**FB 3 Stadtplanung und Baurecht**

Geschäftsstelle des Gestaltungsbeirats

**GBR 2022-04_0**

Bearbeiter: Dorit Traeger

Stadt Offenburg

# S I T Z U N G S V O R L A G E

Öffentlich

für den Gestaltungsbeirat Nr.29

am 17.03.2022

## 1. Bauvorhaben:

Wohnbebauung „Kirsch-Areal“ Süd, Moltkestraße/Zellerstraße

## 2. Bauherr:

Perfect Living GmbH & Co.KG, Herr Weinzierl und Herr Dr. Jopen

## 3. Beschreibung

Das Betriebsgelände der Fa. Kirsch an der Moltkestraße wurde aufgegeben und steht einer Neuordnung zur Verfügung. Für die Grundstücke des Areals wurde eine Mehrfachbeauftragung mit 3 teilnehmenden Büros durchgeführt. Der Siegerentwurf wurde zwischenzeitlich weiterbearbeitet und bildet die Grundlage für den in Bearbeitung befindlichen Bebauungsplan.

Verkehr

Die Carl-Blos-Straße gliedert das Areal in 2 Bereiche. Sie bildet eine Verbindung zur Moltkestraße und ist nur für den Fuß- und Radverkehr durchgängig. An der westlichen Grundstücksgrenze werden Poller vorgesehen, um ein Durchfahren für den KFZ-Verkehr zu unterbinden. Für Feuerwehr und Rettungsdienste sind die Poller öffenbar. Der Fuß- und Radweg wird öffentlich werden.

Bebauung

Der Bereich südlich der Carl-Blos-Straße wird durch ein ca. 95 m langes, 4- bis 5-geschossiges Gebäude entlang der Moltkestraße geschlossen. Die der Moltkestraße zugewandten Fassade ist durch horizontale Geschossbänderungen (versetzte Laubengangaufweitungen) strukturiert. Im Erdgeschoss wurde eine Zäsur in Form eines Durchgangs eingefügt.

Die Erschließung des Gebäudes erfolgt über den Innenhof und die Moltkestraße. Im Erdgeschoss des langestreckten Gebäudes ist eine eingeschobene Parkreihe und

Nebenräume wie Müllraum, Technikraum, Waschküche, Kellerabteile, Fahrradstellplätze und ein Raum für Kinderwagen vorgesehen. In den Obergeschossen sind Wohnungen vorgesehen. Die Wohnungen werden über die offenen Laubengänge erschlossen, die ebenfalls als Begegnungsräume dienen sollen. Die Laubengänge werden begrünt. Alle Wohnungen sind zum Innenhof orientiert und mit hofseitigen Balkonen ausgestattet.

Der Kopfbau im Süden wurde im Laufe der Bearbeitung um ein weiteres Geschoss ergänzt und ist nun als Variante 6-geschossig geplant. Im Kopfgebäude ist im Erdgeschoss und im ersten Obergeschoss zur Moltkestraße hin eine Gewerbeeinheit vorgesehen. Des Weiteren werden im Erdgeschoss Abstellräume, Fahrradstellplätze und ein Technikraum angeordnet. Ein Müllraum ist hier nicht vorgesehen. Die Wohnungen orientieren sich zu allen Gebäudeseiten mit Loggien zur Zellerstraße hin. Zur Fuge hin wurden Nebenräume orientiert. Aufenthaltsräume in diesem Bereich werden zur Moltkestraße hin orientiert. Die Wohnungen werden über ein Treppenhaus erschlossen.

Freiflächen

Entlang der westlichen Grundstücksgrenze ist ein begrünter Innenhof mit einem zentral gelegenen Spielplatz angeordnet. Die Grünfläche wird gegliedert durch ein Wegesystem für Fußgänger. Entlang der Wege werden Sitzgelegenheiten angeordnet. Weitere Gliederungen der Grünflächen werden durch Bäume, Sträucher und Hecken erzeugt.

Die Stellplätze werden ebenerdig teilweise als Parkreihe im Erdgeschoss des Gebäudes und teilweise als offene Parkierung im Innenhof nachgewiesen. Bei der offenen Parkierung werden aller 4 Stellplätze ein Baum angeordnet. Die Zu- und Abfahrt zum und vom Grundstück erfolgt über die Zeller Straße.

Eine Fläche von 30 m² für eine erforderliche Trafostation wird an der westlichen Grundstücksgrenze zum Schillergymnasium vorgesehen.

Die Dächer sind als begrünte Flachdächer mit PV-Anlagen dargestellt.

## 4. Städtebauliche Beurteilung

Die zwischen der umgebenden bereits bestehenden eher kleinteiligen Bebauungsstruktur nördlich der Carl-Blos-Straße und der zukünftigen Bebauung südlich im Kronenquartier angrenzend vermittelnde Baumasse wurde bereits im Rahmen der Mehrfachbeauftragung entschieden.

