



# **SITZUNGSVORLAGE**

Öffentlich

für den Gestaltungsbeirat Nr. 39

am 16.07.2026

## **1. Bauvorhaben:**

---

Wohngebäude  
Weingartenstraße 11

## **2. Bauherr:**

---

Sandra und Nico Wurth, Talweg 43, 77654 Offenburg

## **3. Beschreibung des Vorentwurfs**

---

Die Bauherrschaft plant die Errichtung eines zweigeschossigen Wohngebäudes mit Attikageschoss in der Weingartenstraße im Gründerzeitviertel der Oststadt.

Angrenzend zur Weingartenstraße 11 befindet sich auf dem östlichen Nachbargrundstück die denkmalgeschützte Villa Weingartenstraße 13, Baujahr 1910. Das Kulturdenkmal verfügt über zwei Geschosse, Satteldach, Schaufassade mit großer Wiederkehr, Erker und in Natursteinfassade komponierte Rundbogenfenster.

Der Garten der Villa wird von einer nicht denkmalgeschützten Mauereinfriedung zur Weingartenstraße begrenzt.

Die neue Grundstückserschließung soll zwischen der Villa und dem Neubau angeordnet werden. Für die Erschließung ist der Rückbau von öffentlichen Stellplätzen erforderlich. Die vorhandenen öffentlichen Bäume in der Weingartenstraße werden erhalten. Die detaillierte Ausgestaltung der Ein- und Ausfahrt muss im weiteren Verfahren mit der Verkehrsplanung abgestimmt werden.

### Variante 1 „Gartenvilla“

Der geplante Neubau schließt westlich an die Brandwand der Weingartenstraße 9 an und ist in der Anordnung auf dem Grundstück zurückversetzt hinter der bestehende Mauerscheibe, welche parallel der Weingartenstraße verläuft. Das Gebäude wird über eine neue Tordurchfahrt erschlossen. Im Hof sind fünf ebenerdige Stellplätze, teilweise als Doppelparker vorgesehen und zehn Fahrradstellplätze.

Das Gebäude verfügt über fünf Wohneinheiten mit unterschiedlichen Größen und Zuschnitten, die über ein zentral angeordnetes Treppenhaus mit Aufzug erschlossen werden. Den Erdgeschosswohnungen sind jeweils eigene Gartenflächen zugeordnet. Die Wohnungen im Obergeschoss verfügen über großzügige Loggien, die Dachgeschosswohnung über eine Dachterrasse. Durch die unterschiedlichen Wohnungsgrößen und die barrierearme Erschließung entsteht ein vielseitiges Wohnungsangebot, das sich für unterschiedliche Lebenssituationen eignet - von Familien über Paare bis hin zu älteren Menschen.

Die Gartenvilla ist als moderner Holzrahmenbau konzipiert. Das Gebäude ist als KfW-40-Effizienzhaus geplant und erfüllt damit hohe Anforderungen an Energieeffizienz und Nachhaltigkeit. Die Fassaden sollen als Putzfassaden mit klar gegliederten stehenden Fensterformaten ausgestaltet werden. Das Flachdach nimmt bewusst Bezug auf den bestehenden neuzeitlichen, rückwärtigen Anbau der historischen Villa.

Ein wichtiger Bestandteil des Entwurfs ist der Erhalt der straßenseitigen Mauer-scheibe. Diese soll fachgerecht saniert und von den vorhandenen Graffiti befreit werden. Zusammen mit dem begrünten Vorgarten bleibt dadurch ein prägendes Element des Straßenraums erhalten und wird gleichzeitig gestalterisch aufgewertet.

#### Variante 2 „Stadthaus“

Dem zweigeschossigen Flachdachbau hinter der bestehenden Mauer wird als Planungsalternative eine Ausgestaltung als sogenanntes „Stadthaus“ gegenübergestellt.

Das Stadthaus verfügt über einen kleinen Sockel, zwei Geschosse und ein geneigtes Dach mit Dachgauben. Der Baukörper nimmt die bestehende Gebäudeflucht des Straßenzuges auf. Die bestehende Mauer wird hierfür zurückgebaut.

### **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
- Gestaltung der baulichen Anschlüsse und Übergänge zum Gebäudebestand
- Fassadengliederung und Dachgestaltung
- Materialität
- Freiflächengestaltung

### **5. Planungsrechtliche Beurteilung**

---

Das Bauvorhaben liegt innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils. Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit beurteilt sich somit nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB). Im Rahmen des § 34 BauGB ist die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile gegeben, wenn sich das Vorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Weiterhin darf das Ortsbild nicht beeinträchtigt werden.

Die unmittelbare Umgebung entlang der Weingartenstraße wird durch Wohn- und Geschäftshäuser geprägt.

Eine abschließende planungsrechtliche Prüfung erfolgt im Rahmen des Genehmigungsverfahrens.

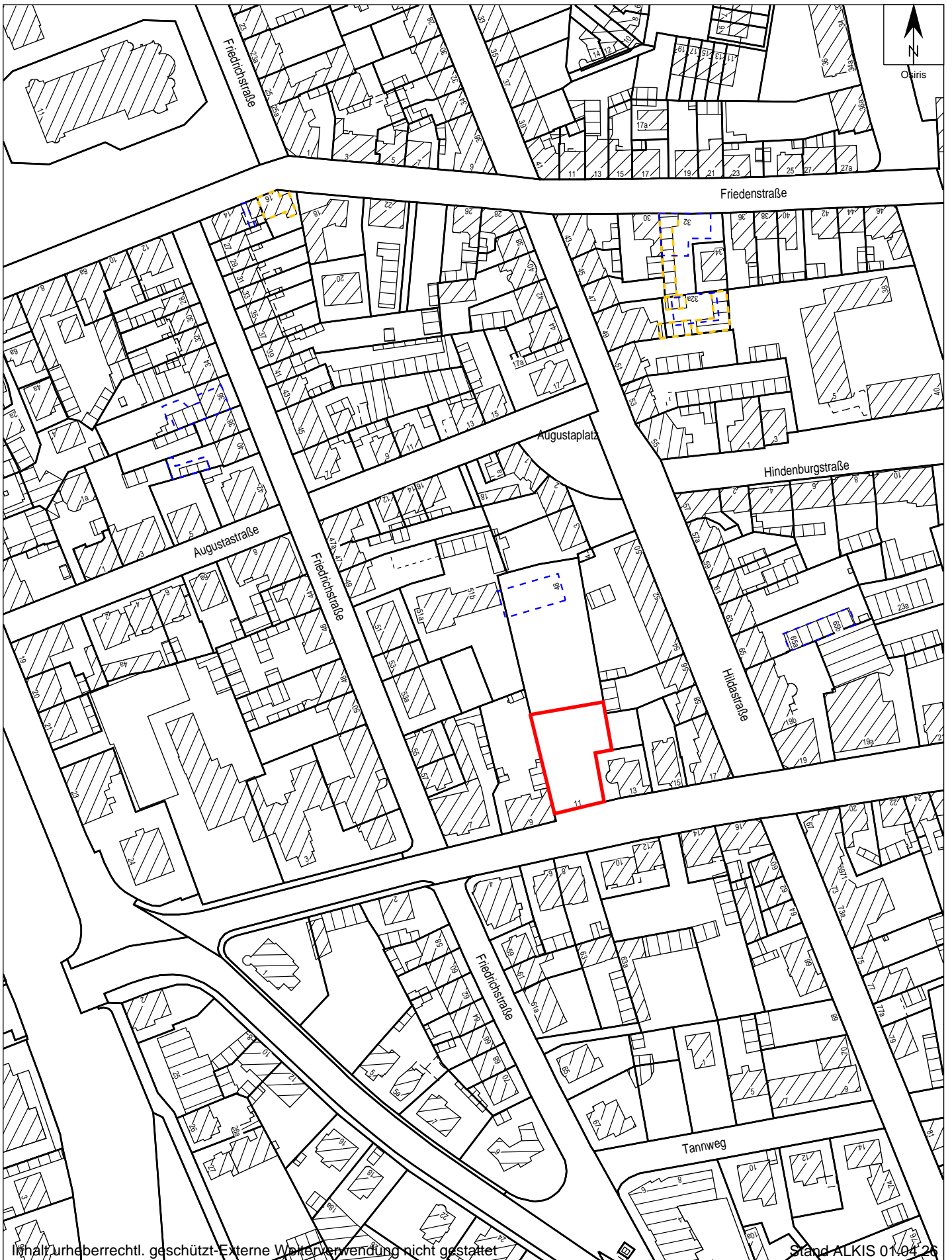
## **6. Bauordnungsrechtliche Beurteilung**

