

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

Öffentlich

für den Gestaltungsbeirat Nr.19

am 26.06.2019

### **1. Bauvorhaben:**

---

Wohnungsbau in Albersbösch der GEMIBAU Mittelbadische Baugenossenschaft eG im Bereich Ritter-von-Buß-Weg Ecke Maria-Juchacz-Straße.

### **2. Bauherr:**

---

GEMIBAU Mittelbadische Baugenossenschaft eG, Offenburg

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

---

Das Vorhaben der GEMIBAU Mittelbadische Baugenossenschaft eG wurde bereits am 13.12.2018 öffentlich im Gestaltungsbeirat behandelt.

Die vollständigen Empfehlungen des Gestaltungsbeirats aus der vergangenen Beratung sind in dem Protokoll der Sitzung (öffentlich) dargestellt.

Wesentliche Punkte zur Überarbeitung bzw. Überprüfung aus der letzten Sitzung sind (stichpunktartig):

- A. Die Attika der Neubauten soll nicht über die Firsthöhe der umgebenden Bestandszeilen hinausragen.
- B. Loggien sollten in der weiteren Ausarbeitung der Vorzug vor Balkonen gegeben werden.
- C. Die Orientierung der Stirnseiten der Neubauten an den schlanken Giebelseiten der Bestandszeilen sollte unbedingt beibehalten werden.
- D. Erschließung der Gebäude und der Außenanlage:
  - 1. Auf die Ausgestaltung eines Hochparterres sollte verzichtet werden. „Geerdete“ Neubauten ermöglichen einen direkten Kontakt aus dem Erdgeschoss sowie die Anlage von privaten Gärten.
  - 2. Um in der Gestaltung des gesamten Innenhofes (siehe Ziffer E. 4) neue Qualitäten für die Bewohner zu schaffen, ist zu klären, inwieweit der Ritter-von-Buß-Weg als Zufahrtstraße zurückgebaut werden kann.
  - 3. Die Zufahrt der Tiefgarage ist im Hinblick auf die Freianlagengestaltung sorgfältig zu platzieren.

#### E. Gestaltung der Außenanlagen:

Die Lage der Insel mit Sitzgelegenheiten in der Mitte des Hofes wirkt isoliert. Weiter gibt es zu wenige Bäume im Innenhof. Sinnvollerweise ist der gesamte Innenhof in die gestalterischen Überlegungen der Neubauplanung mit einzubeziehen. Wichtige zu berücksichtigende Aspekte sollten hierbei sein:

1. Zonieren des gesamten Hofes in unterschiedliche Bereiche (Spielflächen mit eher offenem Hofflächencharakter, Gartenzonen für die Bewohner, qualitätsvolle und durchgrünte Aufenthaltsbereiche etc.).
2. Die Tiefgaragendecke ist mit ausreichend Substratdecke (mind. 60 cm) vorzusehen, damit ein entsprechendes Volumen für Baumneupflanzungen entsteht.
3. Prüfen möglicher Versickerungsanlagen für Oberflächenwasser, ggf. auch im Kontext der Bestandsbauten.
4. Prüfen der Notwendigkeit der öffentlichen Wegeverbindung (Ritter-von-Buß-Weg) (siehe Ziffer D. 2.).

#### 4. Umsetzung der Empfehlungen

---

Zu A: Mit Ausnahme der technischen Aufbauten, die auf Grund der Aufzugsanlagen notwendig sind, werden durch die geplanten Neubauten die Firsthöhen der umgebenden Bestandszeilen (FH des nordwestlichen Bestandsgebäudes: 165,50 m ü. NN | FH des südwestlichen Bestandsgebäudes: 165,46 m ü. NN) eingehalten. Der Empfehlung des Gestaltungsbeirates wurde folglich nachgekommen.

Zu B: Gemäß den vorliegenden Planunterlagen sind in den drei Obergeschossen jeweils südwestlich und -östlich der Neubauten Loggien geplant. Im Erdgeschoss des südlichen Gebäudes sind zudem im Südwesten und -osten ebenerdige Terrassen vorgesehen. Auf Grund der geplanten Tiefgaragenzufahrt, die im östlichen Bereich des nördlichen Gebäudes verortet ist, ist die Ausbildung einer Terrasse im Erdgeschoss dieses Neubaus lediglich im Südwesten möglich. Somit wurde die Empfehlung des Gestaltungsbeirates in die Planung mit aufgenommen.

Zu C: Die Stirnseiten der geplanten Neubauten orientieren sich an die westlich gelegenen Bestandszeilen. Die Empfehlung des Gestaltungsbeirates wurde demnach berücksichtigt.

Zu D: Dem eingereichten Lageplan und EG-Grundrissen sind Aussagen zur Gebäudeerschließung und Zugänglichkeit der Außenanlagen zu entnehmen. Zudem wurde ein Vorschlag zur Ausgestaltung des Ritter-von-Buß-Weges dargestellt.

1. Die beiden geplanten Gebäude sind ohne Sockel ausgebildet und daher ebenerdig zugänglich. Der Empfehlung des Gestaltungsbeirates wurde nachgekommen.
2. Den Unterlagen ist ein Vorschlag zur Ausgestaltung der Außenanlagen für den zusammenhängenden Innenhof unter Beibehaltung der bestehenden Erschließungssituation und zu ersten planerischen Aussagen bzgl. der Gestaltung der Straßenoberfläche zu entnehmen. Die Empfehlung des Gestaltungsbeirates hinsichtlich eines möglichen (Teil-)Rückbaus der Erschließungsstraße wurde auf

Grund der Beibehaltung der oberirdischen Stellplatzanlage innerhalb der Hofanlage nicht berücksichtigt (siehe Ziffer E. 4).

