

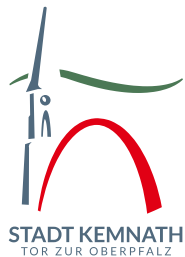


GESTALTUNGSHANDBUCH TEIL II

Hotel | Büro | Gewerbe **an der
Seepromenade**

Impressum

Auftraggeber:



Stadt Kemnath
Stadtplatz 38
D-95478 Kemnath

Bearbeitung:

UmbauStadt
Urbane Konzepte . Stadtplanung . Architektur

UmbauStadt PartGmbH

Weimar . Berlin . Frankfurt am Main . Wien
Cranachstraße 12
99423 Weimar

Fon +49 (0)3643 . 808 432
Fax +49 (0)3643 . 808 467

Hinweise:

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit ist in einzelnen Fällen eine Beschränkung auf die maskuline Schreibweise vorgenommen worden. Gemeint sind alle Gender.

Alle Bilder, Grafiken und Pläne, deren Urheberschaft und Urheberrecht nicht beim Büro UmbauStadt liegen, sind direkt im Text mit entsprechender Quellenangabe gekennzeichnet. Auf ein Abbildungsverzeichnis wurde daher verzichtet.

Stand: 03.05.2021

Gestaltungshandbuch Teil II

Hotel | Büro | Gewerbe an der Seepromenade

HOTEL

Konferenz, Einzelhandel, Dienstleistung

Gastronomie

BOARDINGHOUSE

Co-Working

WOHN- & GESCHÄFTSHAUS

Einzelhandel, Dienstleistung

Gastronomie

WOHN- & GESCHÄFTSHAUS

Einzelhandel, Dienstleistung

Gastronomie

Gestaltungshandbuch Teil II

Hotel | Büro | Gewerbe an der Seepromenade

Vorwort

1	Lage & Charakter	05
1.1	Plätze & Freiräume	08
1.2	Gebäudetypologie	12
2	Qualität & Konzept	13
2.1	Verkehr und Parken	14
2.2	Kubatur	14
2.3	Fassade: Materialität & Farbe	15
2.4	Gelände	16
2.5	Parkhaus	18
3	Moodboard - Material und Farbkatalog	21

Vorwort

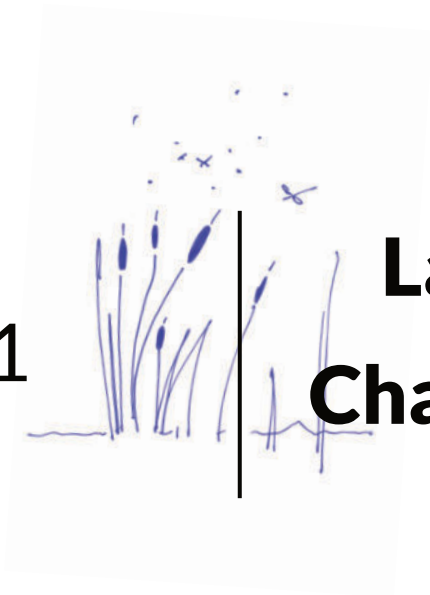
Die Hotel- und Geschäftshäuser am Stadtweiher definieren mit ihren diamantartigen Kubaturen neue, städtische Räume an der Promenade, die die Kemnather Innenstadt um ein modernes Ensemble bereichern werden. Die besondere Chance liegt hier im Zusammenspiel von Gebäuden und Freiräumen. Die Freiräume bieten unterschiedliche Qualitäten vom Platz mit Wasserspiel über die Promenade bis hin zu geschützteren Platzräumen in zweiter Reihe mit Blick zum Fallbachgrünraum. Diese sollen für die Öffentlichkeit zugänglich und durch die anliegenden Nutzer entsprechend ihres Gewerbes (Hotel, Dienstleistung, Einzelhandel, Gastronomie, etc.) bespielt werden. Das Ziel ist eine eigene Identität des Ensembles im Organismus der Stadt – lebendige, menschliche und von den Kemnathern gern aufgesuchte Räume, die sich unpräzise und wie selbstverständlich in das Gefüge der Stadt einpassen. Der Entwurf formuliert dabei einen hohen Anspruch an die Qualität der unterschiedlichen Räume, die in der baulichen Umsetzung der Freianlagen und Gebäude ihre Fortführung finden sollen. Das Gestaltungshandbuch trägt dem Anspruch Rechnung, ein authentisches Ensemble zu entwickeln. Es legt die wenigen, nachprüfbaren qualitativen Forderungen dar, die an Gebäude und Freiräume gestellt werden sollen und erläutert diese. Darüber hinaus sollen textliche und bildliche Anregungen gegeben werden, wie im Zusammenspiel von Gebäuden und Freiräumen, Materialien und Oberflächen ein hochwertiger Gebietscharakter gelingen kann.

