

SITZUNGSVORLAGE

Öffentlich

für den Gestaltungsbeirat Nr.25

am 02.03.2021

1. Bauvorhaben:

Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses, Kittelgasse 8

2. Bauherr:

Fix Immobilien GmbH, Offenburg

3. Empfehlungen des Gestaltungsbeirats aus der Erstvorlage

Die vollständigen Empfehlungen des Gestaltungsbeirats aus der vorangegangenen ersten Beratung des Bauvorhabens am 17.12.2020 sind im Protokoll zu dieser Sitzung dargestellt.

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

- A. Durchgehende Rundung der Fassade entsprechend dem Grundstücksverlauf.
- B. Büroeingangsbereich mit größerer Tiefe und deutlicher Trennung der Bodenbeläge zwischen öffentlichem und privatem Grundstück.
- C. Oberer Abschluss der Fassade durch ein Traufgesims
- D. Entfall der Dachterrasse und Anpassung der seitlichen Brandwände an die nachbarschaftlichen Dachschrägen.
- E. Ausbildung der Fassade des Attikageschosses möglichst als durchgehend bodentiefe Verglasung. Geschlossene Fassadenfelder in Metall oder Holz, nicht verputzt.
- F. Einheitliche Putzfassade vom EG bis zum 3.OG mit gleichen Brüstungshöhen von Fenstern und Loggien (abgesenkte Brüstung mit aufgesetztem Handlauf). Im EG raumhohe Fensteröffnungen.
- G. Entfall der als Sockel ausgebildeten Fassadenverkleidung des Erdgeschosses. Stattdessen Sockel nur bis EG-Fußbodenhöhe z.B. in Beton.

4. Umsetzung der Empfehlungen

Mit Fassadenvariante Nr. 3 wurden alle Empfehlungen in die Weiterentwicklung des Entwurfes aufgenommen.

5. Beschreibung des überarbeiteten Entwurfs

Das architektonische Grund- und Nutzungskonzept des Gebäudes wurde nicht verändert. Lediglich die bisher im 3.Obergeschoss und im Dachgeschoss angeordnete Maisonette-Wohnung wurde zugunsten zweier eigenständiger Wohneinheiten aufgegeben und die Dachterrasse ist entfallen.

6. Städtebauliche Beurteilung des überarbeiteten Entwurfs

Insbesondere mit der Fassadenvariante Nr. 3 wird des Erscheinungsbild einer klassischen Lochfassade erzeugt (Putzfassade, einzelne Fensteröffnungen, stehende Fensterformate). Zusammen mit dem Traufabschluss entspricht dies den Regelungen der Erhaltung- und Gestaltungssatzung für die Altstadt. Das Gebäude fügt sich so gut in seine Umgebung ein. Eine Abweichung zur Steildachvorschrift der Satzung kann unter Berücksichtigung der speziellen Geometrie des Baugrundstücks stadtgestalterisch befürwortet werden.

7. Planungsrechtliche Beurteilung des überarbeiteten Entwurfs

Die planungsrechtliche Beurteilung ist unverändert (siehe Sitzungsvorlage vom 17.12.2020).

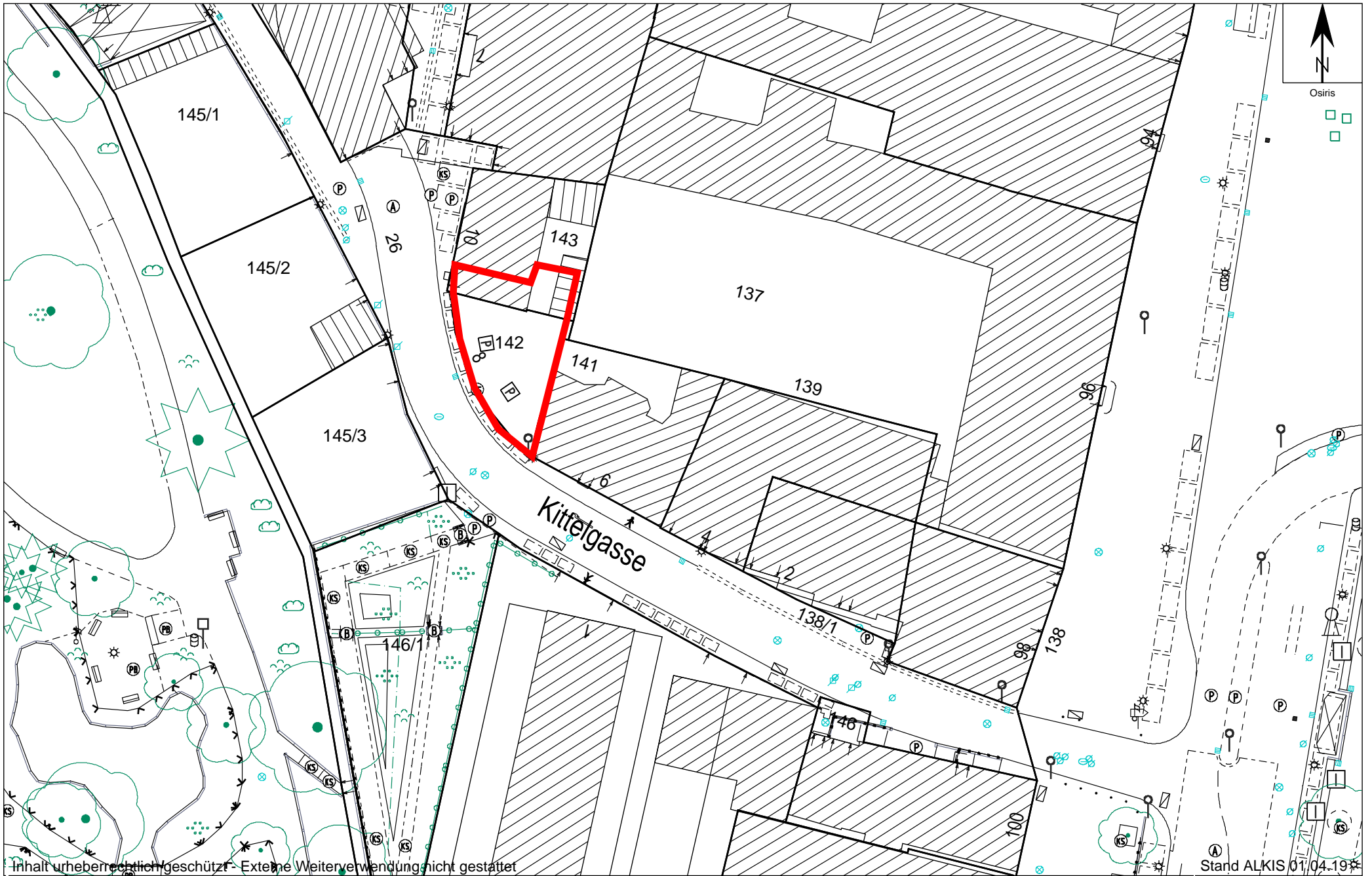
Das Gebäude fügt sich stadtgestalterisch in die umgebende Bebauung ein. Notwendige Abweichungen vom geltenden Bebauungsplan „Rathaus / Neuer Marktplatz“ sind aus städtebaulicher Sicht vertretbar.

