



Gestaltungsbeirat

22. Sitzung des Gestaltungsbeirates der Stadt Radolfzell

Stadtplanung und Baurecht

Radolfzell, 01.06.2022

Ablauf

- 13.00 Uhr Eintreffen der Teilnehmer im Bürgersaal
- 13.05 Uhr Begrüßung
- 13.10 Uhr Statusbericht zu bisher behandelten Projekten
- B-Plan „Stockteil“ – Soziales Wohnprojekt Ostlandstraße/Schlesierstraße
 - Städtebauliche Entwicklung Bahnquartier
 - Hotelentwicklung Herzen/Strehau
 - Städtebauliche Entwicklung Untertorplatz
 - Projekt Seevillenpark II – integratives Wohnprojekt „MeVita-Radolfzell“
- 13.20 Uhr Städtebauliche Entwicklung „Gleisdreieck“
Vorstellung der weiterentwickelten Planung (Fr. Gerstmann) inkl. Rückfragen, Beratung, Diskussion, Beurteilungskriterien, Erörterung, Verbesserungsvorschläge, Empfehlung
- 14.00 Uhr Dialog mit Planverfassern und Bauherren
- 14.20 Uhr Schoch-Areal – Lebensmittelmarkt & Wohnungsbau
Vorstellung der weiterentwickelten Planung (Fr. Gerstmann) inkl. Rückfragen, Beratung, Diskussion, Beurteilungskriterien, Erörterung, Verbesserungsvorschläge, Empfehlung
- 15.00 Uhr Dialog mit Planverfassern und Bauherren
- 15.20 Uhr Kurze Pause

- 15.30 Uhr Baugebiet „Kleines Öschle“, Böhringen
Vorstellung der weiterentwickelten Planung (Fr. Gerstmann) inkl. Rückfragen, Beratung, Diskussion, Beurteilungskriterien, Erörterung, Verbesserungsvorschläge, Empfehlung
- 16.10 Uhr Dialog mit Planverfassern und Bauherren
- 16.30 Uhr Abbruch Gebäude Bahnhofplatz 1 und Neubau eines Hotels mit gewerbl. Nutzung im EG
Vorstellung der weiterentwickelten Planung (Herr Nöken) inkl. Rückfragen, Beratung, Diskussion, Beurteilungskriterien, Erörterung, Verbesserungsvorschläge, Empfehlung
- 17.10 Uhr Dialog mit Planverfassern und Bauherren
- 17.30 Uhr Markisen im Geltungsbereich der Gestaltungssatzung für die Altstadt
Vorstellung der aktuellen Überlegungen zur Weiterentwicklung der Gestaltungssatzung für die Altstadt (Herr Wagner) inkl. Rückfragen, Beratung, Diskussion, Beurteilungskriterien, Erörterung, Verbesserungsvorschläge, Empfehlung
- 18.00 Uhr Bebauungsplan „Untertorstraße, Brühlstraße“
Beratung über die Ziele und Zwecke des Bebauungsplans sowie über die Vereinbarkeit des Bauvorhabens Untertorstraße 10 mit den Zielen des Bebauungsplans (Herr Nöken) inkl. Rückfragen, Beratung, Diskussion, Beurteilungskriterien, Erörterung, Verbesserungsvorschläge, Empfehlung
- 18.40 Uhr Dialog mit Planverfassern und Bauherren
- 19.00 Uhr Vorstellung der Empfehlung der Öffentlichkeit



WV/Statusbericht bisher behandelter Projekte

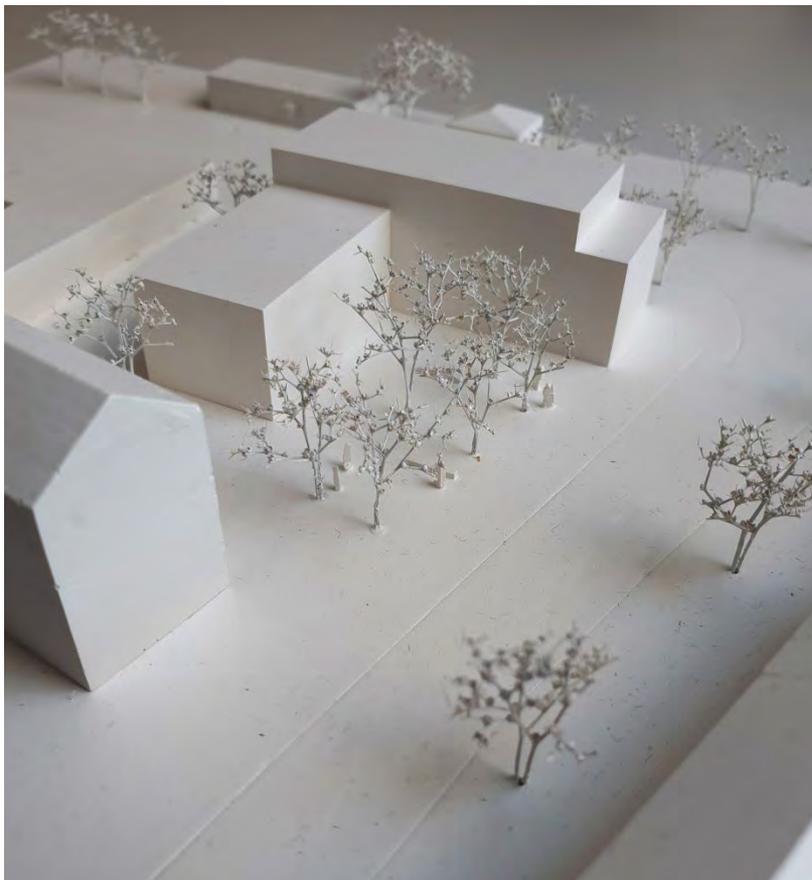
Stadtplanung und Baurecht

Radolfzell, 01.06.2022

Statusbericht bisher behandelter Projekte

- B-Plan „Stockteil“ – Soziales Wohnprojekt
Ostlandstraße/Schlesierstraße
- Städtebauliche Entwicklung Bahnhofsquartier
- Hotelentwicklung Herzen/Streuhau
- Städtebauliche Entwicklung Untertorplatz
- Projekt Seevillenpark II – Integratives Wohnprojekt
„MeVitaRadolfzell“
- Bauvorhaben Bahnhofplatz 11 (ehem. Hotel Viktoria)

B-Plan „Stockteil“ – soziales Wohnprojekt Ostlandstraße/Schlesierstraße



Städtebauliche Entwicklung „Bahnhofsquartier“

Ideenwettbewerb – 1. Preis

Quelle: bb22 architekten + stadtplaner, Frankfurt am Main





Städtebauliche Entwicklung Untertorplatz überarbeiteter städtebaulicher Entwurf 25.2.21



<p>Bauherr /Investor Architekt</p>	<p>bdp Projektentwicklung, Überlingen Baumschlager & Eberle, Lochau</p>
<p>Letzter GBR</p>	<p>Statusbericht 21.07.2021/ Beratung 25.02.2021 / 20.01.2022</p>
<p>Vorgeschichte</p>	<p>3.Sieger (komb. Architekten-Investorenwettbewerb) Überarbeitung städtebaulicher Entwurf</p>
<p>Rechtlicher Hintergrund</p>	<p>Schaffung von Baurecht</p>
<p>Sachstand/ Planungsstand/ Verfahrensstand</p>	<p>Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan am 16.3.22 (vorhabenbenbezogen) § 13a BauGB, frühzeitige Beteiligung vom 01.04.22 – 03.05.22</p>
<p>Fortschritt/ Änderung zum vorherigen Planungsstand</p>	<p>Noch keine überarbeiteten Pläne Anregungen GBR 20.1.22 :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Überarbeitung der Fassaden wird als gestalterischer Rückschritt wahrgenommen. • vertiefte Bearbeitung unter Berücksichtigung der ursprünglichen architektonischen Ansätze. Es wird Empfehlung: Suche nach ursprünglicher Klarheit und proportionale Ausgewogenheit

Frühzeitige Beteiligung vom 01.04.2022 – 03.05.2022
Informationsveranstaltung am 06.04.2022



Verkehr, Erschließung

Die Anwohner*innen verlieren Parkplätze/ dh. Einschränkungen für die Bewohner*innen
Mögliche Konflikte bei beidseitigem Längsparken in der Lohmühlenstraße?
Überprüfung Straßenquerschnitt und Parkierungssystem, Gehwegbreiten für Rollis
0,5 STP je Wohneinheit nicht ausreichend => 1 Stellplatz je Wohneinheit nach LBO
Es sollen für private Stellplätze – E-Ladestationen vorgesehen werden

Architektur, Städtebauliches Konzept

Planung ist gut , positiv wird die bewegte Formenführung gesehen
das Motto, die Stadt weiterbauen, ist angemessen umgesetzt
positiv, dass keine Schuhschachteln entstehen
Satteldächer entsprechen der Altstadt, Erhöhung der Dachneigung positiv
Es sollen PV-Anlagen vorgesehen werden
Das Energiekonzept soll klimaneutral sein
Prüfung und Festsetzung Fassadenbegrünung (bei großen fensterlosen Fassadenteilen)

Freiraumplanung, Freianlagen und Grün

Auf „richtige“ Quartiere für Bäume achten, Wurzelschutz und ausreichende Substrattiefe
Die Bachoffenlegung soll Lebensplätze und Aufenthaltsplätze ermöglichen
Die Planung zur Freilegung des Bachs ist sehr schön
Ziel der Bachoffenlegung soll weiterverfolgt werden – auch wenn es eine technische Herausforderung darstellt

Frühzeitige Beteiligung vom 01.04.2022 – 03.05.2022 Auszug TÖBS, Ämter und Behörden

Baurecht

es fehlen: Abstandsflächen, Brandschutzkonzept, Barrierefreiheit

Stadtwerke

neue Trafostation erforderlich ca 20 qm, Maße: ca. 5 m x 3 m x 2,5 m (BxTxH)

Polizei / FB Bürgerdienste, Verkehrswesen

2 STP je WE oder abgestuft, Flächen für Motorräder, Fahrräder, etc.

Tiefgarageneinfahrt mit 5 m Aufstellfläche Rampe 5-6 %

erhöhter Parkraumdruck in der Umgebung

Behindertenrat

Sanierung statt Abriss

- Erhalt Stadtwerke Gebäude – graue Energie
- Altstadt – Ortsbild

shared spaces

Blinde und stark sehbehinderte Menschen haben generell Schwierigkeiten sich in diesen Räumen zu bewegen und gut zurechtzufinden.

- Hier sind die Empfehlungen z.B. von FUSS e.V. über die verschiedenen Mischverkehrs Modelle einzuholen und entsprechend einzupflegen.

BV Seevillenpark II – MeVita Radolfzell

Perspektive Innenhof

Ost Perspektive mit Blick zum Innenhof



Innenhof



Vorhaben- und Erschließungsplan "MEVITA Radolfzell"

Perspektive Aussenanlagen

MASSSTAB	ZEICHNET	TC	PROJEKTALBERT
FORMAT	A4 (100 x 150 mm)	DATUM PLANUNG	19.10.2021
			19-01-00



DR.-ING. HANDELFRIED SCHNECK
FREIZEITARCHITECTUR GMBH
Joseph-Bösch-Strasse 4
78315 Radolfzell

BÜRO LEONBERG
SCHNECKENSTR. 10
71228 LEONBERG
TEL. 07141 97834
FAX. 07141 97833
E-MAIL: w.leonberg@schneck.de

PROJEKT Neubau einer Wohnanlage mit barrierefreien Parkein- und Tiefgarage
Josef-Bösch-Strasse 4 - 170015, 170021
78315 Radolfzell

BAUHER Schweser Immo Projekt GmbH
Schulstrasse 6
70372 Göttingen



BV Seevillenpark II – MeVita Radolfzell

Bauherr /Investor Architekt	Schweizer Immo Projekt GmbH Dipl.-Ing. Schwiethard Laging, Sindelfingen
Letzter GBR	15.12.16, 06.04.16, 26.04.18, 21.07.21, 20.01.22
Vorgeschichte	grundsätzliche Zustimmung GBRs, aber 20.1.22: Weiter Kritik an städtebaulicher Dichte Reduktion des Baukörpers A, Infragestellung der Qualität der kleinen Nordwohnungen besser nur 2 Südwohnungen Reduzierung komplizierter Fassadenabwicklung N qualitätsvolle Planung des Tiefhofs/Innenhof länglicher Lichtschacht (Nord) ist so nicht denkbar, Orientierung an Ausführungsqualitäten SVP I
Rechtlicher Hintergrund	B-Plan-Änderung vorhabenbezogen
Sachstand/ Planungsstand/ Verfahrensstand	Offenlagebeschluss VBplan am 02.02.2022 Offenlage 18.2.2022 bis 22.03.2022
Fortschritt/ Änderung zum vorherigen Planungsstand	Noch keine neuen Pläne, nur unvollständiges Abwägungsdokument des VHTs

Anregungen im Rahmen der Offenlage 18.2.2022 – 22.3.22

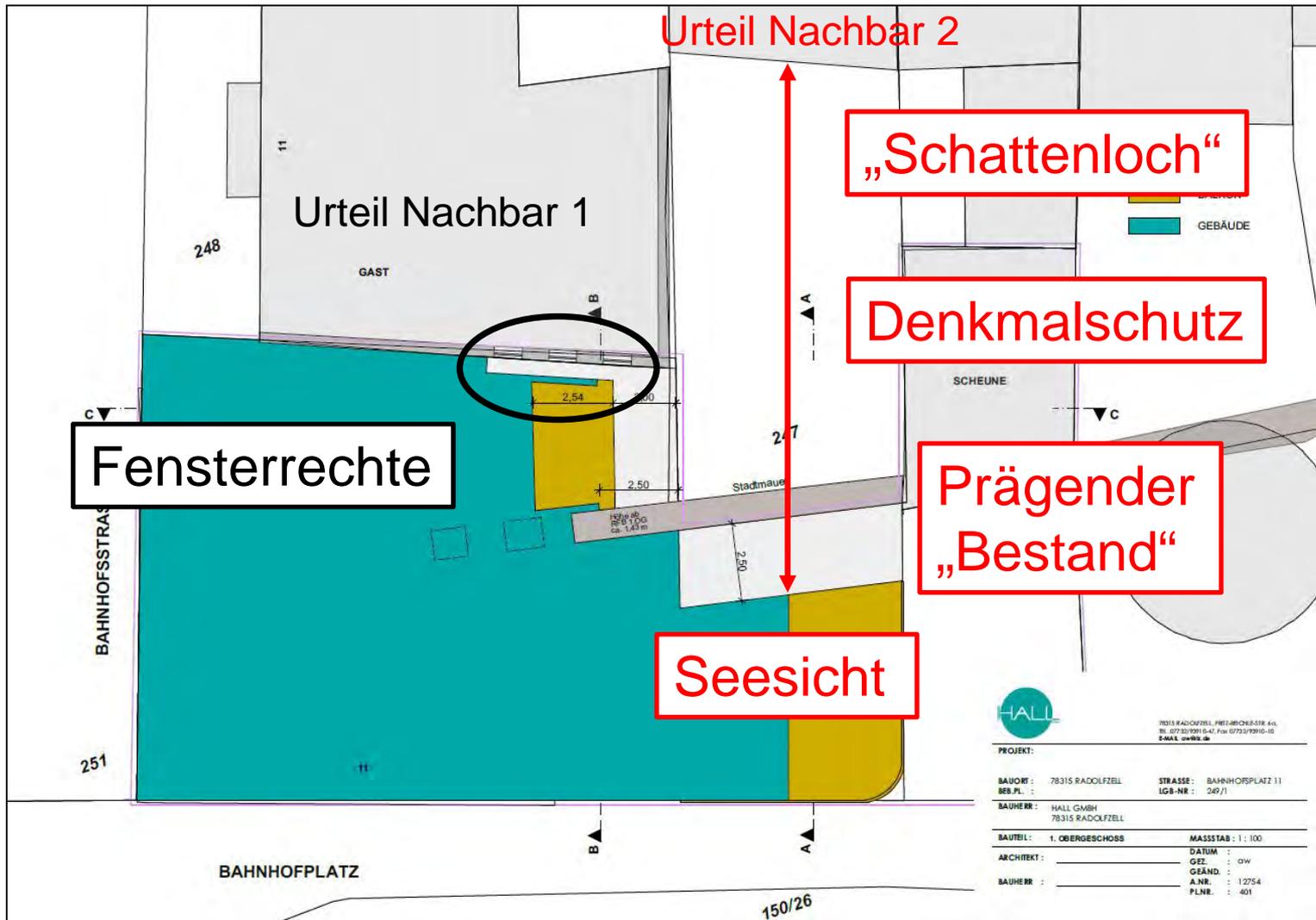
- zu hohe Dichte, zu dichte Bebauung, Riegelbebauung
- Wunsch: Reduzierung der Geschossigkeit (Gebäudehöhen)
- Verbesserungen zugunsten kleinerer, schlanker Baukörper mit mehr Abstand sollen vorgenommen werden
- Haus D soll zum Haus 2 abgestuft werden.
- Vergrößerung des Gebäudeabstands
- Gefährliche Einfahrt in die Tiefgarage
- Gefährlicher Anschluss der neuen Tiefgarage für Fußgänger
- unzureichende Stellplätze für Besucher –
Verweis des VHTs auf öffentliche Stellplätze in den Umliegenden Straßen
- Funktioniert die Erschließung der nördlichen Gebäude für Rettungskräfte und Feuerwehr

