

SITZUNGSVORLAGE

Öffentlich

für den Gestaltungsbeirat Nr. 28

am 02.12.2021

1. Bauvorhaben:

Bürogebäude im Areal Canvas+ | Cluster 11 der Hurrle Immobilien GmbH & Co. KG

2. Bauherr:

Hurrle Immobilien GmbH & Co. KG, Oberkirch

3. Beschreibung

Mit Aufgabe der Schlachthofnutzung zum Jahresende 2019 soll das Areal nördlich der Wasserstraße mit dem Kulturdenkmal Schlachthof im Zentrum einer neuen Nutzung zugeführt werden. Der Schwerpunkt der Gebietsentwicklung liegt in der Umgestaltung des denkmalgeschützten Schlachthofgebäudes zu einem Kultur- und Kreativwirtschaftlichen Zentrum mit Raum für Start-Ups (Canvas22).

Hierfür wurde im Jahr 2020 ein städtebaulicher Ideenwettbewerb durchgeführt, um ein städtebauliches Gesamtkonzept zu entwickeln, auf dessen Grundlage dann sukzessive die weitere Entwicklung einzelner Bausteine erfolgen kann.

Im Anschluss an das Wettbewerbsverfahren wurde der städtebauliche Rahmenplan des 1. Preisträgers K9 Architekten weiter überarbeitet. Dieser bildet die Grundlage für den künftigen Bebauungsplan „Schlachthofquartier“, für den im Oktober 2021 der förmliche Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 i.V.m. § 13 a BauGB erfolgte.

Der Standort des geplanten Büroneubaus für den Cluster 11 befindet sich im nordöstlichen Bereich des Schlachthofquartiers (Areal Canvas+), im Eckbereich der Straßen „Im Unteren Angel“ und „Am Unteren Mühlbach“. Das Grundstück wird im Bestand über die Straße „Am Unteren Mühlbach“ erschlossen und soll gemäß dem Rahmenplan zukünftig von Nordwesten über die Stichstraße „Im Unteren Angel“ erschlossen werden.

Beide Grundstücke FIST-Nr. 1512/77 und 1512/78 sind derzeit unbebaut und werden als Pendlerparkplatz temporär genutzt. Für die Realisierung des Büroneubaus ist der Grunderwerb von Teilen des FIST-Nr. 1512/77 (badenova) und von Teilen des FIST-Nr. 1512/78 (Stadt) erforderlich. Die heutige Nutzung als Pendlerparkplatz TBO wäre

aufzulösen. Hinsichtlich des Grunderwerbs steht die Stadt bereits mit der Grundstückseigentümerin im Austausch.

Vorgesehen ist ein viergeschossiger Gebäudekomplex mit einem untergeordneten, allseits zurückgesetzten Technikgeschoss und einem begrünten Flachdach mit PV-Anlage entlang der Straße „Am Unteren Mühlbach“ bzw. entlang der zukünftigen Mühlbachpromenade.

Die Zugänge zum Gebäude befinden sich an den nördlichen, südlichen sowie westlichen Fassadenseiten. Der Haupteingang ist nach Westen zur Campus-Fläche ausgerichtet.

Die erforderlichen Fahrradstellplätze sind ebenerdig in den im Erdgeschoss eingrückten Bereich angeordnet. Zudem sind in der Erdgeschosszone neben Abstellflächen für Müll auch weitere Fahrradstellplätze und eine E-Ladestation vorgesehen.

Die erforderlichen Pkw-Stellplätze wären ggf. als Zwischenlösung auf dem verbleibenden Teil des Pendlerparkplatzes zu sichern. Mittelfristig kann der Stellplatznachweis im neuen Mobilitätszentrum oder in einem anderen Parkhaus in der näheren Umgebung per Baulast erfolgen.

Der Neubau des Clusters 11 soll für die Etablierung eines stark expandierenden Softwareentwicklers zeitnah umgesetzt werden. Dieser Baukörper ist das erste neue Gebäude im Schlachthofquartier und hat daher eine Signalwirkung für die weitere Entwicklung des Areals Inne. Vor diesem Hintergrund sollen mit dem ersten Baukörper auch Standards für die gesamte Gebietsentwicklung auf funktionaler Ebene (Thema neue Arbeitswelten) sowie auf architektonisch-konzeptueller Ebene aufgezeigt werden.

Entwurfsprinzip Arbeitslandschaft (funktionale Konzeption)

Die Arbeitsräume des künftigen Nutzers unterscheiden sich durch zwei wesentliche Merkmale von konventionellen Verwaltungsgebäude. Zum einen ist die enorme Wachstumsdynamik zu nennen: Die Firma hat aktuell etwa 150 Mitarbeiter. In einem ersten Ausbauschnitt sind rund 350 Arbeitsplätze und in einem zweiten Schritt insgesamt 650 Arbeitsplätze geplant. Weiter verlangen die aus einer solchen Dynamik resultierenden strukturellen Herausforderungen ein Höchstmaß an Flexibilität bei gleichzeitigem Wunsch nach Spezifität und Identifikationsfähigkeit. Diese strukturelle Herausforderung soll durch das Prinzip des „Cluboffice“ gelöst werden. D.h. die Konzeption des Büroneubaus geht davon aus, dass es nur wenig feste Arbeitsplätze gibt, sondern bietet atmosphärisch und räumlich unterschiedliche Zonen an, die sich die Mitarbeiter bei Bedarf aneignen können. Diese Konzeption ermöglicht außerdem auch die leichte Integration von Mitarbeiter/innen im Homeoffice oder an anderen Standorten. Das „Büro“ wird als Ort der Kommunikation und der Anregung verstanden und nicht – wie im klassischen Sinne – als Ansammlung von Arbeitsplätzen. Auf Grund dieser Betriebskonzeption und Arbeitsweise passt der Neubau und das Unternehmen gut in die ebenfalls auf Kollaboration, Kommunikation und Crossover-Synergien ausgelegte Konzeption des Schlachthofareals Canvas+ bzw. des Kultur- und Kreativwirtschaftlichen Zentrums im historischen Bestandsgebäude Canvas22.

Entwurfsprinzip Nachhaltigkeit

Das zweite prägende Entwurfsprinzip ist das der ökologischen, gestalterischen und ökonomischen Nachhaltigkeit. Das Gebäude wird an dieser prominenten Lage entlang der neuen Mühlbachpromenade als zunftsorientiertes Beispiel für weitere Bauungen verstanden. Das zu Grunde liegende Nachhaltigkeitskonzept umfasst unterschiedliche Themenfelder, die nachfolgend erläutert werden:

1) Energie:

Es wird ein sehr kompakter Baukörper mit einem energetisch günstigen Volumen-Oberflächen-Verhältnis vorgeschlagen, mit dem der Standard KfW 40 EE erreicht werden soll. Die Maßnahmen dazu beinhalten entsprechende konstruktive Elemente (bspw. Dämmung), entsprechende Haustechnik, Energieversorgung über Fernwärme, Photovoltaikmodule auf der Dachfläche und ein ausgeglichenes Verhältnis von offenen zu geschlossenen Fassadenflächen vor.

2) Konstruktion:

Es wird eine Holzhybridkonstruktion vorgeschlagen, um die CO₂-Emissionen bei der Produktion möglichst gering zu halten. Die eingesetzten Werkstoffe sollen möglichst recycelt und recyclingfähig sein und möglichst sortenrein verbaut werden. Die Gebäudefassaden sollen über eine intensive Fassadenbegrünung für die geschlossenen Wandanteile verfügen. Eine Flachdachbegrünung in Kombination mit einer Photovoltaikanlage ist ebenfalls vorgesehen.

3) Materialität:

Im Innenraum soll die Holzhybridkonstruktion sichtbar sein und das Wesen des Gebäudes nach innen prägen. Die Fassade ist horizontal strukturiert und mit einer Bänderung aus Recyclingbeton versehen. Der Öffnungsbereich besteht aus verglasten und geschlossenen Elementen, die in einem ausgewogenen und dem Besonnungsverlauf angepassten Verhältnis stehen. Die geschlossenen Elemente sollen aus sortenrein verbauten, im Idealfall recycelten, zumindest aber leicht recyclingfähigen Materialien bestehen. Vorläufig wird hier von einem Metall ausgegangen.

