



Gestaltungsbeirat

20. Sitzung des Gestaltungsbeirates der Stadt Radolfzell

Stadtplanung und Baurecht

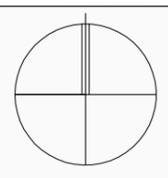
Radolfzell, 21.07.2021

Radolfzell

BODENLEBEN

**Vorhabenbezogener
Bebauungsplan
„Gleisdreieck“ -
überarbeiteter
städtebaulicher Entwurf**

Bauherr /Investor	BG Business Group AG/Unitis AG
für GBR eingeladen	ja
Letzter GBR	25.02.2021, 20.04.2021
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"> • Geschossigkeit entsprechend den Vorgaben der letzten GBR-Sitzung angepasst • Neue Ausarbeitung des Bürogebäudes (monolithische Bauform) • westliches Quartier nördlich der Günter-Neurohr-Brücke wurde abgerückt



Stadt Radolfzell
Baugebiet "Gleisdreieck"
Städtebauliches Konzept
07ZSO20025 | 30.06.2021 | 1:1.250



Gegenüberstellung städtebaulicher Entwurf

Stand 25.02.2021



Stand 20.04.2021



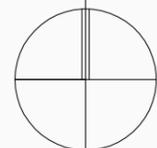
Stand 20.04.2021



Stand 21.07.2021



	Geschossfläche (m²)	Wohnfläche (m²)	Wohneinheiten
Wettbewerbsergebnis 1. Rang	35.173,07	25.695,29	
Aufstellungsbeschluss	40.972,13	30.479,67	
Überarbeiteter Entwurf 25.02.2021		30.527	383 Wohnungen + Kindertagesstätte + Boardinghouse
Überarbeiteter Entwurf 20.04.2021	38.950 (Bürogebäude 12.200, Tiefgarage 19.570)	28.976	355 Wohnungen + Kindertagesstätte + Boardinghouse
Überarbeiteter Entwurf 21.07.2021	40.310 Bürogebäude 11.250 Tiefgarage 19.570	29.243 Sozial geförderter Wohnraum 9.143 ~ 31,98 %	368 Wohnungen + 39 Wohnappartements+ Kindertagesstätte Soz. Gef. Wohnungen 116

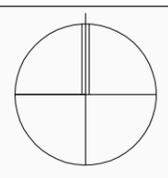


4 Vollgeschosse à 3,50 m

Büro

-  3-geschossige Bebauung
-  4-geschossige Bebauung
-  5-geschossige Bebauung
-  6-geschossige Bebauung
-  7-geschossige Bebauung

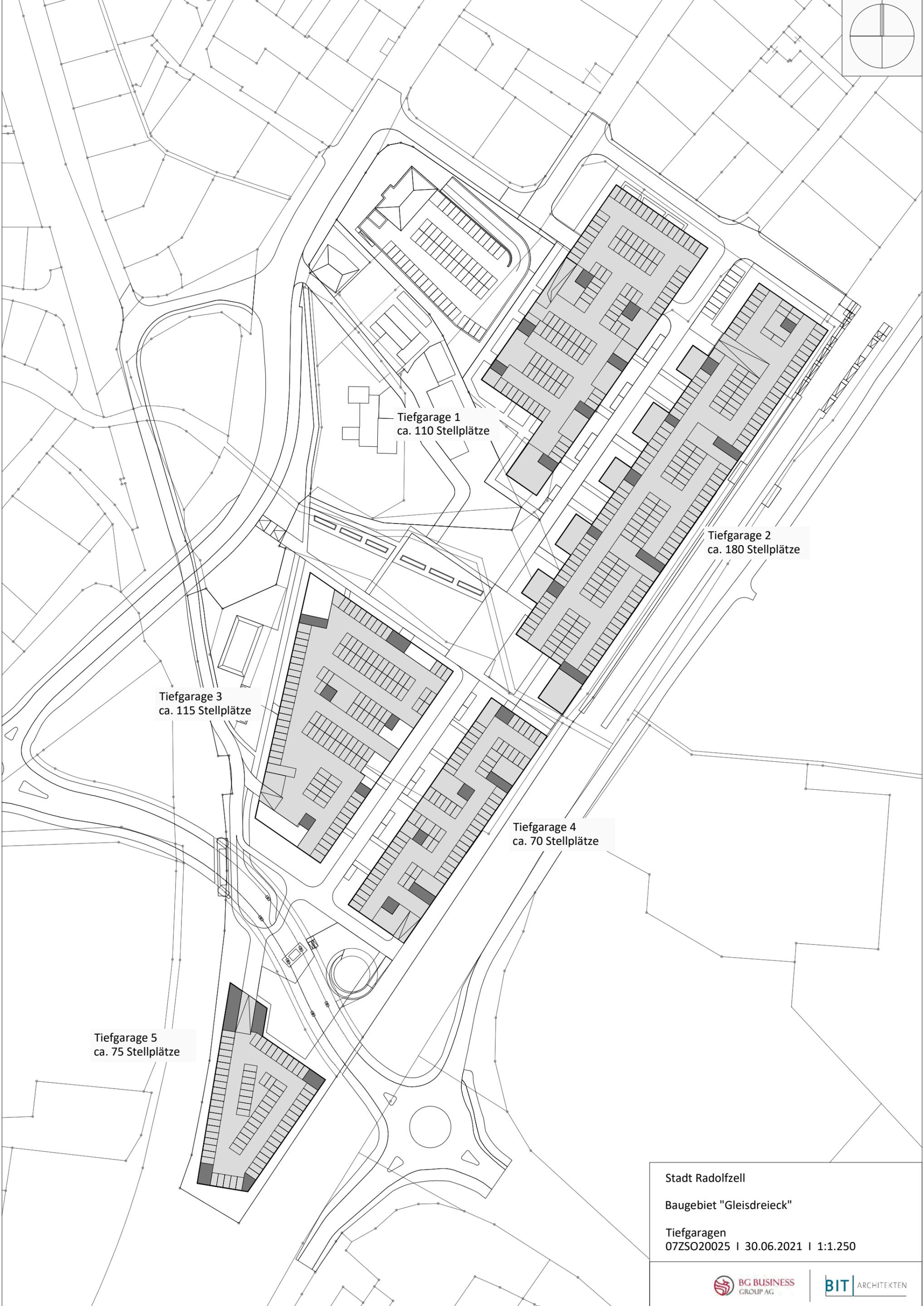
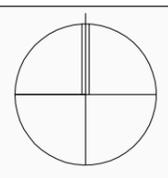
Stadt Radolfzell
Baugebiet "Gleisdreieck"
Geschossigkeit
07ZSO20025 | 30.06.2021 | 1:1.250



 Abstandsflächen
gemäß LBO (WH x 0,4)

Stadt Radolfzell
Baugebiet "Gleisdreieck"
Abstandsflächen
07ZSO20025 | 30.06.2021 | 1:1.250





Tiefgarage 1
ca. 110 Stellplätze

Tiefgarage 2
ca. 180 Stellplätze

Tiefgarage 3
ca. 115 Stellplätze

Tiefgarage 4
ca. 70 Stellplätze

Tiefgarage 5
ca. 75 Stellplätze

Stadt Radolfzell

Baugebiet "Gleisdreieck"

