



Gestaltungsbeirat

36. Sitzung des Gestaltungsbeirats am 24.02.2026

Dezernat III – Nachhaltige Stadtentwicklung & Mobilität

Tagesordnung

- | | |
|-----------|---|
| 14.00 Uhr | Zuschalten der Teilnehmer zur WebKo |
| 14.05 Uhr | Begrüßung |
| 14.10 Uhr | Wohnquartier Keltenweg / Schiedelenweg - Interne Diskussion des Bauvorhabens der Baugenossenschaft Familienheim Bodensee. |
| 14.30 Uhr | Wohnquartier Keltenweg / Schiedelenweg - Zuschaltung von Architekt Sauer & Vorstand Marco Bächle (BG Familienheim). Durchsprache des Bauvorhabens und Kommunikation von Empfehlungen für die weitere Planung. |
| 15.00 Uhr | Verabschiedung der Vorhabenträger aus der WebKo sowie Formulierung Resümee fürs Protokoll. |
| 15.15 Uhr | Ende der Sitzung |

Radolfzell

Bogenzug

Wohnquartier

Keltenweg / Schiedelenweg

36. Sitzung des Gestaltungsbeirats

Wohnquartier Keltenweg / Schiedelenweg – Steckbrief

Bauherr /Investor Architekt	Baugenossenschaft Familienheim Bodensee eG vertreten durch Vorstand Marco Bächle Achim Sauer - Freier Architekt – Überlingen am See
für GBR eingeladen	ja
Letzter GBR	35. GBR
Vorgeschichte	Die Baugenossenschaft Familienheim Bodensee eG plant die Aufstockung von drei bestehenden Wohngebäuden sowie den Abbruch einer bestehenden Garagenanlage und den Neubau von zwei Wohngebäuden. Im Rahmen der Bauberatung wurde mit der Bauherrschaft eine Behandlung im GBR vereinbart.
Rechtlicher Hintergrund	§ 34 BauGB
Sachstand / Planungsstand / Verfahrensstand	Ein erster Aufschlag einer Vorplanung wurde in der 35. Sitzung des GBR beraten.
Fortschritt/ Änderung zum vorherigen Planungsstand	- Dichtestudie gem. Empfehlung GBR - Reduzierung von Dichte, Zahl der Wohneinheiten & Zahl der ebenerdigen Stellplätze - Verzicht auf ein zusätzliches Dachgeschoss - Vergrößerung der Innenhofsituation - Verlegung TG-Einfahrt nach Norden - Optimierung der Durchwegung

Wohnquartier Keltenweg / Schiedelenweg – Protokollauszug 35. GBR-Sitzung Teil 1

„(...) Seitens des GBR wird die vorgestellte und angestrebte Nachverdichtung als zu massiv empfunden. Sie lässt eine enge U-förmige Hofsituation entstehen, die die Belichtungs-, Besonnungs- und Belüftungssituation vieler Wohnungen beeinträchtigt. Es wird darauf hingewiesen, dass die zum Teil sehr geringen Gebäudeabstände auch zu baurechtlichen Problemen führen können (Abstandsflächen, Brandschutz etc.).

Die von der Vorhabenträgerin angestrebte hohe Nachverdichtung führt nach Auffassung des GBR zu erheblichen Defiziten bei der Freiraumqualität. Es verbleiben nur wenige Restgrünflächen, welche eine Aufenthaltsqualität vermissen und auch stadtklimatisch eine geringe Wirksamkeit erwarten lassen. Erschwerend kommt hinzu, dass ein erheblicher Teil des ruhenden Verkehrs ebenerdig geplant ist. Insgesamt 31 Stellplätze sind niveaugleich entlang von Schiedelenweg und Keltenweg geplant. Die geplante Aneinanderreihung der Stellplätze sieht nur wenige Lücken in geringer Breite vor.

Die riegelartig geplante Abfolge der Baukörper führt dazu, dass sowohl eine wünschenswerte Durchwegung innerhalb des Quartiers als auch eine fußläufige Vernetzung der Bebauung im Gesamtquartier nicht gewährleistet werden kann. Hier wird ein städtebaulicher Widerspruch zur umliegenden Bebauung offensichtlich.

