

SITZUNGSVORLAGE

Öffentlich

für den Gestaltungsbeirat Nr.27

am 16.09.2021

1. Bauvorhaben:

Ergänzung / Sanierung
Bürogebäude Englerstraße 4

2. Bauherr:

GIK Objekt GmbH, Kehl

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. Aus konstruktiven und formalen Gründen schlägt der Gestaltungsbeirat vor, die Fassade des Eiermann-Gebäudes im Erdgeschoss nahezu freizustellen und eine „grüne Fuge“ auszubilden. Zum Ausgleich der Fläche kann der Innenhof in die genannte Fuge verlagert, die schräge Ausbildung der Ostfassade begradigt und im Erdgeschoss die westliche Flucht des Eiermann-Gebäudes aufgenommen werden.
- B. Die Brücken sollten unter Einbezug eines gestalterisch wie konstruktiv anerkannten Tragwerksplaners entwickelt werden. Der Gestaltungsbeirat empfiehlt ein Detailmodell zum Anschluss der Nordfassade im EG und den Brücken.
- C. 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.
- D. Das Material der Fassade des Neubaus sollte gegenüber der des Bestandsgebäudes angemessen sein, zum Beispiel Betonfertigteilelemente oder Klinker.

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

4. Umsetzung der Empfehlungen

Zu A: Der Anschluss des eingeschossigen Zwischenbaukörpers an das Bestandsgebäude wird nun beidseitig mit fugenartig wirkenden Rücksprüngen versehen. Insgesamt werden dabei nun ca. 8,0 m der rückwärtigen Fassade des Bestandsbaus freigestellt. Die zur ansonsten orthogonalen Grundrissstruktur schräge Anordnung der Ostfassade des Zwischenbaukörpers wird aufgegeben. Die Empfehlungen wurden damit teilweise aufgegriffen.

Zu B: Die Vorlage eines Modells erfolgt ggf. in der Sitzung

Zu C: Die Empfehlung wurde aufgenommen.

Zu D: In der vorliegenden Darstellung erscheinen die Fassaden als Putzfassaden. Die Empfehlung wurde nicht aufgenommen.

Zu E: Die Werbeanlage ist in den nun vorgelegten Plänen nicht mehr dargestellt.

5. Beschreibung des überarbeiteten Entwurfs

Wesentliche Änderung in der Erschließung des Gebäudes ist die Aufgabe der Grundstücksumfahrung und damit auch der Durchfahrt unterhalb des Neubaus. Im Neubau selbst wurde das Treppenhaus mit angegliederten Funktionsräumen an die Nordfassade gerückt. Dies ermöglicht das aus Gründen des Brandschutzes geforderte, direkte Erreichen des Treppenhauses von den Brückenstegen bzw. vom Flachdach des Zwischenbaukörpers.

Der Attikaaufbau auf dem Bestandsgebäude ist ersatzlos entfallen. Das Attikageschoss auf dem Neubau wurde in ein Vollgeschoss umgewandelt. An allen Ecken des Geschosses wurden Loggien platziert.

In den Obergeschossen des Bestandsbaukörpers sollen keine medizinischen Einrichtungen mehr angeordnet werden, sondern, entsprechend der bisherigen Nutzung, nur noch Büros.

6. Städtebauliche Beurteilung des überarbeiteten Entwurfs

Die grundsätzlich positive städtebauliche Beurteilung des Vorhabens (siehe Sitzungsvorlage vom 10.06.2021 zur Erstbehandlung) bleibt unverändert. Städtebaulich positiv wird der Entfall des Attikageschosses auf dem Bestandsbaukörper und die Umwandlung des Attikageschosses auf dem Neubau in ein Vollgeschoss gesehen.

Ebenfalls positiv ist der Entfall der Grundstücksumfahrung, da so der Anteil versiegelter Fläche auf Grundstück verringert werden kann.

Die Anzahl der Stellplätze auf dem Grundstück sollte allerdings weiterhin reduziert werden, um insbesondere in Richtung Englerstraße mehr Grünflächen zu erhalten

und weitere Baumpflanzungen zu ermöglichen. Die Erschließung von der Englerstraße mit Hauptzufahrt und Hauptzugang ist in den Unterlagen nicht ausreichend dargestellt.

7. Planungsrechtliche Beurteilung des überarbeiteten Entwurfs

Wichtige, planungsrechtlich relevante Änderungen zur Erstvorlage des Vorhabens sind die Umwandlung des Attikageschosses auf dem Neubau in ein Vollgeschoss sowie der Entfall des Attikageschosses auf dem Bestandsbaukörper. Beides entspricht den Empfehlungen des Gestaltungsbeirats.

Das Bestandsgebäude hat eine Höhe 18,18 m über Straßenniveau. Der zurückgesetzt auf der Dachfläche angeordnete Technikraum der Aufzugsanlage bleibt dabei unberücksichtigt. Mit dem fünften Vollgeschoss beträgt die Höhe des Neubaus 18,40 m über Straßenniveau.

Im Bebauungsplan ist eine maximale Höhe baulicher Anlagen von 16,0 m über Straßenniveau festgesetzt. Eine Befreiung ist städtebaulich vertretbar.

8. Bauordnungsrechtliche Beurteilung des überarbeiteten Entwurfs

Die Überarbeitung sieht den Nachweis des 2. Rettungswegs für den Neubau über anleiterbare Stellen mittels Rettungsgeräten der Feuerwehr vor. Hierfür ist eine regelmäßige Anwesenheit von maximal 10 Personen je Nutzungsbereich maßgeblich. Für die Erschließung der westlichen Feuerwehraufstellfläche sowie Kfz-Stellplätze ist ergänzend zur Abstandsflächenbaulast vor der westlichen Außenwand des denkmalgeschützten Bestandsgebäudes die Eintragung von Zufahrtsbaulasten auf dem Nachbargrundstück 1305/67, Gemarkung Offenburg erforderlich.