Im Rahmen der Mehrfachbeauftragung wurde das südliche Gebäude an der Ecke Zellerstraße/ Moltkestraße fünfgeschossig geplant. Im Rahmen der Weiterbearbeitung wurde, in Anlehnung an den geplanten Hochpunkt im Kronenquartier Eckgebäude Moltkestraße/ Turnhallestraße, ein zusätzliches Geschoss also insgesamt 6 Geschosse für den Kopfbau geplant. Da dies im Planungsausschuss zu kontroversen Diskussionen führte, soll im Gestaltungsbeirat über die für diesen Ort angemessene Geschossigkeit (5 oder 6 Geschosse) des Eckgebäudes entschieden werden.

Im Gestaltungsbeirat soll auch die Weiterentwicklung des Entwurfs (Grundrisse, Freiflächengestaltung, Materialität) für diesen Standort diskutiert werden.

## 5. Planungsrechtliche Beurteilung

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Am Rittweg, Galgenfeld, Auf dem Nußbuckel“. Dieser Bebauungsplan stammt aus dem Jahr 1909 und setzt lediglich Straßen und Baulinien fest. Aktuell wird für den Bereich ein neuer Bebauungsplan „Kirsch-Areal“ erstellt, dessen Grundlage der überarbeitete Siegerentwurf aus der Mehrfachbeauftragung bildet.

## 6. Bauordnungsrechtliche Beurteilung

Zwischen den Gebäuden ist eine Fuge mit einem Abstand von 5 m vorgesehen. Die Abstandsflächen der Gebäude überlagern sich an dieser Stelle. Da in dem Bereich der Abstandsflächenüberlagerungen keine Aufenthaltsräume vorgesehen sind, ist eine ausreichende Belichtung und Belüftung gewährleistet. Die Reduzierung des Abstandes auf 5 m ist für den Brandschutz ausreichend. Eine Festsetzung zur Reduzierung der Abstandsflächen ist daher möglich und wird im Bebauungsplan vorgesehen.

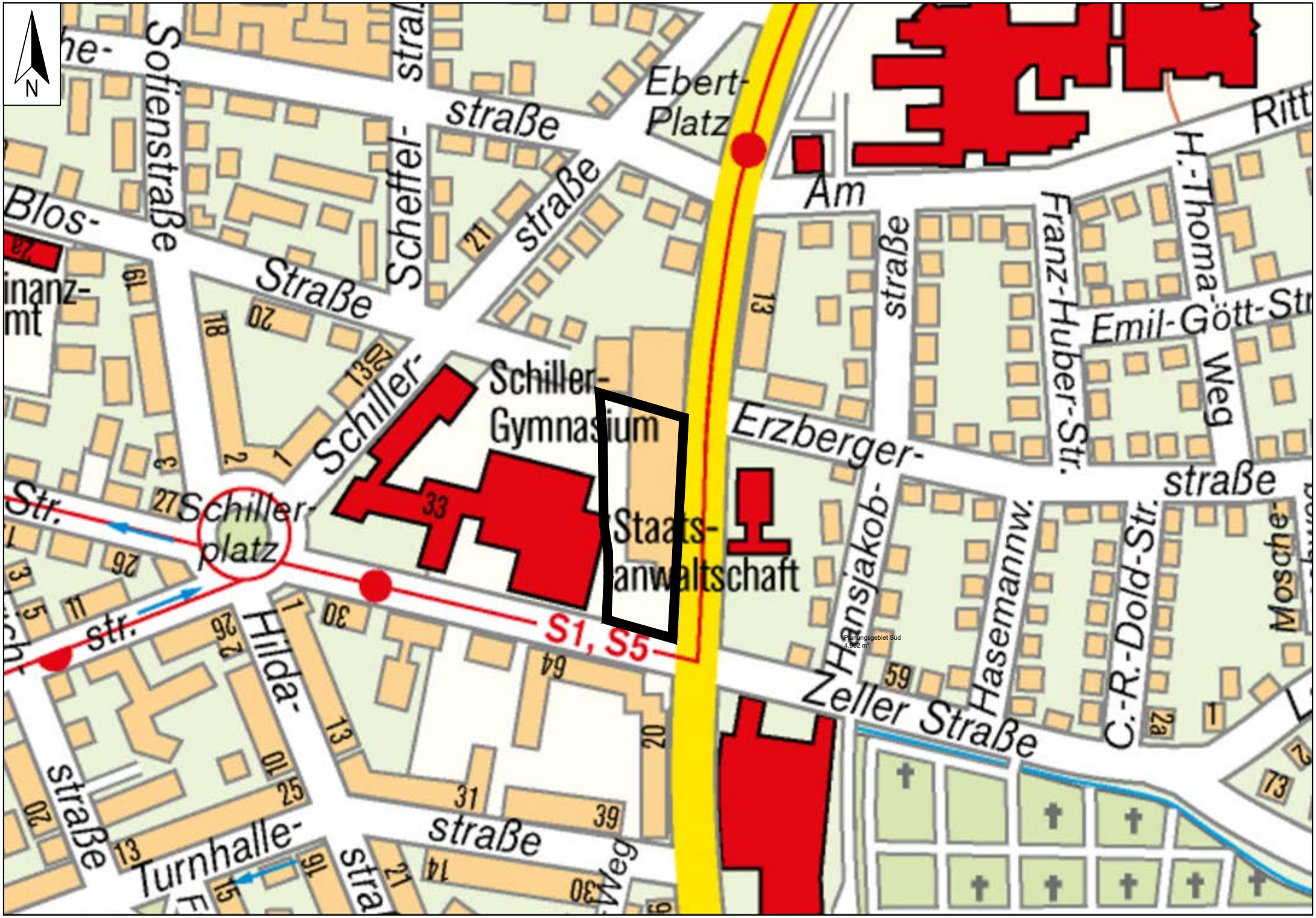
Eine weitere bauordnungsrechtliche Beurteilung erfolgt im Rahmen des Bauantragsverfahrens.

