

SITZUNGSVORLAGE

Öffentlich

für den Gestaltungsbeirat Nr. 37

am 13.11.2025

1. Bauvorhaben:

Wohngebäude
Friedrichstraße 11

2. Bauherr:

Projektbau Freiburg GmbH, Benzstraße 22, 79232 March-Hugstetten

3. Beschreibung des Vorentwurfs

Die Fa. Projektbau Freiburg plant die Errichtung eines viergeschossigen Wohngebäudes im Bereich des Gründerzeitviertels der Oststadt. Das Geländeniveau des Grundstücks liegt rd. 0,90 m über dem Niveau des Gehweges und schließt an die umgebenden Grundstücke an. Das bestehende erhöhte Geländeniveau soll beibehalten werden.

Der geplante Neubau verfügt über 19 Wohneinheiten - von 2-Zimmer-Wohnungen bis zu 5-Zimmer-Wohnungen für Familien - und wird von der Friedrichstraße aus erschlossen. Der Zugang erfolgt über ein barrierefreies belichtetes Treppenhaus mit Aufzug.

Der Gebäudeannex zum Innenhof verfügt über zwei Vollgeschosse und ein zurückversetztes Staffelgeschoss und wird teilweise über das Vorderhaus, teilweise über einen parallel verlaufenden Weg im Bereich der nördlichen Grundstücksgrenze erschlossen.

Im Erdgeschoss des Vordergebäudes sind mittig der Erschließungskern und die Abfahrt zur Tiefgarage eingebunden. Die zentrale Eingangssituation wird gestalterisch mit der Tiefgaragenabfahrt verbunden. Im Bereich der geplanten Tiefgarageneinfahrt befindet sich im öffentlichen Straßenraum ein eingefasstes Baumbett mit Baumpflanzung.

Südlich des Vorderhauses wird ein Eingangspodest zum Innenhof mit Treppe ausgestattet, um das erhöhte Geländeniveau zu erschließen. In diesem Bereich werden im Erdgeschoss zwei Wohneinheiten von Süden erschlossen.

Im Untergeschoss befinden sich 20 Stellplätze, Haustechnik-, Wasch- und Trockenräume und Abstellflächen.

Im 1. OG ist das Vordergebäude als 3-Spänner organisiert. Von den zwei Wohnungen im Gebäudeannex wird eine über das Vorderhaus erschlossen, die andere über eine separate Treppe vom Innenhof.

Das 2.-3. OG sind als 3-Spänner organisiert, das 4. OG als 2-Spänner mit Maisonette-Wohnungen.

Das klinkerverkleidete Sockelgeschoss ist entsprechend der angrenzenden Gründerzeitbebauung erhöht im Verhältnis zu den weiteren Obergeschossen.

In den Obergeschossen werden zwischen Putzfeldern senkrecht stehende Fensterformate, entsprechend der gründerzeitlichen Nachbarbebauung, angeordnet und ergänzt von horizontal gegliederten fassadenbündigen Loggien.

Die umgebende Dachlandschaft wird im Bereich des Vorderhauses mit einem Satteldach aufgenommen, welches sich deutlich über das nördlich angrenzende Gebäude der Friedrichstraße 9 erhebt.

Auf der Dachfläche zur Friedrichstraße befinden sich eine breite Dachloggia, eine stehende Einzelgaube und mehrere Dachliegefenster. Zum Innenhof werden zwei schmale, stehende Dachgauben angeordnet und Dachliegefenster.

Die Giebelwand des geneigten Daches springt im Süden rd. 3 m von der Gebäudeaußenkante nach innen zurück. Zur Dacheindeckung und -farbe werden noch keine Aussagen getroffen. Der Gebäudeannex im Innenhof verfügt im Bereich des Staffelgeschosses über ein Flachdach.

Das im Bereich der nordöstlichen Grundstücksgrenze bereits vorhandene historische eingeschossige Werkstattgebäude mit Kniestock und Pultdach soll teilweise in der Gebäudestruktur erhalten bleiben.

Im Umriss des Werkstattgebäudes ist die Integration von sieben 1-Zimmer-Studentenapartments vorgesehen. Die Außenmauern des Erdgeschosses sollen teilweise erhalten werden. Zwei vorhandene Fensteröffnungen werden in der vorhandenen Größe erhalten, die restlichen drei Fensteröffnungen werden durch Rückbau der Brüstung zu neuen Türen ausgebaut. Die bestehende Toröffnung bleibt erhalten und erhält eine neues kombiniertes Eingangs- und Fensterelement. Das vorhandene steile Pultdach wird zusammen mit der Dachkonstruktion zurückgebaut und durch einen neuen eingeschossigen Aufbau in Holzbauweise mit Pultdach und Balkon zum Innenhof ersetzt. Die Erschließung der Apartments erfolgt über den Weg parallel der nördlichen Grundstücksgrenze.

Im Innenhof wird die Tiefgarage mit einer Grünfläche überdeckt. Im Bereich der südlichen Grundstücksgrenze werden dort, wo keine Unterbauung vorgesehen ist, vier größere Baumpflanzungen eingeplant. Im südöstlichen Grundstücksteil ist eine Spielfläche dargestellt.

4. Städtebauliche Beurteilung

Von städtischer Seite wird der Baulückenschluss mit einem Wohngebäude in der Friedrichstraße begrüßt.

