

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

öffentlich

Wiedervorlage für den Gestaltungsbeirat Nr.20

am 10.12.2019

### **1. Bauvorhaben:**

---

Neubau Wohngebäude  
im Baugebiet Seitenpfaden / Baufeld 5B

### **2. Bauherr:**

---

Edgar Feger, Oberkirch

### **3. Bisherige Beratungen im Gestaltungsbeirat**

---

Das Vorhaben wurde erstmals am 25.06.2014 im Gestaltungsbeirat vorgestellt. Im Rahmen der dritten Behandlung, am 25.03.2015, wurde die Planung positiv beurteilt. Hierzu ein Auszug aus der abschließenden Empfehlung des Beirats:

*„Insbesondere hat die vollständige Überarbeitung der Fassade des östlich orientierten Baukörpers zu einem guten Ergebnis geführt. Auch sind die Hauseingänge nun deutlich herausgestellt. Es wird jedoch angeregt, dort die Treppenhausverglasung mit einem verputzten Sturzelement zu versehen.*

*Bei der Freianlagenplanung wurde nun die Höhenstaffelung von Gelände und Wegen angepasst. Begrüßt werden auch die nun eigenen Freibereiche für die Wohnungen im Erdgeschoss. Durch den Verzicht der Tiefgarage im Bereich der zentralen gemeinschaftlichen Außenanlage ist die Anordnung von Bäumen nun möglich“.*

Eine Wiedervorlage wurde bei Berücksichtigung der Empfehlungen des Gestaltungsbeirats nicht gefordert. Wesentliche Darstellungen zu diesem Planungsstand sind dieser Vorlage auf den letzten Seiten der Anlage beigelegt.

Zur Vorabstimmung des Bauantrags wurde der Verwaltung im November 2019 eine überarbeitete Planung vorgelegt. Diese wich in wesentlichen Punkten von der im Gestaltungsbeirat abgestimmten Entwurfslösung ab.

- Insbesondere die zum öffentlichen Raum gerichteten Fassaden wurden verändert. Dies betrifft beispielsweise die vormals geplanten Erker und die Proportionierung und Anordnung der Fensteröffnungen.

- Die Außenanlagenplanung ist verändert. Vormalig den Erdgeschosswohnungen direkt zugeordnete Privatgärten entfallen. Durch eine Vergrößerung der Tiefgarage nach Süden ist die Anordnung von Bäumen im gemeinschaftlich genutzten Hofbereich nicht mehr möglich.

Im Vergabeverfahren der städtischen Grundstücke im Baugebiet Seitenpfaden war der Zuschlag an eine positive Beurteilung im Gestaltungsbeirat geknüpft. Eine erneute Vorlage des Bauvorhabens im Gestaltungsbeirat ist damit erforderlich.

#### **4. Beschreibung**

---

Das Bauvorhaben liegt im Bereich des Baugebiets Seitenpfaden. Das Baufeld 5B umfasst ca. 3200m<sup>2</sup>. Es grenzt nördlich an die Straße „Im Seidenfaden“. Der Bebauungsplan sieht an dieser Stelle eine hofartige Gebäudeanordnung vor, die sich nach Süden hin öffnet. Die Erschließung der Gebäude im Baufeld erfolgt vom „Riesbachanger“ sowie von den rechtwinklig dazu verlaufenden Erschließungsstraßen.

Der auf dem Baufeld geplante Baukomplex besteht aus 3 unterschiedlichen dreigeschossigen Wohnhäusern (siehe Anlage) mit insgesamt 33 Wohneinheiten. Alle Wohneinheiten sind über Aufzugsanlagen barrierefrei zu erreichen.

Die Häuser des Baufelds 5B verfügen über eine gemeinsame Tiefgarage, die zentral vom Riesbachanger aus erschlossen wird.

#### **5. Städtebauliche Beurteilung**

---

Der geplante Gebäudekomplex fügt sich hinsichtlich Lage, Orientierung, Baukörperkubatur, Nutzung und Erschließung in die Intentionen des städtebaulichen Entwurfs für das Baugebiet Seitenpfaden ein.

#### **6. Planungsrechtliche Beurteilung**

---

Eine erste Sichtung des eingereichten Planungsstands ergab keine offensichtlichen Abweichungen von den Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplans Seitenpfaden. Eine vertiefte planungsrechtliche Prüfung erfolgt im Bauantragsverfahren auf der Grundlage vollständig vorliegender prüffähiger Unterlagen.

#### **7. Bauordnungsrechtliche Beurteilung**

---

Eine Sichtung des jetzigen Planungsstands ergab keine offensichtlichen Abweichungen von bauordnungsrechtlichen Vorschriften. Eine vertiefte bauordnungsrechtliche Prüfung erfolgt im Bauantragsverfahren auf der Grundlage vollständig vorliegender prüffähiger Unterlagen.

