



Gestaltungsbeirat

26. Sitzung des Gestaltungsbeirats

Fachbereich Stadtplanung & Baurecht

24. Juli 2023

26. Sitzung des Gestaltungsbeirats

Tagesordnung – 26. Sitzung am 24.07.2023

- 12.00 Uhr** **Optional:**
Es findet eine Besichtigungsfahrt zum Projekt Wohnquartier Hohenfriedingenstr. 1-9 statt.
Treffpunkt: Parkplatz Cafe Connect (hinter Stadtbibliothek/Marktplatz), 12.00 Uhr.
Bei Interesse bitte bis zum 17.07.2023 anmelden bei birgit.graesslin@radolfzell.de
- 13.00 Uhr** **Eintreffen der Teilnehmer Rathaus, Bürgersaal**
- 13.05 Uhr** **Begrüßung**
- 13.10 Uhr** **Verlängerung Austauschfristen Sachverständige**
- 13.20 Uhr** **Statusbericht zu bisher behandelten Projekten (Herr Nöken)**
- Städtebauliche Entwicklung Gleisdreieck
 - Baugebiet „Kleines Öschle“, Böhringen
 - Städtebauliche Entwicklung Untertorplatz
 - Schoch-Areal – Lebensmittelmarkt + Wohnungsbau
 - Baugebiet Hübschäcker – Sachstand Wettbewerb
 - Wohnquartier Raiffeisengasse/Jägerpfad/Zur Schmiede, Güttingen
 - Planungskonkurrenz Mirabellenwiese
 - Einladungswettbewerb Wohnbebauung Schiesserstraße 4

26. Sitzung des Gestaltungsbeirats

Tagesordnung – 26. Sitzung am 24.07.2023

- 13.45 Uhr** **Sanierung und städtebauliche Weiterentwicklung Wohnquartier Hohenfriedingenstr. 1-9**
30 Min. Vorstellung der Planung (Herr Nöken) inkl. Rückfragen, Beratung, Diskussion, Beurteilungskriterien, Erörterung, Verbesserungsvorschläge, Empfehlung
30 Min. *Dialog mit Planverfassern und Bauherren*
- 14.45 Uhr** **Abbruch Gebäude Bahnhofplatz 1 und Neubau Hotel mit gewerblicher Nutzung im EG**
30 Min. Vorstellung der weiterentwickelten Planung (Herr Kauert) inkl. Rückfragen, Beratung, Diskussion, Beurteilungskriterien, Erörterung, Verbesserungsvorschläge, Empfehlung
30 Min. *Dialog mit Planverfassern und Bauherren*
- 15.45 Uhr** **Kleine Pause**
- 16.00 Uhr** **Bauvorhaben Kapellenweg 18**
30 Min. Vorstellung der weiterentwickelten Planung (Herr Nöken) inkl. Rückfragen, Beratung, Diskussion, Beurteilungskriterien, Erörterung, Verbesserungsvorschläge, Empfehlung
30 Min. *Dialog mit Planverfassern und Bauherren*
- 17.00 Uhr** **Vorstellung der Empfehlungen der Öffentlichkeit**
(nach vorheriger Anmeldung bei der Geschäftsstelle GBR)

Geschäftsordnung GBR – Nachfolgeregelung für die Externen Sachverständigen

Bisherige Regelung:

§ 3 Abs. 5: *“Eine Beiratsperiode dauert jeweils zwei Jahre, wobei nach Ablauf jeder Periode mindestens ein Mitglied ausgewechselt wird. Die Mitgliedschaft darf zwei aufeinanderfolgende Perioden nicht überschreiten. (...)“*

Änderungsvorschlag:

“Die Mitgliedschaft der Sachverständigen im Gestaltungsbeirat wird auf fünf Jahre begrenzt.”

Umsetzung in der Praxis:

- Julia Klumpp: 2019 – 2024
- Matthias Hein: 2022 – 2027
- Wolfgang Borgards: 2023 - 2028

Statusbericht – bisher behandelte Projekte

13.20 Uhr **Statusbericht zu bisher behandelten Projekten (Herr Nöken)**

- Städtebauliche Entwicklung Gleisdreieck
- Baugebiet „Kleines Öschle“, Böhringen
- Städtebauliche Entwicklung Untertorplatz
- Schoch-Areal – Lebensmittelmarkt + Wohnungsbau
- Baugebiet Hübschäcker – Sachstand Wettbewerb
- Wohnquartier Raiffeisengasse/Jägerpfad/Zur Schmiede, Güttingen
- Planungskonkurrenz Mirabellenwiese
- Einladungswettbewerb Wohnbebauung Schiesserstraße 4

26. Sitzung des Gestaltungsbeirats

Gleisdreieck – Luftbildschrägaufnahme 2018 & städtebaulicher Entwurf

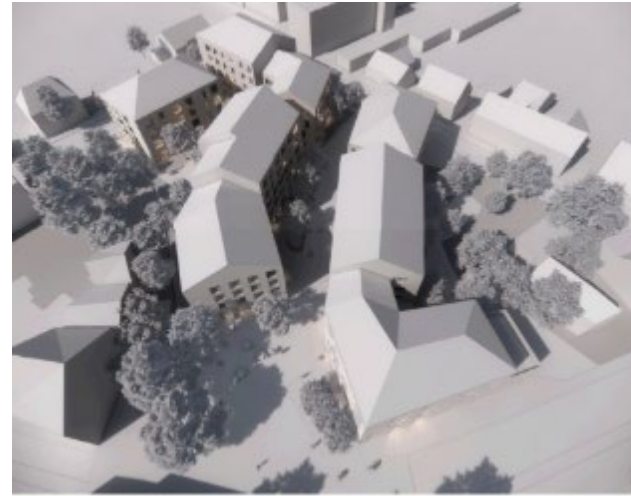


Baugebiet „Kleines Öschle“ – Luftbildschrägaufnahme 2018 & 3-D-Visualisierung



26. Sitzung des Gestaltungsbeirats

Quartier Untertorplatz – Luftbildschrägaufnahme 2018 & 3-D-Visualisierungen



Blickwinkel aus der Luft (Mittelansicht)

Pos. 3



Blickwinkel aus dem Innenhof

Pos. 2



26. Sitzung des Gestaltungsbeirats

Lebensmittelmarkt Altbohl mit Wohnbebauung – Ansichten



ANSICHT OST _ M 1:200



26. Sitzung des Gestaltungsbeirats

Baugebiet Hübschäcker, Böhringen – Modell Machbarkeitsstudie



Preisgerichtssitzung:

06.10.2023

Wohnquartier Raiffeisengasse / Jägerpfad / Zur Schmiede, Güttingen – Lageplan & 3-D-Visualisierung



Abbildung 3 Perspektive Jägerpfad



Abbildung 4 Perspektive Raiffeisengasse

Planungskonkurrenz Mirabellenwiese – Luftbildschrägaufnahme



Einladungswettbewerb Wohnbebauung Schiesserstraße 4 – Luftbildschrägaufnahme

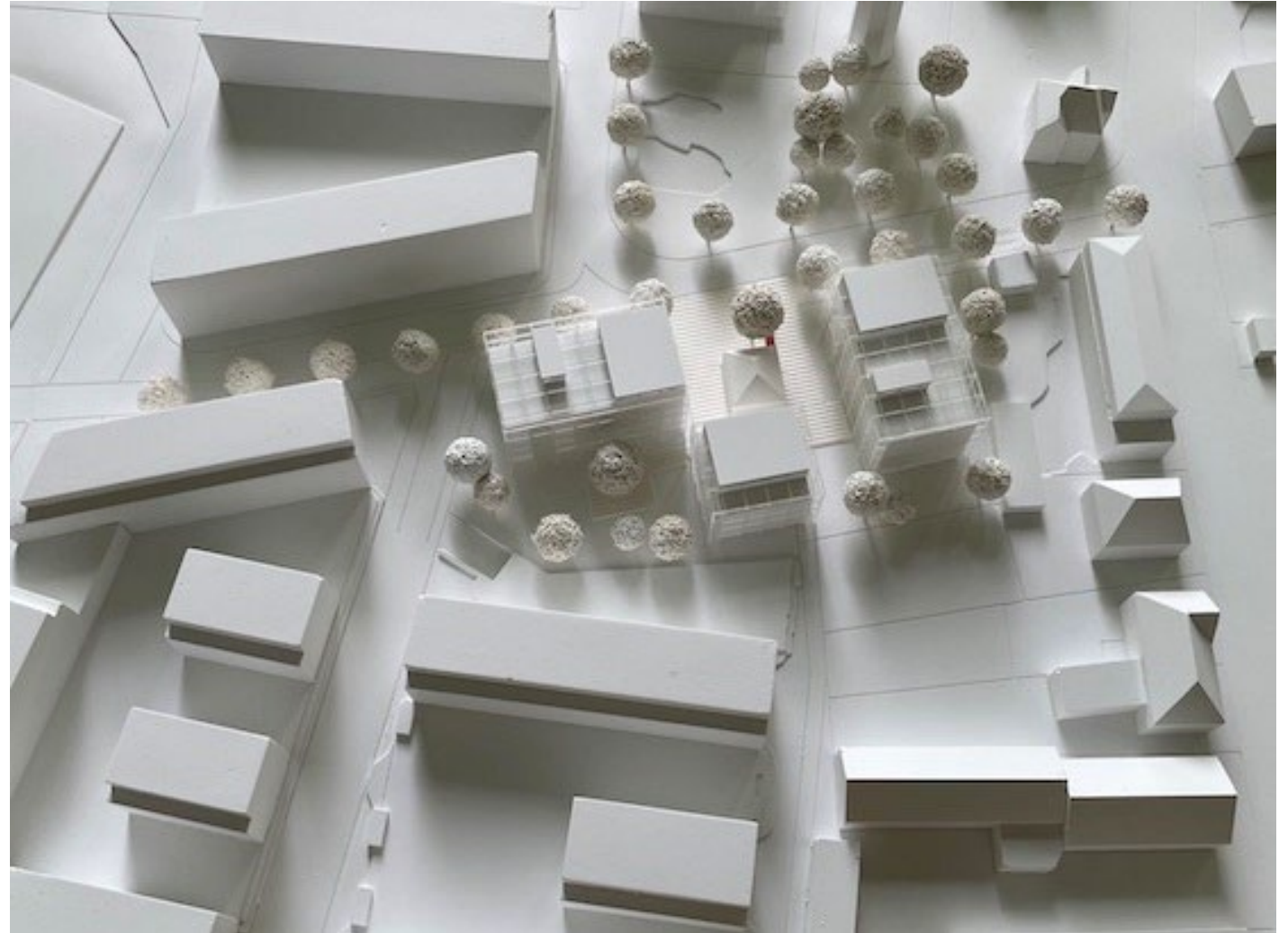


26. Sitzung des Gestaltungsbeirats

Einladungswettbewerb Wohnbebauung Schiesserstraße 4 – Impressionen Preisgerichtssitzung



Wettbewerb Wohnbebauung Schiesserstraße 4 – Anerkennung - Hähning, Gemmeke Architekten, Tübingen



Wettbewerb Wohnbebauung Schiesserstraße 4 – 3. Preis - Diezinger Architekten, Eichstätt



Wettbewerb Wohnbebauung Schiesserstraße 4 – 2. Preis - Girke, Krehl Architekten, Konstanz



Wettbewerb Wohnbebauung Schiesserstraße 4 – 1. Preis - Schaudt Architekten, Konstanz





Wohnquartier Hohenfriedingenstraße 1-9

**26. Sitzung des Gestaltungsbeirats
Fachbereich Stadtplanung & Baurecht
24. Juli 2023**

Wohnquartier Hohenfriedingenstraße 1-9 – Luftbildschrägaufnahme 2018



Wohnquartier Hohenfriedingenstraße 1-9 – Steckbrief

Bauherr /Investor Architekt	Baugenossenschaft Hegau eG Würkert & Partner Architekten
für GBR eingeladen	ja
Letzter GBR	Erstberatung
Vorgeschichte	Im Rahmen des ersten Bauberatungsgesprächs wurde der Bauherrschaft eine Begleitung durch den GBR empfohlen. Die Baugenossenschaft hat dieser Empfehlung zugestimmt.
Rechtlicher Hintergrund	§ 34 BauGB
Sachstand/ Planungsstand/ Verfahrensstand	Vorentwurfsplanung liegt vor.
Fortschritt/ Änderung zum vorherigen Planungsstand	Erstberatung

