

Radolfzell

BODENZUG

Gestaltungsbeirat

27. Sitzung des Gestaltungsbeirats

Fachbereich Stadtplanung & Baurecht

25.10.2023

27. Sitzung des Gestaltungsbeirats

Tagesordnung – 27. Sitzung am 25.10.2023

14.00 Uhr Eintreffen der Teilnehmer Rathaus, Bürgersaal

14.05 Uhr Begrüßung

14.10 Uhr Statusbericht zu bisher behandelten Projekten (Herr Nöken)

- Städtebauliche Entwicklung Gleisdreieck
- Baugebiet Kleines Öschle, Böhringen
- Städtebauliche Entwicklung Untertorplatz
- Wohnquartier Raiffeisengasse/Jägerpfad/Zur Schmiede, Güttingen
- Bauvorhaben Kapellenweg 18 – Ergebnis Beratungen PUT
- Schoch-Areal - Lebensmittelmarkt & Wohnungsbau
- Sanierung & städtebauliche Weiterentwicklung Wohnquartier Hohenfriedingenstraße 1-9
- Wohnbebauung Schiesserstraße 4 - Ergebnisse des Einladungswettbewerbs
Mirabellenwiese – Ergebnisse der Planungskonkurrenz
- Baugebiet Hübschäcker – Ergebnisse des städtebaulichen Realisierungswettbewerbs

14.30 Uhr Gestaltungsbeirat auf dem Prüfstand

60 Min.

Südkurier 25.09.2023 über GBR-Diskussion im Planungsausschuss

20.09.2023 – „Gestaltungsbeirat kommt auf den Prüfstand“ und „Gestaltungsbeirat soll in seiner Arbeit effizienter werden“ und „Findung eines Kompromisses zwischen Beschleunigung und Qualität“.

27. Sitzung des Gestaltungsbeirats

Tagesordnung – 27. Sitzung am 25.10.2023

15.30 Uhr **Pause**

15.45 Uhr **Abbruch Gebäude Bahnhofplatz 1 und Neubau Hotel mit gewerblicher Nutzung im EG**
30 Min. Vorstellung der weiterentwickelten Planung (Herr Nöken / Herr Wagner) inkl. Rückfragen, Beratung, Diskussion, Beurteilungskriterien, Erörterung, Verbesserungsvorschläge, Empfehlung
30 Min. *Dialog mit Planverfassern und Bauherren*

17.00 Uhr **Vorstellung der Empfehlungen der Öffentlichkeit**
(nach vorheriger Anmeldung bei der Geschäftsstelle GBR)

Statusbericht – bisher behandelte Projekte

- Städtebauliche Entwicklung Gleisdreieck
- Baugebiet Kleines Öschle, Böhringen
- Städtebauliche Entwicklung Untertorplatz
- Wohnquartier Raiffeisengasse/Jägerpfad/Zur Schmiede, Güttingen
- Bauvorhaben Kapellenweg 18 – Ergebnis Beratungen PUT
- Schoch-Areal - Lebensmittelmarkt & Wohnungsbau
- Sanierung & städtebauliche Weiterentwicklung Wohnquartier Hohenfriedingenstraße 1-9
- Wohnbebauung Schiesserstraße 4 - Ergebnisse des Einladungswettbewerbs
- Mirabellenwiese – Ergebnisse der Planungskonkurrenz
- Baugebiet Hübschäcker – Ergebnisse des städtebaulichen Realisierungswettbewerbs

