

26. Sitzung des Gestaltungsbeirats (GBR)  
am 24.07.2022 Tagungsraum 3, Milchwerk

---

# Ergebnisprotokoll

---

ÖFFENTLICH

Sitzungsdauer: 13.00 Uhr – 17.30 Uhr (ab 17.00 Uhr öffentlich)

## TEILNEHMER

### Mitglieder des Gestaltungsbeirats

- Julia Klumpp
- Matthias Hein
- Wolfgang Borgards

### Vertreter des Gemeinderats

- Bernhard Diehl, CDU
- Manfred Brunner, FDP
- Reinhard Rabanser, SPD
- Dietmar Baumgartner, FW
- Siegfried Lehmann, FGL

### Stadtverwaltung

- Thomas Nöken - Leiter Fachbereich Stadtplanung & Baurecht
- Alexander Wagner – Abteilungsleiter Baurecht
- Birgit Graesslin – GBR-Geschäftsstelle

### Bürgerforum Bauen Radolfzell (BBR)

- Brigitte Pucher

## Eintreffen der Teilnehmer und Begrüßung

- 13.00 Uhr Eintreffen der Teilnehmer zur Sitzung
- 13.05 Uhr Begrüßung
- 13.10 Uhr Verlängerung Austauschfristen Sachverständige – einstimmige Empfehlung die Dauer auf fünf Jahre zu begrenzen.

## Statusbericht zu bisher behandelten Projekten

Die Verwaltung berichtet über aktuelle Projektstände bei den folgenden Vorhaben:

- Städtebauliche Entwicklung Gleisdreieck
- Baugebiet „Kleines Öschle“, Böhringen
- Städtebauliche Entwicklung Untertorplatz
- Schoch-Areal – Lebensmittelmarkt + Wohnungsbau
- Baugebiet Hübschäcker – Sachstand Wettbewerb
- Wohnquartier Raiffeisengasse/Jägerpfad/Zur Schmiede, Güttingen
- Planungskonkurrenz Mirabellenwiese
- Einladungswettbewerb Wohnbebauung Schiesserstraße 4

### **TOP I Sanierung und städtebauliche Weiterentwicklung Wohnquartier Hohenfriedingenstr. 1-9**

Bauherr: Baugenossenschaft Hegau eG

Architekten: Würkert & Partner

Das ambitioniert vorgetragene Projekt wird grundsätzlich positiv gesehen. Die beabsichtigte Aufstockung und Neubebauung ‚zwischen den Zeilen‘ wird als wichtiger Impuls für die Quartiersbebauung aus den Jahren 60 begrüßt.

Die bestehende Zeilenbebauung soll um ein Vollgeschoss und ein Staffelgeschoss aufgestockt werden. Die Höhenverträglichkeit zur umgebenden Bebauung wird nur im Bereich Süd zum ‚Dörfle II‘ problematisch gesehen. Trotzdem scheint sich durch die Aufstockungen die stadträumliche Problematik der Zeilenbauten nicht zu verbessern. Es wäre schön, wenn neue Eingriffe gleichzeitig zu einer Verbesserung der räumlichen und freiräumlichen Qualitäten beitragen würden und diese Chance genutzt würde.

Wünschenswert wäre eine Quartiersidee, Platzräume und Eingriffe, die zu einer Verzahnung der Zeilen beitragen.

Der zusätzlich zwischengelegte 3-geschossige Riegel ist auf den ersten Blick eine innovative Idee, die eine Wohngasse als gemeinsame, schmale Erschließungszone formuliert. Die Mehrfachnutzung von Erschließungselementen bietet einerseits kommunikative Zonen, andererseits tragen sie zur Verengung bei und schaffen unübersichtliche Nischen.

Die Orientierung bestehender Schlafräume zur engen Gasse hin könnte Konfliktpotential entwickeln (Akustik, Belichtung, Brandschutz). Die Orientierung der Hauptnutzungen des neuen Riegels als direktes Gegenüber zu den Wohnräumen des Bestandsgebäudes ebenso.

Es wird die Frage gestellt, ob der gemeinschaftliche Anspruch für den Ort und die Mieterschaft zu städtisch gedacht ist.

In weiterer Diskussion werden Varianten thematisiert, die keinen Anspruch auf Vollständigkeit haben können und als Anregungen dienen: Anstatt Staffelgeschoss könnte zusätzlich zum durchgehenden 4. Geschoss das 5. Geschoss punktwise aufgesetzt werden (nicht gestaffelt). Evtl. könnte nach Norden noch partiell ein weiteres Geschoss als Abschluss zu den Hochhäusern ausgebildet werden. Dadurch könnte als rhythmische Struktur die Stringenz der linearen Zeilen gebrochen und eine räumliche Verzahnung initiiert werden.

Als städtebauliche Variante eventuell beide Riegel mit kurzen Querriegeln oder Punktbauten ergänzen und somit eine Mitte schaffen? 5-geschossiges Punkthaus im Bereich der Garagen?

Von der baulichen Verlängerung zum ‚Dörfle II‘ hin wird abgeraten

Der Gestaltungsbeirat spricht große Wertschätzung für den hohen architektonischen Anspruch des Vorhabenträgers aus und begrüßt sehr die Kommunikation der ersten Ideen in früher Projektphase. Es wird angeregt im weiteren Austausch über städtebauliche Varianten zu diskutieren.

