



Gestaltungsbeirat

23. Sitzung des Gestaltungsbeirates der Stadt Radolfzell

Stadtplanung und Baurecht

Radolfzell, 12.10.2022

13.00 Uhr Eintreffen der Teilnehmer im Bürgersaal

13.05 Uhr Begrüßung

13.10 Uhr Statusbericht zu bisher behandelten Projekten

- 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

13.30 Uhr Städtebauliche Entwicklung Untertorplatz

Vorstellung der weiterentwickelten Planung (Fr. Nassen/H. Nöken) inkl. Rückfragen, Beratung, Diskussion, Beurteilungskriterien, Erörterung, Verbesserungsvorschläge, Empfehlung

14.10 Uhr Dialog mit Planverfassern und Bauherren

14.30 Uhr BV Untertorstraße 10

Vorstellung der weiterentwickelten Planung (H. Nöken) inkl. Rückfragen, Beratung, Diskussion, Beurteilungskriterien, Erörterung, Verbesserungsvorschläge, Empfehlung

15.10 Uhr Dialog mit Planverfassern und Bauherren

15.30 Uhr Kleine Pause

- 15.45 Uhr** **Abbruch Gebäude Bahnhofplatz 1 und Neubau eines Hotels mit gewerbl. Nutzung im EG**
Vorstellung der weiterentwickelten Planung (H. Wagner) inkl. Rückfragen, Beratung, Diskussion,
Beurteilungskriterien, Erörterung, Verbesserungsvorschläge, Empfehlung
- 16.30 Uhr* *Dialog mit Planverfassern und Bauherren*
- 17.00 Uhr** **Vorstellung der Empfehlungen der Öffentlichkeit**
(vorheriger Anmeldung bei der Geschäftsstelle GBR)



WV/Statusbericht bisher behandelter Projekte

Stadtplanung und Baurecht

Radolfzell, 12.10.2022

- 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

Bauvorhaben Bahnhofplatz 11



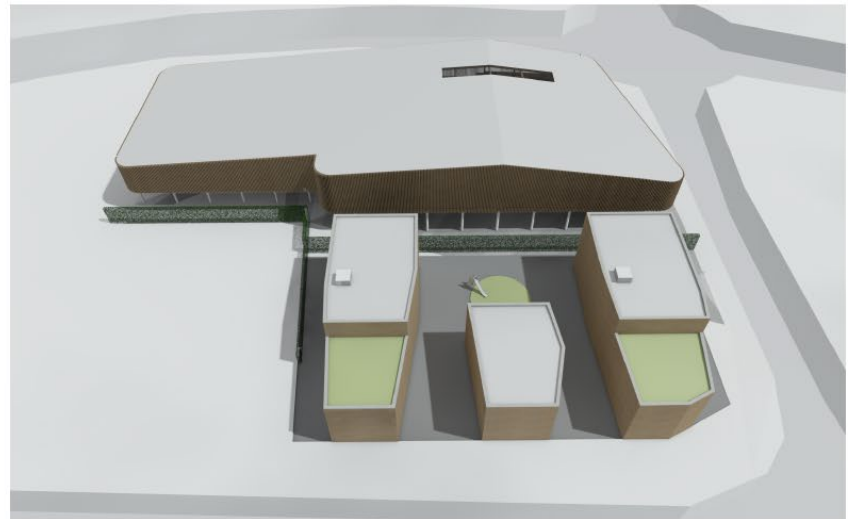
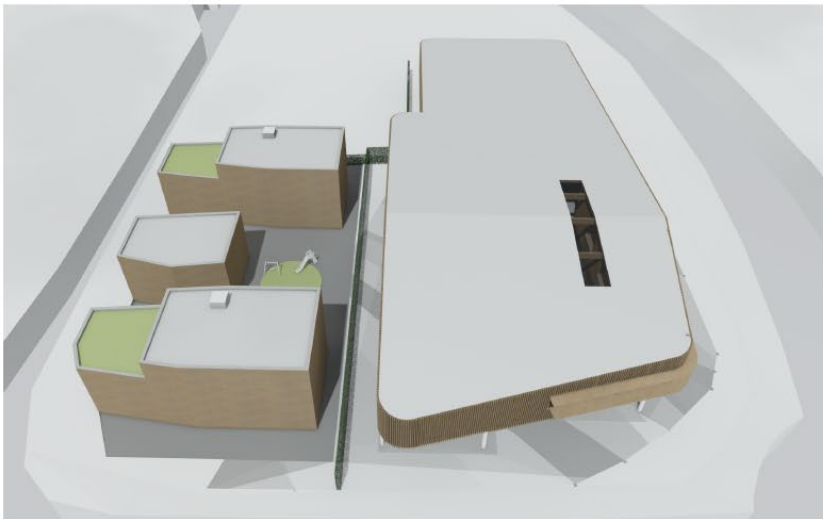
Gestaltungssatzung Altstadt - Solarkataster



