

Radolfzell

BODENSTADT

Gestaltungsbeirat

28. Sitzung des Gestaltungsbeirats

Fachbereich Stadtplanung & Baurecht

31.01.2024

28. Sitzung des Gestaltungsbeirats

Tagesordnung – 28. Sitzung am 31.01.2024

13.00 Uhr **Eintreffen der Teilnehmer Rathaus, Bürgersaal**

13.05 Uhr **Begrüßung**

13.10 Uhr **Statusbericht zu bisher behandelten Projekten (Herr Nöken)**

- V- & E-Plan Josef-Bosch-Straße
- Baugebiet Hübschäcker
- BlmA-Projekt Wohnsiedlung Regiment-Piemont-Straße
- Wohnbauprojekt Mirabellenwiese
- Bahnhofplatz 1
- Städtebauliche Entwicklung Untertorplatz
- Städtebauliche Entwicklung Gleisdreieck
- Baugebiet Kleines Öschle, Böhringen
- Wohnquartier Raiffeisengasse/Jägerpfad/Zur Schmiede, Güttingen

28. Sitzung des Gestaltungsbeirats

Tagesordnung – 28. Sitzung am 31.01.2024

14.30 Uhr **Wohnbauprojekt Schiesserstraße 2-4**

30 Min. Optimierte und weiterentwickelte Planung (Herr Nöken) inkl. Rückfragen, Beratung, Diskussion, Beurteilungskriterien, Erörterung, Verbesserungsvorschläge und Empfehlung

30 Min. *Dialog mit Planverfassern und Bauherren*

15.30 Uhr **Pause**

15.45 Uhr **Sanierung und städtebauliche Weiterentwicklung Wohnquartier Hohenfriedungenstraße 1-9**

30 Min. Vorstellung der weiterentwickelten Planung (Herr Nöken) inkl. Rückfragen, Beratung, Diskussion, Beurteilungskriterien, Erörterung, Verbesserungsvorschläge und Empfehlung

30 Min. *Dialog mit Planverfassern und Bauherren*

17.00 Uhr **Vorstellung der Empfehlungen der Öffentlichkeit**

28. Sitzung des Gestaltungsbeirats

Statusbericht – bisher behandelte Projekte

- V- & E-Planung Josef-Bosch-Straße
- Baugebiet Hübschäcker
- BlmA-Projekt Wohnsiedlung Regiment-Piemont-Straße
- Wohnbauprojekt Mirabellenwiese
- Bahnhofplatz 1
- Städtebauliche Entwicklung Untertorplatz
- Städtebauliche Entwicklung Gleisdreieck
- Baugebiet kleines Öschle, Böhringen
- Wohnquartier Raiffeisengasse/Jägerpfad/Zur Schmiede, Güttingen

V- & E-Plan „Josef-Bosch-Straße 1. Änderung“ – Perspektiven Stand November 2022

Ost Perspektive mit Blick zum Innenhof



Innenhof



Wettbewerb Hübschäcker, Böhringen – 1. Preisträger – Lageplan & Beurteilung Preisgericht (Stichworte)



- heterogene Bebauungsstruktur mit unterschiedlichen Wohntypologien, Dachformen und Gebäudehöhen
- Nachbarschaftsplätze
- Parken in „Parkscheunen“ – weitestgehend autofreies Quartier
- „Parkscheune“ mit Gemeinschaftsnutzungen in Kombination mit Nachbarschaftsplatz
- erforderliche Flexibilität des Entwurfs für eine vertiefende Bearbeitung - hohes Entwicklungspotential
- verhältnismäßig hohe Bebauungsdichte
- Tiefgaragen im Süden des Quartiers
- Fehlen einer angemessenen Siedlungsrandausbildung

BlmA-Projekt Wohnquartier Regiment-Piemont-Straße – Luftbildschrägaufnahme 2023



BlmA-Projekt Wohnquartier Regiment-Piémont-StraÙe – Orthofoto



Wohnbaugrundstücke

- Keltenweg
- Schiedelenweg
- Hohenfriedingenstraße
- Regiment-Piémont-StraÙe

Grundstücksfläche: 21.332 m²

Wohneinheiten Bestand: 128

Planungskonkurrenz **Mirabellenwiese** – 1. Preisträger: Büro Bächlemeid, Konstanz