---

Die bauordnungsrechtliche Beurteilung erfolgt im Rahmen des Bauantragsverfahrens.

Anlagen: Stadtplan, Luftbild, Kataster, Schrägluftbild,  
Architektur PRO - Vorentwurf





Inhalt urheberrechtl. geschützt - Externe Weiterverwendung nicht gestattet

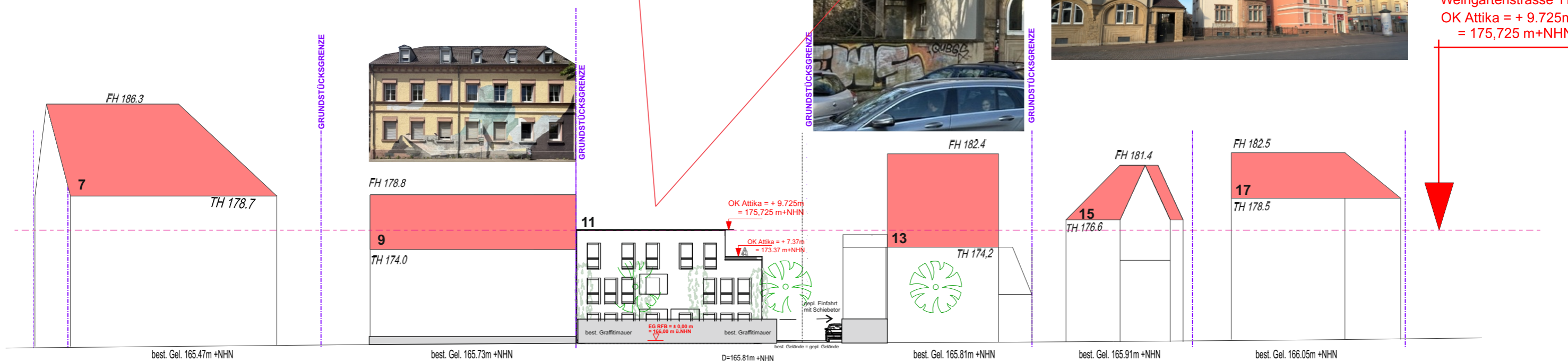
Stand ALKIS 01.04.26







**Variante 1**



Weingartenstrasse 11  
OK Attika = + 9.725m  
= 175,725 m+NHN



# Straßenabwicklung - Gartenvilla

NEUBAU Mehrfamilienwohnhaus Weingartenstraße 11

A. Hamid von Berg-Hadjoudj Dipl.-Ing. Freier Architekt

**ARCHITEKTUR PRO**

Planung und Bauleitung

Eisenbahnstraße 27

D - 77815 Bühl

Telefon 0 7223 / 942 407 - 0

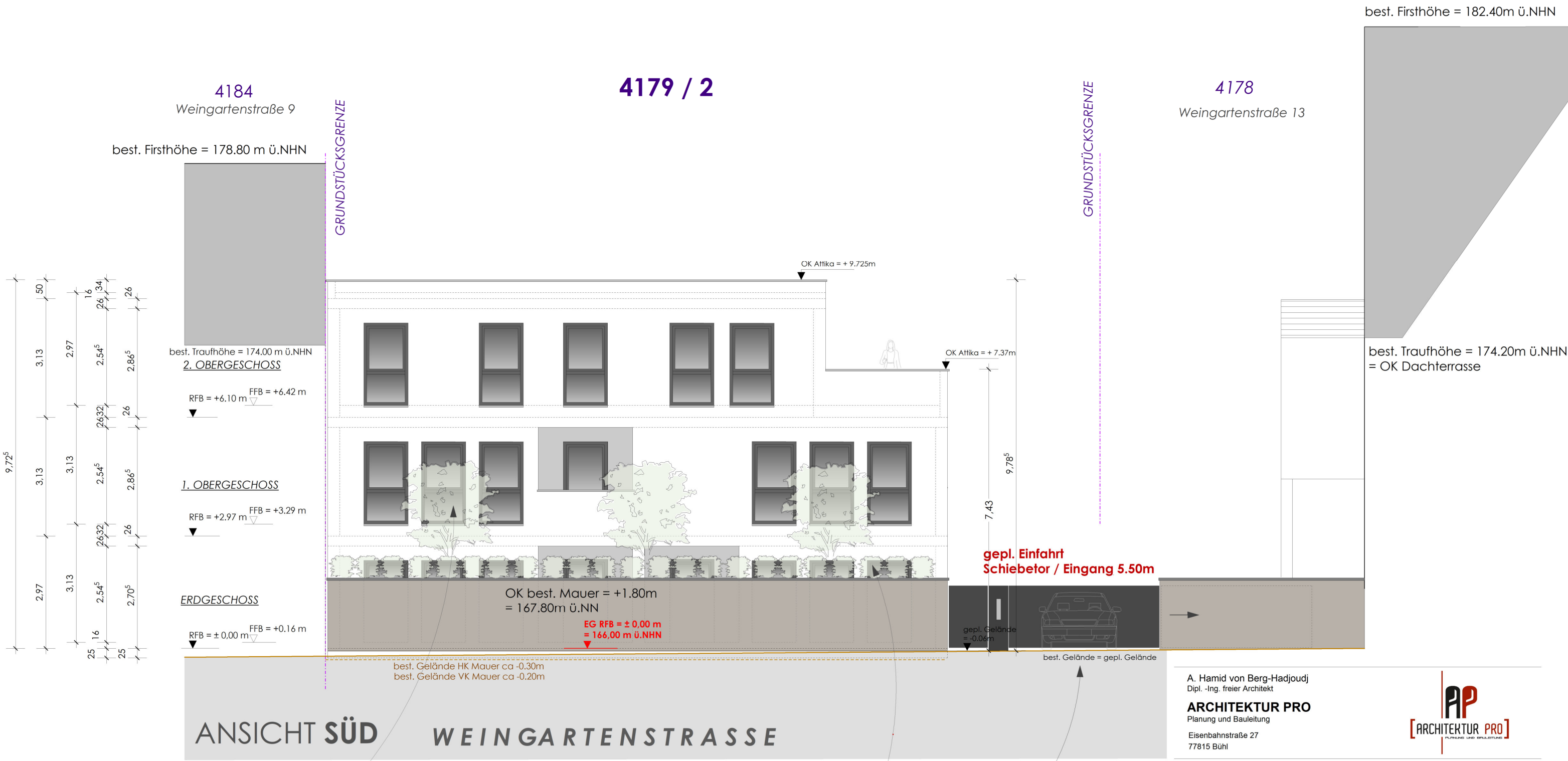
Telefax 0 7223 / 942 407 - 2

Mobil 0 172 / 343 221 2

info@architektur-pro.de

www.architektur-pro.de





z. B. Die Wintergrüne Eiche (Quercus tumeri "Pseudoturneri") ist winterhart und hält Temperaturen bis -20 Grad stand.