Baugebiet „Kleines Öschle“, Böhringen

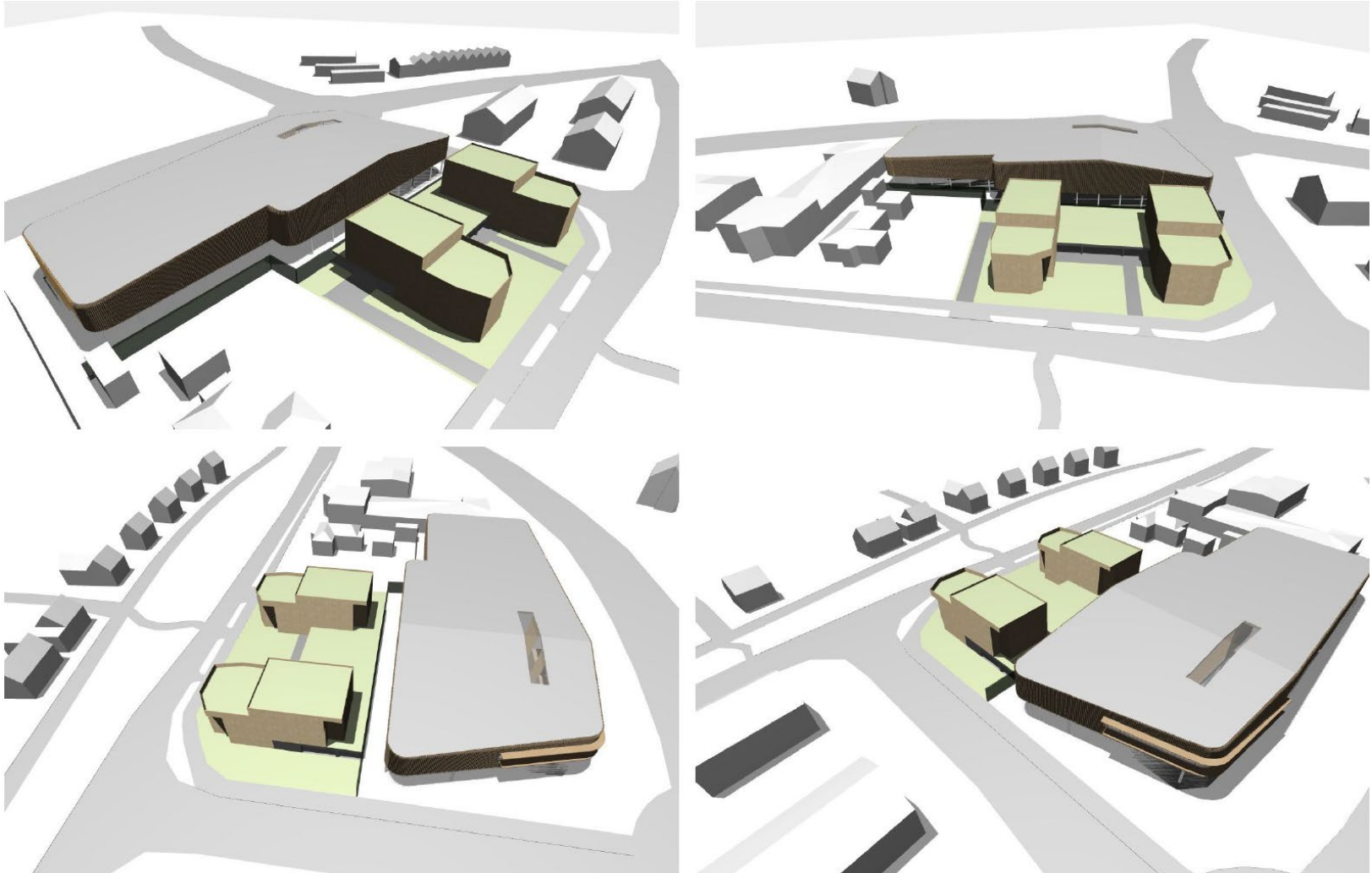


Schoch-Areal – Lebensmittelmarkt & Wohnungsbau



Wohnbebauung Schoch-Areal

Schoch-Areal – Lebensmittelmarkt & Wohnungsbau



Wohnbebauung Schoch-Areal

Überarbeitung

Variante

29.09.2022

„Balkonergie“ Scheffelstraße



Neubau Gnadenseestraße, Markelfingen



Radolfzell

Bürgerhaus

Städtebauliche Entwicklung Untertorplatz

Stadtplanung und Baurecht

Radolfzell, 12.10.2022

Bauherr /Investor Architekt	bpd Projektentwicklung, Überlingen Planstatt Senner, Überlingen Baumschlager & Eberle, Lochau
für GBR eingeladen	ja
Letzter GBR	Statusbericht 21.07.2021/ Beratung 25.02.2021 / 20.01.2022/ 01.06.2022
Vorgeschichte	3.Sieger (komb. Architekten-Investorenwettbewerb) Überarbeitung städtebaulicher Entwurf
Rechtlicher Hintergrund	Schaffung von Baurecht
Sachstand/ Planungsstand/ Verfahrensstand	Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan am 16.3.22 (vorhabenbenbezogen) § 13a BauGB, frühzeitige Beteiligung vom 01.04.22 – 03.05.22
Fortschritt/ Änderung zum vorherigen Planungsstand	Anregungen GBR 20.01.22: Fassaden wurden im Sept 2022 überarbeitet mit Ziel Berücksichtigung der ursprünglichen architektonischen Ansätze. Suche nach ursprünglicher Klarheit und proportionale Ausgewogenheit B-Plan-Entwurf zwischenzeitlich erstellt



LEGENDE

-  Bearbeitungsgebiet
-  Gebäude Bestand
-  Asphalt
-  Wassergebundene Wegedecke
-  Pflaster
-  Pflaster Bestand
-  Öffentliche Grünflächen
-  Private Grünflächen
-  Rasenfugenpflaster
-  Erhöhte Pflanztröge
-  Baum Bestand
-  Baum Planung
-  Höhen Bestand
-  Höhen Planung
-  Feuerwehrrflächen

PLANSTADT SENNER

Entwurfsplanung

Projekt: Lager
 Projekt: Planung/Entwurf
 Ort: Radolfzell
 Name: **Ball- und Müllbehälteranlage**
 Maßstab: 1:500 (Blatt)

Blatt:	01-01	Blattgröße:	A3
Projekt-Nr.:	0101	Projekt:	Ball- und Müllbehälteranlage
Gezeichnet von:	...	Gezeichnet am:	...
Geprüft von:	...	Geprüft am:	...
Freigegeben von:	...	Freigegeben am:	...
Abgefragt von:	...	Abgefragt am:	...
Abgegeben von:	...	Abgegeben am:	...
Überprüft von:	...	Überprüft am:	...
Überprüft von:	...	Überprüft am:	...

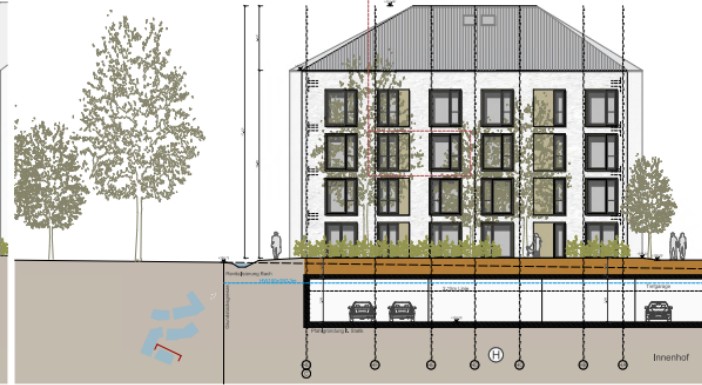
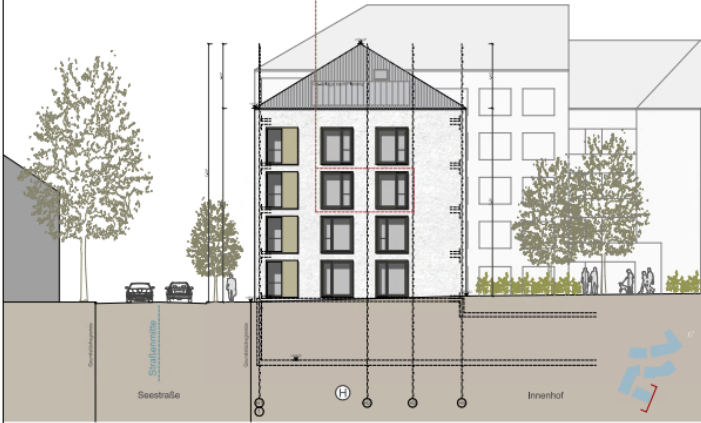


Ansicht Ost Haus H
FASSADENKONZEPT

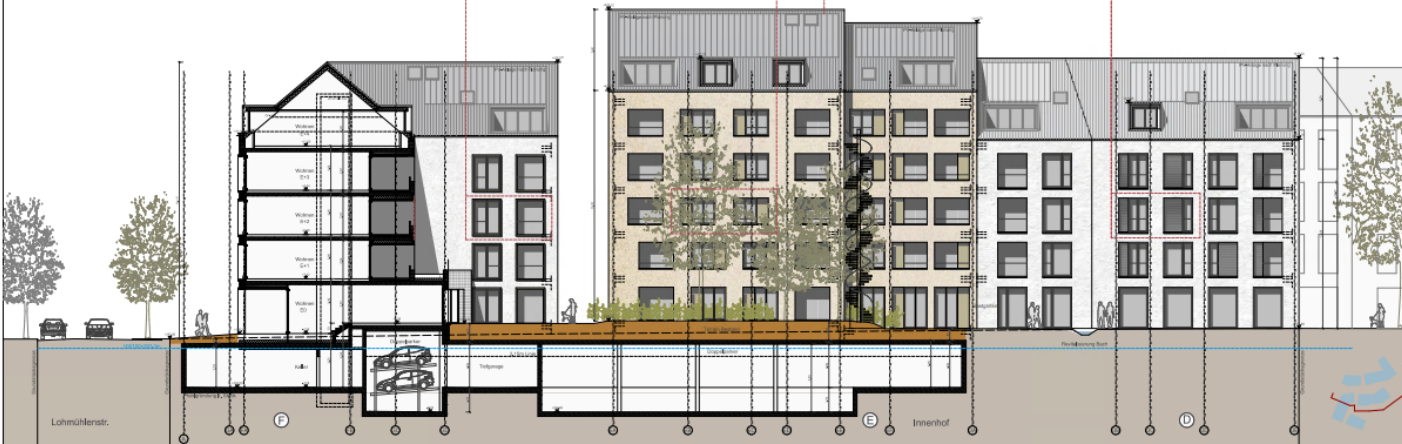
2 Farben
3 Putzoberflächen
3 Laibungen
4 Fensterformate



