

18. Sitzung des Gestaltungsbeirats (GBR)  
am 25.02.2021 im großen Saal, Milchwerk

---

# Ergebnisprotokoll

---

ÖFFENTLICH

Sitzungsdauer: 13.00 Uhr – 18.05 Uhr (ab 17.40 Uhr öffentlich)

## TEILNEHMER

### Mitglieder des Gestaltungsbeirats

- Prof. Hellmut Raff
- Julia Klumpp
- Karl Haag

### Vertreter des Gemeinderats

- Bernhard Diehl, CDU (entschuldigt)
- Manfred Brunner, FDP (entschuldigt)
- Reinhard Rabanser, SPD
- Walter Hiller, FW
- Siegfried Lehmann, FGL

### Stadtverwaltung

- Martin Staab, Oberbürgermeister (anwesend von 13.30-15.45 Uhr)
- Thomas Nöken, Leiter des Fachbereichs Stadtplanung und Baurecht
- Alexander Wagner, Leiter der Abteilung Baurecht
- Nathalie Gerstmann, Stadtplanung
- Anke Klaiber, Stadtplanung und Baurecht
- Rita Nassen, Stadtplanung

### Bürgerforum Bauen Radolfzell (BBR)

- Brigitte Pucher

## ABLAUF

13.00 Uhr Eintreffen der Teilnehmer

13.05 Uhr Begrüßung

Statusbericht bisher behandelter Projekte

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

Tops

- **Quartier Untertorplatz** – überarbeiteter städtebaulicher Entwurf
- **Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Gleisdreieck“** – überarbeiteter städtebaulicher Entwurf
- **Bauvorhaben Bahnhofplatz 5-7**

17.40 Uhr Vorstellung der Empfehlungen der Öffentlichkeit

18.05 Uhr Ende der Sitzung

## ERLÄUTERUNGEN UND EMPFEHLUNGEN DES GESTALTUNGSBEIRATS

### 1. Quartier Untertorplatz - überarbeiteter städtebaulicher Entwurf

Die Randbedingungen für die Entwicklung des Quartiers an der Untertorstraße wurden bereits als Basis für den 2019/2020 ausgelobten Investoren- und Architektenwettbewerb erarbeitet. Entscheidungen, die als Grundlage für die Bebauung in der Vergangenheit gefällt wurden, stehen nicht zur Beratung des Gestaltungsbeirats ‚Agenda 25-02-2021‘ an.

Der vorliegende überarbeitete städtebauliche Entwurf für den Untertorplatz geht aus einem kombinierten Investoren- und Architektenwettbewerb hervor. Als einer der Preisträger schlagen die Verfasser für die städtebauliche Körnung und den Aufriss der Häuser eine kleinteilige und vielfältige Struktur vor. Dies drückt sich aus durch differenzierte Höhenversprünge auf Parzellen unterschiedlicher Größe, verschiedene Dachformen an Giebelabschlüssen und durch abknickende Fassadenfluchten.

Mit der Fortsetzung der Brühlstraße durch das Quartier werden neue Straßen- und Platzräume geschaffen, die sich gut mit dem Rand der Altstadt verweben.

Die Besonderheit und Qualität des Entwurfs liegt im Vorschlag, die Eigenart der Stadt zu wahren und trotzdem eine neue und moderne Architektur anzubieten. Eine wertvolle Aufenthaltsqualität kann sowohl in den rückwärtigen, großzügigen Grünbereichen, als auch auf den öffentlichen Erschließungszonen entstehen. Das Vokabular der unregelmäßig gewachsenen Stadt wird hier benutzt, um charaktervolle Stadträume entstehen zu lassen.

Dies muss gekonnt sein.

Deshalb werden folgende Anregungen formuliert:

- Die Interpretation der Geschichtlichkeit sollte als Grundlage für eine zeitgemäße Architektur gelten und nicht als historisierend verstanden werden.
- Die Differenziertheit des Entwurfs sollte in den Fassadenabwicklungen ebenfalls ablesbar sein und verfeinert werden. Die vorgeschlagene Grundstruktur der Fassaden im Rendering kann gut bei der weiteren Bearbeitung mit unterschiedlichen Details angereichert werden um die 5-geschossige urbane Dichte atmosphärisch zu gestalten.
- Die erhöhten EG-Zonen werden erkannt und sollten beibehalten werden.
- Die Höhe des 4-geschossigen Giebelhauses zur Lohmühlenstraße könnte überprüft werden, falls das bestehende Gebäude Nr. 7 in dieser Form erhalten bleibt.
- Es wird davon ausgegangen, dass die Anbindung der TG an die Altstadt (Zugänge, weitere Zufahrt?) optimiert werden kann.

