

16. Sitzung des Gestaltungsbeirats (GBR)
am 19.05.2020 im Bürgersaal

Ergebnisprotokoll

ÖFFENTLICH

Sitzungsdauer: 13.30 Uhr - 17.45 Uhr (ab 17.05 Uhr öffentlich - nur Presse)

TEILNEHMER

Mitglieder des Gestaltungsbeirats

- Prof. Hellmut Raff
- Julia Klumpp
- Karl Haag

Vertreter des Gemeinderats

- Hermann Leiz als Vertretung Bernhard Diehl, CDU
- Richard Atkinson als Vertretung Manfred Brunner, FDP (anwesend bis 16.20 Uhr)
- Reinhard Rabanser, SPD
- Walter Hiller, FW (anwesend bis 16.20 Uhr)
- Siegfried Lehmann, FGL (anwesend bis 16.20 Uhr)

Stadtverwaltung

- Martin Staab, Oberbürgermeister (anwesend bis 15.00 Uhr)
- Alexander Wagner, Leiter der Abteilung Baurecht
- Nathalie Gerstmann, Stadtplanung
- Anke Klaiber, Stadtplanung und Baurecht

Bürgerforum Bauen Radolfzell (BBR)

- Brigitte Pucher

ABLAUF

13.30 Uhr Eintreffen der Teilnehmer

13.35 Uhr Begrüßung

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

TOP's

- Stadterweiterung Nord, Quartiersplatzrandbebauung Ost – Variante B
- Neubau Wohn- und Geschäftsgebäude (Ecke Bahnhofplatz/Seetorstraße) - überarbeiteter Entwurf
- Städtebaulicher Ideenwettbewerb Bahnhofsquartier - Ergebnisbericht

17.05 Uhr Vorstellung der Empfehlungen (**öffentlich an Pressevertretung**)

17.45 Uhr Ende der Sitzung

ERLÄUTERUNGEN UND EMPFEHLUNGEN DES GESTALTUNGSBEIRATS

1. Stadterweiterung Nord, Quartiersplatzrandbebauung Ost – Variante B

Das Projekt „gemeinschaftlich ökologisch Leben in Radolfzell“ am zukünftigen Quartiersplatz SE Nord wurde als Variante B im GBR 15 ausführlich und wohlwollend diskutiert. In der aktuell überarbeiteten Planung wurde die Kita innenräumlich deutlich verbessert. Die Bewegungs- und Erschließungsflächen wirken nun weniger beengt. Auch die zugeschalteten Freibereiche und Spielflächen sind ausreichend dimensioniert und sinnvoll zum öffentlichen Quartiersplatz abgegrenzt. Das vorgeschlagene Nebengebäude aus Holz verstärkt diese gewünschte räumliche Differenzierung und bietet sinnvollen Stauraum für Spielgeräte und ähnliches.

Für die weitere Planung gibt der GRB folgende Anregungen:

- Die Zufahrt zur Tiefgarage liegt nach wie vor problematisch am Entree zum Platz. Nach Aussagen der Planer gibt es keine Alternativen. Eine Rampe in der Lücke der beiden Baukörper ist wegen der neuen Lage der TG vollflächig unter dem Hauptbaukörper nach Aussagen der Planer nicht möglich. Andererseits sei aus Kostengründen das zumindest teilweise Verschieben der TG unter den Außenbereich nicht möglich. Die Siedlungswerkstatt strebt an, bis zu 50 % der Wohnungen kostengünstig zu vermieten. Der GB wünscht

im Falle des Verbleibs der TG-Zufahrt an besagter Stelle ein überzeugendes Gestaltungskonzept für diese städtebaulich sensible Lage.

