



## **Gestaltungsbeirat**

**21. Sitzung des Gestaltungsbeirates der Stadt Radolfzell**

**Stadtplanung und Baurecht**

**Radolfzell, 20.01.2022**

# Ablauf

- 13.00 Uhr Eintreffen der Teilnehmer im Bürgersaal
- 13.05 Uhr Begrüßung
- 13.10 Uhr Wahl der Vorsitzenden/des Vorsitzenden
- 13.15 Uhr Statusbericht zu bisher behandelten Projekten
- B-Plan „Stockteil“ – Soziales Wohnprojekt Ostlandstraße/Schlesierstraße
  - Schoch-Areal – Lebensmittelmarkt & Wohnungsbau
  - Städtebauliche Entwicklung Bahnhofsquartier
  - Hotelentwicklung Herzen/Streuhau
  - Bebauungsplan für das Gebiet Untertor- und Brühlstraße
- 13.30 Uhr Städtebauliche Entwicklung „Gleisdreieck“  
Vorstellung der weiterentwickelten Planung (Fr. Gerstmann) inkl. Rückfragen, Beratung, Diskussion, Beurteilungskriterien, Erörterung, Verbesserungsvorschläge, Empfehlung
- 14.10 Uhr Dialog mit Planverfassern und Bauherren
- 14.50 Uhr Städtebauliche Entwicklung Untertorplatz  
Vorstellung der weiterentwickelten Planung (Fr. Nassen) inkl. Rückfragen, Beratung, Diskussion, Beurteilungskriterien, Erörterung, Verbesserungsvorschläge, Empfehlung
- 15.30 Uhr Dialog mit Planverfassern und Bauherren
- 16.10 Uhr Kurze Pause

- 16.30 Uhr Projekt Seevillenpark II / MeVita  
Vorstellung der weiterentwickelten Planung (Fr. Nassen) inkl. Rückfragen, Beratung, Diskussion,  
Beurteilungskriterien, Erörterung, Verbesserungsvorschläge, Empfehlung
- 17.10 Uhr Dialog mit Planverfassern und Bauherren
- 18.00 Uhr Vorstellung der Empfehlung der Öffentlichkeit



# Wahl der Vorsitzenden / des Vorsitzenden

Stadtplanung und Baurecht

Radolfzell, 20.01.2022



# **WV/Statusbericht bisher behandelter Projekte**

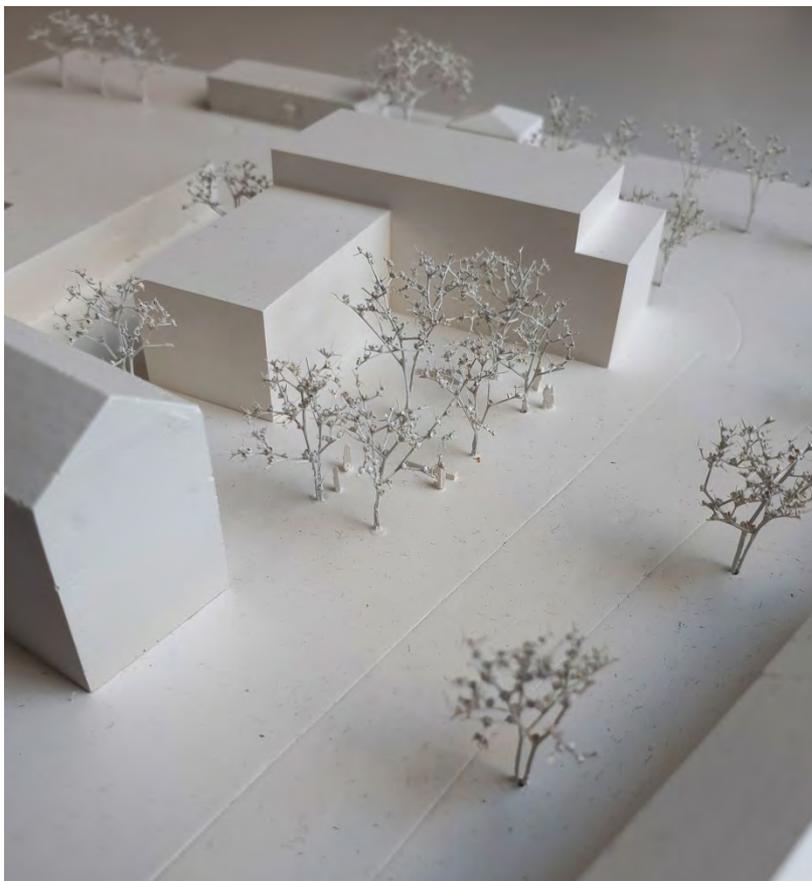
**Stadtplanung und Baurecht**

**Radolfzell, 20.01.2022**

# Statusbericht bisher behandelter Projekte

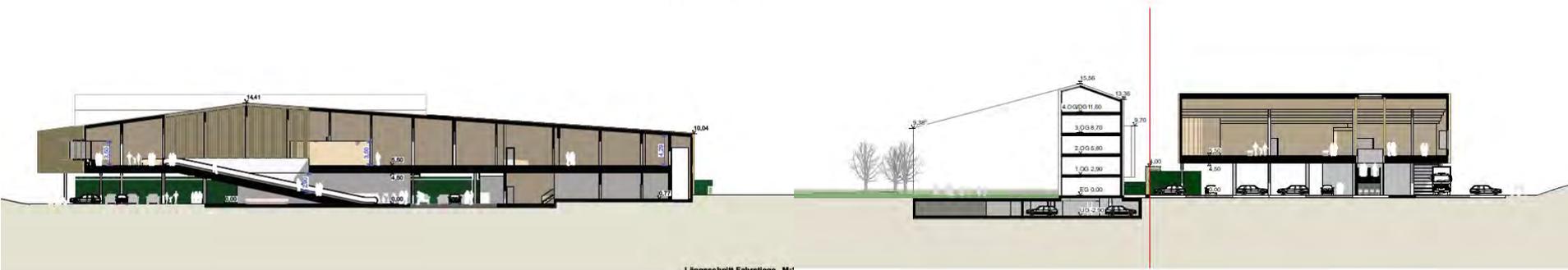
- B-Plan „Stockteil“ – soziales Wohnprojekt  
Ostlandstraße/Schlesierstraße
- Schoch-Areal - Lebensmittelmarkt und Wohnungsbau
- Städtebauliche Entwicklung Bahnhofsquartier
- Hotelentwicklung Herzen/Streuhau
- Bebauungsplan für das Gebiet Untertor- und Brühlstraße

# B-Plan „Stockteil“ – soziales Wohnprojekt Ostlandstraße/Schlesierstraße





Ansicht Ost - Landesstrasse L220 M:1

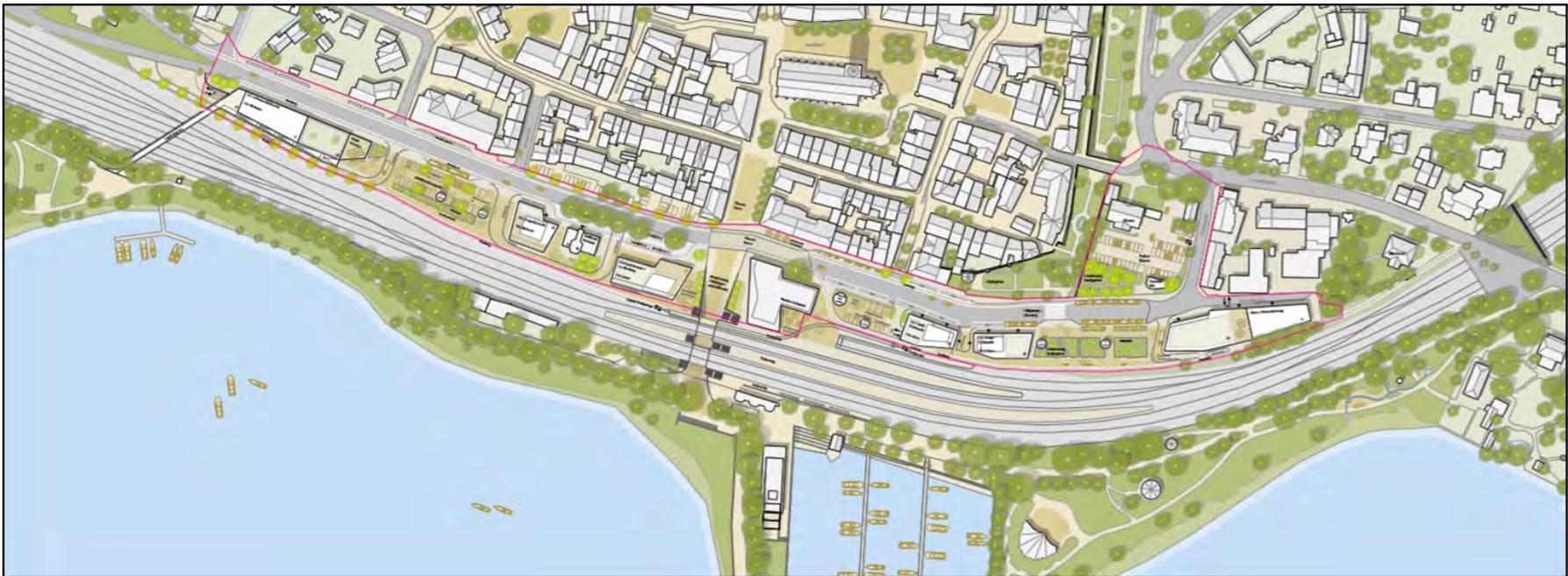


Längsschnitt Fahrsteige M:1



## Ideenwettbewerb – 1. Preis

Quelle: bb22 architekten + stadtplaner, Frankfurt am Main



# Erweiterung Hotelanlage im Herzen



# Bebauungsplan „Untertorstraße, Brühlstraße“

## Lage und Umgebung vom Plangebiet inkl. Bauvorhaben



Plangebiet

# Radolfzell

## BODENLEBEN

## Städtebauliche Entwicklung „Gleisdreieck“ -

Stadtplanung und Baurecht

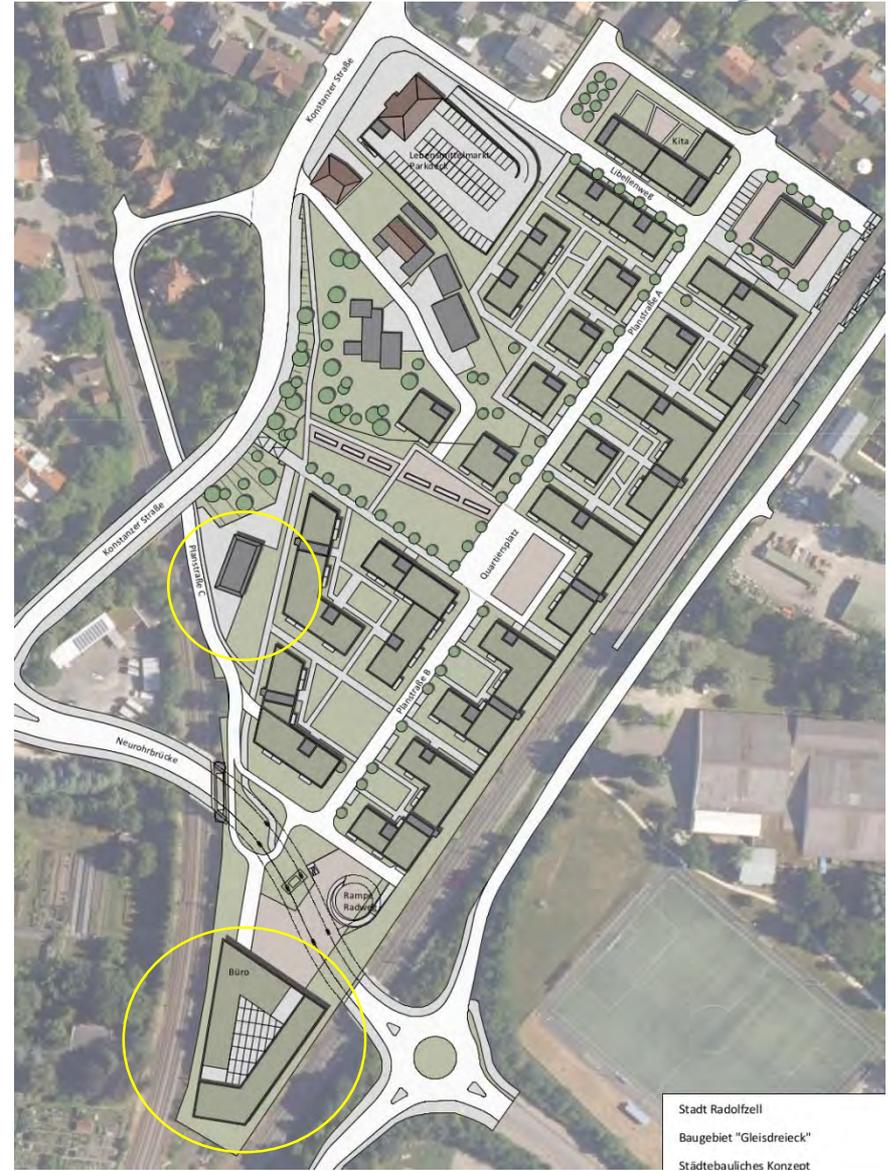
Radolfzell, 20.01.2022

<b>Bauherr /Investor</b>	BG Business Group AG/Unitis AG
<b>für GBR eingeladen</b>	ja
<b>Letzter GBR</b>	25.02.2021, 20.04.2021, 21.07.2021
<b>Vorgeschichte</b>	Wettbewerb 2019 Preisgerichtssitzung am 14.11.2019 Aufstellungsbeschluss Vorhabenbezogener BPlan am 22.01.2020
<b>Rechtlicher Hintergrund</b>	Schaffung von Baurecht
<b>Sachstand/ Planungsstand/ Verfahrensstand</b>	Frühzeitige Beteiligung vom 14.02.2020 bis zum 16.03.2020
<b>Fortschritt/ Änderung zum vorherigen Planungsstand</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Fehlend: Gestaltungskonzept der Fassaden, Freianlagenplanung</li> <li>• Neue Ausarbeitung des Bürogebäudes (Geschossigkeit) + Anpassung an östliche Bestandsbauten</li> </ul>

Stand 21.07.2021



Stand 20.01.2022



Punkte aus dem GBR 21.07.2021:

- Der Gewerbebau sollte seine nördliche Gebäudeflucht zurücknehmen und den bereits vorgeschlagenen Korridor (GBR Sitzung 19) einhalten. Der Zugang zur Mettnau sollte nicht höher als 5 Geschosse verbaut werden.



Stand 20.04.2021 ( GBR Sitzung 19)



Stand 20.01.2022

## Punkte aus dem GBR 21.07.2021:

- Der Gewerbebau sollte seine nördliche Gebäudeflucht zurücknehmen und den bereits vorgeschlagenen Korridor (GBR Sitzung 19) einhalten. Der Zugang zur Mettnau sollte nicht höher als 5 Geschosse verbaut werden.



Stand 21.07.2021 (6-7 Geschosse)



Stand 20.01.2022 (5-6 Geschosse)



Punkte aus dem GBR 21.07.2021:

- Die Freianlagenplanung lässt noch zu wünschen übrig; geplant sind zu wenig Bäume; insbes. die nicht unterbauten Bereiche müssen intensiv begrünt werden. Das in den Renderings dargestellte Wasserkonzept muss auch so in die gebaute Realität umgesetzt werden. Die „Grüne Mitte“, die Fahrradrampe zur Neurohrbrücke und „Wasser im Öffentlichen Raum“ sowie die Fassadenbegrünungen sind qualitativ zu bearbeiten.



