

Yacht- und Bootswerft Martin, Radolfzell Betriebsenerweiterung

Erläuterung der vorgesehenen Baumaßnahmen

Die Bootswerft Martin wurde im Jahr 1931 durch den Vater des heutigen Besitzers auf einem Pachtgrundstück der Stadt Radolfzell eröffnet und hat sich aus kleinsten Anfängen stetig weiterentwickelt.

Nach Übernahme der Werft durch Josef Martin im Jahr 1974 fand durch die zunehmende Bedeutung des Segelsports am Untersee eine rasante Entwicklung statt, die zum Bau von Yachthafen und Winterlager-Hallen führte. Gleichzeitig steigerte sich der Bau von Booten und Yachten in Holzbauweise und durch hochwertige und anspruchsvolle Neubauten entwickelte sich die Werft zu internationaler Bedeutung. Nach hieraus resultierenden Erweiterungen im Werkbereich hat sich die Zahl der Mitarbeiter auf 15 -20 erhöht und es gibt seit einigen Jahren eine Zweigniederlassung auf der Insel Fehmarn in der Ostsee.

Durch den Bau von großen Yachten und aufgrund der technischen Erfordernisse hat sich Bedarf an zusätzlichen Gewerbeflächen ergeben. Da auf dem vorhandenen Betriebsgelände alle Möglichkeiten ausgeschöpft sind, stellte die Firma Martin den Antrag an die Stadt Radolfzell auf Überlassung eines Teils des benachbarten südöstlich vorhandenen städtischen Grundstücks in Erbpacht.

Da die Stadt Radolfzell am Erhalt der Werft interessiert ist und der notwendigen Entwicklung nicht im Wege stehen will, erfolgte die grundsätzliche Zustimmung zu den geplanten Baumaßnahmen.

Indem baurechtliche Grundlagen für diese Betriebsenerweiterung jedoch nicht vorhanden sind, wurde ein vorhabenbezogener Bebauungsplan für diese neuen Gebäude verlangt und dann auch durch den Bauherrn in Auftrag gegeben.

Nachdem die verschiedenen Fachbüros mit den zuständigen Behörden die Probleme weitgehend gelöst haben, kann der Bebauungsplan der Stadt in nächster Zeit zur Beschlussfassung vorgelegt werden.

Grundlage für den Bebauungsplan ist eine vorhandene Entwurfsplanung, die, inzwischen vom Bauherrn noch einmal überprüft, in dieser Form auch realisiert werden soll. Im Einzelnen handelt es sich um die folgenden Maßnahmen (1 - 6 lt. beil. Übersichtsplan):

1. Winterlagehalle

Neubau einer Winterlagehalle für Yachten in der auch einfache Wartungs- und Pflegearbeiten durchgeführt werden können.

2. Lackierbereich mit Schleifraum

Da es aufgrund der verschärften Vorschriften unumgänglich ist, die laufend anfallenden Schleif- und Lackierarbeiten an den Holzschiffen in separaten Räumen durchzuführen, sollen zwei Bereiche in der bestehende Winterlagehalle abgetrennt und für diesen Zweck ausgestattet werden. Für den Betrieb dieser Räume werden zusätzliche Anbauten für die Technik und Lagerung von Lacken, Epoxidharz und anderen Gefahrenstoffen benötigt.

Die Lackierarbeiten selbst werden in einer Kabine innerhalb der Halle durchgeführt, in der alle Sicherheitsmaßnahmen geregelt sind, sodass keine Personen und die Umwelt irgendeiner Gefahr ausgesetzt sind.

3. Mastlager

Das Mastlager wird in der geplanten Länge benötigt zur Winterlagerung der Holzmasten. Es wird an der vorhandenen Halle angebaut und mit der Betriebsleiterwohnung überbaut.

4. Sanitär-Anlage für den Yachthafen

Da die vorhandenen Anlagen hinter dem vorhandenen Wohnhaus den Anforderungen nicht mehr entsprechen, soll die neue Anlage für die Nutzer des Yachthafens im Erdgeschoss des Restaurant-Gebäudes eingerichtet werden.

5. Betriebsleiterwohnung

Die Betriebsleiterwohnung soll an der bestehenden Halle angebaut werden. Im Erdgeschoss des zweigeschossigen Anbaus ist eine Garage vorgesehen und die erforderlichen Nebenräume, Abstellraum, Technik- und Vorratsraum.

Im Obergeschoss ist die Wohnung teilweise über dem Lagerraum und Mastlager angelegt und über die Terrasse zwischen Restaurant und den vorhandenen Büros ergibt sich eine direkte Verbindung zwischen Betriebsleiterwohnung und dem Bürobereich.

Zwischen dem Wohnungsanbau und dem Restaurant-Gebäude soll ein kleiner Wohngarten angelegt werden, über eine Treppe von der Wohnung aus erreichbar.

