



N i e d e r s c h r i f t

zum öffentlichen Teil
der Gestaltungsbeiratssitzung Nr. 29
am 17.03.2022

Ort der Sitzung:	Messe Offenburg Ortenau, Schutterwälder Str.3, 77656 Offenburg, Konferenzräume III + IV
Beginn der öffentlichen Sitzung:	14:00 Uhr
Teilnehmer Gestaltungsbeirat:	Frau Bärbel Hoffman, Vorsitzende Herr Jochen Koeber Herr Kai Bierich Frau Dea Ecker
Teilnehmer Verwaltung:	Herr Martini, Technischer Beigeordneter Herr Ebneith, Geschäftsstelle GBR Herr Clausen, Stadtplanung Frau Traeger, Stadtplanung Herr Schuhmacher, Stadtplanung
Sitzungsbeginn:	Die Vorsitzende Frau Bärbel Hoffmann und Herr Martini begrüßen die anwesenden Gäste und eröffnen die öffentliche Sitzung des Gestaltungsbeirats der Stadt Offenburg.

Tagesordnung:

Die Nummerierung folgt den Tagesordnungspunkten des öffentlichen Sitzungsteils

1. Wohnhaus, Turnhallestraße 8
2. Wohn- und Geschäftshaus, Lange Straße 34
3. Wohnbebauung, Moltkestraße (Kirsch-Areal-Süd)

Ergebnisse:

Die Beratungsergebnisse sind in den beigefügten Empfehlungen des Gestaltungsbeirats dargestellt.

Ende der öffentlichen Sitzung:

15.45 Uhr

Verteiler:

Beiräte	4
Planungsausschussmitglieder	25
Fraktionsvorsitzende	6
Oberbürgermeister	1
1. Beigeordneter	1
2. Beigeordneter	1
Fachbereichsleiter DEZ II	4
Abt. Stadtplanung Herr Feuerlein	4
Herr Clausen	
Frau Traeger	
Herr Schuhmacher	
Gesamt	46

Gestaltungsbeirat der Stadt Offenburg

Sitzung am 17.03.2022

TOP 1 Wohnhaus, Turnhallestraße 8

Bauherr: OPTIMALHAUS GmbH, Käppele 7, 77797 Ohlsbach

Architekt: Architekturbüro Suhm

Bewertung und Empfehlung:

Der GBR begrüßt, dass mit dem Neubau an der Turnhallenstraße 8 die vorhandene, mit Garagen besetzte Baulücke mit Wohnnutzungen neu belegt wird.

Auch wenn ein kompletter Baulückenschluss, der aufgrund des rückwärtigen Wegerechts nicht möglich war, städtebaulich favorisiert gewesen wäre, kann das geplante 4-geschossige Gebäudevolumen mit geneigtem Dach sich maßstäblich und angemessen in die umgebende Bebauung einfügen.

Grundsätzlich beschäftigt den Beirat die Ausbildung der Erdgeschosszone. Die großflächige Garagennutzung ist in Bezug auf die räumliche Wirkung in den öffentlichen Raum nicht wirklich befriedigend. Auch wenn nachvollziehbar ist, dass den Wohnungen private Stellplätze angeboten werden, wird angeregt, in dieser zentralen und sehr gut an den ÖPNV angebotenen Innenstadtlage zu prüfen, ob aufgrund der besonderen Grundstückssituation auch auf eine Stellplatzherstellung verzichtet werden kann und stattdessen in einem als Hochparterre angelegten Erdgeschoss ein zusätzliches Wohnangebot geschaffen werden könnte.

In beiden Fällen regt der GBR an, die EG Zone noch etwas anzuheben, um die horizontal gliedernde Sockelzonenlinie des Nachbargebäudes besser aufzunehmen, was auch eine leichte, gut verträgliche Erhöhung der Trauflinie mit sich ziehen würde (wobei die Nachbartraufe nicht genau übernommen werden muss).

