

S I T Z U N G S V O R L A G E

Öffentlich

für den Gestaltungsbeirat Nr. 30

am 30.06.2022

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 Vorhaben wurde bereits im Gestaltungsbeirat am 17.03.2022 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. Grundsätzlich beschäftigte den Beirat die Ausbildung der Erdgeschosszone. Die großflächige Garagennutzung ist in Bezug auf die räumliche Wirkung in den öffentlichen Raum nicht wirklich befriedigend. Auch wenn nachvollziehbar ist, dass den Wohnungen private Stellplätze angeboten werden, wird angeregt, in dieser zentralen und sehr gut an den ÖPNV angebundenen Innenstadtlage zu prüfen, ob aufgrund der besonderen Grundstückssituation auch auf eine Stellplatzherstellung verzichtet werden kann und stattdessen in einem als Hochparterre angelegten Erdgeschoss ein zusätzliches Wohnangebot geschaffen werden könnte.

Wenn ein Verzicht des Garagengeschosses nicht möglich ist, sollte höchste Sorgfalt auf die Gestaltung der Tor- und Eingangssituation gelegt werden. Die Toranlage sollte im Zusammenhang mit der Eingangstüre gedacht werden. Ein Ansatz könnte eine mehrteilige, horizontale Schiebetoranlage sein. Materialität, Oberfläche und Farbe sind sensibel abzustimmen. Die dunkle Sockelausbildung wird jedoch als fremd im Kontext bewertet. Es sollte vielmehr

in den sand-/erdfarbenen Nuancen der Umgebungsbebauung gedacht werden.

- B. Die Vertreter des Gestaltungsbeirates regten an, die EG-Zone noch etwas anzuheben, um die horizontal gliedernde Sockelzonenlinie des Nachbargebäudes besser aufzunehmen, was auch eine leichte, gut verträgliche Erhöhung der Trauflinie mit sich ziehen würde (wobei die Nachbartraufe nicht genau übernommen werden muss).
- C. Bezüglich der Fassadenvorschläge wurde die Variante 2 aufgrund ihrer angenehm ruhigen, stehenden Fensterformate und Proportionen bevorzugt. Des Weiteren wurde angeregt, die Fenster- und Fassadengestaltung bezüglich ihrer Ausformung und Detaillierung im nächsten Planungsschritt zu konkretisieren. Die Fensterachsen sollten gleichmäßig ausgemittelt werden. In Anlehnung an die Umgebung wäre die Detailausführung der Fenster, die mögliche Ausbildung von Faschen und/oder gestalteten Leibungen zu prüfen sowie eine Aussage zu den geplanten Putzstrukturen darzustellen.
- D. Im Hofseitigen Bereich wäre wünschenswert, durch eine Begrünung und damit verbundene Aufwertung des Freiraumes den Nutzern eine zusätzliche Freiraumqualität anzubieten. In diesem Zuge wären die Lage und Ausformung der Nebenanlagen (Müll, Fahrradabstellplatz) ggf. neu zu denken bzw. qualitativvoll zu integrieren.

Der Gestaltungsbeirat empfiehlt, die Fassadenthemen, gerne auch in Varianten, sowie den Freiraum zu überarbeiten und wieder vorzustellen.

4. Umsetzung der Empfehlungen

Zu A: Der Bauherr hat sich nach intensiver Prüfung und Abwägungen für die Beibehaltung des bisherigen Konzeptes mit zwei Wohneinheiten inkl. den zugeordneten Stellplätzen im Erdgeschossbereich entschieden.

Das geplante Sektional-Garagentor soll mit schmalen HPL-Fassadenplattenprofilen flächenbündig in die Erdgeschosszone eingebunden werden. Die Fassadenöffnungen werden auf das Element der Eingangstüre mit dem aufgesetzten Oberlicht reduziert. Als Farbgestaltung wird ein sand-/erdfarbener Farbton vorgeschlagen.

Zu B: Die Erdgeschoss-Zone wurde weiter angehoben und grenzt sich mit einem breiten U-Profil von den Obergeschossen ab.

Zu C: Für die Fassade wurde, wie vom Gestaltungsbeirat vorgeschlagen, die 2 Variante mit den stehenden Fensterformaten weiter ausgearbeitet. Die Fensterachsen wurden ausgemittelt. Die Fenster werden mit der Ausgestaltung von Faschen in die Fassade eingebunden.

Zu D: Der Hof wurde neu organisiert, d.h. der Müllabstellplatz mit den Fahrradstellplätzen getauscht. Für die Hofseite des Hauses wird ein Rankgerüst vorgeschlagen. Die Freifläche soll mit einem kleinen Kräutergarten und einzelnen Baumpflanzungen angelegt werden. Die Einfriedung des Grundstückes erfolgt durch eine Heckenpflanzung.

5. 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

6. 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.

7. Bauordnungsrechtliche Beurteilung

Die bauordnungsrechtliche Beurteilung erfolgt im Rahmen des Bauantragsverfahrens.