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

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

- Hoher Versiegelungsgrad auf dem Grundstück
- Große Fläche für TG mit Abstellflächen (GRZ 0,8)
- Gestaltung Eingangsbauwerk mit Höhenversatz
- Fassadengliederung und Dachgestaltung
- Nutzungsintensität Werkstattgebäude – Integrität des Bestandsgebäudes

5. Planungsrechtliche Beurteilung

Das Grundstück Friedrichstraße 11 (Flst.-Nr.: 779/3) liegt innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 98 „Oststadt - B4 - Friedrichstraße-Nord“ (Rechtskraft 22.06.1984, es gilt die BauNVO 1977). Das Grundstück ist weitgehend unbebaut und unversiegelt und mit einigen Obstbäumen bestanden. Im hinteren Grundstücksteil befindet sich grenzständig zu zwei angrenzenden Nachbargrundstücken ein historisches Werkstattgebäude aus der Gründungszeit der Oststadt. Das Gebäude ist massiv gebaut mit einem Vollgeschoss und darüber liegenden steilen Pultdach mit Kniestock. Nach Überprüfung durch das Landesamt für Denkmalpflege handelt es sich allerdings nicht um ein Kulturdenkmal.

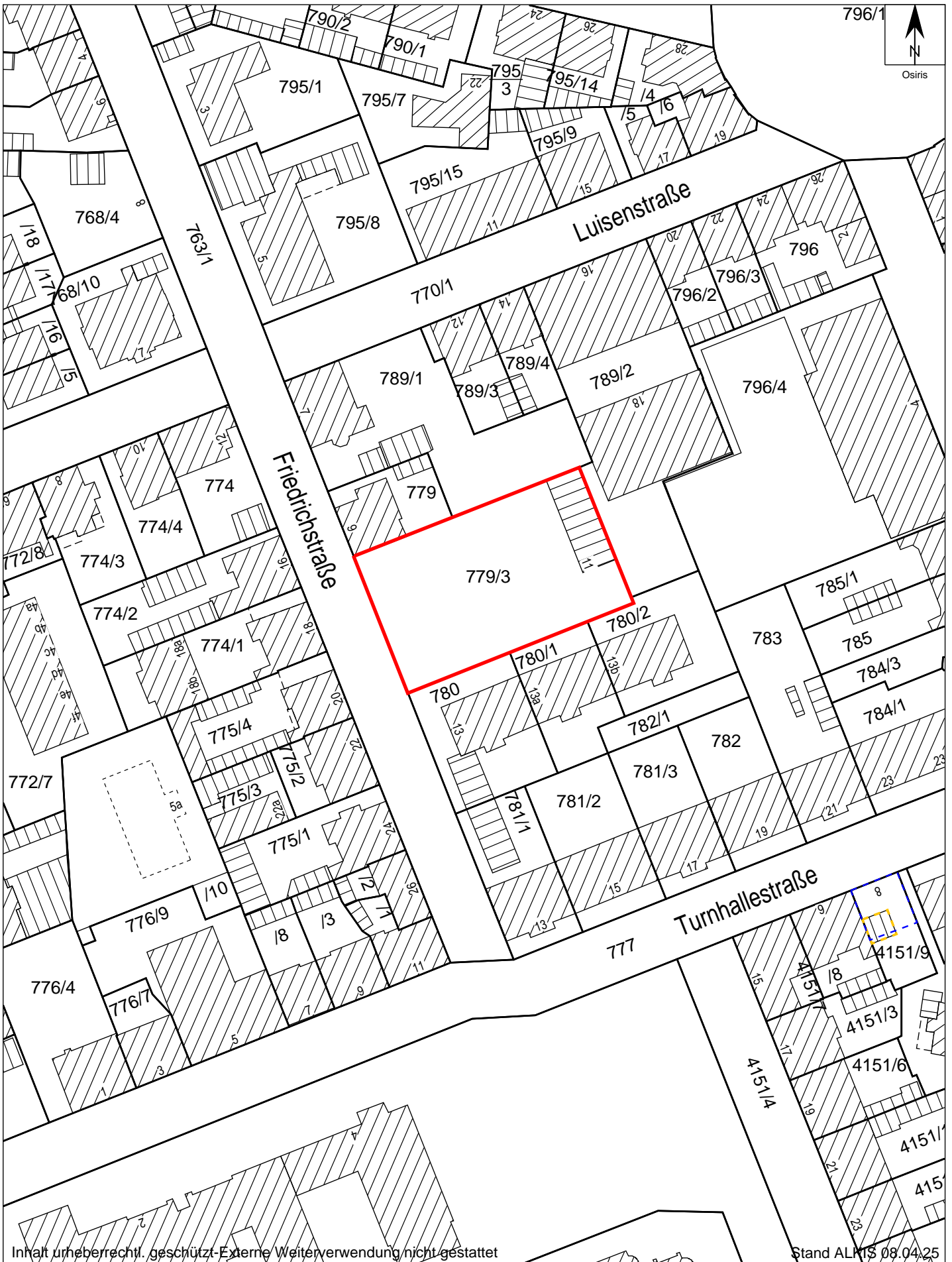
Der Bebauungsplan setzt für das Grundstück ein allgemeines Wohngebiet fest. Entlang der Friedrichstraße ist straßenbegleitend ein Baufenster mit zwingend vier Vollgeschossen festgesetzt als Anbau an die Brandwand des Bestandsgebäudes Friedrichstraße 9. Zum südlich anschließenden Grundstück, Friedrichstraße 13 ist eine 5,00 m breiter Abschnitt von Bebauung freizuhalten. Im Blockinnenbereich ist ein Baufenster im 90 Gradwinkel zum vorderen Baufenster mit zwei Vollgeschossen ausgewiesen. Die GRZ beträgt 0,5, die GFZ 1,8. Die festgesetzte Dachneigung beträgt 35-45 Grad entsprechend der im B-Plan dargestellten Firstrichtung. Für das Grundstück ist eine Tiefgarage festgesetzt, die für Neubaumaßnahmen notwendigen Stellplätze sind unterirdisch unterzubringen. Südlich des Baufensters ist im Blockinnenbereich eine „Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ (oberhalb einer Tiefgarage) festgesetzt. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Abstellräume, Stellplätze und Lagerplätze nicht zulässig. Eine abschließende planungsrechtliche Prüfung erfolgt im Rahmen des Genehmigungsverfahrens.

