

SITZUNGSVORLAGE

Öffentlich

für den Gestaltungsbeirat Nr.27

am 16.09.2021

1. Bauvorhaben:

Umbau Wohn- und Geschäftshaus Schlossergasse 6

2. Bauherr:

Fritz Welde, Offenburg / Reinhold Schmidt Planungsbüro, Rheinau

3. Empfehlungen des Gestaltungsbeirats aus der Erstvorlage

Die vollständigen Empfehlungen des Gestaltungsbeirats aus der vorangegangenen ersten Beratung des Bauvorhabens am 10.06.2021 sind im Protokoll zu dieser Sitzung dargestellt.

Wesentliche Punkte zur Überarbeitung bzw. Überprüfung waren (stichpunktartig):

- A. Ruhigere Gestaltung durch Reduktion der zahlreichen unterschiedlichen additiven Elemente (z.B. Balkone, Aufzug, Aufzugszugänge, 3er Gauben, 2er Gauben, Dachfenster, etc.).
- B. Reduzierung der Höhe des Kniestockes zugunsten einer besseren Gesamtproportion des Hauses.
- C. Keine Überschreitung der Baugrenze in Richtung Grabenallee
- D. 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. Der Dachanschluss könnte dann flach oder geschleppt ausgeführt werden.
- E. Prüfung eines Aufzugs-Standorts vor der Südfassade (mit barrierefreiem Zugang zur Arztpraxis) und Integration in die hier geplante Balkonanlage. Überprüfung von Materialität, Höhe und Gestaltung des Aufzugs.

- F. Prüfung, ob im Zuge der Dämmarbeiten und der Fenstererneuerung mittels kleinerer Veränderungen z.B. der Brüstungshöhen oder durch Zusammenfassen von kleinen Fensteröffnungen die Gestaltung der Fassade verbessert werden kann.
- G. Die beiden 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.

4. Umsetzung der Empfehlungen

Zu A: Die Empfehlung wurde nicht aufgenommen.
Mit der Ausbildung von drei Gauben in Richtung Grabenallee ist die Anzahl additiver Elemente gewachsen.

Zu B: Die Empfehlung wurde nicht aufgenommen.
Die Höhe des Kniestockes wurde nicht reduziert. Die vom Gestaltungsbeirat positiv betrachtete Ausbildung der Traufe mit einem knappen Gesims wurde zugunsten einer Lösung mit deutlichem Dachüberstand und Sparrenuntersicht aufgegeben.

Zu C: Die Empfehlung wurde aufgenommen.

Zu D: Empfehlung wurde teilweise aufgenommen
Die dargestellte mittlere Gaube auf der Dachfläche zur Grabenallee ist in Wandebene angeordnet und mit einer bodentiefen Fenstertür ausgestattet. Die beiden auf dieser Dachfläche hinzugekommenen Gauben widersprechen den Empfehlungen zur Reduktion der additiven Elemente (siehe unter A).

Zu E: Die Empfehlung wurde nicht aufgenommen.

Zu F: Die Empfehlung wurde teilweise aufgenommen.
Mit Fensterläden wurde auf der Fassadenseite zur Schlossergasse einige kleiner Fenster optisch zusammengefasst. Zur Lage der Fenster in der Wandkonstruktion werden keine Aussagen gemacht.

Zu G: Die Empfehlung wurde teilweise aufgenommen.
Die Gauben wurden gleich ausgebildet. Die Höhe des Kniestockes wurde nicht reduziert. Die Gauben sitzen weiterhin direkt an der Traufe.

5. Beschreibung des überarbeiteten Entwurfs

Die Grundkonzeption des Gebäudes wurde nicht geändert. Änderungen beziehen sich auf die Gauben und sonstige bauliche Ergänzungen (siehe unter Nr.4). Mit der Weiterleitung der Überarbeitung wurde durch den Verfasser die Aussage getroffen, dass das Dachgeschoss als Vollgeschoss angesehen werden soll.

6. Städtebauliche Beurteilung des überarbeiteten Entwurfs

Das Vorhaben einer Aufstockung mit einem steileren Dach wird im Grundsatz weiterhin städtebaulich positiv beurteilt, jedoch sind insbesondere Details der Dachgestaltung noch zu klären.

7. Planungsrechtliche Beurteilung des überarbeiteten Entwurfs

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. Nach Aussage des Verfassers ist die Hauptebene der zweigeschossigen Dachgeschosswohnung nun als weiteres Vollgeschoss zu werten. Für die Umsetzung dieser Planung ist deshalb eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes erforderlich. Voraussetzung ist die positive Beratung im Gestaltungsbeirat.

Die die maximale Firsthöhe von 13,00 m wird mit der Planung geringfügig überschritten.