A. Hamid von Berg-Hadjoudj  
Dipl.-Ing. freier Architekt  
**ARCHITEKTUR PRO**  
Planung und Bauleitung  
Eisenbahnstraße 27  
77815 Bühl

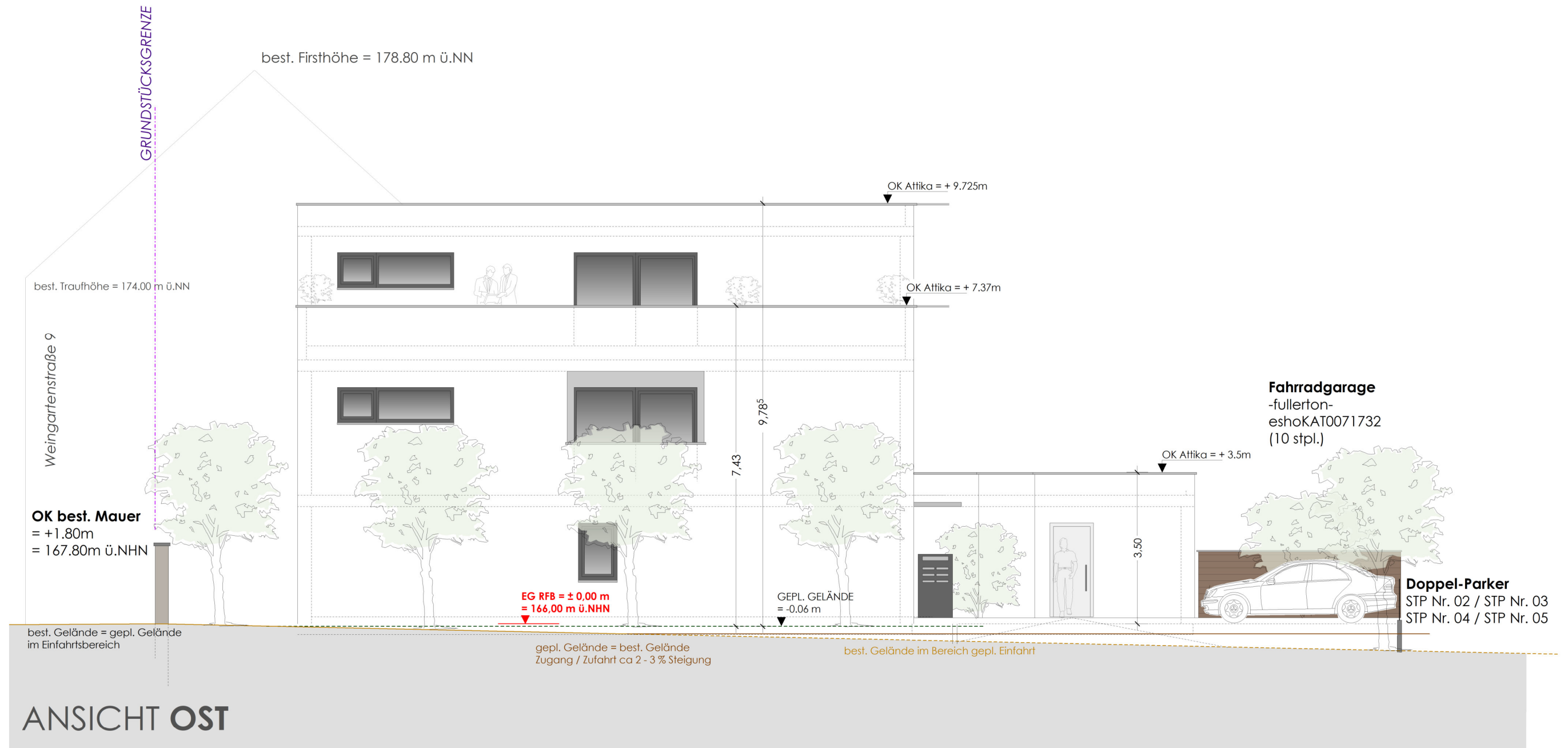
Telefon: 07223 / 942 407 - 0    Telefax: 07223 / 942 407 - 2    Mobil: 0172 / 343 22 12    Email: info@architektur-pro.de

<b>Projekt :</b>	NEUBAU EINES MEHRFAMILIENHAUSES	
<b>Bauherr :</b>	<b>WURTH Sandra u. Nico</b> Talweg 43 77654 Offenburg	
<b>Bauort :</b>	Flst.Nr.: 4179 / 2	Weingartenstraße 11 77654 Offenburg
<b>Planstand:</b>	<b>BAUANTRAG</b>	<b>Datum: 02.07.2026</b>
<b>Maßstab:</b> 1:100	<b>Blattinhalt:</b> ANSICHT SÜD	<b>Plan-Nr.:</b>

Unterschriften  
Bauherr / -innen \_\_\_\_\_ Architekt : \_\_\_\_\_

Diese Zeichnung ist ausschließlich mein Eigentum und ist urheberrechtlich u. wettbewerbsrechtlich geschützt. Ohne meine Zustimmung darf sie in keiner Form verwendet oder Dritten zugänglich gemacht werden. Missbrauch wird zivil- und strafrechtlich verfolgt (§106 UrhG u. §1 UWG)

WEINGARTENSTRASSE



A. Hamid von Berg-Hadjoudj  
Dipl.-Ing. freier Architekt  
**ARCHITEKTUR PRO**  
Planung und Bauleitung  
Eisenbahnstraße 27  
77815 Bühl



**Telefon:** 07223 / 942 407 - 0 | **Telefax:** 07223 / 942 407 - 2 | **Mobil:** 0172 / 343 22 12 | **Email:** info@architektur-pro.de

<b>Projekt :</b>	NEUBAU EINES MEHRFAMILIENHAUSES	
<b>Bauherr :</b>	<b>WURTH Sandra u. Nico</b> Talweg 43 77654 Offenburg	
<b>Bauort :</b>	Flst.Nr.: 4179 / 2	Weingartenstraße 11 77654 Offenburg
<b>Planstand:</b>	<b>BAUANTRAG</b>	<b>Datum: 02.07.2026</b>
<b>Maßstab:</b> 1:100	<b>Blattinhalt:</b> ANSICHT OST	<b>Plan-Nr.:</b>

