

# **SITZUNGSVORLAGE**

Öffentlich

für den Gestaltungsbeirat Nr. 29

am 17.03.2022

## **1. Bauvorhaben:**

---

Wohnhaus  
Turnhallestraße 8

## **2. Bauherr:**

---

OPTIMALHAUS GmbH, Käppele 7, 77797 Ohlsbach

## **3. Beschreibung des Vorentwurfs**

---

Der Bauträger Optimalhaus plant die Errichtung eines viergeschossigen Wohngebäudes in Massivbauweise als Baulückenschluss im Bereich des Gründerzeitviertels der Oststadt.

Das Gebäude verfügt über zwei Wohneinheiten und wird von der Turnhallestraße aus erschlossen. Der interne, barrierefreie Zugang erfolgt über ein zum Innenhof orientiertes und belichtetes Treppenhaus mit Aufzug. Im Erdgeschoss befinden sich die zwei baurechtlich nachzuweisenden, ebenerdig angeordneten PKW-Stellplätze sowie der Haustechnikraum und die Kellerräume.

Die erste Wohnung erstreckt sich über das 1-2. OG und verfügt über eine Wohnfläche von 149 m<sup>2</sup> unterteilt in einen 3-Zimmer-Küche-Bad-Grundriss mit Terrasse Richtung Süden zum Innenhof. Die zweite Wohnung befindet sich im 3. OG-DG und verfügt über eine Wohnfläche von 144 m<sup>2</sup>, unterteilt in einen 3-Zimmer-Küche-Bad-Grundriss mit Balkon und offener Wohnloggia mit Südorientierung.

Das erste Geschoss ist entsprechend der angrenzenden Gründerzeitbebauung erhöht im Verhältnis zu den weiteren Obergeschossen. Der Übergang vom Erdgeschoss zu den Obergeschossen soll mit einem schmalen Gesims betont werden. Als Alternative wird vom Planer die Gestaltung eines „negativen Stockwerkgesims“ vorgeschlagen mittels umgedrehtem U-Profil.

Die Fensteröffnungen sind entsprechend der gründerzeitlichen Nachbarbebauung im stehenden Format angeordnet und sollen als Holz-Alu-Fenster die Farbe Graualuminium erhalten. Die Abstände zwischen den Fensterachsen variieren.

Für die Fassadenansicht wurden zwei Varianten ausgearbeitet.

In der ersten Variante sind bodenstehende Fensterformate mit vorgesetzte Balkongittern und Dachgauben ohne Fenstereinteilung dargestellt. Der Eingang ordnet sich im Bereich der westlichen Gebäudeecke an und wird mit einem Fenster erhöht und über ein seitliches Fensterglas belichtet.

In der zweiten Variante sind im Bereich der Hausfassade und Dachgauben zweiflügelige Fensterformate dargestellt. Die zweite Variante verfügt im Eingangsbereich nur über ein seitliches Fensterglas.

Das Garagentor erstreckt sich über das erforderliche Maß der beiden Stellplätze, und ist der Empfehlung der Verkehrsplanung entsprechend als durchgängiges Sektionaltor mit einem seitlichen Abstand zum vorhandenen Baumquartier im öffentlichen Raum der Turnhallestraße angelegt. Das Tor soll gestalterisch bündig auf die Außenkante der Materialität in der Erdgeschosszone angepasst werden und einen angleichenden, grauen Farbton erhalten.

Auf der Erdgeschossebene zum Innenhof sind Fahrradstellplätze angeordnet sowie der Bereich für die Mülltonnen. Die Verkehrsfläche erhält ein versickerungsfähiges Pflaster. Die restliche Fläche im rückwärtigen Bereich wird als Grünfläche mit Rasen angelegt und mit heimischen Laubbäumen (Halb- oder Niederstamm) bepflanzt. Die Einfriedung zu den Nachbargrundstücken auf der Hofseite erfolgt mittels Blumenbeete oder einer schlankwüchsigen Hecke.

Die umgebende Dachlandschaft wurde mit einem Satteldach aufgenommen, das mit drei stehenden Einzelgauben mit schmalen Wangen zur Straßenseite ausgestattet wird. Als Dacheindeckung sind Tonziegel in der Farbe Naturrot vorgesehen. Es besteht die Überlegung, die Traufkante mit Gesims anzulegen und in der Farbe Weiß zu streichen. Die Gauben sollen eine Verblechung in Titanzink erhalten. Die Belichtung der rückwärtigen Räume im Dachgeschoss erfolgt über eine Dachloggia.

Die Ausbildung der äußeren Gebäudehülle ist mit einem monolithischen Mauerwerk geplant; die Ausführung des Erschließungskerns sowie die Wände des Untergeschosses und des Erdgeschosses als Stahlbetonwände. Ebenso erfolgt die Ausführung der einzelnen Geschossdecken als Stahlbetondecken.

Die von der Turnhallestraße sichtbaren Außenwände der Erdgeschosszone sollen entgegen der restlichen Fassade mittels Putzart und Farbe hervorgehoben werden.

Die Fassadenoberflächen sollen einen Silikonharz-Oberputz, Ausführung bspw. als Besenstrich- oder Scheibenputz im Farbton Hellgrau/Dunkelgrau oder Hellbraun/Graubeige erhalten.

#### **4. Städtebauliche Beurteilung**

---

Von städtischer Seite wird der Baulückenschluss mit einem Wohngebäude in an 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. Für die festgesetzte geschlossene Bauweise und die Baulinie wird eine Befreiung in Aussicht gestellt. 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,  
                   Architekturbüro Suhm - Vorentwurf



Schillerplatz  
7901

41516

Zeller Straße

Lübenstraße

Tunnelstraße

Zeller Straße

Tunnelstraße

Földenstraße

Zauerflödenbrücke

Argallplatz

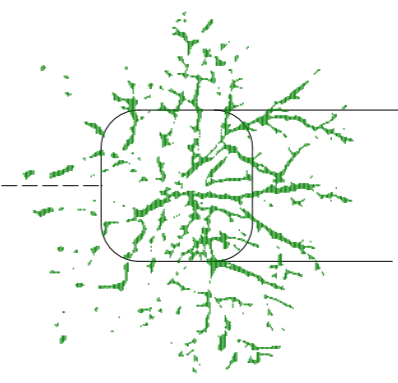
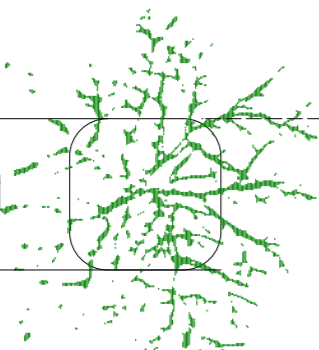
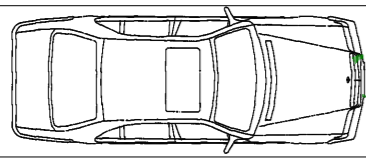
Häudenburgerstraße





