

SITZUNGSVORLAGE

Öffentlich

für den Gestaltungsbeirat Nr. 37

am 13.11.2025

1. Bauvorhaben:

Wohngebäude
Turnhallestraße 8

2. Bauherr:

Rendler Bau GmbH, Heinrich-Hertz-Straße 25a, 77656 Offenburg

3. Beschreibung des Vorentwurfs

Die Fa. Rendler Bau plant die Errichtung eines viergeschossigen Wohngebäudes als Baulückenschluss im Bereich des Gründerzeitviertels der Oststadt.

Das Gebäude verfügt über vier Wohneinheiten und wird von der Turnhallestraße aus erschlossen. Der interne, barrierefreie Zugang erfolgt über ein belichtetes Treppenhaus mit Aufzug.

Im Erdgeschoss befinden sich zwei ebenerdige PKW-Stellplätze sowie der Haus-technikraum und die Kellerräume. In den Obergeschossen und im Dachgeschoss ist jeweils eine Wohneinheit angeordnet.

Das Sockelgeschoss ist entsprechend der angrenzenden Gründerzeitbebauung erhöht im Verhältnis zu den weiteren Obergeschossen und soll eine hochwertige Klinkerfassade erhalten. Der Übergang vom Erdgeschoss zu den Obergeschossen wird mit einem schmalen Gesims betont.

Die Mittelachse des Hauses wird vom 2. OG bis zum Dach durch eine leicht erhöht aufgetragene Putzschicht betont.

Die Fensteröffnungen sind entsprechend der gründerzeitlichen Nachbarbebauung im stehenden Format angeordnet und erhalten profilierte Leibungen.

Die Eingangstüre und die zwei Garagentore sind in der Fläche gestalterisch getrennt angelegt.

Die umgebende Dachlandschaft wurde mit einem Satteldach aufgenommen, das mit drei stehenden Einzelgauben mit schmalen Wangen zur Straßenseite ausgestattet wird. Die Belichtung der rückwärtigen Räume im Dachgeschoss erfolgt über eine Dachloggia. Als Dacheindeckung sind Tonziegel vorgesehen. Die Gauben sollen eine Verblechung in Titanzink erhalten.

Auf der Erdgeschossebene sind im Innenhof Fahrradstellplätze angeordnet sowie der Bereich für die Mülltonnen. Die Zuwegung erhält ein versickerungsfähiges Pflaster. Die restliche Fläche im rückwärtigen Bereich wird als Grünfläche mit Rasen angelegt und mit einem großen heimischen Laubbaum bepflanzt. Die Einfriedung zu den Nachbargrundstücken auf der Hofseite erfolgt mittels einer schlankwüchsigen Hecke.

4. Städtebauliche Beurteilung

Von städtischer Seite wird der Baulückenschluss mit einem Wohngebäude in der Turnhallestraße 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:

- 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 Turnhallestraße 8 liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 97 „B1-Hildastraße Mitte“. Die planungsrechtliche Zulässigkeit beurteilt sich somit nach § 30 BauGB. Die Grundflächenzahl wird eingehalten. Die Geschossflächenzahl wird überschritten. Für die Überschreitung der Geschossflächenzahl wird die Zulassung einer Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB befürwortet, da die Abweichung städtebaulich vertretbar und mit öffentlichen Belangen vereinbar ist und die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Die Überschreitung würde sich infolge des Dachgeschossausbaus ergeben, der sich jedoch nur geringfügig auf die städtebaulich relevante Gebäudekubatur auswirkt. Die festgesetzten vier Vollgeschosse werden eingehalten. Die Baugrenze wird eingehalten. Die Stellplätze sind innerhalb des Baufensters nachzuweisen, weitere oberirdische Stellplätze in den Blockinnenbereichen sind nicht zulässig.

Im Plangebiet sind geneigte Dächer als Walm- oder Satteldach zulässig. Die Dachneigung muss 35-45° betragen. Dachaufbauten sind nur als Einzelgauben 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,
Architekturbüro Suhm – Vorentwurf,
Farbplanung Büro Vomfell & Partner, Variante 1 und 7



Schillerplatz

S1, S5

Turnhalle-
straße

Gymnasium

Staats-
anwaltschaft

Gewerbl.
Schulen

Dreifaltigkeitskirche

Georg-
Monch
Schule

Technisches
Rathaus

Parkhaus
Karstadt

Kloster Unser
Lieben Frau

Schutterg.

Lindenpl.

Unionbr.

Bewährungs-
hilfe

Wilhelm-
straße

Zauberflötebr.