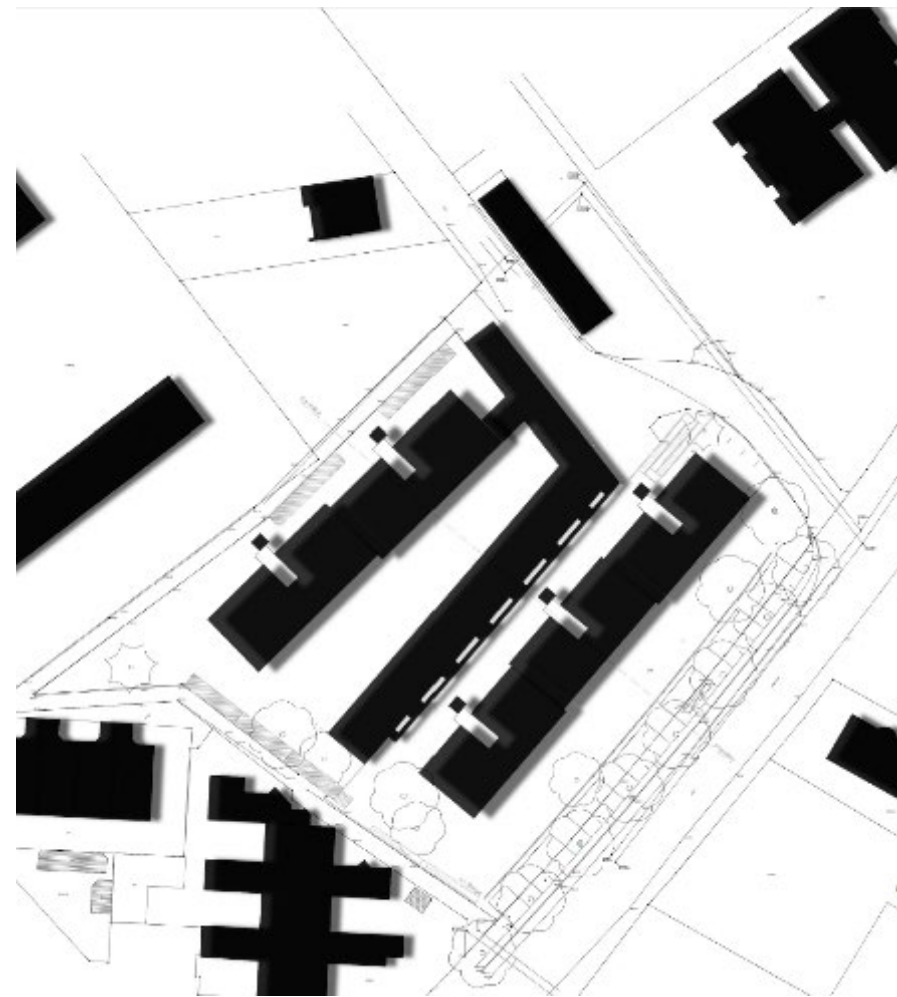
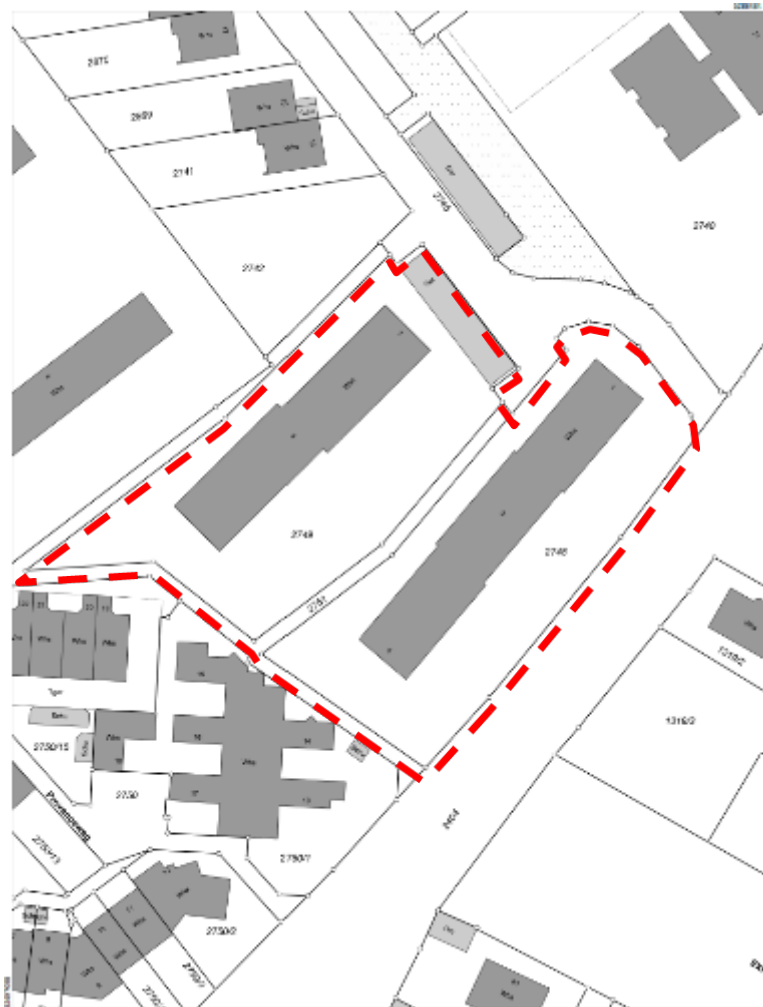
Wohnquartier Hohenfriedingenstraße 1-9 – Bestandsfotos



Wohnquartier Hohenfriedingenstraße 1-9 – Bestandsfotos

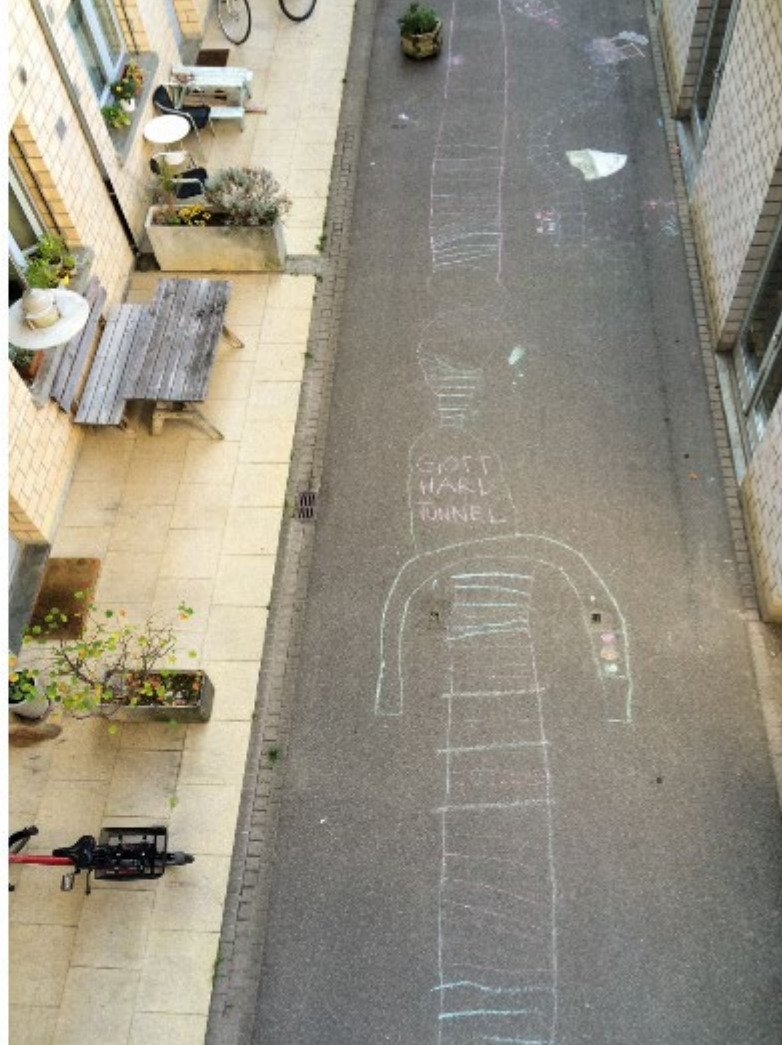


Wohnquartier Hohenfriedingenstraße 1-9 – Lageplan & Orthofoto



26. Sitzung des Gestaltungsbeirats

Wohnquartier Hohenfriedingenstraße 1-9 – Beispiel einer Wohnstraße in Basel mit 150 Wohnungen



Wohnquartier Hohenfriedingenstraße 1-9 – Erdgeschossgrundriss



Wohnquartier Hohenfriedingenstraße 1-9 – Obergeschosse



Bestandsgebäude:

- 1. OG bis 3. OG
(3. OG neue Aufstockung)

Neubau

Mittelgebäude:

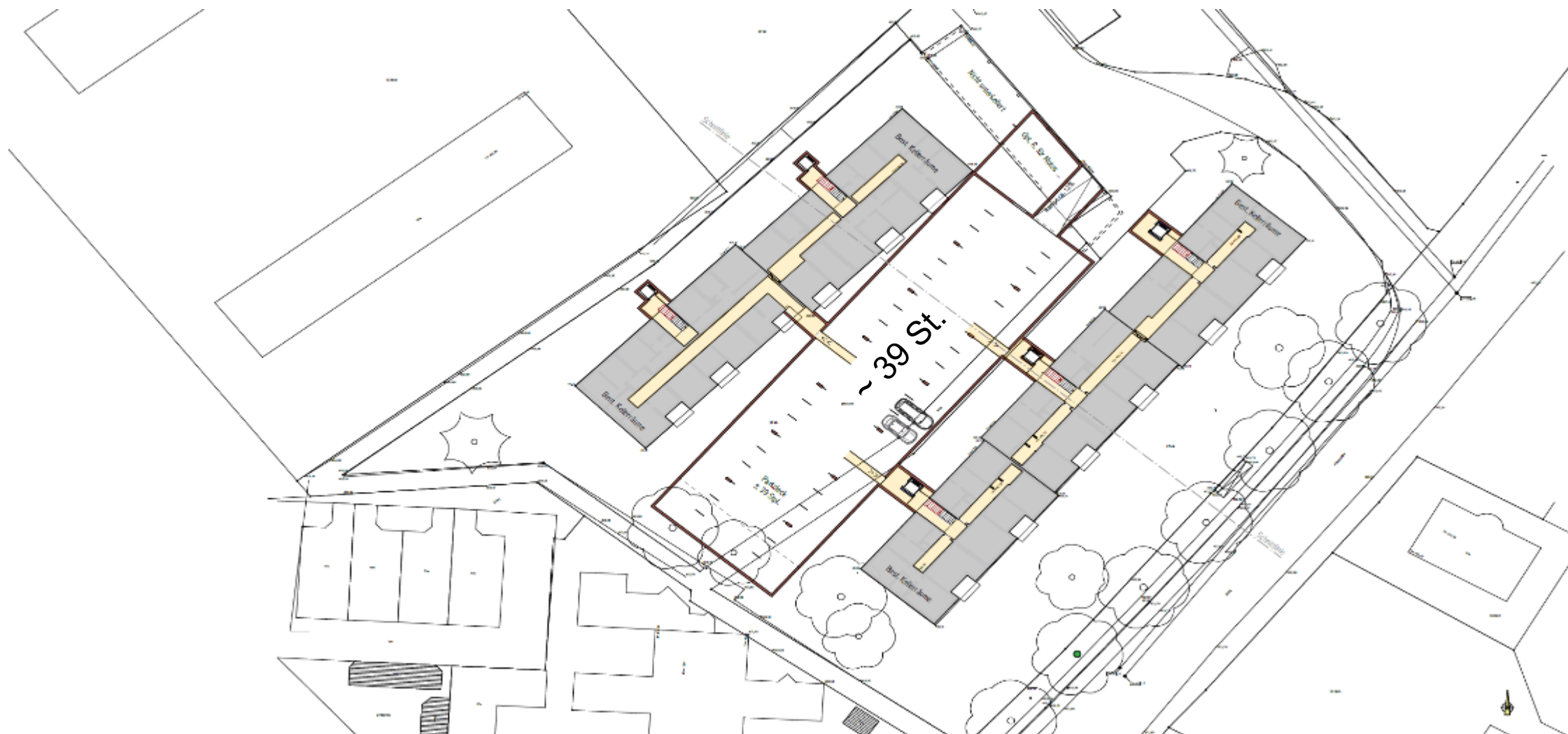
- 1. OG und 2. OG

Erschließung
Laubengänge des
Mittelbaus über
Brücken

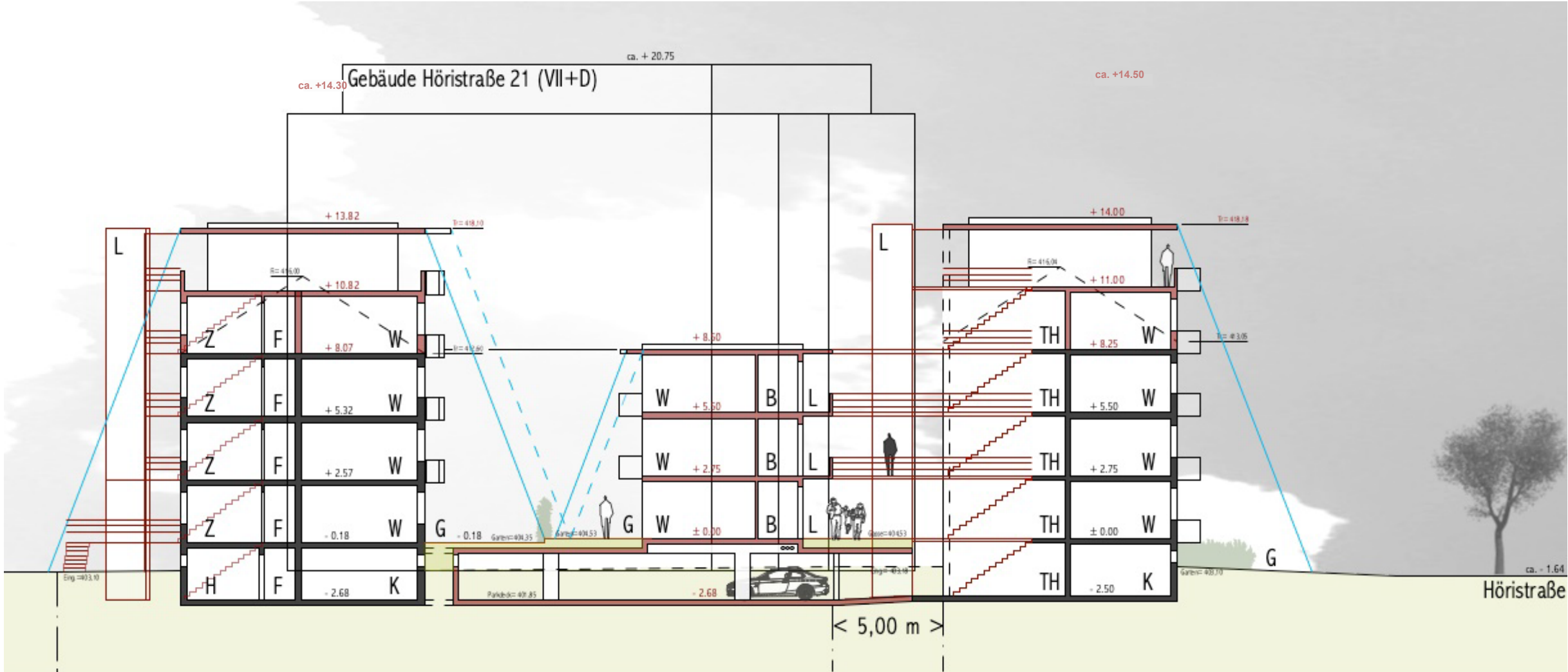
Wohnquartier Hohenfriedingenstraße 1-9 – Dachaufsicht



Wohnquartier Hohenfriedingenstraße 1-9 – Sockelgeschoss / Kellergeschoss



Wohnquartier Hohenfriedingenstraße 1-9 – Querschnitt

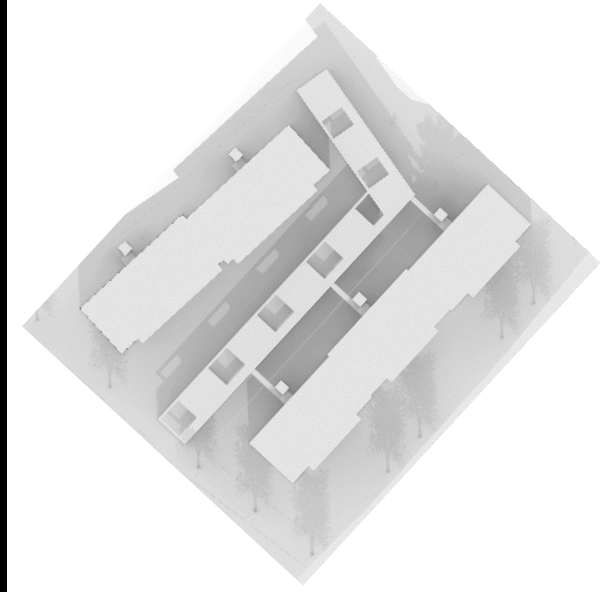
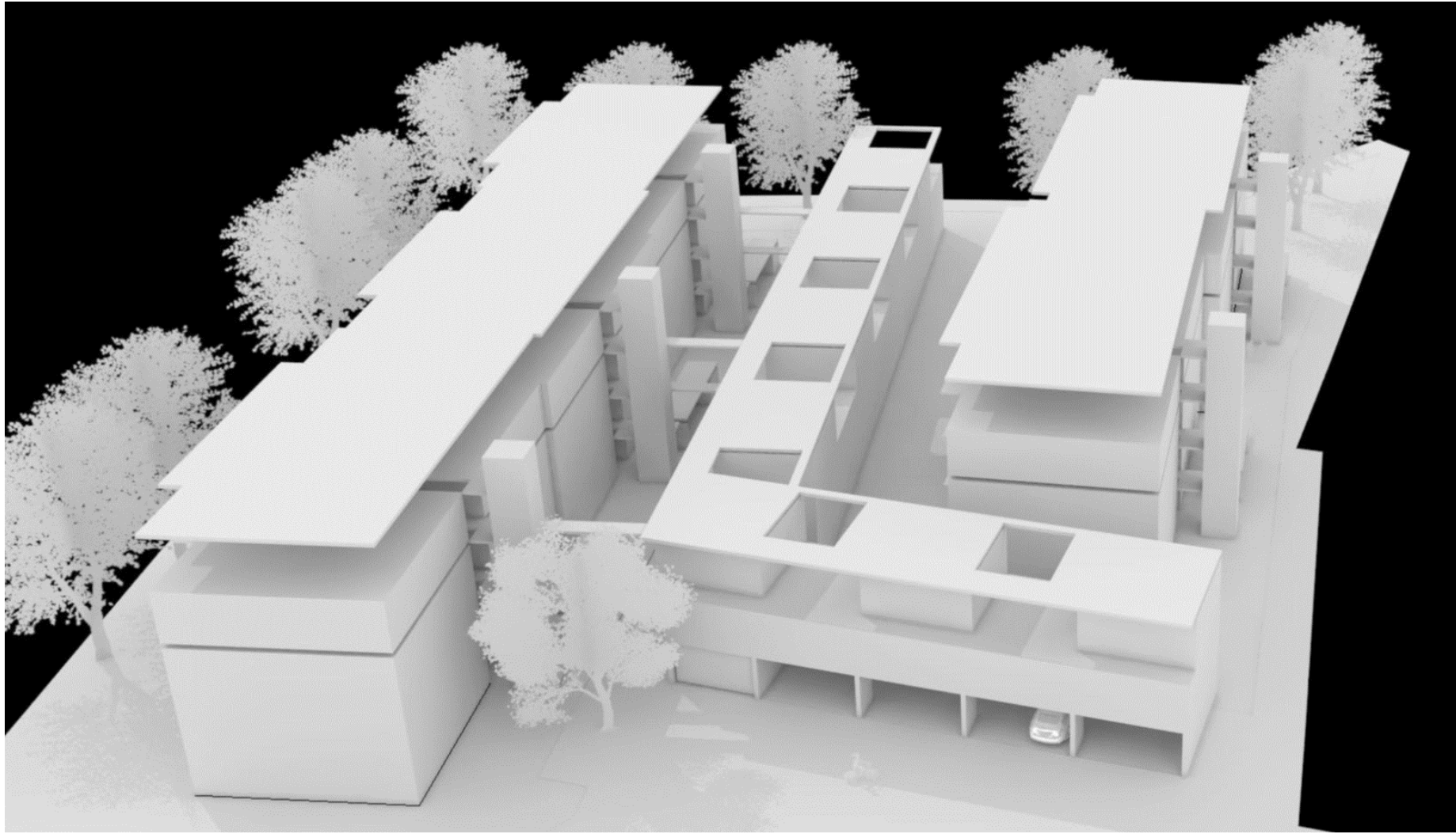


Wohnquartier Hohenfriedingenstraße 1-9 – Bestandsfoto Blockinnenbereich

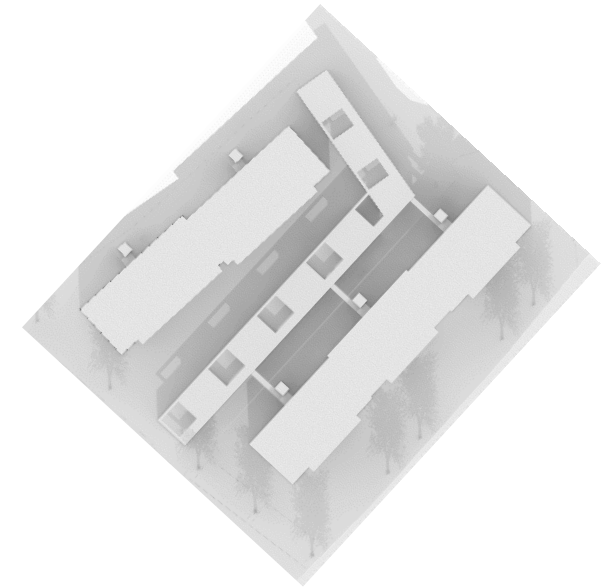
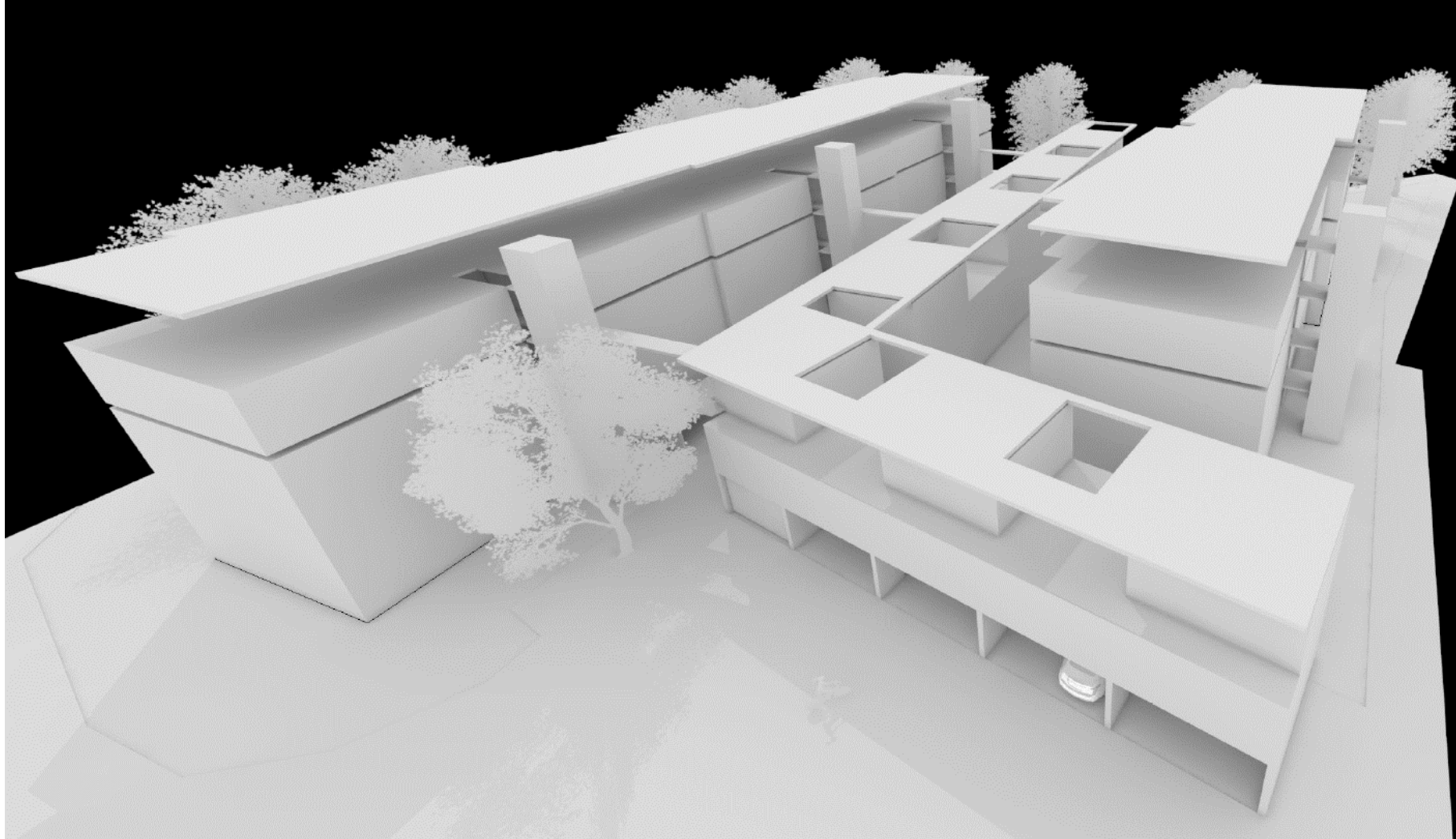


Gartenniveau im Bestand
bereits ca. ± 0.00

Wohnquartier Hohenfriedingenstraße 1-9 – 3-D-Visualisierung - Variante mit Dachterrassen



Wohnquartier Hohenfriedingenstraße 1-9 – 3-D-Visualisierung - Variante mit Dachterrassen



26. Sitzung des Gestaltungsbeirats

Wohnquartier Hohenfriedingenstraße 1-9 – Zahlen, Daten, Fakten

"Grobe" Berechnung der BGF sowie Whg.-Spiegel, Anzahl der Wohnungen und PKW Stellplätze