27. Sitzung des Gestaltungsbeirats

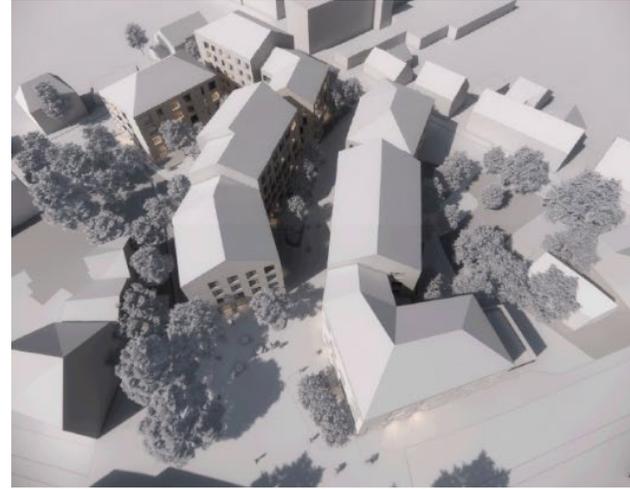
Gleisdreieck – Luftbildschrägaufnahme 2018 & städtebaulicher Entwurf



Baugebiet „Kleines Öschle“ – Luftbildschrägaufnahme 2018 & 3-D-Visualisierung



Quartier Untertorplatz – Luftbildschrägaufnahme 2018 & 3-D-Visualisierungen



Wohnquartier Raiffeisengasse / Jägerpfad / Zur Schmiede, Güttingen – Lageplan & 3-D-Visualisierung

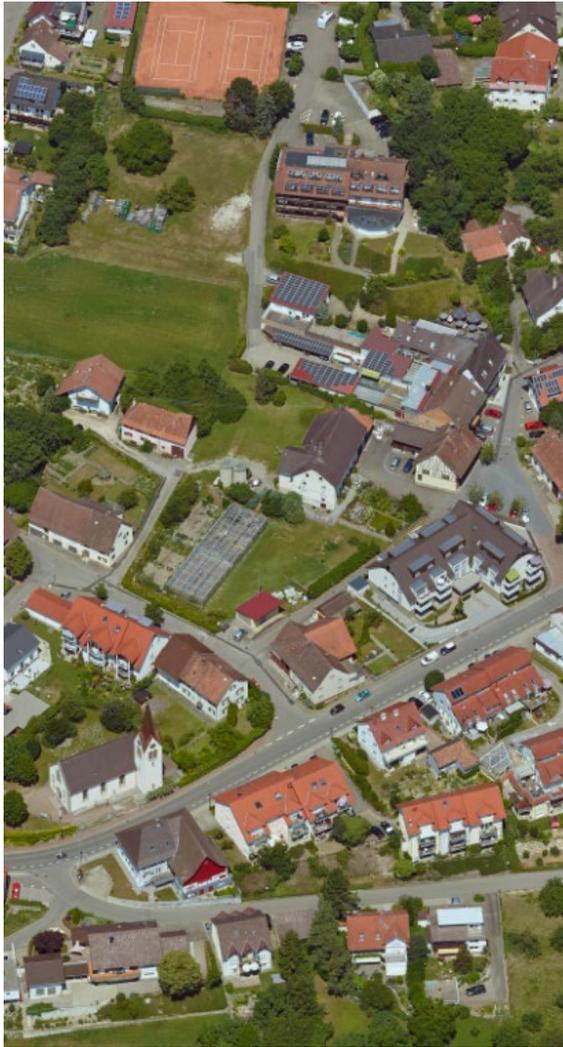


Abbildung 3 Perspektive Jägerpfad



Abbildung 4 Perspektive Raiffeisengasse

Bauvorhaben Kapellenweg 18 – 3-D-Visualisierung



PUT 20.09.2023:

„Die Vereinbarkeit des Bauvorhabens mit den Zielen des zukünftigen Bebauungsplanes „Weinburg-West“ wird festgestellt.“

