

Gestaltungsbeirat
Offenburg

2014 – 2018

07 Bausteine zur
Stadtplanung und Stadtgestaltung

Herausgeber –
Stadt Offenburg
Fachbereich 3 – Stadtplanung und Baurecht
Wilhelmstraße 12, 77654 Offenburg
Ansprechpartner: Andreas Clausen, Daniel Ebneith

Gestaltungsbeirat Offenburg

Im Juni 2018 schloss der Gestaltungsbeirat der Stadt Offenburg nach 16 Sitzungsterminen und über 40 beratenen Projekten seine erste Sitzungsperiode ab. Unterschiedlichste Bauvorhaben wurden in dieser Zeit im Beirat diskutiert, teilweise auch kontrovers. Viele Projekte sind mittlerweile realisiert und setzen nun neue Akzente im Stadtbild.

Mit Beginn der zweiten Sitzungsperiode wurde die Zusammensetzung des vierköpfigen Gremiums zum ersten Mal verändert. Turnusgemäß schieden zwei Beiratsmitglieder aus, sodass deren Posten neu zu besetzen waren. Auch der Vorsitz des Beirats wurde einem anderen Mitglied übertragen.

Wir möchten dies zum Anlass nehmen, einen Blick auf die bisherige Arbeit des Gestaltungsbeirats in Offenburg zu werfen und anhand von Beratungsergebnissen und realisierten Bauten das Wirken des Beirats und seine Bedeutung für die Entwicklung der Baukultur in Offenburg exemplarisch darzustellen.



Vorworte

Oliver Martini
Erster Bürgermeister



Sehr geehrte Damen und Herren,
liebe Offenburgerinnen und Offenburger,

in den letzten zehn Jahren ist die Bautätigkeit in unserer Stadt auf ein außergewöhnlich hohes Niveau angestiegen. Und gerade vor diesem Hintergrund war die im Jahr 2013 getroffene Entscheidung des Gemeinderats zur Einrichtung eines Gestaltungsbeirats in Offenburg genau zum richtigen Zeitpunkt.

Eine Vielzahl von stadtbildprägenden Gebäuden und Gebieten konnten bereits in den ersten Sitzungen öffentlich beraten und diskutiert werden. Und damit wurde auch die Diskussion um Baukultur „veröffentlicht“, aus meiner Sicht gerade in der heutigen Zeit eine sehr wichtige Auseinandersetzung.

Alle größeren Bauvorhaben in der größten Stadterweiterung der 2000er Jahre – dem „Seidenfaden“ – konnten in den ersten Sitzungen des Gestaltungsbeirats behandelt werden. Und danach ging es „Schlag auf Schlag“, wie es so schön heißt. Eine Vielzahl unterschiedlichster Projekte, die unserer Stadt an zahlreichen Stellen schon ein neues Gesicht gegeben haben, wie das innenstadtnahe Sanierungsgebiet am Mühlbach. Ein gemischt genutztes Quartier mit vielfältigen Nutzungen und damit auch Gebäudetypologien: Gesundheitszentrum, BIZZZ-Gebäude, Hotel, neuem Parkhaus oder auch die Wohnbebauung am Kronenplatz.

Und eben Entwicklungen in der Stadt, die die öffentliche Diskussion in unserer Stadt über Jahre geprägt haben und nun im Bau sind, wie das Einkaufsquartier Rée Carré mit der stadtbildprägenden Silhouette der ehemaligen Stadthalle.

Der Gestaltungsbeirat hat aus meiner Sicht viel dazu beigetragen, dass trotz dieser großen Anzahl an Bauvorhaben immer wieder intensiv um die gestalterische und bauliche Qualität gerungen wurde. Das war und ist für alle Beteiligten auch mit Anstrengungen verbunden, die aus meiner Sicht aber mit dem Ziel einer qualitativollen Baukultur und den sichtbaren Ergebnissen lohnen. Und dafür möchte ich mich bei allen Beteiligten ganz herzlich bedanken.

Es freut mich sehr, dass die meisten Bauherren und Planer die Beratung ihrer Vorhaben im Gestaltungsbeirat als wertvolle Hilfestellung sowie Unterstützung wahr- und auch aufnehmen. Geholfen hat hier sicherlich, neben der hohen fachlichen und kommunikativen Kompetenz unserer Beiräte, auch die effektive und flexible Organisation der Beiratstätigkeit durch die Verwaltung. Den Beitrag des Gestaltungsbeirats für eine qualitativolle Baukultur in Offenburg möchten wir mit dieser Dokumentation zur ersten Sitzungsperiode des Gestaltungsbeirats gerne festhalten und erkennbar machen.

Für die Arbeit des Gestaltungsbeirats in der aktuellen und den zukünftigen Perioden wünsche ich mir weiterhin eine gute und anregende Diskussion zu spannenden Projekten, die das Bild der Stadt prägen und bereichern.

Dr. Ing. Eckart Rosenberger
Vorsitzender des Beirats bis 2018



2004 wurde auf Initiative des Baudezernats und der Architektenschaft der Offenburger Gestaltungsbeirat als Instrument zur Sicherung zeitgemäßer, qualitativoller Architektur gegründet. Im Juni 2018 schloss das unabhängige Beratergremium nach 16 Sitzungen und über 40 beratenen Projekten seine erste Sitzungsperiode ab. Das Spektrum reichte von großen Wohn-, Gewerbe- und öffentlichen Bauten im gesamten Stadtgebiet bis hin zu kleineren An- und Umbauten, die im historischen Gefüge der Altstadt prägend für ihre Umgebung und deren Entwicklung sind.

Externe Fachleute aus den Bereichen Architektur, Städtebau und Landschaftsplanung, öffentliche Sitzungen, verbindliche Umsetzung der Empfehlungen sowie Rückhalt in Politik und Verwaltung waren die Grundpfeiler, mit denen im Ganzen überzeugende Ergebnisse erzielt werden konnten. Nach anfänglichen Vorbehalten einiger Beteiligter stieg die Akzeptanz des Beirats zunehmend. Nach meinem Dafürhalten hat sich das Offenburger Verfahren auch deshalb bewährt, weil der sachliche Dialog mit Bauherrn und Architekten stets „auf Augenhöhe“ stattfindet und deshalb Verbesserungsvorschläge in aller Regel nicht als Bevormundung empfunden werden. Der offene Prozess trägt zudem dazu bei, die Bürgerschaft für eine zeitgemäße, qualitativolle Architektur zu sensibilisieren.

Ich würde mich freuen, wenn diese Broschüre dazu einen weiteren Beitrag leisten kann.

Prof. Dipl. Ing. Werner Bäuerle
Vorsitzender des Beirats ab 2018



Die Öffentlichkeit hat einen Anspruch auf hohe architektonische Qualität ihres Lebensumfeldes. Daher muss die Erhaltung und Weiterentwicklung der Baukultur ein gemeinsames Ziel der freischaffenden Architekten, ihren Kollegen der Bauverwaltungen, der öffentlichen Hand und den politischen Vertretern sein. Ein bedeutendes Instrument hierfür sind Architektenwettbewerbe, welche in Offenburg für wichtige Bauvorhaben traditionell gepflegt werden. Die Basis meiner freischaffenden Tätigkeit als Architekt verdanke ich der kontinuierlichen Teilnahme an solchen Wettbewerben, was zu Einladungen für Jurytätigkeiten geführt hat. Mit großer Freude und als besondere Wertschätzung meines beruflichen Werdegangs habe ich die Berufung in den Gestaltungsbeirat der Stadt Offenburg angenommen.

Der Gestaltungsbeirat schließt die Lücke für vermeintlich weniger wichtige Vorhaben, bei denen aus unterschiedlichen Gründen kein Wettbewerb durchgeführt werden kann. Gerade diese Bauvorhaben bedürfen des öffentlichen Diskurses zur Förderung der Baukultur. In Offenburg wird diese mit Kontinuität gelebt, der Gestaltungsbeirat hat sich etabliert. Die Sitzungen sind vonseiten der Verwaltung sorgfältig und vorbildlich vorbereitet. Nahezu alle Projekte werden öffentlich behandelt und konstruktiv diskutiert. Hierfür unerlässlich ist die selbstverständlich gewordene Einbindung interessierter Bürger und Räte in den Dialog mit den externen Gutachtern und den Vortragenden, was zu einer besonders wertvollen Planungskultur führt.



Beirat beim Verfassen der schriftlichen Empfehlungen



Besprechung Einkaufsquartier Rée Carré

Ziele und Aufgaben eines Gestaltungsbeirates

Obwohl vor einigen Jahren erstmals ausdrücklich auch Belange der Baukultur als Ziele der Bauleitplanung gesetzlich formuliert wurden, sind die praktischen Möglichkeiten einer Verwaltung begrenzt, in baurechtlichen Genehmigungsverfahren gestalterische Qualität zu fordern bzw. zu sichern.

Der klassische Weg, gestalterisch hochwertige Lösungen für eine Bauaufgabe zu erhalten, ist die Durchführung von Architekturwettbewerben und ähnlichen Qualifizierungsverfahren. Dies ist jedoch nicht in jedem Fall möglich oder von der Bauherrschaft gewünscht. Um trotzdem auf breiterer Basis eine hohe bauliche Gestaltungsqualität zu erreichen, werden seit einigen Jahren in vielen Städten Gestaltungsbeiräte eingerichtet.

Ein Gestaltungsbeirat berät als unabhängiges, mit externen Sachverständigen besetztes Gremium die politischen Institutionen, die Fachverwaltung sowie Bauherren und deren Planer in Fragen der Architektur, des Städtebaus und des Stadtbildes. In regelmäßig durchgeführten Sitzungen begutachtet er Bauvorhaben, die aufgrund ihrer Größenordnung, Lage, Nutzung oder ihrer Bedeutung stadtbildprägend in Erscheinung treten. Der Gestaltungsbeirat hat die Aufgabe, die Bauvorhaben im Hinblick auf ihre städtebaulichen, architektonischen und gestalterischen Qualitäten zu beurteilen sowie Empfehlungen für die weitere Planung zu formulieren.

Gestaltungsbeiräte sind ausschließlich beratend tätig. Die Entscheidungsbefugnis für Baugenehmigungen liegt weiterhin bei den zuständigen Baurechtsbehörden, die an gesetzliche Vorgaben, Rahmenbedingungen und Fristen gebunden sind.

Von der Einrichtung eines Gestaltungsbeirats wird zudem ein positiver Einfluss auf das Bewusstsein für Baukultur, gute Architektur und Stadtgestalt in der Öffentlichkeit wie auch in der Politik und Verwaltung erwartet.

Gestaltungsbeiräte als Instrumente zur Förderung der Baukultur haben sich in den letzten 20 Jahren etabliert. Sie werden von der Architektenkammer und anderen berufsständischen Organisationen der Architektenschaft sehr positiv betrachtet und auch die Kommunen haben den Mehrwert dieser Beratung erkannt. Seit einigen Jahren gibt es für die Einrichtung von Gestaltungsbeiräten auch ein Förderprogramm des Landes Baden-Württemberg. Die Anzahl der Städte und Gemeinden in Baden-Württemberg, die einen Gestaltungsbeirat eingerichtet haben, ist seit 2013 von ca. 15 auf heute über 40 deutlich angestiegen.

Gestaltungsbeirat Offenburg

Die hochwertige Gestaltung des Stadtbildes ist ein wichtiges Aushängeschild für Offenburg. Eine bauliche Entwicklung mit qualitativvoller Architektur sichert unsere Stadt als attraktiven und vielfältigen Wohn-, Arbeits- und Freizeitstandort. Es ist Aufgabe der Verwaltung, hierfür gute Rahmenbedingungen zu schaffen. Dass auch die Bürger der Stadt das Thema Baukultur und Stadtbild als bedeutsam erachten, macht der durchaus engagiert geführte öffentliche Diskurs zu verschiedenen Bauprojekten und städtebaulichen Entwicklungen immer wieder deutlich.

2013 beschloss der Offenburger Gemeinderat auf Vorschlag der Verwaltung, einen Gestaltungsbeirat einzurichten. Die erste Sitzung des regelmäßig alle drei Monate tagenden, vierköpfigen Beirats fand am 25.06.2014 statt. Mit Ablauf der ersten Sitzungsperiode Mitte 2018 wurden in 16 Sitzungen mehr als 40 Vorhaben (teils mehrfach) beraten.

Die Geschäftsstelle des Offenburger Gestaltungsbeirats ist im Baudezernat dem Fachbereich 3 – Stadtplanung und Baurecht angegliedert. Sie ist Ansprechpartnerin für Bauherrn und Planer, deren Projekte im Gestaltungsbeirat behandelt werden sollen. Die Geschäftsstelle koordiniert die Projektauswahl und die verwaltungsinterne Vorprüfung der Vorhaben. Weiterhin organisiert sie den Sitzungsablauf und erstellt Sitzungsvorlagen und Protokolle.

Auswahl der Mitglieder

Die Beiratsmitglieder werden durch den Gemeinderat der Stadt Offenburg berufen. Die Verwaltung unterbreitet dem Gemeinderat dazu Vorschläge. Die Besetzung des Gestaltungsbeirats bestand in der ersten Sitzungsperiode 2014 bis 2018 aus folgenden Mitgliedern:

- Prof. Dr. Ing. Annette Rudolph-Cleff, Architektin, Mannheim (fachlicher Schwerpunkt Städtebau/Architektur)
- Dipl.-Ing. Elke Ukas, Landschaftsarchitektin, Karlsruhe (fachlicher Schwerpunkt Landschaftsarchitektur)
- Dr. Ing. Eckart Rosenberger, Architekt BDA, Stadtplaner DASL, Fellbach (fachlicher Schwerpunkt Städtebau/Architektur)
- Prof. Dipl. Ing. Werner Bäuerle, Architekt, Konstanz (fachlicher Schwerpunkt Städtebau/Architektur)

Den Vorsitz des Gestaltungsbeirats übernahm Dr. Ing. Eckart Rosenberger.

Mit Beginn der zweiten Sitzungsperiode am 13.12.2018 wurden turnusgemäß zwei Mitglieder neu besetzt. Der Gestaltungsbeirat besteht seitdem aus folgenden Mitgliedern:

- Prof. Dr. Ing. Annette Rudolph-Cleff, Architektin, Mannheim (fachlicher Schwerpunkt Städtebau/Architektur)
- Dipl.-Ing. (FH) Bärbel Hoffmann, Architektin BDA (fachlicher Schwerpunkt Städtebau/Architektur)
- Dipl.-Ing. Jochen Koeber, Landschaftsarchitekt (fachlicher Schwerpunkt Landschaftsarchitektur)
- Prof. Dipl. Ing. Werner Bäuerle, Architekt, Konstanz, Vorsitzender (fachlicher Schwerpunkt Städtebau/Architektur)

Den Vorsitz des Gestaltungsbeirats hat Prof. Dipl. Ing. Werner Bäuerle übernommen.

Qualifikation und Unabhängigkeit des Beirats

Bei der Entwicklung der Geschäftsordnung für den Beirat der Stadt Offenburg wurde besonderer Wert auf die Qualifikation der Beiratsmitglieder und ihre Unabhängigkeit von lokalen wirtschaftlichen oder politischen Interessen gelegt.

Die Qualifikation des Beirats wird insbesondere durch seine interdisziplinäre Zusammensetzung gewährleistet. Demnach sind alle relevanten Fachgebiete, nämlich Architektur, Landschaftsarchitektur und Städtebau, mit ausgewiesenen Fachleuten vertreten. Zudem müssen alle Mitglieder über eine von der Architektenkammer bestätigte Qualifikation als PreisrichterIn bzw. Preisrichter verfügen.

Die Unabhängigkeit des Beirats bzw. seiner Mitglieder von lokalen Interessenslagen im Zusammenhang mit den zu beratenden Bauvorhaben ist Voraussetzung für einen glaubwürdigen, neutralen „Blick von außen“. Auch die Akzeptanz von Kritik und Verbesserungsempfehlungen zu den einzelnen Bauvorhaben ist in der Regel höher, wenn diese von außen kommen.

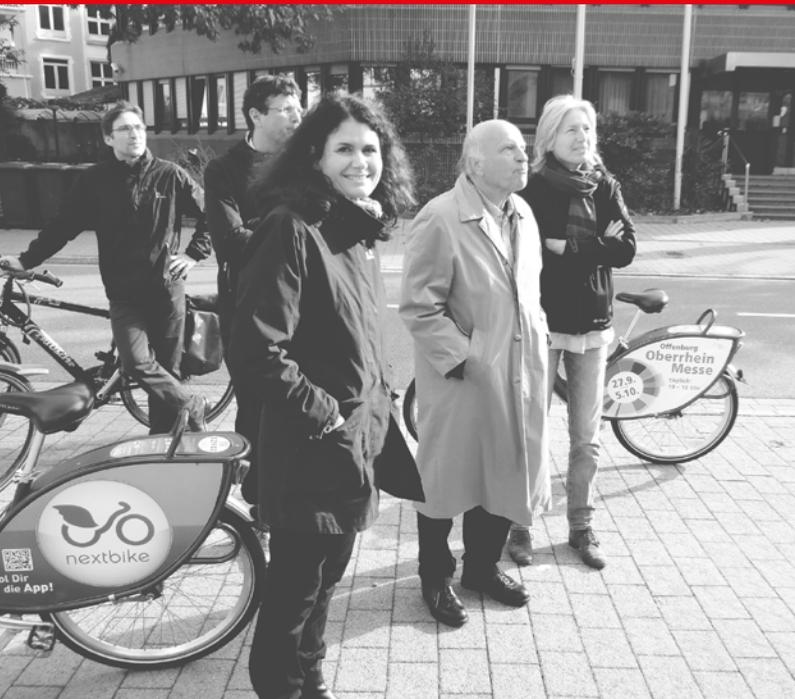
Um die Unabhängigkeit des Beirats von lokalen Zusammenhängen zu sichern, dürfen Mitglieder des Gestaltungsbeirats, entsprechend der Geschäftsordnung, ihren Wohn- oder Arbeitssitz nicht innerhalb des Ortenaukreises haben. Außerdem dürfen Mitglieder zwei Jahre vor und zwei Jahre nach ihrer Beiratstätigkeit nicht in Offenburg planen und bauen.

Eine weitere Regelung der Geschäftsordnung ist ebenfalls auf die Unabhängigkeit des Beirats gerichtet. Nach Ablauf jeder Sitzungsperiode (im Regelfall drei Jahre) sind zwei der vier Mitglieder neu zu besetzen. Weiterhin darf die Mitgliedschaft im Beirat zwei aufeinander folgende Perioden nicht überschreiten.

Auswahl der Projekte

Der Gestaltungsbeirat beurteilt Bauvorhaben, die aufgrund ihrer Größenordnung und Bedeutung für das Stadtbild bzw. für die städtebauliche Entwicklung prägend sind. Wichtige Voraussetzung ist auch, dass das jeweilige Vorhaben planungs- und baurechtlich grundsätzlich genehmigungsfähig ist. Die Auswahl der im Gestaltungsbeirat zu behandelnden Bauvorhaben erfolgt durch die Verwaltung. Der Gemeinderat kann beantragen, bestimmte Vorhaben im Gestaltungsbeirat behandeln zu lassen. Nicht im Gestaltungsbeirat behandelt werden Vorhaben, die aus einem Wettbewerbsverfahren gemäß der RPW (Richtlinie für Planungswettbewerbe) oder vergleichbarer Verfahren, wie z. B. Mehrfachbeauftragungen, hervorgegangen sind. Diese Vorhaben fallen nur dann in die Zuständigkeit des Gestaltungsbeirates, wenn das als Bauantrag vorgelegte Vorhaben vom prämierten Entwurf wesentlich abweicht.

Der in Offenburg gewählte Sitzungsturnus von drei Monaten ermöglicht es in der Regel, Projekte so kurzfristig in eine Sitzung aufzunehmen, dass sich keine wesentlichen Verzögerungen im Planungs- und Genehmigungsprozess ergeben. Grundsätzlich ist aber anzustreben, relevante Bauvorhaben in einer frühen Phase der Konzeptentwicklung in den Gestaltungsbeirat einzubringen, sodass einerseits grundlegende Änderungen noch möglich sind und andererseits die Beratung des Vorhabens im Beirat eine zügige Planung und Umsetzung nicht wesentlich erschwert.



Gestaltungsbeirat bei Radtour durch Offenburg

Einbindung der Öffentlichkeit

Die Einbindung der Öffentlichkeit in den Beratungsprozess eines Gestaltungsbeirats ist keine Selbstverständlichkeit. In vielen Städten werden die Sitzungen überwiegend nicht öffentlich durchgeführt. In Offenburg wurde dem gegenüber eine starke Einbindung der Öffentlichkeit schon bei der Entwicklung der Geschäftsordnung angestrebt. So finden die Sitzungen generell öffentlich statt. Nur bei Projekten, bei denen ein Bauherr eine nicht öffentliche Behandlung des Vorhabens wünscht, wird dieses in einem dann nicht öffentlichen Teil der Sitzung behandelt. Erfolgt ist dies bisher nur in wenigen Ausnahmefällen.

Alle interessierten Bürgerinnen und Bürger und auch die Presse haben schon einige Tage vor jeder Sitzung die Möglichkeit, über die Webseite des Gestaltungsbeirats, www.offenburg.de/gestaltungsbeirat, die Sitzungsvorlagen mit allen relevanten Planunterlagen einzusehen und sich so zu jedem öffentlich behandelten Projekt im Detail zu informieren. Im Nachgang werden die Niederschriften der öffentlichen Sitzungen mit den Bewertungen und Empfehlungen des Beirats ebenfalls online bereitgestellt.

Das Angebot der Webseite wird von der Presse gerne genutzt, um über interessante Bauvorhaben zu berichten. Die Förderung des öffentlichen Diskurses über Bauqualität und Baukultur ist eine der zentralen Anliegen für die Einrichtung des Offenburger Gestaltungsbeirats. Eine gute Beurteilung durch den Gestaltungsbeirat ist aber auch ein willkommenes „Qualitätslabel“ für Bauherren und Planer, die so für ihr Vorhaben positive Aufmerksamkeit generieren können.

Ablauf der Beiratssitzungen

Zur Vorbereitung erhalten die Mitglieder des Gestaltungsbeirats regelmäßig zwei Wochen vor dem Sitzungstermin von allen zu behandelnden Bauvorhaben eine von der Verwaltung erstellte Sitzungsvorlage. In diesen sind, neben den eigentlichen Planunterlagen, auch die Ergebnisse der notwendigen Vorprüfungen der verschiedenen Fachabteilungen (Baurecht, Stadtplanung, Verkehrsplanung usw.) enthalten. Zu den öffentlich behandelten Vorhaben werden diese Sitzungsvorlagen auch auf der Webseite des Gestaltungsbeirats zum Herunterladen für alle interessierten Bürger und die Presse bereitgestellt (siehe Abschnitt zur Einbindung der Öffentlichkeit).

Am Morgen des Sitzungstages finden in der Regel die Ortsbesichtigungen und eine Vorbesprechung zu allen Vorhaben statt. Hieran können neben Beirat und Verwaltung auch im Planungsausschuss tätige Mitglieder des Gemeinderates und deren Stellvertreter teilnehmen.

Die eigentliche Beiratssitzung findet am Nachmittag statt. Sie ist in der Regel öffentlich (siehe Abschnitt zur Einbindung der Öffentlichkeit). Nach einer kurzen Projektpräsentation durch den Bauherrn und/oder seinen beauftragten Planer legt der Gestaltungsbeirat zum Einstieg in eine offene Diskussion seine Sicht auf das Vorhaben dar. Die Erörterung des Projektes und die gemeinsame Diskussion erfolgt dabei „auf Augenhöhe“ mit den Projektbeteiligten. Anschließend formuliert der Gestaltungsbeirat eine zusammenfassende Beurteilung und ggf. Empfehlungen für die weitere Entwurfsbearbeitung. Der Gestaltungsbeirat legt dabei auch fest, ob eine Wiedervorlage der überarbeitenden Planung in einer der kommenden Sitzungen erforderlich ist. Die abschließende Stellungnahme des Beirats wird in schriftlicher Form an den Bauherrn und Planer weitergeleitet. Bei öffentlichen Vorhaben sind diese Stellungnahmen Bestandteil der Sitzungsniederschriften, die auf der Webseite des Gestaltungsbeirats von allen Interessierten eingesehen werden können.

»Die Förderung des öffentlichen Diskurses über Bauqualität und Baukultur ist eine der zentralen Anliegen für die Einrichtung des Offenburger Gestaltungsbeirats.«



Abschlussveranstaltung Erste Sitzungsperiode 26.06.2018

Resümee und Ausblick

Der Offenburger Gestaltungsbeirat bietet eine objektive, fachlich fundierte Beratung, die den Dialog fördert und in Einzelfällen auch die inhaltliche Auseinandersetzung zu umstrittenen Bauprojekten versachlichen und neue Lösungsansätze vermitteln kann. Dies wird nicht nur von der Verwaltung so gesehen, sondern auch von den meisten Bauherren und Planern, deren Vorhaben im Beirat behandelt wurden.

Ein Grund für die spürbar hohe Akzeptanz des Gremiums in Offenburg dürfte die freundliche, faire und sachbezogene Diskussionskultur in den Sitzungen sein. In diesem Zusammenhang ist festzustellen, dass die Vermittlungs- und Kommunikationskompetenz der Beiratsmitglieder für die erfolgreiche Arbeit des Beirats ähnlich wichtig ist wie deren fachliche Expertise. Bauherr und Planer sind verständlicherweise nur dann bereit, ihr Vorhaben im Gestaltungsbeirat öffentlich behandeln zu lassen, wenn sie davon ausgehen können, dass sie „auf

»Der Offenburger Gestaltungsbeirat bietet eine objektive, fachlich fundierte Beratung.«

Augenhöhe“ behandelt und ihre individuellen Interessenlagen ausreichend berücksichtigt werden. Der große, kontinuierlich gewachsene Anteil an öffentlich behandelten Vorhaben im Offenburger Beirat ist ein deutlicher Hinweis, dass dies in der Regel gelungen ist.

Die Bereitschaft der Bauherren und Planer, sich mit ihrem Projekt einem öffentlichen Diskurs auszusetzen, ist auch eine grundlegende Voraussetzung, damit der Gestaltungsbeirat erfolgreich als Instrument zur Förderung der Baukultur wahrgenommen werden kann. Eine weitere ist das Interesse der Medien an der Arbeit des Beirats. Strittige oder besonders große Vorhaben werden von der lokalen Presse gerne aufgegriffen. Um kontinuierlich mehr Aufmerksamkeit für die Sitzungen zu erreichen, ist eine regelmäßige und ausführliche Berichterstattung wünschenswert. Auf der Webseite des Gestaltungsbeirats stehen hierfür schon vor den Sitzungsterminen umfangreiche Informationen und Darstellungen zur Verfügung.

Die große Resonanz auf die Arbeit des Beirates hat sich auch in der großen Teilnehmerzahl an der öffentlichen Radrundfahrt zu ausgewählten Projekten der ersten Beiratsperiode und der anschließenden öffentlichen Podiumsdiskussion vom 26.06.2018 mit dem Gestaltungsbeirat gezeigt.

Mit dieser Dokumentation werden 26 Beispiele aus der bisherigen Beratungstätigkeit des Beirats vorgestellt. Bei vielen davon konnte der Gestaltungsbeirat wichtige Impulse für eine positive Weiterentwicklung des architektonischen, städtebaulichen und landschaftsplanerischen Konzeptes geben. Zu beachten ist hierbei, dass der Beirat grundsätzlich nur beratend tätig ist, er also auf die Überzeugungskraft seiner Argumente in der Diskussion mit dem Bauherren und dem Planer setzen muss. Die Empfehlungen sind nicht verbindlich. Daher weicht leider in Einzelfällen die Qualität des beratenen Projektstandes vom letztlich verwirklichten Gebäude ab. Ein Umstand, mit dem alle Gestaltungsbeiräte immer wieder konfrontiert sind.

Dennoch haben sich die Konzeption und Organisation des Gestaltungsbeirats in Offenburg bewährt und seine Arbeit findet allgemein Anerkennung. Basis hierfür ist das positive Zusammenwirken aller Beteiligten. Die hohe kommunikative und fachliche Kompetenz der Beiräte, die Bereitschaft der Bauherren zur öffentlichen Behandlung ihrer Vorhaben und nicht zuletzt das Bestreben der Verwaltung, keine wesentlichen Verzögerungen im Genehmigungsprozess durch eine Behandlung im Gestaltungsbeirat auftreten zu lassen, verbunden mit einer intensiven Nachbereitung und Betreuung der Bauherrschaft, sind hierfür entscheidend.

Kontakt:

Geschäftsstelle Gestaltungsbeirat
 Fachbereich 3 – Stadtplanung und Baurecht
 Andreas Clausen, Daniel Ebner
 Wilhelmstraße 12 ■ 77654 Offenburg
 Telefon: 0781/ 82- 2290 ■ Fax: 0781/ 82- 7670
 E-Mail: gestaltungsbeirat@offenburg.de
<https://www.offenburg.de/html/bauen.html>

Besetzung des Beirats

Dr. Ing. Eckart Rosenberger
Vorsitzender des Beirats
2014 – 2018



Architekt BDA, Stadtplaner DASL, Fellbach

Dr. Rosenberger war bis 2019 Geschäftsführer des Planungsbüros Nixdorf Architekten und Ingenieure in Gerlingen, mit den Schwerpunkten Stadt- und Regionalplanung. Das Büro erzielte viele internationale Wettbewerbserfolge, diverse Auszeichnungen und Architekturpreise. Er studierte Architektur und Städtebau an den Technischen Universitäten Hannover, Princeton und Darmstadt. Nach Tätigkeiten in Frankreich und den USA war Dr. Rosenberger wissenschaftlicher Mitarbeiter am Lehrstuhl für Entwicklungsplanung und Siedlungswesen der Technischen Universität Braunschweig und promovierte dort. Anschließend arbeitete er für das Städtebaureferendariat bei der Landeshauptstadt Hannover, übernahm die Leitung des Stadtplanungsamtes der Großen Kreisstadt Fellbach und hatte dort von 1977 bis 1993 das Amt des Baubürgermeisters inne. Als Preisrichter ist Dr. Rosenberger regelmäßig bei Architekturwettbewerben im In- und Ausland tätig. Von 1990 bis 2010 war er Vizepräsident der Architektenkammer Baden-Württemberg, von 2010 bis 2012 Mitglied des Kuratoriums der Denkmalstiftung Baden-Württemberg und ist seitdem Mitglied des Vorstandes.

Prof. Dipl. Ing. Werner Bäuerle
Mitglied seit 2014



Architekt, Konstanz

Prof. Bäuerle lehrt seit 2003 an der Hochschule Kaiserslautern im Fachgebiet Konstruktion, Entwerfen, Holzbau, Bestand. Darüber hinaus betreibt er ein Architekturbüro in Konstanz. Die realisierten Projekte, Schwerpunkt ist ökologisch-sozialer Wohnungs- und Städtebau, erhielten vielfache Auszeichnungen, so z. B. Bauherrenpreise des Städtetages, teils internationale Holzbaupreise und den BDA-Preis Bayern. In den letzten Jahren erweiterte sich der Arbeitsschwerpunkt des Büros auch in den Bereich „Bauen im Bestand“, Verwaltungs-, Schul- und Kindergartenbau. Das Büro hat an einer Vielzahl von Planungswettbewerben erfolgreich teilgenommen. Im Anschluss an sein Architekturstudium an der Fachhochschule Konstanz gründete Bäuerle 1989 dort auch sein eigenes Architekturbüro. Seit 1992 ist Bäuerle kontinuierlich als Preisrichter tätig. Von 1998 bis 2002 war er Mitglied im Landeswettbewerbsschuss Baden-Württemberg.

Prof. Dr. Ing. Annette Rudolph-Cleff
Mitglied seit 2014



Architektin, Mannheim

ist seit 2006 Professorin am Fachgebiet Entwerfen und Stadtentwicklung an der Technischen Universität Darmstadt, zuvor war sie von 2004 bis 2006 stellvertretende Professorin für Städtebau an der Bergischen Universität Wuppertal. Von 1998 bis 2006 arbeitete sie in der Technischen Geschäftsleitung der Rudolph Bauunternehmung GmbH, seit 1994 in selbstständiger Tätigkeit als Architektin. Sie war als Architektin bei Jean Nouvel et Associés in Paris angestellt und hat eine Promotion mit Auszeichnung zum Thema Wohnungspolitik und Stadtentwicklung in der Europäischen Union. Sie beschäftigt sich in Forschungsprojekten mit dem Thema nachhaltige Stadtentwicklung. Schwerpunkte sind dabei städtische Infrastrukturen und Lebensraum-Umfeld-Verbesserung. Für ihre Arbeit hat sie verschiedene Auszeichnungen erhalten, u. a. Beispielhaftes Bauen der AKBW, Haus.Häuser.Quartiere 2014 und den GreenTec Award 2015 in der Kategorie Urbanisierung.