4) Ökonomische Nachhaltigkeit:

Das Ziel ist es explizit auch, ein ökonomisch nachhaltiges Gebäude zu entwickeln. Wenn es gelingt, ein auch in wirtschaftlicher Hinsicht nachhaltiges Gebäude zu schaffen, könnte dies im Idealfall eine Signalwirkung entfalten und weitere ambitionierte lokale und regionale Projekte nach sich ziehen. Die ökonomische Nachhaltigkeit soll über strukturelle Flexibilität, lange Haltbarkeit, leichte Nachnutzbarkeit, geringe Unterhaltungskosten und Werterhalt durch qualitative Gestaltung sichergestellt werden.

5) Regionalität:

Um auch im Bereich der grauen Energien den gesetzten Ansprüchen gerecht zu werden, ist dem Bauherrn die Arbeit mit lokalen Handwerkern, die lokale Produkte einsetzen wichtig.

Entwurfsprinzip gestalterische Nachhaltigkeit

Die Architektursprache des Gebäudes ist in Form und Materialität zunächst relativ zurückhaltend und unspektakulär. Der Anspruch liegt darin, dem nachhaltigen Bauen eine architektonische Ästhetik zu verleihen. Es ist allerdings möglich, dass im weiteren Prozess nicht alle diese Ambitionen und Maßnahmen vollständig und konsequent umgesetzt werden können und sich bei den einzelnen Punkten auch schwierige Zielkonflikte ergeben und pragmatisch Abwägungen getroffen werden müssen. Nichtsdestotrotz soll hier ein erster wesentlicher Baustein für das neue Schlachthofquartier gesetzt werden.

Erweiterungen

Um dem Wachstum des jungen Unternehmens am Standort gerecht zu werden, wird neben dem hier ausformulierten Cluster 11 auf absehbare Zeit auch der Neubau des Cluster 10 anstehen. Hier sollen dann nach heutiger Perspektive 300 weitere Arbeitsplätze nach den bereits oben ausformulierten Ansprüchen für die gleiche Nutzerin entstehen. Dieser Cluster soll nach den gleichen Grundprinzipien, aber mit anderer architektonischer Ausformulierung zu einem späteren Zeitpunkt entwickelt werden.

4. Städtebauliche Beurteilung

Das Vorhaben befindet sich an der Ecke „Im Unteren Angel“ / „Am Unteren Mühlbach“ auf dem ehemaligen Schlachthofareal in zentraler Lage nahe der historischen Altstadt Offenburgs auf bislang unbebauten, mindergenutzten Flächen (Pendlerparkplatz). Gemäß dem städtebaulichen Rahmenplan Canvas+ entwickelt sich der Büroneubau entlang der zukünftigen Mühlbachpromenade und ist daher von besonderer städtebaulicher Bedeutung.

Generell wird von städtischer Seite die Realisierung des überarbeiteten städtebaulichen Rahmenplans Canvas+, der aus dem Wettbewerbsergebnis hervorgegangen ist, an dieser Stelle gewünscht und grundsätzlich positiv bewertet. Der städtebauliche Rahmenplan Canvas+ dient als Grundlage für den neuen Bebauungsplan Nr. 173 „Schlachthofquartier“.

Auf Grund der Betriebskonzeption und Arbeitsweise passt der erste Neubau (Cluster 11) und der künftige Nutzer gut in die ebenfalls auf Zusammenarbeit, Kommunikation und Crossover-Synergien ausgelegte Konzeption des Schlachthofareals Canvas+ bzw. des Kultur- und Kreativwirtschaftlichen Zentrums im historischen Bestandsgebäude Canvas22.

5. Sanierungsrechtliche Beurteilung

Das Gebiet „Bahnhof – Schlachthof“ ist förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet. Die den Sanierungszielen dienenden Maßnahmen werden über das Programm „Die soziale Stadt“ gefördert. Die städtebaulichen Sanierungsziele sind in einem städtebaulichen Strukturkonzept dargestellt, der 08.10.2018 vom Gemeinderat beschlossen wurde und die Grundlage für die weiteren Planungen und die Durchführung von Sanierungsmaßnahmen bildet.

Städtebauliches Ziel für das ehemalige Schlachthofareal ist es, das denkmalgeschützten Schlachthofgebäude zu einem Kultur- und Kreativwirtschaftlichen Zentrum (Canvas22) umzunutzen und weiterzuentwickeln sowie das umgebende Quartier (Canvas+) zu einem neuen lebendigen, vielfältigen und urbanen Stadtquartier mit

stimmiger Nutzungsmischung zu entwickeln. Zudem sollen hochwertige Freiräume mit Aufenthaltsqualität für Mensch und Tier sowie Aufenthalts- und Begegnungsorte für alle Generationen geschaffen werden. Der Mühlbach sowie die Grünachse soll als erlebbare Freiraumzone eingebunden werden.

Mit dem geplanten viergeschossigen Büroneubau Cluster 11 als erstem Gebäude auf dem Schlachthofareal (Canvas+) wird die Gebietsentwicklung und Umsetzung des städtebaulichen Rahmenplans für Canvas+ eingeleitet.

Das künftige Grundstück entspricht dem Gebäude zzgl. eines Abstandstreifens von max. 80 cm, um den öffentlichen Raum so groß als möglich abzugrenzen, da die Campus-Nutzung noch nicht weiter vertieft ist und Optionen offen zu halten sind.

6. Planungsrechtliche Beurteilung

Zur Umsetzung des Rahmenplans Canvas+ ist es vorgesehen, einen neuen Bebauungsplan Nr. 173 „Schlachthofquartier“ für dieses Gebiet aufzustellen, der mit dem Satzungsbeschluss den entsprechenden Teil des bestehenden Bebauungsplans Nr. 73 „Freiburger Straße“ (5. Änderung) ersetzt. Der Aufstellungsbeschluss nach § 2 Abs. 1 i.V.m. § 13 a BauGB wurde im Oktober 2021 gefasst.

Allerdings ist für die Errichtung des Baukörpers 11 eine Genehmigung nach § 30 Abs. 1 BauGB auf der Grundlage des bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 73 „Freiburger Straße“ möglich.

Vor diesem Hintergrund erfolgt somit eine bauplanungsrechtliche Beurteilung gemäß § 30 Abs. 1 BauGB auf der Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplans und unter Beachtung des vorliegenden städtebaulichen Rahmenplans Canvas+, der dem anstehenden Bebauungsplanverfahren zu Grunde gelegt wird.

Das Vorhaben entspricht dem vorliegenden städtebaulichen Rahmenplan Canvas+ und ist aus städtebaulichen Gesichtspunkten zuzustimmen.

Der Büroneubau auf den Grundstücken F1St-Nr. 1512/78 und 1512/77 (Gem. Offenburg) befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 73 „Freiburger Straße“ in einem festgesetzten Gewerbegebiet GE 11 am Eckbereich „Im Unteren Angel“ und „Am Unteren Mühlbach“. Für eine bauplanungsrechtliche Beurteilung von Bauvorhaben ist die BauNVO von 1990 maßgeblich.

Gemäß dem Bebauungsplan Nr. 73 „Freiburger Straße“ ist eine gewerbliche Nutzung mit vier Vollgeschossen zulässig. Allerdings ist ggf. eine Befreiung vom Maß der baulichen Nutzung GRZ (0,8) und GFZ (2,0) sowie von der östlich festgesetzten Baugrenze erforderlich, die mit Verweis auf die Umsetzung des städtebaulichen Rahmenplans zu befürworten ist.

Die Erschließung ist über die Straßen „Am Unteren Mühlbach“ und „Im Unteren Angel“ gesichert. Allerdings nur als Zwischenlösung bis zur Umsetzung eines neuen Erschließungssystems von Westen gemäß dem Rahmenplan Canvas+.

