

SITZUNGSVORLAGE

Öffentlich

für den Gestaltungsbeirat Nr. 35

am 20.03.2025

1. Bauvorhaben:

Wohngebäude
Franz-Volk-Straße 19a

2. Bauherr:

Firma Edgar Feger GmbH, Hr. Markus Feger

3. Beschreibung des Vorentwurfs

Die Firma Edgar Feger plant die Errichtung eines viergeschossigen Wohngebäudes in der zweiten Reihe mit Mansarddach in Massivbauweise als Baulückenschluss im Bereich des Gründerzeitviertels in der Nordweststadt. Das Vorhabengrundstück selbst befindet sich in exponierter Lage an einer Hangkante und ist somit von Süden her weit einsehbar. Das Vorderhausgebäude Franz-Volk-Straße 19, über dessen Grundstück die gemeinsame Erschließung verläuft, ist als Kulturdenkmal gemäß § 2 DSchG geschützt.

Das geplante Gebäude verfügt über insgesamt 9 Wohneinheiten. Der interne, barrierefreie Zugang erfolgt über ein zum Innenhof erschlossenes innenliegendes Treppenhaus mit Aufzug. Neben dem Treppenhaus befindet sich ein kleiner ebenerdiger Fahrradabstellraum. Im vollflächig versiegelten Innenhof befinden sich die 9 baurechtlich nachzuweisenden PKW-Stellplätze. Die Stellplätze 1-8 sind in doppelter Belegung in einem Parklift untergebracht.

Im Untergeschoss befinden sich die Kellerräume der einzelnen Wohneinheiten, ein Technikraum, ein Waschraum und Wohneinheit Nr. 1 mit 86,9 m². Durch die Hanglage wird die Wohneinheit von Südwesten belichtet und verfügt über eine große aufgeständerte, auskragende Terrasse.

Im Erdgeschoss befindet sich die Wohneinheit Nr. 2 mit 80,8 m², welche hauptsächlich von Südost belichtet wird und über einen auskragenden Balkon verfügt.

Die Obergeschosse 1-3 mit den Wohneinheiten Nr. 3-8 sind als Zweispänner konzipiert und verfügen über Wohnungsgrößen von rd. 60-75 m² mit auskragenden Balkonen nach Südost und Nordwest.

Die durchgestreckte Wohnung Nr. 9 im Dachgeschoss der Mansarde verfügt über eine Fläche von 133,2 m² und wird durch zahlreiche Dachliegefenster zu beiden Seiten und über eine großflächige Dachloggia von Südwest belichtet.

Das Gebäude verfügt im Gegensatz zu der angrenzenden Gründerzeitbebauung über keinen Sockel, daraus resultiert ein deutlich wahrnehmbarer Höhenversprung zu den Geschossen der Nachbarbebauung.

Die Gebäudekubatur der Südfassade verspringt im Bereich der Decke des Erdgeschosses und in der Decke des 2. Obergeschosses pro Geschoss nach innen und verjüngt sich nach oben hin.

Im Bereich der Hoffassade werden liegende Fensterformate verwendet, die sich gestalterisch von der angrenzenden historischen Bebauung absetzen. Die Fensteröffnungen der Südfassade treten im östlichen Gebäudeteil hin als stehende Fensterformate in Erscheinung, im westlich Gebäudeteil als liegenden Fensterformate.

Die auskragenden Stahlbalkone mit einer Tiefe von 2,50 m im Bereich der Südfassade weichen in ihrer Gestaltung von der angrenzenden historischen Bebauung ab, welche von innenliegenden Loggien und Vorstellbalkonen, angeordnet innerhalb der vorhandenen Gebäudefluchten, geprägt ist.

Die umgebende Baustruktur wird über zwei verschränkte Baukörper mit zwei versetzten Mansarddächern mit unterschiedlicher Dachneigung (31°, 42°, 44°) aufgenommen. Der südwestliche Gebäudeteil wird durch die Ausgestaltung der Dachloggia, in deren Bereich das Mauerwerk mit dem Verputz nach oben bis zum Mansardknick hochgezogen wird, zu einer Art Wiederkehr mit integrierten Balkon. Die Dachliegefenster im Hofbereich werden über den Mansardknick hinweg angeordnet.

Die Dacheindeckung wird als rötliche Ziegeleindeckung vorgesehen. Die Ausbildung der äußeren Gebäudehülle ist mit Mauerwerk geplant. Die Geschossdecken sollen zusammen mit dem Erschließungskern und der Garage in Stahlbeton errichtet werden. Die Fassadenoberflächen werden als Putzflächen in farblich unterschiedlicher Akzentuierung angelegt. Der Sockelbereich soll über einen abgedunkelten Putz betont werden.

4. Städtebauliche Beurteilung

Von städtischer Seite wird der Baulückenschluss mit einem Wohngebäude im rückwärtigen Bereich der Franz-Volk-Straße begrüßt.

Die der Beratung im Gestaltungsbeirat zu Grunde liegenden Pläne stellen noch ein Entwurfsstadium mit grundsätzlichen gestalterischen Aussagen dar.

Wichtige Fragestellungen ergeben sich u.a. in Bezug auf die architektonische Gestaltung folgender Aspekte:

- Details der Fassadengestaltung
- Details der Dachgestaltung
- Gestaltung der baulichen Anschlüsse und Übergänge zum Gebäudebestand
- Materialität
- Aufwertung und Begrünung der Innenhofsituation

5. Planungsrechtliche Beurteilung

Das Bauvorhaben Franz-Volk-Straße 19a befindet sich auf dem Grundstück Flst.-Nr.: 1401/22. Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens beurteilt sich nach § 34 BauGB. Folglich muss sich das Bauvorhaben in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Eines der Einfügekriterien stellt dabei das Maß der baulichen Nutzung dar. Relevant hierfür sind die Grundfläche, die Höhe und die Geschossigkeit des Bauvorhabens. Grundsätzlich dürfen Bauvorhaben den diesbezüglich durch die vorhandenen Gebäude in der näheren Umgebung gebildeten Rahmen nicht überschreiten. Das Bauvorhaben muss ansonsten den weiteren Regelungen des § 34 BauGB sowie den sonstigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften genügen.

Bezüglich der auskragenden Balkone fügt sich das Vorhaben nicht in die nähere Umgebung ein. Die durch die angrenzenden Gebäude vorgegebene rückwärtige Bauflucht wird deutlich überschritten.

