



Gestaltungsbeirat

29. Sitzung des Gestaltungsbeirats

Fachbereich Stadtplanung & Baurecht

17.04.2024

Radolfzell

Baugebiet

Baugebiet Hübschäcker

29. Sitzung des Gestaltungsbeirats

Fachbereich Stadtplanung & Baurecht

17.04.2024

Baugebiet Hübschäcker – Steckbrief

Bauherr /Investor Architekt	Stadt Radolfzell am Bodensee Hähmig, Gemmecke, Architekten + Stadtplaner Partnerschaft mbH, Tübingen/Stuttgart
für GBR eingeladen	ja
Letzter GBR	Erstberatung nach Wettbewerb
Vorgeschichte	Städtebaulicher Realisierungswettbewerb in Q I + II 2023 Preisgerichtssitzung am 06.10.2023 Beschluss des Entwurfs der Verfasser des 1. Preises als Grundlage der weiteren Bearbeitung im Ortschaftsrat 22.11.2023 und Planungsausschuss 06.12.2024
Rechtlicher Hintergrund	§ 9 BauGB
Sachstand/ Planungsstand/ Verfahrensstand	Weiterentwicklung des Wettbewerbsbeitrags unter Berücksichtigung der Anregungen von Preisgericht und Gremien in Q I 2024. Drei Sitzungen des Projektteams.
Fortschritt/ Änderung zum vorherigen Planungsstand	Weiterentwicklungen: Konkretisierung Ortsrandausbildung/ Ortsrandeingrünung/ Übergang zum Landschaftsraum. Überprüfung der Bebauungsdichte: Geschossigkeiten/ Wohneinheiten. Verzahnung der Nachbarschaftsplätze mit seinem baulichen Umfeld. Umgang mit topografischen Höhendifferenzen im Plangebiet/ Einbindung TG. Berücksichtigung der geplanten/optionalen Kita-Erweiterung. Konkretisierung des durchgängigen Niederschlagswasser- und Retentionskonzepts (Schwammstadt).

Baugebiet Hübschäcker – Protokoll Preisgerichtssitzung 06.10.2023 – Auszug Teil 1

Das Projekt schlägt eine heterogene Bebauungsstruktur vor, die unterschiedliche Wohntypologien, Dachformen und Gebäudehöhen (zwei bis vier Geschosse) einem grundlegenden außenräumlichen Konzept folgend anordnet.

Zentrales Element des Entwurfs ist die Ausbildung zweier Nachbarschaftsplätze, die über eine vom motorisierten Individualverkehr frei gehaltene Straße verbunden werden. Dieser öffentliche Raum bildet das Rückgrat des städtebaulichen Entwurfs.

Das gesamte Quartier soll frei von PKW-Parkplätzen bleiben. Die einzelnen Wohneinheiten sind aber zu Anlieferungszwecken anfahrbar. Die Parkierung erfolgt (mit Ausnahme der vier Doppel- und Einfamilienhauseinheiten in der südlichen Übergangszone zum Bestand) in den beiden „Parkscheunen“ am östlichen und nordwestlichen Rand der Siedlungserweiterungszone, sowie in drei zusätzlich vorgeschlagenen Tiefgaragen, die über den Wohnbereich im Süden oder Westen erschlossen werden sollen.

Die Tiefgaragen an den vorgeschlagenen Orten werden kritisch beurteilt. Sie widersprechen dem ansonsten klaren Grundsatz der Gleichrangigkeit aller Wohnformen und vermindern zudem die Qualität der Wohnstraßen über die sie erschlossen werden. Es wird empfohlen eine zusätzlich unterirdische Anordnung von Stellflächen in den Parkscheunen zu prüfen und damit die Tiefgaragen im Quartier zu vermeiden, sowie den PKW-Verkehr zu verringern.

Baugebiet Hübschäcker – Protokoll Preisgerichtssitzung 06.10.2023 – Auszug Teil 2

Die östlich gelegene Parkscheune ist im südlichen Bereich um ein Gemeinschaftscafé / Bürgertreff und eine Fahrradwerkstatt ergänzt und bindet unmittelbar an den dort gelegenen Nachbarschaftsplatz an. Der Platz in dieser Kombination ist ein wertvoller öffentlicher Raum zur gemeinschaftlichen Nutzung und Stärkung des nachbarschaftlichen Zusammenhalts. Allerdings lässt er eine bessere Verzahnung mit den Außenräumen seines baulichen Umfelds vermissen. Mehr Strahlkraft könnte er entfalten, wenn ihm anstelle puffernder Grünbereiche auch Eingänge in die einzelnen Gebäude zugewandt sind, die vielleicht sogar ohne private Vorzonen an den öffentlichen Raum anschließen.

Unabhängig des Grundkonzepts werden die verhältnismäßig hohe Bebauungsdichte, insbesondere im südlichen Übergangsbereich sowie am Ortsrand und die dort vermisste intensivere Auseinandersetzung mit einer angemessenen Siedlungsrandausbildung kritisch wahrgenommen. Momentan erscheint der Puffer zwischen Bebauung und Landschaft zu gering und die Punkthausbebauung zu hoch.

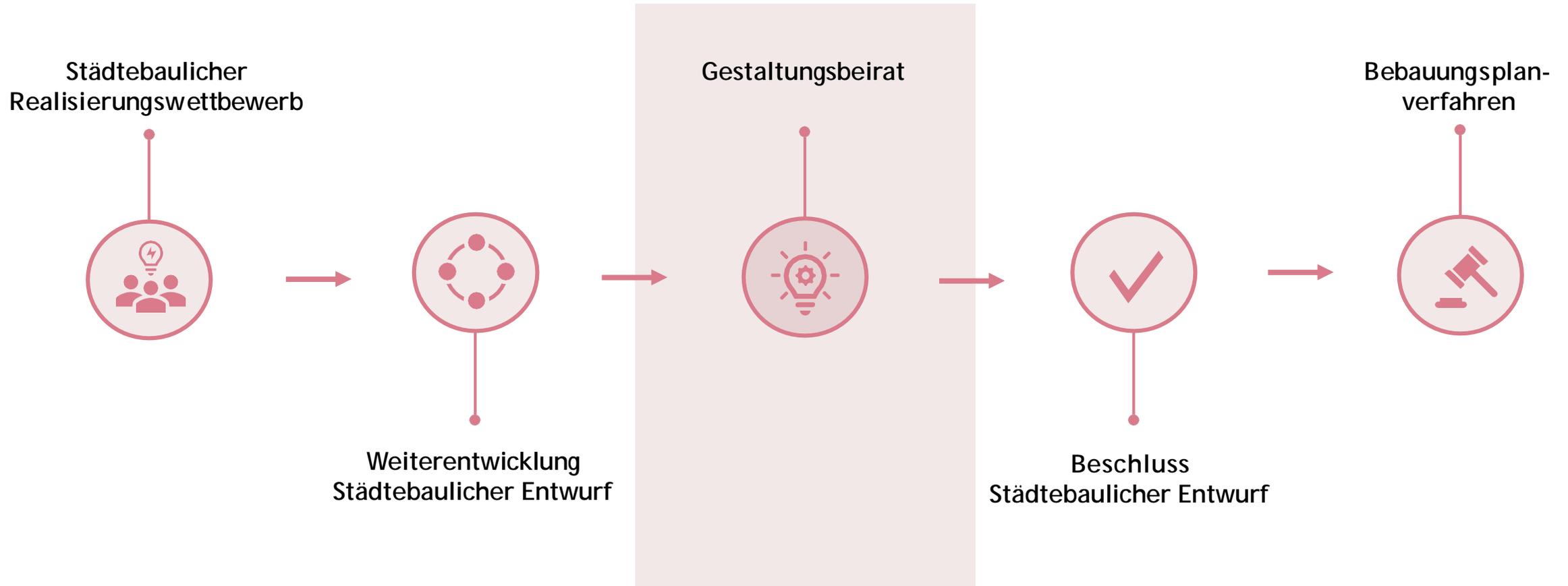
Das Gebäude vis-a-vis der Parkscheune an der östlichen Einfahrt entfaltet durch seinen geringen Abstand eine angemessene und gute Torwirkung, ist jedoch als Körper zu wuchtig ausgebildet.

Das überzeugende städtebauliche Grundkonzept einer heterogenen, maximal durchmischten und bestens durchwegten Bebauung mit hochwertigen Außenräumen ist sehr solide und bietet für eine vertiefte Bearbeitung die nötige Flexibilität und damit ein hohes Entwicklungspotential.

AGENDA



- 01 VORGEHENSWEISE
- 02 LAGE IM RAUM
- 03 STÄDTEBAULICHES KONZEPT
Wettbewerb
- 04 STÄDTEBAULICHES KONZEPT
Weiterentwicklung





Böhringer
See

Hübschäcker

BA1

Plangebiet
BA2

geplantes
Pflegeheim

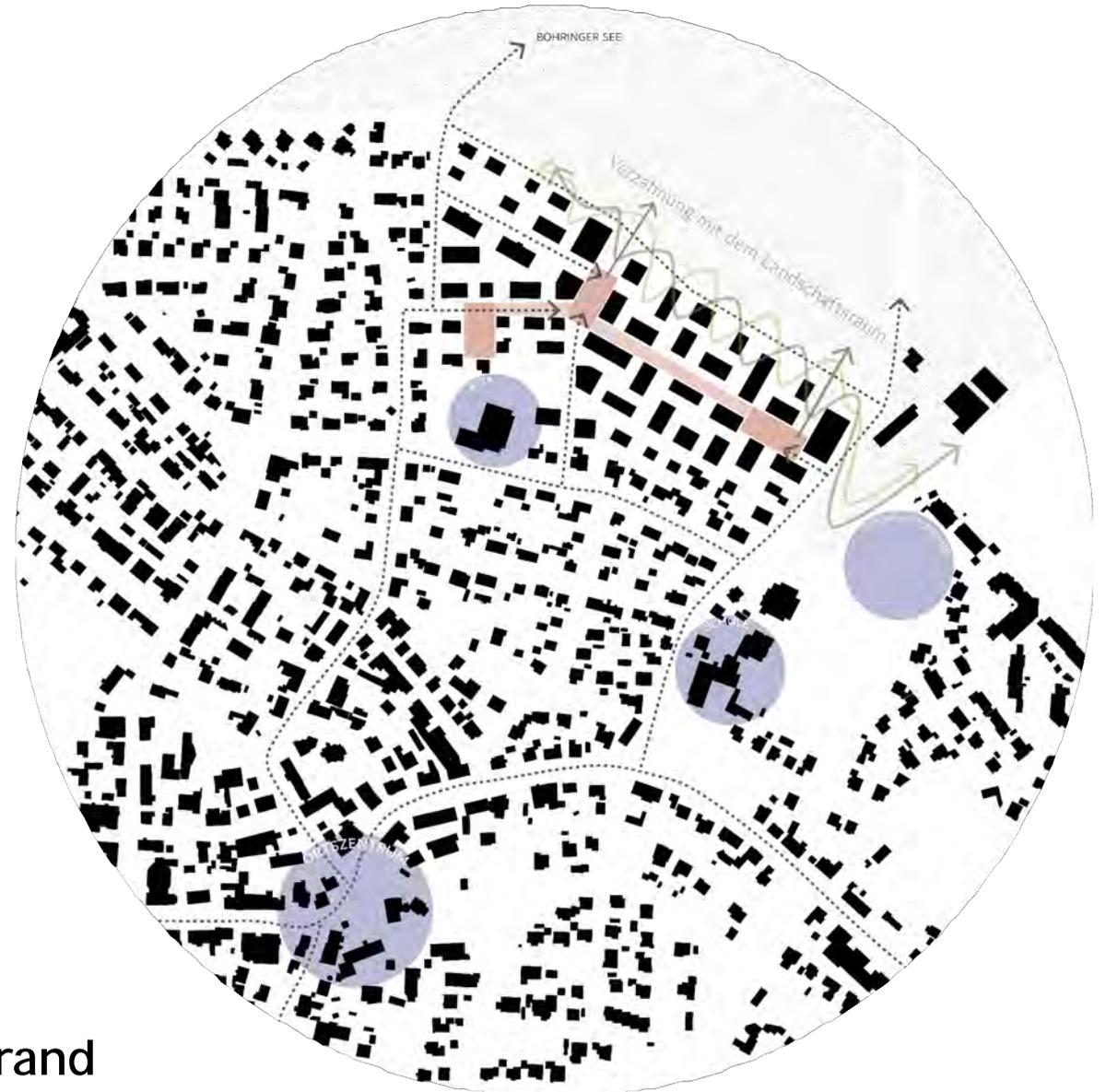
Zentrum

Radolfzell

Konzeptidee

- stadträumliche Arrondierung zum nördlich angrenzenden Landschaftsraum
- durchgängiger Grünzug, der sich mit den geplanten Quartiersstrukturen verzahnt
- sensibler Übergang zur bestehenden Bebauung

grüner, ortstypischer, verzahnender Ortsrand



- unterschiedliche Wohnungsangebote, Gebäudetypologien und baulich architektonische Vielfalt in jedem Wohnhof
→ durchmischte Bewohnerstruktur
- Raumfolge von kleinen Platzsituationen und grünen Retentionsbereichen
→ Verzahnung mit Landschaftsraum
- Integration des bestehenden Spielplatzes als zentraler Grün- und Spielbereich zur umliegenden Nachbarschaft
- zentrale Erschließungsspanne mit Park- (Energie)-Scheunen als alternatives Parkierungskonzept