Unterschriften

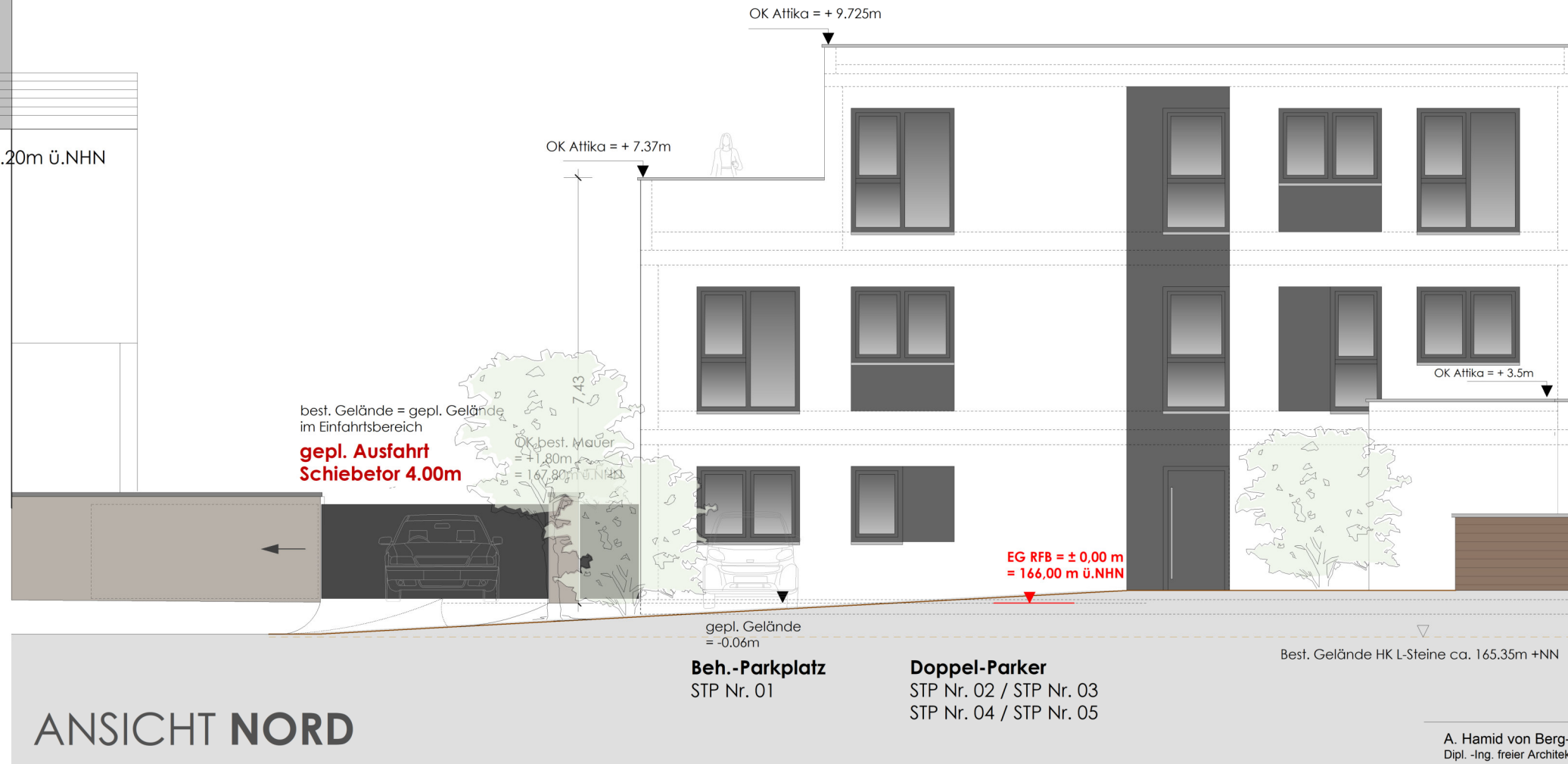
Bauherr / -innen \_\_\_\_\_ Architekt : \_\_\_\_\_

Diese Zeichnung ist ausschließlich mein Eigentum und ist urheberrechtlich u. wettbewerbsrechtlich geschützt. Ohne meine Zustimmung darf sie in keiner Form verwendet oder Dritten zugänglich gemacht werden. Missbrauch wird zivil- und strafrechtlich verfolgt (§ 106 UrhG u. § 1 UWG)

best. Firsthöhe = 182.40m ü.NHN

4178  
Weingartenstraße 13

best. Traufhöhe = 174.20m ü.NHN  
= OK Dachterrasse



Fahrradgarage  
-fullerton-  
eshoKAT0071732  
(10 stpl.)

Beh.-Parkplatz  
STP Nr. 01

Doppel-Parker  
STP Nr. 02 / STP Nr. 03  
STP Nr. 04 / STP Nr. 05

ANSICHT NORD

A. Hamid von Berg-Hadjoudj  
Dipl. -Ing. freier Architekt

**ARCHITEKTUR PRO**

Planung und Bauleitung

Eisenbahnstraße 27  
77815 Bühl



Telefon: 07223 / 942 407 - 0    Telefax: 07223 / 942 407 - 2    Mobil: 0172 / 343 22 12    Email: info@architektur-pro.de

Projekt :	NEUBAU EINES MEHRFAMILIENHAUSES	
Bauherr :	WURTH Sandra u. Nico Talweg 43 77654 Offenburg	
Bauort :	Fst.Nr.: 4179 / 2	Weingartenstraße 11 77654 Offenburg
Planstand:	BAUANTRAG	Datum: 02.07.2026
Maßstab: 1:100	Blattinhalt: ANSICHT NORD	Plan-Nr.:

Unterschriften

Bauherr / -innen

Architekt :

Diese Zeichnung ist ausschließlich mein Eigentum und ist urheberrechtlich u. wettbewerbsrechtlich geschützt. Ohne meine Zustimmung darf sie in keiner Form verwendet oder Dritten zugänglich gemacht werden. Missbrauch wird zivil- und strafrechtlich verfolgt (§ 106 UrhG u. § 1 UWG)

4179/2  
(Restfläche)  
WBF

Das Grundstück 4179/2 (Restfläche)  
wird als zusammenhängende  
Grünfläche ausgewiesen.

4179/2  
WBF

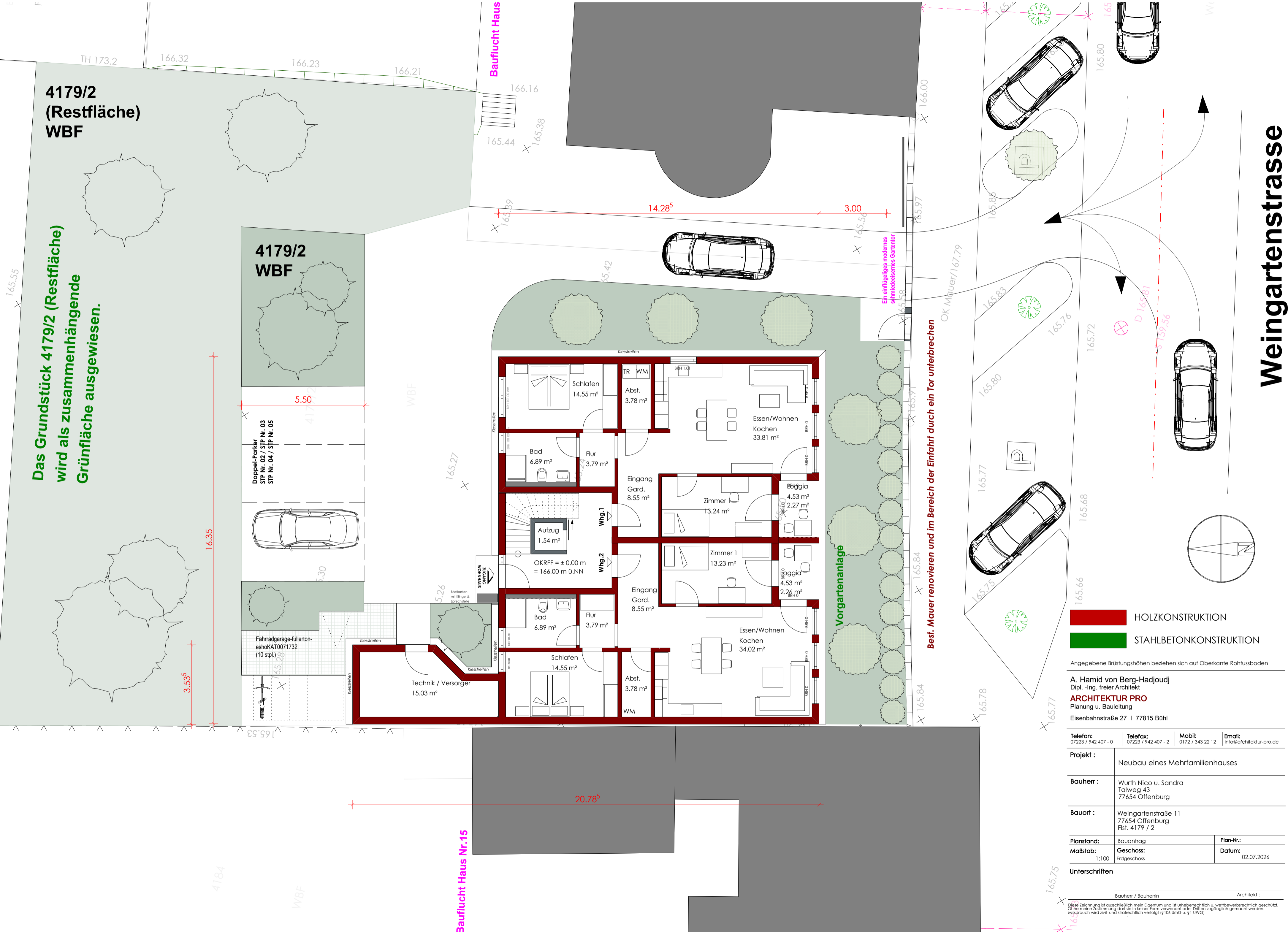
Doppel-Parker  
STP Nr. 02 / STP Nr. 03  
STP Nr. 04 / STP Nr. 05