6. Hafenrestaurant

Da seit Langem bei den Bootsbesitzern der Wunsch besteht, innerhalb des Werftgeländes und dem Hafen zugeordnet ein Restaurant besuchen zu können, wurde im Zusammenhang mit den anderen Baumaßnahmen der Bau eines solchen direkt am Hafenbecken vorgesehen. Das Gebäude ist dreigeschossig, im Erdgeschoss sind Eingang, Lagerräume, Sozialräume für Personal, sowie die bereits erwähnte Sanitär-Anlage für die Nutzer des Yachthafens untergebracht.

Das Restaurant ist im 1. und 2. Obergeschoss vorgesehen, es ist über eine Treppenanlage und behindertengerecht über einen Lift erreichbar.

7. Außenanlagen

Die Zufahrt für Wohnung und Restaurant erfolgt über eine Verbindung zur Strandbadstraße, die Werft wird nach wie vor über den Verbindungsweg von Nord-Westen her angefahren. Die Südostseite hat zwar eine Verbindung zum Werftgelände, betriebliche Verkehrsbewegungen finden hier jedoch nicht statt. Die auf dieser Seite vorgesehenen Parkflächen für PKW sind ausschließlich für das Restaurant bestimmt. Für das Wohnhaus ist im Gebäude eine Garage vorgesehen.

Um eine möglichst großflächige Grünverbindung entlang der Südostgrenze zu bekommen, wurden 3 der insgesamt 16 notwendigen Stellplätze weiter nach Osten an die Grenze gelegt.

Im Plan sind die vorhandenen Bäume eingetragen, 3 derselben müssen entfernt werden, Ersatzpflanzungen können problemlos auf dem Grundstück Richtung Hafenbecken vorgenommen werden.

Entlang der neuen Grenze ist beabsichtigt, eine Pflanzenhecke anzulegen und Bäume zu pflanzen.

Die Stellplätze werden mit Rasengittersteinen befestigt, die zugehörigen Verkehrsflächen als Schotterrassen ausgebildet, der Zugang zum Restaurant als Fußweg mit Pflasterbelag (wasserdurchlässig).

Der Wanderkorridor soll als strukturreicher Grünstreifen mit Hochstaudenflor angelegt werden.

8. Gestaltung der Gebäude

Aufgrund der örtlichen Situation wird es notwendig werden, das Material von irgendwann vorgenommenen Geländeauffüllungen abzutragen und zu entfernen. Die Gründung erfolgt aufgrund zu erstellender Bodengutachten. Die Erdgeschoss-Fußbodenhöhe wird oberhalb der Höhe 397,32 ü. NN angenommen, dem Pegelstand des Hochwassers 1999, d.h. etwa 80 cm über der Höhe der Hafenummauer (396,56). Diese Höhe gilt als maßgebende Geländehöhe, von hier aus müssen die Höhenbegrenzungen für die Gebäude ausgehen. Beim Durchgang zum Betriebsgebäude beträgt die Höhe 397,01 über NN, das Gelände fällt damit vom Restaurant bis hierhin um etwa 30 cm.

Um bei dem relativ wenig tragfähigen Baugrund möglichst geringe Lasten abzuleiten, sollen die Gebäude in Holzkonstruktion ausgeführt werden.

Unter der bestehenden Halle mit den Büros verläuft die Trasse von 2 Überlaufkanälen aus der Zentralkläranlage Richtung Mettnau mit 90 und 50 cm Durchmesser. Lt. Rücksprache mit dem Tiefbauamt kann das Restaurant-Gebäude darüber gebaut werden, Zugänglichkeit zu den Kontrollschächten muss jedoch gewährleistet sein und die Überbauung muss fachmännisch geplant und ausgeführt werden.

Die im Zugangsbereich zu den Büros im Obergeschoss des vorhandenen Gebäudes unter SO 2 ausgewiesene Fläche mit eigenen Festsetzungen bezieht sich auf den dort vorhandenen Aussichtsturm, der die für die neuen Gebäude festgelegte Höhe von 12 m überschreitet.

