

GROSSMANN GROUP

BEYOND ARCHITECTURE



SONDERAUSGABE OFFENBURG.
DER ARCHITEKTENWETTBEWERB FÜR DAS NEUE
NORDTOR: SO ENTSTEHT EIN HERAUSRAGENDES
STÜCK STADT ____ LIBERTY, EIERMANN, GARTEN-
STADT UND BAHNHOF: WAS DIE GROSSMANN
GROUP FÜR OFFENBURG ERREICHT HAT ____

UNSER GROSSER BAHNHOF FÜR OFFENBURG

WIR UND OFFENBURG – DAS IST EINE
LANGE GESCHICHTE. DAHER WIDMEN WIR
DIESER STADT EIN KOMPLETTES MAGAZIN

Unser Beruf ist das eher langfristige Planen und Bauen, aber vieles geschieht doch aus dem Augenblick heraus. So auch der Gedanke zu diesem Heft über Offenburg. Es war an einem schönen, warmen Samstag, als ich mich mit meinen beiden Söhnen bei Cem zum Grillabend ausgestattet habe und mal eine Stunde nichts weiter vorhatte. Wir haben uns noch ein Eis geholt, und als ich so quer durch Offenburg gefahren bin, ist mir zum ersten Mal bewusst geworden, was wir als Architekten und als Projektentwickler in den vergangenen Jahren in dieser Stadt bewegt und realisiert haben. Da kam mir der Gedanke, dies einmal zu beleuchten.

Hierzu passte, dass wir gemeinsam mit der Stadt einen städtebaulichen Wettbewerb zum nördlichen Stadteingang durchführen, über den wir hier im Magazin berichten. Ziel dieses Wettbewerbs ist es, ein adäquates Pendant zu dem aus unserer Sicht sensationellen Stadteingang West zu entwickeln, welcher mit dem Burda Tower und der Messe absolut ortsbildprägend ist.

Auf den gewerblichen Entwicklungsflächen des aktuell wenig repräsentativen Nordeingangs der Stadt könnten periphere Nutzungen für das nahe Klinikum entstehen, welches hier ab 2025 gebaut wird. Weitere mögliche Nutzungen wie ein Neubau des

Landratsamts werden auf ihre Machbarkeit geprüft. Dass die Lage aufgrund der Nähe zum Bahnhof ideal für behördliche Nutzungen ist, zeigt ein weiteres Projekt: Unser gerade entstehender Neubau für die Bundespolizei setzt einen ersten städtebaulichen Akzent und bildet den Auftakt zur weiteren Überplanung des für die Stadtentwicklung wichtigen Areals.

Direkt gegenüber haben wir eine denkmalgeschützte Ikone der Offenburger Architektur erworben und in einen neuen Lebenszyklus befördert – das von Egon Eiermann gebaute Verwaltungsgebäude von Stahlbau Müller. Ein extrem aufwändiges und anstrengendes Projekt, das sich nur mit großer Hingabe zur Architektur verwirklichen lässt, denn bei diesem baugeschichtlich so wichtigen Objekt fühlen sich viele Leute berufen mitzureden. Am Ende steht der Eiermann nun da, frisch herausgeputzt und in fast identischem Erscheinungsbild wie 1962, allerdings auf neuestem technischen Stand.

Gemeinsam mit der Stadtplanung, dem Denkmalamt und dem Gestaltungsbeirat ist ein kleines Kunstwerk gelungen – trotz der Egon Eiermann Gesellschaft, deren Dasein ja eigentlich dem Erhalt der verbliebenen Gebäude dieses großen Baumeisters dienen

soll. Die Ignoranz und Kompromisslosigkeit, mit welcher die zum Erhalt des Gebäudes so wichtige Transformation ins 21. Jahrhundert torpediert wurde, war für mich erschreckend. Zum Glück fanden wir mit Andreas Eiermann, dem Sohn des Baumeisters, einen konstruktiven Ansprechpartner, der den Wert unserer Arbeit zu schätzen wusste und maßgeblichen Anteil daran hat, dass wir nicht entnervt das Handtuch geworfen haben.

Wir berichten auch über den Offenburger Bahnhof – nur ganz kurz –, denn das war ein Debakel. Mit größter politischer Finesse wurde das Projekt seinerzeit vom Tisch gefegt. Wir lernten eine wichtige Lektion und beschäftigten uns mit machbaren und politisch gewollten Projekten. Der Offenburger Bahnhof wartet allerdings bis heute auf seine Erweckung.

In der Zwischenzeit haben wir ein Areal östlich vom Bahnhof von der Bahn-Tochter Aurelis erworben und entwickelt, danach acht Hektar nördlich vom Bahnhof. Was dort alles entstand und entsteht, haben wir hier im Magazin für Sie aufbereitet und freuen uns, dass das erweiterte Umfeld des Bahnhofs nach 20 Jahren Stillstand in Angriff genommen wird. Offenburg und die ganze Region werden davon profitieren. ||



INHALT



_____ Das neue Nordquartier!

Der Gewinnerentwurf für
Offenburgs Stadtentwicklung im
Norden und die weiteren Entwürfe



_____ Die freieste Adresse

Wie aus einem ehemaligen
Gefängnis ein Ort wurde, von dem
niemand mehr weg will



_____ Eiermann lebt!

Für das Oken Business Center
wurde ein Baudenkmal der Archi-
tekturikone erhalten – und erweitert



_____ Umbauen fürs Klima

Die Grünen-Sprecherin für Denk-
malschutz und Kulturerbe im
Interview über Bauerhalt und Klima



_____ Bettenboom am Bahnhof

Mit dem Holiday Inn Express und
dem B & B Hotel hat Offenburg an
Gastfreundlichkeit gewonnen



_____ Sensoren von Genesys

Das Systemhaus für Sensorik und
seine „Blackforest Brainstation“, die
gerade gebaut wird



—— Knallhart Ivanoff

Der Grossmann-Partner darüber, was wirklich nachhaltig ist und was nicht und weshalb er wie baut



—— Dein Freund und Mieter

Grossmann baut als Investor, die Bundespolizei zieht ein. Alles ist perfekt auf sie zugeschnitten



—— Gewerkschaftshaus

Wie aus einer alten Bahnkantine das roteste Haus von Offenburg wurde – das Büro der IG Metall



—— Das Gartenquartier

Eine Konversion in Offenburgs Norden, die jungen Familien und Senioren Wohnräume erfüllt hat



—— Die Zauberwürfel

Am Kesselhaus hat Grossmann den Rubik's Cube gelöst und einem Baudenkmal Leben eingehaucht



—— Wie geht das, Mila?

Die Innenarchitektin und Frau von Jürgen Grossmann hält wenig von Deko und viel von echten Konzepten





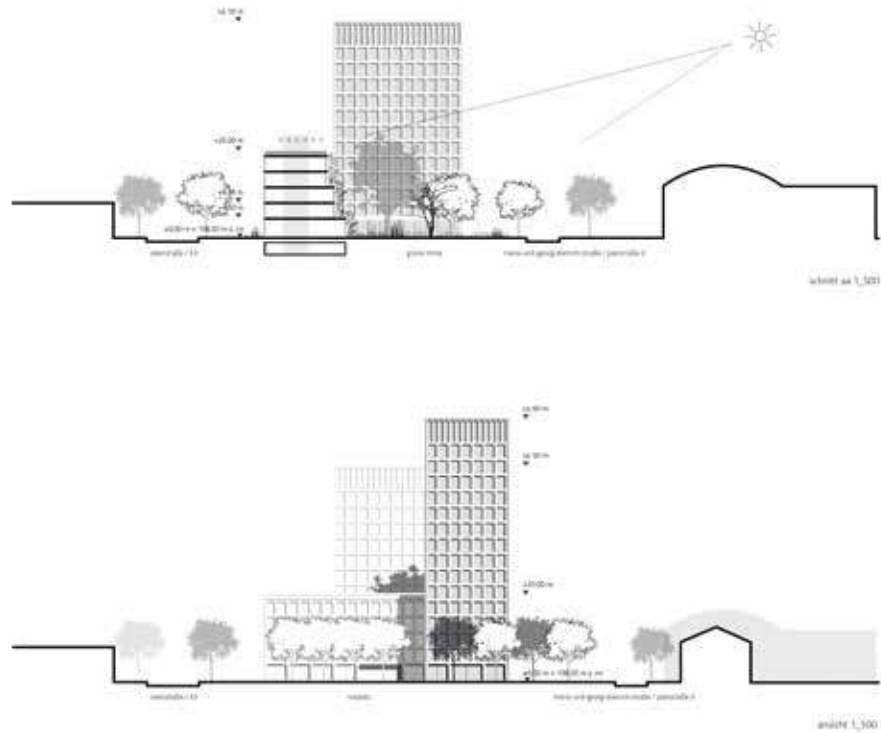
ZWEI GEWINNER FÜR OFFENBURG

Wittfoht Architekten aus Stuttgart und Sacker Architekten aus Freiburg sind die Gewinner des städtebaulichen Architektenwettbewerbs für Offenburgs Nordquartier entlang der Okenstraße. Zwei erste Preise und eine Anerkennung – damit sei der eigentliche Gewinner des ganzen Verfahrens Offenburg selbst, hieß es nach neun Stunden Jury-Sitzung

Ein „herausragendes Stück Stadt“ kann im Norden Offenburgs entstehen und auf dem Weg dahin gibt es zwei beste Lösungen: Das ist das Ergebnis des städtebaulichen Wettbewerbs für den Stadteingang Nord, an dem sich zehn der besten Architekturbüros in ganz Europa beteiligt haben. Am Ende aber war es Wolfgang Riehle, der Vorsitzende des Preisgerichts, der neun Stunden Sitzung in drei Worten zusammenfassen konnte. Ein „herausragendes Stück Stadt“ – und „ein großes Glück für Offenburg“ sei dieser Wettbewerb.

Riehle ist nun wirklich jemand, der es beurteilen kann. Der 70-jährige Architekt im tätigen Ruhestand – Träger des Bundesverdienstkreuzes für seine Verdienste um den Städtebau – hat schon mehr als 300 vergleichbare Wettbewerbe geleitet und doch war dieser auch für ihn etwas Besonderes. „Die Diskussion war sehr lebhaft, sehr ange-regt, aber auch sehr freundlich. Am Ende gab es ein einstimmiges Ergebnis und ich habe festgestellt: Was ist es doch für ein Glück für diese Stadt, dass wir uns über so gute Arbeiten austauschen durften.“ Auch das sei alles andere als selbstverständlich. „Bei diesem Wettbewerb waren zehn Büros eingeladen, alles sehr renommierte Namen und alle haben teilgenommen. Und doch ist das kein Garant für das Finden der richtigen Lösung. In diesem Fall aber haben sich am Ende sogar zwei hervorragende und eine sehr gute Lösung herauskristallisiert, die je nach künftiger Nutzung des Gebäudes noch einmal unterschiedliche Stärken haben.“ Die in der Sache unterschiedlichen, aber sozusagen gleichbesten Entwürfe kamen von Sacker Architekten aus Freiburg und von Wittfoht Architekten aus Stuttgart. Das aber erfuhr die Jury erst ganz am Ende – nach-dem alle Entscheidungen getroffen und die diesbezüglichen Begründungen geschrieben





Transparent und minimalistisch, modern und nachhaltig: Der Entwurf von Wittfoht Architekten aus Stuttgart sieht ein Langhaus entlang der Okenstraße (vorn) sowie zwei höhere Gebäude in Richtung Bahn vor. Für die Ausführung raten die Planer zu einer modernen Holzhybridbauweise mit nachwachsendem Rohstoff aus dem Schwarzwald



Ein grünes Herz für Offenburg: Der Entwurf der Sacker Architekten aus Freiburg sieht fünf Gebäude vor. Verbunden werden sollen sie durch eine zentrale Grün- und Freifläche. Von den Höhen und Proportionen her orientieren sich die Gebäude an der Bundespolizei (im Plan rechts das L-förmige Gebäude oben)

und verabschiedet waren, ließ Riehle die Umschläge zu den Kennnummern öffnen. Wettbewerbsbeitrag 1001 war von Wittfoht, die 1010 von Sacker. Vermutbar? „Nein“, sagt Riehle. „Das war ein echter Moment der Überraschung, als die Umschläge aufgemacht wurden. Im Nachhinein kann man leicht sagen: Das ist doch typisch für den und das für den. Aber während der Jurysitzung, während der Rundgänge und der Diskussionen über die Ideen war das alles kein Thema. Mit Mutmaßungen haben wir uns gar nicht erst aufgehalten.“

Stattdessen standen Wertungskriterien und ihre Gewichtung im Mittelpunkt: Leitidee und städtebauliche Qualität. architektonische und freiräumliche Qualität. Wirtschaftlichkeit, Nachhaltigkeit und Klimaanpassung sowie die verkehrliche Erschließung. Um das alles unter einen Hut zu bringen, gab es 26 000 Quadratmeter Platz und 160 000 Euro Preisgeld. „Die Entwürfe sind ein Vielfaches wert“, sagte dazu der Karlsruher Architekt Prof. Gerd Gassmann. „Der eigentliche Gewinner dieses ganzen Verfahrens und seines Ergebnisses ist daher eindeutig Offenburg.“



„Es ist ein guter Tag für Offenburg“, sagte dann auch Baubürgermeister Oliver Martini. „Wir haben zwei sehr gute Lösungen, über die sicher noch viel gesprochen werden wird.“ Ein bisschen spielte Martini damit auf die Dualität in der Entscheidungsfindung an. Denn man konnte schon den Eindruck gewinnen, dass sich die Architekten unisono für eher höhere und größere Lösungen aussprachen, während sich die Gemeinderäte auch für die eher kleinen Lösungen erwärmen konnten. Martini ordnete das so ein: „Wir geben dem Stadteingang ein neues Gesicht,

eine neue Identität. Dabei ist es wichtig, den Gemeinderat von Anfang an einzubeziehen, wie es hier der Fall ist. Ich glaube auch, dass die fachliche Diskussion der Räte mit den Architekten am Ende auch für die weiteren Abstimmungen im Gemeinderat wichtig ist.“

Dass sich die Jury, heterogen zusammengesetzt aus Architekten, Architektur-Professoren, Offenburgs Gemeinderäten und der Stadtverwaltung, am Ende einstimmig für zwei gleichwertige Arbeiten aussprach, ist auch ein Signal. Denn so ist es nicht nur

theoretisch richtig, das Nordquartier mit städtebaulichem Anspruch zu entwickeln – es ist geradezu ein Auftrag an die Grossmann Group um Jürgen Grossmann, Svetozar Ivanoff und Sami Hadi. Gemeinsam mit der Stadt Offenburg hatten die drei Projektentwickler diesen Wettbewerb initiiert.

Drei Büros waren am Ende knapp vorn. Sacker und Wittfoht teilten sich am Ende den ersten Rang (dotiert mit je 35 000 Euro). Der Göppinger Architekt Christian Gaus (Wettbewerbsnummer 1008) erhielt für sein

Konzept eine Anerkennung – verbunden mit einem Preisgeld in Höhe von 20 000 Euro. Mit Blick auf die zwei ersten Plätze empfahl das Preisgericht dem Auslober, „in Abhängigkeit der noch nicht feststehenden Nutzung einen der beiden ersten Preise mit der weiteren Bearbeitung zu beauftragen.“ Änderungen und Optimierungen sind also durchaus noch möglich, wie auch Fachpreisrichter Gerd Gassmann sagte: „Das wäre der erste städtebauliche Wettbewerb, bei dem die Entwürfe direkt in die Realisierung gehen würden.“

Im Vorfeld hatten Peter Gresens und sein Team von der Alea Real alle Arbeiten formal überprüft. Werden die Planungsparameter eingehalten? Stimmen Abstandsflächen und Höhen? Gibt es ein adäquates Raum- und Nutzungskonzept? Danach wurden die Arbeiten anonym je einem Fachpreisrichter zugelost, der den Entwurf der Jury en detail erläuterte. Nach zwei Rundgängen wurde nach jeweils dem am wenigsten überzeugenden Entwurf gefragt, der somit aus dem Wettbewerb ausschied.

Interessant aber auch, was alle zehn Arbeiten miteinander verband und Konsens war – bei Architekten in Freiburg, Stuttgart, Hamburg, Paris und Amsterdam: Sie alle sahen wenigstens einen Hochpunkt für das Areal vor. Ein Gebäude mit rund 60 Metern Höhe, noch immer etwas niedriger als die Offenburger Kirchtürme und das Burda-Gebäude. Bei zwei Entwürfen ging es sogar noch zwei, drei Stockwerke höher hinaus – auch mit Blick auf den geringeren Flächenverbrauch. Denn klar: Je höher man baut, desto mehr Grünflächen sind möglich, desto weniger Fläche wird versiegelt – und auf diese Aspekte legten ebenfalls alle Büros erkennbar viel Wert. „Ein Hochpunkt hier ist wirklich wichtig“, sagte die Straßburger





Neun Stunden mit intensiven Diskussionen - leicht machte es sich die Jury an diesem Freitag nach Nikolaus im Tagungsraum der Messe Offenburg wahrlich nicht. Auf mobilen Wänden waren die verschiedenen Entwürfe anonym dargestellt, dreidimensional ließen sich die Planungen in ein Modell des ganzen Stadtviertels einsetzen.

So entwickelte sich eine lebhafteste, freundlich geführte Diskussion, an deren Ende eine einstimmige Entscheidung der Architekten und Gemeinderäte stand





Die Jury beim abschließenden Gruppenbild: Gemeinderäte und Architekten, Professoren und die Stadtplaner der Stadt Offenburg mit Baubürgermeister Oliver Martini (2.v.l.) hinter den drei ausgezeichneten Entwürfen

Architektin und Professorin Pascale Richter, die als Fachpreisrichterin der Jury angehörte. „Wir waren alle der Meinung: Es braucht ein Gleichgewicht, eine Entsprechung zum Burda-Hochhaus.“ Gemeint sei damit aber nicht etwa nur irgendein höheres Gebäude – sondern eine neue Landmarke und ein Symbol des Aufbruchs in eine nachhaltigere Zukunft.

Der Burda-Tower aus den 1960er-Jahren: Er steht (noch immer) für die goldene Zeit der Printmedien und das Wirtschaftswunder in Westdeutschland. Er erinnert an die Ära, in der Verleger Einfluss und Geld noch regelrecht drucken konnten. Was gibt es aus dieser Zeit nicht alles an Anekdoten: Von Chefredakteuren, die Mitarbeiter in die Schweiz fahren ließen, um eine bestimmte Torte zu kaufen. Von Aufzügen, die nicht betreten werden durften, wenn der Verleger darin nach oben glitt und von Fliegerstaffeln, die zu Geburtstagen über der Stadt ihre Bahnen zogen.

Das alles ist Schnee von gestern. Die Zukunft – da geht es um New Work, um die intelligen-

te Verbindung von Ökonomie und Ökologie, um Ressourcenschutz und die Anforderungen einer komplexen Wissensgesellschaft. Wohl noch nie waren attraktive Arbeitsplätze so entscheidend wie heute. Und auch das ist ein Aspekt, der städtebaulich berücksichtigt werden muss, sagt Jürgen Grossmann. „Die Menschen haben die Wahl, wo, wie und für wen sie arbeiten. Als Architekten ist es unsere Aufgabe, darauf Antworten zu finden und Angebote zu machen.“

Interessant ist auch der Vergleich der Entwürfe nach Kennzahlen wie der Geschossflächenzahl (GFZ), die den Grad der Nutzung eines Grundstücks bemisst. Hier bewegten sich acht der zehn Entwürfe um eine GFZ von 2,1 bis 2,5 herum – die Siegerentwürfe blieben mit 1,8 (Wittfoht) und 2,0 (Sacker) sogar noch etwas darunter. Ähnlich sieht es bei der GRZ aus, der Grundflächenzahl. Diese Kennzahl gibt an, wie viel Prozent eines Grundstücks bebaut und damit versiegelt werden – hier bewegten sich die Arbeiten um einen Median von etwa 0,310 herum.

Und das bedeutet: Im Schnitt würden 70 Prozent des Grundstücks unbebaute Frei- und Grünflächen bleiben. Dadurch wird das Quartier nicht etwa maximal verdichtet, sondern locker bebaut, luftig und leicht. Wittfohts Entwurf sieht hier sogar eine GRZ von 0,25 vor (also 75 Prozent für Grün- und Freiflächen); bei Sacker liegt die GRZ bei 0,31.

Auch die Stadtplaner Leon Feuerlein und Daniel Ebneth von der Offenburger Stadtverwaltung sehen die Perspektiven für das Nordtor sehr positiv. „Das hat sich gelohnt“, sagte Ebneth. „Zehn sehr unterschiedliche Arbeiten – so ein Wettbewerb produziert einfach Ideen, die man sonst nicht kriegen würde.“ Wolfgang Riehle sah das ganz ähnlich und schloss die Veranstaltung mit klaren Worten: „Unser Dank geht an Sie, lieber Herr Grossmann, dass Sie sich in das Wagnis eines Wettbewerbs geworfen haben. Das ist ein großer Dienst für diese Stadt.“ ||

TEXT : Ulf Tietge
FOTOS : Jigal Fichtner



ORTENAU MARINA ALSACEBADEN

Eine Wasserperspektive auf Sport, Natur, Kultur und Gemeinschaft

Der Rhein als Reiseziel für Bootsfahrten und Wassersport erfreut sich steigender Beliebtheit. Gerade im Bereich von Straßburg und der Ortenau gibt es eine besondere Natur- und Kulturlandschaft. Die Ortenauer Rheinseite präsentiert eine faszinierende Auenwildnis, Straßburg öffnet als internationale Metropole ihre Tore für eine malerische Bootsfahrt über die Ill und das weit verzweigte Kanalnetz. In dieser Region, die von der Bevölkerung intensiv für Freizeitaktivitäten am und auf dem Fluss genutzt wird, plant der Wassersportclub Forum am Rhein e.V. die Errichtung einer Anlegestelle, der Ortenau Marina Alsace Baden.

Weitsichtig wurden dafür vor mehr als 10 Jahren vom Gemeinderat im Bebauungsplan „Europäi-

sches Forum am Rhein“ die Grundlagen geschaffen und die künftigen Nutzungen als deutsch-französisches Portal der Begegnung, der Kunst und Kultur, der Gastronomie und des Wassersports festgeschrieben.

Die Marina wird 46 Anlegeplätze für lokale Wassersportler und auf dem Rhein reisende Gäste bieten. Der gewählte Standort nutzt die vorhandenen Infrastrukturen des nahen Forums am Rhein, so dass kein Vereinsgebäude benötigt wird um minimale Eingriffe in den Naturraum zu ermöglichen.

Der Wassersportclub Forum am Rhein e.V. wird das Herz der neuen Marina bilden und steht für eine Gemeinschaft von Wassersport-, Natur- und Kulturliebhabern. Der neu gegründete Verein plant

neben der Förderung des Wassersports auch Bildungsangebote für Kinder und Jugendliche mit Fokus auf Teamarbeit und Umweltbewusstsein. Die vielfältige Vereinslandschaft Neurieds wollen wir im engen Austausch mit anderen Wassersportvereinen wie etwa dem im benachbarten Plobsheim ergänzen.

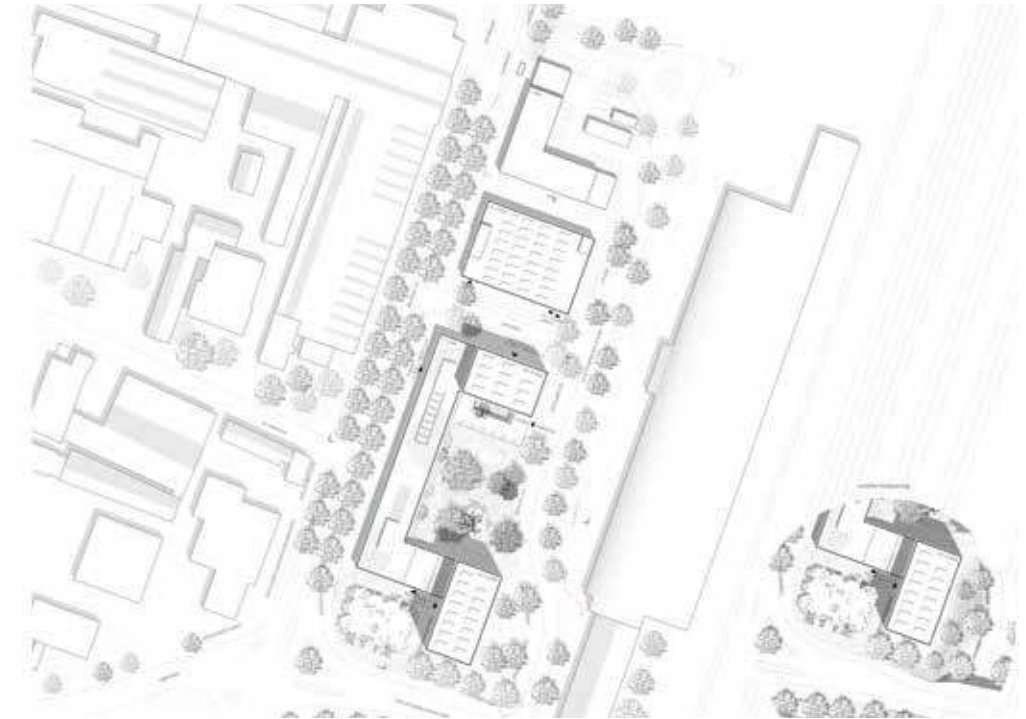
Erleben Sie gemeinsam mit uns die Faszination des Wassersports und tragen Sie dazu bei, dass die „Ortenau Marina Alsace Baden“ zu einem Ort der Begegnung, des Lernens und der Freude wird.

Wenn auch Sie Interesse an einer Mitgliedschaft haben oder sich die Option auf eine Anlegestelle sichern möchten, schreiben Sie uns bitte einfach eine E-Mail an info@ortenau-marina.de

KLARE KANTE IM NORDEN

Ein herausragendes Stück Stadt: Dieser Entwurf von Wittfoht Architekten aus Stuttgart kam bei der Jury sofort an. Zwei Tower bilden markante Hochpunkte in zweiter Reihe und das Langhaus entlang der Straßen passt perfekt zu den Kubaturen der vorhandenen Gebäude im Quartier

Der Entwurf von Wittfoht Architekten aus Stuttgart teilt ein charakteristisches Merkmal mit dem Eiermann-Gebäude des Oken Business Centers, das in der Nähe der ausgelobten Fläche steht: Das Tragwerkssystem ist fein, leicht und elegant. Neben Stahl (oberirdische Quartiersgarage) und Beton (übrige Gebäude) spielt bei diesem Entwurf auch Holz eine wichtige Rolle: Ab dem ersten Obergeschoss kommt eine Hybridkonstruktion aus Beton und Holz zum Tragen – und in der Bewerbung heißt es dazu: „Holz als nachwachsender Rohstoff bietet die Möglichkeit, einen geringen ökologischen Fußabdruck bei der Errichtung von Gebäuden zu hinterlassen. Im Falle eines Abrisses kann die Holzkonstruktion vollständig recycelt und zurück in den natürlichen Kreislauf geführt werden.“



Teil des Ensembles ist darüber hinaus „die Etablierung eines stabilen und dauerhaften Baum-Gerippes“. Unter Einbeziehung der bestehend Bäume wird die Okenstraße in dem Entwurf zur Stadtallee ausgebaut. Weiteres Vegetationselement: geschnittene Heckenstrukturen. Zusammen mit den Bäumen bilden sie ein Klima-Wäldchen. Die „Grüne Mitte“ zwischen den Gebäuden ist im Gegensatz dazu freier, fast landschaftlich gestaltet mit leichten Bodenbewegungen, locker gegliederten Bäumen, unterschiedlichen Bodenbelägen, differenzierten Nutzungs- und Aufenthaltsmöglichkeiten sowie dem spielerisch gestalteten Freibereich der Kindertagesstätte. Wo wir auch schon bei den Nutzungen wären: Denkbar in diesem Entwurf wären unter anderem ein medizinischer Bereich einschließlich Tagespflege, Pflegeschule und Ausbildungszentrum, ein Hotel, ein Labor, Fitness-, Gastro- und Dienstleisterflächen. II





ORTENAU VÖLLEY

Stadt und Natur: Im Ortenau Völley – so der Titel des Entwurfs von Echomar aus Oberkirch – ist beides auf sehr besondere Weise miteinander verknüpft. Das zeigen auch die konzeptionellen Überlegungen, die hinter dem begrünten Gebäude „the berg“ stehen, der zentralen Landmarke dieses Ensembles

Der Stadteingang Nord soll ein Zeichen setzen. Wie das gemeint ist? Das verrät der Erläuterungstext zu den Entwürfen für das Ortenau Völley sehr gut. Offenburg vereine mit seinen prominentesten Bauwerken die verschiedenen Epochen miteinander. „Der Stadteingang Nord steht dabei für die Flexibilität, neuen, unbekannten Herausforderungen gerecht zu werden, für die Kreativität als zentralen Wert der modernen Informationsgesellschaft, für eine Gesellschaft im Rahmen der planetaren Grenzen und nicht zuletzt auch für die landschaftlichen und kulturellen Alleinstellungsmerkmale der Region Ortenau.“ Diese Werte sollen im Ortenau Völley zum Ausdruck kommen. Ziel aller architektonischen Elemente im Völley sei es, eine kreative Campus-Atmosphäre zu schaffen. Der Bezug zu Offenburg ist der Dualismus aus Unternehmertum und Künstlertum, den die Planer in Offenburg sehen. Der Norden wird für sie zum – nach Norden hin skalierbaren – Silicon Valley.



