STÄDTEBAULICHE ENTWICKLUNG

HINTERE INSEL LINDAU

RAHMENPLAN

21.04.2020

Stadt Lindau (Bodensee)

studio wessendorf

LOIDL

RAHMENPLAN STÄDTEBAULICHE ENTWICKLUNG HINTERE INSEL LINDAU

Stand: 21.04.2020

AUFTRAGGEBER

Stadt Lindau
Abt. Stadtplanung und Bauordnung
Bregenzer Straße 8
88131 Lindau (B)
T +49 (0) 8382 918-615
F +49 (0) 8382 918-393
Projektverantwortung: Kay Koschka

BEARBEITUNG

ARGE Atelier LOIDL - Studio Wessendorf
Projektverantwortung/Gesamtkoordination: Jörg Wessendorf

Städtebau:

studio Wessendorf
Am Tempelhofer Berg 6
10965 Berlin
T +49 [0] 30 300 24 45 17
F +49 [0] 30 300 24 45 28
mail@studio-wessendorf.de
www.studio-wessendorf.de
Projektleitung: Nina Rickert

Freiraum:

Atelier Loidl
Am Tempelhofer Berg 6
10965 Berlin
T +49 [0] 30-30024450
F +49 [0] 30-300244528
office@atelier-loidl.de
http://www.atelier-loidl.de
Projektleitung: Carole Blessner

FACHPLANER

Verkehr: Via Beratende Ingenieure, Berlin
Nutzungskonzept: CIMA Beratung + Management GmbH, München

STÄDTEBAULICHE ENTWICKLUNG

HINTERE INSEL LINDAU

RAHMENPLAN

Seite

TEIL I: ENTWURFSERLÄUTERUNGEN ..... 4 - 113

TEIL II: ENTWICKLUNGSSTRATEGIE ..... 114 - 179

TEIL III: GESTALTUNGSLEITFADEN ..... 180 - 257

ANHANG ..... 258 - 272

STÄDTEBAULICHE ENTWICKLUNG

HINTERE INSEL LINDAU

RAHMENPLAN

TEIL I: ENTWURFSERLÄUTERUNGEN

INHALT TEIL I: ENTWURFSERLÄUTERUNGEN

KAPITEL	TITEL	SEITE
	Vorwort	8
1.	**EINLEITUNG**	**10**
	1.1 Anlass der Planung	10
	1.2 Planungsprozess	10
	1.3 Aufbau des Rahmenplans	10
2.	**LEITMOTIV UND ANALYSE**	**12**
	2.1 Leitmotiv: Gelebte Stadt	12
	2.2 Demografie und Wohnraumentwicklung	14
	2.3 Zielgruppe und Wohnprogramm Hintere Insel	16
	2.4 Projektrecherche Wohnprojekte	18
	2.5 Bürgerworkshop	20
	2.6 Quartiersleben	22
3.	**KONTEXT UND LEITBILD**	**24**
	3.1 Lage und Ort	24
	3.2 Inspiration und Zielsetzung	26
	3.3 Kontrast und Verknüpfung	28
	3.4 Ein Stück neue Altstadt	30
	3.5 Erschließung Insel	32
	3.6 Entwurfsprämissen	34
	3.7 Leitbild	36
4.	**ENTWURF**	**38**
	4.1 Übersichten Plangebiet	38
	4.2 Quartier Nord	42
	4.3 Quartier Süd	46
5.	**ERLÄUTERUNG KONZEPTE**	**50**
	5.1 Bebauungskonzept	**50**
	5.1.1 Teilgebiete	50
	5.1.2 Gebäudehöhen	52
	5.1.3 Abstandsflächen	52
	5.1.4 Kleinteilige Parzellierung	54
	5.1.5 Stadtbaustein: neuer Lindauer Stadtblock	56
	5.1.6 Gebäudetypologie	58

KAPITEL TITEL SEITE

5.2 Nutzungskonzept **60**
5.2.1 Quartiere/ Quartiersbildung 60
5.2.2 Nutzungen Regelgeschoss 62
5.2.3 Nutzungen Erdgeschoss 64
5.2.4 Potentialkarte Erdgeschossnutzungen Quartier Nord 66
5.2.5 Potentialkarten Erdgeschossnutzungen Quartier Süd 68
5.2.6 Ergeschossgrundriss (Exemplarischer Vertiefungsausschnitt) 70
5.2.7 Wohnungstypologien 72

5.3 Freiraumkonzept **76**
5.3.1 Freiraumnetzwerk 76
5.3.2 Freiraumnutzung 78
5.3.3 Baumkonzept Quartiere 80
5.3.4 Geländehöhen 82
5.3.5 Private Freiflächen: Vorzonen 84
5.3.6 Private Freiflächen: Innenhöfe 84
5.3.7 Private Freiflächen: Dachterrassen 86

5.4 Erschließungskonzept **88**
5.4.1 Nahmobilität 88
5.4.2 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV) 88
5.4.3 Motorisierter Individualverkehr (MIV) 90
5.4.4 Zulässiger Autoverkehr innerhalb der Quartiere 90
5.4.5 Rettungsverkehr 92
5.4.6 Ruhender Verkehr 964

5.5 Regelquerschnitte **96**
5.5.1 Haupterschließungsstraße Thierschstraße 97
5.5.2 Quartiersweg ohne MIV 98
5.5.3 Quartiersweg mit MIV 99
5.5.4 Parkrandweg Westpark 100
5.5.5. Parkrandweg Schützinger Weg 101

6. NACHHALTIGKEIT UND UMWELT **102**

6.1 Nachhaltigkeitsaspekte 102
6.2 Regenwassermanagement 102
6.3 Klima und Energie 103
6.4 Artenschutz 103

7. KENNDATEN UND FLÄCHENBILANZIERUNG **104**

7.1 Flächenbilanz Gebäude 104
7.2 Flächenbilanz Entwicklungsgebiet 106
7.3 Flächenbilanz Grün- und Spielflächen 108
7.4 Heutige Eigentumsgrenzen 110
7.5 Geplante Eigentumsgrenzen 112

VORWORT

Liebe Bürgerinnen und Bürger, sehr geehrte Damen und Herren,

Lindau ist ein Juwel. Die Insel im Bodensee mit ihrer historischen Altstadt, die im Hintergrund von den Alpen eingerahmt wird, sucht in Bayern wohl ihresgleichen. Dass Lindau ein besonderer Ort in Bayern ist, beweist auch die steigende Zahl unserer Gäste, die unsere schöne Stadt besuchen. Außerdem ist Lindau ein beliebter Zuzugsort in dem viele eine Heimat finden möchten.
Die Beliebtheit Lindaus stellt die Stadt und ihre Bürgerinnen und Bürger aber auch vor Herausforderungen. Die Insel ist Lindaus Stadtzentrum, das als solches funktionieren und entsprechende öffentliche wie private Dienstleistungen und Angebote vorhalten muss.

Das ist eine große Aufgabe, denn auf der Insel leben nur noch rund 2.800 Einwohner. In den 70er Jahren waren es noch rund 4500. Dies spürt man außerhalb der Saison, wenn auf der Insel deutlich weniger geboten ist. Dies würde man aber noch deutlicher spüren, wenn beispielsweise Schulen oder Kindergärten geschlossen werden müssten, weil zu wenig Kinder auf der Insel leben, oder Geschäfte der täglichen Grundversorgung aufgeben, weil sie zu wenig Kunden haben.

Die Stadt Lindau hat diese Herausforderung erkannt. Aufgabe ist es, neuen Wohnraum auf der Insel zu schaffen und die Insel als Stadtzentrum zu stärken. Denn nur wenn mehr Leute auf der Insel leben, können öffentliche oder private Dienstleistungen aufrechterhalten werden und die Insel als Versorgungsstandort das ganze Jahr funktionieren.
Dazu soll auf der Hinteren Insel ein neues Stadtquartier entstehen, das die Einwohnerzahl der Insel erhöht und die Insel belebt. Gleichzeitig soll die Entwicklung auf der Hinteren Insel unter dem Aspekt eines nachhaltigen und auf die Zukunft ausgerichteten Verkehrskonzeptes erfolgen.

Für diese Planungen wurde ein auf breiter Bürgerbeteiligung angelegter Planungsprozess gestartet, der im März 2016 mit einem Bürgerworkshop für den kombinierten Wettbewerb für die Gartenschau und den Städtebau begann. Der daraus entstandene Siegerentwurf bildete die Grundlage für den jetzt vorliegenden Rahmenplan. Nicht zuletzt auf Grund der Einbeziehung der Bürgerinnen und Bürger wurde ein Entwurf ausgewählt, der sehr breite Zustimmung in der Stadt erfahren hat.
Für den Rahmenplan haben zwei sehr gut besuchte Bürgerworkshops die nötigen Inhalte gegeben, damit der Rahmenplan dem Bürgerwillen entspricht und die Insel in sinnvoller Weise ergänzt.

An dieser Stelle möchte ich daher allen Bürgerinnen und Bürgern danken, die in den letzten beiden Jahren an den Bürgerworkshops und Informationsveranstaltungen teilgenommen und die Stadt so unterstützt haben.
Sie sind letztendlich der Garant dafür, dass der Rahmenplan seine Akzeptanz

in unserer Stadtgesellschaft gefunden hat und ein festes Fundament für die Entwicklung der Hintere Insel bilden kann. Die Bürgerinnen und Bürger haben gemeinsam mit der Stadt einen modernen und zukunftsweisenden Rahmenplan erarbeitet, der mit Freude auf die künftige bauliche und gesellschaftliche Entwicklung schauen lässt.

Ich möchte zum Abschluss meinen Mitarbeitern, Kay Koschka und Nadine Tuchscherer vom Stadtbauamt Lindau und Nina Rickert vom Studio Wessendorf aus Berlin für ihren Einsatz und Engagement bei der Erarbeitung des Rahmenplans danken. Ebenso gilt mein Dank allen Teilnehmern der Arbeitsgruppe, welche diesen Prozess fachlich begleitet haben. Stellvertretend für alle diese möchte ich hier Prof. Lydia Haack als Vorsitzende des Gestaltungsbeirates der Stadt Lindau (B) danken.

Es wird wahrscheinlich Jahrzehnte in Anspruch nehmen, die Hintere Insel in ein neues Stadtquartier zu entwickeln und bebauen, dass die Inselstadt angemessen ergänzt.
Daher liegt es nicht zuletzt an Ihnen, den Bürgerinnen und Bürgern, diesen Prozess weiter mit Leben zu füllen und diese Entwicklung zum Erfolg zu bringen. Meine Bitte an Sie ist, sich weiter zu engagieren und die Stadt dabei zu unterstützen.

Herzlich, Ihr Dr. Gerhard Ecker

Oberbürgermeister

1 EINLEITUNG

1.1 Anlass der Planung

Der Teilrückbau der Gleisanlagen nach der Entscheidung für eine Zwei-Bahnhofslösung und die Aufgabe des Großparkplatzes bieten die Chance, einen bisher anders genutzten Teil der Insel Lindau mit der historischen Altstadt zu verknüpfen.

Durch einen kontinierlichen Rückgang der Bewohner auf der Insel läuft diese Gefahr, ihre Bedeutung als Zentrum Lindaus zu verlieren. Die Schaffung eines neuen Stadtquartiers auf der Insel soll die Insel in ihrer Zetnrumsfunktion nachhaltig stärken.

Die Insel Lindau ist zudem ein begehrter Ort auf kleiner Fläche. Ihre Beliebtheit als Tourismusziel birgt die Gefahr, dass der Rückzugsraum für die einheimischen Bürger nach und nach verschwindet.

Ein wichtiges Ziel der Entwicklung der Hinteren Insel ist darum, diesen besonderen Ort für die Lindauer zu bewahren und teilweise neu zu erschaffen.

1.2 Planungsprozess

Im Jahr 2016 hat die Stadt Lindau einen Planungswettbewerb durchgeführt. Der Beitrag der Arbeitsgemeinschaft Studio Wessendorf/ Atelier Loidl wurde mit dem 1. Preis ausgezeichnet.

Gegenstand des Wettbewerbs war eine Gartenschau als Impulsgeber für die zukünftige städtebauliche Entwicklung der Hinteren Insel. Für die Gartenschau werden zunächst dauerhafte Freianlagen hergestellt, die der Lindauer Bevölkerung auch nach der Schau zur Verfügung stehen werden. Dabei werden die bestehenden Anlagen entlang des Ufers rund um die Insel erweitert und aufgewertet. Für die Schau im Jahr 2021 kommen temporäre Ausstellungsbeiträge hinzu, die anschließend wieder zurückgebaut werden.

Die Planungen für die Gartenschau wurden parallel zur Planung des Rahmenplans begonnen. 2018 wurden Vor- und Entwurfsplanung erarbeitet, im Herbst 2019 ist Baubeginn für die neuen Daueranlagen. Nach der Gartenschau stehen die ersten Flächen für die Entwicklung des neuen Stadtquartiers zur Verfügung.

1.3 Aufbau des Rahmenplans

Der städtebauliche Rahmenplan ist ein informelles Planungsinstrument. Er stellt die Grundlage für die anschließende Entwicklung der Hintere Insel mittel Bebauungsplänen dar.

Neben der städtebaulich-freiräumlichen Konzeption umfasst der Rahmenplan für die Hintere Insel zwei weitere wichtige Komponenten und besteht somit aus drei Teilen.

Im ersten Teil, den Entwurfserläuterungen, wird das städtebaulich-freiräumliche Konzept erläutert. Er gibt dabei im Wesentlichen Antworten auf die Frage „was wird gemacht?“.

Die Entwicklungsstrategie befasst sich dahingegen mit der Umsetzung der im Rahmenplan formulierten Ziele im weiteren Planungs- und Realisierungsprozess. Sie formuliert dazu wichtige Leitlinien und Handlungsempfehlungen und beantwortet die Frage „wie wird es gemacht?“.

Der Gestaltungsleitfaden erarbeitet Regeln und Empfehlungen für den gestalterischen Umgang mit Gebäuden und Freiraum im Einklang mit den bestehenden Strukturen der Insel. Er beantwortet die Frage „wie wird es aussehen?“.

Stadtratbeschluss **2014**
Zwei-Bahnhofs-Lösung; Absichtsvereinbarungen Stadt Lindau/ Bahn

ISEK **2014-2015**
Integriertes
Stadtenwicklungskonzept Lindau 2030

Planfeststellungsverfahren DB **2016-2020**
Planung notwendiger Maßnahmen hinsichtlich zur Umsetzung der
Zwei-Bahnhofs-Lösung (Umzug, Rückbau und Neubau)

Realisierungswettbewerb **2016**
Gartenschau „Natur in Lindau 2021" und
Städtebauliche Entwicklung der Hinteren Insel

Gartenschau ‚Natur in Lindau 2021' **2018-2021**
Objektplanung und
Realisierung von
Daueranlagen und
temporäre
Ausstellungsflächen

Rahmenplan **2018-2019**
Städtebauliche
Entwicklung Hintere Insel

Erschließungsplanung und Folgekostenkonzept **2020**
Städtebauliche
Entwicklung Hintere Insel

Gartenschau ‚Natur in Lindau 2021' **2021**
Durchführung und Rückbau

Entwicklungs- und Bauprozess **2021-2040**
Städtische Flächen und Bahnflächen auf der Hinteren Insel

Abb 1: Einordnung Rahmenplan in städtische Entscheidungs- und Planungsprozesse
© Studio Wessendorf

2 LEITMOTIV UND ANALYSE

2.1 LEITMOTIV: GELEBTE STADT

> wohnen. arbeiten. lernen. freizeit. versorgung.
> 365 /24

Auf der Hinteren Insel soll ein Quartier für die Lindauer entstehen. Die zukünftigen Bewohner sind eingeladen, mitzuwohnen, mitzuarbeiten, mitzuleben und mitzugestalten. Neues Arbeiten funktioniert zunehmend ohne örtliche Abhängigkeit. Die Wohnumgebung wird (wieder) mehr zu einer echten Lebensumgebung, die neben dem Wohnen auch andere Funktionen des Alltags beinhaltet und die man zum Arbeiten nicht unbedingt verlässt.

Man geht um die Ecke zum Quartiersplatz und kauft dort ein Brot, auf dem Weg zum Spielplatz im Park holt man ein Paket vom Quartiersladen ab, die Steuererklärung macht man mit dem Nachbarn unten im Gemeinschaftsbüro, während ein anderer Nachbar in der Quartierswerkstatt der Tochter bei der Reparatur ihres Fahrrads hilft, die anschließend mit ihren Freundinnen im Innenhof des Nachbarbaublocks spielt. Bei schönem Wetter klingt der Tag der Bewohner in geselliger Runde auf dem Quartiersplatz aus.
Diese Beschreibung soll einen davon Eindruck geben, wie das Leben in den neuen Quartieren auf der Hinteren Insel aussicht. Dabei werden Zusammenhalt und Gemeinschaftlichkeit eine zentrale Rolle spielen.

Die folgenden Aspekte sind die Ausgangspunkte, die der Weiterentwicklung des Wettbewerbsentwurfs zum Rahmenplan als Grundlage der zukünftigen Entwicklung der Hinteren Insel zugrunde gelegt werden:

Soziokulturelle Prämissen

1. Ein Quartier für alle
2. Stadt der kurzen Wege: Zusammen wohnen, arbeiten, leben
3. Gemeinschaftlichkeit
4. Mitmachkultur und Selbstgestaltung

Diese Erkenntnisse sind das Ergebnis einer Analyse von Demografie und Wohnraumentwicklung in Lindau, Projektrecherchen und Vergleichen und dem Bürgerworkshop zum Thema Wohnungsmix und Nutzungsmischung im Juni 2018 und eines weiteren Workshops im April 2019. Auf den folgenden Seiten werden die Ergebnisse als Hintergrund und Grundlage zusammengefasst.

1 Ein Quartier für Alle

Der entstehende Wohnraum auf der Insel soll für eine breite Mehrheit der (Lindauer) Bürgerschaft zugänglich gemacht werden. Es sollen sozial durchmischte Quartiere entstehen, die niemanden ausschließen. Dazu werden verschiedene Instrumente genutzt. Zum einen hat sich die Stadt Lindau der sozialgerechten Bodennutzung (SOBON) verpflichtet, die bei der gesamten Entwicklung der Hinteren Insel Anwendung findet. Das beinhaltet unter anderem, dass ein Anteil von minimal 30% gefördertem Wohnraum realisiert wird und Folgekosten der Entwicklung, z.B. Kitaplätze oder andere Bildungsangebote aus den Planungsgewinnen finanziert werden. Die Grundstücke der städtischen Flächen im Norden sollen darüber hinaus in Zusammenarbeit mit verlässlichen sozialen Partnern (städtische Wohnungsbaugesellschaft) entwickelt werden und zu einem großen Teil unter Berücksichtigung der Konzeptvergabe erfolgen, um sicherzustellen, dass die Flächen dauerhaft der Spekulation entzogen werden. Das oberste Ziel ist ein Quartier für die Lindauer zu schaffen!

2 Zusammen wohnen, leben und arbeiten

Im Sinne der Stadt der kurzen Wege soll in den Quartieren nicht nur gewohnt werden, sondern die Bewohner sollen hier auch die Möglichkeit haben, vor Ort zu arbeiten und ihre Freizeit im Quartier zu verbringen. Entsprechende Nutzungsangebote werden vor allem in den Erdgeschossbereichen der Gebäude angesiedelt. So schafft das ergänzende Nutzungsangebot von alltagsorientiertem Einzelhandel, Dienstleistung, kleinen Handwerkseinheiten und Gastronomie auch Arbeitsplätze innerhalb der Quartiere. Bewohnern, die freiberuflich arbeiten, soll es auch ermöglicht werden, einen Arbeitsraum anzumieten oder in Co-Working-Units unterzukommen. Ideal wäre darüber hinaus, vielfältige Bildungsangebote anzubieten.

3 Gemeinschaftlichkeit

Den Lindauer Bürgern ist Gemeinschaftlichkeit ein wichtiges Anliegen für die zukünftige Entwicklung der Hinteren Insel. Ein Grund dafür liegt wohl darin, dass auf der insgesamt sehr gefragten und von einer großen Anzahl Touristen besuchten Insel dieser Teil traditionell primär der einheimischen Bevölkerung vorbehalten war. Es ist der ausdrückliche Wunsch der Bürgerschaft, dass dieser Rückzugsraum auch in Zukunft für sie erhalten bleibt. Daher werden die Nutzungen in den neuen Quartieren sich vor allem an die zukünftigen Bewohner richten.

4 Mitmachkultur und Selbstgestaltung

Bei der Gestaltung der Innenhöfe, der Vorzonen der Wohngebäude und der öffentlichen Plätze und Parks sind die Bürger gefragt, sich mit ihren Ideen und ihrer Tatkraft einzubringen. Die Bewohner werden Mitglieder von Nutzergemeinschaften, welche Mitverantwortung für die Wohnumgebung übernehmen. Dazu gehören auch gemeinschaftlich nutzbare Räume.

Abb. 2: Nachbarschaftsessen im Funenpark, Amsterdam © de Brugkrant.nl

2.2 DEMOGRAFIE UND WOHNRAUMENTWICKLUNG

ZUSAMMENFASSUNG WICHTIGE ERKENNTNISSE

> Bevölkerungswachstum nur über Zuzug von außen
> Anteil junge Bevölkerung stark abnehmend
> Anteil ältere Bevölkerung (64+) stark ansteigend
> differenzierte Gruppe Senioren (aktiv bis hochbetagt und pflegebedürftig)

> Verkleinerung Haushaltsgröße (2,0 > 1,8)
> steigender Anteil Singlehaushalte (2011: 42,2%)
> wachsende durchschnittliche Wohnungsgröße (76,6 m^2 > 87,3 m^2)

> Defizit Angebot mittlere Wohnungsgröße (3-Zi-Whg)
> momentan Überhang größere Wohnungen (4-Zi-Whg)
> Angebot EFZH überdurchschnittlich in Stadt (68%)

> Maßnahmen gegen die Problematik Ferienwohnungen sind notwendig

Quelle: ISEK Lindau 2030

STRATEGIE WOHNUNGSMIX

1. Attraktive Wohnangebote für junge Menschen und Familien schaffen

2. Bildungs- und Beschäftigungsangebote für junge Menschen schaffen

3. Differenzierte/ diverse Angebote für ältere Bevölkerung/ Senioren: Mehrgenerationen etc.

4. Innovativer Umgang mit Singlehaushalten (Besondere Wohnformen, Auslagerung Gemeinschaftsräume)

5. Schwerpunkt liegt beim Geschosswohnungsbau

6. Bauen für die Lindauer! Keine neuen Ferienwohnungen entstehen lassen

Abb. 3: Einwohnerzahl und Dichte nach Stadtbereichen
© Umbau Stadt, ISEK Lindau 2030

„Die Einwohnerdichte ist auf der Insel mit Abstand am höchsten (50 EW/ha), was an der kompakten Bebauung und den geringen Freiflächenanteilen liegt."
ISEK Lindau 2030, S. 40

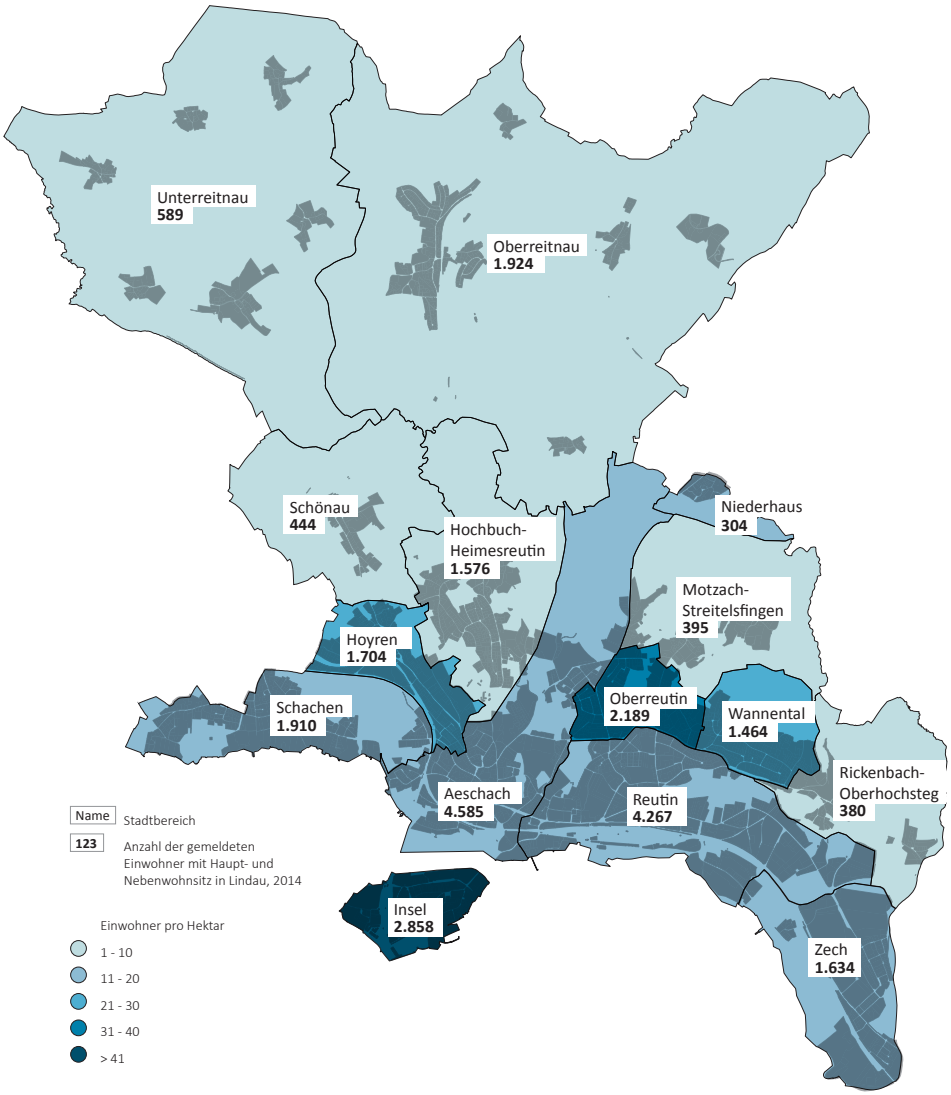


Abb. 4: Gegenüberstellung Wohnungsstruktur Bestand und vorhandene Haushalte (in Lindau)
© Umbau Stadt, ISEK Lindau 2030

Wohnungsstruktur			Vorhandene Haushalte
WE-Bestand 2012	%	%	Haushaltsgrößen 2012
4- und Mehrzimmer-Wohneinheiten	30,6	24,5	3- und Mehr-Personenhaushalte
3 Zimmer-Wohneinheiten	27,7	33,3	2-Personenhaushalte
1- bis 2-Zimmer-Wohneinheiten	41,7	42,2	1-Personenhaushalte

Zielgruppe und Wohnform
Auf Grundlage der Analyse der demografischen Entwicklungen lassen sich einige Hauptzielgruppen definieren, denen Wohnungsgrößen zugeordnet werden können und für die jeweils unterschiedliche Wohnformen geeignet sind:

1. Singlehaushalte (Senioren u. junge Erwachsene)
2. Alleinerziehende/ Paare / Junge Familien
3. Familien

Die Wohnungsangebote der Hinteren Insel sollten auf diese Zielgruppen zugeschnitten sein, die im nebenstehenden Rahmen näher beschrieben werden.

Die Annahmen der Wohnungsgrößen orientieren sich an einer Tabelle aus den Wohnraumförderbestimmungen, siehe Tabelle auf der folgenden Seite.

Vorschlag Wohnungsmix
Der Vorschlag zum Wohnungsmix ist zum Teil auf die Erkenntnisse aus den Analysen von Demografie und Wohnraumentwicklung basiert, allerdings lässt sich auf dieser Grundlage keine deutliche Quantifizierung festlegen. Letztlich ist der Vorschlag eine Annäherung, die sich aus Analyse, Erfahrungswerten aus anderen Projekten und den Diskussionen in der Arbeitsgruppe „Hintere Insel“ mit Erfahrungen der Lindauer Wohnungsbaugesellschaft zusammensetzt.

Die Werte sind flexibel und als Orientierungswerte für die weitere Ausarbeitung gedacht. Es ist aber notwendig, diese als Grundlage festzulegen, weil sich daraus auch Randbedinungen für die Ermittlung von Kenndaten ergeben.

Standardwohneinheit
Die duchschnittliche Wohnungsgröße, die Standardwohneinheit war im Wettbewerb noch mit 75m² Wohnfläche, bzw. 100m² BGF für 2,3 Personen angesetzt.
Die neuen Werte von 60m² Wohnfläche, bzw. 80m² BGF liegen also deutlich darunter. Im Ergebnis bedeutet das auch ohne Veränderung der Baumasse eine höhere Anzahl an Wohneinheiten.

1. Singlehaushalte
Vergleichbar zum allgemeinen Trend ist laut ISEK eine Zunahme der Singlehaushalte zu verzeichnen. Da Einpersonenhaushalte weniger effizient im Platzverbrauch sind, ist es wünschenswert Einheiten zu kombinieren und z.B. Räumlichkeiten auszulagern zur gemeinsamen Nutzung, z.B. Gästewohnung, Werkstatt etc. Dadurch kann pro Einheit Raum und Geld gespart werden. Die Bewohner haben mehr Kontakt und man wirkt der Vereinsamung entgegen.

Die Angebote richten sich an Senioren, deren Anteil an der Inselbevölkerung hoch ist und weiter wächst. Ebenso wichtig sind jedoch attraktive Wohnangebote für junge Erwachsene, um diese dauerhaft zu binden oder die Rückkehr nach Ausbildung oder Studium interessant zu machen.

> 1 Person
> 40 m² Wohnfläche
> kleine Standardwohnung/Studio

> Clusterwohnung
> Mehrgenerationenwohnen, Pflege-WG, Wohngruppen

2. Alleinerziehende/ Paare/ Junge Familien
Laut ISEK Lindau 2030 ist das Defizit an Wohnungen mittlerer Größe derzeit am größten. Die Zielgruppe dieser Wohnungen sind u.a. Paare, Alleinerziehende (ein Erwachsener und 1-2 Kinder) oder kleine Familien (zwei Erwachsene und ein Kind). Diese Wohnungstypen sollten demnach die Basis bilden.

> 2-3 Personen
> 55-75 m² Wohnfläche
> mittlere Standardwohnung

> Clusterwohnung
> Mehrgenerationenwohnen

3. Familien
Um aktiv Einfluss auf die zukünftige Bevölkerungsstruktur zu nehmen, was im ISEK empfohlen wird, ist eine sinnvolle Maßnahme, attraktive Angebote für Familien (mit mehreren Kindern) zu schaffen, die einerseits bezahlbar sind, andererseits den Anforderungen von vier oder mehr Schlafzimmern entsprechen.

> 3-5 Personen
> 75-120 m²
> grosse Standardwhg./Familienappartment
> Reihenhaus/ Duplexwohnung
> Mehrgenerationenwohnen

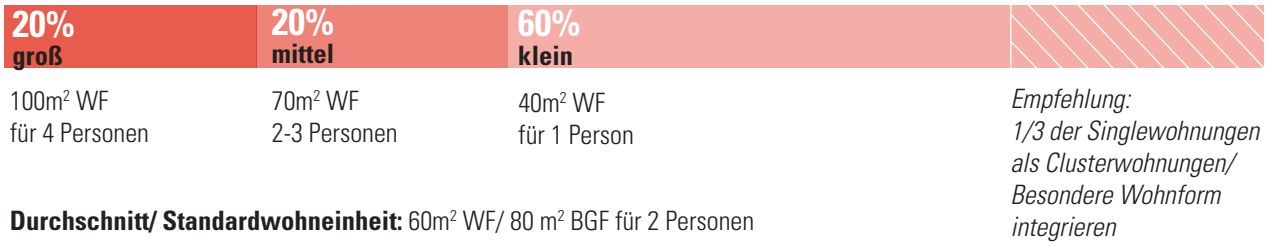
Abb. 5: Tabelle Wohnraumförderungsbestimmungen Bayern (mit Ergänzungen)
© Studio Wessendorf, Daten: WFB 2012

Nr.	Wohnungstyp	Haushaltsgröße	Wohnfläche (WF)	BGF*
1	Ein-Zimmer-Wohnung	eine Person	40 m^2	53,3 m^2
2	Zwei-Zimmer-Wohnung	eine Person	50 m^2	66,7 m^2
3	Zwei-Zimmer-Wohnung	zwei Personen	55 m^2	55 m^2
4	Drei-Zimmer-Wohnung	zwei Personen	65 m^2	65 m^2
5	Drei-Zimmer-Wohnung	drei oder vier Personen	75 m^2	75 m^2
6	Vier-Zimmer-Wohnung	vier Personen	90 m^2	90 m^2
7	Fünf-Zimmer-Wohnung	fünf Personen	105 m^2	105 m^2

* Umrechnungsfaktor WF/ BGF = 0,75

+ 15m^2 für jeden weiteren Haushaltsangehörigen
+ 15 m^2 bei rollstuhlgerechter Planung
+ 35 m^2 Mindestwohnfläche einer Wohnung

Abb. 6: Diagramm Vorschlag Wohnungsmix
© Studio Wessendorf



Durchschnitt/ Standardwoheinheit: 60m^2 WF/ 80 m^2 BGF für 2 Personen

2.4 PROJEKTRECHERCHE WOHNPROJEKTE

Als Teil der Analyse für die Entwicklungsstrategie wurden aktuelle Wohnprojekte an verschiedenen Orten untersucht und verglichen. Dabei haben sich eine Reihe von relevanten Schlüsselthemen ergeben, die in den meisten Projekten eine Rolle gepielt haben. Diese sind unten beschrieben und können im Planungsprozess als Orientierung zum Umgang mit diesen Aspekten dienen.

SCHLÜSSELTHEMEN + ERKENNTNISSE

Erdgeschossnutzung
- *vielfach ausschließlich oder überwiegend Gewerbe/ Gemeinschaft (Spreefeld)*
- *Konzentration öffentlicher Nutzungen an Plätzen etc. im Quartiersinneren (Hunziker)*
- *Wohnungen direkt an Grünraum oder mit Hochparterre*

Integration Nichtwohnnutzungen
- *ergänzende Nichtwohnnutzungen, Gewerbe oder Gemeinschaftsräume*
- *Schaffen von Arbeitsplätzen (Tübingen, Hunziker)*

Innovative Wohnformen
- *besonders Clusterwohnungen kommen oft vor (in Variation und Abstufung)*
- *Reaktion auf Umgang mit Singlehaushalten*
- *Reaktion auf mehr Bedarf an Gemeinschaftlichkeit*

Ausgliederung von Funktionen
- *Gästewohnungen/-zimmer, Gemeinschaftsküche, (Dach-) terrassen*
- *Arbeitsplätze, CoWorking, Werkstätten*
- *Waschmaschinenraum*

Erschließungskerne
- *mehr als pure vertikale Verbindung*
- *wichtig auch als Kommunikations- und Begegnungsraum*
- *angegliederte Gemeinschaftsfunktionen oder extra Raum im Treppenhaus selbst*
- *Belichtung und Aufenthaltsqualität!*

Gebäudeform und Geschossigkeit
- *Punktgebäude mit Atrium oder Innenhöfen kommen am häufigsten vor*
- *Geschossigkeit liegt vielfach bei etwa 6 Geschossen, aber 4-5 kommt auch vor (Wagnis Art)*
- *wenig Blockrand (möglicher Grund, keine Innenstadtlage, oft Brachen o.ä.)*

Umgang mit Verkehr/ Auto
- *Aufenthaltsqualität: verkehrsberuhigte öffentliche Räume*
- *zentrales Parken in Tiefgaragen (Wagnis Art, Hunziker)*
- *Einschränkung Stellplatzschlüssel (Tübingen)*

Eigentumsfrage
- *Eigentum von Grund und Boden*
- *Vorbild: Hunziker Gesamtareal grundbuchrechtlich privat*
- *Wohnungen vielfach im Erbbaurecht*

FALLBEISPIELE: VERSCHIEDENE WOHNPROJEKTE

Abb. 7: Hunziker Areal, Zürich (CH) © Foto: Flurina Rothenberger

Abb. 8: Wagnis Art, München © Foto: Julia Knop

Abb. 9: Französisches Viertel, Tübingen © Foto: Universitätsstadt Tübingen

Abb. 10: Wohnviertel Vauban, Freiburg © Foto: Daniel Schoenen

Abb. 11: Spreefeld Berlin © Foto: Ute Zscharnt

Abb. 12: Wohnprojekt Wien, Einszueins © Foto: Hertha Humaus

2.5 BÜRGERWORKSHOPS

Bürgerworkshop Juni 2018

Der erste Bürgerworkshop fand im Juni 2018 statt und hat sich mit den Themen Nutzungsmischung und Wohnungsmix auseinandergesetzt:

Impulsvorträge

Einleitend gab es drei Impulsreferate zu den beiden Themenbereichen, die aus verschiedenen Perspektiven thematischen Input für die darauf folgenden Diskussionsrunden gaben:

1: DIE MISCHUNG MACHTS.
Rainer Hofmann, Bogevisch Architekten, München

2: IM SOZIALRAUM ARBEITEN
Harald Enderle, Stiftung Liebenau, Ravensburg

3: URBAN, GEMISCHT, VIELFÄLTIG.
Das Tübinger Modell der Konzeptvergabe
Cord Soehlke, Baubürgermeister Tübingen

Die mitgebrachten Erfahrungsberichte sind wertvolle Praxiserfahrungen im Umgang mit den aus den Projektrecherchen gewonnen Schlüsselthemen. Die Erkenntnisse beziehen sich auf die städtebauliche Ebene (Tübingen) bis zum architektonischen Maßstab (bogevisch Architekten, u.a. Projekt Wagnis Art, München) und der Organisation des Zusammenlebens nach dem Bau (Stiftung Liebenau).

Diskussionsbeiträge der Bürger

Die Grundstimmung der anwesenden Bürgerschaft war engagiert und dynamisch. Es gibt viel Interesse nicht nur bei potentiellen zukünftigen Bewohnern, sondern auch bei vielen Lindauern, denen die Hintere Insel wichtig ist.
Viele der gesammelten Beiträge drehen sich um das Thema Gemeinschaftlichkeit und Zusammenleben. In Bezug auf die Nutzung ist den Bürgern wichtig, welche Atmosphäre in den zukünftigen Quartieren herrscht. Man wünscht sich dort bezahlbaren Wohnraum und Alltagsnutzungen, Kultur und Angebote für die jungen Leute.
Darüber hinaus gibt es Sorgen um das Thema Spekulation und „wildwachsende Ferienwohnungen", weshalb viele Bürger sich für genossenschaftliche Wohnmodelle aussprechen.

>> Weiterführende Informationen sind in einer ausführlichen Zusammenfassung der Ergebnisse zu finden, siehe Dokumentation Bürgerworkshop, August 2018

Bürgerworkshop April 2019

Nach der Fertigstellung des Vorentwurfs gab es einen im April 2019 zweiten Bürgerworkshop. Der bis dahin

Abb. 13: Bürgerworkshop in der Inselhalle © Stadt Lindau

erarbeitete Stand des Rahmenplans wurde vorgestellt und es wurde darauf zurückgeblickt, welche Bürgervorschläge eingearbeitet werden konnten und welche nicht.
Anschließend wurde an Thementischen mit den Bürgern über die Themen Gebäudestruktur, Nutzung, Freiraum und Verkehr diskutiert. Die Anregungen wurden in der folgenden Veritefungsphase aufgenommen und sind auch in die Ausarbeitung von Gestalt und Entwicklung der Hinteren Insel eingeflossen.

Abschlusspräsentation Oktober 2019

Zum Abschluss des Rahmenplans wurden im Oktober 2019 die Konzepte des Gestaltungsleitfasdens und der Entwicklungsstrategie vorgestellt. Im Anschluss hatten die Bürger die Möglichkeit, den Mitgliedern der Arbeitsgruppe Rahmenplan Fragen zur Planung zu stellen.
Damit ist der Rahmenplan inhaltlich komplett und wird dem Stadtrat zum Beschluss vorgelegt. Nach der Zustimmung des Stadtrats beginnen die Vorbereitungen für die Umsetzungsphase, die von weiteren Bürgerbeteiligungen begleitet werden wird.

Abb. 14/15: Fotos Bürgerworkshop Juni 2017; Auszug der Diskussionsergebnisse: Nutzungmischung (oben), Wohnungsmix (unten) © Stadt Lindau

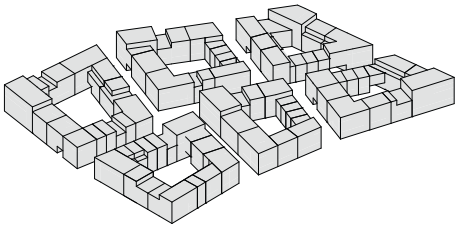
2.6 QUARTIERSLEBEN

Alltagsleben
Auf der Insel werden der öffentliche Raum und alle Nutzungen auf die Bewohner zugeschnitten. In den neuen Quartieren soll Platz für den Alltag sein, für den Bäcker um die Ecke und einen Plausch mit dem Nachbarn. Die Erdgeschosse spielen eine zentrale Rolle für ein lebendiges Quartiersleben.
Besonders geeignete Wohnformen für das Erdgeschoss sind z.B. Maisonette mit der Küche und Essplatz zum Straßenraum, dem Wohnraum am Hof und privateren Schlafräumen im Obergeschoss. Wohnungen, die Arbeiten (im EG) und Wohnen (OG) in einer Einheit kombinieren sind ebenfalls sehr geeignet, das Quartier zu beleben und Bewohnern gleichzeitig zu ermöglichen einen Arbeitsraum im Wohnquartier zu finden (Stadt der kurzen Wege).

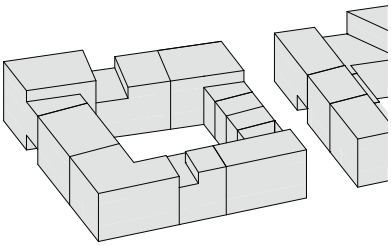
Wohnen und Arbeiten 2.0
In der heutigen Zeit sind immer mehr Menschen nicht an einen festen Ort zum Arbeiten gebunden. In Zusammenarbeit mit Unternehmen in der Umgebung könnte die Stadt weitere Angebote von Arbeitsräumen und Co-Working-Units fördern und unterstützen, um mehr Bewohnern, Freiberuflern und kleinen Firmen einen Platz zum gemeinsamen Arbeiten zu bieten.

Nutzergemeinschaften
Ein wichtiger Aspekt ist auch, dass die Bewohner sich mit ihrem Quartier identifizieren und es mit Leben füllen. Wenn die Nachbarn sich kennen, sind Sie auch bereit, etwas füreinander zu tun, sich gegenseitig zu helfen.
Das gilt auf der Maßstabsebene des Quartiers, aber auch für kleinere Straßen-, Hof- oder Hausgemeinschaften.
Alle zukünftigen Bewohner und Nutzer sollten als Teilnehmer von Nutzergemeinschaften auf unterschiedlichen Maßstabsebenen eingebunden werden.