„Aktuelle“ Planung – Stand Bauvorbescheid



ANSICHT BAHNHOFPLATZ M 1:100

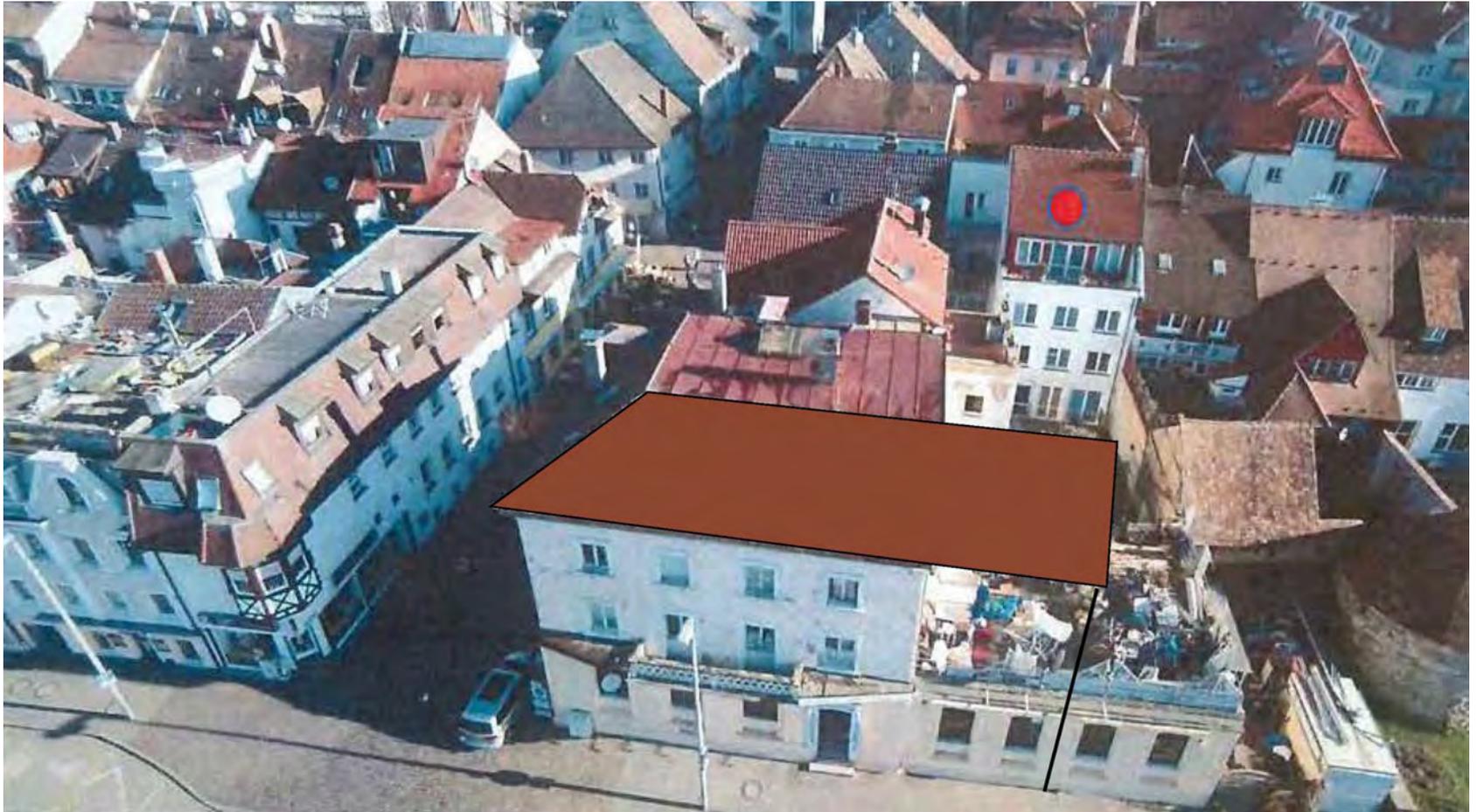
VG-Urteile – Begründungen



Luftbildschrägaufnahme – Bestandssituation vor Brand



Luftbildschrägaufnahme – Visualisierung GBR-Empfehlungen



Bildaufnahme vom ZOB – Bestandssituation vor Brand



Bildaufnahme vom ZOB – Visualisierung GBR-Empfehlungen



Bauvorbescheid – Reduktionsvorschlag auf Basis GBR-Empfehlungen



Radolfzell

BODENLEBEN

Städtebauliche Entwicklung Gleisdreieck

Stadtplanung und Baurecht

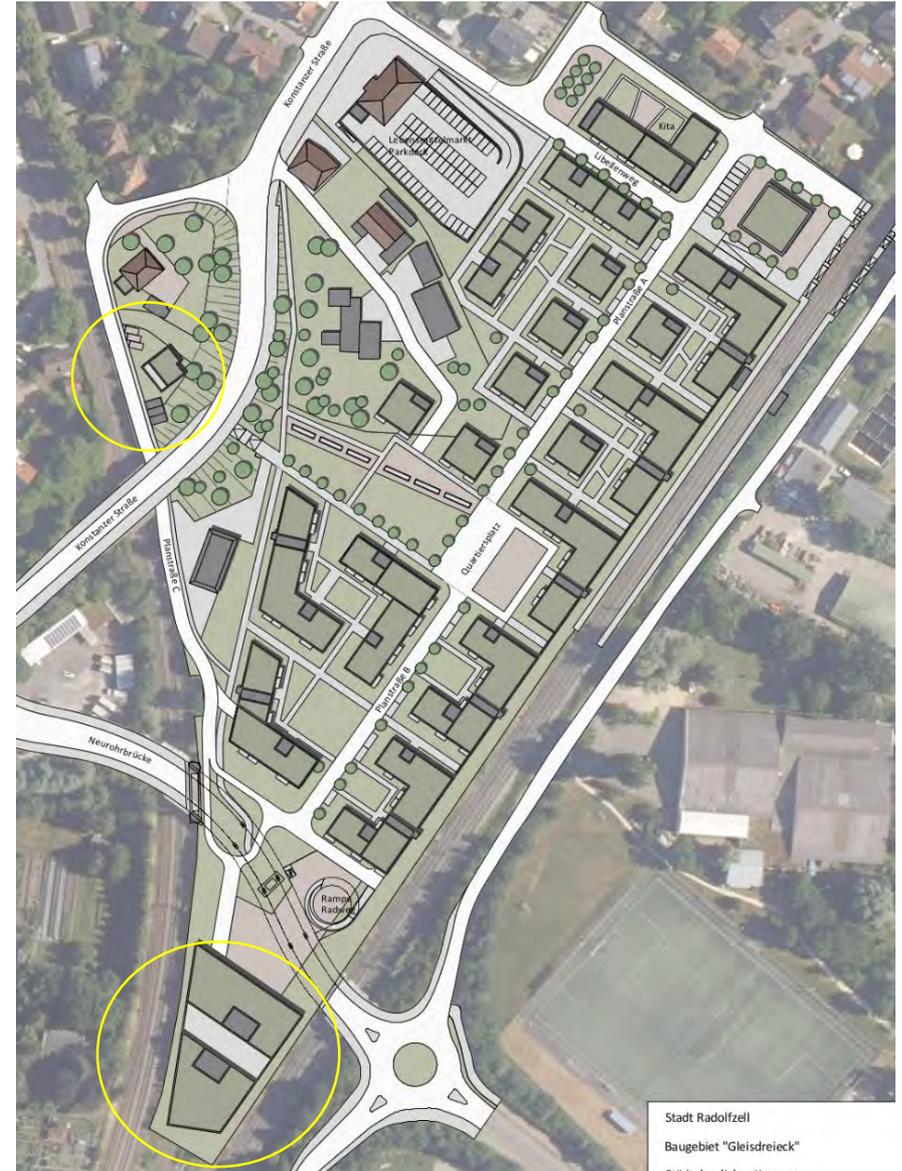
Radolfzell, 01.06.2022

Bauherr /Investor	BG Business Group AG/Unitis AG
für GBR eingeladen	ja
Letzter GBR	25.02.2021, 20.04.2021, 21.07.2021, 20.01.2022
Vorgeschichte	Wettbewerb 2019 Preisgerichtssitzung am 14.11.2019 Aufstellungsbeschluss Vorhabenbezogener BPlan am 22.01.2020
Rechtlicher Hintergrund	Schaffung von Baurecht
Sachstand/ Planungsstand/ Verfahrensstand	Frühzeitige Beteiligung vom 14.02.2020 bis zum 16.03.2020
Fortschritt/ Änderung zum vorherigen Planungsstand	<ul style="list-style-type: none"> • Freianlagenplanung • Gebäudeentwurf an Westerschließung • Neue Ausarbeitung des Bürogebäudes (Geschossigkeit) + Anpassung an östliche Bestandsbauten

Stand 20.01.2022



Stand 01.06.2022



Punkte aus dem GBR 20.01.2022:

Die vorgeschlagene massive Überbauung wird gegenüber der bestehenden kleinteiligen Bebauung entlang der Strandbad-Straße und als Tor zur Mettnau als überzogen angesehen.

Der Fußabdruck des Gewerbebaukörpers und seine maximale Höhe mit 5 Geschossen ist final denk-bar, es wird allerdings unbedingt empfohlen eine stärkere optische Durchlässigkeit der Bebauung zu entwickeln (z.B. durch eine niederere Überbauung einer Basisbebauung, über der sich dann ein o-der mehrere Bauteile bis zu 5 Geschosse erheben können).



Stand 20.01.2022



Stand 01.06.2022

Gewerbebau- Variante: 5-geschossig





Gewerbebau- Variante: 5 bis 6-geschossig



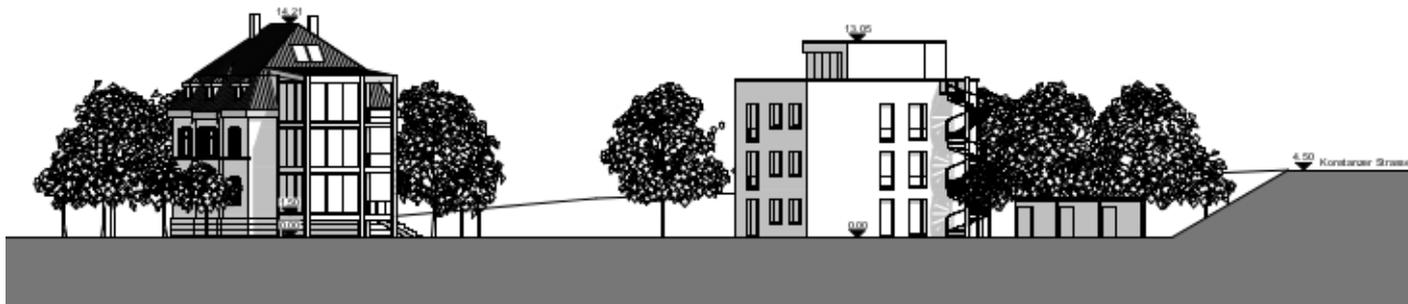




Gewerbebau- Variante: 5 bis 6-geschossig







Freiraumkonzept

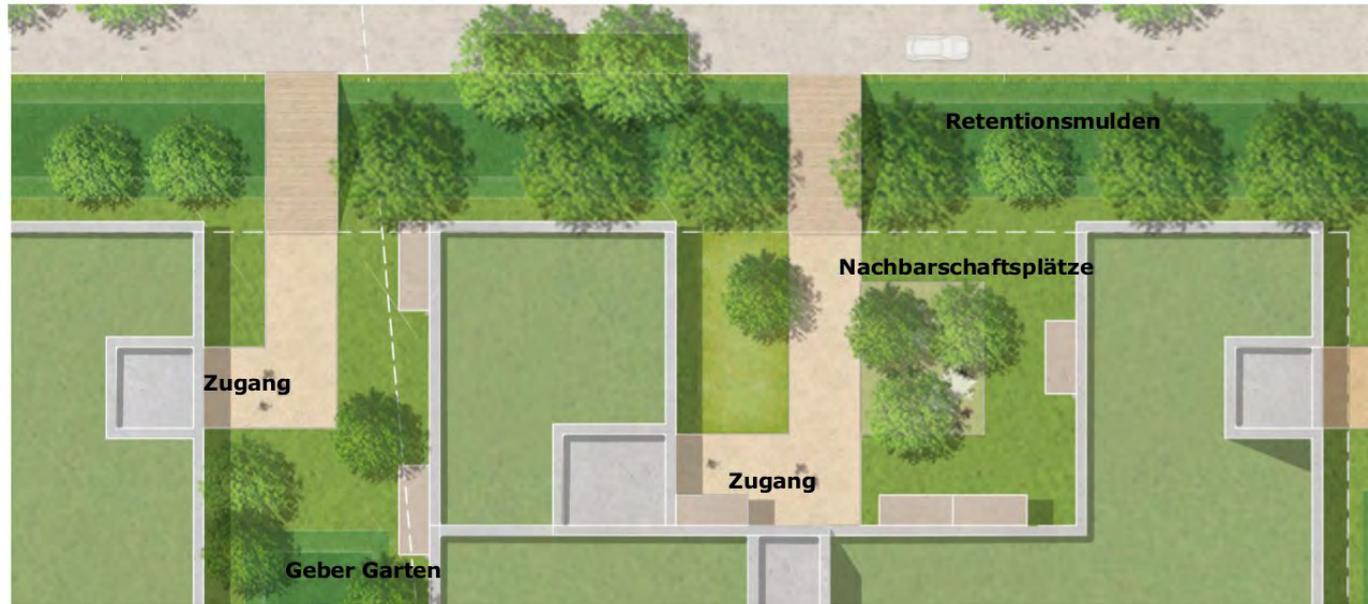


LEGENDE

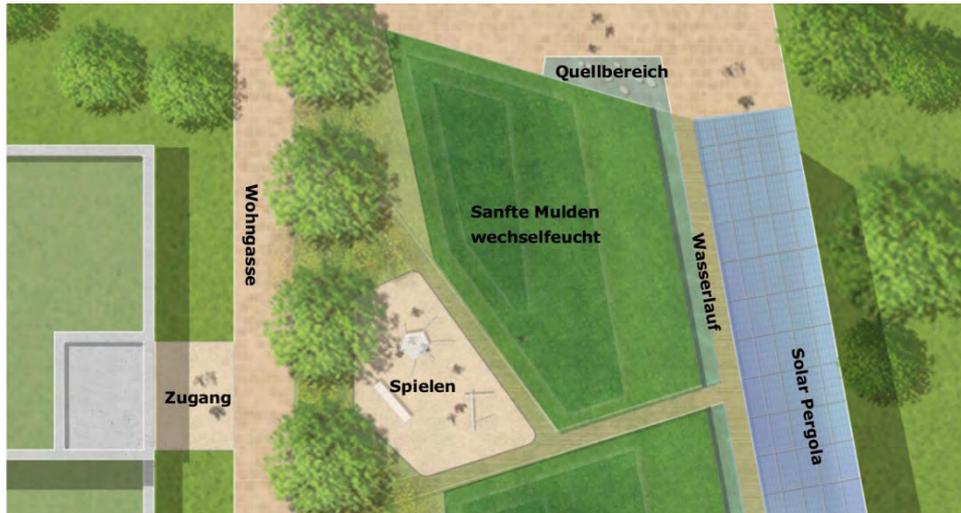


-  FAHRRADWEGE
-  STRASSENGRÜN
-  BESTANDSGRÜNFLÄCHEN
-  PRIVATE GRÜNFLÄCHEN
-  THEMENGÄRTEN PRIVATE HÖFE
-  TG-AUSDEHNUNG
-  FEUCHTE RETENTIONSMLDEN
-  DACHBEGRÜNUNG MIT PHOTOVOLTAIK
-  SCHALLSCHUTZ MIT KLETTERPFLANZEN