Dipl.-Ing. Elke Ukas
Mitglied von 2014 – 2018



Landschaftsarchitektin, Karlsruhe

Ukas ist seit 1983 als selbstständige Landschaftsplanerin tätig, seit 1990 als Landschaftsarchitekten mit ihrem Planungsbüro in Karlsruhe mit derzeit acht Mitarbeiter*innen. Arbeitsschwerpunkt ist das Planen und Bauen im öffentlichen Raum für Kommunen, Bauämter und Staatliche Hochbauämter mit Projekten wie urbane Freiräume, Parkanlagen, Sport- und Spielanlagen, Schulhöfe, Gewässerrenaturierung oder Außenanlagen zu Verwaltungs- und Wohnungsbauten. Darüber hinaus hat das Büro erfolgreich an vielen Planungswettbewerben teilgenommen. Nach dem Studium der Landespflege an der Gesamthochschule-Universität Paderborn war Ukas zwei Jahre technische Angestellte im Gartenbauamt der Stadt Karlsruhe. Ukas ist Mitglied im Eintragungs- und Haushaltsprüfungsausschuss der Architektenkammer Baden-Württemberg. Seit zwei Jahrzehnten ist Ukas als Preisrichter bei Planungswettbewerben tätig.



Interne Vorbereitung der Projekte vor Sitzungsbeginn

Neue Mitglieder im Gestaltungsbeirat

Eckart Rosenberger und Elke Ukas machen in Offenburg Platz für Bärbel Hoffmann und Jochen Koeber

Offenburg (ata). Seit 2014 gibt es in Offenburg den Gestaltungsbeirat mit vier Experten, die die Verwaltung, den Gemeinderat und die Bauherren mit Fragen der Architektur und des Stadtbilds beraten. Zwei der vier Mitglieder sollen nun neu besetzt werden, da die erste Sitzungsperiode im Juni 2018 ende und die Geschäftsordnung einen solchen Wechsel vorschreibe, führte Daniel Ebneith, Fachbereichsleiter Stadtplanung und Baurecht, am Mittwoch im Planungsausschuss aus.

Bis Ende 2017 standen 14 Sitzungen an, 40 Bauvorhaben wurden im Beirat dabei teilweise mehrfach beraten. Zu den Projekten zählen unter anderem der »Seidenfaden«, das Parkhaus Kronenwiese und das Hotel »Liberty«.

Eckart Rosenberger, der auch den Vorsitz des Beirats innehatte – »Er hat das Gremium sehr geprägt«, betonte Albert Glatt (CDU) – und Elke Ukas machen Platz für die Architektin Bärbel Hoffmann und den Landschaftsarchitekten Jochen Koeber, beide aus Stuttgart. Sie sind keine Unbekannten in der Stadt, so Ebneith. Hoffmann war Preisrichterin unter anderem im Preisgericht des Realisierungswettbewerbs für die Neubebauung Eckgrundstück Angelgasse/Wilhelm-Bauer-Straße in Offenburg. Koeber mischte unter anderem für die Neubebauung des Kronenquartiers mit.



Eckart Rosenberger verlässt den Gestaltungsbeirat und gibt auch seinen Posten als Vorsitzender ab.

Archivfoto

»Ich glaube, dass sie gut in die Gruppe passen«, sagte Baubürgermeister Oliver Martini. Man habe sich bei der Auswahl ausgetauscht und Referenzen unter die Lupe genommen, beschrieb Martini auf Nachfrage aus dem Ausschuss das Auswahlverfahren. Bewusst habe man auch auf regionale Experten verzichtet, betonte Ebneith auf eine Frage von FDP-Stadtrat Silvano Zampolli – so, wie man es bei der Einführung des Gestaltungsbeirats 2014 entschieden habe. Neuer Vorsitzender soll Werner Bäuerle werden, der neben Anette Rudolph-Cleff weiter im Gestaltungsbeirat agiert.

Einstimmig schloss sich der Ausschuss dem Vorschlag der Verwaltung an. Der Gemeinderat entscheidet nun endgültig am 18. Juni. Neben dem Wechsel regte die Verwaltung zudem an, die bisherige Sitzungsperiode von zwei auf drei Jahre zu erhöhen, sonst sei die Zeit einfach zu kurz, so Ebneith. Dem stimmten die Fraktionen zu und gaben auch dafür grünes Licht.

INFO: Im April 2016 hat der Gemeinderat der Verlängerung der ersten Periode von zwei auf vier Jahre bis Mitte 2018 zugestimmt.

TERMIN

Rad-Rundfahrt

Baubürgermeister Oliver Martini nutzte den Rahmen des Planungsausschusses, um auf einen Termin aufmerksam zu machen: **Am 26. Juni** soll es zum **Ende der ersten Sitzungsperiode** eine besondere Abschlussveranstaltung geben. Beginn ist **um 15 Uhr**. Dann werden auf einer **Fahrrad-Tour** verschiedene **Bauprojekte** in der Stadt angefahren, bei denen der Gestaltungsbeirat mitgewirkt hatte. Anschließend soll von **18.30 bis 20 Uhr eine Podiumsdiskussion** mit den alten und neuen Mitgliedern des Gestaltungsbeirats über ihre Arbeit, Projekte und die Offenburger Baukultur stattfinden. **ata**

Dipl.-Ing. (FH), MSc Arch.
Bärbel Hoffmann
Mitglied seit 2018



Freie Architektin BDA, Stuttgart

Bärbel Hoffmann lebt und arbeitet als Freie Architektin in Stuttgart, wo sie gemeinsam mit ihren Partnern das Büro D'Inka Scheible Hoffmann Lewald Architekten führt. Bärbel Hoffmann hat Architektur in Stuttgart, North Carolina und Kalifornien studiert und ihr Studium 1999 in Stuttgart mit dem Diplom und 2001 als Fulbright Stipendiatin in Kalifornien mit dem Master of Science in Architecture abgeschlossen. Lehrtätigkeiten führten Bärbel Hoffmann seit 2008 an das Institut für öffentliche Bauten in Stuttgart, an die Hochschule Konstanz im Fach Baukonstruktion und als Honorarlehrkraft an die Universität Stuttgart im Fach Gebäudelehre und Wohnungsbau. 2009 wurde Bärbel Hoffmann in den BDA berufen und ist seitdem auch als Preisrichterin in Wettbewerbsjürs tätig. Seit 2014 ist sie Mitglied im Städtebauausschuss der Stadt Stuttgart. Sie gehörte von 2014 bis 2018 dem Gestaltungsbeirat der Stadt Konstanz an, seit 2016 bis 2017 den Gestaltungsbeiräten in Lörrach, Filderstadt und Laupheim. D'Inka Scheible Hoffmann Lewald Architekten beteiligen sich regelmäßig erfolgreich an Wettbewerben. Für zahlreiche Hochbauprojekte hat das Büro Auszeichnungen und Preise erhalten, u. a. die Auszeichnung Vorarlberger Holzbau-Kunst, Holzbaupreise Baden-Württemberg, Auszeichnungen guter Bauten BDA und Auszeichnungen Beispielhaftes Bauen der AKBW.

Dipl.-Ing.(FH) Jochen Koeber
Mitglied seit 2018



Landschaftsarchitekt, Stuttgart

Jochen Koeber hat an der Hochschule Weihenstephan studiert und ist seit 1993 mit eigenem Büro zuerst in Kirchheim unter Teck und seit 2000 in Stuttgart als Landschaftsarchitekt selbstständig. Er hat seit 1996 diverse Lehraufträge an der Hochschule Nürtingen, an der Universität Stuttgart und an der Hochschule Biberach übernommen. Von 1994 bis 1998 war er Mitglied im Landesvorstand des Bundes Deutscher Landschaftsarchitekten und Beisitzer der Kammergruppe Esslingen II der Architektenkammer Baden-Württemberg. Zudem war er Mitglied im Arbeitskreis Landschaftsarchitektur der AKBW bis 2016. Jochen Koeber ist seit 2007 regelmäßig als Preisrichter tätig. Köber nahm seit Beginn seiner Selbstständigkeit selbst erfolgreich an Wettbewerben teil. Neben Wettbewerbserfolgen wurden die Arbeiten des Büros mit Auszeichnungen für beispielhaftes Bauen der AKBW sowie guter Bauten des BDA versehen. Das Büro Koeber Landschaftsarchitektur hat eine Vielzahl von Projekten in Deutschland, in Österreich und in der Schweiz realisiert. Das Projektportfolio reicht vom Privatgarten bis zum öffentlichen Park.

Projektübersicht und Lageplan

Projekt A
Neubau
Seitenpfaden,
Baufeld 3A
S. 24–27

Projekt B
Neubau
Seitenpfaden,
Baufeld 4A
S. 28–31

Projekt C
Neubau
Seitenpfaden,
Baufeld 6A
S. 32–33

Projekt D
Neubau
Seitenpfaden,
Baufeld 5A
S. 34–37

Projekt E
Neubau
Seitenpfaden,
Baufeld 4B
S. 38–39

Projekt F
Neubau Ärztehaus,
Hauptstraße
S. 40–43

Projekt G
Neubau Sparkasse-
Kundencenter,
Hauptstraße
S. 44–45

Projekt H
Gasthaus,
Franz-Volk-
Straße 34
S. 46–47

Projekt I
Neubau
Baugebiet
Seitenpfaden,
Baufeld 2B
S. 48–51

Projekt J
Parkhaus
Kronenwiese,
Freiburger Straße
S. 52–53

Projekt K
Bauinformations-
zentrum Kronenwiese,
Freiburger Straße
S. 54–57

Projekt L
Wohnbebauung
Kronenwiese,
Kronenstraße
S. 58–61

Projekt M
Umbau Alte Justiz-
vollzugsanstalt (JVA),
Grabenallee
S. 62–67

Projekt N
Wohn- und
Geschäftshaus,
Zunsweier
S. 68–69

Projekt O
Neubau B&B Hotel
Kronenwiese,
Freiburger Straße
S. 70–71

Projekt P
Regionales Innova-
tionszentrum (RIZ),
Offenburg
S. 72–77

Projekt Q
Mehrfamilienhaus,
Maria-und-Georg-
Dietrich-Straße
S. 78–79

Projekt R
Neubau
Seitenpfaden,
Baufeld 1A & 1B
S. 80–81

Projekt S
Neubau
Seitenpfaden,
Baufeld 1C
S. 82–83

Projekt T
Neubau Finanzamt,
Offenburg
S. 84–85

Projekt U
Einkaufsquartier
Rée Carré,
Hauptstraße
S. 86–89

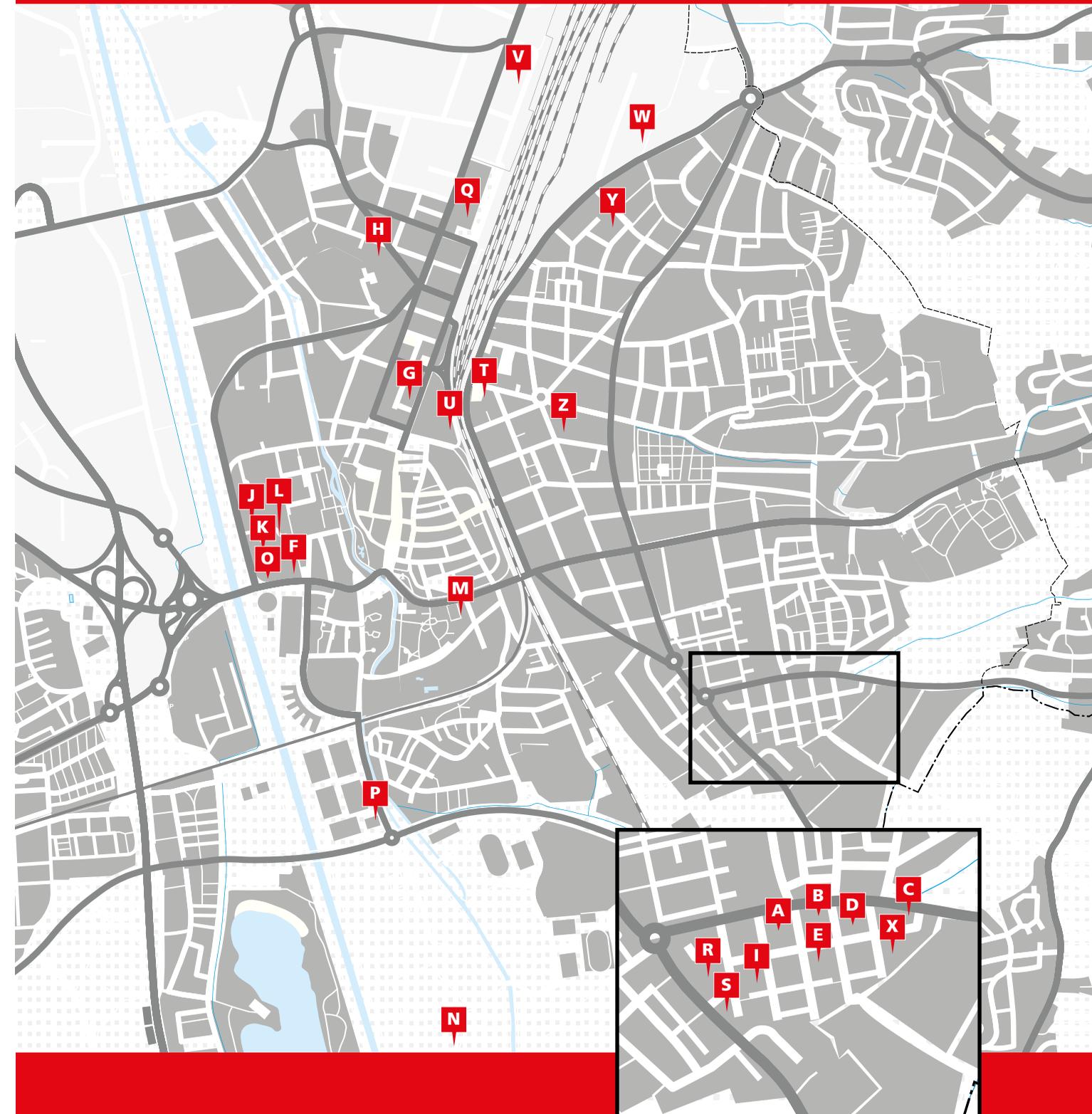
Projekt V
Holiday Inn
Express Hotel,
Maria-und-Georg-
Dietrich-Straße
S. 90–91

Projekt W
Verwaltungsgebäude,
beim Alten Aus-
besserungswerk
S. 92–95

Projekt X
Neubau
Seitenpfaden,
Baufeld 7B
S. 96–97

Projekt Y
Mehrfamilienhaus,
Prinz-Eugen-Straße 13
S. 98–99

Projekt Z
Mehrfamilienhaus,
Turnhallestraße
S. 100–101



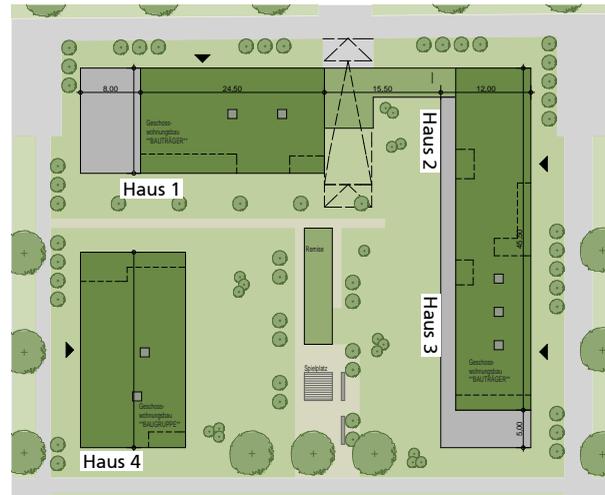
Neubau Wohngebäude im Baugebiet Seitenpfaden, Baufeld 3A

Bauherr: Kopf Architekten GmbH,
Offenburg

Architektur: Kopf Architekten GmbH,
Offenburg

Planung: 2014

Fertigstellung: 2017



Lageplan

Das Bauvorhaben liegt im Bereich des Baugebiets Seitenpfaden, welches sich südlich an die Kernstadt anschließt und das letzte Baugebiet dieser Größe in Nähe der Kernstadt darstellt. Das Baufeld 3A, direkt an der Fessenbacher Straße gelegen, hat eine Größe von rund 4.000 Quadratmetern. Der Bebauungsplan sieht in diesem Baufeld eine hofartige Gebäudeanordnung vor, die sich nach Süden zum Riesbachanger öffnet, dem wichtigsten grünen Freiraum des neuen Baugebiets.

Der Baukomplex besteht aus vier Wohnhäusern mit insgesamt 43 Wohneinheiten. Haus 1 liegt parallel zur Fessenbacher Straße und wird direkt von dieser erschlossen. Das Gebäude hat drei Vollgeschosse und ein Dach- bzw. Staffelgeschoss mit insgesamt 14 Wohneinheiten.

Haus 2 und 3 sind miteinander verbunden und östlich des gemeinsamen Innenhofes angeordnet. Beide Gebäude haben drei Vollgeschosse und ein Dach- bzw. Staffelgeschoss. Insgesamt werden hier 21 Wohneinheiten angeboten. Haus 4 liegt westlich des Innenhofes. Das dreigeschossige Gebäude ist für eine Baugruppe mit insgesamt acht Wohneinheiten vorgesehen. Alle Häuser des Baufelds 3A verfügen über eine gemeinsame Tiefgarage.



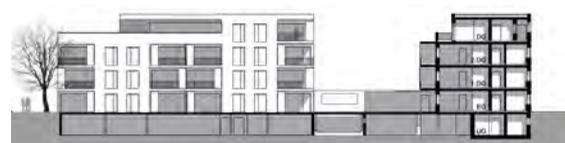
Haus 1 und 4 – Ansicht West



Haus 2 und 3 – Ansicht West



Haus 4 und 1 – Ansicht Ost



Haus 1 – Ansicht Süd, Haus 2 – Schnitt

A



Standort

Meinungsbild und Bewertung

Das Bauvorhaben bietet unterschiedliche Gebäudetypen, die nicht nur städtebaulich durch ihre Lage, Orientierung, Kubatur und Erschließung, sondern auch stadtgestalterisch den Intentionen im städtebaulichen Entwurf des Bebauungsplanes folgen. Auch die vorgeschlagenen durchlaufenden Balkone von Haus 3 und 4 stellen aus gestalterischer Sicht in dem fein strukturierten Ensemble ein gelungenes Element dar.



Neubau Wohngebäude im Baugebiet Seitenpfaden, Baufeld 3A

Bauherr: Kopf Architekten GmbH,
Offenburg

Architektur: Kopf Architekten GmbH,
Offenburg

Planung: 2014

Fertigstellung: 2017

Das Bauvorhaben liegt im Bereich des Baugebiets Seitenpfaden, welches sich südlich an die Kernstadt anschließt und das letzte Baugebiet dieser Größe in Nähe der Kernstadt darstellt. Das Baufeld 3A, direkt an der Fessenbacher Straße gelegen, hat eine Größe von rund 4.000 Quadratmetern. Der Bebauungsplan sieht in diesem Baufeld eine hofartige Gebäudeanordnung vor, die sich nach Süden zum Riesbachanger öffnet, dem wichtigsten grünen Freiraum des neuen Baugebiets.

Der Baukomplex besteht aus vier Wohnhäusern mit insgesamt 43 Wohneinheiten. Haus 1 liegt parallel zur Fessenbacher Straße und wird direkt von dieser erschlossen. Das Gebäude hat drei Vollgeschosse und ein Dach- bzw. Staffelgeschoss mit insgesamt 14 Wohneinheiten.

Haus 2 und 3 sind miteinander verbunden und östlich des gemeinsamen Innenhofes angeordnet. Beide Gebäude haben drei Vollgeschosse und ein Dach- bzw. Staffelgeschoss. Insgesamt werden hier 21 Wohneinheiten angeboten. Haus 4 liegt westlich des Innenhofes. Das dreigeschossige Gebäude ist für eine Baugruppe mit insgesamt acht Wohneinheiten vorgesehen. Alle Häuser des Baufelds 3A verfügen über eine gemeinsame Tiefgarage.



Empfehlung und Anregung

Zu hinterfragen war aus Sicht des Gestaltungsbeirates, wie die Tiefgaragenabfahrt gestaltet werden soll, da hier aus der direkten Nachbarschaft zu den Loggien Einschränkungen in der Nutzung zu befürchten sind. Der Gestaltungsbeirat regte an, die Erschließung der Gemeinschaftsflächen im Innenhof zu überarbeiten.

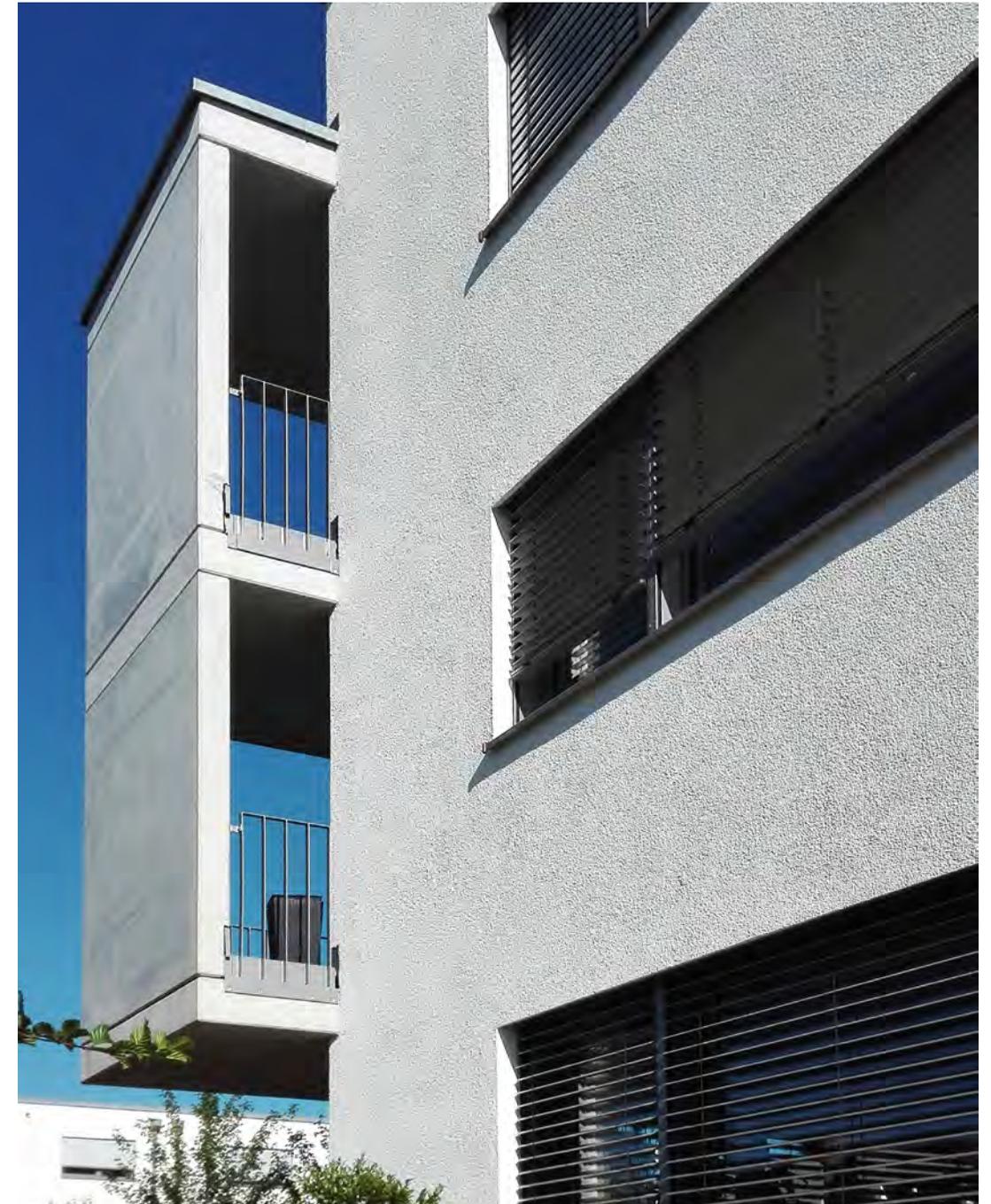
Aus den minimalistischen Mistwegen könnte ohne Aufwand eine großzügige Erschließung des Gemeinschaftsbereiches, ein angemessen großer Spielplatz und ein überzeugender Übergang zum Naturraum des Riesbachangers entstehen.



Standort



Haus 1 – Ansicht Nord



Neubau Wohngebäude
im Baugebiet Seitenpfaden,
Baufeld 4A

Bauherr: Stuckert Wohnbau AG,
Gundelfingen

Architektur: Stuckert Wohnbau AG,
Gundelfingen

Außenanlagenplaner: Jan Cornelis,
Denzlingen

Planung: 2014

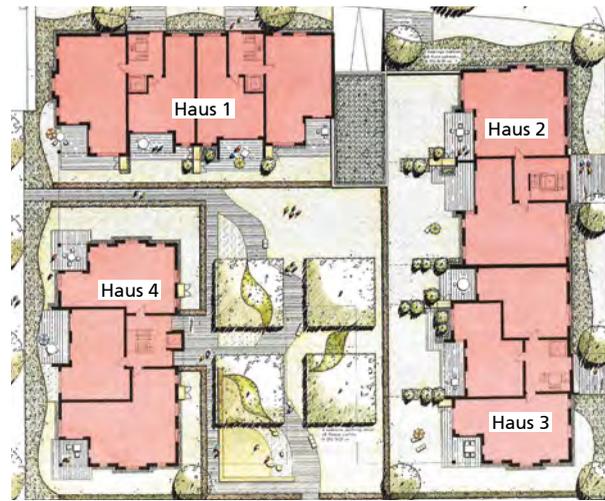
Fertigstellung: 2017

Südlich an die Kernstadt schließt sich das Baugebiet Seitenpfaden an, das letzte große Baugebiet nahe der Innenstadt. Mit einer Größe von 3.900 Quadratmetern und direkt an der Fessenbacher Straße gelegen, sieht der Bebauungsplan im Baufeld 4A eine hofartige Gebäudeanordnung vor, die sich nach Süden zum Riesbachanger öffnet.

Das Projekt besteht aus vier Wohnhäusern mit insgesamt 45 Wohneinheiten. Haus 1 liegt parallel zur Fessenbacher Straße und wird direkt von dieser erschlossen. Das Gebäude hat drei Vollgeschosse und ein Dach- bzw. Staffelgeschoss mit insgesamt 14 Mietwohnungen.

Haus 2 und 3 sind miteinander verbunden und östlich des gemeinsamen Innenhofes angeordnet. Beide Gebäude haben drei Vollgeschosse und ein Dach- bzw. Staffelgeschoss. Insgesamt werden hier 19 Wohneinheiten speziell für Eigenutzer angeboten.

Haus 4 liegt westlich des Innenhofes. Das dreigeschossige Gebäude ist für ein „besonderes Wohnprojekt“ mit insgesamt zwölf Wohneinheiten vorgesehen. Alle Häuser des Baufelds 4A verfügen über eine gemeinsame Tiefgarage. Beabsichtigt war, die Fassaden der vier Häuser unterschiedlich auszubilden.



Lageplan



Haus 1 – Ansicht Nord



Haus 1 – Ansicht Süd



Haus 2 und 3 – Ansicht Ost



Haus 2 und 3 – Ansicht West

B



Standort

Meinungsbild und Bewertung

Der geplante Gebäudekomplex fügt sich hinsichtlich Lage, Orientierung, Baukörperkubatur, Nutzung und Erschließung in die Intentionen des städtebaulichen Entwurfs für das Baugebiet Seitenpfaden ein. Die die Fassaden gliedernden Elemente wie Fensteröffnungen, Balkone und Loggien erzeugen ausgewogene Gesamtansichten aller drei Gebäude. Dennoch behält jedes Gebäude durch zum Beispiel Sichtbetonbauteile oder farbig abgesetzte Fassadenteile seine Eigenständigkeit.

Städtebaulich fällt Haus 4 aus der Systematik der Erschließung des Clusters durch die Anordnung des Hauszugangs im Innenhof heraus. Dies geht aus Sicht des Gestaltungsbeirats zu Lasten qualitativvoller Freiräume, die den Erdgeschosszonen zugeordnet werden sollten. Die Terrassenbereiche liegen so sehr beengt am öffentlichen Straßenraum. Auch die Auffindbarkeit des Hauszugangs ist dadurch erschwert. Der ansonsten großzügige Innenhof fand die Zustimmung des Gestaltungsbeirats, insbesondere der Zuschnitt der Tiefgarage, der den Bäumen im Innenhof noch ausreichend Wurzelraum belässt.



Neubau Wohngebäude
im Baugebiet Seitenpfaden,
Baufeld 4A

Bauherr: Stuckert Wohnbau AG,
Gundelfingen

Architektur: Stuckert Wohnbau AG,
Gundelfingen

Außenanlagenplaner: Jan Cornelis,
Denzlingen

Planung: 2014

Fertigstellung: 2017

Südlich an die Kernstadt schließt sich das Baugebiet Seitenpfaden an, das letzte große Baugebiet nahe der Innenstadt. Mit einer Größe von 3.900 Quadratmetern und direkt an der Fessenbacher Straße gelegen, sieht der Bebauungsplan im Baufeld 4A eine hofartige Gebäudeanordnung vor, die sich nach Süden zum Riesbachanger öffnet.

Das Projekt besteht aus vier Wohnhäusern mit insgesamt 45 Wohneinheiten. Haus 1 liegt parallel zur Fessenbacher Straße und wird direkt von dieser erschlossen. Das Gebäude hat drei Vollgeschosse und ein Dach- bzw. Staffelgeschoss mit insgesamt 14 Mietwohnungen.

Haus 2 und 3 sind miteinander verbunden und östlich des gemeinsamen Innenhofes angeordnet. Beide Gebäude haben drei Vollgeschosse und ein Dach- bzw. Staffelgeschoss. Insgesamt werden hier 19 Wohneinheiten speziell für Eigentümer angeboten.

Haus 4 liegt westlich des Innenhofes. Das dreigeschossige Gebäude ist für ein „besonderes Wohnprojekt“ mit insgesamt zwölf Wohneinheiten vorgesehen. Alle Häuser des Baufelds 4A verfügen über eine gemeinsame Tiefgarage. Beabsichtigt war, die Fassaden der vier Häuser unterschiedlich auszubilden.



Empfehlung und Anregung

Die Intention des Planers, durch Fassadenvorsprünge an den Nord- und Südfassaden eine Lebendigkeit darzustellen, honorierte der Gestaltungsbeirat, empfahl jedoch, die Fassaden zu „glätten“ und auf nicht notwendige Vorsprünge zugunsten der sonst sehr ansprechenden Fassaden zu verzichten. Zudem wurde angeregt, den Eingangsbereich von Haus 4 nach Westen zum öffentlichen Straßenraum zu orientieren und die Innen-/Außenbezüge zu überdenken. Eine Verkleinerung des Innenhofes zugunsten hier angeordneter privat genutzter Gartenbereiche des Hauses 4 lässt es weiter zu, einen qualitativ hochwertigen Gemeinschaftsbereich für alle im Innenhof zu realisieren.



Standort



Haus 4 – Ansicht Ost, Haus 1 – Ansicht Süd



Neubau Wohngebäude
im Baugebiet Seitenpfaden,
Baufeld 6A

Bauherr: Siedlungswerk GmbH,
Stuttgart
Architektur: Lehmann Architekten GmbH,
Offenburg
Außenanlagenplaner: AG Freiraum,
Freiburg
Planung: 2014
Fertigstellung: 2017



Lageplan

Das Bauvorhaben liegt im Bereich des Baugebiets Seitenpfaden. Das Baufeld 6A bildet von Osten her den baulichen Auftakt des Baugebiets an der Fessenbacher Straße. Die Orientierung und Lage der Baukörper entwickelt sich aus der hofartigen Gebäudestruktur der westlich angrenzenden Baufelder. Die besondere Geometrie des Baufeldes 6A und dessen vergleichsweise geringe Fläche mit rund 2.300 Quadratmetern lassen hier keine dreiseitige Hofbildung zu.

Die Bebauung besteht aus zwei Häusern mit jeweils drei Vollgeschossen und einem Staffel- bzw. Dachgeschoss. Entsprechend dem nach Osten ansteigenden Gelände liegt das Gebäude 1 höher als das Gebäude 2. Beide Häuser werden von der Fessenbacher Straße aus erschlossen und sind mit einem eingeschossigen Bauwerk verbunden, welches unter anderem die Abfahrt zur gemeinsamen Tiefgarage einhaust. Das Baufeld öffnet sich mit privaten und gemeinschaftlichen Außenbereichen nach Süden zum Riesbachanger, dem wichtigsten Grünraum und der Haupterschließungssachse des Baugebiets.

Haus 1 bildet den sogenannten östlichen Kopfbau mit insgesamt elf unterschiedlich großen Geschosswohnungen. Haus 2, das sogenannte Langhaus, beinhaltet insgesamt 13 Wohneinheiten, von denen zwei als „gestapelte Maisonette“ und die restlichen als Geschosswohnungen für verschiedene Nutzergruppen ausgebildet sind.

Die Entwurfsverfasser beabsichtigen eine differenzierte Fassadengestaltung der beiden Gebäude. So soll die bandartige Fassade des „Langhauses“ dessen Horizontalität betonen, die Lochfassade des „Kopfbaus“ dagegen den Baukörper als Solitär herausheben.



