
Ergebnisprotokoll

ÖFFENTLICH

Sitzungsdauer: 13.30 Uhr – 18.55 Uhr (ab 18.00 Uhr öffentlich)

TEILNEHMER

Mitglieder des Gestaltungsbeirats

- Prof. Hellmut Raff
- Julia Klumpp
- Karl Haag (entschuldigt)

Vertreter des Gemeinderats

- Herrmann, Leiz, CDU
- Manfred Brunner, FDP
- Reinhard Rabanser, SPD
- Walter Hiller, FW
- Daniela Löchle, FGL

Stadtverwaltung

- Thomas Nöken, Leiter des Fachbereichs Stadtplanung und Baurecht
- Nathalie Gerstmann, Leiterin der Abteilung Stadtplanung
- Anke Klaiber, Stadtplanung und Baurecht
- Rita Nassen, Stadtplanung

Bürgerforum Bauen Radolfzell (BBR)

- Brigitte Pucher

ABLAUF

13.30 Uhr Eintreffen der Teilnehmer

13.40 Uhr Begrüßung

Statusbericht bisher behandelter Projekte

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

Tops

- **Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Gleisdreieck“** – überarbeiteter städtebaulicher Entwurf
- **Bauvorhaben 2 Mehrfamilienhäuser mit gemeinsamer Tiefgarage und Sanierung eines bestehenden Gebäudes**
- **Bauvorhaben Seevillenpark II – MeVita Radolfzell**

17.45 Uhr Verabschiedung Prof. Hellmut Raff

18.00 Uhr Vorstellung der Empfehlungen der Öffentlichkeit

18.55 Uhr Ende der Sitzung

ERLÄUTERUNGEN UND EMPFEHLUNGEN DES GESTALTUNGSBEIRATS

1. **Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Gleisdreieck“ - überarbeiteter städtebaulicher Entwurf**

Die städtebauliche Gesamtkonzeption wird bezüglich Geschossigkeit und Verteilung der Baukubaturen als finale Grundlage für die weitere Bearbeitung positiv beschieden.

Die Ausbildung eines kleinen, 6- geschossigen Hochpunktes an der Süd-Ostecke des Wohnquartiers war in der letzten Sitzung des GBR angeregt worden und kann überzeugen, da an dieser Stelle genügend Raum zur Günther- Neutorbrücke vorhanden ist.

Die Darstellung der Höhenabstaffelung West zum Betriebsgebäude der Bahn ist nicht gut lesbar.

Mit der Aufstockung des Bestandsgebäudes scheint die Neubebauung ebenfalls um 1 Stockwerk erhöht (GBR- Sitzung 04/21: 3-4 geschossig). Dies ist allein im Zusammengang mit einer Aufstockung des Bestandsgebäudes denkbar. Zum Bestandsgebäude muss eine respektvolle Höhengestaltung generiert werden.

Der Gewerbebau südlich der Neurohrbrücke ist aufgrund seiner Nähe zur Brücke in der vorgeschlagenen Baukörperform zu hoch. Es wird vor allem auf die Skizze des letzten GBR hingewiesen, den Freiraum zwischen Wohngebiet und Solitär deutlich zu stärken und den Zugang zur Mettnau nicht zu verbauen. Des-

halb entsteht Zweifel daran, ob dies die richtige Stelle für eine maximale Ausnutzung für eine Bebauung ist.

Es werden folgende Anregungen formuliert:

- 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.
- Das Betriebsgebäude (Konstanzer Straße) kann um 1 Geschoss aufgestockt werden, bei Beibehaltung des bestehenden Gebäudecharakters und Dachform. Der zusätzliche Baukörper südlich des Bestandsgebäudes ist nicht denkbar, da er die Ost-Westachse des Baugebiets verstellt. Das prämierte städtebauliche Gesamtkonzept lebt von seinen konsequenten und offenen Ost-West-Erschließungen, die vor allem auf der verdichteten Südhälfte viel Offenheit und Verflechtung mit den Quartiersrändern versprechen. Die gesamte städtebauliche Körnung war an dieser Stelle schlau auf das ehemalige Bahngelände abgestimmt und ermöglicht eine offene Quartiersecke. Der zusätzliche Baukörper nördlich des Bestandsgebäudes ist nicht denkbar, da er topografisch mit der Böschung der Brücke kollidiert. Baukörper mit Flachdach wären aufgrund der Zugehörigkeit zum historischen Quartiersteil in ebenso falsch.
- Der vorgeschlagene Neubau nord-westlich der Konstanzer Straße (nicht in Handout für GBR 07/21 enthalten) ist denkbar, in vorgelegter Körnung jedoch mit gebietstypischem Walmdach. Dieses Gebäude, wie das ehemalige Bahngelände, gehört zum historisch gewachsenen Plangebiet.
- 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.
- Teilbereiche der Fassaden sollen zur Verminderung sommerlicher Überhitzung mit geeigneten Maßnahmen begrünt werden.