8. Bauordnungsrechtliche Beurteilung des überarbeiteten Entwurfs

Entsprechend den bauordnungsrechtlichen Vorschriften des unter Nr.7 genannten Bebauungsplans sind Einzelgauben nur bis zu einer Gesamtbreite von 1/3 der Trauflänge zulässig. Auf der zur Grabenallee gerichteten Dachfläche überschreiten die nun geplanten drei Gauben die zulässige Gesamtbreite um ca. 1,40 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 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 Anordnung von Balkonen zulässig. Die maximal zulässige Breite des an der südlichen Giebelseite geplante Balkons ist um 1,20 m überschritten.

- Nach § 6 (3) Satz 5 gilt: „Die Länge einzelner Gauben darf 3,0 m, die Höhe bis zur Traufe 1,20 m nicht überschreiten. Die maximal zulässige Höhe der geplanten Gauben wird um ca. 30 cm überschritten.

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

9. Denkmalrechtliche Beurteilung des überarbeiteten Entwurfs

Die denkmalrechtliche Beurteilung des Vorhabens bleibt unverändert (siehe Erstvorlage in der Sitzung am 10.06.2021).

Anlagen: Senkrechtluftbild (1 Seite DIN A 4)
Fotos (1 Seite DIN A 4)
Lageplan Bestandsgebäude (1 Seite DIN A 4)
Darstellung Entwurf (3 Seiten DIN A 4)



Inhalt urheberrechtlich geschützt - Externe Weiterverwendung nicht gestattet

Stand ALKIS 01.04.21

1:1000
19.05.2021



Stadt Offenburg Stadtplanung und Baurecht



Ansicht Schlossergasse in Richtung Süden



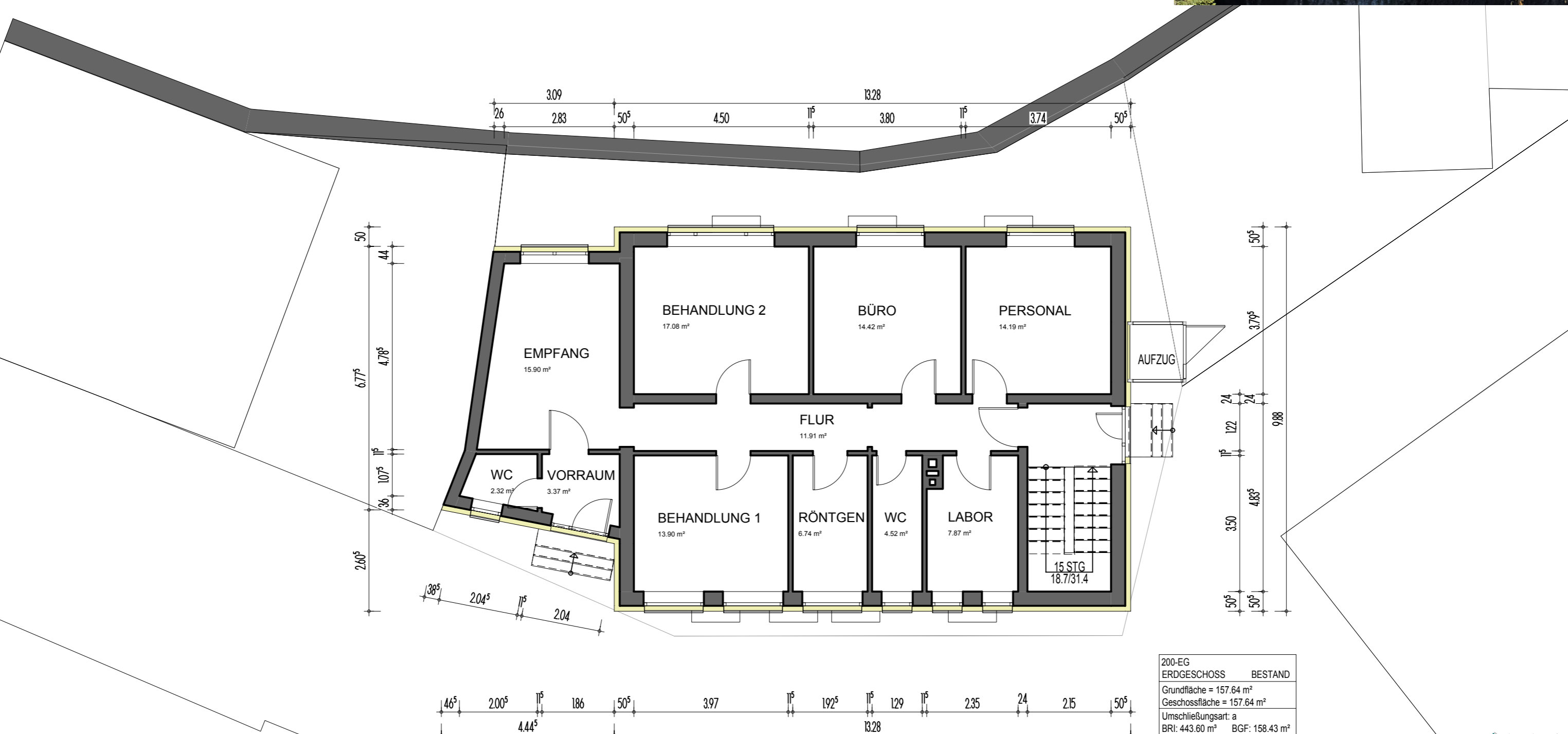
Ansicht Sclossergasse in Richtung Norden