3. Der Empfehlungen des Gestaltungsbeirats zur Anordnung und Einbindung der Tiefgaragenzufahrt in die Gesamtkonzeption wurde gefolgt. Die Tiefgaragenzufahrt erfolgt von Norden über die Maria-Juchacz-Straße, im östlichen Gebäudebereich und somit außerhalb der Innenhofanlage.

Zu E: Die Gestaltung der Außenanlagen für den zusammenhängenden Innenhof wurde im eingereichten Lageplan und EG-Grundrissen konkretisiert. Die Empfehlung des Gestaltungsbeirates, den gesamten Innenhof zu überplanen und mehr Baumpflanzungen vorzusehen, wurde nachgekommen. Zudem wurde ein Vorschlag zur Ausgestaltung des Ritter-von-Buß-Weges dargestellt.

1. Eine grobe Zonierung der Innenhofanlage ist im Lageplan abgebildet. Für den westlich bestehenden Innenhof sind lediglich Aussagen zu möglichen Baumpflanzungen und zur Ausgestaltung einer Spielanlage am östlichen Rand der existierenden Insel mit Sitzgelegenheiten enthalten. Die Planungskonzeption sieht für den neu entstehenden Innenhof im Osten folgende Nutzungszonen vor: eine zentral gelegene Grün- und Aufenthaltsfläche mit halböffentlichem Charakter; eine Versickerungsanlage für oberflächennahe Regenwasserversickerung; Bewegungs- und Platzräume sowie Privatgartenanlagen im Übergang von der halböffentlichen Innenhoffläche hin zu den beiden Gebäudekomplexen. Die Empfehlung des Gestaltungsbeirats wurde berücksichtigt.
2. Der Empfehlung ausreichend Substratstärke für Baumpflanzungen auf der Tiefgaragendecke vorzusehen, wurde nachgekommen. Geplant sind derzeit kleinkronige Bäume (hier: Zierkirsche) zu pflanzen.
3. Im Innenhof ist eine Regenwasserversickerungsanlage vorgesehen. Eine abschließende Überprüfung der Realisierbarkeit der geplanten Anlage steht noch aus. Eine Bodensondierung ist derzeit in Beauftragung. Die Empfehlung des Gestaltungsbeirates wurde in die Planung mit aufgenommen.
4. Auf Grund der in der vorgelegten Planungskonzeption weiterhin bestehenden oberirdischen Stellplatzanlage entlang des Ritter-von-Buß-Weges ist eine Kfz-Erschließung über diesen öffentlichen Weg erforderlich. Der Empfehlung des Gestaltungsbeirates, die öffentliche Straße zu Gunsten einer qualitätsvollen, großen und zusammenhängenden Innenhofgestaltung zurückzubauen, wurde nicht nachgekommen (siehe Ziffer D. 2.).

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

---

Das Grund- und Nutzungskonzept des Vorhabens wurde nicht verändert. Die Überarbeitung des Entwurfs betrifft im Wesentlichen die Konkretisierung der in der vergangenen Sitzung vorgestellten städtebaulichen Variante 6 mit den polygonalen Baukörpern (Grundrisse, TGA-Erschließung, Schnitte, Fassadengestaltung). Zudem erfolgt eine präzise Ausarbeitung der Außenanlagenplanung der großen zusammenhängenden Innenhofanlage

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

---

Das Vorhaben befindet sich an der Schutterwälder Straße sowie an der Maria-Juchacz-Straße im Stadtteil Albersbösch, dem westlichen Stadteingang von Offenburg, auf einem bebauten sowie einem bislang unbebautem Grundstück und ist deshalb städtebaulich von besonderer Bedeutung.

Aus städtebaulicher Sicht ist die geplante Wohnbebauung an diesem Standort positiv zu beurteilen. Durch die städtebaulich vertretbare Nachverdichtung kann die bislang südlich des Grundstücks F1St-Nr. 6160 (Gem. Offenburg) befindliche Baulücke unter Berücksichtigung der bestehenden Bebauung in verträglichem Maß geschlossen werden. Weiter wird der öffentliche Raum durch die geplanten Baukörper in städtebaulich geordneter Weise eingefasst.

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

---

Die in den vorliegenden Plänen dargestellte Bebauung zur Variante 6 hält die festgesetzte Baugrenze hinsichtlich der Lage nicht vollständig ein. Im Rahmenplan Albersbösch ist bereits eine von dem rechtskräftigen Bebauungsplan abweichende Bauungskonzeption dargestellt. In diesem Konzept orientiert sich die mögliche Bebauung auf den beiden Grundstücken F1St-Nr. 6160 und 6160/1 (Gemarkung Offenburg) an die bestehende Bebauung und verläuft parallel zur Maria-Juchacz-Straße sowie zur Schutterwälder Straße. Das geplante Bauvorhaben berücksichtigt die Aussagen des Rahmenplans und hält das bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan planungsrechtlich zulässige Maß der Grundfläche ein.

Das Vorhaben entspricht den Aussagen des Rahmenplans Albersbösch und stimmt in den Grundzügen mit der planerischen Intention zur Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 77 „Albersbösch“ überein.

