



## **N i e d e r s c h r i f t**

zum öffentlichen Teil  
der Gestaltungsbeiratssitzung Nr. 37  
am 13.11.2025

---

<b>Ort der Sitzung:</b>	Besprechungsraum im Dachgeschoss des Technischen Rathauses, Wilhelmstraße 12, 77654 Offenburg
<b>Beginn der öffentlichen Sitzung:</b>	16.00 Uhr
<b>Teilnehmer Gestaltungsbeirat:</b>	Frau Dea Ecker, Vorsitzende Frau Ulrike Fischer Herr Kai Bierich Herr Andy Schönholzer
<b>Teilnehmer Verwaltung:</b>	Herr Martini, 1. Beigeordneter Herr Ebneith, Geschäftsstelle GBR Herr Matthias Schuhmacher, Stadtplanung
<b>Sitzungsbeginn:</b>	Die Vorsitzende Frau Dea Ecker und Herr Martini begrüßen die anwesenden Gäste und eröffnen die öffentliche Sitzung des Gestaltungsbeirats der Stadt Offenburg.
<b>Tagesordnung:</b>	Die Nummerierung folgt den Tagesordnungspunkten des öffentlichen Sitzungsteils  <ol style="list-style-type: none"><li>1. Wohngebäude, Friedrichstraße 11</li><li>2. Wohngebäude, Turnhallestraße 8</li></ol>

**Ergebnisse:** Die Beratungsergebnisse sind in den beigefügten Empfehlungen des Gestaltungsbeirats dargestellt.

**Ende der öffentlichen Sitzung:** 17.00 Uhr

**Verteiler:** Beiräte  
Planungsausschussmitglieder  
Fraktionsvorsitzende  
1. Beigeordneter  
Abt.3 Fachbereichsleiter Stadtplanung und Baurecht:  
Herr Ebneht

Abt. 3.1 Stadtplanung und Stadtgestaltung:  
Herr Feuerlein  
Herr Clausen  
Herr Schuhmacher

Abt. 3.2 Baurecht:  
Herr Brugger  
Herr Faißt

## Gestaltungsbeirat der Stadt Offenburg

### Sitzung am 13.11.2025

#### TOP 1 Wohngebäude, Friedrichstraße 11

Bauherr/Architekt: Projektbau Freiburg GmbH, Benzstraße 22,  
79232 March-Hugstetten Projektbau Freiburg GmbH

#### Bewertung und Empfehlung:

---

Der Entwurf zeigt ein L-förmiges Gebäudeensemble, bei dem vier Vollgeschosse zur Friedrichstraße und zwei Vollgeschosse im rückwärtigen begrünten Innenhof angeordnet werden. Im rückwärtigen Bereich bildet ein charmantes historisches Remisen-Gebäude den östlichen Abschluss des Grundstücks. Prinzipiell werden die hier vorgeschlagene Dichte und Anordnung akzeptiert, wenngleich der Wunsch nach weniger Einheiten in dem Remisen-Gebäude besteht.

Verbesserungsmöglichkeiten sieht der Gestaltungsbeirat in nachstehenden Punkten:

Korngröße und Rhythmus der Fassaden sollen mehr die Gestaltthemen der Umgebung aufnehmen. So sollte deutlich die vorherrschende Vertikalität der Gründerzeitbebauung anstelle der vorgeschlagenen, sehr dominierenden Horizontalen zum Ausdruck kommen sowie auf kontextfremde Materialien wie Glas und Blech (beispielsweise bei der Balkonbrüstung) komplett verzichtet werden. Auch das Dach wird als atypisches Element in dieser Form bewertet - es sollte die gesamte Gebäudelänge als ruhige "Satteldachhaube" überdecken und im Dialog der Fassade stehen. Ein Balkon bzw. eine Dachterrasse nach Süden ist daher nicht vorstellbar. Zur Einhaltung der Abstandsfläche nach LBO müsste das Gebäude in seiner Ausdehnung nach Süden reduziert werden, wenn die jetzt gezeigte Höhe beibehalten werden soll.