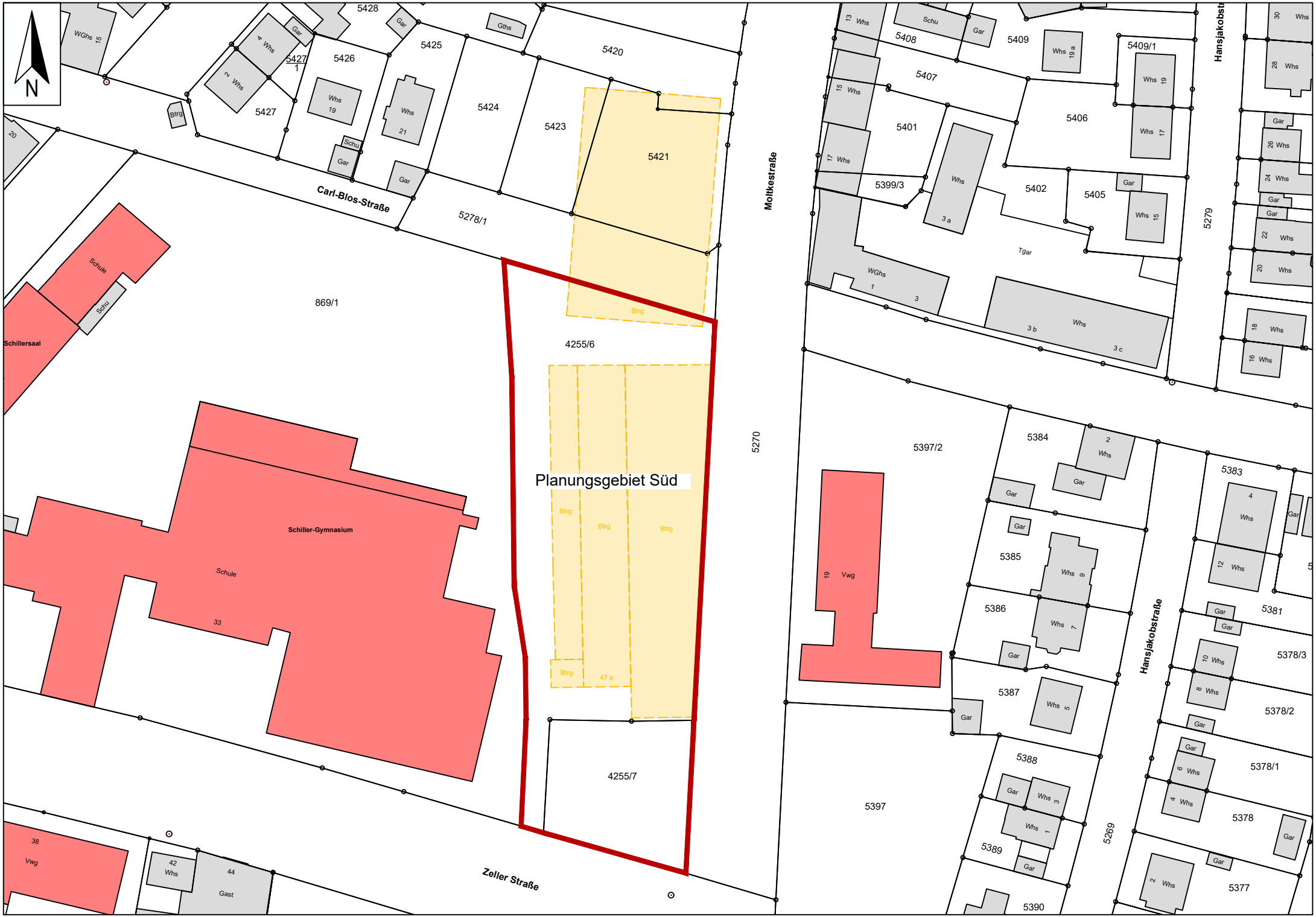
Anlagen: Blatt 1: Stadtplan

Blatt 2: Lageplan

Blatt 3: Luftbild

Blatt 4 -9: Darstellung des Vorhabens


N
Sofienstraße
Scheffel-
straße
Ebert-
Platz
Am
Franz-Huber-Str.
Emil-Gött-Weg
Blos-
Straße
Schiller-
Schiller-
Gymnasium
Erzberger-
straße
Staats-
anwaltschaft
Schiller-
platz
Str.
S1, S5
Hilda-
straße
Turnhalle-
Zeller Straße
Hasemannstr.
C.-R.-Dold-Str.
Hansjakob-
Planungsgebiet Süd
4.962 m²