Das ehemalige Hotel „Schiff“ am Bahnhofplatz 1: Nach zwei Jahren Planung soll nun die Baugenehmigung für ein neues Hotel beantragt werden. BILD: MARIO WÖSSNER

Am Bahnhofsplatz 1 geht es weiter

Sobald Entscheidung über Feuer-
treppe gefallen ist, soll Baugeneh-
migung für Hotel, Restaurant und
Geschäfte beantragt werden

VON MARIO WÖSSNER

.....
Radolfzell - Das Hotelprojekt von In-
vestor Gürsel Aktas am Bahnhofsplatz
in Radolfzell hatte bereits mehrere
Runden durch den Gestaltungsbeirat
gedreht, ehe es dort Anfang November
letzte kleine Änderungswünsche gab.
Diese sind nun eingeflossen. Wie geht
es weiter mit dem Gebäude?

Durch den Gestaltungsbeirat sei das
Projekt endgültig durch, erklären die
Bauherren um Investor Gürsel Aktas
und dessen Tochter und Architektin,
Dilara Aktas. Die finalen Änderungen

bezogen sich in erster Linie auf Fein-
heiten an den Gauben, den Fenstern
und der Fassadengestaltung. So sollen
die Gebäudeteile auch künftig erkenn-
bar bleiben und das Gebäude sich in die
Umgebung einfügen.

Nun sei nur noch ein Punkt offen und
müsse noch mit der Stadtverwaltung
abgestimmt werden: eine Feuer-
treppe als Notausgang zum Innenhof auf der
Rückseite. Dafür steht Gürsel Aktas mit
einer Konstanzer Ingenieur-Firma in
Kontakt. In den kommenden Wochen
will Aktas dann endlich nach zwei Jah-
ren Planungsphase mit viel Hin und Her
die Baugenehmigung beantragen, die
dann durch den Planungsausschuss
und Gemeinderat muss. „Ich rechne
damit, dass es noch einmal fünf oder
sechs Monate dauert, bis ich die Bau-
genehmigung habe“, sagt er. Und selbst

wenn ab dann alles so verläuft wie ge-
plant, rechnet Aktas mit etwa andert-
halb Jahren für Abriss und Neubau des
Gebäudes. „Ich hoffe, dass wir 2026
endgültig fertig werden“, sagt er.

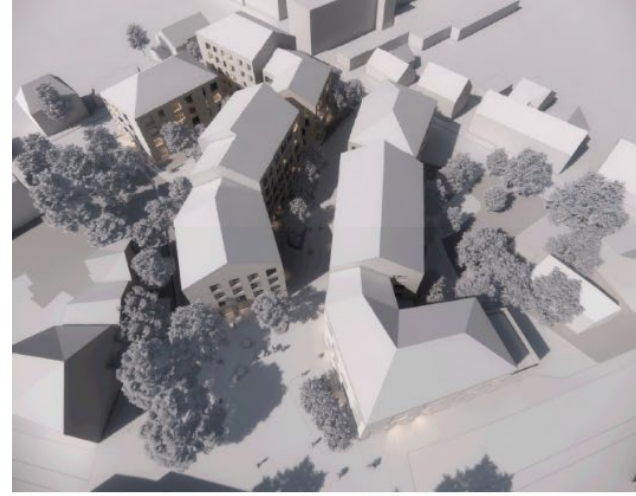
Erste Pläne, was neben dem Hotel
mit etwa 60 Zimmern im ersten Stock
und der Tiefgarage im Untergeschoss
in das neue Gebäude kommen soll,
hat er bereits. Ins Erdgeschoss in Rich-
tung Seetorplatz soll eine Gastronomie,
möglichst ein „Bistro mit gutbürgerli-
cher, deutscher Küche“, einziehen, er-
klärt Aktas. In Richtung Bahnhof gebe
es Flächen für vier Gewerbeeinheiten.
„Wir haben bereits erste Kontakte mit
interessierten Geschäften“, sagt er. In-
frage kämen alle Arten von Läden, zum
Beispiel auch Textilgeschäfte. „Ich hof-
fe, dass das Gebiet um den Bahnhof da-
durch etwas belebter wird“, so Aktas.

