

22. Sitzung des Gestaltungsbeirats (GBR)
am 01.06.2022 Tagesraum 3, Milchwerk



Ergebnisprotokoll

ÖFFENTLICH

Sitzungsdauer: 13.00 Uhr – 20.00 Uhr (ab 19.00 Uhr öffentlich)

TEILNEHMER

Mitglieder des Gestaltungsbeirats

- Julia Klumpp
- Karl Haag
- Matthias Hein

Vertreter des Gemeinderats

- Christof Stadler, CDU
- Manfred Brunner, FDP
- Reinhard Rabanser, SPD
- Walter Hiller, FW
- Siegfried Lehmann, FGL

Stadtverwaltung

- Simon Gröger, OB
- Thomas Nöken, Leiter des Fachbereichs Stadtplanung und Baurecht
- Alexander Wagner, Baurecht
- Birgit Graesslin, Stadtplanung und Baurecht

Bürgerforum Bauen Radolfzell (BBR)

- Brigitte Pucher

ABLAUF

11.00 Uhr	Eintreffen der Mitglieder und Beisitzer zur Besichtigung ausgewählter Projekte
13.00 Uhr	Eintreffen der Teilnehmer zur Sitzung
13.05 Uhr	Begrüßung

13.10 Statusbericht zu bisher behandelten Projekten

Vorstellung weiterentwickelter Projektplanung, Erarbeiten von Stellungnahmen und Empfehlungen mit anschließendem Dialog mit Planverfasser und Bauherren

- B-Plan „Stockteil“ – Soziales Wohnprojekt Ostlandstraße/Schlesierstraße
- Städtebauliche Entwicklung Bahnquartier
- Hotelentwicklung Herzen/Strehau
- Städtebauliche Entwicklung Untertorplatz
- Projekt Seevillenpark II – Integratives Wohnprojekt „MeVita Radolfzell“
- Bauvorhaben Bahnhofplatz 11 (ehem. Hotel Viktoria)

13.20 Städtebauliche Entwicklung „Gleisdreieck“

Bauherr: BG Business Group AG/ Unitis AG
Architekten: nicht bekannt und nicht anwesend

Die städtebauliche Volumen- und Körnungsdiskussion für das Planungsgebiet östlich der Konstanzer Straße und nördlich der Neurohrbrücke wird als abgeschlossen betrachtet.

Die Vorschläge für den Gewerbebau wurden seitens des Investors zu einseitig hinsichtlich einer maximalen Flächenausnutzung entwickelt. Es fehlen Volumenvarianten, wie in der letzten GBR- Sitzung protokolliert. Gestalterische Darstellungen bleiben Oberflächenbilder, die ohne funktionalem Nutzungskonzept sinnentleert sind und weder beurteilt, noch weiterentwickelt werden sollten.

Für die zukünftige Vorhabenplanung soll der Gewerbebereich von den Investoren BG Business Group AG/Unitis AG deshalb nicht weiterbearbeitet werden.

Für die städtebauliche Körnung gilt weiterhin das Protokoll des GBR 21 mit den beinhaltenen zu klärenden offenen Fragen. Hierzu wird vom Gestaltungsbeirat empfohlen für den Gewerbebau an dieser markanten städtebaulichen Stelle nach genauer Nutzungsdefinition ein Wettbewerbsverfahren einzuleiten.

Die präsentierten Fassaden für den Geschosswohnungsbau können ohne einen Zusammenhang zu Grundrissen und Lageplan und Erschließung nicht beurteilt werden. Die Entwicklung einer gestalterischen starken Idee sollte aus dem Genius Loci und dem speziellen städtebaulichen Entwurf entwickelt werden und nicht aus architektonischen Referenzbildern. Hier sollten in weiteren Entwurfsschritten klare Entscheidungen mit überzeugenden Bemusterungen erarbeitet werden. Die Entwicklung eines Gestaltungsleitbilds wird deshalb als Grundlage für die weitere Diskussion und Bearbeitung gewünscht. Dies wurde bereits mehrfach in Protokollen des GBR festgehalten.

Die vorgelegte Freiraumplanung ist im Vorentwurfsstadium und ist weiter zu entwickeln. Ideen für besondere Aufenthaltsqualitäten im Freien sind noch nicht erkennbar. Die Gestaltung der Höfe, Vorbereiche und Plätze erscheinen noch als grafisches Spiel und sollten sichtbar transportiert werden.