Haus 1 – Ansicht Süd



Haus 2 – Ansicht Süd



Haus 1 – Ansicht Nord



Haus 2 – Ansicht Nord



Meinungsbild und Bewertung

Dem Gebäude kommt eine besondere Bedeutung zu, da es den Auftakt zum neuen Baugebiet von Osten her bildet. Der Gebäudekomplex fügt sich hinsichtlich Lage, Orientierung, Baukörperkubatur, Nutzung und Erschließung in die Intentionen des städtebaulichen Entwurfs für das Baugebiet Seitenpfaden ein.



Standort



Haus 1 – Ansicht Nord/Ost

Neubau Wohngebäude im Baugebiet Seitenpfaden, Baufeld 6A

Bauherr: Siedlungswerk GmbH,
Stuttgart
Architektur: Lehmann Architekten GmbH,
Offenburg
Außenanlagenplaner: AG Freiraum,
Freiburg
Planung: 2014
Fertigstellung: 2017

Das Bauvorhaben liegt im Bereich des Baugebiets Seitenpfaden. Das Baufeld 6A bildet von Osten her den baulichen Auftakt des Baugebiets an der Fessenbacher Straße. Die Orientierung und Lage der Baukörper entwickelt sich aus der hofartigen Gebäudestruktur der westlich angrenzenden Baufelder. Die besondere Geometrie des Baufeldes 6A und dessen vergleichsweise geringe Fläche mit rund 2.300 Quadratmetern lassen hier keine dreiseitige Hofbildung zu.

Die Bebauung besteht aus zwei Häusern mit jeweils drei Vollgeschossen und einem Staffel- bzw. Dachgeschoss. Entsprechend dem nach Osten ansteigenden Gelände liegt das Gebäude 1 höher als das Gebäude 2. Beide Häuser werden von der Fessenbacher Straße aus erschlossen und sind mit einem eingeschossigen Bauwerk verbunden, welches unter anderem die Abfahrt zur gemeinsamen Tiefgarage einhaust. Das Baufeld öffnet sich mit privaten und gemeinschaftlichen Außenbereichen nach Süden zum Riesbachanger, dem wichtigsten Grünraum und der Haupterschließungssachse des Baugebiets.

Haus 1 bildet den sogenannten östlichen Kopfbau mit insgesamt elf unterschiedlich großen Geschosswohnungen. Haus 2, das sogenannte Langhaus, beinhaltet insgesamt 13 Wohneinheiten, von denen zwei als „gestapelte Maisonette“ und die restlichen als Geschosswohnungen für verschiedene Nutzergruppen ausgebildet sind.

Die Entwurfsverfasser beabsichtigen eine differenzierte Fassadengestaltung der beiden Gebäude. So soll die bandartige Fassade des „Langhauses“ dessen Horizontalität betonen, die Lochfassade des „Kopfbaus“ dagegen den Baukörper als Solitär herausheben.



Empfehlung und Anregung

Der Kopfbau sowie der Längsbau sind in ihrer Ausformung gelungen. Als wünschenswert empfand der Gestaltungsbeirat, in der weiteren Bearbeitung das nur durch Putzstrukturen aufgesetzte Farbkonzept zurückhaltender auszubilden. Fragen stellten sich im Hinblick auf die Höhenlage und Ausbildung der Außenkanten des Tiefgeschosses. Hier wurde angeregt, diese zu überprüfen und sie, insbesondere zur öffentlichen Fläche, vermittelnd auszubilden.



Standort



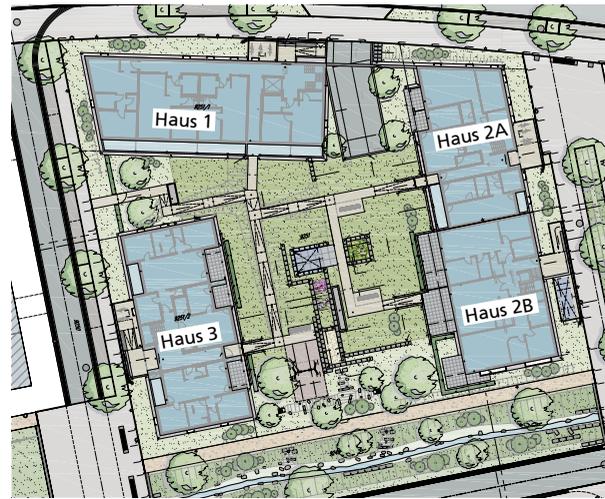
Haus 2 – Ansicht Süd



Haus 1 – Ansicht Nord/Ost

Neubau Wohngebäude im Baugebiet Seitenpfaden, Baufeld 5A

Bauherr: Orbau GmbH, Offenburg
Architektur: Orbau GmbH, Offenburg –
Thomas Kirchner, Bauteil 2B
Außenanlagenplaner: Pit Müller, Freiburg
Planung: 2014
Fertigstellung: 2018



Lageplan

Südlich der Kernstadt wurde mit dem Gebiet Seitenpfaden das letzte große Baugebiet in Innenstadtnähe erschlossen. Mit rund 3.800 Quadratmetern und direkt an der Fessenbacher Straße gelegen, sieht der Bebauungsplan im Baufeld 5A eine hofartige Gebäudeanordnung vor.

Der Bauherr bezeichnet sein Vorhaben als „Mehrgenerationen-Cluster“ bestehend aus vier Wohnhäusern mit jeweils unterschiedlicher Nutzerstruktur. Das parallel zur Fessenbacher Straße liegende Haus 1 verfügt über drei Vollgeschosse sowie ein Dach- bzw. Staffelgeschoss. Im Erd- und Dachgeschoss sind insgesamt sieben Seniorenwohnungen untergebracht. In den beiden Obergeschossen werden ambulant betreute Wohngemeinschaften für Senioren mit acht Bewohnern geplant.

Haus 2A und 2B sind miteinander verbunden und östlich des Innenhofes angeordnet. Beide Gebäude verfügen über drei Vollgeschosse und ein Dach- bzw. Staffelgeschoss. Haus 2A ist durch das selbstorganisierte, gemeinschaftliche Wohnprojekt „Wohnvision 50+“ initiiert und verfügt über insgesamt zehn Wohneinheiten unterschiedlicher Größe sowie einen Gemeinschaftsraum im Erdgeschoss. Das Nutzungskonzept im Haus 2B richtet sich mit seinen elf Wohneinheiten an Nutzer über 60 Jahre, die Betreuungsleistungen wünschen. Haus 3 liegt westlich des Innenhofes. Das Nutzungskonzept des dreigeschossigen Gebäudes richtet sich nicht speziell an eine Altersstufe. Insgesamt sind neun Wohneinheiten unterschiedlicher Größe vorgesehen. Im Innenhof des Baufelds ist ein „Gemeinschaftsgarten“ angelegt. Zudem verfügen alle Häuser des Baufelds 5A über eine gemeinsame Tiefgarage.



Haus 3 – Ansicht West



Haus 1 – Ansicht Nord, Haus 2 – Ansicht Nord



Haus 1 – Ansicht Süd, Haus 2 – Ansicht Süd

D



Standort

Meinungsbild und Bewertung

Der geplante Gebäudekomplex fügt sich hinsichtlich Lage, Orientierung, Baukörperkubatur, Nutzung und Erschließung in die Intentionen des städtebaulichen Entwurfs für das Baugebiet Seitenpfaden ein. Wohltuend sind die Proportionen der Gebäudeteile und der reduzierte Einsatz von Gestaltungselementen in der Fasadengestaltung. Grundrissorganisation, Konstruktion und Gestaltung stehen trotz der Vielfalt der Nutzungen im Einklang.



Neubau Wohngebäude im Baugebiet Seitenpfaden, Baufeld 5A

Bauherr: Orbau GmbH, Offenburg

Architektur: Orbau GmbH, Offenburg –
Thomas Kirchner, Bauteil 2B

Außenanlagenplaner: Pit Müller, Freiburg

Planung: 2014

Fertigstellung: 2018



Empfehlung und Anregung

Die ansonsten hohe Gestaltungsqualität der einzelnen Gebäudeteile wird bei der zum öffentlichen Straßenraum gerichteten Fassade der Häuser 2A und 2B nicht ganz erreicht. Sie sollte aus Sicht des Gestaltungsbeirats noch optimiert werden.

Weitere Beratung im Gestaltungsbeirat

Nach der Erstberatung im Sommer 2014 wurde das Projekt Ende 2015 erneut im Gestaltungsbeirat behandelt. Hintergrund hierfür waren grundlegende Planungsänderungen durch den Bauherren im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens. Der Gestaltungsbeirat sah die Qualität der überarbeiteten Planung als grundsätzlich angemessen an. Kritik gab es an der zu groß erscheinenden Anzahl unterschiedlicher Gestaltungselemente der Fassaden, beispielsweise Balkone, Fenster usw. Der Gestaltungsbeirat regte insbesondere eine bessere Abstimmung der Fassaden von Haus 2A und 2B an.

Südlich der Kernstadt wurde mit dem Gebiet Seitenpfaden das letzte große Baugebiet in Innenstadtnähe erschlossen. Mit rund 3.800 Quadratmetern und direkt an der Fessenbacher Straße gelegen, sieht der Bebauungsplan im Baufeld 5A eine hofartige Gebäudeanordnung vor.

Der Bauherr bezeichnet sein Vorhaben als „Mehrgenerationen-Cluster“ bestehend aus vier Wohnhäusern mit jeweils unterschiedlicher Nutzerstruktur. Das parallel zur Fessenbacher Straße liegende Haus 1 verfügt über drei Vollgeschosse sowie ein Dach- bzw. Staffelgeschoss. Im Erd- und Dachgeschoss sind insgesamt sieben Seniorenwohnungen untergebracht. In den beiden Obergeschossen werden ambulant betreute Wohngemeinschaften für Senioren mit acht Bewohnern geplant.

Haus 2A und 2B sind miteinander verbunden und östlich des Innenhofes angeordnet. Beide Gebäude verfügen über drei Vollgeschosse und ein Dach- bzw. Staffelgeschoss. Haus 2A ist durch das selbstorganisierte, gemeinschaftliche Wohnprojekt „Wohnvision 50+“ initiiert und verfügt über insgesamt zehn Wohneinheiten unterschiedlicher Größe sowie einen Gemeinschaftsraum im Erdgeschoss. Das Nutzungskonzept im Haus 2B richtet sich mit seinen elf Wohneinheiten an Nutzer über 60 Jahre, die Betreuungsleistungen wünschen. Haus 3 liegt westlich des Innenhofes. Das Nutzungskonzept des dreigeschossigen Gebäudes richtet sich nicht speziell an eine Altersstufe. Insgesamt sind neun Wohneinheiten unterschiedlicher Größe vorgesehen. Im Innenhof des Baufelds ist ein „Gemeinschaftsgarten“ angelegt. Zudem verfügen alle Häuser des Baufelds 5A über eine gemeinsame Tiefgarage.



Standort

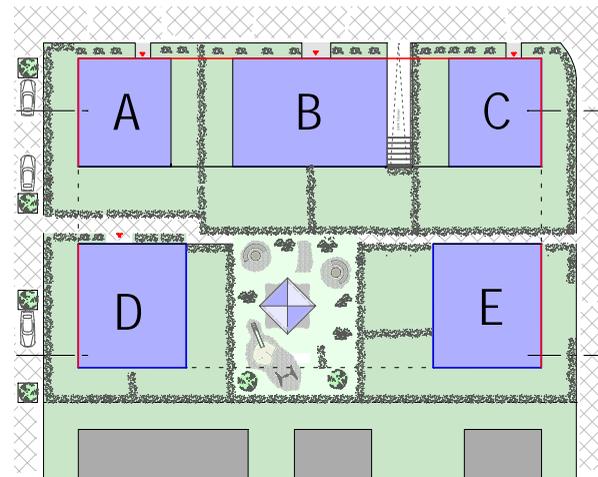


Haus 1 und Haus 2 – Ansicht Nord



Neubau Wohngebäude im Baugebiet Seitenpfaden, Baufeld 4B

Bauherr: Hackmann und
Partner GmbH, Offenburg
Architektur: Hackmann und
Partner GmbH, Offenburg
Planung: 2014
Fertigstellung: 2018



Lageplan

Das Baufeld 4B grenzt nördlich an den Riesbachanger, die zukünftige Haupteerschließungs- und Freiraumachse des Baugebiets. Der Bebauungsplan sieht an dieser Stelle eine hofartige Gebäudeanordnung vor, die sich nach Süden hin öffnet.

Auf dem Baufeld wurden vier dreigeschossige Wohnhäuser mit 17 Geschosswohnungen sowie ein dreigeschossiges Doppelhaus geplant. Haus A, B und C liegen am Riesbachanger. Haus A und C sind baugleich und beinhalten jeweils eine Wohnung pro Geschoss. Haus B verfügt insgesamt über sechs, Haus D, an der Westseite des Hofes, insgesamt über fünf Geschosswohnungen. Haus A, B und C weisen die gleichen Gestaltungselemente in den Fassaden sowie die gleiche Dachausbildung auf (Flachdach ohne Dachüberstand). Haus E, östlich des gemeinsamen Innenhofs gelegen, ist ein Doppelhaus mit deutlich abweichender Gestaltung. So ist dieses Gebäude durch gegenläufige Pultdächer, scheibenartig hervortretende Giebelwände und starke Farbakzente geprägt. Die privaten Außenbereiche der Gebäude sind vorwiegend zum gemeinsamen Innenhof orientiert. Alle Häuser des Baufelds B4 verfügen über eine gemeinsame Tiefgarage.



Ansicht West



Ansicht Ost



Ansicht Süd



Ansicht Nord

E



Meinungsbild und Bewertung

Das Doppelhaus (Gebäude Nr. E1 und E2) fällt aus dem gestalterischen Kontext auffallend heraus. Anstelle eines Geschosswohnungsbaus hier ein Doppelhaus mit stürzenden Fassaden, Pultdach (anstelle Flachdach) innerhalb eines Clusters und mit auffallenden Farbflächen zu erstellen, sah der Gestaltungsbeirat sehr kritisch.

Die Zugänglichkeit zu dem Gemeinschaftshof ist nur über die jeweiligen privaten Außenbereiche der im Erdgeschoss gelegenen Wohnungen oder über die Tiefgarage geplant. Eine gute freiräumliche Verknüpfung im Cluster wird dadurch verhindert. Der Innenhof liegt separiert. Der Nutzen eines hochwertigen Grünraumes mit hoher Aufenthaltsqualität wird dadurch aus Sicht des Gestaltungsbeirats konterkariert.



Standort



Haus A – Ansicht Nord/West

Neubau Wohngebäude im Baugebiet Seitenpfaden, Baufeld 4B

Bauherr: Hackmann und
Partner GmbH, Offenburg
Architektur: Hackmann und
Partner GmbH, Offenburg
Planung: 2014
Fertigstellung: 2018

Das Baufeld 4B grenzt nördlich an den Riesbachanger, die zukünftige Haupteerschließungs- und Freiraumachse des Baugebiets. Der Bebauungsplan sieht an dieser Stelle eine hofartige Gebäudeanordnung vor, die sich nach Süden hin öffnet.

Auf dem Baufeld wurden vier dreigeschossige Wohnhäuser mit 17 Geschosswohnungen sowie ein dreigeschossiges Doppelhaus geplant. Haus A, B und C liegen am Riesbachanger. Haus A und C sind baugleich und beinhalten jeweils eine Wohnung pro Geschoss. Haus B verfügt insgesamt über sechs, Haus D, an der Westseite des Hofes, insgesamt über fünf Geschosswohnungen. Haus A, B und C weisen die gleichen Gestaltungselemente in den Fassaden sowie die gleiche Dachausbildung auf (Flachdach ohne Dachüberstand). Haus E, östlich des gemeinsamen Innenhofs gelegen, ist ein Doppelhaus mit deutlich abweichender Gestaltung. So ist dieses Gebäude durch gegenläufige Pultdächer, scheibenartig hervortretende Giebelwände und starke Farbakzente geprägt. Die privaten Außenbereiche der Gebäude sind vorwiegend zum gemeinsamen Innenhof orientiert. Alle Häuser des Baufelds B4 verfügen über eine gemeinsame Tiefgarage.



Empfehlung und Anregung

Der Gestaltungsbeirat regte an, den Baukörper E1/E2 in Kubatur, Dachform und Ansichten den Gebäuden A bis D anzugleichen. Die Rampenlänge der Tiefgarage empfand der Gestaltungsbeirat als störend innerhalb des Grünraums, weshalb er eine Rücknahme empfahl. Eine Berankung würde die Probleme in Bezug auf Lautstärke und Abgase nicht dauerhaft lösen. Eine weitere Empfehlung des Gestaltungsbeirates war, eine bessere Erschließung des Gemeinschaftshofes über kleine Durchwegungen zu realisieren.

Weitere Beratung im Gestaltungsbeirat

Das Projekt wurde 2014 erneut beraten, der Gestaltungsbeirat bewertete die überarbeitete Planung positiv. Im Jahr 2015 wurde im Rahmen des Bauantragsverfahrens eine nochmals geänderte Planung vorgelegt. Diese wich so deutlich von der bisher mit dem Gestaltungsbeirat abgestimmten Planung ab, dass eine erneute Behandlung erforderlich war.

Der Gestaltungsbeirat stellte dabei fest, dass eine durchgängige Gestaltungslinie fehlte. Gestalterische Zusammenhänge zwischen Nord- und Südfassaden waren nicht erkennbar. Auch die Vor- und Rücksprünge der Balkone erschienen dem Gestaltungsbeirat willkürlich. Um dem Bauherrn eine zeitnahe Umsetzung des Vorhabens zu ermöglichen, wurde die weitere Gestaltung direkt mit der Verwaltung abgestimmt.



Standort



Haus D – Ansicht Süd/West



Haus A – Ansicht Nord/West



Ansicht Süd, Blick in den Innenhof

Neubau Ärztehaus, Hauptstraße

Bauherr: Hurrle Fonds, Oberkirch
Architektur: Echomar/Müller & Huber,
Oberkirch
Planung: 2014
Fertigstellung: 2016

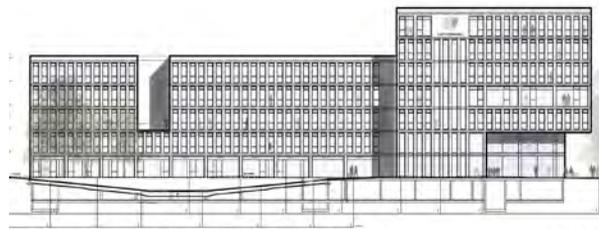


Lageplan

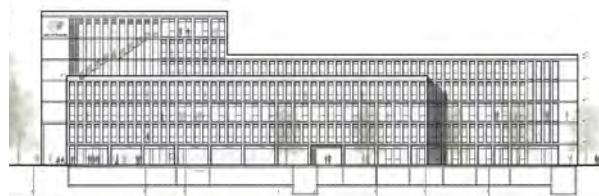
Das Vorhaben liegt im Bereich des Entwicklungsareals Kronenwiese, einem der größten Konversionsvorhaben in der Kernstadt Offenburgs innerhalb der letzten 20 Jahre. Das vom Gemeinderat beschlossene Nutzungskonzept schlug Wohnungen im Osten und Nordosten, Gebäude für Büros oder Dienstleistungen im Westen und Nordwesten sowie ein Ärztehaus an der Hauptstraße, im Süden des Areals vor. Auf dieser Grundlage wurde 2013 ein städtebaulicher Wettbewerb ausgeschrieben.

Der Siegerentwurf sah für das Ärztehaus zunächst vier Vollgeschosse sowie ein auf der Nordseite zurückspringendes Attikageschoss vor. Die dem Gestaltungsbeirat vorgelegte Planung auf dem etwa 3.300 Quadratmeter großen Grundstück verfügte über fünf Vollgeschosse, an der Platz- und Ecksituation an der Kronenstraße waren sieben Geschosse geplant. Der entworfene Bau hatte eine Gesamtlänge von 87 Metern. Die Gebäudetiefe von 18 Metern im Westen war gegenüber dem Siegerentwurf vergrößert worden.

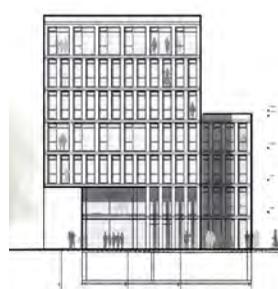
Das Gebäude sollte im Erdgeschoss über einen Nord-Süd-Durchgang erschlossen werden, an den auch das nach Süden orientierte Haupttreppenhaus angeschlossen wurde.



Ansicht Süd



Ansicht Nord



Ansicht Ost



Ansicht West

F



Meinungsbild und Bewertung

Das Projekt orientierte sich an den Vorgaben des Architektenwettbewerbs und den folgenden Besprechungen mit der Stadtverwaltung, die zum Ziel hatten, die Möglichkeiten für eine Aufstockung des länglichen Gebäudeteils auf fünf Vollgeschosse zu untersuchen. Die im Gestaltungsbeirat vorgelegten Pläne zeigten, dass dies aus städtebaulichen Gründen sinnvoll und im Verhältnis zu den einzelnen Bauteilen auch ästhetisch betrachtet möglich war.

Allerdings bewertete der Gestaltungsbeirat den siebengeschossigen Kopfbau und die Fuge im Dachbereich der Südfassade des länglichen Baukörpers als noch nicht optimal.



Standort



Ansicht Ost

Neubau Ärztehaus, Hauptstraße

Bauherr: Hurrle Fonds, Oberkirch
Architektur: Echomar/Müller & Huber,
Oberkirch
Planung: 2014
Fertigstellung: 2016

Das Vorhaben liegt im Bereich des Entwicklungsareals Kronenwiese, einem der größten Konversionsvorhaben in der Kernstadt Offenburgs innerhalb der letzten 20 Jahre. Das vom Gemeinderat beschlossene Nutzungskonzept schlug Wohnungen im Osten und Nordosten, Gebäude für Büros oder Dienstleistungen im Westen und Nordwesten sowie ein Ärztehaus an der Hauptstraße, im Süden des Areals vor. Auf dieser Grundlage wurde 2013 ein städtebaulicher Wettbewerb ausgeschrieben.

Der Siegerentwurf sah für das Ärztehaus zunächst vier Vollgeschosse sowie ein auf der Nordseite zurückspringendes Attikageschoss vor. Die dem Gestaltungsbeirat vorgelegte Planung auf dem etwa 3.300 Quadratmeter großen Grundstück verfügte über fünf Vollgeschosse, an der Platz- und Ecksituation an der Kronenstraße waren sieben Geschosse geplant. Der entworfene Bau hatte eine Gesamtlänge von 87 Metern. Die Gebäudetiefe von 18 Metern im Westen war gegenüber dem Siegerentwurf vergrößert worden.

Das Gebäude sollte im Erdgeschoss über einen Nord-Süd-Durchgang erschlossen werden, an den auch das nach Süden orientierte Haupttreppenhaus angeschlossen wurde.



Empfehlung und Anregung

Ziel sollte aus Sicht des Gestaltungsbeirats sein, dass Gestaltungsthema des Kopfbaus klarer zu definieren. Soll der Kopfbau schwebend erscheinen, so müsste das Haupttreppenhaus tatsächlich in das Volumen des liegenden Gebäudeteils zurücktreten, zumindest jedoch in Material und Farbe optisch zurückgenommen werden. Gleichzeitig wäre auf die frei vor der Erdgeschossfassade stehenden Stützen unterhalb des Kopfbaus zu verzichten.

Alternativ dazu schlug der Gestaltungsbeirat den Verzicht auf das Thema des „Schwebens“ vor. Dabei würde der Kopfbau auf regelmäßig angeordnete Stützen, einfach und selbstverständlich erscheinend, auf den Boden gestellt. Um die Klarheit der Baukörperkomposition weiter zu steigern, wurde zudem vorgeschlagen, auf die zur Hauptstraße gerichtete Fuge im Dachgeschoss des liegenden Baukörpers vollständig zu verzichten.



Standort



Ansicht Süd

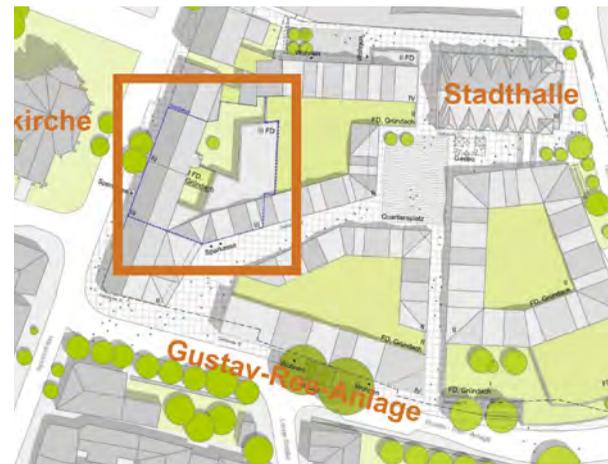


Ansicht Ost



Neubau Sparkasse-Kundencenter, Hauptstraße

Bauherr: Sparkasse Offenburg/Ortenau
Architektur: Partner AG, Offenburg
Planung: 2014
Fertigstellung: 2017



Lageplan

Das Verwaltungsgebäude der Sparkasse an der Gustav-Rée-Anlage aus den 1970er-Jahren sollte durch einen kleineren Neubau an der Hauptstraße ersetzt werden. Alter und neuer Standort liegen im Bereich des Entwicklungsgebietes „nördliche Innenstadt“. Die Stadt hatte 2012/13 für das Gebiet ein Vergabeverfahren ausgeschrieben, um hier ein gemischt genutztes Stadtquartier zu entwickeln.

Neben der neuen, innerstädtischen Geschäftsstelle der Sparkasse sollen im Umfeld weitere Geschäftshäuser entstehen sowie zusätzliche Gastronomieangebote in den Erdgeschossen und Wohnungen in den Obergeschossen. An der Hauptstraße befindet sich neben dem geplanten Neubau ein historisches Bankgebäude, welches als Kulturdenkmal erhalten und mit dem angrenzenden Neubau verbunden werden sollte. Während für das Erdgeschoss und das erste Obergeschoss von Neu- und Altbau das neue Kundencenter der Sparkasse geplant war, waren im zweiten Obergeschoss und im Dachgeschoss Büronutzungen vorgesehen.

Die Erschließung des Gebäudes erfolgt sowohl von der Hauptstraße als auch vom neuen Stadtquartier aus, wobei die dorthin gerichtete Fassade das Gestaltungsthema des Stadtquartiers aufnimmt, nämlich die Orientierung der Fassadengliederung am Typus historischer, städtischer Geschäftshäuser.



Ansicht Ost



Ansicht Süd



Ansicht Süd

G



Meinungsbild und Bewertung

Das Quartier mit der Sparkasse fügt sich in der Planung gut in die vorhandene Stadtstruktur ein. Wichtig erschien dem Gestaltungsbeirat, den Gebäudeteil an der Hauptstraße differenziert zu dem Bauteil zur Hofseite zu betrachten. Die durchgehende Verglasung des Erdgeschosses an der Hauptstraße erscheint im städtebaulich historischen Umfeld nicht überzeugend, Gleiches gilt für den schräg zur Gebäudeflucht geführten Verlauf dieser Verglasung.



Standort



Neubau Sparkasse-Kundencenter, Hauptstraße

Bauherr: Sparkasse Offenburg/Ortenau
Architektur: Partner AG, Offenburg
Planung: 2014
Fertigstellung: 2017

Das Verwaltungsgebäude der Sparkasse an der Gustav-Rée-Anlage aus den 1970er-Jahren sollte durch einen kleineren Neubau an der Hauptstraße ersetzt werden. Alter und neuer Standort liegen im Bereich des Entwicklungsgebietes „nördliche Innenstadt“. Die Stadt hatte 2012/13 für das Gebiet ein Vergabeverfahren ausgeschrieben, um hier ein gemischt genutztes Stadtquartier zu entwickeln.

Neben der neuen, innerstädtischen Geschäftsstelle der Sparkasse sollen im Umfeld weitere Geschäftshäuser entstehen sowie zusätzliche Gastronomieangebote in den Erdgeschossen und Wohnungen in den Obergeschossen. An der Hauptstraße befindet sich neben dem geplanten Neubau ein historisches Bankgebäude, welches als Kulturdenkmal erhalten und mit dem angrenzenden Neubau verbunden werden sollte. Während für das Erdgeschoss und das erste Obergeschoss von Neu- und Altbau das neue Kundencenter der Sparkasse geplant war, waren im zweiten Obergeschoss und im Dachgeschoss Büronutzungen vorgesehen.

Die Erschließung des Gebäudes erfolgt sowohl von der Hauptstraße als auch vom neuen Stadtquartier aus, wobei die dorthin gerichtete Fassade das Gestaltungsthema des Stadtquartiers aufnimmt, nämlich die Orientierung der Fassadengliederung am Typus historischer, städtischer Geschäftshäuser.



Empfehlung und Anregung

Der Gestaltungsbeirat sprach die Empfehlung aus, zumindest an der Hauptstraße auf die durchgehende Verglasung im Erdgeschoss zu verzichten und stattdessen die Gestaltung des Sockelgeschosses hier stärker an klassischen Vorbildern in der Umgebung zu orientieren. Es sollte mit den massiven Bauteilen in einem ähnlichen Rhythmus wie das denkmalgeschützte Nachbargebäude „auf dem Boden“ stehen. Darüber hinaus wurde empfohlen, die Sinnhaftigkeit der auf beiden Gebäudeseiten schräg zur Gebäudeflucht geführten Verglasungen zu überprüfen und die Dachgauben in der Höhe zu reduzieren.



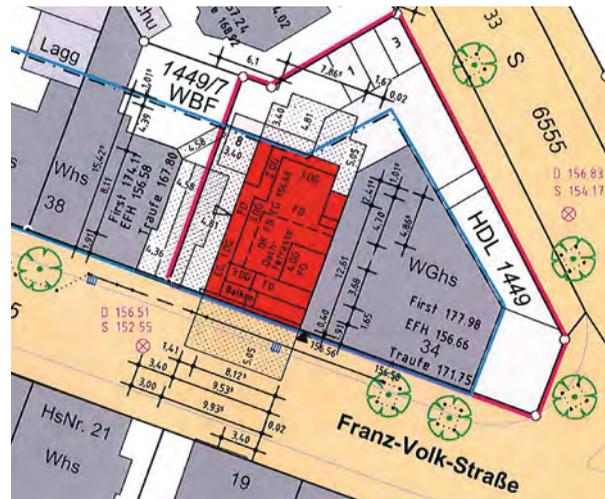
Standort



Ansicht Ost

Anbau Franz-Volk-Straße 34, Gasthaus „Windeck“

Architektur: Franz Vollmer, Oberkirch
Planung: 2014
Fertigstellung: 2016



Lageplan

Das Gebäude Franz-Volk-Straße 34 wurde als Gasthaus mit Wohnungen und Ökonomiebauten vermutlich 1909 errichtet. Der Hauptbaukörper verfügt über vier Vollgeschosse, die westlich angefügten Ökonomiebauten sind ein- bis zweigeschossig. Das Gebäude wurde als Kulturdenkmal nach § 2 des DSchG Baden-Württemberg erfasst.

Im Rahmen einer geplanten umfassenden Sanierung des Hauptgebäudes beabsichtigte der Bauherr, einen viergeschossigen Erweiterungsbau an dessen westlicher Brandwand zu errichten. Zu diesem Zweck sollten die Ökonomiebauten abgerissen werden, wobei jedoch die wichtigste Fassade dieser Anbauten an der Franz-Volk-Straße erhalten bleiben sollte.

Das Erdgeschoss des Erweiterungsbaus sollte offen ausgebildet werden und vorrangig der Unterbringung der notwendigen Stellplätze dienen. Für die darüberliegenden drei Obergeschosse war jeweils eine Wohnung geplant. Diese Wohnungen werden über das im Bestandsgebäude vorhandene Treppenhaus erschlossen, wobei der im Erweiterungsbau geplante Aufzug auch die Wohnungen im Bestandsgebäude barrierefrei erreichbar macht. Deshalb sollten die Geschossniveaus des Erweiterungsbaus an die des Bestandsbaukörpers angepasst werden.

Im denkmalgeschützten Bestandsgebäude waren keine Veränderungen der Grundrisse vorgesehen. Allen Wohnungen im Erweiterungsbau wurden Freibereiche in Form von Loggien oder Dachterrassen zugeordnet.

Entwurfsabsicht war eine gestalterische Absetzung des Erweiterungsbaus vom historischen Bestand. Dies betrifft insbesondere die Ausbildung von durchgehend verglasten Gebäudefügen im Anschlussbereich an den Bestandsbaukörper und die abweichende Dachausbildung mit einem Flachdach.



Ansicht Nord



Ansicht Süd



Ansicht West



Standort



Meinungsbild und Bewertung

Der Anbau an das denkmalgeschützte Gasthaus mit Wohnungen stellte aus Sicht des Gestaltungsbeirates eine große Herausforderung dar. Die Grundrisse zeigen eine behutsame Erneuerung im Bestand und eine sinnvolle Ergänzung mit einem Neubau, der eine barrierefreie Erschließung und wohnungsbezogene Freiräume für beide Gebäudeteile anbietet.

Das Konzept, die notwendigen Stellplätze in der Erdgeschossebene und auf den Freiflächen zu integrieren, schien schlüssig, die Planung überzeugte den Gestaltungsbeirat allerdings noch nicht: Die Zufahrt von der Franz-Volk-Straße war eng, die große Garagenöffnung zur Straßburger Straße gestalterisch nicht gelöst, die Garagenplätze ragten teilweise in den Freiraum hinein. Die Stellplätze auf dem Grundstück waren nicht in ein Freiraumkonzept eingebunden.