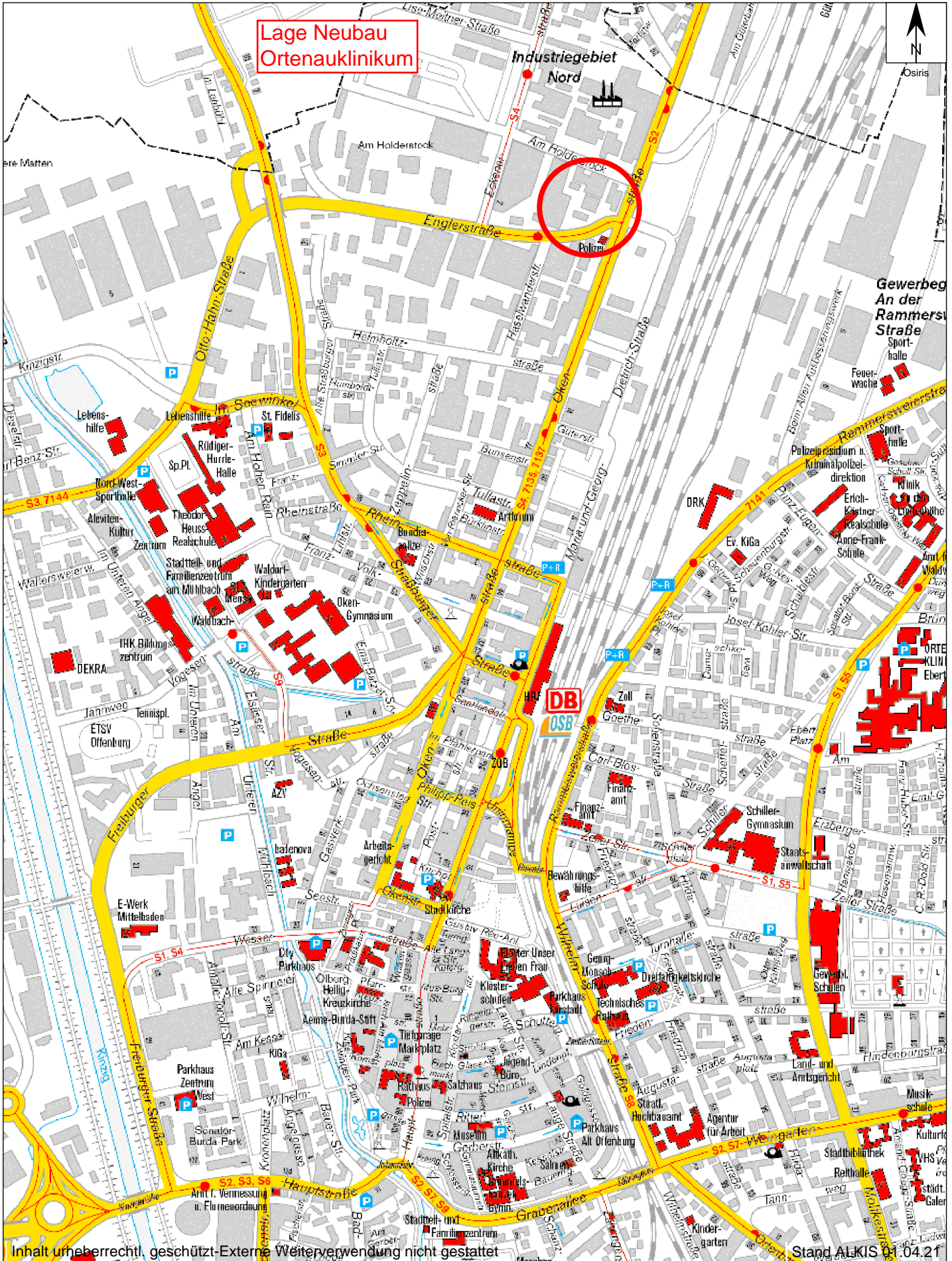
Die Planung lässt den Bedarf notwendiger Fahrradstellplätze bislang unberücksichtigt. Für das denkmalgeschützte Bestandsgebäude ist lediglich der infolge der Änderung zusätzlich entstehende Stellplatzbedarf (Fahrrad + Kfz) nachzuweisen, soweit die bestehenden Kfz-Stellplätze der Errichtung hinsichtlich Anzahl weiterhin vorgehalten werden.

Die erforderlichen Brandschutzqualitäten bestehender und geplanter Bauteile werden im Baugenehmigungsverfahren umfassend geprüft.

9. Denkmalrechtliche Beurteilung

Bezüglich der denkmalrechtlichen Beurteilung ergeben sich keine Veränderungen zur Erstvorlage.