Für das Bauvorhaben entlang der Westerschließung wird der 3-geschossige Flachdachbaukörper als Fremdkörper gesehen. Die Zugehörigkeit des neuen Baukörpers zur Abwicklung Waldstraße /Konstanzerstraße wird eher gesehen als zum zukünftigen Neubaugebiet mit Flachdächern. Der neue Baukörper sollte deshalb in 2-geschossiger Bauweise erstellt werden.

Zur Wahrung des Gebietscharakters östlich der Konstanzerstraße sollten sich die Planer um eine Dachlandschaft bemühen.

Der Eingriff in den Trauf- Dachbereich der Villa Konstanzerstraße 21 zerstört ebenso diesen Charakter des Umfelds und ist 2-geschossig + Sockel denkbar, bei gleichzeitiger Nutzung der oberen Ebene durch eine offene Terrasse.

Weiteres Vorgehen:

Der Vorschlag der Vorhabenträger, mit den beauftragten Architekten, Mitgliedern des Gestaltungsbeirats und der Verwaltung in Workshops Planungsideen zu entwickeln kann solange nicht zielführend sein, solange seitens der beauftragten Architekten keinerlei greifbaren Vorhabenpläne (Grundrisse, Schnitte, Ansichten) entsprechend Leistungsbild der HOAI vorliegen. Nur diese und ein Entwurf für ein Gestaltungsleitbild können Voraussetzung und Diskussionsgrundlage für ein nächstes Zusammenkommen im Rahmen des Gestaltungsbeirats sein.

14.20 Uhr Schoch-Areal – Lebensmittelmarkt & Wohnungsbau

Bauherr: EDEKA Grundstücksverwaltungsgesellschaft GmbH Siedlungswerk GmbH

Architekten: Fredi d'Aloisio

Das Bauvorhaben für einen Edeka-Markt mit ergänzender Wohnbebauung ist im Rahmen einer Mehrfachbeauftragung 2016 entwickelt worden und als erstplatzierter Entwurf hervorgegangen. Es ist deshalb nicht Grundsätzliches, sondern allein die Umplanung der Wohnbebauung zu beurteilen.

Der neue Edeka-Markt legt sich als baulicher Rücken abschirmend gegen die Landstraße L220. Er setzt die Gewerbenutzung auf den nördlich gelegenen Grundstücken fort. Entsprechend wird die Wohnbebauung entlang der Stockacherstraße städtebaulich fortgeschrieben.

Die ursprünglich vorgesehene zusammenhängende U-förmige Wohnbebauung auf der Westseite wird zugunsten dreier kristalliner Einzelbaukörper aufgegeben. Durch die neue Anordnung entsteht ein kleiner Quartiersplatz als Zentrum der Anlage. Dieser zentrale Platz hat als halböffentlicher Raum eine hohe Qualität sowohl in Bezug auf die Wohnqualität als auch für Durchblicke zum öffentlichen Raum. Es wird begrüßt, die Idee von Einzelhäusern und nicht die der Großform (ehemaliges U) zu entwickeln. Die partielle Ausbildung eines 4. Geschosses stärkt diese Haltung der einzelnen Punktgebäude.

Durch die Lage der Tiefgaragenzufahrt im abgewandten nördlichen Grundstücksbereich ist eine autofreie Umwegung der restlichen Anlage angedacht. Dies ist der Darstellung der Außenanlagen noch nicht zu entnehmen. Die Zufahrt der Feuerwehr sollte deshalb ohne Versiegelung realisiert werden.

Folgende Anregungen werden gegeben:

Die Fassadendarstellungen werden als schematische Ideen eingeordnet und nicht weiter beurteilt. Das besondere Fassadenmaterial Holz für die besondere Gebäudeform des Marktes mit geneigtem Dach, fallenden Traufen und runden Ecken ist vertikal verarbeitet generell denkbar, da kein Materialkodex in der Umgebung erkennbar und zwingend zu integrieren ist. Dennoch soll festgehalten werden, dass die aufgezeigten Fassadenbeispiele für den Wohnungsbau eher für orthogonale Gebäudetypologien und nicht auf die entworfenen, poloygonalen Wohnbaukörper angewendet werden können. Zu überlegen wäre, ob hier entsprechend der dargestellten ‚Ansicht Süd‘ ein von der Sonderform des Marktes abweichendes Fassadenmaterial zu wählen ist. Für die Einreihung der Wohnbauten entlang der Stockacherstraße könnte hier ein Materialkontext am Ort entwickelt werden.