Das Thema Schwarzwald greifen sie in der Begrünung des Gebäudekomplexes auf. Die Dächer sind begrünt, die Stufen der treppenartig aufgebauten Ostseite des Hochhauses „the berg“ sind fast wie von Natur bewachsen und der Bereich zwischen den zwei Gebäudereihen soll an Schwarzwald-

schluchten erinnern. Das Verwachsen-Sein mit der Natur kommt auch so zum Ausdruck: Das dichte Unterholz aus Kleinsträuchern und Stauden zieht sich bis auf die unteren Dachterrassen der Gebäude hinauf. Ausblick auf den echten Schwarzwald bietet der Campus-Steg über die Bahnlinie. ||

RUHIGES RASTER

Ein kompaktes, den Straßenraum fassendes Bauvolumen mit mehreren, leiterartig angeordneten Hochpunkten schlägt die Arbeit von MGF Architekten aus Stuttgart vor, die auf eine sehr effiziente Flächennutzung setzen

Offen, modern und zeitlos wirkt der Entwurf von MGF Architekten. Die Bewerber schlagen für den Stadteingang Nord ein kompaktes, den Straßenraum fassendes Bauvolumen vor. Die hybride Struktur aus Blockrand und Hochpunkten – zwei im nördlichen Baufeld, drei im südlichen – soll die Offenburger Okenstraße als Ensemble in seiner Vielschichtigkeit prägen. Leiterartig angeordnete Hochpunkte erhalten die ortstypische Sicht auf den Schwarzwald.

Drei- bis viergeschossige Sockelzonen verbinden die Hochpunkte miteinander. Die Gebäudetiefen und die typischen Längen der Volumina integrieren den Neubau für die Bundespolizei. Das umlaufende Basement begrenzt als viergeschossige Bebauung den Straßenraum und wird durch räumliche Unterschnitte auf Eingangsniveau gegliedert. Drei begrünte Höfe belichten, belüften und kühlen das Gebäude. Die Fassaden bieten Platz für Begrünungen und zusätzlich für PV-Anlagen. Die sieben Hochpunkte variieren flexibel über dem Sockel mit drei bis sieben Geschossen. Bei einer Realisierung kann die Höhenstaffelung an den Bedarf angepasst werden.

Für Stellplätze wurde eine flächensparende Lösung gefunden: Autos parken im Zentrum der Baumasse. In der Erdgeschosszone ist Platz für öffentliche Nutzungen, das Gebäude kann durch Gastronomie, Fitnessstudios oder medizinische Versorgung belebt werden. Der zweigeschossige Arkadenbereich zur Okenstraße verbindet diese Nutzungen nach außen. Für die Fassade sieht der Entwurf eine geordnete, ruhige Rasterstruktur als Natursteinverkleidung mit flächigen Öffnungen vor. ||





GRÜSSE AUS AMSTERDAM

Think big: Die Vision des urbanen 18h City Campus des niederländischen Star-Architekten Ben van Berkel und seines UN Studio Amsterdam setzt auf vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und traut sich an neue Dimensionen

Kathedralen baute man einst für die Ewigkeit und für einen einzigen Zweck – heute dagegen sollen sich Gebäude flexibel an den Zeitgeist und wechselnde Nutzungskonzepte anpassen können. Ganz bewusst streben die Macher dieses Entwurfs daher ein Design an, das verschiedene Funktionen erlaubt und die Lebensdauer des Gebäudes erhöht. Das Ziel: Ein urbaner „18h City Campus“, der seine Umgebung nicht nur als Arbeitsplatz, sondern mit Restaurants, Trainingsplätzen und Dachterrassen auch als ein Zentrum des täglichen Lebens aufwertet.



Zusammen mit dem Burda-Hochhaus im Süden bildet der City Campus zwei Pole. Diese prägen die Stadtsilhouette und betonen den urbanen Charakter Offenburgs. Zugleich loten die Bewerber mit ihrem Entwurf die maximale Verdichtung und die Potenziale des Grundstücks aus, dessen Aufteilung in zwei Realbauteile vorgesehen ist. Der erste Teil verfügt über einen Sockel

mit Innenhof sowie zwei 64 Meter hohe Türme. Zur Anpassung an die umliegende Bebauung senkt sich die Höhe der Hochpunkte vom ersten zum zweiten Realbauteil ab. Und das Material? Die Macher wollen bei einer Umsetzung Stahlbeton- und Holzbauweise kombinieren. Nachhaltigkeit und

Klimaanpassung bilden insgesamt einen Schwerpunkt des Konzepts: Begrünungen fürs Mikroklima, durchlässige Oberflächen fürs Regenwassermanagement und Erdwärmepumpen sind nur drei einer langen Liste an Punkten, die den Campus zukunftsfähig machen. ||

URBANES REFUGIUM

Vive la France: Avantgardistisch wie die Mode in Paris sehen CAB Architects die Zukunft Offenburgs - und nehmen dabei Bezug auf den Schwarzwald, die Nachbarschaft und ganz Offenburg. Spektakulär: die Idee eines Waldraums im Quartier und die Stege zwischen den Gebäuden

Ein Stück Schwarzwald mitten in der Stadt: Der Entwurf von CAB Architects in Kooperation mit Dratler Duthoit aus Straßburg sieht eine urbane, grüne Lunge vor – dank großzügigem Baumbestand und Architektur, die optisch an die Natur erinnert. So entsteht neben einer Größenordnung von drei Gebäuden ein lichter Wald inmitten des Projekts: „Dabei nehmen wir das derzeitige Brachland und viele seiner Bäume als Ausgangspunkt.“

Der nördliche Stadteingang wird bei CAB durch einen etwa 70 Meter hohen Turm markiert, der einen Kontrapunkt zum Burda-Hochhaus im Süden bildet.

Stahlbeton, Holz und Stahl bilden eine synergetische Einheit, wobei die Holzstruktur auf den leicht abgehobenen Betonplatten der Sockelgeschosse steht. Über dem Sockelgeschoss ist ein verzweigtes System von Stegen angelegt, welche über dem Grünzug schweben. Das Erdgeschoss ist mit dem geplanten Unterholz verbunden. Das Ganze schwebt leicht über dem Boden, um das Gelände zu schonen. An der Peripherie tragen vier Hohlstützen den Turm, die aus lackiertem Stahl sind – und all das passt zum Naturmotiv: „Die Pfosten sind silbergrau wie Buchenstämmen; der Sichtbeton dunkelgrau – wie nasse Baumstämmen.“

Die Entwickler wollen aber nicht nur die Natur würdigen, sondern gleichzeitig eine Hommage an Egon Eiermann schaffen: Das Bürogebäude dient als Messlatte, da es „zum Kulturerbe des Viertels und der Stadt gehört“. Es dient für die Größe und die Höhe als Referenz – aber auch die Blöcke und der Turm tragen die charakteristische Handschrift des emblematischen Architekten aus der Wirtschaftswunderzeit. ||





STEINE IM FLUSSBETT

Vier begrünte Baukörper, verbunden durch einen Sockel: Diese Idee von kadawittfeld-architektur kommt ohne rechte Winkel aus. Stattdessen dominieren polygonale, fast organische Formen. Dazu: eine durchgängige Terrassierung, Regenwassernutzung und Photovoltaik. Die Stadtbau-Steine sollen sich so ganz natürlich in das Stadtbild einfügen

Nur ein neues Bild in der Offenburger Skyline? Nicht bei diesem Entwurf: Er sieht vor, dass gleich vier Gebäude den Offenburger Norden schmücken. Und wie! Geplant ist ein mehrgeschossiger Sockel, welcher vier unterschiedlich hohe Gebäude miteinander verbindet. Die Entwickler haben einen flexiblen Skelettbau im Sinn, dessen einzelne Teile einfach zurückgebaut und wiederverwendet werden können. Und das ist nur ein Aspekt der ökologischen Bauweise: Sowohl der Sockel als auch die „Stadtbau-Steine“ sind begrünt und als Terrasse für die Belegschaft nutzbar.

Die Entwickler können sich mehrere Nutzungen für das Gebäude vorstellen: So könnte eine Behörde oder verschiedene Büros in die einzelnen Gebäude einziehen. Zusätzlich könnten Arztpraxen, Gewerbe und Gastronomie ihren Platz finden.

Egal, wer einzieht: Die Belegschaft kann sich auf jeden Fall auf ein modernes, nachhaltiges Gebäude mit Skybar freuen. Die Terrassierung begünstigt nicht nur Durchlüftung, sondern ist Teil des nachhaltigen



Konzepts: Retentions Gründächer schaffen Abhilfe bei Starkregen, genau wie viele versickerungsfähige Freiflächen. Bewässert werden die Terrassen übrigens mit Regenwasser – und der Strom kommt von einer hocheffizienten PV-Anlage. Der Kühleffekt der Begrünung steigert außer-

dem deren Leistungsfähigkeit. An mehreren Stellen weicht die rötliche Kontur des Erdgeschosses übrigens zurück und bildet grüne Pockets. Dazu heißt es: „Das gesamte, möglichst unversiegelte grüne Vorfeld umspült die Gebäude wie Wasser Steine in einem Flussbett.“ ||

AUS DREI MACH EINS

Die schwebenden Gärten von Offenburg: Hadi Teheranis Entwurf besteht aus drei Komponenten. Ein gestufter Sockel, ein Riegel und der rund 80 Meter hohe Hochpunkt bilden hier eine begrünte Einheit und würden für ein neues, selbstbewussteres Offenburg stehen

Kinder, die auf begrünten Dächern spielen: Das wäre bei dieser zukunftsweisen und hochfunktionalen Idee realistisch. Hadi Teherani und sein Team sehen bei diesem Ensemble aus Riegel, Hochpunkt und Sockel vor, dass in den Riegel eine Betriebs-Kita einzieht. Die Gebäude eignen sich für Büros – gekrönt von einer Gastronomie über den Dächern Offenburgs (der Sky Bar) und einem Fitnesscenter. Mit diesen Möglichkeiten und der direkten Kinderversorgung vor Ort erfüllt das Konzept alle Anforderungen der New-Work-Bewegung. Im Riegel sehen die Projektentwickler optional aber auch eine klinikahe Nutzung oder ein Hotel.

Neben New-Work-Aspekten gibt es noch weitere Antworten auf komplexe Probleme der Neuzeit. So verbindet ein Sockel Riegel und Hochpunkt. Dieser erstreckt sich über das gesamte Areal und beherbergt ober- und unterirdisch alle geforderten Pkw- und sonstigen Stellplätze.

Der Sockel soll auf gleicher Höhe mit der neuen Bundespolizei stehen, sodass baulich eine harmonische Raumkante entsteht. Der Riegel wiederum nimmt mit seiner Länge Bezug auf die hallenförmige Bebauung entlang der Gleise. Die einzelnen Komponenten werden über die Fassade vereint: Diese besteht aus einer vorgefertigten Elementfassade aus Recyclingaluminium. Die Terrassen wären mit Cortenstahl verkleidet.

Auch ökologisch haben die Entwickler an alles gedacht: Das Ensemble soll mit seinen Rezyklaten in der Aluminiumfassade, mit Retentionsflächen, PV-Anlagen und Geothermie nachhaltige Maßstäbe setzen. Außerdem sorgen Pflanztröge auf den Außenterrassen für frisches Grün, das die Stadtluft im Sommer passiv kühlt. ||





DIE GRÜNE FUGE

Alles im Fluss: Dieser Entwurf nimmt Bezug auf die Bundespolizei, spielt aber auch bewusst mit Verschiebungen. Herz des Ensembles nach den Plänen der Gaus Architekten aus Göppingen ist ein neuer Quartiersplatz, von dem aus sich ein grünes Band durch das Quartier schlängelt – bis hoch über die Dächer der Stadt

Eine Einheit internationaler Klasse – mit hoher Prestigewirkung für Offenburg: Diese Idee sieht ein Hochhaus mit insgesamt drei Körpern vor, die leicht gegeneinander verschoben sind. So wirken sie selbstbewusst und doch fragil: Beinahe, als seien sie vorsichtig aufeinander gelegt worden.

Die Gebäude treten klassisch-modern und in zeitloser Gestaltung auf. Hochformatige, stehende Fenster gliedern die Fassaden und nehmen damit auch Bezug auf die Bundespolizei. Durch die Skelettbauweise mit aussteifenden Betonkernen entsteht eine Struktur mit flexibler Grundrissgestaltung. So können die Gebäude auf unterschiedliche Bedürfnisse reagieren: Möglich sind kleinteilige Büros bis hin zu Co-Working-Spaces und Großraumbüros. Bei diesem Konzept sind vorrangig Büro- und Verwaltungsflächen vorgesehen. Die Belegschaft trifft sich künftig auf der begrünten, nutzbaren Terrassenstufe – oder dem neuen



Quartiersplatz. Ein geschützter Aufenthaltsbereich mit großzügigen Pflanzenflächen und Sitzelementen im Schatten laden zum Verweilen und Innehalten ein. Der Blick fällt auf die grüne Fuge, die dem Quartier eine einzigartige Note gibt. Die

spielerisch gewundene, grüne Ader wächst am Turm in die vertikale Dimension. Sie findet ihren Abschluss in dem begehbaren Sky Garden – krönende Spitze des Quartiers mit atemberaubendem Blick bis in den Schwarzwald. ||

DIE DREI TÜRME

Offenburgs Zukunft und reich an Höhepunkten: Beim Entwurf von Denu et Paradon steigen drei Türme von Norden nach Süden in die Höhe. Ein Spiel der Kontraste formt eine unverwechselbare Silhouette, die weit sichtbar ist. Die architektonische Vielfalt verbindet ein Gartenhof harmonisch miteinander

Starke Statements für Offenburg: Denu et Paradon schwebt eine Gruppe von drei Hochpunkten vor, deren Höhe von Norden nach Süden zunimmt. Somit wäre der höchste Punkt des Quartiers im Südosten des Geländes.

Beim gestalterischen Vorschlag bleibt man bewusst vage, arbeitet fast skizzenhaft: Die Idee sieht auf jeden Fall eine architektonische Vielfalt. Es geht um „einen Kontrast zwischen den Gebäuden, um eine lebendige Skyline zu schaffen“, heißt es im Erläuterungsbericht. Gleichzeitig soll eine gewisse Regelmäßigkeit entstehen. So übernimmt das erste Gebäude Ausrichtung und Höhe der Bundespolizei. Das höchste Gebäude rahmt mit zwei Türmen die zentrale Öffnung des Areals ein.

Die Gebäude ordnen sich um einen 34 Ar großen Garten mit hochstämmigen Bäumen. Der so entstehende, 140 m lange Gartenhof bindet das Ensemble zusammen und bietet einen geschützten Freiraum. Auch die neue Esplanade am ersten Gebäudekomplex ist bemerkenswert. Sie öffnet den Blick auf die Gebäude und die Oase – und sorgt für einen Zugang zum Binnenbereich für Fußgänger.

Parken wird in zwei Parkhäusern in den unteren Geschossen zweier Gebäude möglich sein, ebenso in einer unterirdischen Tiefgarage. Durch die Aufteilung in drei Gebäudekomplexe unterschiedlicher Höhen und Größen sehen die Architekten eine flexible Nutzung – wobei Büros im Süden auf einem Parkplatzsockel bevorzugt werden. Trotz aller Vielfalt und Kontraste: Einheit wird durch das grüne Herz erreicht, dem „Rückgrat des Komplexes“. ||





STADTOASE IN GRÜN

Holz, Wärmetausch und Solarenergie: Der Entwurf der Sacker Architekten steht voll im Zeichen der Nachhaltigkeit. Hier konzentriert man sich auf alles, was ökologisch möglich ist: vom Fahrradverleih bis zur integrierten Kita

Versiegelung? Unterirdische Garagen? Nicht hier. Sacker Architekten aus Freiburg denken für das Nordquartier eher an Holzhybridbau und Schluckbrunnen, die Grundwasser wieder zurückführen.

Insgesamt gibt es bei diesem Konzept drei Baufelder: Die südlichen bestehen aus zwei Baukörpern, die je einen Innenhof umschließen. Ein Hochpunkt bildet den baulichen Schwerpunkt an der Kreuzung Okenstraße/Dietrich-Straße. Der Vorplatz wird durch eine öffentliche Nutzung im Erdgeschoss belebt. Die Gebäude sollen alle gleich tief sein, nämlich 16 Meter. Die winkelförmige Gestaltung der Gebäude nimmt die Architektur der Bundespolizei auf.

Das dritte Baufeld ist ein Mobilitätsspeicher – anstelle einer Tiefgarage. In diesem Speicher sollen Autos wie Fahrräder untergebracht und geladen werden. Im Erdgeschoss befindet sich zudem eine Leih- und Servicestation für die Zweiräder. Auf dem



großen Dach begrüßt eine Kita Kinder aus der Nordweststadt. Energie erzeugen PV-Anlagen, die als Pergola ausgeführt gleichzeitig Schutz vor der Sonne bieten. Der Komplex soll seine Energie selbst erzeugen und überschüssigen Strom ins Netz einspeisen. Per Saugbrunnen wird Grund-

wasser gefördert, das Wärme- und Kältequelle zugleich ist. Die Planer achten darauf, möglichst wenig Grundfläche zu versiegeln, sodass die Fassaden und Innenhöfe durchgehend begrünt werden. Bewässert wird die Pflanzenpracht mit Regenwasser: So gehen Stadtoasen in Grün! ||





IDEEN FÜR OFFENBURG

Und welcher Entwurf ist Ihr Favorit? Auf den vorangegangenen Seiten haben wir alle eingereichten Arbeiten für Offenburgs neuen Stadteingang präsentiert - Basis dafür aber ist ein Architektenwettbewerb mit strengen Regeln und vielen Vorgaben. Wie und warum, erläutert Peter Gresens

**„GENAU JETZT
KÖNNEN WIR
OFFENBURG IM
NORDEN EIN
WÜRDIGES ENTREE
GEBEN UND
CHANCEN FÜR
MENSCHEN UND
UNTERNEHMEN
SCHAFFEN!“**

Offenburgs Stadteingang im Norden soll ein neues Gesicht bekommen: Die Grossmann Group hat in Zusammenarbeit mit der Stadt Offenburg für eine 26 000 Quadratmeter große Brachfläche einige der renommiertesten Architekturbüros Europas dazu gebracht, an Ideen zu arbeiten, um der Stadt auch nach Norden hin ein attraktives Entree zu geben.

An dem Architektenwettbewerb waren zehn Büros beteiligt, darunter international anerkannte Stars der Szene wie Hadi Teherani aus Hamburg, UN Studio aus Amsterdam und Frankfurt, CAB aus Paris in Zusammenarbeit mit Dratler Duthoit aus Straßburg, Kadawittfeldarchitektur aus Aachen, MGF aus Stuttgart, Denu und Paradon aus Straßburg, Gaus aus Göppingen, Sacker aus Freiburg, Wittfoht aus Stuttgart und Echomar aus Oberkirch. Je die Hälfte dieser Büros sind auf Vorschlag von Initiator Jürgen Grossmann sowie der Stadt Offenburg zu diesem Wettbewerb eingeladen worden.

Gründe dafür stehen so ziemlich überall zwischen Freiburg und Hamburg – denn zu den von diesen Büros zuletzt realisierten Gebäuden zählen der DFB Campus in Frankfurt, das markante Mercedes Museum in Stuttgart und die tanzenden Türme in Hamburg, die Messe Freiburg, das Testo-Hauptquartier in Kirchzarten oder auch die Uni Warschau.

„Ziel der Auslobung war und ist die Erlangung eines Leitbilds, um das Grundstück zu einem stadteingangsgestaltenden Element

zu entwickeln“, das sich städtebaulich und architektonisch hervorhebt. Es geht also um „eine angemessene Antwort als nördlicher Stadteingang auf den westlichen Stadteingang mit dem Burda-Hochhaus“, die sich „hinsichtlich der Nutzungen in das Stadtbild und das umliegende Gebiet einfügt“, heißt es in der von Peter Gresens und seiner Alea Real formulierten Ausschreibung für den Wettbewerb.

Auf der Entwicklungsfläche sollen laut Ausschreibung gewerbliche Nutzer neuen Raum finden, um der hohen Nachfrage nach qualitativ hochwertigen und gut erschlossenen Büro- und Gewerbeflächen in Offenburg gerecht zu werden. Grossmann dazu: „Ich bin sicher, dass dieses Vorhaben der Stadtentwicklung im Norden Offenburgs einen Schub geben wird – gerade im Zusammenspiel mit der Landesgartenschau und dem Neubau der Klinik.“

Offenburgs Baubürgermeister Oliver Martini sieht das ähnlich: „Aus Sicht der Stadt Offenburg ist sehr zu begrüßen, dass eine städtebauliche Entwicklung dieser Fläche angestoßen wurde. Durch die Wiedernutzung von Brachflächen im Siedlungszusammenhang kann die Neuinanspruchnahme von Flächen im Außenbereich reduziert und gleichzeitig das Stadtbild aufgewertet werden.“ Und weiter: „Aus Sicht der Stadtverwaltung ist wichtig, in Offenburg ausreichend Flächen für Büro- und Dienstleistungsnutzungen, für andere gewerbliche Nutzungen sowie für zentrale öffentliche Verwaltungseinrichtungen bereitzustellen. Hierfür ist dieser Standort bestens geeignet.“

„Uns schwebte bei der Auslobung des Wettbewerbs ein Gebäude vor, in dem Büros, Praxen und Labore, vielleicht auch ein Hotel, eine Tagespflege sowie Fitness- und Wellness-Einrichtungen Platz finden könnten“, so Grossmann. „In jedem Fall haben wir die Chance, Offenburg nun auch im Norden ein würdiges Entree zu geben und Möglichkeiten für Menschen und Unternehmen zu schaffen.“



Peter Gresens, Alea Real

Schon 2017 hatte Grossmann im Offenburg-Norden eine insgesamt 80 000 Quadratmeter große Fläche von der Aurelis erworben, der Immobilien-Tochter der Deutschen Bahn. Fünf dieser acht Hektar sind von der Grossmann Group bereits entwickelt und bebaut worden.

Am 8. Dezember 2023 tagte das Preisgericht mit Bürgermeister Martini sowie Vertretern der Offenger Gemeinderatsfraktionen als Sachpreisrichter. Als Fachpreisrichter gehören unter anderem die Architekten Sami Hadi, Svetozar Ivanoff, Prof. Wolfgang Riehle, Prof. Zvonko Turkali, Prof. Gerd Gassmann, Axel Lohrer, Bärbel Hoffmann sowie Prof. Pascale Richter der Jury an. Ihre Wertungskriterien: das Leitbild und die Leitidee, die städtebauliche, architektonische und freiräumliche Qualität, die Wirtschaftlichkeit, Nachhaltigkeitsaspekte sowie die zur Realisierung notwendige verkehrliche Erschließung. ||

TEXT : Ulf Tietge, Thomas Glanzmann
FOTOS : Grossmann Archiv, Alea Real

Denk mal an früher: Die alten
Zellentüren blieben erhalten,
hinter den Klappen finden sich
Bilder aus der Zeit, in der das
alles hier noch Gefängnis war





Kann ein Gefängnis ein Ort der Identifikation werden? Ein Schmuckstück, in dem Prominente wie designaffine Connaisseurs gern lebenslanglich absteigen? Durchaus, wie Offenburgs beste Adresse beweist: das feine Liberty an der Grabenallee

DER AUSBRUCH

„WIE WIRD AUS EINGESPERRT GEBORGEN? WIE SCHWERES LEICHT, KARGES GEMÜTLICH UND DÜSTERES FREUNDLICH?“

Das Gästebuch von einst hat es in sich: der Schäuble-Attentäter, der Flowtex-Betrüger, badische Revolutionäre, von Bismarck verfolgte Sozialdemokraten und Opfer der Hitler-Diktatur. So ist das eben, wenn eines der heute schönsten Gebäude Offenburgs 160 Jahre lang als Gefängnis genutzt wird.

Einst wurden hier Tüten geklebt, Suppe gelöffelt, Nachttöpfe geleert und Ausbrüche geplant (alle vergeblich). Die Zeit der Knackis an der Grabenallee endete erst 2009, als zwischen Autobahn und Flugplatz Offenburgs neue Justizvollzugsanstalt öffnete – und das ehrwürdige Gefängnis an der Grabenallee seine Tore schloss.

Ein paar Jahre Leerstand folgten. Künstler wie der junge Stefan Strumbel nutzten den Ort als Leinwand für ihre Träume, Fotografen zog das Gefängnis auch magisch an und viele Offenburger erinnern sich noch daran, wie hier zwischen den Zellen getanzt wurde. House, Techno, die volle Dröhnung.

Bei den Grossmann Architekten ging es zu dieser Zeit um andere Fragen: Was kann man aus diesem Baudenkmal machen? Direkt neben dem Bürgerpark, der grünen Lunge Offenburgs, aber auch eng umkreist von Wohngebäuden und eben der Grabenallee? Zumal: Es war ja gar nicht ein Gebäude – sondern zwei. Kurz nacheinander gebaut (ein Glück!) und zu JVA-Zeiten über den Gefängnishof verbunden. Dazu die Mauer vor dem Haus und ein wenig Grundstück.

Wie konnte dieser geschichtsträchtige, doch triste Knast mit seinen engen Zellen in ein echtes Wohlfühl-Hotel umgewandelt werden? Ein Design-Erlebnis der Extraklasse? Wie wird aus eingesperrt geborgen? Wie aus düster freundlich? Wie aus karg gemütlich? Wie aus schwer leicht? Für Geschäftsleute. Aber ebenso für Kurzurlauber. Das fragten





Die ersten Entwürfe: Dass der Gefängnishof fürs Liberty eine zentrale Rolle spielen würde, war ebenso schnell klar wie die Wahl von Glas, um Transparenz und Offenheit zu vermitteln. Was man auch schon gut sieht: den quasi eingehängten Konferenzraum und die Galerie (li.) auf Höhe des ersten Stocks

Ein wenig Gaudí in Offenburg wäre mit den gewundenen Backsteinsäulen ins Liberty gekommen (re.) – am Ende aber entschied man sich für in warmem Schwarz lackierten Stahl

sich die Brüder Christian und Dietmar Funk, Offenburger Unternehmer und Inhaber der alten Mauern. So machten sie sich gemeinsam mit dem Architekten Jürgen Grossmann ans Werk.