Freiraumtypologien- Innenhöfe



Freiraumtypologien - Stadtteilpark



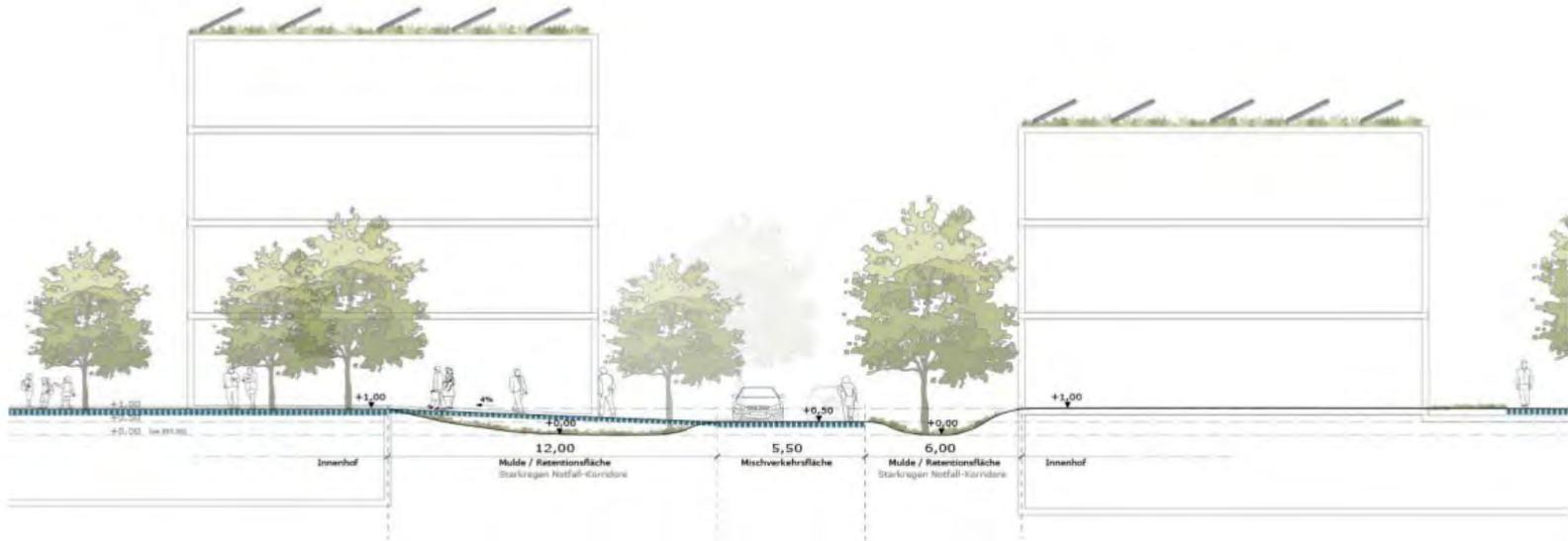
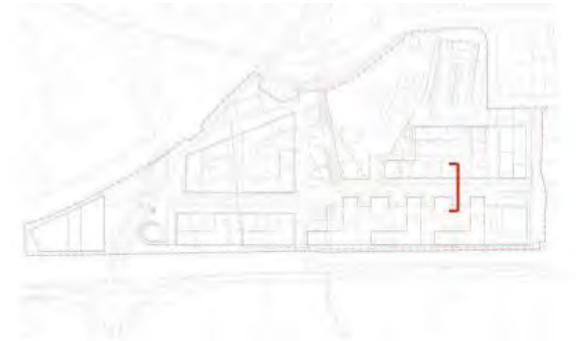
Freiraumtypologien – Platz mit Bistro



LEGENDE



Regenwasserkonzept - Retentionsräume



Wichtigste Kennzahlen



Spitzenabfluss

Bestand = 0,71
Konzept = 0,61

↓ 14%
Reduzierung

Weniger Abfluss = weniger Schaden während Starkregenereignissen



Überflutungssicherheit

Provision von ca. 2.585 m³ Retentionsvolumen

+100%
Erfüllungsgrad

Vordimensionierung: DWA A-138, DWA A-117.
Empfohlen: Erstellung eines Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100 in Verbindung mit DIN EN 752 und DIN EN 12056

Ein dezentrales Regenwasserkonzept entlastet die Kanalisation, ermöglicht eine resiliente Planung und reduziert das Schadensrisiko von Starkregenereignissen. Integrierte Planung dem Freiraum zusammen mit der Entwässerung verhindert eine Verschlechterung der ökologischen Qualität von Gleisdreieck.

ca 64%
der Gesamtfläche ist grün!

ca 21% mehr Grünfläche trotz der Neuplanung

ca 30% der Dächer sind begrünt!
ca 70% mit PV-Anlagen!



40% mehr Zeit im komfortablen Bereich (zwischen 9-26° C) gefühlte Temperatur im Sommer
Verbesserung der gefühlten Temperatur kann durch den kombinierten Einsatz von blau-grüner Infrastruktur erreicht werden.

Thermischer Komfort im Außenraum.

Baumanzahl
ca 300
6x Erhöhung

ca 75% Bestandsbaumerhalt

Bäume spenden Schatten, nehmen CO₂ auf, reinigen die Luft und vermeiden negative Hitzeauswirkungen.



ca. 20 T. CO₂ / Jahr
CO₂-Ausnahme v.a. über Bäume = 5x Verbesserung gegenüber dem Bestand
annahmelebensdauer 100 J.



Verdunstungsleistung = Verbesserung der gefühlten Temperatur im Außenraum
annahme ca 20 l / Baum / Tag



Der zentraler Platz ist einladend, öffentlich zugänglich und bietet Aufenthalt für Anwohner*innen sowie Besucher*innen - und ist klimatisch optimiert!



Biodiversitätspotential (Anzahl der blauen-grünen Infrastrukturen) ist wesentlich verbessert (im Vergleich mit dem Bestand)

Grünversorgung und Naherholung
Unterstützt die Gesundheit der Menschen

Ein vielfältiges Angebot für Familien und Kinder führt zur Durchdringung und diversen Aktivitäten



Biotopflächenfaktor BFF

0,54

ca. 2,5x Verbesserung

Das Begrünungskonzept erhöht das Biodiversitätspotential.

Berechnung nach Anhang 1 der DIN EN 12056-4



Grünflächenfaktor (GF)

1,19

ca. 2,2x Verbesserung

Die Grünflächenfaktor-Analyse zeigt die Leistungspotential der blau-grünen Infrastruktur auf.

Berechnung nach Anhang 1 der DIN EN 12056-4
Grünflächenfaktor-Methode





Radolfzell
BOGELZOO



Radolfzell
BOGELZEE







Schoch-Areal –Lebensmittelmarkt & Wohnungsbau

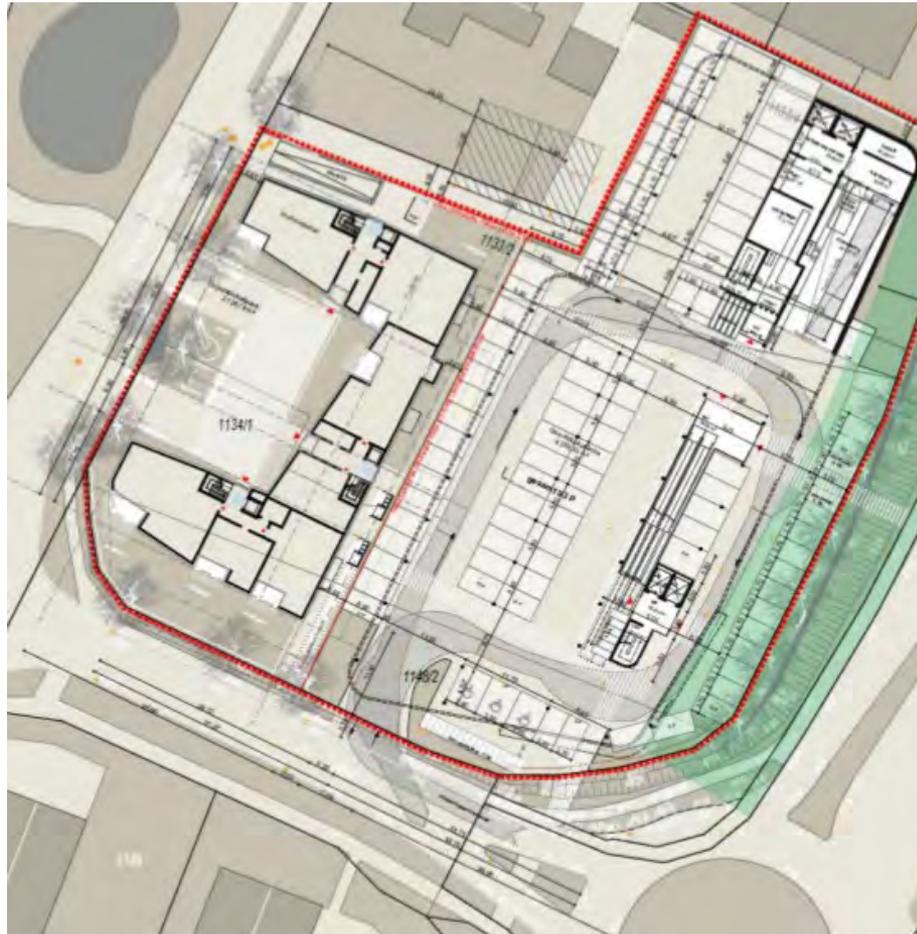
Stadtplanung und Baurecht

Radolfzell, 01.06.2022

Bauherr /Investor	EDEKA Grundstücksverwaltungsgesellschaft GmbH Siedlungswerk GmbH
für GBR eingeladen	ja
Letzter GBR	21.11.2019
Vorgeschichte	Aufstellungsbeschluss Vorhabenbezogener BPlan am 15.10.2019 Bekräftigung Aufstellungsbeschluss am 04.05.2022 Frühzeitige Beteiligung: 20.05. bis einschl. 24.06.2022
Rechtlicher Hintergrund	Schaffung von Baurecht
Sachstand/ Planungsstand/ Verfahrensstand	Frühzeitige Beteiligung vom 14.02.2020 bis zum 16.03.2020
Fortschritt/ Änderung zum vorherigen Planungsstand	<ul style="list-style-type: none"> • Freianlagenplanung • Neuer Entwurf der Wohngebäude



Stand 21.11.2022



Stand 01.06.2022





ANSICHT WEST _ M 1:200

Stand 01.06.2022



M 1:200



Stand 21.11.2022

Planung – Ansicht Ost u. Süd

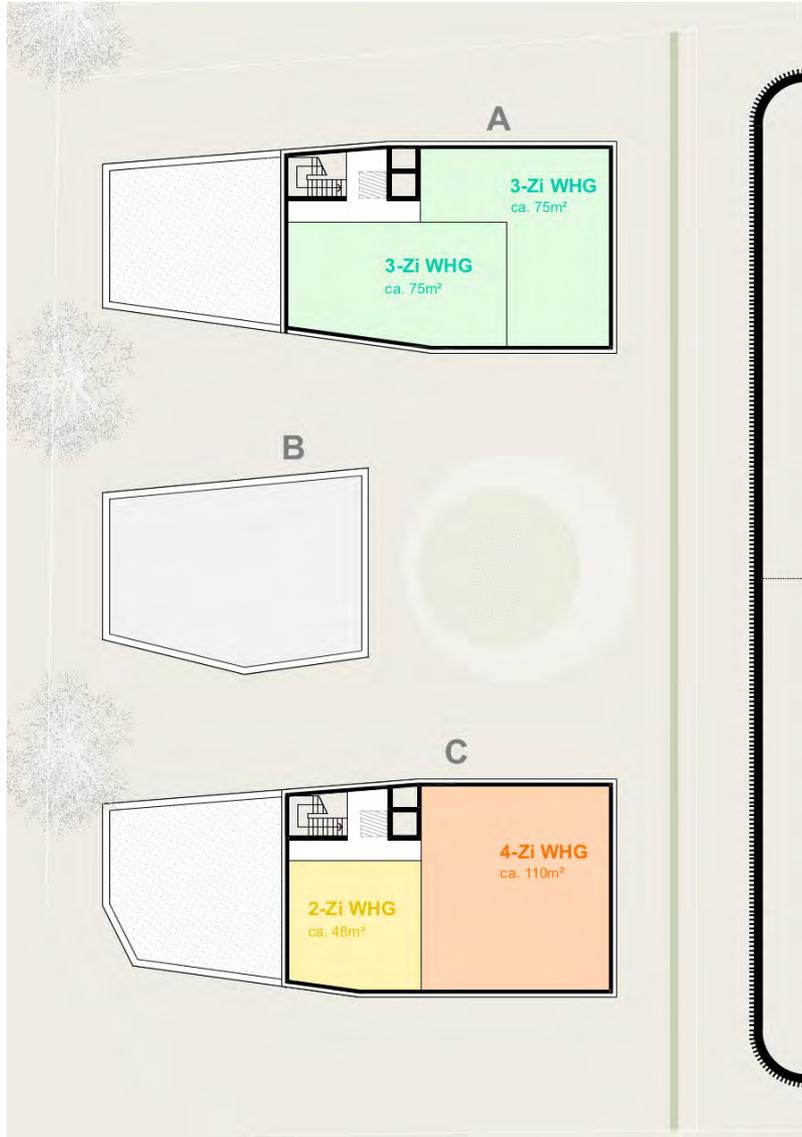


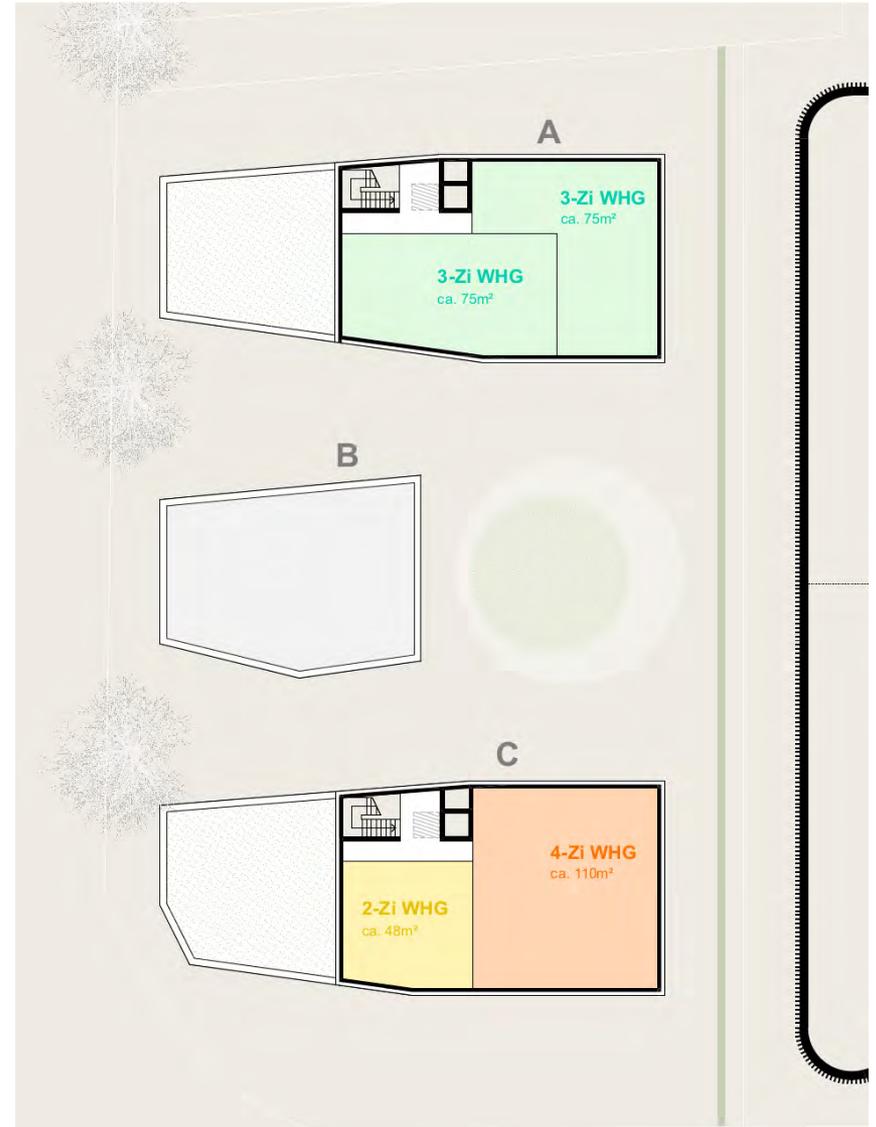
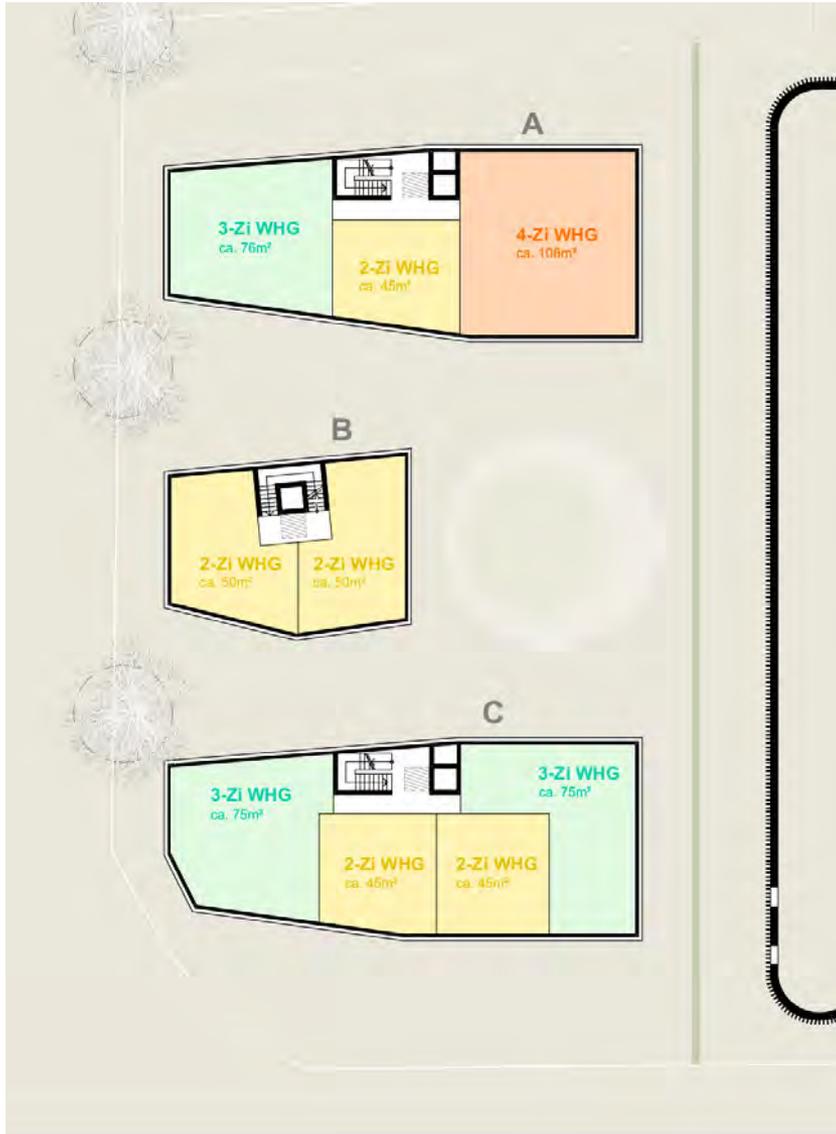
ANSICHT OST _ M 1:200