Für die weitere Bearbeitung und die Aufstellung eines städtebaulichen Vertrags wird dringend empfohlen einen Landschaftsplaner zu beauftragen, um die ‚Grüne Mitte‘, Fahrradrampe zur Neurohrbrücke und ‚Wasser im Öffentlichen Raum‘ und Fassadenbegrünungen qualitativ zu bearbeiten.

Um eine Konzentration bestimmter Bevölkerungsbereiche zu verhindern, sollte eine Mischung/Verteilung der Wohnbereiche mit den Sozialwohnungen in allen Wohnquartieren unbedingtes Ziel der weiteren Planung sein. Dies könnte im Eigeninteresse der Stadt Radolfzell zur sozialen Stabilisierung des neuen Quartiers beitragen.

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 qualitativer Fassadenkonzepte zu beauftragen.

Die Vorlage eines Gestaltungskonzeptes sollte eingefordert werden. 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 geliebt wird.

2. Bauvorhaben 2 Mehrfamilienhäuser mit gemeinsamer Tiefgarage und Sanierung eines bestehenden Gebäudes Stürzkreutstraße 39-41, Kapellenweg 18

Die überarbeitete Planung hat sich deutlich verbessert, durch den Verzicht auf die winkelförmigen Kubaturen wirkt der verbleibende Grünraum nun großzügiger und durchlässiger. Leider wurde der Impuls des GBR, in der architektonischen Gestaltung ein straßenseitiges „Stadthaus“ und ein dahinterliegendes „Gartenhaus“ zu entwickeln, nicht aufgenommen.

Der GBR regte auf seiner vergangenen Sitzung (siehe Protokoll GBR 19) an, in der Hangsituation mit zeitgemäßen geneigten Dächern zu arbeiten. Dies insbesondere vor dem Hintergrund, dass Dächer für die hangaufwärts gelegenen Häuser als - fünfte Fassaden - optisch besonders wichtig sind.

Hinzu kommt die zukünftig zwingend erforderliche Integration von Fotovoltaik-Anlagen, welche auf Flachdächern in der Regel gestalterisch nur unbefriedigend installiert werden können.

Zum Thema Dachform stellt der Architekt zwei verschiedene Konzepte vor: Ein Flachdachgebäude mit zwei Vollgeschossen und einem auf der Süd- und Ostseite zurückgesetzten Staffeldach, sowie ein konventionelles Satteldach mit beidseitigen Dachgauben auf ebenfalls 2 Vollgeschossen. Nachteile dieses Satteldachtyps sind die eingeschränkte innenräumliche Qualität und vor allem die fehlenden Außenbereiche in Form von Dachterrassen oder Balkonen.

Daher konkretisiert der GBR noch einmal den Wunsch nach zeitgemäß gestalteten geneigten Dächern, und mit hoher Wohnqualität für die Dachgeschossetagen:

Auf leicht geneigten und begrünten Dächern von Staffelgeschossen (DN ca. 5-15°) können auf der südorientierten Talseite PV-Paneele so integriert werden, dass sie von den höher liegenden Gebäuden und Straßenräumen nicht eingesehen werden. Der First kann asymmetrisch auf der Hangseite liegen, sollte dabei max. 1 m über der Attika des Staffeldaches eines vergleichbaren Flachdachs liegen, die nördliche Traufe kann deutlich tiefer als bei der Flachdachvariante ansetzen.

Die Organisation der Tiefgarage hat sich verbessert, es wird jedoch weiterhin eine große Grundstücksfläche unterbaut. Die Zufahrt zur TG kollidiert in punkto Wohnqualität mit den Balkonen.

