

Lageplan M 1:500



Schwarzplan M 1:3000

Städtebau

Das prominent am Städteingang Offenburgs gelegene, ehemalige Burda-Gelände soll im Zuge des Stadtumbaus zum neuen „Kinzig-Quartier“ umgestaltet werden. Das Wettbewerbsgebiet grenzt an eine heterogene Umgebung mit verschiedenen gewerblichen Nutzungen und Wohnquartieren. Durch die Lage zwischen den beiden viel befahrenen Einfallstrassen Hauptstraße und Freiburger Straße und dem nördlich angrenzenden Parkplatz eines Baumarkts ist das Gebiet hohen Lärmbelastungen ausgesetzt. Der im östlichen Teil angrenzende neugestaltete Kronenplatz bildet das Bindeglied zum Kinzigvorstadt-Quartier.

Das ehemalige Burda-Gelände wird in zwei Baufelder mit unterschiedlichen Nutzungen unterteilt. Im westlichen Teil „Büro & Dienstleistung“ ist der langgestreckte und denkmalgeschützte Burda-Riegel das prägende Element. Die neuen Gewerbebauten umfassen den markanten Burda-Riegel winkelig und bleiben mit ihrer Gebäudehöhe deutlich erkennbar unter dessen Traufhöhe. Dieses Baufeld wird mit den neuen Baukörpern gestärkt und reiht sich in das Band der bestehenden Burda-Bauten entlang der Kinzig ein.

Das östliche Baufeld „Wohnen“ ist gegliedert in zwei Blöcke, die mit einem langgestreckten Baukörper zur B3 Hauptstraße abgeschlossen werden. Die blockartige Anordnung der Wohnhäuser schafft eine klare räumliche Fassung von zwei Wohnhöfen, die in dieser heterogenen Umgebung ein städtisches Wohnen schaffen. Die Blöcke werden nach Osten zum Kronenplatz mit zwei langgestreckten Gebäuden abgeschlossen. Diese schaffen eine klare Platzkante und bilden eine neue Adresse aus.

Freiräume

Das neue Quartier wird geprägt von Freiräumen mit unterschiedlichen Gestaltungsqualitäten. Der gefasste Kronenplatz mit seinen Bestandsbäumen wird flankiert von der Kronenstraße, über den die Stützplätze erschlossen werden. Gegenüberliegend befindet sich die übergeordnete Fahrradstraße. Der Platz mit wassergebundener Decke ist mit Sitzbänken möbliert und bietet städtische Freiraumqualitäten. Das Entree am Ärztehaus erhält einen steinernen Belag.

Die Freiräume des Wohnquartiers sind geprägt von halböffentlichen begrünten Erschließungszonen, von dem aus die Häuser erschlossen werden und den privaten, ruhigen Innenhöfen. Die höfseitigen, aufgeständerten Wohngebäude beinhalten Neben- und Gemeinschaftsräume und bilden einen Filter zwischen Erschließungsbereich und Innenhof aus. Dies stärkt die Qualität der Höfe. Der Freiraum im Bereich des Ärztehauses dient der Erschließung des Gebäudes und bietet Stützplätze für Besucher. Am Eingang des Freiraums befindet sich die gemeinsame Tiefgaragenzufahrt für das Ärztehaus und die Wohngebäude der Gembau.

Die Freiräume der Gewerbebauten im westlichen Bereich sind als Erschließungsbereiche vorrangig gepflasterte Flächen welche mit Bäumen aufgelockert werden. Über eine gemeinsame rückseitige Erschließungssange werden alle Gewerbebauten und das Burda-Areal erschlossen. Die Vorzonen Richtung OBI Areal können als begrünte Zonen ausgebildet werden.

