

# **SITZUNGSVORLAGE**

Öffentlich

für den Gestaltungsbeirat Nr.28

am 02.12.2021

## **1. Bauvorhaben:**

---

Städtebauliches Konzept mit Freiraumplanung  
Studentisches Wohnen Sankt Martin Straße, 77652 Offenburg

## **2. Bauherr:**

---

Studierendenwerk Freiburg, A.d.ö.R., Basler Straße 2, 79100 Freiburg

## **3. Empfehlungen des Gestaltungsbeirats aus der Erstvorlage**

---

Das Vorhaben wurde als Machbarkeitsstudie bereits im Gestaltungsbeirat am 10.03.2020 vorgestellt und behandelt.

Die vollständigen Empfehlungen des Gestaltungsbeirats aus den vergangenen Beratungen sind den Protokollen der Sitzung zu entnehmen.

Wesentliche Punkte zur Überarbeitung aus der letzten Sitzung waren:  
Zur Weiterentwicklung wird die Variante B des städtebaulichen Entwurfs empfohlen.

Die Dimensionierung und Anordnung der zwei dreigeschossigen Baukörper im Norden und des viergeschossigen Baukörpers im Süden zueinander sollte weiterentwickelt werden. Hierzu werden ergänzend ein qualifizierter Freiflächenplan mit Darstellung von Erschließungs- und Aufenthaltsflächen und den vorgesehenen Nutzungen gefordert.

Qualitäten für die Freianlagen wie die Bildung von geschützten Innenbereichen im Gegenzug zu den eher öffentlichen Durchgangsbereichen und die Integration der Nebenanlagen sowie die jeweiligen Übergänge zur Wohnbebauung in der Nachbarschaft sollten herausgearbeitet werden.

Neben den Inhalten der Freiraumplanung ist die architektonische Gestaltung der drei Neubauten zu erörtern, insbesondere mit den Themen, Gliederung der Baukörper, Fassadengestaltung und Ausbildung des Dachabschlusses.

#### **4. Umsetzung der Empfehlungen**

---

Das vorgelegte Freiflächenkonzept zeigt die Einbindung der Baukörper in Bezug auf den Freiraum und die Umgebung sowie die Korrespondenz zu den Nachbarschaften. Die Vorgaben wurden in Bezug auf die Differenzierung der Freiflächen weitgehend umgesetzt. Die Gebäudetiefe wurde beibehalten, die Gliederung erfolgt über einen Längsversatz der Gebäude.

#### **5. Beschreibung des überarbeiteten Entwurfs**

---

Bei den vorliegenden Planunterlagen des Studierendenwerkes Freiburg (SWFR) handelt es sich um die freiraumplanerische und hochbauliche Weiterentwicklung der Variante B des 2020 vorgelegten städtebaulichen Konzeptes. Zur weiteren Erörterung vorgesehen sind die architektonische Gestaltung der Gebäude und die Freiflächengestaltungsplanung. Teilweise wird eine Begrünung der Fassade vorgeschlagen.

Die Gebäudehälften sind an den Kopfenden um rund 3 m gegeneinander verschoben. So sollen die Baukörper aufgelockert werden und die notwendige Gebäudetiefe von 15,5 m weniger massiv wirken. Die einzelnen Gebäude werden durch ein mittig angeordnetes Treppenhaus erschlossen. Das 4-geschossige Gebäude im Süden verfügt zusätzlich über einen Aufzug und bietet so eine barrierefreie Erschließung. Die Gebäudehöhen sind mit rund 9,5 bzw. 12 m angegeben. Die Gebäudelängen betragen rund 24 / 28 m. Der Gemeinschaftsraum im UG von Haus 1 im Süden wird durch einen Lichtgraben an der Nordseite des Gebäudes belichtet.

Es gibt drei Wohnungstypologien: die 4-Personen WG am Kopfende, die 1-Personen Apartments in der Mitte, sowie die nach Osten ausgerichtete 2-Personen WG. Insgesamt sind so im 4-geschossigen Gebäude 54 Wohnplätze und in den 3-geschossigen jeweils 37 Wohnplätze untergebracht.

Für das Vorhaben sind insgesamt 20 + 6 PKW-Stellplätze und 82 Fahrradstellplätze (davon 24 überdacht) auf dem Gelände projektiert. Vor jedem Hauszugang sind Bügel für das kurzzeitige Abstellen von Rädern vorgesehen, weitere Radplätze finden sich entlang der östlichen Grundstücksgrenze. Zwei zentrale Einhausungen direkt an der Straße dienen der Unterbringung des Mülls.