Fahrradgarage-füllerton-  
eshokAT0071732  
(10 stpl)

Bauflicht Haus Nr. 15

Bauflicht Haus

Weingartenstrasse



- HOLZKONSTRUKTION
- STAHLBETONKONSTRUKTION

Angegebene Brüstungshöhen beziehen sich auf Oberkante Rohfussboden

A. Hamid von Berg-Hadjoudj  
Dipl.-Ing. freier Architekt  
**ARCHITEKTUR PRO**  
Planung u. Bauleitung  
Eisenbahnstraße 27 | 77815 Bühl

Telefon: 07223 / 942 407 - 0    Telefax: 07223 / 942 407 - 2    Mobil: 0172 / 343 22 12    Email: info@architektur-pro.de

Projekt :	Neubau eines Mehrfamilienhauses		
Bauherr :	Wurth Nico u. Sandra Talweg 43 77654 Offenburg		
Bauort :	Weingartenstraße 11 77654 Offenburg Flst. 4179 / 2		
Planstand:	Bauantrag	Plan-Nr.:	
Maßstab:	1:100	Geschoss:	Edgeschoss
		Datum:	02.07.2026

Unterschriften  
Bauherr / Bauherrin \_\_\_\_\_ Architekt: \_\_\_\_\_

Diese Zeichnung ist ausschließlich mein Eigentum und ist urheberrechtlich u. wettbewerbsrechtlich geschützt. Ohne meine Zustimmung darf sie in keiner Form verwendet oder Dritten zugänglich gemacht werden. Missbrauch wird zivil- und strafrechtlich verfolgt! (§ 106 UrhG u. § 1 UWG)

4179/2  
(Restfläche)  
WBF

Das Grundstück 4179/2 (Restfläche)  
wird als zusammenhängende  
Grünfläche ausgewiesen.

4179/2  
WBF

Bauflicht Haus

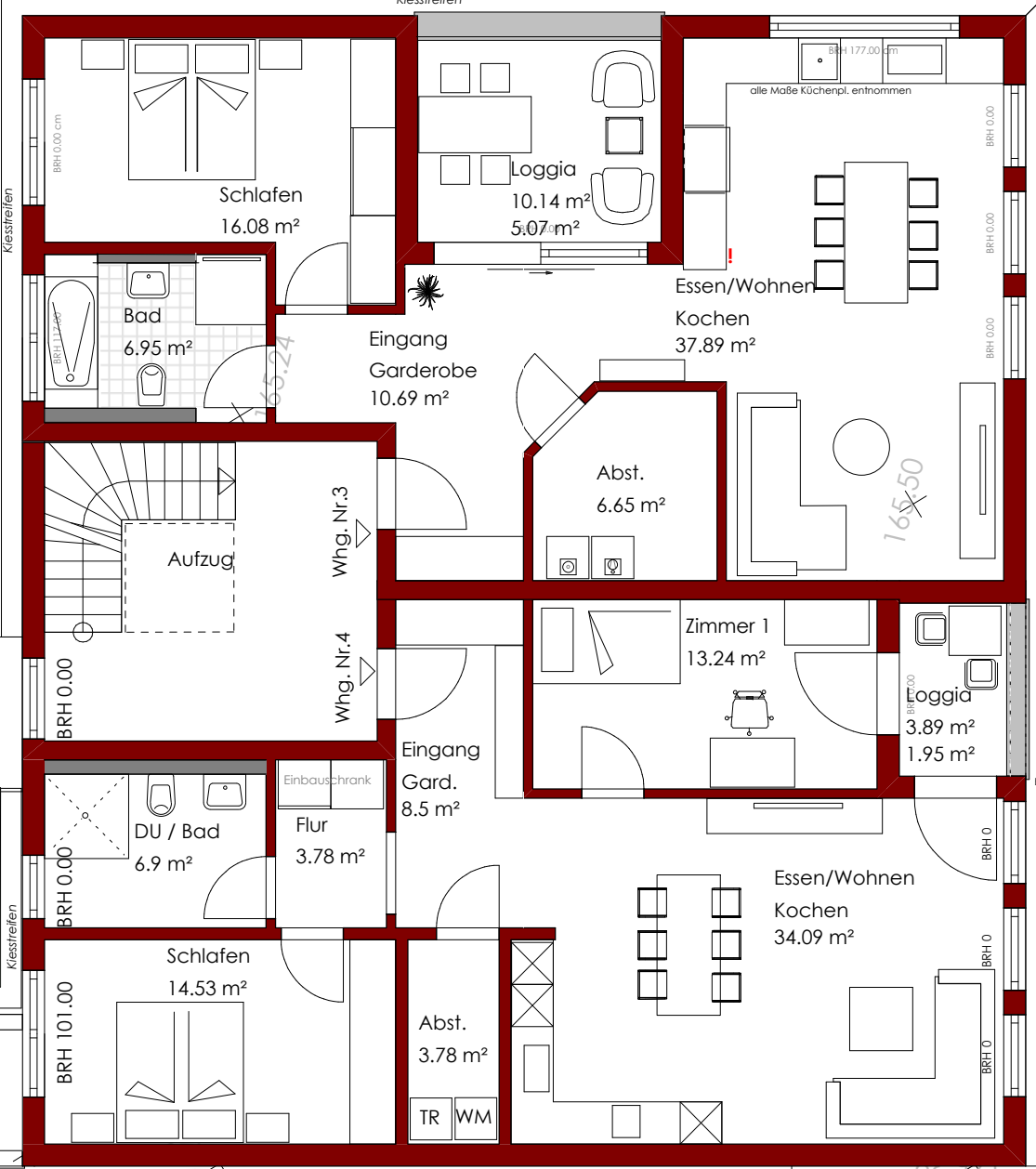
Bauflicht Haus Nr. 15

Weingartenstrasse



Doppel-Parker  
STP Nr. 02 / STP Nr. 03  
STP Nr. 04 / STP Nr. 05

Fahrradgarage-füllerton-  
eshoKAT0071732  
(10 stpl.)



