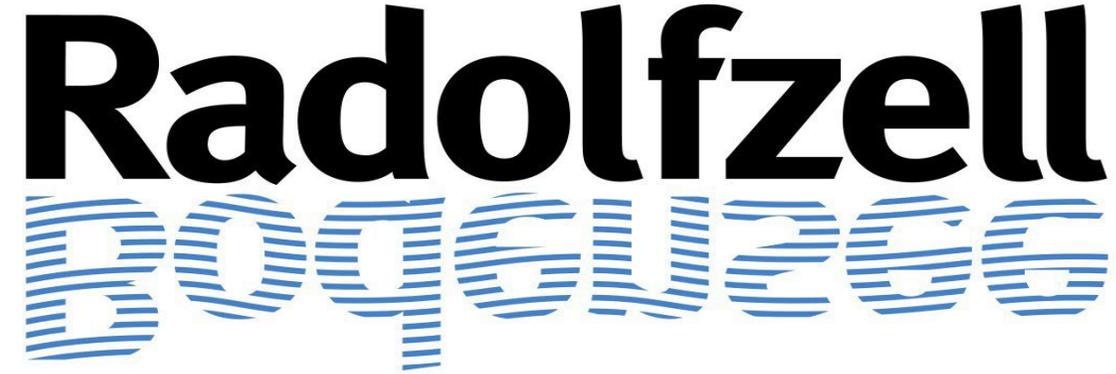


# Radolfzell

## 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

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

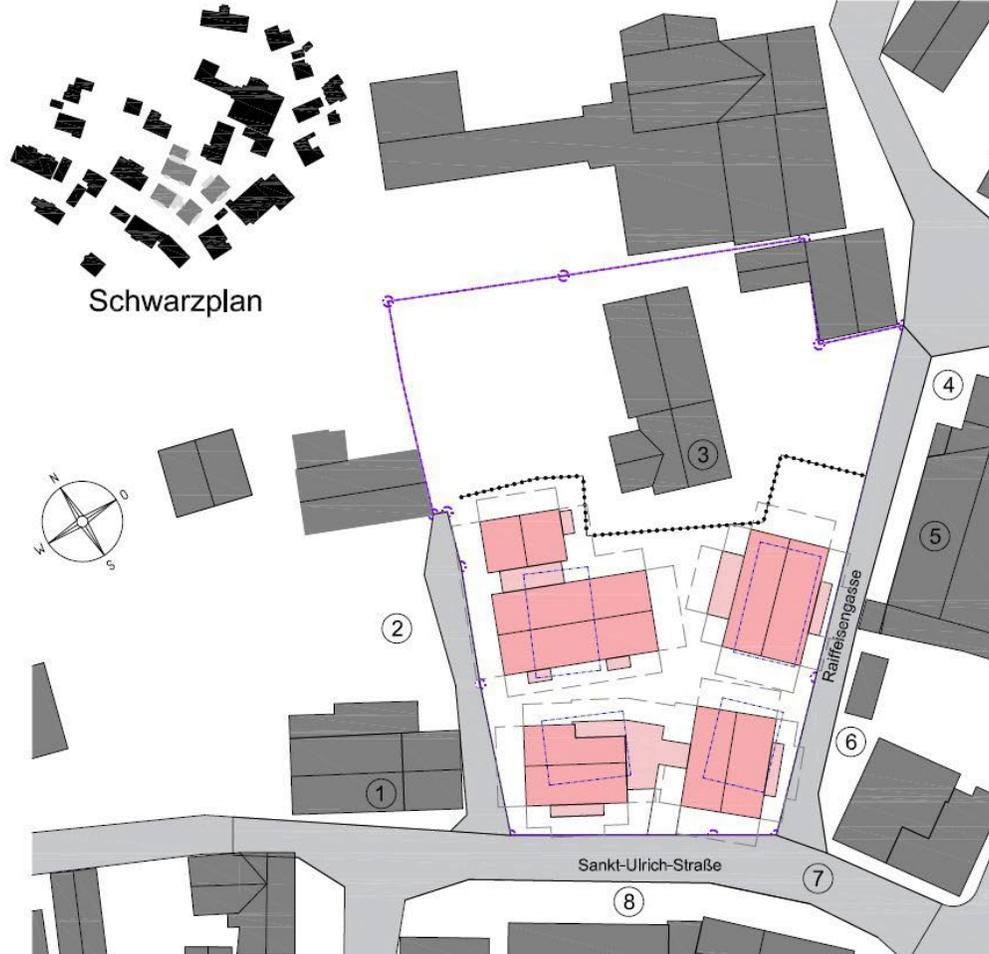
Um einen nächsten Termin effizient zu gestalten, sollte ein Vorabtermin (u. a. Klärung Bebaubarkeit Jägerpfad Nordwest) mit der Verwaltung erfolgen.