9. Durchführung der Baumaßnahmen

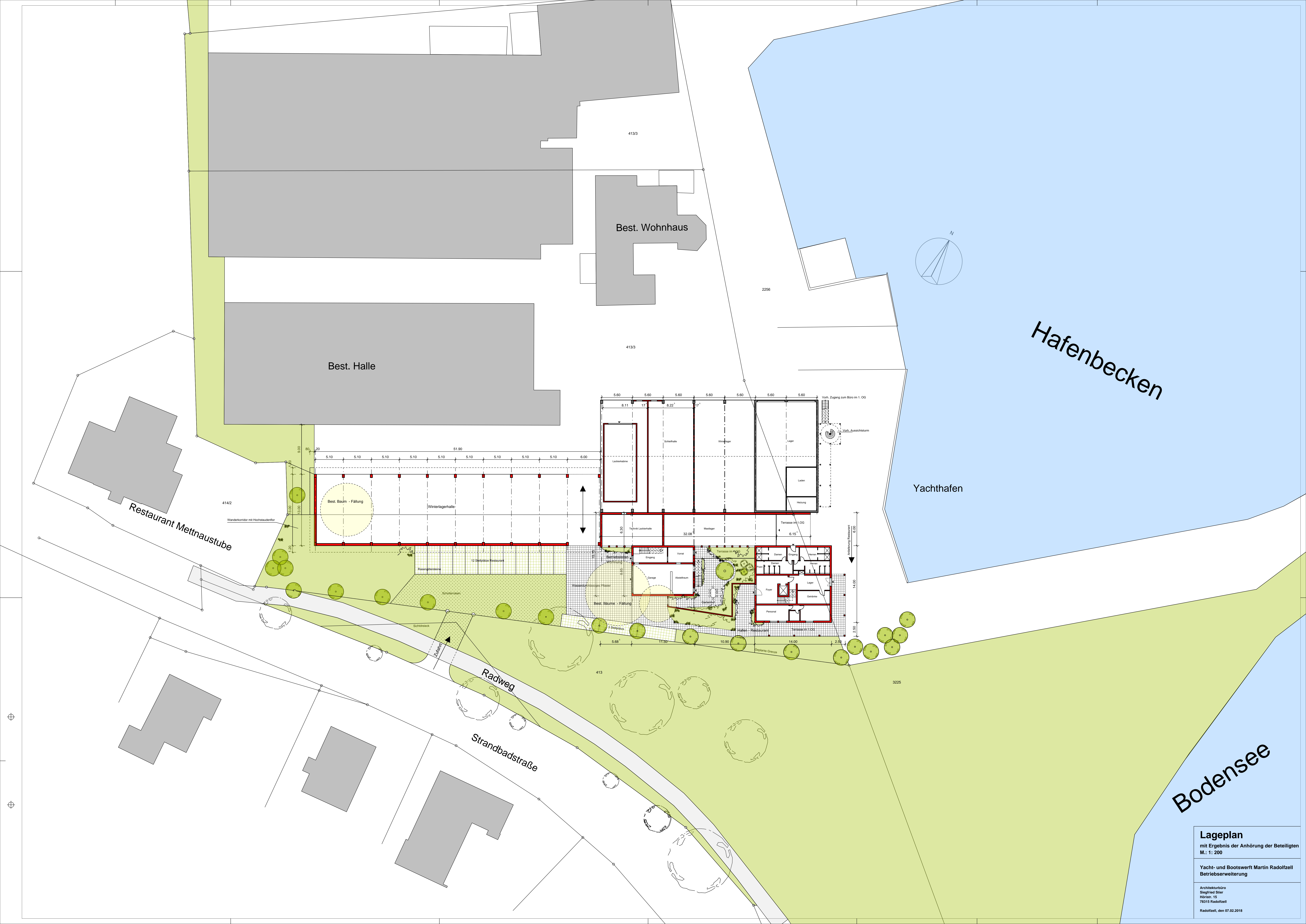
- | | |
|---|----------------------|
| 1. Bauabschnitt: Winterlagerhalle
Schleif- und Lackierbereich
Mastlager | 2018 |
| 2. Bauabschnitt: Restaurant | 2019 /20 |
| 3. Bauabschnitt: Betriebsleiterwohnung | voraussichtlich 2020 |

Radolfzell, den 12.12.2017

Architekt:

SIEGFRIED STIER, FREIER ARCHITEKT
HÖRISTRASSE 15 78315 RADOLFZELL
TELEFON 07737/99000-0 FAX 99000-99

Geändert: 14.02.2018



Best. Wohnhaus

Best. Halle

Restaurant Metnaustube

Hafenbecken

Yachthafen

Bodensee

Vord. Zugang zum Büro im 1. OG

Vord. Aussichtsturm

Best. Baum - Fällung

Winterlagerhalle

Ladenzone
Schleuse
Werkstatt
Lager
Laden
Heizung

Taktische Lockertalle
Maschinen
Terrasse im 1. OG
6.15

Betriebsbüro
Wohnung
Eingang
vorne
Terrasse im 1. OG
Lager
Personal

Best. Baum - Fällung
Eingang
Lager
Personal

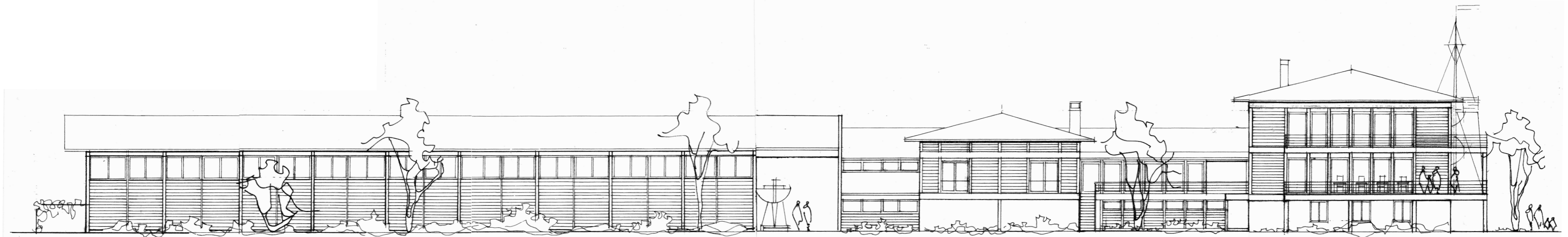
Radweg

Strandbadstraße

Lageplan
mit Ergebnis der Anhörung der Beteiligten
M.: 1: 200

Yacht- und Bootswerft Martin Radolfzell
Betriebsweiterung

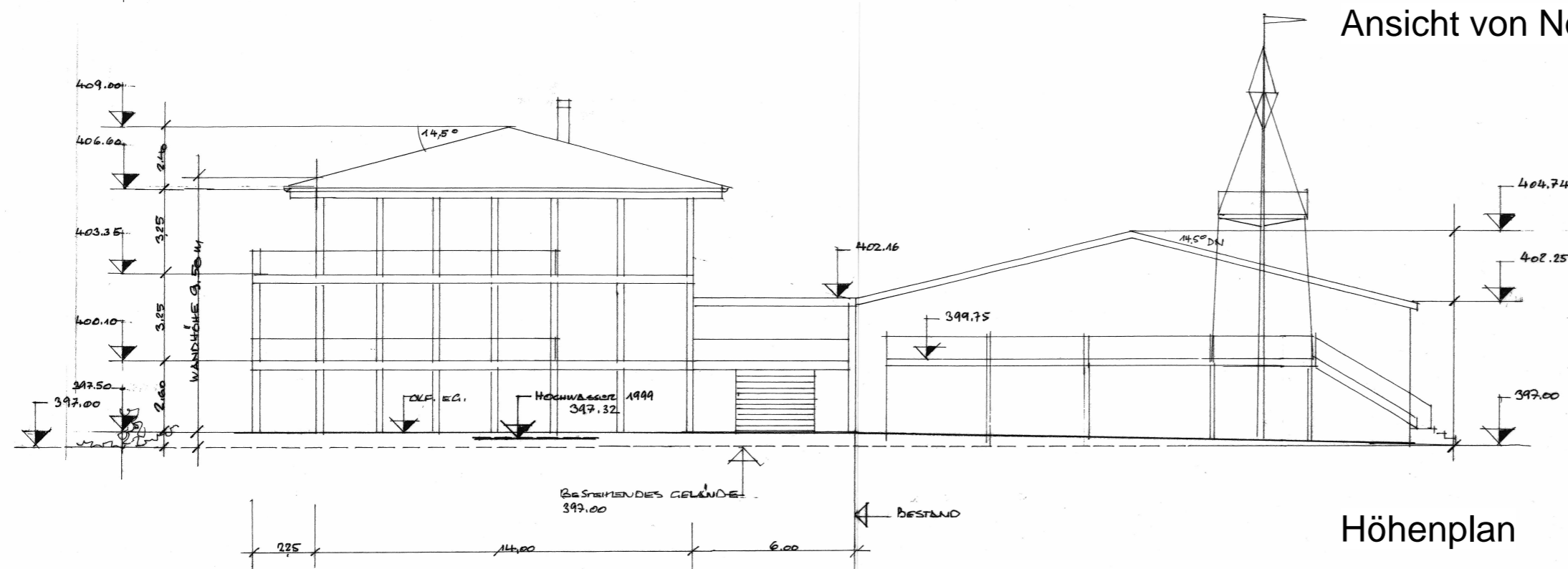
Architekturbüro
Siegfried Stier
Hörner, 15
78115 Radolfzell
Radolfzell, den 07.02.2018