Anlagen: Stadtplan, Luftbild, Kataster,
Architekturbüro Suhm - Vorentwurf



Schillerplatz
7901

41515

Zeller Straße

Lübenstraße

Turlinstraße

Zeller Straße

Turlinstraße

Fildenstrasse

Zauserföhrbrücke

Argallplatz

Häudenburgerstraße

Ubenbrücke

Luisenplatz

Luisenplatz

Ubenbrücke

Luisenstraße

Turlinstraße

Fildenstrasse

Häudenburgerstraße

N

Ubenbrücke

Luisenstraße

Turlinstraße

Fildenstrasse

Häudenburgerstraße

N

Ubenbrücke

Luisenstraße

Turlinstraße

Fildenstrasse

Häudenburgerstraße

N

Ubenbrücke

Luisenstraße

Turlinstraße

Fildenstrasse

Häudenburgerstraße

N

Ubenbrücke

Luisenstraße

Turlinstraße

Fildenstrasse

Häudenburgerstraße

N

Ubenbrücke

Luisenstraße

Turlinstraße

Fildenstrasse

Häudenburgerstraße

N

Ubenbrücke

Luisenstraße

Turlinstraße

Fildenstrasse

Häudenburgerstraße

N

Ubenbrücke

Luisenstraße

Turlinstraße

Fildenstrasse

Häudenburgerstraße

N

Ubenbrücke

Luisenstraße

Turlinstraße

Fildenstrasse

Häudenburgerstraße

N

Ubenbrücke

Luisenstraße

Turlinstraße

Fildenstrasse

Häudenburgerstraße

N

Ubenbrücke

Luisenstraße

Turlinstraße

Fildenstrasse

Häudenburgerstraße

N

Ubenbrücke

Luisenstraße

Turlinstraße

Fildenstrasse

Häudenburgerstraße

N

Ubenbrücke

Luisenstraße

Turlinstraße

Fildenstrasse

Häudenburgerstraße

N

Ubenbrücke

Luisenstraße

Turlinstraße

Fildenstrasse

Häudenburgerstraße

N

Ubenbrücke

Luisenstraße

Turlinstraße

Fildenstrasse

Häudenburgerstraße

N

Ubenbrücke

Luisenstraße

Turlinstraße

Fildenstrasse

Häudenburgerstraße

N

Ubenbrücke

Luisenstraße

Turlinstraße

Fildenstrasse

Häudenburgerstraße

N

Ubenbrücke

Luisenstraße

Turlinstraße

Fildenstrasse

Häudenburgerstraße

N

Ubenbrücke

Luisenstraße

Turlinstraße

Fildenstrasse

Häudenburgerstraße

N

Ubenbrücke

Luisenstraße

Turlinstraße

Fildenstrasse

Häudenburgerstraße

N

Ubenbrücke

Luisenstraße

Turlinstraße

Fildenstrasse

Häudenburgerstraße

N

Ubenbrücke

Luisenstraße

Turlinstraße

Fildenstrasse

Häudenburgerstraße

N

Ubenbrücke

Luisenstraße

Turlinstraße

Fildenstrasse

Häudenburgerstraße

N

Ubenbrücke

Luisenstraße

Turlinstraße

Fildenstrasse

Häudenburgerstraße

N

Ubenbrücke

Luisenstraße

Turlinstraße

Fildenstrasse

Häudenburgerstraße

N

Ubenbrücke

Luisenstraße

Turlinstraße

Fildenstrasse

Häudenburgerstraße

N

Ubenbrücke

Luisenstraße

Turlinstraße

Fildenstrasse

Häudenburgerstraße

N

Ubenbrücke

Luisenstraße

Turlinstraße

Fildenstrasse

Häudenburgerstraße

N

Ubenbrücke

Luisenstraße

Turlinstraße

Fildenstrasse

Häudenburgerstraße

N

Ubenbrücke

Luisenstraße

Turlinstraße

Fildenstrasse

Häudenburgerstraße

N

Ubenbrücke

Luisenstraße

Turlinstraße

Fildenstrasse

Häudenburgerstraße

N

Ubenbrücke

Luisenstraße

Turlinstraße

Fildenstrasse

Häudenburgerstraße

N

Ubenbrücke

Luisenstraße

Turlinstraße

Fildenstrasse

Häudenburgerstraße

N

Ubenbrücke

Luisenstraße

Turlinstraße

Fildenstrasse

Häudenburgerstraße

N

Ubenbrücke

Luisenstraße

Turlinstraße

Fildenstrasse

Häudenburgerstraße

N

Ubenbrücke

Luisenstraße

Turlinstraße

Fildenstrasse

Häudenburgerstraße

N

Ubenbrücke

Luisenstraße

Turlinstraße

Fildenstrasse

Häudenburgerstraße

N

Ubenbrücke

Luisenstraße

Turlinstraße

Fildenstrasse

Häudenburgerstraße

N

Ubenbrücke

Luisenstraße

Turlinstraße

Fildenstrasse

Häudenburgerstraße

N

Ubenbrücke

Luisenstraße

Turlinstraße

Fildenstrasse

Häudenburgerstraße

N

Ubenbrücke

Luisenstraße

Turlinstraße

Fildenstrasse

Häudenburgerstraße

N

Ubenbrücke

Luisenstraße

Turlinstraße

Fildenstrasse

Häudenburgerstraße

N

Ubenbrücke

Luisenstraße

Turlinstraße

Fildenstrasse

Häudenburgerstraße

N

Ubenbrücke

Luisenstraße

Turlinstraße

Fildenstrasse

Häudenburgerstraße

N

Ubenbrücke

Luisenstraße

Turlinstraße

Fildenstrasse

Häudenburgerstraße

N

Ubenbrücke

Luisenstraße

Turlinstraße

Fildenstrasse

Häudenburgerstraße

N

Ubenbrücke

Luisenstraße

Turlinstraße

Fildenstrasse

Häudenburgerstraße

N

Ubenbrücke

Luisenstraße

Turlinstraße

Fildenstrasse

Häudenburgerstraße

N

Ubenbrücke

Luisenstraße

Turlinstraße

Fildenstrasse

Häudenburgerstraße

N

Ubenbrücke

Luisenstraße

Turlinstraße

Fildenstrasse

Häudenburgerstraße

N

Ubenbrücke

Luisenstraße

Turlinstraße

Fildenstrasse

Häudenburgerstraße

N

Ubenbrücke

Luisenstraße

Turlinstraße

Fildenstrasse

Häudenburgerstraße

N

Ubenbrücke

Luisenstraße

Turlinstraße

Fildenstrasse

Häudenburgerstraße

N

Ubenbrücke

Luisenstraße

Turlinstraße

Fildenstrasse

Häudenburgerstraße

N

Ubenbrücke

Luisenstraße

Turlinstraße

Fildenstrasse

Häudenburgerstraße

N

Ubenbrücke

Luisenstraße

Turlinstraße

Fildenstrasse

Häudenburgerstraße

N





Zeller Str.

Schillerplatz

Gymnasium

Staatsanwaltschaft

Erzberger

S1, S5

Bewährungshilfe

Luisenstr.

Unionbr.

Friedrichstr.

Hildastr.

Hansjakob-Zeller

Abt. Unser lieben Frau

Georg-Monsch-Schule

Turnhalle

straße

Dreifaltigkeitskirche

Ottokäbni-Weg

Gewerbl. Schulen

Parkhaus Karstadt

Technisches Rathaus

Schutterg.

Friedenstraße

straße

Zunft-Lindenpl.

Zauberflötebr.

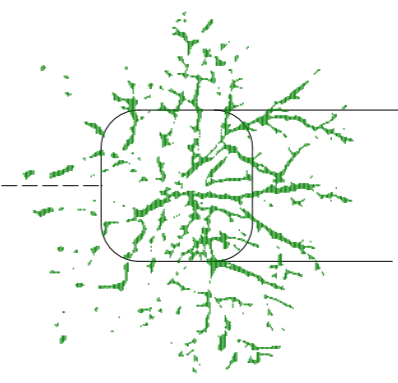
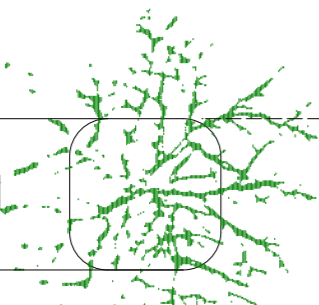
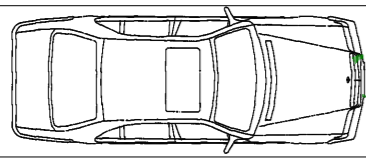
Friedrichstr.