Tiefgaragen
07ZSO20025 | 30.06.2021 | 1:1.250



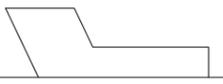
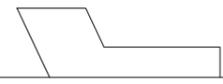
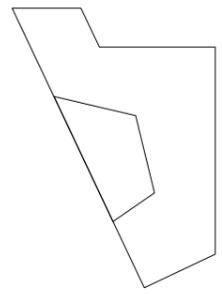
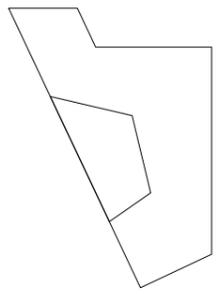
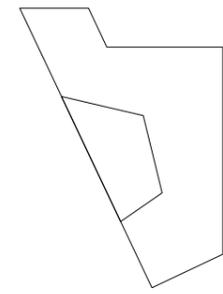
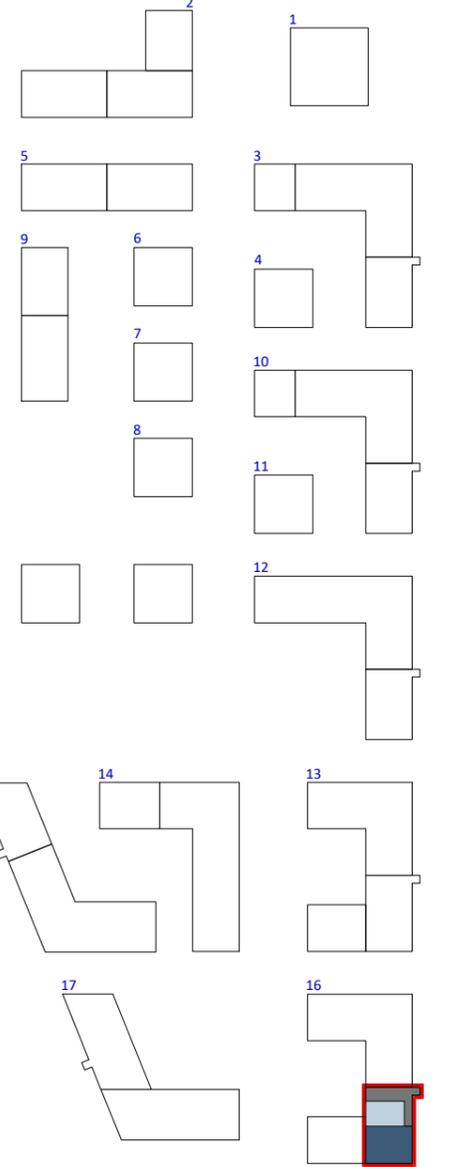
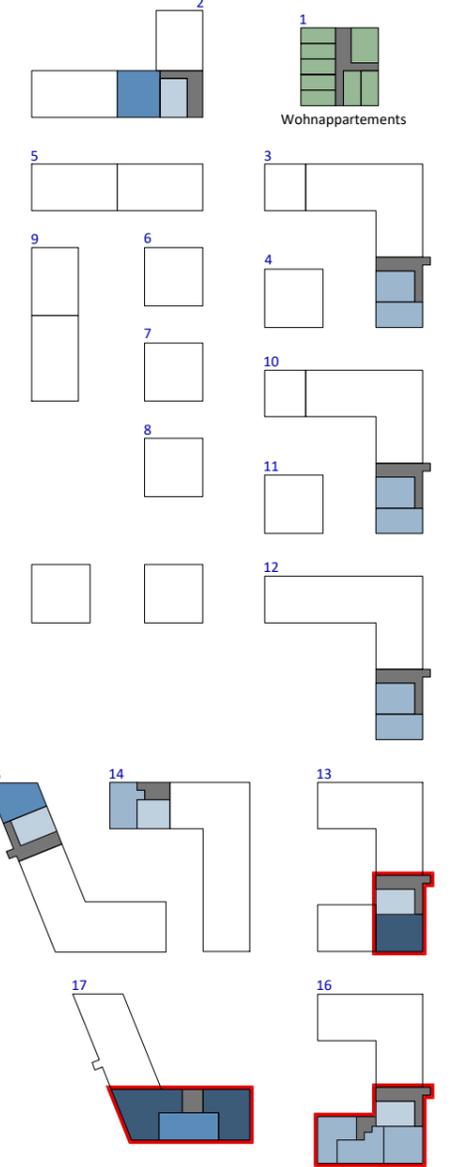
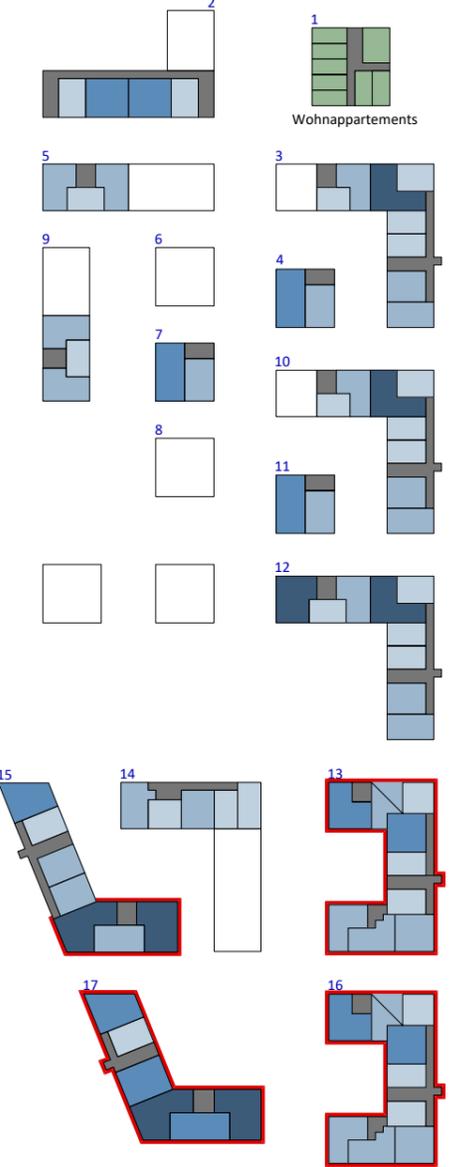
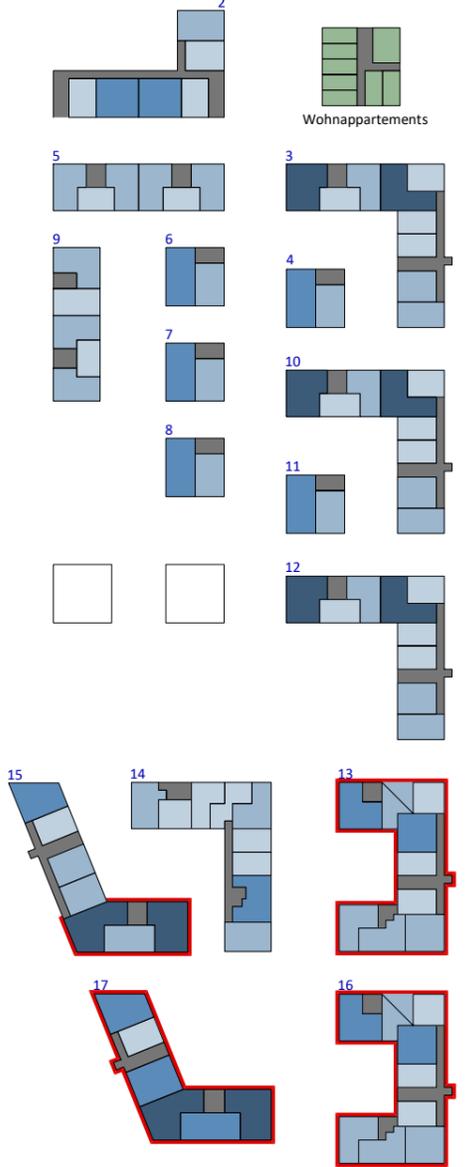
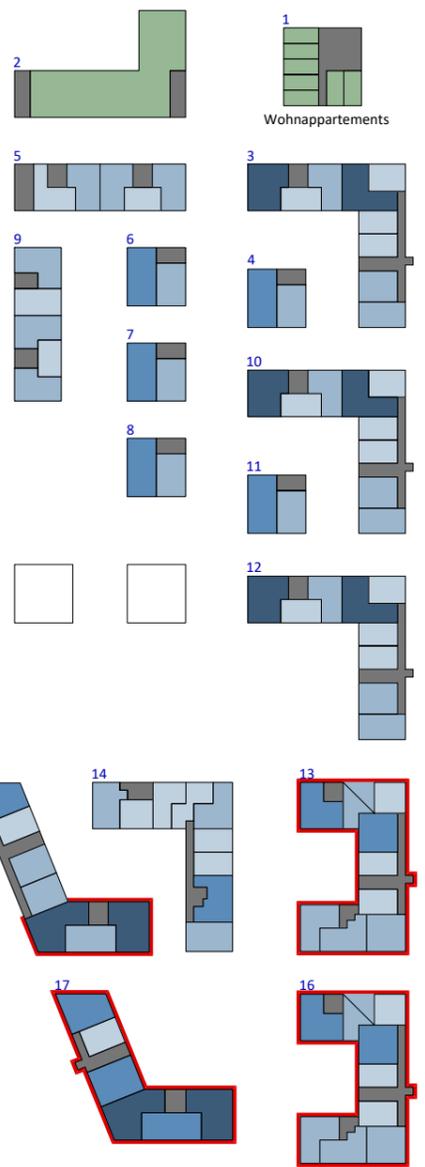
Erdgeschoss
87 Wohnungen + 7 Wohnappartements