Ansicht Süd

Anbau Franz-Volk-Straße 34, Gasthaus „Windeck“

Architektur: Franz Vollmer, Oberkirch
Planung: 2014
Fertigstellung: 2016

Das Gebäude Franz-Volk-Straße 34 wurde als Gasthaus mit Wohnungen und Ökonomiebauten vermutlich 1909 errichtet. Der Hauptbaukörper verfügt über vier Vollgeschosse, die westlich angefügten Ökonomiebauten sind ein- bis zweigeschossig. Das Gebäude wurde als Kulturdenkmal nach § 2 des DSchG Baden-Württemberg erfasst.

Im Rahmen einer geplanten umfassenden Sanierung des Hauptgebäudes beabsichtigte der Bauherr, einen viergeschossigen Erweiterungsbau an dessen westlicher Brandwand zu errichten. Zu diesem Zweck sollten die Ökonomiebauten abgerissen werden, wobei jedoch die wichtigste Fassade dieser Anbauten an der Franz-Volk-Straße erhalten bleiben sollte.

Das Erdgeschoss des Erweiterungsbaus sollte offen ausgebildet werden und vorrangig der Unterbringung der notwendigen Stellplätze dienen. Für die darüberliegenden drei Obergeschosse war jeweils eine Wohnung geplant. Diese Wohnungen werden über das im Bestandsgebäude vorhandene Treppenhaus erschlossen, wobei der im Erweiterungsbau geplante Aufzug auch die Wohnungen im Bestandsgebäude barrierefrei erreichbar macht. Deshalb sollten die Geschossniveaus des Erweiterungsbaus an die des Bestandsbaukörpers angepasst werden.

Im denkmalgeschützten Bestandsgebäude waren keine Veränderungen der Grundrisse vorgesehen. Allen Wohnungen im Erweiterungsbau wurden Freibereiche in Form von Loggien oder Dachterrassen zugeordnet.

Entwurfsabsicht war eine gestalterische Absetzung des Erweiterungsbaus vom historischen Bestand. Dies betrifft insbesondere die Ausbildung von durchgehend verglasten Gebäudefügen im Anschlussbereich an den Bestandsbaukörper und die abweichende Dachausbildung mit einem Flachdach.



Empfehlung und Anregung

Der Gestaltungsbeirat regte an zu überprüfen, inwieweit der Abriss des runden Lageranbaus an der Küche die Planung erleichtern könnte, und bat um eine Überarbeitung des Erdgeschossgrundrisses und eine qualifizierte Freiraumplanung.

In der Planung wurde die Geschosshöhe baurechtlich um ein Vollgeschoss überschritten. Der Gestaltungsbeirat empfahl, die Traufhöhe aufzugreifen und mit einem weit zurückgesetzten Staffelgeschoss zu arbeiten. Zudem wurde angeregt, Elemente aus der Bestandsfassade wie Traufgesimse, den Anschluss an die Schauermauer auf der Franz-Volk-Straße oder die Fensterproportionen aufzunehmen und als Gestaltungselemente für den Neubau neu zu interpretieren. Anstelle der großen Loggien an der Nordseite sollten „französische“ Fenstertüren treten, die dem Duktus des Bestandsgebäudes entsprechen. Die Anmutung des Neubaus sollte ruhig sein und nicht in Konkurrenz zum Altbau treten.

Weitere Beratung im Gestaltungsbeirat

Das Bauvorhaben wurde noch zwei Mal im Gestaltungsbeirat vorgestellt. Dabei ging es insbesondere um den Anschluss des Neubaus an den historischen Baukörper und die Fassadengestaltung an der Franz-Volk-Straße. In der abschließenden Sitzung stellte der Gestaltungsbeirat fest, dass die Empfehlungen in allen Bereichen aufgenommen wurden.



Ansicht Süd



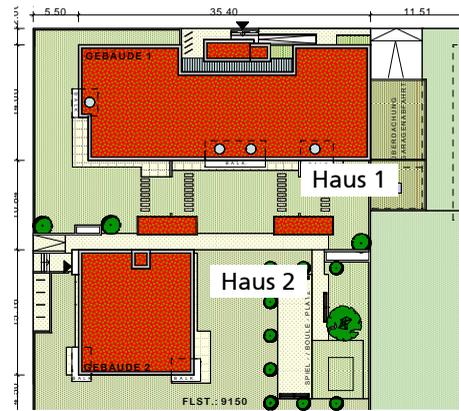
Standort



Ansicht Süd

Neubau Wohngebäude im Baugebiet Seitenpfaden, Baufeld 2B

Bauherr: Baugruppe Krankenberg –
Mildenberger – Ringwald, Offenburg
Architektur: Ringwald, Offenburg
Planung: 2014
Fertigstellung: 2018



Lageplan erste Einreichung

Die Baugruppe Krankenberg – Mildenberger – Ringwald plante auf der westlichen, rund 1.900 Quadratmeter großen Teilfläche des Baufeldes zwei Gebäude. Das dritte Gebäude in dem Baufeld sollte von einer weiteren Baugruppe realisiert werden.

Das nördlich gelegene Haus 1 und das westlich orientierte Haus 2 verfügen über jeweils drei Vollgeschosse. Haus 1 beinhaltet insgesamt acht Wohneinheiten unterschiedlicher Größenordnung (zwei bis fünf Zimmer). Die Wohnungen werden über einen zum Riesbachanger gerichteten Laubengang mit vorgestelltem Treppen- und Aufzugsturm erschlossen. Im Haus 2 können entweder zwei Wohnungen pro Geschoss oder eine große Wohnung, etwa für eine Wohngemeinschaft, ausgebildet werden. Für die Erschließung der Wohnungen sind an der Nordfassade ein Treppenaufgang und ein Aufzug vorgesehen.

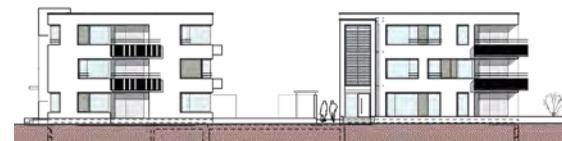
Die privaten Außenbereiche der Gebäude sind vorwiegend zum gemeinschaftlich genutzten Innenhof orientiert. Dieser ist von beiden Gebäuden direkt zugänglich. Alle Stellplätze werden in einer Gemeinschaftstiefgarage untergebracht. Die Tiefgarage ist so ausgelegt, dass diese für das dritte Gebäude des Baufeldes, unter Nutzung der dann vorhandenen Abfahrt, erweitert werden kann.



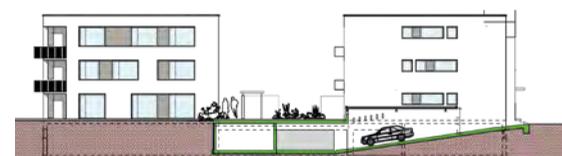
Haus 1 – Ansicht Süd



Haus 1 – Ansicht Nord



Ansicht West



Ansicht Ost



Standort



Meinungsbild und Bewertung

Die beiden geplanten Wohnhäuser fügen sich städtebaulich gut ein. Fragen ergaben sich aus Sicht des Gestaltungsbeirats zur Gestaltung der beengten Eingangs- und Erschließungsbereiche bei beiden Wohngebäuden und zur Gestaltung der Freiflächen.

Der Vierspänner im Norden bündelt in einem dichten gegenüber Hauseingang, Treppenaufgang und Aufzug mit einem Laubengang. Die Flächen im Eingangsbereich sind so minimiert, dass das Eingangspodest zur Schwelle wird und sich Eingangsweg und Wartebereich vor dem Aufzug überschneiden. Der direkte Durchgang in den Innenhof wurde begrüßt, aber in der gegenwärtigen Gestaltung in seiner Qualität angezweifelt.

Die Darstellung der Freiflächen warf noch gestalterische und technische Fragen auf. Randeinfassungen mit L-Steinen entlang von Gehwegkanten bindet die Privatgärten nicht in die Umgebung ein. Die Höhenplanung der Gartenränder sollte in Bezug auf die Eingangsniveaus und Tiefgaragen-Oberkanten überprüft werden.



Neubau Wohngebäude im Baugebiet Seitenpfaden, Baufeld 2B

Bauherr: Baugruppe Krankenberg –
Mildenberger – Ringwald, Offenburg
Architektur: Ringwald, Offenburg
Planung: 2014
Fertigstellung: 2018



Empfehlung und Anregung

Der Gestaltungsbeirat bat zu klären, welche Freiheiten in der Gestaltung der Eingangsbereiche und Erschließungswege gewonnen werden können. Die Betonung der Erschließungselemente in der symmetrischen Gestaltung der Nordfassade des Vierspänners war aus Sicht des Gestaltungsbeirates nicht notwendig und die Überhöhung dieses Gebäudeteiles nicht wünschenswert. Beide Gebäude könnten durch eine großzügigere Gestaltung der Erschließung gewinnen.

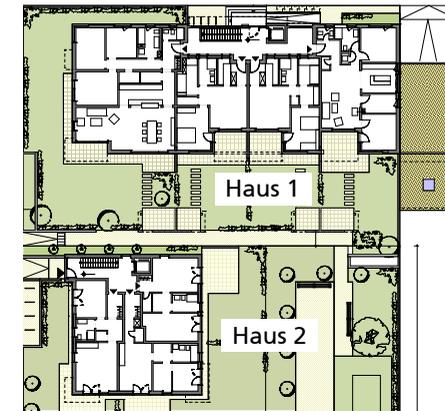
Die Baugruppe Krankenberg – Mildenberger – Ringwald plante auf der westlichen, rund 1.900 Quadratmeter großen Teilfläche des Baufeldes zwei Gebäude. Das dritte Gebäude in dem Baufeld sollte von einer weiteren Baugruppe realisiert werden.

Das nördlich gelegene Haus 1 und das westlich orientierte Haus 2 verfügen über jeweils drei Vollgeschosse. Haus 1 beinhaltet insgesamt acht Wohneinheiten unterschiedlicher Größenordnung (zwei bis fünf Zimmer). Die Wohnungen werden über einen zum Riesbachanger gerichteten Laubengang mit vorgestelltem Treppen- und Aufzugsturm erschlossen. Im Haus 2 können entweder zwei Wohnungen pro Geschoss oder eine große Wohnung, etwa für eine Wohngemeinschaft, ausgebildet werden. Für die Erschließung der Wohnungen sind an der Nordfassade ein Treppenaufgang und ein Aufzug vorgesehen.

Die privaten Außenbereiche der Gebäude sind vorwiegend zum gemeinschaftlich genutzten Innenhof orientiert. Dieser ist von beiden Gebäuden direkt zugänglich. Alle Stellplätze werden in einer Gemeinschaftstiefgarage untergebracht. Die Tiefgarage ist so ausgelegt, dass diese für das dritte Gebäude des Baufeldes, unter Nutzung der dann vorhandenen Abfahrt, erweitert werden kann.

Weitere Beratung im Gestaltungsbeirat

Das Bauvorhaben wurde in der folgenden Sitzung erneut im Gestaltungsbeirat vorgestellt. Der Gestaltungsbeirat bewertete die aufgrund seiner Empfehlungen vorgenommenen Änderungen positiv. Dies galt sowohl für die Fassaden als auch für die Eingangs- und Erschließungsbereiche. Zur geänderten Eingangsfassade Gebäude 1 wurde vom Gestaltungsbeirat allerdings weiterhin empfohlen, den Aufzugsturm als Teil der Putzfassaden auszubilden.



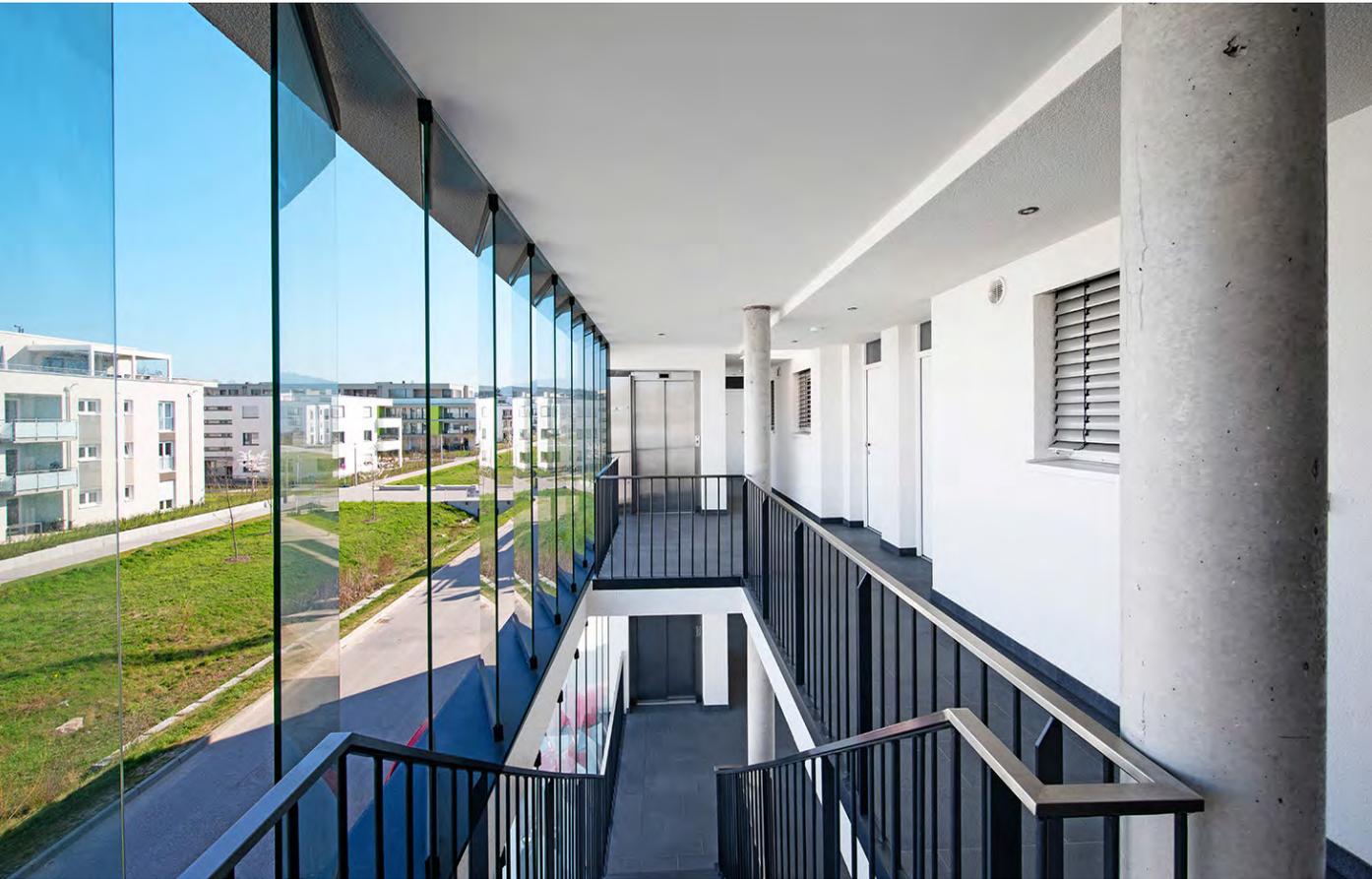
Lageplan nach Beratung



Standort



Haus 1 – Ansicht Süd, Haus 2 – Ansicht Ost



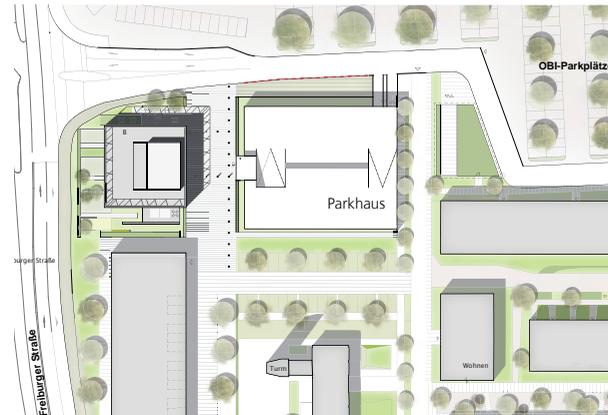
Neubau Parkhaus Kronenwiese, Freiburger Straße

Bauherr: Hurrle Fonds GmbH & Co. KG,
Oberkirch

Architektur: Goldbeck Süd GmbH,
Hirschberg a. d. Bergstraße

Planung: 2014

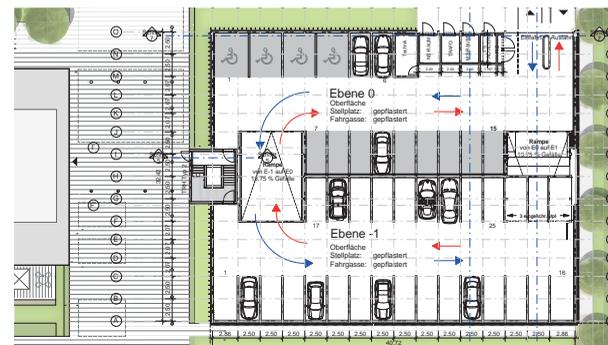
Fertigstellung: 2016



Lageplan

Das Betriebsgelände der Firma Burda nördlich der Hauptstraße stand, mit Ausnahme des denkmalgeschützten Bürogebäudes, für eine Neubebauung zur Verfügung. Städtebauliches Ziel war ein gemischt genutztes Quartier, welches sowohl Wohnen als auch eine gewerbliche Nutzung umfasste. Um das Gebiet von oberirdischen Stellplätzen freizuhalten bzw. diese auf das unbedingt notwendige Maß zu reduzieren, wurde ein Parkhaus vorgesehen.

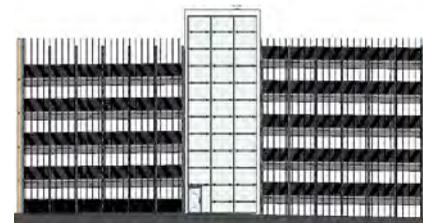
Die Gebäudehöhe des Parkhauses beträgt 14,3 Meter, an der Westseite ist das Treppenhaus 16,6 Meter hoch. Die Fassade ist vertikal gegliedert. Der Abstand der senkrechten Paneele ist auf der West- und Südseite geringer als auf der Nord- und Ostseite, um eine Lärmausbreitung und in den Abend- und Nachtstunden auch eine Lichtausbreitung aus dem Gebäude heraus in Richtung Wohnbebauung zu verhindern. Die Paneele sind in Grüntönen gehalten. Trotz der Split-Level-Bauweise schließt die Fassade am oberen Ende in einheitlicher Höhe ab. Im Parkhaus werden Stellplätze des Bürogebäudes an der Freiburger Straße, des Bizzz, des Ärztehauses und der Wohnbebauung der Gemibau untergebracht.



Querschnitt Erdgeschoss Maßstab 1/200



Ansicht Nord



Ansicht Ost



Standort

Meinungsbild und Bewertung

Städtebauliches Ziel im Gebiet der Kronenwiese ist es, das Areal von oberirdischen Stellplätzen freizuhalten. Diesem Ziel dient nun das neue Parkhaus, das in der Größe seiner Grundfläche vom Wettbewerbsergebnis abweicht. Die Gebäudehöhe und die Höhe des Treppenhauses entsprechen zwar nicht ganz den Festsetzungen des Bebauungsplanes, können gestalterisch aber vertreten werden. Die Gliederung der Fassade mit vertikalen Paneelen sowie die Ablesbarkeit der Split-Level-Geschosse wird begrüßt.



Neubau Parkhaus Kronenwiese, Freiburger Straße

Bauherr: Hurrle Fonds GmbH & Co. KG,
Oberkirch

Architektur: Goldbeck Süd GmbH,
Hirschberg a. d. Bergstraße

Planung: 2014

Fertigstellung: 2016



Das Betriebsgelände der Firma Burda nördlich der Hauptstraße stand, mit Ausnahme des denkmalgeschützten Bürogebäudes, für eine Neubebauung zur Verfügung. Städtebauliches Ziel war ein gemischt genutztes Quartier, welches sowohl Wohnen als auch eine gewerbliche Nutzung umfasste. Um das Gebiet von oberirdischen Stellplätzen freizuhalten bzw. diese auf das unbedingt notwendige Maß zu reduzieren, wurde ein Parkhaus vorgesehen.

Die Gebäudehöhe des Parkhauses beträgt 14,3 Meter, an der Westseite ist das Treppenhaus 16,6 Meter hoch. Die Fassade ist vertikal gegliedert. Der Abstand der senkrechten Paneele ist auf der West- und Südseite geringer als auf der Nord- und Ostseite, um eine Lärmausbreitung und in den Abend- und Nachtstunden auch eine Lichtausbreitung aus dem Gebäude heraus in Richtung Wohnbebauung zu verhindern. Die Paneele sind in Grüntönen gehalten. Trotz der Split-Level-Bauweise schließt die Fassade am oberen Ende in einheitlicher Höhe ab. Im Parkhaus werden Stellplätze des Bürogebäudes an der Freiburger Straße, des Bizzz, des Ärztehauses und der Wohnbebauung der Gemibau untergebracht.

Empfehlung und Anregung

Der Gestaltungsbeirat sprach sich dafür aus, von den vorgelegten Varianten zur Farbgestaltung das mehrfarbige Konzept zu verwenden.



Standort



Ansicht Ost

Neubau Bauinformationszentrum Kronenwiese (BIZZZ), Freiburger Straße

Bauherr: Hurrle Fonds GmbH & Co. KG,
Oberkirch

Architektur: Echomar/Müller und Huber,
Oberkirch

Planung: 2014

Fertigstellung: 2018



Lageplan

Auf dem Betriebsgelände der Firma Burda sollte ein gemischt genutztes Quartier entstehen, das neben Wohnungen auch eine gewerbliche Nutzung ermöglicht. Ein Ergebnis des städtebaulichen Wettbewerbs für das Gebiet war ein zeichnerhaftes höheres Gebäude im nord-westlichen Bereich an der Kreuzung Freiburger Straße / Zufahrt zum OBI-Baumarkt.

Geplant wurde hier eine Einrichtung, in der sich Handwerker und andere Bauschaffende einmieten und ihre Leistungen präsentieren können. Dieses Bauinformationszentrum (BIZZZ) ist mit angepasstem Nutzungskonzept als Bizzz Businessinformationszentrum in Betrieb gegangen.

Das Gebäude wurde mit vier Vollgeschossen und einem Flachdach geplant. Im darüberliegenden Attikageschoss war eine außenliegende Ausstellungsfläche geplant. Aus diesem Grund wurde die das Gebäude umhüllende, freigestellte Fassadenstruktur bis auf die Dachebene des Attikageschosses geführt. Damit entsteht der Eindruck eines fünfgeschossigen würfelförmigen Kubus.

Um das BIZZZ herum waren auf dem Grundstück Ausstellungsflächen (unter anderem Schaugärten) sowie Erschließungs- und Aufenthaltsflächen geplant. Im Erdgeschoss sollte ein kleiner Gastronomiebereich eingerichtet werden. Die dem BIZZZ zugeordneten Stellplätze sollten im benachbarten Parkhaus untergebracht werden.



Ansicht Nord



Ansicht Ost



Visualisierung

K



Standort



Meinungsbild und Bewertung

Der Gestaltungsbeirat lobte das qualitativvolle Nutzungs- und Gestaltungskonzept. Die vorgeschlagene Erhöhung des Gebäudes mit der überstehenden Fassade auf dem Dach erschien vorstellbar, besonders im Zusammenhang mit der Ecksituation zur überhöht gelegenen Bundesstraße und der Einfahrt zum OBI-Baumarkt.

Das nahezu allseitig verglaste Gebäude gliedert sich durch vorstehende, horizontale Balkone. Diese verleihen dem Haus einen modernen Eindruck. Dieser Eindruck würde durch die vorgehängte Struktur mit diagonalen „Balken“ kaschiert und vermittelt aus Sicht des Gestaltungsbeirats einen eher werbeorientierten Eindruck.



Neubau Bauinformationszentrum
Kronenwiese (BIZZZ),
Freiburger Straße

Bauherr: Hurrle Fonds GmbH & Co. KG,
Oberkirch
Architektur: Echomar/Müller und Huber,
Oberkirch
Planung: 2014
Fertigstellung: 2018

Auf dem Betriebsgelände der Firma Burda sollte ein gemischt genutztes Quartier entstehen, das neben Wohnungen auch eine gewerbliche Nutzung ermöglicht. Ein Ergebnis des städtebaulichen Wettbewerbs für das Gebiet war ein zeichnerhaftes höheres Gebäude im nord-westlichen Bereich an der Kreuzung Freiburger Straße / Zufahrt zum OBI-Baumark.

Geplant wurde hier eine Einrichtung, in der sich Handwerker und andere Bauschaffende einmieten und ihre Leistungen präsentieren können. Dieses Bauinformationszentrum (BIZZZ) ist mit angepasstem Nutzungskonzept als Bizzz Businessinformationszentrum in Betrieb gegangen.

Das Gebäude wurde mit vier Vollgeschossen und einem Flachdach geplant. Im darüberliegenden Attikageschoss war eine außenliegende Ausstellungsfläche geplant. Aus diesem Grund wurde die das Gebäude umhüllende, freigestellte Fassadenstruktur bis auf die Dachebene des Attikageschosses geführt. Damit entsteht der Eindruck eines fünfgeschossigen würfelförmigen Kubus.

Um das BIZZZ herum waren auf dem Grundstück Ausstellungsflächen (unter anderem Schaugärten) sowie Erschließungs- und Aufenthaltsflächen geplant. Im Erdgeschoss sollte ein kleiner Gastronomiebereich eingerichtet werden. Die dem BIZZZ zugeordneten Stellplätze sollten im benachbarten Parkhaus untergebracht werden.



**Empfehlung
und Anregung**

Die das Gebäude umhüllende Fassadenstruktur sah der Gestaltungsbeirat kritisch. Sie sei statisch nicht notwendig und erscheine eher willkürlich und als dekorativer Effekt. Sympathischer wären zeitlose Strukturen, die auch funktionale Bedeutung haben, zum Beispiel zur Aufnahme flexibler Sonnen- und Sichtschutzeinrichtungen. Eine solche Zurückhaltung würde auch die Transparenz der Ausstellung nach außen fördern, welche ja von der Bundesstraße sehr werbetätig wahrgenommen würde.

**Weitere Beratung
im Gestaltungsbeirat**

Das Vorhaben wurde noch in den zwei folgenden Gestaltungsbeiratssitzungen behandelt. Hierbei ging es vorrangig um die Gestaltung und Funktion der außenliegenden Fassadenstruktur. Nach Abschluss der Beratung hat sich diese aus Sicht des Gestaltungsbeirats zu einem wohlthuenden und eigenständigen Gestaltungselement entwickelt.

Die gewählten Stahlprofile für die vorgestellte Konstruktion wirken selbstverständlich und zurückhaltend. Sie folgen einem nachvollziehbaren geometrischen Spiel, welches sich geschossweise nach oben verdichtet. In der perspektivischen Wahrnehmung entstehen unterschiedliche Eindrücke der Transparenz.

Die vorgehängten Fluchtbalkone übernehmen die zusätzlichen Funktionen der Wartung und des feststehenden Sonnenschutzes. So entsteht eine funktional begründete vorgehängte Fassade, die in Verbindung mit der Nutzung ihre besondere Identität erfährt.



Standort



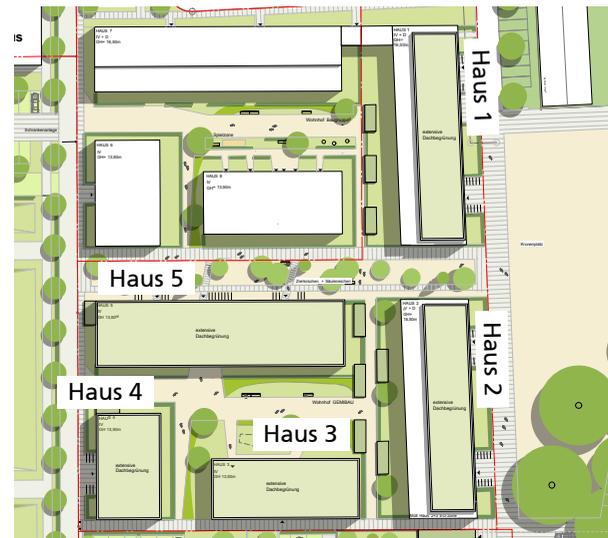
Ansicht Nord



»Die gewählten Stahlprofile für die vorgestellte Konstruktion wirken selbstverständlich und zurückhaltend. Sie folgen einem nachvollziehbaren geometrischen Spiel, welches sich geschossweise nach oben verdichtet. In der perspektivischen Wahrnehmung entstehen unterschiedliche Eindrücke der Transparenz.«

Neubau Wohnbebauung Kronenwiese, Kronenstraße

Bauherr: Gemibau Mittelbadische
Baugenossenschaft, Offenburg
Architektur: Franz und Geyer, Freiburg
Planung: 2015
Fertigstellung: 2018



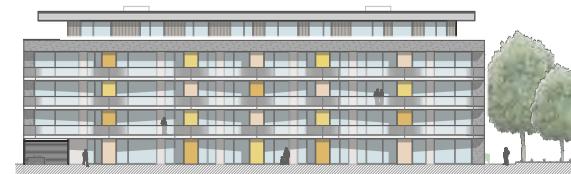
Lageplan

Mit Ausnahme des denkmalgeschützten Bürogebäudes war das Betriebsgelände der Firma Burda nördlich der Hauptstraße frei für eine Neubebauung. Entstehen sollte hier ein Mischquartier für Wohnen und Gewerbe. Die Wohngebäude dieses Projekts der Gemibau befinden sich westlich des Kronenplatzes und bilden eine wohnhofartige Bebauung zwischen Ärztehaus und Grünspange. Das Grundstück wird im Bestand über den Kronenplatz erschlossen. Die Bebauung entlang des Kronenplatzes verfügt über vier Vollgeschosse mit einem darüberliegenden Attikageschoss mit Flachdach. Das oberste Dachgeschoss soll begrünt werden. Die Dachflächen, die dem Attikageschoss vorgelagert sind, werden als Dachterrasse genutzt.

Die der Wohnbebauung zugeordneten Stellplätze werden in Tiefgaragen und im geplanten Parkhaus untergebracht. Die Gebäude werden über den Kronenplatz und dort anschließende Wege erschlossen. Die Tiefgaragenzufahrt befindet sich zwischen dem geplanten Ärztehaus und der Wohnbebauung. Entlang des nord-süd-verlaufenden Weges in den Innenhöfen befinden sich die den Wohngebäuden zugeordneten Fahrradschuppen.



Haus 1 – Ansicht Ost



Haus 1 – Ansicht West



Haus 3 – Ansicht Nord



Haus 5 – Ansicht Süd

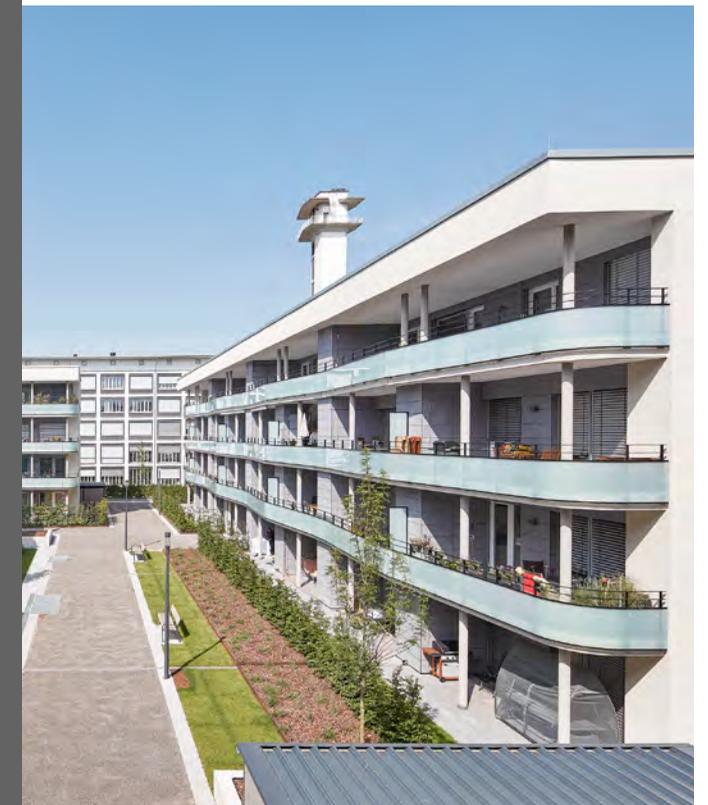


Standort



Meinungsbild und Bewertung

Das Gestaltungskonzept für die Wohnbebauung wurde konsequent aus dem städtebaulichen Wettbewerb entwickelt. Die Gebäude sind in Schichtung, Gliederung und Proportionen im Ganzen qualitativ gestaltet. Die Zugänge befinden sich an den richtigen Stellen. Dadurch werden eine Vorderseite mit Adresse und eine Rückseite als ruhiger Innenhof ausgebildet. Der Gestaltungsbeirat begrüßte die Attikaausbildung zum Kronenplatz hin ausdrücklich.



