

15. Sitzung des Gestaltungsbeirats (GBR)
am 04.02.2020 im Bürgersaal

ÖFFENTLICH

Ergebnisprotokoll

Besichtigung Projekt: 11.30 Uhr – 13.00 Uhr
Sitzungsdauer: 13.35 Uhr - 17.20 Uhr (ab 16.50 Uhr öffentlich)

TEILNEHMER

Mitglieder des Gestaltungsbeirats

- Prof. Hellmut Raff
- Julia Klumpp
- Karl Haag

Vertreter des Gemeinderats

- Bernhard Diehl, CDU
- Bernhard Brunner, FDP (anwesend ab 13.45 Uhr)
- Reinhard Rabanser, SPD
- Walter Hiller, FW
- Siegfried Lehmann, FGL

Stadtverwaltung

- Thomas Nöken, Leiter des Dezernats III Umwelt, Planen, Bauen
- 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 neuen und der weiterentwickelten Projektplanung und Erarbeiten von Stellungnahmen und Empfehlungen mit anschließendem Dialog mit Planverfasser und Bauherren

- Stadterweiterung Nord, Quartiersplatz: Projekt WiGe – Gemeinschaftliches Mehrgenerationenwohnen in Radolfzell
- Wohngebiet Nezfeldwies, Böhringen - überarbeiteter Entwurf
- Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Gleisdreieck“ – überarbeiteter städtebaulicher Entwurf
- Bebauungsplan „Unterm Freiwiesle“ Stahringen – überarbeiteter Entwurf

16.50 Uhr Vorstellung der Empfehlung durch die Verwaltung (**öffentlich**)

17.20 Uhr Ende der Sitzung

ERLÄUTERUNGEN UND EMPFEHLUNGEN DES GESTALTUNGSBEIRATS

1. Stadterweiterung Nord, Quartiersplatz: Projekt WiGe – Gemeinschaftliches Mehrgenerationenwohnen in Radolfzell

Der Gestaltungsbeirat begrüßt die überarbeitete Tiefgaragenzufahrt zu den Häusern Z1/Z2. Die neue Lage der Zufahrt ermöglicht nicht nur eine Verkürzung der Zufahrtsrampe sondern damit auch eine reduzierte Störung der Außenflächen. Die Motivation der Planer, die Zufahrt in den Gebäudekörper zu integrieren wird absolut begrüßt.

Es wird empfohlen in gleicher Weise über die Zufahrt der Tiefgarage an der Nordwestecke des Quartiers nachzudenken. Ob diese zwischen den Y- Häusern integrativer und kürzer geplant werden könnte, muss bezüglich der Verkehrsführung im Quartier überprüft werden.

Die Ausgestaltung des halböffentlichen Grünbereichs in der Quartiersmitte wird angeregt und könnte als Identifikationsfläche für eine gemeinwohlorientierte Bauaufgabe werden.

Die Aufstockung des Gebäudes Y1 mit einem Staffelgeschoss wird als nicht störend und eher als vermittelnde Baukörperstaffelung zwischen den Geschosswohnungsbauten und Reihenhäusern beurteilt.

Es wird gebeten, die skizzenhaften Vorschläge zur Fassadengestaltung weiter zu konkreten Fassadenvorschlägen auszuarbeiten. Die schwierige Aufgabe, die verwendete Laubengangerschließung nicht rein auf eine ökonomische Erschließungsform zu reduzieren wurde von den Planern erkannt.

Wie diese straßenbegleitenden Rückseiten (außenliegende WC's, Flure, Schlafzimmer) wertig gestaltet werden können, bleibt spannend.

Der Gestaltungsbeirat ist der Meinung, dass die zitierte erste Idee einer Beispielfassade nicht zum Entwurf passend ist.

Es wird vorgeschlagen, auf eine zusätzliche Vertikalbetonung der Fassaden zu verzichten und eher eine horizontale Schichtung zu erreichen. Dies könnte mit sichtbaren umlaufenden Deckenstirnen (Beton?) und raumhohen umlaufenden Ausfachungen (Vertikalschalung Holz) erreicht werden. Durch eine Horizontalbetonung könnte ein gestalterisches Mittel gefunden werden, das die heterogenen Fassadenanforderungen formal verbindet und die Häuser nicht gestalterisch auseinanderfallen.

Dies könnte außerdem den gemeinschaftlichen Charakter des Projekts stärken.

Auch die Gestaltung der Gebäudeköpfe (Ansicht West + Perspektive) scheint noch unentschieden und wenig sortiert.

2. Wohngebiet „Nezfeldwies“ Böhringen – überarbeiteter Entwurf

Im Wettbewerbsverfahren wurde die Arbeit der Architekten Lanz und Schwager mit einem einstimmigen 1. Preis ausgezeichnet. Herausragende Merkmale waren die angemessene Höhenentwicklung und Maßstäblichkeit der Baustruktur sowie die hohe Qualität der detailliert skizzierten Architektur. Überarbeitungsbedarf sah die Jury unter anderem im schematischen Layout der Freiflächen zwischen den Gebäuden und der vorgeschlagenen oberirdischen Parkierung.

