

SITZUNGSVORLAGE

Öffentlich

für den Gestaltungsbeirat Nr. 38

am 12.03.2026

1. Bauvorhaben:

Wohngebäude
Friedrichstraße 11

2. Bauherr:

Projektbau Freiburg GmbH, Benzstraße 22, 79232 March-Hugstetten

3. Beschreibung des Vorentwurfs

Die Fa. Projektbau Freiburg plant die Errichtung eines viergeschossigen Wohngebäudes im Bereich des Gründerzeitviertels der Oststadt. Das Vorhaben wurde bereits im Gestaltungsbeirat am 13.11.2025 behandelt. Die vollständigen Empfehlungen des Gestaltungsbeirats aus den vergangenen Beratungen sind den Protokollen der Sitzung zu entnehmen. Die wesentlichen Anregungen zur Überarbeitung bzw. Überprüfung aus der letzten Sitzung waren folgende:

- A. Im Fassadenbild sollte die vertikale Gestaltungsform der umgebenden Gründerzeitbebauung anstelle der vorgeschlagenen, sehr dominierenden Horizontalen zum Ausdruck kommen.
- B. Das Dach wurde in der vorgelegten Form als atypisches Element bewertet - es sollte die gesamte Gebäudelänge als ruhige "Satteldachhaube" überdecken und im Dialog der Fassade stehen.
- C. Zugunsten einer klaren Struktur und Proportion sollten die überdimensionierten Balkoneinschnitte in Richtung Straße entfallen und durch kleinere Loggien ersetzt werden, die sich an der Breite der benachbarten Balkone orientieren.
- D. Der Gebäudesockel sollte mit den darüber liegenden Geschossen synchronisiert werden und sich lediglich in seiner Struktur und ggf. Farbwahl geringfügig abheben.

- E. Das Vorderhaus und das Hofgebäude sollten durch eine Fuge gestalterisch getrennt werden. Die Einfachheit des rückwärtigen Gebäudeteils sollte insgesamt ruhig und kubisch einfach fortgesetzt und mit dem Gebäudeteil an der Friedrichstraße synchronisiert werden.
- F. Die Erschließung sollte optimiert und im Freibereich weiter im Süden angeordnet werden.
- G. Um den ursprünglichen, schönen Charakter des Werkstatt-Gebäudes zu erhalten und zu stärken, ist ein subtilerer Umgang mit der Substanz erforderlich mit einer Verringerung der Wohneinheiten sowie einer Beibehaltung der jetzigen Fensteranordnung und Formate und der Verzicht auf einen großformatigen Balkon.
- H. Der innere, positiv aufgenommene baumbestandene begrünte Freiraum kann in den Augen des Gestaltungsbeirats bis zur Straße fortgeführt werden.
- I. Die Tiefgarage wird in ihrer Anordnung begrüßt, wenngleich die Ein- und Ausfahrt so gelegt werden sollte, dass der Erhalt des vorhandenen Straßenbaums gewährleistet ist.
- J. Die Fläche der Tiefgarage sollte verringert werden, um die Grundstücksversiegelung zu reduzieren und mehr bodengebundene Bepflanzung zu ermöglichen. 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.

4. Umsetzung der Empfehlungen

Zu A: Das Fassadenbild der umgebenden Gründerzeitbebauung wurde im Entwurf stärker aufgenommen und die horizontalen Elemente wurden weiter reduziert.

Zu B: Für das Dach werden zwei Varianten vorgeschlagen:

1. Das Satteldach, welches die umgebende Bebauung aufgrund der Gebäudetiefe weit überragt und im Süden von der Außenfassade zurückspringt.
2. Ein Attikageschoss mit Flachdach, welches sich gestalterisch zurücknimmt und sich in den baulichen Kontext einfügt.

Zu C: Die überdimensionierten Balkoneinschnitte in Richtung Straße wurden durch kleinere Loggien ersetzt.

Zu D: Der Gebäudesockel wurde stärker auf die darüber liegenden Geschosse abgestimmt. Die Fassade der Erdgeschosszone wird gestalterisch betont.

Zu E: Das Vorderhaus und das Hofgebäude wurden durch eine Fuge gestalterisch getrennt.

Zu F: Die Erschließung wurde optimiert und im Freibereich weiter im Süden angeordnet.

Zu G: Der Eingriff in das überlieferte Fassadenbild des historischen Werkstatt-Gebäudes wurde reduziert. Anstatt sieben Wohnungen sind nun vier geplant.

Zu H: Der baumbestandene begrünte Freiraum im Innenhof wird mit einer ergänzenden Baumpflanzung zur Friedrichstraße hin betont.

Zu I: Die Tiefgarageneinfahrt berücksichtigt nun die vorhandene Baumpflanzung im öffentlichen Raum.

Zu J: Die Fläche der Tiefgarage wurde verringert.

5. Städtebauliche Beurteilung

Von städtischer Seite wird die Bebauung der Baulücke mit einem Wohngebäude in der Friedrichstraße 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:

- Fassadengliederung und Dachgestaltung
- Werkstattgebäude – Integrität des Bestandsgebäudes

6. Planungsrechtliche Beurteilung

Das Grundstück Friedrichstraße 11 (Flst.-Nr.: 779/3) liegt innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 98 „Oststadt - B4 - Friedrichstraße-Nord“ (Rechtskraft 22.06.1984, es gilt die BauNVO 1977). Das Grundstück ist weitgehend unbebaut und unversiegelt und mit einigen Obstbäumen bestanden. Im hinteren Grundstücksteil befindet sich grenzständig zu zwei angrenzenden Nachbargrundstücken ein historisches Werkstattgebäude aus der Gründungszeit der Oststadt. Das Gebäude ist massiv gebaut mit einem Vollgeschoss und darüber liegenden steilen Pultdach mit Kniestock. Nach Überprüfung durch das Landesamt für Denkmalpflege handelt es sich allerdings nicht um ein Kulturdenkmal.

Der Bebauungsplan setzt für das Grundstück ein allgemeines Wohngebiet fest. Entlang der Friedrichstraße ist straßenbegleitend ein Baufenster mit zwingend vier Vollgeschossen festgesetzt als Anbau an die Brandwand des Bestandsgebäudes Friedrichstraße 9. Zum südlich anschließenden Grundstück, Friedrichstraße 13 ist eine 5,00 m breiter Abschnitt von Bebauung freizuhalten. Im Blockinnenbereich ist ein Baufenster im 90 Gradwinkel zum vorderen Baufenster mit zwei Vollgeschossen ausgewiesen. Die GRZ beträgt 0,5, die GFZ 1,8. Die festgesetzte Dachneigung beträgt 35-45 Grad entsprechend der im B-Plan dargestellten Firstrichtung. Für das Grundstück ist eine Tiefgarage festgesetzt, die für Neubaumaßnahmen notwendigen Stellplätze sind unterirdisch unterzubringen. Südlich des Baufensters ist im Blockinnenbereich eine „Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ (oberhalb einer Tiefgarage) festgesetzt. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Abstellräume, Stellplätze und Lagerplätze nicht zulässig. Eine abschließende planungsrechtliche

Prüfung erfolgt im Rahmen des Genehmigungsverfahrens.

7. Bauordnungsrechtliche Beurteilung

Die bauordnungsrechtliche Beurteilung erfolgt im Rahmen des Bauantragsverfahrens.

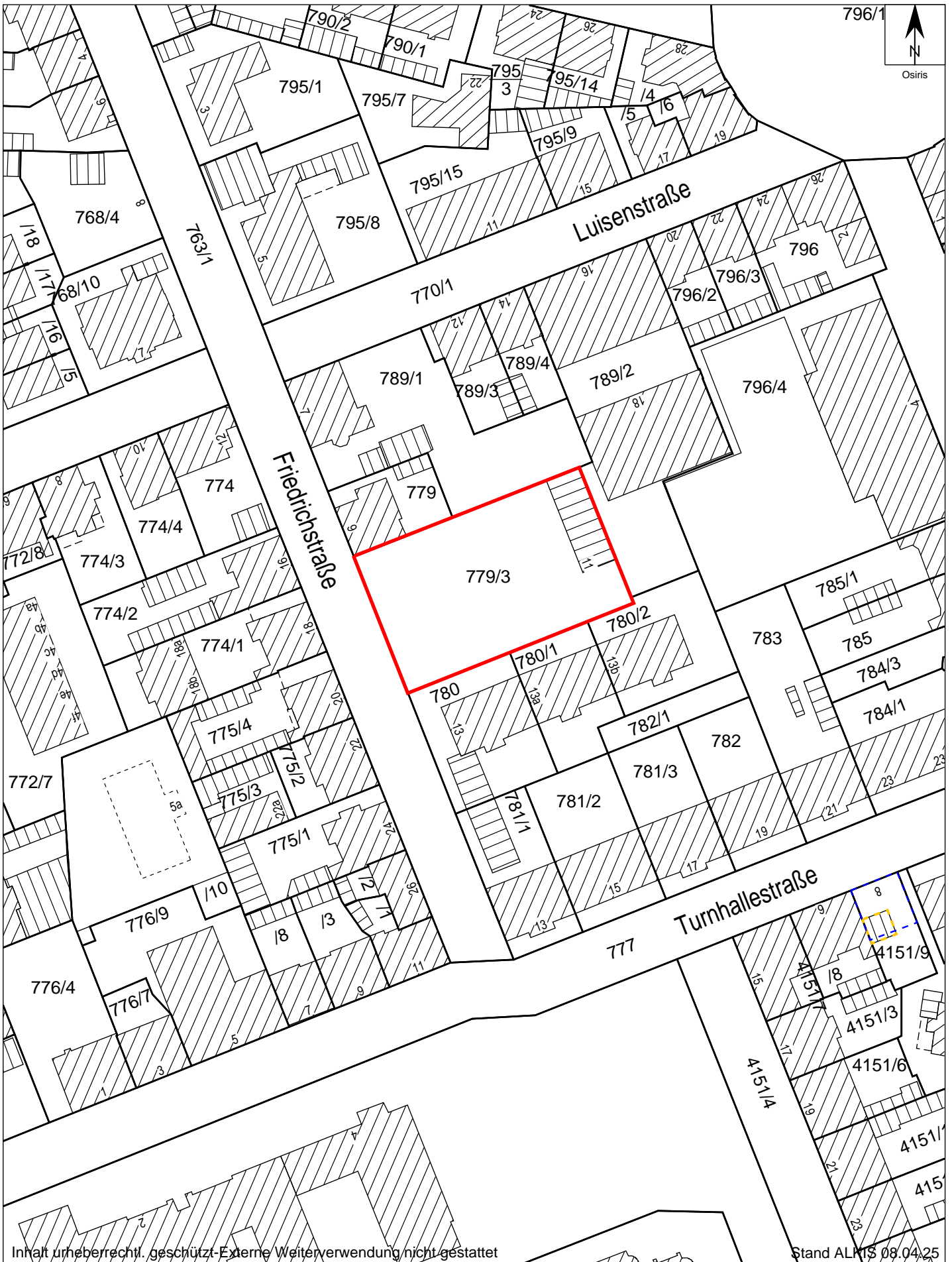
Anlagen: Stadtplan, Kataster, Luftbild, Schrägluftbild, Foto Werkstattgebäude
Projektbau Freiburg GmbH - Vorentwurf