Neubau Wohnbebauung Kronenwiese, Kronenstraße

Bauherr: Gemibau Mittelbadische
Baugenossenschaft, Offenburg
Architektur: Franz und Geyer, Freiburg
Planung: 2015
Fertigstellung: 2018

Mit Ausnahme des denkmalgeschützten Bürogebäudes war das Betriebsgelände der Firma Burda nördlich der Hauptstraße frei für eine Neubebauung. Entstehen sollte hier ein Mischquartier für Wohnen und Gewerbe. Die Wohngebäude dieses Projekts der Gemibau befinden sich westlich des Kronenplatzes und bilden eine wohnhofartige Bebauung zwischen Ärztehaus und Grünspange. Das Grundstück wird im Bestand über den Kronenplatz erschlossen. Die Bebauung entlang des Kronenplatzes verfügt über vier Vollgeschosse mit einem darüberliegenden Attikageschoss mit Flachdach. Das oberste Dachgeschoss soll begrünt werden. Die Dachflächen, die dem Attikageschoss vorgelagert sind, werden als Dachterrasse genutzt.

Die der Wohnbebauung zugeordneten Stellplätze werden in Tiefgaragen und im geplanten Parkhaus untergebracht. Die Gebäude werden über den Kronenplatz und dort anschließende Wege erschlossen. Die Tiefgaragenzufahrt befindet sich zwischen dem geplanten Ärztehaus und der Wohnbebauung. Entlang des nord-süd-verlaufenden Weges in den Innenhöfen befinden sich die den Wohngebäuden zugeordneten Fahrradschuppen.



Empfehlung und Anregung

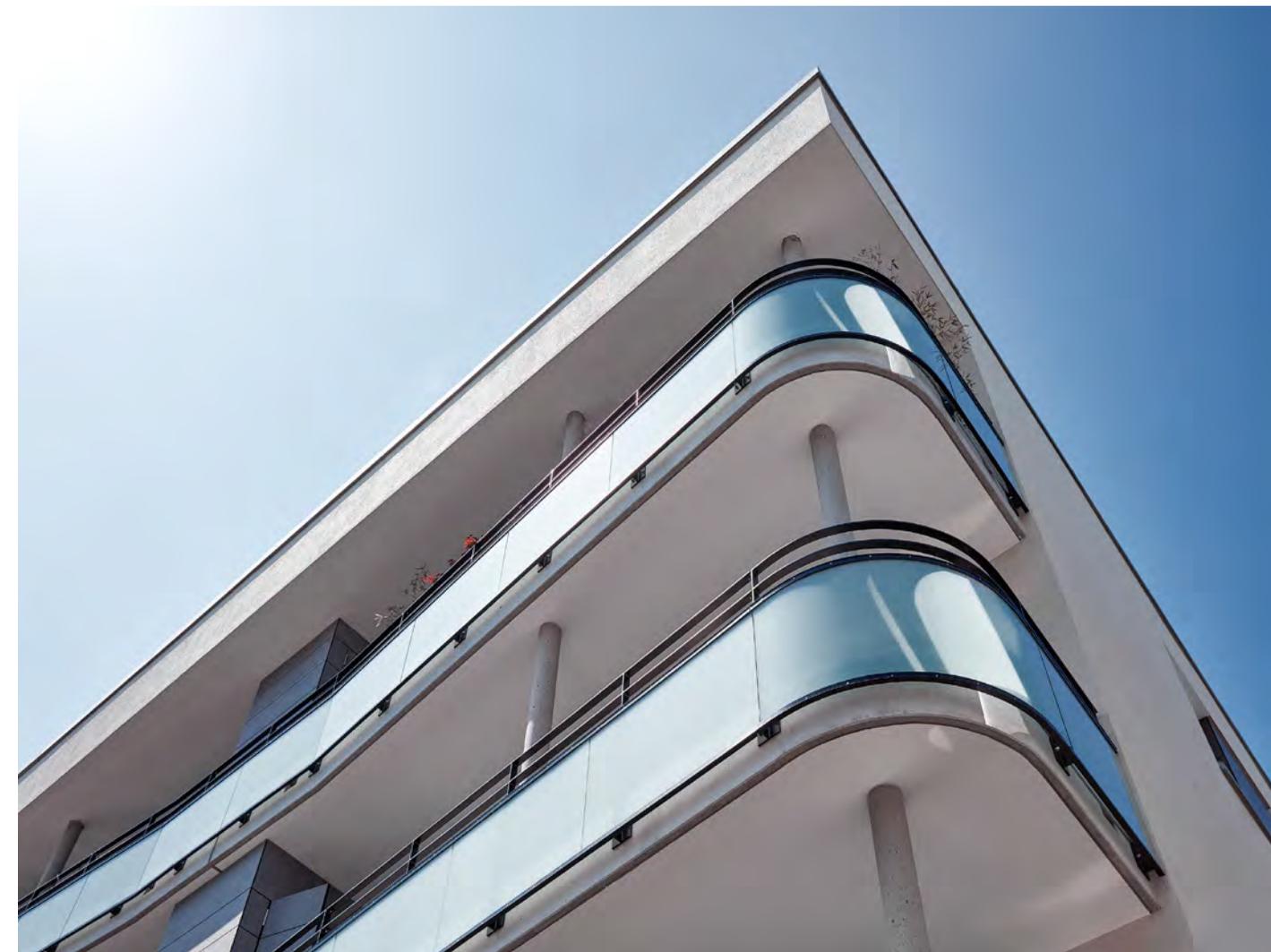
Der eingeschossige Verbindungsbau für Nebennutzungen zwischen Wohngebäude 1 der Gemibau und dem westlich angrenzend geplanten Wohngebäude der Breisgau Grund und Boden sollte in Abstimmung zwischen den Bauträgern hinsichtlich seiner Gestaltung überprüft werden. Empfohlen wurde eine eigenständige Gestaltung, die als Verbindungsglied zwischen den unterschiedlichen Architekturen in Erscheinung tritt.



Standort



Haus 3 – Ansicht Nord, Haus 5 – Ansicht Süd



»Das Gestaltungskonzept für die Wohnbebauung wurde konsequent aus dem städtebaulichen Wettbewerb entwickelt.«

Umbau der Alten Justizvollzugsanstalt (JVA), Grabenallee

Bauherr: CDF Immobilien GmbH Co. KG,
Offenburg

Architektur: Grossmann Architekten, Kehl
Planung: 2015

Fertigstellung: 2017

In den Jahren 1836 bis 1850 wurde die aus zwei Gebäuden bestehende Justizvollzugsanstalt (JVA) südlich der mittelalterlichen Stadtbefestigung errichtet. Architekturegeschichtlich ist die Alte JVA als ein für die Erbauungszeit sehr fortschrittliches Untersuchungsgefängnis nach Plänen von Heinrich Hübsch bedeutsam. Von heimatgeschichtlichem Interesse ist sie, weil namhafte Teilnehmer der Badischen Revolution 1848/49 die ersten Insassen waren. Die Alte JVA ist heute ein Kulturdenkmal.

Da am Offenburger Flugplatz 2009 ein neues Gefängnis entstand, führte die Stadt Offenburg einen Investorenwettbewerb durch, um eine neue Nutzung für die Alte JVA zu finden. Realisiert werden sollte schließlich ein gehobenes Hotel mit insgesamt 38 Doppelzimmern.

Das Konzept sah eine dreigeschossige verglaste Halle als Verbindung der beiden historischen Bauten vor. In dieser sollten sich der Hauptzugang, das Foyer, ein gläserner Aufzug, ein Restaurant sowie ein Seminarraum befinden. Die Hotelzimmer verteilten sich auf die beiden bestehenden Gebäude inklusive der Dachgeschosse, die bislang nicht genutzt worden waren. Hinter der zur Grabenallee orientierten historischen Gefängnismauer waren zwei Seminarräume geplant, während im Nebengebäude an der östlichen Grundstücksgrenze Büro- und Personalräume vorgesehen waren.

Der zur Grabenallee gerichtete Vorplatz sollte das Hotel erschließen. Eine neue Fußgängerverbindung zwischen Grabenallee und Stegermattstraße westlich der Gefängnisgebäude sah die Planung zudem vor.



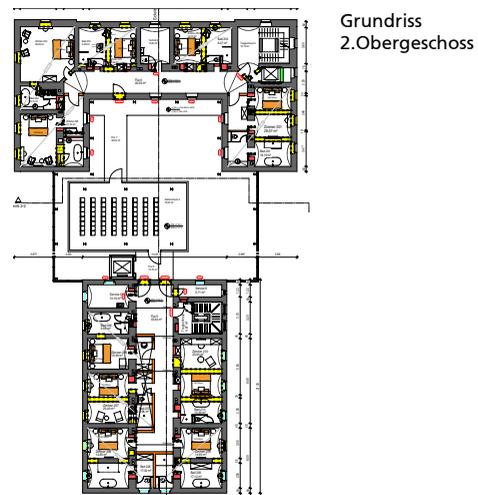
Lageplan



Ansicht Nord



Ansicht Ost



Grundriss
2. Obergeschoss

M



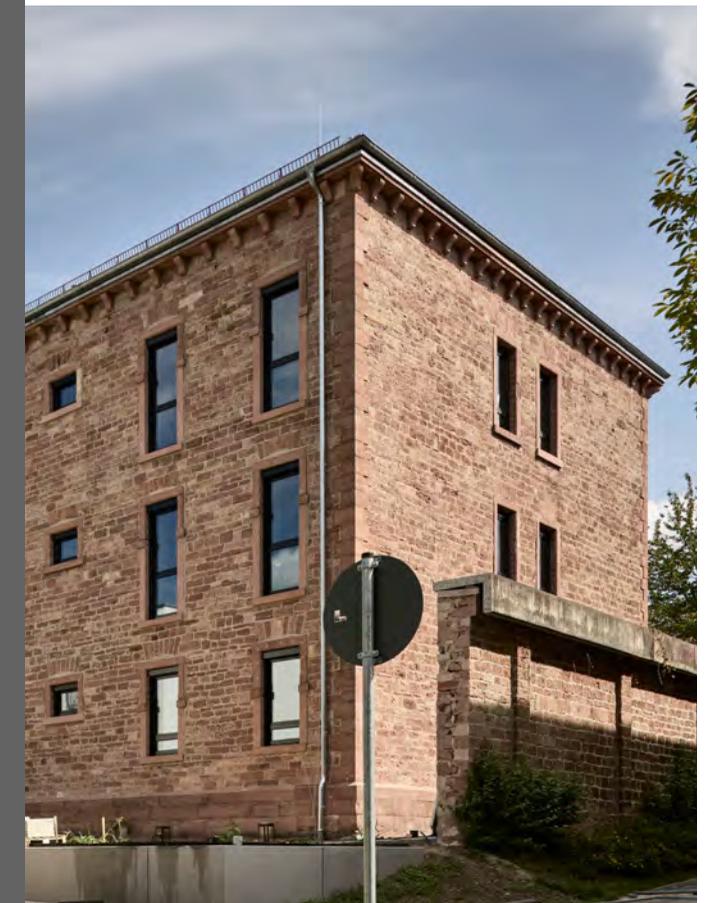
Meinungsbild und Bewertung

Das vorgestellte Konzept, aus der Alten JVA ein Luxushotel zu entwickeln, überzeugte den Gestaltungsbeirat. So würde aus dem denkmalgeschützten Gebäude ein einmaliges Kleinod für die Stadt entstehen. Die beiden Gebäude mit einem Glaskubus zu verknüpfen, war funktional gut. Die Gebäudehülle behutsam umzugestalten, bewertete der Gestaltungsbeirat als qualitativ.

Bedenken gab es bei den Anschlüssen der Fassaden an die Altbauten. Die dargestellten Glasdetails bzw. Randabschlüsse sowie Dachränder schienen ästhetisch noch nicht schlüssig. Auch die Freianlagen sollten genauer ausgearbeitet werden, weil diese, wie das Gebäude selbst, eine Visitenkarte des Hotels darstellen würden.



Standort



Umbau der Alten Justizvollzugsanstalt (JVA), Grabenallee

Bauherr: CDF Immobilien GmbH Co. KG,
Offenburg

Architektur: Grossmann Architekten, Kehl
Planung: 2015

Fertigstellung: 2017

In den Jahren 1836 bis 1850 wurde die aus zwei Gebäuden bestehende Justizvollzugsanstalt (JVA) südlich der mittelalterlichen Stadtbefestigung errichtet. Architekturegeschichtlich ist die Alte JVA als ein für die Erbauungszeit sehr fortschrittliches Untersuchungsgefängnis nach Plänen von Heinrich Hübsch bedeutsam. Von heimatgeschichtlichem Interesse ist sie, weil namhafte Teilnehmer der Badischen Revolution 1848/49 die ersten Insassen waren. Die Alte JVA ist heute ein Kulturdenkmal.

Da am Offenburger Flugplatz 2009 ein neues Gefängnis entstand, führte die Stadt Offenburg einen Investorenwettbewerb durch, um eine neue Nutzung für die Alte JVA zu finden. Realisiert werden sollte schließlich ein gehobenes Hotel mit insgesamt 38 Doppelzimmern.

Das Konzept sah eine dreigeschossige verglaste Halle als Verbindung der beiden historischen Bauten vor. In dieser sollten sich der Hauptzugang, das Foyer, ein gläserner Aufzug, ein Restaurant sowie ein Seminarraum befinden. Die Hotelzimmer verteilten sich auf die beiden bestehenden Gebäude inklusive der Dachgeschosse, die bislang nicht genutzt worden waren. Hinter der zur Grabenallee orientierten historischen Gefängnismauer waren zwei Seminarräume geplant, während im Nebengebäude an der östlichen Grundstücksgrenze Büro- und Personalräume vorgesehen waren.

Der zur Grabenallee gerichtete Vorplatz sollte das Hotel erschließen. Eine neue Fußgängerverbindung zwischen Grabenallee und Stegermattstraße westlich der Gefängnisgebäude sah die Planung zudem vor.



Empfehlung und Anregung

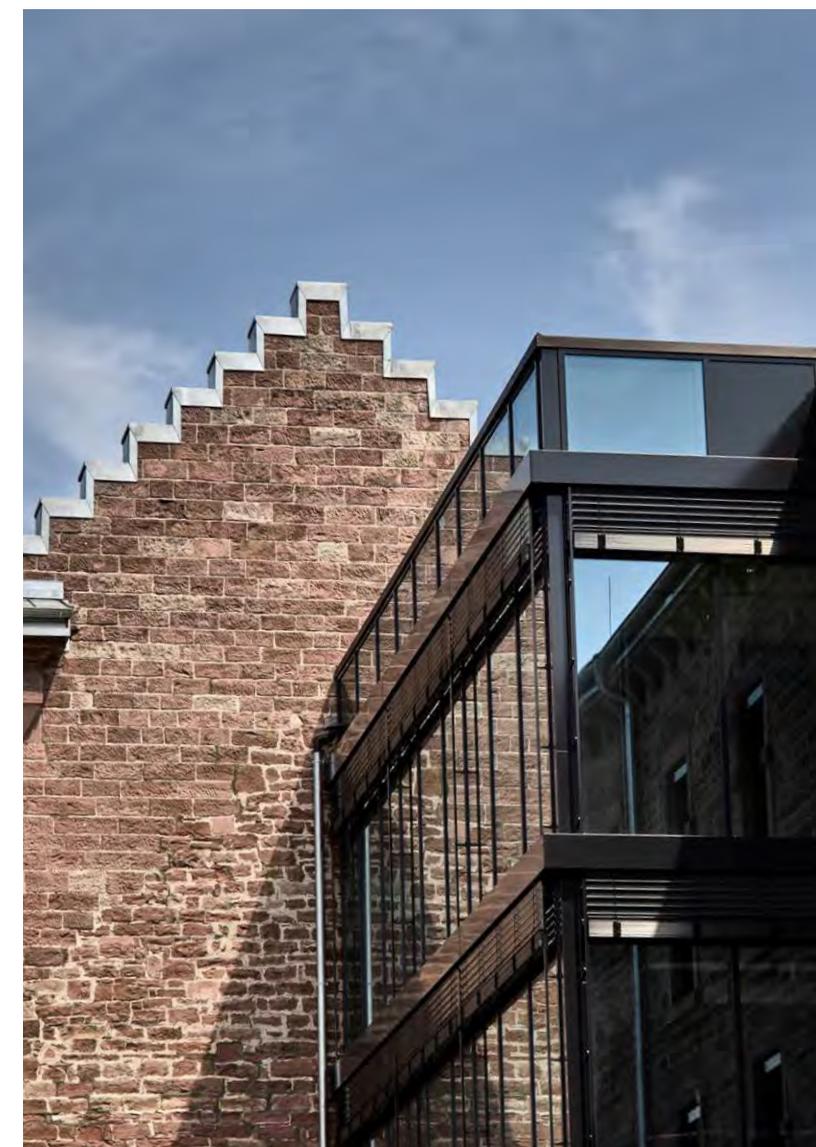
Die Freianlagen sollten die Qualität des Gebäudes bereits im Außenbereich aufnehmen. Deshalb erschien es dem Gestaltungsbeirat wichtig, die Beläge, die Begrünung mit Bäumen sowie ein Lichtkonzept für Freiräume, Fassaden und Zuwege konkreter zu fassen. Der Gestaltungsbeirat regte eine Ersatzpflanzung für die bestehenden Linden an der Straße an, um einen freundlichen Vorplatz zu schaffen. Die gewünschte Abgrenzung zur Straße sollte mittels einer Hecke (statt einer geplanten Mauer) erfolgen.

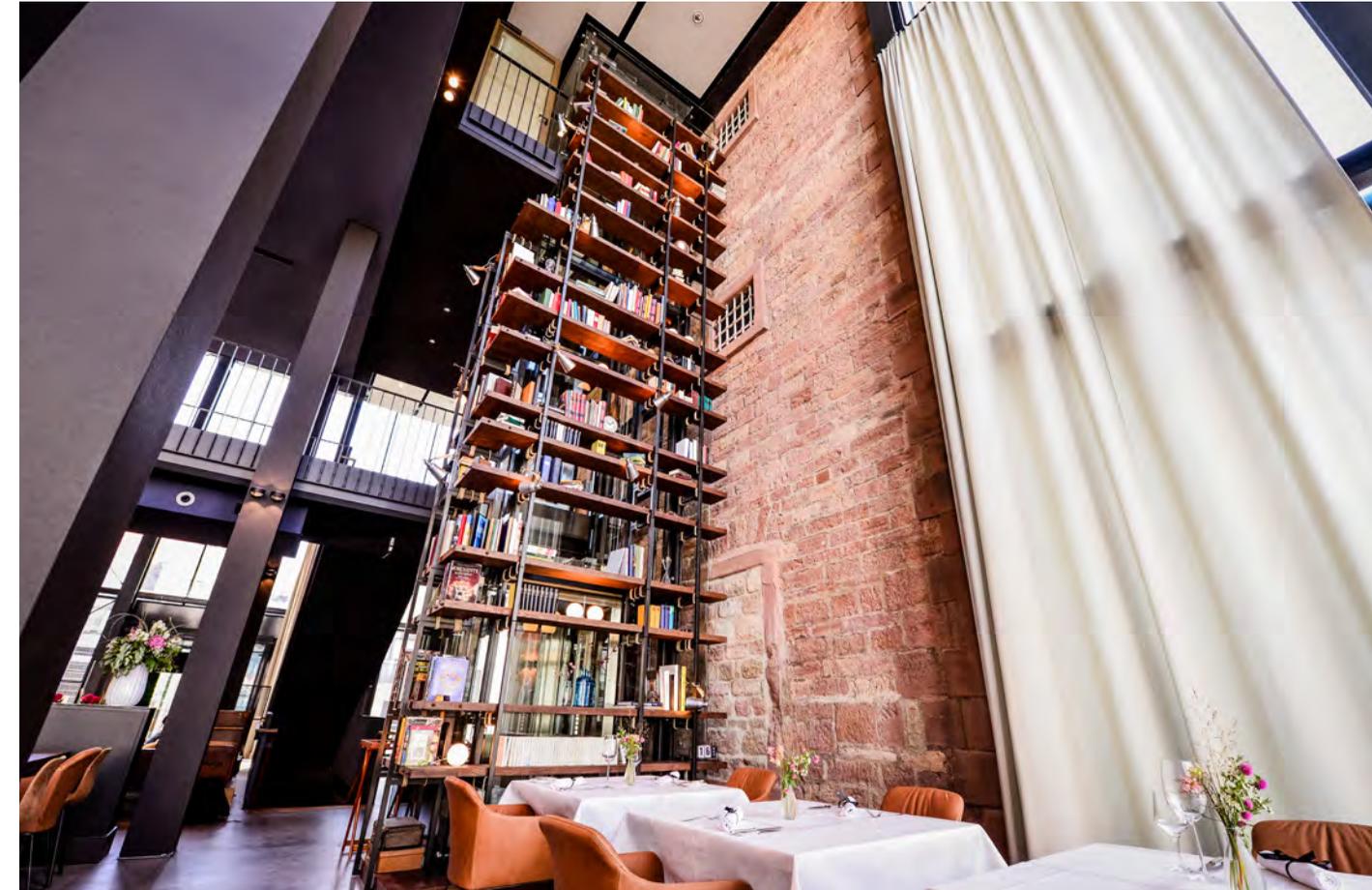
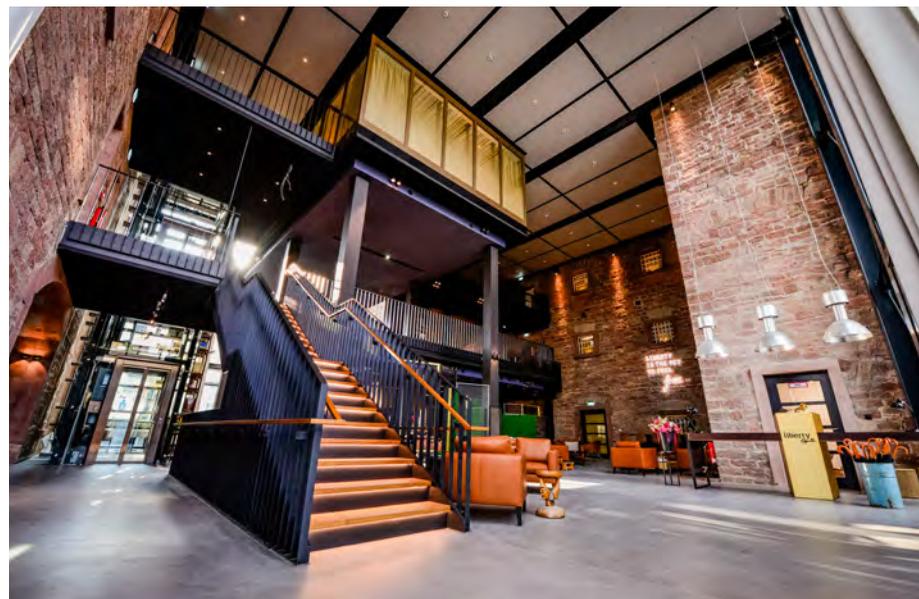


Standort



Ansicht West





»Das vorgestellte Konzept, aus der Alten JVA ein Luxushotel zu entwickeln, überzeugte den Gestaltungsbeirat. So würde aus dem denkmalgeschützten Gebäude ein einmaliges Kleinod für die Stadt entstehen.«

70 Vorher

Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses,
Am Wolfsbrunnen 1,
Offenburg-Zunsweier

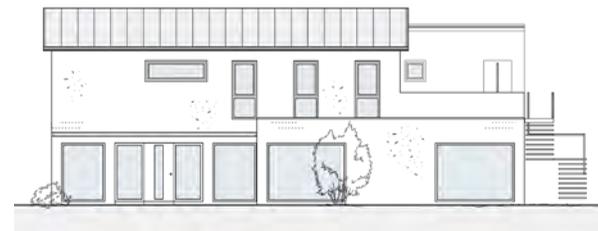
Bauherr: Patric Huber, Offenburg
Architektur: Annette Masuch-Bayer,
Offenburg
Planung: 2015
Fertigstellung: 2017



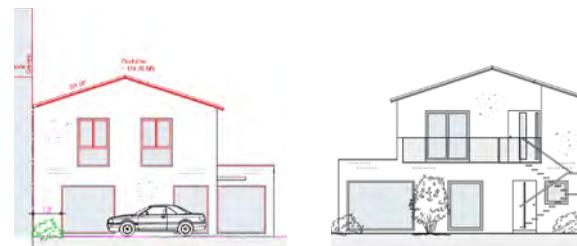
Lageplan erste Einreichung

Die Bestandsgebäude (zwei Wohnhäuser und ein Ökonomiegebäude) auf den Grundstücken der Straße „Am Wolfsbrunnen“ 1 und 3 sollten abgebrochen werden. Somit stand für das Neubauvorhaben ein größeres Baugelände zur Verfügung. Bei dem Neubauvorhaben handelt es sich um ein Wohn- und Geschäftshaus, das im Erdgeschoss durch ein Friseurgeschäft genutzt werden soll. Im Obergeschoss soll eine großzügige Wohneinheit entstehen. Die Dachneigung beträgt 18°.

Das Vorhaben liegt inmitten des Dorfkernes von Zunsweier. Die nördliche Giebelwand orientiert sich zu einem aufgeweiteten Abschnitt der Geroldsecker Straße, die an dieser Stelle durch den Zunsweierer Dorfbach begleitet wird. Direkt nördlich benachbart liegt die öffentliche Bushaltestelle. Entlang des Dorfbaches und beidseitig des Einmündungsbereiches der Straße „Am Wolfsbrunnen“ stehen Bäume, die sich mit öffentlichen Stellplätzen abwechseln. Der Bereich ist eine wichtige Fußgängerverbindung im Dorf und ortsbildprägend.



Ansicht West



Ansicht Nord

Ansicht Süd

Projekt



71 Nachher



Standort



Meinungsbild
und Bewertung

Der Gestaltungsbeirat würdigte das Neubauvorhaben in der vorliegenden Planung in seiner Nutzung als Wohn- und Geschäftshaus. Der Standort aber erfordere durch seine besondere Lage und seine Nachbargebäude aus Sicht des Gestaltungsbeirats eine städtebauliche Einbindung, die am historischen Bestand orientiert sei. Der Einmündungsbereich Geroldsecker Straße in die Straße Am Wolfsbrunnen verdiene dabei besondere Aufmerksamkeit.



Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses,
Am Wolfsbrunnen 1,
Offenburg-Zunsweier

Bauherr: Patric Huber, Offenburg
Architektur: Annette Masuch-Bayer,
Offenburg
Planung: 2015
Fertigstellung: 2017

Die Bestandsgebäude (zwei Wohnhäuser und ein Ökonomiegebäude) auf den Grundstücken der Straße „Am Wolfsbrunnen“ 1 und 3 sollten abgebrochen werden. Somit stand für das Neubauvorhaben ein größeres Baugelände zur Verfügung. Bei dem Neubauvorhaben handelt es sich um ein Wohn- und Geschäftshaus, das im Erdgeschoss durch ein Friseurgeschäft genutzt werden soll. Im Obergeschoss soll eine großzügige Wohneinheit entstehen. Die Dachneigung beträgt 18°.

Das Vorhaben liegt inmitten des Dorfkernes von Zunsweier. Die nördliche Giebelwand orientiert sich zu einem aufgeweiteten Abschnitt der Geroldsecker Straße, die an dieser Stelle durch den Zunsweierer Dorfbach begleitet wird. Direkt nördlich benachbart liegt die öffentliche Bushaltestelle. Entlang des Dorfbaches und beidseitig des Einmündungsbereiches der Straße „Am Wolfsbrunnen“ stehen Bäume, die sich mit öffentlichen Stellplätzen abwechseln. Der Bereich ist eine wichtige Fußgängerverbindung im Dorf und ortsbildprägend.



Empfehlung und Anregung

Der Neubau sollte, wie das bestehende Gebäude, prägend für den Straßenraum der Geroldsecker Straße sein. Dadurch würde eine historische Gebäude- und Hofsituation anstelle von gesplitteten Freiflächen entstehen. Die Gestaltung des Daches, insbesondere der Dachneigung, der Geschossigkeit und der Fassaden sollte sich an den historischen Bestandsgebäuden orientieren. Der Gestaltungsbeirat sah den Erfolg der städtebaulichen Einbindung in einer einfachen Lösung: ohne Flachdachvorbauten und -anbauten, ohne Vorsprünge und ohne große Fensterflächen. Der Gestaltungsbeirat sprach sich nachdrücklich für die Ausbildung eines steilen Satteldachs und eines niedrigen Sockels mit barrierefreiem Zugang aus.

Weitere Beratung im Gestaltungsbeirat

Das Vorhaben wurde in der folgenden Sitzung des Gestaltungsbeirats erneut vorgestellt. Der Gestaltungsbeirat begrüßte die überarbeitete Planung. Die Orientierung an den historischen Bestandsgebäuden und deren Dachform konnte nur gelingen dank der Bereitschaft des Bauherrn, das Raumprogramm und das Bauvolumen zu verändern.

Die vorliegende Planung stellt aus Sicht des Gestaltungsbeirats eine sehr gute städtebauliche Lösung dar: Das Wohn- und Geschäftsgebäude rückt sichtbar an die Geroldsecker Straße, bildet eine städtebauliche Einheit mit seinen Nachbargebäuden und öffnet sich im Süden zu einem kleinen Hof, der Stellplätze anbietet.



Lageplan nach Beratung



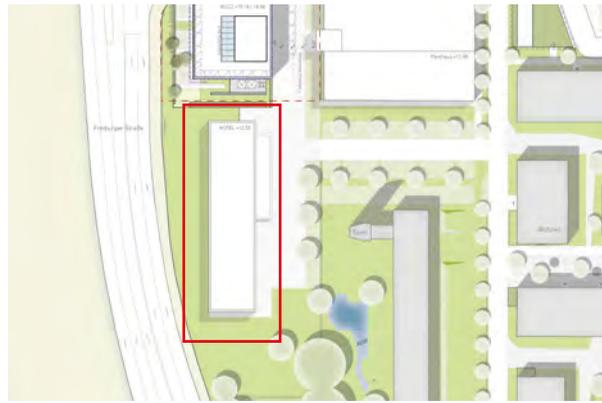
Standort



Ansicht Nord/West

Neubau B&B Hotel Kronenwiese, Freiburger Straße

Bauherr: Hurre Fonds, Oberkirch
Architektur: Echomar/Müller & Huber,
Oberkirch
Planung: 2015
Fertigstellung: 2017



Lageplan

Das Betriebsgelände der Firma Burda nördlich der Hauptstraße sollte, mit Ausnahme des denkmalgeschützten Bürogebäudes, neu bebaut werden. Städtebauliches Ziel war ein gemischt genutztes Quartier. Der Standort des Hotels befindet sich im westlichen Bereich des Geländes an der Freiburger Straße. Das Grundstück wird über die OBI-Zufahrt erschlossen. Das in unmittelbarer Nachbarschaft ebenfalls neu geplante Parkhaus (siehe Projekt J) umfasste auch die notwendigen Stellplätze des Hotels.

Im Erdgeschoss werden Empfangshalle, Rezeption und Frühstücksbereich sowie Neben- und Technikräume untergebracht, während sich in den oberen drei Geschossen die Hotelzimmer befinden. Ein Teil des Erdgeschosses (Bereich des Frühstücksraumes, Foyer und Windfang) wird aus dem Hauptbaukörper herausgeschoben.



Ansicht Ost



Ansicht Ost



Ansicht West

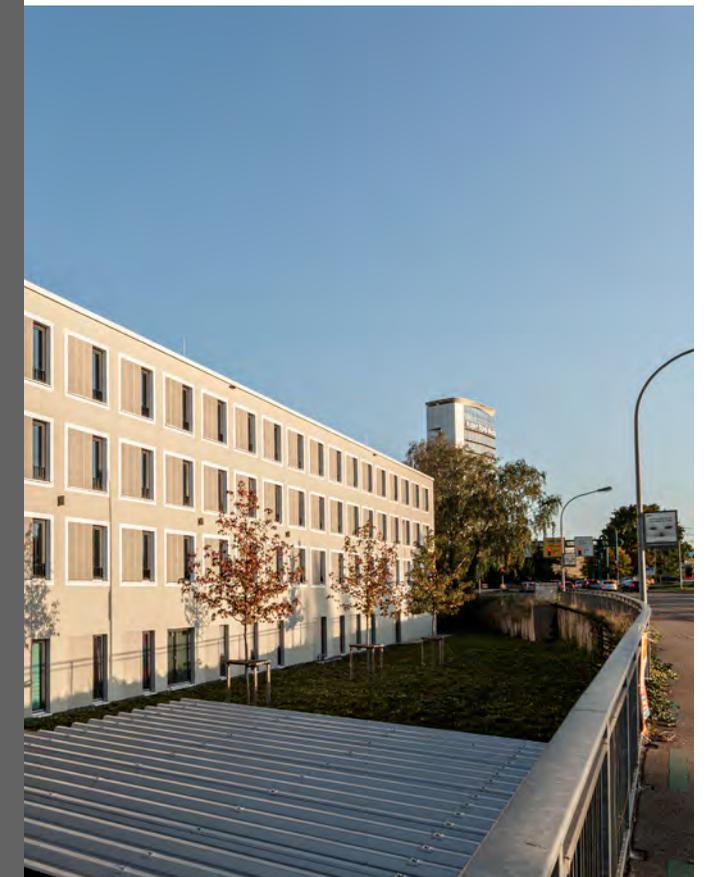


Standort



Meinungsbild und Bewertung

Die Gliederung der Fassade des langgestreckten Baukörpers ist an den Burda-Bau angelehnt. Sie wurde sorgsam detailliert. Die bodentiefen Fenster, ihre Einbindung in großzügige Rahmen/Laibungen sowie die vorgeschlagenen Füllungen profilieren die Fassade und tragen zu ihrer Tiefenwirkung bei. So ergibt sich ein ruhiger, klarer Bau, der das städtebauliche Umfeld gut ergänzt. Wenig zu der ansonsten gelungenen Fassadengestaltung passt aus Sicht des Gestaltungsbeirates die hohe Attika über dem Vorbau des Frühstücksraums, der dem Anbau eine ungewünschte Schwere gibt.