Planungsgebiet Süd
Carl-Blos-Straße
Moltkestraße
Zeller Straße
Hansjakobstraße
Schiller-Gymnasium
Schule
Schillersaal
Gast
Vwg
Tgar
Btrg
Gar
Schu
Whs
WGhs
Gths
N
5427/1
5426
5425
5424
5423
5421
5420
5428
5427
5408
5409
5409/1
5407
5406
5401
5399/3
5402
5405
5279
5278/1
869/1
4255/6
4255/7
5270
5397/2
5397
5384
5385
5386
5387
5388
5389
5390
5383
5381
5378/3
5378/2
5378/1
5378
5377
5269


N
Carl-Blos-Straße
Planungsgebiet Süd

# MOLTKE 47

neue urbane Gemeinschaften

KIRSCH - AREAL / OFFENBURG _ MÜLLER + HUBER ARCHITEKTUBÜRO _ ECHOMAR

## Prinzip Oststadt

Die Oststadt ist bestimmt von gründerzeitlichen Blockrandbebauungen. Diese Typologie ist geprägt von repräsentativen Fassaden zum Straßenraum und Wohnfassaden zum Innenraum. Dieser zentralen stadträumlichen Logik folgt auch der Entwurf zum angrenzenden neuen Kronenquartier. Wir nehmen das Konzept Wohnseite/Erschließungsseite grundsätzlich an, fragen jedoch was es denn ist, das die „Moltke 47" jenseits von Erschließungsgängen und Ornamenten architektonisch repräsentieren soll?
Wir glauben die „Moltke 47" ist eine neue Art von Quartiersgemeinschaft, die sich an aktuellen Genossenschaftsmodellen orientiert.

## Urbane Gemeinschaften

Diese neuen Gemeinschaften sind geprägt von günstiger Bauweise, aber klugen Grundrissen und Erschließungsräumen, die eher Begegnungs- und Aufenthaltsflächen bilden als Flure. Hier bilden sich informelle Begegnungen, die eine Hausgemeinschaft und eine Identifikation mit dem Gebäude erlaubt.
Der Wunsch nach Laubengängen erscheint uns wirtschaftlich und schallschutztechnisch sinnvoll. Um die Fehler der Vergangenheit zu vermeiden und die Erschließungsräume tatsächlich zu Begegnungsräumen zu machen, entwickeln wir die Grundrisse und vor allem die Laubengänge so, dass die Vorfläche der Wohnung zum Vorgarten wird. Wir schaffen räumliche Situationen, die sich leicht aneignen lassen.

## Leichte Erscheinung – harte Effizienz

Dem leichten und spielerischen Erscheinungsbild der „Moltke 47" steht die harte Effizienz des Tragsystems, der Hülle und der Versorgungsinfrastrukturen gegenüber.
Dieses Tragsystem ist wirtschaftlich effizient und die Grundrisse in den Geschossen identisch. Das ausgeklügelte Fassadenspiel, dass diese Effizienz überstrahlt, entsteht durch kluge Grundrissversätze und die versetzten, vorgehängten Laubengang-Geometrien. Durch dieses Prinzip bildet sich eine Vielfalt und Differenzierung, hinter der jedoch ein äußert effizientes Grundsystem steckt.

## Erschließung und Parkierung

Die Erschließung mit dem Individualverkehr erfolgt als Einbahnstraßenlösung. Die Zufahrt aus der Zeller Straße erscheint problemlos möglich und erleichtert die Adressbildung. Der MIV wird entsprechend dem Wunsch der Auslober ebenerdig im Innenhof parkiert. Die Verschiebung einer Parkreihe unter das Gebäude ermöglicht den westlichen Bereich des Innenhofs zu begrünen, bzw. als Freifläche für die Hausgemeinschaft attraktiv zu gestalten. Im Bereich des Kopfbaukörpers befinden sich privilegierte Stellplätze für Sharingkonzepte oder alternative Verkehrsmittel.
Die Ausfahrt erfolgt über den Stich Carl-Bloss-Straße um einen störungsfreien Verkehrsfluss zu ermöglichen. Die Zugänglichkeit in die Gebäude erfolgt über den Innenhof, bzw. über einen zentralen Stich über die Moltkestraße. Die Dienstleistungseinheit wird prominent über den Vorplatz erschlossen.

