

# Radolfzell

## BauGB

### Frühzeitige Beteiligung gem. § 3 (1) BauGB Bebauungsplan „Untertorplatz“

Fachbereich Stadtplanung und Baurecht

Stadtplanung und Städtebauförderung

Radolfzell, 06.04.2022

## Chronologie

Januar 2020:

**Investoren- und Architektenwettbewerb „Quartier Untertorplatz“**

2. Preisträger Baumschlager, Eberle/Lustenau, AT mit dem Investor BPD-Immobilienentwicklung/Überlingen

Februar 2021:

BPD - Immobilienentwicklung erwarb das 6614 qm große Areal  
Konkretisierung der städtebaulichen und architektonischen Pläne

21.7.2021 und 22.1.2022

zwei malige Beratung der fortgeschrittenen Planungen im Gestaltungsbeirat

16.3.2022:

Aufstellungsbeschluss Vorhabenbezogener Bebauungsplan im PUT

**01.04.2022 – 03.05.2022 frühzeitige Beteiligung**

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Untertorplatz“

frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 (1) BauGB – Bürgerinformation 06.04.2022

## **Verfahren:**

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Untertorplatz“ gemäß § 12 BauGB

Verfahren nach § 13a BauGB – B-Plan der Innenentwicklung  
kein Umweltbericht, keine Eingriffs- u. Ausgleichsbilanzierung erforderlich –  
aber Erstellung eines Umweltreports

VHT verpflichtet sich zur Einhaltung der baulandpolitischen Grundsätze, 30 % der entstehenden Wohnflächen müssen den Anforderungen an eine Förderung nach dem Wohnraumförderungsgesetz (WoFG) entsprechen

Die nicht hoheitliche Arbeitsstunden der Verwaltung, Kosten für Rechtsberatung, Planung, Gutachten etc. trägt Vorhabenträger (Grund- und Kostenübernahmevertrag und Durchführungsvertrag)

Vorhabenträger Fa. BPD Immobilienentwicklung Überlingen  
Städtebau-Architektur: Baumschlager, Eberle/ Lustenau AT  
Planung und Freiraumplanung: Planstatt Senner

# Wettbewerbsergebnis



ÜBERLINGEN • STUTTGART • MÜNCHEN • BERLIN

**PLANSTATT SENNER**  
GmbH



Untertorplatz - Landschaftsarchitektur und Ökologie

## Wettbewerb

Stand 2019

### Einzelbeurteilung Arbeit 0002

#### Städtebauliches Konzept

Aufgrund einer ausführlichen Analyse der Stadt Radolfzell schlagen die Verfasser vor, vorgefundene Strukturen aus der Kernstadt weiterzuentwickeln. Unter Bezugnahme auf Gebäudehöhen und Dachformen entsteht dennoch eine eigenständige Struktur. „Die Stadt wird weitergebaut“. Die neuen Baukörper bilden bereits vorgefundene Stadträume und definieren klar die Kante des Untertorplatzes. Die beiden Blockrandstrukturen führen in den öffentlichen Stadtraum, der als eine Erweiterung der bestehenden Fußgängerzone / „shared space“ geplant ist. Im Inneren dieser Blockrandstrukturen entwickeln sich gemeinschaftliche grüne Innenhöfe mit großer Aufenthaltsqualität.

#### Architektonisches Konzept

Es entsteht ein gesamtheitliches architektonisches Erscheinungsbild des Ensembles, wobei Gliederung und Fassadengestaltung für individuelle Identitäten sorgen. Vor- und Rücksprünge und unterschiedliche Strukturen der Oberflächen differenzieren die Fassade. Elemente wie Fenster, Loggien und Eingangsbereiche binden das Quartier gestalterisch zusammen.