Inhalt urheberrechtlich geschützt. Externe Weiterverwendung nicht gestattet

Stand ALKIS 08.04.25



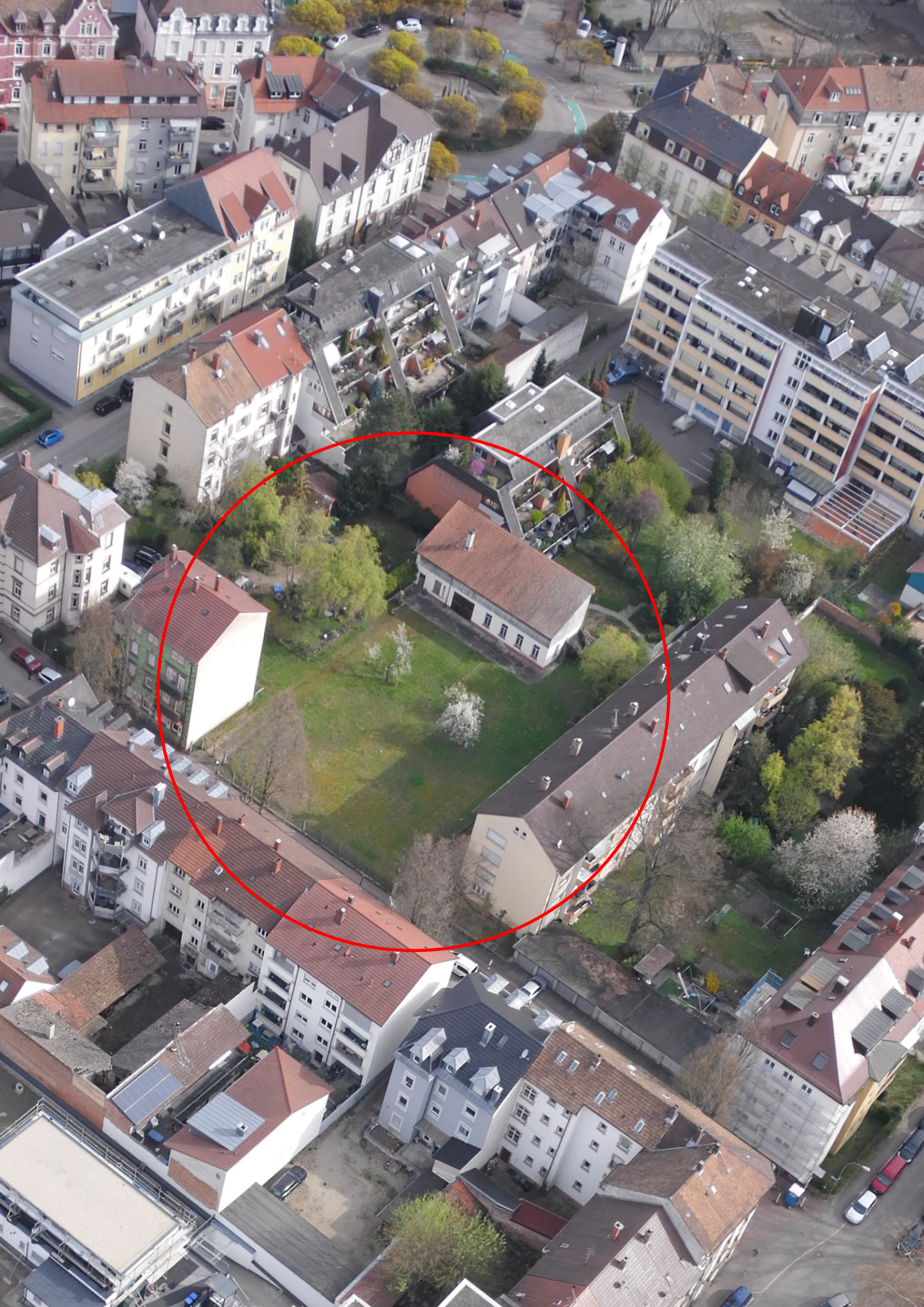


Inhalt urheberrechtl. geschützt - Externe Weiterverwendung nicht gestattet

Stand ALPIS 08.04.25