## Architektursprachen

Die Fassade des Straßenbaukörpers soll all das vermitteln, was die Oststadt charakterisiert: Diversität, Gemeinschaft und Durchgrünung! Die versetzten Laubengangaufweitungen bieten Platz zur Aneignung durch die Bewohner. Hier soll Improvisation und Lebendigkeit vermittelt werden. Die Fassade ist durch die horizontalen Geschossbänderungen strukturiert.

Der Kopfbaukörper mit seinen größeren und eventuell hochpreisigeren Wohnungen nimmt die horizontale Bänderung auf, ist in seiner Architektursprache jedoch klassischer und nimmt die Charakteristika des neuen Kronenquartiers auf.
Die Rückzugsbereiche auf der Innenhofseite weisen dementsprechend eine etwas ruhigere Struktur auf, die jedoch mit den gleichen Stilelementen, Formaten und Materialien erzeugt wird.

Schwarzplan 1_1000

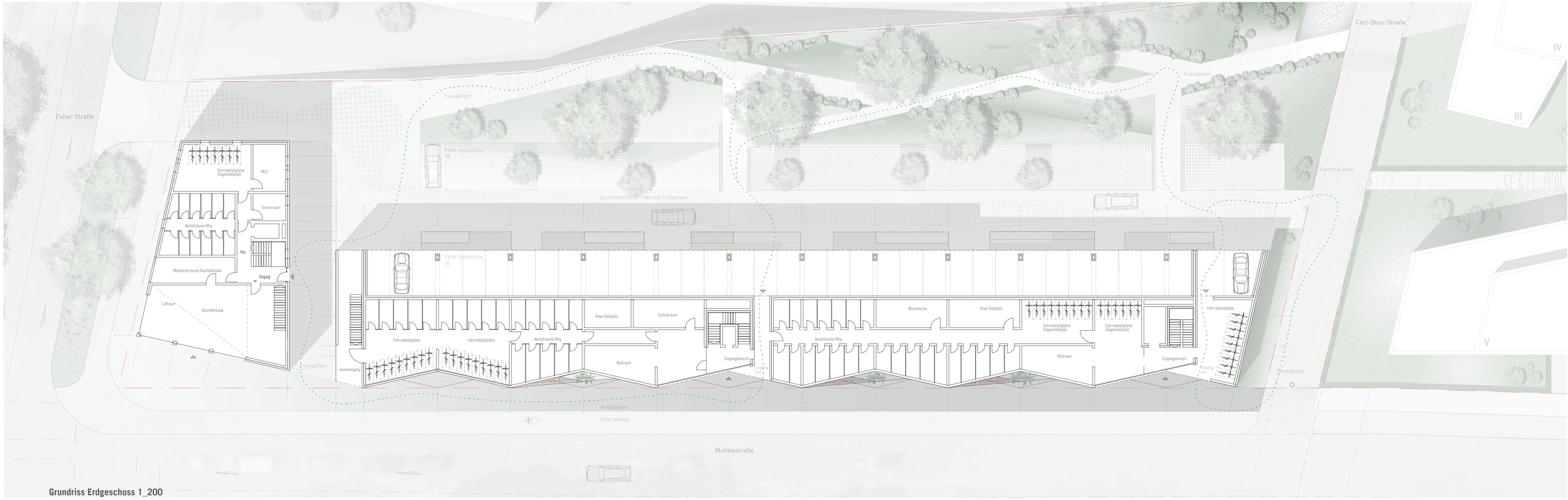


Lageplan 1_500

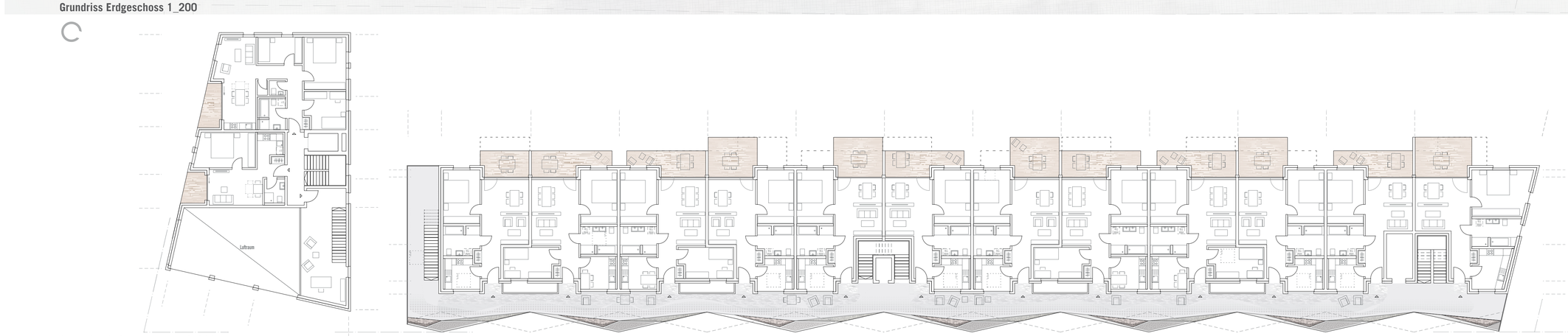



MÜLLER + HUBER ARCHITEKTURBÜRO

ECHOMAR




**Grundriss Erdgeschoss 1_200**



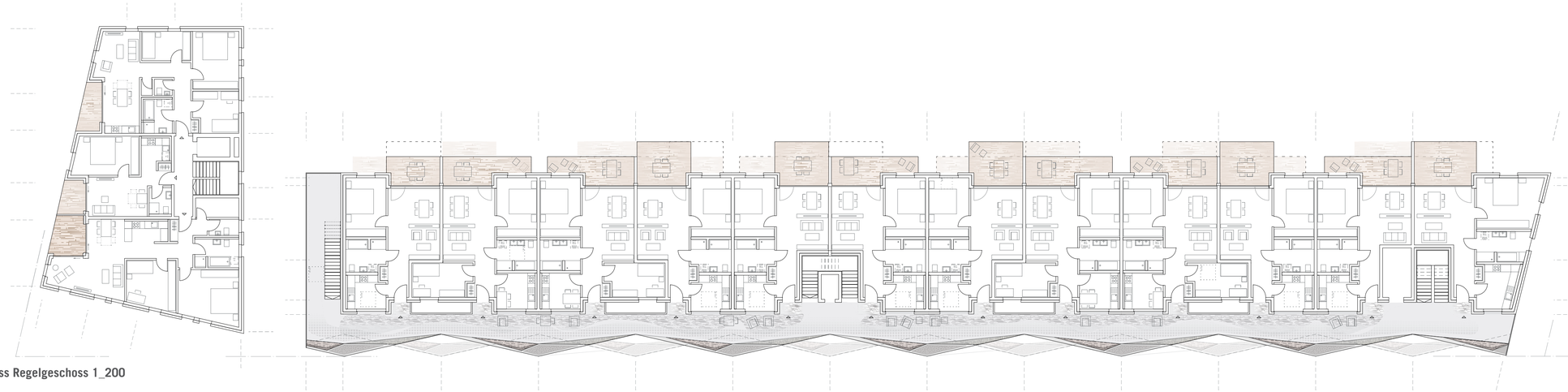

**Grundriss 1. Obergeschoss 1_200**




**Ansicht Ost_Moltkestraße 1_200**

MÜLLER + HUBER ARCHITEKTURBÜRO

ECHOMAR



Grundriss Regelgeschoss 1_200