B G F	Haus 1	Haus 3	Haus 5	Haus 7	Haus 9	ü. Garagen	Mittelgeb.	Endhaus
EG	253,00 m2	253,00 m2	205,00 m2	205,00 m2	205,00 m2	8 Carports	349,00 m2	54,00 m2
1.OG	253,00 m2	253,00 m2	205,00 m2	205,00 m2	205,00 m2	167,00 m2	349,00 m2	54,00 m2
2.OG	253,00 m2	253,00 m2	205,00 m2	205,00 m2	205,00 m2	167,00 m2	349,00 m2	54,00 m2
3.OG	253,00 m2	253,00 m2	205,00 m2	205,00 m2	205,00 m2	-	-	54,00 m2
DG (±70%)	177,00 m2	177,00 m2	138,00 m2	156,00 m2	138,00 m2	-	-	-
Summe Bestand	759,00 m2	759,00 m2	615,00 m2	615,00 m2	615,00 m2			
Total Bestand	3.363,00 m2							
Summe Neubau	430,00 m2	430,00 m2	343,00 m2	361,00 m2	343,00 m2	334,00 m2	1.047,00 m2	162,00 m2
Total Neubau	1.907,00 m2							
Gesamt Neubau	3.450,00 m2							
Bilanz:								
BGF Bestand	3.363,00 m2	100%						
BGF Neubau	3.450,00 m2	± 103%						
Whg.-Spiegel	Haus 1	Haus 3	Haus 5	Haus 7	Haus 9	ü. Garagen	Mittelgeb.	Endhaus
2 o. 2 Zi. Whg.	3	3	-	-	-	-	-	-
2 o. 2 Zi. Whg.	1	1	1	1	1	2	15	-
3 o. 3 1/2 Zi. Whg.	6	6	3	3	3	-	-	-
3 o. 3 1/2 Zi. Whg.	2	2	1	1	1	2	3	-
4 o. 4 1/2 Zi. Whg.	-	-	3	3	3	-	-	-
4 o. 4 1/2 Zi. Whg.	-	-	2	3	2	-	-	evtl. 2
Summe	12	12	10	11	10	4	18	2
Anzahl Whg. Bestand	36							
Anzahl Whg. Neubau	19							
Anzahl Total ca. ±	77 - 79							

... je nach Whg. Anzahl und - Größe im DG Neu (?)

BGF insgesamt ca. 6.800 m²

Wohnungsspiegel:

2-Zimmer-Whg.	28
3-Zimmer-Whg.	33
4-Zimmer-Whg.	16

Anzahl der Wohnungen:

Insgesamt	77 Whg.
Bestand	36 Whg.
Aufstockung	± 19 Whg.
Neubau	± 22-24 Whg.



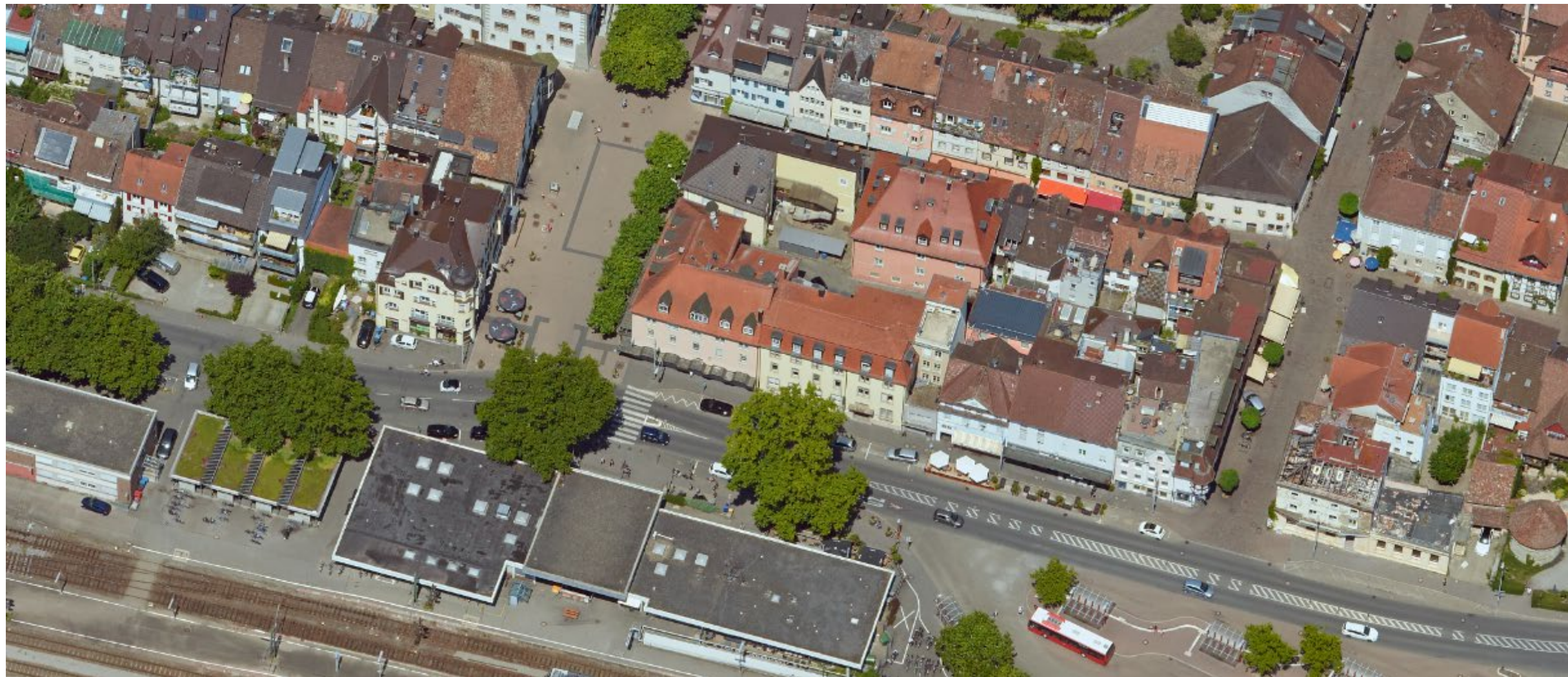
Bauvorhaben Bahnhofplatz 1

26. Sitzung des Gestaltungsbeirats

Fachbereich Stadtplanung & Baurecht

24. Juli 2023

Bauvorhaben Bahnhofplatz 1 – Luftbildschrägaufnahme 2018



Bauvorhaben Bahnhofplatz 1 – Steckbrief

Bauherr /Investor Architektin	Türkan & Dilara Aktas Dilara Aktas
für GBR eingeladen	ja
Letzter GBR	27.04.2023
Vorgeschichte	<ul style="list-style-type: none">• Vorplanungen aus 2013 und 2019• Aufstellungsbeschluss eines B-Plans mit insb. einer Festsetzung von drei VG• in der vorletzten Planfassung waren noch vier VG vorgesehen
Rechtlicher Hintergrund	§ 34 BauGB, B-Plan in Aufstellung, Gestaltungssatzung, Gesamtanlagensatzung
Sachstand/ Planungsstand/ Verfahrensstand	Informelle Vorberatung, kein Baugenehmigungsverfahren anhängig
Fortschritt/ Änderung zum vorherigen Planungsstand	<ul style="list-style-type: none">• Dachlandschaft & Fassaden weiterentwickelt• TG-Zufahrt nunmehr vom Bahnhofplatz geplant• EG-Zone weiterentwickelt mit Außengastronomie zum Seetorplatz• Stadtmauerimitat Südfassade entfernt• Gaubentypologie je Parzelle ausgebildet (Schleppgauben im Westen; Giebelgauben im Osten)• Verzicht auf Gauben im 2. DG

Bauvorhaben Bahnhofplatz 1 – Empfehlungen 25. GBR-Sitzung 27.04.2023

Mit der präsentierten 3-Geschossigkeit für den Hotelneubau wird nun eine adäquate städtebauliche Antwort zur Ergänzung des benachbarten Bestandes entlang Bahnhofplatz und Seetorstraße gegeben. Auch die in den Schnitten erkennbaren Geschosshöhen der aktuellen Überarbeitung entsprechen nun einer Mindesthöhe für einen zeitgemäßen und nachhaltigen Gebäudeaufriß, der die vorgesehene und etwaig zukünftige Nutzungen erlaubt (EG 3,70 lichte Höhe, OG's 2,75m lichte Höhe).

Die Überbauung des nördlichen Hinterhofs ist generell denkbar, lässt jedoch die differenzierte Hofbebauung mit Vor- und Rücksprüngen missen und gestaltet somit eine schmale Gasse, die wenig attraktiv wirkt. Das neue Gebäudevolumen wird durch die Überbauung des Hofes nicht mehr als winkelförmiger Baukörper mit unterschiedlichen Dachtypologien wahrgenommen, sondern als zusammenhängendes Gesamtgebäude mit beträchtlicher Gebäudetiefe.

Bereits in vergangenen Beratungen hatte der Beirat in diesem Zusammenhang darauf hingewiesen, dass durch diese Verdichtung das steilgeneigte Statteldach in großen Flächen zum Flachdach beschnitten wird. Es wird angemerkt, dass diese Dachtypologie in direktem Kontext zur Altstadt untypisch ist und eventuell von der See- und Bahnhofseite das Stadtbild stört.

Die vorgestellten Fassaden entwickeln eine stark historisierende Ambition, die nicht unbedingt wünschenswert ist. Die Verwendung einiger Stilmittel ist nicht nachvollziehbar oder wirkt überladen. Eine Entwurfshaltung ist nicht ablesbar. Die Überschreibung des Bauwichts ist nicht denkbar und sollte durch eine Fassadenstaffelung lesbar bleiben. Statt Rekonstruktion des Turmes wird der Erhalt angeregt.

Bauvorhaben Bahnhofplatz 1 – Empfehlungen 25. GBR-Sitzung 27.04.2023

Die Gestaltung der Dachflächen sollte allein im 1. DG mit Gauben besetzt werden, um Techniköffnungen im 2. DG als dachflächenbündig und ohne Unterbrechung der Deckung zu integrieren (Lamellenausbildung?). Ein eventuell abgeschnittenes Satteldach sollte sich ebenfalls mit sehr flacher Dachneigung und Ziegeldeckung farblich ins historische Stadtbild integrieren (Gestaltungssatzung). Zur Sinnfälligkeit einer Nutzung der Dachterrasse verhält sich der Beirat neutral. Verschattungs- und Absturzeinrichtungen sind zurückhaltend und nur in Abstimmung mit der Verwaltung zu entwickeln.

Die Erschließung der Tiefgarage stört die Nutzungsbestimmung der Fußgängerzone empfindlich. Dadurch kann die Beispielung des Seetorplatzes über Gewerbe und Gastronomie im EG nicht qualitativ sichergestellt werden (siehe vorgängige Beratungen).

Der Gestaltungsbeirat formuliert folgende Anregungen:

- Alternative zur beschnittenen Steildachform prüfen (L-förmiger Baukörper mit Hofüberbauung als Flachdach unter der Gesamttraufe)
- Gestaltung der Fassaden mit Verzicht auf dominante Vertikal- und Horizontallinien; evtl. Putzfaschen zur Stärkung der Lochfassaden in Massivbau; Ablesbarkeit der ehemaligen Parzellierung in der Fassade; Ausbildung unterschiedlicher Fensterfaschen je Parzelle; Ablesbarkeit des Bauwuchs (Staffelung?); Auflösung der Mitte am Seetorplatz; Alternative mit schlanken stehenden Fensterformaten prüfen (2 Fenster pro Zimmer?)