Ansicht Nord Haus H



Ansicht Süd Innenhof



Legende Schriftlinien und Kurzbezeichnungen

Öberfläche	OK	Öberfläche	OK
Sandstrichputz	OK 1	Öberfläche	OK 2
Brickputz	OK 10, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21	Öberfläche	OK 3
Äußerer Putz	OK 4	Öberfläche	OK 4
Öberflächenputz	OK 5	Öberfläche	OK 5
Öberflächenputz	OK 6	Öberfläche	OK 6
Öberflächenputz	OK 7	Öberfläche	OK 7
Öberflächenputz	OK 8	Öberfläche	OK 8
Öberflächenputz	OK 9	Öberfläche	OK 9
Öberflächenputz	OK 11	Öberfläche	OK 11
Öberflächenputz	OK 12	Öberfläche	OK 12
Öberflächenputz	OK 13	Öberfläche	OK 13
Öberflächenputz	OK 14	Öberfläche	OK 14
Öberflächenputz	OK 15	Öberfläche	OK 15
Öberflächenputz	OK 16	Öberfläche	OK 16
Öberflächenputz	OK 17	Öberfläche	OK 17
Öberflächenputz	OK 18	Öberfläche	OK 18
Öberflächenputz	OK 19	Öberfläche	OK 19
Öberflächenputz	OK 20	Öberfläche	OK 20
Öberflächenputz	OK 21	Öberfläche	OK 21
Öberflächenputz	OK 22	Öberfläche	OK 22
Öberflächenputz	OK 23	Öberfläche	OK 23
Öberflächenputz	OK 24	Öberfläche	OK 24
Öberflächenputz	OK 25	Öberfläche	OK 25
Öberflächenputz	OK 26	Öberfläche	OK 26
Öberflächenputz	OK 27	Öberfläche	OK 27
Öberflächenputz	OK 28	Öberfläche	OK 28
Öberflächenputz	OK 29	Öberfläche	OK 29
Öberflächenputz	OK 30	Öberfläche	OK 30
Öberflächenputz	OK 31	Öberfläche	OK 31
Öberflächenputz	OK 32	Öberfläche	OK 32
Öberflächenputz	OK 33	Öberfläche	OK 33
Öberflächenputz	OK 34	Öberfläche	OK 34
Öberflächenputz	OK 35	Öberfläche	OK 35
Öberflächenputz	OK 36	Öberfläche	OK 36
Öberflächenputz	OK 37	Öberfläche	OK 37
Öberflächenputz	OK 38	Öberfläche	OK 38
Öberflächenputz	OK 39	Öberfläche	OK 39
Öberflächenputz	OK 40	Öberfläche	OK 40
Öberflächenputz	OK 41	Öberfläche	OK 41
Öberflächenputz	OK 42	Öberfläche	OK 42
Öberflächenputz	OK 43	Öberfläche	OK 43
Öberflächenputz	OK 44	Öberfläche	OK 44
Öberflächenputz	OK 45	Öberfläche	OK 45
Öberflächenputz	OK 46	Öberfläche	OK 46
Öberflächenputz	OK 47	Öberfläche	OK 47
Öberflächenputz	OK 48	Öberfläche	OK 48
Öberflächenputz	OK 49	Öberfläche	OK 49
Öberflächenputz	OK 50	Öberfläche	OK 50
Öberflächenputz	OK 51	Öberfläche	OK 51
Öberflächenputz	OK 52	Öberfläche	OK 52
Öberflächenputz	OK 53	Öberfläche	OK 53
Öberflächenputz	OK 54	Öberfläche	OK 54
Öberflächenputz	OK 55	Öberfläche	OK 55
Öberflächenputz	OK 56	Öberfläche	OK 56
Öberflächenputz	OK 57	Öberfläche	OK 57
Öberflächenputz	OK 58	Öberfläche	OK 58
Öberflächenputz	OK 59	Öberfläche	OK 59
Öberflächenputz	OK 60	Öberfläche	OK 60
Öberflächenputz	OK 61	Öberfläche	OK 61
Öberflächenputz	OK 62	Öberfläche	OK 62
Öberflächenputz	OK 63	Öberfläche	OK 63
Öberflächenputz	OK 64	Öberfläche	OK 64
Öberflächenputz	OK 65	Öberfläche	OK 65
Öberflächenputz	OK 66	Öberfläche	OK 66
Öberflächenputz	OK 67	Öberfläche	OK 67
Öberflächenputz	OK 68	Öberfläche	OK 68
Öberflächenputz	OK 69	Öberfläche	OK 69
Öberflächenputz	OK 70	Öberfläche	OK 70
Öberflächenputz	OK 71	Öberfläche	OK 71
Öberflächenputz	OK 72	Öberfläche	OK 72
Öberflächenputz	OK 73	Öberfläche	OK 73
Öberflächenputz	OK 74	Öberfläche	OK 74
Öberflächenputz	OK 75	Öberfläche	OK 75
Öberflächenputz	OK 76	Öberfläche	OK 76
Öberflächenputz	OK 77	Öberfläche	OK 77
Öberflächenputz	OK 78	Öberfläche	OK 78
Öberflächenputz	OK 79	Öberfläche	OK 79
Öberflächenputz	OK 80	Öberfläche	OK 80
Öberflächenputz	OK 81	Öberfläche	OK 81
Öberflächenputz	OK 82	Öberfläche	OK 82
Öberflächenputz	OK 83	Öberfläche	OK 83
Öberflächenputz	OK 84	Öberfläche	OK 84
Öberflächenputz	OK 85	Öberfläche	OK 85
Öberflächenputz	OK 86	Öberfläche	OK 86
Öberflächenputz	OK 87	Öberfläche	OK 87
Öberflächenputz	OK 88	Öberfläche	OK 88
Öberflächenputz	OK 89	Öberfläche	OK 89
Öberflächenputz	OK 90	Öberfläche	OK 90
Öberflächenputz	OK 91	Öberfläche	OK 91
Öberflächenputz	OK 92	Öberfläche	OK 92
Öberflächenputz	OK 93	Öberfläche	OK 93
Öberflächenputz	OK 94	Öberfläche	OK 94
Öberflächenputz	OK 95	Öberfläche	OK 95
Öberflächenputz	OK 96	Öberfläche	OK 96
Öberflächenputz	OK 97	Öberfläche	OK 97
Öberflächenputz	OK 98	Öberfläche	OK 98
Öberflächenputz	OK 99	Öberfläche	OK 99
Öberflächenputz	OK 100	Öberfläche	OK 100

