

SITZUNGSVORLAGE

Öffentlich

für den Gestaltungsbeirat Nr. 31

am 19.06.2023

1. Bauvorhaben:

Wohnbebauung
Friedenstraße 32, 32a

2. Bauherr:

FIX GmbH, Im Unteren Angel 27, 77652 Offenburg

3. Beschreibung des Vorentwurfs

Der Bauträger Fix Immobilien GmbH plant im Bereich der Friedenstraße 32 die Errichtung eines dreigeschossigen Wohngebäudes mit geneigtem Dach als Baulückenschluss im Bereich der Gründerzeitbebauung innerhalb der Oststadt.

Der Architekt hat sich zum Ziel gesetzt, dass die Neubauten einen möglichst geringen Energieverbrauch im Betrieb haben; durch Einsatz von regenerativen Energiequellen und einer hoch wärmeisolierten Gebäudehülle mit mineralischen Dämmstoffen.

Das Wohnhaus soll als Dreispänner organisiert werden und verfügt über 9 Wohneinheiten. Bei der Gestaltung der Gebäudegrundrisse wurde auf ein vielfältiges Wohnangebot geachtet. Ausgehend von Zwei-, Drei-, und Vierzimmerwohnungen mit 49,00 m² bis 98,00 m² Wohnfläche sind altengerechte bzw. barrierefreie Wohnungen vorgesehen. Der interne, barrierefreie Zugang erfolgt über ein zum Innenhof orientiertes und belichtetes Treppenhaus mit Aufzug.

In der Erdgeschosszone befindet sich die Zufahrt zu den im Innenhof ebenerdig angeordneten 14 PKW-Stellplätzen. Der Sockel ist als Sichtbetonfläche in glatter Oberfläche vorgesehen. Die Putzfassaden werden mit raueren und glatten Oberflächenqualitäten und subtilen farblichen Unterschieden abgestimmt. Die Fensteröffnungen sind entsprechend der gründerzeitlichen Nachbarbebauung im stehenden Format angeordnet. Bezugnehmend auf die historische städtebauliche Bedeutung der Oststadt werden Fenster und Türen mit Putzfaschen ausgebildet.

Die umgebende Dachlandschaft wurde mit einem Satteldach aufgenommen, welches

mit Dachflächenfenstern ausgestattet wird. Als Dachdeckung werden schiefergraue Ziegel vorgeschlagen. Der Ortgang wird durch geringen Überstand mit einem Holzbrett „Winddiele“, die Traufe als Kastengesims, ausgebildet. Die Farbe der sichtbaren Außenholzkonstruktion wird in Weiß gehalten.

Im rückwärtigem Bereich ist ein weiteres zweigeschossiges Wohngebäude Friedenstraße 32a mit Attikageschoss und 4 Wohneinheiten angeordnet.

Das geplante Flachdach erhält eine extensive Begrünung mit einer Photovoltaikanlage.

4. Städtebauliche Beurteilung

Von städtischer Seite wird der Baulückenschluss mit einem Wohngebäude im Bereich der Friedenstraße begrüßt. Das Grundstück ist heute im Bestand nahezu vollständig versiegelt.

Die der Beratung im Gestaltungsbeirat zu Grunde liegenden Pläne stellen noch ein Vorentwurfsstadium mit grundsätzlichen gestalterischen Aussagen dar.

Der Fokus der Beratung richtet sich auf das Vorderhaus der Friedenstraße. 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 befindet sich auf den Grundstücken Flst.-Nr.: 4158/4, 4158/13, 4163/1 und 4163/2, Adresse „Friedenstraße 32, 32a“. Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens beurteilt sich nach § 34 BauGB. Das Vorhaben wird als Wohnbebauung errichtet. Das Vorhaben fügt sich in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Eine abschließende planungsrechtliche Prüfung erfolgt im Rahmen des Genehmigungsverfahrens.

6. Bauordnungsrechtliche Beurteilung

Die bauordnungsrechtliche Beurteilung erfolgt im Rahmen des Bauantragsverfahrens.