Neubau B&B Hotel Kronenwiese, Freiburger Straße

Bauherr: Hurrle Fonds, Oberkirch
 Architektur: Echomar/Müller & Huber,
 Oberkirch
 Planung: 2015
 Fertigstellung: 2017



Das Betriebsgelände der Firma Burda nördlich der Hauptstraße sollte, mit Ausnahme des denkmalgeschützten Bürogebäudes, neu bebaut werden. Städtebauliches Ziel war ein gemischt genutztes Quartier. Der Standort des Hotels befindet sich im westlichen Bereich des Geländes an der Freiburger Straße. Das Grundstück wird über die OBI-Zufahrt erschlossen. Das in unmittelbarer Nachbarschaft ebenfalls neu geplante Parkhaus (siehe Projekt J) umfasste auch die notwendigen Stellplätze des Hotels.

Im Erdgeschoss werden Empfangshalle, Rezeption und Frühstücksbereich sowie Neben- und Technikräume untergebracht, während sich in den oberen drei Geschossen die Hotelzimmer befinden. Ein Teil des Erdgeschosses (Bereich des Frühstücksraumes, Foyer und Windfang) wird aus dem Hauptbaukörper herausgeschoben.

Empfehlung und Anregung

Der Gestaltungsbeirat sprach sich dafür aus, den Vorbau des Frühstücksraums mit einem anderen Dachrand auszubilden. Für den neuen Baukörper ist die freiräumliche Einbindung in das Umfeld von großer Bedeutung. Das Hotelgebäude prägt zusammen mit dem Bizz (siehe Projekt K) künftig den Stadteingang von Offenburg. Weiterhin empfiehlt der Gestaltungsbeirat die Pflanzung einer markanten Baumreihe entlang der Westfassade. Die freiräumliche Qualität der Stadteinfahrt liegt heute im Blick über die offene Landschaft der Kinzig im Westen. Eine gegenüberliegende Baumreihe vor der klar gegliederten Westfassade des Hotels wäre ein grünes Pendant.



Standort



Ansicht Nord

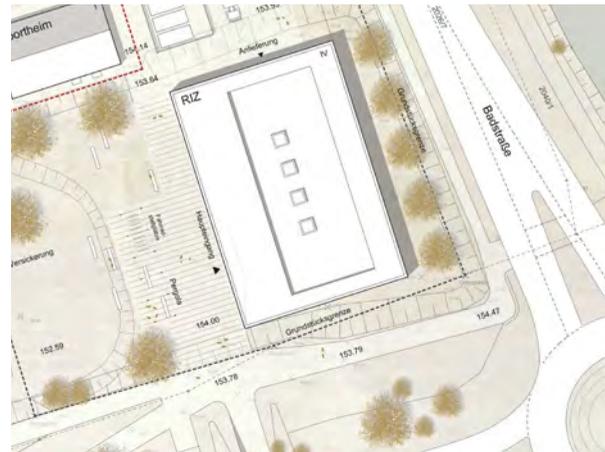
Regionales Innovationszentrum (RIZ),
Badstraße 24

Bauherr: Land Baden-Württemberg,
Vermögen und Bau, Amt Freiburg

Architektur: Heilmeyer und Frenzel
GmbH, Stuttgart

Planung: 2015

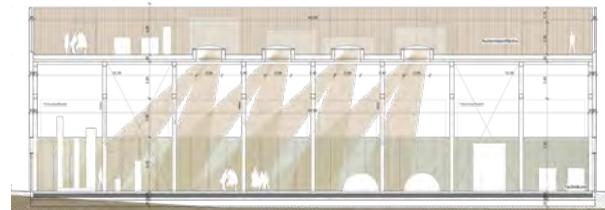
Fertigstellung: im Bau



Lageplan

Das südlich des Südrings gelegene Hochschulareal kann aufgrund eines Wasserschutzgebietes nicht erweitert werden. Für die langfristige bauliche Entwicklung der Hochschule hat das Land Baden-Württemberg einen Masterplan vorgelegt. Dieser sieht im Endausbau weitere 7.800 Quadratmeter Nutzfläche, direkt gegenüber gelegen, nördlich des Südrings vor. Eine Rad- und Fußgängerunterführung verbindet die beiden Standorte der Hochschule, auch eine Anbindung an den ÖPNV ist vorhanden.

Mit dem Neubau entsteht an der Ostseite des für die Hochschulerweiterung vorgesehenen Areals ein viergeschossiges Gebäude mit einer Grundfläche von rund 1.320 Quadratmetern. Es gliedert sich funktional in zwei Bereiche und erreicht eine Höhe von 14,3 Metern. Die Büroräume liegen im westlichen Bereich des Gebäudes, der Forschungstrakt im östlichen Bereich entlang der Badstraße. Der Neubau stärkt die Präsenz der Hochschule zum öffentlichen Raum und unterstreicht deren Entwicklung in Richtung Innenstadt.



Schnitt



Ansicht Ost



Ansicht West

P

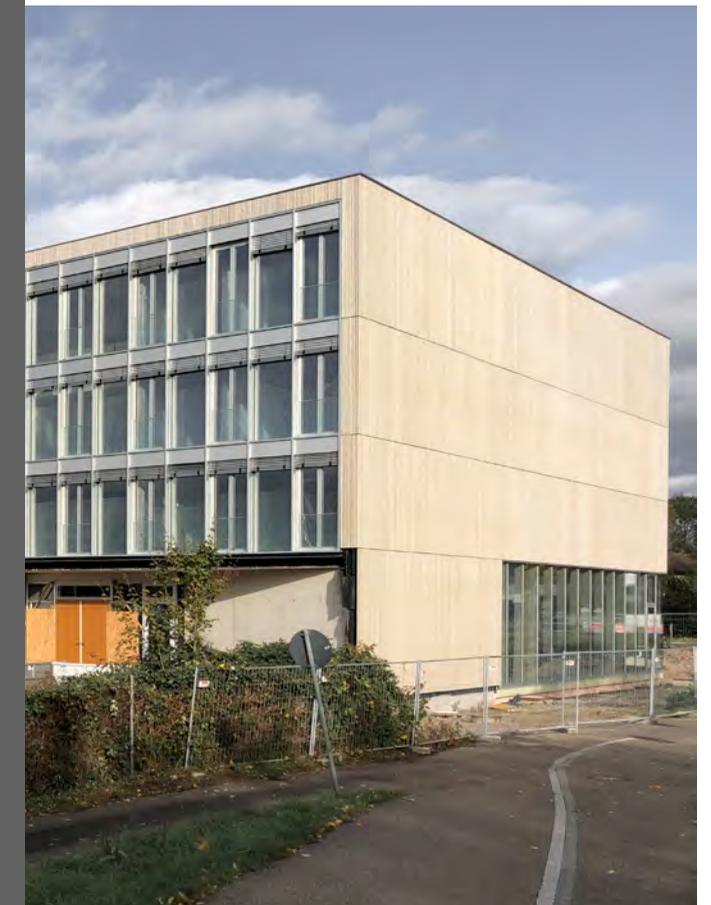


Standort



Meinungsbild und Bewertung

Die Planung für das Regionale Innovationszentrum (RIZ) überzeugt durch ihre funktionale und gestalterische Qualität. Die ruhigen Fassaden sind ansprechend. Als erster Erweiterungsschritt der Hochschule nach Norden setzt dieses Gebäude den Auftakt für die weitere Entwicklung. Dies erfordert auch das Weiterdenken des Masterplans, wenn man Optionen für die Erschließung und Anbindung, die städtebauliche und freiräumliche Einbindung für die zukünftige bauliche Entwicklung der Hochschule nicht vergeben möchte.



Regionales Innovationszentrum (RIZ), Badstraße 24

Bauherr: Land Baden-Württemberg,
Vermögen und Bau, Amt Freiburg
Architektur: Heilmeyer und Frenzel
GmbH, Stuttgart
Planung: 2015
Fertigstellung: im Bau

Das südlich des Südrings gelegene Hochschulareal kann aufgrund eines Wasserschutzgebietes nicht erweitert werden. Für die langfristige bauliche Entwicklung der Hochschule hat das Land Baden-Württemberg einen Masterplan vorgelegt. Dieser sieht im Endausbau weitere 7.800 Quadratmeter Nutzfläche, direkt gegenüber gelegen, nördlich des Südrings vor. Eine Rad- und Fußgängerunterführung verbindet die beiden Standorte der Hochschule, auch eine Anbindung an den ÖPNV ist vorhanden.

Mit dem Neubau entsteht an der Ostseite des für die Hochschulerweiterung vorgesehenen Areals ein viergeschossiges Gebäude mit einer Grundfläche von rund 1.320 Quadratmetern. Es gliedert sich funktional in zwei Bereiche und erreicht eine Höhe von 14,3 Metern. Die Büroräume liegen im westlichen Bereich des Gebäudes, der Forschungstrakt im östlichen Bereich entlang der Badstraße. Der Neubau stärkt die Präsenz der Hochschule zum öffentlichen Raum und unterstreicht deren Entwicklung in Richtung Innenstadt.



Empfehlung und Anregung

Der Gestaltungsbeirat regte an, den Masterplan zu überprüfen und für das neue Baugebiet weitere Vorgaben zu entwickeln. Außenräume – insbesondere zu nutzende Plätze, Baumquartiere, Erschließung, Flächen für die Ableitung von Niederschlagswasser, Stellplätze sowie Nebengebäude – sind in dem Gesamtkonzept darzustellen. Die Anbindung der Promenade an alle Gebäudeteile sollte bereits in diesem Planungsschritt dargestellt werden, um auch den gewünschten Campus-Charakter zu erhalten.



Standort



Ansicht Süd/West



»Die Planung für das Regionale Innovationszentrum (RIZ) überzeugt durch ihre funktionale und gestalterische Qualität. Als erster Erweiterungsschritt der Hochschule nach Norden setzt dieses Gebäude den Auftakt für die weitere Entwicklung.«



Neubau eines Mehrfamilienhauses
mit Gewerbefläche,
Maria-und-Georg-Dietrich-Straße

Bauherr:
GBO Projektentwicklungs GmbH, Kehl
Architektur:
GBO Projektentwicklungs GmbH, Kehl
Planung: 2016
Fertigstellung: 2019



Lageplan



Ansicht Ost



Ansicht West



Querschnitt – Ansicht Nord

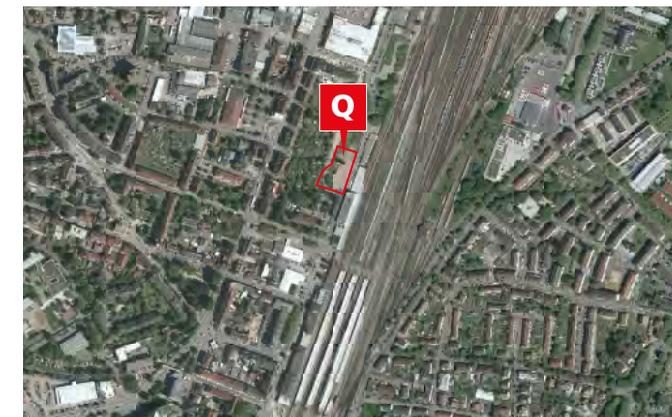
Der Standort des zukünftigen Wohn- und Geschäftsgebäudes befindet sich im nördlichen Teil der Kernstadt Offenburgs und liegt westlich des Hauptbahnhofes an der Maria-und-Georg-Dietrich-Straße.

Das Mehrfamilienhaus stellt einen Teil einer straßenbegleitenden, geschlossenen Bebauung dar, die als Schallschutzriegel gegenüber den angrenzenden Bahnanlagen dienen soll. An der Nord- und Südseite des Gebäudes befinden sich Durchfahrtsbereiche zur Erschließung der Tiefgarage sowie der rückwärtig gelegenen, geplanten Reihenhausbebauung. Das Gebäude verfügt insgesamt über vier Geschosse und ein entlang der Maria-und-Georg-Dietrich-Straße zurückgesetztes Dachgeschoss. Im Erdgeschoss sowie im ersten Obergeschoss sind Räume für gewerbliche Nutzungen (Büro- und Archiv-/Nebenräume sowie Dienstleistungen) untergebracht. Für das dritte und vierte Obergeschoss als auch für das Penthouse ist eine Wohnnutzung vorgesehen. Die beiden Haupteingänge des Wohn- und Geschäftsgebäudes sind zur Maria-und-Georg-Dietrich-Straße hin orientiert.



Meinungsbild und Bewertung

Für das Erdgeschoss und das 1. Obergeschoss ist im Bebauungsplan eine gewerbliche Nutzung festgesetzt, für das 2. und 3. Obergeschoss sowie für das Penthouse ist eine Wohnnutzung vorgesehen. Diese unterschiedlichen Nutzungen bilden sich auf beiden Seiten (West- und Ostseite) im 1. Obergeschoss des Hauses nicht ab. Hier wird durch die vorgestellten Balkone und durch die Fassadengestaltung der Eindruck einer Wohnnutzung erzeugt.



Standort



Ansicht Ost

Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Gewerbefläche, Maria-und-Georg-Dietrich-Straße

Bauherr:

GBO Projektentwicklungs GmbH, Kehl Architektur:

GBO Projektentwicklungs GmbH, Kehl Planung: 2016

Fertigstellung: 2019



Empfehlung und Anregung

Der Gestaltungsbeirat empfahl nachdrücklich, das erste Obergeschoss entsprechend der durch die baurechtlich vorgegebene Gewerbenutzung zusammen mit der Erdgeschossfassade als durchgehendes horizontales Element auszubilden. Die Treppenhäuser sollten der Materialität der Hauptfassade angepasst und in ihrer Höhe reduziert werden und nicht über das Dach hinausragen. Ein Herausheben der vertikalen Treppenelemente erscheint nicht notwendig, kann jedoch erst bei der im nächsten Schritt vorzulegenden Gesamtabwicklung der Straßen- und Hof-fassade beurteilt werden.

Weitere Beratung im Gestaltungsbeirat

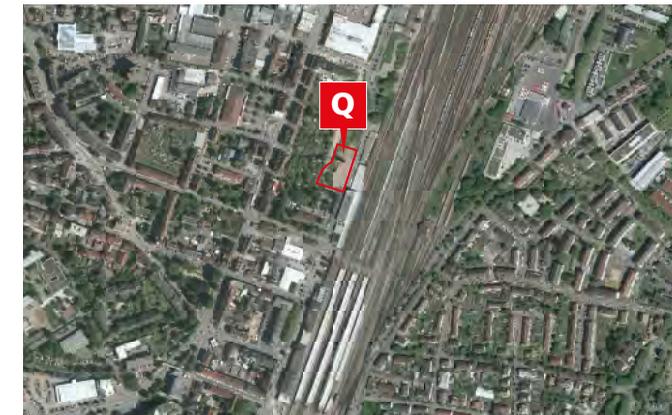
Das Bauvorhaben wurde in der folgenden Sitzung des Gestaltungsbeirates erneut vorgestellt. Die dabei vorgelegte Planung hat die wesentlichen Punkte der vorhergehenden Sitzung aufgenommen, was zu einer klareren bzw. ruhigeren Architektursprache führt.

Das unterschiedliche Gestalten der Büro-geschosse setzt diese von den darüberliegenden Wohngeschossen ab. Begrüßt wird die Verwendung von Naturstein für die Fassade der Bürogeschosse, was eine gewisse – hier richtige – Robustheit im Straßenraum bedeutet.

Der Gestaltungsbeirat regte an, die Anzahl an unterschiedlichen Öffnungselementen zu reduzieren. In der Grünzone zwischen Haus und Gehweg sollten regelmäßig angeordnete Straßenbäume platziert werden.

Der Standort des zukünftigen Wohn- und Geschäftsgebäudes befindet sich im nördlichen Teil der Kernstadt Offenburgs und liegt westlich des Hauptbahnhofes an der Maria-und-Georg-Dietrich-Straße.

Das Mehrfamilienhaus stellt einen Teil einer straßenbegleitenden, geschlossenen Bebauung dar, die als Schallschutzriegel gegenüber den angrenzenden Bahnanlagen dienen soll. An der Nord- und Südseite des Gebäudes befinden sich Durchfahrtsbereiche zur Erschließung der Tiefgarage sowie der rückwärtig gelegenen, geplanten Reihenhausbauung. Das Gebäude verfügt insgesamt über vier Geschosse und ein entlang der Maria-und-Georg-Dietrich-Straße zurückgesetztes Dachgeschoss. Im Erdgeschoss sowie im ersten Obergeschoss sind Räume für gewerbliche Nutzungen (Büro- und Archiv-/Nebenräume sowie Dienstleistungen) untergebracht. Für das dritte und vierte Obergeschoss als auch für das Penthouse ist eine Wohnnutzung vorgesehen. Die beiden Haupteingänge des Wohn- und Geschäftsgebäudes sind zur Maria-und-Georg-Dietrich-Straße hin orientiert.



Standort



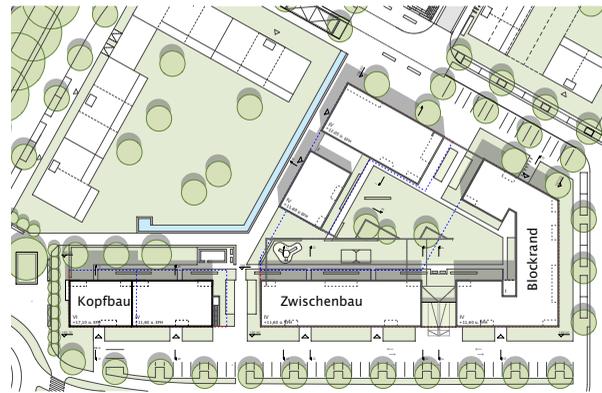
Ansicht West



Ansicht Ost

Neubau Wohngebäude
im Baugebiet Seitenpfaden,
Baufeld 1B und Teilfläche 1A

Bauherr: Wohnbau Offenburg GmbH
Architektur: Lehmann Architekten,
Offenburg
Planung: 2016
Fertigstellung: im Bau



Lageplan

Das Bauvorhaben stellt die größte zusammenhängende Baumaßnahme im neuen Baugebiet Seitenpfaden dar. Die beplanten Grundstücke mit einer Gesamtfläche von 8.300 Quadratmetern umfassen das Baufeld 1B vollständig sowie die westliche Teilfläche des Baufeldes 1A.

Die Wohnbau Offenburg GmbH beabsichtigte die Erstellung von 113 Mietwohnungen unterschiedlicher Größen und Zuschnitte mit insgesamt rund 7.700 Quadratmetern Wohnfläche sowie einer aufteilbaren Gewerbefläche von rund 400 Quadratmetern.

Der hofartige Gebäudekomplex gliedert sich in vier unterschiedliche Bauteile. Unmittelbar am geplanten Kreisell Ortenberger Straße/Fessenbacher Straße gelegen, bildet der sogenannte Kopfbau mit bis zu sechs Geschossen den baulichen Auftakt zum gesamten Baugebiet Seitenpfaden. Südlich davon, an der Ortenberger Straße, folgt der sogenannte Zwischenbau. Dieser ist ebenso mit vier Vollgeschossen geplant wie die mit einem eingeschossigen Verbindungsbau anschließende sogenannte Blockrandbebauung an der Einmündung der Helene-Weber-Straße in die Ortenberger-Straße und das „Quartiershaus“ am neuen Quartiersplatz am Riesbachanger. Im Erdgeschoss dieses Quartiershauses ist die Anordnung der Gewerbeeinheiten geplant.

Jeder Gebäudeteil verfügt über zwei zur Straßenseite hin orientierte Hauptzugänge. Bis auf das Quartiershaus sind alle anderen Gebäudeteile zusätzlich von der Hofseite erschlossen, sodass die Bewohner die im Innenhof angeordneten Gemeinschafts- und Spielbereiche direkt erreichen können. Die notwendigen Stellplätze für Pkw sind an der parallel zur Ortenberger Straße verlaufenden, privaten Anliegerstraße und in einer gemeinsamen Tiefgarage unterhalb der drei südlichen Baukörper untergebracht.



Kopfbau – Ansicht West

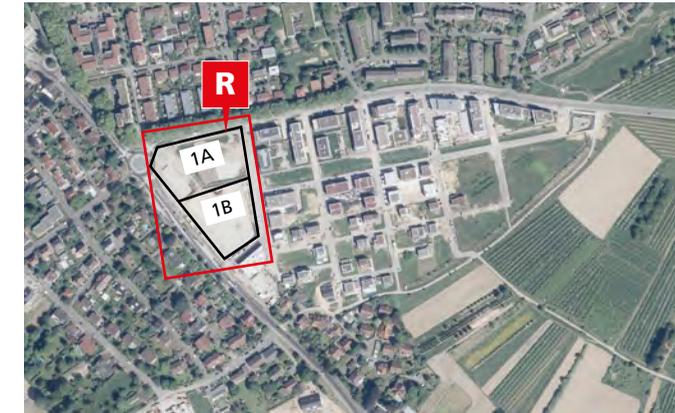


Zwischenbau – Ansicht West



Blockrand – Ansicht West

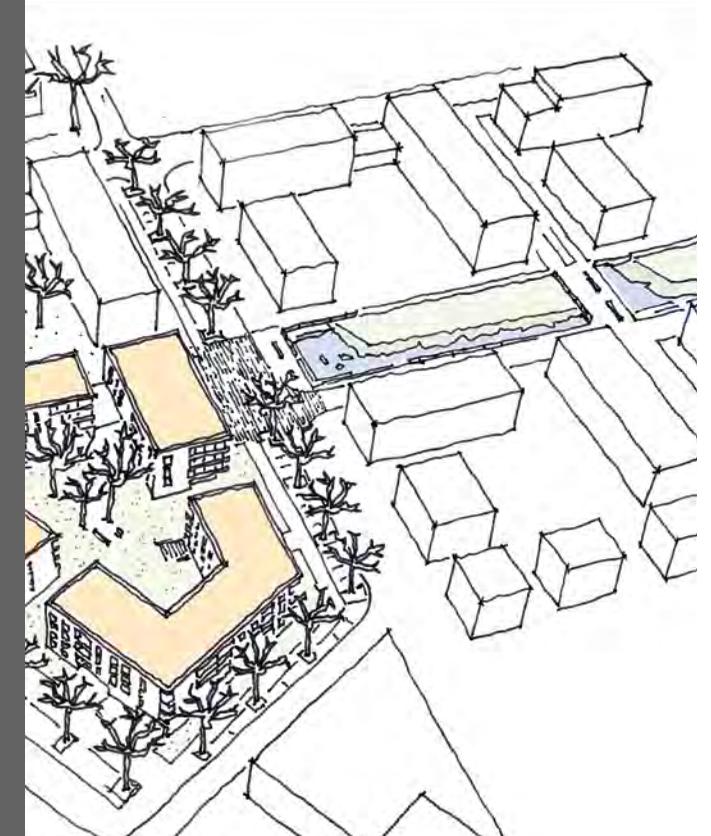
R



Standort

Meinungsbild und Bewertung

Der geplante Gebäudekomplex fügt sich hinsichtlich der Lage, Orientierung, Kubatur, Nutzung und Erschließung sehr gut in die Intentionen des städtebaulichen Entwurfs des Baugebiets Seitenpfaden ein. Auch die Fassadengestaltung der Häuser ist sorgfältig durchgeplant und überzeugte den Gestaltungsbeirat im Ganzen, sodass mit den größten zusammenhängenden Baumaßnahmen das neue Baugebiet einen qualitativvollen Auftakt erhält.



Neubau Wohngebäude im Baugebiet Seitenpfaden, Baufeld 1B und Teilfläche 1A

Bauherr: Wohnbau Offenburg GmbH

Architektur: Lehmann Architekten,
Offenburg

Planung: 2016

Fertigstellung: im Bau

Das Bauvorhaben stellt die größte zusammenhängende Baumaßnahme im neuen Baugebiet Seitenpfaden dar. Die geplanten Grundstücke mit einer Gesamtfläche von 8.300 Quadratmetern umfassen das Baufeld 1B vollständig sowie die westliche Teilfläche des Baufeldes 1A.

Die Wohnbau Offenburg GmbH beabsichtigte die Erstellung von 113 Mietwohnungen unterschiedlicher Größen und Zuschnitte mit insgesamt rund 7.700 Quadratmetern Wohnfläche sowie einer aufteilbaren Gewerbefläche von rund 400 Quadratmetern.

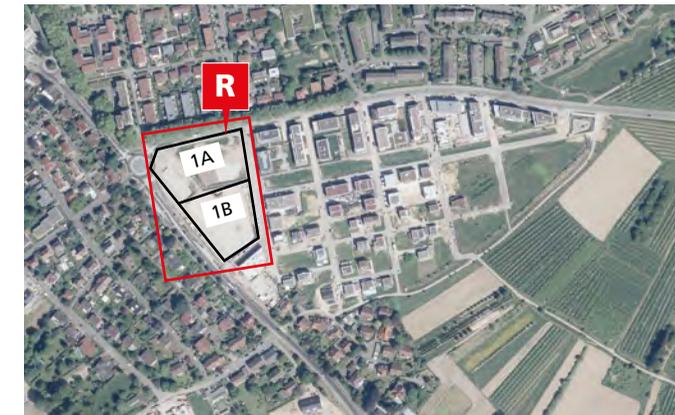
Der hofartige Gebäudekomplex gliedert sich in vier unterschiedliche Bauteile. Unmittelbar am geplanten Kreisell Ortenberger Straße/Fessenbacher Straße gelegen, bildet der sogenannte Kopfbau mit bis zu sechs Geschossen den baulichen Auftakt zum gesamten Baugebiet Seitenpfaden. Südlich davon, an der Ortenberger Straße, folgt der sogenannte Zwischenbau. Dieser ist ebenso mit vier Vollgeschossen geplant wie die mit einem eingeschossigen Verbindungsbau anschließende sogenannte Blockrandbebauung an der Einmündung der Helene-Weber-Straße in die Ortenberger-Straße und das „Quartiershaus“ am neuen Quartiersplatz am Riesbachanger. Im Erdgeschoss dieses Quartiershauses ist die Anordnung der Gewerbeeinheiten geplant.

Jeder Gebäudeteil verfügt über zwei zur Straßenseite hin orientierte Hauptzugänge. Bis auf das Quartiershaus sind alle anderen Gebäudeteile zusätzlich von der Hofseite erschlossen, sodass die Bewohner die im Innenhof angeordneten Gemeinschafts- und Spielbereiche direkt erreichen können. Die notwendigen Stellplätze für Pkw sind an der parallel zur Ortenberger Straße verlaufenden, privaten Anliegerstraße und in einer gemeinsamen Tiefgarage unterhalb der drei südlichen Baukörper untergebracht.

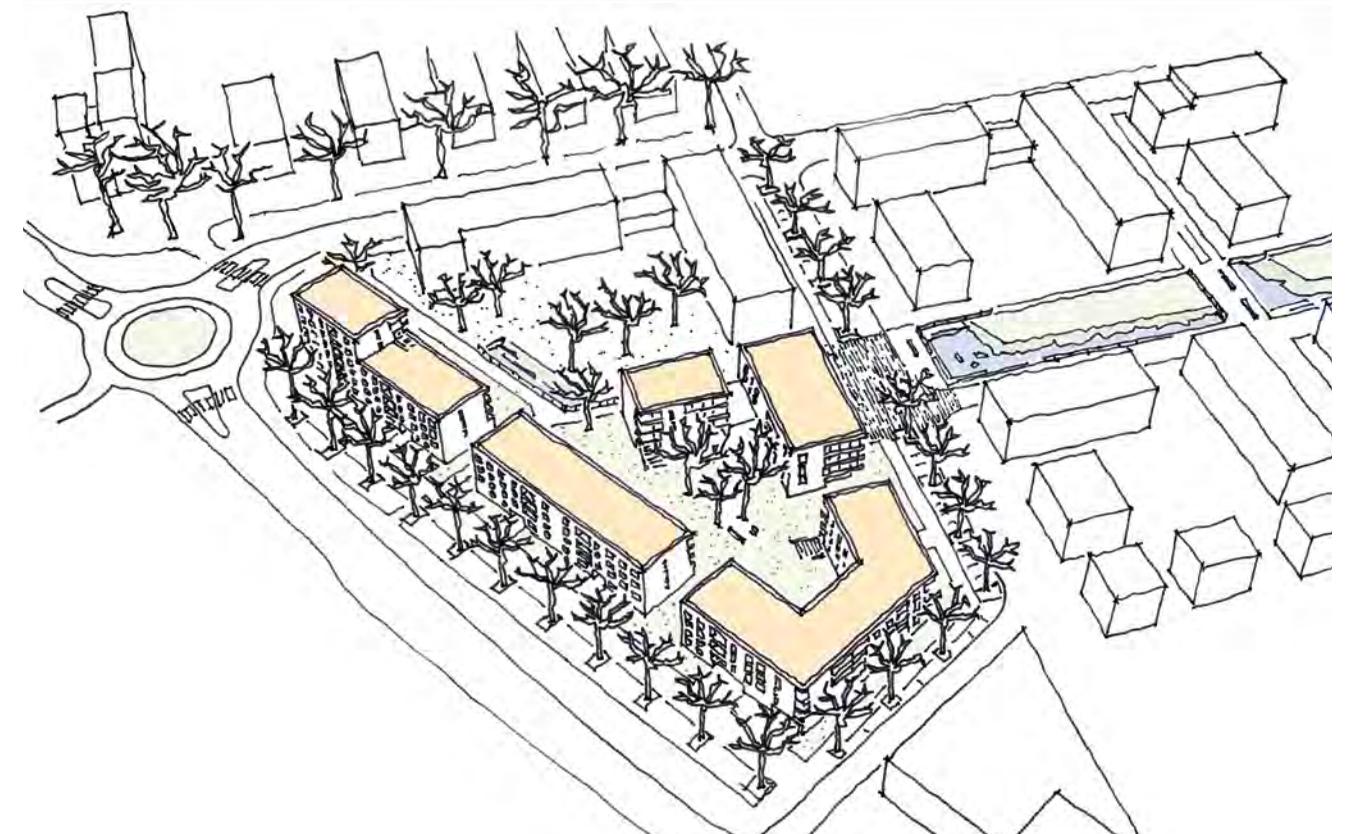
Empfehlung und Anregung

Der Gestaltungsbeirat regte an, die Eingangs- und Zufahrtsflächen als homogene Situation zu begreifen, indem die Belagsflächen keine Unterteilung in Fahr- und Gehbereiche haben. Parallel zur Versickerungsmulde für das Niederschlagswasser sollte eine 1,2 Meter bis 1,4 Meter hohe durchgehende Hecke gepflanzt werden, um die dadurch entstehende Hofsituation vor den Eingängen zu unterstützen und den starken Fahrverkehr der Ortenberger Straße visuell abzuschirmen.

Weiterhin wurde empfohlen, das grüne Quartier des Innenhofes zum Riesbächle hin stärker für Bewohner aller Generationen mit einer schönen Aufenthaltsqualität zu öffnen.



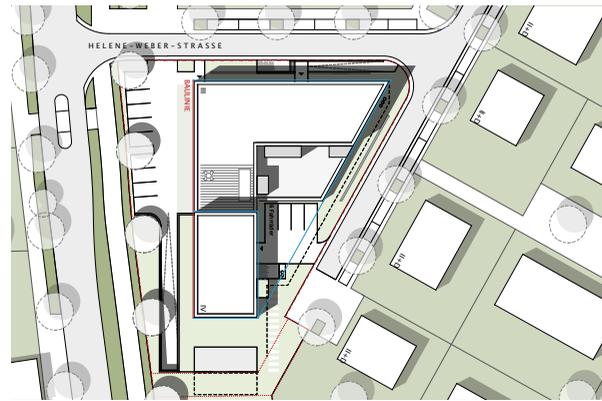
Standort



Städtebauliche Skizze Stadteinfahrt

Neubau Wohn- und Geschäftsgebäude im Baugebiet Seitenpfaden, Baufeld 1C

Architektur: Müller + Huber, Oberkirch
Planung: 2016
Fertigstellung: 2018



Lageplan

Das Bauvorhaben liegt im Baugebiet Seitenpfaden auf dem Baufeld 1C, welches eine Grundstücksfläche von rund 2.600 Quadratmetern aufweist. Das geplante, winkelförmige Gebäude ist im südlichen Abschnitt viergeschossig ausgebildet, ansonsten verfügt es über drei Vollgeschosse. Es bildet städtebaulich den südlichen Abschluss der straßenbegleitenden Bebauung des Baugebietes an der Ortenberger Straße.