Anlagen: Stadtplan (1 Seite DIN A 4)
 Senkrechtluftbild (1 Seite DIN A 4)
 Schrägluftbilder (1 Seite DIN A 4)
 Fotos Bestandsgebäude (1 Seite DIN A 4)
 Darstellung Entwurf (9 Seite DIN A 4)



Inhalt urheberrechtl. geschützt - Externe Weiterverwendung nicht gestattet

Stand ALKIS 01.04.21





Bestandsgebäude



Inhalt urheberrechtl. geschützt-Externe Weiterverwendung nicht gestattet

Stand ALKIS-01.04.21





Blick nach Osten



Blick nach Westen



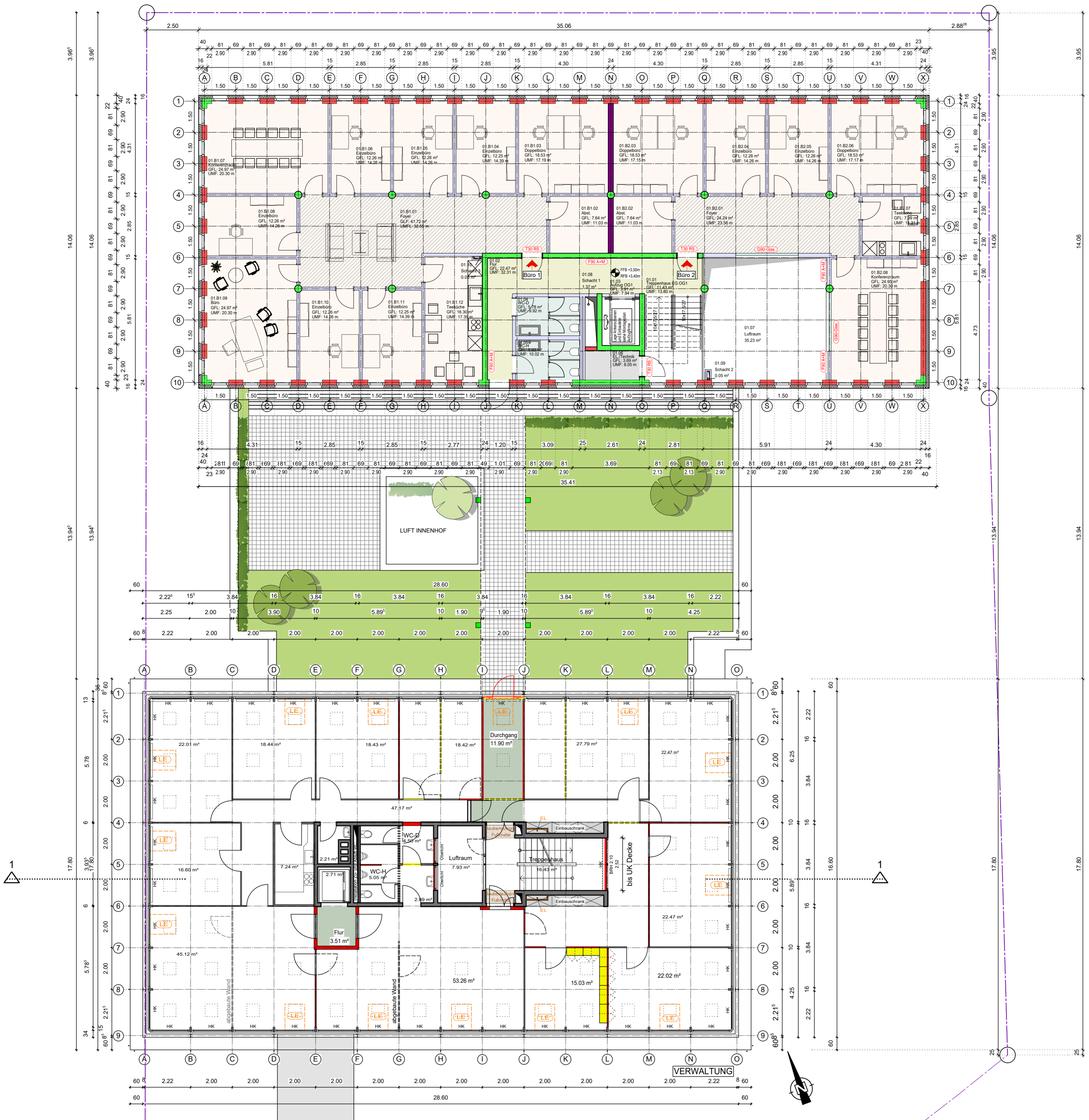


Südfassade nach Herstellung des Gebäudes ca. 1961



Südfassade 2006

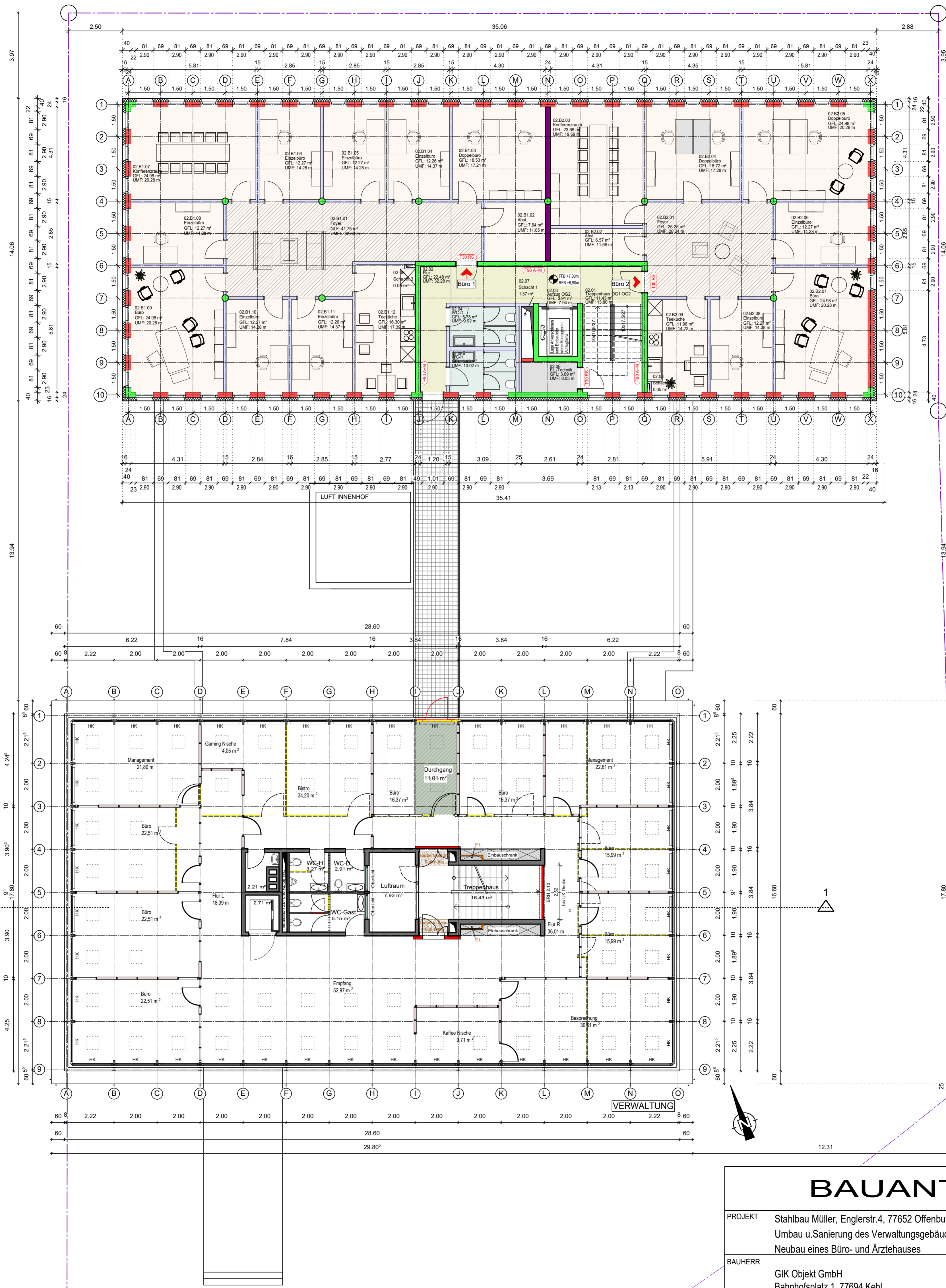




BAUANTRAG

PROJEKT	Stahlbau Müller, Englerstr.4, 77652 Offenburg Umbau u.Sanierung des Verwaltungsgebäudes Neubau eines Büro- und Ärztehauses		GROSSMANN ARCHITEKTEN Grossmann Architekten GmbH Am Altenheimer Yachthafen 1 77743 Neured Tel. 07854/98370-0 Fax 07854/98370-44
BAUHERR	GIK Objekt GmbH Bahnhofplatz 1, 77694 Kehl		
PLANINHALT	Grundriss 1.Obergeschoss		