Der Stellplatznachweis kann als Zwischenlösung auf dem verbleibenden Teil des Pendlerparkplatzes gesichert werden oder per Baulast auf geeigneten Flächen in der

näheren Umgebung (z.B. Parkhaus Kronenwiese) oder mittelfristig im neuen Mobilitätszentrum.

Das Vorhaben stimmt – mit Ausnahme der festgesetzten GRZ sowie GFZ und der östlichen Baugrenze sowie der östlich festgesetzten Baumstandorte – in den Grundzügen mit den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 73 „Freiburger Straße“ überein.

7. Bauordnungsrechtliche Beurteilung

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

Anlagen: Übersichtsplan (2 Pläne)
 Überarbeiteter städtebaulicher Rahmenplan Canvas+, Stand 07/2021
 (1 Plan)
 Darstellung des Entwurfs (5 Pläne)



ÜBERSICHTSPLAN

Neubau Cluster 11 - CANVAS 22 / Offenburg_Typologie & Ort

12802_Projektnummer

22.07.2021_Planstand

Hurrle Fonds GmbH & Co. KG_Auftraggeber

kein_Maßstab

Entwurf_Status

Architekturbüro Müller+Huber / Echomar



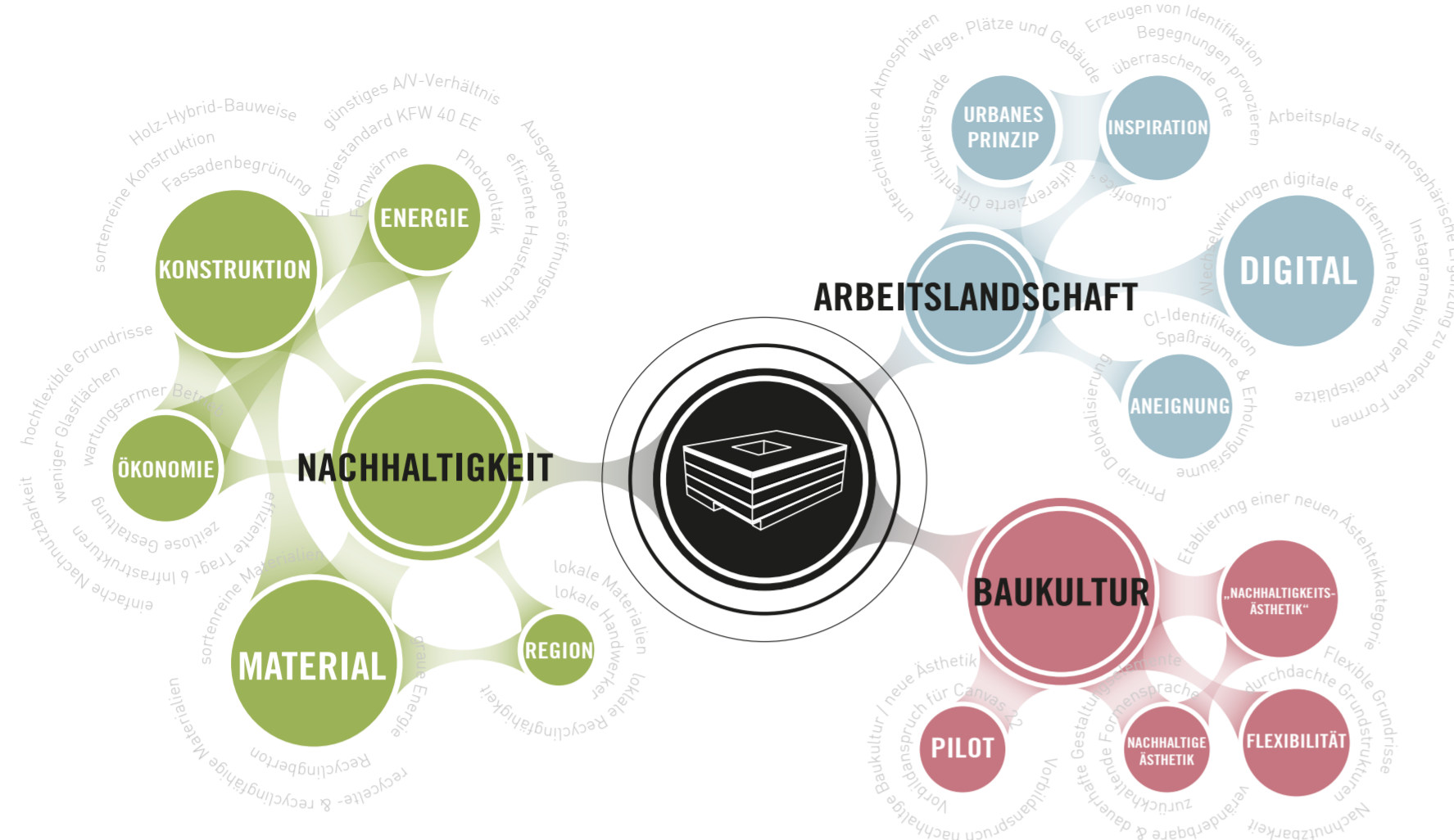
Legende: Abgrenzung Plangebiet
 Gebäude Bestand
 Gebäude Neubau
 ● Bäume Bestand
 ● Bäume Pflanzung
 BGF Bruttogeschossfläche ohne UG
 NF Nutzfläche: $NF = BGF \cdot 0,65$

Städtebaulicher Rahmenplan CANVAS+ Lageplan

Stadt Offenburg
 Postfach 2450
 Wilhelmstr. 12 77654 Offenburg
 Tel. 0781 - 82 23 62

K9 ARCHITEKTEN GmbH
 Am Karlsplatz 1 79098 Freiburg
 Tel. 0781 - 208 542-0

o. M. 28.07.2021



CLUSTER 11

CANVAS 22 / OFFENBURG _ HURLE IMMOBILIEN _ MÜLLER+HUBER ARCHITEKTURBÜRO _ ECHOMAR

1. Entwurfsprinzip Arbeitslandschaft

Die Arbeitsräume von sevDesk unterscheiden sich durch zwei wesentliche Merkmale von konventionellen Verwaltungsgebäuden. Zum einen ist da die unheimliche Wachstumsdynamik, die Firma hat aktuell knapp 150 Mitarbeiter, wir planen im ersten Ausbauschnitt 350 Arbeitsplätze und im zweiten 300 Arbeitsplätze. Die strukturellen Herausforderungen, die aus einer solchen Dynamik resultieren sind enorm und verlangen ein Höchstmaß an Flexibilität bei gleichzeitigem Wunsch nach Spezifität und Identifikationsfähigkeit. Lösen wollen wir diese strukturelle Herausforderung durch das Prinzip des „Cluboffice“. Diese Konzeption geht davon aus, dass es nur wenige feste Arbeitsplätze gibt, sondern bietet atmosphärisch und räumlich unterschiedliche Zonen, die sich die Mitarbeiter dann aneignen können. Diese Konzeption ermöglicht außerdem auch die leichte Integration von MitarbeiterInnen im Homeoffice oder an anderen Standorten. Das „Büro“ wird als Ort der Kommunikation und der Anregung verstanden, nicht als Ansammlung von Arbeitsplätzen.

Wir sind uns sicher, dass dieses Selbstverständnis und diese Arbeitsweise hervorragend in die ebenfalls auf Kollaboration, Kommunikation und Crossover-Synergien ausgelegte Konzeption des Schlachthofs bzw. CANVAS 22 passen.

2. Entwurfsprinzip Nachhaltigkeit

Das zweite prägende Entwurfsprinzip ist das der ökologischen, gestalterischen und ökonomischen Nachhaltigkeit. Wir verstehen das Gebäude an dieser Stelle und in diesem Setting als zukunftsorientiertes Beispiel für weitere Bebauungen. Unsere Nachhaltigkeitskonzeption umfasst unterschiedliche Themenfelder:

2.1 Energie Wir schlagen einen sehr kompakten Baukörper mit einem energetisch günstigen Volumen-Oberflächen-Verhältnis vor, mit dem wir den Standard KfW 40 EE erreichen wollen. Unsere Maßnahmen dazu beinhalten entsprechende konstruktive Elemente (bspw. Dämmung), entsprechende Haustechnik, Energieversorgung über Fernwärme, Photovoltaikmodule auf der Dachfläche und ein ausgeglichenes Verhältnis von offenen zu geschlossenen Fassadenflächen vor.

