

Radolfzell

BODENZUG

Gestaltungsbeirat

31. Sitzung des Gestaltungsbeirats

Fachbereich Stadtplanung & Baurecht

24.10.2024



Wohnquartier Raiffeisengasse/St.-Ulrich-Straße/Jägerpfad, Güttingen

31. Sitzung des Gestaltungsbeirats
Fachbereich Stadtplanung & Baurecht

24.10.2024

Wohnquartier Raiffeisenstraße/St.-Ulrich-Straße/Jägerpfad, Güttingen – Steckbrief

Bauherr /Investor Architekt	Volker Huber Bauunternehmung GmbH, Bad Dürkheim Architekturbüro Franz Eisele, Villingen-Schwenningen
für GBR eingeladen	ja
Letzter GBR	23.07.2024
Vorgeschichte	Bauunternehmer Volker Huber hat das Grundstück inzwischen erworben. Vor Einreichung eines Bauantrags hat die Verwaltung mit ihm eine informelle Klärung der Bebaubarkeit vereinbart.
Rechtlicher Hintergrund	§ § 30 & 31 BauGB
Sachstand/ Planungsstand/ Verfahrensstand	Nach der zweiten Beratung im GBR am 23.07.2024 hat der Investor inzwischen ein weiterentwickeltes Konzept vorgelegt.
Fortschritt/ Änderung zum vorherigen Planungsstand	Die Anregungen des GBR wurde bei der Weiterbearbeitung berücksichtigt.

Wohnquartier Raiffeisenstraße/St.-Ulrich-Straße/Jägerpfad, Güttingen – Ergebnisprotokoll GBR 23.07.2024

Das Projekt wurde weiterentwickelt, um eine komprimierte städtebauliche Körnung zu erreichen. Dies ist eine deutliche Verbesserung. Durch das Freihalten einer grünen Mitte wird die schöne, landwirtschaftliche Prägung des nördlich gelegenen Baukörpers wertgeschätzt und der Außenraum profitiert von dieser Atmosphäre.

Die Neuinterpretation des Milchhauses als Annex an der Straßenkreuzung mit seiner variablen Nutzung als Atelier oder Wohnen bleibt sowohl städtebaulich als auch baukörperlich nicht überzeugend. An dieser Stelle wird das Freilassen der Kreuzung bevorzugt, um die Fläche einem baumbestandenen Platz mit wasserdurchlässigen Belägen und einzelnen (!) Parkplätzen zuzuführen.

Insgesamt scheint die Vielzahl der Annexe (Milchhaus), weitauskragende Balkone und die Bebauung des nordwestlichen Jägerpfads die innerdörfliche Bebauung zu weit auszureizen (Engpässe zu Raiffeisengasse und St.-Ulrich-Straße). Dies lässt sich spätestens bei der Darstellung der oberirdischen Stellplätze erkennen.

Bei diesem Projekt bleibt die qualitätsvolle Lösung des Stellplatzproblems das zentrale Thema. Obwohl der Bebauungsplan einen Stellplatzschlüssel von 2,0 Stellplätzen / Wohneinheit vorsieht, kann sich sowohl die Verwaltung, als auch der Gestaltungsbeirat bei Vorlage eines Mobilitätskonzepts eine Befreiung für einen zeitgemäßen Stellplatzschlüssel von ca. 1,6/ Wohneinheit vorstellen. Das Gremium ist der Meinung, dass trotz einer Reduktion der Wohneinheiten (von 22 auf 18) die notwendigen Stellplätze (29) nicht realistisch auf dem Grundstück dargestellt sind.

Wohnquartier Raiffeisenstraße/St.-Ulrich-Straße/Jägerpfad, Göttingen – Ergebnisprotokoll GBR 23.07.2024

Eine Stellplatzerschließung im Jägerpfad ist verkehrstechnisch nicht denkbar. Die Anordnung von gefangenen Stellplätzen (hintereinander) ist nicht praktikabel. Die Lage der Stellplätze direkt vor ebenerdigen und verglasten Wohnflächen ist im Sinne der zukünftigen Bewohner nicht wünschenswert.

Die Gestaltung der Fassaden spricht in gemischter Vielfalt, die als Interpretation der Umgebung begründet wird. Dieser Wechsel dürfte in seiner Varianz gerne reduziert werden um jedem Gebäude oder dem Quartier sein eigenes und ganzheitliches Materialthema zu geben. Ein Zitat der Fachwerkkonstruktion sollte konstruktiv und funktional sinnfällig überdacht sein und so die Ruhe, Klarheit und Präzision der landwirtschaftlichen Architekturen fortschreiben.

Empfehlungen des Gestaltungsbeirats:

Es wird vorgeschlagen, die umbauten Kubaturen, bzw. Wohneinheiten so weit anzupassen bis der stark reduzierte (und zu befreiende) Stellplatzschlüssel gestalterisch und stadträumlich zufriedenstellend gelöst werden kann. Dies sollte mit einem funktionierenden Mobilitätskonzept untermauert werden.

