

# **Bürgerforum Bauen Radolfzell**

**- BBR -**

## **Erweiterte Altstadtsatzung**

(Grundsätze und Richtlinien)

E-Mail: [Info@BBR-Radolfzell.de](mailto:Info@BBR-Radolfzell.de)

Stand: 2021-03-06

# Inhaltsverzeichnis

1 . Ziele.....	3
1.1 . Allgemeines.....	3
1.2 . Erhaltung und Stärkung von Grünflächen / Artenschutz.....	3
1.3 . Bewahren der Identität von Radolfzell / Gestaltung.....	3
1.4 . Tourismus.....	3
1.5 . Beschränkung des Bauvolumens.....	4
1.6 . Fazit.....	4
2 . Rechtsgrundlagen.....	5
3 . Geltungsbereich.....	5
4 . Bestandsaufnahme.....	7
5 . Gestaltung.....	15
5.1 . Gebäudestruktur.....	15
5.1.1 . Fassadenbreiten.....	15
5.1.2 . Gliederung der Gebäude.....	15
5.2 . Dächer.....	15
5.2.1 . Dachform.....	15
5.2.2 . Dachmaterial.....	15
5.2.3 . Dachabschlüsse: Ortgänge und Traufen.....	15
5.2.4 . Dachaufbauten, Dachflächenfenster und Dacheinschnitte.....	15
5.3 . Fassaden.....	15
5.3.1 . Konstruktion, Material und Farbe.....	15
5.3.2 . Fassadengliederung.....	16
5.3.3 . Fassadenöffnungen.....	16
5.4 . Freiflächen.....	16
5.4.1 . Öffentliche Freiflächen.....	16
5.4.2 . Private Freiflächen.....	16
5.5 . Rahmenbedingungen.....	16
5.5.1 . Natur und Landschaft.....	16
5.5.2 . Verkehr.....	16
6 . Schlussbestimmungen.....	17
6.1 . Abweichungen.....	17
6.2 . Ordnungswidrigkeiten.....	17
6.3 . Inkrafttreten.....	17

# 1 Ziele

Der städtebauliche Charakter Radolfzells und damit seine Identität und Attraktivität für Bürger und Touristen hat sich organisch über die Jahrhunderte hinweg entwickelt. Vereinfacht ausgedrückt fand eine ringförmige Bebauung ausgehend von einem mittelalterlichen Kern innerhalb der alten Stadtmauer, erweitert durch einen Ring aus Bauten der Gründerzeit und des Jugendstils über Gebäude aus den 50-er und 60-er Jahren bis hin zu Außenbezirken bestehend aus Neubauten und gewerblich-industriellen Flächen statt.

In jüngerer Zeit wurde dabei nicht immer mit der notwendigen Sensibilität gegenüber dem Bestand geplant und realisiert, krasse Stilbrüche durch überdimensionierte Proportionen, kahle Fassaden oder unangemessene Materialien (z.B. am Gerberplatz) stören empfindlich die Gesamtwirkung des Stadtbildes.

Dringend notwendig ist daher ein Konsens zwischen Bürgern, Stadtverwaltung und Gemeinderat, aber auch Tourismus über Art und Umfang zukünftiger Bebauung im unmittelbaren Umfeld der bereits geschützten Altstadt. Um Planungssicherheit für die Eigentümer und Investoren zu erreichen, sollten Grundregeln für ein harmonisches Stadtbild aufgestellt werden.

Ziel des vorliegenden Konzeptes ist es daher, verbindliche Kriterien für eine Bebauung innerhalb des an die Radolfzeller Altstadt anschließenden Rings zu definieren und um weitere Empfehlungen zu ergänzen. Dabei gilt es, historische und ortsbildprägende Bausubstanz vor Abriss zu schützen sowie Neubauten so zu gestalten, dass sie sich in Maßstab, Baumasse, Form, Material und Farbe harmonisch in die historisch geprägte Umgebung einfügen und vorhandenen Charakter und Identität nicht beeinträchtigen.