Schnitt C-C 1_200




Ansicht Süd_Zeller Straße 1_200



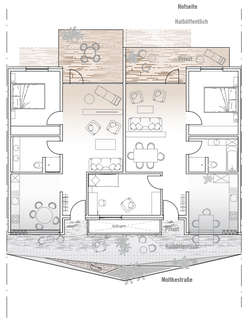

Schnitt D-D Zeller Straße 1_200




Ansicht West_Hofseite 1_200

MÜLLER + HUBER ARCHITEKTURBÜRO

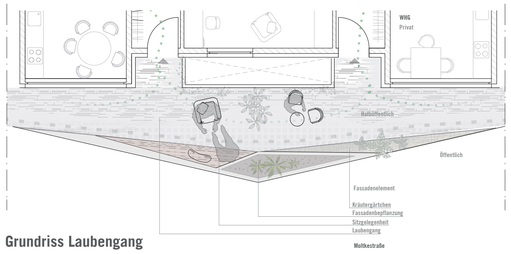
ECHOMAR




Grundriss Wohneinheit



System Laubengang Moltkestraße

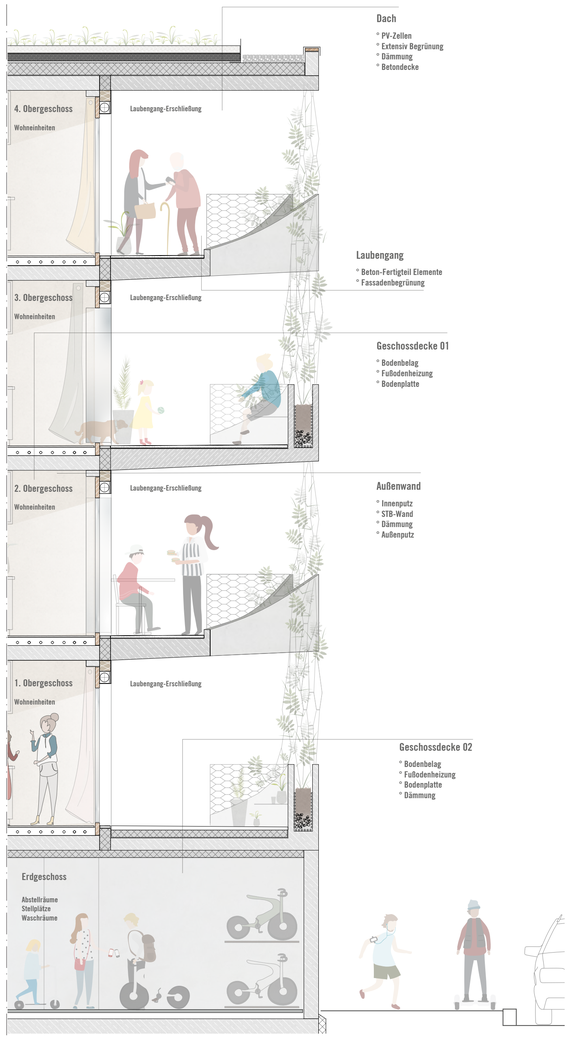



Grundriss Laubengang

Laubengang



Visualisierung Laubengang

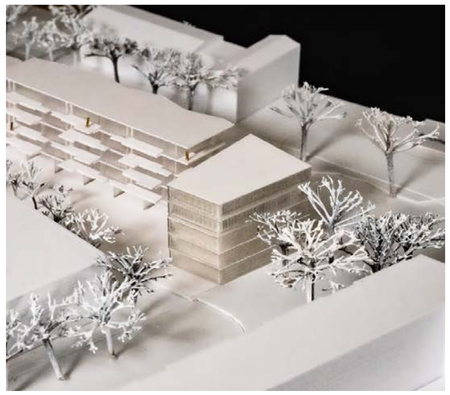



Fassadenschnitt 1_50



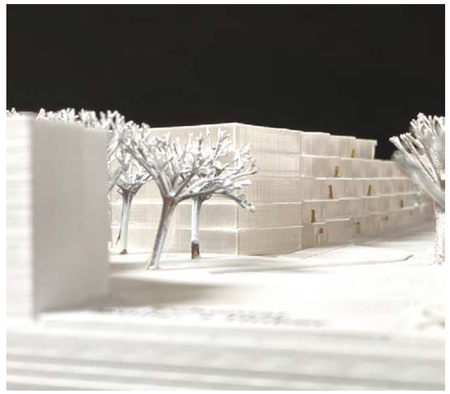

Fassadenansicht 1_50

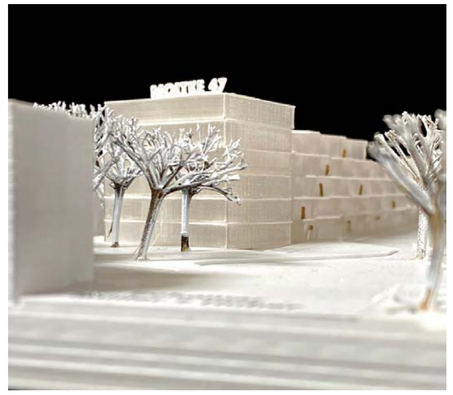
V Geschosse