- Raumfolge von kleinen Platzsituationen und grünen Retentionsbereichen
- Attraktive öffentliche Räume als Kommunikationsorte, Aufenthaltsorte mit Synergiewirkung in die bestehenden Wohnbaustrukturen
- Gemeinschaftliche Wohnhöfe mit angrenzend privaten Gärten; angelehnt an die ortsprägenden Streuobstwiesen
- „Schwammstadt“: durchgängiges Niederschlagswasser-, Retentionskonzept: minimale Versiegelung, großzügiger Retentionsbereich, grüne (Retentions-) Dächer
- gutes Dorfklima: städtebauliche Anordnung /Gliederung der Gebäude begünstigen gute Durchlüftung



03 – WETTBEWERB

Erschliessungskonzept



- Anschluss an bestehendes Straßen- und Wegenetz
 → minimaler Anteil an versiegelten Flächen durch Reduzierung Verkehrsflächen
- An Quartierseingängen „Parkscheunen“ =
 autoarmes Quartier, Vermeidung Durchgangsverkehr
- Straßen als multifunktionale Aufenthaltsbereiche
- Besucher-ST an Quartierseingängen angeordnet
- Durchgängiges Erschließungskonzept für Fußgänger und Radfahrer
 → kurze Fuß- und Radwege vom Ort in die Landschaft

03 – WETTBEWERB

Nachbarschaftsplatz



Retentionsbereich

Grüne Fuge – Verzahnung mit Landschaftsraum

Gemeinschaftlicher Wohnhof

Treffpunkt unter Baumdach

EG-Nutzung zum Platz

Überarbeitungspunkte

- 1 Konkretisierung Ortsrandausbildung/
Ortsrandeingrünung/ Übergang zum Landschaftsraum
- 2 Überprüfung der Bebauungsdichte: Geschossigkeiten/
Wohneinheiten
- 3 Verzahnung der Nachbarschaftsplätze mit seinem
baulichen Umfeld
- 4 Umgang mit topografischen Höhendifferenzen im
Plangebiet/ Einbindung TG
- 5 Berücksichtigung der geplanten/optionalen Kita-
Erweiterung
- 6 Konkretisierung des durchgängigen Niederschlags-
wasser- und Retentionskonzepts (Schwammstadt)





Wettbewerb



April 2024

04 – WEITERENTWICKLUNG

1 Konkretisierung Ortsrandausbildung/ Ortsrandeingrünung/ Übergang zum Landschaftsraum

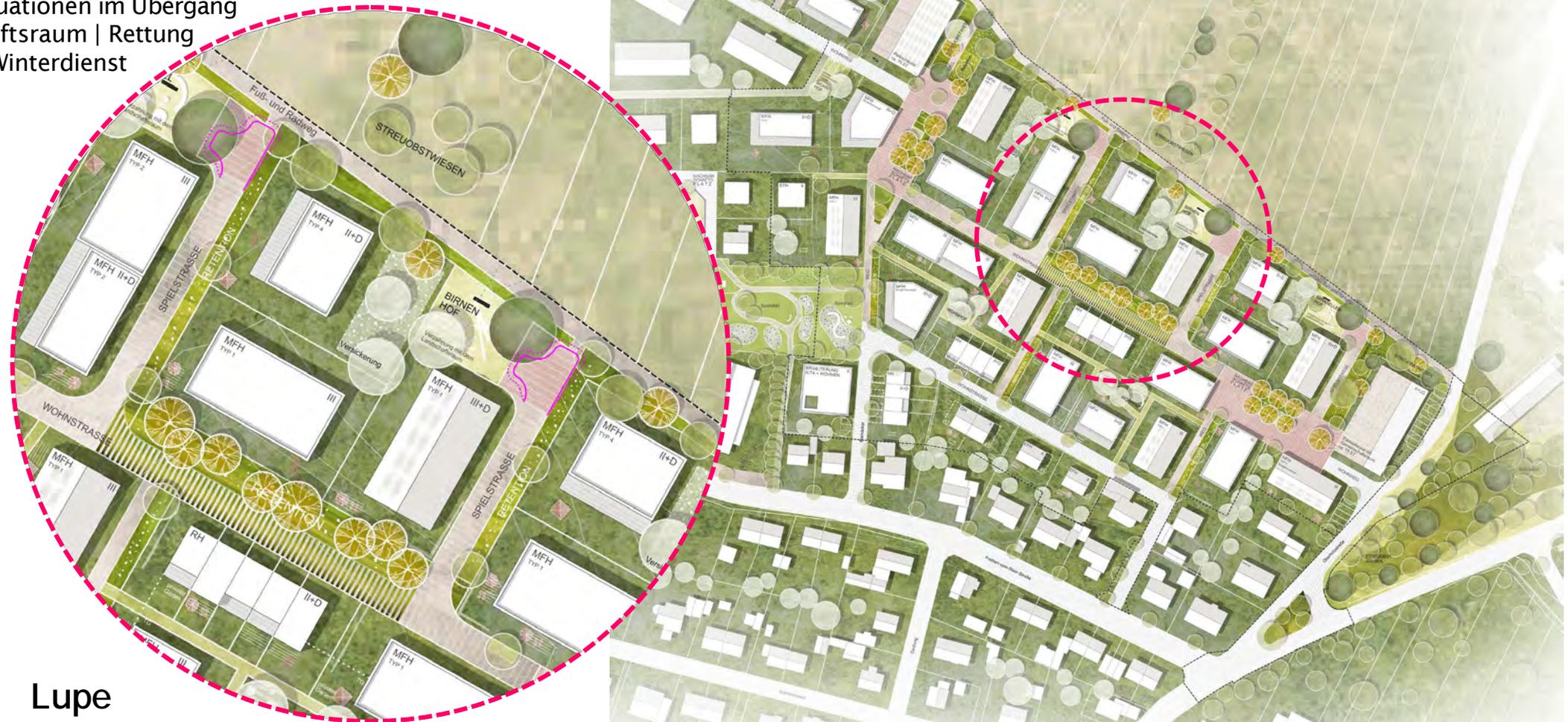
- Sichtbare Verzahnung des Landschaftsraums mit dem Plangebiet durch Raumabfolge von kleinen Platzsituationen und grünen Gemeinschaftsbereichen im Übergang zum Landschaftsraum
- Stärkung des grünen Ortsrand durch wegebegleitender Grünflächen // grüne Pufferzone
- abwechslungsreiche Silhouette / Dachlandschaft / Geschossigkeit zum Landschaftsraum (Satteldach – Flachdach)



04 – WEITERENTWICKLUNG

1 Konkretisierung Ortsrandausbildung/ Ortsrandeingrünung/ Übergang zum Landschaftsraum

Öffentlicher Fuß- und Radweg | erlebbarer Ortsrand | öffentlicher Grünstreifen | Durchmischung | Parzellierung | grüne Gemeinschaftsbereiche | Wendemöglichkeit für Kleinfahrzeuge | kleine Platzsituationen im Übergang zum Landschaftsraum | Rettung Anlieferung | Winterdienst



Lupe

04 – WEITERENTWICKLUNG

2

Überprüfung der Bebauungsdichte: Geschossigkeiten/ Wohneinheiten

- Heterogene Bebauungsstruktur mit unterschiedlichen Wohntypologien, Dachformen und Gebäudehöhen
- Sensible Übergänge zum Bestand // durchgehend II – III Geschosse // Akzentuierung an Quartiersplätzen (III+D / IV)
- Sichtbare Verzahnung des Landschaftsraums mit dem Gebiet // Öffnung der grünen Wohnhöfe zum Landschaftsraum
- Reduzierung der Wohneinheiten von 275 WE auf ca. 235-240WE



04 – WEITERENTWICKLUNG

3

Verzahnung der Nachbarschaftsplätze mit seinem baulichen Umfeld

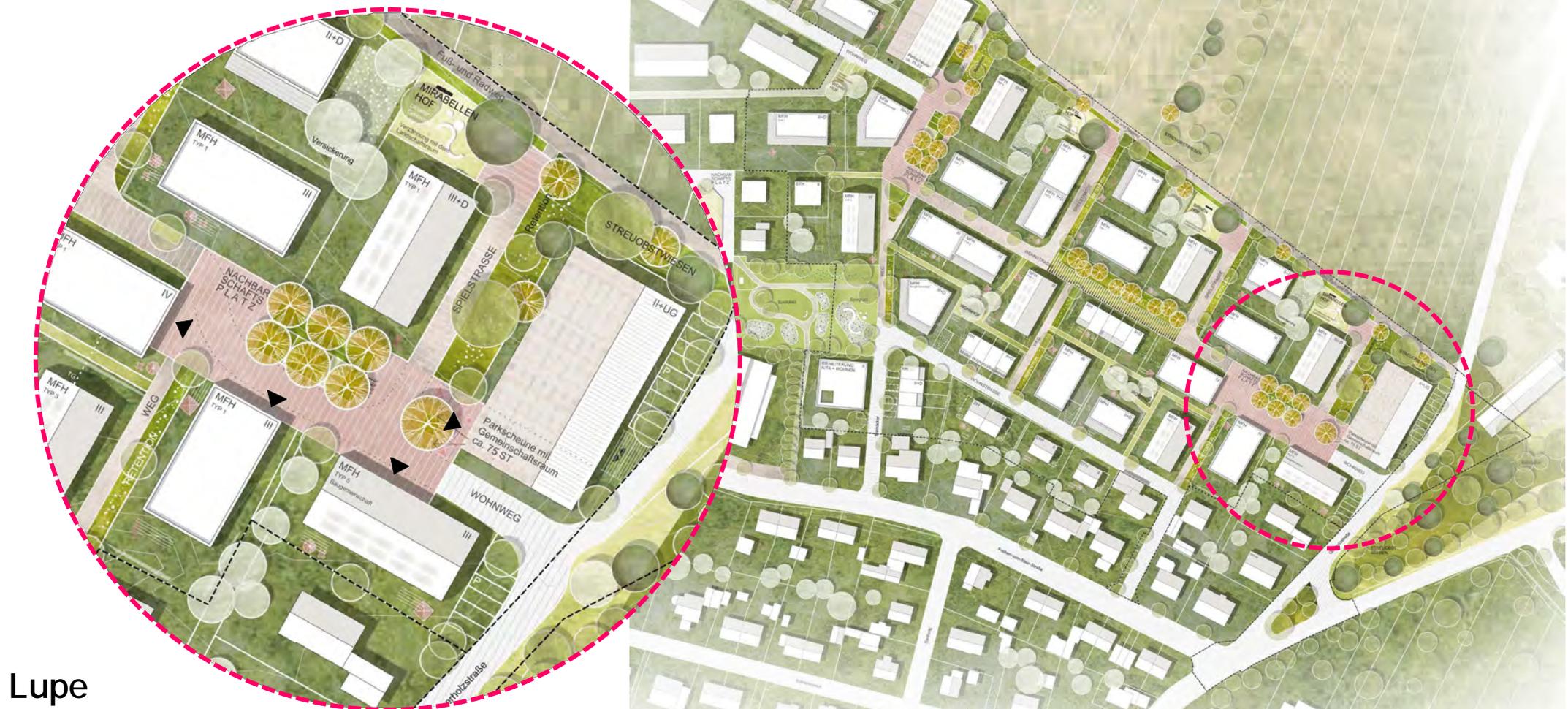
- EG-Nutzung in Parkscheune: belebende Nutzungen integrierbar, wie z.B. Gemeinschaftsraum, Fahrradladestationen, Standorte für Carsharing-Angebote und kleine Werkstätten für alle BewohnerInnen
- Belebung der Nachbarschaftsplätze
- Stärkung des nachbarschaftlichen Zusammenhalts