#### Nutzungen

Der Entwurf bietet den vorgegebenen Wohnungsmix an. Die Grundrisse sind von durchgehend hoher Qualität. Alle Einzelhäuser sind vom „shared space“ aus erschlossen. Im Erdgeschoss werden durchgehend Gewerbe- und Dienstleistungsflächen in kleinen Einheiten angeboten. Dies wird vor dem Hintergrund des Radolfzeller Einzelhandelskonzeptes kontrovers diskutiert. Die vielen Treppenhäuser lassen Flächenzusammenlegungen schwierig erscheinen. Am südlichen Innenhof könnten die Erdgeschosse auch durch Wohnungen belegt werden.

#### Freiraumkonzept

Das Freiraumkonzept stützt die Absichten der städtebaulichen Zielsetzungen.

1. Der Untertorplatz ist städtisch, klar artikuliert und unbefestigt ausgebildet. Er respektiert die bestehenden Bäume. Die Ausbildung der Tiefgarage müsste allerdings in diesem Bereich überprüft werden.
  2. Der öffentliche Zwischenraum ist fein differenziert und abgestuft mit einzelnen Grünstrukturen und Stadtmöbeln.
  3. Die Innenhofbereiche haben einen privatem Charakter, sind begrünt und weiter bespielbar.
- Der Mühlbach wird geöffnet und gut in Szene gesetzt. Dies wird zu einer hohen Aufenthaltsqualität in diesem Bereich beitragen.

Insgesamt handelt es sich um eine sicher vorgetragene Arbeit im Sinne „wir bauen die Stadt weiter“. Trotz Schwächen in Einzelbereichen ist sie ein wertvoller Beitrag zur gestellten Aufgabe mit hoher stadträumlicher und architektonischer Qualität.

Preisgerichtsprotokoll

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Untertorplatz“  
frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 (1) BauGB – Bürgerinformation 06.04.2022**

## **Weiterentwickelte Planung - Zusammenfassung**

Erhöhung der Anzahl der Wohneinheiten von 98 auf nun 113 Wohneinheiten

Durch Änderungen bei der Dachnutzung und der Gestaltung und Umnutzung des 1. Ogs im Haus B zu Wohnen

Reduzierung der Geschosshöhen von 3,60 m auf 3,05 in den Wohngebäuden  
In Summe ein weiteres Geschoss

Erhöhung der Dachneigung auf 30° bis 35°

1884 qm Gewerbe- und Dienstleistungsflächen – 8 Gewerbeeinheiten –  
hiervon 327 qm für Gastronomie  
von den 1557 qm Gewerbe- 2/3 Büro und 1/3 Praxis  
Wohnen 7.732 qm Wohnfläche

## Weiterentwickelte Planung

Erhöhung der Anzahl der Wohneinheiten von 98 auf nun 113 Wohneinheiten

Wohnen:

Insgesamt sollen 7.732 qm Wohnfläche entstehen mit 113 Wohnein

3x Microapartments,

6 x 2-Zimmerwohnungen,

39 x 2-Zimmerpaarwohnungen,

6 x 2,5-Zimmerwohnungen,

44 x 3-Zimmerwohnungen und

12 x 4-Zimmerwohnungen.

Hiervon 30 %, also 2334 qm und 38 Wohneinheiten sind förderfähig

8 x 2-Zimmerwohnungen,

11 x 2-Zimmerpaarwohnungen,

10 x 3-Zimmerwohnungen und

9 x 4-Zimmerwohnungen.

## **Weiterentwickelte Planung - Zusammenfassung**

Ruhender Verkehr – Tiefgarage - Stellplätze

Tiefgarage mit gemeinsamer Ein- und Ausfahrt an der Lohmühlenstraße

Verpflichtung zur Wiederherstellung der 80 öffentlichen STP (ehem. Stadtwerke Tiefgarage) – Doppelbelegung

Planung Tiefgarage:

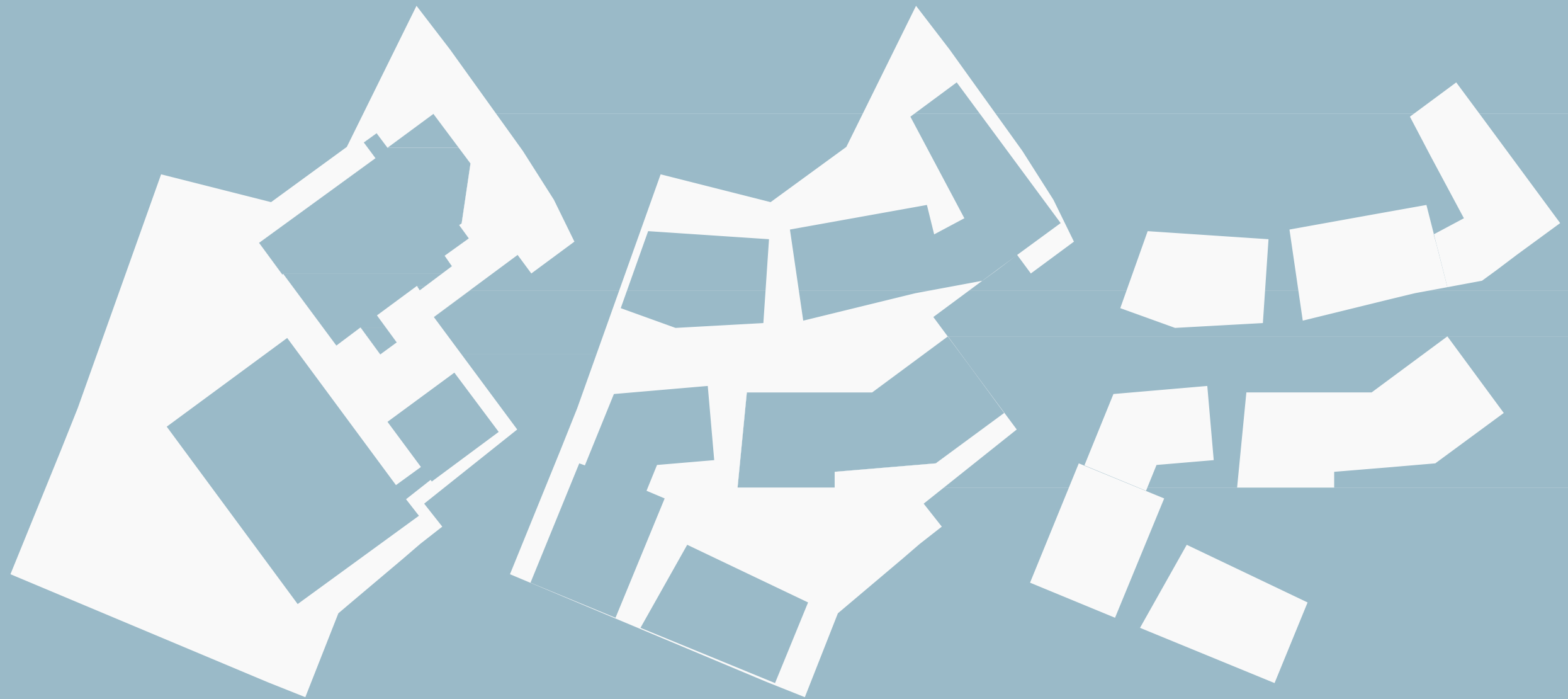
57 STP für 113 WE Stellplatzschlüssel 0,5/je Wohneinheit

Zusätzlich 4 öffentliche Carsharing-Plätze (elektro)

81 öffentliche Stellplätze

– hiervon Doppelbelegung 22 STP für Gewerbe, 16 für Gastronomie

10 oberirdische Stellplätze für Besucher\*innen





## BPD in Zahlen, Daten, Fakten



## Unsere Expertise

reicht von innerstädtischen, gemischt genutzten **Wohnprojekten**  
bis hin zu großformatigen **Quartiersentwicklungen**.