- Bedingt durch die neue Tiefgaragenkonzeption sind keine Abstellräume für die Wohnungen im UG möglich. Ein Teil der benötigten Flächen sollen in Nebengebäuden aus Holz entlang der Rigole nachgewiesen werden - vor allem die überdachten Fahrradstellplätze. Der GBR weist darauf hin, dass zusätzlich genügend große Abstellräume in den Wohnungen entsprechend der Wohnfläche nachgewiesen werden.
- Die Anregung des GBR 15 nach einer transparenten Fassade und passenden hochwertigen Nutzungen des Cafés auf der Süd- und Ostfassade haben die Architekten in Teilen aufgenommen. Das Gebäude orientiert sich an dieser Stelle zum öffentlichen Raum, außerdem soll sich der Backshop für Besucher attraktiv präsentieren. Der GBR regt daher an, zugunsten einer attraktiven Straßenfassade den WC-Block in das Innere des Grundrisses zu platzieren und im Gegenzug attraktive Nutzungen an die Süd-Ost-Ecke zu legen.
- Kritisch sieht der GBR die abgerundete Ecke im EG. Dieses Motiv erscheint an dieser wichtigen Stelle nicht zwingend motiviert. Ebenso zu hinterfragen ist der Materialwechsel in diesem Bereich, von der Holzfassade auf eine Metallfassade. Im GBR 15 wurde zwar eine Überarbeitung der Fassade angeregt, welche aber in der jetzt dargestellten Form nicht überzeugend ist.
- Bezüglich der Gestaltung der Außenbereiche sind viele Fragen aufgetaucht. Die Platzfläche sollte nicht in der dargestellten Dimension versiegelt werden, eingestreute Grünflächen, Pflanzbeete, Heckenstreifen oder ähnliches könnten diesen Bereich gliedern und ein Wohnföhlatmosfera für die Café-Besucher schaffen. Weitere Themen für die zukünftige Planung sind die Brücken über die Rigolen, die Gestaltung und Wartung der Rigolen und die barrierefreie Ausführung der Freiflächen. Der GBR empfiehlt hierfür dringend, frühzeitig gute Landschaftsarchitekten mit in die Planung einzubinden.

2. Neubau Wohn- und Geschäftsgebäude (Ecke Bahnhofplatz/Seetorstraße) – überarbeiteter Entwurf

Die aktuelle Überarbeitung des Planungskonzeptes greift einige Anregungen des GBR aus der 14. Sitzung vom 21.11.2019 auf. Es verbleiben aber auch noch grundsätzliche Aspekte der Baukörpergestaltung, die einer Überarbeitung bedürfen.

Es ist festzuhalten und zu bedauern, dass das Projekt in den Einzelteilen der Darstellungen (Grundrisse, Fassaden) nicht übereinstimmt. Eine abschließende Beurteilung kann deshalb nicht erwartet werden.

Der GBR begrüßt mit gleichzeitigen Einschränkungen folgende Änderungen:

- Die Belegung des Erdgeschosses zum Bahnhofplatz mit gewerblichen Nutzungen. Dies führt zu einer Belebung des öffentlichen Raumes.
- Die Zufahrt zu den Parkierungsständen vom Bahnhofplatz aus. Dies erhält die Seetorstraße als eine ungestörte wichtige Fußgängerachse Innenstadt-Bahnhof-See.

Die Fassaden werden als Lochfassaden mit stehend rechteckigen Formaten der Wandöffnungen vorgeschlagen. Die Fensterachsen der Erd- und Obergeschosse beziehen sich aufeinander. Es könnte eine Fassade entstehen, die im Grundsatz der Gestaltungssatzung entspricht. Der GBR ist aber noch nicht auf Fassadendetails und Farbvarianten eingegangen. Folgendes ist zu bemerken. Die Fassadendarstellungen entsprechen noch nicht den beispielhaften Grundrissen des 1. - 3. Obergeschosses, in keinem Geschoss. Sind diese Fassadendarstellungen ernst gemeint, dann haben mehrere Wohnungen keine Freisitze (Loggien). Dies bedeutet, die Planunterlagen sind diesbezüglich nicht konsistent und deshalb nicht beurteilbar.

- Es wird eine Auseinandersetzung mit der historischen Substanz der Stadtmauer als Teil des Bauwerks und des Projektes angedeutet. Dies wird begrüßt. Erst eine detaillierte Bauaufnahme und denkmalpflegerische Begleitung wird erweisen, ob, wie und in welchem Umfang die historische Substanz in das Projekt integriert werden kann und soll.
- Die vorgestellte alternative Bebauung mit zwei hohen Walmdächern auf zwei Baukörpern ist ein Versuch, wird der städtebaulichen Situation jedoch nicht gerecht.