Frieden-
straße

Friedrich-
straße

straße

Augusta-
platz

Land- und

Erzberger-

Hansjakob-
Zeller

straße

Turnhalle-
straße

straße

straße

Otto
Kähni-Weg

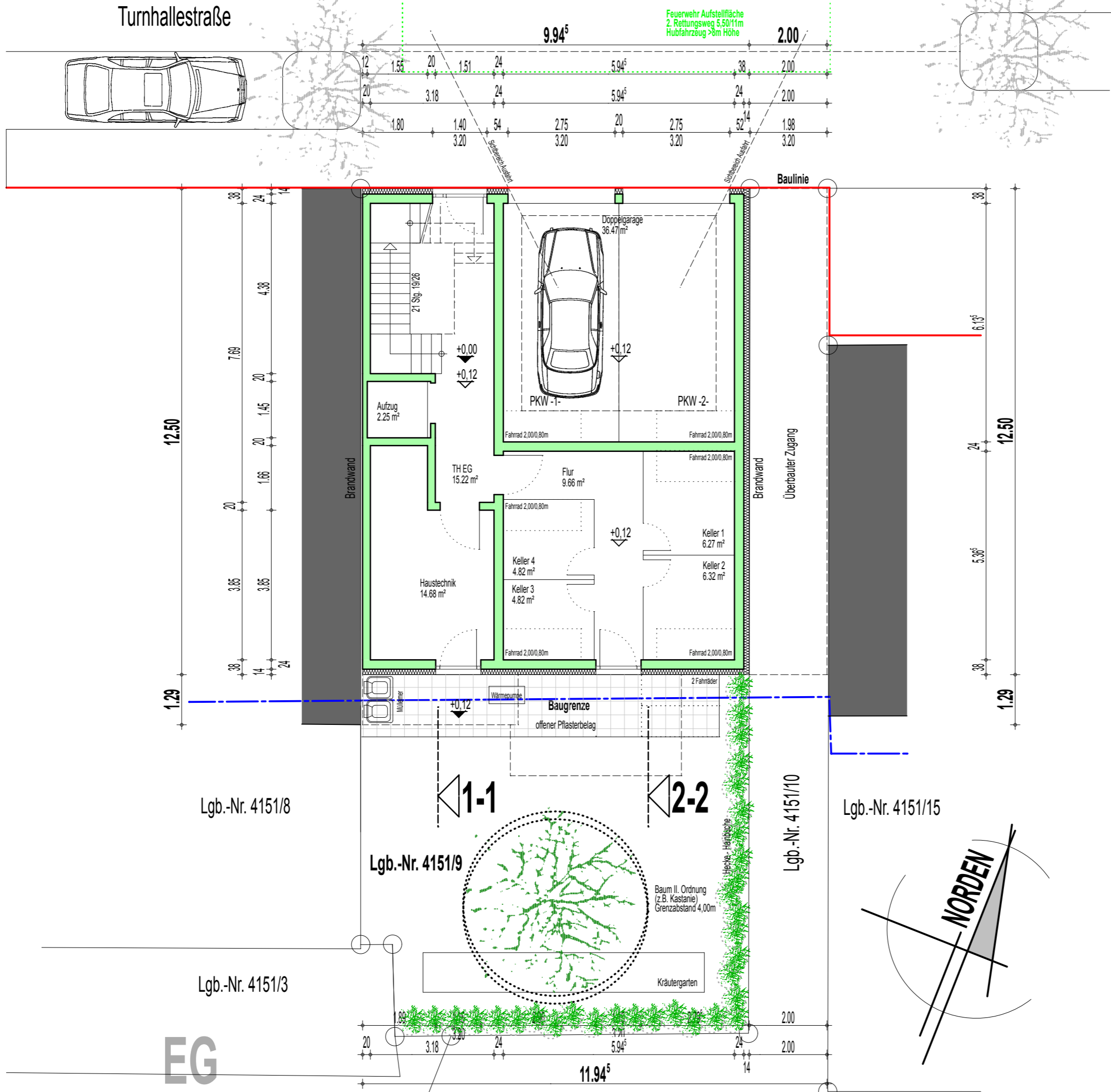




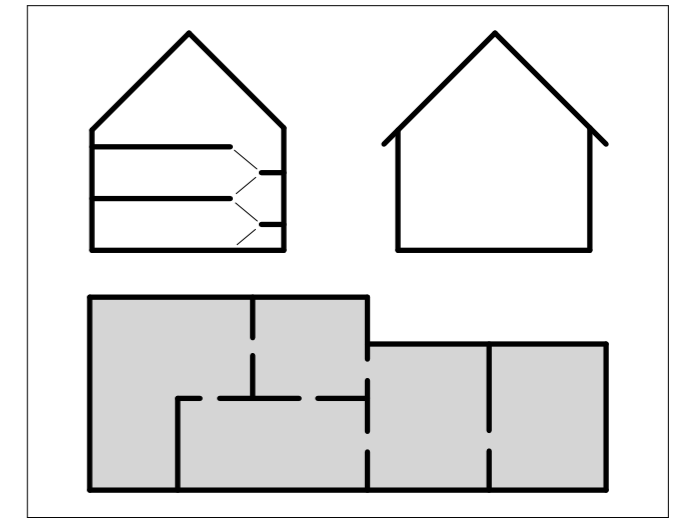




Turnhallestraße



Bauantrag



proj. nr.:
708-2025

plan nr.:
1

bauherr:
Silvie Rendler u. Christian Himmelsbach
Burgstraße 27
77704 Oberkirch

bauvorhaben:
Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses
Turnhallestraße 8
77654 Offenburg

bauteil:
Erdgeschoss

maßstab:
1/100

datum:
21.10.2025

bearbeiter:
Suhm

planformat:
DIN A3

bauherr:

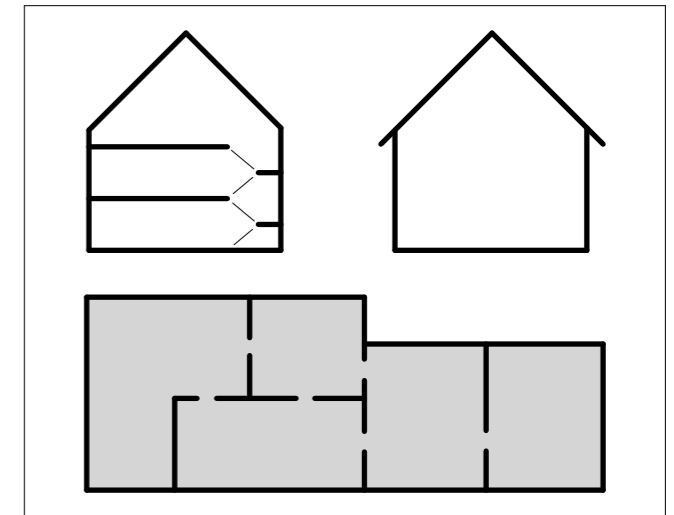
architekt:

Daniel Suhm Dipl. Ing. (FH)
Freier Architekt
Johann-Peter-Hebelstraße 20
77723 Gengenbach
Fon : 07803 9327 0
Fax : 07803 9327 80
Mail : info@architekt-suhm.de

EG

NORDEN

Bauantrag



proj. nr.:
708-2025

plan nr.:
2

bauherr:
Silvie Rendler u. Christian Himmelsbach
Burgstraße 27
77704 Oberkirch

bauvorhaben:
Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses
Turnhallestraße 8
77654 Offenburg