Stand 21.07.2021



Stand 20.01.2022

Punkte aus dem GBR 21.07.2021:

- Die Freianlagenplanung lässt noch zu wünschen übrig; geplant sind zu wenig Bäume; insbes. die nicht unterbauten Bereiche müssen intensiv begrünt werden. Das in den Renderings dargestellte Wasserkonzept muss auch so in die gebaute Realität umgesetzt werden. Die „Grüne Mitte“, die Fahrradrampe zur Neurohrbrücke und „Wasser im Öffentlichen Raum“ sowie die Fassadenbegrünungen sind qualitativ zu bearbeiten.



Stand 21.07.2021

Stand 20.01.2022 -fehlend- Planung ist noch nicht so weit

Punkte aus dem GBR 21.07.2021:

- Die bisher präsentierten Fassadenideen können noch nicht überzeugen und haben sich nicht weiter entwickelt. Vor allem die Platz- und Westfassaden sollten aufgewertet werden. Der Vorhabenträger hat zu diesem Thema zugesagt, 3 Architekturbüros mit der Ausarbeitung qualitätsvoller Fassadenkonzepte zu beauftragen. Nur eine differenzierte und qualitätsvolle Ausgestaltung der Sockel-, Fassaden-, und Fensterdetails kann diese umfangreiche Baumaßnahme zu einem neuen Quartier machen, das von der Bevölkerung akzeptiert und gelebt wird.



Stand 21.07.2021

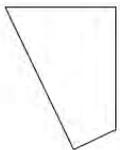
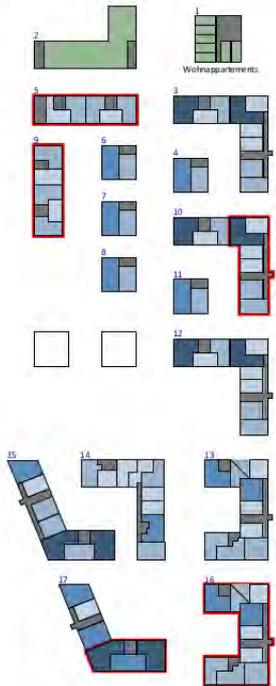
-fehlend- Planung ist noch nicht so weit

Stand 20.01.2022

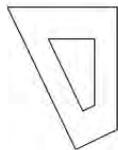
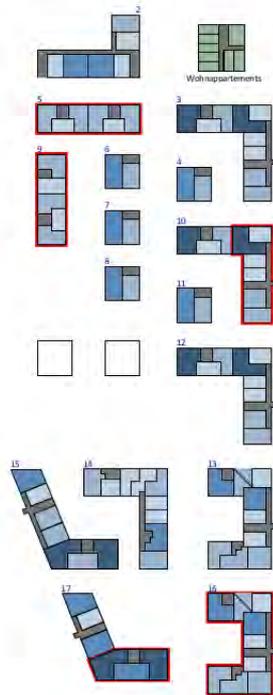




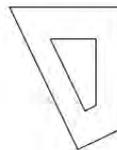
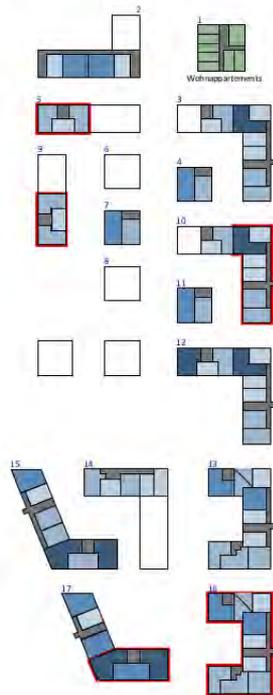
**Erdgeschoss**  
87 Wohnungen + 7 Wohnappartements



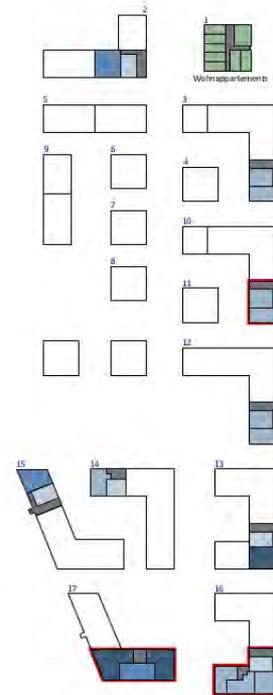
**1. + 2. Obergeschoss**  
94 + 94 Wohnungen + 8 Wohnappartements



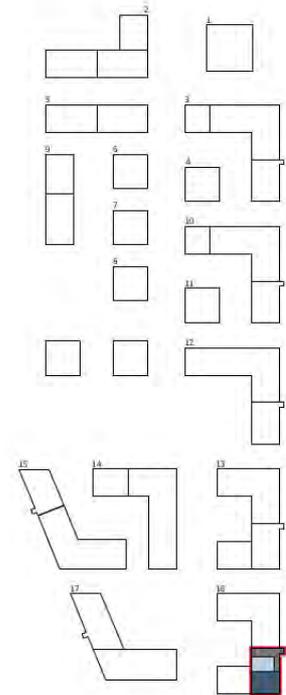
**3. Obergeschoss**  
72 Wohnungen + 8 Wohnappartements



**4. Obergeschoss**  
21 Wohnungen + 8 Wohnappartements



**5. Obergeschoss**  
2 Wohnungen



Stadt Radolfzell  
Baugebiet "Gleisdreieck"  
Wohnungseinteilung/Sozial gefördertes Wohnen  
07ZSO20025 | 12.01.2022







**Radolfzell**  
BOGELZOO



# Städtebauliche Entwicklung Untertorplatz

Stadtplanung und Baurecht

Radolfzell, 20.01.2022

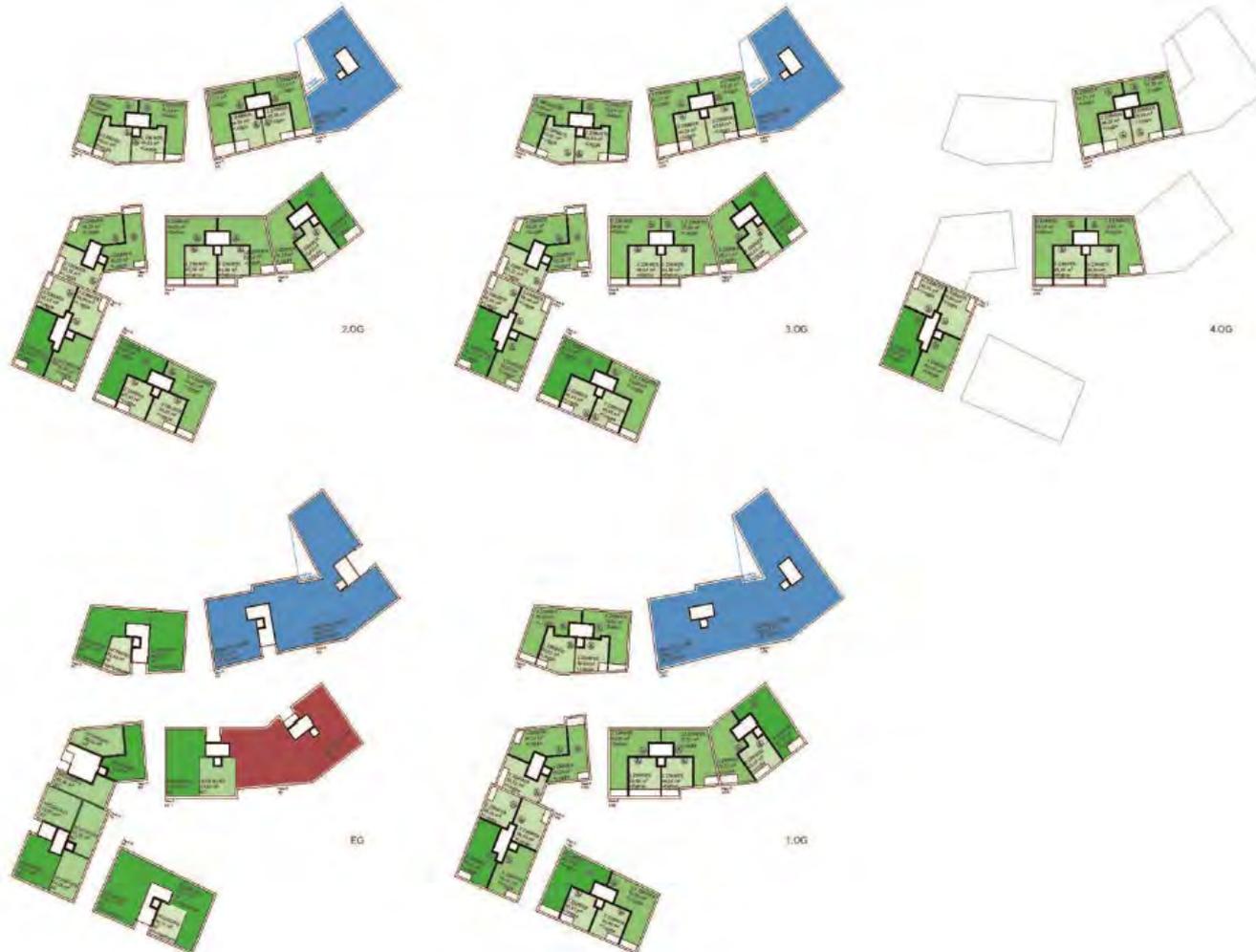
<b>Bauherr /Investor Architekt</b>	bdp Projektentwicklung, Überlingen Baumschlager & Eberle, Lochau
<b>für GBR eingeladen</b>	ja
<b>Letzter GBR</b>	Statusbericht 21.07.2021/ Beratung 25.02.2021
<b>Vorgeschichte</b>	3.Sieger (komb. Architekten-Investorenwettbewerb) Preisgerichtssitzung am 31.1.2020 Überarbeitung städtebaulicher Entwurf
<b>Rechtlicher Hintergrund</b>	Schaffung von Baurecht
<b>Sachstand/ Planungsstand/ Verfahrensstand</b>	Überarbeiteter Entwurf soll politisch vorgestellt werden, nach Zustimmung Einstieg Bebauungsplan (vorhabenbenbezogen) § 13a BauGB
<b>Fortschritt/ Änderung zum vorherigen Planungsstand</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Dachform und Dachneigung wurde geändert</li> <li>• DG soll ausgebaut werden</li> <li>• Erhöhung der Anzahl der WEs auf 113</li> <li>• Geschosshöhen wurden reduziert</li> <li>• Tiefgarage/Stellplatzkonzeption? 0,5/je Wohneinheit</li> <li>• (Zusätzliche 80 STP aus alter Tiefgarage müssen hergestellt werden)</li> </ul>

# Städtebauliche Entwicklung Untertorplatz überarbeiteter städtebaulicher Entwurf 25.2.21



# Städtebauliche Entwicklung Untertorplatz Grundrisse: 25.02.21

## Quartier Untertorplatz - überarbeiteter städtebaulicher Entwurf



# Städtebauliche Entwicklung Untertorplatz

## Varianten Tiefgarage – überarbeiteter städtebaulicher Entwurf 25.2.21



# Städtebauliche Entwicklung Untertorplatz neue Grundrisse: Tiefgarage



**B 3 VERKEHR UND INFRASTRUKTUR**

**B 3.2.1 D1**  
Verkehrskonzept ruhender Verkehr Ebene +1

**Beschreibung:**  
Grundriss Untergeschoss mit Darstellung:  
- unterirdische Kfz- und Fahrradstellplätze  
- Kfz- und Fahrradstellplätze doppelseitig durchkreuzt  
- Beschriftung Stellplätze je nach Bereichsgröße

**Einzel Kfz-Stellplätze:**  
- 57 öffentlich  
- 4 Garagen  
- 70 öffentlich  
- 20 Gewerbe und Gastronomie  
Gesamt unterirdisch - 151 Kfz-Stellplätze

**Einzel Fahrrad-Stellplätze:**  
- 120 in Fahrradkolumen  
- 105 in Kofferböden  
- 13 Lastenfahrräder in TG  
Gesamt unterirdisch - 238 Fahrrad-Stellplätze

- Position Projekt
- Feuerwehrezufahrt
- Einfahrt TG
- Stellplätze
- Kfz-Stellplätze öffentlich
- Kfz-Stellplätze Gewerbe/Gastronomie
- Kfz-Stellplätze Garagen
- Kfz-Stellplätze Wohnen
- Fahrrad-Stellplätze Besucher
- Fahrrad-Stellplätze Gastronomie und Gewerbe



# Städtebauliche Entwicklung Untertorplatz neue Grundrisse: EG

## Wettbewerb



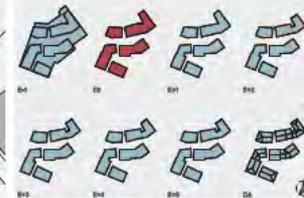
4.7 VORANSATZ GUTZUG  
E 2,1 O<sub>2</sub>  
Grundriss E0

Beschreibung:  
Grundriss Erdgeschoss mit Darstellung  
\*Erdgeschoss Wohnflächen  
Beschriftung flächenbezogener Wohnraum

Landschaftsplanung  
siehe Planstatt Seite 1



Wohnwert  
Wohnwert bedürftig



0 6 12.5 25 m  
1:500

# Städtebauliche Entwicklung Untertorplatz neue Grundrisse:



# Städtebauliche Entwicklung Untertorplatz neue Grundrisse: Dachgeschoss

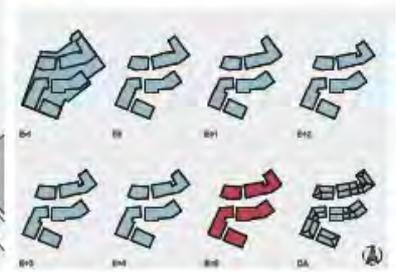


1:7 VORANSICHT KUNSTWERK  
E 2.1 O;  
Grundriss E+5

Beschreibung:  
Grundriss 5. Obergeschoss mit Details  
4-fürderföge Wohnflöchen  
Beschreibung f6rderf6ger Wohnraum „siehe Wohn (Scharloberstrafung)

Landschaftsplanung  
siehe Plansatt Senner

Wohnungstyp  
Wohnraumbestimmung



# Städtebauliche Entwicklung Untertorplatz neue Ansichten

Ansichten 25.2.21



0 5 12.5 25 m  
1:500

D = axonometrisch  
D 4.2.1 D,  
Ansichten 1, 2 und 3

Beschreibung  
verschiedene Ansa  
-reguliert die Maß  
-Schattierung zur  
-Vegetation und H  
-Kontur des Gebäud  
-Terraill-Behälter  
-Dachentwurf D



# Städtebauliche Entwicklung Untertorplatz neue Ansichten

D 4.2.1 BODEN  
D 4.2.1 G<sub>2</sub>  
Ansichten 4, 5 und 6

Ansicht Nord Untertorplatz



4

**Beschreibung**

Verschiedene Ansichten mit Darstellung

- ergänzliche Materialität und Farbe
- Schattenwurf zur Veranschaulichung der Plastizität
- Vegetation und Himmel in abstrakter atmosphärischer Darstellung
- Nachbargebäude
- Tennis-Bestand / Neu und dessen Anschlußansicht/-
- Qualitätswettbewerb

Ansicht West Lohmühlenstraße

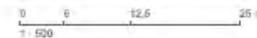


5

Ansicht Süd Seestrasse



5



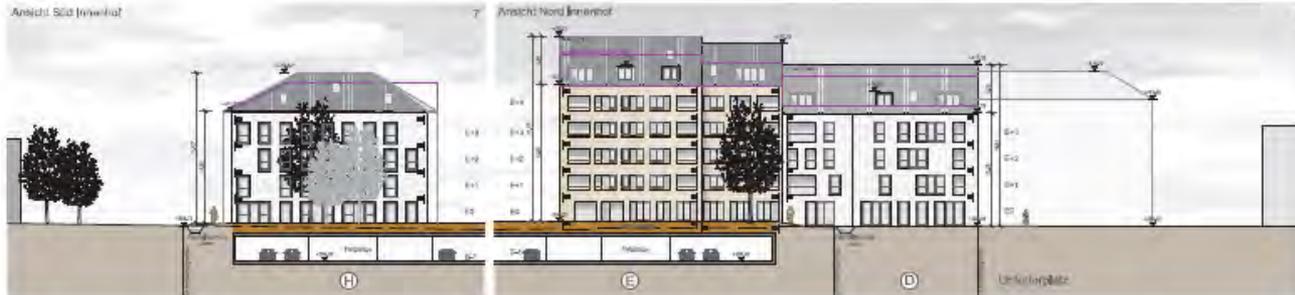
# Städtebauliche Entwicklung Untertorplatz neue Ansichten