Ansichten Grabenallee



NEUAUFBAU DACHGESCHOSS SCHLOSSERGASSE 6 OFFENBURG

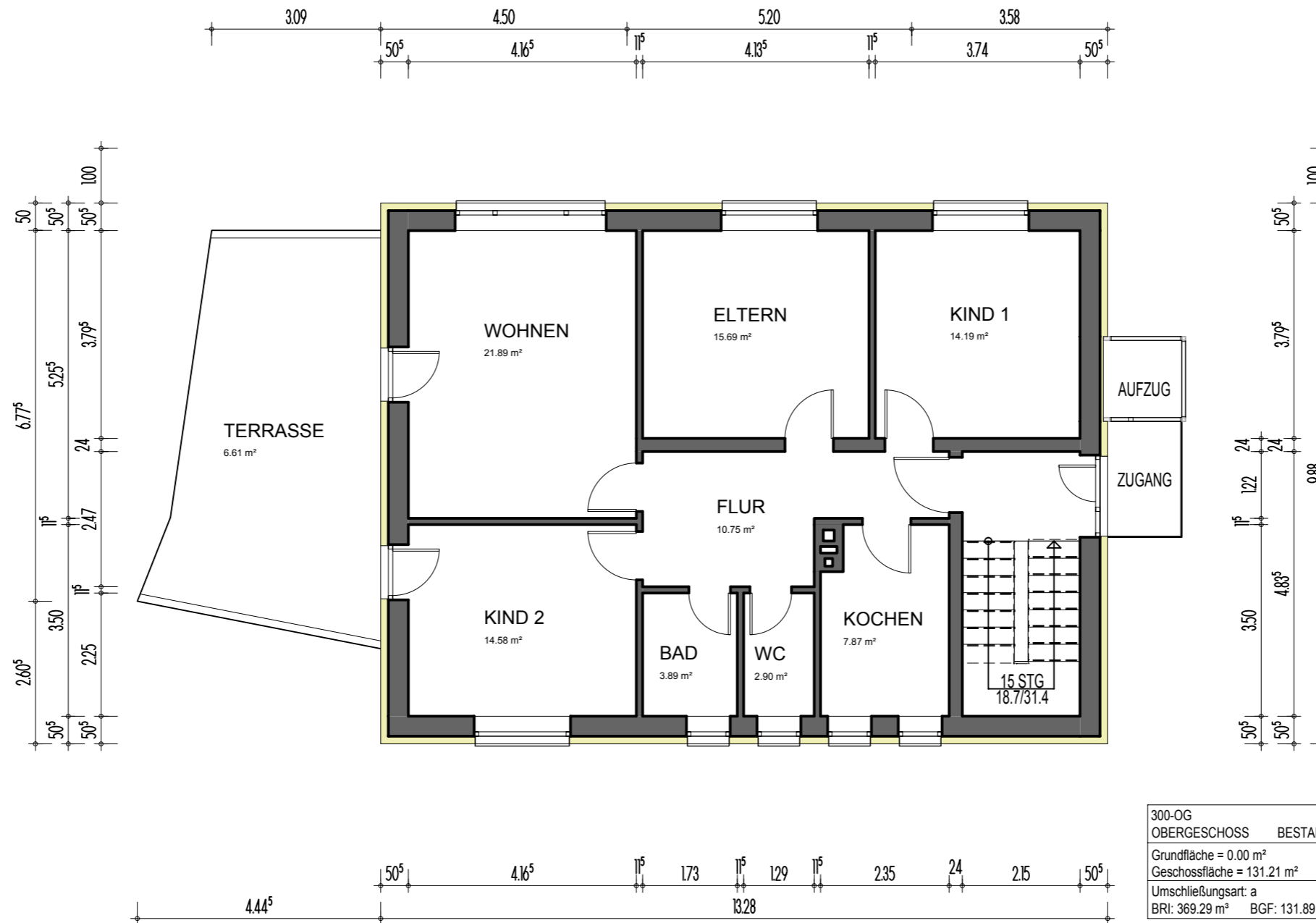


M 1:100
05.08.2021



5
BAUHERR: FRITZ WELDE WEIERSTRASSE 18 77656 OFFENBURG

NEUAUFBAU DACHGESCHOSS SCHLOSSERGASSE 6 OFFENBURG



M 1:100
05.08.2021

VE