VI Geschosse



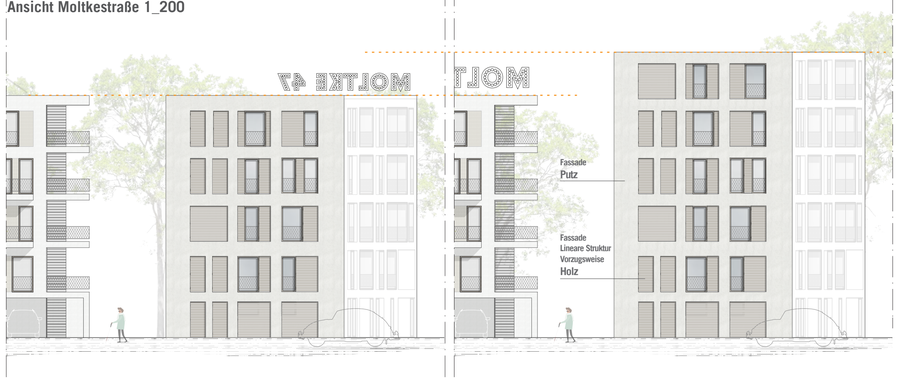




Modell 1_200




Ansicht Moltkestraße 1_200

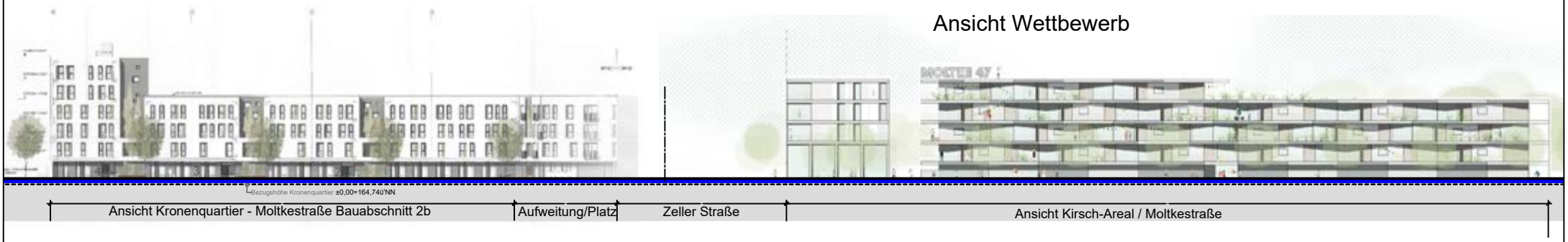



Ansicht West_Hof 1_200

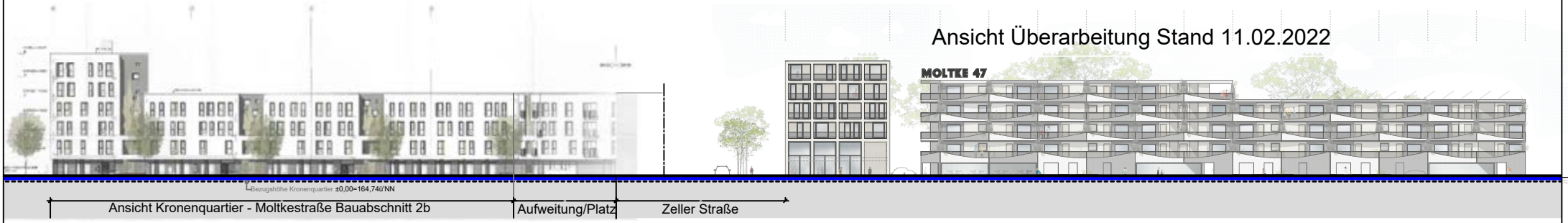
MÜLLER + HUBER ARCHITEKTURBÜRO

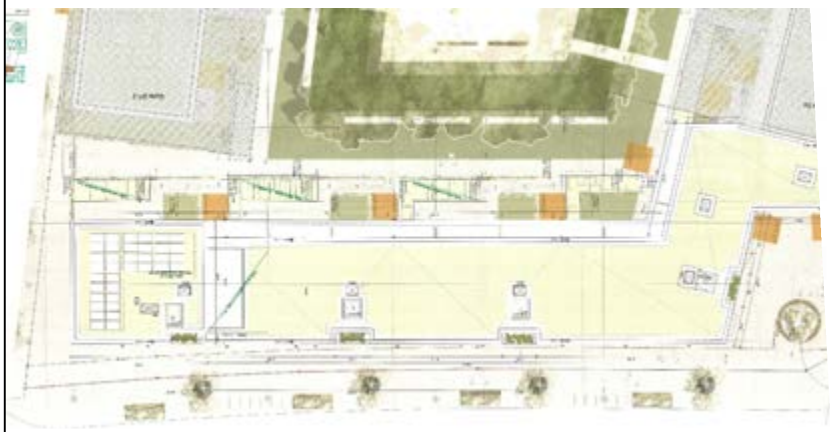
ECHOMAR

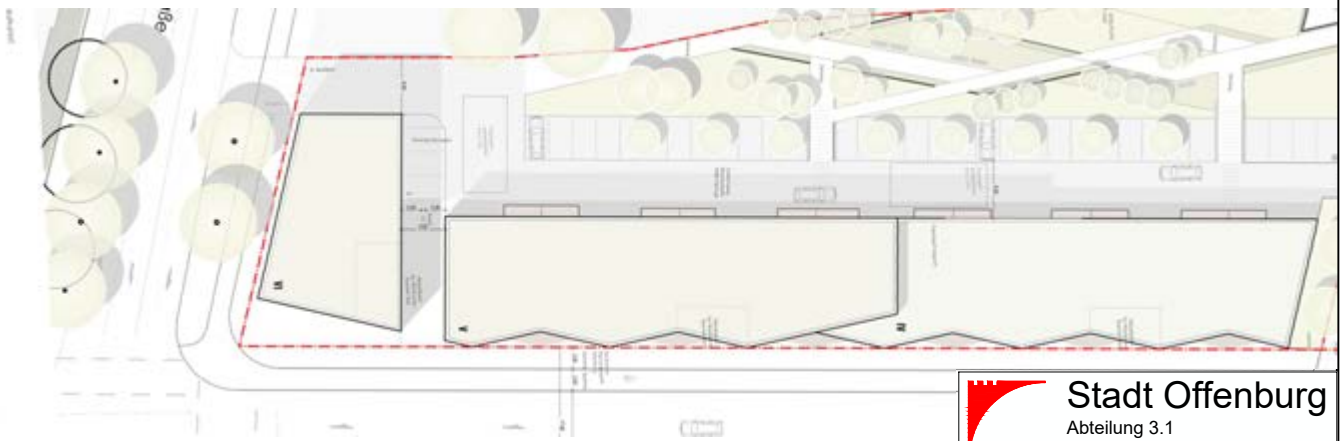
## Ansicht Wettbewerb




## Ansicht Überarbeitung Stand 11.02.2022





**Stadt Offenburg**
Abteilung 3.1
Stadtplanung und Stadtgestaltung

Städtebauliche Entwicklung des Kirsch-Areals
Vergleich Ansichten Wettbewerb/ Überarbeitung

o.M. 08.03.2022 Tr/Re