D 4 STRAßENANSICHT

D 4.2.1 O<sub>2</sub>  
Ansichten 7, 8, 9, 10 und 11

**Beschreibung**  
Verschiedene Ansichten mit Darstellung

- Wegedach mit Materialität und Farbe
- Schattenwurf zur Verdeutlichung der Plastizität
- Vegetation und Himmel in abstrakt atmosphärischer Darstellung
- Mischgebäude
- Temple Beiland / Neu und dessen Anschließende
- Ordnungsfakt Stand Wettbewerb



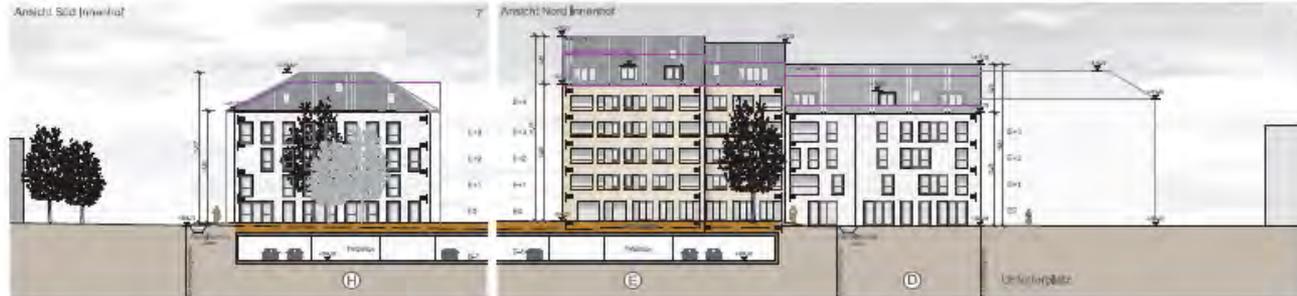
0 5 12,5 25 m  
1:500

# Städtebauliche Entwicklung Untertorplatz neue Ansichten

D 4 GRABENHILFE

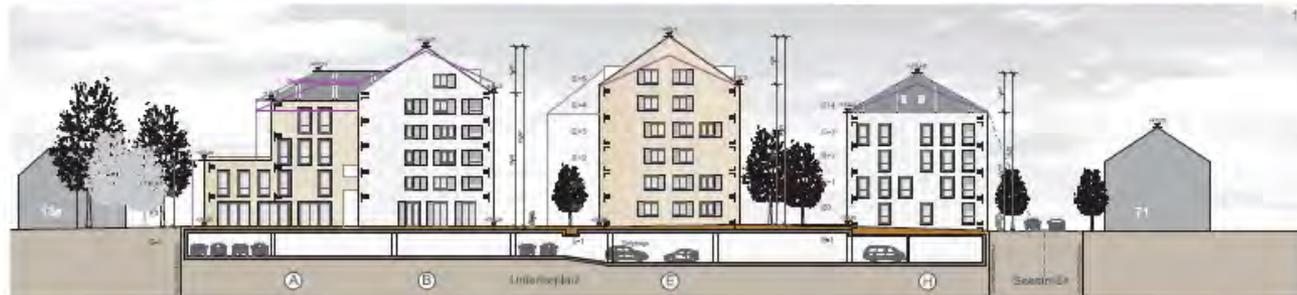
D 4.2.1 O<sub>3</sub>

Ansichten 7, 8, 9, 10 und 11



**Beschreibung**  
Verschiedene Ansichten mit Darstellung

- gedachte Materialität und Farbe
- Schattenwurf zur Veranschaulichung der Platzgröße
- Vegetation und Himmel in absicht atmosphärischer Darstellung
- Nebengebäude
- Terrain Gelände / Neu und dessen Anschlüsse
- Ortslandschaft Stand Wettbewerb



0 5 12,5 25 m  
1:500



# Städtebauliche Entwicklung Untertorplatz Freiraumkonzept neu



## LEGENDE

- Gebäude Bestand
- Asphalt
- Wassergebundene Wegebeläge
- Pflaster
- Öffentliche Grünflächen
- Private Grünflächen
- Schattensport
- Baum Bestand
- Baum Pflanzung
- Hülsen Bestand
- Hülsen Pflanzung

Zentrale Idee ist die Erlebarmachung des Mühlbachs. Die Entwicklung von verschiedenen Höfen und Plätzen sowie die Durchwegung.

Die Außengestaltung ist durch den neuen Untertorplatz, einem Mehrgenerationenplatz, einem Rückzugsort und der Untertorpassage geprägt. Der Mühlbach wird wieder erlebbar gemacht. An dem neuen Wasserlauf gibt es Sitzstufen und Pflanzbereiche.

Am Untertorplatz bleiben 3 Kastanien und der Brunnen erhalten.

Sitzbänke und Sitzstufen zum Wasserlauf schaffen Aufenthaltsqualität. Auf dem Mehrgenerationenplatz gibt es Spielgeräte für alle Altersstufen und der Rückzugsort ermöglicht ruhiges Spiel und Erholungsmöglichkeiten.

Entlang der Gebäude gibt es private Gartenbereiche.

Die Untertorpassage ist durch Baumpflanzungen und Pflanzinseln strukturiert.

Im Vergleich zum Bestand ist das Gebiet deutlich grüner.

Die Wasserqualität und Menge des Mühlbachs wird derzeit geprüft.

# Städtebauliche Entwicklung Untertorplatz Freiraumkonzept neu

## Vorentwurf Lupen



# Städtebauliche Entwicklung Untertorplatz Freiraumkonzept neu Details

## Baum Erhalt

Baumbilanz



Das Ziel ist die Kastanien am Untertorplatz zu erhalten. Nur eine Kastanie muss aufgrund der neuen Tiefgarage entfallen.

Die besonders geschützten Bäume bleiben auch erhalten.

An der Lohmühlenstraße entfallen die Straßenbäume, diese werden auf dem Gelände ersetzt.

### LEGENDE

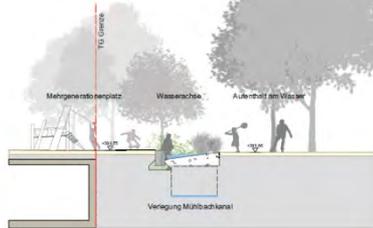
- \* geschützte Bäume gem. Baumschutzsatzung der Stadt Radolfzell
- Baum Erhalt
- Baum Erhalt mit besonderem Schutz
- Baum kann nicht erhalten werden
- Wurzelschutzbereich
- Tiefgarage Außenkante
- Mühlbach Kanal Bestand

# Städtebauliche Entwicklung Untertorplatz Freiraumkonzept neu Details

Schnitte  
Schnitt 5 - 5

Der Mühlbach

Neue Wasserachse  
Mehrgenerationenplatz | Sitzstufe | Wasserachse mit Wasser aus Mühlbach



M 1 : 100

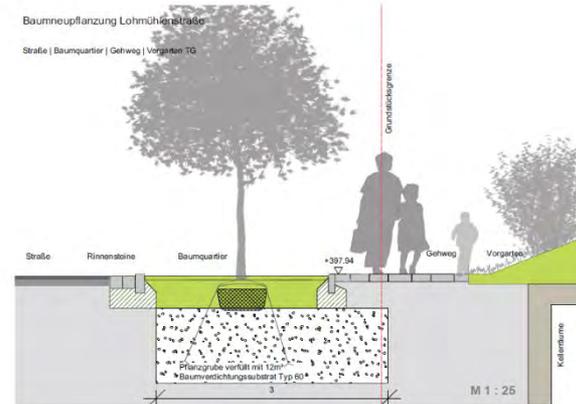
Der Mühlbach, mit seinem neuen Bachlauf, prägt maßgeblich das Bild der neuen Planung, zwischen Untertorplatz und Seestraße.



Schnitt  
S 4 - 4

Baumquartier Lohmühlenstraße

Baumneupflanzung Lohmühlenstraße  
Straße | Baumquartier | Gehweg | Vorgarten TG



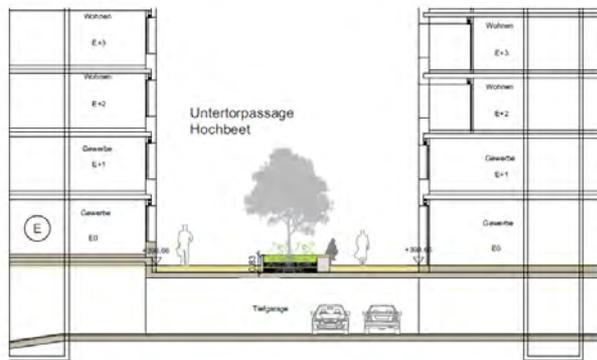
M 1 : 25

Die Baumneupflanzungen an der Lohmühlenstraße erhalten ein Baumquartier von ca. 14 m<sup>2</sup> mit einem besonderen Baumverdrängungsbedarf.



Schnitte  
S 2 - 2

Untertorpassage



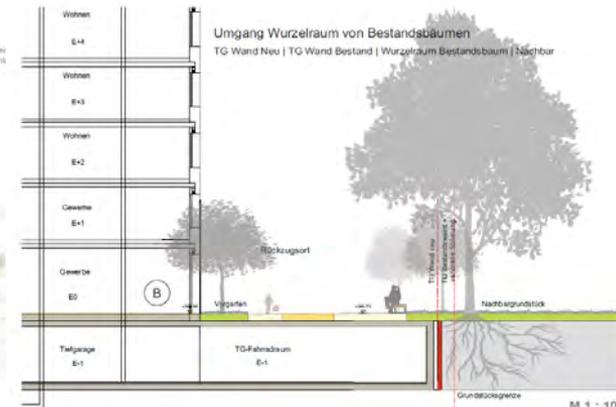
M 1 : 100

Die Untertorpassage lädt zum Bummeln ein und schafft eine neue Verbindung der Untertorstraße mit der Lohmühlenstraße.



Schnitt  
S 3 - 3

Teilgarage und Wurzelraum



M 1 : 100

Umgang Wurzelraum von Bestandsbäumen  
TG Wand Neu | TG Wand Bestand | Wurzelraum Bestandsbaum | Nachbar

Im Norden bleibt die Wand der Teilgarage erhalten. Somit wird der Wurzelbereich der Bäume außerhalb des nördlichen Planungsgeländes nicht beeinträchtigt bei Bau.



# Städtebauliche Entwicklung Untertorplatz Fassadenkonzept neu

0 x o m a u p e r u l l e

D 4,1,1

Fassadenkonzept 01



Beschreibung:

Städtebau:

Die im Wettbewerb entwickelte, städtebauliche Gesamtsituation wird beibehalten, bzw. M umgesetzt.  
Die Gebäudefassaden wurden im Hinblick auf die Einbindung städtebaulicher Kontextfaktoren auf eigenem Grundstück, bzw. bis Straßenniveau (z. B. Hausform, Minutale Vereinfachungen werden zur Korrektur und Einhaltung der Vorschriften vorgenommen.

In diesem Zusammenhang werden die Geschosshöhen auf die jeweils angeordnete Nutzung (Gewerbe/Gast/Anwesen) optimiert. Gewerbeetagen erhalten für eine nachträgliche, flexible Nutzung eine Geschosshöhe von 2,00m. Wohnen hingegen wurde auf eine Geschosshöhe von 2,10m reduziert.  
Hieraus resultieren neue Gebäudelängen = Traufen und Firste. Die neuen Höhen folgen sich gleich gut in die städtebauliche Umgebung der Nachbarbebauung ein. Hier konnte die städtebauliche Qualität des Wettbewerbs erhalten werden.

Die grundsätzliche Höhenentwicklung durch Abstufung zusammen mit auch innerhalb der Gebäudeteile vom Wettbewerb wird nicht verändert. Die dadurch lebendige "gewachsene" Dachlandschaft ist weiterhin wahrnehmbar.

Fassaden:

Durch die beschriebenen Anpassungen der Geschosshöhen ändern sich die Proportionen jeder Fassade.

Das grundsätzliche Geschosshöheprofil des neuen Quartiers bleibt dabei weiterhin von verschiedenen Haustypen.

Die verputzte Massivbauweise gliedert weiterhin die Gebäude mit unterschiedlichen Putzarten, geteilt durch Putzstrukturen.

Zusätzlich sind besondere Akzentuierungen durch schräge Leibungen, oder Leibungseinfassungen (Rahmen) angedacht.

Außenraum:

Durch neue Verhältnisse war es möglich die Höhenentwicklung der Grundstücke und die daraus resultierenden Anpassungsanforderungen genauer abzustimmen. Die Übergänge zu den Nachbarn verlaufen weiterhin überaus fließend.

Die leichte Positionverschiebung des vorhandenen Brunnens auf dem Untertorplatz wurde aus dem Wettbewerb beibehalten. Dies ist der neuen Platzgeometrie geschuldet.

Der Baumbestand ist weiterhin geplant als Ergänzung zum Bestand zur Stärkung des Quartiers und Ausgleich für notwendige Füllungen (z.B. Tiefgarage). Angeordnet ist eine neue Baumreihe an der Längsseite und innerhalb der "Untertorpassage".

Der innenliegende Grünraum soll weiterhin auf der Tiefgarage intensiv begrünt werden. Hier ist ein Abgleich mit dem Wettbewerb erfolgt = eine Begrünung ist bis insoweit möglich. Der Saft wird an die Oberfläche geleitet und ist mit begleitendem Weg und einer Treppenanlage siehe Wettbewerb weiter in Planung (Landschaftsarchitekt).

Im Außenbereich werden Fahrradabstellplätze für Besucher und PKW-Anstellplätze (offen/überdacht) angeboten in Abstimmung mit der Stadt Radolfzell.