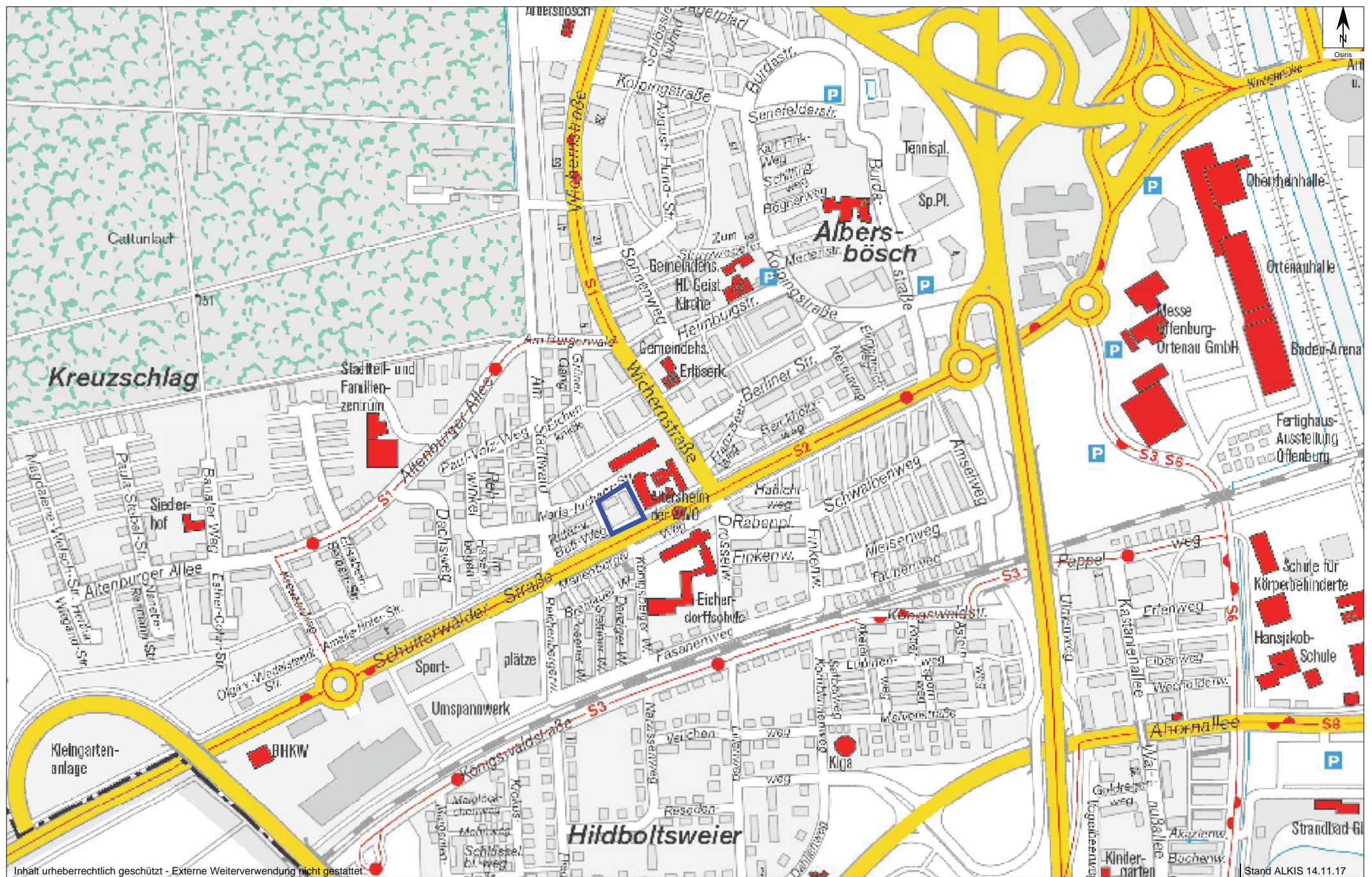
## **8. Bauordnungsrechtliche Beurteilung des überarbeiteten Entwurfs**

---

Eine abschließende bauordnungsrechtliche Prüfung wird im Bauantragsverfahren auf Grundlage vollständig vorliegender und prüffähiger Unterlagen erfolgen.

Anlagen:      Übersichtsplan (3 Pläne)  
                 Lageplan inkl. Außenanlagenplan (2 Pläne)  
                 Darstellung des Entwurfs (9 Pläne)  
                 Materialien Bestand und Neubau (2 Pläne)





