

Radolfzell

BODENSEE

Gestaltungsbeirat

32. Sitzung des Gestaltungsbeirats

Dezernat III – Nachhaltige Stadtentwicklung & Mobilität

18.02.2025

32. Sitzung des Gestaltungsbeirats

Tagesordnung – 32. Sitzung am 18.02.2025

- 12.45 Uhr** **Eintreffen der Teilnehmer im Sitzungssaal des Zunfthauses**
- 12.50 Uhr** **Begrüßung allgemein und Vorstellung Frau Bettina Klinge als neue externe Sachverständige**
- 13.00 Uhr** **Wahl der neuen Vorsitzenden / des neuen Vorsitzenden**
- 13.15 Uhr** **Statusbericht zu bisher behandelten Projekten (Herr Nöken)**
- BImA-Projekt Wohnsiedlung Regiment-Piemont-Straße
 - Bahnhofplatz 1
 - Städtebauliche Entwicklung Untertorplatz
 - Städtebauliche Entwicklung Gleisdreieck
 - Baugebiet Kleines Öschle, Böhringen
 - Wohnquartier Mirabellenwiese
 - Sanierung & städtebaul. Weiterentwicklung Wohnquartier Hohenfriedingenstraße 1-9
 - Oberflächenbelagskonzept Innenstadt
 - Nachverdichtungsstudie Herrenlandstraße
 - Baugebietsentwicklung Hübschäcker
 - DGH Möggingen
 - Wettbewerb DGH & Dorfplatz Böhringen
 - Wohnquartier Raiffeisengasse / St.-Ulrich-Straße / Jägerpfad, Güttingen
 - Beispielhaftes Bauen Landkreis Konstanz 2018 - 2024

32. Sitzung des Gestaltungsbeirats

Tagesordnung – 32. Sitzung am 18.02.2025

13.30 Uhr **Mehrfamilienhausbebauung Stürzkreut Süd – Fassadenstudie in Varianten und qualifizierter Freiflächengestaltungsplan**

15 Min. Interne Vorberatung (Problempunkte ausarbeiten).

30 Min. Vorstellung der Planung durch den Vorhabenträger und Diskussion mit dem Vorhabenträger.

15 Min. Erarbeitung eines Resumè für das Protokoll.

14.30 Uhr **Pause**

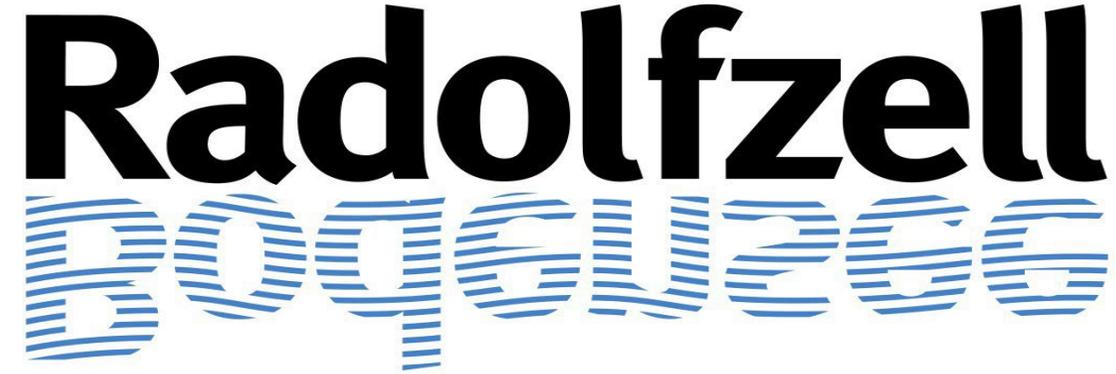
14.45 Uhr **Bahnhofplatz 1 – Bemusterung (Fassaden, Fenster, Gauben, Dachdeckung, Werbeanlagen etc.)**

15 Min. Interne Vorberatung (Problempunkte ausarbeiten).

30 Min. Vorstellung der Planung durch den Vorhabenträger und Diskussion mit dem Vorhabenträger.

15 Min. Erarbeitung eines Resumè für das Protokoll.

16.00 Uhr **Vorstellung der Empfehlungen der Öffentlichkeit**



Mehrfamilienhausbebauung Stürzkreut Süd

32. Sitzung des Gestaltungsbeirats
Fachbereich Stadtplanung & Baurecht
18.02.2025

Mehrfamilienhausbebauung Stürzkreuz Süd – Steckbrief

Bauherr /Investor Architekt	Dr. Jens Daniel & Elfatik Xani Bau GmbH Peter Schardt, Freier Architekt, Singen & Anjana Perera mitarbeitender Architekt
für GBR eingeladen	ja
Letzter GBR	Erstberatung
Vorgeschichte	Das Mehrfamilienhausgrundstück wurde mit der Maßgabe verkauft, dass dem Gestaltungsbeirat eine Fassadenstudie in Varianten und ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan vorzulegen ist.
Rechtlicher Hintergrund	§ § 30 & 31 BauGB
Sachstand/ Planungsstand/ Verfahrensstand	Die geforderten Planunterlagen wurde im Januar 2025 eingereicht.
Fortschritt/ Änderung zum vorherigen Planungsstand	Erstberatung

Bauvorhaben Stürzkreut Süd



BAUHERRENGEMEINSCHAFT:
Dr. Jens Daniel & Elfatik Xani

ARCHITEKTUR:
Peter Schardt & Anjana Perera

RADOLFZELL 24. September 2018, 11:56 Uhr

Erste Pläne für das Stürzkreut Süd: Wie hoch dürfen die Häuser sein?