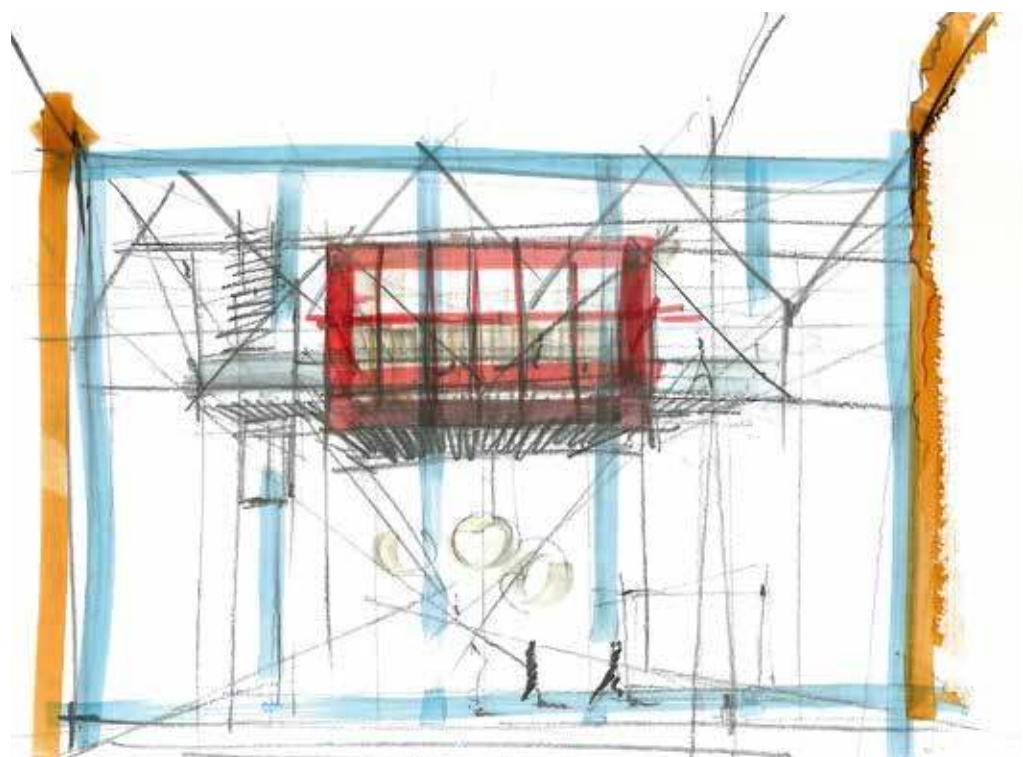
Sehr zugute kam den Planern die Baugeschichte des Gebäudes – denn der Bau des Gefängnisses an der Grabenallee ist einer Justizreform zu verdanken, die der badische Großherzog Leopold (1790–1852) in die Wege leitete. Zuvor waren die Gefangenen in den Stadttürmen regelrecht eingepfercht: in überbelegten, viel zu kleinen Zellen, wo sie untätig vor sich hin vegetierten. Resozialisierung? Früher kein Thema.

Der Großherzog beauftragte seinen Hofbaumeister Heinrich Hübsch (1795–1863), Gefängnisse nach amerikanischem Vorbild zu planen, um die Häftlinge menschenwürdig unterzubringen. Man orientierte sich am Eastern State Penitentiary in Philadelphia. So entstanden in Baden die Central-, Kreis- und Amtsgefängnisse.

Der Standort des Offenburger Amtsgefängnisses, im Volksmund schnell „Villa Hübsch“ genannt, war von Anfang an umstritten. Denn der Knast sollte in unmittelbarer Nachbarschaft des Grimmelshausen Gymnasiums entstehen, damals noch das Großherzogliche Gymnasium. Die Lehrer wehrten sich

erbittert gegen den Bau. Sie sahen darin eine Gefahr für die Sittlichkeit der ihnen anvertrauten Jugend. Wörtlich hieß es damals:

„Verkennt nicht die gotteslästerlichen Flüche, Zoten, zweideutigen und offenbar zur tierischen Wollust verführenden Gesänge, Lieder und Ausrufungen. Das Herz des Menschenfreundes, des Erziehers wende sich davon



Throwback: Offenburgs Stefan Strumbel hat sich noch schnell im alten Knast verewigt (rechts) - dann begann der Umbau. An vielen Stellen wurde aus zwei oder drei Zellen ein Hotelzimmer (unten)



ab ... Wir Lehrer und Erzieher wären aber genötigt, zu jeder Jahreszeit, selbst in den heißesten Sommermonaten die Fenster hermetisch abgeschlossen zu halten.“

Die Lehrerschaft hatte mit ihren Protesten Erfolg - und so wurde das neue Gefängnis für rund 40 Häftlinge jenseits des Mauergrabens gebaut. Das Vorderhaus entstand zwischen 1843 und 1845, das Hinterhaus zwischen 1847 und 1849. Offenburg zählte zu den Amtsgefängnissen, in denen vor allem Untersuchungsgefangene und Kleinkriminelle untergebracht wurden.

Ein Ort mit Geschichte - und ein Traum für einen in Konversionsfragen erfahrenen Architekten wie Jürgen Grossmann, der in der Region auch anderen alten Buden schon neues Leben verliehen hat: den Kasernen der Kanadier in Lahr, Schloss Rittersbach bei Bühl und dem ab 1882 errichteten Gebäude der Nervenheilstation Illenau in Achern, ebenfalls ein Monument aus rotem Sandstein. Zahlreiche Vorgaben der Stadt Offenburg für dieses denkmalgeschützte Gebäude mussten berücksichtigt werden - und doch kristallisierte sich schnell eine Grundidee heraus. „Der Schlüssel für dieses Projekt war der Gefängnishof“, sagt Grossmann rückblickend. „Er bot die Möglichkeit, beide Gebäude zu einer Einheit zu verbinden und dem Gebäude einen ganz neuen Charakter zu geben: offen, transparent, einladend und modern.“ Schon die ersten Skizzen zeigen eine filigrane Stahlkonstruktion mit viel Glas und einen über der Rezeption schwebenden



Konferenzraum. Das Restaurant nach Südosten hin, davor eine kleine Terrasse und der Blick auf den Bürgerpark. Zur Erschließung der Zellen hatte Grossmann an in den Kubus ragende Gänge gedacht.

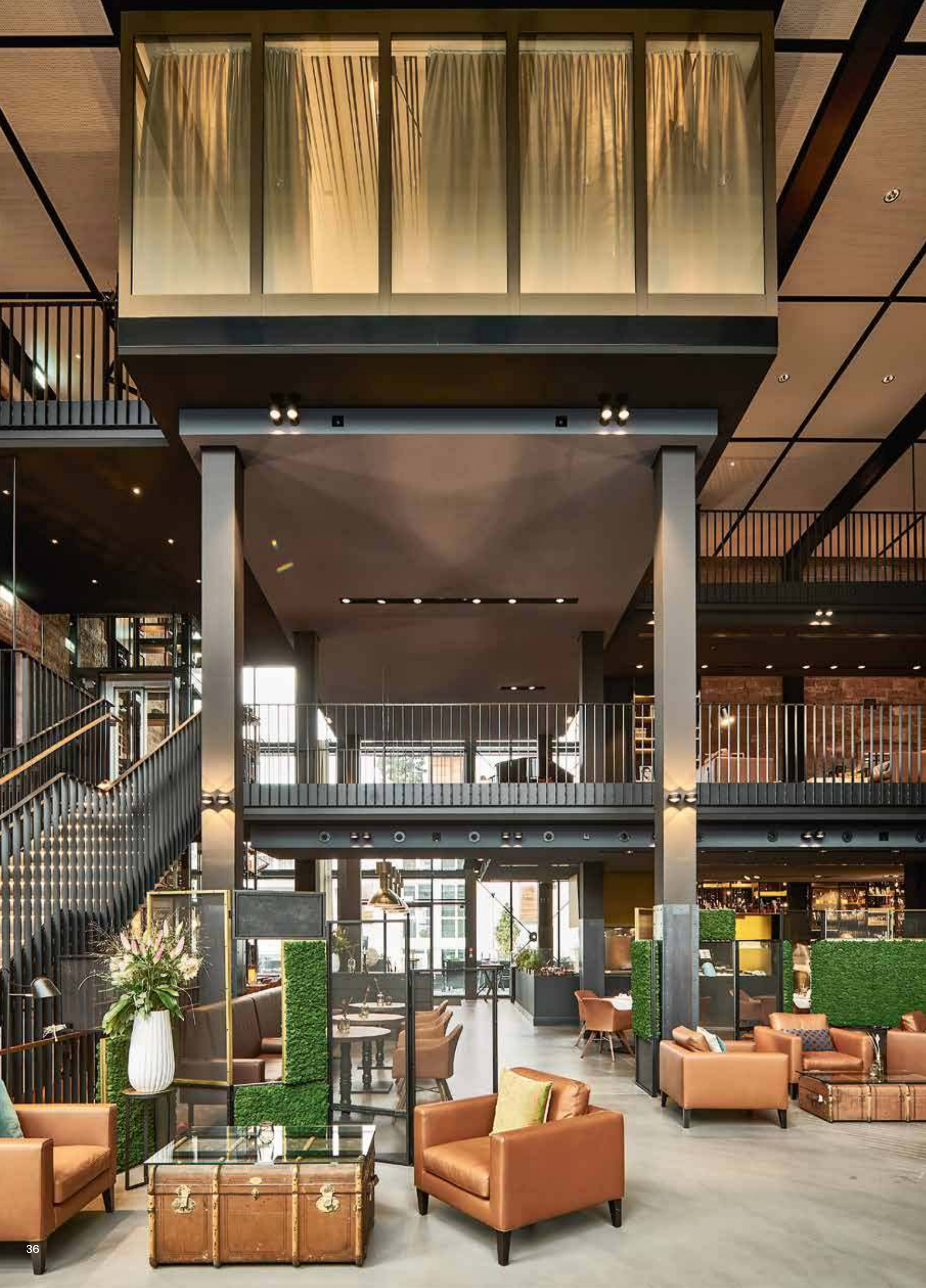
In den Details gibt es in dieser Phase noch ganz unterschiedliche Optionen. Stützen aus poliertem Edelstahl und weiße Möbel

als Kontrast zum roten Stein? Oder vielleicht helixhaft gewundene, kunstvoll gemauerte Stützen aus Backstein, auf denen der Konferenzraum thronen kann? Favorit aber ist eine Lösung, die der alten Bausubstanz das Rampenlicht überlässt. Schwarzer Stahl und ein betongrauer Boden - zeitlos schön und ein Realität werdender Ausbruch aus dem ansonsten oft etwas biedereren und wenig



Das Bild rechts täuscht ein wenig: So viel war mit Baggern gar nicht auszurichten - eher brauchte es unfassbar viel Manpower, um ganz behutsam mit der denkmalgeschützten Bausubstanz umzugehen, die einst extra darauf ausgelegt war, allem zu trotzen, was hier rein oder raus wollte...





Das Ergebnis: Blick auf den scheinbar schwebenden Konferenzraum über der Lobby. Rechts hinten erkennt man gut die Galerie - sehr stilvoll mit kleiner Bar und Klavier.

Innovativ zu dieser Zeit: der polierte Betonfußboden. Sehr edel, sehr langlebig und die perfekte Materialität für einen Ort wie das Liberty

GROSSMANN'S REZEPT FÜR KONVERSIONS- PROJEKTE: „WIR VERÄNDERN SO VIEL WIE NÖTIG UND SO WENIG WIE MÖGLICH“

großstädtischen Offenburg, das sich seinerzeit noch nicht recht entscheiden kann, ob es dem eigenen Anspruch gerecht werden mag, den es als Oberzentrum de facto hat.

However. Grossmann reicht den Bauantrag ein und es geht ans Eingemachte. Schwere Jungs wie der auf Entkernungen und Rückbau spezialisierte Hüne Georg Weber machen sich ans Werk. Von Hand wird Stein um Stein zurückgebaut, werden Mauern freigelegt, Gitter gesägt und bauhistorisch Bedeutsames wie die im Original erhaltenen Türen liebevoll aufbereitet. Ein echter Spagat für alle Beteiligten – denn einerseits muss viel verändert werden (man denke nur an Brandschutz, Haustechnik und die Ansprüche kommandierender Gäste), andererseits aber soll das Gebäude seinen Charakter behalten. Auch hier ist Grossmanns Erfahrung als Denkmal-Spezialist wertvoll. Man kennt ihn im Regierungspräsidium, vertraut seiner Arbeit, seinem Fingerspitzengefühl und seiner Leidenschaft für gute Architektur. Er ist es, der

zwischen Bauherren und Behörden vermittelt und dem es zugute kommt, dass er stets sagt:

„Wir verändern so viel wie nötig und mit so wenig Eingriffen wie irgend möglich.“

Die Bauherren und ihr Controller denken da ganz ähnlich: „Wir wollten vor allem mit ortsansässigen Firmen ein Hotel errichten, das für sich steht, etwas Singuläres, eine Eigenmarke, die ihresgleichen sucht. Es ist auch ein Standortbekenntnis für Offenburg und diese wunderbare Landschaft. Früher hatten jene, die hier lebten, nur einen Gedanken: ‚Wir möchten hier raus!‘ Wer heute hier eintritt, soll den Wunsch verspüren: ‚Hier möchte ich bleiben!‘“ Fünf Jahre dauerten Planung und Umsetzung insgesamt. Die Rohbau-Arbeiten starteten im April 2016 und am 1. Oktober 2017 öffnete das Hotel Liberty schließlich seine Pforten.



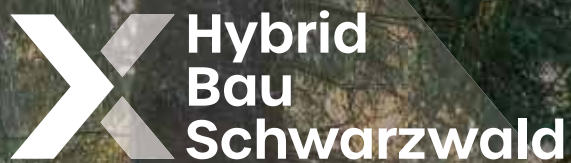
Blick in die zwischenzeitlich mit diversen Designpreisen ausgezeichneten Zimmer und Suiten (o.) mit warmen Farben, freistehenden Bädern, viel echter Kunst an den Wänden und immer wieder ein wenig erlebbarer, historischer Bausubstanz wie hier im Dachgeschoss

Der helle, frei atmende Glas-Kubus, den die Gäste als Erstes betreten, bietet dem Liberty das perfekte Entree: 21 Meter lang, 18 Meter breit, Außenhöhe 12, Innenhöhe 10,5 Meter. Leicht getöntes, wärmeabsorbierendes Glas. Als zentrales Element wirkt er voluminös, spannend, behaglich – aber nicht dominant. Der Kubus verbindet die alten, mächtigen Zellengebäude nicht einfach. Er integriert sie vielmehr in ein einheitliches Ensemble, macht daraus etwas ganz Neues, ohne jedoch den Charakter der alten Gefängnisanlagen zu zerstören.

Derbes altes Mauerwerk, kalte Materialien, Gitter, Absperrungen, Enge – alles brachial wirkend, bedrückend, ja angsteinflößend. Das war die Ausgangslage, die Herausforderung an Architekten und Designer. Denn hier sollten sie Wohnlichkeit, Wärme und Behaglichkeit erzeugen.

Sie konterten mit warmen Farben – nicht aus dem Farbkatalog, sondern immer mit warmen Beimischungen. Etwa beim Dreiklang Schwarz-Weiß-Grau. Oder bei den gern genutzten Blau- und Grüntönen.

Neben weichen Farben setzten sie dem rauen Umfeld auch weiche Materialien entgegen, schafften so überraschende Gegensätze. Dabei wird das Alte nicht überdeckt, einfach nur verborgen, sondern vielmehr geschickt ergänzt, kontrastiert, oft magisch neu zur Geltung gebracht. Das Neue passt sich im Gesamteindruck dabei an, harmonisiert, aber bitte: immer gefühlvoll.



Ein Unternehmen von WACKER und Rombach

WIR BAUEN NACHHALTIG.

Holz und Beton perfekt kombinieren – um noch nachhaltiger, gesünder und schneller zu bauen. Mit der neu gegründeten Hybridbau Schwarzwald bündeln die beiden Traditionsunternehmen aus der Ortenau ihre Kräfte und bieten Bauherren noch mehr Service und Planungssicherheit rund um die zukunftsweisende innovative Bauweise.



Weitere Infos: [hybridbau-schwarzwald.de](https://www.hybridbau-schwarzwald.de)



Perfekt für einen Business-Lunch mit Geschäftsfreunden oder einen schönen Abend in stilvoller Atmosphäre: das Restaurant Wasser & Brot mit seiner offenen Küche und dem Holzkohlegrill ist einer der Gründe, warum die Offenburger freiwillig ins Gefängnis gehen

Ob Schränke, Tische oder die Betten: Nahezu das gesamte Mobiliar besteht aus handgemachten Maßanfertigungen, eigens für das Liberty produziert und der individuellen Gebäudestruktur und dem Design-Plan angepasst. Ebenso zum Beispiel die Lampenkörper, um die Gewölbedecken in Fluren und Zimmern zu erleuchten.

Das ganze Ambiente ist eine singuläre Kreation: Da stehen weiches, braunes Leder und dicke Baumwollstoffe gegen Backstein und kantiges Gebälk. Die Auflagenteppiche unter den Betten: massiv, aber in sanftem Grau-Grün. Das Eichen-Parkett: mit grober Struktur, aber in warmem, dunklem Braun. Der Verputz an den Wänden: kalter, mineralischer Baustoff, aber in weichen Farbvarianten aus Grün, Braun und Grau. Harte Wände, warme Farben. Eine Anmutung von Industrial

Eine Burg? Fast! Die aus Bettlaken geknotete Seilleiter für die Flucht aus dem Knast verrät dann doch die ursprüngliche Bestimmung dieser dicken Mauern



30 JAHRE

ERFAHRUNG IN SERVICE UND ENTSORGUNG.



HEINRICH KELLER TRANSPORTE

- Containerdienst von 5 m³ bis 40m³
- Transporte bis 80 m³ Schüttgut
- Baggerarbeiten
- LKW mit Ladekran und verschiedene Anbaugreifer (Holzgreifer, Polypgreifer, Zweischalengreifer)

KELLER GMBH



DEMONTAGE UND RÜCKBAU VON:

- Lüftungsanlagen
- Heizungs- und Tankanlagen (Fachbetrieb nach WHG)
- Industrieanlagen
- Gebäuderückbau
- Staubfreier Rückbau von Gebäudeteilen
- KMF Sanierung Nach TRGS 521
- Asbestsanierung Nach TGRS 519

BAUDIENSTLEISTUNGEN:

- Heizungsbau
- Sanitär
- Rohbauarbeiten
- Betonarbeiten
- Maurerarbeiten
- Hausmeisterservice



KELLER GbR

- Entsorgung
- Rohstoffhandel
- Vermietung



Eingecheckt? Dann kann es ja losgehen! Hier tafeln die Gäste im Erdgeschoss bei Wasser & Brot mit Blick auf die offene Küche (links im Hintergrund) und die alten Gitterstäbe

Design, aber kreativ variiert. In den Badezimmern nur ein metallisches, cleanes Blau? Nein, es ist ein warm gemischtes Nachtblau, aufgebracht auf eine strukturierte Oberfläche: Putz mit etwas gröberer Körnung, ebenflächig aufgezogen, aber nicht völlig glatt abgezogen. Die grauen, glanzbeschichteten Stabfliesen und die Milchglas-Trennwände: glatte Flächen mit einem Hauch Grün - als Kontrast zur strukturierten Wand außen herum. Die Stahl-Armaturen von Grohe: nicht in klassischem „Chrom“, sondern Nickeloptik mit Brauntönen. Selbst der dunkle Farbton des beschichteten Stahls in den Zimmern oder auf den Stahlträgern in der Lobby: Es ist ein warm gemischtes Schwarz.

Liberty is the key to feel free. Das kommt an – auch in der Fachwelt. 2022 wird das Liberty zum Hotel des Jahres in Deutschland gekürt, im gleichen Jahr gibt es mit dem German Cuisine Global Winner auch eine internationale Auszeichnung. Für das Magazin Falstaff wie das Genussportal Gourmetwelten ist das Liberty ebenfalls sehr empfehlenswert, und wenn für eine Fernsehaufzeichnung mal wieder Stars in Offenburg sind: Dann trifft man mit etwas Glück Helene Fischer oder Thomas Gottschalk am Frühstücksbuffet oder später in der Brown&White-Bar, vielleicht auch Matthias Schweighöfer und Jan-Josef Liefers. Das Liberty – inzwischen unter der Führung von Gastgeber Christian Henninger – hat sich als erste Adresse in Offenburg etabliert. Zumal es im Restaurant, dem Wasser & Brot, inzwischen auch viel mehr als nur karge Gefängnis-Kost gibt. ||

TEXT : Ulf Tietge
FOTOS : Archiv Grossmann Group

WEIL INTERIOR DESIGN NICHT NUR EINE TAPETE IST



GROSSMANN

INTERIORS



Aus Aitos am Schwarzen Meer über Bordeaux, Brüssel, Paris und Straßburg nach Offenburg: Architekt Svet Ivanoff arbeitet seit 22 Jahren mit Jürgen Grossmann zusammen und ist seit 2005 als Partner in der Grossmann Group an seiner Seite. Seine Themen sind Architektur-Konzeption, Denkmal, Städtebau und Projektentwicklung

SVET IVANOFF UND DAS PRINZIP DER EHRlichen NACHHALTIGKEIT

Wie man dem Klima wirklich hilft? Mit einem Herz für alte Buden und dem Hirn, was draus zu machen. Genau dafür gibt es Svet Ivanoff. Als Partner der Grossmann Group ist er die treibende Kraft hinter vielen Dornröschen-Projekten

Nachhaltigkeit... Gibt ja kaum ein strapazierteres Wort derzeit – aber ist wirklich immer alles Gold, was grün glänzt? Als Architekt und Projektentwickler hat Svet Ivanoff dazu eine klare Meinung. Denn sein Horizont geht weit über Energieausweise oder kurzfristige Rendite-Überlegungen hinaus. Warum manchmal der steinige Weg besser ist und es einen Unterschied zwischen echter und vermeintlicher Klimafreundlichkeit gibt – darüber haben wir mit dem Teilhaber und Motor der Grossmann Group ausführlich gesprochen.

Herr Ivanoff, wie definieren Sie Nachhaltigkeit? Nachhaltig ist für uns, nicht mehr zu verbrauchen, als wir zur Verfügung haben.

Tatsächlich aber verbrauchen wir als Gesellschaft derzeit so viele Ressourcen, als wäre Deutschland doppelt so groß. Wir alle spüren die Konsequenzen dieser Handlung. Gelingende Nachhaltigkeit ist für mich, wenn wir die Welt an unsere Kinder in einem besseren Zustand zu übergeben, als wir sie von unseren Eltern bekommen haben.

Bei der Mipim in Cannes oder der Expo Real in München – spricht man da über Nachhaltigkeit? Klar! Man spricht über das Thema schon seit etwa 20 Jahren, also seit die damalige Bundesregierung die Flächeninanspruchnahme in Deutschland von 140 auf 40 Hektar am Tag reduzieren wollte. Das war die erste konkrete Aussage über verbindliche Maßnahmen für Nachhaltigkeit. Die breite Masse aber hat das damals nicht interessiert. Erst seit etwa fünf Jahren beschäftigt sich die Branche ernsthaft mit ESG, grüner Entwicklung und Nachhaltigkeit. Allerdings geht es dabei oft darum, einen grünen Stempel zu bekommen und damit das Projekt nach außen als nachhaltig zu präsentieren, teurer zu verkaufen oder eine bessere Finanzierung zu bekommen. Die Grundsätze und die Sinnhaftigkeit der Nachhaltigkeit betrachtet man dabei immer noch zu wenig.

Mal ganz platt gefragt: Was ist eigentlich eine nachhaltige Projektentwicklung? Eine nachhaltige Projektentwicklung ist die konkrete Handlung, einen messbaren und spürbaren Mehrwert zu erreichen. Das war immer das Ziel unserer Entwicklungen. Auch vor 15 Jahren, also am Anfang unserer Aktivitäten, wollten wir stets einen Zustand schaffen, der eine deutliche Verbesserung

bedeutet, ohne dadurch jedoch Nachteile für die Umwelt oder nachfolgende Generationen zu riskieren.

Gibt es dafür ein Beispiel? Wir sind bekannt als Problemlöser und als Pragmatiker – und nach diesen zwei Prinzipien arbeiten wir, seit wir unsere erste Projektentwicklungsfirma gegründet haben. Das erste Objekt war eine historische Schule in Bühl mit einem ungünstigen Grundriss und schwieriger Baustruktur. Dieses Gebäude sollte abgerissen werden, bis wir uns entschieden haben, das Gebäude zu retten. Das haben wir aus Überzeugung gemacht, weil wir sicher waren, dass Werte zu erhalten und zu entwickeln besser ist als Abriss und Neubau. Das war zu einer Zeit, in der man noch lange nicht über CO₂-Ausstoß und Klimakrise gesprochen hat. Die meisten Investoren haben allein aus praktischen Gründen gehandelt, den Bestand abgerissen und wieder neu gebaut.

Also ist nachhaltige Projektentwicklung für die Grossmann Group ein alter Hut? So gesehen ja. Kurzfristig gesehen ist es tatsächlich der einfachere Weg, bestehende Werte zu liquidieren und einfach mit Gewährleistung und neuer Technik wieder neu zu erstellen. Für uns aber war der Wertverlust vorher so schmerzhaft, dass wir uns

„NACHHALTIGE ARCHITEKTUR IST EINE INTELLIGENTE PLANUNG, DIE AUF EINE LANGE NUTZUNGSDAUER AUSGELEGT IST“

für den schwierigeren Weg entschieden haben. Heute sage ich: Das war ein Glück für viele Bestandsgebäude und Denkmäler, die

wir in den vergangenen 15 Jahren saniert und denen wir ein zweites Leben geschenkt haben. Meistens war es so, dass Bürgermeister oder Eigentümer zu uns gekommen sind, nachdem sie erfolglos vieles anderes ausprobiert und versucht haben. Wir waren die letzte Rettung für diese Bauten, die viele Menschen als schön empfunden haben, die aber aus anderen Gründen zum Abriss verurteilt waren.

Und was ist nachhaltige Architektur?

Nachhaltige Architektur – das ist ein wichtiger Teil des ganzen Themas Nachhaltigkeit und eines, das wir gut beherrschen. Ich erklär's kurz: Nach der Norm wird ein Gebäude theoretisch betrachtet und berechnet. Da wird als Lebensdauer eine Zahl gesetzt und innerhalb dieser Periode alles berechnet. Wir wissen mittlerweile, dass der größte CO₂-Ausstoß beziehungsweise Energieverbrauch beim Bau eines Gebäudes, dem Abriss und der Entsorgung anfällt, grob 60 Prozent.

Stellen Sie sich vor, Sie errichten Gebäude, die so intelligent und umsichtig gebaut sind, dass man sie umbauen kann. Von mir aus wird aus einem Bürogebäude ein Wohngebäude oder man nutzt es für Arztpraxen oder als Lagerflächen – was halt gerade gebraucht wird. Das gibt Ihnen die Möglichkeit, die typische Lebensdauer von 60 Jahren deutlich auszuweiten. Auf 80, 100 oder auch 150 Jahre. Bei Jürgen Grossmanns Kloster Erlenbad geht es nach 100 Jahren als Heimat der Nonnen jetzt um die nächsten 100 Jahre. Die Energie für die Errichtung des Gebäudes verteilt sich so auf einen viel längeren Zeit-

raum, und das spielt eine große Rolle, weil wir eben über 60 Prozent der Ressourcen sprechen. Nachhaltige Architektur ist also eine intelligente Planung, die auf eine lange Nutzungsdauer ausgelegt ist. Das ist die Grundlage aller Neubauten, die wir erstellen – alle können problemlos für andere Nutzungen transformiert werden.

Welche Rolle spielen grüne Dächer und Fassaden und derlei? Bringt das was – oder ist das nur hübsche Symbolik?

Grüne Dächer und begrünte Fassade betreffen die Oberfläche im direkten und indirekten Sinne. Das ist das, was die Menschen sehen. Allerdings kratzen wir hier nur an der Oberfläche, der Mehrwert für die Nachhaltigkeit verbirgt sich in den Themen, die ich vorher beschrieben habe. Wir haben nichts

gegen grüne Dächer und begrünte Fassaden. Allerdings darf man dabei die Verhältnismäßigkeit nicht aus den Augen verlieren. Ein Beispiel: Sie renovieren ein bestehendes Gebäude. Sie erhalten also die Struktur, müssen aber ein Gründach bauen. Meistens sind Dächer knapp berechnet und können keine weitere Lasten aufnehmen. Gerade ein Gründach aber muss viel Wasser speichern, weil das eben seine Funktion ist – und das ist eine große Belastung für die alte Decke. Sie haben dann die Chance, die Decke abzureißen und neu zu betonieren. In vielen Fällen ist das aus statischen Gründen sehr schwierig, manchmal auch unmöglich. Kann also sein, dass die Verhältnismäßigkeit nicht gegeben ist und Sie lieber das alte Dach behalten, keinen Abfall produzieren und damit einen größeren Beitrag für die Nachhaltigkeit leisten, als wenn Sie ein neues Gründach bauen.