DATUM	GEZ.	MASSSTAB	PLAN-NR.	NEMETSCHKEK-PLAN-NR.
16.07.2021	SI/SG	1:100	2	31

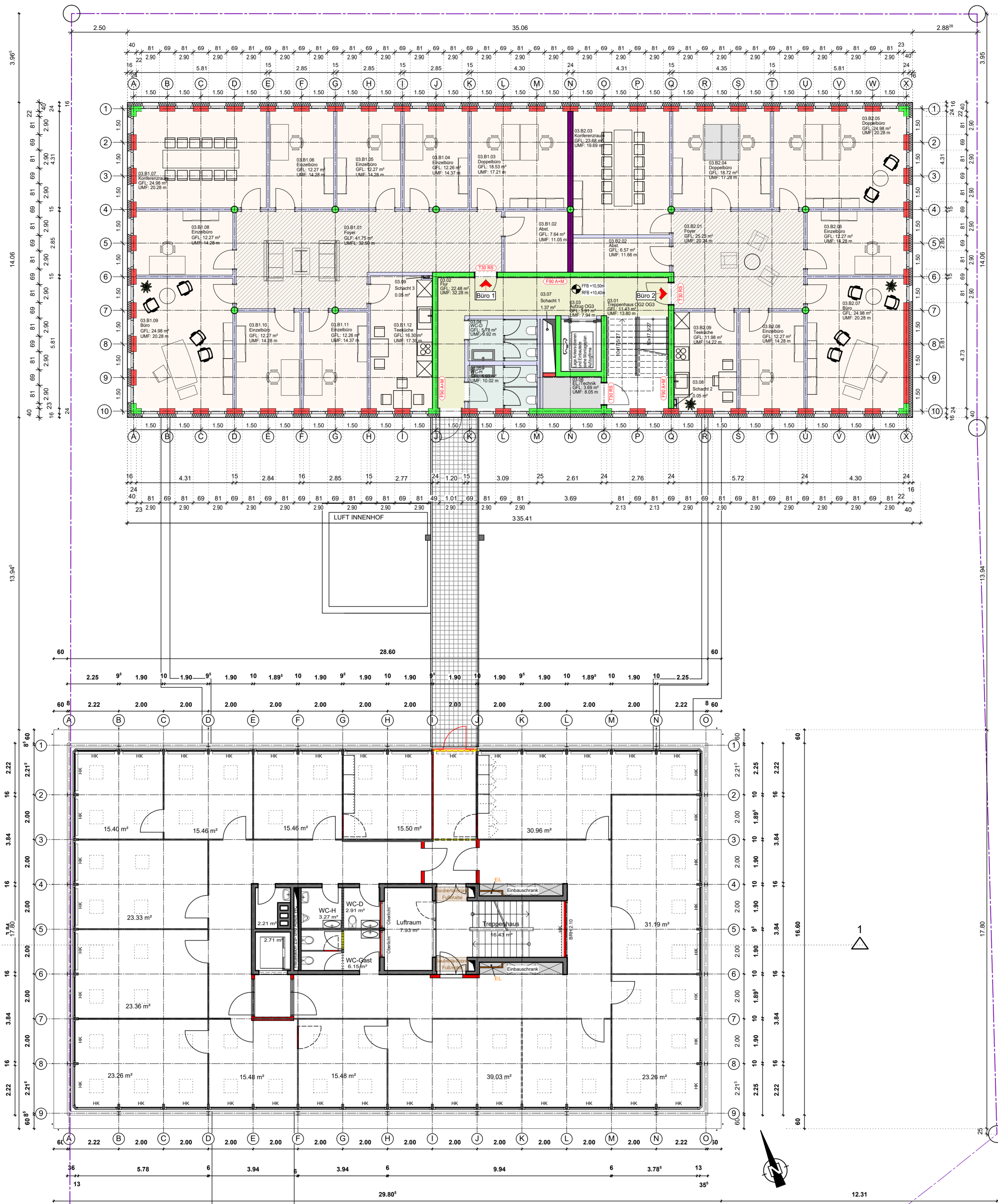


BAUANTRAG

PROJEKT		Stahlbau Müller, Englerstr.4, 77652 Offenburg Umbau u.Sanierung des Verwaltungsgebäudes Neubau eines Büro- und Ärztehauses		
BAUHERR		GIK Objekt GmbH Bahnhofplatz 1, 77694 Kehl		
PLANINHALT				
Grundriss 2.Obergeschoss				
DATUM	GEZ.	MASSSTAB	PLAN-NR.	NEMETSCHKEK-PLAN-NR.
16.07.2021	SI/SG	1:100	2	31