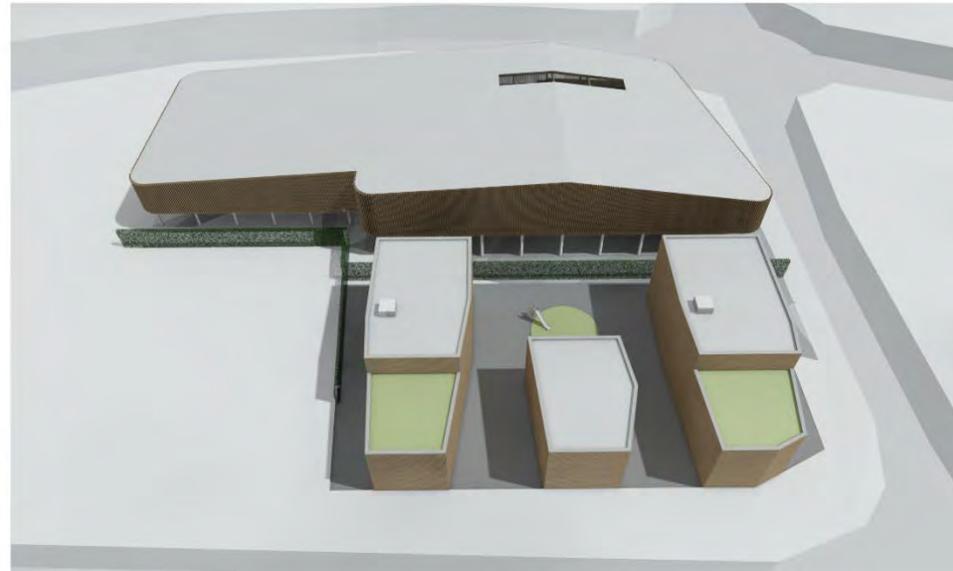


ANSICHT SÜD _ M 1:200

Planung Wohnen – Grundrisse









Referenzbsp. für den Einzelhandelsmarkt



Radolfzell

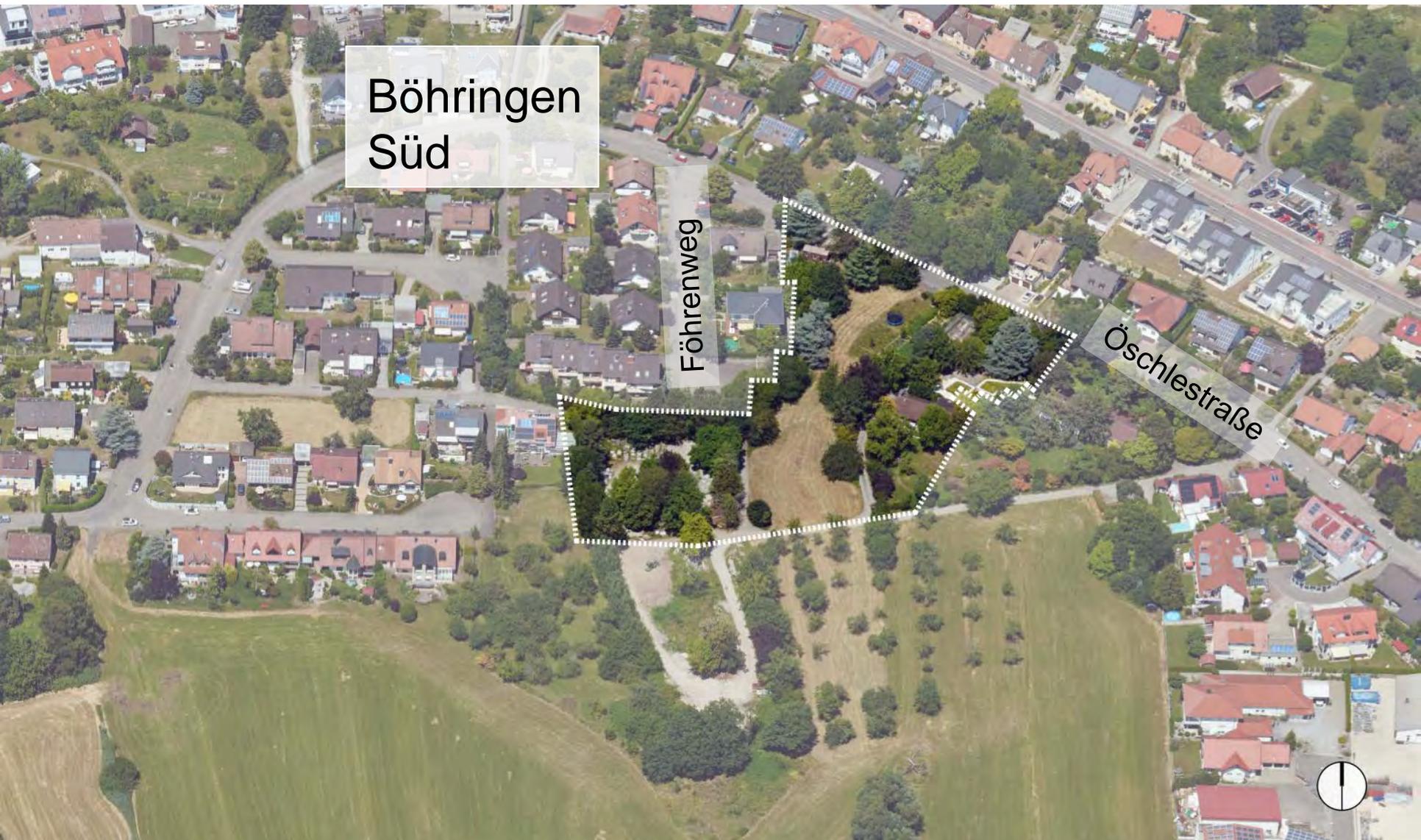
BODEN

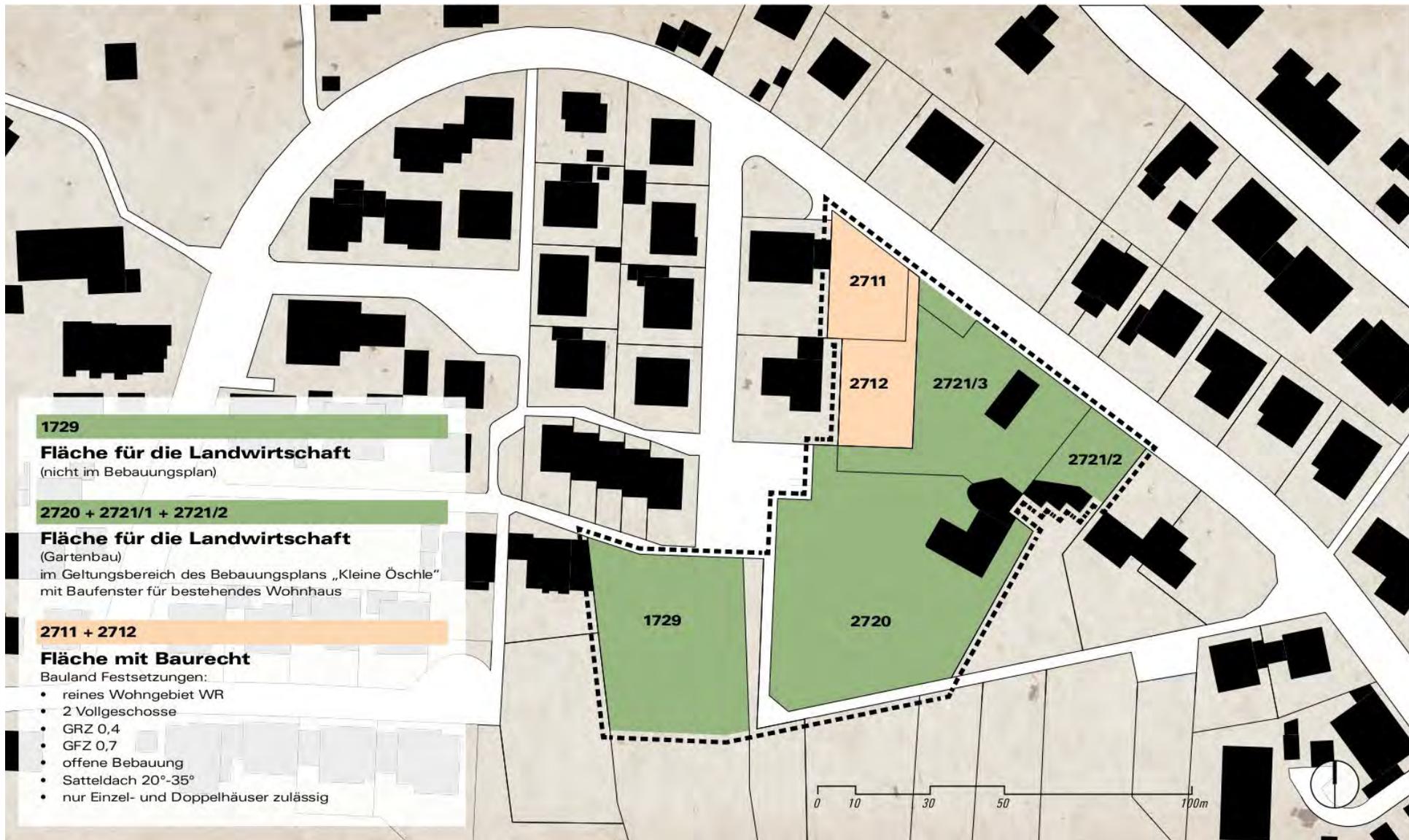
Baugebiet „Kleines Öschle“, Böhningen

Stadtplanung und Baurecht

Radolfzell, 01.06.2022

Bauherr /Investor	Eigentümergeinschaft
für GBR eingeladen	ja
Letzter GBR	/
Vorgeschichte	Aufstellungsbeschluss Vorhabenbezogener BPlan am 16.03.2022
Rechtlicher Hintergrund	Schaffung von Baurecht
Sachstand/ Planungsstand/ Verfahrensstand	Frühzeitige Beteiligung steht nun an
Fortschritt/ Änderung zum vorherigen Planungsstand	<ul style="list-style-type: none">• Erster Aufschlag im Gestaltungsbeirat







Städtebaulicher Entwurf „Baugebiet Kleines Öschle“ - Visualisierung











316 Referenzen | Gnädinger Architekten / Bad Saarow



Städtebaulicher Entwurf „Baugebiet Kleines Öschle“ - Referenzen

316 Referenzen | BBOA Architects | Dyvik Kahlen Architects / Forest-Apartments



chitecture Studio / Residential Houses in Pasaku St.



Radolfzell BOGELZEE

Abbruch Gebäude Bahnhofplatz 1 und Neubau eines Hotels mit gewerblicher Nutzung im EG

Stadtplanung und Baurecht

Radolfzell, 01.06.2022

BV Bahnhofplatz 1 – Steckbrief

Bauherr /Investor	Fam. Aktas (Eigentümer)
für GBR eingeladen	ja
Letzter GBR	21.11.2019 (mit anderem Investor/Planer)
Vorgeschichte	Diese Planung war in ähnlicher Variante bereits 2013 im Planungsausschuss. Die Planung ist nicht antragsreif geworden. 2019 hat ein anderer Investor die Planung ebenfalls abgebrochen.
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"> • Zur Planung von 2013: dem GBR unbekannt, deshalb irrelevant • Zur Planung von 2019: von einer 3-4 geschossigen Bebauung, nun Alternativen mit durchgehend 4 VG + DG, bzw. 3 VG + 2 DG, andere Nutzung (Hotel) und keine Parkebenen mehr



KONZEPTSTUDIE
UMBAU UND SANIERUNG BAHNHOFPLATZ 1 RADOLFZELL

Bestand



Planungsgebiet

Bahnhofplatz 1, 78315 Radolfzell FIST 261/1

Bisherige Nutzung:

Einzelhandel, Imbiss, Wohnungen, Büroräume

Eigentümer, Bauherr, Architektin, Projektentwicklung:

Türkan und Dilara Aktas
Friedrichstr. 14
78315 Radolfzell.



Kennwerte Bestand

Grundstücksgröße: ca. **1.011 m²**

Überbaute Fläche Bestand ca. **750 m²**

Grundflächenzahl GRZ **0,74**



Umbau und Sanierung Bahnhofplatz 1 Radolfzell

Kennwerte Planung

Grundstücksgröße: ca. **1.011 m²**

Überbaute Fläche Bestand ca. **750 m²**

Grundflächenzahl GRZ
0,74

Grundstücksgröße: ca. **1.011 m²**

Überbaute Fläche Neubau ca. **775 m²**

Grundflächenzahl GRZ
0,76



Begradigung der Flurgrenzen

Von der Stadt benötigte Fläche
im Westen ca. 6,2 m²

Die bisher vorhandene Treppe
auf der Westseite würde nicht
mehr benötigt.
ca. 40 m² Fläche werden frei



Bestandsgebäude Bahnhofplatz 1

Das Planungsgebiet umfasst den Bereich von 3 Bestandsgebäuden



Hinterhofsituation bestehend aus einer Vielzahl von Anbauten und Erweiterungen

Bauvorhaben Umbau und Sanierung Bahnhofplatz 1

ERLÄUTERUNG

Der Bauherr plant den Umbau und die Sanierung des Gebäudekomplexes Bahnhofplatz 1
Das Planungsgebiet umfasst im Wesentlichen 3 Gebäude plus diverse Ergänzungen und Anbauten auf der Hofseite.

Vorgestellt werden 2 Planungsvarianten.

Beiden Varianten gemeinsam ist der Rückbau der beiden Hauptgebäude. Das schmale „Turmgebäude“ das den Anschluss an die östliche Gebäudezeile bildet, soll erhalten und in die Planung integriert werden. Hier ist geplant das Gebäude auf der Straßenseite bis zur Traufflinie aufzustocken.