Quelle:

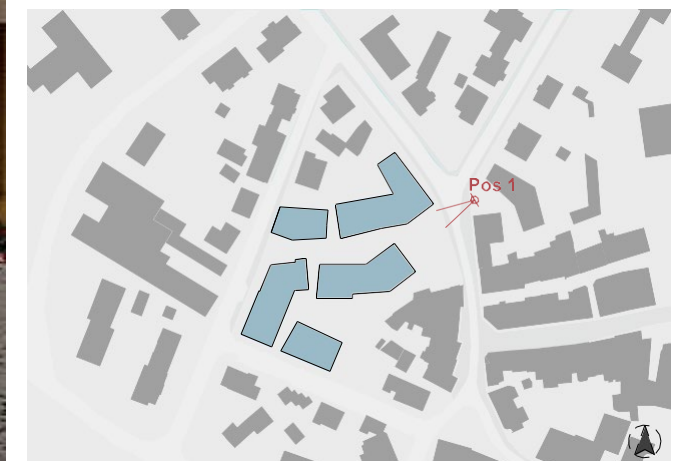


D 10 BILDER UND VISUALISIERUNGEN

D 10.1 O<sub>1</sub>  
Blickpunkt vom Untertorplatz



**Beschreibung:**  
das grundsätzliche Erscheinungsbild des neuen Quartiers lebt von verschiedenen Haustypen.  
Als verputzte Massivbauten geplant variieren die Gebäude mit unterschiedlichen Putzfarben, gegebenenfalls Putzstrukturen. Zusätzlich sind besondere Akzentuierungen durch schräge Leibungen, oder Leibungseinfassungen /Rahmen angedacht.



E 2 VORGABEN NUTZUNG

E 2.1.1 O<sub>1</sub>  
 Grundriss E0 und E+1 (Regelgeschoss)



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

**Beschreibung:**  
 Grundriss Erdgeschoss und Regelgeschoss mit Darstellung:  
 -förderfähige Wohneinheiten und deren Anordnung  
 -tabellarische Zusammenstellung der förderfähigen Wohnfläche

**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.-Wgh.Sin = kleine 2-Zi-wohnung für Singles mit kleinem Schlafzimmer
- 2-Zi.-Wgh.Paar = 2-Zi-wohnung für Paare bewohnbar
- 3-Zi.-Wgh = 3-Zi-wohnung mit Elternschlafzimmer + 1 Kinderzimmer
- 4-Zi.-Wgh = 4-Zi-wohnung mit Elternschlafzimmer + 2 Kinderzimmer

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

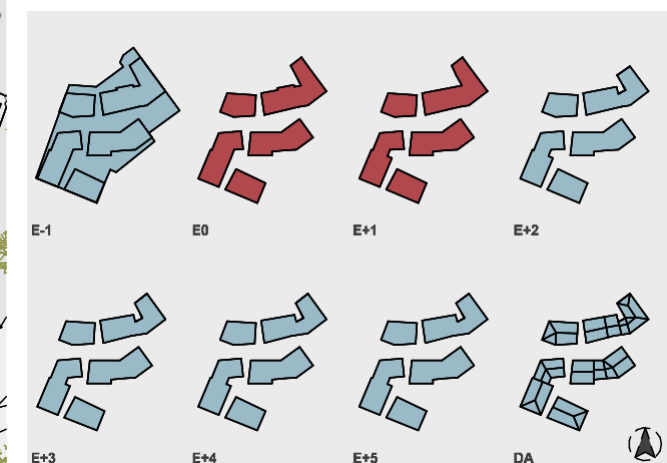
Loggien werden mit 50% ihrer Gesamtfläche veranschlagt.

**Beschreibung:**

Bei den 2-Zimmer-Wohnungen wird zwischen Single-Wohnungen und Paarwohnungen differenziert. Kleine 2-Zimmerwohnungen sind analog zum Micro-Apartment von einer Person bewohnt - werden deshalb den ersten 25% des Wohnungsmixes zugeordnet.

