

SITZUNGSVORLAGE

Öffentlich

für den Gestaltungsbeirat Nr. 39

am 16.07.2026

1. Bauvorhaben:

Wohngebäude
Freiburger Straße 2

2. Bauherr:

Denz Unternehmensgruppe, Ingeborg-Krummer-Schroth-Straße 18, 79106 Freiburg

3. Beschreibung des Vorentwurfs

Die Denz Unternehmensgruppe plant die Errichtung eines viergeschossigen Wohngebäudes mit Staffelgeschoss an der Freiburger Straße im Bereich des Gründerzeitviertels in der Nordweststadt westlich angrenzend zur Straßenkreuzung Freiburger-Platz und südlich des Franz-Volk-Parks.

Auf der nördlichen Hälfte des Grundstückes befindet sich die denkmalgeschützte eingeschossige Villa Freiburger Straße 2, Baujahr 1911 mit Mansardwalmdach und Sockelsockelzone in Naturstein.

Die Haupteinschließung des Gebäudes erfolgt im Süden über das angrenzende Grundstück der Freiburger Straße 6. Entlang der Erschließung sind sechs ebenerdige Stellplätze und Fahrradstellplätze vorgesehen. Weitere drei Bestandsstellplätze werden über die bestehende Zufahrt der denkmalgeschützten Villa im Norden des Grundstückes erschlossen.

Der geplante Neubau ist als 2-Spänner organisiert und verfügt über 9 Wohneinheiten. Der Zugang erfolgt über die Zuwegung im Süden des Grundstückes. Das Treppenhaus enthält eine belichtete Treppe und einen Aufzug. Das Haus soll ohne Keller errichtet werden, um umfangreiche Erdarbeiten zu vermeiden. Südwestlich des Eingangsbereichs ist ein Technikraum als Gebäudeannex eingeplant sowie zwei separat angeordnete ebenerdige 1-geschossige Kellerersatzräume.

Die kleineren Einheiten (ca. 53 qm + Balkon) in Richtung Nord-Osten sind für Singles oder kleine Familien zugeschnitten. Durch ein zusätzliches Zimmer wird die Möglichkeit eines Büros oder für die ersten Jahre ein kleines Kinderzimmer geboten.

Die großen Einheiten (ca. 92 qm + Balkone) in Richtung Süd-Westen sind für Familien mit Kindern oder als Wohngemeinschaften nutzbar. Zwei dieser Einheiten müssen barrierefrei sein, um die Anforderungen der LBO zu erfüllen. Jede Einheit enthält Bad und Gäste-WC sowie neben dem Koch-, Ess-, Wohnbereich noch drei weitere Zimmer.

Das Penthouse (ca. 118 qm + Balkon und Dachterrasse) soll Familien mit Kind ansprechen. Neben einem großen Koch-, Ess-, Wohnbereich mit kleinem Bürozimmer auf der einen Seite sind die Privaträume und ein Gäste-Duschbad auf der anderen Seite des Treppenhauses geplant. Erreichbar ist die Einheit direkt über den Aufzug oder durch die Eingangstür im Geschoss darunter.

Terrassen und Balkone sind vorgebaut und treten im Bereich der von der Straße abgewandten Fassaden vor die Außenwand.

Die Gebäudekörper sollen ansprechend in Erscheinung treten und durch Grünflächen und einzelne Bäume strukturiert werden. Die Gartenflächen sollen von den Erdgeschosswohnungen genutzt werden können. Aktuell ist die Ausgestaltung einer Putzfassade vorgesehen mit gestalterisch abgesetzten Eingangsbereich und Penthouse.

4. Städtebauliche Beurteilung

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:

- Anordnung des Gebäudekörpers auf dem Grundstück
- Anordnung der Kellerersatzräume und des Technikraums
- Fassadengliederung und Dachgestaltung
- Materialität
- Freiflächengestaltung

5. Planungsrechtliche Beurteilung

Das Grundstück Freiburger Straße 2 befindet sich im Umgriff des rechtsgültigen Bebauungsplans Nr. 73 „Freiburger Straße“. Die planungsrechtliche Zulässigkeit beurteilt sich somit nach § 30 BauGB. Der Bebauungsplan setzt für das Grundstück u.a. ein Baufenster mit IV-Vollgeschossen fest.