Vordergründig zeigt dieses Bild die alte Hochrhein-Eggberg-Klinik in Bad Säckingen – hintergründig aber einige zehntausend Tonnen CO₂, die in der Gebäudesubstanz gebunden sind. Klimafreundlich und nachhaltig ist es daher, solche Gebäude zu sanieren und weiter zu nutzen, statt sie abzureißen und weitere CO₂-Emissionen für Neubauten zu verantworten

Grundstücke, sehr häufig sind in der Altstadt Häuser mit fünf oder sechs Geschossen. Wenn man dazu die Lebensdauer von einigen Hundert Jahren nimmt, kommt man auf eine Energiebilanz, die kein anderes Bauwerk vorweisen kann.

Was halten Sie von modularer Bauweise, die ja komplett wieder auseinandernehmbar und recycelbar sein soll?

Wenn Sie damit die neue Tendenz für Serienfertigung meinen – nach dem Prinzip der ehrlichen Nachhaltigkeit ist das der falsche Ansatz. Es mag sein, dass man bei manchen Projekten damit ein gutes Ergebnis erzielen kann, aber aus unserer Sicht ist das alles andere als eine Wunderlösung. Die Ergebnisse modularer Bauweise habe ich im Ostblock erlebt, wo ich geboren und aufgewachsen bin. Und wenn man sich das mal anschaut, dann ist die Lebensdauer dieser Gebäude zeitlich doch sehr begrenzt und an vielen Orten weiß man nicht, was man mit diesen Hinterlassenschaften noch anfangen soll. Hinzu kommt die Tatsache, dass wir keine neuen grünen Flächen mehr verbauen wollen, sondern freie Grundstücke, Brachflächen, Nischen und Baulücken nutzen möchten. Intelligente, passgenaue Lösungen aber können Sie mit seriellen Produkten kaum realisieren. Das ist für mich definitiv nicht die Zukunft.

Es gibt Architekten, die unter nachhaltiger Architektur vor allem Energieeffizienz verstehen. Je mehr Dämmung, je weniger Wärmebedarf, desto besser. Mitunter führt das zu Häusern,

Das klingt kompliziert...

Jein. Die meisten Menschen verstehen das erst, wenn sie das Thema Immobilien zu 100 Prozent beherrschen, alle Phasen kennen – von der Entstehung über die Nutzung bis zum Abriss – und das alles auf eigene Rechnung gemacht haben. Dadurch bekommt man ein Gefühl für das Verhältnis von Nutzen und Kosten und kann überhaupt erst verhältnismäßige Entscheidungen treffen. In unserer inzwischen überregulierten Welt haben wir diese Freiheit jedoch selten. Sehr oft müssen wir kontraproduktiv arbeiten, um überhaupt eine Genehmigung zu bekommen und das Projekt zu realisieren – das ist, als ob man eine Grippe in Kauf nimmt, statt sich mit Pest und Cholera herumzuschlagen.

Offenburg liegt nah am Schwarzwald, einer der walddreichsten

Gegenden Deutschlands. Da liegt es nahe, nach Holz als Baustoff und den Chancen moderner Hybrid-Bauweisen zu fragen. Wie sehen Sie das?

Nachhaltigkeit und Holz – das passt natürlich. Aber nur, wenn man weiß, wie es funktioniert. Europäische Innenstädte aus dem Mittelalter bestehen häufig aus Fachwerkhäusern und zeigen, dass man auch damals schon viel von nachhaltigem Bauen verstand. Ein gutes Beispiel dafür ist die historische Innenstadt von Straßburg, wo ich studiert habe. Nur die notwendigen Bauteile wurden in Stein gemauert, alles andere in Holz gebaut. Allerdings so, dass man eine bestehende Struktur komplett auseinandernehmen und woanders aufbauen oder auch umbauen kann. Das sogar oft mit denselben Balken. Dazu kommt die optimale Verdichtung der



Vorher-nachher - kaum wiederzuerkennen: Aus einer dem Abriss geweihten Klinik (unteres Foto) entstand in Bad Bellingen diese moderne Seniorenwohnanlage. Bauvolumen: rund 28500 Quadratmeter. Durch den Erhalt der Bausubstanz werden auf 50 Jahre gerechnet rund 1600000 Kilogramm CO₂ eingespart. Zum Vergleich: Um so viel CO₂ zu binden, bräuchte es eine Waldfläche so groß wie elf Fußballfelder (ein Baum = 10 Kilo CO₂)

in denen man nicht einmal mehr die Fenster öffnen sollte...

Was die Kollegen machen, ist eine Folge der vielen Regeln und Normen, die uns zwingen, Wege zu nehmen, die mitunter nicht zum Ziel führen – denn so wird noch mehr Material verbaut und Nutzfläche verschenkt.

Aber man muss hier differenzieren. Manche dieser Elemente sind durchaus sinnvoll. Wir bauen grundsätzlich in allen Neubauten eine kontrollierte Be- und Entlüftung mit Wärmerückgewinnung. Das ist eine technologisch komplexe und teure, aber sehr sinnvolle Investition. Die Fenster können natürlich trotzdem geöffnet werden – aber sie müssen nicht, weil man durch diese Anlagen den notwendigen Innenraumkomfort permanent erreicht.

Wenn Sie neu oder umbauen: Ermitteln Sie dann Klimafolgen oder Umweltaspekte? Kann ich von Ihnen die Info bekommen, wie viel CO₂ der Bau oder die Sanierung eines Gebäudes verursacht haben?

Wir untersuchen tatsächlich jedes neue Objekt, das wir entwickeln. Dabei machen wir keine langen und komplizierte Berechnungen, sondern arbeiten nach dem Prinzip, dass alle Bauteile erhalten werden, die wir sinnvoll nutzen können. Die St.-Marien-Klinik in Bad Bellingen haben wir beispielsweise nicht abgerissen, sondern umgebaut. Wir konnten mit der alten Struktur nicht die maximale Gebäudehöhe voll ausnutzen. Aber durch den Erhalt der Baustruktur haben wir

auf eine Lebensdauer von 50 Jahren gerechnet rund 140 000 Tonnen CO₂ eingespart. Nach 15 Jahren aktiver Projektentwicklung haben wir eine Bilanz, die sich zeigen lässt: Durch die Brachflächen, die wir entwickelt haben, haben wir Hunderte von Hektar Natur gerettet, und durch die Bestandsgebäude, die wir nicht abgerissen haben, haben wir Millionen Tonnen CO₂ gespart. Dieses Ergebnis gibt uns Mut, dass wir nach diesem Prinzip weitermachen, unseren Beitrag für eine ehrliche Nachhaltigkeit leisten und damit die Zukunft messbar und sichtbar besser gestalten. ||

TEXT / INTERVIEW: Ulf Tietge
FOTOS: Dimitri Dell, Grossmann Archiv

Die Personalflüsterer

Ängste nehmen. Sorgen lindern. Schnelle Hilfe vermitteln.

Das externe doQtor Psychologie- und Facharztservice-Abo für die mentale und körperliche Gesundheit Ihrer Mitarbeiter:innen. Hocheffektiv bei minimalem Aufwand.

- Anonyme Kontaktaufnahme (Telefon, Chat, E-Mail)
- Sofortige Erstberatung (familiäre, betriebliche, persönliche Probleme)
- Vermittlung kurzfristiger Facharzttermine
- Absolute Diskretion



Für mehr Mitarbeiterwohl, Arbeitsplatzattraktivität, gutes Betriebsklima und weniger Fehltage!

Jetzt informieren oder direkt anfragen!



Psychologie- & Facharztservice
doQtor GmbH
Breite Straße 42, 50667 Köln
Telefon +49 221 670268-00
www.doQtor.de





DEIN FREUND UND HELFER

Der Staat ist hier nicht Bauherr, sondern Mieter - denn die Grossmann Group baut die neue Bundespolizeiinspektion in Offenburgs Norden. 2024 zieht die Belegschaft der Bundespolizei hier ein - ein Großprojekt, bei dem alles nach Zeitplan läuft...



Spatenstich im Dezember, Richtfest im September 2023. Mit anderen Worten: Nur neun Monate, und schon steht das Baby! Über den Erfolg der straffen Umsetzung im Zeitplan freuen sich in Offenburg die Bundespolizisten genauso wie die versammelte Mannschaft der Grossmann Group. Denn aus einer Brachfläche nördlich vom Bahnhof ist hier im Eiltempo Neues entstanden. Nach einem Dreivierteljahr Bauzeit ging es in der Okenstraße 110 (B3) schon an den Innenausbau.

Investor Jürgen Grossmann dankte beim Richtfest allen Beteiligten für ihre „fantasti-

sche Arbeit“. Das traditionsreiche Offenburger Bauunternehmen Wacker etwa sei bei der Fertigstellung des Rohbaus nicht nur im Zeitplan geblieben, sondern habe diesen sogar überholt. Grossmann: „Man hört das nicht mehr so häufig, aber wir liegen vor der Zeit.“ Der stellvertretende Leiter der Bundespolizeiinspektion Offenburg, Armin Hansmann, sagte: „Ich danke den Verantwortlichen der Grossmann Group für die gute und stets flexible Zusammenarbeit. Der neue Standort bietet uns in strategisch günstiger Lage eine gute Erreichbarkeit, gute Arbeitsbedingungen, welche dem Anspruch an die

Leistungsfähigkeit der Bundespolizeiinspektion Offenburg gerecht wird!“

Investor ist hier nicht der Staat, sondern die Grossmann Group: Für die Bundespolizeiinspektion nehmen die Projektentwickler insgesamt 18 Millionen Euro in die Hand. Daraus werden 3600 Quadratmeter Nutzfläche (auf mehr als 4000 Quadratmetern Grundstücksfläche) und 17200 Kubikmeter umbauter Raum auf fünf Stockwerken. Mit dem Bundespolizei-Neubau wird Grossmanns architektonische Vision für das Areal jetzt greifbarer denn je: „Unser Fokus lag



Fünf Stockwerke für die Bundespolizei: Nachträglich kann der Grundriss flexibel angepasst werden – möglich durch die Beschränkung auf wenige tragende Innenwände. Das Gebäude ist nach neuesten Erkenntnissen der polizeilichen Arbeit geplant

Das Bild unten zeigt Armin Hansmann, stellvertretender Leiter der Bundespolizeiinspektion Offenburg, beim Spatenstich 2022. Bundespolizei-Projektleiter Frank Schwarz und er waren wichtige Ansprechpartner für die Grossmann Group und trugen viel dazu bei, dass der Zeitplan eingehalten werden konnte



auf einem in mehrfacher Hinsicht guten Gebäude: funktional und nachhaltig, aber eben auch so gut gestaltet, dass man hier gern zur Arbeit geht.“ Geometrisch betrachtet handelt es sich bei Grossmanns Entwurf um zwei aufeinander liegende Gebäudkörper. Den unteren Körper bilden das Erdgeschoss und der erste Stock. Sie sind gegenüber den höher liegenden Geschossen rückversetzt und erhalten eine dunklere Farbgebung. Dadurch wirken sie als Sockel deutlich schwerer als der obere Gebäudeteil, der beinahe zu schweben scheint. Leichtigkeit bringen auch die Fenster ins Spiel: Die

raumhohen und bodentiefen Fenster der Obergeschosse wurden geschossübergreifend als durchgängige Bänder gegliedert, wodurch ein sehr filigranes Erscheinungsbild entsteht. Die Wandscheiben zwischen den Fenstern wirken dadurch schmal und hoch, fast stützenartig. Die Gestaltung der Räume ist hell und luftig geplant und setzt auf die Beschränkung auf wenige, zeitlose Materialien.

Um den massiven Sockel wiederum zu öffnen, wurde der öffentliche Zugang an die Gebäudeecke zur Bundesstraße gelegt. Der Quader ist an dieser Stelle aufgebrochen

und über zwei Geschosse verglast. Das wirkt der Strenge des Gebäudes entgegen und schafft Transparenz zum öffentlichen Raum. Das Wärmedämmverbundsystem der gesamten Fassade arbeitet mit einem speziellen Außenputz, der aus sogenannten Putzriemchen besteht. Die ziegelsteinartigen Platten werden einzeln per Hand auf eine Armierungslage geklebt und anschließend wie ein Sichtmauerwerk verfugt.

Im Inneren zeichnet sich das Gebäude durch die Beschränkung auf sehr wenige tragende Innenwände aus. Das gibt der Bundes-



Der Neubau in der Okenstraße 110: Von hier aus werden bald Einsätze im Ortenaukreis und in den Landkreisen Rastatt, Freudenstadt, Rottweil sowie dem Stadtkreis Baden-Baden koordiniert. Das Foto wurde beim Richtfest gemacht

polizei als Mieter die Freiheit, je nach Bedarf auch später noch Grundrissanpassungen vorzunehmen. Markus Jörg von der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben lobte das bisher noch seltene Kooperationsmodell mit einem privatwirtschaftlichen Investor: „Die Zusammenarbeit mit dem Bauherrn war in allen Phasen des Projekts stets kooperativ und professionell.“

Die Bundespolizeiinspektion wird rund um die Uhr besetzt sein. Von Offenburg aus werden die Einsätze im Ortenaukreis und in den Landkreisen Rastatt, Freudenstadt, Rottweil sowie dem Stadtkreis Baden-Baden koordiniert. Die Bundespolizeiinspektion ist daher nach neuesten Erkenntnissen der polizeilichen Arbeit geplant. Neben einer 24/7-Bundespolizeiwache sind im neuen Gebäude Räumlichkeiten für die Verwaltung, die Einsatz- und Fortbildungskoordination, die Polizeitechnik sowie für den kriminalpolizeilichen Ermittlungsdienst vorgesehen. Auf dem Polizeigelände werden mehr als 50 Stellplätze angelegt, teils mit elektrischen Schnellladestationen für Polizeifahrzeuge. Zu

ihrer Versorgung wird es eine eigene Trafostation zum Anschluss an das Mittelspannungsnetz geben. Das Gebäude wird mit einer Lüftung mit Wärmerückgewinnung und einer Heizung mit 100 Prozent Biomasse (Holzpellets) ausgestattet. Ebenerdig wird es im Gebäude einen großen Fahrradraum mit Lademöglichkeit für E-Bikes geben. Der Neubau wird dem Stellenzuwachs gerecht, den die Bundespolizei an ihrem neuen Inspektionssitz sowie den Revieren in Kehl und am Flughafen Karlsruhe / Baden-Baden erfährt.

Offenburgs Baubürgermeister Oliver Martini sieht die Bundespolizeiinspektion als wichtigen Baustein zur Entwicklung im Nordwesten der Stadt – auch im Hinblick auf den neuen Klinik-Campus in unmittelbarer Nähe. Offenburgs nördlicher Stadteingang habe sich damit schon jetzt sehr zum Positiven verändert. ||

TEXT: Thomas Glanzmann
FOTOS: Grossmann Archiv, Jigal Fichtner, Konstantin Werner



Dr. Kuny Assekuranz

KOMPLEXE IMMOBILIEN- ANGELEGENHEITEN?

*Als erfahrene Makler
bieten wir maßgeschneiderte
Versicherungslösungen.*

DR. WALTER KUNY. MAKLER AUS ÜBERZEUGUNG.



OPTIMALE LÖSUNGEN FÜR DEN OPTIMALEN SCHUTZ.

Wir verstehen, dass der Immobilienmarkt anspruchsvoll sein kann, und wir sind hier, um sicherzustellen, dass Sie immer gut versichert sind. Vertrauen Sie auf unser Fachwissen, um Ihr Immobilienportfolio optimal zu schützen, damit Sie sich auf Ihr Kerngeschäft konzentrieren können. Wir kümmern uns um maßgeschneiderte Versicherungslösungen auch mit Rahmenverträgen. Unser Team ist darauf spezialisiert, Ihre Immobilienbündel abzusichern, unabhängig von deren Größe und Diversität. Kontaktieren Sie uns noch heute, um mehr über unsere maßgeschneiderten Versicherungslösungen für Ihre Immobilien zu erfahren.

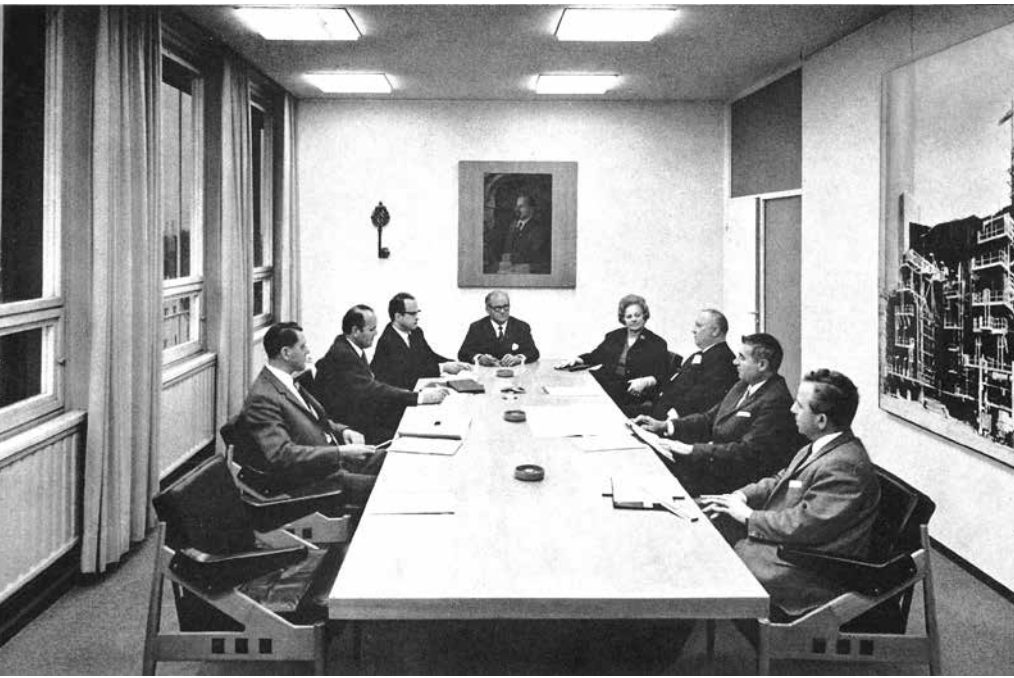


MANCHMAL BRAUCHT MAN EIER, MANN

Im Offenburger Norden geht für die Grossmann Group ein Traum in Erfüllung:
Das legendäre Headquarter von Stahlbau Müller revitalisieren und das Erbe
von Architekturikone Egon Eiermann in die Zukunft überführen. In Symbiose
mit einem Neubau entsteht so das Oken Business Center mit top Büroflächen.
Nachhaltig ist die Hommage an Eiermann auch noch...



Kleine Zeitreise:
Blick auf und in den
Eiermann-Bau aus dem
Jahr 1961. Die Fas-
sadengestaltung, der
Eingang - all das war
typisch Eiermann





Was würde Egon Eiermann wohl sagen, wenn er heute hierher käme? Das Erbe der deutschen Architektur ist in Offenburg erhalten worden, und mehr noch: Es wird ausgebaut. Einmal im denkmalgeschützten Original, wie links zu sehen

– und einmal in Grossmanns Erwiderung auf die Eiermann'sche Architektursprache. Ein Großprojekt, das schon vor Fertigstellung 2024 über die Grenzen Offenburgs hinaus wirkt. Beide Gebäude zusammen geben dem Oken Business Center 5000 Quadratmeter an Büroflächen.

Als Egon Eiermann seinen fünfgeschossigen Büroneubau in Offenburgs Norden 1962 an Müller Stahlbau übergab, hatte sein Name bereits diesen besonderen Klang, der nicht nur Architekturfreaks aufhorchen lässt. 1947 war er auf den Lehrstuhl in Karlsruhe berufen worden, in den Folgejahren entwarf er den Deutschen Pavillon für die Weltausstellung 1958, die neue Kaiser-Wilhelm-Gedächtnis-Kirche in Berlin (1961) und später die Verwaltungsgebäude für Olivetti in Frankfurt, für IBM in Stuttgart und für Burda in Offenburg. Sein Credo hatte er also schon mit Tonnen von Stahl und Glas zum Denkmal gemacht: „Das bewusste Reduzieren, das Weglassen, das Vereinfachen hat eine tiefe ethische

Grundlage: Nie kann etwas zuwider sein, was einfach ist.“ Ein typischer Eiermann...

Die Grossmann Group stellte sich

der Herausforderung, den einmaligen Eiermann in Offenburgs Norden zu erhalten – nachdem zuvor zwei andere Projektentwickler gescheitert waren.

Unter der Führung von Grossmann-Partner Svet Ivanoff und Projektleiter David Meier entwickelte man nicht nur ein Nutzungskonzept – es wurde auch alles aufgeföhren, um denkmalgeschützte Originalität mit dem Komfort des 21. Jahrhunderts optimal zu kombinieren (Beiträge dazu ab Seite 64). Unter anderem wurde das Gebäude mit effizienter Sonnenschutzverglasung ausgestattet, die Fassade rundum erneuert sowie eine kontrollierte Be- und Entlüftung mit Wärmerückgewinnung installiert, mit deren Hilfe jährlich bis zu 100 Tonnen CO₂ eingespart werden.

Die Arbeiten der Denkmalschutzspezialisten gingen bis ins Detail: So ermittelten sie etwa, welche der Stahltrennwände im Gebäudeinneren original aus dem Jahr 1961 stammen,

**„DAS BEWUSSTE
REDUZIEREN, DAS
WEGLASSEN, DAS
VEREINFACHEN
HAT EINE TIEFE
ETHISCHE
GRUNDLAGE:
NIE KANN ETWAS
ZUWIDER SEIN,
WAS EINFACH IST“**



Blick in die Geschäftsräume der Ergo-Agentur von Dominik Sick im Altbau. Einrichtung und Planung: Grossmann Interiors

und strichen sie in der Originalfarbe nach, die erst durch mühsames Abtragen der einzelnen Farbschichten zu ermitteln war.

Für die Mieter im Bestandsgebäude zahlt sich die Mühe um den Denkmalschutz und eine Arbeitsumgebung nach heutigen Maßstäben aus. Tobias Wisst etwa arbeitet mit seinem auf Projektmanagement spezialisierten Unternehmen Wisst International Consulting seit November 2022 in der obersten Etage des Eiermann-Gebäudes. „Wir haben für unser wachsendes Unternehmen lange nach den passenden Räumlichkeiten gesucht und sind hier endlich fündig geworden. Für unsere Bedürfnisse ist zum einen die Helligkeit, zum anderen die Aufteilung zwischen Büros und offenen Räumen perfekt.“ Neben den Consultern gehen hier an der Engler-, Ecke Okenstraße auch die Steuerberatungsgesellschaft Patrick Kriegel, die Stuttgarter Schlüsselfertigbauer Züblin, das Sanitätshaus Schaub, die Ergo Versicherung Dominik Sick sowie die Wirtschaftsprüfer- und Steuerberater-Kanzlei Tischler Tax and Audit in neuen Büros ihrer Arbeit nach.

Egal auf welchem Stockwerk und in welchem Büro – hier im Eiermann zu arbeiten, ist schon etwas Besonderes, das merkt man, wenn man mit den Mietern spricht. Und das Gefühl ist ansteckend. Kein Wunder: Die lichtdurchfluteten Räume strotzen nur so





„DIE HEL- LIG- KEIT SOWIE DIE AUFTEILUNG IN BÜROS UND OFFENE RÄUME IST PERFEKT“

vor Sonne. Das Tageslicht dringt durch die großen Fenster in die einzelnen Räume ein und durchdringt gleich das gesamte Büro, verteilt sich frei – auch dank der Glaswände, die dem jeweiligen Stockwerk eine offene Struktur geben. Die Einrichtung der Büros auf den verschiedenen Stockwerken ist von Grossmann Interiors unter Berücksichtigung von Denkmalschutzaspekten ganz nach den Bedürfnissen der jeweiligen Mieter entstanden. Die Einrichtung ist stylish, zeitlos, manchmal vielleicht mit einem Hauch 60er – auch aus Respekt vor dem großen Eiermann...

Komplett wird Grossmanns Hommage an Eiermann aber erst durch den Neubau. Wie das Bestandsgebäude von Eiermann setzt

Grossmann-Partner Svet Ivanoff (rechts)
und Projektleiter David Meier





Blick in den Licht-
schacht, der das
innenliegende
Treppenhaus mit
freundlichem Tages-
licht versorgt

auch der Neubau von Grossmann auf eine reduzierte Formensprache sowie das Treppenhaus als tragenden Kern, um den herum die Räume angeordnet sind. Zusätzlich zum Kern sind nur die Außenwände tragend, was eine flexible Raumaufteilung im Inneren ermöglicht. Die Nettofläche jedes der fünf Geschosse beträgt 440 Quadratmeter, die Grundfläche gleicht der des Eiermann-Vorbilds. Bereits zum Zeitpunkt des Richtfests im Juni 2023 waren 80 Prozent der Flächen vermietet, auch an Nutzer aus dem medizinischen Bereich. Die Nachhaltigkeit des Neubaus besteht dabei in seiner flexiblen Struktur, welche wie der Eiermann-Bau auch in 60 Jahren umgebaut und angepasst werden kann – sprich: Die Lebensdauer des Gebäudes kann mehr als verdoppelt werden. Oder wie es Jürgen Grossmann es schlicht sagt: „Wir freuen uns, dass wir hier am Eingang der Stadt langfristig noch mehr Büroflächen für einen vitalen Wirtschaftsstandort Offenburg bieten können.“

Ganz Eiermann, wird die Funktionalität im Gesamtkomplex groß geschrieben: Zum Beispiel dienen die beide Gebäude einander als Rettungsweg – eine Lösung, die überhaupt erst den Erhalt des Gebäudes mit dem originalen Treppenhaus möglich macht. „Vorbildhaft“, sagt die baden-württembergische Landtagsabgeordnete Barbara Saebel, Sprecherin für Denkmalschutz und Kulturerbe der Grünen. In der öffentlichen Wahrnehmung gilt das Oken Business Center als gelungenes Beispiel für Konversion und Verdichtung im Gewerbegebiet. Auch die Stadtplaner hatten das Vorhaben von Anfang an unterstützt. Sie sprechen von einem „Leuchtturmprojekt mit Vorbildcharakter für den Denkmalschutz in Offenburg“. ||

TEXT : Thomas Glanzmann

FOTOS : Micha Bode, Dimitri Dell, Rohollah Mosavi, Benedikt Spether, Horstheinz Neuendorff, Jan Reiff



**Werte erhalten –
Zukunft gestalten.**

**Morgen
kann kommen.**

Wir machen den Weg frei.

Wir sind Ihr starker Partner in der
Region für die Region.



Volksbank eG

Die Gestalterbank

UMBAUEN IST DAS BESSERE BAUEN

Offenburg als Vorbild für einen neuen Standard?
Barbara Saebel, die Landtagsabgeordnete und
Grünen-Sprecherin für Denkmalschutz und Kulturerbe,
sieht dafür die Eiermann-Sanierung als gutes
Beispiel, dem gern andere folgen dürfen...

Barbara Saebel ist in der grünen Landtagsfraktion die Expertin für Denkmalschutz. Aus vielerlei Gründen setzt sie wie die Landesregierung auf Bestandsgebäude. Welche Vorteile deren Erhalt, Sanierung und Nutzung neben den wirtschaftlichen Aspekten noch mit sich bringen, erläutert die Landtagsabgeordnete im Interview.

Frau Saebel, Sie sagen: „Denkmalschutz ist das nachhaltigere Bauen.“ Wie meinen Sie das? In der Praxis der Denkmalpflege steht der Substanzerhalt an oberster Stelle, mit Ressourcen wird sehr schonend umgegangen. Dies spart Geld und viel graue Energie, da möglichst wenig neue Baustoffe benötigt werden. Aber auch das Erscheinungsbild wird bewahrt, was einen positiven Effekt auf Identität und Tourismus eines Ortes hat. Damit sind alle drei Ebenen der Nachhaltigkeit abgedeckt: Ökologie, Ökonomie und Soziales. Wenn sich die Bauwirtschaft am Denkmalerhalt ein Vorbild nimmt, mit natürlichen, regionalen, reparierbaren Baustoffen, ist sowohl dem Geldbeutel als auch dem Klima geholfen. Wenn Architektur sich zudem an regionaler Baukultur orientiert, hat

dies auch ästhetische und somit auch soziale Effekte.

Also ist der Altbau ein Hebel für mehr Klimaschutz?