15.30 Uhr Baugebiet „Kleines Öschle“, Böhringen

Bauherr: Eigentümergeinschaft

Architekten: Gnädinger Architekten, Berlin, Waltraut Fuchs

Das Grundstück umreißt die Fläche einer ehemaligen Baumschule am südlichen Ortsrand von Böhringen. Nicht allein die ehemalige Nutzung, sondern auch die Straßennamen der Umgebung weisen auf einen imposanten Baumbestand hin. Zwischen Föhrenweg und Ulmenweg gilt es, sich mit der Natur anzufreunden und Rücksicht zu nehmen.

Die Umgebung ist geprägt von einer städtebaulich geordneten Einfamilienhausbebauung die in den 70-er/ 80er Jahren relativ homogen entstanden ist. Architektonisch und städtebaulich ergeben sich keine außergewöhnlichen Qualitäten, die zwingend fortgeschrieben werden müssten.

Die Verfasser können ihren Entwurf nicht persönlich erläutern, der Gestaltungsbeirat geht jedoch davon aus, dass die Planer das Grundstück besichtigt haben und kennen.

Die neuen Wohnhäuser streuen sich gewollt ungeordnet in den Landschaftsraum. 2,5-geschossige Baukörper werden den Bäumen ausweichend auf dem Grundstück verteilt.

Der Entwurfsbegründung zur städtebaulich verspielten Absonderung von der Umgebung, eine eigene Formensprache der Gebäude und die Ausbildung der Flachdächer (begrünte Dächer) scheinen in der besonderen landschaftlichen Prägung des Parks zu liegen und ist grundsätzlich denkbar.

Auch die Ambition der Vorhabenträger, eine autofreie Erschließung der Punkthäuser zu gestalten stärkt die landschaftlichen Qualitäten der Park-Idylle. Der Verzicht auf eine Tiefgarage wird begrüßt, generiert jedoch ein Kernproblem der vorgelegten Planung. Sowohl die massive Parkierung entlang der Öschlestraße wird als Barriere gesehen und scheint im Ort nicht typisch zu sein und die Bündelung der ‚Parkpaletten‘ im Süden zu konzentriert.

Es wird empfohlen, den Stellplatzschlüssel (2 /WE) über alternative Anreize zu reduzieren.

Für das Freiraumkonzept und zur Stützung des Arbeitstitels sollte das fließende Grünkonzept gartenzaunfrei und mit fußläufiger Durchwegung gestaltet werden. Als Grundlage für eine konkrete Planung wird ein Baumerhaltungskonzept gefordert, das schützenswerte Bäume kartiert und Baumbestand bewertet. Erst auf dieser Grundlage können Baukörper konkret platziert werden und besonderen Bäumen sinnfällig ausweichend verdreht werden.

Folgende Anregungen werden gegeben:

Die vorgeschlagene Bündelung und Anzahl der Stellplätze sollte gelockert oder besser verteilt werden (Anzahl und Gestaltung). Das spielerische Herausdrehen der Baukörper sollte konkret durch Baumbestand begründet sein. Eventuell tut es der freien Idee keinen Abbruch, sich sortierter an Siedlungsändern zu orientieren. Dies könnte alternativ überprüft werden. Die Wiederholung gleicher Baukörperformen und das vorgelegte Referenzbild wirkt noch als schematische Satellitenidee und hat wenig mit dem Ort zu tun. Wünschenswert wäre eine Grundstruktur der Einzelhäuser, die einen dezenten Individualismus zulässt.

Die Idee einer ‚Wohnkolonie‘ unter Bäumen ist schön und sollte als Arbeitstitel des Projektes hochgehalten werden.

16.30 Uhr Abbruch Gebäude Bahnhofplatz 1 und Neubau eines Hotels mit gewerb. Nutzung im EG

Bauherr: Fam. Aktas
Architekten: Thomas Wirth

Das Grundstück Bahnhofstraße 1 befindet sich als direktes Gegenüber zu Hauptbahnhof und Hauptzugang des Bahnhofs und gilt somit als wichtiges Tor zur Radolfzeller Innenstadt. Die Lage als Eckgebäude zur platzartigen Seetorstraße, stärkt diese städtebauliche Funktion und Bedeutung des Hauses. Es wurden bereits in der Vergangenheit Planungen auf dem Grundstück vorgelegt, die nicht zielführend waren. Beide Gebäude sollen weiterhin abgerissen werden zugunsten eines Hotelneubaus mit gewerblicher Nutzung im EG. Laut Vorhabenträger ist ein wesentliches Hindernis zur Erhaltung der Bausubstanz das erhöhte Sockelgeschoss, welches eine gewerbliche Nutzung im EG erschwert. Parkplätze werden abgelöst.