04 – WEITERENTWICKLUNG

3 Verzahnung der Nachbarschaftsplätze mit seinem baulichen Umfeld

Belebende EG-Zonen | Verzahnung öffentlich – privat |
nachbarschaftlicher Zusammenhalt | Stärkung
Nachbarschaftsplatz



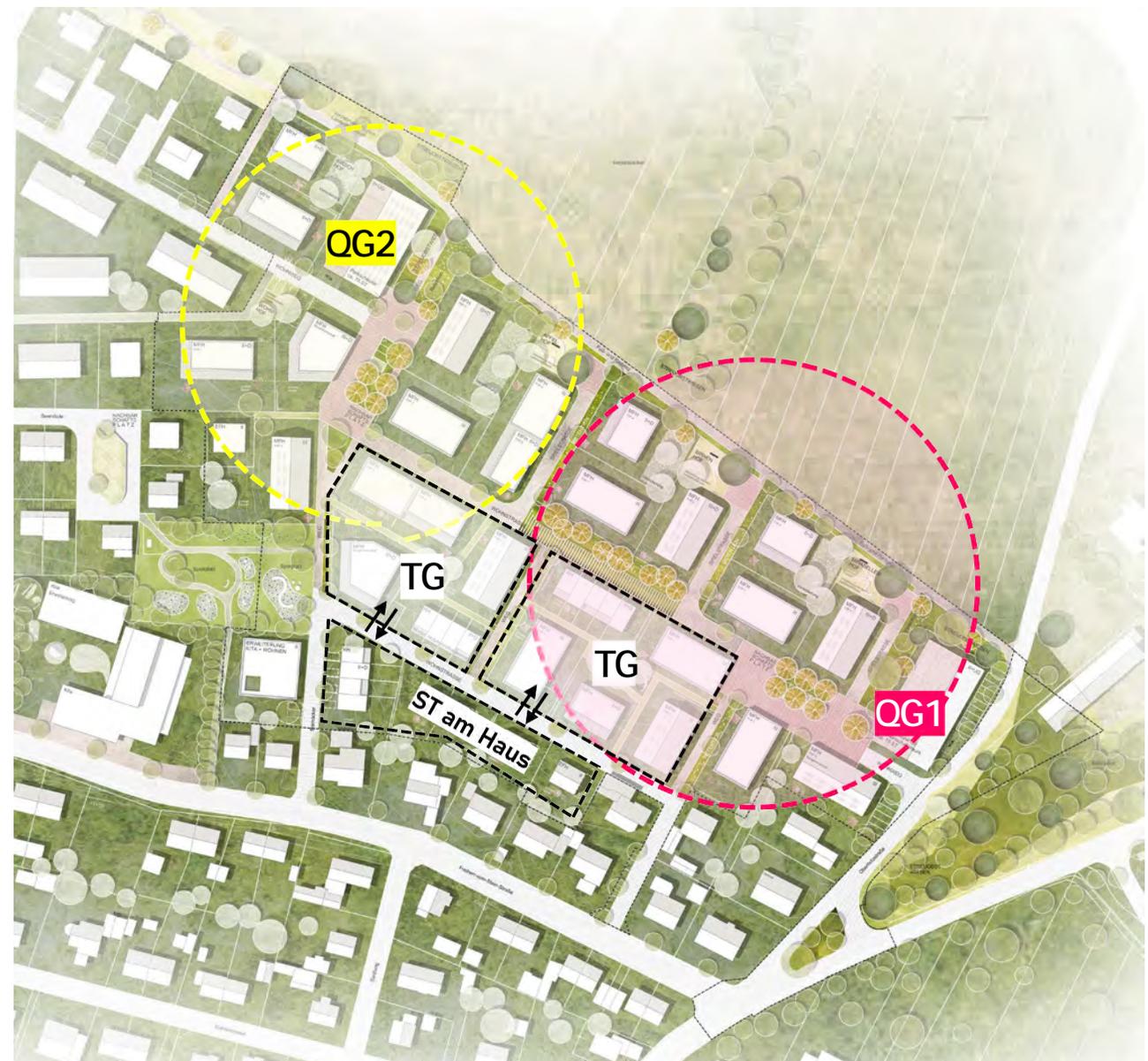
Lupe

04 – WEITERENTWICKLUNG

4

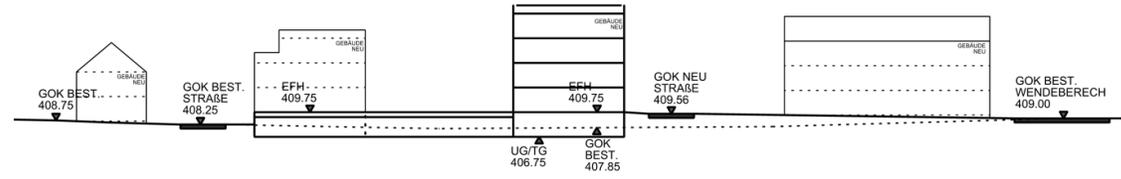
Umgang mit topografischen Höhendifferenzen im Plangebiet/ Einbindung TG

- Dimensionierung/ Maßstäblichkeit Parkscheune
- Umgang/ Ausnutzung vorhandener Topografie
- **Quartiersgarage 1** ca. 70-80 ST (ca. 70-80 WE)
- **Quartiersgarage 2** ca. 70-80 ST (ca. 70-80 WE)

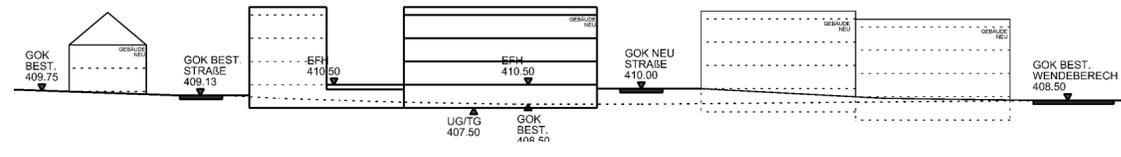


04 – WEITERENTWICKLUNG

4 Umgang mit topografischen Höhendifferenzen im Plangebiet/ Einbindung TG



Systemschnitt AA'



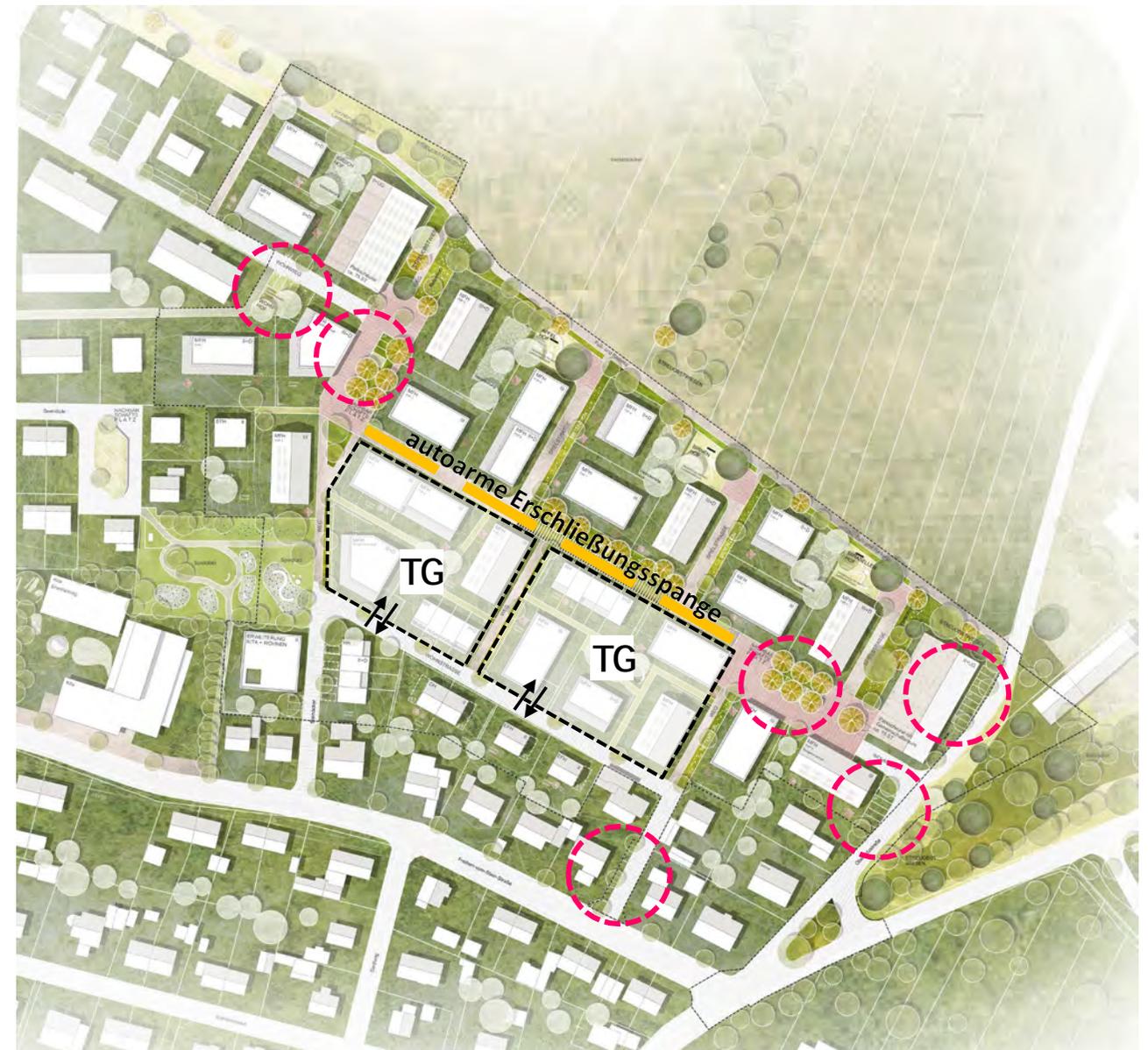
Systemschnitt BB'



04 – WEITERENTWICKLUNG

4 Umgang mit topografischen Höhendifferenzen im Plangebiet/ Einbindung TG

- Besucherstellplätze an den Quartierseingängen und Zufahrt der TG im Süden
- autoarmes, verkehrsberuhigtes Quartier
- ca. 29 Besucherstellplätze (ca. 12% der WE)



04 – WEITERENTWICKLUNG

5

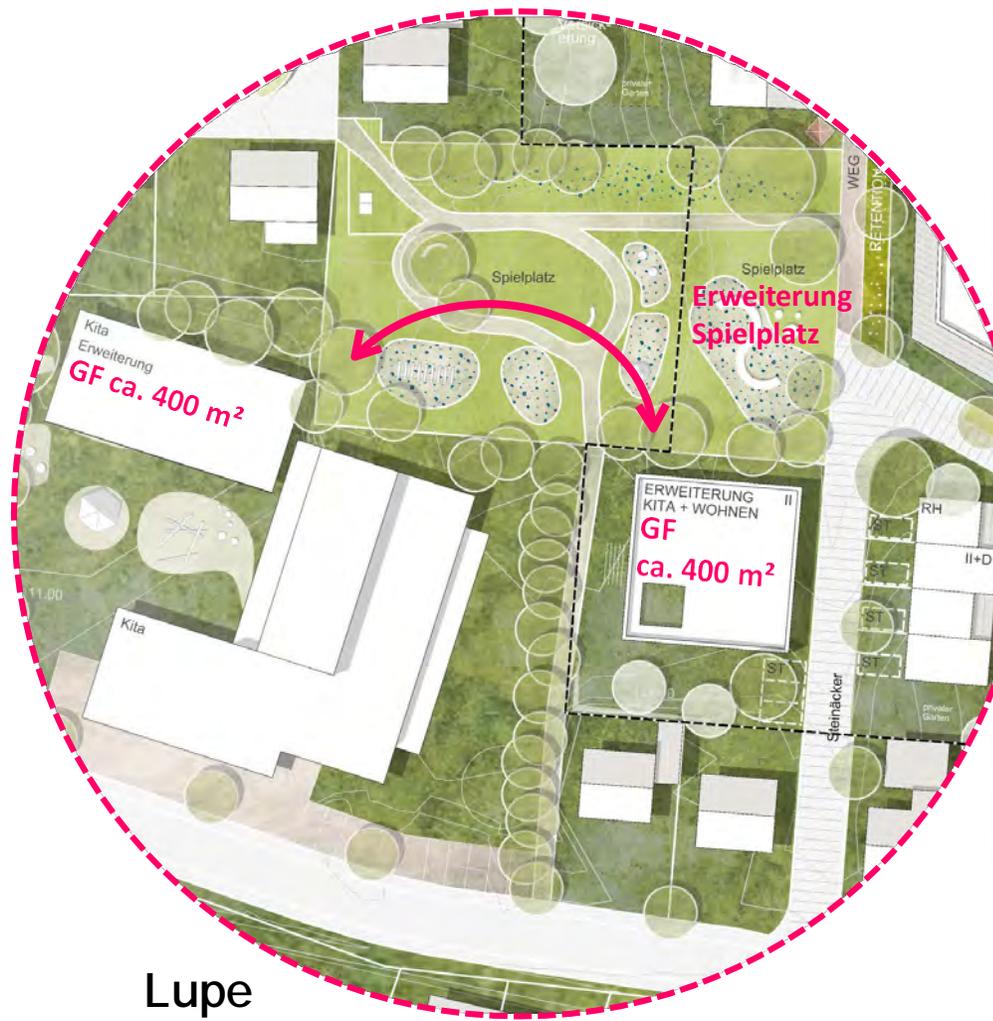
Berücksichtigung der geplanten/optionalen Kita-Erweiterung