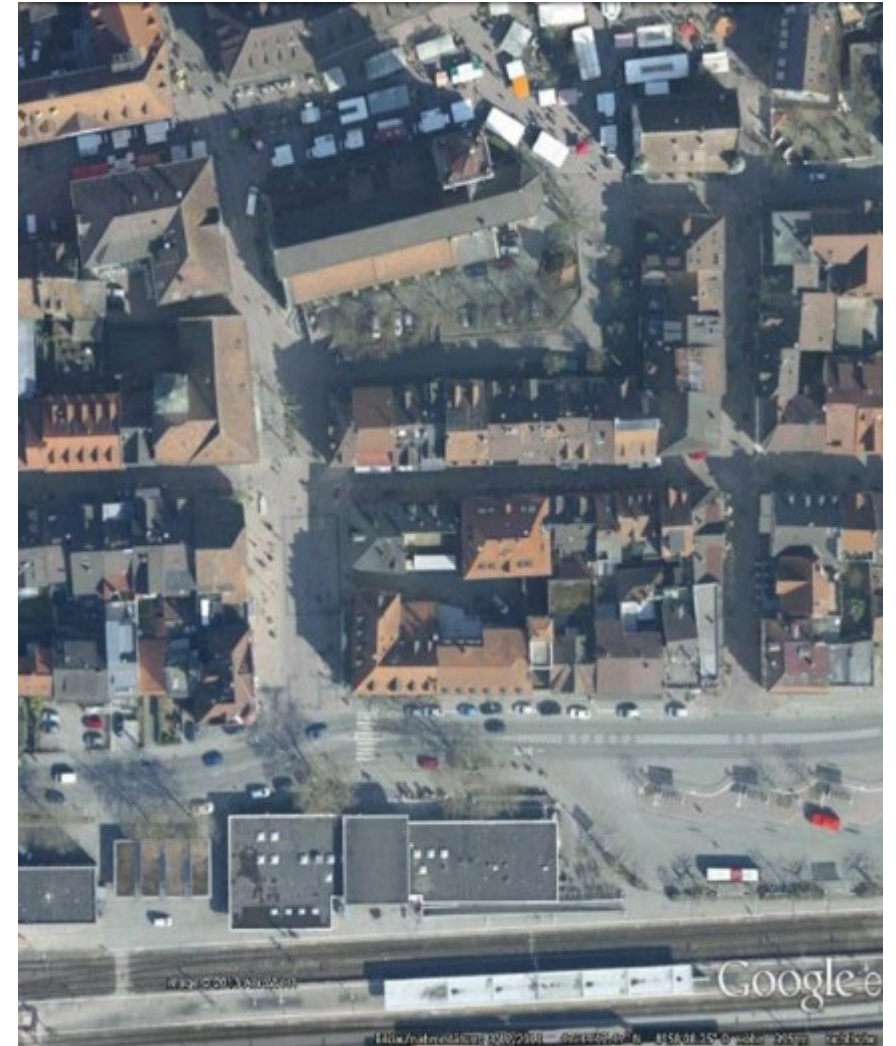
Bauvorhaben Bahnhofplatz 1 – Empfehlungen 25. GBR-Sitzung 27.04.2023

- Zufahrt TG von Bahnhofplatz
- EG-Zone zum Seetorplatz überzeugt in ihrer Kleinteiligkeit nicht und sollte mit Gastro (Außenbestuhlung) zum Platz hin orientiert sein
- Darstellung der ehemaligen Stadtmauer in Putzfassade kein Imitat, sondern als wahre Struktur
- Gaubentypologien je Parzelle ausbilden / Übereinstimmung der Gaubenachsen mit Fassadenbild (Seetorplatz), Farbigkeit Gauben integrativ mit Dachfläche (Farbigkeit Dach im Kontext)
- Eventuell Verzicht auf Gauben im 2. DG, zurückhaltende, integrative Gestaltung technischer Einbauten

Insgesamt fehlt weiterhin eine durchgängige und überzeugende Entwurfshaltung für einen wichtigen Stadtbaustein, der doch die Visitenkarte für den seeseitigen Stadtzugang Radolfzells werden soll. Diese Chance darf nicht verspielt werden.

26. Sitzung des Gestaltungsbeirats

Bauvorhaben Bahnhofplatz 1 – Bestand



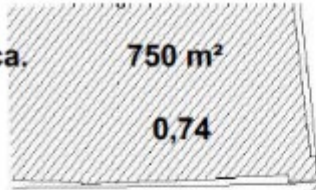
26. Sitzung des Gestaltungsbeirats

Bauvorhaben Bahnhofplatz 1 – Kennwerte Planung

Grundstücksgröße: ca. 1.011 m²

Überbaute Fläche Bestand ca. 750 m²

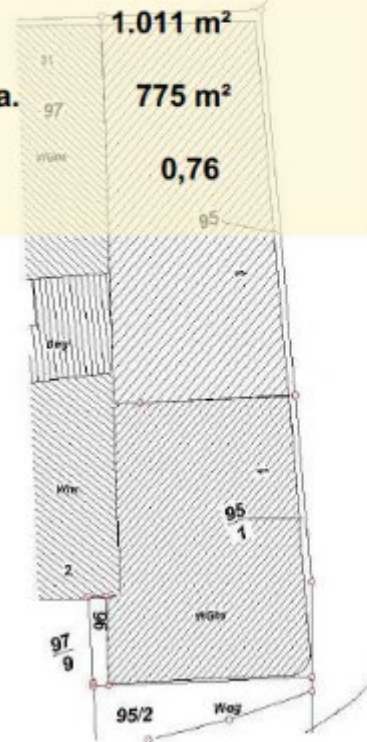
Grundflächenzahl GRZ 0,74



Grundstücksgröße: ca. 1.011 m²

Überbaute Fläche Neubau ca. 775 m²

Grundflächenzahl GRZ 0,76



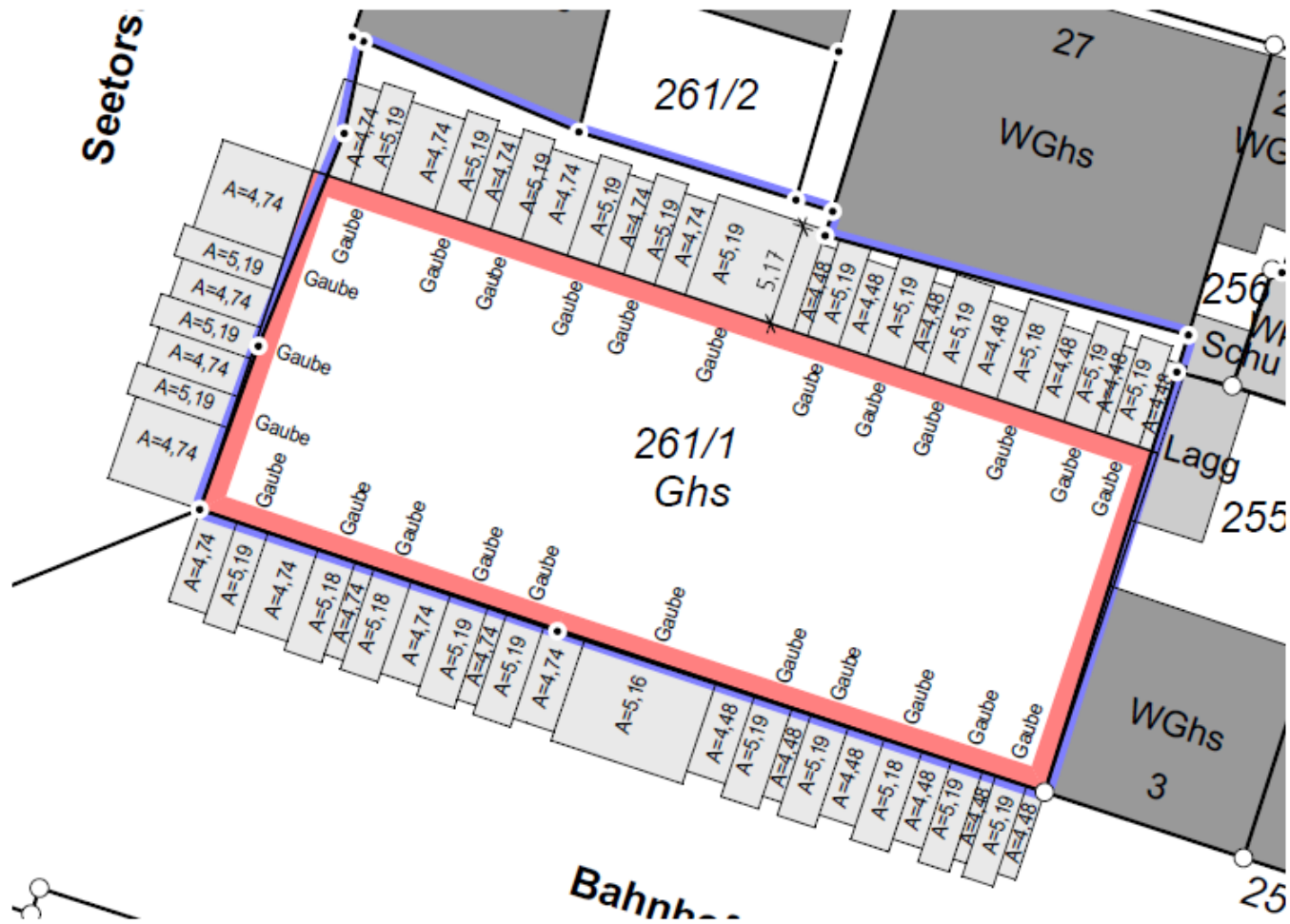
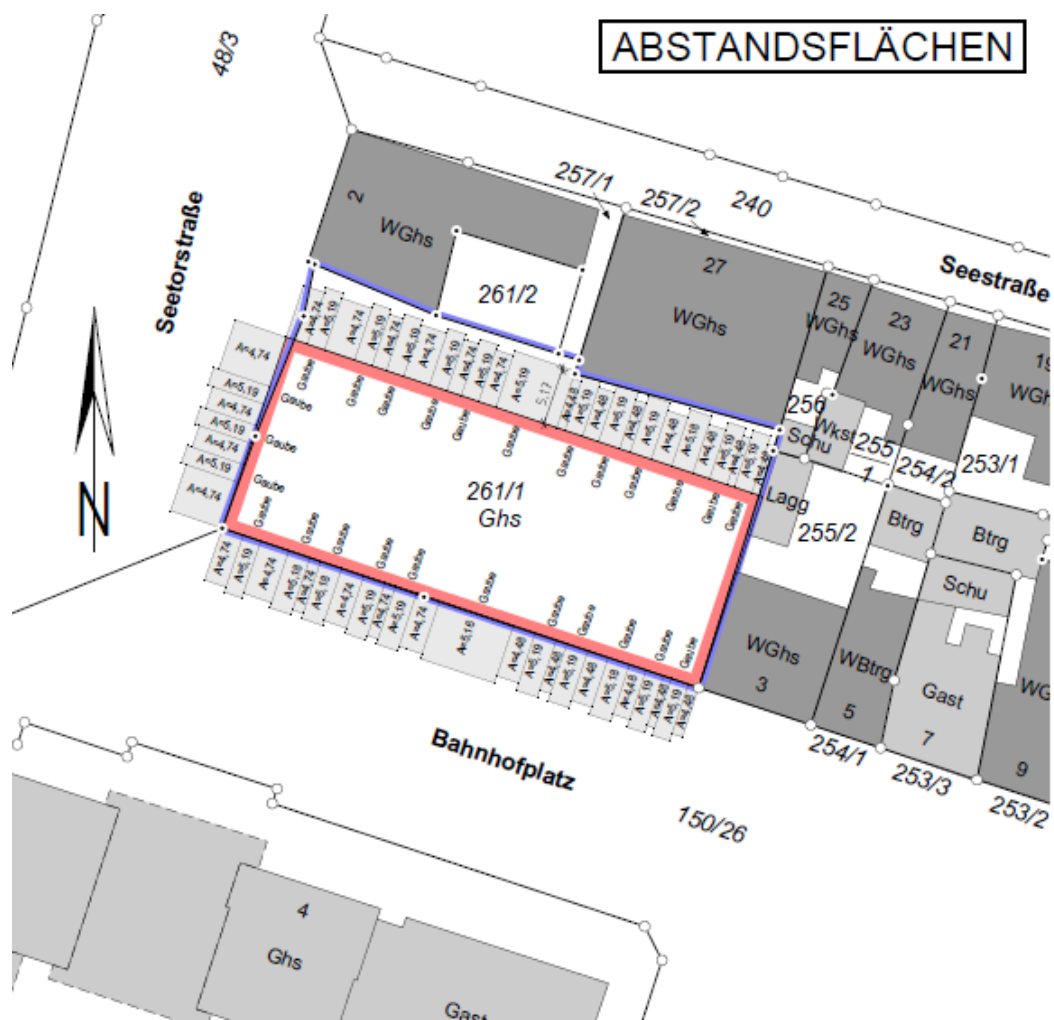
26. Sitzung des Gestaltungsbeirats

Bauvorhaben Bahnhofplatz 1 – Begradigung der Flurgrenzen



26. Sitzung des Gestaltungsbeirats

Bauvorhaben Bahnhofplatz 1 – Abstandflächenplan



Bauvorhaben Bahnhofplatz 1 – Erläuterung der Vorhabenträger

ERLÄUTERUNG

Das Planungsgebiet umfasst im Wesentlichen 3 Gebäude plus diverse Ergänzungen und Anbauten auf der Hofseite.

Vorgestellt wird 1 Entwurf.

Absenkung der Trauflinie, Beibehaltung der Firstlinie, Errichtung von 3 Geschossen unter der Traufe und ein Dachgeschoss.

Nach entsprechendem Rückbau der beiden Hauptgebäude unter Erhalt der Stadtmauer (UG-1.OG) soll auch das „Turmgebäude“ erhalten und in die Planung integriert werden, dass den Anschluss an die östliche Gebäudezeile bildet.

Die vorgesehene Hauptnutzung soll eine Hotelnutzung sein, welche die Obergeschosse belegen wird. Im Erdgeschoss ist neben dem Empfang die Unterbringung von Gewerbe vorgesehen, welches auch als Ergänzung zum Hotel dienen soll. Beispielsweise ein Cafe-Bistro, welches das Frühstücksangebot übernehmen könnte. Weitere Flächen wären für Einzelhandel möglich.