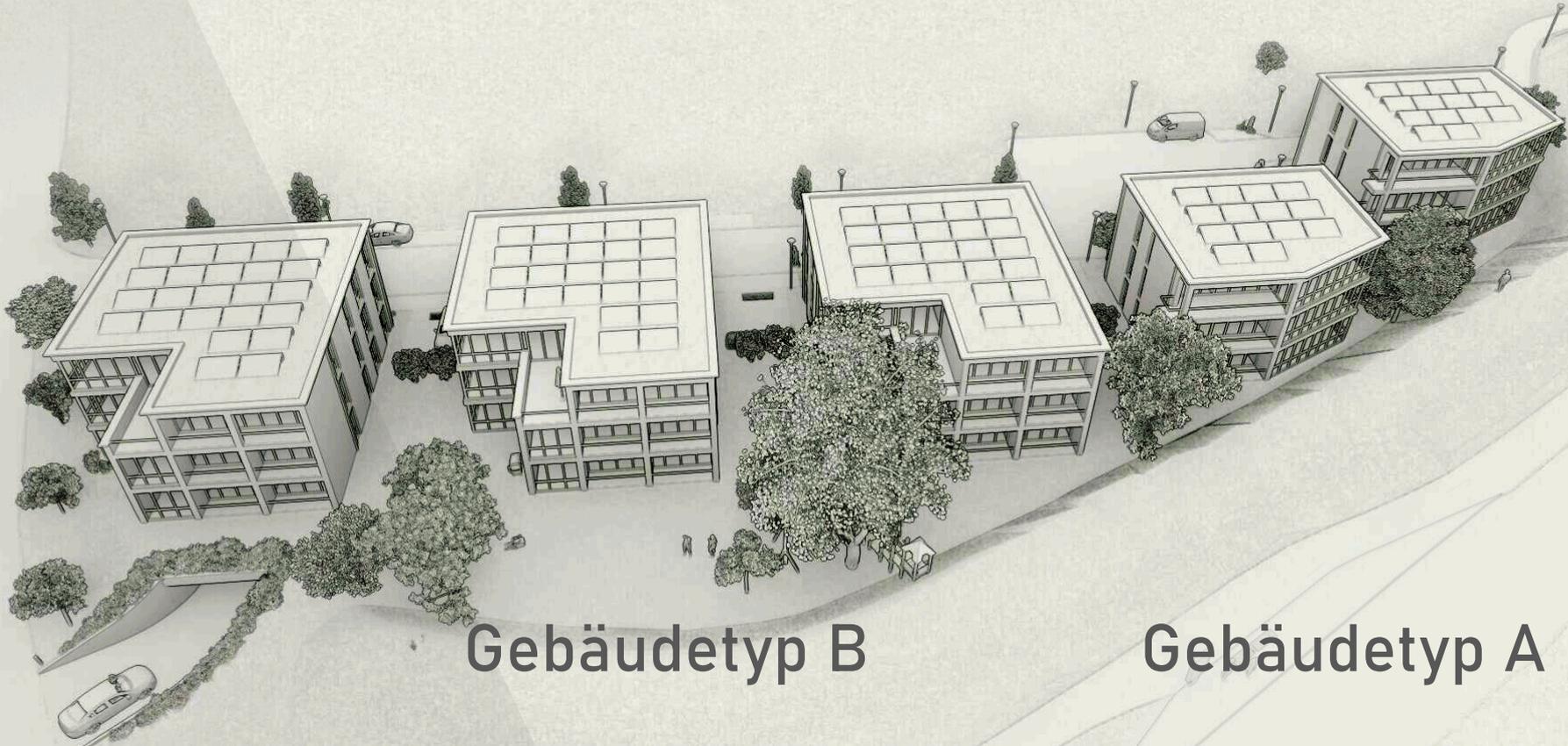
Zwei, drei oder sogar vier Geschosse sind laut Vorschlag der Stadtverwaltung auf dem Areal Stürzkreut Süd möglich. Wohnraum wird dringend benötigt, mehr Stockwerke würden auch den Preis des Grundstücks nach oben treiben. Geld, welches für den Spitalfond dringend gebraucht wird. Doch die Stadträte spielen nicht mit.

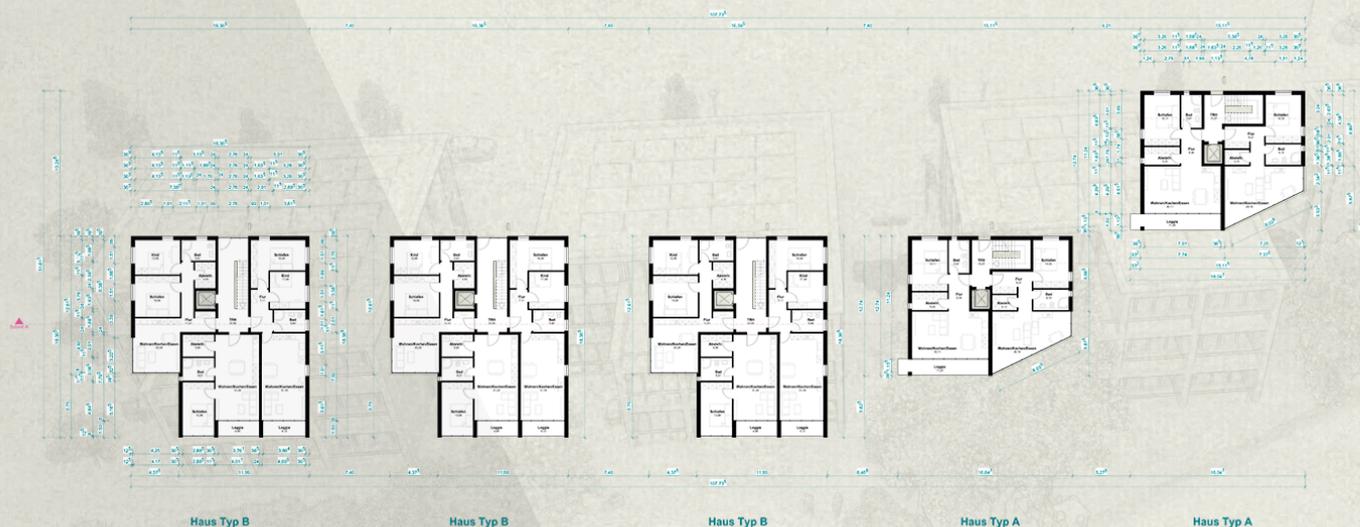


Auf der Wiese oberhalb der DRK-Wache ist kurzfristige Wohnbebauung möglich. Allerdings sind sich Stadtverwaltung und Stadträte über die Höhe der Gebäude uneins. Vor allem wolle man den bestehenden Wohnhäusern im Lärchenweg nicht die Sicht zu verbauen, sagen die Stadträte. | Bild: Schneider, Anna-Maria