2.2 Konstruktion Die Holzhybridkonstruktion wird bestimmt durch Brettstapeldecken und die massiven Stahlbetonkerne. Die vertikalen Tragelemente müssen aus Brandschutzgründen ebenfalls in Beton ausgeführt werden. Wir hoffen in der weiteren Planung die Brandschutzproblematiken noch weiter zu klären und noch mehr konstruktive Bauteile in Holz auszuführen.

2.3 Materialität Der Charakter des Innenraums wird geprägt von der Holzdecke und den sichtbaren Betonoberflächen der Kerne bzw. der vertikalen Stützen.

Weiteres markantes Element sind die Öffnungsmodule, die dem Gebäude auch langfristig eine sehr hohe Flexibilität geben und damit auch ein wesentlicher Baustein im Nachhaltigkeitskonzept sind. Die Module variieren von geschlossen über halb offen bis offen und sind kausal aus den Anforderungen Besonnung, Belichtung, Ausblick und Außenwirkung abgeleitet (siehe Plan 2).

Die Außenfassade wird aus recycelten und sortenrein verbauten Aluminium bestehen. Um die Materialeigenschaften des Aluminiums sichtbar zu machen wird es im Profil unregelmäßig gekantet bzw. geschwungen. Dadurch entsteht ein Wechselspiel aus harten und weichen Schatten- und Reflexionsverläufen.

Letztes sehr markantes Element sind die sehr dicht und intensiv bepflanzten vertikalen Grünflächen. Sie bilden in ihrer rauen und entropisch anmutenden Pflanzstruktur einen Kontrast zum den feinen und eleganten Metalloberflächen.

2.4 Ökonomie Unser Ziel ist es explizit auch, ein ökonomisch nachhaltiges Gebäude zu entwickeln. Wenn es gelingt, ein auch in wirtschaftlicher Hinsicht nachhaltiges Gebäude zu schaffen, könnte dies im Idealfall eine Signalwirkung entfalten und weitere ambitionierte Projekte nach sich ziehen. Die ökonomische Nachhaltigkeit wollen wir über strukturelle Flexibilität, lange Haltbarkeit, leichte Nachnutzbarkeit, geringe Unterhaltungskosten und Werterhalt durch qualitative Gestaltung sicherstellen.

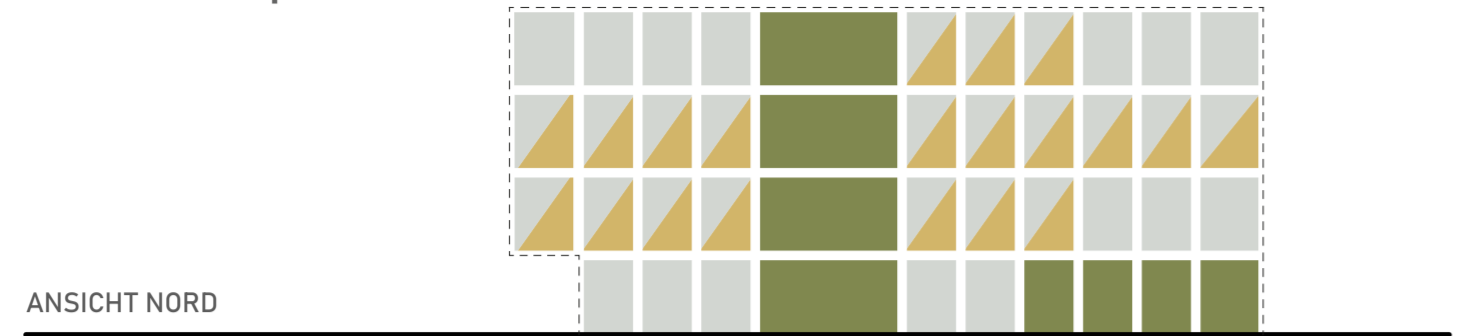
2.5 Regionalität Um auch im Bereich der grauen Energien den gesetzten Ansprüchen gerecht zu werden, ist uns die Arbeit mit lokalen Handwerkern, die lokale Produkte einsetzen wichtig.

3. Entwurfsprinzip Baukultur

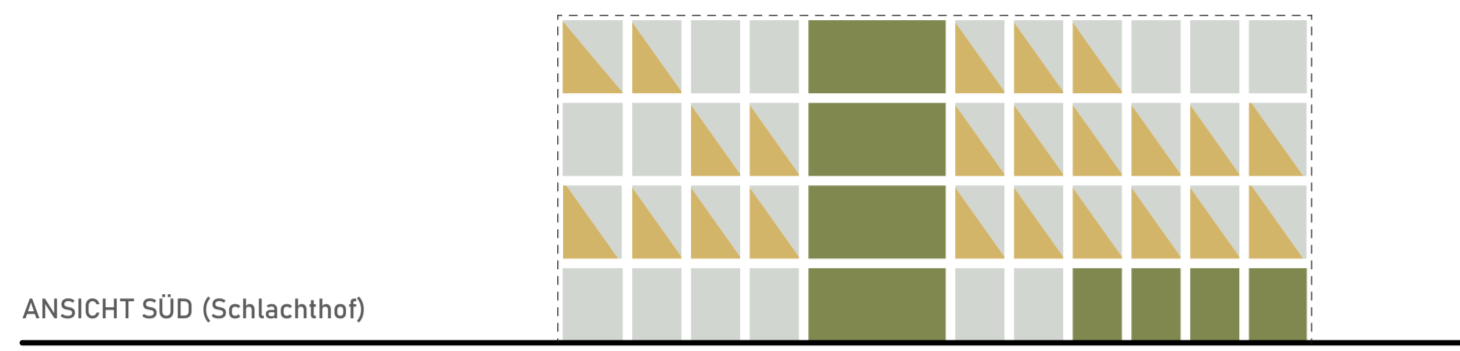
Die Architektursprache des Gebäudes ist in Form und Materialität zunächst relativ zurückhaltend und unspektakulär. Das Wesen des Gebäudes und das Narrativ, dass es hoffentlich lange prägen wird ist das oben beschriebene Prinzip des Nachhaltigen Bauens. Unsere Ambition ist es, dem nachhaltigen Bauen eine architektonische Ästhetik zu verleihen: die Form folgt Kreislauf. Wir sind uns vollständig bewusst, dass wir damit sehr ambitionierte und idealistische Zielsetzungen für dieses Projekt setzen. Es ist uns auch klar, dass vermutlich nicht alle diese Ambitionen vollständig erfüllt werden können und sich bei den einzelnen Punkten auch schwierige Zielkonflikte ergeben. Wir sind uns aber auch sehr sicher, hier einen wesentlichen Baustein nicht nur für das neue Schlachthofquartier, sondern auch für die Baukultur in der Ortenau setzen zu können.