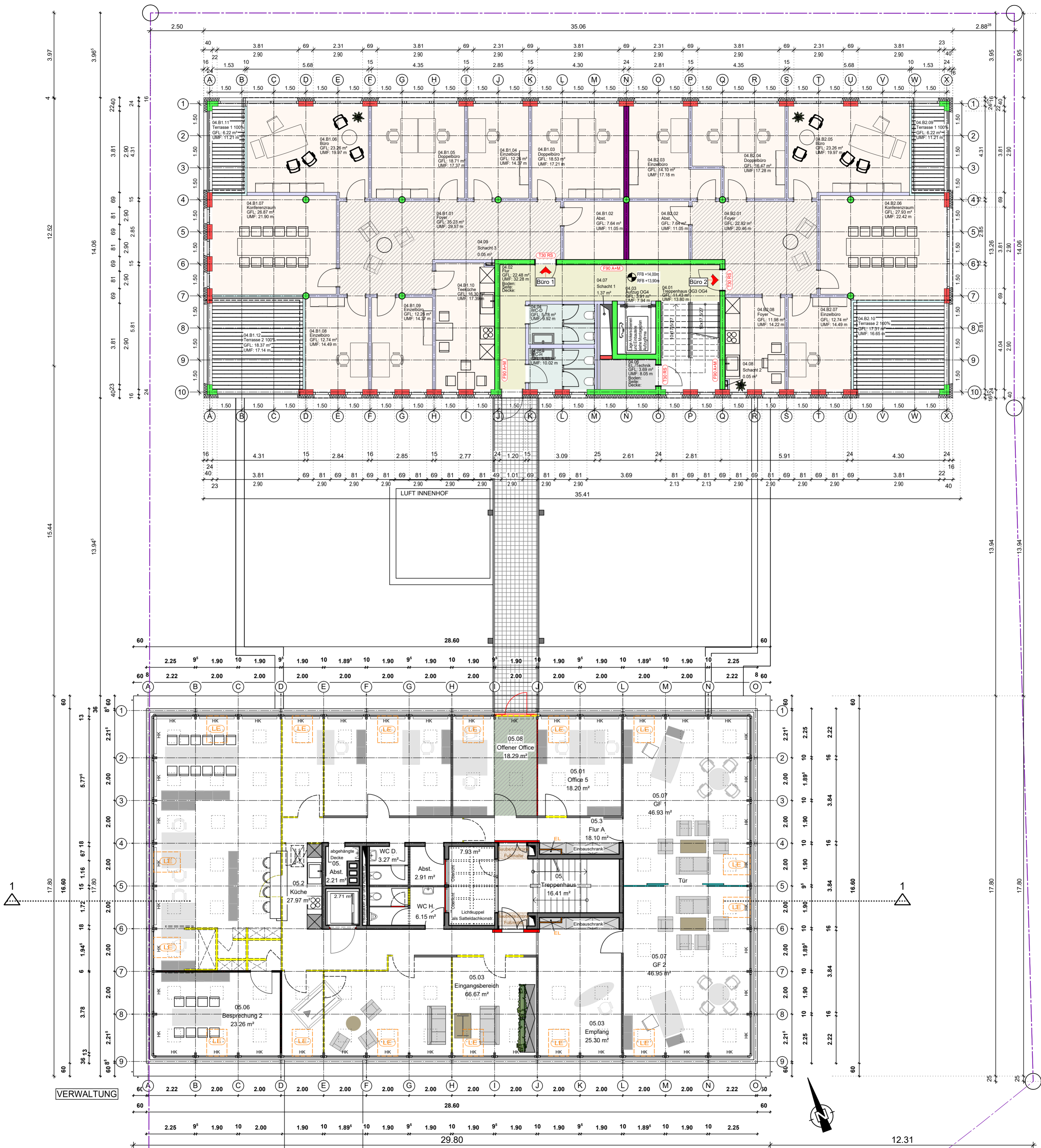
**GROSSMANN
ARCHITEKTEN**

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



BAUANTRAG				
PROJEKT		Stahlbau Müller, Englerstr.4, 77652 Offenburg Umbau u.Sanierung des Verwaltungsgebäudes Neubau eines Büro- und Ärztehauses		
BAUHERR		GIK Objekt GmbH Bahnhofplatz 1, 77694 Kehl		
PLANINHALT				
Grundriss 3.Obergeschoss				
DATUM	GEZ.	MASSSTAB	PLAN-NR.	NEMETSCHKEK-PLAN-NR.
16.07.2021	SI/SG	1:100	2	31
H/B = 680 / 594 (0.40m²)				