Landschaftsplanung \_siehe Planstatt Senner.

**Wohnungsart**  
 Wohneinheit förderfähig



**E 2 VORGABEN NUTZUNG**

**E 2.1.1 O<sub>2</sub>**  
**Grundriss E+4 und E+5**



Gesamt Quartier	Einheiten								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.		
Wohnen Gesamt	7 713,71	0	2	6	39	6	44	4	12	113
Gewerbe Gesamt	1 884,38	8	0	0	0	0	0	0	0	8
Gesamt	9 598,08									
Wohnfläche förderfähig Gesamt IST	2 333,79		2	6	11			10	9	38
Wohnfläche förderfähig 30% SOLL	2 314,11									
Mix prozentuale Verteilung				21,05	28,95		26,32		23,68	100,00

**Beschreibung:**  
 Grundriss 4. Obergeschoss und 5. Obergeschoss mit Darstellung:  
 -förderfähige Wohneinheiten und deren Anordnung  
 -tabellarische Zusammenstellung der förderfähigen Wohnfläche

**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

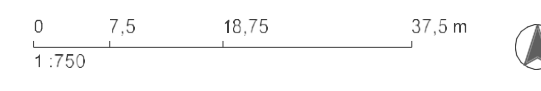
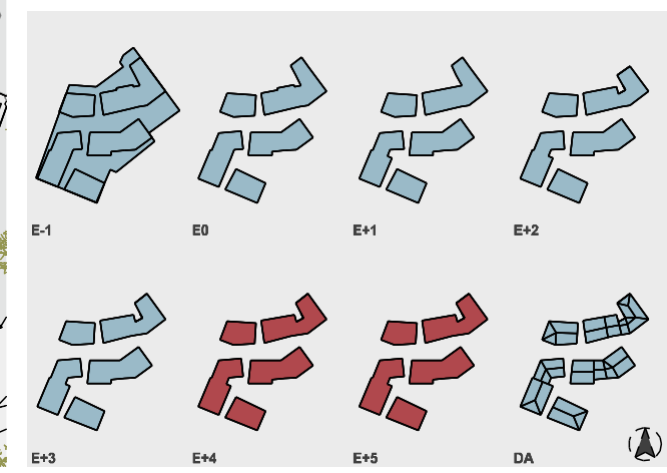
Halbe Zimmer können ergänzend für temporäre Zusatznutzungen verwendet werden, z.B. Büro, Hauswirtschaft, Gäste etc.

Loggien werden mit 50% ihrer Gesamtfläche veranschlagt.

**Beschreibung:**  
 Bei den 2-Zimmer-Wohnungen wird zwischen Single-Wohnungen und Paarwohnungen differenziert. Kleine 2-Zimmerwohnungen sind analog zum Micro-Apartment von einer Person bewohnt - werden deshalb den ersten 25% des Wohnungsmixes zugeordnet.