Anlagen: Stadtplan, Kataster, Luftbild, Schrägluftbild
 Architekturbüro Kälble - Vorentwurf



Möster Unser
leben Frau

Parkhaus
Karstadt

Schutterg.

Lindenpl.

str.

Lange

Gericht

Georg-
Monach-
Schule

Technisches
Rathaus

Frieden-
str.

Staatl.
Hochbauamt

Parkhaus

Dreifaltigkeitskirche

Friedrich-
str.

Agentur
für Arbeit

Turnhalle-
str.

Augusta-
str.

Meingarten-

str.

str.

Augusta-
platz

Land- und
Amtsgericht

Gewerbl.
Schulen

str.

Zeller

str.

Friedrich-
str.

Friedrich-
str.

Augusta-
str.

str.

str.

Augusta-
str.

str.

str.

Augusta-
str.

str.

str.

Augusta-
str.

str.

str.

Augusta-
str.

str.

str.

Augusta-
str.

str.

str.

Augusta-
str.

str.

str.

Augusta-
str.

str.

Anl.

en

ge

str.

Büro

instr.

Gericht

Wilhelm-

Goldgasse

str.

str.

Zauberflötebr.

str.

str.

Augusta-
str.

str.

str.

Augusta-
str.

str.

str.

Augusta-
str.

str.

str.

Augusta-
str.

str.

str.

Augusta-
str.

str.

str.

Augusta-
str.

str.

str.

Augusta-
str.

str.

str.

Augusta-
str.

str.

str.

Augusta-
str.

str.

str.

Augusta-
str.

str.

str.

Augusta-
str.

str.

str.

Augusta-
str.

str.

str.

Augusta-
str.

str.

str.

Augusta-
str.

str.

str.

Augusta-
str.

str.

str.

Augusta-
str.

str.

str.

Augusta-
str.

str.

str.

Augusta-
str.

str.

str.

Augusta-
str.

str.

str.

Augusta-
str.

str.

str.

Augusta-
str.

str.

str.

Augusta-
str.

str.

str.

Augusta-
str.

str.

str.

Augusta-
str.

str.

str.

Augusta-
str.

str.

str.

Augusta-
str.

str.

str.

Augusta-
str.

str.

str.

Augusta-
str.

str.

str.

Augusta-
str.

str.

str.

Augusta-
str.

str.

str.

Augusta-
str.

str.

str.

Augusta-
str.

str.

str.

Augusta-
str.

str.

str.

Augusta-
str.

str.

str.

Augusta-
str.

str.

str.

Augusta-
str.

str.

str.

Augusta-
str.

str.

str.

Augusta-
str.

str.

str.

Augusta-
str.

str.

str.

Augusta-
str.

str.

str.

Augusta-
str.

str.

str.

Augusta-
str.

str.

str.

Augusta-
str.

str.

str.

Augusta-
str.

str.

str.

Augusta-
str.

str.

str.

Augusta-
str.

str.

str.

Augusta-
str.

str.

str.

Augusta-
str.

str.

str.

Augusta-
str.

str.

str.

Augusta-
str.

str.

str.

Augusta-
str.

str.

str.

Augusta-
str.

str.

str.