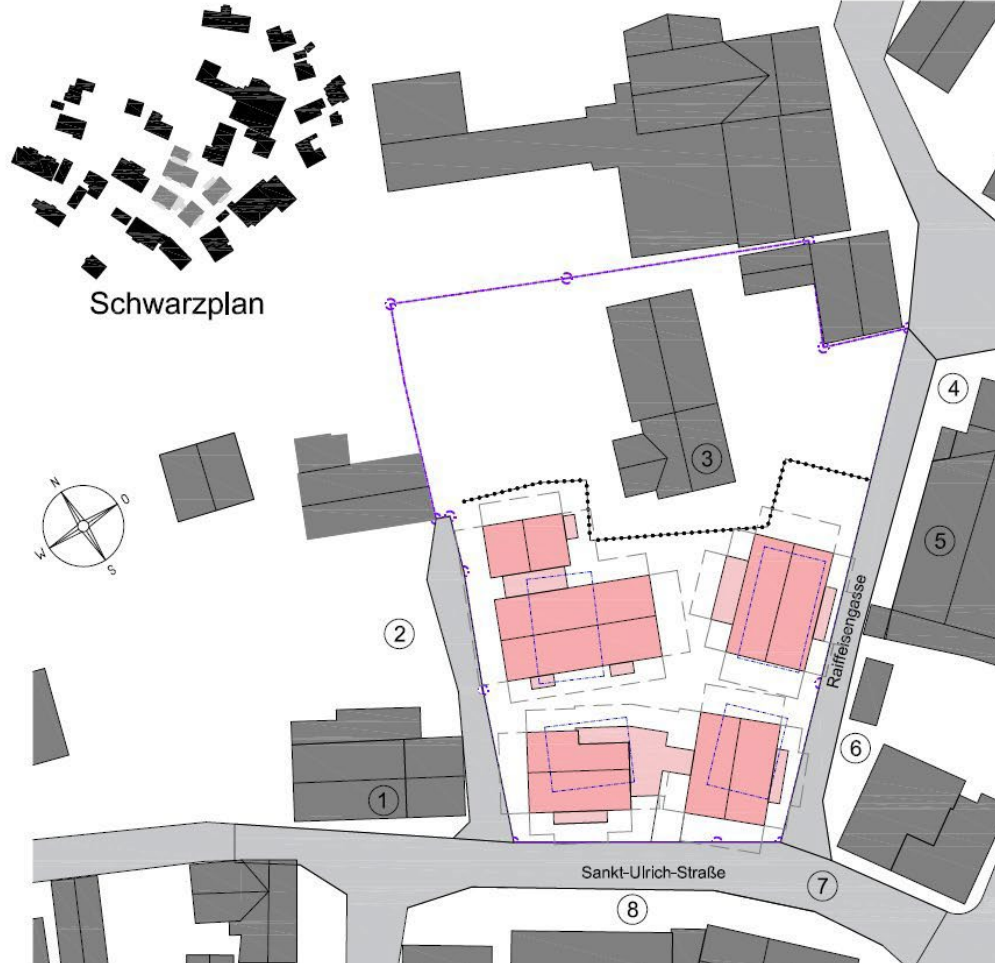
Um einen nächsten Termin effizient zu gestalten, sollte ein Vorabtermin (u. a. Klärung Bebaubarkeit Jägerpfad Nordwest) mit der Verwaltung erfolgen.

Wohnquartier Raiffeisenstraße/St.-Ulrich-Straße/Jägerpfad, Güttingen – Luftbildschrägaufnahme 2023



Wohnquartier Raiffeisenstraße/St.-Ulrich-Straße/Jägerpfad, Güttingen – Plankonzept April 2024

Lageplan mit Umgebungsbebauung



Wohnquartier Raiffeisenstraße/St.-Ulrich-Straße/Jägerpfad, Güttingen – Plankonzept April 2024