Im rund 920 Quadratmeter großen Erdgeschoss ist die Anordnung von ein bis zwei Dienstleistungseinheiten geplant, deren Hauptzugang von der Ortenberger Straße her erfolgt. In den beiden darüberliegenden, jeweils rund 800 Quadratmeter großen Geschossen ist die Unterbringung von je acht Wohneinheiten unterschiedlicher Größenordnung vorgesehen. Im rund 240 Quadratmeter großen Dachgeschoss sind zwei Wohnungen geplant. Ein Spielbereich für Kinder ist südlich des Gebäudes vorgesehen.

Die Anordnung der notwendigen Pkw-Stellplätze ist im Wesentlichen unterhalb des Gebäudes in einer Tiefgarage geplant. Acht oberirdische Stellplätze sind in dem zur Ortenberger Straße orientierten Vorbereich untergebracht. Vier weitere oberirdische Stellplätze sind von der östlich des Baukörpers verlaufenden Helene-Weber-Straße aus erreichbar.



Ansicht Süd/West



Ansicht Nord/Ost



Visualisierung Vogelperspektive

S



Meinungsbild und Bewertung

Der geplante Gebäudekomplex folgt hinsichtlich der Lage, Orientierung, Baukörperkubatur, Nutzung und Erschließung gut der Intention des städtebaulichen Entwurfs für das Baugebiet Seitenpfaden. Auch die Fassadengestaltung ist gelungen. Die Bauanlage bildet einen angemessenen Auftakt zum Baugebiet am Stadteingang. Positiv wird der Böschungsübergang zum angrenzenden Grundstück im Süden gesehen – aus Sicht des Gestaltungsbeirates hier als Rasenböschung.



Standort



Ansicht Süd/Ost

Neubau Wohn- und Geschäftsgebäude im Baugebiet Seitenpfaden, Baufeld 1C

Architektur: Müller + Huber, Oberkirch
Planung: 2016
Fertigstellung: 2018

Das Bauvorhaben liegt im Baugebiet Seitenpfaden auf dem Baufeld 1C, welches eine Grundstücksfläche von rund 2.600 Quadratmetern aufweist. Das geplante, winkelförmige Gebäude ist im südlichen Abschnitt viergeschossig ausgebildet, ansonsten verfügt es über drei Vollgeschosse. Es bildet städtebaulich den südlichen Abschluss der straßenbegleitenden Bebauung des Baugebietes an der Ortenberger Straße.

Im rund 920 Quadratmeter großen Erdgeschoss ist die Anordnung von ein bis zwei Dienstleistungseinheiten geplant, deren Hauptzugang von der Ortenberger Straße her erfolgt. In den beiden darüberliegenden, jeweils rund 800 Quadratmeter großen Geschossen ist die Unterbringung von je acht Wohneinheiten unterschiedlicher Größenordnung vorgesehen. Im rund 240 Quadratmeter großen Dachgeschoss sind zwei Wohnungen geplant. Ein Spielbereich für Kinder ist südlich des Gebäudes vorgesehen.

Die Anordnung der notwendigen Pkw-Stellplätze ist im Wesentlichen unterhalb des Gebäudes in einer Tiefgarage geplant. Acht oberirdische Stellplätze sind in dem zur Ortenberger Straße orientierten Vorbereich untergebracht. Vier weitere oberirdische Stellplätze sind von der östlich des Baukörpers verlaufenden Helene-Weber-Straße aus erreichbar.



Empfehlung und Anregungen

Im Zusammenhang mit den Freiräumen Seitenpfaden 1A und 1B empfahl der Gestaltungsbeirat auch hier eine durchgehende Hecke zur Abschirmung des Vorplatzes mit Stellplatzanlage. Die Sicht auf die angehobenen Erdgeschoss-Zonen Dienstleistung/Büro wird dadurch nicht verhindert, sondern stärkt die Situation. Zudem wird die Sicht auf die Tiefgaragenabfahrt gemindert und das freiräumliche Konzept gestärkt. Der Spielbereich ist von dem Abfahrtsbereich zur Tiefgarage mit einer Abgrenzung zu sichern.



Standort



Ansicht Süd/West



Ansicht Süd/Ost

Neubau Finanzamt Offenburg, Zeller Straße 2-6

Bauherr: Land Baden-Württemberg
Architektur: Harter + Kanzler
Architekten, Freiburg
Planung: 2016
Fertigstellung: im Bau



Lageplan

Das Land Baden-Württemberg beabsichtigt, in Offenburg ein neues Finanzamtsgebäude zu errichten. Vorgesehen ist hierfür das landeseigene, teilweise als Parkplatz genutzte Grundstück an der Unionbrücke südlich der Zeller Straße. Die Grundstücke Zeller Straße 4, 6 und 8 sollen ebenfalls einbezogen und die darauf vorhandenen Gebäude abgebrochen werden. Die Gesamt-Grundstücksfläche, die für den Neubau zur Verfügung steht, beträgt rund 6.700 Quadratmeter.

Die Errichtung des Neubaus soll in drei Bauabschnitten erfolgen. Nach Errichtung aller Bauabschnitte sollen auf dem Grundstück rund 430 Arbeitsplätze und rund 7.400 Quadratmeter Nutzfläche angeordnet sein. Der Entwurf sieht eine durchgehend viergeschossige Bebauung vor. Der erste Bauabschnitt soll im Norden direkt an der Zeller Straße entstehen, wo sich auch der Haupteingang und die Zufahrt zur Tiefgarage befinden wird. Die beiden weiteren Bauabschnitte schließen an diesen Baukörper direkt an.



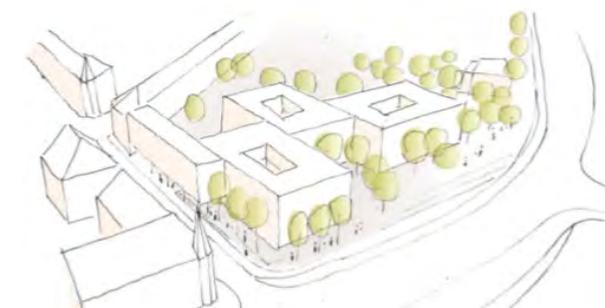
Ansicht West



Ansicht Nord



Ansicht Ost



Visualisierung



Meinungsbild und Bewertung

Für das Areal des zukünftigen Finanzamtes haben die Architekten eine überzeugende städtebauliche Lösung entwickelt. Unter den Vorgaben der topografischen Situation, der Einfügung in die heterogene Randbebauung – besonders im Kontext mit den denkmalgeschützten Gebäuden – sowie der sinnvollen Bildung von Bauabschnitten erscheint die Anlage überraschend selbstverständlich. Begrüßt wird die Bildung des ersten Bauabschnittes als abgeschlossene Einheit im Eckbereich unmittelbar an der Zellerstrasse. Die Eingangssituation ist überzeugend gelöst. Die vorgeschlagene Architektursprache ist zeitgemäß und angenehm zurückhaltend. Es fügt sich gut in den städtebaulichen Kontext ein.



Standort



Neubau Finanzamt Offenburg, Zeller Straße 2-6

Bauherr: Land Baden-Württemberg
Architektur: Harter + Kanzler
Architekten, Freiburg
Planung: 2016
Fertigstellung: im Bau

Empfehlung und Anregung

Der Übergang des „schwebenden Baukörpers“ an die weitere Blockbebauung in der Zellerstrasse sollte gestalterisch überprüft werden. Das Gebäude sollte dort auf dem Boden stehen. Überprüft werden sollten auch die Anschlussfugen der einzelnen Baukörper bis hin zu trennenden Glaselementen.

Der Gestaltungsbeirat empfahl dem Bauherrn eine Beauftragung der Freiraumplanung bereits in der Vorentwurfsphase, um die Schnittstellenplanung und Höhenematik, insbesondere im Hinblick auf eine bauabschnittsweise Erstellung, fachlich adäquat zu betreuen.

Weitere Beratung im Gestaltungsbeirat

Das Bauvorhaben wurde nach der Erstbehandlung Ende 2016 im Frühjahr 2018 zwei Mal erneut im Gestaltungsbeirat behandelt. Dabei ging es wiederum um den Gebäudeanschluss an der Zeller Straße und die Gestaltung der Außenanlagen. Die Gestaltung der Fassade nahm mit einer unregelmäßigen Stützenreihe und mit flächigen Mauerwerksstrukturen die Empfehlungen des Gestaltungsbeirats auf. Der Anschluss an die Nachbarbebauung hat sich dadurch verbessert.

Das Land Baden-Württemberg beabsichtigt, in Offenburg ein neues Finanzamtsgebäude zu errichten. Vorgesehen ist hierfür das landeseigene, teilweise als Parkplatz genutzte Grundstück an der Unionbrücke südlich der Zeller Straße. Die Grundstücke Zeller Straße 4, 6 und 8 sollen ebenfalls einbezogen und die darauf vorhandenen Gebäude abgebrochen werden. Die Gesamt-Grundstücksfläche, die für den Neubau zur Verfügung steht, beträgt rund 6.700 Quadratmeter.

Die Errichtung des Neubaus soll in drei Bauabschnitten erfolgen. Nach Errichtung aller Bauabschnitte sollen auf dem Grundstück rund 430 Arbeitsplätze und rund 7.400 Quadratmeter Nutzfläche angeordnet sein. Der Entwurf sieht eine durchgehend viergeschossige Bebauung vor. Der erste Bauabschnitt soll im Norden direkt an der Zeller Straße entstehen, wo sich auch der Haupteingang und die Zufahrt zur Tiefgarage befinden wird. Die beiden weiteren Bauabschnitte schließen an diesen Baukörper direkt an.



Standort



Ansicht nach Abschluss der Beratung

Neubau Einkaufsquartier Rée Carré, Hauptstraße/Gustav-Rée-Anlage

Bauherr: SQO Stadt Quartier Offenburg
GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main

Architektur: Büro Kramm & Strigl,
Darmstadt

Planung: 2017

Fertigstellung: im Bau

Das „Einkaufsquartier Rée Carré“ wird am Nordrand der Offenburger Altstadt als Bestandteil einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme entstehen. Abweichend zu konventionellen Einkaufszentren ist es als gemischt genutztes, offenes Stadtquartier mit Schwerpunkt Einzelhandel und Versorgung entwickelt. Mit dem Einkaufsquartier sollen das vorhandene Angebot innenstadtverträglich erweitert und Defizite, die die Innenstadt aufgrund ihrer kleinteiligen städtebaulichen Struktur aufweist, kompensiert werden.

Ein wichtiges Merkmal des Rée Carré ist die Aufgliederung der Einzelhandelsfläche auf fünf unterschiedlich gestaltete Baukörper (A-E), die sich an einen neu zu schaffenden Quartiersplatz anlagern, in welchen mehrere öffentliche Wegeverbindungen einmünden. Die Flächen des Erdgeschosses und des ersten Obergeschosses aller Baukörper sind für die Einzelhandelsnutzung und ergänzende Gastronomiebetriebe vorgesehen. Darüber hinaus sollen in den Obergeschossen Wohnungen sowie Büro- und Praxisräume entstehen. Erforderliche Stellplätze werden in einer Tiefgarage untergebracht.

Im nordöstlichen Bereich des Grundstücks sollte die ehemalige Stadthalle, die nicht als Kulturdenkmal geschützt ist, in ihrer städtebaulichen prägenden Gestalt erhalten bleiben und in das neue Einkaufsquartier einbezogen werden. Bestandteil des Einkaufsquartiers ist auch der Neubau des Kundenzentrums der Sparkasse, der sowohl von der Hauptstraße als auch vom Einkaufsquartier aus zugänglich sein wird (siehe Projekt G).

Das Konzept für das Rée Carré wurde auf der Grundlage eines wettbewerblichen Dialogverfahrens in Abstimmung mit der Verwaltung entwickelt. In der weiteren planerischen Durcharbeitung ergaben sich verschiedene Fragestellungen zur Fassaden- und Freiraumgestaltung, die dem Gestaltungsbeirat in insgesamt vier Sitzungen zur Beratung vorgelegt wurden.



Lageplan; Bauteil A – Einzelhandel, Büros; Bauteil B – Einzelhandel, Wohnen; Bauteil C – Einzelhandel, Gastronomie, Praxen; Bauteil D – Einzelhandel; Bauteil E – Einzelhandel, Wohnen



Visualisierung Wettbewerbsentwurf Gustav-Rée-Anlage



Visualisierung Wettbewerbsentwurf Quartiersplatz

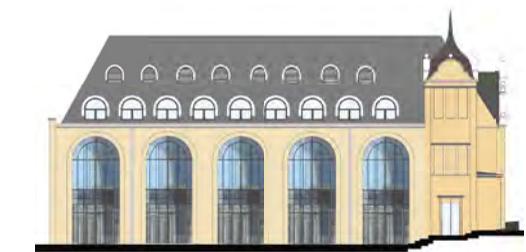


Meinungsbild und Bewertung

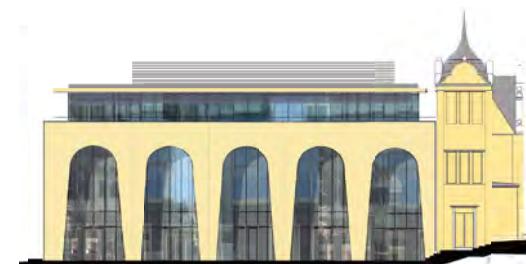
Im Rahmen der Erstbehandlung des Vorhabens im Gestaltungsbeirat wurde die alle Baukörper verbindende Gestaltungsidee einer Gliederung der Fassaden durch giebelartig an- und absteigende Traufabschlüsse grundsätzlich positiv bewertet. Sie sollte aber in der Durcharbeitung des Entwurfes durch weitere Gestaltungselemente noch gestärkt werden. Baukörper A nimmt im Stadtraum als „Kopfbau“ für das Einkaufsquartier eine besondere Stellung ein. Der Beirat begrüßte deshalb die Ausbildung mit einem hochwertigen Klinkermauerwerk. Bei Baukörper B erschien die auf einen Materialwechsel beschränkte gestalterische Differenzierung zwischen der Geschäftsnutzung und der darüber angeordneten Wohnnutzung noch unbefriedigend. Der geplante, vollständige Abriss der historischen Stadthalle (Baukörper C) und deren „Rekonstruktion“ als bloße Gebäudehülle wurden kritisch gesehen. Der Beirat sieht die Gefahr, dass die Fassaden dann als oberflächliches Blendwerk erscheinen würden. Baukörper D grenzt sich durch seine eher abweisend wirkende Südfassade gegen die Gustav-Rée-Anlage zu stark ab. Der Beirat wünschte sich, diese Fassade weiter zu öffnen und damit den einladenden Charakter des Quartiers zu stärken. Baukörper E warf mit der vorgeschlagenen Fassade aus Sicht des Gestaltungsbeirats viele Fragen auf. Die Gliederung der Südfassade in den Wohngeschossen erschien schwer nachvollziehbar. Die großzügige Verglasung zur Ecke verlor aus Sicht des Beirats durch die verspringenden Werbeflächen an Gestaltungsqualität. Die einladende Geste des Wettbewerbsentwurfes zur Gustav-Rée-Anlage ging in der vorgelegten Fassadenplanung leider zum Teil verloren.



Standort



Baukörper C – 1 Wiedervorlage, Ansicht Süd



Baukörper C – Flachdach, Ansicht Süd



Baukörper C – 3 Wiedervorlage, Ansicht Süd

Neubau Einkaufsquartier Rée Carré, Hauptstraße/Gustav-Rée-Anlage

Bauherr: SQO Stadt Quartier Offenburg
GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main
Architektur: Büro Kramm & Strigl,
Darmstadt
Planung: 2017
Fertigstellung: im Bau

Das „Einkaufsquartier Rée Carré“ wird am Nordrand der Offenburger Altstadt als Bestandteil einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme entstehen. Abweichend zu konventionellen Einkaufszentren ist es als gemischt genutztes, offenes Stadtquartier mit Schwerpunkt Einzelhandel und Versorgung entwickelt. Mit dem Einkaufsquartier sollen das vorhandene Angebot innenstadtverträglich erweitert und Defizite, die die Innenstadt aufgrund ihrer kleinteiligen städtebaulichen Struktur aufweist, kompensiert werden.

Ein wichtiges Merkmal des Rée Carré ist die Aufgliederung der Einzelhandelsfläche auf fünf unterschiedlich gestaltete Baukörper (A-E), die sich an einen neu zu schaffenden Quartiersplatz anlagern, in welchen mehrere öffentliche Wegeverbindungen einmünden. Die Flächen des Erdgeschosses und des ersten Obergeschosses aller Baukörper sind für die Einzelhandelsnutzung und ergänzende Gastronomiebetriebe vorgesehen. Darüber hinaus sollen in den Obergeschossen Wohnungen sowie Büro- und Praxisräume entstehen. Erforderliche Stellplätze werden in einer Tiefgarage untergebracht.

Im nordöstlichen Bereich des Grundstücks sollte die ehemalige Stadthalle, die nicht als Kulturdenkmal geschützt ist, in ihrer städtebaulichen prägenden Gestalt erhalten bleiben und in das neue Einkaufsquartier einbezogen werden. Bestandteil des Einkaufsquartiers ist auch der Neubau des Kundenzentrums der Sparkasse, der sowohl von der Hauptstraße als auch vom Einkaufsquartier aus zugänglich sein wird (siehe Projekt G).

Das Konzept für das Rée Carré wurde auf der Grundlage eines wettbewerblichen Dialogverfahrens in Abstimmung mit der Verwaltung entwickelt. In der weiteren planerischen Durcharbeitung ergaben sich verschiedene Fragestellungen zur Fassaden- und Freiraumgestaltung, die dem Gestaltungsbeirat in insgesamt vier Sitzungen zur Beratung vorgelegt wurden.

Empfehlung und Anregung

Die Qualität der Fassaden hängt entscheidend auch von einer sorgfältigen Ausbildung der Details ab. Hierzu gehören beispielsweise neben dem Dachrand und der Sockelzone auch die Fenster bzw. Schaufenster. Eine detaillierte Fassadenplanung der einzelnen Baukörper, die sowohl Materialvorschläge und Farbkonzepte für die Fassaden wie auch den Übergang von Gebäudewand und dem städtischen Bodenbelag aufzeigt, ist aus Sicht des Gestaltungsbeirats erforderlich, um die Qualität der Fassaden beurteilen zu können.

Bei Baukörper B sollten die unterschiedlichen Nutzungsbereiche auch in der plastischen Durchbildung des Baukörpers sichtbar werden und nicht nur in einem Materialwechsel. Zum Umgang mit der ehemaligen Stadthalle (Baukörper C) empfahl der Gestaltungsbeirat dringend, diese nicht vollständig abzureißen und durch einen Neubau mit ähnlich erscheinender Gebäudehülle zu ersetzen, sondern den zur Bahn und zur Wilhelmstraße stadtbildprägenden Portikus mit seinen aufwendigen Details im Original zu erhalten. Unter Berücksichtigung der historischen Kubatur kann so Spielraum für eine zeitgemäßere, moderne Gestaltung des restlichen Baukörpers gewonnen werden. Historischer und neuer Gebäudeteil können ein spannendes und authentisches Miteinander entwickeln. Baukörper D und E sind mit ihren zum öffentlichen Raum gerichteten Fassaden zu überarbeiten.

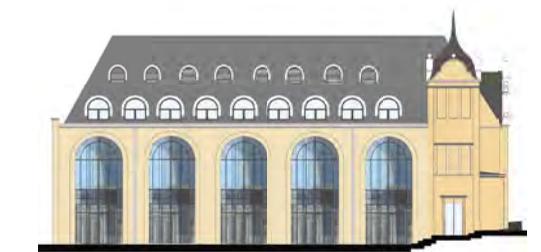
Zusammen mit der Gebäudeplanung muss die Planung der Freiflächen erfolgen. Fassaden und künftiger Stadtboden müssen in einem Gestaltungsdialog betrachtet werden. Eine qualifizierte Freiflächenplanung ist vorzulegen.



Standort

Weitere Beratung im Gestaltungsbeirat

Das Bauvorhaben wurde insgesamt vier Mal im Gestaltungsbeirat vorgestellt. Behandelt wurde vor allem die Fassaden- und Freiraumgestaltung. Bei Baukörper C, der alten Stadthalle, war die Dachgestaltung viel diskutiertes Thema. Hintergrund dafür war, dass der Bauherr, abweichend vom Wettbewerbsentwurf, im Laufe der weiteren Planung eine Nutzung des Dachvolumens anstrebte und eine entsprechende Belichtung erforderlich wurde. Sowohl die vorgeschlagenen, zwei übereinanderliegenden Reihen von Gauben als auch ein Attikageschoss mit Flachdach wurden vom Beirat abgelehnt. Zustimmung fand die Anordnung von bündig in der Dachfläche angeordneten Lamellen im Traufbereich, hinter denen sich eine umlaufende Dachterrasse verbirgt. Bei der Fassade von Baukörper C empfahl der Beirat eine moderne Gestaltung im Kontrast zu dem im Original zu erhaltenden Portikus. Bei dem in Richtung Bahngraben orientierten Baukörper D beriet der Beirat mit dem Ziel, einen Rückseitencharakter in Richtung Bahngraben zu verhindern. Empfohlen wurde eine flächige Begrünung der Fassaden im Erdgeschoss, sodass Anlieferung und Tiefgaragenzufahrt weniger dominant im öffentlichen Raum sichtbar werden. Bei Bauteil E ging es dem Beirat vor allem um die Qualität der Südfassade.



Baukörper C – 1 Wiedervorlage, Ansicht Süd



Baukörper C – Flachdach, Ansicht Süd



Baukörper C – 3 Wiedervorlage, Ansicht Süd



Perspektivischer Querschnitt Bauteil C – Lamellen im Traufbereich mit einer umlaufenden Dachterrasse



Perspektivskizze Bauteil A



3D Visualisierung Bauteil C – Ansicht Süd/West



Gustav-Rée-Anlage, Ansicht Süd



Gustav-Rée-Anlage, Ansicht Ost

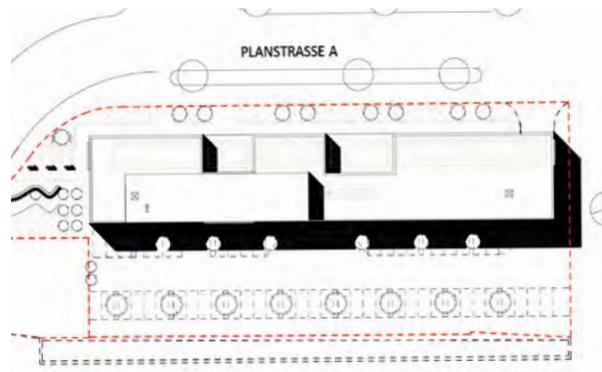
Neubau Holiday Inn Express Hotel, Maria-und-Georg-Dietrich-Straße

Bauherr: OXALIS REIM GmbH, Frankfurt/
Zeitgeist Estates GmbH, Stuttgart

Architektur: Architekturbüro
freiraum4plus, Wiesbaden

Planung: 2017

Fertigstellung: im Bau

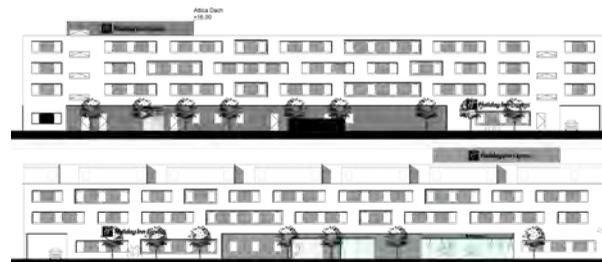


Lageplan

Geplant ist der Neubau eines Holiday Inn Express Hotels an der Maria-und-Georg-Dietrich-Straße, westlich der Bahn-
gleise. Vorgesehen waren mit dem geplanten Bauvorhaben insgesamt 143 Hotelzimmer. Der ca. 90 Meter lange, viergeschossige Gebäuderiegel soll an der Ostseite der Erschließungsstraße errichtet werden. Der Haupteingang des Hotels ist im südlichen Gebäudebereich in Richtung Maria-und-Georg-Dietrich-Straße orientiert. Die Zufahrt auf die zur Bahn hin gelegene Stellplatzanlage soll durch eine Durchfahrt am Nordende des Gebäudes erfolgen.

Vorgelegt wurden dem Beirat drei verschiedene Gestaltungsvorschläge, die sich vor allem in der Durchbildung des Dachgeschosses unterscheiden. Bei dem Grundentwurf ist eine durchgehende Dachterrasse in Richtung Westen geplant, sodass die Fassade auf dieser Seite durchgehend dreigeschossig erscheinen würde. Beim „Gestaltungsvorschlag 1“ wird die Westfassade durch subtraktives Weglassen von Raumvolumen in den oberen beiden Geschossen aufgelockert. Stattdessen werden hier Dachterrassen angeordnet. In gleicher Art wird beim „Gestaltungsvorschlag 2“ vorgegangen, nur dass hier das Weglassen der Raumvolumen auf das Dachgeschoss beschränkt bleibt.

In allen Gestaltungsvorschlägen sind die Nord- und Südseite des Gebäudes durch eine Glasfuge gegliedert. Das Sockelgeschoss erhält eine Natursteinfassade. Die Fenster werden durch bandartige Farbflächen gestalterisch zusammengefasst.



Grundvorschlag Ansicht Ost, Ansicht West



Vorschlag 2, Visualisierung Ansicht Ost



Vorschlag 2, Visualisierung Ansicht Nord



Standort



Meinungsbild und Bewertung

Der Gestaltungsbeirat begrüßte die frühe Einbeziehung in die Beurteilung des vorgelegten Entwurfs mit deren Varianten und stellte fest, dass das langgestreckte Gebäude entlang der Maria-und-Georg-Dietrich-Straße im westlichen Teil des Baufeldes städtebaulich richtig liegt. Hiermit sind die Parkplätze rückseitig zur Bahn ebenfalls logisch angeordnet. Begrüßt wurde vom Gestaltungsbeirat deren im Gebäude integrierte Zufahrt im Norden.

Die Auffindbarkeit des Haupteingangs für Bahnreisende erscheint noch nicht optimal. Die Fassadengestaltung ist insgesamt angenehm zurückhaltend und durch die Bänder gut rhythmisiert. Begrüßt wurden auch die Varianten zur Ausbildung des Dachgeschosses, von denen das Gremium klar den Vorschlag 2 präferierte.



Ansicht Süd

Neubau Holiday Inn Express Hotel, Maria-und-Georg-Dietrich-Straße

Bauherr: OXALIS REIM GmbH, Frankfurt/
Zeitgeist Estates GmbH, Stuttgart

Architektur: Architekturbüro
freiraum4plus, Wiesbaden

Planung: 2017

Fertigstellung: im Bau

Geplant ist der Neubau eines Holiday Inn Express Hotels an der Maria-und-Georg-Dietrich-Straße, westlich der Bahn-
gleise. Vorgesehen waren mit dem geplanten Bauvorhaben insgesamt 143 Hotelzimmer. Der ca. 90 Meter lange, viergeschossige Gebäuderiegel soll an der Ostseite der Erschließungsstraße errichtet werden. Der Haupteingang des Hotels ist im südlichen Gebäudebereich in Richtung Maria-und-Georg-Dietrich-Straße orientiert. Die Zufahrt auf die zur Bahn hin gelegene Stellplatzanlage soll durch eine Durchfahrt am Nordende des Gebäudes erfolgen.

Vorgelegt wurden dem Beirat drei verschiedene Gestaltungsvorschläge, die sich vor allem in der Durchbildung des Dachgeschosses unterscheiden. Bei dem Grundentwurf ist eine durchgehende Dachterrasse in Richtung Westen geplant, sodass die Fassade auf dieser Seite durchgehend dreigeschossig erscheinen würde. Beim „Gestaltungsvorschlag 1“ wird die Westfassade durch subtraktives Weglassen von Raumvolumen in den oberen beiden Geschossen aufgelockert. Stattdessen werden hier Dachterrassen angeordnet. In gleicher Art wird beim „Gestaltungsvorschlag 2“ vorgegangen, nur dass hier das Weglassen der Raumvolumen auf das Dachgeschoss beschränkt bleibt.

In allen Gestaltungsvorschlägen sind die Nord- und Südseite des Gebäudes durch eine Glasfuge gegliedert. Das Sockelgeschoss erhält eine Natursteinfassade. Die Fenster werden durch bandartige Farbflächen gestalterisch zusammengefasst.



Empfehlung und Anregung

Der südliche Giebel des Gebäudes sollte aus Sicht des Beirats als „Kopfbau“ verstanden werden. Ein hierhin verlagerter Haupteingang würde sich dann deutlich in Richtung Bahnhofsvorplatz präsentieren. Hiermit entsteht auch die Chance, die in Richtung Süden vorgelagerte Grundstücksfläche zur Gestaltung eines angemessenen Vor- bzw. Freibereiches zu nutzen.

Empfohlen wird in diesem Zusammenhang die Aufwertung der Giebelfassade zur Stadt als repräsentatives Element im Straßenraum. Neben dem Vordach als Entrée wäre auch eine Auskragung der Obergeschosse denkbar, sofern dies die Nutzung im Erdgeschoss erlaubt.

Weitere Beratung im Gestaltungsbeirat

Das Vorhaben wurde in einer Folgesitzung erneut vorgestellt. In der Überarbeitung des Entwurfes wurden die wichtigsten Empfehlungen des Gestaltungsbeirats aufgenommen, insbesondere die Verlagerung des Haupteingangs und die Ausbildung eines Vorbereiches im Süden. Für die weitere Planung wurde eine stärkere Akzentuierung der Südfassade als Haupteingang empfohlen.



Standort



Vorschlag 2 nach Überarbeitung mit Haupteingang und Vorbereich, Ansicht Süd

Neubau Verwaltungsgebäude Beim Alten Ausbesserungswerk

Bauherr: Christian Funk Holding
GmbH & Co. KG, Offenburg
Architektur: Echomar/Müller & Huber,
Oberkirch
Planung: 2017
Fertigstellung: 2018



Lageplan

Die Christian Funk Holding GmbH & Co. KG plante im östlichen Bereich des Betriebsgrundstücks Beim alten Ausbesserungswerk 4 den Neubau eines Verwaltungsgebäudes auf bisher unbebauter Fläche. Dieses sollte die bereits vorhandenen Büronutzungen in den Räumen des ehemaligen Kesselhauses sowie in dem Gebäude im südlichen Bereich des Grundstücks im Sinne eines gemeinsamen Firmen-Campus städtebaulich ergänzen. Das geplante Verwaltungsgebäude soll eine rechteckige Grundrissform aufweisen und parallel sowie im unmittelbaren Anschluss zu den nördlich bereits bestehenden Stellplätzen errichtet werden.

Vorgesehen war, das Gebäude zweigeschossig und mit Flachdach zu realisieren. Das Obergeschoss sollte dabei als Staffelgeschoss ausgestaltet werden. Die Gebäudehöhe bleibt deutlich unterhalb der des benachbarten ehemaligen Kesselhauses. Sie lehnt sich außerdem an die Ausgestaltung des erst in jüngerer Vergangenheit errichteten Bürogebäudes im südlichen Grundstücksbereich an, ohne dessen Erscheinungsbild zu kopieren.



Ansicht Süd



Ansicht Nord

W



Standort

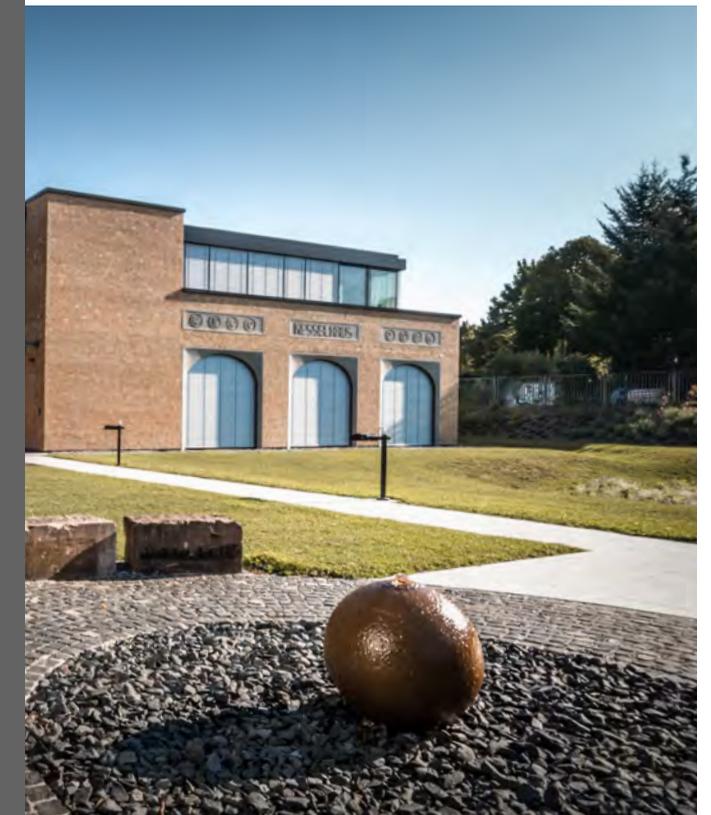


Meinungsbild und Bewertung

Der Gestaltungsbeirat begrüßte die städtebauliche Setzung eines neuen Verwaltungsgebäudes beim alten Ausbesserungswerk. Der Neubau ergänzt sinnvoll das Ensemble der vorhandenen Büronutzungen im ehemaligen Kesselhaus und in dem Verwaltungsgebäude im Süden des Areals. Der Dialog zwischen Kesselhaus und Neubau ist spannend.