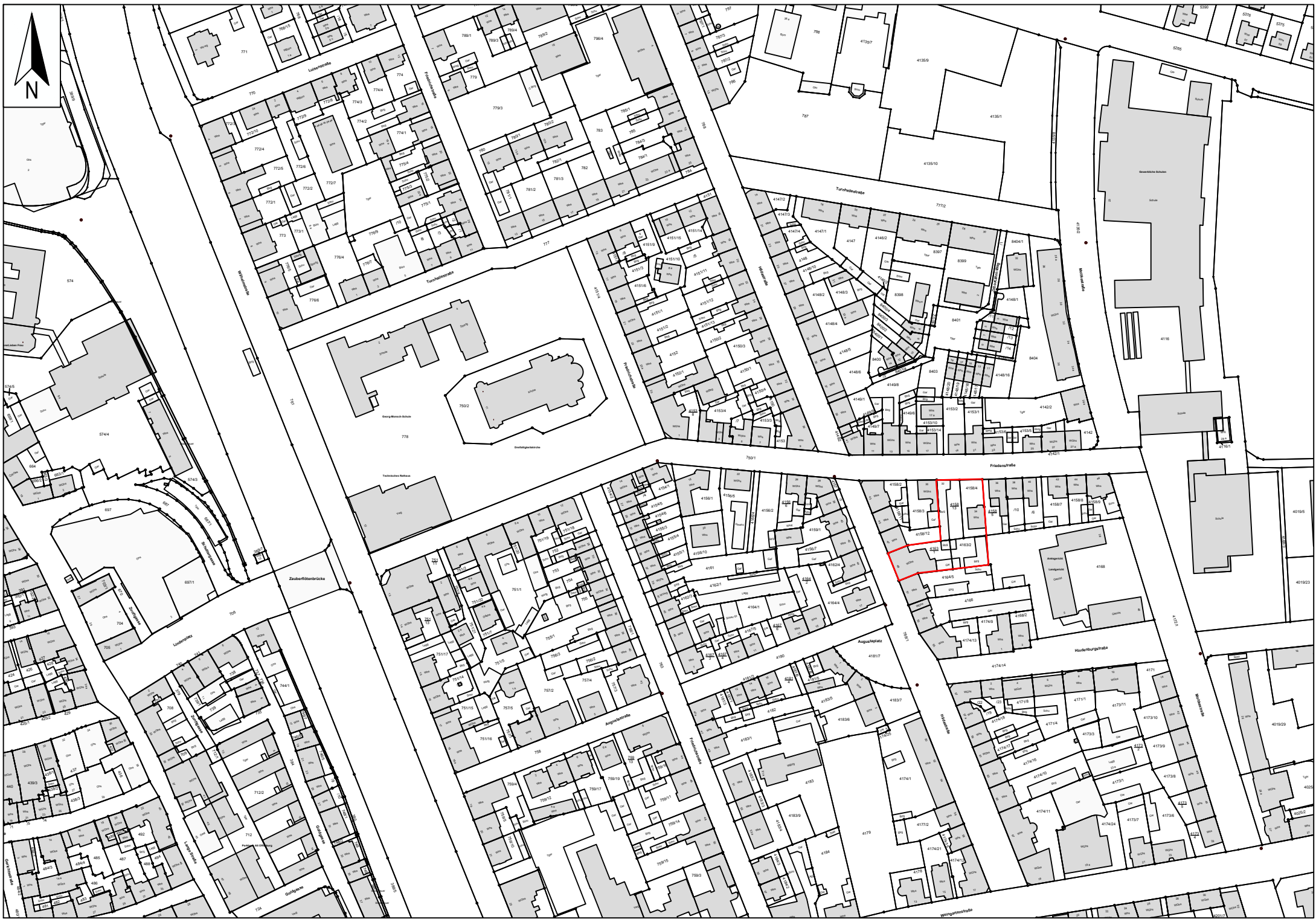
Augusta-
str.

str.

str.

Augusta-
str.

str.







