

Workshop „Stadteingang Nord“

am 21.11.2024

Ort: Stadtteil- und Familienzentrum, Innenstadt

Zeit: 17:00-19:00 Uhr

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

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

Teilnehmende Gemeinderat: Herr Stadtrat Norbert Großklaus (Grüne)
Herr Stadtrat Roland Müller (CDU/ FDP)

Teilnehmende Verwaltung: Herr Bürgermeister Martini
Herr Ebner, Leiter Fachbereich 3
Herr Feuerlein, Leiter Abt. 3.1
Herr Wagner, Abt. 3.1
Frau Helmchen, Abt. 5.1

Teilnehmende Planungsbüros: Herr Höfler, Herr Matscheko,
(nur zur Vorstellung ihrer Arbeiten) Sacker Architekten

Herr Prof. Wittfoht, Wittfoht Architekten

Ablauf:

Beide Planungsbüros stellten nacheinander ihren überarbeiteten Entwurf vor.

Anschließend wurden die überarbeiteten Entwürfe erörtert.

Durch die Mitglieder des Gestaltungsbeirats wurde nach 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. 4.2 Frau Maier
Abt. 5.1 Herr Denkinger, Frau Helmchen
Abt. 6.2 Frau Kittler
Ortsverwaltung Bohlsbach

Workshop „Stadteingang Nord“, 2. Überarbeitung am 21.11.2024

Fachliche Empfehlung des Gestaltungsbeirats für die weitere Bearbeitung

Für das Areal „Stadteingang Nord“ in Offenburg wurde im Jahr 2023 ein Städtebaulicher Realisierungswettbewerb mit Hochbau Ideenteil auf Grundlage der RPW von der GBO Nord GmbH, vertreten durch Herrn Jürgen Grossmann, in Abstimmung mit der Stadt Offenburg, ausgelobt.

In der Jury-Sitzung am 08.12.2023 wurden die Arbeiten der Büros Sacker Architekten GmbH aus Freiburg und Wittfoht Architekten aus Stuttgart mit jeweils einem gleichrangigen 1. Preis ausgezeichnet, mit der Empfehlung, die weitere Entwicklung des Projektes vom Gestaltungsbeirat der Stadt Offenburg zu begleiten. Neben der Berücksichtigung der Kritikpunkte aus dem Jury-Protokoll sollte die angemessene Höhe der Hochpunkte sowie deren städtebaulichen Auswirkungen in Verbindung mit ihrer Proportion und Länge und Breite im weiteren Verlauf untersucht werden.

Am 23.07.2024 fand im Rahmen einer nichtöffentlichen Gestaltungsbeiratssitzung ein Workshop mit den beiden erstplatzierten Büros statt, wobei die Verfasser ihre Wettbewerbsbeiträge auf die Hinweise des Jury-Protokolls hin in überarbeiteter Version vorstellen konnten. Beide Büros stellten weiterentwickelte Konzepte bezüglich der Hochpunkte vor, wobei sich der Hochpunkt des Büros Sacker von 12 Geschossen auf 17 Geschosse (= ca. 65,9 m) erhöhte. Büro Wittfoht zeigte eine Verringerung der beiden Hochpunkte von ca. 50 m bzw. ca. 60 m auf ca. 46 m bzw. ca. 56 m auf. Die Weiterentwicklung der beiden ersten Preise hatte 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. Des Weiteren wurden ergänzende notwendige Straßenprofile und Abstandsflächen zwischen der Umgebungsbebauung und der Bebauung „Stadteingang Nord“ konkretisiert. Diese Aspekte wurden für eine weitere, zweite Überarbeitung an die Büros weitergegeben.

Am 21.11.2024 fand ein zweiter, nichtöffentlicher Workshop „Stadteingang Nord“ mit erneuter Vorstellung und Beratung der überarbeiteten Entwürfe statt.