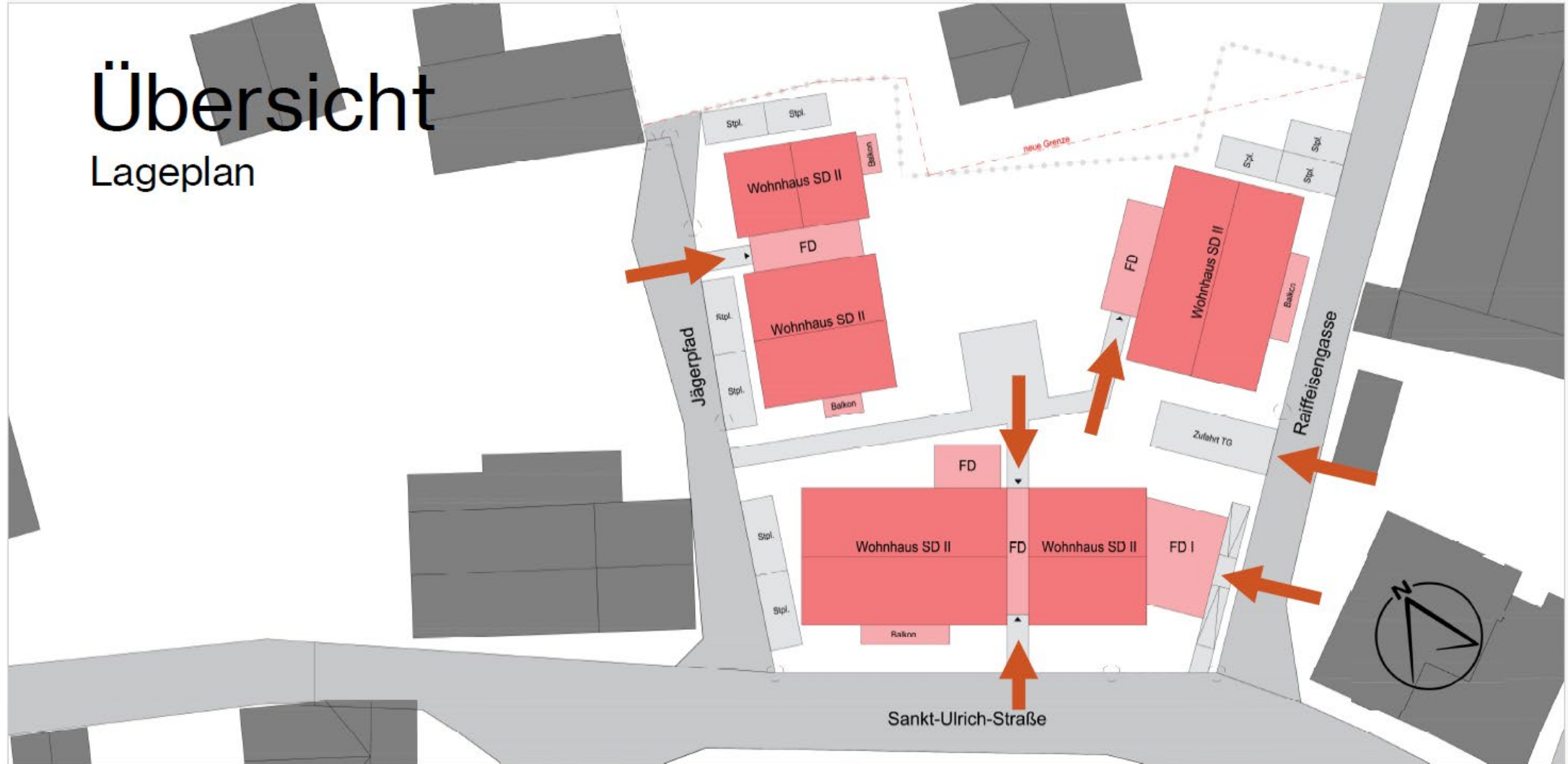
Grundriss EG mit Außenanlage - M 1:200



2-Zimmerwohnung
 3-Zimmerwohnung
 4-Zimmerwohnung



Wohnquartier Raiffeisenstraße/St.-Ulrich-Straße/Jägerpfad, Güttingen – Plankonzept Juli 2024



Wohnquartier Raiffeisenstraße/St.-Ulrich-Straße/Jägerpfad, Güttingen – Plankonzept Juli 2024



Grundriss „Milchhiesle“

Varianten



ATELIER



WOHNEN MIT
LADEN/PHYSIO/+



WOHNEN



Wohnquartier Raiffeisenstraße/St.-Ulrich-Straße/Jägerpfad, Göttingen – Plankonzept Juli 2024



Wohnquartier Raiffeisenstraße/St.-Ulrich-Straße/Jägerpfad, Güttingen – Plankonzept Juli 2024