bauteil:
1. Obergeschoss

maßstab:
1/100

datum:
21.10.2025

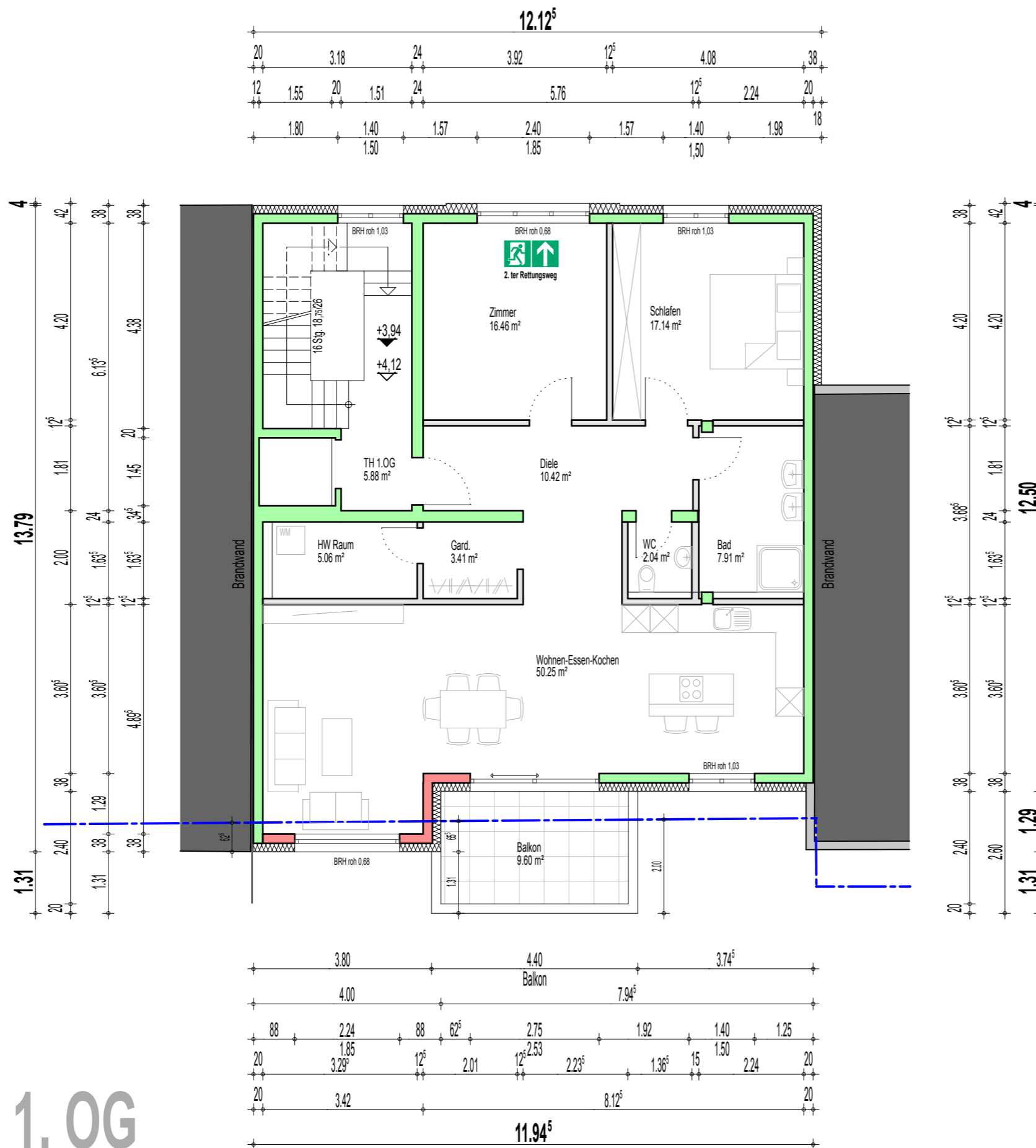
bearbeiter:
Suhm

planformat:
DIN A3

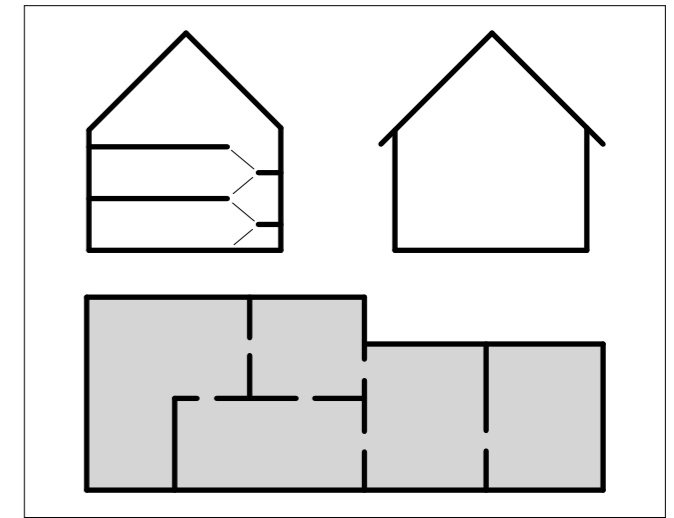
bauherr:

architekt:

Daniel Suhm Dipl. Ing. (FH)
Freier Architekt
Johann-Peter-Hebelstraße 20
77723 Gengenbach
Fon : 07803 9327 0
Fax : 07803 9327 90
Mail : info@architekt-suhm.de



Bauantrag



proj. nr.:
708-2025

plan nr.:
3

bauherr:
Silvie Rendler u. Christian Himmelsbach
Burgstraße 27
77704 Oberkirch

bauvorhaben:
Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses
Turnhallestraße 8
77654 Offenburg

bauteil:
2. Obergeschoss

maßstab:
1/100

datum:
21.10.2025

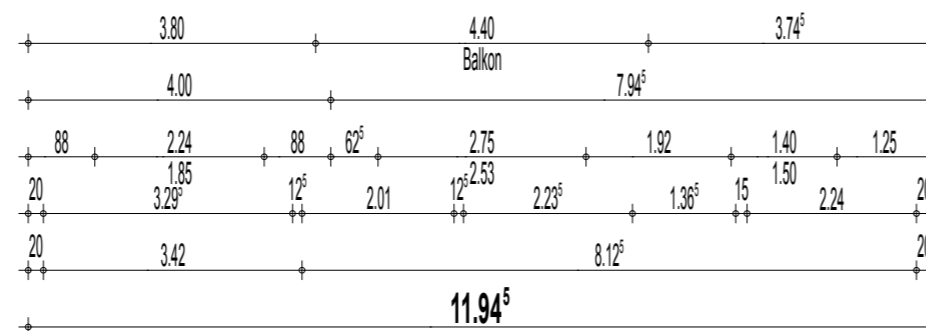
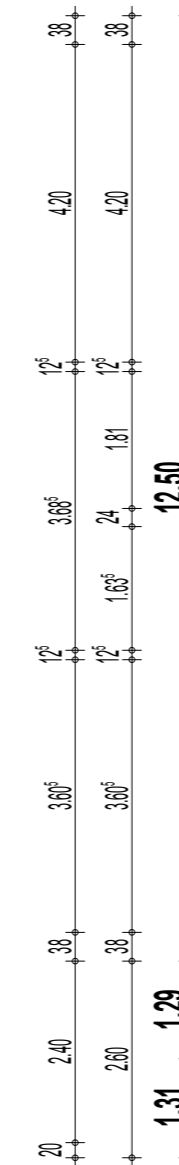
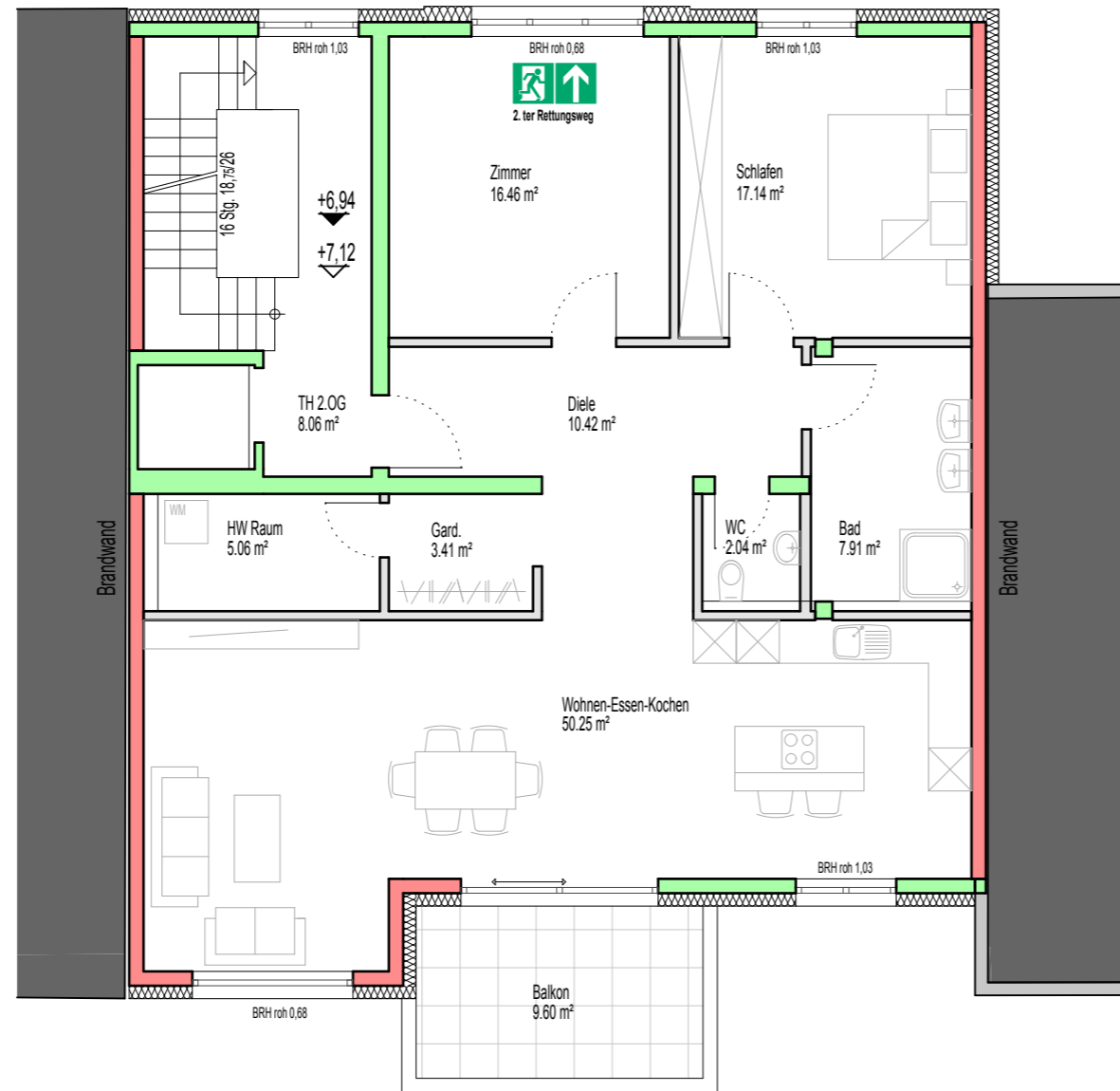
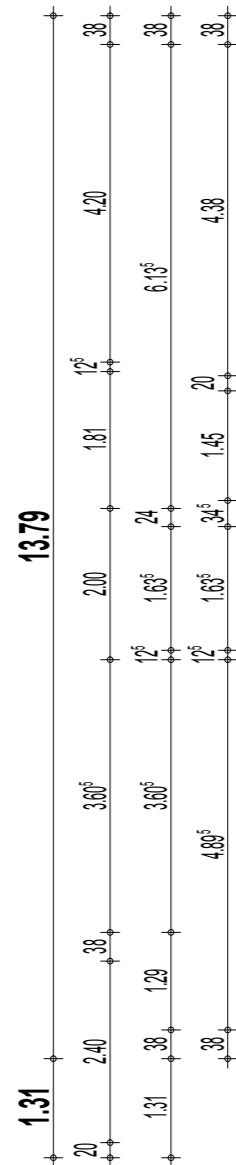
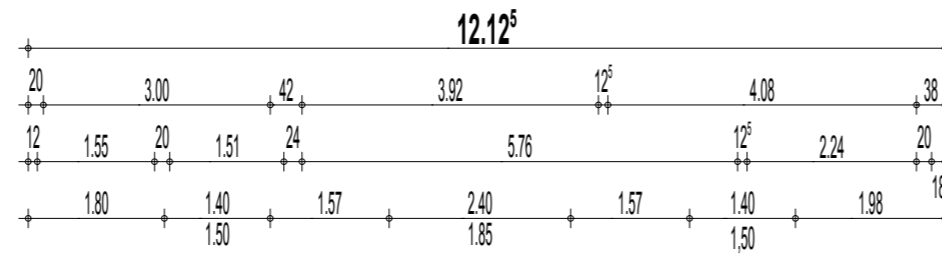
bearbeiter:
Suhm

