

12. Sitzung des Gestaltungsbeirats (GBR)
am 12.02.2019 im Bürgersaal

Ergebnisprotokoll

ÖFFENTLICH

Besichtigung Projekte: 13.00 Uhr – 14.00 Uhr
Sitzungsdauer: 14.10 Uhr - 18.30 Uhr (ab 18.00 öffentlich)

TEILNEHMER

Mitglieder des Gestaltungsbeirats

- Prof. Hellmut Raff
- Gabriele D'Inka
- Karl Haag

Vertreter des Gemeinderats

- Bernhard Diehl, CDU
- Bernhard Brunner, FDP
- Reinhard Rabanser, SPD
- Walter Hiller, FW
- Waltraud Fuchs, FGL (abwesend bei Punkt 1 „Hotel Kapelle“)

Stadtverwaltung

- Thomas Nöken, Leiter des Dezernats III Umwelt, Planen, Bauen
- Hanspeter Fritschi, Abteilungsleiter Baurecht
- Anke Klaiber, Stadtplanung und Baurecht
- Michael Holona, Auszubildender Dez. III

Bürgerforum Bauen Radolfzell (BBR)

- Brigitte Pucher

ABLAUF

- 14.00 Uhr Eintreffen der Teilnehmer
- 14.10 Uhr Begrüßung
- 14.25 Uhr Vorstellung von neuen und der weiterentwickelten Projektplanung und Erarbeiten von Stellungnahmen und Empfehlungen
- Vorhabenbezogener Bebauungsplan (VBP) „Hotel Kapelle“, Markelfingen, Sanierung und Erweiterung des Hotels mit Gasthof
 - Schoch-Areal: Lebensmittelmarkt und Sozialer Wohnungsbau
 - Stadterweiterung Nord, Quartiersplatz: Projekt WiGe – Vorstellung gemeinschaftliches Mehrgenerationenwohnen in Radolfzell
 - Neubau Stadtwerke Radolfzell
 - Bebauungsplan „Stockteil – 1. Änderung“ – Soziales Wohnprojekt Ostlandstraße/ Schlesierstraße
- 17.00 Uhr Diskussion der Empfehlungen mit Planverfassern und Bauherren
- 18.00 Uhr Diskussion der Empfehlung mit der Verwaltung (**öffentlich**)

ERLÄUTERUNGEN UND EMPFEHLUNGEN DES GESTALTUNGSBEIRATS

1. Hotel „Kapelle“ in Markelfingen Sanierung und Erweiterung des Hotels mit Gasthof

Der Gestaltungsbeirat hat sich vorab beim Besuch vor Ort in Markelfingen ein gutes Bild über die Aufgabe, den Ort und den Landschaftsraum mit Blick auf den Bodensee machen können.

Es ist eine nicht einfache, aber sicher lohnenswerte Aufgabe, sich dem Ensemble anzunehmen und es zu neuem Leben zu erwecken.

Geplant ist eine Erweiterung der Hotelanlage und des Gastronomiebereichs.

Die Gesamtanlage besteht aus dem historischen Gebäude der ‚Kapelle‘, das in der Vergangenheit stark überformt wurde, im Innern wurden Geschossdecken eingezogen und Wohnungen eingebaut und die ursprüngliche Befensterung wurde vollkommen verändert.

Die vorgestellte Planung sieht sowohl eine Sanierung des Bestandes als auch Erweiterungen des Hotels und des Gastronomiebereichs in der Hauptsache an den beiden Baukörperenden vor.

Der Gestaltungsbeirat gibt für die weitere Bearbeitung folgende Empfehlungen:

- Die Kapelle ist der wichtigste Baustein in der Gesamtanlage, der sakrale Charakter sollte unbedingt wieder herausgearbeitet werden und die weiteren Arbeiten sind in enger Absprache mit dem Denkmalschutz vorzunehmen
- Innerhalb der Gesamtanlage sollte das Alleinstellungsmerkmal der historischen Kapelle in den Vordergrund gerückt werden, es prägt den Ort und ist ein wichtiger Identifikationspunkt
- Die geplanten Erweiterungsbauten sollten insgesamt eine Beruhigung in der Baukörperausbildung und in der Materialität erfahren, auf die relativ geringen Baukörperversätze sollte verzichtet werden
- Der Anschluss der Baukörper an die Kapelle sollten mit einer Fuge ausgebildet werden, die Höhenentwicklung sollte sich maximal bis Unterkante des Dachgesims entwickeln
- Die Ausbildung des Dachrands sollte eindeutig ausgestaltet werden, entweder auskragend und im Detail filigraner oder die Außenhaut wird hochgezogen und der obere Abschluss wird kubischer ausgebildet
- Die geplante Außenhaut als Holzverschalung wird begrüßt, dies trägt zur Verträglichkeit der Erweiterungen mit dem besonderen Landschaftsraum bei
- Es wird angeregt, ein ‚Zwiegespräch‘ zwischen Kapelle und Haus entstehen zu lassen, und die Anlage zu einer gestalterisch hochwertigen Gesamtfigur zu entwickeln

Bei der Einhaltung der Empfehlungen verspricht sich der Gestaltungsbeirat ein ganz besonderes Ausflugsziel in Markelfingen, das in dieser exponierten Lage neue Qualitäten schafft.

2. Stadterweiterung Nord, Quartiersplatz: Projekt WiGe – Vorstellung gemeinschaftliches Mehrgenerationenwohnen in Radolfzell

Das Büro mmp wurde von der Baugemeinschaft WiGe beauftragt, sein Planungskonzept weiter zu entwickeln. In diesem Zusammenhang werden folgende Fragen gestellt, auf die der Gestaltungsbeirat wie folgt antwortet:

1. Welche Bebauungsvariante ist für die Umbauung des Hofes zu bevorzugen? Dorfanger oder Kombination?

- Der Gestaltungsbeirat empfiehlt das Konzept Dorfanger. Die Hofsituation wird dabei räumlich eindeutiger gefasst. Die Wegeführungen folgen den Stellungen der Gebäude. Die überdeckte Durchgangsfuge im nördlichen Mehrfamilienhaus (MFH) wird begrüßt. Die Öffnung zum Platz für einen Durchblick zum Platz und zur Gliederung der Platzfront wird positiv beurteilt.

2. Die Baugruppe um den Hof soll durch zwei Gebäude West mit II + Staffelgeschoss und ein Gebäude Süd mit II gebildet werden.

- Der GBR empfiehlt, zur Harmonisierung und Vereinheitlichung der Bebauung neben dem MFH im Norden die anderen Gebäude am Hof einheitlich mit II + Staffelgeschoss auszubilden. Flachdächer sind Pultdächern vorzuziehen, um zusammen mit dem MFH eine einheitliche Architektursprache entwickeln zu können.

3. Baukörper nördlich des Hofes mit mehrgeschossigem Durchgang, Überschreitung des Baufensters im Westen.

- Der Überschreitung des Baufensters im Westen kann aus Sicht des GBR zugestimmt werden. Die dadurch entstehende GRZ von 0,48 ist zu begründen.

4. Baufeld Z - Verschiebung der zwei Baukörper um ca. 3,5 m Richtung Platz.

- Aus städtebaulicher Sicht kann bei der Dimension des Platzes dieser Verschiebung zugestimmt werden. Die Begründung mit nach Westen vorgelagerten Grünflächen wird allerdings nicht als schlüssig angesehen. Diese Grünflächen werden private Grünflächen sein. Sie sollten eher nicht eingefriedet werden, um mit dem gemeinschaftlichen Hof auf der Westseite zusammenwirken zu können.

5. Der nördliche Baukörper am Platz soll als Hochpunkt mit IV + II Geschossen ausgebildet werden.

- Der GBR kann dieser Höhenentwicklung nicht zustimmen. Sie betont zwar im Gesamtplan einen besonderen Ort. Die Betonung ist jedoch in der Höhenentwicklung nicht erforderlich. Sie kann auch mit anderen architektonischen Mitteln erreicht werden. Die gewünschte Höhenentwicklung führt zu einer Bedrängung der Nachbarschaft im Norden. Es ist eine hohe, weitgehend geschlossene Nordwand zu erwarten. Der Baukörper zum Platz hin ist nicht überzeugend gegliedert.

Neben der stadträumlich-gestalterischen Problematik ist der Mehrwert der Höhenentwicklung für die Allgemeinheit im Bezug auf die Gebäudenutzung nicht zu erkennen.