Die vorgesehene Hauptnutzung soll eine Hotelnutzung sein, welche die Obergeschosse belegen wird. Im Erdgeschoss ist neben dem Empfang die Unterbringung von Gewerbe vorgesehen, welches auch als Ergänzung zum Hotel dienen soll. Beispielsweise ein Cafe-Bistro welches das Frühstücksangebot übernehmen könnte. Weiterhin ist ein Betrieb für Backwaren angedacht. Weitere Flächen wären für Einzelhandel möglich.

Variante 1

Beibehaltung der Trauf- und Firshöhen, Errichtung von 4 Geschossen unter der Traufe plus ein genutztes Dachgeschoss, Ausbildung als Mansarddach.

4 Geschosse unter der Traufe sind möglich, da der bisherige Gebäudesockel entfällt und die Eingangsebene auf das Straßenniveau abgesenkt wird. Diese Variante geht mit einer deutlich ruhigeren, unaufregteren Dachgestaltung einher.

Auch wird eine 4 Geschossigkeit an dieser Stelle nicht von vorneherein für unpassend erachtet. Im Gebiet der Gestaltungssatzung sind eine Vielzahl von 4 geschossigen Gebäuden anzutreffen. Auch die Lage als repräsentatives Gebäude an der Seetorstraße am Eingang zu Stadt sollte eine 4-Geschossigkeit zulassen.

Diese Variante ist die Wunschvariante des Bauherren

Variante 2

Absenkung der Traufflinie, Beibehaltung der Firstlinie, Errichtung von 3 Geschossen unter der Traufe und 2 ausgebauten Dachgeschossen.

Das 2. Dachgeschoss lässt sich hier aber unter Einhaltung der Gestaltungssatzung mit maximaler Gesamtlänge der Gauben von 1/3 der Dachlänge nur unzureichend belichten. Hier müsste dann über zusätzliche Dachflächenfenster oder Lichtkuppeln nachgedacht werden.

Diese Variante wurde auf Wunsch der Stadtplanung erarbeitet und hier zur Diskussion gestellt.

Zielsetzung

Es geht dem Bauherren mit dieser Präsentation primär darum, in Erfahrung zu bringen welche der beiden Ansätze in den zuständigen Gremien befürwortet wird. Eine detaillierte Ausarbeitung soll sich dann auf eine der beiden Varianten beschränken.

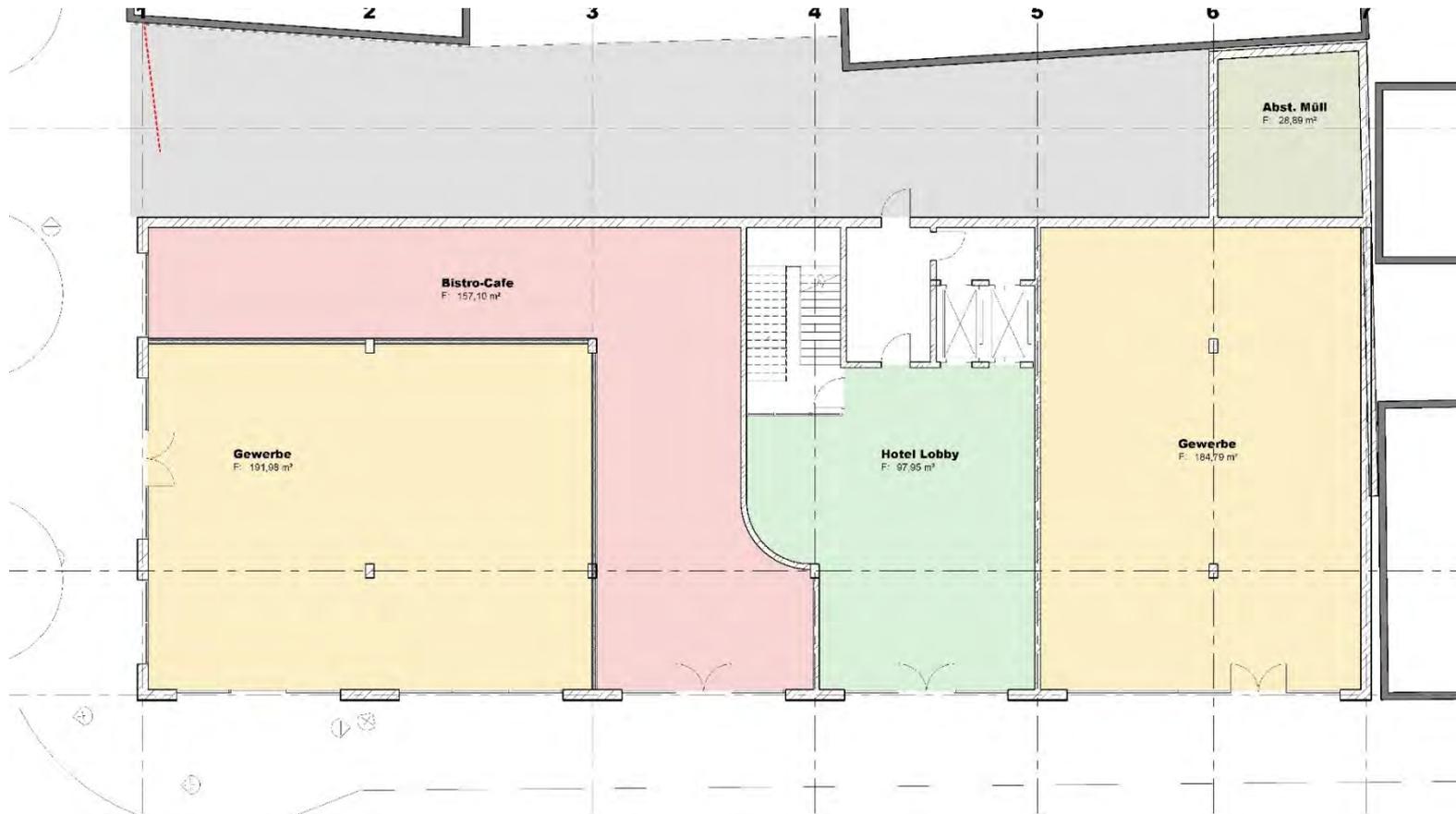
Nutzungen

Geplante Nutzungen:

Erdgeschoss: Gastronomie, Gewerbe, Hotellobby, Nebenräume und Technik

Obergeschosse: Hotelzimmer, Nebenräume, Personalräume

Dachgeschosse: Hotelzimmer, Nebenräume, Technikräume,



Nutzungen

1. – 3. OG
Hotel 3 Sterne Kategorie
mögliche Zimmereinteilung
1.-3. OG 51 Zimmer

Möglicher Grundriss Obergeschoss



Umbau und Sanierung Bahnhofplatz 1 Radolfzell

Variante Ansatz 1

Ansatz 1 4 Geschosse unter der Traufe, 1 Dachgeschoss Mansarddach Abwicklung Bahnhofplatz



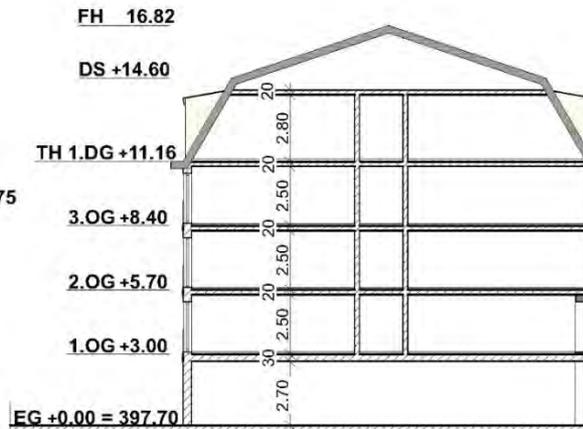
Ansatz 1 4 Geschosse unter der Traufe Bestand überlagert



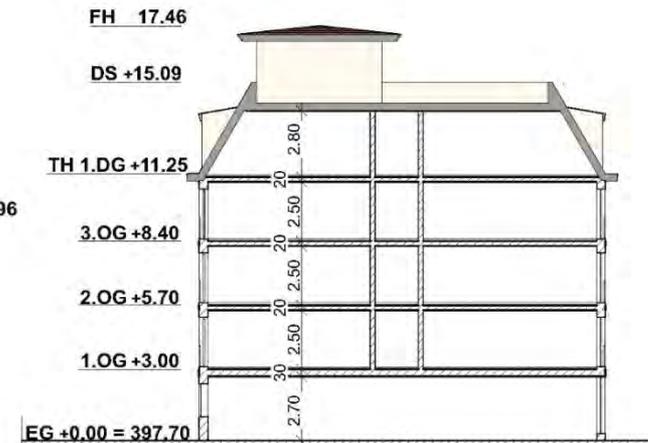
Geschosshöhen Ansatz 1

Erdgeschoss;	3,10 m	Gewerbe / Dienstleistungen / Nebenräume / Technik
1. Obergeschoss:	2,70 m	Hotel
2. Obergeschoss:	2,70 m	Hotel
3. Obergeschoss:	2,70 m	Hotel
Mansardgeschoss:	3,00 m	Hotel / Technik

Gebäude 1
 TH $+11.10 \times 0.40 = 4.44$
 1. DG $60^\circ 3.50 \times 0.25 = 0.875$
 Mindestabstand 5.315 m



Gebäude 2
 TH $+11.25 \times 0.40 = 4.50$
 1. DG $60^\circ 3.84 \times 0.25 = 0.96$
 Mindestabstand 5.46 m



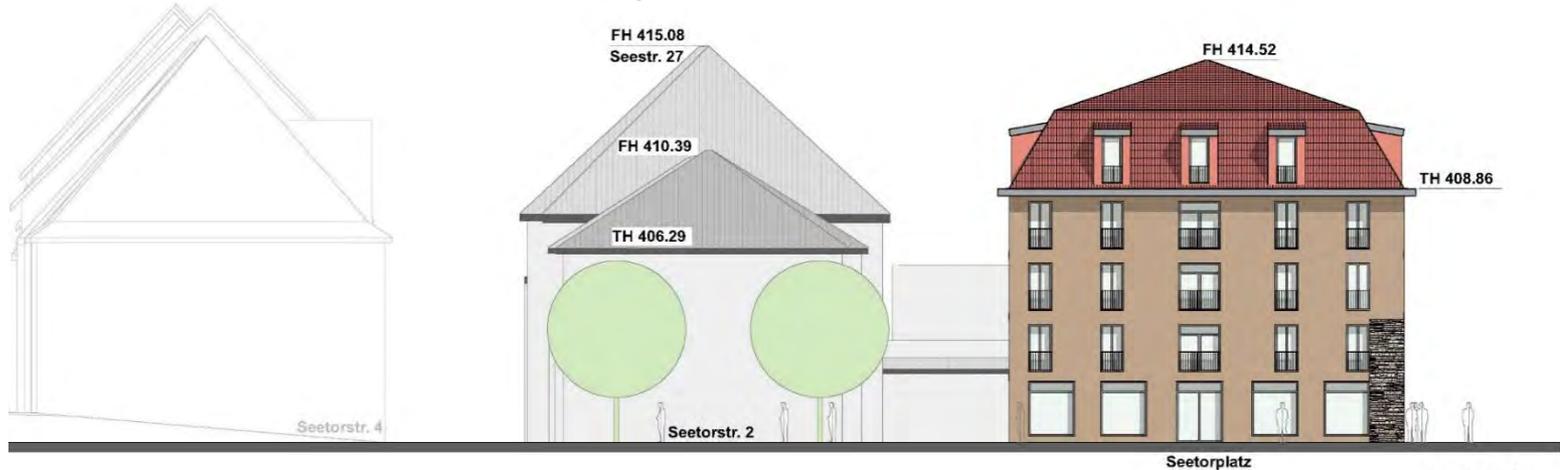
Firsthöhe Haus 1 414,52 **Firsthöhe Bestand 414,52**
 Traufhöhe Haus 1 408,86 **Traufhöhe Bestand 408,86**

Firsthöhe Haus 2 412,79 **Firsthöhe Bestand 412,79**
 Traufhöhe Haus 2 408,95 **Traufhöhe Bestand 408,95**

Einordnung des Gebäudes in Gebäudeklasse 5 nach LBO

Abwicklung West Ansatz 1

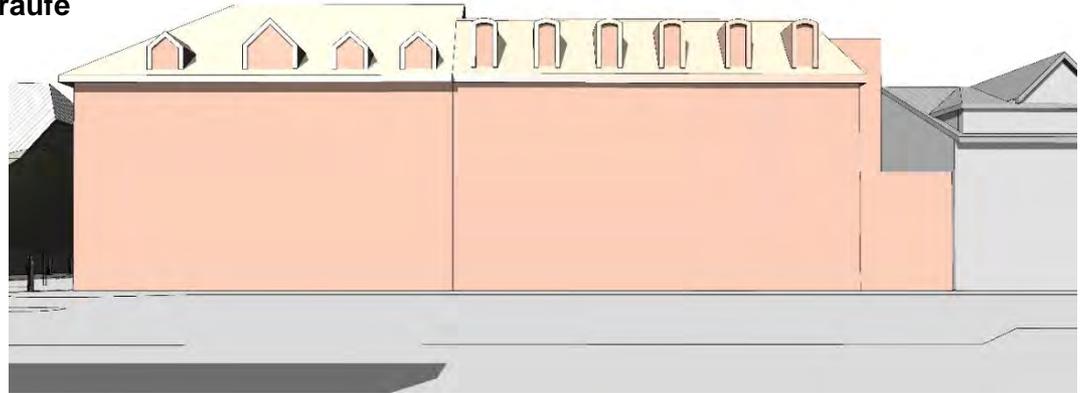
Ansatz 1 4 Geschosse unter der Traufe Abwicklung West



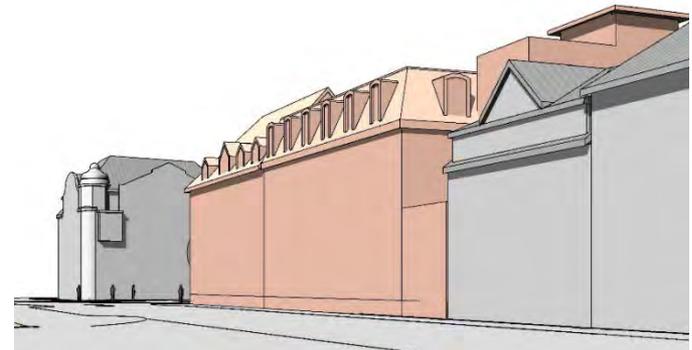
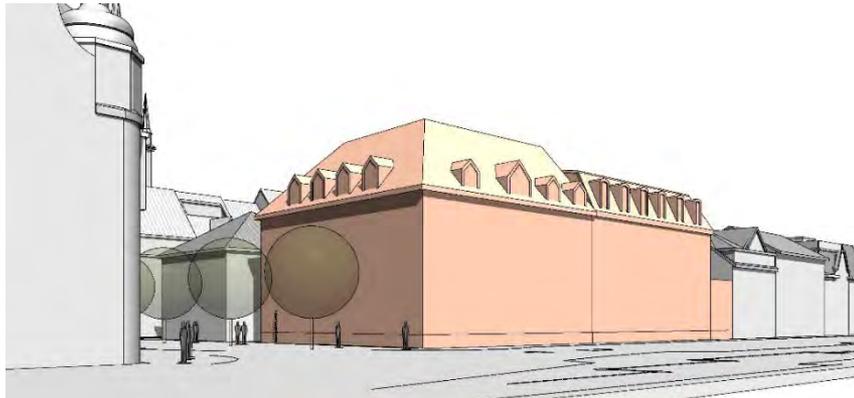
Ansatz 1 4 Geschosse unter der Traufe Abwicklung West Bestand überlagert



Ansatz 1 4 Geschosse unter der Traufe



**Unterbringung im bestehend Gebäudevolumen
Des Bestandes unter Beibehaltung der Trauf und Firstlinien der Hauptgebäude**



Ansatz 1 4 Geschosse unter der Traufe



4-Geschossige Bauten im Bereich der Altstadt

Beispiele 4 geschossiger Gebäude in der unmittelbaren Umgebung bzw. in der Altstadt