planformat:
DIN A3

bauherr:

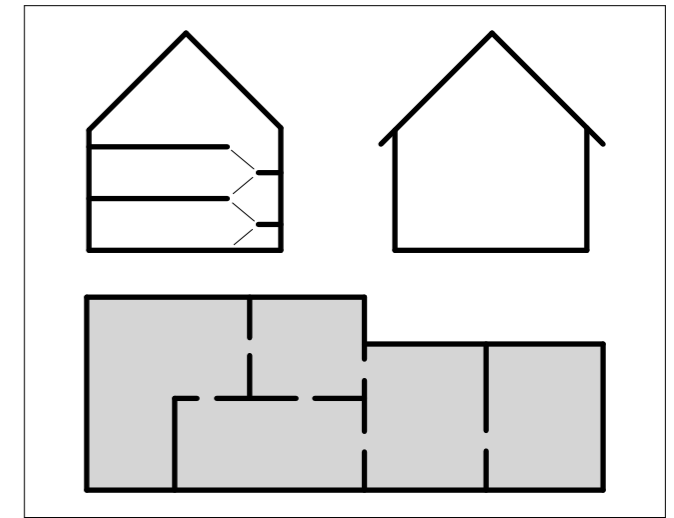
architekt:

Daniel Suhm Dipl. Ing. (FH)
Freier Architekt
Johann-Peter-Hebelstraße 20
77723 Gengenbach
Fon : 07803 9327 0
Fax : 07803 9327 90
Mail : info@architekt-suhm.de



2. OG

Bauantrag



proj. nr.:
708-2025

plan nr.:
4

bauherr:
Silvie Rendler u. Christian Himmelsbach
Burgstraße 27
77704 Oberkirch

bauvorhaben:
Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses
Turnhallestraße 8
77654 Offenburg

bauteil:
3. Obergeschoss

maßstab:
1/100

datum:
21.10.2025

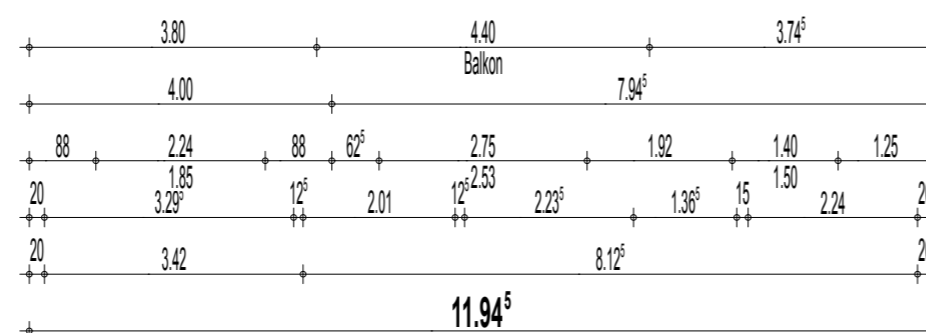
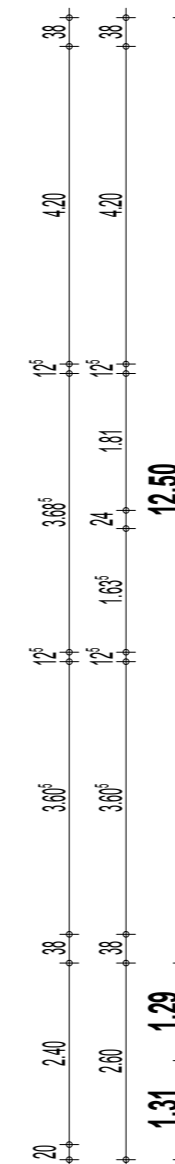
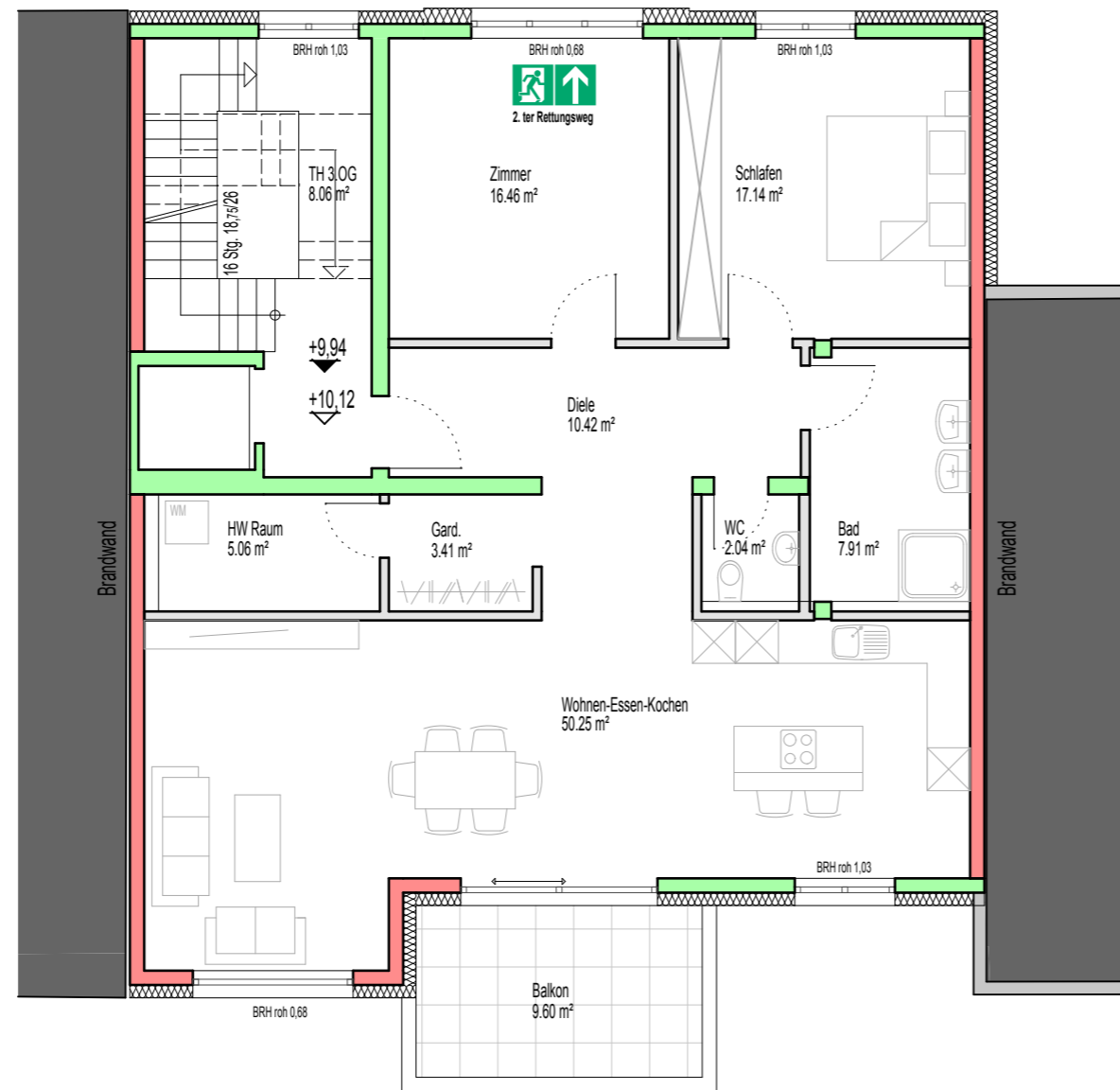
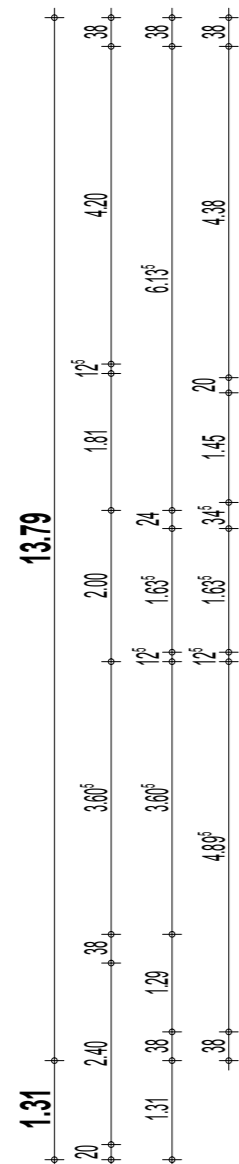
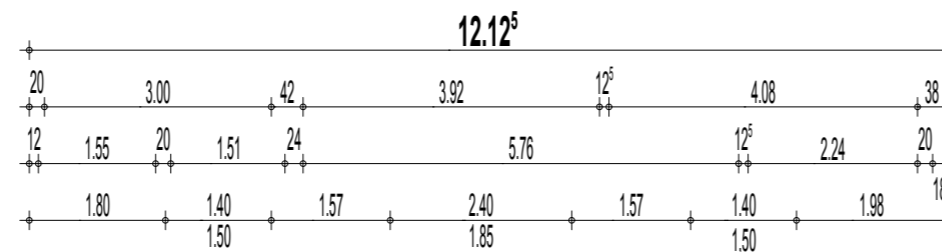
bearbeiter:
Suhm