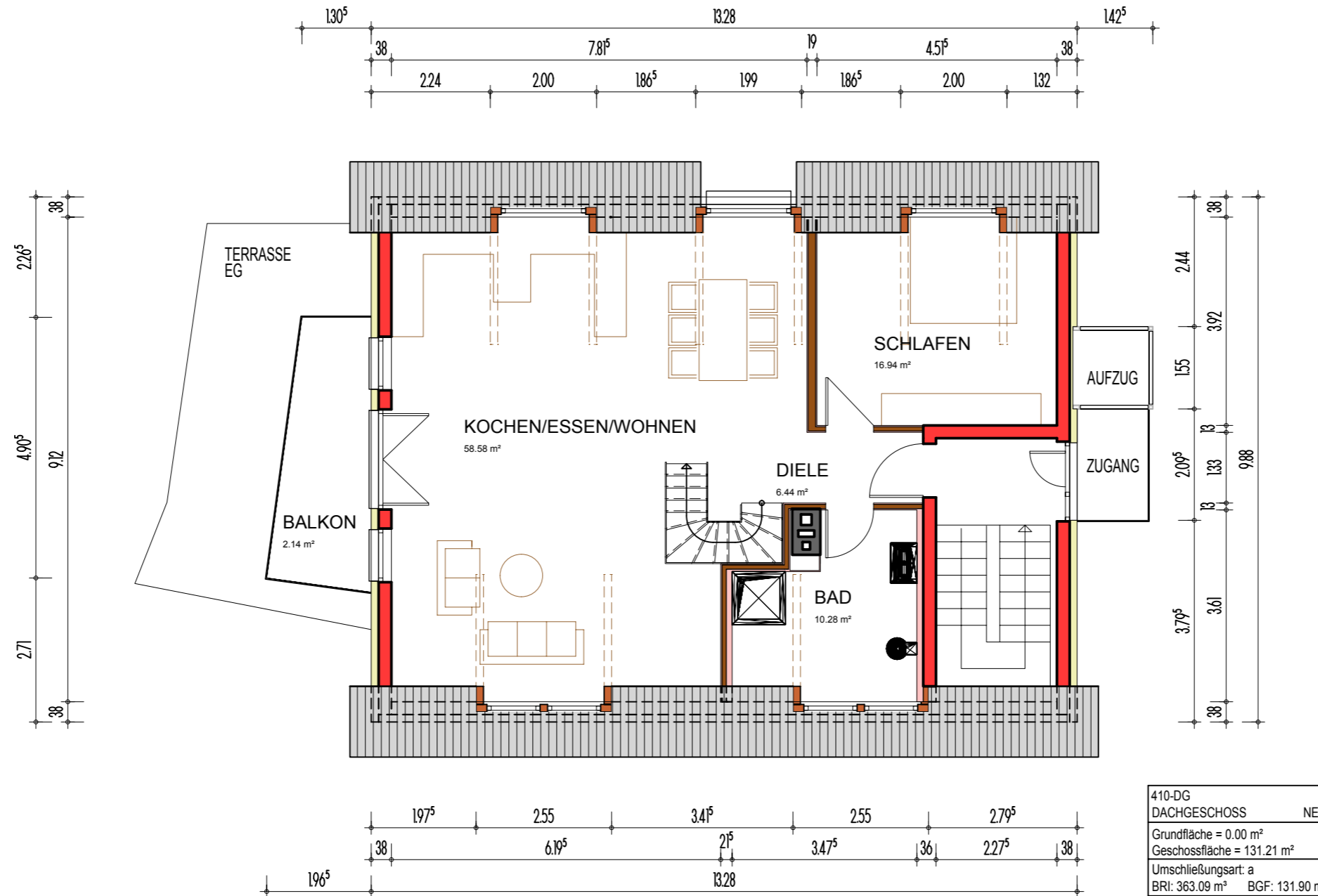
5

BAUHERR: FRITZ WELDE WEIERSTRASSE 18 77656 OFFENBURG

Entwerfen · Planen · Gestalten

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

NEUAUFBAU DACHGESCHOSS SCHLOSSERGASSE 6 OFFENBURG



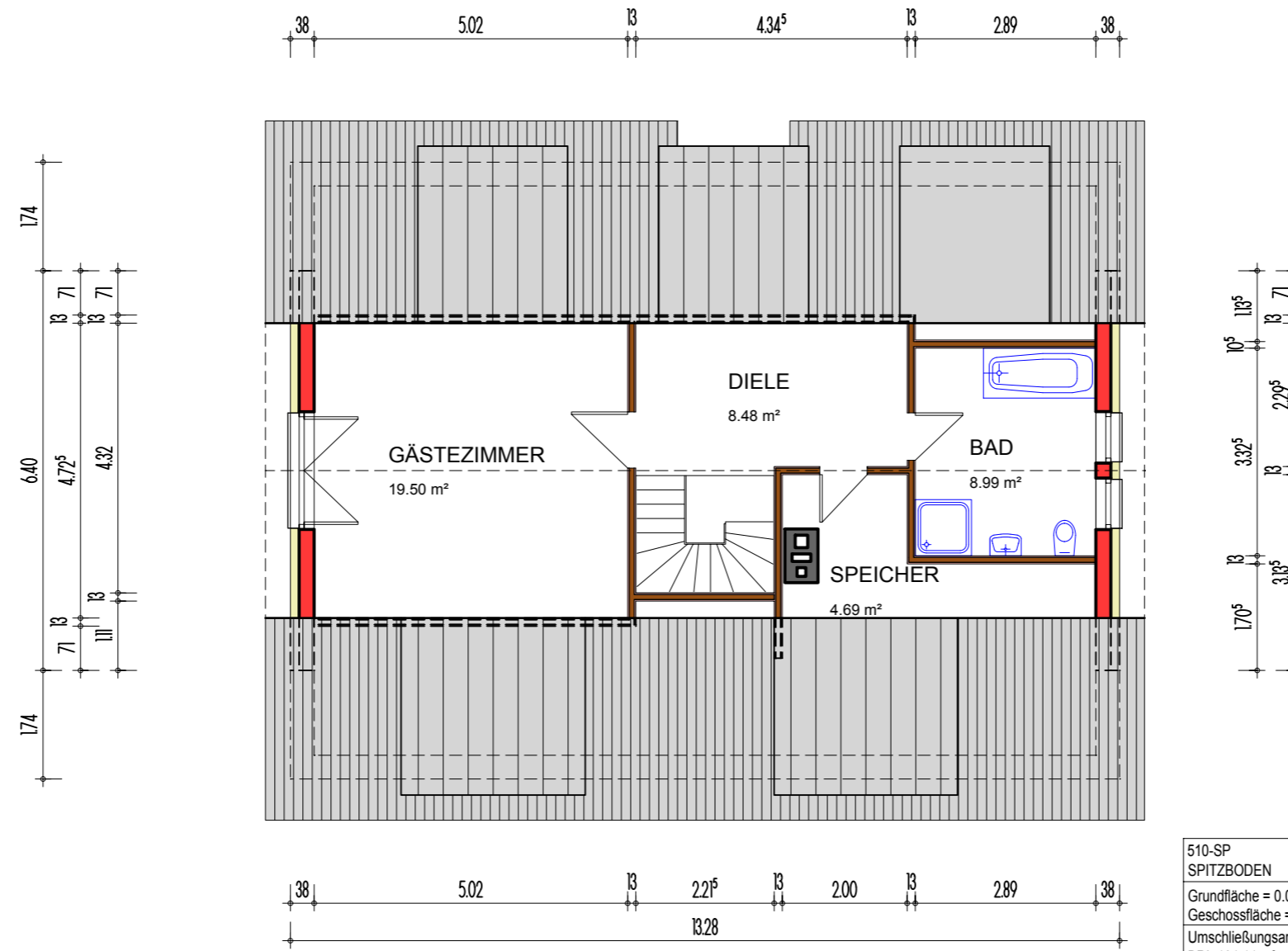