# Städtebauliche Entwicklung Untertorplatz Fassadenkonzept neu

D 4 BEBAUUNGSLE

D 4.1.2

Fassadenkonzept 02



**Beschreibung:**

**Städtebau:**

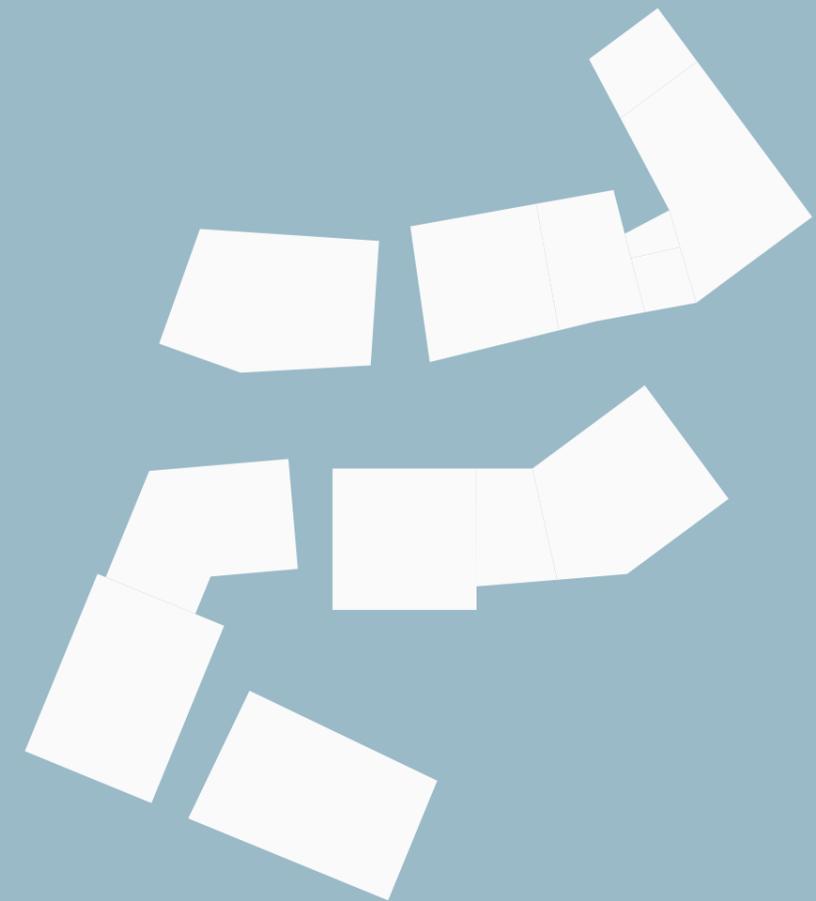
Die im Wettbewerb entwickelte, städtebauliche Gesamtsituation wird beibehalten, bzw. 1:1 umgesetzt.  
Die Gebäudekubaturen wurden im Hinblick auf die Einbindung städtebaulicher Anordnungen auf eigenem Grundstück, bzw. bei Grenzmitte je Haus Oberfläch, Minimals Verschiebungen wurden zur Korrektur und Einfließen der Vorschriften vorgenommen.  
In diesem Zusammenhang wurden die Geschosshöhen auf die jeweils angelegte Nutzung (Gewerbe/Gastro/Wohnen) optimiert. Gewerbenutzungen erhalten für eine nachträgliche, flexible Nutzung eine Geschosshöhe von 3,00m. Wohnen hingegen wurde auf eine Geschosshöhe von 2,90m reduziert.  
Hieraus resultieren neue Geländehöhen = Traufen und Finta. Die neuen Höhen legen sich gleich gut in die städtebauliche Umgebung der Nachbarbebauung ein. Hier konnte die städtebauliche Qualität des Wettbewerbs erhalten werden.  
Die grundsätzliche Höhenbeziehung durch Abstufung zueinander und auch innerhalb der Gebäude durch Wettbewerb wird nicht verändert. Die dadurch lebendige "gewachsene" Dachlandschaft ist weiterhin wahrnehmbar.

**Fassaden:**

Durch die beschriebenen Anpassungen der Geschosshöhen ändern sich die Proportionen jeder Fassade.  
Das grundsätzliche Erscheinungsbild des neuen Quartiers bleibt dabei weiterhin von verschiedenen Haustypen,  
Als vorgezogene Massivbauten gekleidet verändern die Gebäude mit unterschiedlichen Putzarten, gegebenenfalls Putzstrukturen, zusätzlich sind besondere Akzentuierungen durch schräge Leibungen, oder Leibungserfassungen (Rahmen) angelegt.

**Außenraum:**

Durch neue Verhältnisse war es möglich die Höhenentwicklung des Grundstücks und die daraus resultierenden Anpassungsnotwendigkeiten genauer abzubilden. Die Übergänge zu den Nachbarn verlaufen weiterhin abwechslungsreich.  
Die leichte Positionverschiebung des vorhandenen Brunnens auf dem Untertorplatz wurde aus dem Wettbewerb beibehalten. Dies ist der neuen Platzgeometrie geschuldet.  
Der Baumbestand ist weiterhin geplant als Ergänzung zum Bestand zur Stärkung des Quartiers und Ausgleich für notwendige Füllungen (z.B. Tiefgarage). Angelegt ist eine neue Baumreihe an der Lohmühlenstraße und innerhalb der "Unterpassage".  
Der künftige Ortsumweltsatz soll weiterhin auf die Tiefgarage intensiv begrünzt werden = hier ist ein Abgleich mit dem Wettbewerb erfolgt = eine Begrünung ist technisch möglich. Der Bach wird an die Oberfläche geholt und ist mit begleitendem Weg und einer Treppenanlage seine Wettbewerb wieder in Planung (Landschaftsarchitektur).  
Im Außenbereich werden Fahrmassivitäten für Besucher und Pflanz-Ansatzpunkte (öffentliches Parken) eingebunden in Abstimmung mit der Stadt Radolfzell.



A 6 FLÄCHENMANAGEMENT

**A 6.2.1  
Wohnflächenberechnung 01**

Haus A			Wohnungstyp/Gewerbe								Einheiten	
Ebene 0		Gesamt	Gewerbe	Micro	2-Zi.-Whg.Sin	2-Zi.-Whg.Paar	2.5-Zi.-Whg	3-Zi.-Whg.	3.5-Zi.-Whg	4-Zi.-Whg.	Gesamt	
Gewerbe 03	345,29		1									
Gewerbe 06	360,39		1									
Gewerbe 07	300,61		1									
Gewerbe 08	265,05		1									
<b>Gesamt Gewerbe</b>	<b>1 271,34</b>	<b>1 271,34</b>										
<b>Gesamt Haus A</b>	<b>1 271,34</b>	<b>1 271,34</b>	<b>4</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>4</b>
Haus B			Wohnungstyp/Gewerbe								Einheiten	
Ebene 0		Gesamt	Gewerbe	Micro	2-Zi.-Whg.Sin	2-Zi.-Whg.Paar	2.5-Zi.-Whg	3-Zi.-Whg.	3.5-Zi.-Whg	4-Zi.-Whg.	Gesamt	
Gewerbe01	143,11		1									
Gewerbe02	142,46		1									
B01	46,04					1						
B02	80,07							1				
B03	86,93							1				
B04	44,66					1						
B05	46,04					1						
B06	80,07							1				
B07	86,93							1				
B08	44,66					1						
B09	46,04					1						
B10	80,07							1				
B11	86,93							1				
B12	44,66					1						
B13	46,04					1						
B14	80,07							1				
B15	86,93							1				
B16	44,66					1						
B17	80,62							1				
B18	69,53					1						
<b>Gesamt Wohnen</b>	<b>1 180,90</b>	<b>1 180,90</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>9</b>	<b>0</b>	<b>9</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>18</b>
<b>Gesamt Gewerbe</b>	<b>285,57</b>	<b>285,57</b>	<b>2</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2</b>
<b>Gesamt Haus B</b>	<b>1 466,47</b>	<b>1 466,47</b>	<b>2</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>9</b>	<b>0</b>	<b>9</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>20</b>

**Wohnflächenberechnung:**

Zusammenfassung des aktuellen Planungsstandes Vorentwurf.

Hausbezeichnungen (8 Häuser):

- A
- B
- C
- D
- E
- F
- G
- H

Wohnungsbezeichnungen:  
z.B. B03 =Haus B Wohnung 3

Unterscheidung Nutzung: Gewerbe, Gastro, Wohnen

Unterscheidung Wohnungstypen:

- Micro =Kleinstapartment mit Ein-Raum-Nutzung plus Bad
- 2-Zi.-Whg.Sin =kleine 2-Zi-wohnung für Singles mit kleinem Schlafzimmer
- 2-Zi.-Whg.Paar =2-Zi-wohnung für Paare bewohnbar
- 3-Zi.-Whg =3-Zi-wohnung mit Elternschlafzimmer + 1 Kinderzimmer
- 4-Zi.-Whg =4-Zi-wohnung mit Elternschlafzimmer + 2 Kinderzimmer

Halbe Zimmer können ergänzend für temporäre Zusatznutzungen verwendet werden, z.B. Büro, Hauswirtschaft, Gäste etc.

Loggien werden mit 50% ihrer Gesamtfläche veranschlagt.

 förderfähige Wohnungen

A 6 FLÄCHENMANAGEMENT

**A 6.2.2**  
**Wohnflächenberechnung 02**

Haus C			Einheiten								
Ebene 0			Gewerbe	Micro	2-Zi.-Whg.Sin	2-Zi.-Whg.Paar	2.5-Zi.-Whg	3-Zi.-Whg.	3.5-Zi.-Whg	4-Zi.-Whg.	Gesamt
C01	55,49					1					
C02	76,62							1			
C03	88,17								1		
C04	49,64				1						
C05	76,62							1			
C06	73,21							1			
C07	35,44			1							
C08	49,64				1						
C09	76,62							1			
C10	73,21							1			
C11	35,44			1							
C12	120,41								1		
C13	80,79							1			
C14	76,64							1			
C15	116,26								1		
<b>Gesamt</b>	<b>1 084,16</b>	<b>1 084,16</b>									
<b>Gesamt Haus C</b>	<b>1 084,16</b>	<b>1 084,16</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>0</b>	<b>7</b>	<b>0</b>	<b>3</b>	<b>15</b>
Haus D			Einheiten								
Ebene 0			Gewerbe	Micro	2-Zi.-Whg.Sin	2-Zi.-Whg.Paar	2.5-Zi.-Whg	3-Zi.-Whg.	3.5-Zi.-Whg	4-Zi.-Whg.	Gesamt
Gastro01	224,70		1								
D01	48,03				1						
D02	78,58							1			
D03	84,92							1			
D04	48,03				1						
D05	78,58							1			
D06	84,92							1			
D07	48,03				1						
D08	78,58							1			
D09	84,92							1			
D10	67,48							1			
D11	77,27							1			
<b>Gesamt Wohnen</b>	<b>779,31</b>	<b>779,31</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>3</b>	<b>0</b>	<b>8</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>11</b>
<b>Gesamt Gewerbe</b>	<b>224,70</b>	<b>224,70</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1</b>
<b>Gesamt Haus D</b>	<b>1 004,01</b>	<b>1 004,01</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>3</b>	<b>0</b>	<b>8</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>12</b>

**Wohnflächenberechnung:**

Zusammenfassung des aktuellen Planungsstandes Vorentwurf.

Hausbezeichnungen (8 Häuser):

- A
- B
- C
- D
- E
- F
- G
- H

Wohnungsbezeichnungen:  
z.B. B03 =Haus B Wohnung 3

Unterscheidung Nutzung: Gewerbe, Gastro, Wohnen

Unterscheidung Wohnungstypen:

- Micro =Kleinstapartment mit Ein-Raum-Nutzung plus Bad
- 2-Zi.-Whg.Sin =kleine 2-Zi-wohnung für Singles mit kleinem Schlafzimmer
- 2-Zi.-Whg.Paar =2-Zi-wohnung für Paare bewohnbar
- 3-Zi.-Whg =3-Zi-wohnung mit Elternschlafzimmer + 1 Kinderzimmer
- 4-Zi.-Whg =4-Zi-wohnung mit Elternschlafzimmer + 2 Kinderzimmer

Halbe Zimmer können ergänzend für temporäre Zusatznutzungen verwendet werden, z.B. Büro, Hauswirtschaft, Gäste etc.

Loggien werden mit 50% ihrer Gesamtfläche veranschlagt.

 förderfähige Wohnungen

A 6 FLÄCHENMANAGEMENT

**A 6.2.3**  
**Wohnflächenberechnung 03**

Haus E			Einheiten								
Ebene 0			Gewerbe	Micro	2-Zi.-Whg.Sin	2-Zi.-Whg.Paar	2.5-Zi.-Whg	3-Zi.-Whg.	3.5-Zi.-Whg	4-Zi.-Whg.	Gesamt
Gastro02	102,77		1								
E01	52,01					1					
E02	96,70									1	
E03	85,21							1			
E04	67,59							1			
E05	96,70									1	
E06	85,21							1			
E07	67,59							1			
E08	96,70									1	
E09	85,21							1			
E10	67,59							1			
E11	96,70									1	
E12	85,21							1			
E13	67,59							1			
E14	96,70									1	
E15	76,59							1			
E16	125,80									1	
<b>Gesamt Wohnen</b>	<b>1 349,08</b>	<b>1 349,08</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>9</b>	<b>0</b>	<b>6</b>	<b>16</b>
<b>Gesamt Gewerbe</b>	<b>102,77</b>	<b>102,77</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1</b>
<b>Gesamt Haus E</b>	<b>1 451,85</b>	<b>1 451,85</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>9</b>	<b>0</b>	<b>6</b>	<b>17</b>
Haus F			Einheiten								
Ebene 0			Gewerbe	Micro	2-Zi.-Whg.Sin	2-Zi.-Whg.Paar	2.5-Zi.-Whg	3-Zi.-Whg.	3.5-Zi.-Whg	4-Zi.-Whg.	Gesamt
F01	36,82			1							
F02	81,00							1			
F03	71,97										
F04	43,63					1					
F05	84,84									1	
F06	54,87					1					
F07	43,63					1					
F08	84,84									1	
F09	54,87					1					
F10	61,42							1			
F11	84,84									1	
F12	94,82					1					
F13	61,58					1					
<b>Gesamt</b>	<b>859,11</b>	<b>859,11</b>	<b>0</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>6</b>	<b>2</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>3</b>	<b>13</b>
<b>Gesamt Haus F</b>	<b>859,11</b>	<b>859,11</b>	<b>0</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>6</b>	<b>2</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>3</b>	<b>13</b>

**Wohnflächenberechnung:**

Zusammenfassung des aktuellen Planungsstandes Vorentwurf.

Hausbezeichnungen (8 Häuser):

- A
- B
- C
- D
- E
- F
- G
- H

Wohnungsbezeichnungen:

z.B. B03 =Haus B Wohnung 3

Unterscheidung Nutzung: Gewerbe, Gastro, Wohnen

Unterscheidung Wohnungstypen:

- Micro =Kleinstapartment mit Ein-Raum-Nutzung plus Bad
- 2-Zi.-Whg.Sin =kleine 2-Zi-wohnung für Singles mit kleinem Schlafzimmer
- 2-Zi.-Whg.Paar =2-Zi-wohnung für Paare bewohnbar
- 3-Zi.-Whg =3-Zi-wohnung mit Elternschlafzimmer + 1 Kinderzimmer
- 4-Zi.-Whg =4-Zi-wohnung mit Elternschlafzimmer + 2 Kinderzimmer

Halbe Zimmer können ergänzend für temporäre Zusatznutzungen verwendet werden, z.B. Büro, Hauswirtschaft, Gäste etc.

Loggien werden mit 50% ihrer Gesamtfläche veranschlagt.

 förderfähige Wohnungen

A 6 FLÄCHENMANAGEMENT

**A 6.2.4  
Wohnflächenberechnung 04**

Haus G										Einheiten
Ebene 0		Gewerbe	Micro	2-Zi.-Whg.Sin	2-Zi.-Whg.Paar	2.5-Zi.-Whg	3-Zi.-Whg.	3.5-Zi.-Whg	4-Zi.-Whg.	Gesamt
G01	54,81				1					
G02	57,65				1					
G03	48,27				1					
G04	70,24						1			
G05	65,15						1			
G06	48,33				1					
G07	48,27				1					
G08	77,67						1			
G09	65,15						1			
G10	48,33				1					
G11	48,27				1					
G12	77,67						1			
G13	65,15						1			
G14	48,33				1					
G15	48,27				1					
G16	77,67						1			
G17	65,15						1			
G18	48,33				1					
G19	48,27				1					
G20	77,67						1			
G21	92,49						1			
G22	59,83				1					
<b>Gesamt</b>	<b>1 340,87</b>	<b>1 340,87</b>								
<b>Gesamt Haus G</b>	<b>1 340,87</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>12</b>	<b>0</b>	<b>10</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>22</b>
Haus H										Einheiten
		Gewerbe	Micro	2-Zi.-Whg.Sin	2-Zi.-Whg.Paar	2.5-Zi.-Whg	3-Zi.-Whg.	3.5-Zi.-Whg	4-Zi.-Whg.	Gesamt
H01	32,20		1							
H02	73,55					1				
H03	91,00							1		
H04	42,31			1						
H05	50,56				1					
H06	73,55					1				
H07	91,00							1		
H08	42,31			1						
H09	50,56				1					
H10	73,55					1				
H11	91,00							1		
H12	42,31			1						
H13	50,56				1					
H14	73,55					1				
H15	91,00							1		
H16	42,31			1						
H17	51,96				1					
H18	57,02				1					
<b>Gesamt</b>	<b>1 120,28</b>	<b>1 120,28</b>								
<b>Gesamt Haus H</b>	<b>1 120,28</b>	<b>0</b>	<b>1</b>	<b>4</b>	<b>5</b>	<b>4</b>	<b>0</b>	<b>4</b>	<b>0</b>	<b>18</b>

**Wohnflächenberechnung:**

Zusammenfassung des aktuellen Planungsstandes Vorentwurf.