Ansicht von Südwesten



Ansicht von Nordosten



Höhenplan

Vorhabenplanung

Restaurant und
Betriebsleiter-Wohnhaus

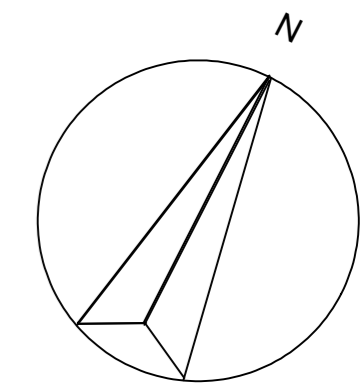
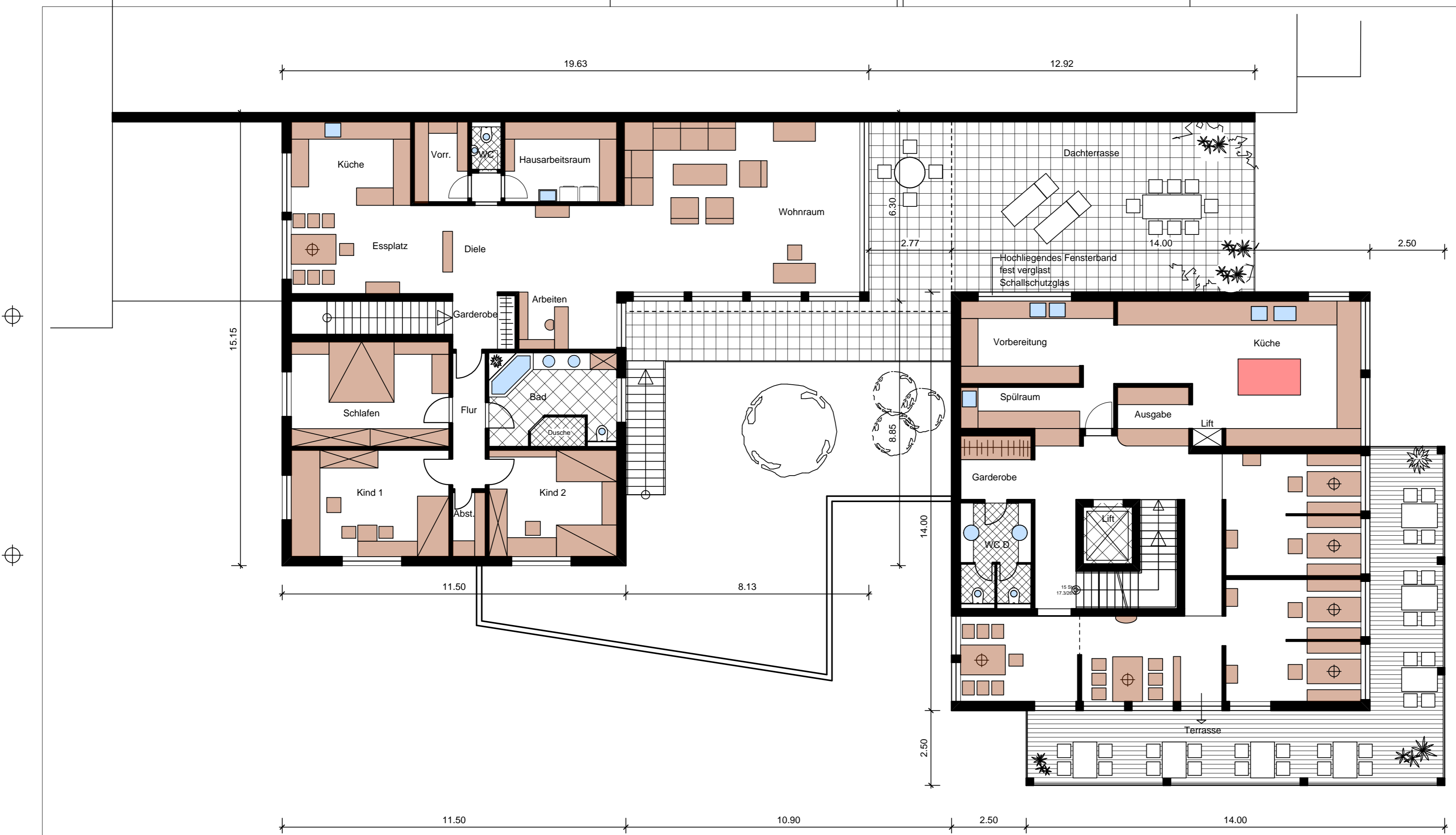
Ansichten