Wohnquartier Keltenweg / Schiedelenweg – Protokollauszug 35. GBR-Sitzung Teil 2

Empfehlungen des GBR: Aufgrund wahrscheinlicher Um- und Neugestaltungen im unmittelbaren Umfeld des betreffenden Vorhabens, kommt diesem Projekt eine besondere Bedeutung zu. Es legt die Richtschnur für die weitere Entwicklung des Gesamtquartieres. Die Planung muss daher - auch im eigenen Interesse der Vorhabenträgerin - mit den Möglichkeiten am Ort in Einklang gebracht werden, um eine qualitätsvolle städtebauliche, freiräumliche und bautypologische Transformation des Gebietes insgesamt gelingen zu lassen.

Es soll in einer Variantenstudie untersucht werden, wie trotz der vorherrschenden Zwänge (Wirtschaftlichkeit, Stellplatzbedarf, Bestandserhalt, Einschränkung durch vorhandene Trafostation), eine maximale ortsverträgliche Dichte auf dem Grundstück erzielt werden kann. Die zutreffenden Hinweise und Empfehlungen, sowie Erkenntnisse aus der Vorlage und Beurteilung des Bauvorhabens Keltenweg (13.05.2025) werden als wegweisend erachtet.

Positiver Nebeneffekt einer reduzierten Bebauung kann u.a. die Steigerung der Freiraumqualität sein. Die Freiflächen sollen zumindest teilweise von ruhendem Verkehr befreit werden. Durchwegungen und fußläufige Vernetzungen sollen ermöglicht werden. Nach Vorliegen der Dichtestudie empfiehlt der GBR eine Wiedervorlage in der 36. GBR-Sitzung am 24.02.2026 (...)

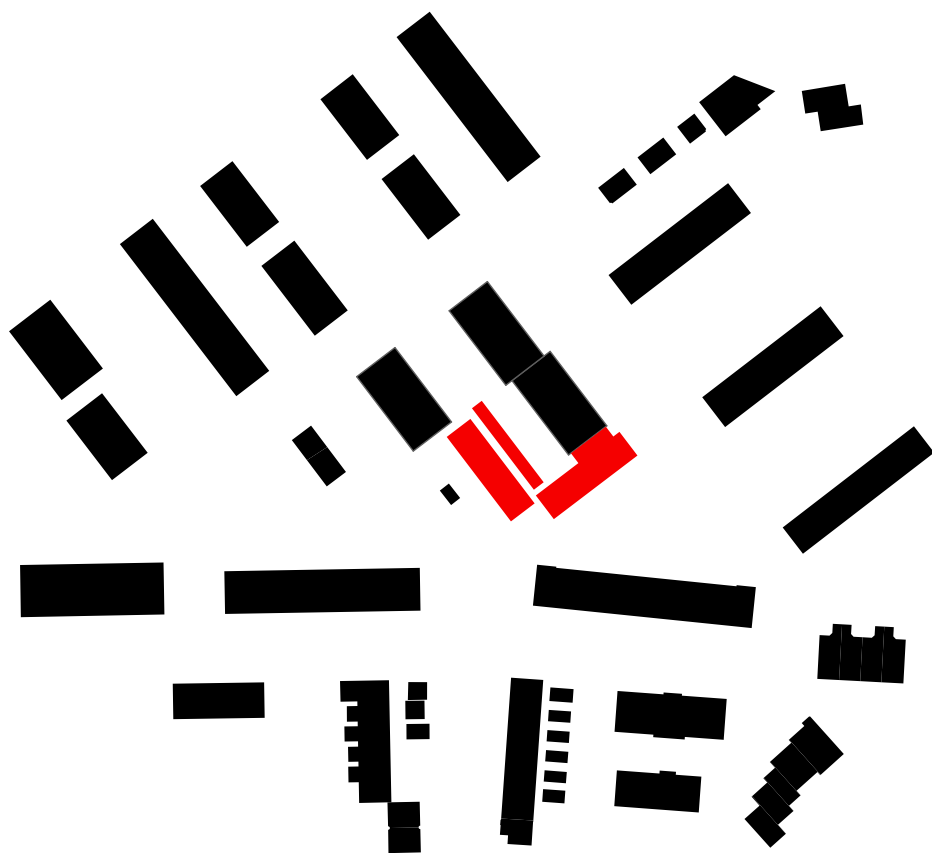
Wohnquartier Keltenweg / Schiedelenweg – Luftbildschrägaufnahme 2025