**Landschaftsplanung** \_siehe Planstatt Senner.

**Wohnungsart**  
 Wohneinheit förderfähig



B 4 AUSSENRAUM

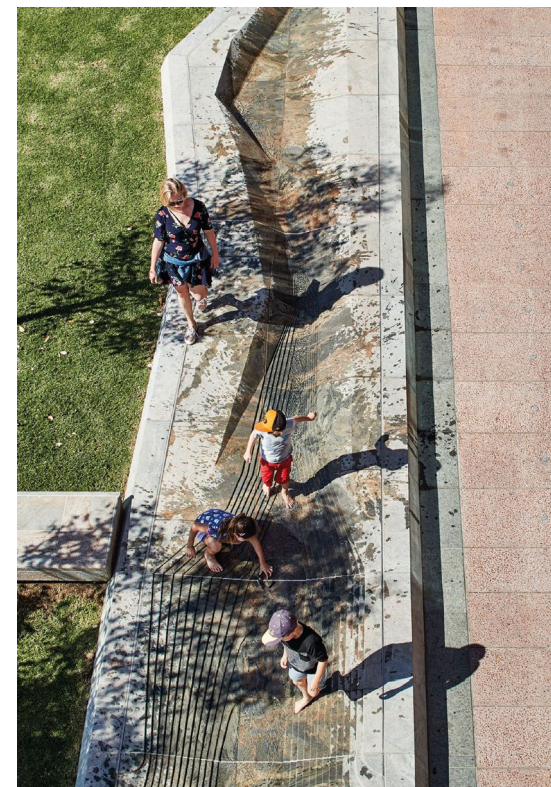
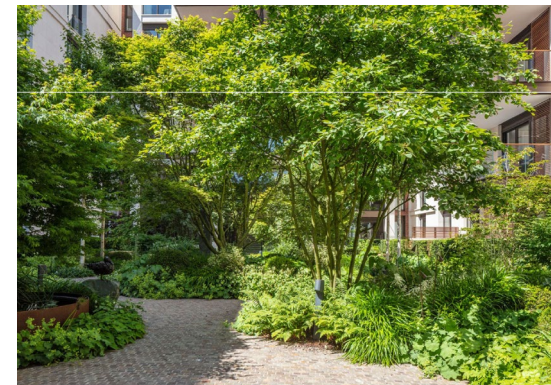
**B 4.2.3**  
**Aussenraum Quartier - Vorentwurf Planstatt Senner**



**Beschreibung:**  
 Lageplan mit Darstellung der vorhandenen und geplanten Aussenraum als Ausgangspunkt für die Erstellung des Bebauungsplans bzw. weitere Planung.

Referenzbilder der gezielten Atmosphäre

**Quelle:**  
 Vorentwurfsplanung Planstatt Senner



B 4 AUSSENRAUM

B 4.2.4  
 Nachhaltigkeit, Ökologie und Wohlbefinden

Schematischer Lageplan



Visualisierung aus dem Mehrgenerations-Platz



**Beschreibung:**  
 Lageplan und Detailsausenraumbereiche mit schematischer Darstellung:

- Begegnungs- und Gemeinschaftsräumen
- Innovative Baumhainstrategie / Begrünung
- Mühlbach Revitalisierung

**Ökologische Ziele:**

- Biodiversität durch innovative Bepflanzung und Erlebarmachung Mühlbach
- Erneubare Energieerzeugung durch Photovoltaik und Geothermie
- CO<sub>2</sub>-neutralität durch kompakte Baukörper und Verwendung hocheffizienter Baumaterialien
- Ressourcenschonung durch natürliche Raumklima Belüftung und -Belichtung
- Mobilität durch innovatives Verkehrskonzept mit Carsharing und E-Mobilität E-Transport Bike Sharing

**Quelle:**  
 Vorentwurfsplanung Planstatt Senner

Nachhaltigkeitsstrategie von BPD

Aussenraumgestaltung Untertorpassage



Aussenraumgestaltung Untertorplatz



Wohlbefinden Strategie



Innovative Baumhainstrategie

Begrünung gegen Hitzeinseln

Aussenraumgestaltung Rückzugsort



Aussenraumgestaltung Mehrgenerations-Platz



Stadt als Biotop

Stadtraum als Ort der Begegnung (Owinger Stadtfest)