Anlagen:      Übersichtsplan Seitenpfaden (1 Seite DIN A4)  
                  Darstellung des Entwurfs (8 Seiten DIN A4)  
                  Darstellung des Entwurfs (3 Seiten DIN A4)

Beispielhafte Ansicht Fessenbacher Straße - Blickrichtung Süd



Städtebaulicher Entwurf  
Baugebiet Seitenpfaden  
21.11.2012

Beispielhafte Ansicht Ortenberger Straße - Blickrichtung Ost

Projekt 1103	Seitenpfaden Offt Städtebaulicher E
Dargestellt:	Städtebaulicher Entwurf Fessenbacher Straße u
Planer:	Makroplan: 1:500 Form: 1:500
Auftrag- geber:	Entwicklungsunternehmen vertreten durch die Stadt Franz-Ludwig-Merz-Str.
Planung:	ARGE: K9 ARCHITEKTEN Bore Kollmann Martin Bode Rehlingstraße 9 - 79100 Tel. 0761/ 208 542 - 0 freiburg@k9architekten.de Merchauer Straße 110 Tel. 0761/ 707647-0 freiburg@faktorgruen.de



BAUVORHABEN: Neubau von 3 Mehrfamilienhäuser mit 33 Wohneinheiten und Tiefgarage Im Seidenfaden 14

BAUHERR: Edgar Feger GmbH  
Am Wiesenbach 2  
77704 Oberkirch

ARCHITEKT: Thomas Kirchner  
Freier Architekt dwb  
Schwarzwaldstr. 62  
77654 Offenburg

DARSTELLUNG: Kellergeschoss

MASSTAB: 1:200

DATUM: 13.11.2019





BAUVORHABEN: Neubau von 3 Mehrfamilienhäuser mit  
33 Wohneinheiten und Tiefgarage  
Im Seidenfaden 14

BAUHERR: Edgar Feger GmbH  
Am Wiesenbach 2  
77704 Oberkirch

ARCHITEKT: Thomas Kirchner  
Freier Architekt dwb  
Schwarzwaldstr. 62  
77654 Offenburg

DARSTELLUNG: Erdgeschoss

MASSTAB: 1:200

DATUM: 13.11.2019



BAUVORHABEN:	Neubau von 3 Mehrfamilienhäuser mit 33 Wohneinheiten und Tiefgarage Im Seidenfaden 14	BAUHERR:	Edgar Feger GmbH Am Wiesenbach 2 77704 Oberkirch	ARCHITEKT:	Thomas Kirchner Freier Architekt dwb Schwarzwaldstr. 62 77654 Offenburg
DARSTELLUNG:	<b>Südansicht Haus 1</b>	MASSTAB:	<b>1:200</b>	DATUM:	<b>13.11.2019</b>



BAUVORHABEN:	Neubau von 3 Mehrfamilienhäuser mit 33 Wohneinheiten und Tiefgarage Im Seidenfaden 14	BAUHERR:	Edgar Feger GmbH Am Wiesenbach 2 77704 Oberkirch	ARCHITEKT:	Thomas Kirchner Freier Architekt dwb Schwarzwaldstr. 62 77654 Offenburg
DARSTELLUNG:	Westansicht Haus 2	MASSTAB:	1:200	DATUM:	13.11.2019



BAUVORHABEN:	Neubau von 3 Mehrfamilienhäuser mit 33 Wohneinheiten und Tiefgarage Im Seidenfaden 14	BAUHERR:	Edgar Feger GmbH Am Wiesenbach 2 77704 Oberkirch	ARCHITEKT:	Thomas Kirchner Freier Architekt dwb Schwarzwaldstr. 62 77654 Offenburg
DARSTELLUNG:	Westansicht Haus 2 und 3	MASSTAB:	1:200	DATUM:	13.11.2019





BAUVORHABEN:	Neubau von 3 Mehrfamilienhäuser mit 33 Wohneinheiten und Tiefgarage Im Seidenfaden 14	BAUHERR:	Edgar Feger GmbH Am Wiesenbach 2 77704 Oberkirch	ARCHITEKT:	Thomas Kirchner Freier Architekt dwb Schwarzwaldstr. 62 77654 Offenburg
DARSTELLUNG:	Nordansicht Hais 1 und 2	MASSTAB:	1:200	DATUM:	13.11.2019



BAUVORHABEN:	Neubau von 3 Mehrfamilienhäuser mit 33 Wohneinheiten und Tiefgarage Im Seidenfaden 14	BAUHERR:	Edgar Feger GmbH Am Wiesenbach 2 77704 Oberkirch	ARCHITEKT:	Thomas Kirchner Freier Architekt dwb Schwarzwaldstr. 62 77654 Offenburg
DARSTELLUNG:	Südansicht Haus 2 und 3	MASSTAB:	1:200	DATUM:	13.11.2019



<b>BAUVORHABEN:</b> Neubau von 3 Mehrfamilienhäuser mit 33 Wohneinheiten und Tiefgarage Im Seidenfaden 14	<b>BAUHERR:</b> Edgar Feger GmbH Am Wiesenbach 2 77704 Oberkirch	<b>ARCHITEKT:</b> Thomas Kirchner Freier Architekt dwb Schwarzwaldstr. 62 77654 Offenburg
<b>DARSTELLUNG:</b> Ostansicht Haus 2	<b>MASSTAB:</b> 1:200	<b>DATUM:</b> 13.11.2019



Planungstand 25.03.2015



#### Dachaufbau Erker:

Stehfalzdeckung aus Alu-Blech,  
beschichtet  
Trennlage  
z.B. Permo sec SK, Fabr, Kleber  
OSB-Platte 24 mm  
Dachdämmung 140mm  
Gefälledämmung max. 2cm  
Holzrahmenkonstruktion 10cm  
OSB-Platte 20mm

#### Erker:

Wandverkleidung, hinterlüftet  
Faserzement-Fassadenplatten,  
Fabr. Eternit od. gleichw.