M.: 1: 100

Yacht- und Bootswerft
Martin Radolfzell
Betriebserweiterung

Architekturbüro
Siegfried Stier
Hörstr. 15
78315 Radolfzell

Radolfzell, den 31.01.2018



Vorhabenplanung

Restaurant und
Betriebsleiter-Wohnhaus

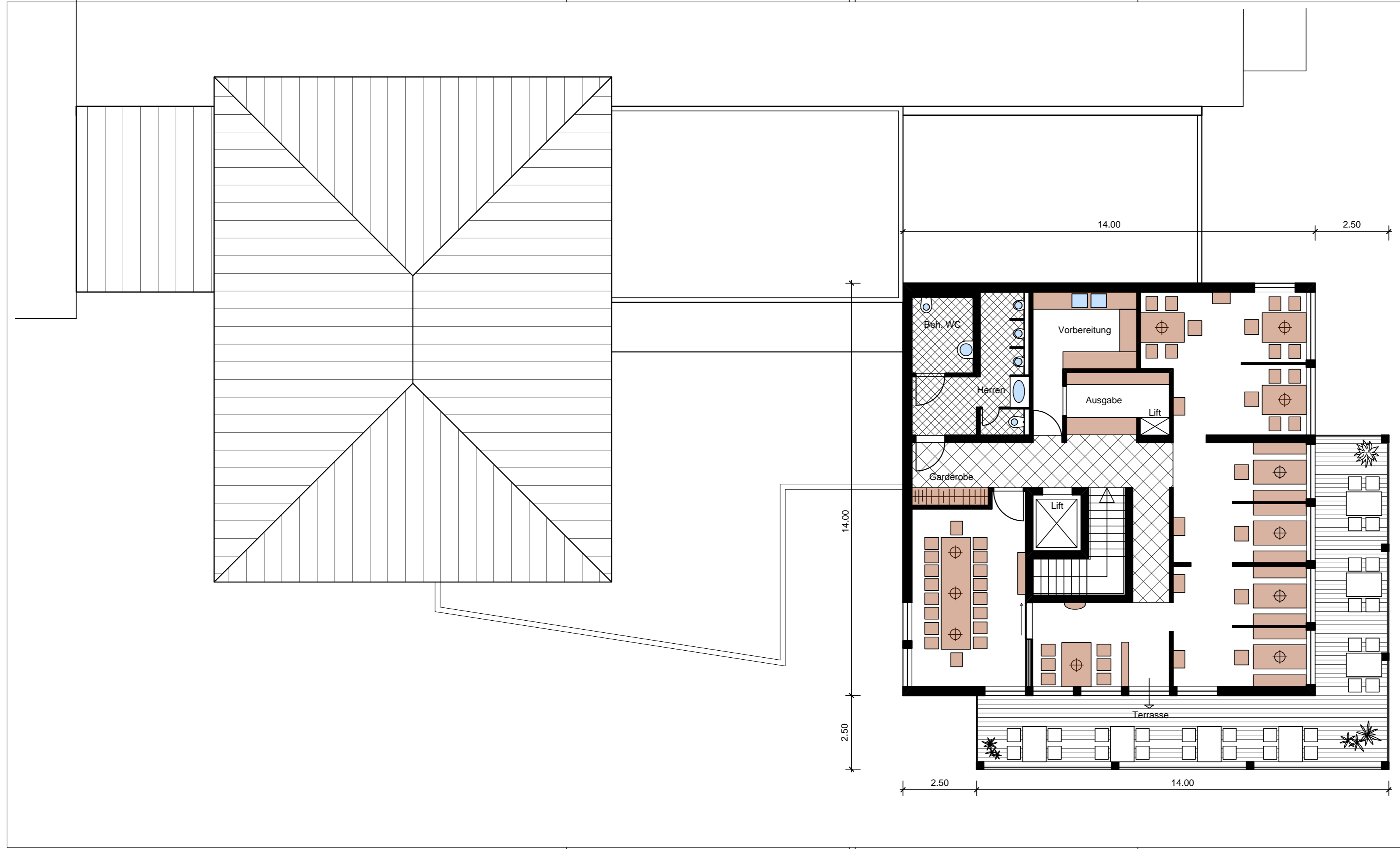
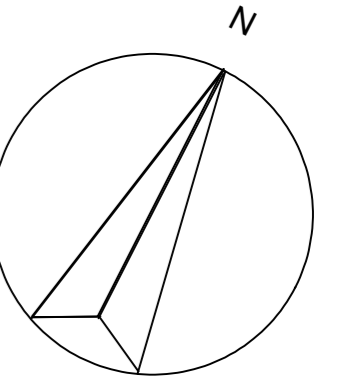
Grundriss 1. OG