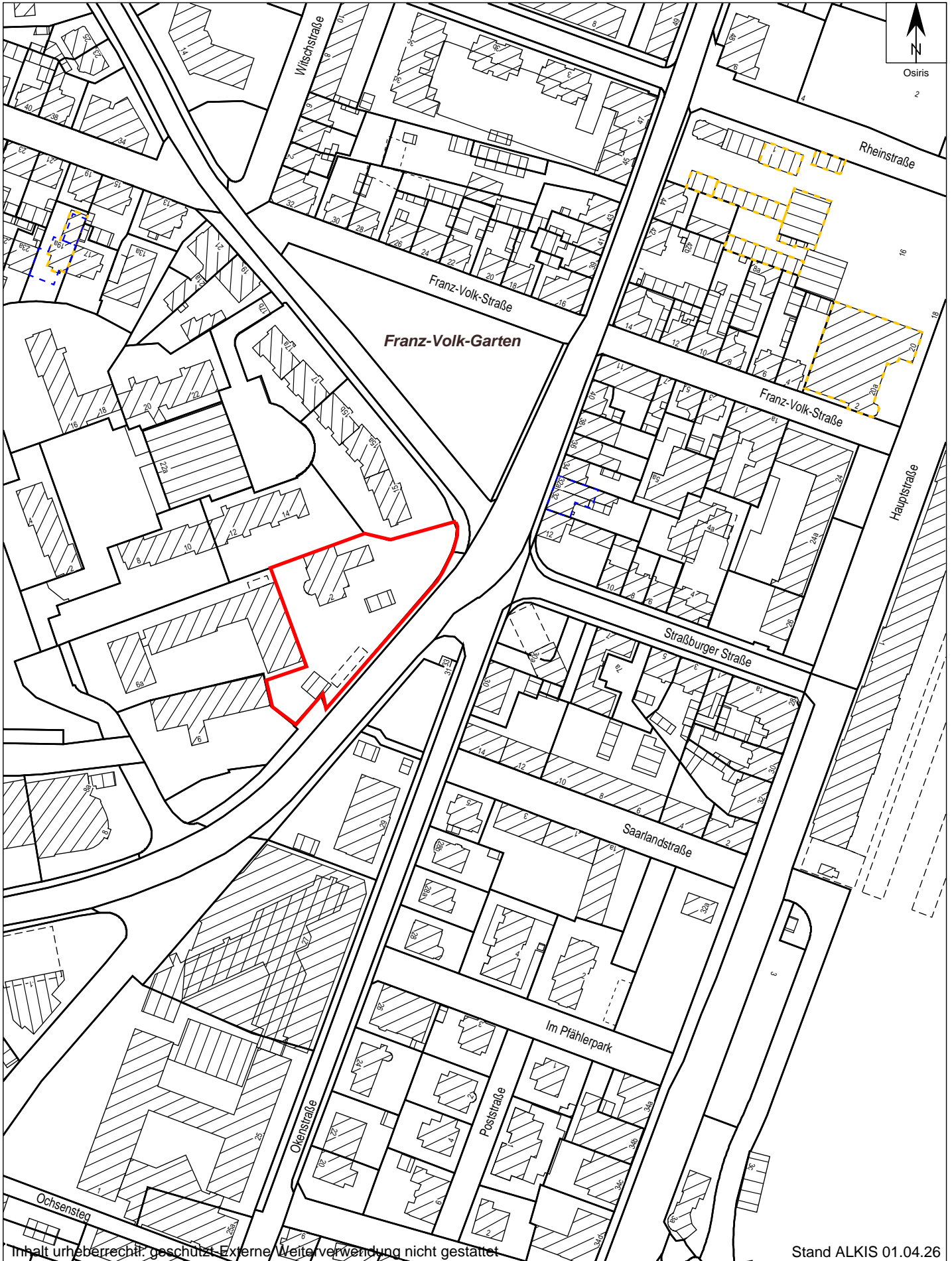
Eine abschließende planungsrechtliche Prüfung erfolgt im Rahmen des Genehmigungsverfahrens.

6. Bauordnungsrechtliche Beurteilung

Die bauordnungsrechtliche Beurteilung erfolgt im Rahmen des Bauantragsverfahrens.

Anlagen: Stadtplan, Luftbild, Kataster, Schrägluftbild,
Buatelier Walter - Vorentwurf