28. Sitzung des Gestaltungsbeirats

BV Bahnhofplatz 1 – Überarbeitete Planung Stand November 2023



Quartier Untertorplatz – Luftbildschrägaufnahme 2018 & 3-D-Visualisierungen



28. Sitzung des Gestaltungsbeirats

Gleisdreieck – Luftbildschrägaufnahme 2018 & städtebaulicher Entwurf Stand Mai 2022



Baugebiet „Kleines Öschle“ – Luftbildschrägaufnahme 2018 & 3-D-Visualisierung



Wohnquartier Raiffeisengasse / Jägerpfad / Zur Schmiede, Güttingen – Lageplan & 3-D-Visualisierungen



Abbildung 3 Perspektive Jägerpfad



Abbildung 4 Perspektive Raiffeisengasse

Anregungen BBR



Anregungen BBR





Wohnbauprojekt Schiesserstraße 2-4

28. Sitzung des Gestaltungsbeirats

Fachbereich Stadtplanung & Baurecht

31.01.2024

Wohnbauprojekt Schiesserstraße 2-4 – Steckbrief

Bauherr /Investor Architektin	BDS Universal-Bau GmbH, Konstanz Schaudt Architekten BDA, Konstanz
für GBR eingeladen	Ja
Letzter GBR	Erstberatung
Vorgeschichte	Einladungswettbewerb in Q I + II 2023 Preisgerichtssitzung 10.07.2023
Rechtlicher Hintergrund	§ 34 BauGB
Sachstand/ Planungsstand/ Verfahrensstand	Informelle Vorberatung. Kein Baugenehmigungsverfahren anhängig
Fortschritt/ Änderung zum vorherigen Planungsstand	Weiterentwicklung des Wettbewerbsbeitrag gem. den Empfehlungen des Preisgerichts

Wohnbauprojekt Schiesserstraße 2-4 – Ergebnisprotokoll der Preisgerichtssitzung 10. Juli 2023 - Protokollauszug

Das Projekt sieht drei fünfgeschossige Baukörper vor, die sich in unterschiedlicher Tiefe von der Schiesserstraße im Norden in Richtung Süden erstrecken. Nordseitig werden sie durch zwei viergeschossige Zwischenbaukörper mit geringer Tiefe verbunden, so dass eine Kammstruktur mit Betonung der Haupthäuser entsteht. Aus morphologischer Sicht wird die Tatsache, dass die Hauptbaukörper straßenseitig nur in den Obergeschoßen vorspringen anstatt als sich über die gesamte Höhe abzusetzen, kontrovers diskutiert. Die Erschließung der drei Teilhäuser erfolgt jeweils mittig von Norden, was eine klare und eindeutige Adressbildung schafft. Die beiden Randhäuser sind als Vierspänner, der Mittelbaukörper als Dreispänner organisiert.

Die Wohnungsgrundrisse sind vielseitig, flexibel, durchwegs und klar strukturiert. Die Wohnräume in den beiden Verbindungsbaukörpern sind zweiseitig orientiert und belichtet. Zudem gibt es keine reinen Nordwohnungen, sondern fast ausschließlich gut belichtete und mehrseitig orientierte Wohneinheiten. Die Spannweiten und das statische System ermöglichen eine freie und flexible Einteilung der Räume innerhalb der einzelnen Wohneinheiten. Das ist nicht zuletzt im Hinblick auf individuelle Anforderungen im Zuge des Verkaufs von Vorteil.

