

# **SITZUNGSVORLAGE**

Öffentlich

für den Gestaltungsbeirat Nr. 36

am 31.07.2025

## **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 Vorhaben wurde bereits im Gestaltungsbeirat am 20.03.2025 behandelt. Die vollständigen Empfehlungen des Gestaltungsbeirats aus den vergangenen Beratungen sind den Protokollen der Sitzung zu entnehmen. Die wesentlichen Anregungen zur Überarbeitung bzw. Überprüfung aus der letzten Sitzung waren folgende:

- A. Insgesamt soll die Maßstäblichkeit der umgebenden Bebauungen (ähnliche schmale, hohe Haustypen) und die Fassadensprache (ruhige, klare Fassadengestalt, Sockelausbildung ohne Wohnnutzung, stehende Formate, Loggien) als Orientierung zur Einfügung in den Kontext dienen.
- B. Die Fassaden sollten in ihren Formaten entsprechend angeglichen und prinzipiell auf vertikale Formate umgestellt werden.
- C. Wünschenswert wäre auch ein Verzicht der vorgehängten Balkone zugunsten der auch in der Umgebung immer wieder auftauchenden historischen Loggien. Diese sollten für beide Gebäudeteile nach Süden ausgerichtet sein.
- D. Durch die Verschlinkung des westlichen Baukörpers soll mehr Äquivalenz der beiden Hausteile und gestaltbare Fassadenfläche erreicht werden.
- E. Die südwestliche Loggia im Dach sollte im Zusammenhang mit den anderen/unteren Loggien überarbeitet werden und seitlich mehr Dachfläche erkennbar bleiben.

- F. Die Anordnung der PKW Stellflächen/Garagen stuft unangenehm den vorderen Hof zu einem reinen Erschließungshof herunter. Abhilfe könnte hier das Abrücken der Garagenboxen schaffen, die mit einer deutlichen Fuge zum Hauptgebäude auch eine bessere Belichtung des 1. OG ermöglichen würden. Eine teilweise Entsiegelung des Hofes und mögliche Bepflanzung / Begrünung könnte Aufenthaltsqualität schaffen.
- G. Kritisch gesehen wird auch die Ausbildung einer UG Wohnung im Sockel, der unmittelbar an das untere Gelände anschließt. Hier ist der Gestaltungsbeirat der Meinung, dass auf diese Wohnung verzichtet werden sollte. Eine Zugänglichkeit für alle Wohnungen nach Süden könnte dann auch ohne zusätzliche additive Treppe durch das Haupttreppenhaus erfolgen und der Übergang Sockel – Grünraum sensibel gestaltet werden. Zudem ergibt sich daraus die Möglichkeit zur Gestaltung eines gemeinschaftlichen Freiraums, der unter anderem auch Spielmöglichkeiten für die Kinder im Haus aufnehmen könnte.

#### **4. Umsetzung der Empfehlungen**

---

- Zu A: Die Haushälften wurden stärker auf die bestehende städtebauliche Umgebung abgestimmt.
- Zu B: Im Bereich der Fassaden wurden die Fenster an die vertikale Form angeglichen.
- Zu C: Die vorgehängten Balkone wurden durch leicht auskragende Loggien ersetzt.
- Zu D: Der westliche Baukörper wurde verschlankt, der Versatz weiter reduziert.
- Zu E: Die südwestliche Loggia im Dach wurde gestalterisch in die Dachfläche eingebunden.
- Zu F: Die Garagenbox konnte aufgrund der erforderlichen Abstandsfläche nicht weiter abgerückt werden. Der Hof wurde teilweise entsiegelt und es wurde eine Begründung eingeplant.
- Zu F: Im Sockelbereich wurde auf eine Wohnnutzung verzichtet. Eine Zugänglichkeit für alle Wohnungen nach Süden in den Garten führt nun durch das Haupttreppenhaus.