M.: 1: 100

Yacht- und Bootswerft
Martin Radolfzell
Betriebserweiterung

Architekturbüro
Siegfried Stier
Hörstr. 15
78315 Radolfzell

Radolfzell, den 31.01.2018



Vorhabenplanung

Restaurant und
Betriebsleiter-Wohnhaus

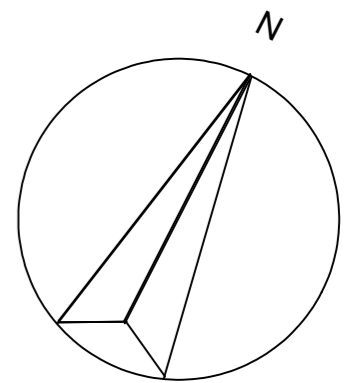
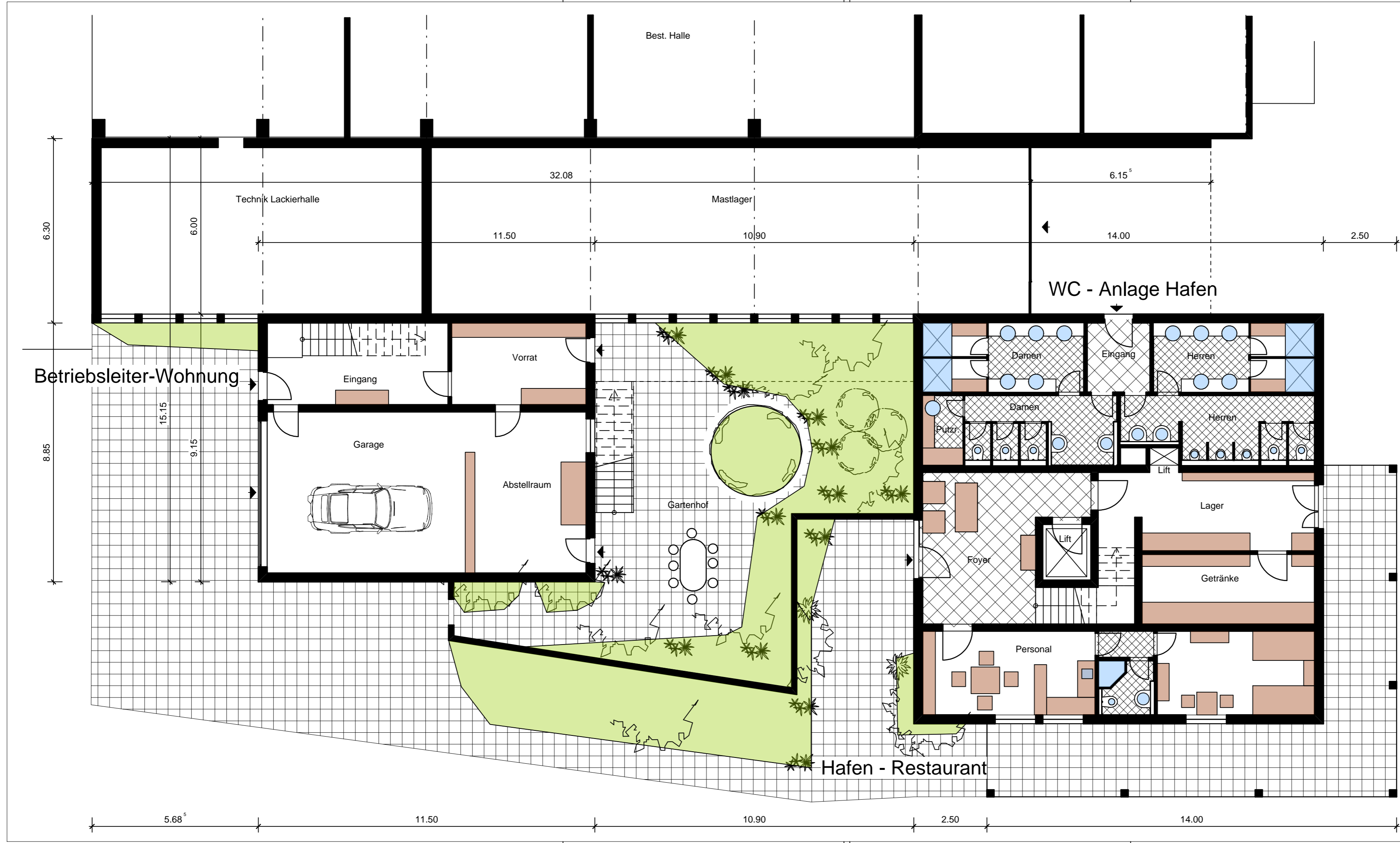
Grundriss 2. OG

M.: 1: 100

Yacht- und Bootswerft
Martin Radolfzell
Betriebserweiterung

Architekturbüro
Siegfried Stier
Hörstr. 15
78315 Radolfzell

Radolfzell, den 31.01.2018



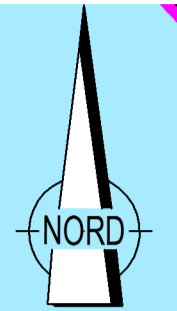
5.16⁵
14.00
11.33⁵
2.50

Vorhabenplanung
Restaurant und Betriebsleiter-Wohnhaus
Grundriss EG
M.: 1: 100
Yacht- und Bootswerft Martin Radolfzell Betriebserweiterung
Architekturbüro Siegfried Stier Hörstr. 15 78315 Radolfzell
Radolfzell, den 31.01.2018

