

23. Sitzung des Gestaltungsbeirats (GBR)  
am 12.10.2022 Tagesraum 3, Milchwerk

---

# Ergebnisprotokoll

ÖFFENTLICH

---

Sitzungsdauer: 13.00 Uhr – 17.45 Uhr (ab 17.00 Uhr öffentlich)

## TEILNEHMER

### Mitglieder des Gestaltungsbeirats

- Julia Klumpp
- Karl Haag
- Matthias Hein

### Vertreter des Gemeinderats

- Bernhard Diehl, CDU
- Manfred Brunner, FDP
- Norbert Lumbe, SPD
- Walter Hiller, FW
- Siegfried Lehmann, FGL

### Stadtverwaltung

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

### Bürgerforum Bauen Radolfzell (BBR)

- Brigitte Pucher

## **13:00 Uhr Eintreffen der Teilnehmer und Begrüßung**

13.00 Uhr Eintreffen der Teilnehmer zur Sitzung

13.05 Uhr Begrüßung

## **13.10 Statusbericht zu bisher behandelten Projekten**

Die Verwaltung berichtet über aktuelle Projektstände bei den folgenden Vorhaben:

- BV Bahnhofplatz 11 (ehem. Hotel Viktoria)
- Gestaltungssatz Altstadt – Überarbeitung Regelungen zu PV-Anlagen auf Dachflächen und Markisen bei Gastronomiebetrieben
- Städtebauliche Entwicklung Gleisdreieck
- Schoch-Areal Lebensmittelmarkt & Wohnungsbau
- Baugebiet „Kleines Öschle“, Böhringen
- Verunstaltende Balkonanordnung in der Scheffelstraße
- Neubau Gnadenseestraße, Markelfingen

## **13.20 Schoch-Areal - Wohnungsbau**

Bauherr: Siedlungswerk

Architekten: AB Dury & Aloisio, Konstanz

Der Investor schlägt eine Umplanung des westlichen Grundstücksbereichs entlang der Stockacherstraße vor. Ursprünglich sollte die Wohnbebauung dreier Punktbaukörper auf einer eigenen Tiefgarage erstellt werden. Aus wirtschaftlichen Gründen wird eine Planvariante vorgelegt, die den ruhenden Verkehr in einem oberirdischen Garagengebäude unterbringt. Der mittlere Punktbaukörper würde dadurch entfallen.

Die räumliche Qualität im rückwärtigen Bereich der Wohnbaukörper zum Lebensmittelmarkt wurde durch die erdgeschossige, große Parkfläche des Marktes belastet. Eine baukörperliche Antwort in Form einer Garage könnte hier als Pufferzone sinnfällig zur Verbesserung Wohnqualität eingesetzt werden.

Eine punktuelle Erhöhung der Geschossigkeit könnte dem Verlust von Wohneinheiten entgegenwirken, müsste jedoch städtebaulich überprüft werden und würde den Stellplatzanteil wiederum erhöhen.

Insgesamt wird festgehalten, dass der aufgezeigte Lösungsvorschlag auf der präsentierten Grundlage der Visualisierung nicht beurteilt werden kann.

Folgende Anregungen werden gegeben:

Der Gestaltungsbeirat regt an, für die neu gestellte Entwurfsaufgabe neue Antworten zu entwickeln und über die Stellung der Wohnbaukörper im Zusammenspiel mit einem oberirdischen Garagenbauwerk in Varianten nachzudenken.

### **13.35 Städtebauliche Entwicklung Untertorplatz**

Bauherr: BPD Immobilienentwicklung GmbH  
Architekten: Baumschlager-Eberle / Planstatt Senner GmbH

Die Erhöhung der Wohneinheiten im Gesamtprojekt wurde von den Architekten bereits im letzten Gestaltungsbeirat anhand von Modellen plausibel erläutert und ohne Erhöhungen der Traufen städtebaulich verträglich dargestellt. Übergänge zu Randbebauungen wurden durch Veränderungen einzelner Dachformen sanfter gestaltet. In Summe war der Gestaltungsbeirat überzeugt, dass das stadträumliche Konzept erhalten bleibt und sogar gestärkt wird. Allein die Erhöhung der Firste und die Reduktion der Geschosshöhen verändern den prägenden und qualitätsvollen Wettbewerbsentwurf in seiner ursprünglichen Klarheit.