VORABZUG

Entwurfplanung

Ansicht Ost und Nord - Haus H
Ansicht Süd Innenhof

UTP - RADOLFZELL

UTP AN E AS KK- OTS L VA 220921





VORABZUG

Entwurfslösung

Querschnitte Haus A, C, D, F
Teilschnitte Haus A, B, F, Unterortplatz

UTP - RADOLFZELL

UTP ANE 00-00-010 010 VA 220800

Radolfzell

Bürgerhaus

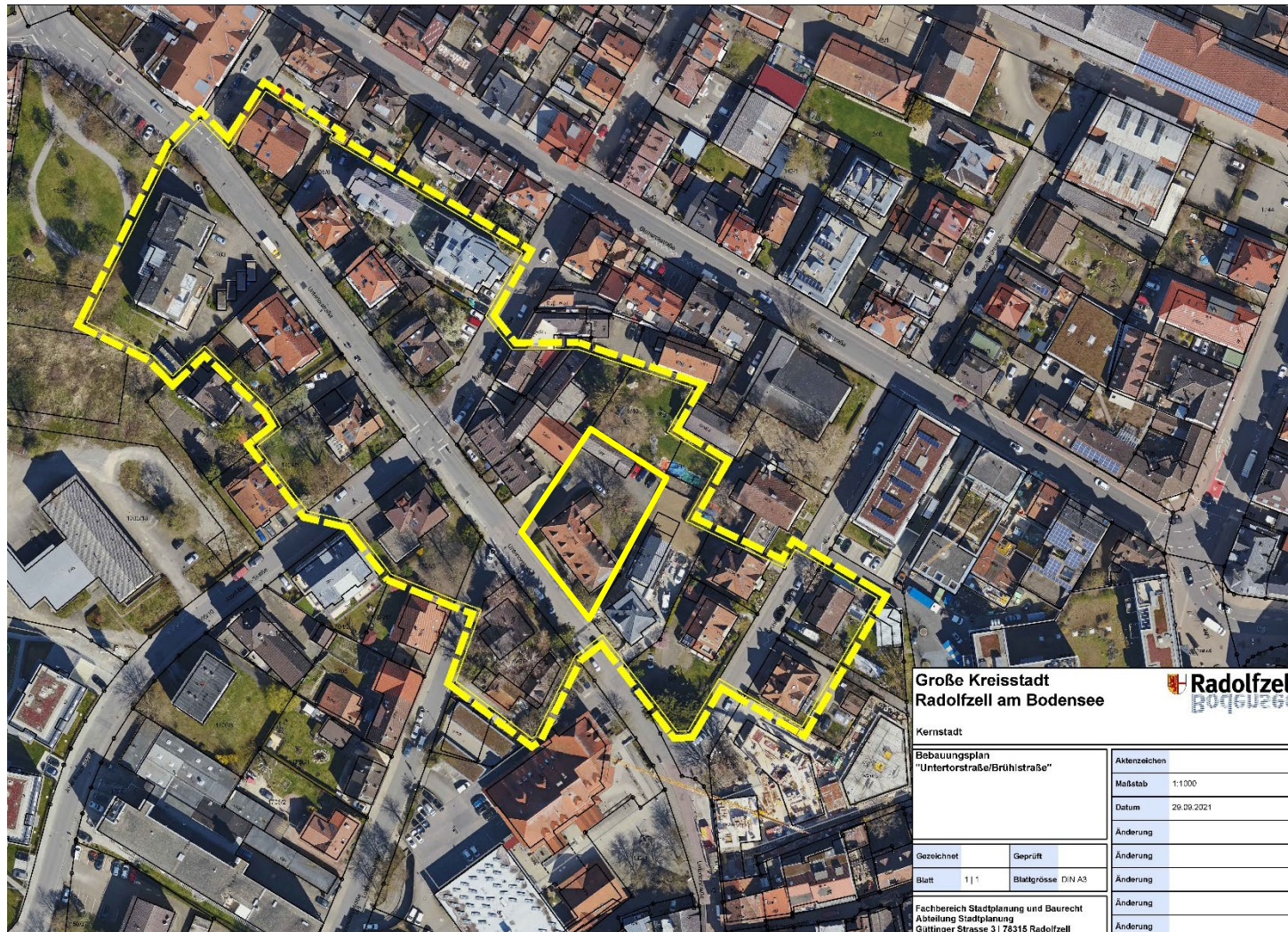
BV Untertorstraße 10

Stadtplanung und Baurecht

Radolfzell, 12.10.2022

Bauherr /Investor	BDS-Universal-Bau GmbH, Konstanz Roland Deggelmann & Sabine Umlauf
für GBR eingeladen	Ja
Letzter GBR	01.06.2022
Vorgeschichte	27.10.2021 PUT Vorberatung Aufstellungsbeschluss B-Plan 09.11.2021 GR Aufstellungsbeschluss B-Plan 16.03.2022 PUT Ablehnung der Planung 01.06.2022 GBR Erarbeitung von Empfehlungen
Rechtlicher Hintergrund	§ 34 BauGB; Aufstellungsbeschluss B-Plan
Sachstand/ Planungsstand/ Verfahrensstand	nach der Beratung im GBR am 01.06.2022 hat der Investor unter Berücksichtigung der PUT-/GBR-Empfehlungen umgeplant
Fortschritt/ Änderung zum vorherigen Planungsstand	Das ehemalige Amtsgebäude soll erhalten, saniert und zu Wohnzwecken umgebaut werden. Im Hinterhof soll ein zweigeschossiges Wohnhaus entstehen. Die beiden schützenswerten Bäume sollen erhalten werden.

Bauvorhaben Untertorstraße 10 – Lage im Plangebiet



Große Kreisstadt
Radolfzell am Bodensee



Kernstadt

Bebauungsplan
"Untertorstraße/Brühlstraße"

Aktenzeichen

Maßstab 1:1000

Datum 29.09.2021

Änderung

Gezeichnet

Geprüft

Änderung

Blatt 1 | 1

Blattgröße DIN A3

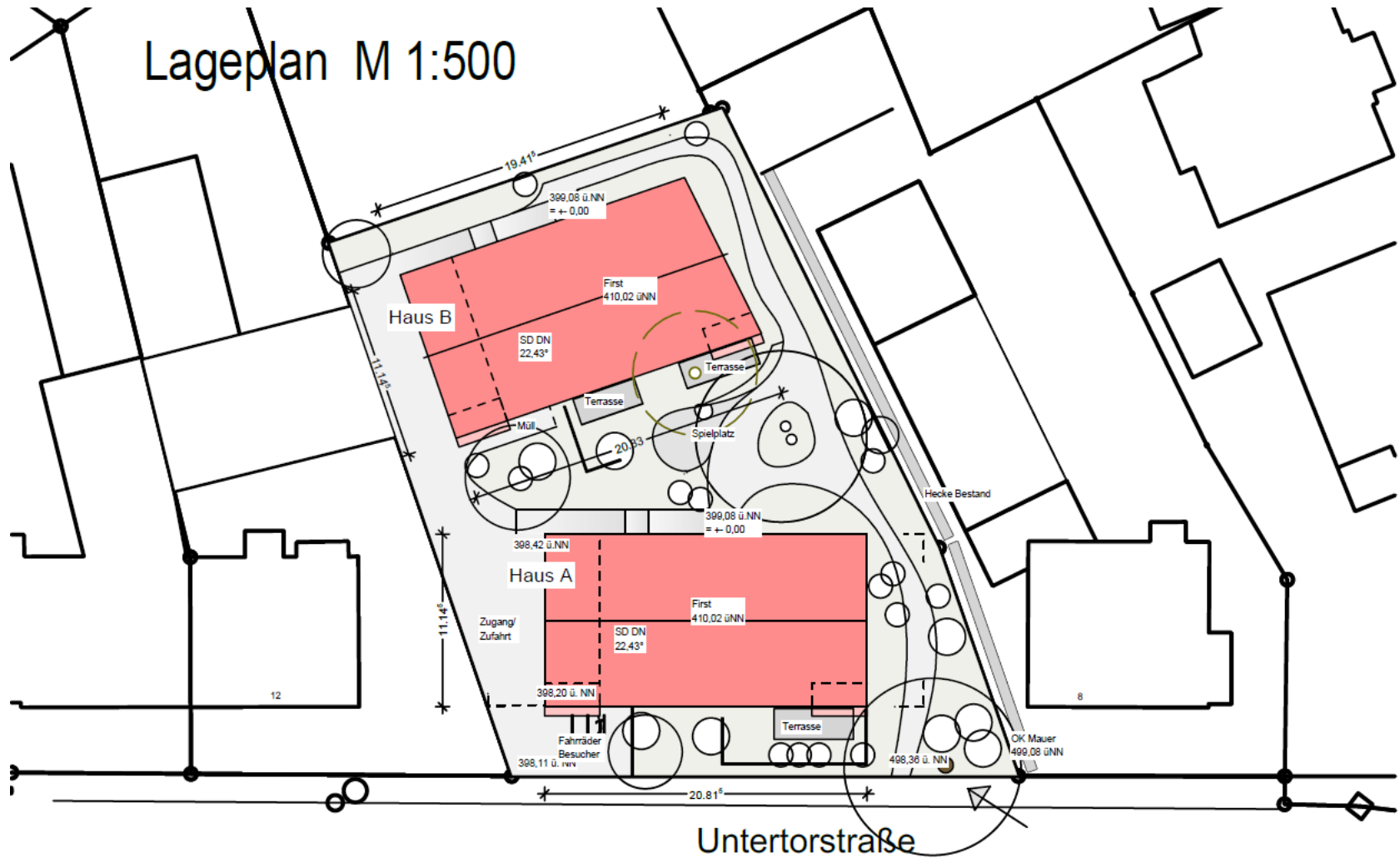
Änderung

Fachbereich Stadtplanung und Baurecht
Abteilung Stadtplanung
Glöttlinger Strasse 3 | 78315 Radolfzell

Änderung

Änderung

Bauvorhaben Untertorstraße 10 – Lageplan Stand Januar 2022



Bauvorhaben Untertorstraße 10 – Beschlusslage Planungsausschuss

Beschlusslage Planungsausschuss 16.03.2022:

„1. Ablehnung des Bauvorhabens

***2. Festlegung von Kriterien für die Quartiersentwicklung im
Gestaltungsbeirat***

3. Erhalt des Walnussbaumes

***4. Es soll angestrebt werden, das Objekt zu erhalten und zu
sanieren“***

Bauvorhaben Untertorstraße 10 – Empfehlungen Gestaltungsbeirat

Empfehlungen Gestaltungsbeirat (GBR) 01.06.2022:

Aus Sicht des GBR ist das Amtsgebäude ein prägendes und identitätsstiftendes Gebäude, das auf den ersten Blick betrachtet in einem guten Zustand ist. Seine Erschließung (durchgesteckte Mittelerschließung) sowie seine statische Struktur würden einer Umnutzung des Hauses, anstelle eines Abbruchs entgegenkommen.

Auch der Einbau eines Aufzugs erscheint durchaus möglich. Bei Erhalt und Ausbau könnte das Dachgeschoss über große Schleppgauben gut belichtet und als Wohnraum genutzt werden.

Ferner ist der GBR der Meinung, dass die beiden schützenswerten Bäume zwingend erhalten bleiben sollen. Ein Neubau im hinteren Grundstücksbereich ist deshalb nur als untergeordneter Neubau als Leichtbau auf Punktfundamenten denkbar (um den Wurzelbereich des Baumes zu schützen).