einstimmig

Lebensmittelmarkt Altbohl mit Wohnbebauung – Ansichten alt



ANSICHT OST _ M 1:200



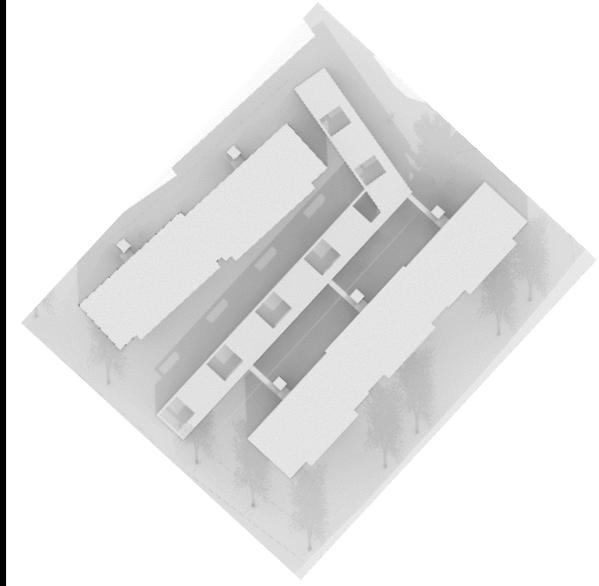
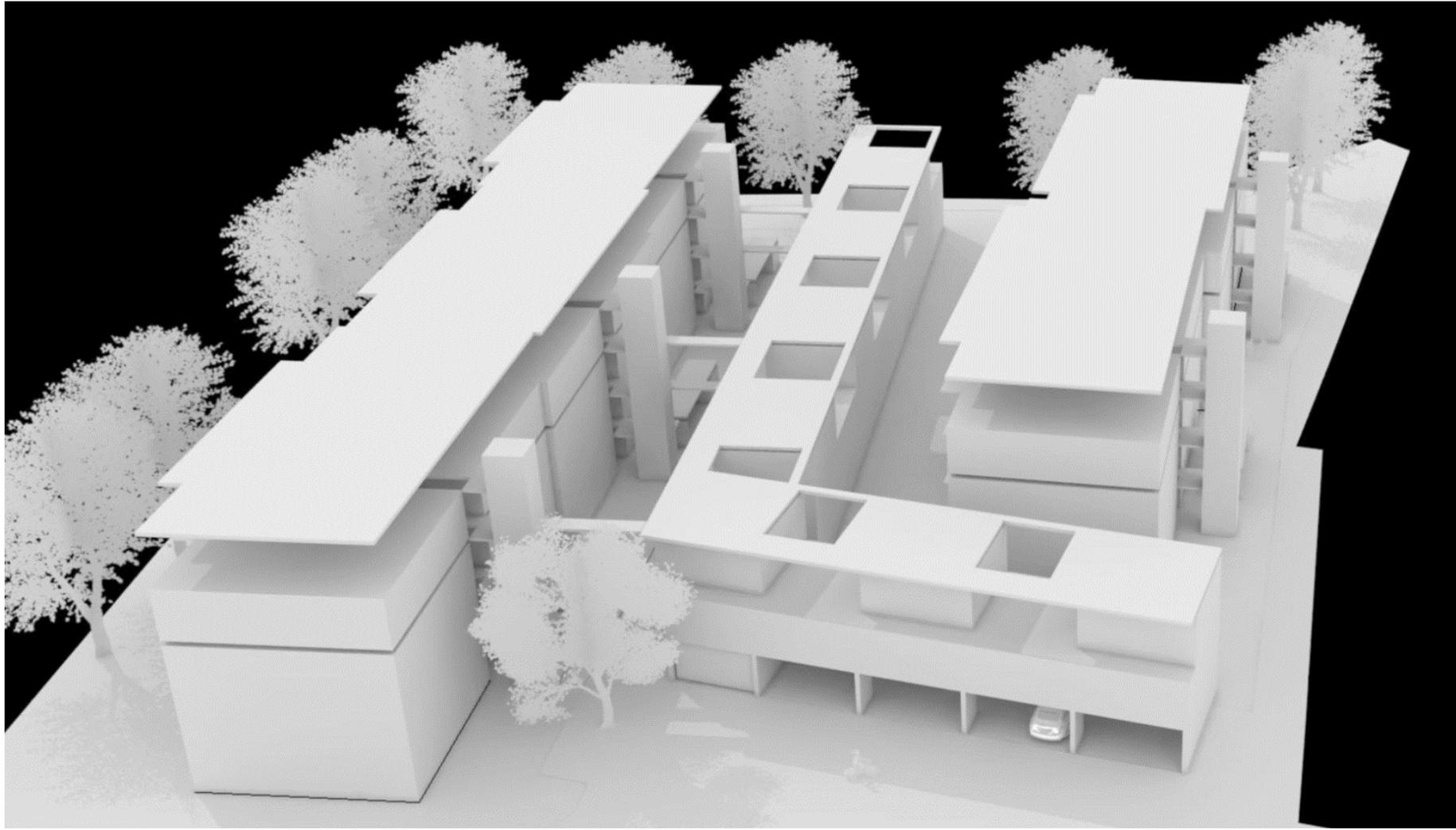
Lebensmittelmarkt Altbohl mit Wohnbebauung – Ansichten neu