Gebäudetypologie

Die um Wohnhöfe gruppierten Gebäude reagieren auf die unterschiedlichen Wohnausrichtungen. Sämtliche Gebäude sind 4-geschossig und werden als 2- und 3-Spielflächen erschlossen. Die beiden Gebäude am Kronenplatz mit ihrer Ost-West-Orientierung und Dachgeschoss sollen dem Mietwohnungsbau der Gembau zugeschlagen werden. Der nördliche Hof wird der Baugruppe zugeordnet. Dieser besteht aus einem Gebäuderiegel mit Dachgeschoss zum OBI-Areal und zwei kürzeren, höfartig angeordneten Gebäuden. Das innere Hofgebäude ist aufgeständert um Neben- bzw. Gemeinschaftsnutzungen aufzunehmen. Der südliche Wohnhof wird den Eigentumswohnungen der Gembau zugeordnet. Die Organisation folgt dem gleichen Muster wie im nördlichen Wohnhof. Der südliche Gebäuderiegel als Ärztehaus ist gestaffelt als 4+DG bzw. 7 Geschosse im Kopfteil zum Kronenplatz. Die Erschließung der drei innenliegenden Treppenhäuser erfolgt über die Nordseite vom Kronenplatz. Die Doppelfassade zur lärmelastesten südlichen Hauptstrasse ist gleichzeitig Schalldämpfer und Sonnenschutz / Solare Fassade.



Baufelder



Außenräume



Erschließung



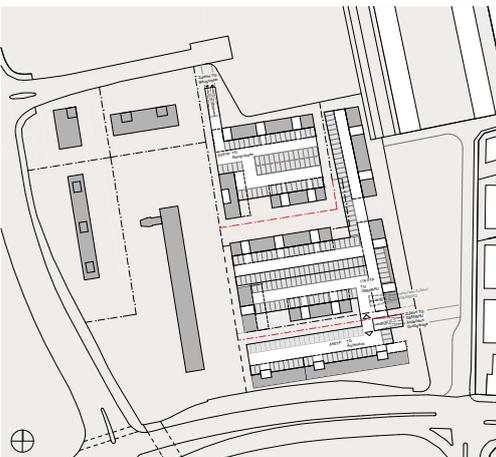
Nutzungsverteilung



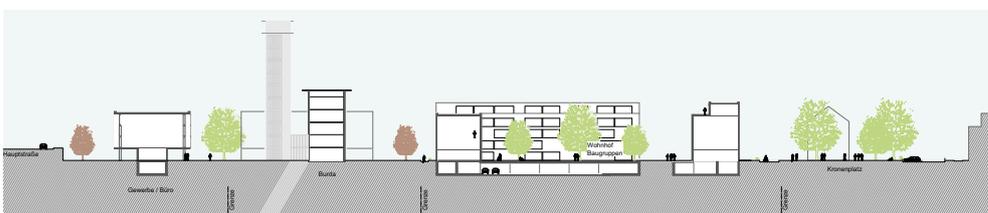
Schnitt 1_1 M 1:500



Grundriss Erdgeschoss M 1:500



Grundriss Tiefgarage M 1:1000



Schnitt 2_2 M 1:500

Verkehr, Erschließung und Parkierung

Die Erschließung der Gewerbebauten sowie der Tiefgarage der Baugruppen und des möglichen Parkhauses erfolgt über den Kinzigknoten. Um die rücktaugelbiete Zufahrt zu entlasten werden die Zufahrten in den östlichsten Bereich gelegt, um eine maximale Rücktauglichkeit zu schaffen. Eventuell muss über eine separate Spur nachgedacht werden. Die Stellplätze der Gewerbebauten sind alle oberirdisch angeordnet.

Der Kronenplatzknoten kann aufgrund der Verkehrsreduzierung zurückgebaut werden. Dies ist jedoch verkehrsplänisch noch zu verifizieren. Die zentrale Zufahrt zur Tiefgarage des Ärztehauses und der Gebäudefläche erfolgt direkt am Eingangsbereich des Kronenplatzes um das Verkehrsaufkommen möglichst früh abzufangen. Die Erschließung der Gebäude erfolgt über ein Wegenetz mit unterschiedlichen Freiraumqualitäten. Die Vorzone des Ärztehauses dient als Erschließungsbereich und als Besucherparkbereich.