6. Bauordnungsrechtliche Beurteilung

Die bauordnungsrechtliche Beurteilung erfolgt im Rahmen des Bauantragsverfahrens.

Anlagen: Stadtplan, Luftbild, Kataster, Schrägluftbild, Foto Werkstattgebäude
Projektbau Freiburg GmbH - Vorentwurf

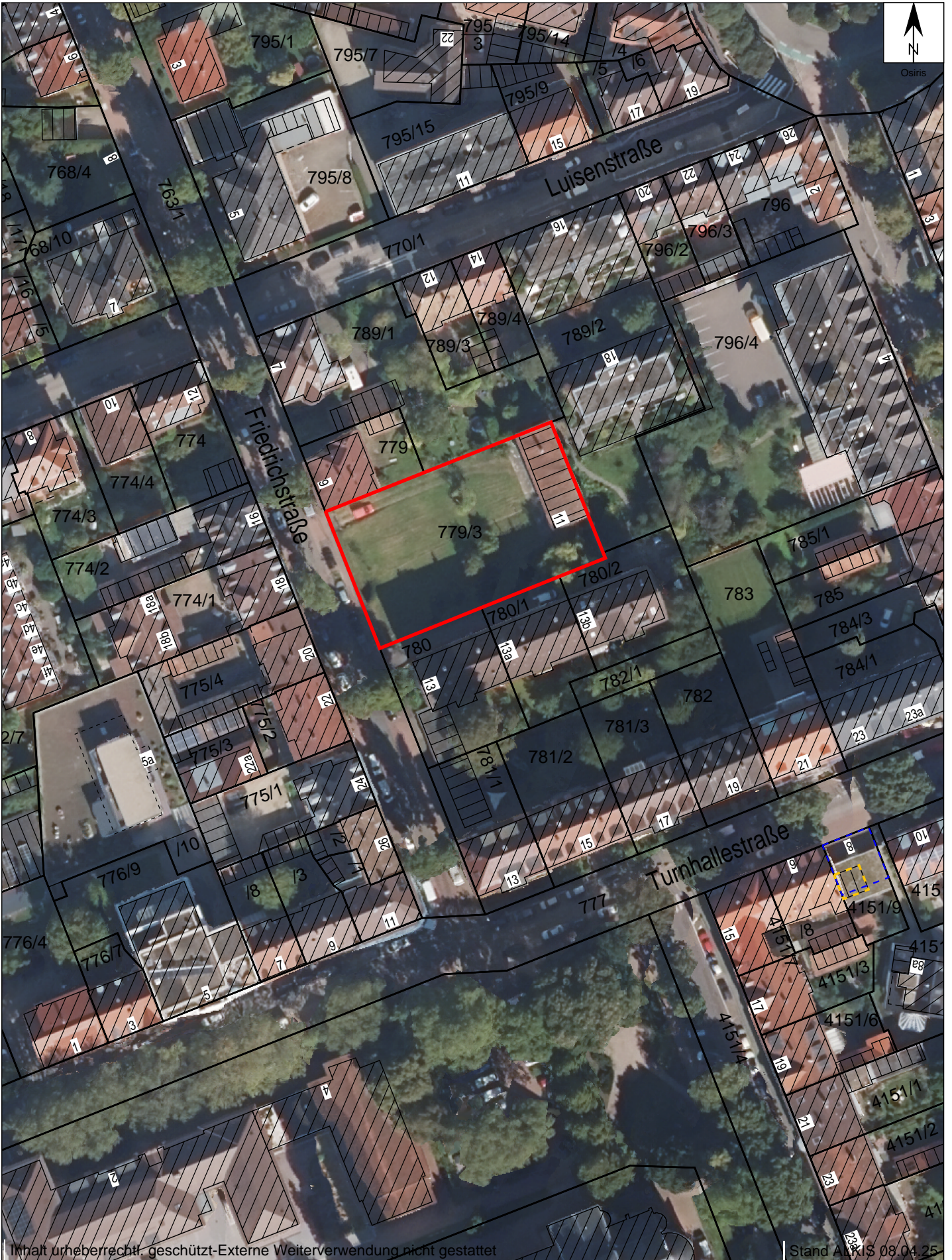


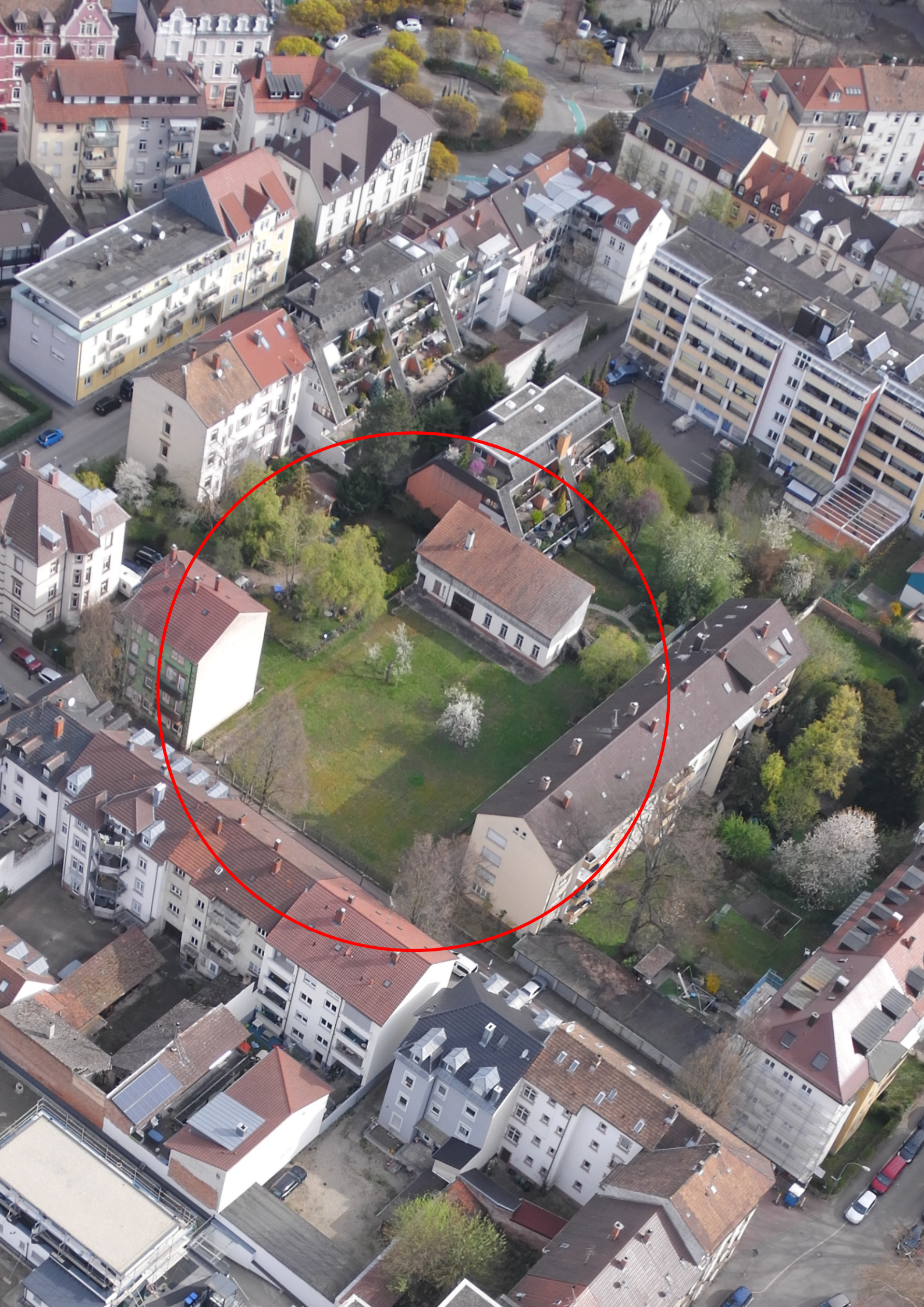


Inhalt urheberrechtl. geschützt - Externe Weiterverwendung nicht gestattet

Stand ALPIS 08.04.25

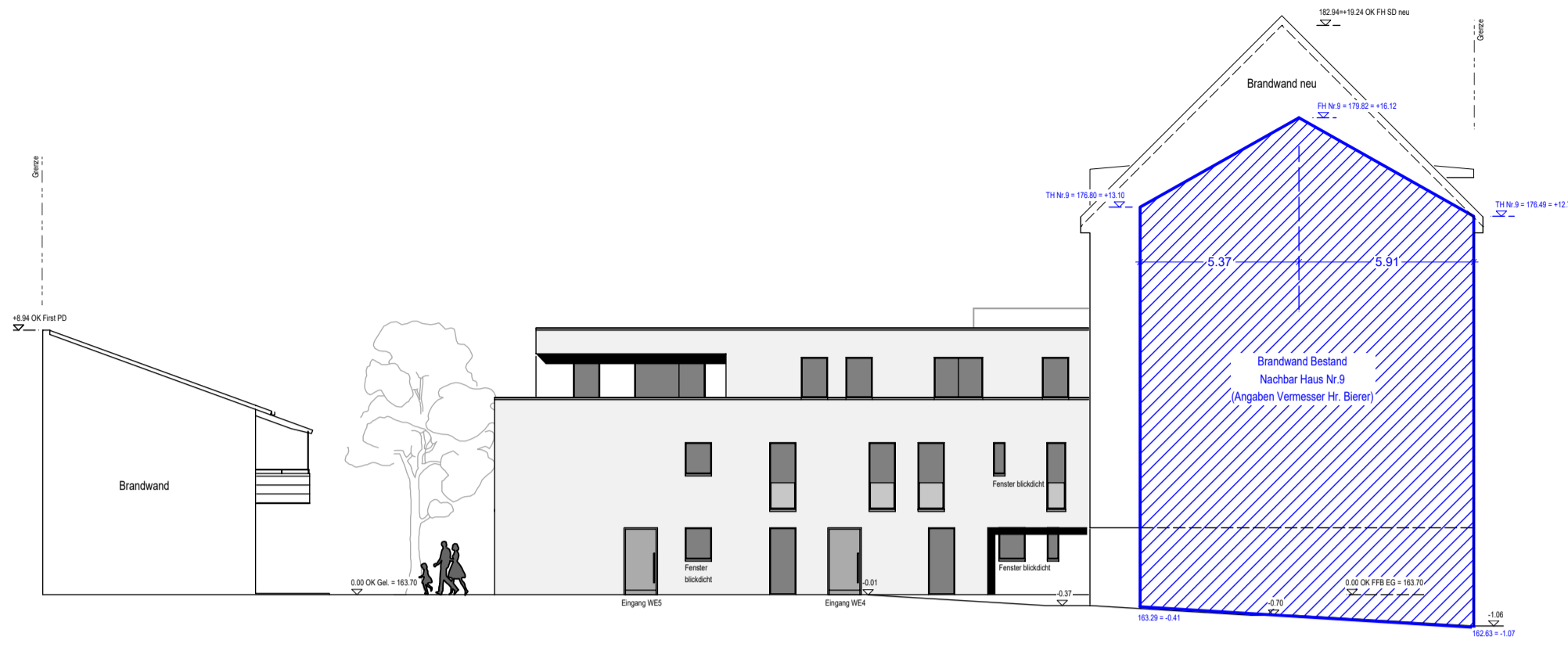




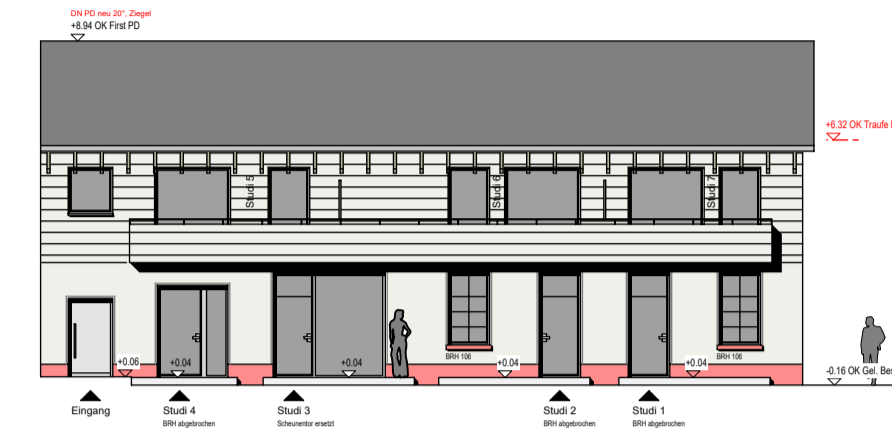