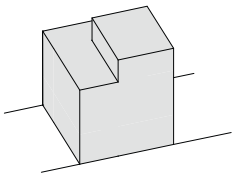
BEWOHNER- UND NUTZERGEMEINSCHAFTEN



Quartiersgemeinschaft
(ca. 900 Bewohner)



Hofgemeinschaft/ Straßengemeinschaft
(ca. 150 Bewohner)



Hausgemeinschaft
(ca. 5-30 Bewohner)

Abb. 16: Vorbild CoWorking Space © Foto: CoWorkerei Tegernsee

ERGÄNZENDE NUTZUNGEN (ERDGESCHOSS)

Auf Grundlage des Einzelhandelskonzepts (CIMA) als Teil des ISEK, Projektrecherchen und Informationen aus den Impulsvorträgen des Bürgerworkshops:

Gewerbe/ Dienstleistung/ Öffentliche Nutzungen

GEWERBE:
- *Café, Restaurant, Kantine*
- *Bäcker*
- *Gemüsehandel*
- *Ladengeschäfte*
- *Kiosk*
- *Waschsalon / Waschcafé*
- *Fitness*
- *Fahrradwerkstatt*

- *Friseur*
- *Praxis*

ÖFFENTLICH
- *Kita*
- *soziale Einrichtung*
- *kulturelle Nutzung*

Gemeinschaftsnutzungen auf 3 Maßstabsebenen: Quartier - Baublock - Wohngebäude

QUARTIER:
- *Werkstatt*
- *Fitnessraum*
- *Ateliers*
- *CoWorking*
- *Praxisräume*
- *Nähstube*
- *Wasch+Leihcafé*
- *Kinder-Spiel+Toberaum*
- *Schularbeiten-Atelier*
- *Jugendraum*
- *Proberaum*
- *Car Sharing*
- *Ladengeschäft*
- *Quartierskantine*
- *Bildungshaus*
- *Bücherei*

BAUBLOCK:
- *Gemeinschaftsbüro/ CoWorking*

- *Gemeinschaftsraum mit Küche*
- *Options-/Allmenderaum*

- *Gemeinschaftsgarten*
- *Gemeinschaftsterrassen*
- *Gemeinschafts-Dachgärten*
- *Gästewohnung/-zimmer*

- *Fahrradraum*
- *Kinderwagenraum*

WOHNGEBÄUDE:
- *Gemeinschaftsterrasse*
- *Waschmaschinenraum*

3 KONTEXT UND LEITBILD

3.1 LAGE UND ORT

Lage der Insel Lindau

Lage in der Stadt
Das Plangebiet liegt auf dem westlichen Teil der Insel Lindau im Bodensee. Die Insel gehört zur Großen Kreisstadt Lindau mit rund 25.000 Einwohnern im äußersten Südwesten Bayerns und im Grenzbereich zu Baden-Württemberg und Österreich.

Das Inselgebiet macht flächenmäßig nur einen kleinen Teil der Stadt aus (ca. 0,68 km², etwa 2% der gesamten Stadtfläche, Quelle wikipedia). Hier leben mit etwa 2.800 Einwohnern rund 11% der Stadtbevölkerung.

Die historisch geprägte mitteralterliche Altstadt und die einzigartige Lage im See, umgeben von atemberaubender Alpenkulisse, macht die Insel zu einem wichtigen Touristenziel am Bodensee.
Die Lage und Charakteristik geben der Insel eine besondere Bedeutung für die Außenwahrnehmung und Identität der gesamten Stadt Lindau.

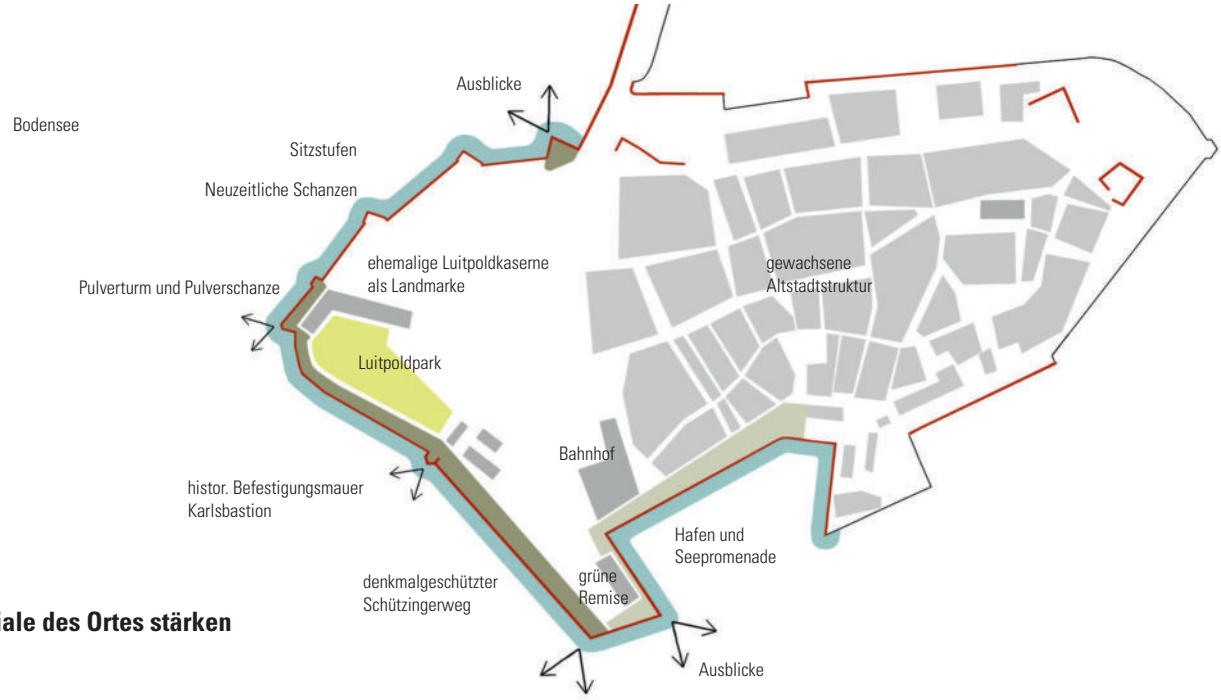
Abb. 17: Insel Lindau, schematische Zeichnung auf Luftbild (2015) © Studio Wessendorf/ Stadt Lindau

3.2 INSPIRATION UND ZIELSETZUNG

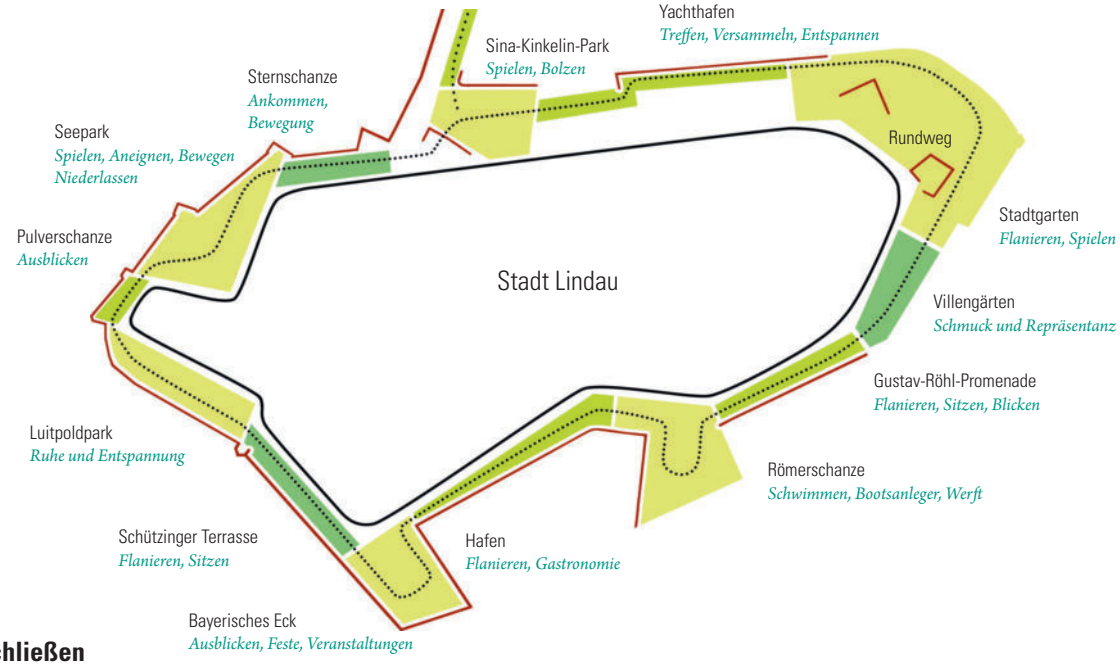
Potentiale des Ortes stärken
Die Insel Lindau bietet in ihrer Stadtstruktur sowie in ihrem bestehenden Freiraum bereits herausragende Qualitäten. Ihre Integration und Inszenierung, sowie die Anbindung mannigfaltiger bestehender Orte sind, die wichtigste Grundlage der Entwicklung der Hinteren Insel.

Ring von Inselgärten schließen
Das bestehende Ensemble aus spezifischen Grünstrukturen außerhalb des dichten Stadtkerns wird mittels einer entsprechenden Abfolge von schmalen, intensiv gestalteten Abschnitten und großen, offen und multifunktional nutzbaren Parks vervollständigt und vergrößert. Dieser abwechslungsreiche Ring von Inselgärten wird zum Bürgerpark des 21. Jahrhunderts. Er wird von zwei Parkwegen mit unterschiedlichen Funktionen durchzogen. Der Inselrundweg verläuft direkt am Rand des Stadtkörpers und verbindet Stadtraum und Parkraum miteinander. Der Uferweg säumt die Parkanlagen entlang der Uferkante und verbindet die einzelnen Abschnitte zu einer Gesamtanlage.

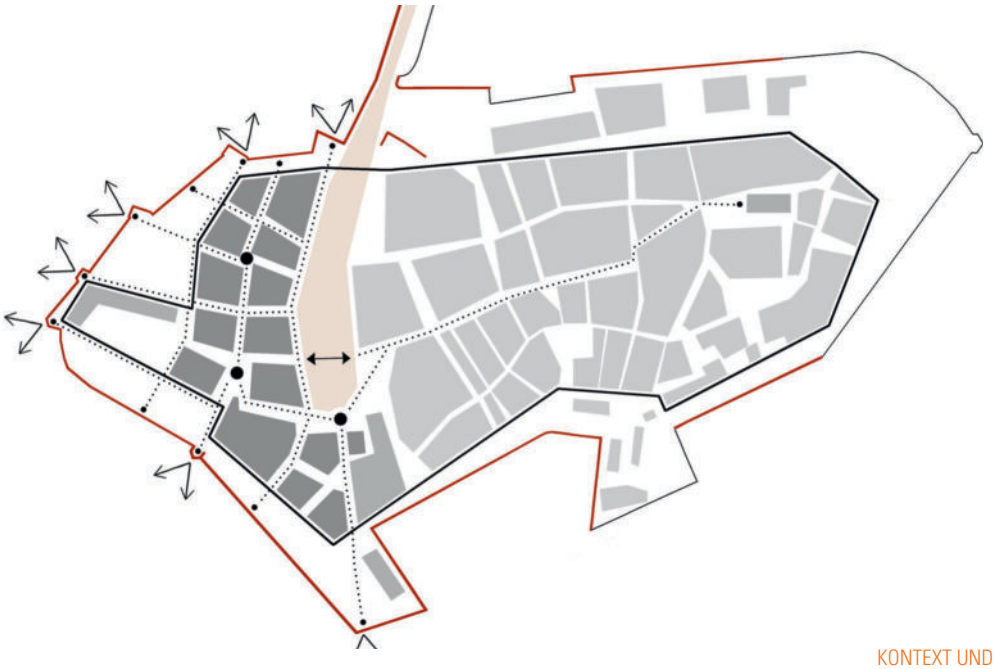
Stadt weiter bauen
Die neuen Quartiere auf der Hinteren Insel werden als dynamische Weiterentwicklung der Siedlungsstruktur des Altstadtkerns verstanden und orientieren sich in ihrer Baufeldgröße, Parzellierung und Dichte am hochwertigen Bestand. Auch die kleinteilige Struktur der historischen Gassen und Stadtplätze hat eine spezifische Qualität, welche im Quartiers-Freiraum adaptiert ist. Das bestehende Wegenetz der Hauptinsel wird über den Knotenpunkt des Bahnhofplatzes sowie visuell über Blickachsen mit den neuen Quartieren verknüpft, so dass ein homogenes Gesamtbild entsteht.



Potentiale des Ortes stärken



Ring von Inselgärten schließen



Stadt weiter bauen

3.3 KONTRAST UND VERKNÜPFUNG

Altstadtstruktur neu interpretiert
Die Stadterweiterung ist eine harmonische Vollendung des mittelalterlich geprägten Stadtkörpers auf der Insel und fasst den neuen Seepark mit einer klaren Stadtkante. Der neue Stadtraum erfährt durch die Übersetzung historischer Raumprinzipien, wie Platzfolgen, verschränkte Gassen und Bezüge zum Wasser, eine stadträumliche Kontinuität und Inszenierung.

Verknüpfung über öffentlichen Raum
Das bestehende Raumgefüge setzt sich über den neuen Bahnhofsplatz als Gelenk und belebten Knotenpunkt fort. Über neue Quartiersplätze, die den Stadtraum jeweils mit den wesentlichen Wegen zum Wasser verknüpfen, gelingt die selbstverständliche Anbindung des neuen Quartiers und es wird eine einfache Orientierung geschaffen. Die bewusst eng gefassten Räume im Stadtinneren stehen im Kontrast zu der Weite in den Parkanlagen und dem spektakulären Seepanorama vor dem Hintergrund der Berge.

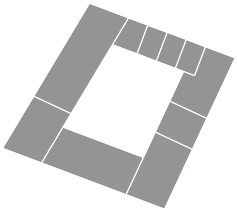
Insbesondere im Freiraum bindet das robuste Parkgerüst aus Inselrundweg und Uferpromenade die vielfältigen Strukturen und Atmosphären zu einem grünen, öffentlichen Raum zusammen und macht sie zugänglich und erlebbar.

Verknüpfung der Hinteren Insel mit der Altstadt über den öffentlichen Raum

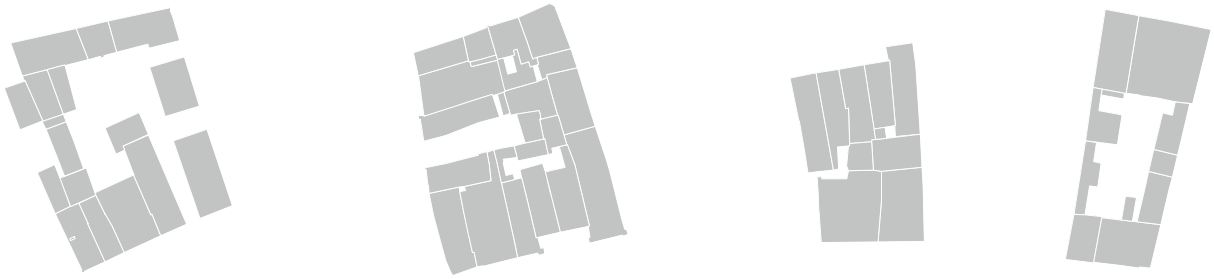
3.4 EIN STÜCK NEUE ALTSTADT

Dichte und Nutzung
Die kompakten Quartiere erreichen eine mit der Altstadt vergleichbare Dichte von ca. 2,3 GFZ. Damit werden rund 900 Wohneinheiten für ca.1.800 neue Einwohner und ergänzend Angebote gewerblicher Nutzung zur Alltagsversorgung und gemeinschaftlicher Nutzung z.B. in Form von Arbeitsräumen geschaffen.

Stadtbaustein
Ein universaler Stadtbaustein adaptiert die historische Bebauung in Geschlossenheit, Parzellierung und Höhenstaffelung und bietet eine große Bandbreite an neuen Wohntypologien.
Die neuen hybriden Blöcke fügen sich engmaschig zu einem städtischen Seequartier im Norden, das nahtlos durch behutsame Integration und Umnutzung der denkmalgeschützten Gebäude und des Quartiers am alten Bahnhof im südlichen Bereich übergeht.
Im Spannungsfeld von drei bis fünf Geschossen setzen sich die universalen Stadtbausteine zu einer mittelalterlich inspirierten Skyline zusammen. Wichtige Plätze und Orte werden mit fünfgeschossigen Hochpunkten markiert.



Neuer Lindauer Stadtblock



Altstadtstruktur: exemplarische Baublöcke

3.5 ERSCHLIESSUNG INSEL

Knotenpunkte des öffentlichen Personennahverkehrs stärken
Die neuen Quartiere liegen in unmittelbarer Nähe des zukünftigen Bahnhofs der Insel, der in enger Verbindung mit dem neuen Fernbahnhof Reutin auf dem Festland steht. Parallel soll eine Verbesserung der Erreichbarkeit über den Wasserweg erfolgen, mit intensivierten Fahrverbindungen unter anderem nach Friedrichshafen. Bahnhof und Hafen sollen als Tore zur Insel verstärkt für den Alltags- und Besucherverkehr genutzt werden, um die Insel vom motorisierten Individualverkehr zu entlasten.
Zudem wird der Stadtbus am Rande der neuen Quartiere mit einer Haltestellen entlanggeführt, so dass die Hintere Insel gut in das Stadtbussystem integriert wird.

Kontrollierter motorisierter Individualverkehr (MIV)
Gleichzeitig soll die Insel für die Bewohner gut erreichbar bleiben. Daher werden in den neuen Quartieren Tiefgaragen angeboten, die es im Bereich der Altstadt bisher kaum gab. Dadurch wird es möglich, einem großen Teil der zukünftigen Bewohner einen Stellplatz im Quartier anzubieten. Darüber hinaus wird in den neuen Tiefgaragen auch ein Anteil Stellplätze für umliegende Bewohner und Nutzer geschaffen.
Die Zuweisung von Stellplätzen an konkrete Nutzergruppen und ein deutliches Parkleitsystem sollen helfen, unnötigen Parksuchverkehr weitgehend zu vermeiden.
Die bisher am Seeparkplatz angebotenen Besucherstellplätze müssen durch erweiterte Angebote in der Stadt kompensiert. Dazu gehören zukünftig entstehende Parkplätze am Bahnhof Reutin (z.B. durch ein mögliches neues Parkhaus) oder sonstige zu schaffende Park & Ride Parkplätze.

Mehr Raum für Fußgänger und Radfahrer
Zentrale Tiefgaragenzufahrten von der Thierschstraße aus ermöglichen eine weitgehend autofreie Einrichtung der Wohnquartiere. Direkt am Bahnhof soll eine Radstation Parkmöglichkeiten, Service und Verleih für Fahrräder anbieten, um den Umstieg auf das Rad attraktiver zu machen.

Detaillierte Beschreibungen des Erschließungskonzepts auf der Hinteren Insel folgen im Kapitel 5 (Erschließungskonzept).

Haupterschließung
Tempo 30 Straße
Verkehrsberuhigter Bereich
Fußgängerzone
Bahnlinie

Bahnhof
Bushaltestelle
Fähranleger
Fahrradstation (Parken, Service, Miete,...)
Parkhaus

3.6 ENTWURFSPRÄMISSEN

Öffentlicher Raum verbindet
Die zentrale Hauptfußgängerroute durch die Altstadt wird über den Bahnhofsplatz als Gelenk bis in die neuen Quartiere der westlichen Insel verlängert. An wichtigen Knotenpunkten weitet sich die Route zu Plätzen auf, die mittels Sicht- und Wegeverbindungen mit den Parkanlagen und markanten Orten am Ufer verknüpft werden.
Vor allem entlang der zentralen Fußgängerrouten durch die neuen Quartiere werden möglichst viele publikumswirksame Funktionen im Erdgeschoss angesiedelt, um ein lebendiges Quartiersleben zu schaffen.

Urbane Stadtkante zum Park und Ufer
Die bauliche Erweiterung auf der Hinteren Insel gibt der Stadt eine urbane Stadtkante zu dem westlichen Park und Ufer des Sees. Die Gebäude am Parkrand geben einerseits die Aussicht auf die Weite des Seepanoramas frei. Gleichzeitig sind sie repräsentative Sichtobjekte als Teil der neuen Stadtsilhouette nach Westen.

Kleinteilige Baustruktur
Die Baublöcke setzen sich aus einer Vielzahl von Einzelhäusern zusammen, die jeweils eine eigene Identität und Ausstrahlung haben. So entsteht ein abwechslungsreiches Bild entsprechend der gewachsenen Altstadt.
Neben der Parzellierung in einzelne Gebäude spielt auch das Höhenrelief von drei bis fünf Geschossen, sowie die Zusammenstellung von Dachformen und -terrassen zu einer Dachlandschaft eine Rolle für ein kleinteiliges Bild.

Gemeinschaftshöfe und Passagen
In Anlehnung an die Passagen der Altstadtbebauung hat jeder Baublock zwei Durchgänge im Erdgeschossbereich. Auf diese Weise entsteht ein feinmaschiges, informelles Fußgängernetzwerk zwischen Gemeinschaftshöfen und Quartierswegen.

Ausbildung einer urbanen Stadtkante zum westlichen Park und Ufer

Öffentlicher Raum verbindet die neuen Quartiere mit Altstadt, Parkanlagen und Seeufer

Kleinteilige Baustruktur durch Parzellierung, Gebäudehöhen und vielfältige Dachlandschaft

Gemeinschaftlich nutzbare Höfe mit informeller Durchwegung über ein Netzwerk von Passagen

3.7 LEITBILD

Die städtebaulichen Prämissen setzen sich zu einem Leitbild zusammen, dass die wichtigsten Regeln für ein flexibles Raumgerüst umfasst.

PLÄTZE

1 Bahnhofsplatz
2 Platz am Hauptpostamt
3 Quartiersplatz Süd
4 Quartiersplatz an der Inselbrauerei
5 Quartiersplatz Nord
6 Platz vor der Freien Schule

* Hochpunkt
Sichtachse

4 ENTWURF

4.1 ÜBERSICHTEN PLANGEBIET

Die neuen Quartiere gliedern sich kompakt an die Westseite der Altstadt mit dem neuen Bahnhofplatz als Gelenk um die verkürzten Gleisanlagen.

Das nördliche Quartier lässt zum See viel Raum für den neuen Bürgerpark und sorgt gleichzeitig für die Erhaltung der freien Sicht auf die Luitpoldkaserne, die im Westpark ihre volle Pracht entfalten kann.

Im südlichen Quartier verbinden sich Bestand und Neubauten zu einem Ensemble, das sich zwischen Schützinger Weg und Seeufer, dem alten Bahnhof, dem neuen Bahnhofsplatz und der Altstadt aufspannt.

Modellfoto, Stand Vorentwurf

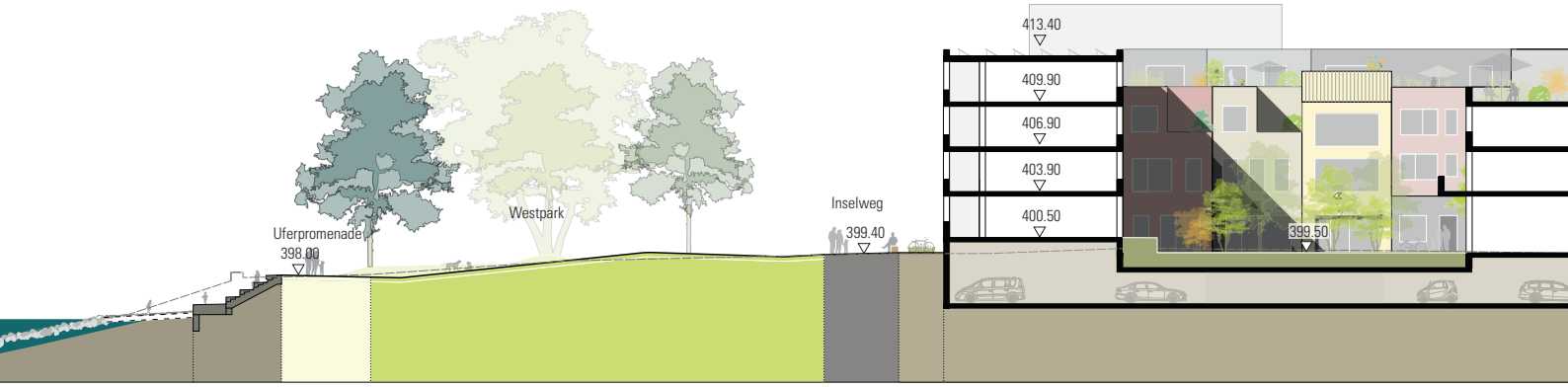
Lageplan Hintere Insel

50 m

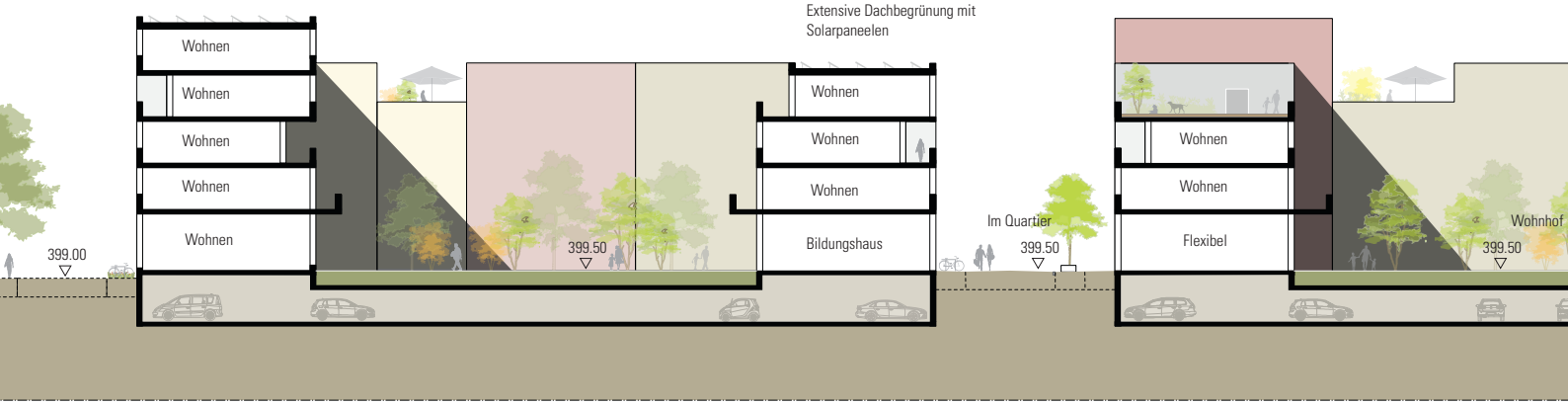
Vogelperspektive aus Südwestrichtung

4.2 QUARTIER NORD

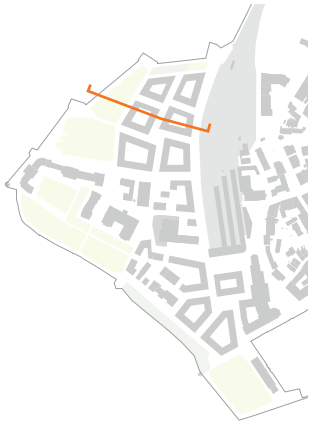
Inselweg
Uferpromenade
Kiesufer
Spiel und Sport
Private Vorzone
Quartiersweg
Stadtbäcker
EG Flexibel
N1
N2
Fahrradraum
< Car Sharing + E-ladeplätze >
QUARTIER NORD
SEEQUARTIER
Gemeinschaftshof
< Passage >
Eckhaus
Bäcker/ Tagescafé
Dreispänner
N3
N4
QUARTIERSPLATZ
NORD
Quartierskaufhaus
Gemeinschaftswerkstatt
Bildungshaus
Gemeinschaftlicher
Innenhof
N5
N6
Uferweg
Neue Fußgängerbrücke (Opt
Bushaltestelle
Gewerbe
Dreierstraße
Wohnen
(Planung)
Graf-Lennart-Bernadotte-Straße
Bodenseeklinik
Kopfgebäude
M1
Thierschstraße
Eingang
Gewölbekeller
Hintere Insel
Punktgebäude
M2
INSELBRAUEREI
Wohnhof
QUARTIERSPLATZ

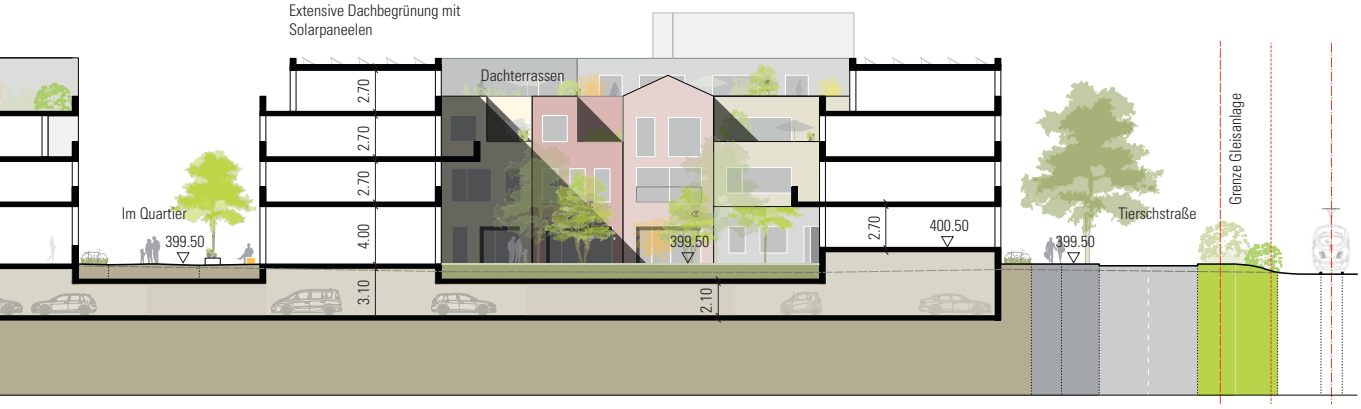


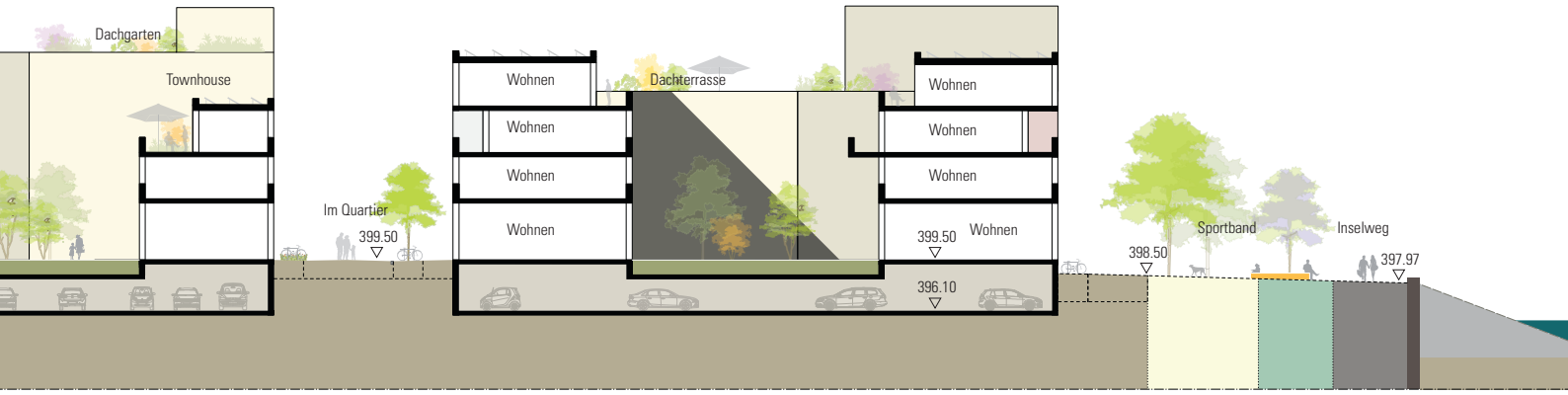
Prinzipschnitt A Ost-West



Prinzipschnitt B Nord-Süd



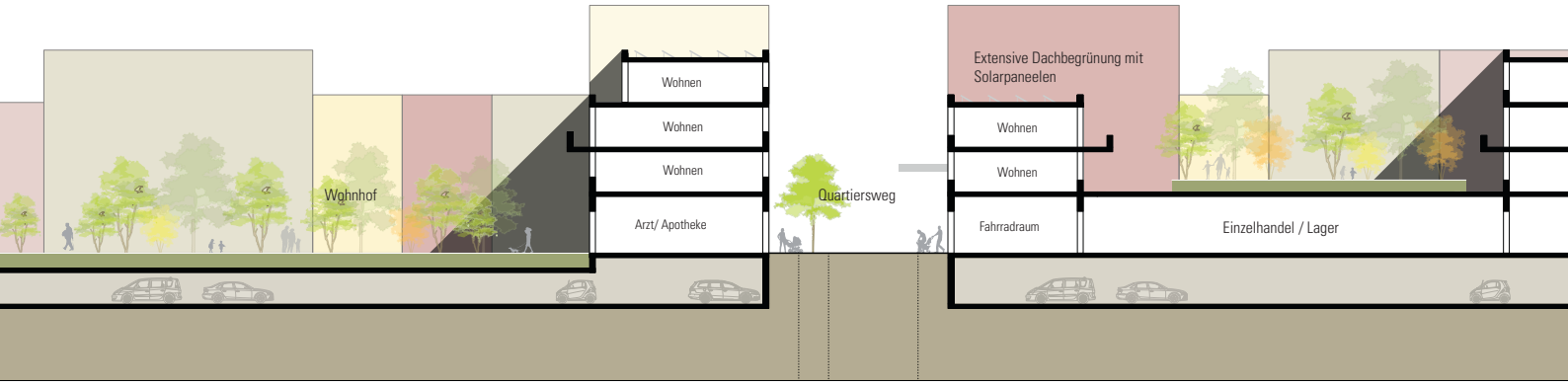

Extensive Dachbegrünung mit
Solarpaneelen
Dachterrassen
2.70
2.70
2.70
4.00
3.10
Im Quartier
399.50
399.50
2.10
2.70
400.50
399.50
Tierschstraße
Grenze Gleisanlage


Dachgarten
Townhouse
Wohnen
Wohnen
Wohnen
Wohnen
Dachterrasse
Wohnen
Wohnen
Wohnen
Wohnen
Im Quartier
399.50
399.50
396.10
398.50
Sportband
Inselweg
397.97

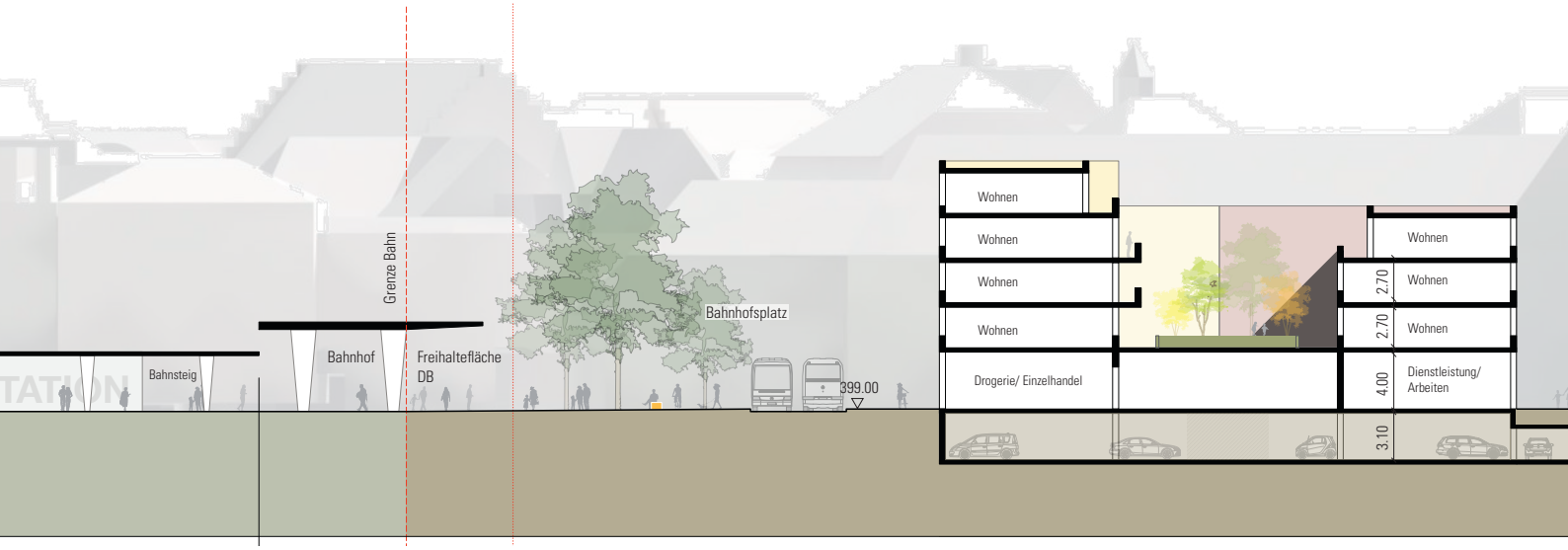
4.3 QUARTIER SÜD

Lageplan, südlicher Teil

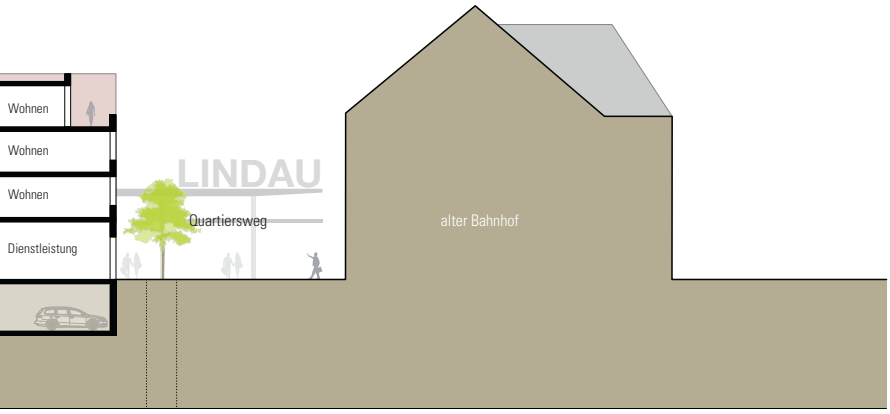
Gemeinschaftlicher Innenhof
Kopfgebäude
M1
Eingang Gewölbekeller
Hintere Insel
Punktgebäude
M2
INSELBRAUEREI
Wohnhof auf Gewölbekeller
Craft Bierkeller/Museum/ Jugendclub
Thierschstraße
Car Sharing + E-Ladeplätze
Behinderten-Stpl.
Eingang Gewölbekeller
Private Grünzone
Wende-möglichkeit
Kontur Tiefgarage
S2.3
S2.2
Gastronomie
Kantine
EG Flexibel
Wohnen
Inselweg
Tischtennis
S3
Bäcker/Café
Quartiersweg
S4
Gewerbe / Gastronomie
GLEISANLAGEN
Rückbau und Planung in Abstimmung mit der DB
INSELBAHNHOF
S8
S7
z.B. Fahrradhotel Service und Parken
Radparken, Service, Empfang
Taxistellplätze
PLATZ AM HAUPTPOSTAMT
Maximilianstraße
BAHNHOFSPLATZ
Bushaltestelle
Presse + Buch
Einzelhandel/ Drogerie
Gemeinschaftshof 1.OG über Ladengeschoss
S5
CoWorking
Dienstleistung
DB Service/ Café Tickets/ Kiosk
ALTER BAHNHOF
< Fußgängerpassage >
Food Markt/ Gastronomie
QUARTIERSPLATZ SÜD
Büro/ Dienstleistung
Büro/ Arbeiten
QUARTIER SÜD
BAHNHOFSQUARTIER
< Passage >
Gemeinschaftshof
S6
Gastronomie
Inselweg



Prinzipschnitt D Ost-West



Prinzipschnitt C Nord-Süd


Wohnen
Wohnen
Wohnen
Dienstleistung
LINDAU
Quartiersweg
alter Bahnhof

412.90
Büro/
Wohnen
409.40
Büro/
Wohnen
406.40
Büro/
Wohnen
403.40
Büro
399.00
Quartiersplatz im Bayerischen Viertel
399.00
2.10
Wohnhof
Technik / Abstellräume
Wohnen
Wohnen
Wohnen
Dienstleistung/
Gastronomie
399.00
Quartiersplatz
Inselweg

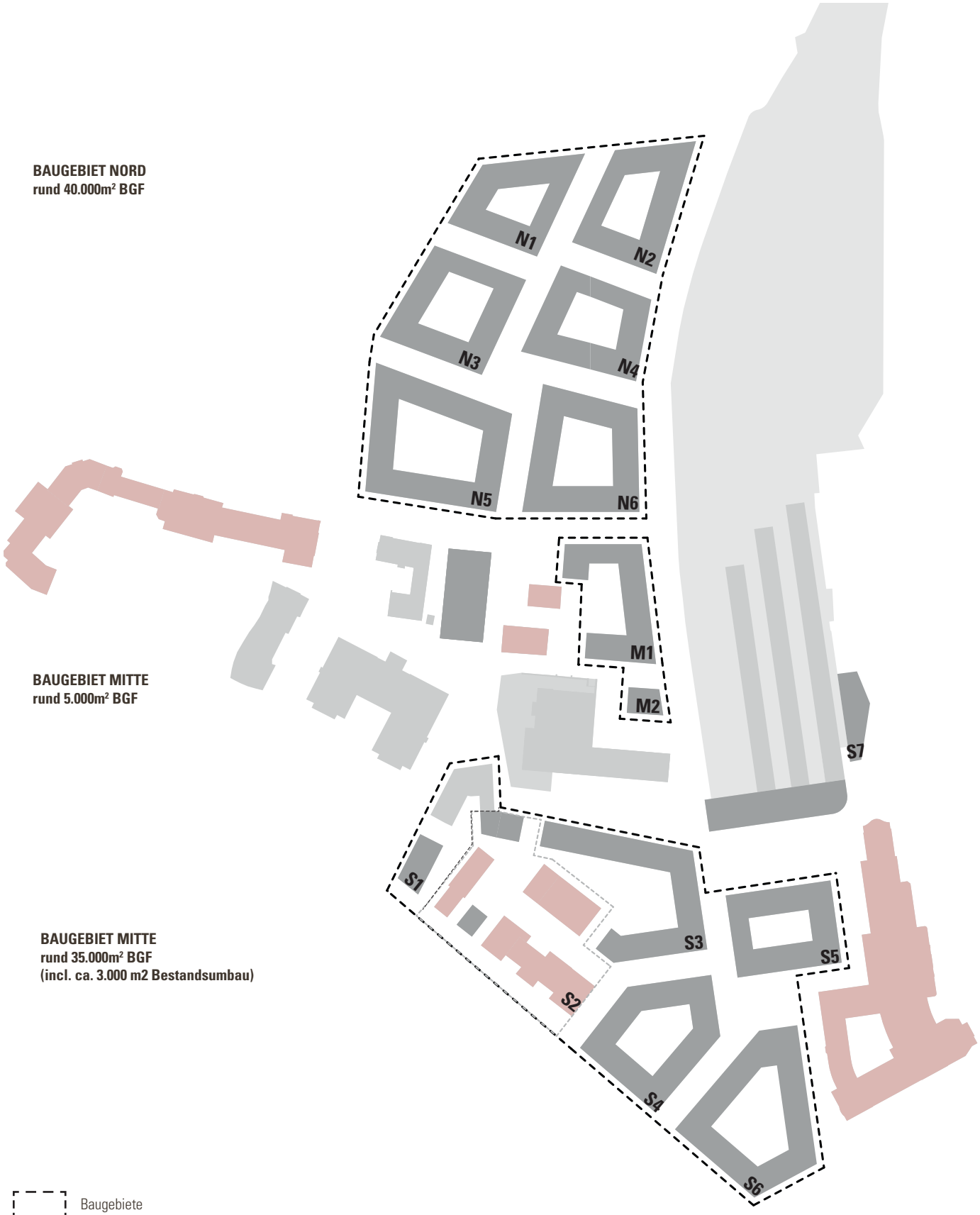
5 ERLÄUTERUNG KONZEPTE

5.1 BEBAUUNGSKONZEPT

5.1.1 Teilgebiete

Auf der Hinteren Insel entstehen insgesamt rund 78.500 m^2 BGF. Je nach Ansatz sind das etwa 900 Wohneinheiten für etwa 1.800 Bewohner.

