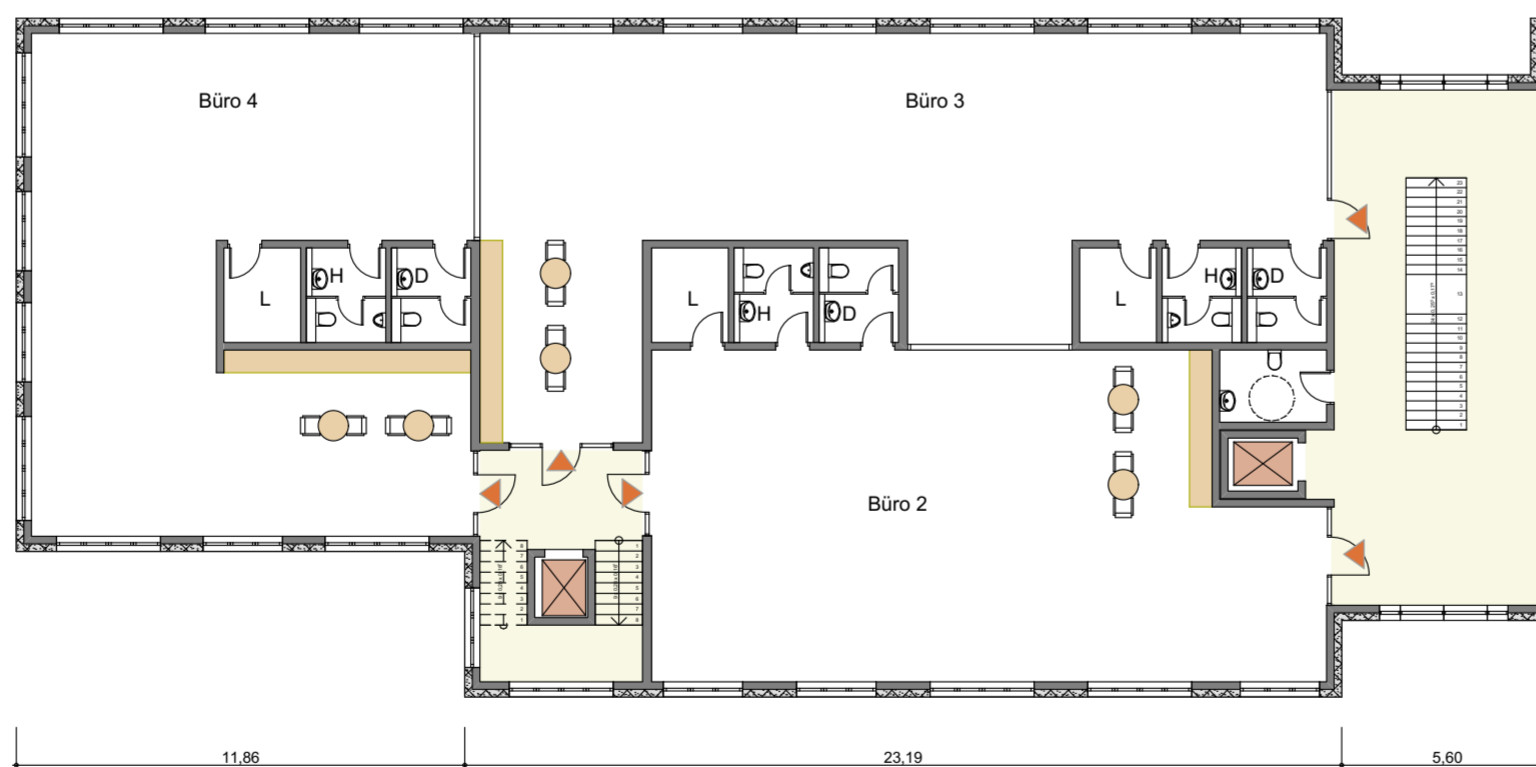
D.: 21.07.2021



Dachgeschoss



2. Obergeschoss



1. Obergeschoss

ARBEITSGEMEINSCHAFT
KIRCHNER - RINGWALD

Stefan Ringwald
Freier Architekt
Nachtwaide 9
77654 Offenburg

Thomas Kirchner
Freier Architekt DWB
Schwarzwaldstr. 62
77654 Offenburg

BAUHERR

Fa. Mossmann
Schulstr. 12
77654 Offenburg

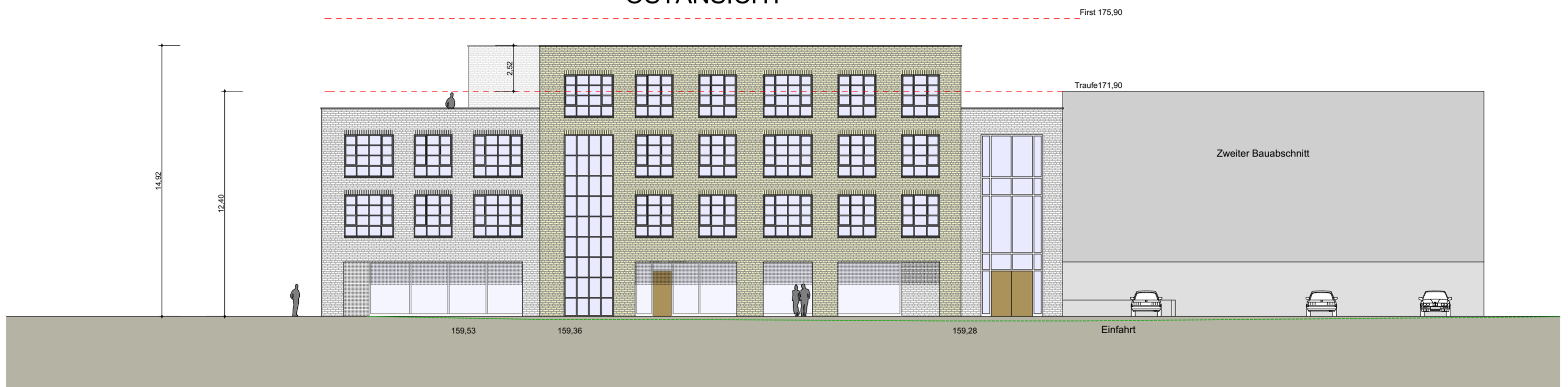
Entwurf

1.OG, 2.OG & DG

M.: 1:200

D.: 21.07.2021

OSTANSICHT



ARBEITSGEMEINSCHAFT
KIRCHNER - RINGWALD

Stefan Ringwald
Freier Architekt
Nachtwaide 9