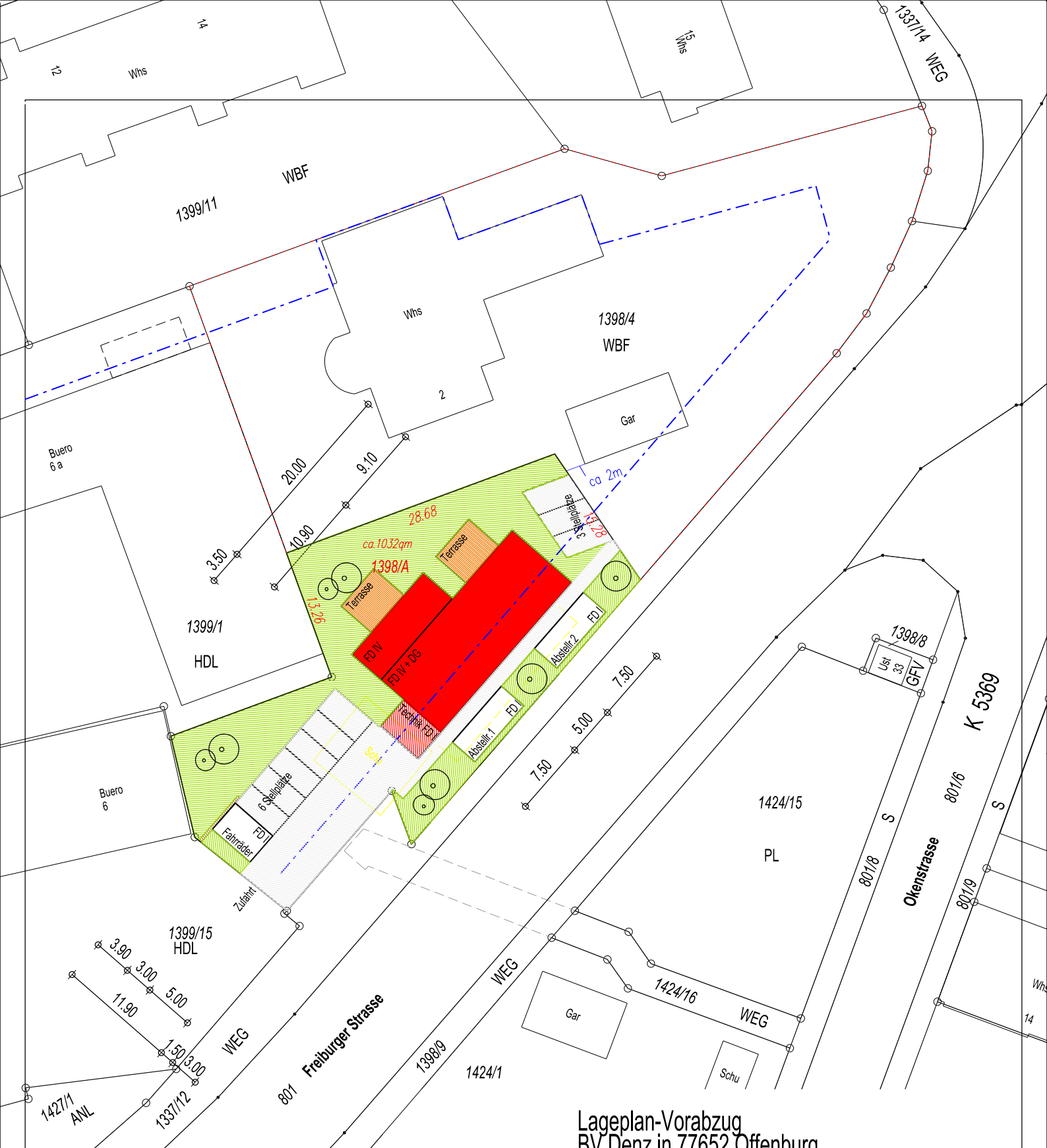
Inhalt urheberrechtlich geschützt. Externe Weiterverwendung nicht gestattet.

Stand ALKIS 01.04.26





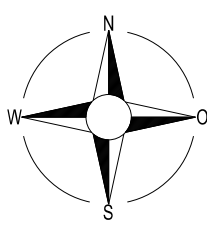
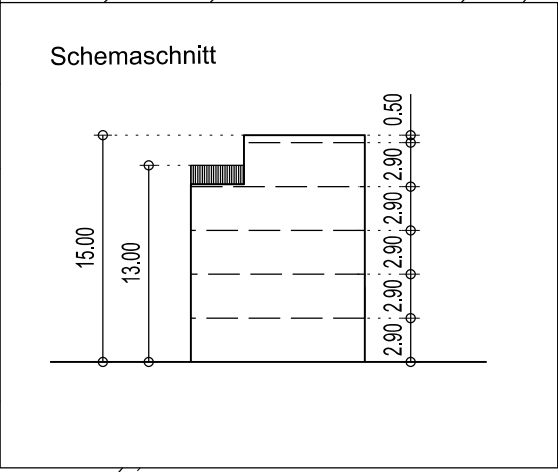