Das neue Stadtquartier gliedert sich in ein neues Wohnquartier im Norden, wo heute der Seeparkplatz liegt und eines im Süden auf den Rückbauflächen der Gleisanlagen. Die Quartiere werden über ein Bestandsquartier mit Neubauergänzungen rund um Inselbrauerei und Luitpoldkaserne miteinander verbunden. Dazu wird eine neue Durchwegung zwischen dem Denkmalensemble am Schützinger Weg und der ehemaligen Inselbrauerei geschaffen.
Die Quartiere bilden zusammen eine räumliche Gesamtstruktur. Es gibt aber hinsichtlich der vorgesehenen Nutzungen verschiedene Akzentsetzungen, die später noch erläutert werden.



Baugebiete

Neubau (rund 77.000 m2 BGF)

Bestandsgebäude

Bestandsgebäude Denkmalschutz (rund 3.000 m2 BGF zum Umbau im Plangebiet)

Übersicht Teilgebiete

5.1.2 Gebäudehöhen

Höhenrelief der Gebäude
Die Gebäudehöhen variieren in Anlehnung an die bestehende Bebauung zwischen drei und fünf Geschossen. Dabei leistet in der Regel ein fünfgeschossiger Hochpunkt pro Baufeld einen stadträumlichen Beitrag an markanten Stellen in der Stadtkante oder den inneren Plätzen und wird durch mindestens eine direkt angrenzende dreigeschossige Fuge herausgeschält.
Im Zusammenspiel mit einer abwechslungsreichen Dachlandschaft mit der Möglichkeit von Dachaufbauten, entsteht ein kleinteiliges Höhenrelief. Im Gestaltungsleitfaden werden hierfür konkrete Regeln aufgestellt.

5.1.3 Abstandsflächen

Ein wichtiger Aspekt des Bebauungskonzepts ist das Erzeugen eines geborgenen Raumgefühls, ähnlich dem Straßenraum im Altstadtgefüge. Voraussetzung dafür ist Bebauungsstruktur mit relativ hoher Dichte, denn die Straßenräume müssen eine gewisse Enge erzeugen, um an bestimmten Orten bewusst Aufweitungen schaffen zu können.
Zum Erreichen einer innerstädtischen Dichte werden abgeleitet aus der Bestandssituation die Abstandsflächen im Bebauungsplan auf 0,4 H festgesetzt. Damit wird immer noch eine ausreichende Belichtung und Belüftung der Wohnungen erreicht.

Schematische Darstellung Gebäudehöhen

5.1.4 Kleinteilige Parzellierung

Flexible Kleinteiligkeit
Jeder Baublock setzt sich aus Einzelhäusern zusammen. Die Festsetzung einer maximalen Gebäudebreite von 20-25 Metern stellt sicher, dass sich jede Seite des Baublocks in der Regel in drei oder mehr Teile gegliedert. Somit besteht ein Baublock aus neun oder mehr Häusern, um ein minimales Maß an kleinteiliger Körnung sicherzustellen.

Parzellierung und Raster
Die genaue Position der Parzellierungen sollte innerhalb eines Rahmens flexibel anpassbar sein, um einerseits die gewünschten Wohnungsgrößen und Wohnprogramme unterzubringen und andererseits soweit wie möglich die Abstimmung auf das Raster der darunterliegenden Tiefgaragen zu ermöglichen.
Dort wo sich Abweichungen nicht vermeiden lassen, ist es durch ausreichende Höhe unter den Gebäuden möglich, statische Übergangskonstruktionen zu realisieren.

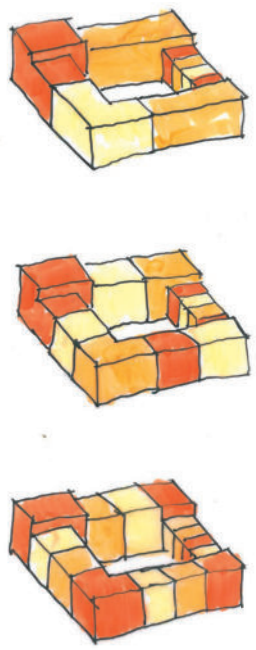


Abb.: Parzellierung Suche nach einer in Bezug zur Altstadt passenden aber auch funktional machbaren Körnung.

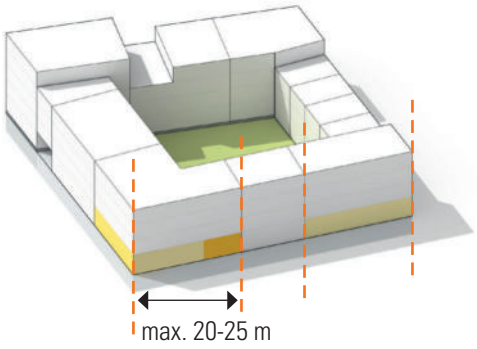


Abb. Maximale Gebäudebreite: in der Regel drei oder mehr Parzellierungen pro Baublockseite

Schematische Darstellung der Parzellierung

5.1.5 Stadtbaustein: Neuer Lindauer Stadtblock

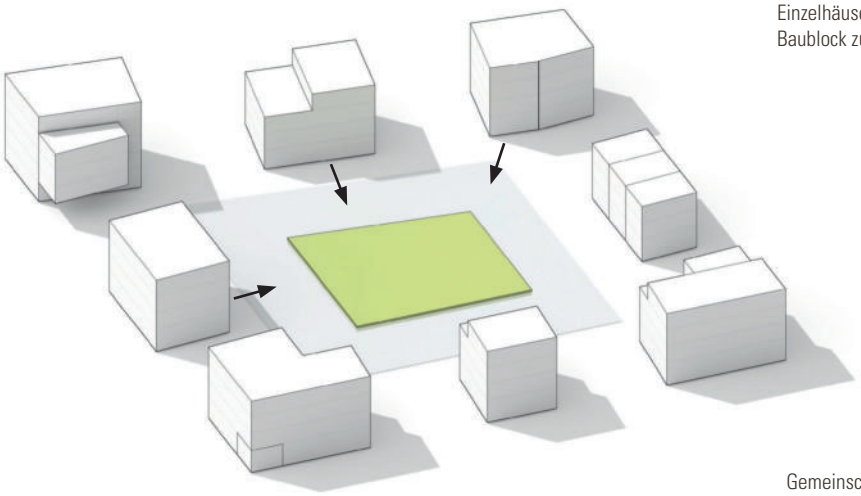
Komposition von Einzelhäusern
Der neue Lindauer Stadtblock ist aus der bestehenden Stadtstruktur heraus entwickelt.
Wichtigstes Merkmal ist der kompakte, kleinteilige Aufbau des Baublocks. Einzelhäuser mit jeweils eigener Identität und Ausstrahlung und differenzierter Höhengestaltung bilden die Bausteine des Baublocks, wie bei den historisch gewachsenen Altstadtblöcken. Für die Gliederung und Gestaltung wird ein flexibler Rahmen vorgegeben.

Gemeinschaftlicher Innenhof
Den Bewohnern eines Baublocks steht ein gemeinschaftlich nutzbarer Innenhof zur Verfügung, der über zwei Passagen zu den anderen Innenhöfen und den Quartiersstraßen verbunden ist.

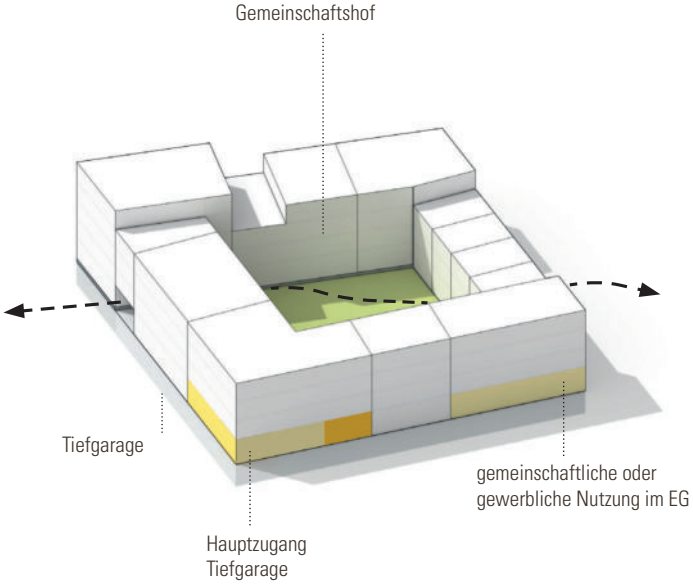
Dachlandschaft
Anknüpfend an die Tradition der Altanen in der Altstadt setzt sich die Dachlandschaft aus einer Mischung von nutzbaren Dachflächen in Form von Dachterrassen, Dachgärten und extensiver Dachbegrünung zusammen. Jede Hausgemeinschaft sollte die Möglichkeit bekommen, eine Dachterrasse zu nutzen. Kleine Dachaufbauten für gemeinschaftliche Nutzung differenzieren die Dachsilhouette.

Parken
Unter den Baublöcken befinden sich Tiefgaragen mit Bewohnerstellplätzen, so dass im öffentlichen Raum mehr Platz für Fußgänger und Aufenthaltsfunktionen ist. Die Hauptausgänge befinden sich entlang der zentralen Quartiersroute und führen nicht direkt in die Treppenaufgänge zu den Wohnungen. Auf diese Weise führt der Weg aller Bewohner über den öffentlichen Raum, der damit zum Begegnungsort wird.

Erdgeschosszone
Die Erdgeschosse aller Gebäude mit Ausnahme der Reihenhäuser sollen erhöht errichtet werden. Damit ist eine flexible Nutzung der Gebäude, sowohl für Wohnen, für Gewerbe oder für soziale, gesundheitliche oder kulturelle Projekte in den kommenden Jahrzehnten möglich. Der Nutzwert der Gebäude wird so erhöht und langfristig gesichert.



Einzelhäuser sind die Bausteine, aus denen sich der Baublock zusammensetzt.



Zusammensetzung Baublock aus Einzelhäusern

Abb. 18: Historische Altstadt Lindau, individuelle Einzelhäuser © Studio Wessendorf

5.1.6 GEBÄUDETYPOLOGIE

Typologische Vielfalt
Die Einzelhäuser jedes Baublocks sind unterschiedlichen Gebäudetypologien zuzuordnen, abhängig von der Position im Baublock und der Lage im Stadtgefüge. Es gibt im Wesentlichen drei typlogische Familien mit Untervarianten.

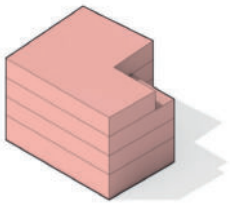
Eckhaus
Die Ecken sind bei den kleinen Baublöcken eine Herausforderung hinsichtlich der Belichtung und Einteilung in kleine Wohneinheiten. Jedoch sind gerade hier besondere Wohnkonzepte mit kleinsten Wohneinheiten um einen Gemeinschaftsbereich am Hof sehr gut aufgehoben und nutzen den Raum optimal mit dem Erschließungskern in der Gebäudeecke, der gleichzeitig als Begegnungsraum funktionieren kann. Dieser Typ bietet außerdem den Vorteil von vergleichsweise viel Fläche pro Ebene mit effizienter Erschließung ohne zu lange Fassaden auszubilden. An der Ecke befinden sich oft auch die Passagen zu den Gemeinschaftshöfen.

Flexibles Zwischenhaus
Dieser klassische Gebäudetyp wird flexibel zwischen die Eckbausteine eingefügt. Es sind unterschiedliche Gebäudebreiten möglich, vom schmalen Zweispänner bis hin zum Dreispänner. Die einfache Struktur ist ideal für Konzepte mit flexibel zuschaltbaren Räumen zwischen zwei kleinen oder mittelgroßen flankierenden Wohneinheiten, so dass diese flexibel an Lebenssituationen ihrer Bewohner anpassbar sind.

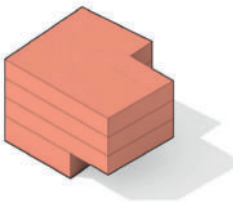
Stadthausvariationen
Das Reihenhaus kommt in zwei Varianten vor.
Es gibt einige klassische Stadthäuser mit zwei bis drei Geschossen, eigener Eingangstür an der Straße, Terrasse am Hof und auf dem Dach. Daneben gibt es den kompakteren Typ des Duplexhauses mit vier Geschossen. Hier werden zwei Maisonettewohnungen übereinander gestapelt, eine mit Terrasse am Hof, die andere verfügt über eine Dachterrasse. Die Erschließung erfolgt in der Regel über jeweils separate Eingänge und Treppen direkt von der Straße aus.

Kopfbau/ Punktgebäude
Dort wo Baublöcke nicht geschlossen werden, insbesondere in der Kombination mit Bestandsbebauung gibt es am Ende eines Gebäuderiegels Kopfbauten und einige wenige freistehende Punkthäuser. Dieser Typ hat eine dritte Fassade, was intern andere Optionen zur Organisation der Wohneinheiten bietet und gleichzeitig in engem Kontakt zum umliegenden Freiraum steht.

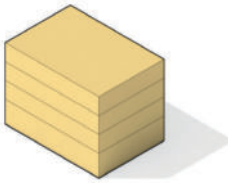
Eckhaus



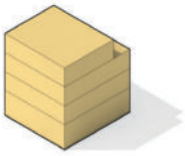
Eckhaus
mit Hofdurchgang



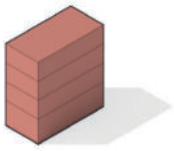
Zwei-Dreispänner



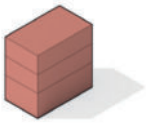
schmaler
Zweispänner



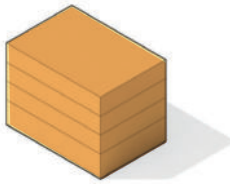
Duplexhaus/
Stadthaus
mit urbanem EG



Townhouse



Punkthaus/
Kopfgebäude



GEBÄUDETYPOLOGIE

- Eckhaus
- Eckhaus mit Durchgang
- Zwei-Dreispänner
- Kopfgebäude oder Punktgebäude
- Stadthaus/ Duplextyp

Schematische Darstellung der Gebäudetypologie

5.2 NUTZUNGSKONZEPT

5.2.1 Quartiere / Quartiersbildung

Verschiedene Schwerpunkte
Die neue Hintere Insel sollte in Zukunft natürlich zu allererst als eine kohärente räumliche Einheit im Stadtbild wahrgenommen werden. Dennoch gibt es innerhalb der baulichen Strukturen und ihrer Nutzung bewusst gesetzte Schwerpunkte und Zusammenhänge, die das Gebiet in drei Quartiere unterteilen.

Quartier Nord - Seequartier
Das kompakte nördliche Quartier liegt zwischen Thierschstraße, Uferweg und neuem Westpark. Hier liegt der Schwerpunkt auf dem Wohnen in verschiedenen Organisationsformen am Bürgerpark mit ergänzender Alltagsversorgung und kleinteiligen Arbeitsräumlichkeiten.

Quartier Mitte - Bestandsquartier
Im Bestandsquartier werden lediglich einige bauliche Ergänzungen und Anpassungen im öffentlichen Raum vorgenommen. Die bestehende und zukünftige Nutzung ist eine Mischung von Wohnen, sozialen Dienstleistungen wie Schule und Kita sowie Gesundheitsdienstleistungen. Zudem birgt die Reaktivierung der Gewölbekeller der ehemaligen Inselbrauerei das Potential, neue Freizeitangebote zu schaffen, die sich besonders an jüngere Menschen richten könnten.
Die Funktion ist vor allem deshalb wichtig, da der Eingang direkt an der neuen fußläufigen Erschließung liegt, die eine direkte Verknüpfung des Bahnhofsbereichs mit den anschließenden Quartieren schafft. Diese wird durch einen Geländedurchbruch zwischen ehemaliger Inselbrauerei und Dreierstrasse 7 geschaffen.

Quartier Süd - Bahnhofsquartier und Schützinger Höfe
Das südliche Bahnhofsquartier ist ein Wohnviertel mit einem Schwerpunkt für Dienstleistungen und Einzelhandel zur Alltagsversorgung.
Am neuen Bahnhofsplatz verdichtet sich die gewerbliche Nutzung zu reiseaffinem Einzelhandel.
Im Gebiet der Schützinger Höfe soll ein zukünftiges Zentrum für Neues Arbeiten entstehen mit ergänzenden kulturelle Einrichtungen, Gastronomie und Handwerk.

QUARTIER NORD
rund 40.000m² BGF

Wohnen + Gemeinschaft
mit Alltagsversorgung,
Arbeiten, Bildung und Sozialfunktionen

QUARTIER MITTE
rund 5.200m² BGF

Wohnen +
soziale Dienstleistung,
Gesundheit, Kultur

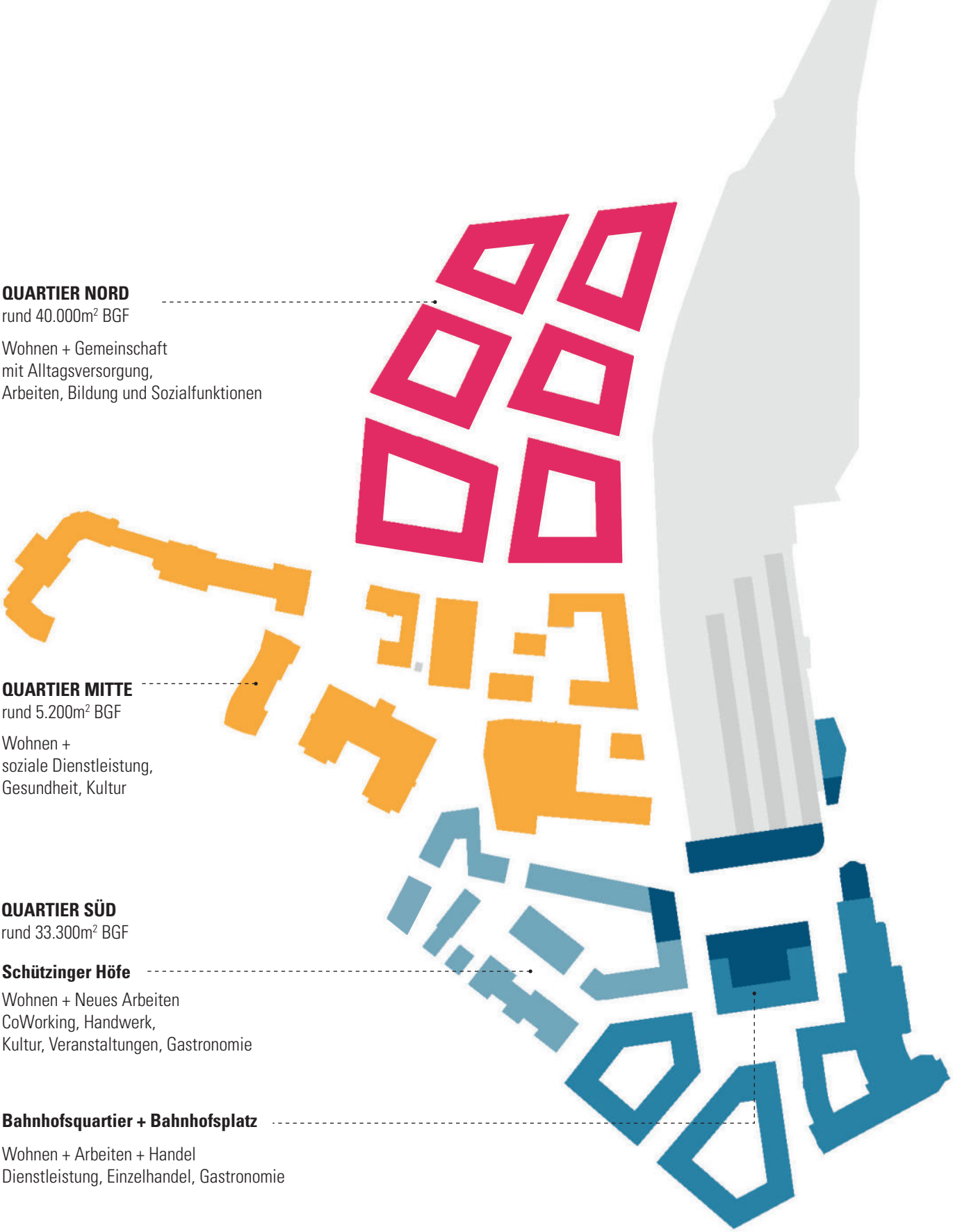
QUARTIER SÜD
rund 33.300m² BGF

Schützinger Höfe

Wohnen + Neues Arbeiten
CoWorking, Handwerk,
Kultur, Veranstaltungen, Gastronomie

Bahnhofsquartier + Bahnhofsplatz

Wohnen + Arbeiten + Handel
Dienstleistung, Einzelhandel, Gastronomie



Schematische Darstellung der Quartiere

5.2.2 Nutzungen Regelgeschoss

Ergänzende Funktionen werden in den neuen Quartieren in den Erdgeschossen konzentriert, so dass in den oberen Geschossen ein Maximum an Wohnraum entsteht.

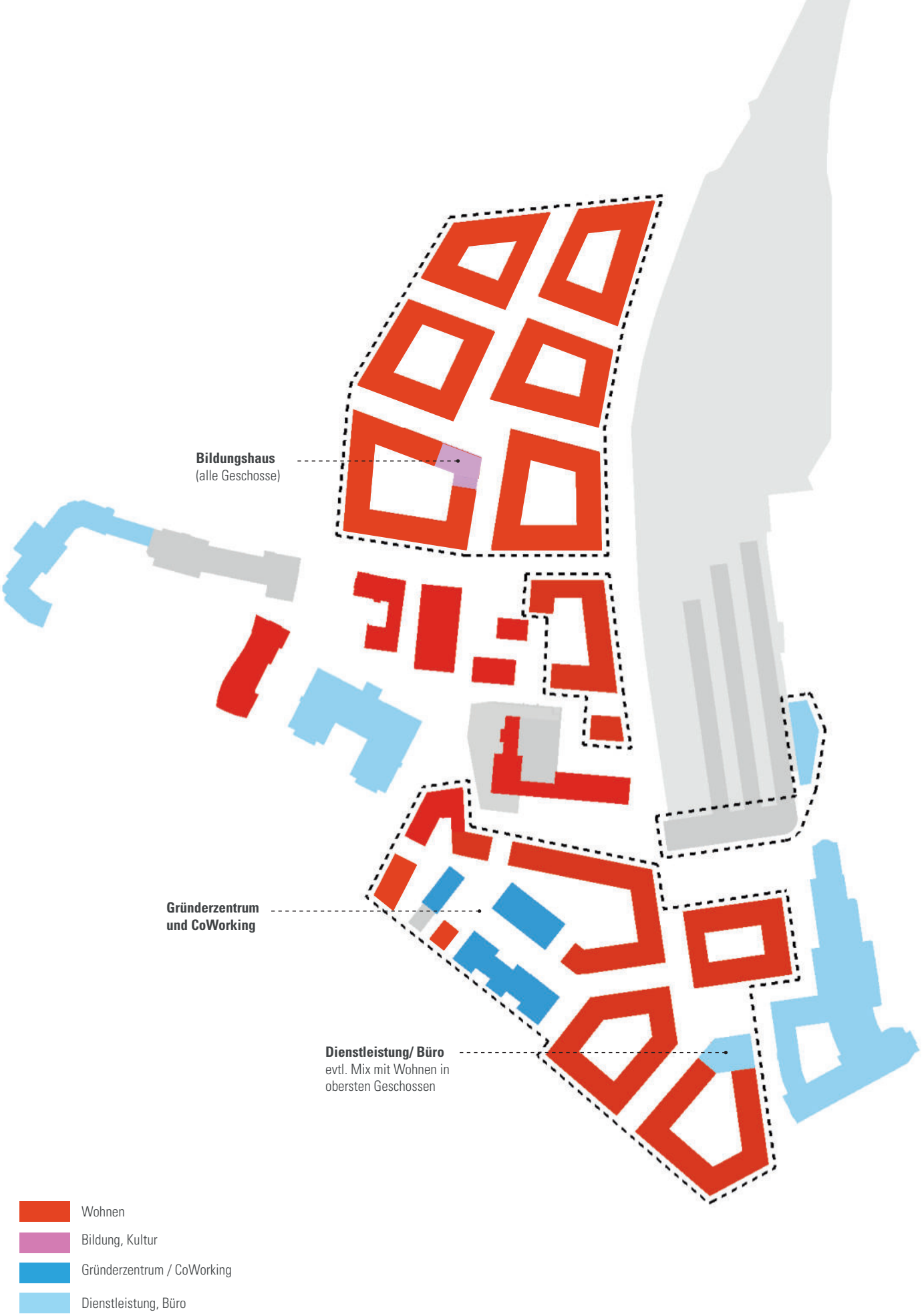
Eine Ausnahme bildet das Ensemble von drei denmalgeschützten Gebäuden im südlichen Baugebiet. Sie bilden das Zentrum der ‚Schützinger Höfe'. Hier werden in Zukunft auch in den oberen Geschossen Coworking-Büroräume und/oder Werkstätten für Freiberufler unterschiedlicher Branchen angeboten. Wohnraum soll in den denkmalgeschützten Gebäuden nicht entstehen, sondern nur in den umliegenden Neubauten.

Weitere Ausnahmen sind Teile der Bestandsbebaaung der Hinteren Insel, wie z.B. die Bodenseeklinik und die Luitpoldkaserne mit Nutzungen im Bereich Gesundheit und Dienstleistung und Bildung.

Ehemaliger Bahnhof

Interessant ist für das Plangebiet außerdem die zukünftige Nutzung des ehemaligen Bahnhofsgebäudes. Festgelegt wird im Rahmenplan lediglich, dass die alte Schalterhalle zukünftig als öffentliche Verbindungsroute für Fußgänger erhalten bleiben soll.

An beiden Quartiersplätzen gibt es ein Gebäude, das auch in den oberen Etagen andere Funktionen als Wohnen ermöglicht, um die Belebung der Plätze tagsüber zu stärken.



Schematische Darstellung der Nutzungen in Obergeschossen

5.2.3 Nutzungen Erdgeschoss

Die Erdgeschosszone hat eine Schlüsselfunktion für die Lebendigkeit der neuen Quartiere. Es ist nicht davon auszugehen, dass eine flächendeckende Ansiedlung mit kleinteiligem Einzelhandel tragfähig wäre. Daher ist es sehr wichtig, Schwerpunkte in der Nutzungsstruktur zu setzen, so dass die Nutzungen, die sich ansiedeln an der richtigen Stelle sitzen.
Darin spielt das Netzwerk von Plätzen eine wichtige Rolle.

Gemeinschaftliches Quartiersleben

Der nördliche Quartiersplatz wird das Zentrum des gemeinschaftlichen Quartierslebens. Hier konzentrieren sich Gemeinschaftsräume, z.B. Quartierskantine und Gemeinschaftswerkstatt, die von den Bewohnern unterhalten werden, ergänzt durch eine Gewerbeeinheit mit Bäcker und Tagescafé. Das sorgt für Lebendigkeit im Tagesverlauf, am Abend sind die Bewohner aber wieder unter sich.

Bildungshaus

Die Volkshochschule macht in der Luitpoldkaserne Platz für die zukünftige Kita und siedelt sich im Bildungshaus am nördlichen Quartiersplatz an. Zudem ist vorgesehen, dass auch die Stadtbücherei dort ihre neue Heimat findet. Auch diese Nutzung belebt das Quartier tagsüber, wenn viele Bewohner arbeitsbedingt abwesend sind. Ein Teil der Veranstaltungsräume könnte multifunktional genutzt werden, indem es für Veranstaltungen der Bewohnerschaft offen steht oder angemietet werden kann.

Zentrum für Neues Arbeiten

Im südlichen Bereich liegt der Schwerpunkt noch deutlicher auf dem Arbeiten. Ein Gründerzentrum und Coworking Einheiten sollen zukünftig kleinsten startenden Firmen oder Freiberuflern Arbeitsräumlichkeiten bieten, so dass möglichst nicht alle das Quartier zum Arbeiten verlassen müssen. In den Schützinger Höfen soll das Herzstuck des Neuen Arbeitens entstehen. Neben dem Angebot von Büroräumen, sind Werkstatt- und Atelierplätze denkbar, um eine Verbindung mit Kultur und Handwerk zu erreichen. Ergänzend gibt es eine Kantine mit Biergarten für den Mittagstisch und ein Feierabendgetränk am Seeufer.
Im Bahnhofsquartier verlagert sich der Schwerpunkt hin zu Dienstleistungseinheiten und alltagsorientiertem Einzelhandel. Bei Bedarf ist am Quartiersplatz auch eine Erweiterung der Coworkingangebots möglich. Ein komplett gewerblich genutztes Haus direkt am Quartiersplatz sorgt auch hier für Lebendigkeit im Tagesverlauf.
In Richtung Bahnhofsplatz mit mehr Publikumsverkehr verdichtet sich die Einzelhandelsnutzung, die sich am Reisebedarf orientiert.

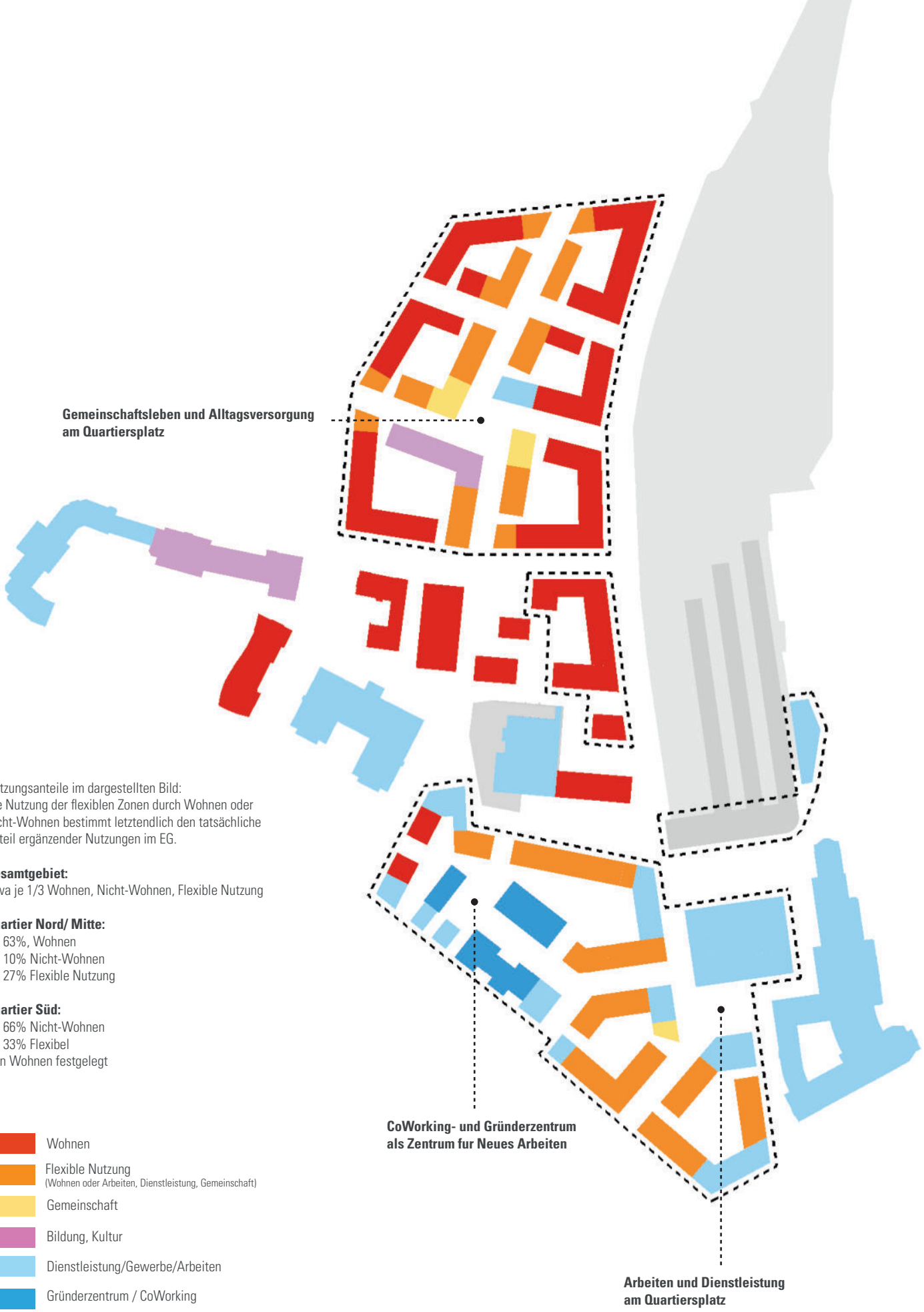
Wohnen

Wohnen im Erdgeschoss gibt es vor allem im nördlichen Quartier. Abseits der Hauptachse in Nord-Südrichtung durch das Quartier und zum Park hin, wo weniger Publikumsverkehr unterwegs ist, wird auch im Erdgeschoss gewohnt. In den Quartierwegen ist das Wohnen ebenerdig angelegt, um immer auch flexibel andere Nutzungen aufnehmen zu können.
Grüne Vorzonen sorgen für einen Filter zwischen privaten Wohnräumen und öffentlichem Straßenraum, sind gleichzeitig Ort nachbarschaftlichen Zusammenlebens. Am Parkrand und an der Thierschstraße wird durch Wohnen im Hochparterre mit grünen Vorzonen mehr Distanz zum Straßenraum geschaffen.

Flexible Einheiten

Flexible Einheiten, die sich zum Wohnen, Arbeiten oder für Gemeinschaftsfunktionen eignen, säumen die zentrale Haupterschließungsachse, die hier nicht Einkaufsstraße, sondern zur Lebensader des Alltags im Wohnquartiers wird, als eine Adaption der lebendigen Maximilianstraße.
Die beschriebenen Schwerpunktsetzungen mit definierten Nutzungen bilden die Basis für ein ansonsten flexibles Nutzungsgerüst. Die Einrichtung der Straßen mit flexiblen Vorzonen und der Gebäude mit ebenerdig zuganglichen, überhohen Erdgeschossen (lichte Hohe 4m)bieten maximale Nutzungsflexibilität, um flexibel auf Bedarfsentwicklung und Dynamik in der Nutzungsstruktur zu reagieren.

Die Angabe der Nutzungen schließt selbstverständlich spätere Nutzungskonzepte nicht aus, welche die Quartiere beleben und einen Mehrwert für ihre Bewohner darstellen. Die vorgeschlagenen Nutzungen und ihre Verortung sollen vielmehr aufzeigen, was notwendig ist, damit diese Quartiere als lebendige Bestandteile der Stadt funktionieren können. Sie können jedoch später durch geeignete Konzepte ergänzt werden, was wiederum deutlich macht, weshalb die Erdgeschosse der Gebäude konsequent erhöht hergestellt werden müssen.



Nutzungsanteile im dargestellten Bild:
Die Nutzung der flexiblen Zonen durch Wohnen oder Nicht-Wohnen bestimmt letztendlich den tatsächliche Anteil ergänzender Nutzungen im EG.

Gesamtgebiet:
etwa je 1/3 Wohnen, Nicht-Wohnen, Flexible Nutzung

Quartier Nord/ Mitte:
ca. 63%, Wohnen
ca. 10% Nicht-Wohnen
ca. 27% Flexible Nutzung

Quartier Süd:
ca. 66% Nicht-Wohnen
ca. 33% Flexibel
kein Wohnen festgelegt

- Wohnen
- Flexible Nutzung (Wohnen oder Arbeiten, Dienstleistung, Gemeinschaft)
- Gemeinschaft
- Bildung, Kultur
- Dienstleistung/Gewerbe/Arbeiten
- Gründerzentrum / CoWorking

Schematische Darstellung der Erdgeschossnutzungen

5.2.4 Potentialkarte Erdgeschosse Quartier Nord

Die hier dargestellten Nutzungen sind zum Teil gesetzte Nutzungen (nachfolgend genannt) und im übrigen Potentialnutzungen, d.h. nur Vorschläge, was an dieser Stelle möglich wäre.

Zur Sicherung der Funktion des nördlichen Quartiers wurden mit Beschluss des Bau- und Umweltausschusses am 18.07.2019 folgende Nutzungen bei der künftigen Entwicklung als verbindlich zu berücksichtigen festgelegt:

Quartiersplatz Nord

- Bildungshaus
- Gemeinschaftsküche/ Quartierskantine
- Gemeinschaftswerkstatt
- Bäcker mit Tagescafé
- hier kein Wohnen im EG

Luitpoldkaserne

- Kita

- Wohnen
- Wohnen Hochparterre
- Flexible Nutzung (Wohnen oder Arbeiten, Dienstleistung, Gemeinschaft)
- Gemeinschaft
- Hauptausgang Tiefgarage (Fußgänger)
- Zufahrt Tiefgarage (Autos)
- Fahrrad- oder Kinderwagenabstellraum
- Bildung, Kultur
- Einzelhandel
- CoWorking (Büros, Ateliers, Werkstätten)
- Dienstleistung allgemein
- Gastronomie/ Hotel
- Gesundheit (Arztpraxis, Apotheke, Pflegedienst, Sanitätshaus,...)

Nutzungen innerhalb Plangebiet (mit Rahmen)
Nutzungen ohne Rahmen liegen in angrenzenden Bestandsgebäuden; sie werden zum Verständnis des Gesamtkontexts dargestellt, aber nicht bilanziert, da sie keine Maßnahme des Rahmenplans darstellen

Potentialkarte Nutzungen Erdgeschoss
Quartier Nord

5.2.5 Potentialkarte Erdgeschosse Quartier Süd

Zur Sicherung der Funktion der Hinteren Insel wurden mit Beschluss des Bau- und Umweltausschusses am 18.07.2019 folgende Nutzungen bei der künftigen Entwicklung als verbindlich zu berücksichtigen festgelegt:

Schützinger Höfe
Gründerzentrum und Co-Working Räumlichkeiten für eine Kombination von Arbeitsplätzen in Büroräumen, Ateliers und Werkstätten; darin enthalten sind u.a. Besprechungs- und Veranstaltungsräume

Die nachfolgend aufgeführten Nutzungen sind Potentialnutzungen, d.h. Vorschläge, was an dieser Stelle eine gute Ergänzung festgelegter Nutzungen darstellen:

Quartiersplatz Süd Gewerbe/Bürohaus (ggf. Mix mit Wohnen); hier kein Wohnen im EG

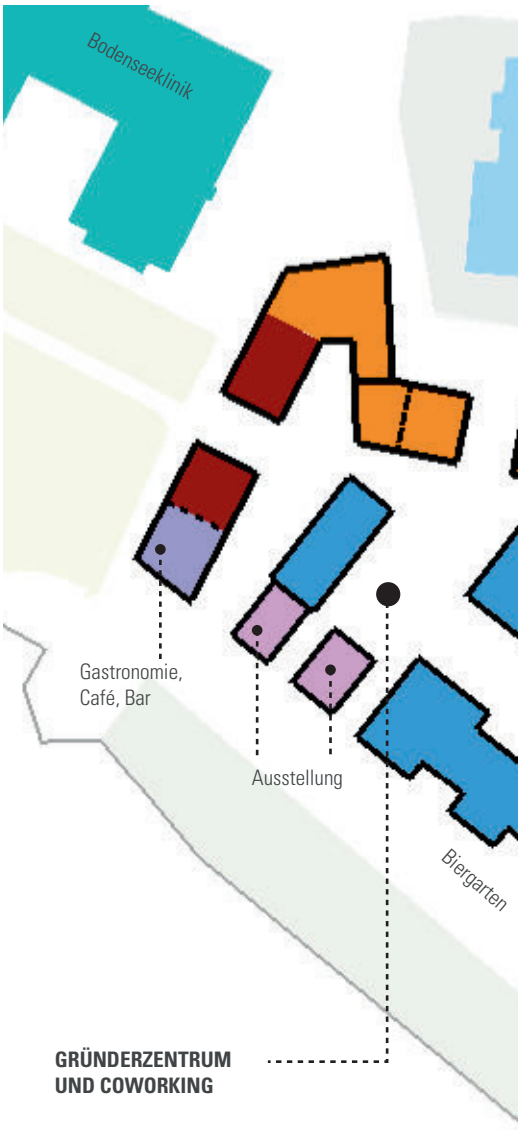
Bahnhofsplatz Reiserelatierter Einzelhandel; durchgängig gewerblich genutztes Erdgeschoss im Baublock südlich des Platzes; angestrebt wird hier u.a. die Ansiedlung einer Drogerie (mind. 600m2); kein Wohnen im EG

Schützinger Höfe in Ergänzung zum Co-Working-Angebot: Kantine/ Biergarten; Ausstellung/ Kultur

Schützinger Weg Erweiterung des gastromischen Angebots der Insel Lindau

- Wohnen
- Wohnen Hochparterre
- Flexible Nutzung (Wohnen oder Arbeiten, Dienstleistung, Gemeinschaft)
- Gemeinschaft
- Hauptausgang Tiefgarage (Fußgänger)
- Zufahrt Tiefgarage (Autos)
- Fahrrad- oder Kinderwagenabstellraum
- Bildung, Kultur
- Einzelhandel
- CoWorking (Büros, Ateliers, Werkstätten)
- Dienstleistung allgemein
- Gastronomie/ Hotel
- Gesundheit (Arztpraxis, Apotheke, Pflegedienst, Sanitätshaus,...)