Landkreis: Konstanz
Gemeinde: Radolfzell
Gemarkung: Radolfzell

Lageplan

-zeichnerischer Teil zum
Bauantrag (§4 LBO/VVO)
BV Bootsvert Martin

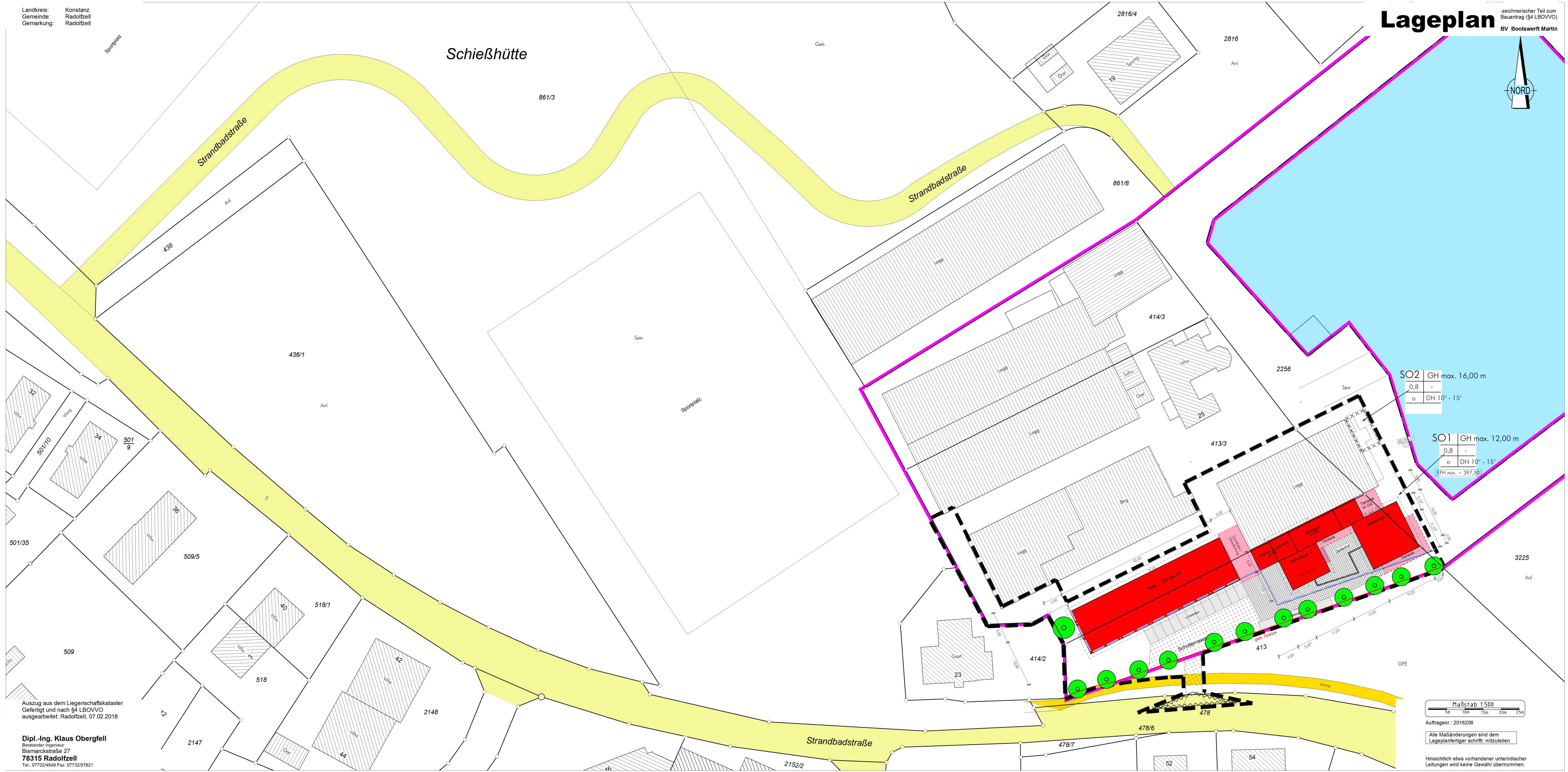


Schießhütte

Strandbadstraße

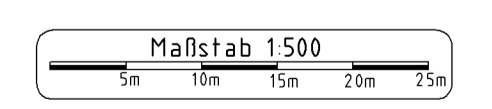
Strandbadstraße

Strandbadstraße



SO2	GH max. 16,00 m
0,8	-
o	DN 10° - 15°

SO1	GH max. 12,00 m
0,8	-
o	DN 10° - 15°
[EFH min. = 397,50]	



Maßstab 1:500

Auftragsnr.: 2016206

Alle Maßänderungen sind dem Lageplanfertiger schriftl. mitzuteilen

Hinsichtlich etwa vorhandener unterirdischer Leitungen wird keine Gewähr übernommen.

Auszug aus dem Liegenschaftskataster
Gefertigt und nach §4 LBO/VVO
ausgearbeitet: Radolfzell, 07.02.2018

Dipl.-Ing. Klaus Obergefell
Beratender Ingenieur
Bismarckstraße 27
78315 Radolfzell
Tel.: 07732/4549 Fax: 07732/57621