Friedenstraße

Friedenstraße 32 S

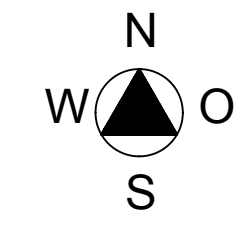
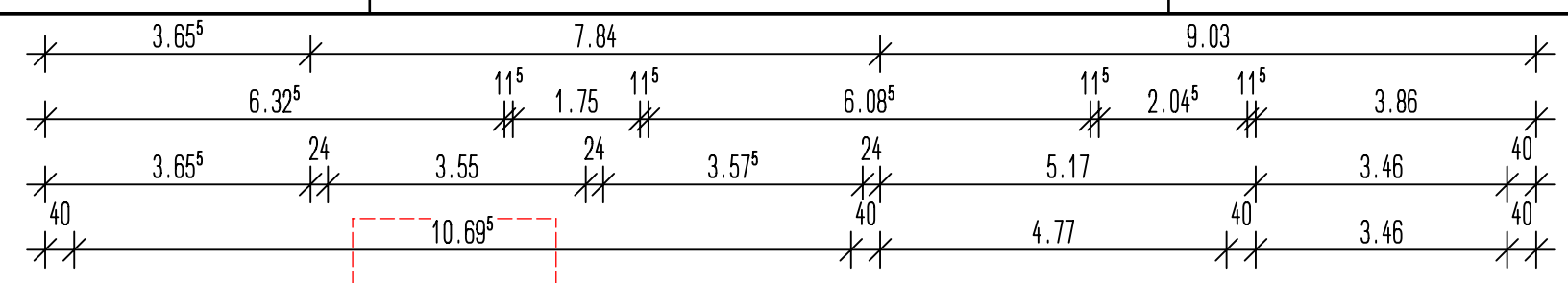
Friedenstraße 32a



ENTWURFSPLANUNG Friedenstraße 32 und 32a			Maßstab	Format	Datum
Bauvorhaben	Neubau von zwei Mehrfamilienwohnhäusern		1:100	650/650	22.05.2023
Bauort	Friedenstraße 32/ 32a, 77654 Offenburg		Erdgeschoss		
Bauherr	Fix Bau GmbH, Manuel Fix Im Unteren Angel 27, 77652 Offenburg				
Architekt	Dipl.-Ing. Käßle Martin, Grabenstr.19, 77723 Gengenbach Tel.: 07803/9655-0, Fax: 07803/9655-32				
Der Architekt:	Der Bauherr:				
	Dipl.-Ing. Martin Käßle	Fix Bau GmbH, vertreten durch Manuel Fix			

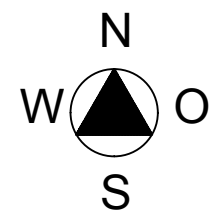
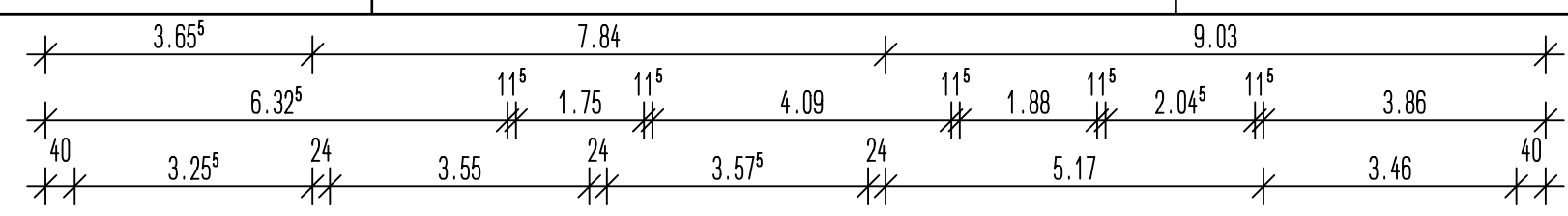
H/B = 650 / 650 (0.42m²)