Der Projektträger stellt mit der Darstellung zweier Varianten die Frage ob 5 Vollgeschosse zur Ausnutzung des Projektes städtebaulich verträglich sind:

Die Darstellung eines 4-geschossigen Baukörpers mit Mansarddach (5. Vollgeschoss) scheint die momentane First- und Traufhöhe einzuhalten. Bei genauer Betrachtung sieht der Gestaltungsbeirat die Geschosshöhen nicht realistisch und baukonstruktiv dargestellt. Eine notwendige Erhöhung der bestehenden Trauflinie um ca 1,40 m ist nicht denkbar. Des Weiteren wird die Dachform des Mansarddachs an dieser Stelle als Fremdkörper und nicht konform mit der Gestaltungssatzung gesehen.

Die Darstellung eines 3-geschossigen Baukörpers mit 2-geschossigem Ausbau des Steildachs scheint unterhalb der momentanen First- und Traufhöhe zu liegen. Bei dieser Variante überzeugt die Verwendung der Steildachtypologie für das gesamte Vorhaben. Die Wirkung des Dachs scheint überproportioniert, die Bedeutung des Eckhauses zur Seetorstraße verliert an Gewicht und die 2-geschossige Ausbeutung des Steildachs ist nicht gewünscht.

Für eine vertiefte Weiterentwicklung der Fassaden kann im Moment nur festgehalten werden: mineralischer Putz, evtl. subtile Hervorhebung der ehemaligen Stadtmauer (in Putzstruktur), geregelte und wertvolle Fassade zur Seetorstraße, Lochfassade mit stehenden Formaten, keine Betonung vertikaler Lisenen, sinnfälliger Strukturwechsel in Fassade und Grundrisstypologie bei Parzellenwechsel (Regelwerk: Gestaltungssatzung!).

Folgende Anregungen werden gegeben:

Die vorgeschlagenen Varianten zeigen deutlich, dass die bestehende Trauf- und Firsthöhen vom Bestand zu übernehmen sind. Diese Erkenntnis bedeutet, dass nur drei Vollgeschosse + ein nutzbares Dachgeschoss (Steildach) städtebaulich vertretbar sind. Dies entspricht der jetzigen Nutzung. Alternativ wird dem Vorhabenträger dringend nahegelegt, sich mit dem Bestandsgebäude ernsthaft auseinander zu setzen und die graue Energie, die im Gebäude steckt zu nutzen.

Durch partielle Eingriffe und Teilabbruch der Sockelplatte kann Gewerbe erdgeschossig und mit angemessener Raumhöhe zugänglich gemacht werden und durch die Nutzung bestehender Bausubstanz die Wirtschaftlichkeit des Projektes gewährleistet werden.

17.30 Uhr Markisen im Geltungsbereich der Gestaltungssatzung für die Altstadt

Seitens der Verwaltung wird die Notwendigkeit einer Ergänzung der Gestaltungssatzung bezüglich § 9 (Markisen) angeregt.

Im Rahmen einer Gesamtschau aller Markisen in der Altstadt Radolfzells wurde festgestellt, dass die Montage der Beschattungselemente sich nicht allein auf Schaufensterbereiche beschränkt, sondern entgegen der Satzung auch auf Gaststätten. Diese Anlagen verstoßen grob gegen die bestehenden Regeln.

Die Alternative für eine qualitätsvolle Beschattung allein auf Schirme umzusteigen und von befestigten und gestalterisch störenden Fassadenelementen vollkommen abzusehen wird diskutiert. Aufgrund der Enge der Radolfzeller Gassen muss von dieser Möglichkeit Abstand genommen werden.