6. Bauordnungsrechtliche Beurteilung

Die bauordnungsrechtliche Beurteilung erfolgt im Rahmen des Bauantragsverfahrens.

Anlagen: Stadtplan, Luftbild, Kataster,
 Krämer Architekten



Franz-Lihlstr.

64

46

Bundespolizei

14

Volkstr.

34

Oldorf-
Idergarten

17

23

Straßburger

32

Oken-Gymnasium

25

13

16

10

Ernst-B

11

15

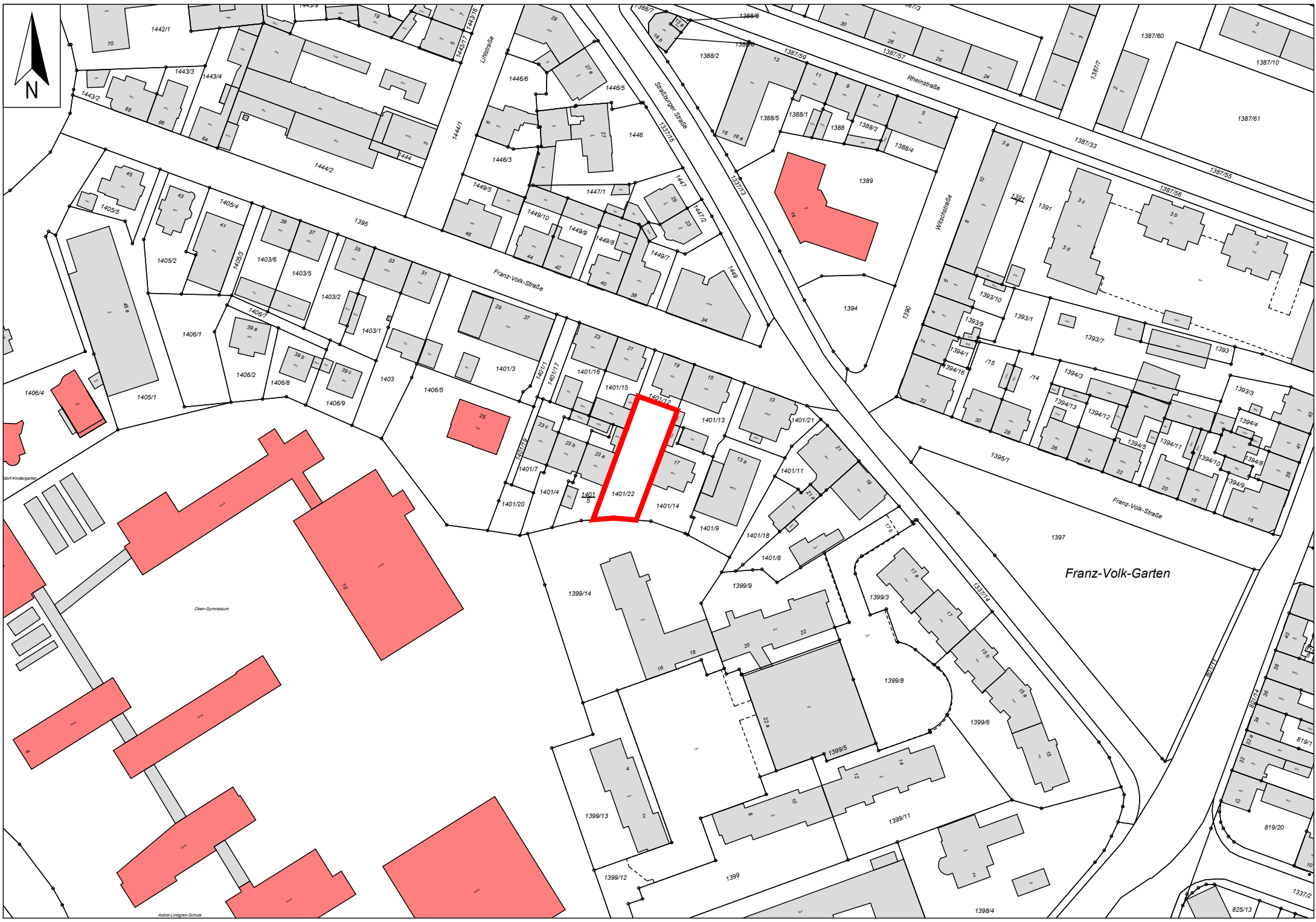
2

Von-R

12

17

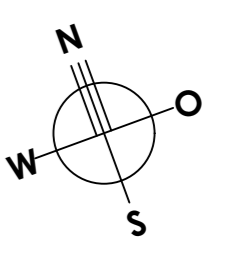
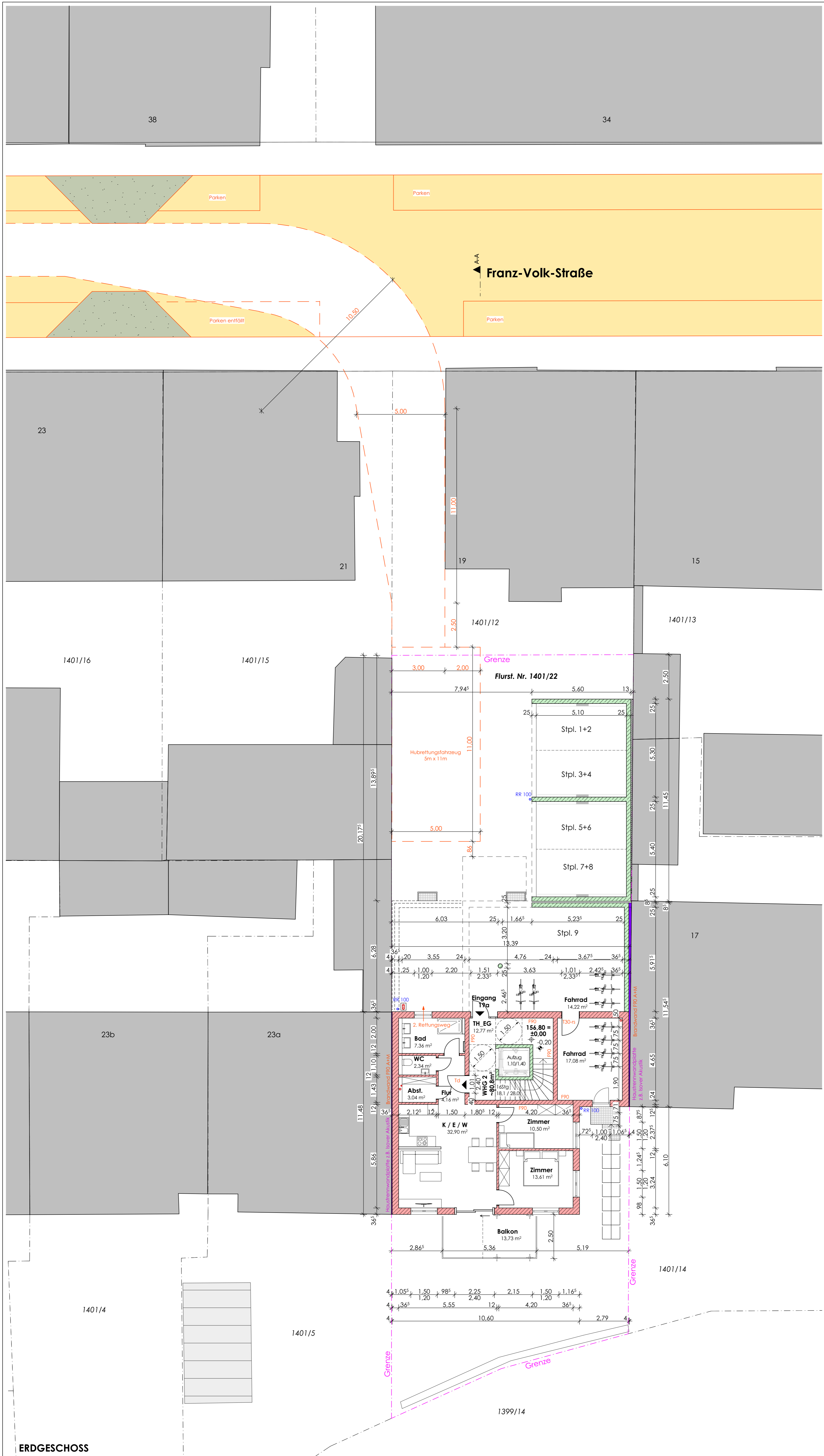
20