Bezüglich der Fassadenvorschläge wird die Variante 2 aufgrund ihrer angenehm ruhigen, stehenden Fensterformaten und Proportionen bevorzugt. Die dunkle Sockelausbildung wird jedoch als fremd im Kontext bewertet. Es sollte vielmehr in den sand-/erdfarbenen Nuancen der Umgebungsbebauung gedacht werden.

Des Weiteren wird angeregt, die Fenster- und Fassadengestaltung bezüglich ihrer Ausformung und Detaillierung im nächsten Planungsschritt zu konkretisieren. Die Fensterachsen sollten gleichmäßig ausgemittelt werden. In Anlehnung an die Umgebung wäre die Detailausführung der Fenster, die mögliche Ausbildung von Faschen und/oder gestalteten Leibungen zu prüfen sowie eine Aussage zu den geplanten Putzstrukturen darzustellen.

Wenn ein Verzicht des Garagengeschosses nicht möglich ist, sollte höchste Sorgfalt auf die Gestaltung der Tor- und Eingangssituation gelegt werden. Die Toranlage sollte im Zusammenhang mit der Eingangstüre gedacht werden. Ein Ansatz könnte eine mehrteilige horizontale Schiebetoranlage sein. Materialität, Oberfläche und Farbe sind sensibel abzustimmen.

Im hofseitigen Bereich wäre wünschenswert, durch eine Begrünung und damit verbundene Aufwertung des Freiraumes den Nutzern eine zusätzliche Freiraumqualität anzubieten. In diesem Zuge wären die Lage und Ausformung der Nebenanlagen (Müll, Fahrradabstellplatz) ggf. neu zu denken bzw. qualitativvoll zu integrieren.

Wiedervorlage im Gestaltungsbeirat erforderlich: ja nein

Offenburg, den 17.03.2022



Bärbel Hoffmann

Gestaltungsbeirat der Stadt Offenburg

Sitzung am 17.03.2022

TOP 2 **Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses, Lange Straße 34**

Bauherr: dem Gestaltungsbeirat bekannt

Architekt: Martin Kälble, Gengenbach

Bewertung und Empfehlung:

Der Vorschlag, an dieser zentralen Lage, den Baukörper mit erdgeschossigem Gewerbe und Wohnen im Obergeschoss in Privatinitiative an diesem wichtigen innerstädtischen Ort umzusetzen, wird sehr begrüßt.

Die vorgelegten Pläne zeigen bereits einen Entwurf, der im Wesentlichen so weiterverfolgt werden kann. Kritisch gesehen werden nachstehende Punkte:

Erker: dieser würde durch Abrücken vom Nachbargebäude sowie durch Schließen der Brüstung im 1. Obergeschoss das Gesicht (Face) zum Schillerplatz deutlich verbessern.

Gliederung Stützen EG Fassade: diese sollten mit den Fluchten der oberen Fassadenteilung synchronisiert werden, um ein ruhigeres homogenes Erscheinungsbild zu erhalten.

Dachterrasse zum Hof: diese wäre planerisch noch darzustellen und in den Grundriss des ersten Obergeschosses zu integrieren.

Balkon zum Hof: sehr opulent - hier wäre eine Verkleinerung eher maßstabsentsprechend und würde weniger Schatten für die unteren Ebenen bedeuten.

Materialität: hier sollten noch weitere Detaillierungen die Qualität des Baukörpers beziehungsweise der Fassade erfolgen, zum Beispiel Faschen um die Fenster, Simse, Holzfenster...

Fuge zum Nachbar: Bitte nicht vergessen, dass der Materialwechsel Überlegungen zum Übergang hier notwendig macht.