1. + 2. Obergeschoss
94 + 94 Wohnungen + 8 Wohnappartements

3. Obergeschoss
72 Wohnungen + 8 Wohnappartements

4. Obergeschoss
21 Wohnungen + 8 Wohnappartements

5. Obergeschoss
2 Wohnungen



	Sondernutzung
	50 - 70 m ² Wohnfläche
	70 - 80 m ² Wohnfläche
	80 - 100 m ² Wohnfläche
	> 100 m ² Wohnfläche
	Sozial geförderte Wohnungen

Stadt Radolfzell
Baugebiet "Gleisdreieck"
Wohnungseinteilung/Sozial gefördertes Wohnen
07ZSO20025 | 30.06.2021

BIT ARCHITEKTEN

Punkte aus dem GBR 20.04.2021:

- Das monolithische Gewerbegebäude zwischen den Gleisen wirkt architektonisch abweisend. Der Innenhof, nach oben offen oder verdeckt, ist sehr tief, in den unteren Geschossen schlecht belichtet und lässt noch keine Innenraumqualität erwarten. Die Fassaden sind schematisch. Der Begriff Monolith kann für dieses Solitärgebäude auch durch den Begriff und das Bild eines Kristalls ergänzt werden. Damit ist eine Höhenkontur angesprochen, durch die mit wechselnden Gebäudehöhen eine qualitativ voll belichtete Innenzone erreicht werden kann.



Stand 20.04.2021



DEZ III

Stand 21.07.2021

Punkte aus dem GBR 20.04.2021:

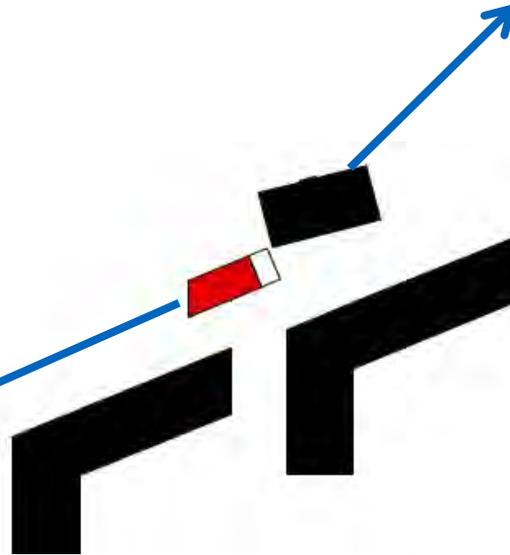
- Städtebaulich wird kritisiert, dass die Gebäudekontur den Straßenverkauf der G-N-Brücke nach-zeichnet. Hier wird empfohlen, alternative Konzepte zu entwickeln. Der GBR schlägt vor, die nördliche Kante des Solitärs parallel zur südlichen Kante des Wohngebietes auszurichten, ausgehend von der Nord-Ost-Ecke des Solitärs nahe der Bahntrasse. Dadurch würde ein Freiraum zwischen Wohngebiet und Solitär formuliert, durch den sich die G-N-Brücke in drei Dimensionen durchschlängelt. Die Durchlüftung hat bei der Konzeption der Brücke eine wichtige Rolle gespielt.



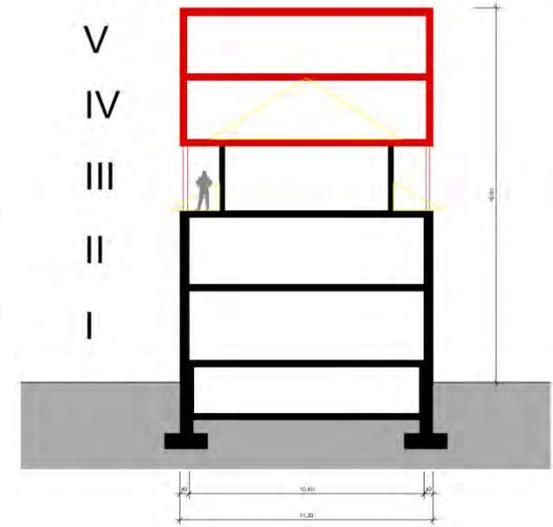
Stand 20.04.2021



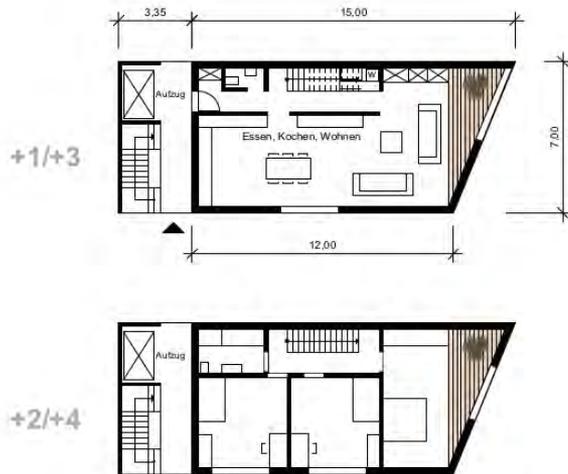
Stand 21.07.2021



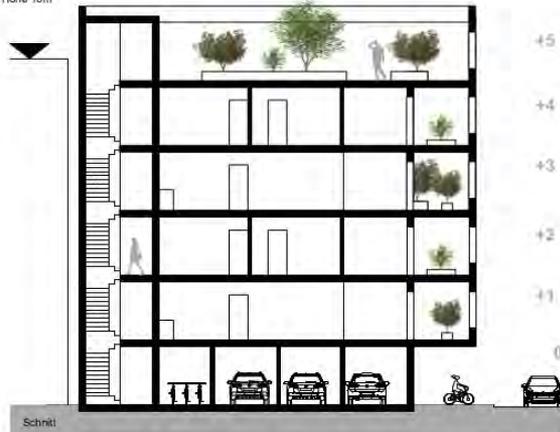
Aufstockung Bestandsgebäude



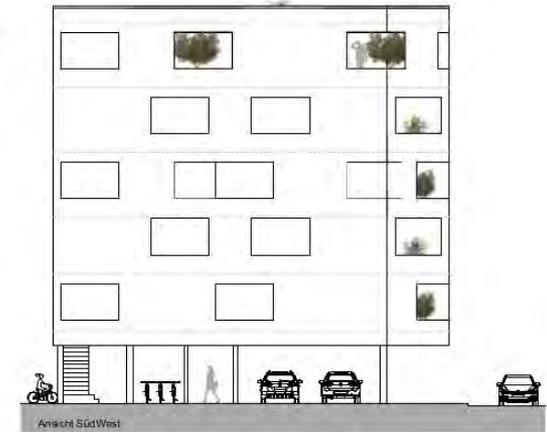
Neubau



WHS Konstanzerstr. 22
inkl. Aufstockung
Höhe 16m



- +5 Dachgarten
- +4 Schlafen
- +3 Wohnen
- +2 Schlafen
- +1 Wohnen
- 0 PKW



Punkte aus dem GBR 20.04.2021:

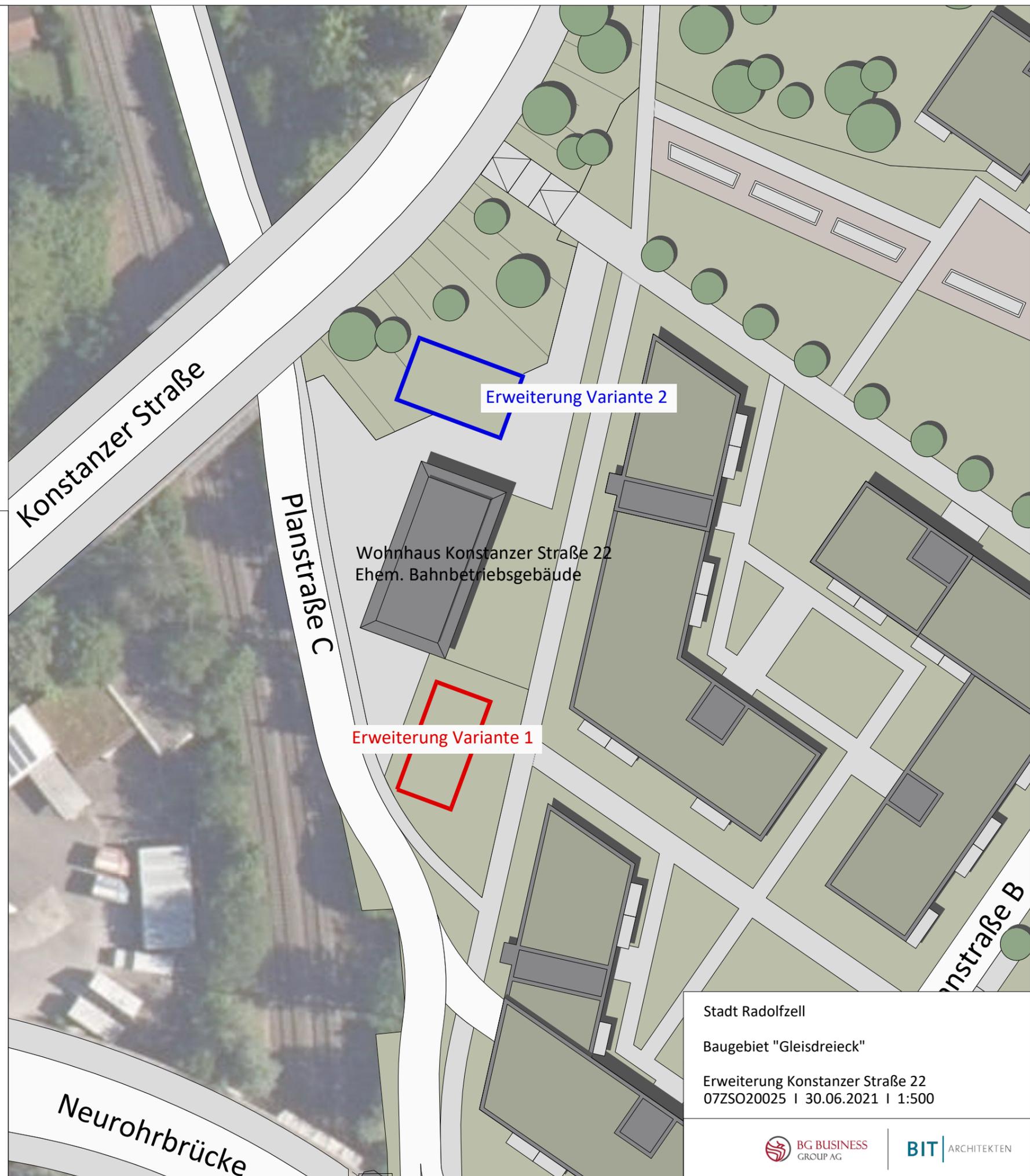
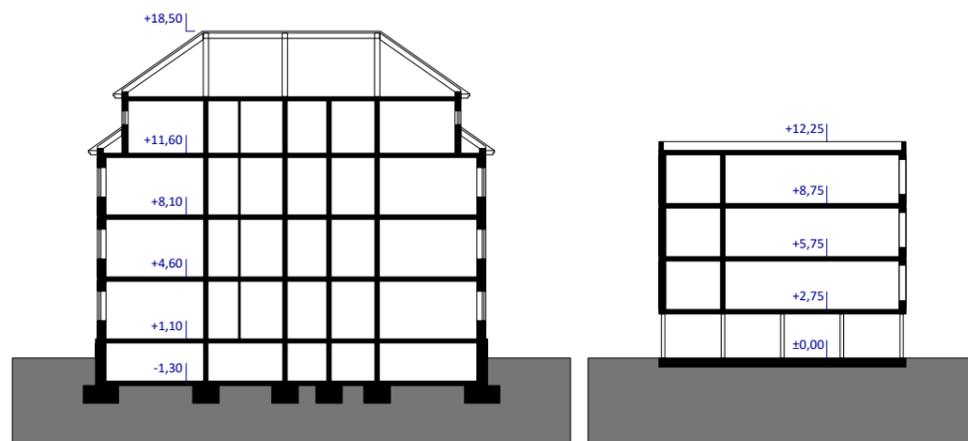
- das **Neubauareal sollte sich klar von dieser historisch gewachsenen Bauzone abgrenzen**. Es ist also zu empfehlen, die **historische Bautypologie zu erhalten**, einschließlich der geneigten Dächer.
- Das architektonische Bild eines des Daches entledigten Torsos mit darüber gesetztem, zurückgesetztem Zwischengeschoß und darüber aufgesetztem 2-geschossigem Überbau (Sandwich) ist an diesem Ort nicht vorstellbar.
- Der GBR empfiehlt einen **nördlichen Anbau mit Versatz an das Bestandsgebäude**, auf dem privaten Grundstück. Dabei ist **allenfalls eine Aufstockung des Betriebsgebäudes um 1 Geschoss und wieder aufgesetzter ursprünglicher Dachform eine zu prüfende Option**. Die **historische Identität des Bestandsgebäudes gilt es zu erhalten**.

Für die Erweiterung des Wohngebäudes Konstanzer Straße 22 (ehem. Bahnbetriebsgebäude) bestehen grundsätzlich zwei Varianten:

- Variante 1: Ergänzungsgebäude südlich des Bestandsgebäude, 4-geschossig
- Variante 2: Ergänzungsgebäude nördlich des Bestandsgebäude, 4 bis 5-geschossig

In der weiteren Planung wird Variante 1 auf folgenden Gründen weiterverfolgt:

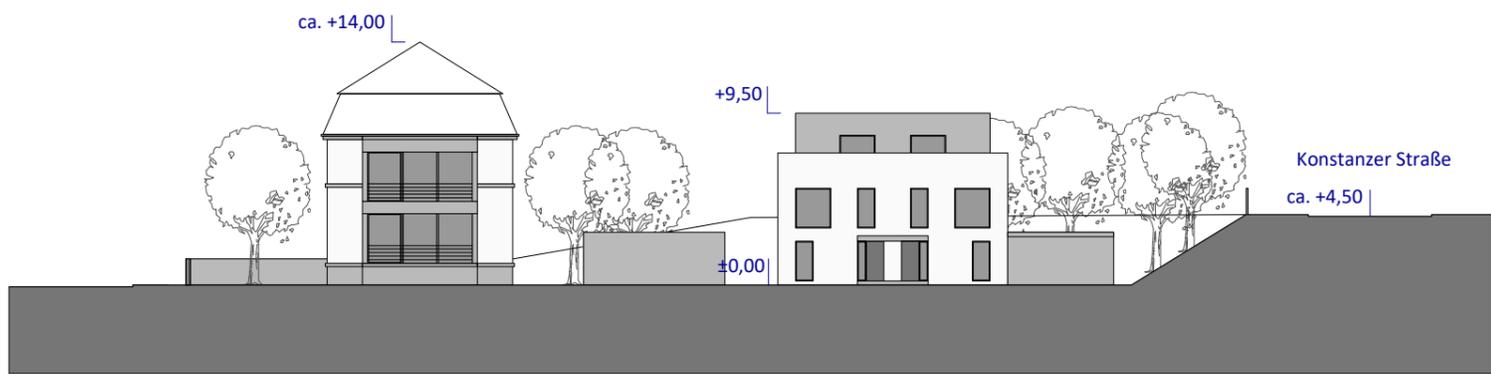
- Variante 2 würde zwangsläufig in den Böschungsfuß der Konstanzer Straße eingreifen. Gebäudegründung, Bebauung und Pflege des Böschungsbereiches würden erschwert.
- Bei Variante 2 würde das Bestandsgebäude den Erweiterungsbau verschatten was zulasten der Wohnqualität ginge
- Im Bereich von Variante 2 verlaufen Versorgungsleitungen, die verlegt oder überbaut werden müssten.
- Mit dem Standort an der Konstanzer Straße wären höhere Lärmimmissionen verbunden.