Bei den vorgetragenen Anregungen handelt es sich um Detailfragen an eine insgesamt sehr anspruchsvolle architektonische Haltung, die laut Aussagen der Verfasser auch gerne vor Ort, im Kontext mit dem Ort und mit den Entscheidungsträgern weiterentwickelt und verfeinert werden darf.

## **2. Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Gleisdreieck“ - überarbeiteter städtebaulicher Entwurf**

Das Projekt wird erneut vorgelegt. Das städtebauliche Konzept resultiert aus dem mit dem 1. Preis ausgezeichneten Wettbewerbsbeitrag vom 21.10.2019.

Das Preisgericht würdigte seinerzeit eine ausgewogene und differenzierte Höhenentwicklung einzelner Teilquartiere und über das gesamte Plangebiet hinweg zwischen III und IV Geschossen mit einem Solitär von V Geschossen im Norden beim S-Bahn-Halt.

Darüber hinaus wird eine innovative und kostensparende Unterbringung des ruhenden Verkehrs in zwei mehrgeschossigen Quartiergaragen gewürdigt, daraus resultierend eine Reduzierung des Verkehrs im Plangebiet, eine robuste städtebauliche Struktur unterschiedlicher Bautypologien und die Fokussierung der öffentlichen Räume auf eine quer zum östlichen Gebietsrand verlaufende grüne Mitte.

Bereits am 04.02.2020 wurde eine Überarbeitung des städtebaulichen Konzeptes im Gestaltungsbeirat 15 beraten. Dabei wird der ruhende Verkehr in Tiefgaragen untergebracht, ebenso die Stellflächen für Fahrräder. Büro- und Geschäftsflächen befinden sich nun nur noch im Erdgeschoss am S-Bahn-Haltepunkt. Die Gewerbeflächen nördlich der Günter-Neurohr-Brücke werden durch Wohnnutzung ersetzt. Der Fußabdruck der städtebaulichen Struktur bleibt bis auf den Austausch des nördlichen Parkhauses gegen ein Kita – Wohngebäude erhalten.

Allerdings wird die BGF von circa 35.200 qm auf circa auf 41.000 qm (plus 5.800 qm) und die Wohnfläche von circa 25.700 qm auf circa 30.500 qm (plus 4.800 qm) erhöht.

Dies wird durch eine nahezu durchgängige Erhöhung der Geschosshöhen von III auf IV und von IV auf V Geschosse erreicht. (siehe Protokoll vom 04.02.2020).

Der GBR bemängelte damals eine Egalisierung des Höhenprofils im Gesamtplangebiet, den Verlust der Singularität des fünfgeschossigen Punktgebäudes am S-Bahn-Halt, die Verschlechterung der Belichtungsverhältnisse in einzelnen Quartieren und eine mangelnde Rücksichtnahme gegenüber dem historischen Bahnbetriebsgebäude.

Der GBR empfahl, alternative Konzepte der Erhöhung der BGF zu prüfen, punktuelle Hochpunkte wurden für möglich gehalten. Eine bedrückende Wohnatmosphäre war zu vermeiden. Die winterliche Besonnung aller Wohneinheiten wäre zu gewährleisten, weitere Kritikpunkte und Empfehlungen sind dem Protokoll vom 05.02.2020 zu entnehmen.

Mit dem jetzt aktuell in Plänen und Modell vorgelegten Entwurfsstand bleibt es bei dem bereits oben kritisierten Konzept der Nachverdichtung und Erhöhung der Geschosshöhen über das gesamte Plangebiet hinweg. Die städtebauliche Struktur verträgt diese Dichte nicht. Die zulässigen Abstandsflächen der Gebäude zueinander liegen überwiegend im grenzwertigen Bereich oder sind überschritten. Das Höhenprofil der Gebäude ist zu sehr nivelliert. Die punktförmigen Gebäude in den offenen Winkelhöfen sind mindestens ein Geschoss zu hoch.

Die Wohnnutzung rückt zu nahe an die Günter-Neurohr-Brücke. Das Bahnbetriebsgebäude wird durch die Neubebauung bedrängt. Hier gilt es, höhengestaffelt Abstand zu halten. Die Bebauung des Gleisdreiecks mit zwei versetzten, miteinander verbundenen Längsbauten wird nicht als die richtige Bauform für diesen von Verkehrssträngen eingeschlossenen Standort angesehen. Die dabei vorgeschlagenen Fassadengestaltungen sind sehr monoton und abweisend gehalten. Die Fassadengestaltungen der Wohnbauten sind durchgängig nach einem Schema konzipiert. Eine Individualisierung von Gebäuden, Gebäudetypen und Bebauungen an besonderen Standorten ist nicht erkennbar.