Friedenstraße



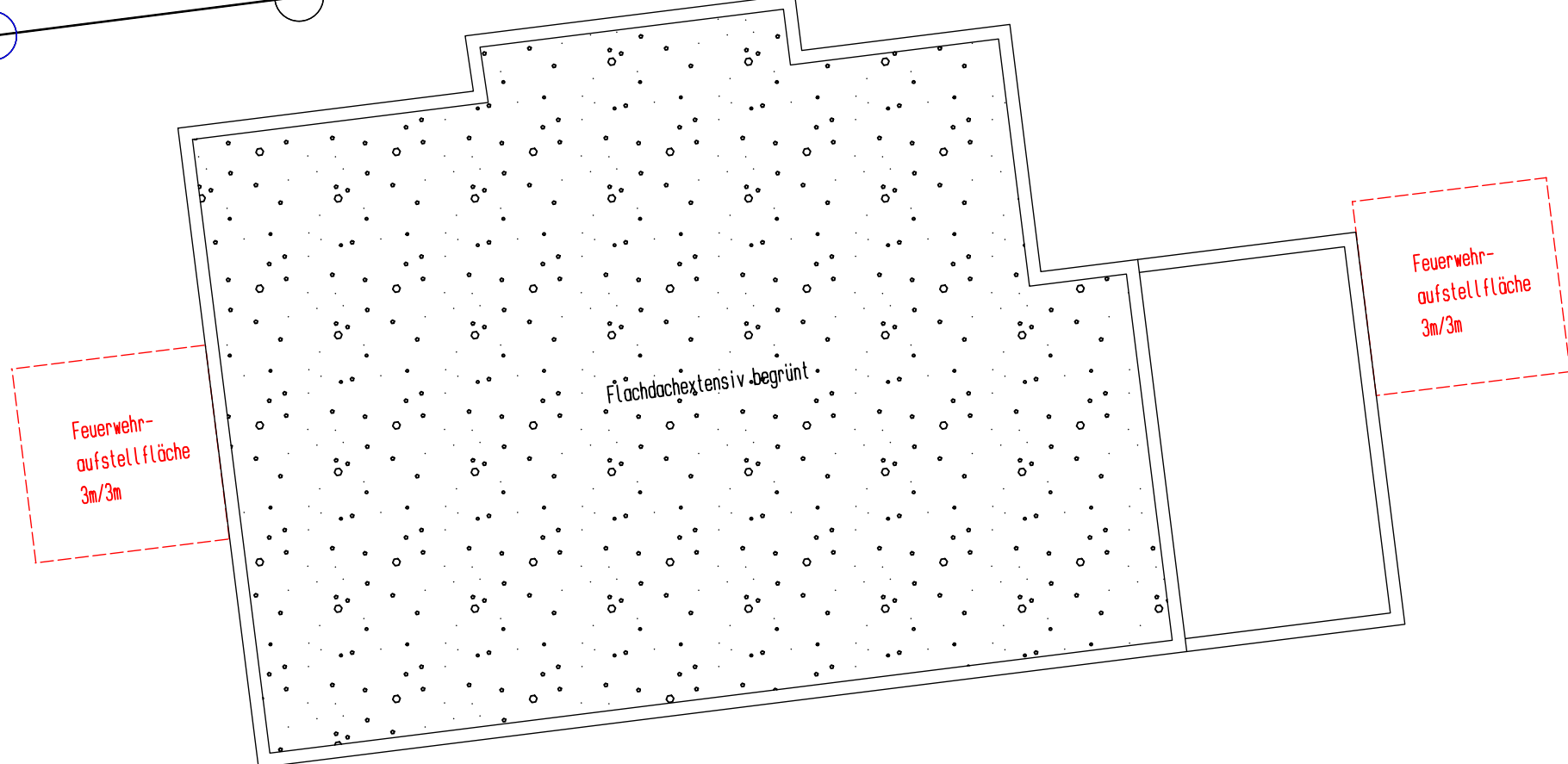
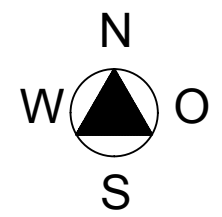
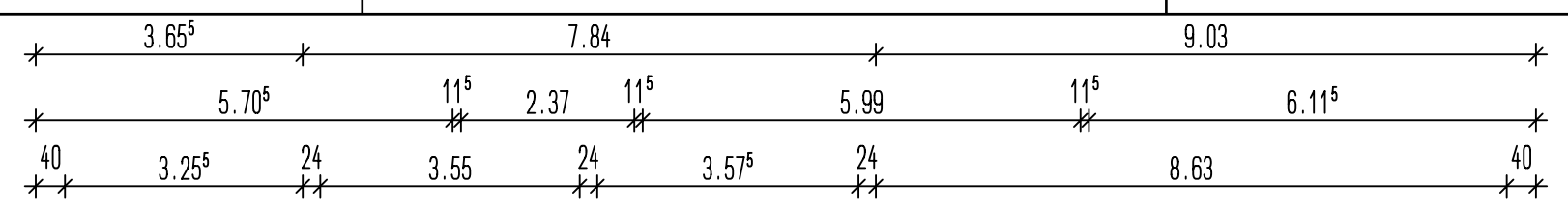
ENTWURFSPLANUNG Friedenstraße 32 und 32a			Maßstab	Format	Datum
Bauvorhaben	Neubau von zwei Mehrfamilienwohnhäusern		1:100	650/650	22.05.2023
Bauort	Friedenstraße 32/ 32a, 77654 Offenburg		1. Obergeschoss		
Bauherr	Fix Bau GmbH, Manuel Fix Im Unteren Angel 27, 77652 Offenburg				
Architekt	Dipl.-Ing. Käßble Martin, Grabenstr.19, 77723 Gengenbach Tel.: 07803/9655-0, Fax: 07803/9655-32				
Der Architekt:		Der Bauherr:			
Dipl.-Ing. Martin Käßble		Fix Bau GmbH, vertreten durch Manuel Fix			