WOHNEN IN GÜTTINGEN

Neubau von
3 Mehrfamilienhäuser
mit 15 Wohneinheiten



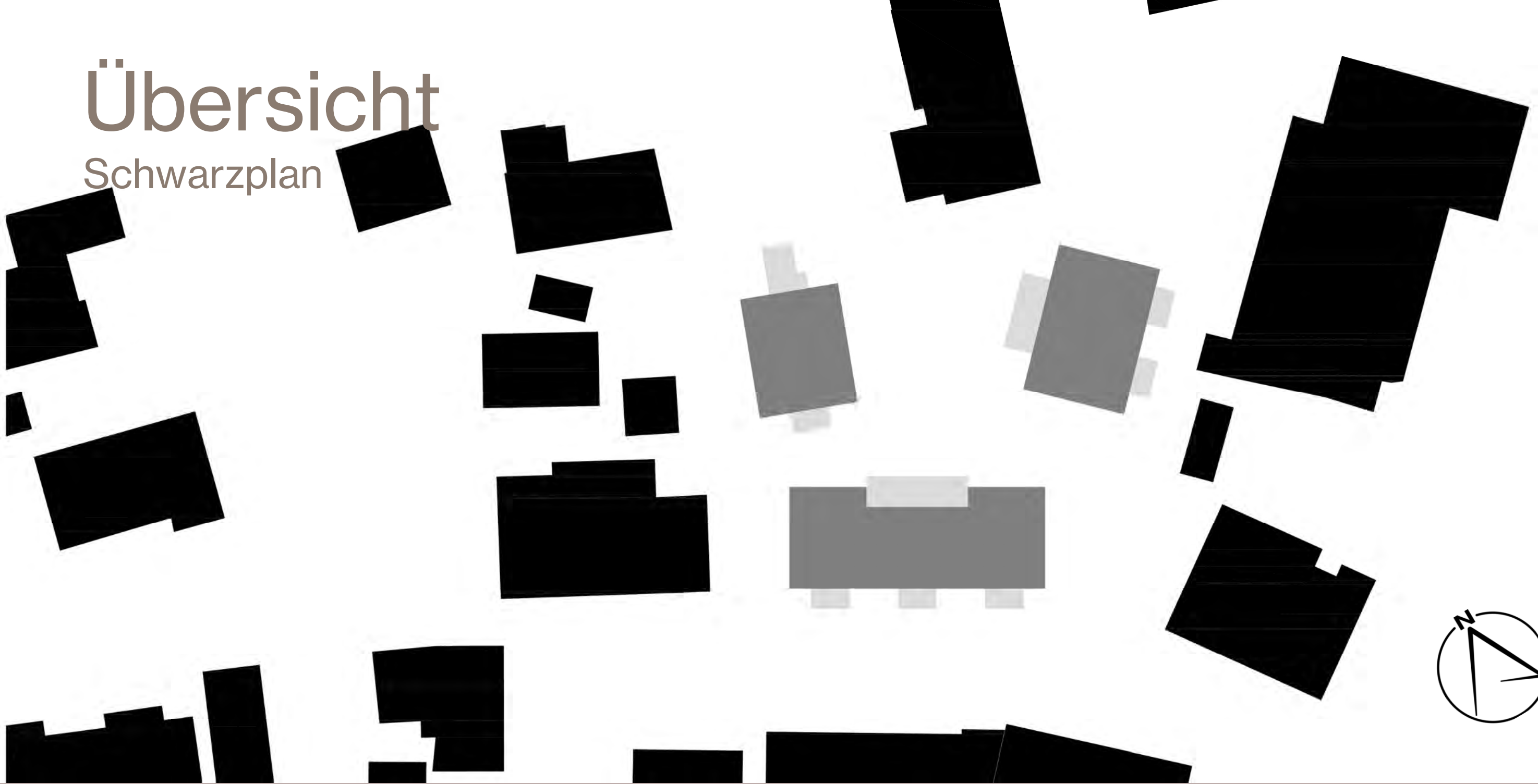
Standort: Güttingen

bei Radolfzell



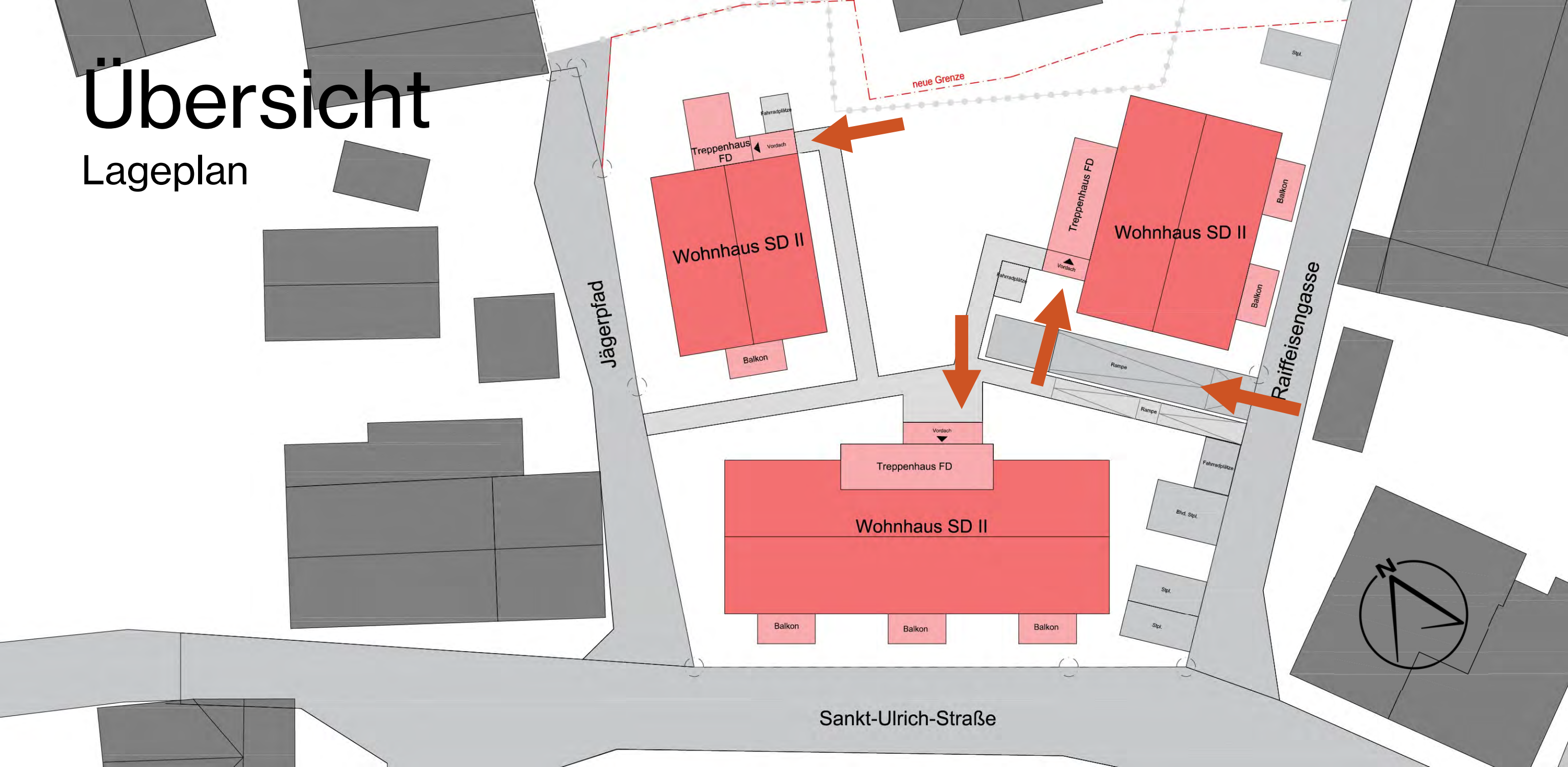
Übersicht

Schwarzplan



Übersicht

Lageplan



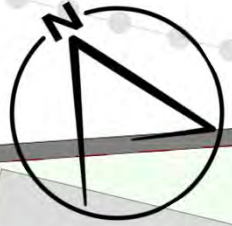
Grundriss KG

mit Tiefgarage



Grundriss EG

mit Außenanlage



„grüne Mitte“

OK Gelände = 467,65m üNN

OK FFB +467,65m = +0,30m
OK RFB +467,35m = ±0,00m

OK FFB +467,65m = +0,30m
OK RFB +467,35m = ±0,00m

3 - Zi. Wo
70,84 m²
inkl. Terrasse (1/2)