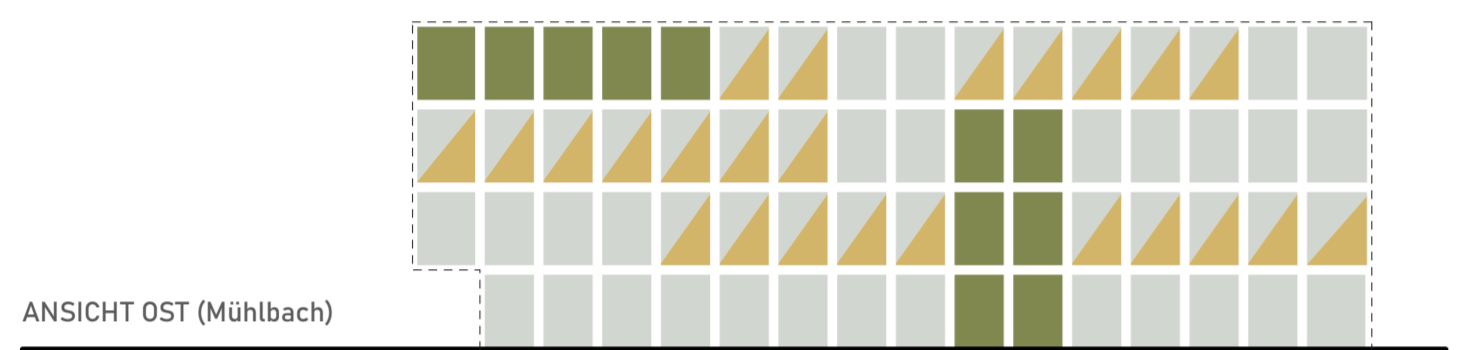
Fassadenkonzept



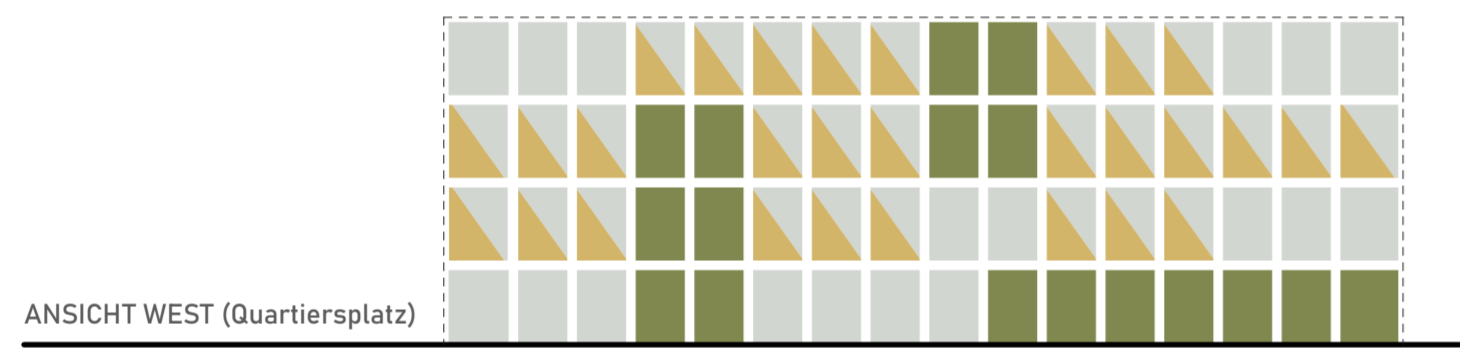
ANSICHT NORD



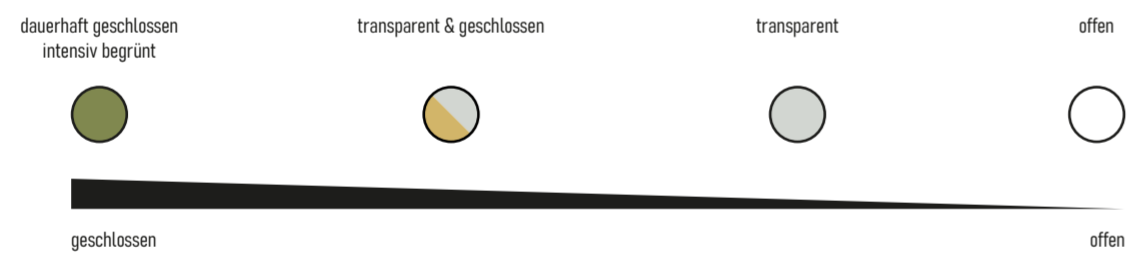
ANSICHT SÜD (Schlachthof)



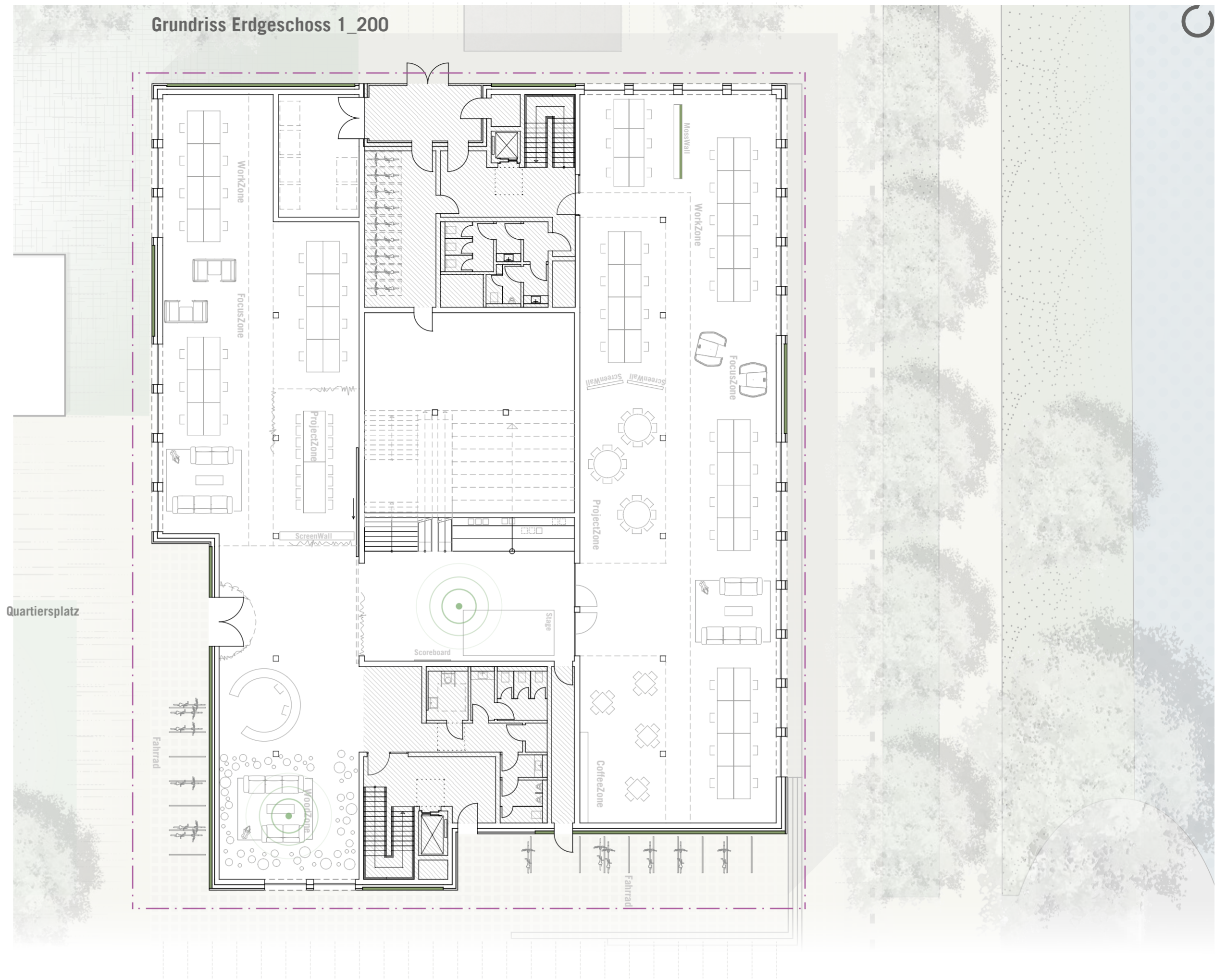
ANSICHT OST (Mühlbach)



ANSICHT WEST (Quartiersplatz)



