

Workshop „Stadteingang Nord“

am 23.07.2024

Ort: Volkshochschule

Zeit: 13:00-17:00 Uhr

Teilnehmer Gestaltungsbeirat: Frau Bärbel Hoffman, Vorsitzende
Herr Jochen Koeber
Herr Kai Bierich
Frau Dea Ecker

Teilnehmer Grossmann Group: Herr Jürgen Grossmann
Herr Sami Hadi
Herr Svetozar Ivanoff

Teilnehmer Gemeinderat: Frau Stadträtin Kränkel-Schwarz (SPD),
Ortsvorsteherin von Bohlsbach
Frau Stadträtin Heilig (CDU)
(bis ca. 14:30 Uhr)

Teilnehmer Verwaltung: Herr Bürgermeister Martini
Herr Ebnet, Leiter Fachbereich 3
Herr Feuerlein, Leiter Abt. 3.1
Herr Wagner, Abt. 3.1
Herr Denking, Leiter Abt. 5.1

Teilnehmer Planungsbüros: Herr Höfler, Sacker Architekten
(nur zur Vorstellung ihrer Arbeiten) und Mitarbeiter
Herr Wittfoht, Wittfoht Architekten

Ablauf:

Beide Planungsbüros stellten nacheinander ihren überarbeiteten Entwurf vor.

Anschließend wurden die überarbeiteten Entwürfe erörtert.

Durch die Mitglieder des Gestaltungsbeirats wurde in Abstimmung mit den anwesenden Vertretern der Grossmann Group, des Gemeinderats und der Stadtverwaltung die beiliegende fachliche Empfehlung ausgearbeitet.

Anlage: Fachliche Empfehlung**Verteiler:**

Gestaltungsbeirat
Grossmann Group
Planungsbüros
(Empfehlung zum jeweiligen Entwurf)

Verteiler Stadtverwaltung:

Oberbürgermeister
1. Beigeordneter
2. Beigeordneter
Fachbereichsleiter DEZ II
Abt. 3.1 Stadtplanung
Herr Feuerlein / Herr Wagner
Abt. 5.1
Herr Denkinger
Abt. 6.2
Herr Pastorini / Frau Bär
Ortsverwaltung Bohlsbach

Workshop „Stadteingang Nord“

am 23.07.2024

Fachliche Empfehlung des Gestaltungsbeirats für die weitere Bearbeitung

Allgemeine Anmerkungen für beide Büros

Bildung von Bauabschnitten

Die Weiterentwicklung der beiden ersten Preise hat die grundlegende Frage aufgeworfen, in welchen Bau- und Zeitabschnitten das im Wettbewerb abgefragte Gesamtvolumen realistisch bebaut und vermarktet werden kann und wie mit unbebauten Interimsflächen bezüglich öffentlicher Räume, Interimsfreianlagen und notwendiger Parkierung umgegangen wird.

Es sollte daher von beiden Verfassern skizzenhaft dargestellt werden:

- Bauabschnittsbildung
 - o 1. Bauabschnitte ca. 10.000 m²
 - o 3-4 weitere Bauabschnitte mit ca. 4.000 – 6000 m² - je nach Konzept
 - o Zeithorizont der Bauabschnitte entsprechend der zu erwartenden Vermarktungschancen (Grossmann Group)
- Ideenskizzen, wie Bauabschnitte bewältigt werden, ohne dass z.B. Interims-Brandwände das Gesicht der Abschnitte prägen
- Darstellung einer abschnittswisen Parkierungslösung mit überschlägiger Stellplatzermittlung der Bauabschnitte (eine ausschließlich oberirdische Parkierung ist aufgrund längerer Zeithorizonte nicht denkbar)
- Ideenskizzen zum Umgang mit Interims-Freiräumen / Interims-Grünräumen

Abstände zu Bestandsgebäuden

Im Nachgang der Sitzung wurden zwischen Stadt und Grossmann Group noch einmal die notwendigen Abstände zur Umgebungsbebauung konkretisiert.

Folgende Abstände sind einzuhalten bzw. nachzuweisen:

- Der Abstand der Bundespolizei zur südlichen Grundstücksgrenze muss aus Sicherheitsgründen 3 m betragen, d.h. die öffentliche Straße (Querspange) mit einer Breite von 21,35 m muss außerhalb des 3-m-Abstands liegen.

- Die verlängerten Maria-und-Georg-Dietrich-Straße mit (Breite 21,35 m) muss einen Abstand zum Speditionsgebäude der Fa. Sackmann / Ohl von 12 m einhalten

Qualitätssicherung Architektur Allgemein

Um die architektonische Qualität an diesem für Offenburg so wichtigen Stadtbaustein zu sichern, empfiehlt der Gestaltungsbeirat nachdrücklich eine Beauftragung der Architekten auch mit den Leitdetails der Leistungsphase 5. Im Vorfeld der Errichtung sollte zudem, wie bei Projekten dieser Magnitude üblich, ein Fassaden-Ausschnitt im Maßstab 1:1 auf dem Areal errichtet werden, um Farbgebung sowie Materialität zu überprüfen und damit die Architekturqualität zu sichern.

Qualität Fassade Parkhaus

Durch die neue Ost-West-Erschließungsstraße, die für beide Entwürfe nun nördlich des Areals erfolgt, rücken Bürogebäude und Parkhaus dichter zusammen. Das Parkierungsbauwerk ist grundsätzlich als Systemparkhaus vorstellbar, wobei hier eine architektonische Aufwertung der Hülle erforderlich wird. Die Architektursprache von Parkhaus und Bürokomplex ist in sinnvollem Umfang zu verknüpfen.