Die Obergeschoßwohnungen sind entweder mit Loggien oder teileingeschobenen Balkonen ausgestattet. Die Größe dieser Flächen erscheint knapp und ist für eine optimale Nutzbarkeit in der dargestellten Form noch zu prüfen. Jedoch lassen diese Außenräume aufgrund ihrer Orientierung und ruhigen Lage eine hohe Nutzungsqualität erwarten. Die Dächer der beiden Zwischenbaukörper werden im vierten Stock als begrünte Dachterrassen ausgewiesen, was einen großen Mehrwert für die vier angrenzenden Dachgeschoßwohnungen darstellt.

Wohnbauprojekt Schiesserstraße 2-4 – Ergebnisprotokoll der Preisgerichtssitzung 10. Juli 2023 - Protokollauszug

Die Fassadendarstellung des Projekts mit den verputzten Flächen und horizontalen Teilungen im Bereich der Geschoßdecken, erscheint noch schematisch und bedarf einer vertieften Planung.

Die Konstruktion des Gebäudes ist als Massivbau aus verputztem, hochwärmedämmendem Ziegelmauerwerk vorgesehen. Auf den Dächern soll eine großflächige PV-Anlage errichtet werden.

Die Bereitstellung der Heizenergie erfolgt über Geothermie, die Heizverteilung flächig über die Fußböden. Im Sommer kann das System (im Rahmen der bauphysikalischen Möglichkeiten) zum Kühlen verwendet werden. Die Tiefgarage und das Untergeschoß sind stringent, effizient und wirtschaftlich organisiert.

Ein einzelner, nicht optimal geschnittener dort befindlicher Fahrradraum bildet jedoch einen Schwachpunkt des Projekts. Er vermag die Anforderungen an einen den heutigen Anforderungen entsprechenden Fahrradunterstand nicht zu erfüllen und sollte im Zuge einer etwaigen weiteren Planung jedenfalls größer, attraktiver und für alle Bewohnenden bequemer nutzbar vorgesehen werden.

Der Freiraum besticht durch die interessante Raumstruktur der Vor- und Rücksprünge am Gebäude. So entstehen privat Gartenatmosphären, genauso wie Nachbarschaften. Die beiden niedrigeren Gebäudeteile sind an der Fassade und auf dem Dach intensiv begrünt, so dass die notwendige Luftzirkulation der bodennahen Schichten zwar eingeschränkt wird, aber in ihrer Funktion trotzdem noch erhalten werden kann. Insgesamt wird der Freiraum in Detailkörnung und -qualität vom Preisgericht positiv bewertet.



Sanierung und städtebauliche Weiterentwicklung Wohnquartier Hohenfriedingenstraße 1-9