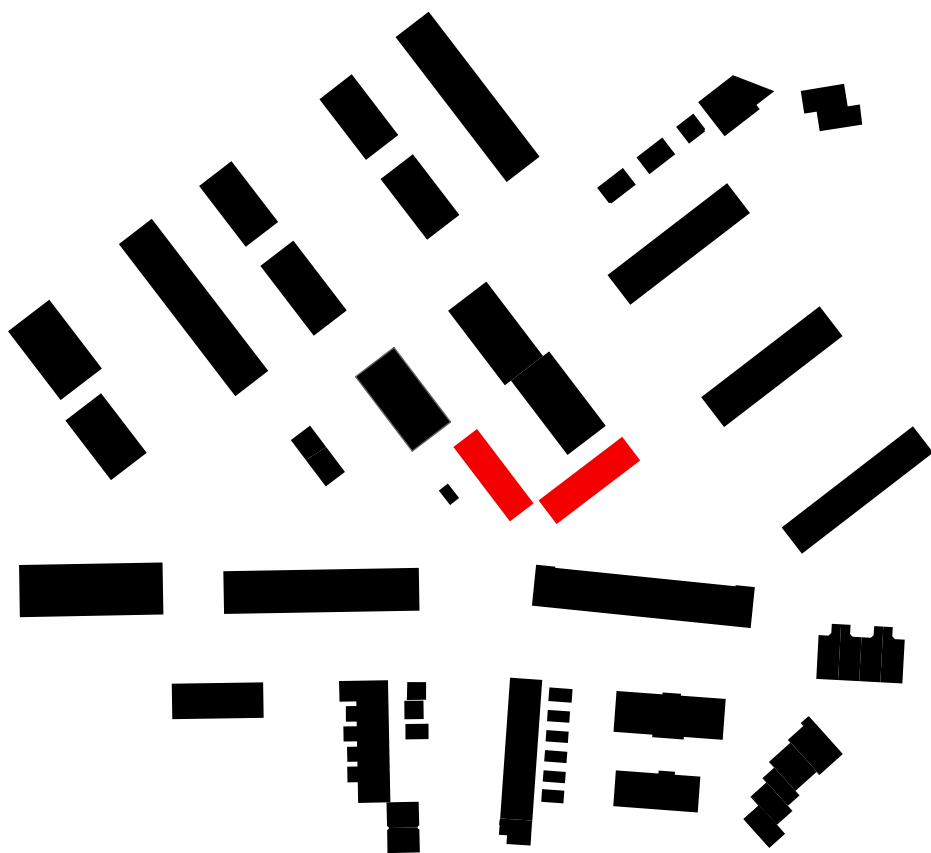
Dichtestudie

ursprüngliche Version



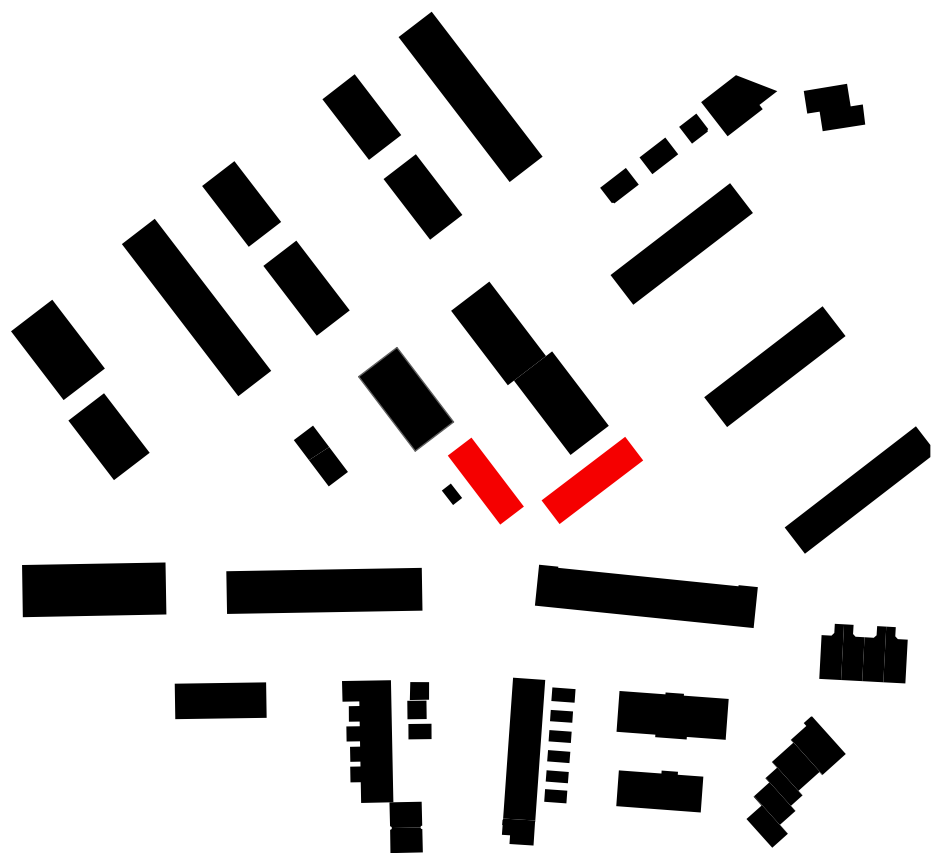
Neubau 28 Wohnungen
Nebengebäude für Fahrräder

mittlere Dichte



Neubau 24 Wohnungen
Fahrräder im Untergeschoß

bevorzugte Variante



Neubau 20 Wohnungen
Fahrräder im Untergeschoß



Wohneinheiten Erhalt. Bestand: 27
Wohneinheiten Neubau: 20
Wohneinheiten Aufstockung: 9