Nutzungen innerhalb Plangebiet (mit Rahmen)
Nutzungen ohne Rahmen liegen in angrenzenden Bestandsgebäuden; sie werden zum Verständnis des Gesamtkontexts dargestellt, aber nicht bilanziert, da sie keine Maßnahme des Rahmenplans darstellen



CoWorkingeinheiten im Bereich:
- Büroräume
- Handwerk/ Werkstätten
- Ateliers

extra Angebote:
- Besprechungsräume
- Veranstaltungssaal
- Ausstellungsräume
- Kantine/ Gastronomie
- Fitness

Potentialkarte Nutzungen Erdgeschoss
Quartier Süd

5.2.6 Erdgeschossgrundriss Exemplarischer Vertiefungsausschnitt

In dieser Darstellung wird exemplarisch gezeigt, wie die Grundriss im Erdgeschoss aussehen und funktionieren könnten.

- Mischung von Wohnen und Arbeitsräumen entlang der Hauptachse im Quartier
- Maisonnette-Wohnungen als ideale Wohnform im Erdgeschoss
- Gemeinschaftsräume, wie Kinderwagen- oder Fahrradraum, private oder gemeinschaftliche Bürorau-me an Hofdurchgängen
- Öffentliche Nutzungen am Quartiersplatz
- Private Terrassen, Grün und gemeinschaftlicher Treff-punkt in den Höfen

Exemplarischer Erdgeschossgrundriss Vertiefungsausschnitt Quartier Nord

5.2.7 Wohnungstypologien

Gemeinschaftliches Wohnen

Ein übergeordnetes Ziel der Quartiersentwicklung ist Gemeinschaftlichkeit. Dabei geht es zum einen darum, Zusammenhalt und Nachbarschaft im Quartier zu fördern. Es spielt aber auch eine Rolle, Strategien aufzuzeigen, die geeignet sind, der zunehmenden Einsamkeit in der Bevölkerung, die gesamtgesellschaftlich diskutiert wird, entgegenzuwirken.

Gemeinschaftliche Standardnutzungen pro Baublock festlegen

- jeder Baublock umfasst eine Reihe von gemeinschaftlichen Standardnutzungen, die auf jeden Fall integriert werden müssen; dazu gehören u.a.: Fahrrad/Kinderwagen/Abstellraum, Zufahrt Tiefgaragen (nicht alle Baublöcke), Fußgängerausgang Tiefgaragen, Eingänge Treppenhäuser Wohnetagen, …),
- die Standardnutzungen müssen fest im Raumprogramm der Architekturwettbewerbe verankert werden
- die Lage der Standardnutzungen kann ggf. im Rahmen der konkreten Baublockplanung angepasst werden

Begegnungsräume einplanen

- Menschen verschwinden nicht in den Wohnungen, sondern treffen sich im öffentlichen Raum (Quartiersplatz und -straßen) im halböffentlichen Raum (Vorzonen, Innenhöfe) wie im Gebäudeinneren (Treppenhäuser, Eingänge TG, gemeinschaftliche (Dach-)Terrassen und Balkone

Wohntypologien für bestimme Zielgruppen

Attraktive Angebote für Familien schaffen

- ausreichendes Angebot von 4 und 5-Zimmerwohnungen
- ausreichendes Angebot von 3-4 Zimmerwohnungen für Alleinstehende Eltern mit Kindern
- Arbeitswohnungen (Arbeitsraum im EG)
- Zuschaltzimmer (Lebenslaufbeständige Wohnungen anbieten)

Single-Haushalte bündeln

- Umgang mit steigendem Anteil von Singlehaushalten (laut ISEK)
- Bündelung zu Clusterwohnungen spart Raum, bietet mehr Komfort für weniger Geld durch geteilte, gemeinschaftlich genutzte Serviceräume; wirkt es dem Trend zunehmender Vereinsamung als gesamtgesellschaftliches Problem entgegen
- innovative Konzepte integrieren, z.B. Clusterwohnungen, Mehrgenerationenwohnen, Wohngemeinschaften, separate Wohnungen mit gemeinschaftlich genutzten Räumlichkeiten wie Waschmaschinenraum, Gästewohnung, Arbeitsraum, zusätzliche Gemeinschaftsküche, Terrasse, Sauna, Fitnessraum,...

Lebenslaufbeständige Wohntypologien

Flexible Wohnung mit Zuschaltzimmer

- besonders in Dreispännern möglich
- mittlere Flächen werden flexibel eingesetzt als kleine selbstständige Wohneinheit oder aufgeteilt zwischen beiden flankierenden Wohnungen oder sie werden einer Wohnung komplett zugeschlagen, die andere ist kleiner
- geplante Aussparungen in Betonwänden ermöglichen Durchbrüche

Loftwohnungen mit freien Grundrissen

- offener Grundriss mit einem festen Sanitärkern in zentraler Positition ermöglich eine freie Einteilung mit oder ohne abgetrennten Zimmern

Koppelbare/teilbare Wohneinheiten

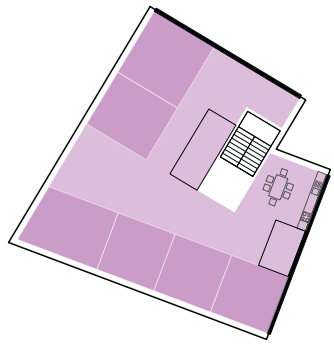
- Stützenkonstruktionen oder regelmäßige Aussparungen ermöglichen das Verbinden und Teilen von benachbarten Wohneinheiten; modularer Aufbau

Wohntypologien für die Erdgeschosse

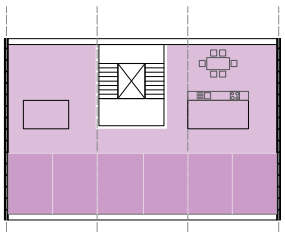
Maisonette Varianten (siehe Skizzen)

- Wohn-Maisonette im EG/ 1.OG (auch möglich in Gebäuden mit darüber gelegenen Geschosswohnungen (Hybridgebäude)
- Wohn-Arbeits-Maisonette: Arbeitsraum EG mit Koppelung Wohnung 1.OG
- Arbeitsraum, separat angemietet (nicht verbunden mit Wohnung)

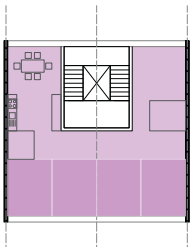
Exemplarisches Darstellung von Wohnungstypologien im Regelgeschoss eines Baublocks



Clusterwohnung
Wohnfläche 225 m2
6 Personen (ca. 40 m² p.P.)

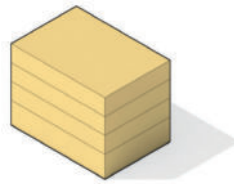


Wohngemeinschaft
Wohnfläche 170 m2
6 Personen (ca. 28 m² p.P.)

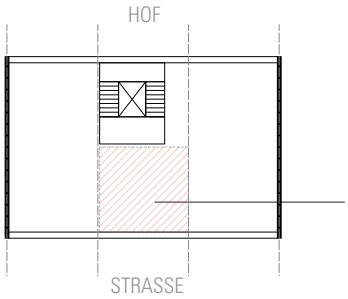


Wohngemeinschaft
Wohnfläche 105 m2
4 Personen (ca. 26 m² p.P.)

Vorbilder gebündelte Singlehaushalte



Gebäudetypologie:
Dreispänner 18m

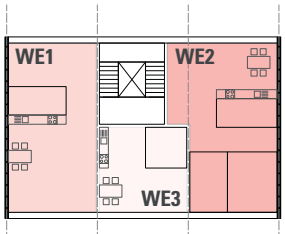


Grundriss mit flexiblen Zuschaltzimmern
Wohnfläche Gesamt 170m²

Wohneinheit 1 (WE1)

Wohneinheit 2 (WE2)

Wohneinheit 3 (WE3)

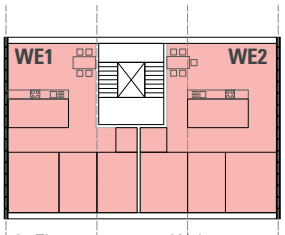


eigenständige Wohneinheit (WE)

Wohnfläche 65 m2
2 Personen

Wohnfläche 70 m2
3 Personen

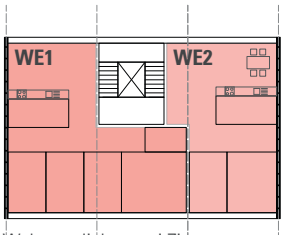
Wohnfläche 35 m2
1 Person



ein Zimmer extra pro Wohnung

Wohnfläche 80 m2
3 Personen

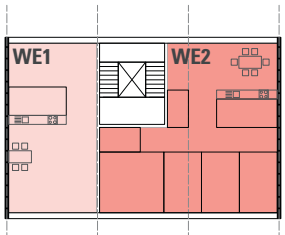
Wohnfläche 90 m2
4 Personen



Wohnung links: zwei Zimmer extra

Wohnfläche 100 m2
4 Personen

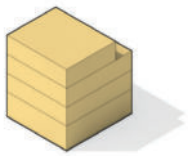
Wohnfläche 70 m2
3 Personen



Wohnung rechts: zwei Zimmer extra

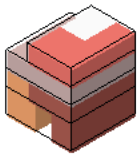
Wohnfläche 65 m2
2 Personen

Wohnfläche 105 m2
5 Personen



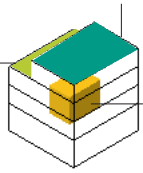
Gebäudetypologie:
Zweispänner 12m

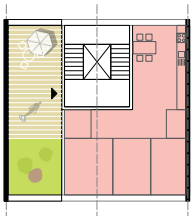
Exemplarische Wohntypologien schmaler Zweispänner (12x12m, 4 Geschosse)



Hausgemeinschaft
8 Erwachsene, 5 Kinder

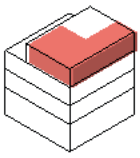
Gemeinschaftsräume



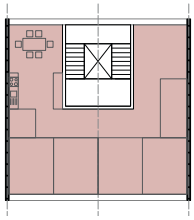


3.OG

Kleine
Familienwohnung
Wohnfläche 65m²

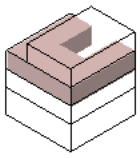


Familie (alleinerziehend)
3 Personen
1 Erwachsener, 2 Kinder

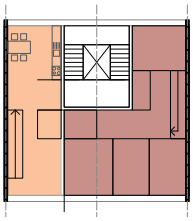


2.OG

Große Wohnung
Wohnfläche 105m²

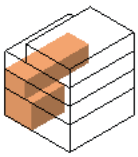


Wohngruppe
4 alleinstehende Erwachsene

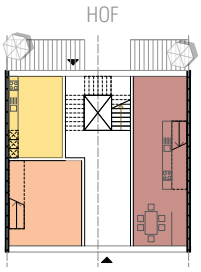


1.OG

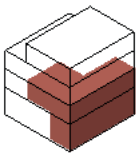
Maisonette
Arbeitswohnung
Wohnfläche 67m2



Freiberuflerin
1 Erwachsene



Maisonette
Familienwohnung
Wohnfläche 105m2



Familie
5 Personen,
2 Erwachsene, 3 Kinder

5.3 FREIRAUMKONZEPT

5.3.1 Freiraumnetzwerk

Zusammenspiel von Quartier und Park
Die eng gefassten urbanen Freiräume im Quartiersinneren kontrastieren die weiten Grünräume der umliegenden Parkanlagen, welche den Übergang zum See darstellen. Die unterschiedlichen Freiräume im und um das Quartier bilden eine komplementäre Einheit mit einer breiten Variation an nutzbaren Freizeit- und Erholungsräumen.

Inselrundweg und Uferweg
Der Park wird gefasst von zwei Wegen mit unterschiedlicher Nutzung, die sich funktional ergänzen.
Der Uferweg verläuft direkt an der Uferkante und verbindet alle Aussichtpunkte, Schanzen und andere markante Orte miteinander. Hier werden die meisten Parkbesucher flanieren, verweilen und die Aussicht genießen. Darum sind Fahrräder auf diesem Weg nicht zugelassen; diese nutzen den Inselrundweg. Der Inselrundweg verläuft entlang der Stadtkante und markiert den Übergang von der Stadt in den Park. Funktional dient er beiden Seiten. Er ist fußläufiger Erschließungsweg für Bewohner oder Besucher der Quartiere und gleichzeitig Spazierweg für Parkbesucher. Darüber hinaus wird er von der Stadt zur Unterhaltung der Parkflächen genutzt und dient partiell als Feuerwehrzufahrt. Regulärer Autoverkehr ist nicht zugelassen.

Besondere Orte und Raumfolgen
Die historischen Schanzen und Bastionen werden mit den neu geschaffenen Orten, wie Uferstufen, Spielplatz, Schützinger Terrasse und Kiosk mittels Wegestruktur und einer spannenden Abfolge von engen und weiten Räumen zu einer Einheit verknüpft.

Schematische Darstellung Freiraumnetzwerk

5.3.2 Freiraumnutzung

Attraktiver Parkring
Der gesamte Gartenring um die Insel kennzeichnet sich durch abwechselnde Aufweitungen und Verengungen der Parklandschaft. Nebst dem Inselrundweg und dem Uferweg bilden weite offene Rasenfelder, welche die Blickbeziehungen zum Bodensee stärken, die Basis der Erholungsflächen. Diese werden qualifiziert durch verschiedenste Angebote wie einen Zugang zum Wasser mit Sitzstufen, einem Sportband, einem neuen Spielplatz mit Tischtennis und Streetball und verschiedene neue Aufenthaltsflächen mit Sitzbänken.
Die historischen Festungsanlagen und der vielfältige Baumbestand werden in die Anlagen einbezogen und machen zusammen mit der immer präsenten Aussicht die gewachsene Einmaligkeit der Anlagen aus.

Bürgerpark für alle
Am Westufer wird die bestehende Parkanlage erweitert und aufgewertet. Der Bürgerpark ist und bleibt ein Park, der vor allem den Lindauern als Rückzugsraum zur Verfügung stehen soll. Hier treffen die neuen Bewohner der Hinteren Insel auf die Altstadt- und Festlandlindauer. Im Bürgerpark liegt ein öffentlicher Spielplatz, der von der angrenzenden Freien Schule und der Kita in der Luitpoldkaserne mit genutzt werden kann. Ein neuer Kiosk direkt neben dem Spielplatz wird Getränke und Snacks anbieten. An den bestehenden ‚Bastionen' laden neue große Sitzmöbel zum Verweilen ein. Im Norden des Parks steht ein Sportband mit Geräten für verschiedene sportliche Aktvitäten zur Verfügung.

Luitpoldpark - Ruhe und Erhohlung
Im bestehenden Luitpoldpark werden die Aufenthaltsbereiche und die Sitzgelegenheiten ergänzt. Direkt südlich der Luitpoldkaserne belebt der Kitagarten den Gartenhof. Eine Blumenwiese bildet einen neuen Blickfang im Luitpoldgarten. Der Park bietet sich an als Ort für Erholung und ruhige Spaziergänge in der Abenddämmerung.

Schützingerweg - Flanieren und Verweilen
Der Schützingerweg wird zu einer Terrasse mit Kiesbelag verbreitert, auf der neue Bäume gepflanzt werden und Sitzbänke mit Blick auf das Wasser zum Verweilen einladen.

Quartiersplätze - Begegnungsorte schaffen
Im neuen Quartier bieten sich die Quartiersplätze als Treffpunkt für die neuen Bewohner an. Die Plätze sollen den Bewohnern für verschiedenste Aktivitäten zur Verfügung stehen - Aneignung erwünscht.

Bahnhofsplatz - Empfang, Orientierung und Verpflegung
Der Bahnhofsplatz empfängt die Ankommenden und bietet den Reisenden Orientierung. Entsprechende Einkaufs- und Verpflegungsangebote stehen zur Verfügung und bieten sich auch den Verweilenden an.

Schematische Darstellung Parkaktivitäten

5.3.3 Baumkonzept Quartiere

Im Rahmen der städtebaulichen Entwicklung muss vor allem im Bereich des Seeparkplatzes eine größere Anzahl bestehender Bäume gefällt werden. Das ist unvermeidbar, denn in den Quartieren wird es großflächigen Bodenaushub für den Bau der Tiefgaragen geben.

In den neuen Quartieren werden an unterschiedlichen Orten Neupflanzungen von Bäumen vorgesehen. Das Baumkonzept sieht folgende Kategorien vor:

1. Baumreihe Thierschstraße: Eine straßenbegleitende Baumreihe als grüner Filter vor den Wohngebäuden sorgt für angenehme Atmosphäre im Straßenraum.

2. Platzbäume: Entlang der zentralen Fußgängerroute markieren Baumgruppen oder Solitäre größerer Bäume die Platzsituationen und markieren Orte des Aufenthalts, z.B. in Kombination mit Sitzmöbeln.

3. Quartiersstraßen: In den Quartiersstraßen sorgen kleine Bäume für grüne Akzente, unterstützen die Aufenthaltsqualität der Straßenräume und grenzen die privaten Vorzonen ab. Zum Teil befinden sich Tiefgaragen unter den Straßen. Es wird jedoch eine 1 Meter starke Überdeckung vorgesehen, die kleineren Bäumen ausreichend Wurzelraum bietet.

4. Innenhofbäume: Auch die Höfe befinden sich über den Tiefgaragen mit einer Überdeckung von 1 Meter. Kleine Bäume säumen kleine zentrale Flächen mit Sandkästen, Grillplätzen oder anderen Treffpunkten.

5. Schützinger Höfe : Innerhalb der Schützinger Höfe sorgt eine ruderale Vegetation mit schnellwüchsigen Bäumen für eine angenehme Atmosphäre.

Konkrete Vorschläge zu den Baumarten werden im Rahmen des Gestaltungskonzeptes erlautert (siehe Teil III, Gestaltungsleitfaden).

Baumfällungen im Stadtquartier (insgesamt ca. 134 Bäume)

QUARTIERSBÄUME

Schematische Darstellung Baumkonzept
insgesamt ca. 184 neue Bäume im Quartier (excl. ca. 56 neue Bäume im Park)

5.3.4 Geländehöhen

Quartier Nord
Das bestehende Gelände im Parkbereich wird partiell angehoben, ohne dabei die barrierefreie Fortsetzung des Inselweges und der Uferpromenade zu beeinträchtigen.
Am Uferbereich im Norden können die Bestandshöhen nicht angepasst werden, woraus sich die maßgeblichen Anschlusshöhen ergeben.
Auf der östlichen Seite grenzt das Gebiet an die etwa 6m über dem Niveau ds Uferbereichs gelegene Thierschbrücke. Der nordöstliche Baublock grenzt direkt an das Brückenlager, daraus ergeben sich auf dem Anschlussniveau des nördlichen Uferbereichs (+393.50) unbelichtete Flächen, die ggf. als Technikzone zu nutzen sind. Die Erdgeschosseniveaus entlang der Thierschstraße müssen dem ansteigenden Niveau der Thierschstraße jeweils angeglichen werden.

Die Geländehöhe des Nordquartiers muss insgesamt zwischen diesen Höhendifferenzen vermitteln, um einen barrierefreien Zugang von verschiedenen Seiten zu ermöglichen.
Die heutige Planung sieht eine Basisgeländehöhe von etwa einem halben Meter über der Basishöhe des Bestandsgeländes vor.

Thierschstraße
Der südliche Verlauf der Thierschstraße liegt zum Teil auf ehemaligem Gleisflächen. Da diese tiefer liegen, müssen die Flächen nach dem Rückbau erhöht werden, um das Straßenniveau der westlich gelegenen Umgebung anzugleichen.
Im Norden muss der neue Verlauf der Thierschstraße an die neu gebaute Thierschbrücke angeschlossen werden.

Passage Dreierstraße 3-5 / Dreierstraße 7
Südlich der ehemaligen Inselbrauerei wird ein neuer Durchgang geschaffen, der die Verbindung von Altstadt und Hinterer Insel über den neuen Bahnhofsplatz erst ermöglicht. Um eine barrierefreie Durchwegung anzulegen, muss das Gelände zwischen der Dreierstraße 3-5 und 7 um einige Meter abgetragen werden.
In diesem Zusammenhang sollen gleichzeitig die Gewölbekeller unter der ehemaligen Inselbrauerei freigelegt und von außen zugänglich und nutzbar gemacht werden.

399.0 = Geländehöhe Planung
+ 0.5 = Differenz zur Bestandshöhe (höher als im Bestand)
- 0.5 = Differenz zur Bestandshöhe (niederiger als im Bestand)

Schematische Übersicht der Gelandehöhen und wichtigster Maßnahmen zur Anpassungen der Geländehöhen

5.3.5 Private Freiflächen: Vorzonen

Puffer- und Aneignungszone
Die Vorzonen der Gebäude sind ein Filter im Übergang vom öffentlichen zum privaten Wohn- oder Arbeitsraum. Am Quartiersplatz reicht die öffentliche Platzfläche bis an die Gebäudekante heran. In den Quartiersstraßen wird eine flexible Zone geschaffen. Sie schafft einerseits Distanz und ist gleichzeitig als nutzbare Aneignungsfläche zu verstehen. Hier befinden sich Eingangsbereiche mit Fahrradständern, Grünzonen, die idealerweise von den Bewohnern gestaltet und gepflegt werden, und Raum für eine Bank oder andere kleine Sitzelemente, die den Straßenraum zum Ort der Begegnung machen.

Zwei Varianten
Die Einrichtung der Vorzonen folgt einem asymmetrischen Prinzip. Vor allem in den nach Süden ausgerichteten Vorzonen (vgl. Gestaltungsleitfaden: Terrassenzonen) wird durch Grünzonen mit Bäumen und kleinen Sitzmäuerchen ein angenehmer Abstand zum Straßenraum geschaffen. Die dahinter liegenden Flächen können von den Bewohnern als Terrassen genutzt werden und entsprechend möbliert werden. Gegenüber liegt jeweils eine 2m breite Zone (vgl. Gestaltungsleitfaden: Eingangszonen), die je nach Bedarf aus grünen und befestigten Flächen besteht. Eingänge, Fahrradabstellplätze und Aufenthaltszonen werden dort integriert.

Mindestbegrünung
Damit ein lebenswerter Straßenraum entsteht, empfehlen wir eine Mindesbegrünung der verschiedenen Vorzonen. Die unterschiedlichen Orientierungswerte für den Anteil begrünter Flächen ergeben sich aus der jeweiligen Funktion der Vorzone als Filter oder Nutzraum. Am Parkrand liegt der Wert bei etwa 70% Grünanteil auf die gesamte Länge des Baublocks, an der Thierschstraße sollte etwa 60% begrünt sein. Im Quartier liegt der Wert wegen der zahlreichen Zugänge niedriger, hier sollte ein Mittelwert von 30% erreicht werden. Die Bewohner sollten diese Flächen selbst gestalten und unterhalten können. Dort wo sich keine Anwohner finden, könnten auch Lindauer Bürger aus anderen Teilen der Stadt Verantwortung für die Flächen übernehmen.

Feuerwehraufstellflächen
Das asymmetrische Straßenprofil ermöglicht es, Bäume in das Straßenprofil zu integrieren und einen Fahrbereich sowie Aufstellflächen für den Rettungsverkehr offen zu halten. Die Anforderungen der Erreichbarkeit notwendiger Fenster in den Fassaden zur Sicherstellung des zweiten Rettungsweges von Gebäuden hat maßgeblichen Einfluss auf die Einrichtung der Straßenräume. In der Zonierung müssen Aufstellflächen von 5 x 11 Metern mit einem Abstand von 3 - 9 m von den Fassaden eingeplant werden. Diese müssen so liegen, dass die Bäume die Rettung nicht behindern. In der geplanten Zonierung liegen diese Zonen innerhalb der Bewegungszone im Straßenprofil.

Die Ecken der Baublöcke werden vorzugsweise mit publikumsorientierten Nutzungen besetzt, deren Vorzone nicht bepflanzt wird, sondern offen zugänglich ist. Das hat gleichzeitig den Vorteil, dass im Eckbereich extra Raum für die Schleppkurven der notwendigen Fahrzeuge, wie u.a. Rettungsfahrzeuge und Müllfahrzeuge, vorhanden ist.

> *Plan mit Schema Schleppkurven/ Aufstellflächen Feuerwehr, siehe Verkehr, Kapitel 5.4.5*

5.3.6 Private Freiflächen: Innenhöfe

Die Innenhöfe sollen Orte des gemeinsamen Aufenthalts der jeweiligen Blockbewohner sein. Sie bilden zusammen eine Hofgemeinschaft. Damit sie als Gemeinschaftsorte funktionieren können, sollen die späteren Bewohner so weit als möglich in deren Gestaltung einbezogen werden. Wünschenswert ist ein möglichst hoher Begrünungsanteil, der das Mikroklima und die Schallentwicklung günstig beeinflusst. Ebenso Einrichtungen zur gemeinsamen Nutzung wie Kinderspielplätze, Pergolen, Aufenthaltsbereiche mit Tischen etc.
In den Innenhöfen liegen neben den gemeinschaftlich genutzten Flächen auch die privaten Terrassen der Erdgeschosse mit einer maximalen Tiefe von etwa 3 Metern. Inwieweit diese von den gemeinschaftlichen Flächen abgegrenzt werden, obliegt der individuellen Gestaltung der Höfe durch die Bewohnerschaft.

Hofdurchgänge
Alle Innenhöfe sind über Durchgänge auch direkt von der Straße aus zugänglich und so mit den Straßenräumen vernetzt.
Die Hofdurchgänge sind bewusst in den Ecken der Baublöcke angeordnet. Indem der Zugang zum Hof hier angeordnet wird, füllen sich gerade diese dunkleren Ecken mit Leben. Idealerweise sollten die Durchgänge von möglichst öffentlichen Nutzungen im Erdgeschossbereich der Gebäude flankiert werden.
Denkbar sind hier vor allem Eingangsbereiche und Treppenhäuser zu den Wohnungen oder zur Tiefgarage, Fahrradräume oder Kinderwagenräume, Arbeitsräume, Gemeinschaftsräume (wie z.B. Werkstatt o.ä). Diese Räumlichkeiten sollten transparent gestaltet werden, mit vielen großen Fensteröffnungen und Türöffnungen.
Falls jedoch eine Wohnung direkt am Durchgang angeordnet wird, sollte diese keine Öffnung zum Durchgang haben.

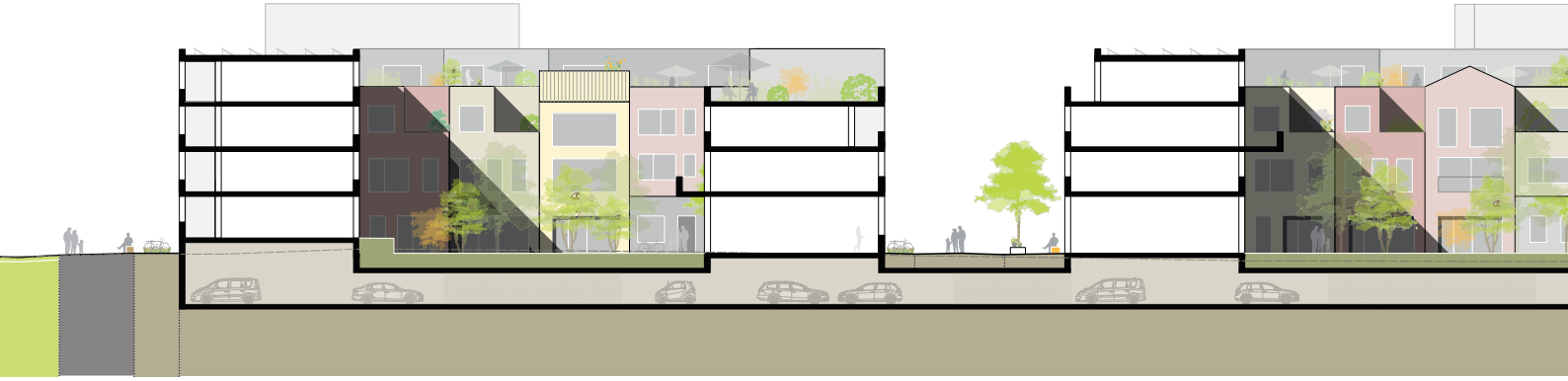
Vorzonen und Innenhofnutzung im Zusammenhang mit Erdgeschossgrundrissen

5.3.7 Private Freiflächen: Dachterrassen

Vielfältige Dachlandschaft
In Anlehnung an die Altstadt mit ihren Altanen und Aufzugsgauben soll auf der Hinteren Insel eine vielfältig genutzte Dachlandschaft entstehen.
Das Ziel ist eine moderne Interpretation der kleinteiligen, vielfältig genutzten Dachlandschaft der Altstadt. Die Möglichkeit der Nutzbarkeit der Dachflächen hat dabei hohe Priorität.

Die Dachlandschaft setzt sich aus einer Kombination von gemeinschaftliche Dachterrassen, extensiv und intensiv begrünter Flächen zusammensetzen. Neben positivem Einfluss auf die Aufenthaltsqualität im Umfeld und Aufwertung der Dachansichten, tragen Gründächer und Bepflanzung mittels Luftfilterung, Sauerstofferzeugung und Verdunstungskühlung zur Verbesserung des Stadtklimas bei und sind nutzbar als Retentionsfläche. Ausgangspunkt ist daher, dass alle Dachflächen extensiv begrünt werden.

In Ergänzung zu dem festgelegten Spiel der Gebäudehöhen kann die Dachsilhouette im Rahmen der weiteren Planung noch differenziert werden, um zusätzlich die Kleinteiligkeit zu verstärken. Kleine Dachaufbauten können gemeinschaftliche Nutzungen aufnehmen und dienen als Ausstiegshaus zu gemeinschaftlichen Dachterrassen. Regeln hierfür werden im Gestaltungsleitfaden aufgestellt.



Dachansicht mit Verteilung von Dachterrassen, Dachgärten und extensiver Begrünung

5.4 ERSCHLIESSUNGSKONZEPT

5.4.1 Nahmobilität

Der Entwurf des Rahmenplans sieht eine weitgehend autofreie Erschließung für die neuen Quartiere auf der Hinteren Insel vor. Voraussetzung dafür ist die gut vernetzte Lage der Hinteren Insel direkt am Bahnhof, am Fähranleger und mit diversen Stadtbushaltestellen.
Auf diese Weise entsteht ein feinmaschiges Wegenetz mit hoher Aufenthaltsqualität vorranging für Fußgänger und Radfahrer.

Quartierswege
Die Straßenräume zwischen den Vorzonen, die Abstandhalter und nutzbare Fläche für Bewohner darstellen, funktionieren als Mischverkehrszone für Radfahrer und Fußgänger. Autos sind hier nur in Ausnahmefällen (Rettungsverkehr, Müllfahrzeug, Umzug, etc.) im Schrittempo erlaubt.

Quartierserschließung
Auf diesen für die Tiefgaragenerschließung notwendigen Straßen ist Mischverkehr für Radfahrer, Fußgänger und Autos vorgesehen. Es werden Fahrbahnen im Bodenbelag angedeutet, um deutlich anzuzeigen, dass hier Autoverkehr, im Schrittempo, erlaubt ist.

Thierschstraße
Auf der Thierschstraße, Haupterschließungsroute für die Hintere Insel, fahren die Radfahrer auf der Straße. Für den Autoverkehr gilt hier Tempo 30. Die Fußgänger nutzen den Bürgersteig, der an der westlichen quartierszugewandten Seite verläuft.

Fußgänger
Das Fußgängernetzwerk wird durch den Uferweg ergänzt, der direkt am Seeufer verläuft. Hier sollen Spaziergänger Raum zum langsamen Flanieren mit Pausen zum Genießen der Aussicht bekommen. Fahrradverkehr ist hier nur an wenigen Ausnahmestellen gestattet, wo die beiden Parkwege sich zu einem Weg verbinden (z.B. Kopf Luitpoldkaserne).
Im Quartier gibt es informelle Fußwegrouten durch die Gemeinschaftshöfe, die den Austausch der Bewohner verschiedener Baublöcke fördern sollten.

Radverkehr
Direkt am Inselbahnhof ist ein Mobilpunkt für Fahrräder vorgesehen, wo das eigene Rad geparkt werden kann, wenn man z.B. mit dem Zug zur Arbeit fährt. Aber hier können auch Räder gemietet werden, man kann sein Fahrrad reparieren lassen, ggf. ein neues Rad kaufen. Für Radtouristen könnte es hier evtl. die Möglichkeiten der Übernachtung (Vorschlag: Fahrradhotel) geben.
Weitere Stellplätze im öffentlichen Raum werden an wichtigen Orten, am Übergang zum Park und an Plätzen vorgesehen.

Fahrradparken Bewohner
Da es für das Quartier einen reduzierten Stellplatzschlüssel für das Autoparken geben soll, ist es besonders wichtig, dass ausreichend Stellplätze für Fahrräder angeboten werden.
Pro Baublock gibt es einen oder mehrere Fahrradräume im Erdgeschossbereich, wo das Fahrrad schnell, unkompliziert und sicher abgestellt werden kann. Die Räume sollten an strategischen Positionen angeordnet werden, z.B. neben den Hofdurchgängen, so dass gleichzeitg ein Treffpunkt mit Nachbarn geschaffen wird. Außer Rädern können hier auch Kinderwagen abgestellt werden.
Ergänzend sollten Fahrradräume in den Tiefgaragen untergebracht werden, die zur Unterbringung von weniger frequent genutzten Rädern geeignet sind.
Im Außenraum befinden sich ergänzende in die Vorzonen integrierte Stellplätze, z.B. für Besucher.

Es wird ein Schlüssel von 2 Fahrradstellplätzen pro 60m² Nutzfläche der Wohngebäude vorgesehen. Diese Stellplätze werden für Bewohner aber auch andere Nutzer der Gebäude angeboten. Hinsichtlich des Raumbedarfs pro Stellplatz berücksichtigt der Schlüssel einen Anteil von etwa 10% Lastenrädern. Ein Anteil von mindestens 50% dieser Fahrradstellplätze im Gebäude sollte im Erdgeschoss der Gebäude angeordnet werden.

>> Im Kapitel 7, Kenndaten, ist eine Tabelle mit dem ermittelten Bedarf pro Baublock aufgenommen.

5.4.2 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Erschließungskonzept des Rahmenplans nutzt den Vorteil einer gut vernetzten Position unmittelbar am Bahnhof. Der Inselbahnhof wird in der Zukunft als effizienter Pendelbahnhof gesehen, der Inselbewohner und -besucher in einem regelmäßigen Takt zum Bahnhof Reutin bringt. Von dort erreicht man sowohl die umliegenden Städte wie Bregenz und Ravensburg, aber auch weiter entfernte Städte, wie München oder Zürich. Ergänzend gibt es auch zukünftig zwei Stadtbuslinien und ggf. weitere Regionalbuslinien, deren Haltestellen alle Teile der Insel abdecken. Außerdem liegt unweit des Bahnhofs auch der Fähranleger am Hafen, der ergänzende Schiffsverbindungen nach u.a. Friedrichshafen bietet.

Schematische Darstellung Fußgänger- und Radverkehr mit ÖPNV Haltepunkten

5.4.3 Motorisierter Individualverkehr (MIV)

MIV: Gebündelte Erschließung am Quartiersrand

Die neuen verkehrsberuhigten Quartiere werden mit privaten Sammel-Tiefgaragen ausgestattet. Alle Tiefgaragen werden möglichst direkt von der Haupterschließungsroute (Thierschstraße) aus erschlossen, bzw. mit einem kurzen Stich in das südliche Quartier, um die Verkehrsbelastung der Quartierswege gering zu halten. Das wird durch eine Koppelung der Tiefgaragen von je zwei Baublöcken ermöglicht. Die
Die Realisierung der Tiefgarage in mehreren Bauabschnitten ist dennoch möglich, z.B. in Kombination mit zu bildenden Brandabschnitten.

Die Thierschstraße, sowie die Zubringerstraßen Zwanzigerstraße und Chelles-Allee weisen ausreichend Kapazität auf, um den zusätzlichen Ziel- und Quellverkehr durch die neue Bebauung aufzunehmen.
Das höchste zu erwartende Verkehrsaufkommen im Bereich der Thierschstraße ist morgens von 7 - 8 Uhr mit etwa 80 Kfz/h und abends von 18 - 20 Uhr mit rund 100 Kfz/h zu erwarten.

Die geringe Anzahl der Fahrten auf den Quartierswegen ist mit einer Bevorrechtigung des Fuß- und Radverkehrs verträglich.

Route Müllfahrzeuge

5.4.4 Zulässiger Autoverkehr innerhalb der Quartiere

Müllfahrzeuge

Ring durch die Quartiere, um alle Baufelder zu erschließen. Es sollte eine Bündelung der Müllräume pro Baublock angestrebt werden.

Anlieferung

Anlieferung von Läden oder anderen gewerblichen Nutzungen ist grundsätzlich möglich als Ausnahmeregelung auch in den autofreien Teilen der Quartierswege. Es sollte dabei eine zeitliche Begrenzung geben, ähnlich der Fußgängerzone in der historischen Altstadt, z.B. zwischen 6:30 und 11:00 Uhr. Damit wäre der sichere Aufenthalt im Straßenraum zum Spielen in den Nachmittagsstunden gewährleistet.

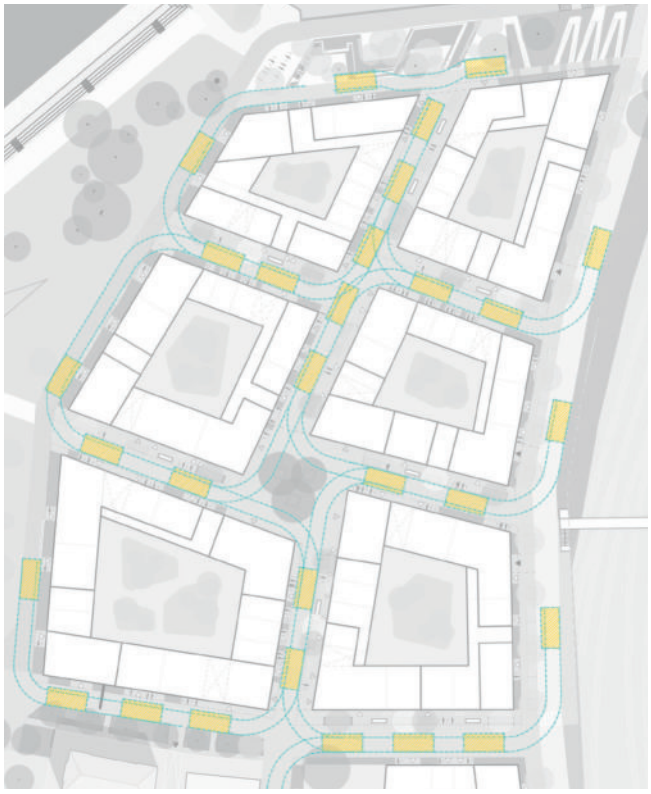
Route Anlieferung, zeitlich begrenzt

Schematische Darstellung Erschließungskonzept Hintere Insel

5.4.5 Rettungsverkehr

In den autofreien Quartiersstraßen sind bestimmte Verkehre zur Gewährleistung der Sicherheit und Versorgung dennoch notwendig. Dieser Verkehr beschränkt sich soweit möglich auf die öffentlichen Straßen, so dass im Prinzip keine von Tiefgaragen unterbauten Straßenabschnitte von Versorgungs- oder Rettungsfahrzeugen befahren werden müssen.

Rettungsverkehr
Alle Quartierswege sind so bemessen, dass die Zugänglichkeit für Fahrzeuge der Feuerwehr gewährleistet ist. Vorraussetzung ist, dass die Ecken der Baublöcke frei von Bepflanzung bleiben. Zunächst ist der Ausgangspunkt, dass auch die Feuerwehr nur die öffentlichen Straßen befährt. Es muss im Einzelnen überprüft werden, ob damit tatsächlich alle Gebäude erreicht werden können. Rettungsfahrzeuge dürfen auch den Parkrandweg und den Bahnhofsplatz überqueren.
Das Straßenprofil ist so zoniert, dass die Aufstellflächen der Feuerwehr innerhalb der Bewegungszone den richtigen Abstand zum Gebäude haben. Damit bleiben die notwendigen Aufstellflächen unabhängig von der Position der Möblierung neben der Fahrzone.

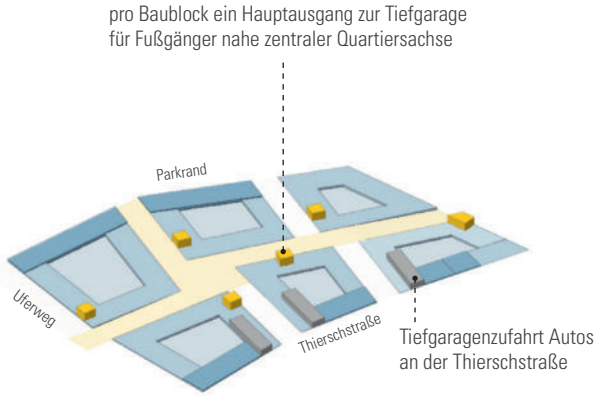


Prinzip Aufstellflächen Feuerwehr in den Quartiersstraßen der Hinteren Insel (Quartier Nord und Süd), Darstellung eines exemplarischen Ausschnitts

Schematische Darstellung Rettungsverkehr

5.4.6 Ruhender Verkehr

In den neuen Quartieren werden Tiefgaragen unter den Baublöcken angeordnet und überwiegend direkt von der Haupterschließungsstraße aus erschlossen. Der Stellplatzschlüssel wird reduziert auf 0,6 Stellplätze pro Wohneinheit*, da das Entwicklungsgebiet direkt an einem Knotenpunkt des öffentlichen Nahverkehrs liegt. Die Nutzung von Bahn, Bus, Fähren und ergänzenden Car-Sharing-Angeboten, sowie dem Fahrrad für die Nahmobilität soll zukünftig für den gesamten Inselverkehr eine stärkere Rolle spielen. Darüber hinaus können Stellplätze im Bereich der Insel und auf dem Festland (z.B. künftig Berliner Platz) genutzt werden.



Prinzip Tiefgaragen: Oberkante Tiefgaragen und Position Zufahrten und Hauptausgänge; die Tiefgarage wird jeweils zentral gebaut durch incl. Zufahrten und notwendiger Ausgänge, die Wohnhäuser werden anschließend darüber errichtet; in Randbereichen der Quartiere (Park/Thierschstraße) erzeugen überhöhte Tiefgaragenoberkante den erforderlichen Sockel für Hochparterrewohnungen

Zentrale Fußgängerzugänge im Quartier

Die Hauptausgänge der Tiefgaragen für Fußgänger werden entlang der zentralen Quartierserschließung und an den Passagen zu den Höfen angeordnet, um möglichst viele Begegnungsoptionen zu schaffen.

Zonierung und Raster

Die Zonierung der Tiefgaragen orientiert sich an der Kontur der Baublöcke. Für die Tiefgaragen ist ein Basisraster von 8m sinnvoll im Zusammenhang mit der Zonierung der Stellplätze. Das Tiefgaragenraster und die Parzellierung der darüber liegenden Baublöcke werden soweit wie möglich aufeinander abgestimmt. Wenn die Parzellierung zum Erreichen passender Wohnungsgrößen jedoch an einigen Stellen abweichen muss, ist unter den Gebäuden ausreichend Höhe, um statische Übergangskonstruktionen zu ermöglichen.