Hausbezeichnungen (8 Häuser):

- A
- B
- C
- D
- E
- F
- G
- H

Wohnungsbezeichnungen:  
z.B. B03 =Haus B Wohnung 3

Unterscheidung Nutzung: Gewerbe, Gastro, Wohnen

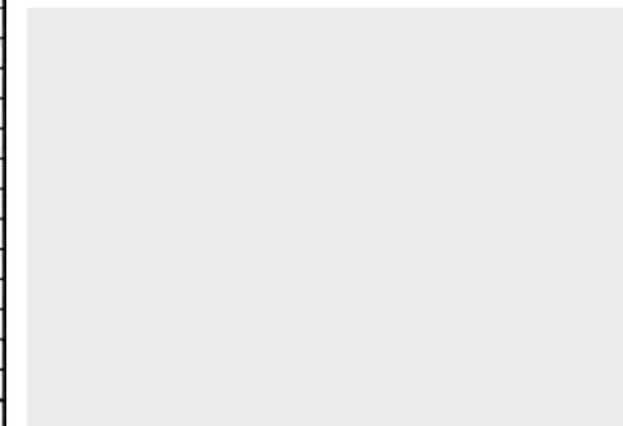
Unterscheidung Wohnungstypen:

- Micro =Kleinstapartment mit Ein-Raum-Nutzung plus Bad
- 2-Zi.-Whg.Sin =kleine 2-Zi-wohnung für Singles mit kleinem Schlafzimmer
- 2-Zi.-Whg.Paar =2-Zi-wohnung für Paare bewohnbar
- 3-Zi.-Whg =3-Zi-wohnung mit Elternschlafzimmer + 1 Kinderzimmer
- 4-Zi.-Whg =4-Zi-wohnung mit Elternschlafzimmer + 2 Kinderzimmer

Halbe Zimmer können ergänzend für temporäre Zusatznutzungen verwendet werden, z.B. Büro, Hauswirtschaft, Gäste etc.

Loggien werden mit 50% ihrer Gesamtfläche veranschlagt.

 förderfähige Wohnungen



A 6 FLÄCHENMANAGEMENT

**A 6.2.5**  
**Wohnflächenberechnung 05**

ZUSAMMENFASSUNG

<b>Wohnen Gesamt</b>	<b>7 713,71</b>	<b>0</b>	<b>2</b>	<b>6</b>	<b>39</b>	<b>6</b>	<b>44</b>	<b>4</b>	<b>12</b>	<b>113</b>
<b>Gewerbe Gesamt</b>	<b>1 884,38</b>	<b>8</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>8</b>
<b>Gesamt</b>	<b>9 598,08</b>									
			<b>Micro</b>	<b>2-Zi.-Whg.Sin</b>	<b>2-Zi.-Whg.Paar</b>	<b>2.5-Zi.-Whg</b>	<b>3-Zi.-Whg.</b>	<b>3.5-Zi.-Whg</b>	<b>4-Zi.-Whg.</b>	<b>Gesamt</b>
<b>Wohnfläche förderfähig Gesamt IST</b>	<b>2 333,79</b>		2	6	11		10		9	38
<b>Wohnfläche förderfähig 30% SOLL</b>	<b>2 314,11</b>									
<b>Mix prozentuale Verteilung</b>				21,05%	28,95%		26,32%		23,68%	100,00%

**Wohnflächenberechnung:**

Zusammenfassung des aktuellen Planungsstandes Vorentwurf.

Hausbezeichnungen (8 Häuser):

- A
- B
- C
- D
- E
- F
- G
- H

Wohnungsbezeichnungen:  
 z.B. B03 =Haus B Wohnung 3

Unterscheidung Nutzung: Gewerbe, Gastro, Wohnen

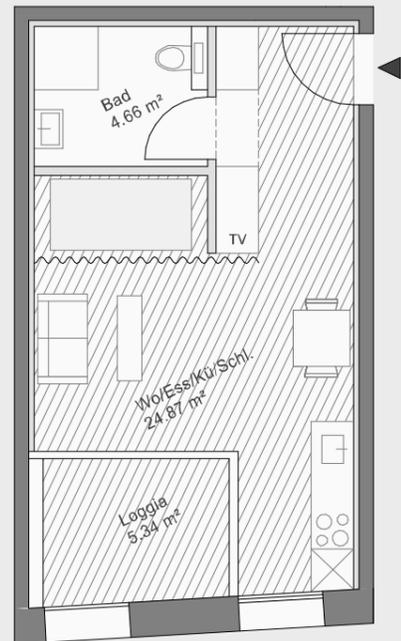
Unterscheidung Wohnungstypen:

- Micro = Kleinstapartment mit Ein-Raum-Nutzung plus Bad
- 2-Zi.-Whg.Sin = kleine 2-Zi-Wohnung für Singles mit kleinem Schlafzimmer
- 2-Zi.-Whg.Paar = 2-Zi-Wohnung für Paare bewohnbar
- 3-Zi.-Whg = 3-Zi-Wohnung mit Elternschlafzimmer + 1 Kinderzimmer
- 4-Zi.-Whg = 4-Zi-Wohnung mit Elternschlafzimmer + 2 Kinderzimmer

Halbe Zimmer können ergänzend für temporäre Zusatznutzungen verwendet werden, z.B. Büro, Hauswirtschaft, Gäste etc.

Loggien werden mit 50% ihrer Gesamtfläche veranschlagt.

MICRO-Appartment



**H01 Micro-Appartment**

Wohngrundfläche	29.53 m <sup>2</sup>
Balkon/ Loggia	5.34 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche Gesamt</b>	<b>34.87 m<sup>2</sup></b>

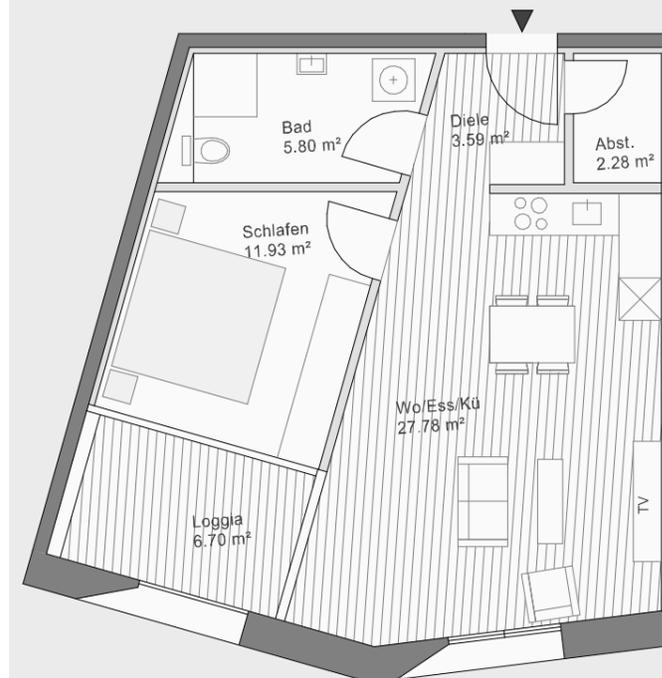
2-Zimmer-Single-Wohnung



**H04 Zwei-Zimmer-Wohnung Single**

Wohngrundfläche	39.85 m <sup>2</sup>
Balkon/ Loggia	5.01 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche Gesamt</b>	<b>44.86 m<sup>2</sup></b>

2-Zimmer-Paar-Wohnung



**C01 Zwei-Zimmer-Wohnung Paar**

Wohngrundfläche	51.38 m <sup>2</sup>
Balkon/ Loggia	6.70 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche Gesamt</b>	<b>58.08 m<sup>2</sup></b>

förderfähige Wohnungen

E 2 VORGABEN NUTZUNG

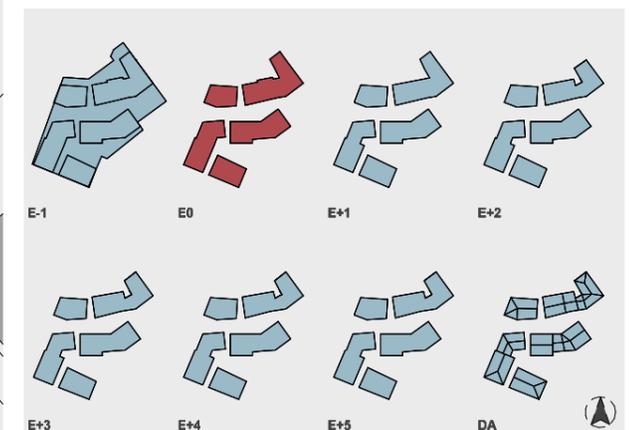
E 2.1 O<sub>2</sub>  
 Grundriss E0

**Beschreibung:**  
 Grundriss Erdgeschoss mit Darstellung:  
 -förderfähige Wohneinheiten  
 Berechnung förderfähiger Wohnraum \_siehe Wohnflächenberechnung

**Landschaftsplanung**  
 siehe Planstatt Senner



**Wohnungsart**  
 Wohneinheit förderfähig



E 2 VORGABEN NUTZUNG

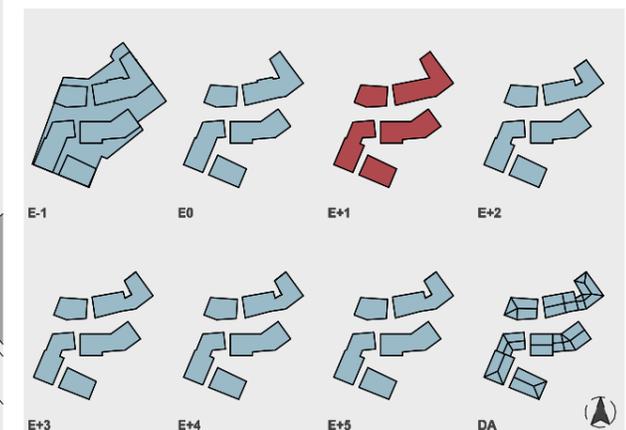
E 2.1 O<sub>3</sub>  
**Grundriss E+1**

**Beschreibung:**  
 Grundriss 1. Obergeschoss mit Darstellung:  
 -förderfähige Wohneinheiten  
 Berechnung förderfähiger Wohnraum \_siehe Wohnflächenberechnung

**Landschaftsplanung**  
 siehe Planstatt Senner



**Wohnungsart**  
 Wohneinheit förderfähig



E 2 VORGABEN NUTZUNG

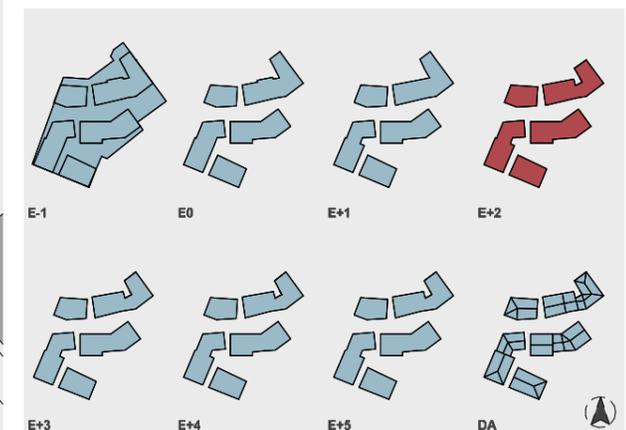
**E 2.1 O<sub>4</sub>**  
**Grundriss E+2**

**Beschreibung:**  
 Grundriss 2. Obergeschoss mit Darstellung:  
 -förderfähige Wohneinheiten  
 Berechnung förderfähiger Wohnraum \_siehe Wohnflächenberechnung

**Landschaftsplanung**  
 siehe Planstatt Senner



**Wohnungsart**  
 Wohneinheit förderfähig



E 2 VORGABEN NUTZUNG

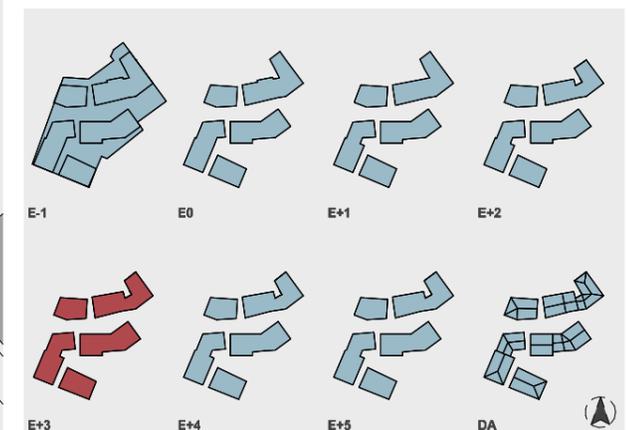
E 2.1 O<sub>5</sub>  
**Grundriss E+3**

**Beschreibung:**  
 Grundriss 4. Obergeschoss mit Darstellung:  
 -förderfähige Wohneinheiten  
 Berechnung förderfähiger Wohnraum \_siehe Wohnflächenberechnung

**Landschaftsplanung**  
 siehe Planstatt Senner



**Wohnungsart**  
 Wohneinheit förderfähig



E 2 VORGABEN NUTZUNG

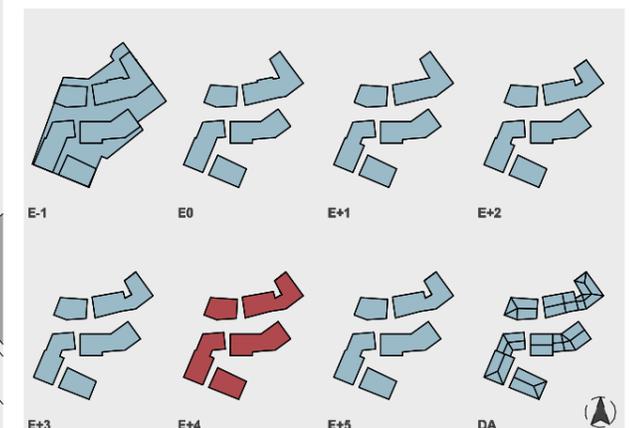
**E 2.1 O<sub>6</sub>**  
**Grundriss E+4**

**Beschreibung:**  
 Grundriss 4. Obergeschoss mit Darstellung:  
 -förderfähige Wohneinheiten  
 Berechnung förderfähiger Wohnraum \_siehe Wohnflächenberechnung

**Landschaftsplanung**  
 siehe Planstatt Senner



**Wohnungsart**  
 Wohneinheit förderfähig



0 5 12,5 25 m  
 1 : 500



E 2 VORGABEN NUTZUNG

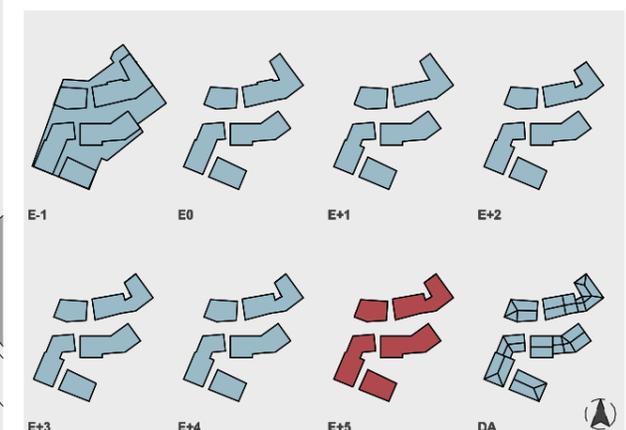
**E 2.1 O<sub>7</sub>**  
**Grundriss E+5**

**Beschreibung:**  
 Grundriss 5. Obergeschoss mit Darstellung:  
 -förderfähige Wohneinheiten  
 Berechnung förderfähiger Wohnraum \_siehe Wohnflächenberechnung

**Landschaftsplanung**  
 siehe Planstatt Senner



**Wohnungsart**  
 Wohneinheit förderfähig



### **Ökologie und Nachhaltigkeit Tiefgarage:**

- ➔ Ziel der Planung, ist ein möglichst Innovatives und Nachhaltiges Quartier in bester Lage zu entwickeln.
- ➔ Je nach Anzahl der geforderten Stellplätze hat die Tiefgarage eine oder zwei Ebenen.
- ➔ Eine zweite Ebene hat neben deutlich höheren Kosten auch negative Auswirkungen bezüglich der Ökologie und Nachhaltigkeit.