Die geplanten Gebäude wurden auf dem Grundstück neu angeordnet und in die Nachbarschaft mit Hecken- und Baumpflanzungen grünplanerisch eingebunden. Zum Innenbereich des Geländes orientiert finden sich Aufenthalts- und Sportmöglichkeiten. Der vorhandene Teich soll auf dem Grundstück verlagert und neu angelegt werden.

Da alle Gebäude in einem 50 m Radius von der Straße liegen, sind nach Ansicht der planenden Architekten zusätzliche Aufstellflächen auf dem Gelände für die Feuerwehr nicht notwendig. Um den zweiten Rettungsweg zu gewährleisten, verfügt Haus 1 über ein zweites Fluchttreppenhaus und die anderen beiden Gebäude über Fluchtbalkone im Osten. Diese Balkone werden nur im Notfall genutzt und dienen nicht zum Aufenthalt.

## **6. Planungsrechtliche Beurteilung des überarbeiteten Entwurfs**

---

Die Gebäude und die zugehörigen Erschließungsanlagen befinden sich in einem im Zusammenhang bebauten Innenbereich des Stadtteils Stegermatt. Die derzeitigen Flurstücke (Nr. 2462, 2462/4, 2462/5 2462/7 bis /10) sollen künftig neu aufgeteilt werden um die Erschließung und vorgesehene Nutzung zu ermöglichen und zu sichern. Planungsrechtlich ist das Vorhaben nach §34 BauGB zu beurteilen. Es besteht das Erfordernis des Einfügens in die Eigenart der näheren Umgebung hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubarer Grundfläche.

Die Gesamtfläche des Vorhabens beträgt inklusive der Erschließung 5123 m<sup>2</sup>. Die Grundflächen der einzelnen Gebäude betragen zwischen 380 bis 435 m<sup>2</sup>.

Die drei geplanten Gebäude mit studentischen Wohnplätzen liegen locker aufgefächert im Plangebiet und passen sich höhengestaffelt, mit drei und vier Geschossen, von Nord nach Süd, in die heterogene Bestandsbebauung ein. Die geplanten Gebäudehöhen betragen 9,45 m bzw. 12,25 m. Das Bestandsgebäude des SWFR im Süden weist eine Höhe von 11,65 m auf.

Hinsichtlich Gebäudehöhe und Grundfläche ordnen sich die neuen Gebäude in die Nachbarschaft ein. Die vorgesehene Nutzung als Wohnraum für Studenten wird städtebaulich befürwortet und ist zulässig. Städtebauliche Spannungen werden nicht erzeugt.

## **7. Bauordnungsrechtliche Beurteilung**

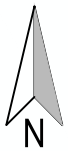
---

Die abschließende bauordnungsrechtliche Beurteilung erfolgt im Rahmen des Bauantragsverfahrens.

Anlagen:      Übersichtspläne (Stadtplan und Luftbilder)

                    Darstellung des Projektes mit Planstand 16.11.2021









**mbpk** melder  
binkert  
prettner  
kerner

**Studierendenwohnheime Offenburg**  
Sankt-Martin-Straße

# Studierendenwohnheime Offenburg

## Städtebauliches Konzept



**Gesamt 128 Wohnplätze**

**82 Fahrradstellplätze**  
(42 Überdacht )

**26 neue PKW - Stellplätze**  
(Insgesamt 31 mit Bestand)







- Katasterlinie Bestand
- Katasterlinie
- ⊕ Beleuchtung
- Pflasterbelag
- Asphalt
- 🌳 Baum Neupflanzung
- 🌳 Bestandsbaum

82 Fahrrad Stellplätze (42 überdacht)  
 26 PKW Stellplätze inkl. 2 Beh.Stpl.  
 (29 neue abzügl. 3 entfallende Stpl.)  
 Mit Bestand insgesamt 31 PKW Stpl.