Stadt Radolfzell

Baugebiet "Gleisdreieck"

Erweiterung Konstanzer Straße 22
07ZSO20025 | 30.06.2021 | 1:500



Wohnhaus Konstanzer Straße 21
mit Anbau Wintergarten

Neubau Ergänzendes Wohngebäude
Grundfläche ca. 120 m²
2 Vollgeschosse + Staffelgeschoss
2 Wohnungen à ca. 90 m²
Neubau von 3 Garagen

Stadt Radolfzell
Baugebiet "Gleisdreieck"
Wohngebäude Konstanzer Straße 21
07ZSO20025 | 20.07.2021 | 1:500









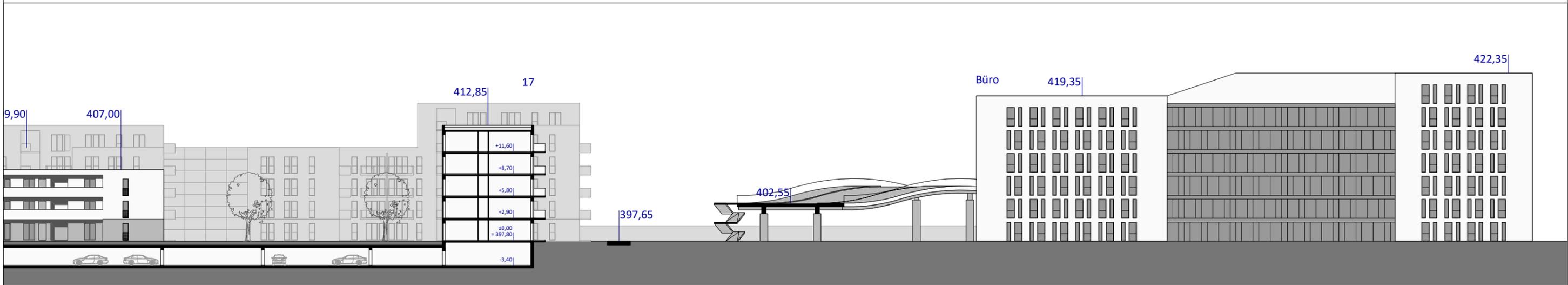
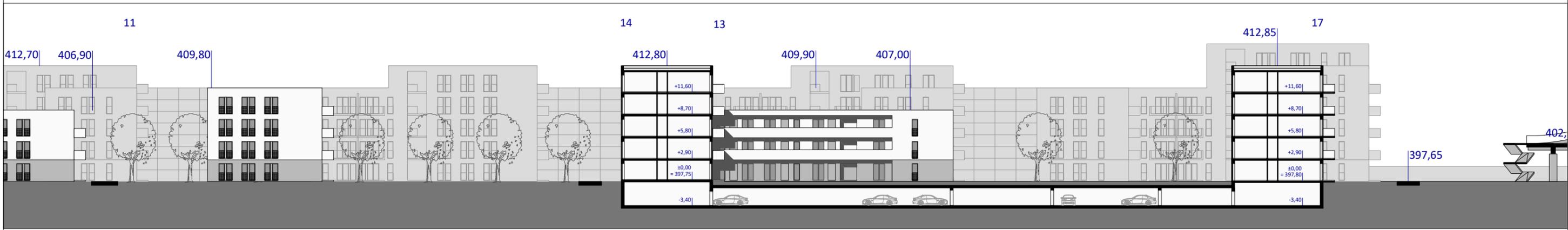
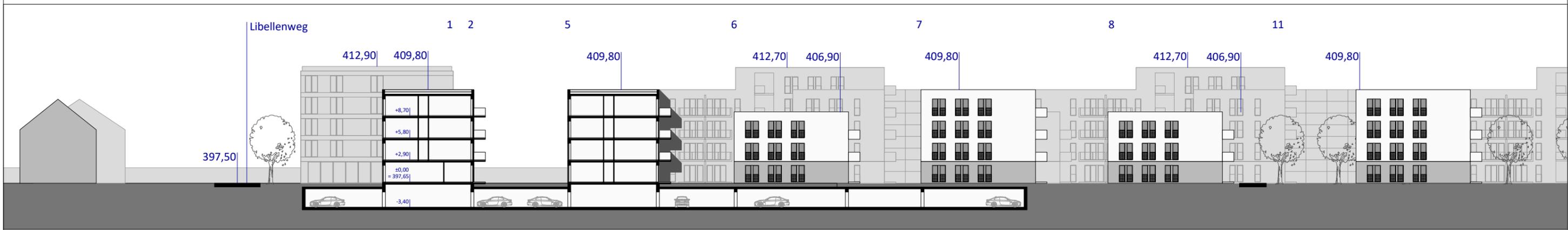
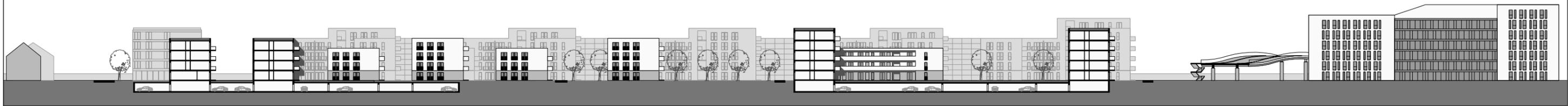




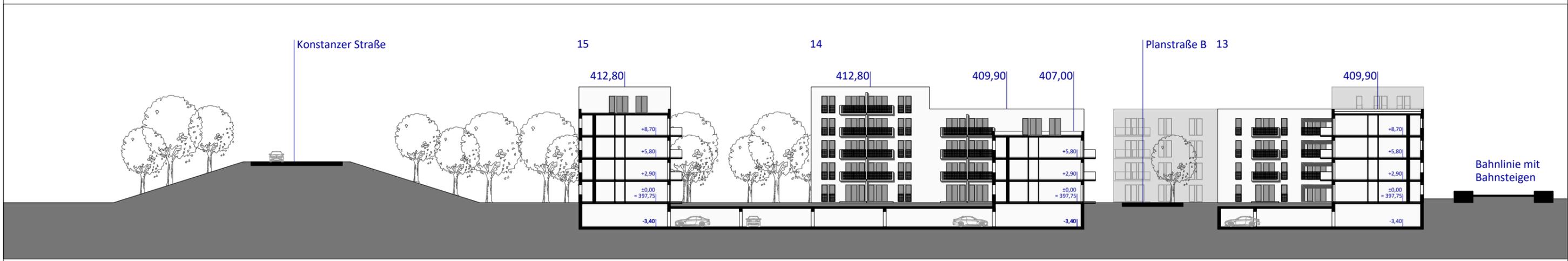
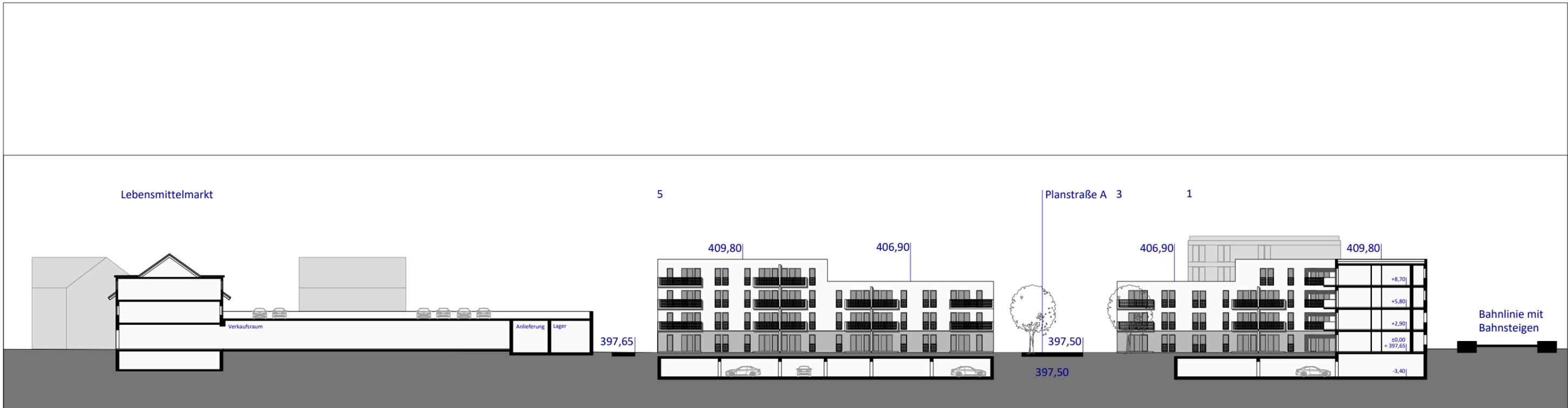




Gesamtansicht/-schnitt



Stadt Radolfzell
 Baugebiet "Gleisdreieck"
 Ansicht / Schnitt 2
 07ZSO20025 | 30.06.2021 | 1:500



Stadt Radolfzell
 Baugebiet "Gleisdreieck"
 Ansicht / Schnitt 3 und 4
 07ZSO20025 | 30.06.2021 | 1:500




Radolfzell

Bürgerhaus

**Bauvorhaben 2 Mehrfamilienhäuser mit
gemeinsamer Tiefgarage und Renovierung
eines bestehenden Gebäudes
Stürzkreutstraße 39-41, Kapellenweg 18**