Wiedervorlage im Gestaltungsbeirat erforderlich: ja nein

Offenburg, den 17.03.2022



Bärbel Hoffmann

Gestaltungsbeirat der Stadt Offenburg

Sitzung am 17.03.2022

TOP 3 Wohnbebauung, Kirsch-Areal Süd, Moltkestraße

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

Architekt: Büro Müller & Huber, Echomar, Oberkirch

Bewertung und Empfehlung:

Nord-Süd Riegel

Die Weiterentwicklung des städtebaulichen Wettbewerbs verspricht ein gutes Hochbauprojekt. Entscheidend dabei ist jedoch die qualitätvolle Umsetzung der entwerferisch entwickelten Überlegungen, sodass der innovative Ausdruck dieses Wohnungsbaus ein Erfolg für diesen Standort wird.

Bezugnehmend auf das Wettbewerbsergebnis ist eine deutliche Belebung des Erdgeschosses wünschenswert. Hierzu ist der Durchstich ins Blockinnere wesentlich zu vergrößern und zu weiten. Auch in umgekehrter Richtung ist dieser Durchgang gut auffindbar auszubilden und zu gestalten – muss also weit mehr sein, als ein entfallener Parkplatz. Eine Öffnung/Verglasung des Treppenraums zu diesem Durchstich wird angeregt – ein geeignetes Beleuchtungskonzept für die Abend- und Nachstunden ist mitzudenken. Um die Adressbildung zu stärken soll das vor das Treppenhaus geschaltete Foyer als gemeinschaftlicher Zugang gestaltet werden mit Briefkastenanlagen, Sitzbank und der Gemeinschaft zuträglichen Elementen. Hier wird die großflächige Verglasung ohne störende Fensterteilungen als großes „Schaufenster“ ausdrücklich als geeignetes Mittel gesehen, diese Adresse zu stärken und zu schärfen. Ein Gemeinschaftsraum, welcher auch als Gästeapartment genutzt werden kann, soll den Gedanken des genossenschaftlichen Wohnens stärken und wertet die lange Erdgeschossfassade weiter auf – ein solches Element soll Eingang in die weitere Planung finden.

Wesentlich für den Projekterfolg an dieser stark befahrenen Straße ist eine wirksame Filterschicht, die durch eine Begrünung in großzügigen Pflanzbeeten eingerichtet werden kann, als integraler Bestandteil der Fassade. Um den dauerhaften gesunden Wuchs dieser Begrünung sicherzustellen, bedarf es einer sehr detaillierten fachlichen Begleitung, die eine automatische Bewässerungsanlage und auch eine geregelte Entwässerung einschließt. Auch die Pflanzenauswahl erfordert eine besondere fachliche Expertise. Nicht zuletzt aus diesen Gründen und aufgrund der Planung des Grünzugs im Westen begrüßt der Gestaltungsbeirat die Hinzuziehung von Landschaftsarchitekten*innen. Die vorgesehenen bodengebundenen Pflanzbeete werden das Vorhaben ausdrücklich fördern.

Eckgebäude

Das Eckgebäude kann als kraftvolle eigene Form neben dem langen Riegel des Laubengangs bestehen. Ein 6. Geschoss ist städtebaulich vertretbar, wobei die Geschosshöhen nicht reduziert werden müssen. Allerdings ist bei diesem Gebäude im Erdgeschoss über die gesamte straßenflankierte Fläche eine Gewerbenutzung vorzusehen. Nebenräume können in einer Unterkellerung Platz finden. Die 2-geschossige Arkadengestaltung des Gewerbes ist entlang der Zellerstrasse weiter um die Ecke zu ziehen, sodass zwei Module entstehen um die Ecke adäquat zu betonen.

Das Gebäude ist aktuell in Straßen- und Rückseiten gegliedert mit jeweils unterschiedlicher Anmutung – hier ist gut vorstellbar, dass EIN Volumen artikuliert wird, wobei die Ansichten Zellerstrasse und Moltkestraße gestalterisch zu beruhigen und synchronisieren wären um dem Gebäude noch mehr Prägnanz zu geben.

Wiedervorlage im Gestaltungsbeirat erforderlich: ja nein

Offenburg, den 23.03.2022



Bärbel Hoffmann