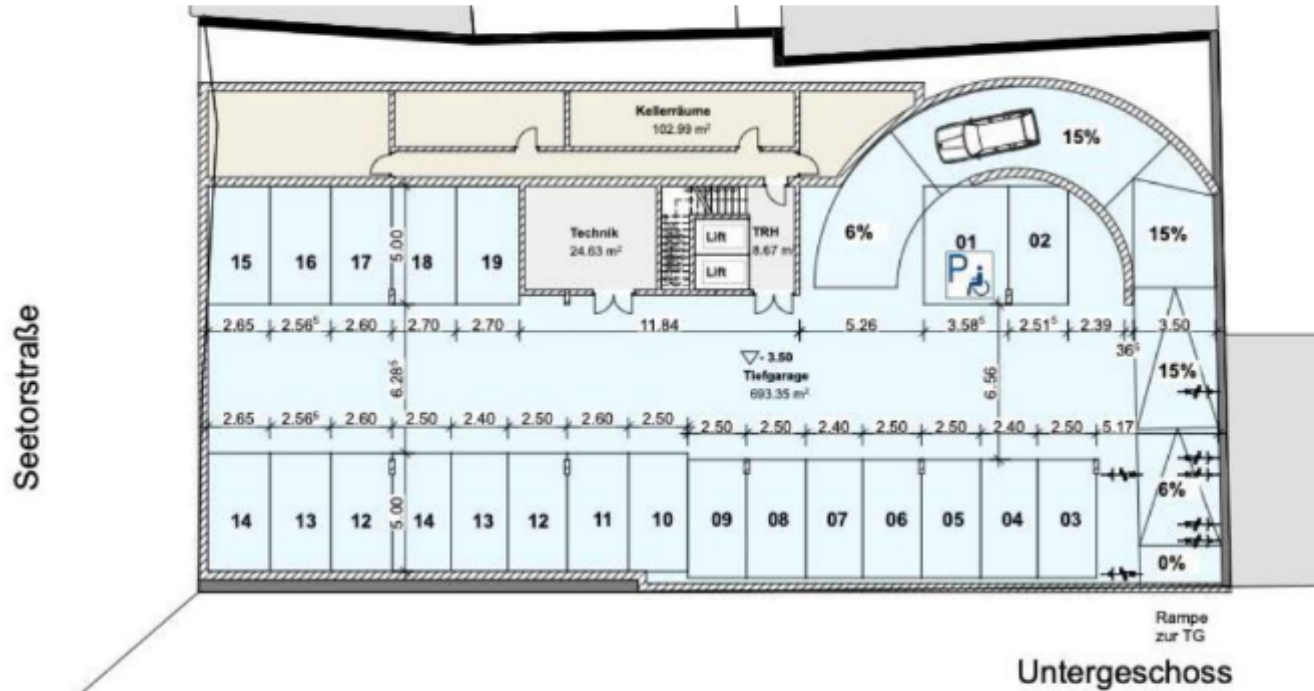
Auf dem Dach am bestehenden „Turmhäuschen“ wird die Freizeiterrasse aus dem Bestand erweitert.

Das bestehende Kellergeschoss bekommt mehr Raum und bietet somit nicht nur Abstellräume und Technikraum sondern auch eine Tiefgarage mit Abstellplätzen für Autos und Fahrräder.

26. Sitzung des Gestaltungsbeirats

Bauvorhaben Bahnhofplatz 1 – Kellergeschoss / Tiefgarage

Tiefgarage: Mittelgarage nach Garagenverordnung ca. 693 m²
 19 Kfz.-Stellplätze, 21 Fahrrad-Stellplätze, 4 Kellerräume, 1 Technikraum
Stellplatzbreite: 2.40 – 3.58 m
Fahrgassenbreite: 6.56 m



Stellplatzberechnung Kfz:

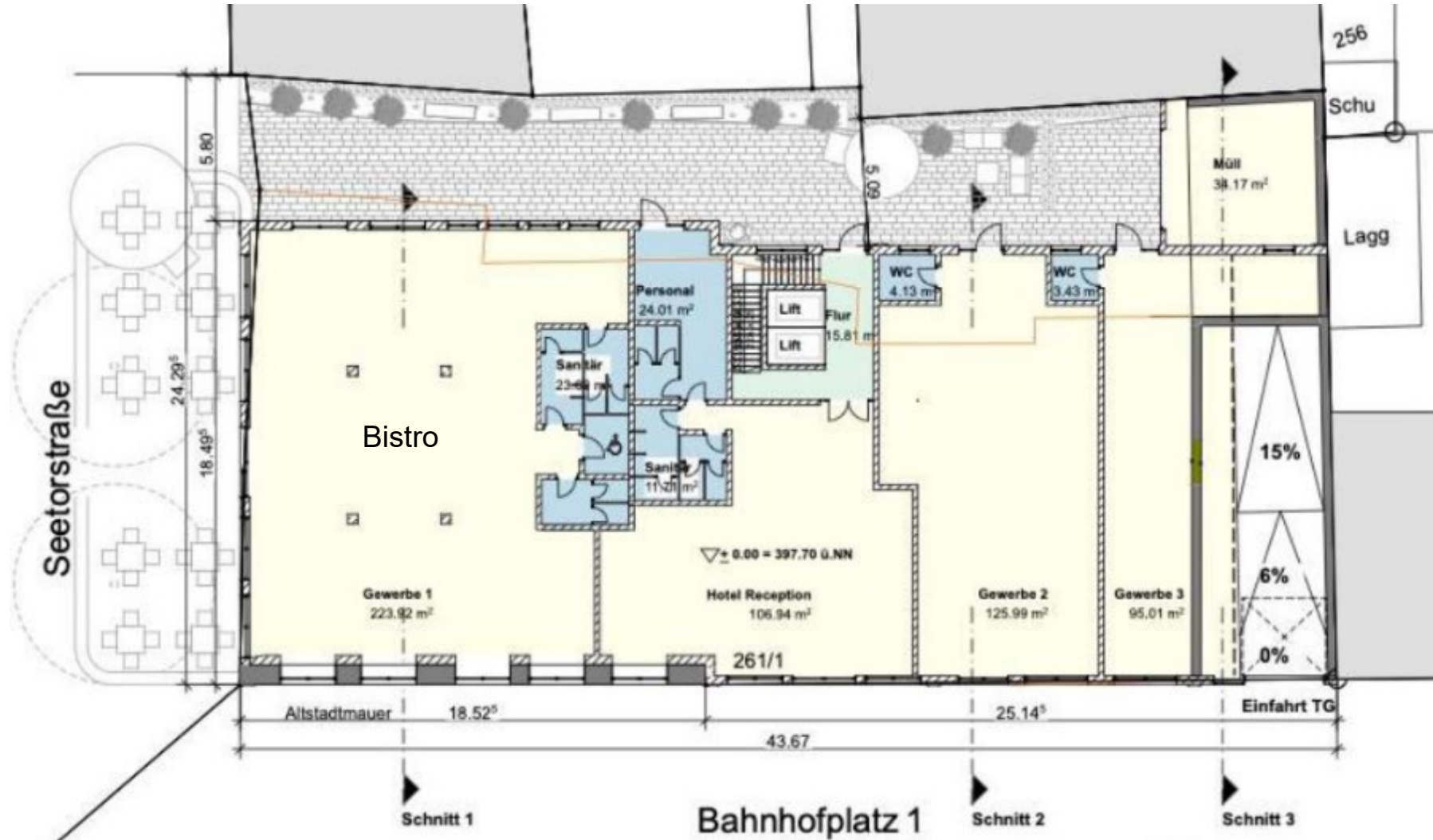
Verkaufsfläche	ca. 300 m ²	1 SP pro 50 m ²	6 SP
Gastraum	ca. 81 m ²	1 SP pro 9 m ²	9 SP
Hotel	60 Zimmer	1 SP pro 4 Zi.	15 SP
Ermittelte Gesamtzahl			30 SP
Reduzierung über ÖPNV 60%		notwendige Stellplätze	18 SP

Stellplatzberechnung Fahrrad:

Verkaufsfläche	ca. 300 m ²	1 SP pro 50 m ²	6 SP
Gastraum	ca. 81 m ²	1 SP pro 9 m ²	9 SP
Hotel	60 Zimmer	1 SP pro 10 Zi.	6 SP
Ermittelte Gesamtzahl			21 SP