- optionale Erweiterung Kita innerhalb des Wettbewerbsgebiets möglich
- Synergien: bestehende Kita – Erweiterung – Spielplatz
- Spielplatz als sichtbarer Bestandteil des neuen Wohnquartiers
- optional Wohnbebauung möglich



5

Berücksichtigung der geplanten/optionalen Kita-
Erweiterung



Lupe



04 – WEITERENTWICKLUNG

6 Konkretisierung des durchgängigen Niederschlagswasser- und Retentionskonzept (Schwammstadt)

- „Schwammstadt“: durchgängiges Niederschlagswasser- und Retentionskonzept
→ anfallendes Niederschlagswasser wird im Gebiet zurückgehalten, versickert, verdunstet
- Nutzung vorhandener Topografie für oberirdische Regenwasserableitung in großzügige Retentionsbereiche, Versickerungsmulden und großzügige Baumbeete entlang der Straßen und Wege
- minimale Versiegelung, grüne (Retentions-) Dächer



04 – WEITERENTWICKLUNG

Strukturkonzept



Wettbewerb



April 2024

Kennzahlen Wettbewerb

Nettobauland	ca. 29.205 m ²
Überbaute Grundfläche	ca. 11.300 m ²
Bruttogeschossfläche	ca. 35.310 m ² (inkl. QG)
Anzahl geplanter WE	ca. 275 WE
Anzahl Besucher-ST	ca. 28 ST (ca. 10 %)
GRZ: 0,38	
GFZ: 1,2	

Kennzahlen Weiterentwicklung April 2024

Nettobauland	ca. 28.325 m ²
Überbaute Grundfläche	ca. 11.060 m ²
Bruttogeschossfläche	ca. 31.760 m ² (inkl. QG)
Anzahl geplanter WE	ca. 235-240 WE
Anzahl Besucher-ST	ca. 29 ST (ca. 12 %)
GRZ: 0,39	
GFZ: 1,1	

Nettobauland	ca. 28.325 m ² (ca. 70.2%)
Öffentliche Grünflächen	ca. 4.412 m ² (ca. 10.9%)
Öffentliche Verkehrsfläche - Straßen	ca. 3.671 m ² (ca. 9.1%)
Öffentliche Verkehrsfläche - Wege	ca. 1.983 m ² (ca. 4.9%)
Platzflächen	ca. 1.986 m ² (ca. 4.9%)
Summe	ca. 40.377 m ² (100%)
<hr/>	
Überbaute Grundfläche	ca. 11.060 m ²
Bruttogeschossfläche	ca. 31.760 m ² (inkl. QG)
Anzahl geplanter WE	ca. 235-240 WE
Anzahl Besucher-ST	ca. 29 ST (ca. 12%)





Wohnbauprojekt Mirabellenwiese

29. Sitzung des Gestaltungsbeirats

Fachbereich Stadtplanung & Baurecht

17.04.2024

Wohnbauprojekt Mirabellenwiese – Steckbrief

Bauherr /Investor Architekt	Arge Mirabellenwiese Bächlemeid Architekten Stadtplaner BDA, Konstanz & Architekturbüro Daniel Binder, Gottmadingen
für GBR eingeladen	ja
Letzter GBR	Erstberatung
Vorgeschichte	Planungskonkurrenz im Frühjahr/Sommer 2023 Preisgerichtssitzung 04.10.2023 Beschluss des Entwurfs der Verfasser des 1. Preises als Grundlage der weiteren Bearbeitung im Planungsausschuss 15.11.2023
Rechtlicher Hintergrund	§ 9 BauGB
Sachstand/ Planungsstand/ Verfahrensstand	Vorhabenplanung als Grundlage für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan erstellt.
Fortschritt/ Änderung zum vorherigen Planungsstand	Weiterentwicklung des Wettbewerbsbeitrags unter Berücksichtigung der Anregungen des Preisgerichts.

Planungskonkurrenz **Mirabellenwiese** – 1. Preisträger: Bächlemeid Architekten Stadtplaner BDA, Konstanz



Wohnbauprojekt Mirabellenwiese – Protokoll Preisgerichtssitzung 04.10.2023 – Auszug Teil 1

Das Projekt sieht drei kompakte, quadratische Baukörper vor, die versetzt zu einander im westlichen Bereich des Planungsperrimeters angeordnet sind. Das südlichste der Gebäude ist mit drei und die beiden nördlich davon gelegenen mit vier oberirdischen Geschoßen vorgesehen. Die oberen Gebäudeecken werden durch Rücksprünge für Terrassen aufgelöst, wodurch die erlebte Höhe der Volumen geschickt minimiert wird und eine spannende Abfolge der unterschiedlichen Geometrien entsteht. Auch die Ecken der darunterliegenden Geschoße werden aufgelöst und durch dort angeordnete, formal eigenständige Holzpergolen zu großzügigen und hochwertigen Freiräumen (Loggien) geformt. Diese ragen über die Fassadenfluchten hinaus und lassen eine Orientierung in drei Himmelsrichtungen zu.

Die Eingänge der drei Häuser orientieren sich zu einer gemeinsamen Mitte und definieren einen Treff- und Angelpunkt der Anlage. Dieser bindet optimal an die Durchwegung des Parkgeländes an. Die überdachten Eingangsbereiche mit ihren unmittelbar angrenzenden Gemeinschaftsräumen lassen im Zusammenspiel mit dem Platz eine hohe Attraktivität für eine gemeinschaftliche Nutzung erwarten. Auch in den Dachgeschoßen sind Küchen im Nahbereich der Dachterrassen vorgesehen, die dem Gedanke der gelebten Gemein- und Nachbarschaft auf vorbildliche Art und Weise Rechnung tragen.

Die Vertikalerschließung ist kompakt mittig in den einzelnen Baukörper angeordnet und wird über großzügige Oberlichte im Dach mit natürlichem Licht versorgt (und im Brandfall entrauchet). Im Zusammenspiel mit der optimalen Gebäudetiefe entstehen sehr effiziente, flexible und qualitätsvolle Wohnungsgrundrisse und ein einfaches und wirtschaftliches statisches System. Geschoßweise können zwei, drei oder vier Wohnungen angeordnet bestens erschlossen werden. Alle Badezimmer binden an die Fassade an und sind somit natürlich belichtet und belüftet. Alle Wohnungen sind über Eck, also in mehrere Himmelsrichtungen orientiert. Die Vorgaben an Wohnungsgrößen, Wohnungsmix und Wirtschaftlichkeit sind zur Gänze erfüllt.

Wohnbauprojekt Mirabellenwiese – Protokoll Preisgerichtssitzung 04.10.2023 – Auszug Teil 2

Die Tiefgarage ist sehr kompakt angelegt und lässt ausreichend Abstand zu den nordwestlichen und südwestlichen Nachbargrundstücken, so dass eine wirtschaftliche Sicherung der Baugrube im Zuge der Bauphase zu erwarten ist. Die weit von der Kneippstraße abgerückte Tiefgarageneinfahrt ermöglicht den Kompletterhalt des wertvollen Baumbestands im südöstlichen Teil des Perimeters. In der Tiefgarage geben lediglich die Anordnungen der Fahrradräume Anlass zur Kritik. Es wird angeregt in der weiteren Planung durch (zusätzlich) oberirdisch angeordnete Unterstellflächen eine bequemere und einfachere Zugänglichkeit der Fahrräder zu schaffen.

Die Lochfassaden sind ausgewogen proportioniert und entsprechen auch aus baukonstruktiver Sicht der vorgegebene monolithische Ziegelbauweise, was eine wirtschaftliche Errichtung erwarten lässt. Die formale Erscheinung der drei Häuser lässt in Elementen wie den Rundbogenfenstern oder der geschwungenen Holzkonstruktion der Pergolen Zitate des ehrwürdigen baulichen Umfelds erkennen und leistet einen wichtigen Beitrag zu einer starken Adressbildung der neuen Wohnanlage. Das Fachpreisgericht lobt die formale Ausprägung der Gebäude und weist gleichzeitig darauf hin, dass im Zuge der weiteren Planung dringend darauf zu achten ist, dass die starke, eigenständige und zeitgenössische Architektursprache erhalten bleibt. Das Zitieren des baulichen Umfelds darf keinesfalls hin zur Historisierung werden.

Der Wettbewerbsbeitrag wird in fast allen Belangen, besonders jedoch aufgrund seiner hohen Bearbeitungstiefe und der beispielgebenden Reaktion auf die städtebaulich sensible Lage gelobt. Es ist deutlich erkennbar, dass die Projektanten nicht nur beabsichtigen den zukünftigen Bewohnern attraktive Wohnungen zu planen, sondern vor allem die Nutzung dieses grünen Filetgrundstücks dadurch rechtfertigen wollen, dass dem wunderschönen Ort und seinem Umfeld ein neuer Charakter verliehen wird. Der Ort wird etwas genommen und soll dafür auch wieder etwas zurückgeben werden.

Wohnbauprojekt Mirabellenwiese – Vorhaben- und Erschliessungsplan April 2024



- LEGENDE**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Vorhabens und Erschliessungsplans
 - gepl. Grünflächen
 - gepl. Erschliessungsflächen
 - gepl. Versickerungsflächen
 - Bäume Bestand erhaltenwürdig
 - Bäume, gepl. Neupflanzung
 - Bäume, Sonstige
 - Bäume, Abgang
 - gepl. Baumstammesschnitte, Wurzelstutzvorhang

RECHENWERK:

DB
DANIEL BINDER DIPL. ARCH. ETHZ
 Am Tafel 7 | D-78244 Gottmadingen
 Tel. +49-07731-7041 | Fax 7044 | info@daniel.de

SAUVORNAME:
 MIR | Bebauung Mirabellenwiese
 Kreisplatz,
 78315 Radolfzell

BAUSEITE:
 Mirabellenwiese Bau GmbH
 Am Tafel 7
 78244 Gottmadingen

ZUSCHRIEBUNG:
 Vorhaben- und Erschliessungsplan (Teil C)

MASSSTAB: 1:333
DRUCK: 24.04.2024
ZEICHNER: dbi
PRÜFER: Bebauungsplan

29. Sitzung des Gestaltungsbeirats

Wohnbauprojekt Mirabellenwiese – Grundrisse EG April 2024



DB
DANIEL BINDER DIPL. ARCH. ETHZ
Am Täfele 7 | D-78244 Gotmadingen
Tel. +49-07731-7041 | Fax 7044 | info@dbinder.de