Inhalt urheberrechtlich geschützt - Externe Weiterverwendung nicht gestattet

Stand ALKIS 14.11.17

1:5000  
12.11.2018



Stadt Offenbach Stadtplanung und Baurecht





Inhalt urheberrechtlich geschützt - Externe Weiterverwendung nicht gestattet

Stand ALKIS 14.11.17





Inhalt urheberrechtlich geschützt - Externe Weiterverwendung nicht gestattet

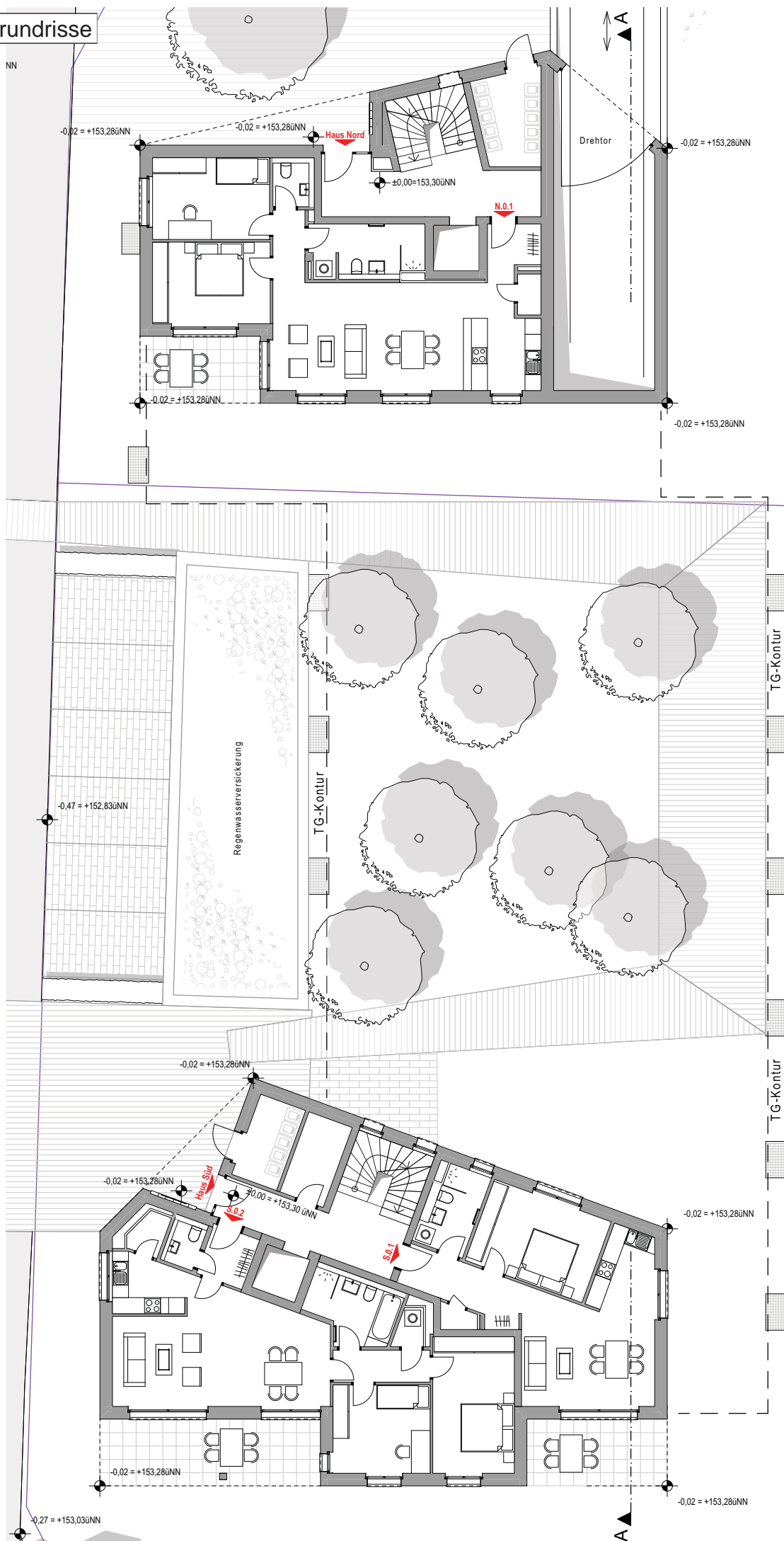
Stand ALKIS 14.11.17



[illegible]

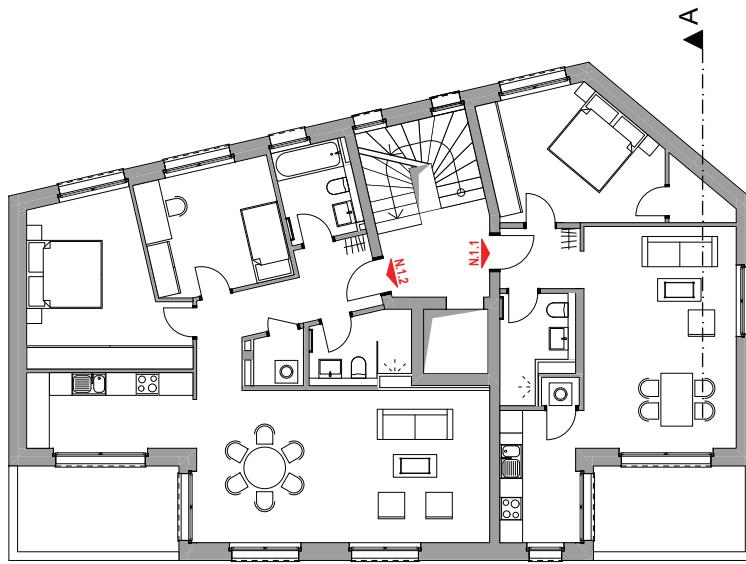
Lageplan + EG Grundrisse





Hinweise:  
Dieser Plan gilt nur in Verbindung mit den  
Statik-, Haustechnik- u. Elektroplänen!  
Sämtliche Maße sind vor Baubeginn durch  
den Unternehmer eigenverantwortlich zu  
prüfen! Unstimmigkeiten sind mit der  
Bauleitung abzustimmen!