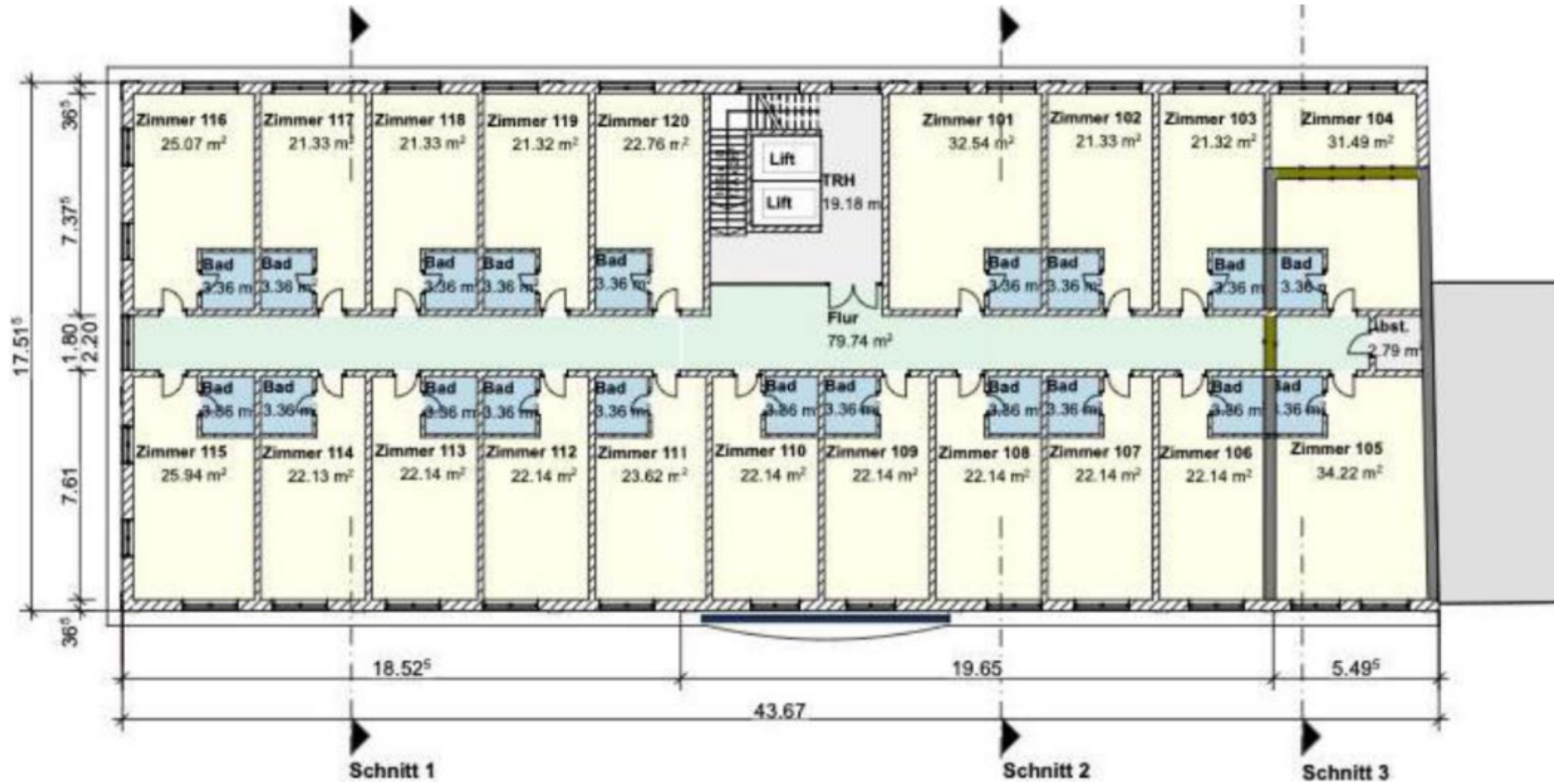
26. Sitzung des Gestaltungsbeirats

Bauvorhaben Bahnhofplatz 1 – Erdgeschossgrundriss



26. Sitzung des Gestaltungsbeirats

Bauvorhaben Bahnhofplatz 1 – Grundrisse 1. OG bis DG

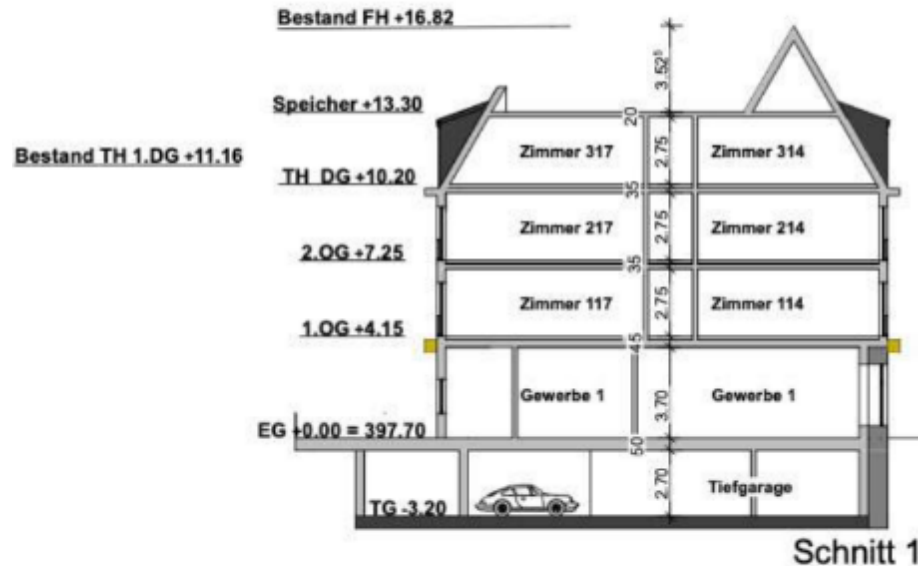


26. Sitzung des Gestaltungsbeirats

Bauvorhaben Bahnhofplatz 1 – Schnitte 1 & 2 / Geschosshöhen

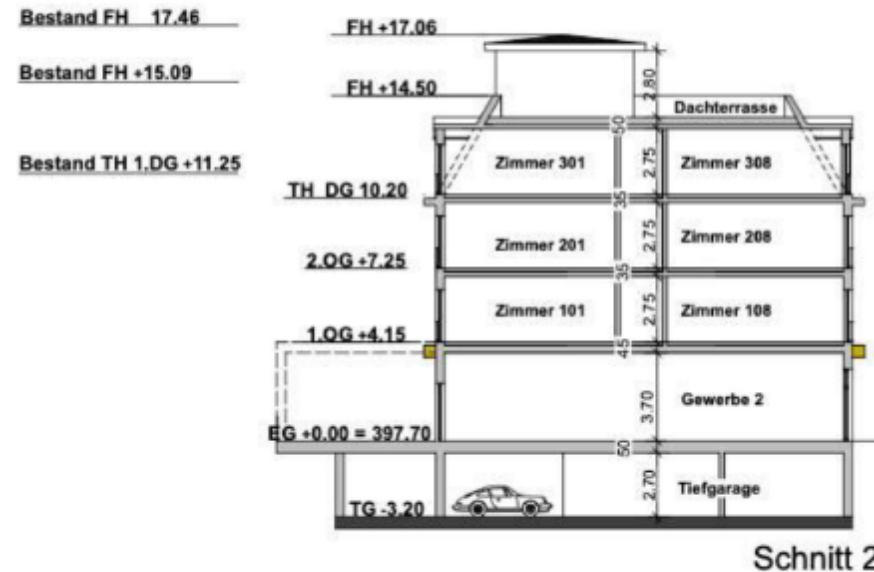
Geschosshöhen

Untergeschoss:	3.20 m	Tiefgarage / Kellerräume/ Technik
Erdgeschoss:	4.00 m	Gewerbe / Dienstleistungen / Nebenräume / Technik
1. Obergeschoss:	3.10 m	Hotel
2. Obergeschoss:	3.10 m	Hotel
Dachgeschoss:	3.10 m	Hotel
Dachspitz:	3.00 m	Dachterrasse/Nebenraum



Firsthöhe Haus 1 = Bestand
 Traufhöhe Haus 1 - 0.96 m

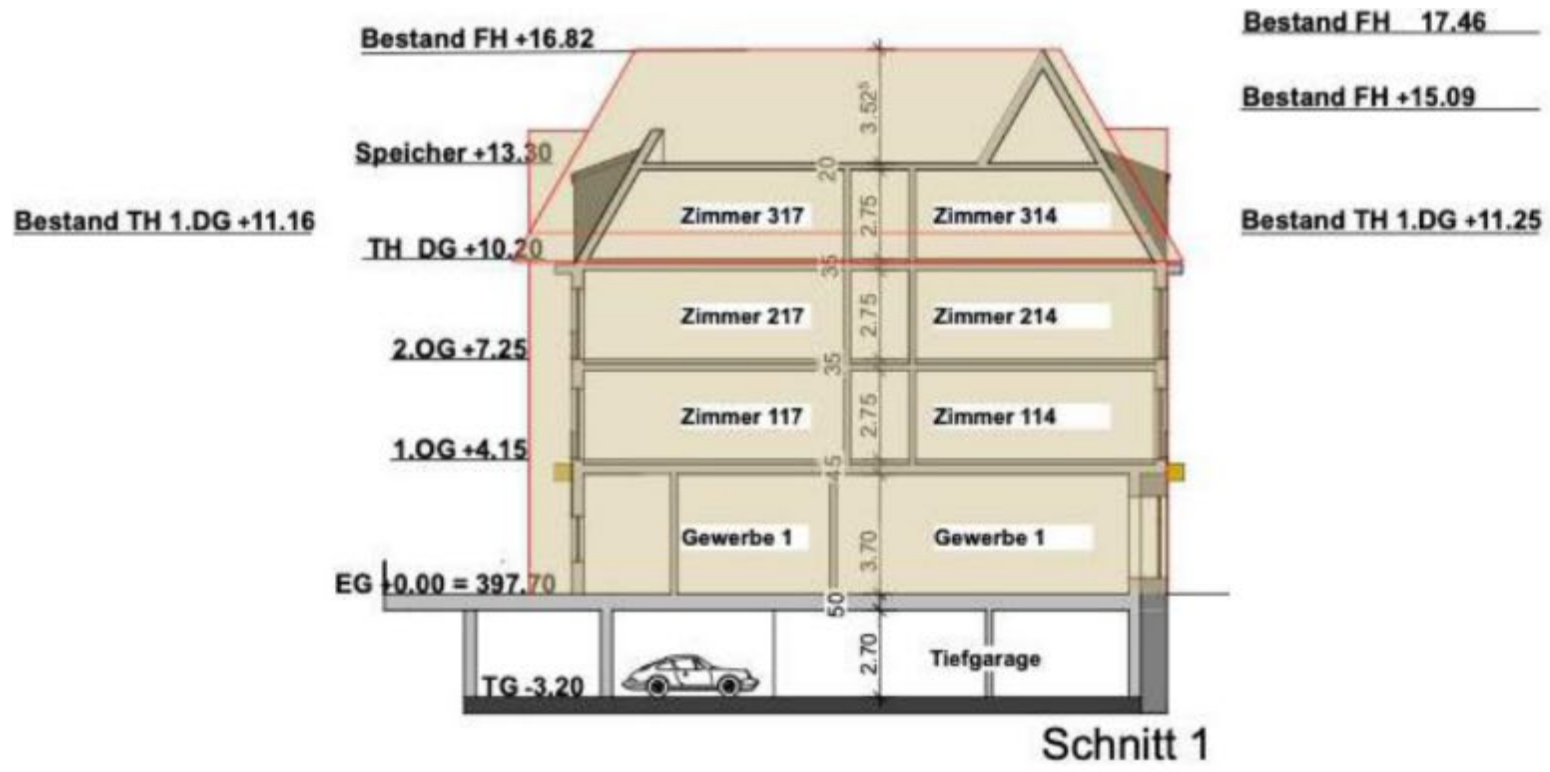
Einordnung des Gebäudes in Gebäudeklasse 5 nach LBO