Bewohner und Anlieger

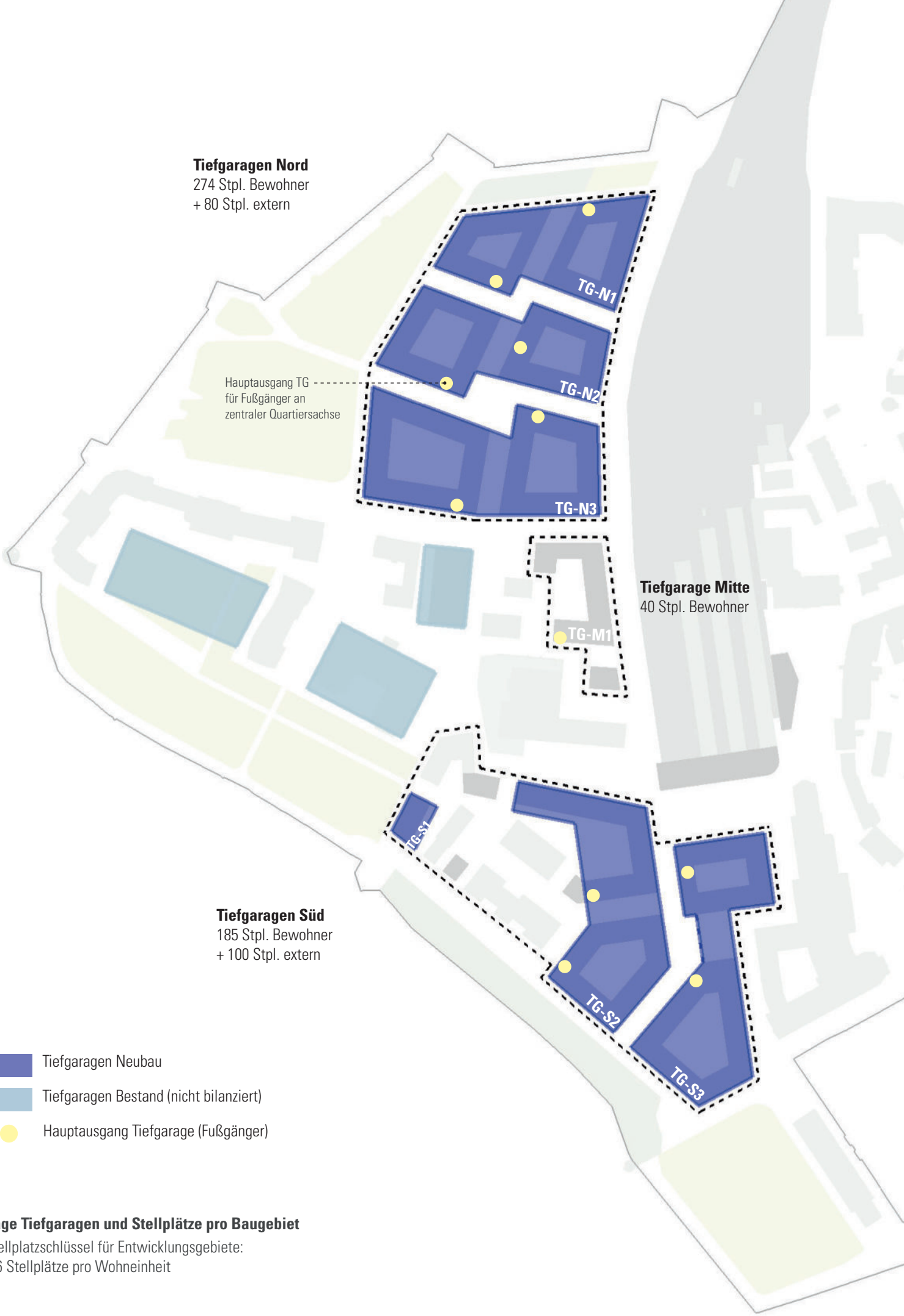
Die Tiefgaragenplätze stehen in erster Linie den Bewohnern der darüber liegenden Wohnhäuser zur Verfügung. Allerdings werden zusätzliche Stellplätze für umliegende Nutzer und Bewohner angeboten. Im Quartier Nord werden 80 Stellplätze für Nutzer der Luitpolderkaserne vorgesehen, im Süden werden etwa 100 Stellplätze für Bewohner der Altstadt integriert, die so die Funktion von Quartiersgaragen übernehmen. Für Nicht-Wohnnutzungen und Besucher werden keine Stellplätze in den Tiefgaragen vorgesehen.

Mit den heutigen Ausgangspunkten (Größe Standardwohneinheit 60m² WF, Stellplatzschlüssel 0,6) ist der Platz in den vorgesehenen Tiefgaragen ausreichend. Es sollten in jeder Tiefgarage Plätze für Car Sharing integriert werden.

** Die für Lindau geltende bayrische Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) vom 30. November 1993 sieht normalerweise 1,0 Stellplätze pro Wohneinheit vor.*

LINDAU HINTERE INSEL STELLPLATZBILANZ

TIEFGARAGE STANDORT	BGF TG Fläche gesamt	Baufelder	WE Baufelder über Tiefgarage	Abzug Technik/ Abstell 6m2 pro WE	Soll Anzahl Fahrradstpl.in TG 1 Fahrradstpl./WE (Anteil TG)	Reservierung Fahrradstpl. TG Raumbedarf 1,7 m2 pro Stellplatz	BGF reduziert Fläche ohne Technik/Abstell	Stellplätze Kapazität Anzahl Stellplätze 28m2 pro Stpl.	Stellplätze Auto Bewohner Anzahl Stellplätze 0,6 Stpl. Pro WE	Stellplätze Auto extern zzgl.	Stellplätze Auto*** Bewohner und extern
TG-N1	4424	N 1+2	135	810	135	230	3.385	121	81		
TG-N2	4801	N 3+4	141	846	141	240	3.715	133	85		
TG-N3	6604	N 5+6	181	1.086	181	308	5.210	186	109		
TG Nord Summe	15.829		457	2.742	457	777	12.310	440	274	80	354
TG-M1	1485	M 1+2	66	396	57	97	992	35	40		
TG Mitte Summe	1.485		66	396	57	97	992	35	40	0	40
TG S1	438	S 1.1	17	102	17	29	307	11	10		
TG-S2	5562	S 3+4	172	1.032	172	292	4.238	151	103		
TG-S3	5549	S 5+6	137	822	137	233	4.494	161	82		
TG Süd Summe	11.111		326	1.854	309	525	8.732	312	185	100	285
SUMME	28.425		849	4.992	823	1.399	22.034	787	499	180	679



Lage Tiefgaragen und Stellplätze pro Baugebiet

Stellplatzschlüssel für Entwicklungsgebiete:
0,6 Stellplätze pro Wohneinheit

5.5 REGELQUERSCHNITTE

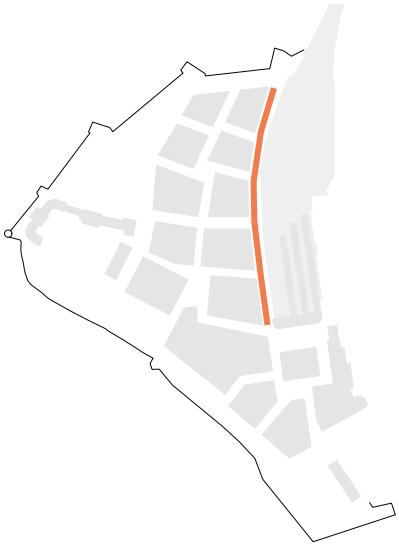
Übersicht Strassenkategorien

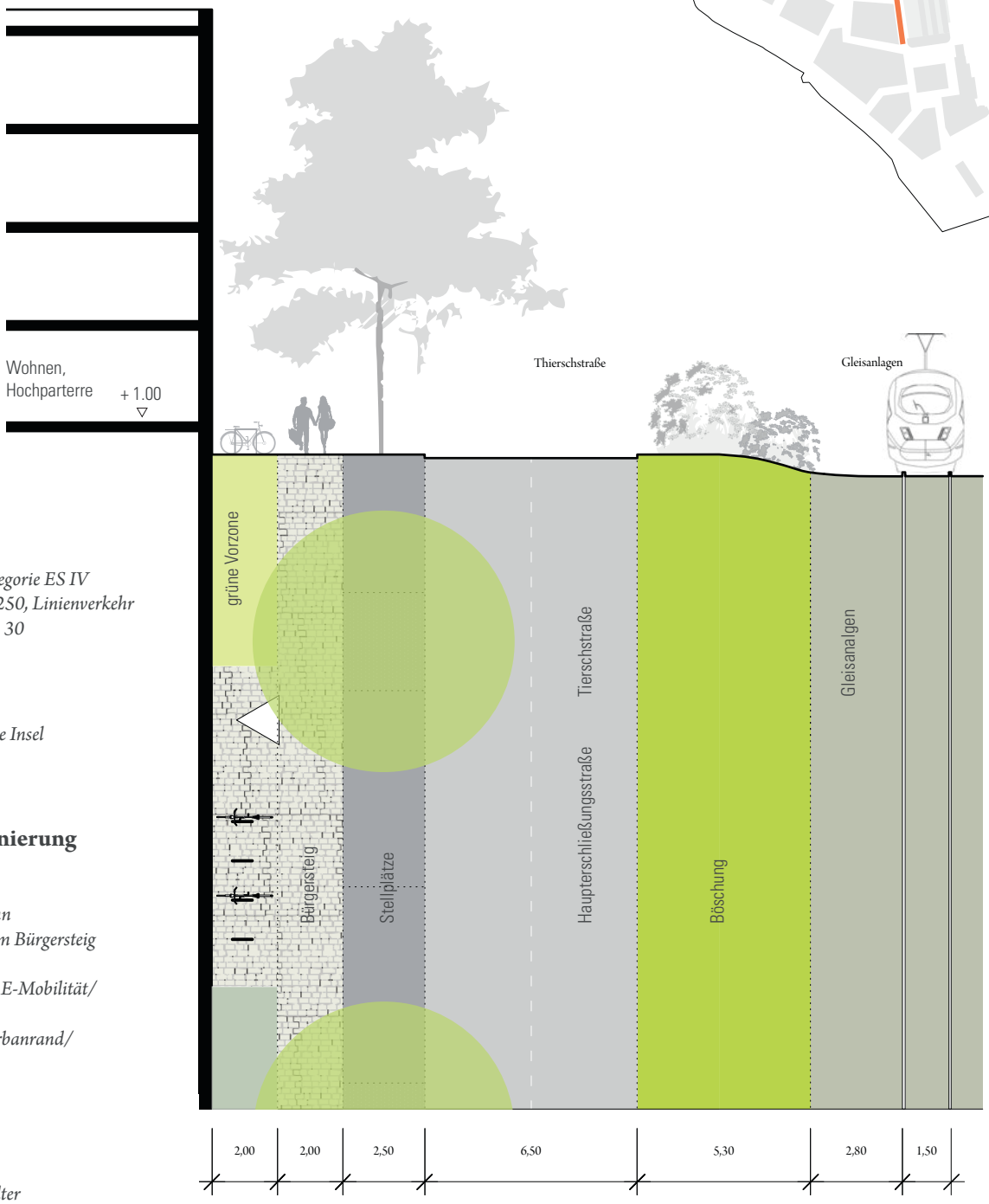
Vorzonenstruktur und Infrastruktur

Während die Thierschstraße als Haupterschließung (Sammelstraße) einen klassischen Querschnitt mit Fahrbahn und Bürgersteig aufweist, sind die Quartierswege als Mischverkehrszone eingerichtet.

Da die Randbereiche der Straßen hier für die private Nutzung durch Bewohner und für Baumpflanzungen reserviert sind, stehen diese nicht zur Verfügung für die Leitungsführung. Das bedeutet, dass nicht nur Abwasserkanäle, sondern alle notwendigen Medienanschlüsse (Gas, Wasser, Strom und Abwasserkanäle) in der zentralen Bewegungszone liegen.
Es ist darauf zu achten, dass die Leitungen in den Quartiersstraßen ohne Tiefgaragenunterbauung geführt werden müssen.

5.5.1 Haupterschließung Thierschstraße





Definition

- *Sammelstraße*
- *Erschließungsstraße Kategorie ES IV*
- *Beschilderung: Zeichen 250, Linienverkehr und Anlieger frei; Tempo 30*

Funktionen

- *Autoerschließung Hintere Insel*
- *Verteiler*
- *Zufahrten Tiefgaragen*

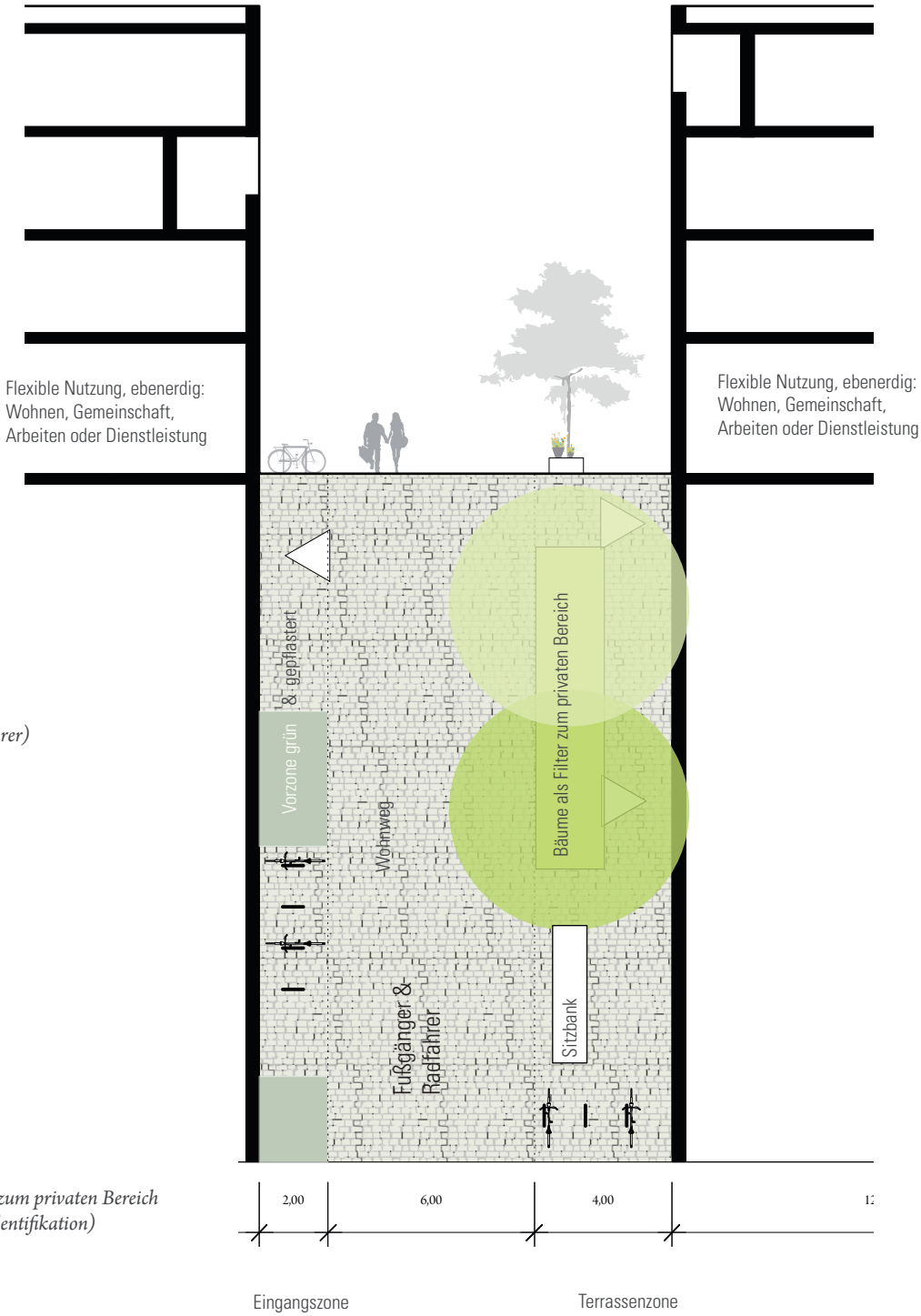
Verkehrsarten/Zonierung

- *2-streifige Fahrbahn*
- *Radverkehr auf Fahrbahn*
- *Fußgänger auf einseitigem Bürgersteig*
- *Baumreihe*
- *Stellplätze CarSharing/ E-Mobilität/ (Schwer-)Behinderte*
- *Bus: Haltestelle am Fahrbanrand/ Haltestellenkap*

Ausstrahlung

- *Baumreihe als grüner Filter*
- *Grünzonen und gepflasterte Vorzonen als Filter zum privaten Bereich*
- *grüne Böschung mit Sträuchern zur Bahn*

5.5.2 Quartiersweg ohne MIV



Definition

- Wohnweg/ Erschließungsstraße Kategorie ES V
- Beschilderung: Zeichen 240
- Gemeinsamer Geh- und Radweg

Funktionen

- Erschließung Wohngebäude (Fußgänger, Radfahrer)
- Begegnung
- Spielen, Aufenthalt

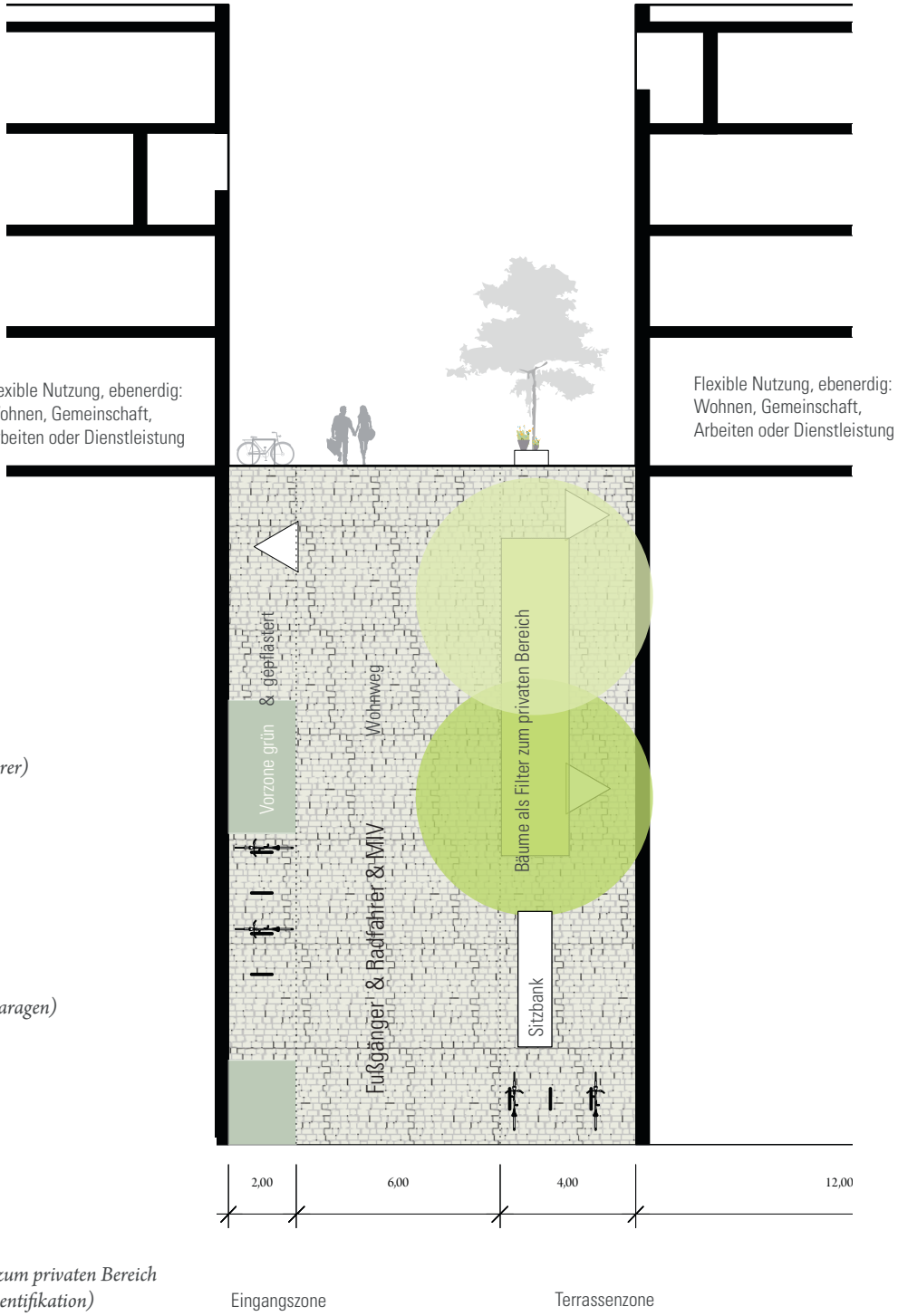
Verkehrsarten/Zonierung

- Fußgänger und Radfahrer erlaubt
- für MIV nicht freigegeben
- Autos nur in Ausnahmefällen (Schrittempo)
- Rettungsverkehr, Müllauto, Umzug
- Anlieferung zeitlich begrenzt (ca. 6:30-11 Uhr)

Ausstrahlung

- einheitliche Pflasterung
- Ränder subtil differenziert
- Sitzgelegenheiten laden zum Verweilen ein
- Grünzonen und gepflasterte Vorzonen als Filter zum privaten Bereich
- Bewohner können selbst mitgestalten, pflegen (Identifikation)

5.5.3 Quartiersweg mit MIV



Definition

- Wohnweg/ Erschließungsstraße Kategorie ES V
- Beschilderung: Zeichen 325
- Verkehrsberuhigter Bereich

Funktionen

- Erschließung Wohngebäude (Fußgänger, Radfahrer)
- Erschließung der Tiefgaragen (MIV)
- Begegnung
- Spielen, Aufenthalt

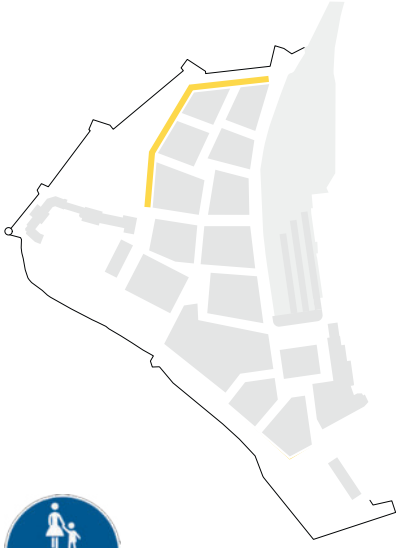
Verkehrsarten/Zonierung

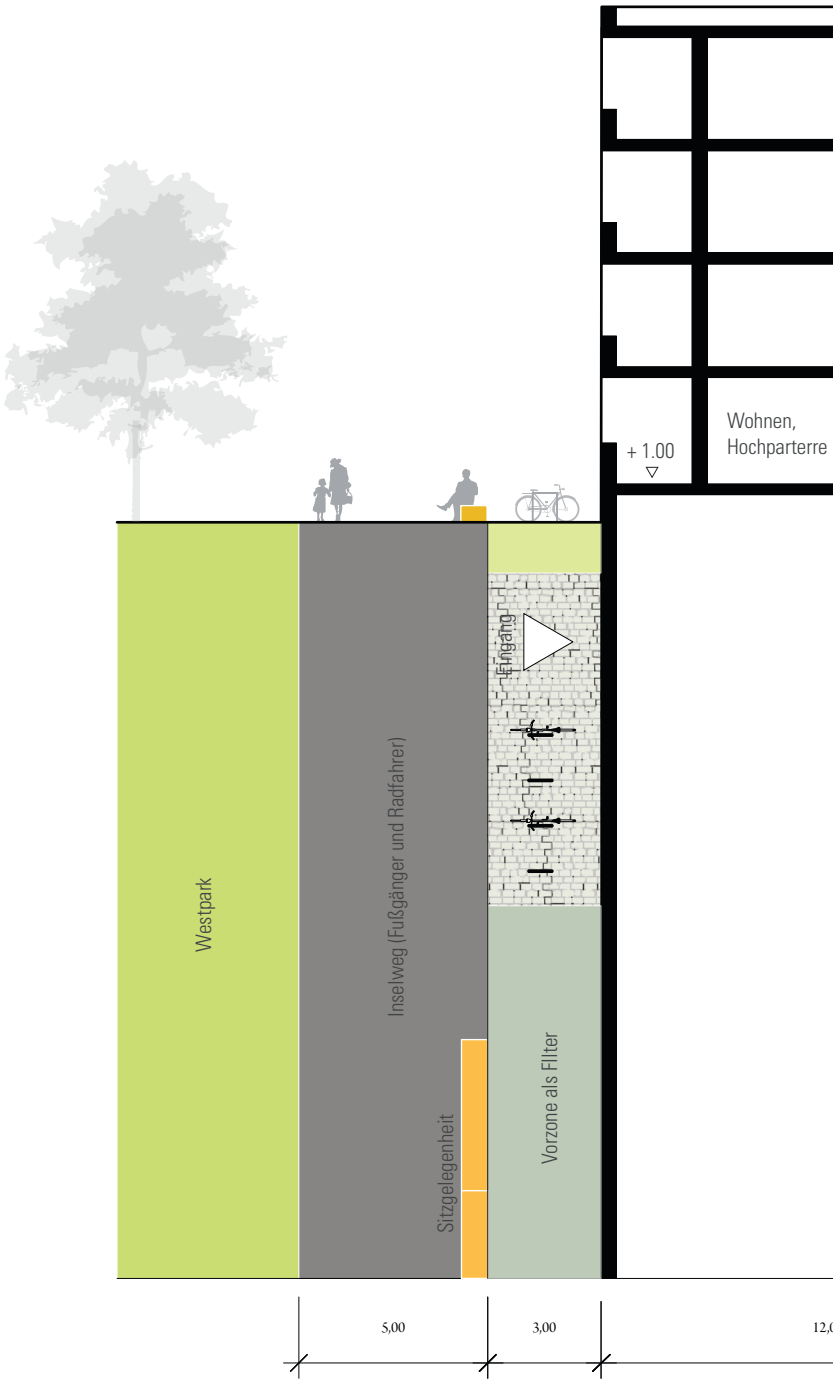
- Mischverkehr Fußgänger, Radfahrer, Autos
- Autos im Schrittempo (Anliegerverkehr bis Tiefgaragen)
- Rettungsverkehr, Müllauto, Umzug zugelassen
- Anlieferung zeitlich begrenzt (ca. 6:30-11 Uhr)

Ausstrahlung

- einheitliche Pflasterung
- Ränder subtil differenziert
- Sitzgelegenheiten laden zum Verweilen ein
- Grünzonen und gepflasterte Vorzonen als Filter zum privaten Bereich
- Bewohner können selbst mitgestalten, pflegen (Identifikation)

5.5.4 Parkrandweg Westpark





Definition

- Wohnweg/ Erschließungsstraße Kategorie ES V
- Beschilderung: Zeichen 240
- Gemeinsamer Geh- und Radweg

Funktionen

- Erschließung Wohngebäude
- Spazierweg für Parkbesucher
- Unterhaltsweg für Parkflächen
- repräsentative Stadtkante
- Begegnung, Spielen, Aufenthalt

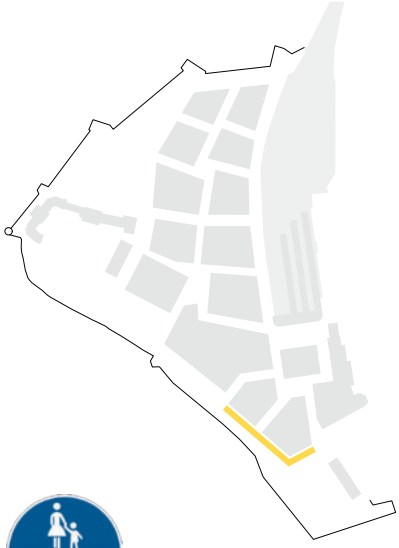
Verkehrsarten/Zonierung

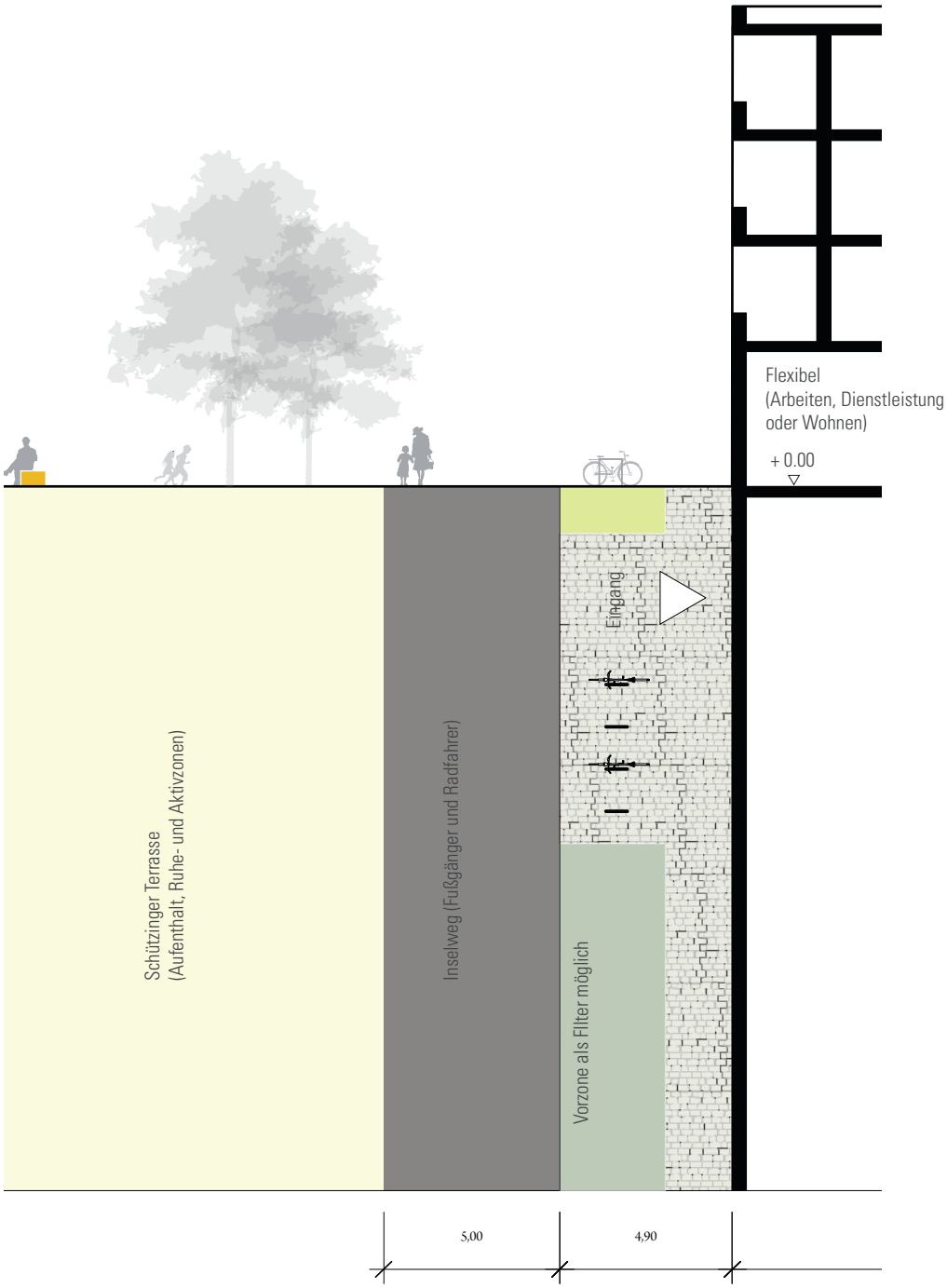
- Fußgänger und Radfahrer erlaubt
- kein MIV
- Autos nur in Ausnahmefällen erlaubt (Schrittempo)
- Rettungsverkehr, Müllfahrzeug, Umzugswagen
- Parkunterhaltung

Ausstrahlung

- hochwertige Materialien
- repräsentative Stadtkante
- Sitzgelegenheiten laden zum Verweilen ein
- partiell Grünzonen und gepflasterte Vorzonen als Filter zum privaten Bereich

5.5.5 Parkrandweg Schützinger Weg





Definition

- Wohnweg/ Erschließungsstraße Kategorie ES V
- Beschilderung: Zeichen 240
- Gemeinsamer Geh- und Radweg

Funktionen

- Erschließung Wohngebäude
- Spazierweg für Parkbesucher
- Unterhaltsweg für Parkflächen
- repräsentative Stadtkante
- Begegnung, Spielen, Aufenthalt

Verkehrsarten/Zonierung

- Fußgänger und Radfahrer erlaubt
- kein MIV
- Autos nur in Ausnahmefällen erlaubt (Schrittempo)
- Rettungsverkehr, Müllfahrzeug, Umzugswagen
- Parkunterhaltung

Ausstrahlung

- hochwertige Materialien
- repräsentative Stadtkante
- Sitzgelegenheiten laden zum Verweilen ein
- partiell Grünzonen und gepflasterte Vorzonen als Filter zum privaten Bereich

6 NACHHALTIGKEIT UND UMWELT

6.1 NACHHALTIGKEITSASPEKTE

Kompakte Stadt

Auf der Hinteren Insel entsteht eine dichte Stadtstruktur, welche vergleichsweise wenig Fläche verbraucht. Die zusammenhängende Baustruktur ist energetisch günstiger als freistehende Häuser und es werden vorhandene Infrastrukturen und Ressourcen in Form von Gebäuden, Nutzungungsstrukturen und gesellschaftlichem Gefügen genutzt, bzw. als Ausgangspunkt der neuen Entwicklungen betrachtet.

Lokale Bedürfnisse und Eigenheiten

Das Plangebiet erzeugt nicht etwas vollkommen Neues, sondern eine Struktur, die auf Vorhandenes basiert, aber gleichzeitig neue Qualitäten erzeugt. Die städtebauliche freiräumliche Struktur interpretiert an die vorhandenen Qualitäten in der Bestandsumgebung, geht Wechselwirkungen ein, ergänzt und erweitert diese. Ziel ist es, Angebote besonders an die die ortsansässige Bevölkerung zu richten, um diese auf dem Weg mitzunehmen. Der Ort soll für sie erhalten bleiben, sie sollen sich mit ihm identifizieren können und die Möglichkeit haben ihn mitzugestalten und für sich dort Perspektiven für die eigene Lebensgestaltung zu sehen.

Nachhaltige Stadtwirtschaft

Darüber hinaus wird mit der Stadtentwicklung auf der Insel auch ein Impuls für die Wirtschaftliche Ausrichtung der Stadt angestoßen. Die Zukunft soll nicht allein von touristischen Zielsetzungen dominiert werden, sondern es sollen auch andere Wirtschaftszweige entwickelt werden. Dazu gehören z.B. das Anziehen von Bildungseinrichtungen und die Schaffung von Arbeitsplätzen in Verbindung mit neuen Wohnstandorten, um gezielt junge Menschen und Familien anzuziehen.

Mobilität

Die angestrebte Nutzungsstruktur sieht eine Mischung von Wohnen mit Alltagsversorgung, Arbeiten und Freizeitangeboten vor. Das Prinzip einer Stadt der kurzen Wege, in der viele Wege fußläufig oder mit dem Rad, alternativ mit dem OPNV erreicht werden kann wirkt sich positiv auf das Mobilitätsverhalten der Bewohner aus, in dem weniger Wege aus der Wohnumgebung herausführen und die Abhängigkeit vom Auto als Verkehrsmittel verkleinert wird.

6.2 REGENWASSERMANAGEMENT

Versiegelte Flächen

Während die umgebenden Grünanlagen nur einen sehr geringen Versiegelungsgrad aufweisen und nahezu das gesamte anfallende Regenwasser versickert werden kann, müssen die Freiflächen innerhalb der Gebäudestrukturen aufgrund deren Dichte fast durchgängig befestigt werden. Zu einem nicht unerheblichen Teil sind sie überdies unterkellert.
Eine Ausnahme bilden die Innenhöfe, in denen mehr Grün möglich ist. Aber auch diese sind, abgesehen von einigen bestehenden Strukturen, ausnahmslos unterkellert.

Kanalsystem

Es ist daher davon auszugehen, dass das anfallende Oberflächenwasser im Trennsystem gesammelt werden muss. Da die befestigten Flächen der neuen Quartiere durchgängig wenig oder nicht befahren werden, darf das darauf anfallende Wasser direkt in den nahen Bodensee eingeleitet werden (TRENOG).

Versickerung / Grundwasser

Der Grundwasserstand korrespondiert auf der Insel Lindau naturgemäß eng mit dem Wasserstand des Bodensees. Wird Regenwasser direkt versickert, entsteht dadurch kein wesentlich anderer Effekt auf das Grundwasser, als wenn das Wasser über den Kanal in den Bodensee eingeleitet wird.
Die Einrichtung von Versickerungsanlagen ist überdies im fraglichen Gebiet schwierig, weil sie durch Auffüllungshorizonte führt und aus altlastentechnischen Gründen voraussichtlich eingeschränkt ist, insbesondere in den angrenzenden Grünanlagen.
In den Quartieren selbst sind Versickerungsanlagen wegen des hohen Versiegelungsgrades nur unterirdisch möglich, was mit einem hohen Aufwand verbunden ist.
Überdies liegt der für die Versickerung relevante Grundwasserstand in den Quartieren sehr hoch (397.58 m.ü.NN). Da Versickerungsanlagen einerseits (Unterkante) einen Meter Abstand zu diesem einhalten müssen, andererseits (Oberkante) aber unter den Tragschichten liegen müssen, ist deren Einrichtung aufgrund der Geländehöhen (398.50 - 399.50 m.ü.NN) nur sehr schwer oder gar nicht möglich.
Aus diesen Gründen wird die Versickerung des einmal gesammelten Oberflächenwassers nicht empfohlen.

Retention
Auf den Dachflächen und in den Innenhöfen ist es möglich, durch geeignete Aufbauten Regenwasser zurückzuhalten. Dieses Wasser kann den dort wachsenden Pflanzen zu Gute kommen und das Mikroklima positiv beeinflussen.

6.3 KLIMA UND ENERGIE

Die Gebäudeanordnung ist in einer flächensparenden Weise vorgesehen. Die geplanten Grünzüge im Quartier dienen sowohl als gliederndes Element als auch dem ungehinderten Luftaustausch. Es ist vorgesehen, das im Quartier anfallende Regenwasser als Brauchwasser (z.B. für den Kinderspielplatz oder die Bewässerung von Pflanzen) zu nutzen.

Die kompakte Baustruktur hat auch einen günstigen Effekt auf den Energiebedarf der Gebäude. Die Neubauten sollten insgesamt eine gute Nutzbarkeit, Haltbarkeit und Energiebilanz erreichen. Sie werden energiesparend ausgeführt und mit effizienten technischen Systemen ausgestattet. Dabei ist darauf zu achten, dass dadurch nicht der Nutzerkomfort eingeschränkt wird.
In der städtebaulichen Struktur sind Wohneinheiten mit reiner Nordausrichtung zu vermeiden. Bei Baumpflanzungen sollte darauf geachtet werden, dass deren Beschattung zur Verbesserung des Quartiersklimas beitragt, aber einen möglichst niedrigen Grad der Verschattung für die Bebauung erzeugt.

Im gesamten Gebiet sollen nur regenerative Energieträger (z.B. Geothermie, Sonnenenergie) zum Einsatz kommen. Anlagen für Solarenergie sollten vorzugsweise bauteilintegriert eingesetzt werden. Der Energiestandard wird niedrig liegen (z.B. KfW 55, bzw. dem aktuellen Standard entsprechend). Zudem wurde im Sinne einer nachhaltigen Mobilität der Stellplatzschlüssel reduziert und durch großzügige, in den Erdgeschossen der Gebäude angeordnete Fahrradabstellplätze sowie Carsharing-Angebote kompensiert. Eine signifikante Anzahl an Stellplätzen soll zudem mit E-Ladestationen ausgestattet werden. Durch diese Maßnahmen soll im Sinne der nachhaltigen Mobilität auch der fußläufig erreichbare Inselbahnhof und der Stadtbus gestärkt werden.

6.4 ARTENSCHUTZ

Artenschutz und naturschutzfachlicher Ausgleich
Nach derzeitigem Kenntnisstand sind auf der Hintere Insel keine Populationen von geschützten Reptilienarten (z.B. Zauneidechse, Schlingnatter) vorhanden. Es sind jedoch ungefähr zwei Jahre vor Baubeginn erneute Untersuchungen im April und Mai durchzuführen. Sofern dann doch geschützte Tierarten gefunden werden, sind entsprechende CEF-Maßnahmen mit der Stadt Lindau (B) und der Unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt Lindau (B) abzustimmen und rechtzeitig umzusetzen.

Im Zuge der Bauleitplanverfahren muss der notwendige naturschutzfachliche Ausgleich ermittelt und bewertet werden.

