

Mehrfachbeauftragung „Bebauung Kirsch-Areal“ in Offenburg

# PROTOKOLL GREMIUMSSITZUNG



12. März 2021

## PROTOKOLL JURYSITZUNG

### Ausloberinnen

Philipp Kirsch Vermietung und Verpachtung e.K  
vertreten durch Herrn Dr. Jochen Kopitzke (Dipl.-Kfm.)  
Im Lossenfeld 14 | D-77731 Willstätt-Sand

zusammen mit:

Perfect Living GmbH & Co.KG  
vertreten durch Herrn Jochen Weinzierl  
Beim Alten Ausbesserungswerk 4 | 77654 Offenburg

und der

Stadt Offenburg, vertreten durch das Dezernat II, Herr Daniel Ebneith  
Wilhelmstraße 12 | D-77654 Offenburg

### Verfahrensbetreuung

Architekturbüro Thiele  
Thomas Thiele, Dipl.-Ing., Freier Architekt  
Engesserstraße 4a | 79108 Freiburg  
[wettbewerb@architekturbuero-thiele.de](mailto:wettbewerb@architekturbuero-thiele.de)

**EU-Datenschutz-Grundverordnung (EU-DSGVO):** Die Vergabesteuerung gewährt definierten, verantwortlichen Personen Zugriff auf die in der Datenschutzordnung vorgesehene Verarbeitung personenbezogener Daten. Diese Daten sind den Verantwortlichen nur in dem für ihre Arbeit notwendigem Umfang zugänglich. Die personenbezogenen Daten werden dabei durch geeignete technische und organisatorische Maßnahmen vor der Kenntnisnahme Dritter geschützt. Sie sind sicher und verschlüsselt gespeichert bzw. verschlossen gelagert und lediglich von befugten Personen einzusehen. Es werden keinerlei Daten an Dritte weitergegeben, sofern dies nicht für die Abwicklung des Verfahrens notwendig ist.

**Redaktioneller Hinweis zur Gleichbehandlung:** In Anlehnung an das Merkblatt M 19 des Bundesverwaltungsamtes berücksichtigen die Formulierungen des Textes die sprachliche Gleichbehandlung von Frauen und Männern. Dem dort formulierten Grundsatz folgend, dass eine sprachliche Gleichbehandlung nicht zu Lasten der Verständlichkeit und Lesbarkeit von Texten gehen darf, ist, wenn notwendig, die Form des generischen Maskulinums (maskuline Personenbezeichnung, die weibliche und männliche Personen in der Bedeutung vereinen) geschlechtsneutral verwendet.

Quelle Titelbild: Kartendienst LUBW Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg

AZ: 1661\_WB\_Kirsch-Areal\_Protokoll

## Mehrfachbeauftragung „Bebauung Kirsch-Areal“ in Offenburg

Protokoll zur Gremiumssitzung am Freitag, den 12. März 2021, 10:00 – 16:45 Uhr, in den Räumlichkeiten (2. OG) des Georg Dietrich Areals, Am Güterbahnhof 1, 77652 Offenburg.

### 1 Konstituierung der Jury

Das Gremium tritt um 10:00 Uhr zusammen. Herr Martini, Bürgermeister der Stadt Offenburg begrüßt die Mitglieder des Gremiums.

#### 1.1 Vorsitz des Gremiums

Auf Vorschlag aus dem Kreis der Fachmitglieder wird Frau Hoffmann einstimmig mit eigener Enthaltung zur Vorsitzenden des Gremiums gewählt. Frau Hoffmann bedankt sich für das entgegengebrachte Vertrauen und nimmt den Vorsitz an.