M 1:100
05.08.2021

VE

5

BAUHERR: FRITZ WELDE WEIERSTRASSE 18 77656 OFFENBURG

NEUAUFBAU DACHGESCHOSS SCHLOSSERGASSE 6 OFFENBURG



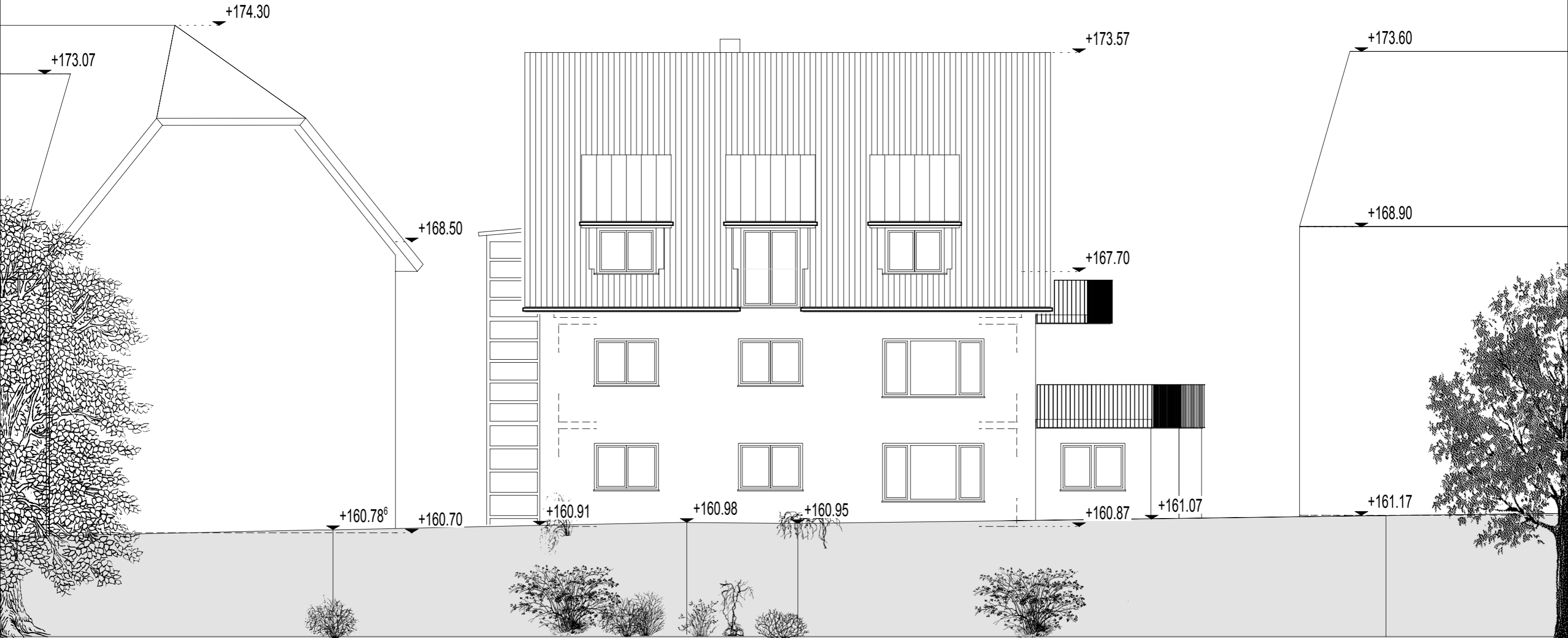
M 1:100
05.08.2021

VE

5

BAUHERR: FRITZ WELDE WEIERSTRASSE 18 77656 OFFENBURG