Pro · me · na · de

(franz. se promener ~ spazieren)

Ein für Fußgänger vorgesehener,
attraktiver Weg der über eine
Flanierqualität und interessante
Blickbeziehung verfügt.

1



Lage & Charakter

1.1 Plätze & Freiräume

Das zu beplanende Areal schließt sich unmittelbar südwestlich an die Innenstadt Kemnaths an. Insbesondere das ehemalige Brauhausgelände profitiert von der besonderen Lage mit Blick über den Stadtweiher und zum historischen Stadtkern.

Dessen Cafés, Restaurants und Geschäfte sind in fußläufiger Entfernung von ca. 300 m komfortabel erreichbar. An das ehemalige Brauhausgelände schließt sich im Westen der Grünraum des Fallbachs an, der das Plangebiet von Norden nach Süden durchzieht.

Den südlichen Abschluss des Areals bildet die Bundesstraße 22, welche ca. 5,00 m oberhalb des Geländeniveaus des Plangebietes verläuft und dieses mit steiler, dicht bewachsener Böschung abschließt.

- ❶ 300 m bis Zentrum/ Altstadtmitte
- ❷ Stadtweiher
- ❸ Hotel, Boardinghouse, Geschäfte, Konferenz, Co-working, Dienstleistung, Wohnen
- ❹ Fallbach / Grünzug (Wasserspielplatz, Blühwiese...)
-  Promenade
- ❶ Öffentliches Parkhaus
-  Öffentlicher Platz mit Wasserspiel und Aufenthaltsqualität
- ❶ Haltestelle ÖPNV



1

H

2

3

P

4

Wesentlich für die erfolgreiche Entwicklung eines neuen Quartieres ist die gute Einbindung in den Kontext der städtischen Umgebung und die räumliche Vernetzung. Deshalb ist es ein wichtiges Anliegen des Entwurfes, qualitative Anbindungen und räumliche Abfolgen herzustellen und gut funktionierende Schnittstellen zur städtischen Umgebung des neuen Quartieres auszubilden. Auf der Seite des ehemaligen Brauhausareals wird die Amberger Straße entlang des Stadtweihers als verkehrsberuhigte Promenade ausgebildet. Durch einen durchgehenden Pflasterbelag und flache Borde entsteht eine Flaniermeile im Sharedspace-Prinzip. Die Erdgeschossnutzung des Hotels und der Geschäftshäuser in den Außenraum erweitert und der schöne Blick über den Stadtweiher hin zur Silhouette der Altstadt in Szene gesetzt. Etwas weiter südlich am Kreuzungspunkt Amberger Straße und Werner-von-Siemens-Straße weitet sich die neue