Historisches Werkstattgebäude

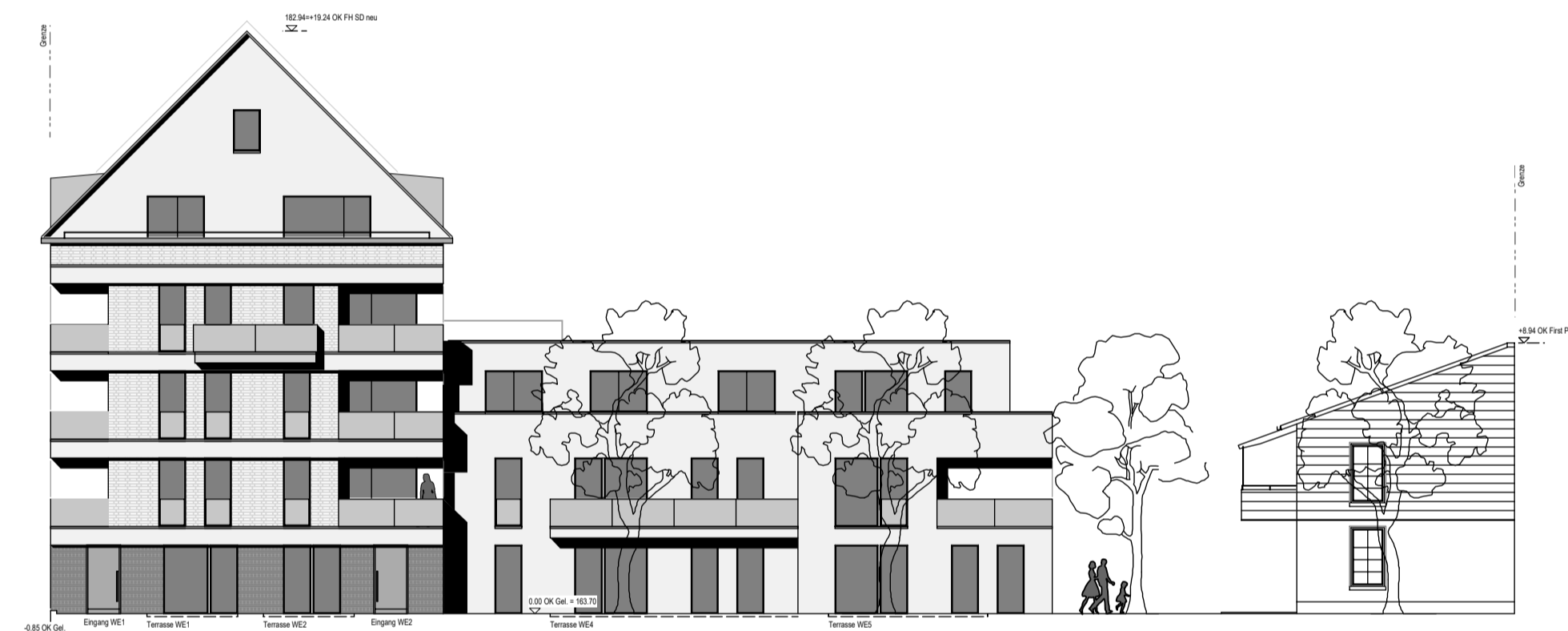




Ansicht Nord Neubau (+ Umbau Schuppen)
M 1/200



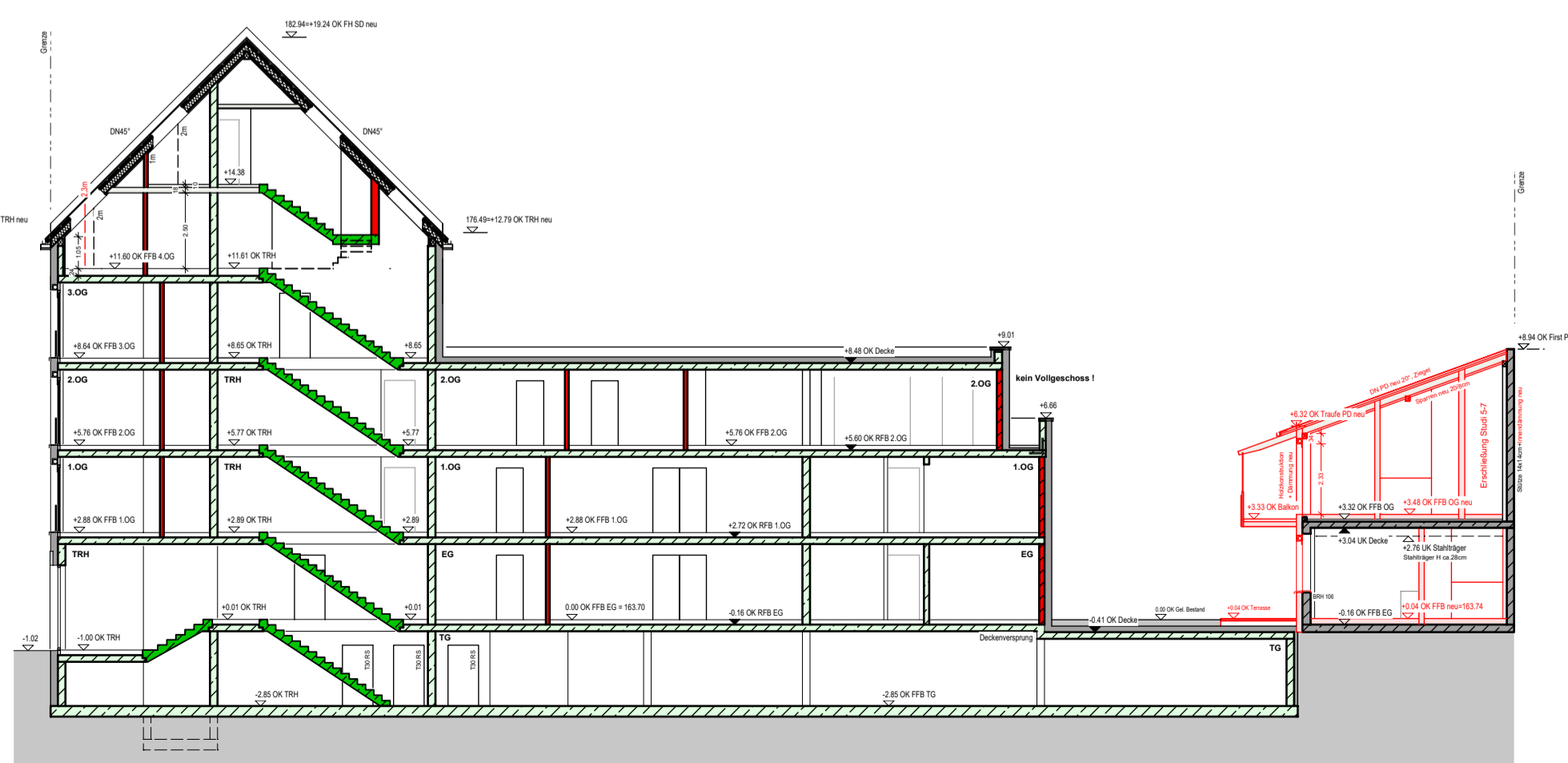
Frontansicht Eingang Schuppen **Umbau**
M 1/200



Ansicht Süd Neubau (+ Umbau Schuppen)
M 1/200



Ansicht West Neubau Straßensicht Eingang MFH
M 1/200



Querschnitt Treppenhaus Neubau + Umbau Schuppen
M 1/200



Ansicht Ost Neubau
M 1/200

Material:

- Stahibeton
- Mauerwerk
- Wärmedämmung
- Leichtbau GK

Änderungen

Datum	Änderung	Ind.