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



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

Lageplan mit Umgebungsbebauung

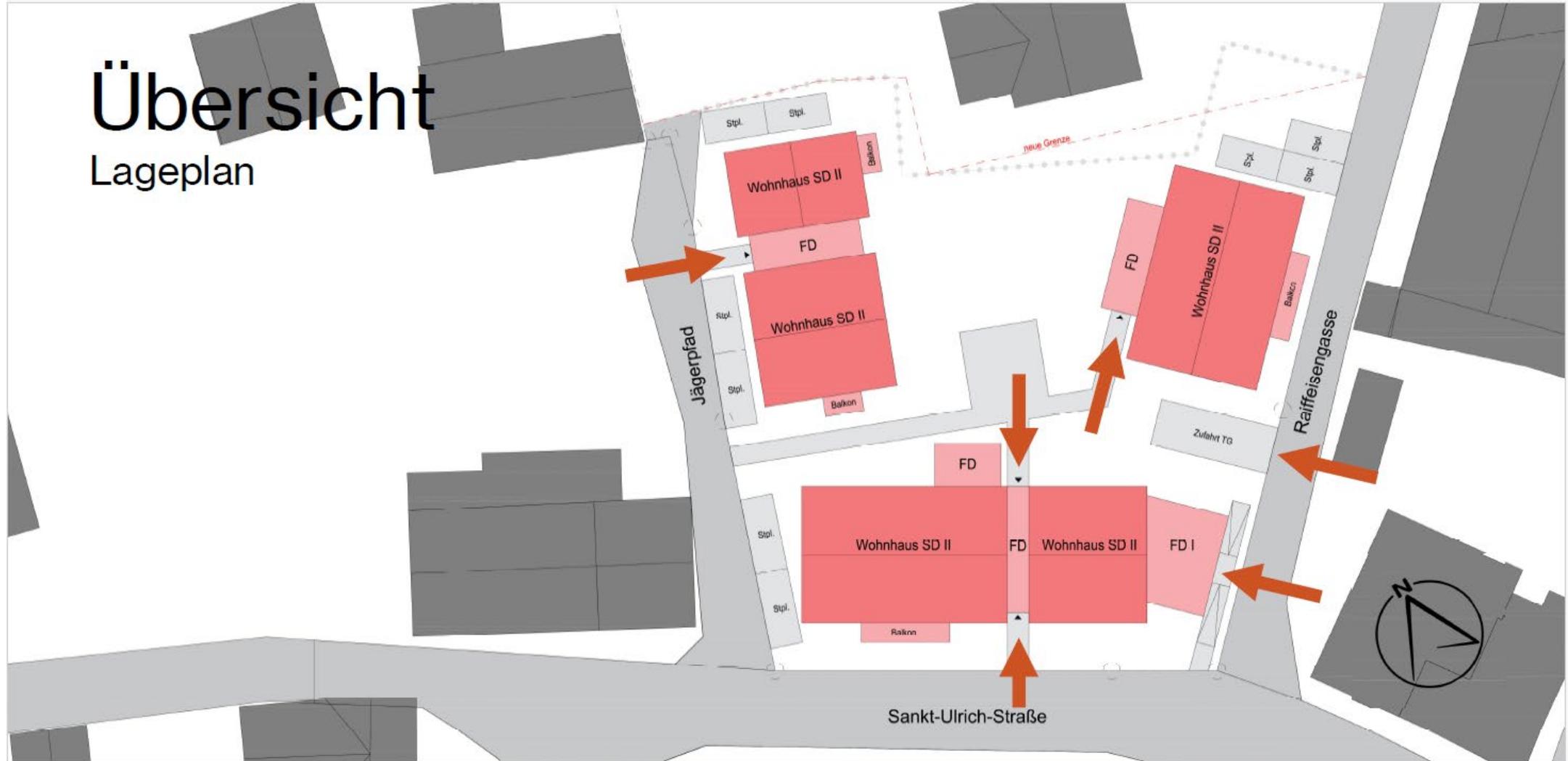


## Wohnquartier Raiffeisenstraße/St.-Ulrich-Straße/Jägerpfad, Güttingen – Plankonzept April 2024

Grundriss EG mit Außenanlage - M 1:200