Wohneinheiten gesamt: 56

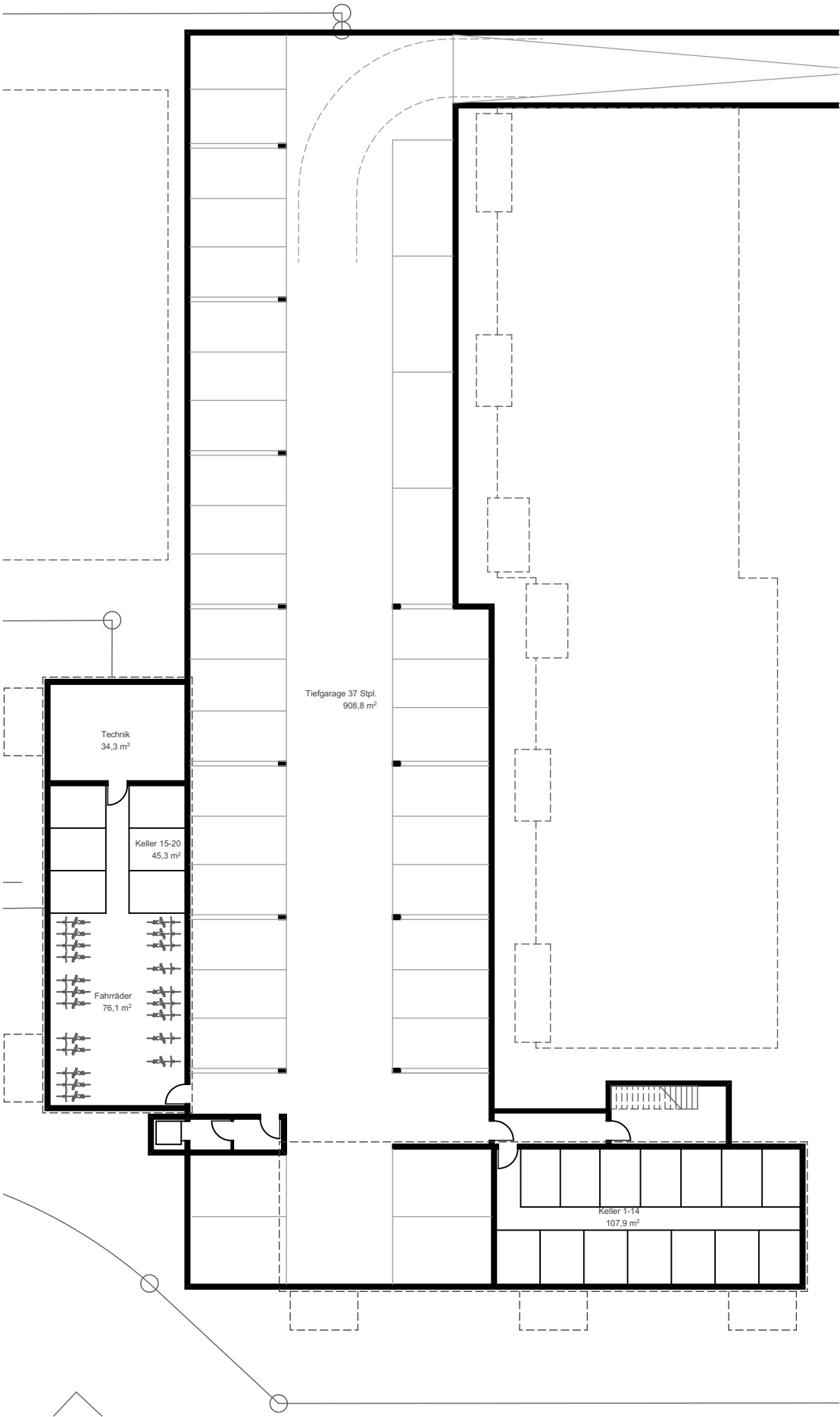
Stellplatznachweis:
Stellplätze Tiefgarage: 37
Stellplätze oberirdisch: 19