#### Wandaufbau:

OSB-Platte 20mm  
Holzrahmenkonstruktion 10cm,  
wärmedämmend  
Vollwärmeschutz 14cm, bzw. n. Berechn.  
Faserzement-Fassadenplatten,  
Fabr. Eternit od. gleichw.

Jalousienkasten mit  
Außenjalousien Fabr. Warema  
oder gleichw.

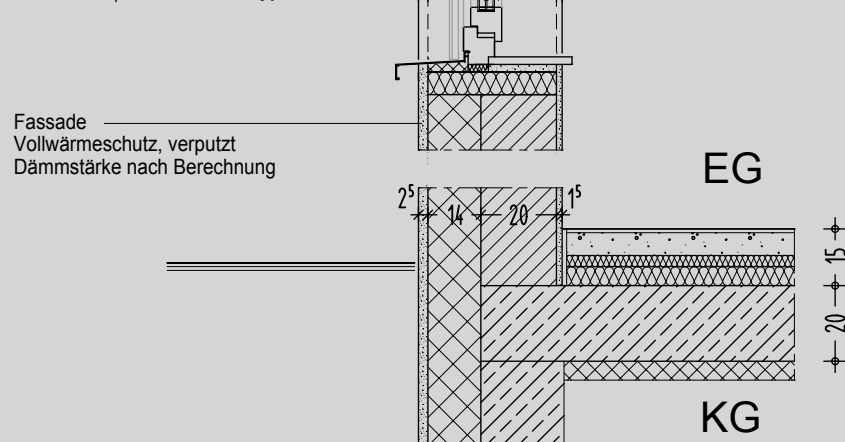
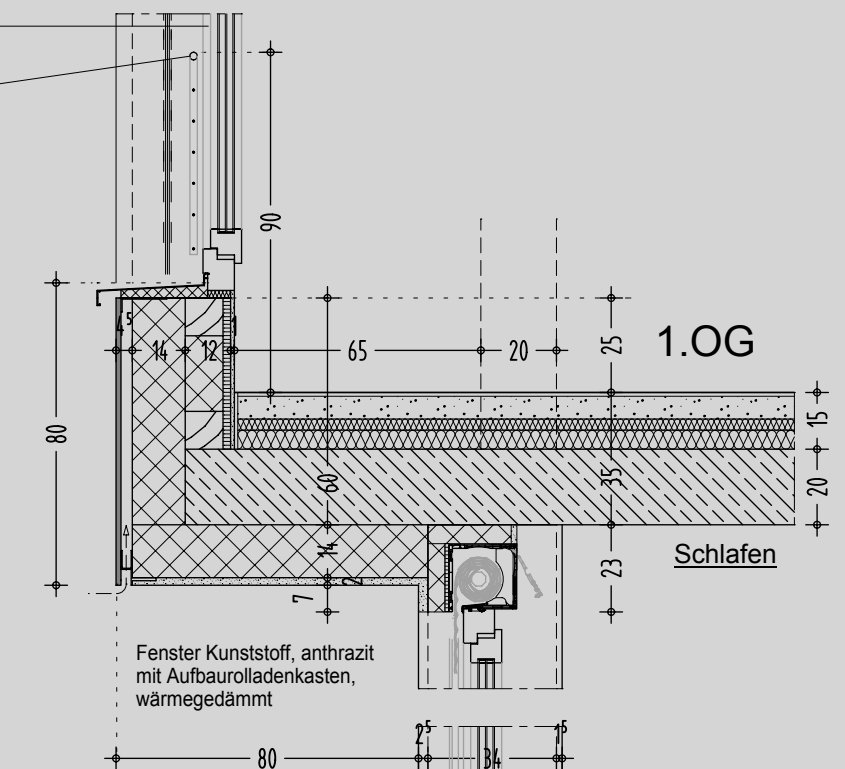
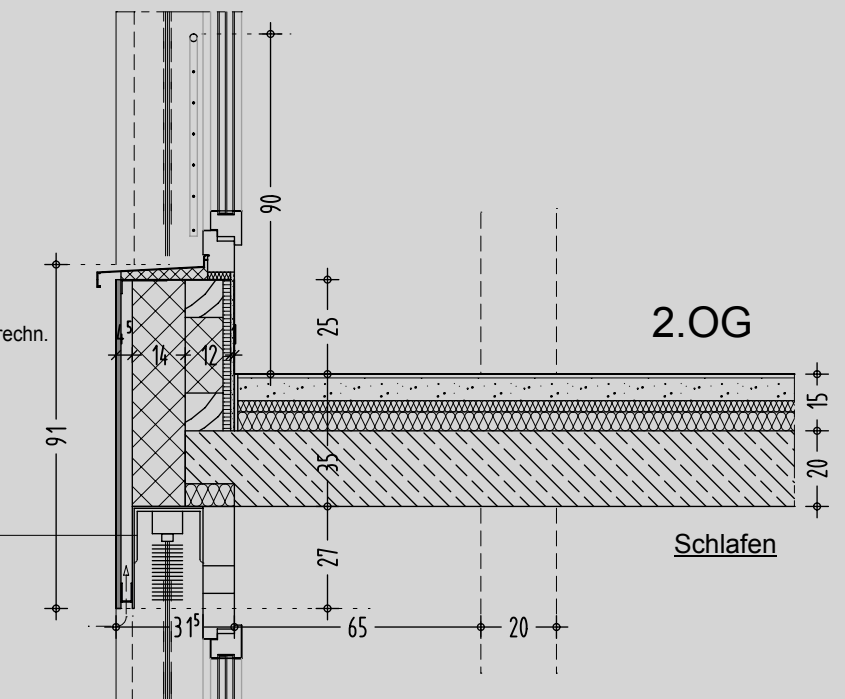
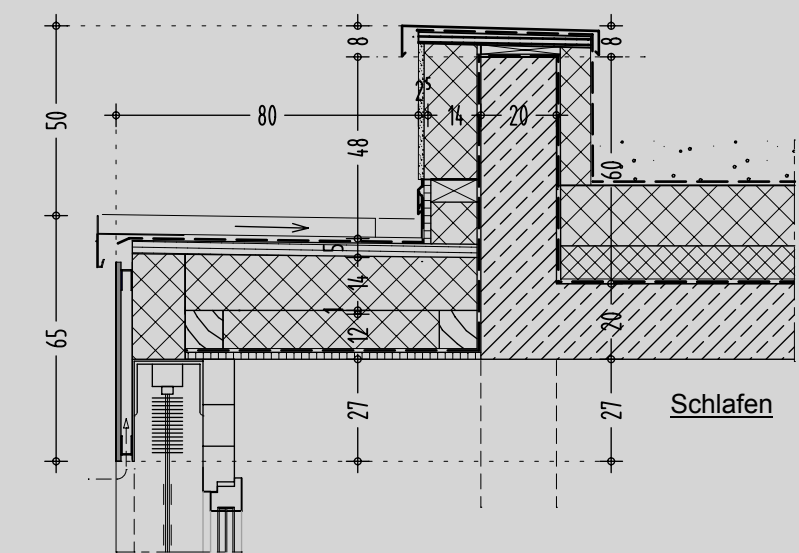
Fenster Kunststoff, anthrazit

