

8. Sitzung des Gestaltungsbeirats (GBR)
am 15.02.2018 im Bürgersaal

Ergebnisprotokoll

Stand 21.03.2017

Besichtigung Projekte: 10.45 Uhr – 12.15 Uhr
Sitzungsdauer: 13.40 Uhr - 18.25 Uhr (ab 18.00 öffentlich)

TEILNEHMER

Mitglieder des Gestaltungsbeirats

- Dipl.-Ing. Prof. Mathias Hähmig (Vorsitzender des Gestaltungsbeirats)
- Prof. Hellmut Raff
- Gabriele D'Inka

Vertreter des Gemeinderats

- Bernhard Diehl, CDU
- Hermann Leiz, CDU
- Reinhard Rabanser, SPD
- Walter Hiller, FW
- Waltraud Fuchs, FGL

Stadtverwaltung

- Thomas Nöken, stellv. Leiter des Dezernats III Umwelt, Planen, Bauen
- Hanspeter Fritschi, Abteilungsleiter Baurecht
- Rita Nassen, Stadtplanung (zum TOP Hotel Victoria und Bauwünsche „Am Rimmelsberg“, Liggeringen)
- Manuel Jobi, Stadtplanung (zum TOP Stürzkreut Süd)
- Anke Klaiber, Stadtplanung und Baurecht

Bürgerforum Bauen Radolfzell (BBR)

- Peter Schubkegel

Extern: Planungsbüro

fsp.stadtplanung: 14.05 Uhr – 14.45 Uhr

- Frau Burg
- Herr Reinders TOP Baugebiet „Im Tal“ Markelfingen

zm-stadtentwicklung: 14.50 Uhr – 15.20 Uhr

- Frau Geerds
- Frau Späth TOP Baugebiet „Stürzkreut Süd“

ABLAUF

13.30 Uhr Eintreffen der Teilnehmer

13.35 Uhr Begrüßung

13.40 Uhr Vorstellung der Projektplanung

„Stadterweiterung Nord - Quartiersplatzrandbebauung Ost“

Baugebiet „Im Tal“ Markelfingen, städtebaulicher Entwurf

Baugebiet „Stürzkreut Süd“, städtebaulicher Entwurf

„Hotel Victoria“ – Abbruch und Neubau

Bauwünsche „Am Rimmelsberg 13-15“ Liggeringen

Erarbeiten von Stellungnahmen und Empfehlungen

18.00 Uhr Diskussion der Empfehlung mit der Verwaltung (öffentlich)

ERLÄUTERUNGEN UND EMPFEHLUNGEN DES GESTALTUNGSBEIRATS

1. „Stadterweiterung Nord – Quartiersplatzrandbebauung Ost“

Der Quartiersplatz stellt einen wichtigen Baustein im städtebaulichen Konzept der Stadterweiterung Nord dar. Eine östliche und westliche Randbebauung soll einen öffentlichen Platz auf diesem zentralen Grundstück schaffen.

Das vorgestellte Projekt am östlichen Platzrand unterstützt die Bildung von städtischem Raum auf sehr positive Weise. Der vorgeschlagene Baukörper bildet eine klare Raumkante zur Straße. Die Gliederung in 2 Baukörper mit Integration der Zufahrt zur TG teilt den Baukörper in zwei maßstabsgerechte Volumen auf. Auf der Quartiersplatzseite öffnet sich die Fassade bei den

geplanten Sondernutzungen im EG zum Platzraum und rückt im DG auf wohltuende Weise zurück, damit dort introvertierte Dachterrassen entstehen können.

Im südöstlichen Zugangsbereich sollte das Erdgeschoss etwas zurückgesetzt werden, damit der Bewegungsraum an dieser wichtigen Ecke attraktiver wird. Durch das Einrücken kann die Rampe sinnvoll in das Baukörpervolumen integriert und gleichzeitig der Hauseingang überdacht werden. Die vorgeschlagene Fassadenstruktur mit horizontalen Deckenbändern und vertikalen raumhohen Fenstern wird durch eine gut eingesetzte Materialität zu einer stimmigen Gestaltungsidee.