Stellplätze gesamt: 56

Ergebnis: 1 Stellplatz / Wohneinheit



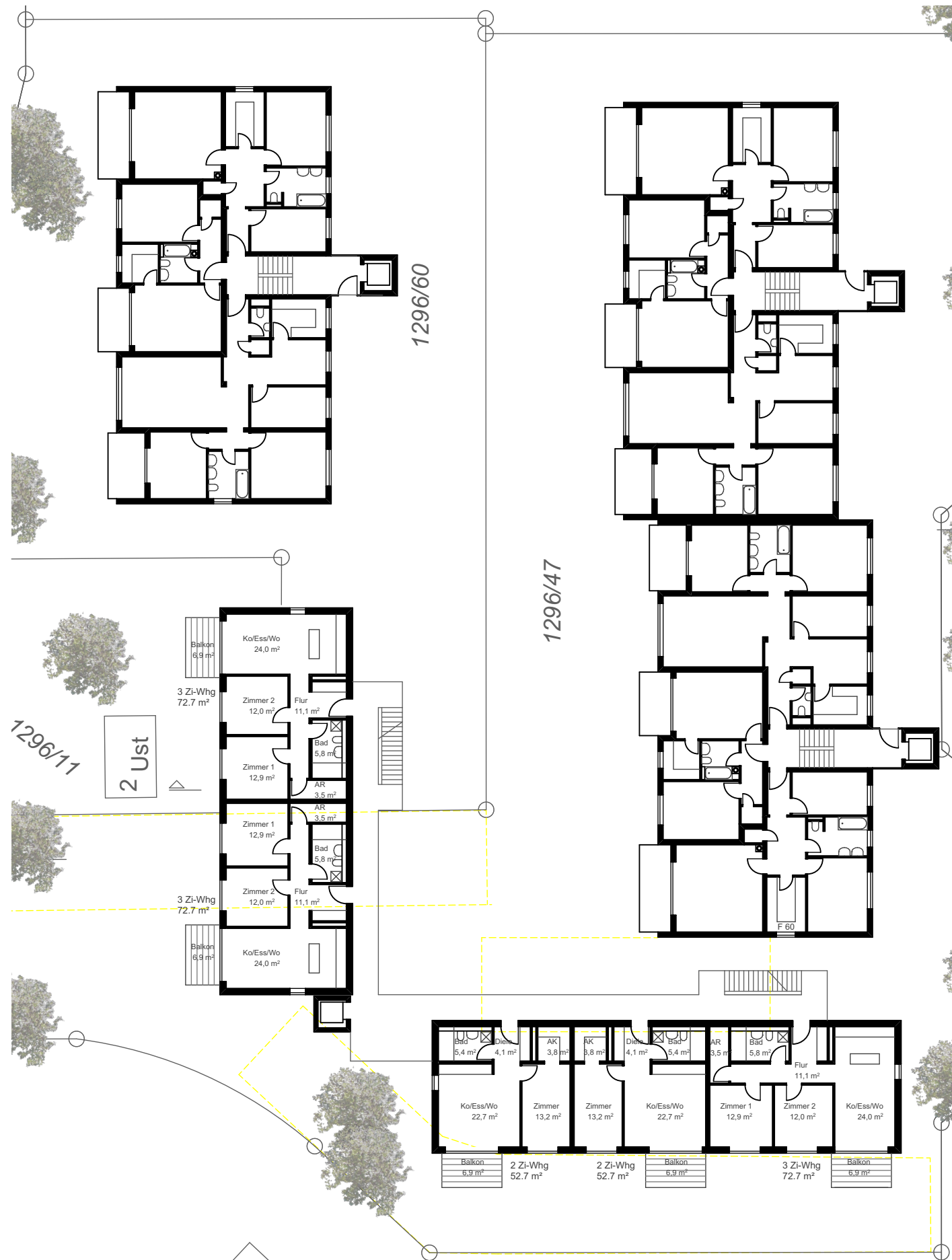
Lageplan



Grundriss Untergeschoß



Grundriss Erdgeschoß



Grundriss 1.-3. Obergeschoß

wesentliche Veränderungen gegenüber dem ursprünglichen Entwurf

- + Die Gesamtzahl der geplanten Wohnungen wurde von 67 auf 56 reduziert. Dadurch sind die Abstände zwischen Alt- und Neubauten deutlich größer.
- + Auf ein zusätzliches Dachgeschoß wird generell verzichtet. Dadurch reduziert sich die Verschattung innerhalb der Anlage.
- + Den geplanten Neubau auf der Südwestseite haben wir näher an die Grenze gerückt, dadurch gewinnt der Innenhof deutlich an Tiefe bzw. an Aufenthaltsqualität.
- + Ursprünglicher Entwurf GRZ:0,40, GFZ:1,58, reduzierte Variante GRZ:0,38, GFZ=1,33
- + Die TG-Zufahrt wurde nach statischer Prüfung nach Norden verlegt.
- + Die Fahrräder sind jetzt im Untergeschoß nachgewiesen, so erhöht sich die Qualität des Innenhofs deutlich.
- + Auf eine Einhausung des Treppenhauses verzichten wir zu Gunsten der Durchlüftung.
- + Der Laubengang wird im Bereich der Verbindung der beiden geplanten Neubauten aufgeweitet um Begegnungszonen zu erschaffen.
- + Durch die Reduzierung der Anzahl der Wohnungen reduziert sich die Anzahl der Außenstellplätze von 31 auf 19.



Schnitt



Ansicht Nord-Ost



Ansicht Süd-West



Ansicht Nord-Ost