Folgende Anregungen werden gegeben:

Die Überarbeitung der Fassaden wird im Gestaltungsbeirat dahingehend diskutiert, dass die wie folgt aufgezeigten Qualitäten aus den Darstellungen der Wettbewerbspläne umgesetzt werden sollten:

- Ausbildung der Fassadentypologien als klare Lochfassaden (in Analogie zur Radolfzeller Altstadt)
- Vermeidung von Skelettfassaden (Verbreiterung von Pfeiler- und Deckenansichten)
- Plastizität der Fassade
- Durchgängige monolithische Fassadenhaptik, die als verbindende und tragende Idee für das gesamte Quartier erkennbar sein darf
- Differenzierungen durch Anreicherung der Grundidee mit Detailvarianten (schräge Leibungen/ tiefe Leibungen/ Klappläden/ Schiebeläden/ Sandwichelemente/ Putzvarianten)

Die oben genannten Qualitäten zitieren die Entwurfsgedanken des vorsprechenden Architekturbüros und sollen an den ursprünglichen Charakter des Wettbewerbsentwurfs erinnern. Insgesamt sollte dieser Charakter das Projekt durchgängig tragen.

Auf die Bedeutung der stadträumlich wirksamen Baumfelder auf der Tiefgarage und deren Realisierung wird hingewiesen.

**14.30 Uhr    BV Untertorstraße 10**

Bauherr:        BDS-Universal-Bau GmbH  
Architekten:    Sabine Umlauf

Der Gestaltungsbeirat begrüßt den nunmehr angestrebten Erhalt des ehemaligen Amtsgebäudes, die Differenzierung zwischen Vorderhaus und Hinterhaus und den garantierten Schutz beider Bäume (Walnussbaum im Hinterhof und Kastanie im Vorgarten). Dadurch werden die vom Gestaltungsbeirat und Planungsausschuss formulierten Ziele erfüllt, das „charakteristische Siedlungsbild aus Gründerzeit- und Jugendstilbauwerken samt den schützenswerten Bäumen zu erhalten“.

Allein die vorgeschlagenen Eingriffe in die Bausubstanz des Amtsgebäudes könnten in ihrer architektonischen Haltung und Detailausbildung mehr auf die identitätsstiftenden Eigenheiten des Bestands eingehen. Hierzu werden gemeinsam folgende prägende Merkmale festgestellt.

- Erschließung des Hauses von der Untertorstraße aus (Bildung einer erkennbaren Adresse für den öffentlichen Raum)
- bestehender Rhythmus der Lochfassade (entsprechend Lage der Kellerfenster)
- horizontal liegender Charakter des länglichen Hauses
- prägender Haupteingang mit künstlerischer Ausarbeitung der Leibungsreliefs

Die Ausbildung des Hinterhauses als Holzfassade ist denkbar. Die Typologie eines Holzhauses könnte sich in strukturierten und weniger skulptural/ auskragenden Fassadenteilen ablesbar machen.

Folgende Anregungen werden gegeben:

Es sollte überprüft werden, ob die Erschließung als durchgesteckte Erschließung funktionieren könnte (Vordereingang und Hintereingang?), um die bestehende Adresse an der Untertorstraße zu erhalten. Es wird in jedem Fall angeregt, das besondere Merkmal des Eingangselements inklusive Seitenleibungen in die Planungen zu integrieren.

Die vorgestellten Balkone der Planung erscheinen als vertikale Elemente, die die Fassade in drei Teile zerschneiden. Es ist zu überlegen, ob Balkonelemente als auskragende Platten entsprechend des bestehenden Balkons ausgeführt werden könnten.

Es wird Wert darauf gelegt, die Position der bestehenden Fenster zu respektieren und mit wenig Eingriffen die neuen Fassadenöffnungen einzufügen. Auch im Bereich der Balkone könnte auf starke Eingriffe in bestehende Achsmaße der Fenster verzichtet werden.

Insgesamt werden diese Anregungen als Chance begriffen, einen Mehrwert durch das Hervorheben prägender, bestehender Gebäudemerkmale zu generieren.

## 15.45 Uhr Abbruch Gebäude Bahnhofplatz 1 und Neubau eines Hotels mit gewerbl. Nutzung

Bauherr: Fam. Aktas  
Architektin: Dilara Aktas

Das Grundstück Bahnhofstraße 1 befindet sich als direktes Gegenüber zu Hauptbahnhof und Hauptzugang des Bahnhofs und gilt somit als wichtiges Tor zur Radolfzeller Innenstadt. Die Lage als Eckgebäude zur platzartigen Seetorstraße, stärkt diese städtebauliche Funktion und Bedeutung des Hauses. Es wurde bereits in der Gestaltungsbeiratssitzung am 02.06.2022 eine Planung auf dem Grundstück vorgelegt, die nicht zielführend war.