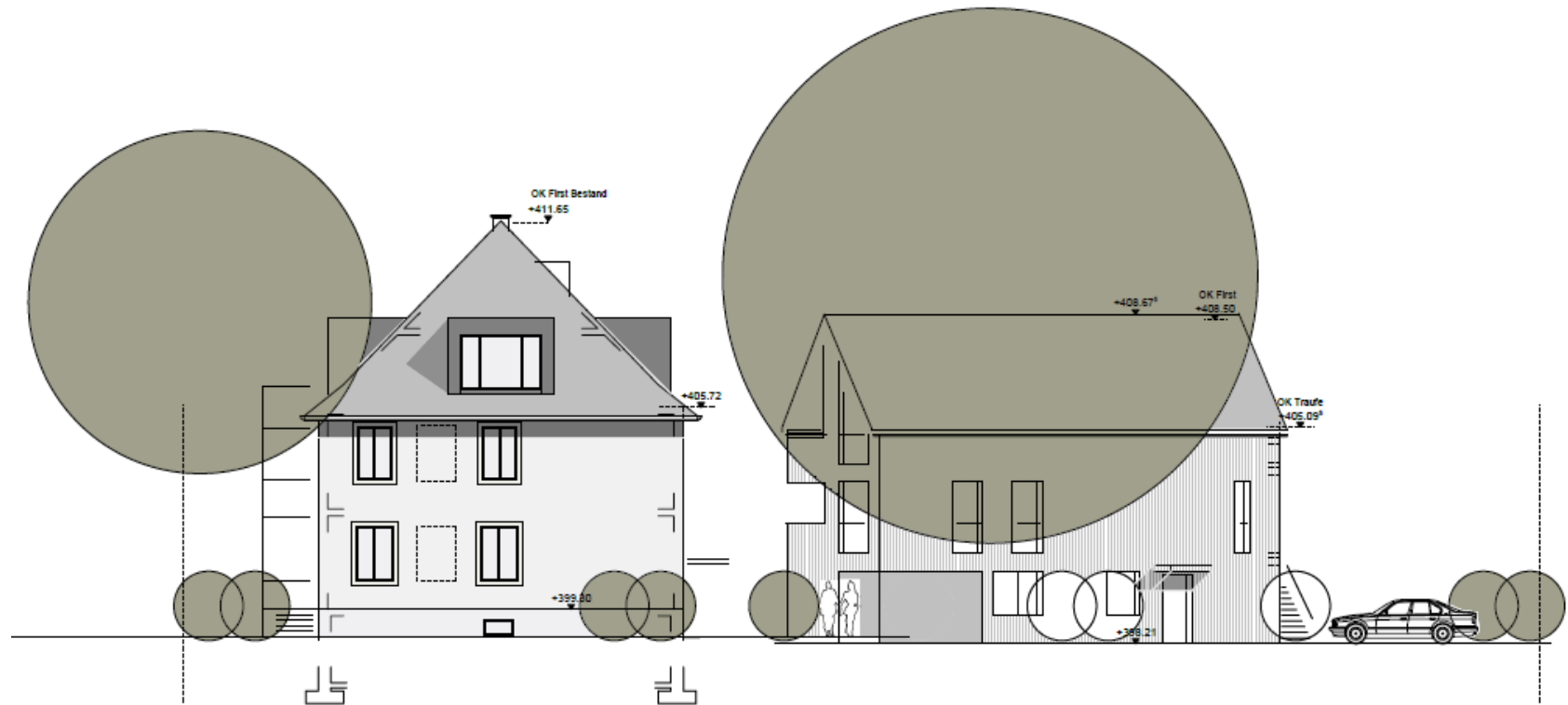
Bauvorhaben Untertorstraße 10 – Lageplan Stand Juli 2022



Bauvorhaben Untertorstraße 10 – Südwestansicht Stand Juli 2022



Bauvorhaben Untertorstraße 10 – Lageplan Stand Juli 2022



ANSICHT VON SÜDOSTEN

Bauvorhaben Untertorstraße 10 – Baumschutzkonzept Stand Juli 2022



Abbildung 2: Rosskastanie von Süden.



Abbildung 4: Walnusbaum von Norden.

Bauvorhaben Untertorstraße 10 – Baumschutzkonzept Juli 2022

Baumschutzkonzept Juli 2022 (Auszug):

„(...) Unter Einhaltung der hier vorgeschlagenen Baumschutz-Maßnahmen wird das Bauvorhaben die Vitalität der Bestands-Bäume nur gering (Rosskastanie) bis mäßig (Walnussbaum) und auch nur kurzfristig beeinflussen.

Die Statik der Bäume wird nicht beeinflusst werden. Wenn der Wurzelraum des Walnussbaums um die Fläche des abzureißenden Nebengebäudes durch Wurzeleleitgräben und Baumsubstrat erweitert werden könnte (es ist unwahrscheinlich, dass der Baum momentan unter das Streifenfundament des Nebengebäudes gewurzelt hat), so würde der Einfluss der Baumaßnahmen auf den Walnussbaum mittel- bis langfristig als neutral oder sogar positiv gewertet werden können. (...)

Bauvorhaben Untertorstraße 10 – Exkurs Reliefs



Radolfzell

Bodengestaltung

Abbruch Gebäude Bahnhofplatz 1 und Neubau eines Hotels mit gewerblicher Nutzung im EG

Stadtplanung und Baurecht

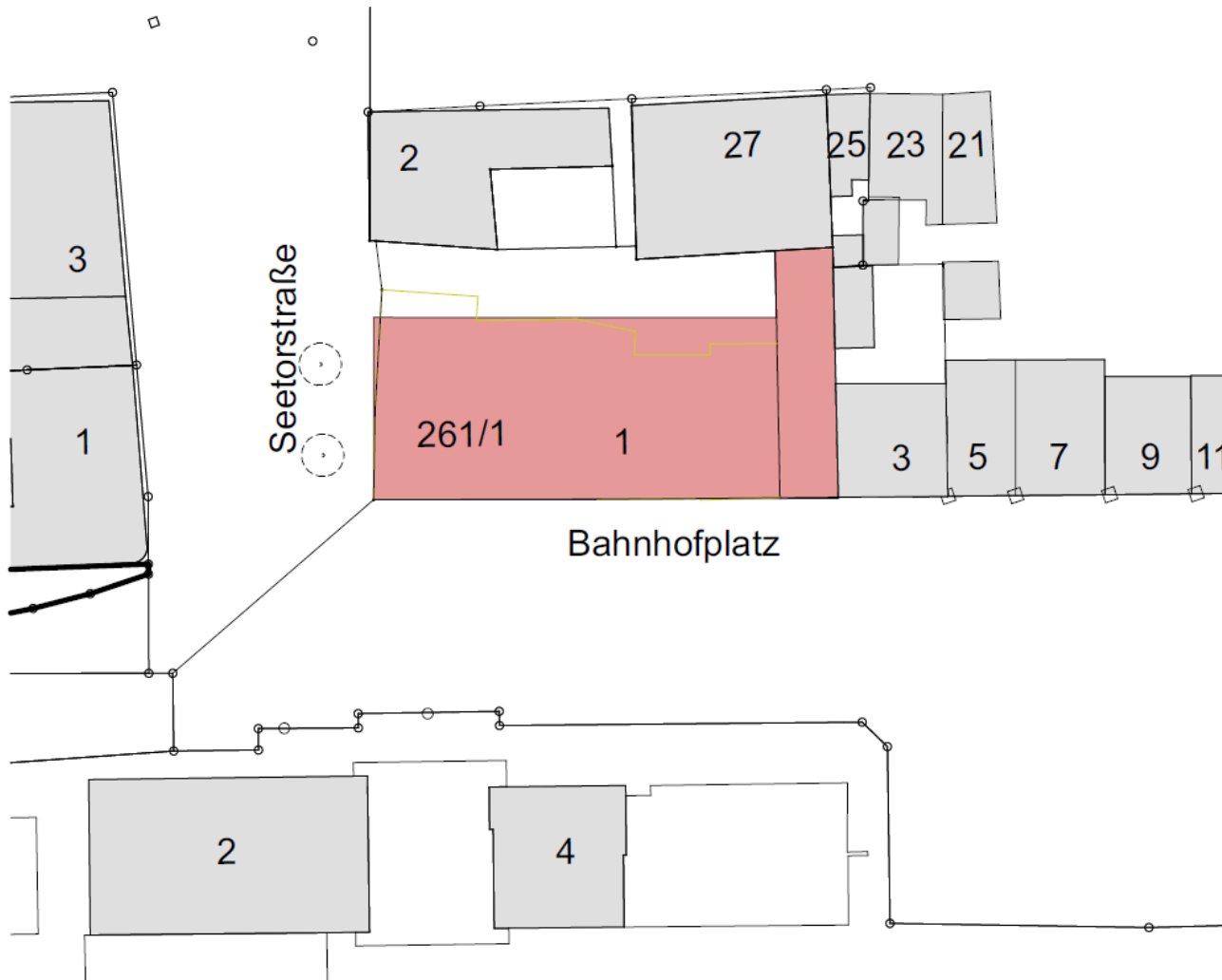
Radolfzell, 12.10.2022

Bauherr /Investor	Fam. Aktas (Eigentümer)
für GBR eingeladen	ja
Letzter GBR	01.06.2022
Vorgeschichte	Diese Planung war in ähnlicher Variante bereits 2013 im Planungsausschuss. Die Planung ist nicht antragsreif geworden. 2019 hat ein anderer Investor die Planung ebenfalls abgebrochen.
Rechtlicher Hintergrund	§ 34 BauGB, B-Plan in Aufstellung, Gestaltungssatzung, Gesamtanlagensatzung
Sachstand/ Planungsstand/ Verfahrensstand	Informelle Vorberatung, kein Baugenehmigungsverfahren anhängig
Fortschritt/ Änderung zum vorherigen Planungsstand	<ul style="list-style-type: none"> • Geringfügige Änderungen in der Fassadengestaltung • Änderung der Dachform des westlichen Gebäudeteils