Der Neubau tritt als zweigeschossiges Gebäude mit Flachdach zurück, nimmt aber in der hochwertigen Materialwahl unmittelbaren Bezug zu seinem Nachbarn.

Dieses Spannungsfeld sollte in der weiteren Bearbeitung ausgelotet werden. Neben den ruhigen Bestandsgebäuden auf dem Areal bietet der vorgelegte Neubau sehr viele unterschiedliche Gestaltungselemente, die nicht nur Eigenständigkeit belegen, sondern auch viel Aufmerksamkeit einfordern.



Neubau Verwaltungsgebäude Beim Alten Ausbesserungswerk

Bauherr: Christian Funk Holding
GmbH & Co. KG, Offenburg
Architektur: Echomar/Müller & Huber,
Oberkirch
Planung: 2017
Fertigstellung: 2018

Die Christian Funk Holding GmbH & Co. KG plante im östlichen Bereich des Betriebsgrundstücks Beim alten Ausbesserungswerk 4 den Neubau eines Verwaltungsgebäudes auf bisher unbebauter Fläche. Dieses sollte die bereits vorhandenen Büronutzungen in den Räumen des ehemaligen Kesselhauses sowie in dem Gebäude im südlichen Bereich des Grundstücks im Sinne eines gemeinsamen Firmen-Campus städtebaulich ergänzen. Das geplante Verwaltungsgebäude soll eine rechteckige Grundrissform aufweisen und parallel sowie im unmittelbaren Anschluss zu den nördlich bereits bestehenden Stellplätzen errichtet werden.

Vorgesehen war, das Gebäude zweigeschossig und mit Flachdach zu realisieren. Das Obergeschoss sollte dabei als Staffelgeschoss ausgestaltet werden. Die Gebäudehöhe bleibt deutlich unterhalb der des benachbarten ehemaligen Kesselhauses. Sie lehnt sich außerdem an die Ausgestaltung des erst in jüngerer Vergangenheit errichteten Bürogebäudes im südlichen Grundstücksbereich an, ohne dessen Erscheinungsbild zu kopieren.



Empfehlung und Anregung

Insbesondere die Gestaltung des Eingangsbereichs als große Gebäudefuge untergliedert den Baukörper in zwei Gebäudeteile und schwächt damit die markante städtebauliche Setzung. Aus Sicht des Gestaltungsbeirats wäre die Gestaltung eines ruhigen, durchgehenden Baukörpers zur Süd- und Nordseite wünschenswert.

In diesem Zusammenhang sollten auch die eingefügten Ornamente und die Detailplanung des Klinkermauerwerks überprüft werden. Die Giebelfassaden sind sehr überzeugend gestaltet, während die Fassaden zur Südseite und zur Nordseite aus Sicht des Gestaltungsbeirats zwar ambitioniert sind, aber im Kontext der eher ruhigen Bestandsgebäude in einer gleichermaßen hochwertigen, aber zeitlosen Gestaltung weiter gewinnen könnten.



Standort

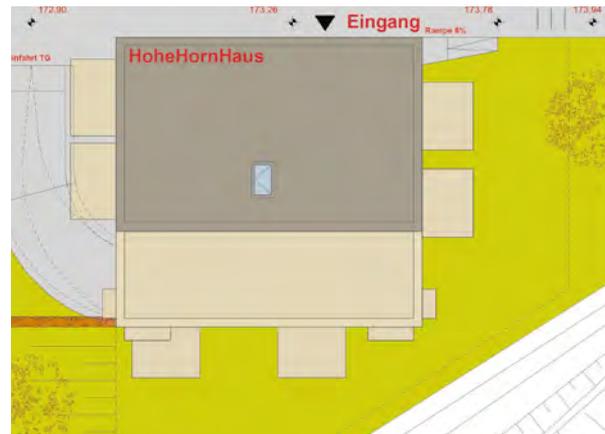


Ansicht Süd



Neubau Wohngebäude
im Baugebiet Seitenpfaden,
Baufeld 7B

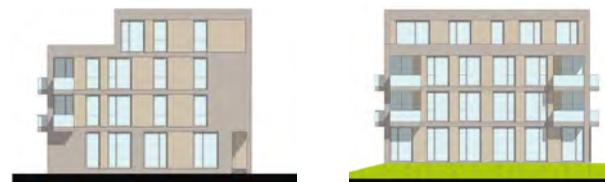
Bauherr: Planungsgemeinschaft
„HoheHornHaus“, Offenburg
Architektur: Philipp Romeiser
Architekten, Bremen-Vegesack
Planung: 2017
Fertigstellung: 2020



Lageplan

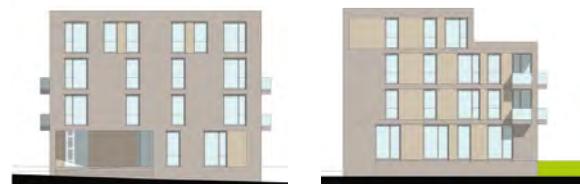
Das Baufeld 7B nimmt, als höchst gelegenes im ganzen Baugebiet, nicht nur topografisch eine Sonderstellung ein. Auch städtebaulich hat es eine hervorgehobene Stellung als östlicher Abschluss bzw. Auftakt des Seitenpfadens. Mit rund 1.050 Quadratmetern Grundstücksfläche ist als Bebauung ein Punkthaus mit drei Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss vorgesehen, welches sich solitärhaft nach drei Seiten offen zur Landschaft orientiert.

Für das Gebäude sind insgesamt zehn Wohnungen geplant. Fünf kleinere sind im Erdgeschoss vorgesehen und sollen als „Stuben“ für temporäres Wohnen genutzt werden. Ihnen zugeordnet ist ein gemeinschaftlich nutzbarer Bereich in Form einer Wohnküche. In den Obergeschossen liegen jeweils zwei Wohnungen, im Dachgeschoss ist eine Wohnung vorgesehen. Alle Wohnungen verfügen über eine barrierefreie Erschließung und eigene, direkt vorgelagerte Außenbereiche.



Ansicht Ost

Ansicht Süd



Ansicht Nord

Ansicht West



3D Visualisierung



Standort

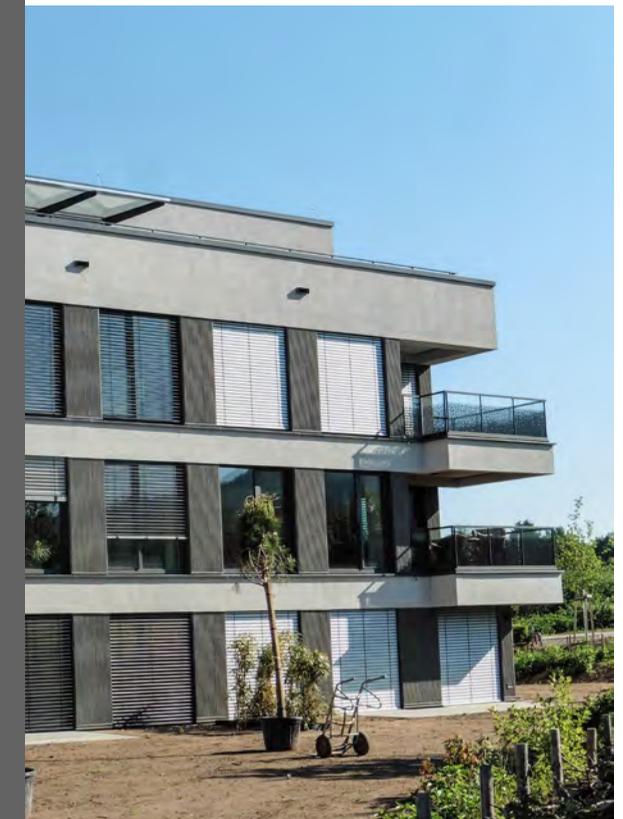


Meinungsbild und Bewertung

Das Punkthaus mit drei Geschossen und Staffelgeschoss ist schlüssig nach geltendem Planungsrecht entwickelt und orientiert sich als Solitär nach drei Seiten offen zur Landschaft hin.

Der geplante Gebäudekomplex fügt sich hinsichtlich Lage, Orientierung, Baukörperkubatur, Nutzung und Erschließung gut in den städtebaulichen und landschaftlichen Kontext ein.

Die Materialität, Gebäudeform und Fassadengliederung überzeugen im Ganzen.



Neubau Wohngebäude im Baugebiet Seitenpfaden, Baufeld 7B

Bauherr: Planungsgemeinschaft
„HoheHornHaus“, Offenburg
Architektur: Philipp Romeiser
Architekten, Bremen-Vegesack
Planung: 2017
Fertigstellung: 2020



Das Baufeld 7B nimmt, als höchst gelegenes im ganzen Baugebiet, nicht nur topografisch eine Sonderstellung ein. Auch städtebaulich hat es eine hervorgehobene Stellung als östlicher Abschluss bzw. Auftakt des Seitenpfadens. Mit rund 1.050 Quadratmetern Grundstücksfläche ist als Bebauung ein Punkthaus mit drei Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss vorgesehen, welches sich solitärhaft nach drei Seiten offen zur Landschaft orientiert.

Für das Gebäude sind insgesamt zehn Wohnungen geplant. Fünf kleinere sind im Erdgeschoss vorgesehen und sollen als „Stuben“ für temporäres Wohnen genutzt werden. Ihnen zugeordnet ist ein gemeinschaftlich nutzbarer Bereich in Form einer Wohnküche. In den Obergeschossen liegen jeweils zwei Wohnungen, im Dachgeschoss ist eine Wohnung vorgesehen. Alle Wohnungen verfügen über eine barrierefreie Erschließung und eigene, direkt vorgelagerte Außenbereiche.

Empfehlung und Anregung

Lediglich die vorgesehene Ausbildung auskragender Balkons überzeugte den Gestaltungsbeirat nicht, der deswegen empfahl, diese in Form von Teilloggien auszubilden. Er regte zudem an, die Höhenquoten auf dem Gesamtgrundstück zu den Anschlusshöhen auf allen vier Seiten zu überprüfen, da die Topografie von Ost nach West abfallend ist. Dies betrifft insbesondere die Tiefgaragenzufahrt, den Maueranschluss zum westlich angrenzenden Grundstück, Böschungsneigungen nach Süden und die Zugänglichkeit im Norden.



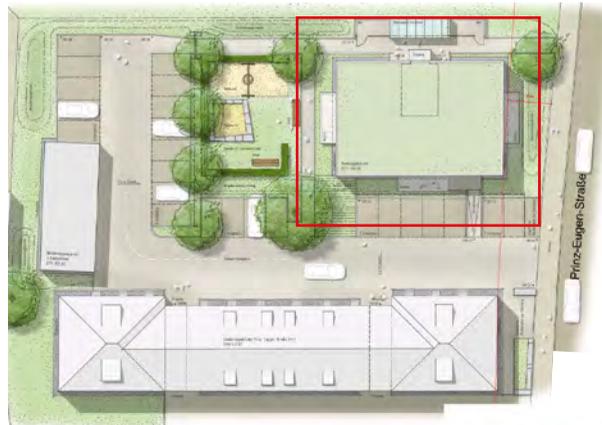
Standort



Ansicht Süd/West

Neubau Mehrfamilienhaus, Prinz-Eugen-Straße 13

Bauherr: Stadtbau Offenburg GmbH
Architektur: Hättich und Faber
Architekten Part GmbH, Haslach
im Kinzigtal
Planung: 2017
Fertigstellung: im Bau



Lageplan, Einreichung 1



Ansicht Nord/West, Einreichung 1



Ansicht Süd/Ost, Einreichung 1



1. Obergeschoss, Einreichung 1

Die Stadtbau Offenburg GmbH plante in der Prinz-Eugen-Straße die Errichtung eines viergeschossigen Wohnhauses mit Flachdach und insgesamt zwölf Wohneinheiten. Das Gebäude sollte als „Dreispanner“ errichtet werden: Jedes der Vollgeschosse verfügt über drei Wohneinheiten, davon jeweils zwei Dreizimmerwohnungen und eine Zweizimmerwohnung. Alle Wohnungen haben jeweils einen eigenen Balkon. An der Südost-, Südwest- und Nordostfassade liegen somit jeweils vier Balkone übereinander, die aus der ansonsten rechteckigen Grundrissgeometrie des Baukörpers auskragen. Ergänzend sollten auf dem Grundstück 27 Stellplätze untergebracht werden. Diese Zahl umfasst neben der Herstellung der für den Neubau erforderlichen zwölf Stellplätze auch die Neuordnung der Stellplätze für das benachbarte, auf dem gleichen Grundstück liegende Bestandsgebäude Prinz-Eugen-Straße 9-11. Drei der 27 Stellplätze sind in einer bestehenden Garage untergebracht. Die Grundstücksgestaltung umfasst einen kleinen Außenbereich inklusive Spielplatz und Baumpflanzungen.



Standort



Meinungsbild und Bewertung

Die Siedlungsstruktur an der Prinz-Eugen-Straße ist heute geprägt durch Zeilenbauten mit geringer Gebäudetiefe und Walmdächern. In dieser Nachbarschaft wirkte das geplante Mehrfamilienhaus auf den Gestaltungsbeirat fremd, der kompakte Baukörper mit großer Gebäudetiefe fügte sich nur schwer in den Kontext ein. Die Planung des Innenhofes mit der großen Anzahl an offenen Stellplätzen und einer fast vollflächigen Versiegelung wurde kritisch gesehen.



Ansicht Süd/West, nach Beratung

Neubau Mehrfamilienhaus, Prinz-Eugen-Straße 13

Bauherr: Stadtbau Offenburg GmbH
Architektur: Hättich und Faber
Architekten Part GmbH, Haslach
im Kinzigtal
Planung: 2017
Fertigstellung: im Bau

Die Stadtbau Offenburg GmbH plante in der Prinz-Eugen-Straße die Errichtung eines viergeschossigen Wohnhauses mit Flachdach und insgesamt zwölf Wohneinheiten. Das Gebäude sollte als „Dreispanner“ errichtet werden: Jedes der Vollgeschosse verfügt über drei Wohneinheiten, davon jeweils zwei Dreizimmerwohnungen und eine Zweizimmerwohnung. Alle Wohnungen haben jeweils einen eigenen Balkon. An der Südost-, Südwest- und Nordostfassade liegen somit jeweils vier Balkone übereinander, die aus der ansonsten rechteckigen Grundrissgeometrie des Baukörpers auskragen. Ergänzend sollten auf dem Grundstück 27 Stellplätze untergebracht werden. Diese Zahl umfasst neben der Herstellung der für den Neubau erforderlichen zwölf Stellplätze auch die Neuordnung der Stellplätze für das benachbarte, auf dem gleichen Grundstück liegende Bestandsgebäude Prinz-Eugen-Straße 9-11. Drei der 27 Stellplätze sind in einer bestehenden Garage untergebracht. Die Grundstücksgestaltung umfasst einen kleinen Außenbereich inklusive Spielplatz und Baumpflanzungen.

Empfehlung und Anregung

Unter Berücksichtigung der engen Rahmenbedingungen für die Umsetzung kostengünstigen Wohnraums empfahl der Gestaltungsbeirat, die Grundform des Baukörpers zu überprüfen. Der Gestaltungsbeirat legte nahe, die Typologie des Dreispanners oder Vierspanners als schlanken Baukörper mit gekapptem Laubengang auszubilden. Damit könnte die Gebäudetiefe der Bestandszeilen aufgenommen und zugleich die Belichtungssituation in den Wohnungen verbessert werden.

Außerdem regte der Gestaltungsbeirat an, einen zweiten Bauabschnitt bei der jetzigen Planung mitzudenken. Durch das Hochparterre ist eine Nutzung des Untergeschosses als Tiefgarage gut denkbar und in der Co-Finanzierung mit einem zweiten Bauabschnitt sicherlich auch wirtschaftlich realisierbar. Die gegenwärtige Planung des Hofes als Erschließungs- und Parkierungsfläche löse nicht die Erwartung an einen grünen und lebendigen Innenhof ein. Der Gestaltungsbeirat regte an, lediglich die baurechtlich erforderliche Anzahl an Pkw-Stellplätzen herzustellen und zu untersuchen, inwieweit die Wohnungen durch einen grünen Hof gewinnen könnten.

Weitere Beratung im Gestaltungsbeirat

Das Vorhaben wurde in der Folgesitzung nochmals vorgestellt. Die Empfehlungen des Gestaltungsbeirats zur Reduzierung der Gebäudetiefe wurden aufgenommen, der Baukörper passt aus Sicht des Beirats nun besser in den städtebaulichen Kontext. Die Reduzierung von Stellplätzen zugunsten der Freiräume im Hofbereich wird positiv aufgenommen.

Die Fassadengestaltung kann noch nicht überzeugen. Das Haus wirkt oben „wie abgeschnitten“. Für die abschließende Entwurfsbearbeitung wird deshalb empfohlen, das Flachdach als oberen Abschluss der Fassaden mit einem Dachüberstand auszubilden.

Auf die vertikale Bänderung in Form von Farbstreifen sollte ganz verzichtet und die Fassaden stattdessen flächig in Form gut proportionierter Lochfassaden ausgebildet werden.

Der Eingangsbereich sollte im Kontext mit der Gestaltung der Freianlagen deutlicher herausgearbeitet werden.



Lageplan nach Beratung



Ansicht Nord/West, nach Beratung



Ansicht Süd/Ost, nach Beratung



Standort



Ansicht Süd/West, nach Beratung

Neubau Wohnbebauung Kronenquartier 1. BA („Kirschkarre“), Turnhallestraße

Bauherr: Wüstenrot Haus- und
Städtebau GmbH, Ludwigsburg
Architektur: Wittfoth, Stuttgart
Planung: 2018
Fertigstellung: im Bau



Lageplan



Ansicht Süd



Ansicht Nord



Grundriss Erdgeschoss

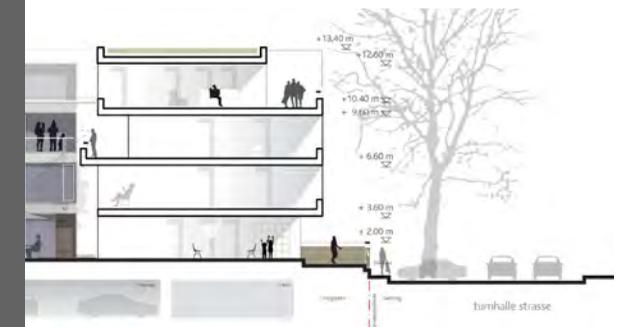
Das Betriebsgelände der Kronenbrauerei wurde verlagert, weshalb das alte Betriebsgelände nördlich der Turnhallestraße für eine Neuordnung zur Verfügung stand. Den Schwerpunkt bei der Entwicklung des als „Kronenquartier“ bezeichneten Gebietes sollte die Wohnnutzung bilden. Eine Ergänzung durch nicht störende gewerbliche Nutzungen wurde insbesondere entlang der Moltkestraße gesehen. Das Gebiet wird, entlang des zu erhaltenden Biergartens, durch einen von Nord nach Süd verlaufenden Wohnweg durchquert. Der erste Bauabschnitt liegt westlich des Wohnwegs. Der hier geplante, u-förmige Gebäudekomplex verfügt über vier Geschosse. Das Dach wird begrünt. Zwei-, Drei- und Vierzimmerwohnungen sind zur Hilda- und Turnhallestraße orientiert. Die Sonderwohnformen (Stadthäuser mit Maisonettewohnungen) sind zum Wohnweg orientiert. Drei der fünf Treppenhäuser des Gebäudekomplexes sind sowohl von der Straßenseite als auch von der Gartenseite barrierefrei erreichbar. Die notwendigen Pkw-Stellplätze sollen in einer Tiefgarage untergebracht werden, die von der Hildastraße angefahren werden kann.



Standort

Meinungsbild und Bewertung

Die vorliegende Planung für den ersten Bauabschnitt belegt die Qualität des städtebaulichen Entwurfs. Die Grundrisse zeigen unterschiedliche Varianten der Raumorganisation für die Wohnungen. Insbesondere die Ausbildung der Maisonette-Typen am Wohnweg überzeugte den Gestaltungsbeirat. Die Weiterentwicklung der Fassade in diesem Bereich ist vielversprechend.



Neubau Wohnbebauung
Kronenquartier 1. BA („Kirschkarre“),
Turnhallestraße

Bauherr: Wüstenrot Haus- und
Städtebau GmbH, Ludwigsburg
Architektur: Wittfoth, Stuttgart
Planung: 2018
Fertigstellung: im Bau

Das Betriebsgelände der Kronenbrauerei wurde verlagert, weshalb das alte Betriebsgelände nördlich der Turnhallestraße für eine Neuordnung zur Verfügung stand. Den Schwerpunkt bei der Entwicklung des als „Kronenquartier“ bezeichneten Gebietes sollte die Wohnnutzung bilden. Eine Ergänzung durch nicht störende gewerbliche Nutzungen wurde insbesondere entlang der Moltkestraße gesehen. Das Gebiet wird, entlang des zu erhaltenden Biergartens, durch einen von Nord nach Süd verlaufenden Wohnweg durchquert. Der erste Bauabschnitt liegt westlich des Wohnwegs. Der hier geplante, u-förmige Gebäudekomplex verfügt über vier Geschosse. Das Dach wird begrünt. Zwei-, Drei- und Vierzimmerwohnungen sind zur Hilda- und Turnhallestraße orientiert. Die Sonderwohnformen (Stadthäuser mit Maisonettewohnungen) sind zum Wohnweg orientiert. Drei der fünf Treppenhäuser des Gebäudekomplexes sind sowohl von der Straßenseite als auch von der Gartenseite barrierefrei erreichbar. Die notwendigen Pkw-Stellplätze sollen in einer Tiefgarage untergebracht werden, die von der Hildastraße angefahren werden kann.

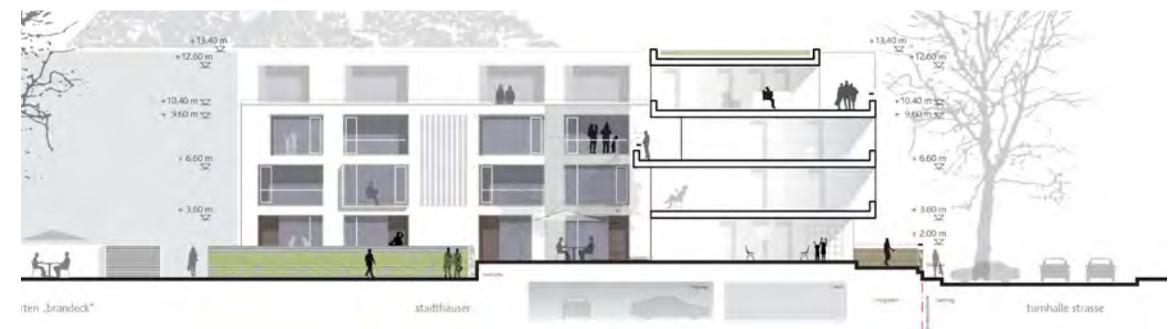
►
**Empfehlung
und Anregung**

Bei der Detailplanung der Fassaden ist der vorgeschlagene Materialwechsel von wertigem Klinker im Sockelbereich und ruhiger Putzfassade mit Werkstein-Elementen sorgfältig zu entwickeln. In diesem Zusammenhang sollte auch die Empfehlung des Gestaltungsbeirats aufgegriffen werden, die Farbgebung kongruent zur ruhigen Fassadengestaltung zu wählen (keine harten Farbtöne, kein Weiß, nur changierende Farbwechsel, wenn überhaupt).

Die Abgrenzung der Terrassenbereiche zur Turnhallenstraße sollte sich mehr an historischen Beispielen im städtebaulichen Kontext orientieren. Durch die geplante Erhöhung der Sockel- und dadurch Terrassenebene um einen Meter hätte eine dunkle Efeuwand eine eher befremdliche als einbindende Wirkung. Der Gestaltungsbeirat empfahl daher, die Anpflanzung von Hainbuchenhecken vorzunehmen, wie sie auch im nördlichen Gartenbereich vorgesehen sind.



Standort



Ansicht West



Ansicht Ost

Übersicht Projekte – Sitzungsperiode 1

1. Sitzung, 25.06.2014

- Baugebiet Seitenpfaden, Baufeld 3A
- Baugebiet Seitenpfaden, Baufeld 4A
- Baugebiet Seitenpfaden, Baufeld 6A
- Baugebiet Seitenpfaden, Baufeld 5A
- Baugebiet Seitenpfaden, Baufeld 4B
- Baugebiet Seitenpfaden, Baufeld 5B
- Neubau Ärztehaus, Hauptstraße
- Wohn- und Geschäftshaus, Gustav-Rée-Anlage
- Neubau Sparkasse-Kunden-center, Hauptstraße

Zwei weitere Vorhaben im nicht öffentlichen Teil der Sitzung.

2. Sitzung, 24.09.2014

- Baugebiet Seitenpfaden, Baufeld 4B (1. Wiedervorlage)
- Baugebiet Seitenpfaden, Baufeld 5B (1. Wiedervorlage)
- Wohn- und Geschäftshaus, Gustav-Rée-Anlage (1. Wiedervorlage)
- Wohnhauserweiterung Kulturdenkmal, Franz-Volk-Straße 34

Drei weitere Vorhaben im nicht öffentlichen Teil der Sitzung.

3. Sitzung, 03.12.2014

- Wohn- und Geschäftshaus, Gustav-Rée-Anlage (2. Wiedervorlage)
- Wohnhauserweiterung Kulturdenkmal, Franz-Volk-Straße 34 (1. Wiedervorlage)
- Baugebiet Seitenpfaden, Baufeld 2B
- Neubau Möbelhaus, Heinrich-Hertz-Straße

Ein weiteres Vorhaben im nicht öffentlichen Teil der Sitzung.

4. Sitzung, 25.03.2015

- Baugebiet Seitenpfaden, Baufeld 5B (2. Wiedervorlage)
- Wohn- und Geschäftshaus, Gustav-Rée-Anlage (3. Wiedervorlage)
- Wohnhauserweiterung Kulturdenkmal, Franz-Volk-Straße 34 (2. Wiedervorlage)
- Baugebiet Seitenpfaden, Baufeld 2B (1. Wiedervorlage)
- Neubau Möbelhaus, Heinrich-Hertz-Straße (1. Wiedervorlage)
- Parkhaus Kronenwiese, Kronenwiese
- Bauinformationszentrum, Kronenwiese
- Wohnbebauung Kronenwiese, Kronenwiese

- Wohnbebauung Kronenwiese, Kronenwiese
- Hotel Alte JVA, Grabenallee 8

Ein weiteres Vorhaben im nicht öffentlichen Teil der Sitzung.

5. Sitzung, 17.06.2015

- Bauinformationszentrum, Kronenwiese (1. Wiedervorlage)
- Wohnbebauung Kronenwiese, Kronenwiese (1. Wiedervorlage)
- Wohn- und Geschäftshaus-OG-Zunsweier, Am Wolfsbrunnen 1

Ein weiteres Vorhaben im nicht öffentlichen Teil der Sitzung.

6. Sitzung, 30.09.2015

- Bauinformationszentrum, Kronenwiese (2. Wiedervorlage)
- B&B Hotel, Kronenwiese
- Wohn- und Geschäftshaus-OG-Zunsweier, Am Wolfsbrunnen 1 (1. Wiedervorlage)

Ein weiteres Vorhaben im nicht öffentlichen Teil der Sitzung.

7. Sitzung, 09.12.2015

- Regionales Innovationszentrum, Badstraße 24
- Baugebiet Seitenpfaden, Baufeld 5A (1. Wiedervorlage)

8. Sitzung, 13.07.2016

- Pflegeheim, Kreuzschlag, Olga-von-Wedelstaedt-Straße
- Hotel, Schutterwälder Straße 1a
- Baugebiet Seitenpfaden, Baufeld 1B
- Wohn- und Geschäftshaus Seitenpfaden, Baufeld 1C

Ein weiteres Vorhaben im nicht öffentlichen Teil der Sitzung.

9. Sitzung, 12.10.2016

- Pflegeheim, Kreuzschlag, Olga-von-Wedelstaedt-Straße (1. Wiedervorlage)
- Wohn- und Geschäftshaus, Maria-und-Georg-Dietrich-Straße

10. Sitzung, 14.12.2016

- Finanzamt, Zeller Str. 2-8

11. Sitzung, 22.03.2017

- Gewerbebau G.U.T., Güterbahnhof Nord 2
- Einkaufsquartier nördliche Innenstadt, Gustav-Rée-Anlage

Ein weiteres Vorhaben im nicht öffentlichen Teil der Sitzung.

12. Sitzung, 13.07.2017

- Gewerbebau G.U.T., Güterbahnhof Nord 2 (1. Wiedervorlage)

- Einkaufsquartier nördliche Innenstadt, Gustav-Rée-Anlage (1. Wiedervorlage)
- Hotel Holiday Inn Express, Maria-und-Georg-Dietrich-Straße

13. Sitzung, 20.09.2017

- Gewerbebau G.U.T., Güterbahnhof Nord 2 (2. Wiedervorlage)
- Einkaufsquartier nördliche Innenstadt, Gustav-Rée-Anlage (2. Wiedervorlage)
- Hotel Holiday Inn Express, Maria-und-Georg-Dietrich-Straße (1. Wiedervorlage)
- Neubau Verwaltungsgebäude, Beim Alten Ausbesserungswerk
- Baugebiet Seitenpfaden, Baufeld 7B
- Baugebiet Seitenpfaden, Baufeld 2B

14. Sitzung, 13.12.2017

- Einkaufsquartier nördliche Innenstadt, Gustav-Rée-Anlage (3. Wiedervorlage)
- Seniorenwohnungen, Maria-und-Georg-Dietrich-Straße 15-19
- Mehrfamilienhaus, Prinz-Eugen-Straße 13

Ein weiteres Vorhaben im nicht öffentlichen Teil der Sitzung.

15. Sitzung, 14.03.2018

- Finanzamt, Zeller Str. 2-8 (1. Wiedervorlage)

- Seniorenwohnungen, Maria-und-Georg-Dietrich-Straße 15-19 (1. Wiedervorlage)

- Mehrfamilienhaus, Prinz-Eugen-Straße 13 (1. Wiedervorlage)

- Mehrfamilienhaus – 1. BA Kronenquartier, Turnhallestraße

16. Sitzung, 27.06.2018

- Finanzamt, Zeller Str. 2-8 (2. Wiedervorlage)

- Seniorenwohnungen, Maria-und-Georg-Dietrich-Straße 15-19 (2. Wiedervorlage)

Ein weiteres Vorhaben wurde abgesetzt.



Bildnachweis und Impressum

Sämtliche Abbildungen von Plänen und Visualisierungen stammen von den beim jeweiligen Projekt genannten Architektenbüros.
Die abgebildeten Luftausschnitte stammen von der Stadt Offenburg.

Weitere Bildquellen:

- **S. 6, S. 10–17**
Stadt Offenburg
- **S. 18**
Offenburger Tageblatt,
18.05.2018
- **S. 20–21**
Offenburger Tageblatt 27.06.18,
Badische Zeitung 27.03.15,
Badische Zeitung 28.06.18,
Badische Zeitung 15.12.18,
Badische Zeitung 03.07.18,
Offenburger Tageblatt 01.10.15,
Offenburger Tageblatt 15.03.18,
Offenburger Tageblatt 25.09.14
- **S. 25, S. 39, S. 47, S. 53,
S. 55, S. 71, S. 79, S. 83**
Christian Metzler,
Pforzheim
- **S. 26–27**
Kopf Architekten GmbH,
Offenburg
- **S. 29–31**
Stuckert Wohnbau AG,
Gundelfingen
- **S. 33**
Siedlungswerk GmbH,
Stuttgart
- **S. 35–37**
Orbau GmbH,
Offenburg
- **S. 41–43**
Hurre die Immobilien
Gruppe, Oberkirch
- **S. 45**
Partner AG,
Offenburg
- **S. 49–51**
Fotograf Jo Fichtner –
Auftrag Stefan Ringwald,
Offenburg
- **S. 56**
Hubert Grimmig,
Oberkirch
- **S. 57**
Matthias Stippich,
Oberkirch
- **S. 59–61**
Miguel Babo,
Freiburg im Breisgau
- **S. 63–67**
Hotel Liberty,
Offenbrug
- **S. 69**
Annette Mausch-Bayer,
Offenburg
- **S. 73, S. 76–77**
Birk Heilmeyer;
Frenzel Architekten,
Stuttgart
- **S. 74–75**
Bernhard Strauss,
Freiburg im Breisgau
- **S. 93–95**
Volker Goehr,
Offenburg
- **S. 99**
Stadt Offenburg

Herausgeber:

Stadt Offenburg
Fachbereich 3 –
Stadtplanung und Baurecht
Wilhelmstraße 12,
77654 Offenburg

Ansprechpartner: Andreas
Clausen, Daniel Ebneith

Text – Redaktion:

Andreas Clausen, Dr. Ana Kugli

Gestaltung und Layout:

Janina Schneider, Anissa Kaizani
DMBO – Studio für Gestaltung,
Pforzheim
www.dmbo.de

Druck:

Druckerei Vogl GmbH & Co. KG
Georg-Wimmer-Ring 9,
85604 Zorneding