5 Gebäude / 34 Wohneinheiten





Grundstück	2669	m ²
------------	------	----------------

GR Haus A	179,538	m ²
GR Haus A	179,538	m ²

GR Haus B	275,387	m ²
GR Haus B	275,387	m ²
GR Haus B	275,387	m ²

Gesamt	1185,24	m ²
--------	---------	----------------

GRZ I	0,444
-------	-------

GR UG	1697,85	m ²
-------	---------	----------------

GR Neb.fl.	512,61	m ²
------------	--------	----------------

GR Ges.+ GR Neb.fl. zu 50%	1441,55	m ²
----------------------------	---------	----------------

GRZ II	0,540
--------	-------

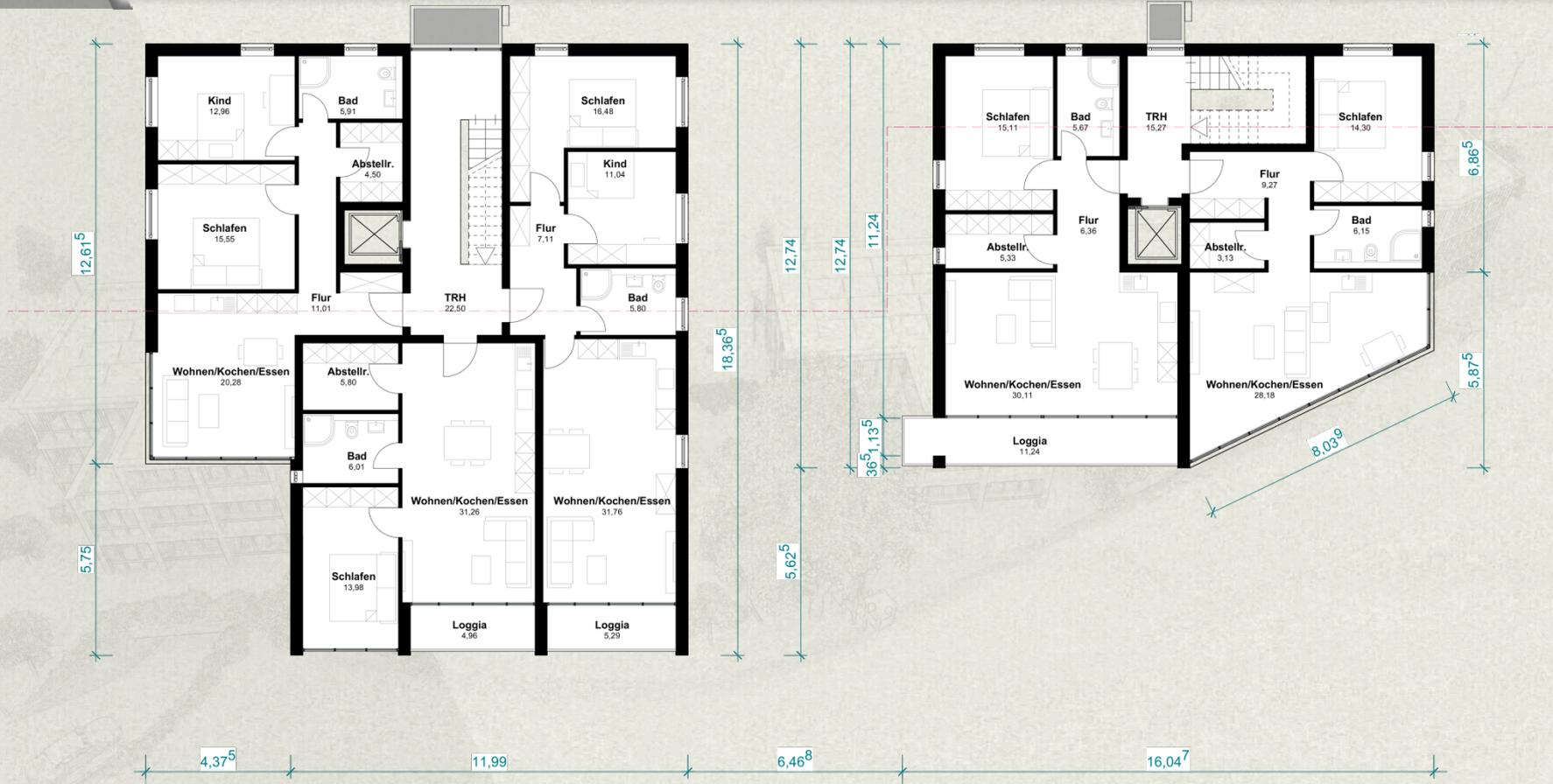
GR-EG

4,37⁵

11,99

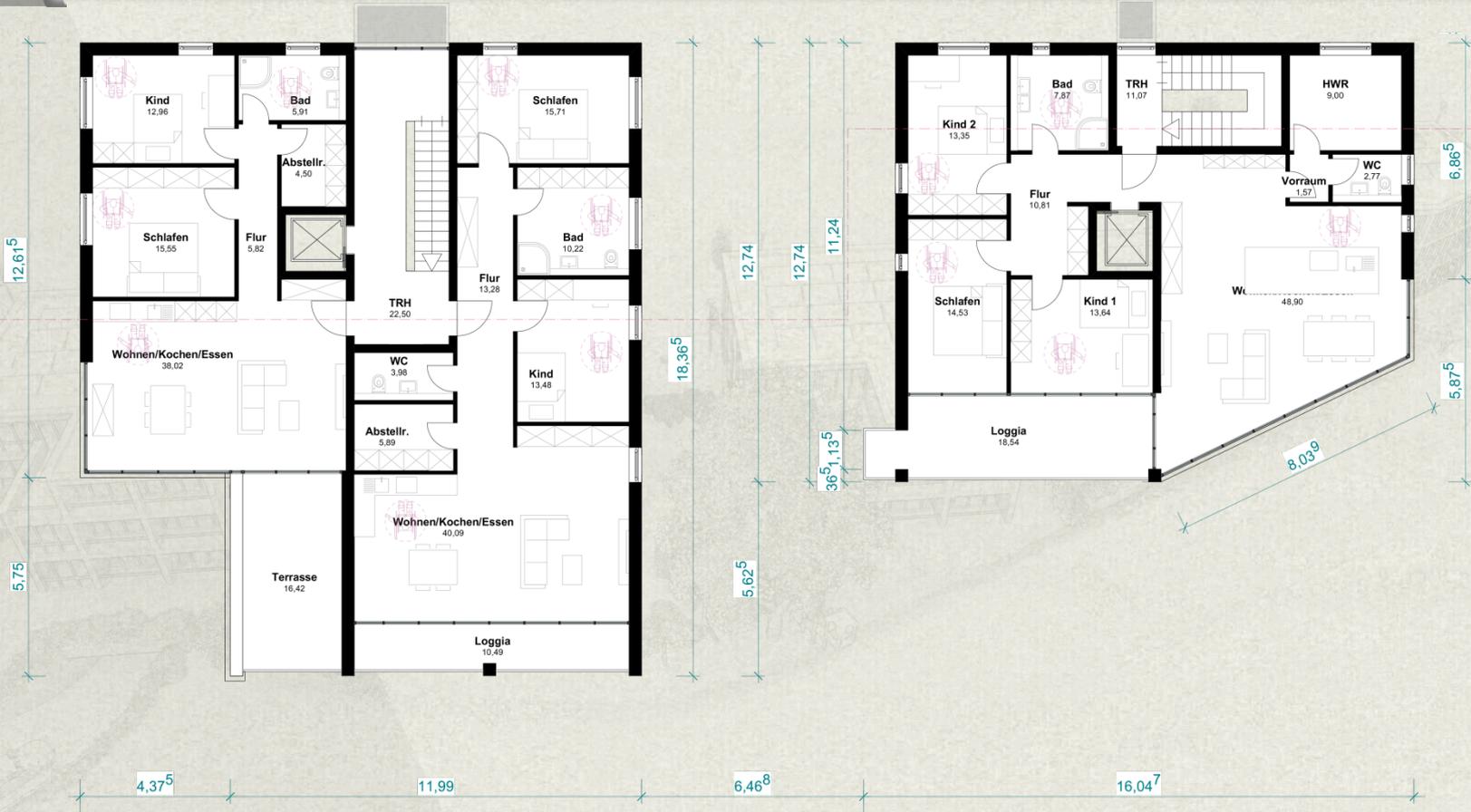
6,46⁸16,04⁷

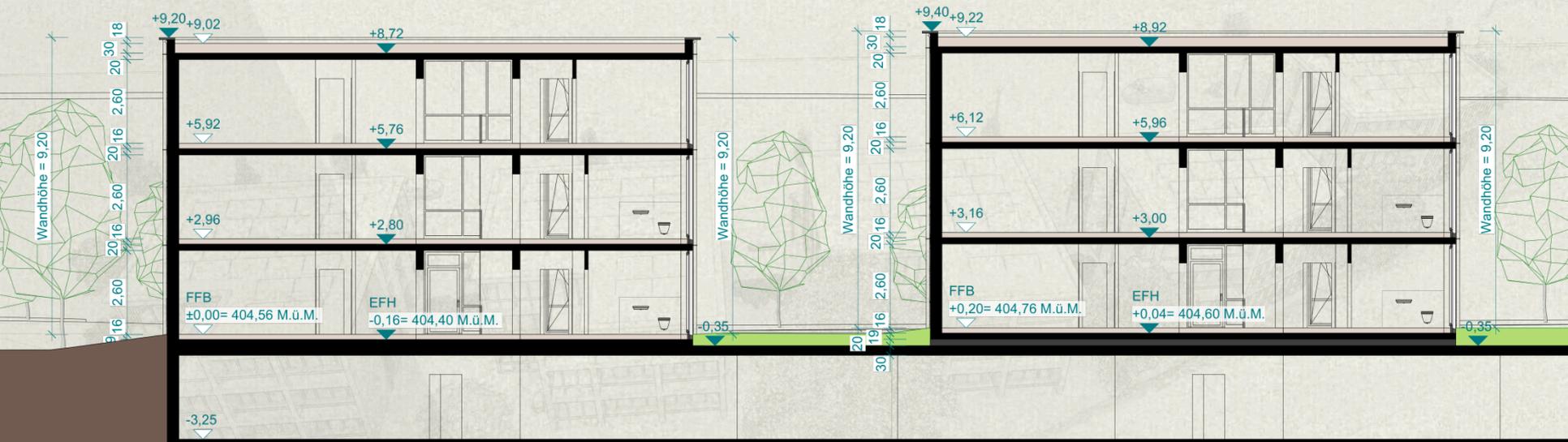
GR-OG1





GR-OG2



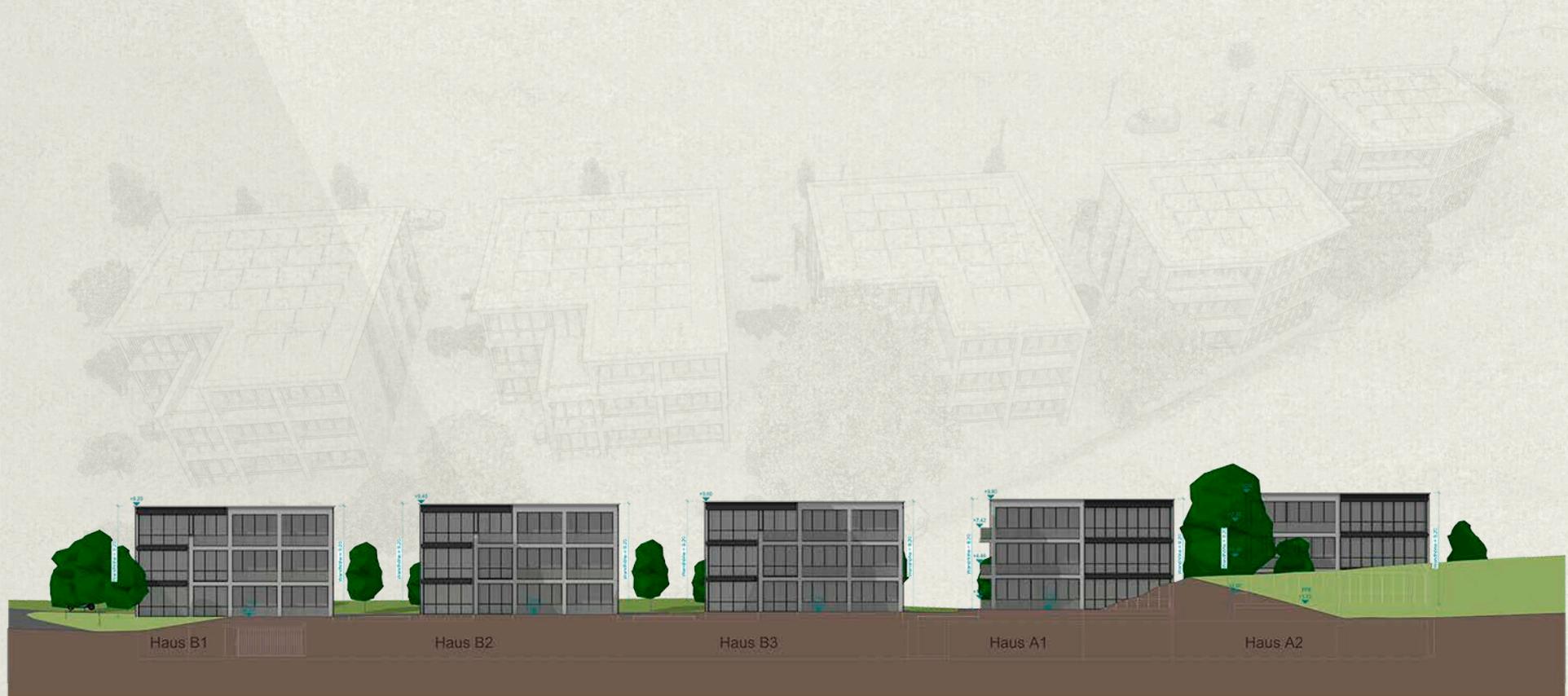


Haus B1

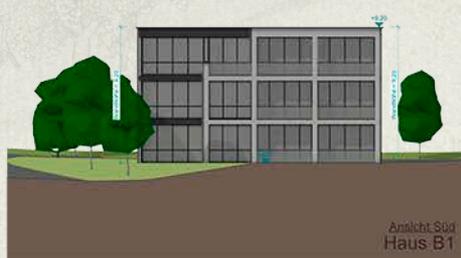
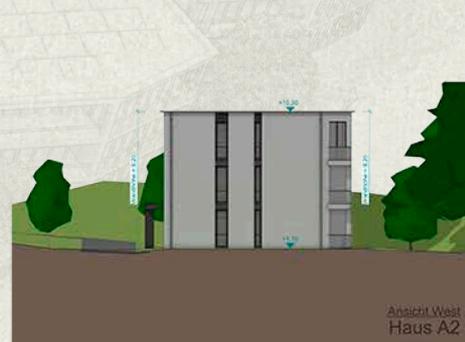
Haus B2



Ansicht Süd