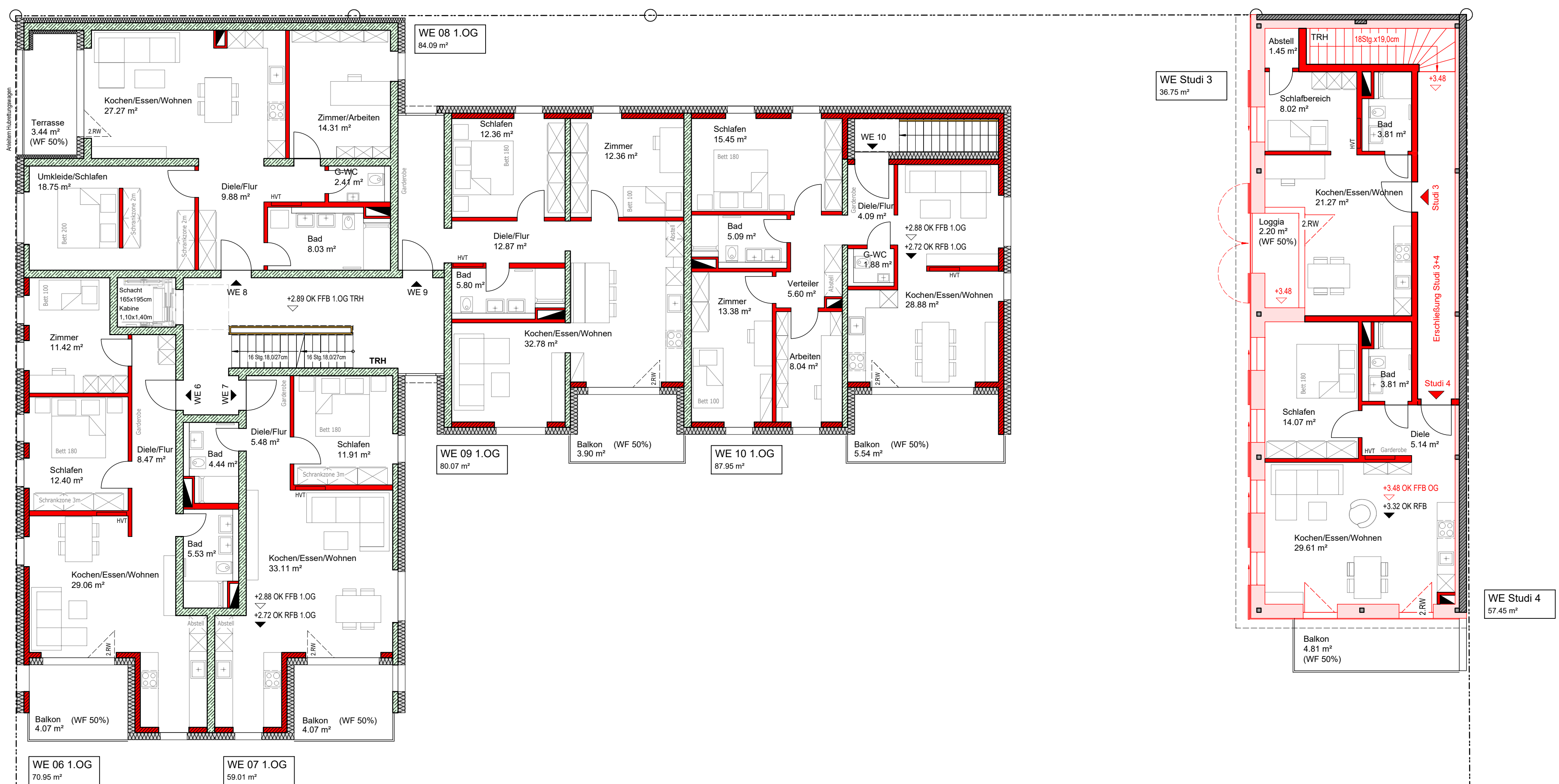
Historisches Werkstattgebäude



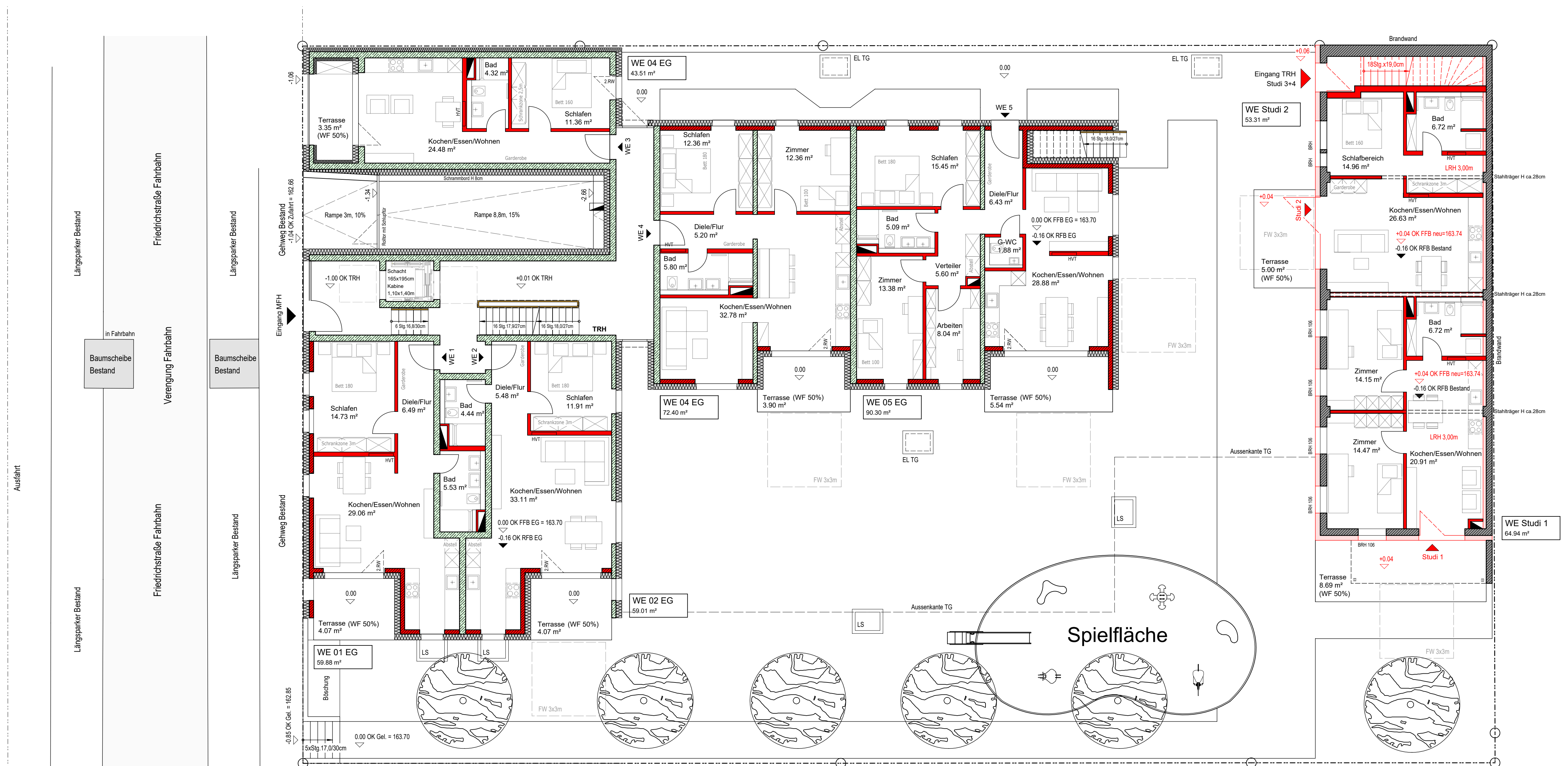
MFH Friedrichstraße 11

Wohnen in Offenburg

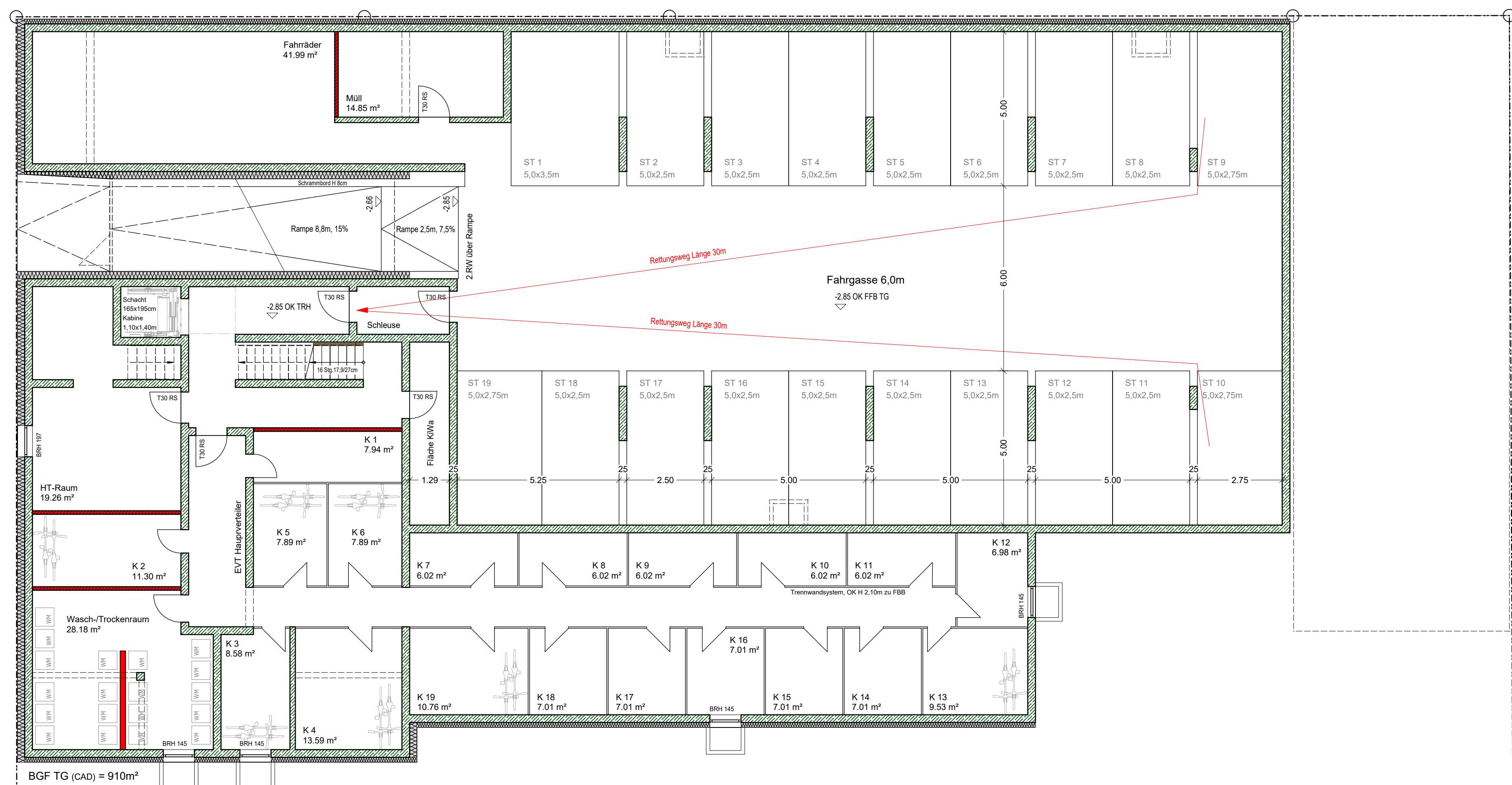
Grundrisse UG / Tiefgarage + Erdgeschoss + 1.Obergeschoss