#### 1.2 Feststellung der Vollzähligkeit des Gremiums

Frau Hoffmann prüft die Anwesenheit. Von dem in der Auslobung festgelegten Bewertungsgremium sind anwesend (alphabetische Reihenfolge):

##### Stimmberechtigtes Bewertungsgremium

- Frau Martina Bregler, Vertreterin Fraktion SPD
- Herr Dipl.-Ing. Daniel Ebneith, Stadtplaner, Leitung Fachbereich 3 Stadtplanung und Baurecht, Stadt Offenburg
- Frau Dipl.-Ing. Dea Ecker, Freie Architektin, Heidelberg
- Herr Albert Glatt, Vertreter Fraktion CDU
- Frau Dipl.-Ing. Bärbel Hoffmann, Freie Architektin, Stuttgart, Mitglied des Gestaltungsbeirats
- Herr Dr. Christoph Jopen, Jopen Consulting GmbH
- Herr Dr. Jochen Kopitzke (Dipl.-Kfm), PHILIPP KIRSCH GMBH Vermietung & Verpachtung e.K
- Herr Dipl. Ing. Gunnar Lehmann, Freier Architekt, Offenburg
- Herr Dipl.-Ing. Oliver Martini, Stadtplaner, Bürgermeister, Stadt Offenburg
- Herr Martin Ockenfuß, Vertreter Fraktion Bündnis 90/Die Grünen
- Herr Mario Vogt, Vertreter Fraktion FWO
- Herr Dipl.-Ing. Jochen Weinzierl, Dipl. Bauing, Perfect Living GmbH & Co.KG

##### Stimmberechtigtes Bewertungsgremium - Vertretung

- Herr Roland Müller, Vertreter Fraktion FDP

## PROTOKOLL JURYSITZUNG

### Sachverständige und Gäste

- Herr Marco Pastorini, Fachbereich Tiefbau und Verkehr, Stadt Offenburg

### Es fehlt entschuldigt:

- Herr Taras Maygutiak, Vertreter Fraktion AfD
- 

### Vorprüfung

- Herr Dipl.-Ing. Thomas Thiele, Freier Architekt / Architekturbüro Thiele
- Frau Dorit Traeger, Stadtplanerin, Fachbereich 3 Stadtplanung und Baurecht, Stadt Offenburg

## 1.3 **Versicherung der Anwesenden**

Auf Nachfrage der Vorsitzenden versichert jeder der Anwesenden, dass

- er keinen Meinungsaustausch mit Wettbewerbsteilnehmern über die Wettbewerbsaufgabe und deren Leistungen geführt hat und während der Dauer der Jurysitzung nicht führen wird,
- er bis zur Sitzung der Jury keine Kenntnis der Wettbewerbsarbeiten erhalten hat, sofern er nicht an der Vorprüfung mitgewirkt hat,
- das Beratungsgeheimnis gewahrt wird,
- die Vertraulichkeit gewährleistet wird.

Die Jury wird auf eine objektive, allein an der Auslobung orientierte Beratung verpflichtet.

## 1.4 **Erläuterungen Ablauf Gremiumssitzung**

Die Vorsitzende erläutert den Ablauf der Gremiumssitzung.

## 2 **Grundsatzberatung | Zulassung Wettbewerbsarbeiten**

Gemäß den Wettbewerbsregeln werden die Arbeiten vom Gremium zugelassen, die

- den formalen Bedingungen der Auslobung entsprechen,
- in wesentlichen Teilen dem geforderten Leistungsumfang entsprechen,
- termingerecht eingegangen sind.

Das detaillierte Ergebnis der Vorprüfung wird den Beteiligten in Form eines schriftlichen Berichtes zur Verfügung gestellt.

## **2.1 Termingerechter Eingang der Wettbewerbsarbeiten**

Es wurden drei Architekturbüros zur Teilnahme eingeladen. Sämtliche Beiträge sind termingerecht eingegangen.

## **2.2 Wettbewerbsleistungen**

Alle Arbeiten haben die geforderten Leistungen im Wesentlichen erbracht.

## **2.3 Bindende Vorgaben**

Im Sinne der RPW gelten folgende bindende Vorgaben:

- Fristgerechte Abgabe

## **2.4 Beschluss über die Zulassung**

Die Wettbewerbsleistungen aller Arbeiten entsprechen dem geforderten Leistungsumfang. Es werden alle drei Arbeiten zur Beurteilung zugelassen.

## **3 Präsentation der Büros**

Die Präsentation der Büros beginnt um 10:15. Zur Präsentation sind pro Büro ein ca. 20-minütiger Vortrag und ca. 20 Minuten Rückfragen vorgesehen. Die Reihenfolge der Präsentationen wurde vorab per Los entschieden.