SALVOWERK:
MIR | Bebauung Mirabellenwiese
Kraepplstr.
78316 Radolfzell

SALVOR:
Mirabellenwiese Bau GmbH
Am Täfele 7
78244 Gotmadingen

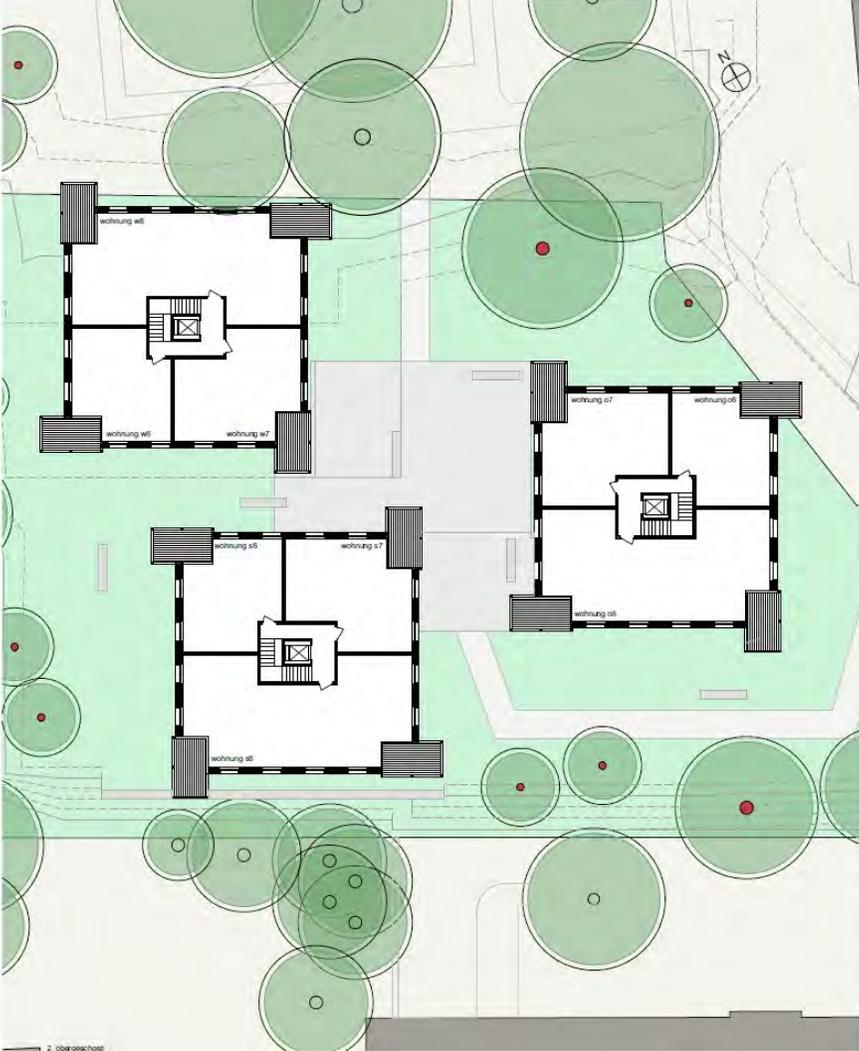
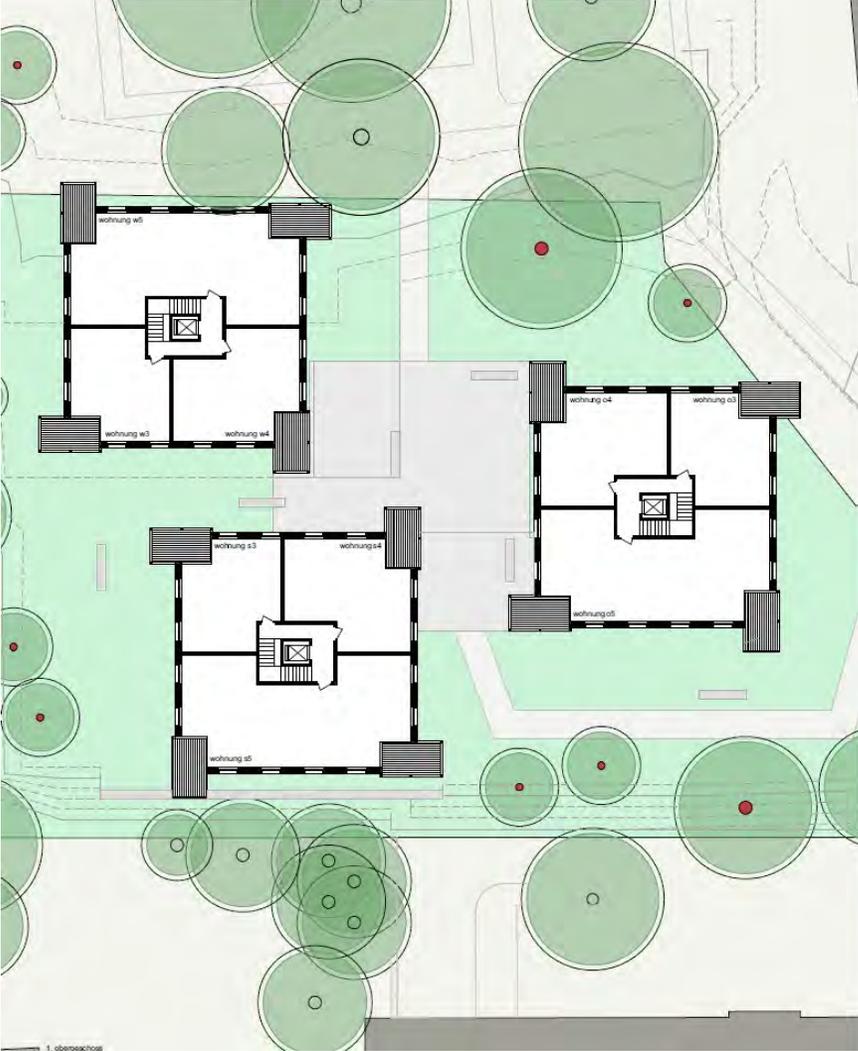
ZEICHNUNG:
Erdgeschoss

MASSSTAB:	DATUM:	GEZ:	PLANANGEBOTE:
1:200	24.04.2024	dbi	Bebauungsplan

ZEICHNUNGSNUMMER:
MIR-E.2

29. Sitzung des Gestaltungsbeirats

Wohnbauprojekt Mirabellenwiese – Grundrisse 1. & 2. OG April 2024



ANLAGE



DANIEL BINDER DIPL. ARCH. ETHZ

Am Tafel 7 | D-78244 Gottmadingen
Tel. +49-07731-7041 | Fax 7044 | info@dbinder.de

SAKUNDE:
MIR | Bebauung Mirabellenwiese
Kreuzplatz,
78315 Radolfzell
SAKUNDE:
Mirabellenwiese Bau GmbH
Am Tafel 7
78244 Gottmadingen

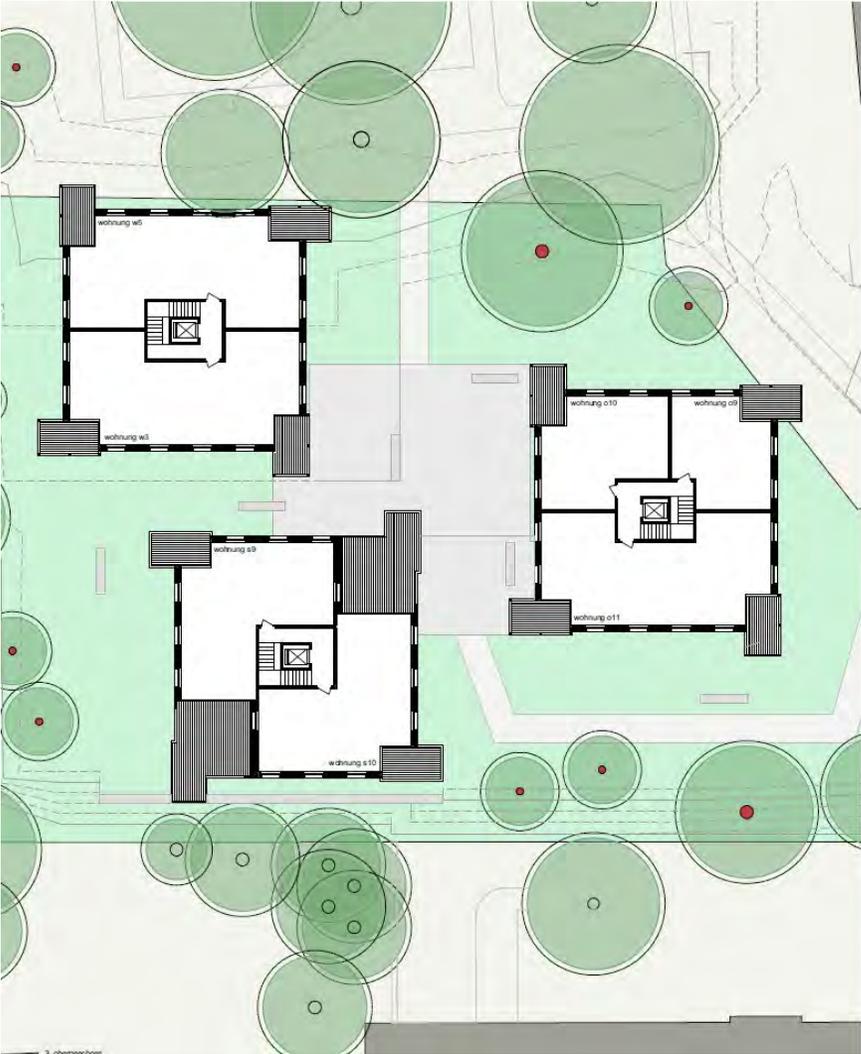
ZERLEHUNG:
1./2. Obergeschoss

MASSSTAB	DATUM	GEZ.	PLANANGABE
1:200	24.04.2024	dbi	Bebauungsplan

ZERLEHUNGS-NR.	REV.
MIR-E.3	-

29. Sitzung des Gestaltungsbeirats

Wohnbauprojekt Mirabellenwiese – Grundrisse 3. & 4. OG April 2024



NEVISED



DANIEL BINDER DIPL. ARCH. ETHZ
 Am Täfel 7 | D-78244 Gottmadingen
 Tel. +49-07731-7041 | Fax 7044 | info@dbinder.de

SALVORWABE:
 MIR | Bebauung Mirabellenwiese
 Kneippstr.
 78315 Radolfzell
 BAUBIEN:
 Mirabellenwiese Bau GmbH
 Am Täfel 7
 78244 Gottmadingen

ZICHUNG
 3./4. Obergeschoss

MASSSTAB	DATUM	GEZ	PLANARBEIT
1:200	24.04.2024	dbi	Bebauungsplan
ZICHUNGSNO.			REV.
MIR-E.4			-

29. Sitzung des Gestaltungsbeirats

Wohnbauprojekt Mirabellenwiese – Schnitte April 2024



REVISIONEN:



DANIEL BINDER DIPL. ARCH. ETHZ

Am Täfele 7 | D-78244 Gottmadingen
Tel. +49-07731-7041 | Fax 7044 | info@dbinder.de

BAUVORNAME:
MIR | Bebauung Mirabellenwiese
Kneippstr.
78315 Radolfzell

BÄUHER:
Mirabellenwiese Bau GmbH
Am Täfele 7
78244 Gottmadingen

ZEICHNUNG:
Schnitte

MAßSTAB	DATUM	GEZ.	PLANANGESTUFTE
1:200	24.04.2024	dbi	Bebauungsplan
ZEICHNUNGSNR.:			REV.:
MIR-E.7			-

29. Sitzung des Gestaltungsbeirats

Wohnbauprojekt Mirabellenwiese – Ansichten Nord & Süd April 2024



DB
DANIEL BINDER DIPL. ARCH. ETHZ
 Am Täfele 7 | D-78244 Gottmadingen
 Tel. +49-07731-7041 | Fax 7044 | info@dbinder.de

BAUVERFAHREN:
 MIR | Bebauung Mirabellenwiese
 Kneippstr.
 78315 Radolfzell

BAUHER:
 Mirabellenwiese Bau GmbH
 Am Täfele 7
 78244 Gottmadingen

ZEICHNUNG:
 Ansichten Nord/Süd

MAßSTAB:	1:200	DATUM:	24.04.2024	GEZ:	dbi	PLANANGESTUFTE:	Bebauungsplan
ZEICHNUNGSNR.:	MIR-E.5	REV.:	-				

29. Sitzung des Gestaltungsbeirats

Wohnbauprojekt Mirabellenwiese – Ansichten Ost & West April 2024



REVISIONEN:



DANIEL BINDER DIPL. ARCH. ETHZ
 Am Täfle 7 | D-78244 Gottmadingen
 Tel. +49-07731-7041 | Fax 7044 | info@dbinder.de

Bauherr:
 MIR | Bebauung Mirabellenwiese
 Kneippstr.
 78315 Radolfzell

Bauherr:
 Mirabellenwiese Bau GmbH
 Am Täfle 7
 78244 Gottmadingen

Zeichnung:
 Ansichten Ost/West

Maßstab: 1:200 **Datum:** 24.04.2024 **Gez.:** dbi **Planungsstufe:** Bebauungsplan
Zeichnungsnummer: MIR-E.6 **Rev.:** -



Wohnquartier Raiffeisengasse/Jägerpfad/Zur Schmiede, Güttingen

29. Sitzung des Gestaltungsbeirats

Fachbereich Stadtplanung & Baurecht

17.04.2024

Wohnquartier Raiffeisenstraße/Jägerpfad/Zur Schmiede, Güttingen – Steckbrief

Bauherr /Investor Architekt	Volker Huber Bauunternehmung GmbH, Bad Dürkheim Architekturbüro Franz Eisele, Villingen-Schwenningen
für GBR eingeladen	ja
Letzter GBR	27.04.2023 (Plankonzept Burkart Bau)
Vorgeschichte	<p>Der damalige Investor hat seine Erwerbs-/Bauabsichten ohne Angabe von Gründen aufgegeben.</p> <p>Der neue Vorhabenträger Volker Huber beabsichtigt den Erwerb des Grundstücks. Zuvor wünscht er eine Klärung der Bebaubarkeit, insbesondere bzgl. der gewünschten Befreiungen.</p>
Rechtlicher Hintergrund	§ § 30 & 31 BauGB
Sachstand/ Planungsstand/ Verfahrensstand	Plankonzept als erste Diskussionsgrundlage liegt vor.
Fortschritt/ Änderung zum vorherigen Planungsstand	Neuer Investor. Neues Plankonzept.