Grundriss 1.OG
M 1/100



Grundriss EG + Außenanlagen_Rampe TG auf Baum Bestand abgestimmt
M 1/100



Grundriss UG / TG_Rampe TG auf Baum Bestand abgestimmt
M 1/100

Mehrfamilienhaus und Studentenwohnen in Offenburg

ein Projekt der Projektbau Freiburg GmbH

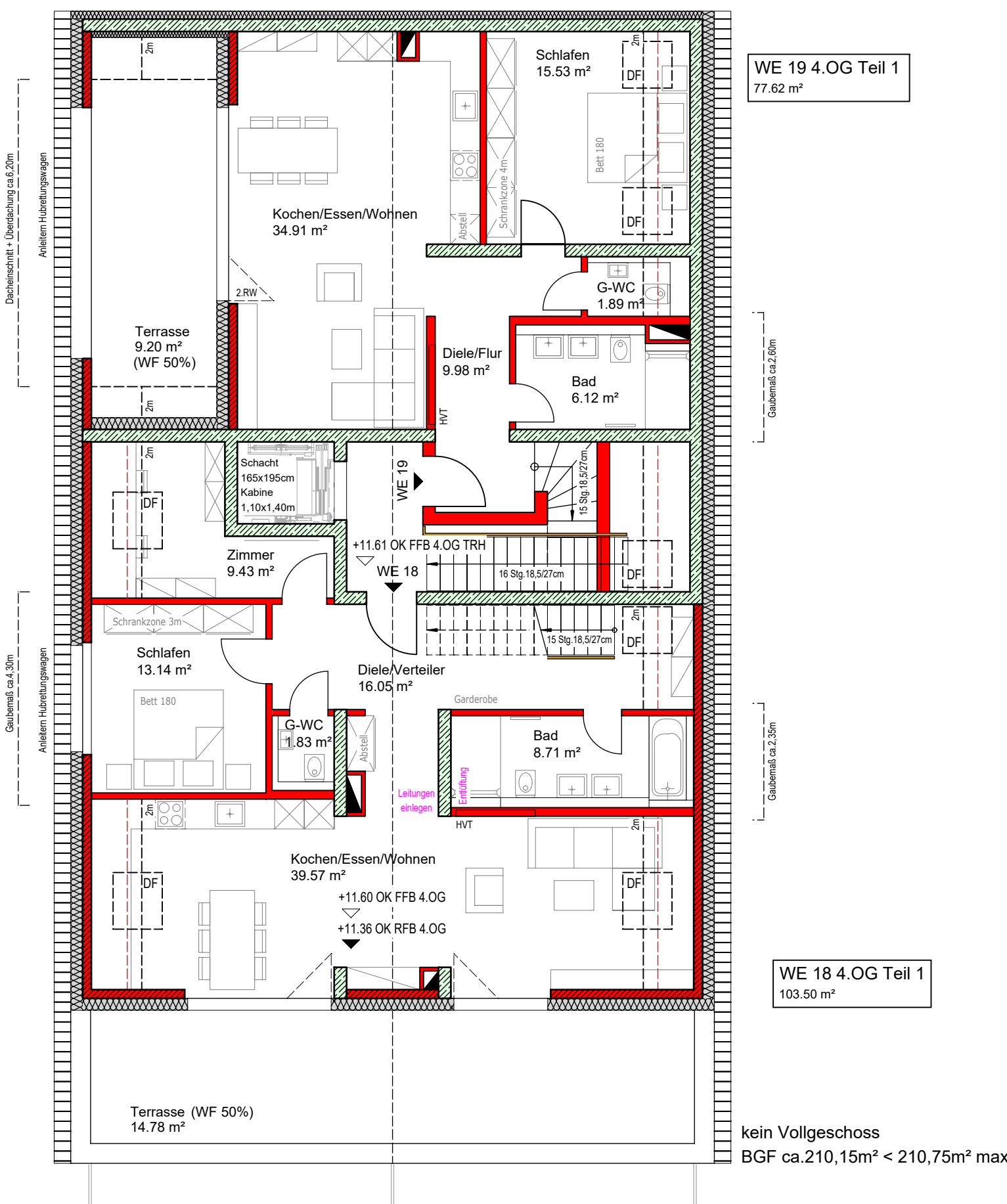


Plan 1 auf A0
Planstand 23.02.2026

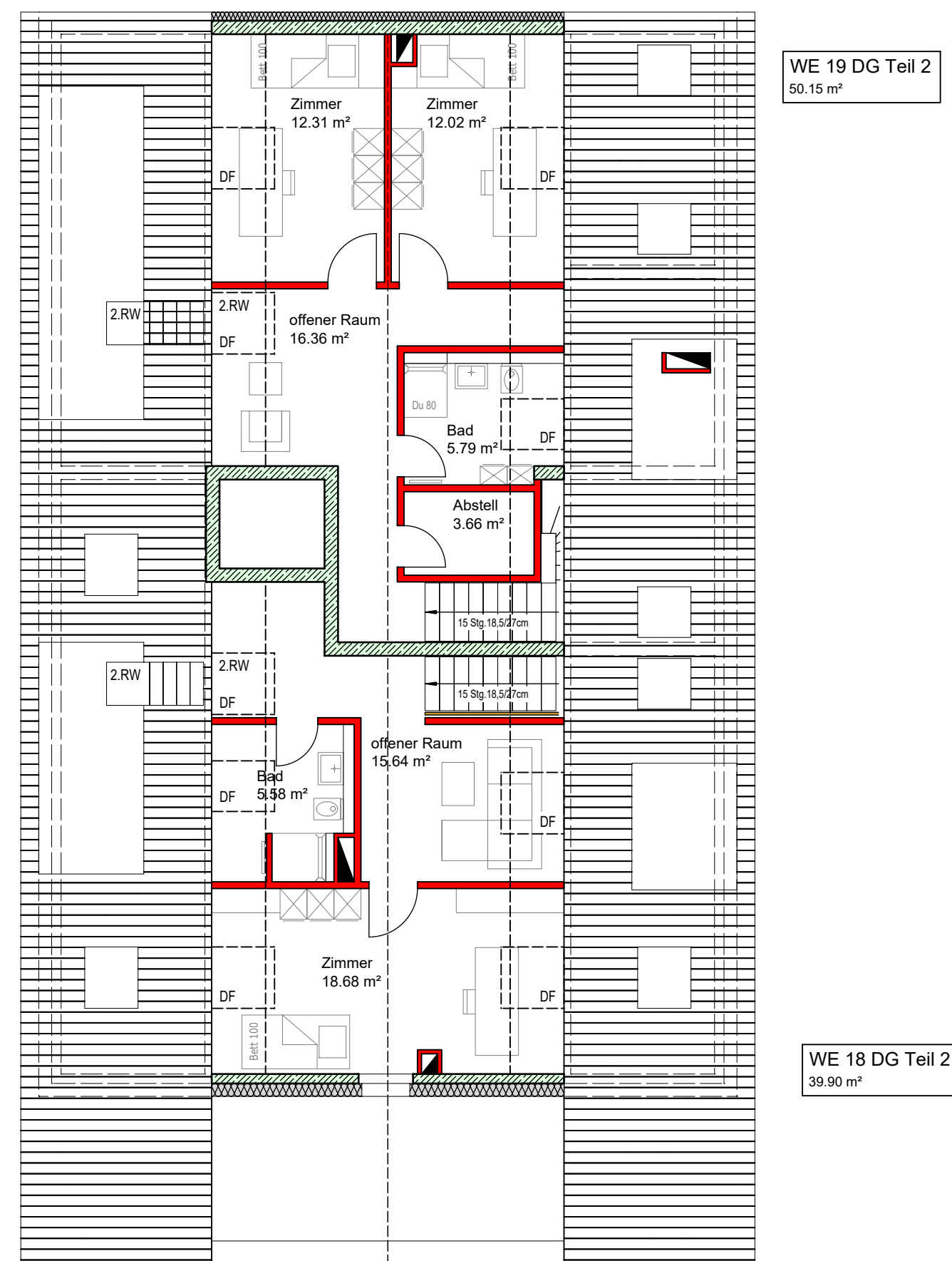
MFH Friedrichstraße 11

Wohnen in Offenburg

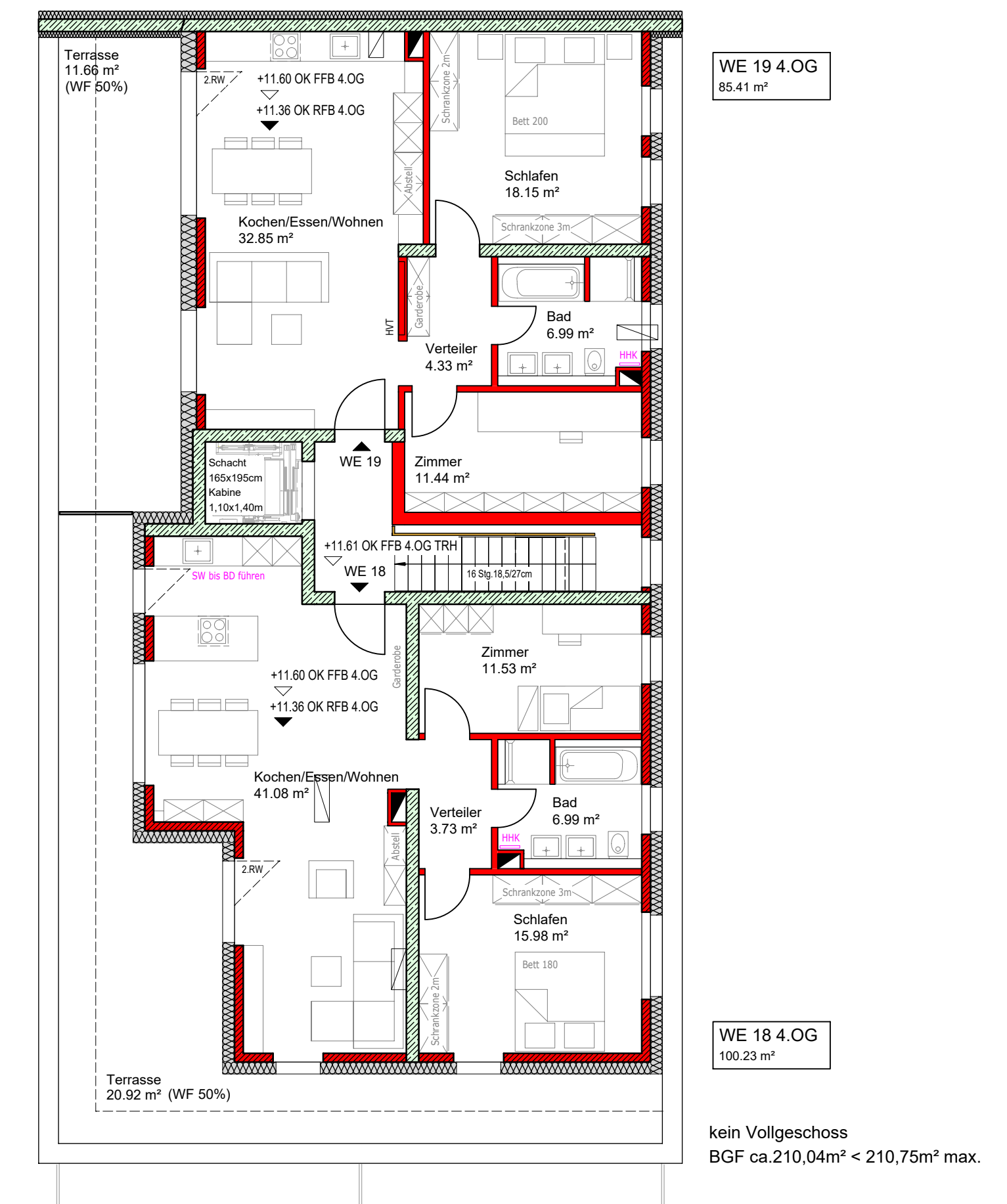
Varianten Dachgeschoss als Satteldach oder Flachdach