Im Altbau ist die graue Energie der Herstellung gebunden. Heute werden Gebäude oft nach 50 Jahren abgerissen, beim Abriss wird diese Energie wieder freigesetzt. Und die alten Gebäude sind durch die natürlichen, oft regionalen Materialien meist deutlich nachhaltiger als zum Beispiel mit Stahlbeton errichtete Neubauten. Der Baubereich ist für rund 40 Prozent CO₂-Ausstoß verantwortlich, das Fliegen nur für rund 2 Prozent. Insofern läuft die Klimadebatte in Medien und Gesellschaft an der Realität vorbei.

Braucht es in diesem Zusammenhang mehr Förderung?

Die Förderlandschaft sollte zumindest effizienter gestaltet werden. Altbauerhalt spart auf allen Ebenen, und am Ende auch bei der Miete! Stattdessen fördern wir den Neubau mit allen seinen negativen Effekten.

Sie plädieren dafür, bei der Klimaneutralität nicht einzelne

Häuser zu betrachten, sondern in Netzen zu denken. Wie meinen Sie das genau?

Einzelne Häuser energieautark umzubauen, macht bei einsamen Schwarzwaldhöfen Sinn. Bei Gebäuden in einem dörflichen oder städtischen Zusammenhang machen Energienetze Sinn. So können auf Dächern erzeugter PV-Strom und oberflächennah erzeugte Wärme in der direkten Nachbarschaft tagsüber verbraucht werden, etwa in Schulen, Kitas, Läden, Praxen und der Verwaltung. Nachts wird die Energie in den





Wohnhäusern benötigt, gespeichert werden kann sie im Altbaukeller. Bei solchen Wärme- und Stromarealen ist die Effizienz viel höher, Transport- und Speicherverluste werden reduziert. Wie das Problem der Vergütung und des intelligent zu regelnden Betriebs zu lösen ist, sieht man im Ländle am Beispiel von Waldorfhäslach.

In der öffentlichen Debatte geht es immer öfter auch um modulares, demontierbares und recycelbares Bauen. Aber ist

es nicht generell ein Holzweg, Gebäude nur für 20 oder 30 Jahre zu errichten?

Grundsätzlich ist es nicht sinnvoll, für 20 oder 30 Jahre zu bauen, Langlebigkeit und Umnutzen sollte man wegen der Ressourcen und grauen Energie immer mitdenken. Wenn schon demontiert wird, sollte die Wieder- und Weiterverwendung von Bauteilen erste Wahl sein, erst danach die stoffliche Verwertung, etwa in Recyclingbeton. Apropos Holzweg: Es braucht mindestens 80 Jahre, damit Bauholz für Gebäude nachwachsen

Barbara Saebel ist Sprecherin für Denkmalschutz und Kulturerbe der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen im baden-württembergischen Landtag. Außerdem ist sie stellvertretende Vorsitzende des Arbeitskreises Finanzen und Mitglied im Ausschuss für Landesentwicklung und Wohnen

BADEN-WÜRTTEMBERGS WOHNUNGSWIRTSCHAFT IN ZAHLEN

2 500 000
WOHNGEBÄUDE GIBT ES AKTUELL



MIT EINER WOHNFLÄCHE VON
496 MIO QM

61%
DAVON IN EIN- UND
ZWEIFAMILIENHÄUSERN



44 QM
SIND DER DURCHSCHNITT AN
WOHNFLÄCHE JE EINWOHNER

21%
DER GEBÄUDE IM LAND WURDEN **VOR 1950** ERRICHTET

90 000
BAU- UND KUNSTDENKMÄLER GIBT ES AKTUELL

11%
DER GEBÄUDE IM LAND WURDEN **NACH
DEM JAHR 2000** GEBAUT

233
DENKMÄLER WURDEN
2020 GEFÖRDERT

ZUSCHÜSSE FÜR DENKMAL-ERHALTUNG (2020)
17,6 MIO EURO
IM SCHNITT: 75 536 EURO



EMISSIONEN FÜR DEN BAU EINER 110-QM-WOHNUNG
3 575 000 KG CO₂

EMISSIONEN PRO QM **NEUBAU**
32 500 KG CO₂

= 804 JAHRE
HEIZEN IM ALTBAU | (bei 200 kwh/qm Wärmebedarf, 202 g/kwh
Gas pro Jahr und einer 110-qm-Wohnung) **!**

kann, sinnvoll ist auch hier zumindest eine Zweitverwertung, und es bedarf rechtlicher Änderungen, um Wiederverwertbarkeit umsetzen zu können.

Wir denken bei der Altbausanierung oft zuerst an Wohnungen. Wie steht es um Bürogebäude? Corona und neue Arbeitskonzepte haben zu Leerstand geführt. Dieses Potenzial in Gewerbegebäuden soll nun ohne komplizierten Bauantrag fürs Wohnen nutzbar sein. Wir werden dafür die Landesbauordnung

anpassen, auch der Bund wird hier tätig. Das ist kurzfristig, kostengünstig und ressourcensparend umsetzbar – einer von mehreren Bausteinen. Genauso wichtig sind auch der Umbau und die Sanierung von Bürogebäuden, die so weiterhin genutzt werden können.

In Offenburg haben Sie das Oken Business Center besucht. Überzeugt Sie diese Art der Altbau-nutzung? Bei diesem sanierten Altbau stehen die energieintensiven Materialien Stahl und Glas im

Mittelpunkt, aber energieeffizient für weitere Jahrzehnte ertüchtigt. Wenn man solche Gebäude weiternutzen möchte, kann der Brandschutz zum Problem werden. Daher dient der Neubau über Brücken als Rettungsweg. Solche Lösungen müssen zum Standard werden, dann können auch Denkmale der Moderne weitergenutzt werden.

In das Projekt ist viel Liebe zum Detail eingeflossen – von der nachgebauten Türklinke bis zur freigelegten Wandfarbe.



WIR HABEN DEN **STOFF**, DER RICHTIG **DICHT** MACHT!



Bei uns finden Sie die Experten für Abdichtung.

Die Flachdach-Profis von Peter Gerber machen Ihr Dach dicht,
sanieren, warten und begrünen es ganz nach Ihrem Wunsch

Lohnt sich das für Mieter und die Gesellschaft?

Ein Denkmal besteht aus Bausubstanz und Erscheinungsbild. Über diesen Mehraufwand stellt man das ursprüngliche Erscheinungsbild mit seiner künstlerischen Ästhetik wieder her. Der Mieter erhält dadurch ein Designkunstwerk, ein unverwechselbares Bürogebäude. Die Öffentlichkeit kann die Grundidee der „funktionalen Ästhetik“ von Eiermann wieder wahrnehmen. Es braucht dafür die Expertise erfahrener Projektentwickler wie der Grossmann Group – denn Bauen im Bestand ist nicht einfach, denkmalgerechtes Umbauen erst recht nicht.

In Deutschland hat der Denkmalschutz einen hohen Stellenwert. Gleichzeitig leben wir in einem Zeitalter der Suche nach Identität. Welche Rolle spielen da Baudenkmale?

Denkmale machen Geschichte unmittelbar erlebbar, der Betrachter kann sich dem gar nicht entziehen. In einer Fachwerkstraße oder auch Vierteln aus Gründerzeit und Jugendstil lässt sich auch der soziale und technische Fortschritt ablesen. Ein historischer Stadtrundgang ist somit eine ästhetische Geschichtsstunde. Gerade die einfachen Denkmale, in unserer Region vor allem Fachwerkhäuser, spiegeln das Leben unserer Vorfahren. Die Individualität ihrer Erbauer und Bewohner kann man in diesen Denkmälern beispielsweise über kunstfertige Details an Haustüren erleben. Wer in so einem Denkmal wohnt oder schafft, schreibt insbesondere bei Sanierungen an der jahrhundertealten Geschichte mit.

2022 luden Sie erstmals zur Landtagsanhörung über die Denkmalpolitik. Welche Zukunftsideen sind aus der Diskussion mit dem Fachpublikum erwachsen? Das Denkmalschutzgesetz gibt es seit 1972, aber so ein landesweites Forum für die Szene ist neu. Ein regelmäßiger Austausch war daher auch der größte Wunsch aller. Der zweite Wunsch ist ein Zentrum für Denkmalpflege und Altbauerneuerung, um den fachlichen Nachwuchs zu sichern und den neuen Herausforderungen des Klimawandels Rechnung zu tragen. Der dritte Wunsch ist: eine personelle und fachliche Stärkung für die Beratung, gerade wenn wie mit der Energiewende neue Aufgaben dazukommen. ||

TEXT / INTERVIEW: Thomas Glanzmann
FOTOS: Büro Barbara Saebel / blumenzweig,
Grossmann Archiv



Denkmalschutz: Wie beim Hotel Liberty (oben) und an den Kuben am Kesselhaus zu sehen, ist das auch eine Spezialität der Grossmann Group und hat Offenburg bereichert

We drive projects to success!



Wisst International Consulting – Ihr Full-Service Projektmanagement Anbieter im Ortenaukreis

WIR BIETEN KNOW-HOW UND KAPAZITÄTEN FÜR IHRE PROJEKTE.
ALLES AUS EINER HAND.

PM
CONSULTING

PM
SERVICE

PM
RECRUITING

PM
ACADEMY

BESONDERS INTERESSANT FÜR
ALLE KLEINEN UND MITTLEREN
UNTERNEHMEN IM RAUM
BADEN-WÜRTTEMBERG IST
UNSER PM-CONSULTING.

Als Projektberatung stehen wir Ihnen tatkräftig
als Mentor zur Seite und begleiten Sie von der
Initialisierung bis zum Abschluss.

UNSERE LEISTUNGEN IM DETAIL

- Entwicklung und Einführung von Projektmanagementprozessen und Methoden
- Schulung und Coaching von Projektmanagement-Wissen in Projektteams
- Workshop-Moderation
- Prozessoptimierung innerhalb der Projektabwicklung

UNSERE METHODENKOMPETENZ



KLASSISCH

- IPMA® (Level D bis B)
- Projektleiterqualifizierung nach PMI®



AGIL

- Scrum™ (Product Owner, Scrum Master)
- SAFe® Agilist



HYBRID

- Hybrid+ (IPMA)
- Individuelle und maßgeschneiderte PM-Methoden

Ihr Projekt braucht Unterstützung?

JETZT SCANNEN UND KOSTENLOSES
ERSTGESPRÄCH VEREINBAREN.



WISST INTERNATIONAL CONSULTING GMBH

Englerstraße 4 | 77652 Offenburg | +49 7805 859 48 00 | info@wisst-international.com | www.wisst-international.com

billbox

billbox.com

**As Smart
as Your Vision.**

Von der Skizze bis zur Steuer - effizient und nachhaltig planen.

Kreative Freiheit leben – billbox als zuverlässiger Partner für
automatisches Ausgabenmanagement und CO₂ Bilanzierung.

Genutzt von Steuerberater:innen, Architekt:innen und der Immobilienwirtschaft.



CO₂ Bilanzierung
auf Knopfdruck



Intelligente Vernetzung von
Daten, Lieferanten und Kunden



Automatisches
Kostenmanagement



Fokus auf Kernkompetenzen –
Mehr Zeit für Beratung!



Nutzen Sie bereits Ihr volles digitales Potential?

billbox.com/true-workshop



Georg Bohnert (rechts) hat die Fenster im denkmalgeschützten Eiermann-Gebäude erhalten und dafür eng mit Repair-Care-Anwendungstechniker Gianni Patricelli (links) zusammengearbeitet

DURCHBLICK IM ALTBAU

An Holz denken bei dem Namen Eiermann wohl die Wenigsten. Dennoch war das Baumaterial ein Knackpunkt bei der Sanierung des denkmalgeschützten Eiermann-Gebäudes, dem Altbau-Teil des Oken Business Centers. Schreiner Georg Bohnert hatte die Lösung für die Fenster...

Mehr als ein Jahr waren die sieben Mitarbeiter von Schreiner Georg Bohnert aus Ottenhöfen so gut wie täglich auf der Baustelle des denkmalgeschützten Eiermann-Gebäudes im Offenburger Norden. Ja, Schreiner-Sein ist mehr als Werkstatt, findet er, der Mitglied in der Interessengruppe Restauratoren historischer Möbel und Bauteile ist. Mit uns hat Georg Bohnert über die Herausforderungen bei der Instandsetzung der Fenster gesprochen.

Herr Bohnert, worauf kam es bei den Fenstern im denkmalgeschützten Eiermann an?

Die hölzernen Fensterrahmen waren durch die lange Zeit teils morsch und es gab viel zu reparieren. Besonders in den oberen Stockwerken war auch schon einiges abgefault. Was nicht mehr original zu erhalten war, haben wir aber in Abstimmung mit dem Denkmalschutz originalgetreu nachgefräst

und fachmännisch an die übrigen erhaltenen Teile angebracht.

Wie originalgetreu war das überhaupt möglich?

Natürlich war neues Holz notwendig – das übrigens vollständig aus dem Achertal stammt und dort gesägt wurde. Aber dank unserer Erfahrung mit Holzreparaturen haben wir das zur originalgetreuen Ergänzung gemacht. Wir haben das neue Holz mit einer Klebe-Lösung des Herstellers Repair Care mit dem alten verbunden, ohne dass Fugen zu erkennen sind oder es ein Problem darstellt, dass altes Holz und neues Holz in der Witterung unterschiedlich arbeiten. So sind die Fenster zwar erneuert, aber immer noch wie aus einem Guss.

Eiermann bedeutet immer Stahl und Glas. Welche Rolle spielen da die Fenster?

Sie sind das wesentliche Gestaltungselement. Wenn sie einfach ersetzt worden wären, hätte das Gebäude viel verloren, wahrscheinlich auch den Denkmalschutz-Status. Natürlich wäre Kunststoff billiger gewesen, aber dafür nicht originalgetreu in der Optik und Haptik.

Daher war Ihr Team so oft auf der Baustelle?

Ja, 90 Prozent der Arbeit sind vor Ort passiert, nur die vorbereitenden Reparaturarbeiten in der Werkstatt. In so einem Fall brauchst du echte Handwerker, die nicht nur mit der Maschine arbeiten können, und die habe ich zum Glück. Mit der Grossmann Group haben wir eine gute Routine im Altbauerhalt aufgebaut – und sind so aktuell schon wieder gemeinsam im Kloster Erlenbad tätig. ||

TEXT / INTERVIEW: Thomas Glanzmann
FOTO: Michael Bode

HEIZEN FÜR FORTGESCHRITTENE



Moderne Wärmetechnik in einen gewöhnlichen Altbau zu integrieren, ist oft schon eine Herausforderung – noch komplizierter wird's aber, wenn das Gebäude unter Denkmalschutz steht. Christian Roth von der Badenova Wärmeplus verrät, wie er und seine Kollegen diesen Spagat im Eiermann-Bau gemeistert haben

Auf den ersten Blick wirkt Christian Roth nicht wie jemand, der das Risiko sucht. Und doch hat der 51-Jährige sich an eine Mammutaufgabe getraut, vor der zuvor viele kapituliert haben: das Eiermann-Bestandsgebäude wärmetechnisch zu sanieren. „Der Bau war für sein katastrophales Heizsystem bekannt“, erzählt Roth, Projektleiter bei der Badenova Wärmeplus, die sich um die Planung, den Bau und den Betrieb von Wärmeanlagen kümmert. „Bevor wir mit der Sanierung beauftragt wurden, hatten bereits mehrere Heizungsfirmen gesagt: ‚Oh, davon lassen wir lieber die Finger, das bringt uns nur Ärger.‘ Auch wir haben uns erst entschie-

den, das Wagnis einzugehen, nachdem wir uns ausgiebig mit den Gegebenheiten vor Ort vertraut gemacht hatten.“

Um zu verstehen, was Roth und seinen Kollegen solch ein Kopfzerbrechen bereitete, hilft ein Blick auf die Entstehung des Eiermann-Baus. Wie in vielen Gebäuden aus den 1960ern und 70ern verbaute man damals ein Einrohr-Heizsystem, da dieses nur wenig Material benötigte. „Das sind Systeme, bei denen Heizkörper wie Perlen an einer Rohrleitung aufgereiht sind“, erklärt der Fachmann. Hydraulisch sei das ein Problem, da jeder Heizkörper nur einen Teildurchfluss des



Christian Roth neben der neu installierten Pelletheizung (ganz links). Das Rohrsystem im Gebäude wurde modernisiert (l.), die Heizzentrale lässt sich nun bequem per Touch-Display steuern (u.)



Heizungswassers abbekomme. „Der Rest fließt im Rohr weiter, vermischt sich aber hinter jedem Heizkörper mit dem rücklaufenden und abgekühlten Wasser.“ Die Folge: Die Temperatur des Heizwassers nimmt im weiteren Verlauf des Heizstrangs immer weiter ab – und um dies auszugleichen, müssten die Heizkörper immer größer werden, je weiter hinten im Heizkreislauf sie installiert sind. „Ansonsten bekommen Sie die Räume einfach nie gleichmäßig warm, und genau das war hier der Fall.“

Also: Weg mit der alten Heizung und her mit einem komplett neuen Rohrsystem? In einem

normalen Altbau wäre das vielleicht möglich gewesen. Hier aber machten die Denkmalschutzvorgaben den Plänen der Badenova-Tochter einen Strich durch die Rechnung. „Wir mussten das alte Rohrsystem erhalten – auch, weil wir an die alten Rohrleitungen gar nicht gut herangekommen wären“, so Roth. „Dasselbe Problem hatten wir übrigens beim Thema Fußbodenheizung: Hätten wir gern gemacht, war aufgrund der Vorgaben aber schlicht unmöglich.“

Eins stand jedoch von Anfang an fest: Die vorhandene Ölheizung, die laut Grossmann-Partner Svet Ivanoff „einen Verbrauch wie

ein Tanker“ hatte, war nicht mehr tragbar. Die Badenova Wärmeplus hat sie durch eine Pelletheizung ersetzt, die das Gebäude fast zu 100 Prozent aus eigener Kraft beheizt und nur an besonders kalten Tagen von einem Erdgaskessel unterstützt wird.

„Dieses bivalente Modell war für uns wirtschaftlich am interessantesten – auch mit Blick auf die Bundesförderung für effiziente Gebäude“, so Roth. Für die Pelletheizung sprach aber noch ein anderer Grund: „Für uns kam nur ein Heizsystem infrage, das mit höheren Temperaturen gut zurechtkommt. Die brauchen wir hier aufgrund der baulichen Besonderheiten des Gebäudes. Und



Die neue Pelletheizung (in Grün und Gelb) wärmt das Eiermann-Gebäude fast zu 100 Prozent aus eigener Kraft. Nur an sehr kalten Tagen wird der Erdgaskessel (in Rot) zur Unterstützung hinzugeschaltet

das können nur eine Pelletheizung oder ein Blockheizkraftwerk leisten. Eine Wärmepumpe hätte das nur mit sehr viel Stromaufwand geschafft und wäre entsprechend unwirtschaftlich gewesen.“

Das Einrohrsystem wurde schließlich im Zuge der Sanierung in einem aufwändigen Verfahren auf ein Zweirohrsystem umgerüstet – unter Beibehaltung der ursprünglichen Rohrleitungen. Moderne Ventile mit integrierten Volumenstromreglern sorgen nun dafür, dass sich das warme Wasser gleichmäßig auf alle Heizkörper verteilt. „So haben wir sogar die Original-Heizkörper aus den 1960er-Jahren erhalten können und lediglich minimalinvasive Änderungen vornehmen müssen“, sagt Roth. „Nur aufgrund dieser Möglichkeiten haben wir uns überhaupt an das Projekt herangetraut.“

Um die Langlebigkeit des Heizungssystems zu verbessern, haben Roth und sein Team außerdem eine Wasseraufbereitungsanlage installiert, die eine Korrosion der Rohre verhindert – gerade bei Anlagen im Bestand sei das ein

typisches Problem. Und falls es doch einmal zu einem Problem kommen sollte, steht die Badenova Wärmeplus als Rundum-Service-Contractor jederzeit zur Verfügung: „Ein Ausfall wird direkt an die Piepser unseres 24-Stunden-Bereitschaftsdienstes gemeldet, ein Monteur ist dann sofort zur Stelle.“

Gemeinsam mit den anderen energetischen Maßnahmen am Gebäude – die Außenhülle wurde repariert und nachgedämmt, Isolierschutzfenster eingebaut und eine kontrollierte Be- und Entlüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung installiert – werde die Pelletheizung künftig 70 Tonnen CO₂ pro Jahr einsparen. Eine stolze Summe. Roth aber freut sich vor allem darüber, dass die Menschen, die hier arbeiten, nun nie mehr in Schal und Wollsocken erscheinen müssen. „Bisher haben wir tatsächlich noch keine einzige Beschwerde erhalten“, sagt er. „Zum ersten Mal seit über 50 Jahren werden hier nun alle Räume gleichmäßig warm.“ ||

TEXT : Verena Vogt
FOTOS : Jigal Fichtner



Offen und ehrlich:
**Wir bieten Ihnen und Ihrem
Unternehmen genau den
Schutz, den Sie brauchen.**

Die BGV Firmenversicherungen.
Maßgeschneidert und flexibel
für Ihre individuelle Betriebssituation.
Mehr unter www.bgv.de/firmenkunden

BGV Badische Versicherungen
Telefon: 0721 660-2540
E-Mail: firmen@bgv.de
Durlacher Allee 56
76131 Karlsruhe



TÜREN MIT TIEFGANG

Der Spezialtürenhersteller joro aus Renchen hat nicht nur dem Oken Business Center in Offenburg neue Zugänge eröffnet...

Die Sanierung eines denkmalgeschützten Gebäudes ist eine Herausforderung. Es gilt, historische Details zu bewahren, ohne die Funktionalität des Hauses einzuschränken. Das gilt auch für die Türen. Für den von Architektur-Altmeister Egon Eiermann entworfenen Altbau des Oken Business Centers hat Grossmann daher einen Experten ins Boot geholt: joro, Spezialtürenhersteller aus Renchen. Wir haben Geschäftsführer Martin Rohwetter zum Interview getroffen – wortwörtlich zwischen Tür und Angel.

Herr Rohwetter, was macht die 60er-Jahre-Türen im Eiermann-Gebäude besonders?

Die zweiflügeligen Pendeltüren waren von der Optik und Funktion her bahnbrechend für die Zeit. Damals schon wurde mit unsichtbaren Bändern – so heißen die Bindeglieder zwischen Tür und Zarge – gearbeitet. Das ist mehr als 60 Jahre her und bei Türenher-

stellern seit ein paar Jahren wieder in Mode. Dazu kommen die filigranen Rahmenelemente, die schmalen Türfriese – mit Ausnahme des Glases sind die Türen kaum von heutigen Designs zu unterscheiden. Das ist etwas Besonderes und erhaltenswert. Aber: Die Türen entsprechen nicht mehr den Brandschutzvorschriften. Deswegen haben wir hier eigens von uns angefertigte Brandschutztüren vorgelagert, welche immer offenbleiben, um die historischen Türen erhalten zu können.

Worauf kommt es bei Brandschutztüren an?

Bei den selbstschließenden Brandschutztüren müssen Türblatt, Zarge, Bänder, Dichtungen, Schloss und Schließer optimal aufeinander abgestimmt sein, damit die Tür die technischen Anforderungen erfüllt, die Ausbreitung eines Feuers verhindert und die im Haus arbeitenden Personen schützt.

Unsere Multifunktionstüren sind zertifiziert und fremdüberwacht, haben im Labor Brandprüfungen und Schallmessungen absolviert.

Beim Stichwort Brandschutztüren denkt man nicht zuerst an das optische Highlight eines Gebäudes. Aber die hier harmonisieren mit der Architektur...

... und das macht unsere Brandschutztüren aus! Sie sind nicht von normalen Türen zu unterscheiden, außer dass sie etwas dicker sind. Die funktionellen Features sind verdeckt integriert, etwa die Aufschäumer im Türblatt, die im Brandfall die Spalten abdichten. So produzieren wir sichere Türen, die sich harmonisch in die Umgebung einfügen. Ein weiteres schönes Beispiel dafür sind die mit altgriechischen Säulen bedruckten Tapezentüren, die wir für das Europäische Forum am Rhein realisiert haben. Unsere joro-Brandschutztüren sind übrigens besonders leicht und wir sind flexibel bei den Größen – auch XXL-Türen mit 3,80 Metern Höhe und 2,30 Metern Flügelbreite sind kein Problem.

Was spricht noch für eine individuell gestaltete Tür statt einer aus Massenfertigung?

Nicht nur bei einem so speziellen Projekt wie dem denkmalgeschützten Eiermann-Gebäude spricht viel für eine individuelle Fertigung. Türen eröffnen uns den Zugang zu Räumen, wir nehmen sie in die Hand und merken sofort, wenn das Material sich billig anfühlt oder etwas klappert. Sie bestimmen also maßgeblich darüber mit, wie ein Gebäude auf uns wirkt. Deswegen ist die Qualität der Türen für unsere Kunden aus dem gehobenen Gebäudesektor auch so wichtig. Von einer Baukrise spüren wir nichts – wir liefern europaweit an Hotels, Bürogebäude oder Wohngebäude wie den Grand Tower, Deutschlands höchsten Wohnturm in Frankfurt am Main. Der hat rund 2400 Türen, da ist das Eiermann-Gebäude ein vergleichsweise kleines Projekt für uns... ||

TEXT / INTERVIEW: Jana Zahner
FOTOS: Michael Bode



Milliken®

BODENBELAGS-DESIGN

PACKED WITH PERFORMANCE

Modulare, textile Bodenbeläge sowie LVT für den Objektbereich: Unendliche Design-Möglichkeiten und starke Performance bei der Raumakustik, beim Geh- und Stehkomfort, einer längeren Nutzungsdauer sowie Nachhaltigkeit. Kombinierbar mit einer innovativen, klebstofffreien Verlegung.



milliken.com

WO GROSSMANN SOFORT ROT SAH

Einst Kantine, dann Ruine - und jetzt Offenburgs modernstes Gewerkschaftshaus: An der Rammersweier Straße ist der Grossmann Group mit der neuen Heimat für die IG Metall eines ihrer kniffligen Dornröschen-Projekte gut gelungen. Schlüssel zum Erfolg: Holzbau als Alternative zur klassischen Massivbauweise. Heute ist das Thema (wieder) in aller Munde - damals aber war man Pionier



Cooler Kanzleiräume – smarteres Team

Nach konstruktiven und zielführenden Gesprächen mit Jürgen Grossmann und Svetozar Ivanoff hat die Steuerberatungskanzlei sich entschlossen nach über 15 Jahren Ansässigkeit im Offenburger Wahrzeichen „Langer Franz“ im Jahr 2023 in das sanierte prestigeträchtige Eiermann-Gebäude (ehemals Stahlbau Müller) in die Englerstraße 4 in Offenburg umzuziehen. Auf über 400 qm Fläche wurde nach eigenen Vorstellungen gestaltet: Helle Räume, viel Glas, flexibel zu nutzende Büros und einen offenen Empfang. Hier sind klimatisierte, moderne, ergonomische und helle Arbeitsplätze geschaffen worden sowie Besprechungsräume mit modernster Technik. Der stylische Empfang begrüßt die Mandanten und der speziell für die Mitarbeiter entworfene Loungebereich fördert den Teamgeist und lädt zum geselligen und fachlichen Austausch ein. Das durchweg überwältigende Feedback von Mandanten und Mitarbeiter hat uns bestätigt, dass wir das Ziel erreicht haben, den Arbeitsplatz als eine Art „Wohlfühloase“ zu erschaffen.

Digitaler Datev-Partner

Wir haben seit Erheben des Labels der Datev eG zum fünften Mal in Folge die Auszeichnung „Digitale Kanzlei“ erhalten. Aufgrund unserer innovativen, smarten und digitalen Arbeitsweisen konnte uns die Datev eG ab 2024 als Kooperationskanzlei gewinnen.

Kanzleifakten:

- 25 motivierte Mitarbeiter
- Auszeichnung digitale Kanzlei ab 2019
- Datev-Kooperationspartner ab 2024
- Dualer Partner DHBW (Duale Hochschule Baden-Württemberg)
- Auszeichnungen des Handelsblatts „Beste Steuerberater“
- Firmenflotte: 15 E-Smarts und E-Scooter
- Kontakt: Patrick Kriegel GmbH Steuerberatungsgesellschaft | Englerstraße 4
77652 Offenburg | +49 781 95099100 | kontakt@stb-kriegel.de





Fledermausgauben und das Badezimmer vom Nachbarn im Dachgeschoss, kaputte Sparren, ein Fußboden mit Graben, ein Energiekonzept von anno dazumal – bis 2011 sah alles nach Abriss aus an der Rammersweier Straße in Offenburgs Osten. Dann aber gingen Grossmann und sein Team ans Werk...



komplett überplant und erhält aus statischen Gründen ein zweites Stockwerk in Holzbauweise – und das zu einer Zeit, als die meisten Architekten Holz nur als Brennstoff, nicht aber als Baustoff sahen. So avanciert die graue Maus zu einem modernen Bürogebäude mit 500 Quadratmetern Nutzfläche.