Es wird empfohlen, für neue Anlagen Markisen auch an Gaststätten zu genehmigen, soweit sie den Absätzen der Satzung entsprechen. Der Gestaltungsbeirat verweist deutlich auf die Absätze 1, 3 und 4 und empfiehlt eine strenge Einhaltung der aufgeführten Bedingungen, um das Altstadtbild von Radolfzell zu wahren. Folgende Kernaussagen werden für die Gestaltung als wesentlich hervorgehoben:

- Markisen dürfen die gestalterische Einheit der Fassade nicht stören
- Über die Fassaden durchlaufende Markisen sind unzulässig
- Markisen sind in ihrer Farbgebung auf die Fassade abzustimmen

Ergänzung: keine Muster oder Schriftzüge auf Markisenanlagen und Stoffen

18.00 Uhr Bebauungsplan „Untertorstraße, Brühlstraße“ & BV Untertorstraße 10

Bauherr: BDS-Universal-Bau GmbH
 Architekten: nicht bekannt und nicht anwesend

Das Grundstück Untertorstraße 10 liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans ‚Untertorstraße/Brühlstraße‘ für den bereits ein Planungsaufstellungsbeschluss gefasst wurde. Die gesteckten Ziele sind das charakteristische Siedlungsbild aus Gründerzeit- und Jugendstilbauwerken samt den schützenswerten Bäumen und zu erhalten.

Das vorgestellte Projekt sieht nun den Abbruch eines straßenbegleitenden Amtsgebäudes, sowie die Garagenzeile an der nordöstlichen Grundstücksgrenze vor. Es soll in verkürzter Form (Schutz des Kastanienbaums an der Straße) durch einen Neubau ersetzt werden. Darüber hinaus soll im hinteren Grundstücksbereich der altehrwürdige, große Walnussbaum gefällt werden, um einem zweiten Baukörper Platz zu schaffen. Die Parkierungsflächen sollen beiden Baukörpern erdgeschossig, nordwestseitig untergebracht werden.

Auch aus städtebaulichen Gründen kann der Vorschlag, ein baugleiches Haus im Hinterhof zu positionieren nicht nachvollzogen werden, da der Straßenzug Untertorstraße eher von einer Unterteilung in Haushierarchien ‚Vorderhaus - Hinterhaus‘ lebt.

Des Weiteren sollten beide schützenswerten Bäume zwingend erhalten bleiben. Ein Neubau im hinteren Grundstücksbereich ist deshalb nur als untergeordneter Neubau als Leichtbau auf Punktfundamenten denkbar (um den Wurzelbereich des Baumes zu schützen).

Um trotzdem und bei Erhalt der Bäume Wohnraum zu generieren empfiehlt es sich, einen Umbau des bestehenden Baukörpers vorzunehmen, da dieser vom Bestandsschutz profitieren könnte. Die vorhandene Länge des Hauses an der nord-östlichen Grenze wäre als Neubau nicht genehmigungsfähig.

Aus Sicht des GBR ist das Amtsgebäude ein prägendes und identitätsstiftendes Gebäude, das auf den ersten Blick betrachtet in einem guten Zustand ist. Seine Erschließung (durchgesteckte Mittelerschließung) sowie seine statische Struktur würden einer Umnutzung des Hauses, anstelle eines Abbruchs entgegenkommen. Auch der Einbau eines Aufzugs erscheint durchaus möglich. Bei Erhalt und Ausbau könnte das Dachgeschoss über große Schlepptreppen gut belichtet und als Wohnraum genutzt werden.

Folgende Anregungen werden gegeben:

Der Investor wird gebeten, die Ziele des Planungsaufstellungsbeschlusses und den Charakter des Siedlungsbildes zu verinnerlichen, unter Zuhilfenahme der Dachkubatur das Bestandsgebäude zu ertüchtigen und nur untergeordnete Nebengebäude im hinteren Bereich unterzubringen (Baulasten nach Norden möglich?).

Für die weitere Konkretisierung des Bebauungsplans wird empfohlen, den Erhalt aller schützenswerten Bäume festzusetzen und eine Erhaltungssatzung nach § 172 zu integrieren.

19.00 Uhr Vorstellung der Empfehlungen der Öffentlichkeit

Die Vorsitzende stellt der Öffentlichkeit die Empfehlungen des Gestaltungsbeirats zu folgenden Projekten vor:

- Städtebauliche Entwicklung Gleisdreieck
- Schoch-Areal – Lebensmittelmarkt & Wohnungsbau
- Baugebiet „Kleines Öschle“, Böhringen
- Abbruch Gebäude Bahnhofplatz 1 und Neubau eines Hotels mit gewerbl. Nutzung im EG
- Markisen im Geltungsbereich der Gestaltungssatzung für die Altstadt
- Bebauungsplan „Untertorstraße, Brühlstraße

Am öffentlichen Sitzungsteil nahmen 17 Bürgerinnen und Bürger, Interessierte und Pressevertreter teil.

gez. Julia Klumpp
Vorsitzende des Gestaltungsbeirats

gez. Birgit Graesslin
GBR-Geschäftsstelle