#### **5. 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

## **6. 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.

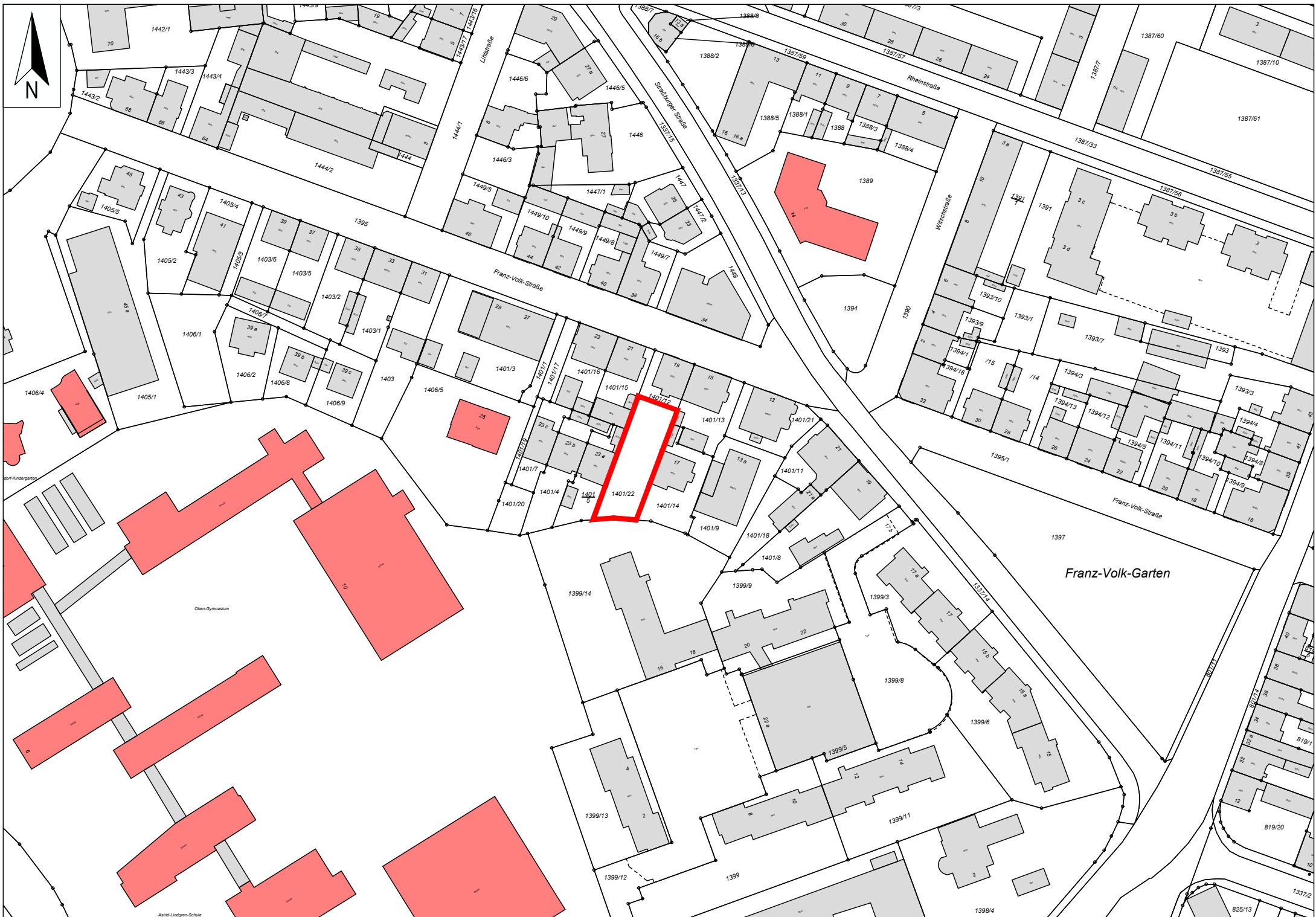
## **7. Bauordnungsrechtliche Beurteilung**

---

Die bauordnungsrechtliche Beurteilung erfolgt im Rahmen des Bauantragsverfahrens.

Anlagen:     Stadtplan, Luftbild, Kataster,  
                  Krämer Architekten

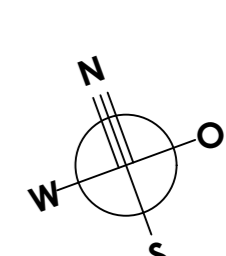
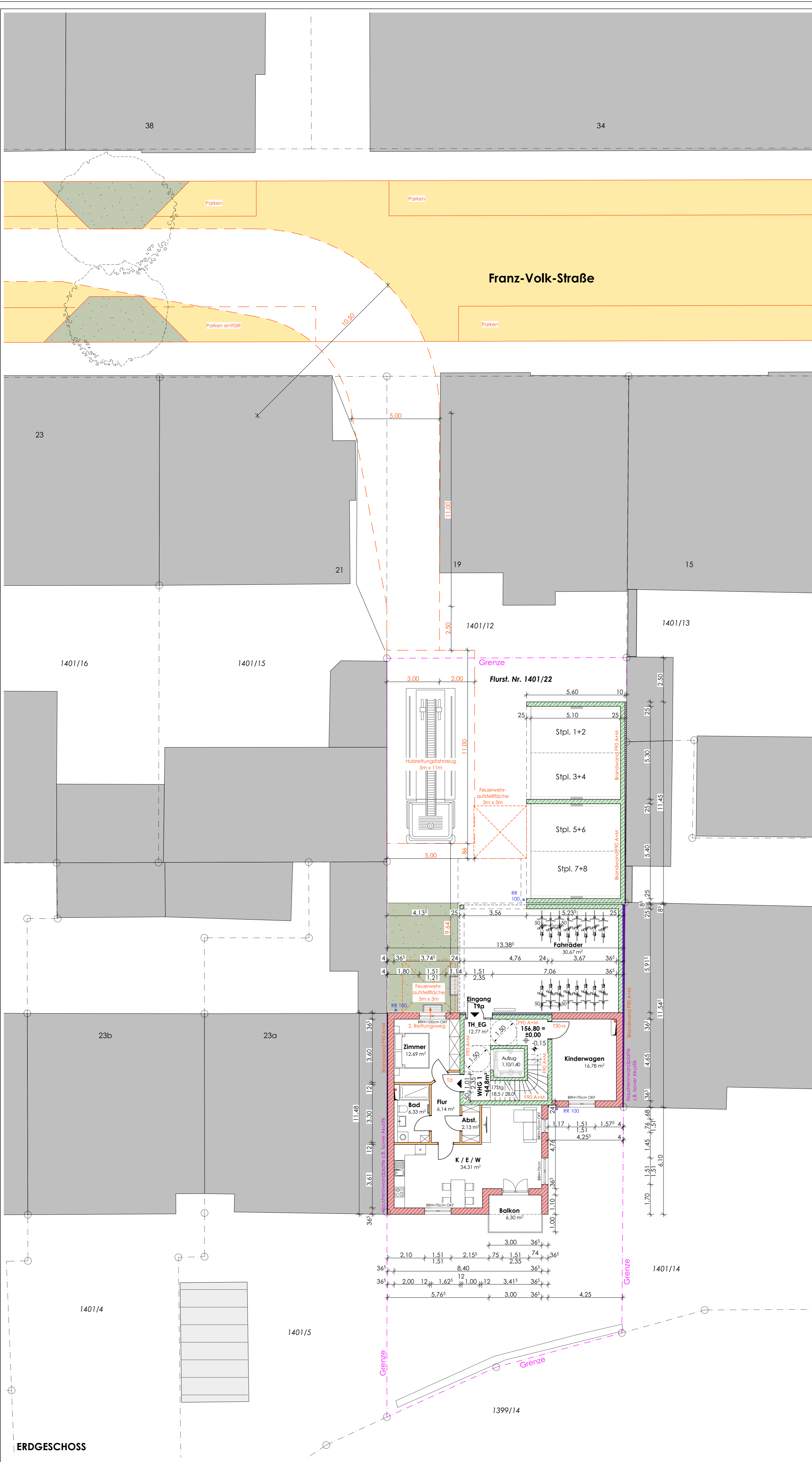