Zusätzlich zu baurechtlichen und stilistischen Anforderungen an Bauvorhaben wurden in einer (nicht-repräsentativen) Befragung Radolfzeller Bürger die folgenden Anforderungen genannt:

## 1.1 Allgemeines

- Bewahren der Identität von Radolfzell durch unbedingte Erhaltung der Altstadt und ihres Umfeldes !
- Problemlösung für Verkehrsaufkommen bei Neubaugebieten (z.B. Fora Libellenweg)
- Anpassung der Gebäudehöhen an das vorhandene Umfeld !
- Energiesparende Bauweise (Standards vorgeben)

## 1.2 Erhaltung und Stärkung von Grünflächen / Artenschutz

- Radolfzell als Umwelthauptstadt !
- Erhaltung von Bäumen und Biotopen in der Wohnumgebung
- Umsetzen von vogelfreundlichem Bauen und verbessertem Vogelschutz an Glasflächen
- Förderung heimischer Bäume und Pflanzen im privaten und öffentlichem Bereich
- Schaffung von Erholungsflächen für Menschen in ihrer Nachbarschaft
- Schutz (micro-)klimarelevanter Flächen in belasteten Gebieten

## 1.3 Bewahren der Identität von Radolfzell / Gestaltung

- Baustil, der zum Vorhandenen passt.
- Im Bereich historischer Satteldächer sollen Satteldächer mit vergleichbaren Neigungen gebaut werden, generell nur Satteldächer, keine Pultdächer, keine Flachdächer bei Häusern
- Stein und Putz als Leitmaterialien für Fassaden.
- Aufnahme von Struktur- und Schmuckelementen aus bestehenden Fassaden.
- Größtmögliche Anpassung der architektonischen Vorschläge an bestehende Gebäude.
- Sensibler Umgang mit den seenahen Flächen, z. B. keine Einkaufszentren zum See hin.
- Sichtachsen zum See müssen erhalten/wiederhergestellt werden.

## 1.4 Tourismus

- Touristischer Anziehungskraft durch Naturerlebnis erhalten !
- Entwicklung mit hohem Wiedererkennungswert.
- Optischen Charakter des Ortes wegen der Kurgäste erhalten.
- Aushängeschild und Standbein „Kur“ ist darauf angewiesen, dass für die Kurgäste ein historisches Stadtbild erhalten bleibt.

- → Man darf nicht den Ast absägen, auf dem man sitzt!

## **1.5 Beschränkung des Bauvolumens**

- Bauen mit Augenmaß für ein organisches Wachstum
- Sanierung vor Abriss und Neubau
- Reduzierung des Gesamtvolumens und Flächenverbrauchs von Bauvorhaben
- Flächensparende Bauweise durch innovative Wohnkonzepte (z. B. Allgemeinräume wie Bibliothek, Fernsehraum, gemeinsame Gästezimmer)
- Verhinderung unnötiger Einzelmaßnahmen

## **1.6 Fazit**

Die notwendige Erstellung eines Gesamtkonzeptes für die Stadtentwicklung in den kommenden Jahren unter Einbeziehung der genannten Richtlinien dient einer organischen und nachhaltigen Entwicklung von Radolfzell und bewahrt gleichzeitig die Attraktivität der Stadt für Anwohner, Touristen und Investoren.

Es bedarf somit eines politischen Willens, die Grundsätze detailliert und justiziabel auszuformulieren, bei Wettbewerben und Ausschreibungen als Basis zu nutzen und letztendlich durchzusetzen.

Radolfzell wird dadurch in ökologischer, ökonomischer und charakteristischer, identitätsstiftender Hinsicht gewinnen und weiterhin seine Alleinstellungsmerkmale sichern.

## 2 Rechtsgrundlagen

Rechtliche Grundlagen der Erweiterten Gestaltungssatzung ist §4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (Gemeindeordnung – GemO) und § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der zur Zeit gültigen Fassung.

## 3 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst den Bereich der Radolfzeller Innenstadt, der in folgender Grafik durch eine blaue Umrandung verdeutlicht wird:



(Hinweis: Innerhalb des beschriebenen Bereiches **(Neu)** befindet sich der Geltungsbereich **(Alt)** der bereits bestehenden Radolfzeller Gestaltungssatzung zum Schutz der historischen Altstadt gemäß Gemeinderatsbeschluss vom 17.09.2013)

Folgende Straßen begrenzen den Geltungsbereich (im Uhrzeigersinn Süden-Westen-Norden-Osten):

- Friedrich-Werber-Straße bis Lohrmühlenstraße,
- Lohrmühlenstraße bis Untertorstraße,
- Untertorstraße bis Schwertstraße,
- Schwertstraße bis Allweilerstraße,
- Allweilerstraße bis Walchnerstraße,

- Walchnerstraße bis Bismarkstraße,
- Bismarkstraße bis Schützenstraße,
- Tegginger Straße bis Markthallenstraße,
- Markthallenstraße bis Güttinger Straße,
- Güttinger Strasse bis Konstanzer Straße,
- Konstanzer Straße bis querab zur Büchelmannstraße,
- Büchelmannstraße bis Scheffelstraße,
- Scheffelstraße bis Klostergasse,
- Klostergasse bis Kapuzinerweg,
- Kapuzinerweg bis Friedrich-Werber-Straße