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



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

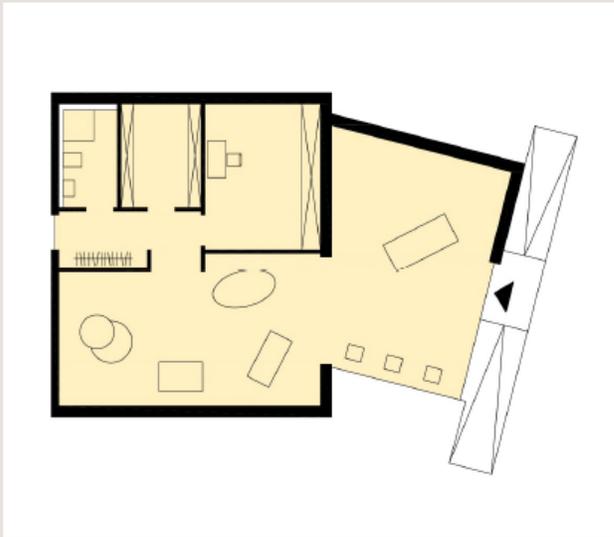


# Grundriss „Milchhiesle“

Varianten



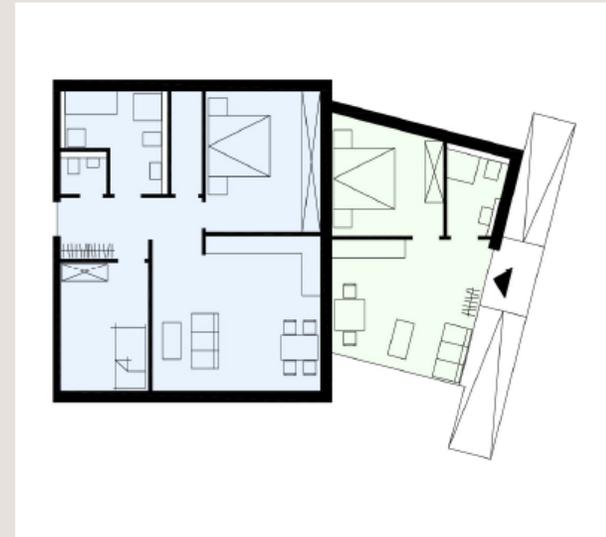
ATELIER



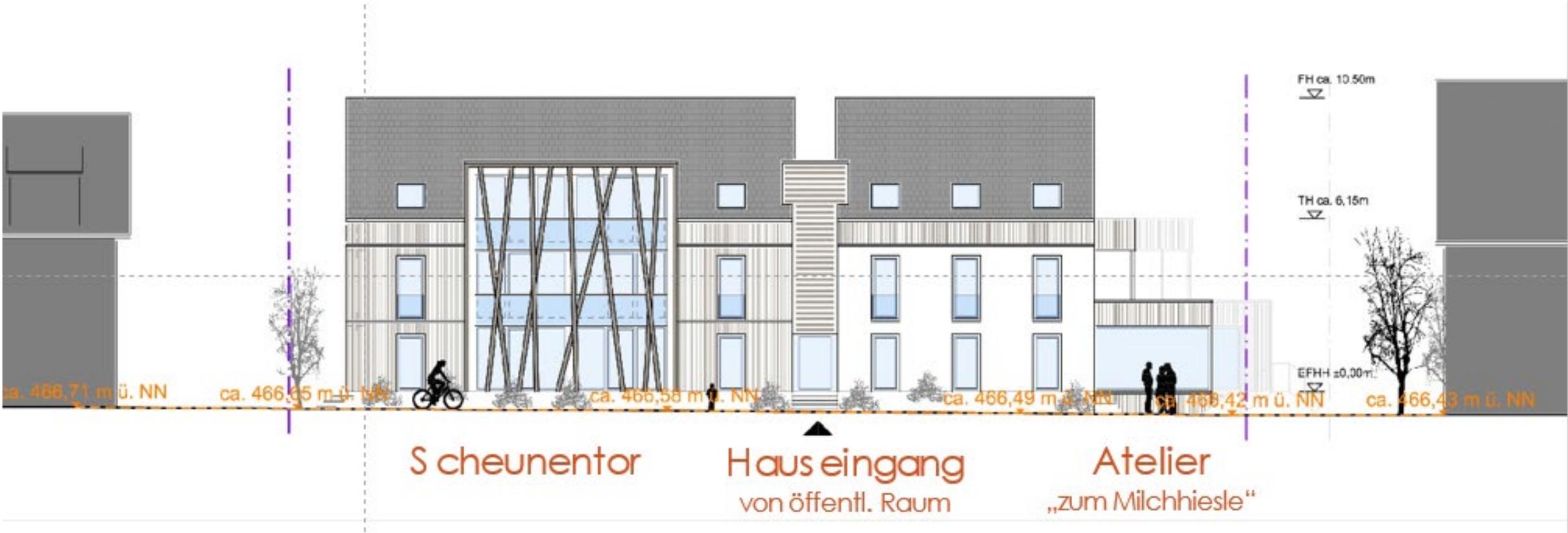
WOHNEN MIT  
LADEN/PHYSIO/+



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