### Gestaltungsberatung

**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**  
 Rammersweiserstr. 118, D-77654 Offenburg, Tel. +49-781-9-32 27 93

**PLANINHALT:**  
 Erdgeschoss

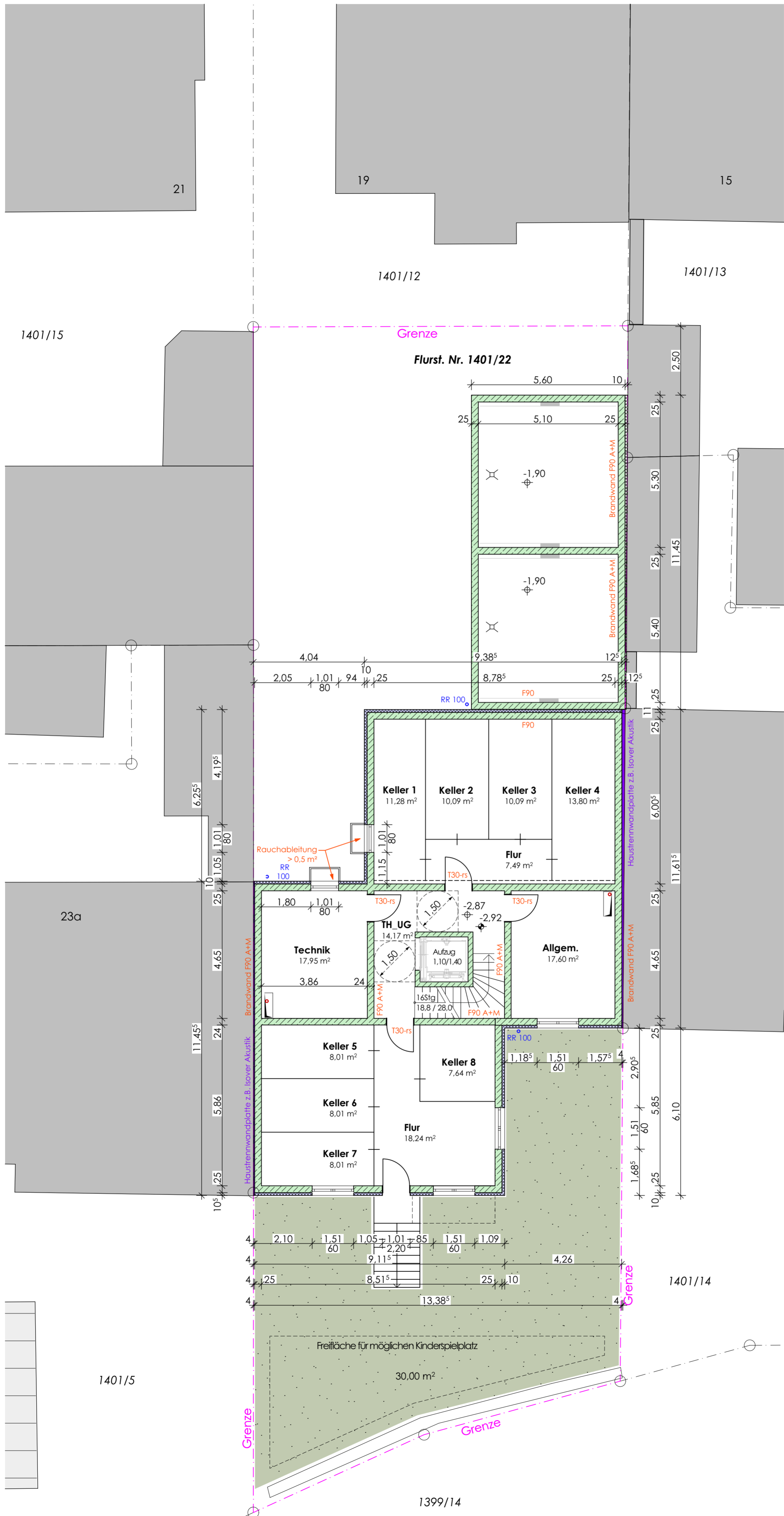
**GEZEICHNET:**  
 TK/Sp

**MASSTAB:**  
 M 1:100