2022/21 - Umbau und Sanierung eines Wohn- und Geschäftshauses in ein Gewerbehaus

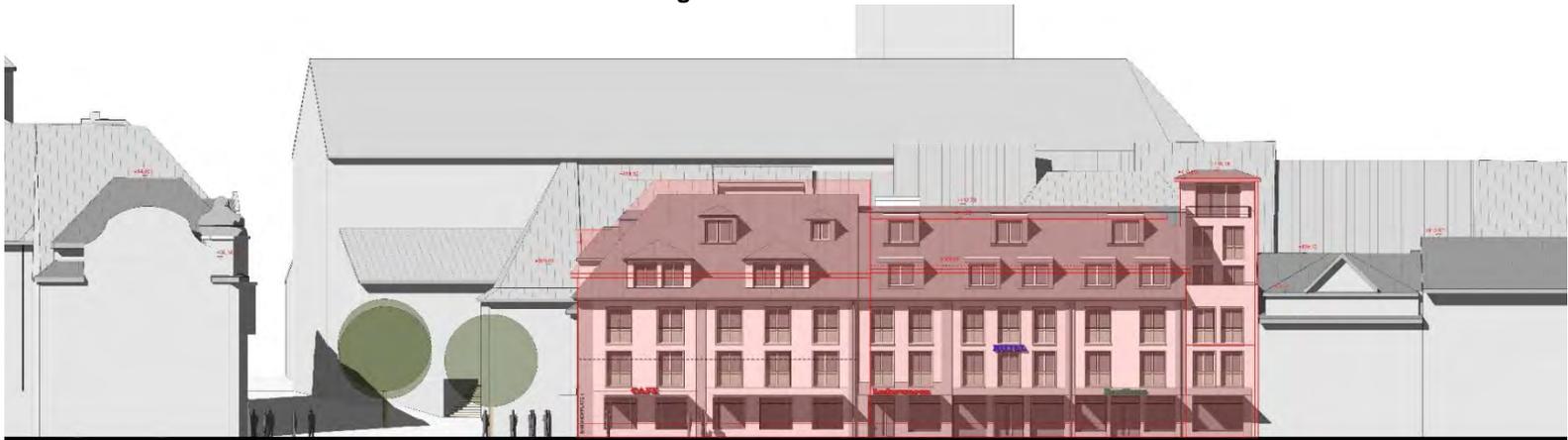
Umbau und Sanierung Bahnhofplatz 1 Radolfzell

Variante Ansatz 2

Ansatz 2 3 Geschosse unter der Traufe, 2 Dachgeschosse Abwicklung Bahnhofplatz

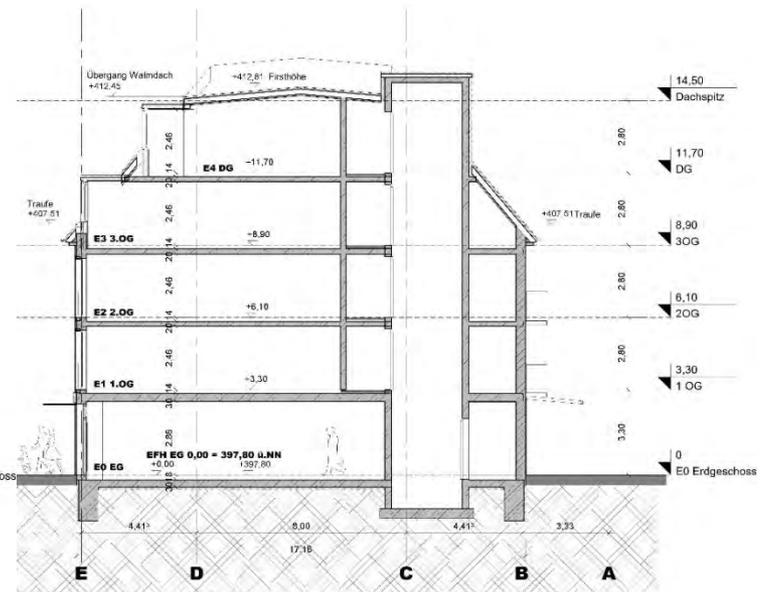
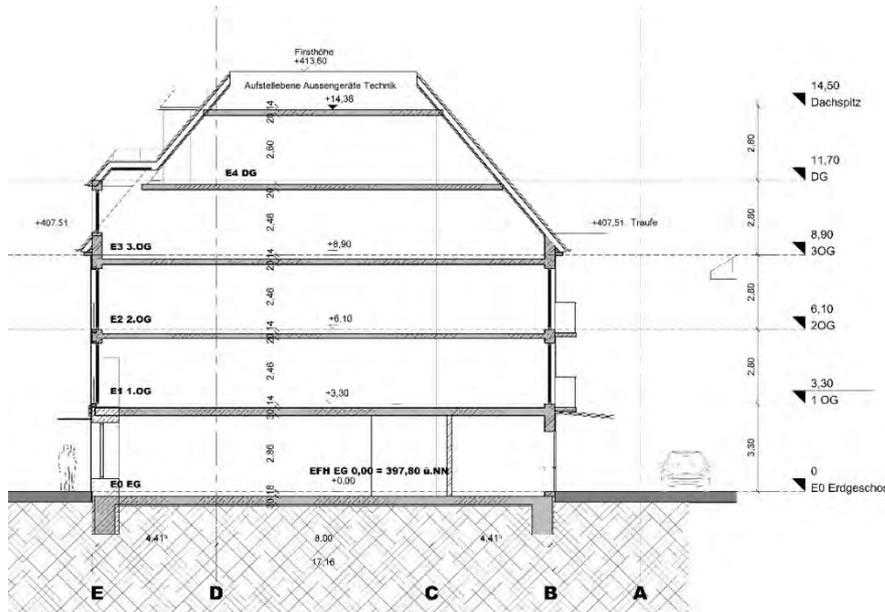


Ansatz 2 3 Geschosse unter der Traufe Bestand überlagert



Geschosshöhen Ansatz 2

Erdgeschoss;	3,30 m	Gewerbe / Dienstleistungen / Nebenräume / Technik
1. Obergeschoss:	2,80 m	Hotel
2. Obergeschoss:	2,80 m	Hotel
Mansardgeschoss:	2,80 m	Hotel
Dachgeschoss:	2,80 m	Hotel / Technik / Betreiberwohnung



Firsthöhe Haus 1 413,60 Firsthöhe Bestand 414,52
 Traufhöhe Haus 1 407,51 Traufhöhe Bestand 408,86

Firsthöhe Haus 2 412,81 Firsthöhe Bestand 412,79
 Traufhöhe Haus 2 407,51 Traufhöhe Bestand 408,95

Einordnung des Gebäudes in Gebäudeklasse 5 nach LBO

Übersicht Ansatz 2

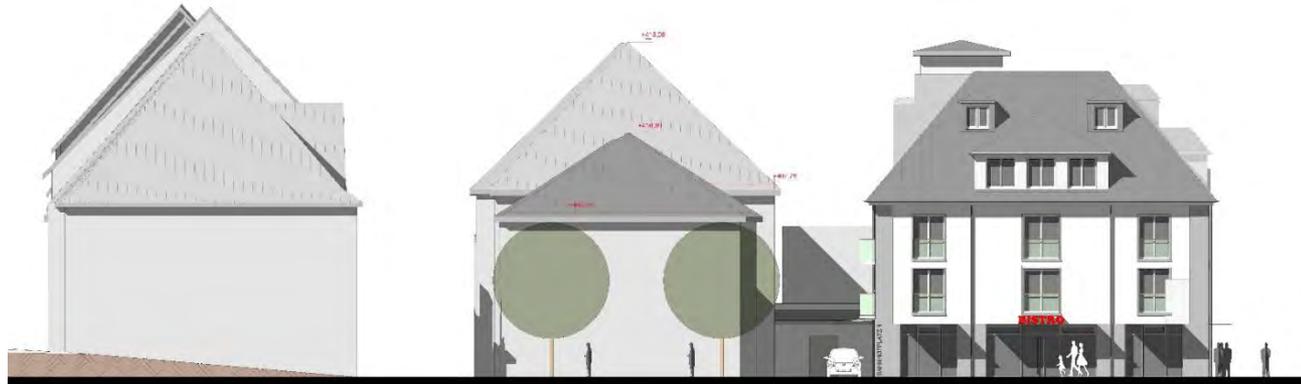
3 Geschosse unter der Traufe, 2 Dachgeschosse



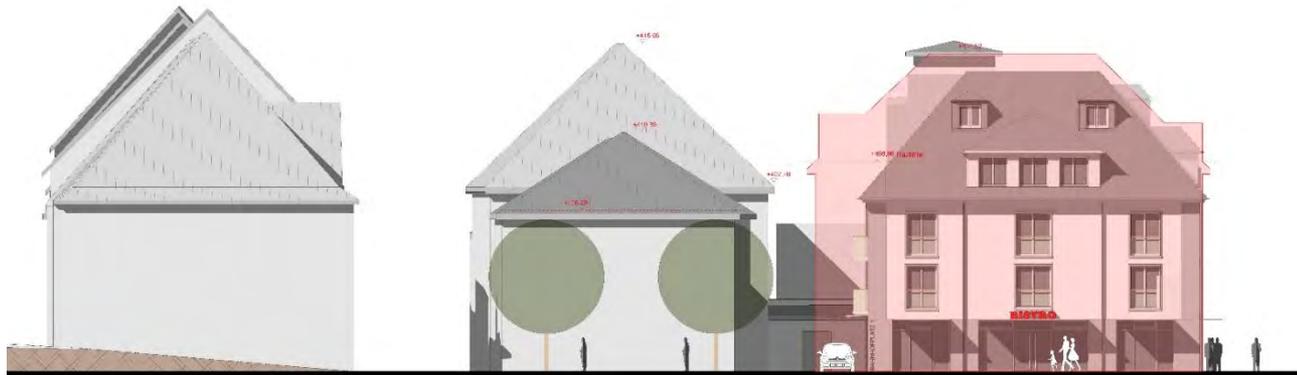
Abwicklung West Ansatz 2

Giebelansicht

Ansatz 2 3 Geschosse unter der Traufe Abwicklung West



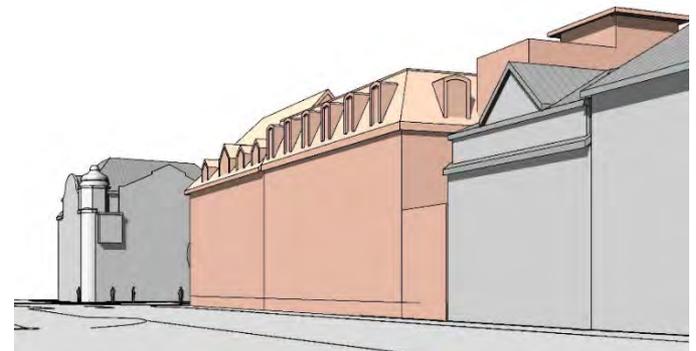
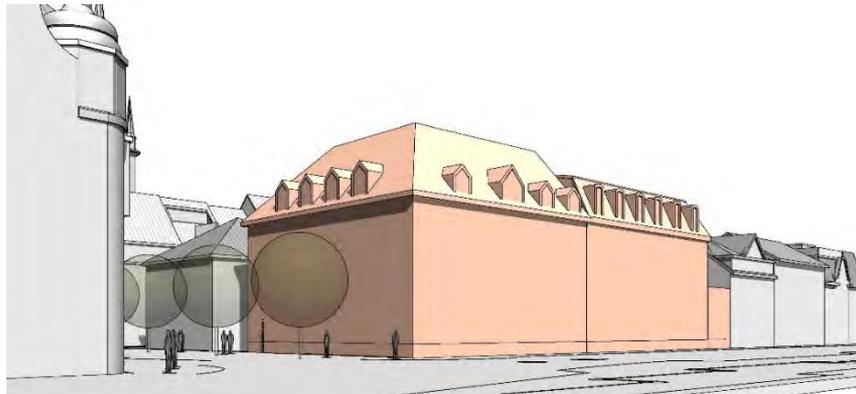
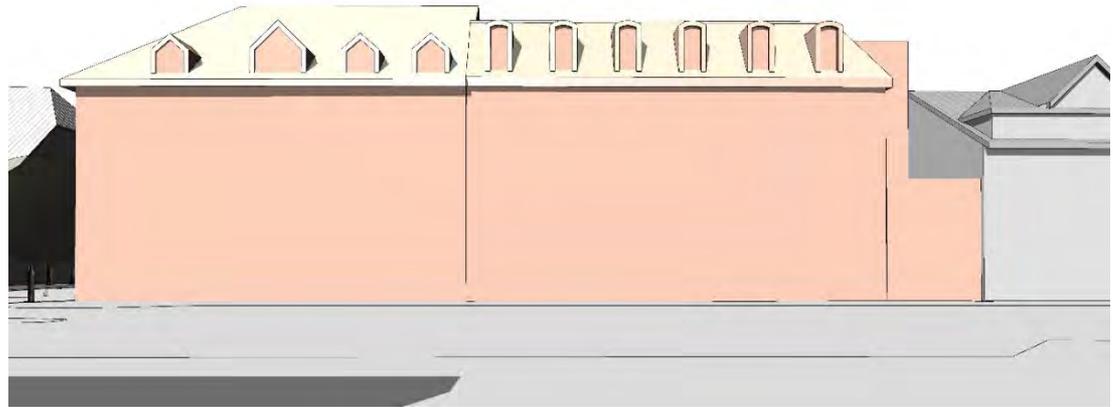
Ansatz 2 3 Geschosse unter der Traufe Abwicklung West Bestand überlagert



Ansatz 2 3 Geschosse unter der Traufe



Bestehendes Gebäudevolumen



Gegenüberstellung Ansatz 1 und Ansatz 2

Ansatz 1 4 Geschosse unter der Traufe Abwicklung Gebäudezeile Bahnhofplatz



Ansatz 2 3 Geschosse unter der Traufe Abwicklung Gebäudezeile Bahnhofplatz



Erstellt Mai 2022
im Auftrag und unter Mitwirkung von
Türkan und Dilara Aktas

Friedrichstr. 14
78315 Radolfzell.

mussnug-wirth-kramer
freie architekten gmbh
alemannenstr. 12
78224 singen
fon: 07731 – 8736 0



Handlung am 17. 17. 17.
Handlung am 17. 17. 17.
Handlung am 17. 17. 17.
Handlung am 17. 17. 17.



HANDLUNG

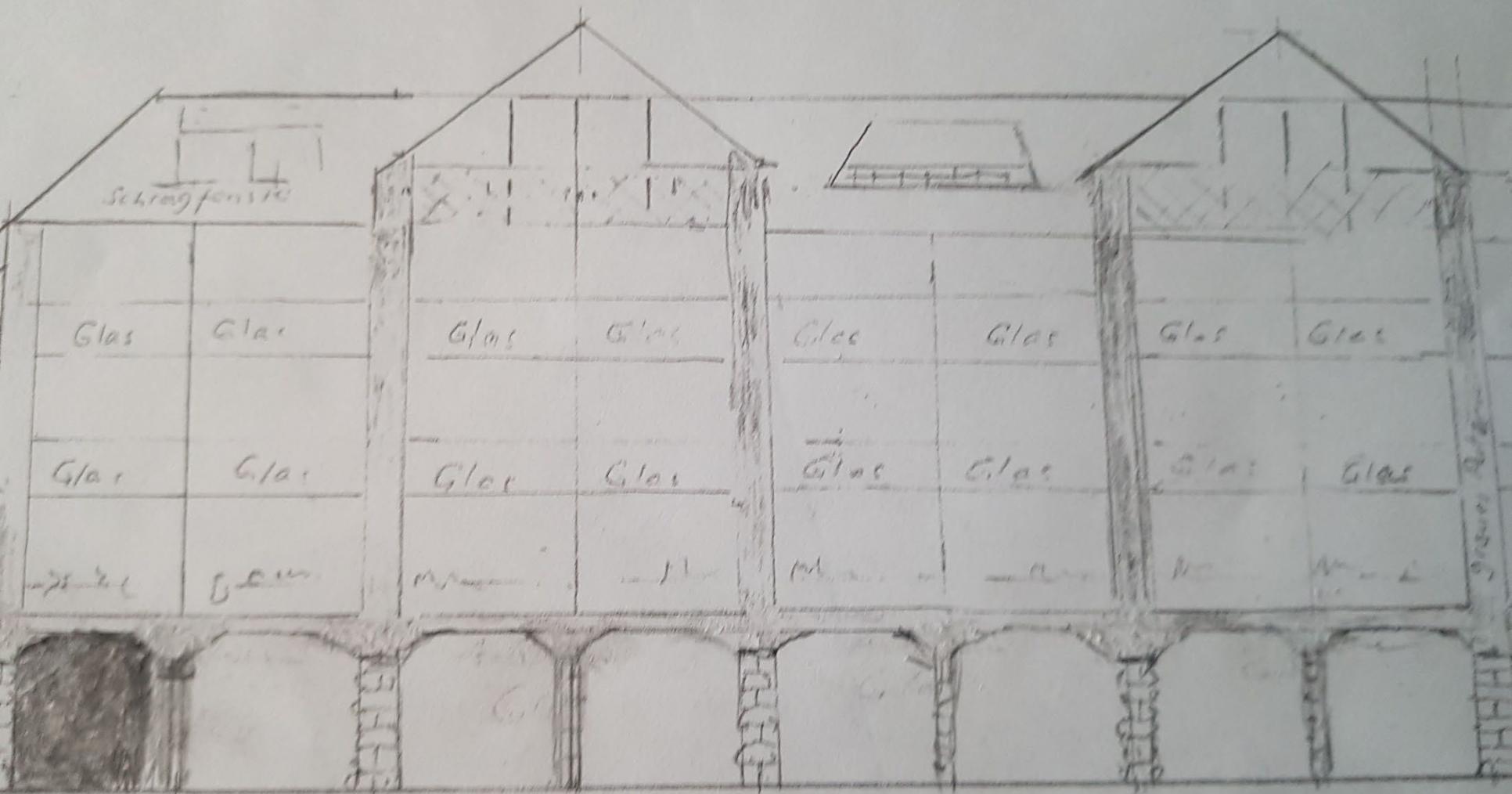


ndlung am Oberto.



gebäude
Bauwerk







Markisen im Geltungsbereich der Gestaltungssatzung

Stadtplanung und Baurecht

Radolfzell, 01.06.2022

Bauherr /Investor	Stadt Radolfzell
für GBR eingeladen	./.
Letzter GBR	./.
Vorgeschichte	Beschluss Gestaltungssatzung 2013 Gesamtschau aller Bestandsmarkisen 2022
Rechtlicher Hintergrund	Änderung Gestaltungssatzung, Gemeinderatsbeschluss
Sachstand/ Planungsstand/ Verfahrensstand	Gestaltungssatzung 2013
Fortschritt/ Änderung zum vorherigen Planungsstand	Markisen nicht nur für Schaufenster für zulässig erklären, sondern auch für Gaststätten

- **Auszug Gestaltungssatzung:**

§ 9 Markisen

(1) Markisen dürfen die gestalterische Einheit der Fassade nicht stören und Gestaltungselemente, wie Portale und Inschriften, nicht überdecken oder in ihrer Wirkung beeinträchtigen. Sie müssen in ihren Einzellängen auf die Fassadengliederung abgestimmt sein, d.h. über die Fassaden durchlaufende Markisen sind unzulässig. An schmalen Häusern mit einer Fassadenlänge von 4,50 m oder kleiner können Markisen, die über die Fassade bis zu den Innenfluchten der Eckpfeiler durchlaufen, ausnahmsweise zugelassen werden.