Augusta-platz

Land- und

Turnhallestraße

9.92⁵

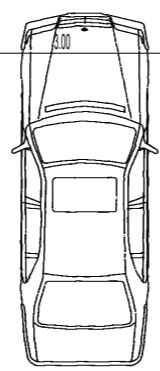


+0.00

Fassadenverkleidung Sockelgeschoss

Baulinie

Sektionaltor



Doppelgarage
38.68 m²
+0.00

Treppenhaus
20.79 m²

Keller 1
4.67 m²

Flur
3.16 m²

Haustechnik
10.19 m²

Keller 2
4.70 m²



Mülleimer

+0.12

6 Fahrräder

Baugrenze



Fassaden Rankgerüst

offener Pflasterbelag

10.80
10.27^f

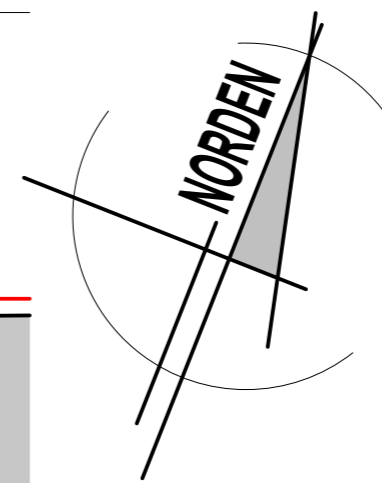
2.00
2.00

24
10.67^f

4.51

3.6^f

2.00
2.00

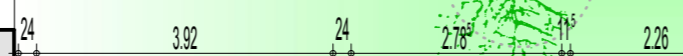


Lgb.-Nr. 4151/8

Lgb.-Nr. 4151/9

Lgb.-Nr. 4151/10

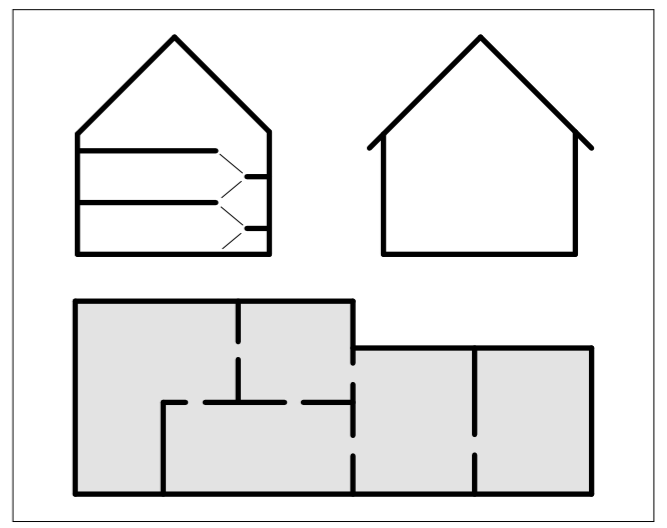
Lgb.-Nr. 4151/15



Kräutergarten

Lgb.-Nr. 4151/3

Entwurf



proj. nr.:
606-2020

plan nr.:
10

bauherr:
Optimalhaus GmbH
Käppele 7
77797 Ohlsbach

bauvorhaben:
Neubau eines Wohnhauses mit 2 WE
Turnhallestraße 8
77654 Offenburg

bauteil:
Erdgeschoss

maßstab:
1/100

datum:
16.05.2022

bearbeiter:
A. Baumann

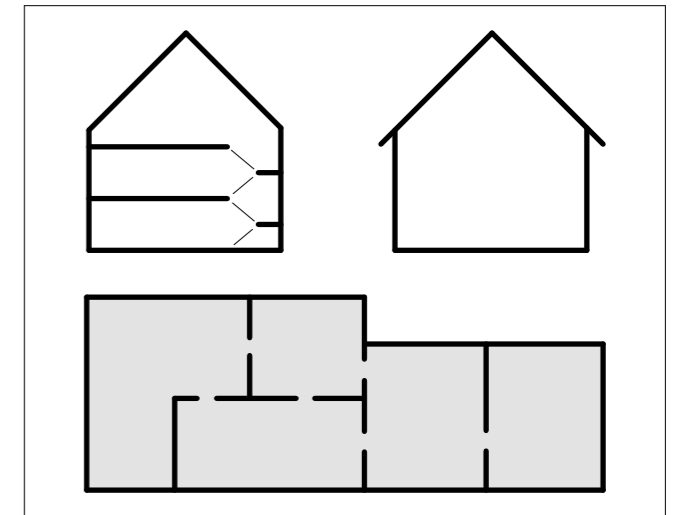
planformat:
DIN A3

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 2 WE
Turnhallestraße 8
77654 Offenburg

bauteil:
1. Obergeschoss

maßstab:
1/100

datum:

bearbeiter:
A. Baumann

planformat:
DIN A3

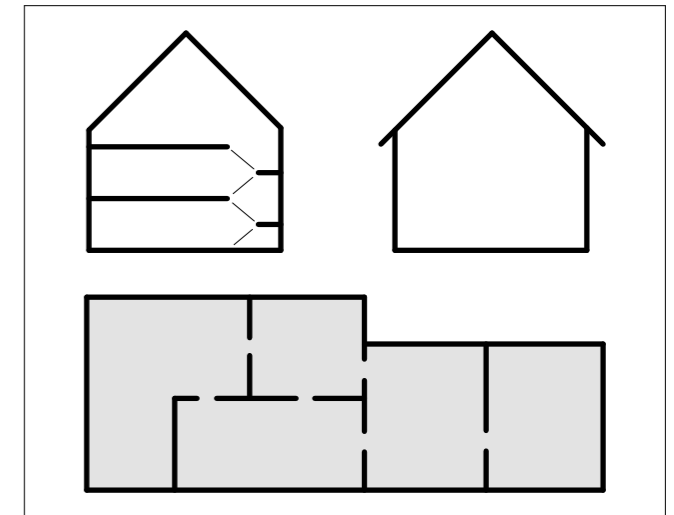
bauherr:

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 2 WE
Turnhallestraße 8
77654 Offenburg

bauteil:
2. Obergeschoss

maßstab:
1/100

datum:

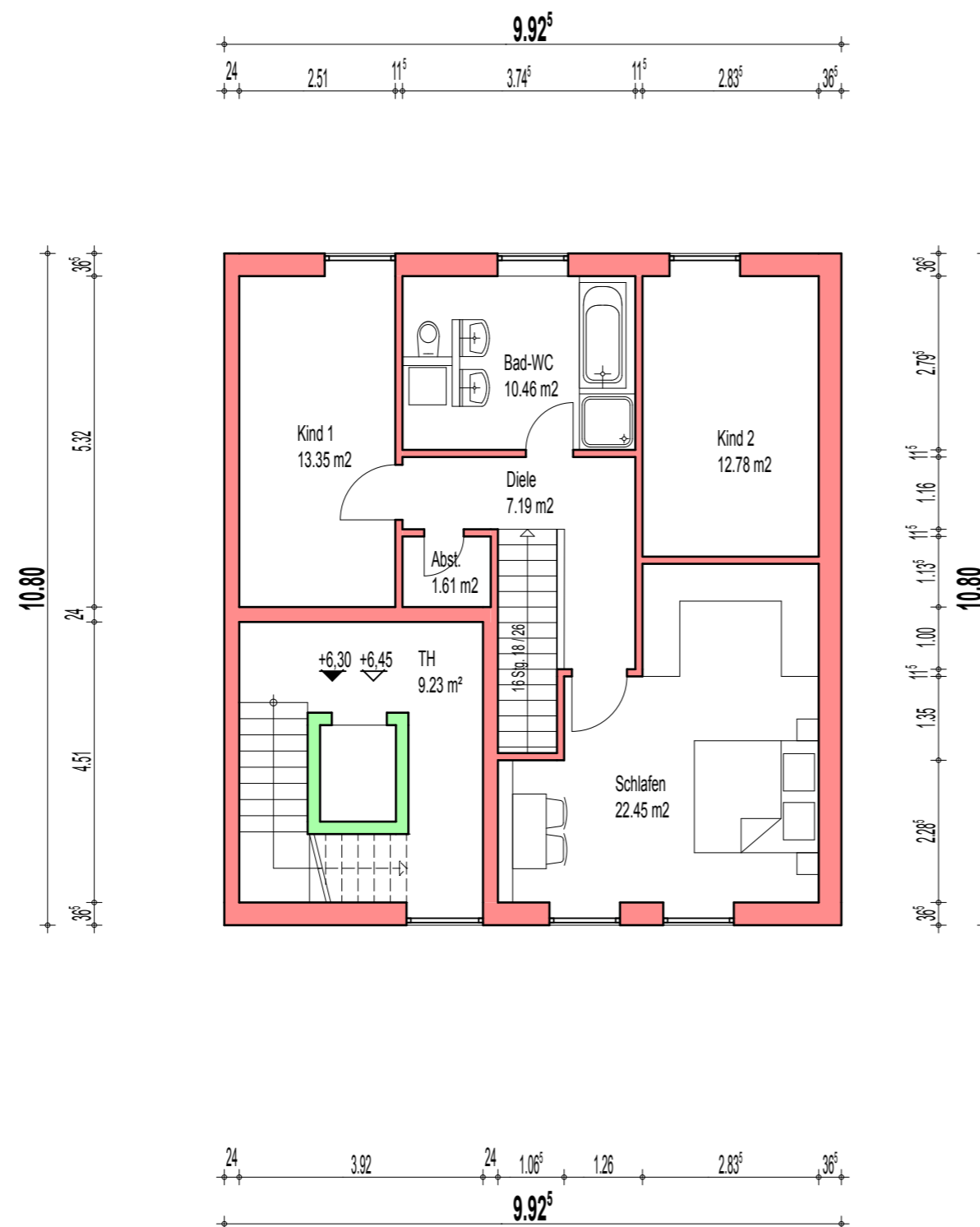
bearbeiter:
A. Baumann

planformat:
DIN A3

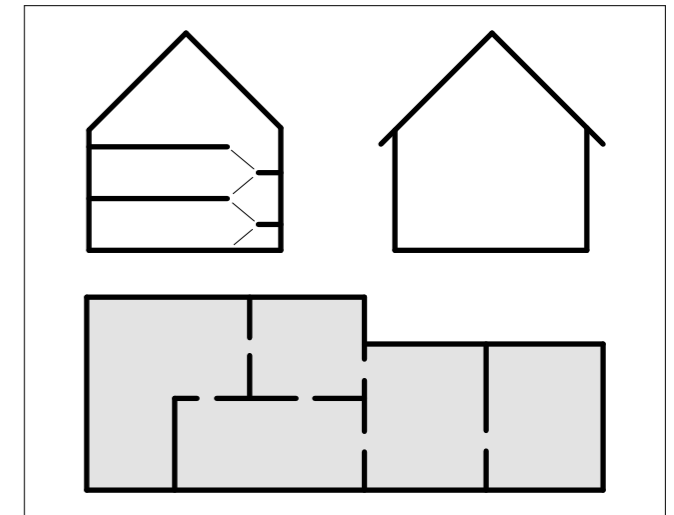
bauherr:

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 2 WE
Turnhallestraße 8
77654 Offenburg