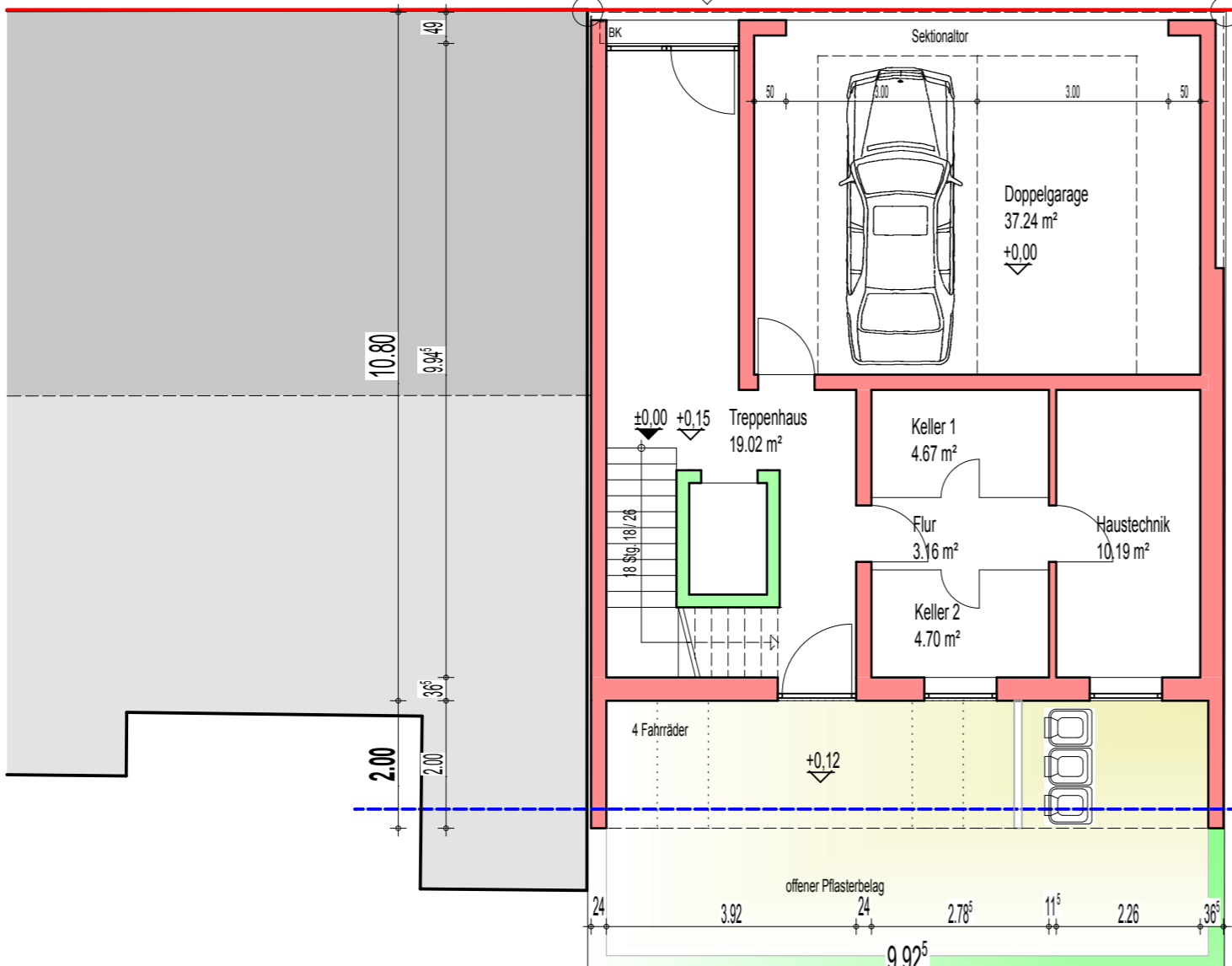
Turnhallestraße

9.92<sup>5</sup>



+0.00

Baulinie



24

12<sup>5</sup>

5.32

24

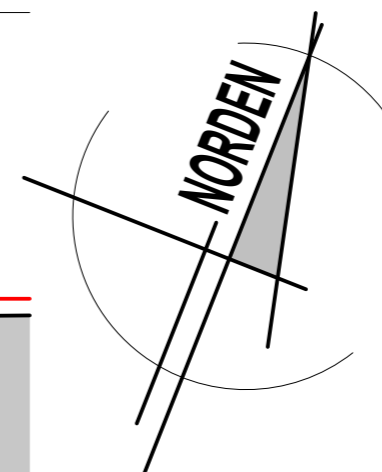
10.67<sup>5</sup>

4.51

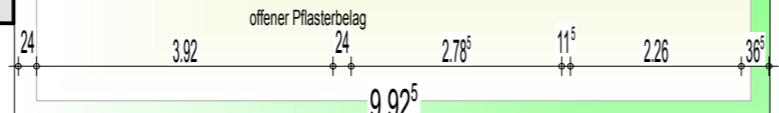
3.6<sup>5</sup>

2.00

2.00



Baugrenze



9.92<sup>5</sup>

Lgb.-Nr. 4151/8

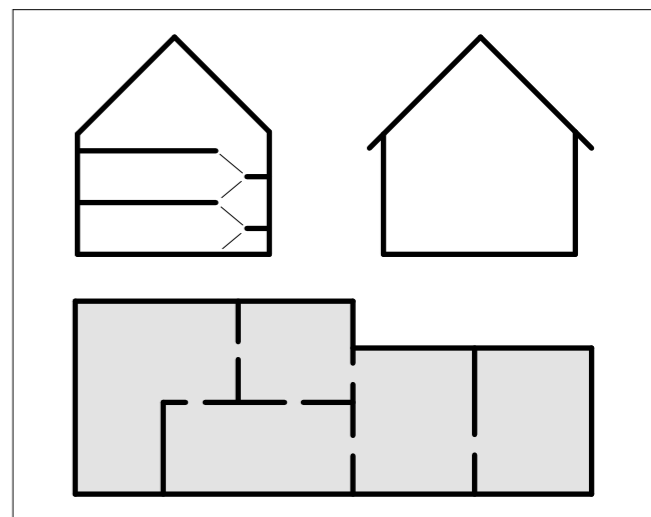
Lgb.-Nr. 4151/9

Lgb.-Nr. 4151/10

Lgb.-Nr. 4151/15

Lgb.-Nr. 4151/3

# Entwurf



proj. nr.:  
606-2020

plan nr.:  
10

bauherr:  
Optimalhaus GmbH  
Käppele 7  
77797 Ohlsbach

bauvorhaben:  
Neubau eines Wohnhauses mit 4 WE  
Turnhallestraße 8  
77654 Offenburg

bauteil:  
**Erdgeschoss**


maßstab:  
1/100

datum:  
14.02.2022

bearbeiter:  
A. Baumann

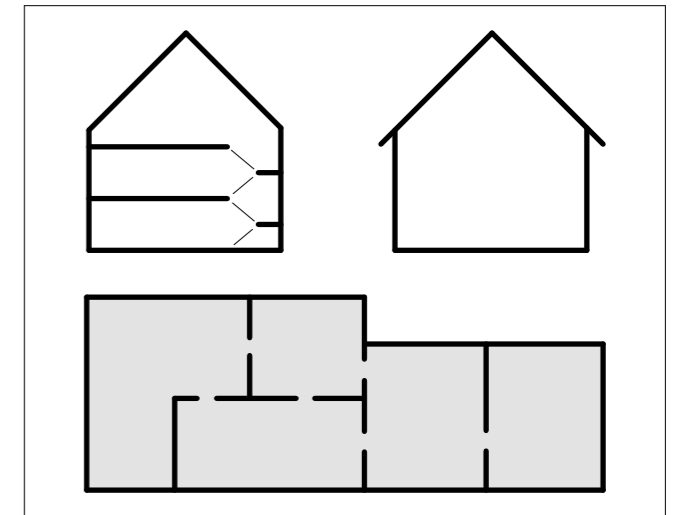
planformat:  
DIN A3

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

# Entwurf



proj. nr.:  
606-2020

plan nr.:  
11

bauherr:  
Optimalhaus GmbH  
Käppele 7  
77797 Ohlsbach

bauvorhaben:  
Neubau eines Wohnhauses mit 4 WE  
Turnhallestraße 8  
77654 Offenburg

bauteil:  
**1. Obergeschoss**

maßstab:  
1/100

datum:

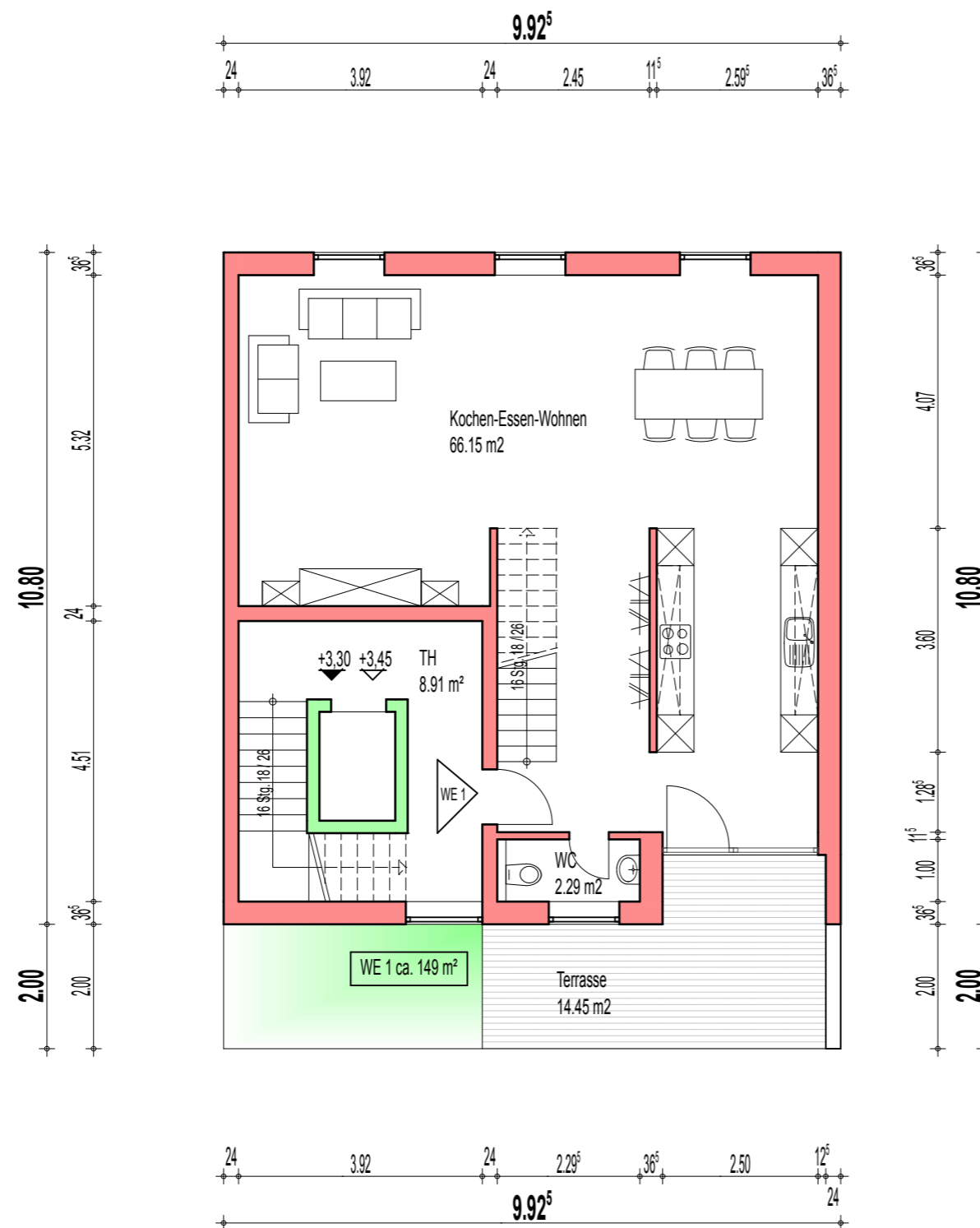
bearbeiter:  
A. Baumann

planformat:  
DIN A3

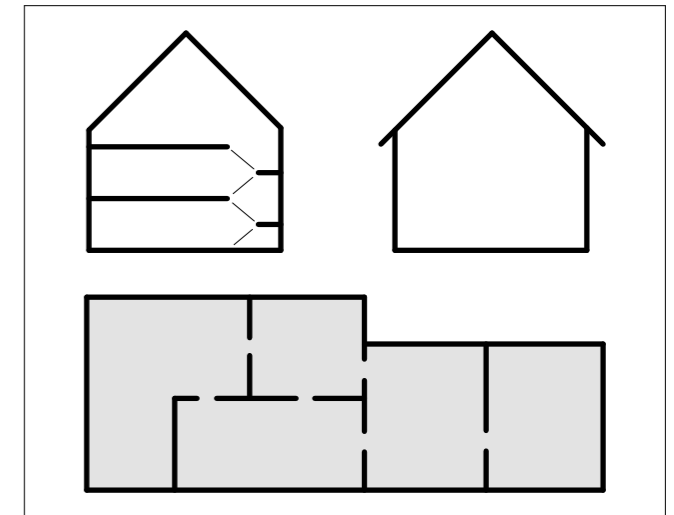
bauherr:

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



# Entwurf



proj. nr.:  
606-2020

plan nr.:  
12

bauherr:  
Optimalhaus GmbH  
Käppele 7  
77797 Ohlsbach

bauvorhaben:  
Neubau eines Wohnhauses mit 4 WE  
Turnhallestraße 8  
77654 Offenburg

bauteil:  
**2. Obergeschoss**

maßstab:  
1/100

datum:

bearbeiter:  
A. Baumann

planformat:  
DIN A3

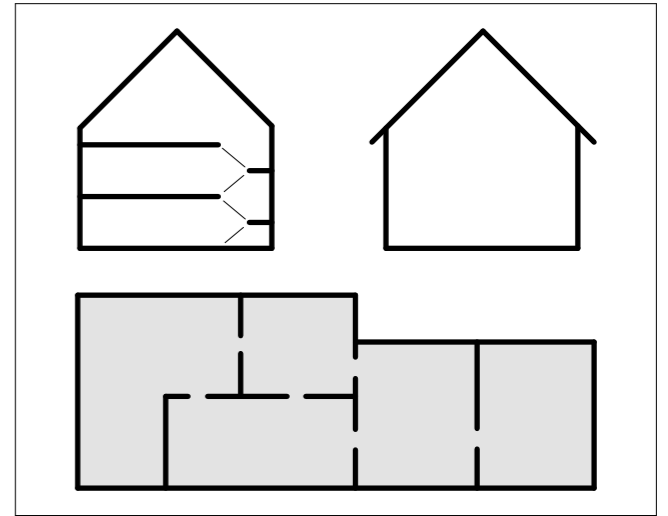
bauherr:

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



# Entwurf



proj. nr.:  
606-2020

plan nr.:  
13

bauherr:  
Optimalhaus GmbH  
Käppele 7  
77797 Ohlsbach

bauvorhaben:  
Neubau eines Wohnhauses mit 4 WE  
Turnhallestraße 8  
77654 Offenburg

bauteil:  
**3. Obergeschoss**

maßstab:  
1/100

datum:

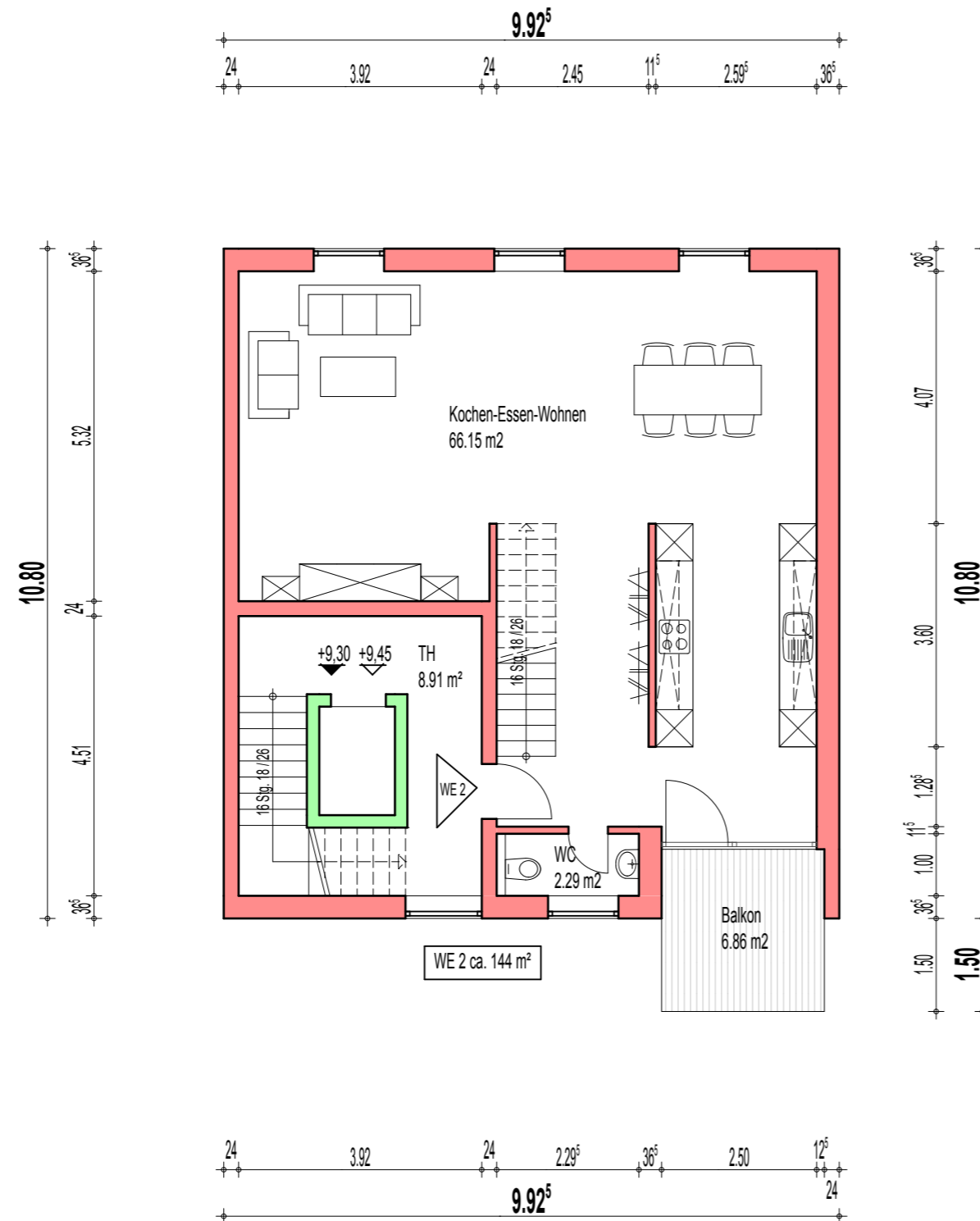
bearbeiter:  
A. Baumann

planformat:  
DIN A3

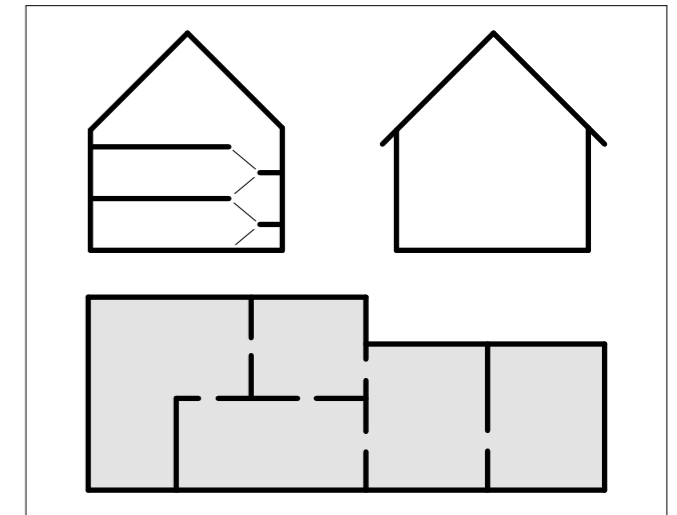
bauherr:

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



# Entwurf



proj. nr.:  
606-2020

plan nr.:  
14

bauherr:  
Optimalhaus GmbH  
Käppele 7  
77797 Ohlsbach

bauvorhaben:  
Neubau eines Wohnhauses mit 4 WE  
Turnhallestraße 8  
77654 Offenburg

bauteil:  
**Dachgeschoss**

maßstab:  
1/100

datum:

bearbeiter:  
A. Baumann

planformat:  
DIN A3

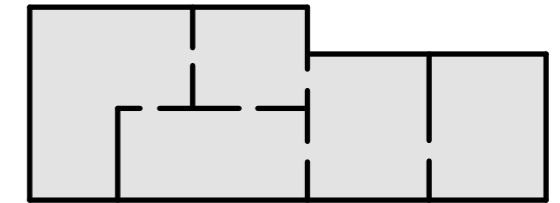
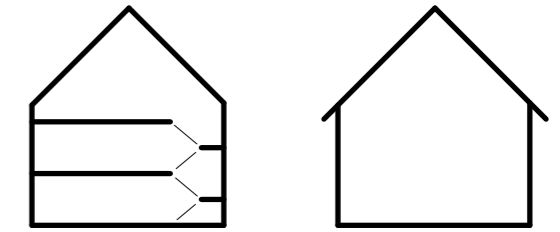
bauherr:

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



# Entwurf



proj. nr.:  
606-2020

plan nr.:  
15

bauherr:  
Optimalhaus GmbH  
Käppele 7  
77797 Ohlsbach

bauvorhaben:  
Neubau eines Wohnhauses mit 4 WE  
Turnhallestraße 8  
77654 Offenburg

bauteil:  
**Schnitt**

maßstab:  
1/100

datum:

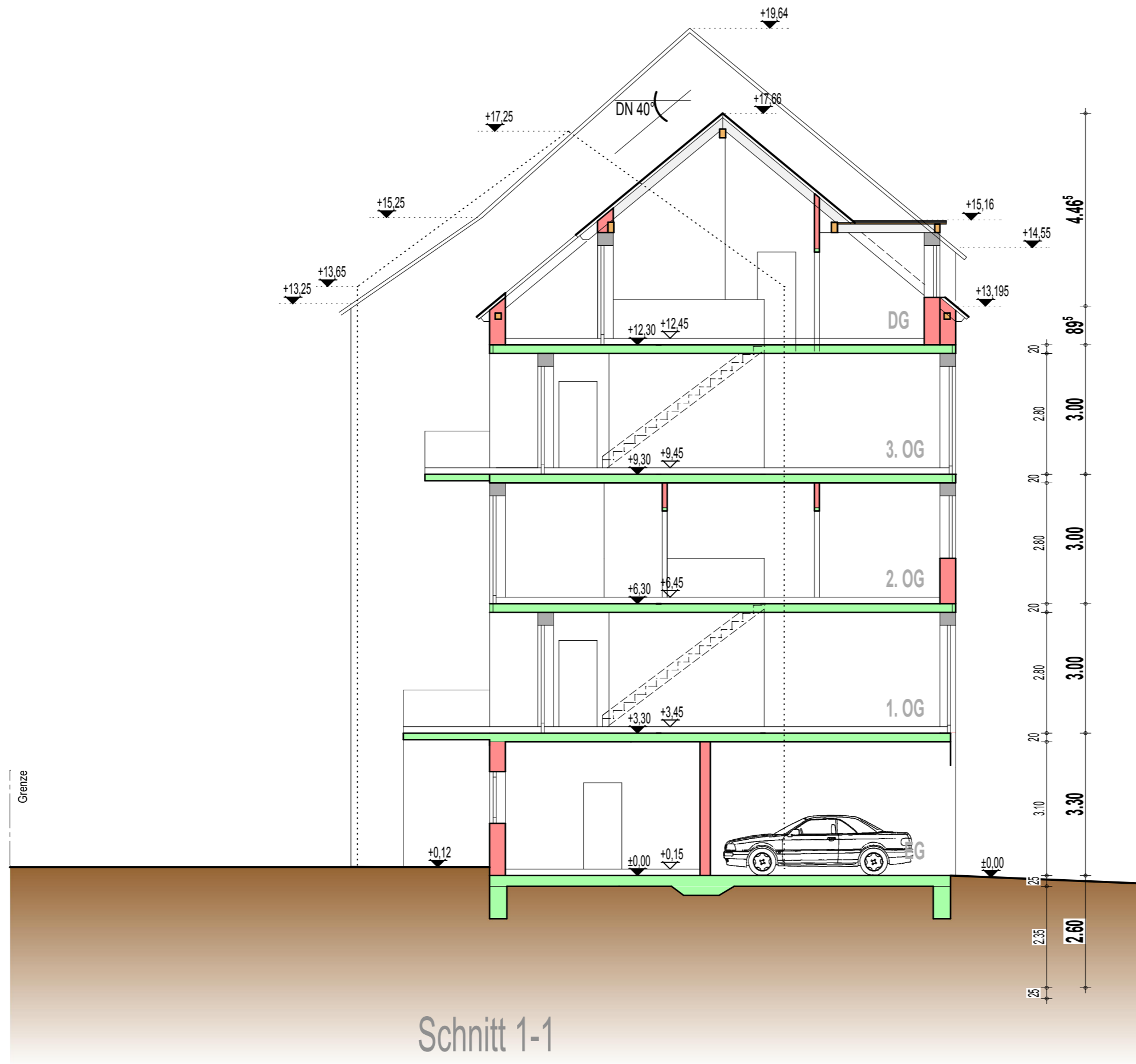
bearbeiter:  
A. Baumann

planformat:  
DIN A3

bauherr:

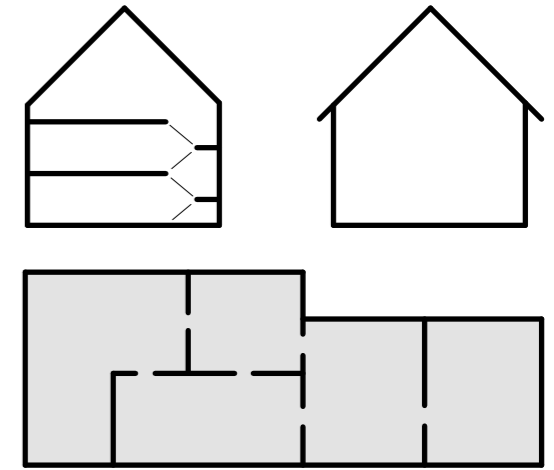
architekt:

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



Schnitt 1-1

# Entwurf



proj. nr.:  
606-2020

plan nr.:  
16 Variante 1

bauherr:  
Optimalhaus GmbH  
Käppele 7  
77797 Ohlsbach

bauvorhaben:  
Neubau eines Wohnhauses mit 4 WE  
Turnhallestraße 8  
77654 Offenburg

bauteil:  
**Nordansicht**

maßstab:  
1/100

datum:

bearbeiter:  
A. Baumann

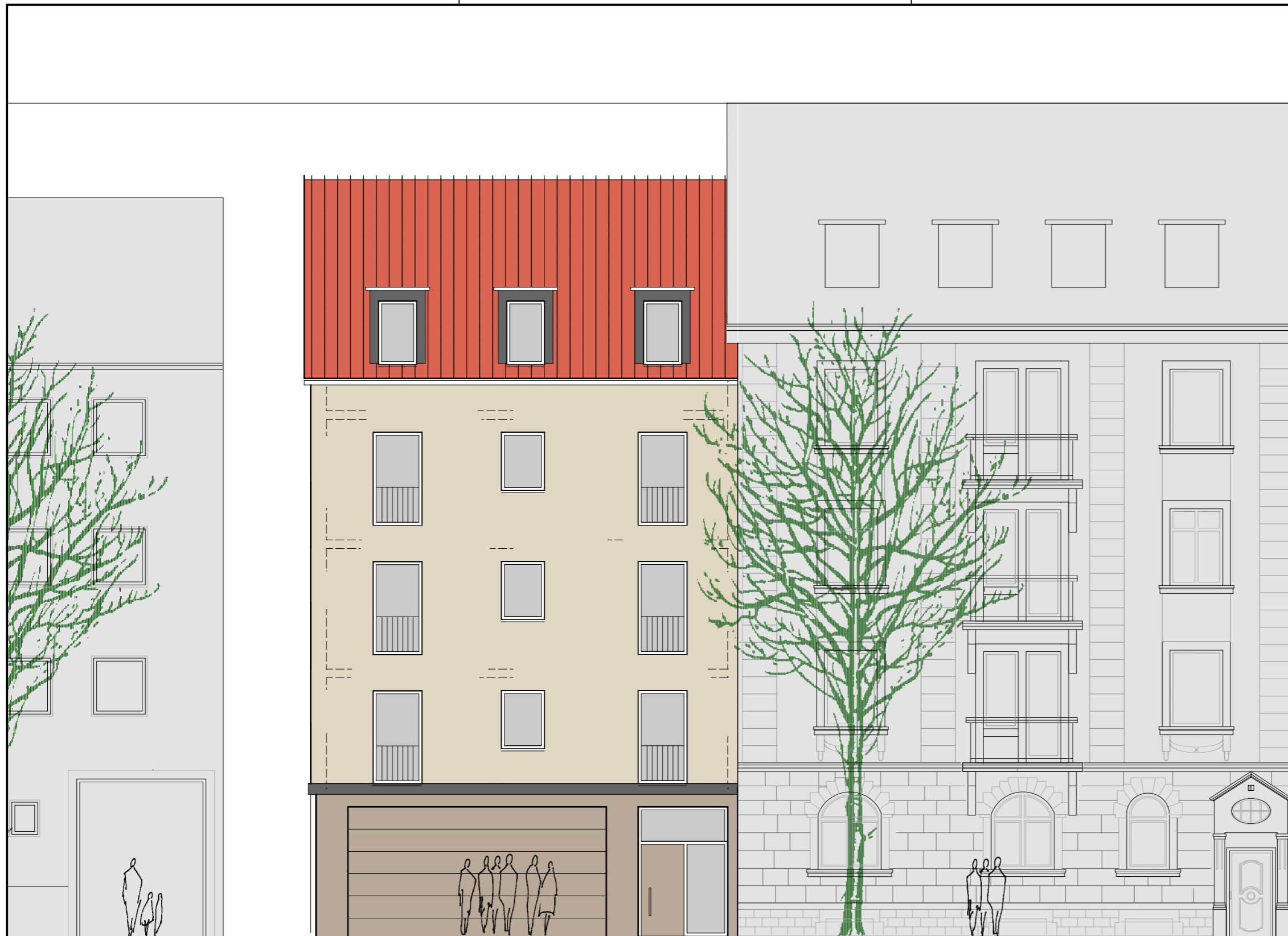
planformat:  
DIN A3

bauherr:

architekt:

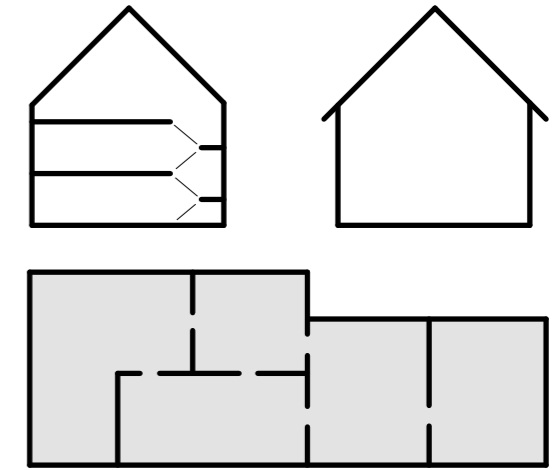
Handwritten signature of Daniel Suhm.

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

# Entwurf



proj. nr.:  
606-2020

plan nr.:  
16 Variante 2

bauherr:  
Optimalhaus GmbH  
Käppele 7  
77797 Ohlsbach

bauvorhaben:  
Neubau eines Wohnhauses mit 4 WE  
Turnhallestraße 8  
77654 Offenburg

bauteil:  
**Nordansicht**

maßstab:  
1/100

datum:

bearbeiter:  
A. Baumann

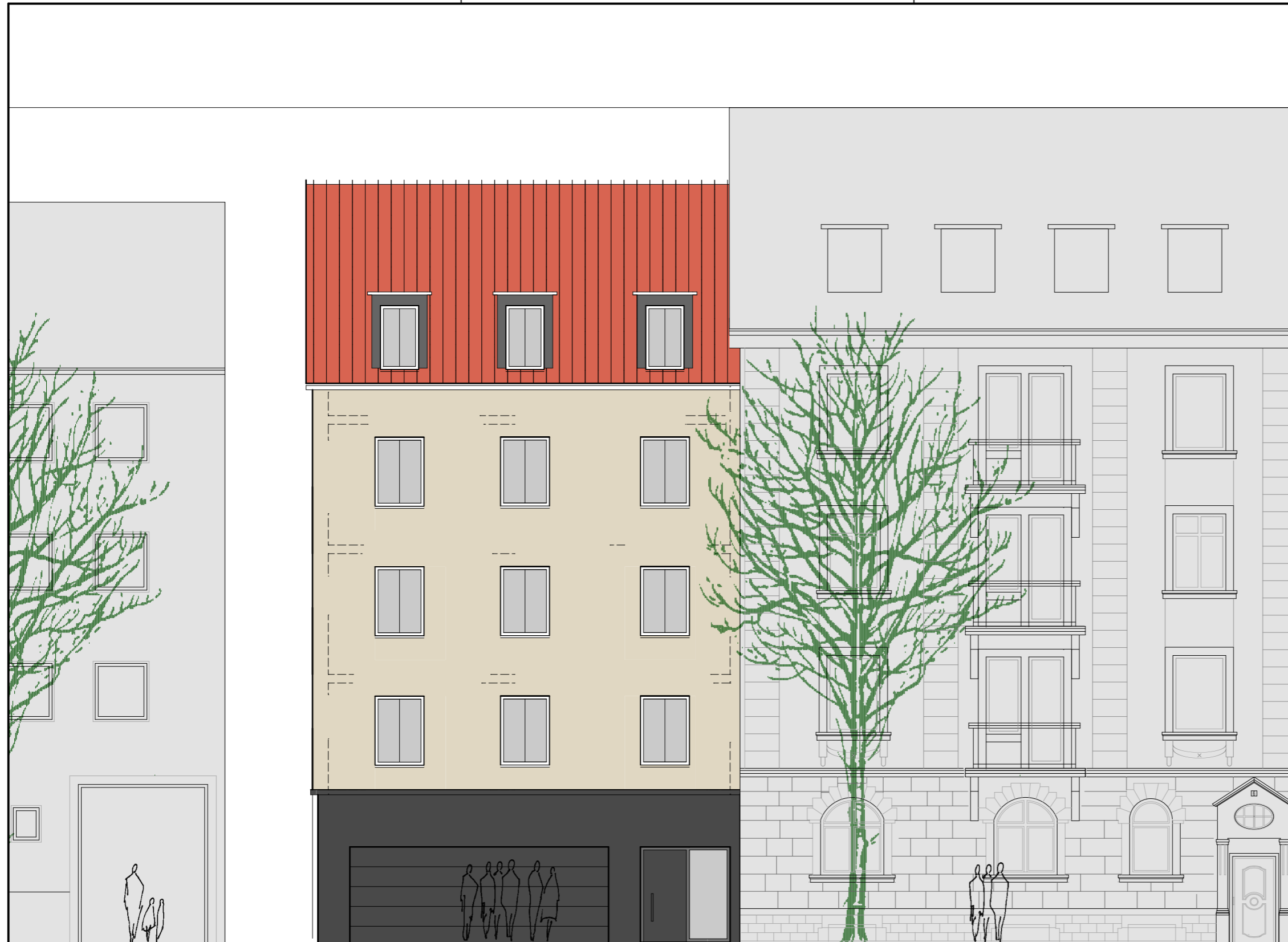
planformat:  
DIN A3

bauherr:

architekt:

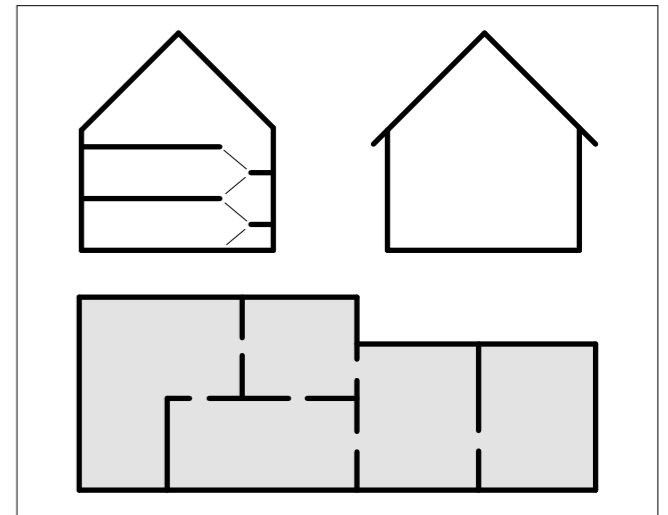
Handwritten signature of Daniel Suhm.