„Wir müssen uns verändern, um die Aufgaben der Zukunft wahrzunehmen“, sagt damals Ahmet Karademir, der erste Bevollmächtigte der IG-Metall-Verwaltungsstelle. „Mit einem intelligent geplanten Gebäude können wir unsere Dienstleistungsqualität verbessern – das wird Mitgliedern wie unseren zugute kommen.“

Neun von zehn Architekten hätten diese Bude abgerissen. Die alte Kantine der Bahn, einst gedacht fürs fahrende Personal – nein, schwierig. Bausubstanz nicht gut, verwachsen mit den Nachbargebäuden und so energieeffizient wie eine Dampflok. Unwillkürlich denkt man an die braunkohlegrauen Straßenzüge in Ostdeutschland zu Wendezeiten – nur dass hier kein Trabant vorm Haus steht.

Jürgen Grossmann aber sieht schon damals rot. Genauer gesagt: ein rotes Haus. Als neue Heimat der IG Metall. Die nach Mitgliedern und Einfluss stärkste Gewerkschaft des Landes ist zu dieser Zeit auf der Suche nach neuen Räumen. Modern soll's sein, gut gelegen und gut erreichbar. Letzteres: okay. Denn bis zum Bahnhof sind es per pedes zwei Minuten

und auf der anderen Straßenseite erinnert das alte Kesselhaus mit seinen vier preisgekrönten Kuben an die große Zeit der Bähnler in Offenburg.

Ein Problem: die Kantine ist eingeschossig. Das Satteldach nicht zu nutzen, der Naturkeller sanierungsbedürftig, und das angeschlossene Wohngebäude aus dem Jahr 1905 braucht eine eigene Nutzungsidee. Grossmann greift trotzdem zu. Das Wohngebäude verkauft er an den Offenburger Journalisten Ulf Tietge und die Kantine wird

„MIT EINEM INTELLIGENT GEPLANTEN GEBÄUDE VERBESSERT SICH AUCH DIE QUALITÄT DER DIENSTLEISTUNG“

neigten Dächern im Quartier abhebt.

Auffällig sind die über beide Geschosse hinwegreichenden Fensterbänder in Verbindung mit den schräg angeschnittenen Laibungen, die das Gebäude optisch strukturieren. „Je

Früher waren die Arbeitsplätze der IGM über drei Stockwerke verteilt, an Räumen für Besprechungen hat es gefehlt. „Nicht optimal“, so Karademir. Das neue Gewerkschaftshaus ist darüber hinaus ein Hingucker – nicht nur der Farbe wegen, sondern auch, weil es sich mit seiner Schlitzfassade und dem Flachdach von den sonst üblichen Gebäuden mit Lochfassaden und ge-



Blick in die neuen Büros der IG Metall in Offenburgs Osten. Früher verspeisten hier Lokführer und Rangierer ihren Wurstsalat, heute geht es um die Zukunft der Industrie am Standort Deutschland. Entsprechend wichtig sind Zonen des Austauschs, Sichtachsen und Büros für konzentriertes Arbeiten

nach Lichteinfall und Sonnenstand wirkt das Gebäude dadurch fast tailliert und eben nicht wie ein einfacher Kubus“, sagt Architekt und Bauleiter Reiner Sutterer.

Die neue Fassade erfüllt zudem eine wichtige Funktion. „Wir haben ein Wärmedämmverbundsystem realisiert“, sagt Sutterer. „Die Anforderungen der EnEV übertreffen wir damit sogar. Nach Süden hin haben wir mit Blick auf den sommerlichen Wärmeschutz für die Fenster Sonnenschutzglas verarbeitet, sodass in Verbindung mit den bauzeitlich dicken Bestandswänden im Erdgeschoss und dem Wärmedämmverbundsystem die Temperaturen auch im Sommer auf angenehmem Niveau bleiben. Damit jedoch auch bei größeren Versammlungen und Konferenzen jeder einen kühlen Kopf bewahren kann, sind die Besprechungsräume klimatisiert.“

Alles in allem präsentiert sich die Rammersweier Straße 100 somit moderner denn je. Investor Jürgen Grossmann: „Wir haben mit unseren Ideen bei der Stadt offene Türen eingerannt. Man merkt, wie viel der Stadtverwaltung an einer städtebaulichen Verbesserung des Bereichs und einer qualitativ hochwertigen Verdichtung gelegen ist.“ Zur Straße hin hat Grossmann die ehemalige Kantine von dem an eine Bushaltestelle erinnernden Vorbau befreit. Stattdessen wurde ein beide Etagen verbindendes Entree realisiert, das ins Treppenhaus, zur Aufzugsanlage und in die Lounge führt.

Die Einrichtung der Büros hat Grossmann Interiors übernommen. Sachlich? Ja. Aber auch elegant und pfiffig mit vielen guten Ideen, die bei Beratungsgesprächen eine Atmosphäre des Vertrauens schaffen.

Im Erdgeschoss sind Büros untergebracht. Glas in den Trennwänden schafft Sichtachsen und verbindet Teams. Gleichzeitig ermöglichen die Akustikdecken in den gut drei Meter hohen, mit Teppich ausgelegten Räumen ein konzentriertes Arbeiten. Wunsch der Gewerkschaft war es, bestimmte Bereiche mit Zugangskontrollen zu versehen. Auf Vorschlag von Grossmann Architekten kamen spezielle Code-Handles zum Einsatz, bei denen in den Türgriff ein Zahlenschloss integriert ist. Damit steht beispielsweise der Besprechungs- und Schulungsraum nur befugten Personen offen. ||

TEXT : Ulf Tietge
FOTOS : Grossmann Archiv

DER KÖNIG DES KLEINGEDRUCKTEN

Seit mehr als 15 Jahren ein Partner der Grossmann Group: Die Offenburger Kuny Assekuranz Gruppe macht Risiken kalkulier- und versicherbar. Wie das gelingt, haben wir den Chef einfach mal selbst gefragt

Wie versichert man ein Kloster? Vor allem, wenn mit den Nonnen (vielleicht) der göttliche Beistand weg ist und überall gebaut wird? Oder ein Schloss, das aus seinem Dornröschenschlaf erweckt werden muss? „Ganz sicher nicht bei einem x-beliebigen Online-Portal“, sagt Dr. Walter Kuny, Inhaber der Kuny-Assekuranz-Gruppe aus Offenburg. Bei ihm sind die Projekte der Grossmann Group versichert. Ob nun Gewerkschafts- haus oder Bahnhof, ob Gartenquartier oder das Europäische Forum am Rhein. Dank Kuny alles sicher – daher sagt er selbstbewusst: „Ich glaub': Wir sind der Grund, warum Jürgen Grossmann bei all seinen Projekten seit rund 15 Jahren nachts gut schlafen kann.“

Kuny als König des Kleingedruckten und Grossmann als Verwandlungskünstler für immobile Herausforderungen: Da haben sich zwei gefunden. Vor allem zwei Individualisten. Und zwei Macher mit einer Leidenschaft für klare Worte. „Versicherer wollen eigentlich keine Risiken, dafür aber Prämien“, sagt Kuny. „Unser Job ist es daher, Projekte und

Ziele zu verstehen und dann direkt mit den Versicherern in die Verhandlungen zu gehen. Im Gespräch finden wir dann Lösungen, die nie dem entsprechen, was es 08/15 von der Stange gibt.“

Kunys Lösungen sind maßgeschneidert – aber oft günstiger als die meist nicht gut zur Aufgabe passenden Standard-Angebote der Versicherer. Genau damit hat sich die Kuny Assekuranz als Partner des Mittelstands in der Region einen Namen gemacht. „Bei uns landen die ganzen kniffligen Fälle“, sagt Kuny. „Da geht es um Produkthaftung und um Schutz vor Cyber-Kriminalität, um Gebäude-Inhalte und Fuhrparkmodelle für Flotten. Am Ende finden wir immer einen Weg.“ ||







OFFENBURGS GARTENQUARTIER

Die einst triste Offenburger Nordweststadt hat in den vergangenen Jahren eine sehr positive Entwicklung hingelegt. Aus der ehemaligen Bahnbrache am alten Güterbahnhof ist ein belebtes, grünes Quartier geworden. Heute fühlen sich hier Familien und Senioren gleichermaßen wohl. Zu verdanken ist diese Konversion vor allem Grossmann'schen Projekten



Heinrich Schmid

**Wir sind da,
wo Sie uns brauchen.**

Ihre Handwerker im Ortenaukreis.

- | | |
|---------------------------|--------------------------------|
| + Maler | + Bautrockner |
| + Trockenbauer | + Wasserschadensanierer |
| + Stuckateure | + Schimmelsanierer |
| + Boden- und Parkettleger | + Betonsanierer |
| + Fliesenleger | + Boden- und Balkonbeschichter |



Heinrich Schmid GmbH & Co. KG

0781 60 58 70 — offenburg@heinrich-schmid.de — www.heinrich-schmid.de





Stolze Eigenheim-Besitzerin: Stefanie Wieck freut sich im von Grossmann entwickelten Gartenquartier über ihr Haus im Grünen



„DAS POTENZIAL FÜR URBANEN WOHNRAUM MUSSTE HIER GENUTZT WERDEN“

Dass Stefanie Wieck und ihr Mann heute ein eigenes Haus in Offenburg besitzen, war so nicht geplant. „Wir hatten eine Wohnung ganz in der Nähe“, erzählt sie. Die Lage am Bahnhof war schon immer ein wichtiges Kriterium für die 38-Jährige. Der Liebe wegen kam die gebürtige Schleswig-Holsteinerin

nach Offenburg. Ihr Arbeitsplatz wiederum ist im Umweltbundesamt in Sachsen-Anhalt: „Ich arbeite viel aus dem Homeoffice. Wenn ich denn aber mal ins Büro muss, fahre ich oft mit dem Nachtzug. Da ist es natürlich praktisch, schnell am Bahnhof zu sein – ohne Zubringer und lange Wege“, erzählt sie.

Und: „Wir mochten unsere Wohnung. Als wir dann aber die Banner gesehen haben, war für uns recht schnell klar: Das ist doch was für uns!“

Die Banner – damit meint sie die von Werner Wohnbau und der Grossmann Group, welche eines der größten Projekte für innerstädtisches Wohnen in Offenburg ankündigten. Innerhalb von zwei Wochen hatte das Paar eins der 46 Reihenhäuser reserviert. 2020 startete der Bau. Damit begann für Stefanie Wieck eine aufregende Zeit, die sie in ihrem

eigenen Baublog beschreibt – für ihre Familie in Norddeutschland, aber auch für andere Bauherren und -frauen: „Schließlich bauen in Deutschland viele Menschen das gleiche Haus.“

Von Güterhallen und Drogen

Es war ein langer Prozess, bis Stefanie Wieck und die 45 weiteren Familien ihre Reihenhäuser beziehen durften. Denn es gab kaum etwas im Offenburg Nordwesten – und auch wenig Pläne: „Hier war jahrzehntelang Brachland“, erzählt Architekt und Grossmann-Mitgesellschafter Svet Ivanoff. „Insgesamt fast neun Hektar leere Flächen und Eisenbahnergärten. Das Potenzial für ein innerstädtisches Wohngebiet war riesig, die Herausforderungen aber auch. Daher blieb es lange ungenutzt.“

Auch Offenburgs Stadtplaner Leon Feuerlein, der seit den Anfängen an dem Projekt beteiligt war, erinnert sich: „Die Stadt endete am Nordende der Hauptstraße quasi in einer Sackgasse. Daran schloss eine Art Niemandsland an.“

Dazu kommt: Die Nordweststadt war nicht unbedingt Offenburgs beste Adresse. Oder, auf den Punkt gebracht: „Die Ecke war Offenburgs Drogen-Umschlagplatz“,



Blick zurück nach vorn:
So sah das Areal am
Güterbahnhof aus, bevor
die Reihenhäuser und
der Riegel gebaut wur-
den. Seitdem ist hier
Wohnraum für Hunderte
Menschen entstanden

berichtet Grossmann-Architekt und Mit-
gesellschafter Sami Hadi. Die leerstehenden
Güterhallen des historischen Bahngebäudes
haben diese Situation noch verschlimmert.
Und dann? „2002 bekamen wir die Nach-
richt, dass die Bahn die Flächen freigibt“, so
Stadtplaner Feuerlein. Der Startschuss für
eine großangelegte Planung. Dass das Kon-
versionsprojekt schließlich bei Grossmann
landete, lag an den guten Erfahrungen der
Bahn mit Grossmann und an deren breiter
Erfahrung für – vorsichtig formuliert – sen-
sible Gebiete.

Und heute? Herrscht gegenüber vom his-
torischen Backsteingebäude geschäftiges
Treiben. Ein namhafter Einzelhändler hat sich
angesiedelt, gemeinsam mit größerem und
kleinerem Gewerbe. Das Viertel ist regel-
recht aufgeblüht – und zwar buchstäblich
durch das Gartenquartier mit seinen Rei-
henhäusern, dem dazugehörigen Grünzug
und der neuen Maria-und-Georg-Dietrich-
Straße. In der stehen heute nicht nur die 46
Reihenhäuser, sondern auch ein 120 Meter
langer Gebäuderiegel voller seniorengerech-
ter Wohnungen. Wie aber kam es zu all dem?

Der Weg zum Wohnviertel

Rückblick. „2014 kauften wir das Areal der
Aurelis ab“, erzählt Sami Hadi. „Wir fingen
direkt mit einem Konzept an. Das basierte
auf dem Bebauungsplan Güterbahnhof Süd
aus dem Jahr 2010.“ Svet Ivanoff ergänzt:
„Zunächst konzentrierten wir uns auf die
innen liegenden Reihenhäuser. Zu unserem
Kaufvertrag gehörte außerdem die Neuge-
staltung der damals verlängerten Haupt-
straße.“ Die Abbruch- und Rodungsarbeiten
hierfür begannen im Jahr 2016.

Dass eben diese Straße für einige Überra-
schungen sorgen würde, war den Architek-
ten damals nicht klar. Denn unter der 250
Meter langen Straße versteckten sich Kanäle
und Leitungen, die teils vom Anfang des 20.
Jahrhunderts stammten: „Wenn man armdie-
cke Kabel mit einem Bagger durchtrennen
lässt, kann’s einem schon mulmig werden“,
gibt Sami Hadi zu. Vor allem, wenn keiner
der Versorger diese Kabel in seinen Unter-
lagen findet...

Aber: „Es hat alles geklappt – auch dank ver-
lässlicher Partner“, sagt der Architekt zufrie-
den. „Wir konnten uns bei dieser schwierigen
Baumaßnahme voll und ganz auf die Firma



TISCHLER

Tax and Audit

Mehr als eine normale Kanzlei.

Wir bieten unseren Mandanten & Mandantinnen ganzheitliche, professionelle und bedarfsgerechte Servicelösungen in den Bereichen Wirtschaftsprüfung, Steuerberatung und betriebswirtschaftliche Beratung an und fokussieren uns als digitale Kanzlei auf mittelständische Kunden.



Kompetent beraten. Digital betreut.



Tischler Tax and Audit
GmbH & Co. KG.
Englerstr. 4
77652 Offenburg

www.tta-kanzlei.de



Ganz wie geplant:
Das Rendering und
der fertige Gebäude-
riegel in der
Maria-und-Georg-
Dietrich-Straße

Daneben: der Bebau-
ungsplan für das
Quartier, ein Blick
ins advita Haus
und die von der
Grossmann Group
koordinierten Tief-
bauarbeiten

Huber Bau verlassen.“ Und – mit das Wichtigste, wenn man Straßen aufreißt: „Kampfmittel haben wir keine gefunden.“

Neben solchen Überraschungseffekten gab es weitere Herausforderungen: „Schwierig im baurechtlichen Sinne war, Baulasten und Dienstbarkeiten früh zu definieren“, so Sami Hadi. Also: Feuerwehrezufahrten und weitere Durchgänge zu planen, außerdem Entwässerungsrechte und eine gemeinsame Technikzentrale zu organisieren. „Bei einer solchen Vielzahl an Eigentümern darf nichts vergessen werden. Denn nachträgliche Änderungen sind in so einem Fall schwierig bis unmöglich“, erklärt Sami Hadi.

Bei der Planung wurden außerdem ökologische Aspekte integriert: „Das Regenwasser des gesamten Areals, inklusive der Dach-

flächen, wird komplett auf eigenem Grund versickert. Das entlastet nicht nur die Vorflut, sondern trägt auch zur Neubildung des Grundwasserkörpers bei“, so der Projektentwickler. Die Straße wurde mit neuen Versorgungsleitungen und Glasfaser ausgestattet. Perfekt also auch, wenn man viel im Home-office arbeitet...

Getauft wurde die alte Hauptstraße dann in Maria-und-Georg-Dietrich-Straße. „Der Spediteur Georg Dietrich und seine Frau Maria haben sich immer sehr für die Belange Offenburgs und wertvolle Städtepartnerschaften eingesetzt“, erklärt Projektentwickler Svet Ivanoff den Hintergrund des Straßennamens. 2018 wurde die Straße an die Stadt Offenburg übergeben. Zu diesem Zeitpunkt hatte die Planung für den Gebäuderiegel schon



begonnen. Dieser schließt heute die Straßenfront ab und fungiert so als Schallschutz in Bezug auf die Bahnlinie. „Hier herrscht Ruhe im Quartier“, fasst Sami Hadi zusammen.

2017 übernahm die SW-Holding das Projekt. Die Experten für seniorengerechtes Wohnen konnten auf sehr guter Vorarbeit aufbauen: „Der Gesamtentwurf für die Kubatur stammt aus unserer Feder“, so Sami Hadi.

Selbstständig leben bis ins hohe Alter

Das Ensemble passt – sowohl in praktischer als auch ästhetischer Hinsicht. Damit das Gebäude nicht zu gewaltig wirkt, wurde ein intelligentes Fassadenkonzept erarbeitet: „Die Treppenhäuser wurden farblich abgesetzt, EG und 1. OG verklinkert“, sagt Svet Ivanoff. Die Stockwerke darüber wurden

in verschiedenen Erdtönen gestrichen und erinnern vom Farbton her ein wenig an die historischen Backsteinhallen der Bahn, die nur ein paar hundert Meter weiter liegen...

Insgesamt besteht der Gebäuderiegel aus drei Teilen. Den Großteil der Blockrandbebauung nimmt heute das advita Haus ein. Der Pflegedienst nahm im Mai 2023 den Betrieb auf. Das advita Haus beherbergt sowohl eine Intensivpflege als auch seniorengerechte Wohnungen. Das Besondere am Konzept: Im advita Haus können die älteren Damen und Herren so autark wie möglich leben. „Die Mieterinnen und Mieter leben in ihren eigenen, selbst eingerichteten Wohnungen“, erklärt Johanna Späth, stellvertretende Pflegedienstleitung. „Im Falle eines Falles aber ist Hilfe rund um die Uhr verfü-

bar. Unser ambulanter Dienst ist 24 Stunden vor Ort.“ Langeweile oder Einsamkeit haben dagegen keinen Platz bei advita: In der Tagespflege sei immer etwas los. Ob im Lesezirkel, beim Spielen, Backen oder Plaudern. Im advita Haus wird außerdem jeden Tag frisch gekocht.

Mit all dem ist die Konversion aber noch nicht abgeschlossen. „Der öffentliche Park zwischen den Reihenhäusern entsteht gerade“, berichtet Sami Hadi. Das heißt: Stauden, Bäume und Hecken sind gesät und angepflanzt – und stehen im Frühjahr 2024 in voller Blüte. Der Park sorgt gemeinsam mit den 29 Spitzahornen in der Maria-und-Georg-Dietrich-Straße für Vegetation, genau wie die begrünten Carports der Reihenhäuser. „In naher Zukunft



Projektentwickler Svet Ivanoff in der mit Überraschungen einst reich gesegneten Maria-und-Georg-Dietrich-Straße. Wichtig ist ihm: „Wir haben eine neue Heimat geschaffen – für mehr als 250 Menschen“

ist in dem Park eine kniehoch Wildblumenwiese.“ Die Entscheidung fiel bewusst: „Der Grünzug gleicht den Wegfall der Schrebergärten aus ökologischer Sicht aus. Uns ist bewusst, dass der Abschied von den Bähnlergärten für einige der Besitzer auch schmerzhaft war“, so Hadi. „Einige wenige Gärten wurden ja auch lange mit viel Liebe gepflegt. Unterm Strich aber verschwanden durch die Neuordnung des Gartenquartiers viele Problempunkte.“ Darüber freuen sich heute 46 Familien sowie 150 Menschen im seniorengerechten Gebäuderiegel. „Für uns war die städtebauliche Entwicklung die einzig richtige Entscheidung – und es hat sich mehr als ausgezahlt“, findet Svet Ivanoff.

Ein Blick in die Zukunft

Die Grossmann'sche Konversion wertet die Nordweststadt auf. Und damit sind sie nicht allein: Über Jahre lief zuvor ein umfassendes Sanierungsprojekt der engagierten Bürgerin-

itiative, welche die Nordweststadt massiv bereichert. Anfang der 2000er erhielt das sogenannte mehrlin-Projekt einen Preis für sein Engagement. Auch Gartenquartier-Bewohnerin Stefanie Wieck kennt und schätzt die Bürgerinitiative: „Es gibt regelmäßig Straßenführungen, bei denen man mehr über die Nordweststadt lernt“, erzählt sie.

Das Richtfest im Juli 2021 hatte das Ehepaar coronabedingt noch zu zweit gefeiert. Heute sieht die Situation ganz anders aus: „Wir haben insgesamt drei Flächen, um die sich die Nachbarn gemeinschaftlich kümmern“, erzählt sie. „Und es gibt immer wieder Umtrünke und gemeinsame Abende.“ Sami Hadi freut's: „Wenn man nun sieht, was hier alles entstanden ist – ein neues Quartier, mit Wohn- und Arbeitsplätzen für Hunderte von Menschen, dann ist das schon ein beson-

„DIE GUTE ENTWICKLUNG HIER IM OFFENBURGER NORDWESTEN GEHT WEITER!“

deres Gefühl. Und es macht uns natürlich auch stolz, maßgeblich beteiligt zu sein.“ In Zahlen ausge-

drückt: rund 28 Millionen Euro wurden insgesamt investiert – eine enorme Wertschöpfung für die heimische Bauwirtschaft.

Und es gibt noch mehr: Nur ein paar Meter weiter steht schon das nächste Grossmann-Projekt in den Startlöchern. „Das B&B Hotel wird die Nordweststadt noch mal lebendiger und internationaler machen“, so Svet Ivanoff. „Da es direkt neben dem historischen Bahngelände steht, haben wir dann genau den spannenden Kontrast aus Alt und Neu, der Wohnviertel so besonders macht.“ ||

TEXT : Sophie Radix
FOTOS : Dimitri Dell, Michael Bode



Rastoder Trockenbau

- DECKENSYSTEME
- TRENNWANDSYSTEME
- DACHAUSBAUTEN



Verwaltungsgebäude: 7000 qm Trockenbauwände, 2000 qm Baffeldecke



Schlosserstraße 18 · 76437 Rastatt
Tel. 07222 966 2063 · info@rastoder-trockenbau.de
www.rastoder-trockenbau.com





DER BETTEN-BOOM AM BAHNHOF

Es tut sich was in Offenburgs Budget-Hotelszene: Nur zwei Jahre nach Eröffnung des Holiday Inn Express am Bahnhof entsteht in unmittelbarer Nähe ein B&B Hotel. Für die schnell wachsende Kette ist es bereits der zweite Offenburger Standort - und auch in Baden soll mit der Expansion noch lange nicht Schluss sein...



V.l.: Markus Bornemann mit Wacker-Geschäftsführer Nico Gehre, Grossmann-Partner Svet Ivanoff, Nico Wacker, Andreas Klein (beide Wacker), Sparkassen-Vorstand Wolfgang Huber und Wacker-CEO Ulrich Moosmann beim Spatenstich

Deutschlands Hotels sind wieder gut im Geschäft. 2022 erreichte die Branche mit 15,34 Milliarden Euro direkt wieder das Vorkrisenniveau, 2023 dürften es nach Zahlen von Statista rund 16,95 Milliarden werden und für 2027 wird erstmals mit mehr als 18 Milliarden Euro gerechnet.

„Ein sehr spannender Markt“, sagt dazu Jürgen Grossmann, der selbst schon verschiedene Hotel-Projekte realisiert oder ermöglicht hat: das Stadt Freiburg für die Colombi-Familie Burtsche, aber eben auch Projekte in Baden-Baden, Lahr, Kehl und ndernorts. Auch für Offenburgs neue Hotels am Bahnhof hat die Grossmann Group den Weg freigemacht – u. a. durch die Entwicklung eines früheren Bahnareals im Nordwesten des ICE-Bahnhofs Offenburg.

Gleich zwei neue Budget-Hotels – ist Offenburg mit seinen rund 60 000 Einwohnern

„NATÜRLICH WIRD ES SCHNITTMENGEN MIT DER KLIENDEL DES HOLIDAY INN GEBEN – ABER WIR TRAUEN UNS DAS ZU“

Übernachtungen in der Stadt ist in den vergangenen acht Jahren um 33 Prozent gestiegen, von 135 000 in 2015 auf aktuell etwa 180 000. Das ist schon eine bemerkenswerte Entwicklung.“

Bornemann ist Deputy Head of Acquisitions für Zentral- und Nordeuropa bei der Gruppe,

als Reiseziel wirklich so im Aufwind? „Aber klar“, sagt Markus Bornemann, Expansionsmanager bei B&B Hotels. „Die Zahl der

die derzeit die neueste Economy-Unterkunft in der Maria-und-Georg-Dietrich-Straße 14 bauen lässt – in Sichtweite des erst 2021 eröffneten Holiday Inn Express.

Mehr Übernachtungen durch neue Hotels

Dass es gerade zwei Budget-Hotels sind, die hier künftig um Kundschaft buhlen, überrascht Kenner der Szene wenig: Schließlich boomen diese in Offenburg genau wie im Rest Deutschlands seit Jahren. Beim B&B Hotel auf der Kronenwiese jedenfalls – dem ersten Standort der Kette in Offenburg – ver-



Für jahrelanges
Vertrauen braucht man
jahrelange Erfahrung.

Morgen
kann kommen.

Wir machen den Weg frei.

Unsere Leistungen für Bauträger, Projektentwickler und Immobilieninvestoren:

- Finanzierung von Bauträger- und Aufteilungsobjekten
- Finanzierung und Strukturierung größerer Projektfinanzierungen (Immobilien / Erneuerbare Energien)
- auf Wunsch Vertrieb über unsere Immobilientochter Volksbank pur Immobilien GmbH & Co. KG

Unsere hochqualifizierten Spezialistinnen und Spezialisten stehen Ihnen mit Erfahrung, Know-How und detailliertem Wissen gerne zur Seite.



Volksbank pur
persönlich und regional

Vorne das Holiday Inn Express, im Hintergrund die B&B-Baustelle: Ab nächstem Sommer gibt es für Übernachtungsgäste zwei Budget-Optionen am Offenburger Bahnhof

zeichne man eine Auslastung von deutlich mehr als 70 Prozent, so Bornemann. Er ist sogar davon überzeugt, dass das 2017 eröffnete Hotel selbst zu der positiven Entwicklung der Übernachtungszahlen beigetragen hat: „Natürlich reisen die Menschen generell mehr und auch die Attraktivität Offenburgs als Destination ist gestiegen. Aber wir haben das schon oft erlebt: Sobald es in einer Stadt ein B&B Hotel gibt, steigen die Übernachtungszahlen. Unsere Präsenz sorgt für eine andere Buchungsakzeptanz: ‚Es gibt ein B&B Hotel, also kann ich über Nacht bleiben und muss nicht gleich weiter- oder zurückreisen.‘“

Straffer Zeitplan

Nur folgerichtig, dass die Gruppe im Sommer 2024 ihr zweites Standbein in Offenburg eröffnen wird. Die Grossmann Group hat hierfür ein Grundstück inklusive aller Pläne für den Bau eines Hotels an das Offenburger Bauunternehmen Wacker verkauft, das als Bauträger das Vorhaben in Eigenregie sowie mit eigenem Roh- und Schlüsselfertigbau umsetzt. „Wir haben mit B&B Hotels schon öfters zusammengearbeitet, zum Beispiel beim Rohbau für das B&B Hotel in Kehl“, sagt Andreas Klein, Geschäftsführer Projektentwicklung bei Wacker.