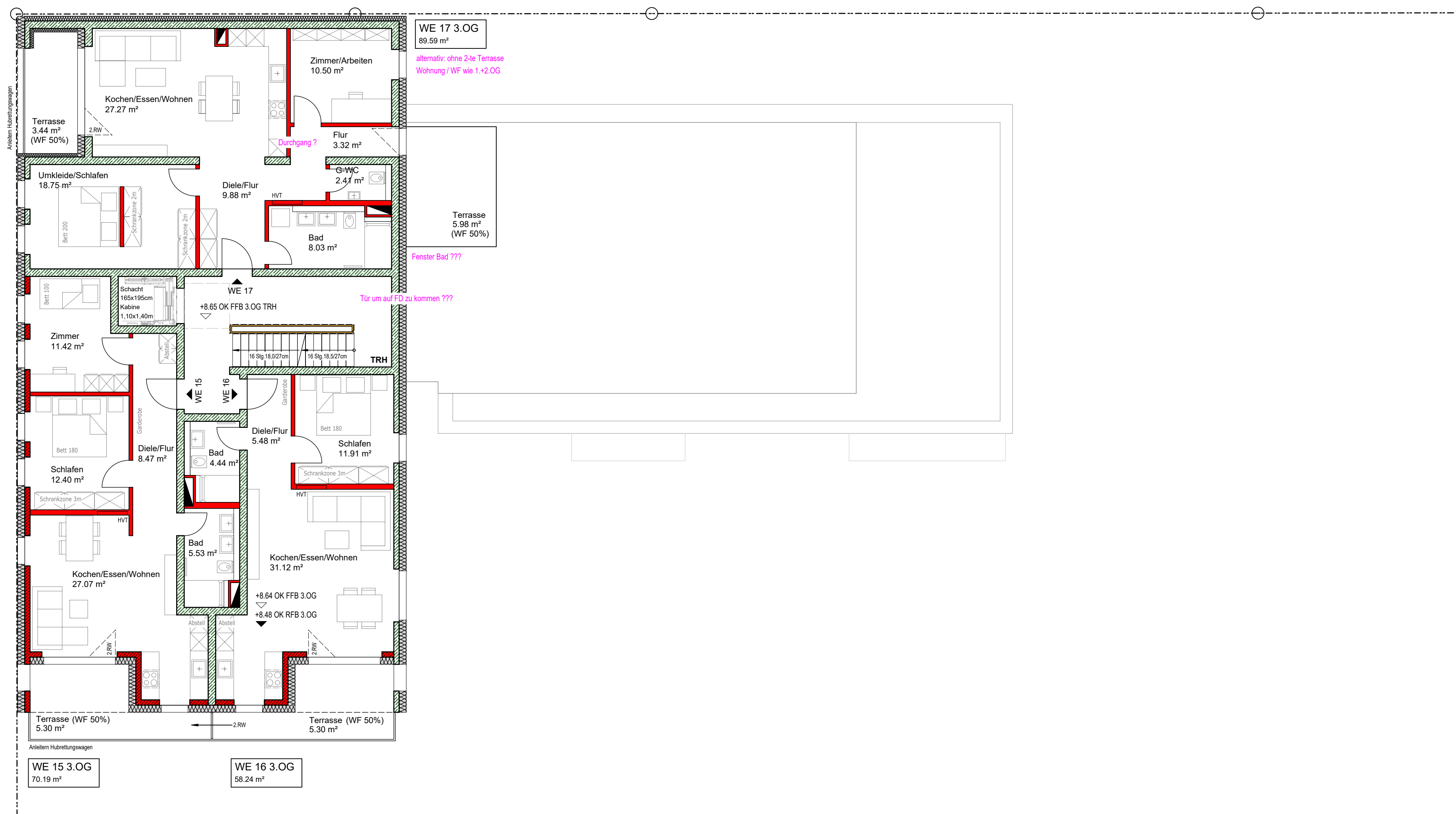
Grundriss 4.OG / DG_Variante eingetrichtertes Satteldach
M 1/100



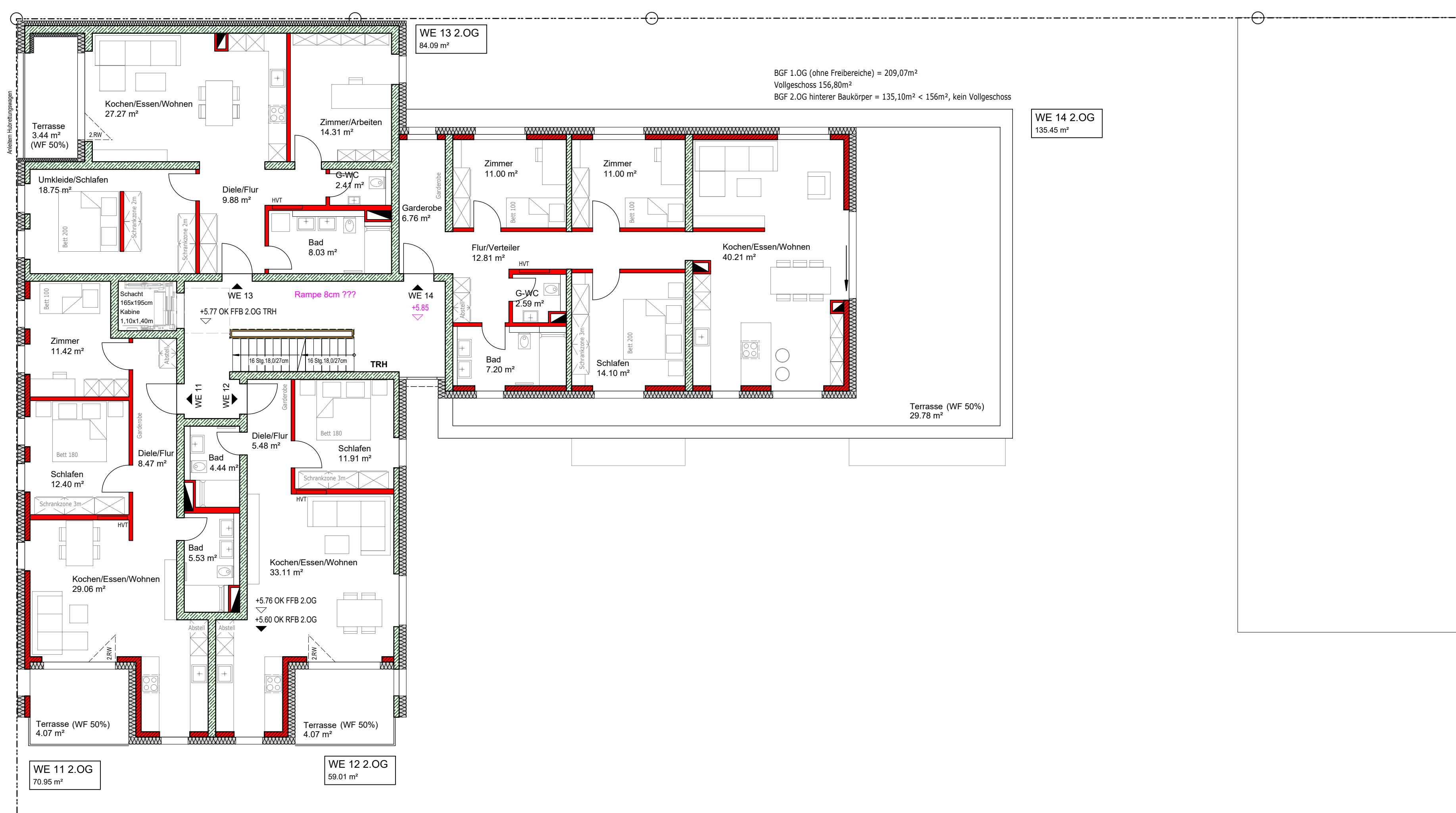
Grundriss Dachspitz_Variante eingetrichtertes Satteldach
M 1/100



Grundriss 4.OG / DG_Variante Flachdach
M 1/100



Grundriss 3.OG
M 1/100



Grundriss 2.OG
M 1/100

MFH Friedrichstraße 11

Wohnen in Offenburg

Varianten Dachgeschoss als Satteldach oder Flachdach



Perspektive 1b_Friedrichstraße 11
Variante eingerücktes Satteldach



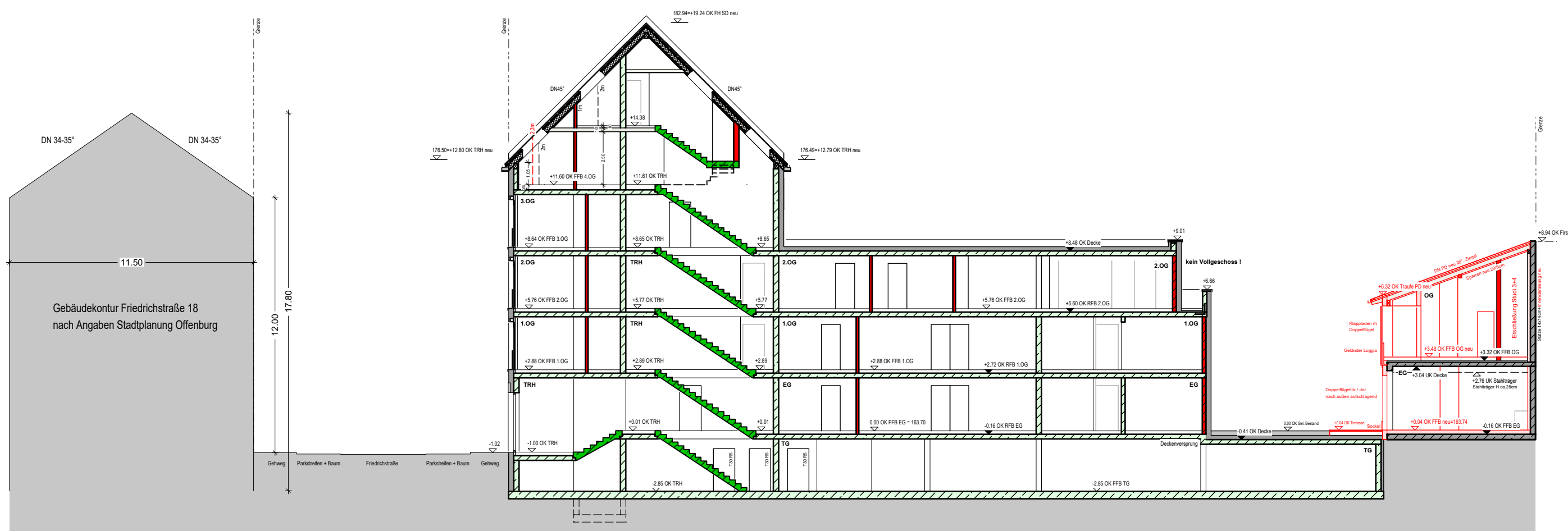
Perspektive 1d_Friedrichstraße 11
Variante Flachdach