(2) **Markisen sind nur an Schaufenstern zulässig.** Sie müssen beweglich ausgebildet werden.

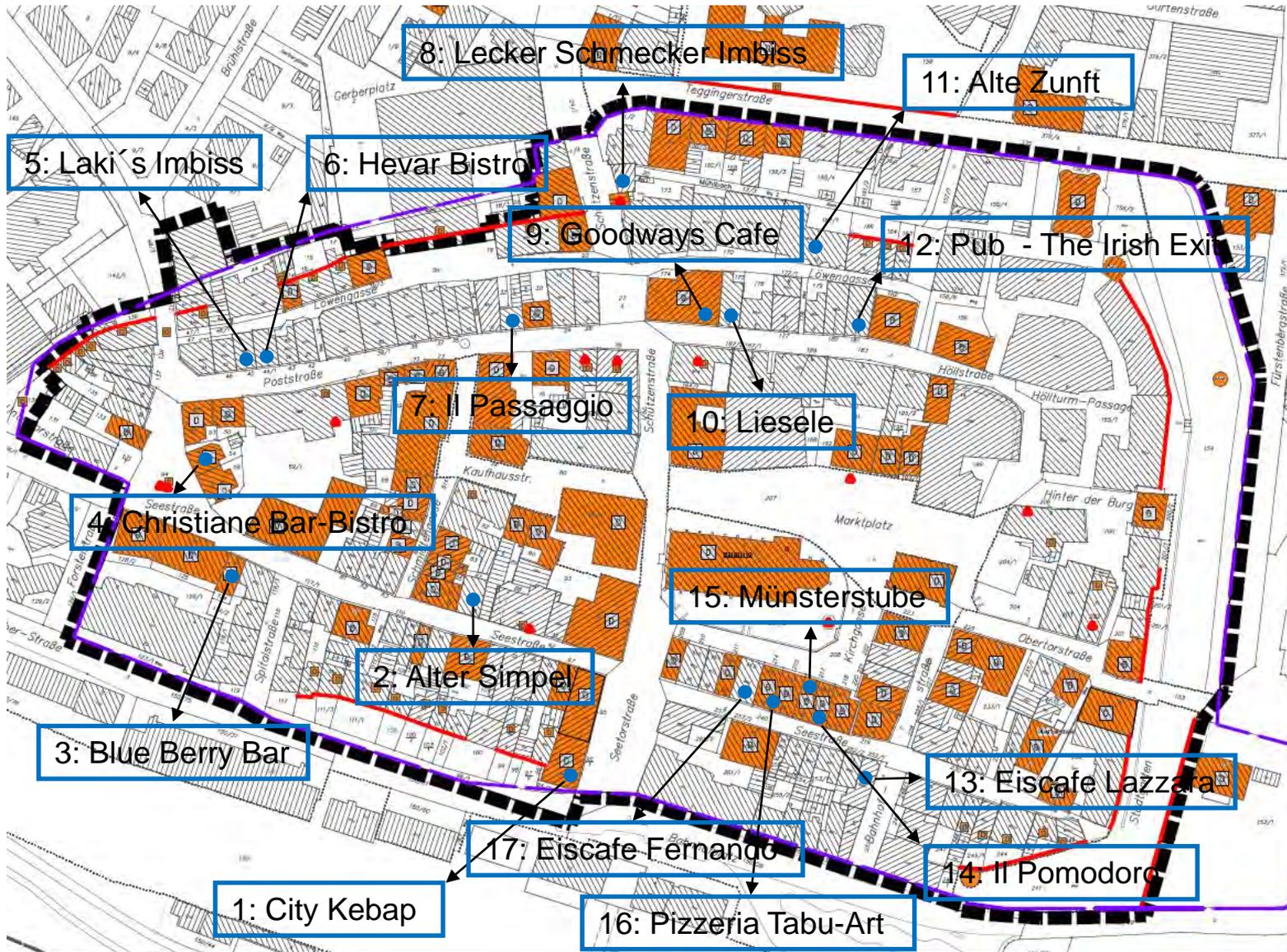
(3) Markisen in glänzenden und grellen Farben sind unzulässig. Sie sind in ihrer Farbgebung auf die Fassade abzustimmen.

(4) Markisen in Korb- oder Tonnenform sind unzulässig.

- **Bauordnungsrecht:**

Markisen haben im ausgefahrenen Zustand grundsätzlich eine Durchfahrt von mind. 3,0 m freizuhalten!

Übersicht



1: City Kebap, Seetorstraße 1



2: Alter Simpel, Seestraße 36



3: Blue Berry Bar, Seestraße 59



4: Christiane Bar-Bistro, Seestraße 50



5: Laki's Imbiss, Poststraße 30



6: Hevar Bistro, Poststraße 28



7: Ristorante Il Passaggio, Poststraße 8



8: Lecker Schmecker Imbiss, Schützenstraße 8



9: Goodways Cafe, Höllstraße 1



10: Liesele, Höllstraße 3



11: Alte Zunft, Löwengasse 10



12: Pub – The Irish Exit, Höllstraße 13



13: Eiscafe Lazzara, Bahnhofstraße 8



14: Ristorante Il Pomodoro, Seestraße 16



15: Münsterstube, Kirchgasse 18



16: Ristorante Pizzeria Tabu-Art, Seestraße 20-22



17: Eiscafe Fernando, Seestraße 24



§ 9 Markisen

- (1) Markisen dürfen die gestalterische Einheit der Fassade nicht stören und Gestaltungselemente, wie Portale und Inschriften, nicht überdecken oder in ihrer Wirkung beeinträchtigen. Sie müssen in ihren Einzellängen auf die Fassadengliederung abgestimmt sein, d.h. über die Fassaden durchlaufende Markisen sind unzulässig. An schmalen Häusern mit einer Fassadenlänge von 4,50 m oder kleiner können Markisen, die über die Fassade bis zu den Innenfluchten der Eckpfeiler durchlaufen, ausnahmsweise zugelassen werden.
- (2) ~~Markisen sind nur an Schaufenstern zulässig.~~ Markisen Sie müssen beweglich ausgebildet werden.
- (3) Markisen in glänzenden und grellen Farben sind unzulässig. Sie sind in ihrer Farbgebung auf die Fassade abzustimmen.
- (4) Markisen in Korb- oder Tonnenform sind unzulässig.

Radolfzell

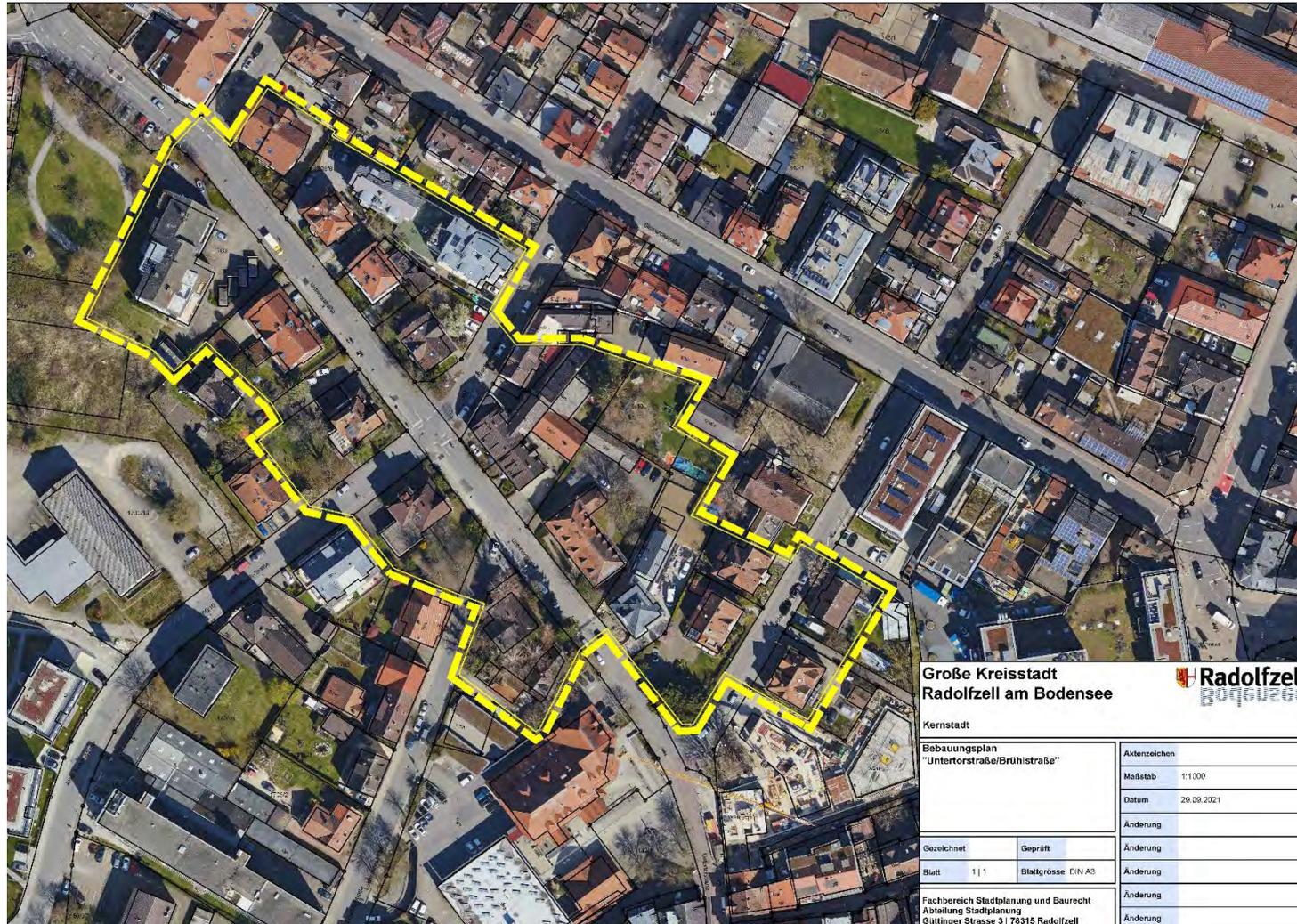
BODENLEBEN

Bebauungsplan **„Untertorstraße, Brühlstraße“** **&** **BV Untertorstraße 10**

Stadtplanung und Baurecht

Radolfzell, 01.06.2022

Räumlicher Geltungsbereich



Große Kreisstadt
Radolfzell am Bodensee



Kernstadt

Bebauungsplan
"Unterforstraße/Brühstraße"

Aktenzeichen

Maßstab 1:1000

Datum 29.09.2021

Änderung

Gezeichnet

Geprüft

Änderung

Blatt 1 | 1

Blattgröße DIN A3

Änderung

Fachbereich Stadtplanung und Baurecht
Abteilung Stadtplanung
Glüttinger Straße 3 | 78315 Radolfzell

Änderung

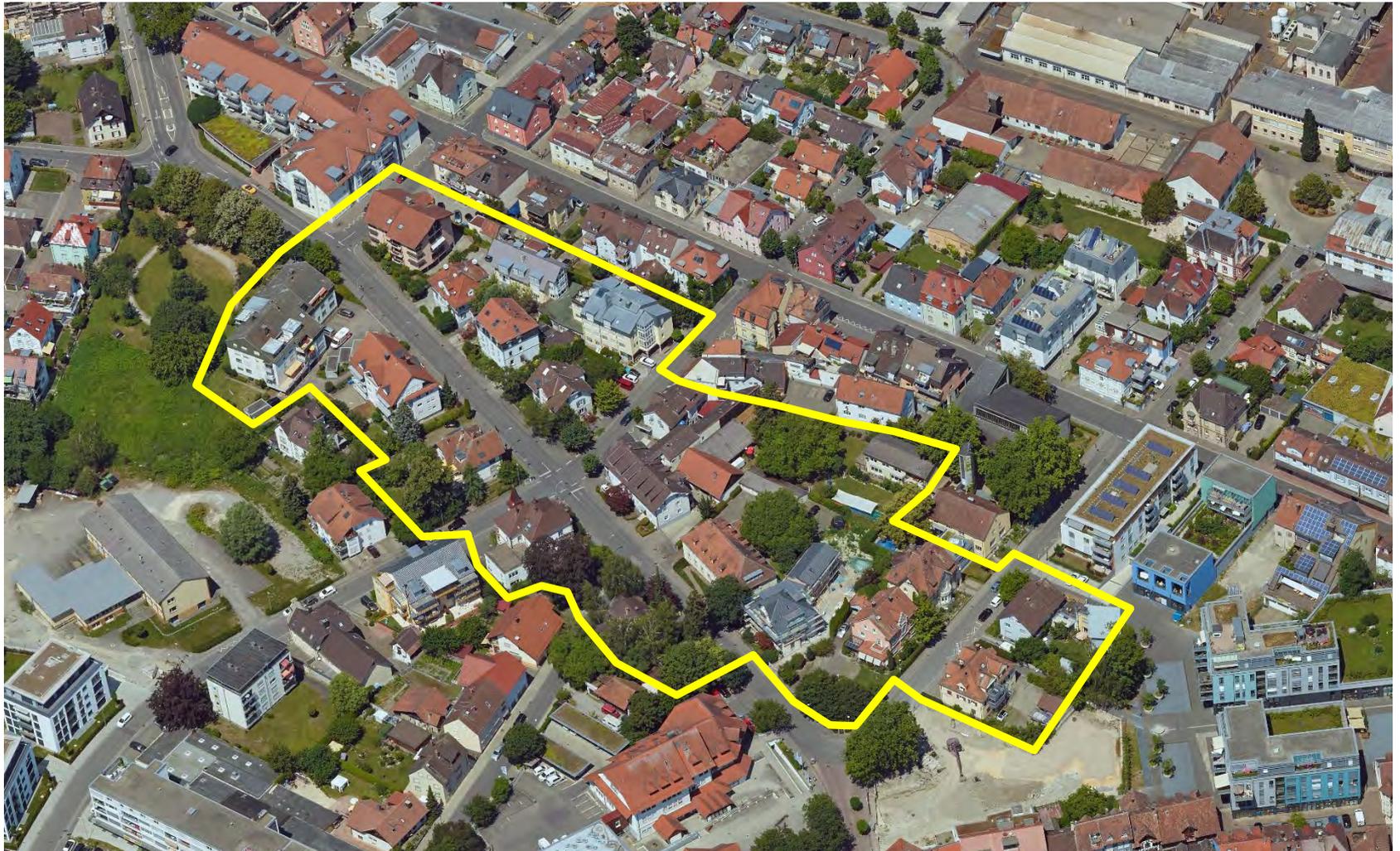
Änderung

Ziel & Zweck des Bebauungsplans

Beschlusslage Planungsausschuss 27.10.2021:

„Für die Brühlstraße und die Untertorstraße wird ein Planungsaufstellungsbeschluss gefasst, mit dem Ziel, das charakteristische Siedlungsbild aus Gründerzeit- und Jugendstil-Bauwerken samt den schützenswerten historischen Gärten und Grünflächen samt Bäumen zu erhalten und eine zielgerichtete und positive Weiterentwicklung des Quartiers zu ermöglichen.“

Luftbild 2018 – Blick Richtung Norden



Luftbild 2018 – Blick Richtung Osten



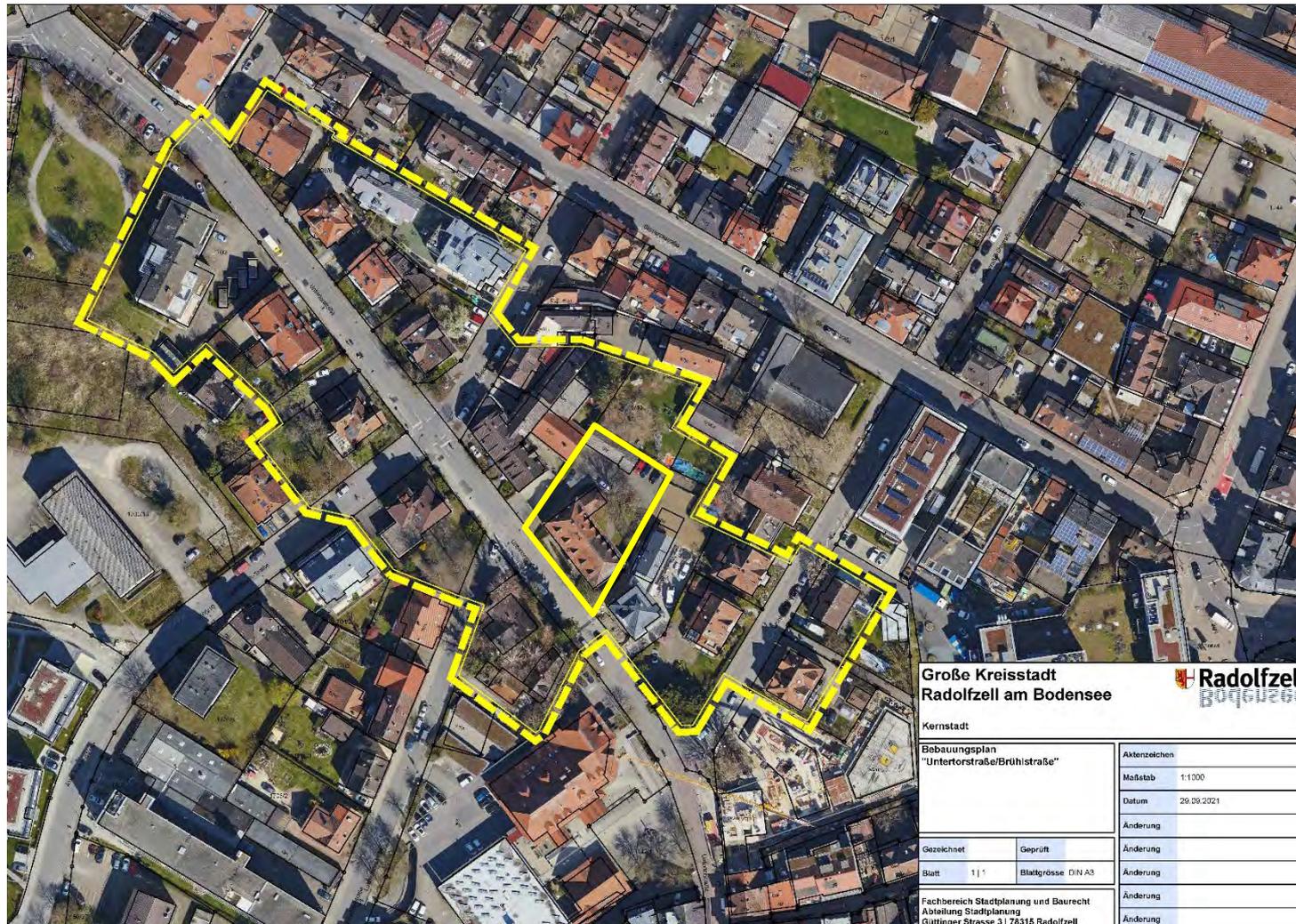
Luftbild 2018 – Blick Richtung Süden



Luftbild 2018 – Blick Richtung Westen



Bauvorhaben Untertorstraße 10 – Lage im Plangebiet



Große Kreisstadt
Radolfzell am Bodensee



Kernstadt

Bebauungsplan
"Untertorstraße/Brühlstraße"

Aktenzeichen

Maßstab 1:1000

Datum 29.09.2021

Änderung

Gezeichnet

Geprüft

Änderung

Blatt 111

Blattgröße DIN A3

Änderung

Fachbereich Stadtplanung und Baurecht
Abteilung Stadtplanung
Glöttlinger Straße 3 | 78315 Radolfzell

Änderung

Änderung

Bauvorhaben Untertorstraße 10 – Lageplan Stand 01-2022



Bauvorhaben Untertorstraße 10 – Erdgeschoss Stand 01-2022



Bauvorhaben Untertorstraße 10 – Ansichten Stand 01-2022



Bauvorhaben Untertorstraße 10 – Baumschutzkonzept

2 Ausgangssituation

In der Untertorstr. 10 wird das alte Notariat abgerissen und durch eine neue Bebauung mit zwei Wohngebäuden (Siehe Abb.4) ersetzt werden. Auf dem Grundstück befinden sich zwei Bestandsbäume (vgl. Abb. 2 und 3): ein Walnussbaum (*Juglans regia*) und eine Rotblühende Rosskastanie (*Aesculus x carnea*) (siehe Abb.1).



Abbildung 1: Übersicht des Grundstücks Untertorstr. 10. In Bildmitte (Orange) der Walnussbaum, in Blau die Rosskastanie.
Quelle: <https://www.geoportal-bw.de/>

Bauvorhaben Untertorstraße 10 – Baumschutzkonzept

Arborica | Sachverständigenbüro

BDS | Baumschutz-Konzept Untertorstr. 10



Abbildung 2: Rosskastanie von Süden.

Die rotblühende Rosskastanie (*Aesculus x carnea*) ist in der Reifephase und vital. Sie hat sich gut am Standort etabliert und ist verkehrssicher (siehe Kontrollblatt im Anhang).

Arborica | Sachverständigenbüro

BDS | Baumschutz-Konzept Untertorstr. 10



Abbildung 3: Walnussbaum von Norden.

Der Walnussbaum (*Juglans regia*) befindet sich in der Altersphase und ist vital. Sein Stamm hat einen geschätzten Umfang von circa 220 Zentimetern. Der Baum ist etwa 14 Meter hoch mit einem Kronendurchmesser von circa 13 Metern.

Bauvorhaben Untertorstraße 10 – Baumschutzkonzept



Baumschutzsatzung – 2021

§ 6

Befreiung

- (1) Die Stadt Radolfzell kann auf Antrag Befreiung nach § 54 Abs. 1 des NatSchG BW von den Vorschriften dieser Satzung erteilen. Dies gilt insbesondere, wenn
1. eine nach einem Bebauungsplan oder nach § 34 Baugesetzbuch zulässige Nutzung sonst nicht verwirklicht werden kann oder in unzumutbarer Weise beschränkt wird;
 2. von dem Baum Gefahren für Personen oder Sachen ausgehen und der Mangel nicht mit zumutbarem Aufwand zu beheben ist;
 3. durch den Baum der Lichteinfall für Wohnungen und Aufenthaltsräume in unzumutbarer Weise beeinträchtigt wird und nicht anderweitig mit zumutbarem Aufwand Abhilfe

Bauvorhaben Untertorstraße 10 – Flächenbilanz



- Legende**
- 1. Nussbaum
 - 2. Ebeneerde
 - 3. Kastanie
 - 4. Straßensystem
 - 5. Grünfläche
 - 6. Freizeitanlage
 - 7. Sonstige Flächen
- Anmerkung:** Grundstückskarte 1:2000

VORABZUG	
Projekt:	Untertorstraße 10, Radolfzell
Bauherr:	ALKIS WO
Leistungsbeschreibung:	ALKIS WO
Stand:	01.10.2022



- Legende**
- 1. Nussbaum
 - 2. Ebeneerde
 - 3. Kastanie
 - 4. Straßensystem
 - 5. Grünfläche
 - 6. Freizeitanlage
 - 7. Sonstige Flächen
- Anmerkung:** Grundstückskarte 1:2000

VORABZUG	
Projekt:	Untertorstraße 10, Radolfzell
Bauherr:	ALKIS WO
Leistungsbeschreibung:	ALKIS WO
Stand:	01.10.2022

Bauvorhaben Untertorstraße 10 – Flächenbilanz

Projekt: BV Untertorstr. 10, 78315 Radolfzell am Bodensee

Flächenbilanz Bestand / Planung zu Plänen G01 und G02

Beschreibung	Anzahl Bestand	Einheit	Anzahl Planung	Einheit
Bäume siehe G01 und G02	3,00	stk	2,00	stk
Grosssträucher (Sol, 175-200) siehe G02	-		3,00	stk
Sträucher (Sol, 100-125/125-150) siehe G02	-		52,00	stk

Beschreibung	Fläche Bestand	Einheit	Fläche Planung	Einheit
Pflanzflächen (immergrüne Bodendecker und Hecken oä)	164,70	m2	-	
Pflanzflächen (Staudenmischpflanzungen)	-	m2	375,20	m2
Rasen	118,80	m2	-	
Gebäude/bebaute Flächen	422,00	m2	456,00	m2
Beläge, stark wasserdurchlässige Flächen (gelb)	160,10	m2	161,70	m2
Beläge, wasserdurchlässig (beige)	334,40	m2	202,20	m2
Beläge/Einbauten, versiegelt (rot)	23,65	m2	29,70	m2
Summe (Grundstücksfläche 1226 m2)	1223,65	m2	1224,80	m2

Bauvorhaben Untertorstraße 10 – Beschlusslage Planungsausschuss

Beschlusslage Planungsausschuss 16.03.2022:

„1. Ablehnung des Bauvorhabens

***2. Festlegung von Kriterien für die Quartiersentwicklung im
Gestaltungsbeirat***

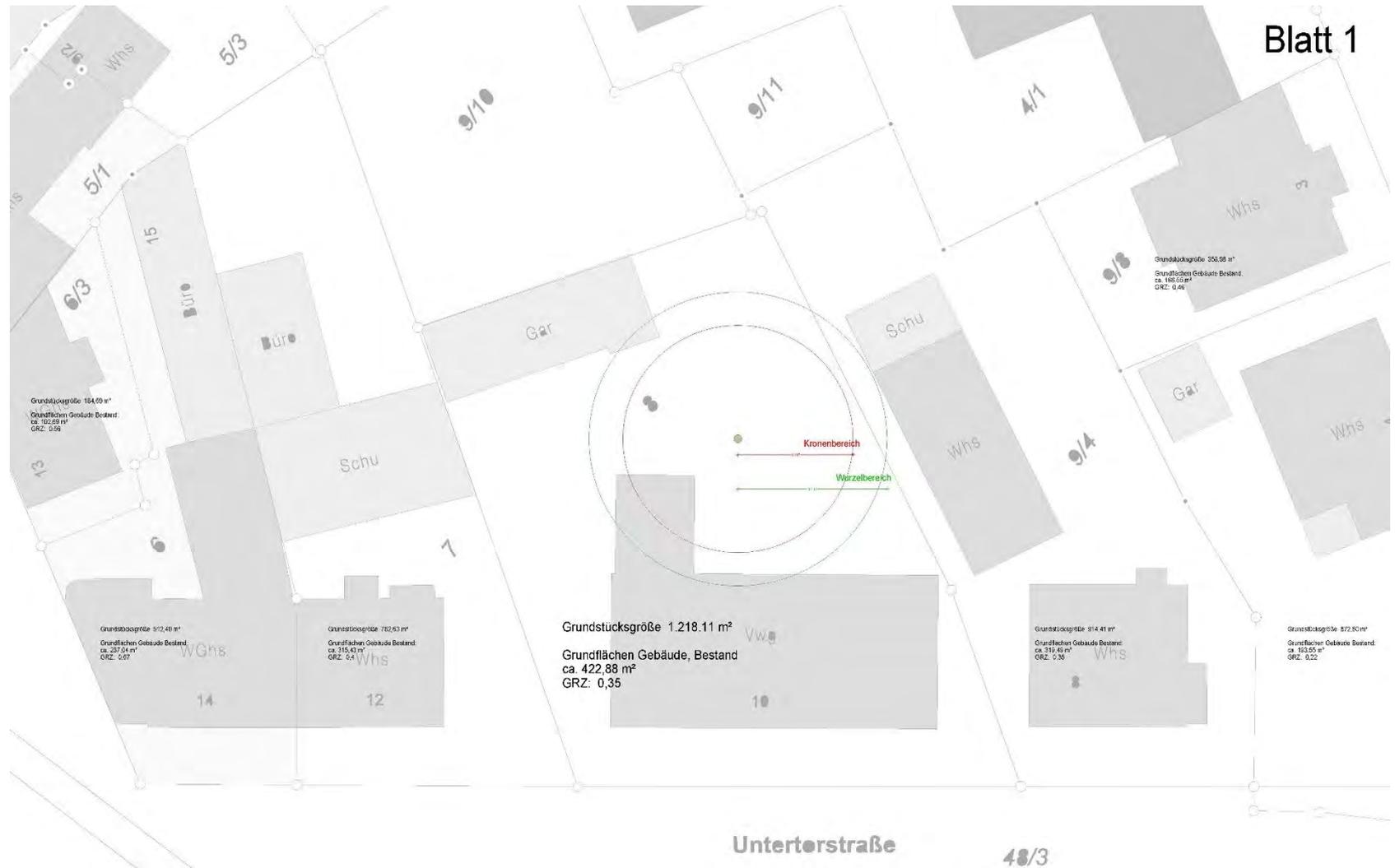
3. Erhalt des Walnussbaumes

***4. Es soll angestrebt werden, das Objekt zu erhalten und zu
sanieren“***

Bauvorhaben Untertorstraße 10 – GRZ im Vergleich Stand 04-2022

Adresse	FSt.Nr	Größe Grundstück	Grundfläche Gebäude	GRZ
Untertorstr. 8	9/4	914,41 m ²	319,49 m ²	0,35
	9/11	127,05 m ² unbebaut		
	9/10	547,51 m ² unbebaut		
Untertorstr. 10				
Bestand	8	1.218,11 m ²	422,88 m ²	0,35
Vorentwurf 26.1.2022		1.218,11 m ²	456,45 m ²	0,37
neu, unter Berücksichtigung Nussbaum		1.218,11 m ²	333,10 m ²	0,27
Untertorstr. 12	7	782,63 m ²	315,43 m ²	0,40
Untertorstr. 14	6	512,70 m ²	341,22 m ²	0,67
Walchnerstr. 13	6/3	184,69 m ²	102,61 m ²	0,56
Untertorstr. 16	338/1	577,71 m ²	133,21 m ²	0,23
Untertorstr. 18	338/2	272,49 m ²	132,45 m ²	0,49
	338/13	127,01 m ²	85,41 m ²	0,67
Untertorstr. 20	338/6	1.698,20 m ²	855,57 m ²	0,50
Schwertstr. 2	337/2	577,04 m ²	272,30 m ²	0,47
Untertorstr. 13+13a	145	1.357,37 m ²	522,28 m ²	0,38
Untertorstr. 15	1704/3	876,17 m ²	234,10 m ²	0,27
Untertorstr. 17	1704/5	860,59 m ²	211,80 m ²	0,25
Untertorstr. 21	1740/10	818,15 m ²	333,54 m ²	0,41
Untertorstr. 23	1703	1.943,42 m ²	645,71 m ²	0,33
Brühlstr. 1	9/7	872,60 m ²	193,55 m ²	0,22
Brühlstr. 3	9/8	358,98 m ²	166,55 m ²	0,46
Brühlstr. 2	9/6	602,34 m ²	175,73 m ²	0,29
Brühlstr. 4 +4a	9/6	775,80 m ²	266,64 m ²	0,34

Bauvorhaben Untertorstraße 10 – GRZ Bestandsaufnahme Stand 04-2022



Bauvorhaben Untertorstraße 10 – GRZ Entwurfsplanung Stand 04-2022



Bauvorhaben Untertorstraße 10 – GRZ gem. PUT-Beschluss Stand 04-2022



Bauvorhaben Untertorstraße 10 – GRZ im Vergleich Stand April 2022