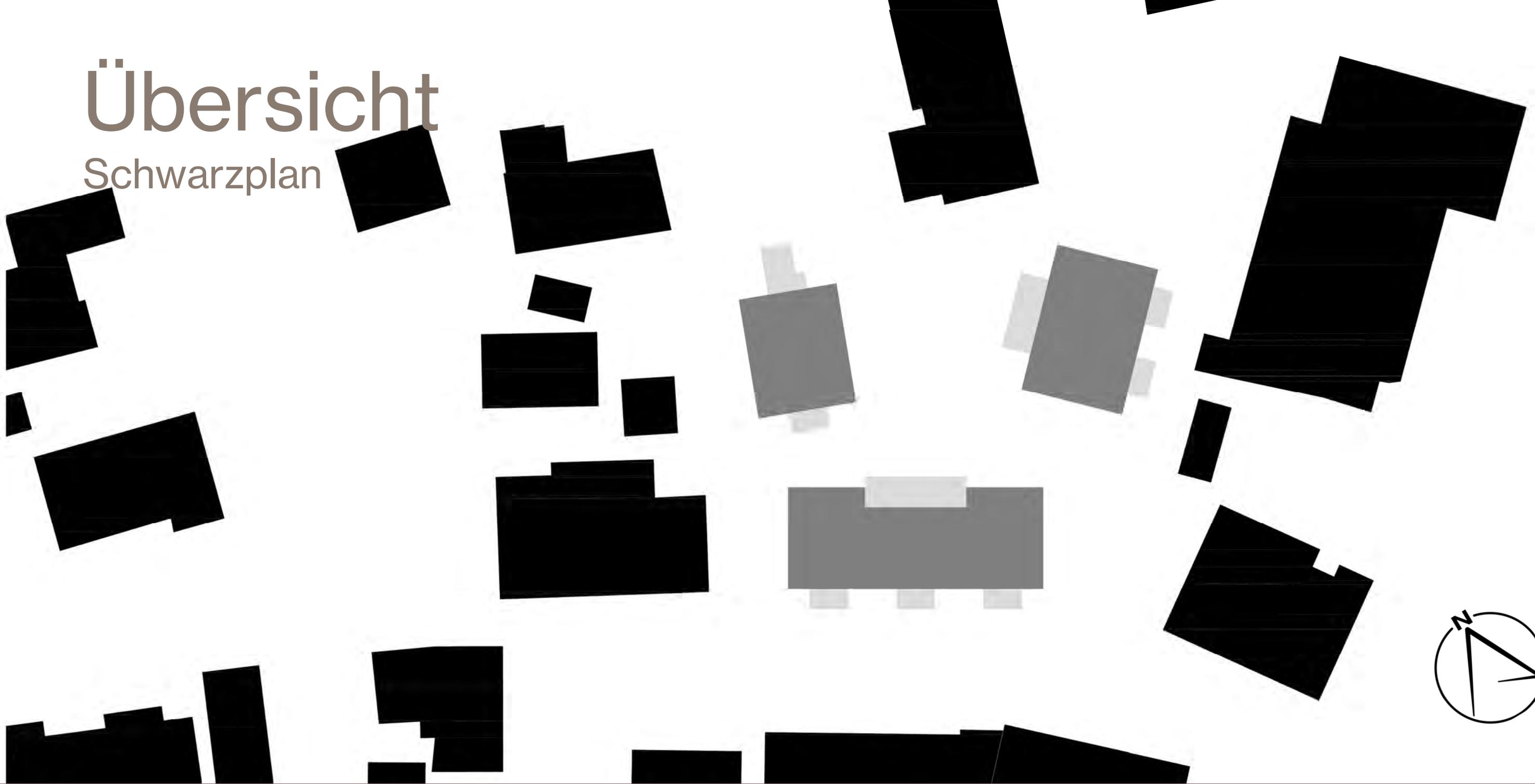
# Standort: Güttingen

bei Radolfzell



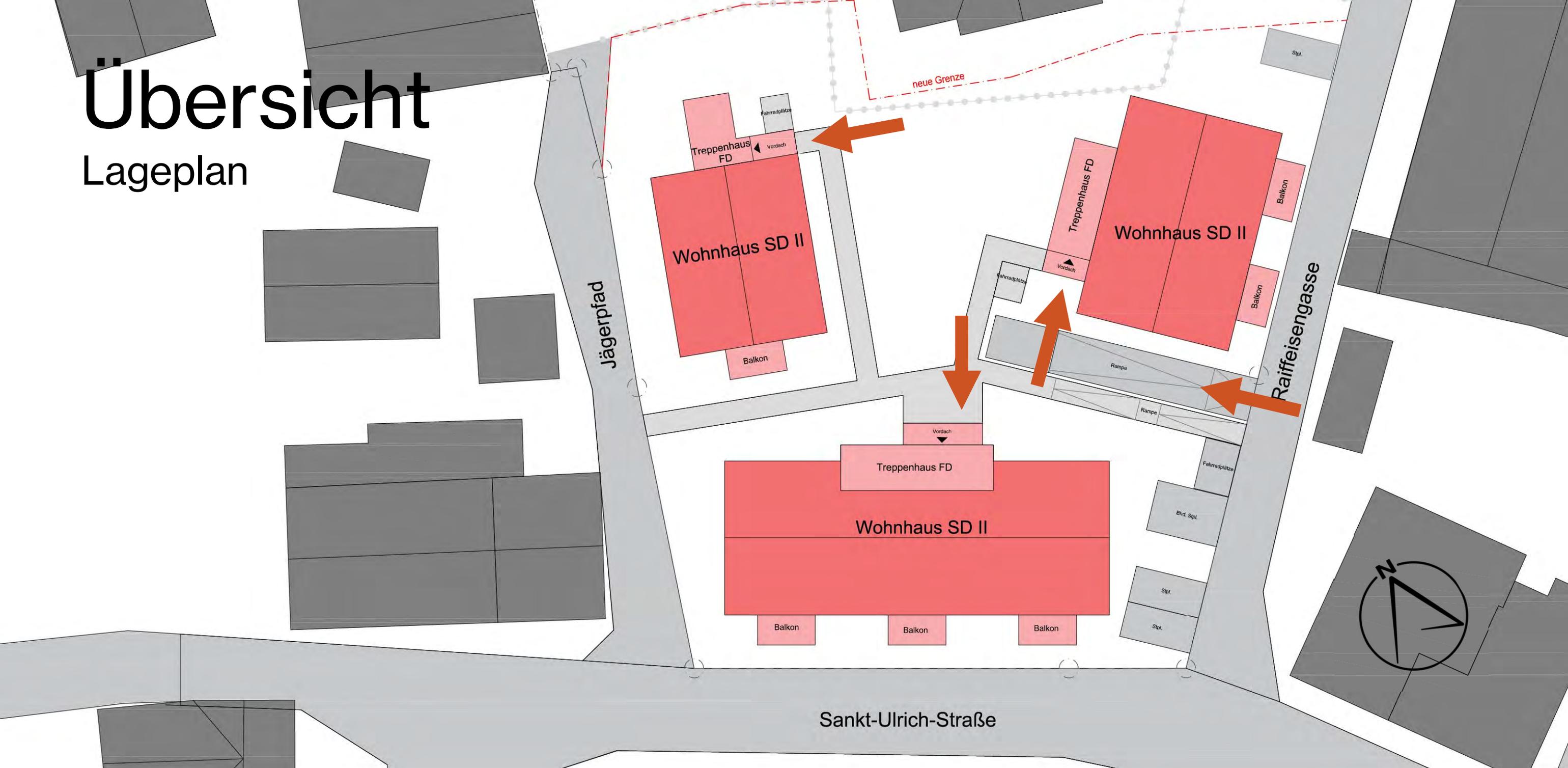
# Übersicht

Schwarzplan



# Übersicht

## Lageplan



# Grundriss EG

mit Außenanlage  
Übersicht



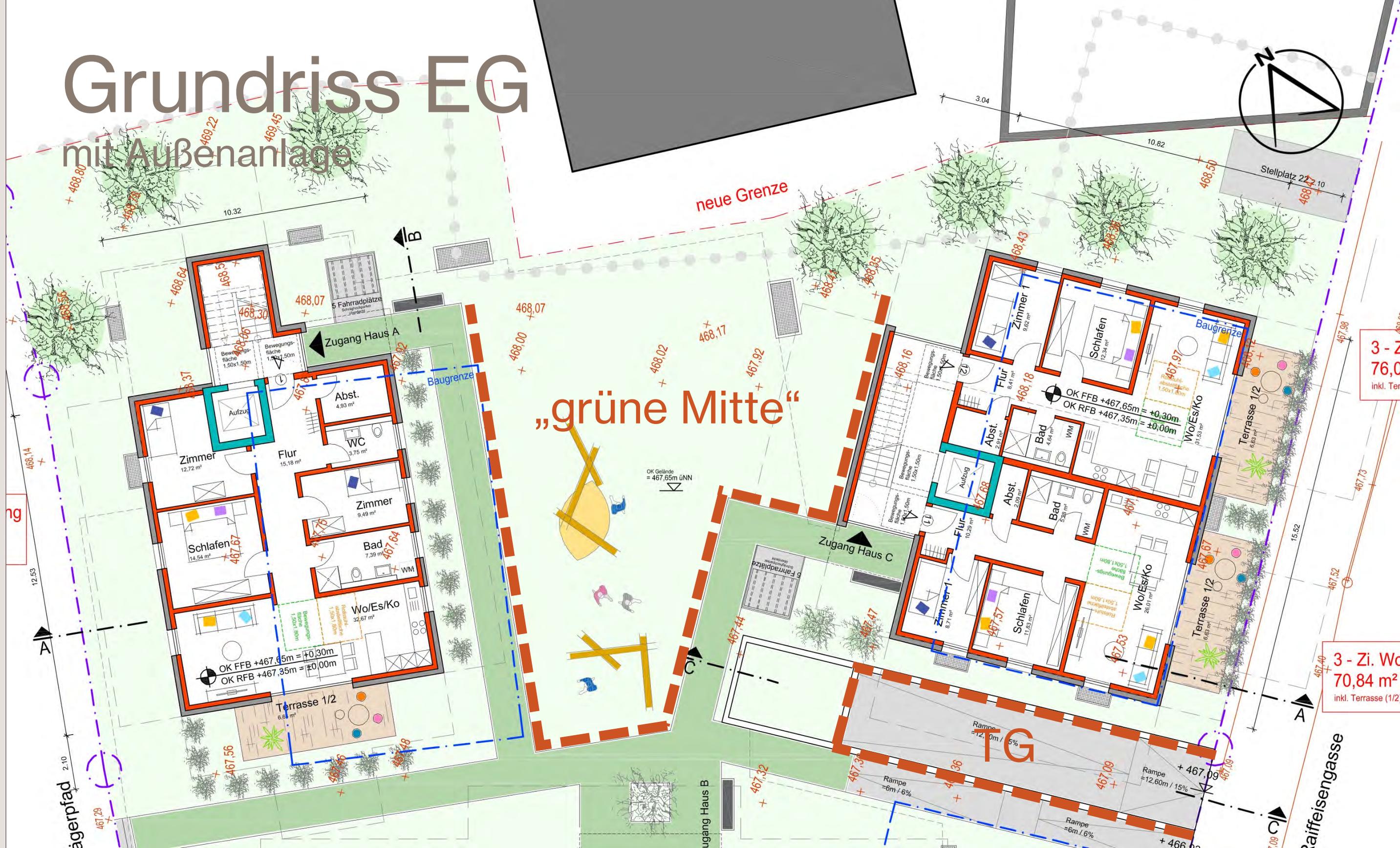
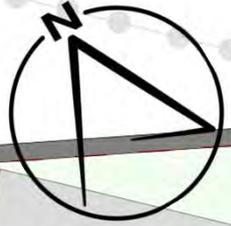
# Grundriss KG

mit Tiefgarage



# Grundriss EG

## mit Außenanlage



### „grüne Mitte“

**Unit 1 (Left):**  
 Zimmer 12,72 m², Flur 15,18 m², WC 3,75 m², Abst. 4,93 m², Aufzug, Zimmer 9,49 m², Schlafen 14,54 m², Bad 7,39 m², Wo/Es/Ko 32,67 m², Terrasse 1/2 6,61 m².  
 OK FFB +467,65m = +0,30m  
 OK RFB +467,35m = ±0,00m

**Unit 2 (Right):**  
 Zimmer 9,62 m², Schlafen 12,34 m², Flur 8,41 m², Abst. 2,91 m², Bad 4,64 m², Wo/Es/Ko 9,15 m², Terrasse 1/2 6,63 m².  
 OK FFB +467,65m = +0,30m  
 OK RFB +467,35m = ±0,00m

**Other Features:**  
 5 Fahrradplätze, Zugang Haus A, Zugang Haus B, Zugang Haus C, Baugrenze, neue Grenze, Stellplatz 22,10, Agerpfad, Parfaisengasse, Rampen (12,0m / 5%, 12,60m / 15%, 6m / 6%), OK Gelände = 467,65m üNN.