Stadtplanung und Baurecht

Radolfzell, 21.07.2021

BV 2 Mehrfamilienhäuser mit gemeinsamer Tiefgarage

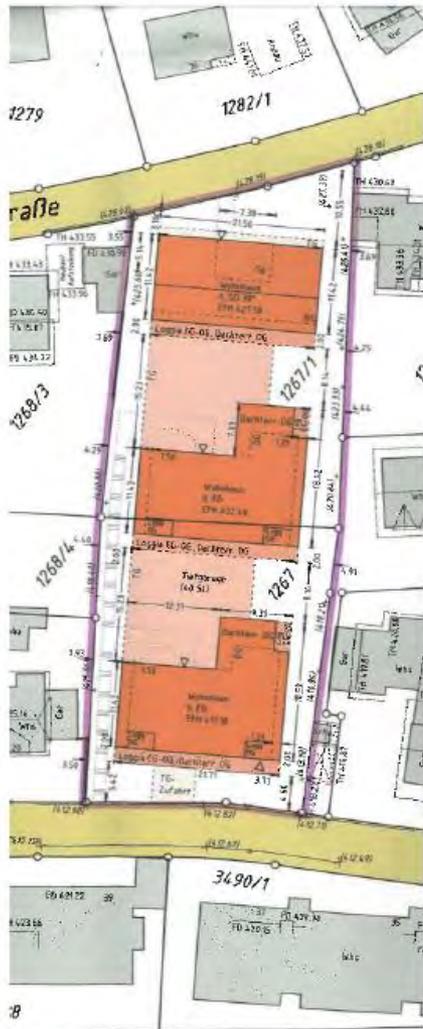
(Stürzkreutstraße 39-41 / Kapellenweg 18)

Bauherr /Investor Architekt	Planquadrat GmbH, Martin Krehl von Architekten Krehl und Girke, KN
für GBR eingeladen	ja
Letzter GBR	20.04.2021
Vorgeschichte	Bauantrag Aufstellung Bebauungsplan „Weinburg-West“ Bauherrenberatungsgespräche
Rechtlicher Hintergrund	Bebauungsplan in Aufstellung
Sachstand/ Planungsstand/ Verfahrensstand	Überarbeitung der Planung, Planung muss in Einklang mit den Zielen des Bebauungsplans gebracht werden.
Fortschritt/ Änderung zum vorherigen Planungsstand	Anpassung Gebäudeform Einhaltung Grünzonen

BV 2 Mehrfamilienhäuser mit gemeinsamer Tiefgarage (Stürzkreutstraße 39-41 / Kapellenweg 18)



BV 2 Mehrfamilienhäuser mit gemeinsamer Tiefgarage (Stürzkreutstraße 39-41 / Kapellenweg 18) - alte Planung



2019

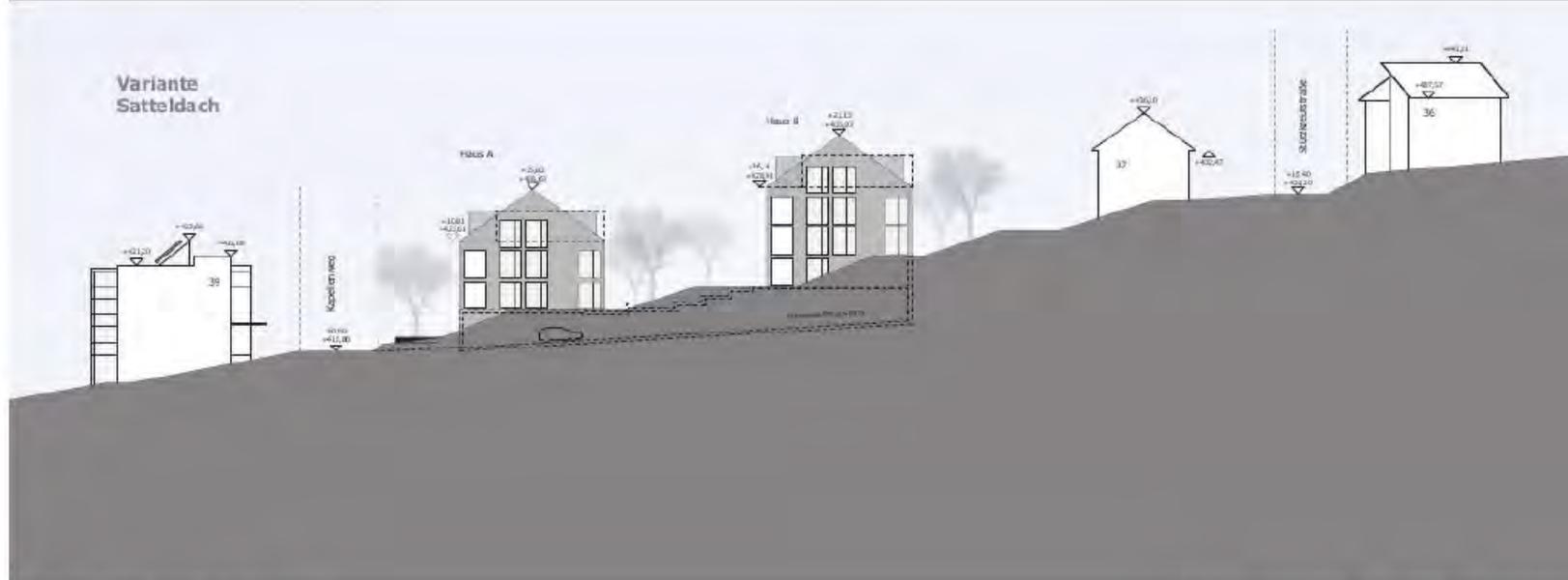
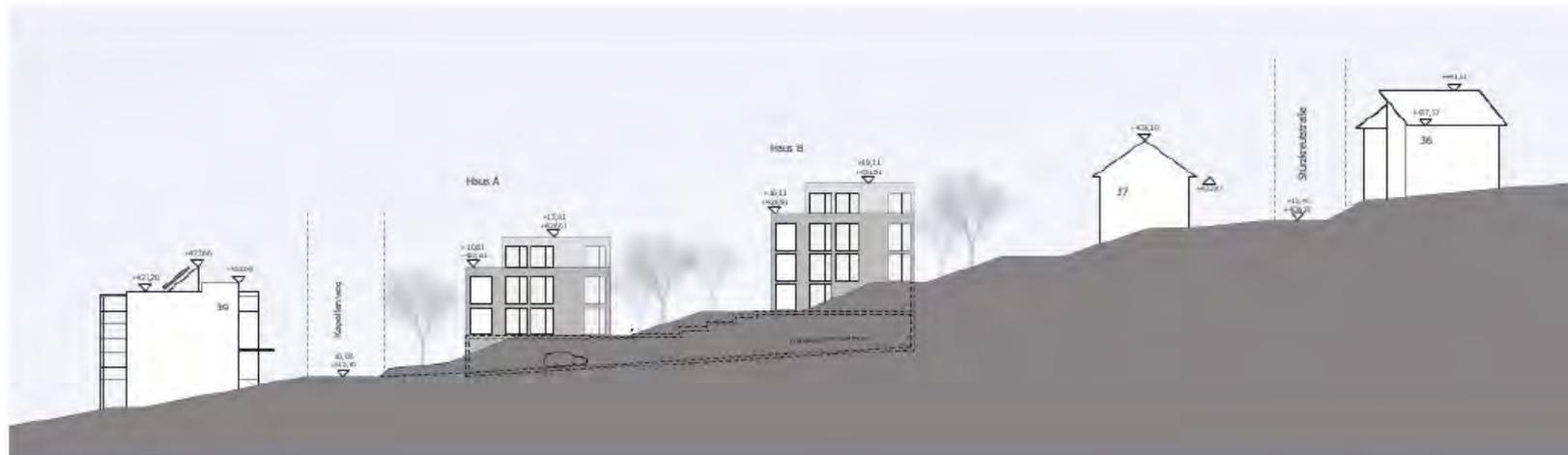


GBR 20.04.2021



GBR 21.07.2021

BV 2 Mehrfamilienhäuser mit gemeinsamer Tiefgarage (Stürzkreutstraße 39-41 / Kapellenweg 18) - neue Planung