Stadtstruktur auf zu einem kleinen Platz. Dieser markiert die Anbindung an den Fuß-/Radweg in Richtung Seeleitenpark und den Auftakt in die Ost-West-Verbindung durch das neue Quartier. Durch harte Oberflächen und sorgfältig platzierte Bäume und Stadtmöbel erhält der Platz einen souveränen und vielseitig beispielbaren Charakter. Er bereichert Kemnath um einen städtischen Platz, der sich als Treffpunkt und Begegnungsort anbietet. In zweiter Reihe hinter dem kompakten Baukörper des Hotels löst sich die Baustruktur in 3 diamantförmige, kleinere Baukörper auf. Diese beherbergen das Boardinghouse, Büro-, Dienstleistungs- und Einzelhandelsnutzungen sowie anteilig auch Wohnungen. Die drei Gebäude bilden räumlich den Übergang von der Stadt zum Fallbachgrünraum aus. Die Baustruktur ist durchlässig hin zum Grünraum, die intimere Platzsituation in zweiter Reihe ermöglicht ruhigere Nutzungen und profitiert von Blickbeziehungen und räumlichen Übergängen in Richtung

▲
Beispiel : Shared Space,
Promenade
Standort: Schönebeck

Grüner Platzraum in
zweiter Reihe:

Zwischen Hotel und
Geschäftshäusern
ergänzt ein ruhiger,
verborgener Platzraum
die Funktionen der
Gebäude im Freiraum
und stellt die visuelle und
räumliche Einbindung in
den Fallbachgrünraum
her.



Fallbach. Ausgestattet mit großzügigeren Bepflanzungen, Sitzmöglichkeiten und Wasserspielen werden so die Nutzungen der Gebäude um einen attraktiven, schattigen Aufenthaltsraum im Freien ergänzt