Vorgartenanlage

Best. Mauer renovieren und im Bereich der Einfahrt durch ein Tor unterbrechen

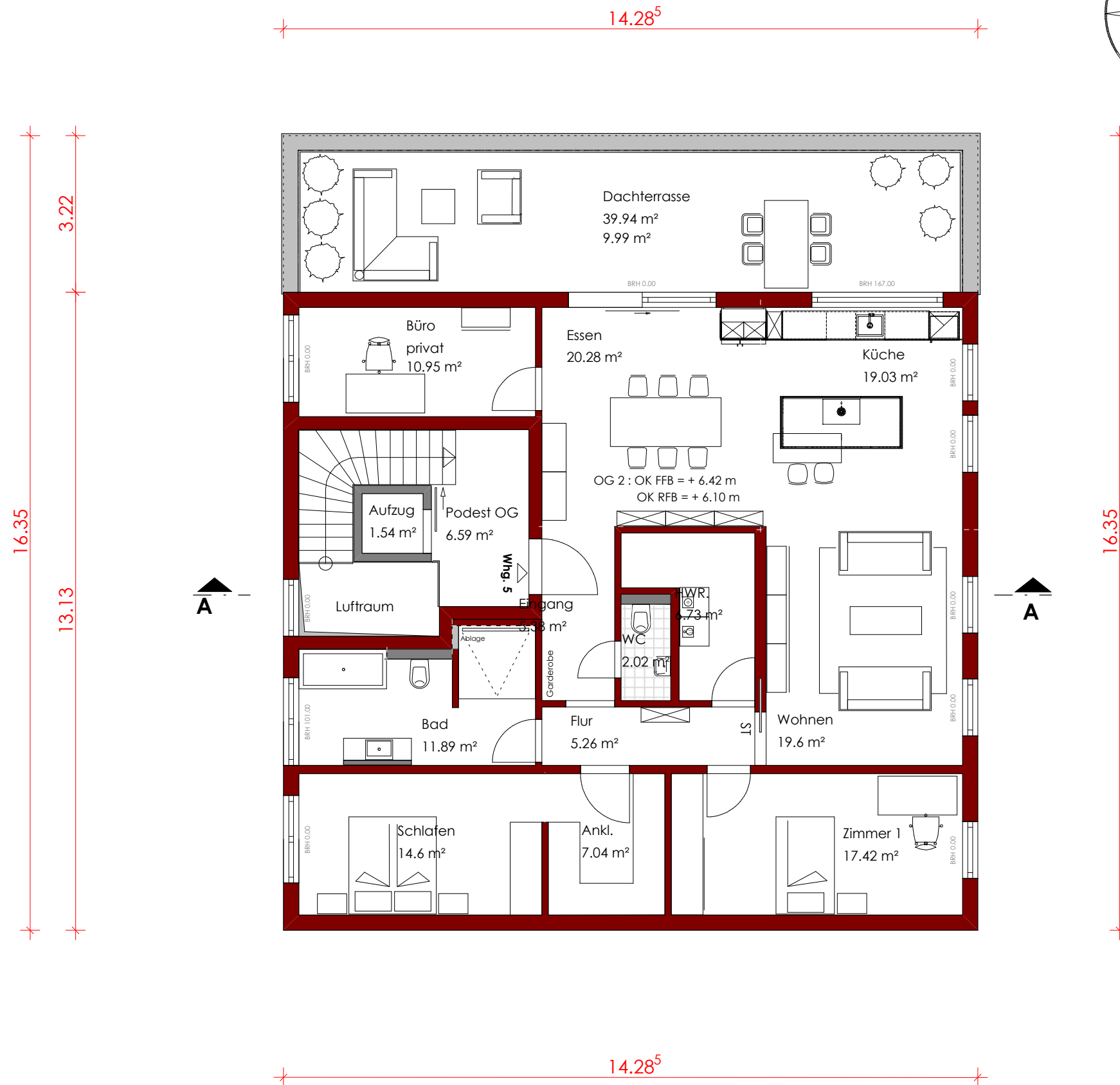
- HOLZKONSTRUKTION
- STAHLBETONKONSTRUKTION

Angegebene Brüstungshöhen beziehen sich auf Oberkante Rohfußboden

A. Hamid von Berg-Hadjoudj  
Dipl. -Ing. freier Architekt  
**ARCHITEKTUR PRO**  
Planung u. Bauleitung  
Eisenbahnstraße 27 | 77815 Bühl

Telefon: 07223 / 942 407 - 0	Telefax: 07223 / 942 407 - 2	Mobil: 0172 / 343 22 12	Email: info@architektur-pro.de
<b>Projekt :</b> Neubau eines Mehrfamilienhauses			
<b>Bauherr :</b> Wurth Nico u. Sandra Talweg 43 77654 Offenburg			
<b>Bauort :</b> Weingartenstraße 11 77654 Offenburg Flst. 4179 / 2			
<b>Planstand:</b>	Bauantrag	<b>Plan-Nr.:</b>	
<b>Maßstab:</b>	1:100	<b>Geschoss:</b>	1. Obergeschoss
<b>Unterschriften</b>		<b>Datum:</b>	02.07.2026

Bauherr / Bauherrin \_\_\_\_\_ Architekt \_\_\_\_\_  
Diese Zeichnung ist ausschließlich mein Eigentum und ist urheberrechtlich u. wettbewerbsrechtlich geschützt. Ohne meine Zustimmung darf sie in keiner Form verändert oder Dritten zugänglich gemacht werden. Missbrauch wird zivil- und strafrechtlich verfolgt! (§106 UrhG u. §1 UWG)



- HOLZKONSTRUKTION
- STAHLBETONKONSTRUKTION

Angegebene Brüstungshöhen beziehen sich auf Oberkante Rohfußboden

**A. Hamid von Berg-Hadjoudj**  
 Dipl. -Ing. freier Architekt  
**ARCHITEKTUR PRO**  
 Planung u. Bauleitung  
 Eisenbahnstraße 27 | 77815 Bühl

<b>Telefon:</b> 07223 / 942 407 - 0	<b>Telefax:</b> 07223 / 942 407 - 2	<b>Mobil:</b> 0172 / 343 22 12	<b>Email:</b> info@architektur-pro.de
--	--	-----------------------------------	--

<b>Projekt :</b>	Neubau eines Mehrfamilienhauses	
<b>Bauherr :</b>	Wurth Nico u. Sandra Talweg 43 77654 Offenburg	
<b>Bauort :</b>	Weingartenstraße 11 77654 Offenburg Flst. 4179 / 2	
<b>Planstand:</b>	Bauantrag	<b>Plan-Nr.:</b>
<b>Maßstab:</b>	<b>Geschoss:</b>	<b>Datum:</b>
1:100	Obergeschoss 2	02.07.2026