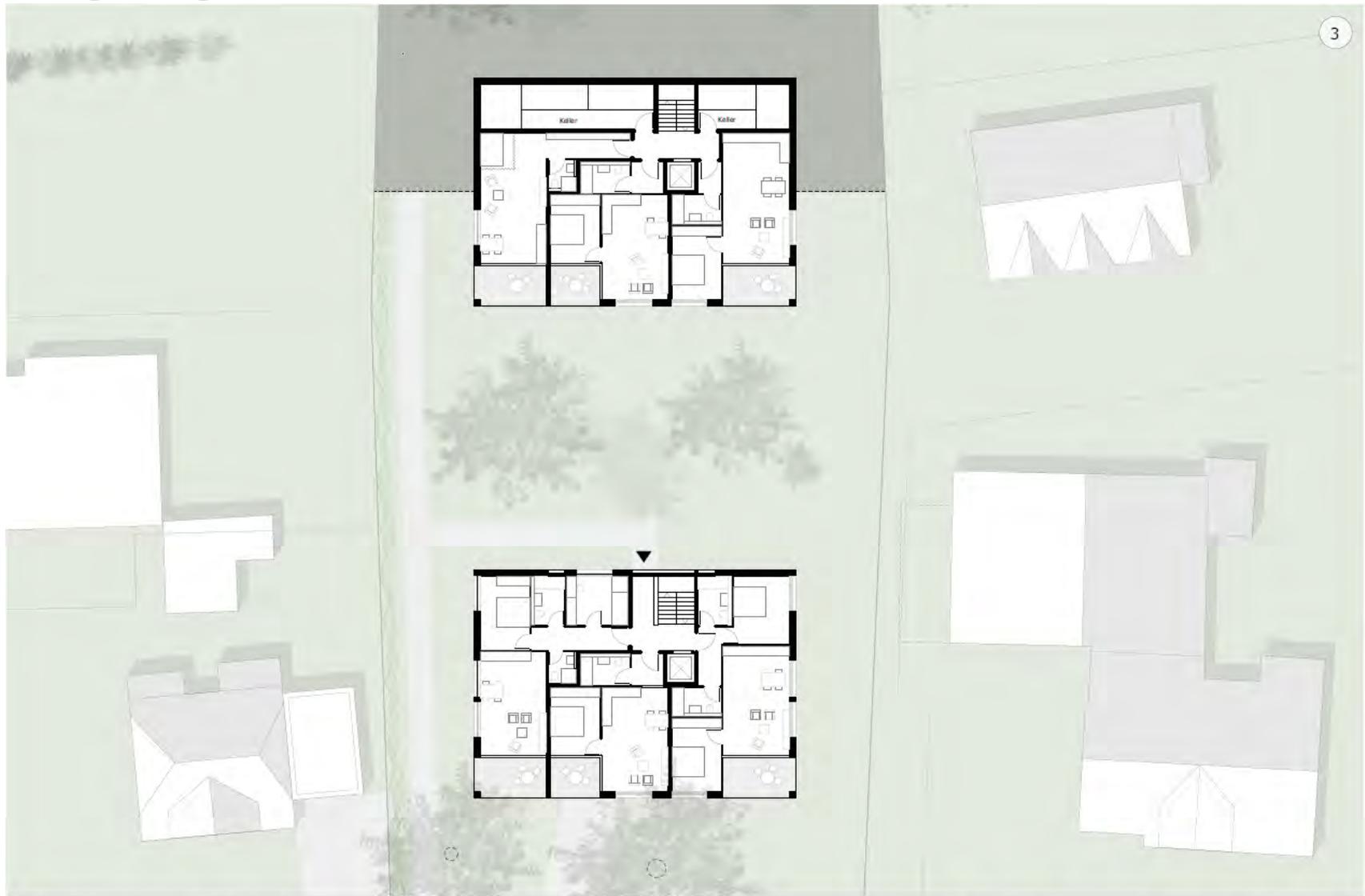
BV 2 Mehrfamilienhäuser mit gemeinsamer Tiefgarage (Stürzkreutstraße 39-41 / Kapellenweg 18)



BV 2 Mehrfamilienhäuser mit gemeinsamer Tiefgarage (Stürzkreutstraße 39-41 / Kapellenweg 18) - Lageplan



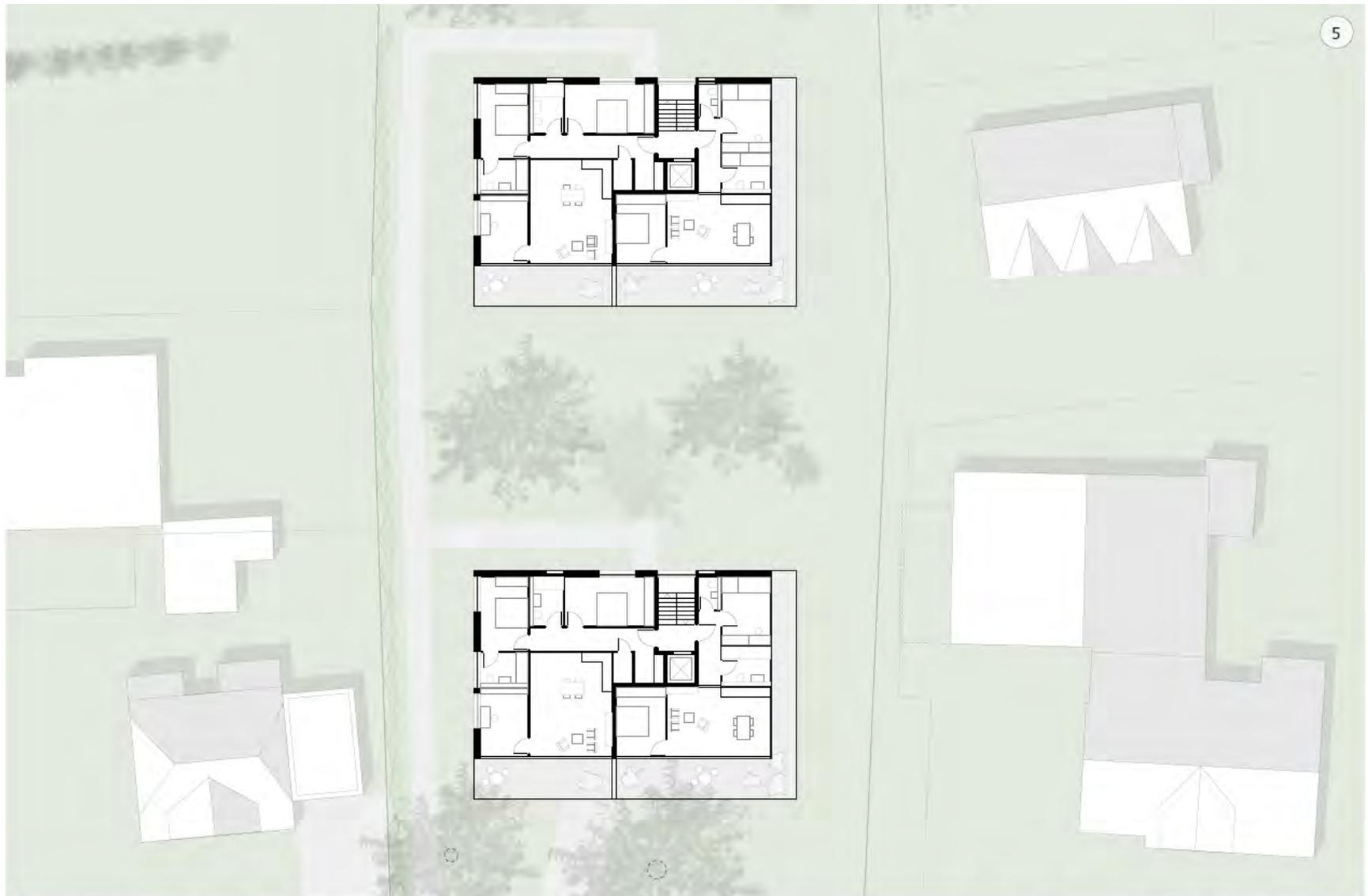
BV 2 Mehrfamilienhäuser mit gemeinsamer Tiefgarage (Stürzkreutstraße 39-41 / Kapellenweg 18)



