

21. Sitzung des Gestaltungsbeirats (GBR)  
am 20.01.2022 im großen Saal, Milchwerk



---

# Ergebnisprotokoll

---

ÖFFENTLICH

Sitzungsdauer: 13.00 Uhr – 19.00 Uhr (ab 18.00 Uhr öffentlich)

## TEILNEHMER

### Mitglieder des Gestaltungsbeirats

- Julia Klumpp
- Karl Haag
- Matthias Hein

### Vertreter des Gemeinderats

- Helmut Villinger, CDU
- Manfred Brunner, FDP
- Reinhard Rabanser, SPD
- Walter Hiller, FW
- Siegfried Lehmann, FGL

### Stadtverwaltung

- Thomas Nöken, Leiter des Fachbereichs Stadtplanung und Baurecht
- Nathalie Gerstmann, Leiterin der Abteilung Stadtplanung
- Rita Nassen, Stadtplanung
- Alexander Wagner, Baurecht
- Birgit Graesslin, Stadtplanung und Baurecht
- 

### Bürgerforum Bauen Radolfzell (BBR)

- Brigitte Pucher

## ABLAUF

- 13.00 Uhr Eintreffen der Teilnehmer  
13.05 Uhr Begrüßung

### 13.10 Uhr Wahl der Vorsitzenden / des Vorsitzenden

Aus den Reihen der externen Gestaltungsbeiratsmitglieder wurde Frau Julia Klumpp als Vorsitzende vorgeschlagen.

Frau Klumpp wurde vom Gestaltungsbeirat einstimmig gewählt.

### 13.15 Statusbericht zu bisher behandelten Projekten

Vorstellung weiterentwickelter Projektplanung, Erarbeiten von Stellungnahmen und Empfehlungen mit anschließendem Dialog mit Planverfasser und Bauherren

- B-Plan „Stockteil“ – Soziales Wohnprojekt Ostlandstraße/Schlesierstraße
- Schoch-Areal – Lebensmittelmarkt & Wohnungsbau
- Städtebauliche Entwicklung Bahnhofsquartier
- Hotelentwicklung Herzen/Streuhau
- Bebauungsplan für das Gebiet Untertor- und Brühlstraße

### 13.30 Städtebauliche Entwicklung „Gleisdreieck“

Das Plangebiet gliedert sich in das überwiegend als Wohngebiet genutzte Quartier nördlich und die bezüglich der Nutzung gewerblich angedachte Bebauung südlich der Günter-Neurohr-Brücke (GN - Brücke).

Für die südliche Bebauung wird eine Weiterentwicklung vorgelegt.

Der GBR begrüßt die Ausbildung eines klar begrenzten Zwischenraumes zwischen Nord und Süd, durch den sich die Brücke hindurchschwingt. Die freiräumliche Qualität dieses Zwischenraumes ist jedoch noch nicht zu erkennen. In diesem Zusammenhang ist vor allem auch die Charakteristik des Raumes unter der Brücke in die Freiraumgestaltung mit einzubeziehen. Die verbindende Funktion dieses Raumes ist zu unterstreichen.

Der äußerst schwer zu beplanende Ort ist von Straßen und Schienen umgeben, was eine lebhaftere Durchwegung schwer bis unmöglich herstellbar macht. Trotzdem, bzw. um so mehr ist eine hochwertige Gestaltung der Freianlagen, des öffentlichen und halböffentlichen Raums für das gesamte Plangebiet von enormer Bedeutung. In einer weiterführenden Planung ist vor allem dem Zwischenraum der projektierten Baukörper erhöhte Aufmerksamkeit zu widmen.

Die neue architektonische Gestalt des südlichen Gewerbebaus überzeugt noch nicht. Die vom GBR in den vorangegangenen Sitzungen als Obergrenze angesehenen 5 Geschosse werden durchweg durch eine geschlossene Randbebauung in Anspruch genommen. Der östliche und südliche Rand des Baukörpers wird sogar 6 geschossig ausgebildet. Der GBR kann nicht erkennen, dass dadurch attraktive

Raumnutzungen entstehen können. Die mehrfachen mehrgeschossigen Verglasungen können dem sicher auch nicht abhelfen.

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 denkbar, es wird allerdings unbedingt empfohlen eine stärkere optische Durchlässigkeit der Bebauung zu entwickeln (z.B. durch eine niederere Überbebauung einer Basisbebauung, über der sich dann ein oder mehrere Bauteile bis zu 5 Geschosse erheben können).

Es wäre hilfreich, weitere Konzeptansätze in Modellen und Fassadenvarianten darzustellen.

Parallel dazu wird angeregt, dass auch von Seiten der Stadtverwaltung denkbare Nutzungsschemata überlegt werden und einer Weiterentwicklung der Konzeption zugrunde gelegt werden.