Friedenstraße



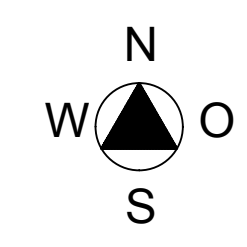
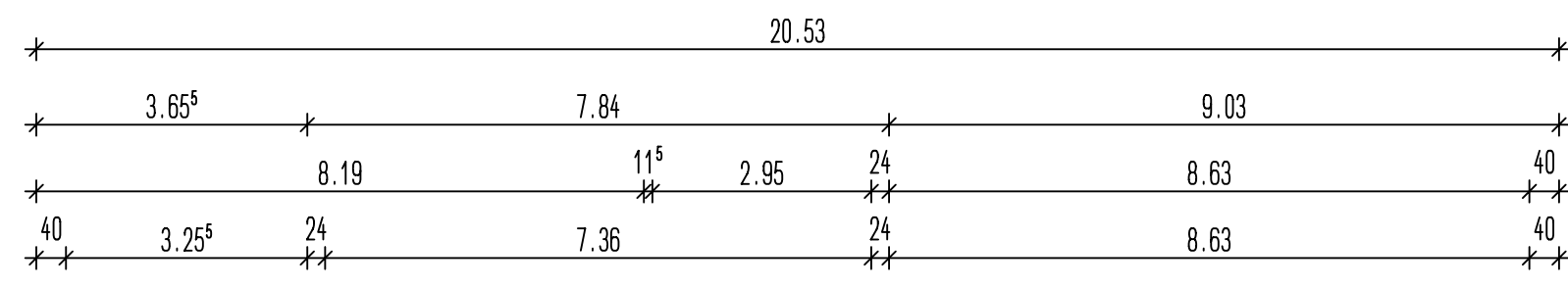
ENTWURFSPLANUNG Friedenstraße 32 und 32a			
Bauherr	Neubau von zwei Mehrfamilienwohnhäusern	Maßstab	Format
Bauort	Friedenstraße 32/ 32a, 77654 Offenburg	1:100	650/650
Bauherr	Fix Bau GmbH, Manuel Fix Im Unteren Angel 27, 77652 Offenburg	2. Obergeschoss	
Architekt	Dipl.-Ing. Käßble Martin, Grabenstr.19, 77723 Gengenbach Tel.: 07803/9655-0, Fax: 07803/9655-32		
Der Architekt:		Der Bauherr:	
Dipl.-Ing. Martin Käßble		Fix Bau GmbH, vertreten durch Manuel Fix	