Der GBR gibt zu bedenken, die Architekturen im Plangebiet besser nicht aus einer Hand einheitlich zu entwickeln. Es wird vorgeschlagen, für Teilquartiere

Planungskonkurrenzen unter mehreren Architekten zu veranstalten, um eine Vielfalt an Gestaltungsvorschlägen zu erhalten. Diese Vielfalt muss sich jedoch innerhalb eines konzeptionellen Rahmens abspielen. Dieser gestalterische Rahmen wird sinnvollerweise durch einen Gestaltleitfaden formuliert, der wiederum vereinheitlichende, übergeordnete Gestaltungsprinzipien formuliert, innerhalb derer eine große Varianz an individuellen Gebäudecharakteren entstehen kann. Prinzip: Vielfalt in der Einheit - Gestaltungsprinzip der traditionellen europäischen Stadt.

Der GBR macht anhand des vorliegenden Modells durch Geschossangaben auf den einzelnen Baukörpern Vorschläge, wie eine differenzierte, gestaffelte und vielfältige Höhenentwicklung vorgesehen werden könnte. Diese soll gegenseitige Beeinträchtigungen der Belichtungen von Wohnungen vermeiden und würde trotzdem gegenüber dem ursprünglichen Wettbewerbsentwurf eine Nachverdichtung bedeuten (siehe Modell).

Für das Gleisdreieck macht der GBR den Vorschlag, einen monolithischen, kompakten Baukörper zu setzen, der bei der erforderlichen Abschirmung nach außen eine überwältigende Innenraumqualität zu entwickeln hätte, um die beengte Restaußenwelt so vergessen zu machen.

Das westliche Quartier nördlich der Günter-Neurohr-Brücke sollte mindestens um eine Gebäudetiefe von dieser abgerückt werden.

Es wird empfohlen, einen Gestaltleitfaden für die Baukörpergestaltungen im Plangebiet aufzustellen. Es wird empfohlen, ein Umsetzungskonzept zu entwickeln, welches den Grundsatz verfolgt, mehrere Architekten an der Realisierung der Hochbauten zu beteiligen.

Die Qualitätssicherung der Fassaden- und Baukörpergestaltungen sollte durch konkurrierende Verfahren sichergestellt werden.

Die Nutzung einer zweiten Erschließungszufahrt ins Plangebiet von außen wird begrüßt.

Eine Wiedervorlage ist erforderlich.



### 3. Bauvorhaben Bahnhofplatz 5-7

Das Projekt liegt in der Altstadt von Radolfzell in der für das Stadtbild besonders markanten Häuserzeile zur Seeseite und zum Bahnhof. Die Bauherrschaft möchte die beiden gemeinsam genutzten Häuser sanieren und die Dachgeschosse zu Wohnzwecken ausbauen.

Die bisher zusammenhängend gestalteten Häuser sind sowohl bautechnisch als auch gestalterisch sanierungsbedürftig. Das Konzept der Bauherren und Architekten sieht wieder zwei eindeutig ablesbare Hausfassaden vor, die sich in der Putzfarbe und Fensterung unterscheiden. Auch die Erdgeschosszone fährt eine dringend notwendige Aufwertung, die gewerbliche Nutzung belebt den Stadtraum.

Der GBR befürwortet die vorgeschlagene Fassadensanierung im Bereich des Erdgeschosses und der beiden Obergeschosse.

Problematisch sieht der GBR die Gestaltung im Bereich der Dächer. Zur Belichtung sind hier Dachgauben erforderlich. Aufgrund der geringen Dachneigung und der somit ebenfalls niedrigen Firsthöhe bieten die historisch typischen Schleppgauben keine ausreichende Belichtung. Daher kann hier die Ausnahmeregelung der Altstadtsatzung in Betracht gezogen werden, und mit schmalen, hochformatigen Flachdachgauben gearbeitet werden. Die Gauben dürfen maximal 3 m breit sein, auf maximal ein Drittel der Hausbreite.

Der GBR schlägt auf den beiden Hausteilen jeweils zwei schmale Dachgauben vor, die sich in der Breite und Position auf die Fenster der Obergeschosse beziehen. Wichtig ist dabei, dass in der Bauausführung die Ansichtsbreite der Seitenwände und des Dachrandes möglichst schmal detailliert wird. Hierzu sollten Hochleistungsdämmstoffe mit geringer Stärke verwendet werden.

Insgesamt handelt es sich bei diesem Projekt um eine wünschenswerte Sanierung und gestalterische Aufwertung von zwei Häusern in der stadtprägenden Altstadtfront

An der **öffentlichen Sitzungsteil** nahmen 7 Bürger, Interessierte und Pressevertreter teil.

gez. Prof. Hellmut Raff  
Vorsitzende des Gestaltungsbeirats

gez. Anke Klaiber  
GBR - Verwaltung