Nördlich der GN-Brücke wird positiv vermerkt, dass durch die Klärung der Gebietszufahrt von der Konstanzer Straße über die Planstraße C ausreichend Raum zur Verfügung steht, sodass auf eine Flächenkompensation und einen Anbau an das historische Bahngelände verzichtet werden kann. Dieses historische Gebäude mit seinem Mansarddach ist dem bestehenden Siedlungsrand zuzuordnen und sollte in seiner heutigen Kubatur und Gestalt erhalten werden. Eine Aufstockung ist nicht gewünscht (und in der vorliegenden Planung auch nicht mehr vorgesehen).

Die vorgeschlagene Verteilung sozialverträglicher Wohnungsstandards über das Gesamtareal auf mehrere Baukörper und innerhalb mehrerer Baukörper verteilt ist angedacht, wird begrüßt und ist weiter zu detaillieren.

Bezüglich der Gestaltung der Gebäude und der Entwicklung einer eigenen ablesbaren Gebietscharakteristik ist keine Weiterentwicklung der Planung erfolgt. Dies ist bedauerlich.

Der GBR verweist auf seine Beurteilung aus der Sitzung vom 19. GBR vom 20.04.2021.

Diese wird hier nochmals zitiert:

*Der GBR empfiehlt, Wege zu beschreiten und Verfahren zu nutzen, um innerhalb eines definierten Rahmens eine lebendige Vielfalt der architektonischen Baukörpergestaltungen zu erreichen. Die entwickelten Fassaden stellen zwar Varianten dar, sie machen jedoch trotzdem einen spannungslosen Eindruck einer Gestaltung aus einer Hand.*

*Der GBR diskutiert zu diesem Themenbereich unterschiedliche Instrumente der Verfahrensgestaltung:*

- *Gestaltungsleitbild als Grundlage:  
Baukörpergliederung  
Fassadentypologie, Geschosszonen  
Fassadenelemente wie Fenster, Türen, Loggien, Balkone und Terrassen,  
Verschattungselemente  
Materialien, Farbgebung, Oberflächen  
Dächer, Dachnutzung, Dachaufbauten  
Abstimmung des Leitbildes zwischen Investor, Stadt und GBR*
- *Vielfalt der Gestaltung durch:  
Beteiligung mehrerer Architekten am Gesamtprojekt  
Mehrfachbeauftragungen, Wettbewerbe für einzelne Quartiere, Wettbewerbe zur Fassadengestaltung, bis zu Studienarbeiten an Hochschulen für die Gestaltung eines lebendigen Gesamtquartiers als Anregung für die Praxis.*

## 14.50 Uhr Städtebauliche Entwicklung Untertorplatz

Das Projekt ist aus einem Architekten-Investorenwettbewerb hervorgegangen, der am 31.01.2020 entschieden wurde. Im Zuge der Weiterentwicklung des Projekts seit diesem Zeitpunkt wurde die Anzahl der Wohneinheiten von 88 auf 113 erhöht.

Die vertiefte Bearbeitung hat eine Reduktion der im Wettbewerbsstand noch üppigen Geschoßhöhen ergeben. In Zusammenhang mit einer teilweisen Erhöhung der Firsthöhen, wurde mehr Raum geschaffen und somit die höhere Wohnungsdichte erreichbar gemacht. Die Traufhöhen wurden nicht erhöht bzw. sogar reduziert (Baukörper A). Der freistehende Baukörper H soll nun beidseitig mit einem Walmdach versehen werden, was seine Kubatur angenehm reduziert erlebbar macht und die Übergänge zu den niedrigeren Randbebauungen verträglich.

Zur Verdeutlichung der Weiterbearbeitung des Projekts wurden zwei Modelle (1:500) des Wettbewerbsstands und der nunmehr vorgestellten Überarbeitung angefertigt und vorgestellt. Darin ist zu erkennen, dass auch die Tiefe einzelner Baukörper geringfügig erhöht wurde. In Summe ist jedoch ablesbar, dass das überzeugende städtebauliche Konzept erhalten bleibt bzw. sogar gestärkt wird.

Die Überarbeitung der Fassaden wird im Gestaltungsbeirat als gestalterischer Rückschritt wahrgenommen. Die Projektverfasser\*innen pflichten dem bei und stellen eine vertiefte Bearbeitung unter Berücksichtigung der ursprünglichen architektonischen Ansätze in Aussicht. Es wird empfohlen die ursprüngliche Klarheit und proportionale Ausgewogenheit wieder zu suchen, was jedoch nicht dem Streben nach einer heterogenen Gesamterscheinung der Neubebauung entgegenwirken soll.