Friedenstraße



ENTWURFSPLANUNG Friedenstraße 32 und 32a			
Bauvorhaben	Neubau von zwei Mehrfamilienwohnhäusern	Maßstab	Format
Bauort	Friedenstraße 32/ 32a, 77654 Offenburg	1:100	650/650
Bauherr	Fix Bau GmbH, Manuel Fix Im Unteren Angel 27, 77652 Offenburg	1. Dachgeschoss	
Architekt	Dipl.-Ing. Käßle Martin, Grabenstr.19, 77723 Gengenbach Tel.: 07803/9655-0, Fax: 07803/9655-32		
Der Architekt:		Der Bauherr:	
Dipl.-Ing. Martin Käßle		Fix Bau GmbH, vertreten durch Manuel Fix	

Friedenstraße



ENTWURFSPLANUNG Friedenstraße 32 und 32a			
Bauvorhaben	Neubau von zwei Mehrfamilienwohnhäusern	Maßstab	Format
Bauart	Friedenstraße 32/ 32a, 77654 Offenburg	1:100	650/650
Bauherr	Fix Bau GmbH, Manuel Fix Im Unteren Angel 27, 77652 Offenburg	2. Dachgeschoss	
Architekt	Dipl.-Ing. Käßble Martin, Grabenstr.19, 77723 Gengenbach Tel.: 07803/9655-0, Fax: 07803/9655-32		
Der Architekt:		Der Bauherr:	
Dipl.-Ing. Martin Käßble		Fix Bau GmbH, vertreten durch Manuel Fix	
H/B = 650 / 650 (0.42m²)			



ANSICHT OST

Friedenstraße

ENTWURFSPLANUNG Friedenstraße 32

Bauvorhaben	Neubau von zwei Mehrfamilienwohnhäusern	Maßstab	Format	Datum
		1:100	297/550	22.05.2023
Bauort	Friedenstraße 32, 77654 Offenburg	Ansicht Ost		
Bauherr	Fix Bau GmbH, Manuel Fix Im Unteren Angel 27, 77652 Offenburg			
Architekt	Dipl.-Ing. Kälble Martin, Grabenstr.19, 77723 Gengenbach Tel.:07803/9655-0, Fax: 07803/9655-32			

Der Architekt:

Dipl.-Ing. Martin Kälble

Der Bauherr:

Fix Bau GmbH, vertreten durch Manuel Fix

H/B = 297 / 550 [0.16m²]