Die Architekten und Bauherrschaft haben die im Preisgerichtsprotokoll aufgeführten Anregungen und Vorschlägen zur Weiterentwicklung überarbeitet und dem GBR das aktuelle Planungskonzept vorgestellt und im Gremium diskutiert:

- Für den Lärmschutzwall fand die flächensparende, begrünte Schallschutzwall+Wand-Variante eine klare Zustimmung. Offen blieb allerdings die Entscheidung, ob der Radweg außerhalb der Wand an der Straße entlang oder innerhalb im Quartier geführt werden soll. Hier müssen noch weitere verkehrstechnische Untersuchungen folgen, speziell über die Verkehrsführung im Kreuzungsbereich.
- Die Verschiebung der mittleren Gebäudereihe um 2,50m nach Süden und das Mehrfamilienhaus als Ersatz für die RH wurde positiv bewertet. Der GBR könnte sich noch eine deutlichere Verschiebung vorstellen, möglicherweise durch Verschieben der westlichen Reihe nach Norden oder durch eine Staffelung des MFH im Süden.
- Die vorgeschlagenen Lösungen zur Parkierung gehen in die richtige Richtung; positiv hervorzuheben ist die Einhausung der oberirdischen Stellplätze mittels begrünten Pergolen.
- Die Integration des BHKW unter das Seniorenwohnen wird ebenfalls begrüßt.

Der GBR sieht das Projekt auf einem sehr guten Weg zu einem Quartier mit hohem Anspruch an die städtebauliche Struktur und die Architekturqualität. Das Projekt findet für das landschaftliche und dörfliche Ambiente am Rand von Böhringen eine angemessene Antwort.

3. Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Gleisdreieck“ – überarbeiteter städtebaulicher Entwurf

Der mit dem 1. Preis ausgezeichnete Wettbewerbsbeitrag vom 21.10.2019 wurde für den Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes am 22.01.2020 überarbeitet.

Wesentliche Überarbeitungspunkte sind:

- Verlagerung der für das Wohnen notwendigen Stellplätze von zwei Quartiersgaragen Nord und Süd in zwei Tiefgaragen im Norden des Plangebietes unter den Wohnquartieren.
- Ersatz der nördlichen Quartiersgarage durch 4-geschossigen Winkelbau mit erdgeschossiger Kita.
- Verlagerung der dezentralen Fahrradabstellflächen in die Untergeschosse der Wohngebäude (TG).
- Beschränkung der Büro- und Geschäftsflächen am S-Bahnhaltepunkt auf das Erdgeschoss des Punkthausgebäudes.
- Ersatz der Gewerbeflächen nördlich der Günter-Neurohr-Brücke (GN-Brücke) durch Wohnnutzung.
- Erhöhung der BGF Gesamtgebiet (Realisierungs- und Ideenteil) von ca. 35.200 qm auf ca. 41.000 qm (+ 5.800 qm) und Erhöhung der Wohnfläche von ca. 25.700 qm auf ca. 30.500 qm (+ 4.800 qm).
- Der Fußabdruck der städtebaulichen Struktur bleibt bis auf den Austausch des nördlichen Parkhauses gegen das Kita-Wohngebäude im Wesentlichen erhalten.
- Die Südkante der Bebauung rückt aber näher an die GN-Brücke heran. Der Zugewinn an ca. 5800 qm BGF wird durch folgende Maßnahmen erreicht:
Aufstockung fast aller Gebäude südlich des Quartiersparks (Grüne Mitte) um ein Geschoss von III auf IV-Geschosse und von IV auf V-Geschosse, sowie im Bereich nördlich der Grünen Mitte durch die Aufstockung aller III-geschossigen Bauten auf IV-Geschosse, ausgenommen die Ost-West ausgerichteten Winkel der Wohnhöfe.

Die Lebendigkeit und Vielfalt des Höhenprofils der Gesamtanlage und einzelner Wohnhöfe geht verloren. Ebenso wie die Singularität des 5-geschossigen Punkthauses am S-Bahnhaltepunkt Nord. Die angenehmen Belichtungsverhältnisse einzelner Wohnhöfe werden spürbar verschlechtert. Die Rücksichtnahme auf das historische Bahnbetriebsgebäude ist nicht mehr gegeben. Die in der WBWplanung vorgeschlagene Geschossigkeit der gegenüberliegenden Quartierssecke (3- und 4-geschossig) wird in der Staffelung und Höhe als angemessen beurteilt und sollte nicht verändert werden.

Der Gestaltungsbeirat empfiehlt, alternative Konzepte der Erhöhung der BGF zu prüfen. Außer an der Südostecke des Gesamtgebietes werden punktuelle bauliche Hochpunkte auch innerhalb der städtebaulichen Struktur für möglich gehalten. Es ist dabei darauf zu achten, dass die städtebauliche Dichte nicht in eine bedrängende Wohnatmosphäre umkippt.

Eine Nivellierung aller Gebäudehöhen ist zu vermeiden. Die winterliche Besonnung aller Wohnungen ist mindestens zu gewährleisten.