B 3 VERKEHR UND INFRASTRUKTUR

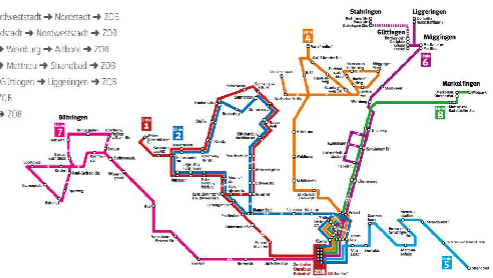
B 3.1  
 ÖPNV Stadt-Ort Bestand

**Beschreibung:**  
 Lageplan vom Ort im grossen Maßstab mit Darstellung:

- ÖPNV
- Fußweglänge zur Haltestelle
- Infrastruktur / Nahversorger

Liniennplan Stadtbus Radolfzell

- Linie 1** – Ringeln – ZOB – Nordweidstr. – Nordstr. – ZOB
- Linie 2** – Ringeln – ZOB – Nordstr. – Nordweidstr. – ZOB
- Linie 4** – ZOB – Nordweidstr. – Nordstr. – ZOB
- Linie 5** – ZOB – Nordweidstr. – Nordstr. – ZOB
- Linie 6** – ZOB – Nordweidstr. – Nordstr. – ZOB
- Linie 7** – ZOB – Nordweidstr. – Nordstr. – ZOB
- Linie 8** – ZOB – Nordweidstr. – Nordstr. – ZOB



- Position Projekt
- Buslinien mit Haltestellen
- S-Bahn Netz mit Haltestellen
- Fußwegstrecke
- Bahnhof
- Haltestelle Öffentlicher Verkehr
- Parking Stadtmobil-Station
- Einkaufszentren
- Wochenmarkt
- Schulen
- Kindergärten
- Krankenhäuser
- Kirchen



B 3 VERKEHR UND INFRASTRUKTUR

B 3.2.1 O<sub>3</sub>

Verkehrskonzept ruhender Verkehr E-1 und E0



Ebene -1



Ebene 0

**Beschreibung:**  
 Grundriss Untergeschoss mit Darstellung:  
 -unterirdische Kfz- und Fahrradstellplätze  
 -Kfz-Stellplätze doppelparkertauglich durchkreuzt

Grundriss Erdgeschoss mit Darstellung:  
 -oberirdische Kfz- und Fahrradstellplätze

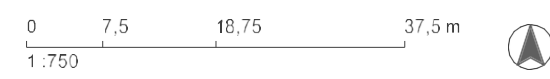
Berechnung Stellplätze \_siehe Berechnungsblatt

**Bilanzierung der Kfz- und Fahrradstellplätze:**

**Bilanz Kfz-Stellplätze:**  
 - 81 öffentlich unterirdisch  
 - 4 öffentlich Carsharing unterirdisch  
 - 10 öffentlich zusätzlich oberirdisch  
 - 57 privat unterirdisch (Wohnen)  
 Gesamt - 152 Kfz-Stellplätze

**Bilanz Fahrrad-Stellplätze:**  
 - 33 am Untertorplatz (Gewerbe/Gastro)  
 - 18 an den Gassen (Besucher)  
 - 120 in Fahrradräumen (Wohnen)  
 - 106 in Kellerabteilen (Wohnen)  
 - 13 Lastenfahräder in TG (Wohnen)  
 Gesamt - 290 Fahrrad-Stellplätze