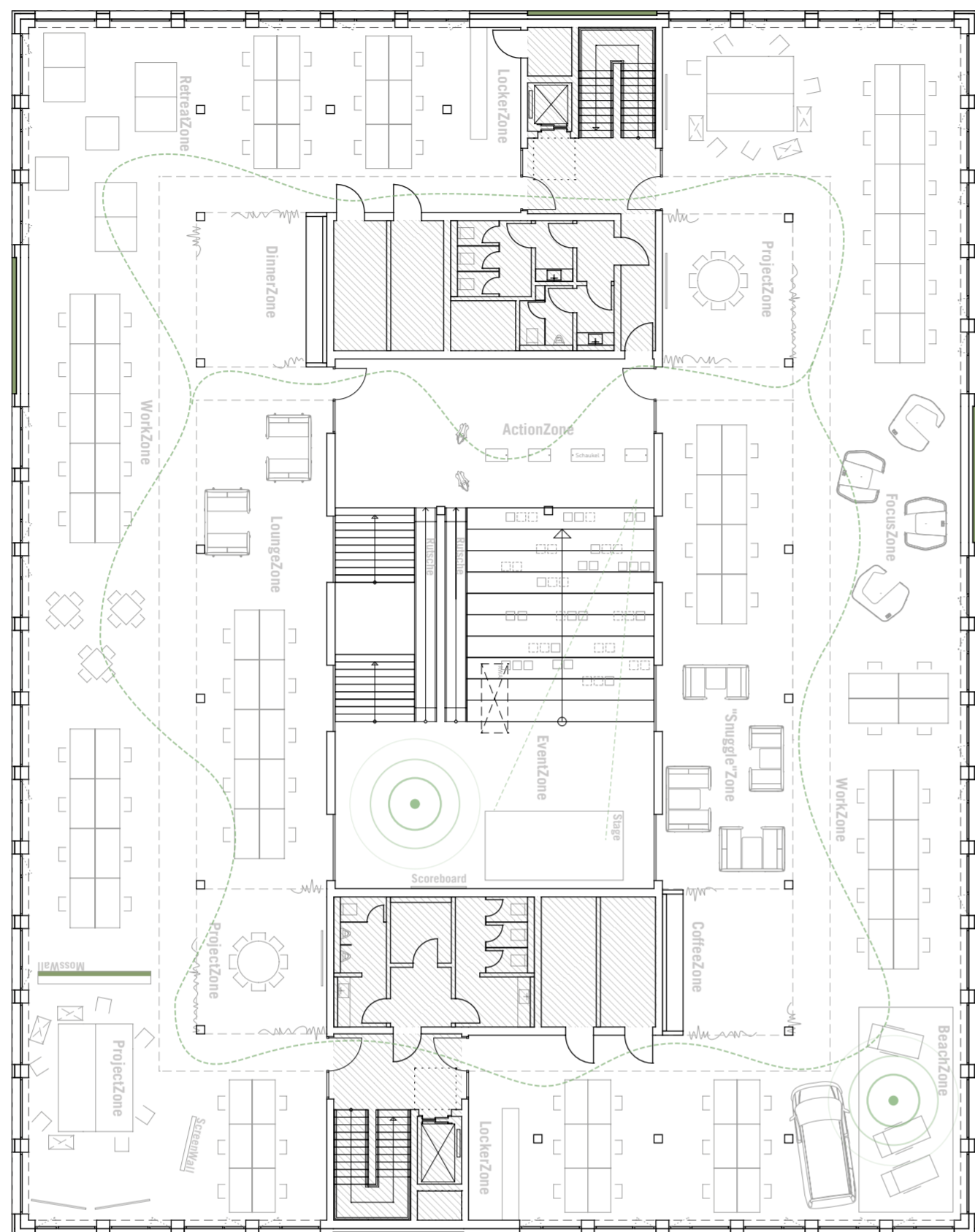
Grundriss Erdgeschoss 1_200



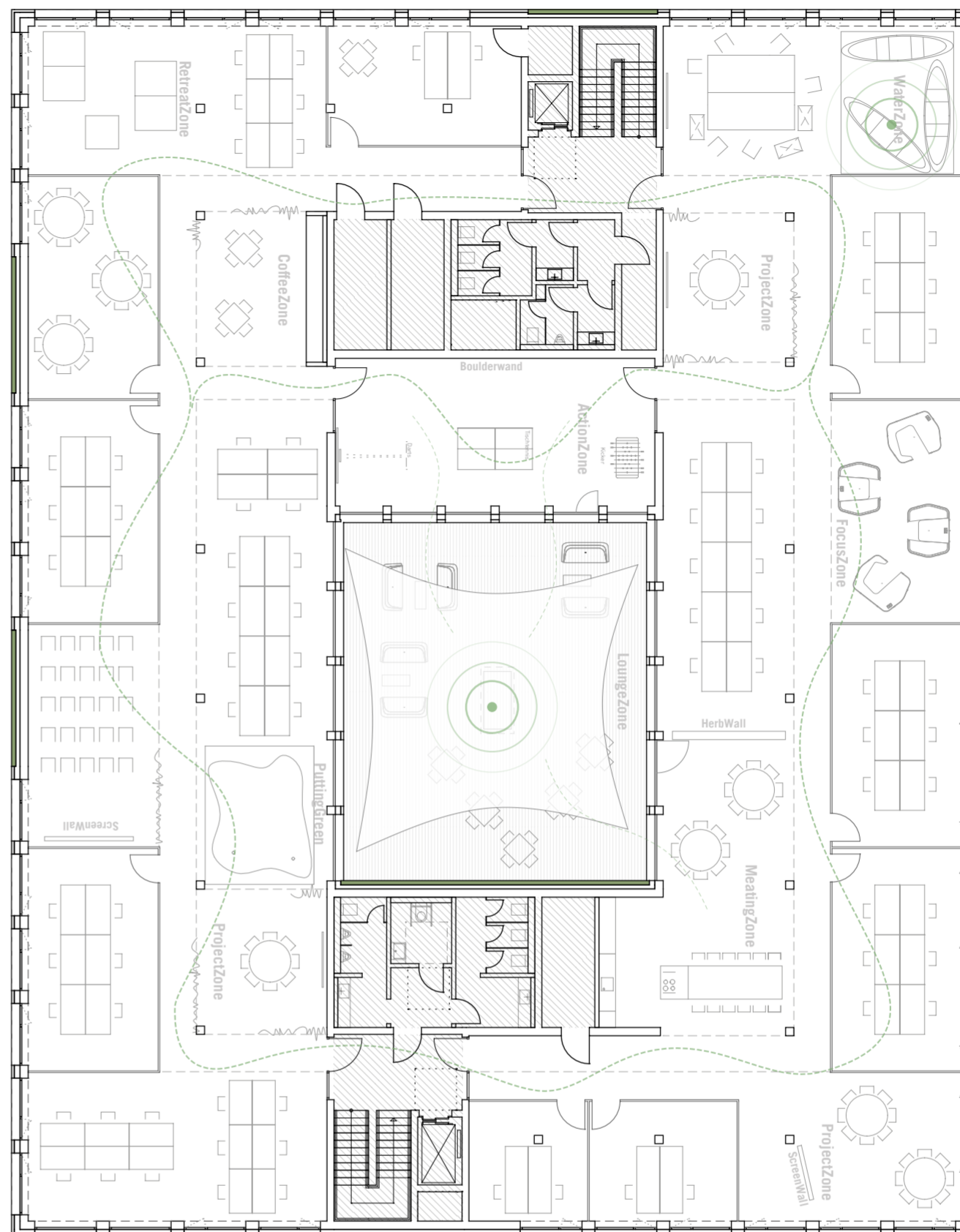
Ansicht West 1_200



Grundriss 1. Obergeschoss 1_200



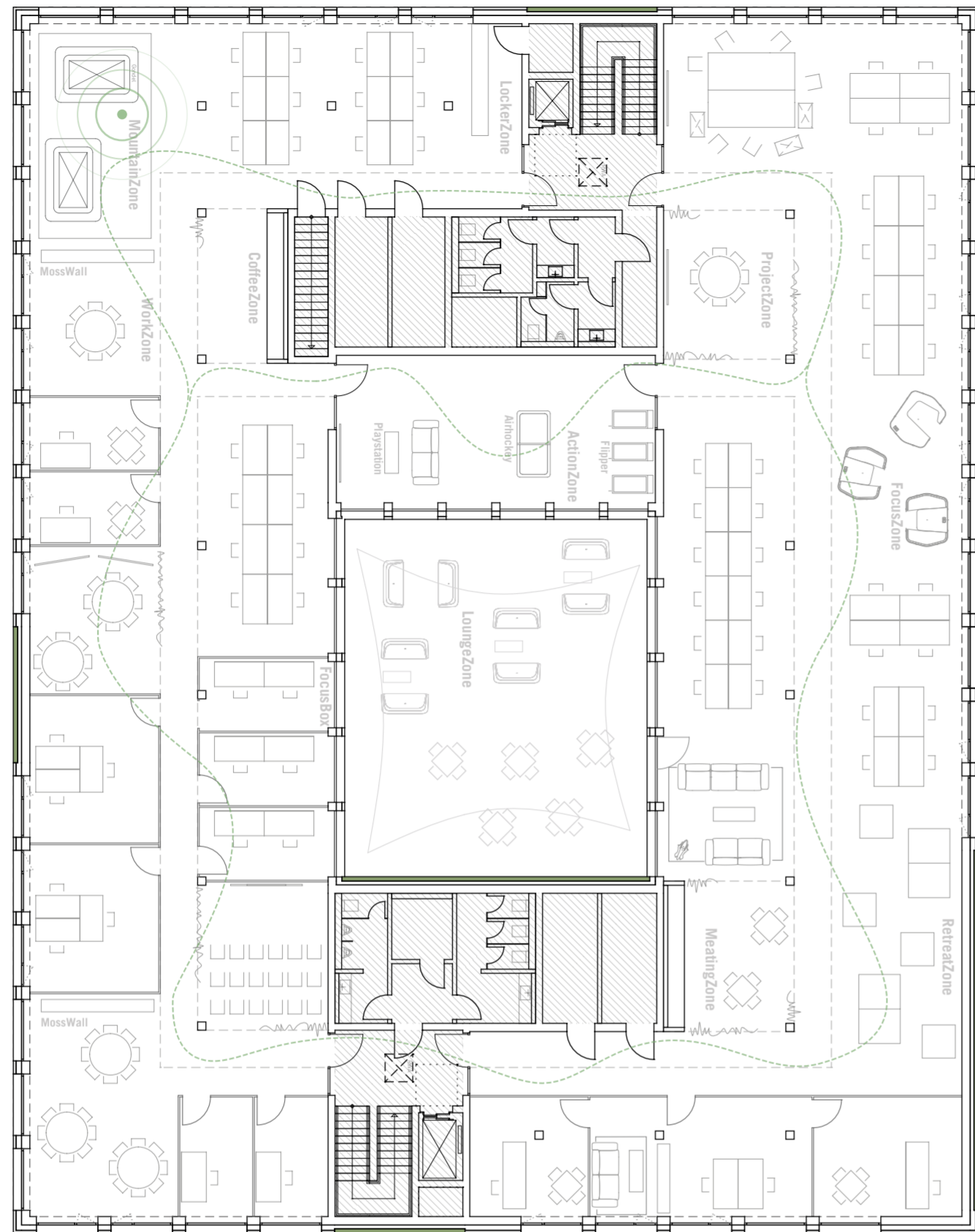