NEUAUFBAU DACHGESCHOSS SCHLOSSERGASSE 6 OFFENBURG



ANSICHT VON GRABENALLEE

M 1:100

05.08.2021

VE

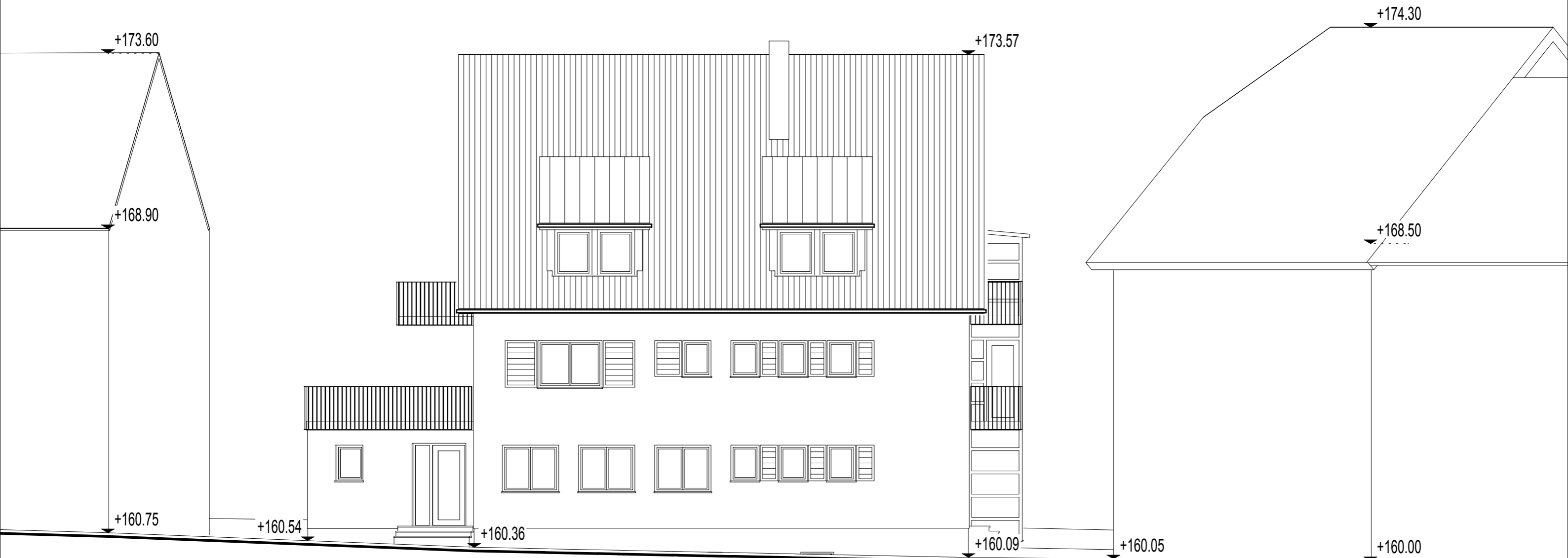
5

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

M 1:100
05.08.2021

VE

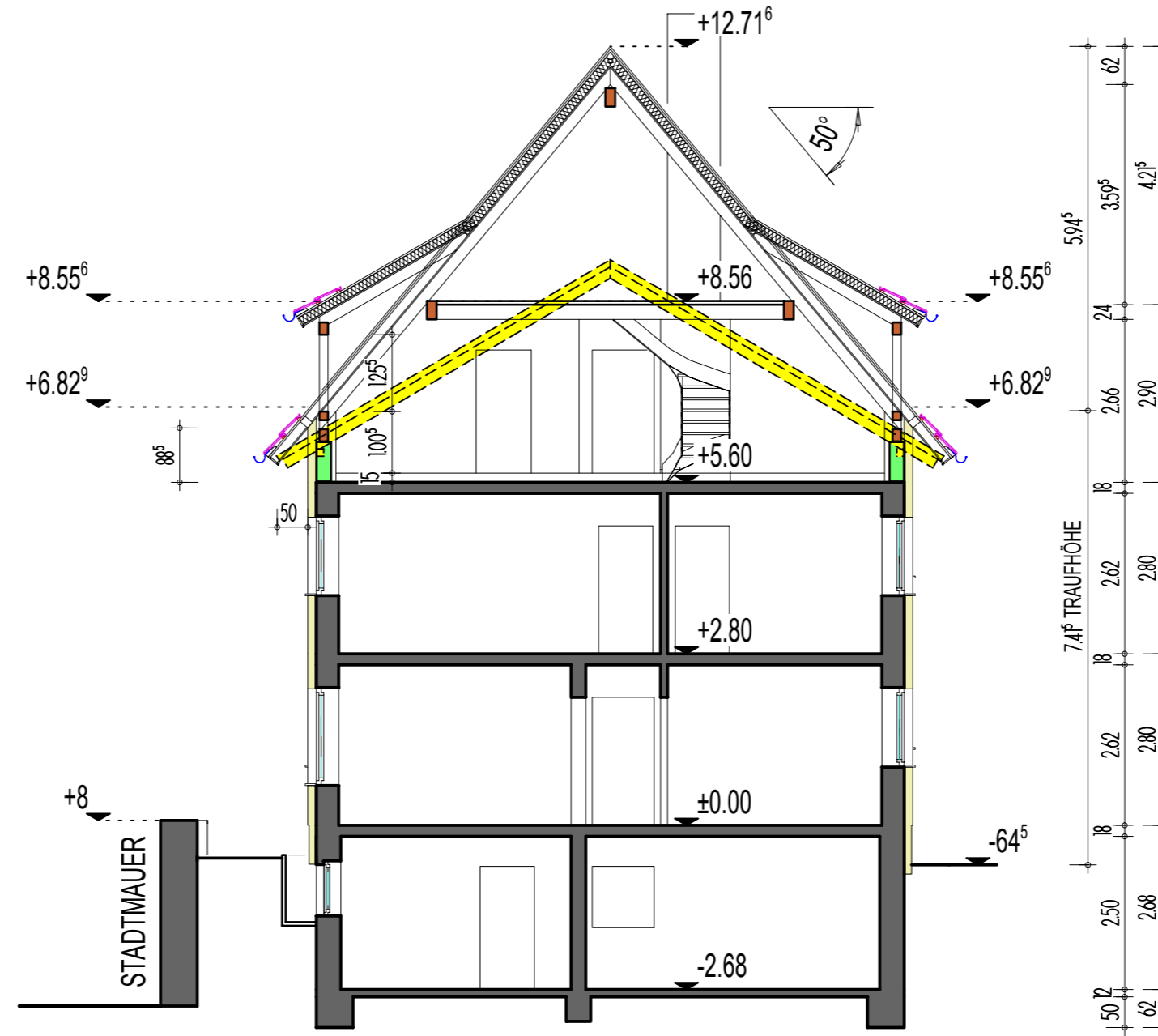
5