3 - Zi.
76,0
inkl. Ter

Jägerpfad

Zugang Haus B

Zugang Haus C

Zugang Haus A

Paiffeisengasse

Stellplatz 22

neue Grenze

g

IG

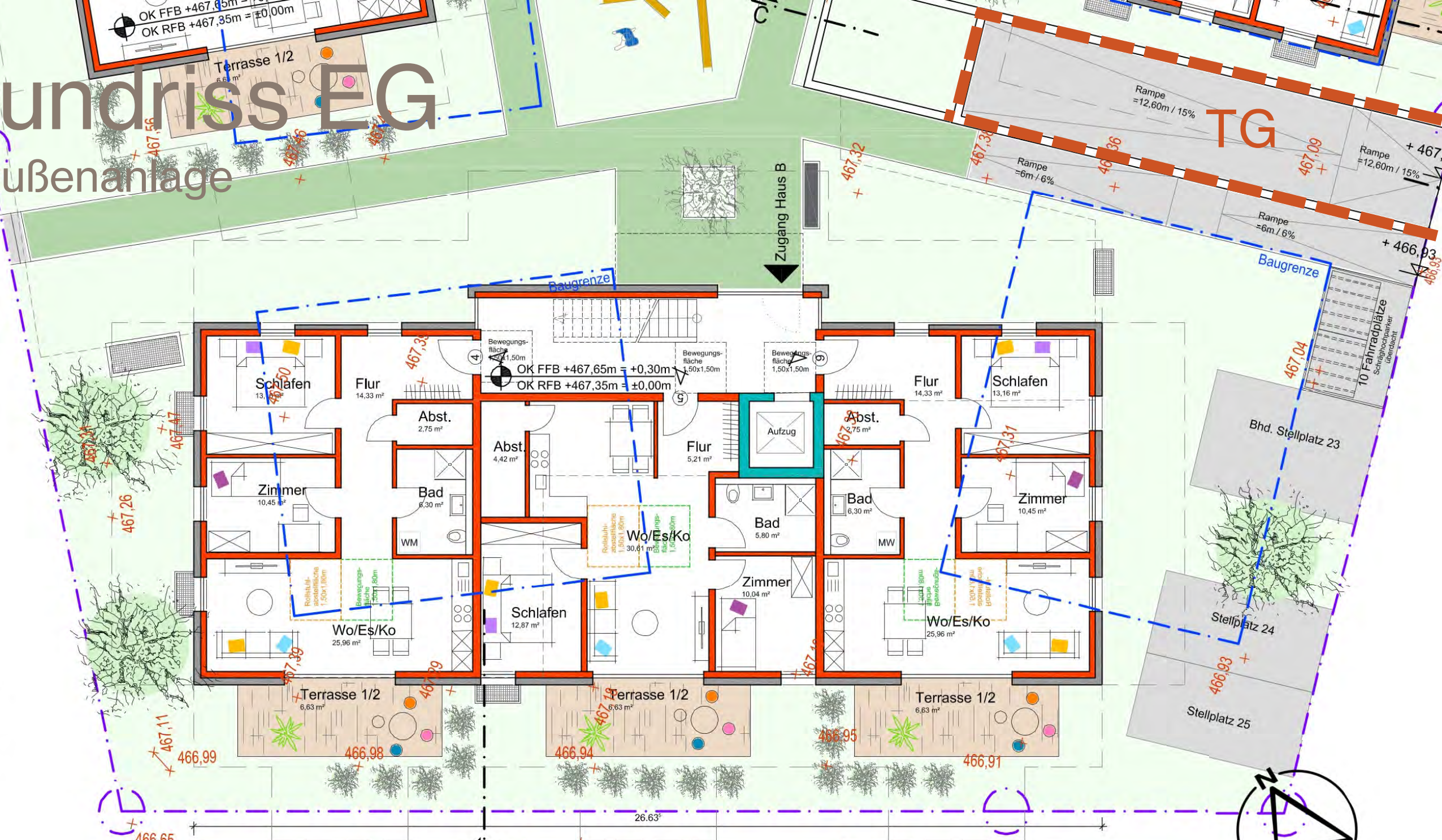
Grundriss EG mit Außenanlage

Jägerpfad 2.10

1.11

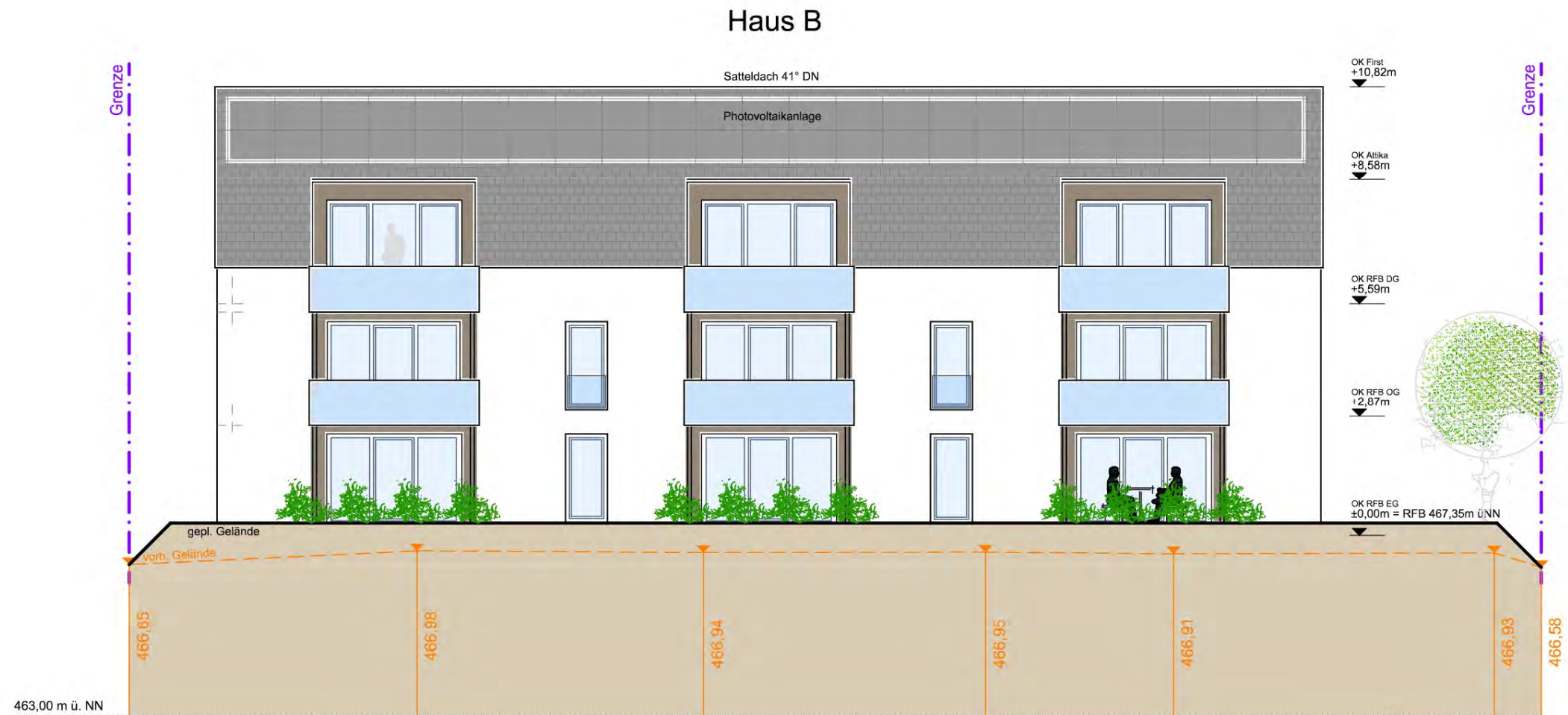
10.63

2.10



Ansicht

Südwest



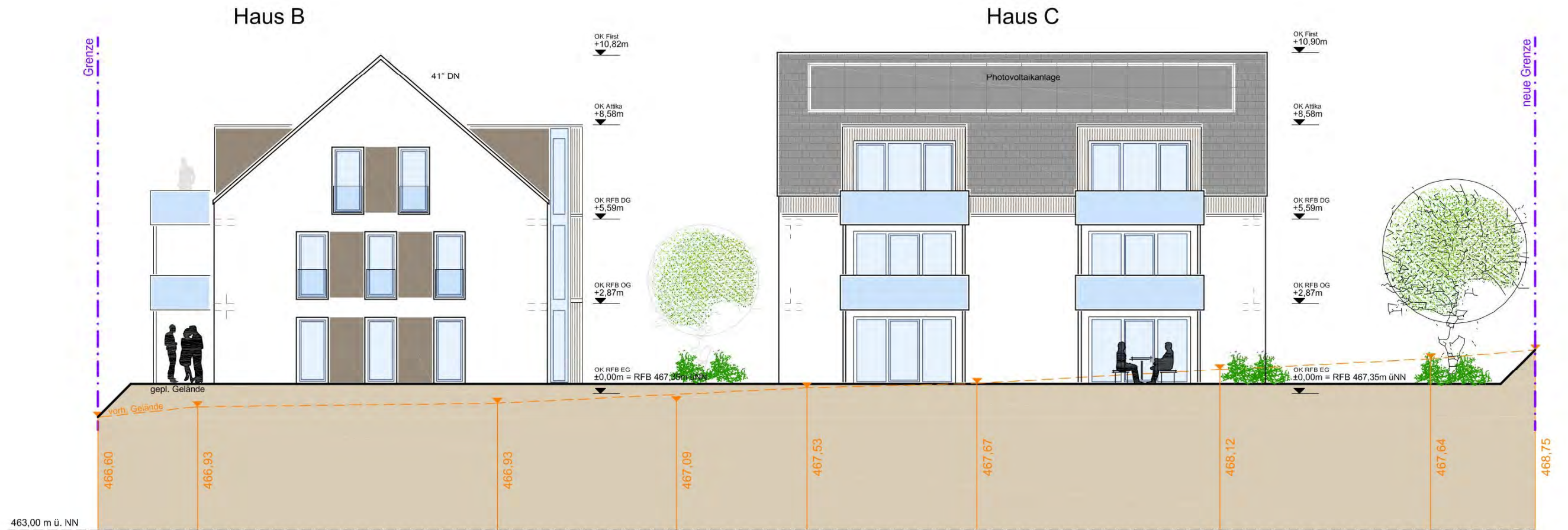
Ansicht

Nordwest



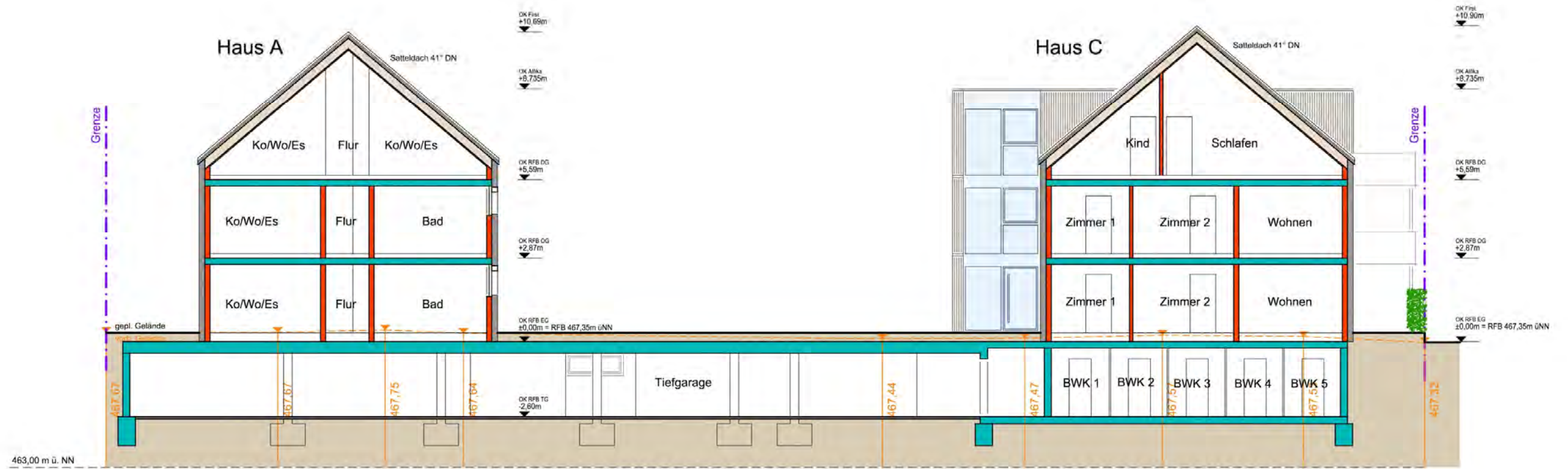
Ansicht

Südost



Schnitt

A-A



Visualisierung

Ost Ansicht



Visualisierung

Süd Ansicht



Visualisierung

West Ansicht



Visualisierung

Nord Ansicht



Visualisierung

West Ansicht

Häuser mit unterschiedlichen Fassaden



Visualisierung

Nord Ansicht

Häuser mit unterschiedlichen Fassaden

Visualisierung

Ost Ansicht
Häuser mit unter-
schiedlichen Fassaden



Visualisierung

Süd Ansicht
Häuser mit unterschiedlichen Fassaden



Visualisierung

West Ansicht

Häuser mit unterschiedlichen Fassaden



Bauträger:

Volker Huber

Bauunternehmung GmbH

Stand: Oktober 2024

VIELEN
DANK

Wohnen in
Güttingen

Architekt:

Eisele² Architektur- und Ingenieurbüro

Franz Eisele Architekt