7 KENNDATEN UND FLÄCHENBILANZIERUNG

7.1 FLÄCHENBILANZ GEBÄUDE

Baufeld	GF Gesamt Gebäude pro Baufeld	GF Erdgeschosse Erdgeschossfläche pro Baufeld*	GF Erdgeschosse Nutzung Nicht-Wohnen	GF Erdgeschosse Nutzung Flexibel**	GF Erdgeschosse Nutzung Wohnen	GF Wohnen Gesamt incl. Anteil Flexible Nutzung	Anzahl WE (ca.)*** incl. Anteil Flexible Nutzung	Anzahl Bewohner (ca.)	Stellplatzbedarf Autos 0,6 Bewohnerstpl. pro WE/ 80m2 GF	Stellplatzbedarf Fahrräder 2 Fahrradstellplätze pro WE/ 80m2 GF
NORD			**11 %**	**21 %**	**67 %**					
N1	5.167	1.427	0	490	937	4.922	62	123	37	124
N2	6.058	1.612	0	390	1.222	5.863	73	147	44	146
N3	6.405	1.684	280	664	740	5.793	72	145	43	144
N4	5.874	1.551	235	313	1.003	5.483	69	137	41	138
N5	8.574	2.246	650	472	1.124	7.688	96	192	58	192
N6	7.213	1.922	214	412	1.296	6.793	85	170	51	170
Summe	**39.291**	**10.442**	**1.379**	**2.741**	**6.322**	**36.542**	**457**	**914**	**274**	**914**
MITTE			**0 %**	**0 %**	**100 %**					
M1	4.576	1.212	0	0	1.212	4.576	57	114	34	114
M2	718	193	0	0	193	718	9	18	5	18
Summe	**5.294**	**1.405**	**0**	**0**	**1.405**	**5.294**	**66**	**132**	**40**	**132**
SÜD			**65 %**	**38 %**	**4 %**					
S1****	1.321	290	150	0	140	1.171	15	29	9	30
S2*****	4.136	2.051	1.824	227	0	2.199	27	55	16	54
S3	6.592	1.753	413	1.340	0	5.509	69	138	41	138
S4	7.113	1.816	420	1.240	156	6.073	76	152	46	152
S5	6.021	1.902	1.902	0	0	4.119	51	103	31	102
S6	8.346	2.185	870	1.183	132	6.885	86	172	52	172
S7	1.134	409	1.134	0	0	0	0	0	0	0
Summe	**34.663**	**10.406**	**6.713**	**3.990**	**428**	**25.955**	**326**	**649**	**195**	**648**
GESAMT	**79.248**	**22.253**	**8.092** **30 %**	**6.731** **30 %**	**8.155** **37 %**	**67.791**	**849**	**1.695**	**508**	**1.694**

Geschossfläche/ Erdgeschossfläche excl. Durchgänge zu Innenhöfen und Tiefgarageneinfahrten; die Geschossflächen enthalten Flächen für Fahrradabstellräume und Müllräume im EG
Nutzung: Nutzungen wie dargestellt im einfachen Nutzungsschema Erdgeschosse; Flexible Nutzung in Bilanz berechnet mit 50% Wohnen / 50% Nicht-Wohnen
Standardwohneinheit hat ein Größe von 80 m2 BGF / 60 m2 NF; 2 Bewohner pro Wohneinheit (WE)
Bestandsgebäude im Plangebiet Süd: Gebäude 1.2 ist nicht in Bilanz enthalten; S2 ist bilanziert incl. denkmalgeschützte Bestandsgebäude (GF Gesamt 3.271 m2; EG 1.716m2)
Stellplatzbedarf ist berechnet mit 0,6 Stpl. pro Standardwohneinheit

7.2 FLÄCHENBEDARF FAHRRADSTELLPLÄTZE

Stellplatzschlüssel
2 Fahrradstellplätze pro WE (Standardwohneinheit von 80m² BGF)

Erläuterung Grundlagen:
Annahmen basieren auf Empfehlung Stellplatzssatzung München /ADFC:
- 1 Stpl. pro 40m2 WF
- 1,5 m2 Flächenbedarf pro Fahrradstellplätz

Stellplatzschlüssel Fahrräder
- umgrechnet auf die Standardwohneinheit entspricht das 1,5 Stellplätzen auf 60m2 WF/ 80m2 BGF
- Dieser Wert wird erhöht auf 2 Stpl. pro WE wegen des reduzierten Stellplatzansatzes für Autos und erwarteter Änderung im Mobilitätsverhalten in Zukunft

Platzbedarf
- Empfehlung ist 10% der Stellplätze für Lastenräder etc. zu reserviere
- das wird durch eine pauschale Erhöhung des Ansatzes für den Platzbedarf pro Stellplatz um 0,2 m2 auf 1,7 m2 berücksichtigt

Baufeld	WE	Stellplätze Fahrrad**** 2 Stpl. pro 80m2 BGF (60m2 WF)	Abstellfläche Fahrrad**** Raumbedarf 1,7 m2 pro Stellplatz	Anteil im Erdgeschoss 50% des gesamten Raumbedarfs	Anteil in Tiefgarage 50% des gesamten Raumbedarfs
NORD					
N1	62	124	211	105	105
N2	73	146	248	124	124
N3	72	144	245	122	122
N4	69	138	235	117	117
N5	96	192	326	163	163
N6	85	170	289	145	145
Summe	**457**	**914**	**1.554**	**777**	**777**
MITTE					
M1	57	114	194	97	97
M2	9	18	31	15	15
Summe	**66**	**132**	**224**	**112**	**112**
SÜD					
S1****	15	30	51	26	26
S2*****	27	54	92	46	46
S3	69	138	235	117	117
S4	76	152	258	129	129
S5	51	102	173	87	87
S6	86	172	292	146	146
S7	0	0	0	0	0
Summe	**324**	**648**	**1.102**	**551**	**551**
GESAMT	**847**	**1.694**	**2.880**	**1.440**	**1.440**

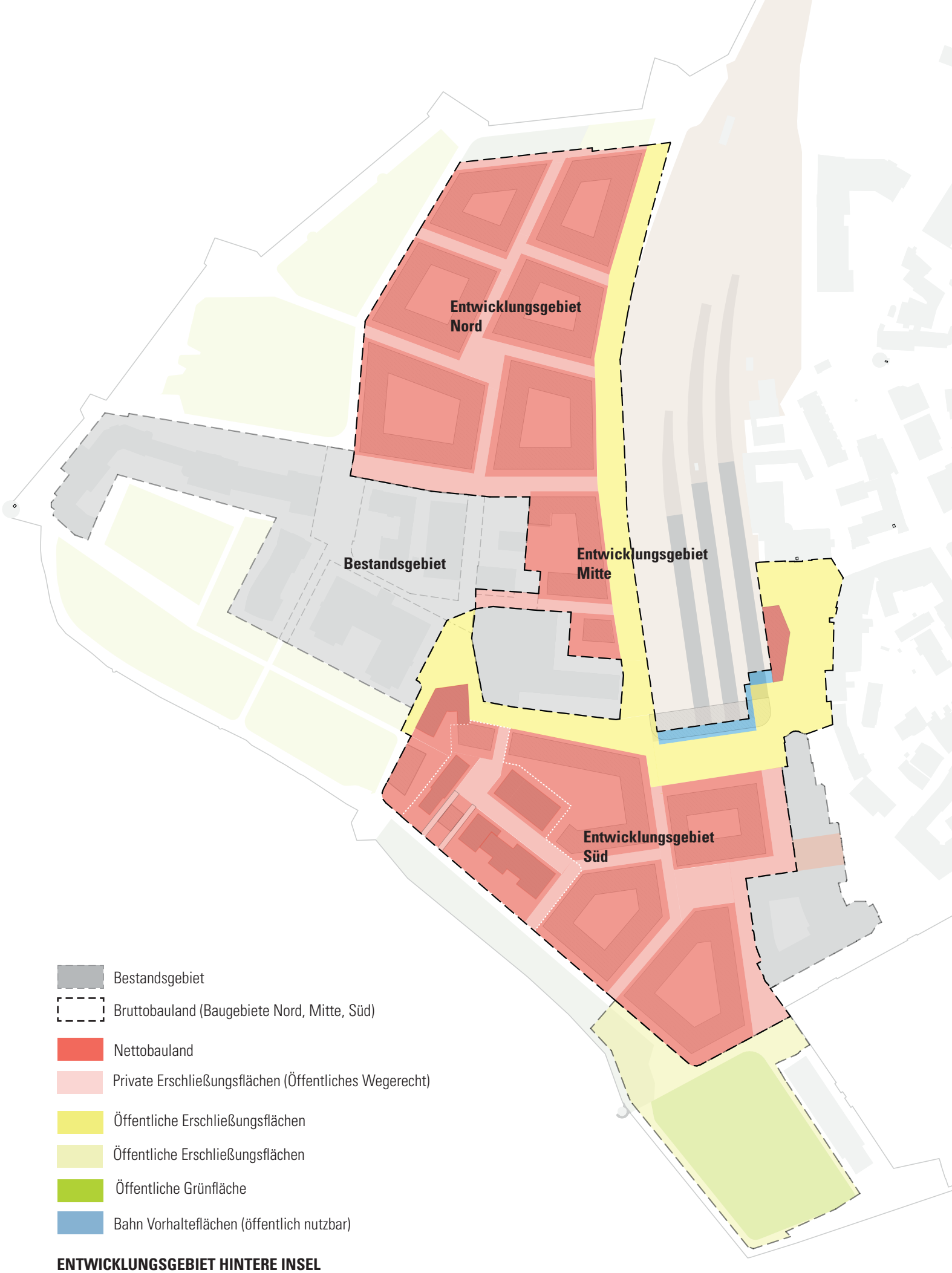
N1
N2
N3
N4
N5
N6
M1
M2
S7
S1
S2
S3
S4
S5
S6

7.2 FLÄCHENBILANZ ENTWICKLUNGSGEBIET

Flächenangaben pro Bauabschnitt/ Baufeld erfolgen im Teil Entwicklungsstrategie

Entwicklungsbereich	Nord	Mitte	Süd*		Gesamt
Entwicklungsgebiet Hintere Insel					**99.717**
Bestandsgebiet					**26.845**
Grünanlage Süd (Daueranlage II Gartenschau)					**9.306**
Bruttobauland Quartier					**63.566**
Öffentliche Erschließung Quartier					**12.059**
Bahn Vorhaltefläche (öffentlich nutzbar)					**532**
Öffentliche Erschließung Park Süd					**2.989**
Grünfläche Park Süd					**6.317**
Grundstücksflächen	**22.416**	**3.640**	**24.929**		**50.985**
Private Erschließung (Öffentliches Wegerecht)	4.520	558	5.072		10.150
Nettobauland	17.898	3.081	19.856		40.835
Überbaute Fläche	10.444	1.405	10.479		22.328
Unbebaute Fläche	7.454	1.676	9.377		18.507
Geschossflächen Gebäude*	39.291	5.294	34.663		**79.248**
GFZ (Dichte)	2,2	1,7	1,7		1,9
GRZ	0,6	0,5	0,5		0,5

* incl. denkmalgeschützte Bestandgsgebäude im Baugebiet Süd, Schützinger Weg, ohne Bahnhofsdach



ENTWICKLUNGSGEBIET HINTERE INSEL

7.3 FLÄCHENBILANZ GRÜN- UND SPIELFLÄCHEN

Orientierungswerte für das Freiflächenangebot für die neuen Quartiere der Hinteren Insel:

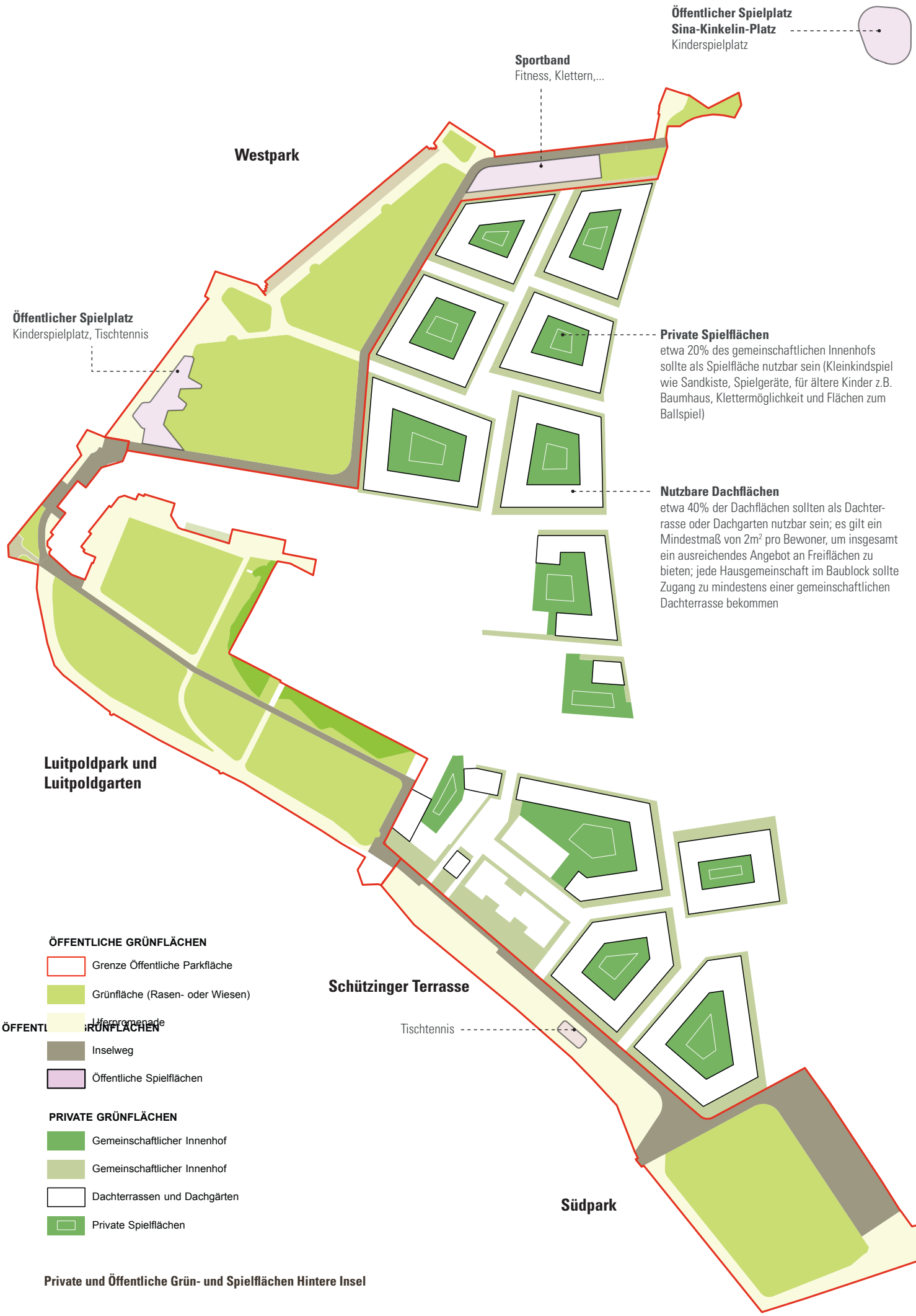
Erläuterung Grundlagen:
Bedarfswerte in Anlehnung an vergleichbare Planungen, u.a. in München:

Öffentliche Grünflächen:
- 10 m² Grünfläche pro Einwohner
- davon etwa 2,25 m² Spielfläche pro Einwohner

Private Grünflächen:
- 10 m² Grünfläche pro Einwohner
- davon etwa 1,5m² Spielfläche pro 40m2 GF Wohnen

FLÄCHEN	IST	SOLL	Differenz
Öffentliche Grünfläche (10m²/EW)	**47600**	**17.000**	**30.600**
Westpark	14500		
Luipoldpark und Luitpoldgarten	17100		
Südpark	16000		
Öffentliche Spielflächen (2.25m²/EW)	**2355**	**3.825**	**-1.470**
Private Grünflächen (10m2/EW)	**17650**	**17.000**	**650**
Innenhöfe	9800		
Vorzonen (50% der Vorzonenflächen angerechnet)	4450		
Dachgärten (anrechenbare Dachflächen max. 2m² / EW)	3400		
Private Spielflächen (1.5m²/ 40m² GF Wohnen)	**1960**	**1699**	**261**

Relevante Kennwerte Gebäude	
GF Wohnen gesamt (m²)	67972
Anzahl Wohneinheiten (ca.)	850
Anzahl Einwohner	1700
Dachflächen Neubau gesamt (m²)	19700
davon Dachterrassen (ca. 25% der Dachflächen, m²)	4925
davon Dachgärten (ca. 15% der Dachflächen, m²)	1231
Nutzbare Dachgärten und Dachterrassen gesamt (m²)	6156
Vorzonenfläche gesamt (m²)	8900



Private und Öffentliche Grün- und Spielflächen Hintere Insel

7.4 HEUTIGE EIGENTUMSGRENZEN

- Stadt Lindau
- Stadt Lindau, Verwaltung durch GWG
- Erbbaurecht auf Grundstück der Stadt Lindau
- Freistaat Bayern
- privat
- Deutsche Bahn

Abb. 19: Planung Hintere Insel mit heutigen Eigentumsgrenzen
© Studio Wessendorf; Grundlage Eigentumsgrenzen: Umbau Stadt/ Stadt Lindau

7.5 GEPLANTE EIGENTUMSGRENZEN

- Stadt Lindau oder städtische Entwicklungsgesellschaft/ Wohnungsbaugesellschaft
- Stadt Lindau
- Stadt Lindau, Verwaltung durch GWG
- Erbbaurecht auf Grundstück der Stadt Lindau
- Freistaat Bayern
- privat
- Deutsche Bahn

Abb. 20: Planung Hintere Insel mit geplanten Eigentumsgrenzen
© Studio Wessendorf; Grundlage Eigentumsgrenzen: Umbau Stadt/ Stadt Lindau

STÄDTEBAULICHE ENTWICKLUNG

HINTERE INSEL LINDAU

RAHMENPLAN

TEIL II: ENTWICKLUNGSSTRATEGIE

INHALT TEIL II: ENTWICKLUNGSSTRATEGIE

KAPITEL	TITEL	SEITE
1.	**EINLEITUNG**	**118**
	1.1 Zielsetzung	118
	1.2 Kurzübersicht wichtiger Themen der Entwicklungstrategie	120
2.	**LEBENDIGES QUARTIERSLEBEN**	**122**
	2.1 Wohnvielfalt und Gemeinschaftlichkeit	**122**
	2.1.1 Attraktive Angebote für die Zielgruppen	122
	2.1.2 Raum für Begegnung	122
	2.2 Lebendige Erdgeschosse	**122**
	2.2.1 Programm und Gestaltung wirken zusammen	122
	2.2.2 Flexibler Rahmen und programmatische Schwerpunktsetzung	122
	2.2.3 Beziehung zum räumlicher Kontext	122
	2.2.4 Gestaltungsfreiheit für die Nutzer	123
	2.2.5 Verankerung im Umsetzungsprozess	123
	2.3 Kontinuierliche Bürgerbeteiligung	**124**
	2.3.1 Regelmäßige Projektwerften	124
	2.3.2 Zwischennutzungen gemeinsam mit den Bürgern organisieren	124
	2.3.3 Interessengruppen in den Planungsprozess einbeziehen	124
	2.3.4 Nutzergemeinschaften fördern	125
	2.4 Gebiets- und Quartiersmanagement	**125**
3.	**NEUES ARBEITEN AUF DER HINTEREN INSEL**	**126**
	3.1 Strategie neues Arbeiten	**126**
	3.2 Schlüsselbegriffe des neuen Arbeitens	**127**
	3.2.1 New Work	127
	3.2.2 Coworking	128
	3.2.3 Gründer- und Technologiezentrum	130
	3.3 Vorbilder und Netzwerke in der Bodenseeregion	**131**
	3.4 Empfehlung für ein Lindauer CoWorking/Gründerzentrum	**132**
	3.5 Wirtschaftsförderungsstrategie für die Stadt Lindau	**134**
	3.6 Welche Partner neben der Stadt werden gebraucht?	**135**
4.	**BEZAHLBARES WOHNEN**	**136**
	4.1 Anwendung der SoBoN in Lindau	**136**
	4.1.1 Einleitung	136
	4.1.2 Allgemeines zur SoBoN	136
	4.1.3 Die SoBoN für die Hintere Insel und Priorisierung der Maßnahmen	136
	4.2 SoBoN-Kosten und Verteilung	**138**
	4.2.1 Erarbeitung Folgekostenkonzept	138
	4.2.2 Verteilung der SoBoN - Kosten	138

4.3 Maßnahmen der SoBoN im Bereich der Hinteren Insel **138**
4.3.1 Bezahlbarer Wohnraum 138
4.3.2 Bildungshaus 138
4.3.3 Kita und Schulen 138
4.3.4 Erschließungskosten 140
4.3.5 Hochbauwettbewerbe und sonstige Planungskosten 140
4.3.6 Abschluss der Bahngleise 140
4.3.7 Fußgängersteg 140
4.3.8 Freifläche am Gleisende 140

5. KONZEPTVERGABE **142**

5.1 Vergabe der städtischen Flächen für die bauliche Entwicklung **142**
5.1.1 Einleitung 142
5.1.2 Städtischer Entwickler 142
5.1.3 Vergabe der Parzellen 142
5.1.4 Geeignete Bauwerber 143
5.1.5 Kriterien für die Vergabe 143

6. BAUFELDENTWICKLUNG **144**

6.1 Baufeldentwicklung und Zeitplan **144**
6.1.1 Baufeldentwicklung 144
6.1.2 Quartier Nord/Mitte 144
6.1.3 Quartier Süd 144

6.2 Qualitätssichernde Verfahren im Entwicklungsprozess **146**
6.2.1 Erschließungsplanung 146
6.2.2 Folgekostenkonzept 146
6.2.3 Kordination Rückbaumaßnahmen 150
6.2.4 Wettbewerbe Baufelder 152
6.2.5 Wettbewerb Bahnhofsplatz und Bahnhof 152
6.2.6 Kooperative Verfahren (KOV) 152
6.2.7 Bebauungsplanverfahren 154

6.3 Phasierung **156**
6.3.1 Bauphasen 156
6.3.2 Zeitplan 158

7. BAUFELDPÄSSE PRO BAUFELD. **160**

7.1 Bauabschnitte **160**

7.2 Baufeldpässe **160**
Baufeldpass N 1+2 162
Baufeldpass N 3+4 164
Baufeldpass N 5+6 166
Baufeldpass M 1+2 168
Baufeldpass S 1 170
Baufeldpass S 2 172
Baufeldpass S 3+4 174
Baufeldpass S 5+6 176
Baufeldpass S7+BHF 178

1 EINLEITUNG

1.1 ZIELSETZUNG

Definition Entwicklungsstrategie

Allgemein gibt eine Entwicklungsstrategie den Weg an, über den ein bestimmtes Ziel erreicht werden soll. Ausgehend von einer zumeist negativ bewerteten Ausgangslage, geht es darum eine positive Zielsetzung zu formulieren, zu ermitteln welche Mittel zum Erreichen der erforderlichen Veränderungen vorhanden sind oder geschaffen werden können. In der Regel geht es um Verbesserungen innerhalb eines bestimmten Gegenstandsbereiches und/oder für eine bestimmte Zielgruppe.
Das Resultat eine solchen Entwicklungsstrategie besteht im Idealfall aus einer Reihe aufeinander abgestimmter Maßnahmen, die aus einem analytischen Rahmen abgeleitet wurden.
(Quelle: https://www.spektrum.de/lexikon/geographie/entwicklungsstrategie/2081)

Die Entwicklungsstrategie für die Hintere Insel gibt im wesentlichen Antworten auf die Frage, wie die Umsetzung der Ziele, welche im Rahmenplan formuliert wurden, im weiteren Planungs- und Bauprozess gesichert werden kann.

Ein roter Faden für alle Prozessbeteiligten

Konkret umfasst die Entwicklungsstrategie u.a. Handlungsempfehlungen und/oder Leitlinien für konkrete Maßnahmen zur Sicherung sozialer oder gestalterischer Ziele und geht der Frage nach, wie diese Ziele im Realisierungsprozess umgesetzt werden. Auch enthält die Strategie schrittweise Beschreibungen von Prozessen als Teil der Gesamtentwicklung, um diese für alle Projektbeteiligten besser greifbar zu machen. Eine grobe zeitliche Abfolge dient sowohl der Stadt als auch Vorhabenträgern zur Orientierung und soll helfen, die Übersicht über die gesamte Entwicklung mit den damit verbundenen Maßnahmen im Blick zu behalten. Gleichzeitig soll die Einbeziehung vieler an der weiteren Planung beteiligter Akteure ermöglichen, die weitere Planung möglichst integrativ und fachübergreifend zu gestalten.

Kurz zusammengefasst dient die Entwicklungsstrategie der Hinteren Insel folgenden Zielen:

- Gemeinsame Basis für alle Planungsbeteiligten der Quartiersentwicklung (Nutzer, Eigentümer, Entwickler, Stadt,...)
- Prozessleitfaden zur Begleitung des gesamten Prozesszeitraums
- Umsetzung der im Leitbild festgelegten Qualitäten in Bauleitplanung und Realisierung
- Grundlage und Ergänzung zum Bebauungsplan
- Grundlage für das Beratergremium bei der Bewertung von konkreten Bauvorhaben
- in Auszügen als Grundlage für die Ausschreibung und Vergabe von Grundstücken und Gebäuden

Abb. 1: Diagramm Einflussfaktoren Lebendiges Quartiersleben
© Studio Wessendorf

1.2 KURZÜBERSICHT WICHTIGER THEMEN DER ENTWICKLUNGSSTRAGIE

Inhaltliche Ziele Rahmenplan

Dem Rahmenplan liegt das Leitmotiv der ‚Gelebten Stadt' zugrunde. Die im Rahmenplan festgelegten Ziele werden in der Entwicklungsstrategie wieder aufgegriffen und es wird aufgezeigt, welche Massnahmen oder Verfahren die Umsetzung dieser Ziele fördern oder sicherstellen.

Es folgt eine Zusammenfassung der wichtigsten inhaltlichen Ziele aus dem Rahmenplan:

- das Schaffen eines lebendigen Stadtquartiers nach den Grundsätzen der Stadt der kurzen Wege; darin finden auch aktuell gesellschaftlich diskutierte Aspekte wie nachhaltige Mobilität und digitales Arbeiten ihren Niederschlag
- das Schaffen von Wohnraum in einem für eine breite Bevölkerungsschicht bezahlbarem Rahmen mit gleichzeitig hohem architektonischen, sowie stadt- und freiräumlichem Anspruch
- Durchmischung der Bewohnerschaft hinsichtlich Alter, Haushaltszusammenstellung, familiärer Situation, kulturellem und sozialem Hintergrund, Ausbildung und beruflicher Orientierung,...
- Gemeinschaftliches Zusammenwohnen mit Angeboten an konkrete Zielgruppen (junge Familien und steigender Anteil Singlehaushalte)
- die Einbeziehung von Bürgern, Baugruppen und ähnlichen Interessengruppen in den Planungsprozess und die Chance aktiv daran mitzugestalten

Strategien zur Umsetzung

Die hier aufgeführten Schlüsselthemen enthalten wichtige strategische Entscheidungen und Maßnahmen, die der Umsetzung der Ziele des Rahmenplans dienen. Sie werden in den folgenden Kapiteln erläutert.

LEBENDIGES QUARTIERSLEBEN

> Wohnvielfalt und Gemeinschaftlichkeit
> Lebendige Erdgeschosse
> Bürgerbeteiligung

ZENTRUM FÜR NEUES ARBEITEN

> CoWorking als Strategie für Lindau
> Impuls für eine wirtschaftliche Neuaufstellung
> Task-Force für Wirtschaftsförderung
> Suche nach lokalen Partnern und Netzwerken

BEZAHLBARER WOHNRAUM

> Anwendung der SoBoN in Lindau
> Planungsgewinne finanzieren Folgekosten
> Entwicklung von gefördertem Wohnraum wird gesichert

FAHRPLAN BAUFELDENTWICKLUNG

> Transparenter Planungsprozess
> Planungssicherheit für Projektbeiligte
> Leitfaden für den Umsetzungsprozess

KONZEPTVERGABEN STÄDTISCHER FLÄCHEN

> Entwicklungsgesellschaft bietet professionellen Rahmen
> Interessengruppen können eigene Konzepte einbringen
> Identifikation mit dem Quartier wird gestärkt

BAUFELDPÄSSE

> Steckbrief für jeden Bauabschnitt
> Qualitäten, Randbedingungen und Verpflichtungen

2 LEBENDIGES QUARTIERSLEBEN

2.1 WOHNVIELFALT UND GEMEINSCHAFTLICHKEIT

Attraktive Angebote für die Zielgruppen

- Wohnangebote werden besonders auf die Zielgruppen ausgerichtet, d.h. vor allem auf Familien und junge Erwachsene, die bis jetzt auf der Insel eine unterrepräsentierte Bewohnergruppe darstellen
- das Nutzungskonzept schlägt geeignete Wohntypologien vor, z.B. ausreichend große Familienwohnungen (4 und mehr Zimmer), bezahlbare mittelgroße Wohnungen für Alleinerziehende, Singlewohnungen gebündelt zu Clusterwohnungen (mehr Komfort für weniger Geld und Raum durch gemeinschaftlich genutzte Räume für Service und Aufenthalt; fördert Kommunikation)
- Synergieeffekte durch ergänzende Funktionen wie das Angebot von Arbeitsräumen/ Coworking (siehe Kapitel Neues Arbeiten) oder Spielangeboten

2.1.4 Raum für Begegnung

- Es werden gezielt Treffpunkte für die Bewohner in den Gebäuden und im Freiraum geschaffen;
- Im Freiraum zählen Quartiersplätze, Vorzonen und Innenhöfe zu den Begegnungsorten, die in den Entwurfserläuterungen und im Gestaltungskonzept ausführlich beschrieben werden
- Im Gebäude werden gemeinschaftlich genutzte Räume aufgenommen, wie z.B. Werkstatt, Gemeinschaftsküche, Spielraum (siehe Nutzungskonzept Teil 1);
- Eingänge, Treppenhäuser und weitere notwendige gemeinschaftliche Serviceräume (Fahrradraum, Eingang Tiefgarage etc.) werden strategisch frequentierten Ecken angeordnet und mit Aufenthaltsqualität ausgestattet

2.2 LEBENDIGE ERDGESCHOSSE

Im Rahmenplan, Kapitel Nutzungskonzept, wurde bereits dargelegt, dass aktive Erdgeschosse eine Schlüsselrolle für ein gut funktionierendes Quartiersleben nach den Grundsätzen der Stadt der kurzen Wege haben.
Leider ist der Entstehungsprozess Lebendiger Erdgeschosse kein Selbstläufer, sondern es bedarf einer sorgfältigen entwurfliches Planungsgerüst und aktive Begleitung im nachfolgenden Umsetzungsprozess. In diesem Kapitel wird aufgezeigt, welche entwurflichen und gestalterischen und strategischen Mittel zum Erreichen des Ziels beitragen und wie diese im weiteren Prozess der Umsetzung verankert sind.

2.2.1 Programm und Gestaltung wirken zusammen

Lebendige Erdgeschosse entstehen maßgeblich durch das optimale Zusammenwirken von Nutzung und Gestaltung der Gebäude und der angrenzenden Freiräume. Es ist essentiell, ein geeignetes Programm für die Erdgeschosse zugrunde zu legen, zum anderen spielt die Gestaltung eine wichtige Rolle, z.B. um Räume miteinander zu verbinden oder voneinander abzugrenzen.

2.2.2 Flexibler Rahmen und klare programmatische Schwerpunktsetzung

- Das Ziel für die neuen Quartiere ist eine Nutzungsmischung von Wohnen mit Alltagsversorgung, Arbeiten und Freizeitangeboten als Basis für eine gelebte Stadt der kurzen Wege.
- Es ist wichtig, klare funktionale Schwerpunkte festzulegen, da der relativ kleine Einzugsbereich der Insel nicht erwarten lässt, dass eine flächendeckende gewerbliche Nutzung tragfähig wäre.
- Festgelegte Nutzungen werden darum an den wichtigen Orten (Plätze, Knotenpunkte)angeordnet; vor allem wird definiert, wo es kein Wohnen, sondern eine öffentlichkeitswirksame Nutzungen geben soll
- die übrigen Flächen bilden ein flexibles Raumgerüst und bieten damit Möglichkeiten auf zukünftige Bedarfsentwicklungen einzugehen

2.2.3 Beziehung zum räumlichen Kontext

- Im Erdgeschoss ist es wichtig, die Beziehung zwischen Straßenraum und Gebäudeinnenraum so zu definieren, dass die geplante Nutzung dort gut funktionieren kann
- Wohnraum erfordert eine andere Beziehung als ein Ladenraum; das ist die Herausforderung bei flexibler Nutzung der Erdgeschosse.
- Im Entwurf gibt es Vorschläge für besonders geeignet Wohntypologien im Erdgeschosse (z.B. Maisonette,

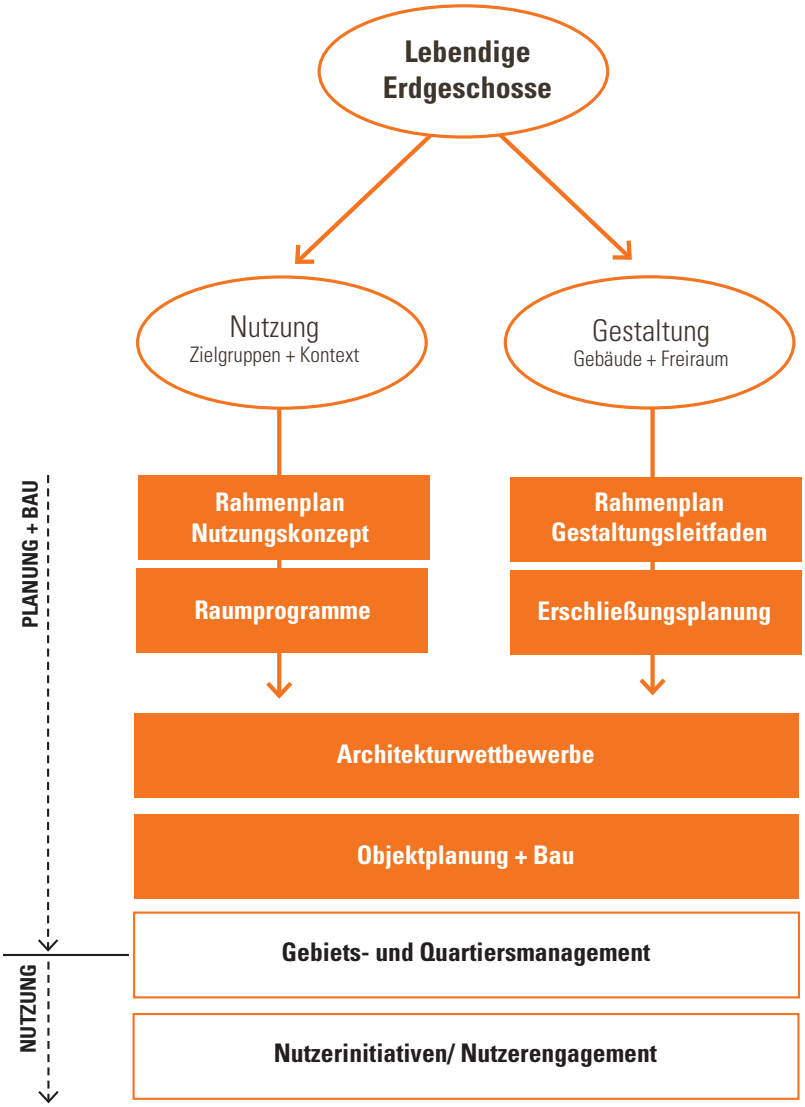


Abb. 2: Relevante Entwicklungsschritte zur Umsetzung von Nutzung und Gestaltung der Erdgeschosse © Studio Wessendorf

Arbeitswohnungen,...), die ein größeres Maß an Öffentlichkeit vertragen

- Die Vorzonen werden als flexible Zonen eingerichtet; sie können als Filter von öffentlichem zu privatem Raum wirken; gleichzeitig sind sie potentieller Aufenthalts- und Aneignungsraum

2.2.4 Gestaltungsfreiheit für die Nutzer

- Die Gestaltung von privaten und gemeinschaftlichen Freiräume wird nicht bis ins Detail festgelegt, sondern es werden bewusst Gestaltungsfreiräume für die Nutzer eingeplant.
- die Möglichkeit aktiver Mitgestaltung fördert die Identifikation mit der Wohnumgebung und die nachbarschaftliche Kommunikation zwischen den Bewohnern
- hierdurch werden wiederum Kosten für den Unterhalt von Flächen gespart, was sich positiv auf die Mietkosten auswirken kann

2.2.5 Verankerung im Umsetzungsprozess

Abbildung 2 zeigt, in welchen qualitätssichernden Verfahren des Umsetzungsprozesses der Quartiere die Erdgeschossplanung verankert ist.
Das Nutzungskonzept des Rahmenplans bildet den Ausgangspunkt für das Aufstellen des Raumprogramms auch für die Erdgeschosse. Raumprogramme und die Vorgaben aus dem Gestaltungsleitfaden fließen anschließend als Grundlage ein in die Wettbewerbe ein.

2.3 KONTINUIERLICHE BÜRGERBETEILIGUNG

Eine kontinuierliche und konsistente Informations- und Beteiligungsstruktur der Burger ist enorm wichtig, um Akzeptanz für die geplanten Veränderungen in der Stadt zu erreichen und zu erhalten. Darüber hinaus erhöht sich die Identifikation der Burger mit dem Ort, wenn sich die Möglichkeit bekommen, eigene Ideen einzubringen oder sogar aktiv mitzugestalten.
Ziel ist es, von Anfang ein Gefühl von Gemeinschaftlichkeit und Zusammenhalt innerhalb der neuen Quartiere zu erzeugen, aber auch eine Bindung von Bewohnern der Altstadt und des Festlandes zur Stadterweiterung aufzubauen. Dazu wird eine Reihe von Maßnahmen empfohlen.

2.3.1 Regelmäßige Projektwerften

Bereits im Vorfeld und während der Wettbewerbsphase gab es Bürgerveranstaltungen, die wichtige Beiträge für den Entscheidungsprozess darstellten.
Auch die Planung des Rahmenplans wurde von drei Bürgerworkshops begleitet:

1. Nutzungsmischung und Wohnungsmix;
2. Vorstellung des Vorentwurfs mit Diskussion an Thementischen;
3. Vorstellung des Entwurfs mit Diskussion

Dieser kontinuierliche Beteiligungsprozess soll auch im weiteren Verlauf der Planung und Realisierung fortgeführt werden. Dazu wird es in regelmäßigen Abständen Projektwerften zu unterschiedlichen Themen geben. Denkbar sind z.B. Veranstaltungen zu folgenden Aspekten:

- Konzeptvergaben auf der Hinteren Insel
- Zwischennutzung nach der Gartenschau bis zur Realisierung von Baufeldern, z.B. in Form von temporären Bürgergärten
- Möglichkeiten zur aktiven Mitgestaltung für interessierte Lindauer Bürger
- Präsentation von Wettbewerbsergebnissen
- Informationsrunden zum Baufortschritt

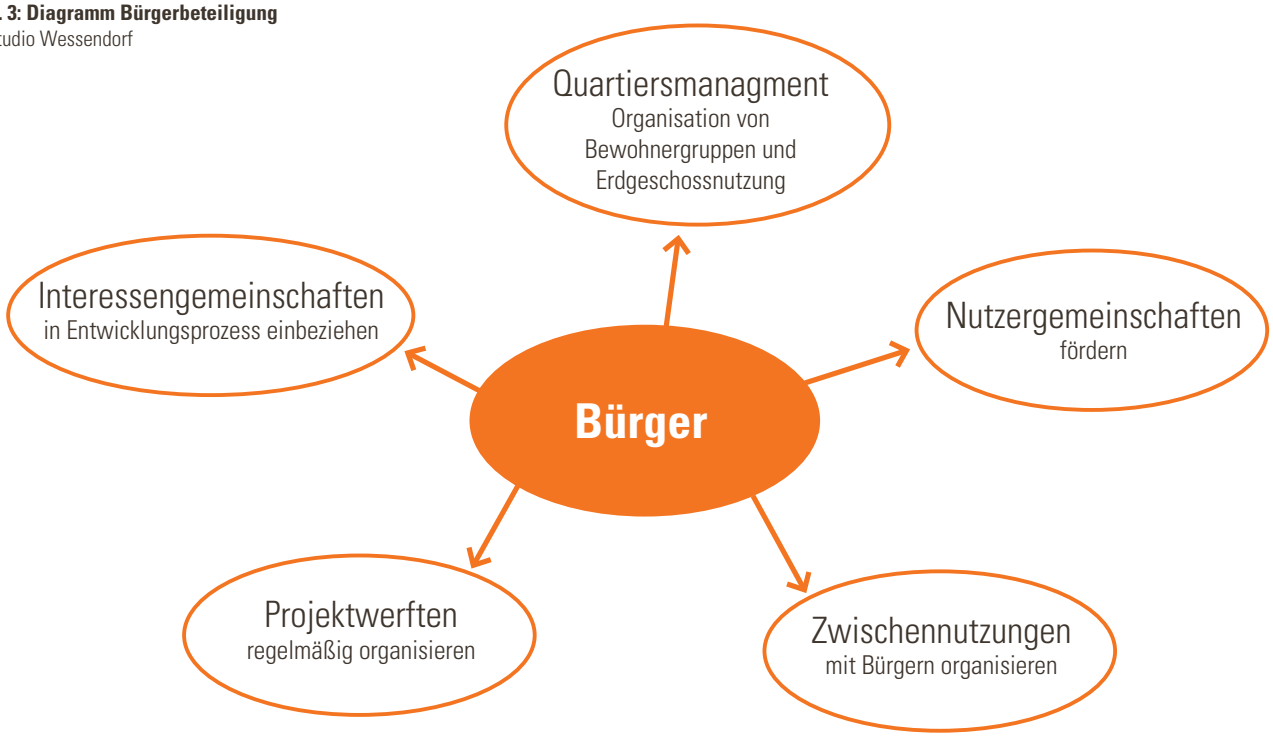
2.3.2 Zwischennutzungen gemeinsam mit den Bürgern organisieren

- Selbstbeteiligung im Planungs- und Bauprozess erhöht die Identifikation
- Langer Entwicklungszeitraum wird sinnvoll genutzt und es liegen keine Flächen brach
- In Abstimmung mit Gartenschaugesellschaft, Planern und Stadt sollte ein Rückbaukonzept erarbeitet werden, welches die Zwischennutzung bis zum Baubeginn der Baufelder sinnvoll überbrückt

2.3.3 Interessengruppen in den Planungsprozess einbeziehen

Während der bisherigen Planungsphase haben sich bereits einige Interessengruppen, wie z.B. Genossenschaften oder Baugruppen zusammengefunden, die gern eigene Pläne zur Schaffung von Wohnraum auf der Hinteren Insel machen und umsetzen möchten. Diese Bereitschaft und Energie sollte genutzt werden, denn diese Gruppen könnten die Basis einer aktiven und engagierten Nutzerschaft sein.

Abb. 3: Diagramm Bürgerbeteiligung
© Studio Wessendorf



Auf der Grundlage des Rahmenplans sollte in den nächsten Monaten durch die Stadt Lindau und dem Entwickler der städtischen Flächen ein Fahrplan erarbeitet werden, wie die Einbeziehung der Gruppen konkret organisiert werden kann.
Idealerweise werden dabei auch die zukünftigen Vorhabenträger der südlichen Grundstücke (heutiges Bahnflächen) in die Abstimmungen einbezogen.
Dieser Aspekt wird in Kapitel Konzeptvergabe weiter vertieft.

2.3.4 Nutzergemeinschaften fördern

Die Umsetzung eines lebendigen Quartiers wird maßgeblich von dem Zusammenhalt und der Aktivität seiner Bewohner und Nutzer abhängig sein. Darum sollte aktiv daran gearbeitet werden, dass es von Anfang an regelmäßige Treffen der Nutzergemeinschaften (Quartiersgemeinschaft, Hofgemeinschaft, Hausgemeinschaften) gibt.

Bereits in der Bauzeit sollten Treffen stattfinden, u.a. um zusammen an der Gestaltung von Innenhöfen mitzuarbeiten und Anlegung, sowie die Pflege der Vorzonen der Erdgeschosse frühzeitig zu organisieren.

2.4 GEBIETS- UND QUARTIERSMANAGEMENT

Zur Koordination der Nutzung der Erdgeschosse und gleichzeitig zum Aufbau und der Unterstützung von Nutzergemeinschaften ist es sinnvoll einen Ansprechpunkt zu etablieren, der idealerweise für für das gesamte Gebiet der Hinteren Insel zuständig ist. Das könnte z.B. über eine Städtebau- oder Wirtschaftsförderung ermöglicht werden.