Eindeutig positiv im Sinne einer vielfältigen und attraktiven Nutzungsmischung werden die vorgeschlagenen Nutzungen bewertet. An der attraktiven Südecke soll ein Backshop entstehen, der auch die vorgelagerte Platzfläche bewirtschaftet. Ein seitlich angeschlossener Mehrzweckraum kann das Nutzungsspektrum des „Quartierstreffs“ erheblich erweitern, was aus Sicht der künftigen Bewohner sehr wünschenswert ist. Die für Senioren geplante Wohngemeinschaft „Aufwind“ ist ebenfalls ein sehr innovativer Baustein, der hier an der richtigen Stelle geplant ist und unbedingt realisiert werden sollte. Im mittleren Bereich werden sinnvollerweise die Sozialwohnungen untergebracht. Das Wohnungsgemenge in den 3-Spännertypologien lässt ein breites Spektrum an unterschiedlichen Wohnungsgrößen zu, und damit auch eine gute soziale und demografische Mischung der Bewohnerschaft.

Insgesamt handelt es sich um ein städtebaulich und architektonisch anspruchsvolles Projekt, welches durch seine passende Nutzungsvielfalt und die gute gestalterische Handschrift überzeugt.

2. Baugebiet „Im Tal“ Markelfingen – städtebaulicher Entwurf

Am südöstlichen Ortsrand von Markelfingen soll das Baugebiet „Im Tal“ entwickelt werden. Den bestehenden östlichen Siedlungsrand entlang der Kaltbrunnerstraße aufnehmend, wird, durch eine Ringstraße erschlossen das neue Wohngebiet bis zur Laurentiusstraße als kleinteilige Bebauungsstruktur geplant.

Eine öffentliche Grünfläche, ein grüner Anger bildet die Schnittstelle zur vorhandenen Bebauung der Ortsmitte. Das bautypologische Gemenge von Einfamilienhäusern, Doppelhäusern, Reihenhäuser und Mehrfamilienhäusern erhält im Norden der Neuentwicklung einen Schwerpunkt für den Geschosswohnungsbau.

Aus Sicht des Gestaltungsbeirats sollte, die den Ort heute prägende, teilweise denkmalgeschützte Solitärstruktur von Kirche, Pfarrhaus und weiteren Gebäuden am vorhandenen Ortsrand besser in das neue Baugebiet hereinentwickelt werden.

Der heutige Ortsrand stellt ein prägendes Alleinstellungsmerkmal von Markelfingen dar und sollte behutsam Auftakt und Übergang in das neue Wohngebiet definieren.

Es wäre wünschenswert eine durchgängige, öffentliche Grünfläche mit Fuß- und Radweg, Aufenthaltszonen und kleinen Platzbereichen vom grünen Anger vor der Kirche bis in den östlich angrenzenden Landschaftsraum zu entwickeln. Diese Grünzäsur würde zur Identität, Gliederung und Orientierung in dem neuen Wohngebiet beitragen.

Die herausragende Landschaftslage sollte über den neuen Ortsrand verzahnend erlebbar werden. Das neue Wohngebiet sollte eine für Markelfingen spezifische Siedlungs-entwicklung aufzeigen und besser auf die vorhandenen baulichen wie naturräumlichen, topographischen Gegebenheiten reagieren.

Der Beirat könnte sich auch weitere einzelne Sonderbausteine des Wohnens in Orientierung zur Ortsmitte, Kirche vorstellen.

Die bisher vorgeschlagenen Dimensionen der Erschließungsflächen erscheinen überproportional und sollten in Hinblick auf wünschenswerte Wohn- und Spielstraßen, sowie verkehrsberuhigte Bereiche wesentlich reduziert werden.

Die im Plan dargestellte, angedachte südöstliche neue Umgehungsstraße ist für den Gestaltungsbeirat nicht nachvollziehbar und erscheint für die Siedlungsentwicklung „Im Tal“ vollkommen unangemessen. Die zu erwartenden Eingriffe in den vorhandenen Landschaftsraum, die bewegte Topographie und die heute noch nicht einzuschätzende Lärmauswirkung mit ihren baulichen Folgen steht in keiner Relation zu den vorhandenen Gegebenheiten. Ein heute beispielhafter, Markelfingen prägender Ortsrand mit seiner aufgezeigten Weiterentwicklung des Baugebietes „Im Tal“ und einer räumlich verträglichen, verzahnenden Schnittstelle von Siedlung und Landschaftsraum werden durch dieses Erschließungsszenario einer Umgehungsstraße konterkariert, wenn nicht sogar zerstört.