- 10:15 Uhr Präsentation – Architekturbüro Müller + Huber
- 11:00 Uhr Präsentation – Michael Welle Architektur
- 11:45 Uhr Präsentation – planschmiede hansert + partner

Der Präsentation der Büros endet um 12:30 Uhr. Es folgt eine Mittagspause.

## **4 Bewertung der zugelassenen Arbeiten**

Zunächst werden die Beurteilungskriterien aus der Auslobung aufgerufen:

- Städtebauliche Idee
- Städtebauliche und gestalterische Qualität und Angemessenheit des Bebauungskonzepts
- Nutzungskonzept und Funktionalität

Aufgrund dieser Erkenntnisse wird im Folgenden besonderes Augenmerk gelegt auf:

- Städtebauliche Figur und Körnung
- Höhenentwicklung der Bebauung insb. auch zur Nachbarbebauung
- Ausdifferenzierung der Bebauung
- Adressierung
- Lage der Zugänge

## PROTOKOLL JURYSITZUNG

- Orientierung und Zuschnitt der Wohnungen, Berücksichtigung Lärmschutz
- Anordnung und Organisation der Parkierung, Lage der Zufahrt
- Freiraumqualität

### 4.1 Wertung der Arbeiten

Das Gremium beginnt nach einer Mittagspause um 13:15 Uhr mit der Diskussion und Beurteilung der Arbeiten. In Anbetracht der geringen Anzahl an Beiträgen, wird auf Bewertungsrundgänge verzichtet.

#### Beurteilung Arbeit Architekturbüro Müller + Huber



Der Entwurf überzeugt durch die klare städtebauliche Aussage:

Das südliche Quartier wird durch den markanten langen Laubengang geprägt. An der Südecke wird ein Gewerbebau vorgeschlagen, der in seiner Volumetrie richtig gesetzt ist und im architektonischen Ausdruck überzeugen kann. Die Stellung und der Abstand der Gebäude untereinander bedarf allerdings baurechtlicher Klärung, da die Abstandsflächen unterschritten sind.

Das Zitat zum Erhalt der Backsteinfassade vermag die Jury nicht vollumfänglich zu überzeugen – das Gebäude kann jedoch durch die geschickte Faltung auch ohne diese historischen Elemente die gewünschte architektonische Qualität entwickeln.

Die interessant gefalteten Laubengänge setzen voraus, dass diese in der vorgeschlagenen architektonischen Qualität nicht nur baulich umgesetzt, sondern auch unterhalten werden. Hier werden insbesondere die Begrünung als wesentliches Gestaltungselement sowie die räumlichen geschossübergreifenden Durchbrüche und Blickbezüge gewürdigt.

Die Westfassade könnte noch eine etwas differenziertere Gliederung und Gestaltung vertragen, um dem Vergleich zur Moltkestraße Stand zu halten.

In der Weiterentwicklung ist die Adressbildung mit ihren Zugängen an der Moltkestraße prägnanter auszubilden und als Auflockerung der Fassade zu gestalten. Dies kann mit einem größeren Durchstich und damit Durchblick in den Hof erfolgen. Die erdgeschossig straßenseitig sehr lange Nebenraumfassade ist beispielsweise

über Gemeinschaftsräume aufzuwerten. Alternativ könnte das 95 m lange Gebäude durch eine geschickt gewählte Zäsur untergliedert werden. Insgesamt ist die Erdgeschosszone zur Moltkestraße hin aufzuwerten und an die übrige hochwertige Gestalt anzupassen.

Der nördliche Bereich ist mit dem entstehenden Hof zu den kleinteiligen Wohnbauten gut orientiert und schafft einen großen zusammenhängenden Grünraum. Die Höhenentwicklung wird im Beurteilungsgremium im Übergang zu den westlichen Wohnbauten kontrovers diskutiert. Hier kann im Bereich der Dachaufbauten noch nachjustiert werden, um einen maßstablicheren Übergang zu schaffen. Gewürdigt werden hier die flexiblen Kuben, die in der Durcharbeitung eine hohe Flexibilität ermöglichen.