Überarbeitung Entwurf Büro Sacker:

- Reduktion Hochpunkt um 3 Geschosse von 65 m auf 51,5 m
- Quadratischer Turm 25 m x 25 m
- 1. Bauabschnitt Turm und Parkhaus
- Weitere Bauabschnitte entsprechend der einzelnen Baukörper
- Gestaltung Interim über Freianlagen und temporäre Nutzungen

Überarbeitung Entwurf Büro Wittfoht:

- Anpassung Straßenprofile / Abstände zur Nachbarbebauung
- Hochpunkte wie erste Überarbeitung = ca. 46 m und ca. 56 m
- Rhythmisierung mit Zäsur / Fugenbildung des Langbaus entlang der Okenstraße
- Durchlässigkeit EG in Innenhof
- Nachweis Technikflächen auf Dachflächen
- 1. Bauabschnitt Hochpunkt und erdgeschossiges Parken, Nachweis weitere Bauabschnitte über abschnittsweise Realisierung und mitwachsende Parkpalette
- Intensive Auseinandersetzung mit Interimsflächen und möglichen Interims-Konzepten (nutzbare Gärten, modulare/temporäre Struktur, Aktivatoren wie Sport/Jugend/Kultur/Veranstaltung etc.)

Beurteilung Entwurf Büro Sacker:

Die robuste städtebauliche Grundstruktur mit ihren inneren Hofqualitäten bildet weiterhin einen guten Ansatz für die Entwicklung des „Stadteingang Nord“ in Offenburg. Die vorgeschlagene Gliederung der Baukörper lässt selbstverständlich eine Bauabschnittsbildung erzielen. Allerdings kann die Ausformung des Hochpunktes trotz seiner Höhenreduktion mit seiner relativ geringen Grundfläche sowohl wirtschaftlich als auch in Proportion und Fügung mit dem niedrigeren Bauteil nicht vollumfänglich überzeugen.

Die Überarbeitung des Entwurfs hat in der Freiraumgestaltung nur zu marginalen Veränderungen geführt. Der Auftakt im Norden, ebenfalls mit einem Baumkarree überstellt, ist im Vergleich zum ursprünglichen Entwurf etwas größer geworden, da das Hochhaus statt einen rechtwinkligen nun einen quadratischen Grundriss aufweist. Trotz dieser Veränderung wirkt der Platz im städtebaulichen Kontext und am Fuß des Hochhauses nicht ausreichend, um dem Quartier einen angemessenen Auftakt von Seiten der Stadt zu verschaffen. Die beiden nach Norden dem Auftakt folgenden und in der Größe identischen Innenhöfe tragen in ihrer leicht unterschiedlichen Gestaltung wenig zur Identitätsbildung des neuen Quartiers bei. Die durch die Bauabschnittsbildung vorgestellte temporäre Freiraumgestaltung anstelle der Gebäude ist nachvollziehbar und verfolgt den Grundsatz, die dauerhafte Gestaltung der künftigen Höfe bereits im ersten Bauabschnitt zu realisieren und statt der später zu realisierenden Gebäude eine zeitweise Bepflanzung umzusetzen.

Beurteilung Entwurf Büro Wittfoht:

Die Arbeit besticht auch in den beiden Überarbeitungen durch eine kraftvolle Erscheinung am Stadteingang von Offenburg. In der heterogenen Umgebung schafft das neue Gebäudeensemble mit den beiden spannungsvoll zueinander positionierten Türmen gleichzeitig Anker und Merkzeichen für das zu entwickelnde Areal. Das Gebäude wirkt als homogenes Gesamtensemble, bestehend aus der straßenbegleitenden Gebäudeklammer mit den beiden sorgfältig gesetzten Hochpunkten an den jeweiligen Enden. Der Entwurf schafft ein Areal „aus einem Guss“ in bemerkenswerter Qualität, was sich auch in der sorgfältigen Fassadengestaltung niederschlägt. Der südliche Hochpunkt sitzt an der projektierten Querung der Bahngleise und stellt sich richtig mit der kurzen Seite zum Rampenbauwerk, zu dessen Beginn ein neuer Platz mit kräftiger Grünstruktur im Südwesten den gelungenen Auftakt für das Quartier bildet. Dieser Platz gewinnt durch die Wegeverbindung zum neuen Klinikum künftig zusätzlich an Bedeutung.