In folgenden Aspekten hält der GBR eine Weiterentwicklung des Projektes für erforderlich:

- Am Standort Bahnhofplatz wird das zukünftige Bauwerk „als prägende städtebauliche Visitenkarte wahrgenommen“ werden (GBR 14 vom 21.11.2019).
- Es sind deshalb die Grundzüge der Gestaltungssatzung einzuhalten.
- Das in § 1 der Gestaltungssatzung formulierte Grundanliegen „das historische Erscheinungsbild der Radolfzeller Altstadt zu erhalten und weiterentwickeln“, ist umzusetzen.
- Ein Grundproblem sieht der GBR in der großen, im Zusammenhang überbauten Grundfläche, der Gebäudetiefe, dem Gebäudevolumen und der gewählten Dachform.
- Entgegen der Empfehlung des GBR 14 wird die Traufhöhe des Bestandsgebäudes mit der Eckbebauung überschritten. Die 4 Vollgeschosse des Eckgebäudes sind nur Stadtbild verträglich, wenn sich die Überschreitung der Bestandshöhe wie seinerzeit bemerkt, auf 50 cm beschränkt. In den Ansichten sind die Nachbargebäude, auch gegenüberliegender

Straßenseiten, westlich des Seetorplatzes, darzustellen, um die Verträglichkeit auch der Höhenentwicklung nachzuweisen.

- Durch die Bebauungstiefe in 4-geschossiger Bauweise wird der Innenhof zur Gasse. Es entsteht insgesamt eine zu massive und bedrängende Baumasse. Der GBR hält zum Innenhof lediglich 3 Vollgeschosse für verträglich.
- Der baukörperliche Übergang zur Nachbarbebauung östlicherseits sollte durch eine Herabstufung der Gebäudehöhe an der Stelle des bestehenden Gebäuderücksprungs vor dem Bauteil Turm ausgebildet werden.
- Die Dachform Mansarddach, die hier in abgewandelter Form in Kombination mit einem Flachdach vorgeschlagen wird, ist nicht die Grunddachform der Radolfzeller Altstadt. Eine Ausnahme von dem Grundzug der Gestaltungssatzung kann für ein profanes Gebäude an dieser für das Stadtbild repräsentativen Stelle nicht empfohlen werden.
- Der GBR hält allein ein Satteldach bzw. ausnahmsweise Walmdach für die angemessene Dachform für das Bauvorhaben (nachbarschützende Gründe).

In der Zusammenschau der obigen grundsätzlichen Kritikpunkte sieht der GBR einen Lösungsansatz in folgenden Überlegungen. Um der Weiterentwicklung eine Zielrichtung zu geben, macht der GBR konkrete Vorschläge zur Überarbeitung:

- Ausbildung eines L-förmigen Baukörpers entlang Bahnhofplatz – Seetorstraße.
- Gliederung in zwei Hauptbaukörper unterschiedlicher Traufhöhe, wie vorgesehen, Höhe Eckbaukörper beachten.
- Herabstufung im Osten auf Breite der Hofzufahrt auf ein Geschoss weniger als Hauptbaukörper (Aufnahme der bestehenden Fuge).
- Tiefe des Hauptbaukörpers in L-Form ca. 2/3 der Gesamtbautiefe (z.B. bis Hinterkante Treppenhäuser).
- Diese Baukörpertiefe wird mit Satteldach oder Walmdach gedeckt.
- Zum Innenhof wird ergänzend ein dreigeschossiges Bauteil für verträglich gehalten. Bautiefe ca. 1/3 der Gesamtbautiefe. Dieses Bauteil könnte zum Innenhof eine konstruktiv-strukturelle Fassade erhalten (weniger massiv, vorgefertigt etc.).
- Der Innenhof wird dadurch weniger eingengt.
- Eine abweichende Dachform, vom öffentlichen Raum nicht einsehbar, kann dafür ange-dacht werden.

Mit den obigen Überlegungen kann das Bauvorhaben eine Form annehmen, die sich in Maßstäblichkeit, Gliederung, Baukörperform, Dachlandschaft und Fassadengliederung integrativer Teil des Stadtbildes wird.

Die Fassadengestaltung und Gliederung wird nach Vorliegen von übereinstimmenden Grundriss- und Fassadendarstellungen neu zu beurteilen sein. Gleiches gilt auch für die Farbgestaltung des Projektes. Dazu werden in der Gestaltungsatzung wichtige Hinweise gegeben.