Lageplan-Vorabzug
 BV Denz in 77652 Offenburg

Datum: 30.06.2026

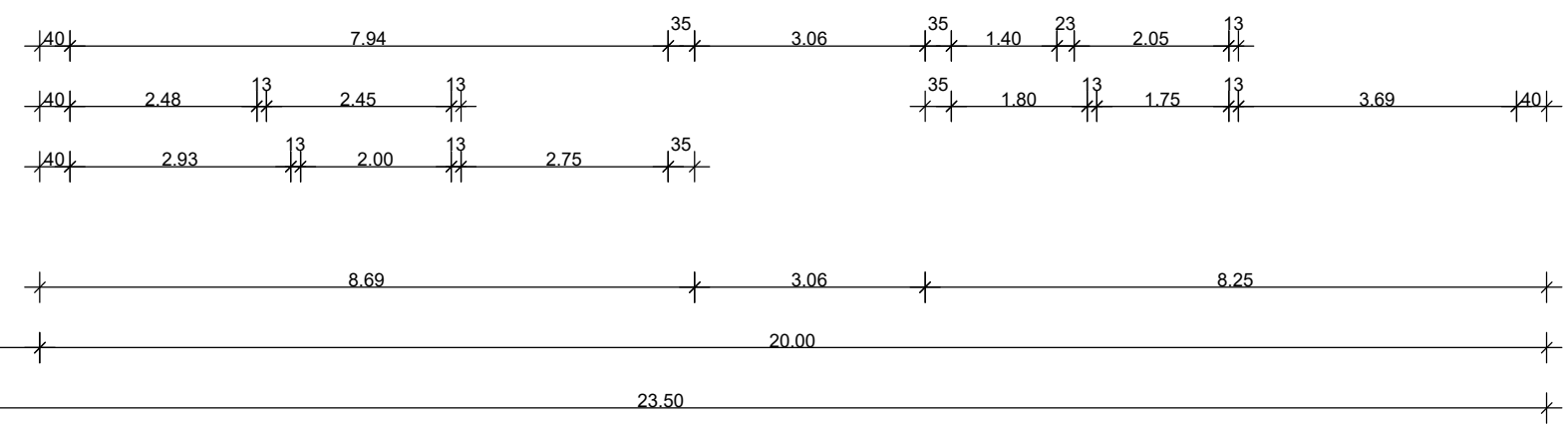
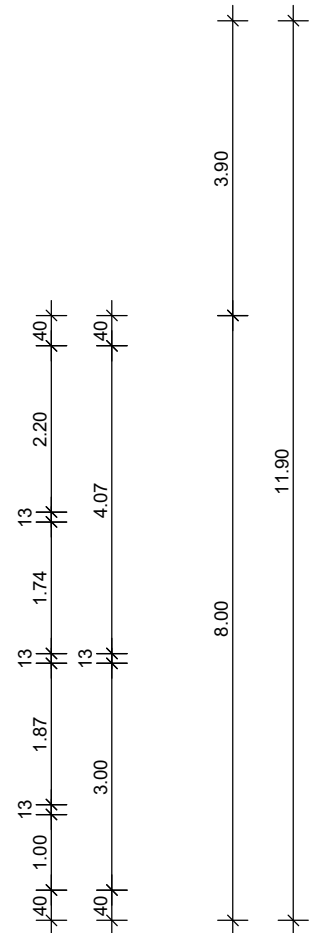
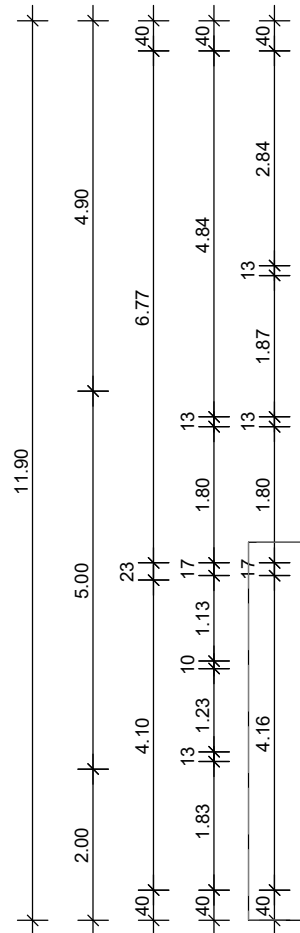
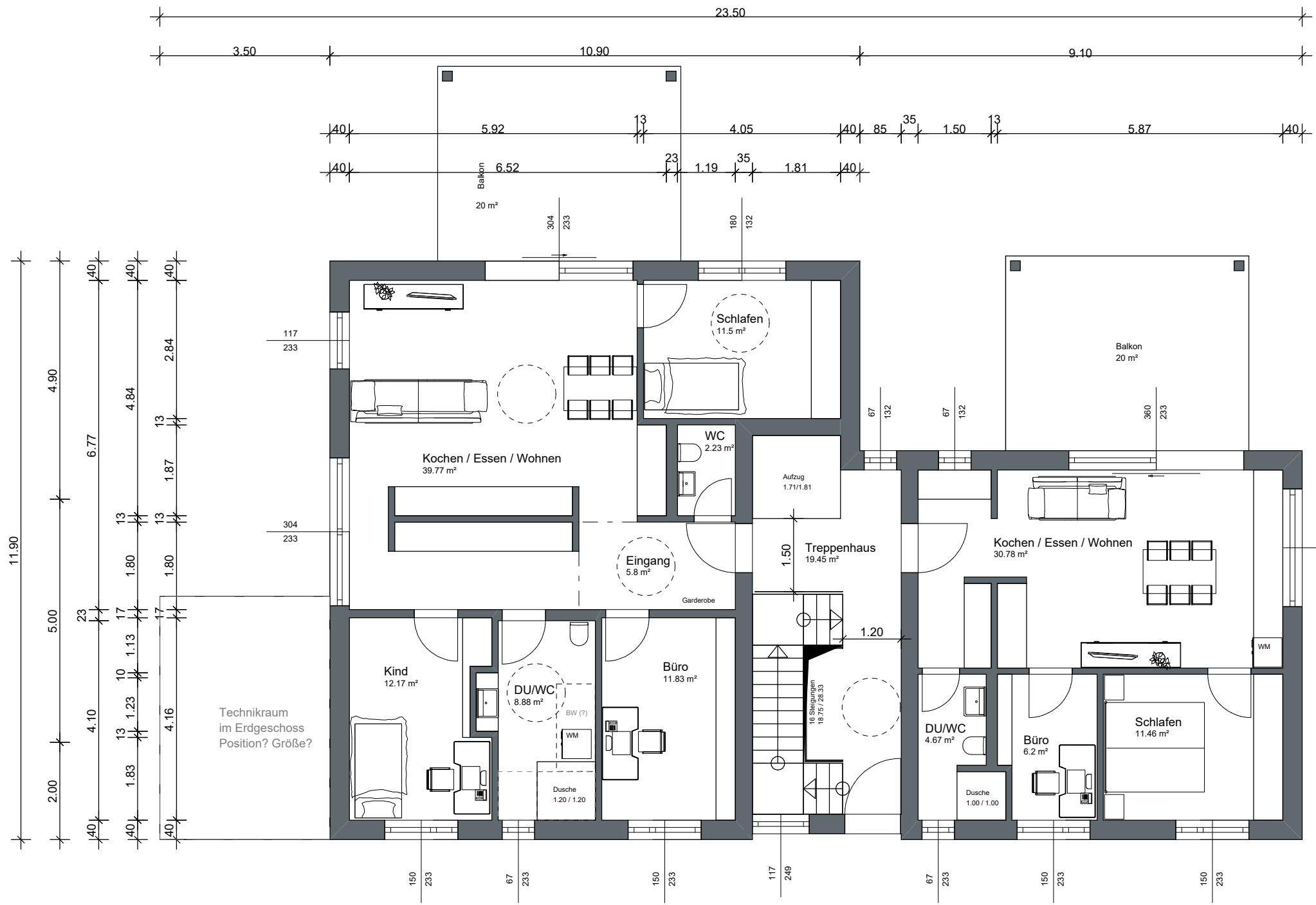
Maßstab 1:500