Die Hotelkette sei schon bei den Planungen um das jetzige Holiday-Inn-Grundstück im Gespräch gewesen, habe damals aber zunächst die Entwicklung des Hotels an der Kronenwiese abwarten wollen. „Ein Jahr später haben sie sich bei mir gemeldet und gefragt, ob das Grundstück noch verfügbar ist. Das war es nicht mehr – aber für die zweite Fläche haben sie gleich zugesagt.“

Der Zeitplan ist straff: Zwischen Spatenstich

im April 2023 und der geplanten Eröffnung liegt nur etwas mehr als ein Jahr. Die Bauarbeiten sind laut Klein bislang nach Plan verlaufen – obwohl die Bedingungen vor Ort für einige Herausforderungen gesorgt hätten. „Grundsätzlich ist es immer schwierig, auf Bahngrundstücken zu bauen, weil man nie weiß, was man dort findet“, sagt er. „In diesem Fall haben wir alte Erdkabel gefunden, von denen uns niemand sagen konnte, ob noch Strom drauf ist – auch die Bahn nicht! Das hat die Rohbauarbeiten schon aufgehalten.“

Das neue Hotel wird genau wie das Kronenwiese-Gebäude über 93 Zimmer verfügen. Konzeptionell gibt es aber einige Unterschiede: „Das erste B&B Hotel ist auf Autoreisende ausgerichtet, während sich das zweite aufgrund der Nähe zum Bahnhof natürlich auf Bahnreisende und Fahrradtouristen fokussiert“, so Bornemann. Konkret bedeutet das etwa, dass den Gästen ein abschließbarer Fahrradraum zur Verfügung steht. „Der Radtourismus spielt hier für uns eine entscheidende Rolle, da der Schwarzwald sich ja direkt vor der Haustür befindet.“

Der VW Golf der Hotellerie

Das neue B&B Hotel wird nach den Plänen von Grossmann Architekten auch optisch neue Maßstäbe setzen – etwa durch die Integration von Klinkerelementen. Diese greifen die Ästhetik der umstehenden Bahngebäude auf, erklärt Bornemann, während das Gebäude auf der Kronenwiese mit seiner Putzfassade Bezüge zu den historischen Burda-Gebäuden herstelle. Anders als das Kronenwiese-Gebäude ist das Hotel zudem nach dem KfW40-Standard gebaut und wird komplett ohne fossile Brennstoffe betrie-

ben. Eine PV-Anlage auf dem Dach und eine Wärmepumpe liefern Energie für Raumklima und Warmwasser. Diese Nachhaltigkeitsinitiativen gehen Hand in Hand mit Ideen wie Green Stay, bei dem Gäste auf eine tägliche Zimmerreinigung verzichten können, so Bornemann. Pro Übernachtung spende B&B Hotels im Gegenzug einen Teil der gesparten Reinigungskosten und weitere Gelder für wohltätige Zwecke.

Das B&B Hotel am Bahnhof wird auch Premiumräume bieten, die höherwertiger ausgestattet und größer sind: Boxspringbett, ein





Schreibtisch mit integriertem Wireless Charger, ein schwenkbarer Smart-TV. Mit dem breiten Angebot wolle man laut Bornemann alle Menschen ansprechen, die preissensibel sind – von der Familie bis zum Geschäftsreisenden. „Ich sage immer, wir sind der VW Golf der Hotellerie: Der Monteur mag uns genauso wie der Arzt.“

B&B Hotels expandiert weiter

Mit derzeit 171 Hotels in Deutschland und zahlreichen Neueröffnungen pro Jahr gehört B&B Hotels (seit 2019 im Besitz der Invest-

mentfirma Goldman Sachs) zu den Marktführern für erschwingliche und nachhaltige Übernachtungen. Daher macht Markus Bornemann sich auch keine Sorgen bezüglich der Marktbegleiter um die Ecke: „Natürlich wird es Schnittmengen mit der Klientel des Holiday Inn Express geben – aber wir trauen uns das zu.“

Die Expansionspläne von B&B Hotels sind noch lange nicht abgeschlossen: Bis 2030 wolle die Gruppe 400 Hotels in Deutschland und Österreich betreiben, weltweit sollen

es dann 3000 sein. Auch hier in der Region sind weitere Eröffnungen geplant – vor allem in Städten mit einem jährlichen Übernachtungsaufkommen von mehr als 100 000 Gästen. „Ab dieser Zahl wird es für uns sehr interessant“, sagt Bornemann, der bereits mögliche Standorte wie Baden-Baden, die Freiburger Innenstadt, Bühl, Karlsruhe oder Rastatt ins Auge gefasst hat. ||

TEXT : Verena Vogt
FOTOS : Pascal Oertel, Galina Ens, Grossmann Visuals



EINE HEILSAME ERFINDUNG

Von der Klinik zum Pflegehotel: Das Vier Jahreszeiten in Durbach unterstützt vor den Toren Offenburgs pflegende Angehörige und Senioren. Hier darf man sich ganz in Ruhe erholen – und genießen...

Es gibt Gebäude mit Geschichte. So auch das Durbacher Pflegehotel. Geplant und gebaut als Mutter-und-Kind-Klinik, später als Hotel genutzt. Erst Best Western, dann Dorint. Aber: „Corona machte uns einen Strich durch die Rechnung“, erzählt Projektentwickler Svet Ivanoff. „Also haben wir umgedacht – und uns für ein Pflegehotel entschieden.“

Dafür bringt die Immobilie geradezu ideale Bedingungen mit. Die Bühler SWB Wohnstift Betriebsgesellschaft wird das Vier Jahreszeiten Pflegehotel betreiben. Ein renommierter Anbieter, denn die SWB betreibt bundesweit 16 Pflegeeinrichtungen mit fast 2000 Pflegeplätzen.

Pflegehotels wie das Vier Jahreszeiten in

Durbach füllen in diesem Zusammenhang eine wichtige Bedarfslücke. So können Angehörige im Urlaub sicher sein, dass Oma oder Opa bestens versorgt sind. Und: „Wir erleben immer wieder, dass Menschen nach einem Klinikaufenthalt sehr zeitig ent-

lassen werden“, sagt SWB-Geschäftsführer Hubertus Seidler. „Nach einer Hüft-OP stellt das in vielen Wohnungen ein Problem dar.“ In Durbach erholen sich die Patienten auf entspannte Art – und wissen: „Es gibt einen 24-Stunden-Pflegedienst. Jedes Zimmer wurde mit einer Notrufanlage ausgestattet“, so Ivanoff.

Derzeit werden die Bäder renoviert – und beispielsweise Trennwände entfernt. Ivanoff: „Ideal, um überall bequem mit Rollstühlen zu rangieren.“

Trotz der Ausstattung mit modernsten Pflegebetten und barrierefreien Zimmern kommt kein Klinik-Feeling mehr auf. Denn die Zimmer stehen in Optik und Design guten Hotels in nichts nach. Und da Gemeinschaft bekanntlich

guttut, wurden von Grossmann Sitzcken und ein Versammlungszimmer gestaltet. Wer es ruhiger mag, geht in die neue Bibliothek. Oder zieht im Pool seine Bahnen. Klingt nach Urlaub? Gut so – besser kann man doch gar nicht genesen... ||

**„DURCH DIE
DEMOGRAFISCHE
ENTWICKLUNG
IN DEUTSCHLAND
WERDEN GENAU
SOLCHE PFLEGE-
HOTELS IMMER
WICHTIGER“**

Vier-Jahreszeiten-Pflegehotel

Almstraße 49 | 77770 Durbach | +49 781 93201-0

www.vier-jahreszeiten-durbach.de | info@vier-jahreszeiten-durbach.de





Das neue Vier-Jahreszeiten-Pflegehotel liegt direkt am Ortseingang von Durbach (oben)

Als Pflegehotel bietet das Haus den Standard eines Hotels, entspricht aber auch den besonderen Ansprüchen pflegebedürftiger Seniorinnen und Senioren - inklusive barrierefreier Zimmer und Bäder sowie spezieller Pflegebetten



BLACKFOREST BRAINSTATION

Sensorspezialist Genesys liefert innovative Hightech-Lösungen in alle Welt und setzt auch beim Bau seines neuen Firmensitzes im Offenburger Bahnhofsquartier auf smarte und effiziente Gebäudetechnik

Die Fenster sind bereits eingebaut und lassen dank ihrer hohen Schallschutzklasse kaum noch etwas durch von den Geräuschen der Gleisanlagen ein paar Meter weiter. Demnächst kommt der Estrich, und für den Innenausbau steckt der Bauherr schon mitten in der Bemusterung. Hier auf der Baustelle der „Blackforest Brainstation“, wie die neue Genesys-Geschäftszentrale von Mitarbeitern und Unternehmensleitung getauft wurde, geht es im späten August 2023 recht zügig voran. „Wir sind dem Plan sogar ein wenig voraus und wollen im kommenden Frühsommer einziehen“, berichtet David

Entwicklung, Produktion und Verwaltung auf vier Stockwerken unter einem Dach. Ganz oben schließlich ist Platz für ein kreatives Miteinander in Workshops und bei Schulungen, in der Cafeteria und auf der Dachterrasse





Visualisierung: Paul Menz



Die verkehrsgünstige sowie zentrumsnahe Lage ist für Kunden wie Mitarbeiter gleichermaßen ideal. Hochwertiger Schallschutz sorgt für störungsfreies Arbeiten, der Blick reicht weit über die Silhouette des Schwarzwalds

Das Grundstück, der Entwurf, die Baugenehmigung: von der Grossmann Group. „Alles lag schon bereit, wir haben dann die Pläne nur noch ein wenig an unsere spezifischen technischen Ansprüche angepasst und konnten loslegen“, berichtet David Huber. Die schlüsselfertige Ausführung hat das Offenburger Bauunternehmen Wacker übernommen.

Die neue Geschäftszentrale passt sich mit ihrer Klinkerfassade gestalterisch in die Quartiersumgebung ein und wird mit ihren 1200 Quadratmetern Nutzfläche nach Energieeffizienzstandard 40 EE errichtet. Eine intelligente Belüftung, die große Fotovoltaikanlage auf dem Dach sowie Heiz-Kühl-Decken, die in jeder Jahreszeit für eine perfekte Temperierung der Innenräume sorgen, machen das Gebäude besonders energiesparend. Leitfähige Fußböden schützen die empfindliche Elektronik vor Spannungsschäden, und auch ein GPS-Empfang muss in bestimmten Bereichen des fünfstöckigen Gebäudes gewährleistet sein.

Huber, der das Unternehmen zusammen mit Vater und Firmengründer Dr. Bertold Huber leitet. Genesys produziert seit bald 30 Jahren intelligente, maßgeschneiderte Sensor-Systeme und Navigationslösungen. Diese sorgen etwa dafür, dass Tunnelbohrmaschinen unter Tage exakt auf Kurs bleiben, Autos zuverlässig die Spur halten oder ihre Umgebung in Sekundenbruchteilen so sicher erfassen, dass Fahrerassistenzsysteme noch mehr Schutz für andere Verkehrsteilnehmer bieten. Für solch komplexe und innovative Produkte steht das „Brain“ im Gebäudena-

men, die „Station“ verweist auf die Nähe zum Bahnhof. Seit vielen Jahren ist Genesys im Technologiepark Offenburg angesiedelt, nun wurde es Zeit, in ein eigenes Gebäude mit Potenzial für weiteres Wachstum zu investieren, so Hubers Resümee. Die Suche nach einem geeigneten Ort gestaltete sich nicht einfach. „Für uns war es ein echter Glücksfall, in dieser zentralen Lage bauen zu können“, sagt Huber. Der Standort ist schließlich ein wichtiger Faktor, um hochqualifizierte Mitarbeiter zu finden und langfristig halten zu können.

Ein besonderes Highlight wird schließlich das obere Stockwerk bilden: Eine multifunktionale Raumaufteilung schafft hier vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und Platz für Workshops, Kundens Schulungen oder einfach zum Entspannen im Cafébereich mit viel Holz und Schwarzwaldmotiven, auf Sofas oder am Kickertisch. Und spätestens hier oben wird deutlich, woher das „Blackforest“ im Gebäudenamen kommt, schließlich blickt das Auge von hier bis weit in die Hügel des Schwarzwalds. ||

TEXT : Imke Rosebrock
FOTOS : Michael Bode

Metallbau Blutke

SCHLOSSEREI – TREPPENBAU



Kreativer Stahl- und Metallbau,

seit dem Jahr 2000 sind wir mit Ideen und Lösungen
für unser Kunden tätig.

Unser Team steht Ihnen für die Umsetzung
Ihrer Träume gerne zu Verfügung.



Severinstr. 19-21 • D-77855 Achern • Tel.: +49 (0) 78 41 - 66 46 19

info@metallbau-blutke.de • www.metallbau-blutke.de

VOM BAHNHOF BIS FESSENBACH



Das denkmalgeschützte Bahnbetriebsgebäude in der Maria-und-Georg-Dietrich-Straße. Die Grossmann Group hat es saniert und vermietet es an DB Netze.

Das für die Bahn logistisch sehr wichtige Gebäude steht direkt neben dem B&B-Hotel-Neubau (Seite 94). Von hier aus werden Reparaturarbeiten durchgeführt und Ersatzteile in der Güterhalle nebenan gelagert. ||



Zwei Geschwister, zwei Häuser, ein zeitgemäßer Stil: So ist am besten beschrieben, was Grossmann im Offenburger Teilort Fessenbach gebaut hat.

Der Auftrag über die Häuser mit dem Arbeitstitel „Schmidt 1 und 2“ ging Anfang der 2000er-Jahre bei der Grossmann Group ein: „Baut uns zwei Wohnhäuser in den Reben von Fessenbach.“ Wie oben im Bild zu sehen, entstand ein Wohnhaus mit klaren Kanten, geraden Linien und viel Glas – die Innenräume sind entsprechend hell. Die Eleganz ergibt sich aus der Klarheit.

Für die Schwester (unten) baute Grossmann ein nicht weniger schickes Haus. Im oberen Bereich stehen sich zwei Wohnbereiche spiegelbildlich gegenüber, sind in der Mitte verbunden und die Dächer laufen nach innen zu. Der Clou: Unter dem oberen Bereich steht ein noch größerer, runder Sockel mit Wohnbereich und Garage. ||





HK KLEM, IHR MEISTERBETRIEB FÜR MALER- UND LACKIERARBEITEN...

... in Offenburg, Umgebung und über den Orten-
aukreis hinaus. Schon in der 3. Generation stehen
wir für herausragende Leistung und Qualität!

1968 legte **Horst Klem** mit der Firmengründung
den Grundstein für die nachfolgenden Generati-
onen. 2002 übernahm **Joachim Dold** die Führung
des Betriebs. Nach Absolvierung der Meisterprü-
fung 2013 leitet heute **Marius Dold**, zusammen
mit seinem Vater **Joachim Dold**, erfolgreich die
Firma.

Durch stetig neue Herausforderungen im Bau-
wesen sind wir gewachsen und haben uns
weiterentwickelt. Mit Stolz können wir sagen, wir
sind Spezialisten für sämtliche Arbeiten im Innen-

und Außenbereich.

Mit einem Team von 12 Mitarbeitern erfüllen wir
professionell die Anforderungen unserer Kunden
im Maler- und Lackierhandwerk. Unsere anspre-
chenden Farbkonzepte überzeugen.

Für Gerüstbau, Wärmedämmung, Armierungs-
und Verputzarbeiten bis hin zu Anstricharbeiten im
passenden Beschichtungssystem sind wir ver-
trauensvoller Ansprechpartner für unseren stetig
wachsenden Kundenkreis.

Nicht nur Außen, auch den Innenbereich Ihres
Zuhause oder Ihrer Immobilie verschönern wir
mit Spachtel-, Tapezier-, und Lackierarbeiten ganz
nach Ihren Wünschen.

Wir freuen uns, Sie bei der Umsetzung Ihrer Pläne zu unterstützen!



Folgen Sie und auf Instagram: www.instagram.com/hk_klem_malergeschaeft

QUADRATISCH. PRAKTISCH. NACHHALTIG GUT.

Add cubes. Klingt jetzt nicht so spektakulär, ist aber aus architektonischer Sicht eines der spannendsten Projekte, die in den vergangenen 20 Jahren in Offenburg umgesetzt worden sind.

Lust auf eine kleine Zeitreise?





Momentaufnahme aus der Bauzeit: Der Fotograf Michael Bode dokumentierte damals die Bauarbeiten und schuf eine ganze Serie beeindruckender Bilder in Schwarz-Weiß

Mit Zahlen ist das so eine Sache in Offenburg. Burdas Medienpark hat sechs Finger und am Kesselhaus sind aller guten Dinge nicht etwa drei, sondern vier. Vier Kuben, um genau zu sein, mit unterkellerten Verbindungsbauten aneinander gedockt wie eine Raumstation und dennoch eine zeitlose Klammer bildend zwischen der Ästhetik des 19. und den Anforderungen des 21. Jahrhunderts. Hell und lichtdurchflutet. Geborgen und kontemplativ. Offen und zurückhaltend. Modular und anpassbar, nachhaltig, elegant und repräsentativ: Es gibt einfachere Aufgaben für Architekten, aber dann hätte man ja auch nicht den Grossmann für die Kuben oder den Ingenhoven für den Medienpark wählen müssen.

Zumal man sich bei den Kuben auf historischem Boden befindet. Auf dem Fundament der ersten wirtschaftlichen Blüte Offenburgs und einem Flecken Erde, über den früher täglich Tausende Bähnler zur Arbeit in die Lok-Werkstätten gegangen sind, nachdem am 1. Juni 1844 der erste Zug in Offenburg eingefahren war – und die wirtschaftliche Entwicklung der bis dato eher verschlafenen Stadt so richtig in Gang setzte. Binnen 30 Jahren entwickelt sich Offenburg zu einem wichtigen Knotenpunkt mit Verbindungen nach Süden, Norden und in den Schwarzwald. Gegen Ende des 19. Jahrhunderts lässt die Bahn nordöstlich vom Bahnhof gigantische Hallen errichten. 292 Meter lang und groß genug, um Dampflokomotiven und ganze Züge instandzusetzen.

Für Zeitzeugen sind die Hallen so etwas wie Kathedralen der Eisenbahn – denn die Bahn lässt mit Sandstein bauen sowie riesige Fensterflächen realisieren und geht in Sachen Spannweite an die Grenze dessen, was seinerzeit technisch machbar ist.

Rund 1400 Menschen arbeiten noch Anfang der 1950er-Jahre auf dem weitläufigen Gelände, doch nach der Umstellung von Dampf- auf Elektrobetrieb geht die Auslastung zurück und 1992 ist Feierabend. Erst zehn Jahre später aber wird es richtig bitter: Am 11. Juni

2002 brennt das Werkstofflager aus – Brandstiftung. Elf Tage später fällt auch die ebenfalls denkmalgeschützte Tenderrichthalle einem Großbrand zum Opfer. Lediglich die Umfassungsmauern bleiben erhalten. Als die Brandstifter wenige Tage später auch Richt-halle 1 in Brand stecken wollen, werden sie geschnappt.

Dennoch ist das wichtigste Industriedenkmal Offenburgs verloren – und die Stadt nutzt das Areal für ein neues Industriegebiet. Burdas neue Tiefdruckerei entsteht hier, das Briefzentrum der Post – und vom Ausbesserungswerk bleiben nur Nebengebäude erhalten: Das verwinkelte Pförtnerhaus und das sogenannte Kesselhaus inklusive Nebengebäude, in dem früher Turbinen die Energie für das Ausbesserungswerk erzeugten.

Und wie ergänzt man nun so ein Ensemble? Wie schenkt man einer prosperierenden Firmengruppe Heimat und Zusammenhalt, deren Arbeitsplätze und Büros bisher über die ganze Stadt verstreut sind? „Die Losung lautete ‚add cubes‘“, sagt Jürgen Grossmann rückblickend. „Ursprünglich ging es um drei Kuben und zwei Verbindungsbauten, doch noch während der Bauphase wurden aus drei Kuben dann vier.“ Architekten sprechen

„ICH MAG DIE RHYTHMIK - SIE IST WIE UNSER HERZSCHLAG UND GRUNDLAGE DER ORNAMENTIK. HIER KONNTE ICH DAS DURCH DEN WECHSEL VON MASSIVEN KUBEN UND EINGESCHOBENEN ZWISCHENBAUTEN ZELEBRIEREN“



in diesem Zusammenhang von additiver Bauweise, von Flexibilität durch Modularität. Ähnlich wichtig aber ist das, was dieses Gebäude wirklich ausmacht. Und das ist: Respekt.

„Das Kesselhaus ist ein Gebäude mit Charakter und Niveau, mit Anspruch und einer außergewöhnlichen Formensprache“, sagt Jürgen Grossmann. „So einem Juwel darf man nicht einfach irgendeine Architektur vor die Nase setzen.“ Stattdessen gelte es, diesen architektonischen Diamanten einzufassen, ihn im Mittelpunkt stehen zu lassen und eine Konkurrenz der Gebäude schon auf den ersten Blick auszuschließen. „Unser Entwurf ordnet sich dem Kesselhaus bewusst unter“, sagt Grossmann. „Der Neubau ist bescheiden, greift die Materialität des Kesselhauses

auf, spielt mit der Ornamentik der Vergangenheit und wird mit seinen zwei Geschossen vom Kesselhaus überragt.“

Wie ernst es Grossmann Architekten mit ihrer Verbeugung vor Offenburgs Geschichte ist, zeigt die Liebe zum Detail. Die zweischalige Fassade ist nicht etwa nur aus ähnlichen Steinen gemauert worden – die Architekten haben von der Firma Stein Form exakt den Steintyp brennen lassen, der auch 1886 zum Einsatz kam, als das Kesselhaus errichtet wurde.

„Das Kesselhaus hat eine ganz eigene Ornamentik. Und Ornamentik hat immer auch mit Rhythmus zu tun“, sagt Jürgen Grossmann. „Der Neubau nimmt diesen Rhythmus auf. Daher wechseln sich Kuben und Erschließungsbauten ab und daher auch die feine Gliederung des Baukörpers in horizontaler wie vertikaler Linie.“

Vorne hui - und hinten hui:
Kuben und Kesselhaus bilden in Offenburgs
Osten ein architektonisch vorbildliches
Ensemble, wofür die Grossmann Architekten
2014 den Hugo-Häring-Preis bekamen



Auch die Materialwahl für die Fassade spielt mit den Stilelementen des Kesselhauses: Stein, Glas und mattschwarze Paneele aus Metall vom Fassadenspezialisten Wittenauer. Grossmann: „Wichtig waren uns langlebige, wartungsarme Materialien für die Fassade wie Verblendmauerwerk, eloxiertes Aluminium und Glas – also alles Materialien, die in Textur und Farbe in einem Dialog mit dem bestehenden Kesselhaus stehen.“

Warmes Licht dringt derweil aus dem Gebäude nach außen und korrespondiert herrlich mit dem getupften Abendrot am Firmament. Dieses Gebäude ist offen, transparent – ohne jedoch all seine Geheimnisse vorschnell zu verraten. Lamellen vor den Fenstern garantieren, dass man nicht wie auf dem Präsentierteller sitzt. Mit freiem Blick

nach draußen? Ja. Aber eben auch geborgen und geschützt.

Während außen das 21. Jahrhundert mit der Zeit der industriellen Revolution interagiert, gibt es im Inneren der neuen Bürogebäude nur ein Thema: das Hier und Jetzt. Was technisch machbar war, dauerhaft und nachhaltig, das wurde für dieses Gebäude auch realisiert. Dazu gehören die Photovoltaik-Anlage zur Eigenstromversorgung (damals ein Pilotprojekt für Offenburg in Kooperation mit dem E-Werk Mittelbaden), ein Konzept zur Grauwassernutzung von Regen über Zisternen (für die Toilettenspülung), Klimatisierung mithilfe von Erdsonden und Wärmepumpe und natürlich ein zukunftsfähiges Raumprogramm.

„Es gibt keine tragenden Innenwände oder Stützen, die sich präjudizierend auf etwaige Raumkonzepte auswirken“, sagt Grossmann.

Die dank raumhoher Fenster lichtdurchfluteten Büroflächen sind völlig variabel und erlauben eine Nutzung mit Einzelbüros wie mit Open-Space-Konzepten. Um dieser Flexibilität gerecht zu werden, wurden Doppelböden und revisionierbare, abgehangene Decken eingebaut. Systemtrennwände gliedern die Büroflächen in den je zwölf auf zwölf Meter großen Kuben.

An all dem kamen 2014 auch die Juroren des Hugo-Häring-Preises nicht vorbei, die ihren Architekturpreis nur höchst selten Planern zusprechen, die nicht Mitglied im BDA sind. So ist der Hugo-Häring-Preis etwas Besonderes – für Jürgen Grossmann wie für Peter Vorbeck, der 2014 nicht nur die Laudatio sprach, sondern auch den Preis als solchen noch einmal einordnete: „Seit 1969 verleiht der Bund Deutscher Architekten in dreijäh-



rigem Turnus diese Auszeichnung. Sie wurde benannt nach dem berühmten Kollegen Hugo Häring, der 1882 in Biberach an der Riss geboren wurde und sich im Laufe seines Lebens und Wirkens als Architekt den Ruf des Besonderen erworben hat.“

Hugo Häring gilt als Initiator des „organischen Bauens“ – er hat mehr als einmal zu vermeintlichen Alltagsaufgaben wie etwa landwirtschaftlichen Gebäuden oder Wohnhäusern eine ganz besondere und unverwechselbare Lösung entworfen und dann in besonders guter, handwerklicher Qualität umgesetzt. Vorbeck: „Es geht also nicht dar-



Ob Spätsommer oder November, ob Morgennebel oder Abendlicht: Die Kuben und das Kesselhaus sind ein echter Hingucker in Offenburg und eine Bereicherung fürs Stadtbild



um, ein mit großem Budget ausgestattetes, gefällig gestaltetes Gebäude zu prämiieren, da Architekt und Bauherr da offensichtlich nichts falsch gemacht haben.

Wenn möglich, soll der Hugo-Häring-Preis daher Lösungen auszeichnen, die entstanden sind, da Bauherr und Architekt sich gemeinsam in besonderer Weise auseinandergesetzt haben und Entscheidungen getroffen haben, die zu einem Ergebnis geführt haben, das uns in technischer, gestalterischer oder auch wirtschaftlicher und energetischer Hinsicht einen Schritt weiter bringt oder in anderer Weise besonders zu überzeugen weiß.“

Genau das sei bei add cubes+ der Fall, urteilte die Jury. Form und Struktur, Funktionalität, Einordnung in die Umgebung und ein Beitrag zur Entwicklung des Bauens: All das sei den Kuben am Kesselhaus zu attestieren. Damit stand das Projekt in einer Reihe mit dem Unimogmuseum von Kohlbecker Architekten, dem Weißen Haus von Baden-Baden (sechs Geschosse auf 27 Quadratmeter Grundstück) sowie dem von Harter+Kanzler geplanten Neubau für die Fenstermanufaktur von Schilling in Oberwolfach. ||

TEXT : Ulf Tietge
FOTOS : Fabian Lindner, Michael Bode



DIE MAGIE REINBRINGEN

Als USP und im Kampf gegen den chronischen Arbeitnehmermangel wird Innenarchitektur immer wichtiger, sagt Mila Grossmann, die in 2023 ein wahres Mammutprogramm aufs sorgfältig ausgewählte Parkett gezaubert hat: vom Wohnen im Kloster übers Arbeiten in Offenburg, dem Speisen in Karlsruhe bis zum Kulturgenuß in einer 100 Jahre alten Kirche...

