

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

Empfehlung des Gestaltungsbeirats (36. Sitzung am 25.02.2026)

Das Projekt wurde als Wiedervorlage das zweite Mal dem Gestaltungsbeirat vorgestellt.

Die Parameter für ein B&B Hotel wurden leicht verändert mit insgesamt nun 94 Gästezimmern anstelle 91 auf weiterhin 5 Ebenen mit einer Wohnung im EG und einer Tiefgarage. Geändert ist auch die Zahl der Stellplätze mit 29 in der Tiefgarage, da Doppelparker nun entfallen sollen. Die oberirdischen 9 Stellplätze auf dem Grundstückszwickel Paulinenstraße/Bahngleise sind wie bisher geplant.

Es gilt §34 BauGB, da kein Bebauungsplan für dieses Gebiet vorhanden ist.

Die vorgeschlagenen 4 Vollgeschosse + zurückversetztes fünftes Geschoss als Dachgeschoss werden in der geänderten Ausprägung weiterhin kritisch gesehen.

Der Rücksprung im 5. OG ist nun auf der Südseite von 0.5 m auf ca. 2.00 m dargestellt. Auf der Ostseite ist der Rücksprung mit ca. 1.20 m dargestellt. Die Westseite ist auf allen 5 Ebenen bündig dargestellt, so dass das Gebäude dort 5-geschossig geplant ist. Die Wirkung von der Paulinenstraße aus ist weiterhin die als ein 5-geschossiges Gebäude.

Es wird daher empfohlen, das fünfte Geschoss mit einem tatsächlichen Staffelgeschoss auszubilden, das den Anforderungen der Stadt Friedrichshafen baurechtlich entspricht.

Weiterhin wird empfohlen, die Tiefgarageneinfahrt in das Gebäude auf der Westseite zu integrieren und damit Teil des Hauses zu sein. Die mit einem Gründach ausgebildete und beidseitig eingehaute Abfahrt zur Tiefgarage überzeugt gestalterisch nicht und wirkt als additiver Fremdkörper in der Fassadenabwicklung.

Es wird daher seitens des Gestaltungsbeirats angeregt, das Gebäude so zu verlängern, dass sowohl die TG-Abfahrt in das Gebäude passt und damit die Abstandsflächen auf der West- und der Ostseite inklusive des dreiseitigen zurückversetzten Staffelgeschosses gewahrt bleiben.

Anstelle des vormals dargestellten eingeschossigen Apendix auf der Ostseite ist nun schematisch der Bereich für den Müll dargestellt. Der Bereich ist gestalterisch noch nicht ausgearbeitet. Auch hier wird empfohlen, den Müllstandort in das Gebäude zu integrieren.

Der Empfehlung aus der Erstvorlage zur Erarbeitung eines Hofkonzeptes auf der Nordseite mit einem erdgebundenen Standort für Vegetation wurde nicht nachgekommen. Im nun vorgelegten Konzept ist die TG mit ca. 1.50 m Erdüberdeckung geplant (etwa bündig mit OK Bahndamm), und damit für mittelgroße Gehölze ausreichend.

Die Wegnahme des im EG herausgeschobenen Grundrisses nach Norden für die Wohnung würde der gesamten Innenhofsituation mehr durchgehenden Freiraum bieten und könnte überprüft werden.

Mit den Empfehlungen zur Weiterentwicklung des Projektes würden auch die Grundlagen für einen nachhaltigen Umgang mit den klimatologischen Veränderungen hinsichtlich der Rückhaltung von Niederschlägen und verstärkter Vegetationsstrukturen verbessert werden.

Bei Einhaltung der Empfehlungen in der Weiterbearbeitung sieht der Gestaltungsbeirat keinen weiteren Beratungsbedarf hinsichtlich der Gebäudekubatur. Bei der weiteren Durcharbeitung insbesondere hinsichtlich der Fassadengestaltung und der freiräumlichen Ausarbeitung (mittels eines vorgelegten qualifizierten Freiraumplanes) ist der GBR weiterhin sehr gerne beratend tätig.