8. Bauordnungsrechtliche Beurteilung des überarbeiteten Entwurfs

Eine abschließende bauordnungsrechtliche Prüfung kann erst im Bauantragsverfahren auf Grundlage vollständig vorliegender und prüffähiger Unterlagen erfolgen.

Anlagen: Blatt 1: Luftbild im Maßstab 1:1000
Blatt 2: Lageplan im Maßstab 1:500
Blatt 3 -11 Darstellung des Vorhabens







ANSICHT SUD/WEST 1

ENTWURF

Bauvorhaben	Neubau Mehrfamilie Wohnhaus	Maßstab	Format	Datum
Bauort	Kittelgasse 8, 777652 Offenburg, LGB.-Nr. 142	1:100	DIN A3	03.02.2021
Bauherr	Fix Immobilien GmbH Im Unteren Angel 27, 77652 Offenburg	Ansicht Süd/West		
Architekt	Dipl.-Ing. Kälble Martin, Grabenstr.19, 77723 Gengenbach Tel:07803/9655-0, Fax: 07803/9655-32			

Der Architekt:

Der Bauherr:

Dipl.-Ing. Martin Kälble

Fix Immobilien

H/B = 297 / 420 (0.12m²)

Allplan 2013



ANSICHT SUD/WEST 2

ENTWURF

Bauvorhaben	Neubau Mehrfamilie Wohnhaus	Maßstab	Format	Datum
		1:100	DIN A3	03.02.2021
Bauort	Kittelgasse 8, 777652 Offenburg, LGB.-Nr. 142	Ansicht Süd/West		
Bauherr	Fix Immobilien GmbH Im Unteren Angel 27, 77652 Offenburg			
Architekt	Dipl.-Ing. Kälble Martin, Grabenstr.19, 77723 Gengenbach Tel:07803/9655-0, Fax: 07803/9655-32			

Der Architekt:

Der Bauherr:

Dipl.-Ing. Martin Kälble

Fix Immobilien

H/B = 297 / 420 (0.12m²)

Allplan 2013



ANSICHT SUD/WEST 3

ENTWURF

Bauvorhaben	Neubau Mehrfamilie Wohnhaus	Maßstab	Format	Datum
		1:100	DIN A3	03.02.2021
Bauort	Kittelgasse 8, 777652 Offenburg, LGB.-Nr. 142	Ansicht Süd/West		
Bauherr	Fix Immobilien GmbH Im Unteren Angel 27, 77652 Offenburg			
Architekt	Dipl.-Ing. Kälble Martin, Grabenstr.19, 77723 Gengenbach Tel:07803/9655-0, Fax: 07803/9655-32			

Der Architekt:

Der Bauherr:

Dipl.-Ing. Martin Kälble

Fix Immobilien

H/B = 297 / 420 (0.12m²)

Allplan 2013



ENTWURF

Bauvorhaben	Neubau Mehrfamilie Wohnhaus	Maßstab	Format	Datum
		unmaßst.	DIN A3	03.02.2021
Bauort	Kittelgasse 8, 777652 Offenburg, LGB.-Nr. 142	Isometrie Süd/West		
Bauherr	Fix Immobilien GmbH Im Unteren Angel 27, 77652 Offenburg			
Architekt	Dipl.-Ing. Kälble Martin, Grabenstr.19, 77723 Gengenbach Tel:07803/9655-0, Fax: 07803/9655-32			

Der Architekt:

Der Bauherr:

Dipl.-Ing. Martin Kälble

Fix Immobilien

H/B = 297 / 420 (0.12m²)

Allplan 2013