Der Wunsch nach einer Erhöhung der BGF scheint auch aus der Wahl einer deutlich teureren Parkierungslösung zu resultieren (Ersatz von Parkhäusern/Parkdecks durch Tiefgaragen). Der GBR empfiehlt deshalb das Konzept von Parkdecks, gegebenenfalls auch Höhen reduziert durch Kombination mit einem Untergeschoss, weiter zu prüfen und ein verträgliches Maß der baulichen Verdichtung im Gesamtgebiet zu finden.

Eine Wohnnutzung in unmittelbarem Angesicht der GN-Brücke wird nicht für sinnvoll erachtet. Sie ist letztendlich nicht zumutbar. Eine gewerbliche Nutzung war an dieser Stelle richtig gewählt. Die Platzsituation im Norden beim S-Bahnhaltepunkt verliert durch den nach Osten offenen Winkelbau seine Fassung. Dieser städtebauliche Ort benötigt eine klare räumliche Ausprägung. Dienstleistungsnutzungen wären hier wünschenswert.

Das Geländedreieck südlich der GN-Brücke trägt eine prägnante bauliche Betonung, gleichsam als Auftakt/Tor zur Mettnau. Ein gestalterisch überzeugendes Parkierungsbauwerk ist weiterhin denkbar, würde auch das Stellplatzangebot im Süden abdecken können und eine Mobilitätsstation Mettnau darstellen.

Der Standort eignet sich jedoch auch für ein prägnantes Dienstleistungsgebäude, kombiniert mit einem Stellplatzangebot in unteren Geschossen.

Die vorgeschlagenen Gebäude- und Fassadengestaltungen entbehren einer identitätsstiftenden Eigenart und Unverwechselbarkeit. Sie scheinen aus der Zeit gefallen zu sein. Die Material- und Farbwahl der Fassaden sollte zur Unverwechselbarkeit des Gebietscharakters genutzt werden.

Die bisher klare Kubik der baulichen Anlagen wird gerade im Kontrast zu intensiv begrünten Straßen- und Stadträumen wie zum Quartierspark begrüßt. Generelle Staffeldachlösungen werden diese Klarheit stören.

Das Nahversorgungsangebot im Nahkauf am Libellenweg ist zukunftsfähig zu erhalten, sei es durch bauliche Entwicklungsmöglichkeiten der Verkaufsflächen, eine Kombination mit einer aufgesetzten Wohnnutzung und einer wirtschaftlich vertretbaren Organisation der Stellplätze sowie deren funktionaler Zuordnung zu den Verkaufsflächen.

Der Gestaltungsbeirat regt an, nachhaltige und klimagerechte Quartierskonzepte zu verfolgen. Dabei ist besonderes Augenmerk zu lenken auf die Aspekte der regenerativen Energieversorgung, stadtverträglicher Mobilität, CO²-reduzierte Baukonstruktionen und Materialkreisläufe, stabile und kooperierende soziale Strukturen, wie auch hitze resistente Vegetationen und andere Elemente der Verschattungen.

Ein erkennbares Leitbild sollte dem Gleisdreieck als innerstädtischem Quartier seinen Namen geben und zu einer positiven Adressbildung beitragen.

Eine Wiedervorlage ist erforderlich.

4. Bebauungsplan „Unterm Freiwiesle“ Stahringen – überarbeiteter Entwurf

Der GBR hatte 3 verschiedenen Varianten zur Baustruktur und Erschließung zu beurteilen: eine Hofvariante, beruhend auf den Vorschlägen der 14. GBR-Sitzung, eine Variante 2 mit einer zusätzlichen Erschließung über den auszubauenden Feldweg im Norden und schließlich die Variante NEU mit zusätzlichem Anschluss an die K 6165.

Nach wie vor ist der GB der Meinung, dass die sehr geringe Zahl an neuen Wohneinheiten problemlos über die beiden vorhandenen Straßen - Im Freiwiesle und Römerstraße – erschlossen werden kann. Diese Erweiterungsoption war bereits beim Bau des bestehenden Wohngebiets vorgesehen und entsprechend angelegt.

- Ein Ausbau des Feldweges und/oder ein Anschluss an die Kreisstraße sind nicht wünschenswert, weil dadurch die Ausbildung eines harmonisch mit Grün und Bäumen abgerundeten Ortsrandes verhindert würde.
- Bei der bevorzugten Hofvariante können in einem relativ großen zusammenhängenden Grünbereich zahlreiche Streuobstbäume erhalten werden. Flächenverbrauch und die damit einhergehende Versiegelung für Straßen und Wege sind hier von allen Varianten am Geringsten. Dasselbe gilt für die zu erwartenden Kosten.
- Im Zuge der weiteren Bearbeitung sollte die Gebäudestellung der geplanten Häuser vor allem in der östlichen Hausgruppe überprüft werden. Die Gebäudekanten müssen einen räumlich gut geformten Hofraum mit dorfgerechter Atmosphäre schaffen.

An dem **öffentlichen Sitzungsteil** nahmen 14 interessierte Bürgerinnen und Bürger und die Presse teil.

gez. Prof. Hellmut Raff
Vorsitzende des Gestaltungsbeirats

gez. Anke Klaiber
GBR - Verwaltung