Grundriss 2. Obergeschoss 1_200



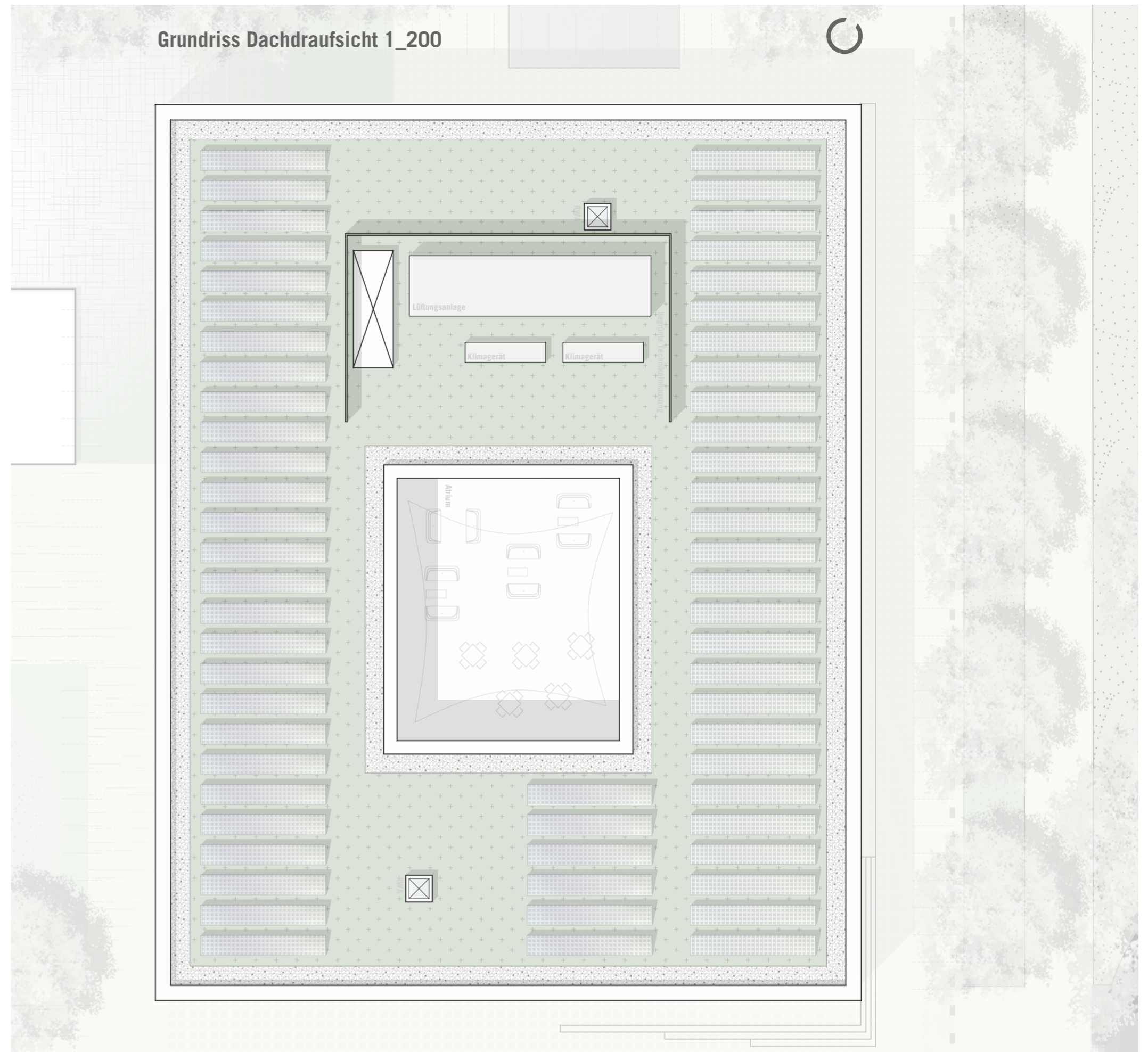
Ansicht Ost 1_200



Grundriss 3. Obergeschoss 1_200



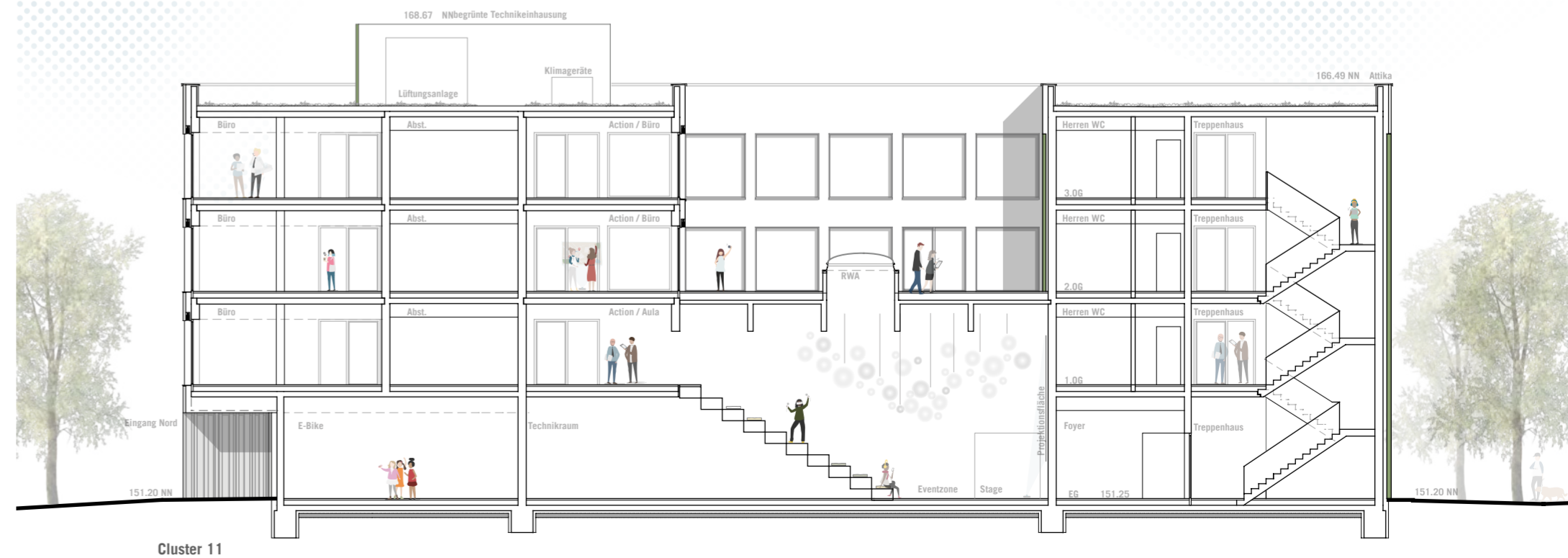
Grundriss Dachdraufsicht 1_200