77654 Offenburg

Thomas Kirchner
Freier Architekt DWB
Schwarzwaldstr. 62
77654 Offenburg

BAUHERR

Fa. Mossmann
Schulstr. 12
77654 Offenburg

Entwurf

Ostansicht

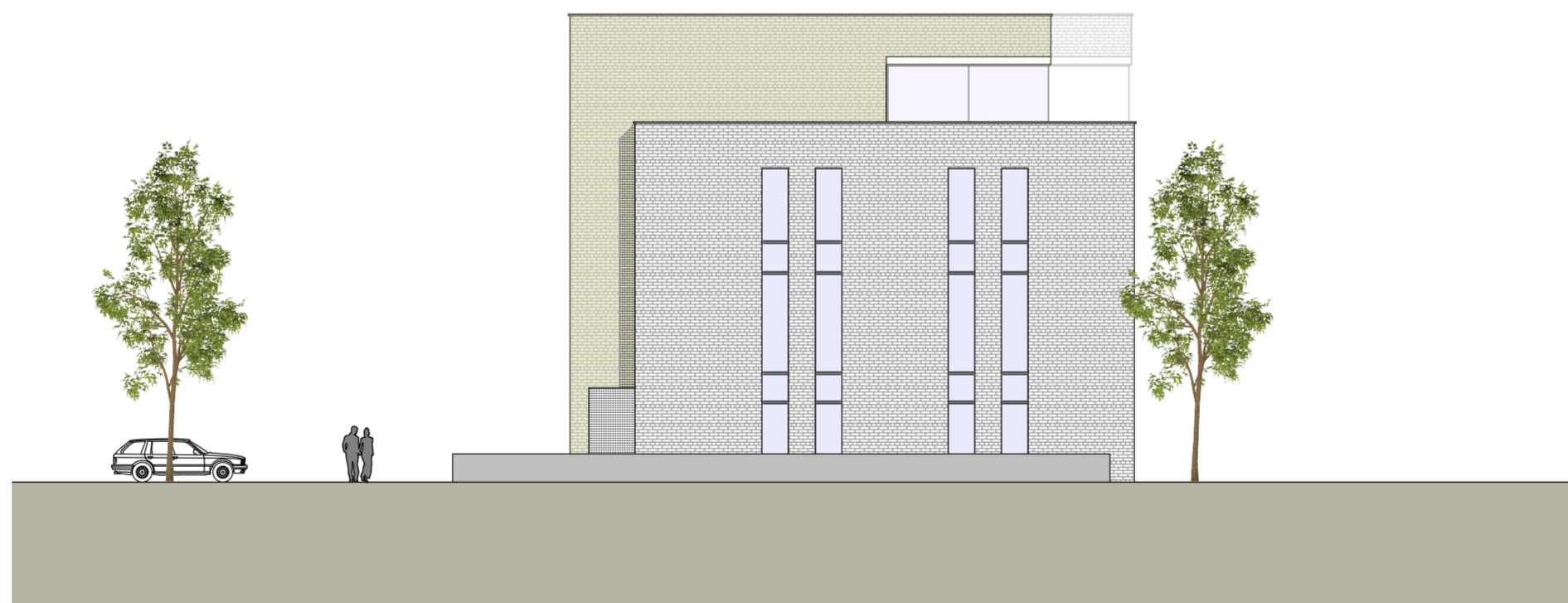
M.: 1:200

D.: 21.07.2021

SÜDANSICHT



NORDANSICHT



ARBEITSGEMEINSCHAFT
KIRCHNER - RINGWALD

Stefan Ringwald
Freier Architekt
Nachtwaide 9
77654 Offenburg

Thomas Kirchner
Freier Architekt DWB
Schwarzwaldstr. 62
77654 Offenburg

BAUHERR

Fa. Mossmann
Schulstr. 12
77654 Offenburg

Entwurf

Nord. und Südansicht

M.: 1:200

D.: 21.07.2021