1.2 Gebäudetypologie



Wohn-Geschäftshaus 1

- Büroflächen, Gastronomie
- Gehobenes Wohnen
- Dachterrasse

II vollgeschosse
+ **I** Staffelgeschoss

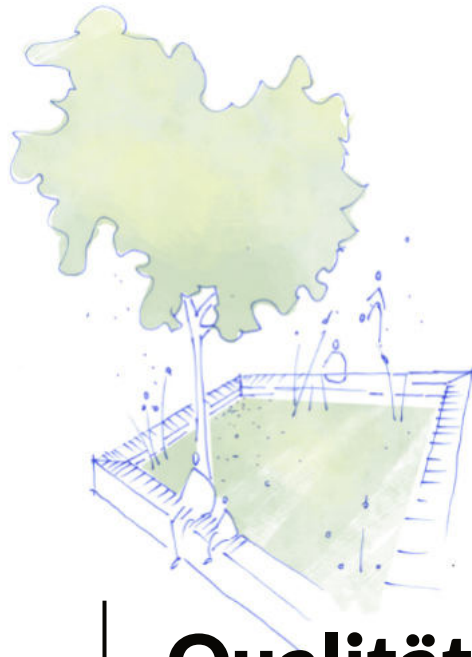
1.500 qm BGF

Wohn-Geschäftshaus 2

- Büroflächen, Praxen
- Gehobenes Wohnen
- Dachterrasse

II vollgeschosse
+ **I** Staffelgeschoss

1.300 qm BGF



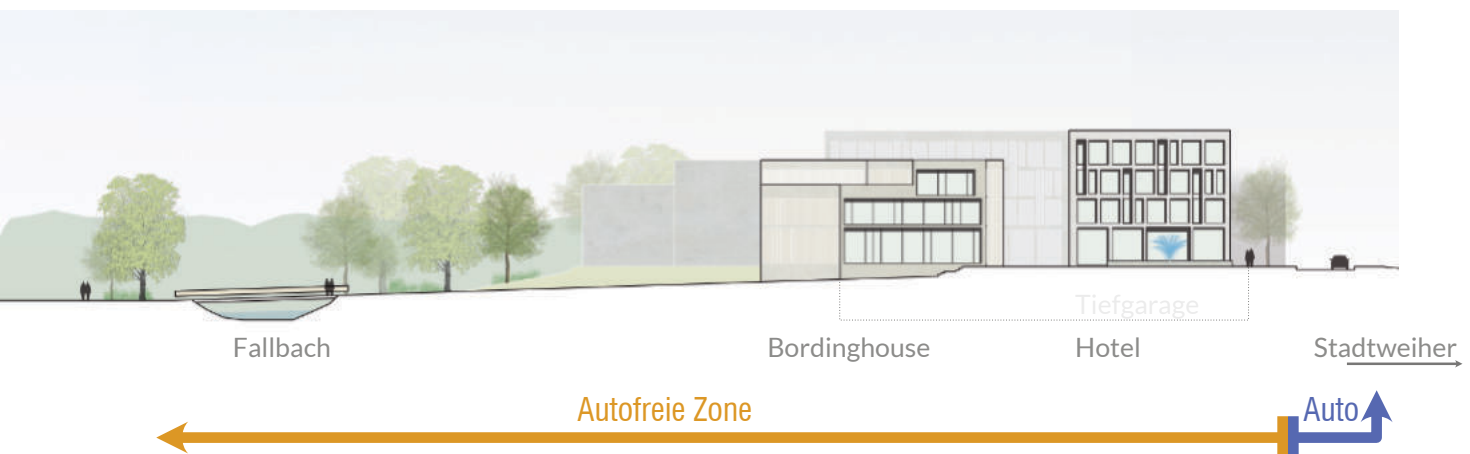
2

Qualität & Konzept

2.1 Verkehr & Parken

Das Hotelgebäude an der Stadtpromenade Amberger Straße, beherbergt eine Tiefgarage, die Stellplätze für ca. 50 PKW bietet. Der entstandene Platz zwischen den Gebäuden ist autofrei. Die Erschließung erfolgt über die Amberger Straße.

Ein öffentliches Parkhaus mit 85 Stellflächen soll zusätzlich auf der anderen Seite des Fallbachs seinen Platz finden (siehe Seite 10).



2.2 Kubatur

Die Gebäudeabmessungen werden entsprechend des städtebaulichen Entwurfes festgeschrieben. Die Geschossigkeiten wurden in Abhängigkeit von der gewünschten räumlichen Wirkung im städtebaulichen Entwurf festgelegt. Das Hotel steht als höchstes Gebäude in der Straßenflucht der Stadtpromenade. Die rückwertig angeordneten Kubaturen haben mit ihren diamantförmigen Außenkanten eine bestimmende Wirkung auf die Platz - und Freiraumgestalt. Nebst Hotel gibt es drei weitere Bauten, die 2 Vollgeschosse und je ein Staffelgeschoss aufweisen. Auch hier bringt die Außenkante eine 2. Ebene in die Freiraumsilhouette. Die Gebäudehöhen sind gestaffelt und fallen zum Fallbach hin ab. Im Sinne des zeitgenössischen Bauens, werden für das gesamte Areal an der Flaniermeile ausschließlich Flachdächer festgesetzt. Um überhohe Geschosse und damit aus dem städtebaulichen Gefüge herausragende Bausteine zu vermeiden, wird zudem eine prüfbare Maximalhöhe der Gebäude festgesetzt.



Ansicht

Ohne Maßstab



Bespiel von
Materialeinsatz von Holz
& Glas

Standort:
Kals am Großglockner (A)

Architekten:
reitter_architekten
+ architekt erich strolz

Fotograf:
Guenther Egger
guentheregger.at

2.3 Fassade: Material /Farbe

Im Sinne der regionalen Tradition bieten Putzfassaden vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten. Einige gute Beispiele für Putzkörnung, abgesetzte Elemente usw. finden sich im Moodboard am Ende des Heftes. Aber auch der Holzbau gewinnt zunehmend an Bedeutung und kann sich auch in der Gestaltung der Fassaden positiv niederschlagen. Hervorragende Beispiele finden sich bei Kombination beider Materialien. Durch hölzerne Einfassungen oder Verkleidungen von Rücksprüngen im Eingangsbereich können Akzente gesetzt werden. Die Staffelgeschosse scheinen hierfür prädestiniert. Auch das Erdgeschoss sollte als Sonderbereich betrachtet werden. Um eine offene Wirkung mit nahtloser Verbindung zu den Freiräumen zu erzielen, eignet sich eine im Erdgeschoss durchgehende Glasfassade. Die Farbgebung der Putze sollte auf die natürliche Umgebung abgestimmt sein. Gut passen könnte ein Spektrum im Bereich von weiß – grau und beigetönen mit wenigen kräftigeren Nuancen aus Orange, Gelb und Rottönen.