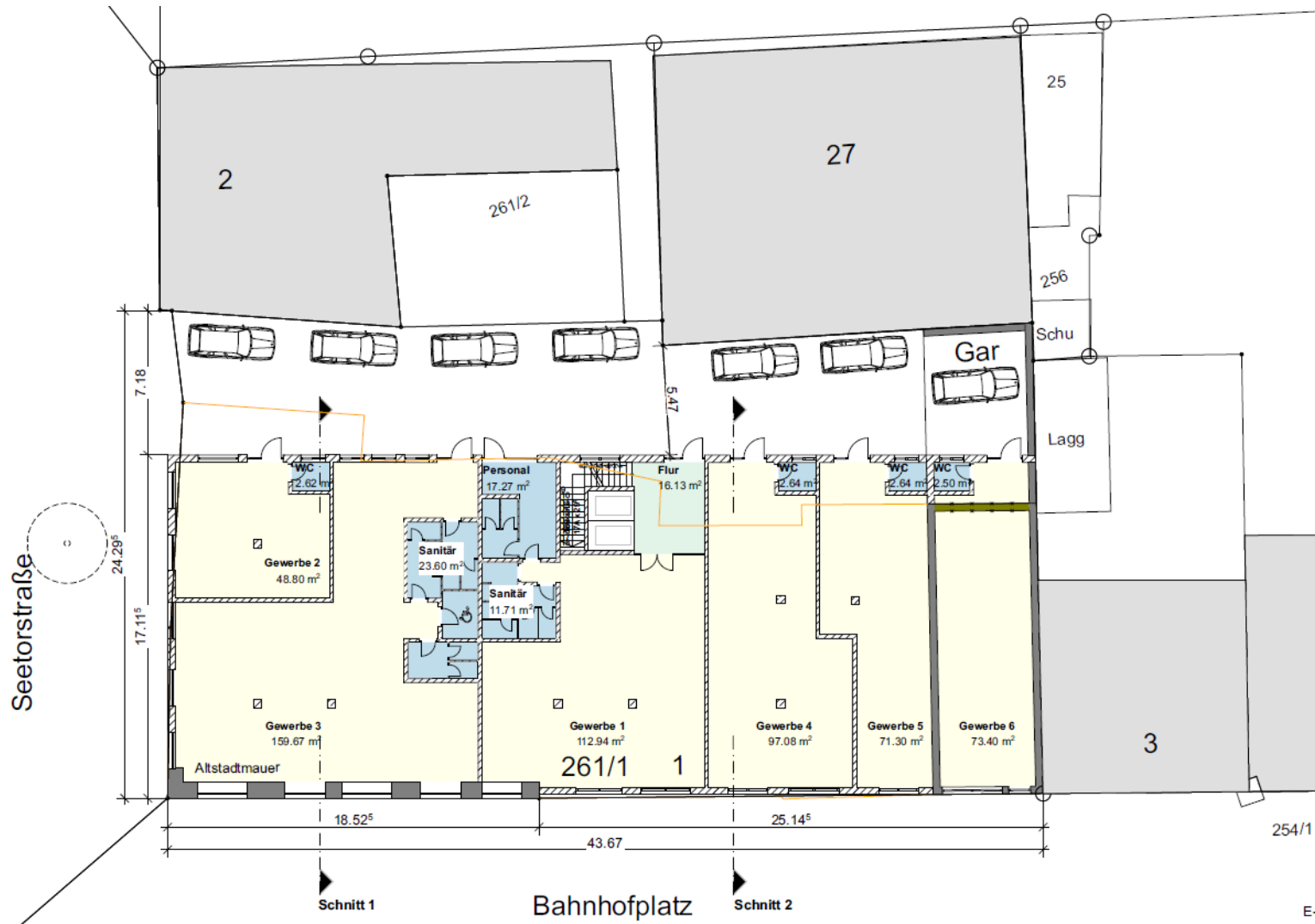
BV Bahnhofplatz 1 – GBR-Empfehlungen

- Übernahme bestehender Trauf- und Firsthöhe
- **max. 3 VG + 1 DG**
- Dachform entsprechend der Gestaltungssatzung
- Fassade entsprechend der Gestaltungssatzung
- Gewerbe im EG auf Straßenniveau durch Teilabbruch Sockelplatte
- Planungsideen mit Bestandsgebäude entwickeln

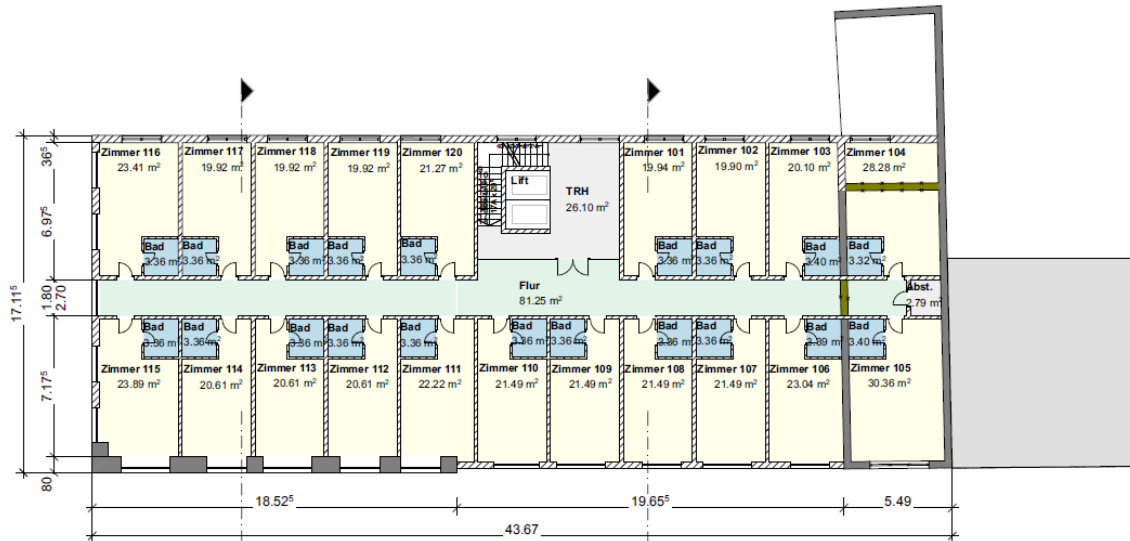
BV Bahnhofplatz 1 – Lageplan Stand Juli 2022



BV Bahnhofplatz 1 – Grundriss EG Stand Juli 2022



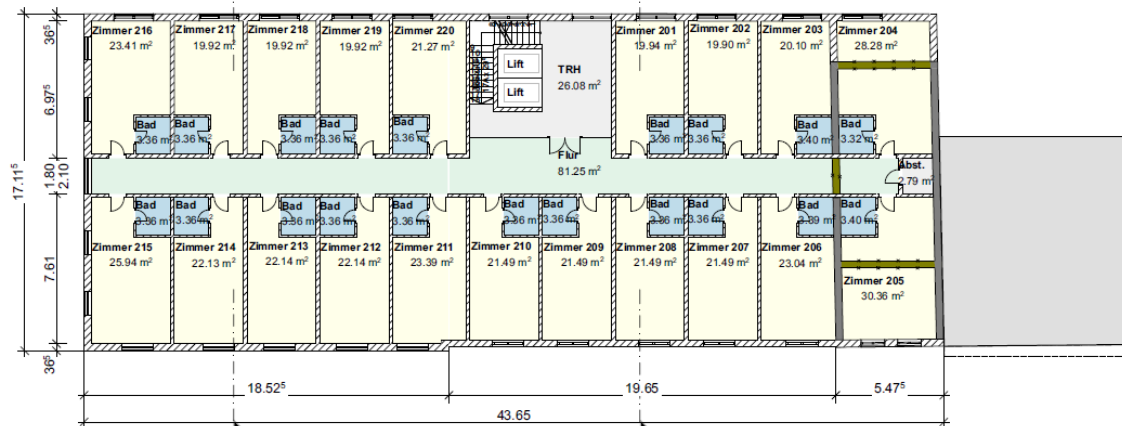
BV Bahnhofplatz 1 – Grundrisse 1. OG & 2. OG Stand Juli 2022