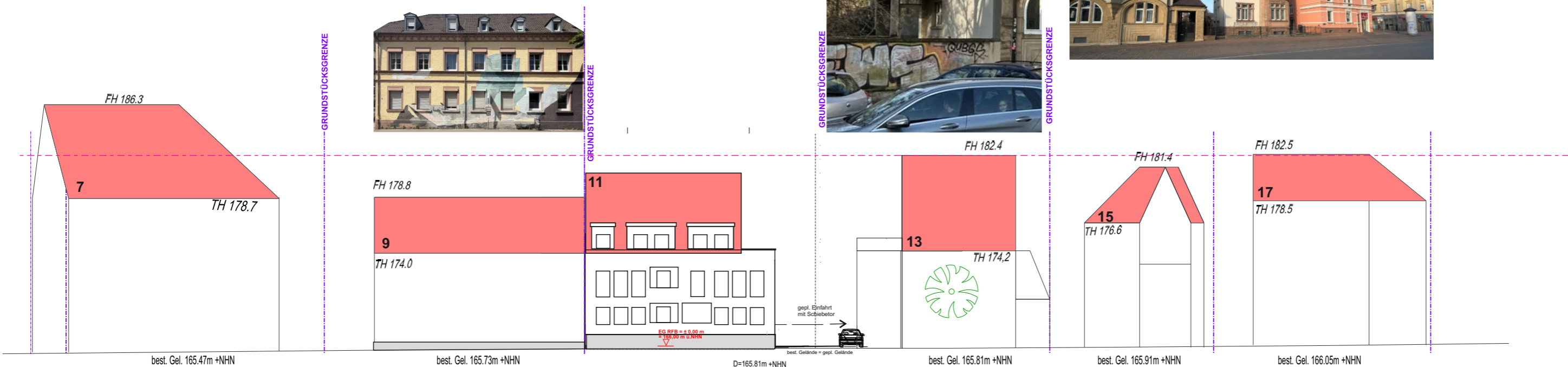
**Unterschriften**

Bauherr / Bauherrin	Architekt :
---------------------	-------------

Diese Zeichnung ist ausschließlich mein Eigentum und ist urheberrechtlich u. wettbewerbsrechtlich geschützt. Ohne meine Zustimmung darf sie in keiner Form verwendet oder Dritten zugänglich gemacht werden. Missbrauch wird zivil- und strafrechtlich verfolgt (§ 106 UrhG u. § 1 UWG)



**Variante 2**



# Straßenabwicklung - Stadthaus

NEUBAU Mehrfamilienwohnhaus Weingartenstraße 11

A. Hamid von Berg-Hadjoudj Dipl.-Ing. Freier Architekt

**ARCHITEKTUR PRO**

Planung und Bauleitung

Eisenbahnstraße 27

D - 77815 Bühl

Telefon 0 7223 / 942 407 - 0

Telefax 0 7223 / 942 407 - 2

Mobil 0 172 / 343 221 2

info@architektur-pro.de

www.architektur-pro.de



4179 / 2

4184

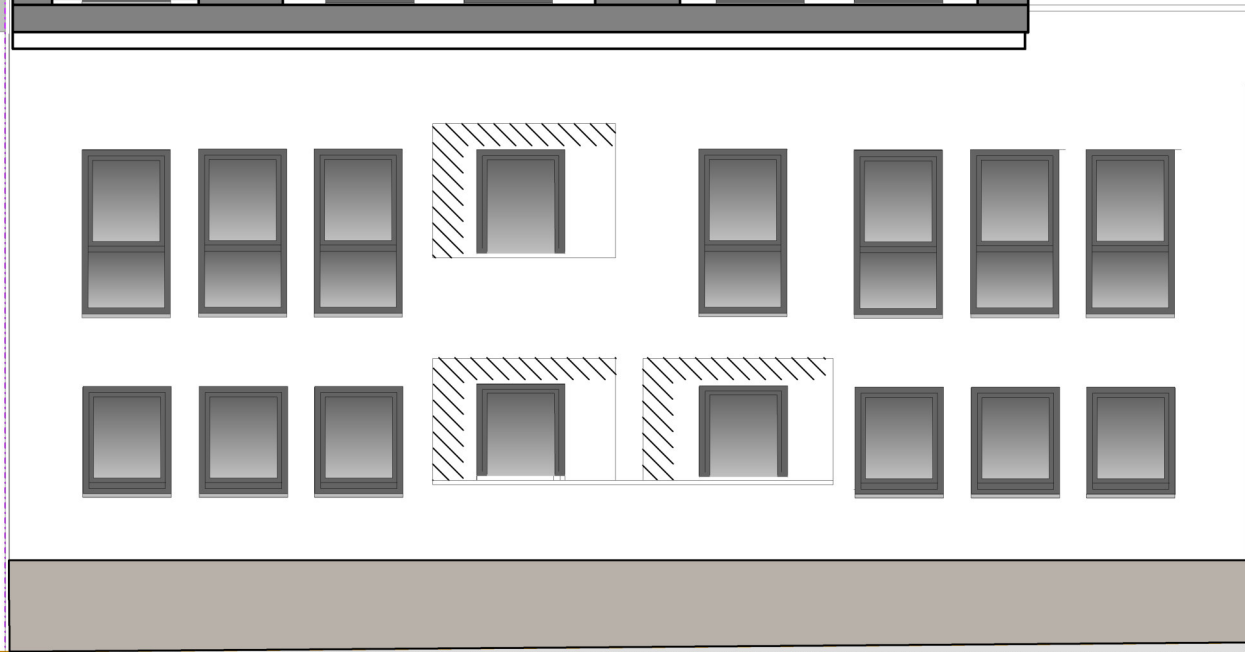
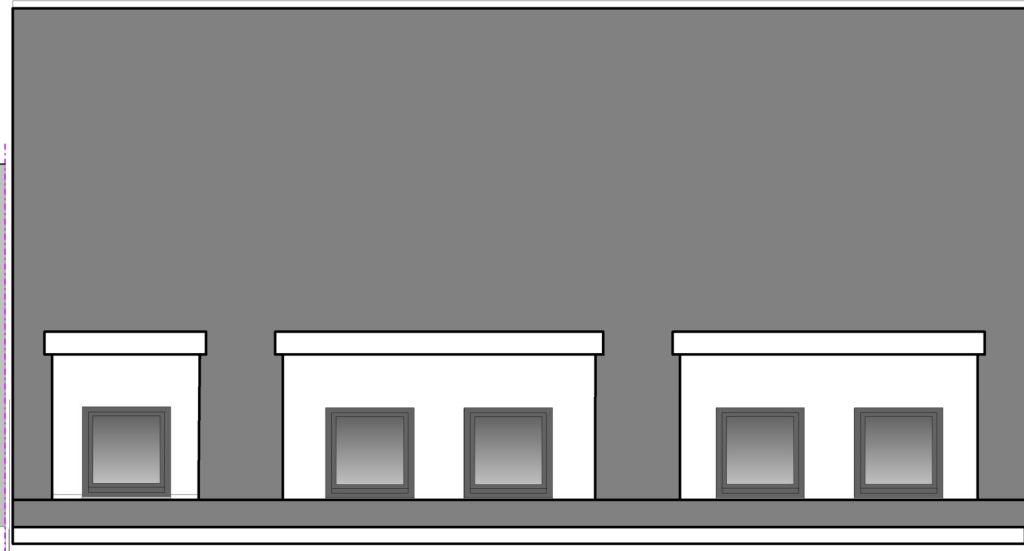
Weingartenstraße 9

best. Firsthöhe = 178.80 m ü.NHN

best. Traufhöhe = 174.00 m ü.NHN  
2. OBERGESCHOSS

1. OBERGESCHOSS

ERDGESCHOSS



best. Gelände HK Mauer ca -0.30m  
best. Gelände VK Mauer ca -0.20m

gepl. Gelände = -0.06m



best. Gelände = gepl. Gelände

GRUNDSTÜCKSGRENZE

4178

Weingartenstraße 13

best. Firsthöhe = 182.40m ü.NHN

best. Traufhöhe = 174.20m ü.NHN  
= OK Dachterrasse

ANSICHT SÜD WEINGARTENSTRASSE

A. Hamid von Berg-Hadjoudj  
Dipl. -Ing. freier Architekt

**ARCHITEKTUR PRO**

Planung und Bauleitung

Eisenbahnstraße 27  
77815 Bühl

Telefon: 07223 / 942 407 - 0    Telefax: 07223 / 942 407 - 2    Mobil: 0172 / 343 22 12    Email: info@architektur-pro.de