BAUATELIER
 Nino Walter
 Büro für Bauplanung

Lindenweg 4
 Telefon 07852/9379017

77731 Willstätt-Sand
 info@bauatelier-walter.de

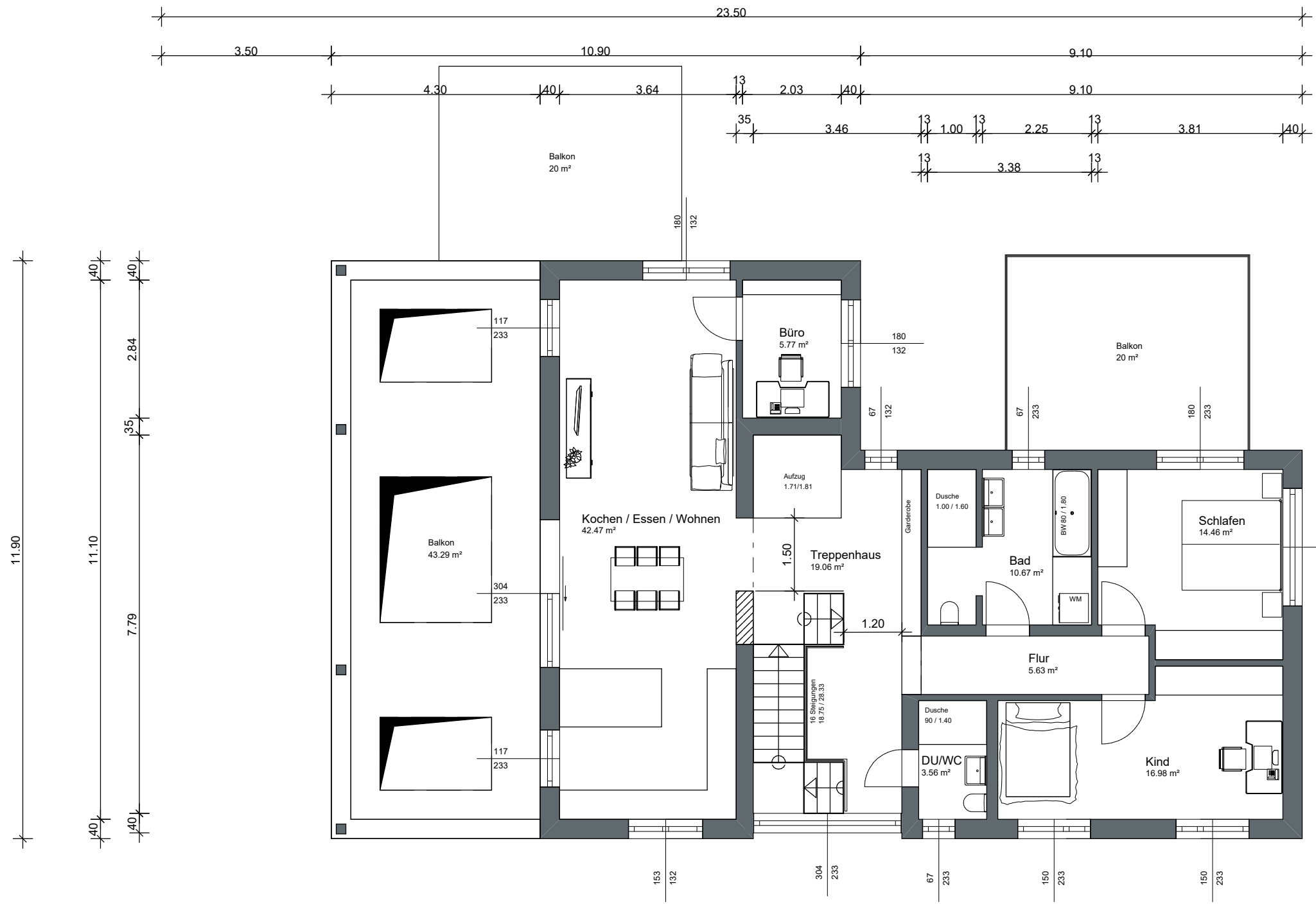


Bauherr/in:

Entwurfsverfasser/in:

Bauatelier Nino Walter
 Dipl.-Ing. (FH) Architektin
 Ursula Zimmermann
 Lindenweg 4
 77731 Willstätt-Sand

	BAUATELIER NINO WALTER Büro für Bauplanung		Lindenweg 4 77731 Willstätt-Sand Tel: 07852/9379017 E-Mail: info@bauatelier-walter.de	
	Bauherr/in Denz Immobilien GmbH Zita-Kaiser-Straße 3, 79106 Freiburg i. Br.			
Projekt Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses Freiburger Straße , 77652 Offenburg Flst.Nr.: 1398/10				
Bauteil Erdgeschoss				
Maßstab	1 : 100	Plan-Nr.		
Zeichnung	N. Walter	Datum	22.06.2026	

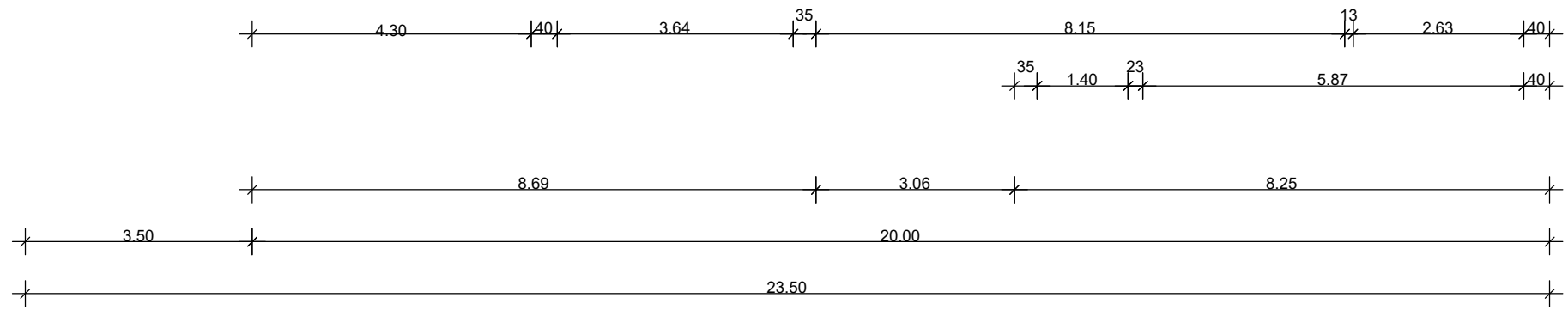


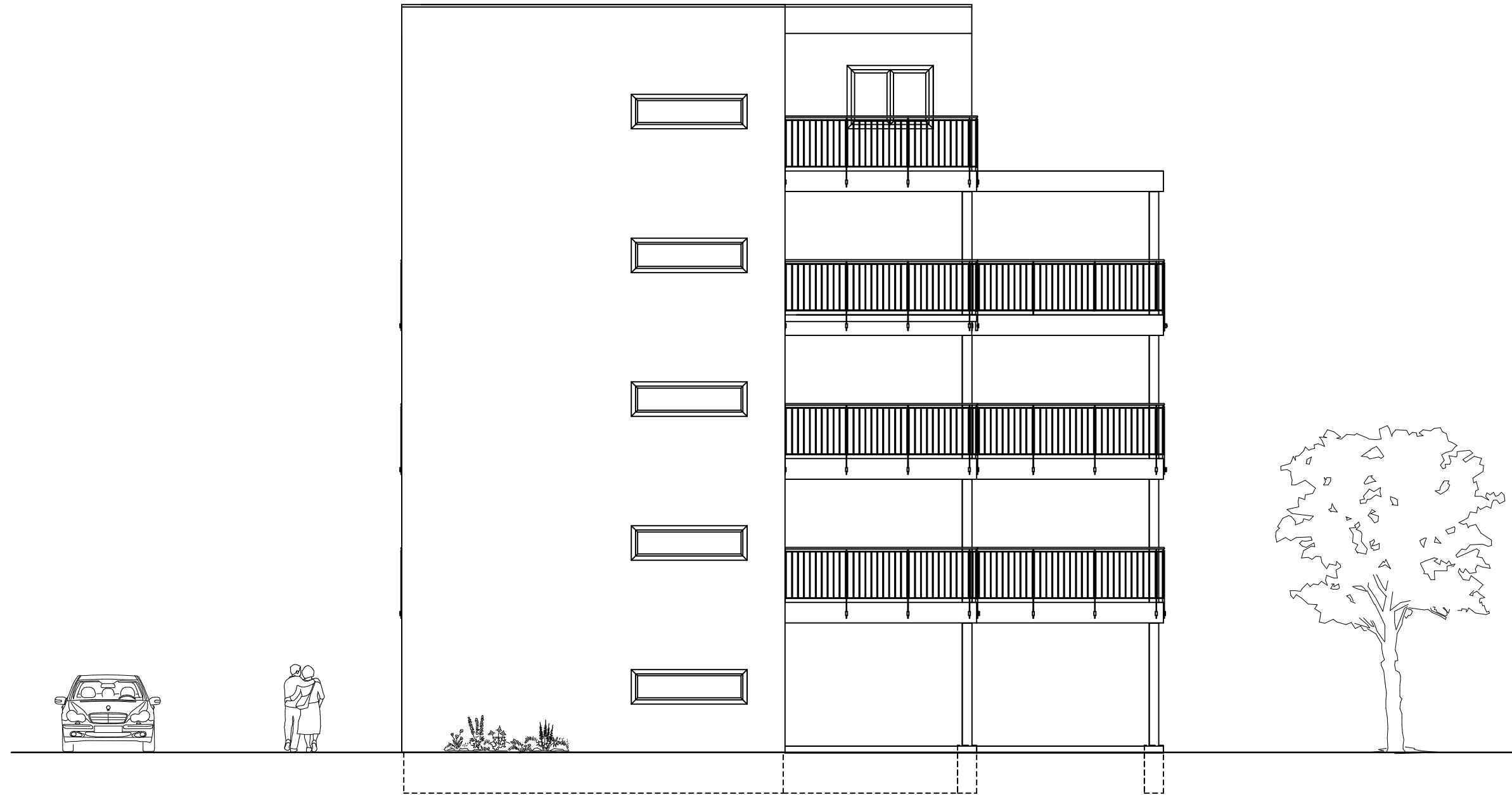
Bauherr/in:

Entwurfsverfasser/in:

Bauatelier Nino Walter
 Dipl.-Ing. (FH) Architektin
 Ursula Zimmermann
 Lindenweg 4
 77731 Willstätt-Sand

	BAUATELIER NINO WALTER Büro für Bauplanung		Lindenweg 4 77731 Willstätt-Sand Tel: 07852/9379017 E-Mail: info@bauatelier-walter.de	
	Bauherr/in Denz Immobilien GmbH Zita-Kaiser-Straße 3, 79106 Freiburg i. Br.		Projekt Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses Freiburger Straße , 77652 Offenburg Flst.Nr.: 1398/10	
Bauteil Penthouse		Maßstab 1 : 100		
Zeichnung N. Walter		Plan-Nr. 		Datum 22.06.2026






Nord-Ostansicht

Bauherr/in:

Entwurfsverfasser/in:

Bauatelier Nino Walter
 Dipl.-Ing. (FH) Architektin
 Ursula Zimmermann
 Lindenweg 4
 77731 Willstätt-Sand

	BAUATELIER NINO WALTER Büro für Bauplanung		Lindenweg 4 77731 Willstätt-Sand Tel: 07852/9379017 E-Mail: info@bauatelier-walter.de	
	Bauherr/in Denz Immobilien GmbH Zita-Kaiser-Straße 3, 79106 Freiburg i. Br.			
Projekt Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses Freiburger Straße , 77652 Offenburg Flst.Nr.: 1398/10				
Bauteil Nord-Ostansicht				
Maßstab 1 : 100		Plan-Nr.		
Zeichnung N. Walter		Datum	22.06.2026	




Nord-Westansicht

Bauherr/in:

Entwurfsverfasser/in:

Bauatelier Nino Walter
 Dipl.-Ing. (FH) Architektin
 Ursula Zimmermann
 Lindenweg 4
 77731 Willstätt-Sand

	BAUATELIER NINO WALTER Büro für Bauplanung		Lindenweg 4 77731 Willstätt-Sand Tel: 07852/9379017 E-Mail: info@bauatelier-walter.de
	Bauherr/in Denz Immobilien GmbH Zita-Kaiser-Straße 3, 79106 Freiburg i. Br.		
Projekt Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses Freiburger Straße , 77652 Offenburg Flst.Nr.: 1398/10			
Bauteil Nord-Westansicht			
Maßstab	1 : 100	Plan-Nr.	
Zeichnung	N. Walter	Datum	22.06.2026