Zum Geltungsbereich gehören zusätzlich die im Inneren des umgrenzten Bereich befindlichen Straßen:

- Forsteistraße, Seestraße, Wiesengasse, Brühlstraße, Gartenstraße, Fürstenbergstraße, Luisenplatz, Martinstraße, Jakobstraße

## 4 Bestandsaufnahme

Der 1. Ring um die Altstadt von Radolfzell ist im Wesentlichen geprägt von Gebäuden aus der Gründerzeit und dem Jugendstil. Zusätzlich finden sich Bauten aus den 50-er und 60-er Jahren sowie Neubauten im Bestand.

Folgende Bilder sollen einen Eindruck des vorhandenen Charakters der Bebauung verdeutlichen und damit auch eine angepasste Weiterentwicklung fordern. Dabei geht es nicht nur um besonders gelungene Beispiele von Erhaltungsmaßnahmen sondern auch um auch um das Aufzeigen von vorhandenen Potentialen. Negativbeispiele dienen der Illustration dessen, was es zu vermeiden gilt.

(Alle Bilder: Peter Schubkegel)

		<p><b>Konstanzer Strasse:</b> Fachwerkbauten</p>
		<p><b>Luisenplatz:</b> Jugendstilbau Neubau</p>
		<p><b>Martinstrasse:</b></p>



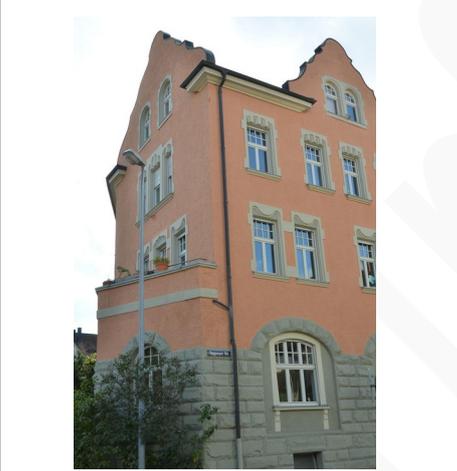
**Büchelmannstrasse:**

ENTWURF

		<p><b>Jakobstrasse:</b></p> <p>Ensemble aus Alt- und Neubau</p> <p>Werkstattbau</p>
		<p><b>Jakobstrasse:</b></p> <p>Ehemaliger Bauernhof</p> <p>Giebel</p>
		<p><b>Scheffelstrasse:</b></p> <p>Alt-und Neubauten</p>
		<p><b>Fürstenbergstrasse:</b></p> <p>Ensemble in Richtung Süden</p> <p>Kindergarten</p>



**Teggingerstrasse:**



**Teggingerstrasse:**

Ensemble auf der  
Südseite aus Richtung  
Konstanzer Strasse:

Gründerzeithaus



**Gartenstrasse:**



**Werner-Messmer-  
Strasse**

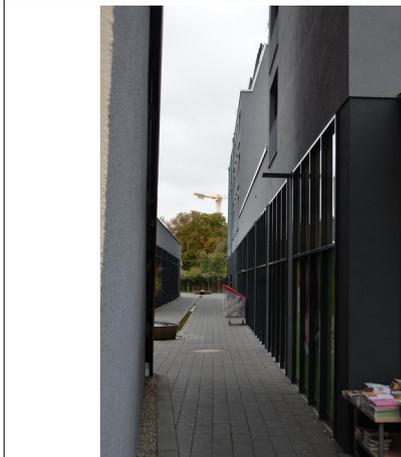


**Schützenstrasse:**

ENTWURF



**Gerberplatz**



**Gerberplatz**



**Untertorplatz:**



**Bismarckstrasse:**



**Brühlstrasse:**



**Brühlstrasse:**



**Untertorstrasse**



**Untertorstrasse,  
Schwertstrasse**



**Forsteistrasse:  
Scheffelhof  
Ensemble**

## 5 Gestaltung

Die folgenden Grundsätze sollen die in anderen, vergleichbaren Städten bereits verabschiedeten Richtlinien beispielhaft verdeutlichen und zu einer sinnvollen Ausformung anregen.