28. Sitzung des Gestaltungsbeirats

Fachbereich Stadtplanung & Baurecht

31.01.2024

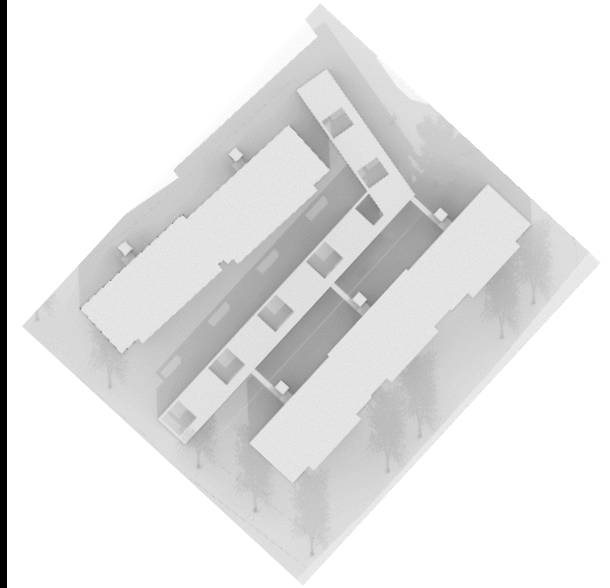
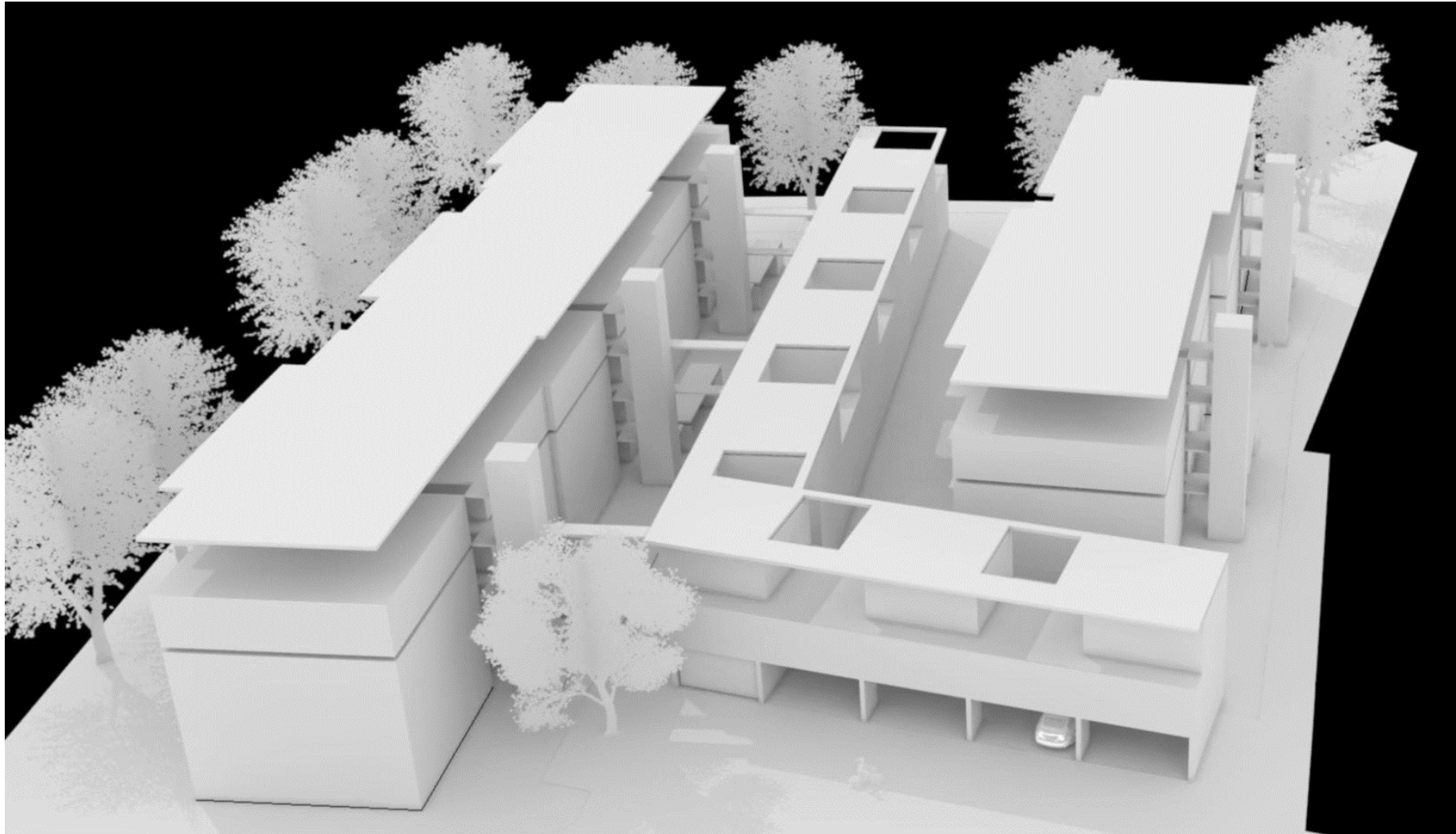
Wohnquartier Hohenfriedingenstraße 1-9 – Steckbrief