Titel <b>VORENTWURF</b>		Projekt-Nr. <b>2008</b>	Gebäude
<b>Vorabzug</b>		Bauvorhaben Studierendenwohnheime Offenburg Sankt-Martin-Straße	
		Plan Grundflächenplan (§34)	
Architekt <b>mbpk</b> melder binkert prettner kerner		Bauherr <b>SWFR</b> Service für Studierende Studierendenwerk Freiburg-Schwarzwald	Maßstab <b>1:200</b>
Architekten und Stadtplaner GmbH 804 0WB Basler Straße 11 79100 Freiburg mbpk-architekten.de		Plan-Nr.	Datum <b>16.11.2021</b>
Index		Index	

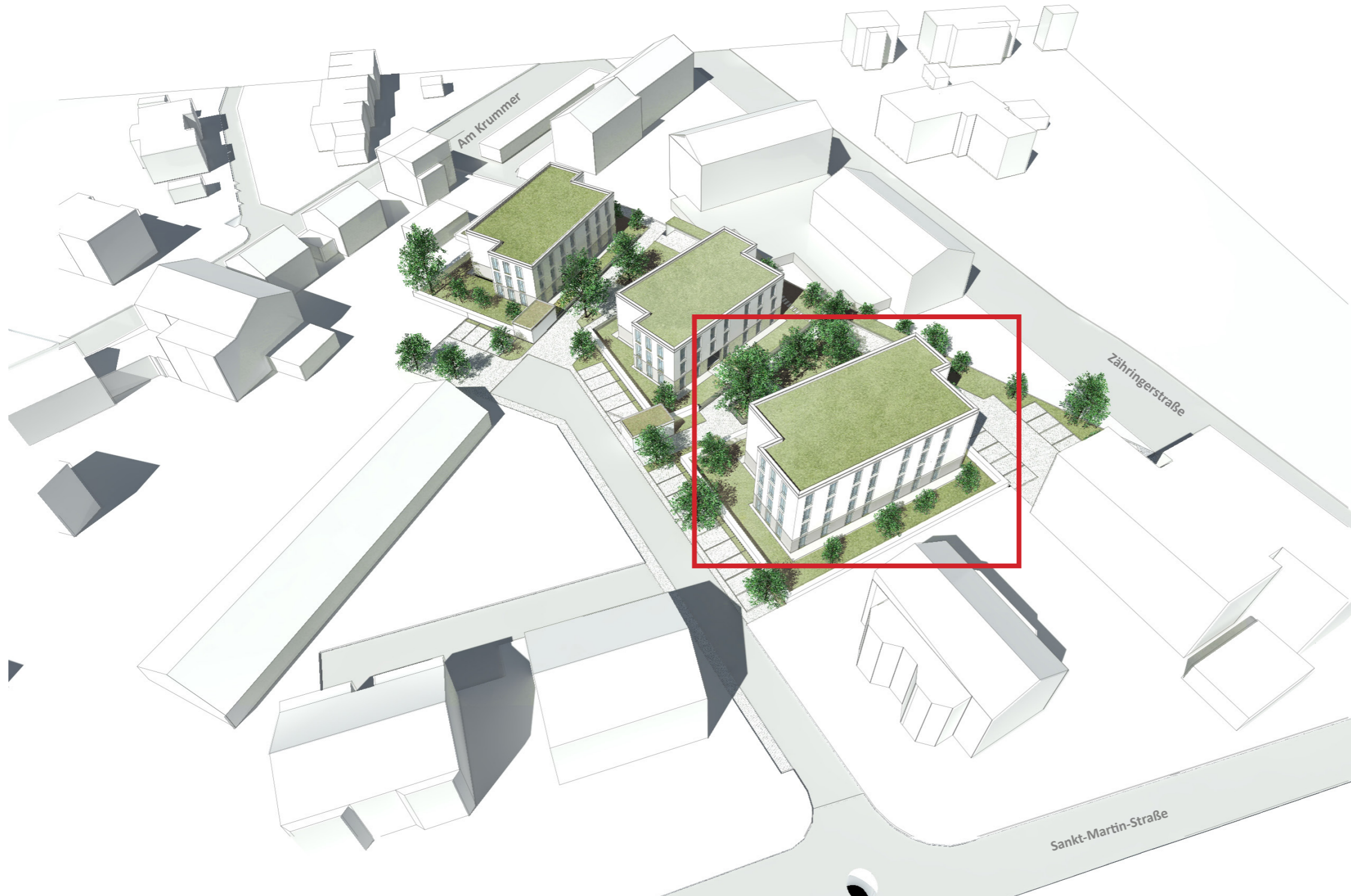
# Studierendenwohnheime Offenburg

## Haus 1

**54 Wohnplätze**

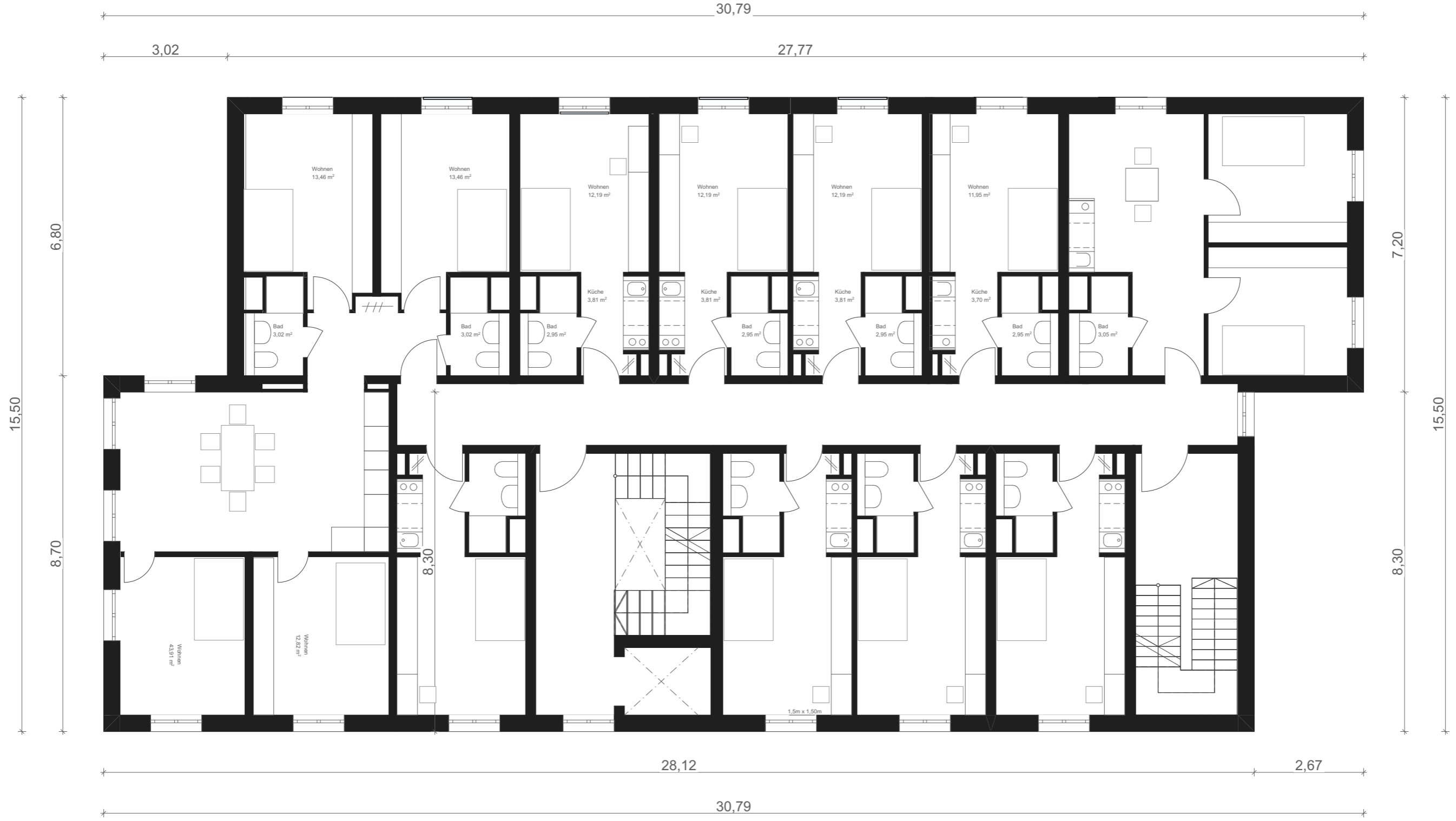
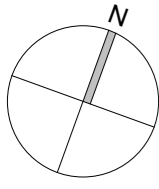
**4 Geschosse**