### Grundwasser:

- Durch eine zweite Ebene ist die Wahrscheinlichkeit, dass der Grundwasserfluss und der Wasseraustausch mit dem Bodensee beeinträchtigt wird deutlich höher als bei nur einer Tiefgaragenebene.
- Ebenfalls kann es bei der Umsetzung einer zweiten Ebene zu einer Veränderung des Grundwasserspiegels kommen.
- Sollte es zu einer Veränderung des Grundwasserspiegels, oder des Grundwasserstroms kommen, kann auch die Wasserversorgung der bestehenden Bäume und insbesondere der drei zu erhaltenden Kastanien beeinträchtigt werden. Ein erhöhter Wasserstau im Wurzelbereich kann negative Folgen für die Bäume haben, wie auch zu gering anstehendes Grundwasser und somit Wassermangel in besonders trockenen Sommern.
- Bei einer zweiten Ebene und anstehendem Grundwasser, wären zusätzliche Sicherungsmaßnahmen wie eine „Weiße Wanne“ umzusetzen, um das Eindringen von Grundwasser in die Tiefgarage zu verhindern.

### Baumschutz:

- Bei der Umsetzung einer Tiefgarage mit einer Ebene müssen bereits Maßnahmen zum Schutz und zum Erhalt besonders der drei Kastanien ergriffen werden
- Durch die Umsetzung einer weiteren Ebene muss auch hier besonders auf den Wurzelbereich geachtet werden, um hier keine zusätzlichen Schädigungen der Bestandsbäume hervorzurufen.

### Boden:

- Eine zweite Ebene der Tiefgarage, bedeutet auch einen größeren Eingriff in das Schutzgut Boden und einen höheren Verlust von Boden durch den Aushub.

### Nachnutzung/Umnutzung:

- Ziel ist es im Quartier ein Angebot zu schaffen und die guten Angebote des öffentlichen Nahverkehrs zu nutzen, um den Bewohnern den Verzicht auf ein eigenes Auto zu erleichtern.
- Zukünftig können neue Mobilitätsformen und ein geändertes Bewusstsein in der Bevölkerung dazu führen, dass nicht jeder Bewohner 1 – 2 Autos besitzt.
- Sollten in diesem Fall viele Stellplätze leer stehen, wäre eine möglich zweite Ebene zukünftig nicht mehr nötig.
- Eine Nachnutzung der zweiten Ebene ist aufgrund der geringen Höhen so gut wie nicht möglich; auch ein Rückbau ist nicht realisierbar.
- Beispielhaft kann hier die „Neue Mitte“ in Salem genannt werden. Hier wurden großflächig Tiefgaragen umgesetzt, in denen Teile der Stellplätze nicht besetzt sind.

### Nachhaltigkeit/Klima:

- Für die Umsetzung einer Tiefgarage werden große Mengen von Beton, Stahlbeton und Zement verbaut. Diese Materialien setzen schon bei der Herstellung große Mengen an CO<sub>2</sub> frei. Pro Tonne Beton/Zement wird in der Herstellung ca. 590 Kg CO<sub>2</sub> freigesetzt (hoher CO<sub>2</sub>-Fußabdruck).
- Für eine zweite Ebene der Tiefgarage würden entsprechend größer Menge an Beton, Zement und Stahl verbaut, was somit auch die Ökobilanz des Vorhabens weiter verschlechtern wird.
- Neben dem Aspekt des hohen Anteils an CO<sub>2</sub> das bei der Herstellung der Materialien anfällt, ist bei der Umsetzung einer zweiten Ebene der Tiefgarage auch der Einsatz von Technik und der Energieverbrauch wesentlich höher.
- Anlagen zur Belüftung und für die Entrauchung, Sprinkleranlagen im gefahrenfall sind hier aufwändiger umzusetzen. Diese müssen zum Teil durchgängig in Betrieb sein, was hier zu einem erhöhten Energieverbrauch führt.

**A 6.3.1 O<sub>1</sub>**  
**Stellplatznachweis Variante 1**

**Beschreibung:**  
Stellplatznachweis nach LBO BW und VwV Stellplätze

Herleitung für das konkrete Bauvorhaben Untertorplatz Radolfzell mit Annahmen zum aktuellen Planungsstand Vorentwurf unter Beachtung möglicher Anpassungen im Laufe der Planungsphasen bis Bauantrag

PLANSTATT SENNER | baumschlager eberle architekten | bpd | Radolfzell

**Bauvorhaben: Untertorplatz Radolfzell**

**Stellplatznachweis (nach VwV Stellplätze bzw. LBO BW): VARIANTE1 1-geschossig**

**Wohnanlage mit 113 Wohneinheiten**  
**Wohnen**  
**Nachweis der nötigen Kfz-Stellplatzzahl / Herleitung:**

Grundsatzformel: 1 Stpl je Wohneinheit nach LBO BW §37  
Es wird angestrebt die Gesamtstellplatzzahl um den Faktor 0,4 zu senken =  $113 \times 0,4 = 45$  Stpl

*Begründung: Das Grundstück liegt in zentraler Lage direkt am Ortskern und ist umliegend von fußläufig erreichbaren Bushaltestellen umgeben. Ergänzend ist auch der Bahnhof für den regionalen und überregionalen Verkehr fußläufig (ca. 500m) gut erreichbar. Damit ist eine Verbindung zum Arbeitsplatz ohne Kfz gut möglich (1). In direkter Nachbarschaft befinden sich eine Vielzahl an Geschäften des täglichen Bedarfs/Nahversorger, die ebenfalls fußläufig gut erreichbar sind (2). Ebenfalls gut ohne Kfz erreichbar sind verschiedene Schul- und Kindergartenangebote (3). In unmittelbarer Nähe (fußläufig) befindet sich eine Stadtmobilstation, die um ein ergänzendes Carsharingangebot auf dem Grundstück (4 Parkplätze) ergänzt wird. Eine ausreichende Anzahl an Fahrradstellplätzen für Bewohner und Besucher (auch für Lastenfahrräder) komplettiert das Mobilitätskonzept.*

**In Tiefgarage:**  
-70 Stellplätze öffentlich  
-22 Stellplätze Gewerbe  
-16 Stellplätze Gastro  
-4 Carsharingplätze (elektro) privat, oder auch öffentlich  
-45 Stellplätze privat

**Oberirdisch:**  
-10 Stellplätze für Besucher im öffentlichen Raum  
*Begründung: Die Stellplätze an der Lohmühlenstraße und Untertorstraße werden möglich ohne Einschränkung des Straßenraumes durch Verschwenkung des öffentlichen Gehwegs über Privatgrund. Sie sind als Ergänzung zu TG-Plätzen flexibler nutzbar durch ihre oberirdische gute Erreichbarkeit.*

**Gewerbe**  
**Nachweis der nötigen Kfz-Stellplatzzahl / Herleitung:**

Geplant wird aktuell eine Bruttonutzfläche von ca. 1.556,91 m<sup>2</sup> für gewerbliche Nutzungen. Da es derzeit noch keine konkreten Nutzerinteressenten gibt, gehen wir von einer Aufteilung von 2/3 zu 1/3 im Verhältnis Büronutzung zu Praxisnutzung aus.  
Generell kalkulieren wird im Verhältnis Hauptnutzfläche (anrechenbar für Stellplatznachweis) zu Nebennutzfläche einen Abzug von ca. 30% =  $1.556,91 \times 30/100 = \text{ca. } 1090\text{m}^2$   
Die 30% beinhalten sämtliche üblichen Nebenräume wie (Sanitär/Lager/Kopierer/etc.)

Formel: 1 Stpl je 35 m<sup>2</sup> (VwV2.1) Büronutzfläche 700 m<sup>2</sup> / 35 = 20 Stpl  
Gemindert durch 0,6 (nach VwV Anhang 1) 20 Stpl x 0,6 = 12 Stpl

*Begründung Minderung: Das Grundstück liegt in unmittelbarer Nähe (unter 300m) zu 4 Bushaltestellen, sowie in ca. 500m ist der Bahnhof (S-Bahn als attraktivstes Verkehrsmittel). Es handelt sich um die Buslinien 1, 2, 7, die S-Bahn verkehrt im 10-15min Takt. Zusätzlich können eigene und externe Car-Sharing-Angebote (Stadtstation Friedrich-Werder-Str.) genutzt werden.*

PLANSTATT SENNER | baumschlager eberle architekten | bpd | Radolfzell

Formel: 1 Stpl je 30 m<sup>2</sup> (VwV2.2) Praxisnutzfläche 390 m<sup>2</sup> / 25 = 16 Stpl  
Gemindert durch 0,6 (nach VwV Anhang 1) 16 Stpl x 0,6 = 10 Stpl  
*Begründung Minderung: Das Grundstück liegt in unmittelbarer Nähe (unter 300m) zu 4 Bushaltestellen, sowie in ca. 500m ist der Bahnhof (S-Bahn als attraktivstes Verkehrsmittel). Es handelt sich um unterschiedliche Buslinien, sowie die S-Bahn. Es können eigene und externe Car-Sharing-Angebote (Stadtstation Friedrich-Werder-Str.) genutzt werden.*

**Gastronomie**  
**Nachweis der nötigen Kfz-Stellplatzzahl / Herleitung:**

Geplant wird eine Bruttonutzfläche von ca. 327,47 m<sup>2</sup> für Gastronutzung. Da es derzeit noch keine konkreten Nutzerinteressenten gibt, gehen wir von einer anteiligen Lagerfläche und Nebenräume von ca. 30% aus =  $327,47 \text{ m}^2$  gemindert 30% = ca. 229 m<sup>2</sup>

Formel: 1 Stpl je 12 m<sup>2</sup> (VwV6.1) Gastraumfläche 229 m<sup>2</sup> / 9 = 26 Stpl  
Gemindert durch 0,6 (nach VwV Anhang 1) 26 Stpl x 0,6 = 16 Stpl

*Begründung Minderung: Das Grundstück liegt in unmittelbarer Nähe (unter 300m) zu 4 Bushaltestellen, sowie in ca. 500m ist der Bahnhof (S-Bahn als attraktivstes Verkehrsmittel). Es handelt sich um unterschiedliche Buslinien, sowie die S-Bahn. Es können eigene und externe Car-Sharing-Angebote (Stadtstation Friedrich-Werder-Str.) genutzt werden.*

**Berechnung Fahrrad-Stellplätze (nach VwV Anhang 2 Stellplätze):**

**Wohnanlage mit 113 Wohneinheiten**

Formel: 2 Stpl je Wohneinheit  $2 \times 113 = 226$  Fahrradstellplätze

Die notwendigen Fahrradstellplätze werden in Fahrradräumen (1 Fahrrad) und Kellerabteilen (1 Fahrrad je Kellerabteil) im Untergeschoss nachgewiesen.

**Gewerbenutzfläche gesamt: ca. 1090 m<sup>2</sup>** bei gleicher Aufteilung Büro/Praxis siehe Herleitung vor.

Formel: 1 Stpl je 100 m<sup>2</sup> (VwV2.1) Büronutzfläche 700 m<sup>2</sup> / 100 = 7 Stpl  
Formel: 1 Stpl je 12 m<sup>2</sup> (VwV2.2) Praxisnutzfläche 390 m<sup>2</sup> / 70 = 6 Stpl

Die 13 Fahrradstellplätze sind im Außenbereich neben den Eingängen vorgesehen.

**Gastraumfläche gesamt: ca. 229 m<sup>2</sup>**

Formel: 1 Stpl je 12 m<sup>2</sup> (VwV6) Gastraumfläche 229 m<sup>2</sup> / 12 = 19 Stpl

Die 19 Fahrradstellplätze sind im Außenbereich direkt neben dem Eingang vorgesehen.

**Zusätzlich werden oberirdisch 14 Fahrradstellplätze für Besucher im Quartier angeboten. Zusätzlich werden in der Tiefgarage noch 13 Stellplätze für Lastenfahrräder angeboten.**

Erstellt: 14.01.2022 Dipl. Ing. Arch. AKNW Michael Gondert | be

B 3 VERKEHR UND INFRASTRUKTUR

B 3.2.1 O<sub>3</sub>

Verkehrskonzept ruhender Verkehr Variante 1



**Beschreibung:**  
 Grundrisse Untergeschoss und Erdgeschoss mit Darstellung:

- unterirdische und oberirdische Kfz- und Fahrradstellplätze
- Kfz-Stellplätze doppel-parkerfähig durchkreuzt
- Berechnung Stellplätze \_siehe Berechnungsblatt

**Bilanz Kfz-Stellplätze:**

- unterirdisch
  - 45 privat
  - 4 Carsharing
  - 70 öffentlich
  - 38 Gewerbe und Gastro
- oberirdisch
  - 10 öffentlich

**Gesamt - 167 Kfz-Stellplätze**

**Bilanz Fahrrad-Stellplätze:**

- unterirdisch
  - 120 in Fahrradräumen
  - 106 in Kellerabteilen
  - 13 Lastenfahräder in TG
- oberirdisch
  - 33 am Untertorplatz (Gewerbe/Gastro)
  - 14 an den Gassen (Besucher)

**Gesamt - 286 Fahrrad-Stellplätze**

- Position Projekt
- Feuerwehrzufahrt
- Einfahrt TG
- Stellplätze**
- Kfz-Stpl öffentlich
- Kfz-Stpl Gewerbe/Gastronomie
- Kfz-Stpl CarSharing
- Kfz-Stpl Wohnen
- Fahrrad-Stpl Wohnen
- Fahrrad-Stpl Besucher
- Fahrrad-Stpl Gastronomie und Gewerbe



Ebene -1

Ebene 0



A 6.3.1 O<sub>2</sub>  
Stellplatznachweis Variante 2

PLANSTATT SENNER | baumschlager eberle architekten | bpd | Radolfzell

### Bauvorhaben: Untertorplatz Radolfzell

#### Stellplatznachweis (nach VwV Stellplätze bzw. LBO BW): **VARIANTE 2-geschossig**

**Wohnanlage mit 113 Wohneinheiten**  
**Wohnen**  
Nachweis der nötigen Kfz-Stellplatzzahl / Herleitung:

Grundsatzformel: 1 Stpl je Wohneinheit nach LBO BW §37  
Es wird angestrebt die Gesamtstellplatzzahl um den Faktor 0.5 zu senken =  $113 \times 0,35 = 57$  Stpl

*Begründung: Das Grundstück liegt in zentraler Lage direkt am Ortskern und ist umliegend von fußläufig erreichbaren Bushaltestellen umgeben. Ergänzend ist auch der Bahnhof für den regionalen und überregionalen Verkehr fußläufig (ca. 500m) gut erreichbar. Damit ist eine Verbindung zum Arbeitsplatz ohne Kfz gut möglich (1). In direkter Nachbarschaft befinden sich eine Vielzahl an Geschäften des täglichen Bedarfs/Nahversorger, die ebenfalls fußläufig gut erreichbar sind (2). Ebenfalls gut ohne Kfz erreichbar sind verschiedene Schul- und Kindergartenangebote (3). In unmittelbarer Nähe (fußläufig) befindet sich eine Stadtmobilstation, die um ein ergänzendes Carsharingangebot auf dem Grundstück (4 Parkplätze) ergänzt wird. Eine ausreichende Anzahl an Fahrradstellplätzen für Bewohner und Besucher (auch für Lastenfahrräder) komplettiert das Mobilitätskonzept.*

**In Tiefgarage:**  
-70 Stellplätze öffentlich  
-22 Stellplätze Gewerbe  
-16 Stellplätze Gastro  
-4 Carsharingplätze (elektro) privat, oder auch öffentlich  
-39 Stellplätze privat

**Oberirdisch:**  
-10 Stellplätze für Besucher im öffentlichen Raum  
*Begründung: Die Stellplätze an der Lohmühlenstraße und Untertorstraße werden möglich ohne Einschränkung des Straßenraumes durch Verschwenkung des öffentlichen Gehwegs über Privatgrund. Sie sind als Ergänzung zu TG-Plätzen flexibler nutzbar durch Ihre oberirdische gute Erreichbarkeit.*

**Gewerbe**  
Nachweis der nötigen Kfz-Stellplatzzahl / Herleitung:

Geplant wird aktuell eine Bruttonutzfläche von ca. 1.556,91 m<sup>2</sup> für gewerbliche Nutzungen. Da es derzeit noch keine konkreten Nutzerinteressenten gibt, gehen wir von einer Aufteilung von 2/3 zu 1/3 im Verhältnis Büronutzung zu Praxisnutzung aus.  
Generell kalkulieren wird im Verhältnis Hauptnutzfläche (anrechenbar für Stellplatznachweis) zu Nebennutzfläche einen Abzug von ca. 30% =  $1.556,91 \times 30/100 = \text{ca. } 1090\text{m}^2$   
Die 30% beinhalten sämtliche üblichen Nebenräume wie (Sanitär/Lager/Kopierer/etc.)