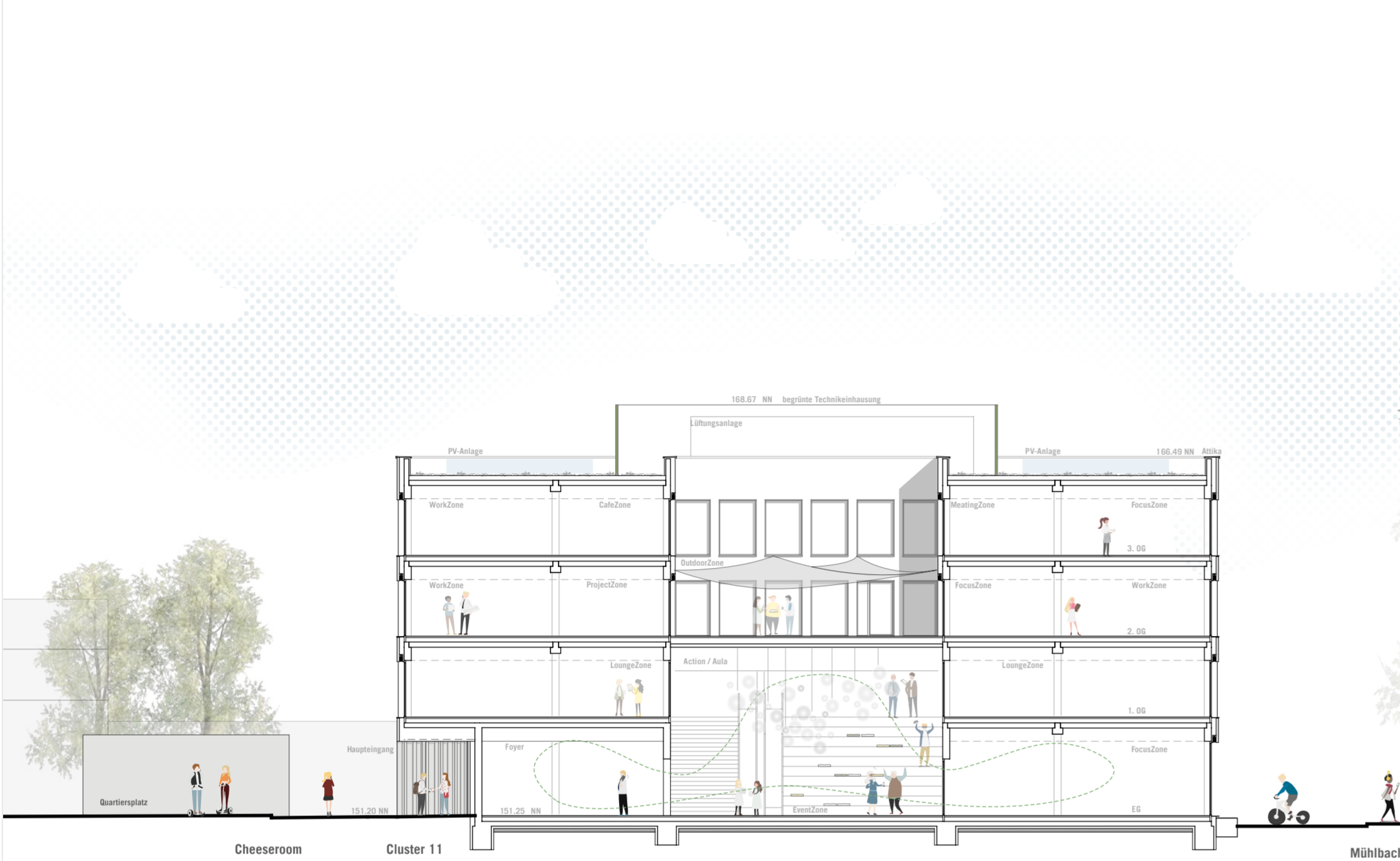
Ansicht Süd 1_200



Schnitt A-A 1_200



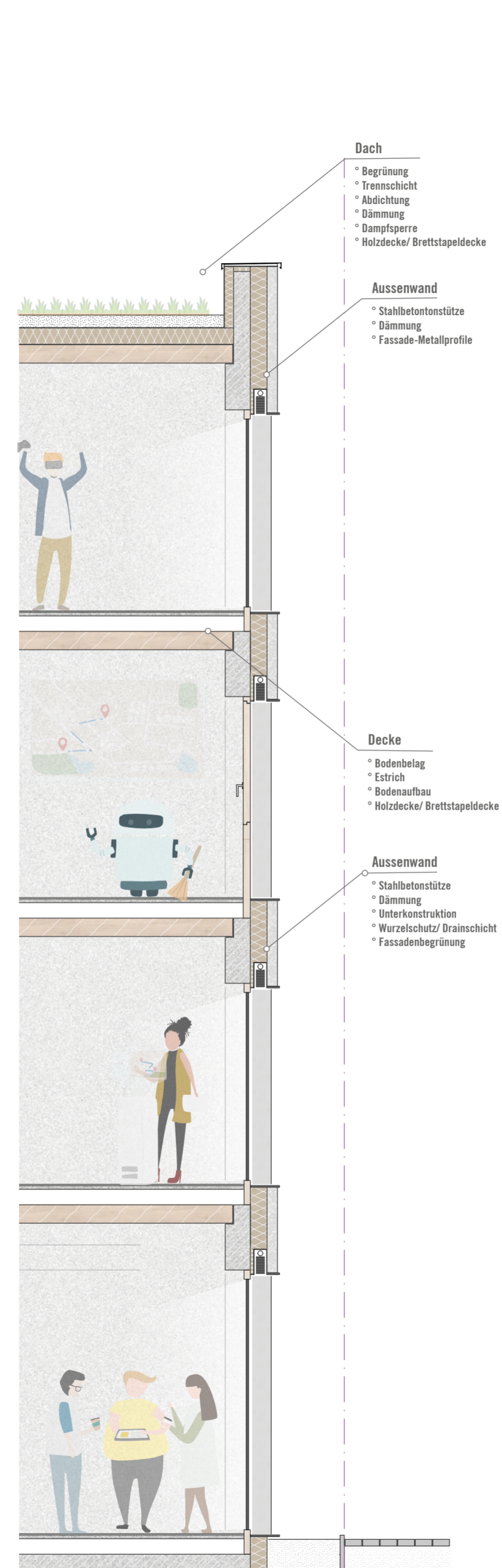
Schnitt B-B 1_200



Ansicht Nord 1_200



Fassadenschnitt 1_50



Fassadenansicht 1_50