Wohnquartier Raiffeisenstraße/St.-Ulrich-Straße/Jägerpfad – Anregungen aus dem Ortschaftsrat Güttingen

- Warum sind alle Hauszugänge innenliegend und alle Terrassen entlang der Straßen?
- Wäre das Wohlbefinden der Hausbewohner/innen nicht höher, wenn es andersherum wäre? Vorteile: Betonung der grünen Mitte, schönere Aussicht, weniger künstliche Beschattung notwendig, bessere Kommunikationsmöglichkeit und mehr Begegnungsmöglichkeiten der Hausgemeinschaft, oberirdische Parkplätze könnten entlang der Straßen verwirklicht werden. Insgesamt fände bei solch einer Gestaltung die grüne Mitte viel mehr Beachtung.
- In der näheren Umgebung findet keine Orientierung der Balkone und Terrassen zur Strasse hin statt.
- Nicht nur bei diesem Projekt sollte die Motivation in der Planung sein: Neuer, attraktiver Wohnraum für alleinstehende ältere Personen, um Anreiz zu schaffen Häuser „freizugeben“. Diese Personengruppe erlebt man immer wieder überfordert mit ihrem Eigentum. Wenn sich hier etwas tut dann wäre das ein Gewinn für alle.

Wohnquartier Raiffeisenstraße/St.-Ulrich-Straße/Jägerpfad – Anregungen aus dem Ortschaftsrat Güttingen

Negativbeispiel aus Sicht des Ortschaftsrats Güttingen