3 - Zi. Wo  
76,0  
inkl. Terr.

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

# Grundriss EG

mit Außenanlage

Jägerpfad

2.10

1.11

10.63

2.10

466,65

466,99

467,11

467,26

467,47

467,56

467,66

467,79

467,94

468,09

468,24

468,39

468,54

468,69

468,84

468,99

469,14

469,29

469,44

469,59

469,74

469,89

470,04

470,19

470,34

470,49

470,64

470,79

470,94

471,09

471,24

471,39

471,54

471,69

471,84

471,99

472,14

472,29

472,44

472,59

472,74

472,89

473,04

473,19

473,34

473,49

473,64

473,79

473,94

474,09

474,24

474,39

474,54

474,69

474,84

474,99

475,14

475,29

475,44

475,59

475,74

475,89

476,04

476,19

476,34

476,49

476,64

476,79

476,94

477,09

477,24

477,39

477,54

477,69

477,84

477,99

478,14

478,29

478,44

478,59

478,74

478,89

479,04

479,19

479,34

479,49

479,64

479,79

479,94

480,09

480,24

480,39

480,54

480,69

480,84

480,99

481,14

481,29

481,44

481,59

481,74

481,89

482,04

482,19

482,34

482,49

482,64

482,79

482,94

483,09

483,24

483,39

483,54

483,69

483,84

483,99

484,14

484,29

484,44

484,59

484,74

484,89

485,04

485,19

485,34

485,49

485,64

485,79

485,94

486,09

486,24

486,39

486,54

486,69

486,84

486,99

487,14

487,29

487,44

487,59

487,74

487,89

488,04

488,19

488,34

488,49

488,64

488,79

488,94

489,09

489,24

489,39

489,54

489,69

489,84

489,99

490,14

490,29

490,44

490,59

490,74

490,89

491,04

491,19

491,34

491,49

491,64

491,79

491,94

492,09

492,24

492,39

492,54

492,69