**Mehrzweckraum im UG**

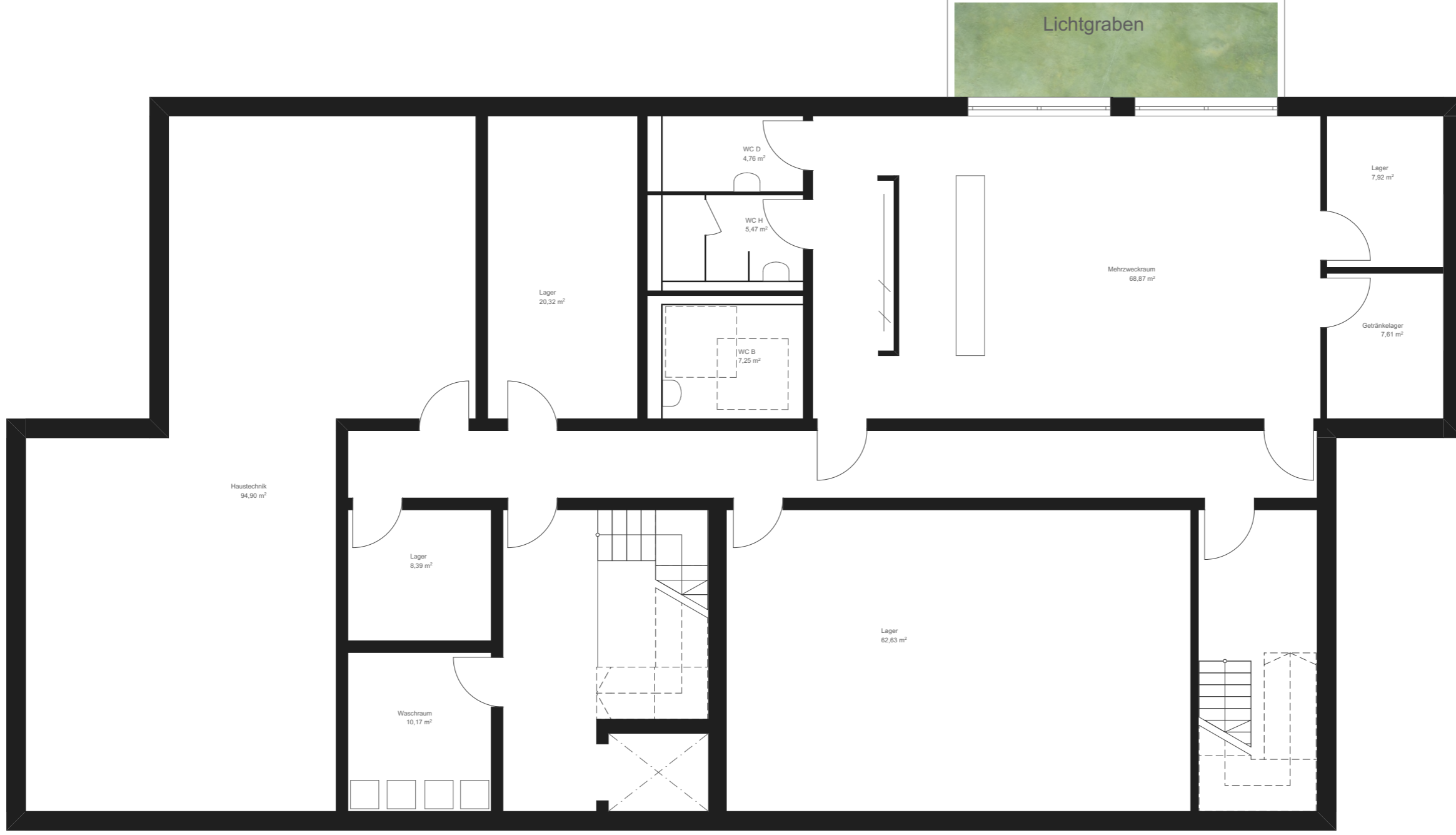
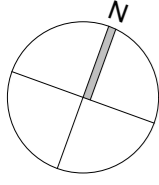




Titel	<b>VORENTWURF</b>		Projekt-Nr.	2008	Gebäude	Haus 1	Plan	<b>Grundriss Erdgeschoss</b>		Maßstab	1:100
	<b>Vorabzug</b>			Bauvorhaben Studierendenwohnheime Offenburg Sankt-Martin-Straße		melder binkert prettner kerner		Architekten und Stadtplaner GmbH BDA DWB Basler Straße 11 79100 Freiburg mbpk-architekten.de	Bauherr SWFR Service für Studierende Studierendenwerk Freiburg-Schwarzwald		Plan-Nr. Datum Index