Ansichten B1 & A2



15-1

Fassadengestaltung



15-2

Fassadengestaltung

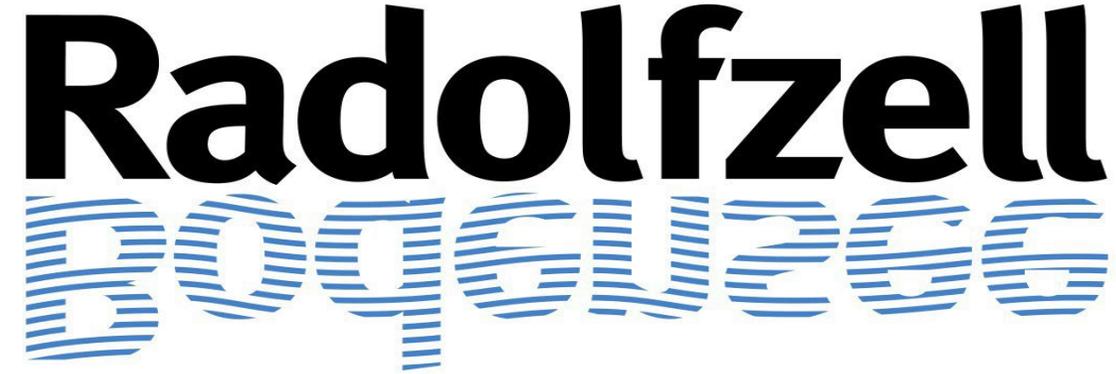




Freiflächengestaltungsplan







Bahnhofplatz 1 - Bemusterung

32. Sitzung des Gestaltungsbeirats

Fachbereich Stadtplanung & Baurecht

18.02.2025

Bahnhofplatz 1 – Bemusterung – Steckbrief

Bauherr /Investor Architekt	Türkan & Dilara Aktas Dilara Aktas
für GBR eingeladen	ja
Letzter GBR	25.10.2023
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	§ § 30 & 31 BauGB
Sachstand/ Planungsstand/ Verfahrensstand	Der Planungsausschuss hat die Vereinbarkeit mit den Zielen des zukünftigen Bebauungsplans bestätigt und der geplanten Außengastronomie zugestimmt. Die beantragte Baugenehmigung wurde inzwischen erteilt.
Fortschritt/ Änderung zum vorherigen Planungsstand	Die vom GBR geforderten Bemusterungsvorschläge liegen inzwischen vor.

Nach der letzten Beratung im GBR wurde ein gemeinsamer Workshop mit den Vorhabenträgern veranstaltet. In diesem wurden einvernehmlich und mit Zustimmung die folgenden Grundsätze erarbeitet:

- Eindeutig ablesbare Trennung der Parzellen
- Rücknahme der gestalterischen Ausbildung des Sockels
- Rücknahme der zusätzlichen Zugangsgliederung an der Bahnhofstraße
- Ausbildung einer Lochfassade entspr. Altstadtsatzung (nicht Skelett)
- Die fassadenstabilisierende Teilung der Doppelfenster (in Form von Putzfaschen)

Die Planung hat bei erneuter Vorlage den besprochenen Zielen nicht entsprochen. Nach mehrmaliger Beratung im GBR und nach Fassadenworkshop wurde nun ein weiteres Hotelzimmer eingefügt und damit die Fassadengestaltung komplett neu aufgelegt. Des Weiteren wurden Fensterdimensionierungen nicht entsprechend der gemeinsam erarbeiteten Grundlage dargestellt.