1. Obergeschoss

Schnitt 1

Schnitt 2

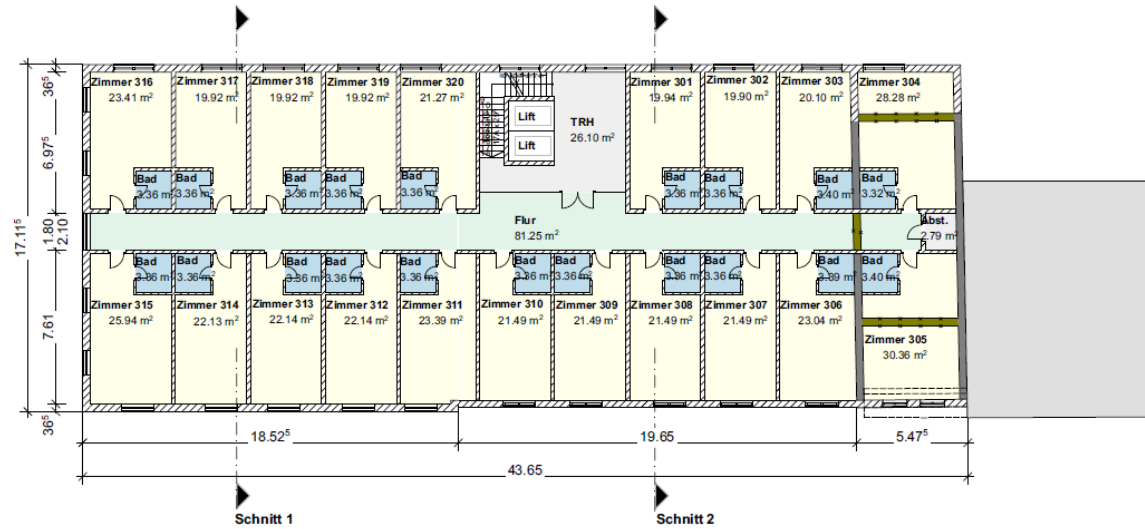


2. Obergeschoss

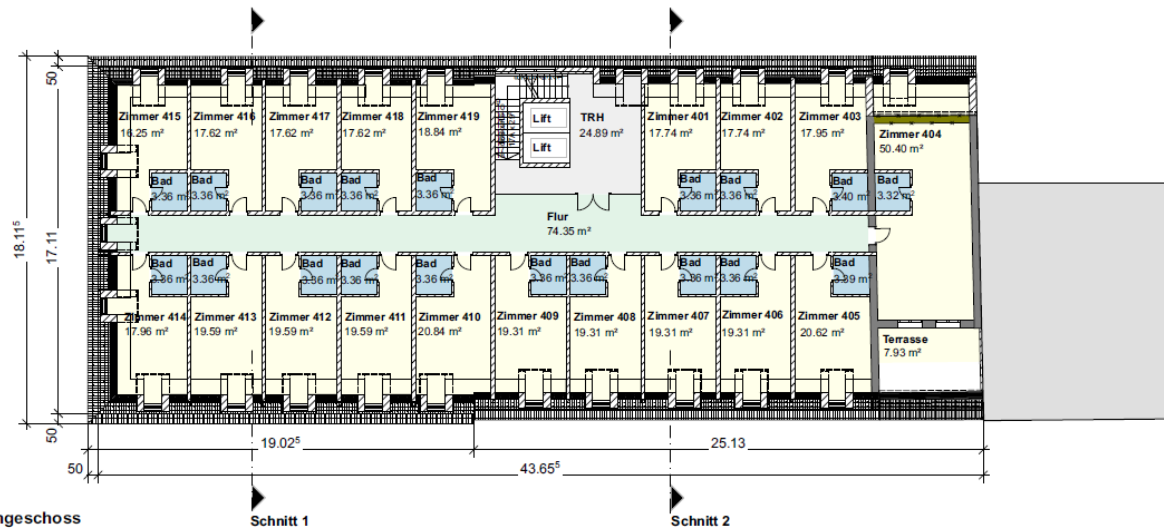
Schnitt 1

Schnitt 2

BV Bahnhofplatz 1 – Grundrisse 3. OG & DG Stand Juli 2022



3. Obergeschoss



Dachgeschoss

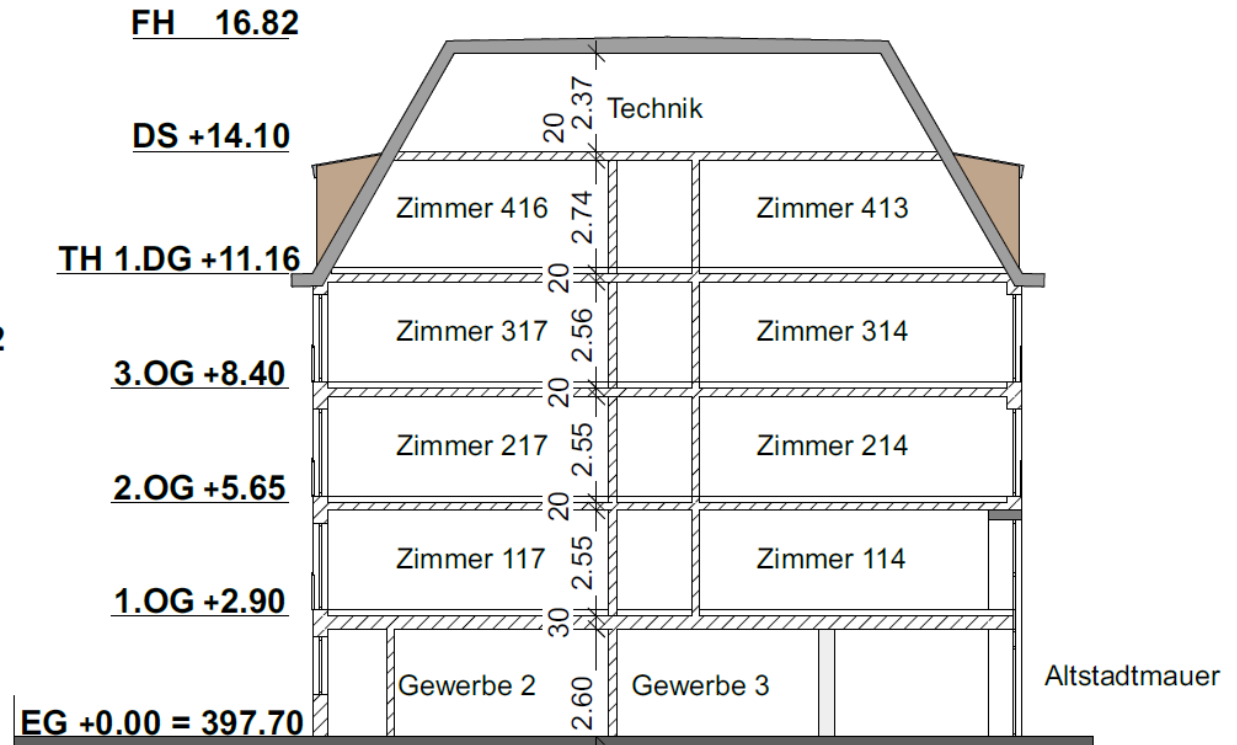
BV Bahnhofplatz 1 – Schnitt 1 Stand Juli 2022