Wohnquartier Raiffeisenstraße/St.-Ulrich-Straße/Jägerpfad – Anregungen aus dem Ortschaftsrat Güttingen

Positivbeispiel aus Sicht des Ortschaftsrats Güttingen



Wohnquartier Raiffeisenstraße/St.-Ulrich-Straße/Jägerpfad – Anregungen aus dem Ortschaftsrat Güttingen

Bedachung: Ich hatte diesen Punkt bereits in der vorletzten OR-Sitzung angemerkt, möchte dies aber gerne nochmal mit den angehängten Bildern verdeutlichen. Es handelt sich hierbei um das Objekt an der Ecke Zum Weinberg / Güttinger Kreisel. Das (hell-)graue Blechdach sticht wesentlich deutlicher aus dem Güttinger Dorfbild heraus. Wird es im aktuellen Fall eine Vorgabe hinsichtlich Art und Farbe der Bedachung geben?



Wohnquartier Raiffeisenstraße/St.-Ulrich-Straße/Jägerpfad – Anregungen aus dem Ortschaftsrat Güttingen

Dachvorsprung: Der aktuelle Plan sieht bei den geplanten Bauobjekten keinen Dachvorsprung vor. Die Frage ist, ob ein Dachvorsprung den dörflichen Charakter nicht besser prägen würde? Ein weiterer Vorteil wäre sicher auch, dass ein größerer Dachvorsprung ein Sonnenschutz darstellt und die Fassade vor Witterungseinflüssen schützen könnte.