492,84

492,99

493,14

493,29

493,44

493,59

493,74

493,89

494,04

494,19

494,34

494,49

494,64

494,79

494,94

495,09

495,24

495,39

495,54

495,69

495,84

495,99

496,14

496,29

496,44

496,59

496,74

496,89

497,04

497,19

497,34

497,49

497,64

497,79

497,94

498,09

498,24

498,39

498,54

498,69

498,84

498,99

499,14

499,29

499,44

499,59

499,74

499,89

499,99

500,09

500,19

500,29

500,39

500,49

500,59

500,69

500,79

500,89

500,99

501,09

501,19

501,29

501,39

501,49

501,59

501,69

501,79

501,89

501,99

502,09

502,19

502,29

502,39

502,49

502,59

502,69

502,79

502,89

502,99

503,09

503,19

503,29

503,39

503,49

503,59

503,69

503,79

503,89

503,99

504,09

504,19

504,29

504,39

504,49

504,59

504,69

504,79

504,89

504,99

505,09

505,19

505,29

505,39

505,49

505,59

505,69

505,79

505,89

505,99

506,09

506,19

506,29

# Ansicht

## Südwest

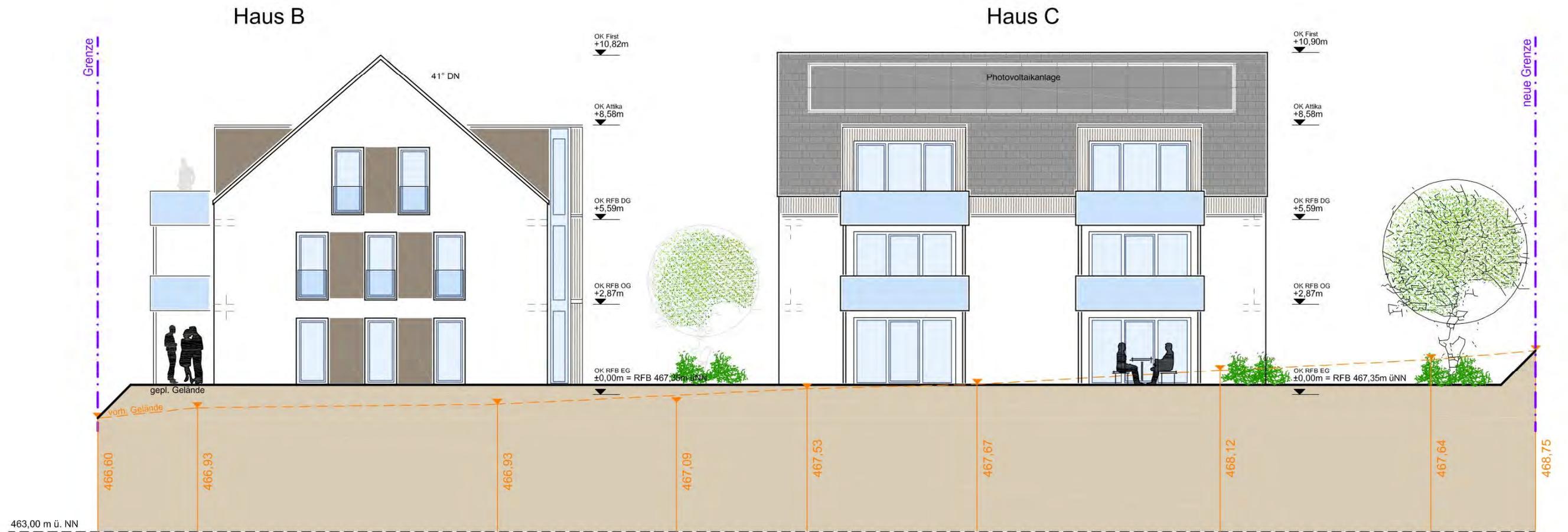


# Ansicht Nordwest



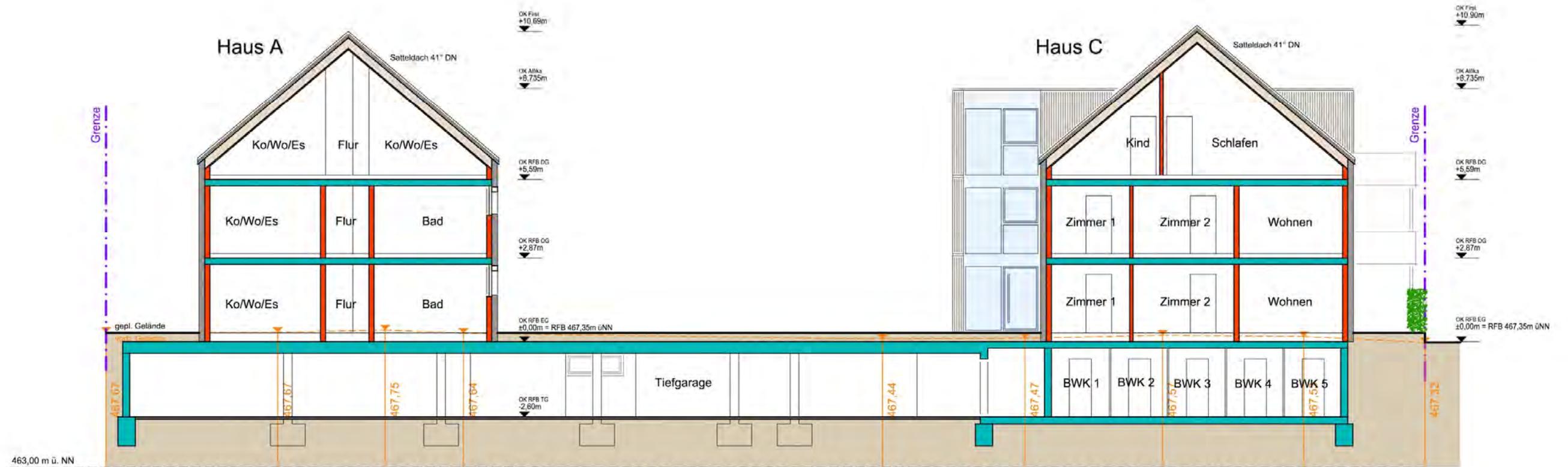
# Ansicht

## Südost



# Schnitt

## A-A



# Visualisierung

Ost Ansicht



# Visualisierung

Süd Ansicht



# Visualisierung

West Ansicht



# Visualisierung

Nord Ansicht



# Visualisierung

West Ansicht  
Häuser mit unter-  
schiedlichen Fassaden



# Visualisierung

Nord Ansicht

Häuser mit unterschiedlichen Fassaden

# Visualisierung

Ost Ansicht

Häuser mit unterschiedlichen 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:

Eisele<sup>2</sup> 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.