Lebensmittelmarkt Altbohl mit Wohnbebauung – Ansichten neu



Wohnquartier Hohenfriedingenstraße 1-9 – 3-D-Visualisierung - Variante mit Dachterrassen

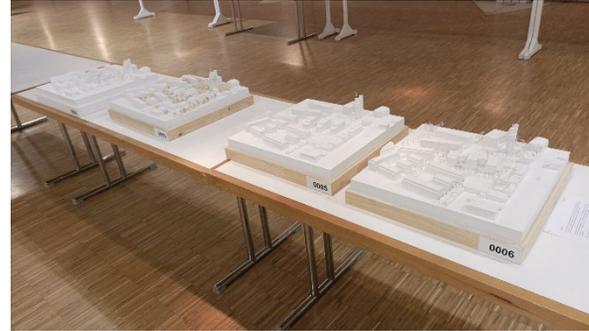


Einladungswettbewerb Wohnbebauung Schiesserstraße 4 – Luftbildschrägaufnahme



27. Sitzung des Gestaltungsbeirats

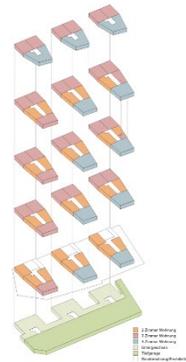
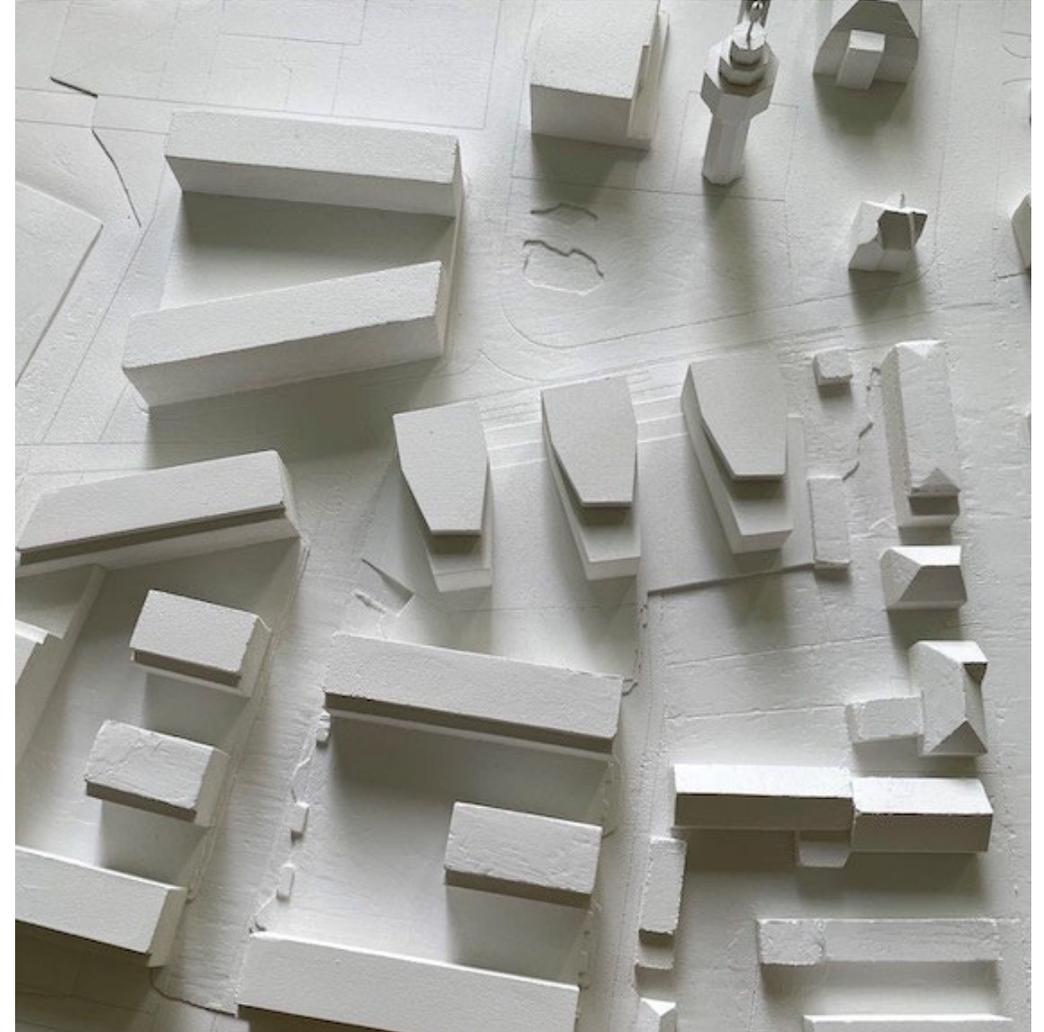
Einladungswettbewerb Wohnbebauung Schiesserstraße 4 – Preisgerichtssitzung 10.07.2023