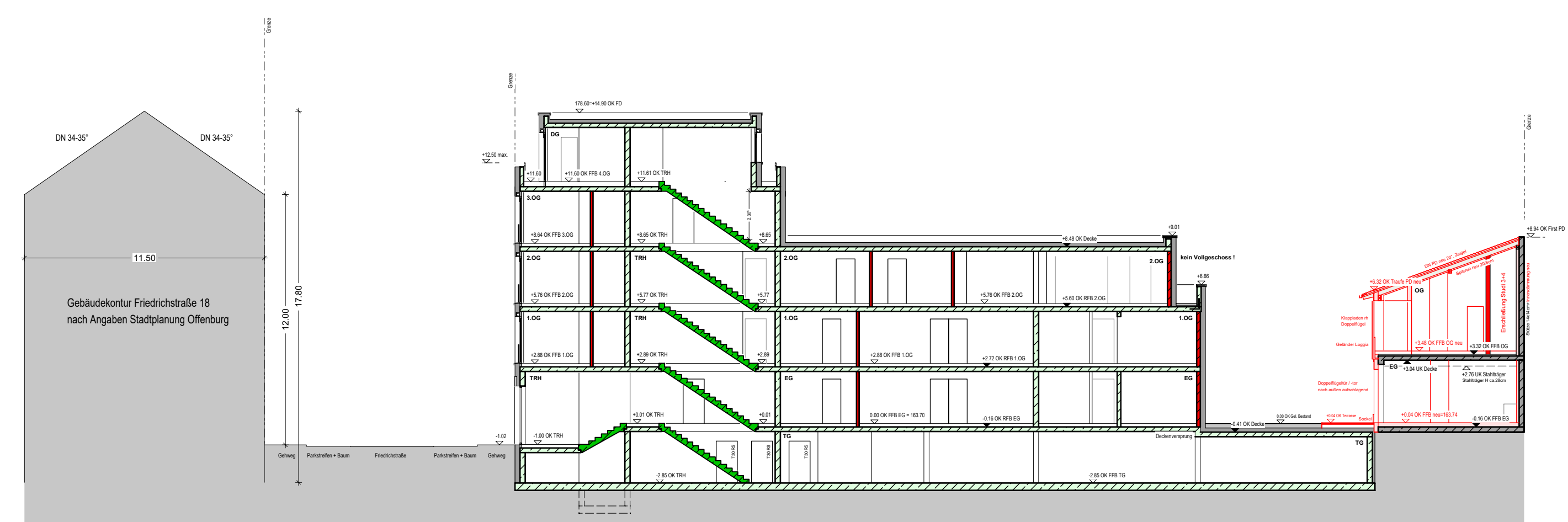
Perspektive 2b_Friedrichstraße 11
Variante eingerücktes Satteldach



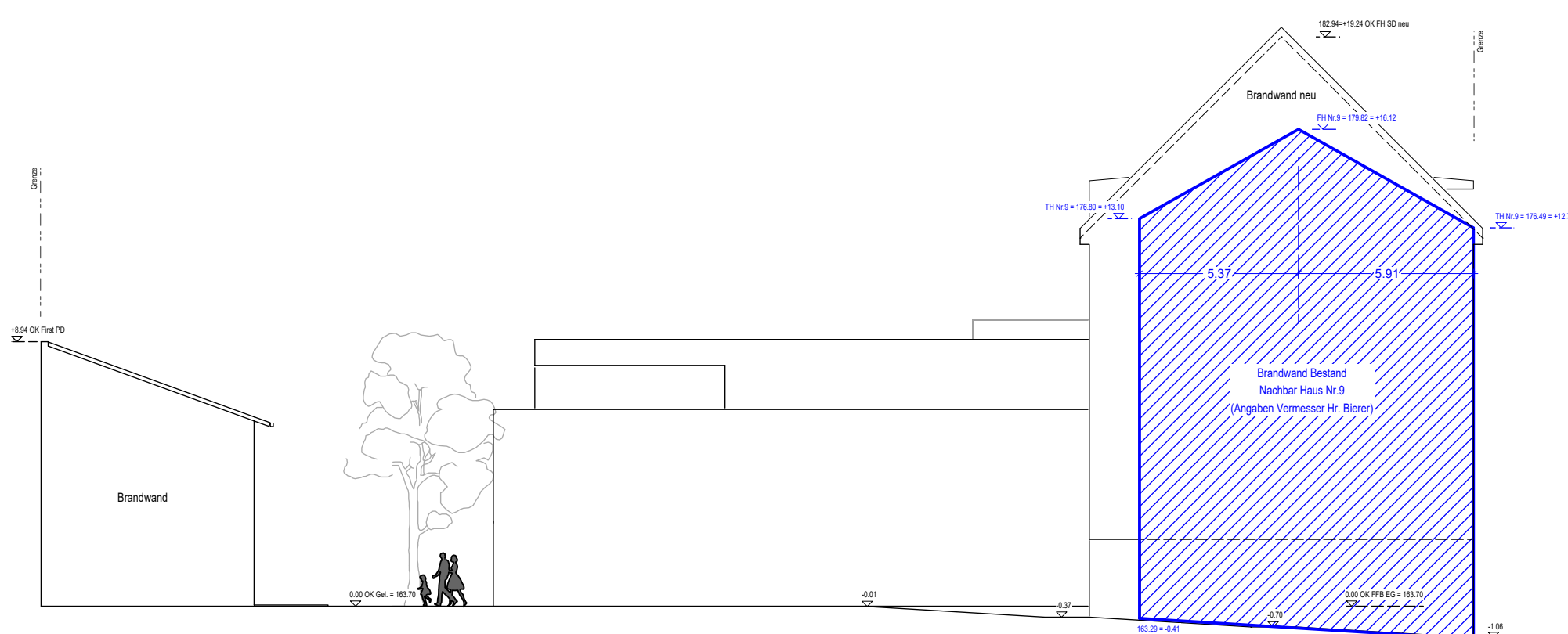
Perspektive 2d_Friedrichstraße 11
Variante Flachdach



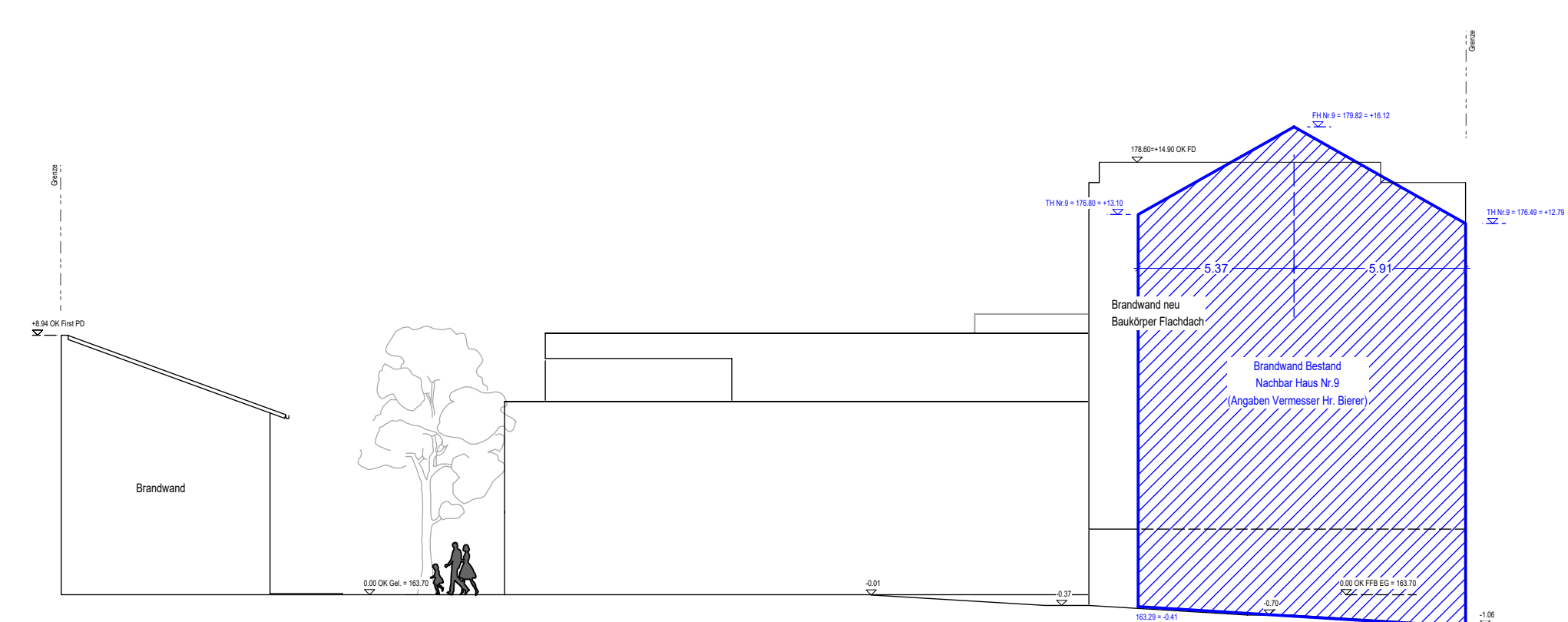
Schnitt Treppenhaus_Variante eingerücktes Satteldach
M 1/200



Schnitt Treppenhaus_Variante Flachdach
M 1/200



Ansicht Brandwand + Kontur Nachbargebäude_Variante eingerücktes Satteldach
M 1/200