Große Flächen in sehr intensiver Farbgebung fallen oft negativ ins Auge und sind zu vermeiden. Metall als drittes Element unterstützt Einfassungen, Rahmungen und Abgrenzungen. Fenster, Türen, Traufen sind punktuelle Einsatzmöglichkeiten. Das Metall sollte als lineare Komponente und keinesfalls flächig angewandt werden.

2.4 Gelände

Während sich die zukünftige Promenade am Stadtweiher (Amberger Str.) ungefähr auf dem Höhenniveau der Innenstadt befindet, liegt der Fallbach mit seinem grünen Bett und das westlich anschließende neue Wohngebiet am Anger (heutiges Sportplatzgelände) ungefähr 2 m tiefer. Die Aufgabe der neuen Bebauung und freiräumlichen Gestaltung besteht darin, zwischen den Höhenniveaus zu vermitteln, harmonische Übergänge zu gestalten und den Höhengsprung funktional geschickt zu nutzen. Der städtebauliche Entwurf schlägt deshalb die Ausbildung eines Plateaus auf dem Höhenniveau der Promenade vor. Die Baukörper der Wohn- und



Bespiel von
Materialeinsatz von Holz
& Glas

Standort: Freudestadt
Lauterbad

Foto: Nicolay Kazakov

Geschäftshäuser gruppieren sich an der Kante des Plateaus und vermitteln mit den dazwischen liegenden abstrakten Rasenböschungen zum unteren Niveau der Wiese am Fallbach. Das Plateau selbst bietet als geschützter Platzraum das freiräumliche Pendant zu den angrenzenden Nutzungen wie Hotel, Co-Working, Handel und Dienstleistung und wird durch diese mit bespielt. Unterhalb des Plateaus wird eine Tiefgarage für das Hotel angeordnet und der Geländesprung dadurch funktional ausgenutzt.

Der kleine Auftaktplatz mit Wasserspiel an der Promenade befindet sich ebenfalls auf dem oberen Niveau. Hieran schließt die ost-westliche Fußwegeverbindung über den Fallbach zum Angerwohnen, welche ebenfalls den Höhenunterschied zwischen Fußgängerbrücke und Platzniveau von ca. 2m überwindet.

Schnittansicht

Ohne Maßstab



Wiese

zum Fallbach

Bordinghouse

Platz

Hotel + Tiefgarage

Promenade

2.5 Parkhaus



Das Parkhaus befindet sich am nördlichen Rand des Wohnquartiers an der Jahnstraße mit Zufahrt über die Rotkreuzstraße. Es deckt den aktuellen Bedarf an ca. 85 öffentlichen Stellplätzen auf kürzester Distanz zur Innenstadt und schirmt das Wohnen von möglichen Emissionen des bestehenden Raiffeisenbaumarktes ab. Im Falle eines sich verändernden Mobilitätsverhaltens und bei Wegzug des Baumarktes besteht perspektivisch die Möglichkeit, das Parkhaus (System) zurückzubauen und die Wohnstruktur nach Norden fortzuführen. Dies ist ein wichtiger Aspekt hinsichtlich der nachhaltigen Stadtentwicklung Kemnaths, dem bei der baulichen Konzeption des Parkhausgebäudes von vornherein Rechnung getragen werden sollte. Das Gebäude des Parkhauses bildet zudem einen baulichräumlichen Auftakt in das neue Wohnquartier am Anger. Aus diesem Grunde sollte die Fassade ein ansprechendes Aussehen mit wohnquartiergerechter Ausstrahlung bekommen.