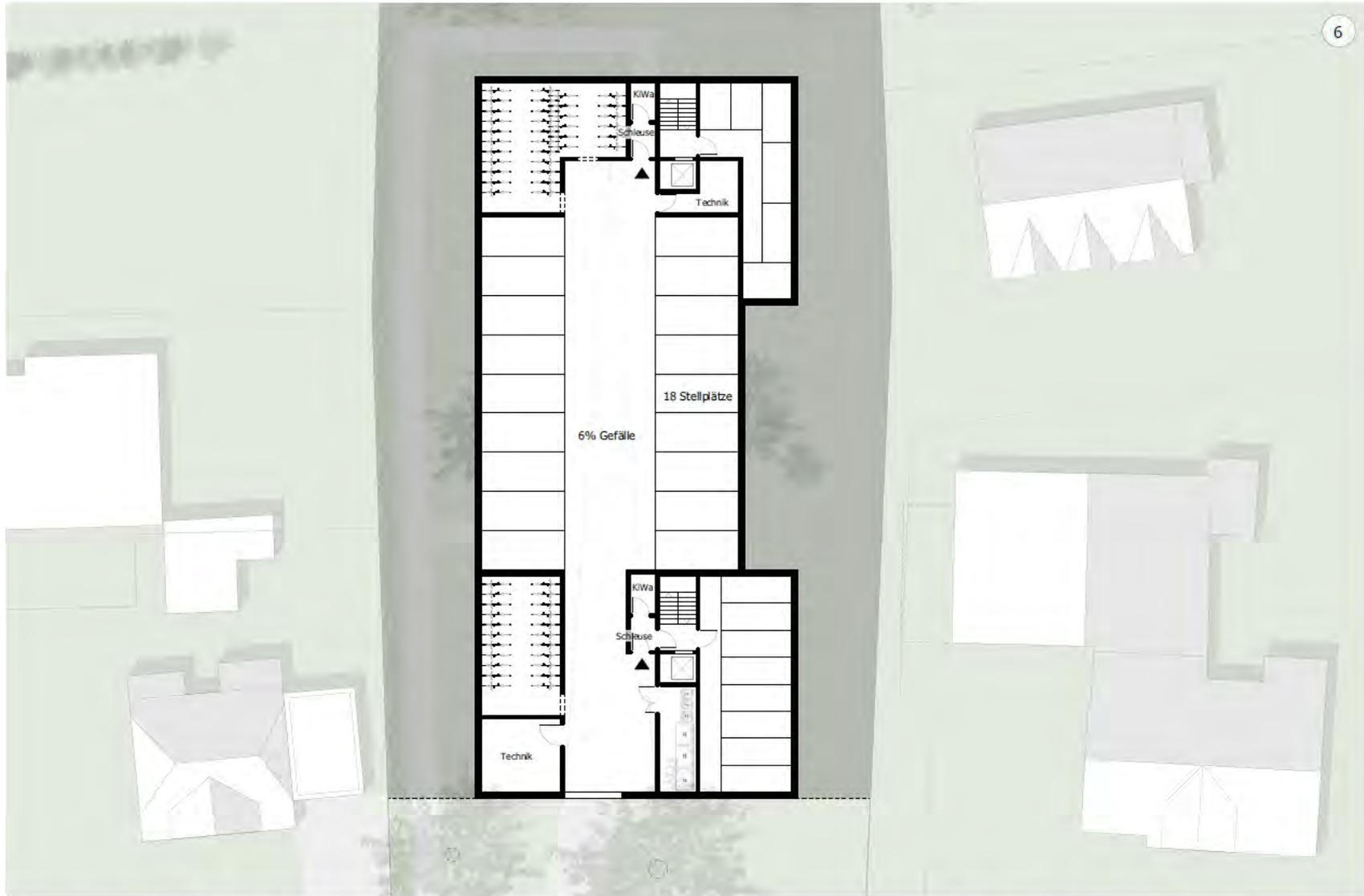
BV 2 Mehrfamilienhäuser mit gemeinsamer Tiefgarage (Stürzkreutstraße 39-41 / Kapellenweg 18)



BV 2 Mehrfamilienhäuser mit gemeinsamer Tiefgarage (Stürzkreutstraße 39-41 / Kapellenweg 18)



BV 2 Mehrfamilienhäuser mit gemeinsamer Tiefgarage (Stürzkreutstraße 39-41 / Kapellenweg 18)





Bauvorhaben
Seevillenpark II – MeVita Radolfzell

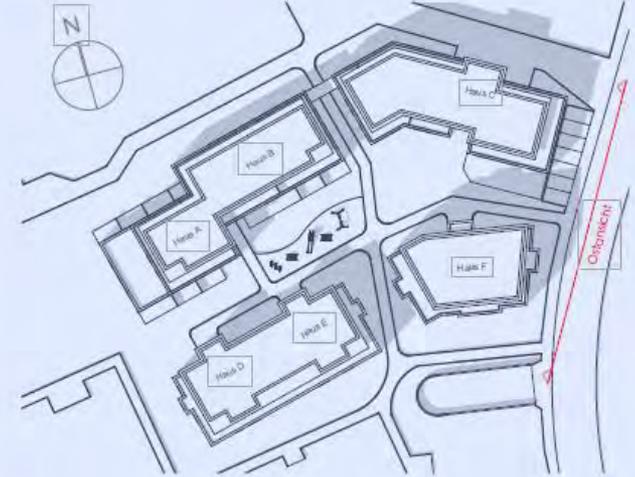
Stadtplanung und Baurecht

Radolfzell, 21.07.2021

Bauvorhaben Seevillenpark II – MeVita Radolfzell

Bauherr /Investor	Schweizer Immo
für GBR eingeladen	Marcus Ziegler
Letzter GBR	26.04.2018, 06.04.2017, 15.12.2016
Vorgeschichte	B-Plan-Verfahren bis einschließl. vorgez. Beteili - gung. Durchführungsvertrag nicht unterschrieben.
Rechtlicher Hintergrund	Änderung Vorhabenbezogener Bebauungsplan“ Josef-Bosch-Straße“ /MeVita Teilbereich als V+E-Plan 2018 Fortführung des Verfahrens: Offenlage B-Plan soll mit aktualisierter Planung erfolgen
Sachstand/ Planungsstand/ Verfahrensstand	Vorstellung geändertes Nutzungskonzept im PUT n.ö. 23.06.21 mit Physio- und Arztpraxis, Cafeteria, 56 neue WEs (28 Eigentumswohnungen, 27 betreutes Wohnen für Senior*innen)
Fortschritt/ Änderung zum vorherigen Planungsstand	„Projekt Mevita“ Energiekonzept, STP-Nachweis, Änderung Geschosshöhen? Dächer mit PV-Anlage

Bauvorhaben Seevillenpark II – MeVita Radolfzell



Die Gewerkschaft hat insbesondere in seinen Erläuterungen vom 15.12.2014, 05.04.2017 und 06.06.2018 die Bruchstelle der Lageflächenscheite „1. Änderung“ (im Vts Radolfzell) festgestellt und beantragt, die fehlenden Festsetzungen und Änderungen der Gewerkschaftsrichtlinie werden in die heute vorliegende Planung umgesetzt.

MeVita Radolfzell

Projekt MeVita Radolfzell
79015 Radolfzell
Lageflächenscheite 4

Plan Ansicht von Osten
M 1:200 - DIN A1
Plan 9408
11.05.2021

Bauherr Schwaiber Immo Projekt GmbH
Schulstraße 4
79835 Gerlingen



Bauvorhaben Seevillenpark II – MeVita Radolfzell



Der Geflügelstadelhof in Radolfzell wurde in mehreren Sitzungen am 15.12.2016, 04.04.2017 und 24.04.2018 über Entwürfe für die Josef-Bosch-Str. 1, Änderung (im v.a. Radolfzell) begutachtet und genehmigt. Sämtliche Forderungen und Anmerkungen des Geflügelstadelhof wurden in der finale entsprechenden Planung umgesetzt.

MeVita Radolfzell

Praxis ME VITA Radolfzell
703 15 Radolfzell
Josef-Bosch-Str. 4

Plan Anzahl von Wohnungen:
M – 039 AE
Mün-B-GF:
13.02.2019

Bauherr Schweizer Energie Projekt GmbH
Schubstraße 4
70639 Gailingen

 **schneck.de**
Architekten & Ingenieure

 **www.vfz.de**

Schneckenführer-Gesellschaft
70130 Radolfzell, Dip.-Ing. Fritz Feller, Architekt
Bödingen-Str. 13
71229 Leonberg
07143 9745-0
info@schneckenfuhrer.de
www.schneckenfuhrer.de



Die Gestaltungsbücherei hat verschiedene Malerarbeiten im Innenbereich am 15.12.2016, 06.04.2017 und 20.04.2018 die Bereiche für die (zwei) Geschäfte, 1. „Kopiering“ (weisses Geschäft) plus Küche und teilweise 1. Stock die Fliesenleger und Klempner die Klempnerarbeiten wurden in der dafür vorgesehenen Planung umgesetzt.

MeVita Radolfzell

Projekt MeVita Radolfzell
70315 Radolfzell
Josef-Schuch-Strasse 4

Plan 1. Obergeschoss
M 1:200 - DIN A 1
Plan 043
11.05.2017

Bauherr Schwabner Immo Projekt GmbH
Schwabacher Str.
70377 Gerlingen