Alternativ wurde dem Vorhabenträger dringend nahegelegt, sich mit dem Bestandsgebäude ernsthaft auseinander zu setzen und die graue Energie, die im Gebäude steckt, zu nutzen.

Die erneut vorgelegte Planung zeigt, dass beide Gebäude weiterhin zugunsten eines Hotelneubaus mit gewerblicher Nutzung im EG abgerissen werden sollen. Eine Sanierungsvariante wird nicht vorgestellt.

Die vom Gestaltungsbeirat empfohlene 3- Geschossigkeit bei Einhaltung bestehender Trauf- und Firsthöhe wurde nicht in die Planung integriert.

Die Dachform wird verändert und teilweise als Flachdach (abgeschnittenes Satteldach) gezeichnet.

Der Vorhabenträger stellt mit der Darstellung zweier Varianten die Frage, ob 4 Vollgeschosse plus abgeschnittenem Satteldach (1.) oder 3 Vollgeschosse mit 2-geschossiger Ausnutzung des Steildachs (2.) städtebaulich verträglich sind:

Beurteilung der Variante 1:

Die Darstellung eines 4-geschossigen Baukörpers mit abgeschnittenem Satteldach entspricht der im letzten GBR vorgestellten Planung und wird erneut und wie folgt beurteilt: Die Geschosshöhen sind nicht realistisch und baukonstruktiv nicht überzeugend dargestellt (statisches System/ Körperschall/ Trittschall/ Fußbodenaufbauten/ abgehängte Decken im EG/ Wärmedämmung in Fußbodenaufbau EG gegen nicht beheizte Räume). Die Raumhöhen erscheinen in der Praxis nicht realistisch und garantieren keine nachhaltige Planung!

(EG bei über 100m<sup>2</sup> Gewerbeeinheiten: h= 2,70 m Rohbaumaß abzüglich Fußbodenaufbau/Dämmung und abgehängte Decken/Lüftung? = 2,00 m ?.

OG's bei Hotelnutzung bzw flexible Nutzung Wohnungen h= 2,50 m Rohbaumaß abzüglich Fußbodenaufbau und abgehängte Decken = 2,30 m ? )

Eine notwendige Erhöhung der bestehenden Trauflinie um ca 1,40 m ist nicht denkbar. Des Weiteren ist aus städtebaulichen Gründen an dieser Stelle zur Umgebungsbebauung kein 4-geschossiger Baukörper denkbar. Die Dachform des abgeschnittenen Satteldachs wirkt als Fremdkörper und geht nicht konform mit der Gestaltungssatzung. (siehe 22. GBR)

Beurteilung der Variante 2:

Die Darstellung eines 3-geschossigen Baukörpers mit 2-geschossigem Ausbau des Steildachs überzeugt durch die überproportionierte Wirkung des Dachs nicht. Die Bedeutung des Eckhauses zur See- torstraße verliert an Gewicht und die 2-geschossige Ausbeutung des Steildachs ist nicht gewünscht. (siehe Protokoll 22. GBR)

Folgende Anregungen werden gegeben:

Gemäß der vorhandenen Umgebungsbebauung des Bauvorhabens (überwiegend 3-geschossig) bekräftigt der GBR nochmals, dass eine Lösung mit 3 Vollgeschossen und einem nutzbaren Dachgeschoss angestrebt werden soll. Dieses Ziel für die städtebauliche Entwicklung des Quartiers wurde auch vom Planungsausschuss beim Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans definiert.

## 17.00 Uhr Vorstellung der Empfehlungen der Öffentlichkeit

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

- Städtebauliche Entwicklung Untertorplatz
- Bauvorhaben Untertorstraße 10
- Abbruch Gebäude Bahnhofplatz 1 und Neubau eines Hotels mit gewerbl. Nutzung

Am öffentlichen Sitzungsteil nahmen 16 Bürgerinnen und Bürger, Interessierte und Pressevertreter teil.

gez. *Julia Klumpp*  
Vorsitzende des Gestaltungsbeirats

gez. *Birgit Graesslin*  
GBR-Geschäftsstelle