Firsthöhe Haus 2 - 0.59 m
 Traufhöhe Haus 2 - 1.05 m
 Firsthöhe Turm - 0.30 m

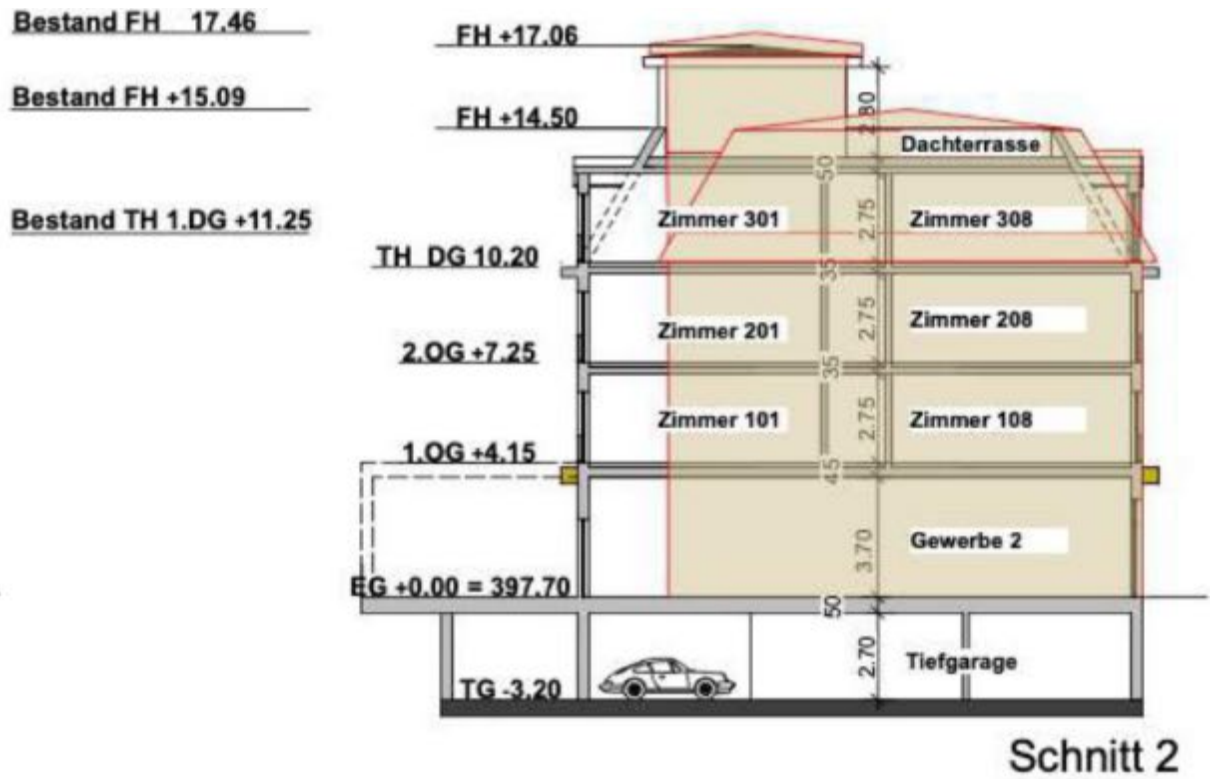
26. Sitzung des Gestaltungsbeirats

Bauvorhaben Bahnhofplatz 1 – Schnitt 1 & 2



Firsthöhe Haus 1 = Bestand
 Traufhöhe Haus 1 - 0.96 m

Einordnung des Gebäudes in Gebäudeklasse 5 nach LBO



Firsthöhe Haus 2 - 0.59 m
 Traufhöhe Haus 2 - 1.05 m
 Firsthöhe Turm - 0.30 m

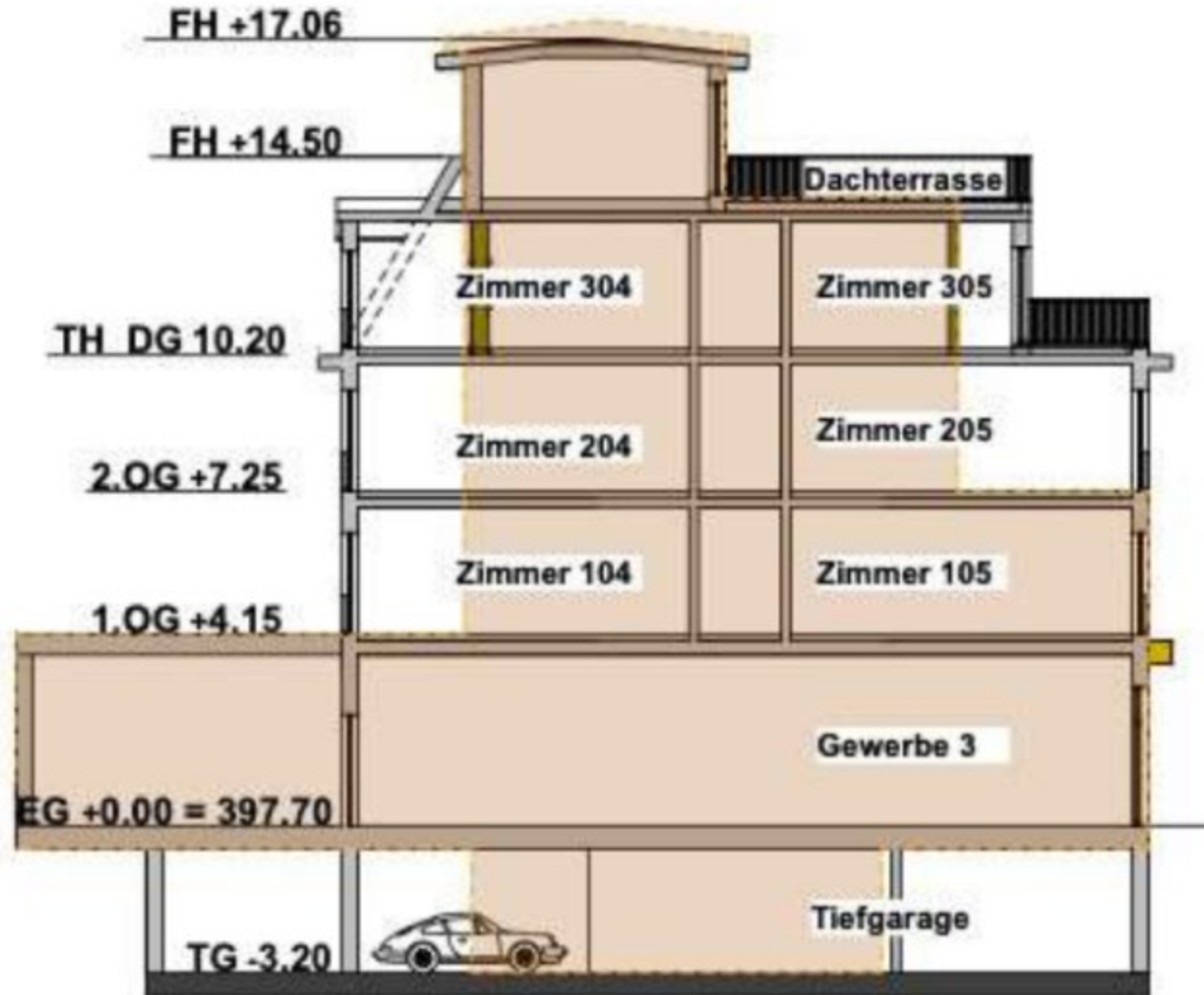
26. Sitzung des Gestaltungsbeirats

Bauvorhaben Bahnhofplatz 1 – Schnitt 3 mit Bestand Turm überlagert

Bestand FH 17.46

Bestand FH +15.09

Bestand TH 1.DG +11.25



26. Sitzung des Gestaltungsbeirats

Bauvorhaben Bahnhofplatz 1 – Südansicht & Südansicht bestandsüberlagert



Bauvorhaben Bahnhofplatz 1 – Nordansicht & Nordansicht bestandsüberlagert



Abwicklung Nord Bestand überlagert



26. Sitzung des Gestaltungsbeirats

Bauvorhaben Bahnhofplatz 1 – Westansicht, Westansicht bestandsüberlagert & 3-D-Visualisierung



Abwicklung West Bestand überlagert



Bauvorhaben Bahnhofplatz 1 – 3-D-Visualisierungen



Ohne Horizontallisene



Mit Horizontallisene
+ Unterbringung der Markisen
+ Trennung Gewerbefläche/Hotel

26. Sitzung des Gestaltungsbeirats

Bauvorhaben Bahnhofplatz 1 – Gegenüberstellung Planung & Bestand



26. Sitzung des Gestaltungsbeirats

Bauvorhaben Bahnhofplatz 1 – 3-D-Visualisierung



26. Sitzung des Gestaltungsbeirats

Bauvorhaben Bahnhofplatz 1 – 3-D-Visualisierung





Bauvorhaben Kapellenweg 18

26. Sitzung des Gestaltungsbeirats

Fachbereich Stadtplanung & Baurecht

24. Juli 2023

Bauvorhaben Kapellenweg 18 – Luftbildschrägaufnahme



Bauvorhaben Kapellenweg 18 – Steckbrief

Bauherr /Investor Architekt	BI Bodensee Immo Architekt Krehl, AB Krehl & Girke, Konstanz
für GBR eingeladen	ja
Letzter GBR	27.04.2023
Vorgeschichte	Bauantrag Aufstellung Bebauungsplan „Weinburg-West“ Bauherrenberatungsgespräche
Rechtlicher Hintergrund	Bebauungsplan in Aufstellung
Sachstand/ Planungsstand/ Verfahrensstand	Überarbeitung der Planung; Planung muss in Einklang mit den Zielen des Bebauungsplans gebracht werden.
Fortschritt/ Änderung zum vorherigen Planungsstand	Erhalt des Baumes am Kapellenweg Verschiebung des Mehrfamilienhauses um weitere 3,30 m als Baumschutzmaßnahme

Bauvorhaben Kapellenweg 18 – Empfehlungen 25. GBR-Sitzung 27.04.2023

Die Präsentation des Bauvorhabens zeigt eine Reduktion der Gebäudekubatur des Hinterhauses. Die Ausbildung unterschiedlicher Häuser entspricht der heterogenen Typologie des Wohngebietes nördlich der Kapellenstraße, unterstützt die Verknüpfung der Grünräume in der zweiten Reihe und thematisiert Unterschiede zwischen straßengeleitenden Haupthäusern und Gartenhäusern.

In diesem städtebaulichen Kontext ist der Umgang mit den unterschiedlichen Proportionen der Gebäude ein zentrales Thema und wird vom Gestaltungsbeirat begrüßt. Für die weitere Bearbeitung der Fassaden wird deshalb auch empfohlen, nicht zwingend dem Gesetz der Wiederholung zu folgen. Als alternative Baukörpertypologie wird wieder ein schlanker Satteldachhaustypus mit vorgestelltem, offenen Loggiasystem diskutiert.

Die vorgeschlagene Gebäudelänge des Hauptbaukörpers wird erneut und entsprechend bisheriger Beratung im Gestaltungsbeirat auf 18 m begrenzt. Des Weiteren wird die stadtbildprägende und klimatische Bedeutung des bestehenden Walnussbaums wiederum diskutiert und darum gebeten, den Baum unbedingt zu erhalten. Sowohl für die Planung eines Erhalts als auch für die Neupflanzung eines großkronigen Hausbaums sollte das Hauptgebäude von der Straße abrücken (Pflanzbindung im Plan). Es wird um Rücksprache bzgl. Baumgutachten mit der Verwaltung hingewiesen.

Man wünscht sich zwei Häuser, die sich in ihrer Körnung und gestalterischer Haltung souverän aber nicht selbstbezogen in die heterogene Alltagssiedlung mit ihren naturnahen und ökologisch wirksamen Gärten integrieren.

Bauvorhaben Kapellenweg 18 – Lageplan vom 20.10.2021 – Zwei Mehrfamilienhäuser



Bauvorhaben Kapellenweg 18 – Lageplan vom 20.03.2023 – Mehrfamilienhaus & Doppelhaus



Bauvorhaben Kapellenweg 18 – Lageplan vom 07.06.2023 – Mehrfamilienhaus mit Baumschutz & Doppelhaus



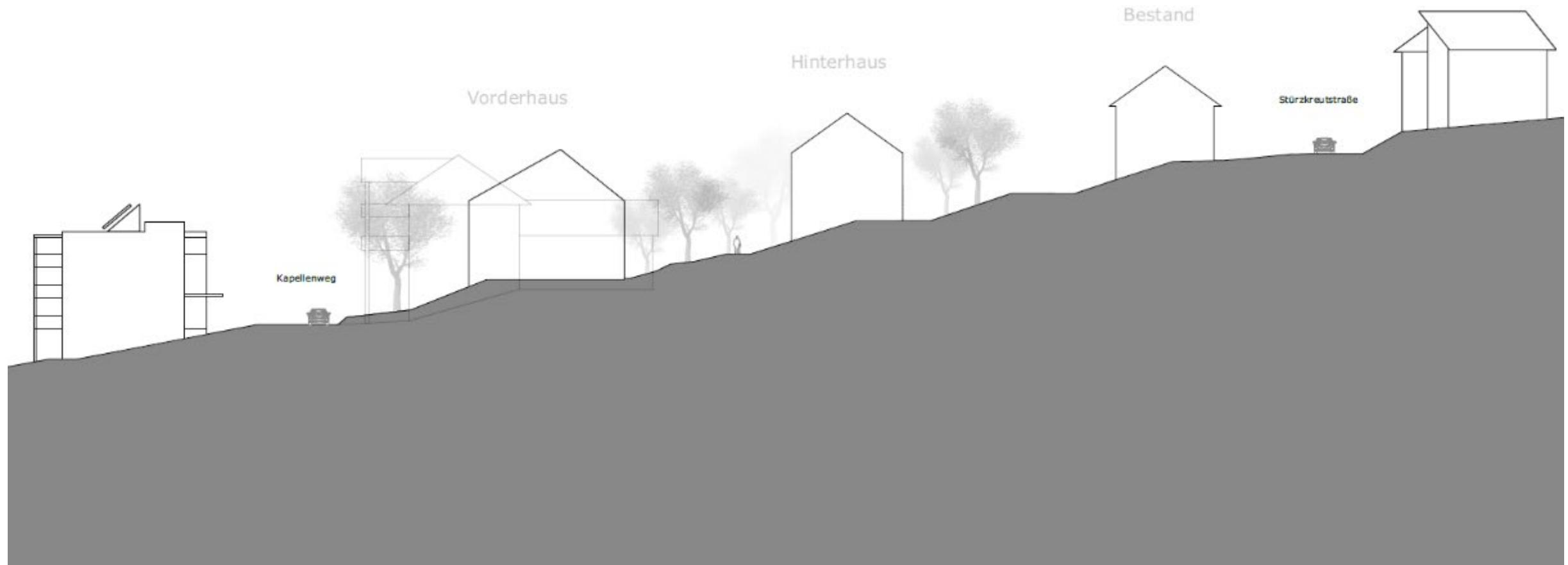
Bauvorhaben Kapellenweg 18 – bisherige Position Mehrfamilienhaus Stand 20.03.2023



Bauvorhaben Kapellenweg 18 – neue Position Mehrfamilienhaus Stand 07.06.2023



Bauvorhaben Kapellenweg 18 – Schnitt

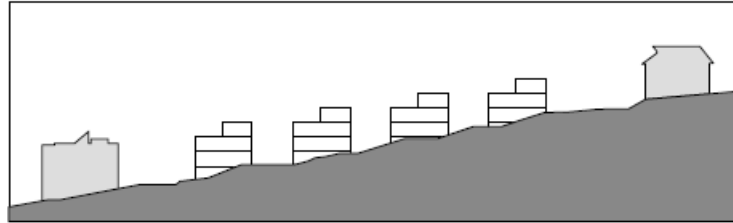


Bauvorhaben Kapellenweg 18 – Schnitt

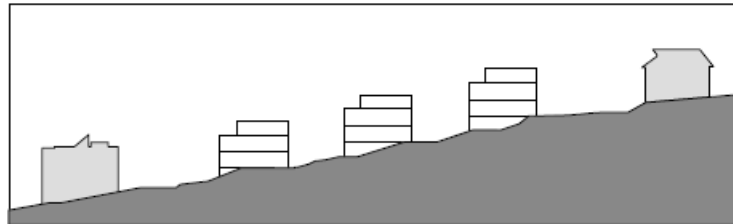


Bauvorhaben Kapellenweg 18 – Entwicklungsstufen 2019 - 2023

14.01.2019
Vorentwurf als Diskussionsgrundlage
mit dem Bauamt



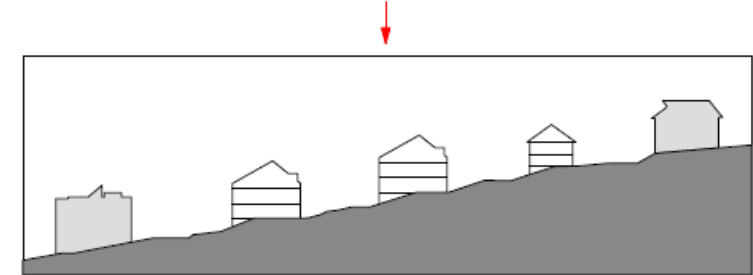
30.03.2020
Reduzierung auf drei Baukörper



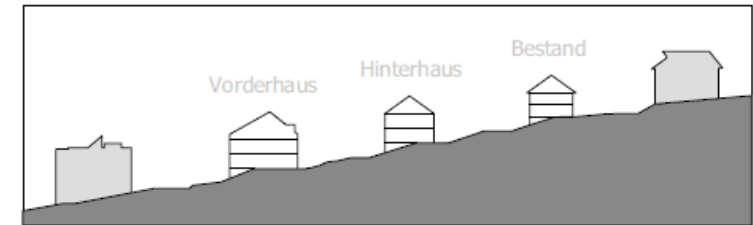
22.10.2021
Erhalt des Gebäudebestandes an
der Stürzkreutstraße, Neubauten
mit reduziertem Volumen und
Ausbildung von Sattel- anstatt
Flachdächern



22.10.2021
Erhalt des Gebäudebestandes an
der Stürzkreutstraße, Neubauten
mit reduziertem Volumen und
Ausbildung von Sattel- anstatt
Flachdächern



20.03.2023
Neubau in zweiter Reihe als
Doppelhaus anstatt Mehr-
familienhaus



07.06.2023
Vorderhaus Länge auf 18m
reduziert und abgerückt von der
Straße