Innenarchitektin Mila Grossmann beginnt mit ihrer Arbeit bei Grossmann Interiors oft dort, wo andere aufhören. Bei den inneren Werten und bei individuellen Einrichtungen. Das richtige Design, intelligente Technik, die perfekten Möbel, eine echte Wohlfühlatmosphäre und das alles budgetgerecht und just in time. Wie man diese Dinge unter einen Hut bekommt, hat sie uns im Interview verraten,

Warum brennen Sie so für Interior Design und Innenarchitektur, anstatt einfach auf der grünen Wiese ein Projekt von A bis Z zu realisieren?

Ich finde, man kann Hochbau und Innenarchitektur gar nicht voneinander trennen. Oft läuft es so wie oben beschrieben. Aber der Optimalfall ist, wenn sich die Leistungen von Architekten und Innenarchitekten schon früh überschneiden. Ich habe mich schon während meines Architekturstudiums sehr für Möbel und Innenarchitektur begeistert. Nach einigen Jahren Tätigkeit im Hochbau war es also ein ganz natürlicher Prozess, dass ich mich immer mehr mit Innenarchitektur und Möbeln beschäftigt habe.

Es gibt viele Raumausstatter und Interior Designer, aber nur 6000 Innenarchitekten in Deutschland. Die Nachfrage ist definitiv da - und für mich ist es mein Traumberuf. Viel-

leicht, weil ich mich für Design insgesamt sehr interessiere. Von Grafik- über Produkt- bis Modedesign - ich finde alles spannend!

Was kann man als Innenarchitekt denn (noch) machen? Ich meine: Wenn die Fenster montiert und die Elektriker aus dem Haus sind, ist ja viel schon festgelegt, oder?

Manchmal ergibt es aber keinen Sinn und dann muss ich umplanen. Wände werden dann geändert, Stromleitungen geschlitz, Decken abgehängt oder rausgerissen. Alle Boden- und Wandmaterialien werden geplant, im Detail gezeichnet und bei Schreiner, Metallbauer und Bodenverleger beauftragt. Wir planen technische Anlagen mit ein, denn am Ende muss alles funktionieren und unterhalten werden. Das ist die Grundplanung. Wenn die steht, kommen wir zur eigentlichen Magie - die Möbel, Leuchten, Textilien und Materialien, die aus dem Raum ein Zuhause, einen tollen Arbeitsplatz, ein Lieblingsrestaurant oder die gemütlichste Praxis weit und breit zaubern.

Sie sprechen von Magie - haben aber immer den Zeitdruck im

FOTOS: Jan Reiff, Grossmann Archiv

Kurz innehalten. Den Moment genießen – und dann weiter! Mila Grossmann auf der Empore der Klosterkirche Erlenbad, wo sie für den Erlenbader Kreis eine feine Lounge als Loge mit Bar geschaffen hat

Nacken, weil der Bauherr jetzt endlich einziehen will ...

Das stimmt. Man lässt sich oft viel Zeit, ehe man den Innenarchitekten aufsucht. Deswegen sind Wochenenden und Nachtschichten kein Fremdwort. Aber einmal im Projekt versunken, bin ich oft ungeduldiger als der Bauherr selbst, deswegen habe ich eine Übersturentoleranz entwickelt. Hauptsache, es wird pünktlich fertig und wunderschön.

Jetzt gibt es Leute, die sagen: Das bisschen Deko – was macht das schon für einen Unterschied?

Sehe ich genauso. Ein bisschen Deko bringt nichts. Ich fühle mich auch nicht für Deko zuständig. Ich plane einen Raum gründlich und konsequent – danach kann man jedes beliebige Bild, jede Topfpflanze oder Vase reinstellen. Und wenn man doch bei der Wahl der Dekoartikel unsicher ist, kann ich gerne unterstützen.

Welche Rolle spielen Farben für Sie? Klassischerweise werden Büros weiß gestrichen, kriegen mausgrauen Nadelfilz und so praktische wie preiswerte Schreibtische ...

Anders als bei meiner üblicherweise schwarzen Garderobe habe ich bei meinen Projekten Mut zur Farbe. Die New-Work-Konzepte weltweit zeigen eindeutig, dass niemand mehr in weiß gestrichenen Wänden mit Nadelfilz seinen Tag verbringen möchte. Und da wir alle an chronischem Arbeitnehmermangel leiden, müssen wir kreative und





Blick in eines der neuen Schlafzimmer im Erlenbad-Resort

Auch künftig Karlsruhes erste Adresse: Rendering für den neuen Gastraum des Five Senses in Karlsruhe (links unten). Die Eröffnung ist für 2024 geplant

Wohnraumdesign für einen Privatkunden aus Offenburg (rechts unten). Der Auftrag hier: eine Verbindung aus wohnlichkeit und minimalistischer Zurückhaltung



Geistige Getränke in sakralem Ambiente: Die Bar Lounge des Erlenbad Resorts findet sich in der Klosterkirche. Direkt vis-a-vis zum früheren Altar. Heute befindet sich dort eine Bühne für kulturelle Aufführungen.

Die Gestaltung greift das Thema Kirche auf und fügt sich so natürlich ein, wie es nur geht – oder wie Mila Grossmann sagt: „Immer im Einklang mit dem Gebäude“



ansprechende Arbeitsplätze schaffen.

Also macht Interior Design etwas mit den Menschen?

Auf jeden Fall macht es was. Deswegen rede ich von Magie! Oft sind meine Kunden geradezu fassungslos, wenn ich ein Projekt zum ersten Mal mit Plänen und 3D-Visualisierungen präsentiere. Und noch fassungsloser, wenn es am Ende fertig und sogar besser geworden ist als in der Präsentation. Das ist die Magie, die bei mir als Planer und Projektleiter echte Glückshormone verursacht.

Geht es bei der Konzeption von Büros auch darum, die Menschen aus dem Homeoffice elegant wieder an ihre Arbeitsplätze zu bringen – weil sie im Büro eben doch produktiver sind?

Auf jeden Fall geht es auch darum. Man soll es bei der Arbeit schöner und bequemer haben als zu Hause. Aber die Arbeitsräume sollen auch das Unternehmen repräsentieren. Ich glaube, der Wunsch nach einer schönen Umgebung und die guten wirtschaftlichen Parameter der vergangenen Jahrzehnte haben ein gutes Klima für Architektur und Innenarchitektur geschaffen.

Sicher gibt es auch im Interior Design Moden oder Trends – insofern: Was ist denn derzeit besonders angesagt und gefragt? Die gibt es natürlich, sie sind aber eher als





Auch so kann ein Kloster nach dem Umbau aussehen: Blick in die von Grossmann Interiors neu gestalteten Räume der dermatologischen Praxis von Dr. Heinzelmann im neuen Erlenbad-Resort.

Thema hier: Klarheit und natürliche sowie langlebige Materialien und ein Umfeld, das Vertrauen schafft



Leitfaden zu verstehen – nicht als fertiges Konzept. Wenn man einer KI diese Frage stellt, kommt sowas als Antwort: „Die Trends im Innenraumdesign 2024 setzen auf Harmonie, Wesentlichkeit, Ordnung und Eleganz. Kräftige Farben, die strategisch miteinander abgestimmt werden.“ Ich dagegen würde immer sagen: Jeder Kunde hat seinen eigenen Trend, seine individuelle Lösung verdient.

Welches 2023er-Projekt war für Sie besonders – und warum?

Ich habe 2023 viele großartige Projekte realisieren dürfen – von der Arztpraxis über Kundencenter, Wohnhäuser und Boarding Houses bis zu Restaurants.

Die Bar Lounge in der Klosterkirche Erlenbad zum Beispiel ist einer meiner Favoriten! Ich bin stolz darauf, weil ich glaube, eine imposante und 100 Jahre alte Kirche noch perfekter gemacht zu haben, ohne ihr etwas wegzunehmen. Das war eine tolle und schwierige Aufgabe. Die Begeisterung, die Gäste und Besucher empfinden, macht mich

sehr glücklich.

Und welches noch nicht realisierte Projekte steht ganz oben auf Ihrer Bucket-List?

Zunächst einmal das neue Kundencenter der BGV mit der von mir entworfenen Niederlassung in Offenburg nach Corporate Design. Dann aber das 5 senses in Karlsruhe. Über 35 Jahre war es als Trattoria Toskana der beste Italiener in Karlsruhe. Jetzt wird das Restaurant mit neuem Konzept wiedereröffnet und ich schätze mich sehr glücklich, das neue Design entwickelt zu haben. Dazu gibt es eine Geschichte: Da es drei Farbkonzepte und keine eindeutige Einigung auf Seiten des Bauherrn gab, haben wir via Instagram eine Umfrage gestartet und hatten relativ schnell ein eindeutiges Ergebnis.

Innenarchitektur stellt stets einen Spagat zwischen Wunsch und Wirklichkeit dar. Ist das reizvoll – oder einengend?

Ich finde es toll, wenn man Rahmenbedin-

gungen hat und einhält. Es ist realitätsfern, Projekte zu planen, die keiner bezahlen oder realisieren kann. Deswegen rede ich von Anfang an offen über Wünsche und Budget. Bis jetzt konnten wir dabei immer die goldene Mitte finden.

Mit welchen Kniffen bleibt man trotz Wow-Effekt im Budget? Oder anders gefragt: Was ist der Mila Grossmann Signature-Clou?

Alle Projekte und Baustellen betrachte ich als meine eigenen – das sind sie auch bis zum Tag der Fertigstellung und der Übergabe an den Kunden. Es ist für mich keine Dienstleistung, sondern eine persönliche Angelegenheit. Und weil sie alle meine eigenen Projekte sind, sollen sie alle toll werden.

Mit was muss man rechnen? Gibt es Hausnummern und Richtwerte je Arbeitsplatz oder Quadratmeter? Dafür sind unsere Projekte zu individuell. Ich

„GUTES DESIGN MUSS NICHT TEUER SEIN – SONDERN GUT GEPLANT UND DURCH- DACHT“

glaube aber daran, dass gutes Design nicht teuer sein muss, sondern gut und gekonnt geplant und durchdacht.

Beim Erlenbad Resort geht es sicher auch um Individualität – aber auch um eine große Zahl möblierter Wohnungen. Wir haben aktuell 90 möblierte Wohnungen von 35 bis 120 Quadratmetern geplant und neun Musterwohnungen bereits fertiggestellt – sehr individuell und sensibel. Das ist ein Projekt, das uns auch 2024 und 2025 noch beschäftigen wird. Aber kennen Sie das, wenn eine Story so schön ist, dass man sich wünscht, dass sie nie zu Ende geht? So geht es mir mit dem Erlenbad Resort.

Worauf legen Sie in diesem Bereich besonderen Wert?

Wenn ich für potenzielle Kunden plane, die ich noch nicht kenne, versuche ich maximal unisex, ruhig und gemütlich zu planen – wie im Hotel oder Boarding House. Elegant und nicht aufdringlich, sodass man die meisten Geschmäcker trifft. Ich möchte vor allem, dass man das Design durchgehend und konsequent durch die ganze Wohnung spürt. Und die Wohnung wiederum im Einklang mit dem Gebäude steht.

Wo holen Sie Ihre Inspiration her und wie bleibt man auch unter Druck noch kreativ?

Ich weiß nicht, ob ich kreativ bin, das kann

ich selber gar nicht so einschätzen. Ich weiß aber, dass Reisen, Architekturpublikationen und Messen bei mir immer wieder gute Ideen und neue Inspiration gedeihen lassen. Letztendlich aber hat man etwas in sich angeborren, was einen mit Begeisterung auflädt, was einen antreibt und die notwendige Hingabe ermöglicht.

Persönliche Frage noch: Wie stemmen Sie dieses Programm als Unternehmerin, Architektin und Mutter von zwei Kindern?

Das ist die schwierigste Aufgabe überhaupt. Genauso wichtig und ernst wie meine Arbeit sehe ich meine Rolle als Mama. Und durch gute Planung im Alltag versuche ich auch meinen Kindern gerecht zu werden. Da bleibt nicht viel für Freizeit und Ruhepausen übrig, das ist klar.

Ich kann mir kaum vorstellen, dass Jürgen Grossmann daheim bleibt und bei den Hausaufgaben hilft...

Das macht er auch nicht, das war und bleibt meine Aufgabe, die ich aber auch sehr genieße. Das ist wie ein Entwurf bei der Arbeit, man sieht es wachsen und freut sich auf das Ergebnis.

Die Kinder scheinen mein längstes Projekt zu sein, ich hoffe, auch mein bestes. Jürgen ist dabei der beste Papa, den man sich denken kann – denn er ist für Hobbys und Freizeit zuständig und geht mit diesen Aufgaben auch stets sehr pflichtbewusst um. ||



GMEINER[®]

ELEKTRO - SERVICE

FÜR SIE **IMMER UNTER STROM!**

+ Freiburg + Offenburg + Donaueschingen

- **Elektroinstallationen**
- **E-Ladesäule**
- **EDV-Datentechnik**
- **Dienstleistung**
- **Montage**
- **Beratung/Planung**
- **Service**

- **Photovoltaik**
- **Montage**
- **Wallbox**
- **Beratung**
- **Planung**
- **Wartung**
- **Reinigung**

Elektro-Service Gmeiner GmbH

Geschäftsführer:
Wolfgang Gmeiner, Markus Götz

Fon: 0761 13 71 77 0
gmeiner@esg-gmeiner.de
www.esg-gmeiner.de



ESG²-SOLAR GMBH
SOLARTECHNOLOGIE AUS DEM SCHWARZWALD

Geschäftsführer:
Toni Coppola

Fon: 0781 99 02 95 04
coppola@esg2-solar.de
www.esg2-solar.de



BÜHNE FREI!

Der badap steht vor der Tür. Nicht in Offenburg, aber vielleicht mit dem einen oder anderen Projekt aus Offenburg.

Die große Frage aber heißt: Wer steht neben Tadao Ando auf dem Siegertreppchen? Denn das ist ja schon klar: Der begehrte All Stars Award geht sensationell an den japanischen Weltstar der Architektur.

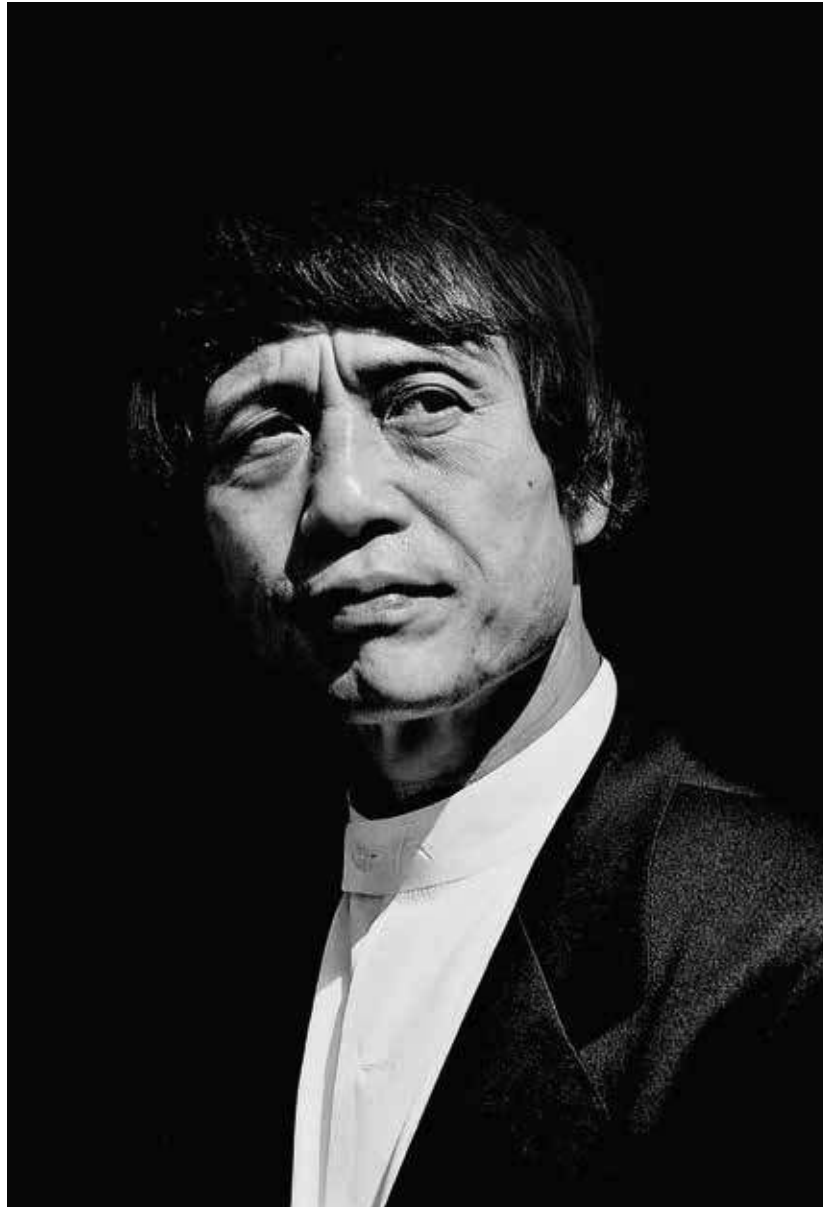
Was Sie noch so alles Spannendes beim badap erwartet und warum es sich immer lohnt, abzustimmen und mitzufiebern, das lesen Sie hier...

Der badap 2024 verspricht viel Spannung, aber eins steht jetzt schon fest: Den All Star Award gewinnt kein Geringerer als Tadao Ando. Der 82-Jährige „King of Concrete“ ist Autodidakt, Pritzker-Preisträger und einer der zehn bekanntesten Architekten der Welt. „Von ihm hat sich eine ganze Generation von Architekten inspirieren lassen“, schwärmt Jürgen Grossmann. „Er ist der Meister des Minimalismus.“ Das zeigen auch zwei Bauwerke in Baden: der Konferenzpavillon des Vitra Design Museums in Weil am Rhein und der 2021 fertiggestellte Hauptsitz der Unternehmensgruppe Weisenburger in Karlsruhe. Zwei gute Gründe, zu feiern!

Mit dieser Nachricht ist der badap schon Ende 2023 so richtig in seine dritte Saison gestartet. Das große Finale mit feierlicher Preisübergabe wird am 19. Oktober 2024 erstmals in der sensationellen Atmosphäre des Klosters Erlenbad in Sasbach stattfinden. Vor der Verleihung aber stehen Nominierung und Voting. Auf badap.de kann jeder daran teilnehmen, Projekte vorschlagen und in sechs Kategorien seine Stimme für die beeindruckendsten Bauwerke Badens abgeben. Mehr als 23 000 Menschen haben das beim badap '22 gemacht und ihre Stimmen für 181 Bauprojekte abgegeben, die Bewerber von Hamburg bis Zürich eingereicht hatten. Denn um den badap kann man sich als Architekt oder Bauherr selbst bewerben oder von Dritten vorgeschlagen werden.

Neben den Voting-Kategorien gibt es auch Jurykategorien. Die Expertenjury wird geleitet von Dr. Ing. Fred Gresens (Bezirksvorsitzender der Architektenkammer Baden-Württemberg Südbaden) und ist mit prominenten





Der große Meister: Das Bild oben zeigt Tadao Ando, links davon die von Ando entworfene neue Zentrale der Unternehmensgruppe Weisenburger in Karlsruhe. Unten rechts: der Konferenzpavillon im Vitra Design Museum in Weil am Rhein nach Andos Entwürfen.

Das Bild links ist von der Gala des badap 2022, damals im Europäischen Forum am Rhein



Das große Schlussbild als Finale: Die Sieger und Nominierten, die Bauherren und Architekten aus zwölf Kategorien mit den Laudatoren und Juroren nach der Preisverleihung im Europäischen Forum am Rhein

Mitgliedern besetzt – darunter Peter Ippolito (Ippolito Fleitz Group, Stuttgart) und Martin Glass (gmp Architekten). Gemeinsam werden sie die Gewinner der Jurykategorien ermitteln und eine Shortlist für die übrigen Kategorien erstellen.

Im Zeitplan sieht das so aus: Einreichungs- und Bewerbungsbeginn für den badap 2024 ist der 1. März 2024. Bis zum 7. Juni kann man sich unter badap.de registrieren und ein Bauwerk einreichen. Die Jurysitzung findet einen Monat später am 7. Juli statt, das Publikums-voting für die Votingkategorien startet am 12. Juli und ist bis zum 30. September offen. Bis zur Preisverleihung am 19. Oktober 2024 bleiben die Gewinner geheim.

Aber was für eine Bühne sie dafür dann bei der Gala bekommen! Das Kloster Erlenbad mit seiner prächtigen Klosterkirche ist wie gemacht für das Hochamt der Architektur.

TEXT : Thomas Glanzmann
FOTOS : Benedikt Spether, HGEsch / weisenburger,
Thomas Dix / Vitra, Christopher Schriener / Wikipedia

Seit der Sanierung des denkmalgeschützten Gebäudekomplexes durch die Grossmann Group hat sich speziell die Klosterkirche in ein Zentrum für Kultur und Kommunikation, Musik und Inspiration verwandelt. Mit Olaf Fütterer und seiner eigens dafür gegründeten gemeinnützigen Gesellschaft wurde ein umfangreiches Kulturprogramm auf die Beine gestellt. Und diese ehrwürdige Klosterluft atmet nun auch der badap. Dass es ein anspruchsvolles Rahmenprogramm geben wird, braucht man in diesem Zusammenhang eigentlich kaum noch extra zu erwähnen.

Dass die internationale Architektur in Baden mit dem badap überhaupt ein großes Fest feiert und nicht einfach heimlich Gewinner gekürt und dann per Pressemeldung verkündet werden, ist neben Award-Initiator Jürgen Grossmann, Konzeptioner Ulf Tietge und Organisatorin Anja Bürkle vor allem einem starken Team aus Sponsoren zu verdanken. Wie die Bauherren und Architekten fiebern

deshalb auch die badap-Partner der großen Gala entgegen – und damit das Who's-Who der national und international tätigen Bau- und Möbelbranche: Allplan, Badenova Wärmeplus, Billbox, Alsecco, Imverba, Freyler, Uhl, Züblin, Lamilux, Object Carpet, USM, Holcim, Enocon, Hilzinger, Prinzbach, Rak Ceramics, Wacker, Walter Knoll, Sedus, Leik.

Die bewährten Kategorien des badap sind: Corporate Architecture, Residential Architecture, Public and Social Architecture, Städtebau, Bauen im Bestand, Landscape Architecture, Ökologisches Bauen, Sonderpreis, Young Talent Award, Design Award, Interior Design, Ehrenpreis. Der All Stars Award stellt eine zusätzliche Kategorie dar. Initiator Jürgen Grossmann freut sich auf einen spannenden Wettbewerb: „Wenn ich zwar Architekt, aber nicht zugleich der Preis-Initiator wäre, also dann würde ich die Chance nutzen, mein Projekt nur eine Kategorie neben Tadao Ando einzureichen! Das glaubt ihr aber!“ ||



EIN GUTES STÜCK ZUKUNFT.

SIE MÖCHTEN WIRKLICH ETWAS FÜR DIE UMWELT TUN? DANN TUN SIE DOCH AUCH GLEICH ETWAS FÜR IHREN GELDBEUTEL! WIR BRINGEN BEIDES IN EINKLANG UND FINDEN FÜR SIE ALLE ENERGIESPAR- UND FÖRDERMÖGLICHKEITEN. GUT FÜR DIE UMWELT. GUT FÜR SIE.

VERSTEHEN SIE BAHNHOF?

Der Offenburger Journalist und Heimat-Botschafter Ulf Tietge sieht am Offenburger Bahnhof Parallelen zwischen Ernest Hemingway und Jürgen Grossmann – und würde sich freuen, wenn er mit seinen Befürchtungen zur Zukunft des Bahnhofs am Ende doch falsch liegen würde...

Es ist genau 100 Jahre her, dass Ernest Hemingway am Offenburger Bahnhof auf einen Zug wartete. Es sollte zum Angeln in den Schwarzwald gehen. Auf wilde Lachse und flinke Bachforellen. Über Ortenberg, das 1923 wie Offenburg französisch besetzt war, weswegen die Schwarzwaldbahn nicht weiterfuhr, sondern umkehrte.

Kein schönes Erlebnis für den späteren Literaturnobelpreisträger, aber so schafften es Ortenberg, Offenburg und sein Bahnhof in den Toronto Daily Star. Und witzigerweise sah der Offenburger Bahnhof damals ziemlich genauso aus wie heute. Nicht ganz so heruntergekommen natürlich, es gab auch keine Parkautomaten und keine Aufzüge zu den Bahnsteigen, aber ansonsten: willkommen im Gestern.

Bis 2032 soll der Bahnhof nun umgebaut sein. Ganz sicher vielleicht, denn wir wissen ja, wie das ist in Deutschland, wo man schneller neue Brandschutzgesetze erlassen als Flughäfen bauen kann. Aber Offenburg32 – das hat auch einfach eine andere Qualität als sowas Banales wie Stuttgart21 oder Pforzheim und die A8. Ich mein: Malle ist nur einmal im Jahr und eine Landesgartenschau noch viel seltener.

Was bei der ganzen Diskussion leicht in Vergessenheit gerät: Offenburgs Bahnhof könnte längst fertig und im 21. Jahrhundert angekommen sein – und hätte den Steuerzahler nicht einmal mehr Geld gekostet. Doch so wie Ernest Hemingway im Sommer 1923 wohl leicht bedröppelt in Ortenberg stand, so erging es Jürgen Grossmann mit seinem Notartermin am 26. Juli 2004: wie bestellt und nicht abgeholt.



Hintergrund dieser Episode: Die Bahn hatte nach der Erfolgsgeschichte mit dem Bahnhof Kehl Gefallen an der Idee gefunden, auch das ähnlich marode Offenburger Bahnhofsgebäude zu verkaufen und von jemandem sanieren zu lassen, der sich mit so etwas auskennt. Ein Macher war gefragt. Einer, der

eben nicht nur sagt: Wenn ich mal nicht weiter weiß, gründ' ich einen Arbeitskreis...

Also auf. Zum Notar. Nägel mit Köpfen machen, ehe der Zug wieder abgefahren ist. Nur hat dann die Offenburger Stadtverwaltung die Notbremse gezogen. Könnte man nicht? Müsste man nicht? Sollte man nicht? Und überhaupt: Darf man es jemandem gönnen, Geld damit zu verdienen, wenn er eine der problematischsten Ecken der Stadt auf Vordermann bringt?

Das vorläufige Ende der Geschichte ist bekannt. Die Stadtverwaltung verhinderte den Deal – und bedauerte es später. Denn als Oberbürgermeisterin Edith Schreiner nach 16 ansonsten durchaus erfolgreichen Jahren aufhörte, sprach sie im großen Abschiedsinterview genau ein Thema an, bei dem sie schlicht und ergreifend falsch entschieden hatte: den Bahnhof.

In 2024 jährt sich der geplatzte Notartermin zum 20. Mal. Ich bin ja mal gespannt, ob es bei dem einen oder anderen Zeitgenossen dann eine Torte mit 20 Kerzen drauf gibt, die jemand voller Freude ausbläst. Erfahren aber werden wir das wohl nie... ||

TEXT : Ulf Tietge
ZEICHNUNG : Chiara Zoricic

Treff- sicher!

Die Versicherungs-
lösungen von ERGO
immer genau auf
den Punkt.



Bezirksdirektion

Dominik Sick & Kollegen

Englerstr. 4

77652 Offenburg

Tel 0781 12552880

dominik.sick@ergo.de

www.ergo-sick.de



ERGO

Einfach, weil's wichtig ist.

Die Zukunft steht bereit. Steigen Sie ein.

Entdecken Sie die beeindruckende Performance und Alltagstauglichkeit der Taycan Modelle bei einer Probefahrt. Scannen Sie dazu einfach den QR-Code und melden Sie sich direkt an. Bei Interesse an einem Kauf scannen Sie einfach den zweiten QR-Code und lassen Sie sich von unserem Team beraten.



Vereinbaren Sie einen
Probefahrtstermin:



Zu unseren Neu- und
Gebrauchtwagen:



Porsche Zentrum Offenburg
Graf Hardenberg Sportwagen GmbH
Otto-Hahn-Straße 3
77652 Offenburg
Tel. +49 781 12556-911
www.porsche-offenburg.de

Taycan GTS: Stromverbrauch kombiniert: 23,3 – 20,4 kWh/100 km (WLTP); CO₂-Emissionen kombiniert: 0 g/km (WLTP);
Elektrische Reichweite: 439 – 502 km; Elektrische Reichweite Stadt: 539 – 621 km; Stand 10/2023



PORSCHE