planformat:
DIN A3

bauherr:

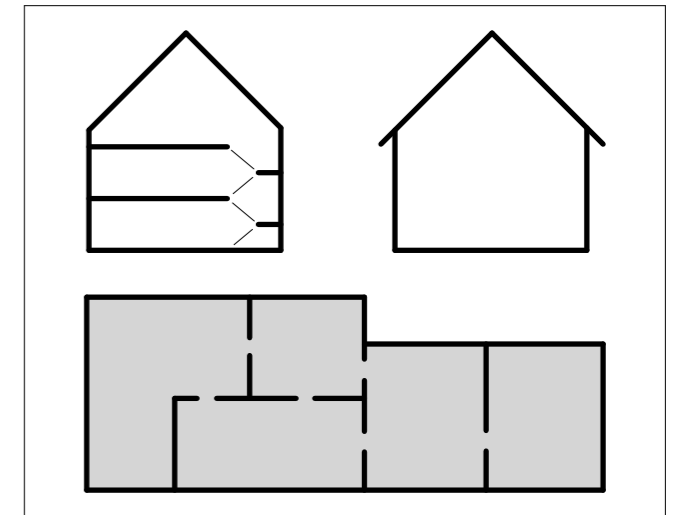
architekt:

Daniel Suhm Dipl. Ing. (FH)
Freier Architekt
Johann-Peter-Hebelstraße 20
77723 Gengenbach
Fon : 07803 9327 0
Fax : 07803 9327 90
Mail : info@architekt-suhm.de



3. OG

Bauantrag



proj. nr.:
708-2025

plan nr.:
5

bauherr:
Silvie Rendler u. Christian Himmelsbach
Burgstraße 27
77704 Oberkirch

bauvorhaben:
Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses
Turnhallestraße 8
77654 Offenburg

bauteil:
Dachgeschoss

maßstab:
1/100

datum:
21.10.2025

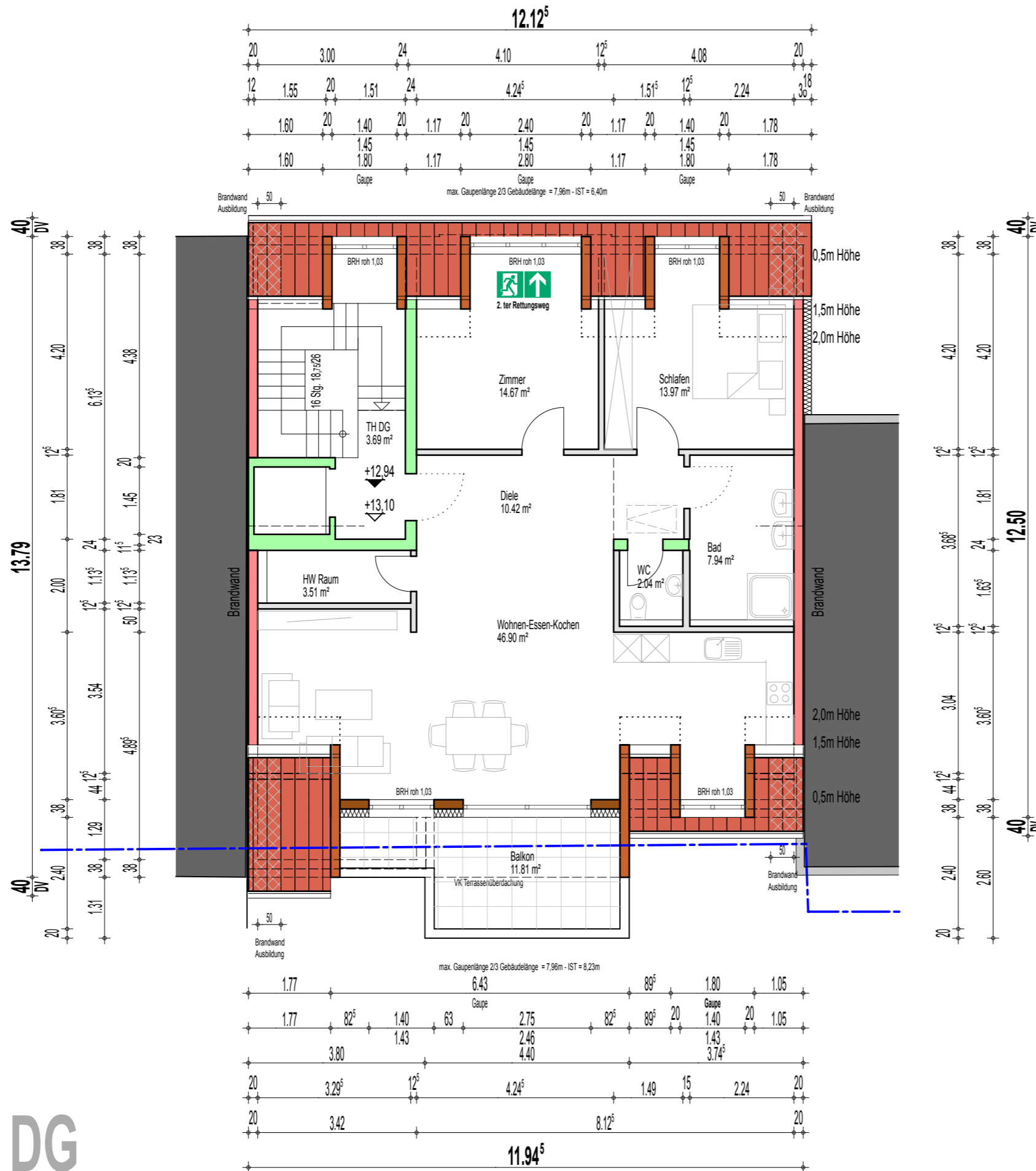
bearbeiter:
Suhm

planformat:
DIN A3

bauherr:

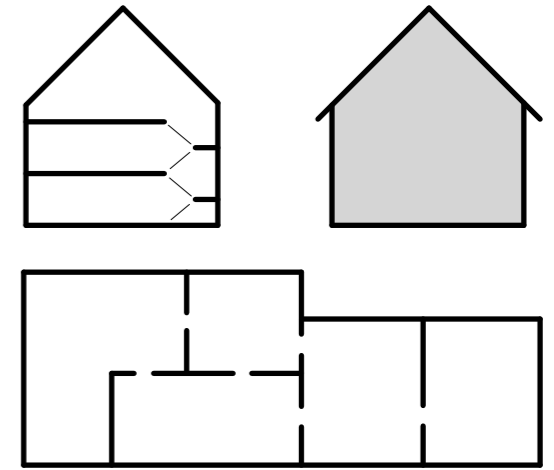
architekt:

Daniel Suhm Dipl. Ing. (FH)
Freier Architekt
Johann-Peter-Hebelstraße 20
77723 Gengenbach
Fon : 07803 9327 0
Fax : 07803 9327 90
Mail : info@architekt-suhm.de



DG

Bauantrag



proj. nr.:
708-2025

plan nr.:
8

bauherr:
Silvie Rendler u. Christian Himmelsbach
Burgstraße 27
77704 Oberkirch

bauvorhaben:
Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses
Turnhallestraße 8
77654 Offenburg

bauteil:
Nordansicht

maßstab:
1/100

datum:
24.10.2025

bearbeiter:
Suhm

planformat:
DIN A3

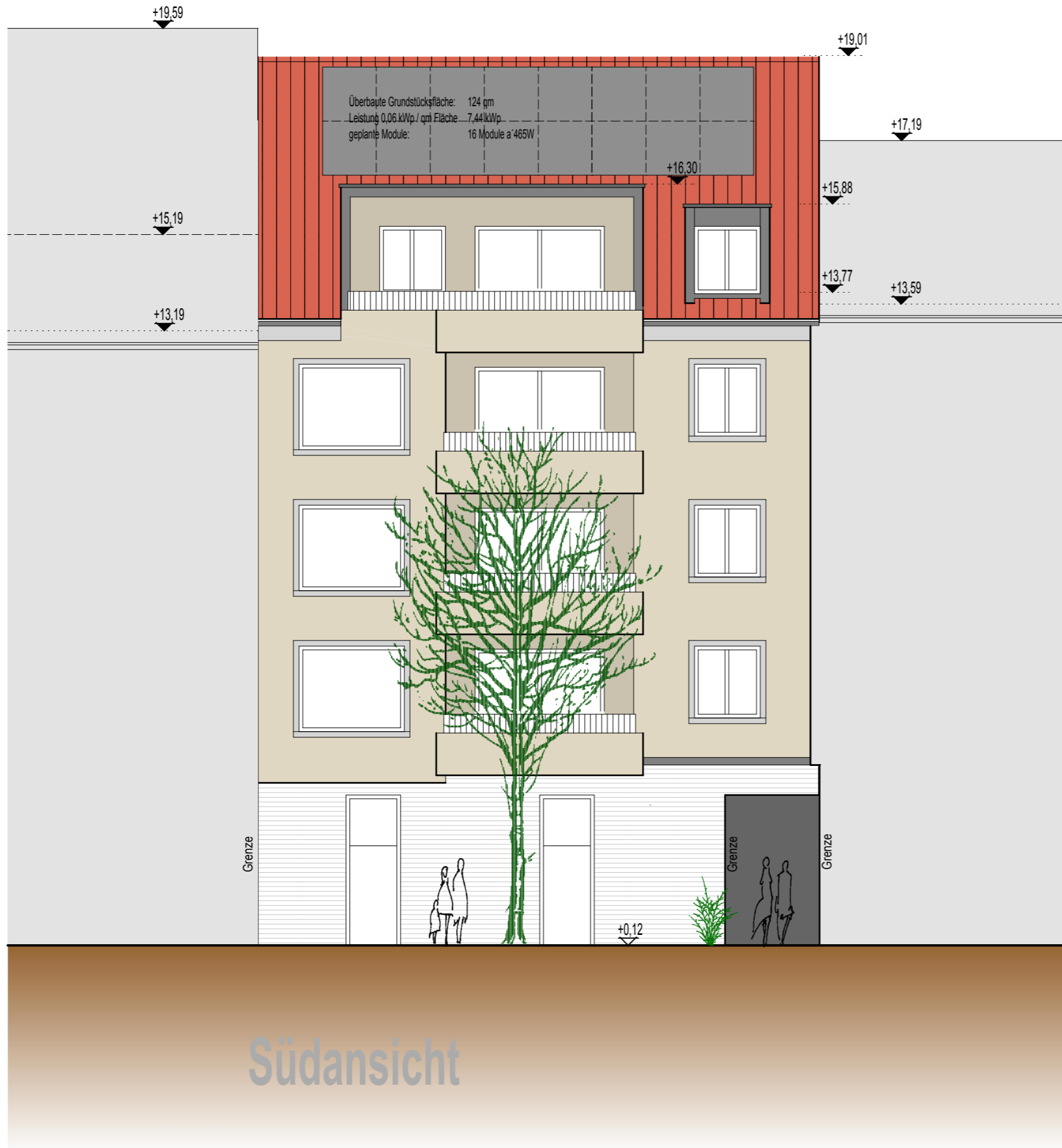
bauherr:

architekt:

Daniel Suhm Dipl. Ing. (FH)
Freier Architekt
Johann-Peter-Hebelstraße 20
77723 Gengenbach
Fon : 07803 9327 0
Fax : 07803 9327 90
Mail : info@architekt-suhm.de

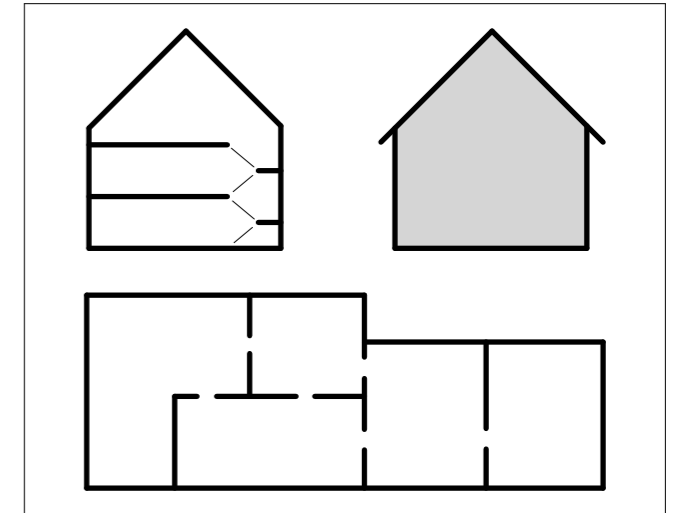


Nordansicht



Südansicht

Bauantrag



proj. nr.:
708-2025

plan nr.:
9

bauherr:
Silvie Rendler u. Christian Himmelsbach
Burgstraße 27
77704 Oberkirch

bauvorhaben:
Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses
Turnhallestraße 8
77654 Offenburg