Formel: 1 Stpl je 35 m<sup>2</sup> (VwV2.1) Büronutzfläche 700 m<sup>2</sup> / 35 = 20 Stpl  
Gemindert durch 0,6 (nach VwV Anhang 1) 20 Stpl x 0,6 = **12 Stpl**

*Begründung Minderung: Das Grundstück liegt in unmittelbarer Nähe (unter 300m) zu 4 Bushaltestellen, sowie in ca. 500m ist der Bahnhof (S-Bahn als attraktivstes Verkehrsmittel). Es handelt sich um die Buslinien 1, 2, 7, die S-Bahn verkehrt im 10-15min Takt. Zusätzlich können eigene und externe Car-Sharing-Angebote (Stadtbahn Friedrich-Werder-Str.) genutzt werden.*

PLANSTATT SENNER | baumschlager eberle architekten | bpd | Radolfzell

Formel: 1 Stpl je 30 m<sup>2</sup> (VwV2.2) Praxisnutzfläche 390 m<sup>2</sup> / 25 = 16 Stpl  
Gemindert durch 0,6 (nach VwV Anhang 1) 16 Stpl x 0,6 = **10 Stpl**  
*Begründung Minderung: Das Grundstück liegt in unmittelbarer Nähe (unter 300m) zu 4 Bushaltestellen, sowie in ca. 500m ist der Bahnhof (S-Bahn als attraktivstes Verkehrsmittel). Es handelt sich um unterschiedliche Buslinien, sowie die S-Bahn. Es können eigene und externe Car-Sharing-Angebote (Stadtbahn Friedrich-Werder-Str.) genutzt werden.*

**Gastronomie**  
Nachweis der nötigen Kfz-Stellplatzzahl / Herleitung:

Geplant wird eine Bruttonutzfläche von ca. 327,47 m<sup>2</sup> für Gastronutzung. Da es derzeit noch keine konkreten Nutzerinteressenten gibt, gehen wir von einer anteiligen Lagerfläche und Nebenräume von ca. 30% aus =  $327,47 \text{ m}^2$  gemindert 30% = **ca. 229 m<sup>2</sup>**

Formel: 1 Stpl je 12 m<sup>2</sup> (VwV6.1) Gastraumfläche 229 m<sup>2</sup> / 9 = 26 Stpl  
Gemindert durch 0,6 (nach VwV Anhang 1) 26 Stpl x 0,6 = **16 Stpl**

*Begründung Minderung: Das Grundstück liegt in unmittelbarer Nähe (unter 300m) zu 4 Bushaltestellen, sowie in ca. 500m ist der Bahnhof (S-Bahn als attraktivstes Verkehrsmittel). Es handelt sich um unterschiedliche Buslinien, sowie die S-Bahn. Es können eigene und externe Car-Sharing-Angebote (Stadtbahn Friedrich-Werder-Str.) genutzt werden.*

#### Berechnung Fahrrad-Stellplätze (nach VwV Anhang 2 Stellplätze):

**Wohnanlage mit 113 Wohneinheiten**

Formel: 2 Stpl je Wohneinheit 2x113 = **226 Fahrradstellplätze**

Die notwendigen Fahrradstellplätze werden in Fahrradräumen (1 Fahrrad) und Kellerabteilen (1 Fahrrad je Kellerabteil) im Untergeschoss nachgewiesen.

**Gewerbenutzfläche gesamt: ca. 1090 m<sup>2</sup>** bei gleicher Aufteilung Büro/Praxis siehe Herleitung vor.

Formel: 1 Stpl je 100 m<sup>2</sup> (VwV2.1) Büronutzfläche 700 m<sup>2</sup> / 100 = 7 Stpl  
Formel: 1 Stpl je 12 m<sup>2</sup> (VwV2.2) Praxisnutzfläche 390 m<sup>2</sup> / 70 = 6 Stpl

Die 13 Fahrradstellplätze sind im Außenbereich neben den Eingängen vorgesehen.

**Gastraumfläche gesamt: ca. 229 m<sup>2</sup>**

Formel: 1 Stpl je 12 m<sup>2</sup> (VwV6) Gastraumfläche 229 m<sup>2</sup> / 12 = **19 Stpl**

Die 19 Fahrradstellplätze sind im Außenbereich direkt neben dem Eingang vorgesehen.

**Zusätzlich werden oberirdisch 14 Fahrradstellplätze für Besucher im Quartier angeboten. Zusätzlich werden in der Tiefgarage noch 13 Stellplätze für Lastenfahrräder angeboten.**

Erstellt: 14.01.2022 Dipl. Ing. Arch. AKNW Michael Gondert | be

**Beschreibung:**  
Stellplatznachweis nach LBO BW und VwV Stellplätze  
Herleitung für das konkrete Bauvorhaben Untertorplatz Radolfzell mit Annahmen zum aktuellen Planungsstand Vorentwurf unter Beachtung möglicher Anpassungen im Laufe der Planungsphasen bis Bauantrag

B 3 VERKEHR UND INFRASTRUKTUR

**B 3.2.1 O<sub>4</sub>**  
**Verkehrskonzept ruhender Verkehr Variante 2**

**Beschreibung:**  
 Skizzenhafte Darstellung der zweiten Variante als Lösungsansatz.

Grundrisse Untergeschosse und Erdgeschoss mit Darstellung:

- unterirdische und oberirdische Kfz- und Fahrradstellplätze
  - Kfz-Stellplätze doppelparkfähig durchkreuzt
- Berechnung Stellplätze \_siehe Berechnungsblatt

**Bilanz Kfz-Stellplätze:**  
 unterirdisch - 57 privat  
 - 4 Carsharing  
 - 70 öffentlich  
 - 38 Gewerbe und Gastro  
 oberirdisch - 10 öffentlich  
**Gesamt - 179 Kfz-Stellplätze**

**Bilanz Fahrrad-Stellplätze:**  
 unterirdisch - 120 in Fahrradräumen  
 - 106 in Kellerabteilen  
 - 13 Lastenfahräder in TG  
 oberirdisch - 33 am Untertorplatz (Gewerbe/Gastro)  
 - 14 an den Gassen (Besucher)  
**Gesamt - 286 Fahrrad-Stellplätze**

- Position Projekt
- Feuerwehruzufahrt
- Einfahrt TG
- Stellplätze**
- Kfz-Stpl öffentlich
- Kfz-Stpl Gewerbe/Gastronomie
- Kfz-Stpl CarSharing
- Kfz-Stpl Wohnen
- Fahrrad-Stpl Wohnen
- Fahrrad-Stpl Besucher
- Fahrrad-Stpl Gastronomie und Gewerbe



Ebene -1

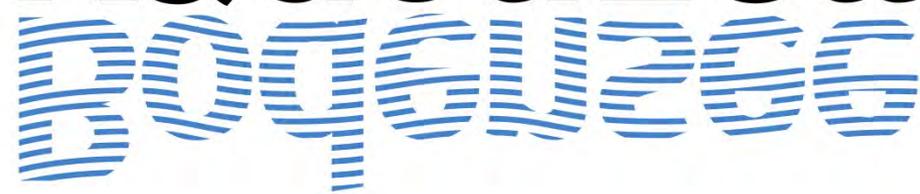
Ebene -2



Ebene 0



# Radolfzell



BOGENSEE

## Projekt Seevillenpark II – MeVita Radolfzell

Stadtplanung und Baurecht

Radolfzell, 20.01.2022

# BV Seevillenpark II – MeVita Radolfzell

<b>Bauherr /Investor</b> <b>Architekt</b>	Schweizer Immo Projekt GmbH Dipl.-Ing. Schwiethard Laging, Sindelfingen
<b>für GBR eingeladen</b>	ja
<b>Letzter GBR</b>	15.12.2016, 06.04.2016. 26.04.2018, 21.07.2021
<b>Vorgeschichte</b>	grundsätzliche Zustimmung des GBRs – Verzicht auf Schrägstellung Häuser D-E – Sicherung Qualität des Freiraums,, – Haus C, Abrücken des Staffelgeschosses – Verbesserung der Fassaden, Verzicht auf Erker – Problematische Traufhöhenentwicklung Haus C – Darstellung der sozialen Mischung in Plänen
<b>Rechtlicher Hintergrund</b>	B-Plan-Änderung vorhabenbezogen
<b>Sachstand/ Planungsstand/ Verfahrensstand</b>	Frühzeitige Beteiligung/Abwägung 15.06– 6.7.2018 Mehrfache Überarbeitung der Planung Gepl.: Offenlagebeschluss VBplan am 02.02.2022
<b>Fortschritt/ Änderung zum vorherigen Planungsstand</b>	Gebäude C-F wurden zurück in die Flucht gedreht Verzicht auf Erker an der Josef-Bosch-Straße



# BV Seevillenpark II – MeVita Radolfzell

## Projektübersicht

## Vorhaben- und Erschließungsplan "MeVita Radolfzell"



### Städtebauliche Kennwerte

Investor	Schweizer Immo Projekt GmbH Schulstrasse 6 70839 Gerlingen		
Architekt	Dipl.-Ing. Hansjörk Schneck Freier Architekt GmbH Böblinger-Str. 13, 71229 Leonberg Dipl.-Ing. Erik Schaufelberger Geschäftsführender Gesellschafter		
Nutzungen	Betreutes Wohnen, Wohngemeinschaft, Appartements, Familienwohnungen, Cafeteria, Physiotherapiepraxis, Neurologiepraxis		
Wohneinheiten	63	Betreute-Wohnungen Familien-Wohnungen 1 Wohngemeinschaft	33 30 6 Appartements 1 Präsenzkraft
Sonstige Einheiten	1 1 1	Cafeteria (nicht öffentlich) Physiotherapiepraxis Neurologiepraxis	
Grundstücksgröße	4.817,00m <sup>2</sup>		
Überbaute Fläche	2.169,50m <sup>2</sup> (ohne TGA.)		
GRZ	0,45		
GFZ	1,29 = 6.249,45m <sup>2</sup> (Vollgeschosse)		
Anzahl der Geschosse	III+D / IV+D		
Wohnfläche	ca. 5.180,32m <sup>2</sup>		
Gewerbefläche	ca. 702,35m <sup>2</sup>		
Nutzfläche	ca. 1.474,10m <sup>2</sup>		
Autostellplätze	69	62 St. in TGA 7 St. im Freien	38 in eigener Anlage 24 aus SeeVillenpark
Fahrradstellplätze	88 St. in TGA		59 in Abstellräumen 29 in TGA.
Gefertigt	15.12.2021		

# BV Seevillenpark II – MeVita Radolfzell

## Perspektive Innenhof

Ost Perspektive mit Blick zum Innenhof



Innenhof



**Vorhaben- und Erschließungsplan  
"MEVITA Radolfzell"**

**Perspektive  
Aussenanlagen**

MASSSTAB	ZEICHNET	TC	PROJEKTALBERT
FORMAT	A4 (100 x 148 cm)	DATUM PLANUNG	19.10.2021
			19-01-00



DR.-ING. HANSPLOK SCHNECK  
FREIZEITARCHITECTUR GMBH  
Joseph-Müller-Straße 10  
78165 Radolfzell (St.-Ing.-Nr. 1711)

BÜRO LEONBERG  
SCHNECK & SCHNECK  
LEONBERG  
TEL. 07141 97834  
FAX. 07141 97835  
E-MAIL: w.leonberg@schneck.de

PROJEKT Neubau einer Wohnanlage mit barrierefreien Parkein- und Tiefgarage  
Josef-Souch-Strasse 4 - 170015, 170021  
78165 Radolfzell

BAUHERR Schweizer Immo Projekt GmbH  
Schulstrasse 6  
78035 Gellingen





# BV Seevillienpark II – MeVita Radolfzell

Straßenperspektive zum Innenhof - Josef-Bosch-Straße



Perspektive Süd-Ost - Josef-Bosch-Straße



Flucht Haus 1,2 (BA1) und Haus D,E und F (BA2)



Vogelperspektive - Haus A und Nachbar



**Vorhaben- und Erschließungsplan  
"MEVITA Radolfzell"**

**Perspektive Visualisierung**

MASSSTAB	GEZEICHNET	sc
FORMAT	Betten x 55mm	DATUM PLANUNG
		19.10.2021

PROJEKT-NUMMER: 19-01-03

PLAN-NUMBER: BGS VI-02

PROJEKT: Neubau einer Wohnanlage mit fachärztlichen Praxen und Tiefgarage  
Josef-Bosch-Straße 4 - 1700/18, 1700/21  
78315 Radolfzell

GEFERTIGT ARCHITEKT: E&A Schuckelange Dipl.-Ing.-(FH) Frank Schuckelange

DIPL.-ING. HANS-JÜRGEN SCHNECK  
FREISCH-ARCHITECT GMBH  
geschäftsführender Gesellschafter  
E&A Schuckelange Dipl.-Ing.-(FH)  
Frank Schuckelange

BÜRO LEONBERG  
DÖBLINGER STR. 13  
71294 LEONBERG  
TEL. 07143 978163  
FAX. 07143 978163  
E-MAIL: architektur@schneck.de

# BV Seevillienpark II – MeVita Radolfzell

## Ansichten



**Vorhaben- und Erschließungsplan  
"MEVITA Radolfzell"**

---

**Ansicht  
Ost - Straßenabwicklung**

MASSSTAB	1:200	GEZEICHNET	fic
FORMAT	841mm x 297mm	DATUM PLANUNG	18.10.2021
		DATUM ÜBERWACHUNG	15.12.2021

mit Nord  
nach oben

**DIPL.-ING.  
HANSJÖRK SCHNECK  
FREIER ARCHITECT GMBH**  
persönlich/verantwortlich  
Eck-Straßenanlage 04a-Ing.-Prj.  
Fries-Architektur

**BÜRO LEONBERG**  
BOLZINGER STR. 11  
72328 LEONBERG  
TEL. 07152 97924  
FAX. 07152 97923  
E-Mail: anerkenn@buro-leo.de