Ansicht Brandwand + Kontur Nachbargebäude_Variante Flachdach
M 1/200



Ansicht Straßenseite_Variante eingerücktes Satteldach
M 1/200



Ansicht Straßenseite_Variante Flachdach
M 1/200

MFH Friedrichstraße 11

Wohnen in Offenburg

Umbau und Sanierung Grenzgebäude Bestand zu Studentenwohnen



Foto
Ansicht Süd Bestandsgebäude



Foto
Grenzwall Süd zu Nachbar



Foto
Teilsicht West Bestandsgebäude



Foto
Innen - Teilsicht West/Süd Bestandsgebäude



Foto
Innen Dachstuhl + Fassade West Bestandsgebäude



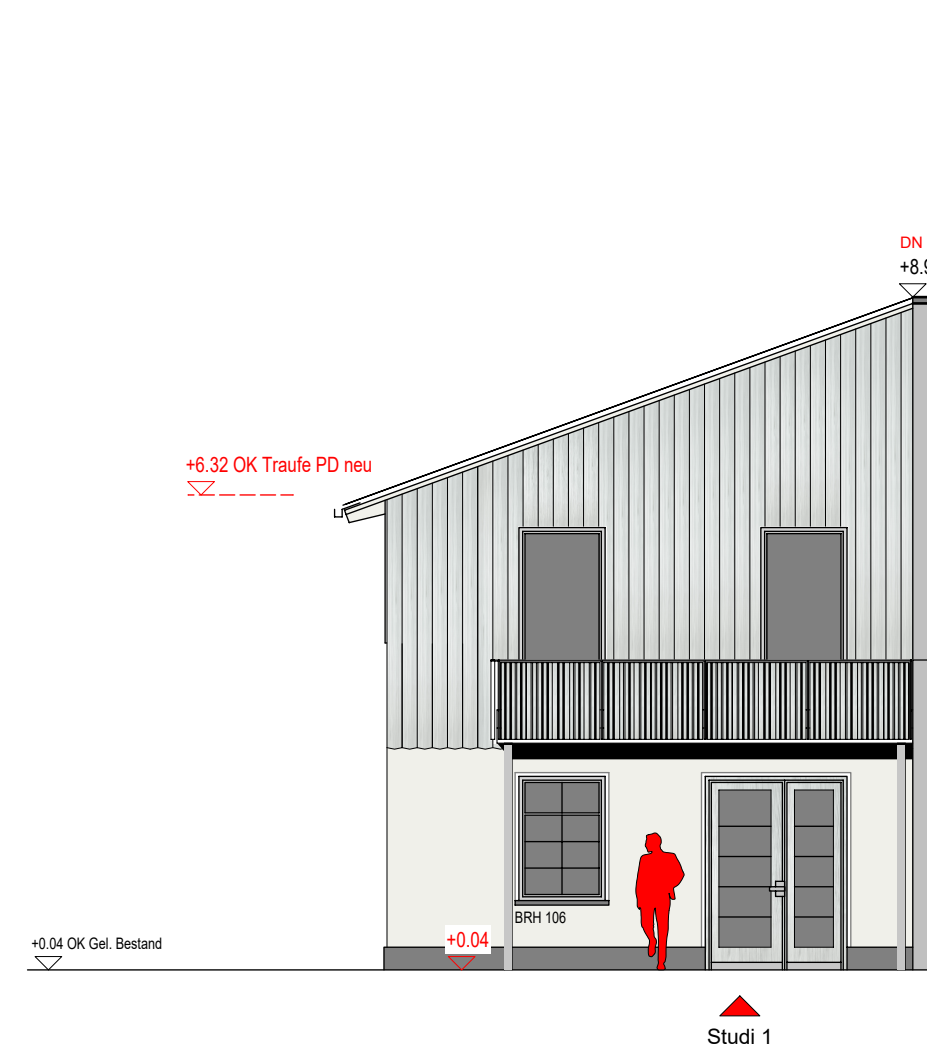
Foto
Innen Dachstuhl + Fassade West Bestandsgebäude



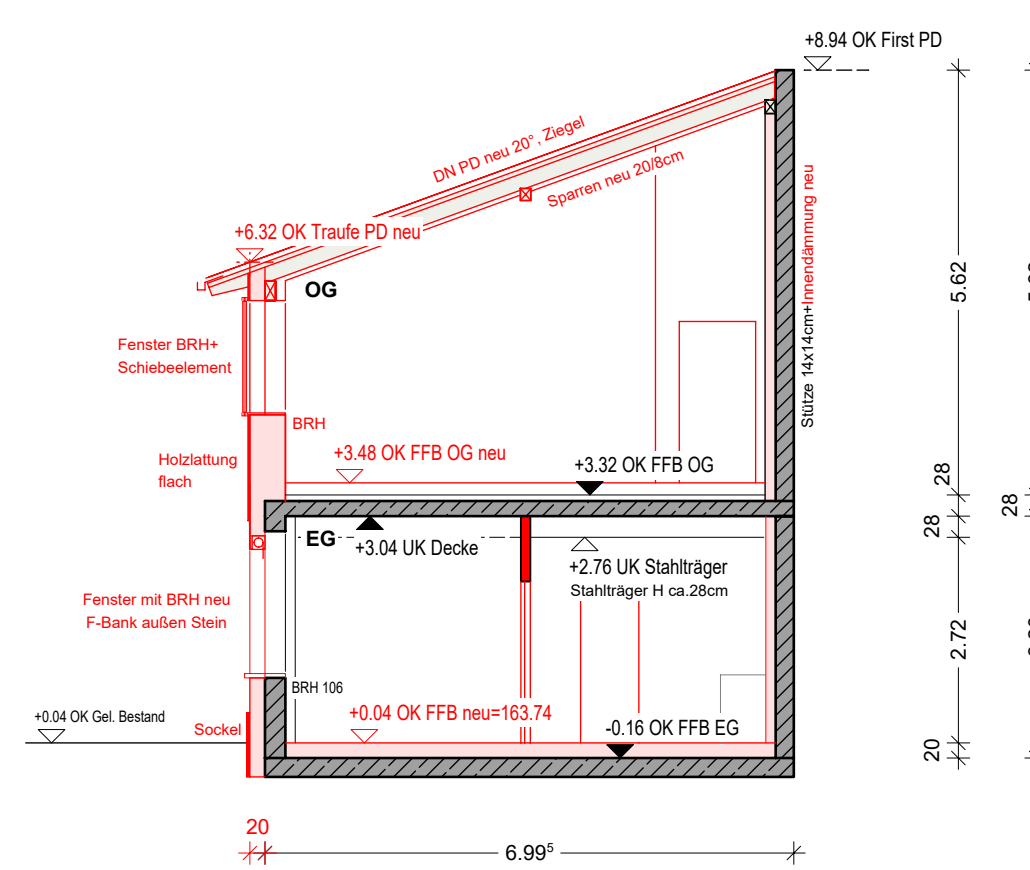
Ansicht West_Fassade OG offen_Umbau Studentenwohnen
M 1/100



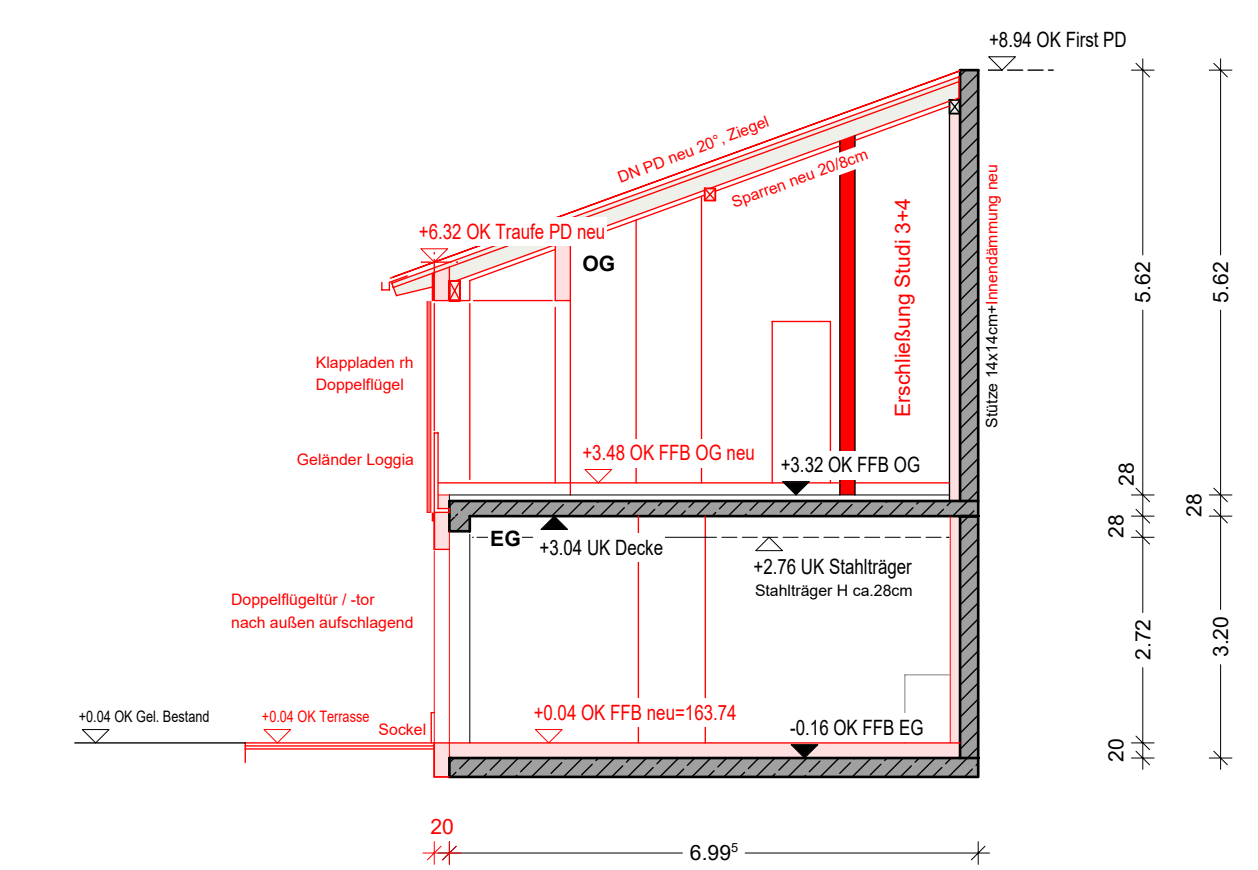
Ansicht West_Fassade OG geschlossen_Umbau Studentenwohnen
M 1/100