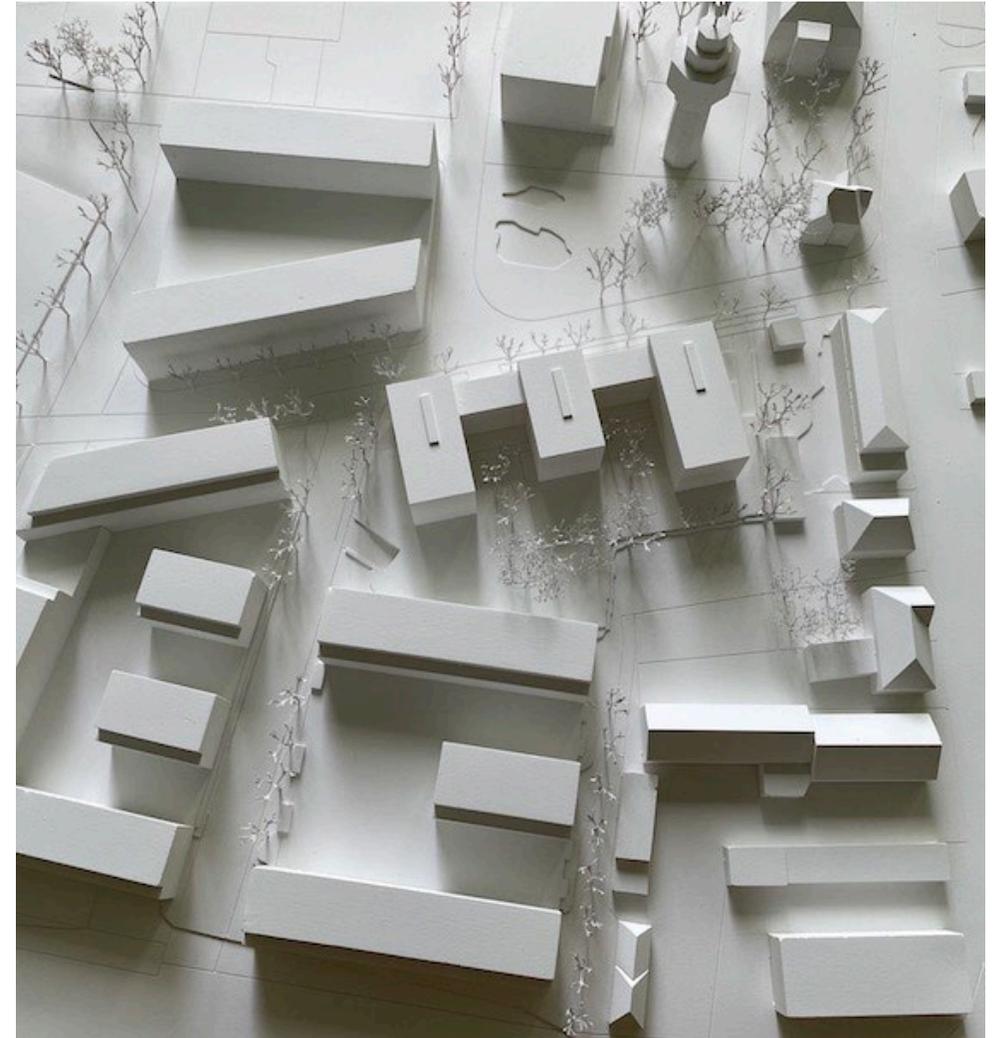
Wettbewerb Wohnbebauung Schiesserstraße 4 – 3. Preis - Diezinger Architekten, Eichstätt