<b>VORENTWURF</b> <b>Vorabzug</b>	Projekt-Nr. <b>2008</b> Bauvorhaben Studierendenwohnheime Offenburg Sankt-Martin-Straße	Gebäude <b>Haus 1</b>	Plan <b>Regelgeschoss 1. - 3. OG</b>	Maßstab <b>1:100</b>
	melder binkter prettner kerner	Architekt Architekten und Stadtplaner GmbH BDA DWB Basler Straße 11 79100 Freiburg mbpk-architekten.de	Bauherr <b>SWFR</b> Service für Studierende Studierendenwerk Freiburg-Schwarzwald	Plan-Nr. Datum 16.11.2021



Titel <b>VORENTWURF</b>	Projekt-Nr. <b>2008</b>	Gebäude <b>Haus 1</b>	Plan <b>Grundriss Untergeschoss</b>	Maßstab <b>1:100</b>
	Bauvorhaben Studierendenwohnheime Offenburg Sankt-Martin-Straße	Architekt <b>mbpk</b> melder binkert prettner kerner Architekten und Stadtplaner GmbH BDA DWB Basler Straße 11 79100 Freiburg mbpk-architekten.de	Bauherr <b>SWFR</b> <i>Service für Studierende</i> Studierendenwerk Freiburg-Schwarzwald	Plan-Nr. Datum 16.11.2021 Index
<b>Vorabzug</b>				



Titel <b>VORENTWURF</b>  <b>Vorabzug</b>	Projekt-Nr. <b>2008</b>	Gebäude <b>Haus 1</b>	Plan <b>Ansichten</b>	Maßstab <b>1:200</b>
	Bauvorhaben Studierendenwohnheime Offenburg Sankt-Martin-Straße	Architekt <b>mbpk</b> melder binkert prettner kerner Architekten und Stadtplaner GmbH BDA DWB Basler Straße 11 79100 Freiburg mbpk-architekten.de	Bauherr <b>SWFR</b> <i>Service für Studierende</i> Studierendenwerk Freiburg-Schwarzwald	Plan-Nr. 
Index				

# Studierendenwohnheime Offenburg

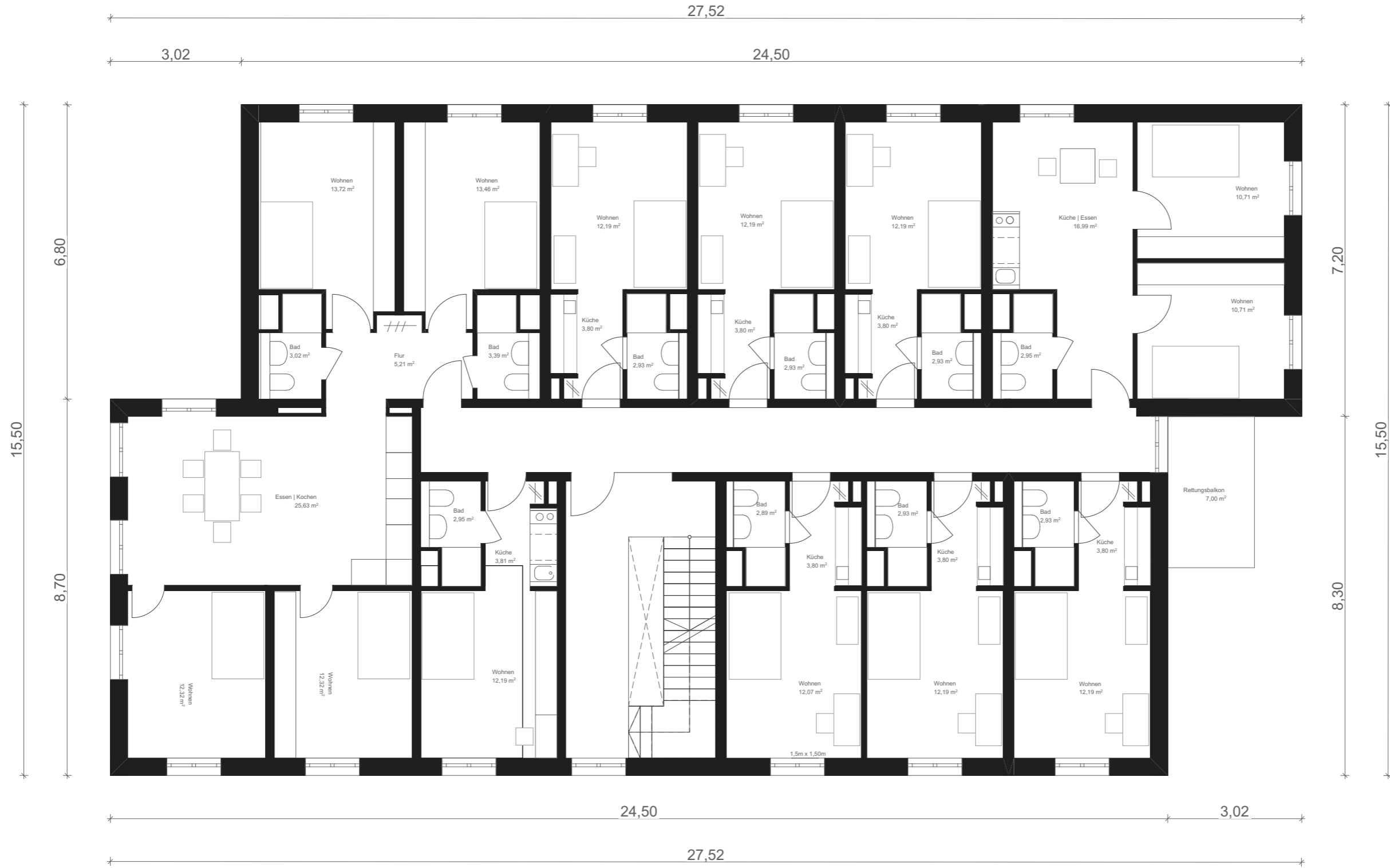
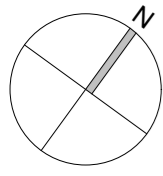
## Haus 2 und 3