Wohnquartier Raiffeisengasse / Jägerpfad / Zur Schmiede, Güttingen – Altes Plankonzept April 2023

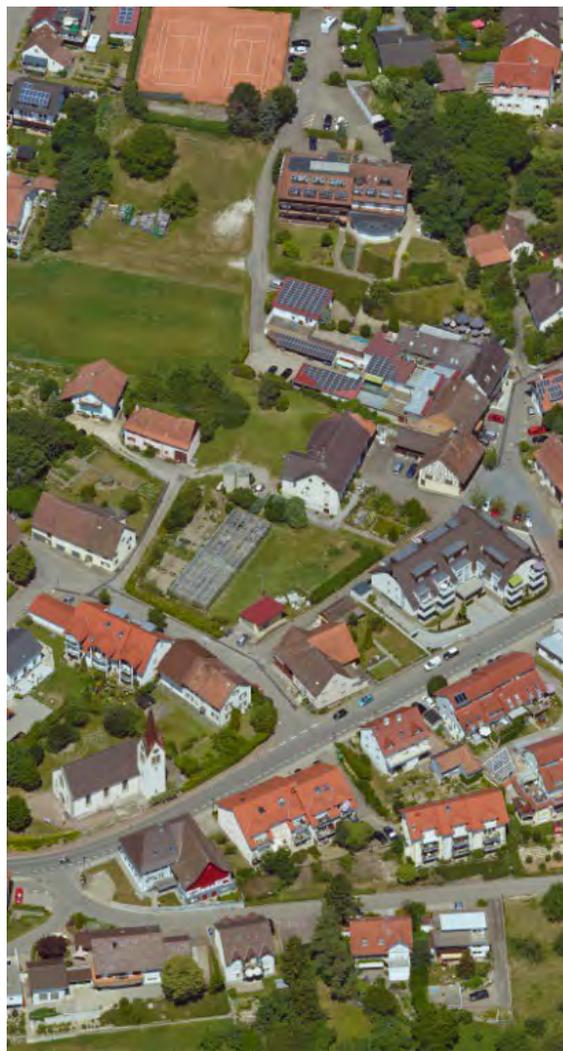


Abbildung 3 Perspektive Jägerpfad



Abbildung 4 Perspektive Raiffeisengasse

Wohnquartier Raiffeisengasse/Jägerpfad/Zur Schmiede, Güttingen – Ergebnisprotokoll GBR 27.04.2023

Eine Nachverdichtung innerhalb dörflicher Brachflächen Güttingens wird ausdrücklich begrüßt. Das Dorfbild der kleinen Gemeinde bei Radolfzell besticht durch seine gewachsene, unregelmäßige städtebauliche Ordnung. Unterschiedliche Gebäudekubaturen stellen sich hofartig zueinander und lassen differenzierte Freiräume entstehen.

Der Vorentwurf für ein neues Wohnquartier schlägt vor, auf der Brachfläche nördlich der St.-Ulrichstraße 5 gestaltgleiche Mehrfamilienhäuser zu erstellen. In Anlehnung an den Bebauungsplan werden vier Kubaturen giebelständig und orthogonal zur Straße positioniert, hangseitig ein fünftes Gebäude über den westlichen Jägerpfad erschlossen. Der Stellplatzschlüssel des B-Plans (2,0/WE) zieht bei der vorgeschlagenen Ausnutzung für eine mögliche Bebauung (16 WE) eine zu großflächige oberirdische Beparkung der Freiflächen (inkl. Bauerngarten) mit sich.

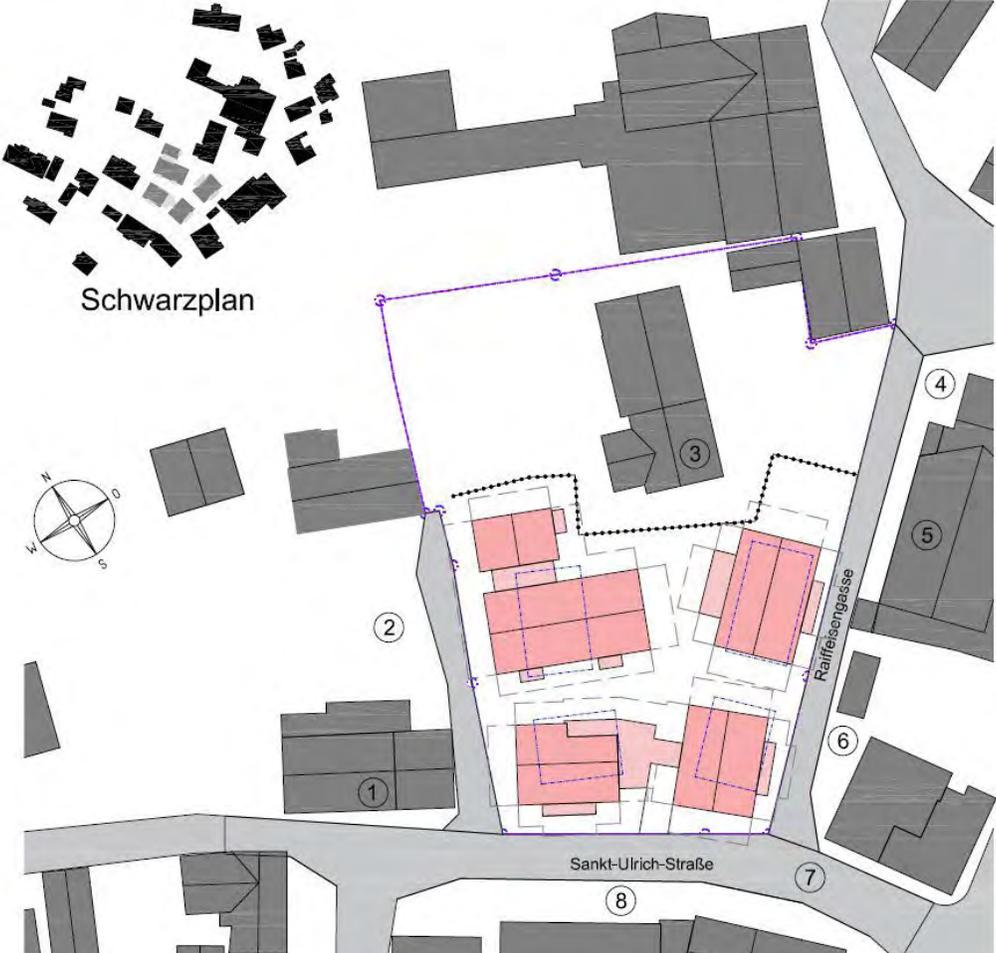
Des Weiteren werden zur Generierung von Parkplätzen zusätzlich jeweils 2 Baukörper über Carports zusammengebaut, hintereinander parkende Stellplätze in der Plangrafik dargestellt und Stellplätze mit grünen Baumkronen grafisch verschleiert. Das Ausmaß der oberirdisch parkenden PKWs (Erdgeschosszone mit Wohnnutzung sinnvoll?) ist deshalb in Realität weitaus dominierender, als dargestellt. Eventuell ist bei dichter Bebauung eine Tiefgarage notwendig. Generell sollte überprüft werden, ob der vorgeschriebene Stellplatzschlüssel noch zeitgemäß ist.

Es wird angeregt über Varianten (Modellbau?) zu einer städtebaulichen Lösung zu finden, die die Geschichte des Ortes erzählt. Wünschenswert wären wirklich unterschiedliche Baukörper in Kubatur und Ausrichtung (z.Bspl. Traufständiges Hauptgebäude an der St. Ulrich-str., zwei querstehende Giebelhäuser als kleinere Hinterhäuser, ein Abschlussgebäude traufständig im Norden). Die Gruppe neuer Gebäude sollte zum Ort nicht als ‚Siedlung‘ baugleicher Häuser erstellt werden, sondern auch in der Fassadengestaltung Unterschiedlichkeiten aufzeigen und die Eigenarten des Dorfes wieder spiegeln. Ein ganz besonderes Merkmal des Bauplatzes wäre es, das Milchhaus und den Bauerngarten als charaktergebende Potentiale zu integrieren (Kinderspielplatz, Gemeinschaftshaus).

Eine Überarbeitung des Bebauungsplans wird angeregt, um die oben genannten städtebaulichen und gestalterischen Ziele zu erreichen und das charmante Ortsbild von Güttingen mit einer Nachverdichtung nicht zu stören.

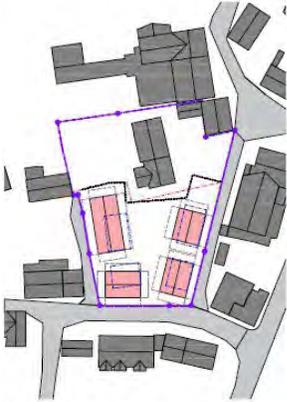
Wohnquartier Raiffeisengasse / Jägerpfad / Zur Schmiede, Güttingen – Neues Plankonzept April 2024

Lageplan mit Umgebungsbebauung



Wohnquartier Raiffeisengasse / Jägerpfad / Zur Schmiede, Güttingen – Neues Plankonzept April 2024

Städtebauliche Voruntersuchung



Varinate 1



Varinate 2



Varinate 3



Varinate 4



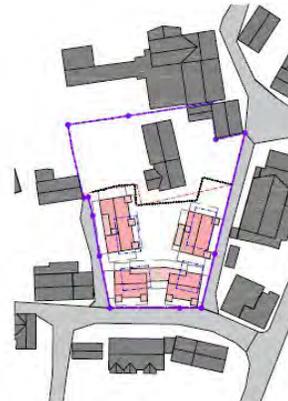
Varinate 5



Varinate 6



Varinate 7



Varinate 8



Varinate 9



Varinate 10

Wohnquartier Raiffeisengasse / Jägerpfad / Zur Schmiede, Güttingen – Neues Plankonzept April 2024

Grundriss EG mit Außenanlage - M 1:200



Wohnquartier Raiffeisengasse / Jägerpfad / Zur Schmiede, Güttingen – Neues Plankonzept April 2024

Ansichten - M 1:200



Wohnquartier Raiffeisengasse / Jägerpfad / Zur Schmiede, Güttingen – Neues Plankonzept April 2024