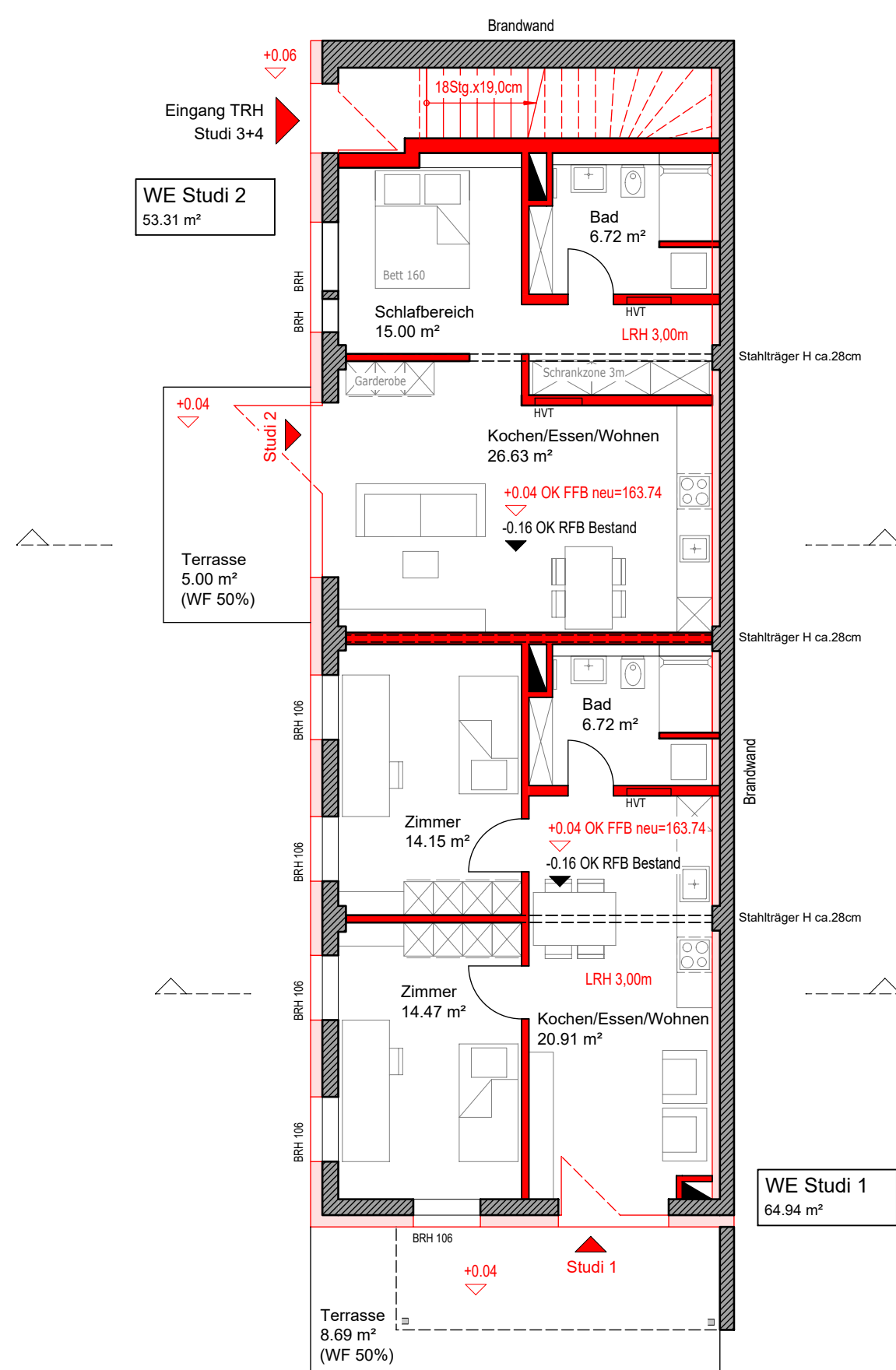
Ansicht Süd_Umbau Studentenwohnen
M 1/100



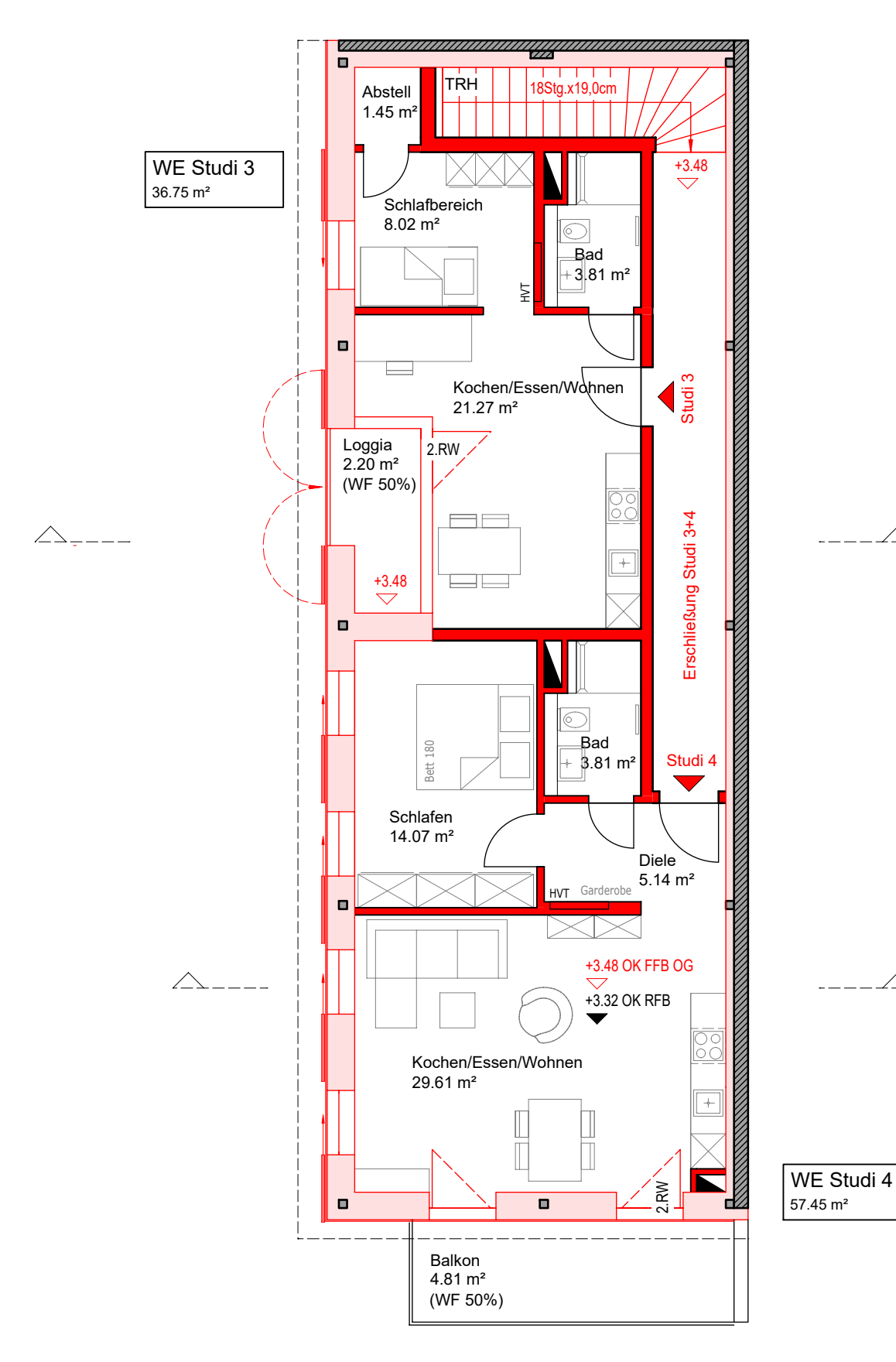
Schnitt Fenster_Umbau Studentenwohnen
M 1/100



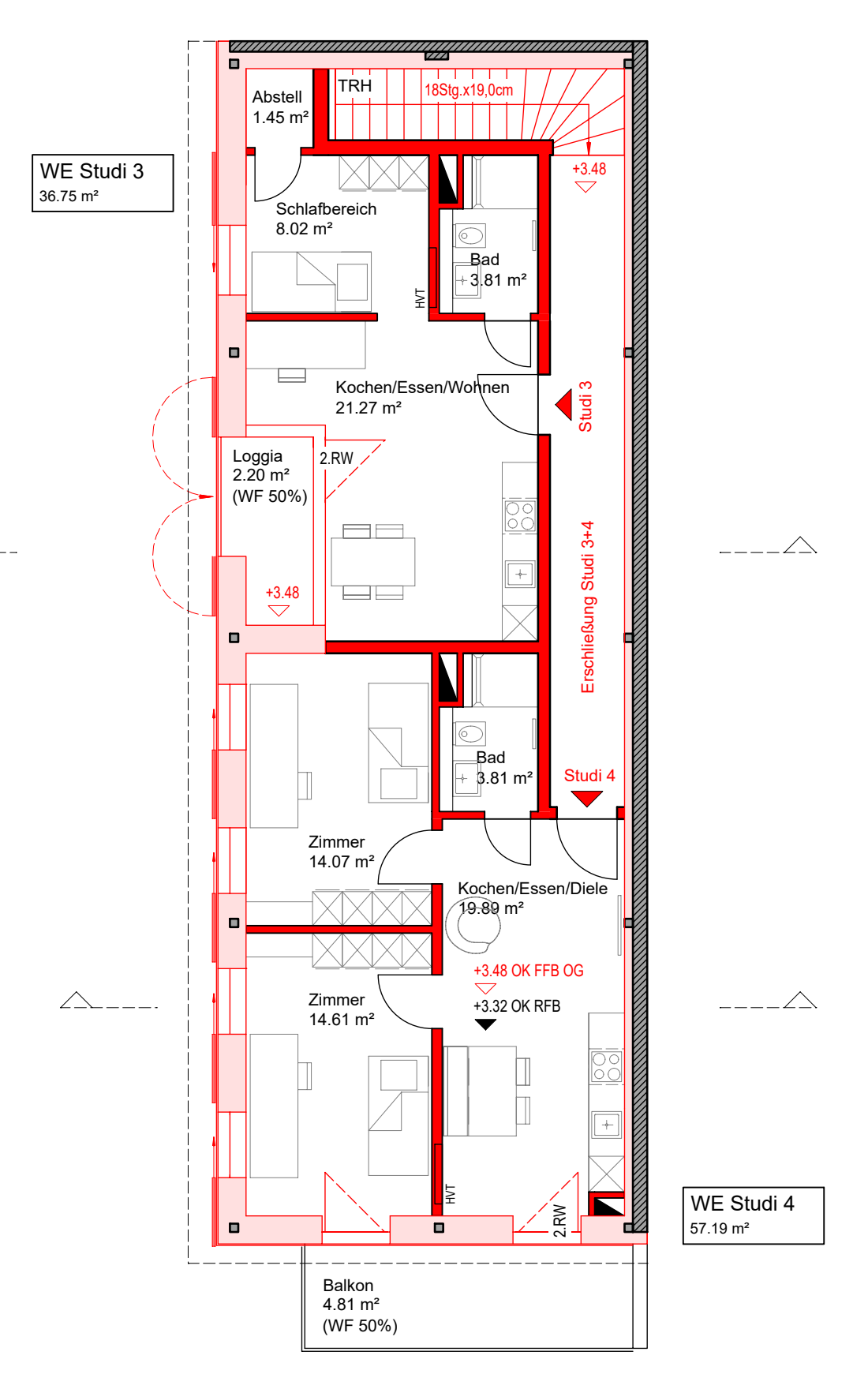
Schnitt Loggia_Umbau Studentenwohnen
M 1/100



Grundriss EG_Umbau Studentenwohnen
M 1/100



Grundriss OG_Variante 1_Umbau Studentenwohnen
M 1/100



Grundriss OG_Variante 2_Umbau Studentenwohnen
M 1/100

Mehrfamilienhaus und Studentenwohnen in Offenburg

ein Projekt der Projektbau Freiburg GmbH



Plan 4 auf A0
Planstand 23.02.2026