Je 37 Wohnplätze

Je 3 Geschosse







Titel	<b>VORENTWURF</b>			Projekt-Nr. <b>2008</b>	Gebäude <b>Haus 2/3</b>	Plan <b>Grundriss Regelgeschoss 1.OG - 2.OG</b>	Maßstab <b>1:100</b>
	<b>Vorabzug</b> Studierendenwohnheime Offenburg Sankt-Martin-Straße						
Bauvorhaben Studierendenwohnheime Offenburg Sankt-Martin-Straße				mbpk melder binkert prettner kerner Architekten und Stadtplaner GmbH BDA DWB Basler Straße 11 79100 Freiburg mbpk-architekten.de			
Bauherr <b>SWFR</b> Service für Studierende Studierendenwerk Freiburg-Schwarzwald				Datum <b>16.11.2021</b> Index			

Ansicht Süd



Ansicht West



Titel <b>VORENTWURF</b>  <b>Vorabzug</b>	Projekt-Nr. <b>2008</b>	Gebäude <b>Haus 2/3</b>	Plan <b>Ansichten</b>	Maßstab <b>1:200</b>
	Bauvornhaben Studierendenwohnheime Offenburg Sankt-Martin-Straße	mbpk melder binkert prettner kerner	Architekten und Stadtplaner GmbH BDA DWB Basler Straße 11 79100 Freiburg mbpk-architekten.de	Architekt
				Datum 16.11.2021
				Index



- Katasterlinie Bestand
- Katasterlinie
- ⊕ Beleuchtung
- Pflasterbelag
- Asphalt
- 🌳 Baum Neupflanzung
- 🌳 Bestandsbaum

82 Fahrrad Stellplätze (42 überdacht)

26 PKW Stellplätze inkl. 2 Beh.Stpl.  
(29 neue abzügl. 3 entfallende Stpl.)

Mit Bestand insgesamt 31 PKW Stpl.

Änderungen			
Index	Datum	Kommentar	gez.

**faktorgrun** 79100 Freiburg, Tel. 0761 - 707 647 0  
78628 Rotthaus, Tel. 0741 - 157 05  
Partnerschaftsgesellschaft mbH 69115 Heidelberg, Tel. 06221 - 985 410  
Landschaftsarchitekten bda 70565 Stuttgart, Tel. 0711 - 48 999 48 0  
Beratende Ingenieure www.faktorgrun.de

Projekt SWFR Neubau Studierendenwohnheime Offenburg  
Planbezeichnung Lageplan Vorentwurf  
Maßstab 1:200 Projektnr. GGES425 Datum 10.11.2021  
Datei GGES425\_LP\_21110.vwk