Abgestimmt wurde, dass der Architekt den Prüfauftrag "flach geneigtes asymmetrisches Satteldach statt klassisches Satteldach" bearbeitet und dies per Mail mit den externen Mitgliedern des GBR abgestimmt wird.

3. Bauvorhaben Seevillenpark II – MeVita Radolfzell

Das Projekt wurde bisher dreimal beim Gestaltungsbeirat besprochen, zuletzt im April 2018. Gegenüber dem damals vorgelegten Projekt ergeben sich verschiedene Änderungen, die zum Teil städtebaulich sehr kritisch gesehen werden. Die hohe bauliche Dichte ist nicht nachvollziehbar, die Gebäude des Quartiers bedrängen sich gegenseitig.

Hauptkritikpunkt des GBR ist die Verschiebung bzw. Schrägstellung von Haus D-E (südwestliches Gebäude) nach Süden in Richtung des 1. Bauabschnitts. Dadurch wird der Abstand zum Bestand deutlich ver-

ringert und nach Ansicht des GBR zu gering. Bemängelt wird in diesem Zusammenhang auch das Abrücken von der Bauflucht der Nachbargebäude im Westen und die schräge Stellung von Haus D-E, die städtebaulich nicht nachvollziehbar ist.

Bedingt wurde diese neue Situation durch den Versatz in Haus A-B (nordwestliches Gebäude), der durch den geforderten Abstand zur erhaltenswerten Eiche im Norden begründet wird. Durch dieses Verschieben von Haus A ist der Zwischenraum viel zu eng geworden und somit keinesfalls akzeptabel. Die sehr wichtige räumliche Qualität des Freiraums geht damit verloren, vor dem Hintergrund der großen Bau- masse und hohen Dichte des Quartiers ist dieser Verlust nicht hinnehmbar.

Der GBR schlägt daher vor, mit geeigneten Eingriffen in die Kubatur von Haus A den Abstand zur Eiche zu gewährleisten, beispielsweise durch eine Verschmälerung oder Verkürzung des Baukörpers.

Eine weitere Änderung gegenüber 2018 ist das geänderte Nutzungskonzept, in Haus C sollen statt Wohnungen im EG und teilweise im OG eine Physio- und Arztpraxis sowie eine Cafeteria eingebaut werden. Diese Nutzungen werden ausdrücklich begrüßt, weil sie den Straßenraum und das Quartiersinnere beleben und damit attraktiver gestalten. Allerdings erfordern die gewerblichen Nutzungen höhere Geschosshöhen, vermutlich zwischen 75 und 100 cm. Dies ist angesichts der bereits jetzt schon im Gegensatz zur nördlichen Nachbarschaft beträchtlich höheren Traufhöhen problematisch. Hierzu sollen die Architekten geeignete Lösungen vorschlagen, entweder durch den Wegfall einer Etage oder durch ein deutliches Abrücken des Staffeldachgeschosses von der Straße und dem nördlich angrenzenden Gebäude.

Der Anschluss der neuen Tiefgarage an die bestehende Rampe ist positiv zu werten.

Der geförderte Wohnungsbau in Form von Mietwohnungen beträgt mindestens 30 % der Wohnfläche. Diese Wohnungen sind in den Plänen darzustellen und möglichst auf mehrere Gebäude zu verteilen, damit eine soziale Mischung im Quartier entsteht.

In den weiteren Planungsschritten muss die Qualität der Fassaden verbessert werden. Soweit erkennbar, entspricht diese nicht dem Gestaltungsanspruch des 1. Bauabschnitts. In diesem Zusammenhang ist die Ostfassade, die Straßenfront, von Haus F besonders wichtig. Sie muss eine andere Haltung einnehmen als die Stirnseiten in Quartiersmitte, auf den Erker sollte unbedingt verzichtet werden. Die große Fensterfassade der Cafeteria orientiert sich unmittelbar auf die PKW-Stellplätze. Eventuell kann ein begrüntes Rankgerüst einen geeigneten Puffer zwischen Innenraum und PKWs herstellen.

Eine Wiedervorlage ist erforderlich.

An der **öffentlichen Sitzungsteil** nahmen 33 Bürger, Interessierte und Pressevertreter teil.

Prof. Hellmut Raff
Vorsitzende des Gestaltungbeirats

Anke Klaiber
GBR - Verwaltung