Unabhängig der Betrachtung durch den Gestaltungsbeirat wird über die Tatsache diskutiert, dass eine eingeschossige Tiefgarage den geforderten Stellplatzschlüssel nicht erfüllen kann. Die Varianz an Möglichkeiten, Stellplätze unterzubringen wird auf Verwaltungsebene vertieft betrachtet werden, da dies die Zuständigkeit des Gestaltungsbeirats fällt überzieht.

## 16.30 Uhr Projekt Seevillenpark II / MeVita

Die geplante Anlage wird als zweiter Bauabschnitt zum Seevillenpark I mit der Hauptnutzung „Betreutes Wohnen mit Tagesgruppe“ projektiert. Die Hauptnutzung der Vorhabenträger wird an dieser Stelle und im stadtnahen Kontext begrüßt und sehr unterstützt.

Die neuen Gebäude suchen durch ihre Anordnung zur Südseite die Zugehörigkeit zum Seevillenpark I mit seinen Punkthäusern. Zur Nordseite bildet ein länglicher Baukörper einen abschließenden Rücken aus. Bauherr und Architekt des zweiten Bauabschnitts haben bereits verantwortlich den ersten Bauabschnitt realisiert. Die vorgesehene städtebauliche Dichte GRZ 0,45, GFZ 1, 29) wird weiterhin kritisch gesehen (siehe auch GBR 21-07-21).

Trotzdem begrüßt der Gestaltungsbeirat die weiterentwickelte städtebauliche Figur. Die Baukörper D-E und F wurden nach Norden geschwenkt, um die Fassadenflucht des westlich vorhandenen Gebäudes aufzunehmen und so den stadträumlichen Kontext zu respektieren und fortzuschreiben.

Ebenso wurde der Baukörper A entlang seiner Südseite leicht verschmälert, um hier Gebäudeabstand nach Süden zu generieren und sich zum Haus Werderstraße 6 nach Westen besser einzureihen. Die Rücknahme des Baukörper A um 1 Geschoss ist als Anregung der letzten GBR-Sitzung auch eingearbeitet worden und erweist sich als subtile Reaktion auf die „Ecke mit dem besonderen Baum“.

Diese städtebaulichen Korrekturen werden begrüßt.

Das Staffelgeschoss auf dem Baukörper C an der N-W- Ecke wurde leicht zurückgenommen. Diese Entwicklung entlang der Joseph- Boschstraße zur niedrigen Bestandsbebauung ist wichtig und nimmt Rücksicht auf die nördlichen Anschlussbebauungen.

Die Fassadengestaltung zur Joseph- Boschstraße hat sich in der weiteren Bearbeitung gut sortiert und die Orientierung des Cafés zum Innenhof wertet die Qualität der Außenanlagen im Innenhof auf.

Folgende Anregungen werden gegeben:

Eine weitergehende Reduktion des Baukörpers A wäre wünschenswert, um an dieser Stelle die städtebauliche Dichte zu reduzieren und die Fassadenflucht zum Haus Werderstraße 6 besser aufzunehmen.

Die Qualität der angebotenen kleinen Nordwohnungen wird in Frage gestellt (Besonnungsdauer und Lichteinfallswinkel - DIN 5034). Es wird vorgeschlagen hier nur 2 Südwohnungen anzubieten.

Die Fassadenabwicklung Nord erscheint durch Gebäudeversätze und Materialwechsel kompliziert und könnte reduzierter gestaltet werden. Dies auch um die hohe Baumasse unaufgeregt zu gestalten.

Die Ausbildung eines Tiefhofs im Innenhof scheint einen zentralen Teilbereich der Innenhoffläche zu zerstören und muss landschaftsarchitektonisch qualitativvoll geplant werden.

Der längliche Lichtschacht (Nord) ist so nicht denkbar, wenn er sich direkt entlang der Grundstücksgrenze entwickelt.

Insgesamt wird auf die angemessene und ruhige städtebauliche und architektonische Haltung des Bauabschnitts Seevillenpark I verwiesen und es wird angeregt, sich mindestens an diese Ausführungsqualitäten zu halten, um der Namensgebung eines „Seevillensparks“ annähernd gerecht zu werden.

## **18.00 Uhr    Vorstellung der Empfehlungen der Öffentlichkeit**

Die Vorsitzende stellt der Öffentlichkeit die Empfehlungen des Gestaltungsbeirats zu folgenden Projekten vor:

- Städtebauliche Entwicklung Gleisdreieck
- Städtebauliche Entwicklung Untertorplatz
- Projekt Seevillenspark II / MeVita

Am öffentlichen Sitzungsteil nahmen 46 Bürgerinnen und Bürger, Interessierte und Pressevertreter teil.

gez. Julia Klumpp  
Vorsitzende des Gestaltungsbeirats

gez. Birgit Graesslin  
GBR - Verwaltung