Brüstungsgeländer:  
Rundrohr 20mm  
pulverbeschichtet  
Farbton anthrazit

#### Dachaufbau Flachdach:

Substrat für Dachbegrünung  
lt. B-Plan

Schutzvlies  
Dachbahn  
Dachdämmung ca. 140mm  
bzw. n. Berechnung  
Gefälledämmung 1,5 %, max. 12cm  
Bitumenschweißbahn  
Vorankstrich



Schnitt Fassade/Erker M. 1:20

Bauherrengemeinschaft  
**Edgar Feger GmbH**  
**KBV**  
Am Wiesenbach 2  
77704 Oberkirch-Zusenhofen  
Gefertigt: Oberkirch, 05.02.2015/Gu

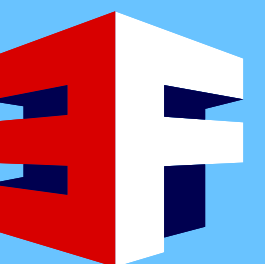
**Neubau einer Wohnanlage - 3 Gebäude auf Gemeinschaftstiefgarage**  
**Baugebiet "Seitenpfaden" - 77652 Offenburg - Flurstück 5B 01-08**

**Gebäude 1**  
**Edgar Feger GmbH**  
**Ansichten**  
**Fassadenschnitte**

Maßstab

1:200/ 1:20

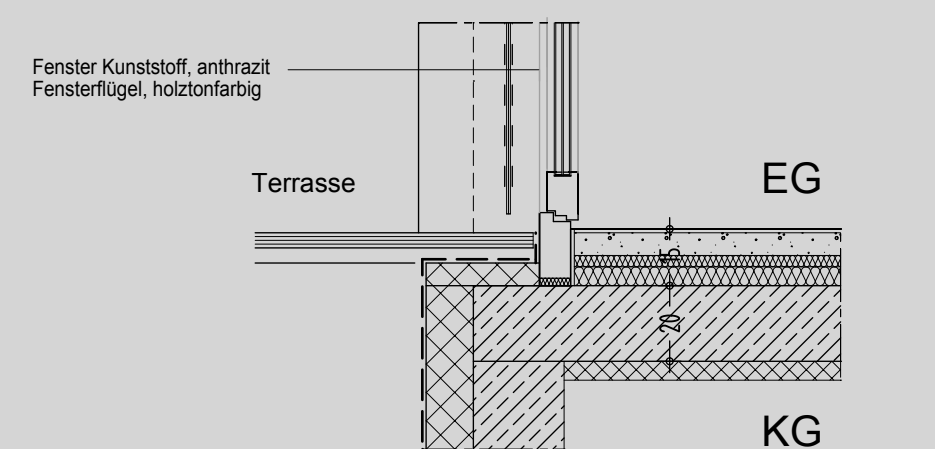
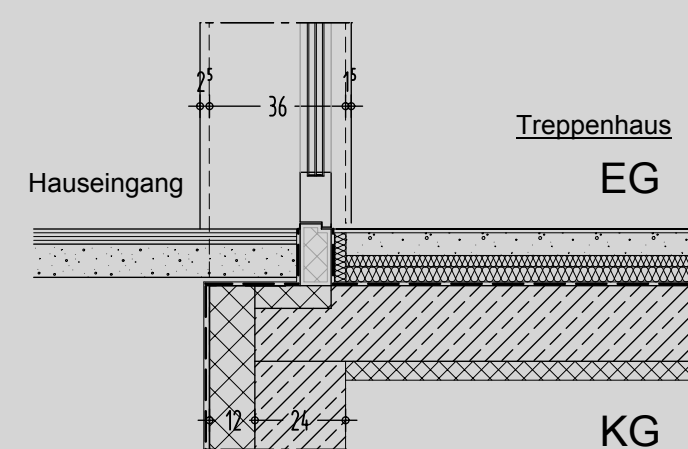