Final wird um folgendes gebeten:

- Ablesbarkeit der Parzellen: keine Befensterung im EG zwischen den Parzellen zum Bauwisch

- Verbreiterung der TG-Zufahrt (wegen Fassaden und Übersicht zum Straßenraum)
- Putzfaschengestaltung einerseits rechts um kleine Lochfenster und links fassadenbündige Putzfaschen, die asymmetrische Fluchtfenster ermöglichen, falls notwendig
- Sockelzone formal im Detail zurücknehmen (nur Rauputz o.ä.), lediglich der Bereich der alten Stadtmauer darf deutlich abgesetzt werden (grober Rauputz)
- Material Dachdeckung: entsprechend Altstadtsatzung
- Farbgestaltung: Bemusterung an Verwaltung erforderlich ggfls. GBR
- Dachgestaltung: Harmonisierung der verschiedenen Dachformen. Dachform am Seetorplatz muss über die nördliche Dachfläche geführt werden. Hier sollte keine Dachüberführung vom Satteldach in eine Mansarddachform geschehen, sofern vom öffentlichen Platz einsehbar
- Klärung Brandschutz: evtl. zweites Treppenhaus notwendig und nicht Anleitern über Fassade?
- Ecklisenen werden als nicht notwendig erachtet
- Verzicht auf Quergiebel (Bahnhofplatz)
- Ausbildung haptischer Putzoberflächen/ Absprache und Bemusterung Putzfarbe
- Materialkonzept (Dachdeckung/ Fenstermaterial/ Absturzsicherungen)
- Zurückhaltende Gestaltung der Absturzsicherung Fenster (Stabgeländer), dabei kann auf eine Sprosseneinteilung der Fenster verzichtet werden

32. Sitzung des Gestaltungsbeirats

Bahnhofplatz 1 – Ergebnisprotokoll GBR 25.10.2023

Der Gestaltungsbeirat legt wiederum die vergangenen Protokolle der Beratungen auf und hofft auf Umsetzung.

Als Anlage wird eine Ansicht zur möglichen Gestaltung zur Verfügung gestellt. Diese Ansicht beinhaltet gemeinsam erarbeitete Ziele und stellt die Befensterung bei notwendiger Entfluchtung über Anleitern dar.



Variante a - Ansicht Süd



1:200

Variante a - Ansicht West



BEMUSTERUNG
BAHNHOFPLATZ 1 RADOLFZELL

Bestand



Planungsgebiet

Bahnhofplatz 1, 78315 Radolfzell FSt 261/1

Bisherige Nutzung:

Einzelhandel, Imbiss, Wohnungen, Büroräume

Neue Nutzung:

Gastronomie, Einzelhandel, Hotel

Eigentümer, Bauherr, Architektin, Projektentwicklung:

Türkan und Dilara Aktas

Friedrichstr. 14

78315 Radolfzell.



Abwicklung Süd



Bahnhofplatz Radolfzell

Abwicklung Süd



Bahnhofplatz Radolfzell

Ansicht Süd-West



Bahnhofplatz Radolfzell

Ansicht Süd-West



Bahnhofplatz Radolfzell

Ansicht West



Bahnhofplatz Radolfzell

Ansicht Fussgängerüberweg



Bahnhofplatz Radolfzell

Ansicht Vogelperspektive



Bahnhofplatz Radolfzell

Gegenüberstellung Neu/Bestand



Dacheindeckung

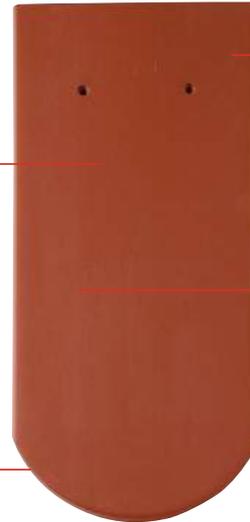


**Dachziegel aus Ton
Farbe rot, matt
Form Biberschwanz**

Opal Standard

Die ursprünglichste Dachziegelform – hergestellt nach handwerklichem Vorbild mit modernsten Fertigungstechnologien.

Auf Wunsch auch in verschiedenen Schnittvarianten lieferbar – beispielsweise für den Denkmalschutz.



In Doppeldeckung oder Kronendeckung verlegbar.

Drei Oberflächen-Qualitäten von Matt über Seidenmatt bis Hochglanz bieten eine breite Auswahl.

Opal Standard, erhältlich in diesen Farben:

MATT (NATURROT/ENGOBE)



BRAAS

Kundenservice

T 06104 8010 1200

E kundenservice.braas@bmigroup.com

Technische Beratung

T 06104 8010 3200

E awt.beratung.de@bmigroup.com

Solarberatung

T 06104 8010 2200

E solarberatung.de@bmigroup.com

BMI Deutschland GmbH

Frankfurter Landstraße 2–4
61440 Oberursel

bmigroup.de

Debrunner Acifer

kloeckner metals Your partner for a sustainable tomorrow

Art-Nr. M109073

Stahlbleche farbbeschichtet

Produkteigenschaften

- in Tafeln
- beidseitige Polyesterbeschichtung ca. 17 µm im gleichen Farbton

Technische Daten

Güte DX51D + Z275

Klassifikation

eClass 12.0 22-17-01-02

eClass 11.0 22-17-01-02

eClass 10.1 22-17-01-02

UNSPSC 11.2 31211501



Art-Nr.	Bruttopreis	Breite mm	Länge mm	Dicke mm	Farbe
10284448 677.152.120	auf Anfrage	1000	2000	0.87	RAL 7016 anthrazitgrau

Blech, anthrazitgrau



Entwässerungssystem



PRODUKT:	HÄNGERINNE UND ABLAUFROHR SIDING.X
MATERIAL:	ALUMINIUM
FORM:	RUND
FARBE:	P.10 ANTHRAZIT
EIGENSCHAFTEN:	ROSTFREI UND OHNE SCHWERMETALLE RECYCLEBAR GERINGES GEWICHT HÖCHST WIDERSTANDSFÄHIG UND LANGLEBIG



Verkleidung Dachvorsprung



Produktspezifikation und Eigenschaften "Verkleidungspaneel MIKUPAN® 200 Light Fassaden & Dachkastenverkleidung - Weiß"

Anwendung: Carport, Dachkasten, Fassade, Garage, Verkleidung

Bearbeitungstipp: klassische Holzbearbeitungsmaschinen mit feinzahnigen Metallsägeblatt (möglichst Scharf)

Effekt: Matt

Formate: Breite 200 mm, Stärke 17 mm

Gewicht: ca. 4,2 kg/m²

Länge: 2.995 mm

Material: hochwertiger Fensterkunststoff (PVC)

Oberfläche: geprägt / leichte Maserung

Optik: Holzoptik, Nut & Feder

Sortiment: Lagersortiment

Typ: Hohlprofil

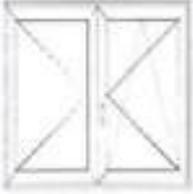
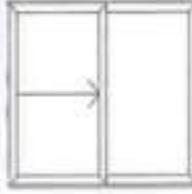