bauteil:
3. Obergeschoss

maßstab:
1/100

datum:
16.05.2022

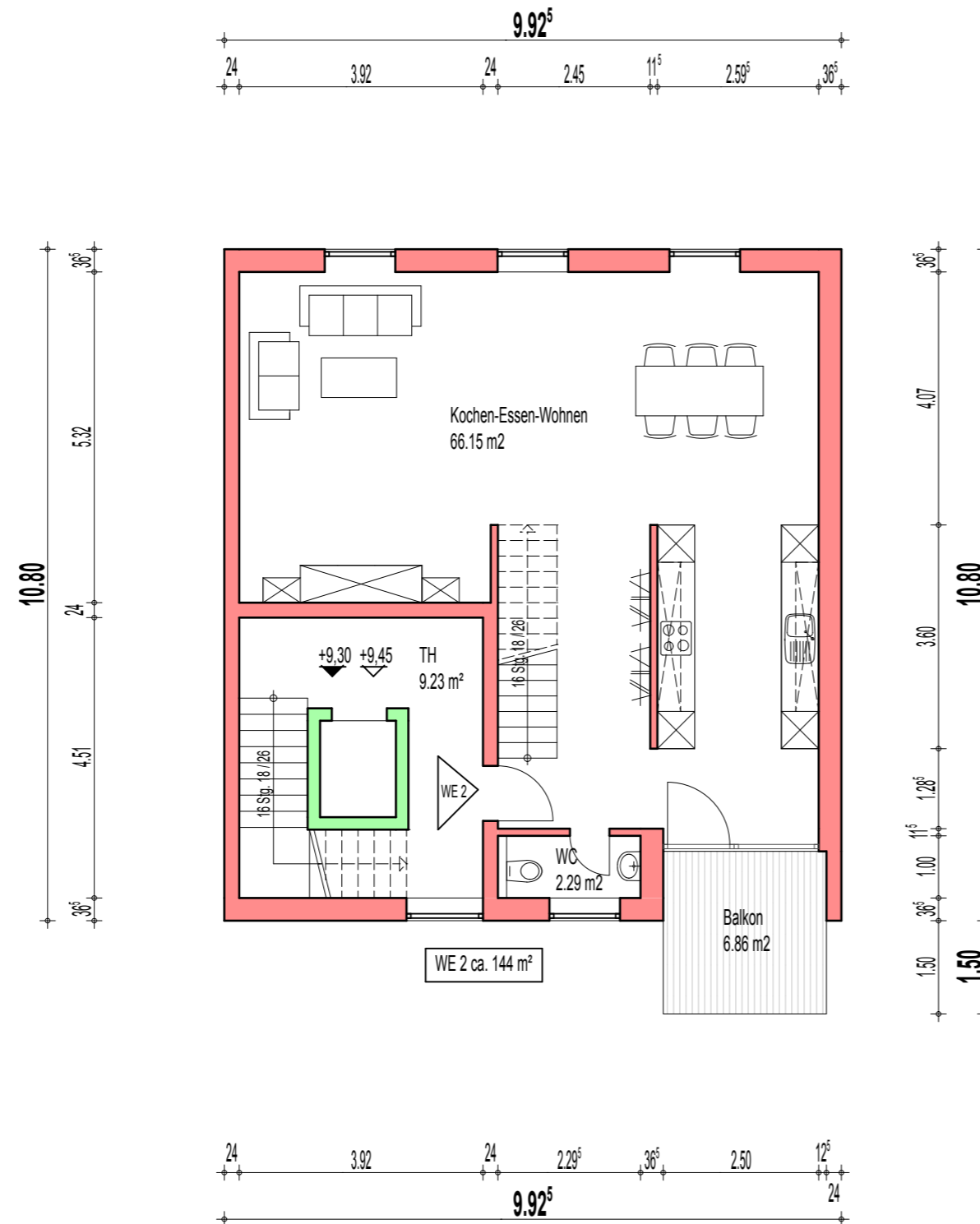
bearbeiter:
A. Baumann

planformat:
DIN A3

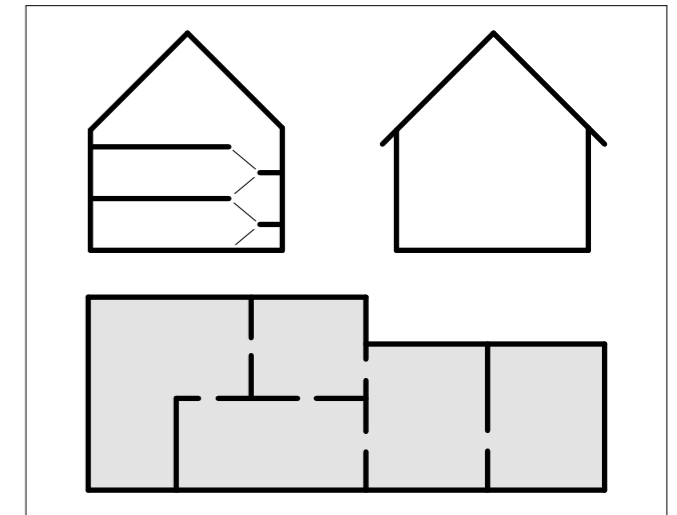
bauherr:

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.:
14

bauherr:
Optimalhaus GmbH
Käppele 7
77797 Ohlsbach

bauvorhaben:
Neubau eines Wohnhauses mit 2 WE
Turnhallestraße 8
77654 Offenburg

bauteil:
Dachgeschoss

maßstab:
1/100

datum:
16.05.2022

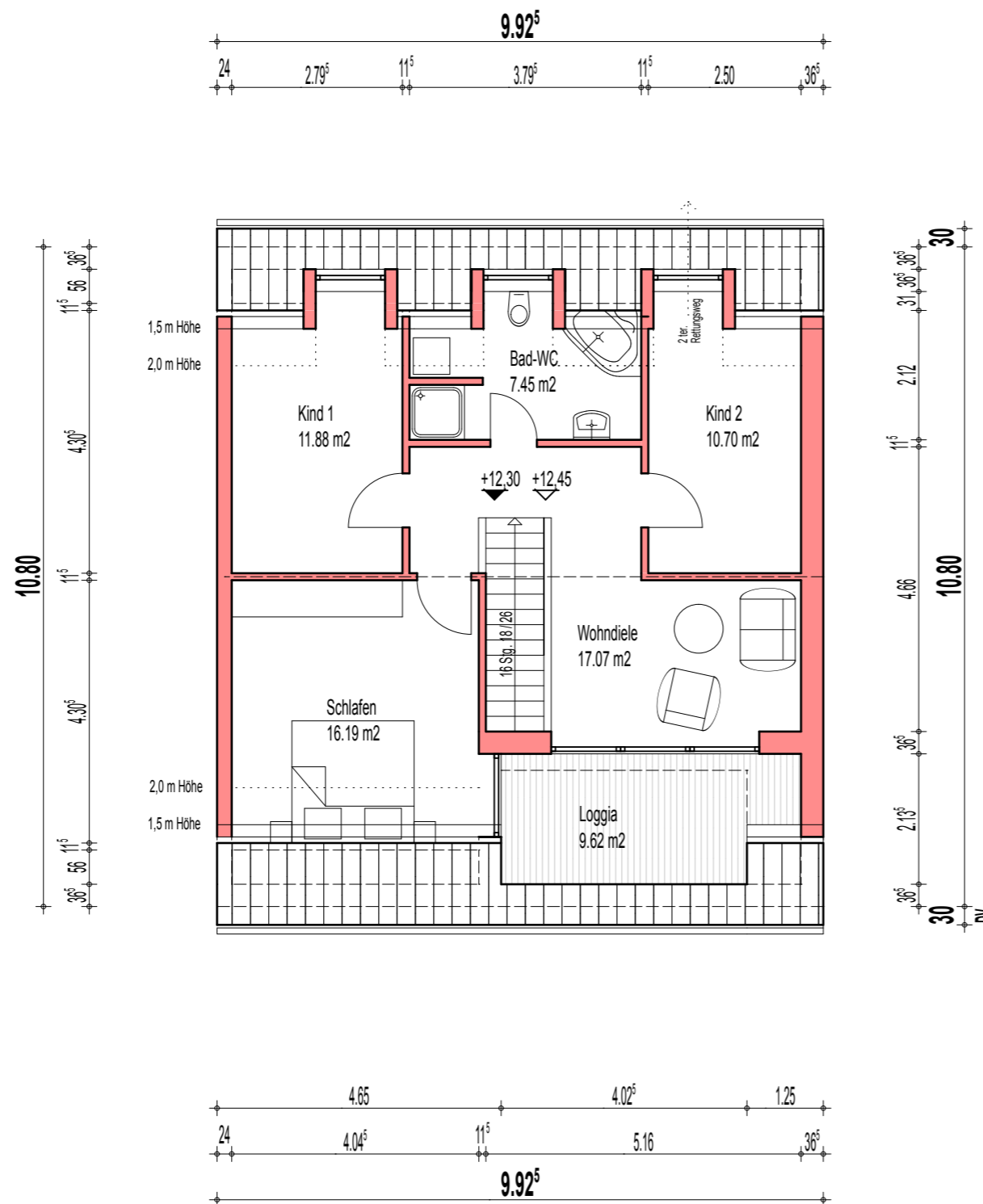
bearbeiter:
A. Baumann

planformat:
DIN A3

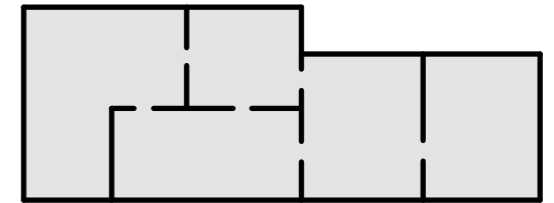
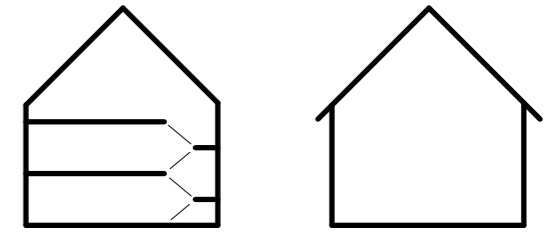
bauherr:

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.:
15

bauherr:
Optimalhaus GmbH
Käppele 7
77797 Ohlsbach

bauvorhaben:
Neubau eines Wohnhauses mit 2 WE
Turnhallestraße 8
77654 Offenburg

bauteil:
Schnitt

maßstab:
1/100

datum:
16.05.2022

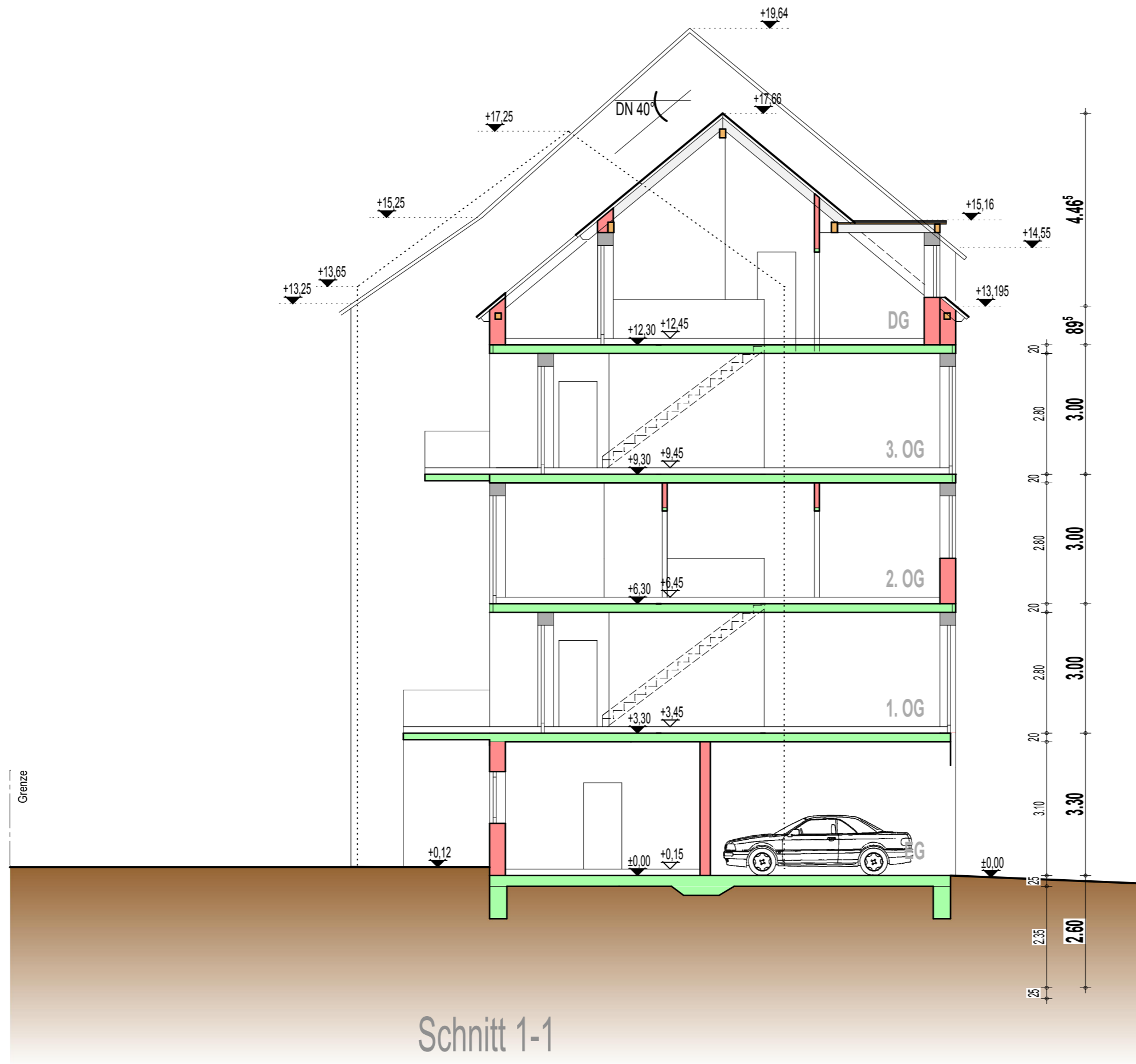
bearbeiter:
A. Baumann

planformat:
DIN A3

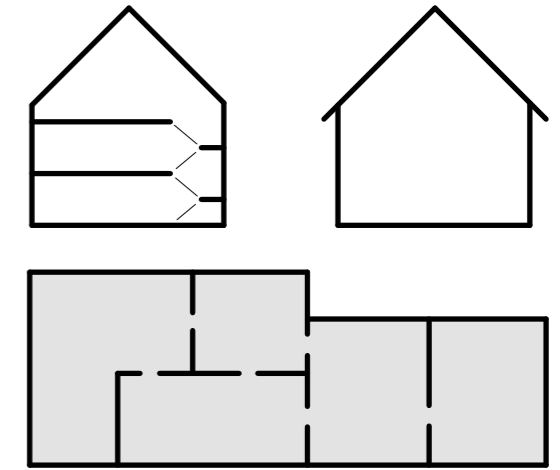
bauherr:

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.:
16

bauherr:
Optimalhaus GmbH
Käppele 7
77797 Ohlsbach

bauvorhaben:
Neubau eines Wohnhauses mit 2 WE
Turnhallestraße 8
77654 Offenburg

bauteil:
Nordansicht

maßstab:
1/100

datum:
16.05.2022

bearbeiter:
A. Baumann

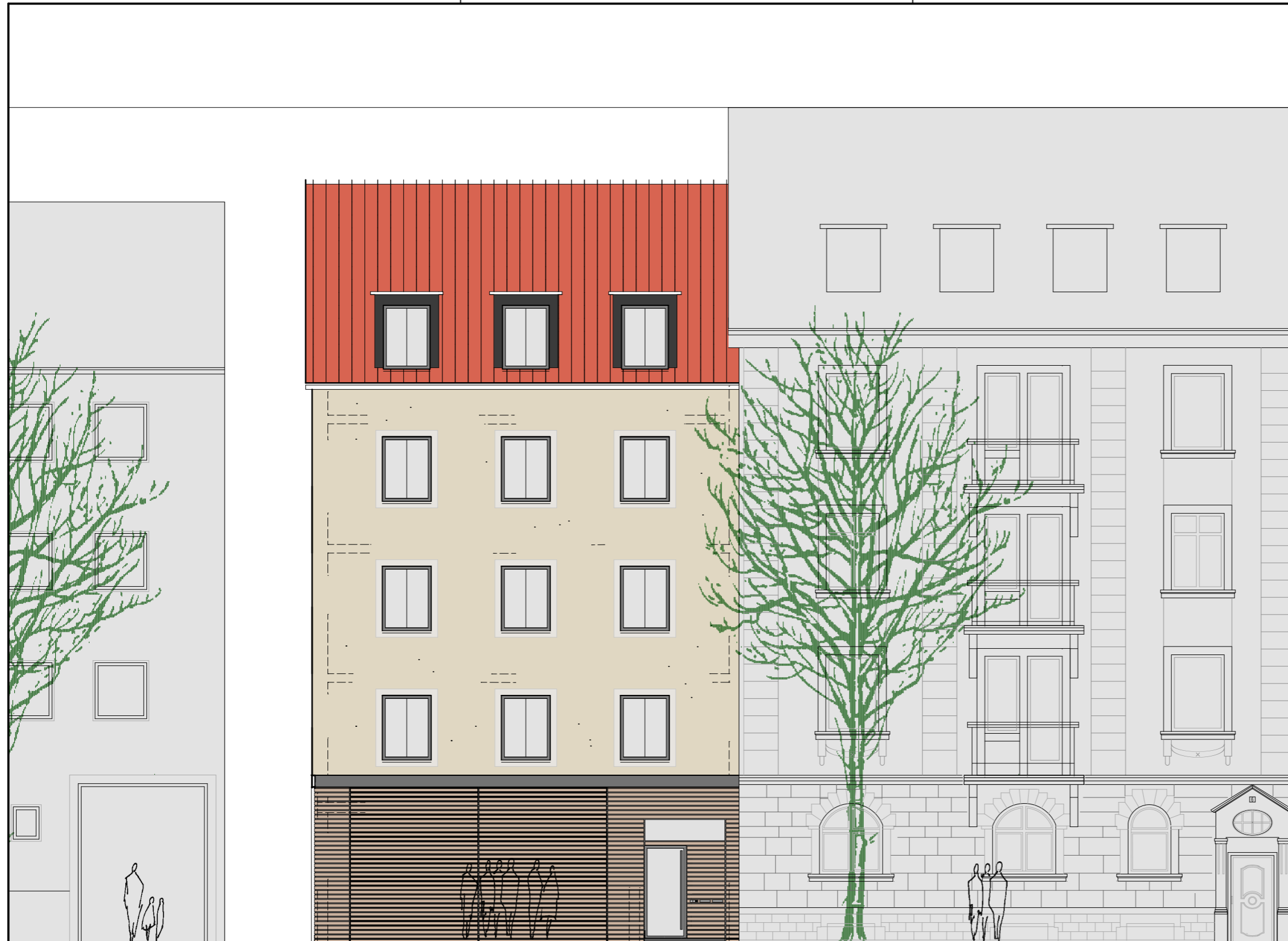
planformat:
DIN A3

bauherr:

architekt:

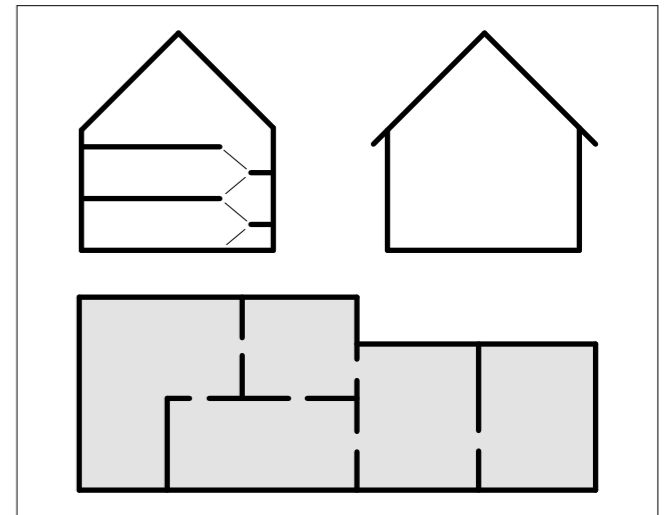
Handwritten signature of Daniel Suhm.

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



Nordansicht

Entwurf



proj. nr.:
606-2020

plan nr.:
17

bauherr:
Optimalhaus GmbH
Käppele 7
77797 Ohlsbach

bauvorhaben:
Neubau eines Wohnhauses mit 2 WE
Turnhallestraße 8
77654 Offenburg

bauteil:
Ostansicht

maßstab:
1/100

datum:
16.05.2022

bearbeiter:
A. Baumann

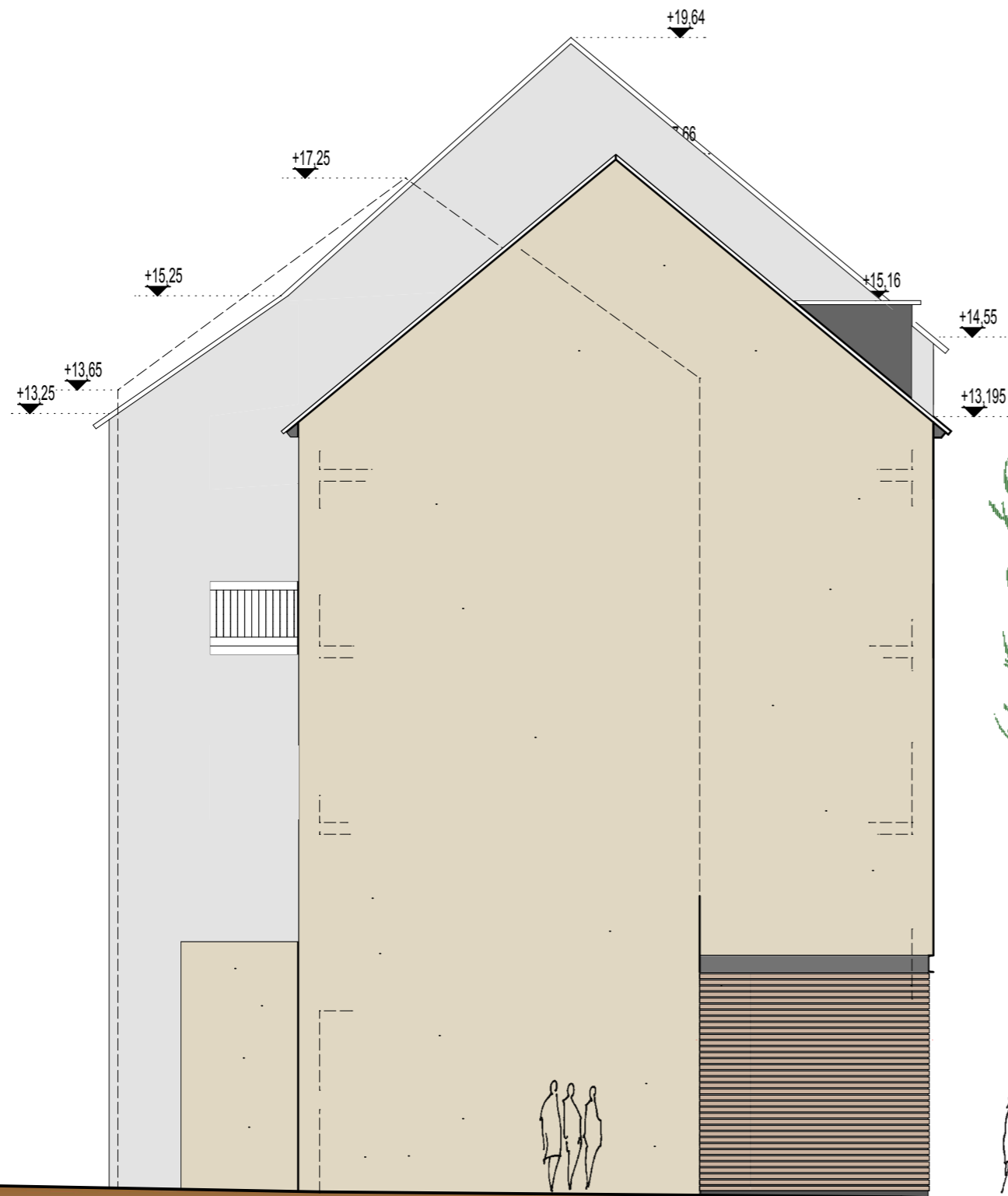
planformat:
DIN A3

bauherr:

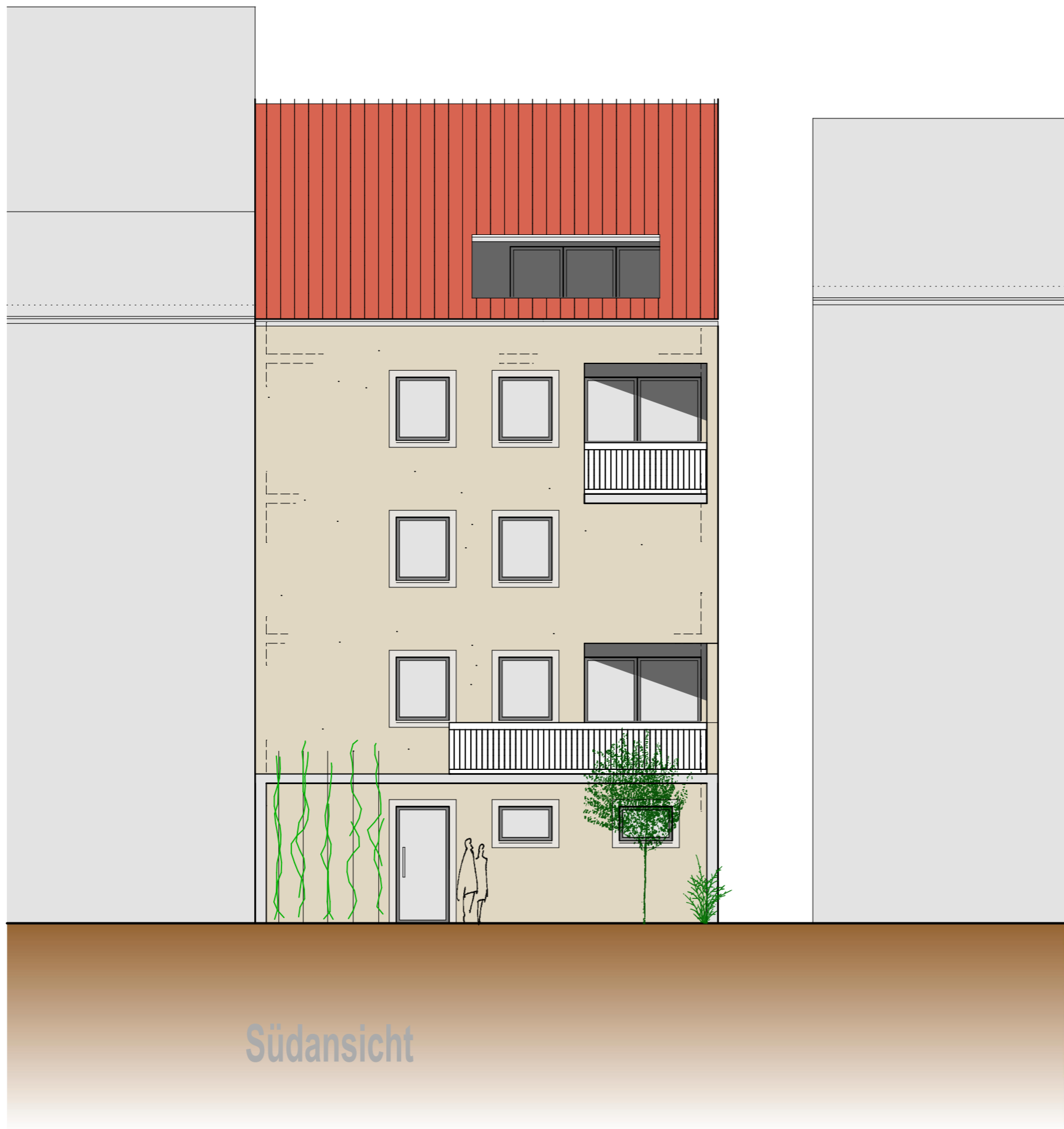
architekt:

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

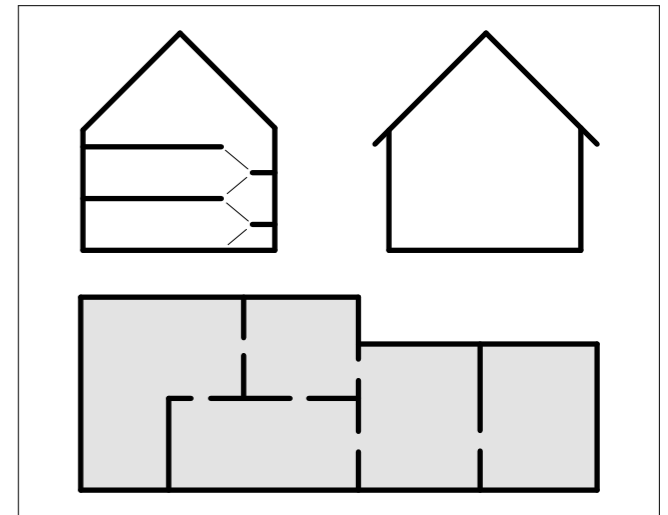


Ostansicht



Südansicht

Entwurf



proj. nr.:
606-2020

plan nr.:
18

bauherr:
Optimalhaus GmbH
Käppele 7
77797 Ohlsbach

bauvorhaben:
Neubau eines Wohnhauses mit 2 WE
Turnhallestraße 8
77654 Offenburg

bauteil:
Südansicht

maßstab:
1/100

datum:
16.05.2022

bearbeiter:
A. Baumann

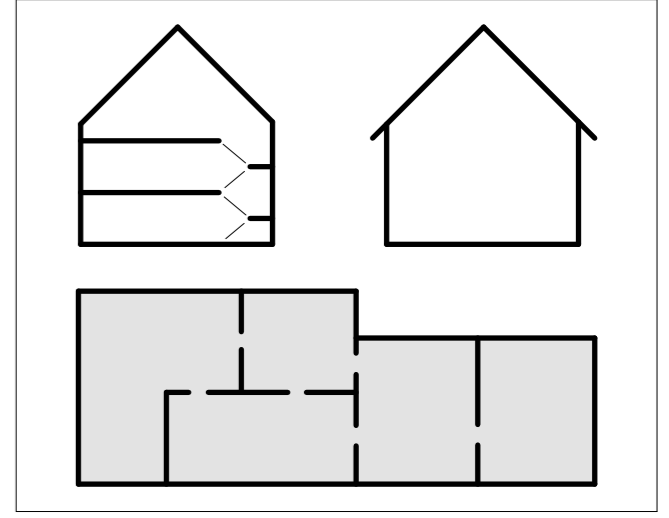
planformat:
DIN A3

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.:
19

bauherr:
Optimalhaus GmbH
Käppele 7
77797 Ohlsbach

bauvorhaben:
Neubau eines Wohnhauses mit 2 WE
Turnhallestraße 8
77654 Offenburg

bauteil:
Fassadendetail


maßstab:
1/33

datum:
16.05.2022

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