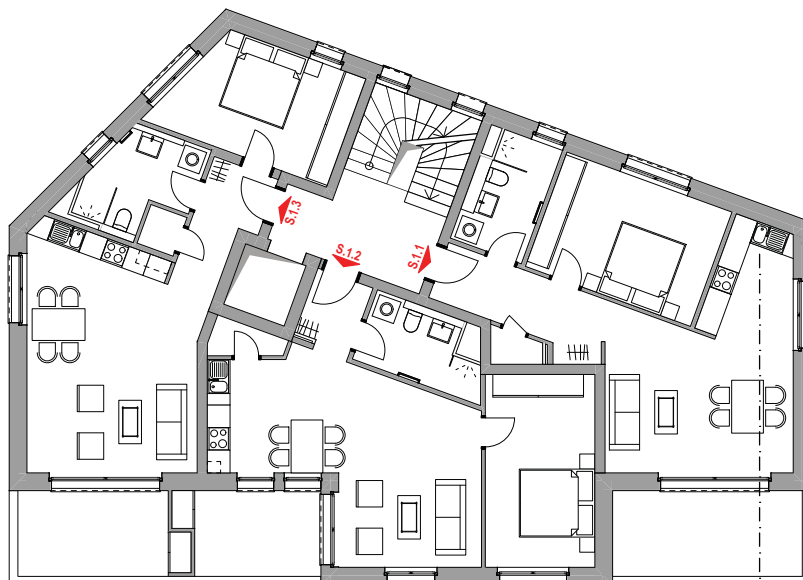
# OG Grundrisse



Haus Nord: Obergeschoss 1 bis 3



Perspektive von Osten



Haus Süd: Obergeschoss 1 bis 3

di

dörr & irrang  
Architekten und Generalplaner GmbH  
Am Schönberg 3  
D-79280 Au

Telefon +49 (0)761 4709 2000  
Telefax +49 (0)761 4709 2009

mail@doerr-irrgang.de  
www.doerr-irrgang.de

ZWISCHENSTAND FÜR  
GESTALTUNGSBEIRAT  
26. JUNI 2019

Projektnummer  
**A306**

Projekt  
**Gemibau-OG**  
Maria-Juchacz-Str. / Ritter-v.-Buß-  
Weg, 77652 Offenburg  
Flst.-Nr. 6160, 6160/1  
Höhenlage: 153,30 m ü.NN

Planungsphase  
**Gestaltungsbeirat**

Plan  
**Obergeschosse 1 - 3**

Plannummer + Index  
di-A306\_GE\_GR-OG -I-

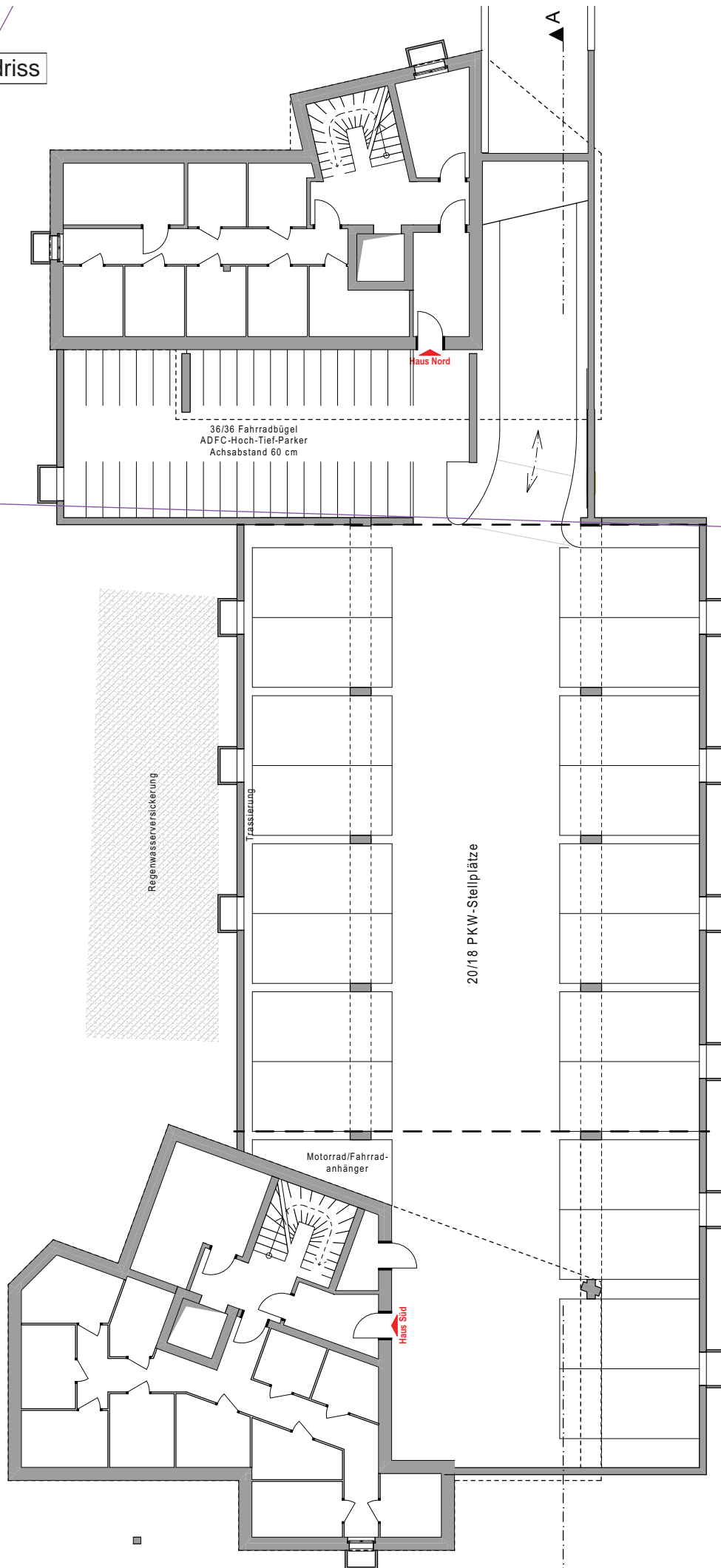
Maßstab im Original  
**1:100**

Blattformat  
**DIN A2**

erstellt am  
**FYI+LKE 2019-06-26**

Bauherr  
**GEMIBAU**  
Mittelbadische  
Baugenossenschaft  
Gerberstraße 24  
77652 Offenburg  
0761-96869-71  
Dr. Fred Gresens  
Fred.gresens@gemibau.de  
freigegeben am