Mögliche Aufgabenfelder wären u.a.:

- die Koordination der Belegung von Nutzungseinheiten im Erdgeschoss (Erstvermietung und spätere Nutzerwechsel)
- Etablierung eines produktiven Nutzungsmixes; Querfinanzierung von leistungsstarken und finanziell schwächeren Nutzern ermöglichen
- Hilfe bei Entwicklungen von Businessplänen und Anschubfinanzierung anbieten
- Darüber hinaus kann es sinnvoll sein, den Prozess durch die Erstellung von weiterführenden Standort- und Marktanalysen, sowie der Entwicklung eines Gewerbekonzepts zu unterstützen
- das Vermeiden von Konkurrenz innerhalb der Quartiere und zwischen Teil Nord und Süd
- das Vermeiden von Leerstand
- Organisation von regelmäßigen Treffen von Nutzergemeinschaften
- Unterstützung der Nutzergemeinschaften bei der gemeinsamen Gestaltung der Innenhöfe und Vorzonen oder bei anderen Initiativen (bei Bedarf)

Abb. 4: Bürgerworkshop im Juni 2018 © Stadt Lindau

3 NEUES ARBEITEN AUF DER HINTEREN INSEL

3.1 STRATEGIE NEUES ARBEITEN *

Neues Arbeiten als Chance für eine lebendige Quartiersentwicklung auf der Hinteren Insel Lindau

Ein wichtiger Bestandteil dynamischer, gesunder Quartiere sind abseits des Wohnens vielfältig genutzte, publikumsorientierte und lebendige Erdgeschosszonen. Es gilt bereits bei der Realisierung von Bauprojekten die Erwartungen an lebendige Erdgeschossnutzungen zu berücksichtigen. Insbesondere hinsichtlich der Angebotsvielfalt und Wirtschaftlichkeit als auch der Aufenthaltsqualität der angrenzenden (öffentlichen) Räume. Die Nutzungsvarianten reichen von nicht störendem Gewerbe bis hin zu Dienstleistungseinrichtungen. Dies umfasst Büros, Gastronomie-, wie auch Nahversorgungsflächen. Auch soziale Einrichtungen, wie KiTas, Eltern-Kind-Gruppenräume, Mehrgenerationentreffs etc. können Erdgeschosszonen nachhaltig beleben.

Der „Rahmenplan Lindau - Hintere Insel“ soll neben den städtebaulichen Leitlinien auch nutzungsstrukturelle Empfehlungen aufzeigen, die zu einer attraktiven Quartiersentwicklung führen können.
Dabei unterscheiden sich die Entwicklungsbereiche auf der Hinteren Insel deutlich.
Im nördlichen Quartier wird die Wohnfunktion dominieren. Diese kann in den Erdgeschossen an den Quartiersplätzen durch publikumsorientierte Dienstleistungsnutzungen sowie sozialen Einrichtungen abgerundet werden. Ein Tagescafé oder Bäckerei-Café könnte als Quartiersanker platzbelebend wirken.
Generell ist in den EG-Zonen dafür Sorge zu tragen, dass ausreichende Raumhöhen (4m) eine hochflexible Nutzungsmischung ermöglichen.
Im Quartier Süd ist eine stärkere Nutzungsmischung anzustreben. Dabei spielen die Übergangszonen zu angrenzenden Bereichen eine wichtige Rolle. Hier sind das heutige Hauptbahnhofsgebäude, die alte Inselbrauerei, die Bodenseeklinik sowie die heutigen Nutzungen der ehemaligen Luitpoldkaserne (Freie Schule, IHK, Volkshochschule, Ärzte etc.) zu beachten.

Die CIMA Beratung + Management GmbH hat bereits durch eine gutachterliche Kurzeinschätzung zur Ansiedlung möglicher Nahversorgungsanbieter festgestellt, dass die Marktpotenziale für großflächigen Einzelhandel nicht gegeben sind. Es sind im Besonderen um den künftigen Frequenzschwerpunkt des Bahnhofsplatzes eher kleinteilige Handelsnutzungen in Erdgeschosslage zu etablieren, die neben einem Nahversorgungsschwerpunkt auch den spezialisierten Reisebedarf und sog. To-Go-Sortimente abbilden.
Grundsätzlich wurden die Bereiche Hintere Insel Nord und Süd differenziert betrachtet.
Der Bereich Süd ist z.T. im sog. zentralen Versorgungbereich (ZV) gelegen. Eine Erweiterung des ZV um den künftigen Bahnhofsplatz ist anzustreben. Das Quartier Süd ist dabei nur teilweise für größere Handelsnutzungen geeignet, da das Markt- und Kundenpotenzial als eingeschränkt zu bewerten ist.

**Anmerkung:*
Das Kapitel Neues Arbeiten beruht vornehmlich auf Analysen und strategische Empfehlungen der CIMA, die das Projekt Hintere Insel in der Arbeitsgruppe zu Themen Handel und Nutzung beraten hat

Abb. 5: Lageplan der neuen Quartiere auf der Hinteren Insel © Studio Wessendorf

Fazit

Gerade im südlichen Quartier sehen wir die Chance, dass sich in den Immobilien vertikal neben der Wohnfunktion auch eine moderne Arbeitsfunktion ausbilden kann. Gemäß den Leitvorstellungen der „Europäischen Stadt" bietet die Nutzungsmischung aus Wohnen, Arbeiten und Versorgen besondere Vorteile. So sorgt die Mischung für eine dauerhafte Belebung, es entstehen kurze Wege zwischen den Nutzungskomponenten, Verkehre werden reduziert, ein neuer, lebenswerter Teil der Altstadt entsteht.
Selbstverständlich sind lediglich nicht störende Gewerbearten, die sich sehr gut in einem Mischquartier integrieren lassen, vorstellbar. Neben klassischen Dienstleistungsbranchen und damit verbundenen Büroarbeitsplätzen könnten in Lindau aber auch hochwissensintensive und kreative Arbeitsplätze geschaffen werden, die der sich radikal verändernden Arbeitswelt im Sinne „New Work" entsprechen. In städtebaulich attraktivstem Umfeld könnte die Lindauer Insel zu einem modernen Coworking-Hot-Spot für die innovativen Industrien der Region werden, um in attraktivstem und bestens angebundenem Flair in Labs zu forschen und Innovationen zu befördern.

3.2 SCHLÜSSELBEGRIFFE DES NEUEN ARBEITENS

3.2.1 New Work

Die Arbeitswelt erfährt seit einigen Jahren eine grundlegende und strukturelle Transformation. Diese wird unter dem Begriff New Work zusammengefasst. Die auslösenden Faktoren für diese Entwicklung sind vielfältig. Digitalisierung, Konnektivität, Globalisierung und der demographische Wandel sind unter anderem die Ursache für den Wandel der Arbeitswelt. *(Brandl, Chefsache Assistenz, 2019, S.68)*

New Work umfasst das Streben einer gelungenen Symbiose von Leben und Arbeiten. Dies betrifft insbesondere die Kreativökonomie und hier vorrangig die Mitarbeiter, welche in Zeiten des Fachkräftemangels das höchste Gut der Firmen sind. Haltung, Kultur und Führung wird neu definiert. Gesundheit, ortsunabhängiges und kreatives Arbeiten, Kooperation und Flexibilität sind nur einige Schlagworte, welche unter dem Begriff des New Work zusammengefasst werden.
(https://www.haufe-akademie.de/l/new-work/, 19.07.2019)

Eine Impression welche weiteren Begrifflichkeiten sich hinter New Work verbergen gibt Abb.6.

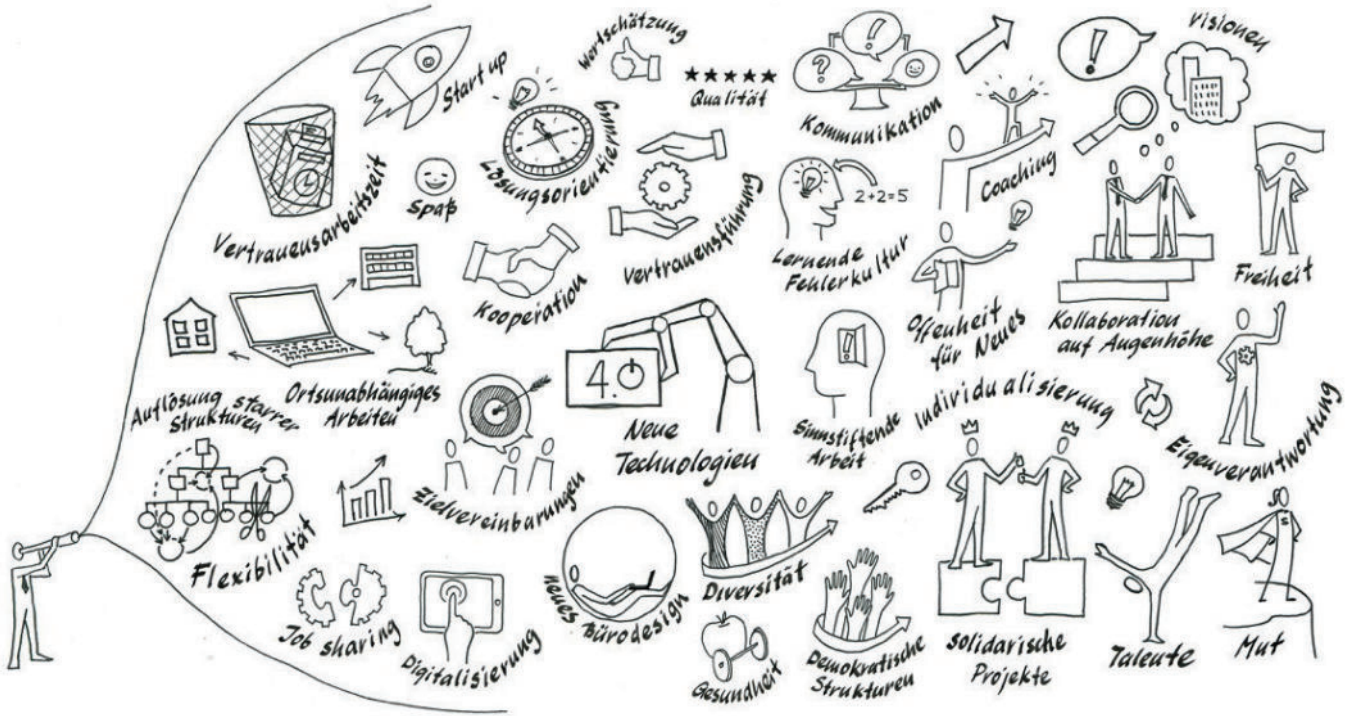


Abb. 6: New Work
© new work consulting, Lindau/ Dr. Katharina Roth

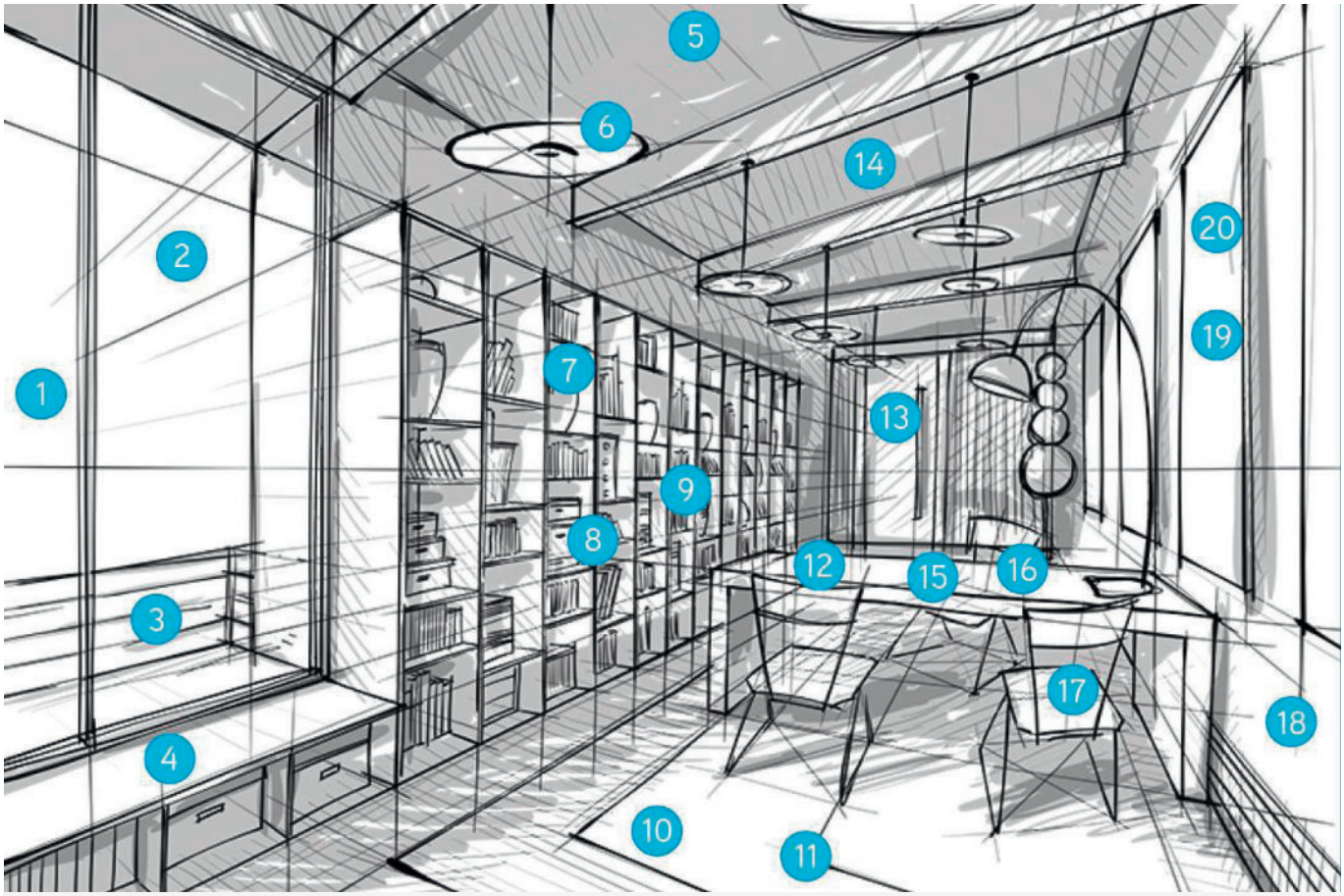
3.2.2 Coworking

Eine Ausprägung von New Work ist das Coworking.
Der Begriff Coworking (zu Deutsch: zusammen arbeiten) beschreibt kollaborative Arbeitsumfelder in Räumlichkeiten, die von verschiedenen Arbeitenden zugleich genutzt wird. Diese können einer oder mehreren Firmen angehören und sind zumeist Startups, Kreative oder Freiberufler. Sinn und Zweck ist es unter anderem flexibel zu sein, Mietkosten zu sparen, zusammen zu arbeiten, oder einfach ein kreativer Austausch.
(https://www.haufe-akademie.de/l/new-work/)
Die Räumlichkeiten tun sich oft durch ein besonderes Ensemble hervor. Dies kann beispielsweise ein besonders modernes Objekt, mit einer bestechenden Lage oder eines mit besonders hohen Decken sein. (vgl. Abb. 7, Grafik Anforderungen von Coworking-Centern an die Räumlichkeiten). Darüber hinaus ist eine leistungsstarke, technische Infrastruktur ebenso wie vielseitig nutzbare Räumlichkeiten wie Konferenz, Büro und Gruppenräume sehr wichtig. (Colliers, global workspace trends 2018).
Die Standortanforderungen der Nutzer von Coworking-Centern an die Umgebung sind insb. ein urbanes Umfeld/Szeneviertel, Kundennähe und die geringe Distanz zum bestehenden Firmensitz. Die Nähe zum Kunden und zu Hochschulen sowie Forschungseinrichtungen werden ebenso als wichtig erachtet. Hier könnte eine Symbiose zwischen einem Coworking-Center und einem zu fördernden Hochschulstandort Lindau erzeugt werden. Die Initiative „Internationale Bodensee Hochschule“ ist hier bereits eine gute Basis.
Ebenso gilt es baulich von vornherein die Ausformung eines urbanen Umfeldes zu unterstützen (Colliers, global workspace trends 2018).
Ferner sind auf der Hinteren Insel die Nähe zu IHK und HWK sowie die Freie Schule zu nennen, die das Standortumfeld bereits heute prägen und für einen modernen Co-Working-Standort Synergiepotenzial haben und Vorteile bieten können.
Die etablierte Nobelpreisträgertagung in Lindau schafft Anknüpfungspunkte zu internationaler Forschung und Wissenschaft, die hier weiter ausgebaut werden sollte.
Bei der Anmietung von Coworking-Centern werden insbesondere Lagen präferiert, welche im Bereich der City/Innenstadt liegen und wo in Bezug auf den Makrostandort ein national bedeutendes Bürozentrum erzeugt wurde (Colliers, global workspace trends 2018).
Die Anbieterstruktur von Coworking-Centern ist aktuell deutlich von privaten Anbietern dominiert (87,7 %) und die Angebote werden heute eher in Großstädten geschaffen. Kommunen treten hier mit einem Anteil von 1,5 % aktuell deutlich in den Hintergrund.
(https://www.bmwi.de/Redaktion/DE/Publikationen/Studien/trends-in-der-unterstuetzungslandschaft-von-start-ups.pdf?__blob=publicationFile&v=8)

Coworking bietet die Vorteile einer unverbindlichen und zeitlich flexiblen Nutzung von bezugsfertigen Büroräumlichkeiten. Das Bearbeiten gemeinsamer Projekte ist möglich, insbesondere aber wird Potential für Synergien und ein Nährboden für neue Ideen durch räumliche Nähe und Mischung von Branchen geschaffen und ein produktiver Austausch untereinander gefördert. Dies resultiert nicht selten in gesteigerte Motivation und Produktivität. Coworking Spaces tragen zu einer finanziellen Entlastung bei. Die Räumlichkeiten sind i.d.R. nicht an lange Kündigungsfristen gebunden und eine flexible Vergrößerung (Verkleinerung) des Teams ist einfach möglich.
(https://www.startplatz.de/startup-wiki/Coworking/)

Fazit

Zukünftig werden u.E. Coworking-Units auch in Mittelstädten wichtiger werden, da sie kreative Arbeitsumfelder für die mittelständischen Betriebe einer Region bieten und verbunden mit Labs und Technologie- und Gründerzentren in räumlicher Nähe zu Hochschulen zu einem essentiellen Bindungsfaktor für das regionale Gewerbe werden.
Die Lindauer Insel ist u.E. prädestiniert für die Ausbildung neuer Forschungs-, Gründungs- und Arbeitsumfelder, da hier auf engstem Raum urbane Lebensqualität und höchste Freizeitqualität mit der Idee von kreativem Arbeiten verbunden werden kann. Dies sogar in bester überregionaler Anbindung durch einen weiterhin bestehenden Bahnhof, der die Seeanrainerstädte bestens überregional verbindet.



LEGENDE

1. Blick auf natürliche Elemente
2. Tageslicht in Büroräumen
3. Ruhige Räume zur Erholung
4. Antimikrobielle Behandlung von Oberflächen, insbesondere in gemeinschaftlich genutzten Räumen
5. Große Raumhöhen
6. Multispektrale oder das Tageslicht imitierende Beleuchtung
7. Pflanzen und Begrünung
8. Fortbildungen des Managements und Ressour-cenbereitstellung zur Förderung von gesunden Arbeitsbedingungen
9. Ressourcen für das Stressmanagement
10. Räume, die soziale Kontakte ermöglichen
11. Gestaltungselemente, die das Zufußgehen fördern, wie z.B. Treppen, oder die Platzierung von gemeinsam genutzten Ressourcen (Drucker oder Papierkörbe) in der Mitte des Arbeitsraums
12. Wearable-Technologien
13. Räume, die soziale Kontakte ermöglichen
14. Aktive Lärmreduzierung
15. Gesundes Essen und Getränkeangebote in Cafeterien, Automaten und Pausenräumen
16. Sitz-/Stehtische oder Laufbandschreibtische
17. Ergonomische Ausstattung
18. Strategische Verwendung von Farben
19. Raumluftqualität
20. Innenwände aus Glas

Abb 7.: Anforderungen von Coworking-Centern an Räumlichkeiten © Colliers International, Global Workplace Trends

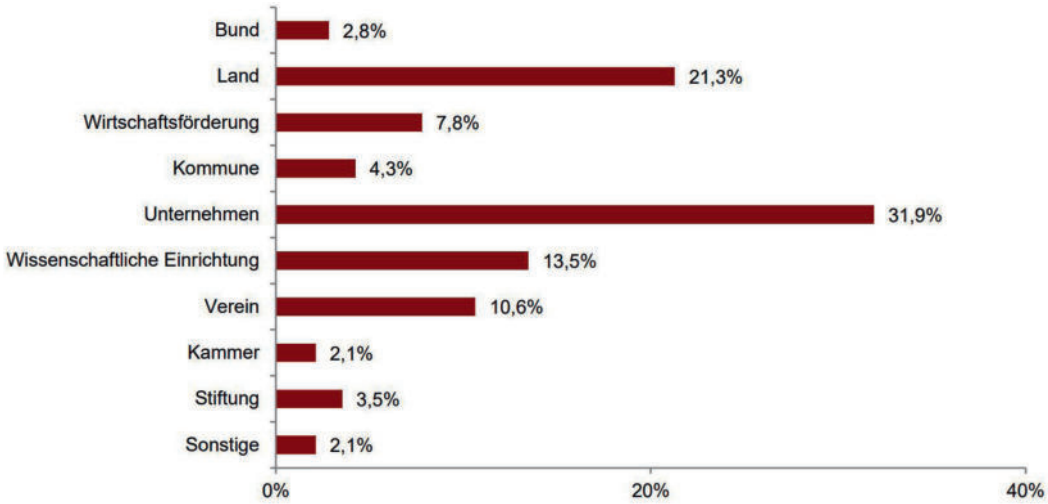


Abb. 8: Anbieter von Coworking-Spaces
© Institut für Innovation und Technik in der VDI/VDE Innovation + Technik GmbH, Berlin

3.2.3 Gründer- und Technologiezentrum

Die (Be-)förderung von Unternehmensgründungen ist Ziel innovativer Städte und Regionen. Dabei spielt die öffentliche Hand eine maßgebliche Rolle, indem sie Gründern kostengünstigen Raum bietet und im Gründungsprozess beratend zur Seite steht. Als Keimzellen dienen regelmäßig sog. Technologie- und Gründerzentren, die oft durch kommunale Initiativen an geeigneten Standorten und oft in Kooperation mit lokalen Bildungsträgern (Hochschulen, IHKen, HWKen etc.) sowie Unternehmensverbänden entstehen.
Ein Gründerzentrum ist eine Örtlichkeit, welche Unternehmensgründer bei den ersten Schritten in die Selbständigkeit unterstützt. Sie sind häufig aus öffentlicher Hand finanziert. Neben kostengünstigen und flexiblen Betriebsräumen ist in der Regel ein umfassendes Angebot an Service- und Beratungsleistungen sowie zentralen Geschäftsdiensten vorhanden. Der Aufenthalt von Gründern in einem Gründerzentrum ist meist zeitlich begrenzt. Um Firmen den Austausch und ggf. eine Zusammenarbeit zu ermöglichen, sind die Zentren oft einer übergeordneten Thematik zugeordnet, wie der klassischen Dienstleistung, dem Handwerk oder High Tech mit technologieorientierten Gründerzentren und fachspezifischen Technologiezentren. (https://www.deutsche-startups.de/lexikon/gruenderzentrum/)

Der Schwerpunkt von Technologiezentren liegt, wie der Name bereits verrät, auf der Förderung von forschungs- und technologieorientierten Unternehmen oder Einzelpersonen in der Anfangsphase. Die Büroräume und Labore sind häufig auf das Arbeiten und Forschen ausgelegt und werden meist außerhalb von Stadtkernen an Industriegebieten oder Universitäten angedockt. (https://www.startplatz.de/Coworking-co-die-kleinen-feinen-unterschiede-zwischen-Coworking-space-inkubator-accelerator-und-gruenderzentrum/)

Zur Sicherung der Gründungsdynamik hinsichtlich der Wirtschafts- und Gründungsförderung, insbesondere in strukturschwachen Räumen sind zahlreiche Technologie- und Gründerzentren entstanden. Daher sind Kommunen mit 65% die häufigsten Betreiber. *(https://www.bmwi.de/Redaktion/DE/Publikationen/Studien/trends-in-der-unterstuetzungslandschaft-von-start-ups.pdf?__blob=publicationFile&v=8)*

Fazit

Für Lindau besteht die Chance, die Quartiersentwicklung der Hinteren Insel zu einem Auftakt für die Förderung modernster, innovativer Arbeitswelten zu verstehen.
Für die Hintere Insel sehen wir ein Mischangebot aus Coworking-Center und Gründerzentrum. In den neu entstehenden Gebieten sollten von vorherein die nötigen flexiblen, baulichen Strukturen geschaffen werden. Die Förderung bedarf neben baulich passenden Strukturen aber auch ein aktives Management im Sinne einer kommunalen Wirtschaftsförderung, die bisher in dieser Form noch nicht existiert.

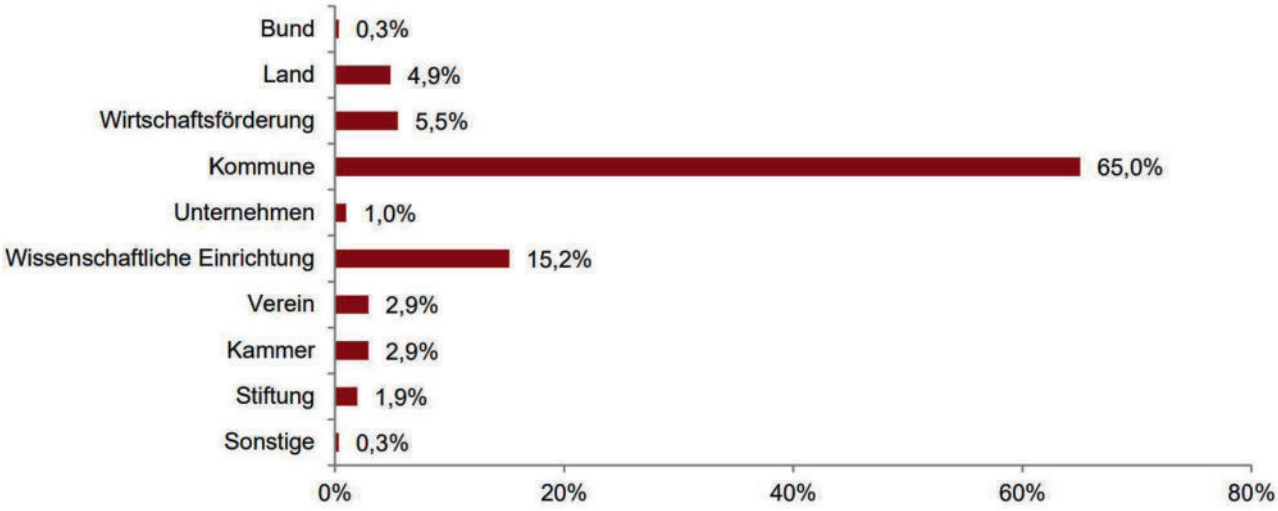


Abb. 9: Anbieter von Technologie- und Gründerzentren
© Institut für Innovation und Technik in der VDI/VDE Innovation + Technik GmbH, Berlin

3.3 VORBILDER UND NETZWERKE IN DER BODENSEEREGION

In der Bodenseeregion zeigt sich, dass Coworking-Areas und Gründerzentren sich stark auf größere Städte und Zentren mit Anschluss an Hochschulen konzentrieren. Ferner sind die Nähe zu leistungsfähigen Wirtschaftsräumen und Unternehmensstandorten Kriterien der bisherigen Ansiedlungsschwerpunkte. So ballen sich die Angebote in Konstanz, bei Friedrichshafen und Ravensburg, sowie in Vorarlberg (hier v.a. Dornbirn), Vaduz und St. Gallen in der Schweiz.
Im Folgenden werden Beispiele bestehender, innovativer Einrichtungen aufgezeigt, die als vorbildhaft gelten können.

Fazit

Lindau kann mit einer Ideallage zwischen diesen Standorten und bester verkehrlicher Erreichbarkeit aufwarten. Dennoch sind sowohl Allianzen mit lokalen Unternehmen, wie Conti und Liebherr zu suchen, als auch die Ansiedlung einer Hochschule zu forcieren. Die inhaltlichen Schwerpunktsetzungen sind eng mit den Bedürfnissen der Unternehmen in der Wirtschaftsregion abzustimmen. Strategische Verbundeffekte sind zu entwickeln.

Abb. 10: Regionale Gründerzentren am Bodensee © CIMA

Abb. 11: Regionale Coworking-Angebote am Bodensee © CIMA

Abb. 12: SAP AppHaus Heidelberg © SAP SE

Das SAP AppHaus Heidelberg

Das SAP AppHaus Heidelberg liegt in einem historischen Gebäude einer ehemaligen Tabakfabrik aus dem 19. Jahrhundert in der Innenstadt Heidelbergs. Es ist Teil des weltweiten SAP AppHaus Network und liegt verkehrsgünstig zwischen dem SAP-Hauptsitz in Walldorf und dem Science Hub der Heidelberger Universität. Das SAP AppHaus Team bietet kreative Workshopräume und Unterstützung für Projekte mit Kunden und Partnern an. Rund 30 Designer, Coaches, Projektmanager und Moderatoren sind in regem Austausch mit Firmen und Organisationen weltweit. Das Team greift kreativ und unkonventionell Fragestellungen der Zeit auf und erarbeitet mit einem eigens entwickelten Set aus Innovations-Methoden und Werkzeugen, sowie einem nutzerzentrierten Prozess, nachhaltige Lösungen rund um Geschäftsprozesse und Definition neuer Business Modelle.
Mehr Informationen unter: https://experience.sap.com/designservices/apphaus/heidelberg

Abb. 13: Innovationsquartier Murnau © Constanze Wilz

Beispiel Innovations- und Gründerzentrum Murnau (12.000 Einwohner)

Das Innovationsquartier Murnau (IQ) wurde im Mai 2017 eröffnet und ist in dem Gebäude des ehemaligen Gemeindekrankenhaus untergebracht. Es bietet Platz für rund 50 Mieter/ Nutzer. Verwaltet und öffentlich gefördert wird es seitens der Marktgemeinde Murnau. „Das IQ unterstützt den Weg in die Selbständigkeit durch günstige Raummieten [bei einer Monatsmiete von 6,60 €/m² sowie einer Nebenkostenpauschale von 4,00€/m²], flexible Mietverträge [mit einer Kündigungsfrist von 3 Monaten] und bietet umfangreiche Beratungsleistungen vom Businessplan, über Marketing bis hin zum Vertrieb. Für Meetings und Tagungen stehen Besprechungs- und Veranstaltungsräume für interne und externe Nutzer zur Verfügung."
Mehr Informationen unter: https://www.innovationsquartier.com/about-iq/

3.4 EMPFEHLUNG FÜR EIN LINDAUER COWORKING/ GRÜNDERZENTRUM

Lindaus Wirtschaftsstruktur ist vor allem durch die Dienstleistungsbranche (kumuliert Unternehmensdienstleister sowie öffentliche und private Dienstleister) geprägt (vgl. Abb. 14). Hier ist die Mehrzahl (41,97%) der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (SvB) verortet. Mit 32,58% der SvB rangiert aber bereits das produzierende Gewerbe an der nächsten Stelle. Kumuliert man das produzierende Gewerbe mit den Unternehmensdienstleistern liegt der Anteil der SvBs bei bereits 53,6% - ein bedeutender Anteil. Dennoch ist sowohl der absolute Wert der Gewerbesteuereinnahmen als auch das Verhältnis Einkommenssteuer zu Gewerbesteuer im regionalen Vergleich als ungünstig zu bewerten (vgl. Abb. 15).
Daher erachten wir eine starke Förderung von wertschöpfendem, innovativem Unternehmertum für Lindau als wesentliche Entwicklungsstrategie. Hier kann die Hintere Insel mit einem Gründerzentrum und innovativen Coworkingangeboten ein erster Baustein sein.
In der Branchenportfolio-Analyse zeigt sich, dass sich der Bereich Information- und Kommunikation sowie die freiberuflichen wissenschaftlichen und technischen Dienstleistungen in Lindau in den vergangenen Jahren am dynamischsten positiv entwickelt haben. Im Vergleich zum Bayern-Trend (auf der x-Achse) entwickelten sich vor allem das Gastgewerbe und die freiberuflichen wissenschaftlichen und technischen Dienstleistungen deutlich positiver. Dies trifft auch auf das verarbeitende Gewerbe zu. Diese dynamischen Branchenbereiche (außer Gastgewerbe) sind im Besonderen geeignet, um über Gründerzentren und Coworking-Areas befördert zu werden.
Ein künftiges Mischangebot aus Coworking-Area und Gründerzentrum könnte direkt an die zu eruierenden Bedarfe lokaler Unternehmen, wie z.B. Liebherr Elektronik GmbH, Continental ADC, CMORE, INNEO Solutions, JT Elektronik, Duwe 3d etc. andocken und hier für langfristige enge Kooperation zwischen der Stadt und den Unternehmen führen.
Selbstverständlich wäre ein Gründerzentrum mit Coworking-Area aber auch regional auszurichten. Hier sind aktiv Kooperationen mit den Groß-Unternehmen in Richtung Friedrichshafen (z.B. ZF, MTU) und Vorarlberg zu suchen. Das wird eine Aufgabe für eine aktive Wirtschaftsförderung sein.
Für die Stadt Lindau wird ein Hybrid aus Gründerzentrum mit Coworking-Center empfohlen. Durch das Alleinstellungsmerkmal, der besonderen Lage der Stadt im Ländereck am Bodensee, mit kurzer Distanz zu den Bergen und guter Erreichbarkeit durch den MIV und DB Bahn sind sehr gute Grundvoraussetzungen gegeben.

Fazit

Durch ein Gründerzentrum und eine Coworking-Area auf der hinteren Insel würde das Diversitätsspektrum der Insel in der Funktion Arbeiten deutlich erhöht werden. Mit dem Aspekt des Arbeitens könnte eine Etablierung von weiteren Funktionen des Lebens neben dem Wohnen stattfinden, welche zudem dem Leitbild der Stadt der kurzen Wege entspricht. Es wird eine nachhaltige Nutzungsstruktur geschaffen, welche ganzjährig frequentiert wird und keinen saisonalen Schwankungen unterliegt. Darüber hinaus wäre es ein weiteres Mittel um die Insel für andere Zielgruppe (junge Einzelpersonen und Familien) über die Stadtgrenzen hinaus interessanter und unter neuen Aspekten bekannter zu machen.

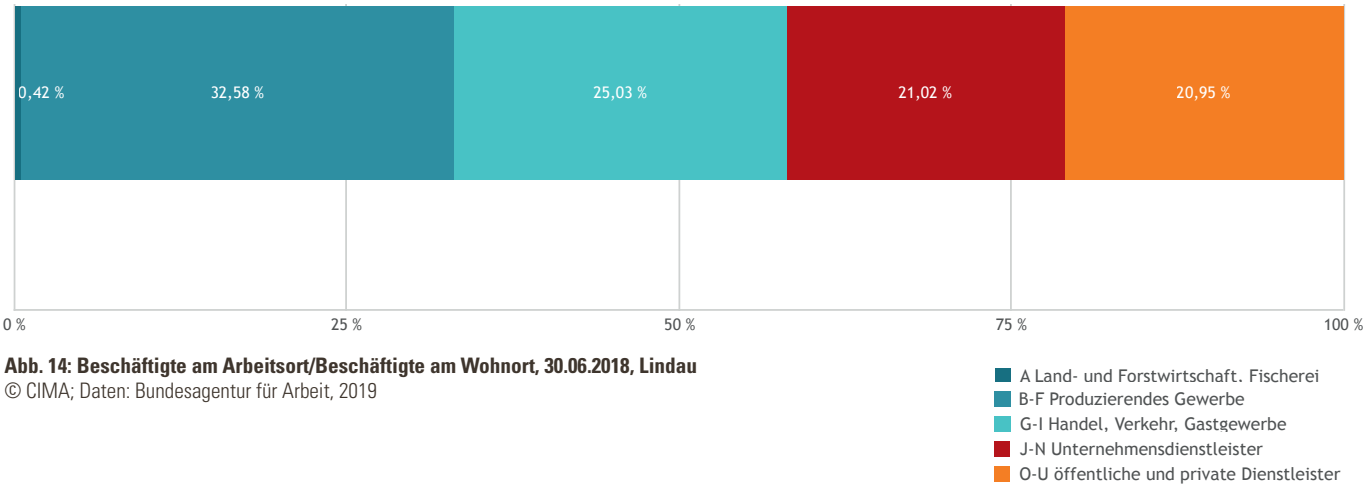


Abb. 14: Beschäftigte am Arbeitsort/Beschäftigte am Wohnort, 30.06.2018, Lindau
© CIMA; Daten: Bundesagentur für Arbeit, 2019

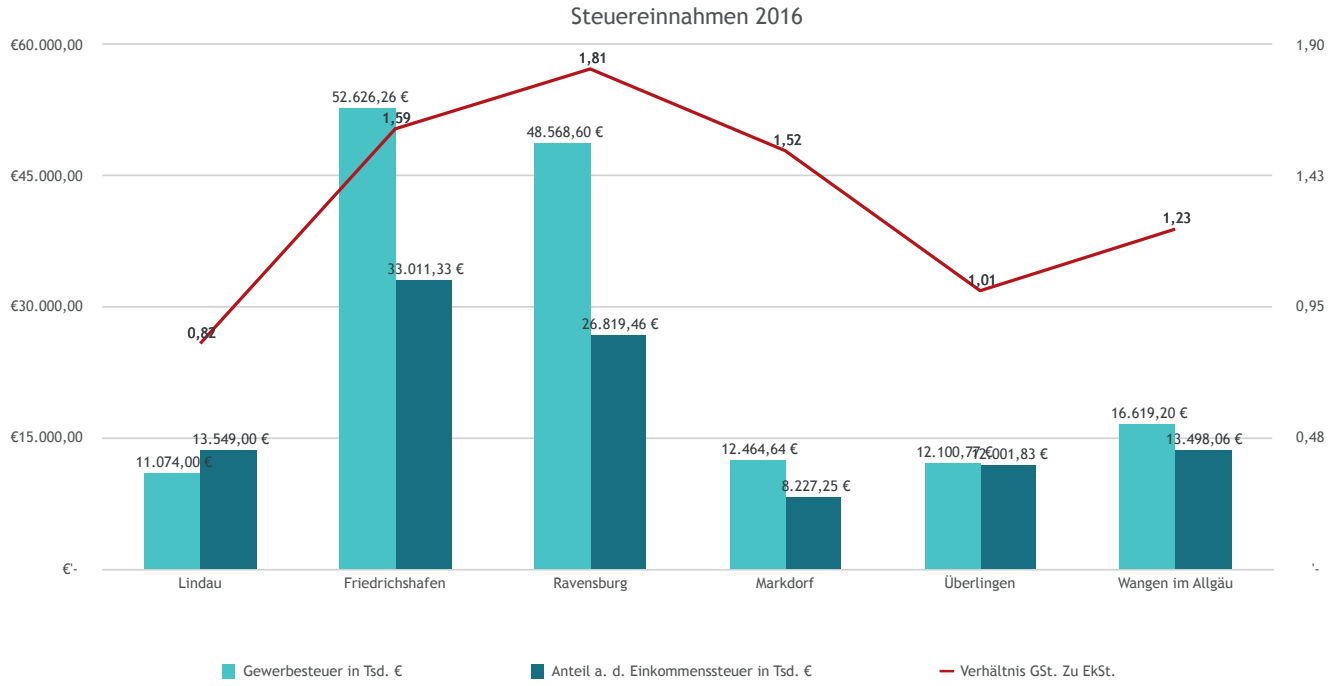


Abb. 15: Steuereinnahmen der Stadt Lindau im Jahr 2016
© CIMA; Daten: Bayerisches Landesamt f. Statistik/ Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

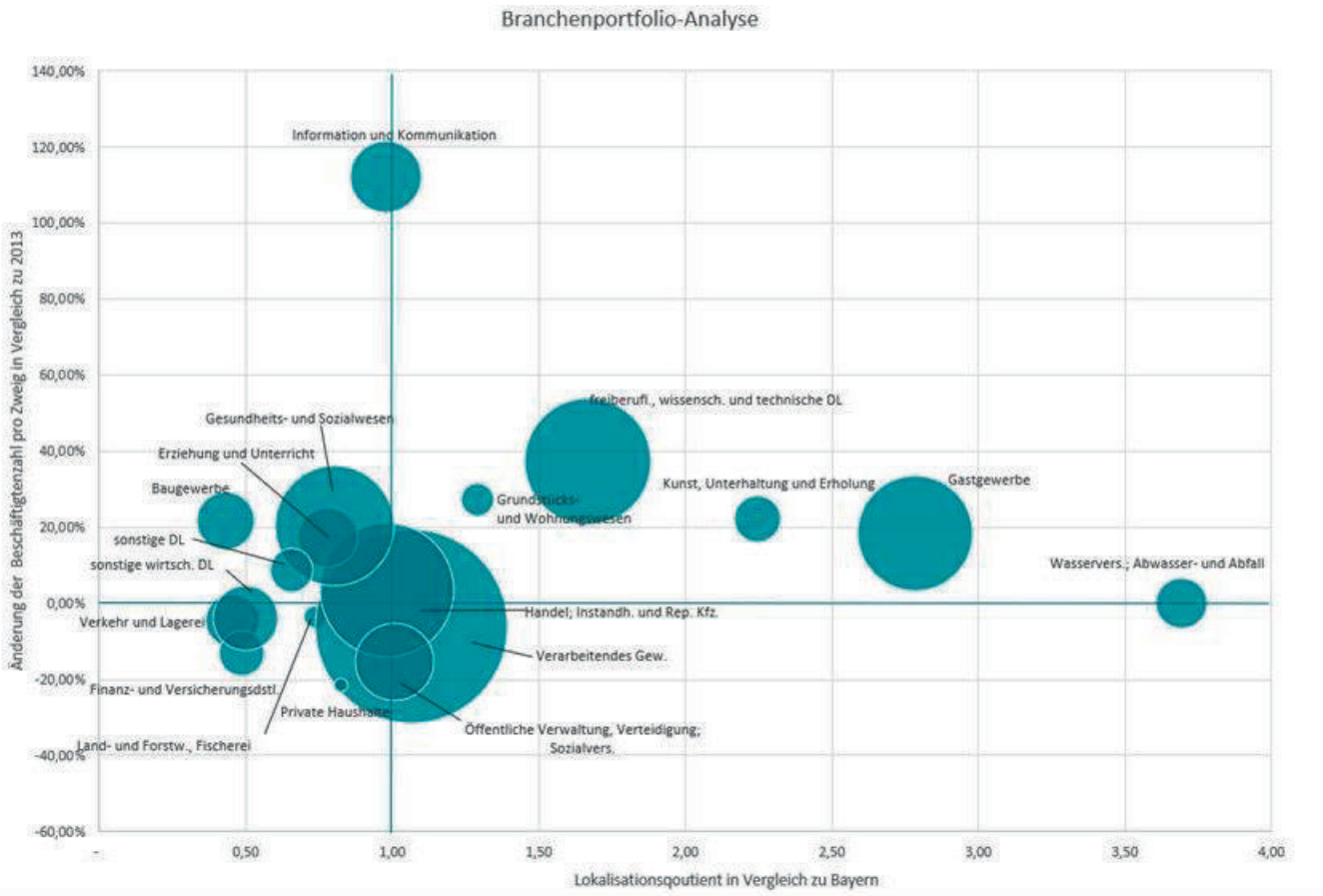


Abb. 16: Lokalisationsquotient der Stadt Lindau im Vergleich zu Bayern, 2013 und 2018
© CIMA; Daten: Bundesagentur für Arbeit, 2019

3.5 WIRTSCHAFTSFÖRDERUNGSSTRATEGIE FÜR DIE STADT LINDAU

Die Stadt Lindau verfügt derzeit über keine institutionalisierte Wirtschaftsförderung im Verwaltungsapparat. Ebenso existiert keine öffentlich-private Institution, die als explizite Aufgabenstellung aktive Wirtschaftsförderung ausüben würde. Lediglich der ProLindau e.V. stellt heute eine im Selbstverständnis breite Unternehmervereinigung dar, die ein wichtiges Gegenstück für eine kommunale Wirtschaftsförderung sein könnte.