**schneck.de**  
Architekten & Ingenieure

---

**Vorhaben- und Erschließungsplan  
"MEVITA Radolfzell"**

---

**Ansicht  
West - Haus A,D**

MASSSTAB	1:200	GEZEICHNET	fic
FORMAT	841mm x 297mm	DATUM PLANUNG	18.10.2021
		DATUM ÜBERWACHUNG	15.12.2021

mit Nord  
nach oben

**DIPL.-ING.  
HANSJÖRK SCHNECK  
FREIER ARCHITECT GMBH**  
persönlich/verantwortlich  
Eck-Straßenanlage 04a-Ing.-Prj.  
Fries-Architektur

**BÜRO LEONBERG**  
BOLZINGER STR. 11  
72328 LEONBERG  
TEL. 07152 97924  
FAX. 07152 97923  
E-Mail: anerkenn@buro-leo.de

**schneck.de**  
Architekten & Ingenieure

**Vorhaben- und Erschließungsplan  
"MEVITA Radolfzell"**

---

**Ansicht  
West - Haus A,D**

MASSSTAB	1:200	GEZEICHNET	fic
FORMAT	841mm x 297mm	DATUM PLANUNG	18.10.2021
		DATUM ÜBERWACHUNG	15.12.2021

mit Nord  
nach oben

**DIPL.-ING.  
HANSJÖRK SCHNECK  
FREIER ARCHITECT GMBH**  
persönlich/verantwortlich  
Eck-Straßenanlage 04a-Ing.-Prj.  
Fries-Architektur

**BÜRO LEONBERG**  
BOLZINGER STR. 11  
72328 LEONBERG  
TEL. 07152 97924  
FAX. 07152 97923  
E-Mail: anerkenn@buro-leo.de

**schneck.de**  
Architekten & Ingenieure

**Vorhaben- und Erschließungsplan  
"MEVITA Radolfzell"**

---

**Ansicht  
West - Haus A,D**

MASSSTAB	1:200	GEZEICHNET	fic
FORMAT	841mm x 297mm	DATUM PLANUNG	18.10.2021
		DATUM ÜBERWACHUNG	15.12.2021

mit Nord  
nach oben

**DIPL.-ING.  
HANSJÖRK SCHNECK  
FREIER ARCHITECT GMBH**  
persönlich/verantwortlich  
Eck-Straßenanlage 04a-Ing.-Prj.  
Fries-Architektur

**BÜRO LEONBERG**  
BOLZINGER STR. 11  
72328 LEONBERG  
TEL. 07152 97924  
FAX. 07152 97923  
E-Mail: anerkenn@buro-leo.de

**schneck.de**  
Architekten & Ingenieure

**Vorhaben- und Erschließungsplan  
"MEVITA Radolfzell"**

---

**Ansicht  
West - Haus A,D**

MASSSTAB	1:200	GEZEICHNET	fic
FORMAT	841mm x 297mm	DATUM PLANUNG	18.10.2021
		DATUM ÜBERWACHUNG	15.12.2021

mit Nord  
nach oben

**DIPL.-ING.  
HANSJÖRK SCHNECK  
FREIER ARCHITECT GMBH**  
persönlich/verantwortlich  
Eck-Straßenanlage 04a-Ing.-Prj.  
Fries-Architektur

**BÜRO LEONBERG**  
BOLZINGER STR. 11  
72328 LEONBERG  
TEL. 07152 97924  
FAX. 07152 97923  
E-Mail: anerkenn@buro-leo.de

**schneck.de**  
Architekten & Ingenieure

**Vorhaben- und Erschließungsplan  
"MEVITA Radolfzell"**

---

**Ansicht  
West - Haus A,D**

MASSSTAB	1:200	GEZEICHNET	fic
FORMAT	841mm x 297mm	DATUM PLANUNG	18.10.2021
		DATUM ÜBERWACHUNG	15.12.2021

mit Nord  
nach oben

**DIPL.-ING.  
HANSJÖRK SCHNECK  
FREIER ARCHITECT GMBH**  
persönlich/verantwortlich  
Eck-Straßenanlage 04a-Ing.-Prj.  
Fries-Architektur

**BÜRO LEONBERG**  
BOLZINGER STR. 11  
72328 LEONBERG  
TEL. 07152 97924  
FAX. 07152 97923  
E-Mail: anerkenn@buro-leo.de

**schneck.de**  
Architekten & Ingenieure

**Vorhaben- und Erschließungsplan  
"MEVITA Radolfzell"**

---

**Ansicht  
West - Haus A,D**

MASSSTAB	1:200	GEZEICHNET	fic
FORMAT	841mm x 297mm	DATUM PLANUNG	18.10.2021
		DATUM ÜBERWACHUNG	15.12.2021

mit Nord  
nach oben

**DIPL.-ING.  
HANSJÖRK SCHNECK  
FREIER ARCHITECT GMBH**  
persönlich/verantwortlich  
Eck-Straßenanlage 04a-Ing.-Prj.  
Fries-Architektur

**BÜRO LEONBERG**  
BOLZINGER STR. 11  
72328 LEONBERG  
TEL. 07152 97924  
FAX. 07152 97923  
E-Mail: anerkenn@buro-leo.de

**schneck.de**  
Architekten & Ingenieure

# BV Seevillienpark II – MeVita Radolfzell

## Ansichten



**Vorhaben- und Erschließungsplan  
"MEVITA Radolfzell"**

---

**Ansicht  
Ost - Straßenabwicklung**

MASSSTAB	1:200	GEZEICHNET	fic
FORMAT	841mm x 297mm	DATUM PLANUNG	18.10.2021
		DATUM ÜBERWACHUNG	15.12.2021

mit Nord  
GEBÄUDE NORD

**DIPL.-ING. HANSJÖRK SCHNECK  
FREIER ARCHITECT GMBH**  
persönlich/weiter Qualifizierter  
Ein-Schwerfächer-Obj.-Ing.-Prf.  
Praxis Architekt

**BÜRO LEONBERG**  
BOLZINGER STR. 11  
72324 LEONBERG  
TEL. 07152 18764-0  
FAX 07152 18764-20  
E-MAIL: anerkenn@buro-leo.de

**schneck.de**  
Architekten & Ingenieure

---

**Vorhaben- und Erschließungsplan  
"MEVITA Radolfzell"**

---

**Ansicht  
West - Haus A,D**

MASSSTAB	1:200	GEZEICHNET	fic
FORMAT	841mm x 297mm	DATUM PLANUNG	18.10.2021
		DATUM ÜBERWACHUNG	15.12.2021

mit Nord  
GEBÄUDE NORD

**DIPL.-ING. HANSJÖRK SCHNECK  
FREIER ARCHITECT GMBH**  
persönlich/weiter Qualifizierter  
Ein-Schwerfächer-Obj.-Ing.-Prf.  
Praxis Architekt

**BÜRO LEONBERG**  
BOLZINGER STR. 11  
72324 LEONBERG  
TEL. 07152 18764-0  
FAX 07152 18764-20  
E-MAIL: anerkenn@buro-leo.de

**schneck.de**  
Architekten & Ingenieure

**Vorhaben- und Erschließungsplan  
"MEVITA Radolfzell"**

---

**Ansicht  
West - Haus A,D**

MASSSTAB	1:200	GEZEICHNET	fic
FORMAT	841mm x 297mm	DATUM PLANUNG	18.10.2021
		DATUM ÜBERWACHUNG	15.12.2021

mit Nord  
GEBÄUDE NORD

**DIPL.-ING. HANSJÖRK SCHNECK  
FREIER ARCHITECT GMBH**  
persönlich/weiter Qualifizierter  
Ein-Schwerfächer-Obj.-Ing.-Prf.  
Praxis Architekt

**BÜRO LEONBERG**  
BOLZINGER STR. 11  
72324 LEONBERG  
TEL. 07152 18764-0  
FAX 07152 18764-20  
E-MAIL: anerkenn@buro-leo.de

**schneck.de**  
Architekten & Ingenieure

**Vorhaben- und Erschließungsplan  
"MEVITA Radolfzell"**

---

**Ansicht  
West - Haus A,D**

MASSSTAB	1:200	GEZEICHNET	fic
FORMAT	841mm x 297mm	DATUM PLANUNG	18.10.2021
		DATUM ÜBERWACHUNG	15.12.2021

mit Nord  
GEBÄUDE NORD

**DIPL.-ING. HANSJÖRK SCHNECK  
FREIER ARCHITECT GMBH**  
persönlich/weiter Qualifizierter  
Ein-Schwerfächer-Obj.-Ing.-Prf.  
Praxis Architekt

**BÜRO LEONBERG**  
BOLZINGER STR. 11  
72324 LEONBERG  
TEL. 07152 18764-0  
FAX 07152 18764-20  
E-MAIL: anerkenn@buro-leo.de

**schneck.de**  
Architekten & Ingenieure

**Vorhaben- und Erschließungsplan  
"MEVITA Radolfzell"**

---

**Ansicht  
West - Haus A,D**

MASSSTAB	1:200	GEZEICHNET	fic
FORMAT	841mm x 297mm	DATUM PLANUNG	18.10.2021
		DATUM ÜBERWACHUNG	15.12.2021

mit Nord  
GEBÄUDE NORD

**DIPL.-ING. HANSJÖRK SCHNECK  
FREIER ARCHITECT GMBH**  
persönlich/weiter Qualifizierter  
Ein-Schwerfächer-Obj.-Ing.-Prf.  
Praxis Architekt

**BÜRO LEONBERG**  
BOLZINGER STR. 11  
72324 LEONBERG  
TEL. 07152 18764-0  
FAX 07152 18764-20  
E-MAIL: anerkenn@buro-leo.de

**schneck.de**  
Architekten & Ingenieure

**Vorhaben- und Erschließungsplan  
"MEVITA Radolfzell"**

---

**Ansicht  
West - Haus A,D**

MASSSTAB	1:200	GEZEICHNET	fic
FORMAT	841mm x 297mm	DATUM PLANUNG	18.10.2021
		DATUM ÜBERWACHUNG	15.12.2021

mit Nord  
GEBÄUDE NORD

**DIPL.-ING. HANSJÖRK SCHNECK  
FREIER ARCHITECT GMBH**  
persönlich/weiter Qualifizierter  
Ein-Schwerfächer-Obj.-Ing.-Prf.  
Praxis Architekt

**BÜRO LEONBERG**  
BOLZINGER STR. 11  
72324 LEONBERG  
TEL. 07152 18764-0  
FAX 07152 18764-20  
E-MAIL: anerkenn@buro-leo.de

**schneck.de**  
Architekten & Ingenieure

**Vorhaben- und Erschließungsplan  
"MEVITA Radolfzell"**

---

**Ansicht  
West - Haus A,D**

MASSSTAB	1:200	GEZEICHNET	fic
FORMAT	841mm x 297mm	DATUM PLANUNG	18.10.2021
		DATUM ÜBERWACHUNG	15.12.2021

mit Nord  
GEBÄUDE NORD

**DIPL.-ING. HANSJÖRK SCHNECK  
FREIER ARCHITECT GMBH**  
persönlich/weiter Qualifizierter  
Ein-Schwerfächer-Obj.-Ing.-Prf.  
Praxis Architekt

**BÜRO LEONBERG**  
BOLZINGER STR. 11  
72324 LEONBERG  
TEL. 07152 18764-0  
FAX 07152 18764-20  
E-MAIL: anerkenn@buro-leo.de

**schneck.de**  
Architekten & Ingenieure

# BV Seevillenpark II – MeVita Radolfzell

## EG Grundriss 15.12.21 mit Abmessungen





# BV Seevillenpark II – MeVita Radolfzell

## Wohnflächenübersicht - Haus A-C

	Fläche
--	--------

### Haus A

Sozialwohnung	173,18
Wohnung	261,44
	<b>434,62 m<sup>2</sup></b>

### Haus B

Appartement	238,38
Wohngemeinschaft	153,35
Sozialwohnung	251,26
Wohnung	498,10
	<b>1.141,09 m<sup>2</sup></b>

### Haus C

Wohnung	567,40
Sozialwohnung	339,17
	<b>906,57 m<sup>2</sup></b>

**2.482,28 m<sup>2</sup>**

## Wohnflächen Übersicht - Haus D-F

	Fläche
--	--------

### Haus D

Wohnung	717,52
	<b>717,52 m<sup>2</sup></b>

### Haus E

Sozialwohnung	381,53
Wohnung	351,12
	<b>732,65 m<sup>2</sup></b>

### Haus F

Sozialwohnung	409,96
Wohnung	837,91
	<b>1.247,87 m<sup>2</sup></b>

**2.698,04 m<sup>2</sup>**

# BV Seevillenpark II – MeVita Radolfzell

## Raumprogramm nach Häuser aufgeschlüsselt:

### Haus A

7	x	Betreute Wohnungen		
*EG	4	x	1	Zimmerwohnungen
*1OG	1	x	2	Zimmerwohnungen
	1	x	3	Zimmerwohnungen
*2OG	1	x	3	Zimmerwohnungen
<hr/>				
	4	x	1	Zimmerwohnungen (4 davon Sozialwohnungen)
	1	x	2	Zimmerwohnungen
	2	x	3	Zimmerwohnungen

### Haus B

1	x	Wohngemeinschaft		
*EG	5	x	Appartaments	
	1	x	Präsenzkraft	
12	x	Betreute Wohnungen		
*EG	0	x	Wohnung	
*1OG	4	x	2	Zimmerwohnungen
*2OG	4	x	2	Zimmerwohnungen
*3OG	4	x	2	Zimmerwohnungen
<hr/>				
	12	x	2	Zimmerwohnungen (4 davon Sozialwohnungen)

### Haus C

1	x	Cafeteria		
*Nicht Öffentlich, gehört zu Gesamanlage als Gemeinschaftsraum				
1	x	Physiotherapie-Praxis		
1	x	Neurologie-Praxis		
14	x	Betreute Wohnungen		
*EG	0	x	Wohnung	
*1OG	1	x	1	Zimmerwohnungen
	2	x	2	Zimmerwohnungen
	1	x	3	Zimmerwohnungen
*2OG	5	x	2	Zimmerwohnungen
	1	x	3	Zimmerwohnungen
*3OG	2	x	2	Zimmerwohnungen
	2	x	3	Zimmerwohnungen
<hr/>				
	1	x	1	Zimmerwohnungen
	9	x	2	Zimmerwohnungen (6 davon Sozialwohnungen)
	4	x	3	Zimmerwohnungen

### Haus D

8	x	Familien Wohnungen		
*EG	1	x	2	Zimmerwohnungen
	1	x	4	Zimmerwohnungen
*1OG	1	x	2	Zimmerwohnungen
	1	x	4	Zimmerwohnungen
*2OG	1	x	2	Zimmerwohnungen
	1	x	4	Zimmerwohnungen
*3OG	2	x	2	Zimmerwohnungen
<hr/>				
	5	x	2	Zimmerwohnungen
	3	x	3	Zimmerwohnungen

### Haus E

8	x	Familien Wohnungen		
*EG	2	x	4	Zimmerwohnungen
*1OG	2	x	4	Zimmerwohnungen
*2OG	2	x	4	Zimmerwohnungen
*3OG	2	x	2	Zimmerwohnungen
<hr/>				
	2	x	2	Zimmerwohnungen
	6	x	4	Zimmerwohnungen (4 davon Sozialwohnungen)

### Haus F

14	x	Familien Wohnungen		
*EG	1	x	2	Zimmerwohnungen
	1	x	3	Zimmerwohnungen
	1	x	4	Zimmerwohnungen
*1OG	1	x	2	Zimmerwohnungen
	1	x	3	Zimmerwohnungen
	1	x	4	Zimmerwohnungen
*2OG	1	x	2	Zimmerwohnungen
	1	x	3	Zimmerwohnungen
	1	x	4	Zimmerwohnungen
*3OG	1	x	2	Zimmerwohnungen
	1	x	3	Zimmerwohnungen
	1	x	4	Zimmerwohnungen
*4OG	2	x	3	Zimmerwohnungen
<hr/>				
	4	x	2	Zimmerwohnungen (4 davon Sozialwohnungen)
	6	x	3	Zimmerwohnungen (2 davon Sozialwohnungen)
	4	x	4	Zimmerwohnungen