Hinweise:  
Dieser Plan gilt nur in Verbindung mit den  
Stalk-, Haustechnik- u. Elektroplänen!  
Sämtliche Maße sind vor Baubeginn durch  
den Unternehmer eigenverantwortlich zu  
prüfen! Unstimmigkeiten sind mit der  
Bauleitung abzustimmen!



di

dörr & irrang  
Architekten und Generalplaner GmbH  
Am Schönberg 3  
D-79280 Au  
Telefon +49 (0)761 4709 2000  
Telefax +49 (0)761 4709 2009  
mail@doerr-irrgang.de  
www.doerr-irrgang.de

ZWISCHENSTAND FÜR  
GESTALTUNGSBEIRAT  
26. JUNI 2019

Projektnummer  
**A306**

Projekt  
**Gemibau-OG**  
Maria-Juchacz-Str. / Ritter-v.-Buß-  
Weg, 77652 Offenburg  
Flst.-Nr. 6160, 6160/1  
Höhenlage: 153,30 m ü.NN

Planungsphase  
**Gestaltungsbeirat**

Plan  
**Untergeschosse und  
Tiefgarage**

Plannummer + Index  
di-A306\_GE\_GR-TG -/-

Maßstab im Original  
**1:100**

Blattformat  
**DIN A2**

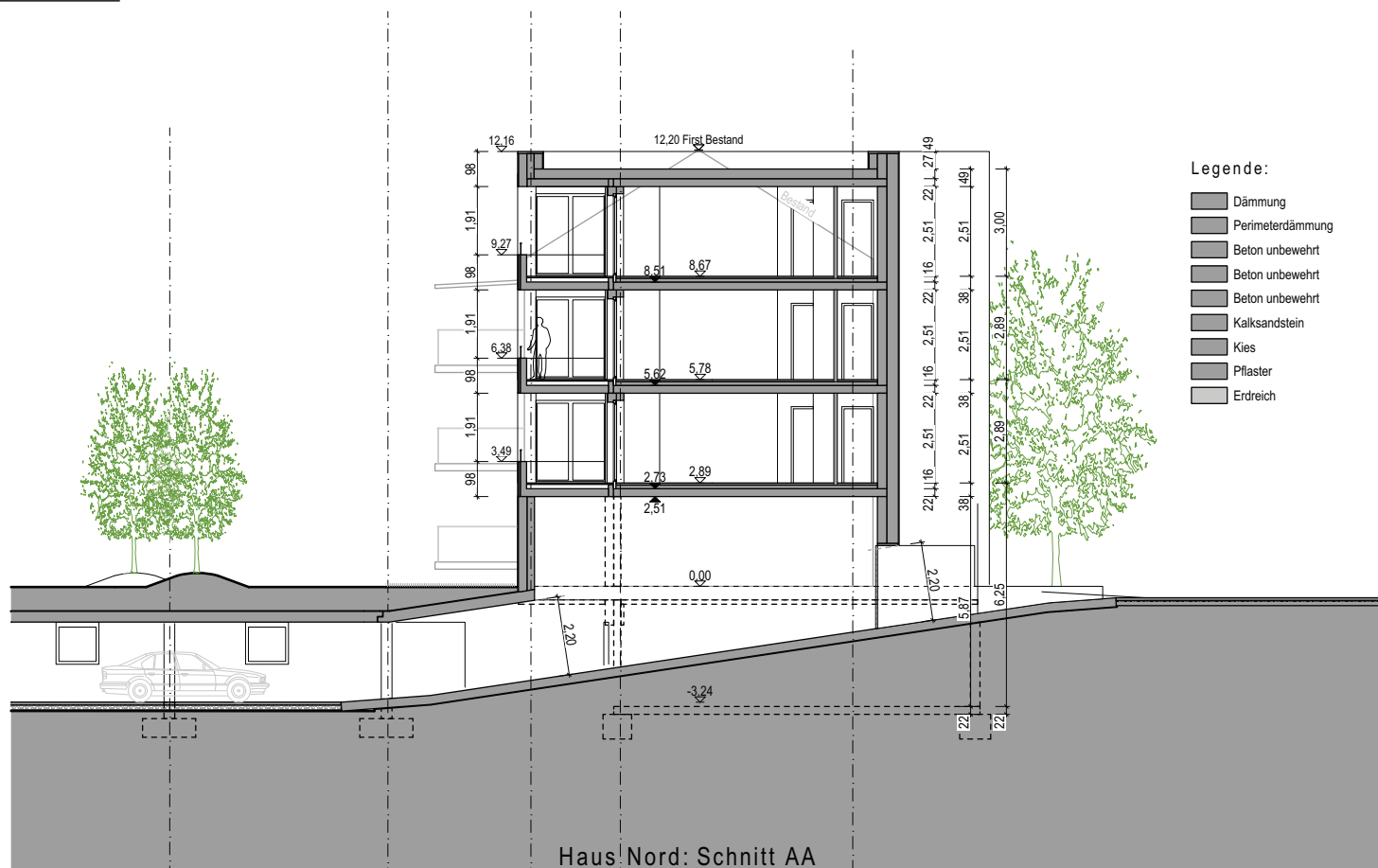
erstellt am  
**FYI+LKE 2019-06-26**

Bauherr  
**GEMIBAU  
Mittelbadische  
Baugenossenschaft**  
Gerberstraße 24  
77652 Offenburg  
0781-96869-71  
Dr. Fred Gresens  
Fred.gresens@gemibau.de  
freigegeben am

Hinweise:  
Dieser Plan gilt nur in Verbindung mit den  
Statik-, Haustechnik- u. Elektroplänen!  
Sämtliche Maße sind vor Baubeginn durch  
den Unternehmer eigenverantwortlich zu  
prüfen! Unstimmigkeiten sind mit der  
Bauleitung abzustimmen!