**DATUM:**  
 01.07.2025

**PLANNUMMER:**  
 B 1.0

ERDGESCHOSS



## 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:**  
 Untergeschoss

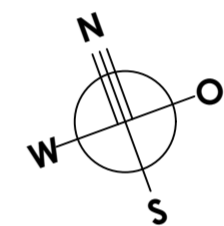
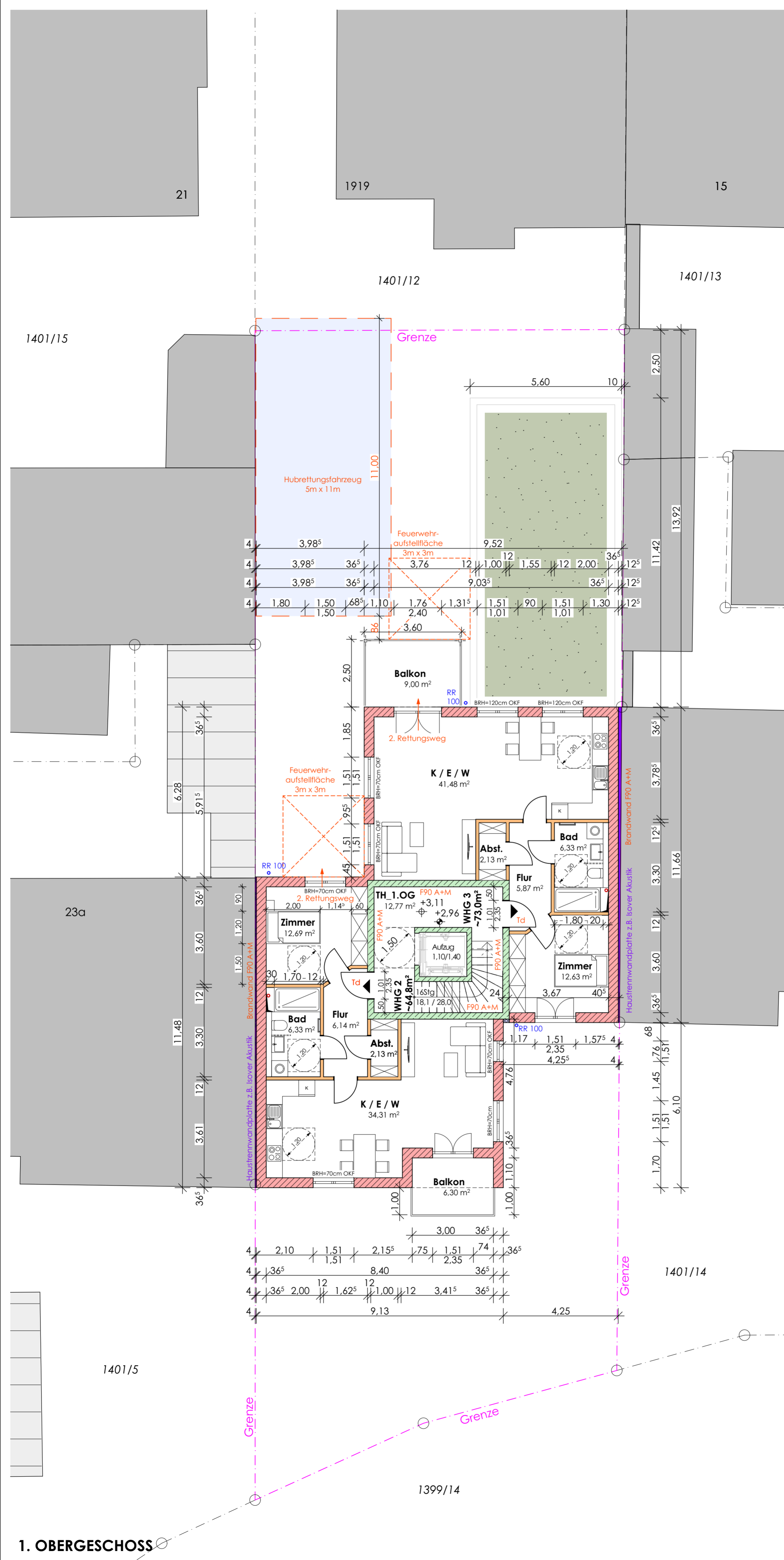
**GEZEICHNET:**  
 TK/Sp