### 5.1 Gebäudestruktur

#### 5.1.1 Fassadenbreiten

- Festlegung maximaler Fassadenbreiten zur Verhinderung großmaßstäblicher Neubebauung (z.B. maximal 25m)

#### 5.1.2 Gliederung der Gebäude

- Vertikale Gliederung durch Fassadenvor- oder -rücksprünge. (z.B. max. 13,00 m Länge und mindestens 60 cm Tiefe)
- Erhaltung historisch gewachsener Fluchten
- Stellplätze nicht zwischen Baukörper und Straße

### 5.2 Dächer

#### 5.2.1 Dachform

- Hauptgebäuden nur Sattel-, Krüppelwalm-, Walm- oder Mansarddächer mit üblicher Neigungen (z.B. Neigung zwischen 35° bis 55°)
- Keine Flachdächer, nur bei untergeordneten Gebäuden
- Angepasste Trauf- und Firsthöhen

#### 5.2.2 Dachmaterial

- Angepasst an den Bestand (z.B. in Farbe und Form)
- Keine großflächigen Dachpfannen

#### 5.2.3 Dachabschlüsse: Orgänge und Traufen

- Knappe Organg- und Traufgesimse

#### 5.2.4 Dachaufbauten, Dachflächenfenster und Dacheinschnitte

- Eine Gaubenreihe je Dachfläche
- Nutzung der Dachräume, aber ruhige Dachlandschaft

### 5.3 Fassaden

#### 5.3.1 Konstruktion, Material und Farbe

- Lochfassaden (in Massivbauweise)
- Einzelne, klar abgegrenzte Fenster- und Türöffnungen
- Keine sichtbare Skelettbauweise (Ausnahme: sichtbares Fachwerk)
- Äußere Gestaltung von Sichtmauerwerk, Putzflächen und Fassadenverkleidungen stimmig zum Gesamtbild des Gebäudes
- Keine Ganzglasfassaden, reine Metallfassaden oder sichtbare großflächige energetische Anlagen
- Definition von Leitmaterialien für Außenwände (z.B. Putz, Schüttmauerwerk, Fachwerk, Fassadenbegrünung)

### **5.3.2 Fassadengliederung**

- Der Mindest-Anteil von Fenster- und Türflächen
- Berücksichtigung historischer Grundmuster bei Gebäudefassaden
- Teilung breiter Öffnungen (z. B. Schaufenster) durch gestalterisch Stützelemente
- Erhaltung charakteristischer Fassadenelemente bei Umbaumaßnahmen
- Wiederherstellung bei Sanierungsarbeiten

### **5.3.3 Fassadenöffnungen**

- Fenster quadratisch oder mit hochstehendem Format
- Keine quer liegenden Fenster
- Keine verspiegelte Scheiben (auch wg. Vogelschutz)
- Gestaltqualität zur Differenzierung
- Bei Altbauten Wiederherstellung der ursprünglichen Fensterformate und Teilungen bei Erneuerungsmaßnahmen

## **5.4 Freiflächen**

### **5.4.1 Öffentliche Freiflächen**

- Berücksichtigung der Wirkung im direkten Umfeld bzw. im städtebaulichen Kontext (z.B. Relevanz für Nachbarschaft und Micro-Klima)
- Zusammenhängendes Gestaltungskonzept
- Ortstypische Bankette, Bäume, Leuchten, Poller und sonstiges Mobiliar
- Keine Versiegelung

### **5.4.2 Private Freiflächen**

- Stellplatzquote < 1.0 (Car-Sharing-Angebote, ÖPNV) (z.B. analog Hamburg, Leipzig)
- Hohe Bedeutung privater Freiflächen für die Gesamtwirkung des Ortes
- Gestaltung der Freiflächen ebenso wichtig wie die Gestaltung des Gebäudes
- Bei Ein- und Mehrfamilienhäuser Anpassung an die Nachbarschaft

## **5.5 Rahmenbedingungen**

### **5.5.1 Natur und Landschaft**

- Einführung einer Grünflächenquote (z.B. 50% vorhandener Grünflächen müssen erhalten bleiben)
- Förderung heimischer Gewächse

### **5.5.2 Verkehr**

- Verminderung von zusätzlichem Verkehrsaufkommen für Alt-Anwohner bei Neubauten

## **6 Schlussbestimmungen**

### **6.1 Abweichungen**

Abweichungen von den Vorschriften dieser Satzung können nur in begründeten Fällen zugelassen werden, wenn diese unter Berücksichtigung des Zwecks der jeweiligen Anforderung und unter Würdigung der öffentlich-rechtlich geschützten nachbarlichen Belange mit den öffentlichen Belangen, vereinbar sind.

### **6.2 Ordnungswidrigkeiten**

Hier müssen Sanktionen bei Nicht-Einhalten der Richtlinien aufgeführt werden.

### **6.3 Inkrafttreten**

Mit Beschluss des Gemeinderates.