Der GBR wünscht eine Wiedervorlage einer architektonischen Weiterentwicklung, die Darstellung der relevanten Nachbargebäude in Plänen und die Darstellung im Modell.

Der GBR empfiehlt der Stadt Radolfzell, an diesem wichtigen städtebaulichen Ort zur Erreichung der städtebaulichen Ziele gegebenenfalls den bauleitplanerischen Weg zu beschreiten.

3. Städtebaulicher Ideenwettbewerb Bahnhofsquartier – Ergebnisbericht

Eingangs muss festgehalten werden, dass die Entscheidung der Jury für den vorliegenden ersten Preis absolut gestützt und nicht in Frage gestellt wird.

Und doch darf kritisch hinterfragt werden, ob hinsichtlich der geringen Teilnehmerzahl von 4 Planungsbüros ein zufriedenstellender Überblick über die möglichen Lösungsvarianten der Planungsaufgabe gegeben war.

Bei einer eventuellen Bebauung entlang der gewachsenen Stadtkante von Radolfzell handelt es sich um einen sensiblen Eingriff am seeseitigen Stadtsaum, der nur wohlüberlegt und mit grossem Respekt vorgenommen werden sollte.

Es wird deshalb begrüßt, vor verändernden Eingriffen (Abgang und Neubau Technikgebäude, notwendige Parkierungsflächen, Mobilitätsangebote) eine maßgeschneiderte und langfristig stimmige Strategie zu entwickeln.

Der vorliegende Entwurf scheint die vom Auslober beschriebenen Sichtachsen zu respektieren und eine vergleichsweise offen bleibende Struktur vorzuschlagen, die einen Wechsel von Plätzen und Bebauung zulässt. Das ist die Stärke der Entwurfsidee.

Bei der Positionierung der Hochbauten jedoch fehlt durchgängig der sensible städtebauliche Bezug (Achse Klostersgasse, Wirkungsfeld Hausherrenschule, Bezugnahme zu Pulverturm, genaue Achse Bahnhofstrasse, genaue Achse Forststraße) und die Positionierung der Baukörper erscheint zu leicht und beliebig.

Die generell fliehenden Gebäudekanten werden als Entwurfsprinzip erkannt, jedoch im Kontext zur kantigen Altstadt als fremdes Element und für prägende Freiräume als ungeeignet beurteilt. Auch die beidseitig schrägen Baufluchten in der Achse der Seetorstraße sind eventuell zu gut gemeinte Gesten. Allein die Einleitung zur Hafentramm in Verlauf des Bahnhofsneubaus bleibt nachvollziehbar und sinnvoll. Auch scheinen Baukörperformen etwas beliebig und ichbezogen und deshalb als seriöse Bausteine in diesem historischen Kontext gewagt.

Es kommt die Frage nach der wirklichen Notwendigkeit der zahlreichen Bebauungen auf. Eine gesicherte und langfristige Nutzung und Bespielung der gesamten Planungsstrecke wird eher

kritisch gesehen. Es wird auch diskutiert, ob nicht die Querung der Bahngleise Priorität haben könnte und zuerst sichergestellt werden müsste?

Insgesamt kann empfohlen werden, den offenen und wenig dichten Entwurfsansatz in seinen Raumkanten zu präzisieren, exakte Bezüge herzustellen und Hochbaueingriffe zu minimieren. Entsprechend der Plangrafik des vorgelegten Schwarzplans der Verfasser sollte der historische Stadtsaum die Hauptrolle behalten (schwarz dargestellt).

Es wird also eher zur Zurückhaltung geraten und zu neutralen (und reversiblen?) Einfügungen, die sich auf einem Band von gestalteten Freiflächen befinden.

Neubebauungen sollten sich vornehmlich im Osten und Westen befinden, während im mittleren Bereich der prägenden Altstadtsilhouette auf Bebauungen vor der historischen Stadtkante verzichtet werden sollte.

Aus Gründen der Corona-Pandemie gab es keinen **öffentlichen Sitzungsteil** für Bürger und Interessierte. Zwei Pressevertreter wurden im Anschluss an die Sitzung über die Projekte informiert.

gez. Prof. Hellmut Raff
Vorsitzende des Gestaltungbeirats

gez. Anke Klaiber
GBR - Verwaltung