Die Gebäudekörper am Straßenraum der Okenstraße wirken ordnend und strukturierend und bilden dabei eine klare lineare Stadtkante. Die ergänzende Rhythmisierung entlang der Okenstrasse in Verbindung mit der Schaffung transparenter Durchgänge in die Höfe hat sich positiv weiterentwickelt. Hofseitig überzeugen die differenzierten Innenbereiche, die mittels Höhenstaffelungen einen guten Übergang zu den Hochpunkten bilden und gleichzeitig – durch die unterschiedlichen Gebäudetiefen – eine Varianz an Nutzungstypen erlauben.

Die große Qualität des Entwurfs ist der zusammenhängende Grünraum in der Mitte des Areals – hier entsteht ein straßen- und damit lärmabgewandter halböffentlicher Raum mit hoher Aufenthaltsqualität. Die Positionierung des Kindergartens an dieser Stelle wird nicht empfohlen, da ein eingezäunter Außenbereich dem Freiraum die Großzügigkeit nehmen würde. Eine höhere Durchlässigkeit zu diesem Grünraum in Richtung Okenstraße ist allerdings gewünscht und eröffnet gleichzeitig die Chance für eine Gliederung des langen Baukörpers. Die in der Überarbeitung dargelegte abschnittsweise Realisierbarkeit überzeugt vollumfänglich. Die vorgeschlagene Holzhybridlösung kann hierzu einen guten Beitrag leisten.

Die Stärke des Konzepts liegt auch nach den beiden Überarbeitungen 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 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 Aussagen zu einer Integration der Technikflächen auf dem Dach wurden ergänzt und sind gestalterisch hochwertig in die Gesamtkomposition einzufügen.

In der Entwicklung des Gesamtprojekts präsentiert das Büro Wittfoht eine überzeugende Phasenbildung mit einer Mischung aus temporären und dauerhaften Freiraumgestaltungen. Die Angebote zur Bepflanzung der temporären Flächen variiert zwischen Sport- und Spiel, Kultur und einer Nutzung als Baumschule. Die Nutzung als Baumschule erscheint im ersten Moment sympathisch, es wird jedoch darauf verwiesen, dass auch eine Baumschule ökonomischen Zwängen unterworfen ist und die Fläche dafür etwas klein erscheint. Zudem erfordert eine Baumschule eine regelmäßige Bewirtschaftung mit einem zwei- bis dreijährigen Umtrieb, der sich aus dem Rhythmus der Verpflanzung ergibt. Alternativ wird die Bepflanzung mit raschwachsenden Gehölzen in Erwägung gezogen, die im Sinne von nachwachsenden Rohstoffen beispielsweise für die Pelletserzeugung herangezogen werden können.

Die Daueranlagen mit dem Stadtplatz, der von einem Baumkarree überstellt wird, und mit dem kleinen Park, der das Zentrum der Anlage bilden wird, können bereits im ersten Bauabschnitt erstellt werden und sich entwickeln. Sie überzeugen in ihrer Proportion und Freiraumqualität.

Die breitgefächerten Vorschläge zur Gestaltung und Nutzung der entstehenden Interimsflächen und möglichen Interims-Konzepten (nutzbare Gärten, modulare/temporäre Struktur, Sport/Jugend/Kultur/Veranstaltung etc.) werden als äußerst positive Impulsgeber und Aktivatoren für das neue Areal gewertet und sollten im weiteren Prozess in Abstimmung mit Bauherrschaft und der Stadt Offenburg weiterentwickelt werden.

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 der HOAI. 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.

Realisierbarkeit Hochhäuser:

Im Zuge der Diskussion wurde die Frage aufgeworfen, inwieweit die Realisierung der Hochpunkte aufgrund wirtschaftlicher Umstände in abweichenden Höhen (z. B. unterhalb der Hochhausgrenze) denkbar wären. Grundsätzlich wäre wünschenswert, die entwurfsbestimmenden Proportionen der Entwürfe auch zu realisieren. Im Falle von abweichenden Höhen sollten diese nochmals im Gestaltungsbeirat vorgestellt werden.

Empfehlung Gestaltungsbeirat:

Der Gestaltungsbeirat bedankt sich bei Ausloberin, Stadt und Architekten für die intensive und sorgfältige Weiterentwicklung des Wettbewerbs und empfiehlt einstimmig, die Arbeit des Büros Wittfoht unter Beachtung der vorgenannten Punkte der weiteren Bearbeitung zu Grunde zu legen.