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

# Entwurf



proj. nr.:  
606-2020

plan nr.:  
17 Variante 1

bauherr:  
Optimalhaus GmbH  
Käppele 7  
77797 Ohlsbach

bauvorhaben:  
Neubau eines Wohnhauses mit 4 WE  
Turnhallestraße 8  
77654 Offenburg

bauteil:  
**Ostansicht**

maßstab:  
1/100

datum:  
14.02.2022

bearbeiter:  
A. Baumann

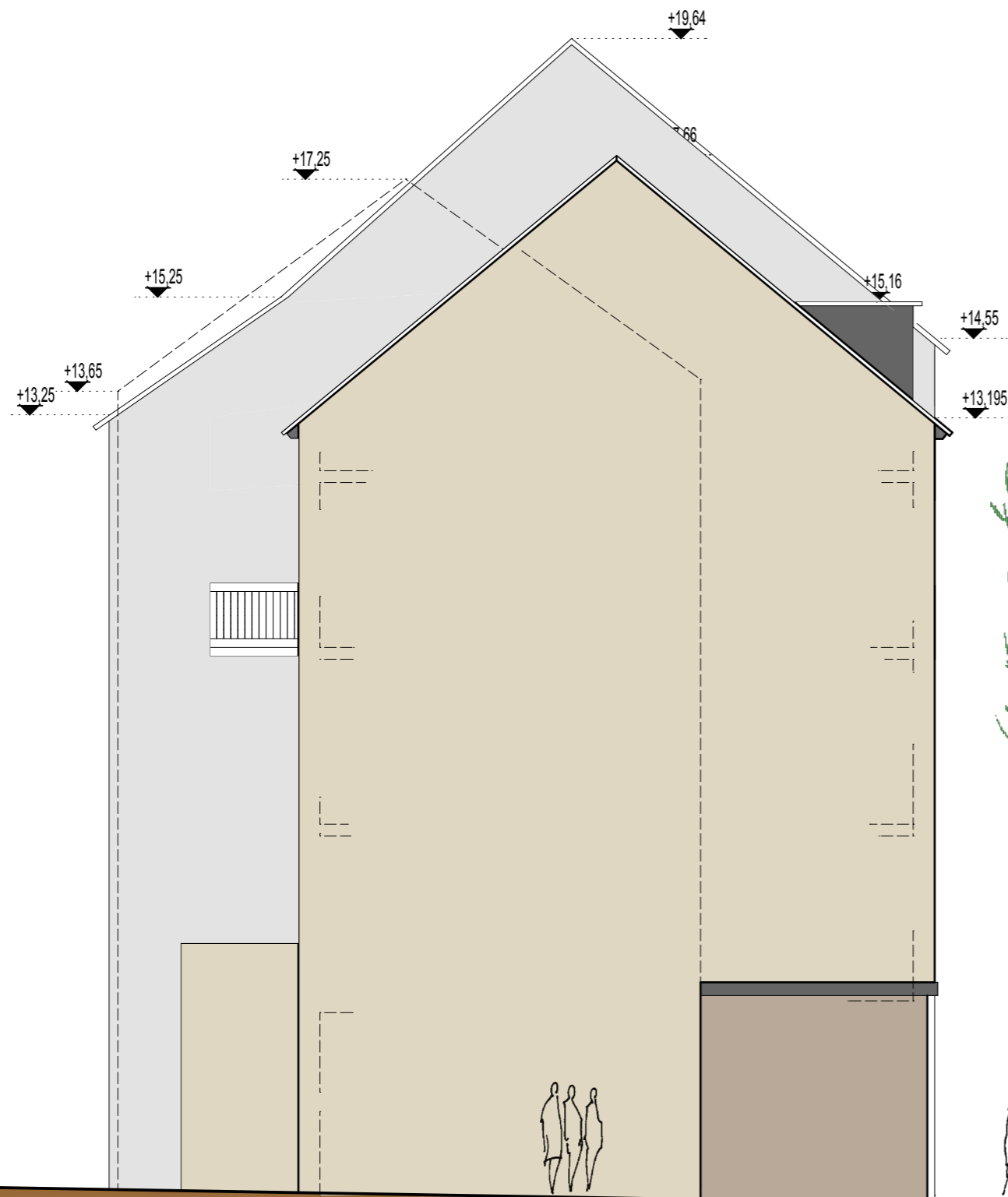
planformat:  
DIN A3

bauherr:

architekt:

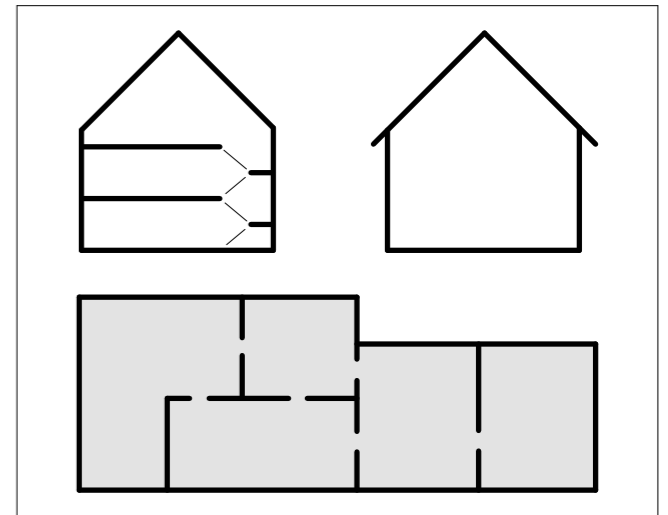
Handwritten signature of Daniel Suhm.

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

# Entwurf



proj. nr.:  
606-2020

plan nr.:  
17 Variante 2

bauherr:  
Optimalhaus GmbH  
Käppele 7  
77797 Ohlsbach

bauvorhaben:  
Neubau eines Wohnhauses mit 4 WE  
Turnhallestraße 8  
77654 Offenburg