Das nördlichste Gebäude steht mit der Schmalseite zur Moltkestraße. Es stellt sich die Frage, ob dies die städtebaulich die richtige Setzung ist. Auch ob die Unterbrechung der Bebauung schalltechnisch verträglich ist bleibt zu überprüfen.

Zusammenfassend stellt die Arbeit einen wertvollen Beitrag zur gestellten komplexen Aufgabenstellung dar. Vielversprechend ist Kombination aus der klaren städtebaulichen Haltung einerseits mit gut durchdachten Wohngrundrissen andererseits. Ein noch zu entwickelndes kombiniertes Verkehrs- und Grünraumkonzept würde den Vorschlag komplettieren und weiter stärken.

#### Beurteilung Arbeit Architekturbüro Michael Welle Architektur



Der Verfasser schlägt eine Gebäudesetzung und Körnung in der Maßstäblichkeit der aktuell angrenzenden Bebauung vor, die grundsätzlich positiv bewertet wird. Entlang der Moltkestraße reagiert er im südlichen Bereich mit 2 Winkelgebäuden. Bis zu 7 Wohneinheiten werden über Laubengänge erschlossen. Die Wohnungen orientieren sich konsequent vom Lärm weg zum Innenhof.

Im nördlichen Bereich sind die Wohnungen als 2-Spänner-Typologie vorgeschlagen, deren Setzung nicht vollständig überzeugen kann. Die Erschließung der Wohnungen erfolgt konsequent über den als gemeinschaftlicher Grünbereich gestalteten Innenhof, auf Zugänge von der Moltkestraße wurde verzichtet.

Die im Süden oberirdisch angelegten Parkierungshöfe überzeugen in ihrer Gestaltung nicht und erfordern zu viel Erschließungsfläche. Der mittig angelegte Spielplatz wird in seiner Lage hinterfragt. Die für den Norden angedachte Tiefgarage entspricht den Vorgaben. Das

## PROTOKOLL JURYSITZUNG

eingeschossige Zufahrts- und Nebengebäude wird allerdings städtebaulich als zu schwach erachtet.

Die Erschließung der nördlichen Parkieranlage und des südlichen Parkierungshof von der Moltkestraße in den Stich der Carl-Bloos-Straße wird kritisch und in der Kreuzung mit der Radverkehr als Gefahrenpotential gesehen.

Das Angebot an Wohnfläche liegt im unteren Bereich. Um die Wirtschaftlichkeit der Bebauung zu erhöhen, wäre ein fünftes Geschoss entlang der Moltkestraße vorstellbar, was auch zu einer städtebaulichen Stärkung führen könnte.

Die Gebäudezäsuren zur Moltkestraße wirken in Ihrer Lage beliebig, ein fehlender räumlicher Bezug nach Westen wird vermisst. Die Bebauung erscheint im innerstädtischen Kontext zur Moltkestraße insgesamt zu durchlässig.

Die architektonische Anmutung der Fassadenskizzen wird kontrovers diskutiert.

Der Vorschlag einer Umsetzung der Bebauung als Holz-Hybrid-Bau entspricht dem Anspruch eines nachhaltigen Umgangs vorhandenen und nachwachsenden Ressourcen.

Insgesamt transportiert der Verfasser einen stimmigen, dem Ort und der Aufgabe angemessenen Bebauungsvorschlag.

### Beurteilung Arbeit planschmiede hansert + partner



Den Verfassern gelingt es, mit einer entlang der Moltkestraße nahezu geschlossenen Bauweise bestehend aus einem längsorientierten und einem L-förmigen Bauvolumen mit vier und fünf Geschossen eine kräftige städtebauliche Figur zu setzen, die die Blockstruktur der Oststadt in gut denkbare Weise fortsetzt und einen gestärkten Grünzug im Innenbereich entstehen lässt.

Insbesondere die nördliche Schließung zur Moltkestraße mittels Winkel und auch der fünfgeschossige Solitär im Süden werden positiv bewertet.

Die Platzierung von vier 3- 4- geschossigen Einzelbauten Richtung Westen lässt zwar die Idee einer Überleitung zur kleinmaßstäblicheren Wohnbebauung erkennen, überzeugt im Bereich des Sportfeldes jedoch nicht gänzlich.