Wettbewerb Wohnbebauung Schiesserstraße 4 – 2. Preis - Girke, Krehl Architekten, Konstanz



Wettbewerb Wohnbebauung Schiesserstraße 4 – 1. Preis - Schaudt Architekten, Konstanz



Planungskonkurrenz Mirabellenwiese – Luftbildschrägaufnahme



27. Sitzung des Gestaltungsbeirats

Planungskonkurrenz Mirabellenwiese – Preisgerichtssitzung 04.10.2023



Planungskonkurrenz **Mirabellenwiese** – 1. Preisträger: Büro Bächlemeid, Konstanz



Planungskonkurrenz Mirabellenwiese – 1. Preisträger: Büro Bächlemeid, Konstanz



Planungskonkurrenz Mirabellenwiese – 1. Preisträger: Büro Bächlemeid, Konstanz



ansicht süd 1:200

Wettbewerb Hübschäcker, Böhringen – Preisgerichtssitzung 06.10.2023



27. Sitzung des Gestaltungsbeirats

Wettbewerb Hübschäcker, Böhlingen – Preisgerichtssitzung 06.10.2023



Wettbewerb Hübschäcker, Böhringen – 1. Preisträger Büro Hähnig Gemmeke, Tübingen



27. Sitzung des Gestaltungsbeirats

Wettbewerb Hübschäcker, Böhlingen – 1. Preisträger Büro HähniG Gemmeke, Tübingen

Berechnungen	Ø	100%	Ist-Wert
Wohnfläche (WF, ohne UG)	18.686,67 m ²	126,6 %	23.670,00 m ²
Anzahl der Wohneinheiten	207,67 WE	132,4 %	275,00 WE
Bruttogrundfläche (GRZ 1, ohne UG)	9.860,33 m ²	111,3 %	10.979,00 m ²
Bruttogeschossfläche (BGF ohne UG, Garagen...)	24.962,33 m ²	126,4 %	31.558,00 m ²
private Bauflächen	25.908,50 m ²	113,1 %	29.302,00 m ²
öffentliche Flächen	17.731,50 m ²	80,8 %	14.338,00 m ²
Wettbewerbsgebiet	43.640,00 m ²	100,0 %	43.640,00 m ²
öffentliche Verkehrsflächen	6.404,67 m ²	132,1 %	8.466,00 m ²

Nr.	Nutzung	WE	Grundfläche	Geschossfläche	Bemerkungen
1.0	Einfamilienhäuser	2	170,00 m ²	340,00 m ²	
2.0	Doppelhäuser	4	265,00 m ²	640,00 m ²	
3.0	Reihenhäuser	31	1.675,00 m ²	5.115,00 m ²	
4.0	Geschosswohnungsbau	202	6.208,00 m ²	21.427,00 m ²	
5.0	sonstige Wohnformen	36	1.077,00 m ²	4.036,00 m ²	Baugemeinschaft
6.0	weitere Nutzungen	(2)	1.584,00 m ²	0,00 m ²	Quartiersgaragen
Summe			10.979,00 m²	31.558,00 m²	
Stellplätze			erforderlich	vorhanden	Bemerkungen
notwendige Stellplätze			368,00 St.	307,00 St.	