Projekt : NEUBAU EINES MEHRFAMILIENHAUSES  
(Variante Stadthaus mit Satteldach)

Bauherr : **WURTH Sandra u. Nico**  
Talweg 43  
77654 Offenburg

Bauort : Flst.Nr.: 4179 / 2    Weingartenstraße 11  
77654 Offenburg

Planstand: **BAUANTRAG**    Datum: **02.07.2026**

Maßstab: 1:100    Blattinhalt: ANSICHT SÜD    Plan-Nr.:

Unterschriften

Bauherr / -innen

Architekt :

Diese Zeichnung ist ausschließlich mein Eigentum und ist urheberrechtlich u. wettbewerbsrechtlich geschützt. Ohne meine Zustimmung darf sie in keiner Form verwendet oder Dritten zugänglich gemacht werden. Missbrauch wird zivil- und strafrechtlich verfolgt (§106 UrhG u. §1 UWG)

4179/2  
(Restfläche)  
WBF

Das Grundstück 4179/2 (Restfläche)  
wird als zusammenhängende  
Grünfläche ausgewiesen.

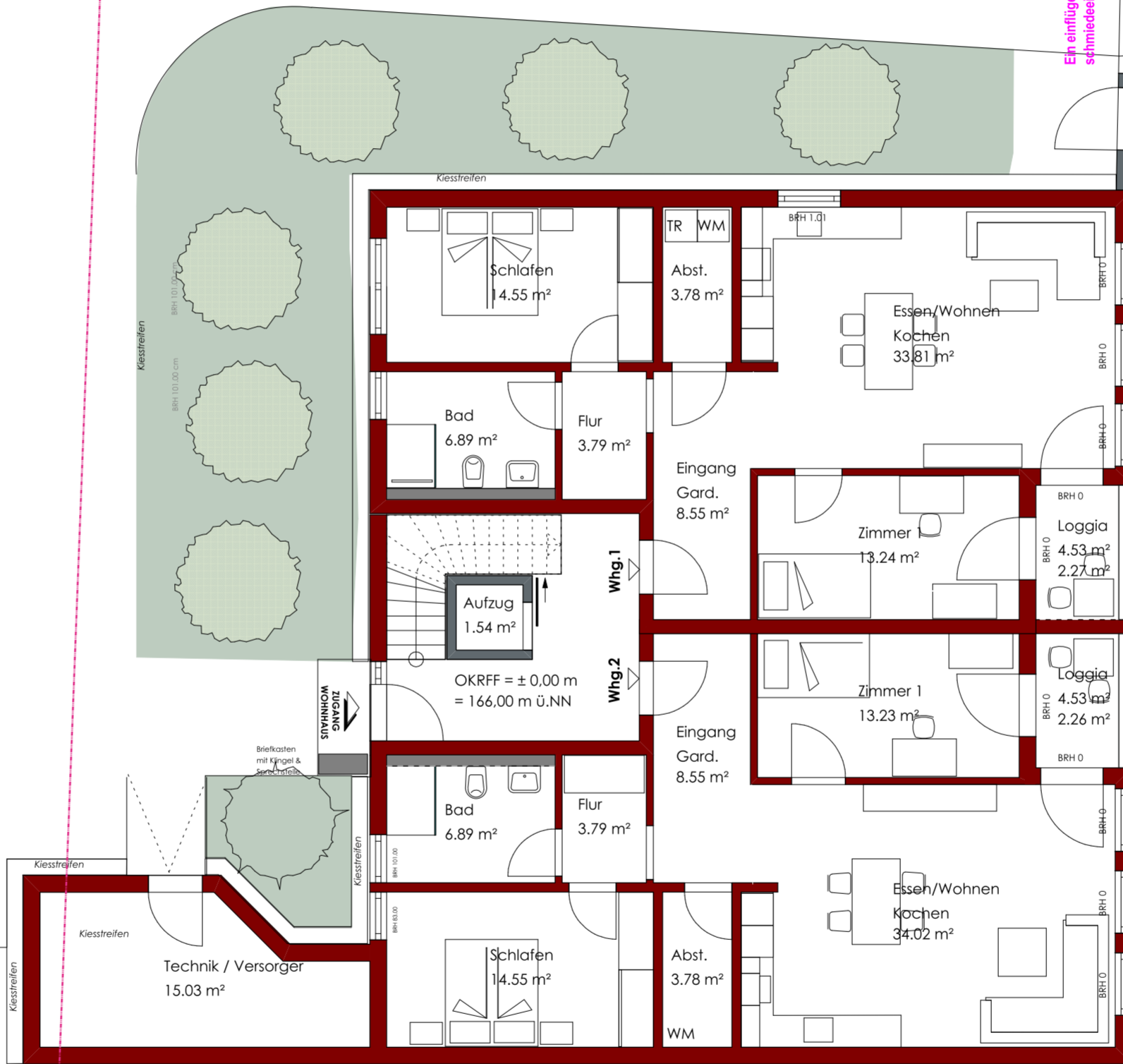
4179/2  
WBF

Doppel-Parker  
STP Nr. 02 / STP Nr. 03  
STP Nr. 04 / STP Nr. 05

Fahrradgarage-fullerton-  
eshoKAT0071732  
(10 stpl.)

Bauflicht Haus Nr.15

Bauflicht Haus Nr.15



Fußweg

Fußweg

Weingartenstrasse

- HOLZKONSTRUKTION
- STAHLBETONKONSTRUKTION

Angegebene Brüstungshöhen beziehen sich auf Oberkante Rohfussboden

A. Hamid von Berg-Hadjoudj  
Dipl. -Ing. freier Architekt  
**ARCHITEKTUR PRO**  
Planung u. Bauleitung  
Eisenbahnstraße 27 | 77815 Bühl

<b>Telefon:</b> 07223 / 942 407 - 0	<b>Telefax:</b> 07223 / 942 407 - 2	<b>Mobil:</b> 0172 / 343 22 12	<b>Email:</b> info@architektur-pro.de
<b>Projekt :</b>	Neubau eines Mehrfamilienhauses (Variante Stadthaus)		
<b>Bauherr :</b>	Wurth Nico u. Sandra Talweg 43 77654 Offenburg		
<b>Bauort :</b>	Weingartenstraße 11 77654 Offenburg Flst. 4179 / 2		
<b>Planstand:</b>	Bauantrag	<b>Plan-Nr.:</b>	
<b>Maßstab:</b>	1:100	<b>Geschoss:</b>	Erdgeschoss
		<b>Datum:</b>	02.07.2026

**Unterschriften**

Bauherr / Bauherin \_\_\_\_\_ Architekt \_\_\_\_\_

Diese Zeichnung ist ausschließlich mein Eigentum und ist urheberrechtlich u. wettbewerbsrechtlich geschützt. Ohne meine Zustimmung darf sie in keiner Form verwendet oder Dritten zugänglich gemacht werden. Nachdruck wird zivil- und strafrechtlich verfolgt. (§106 UrnG u. §1 UWG)