Zu Gunsten einer klareren Struktur und Proportion sollten auch die überdimensionierten Balkoneinschnitte in Richtung Straße entfallen und durch kleinere Loggien ersetzt werden, die sich an der Breite der benachbarten Balkone orientieren.

Der ausladende Sockel sollte gebietsscharf unter dem Gebäude angeordnet werden und nicht in Richtung Süden weitergeführt werden - das Sockelthema selbst sollte mit den darüber liegenden Geschossen synchronisiert werden und sich lediglich in seiner Struktur (und ggf. Farbwahl) geringfügig abheben.

Die vorgetragene Einfachheit des rückwärtigen Gebäudeteils sollte insgesamt ruhig und kubisch einfach fortgesetzt und mit dem Gebäudeteil an der Friedrichstraße synchronisiert werden. Zwei Grundtypologien sollten für das Gelände ausreichend sein: Der Hauptbaukörper und das Remisen-Gebäude.

Problematisch gesehen wird die nördliche, sehr schmale und lange Erschließung. Hier sieht das Gremium deutlich mehr Potenzial in deren Verlagerung nach Süden, welche dann Remise und den östlichen Gebäudeteil des rückwärtigen Bauteils erschließt. Die Erschließung des direkt angrenzenden hinteren Gebäudeteils kann durch das Treppenhaus erfolgen. Möglich ist im Erdgeschoss auch eine absetzende Fuge - welche für die Gesamterschließung sowie die Ablesbarkeit der einzelnen Kuben des Areals angemessen erscheint.

Um den ursprünglichen schönen Charakter des Remisen-Gebäudes zu erhalten und zu stärken ist ein subtilerer Umgang mit der Substanz erforderlich: die Verringerung der Wohneinheiten sowie die Beibehaltung der jetzigen Fensteranordnung und Formate und der Verzicht auf einen großformatigen Balkon sind hier Voraussetzung um den authentischen Charme des Gebäudes zu erhalten.

Der innere, positiv aufgenommene baubestandene Grünraum, kann in den Augen des Gestaltungsbeirats bis zur Straße hingezogen werden, um Adressbildung und Orientierung an dieser Stelle zu erhöhen und aufzuwerten. Gemeinsam mit einer bis zur Straße reichenden Baumreihe und neuer Zuwegung würde so ein attraktiver Eingangsbereich an der Friedrichstraße für die hofseitig erschlossenen Wohnungen entstehen.

Die Tiefgarage wird in ihrer Anordnung begrüßt, wenngleich die Ein- und Ausfahrt so gelegt werden sollte, dass der Erhalt des Straßenbaums gewährleistet ist. Wünschenswert wäre auch eine Verringerung der Garagenausdehnung nach Süden um damit der Versiegelung des Grundstücks durch Entfall bzw. der Umgruppierung einiger Service- bzw. Lagerräume. Die ermöglicht mehr bodengebundene Bepflanzung. Die Decke der Tiefgarage ist so auszulegen, dass ein Pflanzen von Sträuchern und kleinen Bäumen auf der Decke ermöglicht wird, um einen Hof mit hoher Freiraumqualität zu schaffen. In einem späteren Verfahrensschritt wird ein qualifizierter Freiflächenplan erwartet. Ferner muss eine zweite Fluchttreppe im östlichen Bereich entsprechend der Muster Garagen Verordnung angeordnet werden.

Der Gestaltungsbeirat bestätigt den Verfassern noch einmal die dem Grunde nach richtige Herangehensweise und bittet um Wiedervorlage unter Berücksichtigung der oben genannten Punkte.