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



BAUANTRAG

PROJEKT Stahlbau Müller, Englerstr.4, 77652 Offenburg
 Umbau u.Sanierung des Verwaltungsgebäudes
 Neubau eines Büro- und Ärztehauses

BAUHERR
 GIK Objekt GmbH
 Bahnhofplatz 1, 77694 Kehl

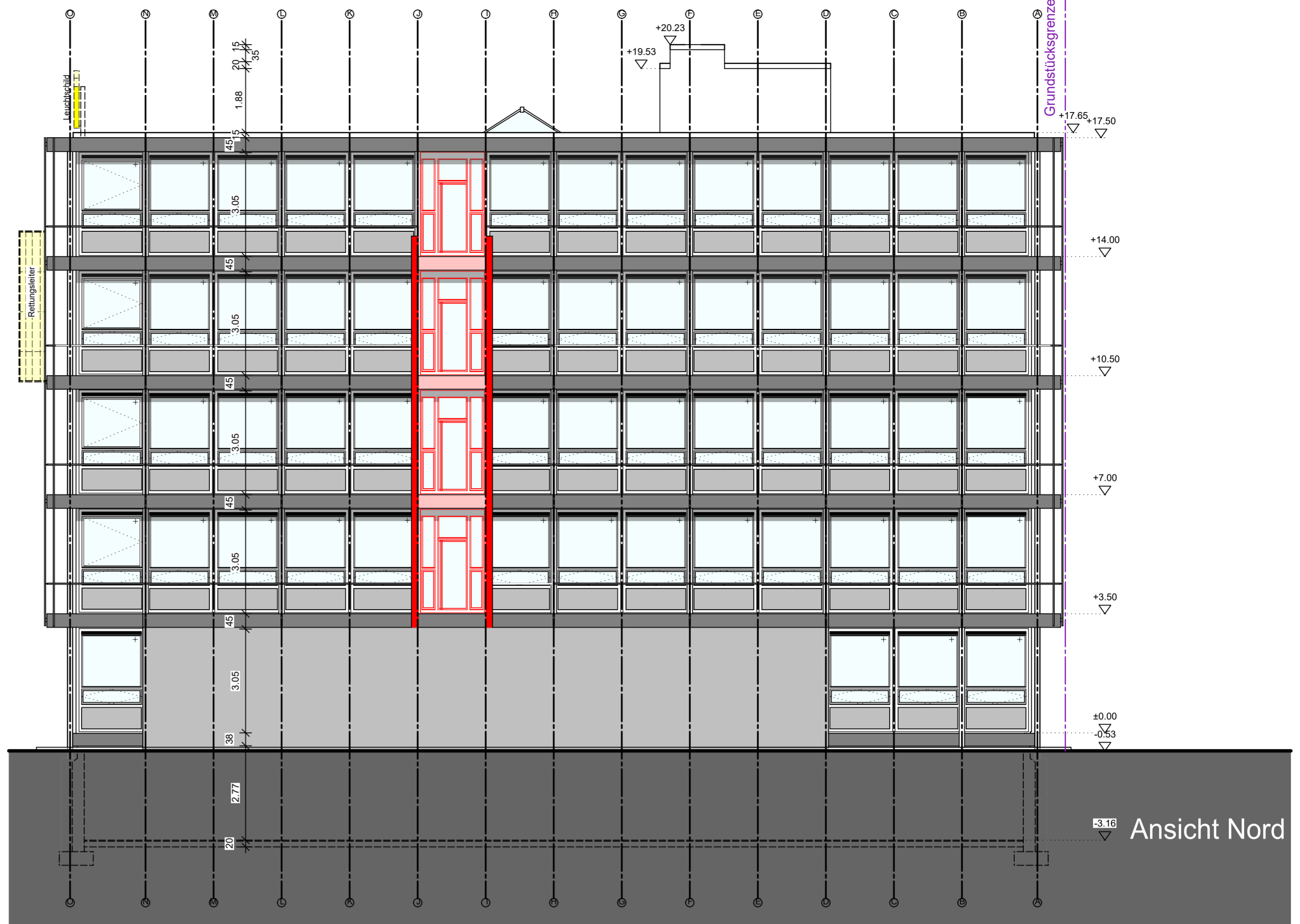
PLANINHALT
 Grundriss 4.Obergeschoss

**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.
16.07.2021	SI/SG	1:100	2	31

H/B = 680 / 594 (0.40m²)