Auch mit aus öffentlichem Interesse begründbaren besonderen Nutzungsbedarfen bleibt die gewünschte Höhenentwicklung städtebaulich unverträglich. Der Platzierung des Hochpunktes wie gewünscht kann nicht zugestimmt werden.

6. Ergänzende Hinweise des GBR:

- Die Tiefgaragenkante der Bebauung am Platz wächst aus dem Gelände von 0,0 m bis auf 1,2 m, bzw. bis zu einer Einfriedungshöhe von ca. 2,3 m heraus. Die entstehende Kante ist gestalterisch als Teil der Architektur der Hochbauten zu entwickeln. Eine raumbildende Wirkung ist anzustreben, um die privat genutzten Gartenflächen mit dem zu erwartenden „Mobilier und Privatleben“ vom öffentlichen Platz deutlich zu trennen.

- Die Baukörperstudien zeigen zum öffentlichen Platz hin frei auskragende Balkone in teilweise versetzter Anordnung.

Es wird eine städtisch raumbildende Ausformung der Fassaden empfohlen. Die Freisitze sollen so gestaltet werden, dass sie aus dem architektonischen Ansatz heraus eine geschützte Privatsphäre bieten und nachträgliche Sichtschutzverkleidungen überflüssig bleiben. Es werden in die Baukörper eingeschnittene Loggien empfohlen.
- Die beiden Baukörper am Platz sollten zur Wohnnutzung ergänzende Nutzungsangebote machen. Dafür bietet sich insbesondere das EG des nördlichen Baukörpers an sowie die Durchgangszone zum Hof.
- Die Vielfalt der Wohntypologien der Hofbebauung wirkt unentschieden. Die Eignung parzellenbezogener Wohnformen (individuelle EFH/DH/RH) für den Gedanken des gemeinschaftlichen Wohnens am gemeinschaftlichen Wohnhof sollte überdacht werden.

3. Bebauungsplan „ Stockteil – 1. Änderung“ – Soziales Wohnprojekt Ostlandstraße/ Schlesierstraße

Auf dem bislang als Grünfläche genutzten Eckgrundstück sollen insgesamt 16 Wohnungen entstehen, davon 8 Sozialwohnungen und 8 konventionell finanzierte Wohnungen.

Die Verwaltung stellt mehrere Varianten zur Baustruktur und zu einer möglichen Parkierung vor. Für die Sozialwohnungen sind aus Kostengründen oberirdische Parkplätze erforderlich, die Stellplätze für die übrigen Wohnungen können in einer Tiefgarage untergebracht werden.

Die oberirdischen Parkplätze könnten möglicherweise auf einem Restgrundstück auf der gegenüberliegenden Straßenseite entstehen. Dies ist noch im weiteren Verfahren zu prüfen, diese Lösung jedoch von allen Beteiligten als positiv erachtet, denn auf dem Baugrundstück sollten möglichst wenig versiegelte Flächen entstehen. Außerdem soll bei den weiteren Planungs- und Vergabeschritten darauf geachtet werden, einen Teil der vorhandenen Bäume zu erhalten. Eine Einschätzung zur Erhaltenswürdigkeit der Bäume wird noch erstellt.

Der Gestaltungsbeirat schlägt vor, das Grundstück an einen geeigneten Bewerber in Form einer Konzeptvergabe zu veräußern.

Bei dieser Vergabeform wird der Kaufpreis von der Stadt vorgegeben. Die endgültige Entscheidung zur Vergabe trifft dann eine unabhängige Kommission.

Da nicht der Kaufpreis maßgeblich die Vergabe entscheidet, sollten folgende Kriterien bestimmend sein:

1. Soziale Komponenten des Projekts
2. Städtebauliche und architektonische Aspekte, umweltfreundliche Herstellung und Betrieb des Gebäudes.
3. Nutzungsqualitäten der Wohnungen, insbesondere unter dem Aspekt der Zukunftsfähigkeit der Grundrisse für sich verändernde Familien- und Sozialstrukturen.

An dem **öffentlichen Sitzungsteil** nahmen 26 interessierte Bürgerinnen und Bürger teil.

gez. Prof. Hellmut Raff
Vorsitzende des Gestaltungbeirats

gez. Anke Klaiber
GBR - Verwaltung