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



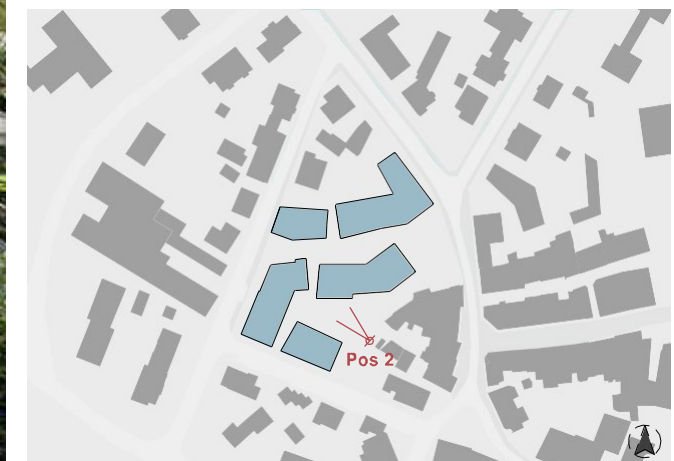


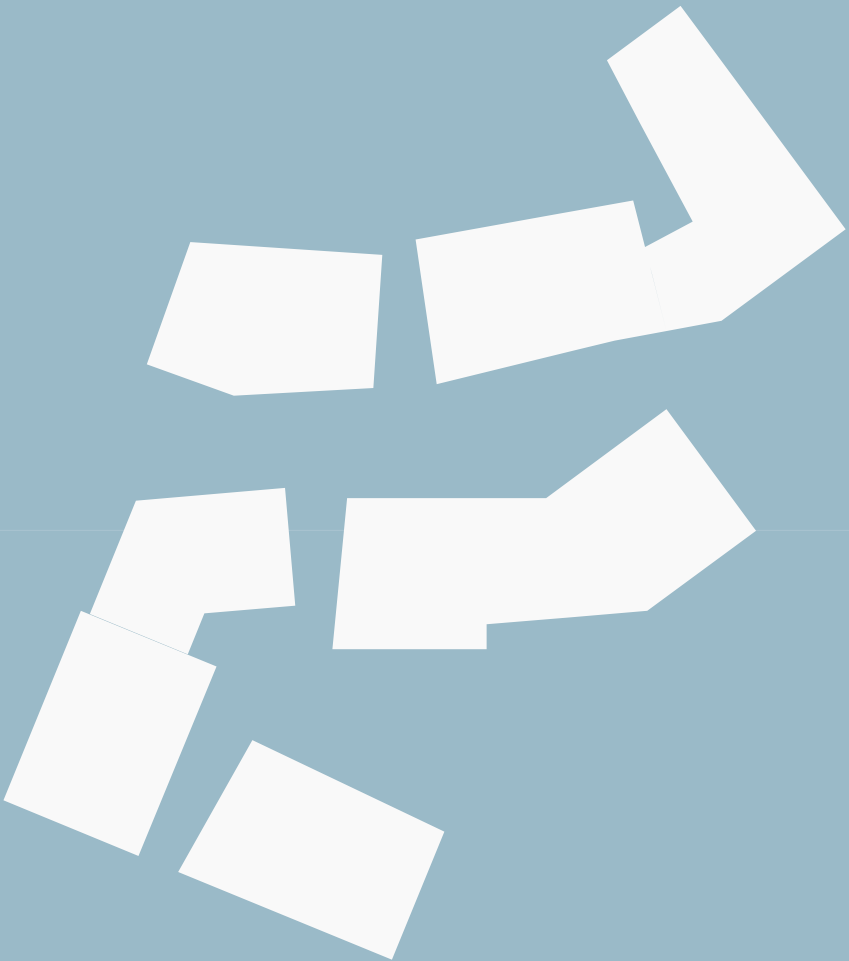
D 10 BILDER UND VISUALISIERUNGEN

D 10.1 O<sub>2</sub>  
Blickpunkt aus dem Innenhof



**Beschreibung:**  
das grundsätzliche Erscheinungsbild des neuen Quartiers lebt von verschiedenen Haustypen.  
Als verputzte Massivbauten geplant variieren die Gebäude mit unterschiedlichen Putzfarben, gegebenenfalls Putzstrukturen. Zusätzlich sind besondere Akzentuierungen durch schräge Leibungen, oder Leibungseinfassungen /Rahmen angedacht.





**Vielen Dank!**

Unterlagen für PUT Stand 16.02.2022 VORENTWURFSPLANUNG

## Wie geht's weiter: die nächsten Verfahrensschritte

**01.04.2022 – 03.05.2022 frühzeitige Beteiligung Öffentlichkeit und Behörden und Ämter**

Abwägung der Anregungen

Politische Beschlussfassung des Bebauungsplan-Entwurfs und Offenlage

**Einmonatige Offenlage- Aushang der überarbeiteten Pläne**

Abwägung der eingegangenen Anregungen

Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan

Rechtskraft mit Veröffentlichung