Gestaltungsberatung

BAUVORHABEN:
 Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses
 Franz-Volk-Straße 19a
 77652 Offenburg
 Flurst. Nr. 1401/22

BAUHERR:
 Fa. Edgar Feger GmbH
 verfr. durch: Herrn Markus Feger
 Am Wiesenbach 2
 77704 Oberkirch

PLANVERFASSER:

KRÄMER architekten
 Rammersweierstr. 118, D-77654 Offenburg, Tel. +49-7 81-9 32 27 93

PLANINHALT:
 Erdgeschoss

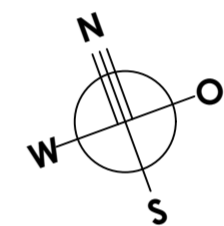
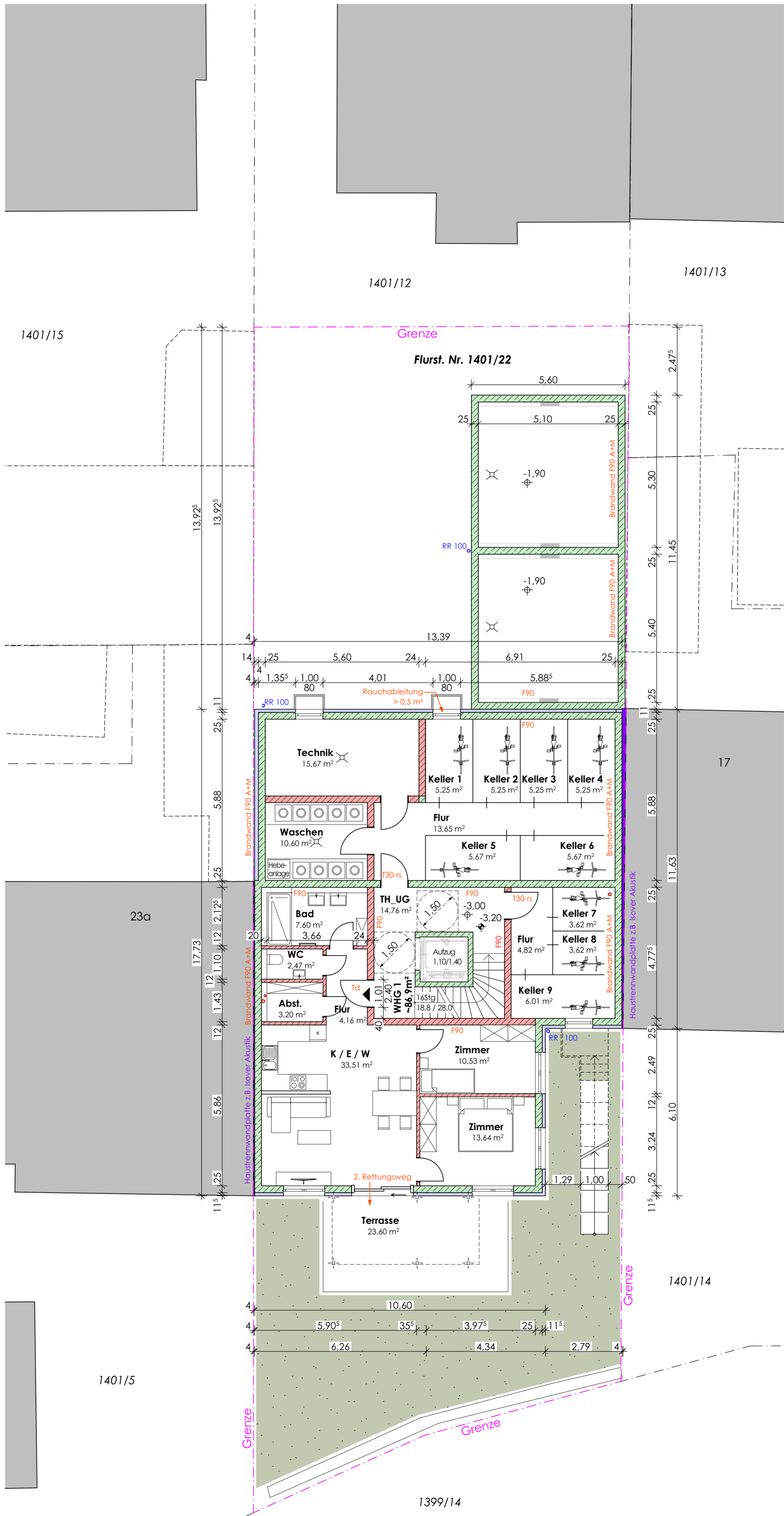
GEZEICHNET:
 TK/Sp