Allplan 2013



ANSICHT SÜD

ENTWURFSPLANUNG Friedenstraße 32

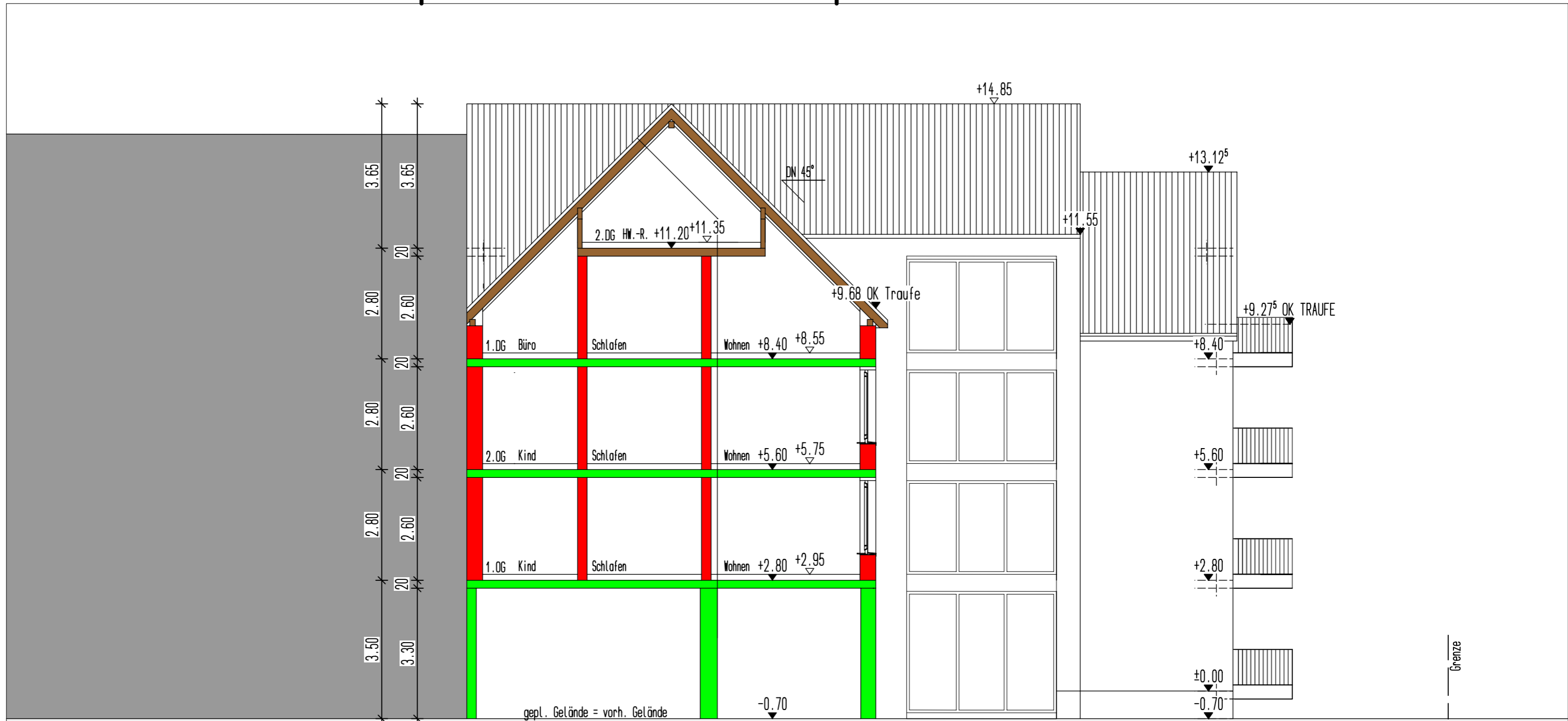
Bauvorhaben	Neubau von zwei Mehrfamilienwohnhäusern	Maßstab	Format	Datum
		1:100	297/550	22.05.2023
Bauort	Friedenstraße 32, 77654 Offenburg	Ansicht Süd		
Bauherr	Fix Bau GmbH, Manuel Fix Im Unteren Angel 27, 77652 Offenburg			
Architekt	Dipl.-Ing. Kälble Martin, Grabenstr.19, 77723 Gengenbach Tel.:07803/9655-0, Fax: 07803/9655-32			

Der Architekt:

Dipl.-Ing. Martin Kälble

Der Bauherr:

Fix Bau GmbH, vertreten durch Manuel Fix



Schnitt B-B

ENTWURFSPLANUNG Friedenstraße 32

Bauvorhaben	Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern	Maßstab	Format	Datum
		1:100	DIN A3	22.05.2023
Bauort	Friedenstraße 32/32a, 77654 Offenburg	Schnitt B-B		
Bauherr	Fix Bau GmbH, Manuel Fix Im Unteren Angel 27, 77652 Offenburg			
Architekt	Dipl.-Ing. Kälble Martin, Grabenstr.19, 77723 Gengenbach Tel.:07803/9655-0, Fax: 07803/9655-32			

Der Architekt:

Dipl.-Ing. Martin Kälble

Der Bauherr:

Fix Bau GmbH, vertreten durch Manuel Fix



ENTWURFSPLANUNG Friedenstraße 32a

Bauvorhaben	Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern	Maßstab	Format	Datum
		1:100	DIN A3	22.05.2023
Bauart	Friedenstraße 32/32a, 77654 Offenburg	Ansicht Nord		
Bauherr	Fix Bau GmbH, Manuel Fix Im Unteren Angel 27, 77652 Offenburg			
Architekt	Dipl.-Ing. Kälble Martin, Grabenstr.19, 77723 Gengenbach Tel.:07803/9655-0, Fax: 07803/9655-32			

Der Architekt:

Dipl.-Ing. Martin Kälble

Der Bauherr:

Fix Bau GmbH, vertreten durch Manuel Fix