FFB EG = 0,00 = 163,70 m ü. NHN.

Bauherr:
Projektbau Freiburg GmbH
vertreten durch Herrn C.Kunz
Benzstraße 22
79232 March-Hugstetten

21.10.2025
Datum, Unterschrift

Planung:

Projektbau Freiburg GmbH
Benzstraße 22
79232 March-Hugstetten
Tel.: 07665/93458-0
Fax: 07665/93458-285
Bernd Göttinger Dipl.-Ing. (FH)
Architektenliste 11404

21.10.2025
Datum, Unterschrift

Vorentwurf LPH 2

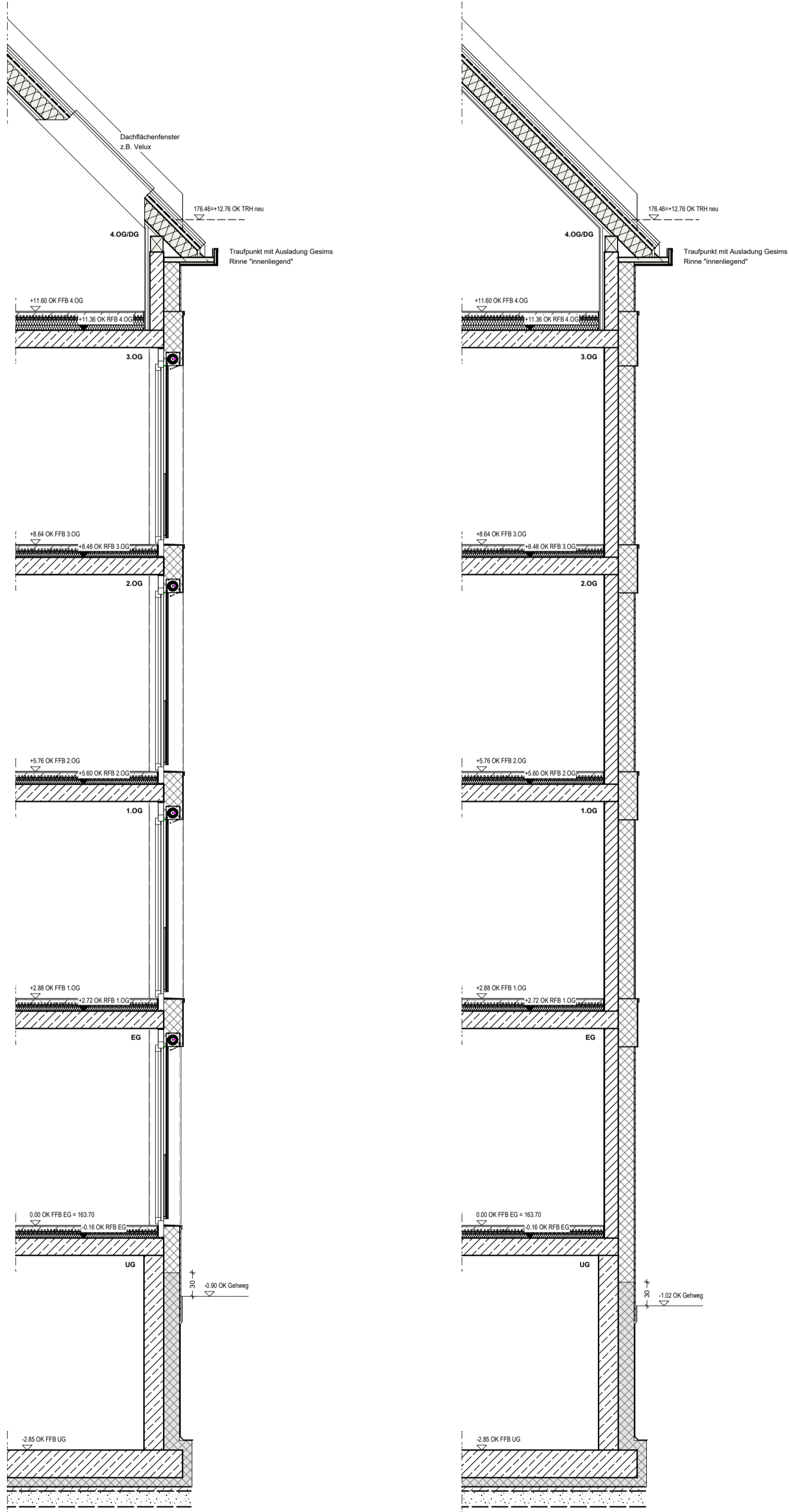
gez. eb	Datum 21.10.2025	M 1/200	A1

Projekt:
Neubau Mehrfamilienhaus
mit 19 Wohneinheiten
und Tiefgarage / Untergeschoss