# Schnitte



Haus Nord: Schnitt AA

## Legende:

- Dämmung
- Perimeterdämmung
- Beton unbewehrt
- Beton bewehrt
- Kalksandstein
- Kies
- Pflaster
- Erdreich

## di

dörr & irrang  
Architekten und Generalplaner GmbH  
Am Schönberg 3  
D-79280 Au  
Telefon +49 (0)761 4709 2000  
Telefax +49 (0)761 4709 2009  
mail@doerr-irrgang.de  
www.doerr-irrgang.de

ZWISCHENSTAND FÜR  
GESTALTUNGSBEIRAT  
26. JUNI 2019

Projektnummer  
**A306**

Projekt  
**Gemibau-OG**  
Maria-Juchacz-Str. / Ritter-v.-Buß-  
Weg, 77652 Offenburg  
Flst.-Nr. 6160, 6160/1  
Höhenlage: 153,30 m ü.NN

Planungsphase  
**Gestaltungsbeirat**

Plan  
**Schnitt AA**

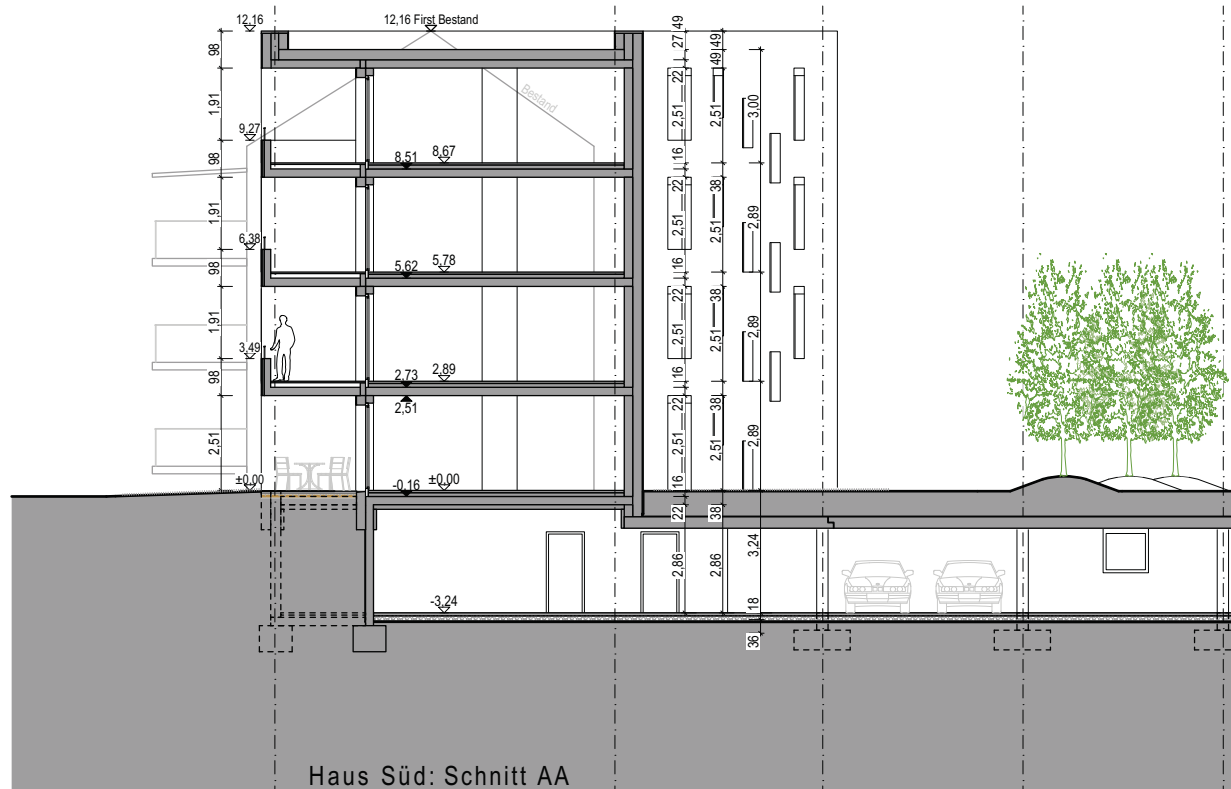
Plannummer + Index  
di-A306\_GE\_SN-AA -/-  
Maßstab im Original  
**1:100**

Blattformat  
**DIN A2**

erstellt am  
**FYI+LKE 2019-06-26**

Bauherr  
**GEMIBAU**  
Mittelbadische  
Baugenossenschaft  
Gernerstraße 24  
77652 Offenburg  
0781-96869-71  
Dr. Fred Gresens  
Fred.gresens@gemibau.de  
freigegeben am

Hinweise:  
Dieser Plan gilt nur in Verbindung mit den  
Stalk-, Haustechnik- u. Elektroplänen!  
Sämtliche Maße sind vor Baubeginn durch  
den Unternehmer eigenverantwortlich zu  
prüfen! Unstimmigkeiten sind mit der  
Bauleitung abzustimmen!