Bauherr /Investor Architekt	Baugenossenschaft Hegau eG Würkert & Partner Architekten
für GBR eingeladen	ja
Letzter GBR	24.07.2023
Vorgeschichte	Erstberatung in der 26. GBR-Sitzung am 24.07.2023
Rechtlicher Hintergrund	§ 34 BauGB
Sachstand/ Planungsstand/ Verfahrensstand	Informelle Vorberatung. Kein Baugenehmigungsverfahren anhängig
Fortschritt/ Änderung zum vorherigen Planungsstand	Weiterentwicklung der Planung gem. den Empfehlungen des GBR

Wohnquartier Hohenfriedingenstraße 1-9 – Luftbildschrägaufnahme 2023



Wohnquartier Hohenfriedingenstraße 1-9 – 3-D-Visualisierung – Stand Juli 2023



Weiterentwicklung Hohenfriedingenstraße 1-9 – Empfehlungen 26. GBR-Sitzung 24.07.2023

Das ambitioniert vorgetragene Projekt wird grundsätzlich positiv gesehen. Die beabsichtigte Aufstockung und Neubebauung ‚zwischen den Zeilen‘ wird als wichtiger Impuls für die Quartiersbebauung aus den Jahren 60 begrüßt.

Die bestehende Zeilenbebauung soll um ein Vollgeschoss und ein Staffelgeschoss aufgestockt werden. Die Höhenverträglichkeit zur umgebenden Bebauung wird nur im Bereich Süd zum ‚Dörfle II‘ problematisch gesehen. Trotzdem scheint sich durch die Aufstockungen die stadträumliche Problematik der Zeilenbauten nicht zu verbessern.

Es wäre schön, wenn neue Eingriffe gleichzeitig zu einer Verbesserung der räumlichen und freiräumlichen Qualitäten beitragen würden und diese Chance genutzt würde. Wünschenswert wäre eine Quartiersidee, Platzräume und Eingriffe, die zu einer Verzahnung der Zeilen beitragen.

Der zusätzlich zwischengelegte 3-geschossige Riegel ist auf den ersten Blick eine innovative Idee, die eine Wohngasse als gemeinsame, schmale Erschließungszone formuliert. Die Mehrfachnutzung von Erschließungselementen bietet einerseits kommunikative Zonen, andererseits tragen sie zur Verengung bei und schaffen unübersichtliche Nischen.

Die Orientierung bestehender Schlafräume zur engen Gasse hin könnte Konfliktpotential entwickeln (Akustik, Belichtung, Brandschutz). Die Orientierung der Hauptnutzungen des neuen Riegels als direktes Gegenüber zu den Wohnräumen des Bestandsgebäudes ebenso. Es wird die Frage gestellt, ob der gemeinschaftliche Anspruch für den Ort und die Mieterschaft zu städtisch gedacht ist.

Weiterentwicklung Hohenfriedingenstraße 1-9 – Empfehlungen 26. GBR-Sitzung 24.07.2023

In weiterer Diskussion werden Varianten thematisiert, die keinen Anspruch auf Vollständigkeit haben können und als Anregungen dienen: Anstatt Staffelgeschoss könnte zusätzlich zum durchgehenden 4. Geschoss das 5. Geschoss punktweise aufgesetzt werden (nicht gestaffelt).

Evtl. könnte nach Norden noch partiell ein weiteres Geschoss als Abschluss zu den Hochhäusern ausgebildet werden. Dadurch könnte als rhythmische Struktur die Stringenz der linearen Zeilen gebrochen und eine räumliche Verzahnung initiiert werden.

Als städtebauliche Variante eventuell beide Riegel mit kurzen Querriegeln oder Punktbauten ergänzen und somit eine Mitte schaffen? 5-geschossiges Punkthaus im Bereich der Garagen? Von der baulichen Verlängerung zum ‚Dörfle II‘ hin wird abgeraten

Der Gestaltungsbeirat spricht große Wertschätzung für den hohen architektonischen Anspruch des Vorhabenträgers aus und begrüßt sehr die Kommunikation der ersten Ideen in früher Projektphase. Es wird angeregt im weiteren Austausch über städtebauliche Varianten zu diskutieren.