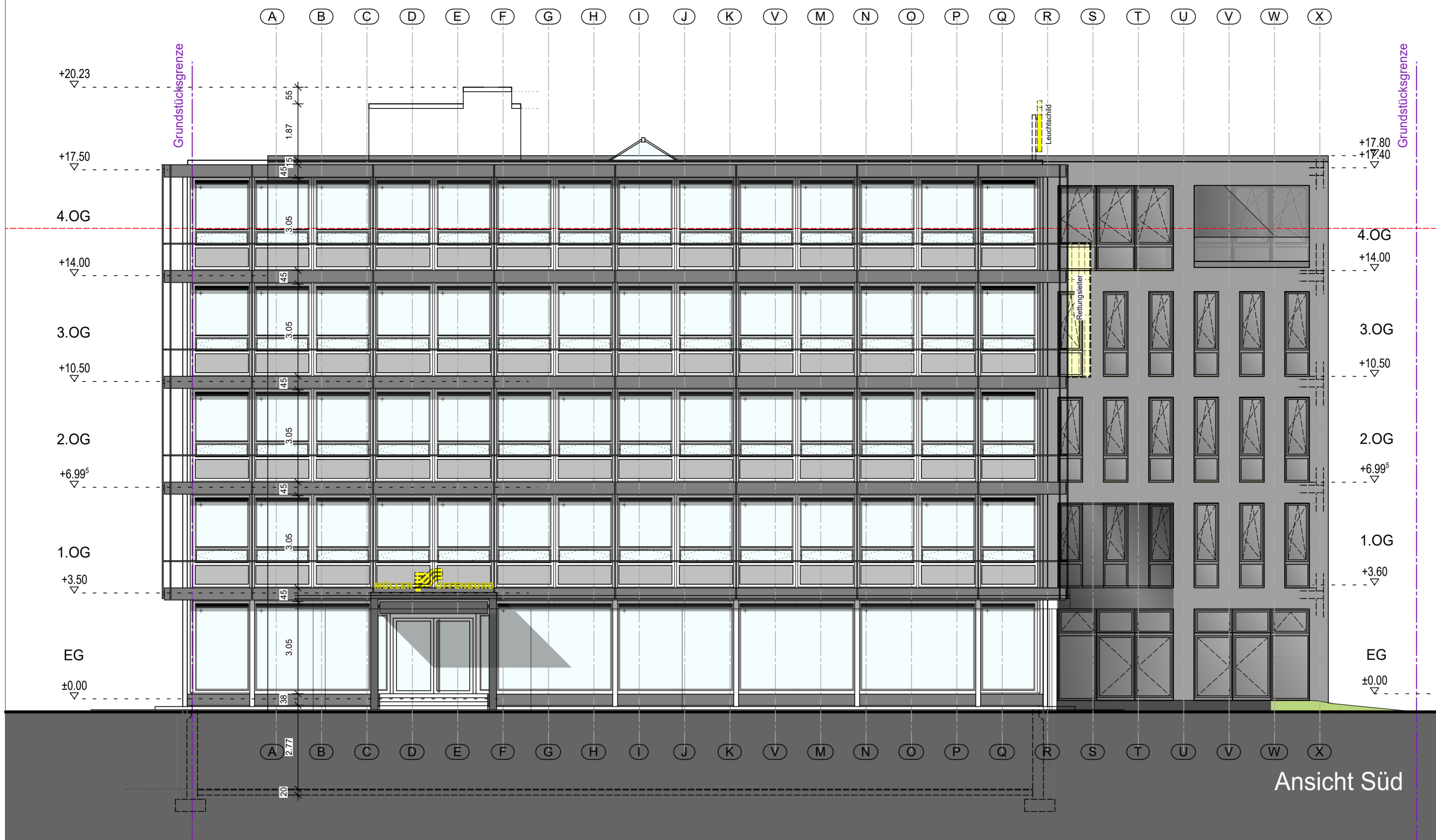
Ansicht Nord



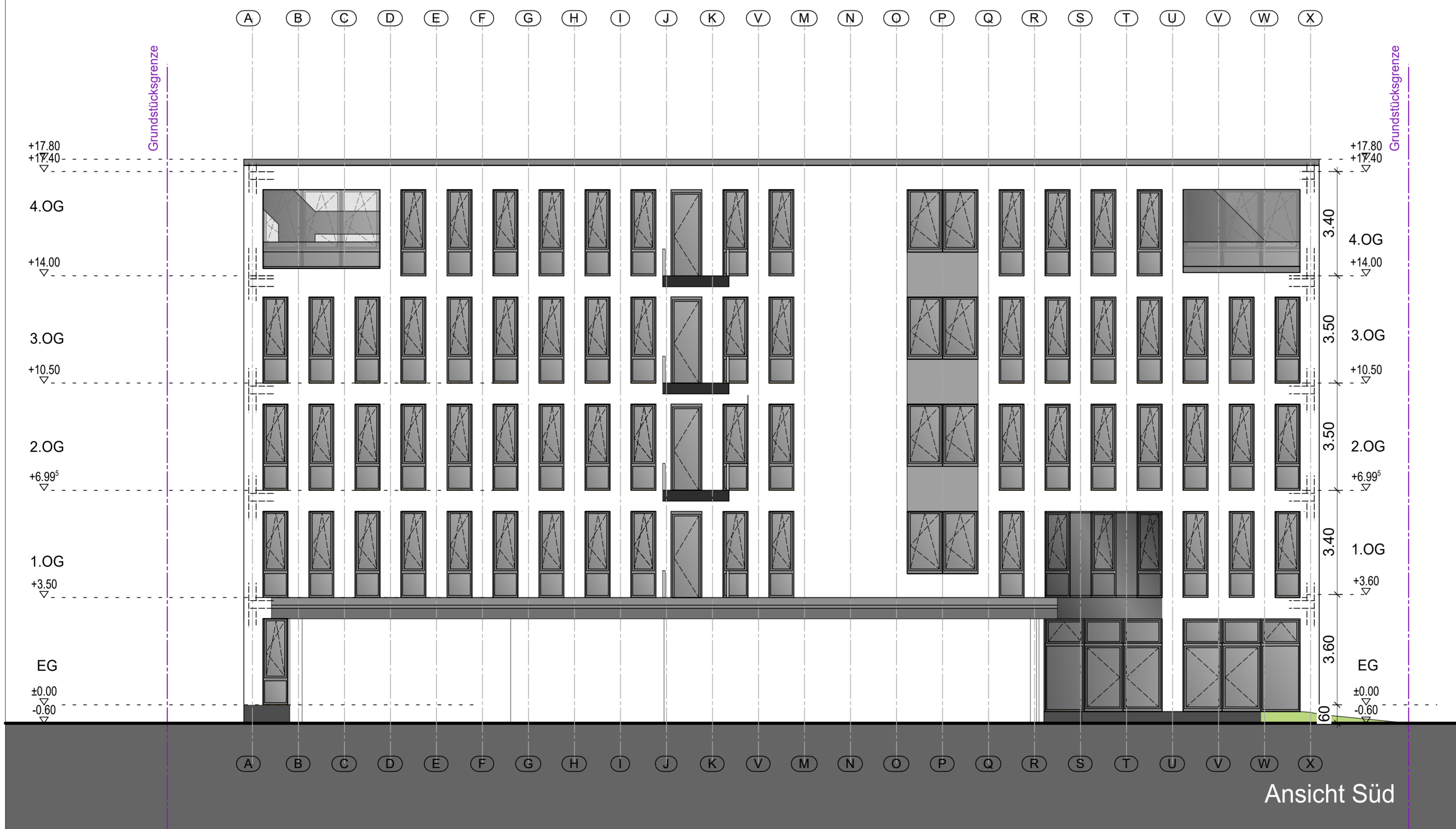
Ansicht Nord

BAUANTRAG

PROJEKT Stahlbau Müller, Englerstr.4, 77652 Offenburg Umbau u.Sanierung des Verwaltungsgebäudes		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 Nord		
DATUM	GEZ.	MASSSTAB	PLAN-NR.	NEMETSCHKE-PLAN-NR.
16.07.2021	SI/SG	1:100	9	122
BAUHERR			ARCHITEKT	



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



BAUANTRAG

PROJEKT
Stahlbau Müller, Englerstr.4, 77652 Offenburg
Umbau u. Sanierung des Verwaltungsgebäudes

BAUHERR
GIK Objekt GmbH
Bahnhofplatz 1, 77694 Kehl