Gebäude 1

TH +11.16 x 0.40 = 4.46

1. DG 60° 5.67 x 0.25 = 1.42

Mindestabstand 5.88 m



Schnitt 1

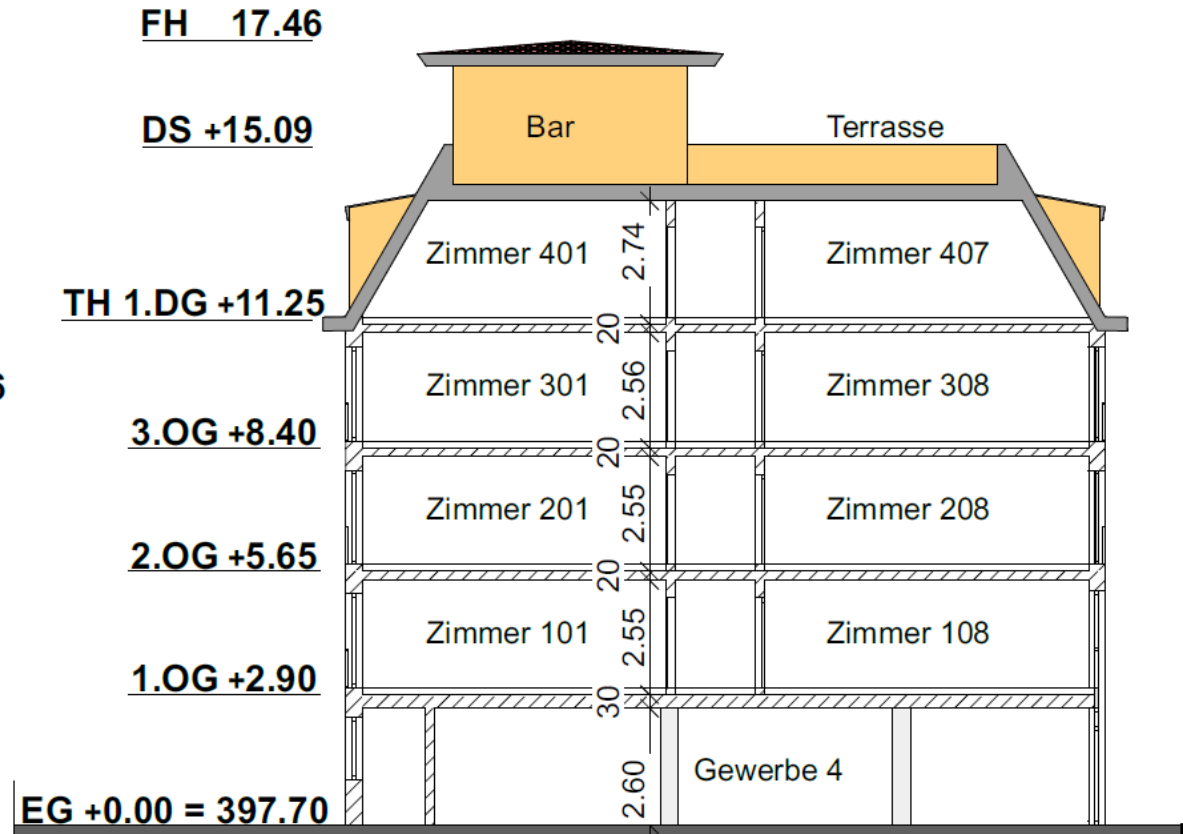
BV Bahnhofplatz 1 – Schnitt 2 Stand Juli 2022

Gebäude 2

TH +11.25 x 0.40 = 4.50

1. DG 60° 3.84 x 0.25 = 0.96

Mindestabstand 5.46 m



Schnitt 2

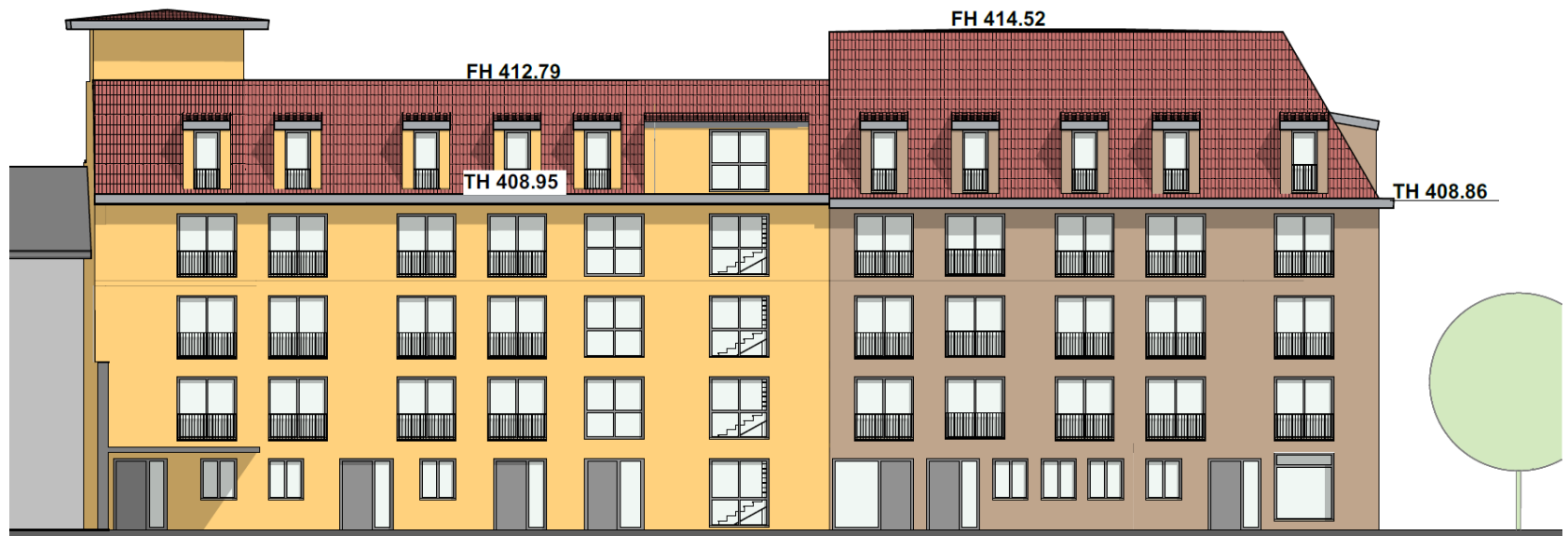
BV Bahnhofplatz 1 – Südansicht Stand Juli 2022



BV Bahnhofplatz 1 – Westansicht Stand Juli 2022



BV Bahnhofplatz 1 – Nordansicht Stand Juli 2022



Ansicht Nord

BV Bahnhofplatz 1 – 3-D-Visualisierung Süd Stand Juli 2022



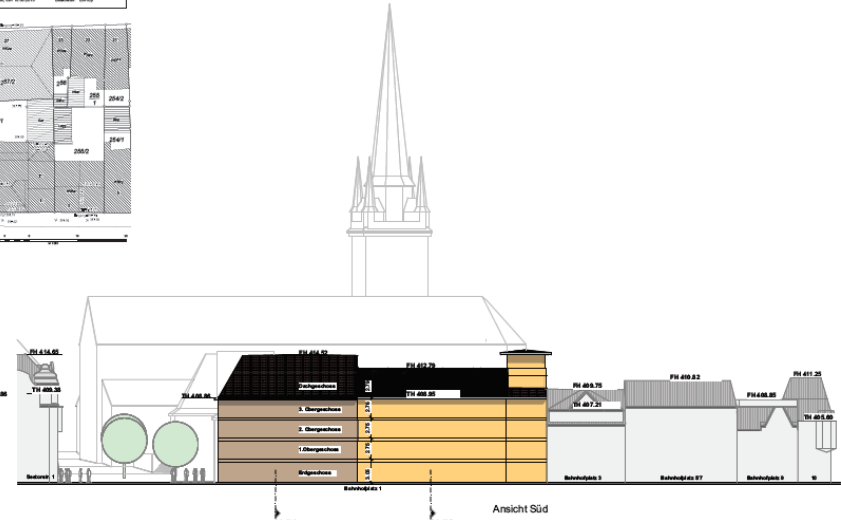
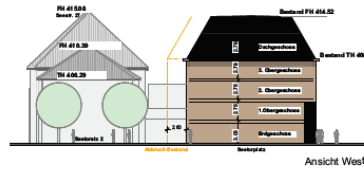
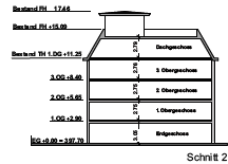
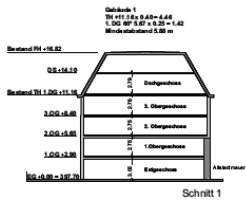
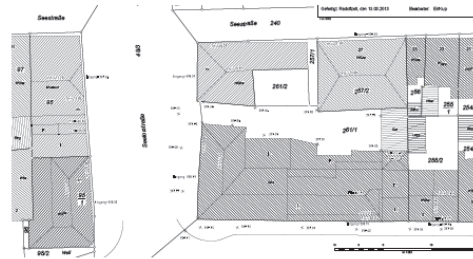
BV Bahnhofplatz 1 – 3-D-Visualisierung Südwest Stand Juli 2022



BV Bahnhofplatz 1 – Variantenvergleich Stand Oktober 2022

Variante 1: 4 Vollgeschosse und 1 Dachgeschoss

Alle Höhen vom Bestandsgebäude werden eingehalten und wiedergegeben!
 Korrekte Abstandsflächen und die vorgeschriebenen Raumhöhen sind eingehalten!
 Wunschvariante des Bauherrn!



Variante 2: 3 Vollgeschosse und 1 Dachgeschoss

Das Bestandsgebäude wird um 1 Geschosshöhe reduziert!