3. Baugebiet „Stürzkreut Süd“ Radolfzell – städtebaulicher Entwurf

Für das Baugebiet „Stürzkreut Süd“ werden auf der Grundlage früherer Stellungnahmen des Gestaltungsbeirats zu dieser Siedlungsentwicklung mehrere Planungsvarianten vorgestellt. Der nun präferierte städtebauliche Entwurf gliedert sich in zwei Bereiche nördlich und südlich der vorgeschlagenen neuen Stichstraße.

Im Übergang zur vorhanden bebauungsstruktur südlich des Lärchenweges werden punktartige Solitäre als Einfamilienhäuser und Mehrfamilienhäuser vorgeschlagen. Nach Süden bilden zwei langgestreckte Baukörper den Abschluss zur Radolfzeller Straße. Das angebotene Wohnungsgemeinschaft mit der Berücksichtigung von bezahlbarem Wohnraum wird begrüßt.

Der Gestaltungsbeirat empfiehlt folgende Grundlagen bei der weiteren Planung zu beachten. Mit der südlichen Arrondierung des bestehenden Wohngebietes „Stürzkreut“ sollte eine durchgängige klare Raumkante nach Süden, zur Radolfzeller Straße formuliert werden.

Die heute vorhandenen Grünanlagen im Norden und Westen sollten in diesem Bereich zu einer vernetzenden Struktur weiterentwickelt werden.

Der geplante Quartiersplatz ist räumlich klar zu fassen. Das Einfamilienhaus im Osten des Platzes kann diese stadträumliche Funktion nicht erfüllen. Der Platz sollte als erlebbarer, attraktiver Aufenthaltsbereich, „Mitte“ der neuen Gebietserweiterung entwickelt werden.

Die nördlichen Gebäude (Mehrfamilienhäuser) entlang der neuen Stichstraße sollten ihre Eingangssituationen, Adressen niveaugleich zum öffentlichen Raum erhalten. Dies würde den gewünschten Charakter einer Wohn- und Spielstraße unterstützen und stärken.

Die geplanten Geschossigkeiten erscheinen angemessen, könnten im südlichen Bereich auch bis zu 4 Geschossen angedacht werden.

Die vorgeschlagene Mansarddachform wirkt vollkommen fremd und hat nichts mit dem Ort bzw. den vorhandenen Nachbarschaften zu tun. Flachdachsituationen und flachgeneigte Satteldachtypologien sollten hier alternativ geprüft werden.

Aufgrund der stadträumlichen Präsenz und baulichen Bedeutung am östlichen Stadteingang von Radolfzell wird für die weiteren Planungsschritte vom Gestaltungsbeirat ein konkurrierendes Wettbewerbsverfahren angeregt, um die architektonisch baukörperliche Qualität abzusichern.

Die Wirkung und Notwendigkeit der Fortführung eines Lärmschutzwalles wird unter Berücksichtigung der vorhandenen Topographie eines Südhangs und der geplanten 3-4-geschossigen Bebauung kritisch hinterfragt. Das Thema „Lärmschutz“ sollte baukonstruktiv, baukörperlich weiterentwickelt werden, um eine, dem Ort angemessene städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten.

4. „Hotel Victoria“ – Abbruch und Neubau

Das stattliche Gebäude des Hotels Victoria am Bahnhofplatz ist ein wichtiger Baustein im Stadtgrundriss von Radolfzell, im öffentlichen Raum gegenüber dem Bahnhof stark präsent.

Das Eckgebäude leitet in die historische Innenstadt über und die Lage zur mittelalterlichen Befestigung von Stadtmauer, Stadtgraben und dem Pulverturm machen es zu einem wichtigen stadtbildprägenden Gebäude.

Die vorliegenden Untersuchungen zu den Themen Körnigkeit/Parzellierung, Wandhöhen und Dachformen versuchen aus dem Bestand, der näheren und weiteren Umgebung Antworten zu finden zur Frage ‚was trägt der Ort, was ist angemessen und welche Kubatur und Baukörperausbildung ist an dieser Stelle möglich‘.

Das Bestandsgebäude hat eine Gliederung in den Sockel, die beiden Obergeschosse und ein im Eckbereich abgewalmtes Schrägdach, das in eine nahezu horizontale Dachfläche überführt.