bauteil:  
**Ostansicht**

maßstab:  
1/100

datum:  
14.02.2022

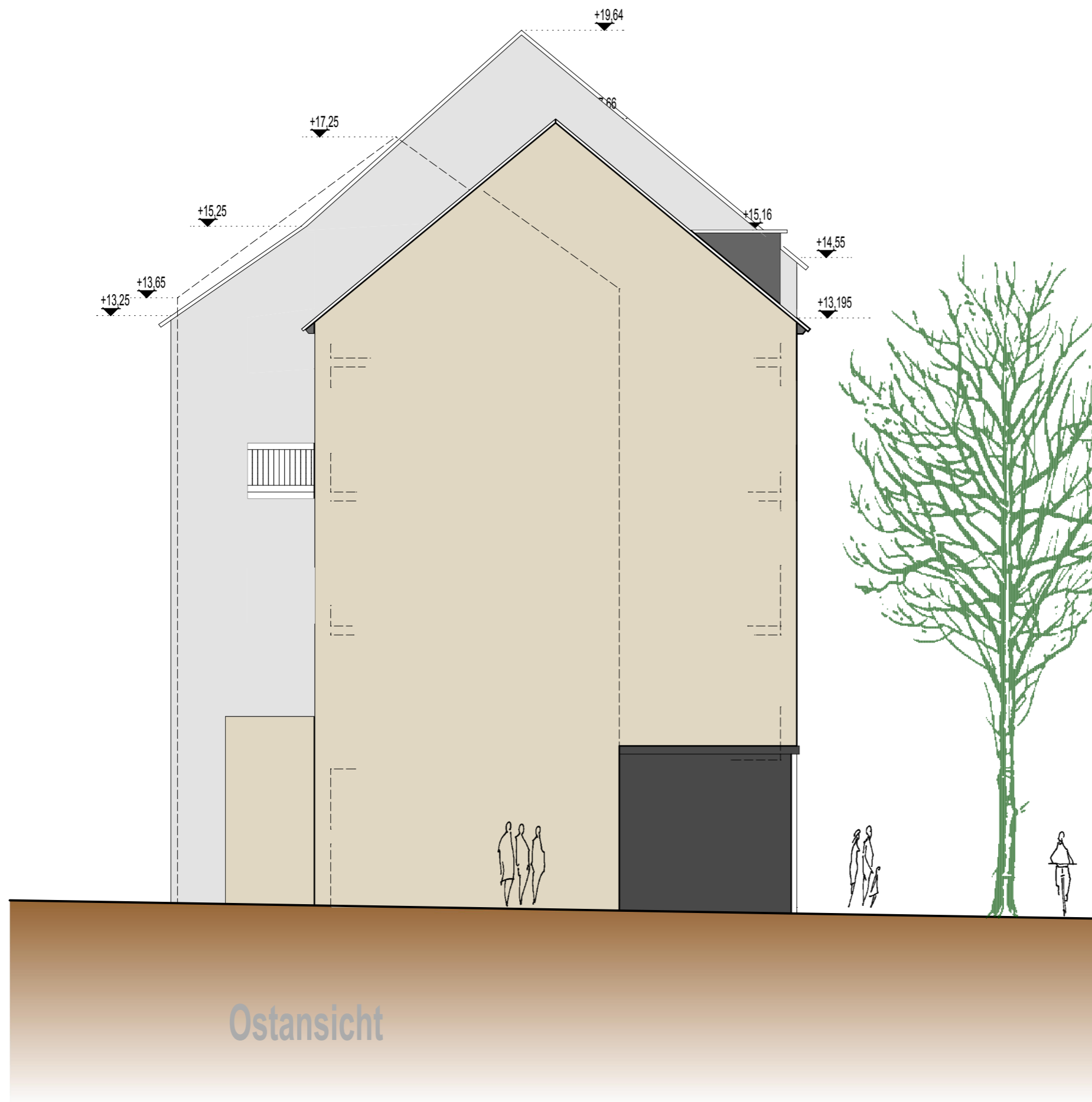
bearbeiter:  
A. Baumann

planformat:  
DIN A3

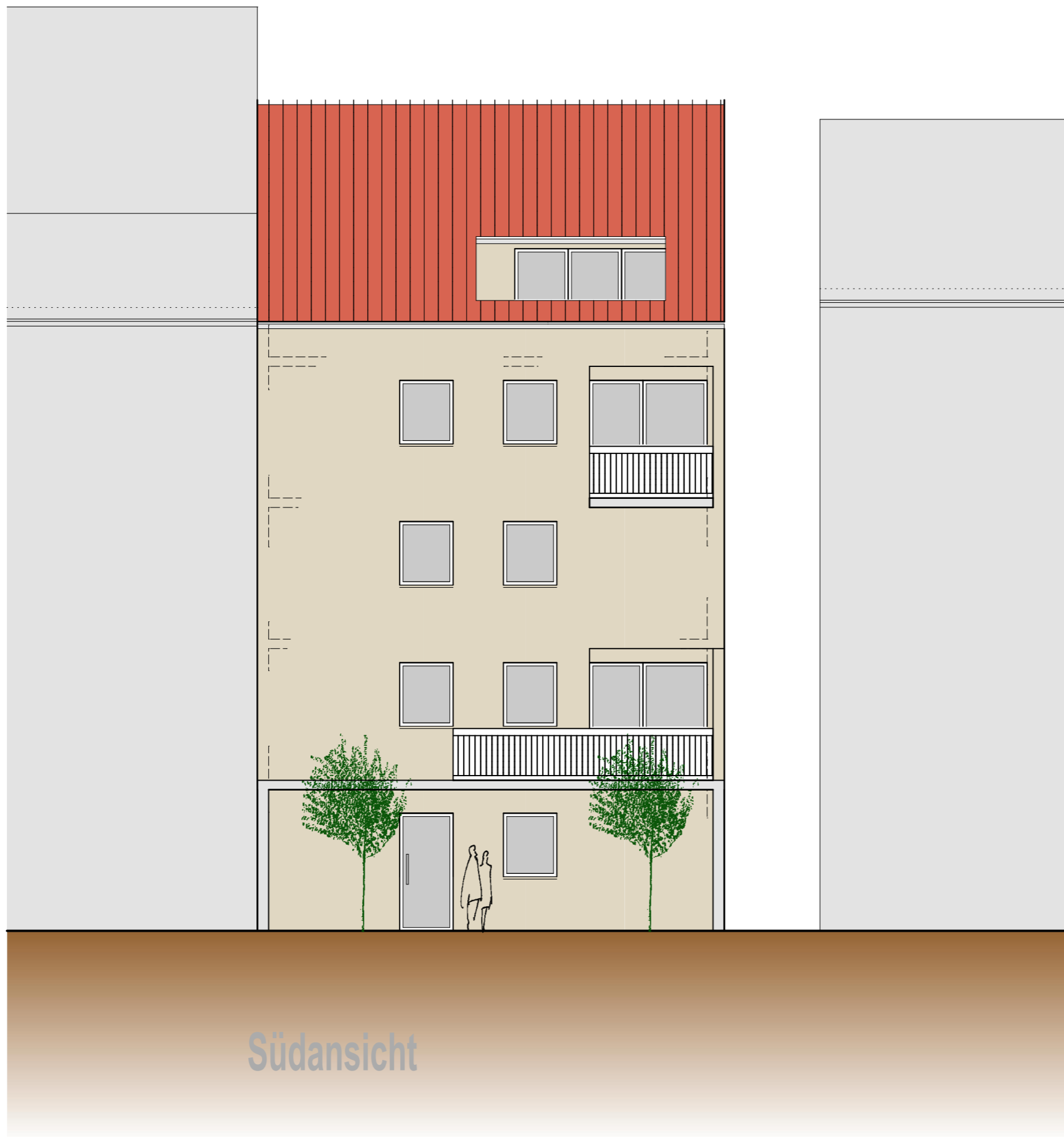
bauherr:

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

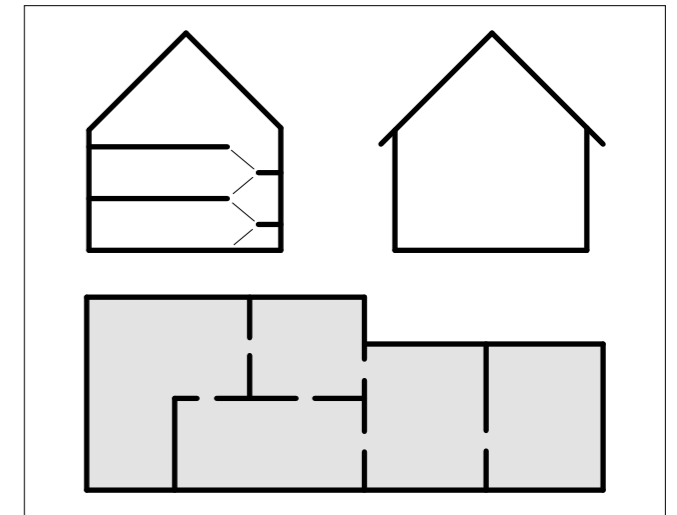


Ostansicht



Südansicht

# Entwurf



proj. nr.:  
606-2020

plan nr.:  
18

bauherr:  
Optimalhaus GmbH  
Käppele 7  
77797 Ohlsbach

bauvorhaben:  
Neubau eines Wohnhauses mit 4 WE  
Turnhallestraße 8  
77654 Offenburg

bauteil:  
**Südansicht**

maßstab:  
1/100

datum:

bearbeiter:  
A. Baumann

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