zum Vergleich: Machbarkeitsstudie
Vorzugsvariante 6: 119 WE



Wettbewerb Hübschäcker, Böhringen – 1. Preisträger Büro Hähnig Gemmeke, Tübingen



Radolfzell

BODENGEZEIG

Bauvorhaben Bahnhofplatz 1

27. Sitzung des Gestaltungsbeirats

Fachbereich Stadtplanung & Baurecht

25. Oktober 2023

Bauvorhaben Bahnhofplatz 1 – Steckbrief

Bauherr /Investor Architektin	Türkan & Dilara Aktas Dilara Aktas
für GBR eingeladen	ja
Letzter GBR	24.07.2023
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	§ 34 BauGB, B-Plan in Aufstellung, Gestaltungssatzung, Gesamtanlagensatzung
Sachstand/ Planungsstand/ Verfahrensstand	Informelle Vorberatung, kein Baugenehmigungsverfahren anhängig
Fortschritt/ Änderung zum vorherigen Planungsstand	<ul style="list-style-type: none">• Dachlandschaft & Fassaden weiterentwickelt• TG-Zufahrt nunmehr vom Bahnhofplatz geplant• EG-Zone weiterentwickelt mit Außengastronomie zum Seetorplatz• Stadtmauerimitat Südfassade entfernt• Gaubentypologie je Parzelle ausgebildet (Schleppgauben im Westen; Giebelgauben im Osten)• Verzicht auf Gauben im 2. DG• Fassadenworkshop hat im September 2023 stattgefunden

Bauvorhaben Bahnhofplatz 1 – Empfehlungen 26. GBR-Sitzung 24.07.2023

Die Planung hat in einigen Punkten eine positive Weiterentwicklung erfahren. Die Tiefgaragenzufahrt ist vom Bahnhofplatz aus geplant. Dadurch bleibt die Seetorstraße als Fußgängerzone ungestört. Durch die Zusammenlegung der ehemals kleinteiligen Gewerbe- und Gastronomieflächen im Erdgeschoss kann eine großflächige Belegung des Bistros den öffentlichen Raum mit Orientierung zum Platz bespielen und die Freiraumplanung mit Außenbestuhlung aufwerten. Der Verzicht auf Gauben im 2. DG wird begrüßt.

Bei diesem Projekt ist vor allem die Ausbildung der wichtigen Ecksituation mit steil geneigtem Dach ein zentrales Thema. Der neue Umgang mit der Dachkubatur im 2. Dachgeschoss ist denkbar, sollte jedoch nicht zu leeren Giebelkonstruktionen führen, die attrappenhaft aufgesetzt werden. Das spitze Giebelende nach Osten müsste deshalb als geschlossener Giebel ablesbar bleiben und nicht als offene Konstruktion. Entsprechend kann die hochgeführte Mansarde (Absturzsicherung) nicht als unglückliches Ende einer altstädtischen Dachkonstruktion in den Himmel ragen. Hier sollte die Dachform der Mansarde - wie im Bestand - eventuell in eine leicht geneigte Dachform überführt werden. Flächen für eine partielle Dachterrasse können zurückgesetzt und mit nicht einsehbarer Absturzsicherung integriert werden. Dies bietet sich an, da im Moment laut Aussagen des Vorhabenträgers die Dachterrassenfläche überdimensioniert sind.

Die Überführung des spitzen Satteldachgiebels in die Mansarde auf der Nordansicht scheint noch nicht durchdacht. Eventuell muss unter Abwägung aller Anschlussprobleme doch auf die letzte Lösung im GBR 25 zurückgegriffen werden und der Flachdachanteil als flach geneigtes, rotes Dach ausgeführt werden (siehe Beratung GBR 25).