Wiedervorlage im Gestaltungsbeirat erforderlich:  ja  nein

Offenburg, den 13.11.2025



Dea Ecker

## Gestaltungsbeirat der Stadt Offenburg

### Sitzung am 13.11.2025

#### TOP 1      **Wohngebäude, Turnhallestraße 8**

Bauherr:      Silvie Rendler u. Christian Himmelsbach, Burgstraße 27, 77704 Oberkirch  
Architekt:    Architekturbüro Suhm

#### Bewertung und Empfehlung:

---

Die Planung sieht vor, die bestehende Baulücke in der Turnhallenstraße durch ein viergeschossiges Wohngebäude mit vier Wohneinheiten zu schließen. Der interne, barrierefreie Zugang erfolgt über ein belichtetes Treppenhaus mit Aufzug. Der Zugang zum rückwärtigen Wohngebäude wird entlang der östlichen Brandwand hergestellt.

Der Gestaltungsbeirat begrüßt den Baulückenschluss und die damit verbundene gestalterische Aufwertung der derzeitigen Situation. Insbesondere die kontextuelle Auseinandersetzung und das Aufgreifen von gestalterischen Themen der benachbarten Gründerzeithäuser tragen zur architektonischen Qualität des vorgestellten Entwurfs bei.

Dies wird in der Aufnahme der erhöhten Sockellinie mit Akzentuierung durch ein schmales horizontales Gesims, in der Anordnung der stehenden Fensterformate mit profilierten Fensterfaschen, sowie im leichten Absetzen der Mittelachse sichtbar. Auch die umgebende Dachlandschaft findet ihre Fortführung in einem Satteldach, das sich zur Straßenseite mit drei stehenden Einzelgauben mit schmalen Wangen gut einfügt und durch ein betontes Traufgesims gestaltet ist.

Vor diesem Hintergrund empfiehlt der Gestaltungsbeirat ebenso die Trauf- und Firsthöhe des rechts angrenzenden Gründerzeitgebäudes aufzugreifen. Durch die zusätzliche Raumhöhe pro Geschoss könnten die Wohnungen aufgewertet und die Fensterformate in ihrer vertikalen Proportion stärker betont werden.

Das Erdgeschoss des Hauses ist als Sockel mit robuster Klinker Fassade akzentuiert. Die beiden Garagentore sind notwendig, werden aber zugleich auch als Störung der Massivität des Sockels empfunden. Daher wird der Vorschlag begrüßt, die Eingangstüre und die zwei Garagentore in der Fläche gestalterisch getrennt anzulegen. Darüber hinaus wird eine breitere Mittelstütze zwischen den beiden Garagentoren, welche die Breite der beiden Wandscheiben neben Eingang und Durchgang übernimmt, vom Gestaltungsbeirat empfohlen. Eine in der Materialisierung hochwertige und handwerkliche Ausführung sowie farbliche Einpassung der beiden Tore in den Sockel ist wünschenswert.

Der Vorschlag, den seitlichen Durchgang im Erdgeschoss durch Auskragung der oberen Geschosse zu realisieren, ist in Hinblick auf die verspringende Baulinie entlang der Straße richtig und sollte auch im weiteren Verlauf der Projektentwicklung beibehalten werden.

Die vorgelegten Farbkonzepte in verschiedenen Varianten werden sehr begrüßt und zeigen die bereits intensiv geführte Auseinandersetzung bis ins Detail, in harmonischer Abstimmung von Proportion, Materialität und Farbigkeit. Die vorgestellte, eher in neutra-

len Grau- und Anthrazittönen gehaltenen Farbkonzeption sollte in den nächsten Schritten in Bezug zur Nachbarschaft, welche eher helle und warme Beigetöne aufweist, nochmal abgestimmt und bewertet werden.

Der Gestaltungsbeirat bedankt sich für die umfängliche Vorstellung des Projektes. Sofern sich keine Fragen ergeben, ist eine Wiedervorlage im Gestaltungsbeirat nicht notwendig. Der Gestaltungsbeirat wünscht dem Projekt und den Beteiligten viel Erfolg in der weiteren Planung und Realisierung.

Wiedervorlage im Gestaltungsbeirat erforderlich:  ja  nein

Offenburg, den 13.11.2025



Dea Ecker