Haus Süd: Schnitt AA

# Ansichten Haus Nord



# Ansichten Haus Süd



di

dörr & irrang  
Architekten und Generalplaner GmbH

Am Schönberg 3  
D-79280 Au

Telefon +49 (0)761 4709 2000  
Telefax +49 (0)761 4709 2009

mail@doerr-irrgang.de  
www.doerr-irrgang.de

**ZWISCHENSTAND FÜR  
GESTALTUNGSBEIRAT  
26. JUNI 2019**

Projektnummer  
**A306**

Projekt  
**Gemibau-OG**  
Maria-Juchacz-Str. / Ritter-v.-Buß-  
Weg, 77652 Offenburg  
Flst.-Nr. 6160, 6160/1  
Höhenlage: 153,30 m ü.NN

Planungsphase  
**Gestaltungsbeirat**

Plan  
**Ansichten**

Plannummer + Index  
**di-A306\_GE\_AN-S -/-**

Maßstab im Original  
**1:200**

Blattformat  
**DIN A2**

erstellt am  
**FYI+LKE 2019-06-26**

Bauherr  
**GEMIBAU**  
**Mittelbadische**  
**Baugenossenschaft**  
Gerberstraße 24  
77652 Offenburg  
0781-96869-71  
Dr. Fred Gresens  
Fred.gresens@gemibau.de

freigegeben am

.....  
Hinweise:  
Dieser Plan gilt nur in Verbindung mit den  
Statik-, Haustechnik- u. Elektroplänen!  
Sämtliche Maße sind vor Baubeginn durch  
den Unternehmer eigenverantwortlich zu  
prüfen! Unstimmigkeiten sind mit der  
Bauleitung abzustimmen!

Perspektive Nord (1)



Perspektive Nord (2)





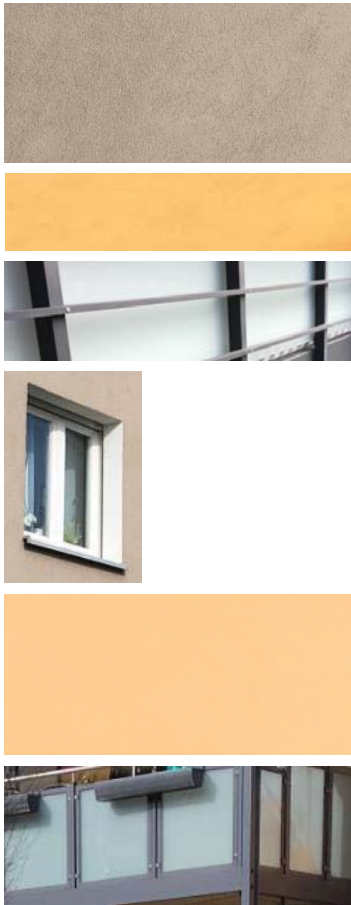
Perspektive Süd



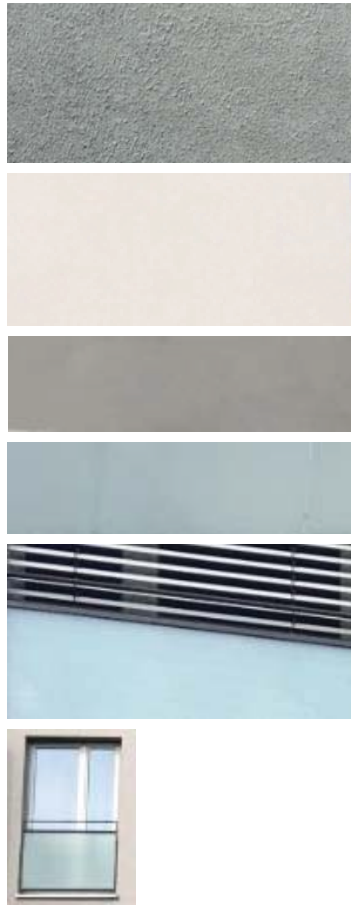
## A306 Gemibau OG

Stand Vorentwurf: Materialien Bestand und Neubau

Oberflächen bestehender Architektur  
Maria-Juchacz-Straße 1-14



Oberflächen bestehender Architektur  
Wohnanlage Am Stadtwald



Neubauten Haus Süd, Haus Nord  
Oberflächen außen



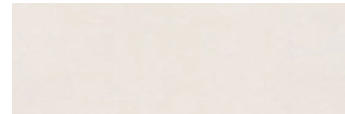
Fassade: Putz, 3mm + Eichenstrukturwalze



Fenster Kunststoff, weiß



Brüstungsstäbe Loggien, Türzargen



Deckenuntersicht Loggien

Neubauten Haus Süd, Haus Nord  
Oberflächen innen



Wände Treppenhaus: Putz weiß



Bodenbelag Treppenhaus



Geländerstäbe Treppenhaus



Wohnungseingangstüren: Eiche

di

dörr & Irrgang  
Architekten und Generalplaner

Am Schönberg 3  
79280 Au vor Freiburg

Tel +49 (0)761 4709 2000  
Fax +49 (0)761 4709 2009

mail@doerr-irrgang.de  
www.doerr-irrgang.de

dörr & Irrgang Architekten  
und Generalplaner GmbH

eingetragen beim Amtsgericht  
Freiburg HRB 707756

Geschäftsführer Peter J. Dörr  
USt-Id-Nr. 262265540

Sparkasse Freiburg-Nördl. Brsg.  
DE27 6805 0101 0013 1444 10

Basler Kantonalbank AG  
CH02 0077 0253 2512 4200 1

di



Maria-Juchacz-Straße



Wohnanlage Am Stadtwald



Maria-Juchacz-Straße



Maria-Juchacz-Straße