Der Bauwuch im Anschluss zur östlichen Bebauung soll inklusive seiner Turmausbildung in bestehender Höhe erhalten bleiben. Dies ist für die Ablesbarkeit der historisch gewachsenen städtebaulichen Strukturen wichtig und wird begrüßt. Von der Aufstockung im 2. OG wird abgeraten, weil Mansardtraufe und Flachdachattika nicht konkurrieren sollten. Es wird hier insgesamt zu einer Entzerrung der baukonstruktiven Detailanschlüsse geraten.

Bauvorhaben Bahnhofplatz 1 – Ergebnisse Fassadenworkshop September 2023 – Variante A (Vorzugsvariante)



Bauvorhaben Bahnhofplatz 1 – Ergebnisse Fassadenworkshop September 2023 – Kurzprotokoll

Vorgehensweise:

Auf Grundlage der bisherigen Pläne und Besprechungen im Gestaltungsbeirat und der gültigen Gestaltungssatzung zur Altstadt, wurde in einem Workshop eine alternative Fassade vor gelegt. Ziel der Fassade ist die Reduktion der Gestaltung auf die wesentlichen Elemente, die in den Sitzungen des Gestaltungsbeirates besprochen worden sind.

Diese Fassade wurde mit allen Beteiligten besprochen und nochmals geringfügig überarbeitet. Das Ergebnis ist diesem Protokoll beigelegt und dient zur Grundlage der weiteren Entwicklung des Projekts.

Nach Rücksprache mit der Familie Aktas wurde eine Variante mit Giebel an der Bahnhofsstraße fallengelassen, da er weder historisch noch typologisch an diesen Ort passt.

Weitere Abstimmungen mit dem Gestaltungsbeirat:

- Die vorgeschlagene Fassade hat Fenster mit Faschen aber ohne Sprossen. Wichtiger ist hier die ordentliche Gestaltung der Absturzsicherung vor dem französischen Fenster. Dieser Punkt ist noch im kommenden Gestaltungsbeitrag abzustimmen.
- Die eigentliche Materialität der Fassade ist noch nicht abschließend festgelegt und muss über eine Bemusterung mit dem GBR abgestimmt werden. Der Sockelbereich der Stadtmauer ist gesondert zu gestalten. Ziel ist ein sichtbarer Sockel, der die Fassade aber nicht zu stark aufteilt und gliedert. Die Darstellung im Plan ist als Chiffre gedacht (nicht als Riemchen!). Die Materialisierung (Putz, Sockel, Fenster, Dach) und Farbgebung soll der Darstellung folgen und soll über eine Bemusterung im Detail festgehalten werden.

Bauvorhaben Bahnhofplatz 1 – Ergebnisse Fassadenworkshop September 2023 – Kurzprotokoll

Weitere folgende weiteren Punkte konnten noch nicht geklärt werden und müssen vom Vorhabenträger noch entwickelt und zur Abstimmung vorgelegt werden.

Rettung/Brandschutz:

Meines Erachtens ist in einem Hotel in dieser Größe ein zweiter baulicher Rettungsweg notwendig. Es wird dringend geraten, eine solch wesentliche Anforderung an das Gebäude fachlich prüfen zu lassen und in die Planung einfließen zu lassen. Zwei gebaute Rettungswege ermöglichen zusätzlich große Freiheiten in der Gestaltung der Fassade (Fensterbreiten bei stehenden Formaten). Eine größere Nutzung der Dachterrasse ohne zweiten baulichen Rettungsweg halte ich für ausgeschlossen.

Dach und Dachterrasse:

Das Dach ist die fünfte Fassade des Gebäudes und sollte dementsprechend auch geplant und dargestellt werden um es abschließend zu besprechen. Dabei sind die Aussagen des letzten Protokolls des Gestaltungsbeirats zu beachten. Insbesondere die Möglichkeit, das Dach des westlichen Gebäudes mit einem Stauraum zu versehen, wie im Vorschlag zum GBR 25.

Material und Farbe des Dachs sind ebenfalls zu bemustern.