Friedrichstraße 11
77654 Offenburg
Flst. Nr.: 779/3

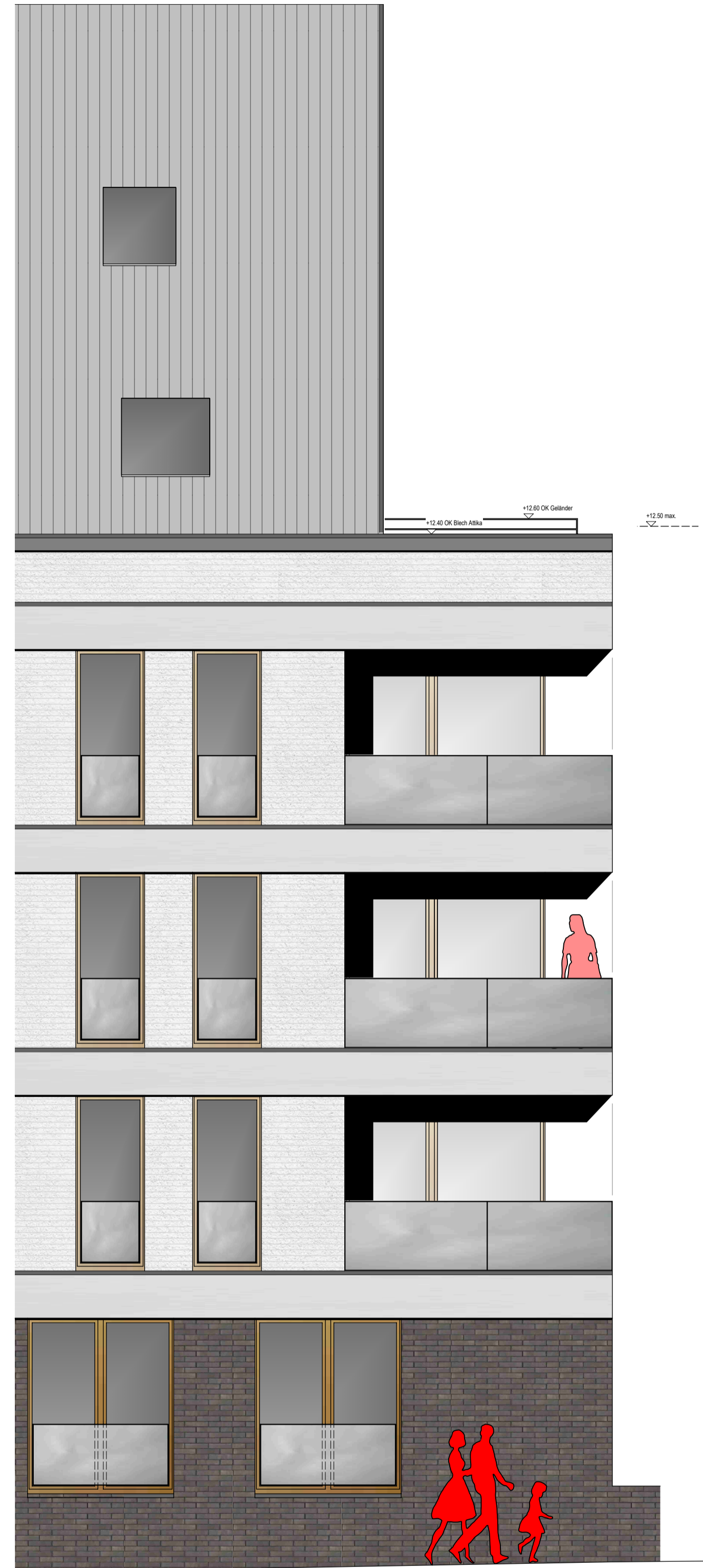
Projekt Nr. :	Plan Nr.
0224	VE_03

Schnitte+Ansichten Neubau / Umbau Schuppen Ind.



Fassadenschnitt 2
M 1/50

Fassadenschnitt 1
M 1/50



Teilansicht Fassade Friedrichstraße
M 1/50



Ansicht West Neubau (Straßenansicht Eingang MFH)
M 1/200

Material:

	Stahibeton
	Mauerwerk
	Wärmedämmung
	Leichtbau GK

Änderungen

Datum	Änderung	Ind.

FFB EG = 0,00 = 163,70 m ü. NHN.

Bauherr:
Projektbau Freiburg GmbH
vertreten durch Herrn C.Kunz
Benzstraße 22
79232 March-Hugstetten

21.10.2025
Datum, Unterschrift

Planung:

Projektbau Freiburg GmbH
Benzstraße 22
79232 March-Hugstetten
Tel.: 07665/93458-0
Fax: 07665/93458-285
Bernd Götzinger Dipl.-Ing. (FH)
Architektenliste 11404

21.10.2025
Datum, Unterschrift

Vorentwurf LPH 2

gez: eb	Datum 21.10.2025	M 1/50 u 200	A1
Projekt: Neubau Mehrfamilienhaus mit 19 Wohneinheiten und Tiefgarage / Untergeschoss Friedrichstraße 11 77654 Offenburg Fist. Nr.: 779/3			
Projekt Nr. : 0224	Plan Nr. VE_04		
Fassadenschnitt+Ansicht Straße Neubau			
			Ind.