

BV	Neubau eines B&B Hotels
Lage:	Paulinenstr. 57, FN
Bauherr:	Markus Oswald, Projektentwicklung Südbaden GmbH
Planung:	Marggraf Architektur, Esslingen

Empfehlung des Gestaltungsbeirats (35. Sitzung am 03.12.2025)

Die OSWA Projektentwicklung möchte ein B&B Hotel mit insgesamt 91 Gästezimmern auf 5 Etagen sowie einer 4-Zimmer Wohnung im EG in der Paulinenstraße 57 neu errichten. Insgesamt sind 48 STP teilweise als Doppelparker in einer Tiefgarage und 9 oberirdische Stellplätze auf dem Grundstückswinkel Paulinenstraße/Bahngleise vorgeschlagen.

Verkehrstechnisch liegt das Grundstück zu den östlichen Stadteinfahrten gut angebunden und grenzt rückwärtig an die Bahntrasse an. Der Bahndamm liegt ca. 1.50 m über dem Grundstücksniveau. Das bestehende Geschäftshaus mit 3 Vollgeschossen + Staffelgeschoss soll abgerissen werden. Aktuell ist das Grundstück voll versiegelt.

Westlich davon ist ein Wohn- und Geschäftshaus mit 4 Vollgeschossen FD straßenseitig und im rückwärtigen Bereich mit 5 Vollgeschossen FD vorhanden. Östlich grenzt ein Wohn- und Geschäftshaus 2-geschossig +SD an.

Im näheren Umfeld entlang der Paulinenstraße ist die überwiegend traufständige Wohnbebauung 2-3-geschossig +SD. Ein deutlich höherer Wohnblock mit 8 Geschossen FD steht weiter süd-östlich davon.

Das Bauvorhaben wird nach § 34 BauGB beurteilt.

Das Projekt wird erstmals dem Gestaltungsbeirat vorgestellt, der vor der Sitzung die Örtlichkeiten angeschaut hat.

Die vorgeschlagenen 4 Vollgeschosse + Staffelgeschoss werden kritisch gesehen, da das Staffelgeschoss nur einen Meter von der Vorderfassade zurückversetzt ist und damit 5-geschossig in den Straßenraum wirkt.

Im Gegensatz zu den ersten guten Ansätzen der Idee als ruhigen und teilweise begrünten Baukörper – in Skizzenform dargestellt – werden in der Weiterentwicklung im CAD weitere Schwachpunkte sichtbar.

Die Unterbauung rückt mit der Tiefgarage an die west- nord- und südliche Grundstücksgrenze.

Das Grundstück wird damit fast vollständig versiegelt. Allein das Bahngrundstück während der Baumaßnahme in Anspruch zu nehmen, dürfte sehr schwierig werden – unabhängig von dem zu hohen Versiegelungsgrad. Die dargestellten Baumpflanzungen im Hof und Norden wäre allesamt auf der TG zu realisieren. Eine entsprechende Ausbildung als intensive Dachflächen oder zur Zwischenpufferung von Niederschlagswasser ist nicht ersichtlich.

Bauherr und Planer betonen jedoch die frühe Einreichung der Konzeption, um mit den Erkenntnissen aus der Sitzung des Gestaltungsbeirates das Projekt weiter entwickeln zu können.

Aus der Diskussion heraus werden folgende Empfehlungen seitens des GBR gegeben:

- Deutliches Zurücksetzen des Staffelgeschosses und formale Betrachtung des Staffelgeschosses ohne „Einschnitte“.
- Verlegen der Abfahrt zur Tiefgarage in das Gebäude.
- Zurücknahme des östlichen Gebäudeappendix des EG im Bereich der Anlieferung.
- Reduzierung der Stellplätze auf ein akzeptables Maß, so dass der Innenhof mit Bodenanschluss ausgebildet werden kann. Damit einhergehend wäre auch ein angemessener Abstand von beiden Gebäudeschenkeln zum DB-Grundstück auszubilden, um dem hohen Versiegelungsgrad entgegenzuwirken. Bei der Differenz von 57 geplanten (incl. oberirdischer STP) zu 15 notwendigen Stellplätzen kann hier von einem guten Kontingent an weniger Stellplätzen ausgegangen werden.
- Die Gründächer sind mit einem ausreichend hohen Aufbau für intensive und extensive Dachbegrünungen dazustellen.
- Höhenunterschied zum Bahndamm soll planerisch und gestalterisch dargestellt werden.
- Die Fassade zur Südseite sollte in Varianten untersucht werden.
- Der Bau eines einfachen Massenmodells mit Darstellung der umgebenden Bebauung M 1:500 wäre sehr hilfreich.
- Darstellung der Konzeption zum Brandschutz aufgrund derzeit noch nicht ersichtlicher Umfahrt/Zufahrt.
- Es gibt in der Planung zwei unterschiedliche Versionen für das EG: eine 4-Zimmer Wohnung bzw. anstelle dieser Gästezimmer. Eine Konkretisierung ist daher im nächsten Planungsschritt notwendig.

Der Gestaltungsbeirat schätzt sehr das grundsätzlich frühe Einreichen des Planungsstandes und freut sich auf die weitere Begleitung der Planung entsprechend der Empfehlungen.