Fenster EG: Schaufenster Kunststoff, weiss
 1.OG-DG: Hotelzimmerfenster Holz, weiss

NACH PRODUKTNORM EN 14351-1:



HF Holz-Fenster
 LEISTUNGSMERKMALE HF 68
 HF 82 / HF 82 Effizient
 HF 90 / HF 90 WD

LEISTUNGSEIGENSCHAFTEN	1-flg. Fenster mit Unterlicht	2-flg.-Fenster	1-flg. Balkontür	Hebe-Schiebe-Tür
				
1. Widerstandsfähigkeit gegen Windlast - Prüfdruck und Rahmendurchbiegung	bis B3	bis B2	bis B3	bis B2
2. Schlagregendichtheit - Ungeschützt	bis 7A	bis 4A	bis 7A	bis 4A
3. Luftdurchlässigkeit	3	3	3	3
4. Wärmedurchgangskoeffizient Uw (W/m²K)	0,71 - 1,5	0,71 - 1,5	,071 - 15	auf Anfrage
5. Schallschutz	32 - 45 dB	32 - 45 dB	32 - 45 dB	auf Anfrage
6. Tragfähigkeit von Sicherheitseinrichtungen	Anforderungen erfüllt	Anforderungen erfüllt	Anforderungen erfüllt	Anforderungen erfüllt
7. Gefährliche Substanzen	keine	keine	keine	keine
8. Einbruchhemmung	bis RC 2	bis RC 2	bis RC 2	bis RC 2

Geländer Hotelzimmer



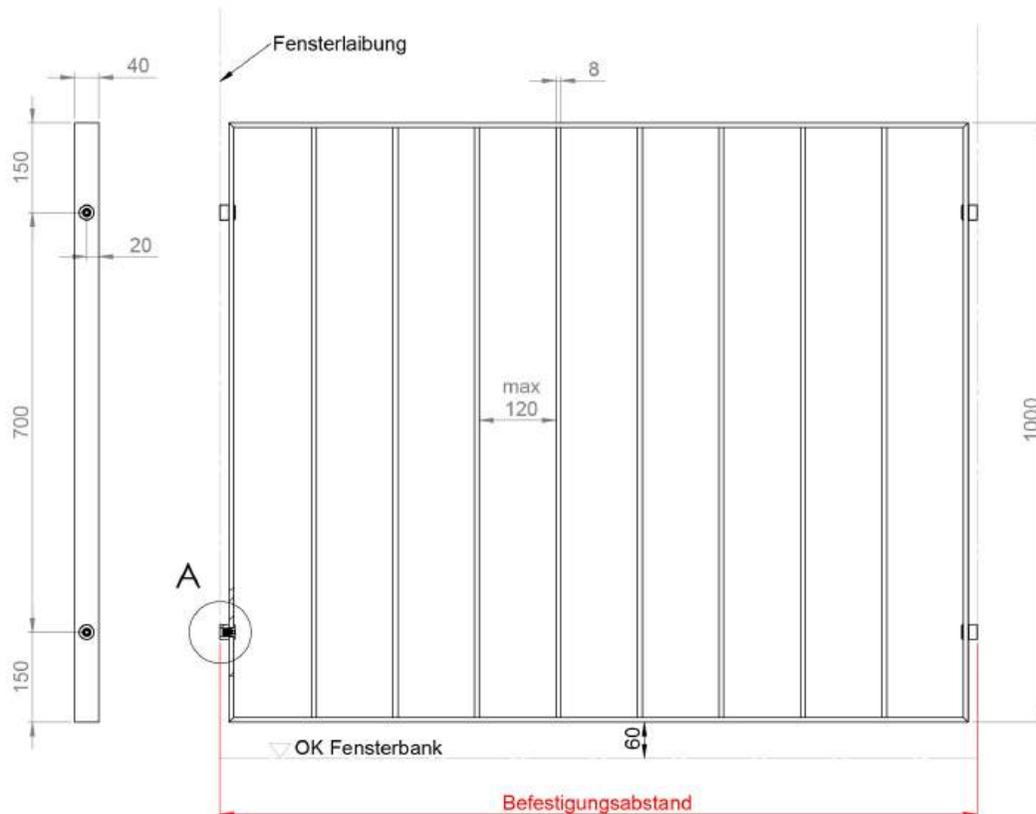
Französischer Balkon Modell 210 verzinkt

Rahmen 40 x 8mm / Füllung 40 x 8mm / im WIG Verfahren geschweißt / Mat. Stahl S235JR / Feuerverzinkt C3 nach EN ISO 14713 / Geländerhöhe 1000mm / Bemessung und Konstruktion nach DIN EN 1993 - Eurocode 3 / CE-konform / mit Befestigungsmaterial wie ausgewählt / Lieferung im einbaufertigen Zustand

Weber
GELÄNDERSYSTEME

**Französischer Balkon
Modell FB-210Z-3**

Referenz: 1113192



Balkon und Terrassengeländer verzinkt



Geländeart:
Montage: vorgesetzt unten
Form: Iform_aussen
Handlauf: ohne
Balkongeländer im 2. OG und
auf der Dachterrasse



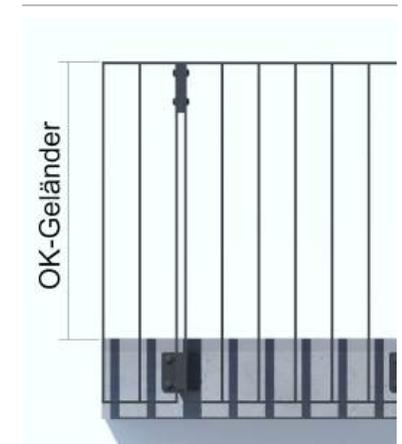
Geländeart:
Montage: vorgesetzt unten
Form: Lform_aussen
Handlauf: ohne
Balkongeländer im DG



Material:
Flachstahl 40 x 8mm



Beschichtung:
Verzinkt



weber.star 280 AquaBalance

Besenstrich- und Kammputz



Mineralischer Edelputz zur Herstellung von individuellen, klassischen und modernen Putzstrukturen, biozidfrei

Produktsteckbrief

- Hervorragender, langfristiger Schutz gegen Algen und Pilze
- Als Oberbeschichtung auf weber.dur Unterputzen und weber.therm WDVS
- Für handwerklich individuelle Putzstrukturen

Produktvorteile

- Ohne Biozide, ohne Konservierungsmittel
- Oberflächenaktiv, hydrophil, für einen ausbalancierten Feuchtehaushalt
- Geschmeidige Verarbeitung

Produktbeschreibung

weber.star 280 AquaBalance ist ein werkmäßig hergestellter, mineralischer Trockenmörtel nach DIN EN 998-1.