Visualisierung



Nord



Süd



Ost



West



Oberflächenbelagskonzept Innenstadt

29. Sitzung des Gestaltungsbeirats

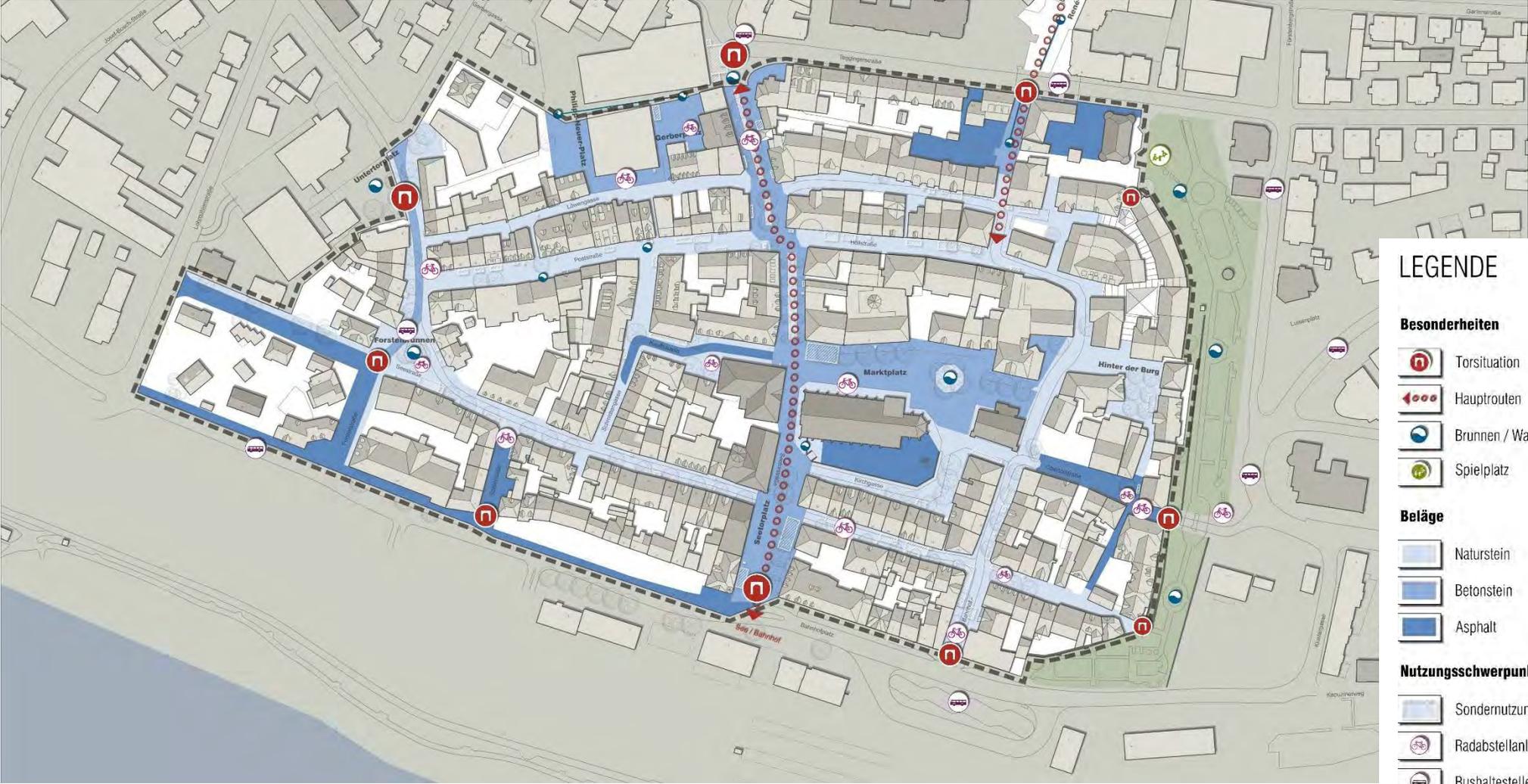
Fachbereich Tiefbau und Kläranlagen

17.04.2024

Oberflächenbelagskonzept Innenstadt – Steckbrief

Bauherr /Investor Architekt	Stadt Radolfzell am Bodensee Baldauf Architekten & Stadtplaner GmbH
für GBR eingeladen	ja
Letzter GBR	Erstberatung
Vorgeschichte	Die Pflasterbeläge in der Altstadt sind nach Jahrzehnten intensiver Beanspruchung an vielen Stellen schadhaft. Die damals gewählten Materialien haben sich als nicht nachhaltig herausgestellt. Die Barrierefreiheit der Altbeläge ist nur eingeschränkt gegeben. Im Zuge der Leitungsverlegung im Rahmen der kommunalen Wärmeplanung sollen die Pflasterbeläge in der Altstadt Zug um Zug ausgetauscht werden. Zuvor ist die Erarbeitung und Abstimmung eines Oberflächenbelagskonzept für die gesamte Altstadt erforderlich.
Rechtlicher Hintergrund	Klimaschutzgesetz, Barrierefreiheitsstärkungsgesetz, Verkehrssicherungspflicht der Stadt
Sachstand/ Planungsstand/ Verfahrensstand	Das beauftragte Planungsbüro hat kürzlich ein erstes Plankonzept vorgelegt.
Fortschritt/ Änderung zum vorherigen Planungsstand	Erstberatung

Bestand | Belagsarten



Kategorisierung Raumtypen



LEGENDE

Besonderheiten

- Torsituation
- Haupttrouten
- Brunnen / Wasser im Öffentl. Raum
- Spielplatz

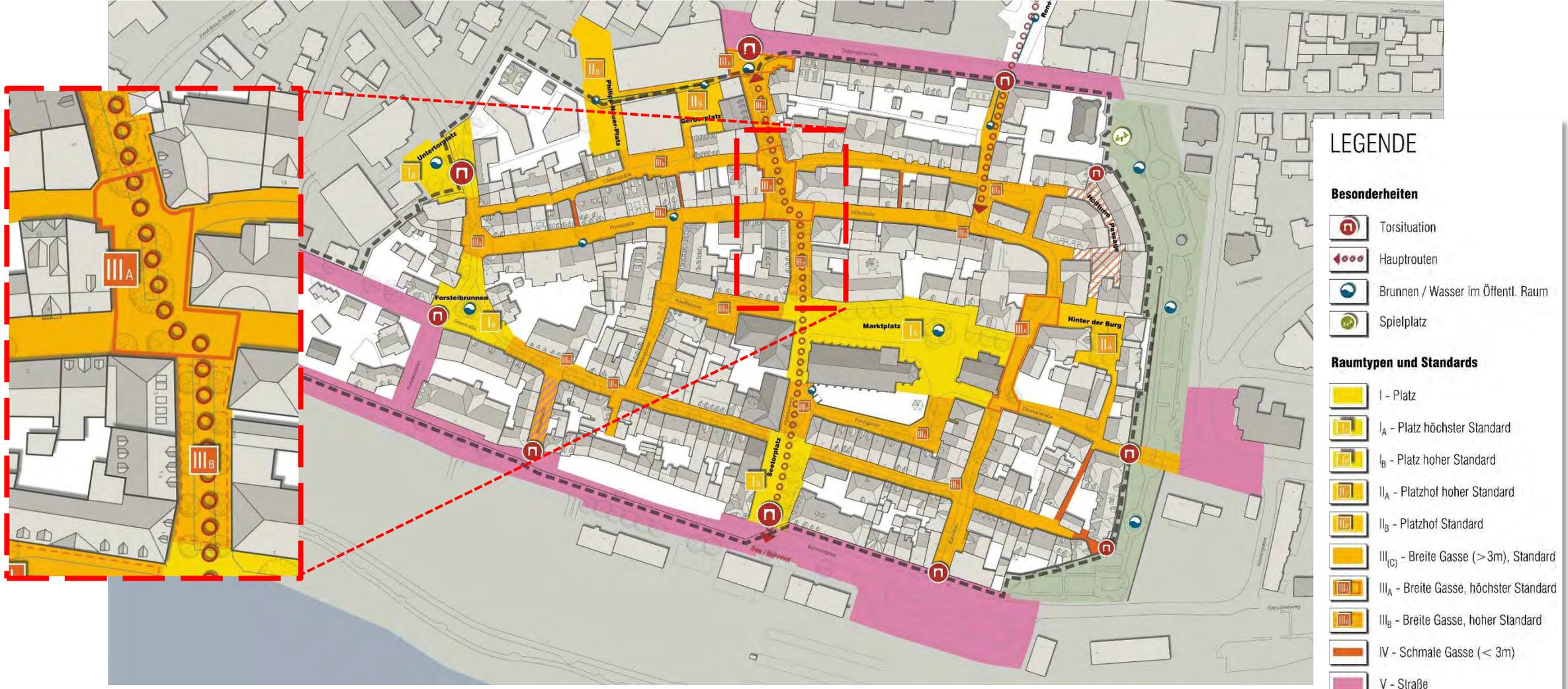
Raumtypen und Standards

- I - Platz
- I_A - Platz höchster Standard
- I_B - Platz hoher Standard
- II_A - Platzhof hoher Standard
- II_B - Platzhof Standard
- III_(C) - Breite Gasse (> 3m), Standard
- III_A - Breite Gasse, höchster Standard
- III_B - Breite Gasse, hoher Standard
- IV - Schmale Gasse (< 3m)
- V - Straße