bauteil:
Südansicht

maßstab:
1/100

datum:
21.10.2025

bearbeiter:
Suhm

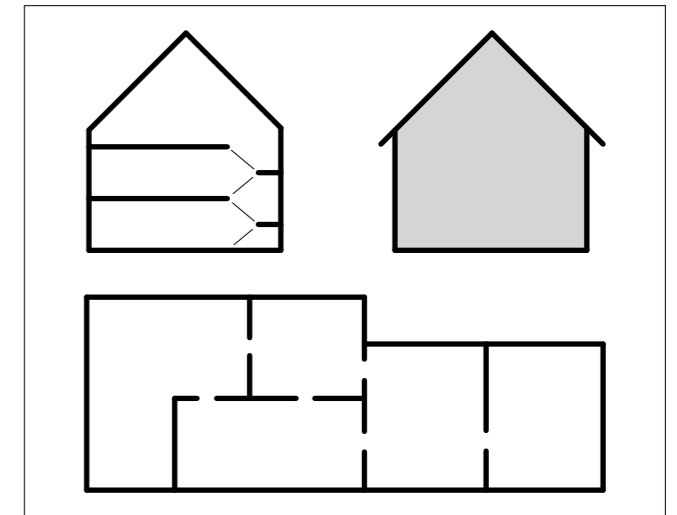
planformat:
DIN A3

bauherr:

architekt:

Daniel Suhm Dipl. Ing. (FH)
Freier Architekt
Johann-Peter-Hebelstraße 20
77723 Gengenbach
Fon : 07803 9327 0
Fax : 07803 9327 90
Mail : info@architekt-suhm.de

Bauantrag



proj. nr.:
708-2025

plan nr.:
10

bauherr:
Silvie Rendler u. Christian Himmelsbach
Burgstraße 27
77704 Oberkirch

bauvorhaben:
Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses
Turnhallestraße 8
77654 Offenburg

bauteil:
Ostansicht

maßstab:
1/100

datum:
21.10.2025

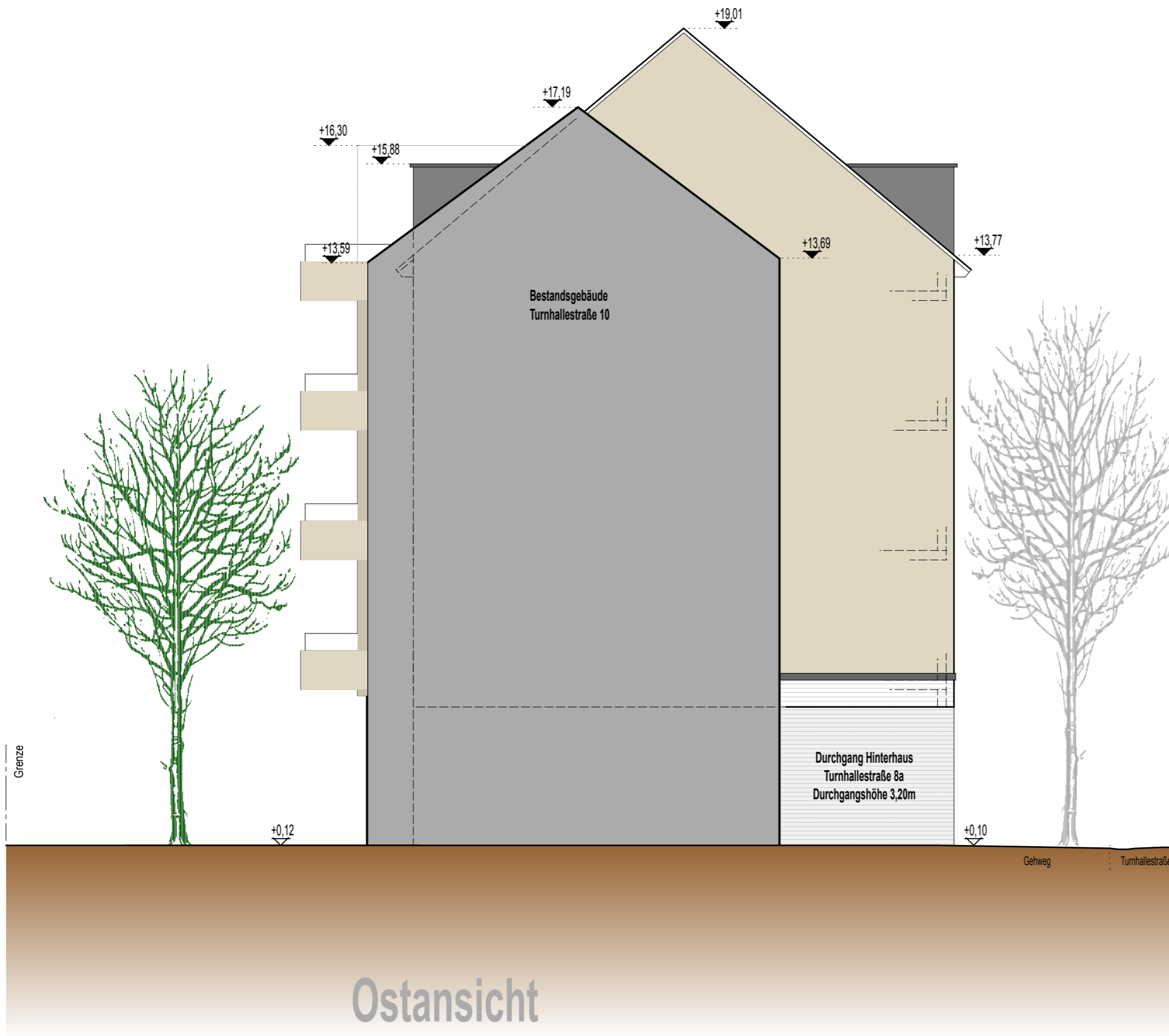
bearbeiter:
Suhm

planformat:
DIN A3

bauherr:

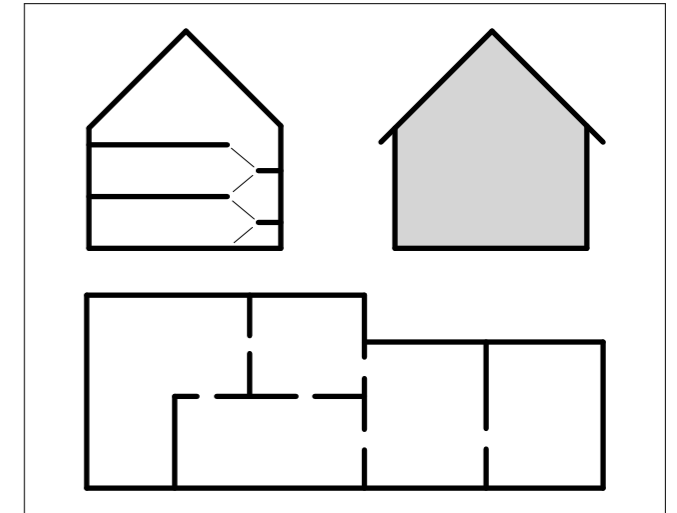
architekt:

Daniel Suhm Dipl. Ing. (FH)
Freier Architekt
Johann-Peter-Hebelstraße 20
77723 Gengenbach
Fon : 07803 9327 0
Fax : 07803 9327 90
Mail : info@architekt-suhm.de