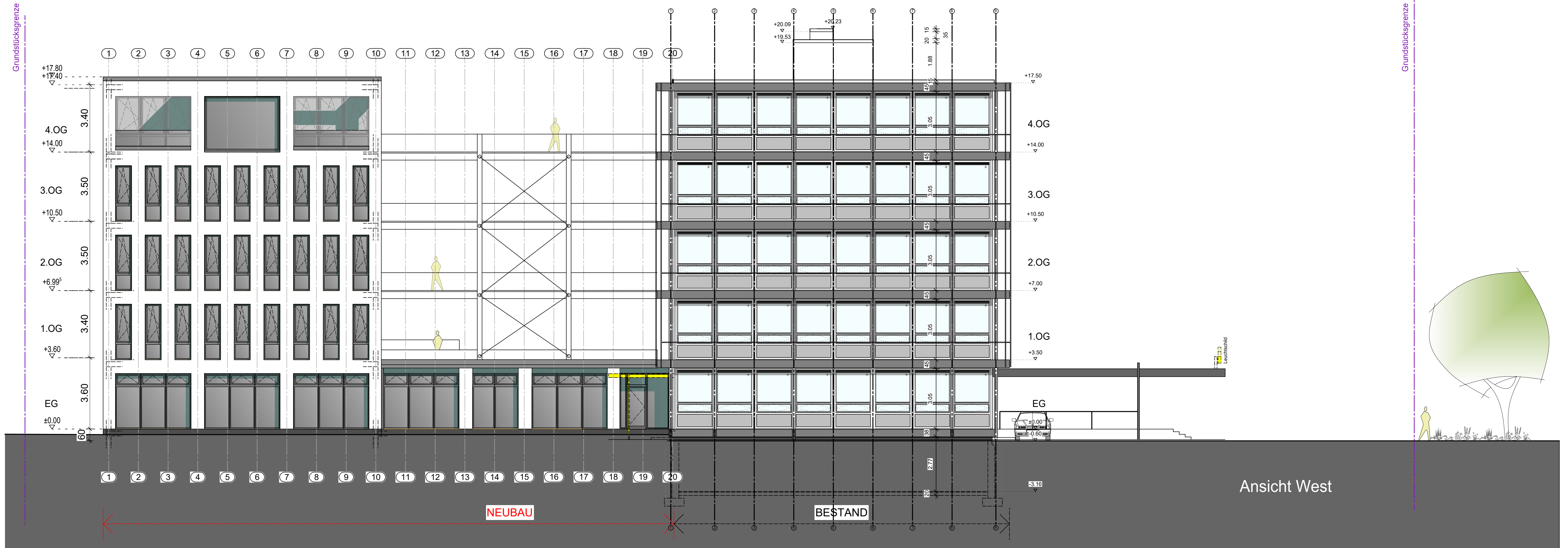
PLANINHALT
Ansicht Süd

**GROSSMANN
ARCHITEKTEN**

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

DATUM 16.07.2021	GEZ. SI/SG	MASSSTAB 1:100	PLAN-NR. 7	NEMETSCHKEK-PLAN-NR. 120
---------------------	---------------	-------------------	---------------	-----------------------------

BAUHERR _____ ARCHITEKT _____



Ansicht West

BAUANTRAG

PROJEKT Stahlbau Müller, Englerstr.4, 77652 Offenburg Umbau u.Sanierung des Verwaltungsgebäudes		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.
16.07.2021	SI/SG	1:100	10	123
BAUHERR			ARCHITEKT	
			