Beläge

Altstadt

Kategorisierung Raumtypen Lupe



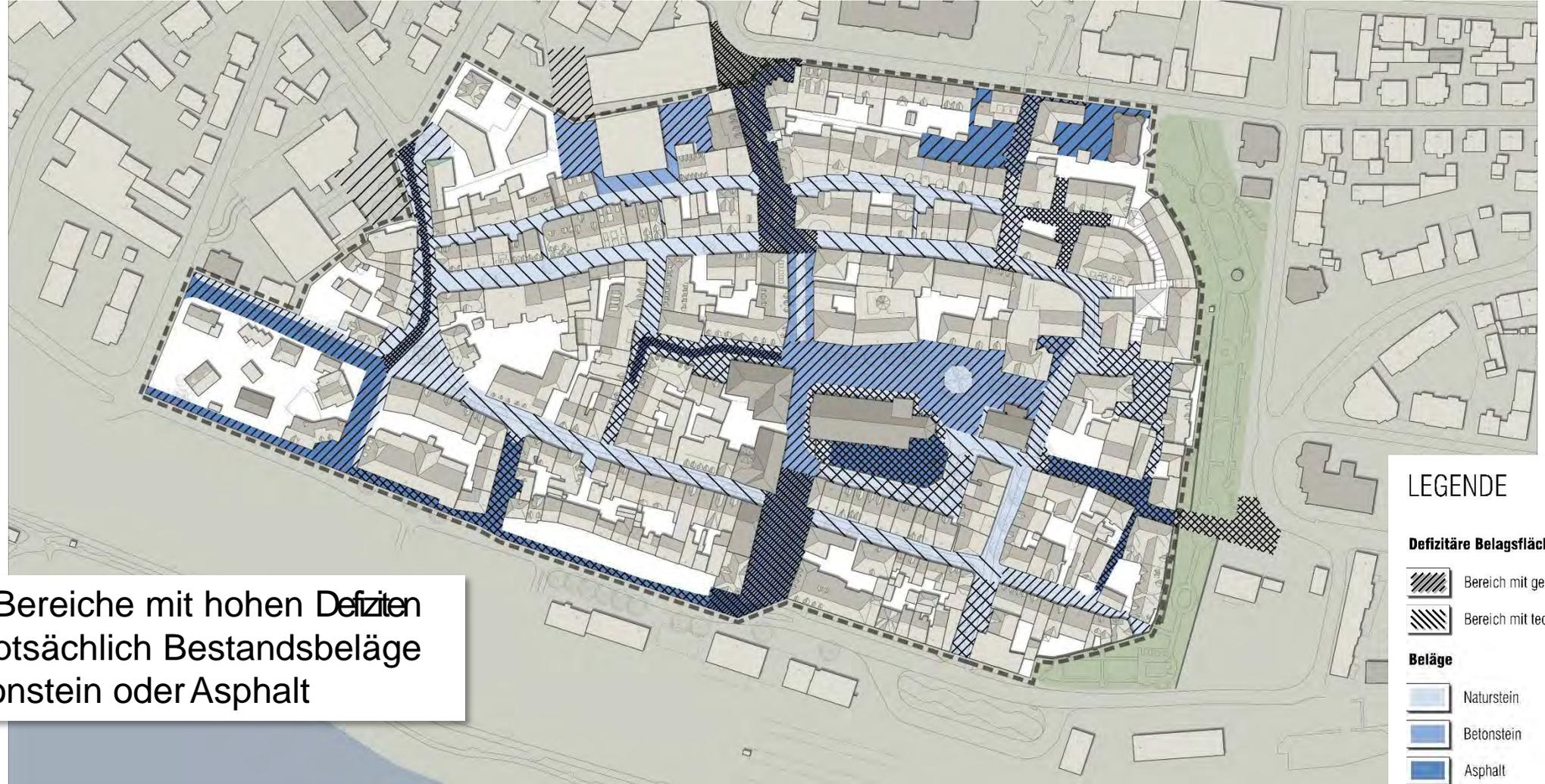
Bestand | defizitäre Belagsflächen



Beläge

Altstadt

Überlagerung | bestehende Belagsarten > < Defizite



7 Bereiche mit hohen Defiziten hauptsächlich Bestandsbeläge Betonstein oder Asphalt

LEGENDE

Defizitäre Belagsflächen

- Bereich mit gestalterischem Defizit
- Bereich mit technischem Defizit

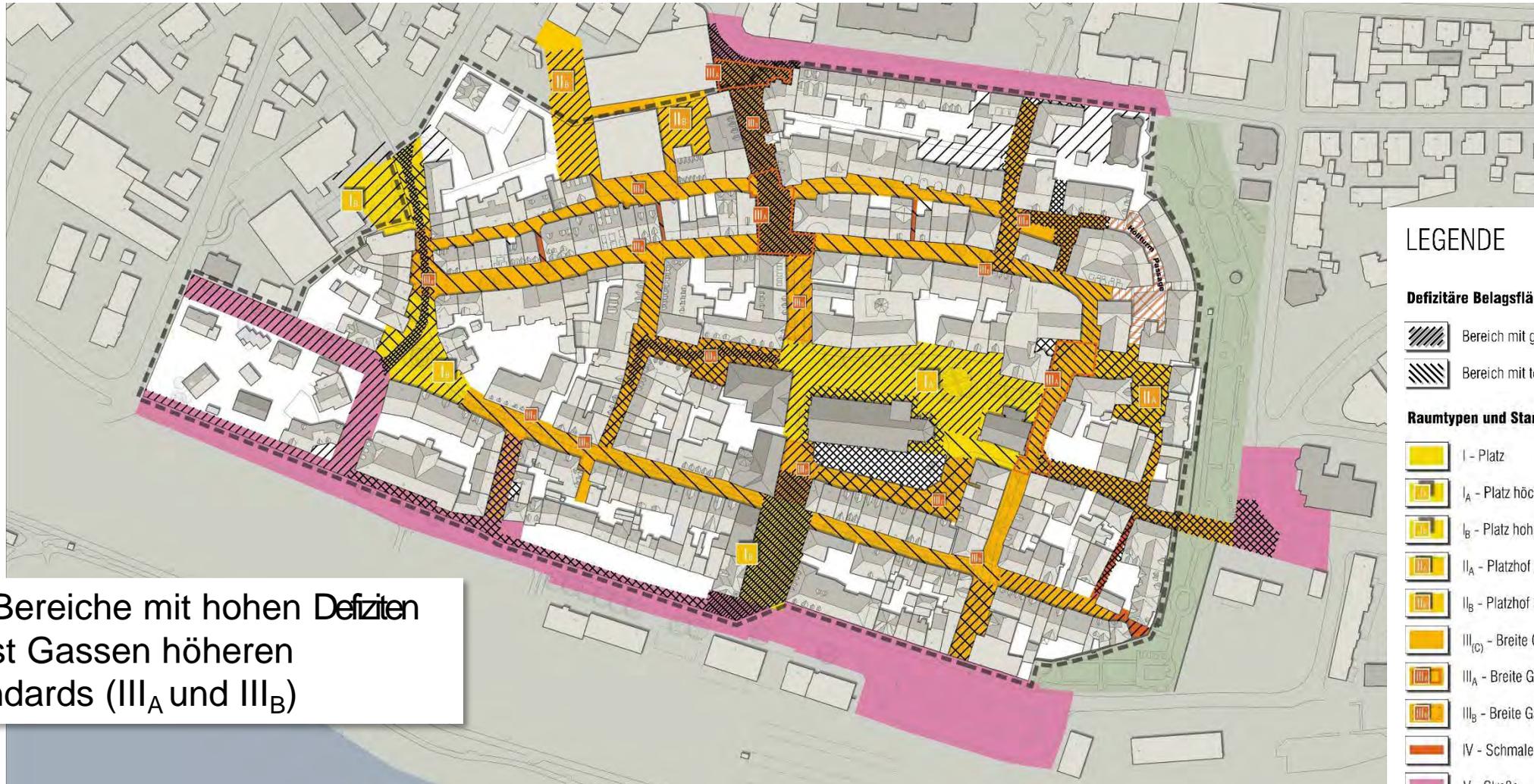
Beläge

- Naturstein
- Betonstein
- Asphalt

Beläge

Altstadt

Überlagerung | zukünftige Raumtypen > < Defizite



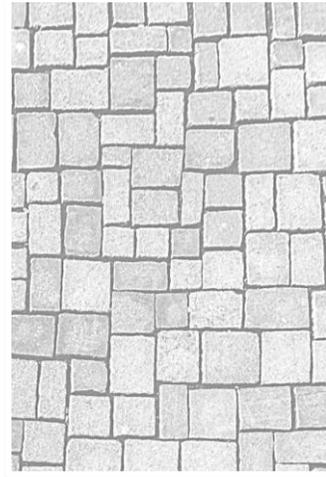
⑦ Bereiche mit hohen Defiziten
meist Gassen höheren
Standards (III_A und III_B)

Beläge Altstadt

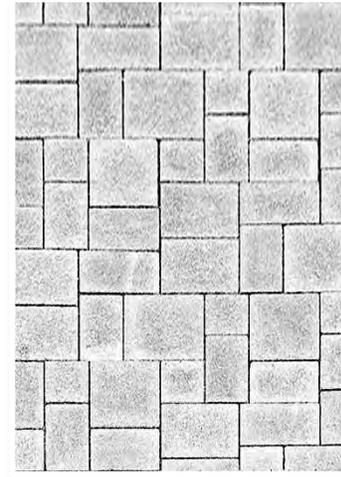
Mögliche Oberflächenbearbeitungen



Kanten vierseitig
gebrochen



Kanten vierseitig
gesägt



Beläge Altstadt

Mögliche Oberflächenbearbeitung A

Kanten der Pflastersteine vierseitig gebrochen



Beläge Altstadt

Oberflächenbearbeitung A - Kanten gebrochen



Beläge Altstadt

Oberflächenbearbeitung A - Kanten gebrochen



Beläge Altstadt

Oberflächenbearbeitung A - Kanten gebrochen



Uferpromenade Überlingen

Beläge Altstadt

Mögliche Oberflächenbearbeitung B

Kanten der Pflastersteine vierseitig gesägt



Beläge Altstadt

Oberflächenbearbeitung B - Kanten gesägt



Marktplatz Hallstadt

Beläge Altstadt

Oberflächenbearbeitung B - Kanten gesägt



Oberkirch Altstadt

Beläge Altstadt

Oberflächenbearbeitung B - Kanten gesägt



Mögliche Oberflächenbearbeitungen

	Oberfläche gesägt und kugelgestrahlt/gestockt Seitenflächen gebrochen		Allseitig gesägt und kugelgestrahlt/gestockt	
Bauweise	ungebunden	<ul style="list-style-type: none"> Verlegung in Split 	ungebunden	<ul style="list-style-type: none"> Verlegung in Split
Anspruch Verlegung	aufwändig	<ul style="list-style-type: none"> manuelles Verlegen / Handwerk Qualität hängt von Fähigkeit des Verlegers ab 	aufwändig	<ul style="list-style-type: none"> manuelles Verlegen / Handwerk Qualität hängt von Fähigkeit des Verlegers ab
Fugenbild	variable Fugenbreiten	<ul style="list-style-type: none"> gebrochene Kanten erzeugen Variabilität in Fugenbild und -breite. Steinformate etwas unregelmäßig Je kleiner der Stein, desto geringer die Abweichungen in der Fugenbreite (nach Norm 15 mm +/- 5mm, bei Steinstärken ab 12cm) 	geradlinige Fugen mit gleichbleibender Breite	<ul style="list-style-type: none"> gesägte Seitenflächen erzeugen geradlinige Kanten Sägen führt zu rechtwinkligen gleichmäßigen Formaten Seitenflächen müssen z.B. durch Strahlen wieder aufgeraut werden, um ausreichende Griffigkeit gegen Verschiebung sicherzustellen und nachträgliche Abplatzungen an den Kanten zu vermeiden
Fuge	ungebunden	<ul style="list-style-type: none"> ungebunden und wasserdurchlässig Abschluss mit Brechsand zur schnellen Verfestigung der Fuge Pflege/Nachsanden erforderlich Vorsicht beim Kehrsaugen, insbesondere am Anfang! 	ungebunden	<ul style="list-style-type: none"> ungebunden und wasserdurchlässig Abschluss mit Brechsand zur schnellen Verfestigung der Fuge Pflege/Nachsanden erforderlich Vorsicht beim Kehrsaugen, insbesondere am Anfang!
Überrollbarkeit / Barrierefreiheit	+	<ul style="list-style-type: none"> Gesägte Oberfläche sichert Ebenheit der Steine Stocken / Strahlen sichert Rutschhemmung Breite Fugen, Fugenbreite nach Norm: 10mm +/- 5mm bei Steinstärken bis 12cm, 15mm +/- 5mm ab 12cm Steinstärke -> Pflege und gutes Handwerk erforderlich! Kleine Steinformate (z.B. 9/11) lassen sich an alle Situationen gut angepasst verlegen und führen einfacher zu gut begehbaren Flächen kein Aufkanten und kein Spalten durch asymmetrische Belastung wie bei Großformaten zu befürchten 	++	<ul style="list-style-type: none"> Gesägte Oberfläche sichert Ebenheit der Steine Stocken / Strahlen sichert Rutschhemmung Parallele Fugen mit geringeren Abweichungen in der Breite und enger als bei Bruchkanten, Fugenbreite nach Norm: 4mm +/- 2mm bei Steinstärken bis 10cm, 6mm +/- 3mm ab 10cm Steinstärke größere Formate führen zu geringerem Fugenanteil, drohen aber bei asymmetrischen Belastungen oder Neigungswechseln zum Aufkanten (Stolperfalle!)
Historische Anmutung	+++	<ul style="list-style-type: none"> Naturstein überzeugt im Alterungsprozess (Patina) und in der Haptik im historischen Kontext handwerklicher Belag mit gebrochenen Seiten und variablen Fugen Unregelmäßigkeit im Verband korrespondiert mit Unregelmäßigkeit in den Fassadenverläufen Durchgängige Verlegung in gekrümmten Gassen möglich, ohne technische Versätze oder Richtungswechsel 	+	<ul style="list-style-type: none"> Naturstein überzeugt im Alterungsprozess (Patina) und in der Haptik im historischen Kontext Geradlinigkeit mutet technisch an und assoziiert mit Betonsteinverbänden hieraus resultierende gestalterische und atmosphärische Unstimmigkeiten im historischen Kontext
Anpassungsfähigkeit	+++	<ul style="list-style-type: none"> Verband mit kleinen Formaten lässt sich an allen Sondersituationen gut anpassen. Kein Steinschnitt notwendig. Wilde Verbände sind optimal bei variablen Rändern, Krümmungen und Kurven. 	+	<ul style="list-style-type: none"> An den Rändern und in besonderen Einbausituationen sind Steine zu sägen Bei Kurven, Krümmungen und variablen Rändern sind Richtungswechsel linearer Verbände z.B. über Keile notwendig. Große Formate sind bei starken Neigungswechseln ungeeignet Im Bestand bei stark variablen Rändern Kombination mit kleinen Formaten nahelegend/notwendig.
Mechanische Robustheit	+++	<ul style="list-style-type: none"> Granit sehr hartes und langlebiges Naturmaterial 	+++	<ul style="list-style-type: none"> Granit sehr hartes und langlebiges Naturmaterial
Optische Robustheit	++	<ul style="list-style-type: none"> Abweichungen gehören durch die Variabilität im Fugenbild zum Charakter des Belags. Anomalien (Farbabweichungen, Verschmutzungen, Moos,...) und Schadbilder (Abplatzungen, Risse, Verschiebungen, Versätze,...) fallen dadurch weniger auf. 	o	<ul style="list-style-type: none"> Anomalien (Farbabweichungen, Verschmutzungen, Moos,...) und Schadbilder (Abplatzungen, Risse, Verschiebungen, Versätze,...) fallen im akkuraten Verband schnell auf und wirkend störend.