Der Vorschlag, die Parkierung im südlichen Bereich der vorherrschenden Topografie folgend, um ein halbes Geschoss abzusenken und gleichzeitig die Wohnbauten als Hochparterre auszuführen, eröffnet die attraktive Mög-



lichkeit, einen begrünten Parkdeckel im Innenhof auszubilden. Die Chancen eines grünen Hofes im Inneren werden leider nicht voll ausgeschöpft. Es wird eine direkte Zugänglichkeit der Wohnhäuser zum Grünraum vermisst. Auch fehlt ein konzeptioneller Ansatz für die gestalterische Ausbildung des grünen Parkdecks. Entlang der Moltkestraße kann allerdings eine räumlich gute Erdgeschossituation geschaffen werden, die über adressbildende Eingänge und Wohnen im Hochparterre einen qualitätvolle Übergangszone vom Wohnen in den öffentlichen Fußweg und Straßenraum anbietet.

Der konzeptionelle Ansatz, einen polygonen Baustein mit unregelmäßig geneigtem Dach als Grundmodul für beide Baufelder und das Gesamtquartier zu wählen, scheint im ersten Moment interessant, kann jedoch in der weiteren Umsetzung nicht wirklich überzeugen. Die Einzelbausteine mit zum Teil sehr großer Bautiefe führen zu Grundrissen mit tiefen Raumzuschnitten, geometrisch schwierigen Grundrissfiguren und teilweise schlecht belichteten, tiefen Innenzonen. Die reine Anlage als Zweispänner erfordert eine sehr große Anzahl von Erschließungskernen und Aufzügen, deren Wirtschaftlichkeit nicht abbildbar erscheint. Der gewünschte Wohnungsmix wird nicht ganz erreicht. In der Schnittfigur entstehen Raumhöhen, deren Nutzung und Mehrwert Fragen aufwirft. Die eigentlich in der Körnung als vielseitig angedachte Grundstruktur wirkt entlang der Moltkestraße eher als Großform. Eine grundsätzlich konzeptionelle Aussage zur Materialität, Konstruktion und Gestaltung der Polygone wird vermisst und lässt eine tatsächliche Beurteilung der gestalterischen Gesamtabsticht nur in Ansätzen zu.

Insgesamt würdigt das Gremium, dass die Arbeit mit ihrer klaren städtebaulichen Randbildung nach Außen und der Einbeziehung von Topografie interessante städtebauliche Aspekte eröffnet, die aber in der Durcharbeitung zum Geschosswohnungsbau Schwächen zeigt.

#### **4.2 Empfehlungen für die weitere Bearbeitung**

Das Bewertungsgremium empfiehlt der Ausloberin einstimmig, den Beitrag von Müller + Huber unter Beachtung der Anregungen der schriftlichen Beurteilung bei den weitergehenden Planungen einzubinden.

### **5 Abschluss der Jurysitzung**

#### **5.1 Verabschiedung des Protokolls**

Das finale Protokoll wird mit der Vorsitzenden abgestimmt. Die Freigabe erfolgt durch die Ausloberin.

#### **5.2 Entlastung der Vorprüfung**

Das Bewertungsgremium entlastet die Vorprüfung einstimmig und bedankt sich für die hervorragende Vorbereitung des gesamten Verfahrens und die Organisation der Gremiumssitzung.

## PROTOKOLL JURYSITZUNG

### **5.3 Übergabe des Vorsitzes an den Ausloberin**

Die Vorsitzende bedankt sich beim gesamten Gremium für die offene und lebhaft diskutierte Diskussion und wünscht der Ausloberin viel Erfolg bei der weiteren Umsetzung der Planungsaufgabe.  
Frau Hoffmann gibt um 16:30 Uhr den Vorsitz an die Ausloberin zurück.

### **5.4 Schlusswort der Ausloberin**

Herr Martini dankt der Vorsitzenden und den Mitgliedern des Bewertungsgremiums für die engagierte Mitarbeit und dem wettbewerbsbetreuenden Büro für die professionelle Verfahrensmoderation.  
Die Sitzung wird um 16:45 Uhr geschlossen.

## **6 Anlagen**

Unterschriften des Gremiums und Vertreter der Büros (Anlage 1)