Identell Hochgarage

Die Hochgarage im Bereich der Zufahrt des ÖBÜ-Geländes ist im Identell dargestellt. Je Geschoss können rund 30 Stellplätze untergebracht werden. Städtebaulich schlagen wir vor eine 4-geschossige Hochgarage mit 120 Stellplätzen zu erstellen. Die restlichen Stellplätze werden in einer verkleinerten Gebäudefläche nachgewiesen.

Lärmschutz

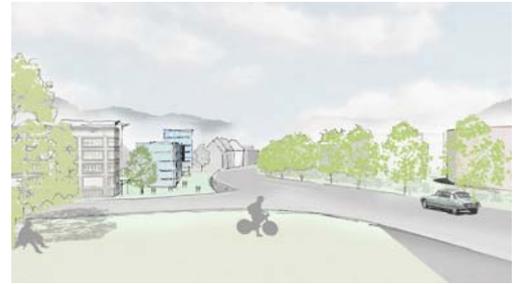
Die städtebauliche Anordnung der Baukörper ist so ausgebildet, dass die Freiräume schalltechnisch geschützt sind. Das Ärztehaus dient als Schallschleier für die rückwärtige Wohnbebauung. Das Ärztehaus wird zur Straße mit einer Doppelfassade ausgebildet die verschiedene Funktionen beinhaltet: Schallschutz / Sonnenschutz / Solare Fassade.

Kinzig Quartier als Null-Emissions-Quartier

Der neue Stadtteil bietet mit seinen heterogenen Nutzungen die Möglichkeit der Vernetzung dieser unterschiedlichen Anforderungen. Dies gilt besonders im Bezug zur Energieversorgung: In den Wohngebäuden fällt der Strom- und Wärmeverbrauch zu anderen Zeiten an als in den Büro- und Gewerbegebäude und dem Ärztehaus. Dies bietet Möglichkeiten zur effektiven Realisierung eines CO₂-neutralen Quartiers.

Folgende Aspekte sollen dabei berücksichtigt werden:

- KfV-Effizienzhaus 55 Standard für alle Gebäude
- Ärztehaus mit Doppelfassade für Schallschutz und solare Gewinne
- Photovoltaik-Anlagen auf allen Dächern (70 % Belegung der Dachflächen mit einer Gesamtleistung von 590 kWp)
- Direkter Verbrauch des eigenen Solarstroms im Quartier
- Option auf Zwischenspeicherung in Batterie-speichern zur Erhöhung des Eigenstromverbrauchs
- Wärmeversorgung über effiziente Wärmepumpen:
- Erdwärmesonden
- Winter: Wärmequelle der WP,
- Sommer: freie Kühlung bei Büro/ Ärztehaus
- Abwasserwärmegewinnung als weitere Wärmequelle der WP der Wohngebäude
- Netzreaktiver Betrieb der Wärmepumpen (Smart Grid) mit Warmwasser-Pufferspeicher



Perspektive Stadteingang



Perspektive Kronenplatz

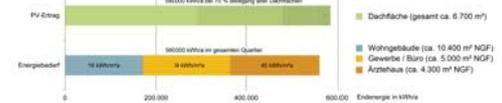


Isometrie städtebauliche Struktur



- Baugruppen BGF ca. 4.800m²
- Gewerbe / Büro BGF ca. 5.516m²
- Arztshaus BGF ca. 5.692m²
- GEMBAU BGF ca. 9.692m²
- BIZZZ BGF ca. 1.380m²
- Burita

Schema Nutzungsverteilung



Null-Emission auf Quartierebene:

- Wohngebäude als Plusenergiehäuser mit geringem Energieverbrauch können den Energiebedarf der Gewerbe- und Bürogebäude ausgleichen
- Der durchschnittliche Primärenergiebedarf des gesamten Quartiers liegt bei 75 kWh/m²a NGF (Wohnen 43 kWh/m²a, Büro 100 kWh/m²a, Ärztehaus 117 kWh/m²a)



Lageplan Parkgarage M 1:500