Ostansicht

Bauantrag



proj. nr.:
708-2025

plan nr.:
11

bauherr:
Silvie Rendler u. Christian Himmelsbach
Burgstraße 27
77704 Oberkirch

bauvorhaben:
Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses
Turnhallestraße 8
77654 Offenburg

bauteil:
Westansicht

maßstab:
1/100

datum:
21.10.2025

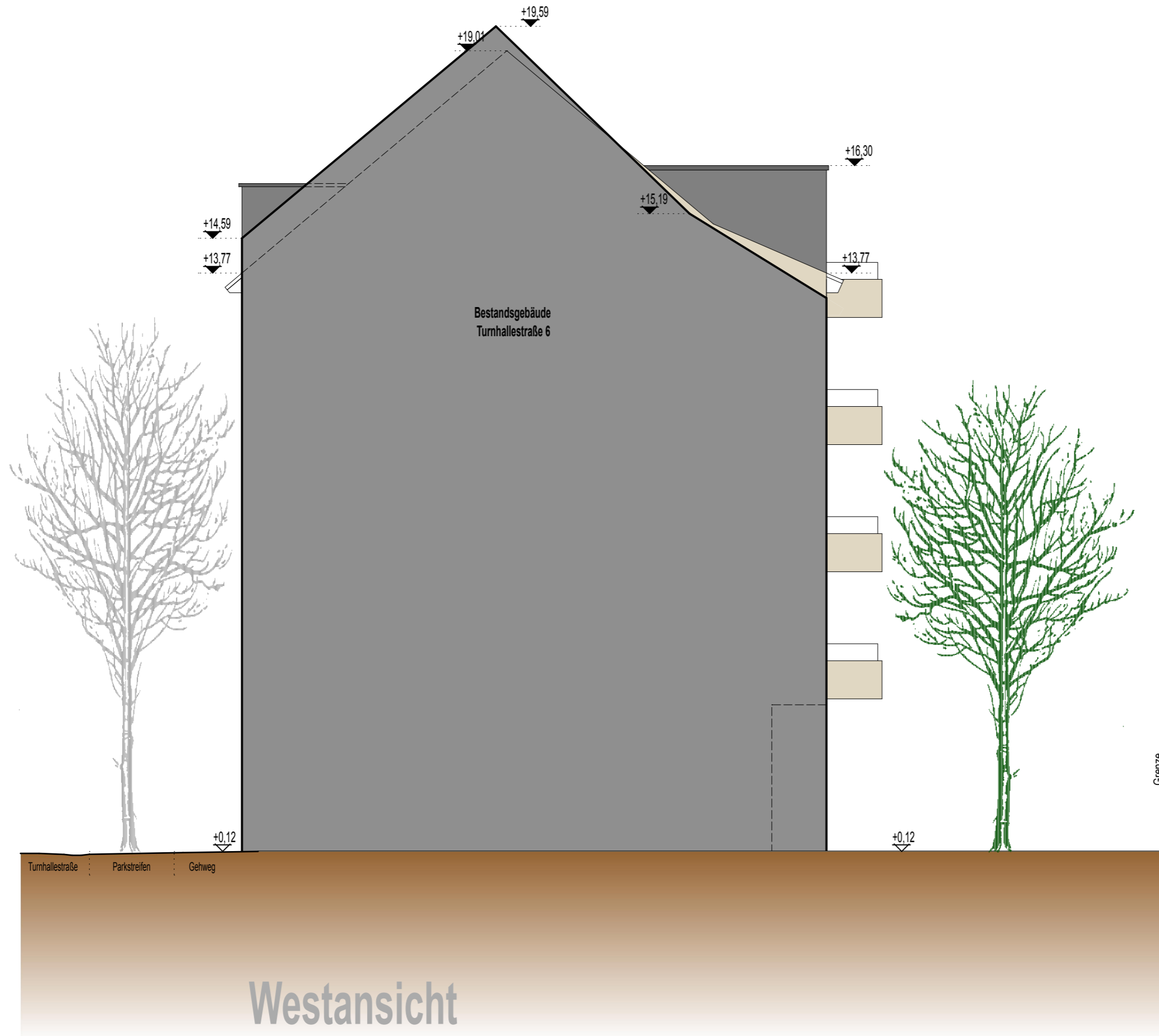
bearbeiter:
Suhm

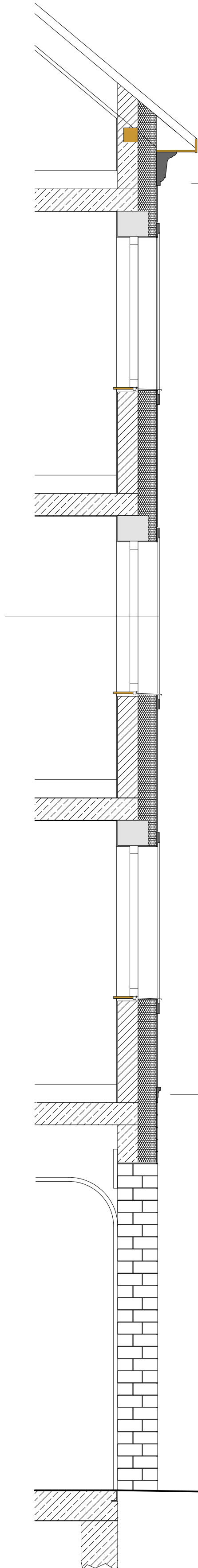
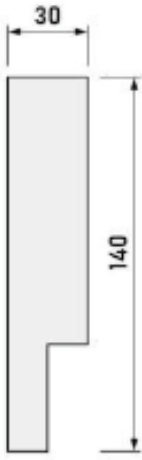
planformat:
DIN A3

bauherr:

architekt:

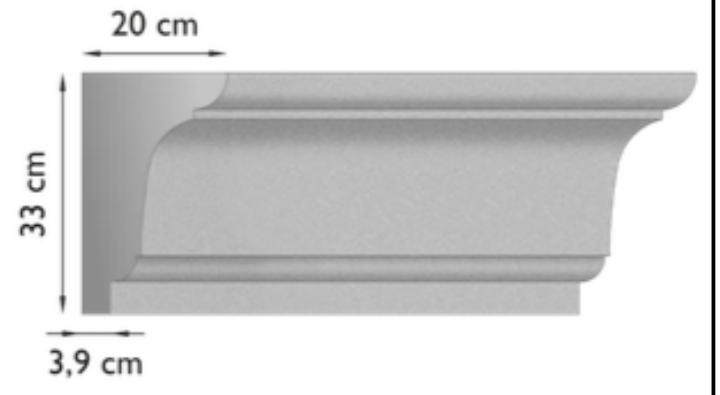
Daniel Suhm Dipl. Ing. (FH)
Freier Architekt
Johann-Peter-Hebelstraße 20
77723 Gengenbach
Fon: 07803 9327 0
Fax: 07803 9327 90
Mail: info@architekt-suhm.de





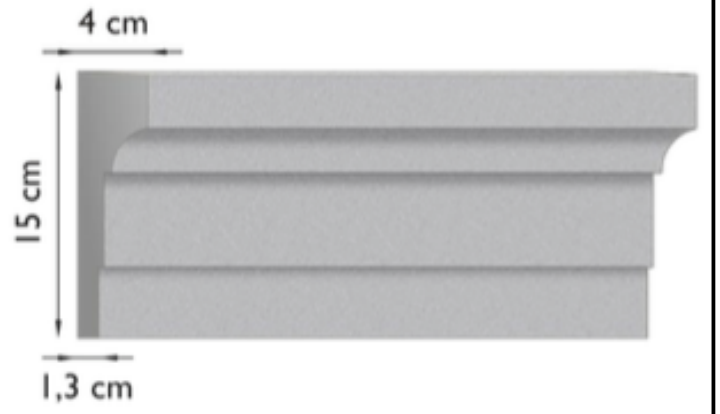
Prokera KERA-T-1304

PROKERA



Prokera KERA-R-1138

PROKERA



Bauvorhaben:
Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses
Turnhallestraße 8
77654 Offenburg
Bauherr:
Silvie Rendler u. Christian Himmelsbach
Burgstraße 27
77704 Oberkirch

Maßstab: 1/33
Datum: 24.10.2025
Bearbeiter: Suhm
Plan Nr.: 13

Bauteil:
Fassadenschnitt