Anwendungsgebiet

weber.star 280 AquaBalance Besenstrichputz ist ein Oberputz für außen und innen auf **weber.dur** Unterputzen auf **weber.therm** Wärmedämm-Verbundsysteme. **weber.star 280 AquaBalance** eignet sich besonders für individuelle, klassische und moderne Putzstrukturen wie Besenstrichputz, Kammputz, Kellenstrich und Landhausputz.

Produkteigenschaften

- Ohne Biozide, ohne Konservierungsmittel
- Oberflächenaktiv, hydrophil, für einen ausbalancierten Feuchtehaushalt
- Schafft ein gesundes Wohnklima durch optimale Wasserdampfdurchlässigkeit
- Bietet den hohen Schlagregenschutz der Beanspruchungsklasse III nach DIN 4108
- Ist maschinell und von Hand zu verarbeiten



1.0G/2.0G
Körnung 1.5 mm



EG
Körnung 3.0 mm

Fassadenfarbe

weber.ton 411 AquaBalance

Silikonharzfarbe



**Hydrophile Silikonharz-Fassadenfarbe ohne biozide Filmkonservierung.
Auch im Innenbereich einsetzbar.**

Anwendungsgebiet

- hervorragender, langfristiger Schutz gegen Algen und Pilze
- für diverse mineralische und organische Untergründe
- innen und außen

Produkteigenschaften

- ohne biozide Filmkonservierung
- Oberflächenaktiv, hydrophil und hoch wasserdampfdurchlässig
- leicht zu verarbeiten

Anwendungsgebiet

weber.ton 411 AquaBalance ist eine vollwertige Silikonharzfassadenfarbe mit sehr hohem Silikonharzbindemittelanteil mit hervorragendem, langfristigem Schutz gegen Algen und Pilze. **weber.ton 411 AquaBalance** eignet sich zum Überstreichen von mineralischen Oberputzen, Silikat-, Silikonharz- und Kunstharzputzen / Anstrichen im Innen- und Außenbereich.

Produktbeschreibung

weber.ton 411 AquaBalance ist eine werksmäßig hergestellte, verarbeitungsfertige Fassadenfarbe auf Silikonharzbasis.

Zusammensetzung

Silikonharz, organische Bindemittel, Zusätze für eine bessere Verarbeitung und Haftung am Streichgrund, hochwertige Pigmente, ohne herkömmliche biozide Fassadenkonservierung (Filmkonservierung).

Produkteigenschaften

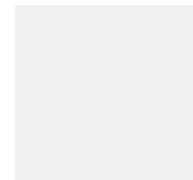
ohne biozide Filmkonservierung
Oberflächenaktiv, kontrolliert hydrophil und hoch wasserdampfdurchlässig
leicht zu verarbeiten
mit ausgezeichneter Deckkraft
schmutzunempfindlich
lösemittelfrei



**30031-HBZ:55-
FG:3-Status
Hoteleingang
Optische Teilung
der Fassade**



**30032-HBZ:66-
FG:3-Status A
Gesamte
Fassade außer
Süden
Hoteleingang**



**Farbe der
Fensterfaschen
30016-HBZ:84-
FG:2-Status A**

Fassadenfarbe und Fassadenputz

weber.ton 411 AquaBalance

Silikonharzfarbe

weber.star 280 AquaBalance

Besenstrich- und Kammputz



30032-HBZ:66-
FG:3-Status A
Gesamte Fassade außer
Süden Hoteleingang

30031-HBZ:55-
FG:3-Status Hoteleingang
Optische Teilung der
Fassade

30032-HBZ:66-
FG:3-Status A
Gesamte Fassade außer
Süden Hoteleingang



1.OG/2.OG
Körnung 1.5 mm

EG
Körnung 3.0 mm

Fassadenfarbe

weber.ton 411 AquaBalance

Silikonharzfarbe



30032-HBZ:66-
FG:3-Status A
Gesamte Fassade
außer Hoteleingang



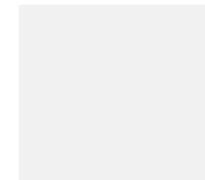
30031-HBZ:55-
FG:3-Status Hoteleingang
Optische Teilung der Fassade



30032-HBZ:66-
FG:3-Status A
Gesamte Fassade
außer Hoteleingang



EG Altstadtmauer
Hervorhebung
durch rauhen Putz

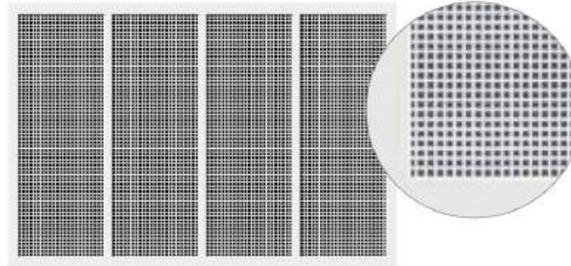


Farbe der
Fensterfaschen
30016-HBZ:84-
FG:2-Status A

Garagenkipptor mit Schlupftür



NEU. Kipptor ET 500 Serie 3
Ausstattung



Motiv 413 und 433
Innenliegende Lochblechfüllung mit quadratischen Aussparungen, Lüftungsquerschnitt 44,4%

Motiv	413 / 433 ⁹⁾
Kipptor ET500 / Schiebetor ST500	
Farbe	Weißaluminium RAL 9006 16 Vorzugsfarben RAL nach Wahl
Breite max. (mm)	6000
Höhe max. (mm)	3000



Schlupftüre



anthrazitgrau



DOPPEL- UND SAMMELGARAGENTORE

NEU. Kipptor ET500 Serie 3, Kipptor ET450



Innovative Antriebstechnik mit
Abschaltungsautomatik
Warnblinklicht für Passanten
Ein- und Ausfahrt mit Signaltechnik
Sanfter Start und Stopp
ruckelfrei und leise



Schutzgeländer für
Passanten vor der TG
Ausfahrt 0.9 x 1.0 m