▲
 Beispiel von
 Materialeinsatz von
 Holz & Glas

Standort:
 Lindau(Bodensee)

Architekt:
 Auer Weber
 Architekten BDA

Schon bei der Auswahl der Materialien schafft man den ersten Schritt zur Integration. Holz und Metall sind hier auch flächig denkbar, allerdings in perforierter Ausführung. Dies wird auch der Gebäudefunktion gerecht – hier bestehen Anforderungen bezüglich Lüftung und Lärmschutz. Die Ausführung der Fassade in hochwertiger Materialität steht hierbei einer modularen Bauweise nicht entgegen.

Das Erdgeschoss des Parkhauses kann auf der Nordseite zur Jahnstraße hin offen und einladend gestaltet werden. Besonderes Augenmerk sollte auf helle und gut einsehbare Treppenhäuser gelegt werden – diese bilden die Schnittstelle zur Umgebung und sind maßgebend für die Attraktivität des Parkhauses.

Die Fassade zum künftigen Wohngebiet hingegen ist geschlossen auszubilden, um störende Einblicke und Lärmbelastungen zu vermeiden. Eine vertikale Begrünung könnte neben dem positiven Umweltaspekt auch eine positive optische Wirkung entfalten. Das schlichte und dennoch im Vergleich zur Wohnbebauung voluminöse Gebäude sollte sich von außen in seiner Farbgebung unauffällig präsentieren und eine zum Wohnen passende Wertigkeit aufweisen.

3

Moodboards

Moodboard- Material und Farbkatalog

Moodboard - was aus dem Englischen übersetzt „Stimmungstafel“ bedeutet, ist ein Mittel über das mit visuellen Reizen, eine Stimmung und Atmosphäre dargestellt wird. Das funktioniert über Bilder, Formen und Farben und kann noch feinjustiert werden, indem man Stilrichtungen über Schrift, Bildanordnung und Größe einbaut. Die nächsten Bilder zeigen also eine Zusammenfassung aller gewünschten Materialien, Farben und Formen und ihre Wirkung in der Gesamtheit.

Was das Auge nicht sieht,
kann das Herz nicht fühlen.

verfasser unbekannt

Metall

01

Farbe - seidengrau bis anthrazit

Die Farbe gibt das Material. Ob roh oder bearbeitet ergibt sich ein großes Spektrum an Grautönen. Auch punktueller Einsatz von Edelmetallen mit wärmeren Farbnuancen geben höhere Wertigkeit.

Form - Kante bis Fläche

Ob Rohstahl oder pulverbeschichtet, Als Staketten oder Winkel . Stahl gibt ein robustes und gleichzeitig hochwertiges Aussehen ab. Auch Stabilität wird als Vorteil genutzt und macht Profile schlanker und somit eleganter.