MASSTAB:
 M 1:100

DATUM:
 25.02.2025

PLANNUMMER:
 B 1.0

ERDGESCHOSS



Gestaltungsberatung

BAUVORHABEN:

Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses
 Franz-Volk-Straße 19a
 77652 Offenburg
 Flurst. Nr. 1401/22

BAUHERR:

Fa. Edgar Feger GmbH
 vertr. durch: Herrn Markus Feger
 Am Wiesenbach 2
 77704 Oberkirch

PLANVERFASSER:



KRÄMER architekten
 Rammersweierstr. 118, D-77654 Offenburg, Tel: +49-7 81-9 32 27 93

PLANINHALT:

Untergeschoss

GEZEICHNET:

TK/Sp

MASSTAB:

M 1:100

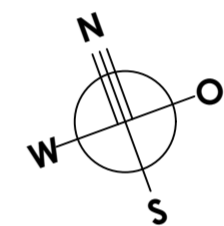
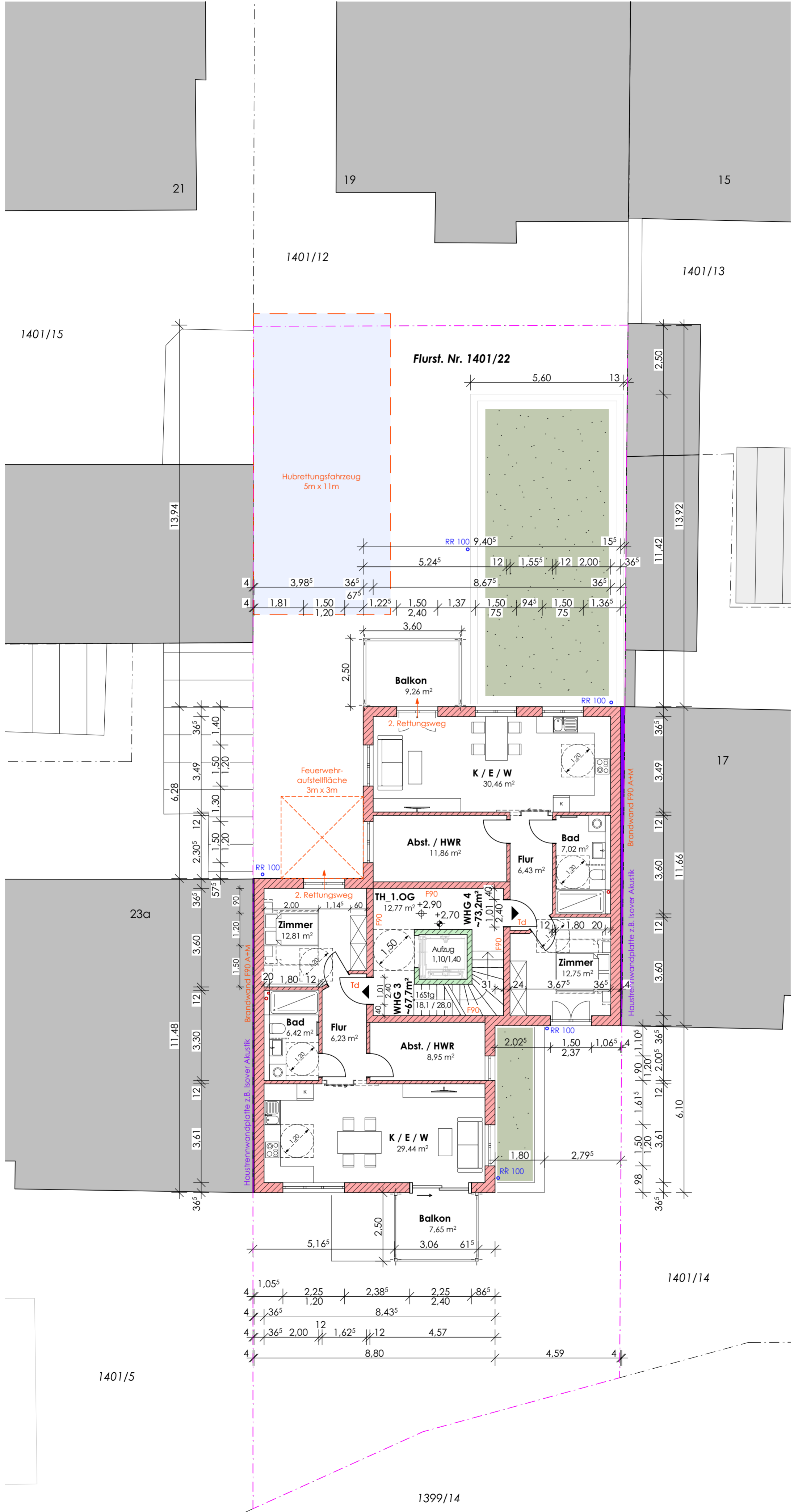
DATUM:

25.02.2025

PLANNUMMER:

B.0.1

UNTERGESCHOSS



Gestaltungsberatung

BAUVORHABEN:
 Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses
 Franz-Volk-Straße 19a
 77652 Offenburg
 Flurst. Nr. 1401/22

BAUHERR:
 Fa. Edgar Feger GmbH
 vertr. durch: Herrn Markus Feger
 Am Wiesenbach 2
 77704 Oberkirch

PLANVERFASSER:

KRÄMER architekten
 Rammersweierstr. 118, D-77654 Offenburg, Tel: +49-7 81-9 32 27 93