**MASSTAB:**  
 M 1:100

**DATUM:**  
 01.07.2025

**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

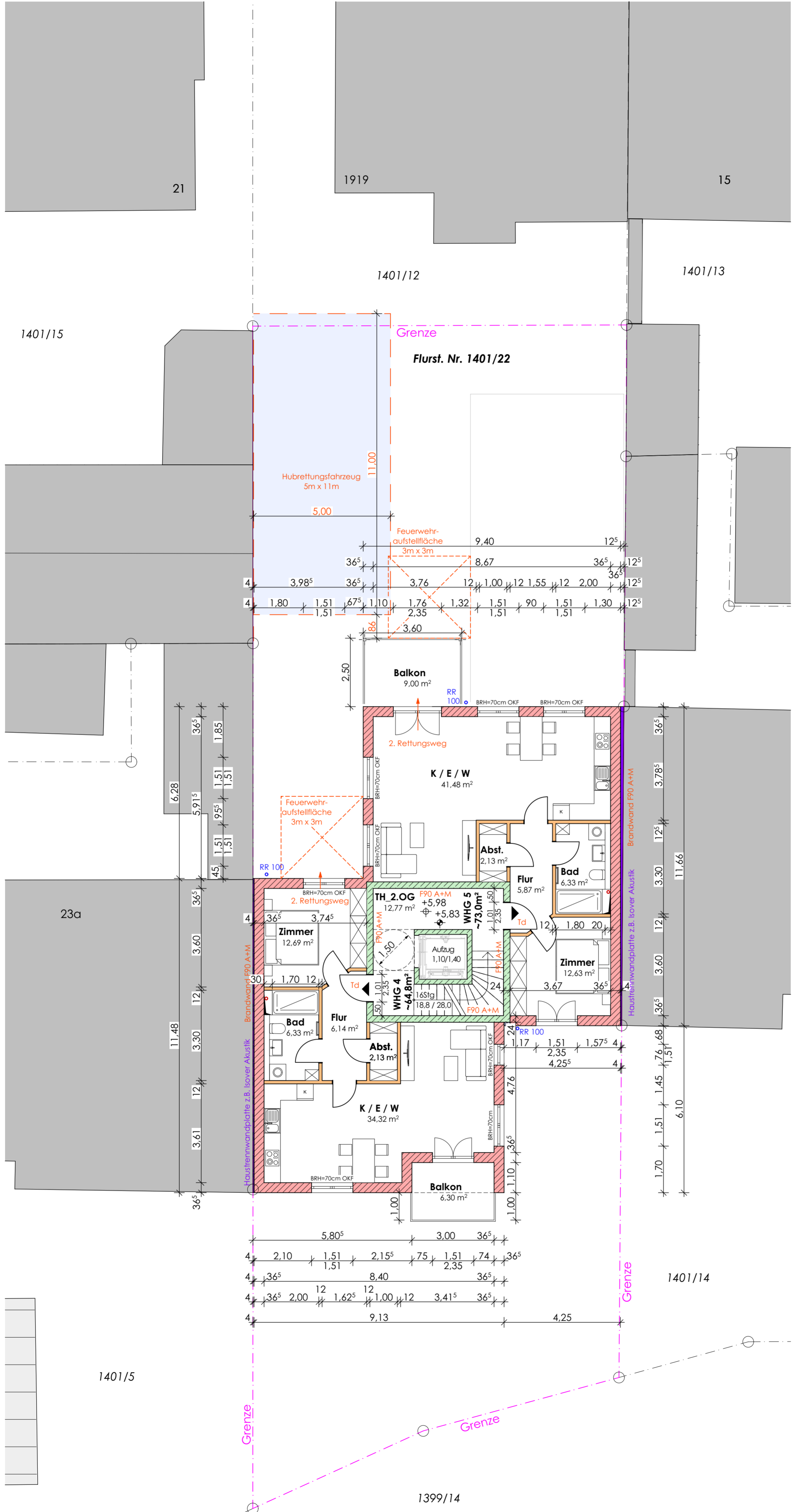
**GEZEICHNET:**  
 TK/Sp

**MASSTAB:**  
 M 1:100

**DATUM:**  
 01.07.2025

**PLANNUMMER:**  
 B 1.1

**1. 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:**  
 2. Obergeschoss

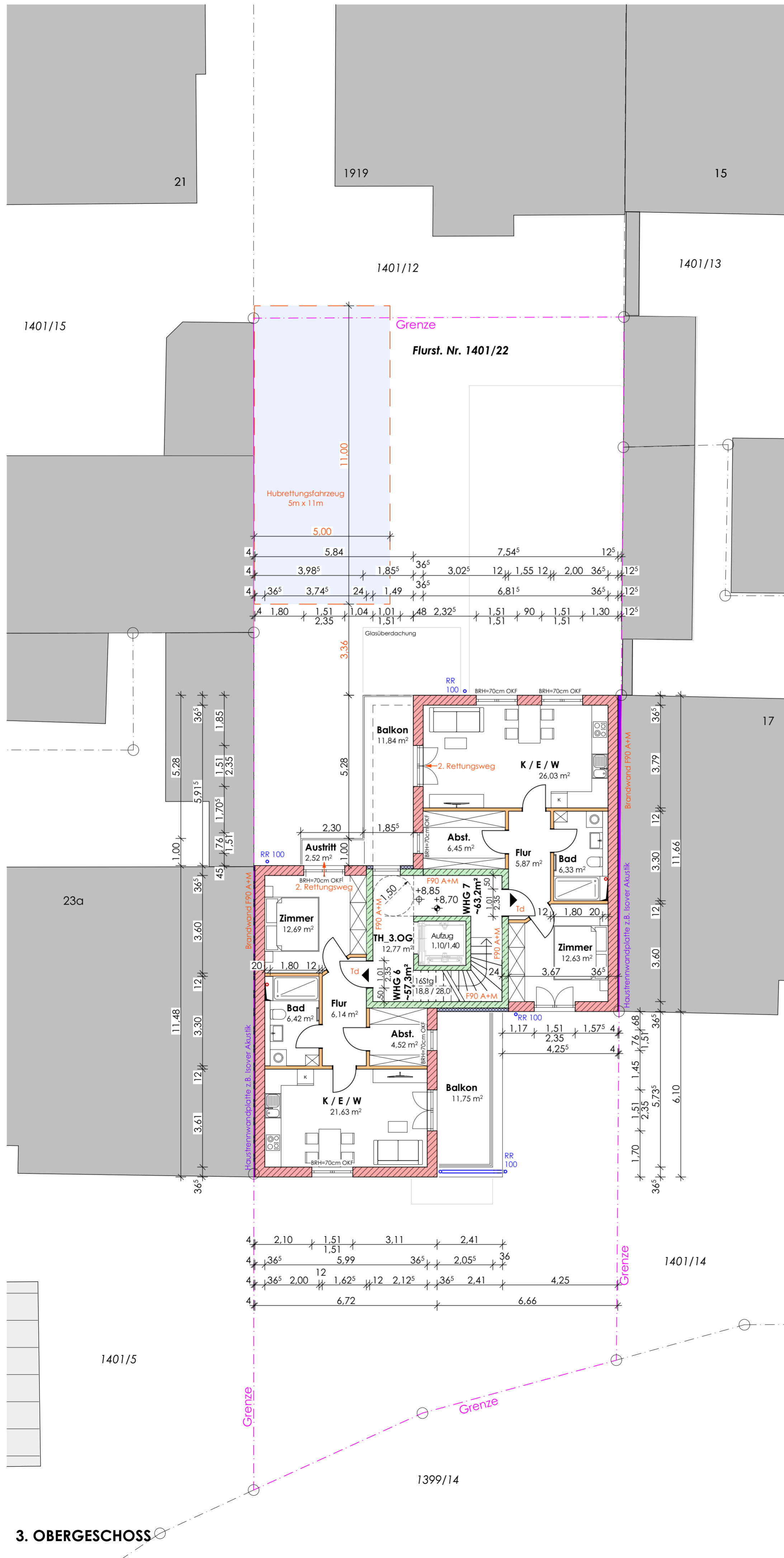
**GEZEICHNET:**  
 TK/Sp

**MASSTAB:**  
 M 1:100

**DATUM:**  
 01.07.2025

**PLANNUMMER:**  
 B 1.2

**2. 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:**  
 3. Obergeschoss