## **TOP II      Abbruch Gebäude Bahnhofplatz 1 und Neubau Hotel mit gewerblicher Nutzung im EG**

Bauherr: Fam. Aktas

Architekt: Dilara Aktas

Die Planung hat in einigen Punkten eine positive Weiterentwicklung erfahren. Die Tiefgaragenzufahrt ist vom Bahnhofplatz aus geplant. Dadurch bleibt die Seetorstraße als Fußgängerzone ungestört. Durch die Zusammenlegung der ehemals kleinteiligen Gewerbe- und Gastronomieflächen im Erdgeschoss kann eine großflächige Belegung des Bistros den öffentlichen Raum mit Orientierung zum Platz bespielen und die Freiraumplanung mit Außenbestuhlung aufwerten.

Der Verzicht auf Gauben im 2. DG wird begrüßt.

Bei diesem Projekt ist vor allem die Ausbildung der wichtigen Ecksituation mit steil geneigtem Dach ein zentrales Thema. Der neue Umgang mit der Dachkubatur im 2. Dachgeschoss ist denkbar, sollte jedoch nicht zu leeren Giebelkonstruktionen führen, die attrappenhaft aufgesetzt werden. Das spitze Giebelende nach Osten müsste deshalb als geschlossener Giebel ablesbar bleiben und nicht als offene Konstruktion.

Entsprechend kann die hochgeführte Mansarde (Absturzsicherung) nicht als unglückliches Ende einer altstädtischen Dachkonstruktion in den Himmel ragen. Hier sollte die Dachform der Mansarde - wie im Bestand- eventuell in eine leicht geneigte Dachform überführt werden. Flächen für eine partielle Dachterrasse können zurückgesetzt und mit nicht einsehbarer Absturzsicherung integriert werden. Dies bietet sich an, da im Moment laut Aussagen des Vorhabenträgers die Dachterrassenfläche überdimensioniert sind.

Die Überführung des spitzen Satteldachgiebels in die Mansarde auf der Nordansicht scheint noch nicht durchdacht. Eventuell muss unter Abwägung aller Anschlussprobleme doch auf die letzte Lösung im GBR 25 zurückgegriffen werden und der Flachdachanteil als flach geneigtes, rotes Dach ausgeführt werden (siehe Beratung GBR 25).

Der Bauwuch im Anschluß zur östlichen Bebauung soll inklusive seiner Turmausbildung in bestehender Höhe erhalten bleiben. Dies ist für die Ablesbarkeit der historisch gewachsenen städtebaulichen Strukturen wichtig und wird begrüßt. Von der Aufstockung im 2. OG wird abgeraten, weil Mansardtraufe und Flachdachattika nicht konkurrieren sollten. Es wird hier insgesamt zu einer Entzerrung der baukonstruktiven Detailanschlüsse geraten.

Zur Präzisierung der Fassaden werden folgende Fragen gestellt:

- Ausbildung unterschiedlicher Fensterfaschen/ Fenstergewände je Parzelle
- Ablesbarkeit der historischen Parzellen
- Auflösung der Mitte am Seetorplatz
- Alternative mit nicht paarweise angeordneten stehenden Fensterformaten prüfen (straßenbegleitend)
- Darstellung der ehemaligen Stadtmauer wie Protokoll GBR 25
- Gaubenachsen mit Fassadenbild (Seetorplatz), Farbigkeit Gauben integrativ mit Dachfläche (Farbigkeit Dach im Kontext)
- Ecklisenen notwendig?
- Verzicht auf Quergiebel (Bahnhofplatz)
- Ausbildung haptischer Putzoberflächen/ Absprache + Bemusterung Putzfarbe
- Materialkonzept (Dachdeckung/ Fenstermaterial/ Absturzsicherungen)

Der Gestaltungsbeirat wünscht sich für dieses wichtige Bauvorhaben die selbstverständliche und unspektakuläre, straßenbegleitende Fassadensprache der Vorgängerbauten.

Ein separater Workshop bzw. planerische Hilfestellung wurde von den Mitgliedern des Gestaltungsbeirats vorgeschlagen und soll zeitnah wahrgenommen werden.

## **TOP III      Bauvorhaben Kapellenweg 18**

Bauherr/Architekt: Planquadrat GmbH Krehl & Girke / BI Bodensee Immo

Das Projekt wurde weiterentwickelt und zeigt nun mit seiner baukörperlichen Volumendarstellung eine denkbare Bebauungsoption.

Die Feinjustierung des Hauptbaukörpers am Kappellenweg ermöglicht Erhalt oder Pflanzbindung eines großkronigen Baumes.

Die maximale Länge des Vorderhauses beschränkt sich wiederum auf 18 m als Ergebnis einer Umgebungsstudie.

Sowohl die final dargestellten Kubaturen, die Positionierung der Häuser und die Pflanzbindung sind das überzeugende Ergebnis einer kontextbezogenen und vorsichtigen Nachverdichtung im Wohngebiet. Durch die intensive Auseinandersetzung mit dem Bauvorhaben kann davon ausgegangen werden, dass ein Bebauungsplanverfahren zu einem gleichlautenden Ergebnis führen würde.

Für das weitere Vorgehen ist vorgesehen: Einreichung des Antrags auf Bauvorbescheid, Information des Planungsausschusses über das Ergebnis.

Eine erneute Vorstellung im GBR wird bei Vorlage einer konkreten Planung angeraten.

## Vorstellung der Empfehlungen der Öffentlichkeit

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

- Sanierung und städtebauliche Weiterentwicklung Wohnquartier Hohenfriedingenstr. 1-9
- Abbruch Gebäude Bahnhofplatz 1 und Neubau Hotel mit gewerblicher Nutzung im EG
- Bauvorhaben Kapellenweg 18

Am öffentlichen Sitzungsteil nahmen 9 Bürgerinnen und Bürger, Interessierte und Pressevertreter teil.

gez. *Julia Klumpp*  
Vorsitzende des Gestaltungsbeirats

gez. *Birgit Graesslin*  
GBR-Geschäftsstelle