PLANINHALT:
 1. Obergeschoss

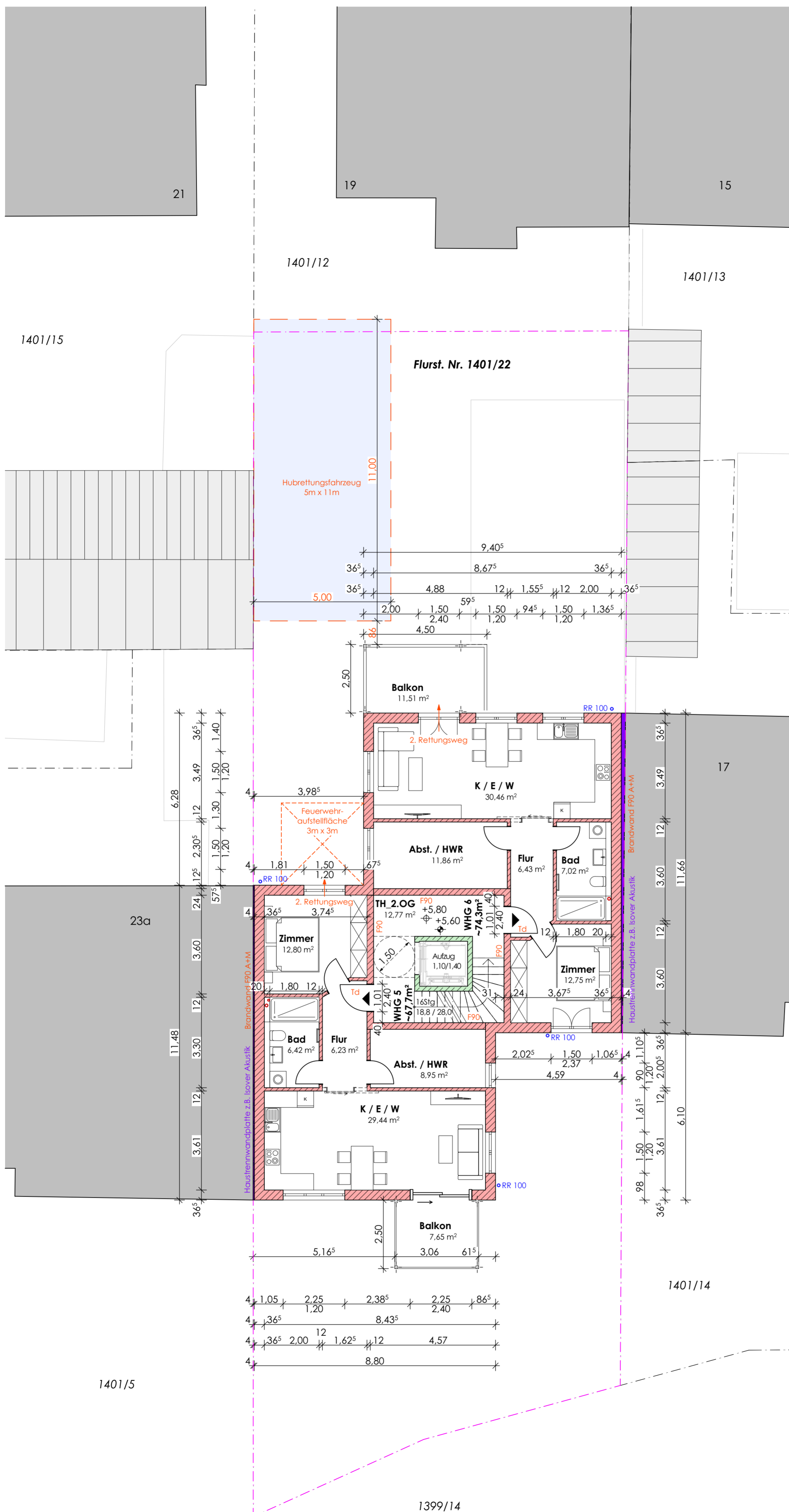
GEZEICHNET:
 TK/Sp

MASSTAB:
 M 1:100

DATUM:
 25.02.2025

PLANNUMMER:
 B.1.1

1. OBERGESCHOSS



Gestaltungsbeiratssitzung

BAUVORHABEN:
 Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses
 Franz-Volk-Straße 19a
 77652 Offenburg
 Flurst. Nr. 1401/22

BAUHERR:
 Fa. Edgar Feger GmbH
 vertr. durch: Herrn Markus Feger
 Am Wiesenbach 2
 77704 Oberkirch

PLANVERFASSER:

KRÄMER architekten
 Rammersweierstr. 118, D-77654 Offenburg, Tel: +49-7 81-9 32 27 93