BAUHERR: FRITZ WELDE WEIERSTRASSE 18 77656 OFFENBURG

Entwerfen · Planen · Gestalten

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

NEUAUFBAU DACHGESCHOSS SCHLOSSERGASSE 6 OFFENBURG



SCHNITT

M 1:100
05.08.2021

VE

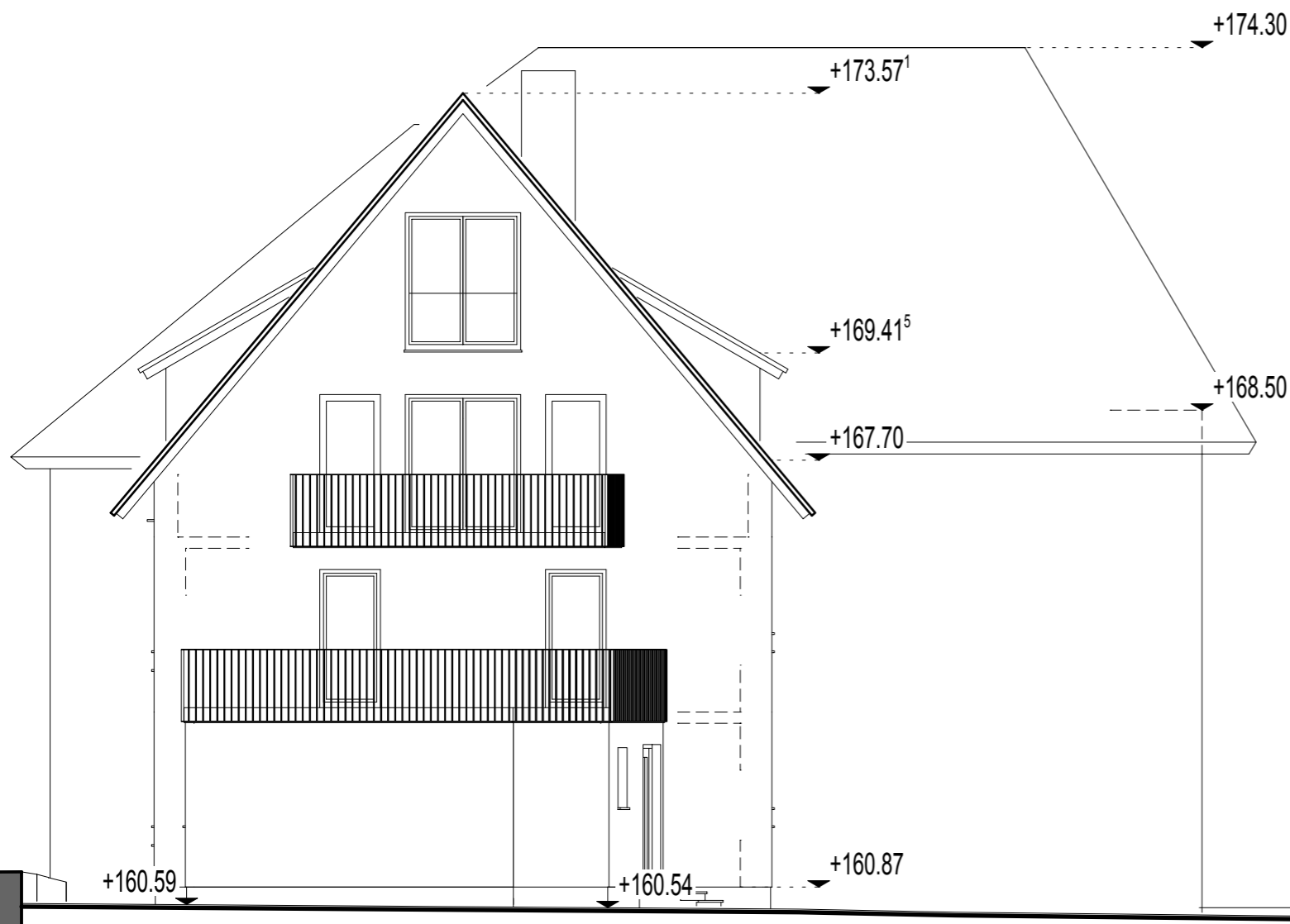
5

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



AUFZUG
BARRIEREFREIER
ZUGANG OG + DG

ANSICHT VON SÜDOSTEN

ANSICHT VON NORDWESTEN

M 1:100
05.08.2021

VE

5

BAUHERR: FRITZ WELDE WEIERSTRASSE 18 77656 OFFENBURG

Entwerfen · Planen · Gestalten

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