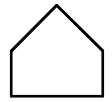


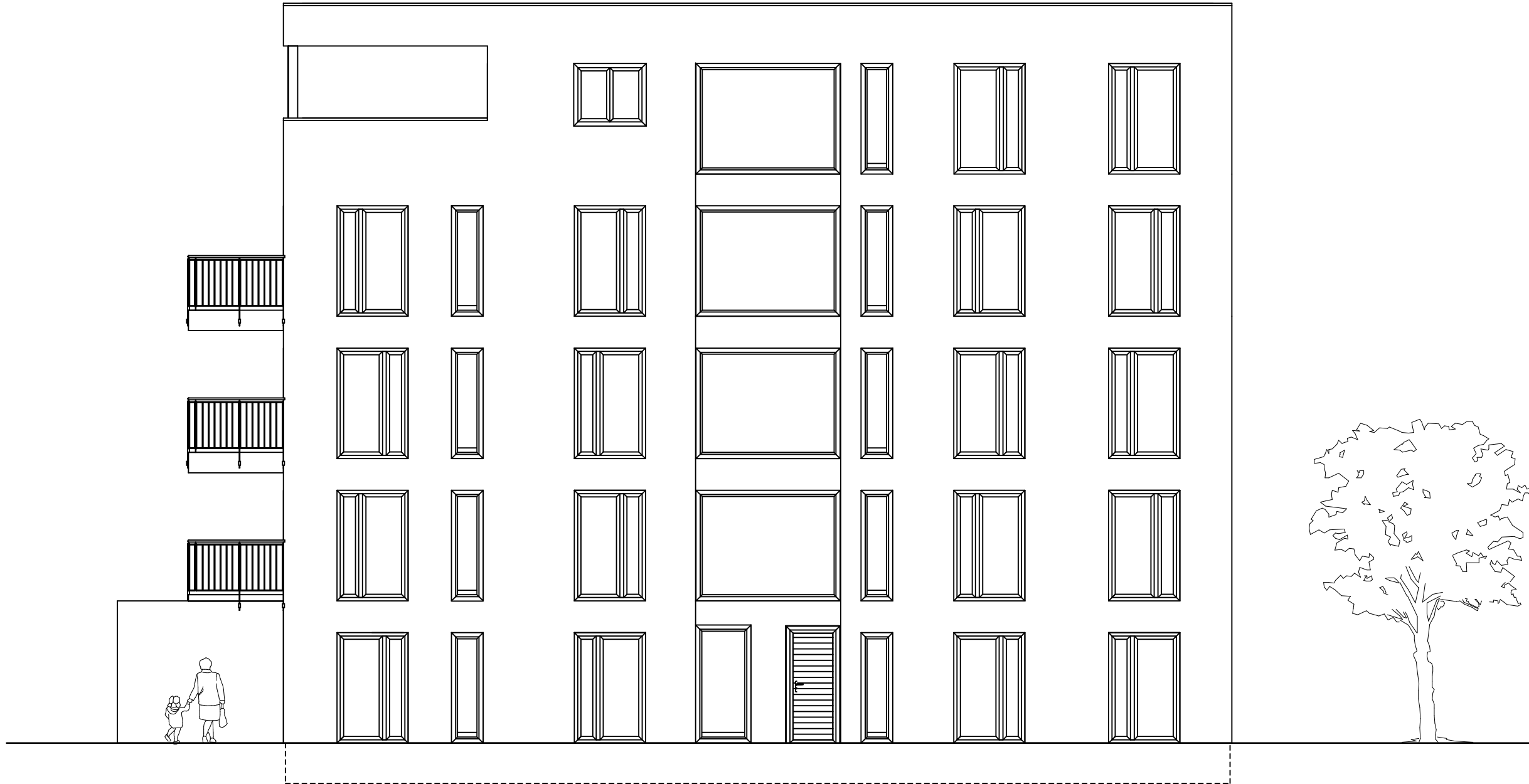
Schnitt A - A

Bauherr/in:

Entwurfsverfasser/in:

Bauatelier Nino Walter
 Dipl.-Ing. (FH) Architektin
 Ursula Zimmermann
 Lindenweg 4
 77731 Willstätt-Sand

	BAUATELIER NINO WALTER Büro für Bauplanung		Lindenweg 4 77731 Willstätt-Sand Tel: 07852/9379017 E-Mail: info@bauatelier-walter.de	
	Bauherr/in Denz Immobilien GmbH Zita-Kaiser-Straße 3, 79106 Freiburg i. Br.		Projekt Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses Freiburger Straße , 77652 Offenburg Flst.Nr.: 1398/10	
Bauteil Schnitt A--A				
Maßstab 1 : 100		Plan-Nr. 		
Zeichnung N. Walter		Datum 22.06.2026		




Süd-Ostansicht

Bauherr/in:

Entwurfsverfasser/in:

Bauatelier Nino Walter
 Dipl.-Ing. (FH) Architektin
 Ursula Zimmermann
 Lindenweg 4
 77731 Willstätt-Sand

	BAUATELIER NINO WALTER Büro für Bauplanung		Lindenweg 4 77731 Willstätt-Sand Tel: 07852/9379017 E-Mail: info@bauatelier-walter.de
	Bauherr/in Denz Immobilien GmbH Zita-Kaiser-Straße 3, 79106 Freiburg i. Br.		
Projekt Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses Freiburger Straße , 77652 Offenburg Flst.Nr.: 1398/10			
Bauteil Süd-Ostansicht			
Maßstab	1 : 100	Plan-Nr.	
Zeichnung	N. Walter	Datum	22.06.2026



Süd-Westansicht

Bauherr/in:

Entwurfsverfasser/in:

Bauatelier Nino Walter
 Dipl.-Ing. (FH) Architektin
 Ursula Zimmermann
 Lindenweg 4
 77731 Willstätt-Sand

	BAUATELIER NINO WALTER Büro für Bauplanung		Lindenweg 4 77731 Willstätt-Sand Tel: 07852/9379017 E-Mail: info@bauatelier-walter.de
	Bauherr/in	Denz Immobilien GmbH Zita-Kaiser-Straße 3, 79106 Freiburg i. Br.	
Projekt	Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses Freiburger Straße , 77652 Offenburg Flst.Nr.: 1398/10		
Bauteil	Süd-Westansicht		
Maßstab	1 : 100	Plan-Nr.	
Zeichnung	N. Walter	Datum	22.06.2026