Weiteres Vorgehen

Eine Wiedervorlage unter Beachtung der allgemeinen oben genannten und der bürospezifischen beigefügten Anmerkungen wird gewünscht.

Als Termin ist der **21.11.2024 nachmittags** vorgesehen.

Die überarbeiteten Unterlagen sind in Form von digitalen Planunterlagen (PDF-Format) und Präsentationen (PDF- oder PPTX-Format) vorab an die Stadt Offenburg bis **24.10.2024** zu senden. Im Falle umfangreicher Überarbeitungen der Gebäude und/oder Hochpunkte sind auch die Modelle zu überarbeiten. Diese kann die Stadt Offenburg hierzu bei Bedarf übersenden, sie sind ggf. zur nächsten GBR-Sitzung am 21.11.2024 mitzubringen.

Für inhaltliche Rückfragen ist Herr Feuerlein, Stadt Offenburg, Ansprechpartner. Bei Bedarf wird Herr Feuerlein, Stadt Offenburg, eine gemeinsame Videokonferenz mit der Grossmann Group und dem jeweiligen Büro ansetzen.

Für organisatorische Rückfragen zur Vorbereitung und zum Ablauf der Sitzung am 21.11.2024 ist Herr Wagner, Stadt Offenburg, Ansprechpartner.

Anmerkungen für das Büro Sacker

Die Überarbeitung übersetzt die Anregungen vom Preisgericht, indem vorwiegend Proportionen und Höhe des südlichen Turms modifiziert werden. Hier schlagen die Verfasser eine Erhöhung auf über 60 m vor sowie den Entfall des Wettbewerbs vorgeschlagenen sheddachartigen Aufbaus. Keineswegs zwingend waren die vom Bauherrn angeregten 60 m in dieser Angelegenheit gemeint.

Mit der neuen Turmsetzung wird zwar eine selbstbewusste, zentrale städtebauliche Dominante hergestellt, die allerdings in Proportion und Maßstab den Kontakt beziehungsweise auch die maßstäbliche Anbindung an die anderen Bauteile eingebüßt hat.

Auch erscheint der westliche Anschluss des Turmes an das benachbarte Bürogebäude ungelöst und zufällig. Ferner würde bei der vorgeschlagenen Erhöhung des Bauwerkes eine größere Vorfläche im Westen und auch eine großzügigere Proportion des angrenzenden ersten Innenhofes notwendig, was es nachzubessern gilt.

Für die Überarbeitung wird eine signifikant deutlichere Artikulierung des Vorplatzes erwartet, auch unter Verschieben des Turmes in seiner Lage oder auch durch Modifikation in seiner Proportion.

Die vorgeschlagene Höhe ist in diesem Zusammenhang auch noch einmal zu überdenken, zum zumal im Ausgangsentwurf die Proportion doch harmonischer erschienen.

Der Innenraum, der so genannte Campus wird mit seinen Hof-Qualitäten glaubhaft vorgestellt, leidet jedoch auch unter der Präsenz des neuen Hochhauses im Süden, welcher diesen unangenehm überstrahlt.

Die Ausbildung der offenen Erdgeschosszone wird verstanden und als gut befunden, wie auch das Konzept der Fassaden, welche nicht mineralisch, sondern als Stahl-Glasfassaden vorgeschlagen werden.

Die erforderlichen Abstände zu Nachbargebäuden und Straßenbreiten sind zu berücksichtigen (siehe allgemeine Anmerkungen oben).

Anmerkungen für das Büro Wittfoht

Die Stärke des Konzepts liegt auch nach der Überarbeitung in der Großzügigkeit der städtebaulichen Lösung mit weitläufigem Freiraum bei geringem Fußabdruck. Die Gesamtkomposition aus zwei unterschiedlich hohen Häusern, die sich aus einem liegenden Volumen entwickeln, besticht in Proportion und Präzision. Dabei ist die endgültig gewählte Höhe, die in der Überarbeitung in zwei Varianten dargestellt wurde, sekundär, wobei die Mitglieder des Gestaltungsbeirats die Höhe der Variante 1 (Reduktion um 1 Geschoss) als eleganter in der Gesamtproportion empfinden. In jedem Fall ist eine deutliche Ablesbarkeit der Höhenstaffelung im Gesamtkomplex beizubehalten. Perspektivische Verkürzungen sind dabei zu berücksichtigen.

Die in den Piktogrammen dargestellte Durchlässigkeit von Westen in den Hof wird begrüßt und sollte sich auch in den Fassaden der Erdgeschosszone abbilden. Auch könnte eine Akzentuierung der Gebäudeeingänge die Adressbildung der einzelnen Zugänge bezogen auf die Gesamtlänge des Gebäudes stärken.

Eine Aussage zu einer gestalterischen Integration der Technikflächen auf dem Dach wäre ergänzend wünschenswert.

Die erforderlichen Abstände zu Nachbargebäuden und Straßenbreiten sind zu berücksichtigen (siehe allgemeine Anmerkungen oben). Insbesondere muss die verlängerte Maria-und-Georg-Dietrich-Straße einen Abstand zum Speditionsgebäude der Fa. Sackmann / Ohl von 12 m einhalten, dies sollte nachgewiesen werden.