Holz

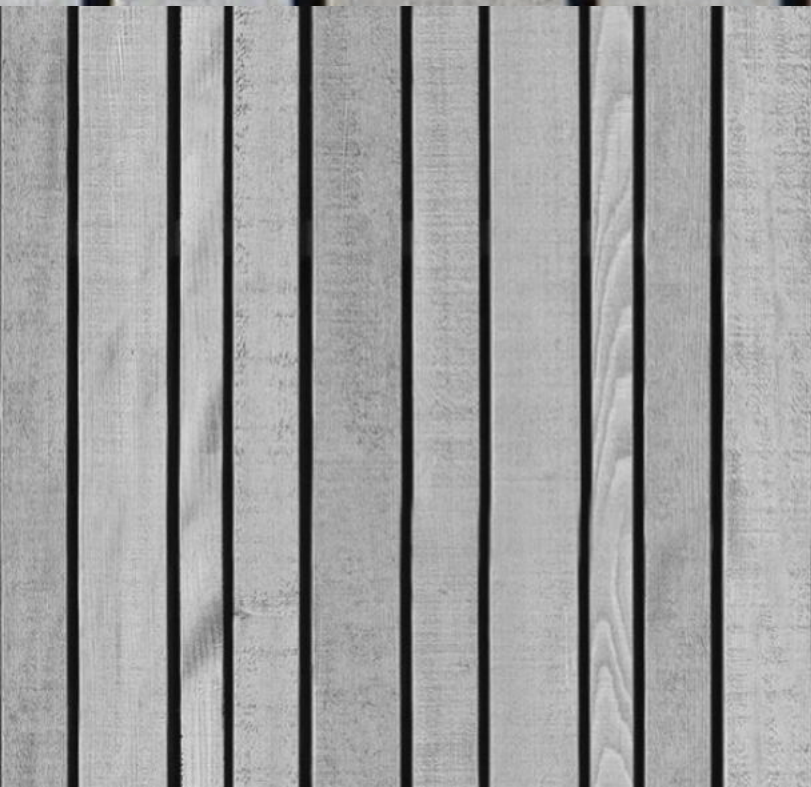
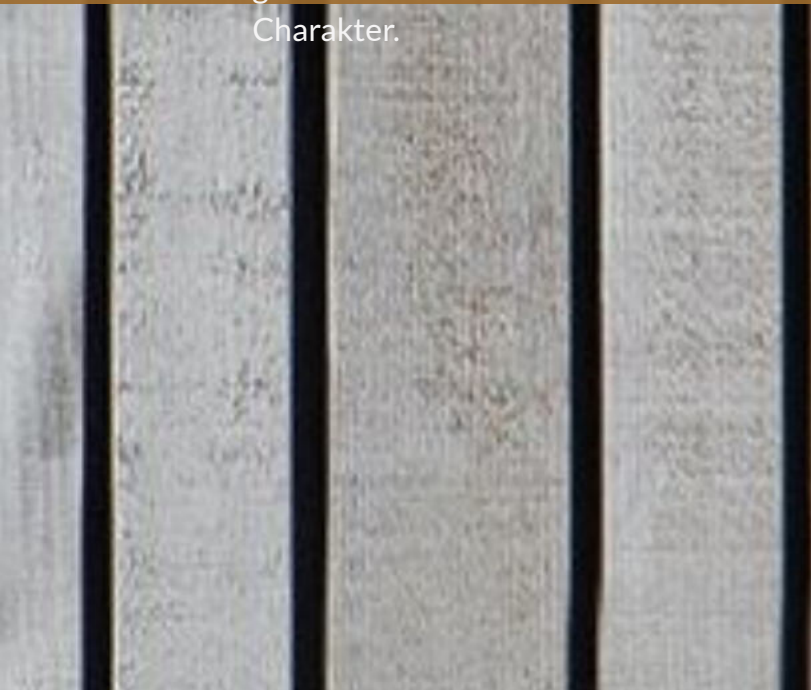
02

Farbe - gelb-braun-grau

Unser natürlicher Rohstoff Holz gibt viele warme Farben her. Nicht nur die Holzart gibt den Ton an, auch das Alter und die Witterungszustände geben dem Material einen Charakter.

Form - gehobelt bis sägerauh

Die Oberflächenbehandlung zum Einen und die Schnittform zum Anderen können der Fassade unzählige Gesichter geben. Lamellen als horizontale oder vertikale Verschalung sowie andere perforierte Erscheinungen aber auch flächig angebrachte Sichtholzflächen verwandeln den harten Baustoff in eine warme Umgebung.



Kalkputz,-farbe

03

Farbe - gedecktes Weiß

Da es sich um ein Naturprodukt handelt und der Kalkabbau an unterschiedlichen Orten in unterschiedlichen Tiefen stattfindet, wird nie die Gleiche, - nur ähnliche Nuancen an gedecktem Weiß bis hin zu Eierschalenfarben auftreten. Damit ist eine natürliche Farbgebung gewährleistet.

Form - Glatt bis Relief

Eine unterschiedliche Körnung und/oder Technik beim Auftragen, ermöglichen diverse Strukturen die wiederum schwache bis Starke Schatten werfen und somit auch maßgeblich die Wirkung der Farbe beeinflussen.