Das 3-geschossige Gebäude nimmt ca. die Hälfte der Fassadenlänge zum Bahnhofplatz ein, die zweite Hälfte besteht aus der Weiterführung des eingeschossigen Sockels und der Ausbildung einer Terrasse auf dem Flachdach.

Der Gestaltungsbeirat empfiehlt folgende Grundlagen bei weiteren Planungen zu beachten:

- Die zu überbauende Fläche sollte Abstand zur historischen Stadtmauer und zum Pulverturm halten, der Turm muss zur Westseite freigestellt bleiben.
Das historische Stadtbild und die sichtbaren Elemente der Geschichte sollten weiter gestärkt werden
- Die bebaubare Fläche sollte sich Richtung Osten maximal bis zur ca. der Hälfte des eingeschossigen Terrassenanbaues erstrecken
- Die Höhenentwicklung am Bahnhofplatz sollte die jetzige Traufhöhe aufnehmen, die Dachlandschaft sollte nicht über die jetzige First- bzw. Flachdachhöhe hinausragen
- Die horizontale Gliederung des Gebäudes in Sockelgeschoss, Mittelteil und Dach sollte wiederaufgenommen und interpretiert werden.

Das Gebäude hat eine hohe stadtgestalterische Bedeutung. Zur Weiterentwicklung der Planungen und zur Sicherung der Qualität wird ein konkurrierendes Wettbewerbsverfahren vorgeschlagen, um vielfältige Bebauungsvorschläge zu erhalten.

5. Bauwünsche „Am Rimmelsberg 13-15“ Liggeringen

Liggeringen, nordöstlich von Radolfzell gelegen auf dem Höhenrücken zwischen dem Untersee und dem Gnadensee, ist ein Stadtteil von Radolfzell. Im südlichen Bereich von Liggeringen bildet das Wohngebiet Rimmelsberg den endgültigen Ortsrand zu einem schönen Landschaftsraum aus Wiesen, Wäldern und landwirtschaftlich bewirtschafteten Flächen.

Der Bebauungsplan für eine südliche Erweiterung am Rimmelsberg stammt aus den Jahren 1999/2000 und beinhaltet ein Reines Wohngebiet mit festgelegten Baufenstern.

Der von Nord nach Süd abfallende Hang weist im südlichen Bereich der Straße ‚Am Rimmelsberg‘ 7 bis 15 Grundstücke aus mit Baufenstern entlang der Straße im nördlichen Grundstücksteil, durch die größere Tiefe der Grundstücke ab der Hausnummer 17 nach Westen wird im Süden eine weitere Bebauungszeile ermöglicht, die von Süden über den Litzelhardtweg erschlossen wird.

Die Bauwünsche für die beiden Grundstücke ‚Am Rimmelsberg‘ 13 und 15 sehen eine Bebauung im südlichen Grundstücksbereich hangabwärts vor, die Erschließung erfolgt dann von Süden mit der Anordnung von Garagenstellplätzen am Litzelhardtweg als auch fußläufig von Norden. Es

wird jeweils ein zur Südseite zweigeschossig erscheinender Baukörper mit Flachdach geplant, der jeweils zwei Wohneinheiten beinhaltet.

Die nicht ausreichend große Grundstückstiefe führt dazu, dass die Bebauungserweiterung unmittelbar vor dem bestehenden Wohnhaus bzw. in geringer Entfernung gesetzt werden muss. Dies führt zu einer Addition der Baumasse, die sich nicht in die Körnigkeit und Volumetrie der Nachbarbebauung einfügt und besonders von Süden gesehen eine zwar abgetreppte aber doch 4-geschossige Ansichtshöhe entstehen lässt.

Der Blickbezug der beiden Nachbarn zum Landschaftsraum wird eingeengt und beeinträchtigt. Diese große Bebauungsdichte beeinträchtigt das Ortsbild im Übergang zum Landschaftsraum mit seiner jetzt sehr harmonischen Ortsrandausbildung.

Der Gestaltungsbeirat empfiehlt, an dieser sensiblen Stelle keine Abweichung zum gültigen Bebauungsplan zuzulassen und damit keine weitere Bebauung im südlichen Grundstücksbereich zu ermöglichen.

An dem **öffentlichen Sitzungsteil** nahmen 16 Bürger teil.

gez. Prof. Mathias Hähnig
Vorsitzender des Gestaltungsbeirats

gez. Anke Klaiber
GBR - Verwaltung