PLANINHALT:
 2. Obergeschoss

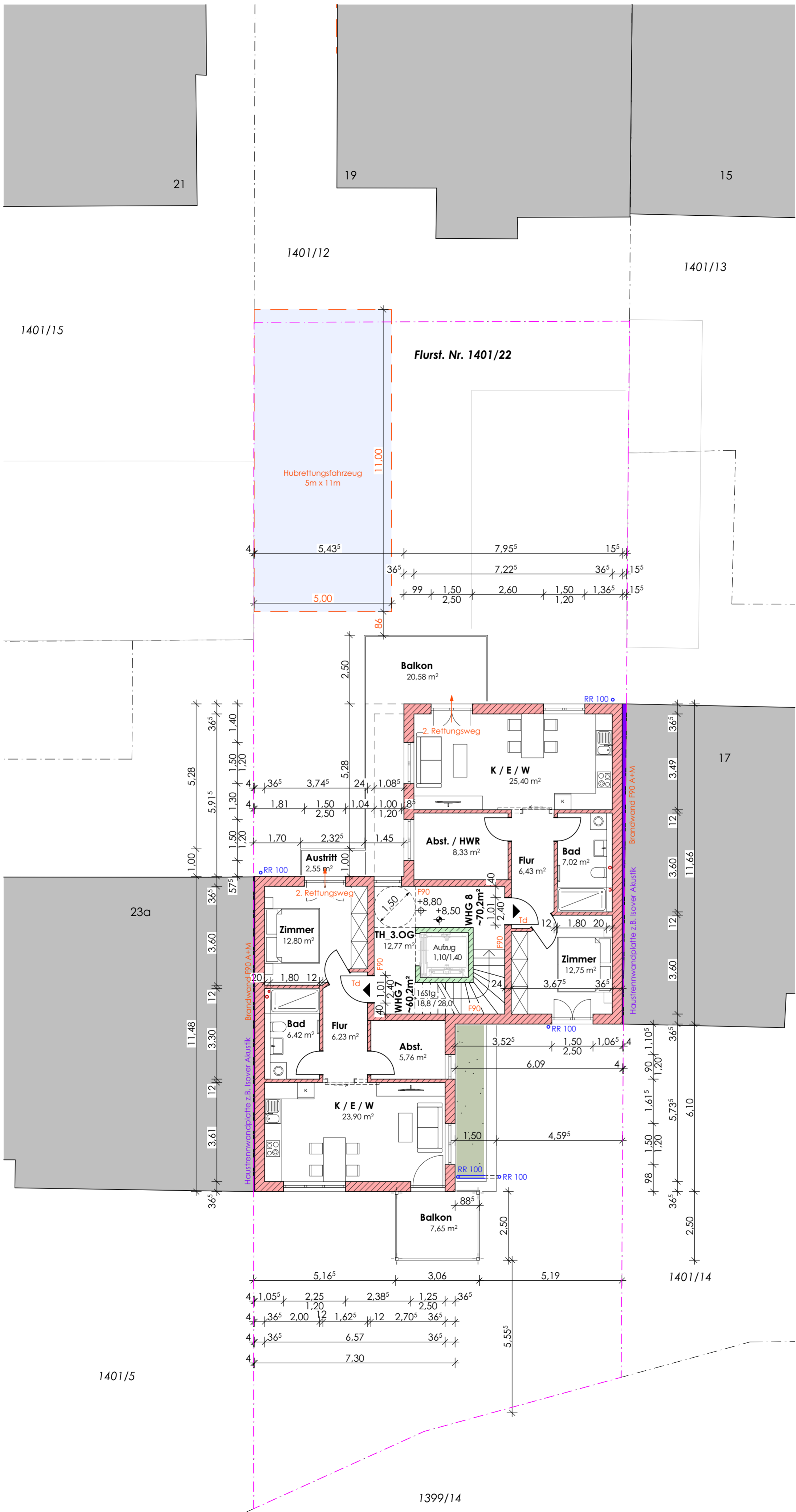
GEZEICHNET:
 TK/Sp

MASSTAB:
 M 1:100

DATUM:
 25.02.2025

PLANNUMMER:
 B 1.2

2. OBERGESCHOSS



Gestaltungsbeiratssitzung

BAUVORHABEN:
 Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses
 Franz-Volk-Straße 19a
 77652 Offenburg
 Flurst. Nr. 1401/22

BAUHERR:
 Fa. Edgar Feger GmbH
 vertr. durch: Herrn Markus Feger
 Am Wiesenbach 2
 77704 Oberkirch

PLANVERFASSER:

KRÄMER architekten
 Rammersweierstr. 118, D-77654 Offenburg, Tel: +49-7 81-9 32 27 93

PLANINHALT:
 3. Obergeschoss

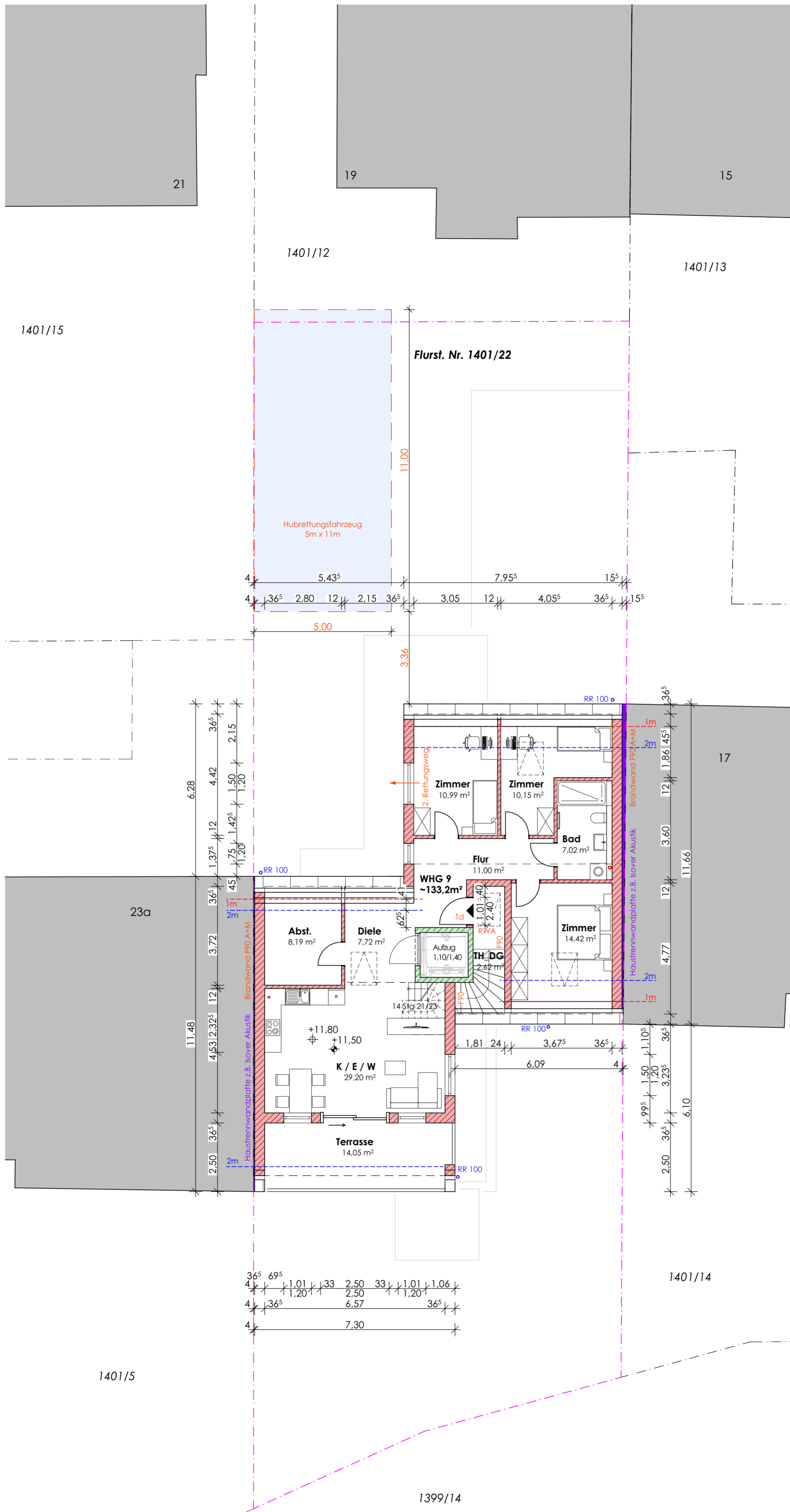
GEZEICHNET:
 TK/Sp

MASSTAB:
 M 1:100

DATUM:
 25.02.2025

PLANNUMMER:
 B 1.3

3. OBERGESCHOSS



Gestaltungsberatung

BAUVORHABEN:
 Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses
 Franz-Volk-Straße 19a
 77652 Offenburg
 Flurst. Nr. 1401/22