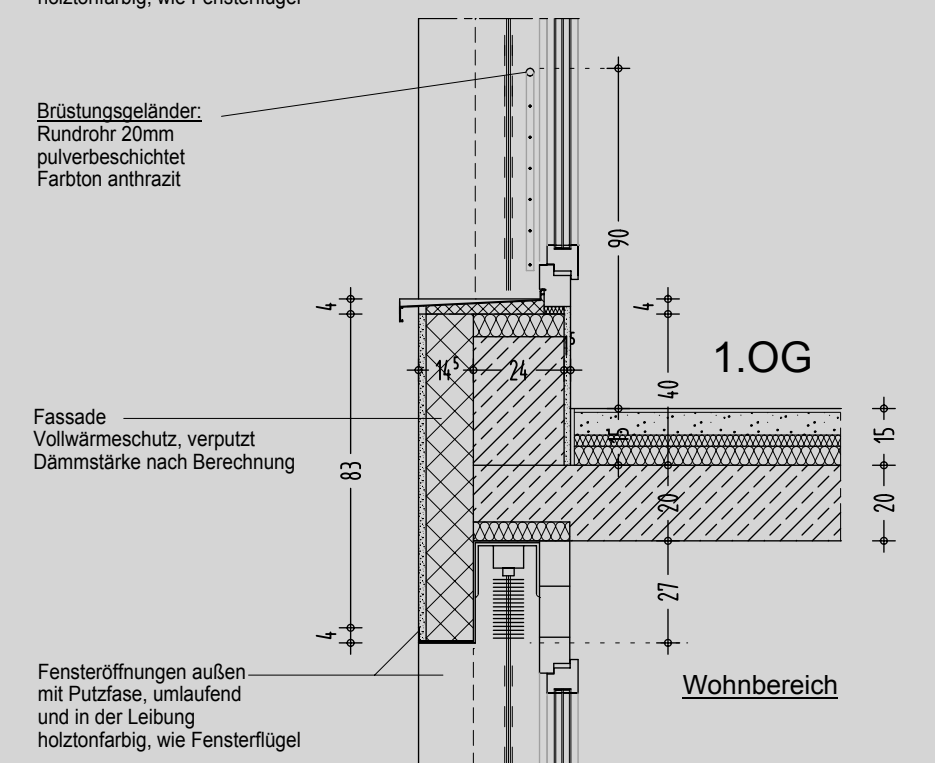
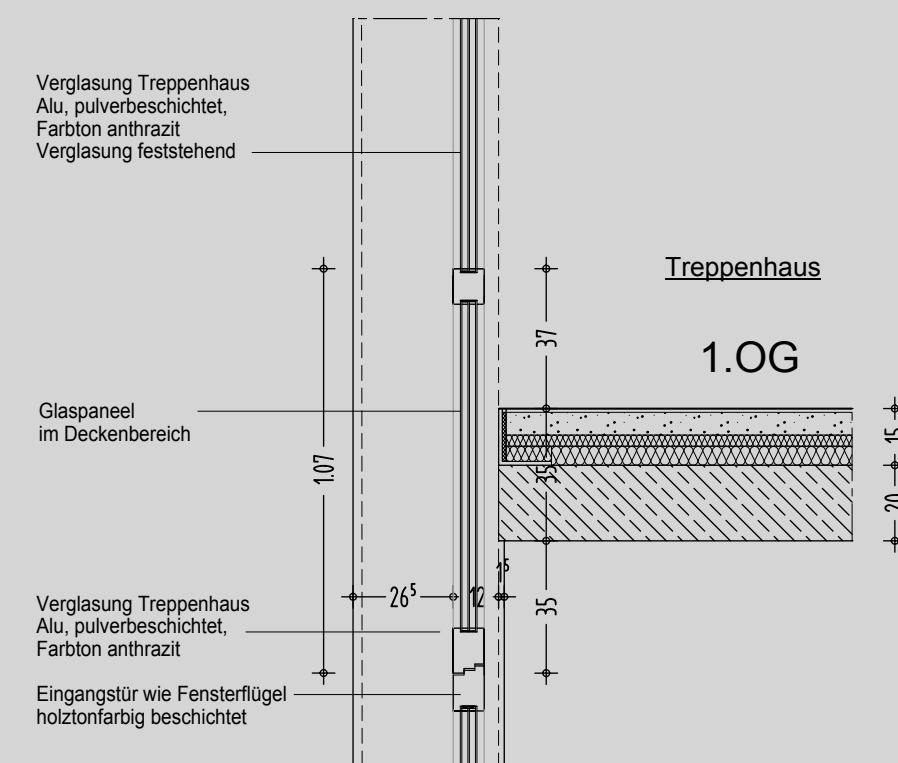
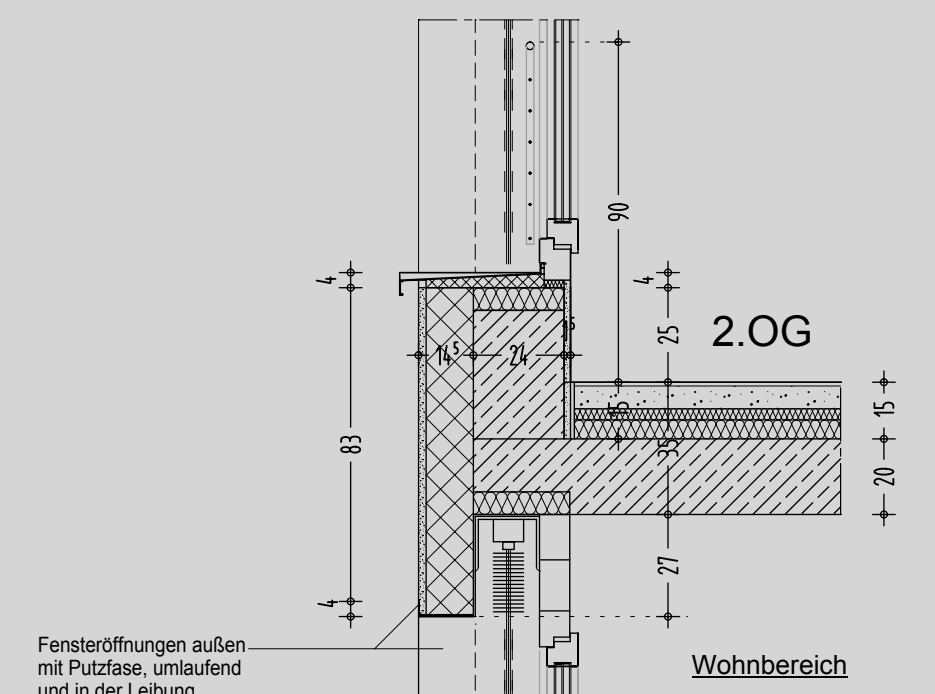
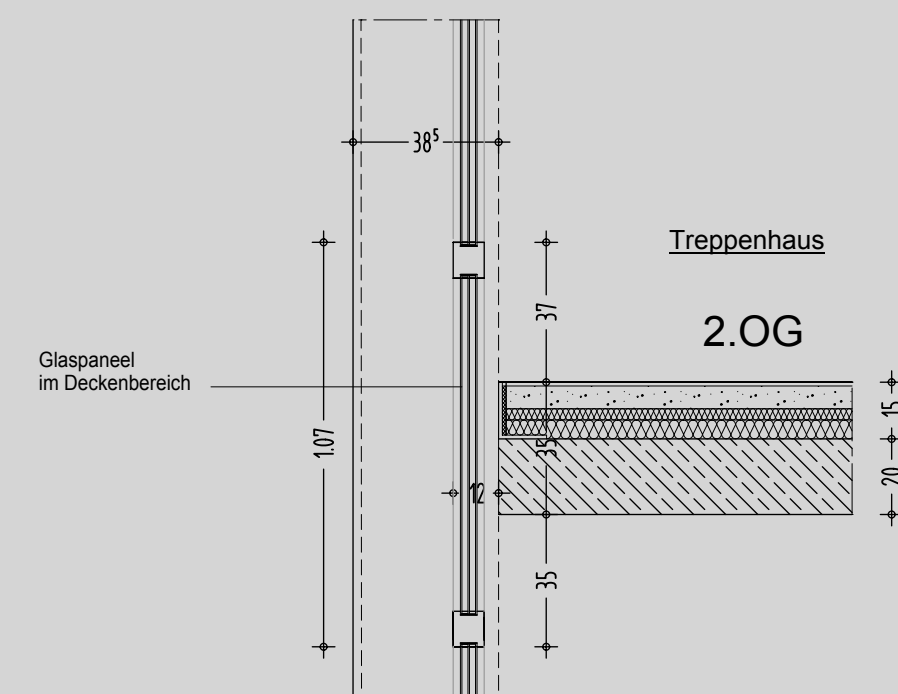
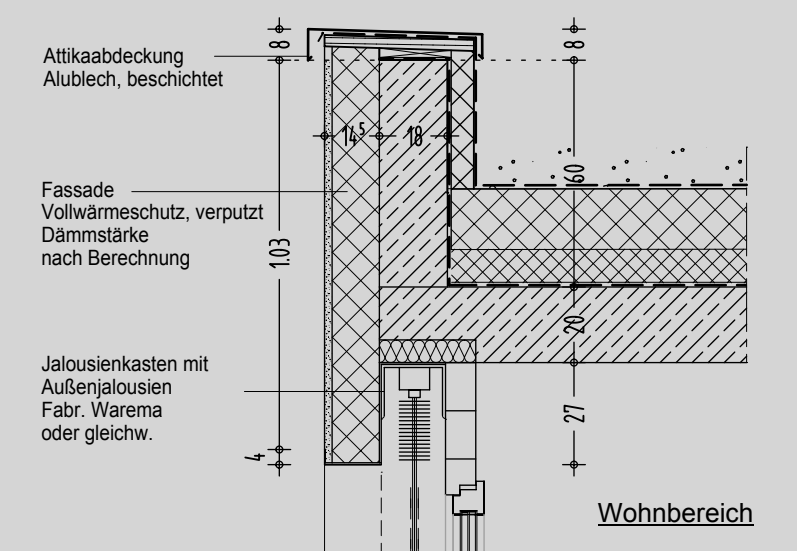
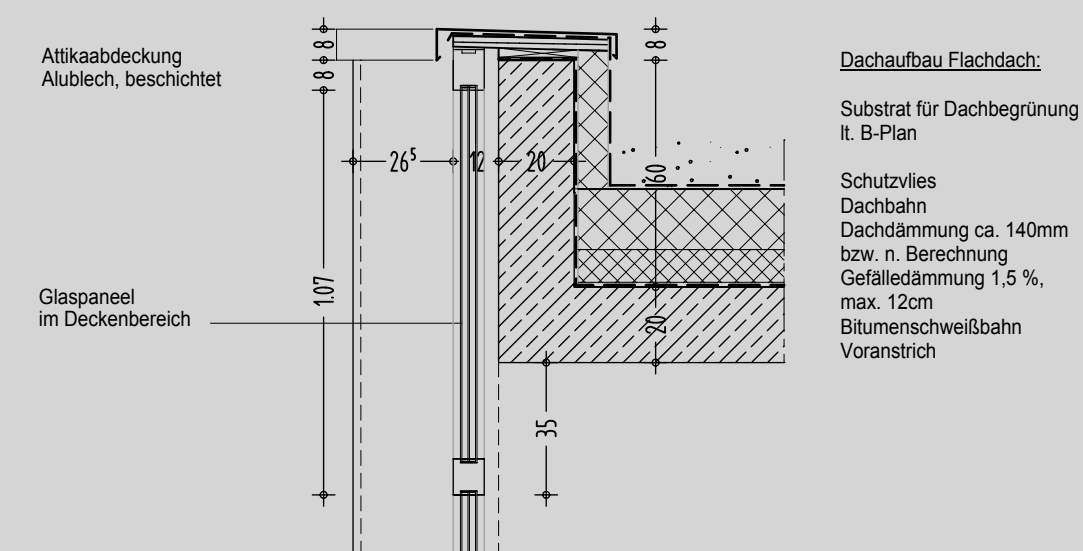
**EDGAR FEGER GMBH**  
**BAUUNTERNEHMUNG**  
**UND ZIMMEREI**  
Am Wiesenbach 2  
77704 Oberkirch  
Tel.: 07805/99580  
Fax: 07805/995820