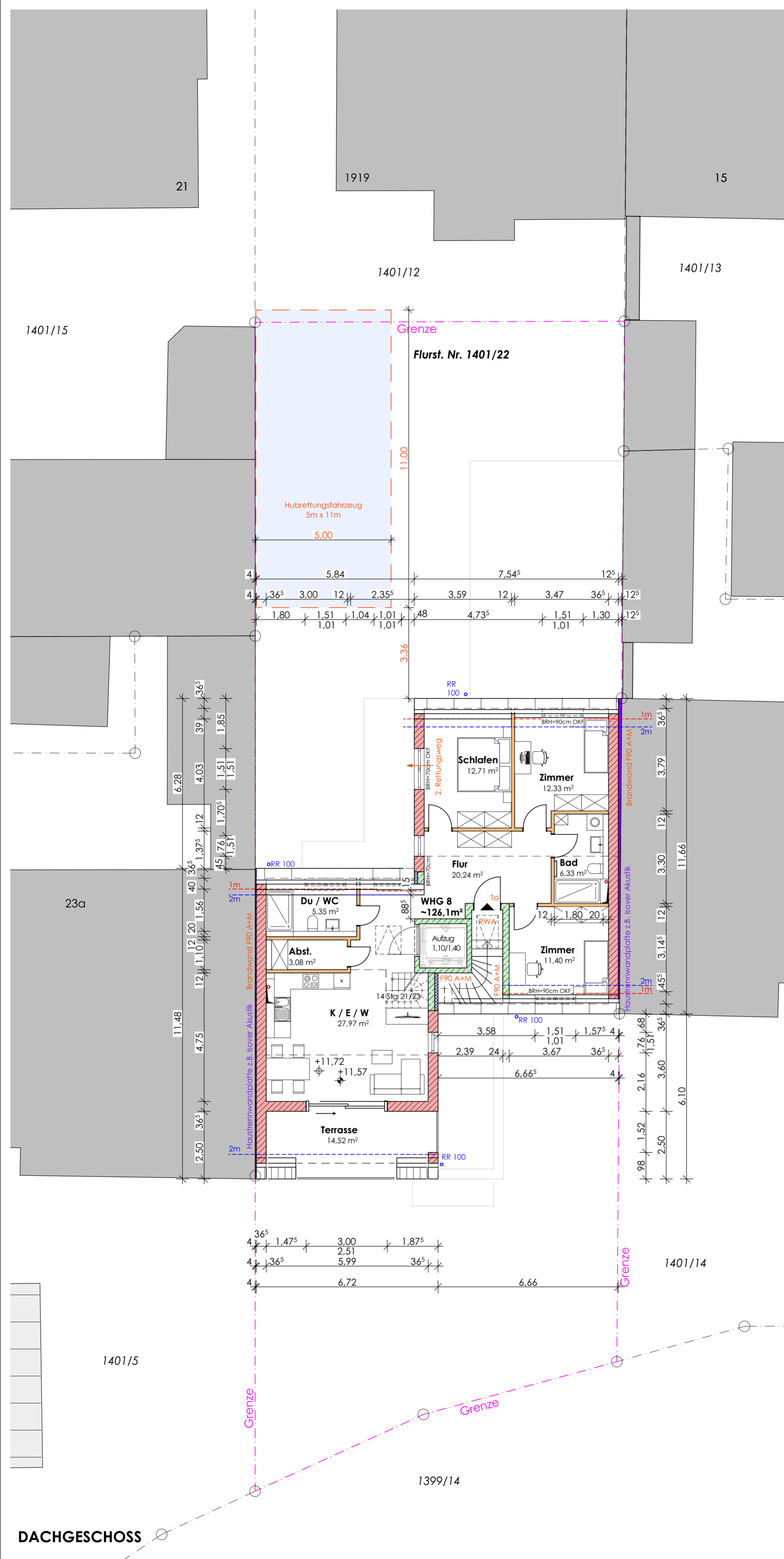
**GEZEICHNET:**  
 TK/Sp

**MASSTAB:**  
 M 1:100

**DATUM:**  
 01.07.2025

**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

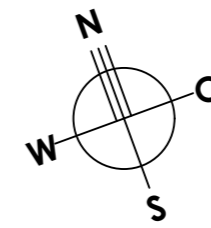
**GEZEICHNET:**  
 TK/Sp

**MASSTAB:**  
 M 1:100

**DATUM:**  
 01.07.2025

**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:

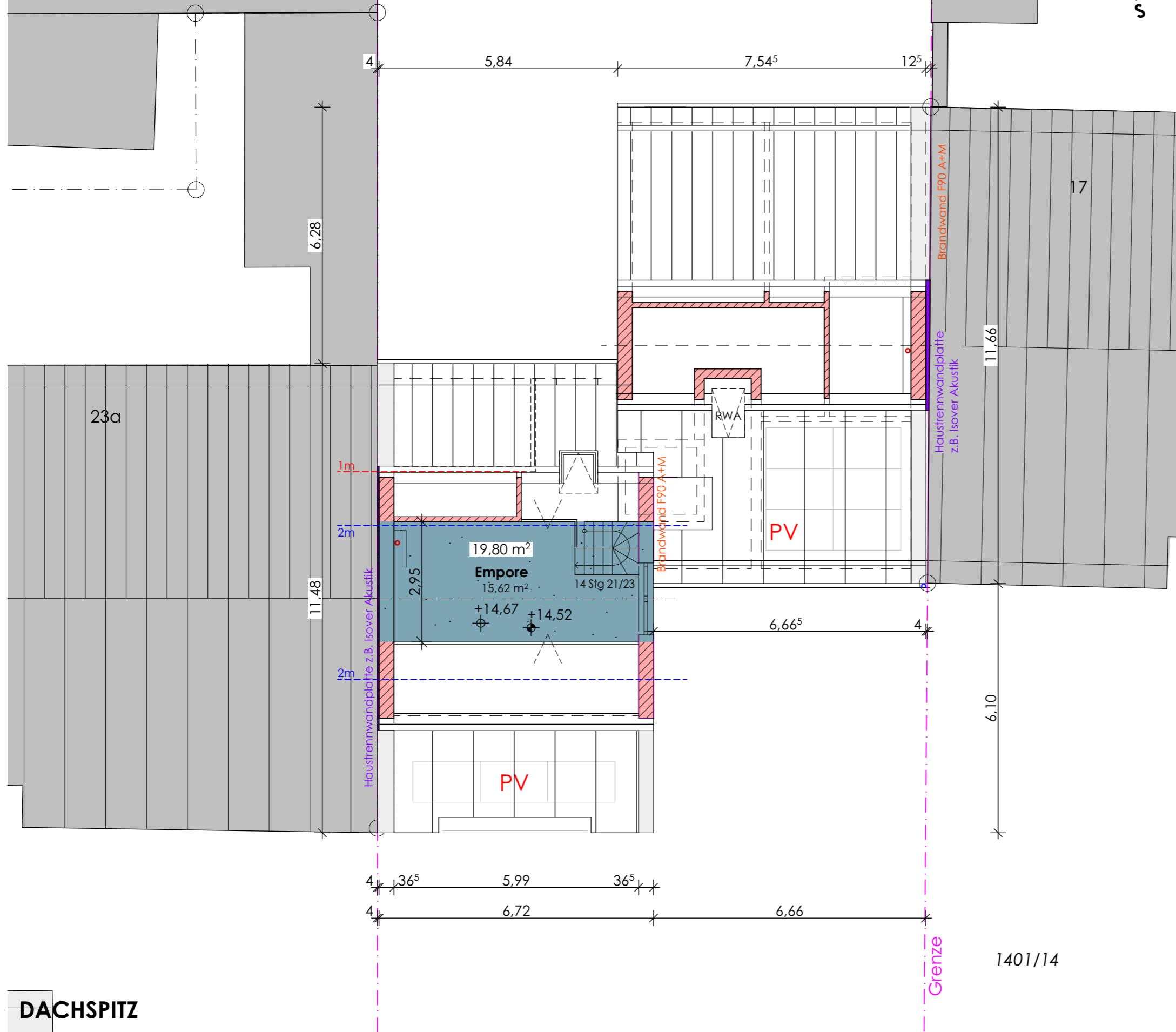
M 1:100

## DATUM:

01.07.2025

## PLANNUMMER:

B 1.5



**DACHSPITZ**

# Gestaltungsbeiratssitzung

## BAUVORHABEN:

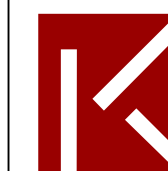
Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses

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

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

## PLANINHALT:

Ansicht Nord

## GEZEICHNET:

TK/Sp

## MASSTAB:

M 1:100

## DATUM:

01.07.2025

## PLANNUMMER:

B.2.0



ANSICHT NORD

# Gestaltungsbeiratssitzung

## BAUVORHABEN:

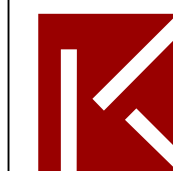
Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses

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:

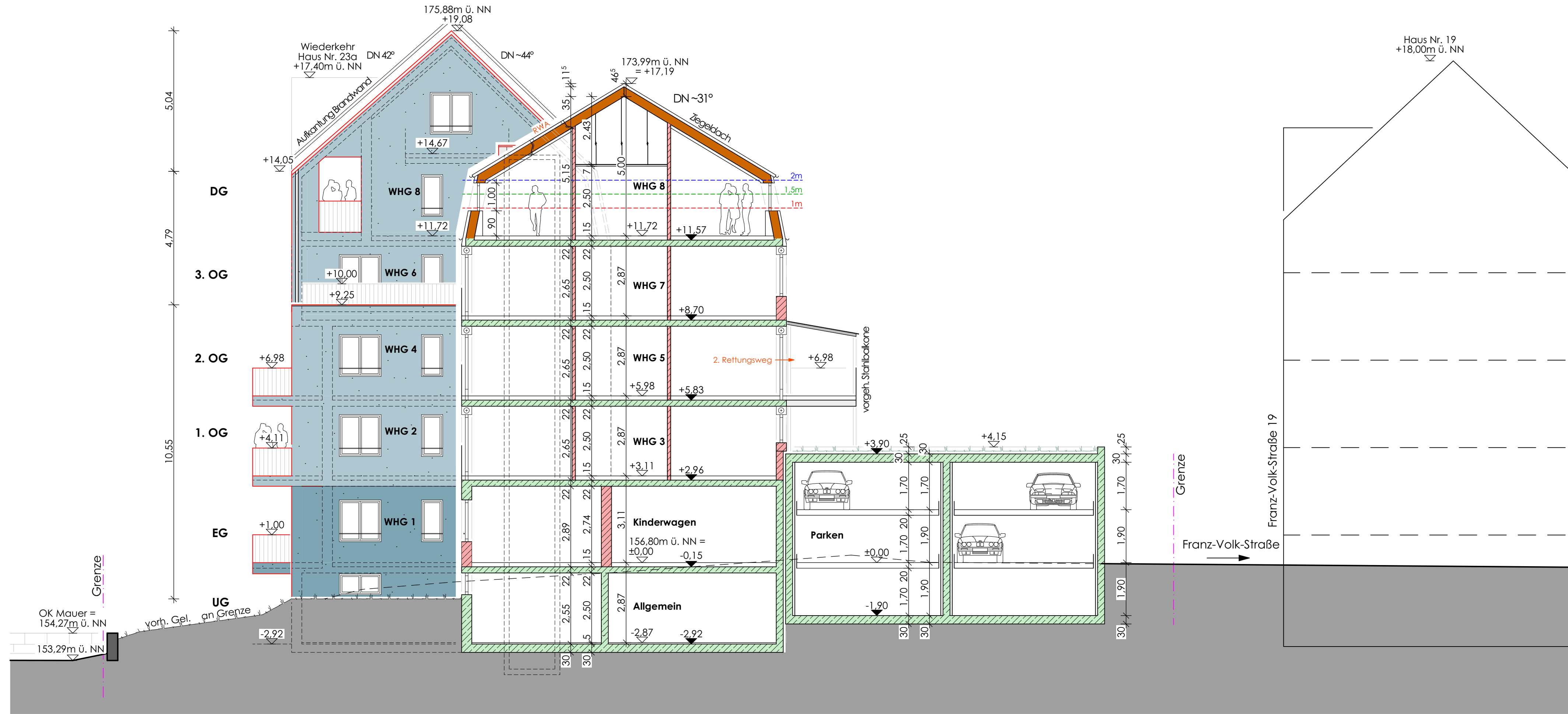
01.07.2025

## 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:

01.07.2025

### 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:

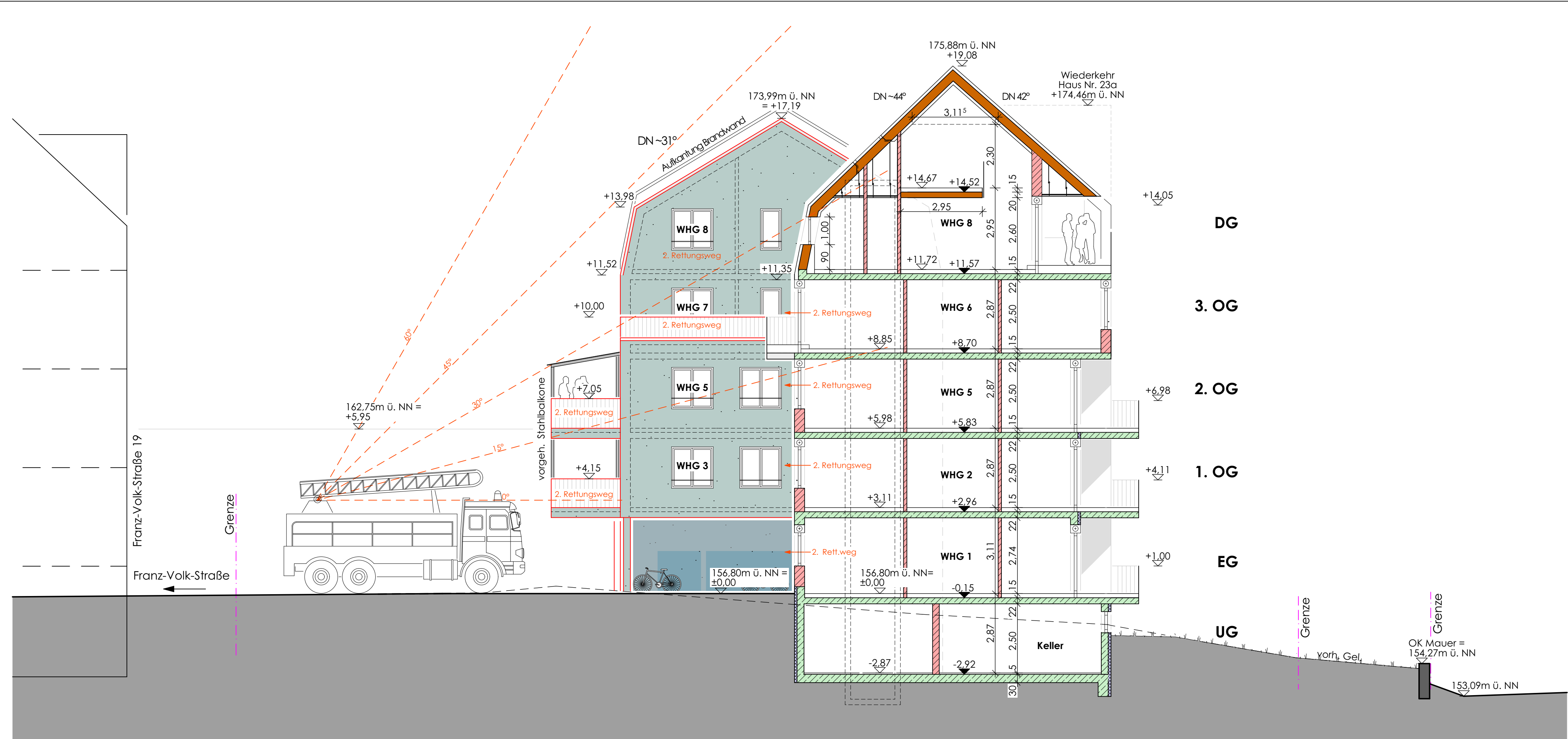
M 1:100

## DATUM:

01.07.2025

## PLANNUMMER:

B 2.3



ANSICHT WEST