BAUHERR:
 Fa. Edgar Feger GmbH
 vertr. durch: Herrn Markus Feger
 Am Wiesenbach 2
 77704 Oberkirch

PLANVERFASSER:

KRÄMER architekten
 Rammersweierstr. 118, D-77654 Offenburg, Tel: +49-7 81-9 32 27 93

PLANINHALT:
 Dachgeschoss

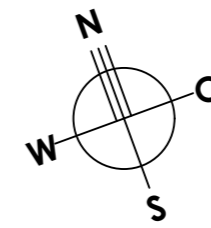
GEZEICHNET:
 TK/Sp

MASSTAB:
 M 1:100

DATUM:
 25.02.2025

PLANNUMMER:
 B 1.4

DACHGESCHOSS



Gestaltungsbeiratssitzung

BAUVORHABEN:

Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses

Franz-Volk-Straße 19a
77652 Offenburg

Flurst. Nr. 1401/22

BAUHERR:

Herrn Markus Feger
Am Wiesenbach 2

77704 Oberkirch

PLANVERFASSER:



KRÄMER architekten

Rammersweierstr. 118, D-77654 Offenburg, Tel: +49-7 81-9 32 27 93

PLANINHALT:

Dachspitz

GEZEICHNET:

TK/Sp

MASSTAB:

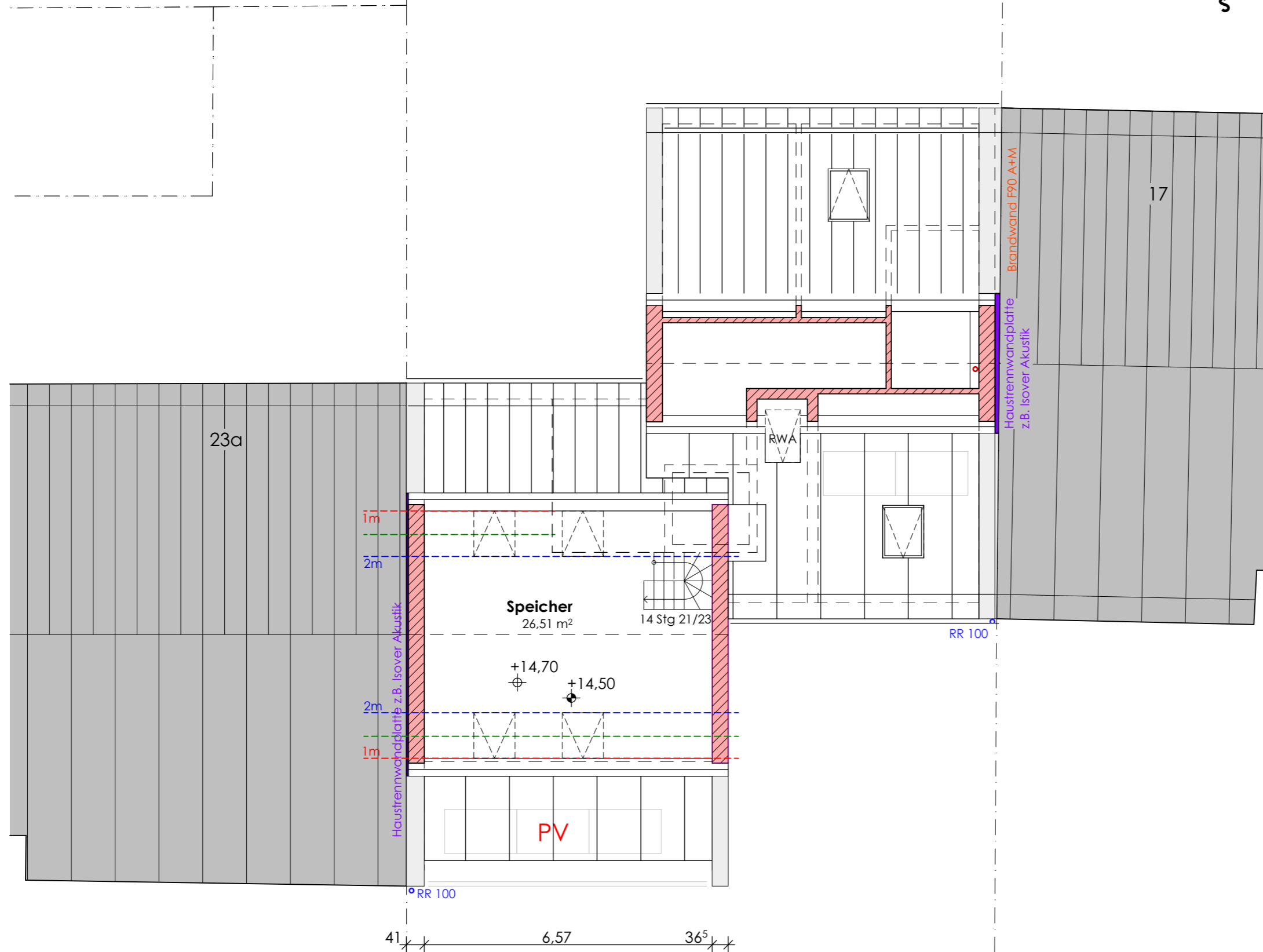
M 1:100

DATUM:

25.02.2025

PLANNUMMER:

B 1.5



DACHSPITZ

Gestaltungsbeiratssitzung

BAUVORHABEN:

Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses

Franz-Volk-Straße 19a
77652 Offenburg
Flurst. Nr. 1401/22

BAUHERR:

Fa. Edgar Feger GmbH
vertr. durch: Herrn Markus Feger
Am Wiesenbach 2
77704 Oberkirch

PLANVERFASSER:



KRÄMER architekten

Rammersweierstr. 118, D-77654 Offenburg, Tel: +49-7 81-9 32 27 93

PLANINHALT:

Ansicht Nord

GEZEICHNET:

TK/Sp

MASSTAB:

M 1:100

DATUM:

25.02.2025

PLANNUMMER:

B.2.0



ANSICHT NORD

Gestaltungsbeiratssitzung

BAUVORHABEN:

Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses

Franz-Volk-Straße 19a
77652 Offenburg
Flurst. Nr. 1401/22

BAUHERR:

Fa. Edgar Feger GmbH
vertr. durch: Herrn Markus Feger
Am Wiesenbach 2
77704 Oberkirch

PLANVERFASSER:



KRÄMER architekten

Rammersweilerstr. 118, D-77654 Offenburg, Tel: +49-7 81-9 32 27 93

PLANINHALT:

Ansicht Süd

GEZEICHNET:

TK/Sp

MASSTAB:

M 1:100

DATUM:

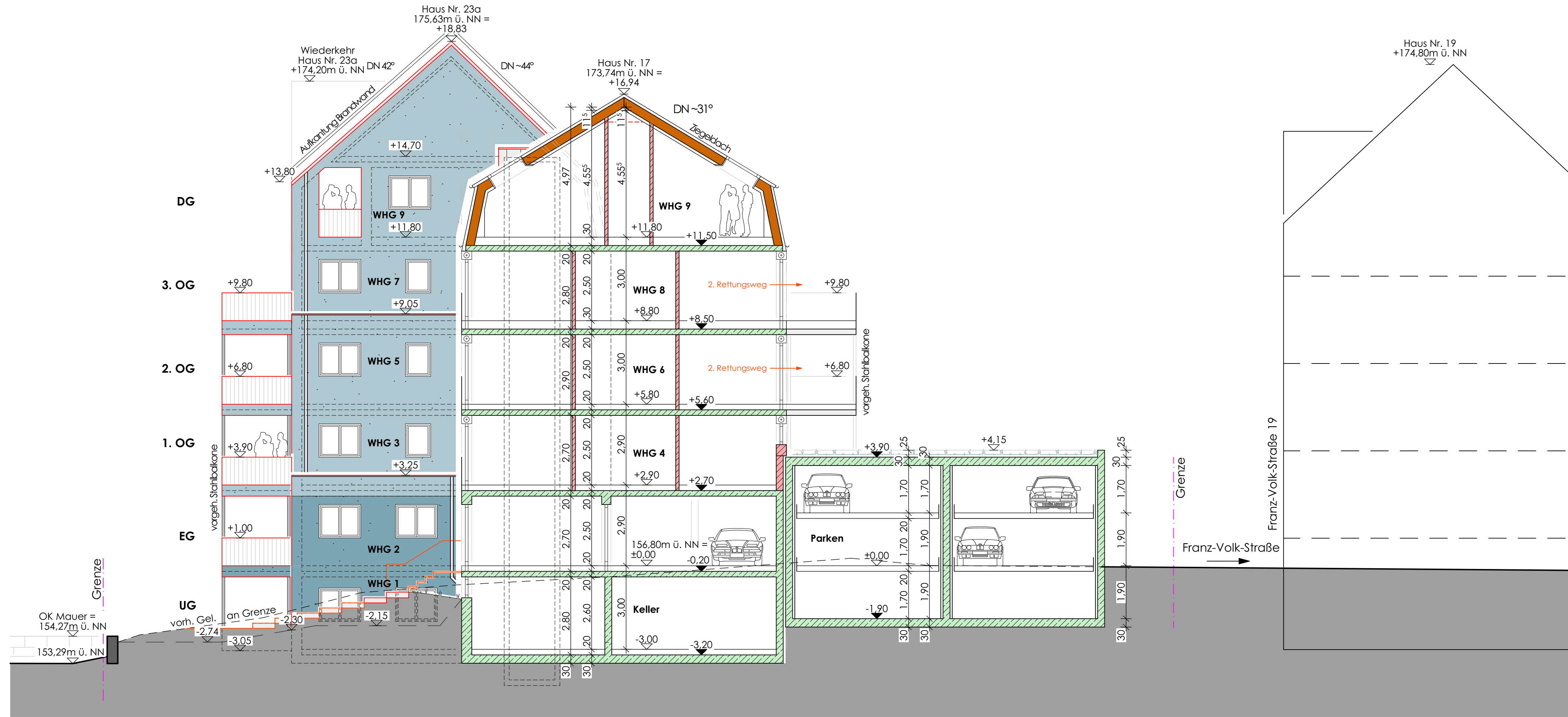
25.02.2025

PLANNUMMER:

B.2.2



ANSICHT SÜD



ANSICHT OST

Gestaltungsbeiratssitzung

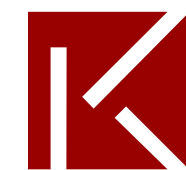
BAUVORHABEN:

Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses
 Franz-Volk-Straße 19a
 77652 Offenburg
 Flurst. Nr. 1401/22

BAUHERR:

Fa. Edgar Feger GmbH
 vertr. durch: Herrn Markus Feger
 Am Wiesenbach 2
 77704 Oberkirch

PLANVERFASSER:



KRÄMER architekten
 Rammersweierstr. 118, D-77654 Offenburg, Tel. +49-7 81-9 32 27 93

PLANINHALT:

Ansicht Ost

GEZEICHNET:

TK/Sp

MASSTAB:

M 1:100

DATUM:

25.02.2025

PLANNUMMER:

B 2.1

Gestaltungsbeiratssitzung

BAUVORHABEN:

Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses

Franz-Volk-Straße 19a
77652 Offenburg

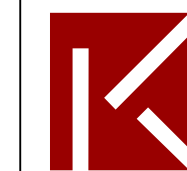
Flurst. Nr. 1401/22

BAUHERR:

Fa. Edgar Feger GmbH
vertr. durch: Herrn Markus Feger
Am Wiesenbach 2

77704 Oberkirch

PLANVERFASSER:



KRÄMER architekten

Rammersweierstr. 118, D-77654 Offenburg, Tel. +49-7 81-9 32 27 93

PLANINHALT:

Ansicht West

GEZEICHNET:

TK/Sp

MASSTAB:

M 1:100

DATUM:

25.02.2025

PLANNUMMER:

B 2.3