Planungstand 25.03.2015



Schnitt Fassade/Treppenhaus M. 1:20

Schnitt Fassade M. 1:20

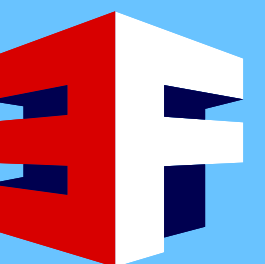
Bauherrengemeinschaft  
Edgar Feger GmbH  
KBV  
Am Wiesenbach 2  
77704 Oberkirch-Zusenhofen  
Gefertigt: Oberkirch, 05.02.2015/Gu

Neubau einer Wohnanlage - 3 Gebäude auf Gemeinschaftstiefgarage  
Baugebiet "Seitenpfaden" - 77652 Offenburg - Flurstück 5B 01-08

Gebäude KBV  
Ansichten  
Fassadenschnitte

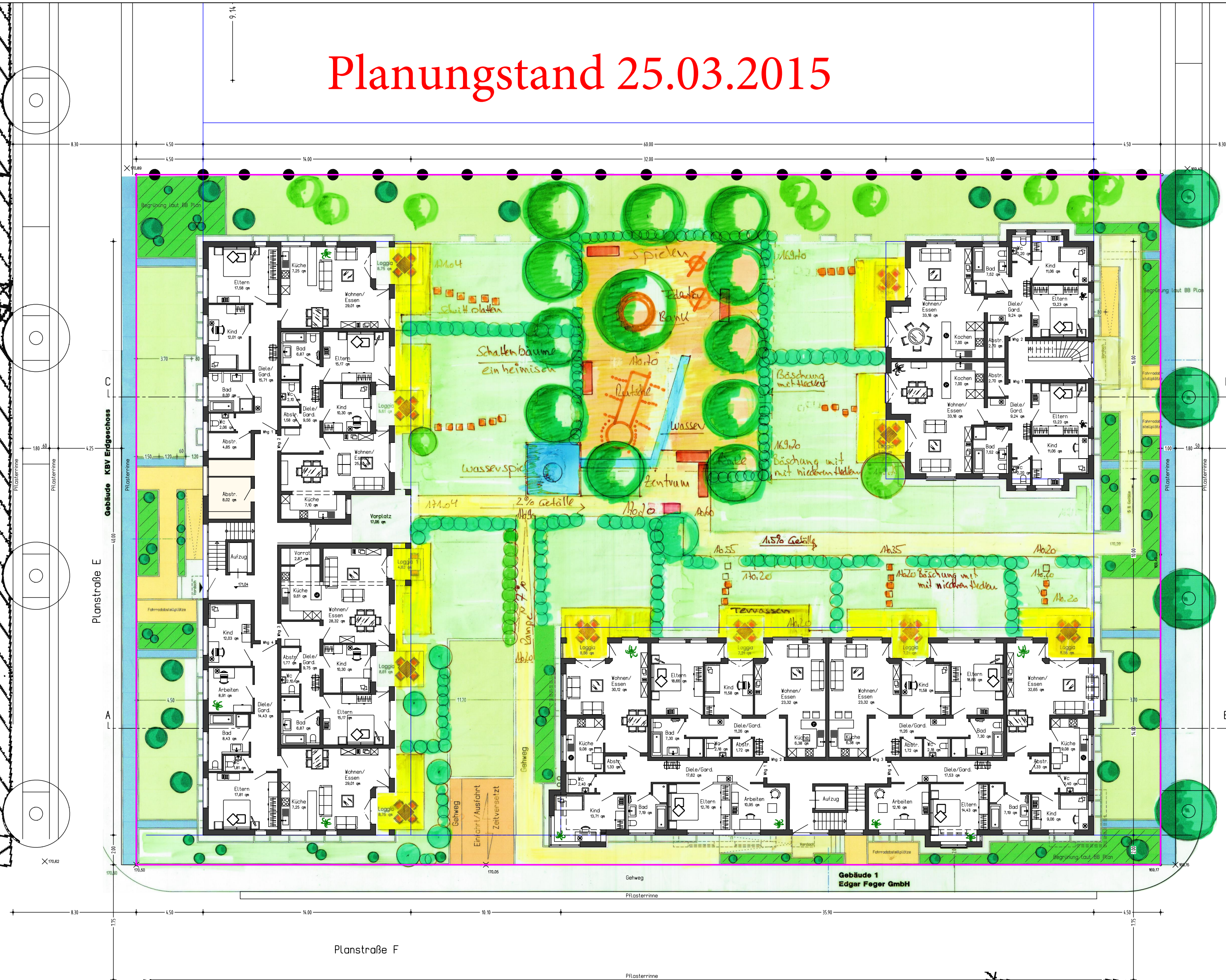
Maßstab 1:200/ 1:20

EDGAR FEGER GMBH  
BAUUNTERNEHMUNG  
UND ZIMMEREI  
Am Wiesenbach 2  
77704 Oberkirch  
Tel.: 07805/99580  
Fax: 07805/995820





# Planungstand 25.03.2015



Bauherrengemeinschaft  
**Edgar Feger GmbH**  
**KBV**  
 Am Wiesenbach 2  
 77704 Oberkirch-Zusenhofen  
 Gefertigt: Oberkirch, 13.02.2015/Gu

**Neubau einer Wohnanlage - 3 Gebäude auf Gemeinschaftstiefgarage**  
**Baugebiet "Seitenpfaden" - 77652 Offenburg - Flurstück 5B 01-08**

**Erdgeschoss**  
**Außenanlagen**

Maßstab 1:200

**EDGAR FEGER GMBH**  
**BAUUNTERNEHMUNG**  
**UND ZIMMEREI**  
 Am Wiesenbach 2  
 77704 Oberkirch  
 Tel.: 07805/99580  
 Fax: 07805/995820