Aufgabenspektren wie Unternehmerservices, Bestandsbetreuung, Ansiedlungsförderung, (Wirtschafts-)Standortmarketing und aktives Flächenmanagement sind nicht ausgefüllt und können durch die Institutionen IHK, HWK, HBE etc. nicht lokal erfüllt werden.

Um die formulierten Ziele für die Etablierung eines Gründerzentrums und die Ausbildung von attraktiven Coworking-Spaces zu erreichen, ist u.E. zunächst eine kommunale Task-Force zu bilden, die sich mit dem Aufbau einer Wirtschaftsförderung für die Stadt Lindau befasst. Es sind strategische Ziele und operative Aufgabenspektren zu definieren, die in einem Wirtschaftsförderungskonzept gefasst werden müssen. Hier sind organisatorische Verankerung und Finanzierungsfragen zu beantworten.

Die Task-Force sollte mindestens bestehen aus:

- Oberbürgermeister
- Leitung Hauptamt
- Leitung Kämmerei
- Leitung Bauamt
- Leitung kommunale Beteiligungen und Wirtschaftsförderung
- Ggf. weitere

Die Task-Force trifft sich zu Beginn in konstituierenden Workshops, um obengenannte Fragenkreise zu bearbeiten. Ggf. ist dabei externe fachliche Begleitung nötig. Schnellstmöglich ist Kontakt zu den wichtigsten Leitbetrieben der Stadt Lindau (z.B. Liebherr, Continental, ENGIE, Duwe3D, Tanner AG, CMORE, Dornier, Stremler AG, XOMOX, AST, etc.) aufzunehmen, um ein Signal an die lokale Wirtschaft zu senden, dass sich die Stadt Lindau künftig in eine neue strategische Kooperation mit der lokalen Unternehmerschaft abseits der Tourismuswirtschaft setzen will. Dabei sind ferner die Verbände, wie IHK, HWK und Handelsverband HBE, aber auch ProLindau e.V. im Prozess einzubinden.
Parallel zur Konzeption einer starken kommunalen Wirtschaftsförderung Lindau sind Teilkonzepte für die Förderung von NewWork (hier vor allem Coworking) und die Etablierung eines Technologie- und Gründerzentrums vorzubereiten. Die Wirtschaftsförderung der Stadt Lindau wird bei Unterstützung, beim Aufbau- aber auch im Betrieb von Coworking-Spaces und vor allem einem Gründerzentrum eine maßgebliche Rolle spielen.

Sowohl für Lindauer Coworking-Spaces, als auch für die Idee eines Gründer- und Technologiezentrums müssen im Dialog mit den ansässigen Unternehmen mögliche Bedarfe eruiert werden. Während der Aufbauphase werden so schnellstens lokale Bedürfnisse erkannt und können so unmittelbar in die Konzeption und Geschäftsfeldplanung einfließen.

Ferner entsteht daraus bereits die Basis für ein weiter zu stärkendes Unternehmer-Netzwerk vor Ort

In einem nächsten Schritt werden aus den festgestellten Bedarfen Maßnahmen abgeleitet. Raum- und Flächenbedürfnisse, nötige Services und Schnittstellen sowie angemessene Mietpreise in der Anschubphase können identifiziert werden. Bestenfalls können lokale private Partner frühzeitig für eine Allianz gefunden werden. (siehe Beispiel Murnau).

Weitere Aufgaben und Maßnahmen für eine kommunale Wirtschaftsförderung:

- Bestandspflege (Basis: vollständige Unternehmensbefragung zur Abfrage der heutigen und prognostischen Standortbedürfnisse, sowie der Erwartungen an eine lokale Wirtschaftsförderung)
- Aktive Ansprache der Unternehmen in der Region (eruieren der Standortbedürfnisse, Kreation passender Angebote)
- Aufbau Flächenmanagement und Flächenbilanzen für Lindau – professioneller Angebotsüberblick (auch online verfügbar machen)
- Förderung der unternehmensbezogenen Infrastrukturen (inkl. digitaler Infrastrukturen)
- Förderung und Vernetzung der regionalen Bildungseinrichtungen, Unterstützung bei Ansiedlung einer Hochschule
- Aufbau Unternehmerservices im Sinne einer umfassenden Lotsenfunktion
- Aufbau Fördermittelmanagement
- Etablieren einer NewWork-Tagung in der Inselhalle zum Lern- und Erfahrungsaustausch mit Installation regelmäßiger Meetups
- New Work Firmenaward oder/und Gründeraward initiieren
- Ausbau der lokalen Netzwerke (z.B. Nobelpreisträgertagung)
- Professionalisierung des (Wirtschafts-)Standortmarketings in Lindau. Verfassung eines Standortmarketingkonzeptes unter Berücksichtigung heutiger

Anforderungen an modernes, plattformgestütztes Online-Marketing. Einbindung in eine digitale Gesamtstrategie der Stadt Lindau.

3.6 WELCHE PARTNER NEBEN DER STADT WERDEN GEBRAUCHT?

Unternehmen in Stadt und Region, lokale Unternehmerinitiativen, wie z.B. ProLindau e.V., sonstige Unternehmens-Netzwerke, Verbände und Institute, professionelle Coworking-Anbieter.

ZUSAMMENFASSUNG UMSETZUNG NEUES ARBEITEN AUF DER HINTEREN INSEL

ZIEL:

- **Etablierung eines Standorts für ein Gründerzentrum und Coworking-Area**

MASSNAHMEN:

- **Stadt Lindau: Beschluss einer Coworking-Strategie auf der Hinteren Insel**
- **Bildung einer Task-Force**
- **Aufbau einer Wirtschaftsförderung für Lindau**
- **Partnersuche in lokaler und regionaler Wirtschaft und Netzwerken vor Ort**
- **Dialogprozess mit ortsansässigen Unternehmen und Vorhabenträgern der Hinteren Insel**
- **Bedarfsermittlung (Raum, Flächen, Services, Schnittstellen)**
- **Finanzierungskonzept für die Anschubphase aufstellen**

4 BEZAHLBARES WOHNEN

4.1 ANWENDUNG DER SOBON IN LINDAU

4.1.1 Einleitung

Der Stadtrat der Stadt Lindau hat am 25.05.2017 einen Grundsatzbeschluss zur Einführung der sozialgerechten Bodennutzung (SoBoN) gefasst. Der Grundsatzbeschluss zur SoBoN kann auf der Homepage der Stadt Lindau (B) heruntergeladen werden (www.stadt-lindau.de). Dort wird die SoBoN ausführlich erläutert. Die SoBoN gilt für alle Bauvorhaben, bei denen durch eine gemeindliche Bauleitplanung eine wesentliche Baurechtserhöhung stattfindet und dadurch eine nicht unerhebliche Bodenwertsteigerung hervorgerufen wird.

Für die Entwicklung der Hinteren Insel wurden Abschnitte für die Erstellung der Bebauungsplanabschnitte gebildet, die als Grundlage für die SoBoN herangezogen werden sollen. Diese werden zur Zeit noch zwischen Stadt und DB Immobilien abgestimmt. Aufgrund der insgesamt geplanten Baumasse und der damit einhergehenden absehbaren Bodenwertsteigerung wird die SoBoN bei allen Bebauungsplanabschnitten Anwendung finden. Verpflichtet sind die planungsbegünstigten Grundstückseigentümer, die von der DB Immobilien Teilbereiche des Planungsbereichs der Hinteren Insel erwerben.

4.1.2 Allgemeines zur SoBoN

Die SoBoN stellt ein Baulandmodell der Stadt Lindau dar, das im Wesentlichen aus vier Säulen besteht:

- Übernahme der Planungs- und Entwicklungskosten
- Übernahme der Erschließungskosten
- Übernahme der Folgekosten
- Bindungen für bezahlbaren Wohnraum.

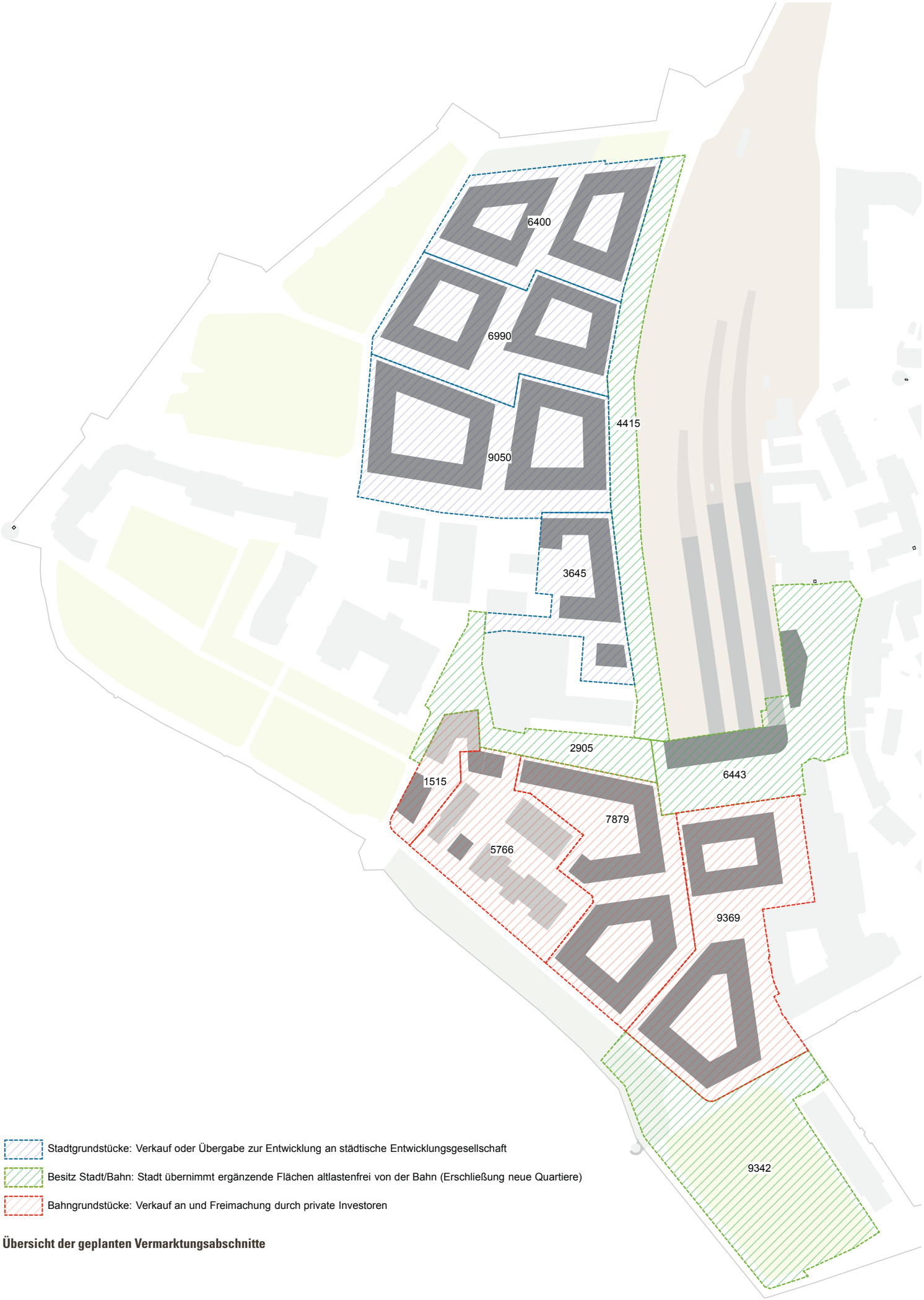
Im Grundsatzbeschluss hat die Stadt festgelegt, dass mindestens 40 % der planungsbedingten Bodenwertsteigerung beim planungsbegünstigten Grundstückseigentümer verbleiben.

Die Umsetzung der SoBoN erfolgt durch den Abschluss städtebaulicher Verträge mit der Stadt Lindau.

Um festzustellen, ob die Belastungsgrenze erreicht wird, wird der Anfangswert (Grundstückswert vor Überplanung) und der Endwert (Grundstückswert nach Überplanung) in der Regel durch Gutachten ermittelt. Klarzustellen ist an diese Stelle, dass Kosten einer Beseitigung oder Sanierung schädlicher Bodenveränderungen (Altlasten) nicht als Last im Rahmen der SoBoN angerechnet werden. Eine Altlastenbeseitigung ist im Rahmen der Grundstücksveräußerung zu regeln.

4.1.3 Die SoBoN für die Hintere Insel und Priorisierung der Maßnahmen

Die künftige Entwicklung der Hinteren Insel erfordert die Umsetzung von Maßnahmen der sozialen und technischen Infrastruktur, die eine direkte Folge dieser Planungen sind. Die Umsetzung dieser Maßnahmen liegt im Aufgabenspektrum der Stadt Lindau (B). Der finanzielle Aufwand für diese Maßnahmen ist aber nicht unerheblich, weshalb bereits in § 1 (5) BauGB die dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung aufgeführt ist. Die Einbeziehung dieser Maßnahmen in die SoBoN ermöglicht es, die Vorhabenträger anteilig an diesen Kosten zu beteiligen und so die öffentliche Hand spürbar zu entlasten. Nachfolgend sind alle Maßnahmen aufgeführt, für die eine Anrechnung auf die SoBoN möglich ist.
Sofern die Kosten der Maßnahmen die anzurechnenden Bodenwertsteigerungen überschreiten, muss die Stadt Lindau entscheiden, welche Maßnahmen durch die SoBoN abgeleistet werden sollen und ob die Maßnahme, z.B. mit einer möglichen Förderung durch die Stadt selbst getragen wird. Diese Priorisierung erfolgt im Folgekostenkonzept, der Beschluss der einzelnen Maßnahmen dann projektbezogen im Stadtrat. Somit ist gewährleistet, dass die Vorhabenträger ihren finanziellen Anteil an der SoBoN tragen, die Stadt die erforderlichen Maßnahmen dann aber entsprechend der finanziellen Möglichkeiten auch umsetzten kann.



Stadtgrundstücke: Verkauf oder Übergabe zur Entwicklung an städtische Entwicklungsgesellschaft

Besitz Stadt/Bahn: Stadt übernimmt ergänzende Flächen altlastenfrei von der Bahn (Erschließung neue Quartiere)

Bahngrundstücke: Verkauf an und Freimachung durch private Investoren

Übersicht der geplanten Vermarktungsabschnitte

4.2 SOBON-KOSTEN UND VERTEILUNG

4.2.1 Erarbeitung Folgekostenkonzept

Aufgrund der Fülle der Maßnahmen und der großen Anzahl der einzelnen Bebauungsplanabschnitte lässt sich weder die soziale Infrastruktur noch die Erschließung alleine einzelnen Planungsschritten zuordnen. Es wird daher im Hinblick auf die soziale Infrastruktur (Kinderbetreuungseinrichtung, Schule) und die Erschließungsmaßnahmen ein Folgekostenkonzept durch die Stadt erarbeitet. Das Folgekostenkonzept wird erst nach Fertigstellung des Rahmenplans vorliegen und alle SoBoN-Maßnahmen mitsamt ihren Kosten auflisten.

Bis zur Vorlage des fertigen Folgekostenkonzeptes werden die noch nicht ermittelten Kosten grob geschätzt. Die Schätzungen sollen für potenzielle Erwerber der Flächen eine unverbindliche Orientierung bilden, welche Kosten im Rahmen der SoBoN anfallen.

Noch nicht unter Punkt 4.3 mitberechnet wurden Kosten für Schulkassen, Kosten für Planungen und Hochbauwettbewerbe! Für notwendige Maßnahmen der SoBoN, die bereits vorab hergestellt werden müssen (z.B. KITA) geht die Stadt Lindau (B), wenn nötig, in Vorleistung.

Die ermittelten Kosten der SoBoN unterliegen dem Grundsatz der Angemessenheit. Das bedeutet, dass der tatsächlich von den Vorhabenträgern zu erbringende Betrag von den Bodenwertsteigerungen abhängt, die durch das Anfangs- und das Endwertgutachten vor und vor Abschluss der Bebauungsplanverfahren ermittelt werden. Von den Bodenwertsteigerungen dürfen maximal 60 % für die dann im Folgekostenkonzept konkret ermittelten Beträge verwendet werden.

4.2.2 Verteilung der SoBoN-Kosten

Die Verteilung der Kosten auf die jeweiligen Baugebiete erfolgt anhand der Baumasse (BGF) für Wohnen. Im Entwurf des Rahmenplans liegen für diese nach pauschalem Abzug von 30% für Gewerbe im Erdgeschoss folgende Werte vor (siehe Abb. 17/18).

4.3 MASSNAHMEN DER SOBON IM BEREICH DER HINTEREN INSEL

4.3.1 Bezahlbarer Wohnraum

Nach dem Grundsatzbeschluss zur sozialgerechten Bodennutzung in Lindau sind 30 % der entstehenden Wohnfläche als bezahlbarer Wohnraum herzustellen. In der Regel erfolgt dies durch geförderten Wohnraum nach der EOF (Staatliches Förderprogramm der einkommensorientierten Förderung). Vergleichbare Modelle zur Sicherung bezahlbaren Wohnens sind aber ebenfalls vorstellbar. Angestrebt wird hierbei insbesondere Mietwohnungsbau, der davon mindestens 2/3 betragen soll und dessen Anteil einvernehmlich mit der Stadt Lindau (B) abzustimmen ist. Weitere Einzelheiten sind im Grundsatzbeschluss zur sozialgerechten Bodennutzung in Lindau zu entnehmen.

Der bezahlbare Wohnraum soll in allen Planungsabschnitten möglichst gleichmäßig nachgewiesen werden. Eine Verlagerung der gebundenen Wohnungen in andere Entwicklungsabschnitte ist nicht zulässig.

Nachfolgende Tabelle (Abb. 17) gibt eine Orientierung darüber, wie hoch der Anteil an gebundenem Wohnungsbau je Bebauungsplanabschnitt voraussichtlich sein wird. Die Werte beziehen sich auf die im Rahmenplan dargestellte Baumasse und können sich im Zuge der konkreter werdenden Planungen (Hochbauwettbewerb, Nutzung der EG-Zonen) jedoch noch verändern.

Die gebundenen Wohnungen dürfen innerhalb der Baublöcke nicht nur an den ungünstigen Stellen angeordnet werden. Es solle eine angemessene und gleichmäßige Verteilung der Wohnungen in Abstimmung mit der Stadt Lindau (B) erfolgen. Die Lage der Wohnungen soll bereits im Ergebnis des Hochbauwettbewerbs dargestellt werden. Die konkrete Sicherung der geförderten Wohnungen erfolgt in den Planungen zum jeweiligen Bebauungsplan und im Rahmen der städtebaulichen Verträge.

4.3.2 Bildungshaus

Die kommunalen Bildungseinrichtungen VHS und Stadtbücherei sollen in einem neuen Bildungshaus am Quartiersplatz Nord einen neuen Standort finden. Die Planung des Bildungshauses wird nach dem Rahmenplan erfolgen. Als Flächenbedarf werden für VHS und Stadtbücherei rund 3.500 m² BGF angenommen. Gemeinsam mit den erforderlichen Stellplätzen werden die Kosten überschlägig auf 12,25 Mio € geschätzt. Diese Kostenschätzung ist unverbindlich und wird erst im Rahmen der nachfolgenden Kosten konkretisiert.

4.3.3 KITA und Schulen

Der neu entstehende Wohnraum in den geplanten Baugebieten wird einen nicht unerheblichen Bedarf für Kinderbetreuungseinrichtungen auslösen. Die Kosten dafür sind im Rahmen des von den planungsbegünstigten Grundstückseigentümern zu tragen. Die Stadt Lindau (B) hat eine flächendeckende Bedarfsanalyse, die auf der Grundlage der im

QUARTIER	BAUABSCHNITT	BAUFELDER	BAUMASSE NEUBAU GESAMT BGF	BAUMASSE ERDGESCHOSS BGF	ABZUG: 30% NICHT-WOHNEN IM EG	WOHNEN BGF ANGERECHNET	ANTEIL (30%) GEFÖRDERTER WOHNUNGSBAU
			[m²]	[m²]	[m²]	[m²]	[m²]
NORD	BA-N3	N1+N2	11.225	3.039	912	10.313	3.094
	BA-N2	N3+N4	12.279	3.235	971	11.309	3.393
	BA-N1	N5+N6	15.787	4.168	1.250	14.537	4.361
MITTE	BA-M1	M1+M2	5.294	1.405	422	4.873	1.462
SÜD	BA-S1a	S1	1.560	345	104	1.457	437
	BA-S1b	S2	865	335	101	765	229
	BA-S2	S5+S6	14.367	4.087	1.226	13.141	3.942
	BA-S3	S3+S4	13.705	3.569	1.071	12.634	3.790
			75.082	**20.183**	**6.055**	**69.027**	**20.708**

Abb. 17: Ermittlung der Wohnflächen und des Anteils an gefördertem Wohnraum
© Studio Wessendorf, Daten: Stadt Lindau

QUARTIER	BAUABSCHNITT	BAUFELDER	WOHNEN BGF ANGERECHNET	ANTEIL SOBON
			[m²]	%
NORD	BA-N3	N1+N2	10.313	15 %
	BA-N2	N3+N4	11.309	16 %
	BA-N1	N5+N6	14.537	21 %
MITTE	BA-M1	M1+M2	4.873	7 %
SÜD	BA-S1a	S1	1.457	2 %
	BA-S1b	S2	865	1 %
	BA-S2	S5+S6	13.141	19 %
	BA-S3	S3+S4	12.634	18 %
			69.129	**100 %**

Abb.18: Übersicht der prozentualen Verteilung der SoBoN pro Bauabschnitt
© Studio Wessendorf, Daten: Stadt Lindau

Rahmenplan vorgesehenen baulichen Entwicklung aktuell fortgeschrieben wird, erstellt. Derzeit geht die Stadt davon aus, dass eine 6-gruppige KITA (4 Kindergartengruppen und 2 Krippengruppen) mit einem Außenraumbedarf von 1.250 m² im Gesamtgebiet der Hinteren Insel erforderlich wird.
Die Kosten für die Einrichtung einer KITA in der Luitpoldkaserne werden nach Vorliegen der aktuellen Bedarfsanalyse konkret ermittelt. Überschlägig wird von einem Kostenbedarf von mind. 1,2 Mio € ausgegangen .

Der Bedarf für Schulklassen und mögliche bauliche Erweiterungen von Grundschulen wird ebenfalls nach dem Vorliegen der aktuellen Bedarfsanalyse konkretisiert und kostenmäßig ermittelt. Die baulichen Erweiterungen möglicher Schulen soll in bestehenden Einrichtungen des Plangebiets stattfinden.

4.3.4 Erschließungskosten

Neben den sozialen Folgekosten sind auch Kosten für die erforderlichen Erschließungsmaßnahmen über die SoBoN anrechenbar. Dies betrifft sowohl die Kosten für die Planungen, als auch die konkreten Baumaßnahmen.
Zur Sicherstellung einer einheitlichen und qualitativ hochwertigen Gestaltung des öffentlich zugänglichen Freiraums wird nach Abschluss des Rahmenplans ein freiraumplanerischer Wettbewerb von der Stadt Lindau (B) durchgeführt, der eine detaillierte Gestaltung einschließlich der genauen Vorgabe der Materialqualitäten für den Außenraum vorgibt.
Aus dem Siegerentwurf heraus wird anschließend ein detaillierter Erschließungsplan erarbeitet, der eine Grundlage für die weiteren Planungen, wie die Hochbauwettbewerbe oder die Bebauungspläne bildet.
Die Kosten für den Wettbewerb und die Planungen belaufen sich auf 250.000 €. Die tatsächlichen Erschließungskosten für die öffentlichen Flächen werden auf 6,6 Mio € brutto geschätzt, können aber erst nach Fertigstellung der Erschließungsplanung korrekt beziffert werden.

Die Erschließungsmaßnahmen im Rahmen eines Erschließungsgesamtkonzepts sollen kostenmäßig ermittelt und auf alle Planungsbegünstigten, entsprechend ihrem Flächenanteil unter Berücksichtigung des entstehenden Baurechts gleichermaßen verteilt werden. Das Erschließungsgesamtkonzept bezieht die geplante öffentliche Grünfläche auf Fl.Nr. 9304 als wesentlichen städtebaulichen Bestandteil des Planungskonzepts mit ein.

4.3.5 Hochbauwettbewerbe und sonstige Planungskosten

Nach dem Rahmenplan und der Erschließungsplanung wird je Baublock ein Hochbauwettbewerb getragen. Diese sollen insbesondere eine abwechslungsreiche und hochwertige Gestaltung der einzelnen Gebäude innerhalb der Baublöcke sicherstellen und die Grundlage für die jeweiligen Vorhaben- und Erschließungspläne bilden.
Die Kosten der Wettbewerbsverfahren werden vom Planungsbegünstigten nach Zustimmung der Stadt Lindau (B) durchgeführt. Ebenso sind die Kosten für die Bebauungsplanverfahren und die dazu erforderlichen Gutachten von Planungsbegünstigen zu übernehmen. Hierzu werden vor Beginn der Bebauungsplanverfahren entsprechende Kostenübernahmeverträge geschlossen.
Kosten für die Bebauungsplanverfahren, die dazu erforderlichen Gutachten sowie sonstige Beratung durch die Stadt ist von den Planungsbegünstigten zu übernehmen.

4.3.6 Abschluss der Bahngleise

Nach den Planungen der Bahn werden die Gleise am Bahnhofsplatz abrupt enden, ohne räumlich gefasst zu werden. Die bereits bestehenden Überdachungen werden beibehalten und ebenfalls mit den Gleisenden abschließen. Somit finden die Gleise keine bauliche Fassung, so dass auch die Fahrgäste sich nach Verlassen des Bahnstegs unvermittelt und ungeschützt auf dem Bahnhofsplatz befinden.
Aus diesem Grund beabsichtigt die Stadt Lindau (B), die Gleisenden baulich zu fassen und einen angemessenen Übergang zwischen Bahnflächen und Bahnhofsplatz herzustellen. Im Rahmenplan ist dazu bereits ein Dach eingezeichnet. Die konkrete Planung soll im Rahmen des Hochbauwettbewerbs für den Abschnitt BA-S4 berücksichtigt und nachfolgend im Detail ausgearbeitet werden.
Die Kosten für die Planung und Errichtung des Bauwerks zur Fassung der Gleisenden soll dann über die SoBoN abgerechnet werden.
Die Kosten für die Planung und die Errichtung des Bauwerks liegen noch nicht vor. Sie werden auf 2,5 Mio € geschätzt.

4.3.7 Fußgängersteg

Der bestehende Fußgängersteg entfällt mit dem Neubau der Oberleitung durch die Bahn. Es war vielfacher Wunsch der Bürgerinnen und Bürger, einen neuen Fußgängersteg als Ersatz zu errichten, der die Hintere Insel und die Altstadt miteinander verbindet. Ein solcher Fußsteg ist Teil des Erschließungsgesamtkonzepts und wesentlicher Bestandteil des Planungskonzepts. Er schafft eine direkte Verbindung in Flucht des nördlichen Quartiersplatzes zum Schrannenplatz und bindet zusätzlich direkt an die Altstadt und die dort gelegenen Geschäfte und sonstige Infrastruktur an. Im Entwurf des Nahmobilitätskonzepts ist diese Verbindung bereits vorgesehen.
Die Kosten des Fußgängerstegs werden auf 3 Mio € geschätzt.

4.3.8 Freifläche am Gleisende

Das Gleisende westlich der Eilguthalle soll im Zuge des Rückbaus der Gleisanlagen als Freifläche entwickelt werden. In Lindau, insbesondere im Bereich der Insel fehlt eine multifunktional nutzbare Freifläche, die für Veranstaltungen genutzt werden kann (Festplatz). Die Freifläche am Gleisende soll nach dem städtebaulichen Rahmenplan unbebaut bleiben und böte sich ideal für verschiedene Feste und Veranstaltungen an. Die Fläche muss dazu altlastenfrei an die Stadt übergeben werden. Die Kosten für die Planung sowie die Herrichtung der Fläche, z.B. mit einem Schotterbelag oder Schotterrasen sowie die Kosten der dazugehörigen Infrastrukturen, Möblierungen und Bepflanzungen werden im Rahmen der SoBoN bilanziert. Denkbar ist auch, dass die Gleise in den Flächen liegen bleiben können. Dies werden die konkreten Planungen dazu zeigen.

5 KONZEPTVERGABE

5.1 VERGABE DER STÄDTISCHEN FLÄCHEN FÜR DIE BAULICHE ENTWICKLUNG

5.1.1 Einleitung

In der Stadtratssitzung vom 25.04.2018 fasste der Stadtrat den Grundsatzbeschluss, dass die städtischen Flächen auf der Hinteren Insel nicht auf dem freien Markt veräußert werden. Seitdem wurden verschiedene Modelle diskutiert, wie und mit welchen Akteuren die Entwicklung der städtischen Flächen stattfinden kann.

Der Rahmenplan funktioniert dabei unabhängig von der Frage, in welcher Eigentumsform die Flächen vergeben werden. Dennoch wurde seitens der Arbeitsgruppe ein für die Stadt Lindau (B) umsetzbares Vorgehen diskutiert und erarbeitet, welches nachfolgend erläutert wird.

5.1.2 Städtischer Entwickler

Ausgangspunkt: Ein städtischer Entwickler übernimmt die Rolle als Planungsbegünstigter im Bebauungsplanverfahren und für die Errichtung und für den Unterhalt der Tiefgarage und Untergeschoss.

Für die Durchführung der Bebauungsplanverfahren auf den städtischen Grundstücken ist es notwendig, einen Ansprechpartner zu haben, der in den Bebauungsplanverfahren als Planungsbegünstigter auftritt und für die Umsetzung der SoBoN sorgt. Dies kann eine städtische Entwicklungsgesellschaft sein, welche federführend gemeinsam mit der Stadt die Hochbauwettbewerbe sowie nachfolgend die SoBoN- und die Bebauungsplanverfahren durchführt. Die Aufgabe der städtischen Entwicklungsgesellschaft kann aber auch die städtische Lindauer Wohnungsgesellschaft (GWG) übernehmen, so dass keine neue Gesellschaft gegründet werden muss.

Aufgabe der Entwicklungsgesellschaft ist es, die Tiefgarage herzustellen, auf der dann nachfolgend die Gebäude errichtet werden. Die Tiefgarage wird von der Entwicklungsgesellschaft verwaltet und unterhalten, eine Aufteilung dieser Funktion in die jeweiligen Nutzer wird für nicht zielführend erachtet. Die Entwicklungsgesellschaft ist auch für die Freiflächen zuständig, die nicht direkt einem der Gebäude zugeordnet werden.

5.1.3 Vergabe der Parzellen

Vor der Auslobung der Hochbauwettbewerbe wird das Interesse von Bauwerbern für die einzelnen Parzellen abgefragt. Die Konzepte und Planungen der interessierten Bauwerber könnten dann in der Bürgerwerft vorgestellt und diskutiert werden. Der Entscheidung über die Vergabe der Grundstücke sollte mit einer dazugehörigen Stellungnahme der Stadtplanung und der städtischen Entwicklungsgesellschaft dem Bau- und Umweltausschuss zum Beschluss vorgelegt werden.
Bei Annahme des Konzeptes wird dieses als Vorgabe in den Auslobungstext übernommen und im Zuge der Hochbauwettbewerbe geplant.

Zunächst sollten die Konzeptvergaben nur für die beiden Baublöcke des B-N1 durchgeführt werden, um Erfahrungen im Ablauf und der Umsetzung zu erlangen. Bei entsprechend positiven Erfahrungen und erfolgreicher Umsetzung der Projekte könnten die Konzeptvergaben auf weitere Bauabschnitte ausgeweitet werden, sofern Nachfrage besteht.

Die vertragliche Vergabe der zu bebauenden Parzellen an Dritte erfolgt dann über die Entwicklungsgesellschaft. Sie tritt hier als Vermittler oder Verpächter auf, prüft die eingereichten Planungen, die Finanzierung der Bauwerber und sorgt so für eine reibungslose Bebauung der Parzellen. Durch die enge Abstimmung der Baumaßnahmen sind hier Modelle denkbar, die von der bloßen Pacht der Parzelle und der darunter liegenden Tiefgarage bis hin zur Übernahme eines schlüsselfertigen Gebäudes reichen können. Die Entwicklungsgesellschaft könnte zudem auch dann als Partner einspringen, wenn Projektbeteiligte, beispielsweise einer Mieter-Baugruppe, unvorhergesehen aussteigen oder in finanzielle Schwierigkeiten gerät. So kann das Projekt gesichert werden, bis ein weiterer geeigneter Interessent gefunden wurde.
Für jene Nutzungen, welche für das Funktionieren der Quartiere zwingend notwendig sind, kann die Stadt auch gezielt Interessenten suchen, die sich dann mit ihrem Konzept darauf bewerben können.

Für eine Bewerbung ist nicht zwingend ein Konzept zur öffentlichen Nutzung der Erdgeschosszone notwendig. Ziel bei der Entwicklung des städtischen Quartiers ist es jedoch, einen gemischten und lebendigen Stadtraum zu entwickeln. Die eingehenden Konzepte müssen sich in diese Zielsetzung einfügen.

5.1.4 Geeignete Bauwerber

Aufgrund der Tatsache, dass die städtischen Flächen nicht auf dem Markt veräußert werden, kommen für eine Bebauung dieser Flächen insbesondere Betreibermodelle wie kommunale, öffentliche oder genossenschaftliche Organisationen in Frage. Aber auch private, nicht-kommerzielle Akteure sind erwünscht und aufgerufen, sich z.B. in Form von Mieter-/ oder Pacht-Baugruppen auf die Parzellen zu bewerben.

5.1.5 Kriterien für die Vergabe

Nachfolgend sind die Kriterien aufgelistet, welche für die Beurteilung der Konzepte und die Vergabe der Grundstücke maßgeblich zum Tragen kommen:

- Umsetzbares Konzept
- Organisationsform
- Schaffung des benötigten Wohnraums einschließlich des SoBoN-Anteils
- Gesicherte Finanzierung
- Wohnort Lindau
- Anzahl Kinder
- Arbeitsort Lindau

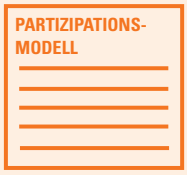
1 Entwicklungsgesellschaft macht Start Entwicklung Baufeld bekannt

2 Interessengruppen bewerben sich mit Konzepten

3 Entwicklungsgesellschaft / Stadverwaltung prüfen Konzepte, geben Stellungnahme ab; Bauausschuss entscheidet

4 Entwicklungsgesellschaft erarbeitet gemeinsam mit den erfolgreichen Bewerbern das Raumprogramm

5 Individuelles Partizipationsmodell: Selbstbau-/ Ausbau-/ Mietmodell/ ...



6 Auslobung Wettbewerb

6 BAUFELDENTWICKLUNG UND ZEITPLAN

6.1 BAUFELDENTWICKLUNG

Die Entwicklung der Baufelder im nördlichen und südlichen Quartier muss aufgrund unterschiedlicher Eigentumsverhältnisse und Zielsetzungen der Entwicklung getrennt voneinander betrachtet werden, da folglich unterschiedliche Entwicklungsschritte notwendig sind. Im Folgenden wird wird jeweils das grobe Prinzip des Entwicklungsablaufs beschrieben, um einen Überblick und die Möglichkeit der Einordnung in eine ungefähre zeitliche Abfolge zu ermöglichen, die später im Zeitplan dargestellt wird.

Einige Planungsschritte, z.B. zur Qualitätssicherung und Beteiligung der Bürger wurden im letzten Kapitel bereits näher beschrieben und tauchen hier als Entwicklungsschritt wieder auf. Andere Zusammenhänge werden hier erläutert.

6.1.1 Quartier Nord / Mitte

Die Entwicklungsflächen sind zur Zeit nahezu vollständig im Besitz der Stadt Lindau (im Bereich Mitte befindet sich ein Privatgrundstück, dass durch den Eigentümer in Abstimmung mit der Stadt zu entwickeln ist)

Das Schaffen von bezahlbarem Wohnraum für eine breite Bevölkerungsschicht ist wichtigste Prämisse.
Die Entwicklung wird daher entweder der städtischen Wohnungsbaugesellschaft oder einer gemeinnützigen Entwicklungsgesellschaft übertragen
Bau- und Interessengruppen sollen über Konzeptvergaben in den Planungsprozess einbezogen werden und mitgestalten können.

Partizipationsmodelle sollen zukünftigen Bewohnern dabei die Möglichkeit geben, eigene Ideen zur Planung einzubringen oder einen Teil des Bauens selbst zu übernehmen (z.B. Innenausbau der Wohnung). Die Bandbreite soll dabei vom Bezug einer fertigen Wohnung als Mieter bis hin zur Übernahme eines Rohbaus und Selbstausbau, ggf. auch vollständigem Selbstbau reichen.

6.1.2 Quartier Süd

Die südlichen Entwicklungsflächen sind zur Zeit im Besitz der Deutschen Bahn. Die Gleisanlagen fallen in den Zuständigkeitsbereich der DB Netz, die zukünftig nicht mehr als Gleisanlage genutzten Flächen gehen über in die Verantwortung der DB Immo. Diese organisiert die Veräußerung der Grundstücke und in diesem Rahmen auch den Rückbau der Gleise, die in der Regel durch den neuen Eigentümer erfolgt. Erst nach dem Rückbau kann die Fläche von der Eisenbahnbundesbehörde (EBA) freigestellt werden und wird der Kaufvertrag rechtsgültig.

Dieser Prozess ist der eigentlichen Entwicklung der Baufelder vorgeschaltet und muss im Zeitplan berücksichtigt werden. Parallel zum Rückbau kann die Stadt den Bebauungsplan erstellen und Verträge mit dem neuen Eigentümer schließen um detaillierte Absprachen zu treffen.

Die Entwicklungsflächen unterliegen der sozial gerechten Bodennutzung (SoBoN). Das beinhaltet die Verpflichtung, aus den Planungsgewinnen ein Anteil von 30% geförderten Wohnungsbau zu realisieren einen finanziellen Beitrag zur Bereitstellung von Kitaplätzen und der Erstellung der öffentlichen Erschließungsflächen zu leisten.

Die Kosten für den Rückbau der Gleise dürfen nicht in die die Berechnung von Anfangswert und Bodenwertsteigerung mit einbezogen werden.

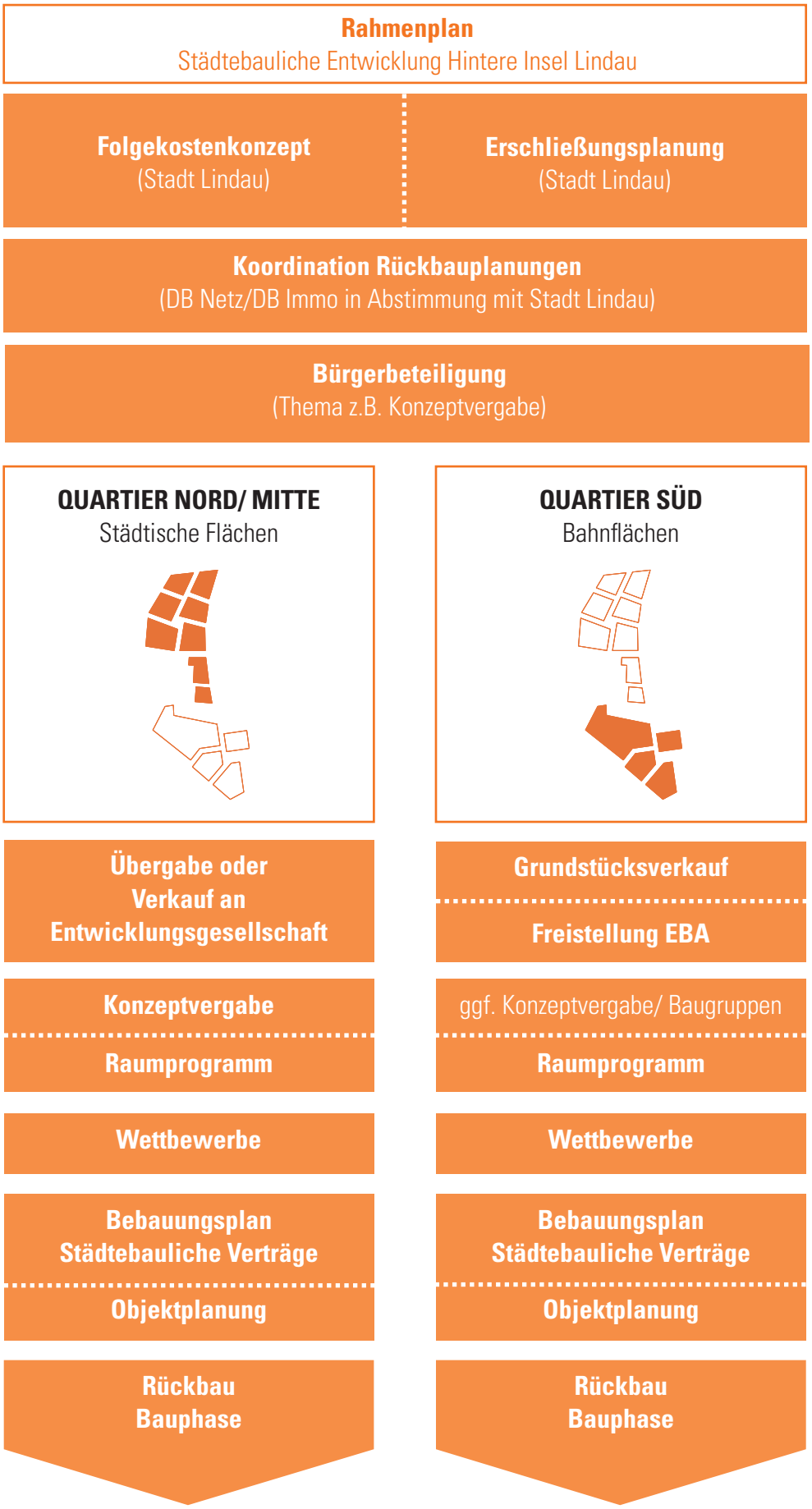


Abb. 19: Diagramm Entwicklungprozess Baufelder
© Studio Wessendorf

6.2 QUALITÄTSSICHERNDE VERFAHREN IM ENTWICKLUNGSPROZESS

Im Planungsprozess des Rahmenplans und der anschließenden Umsetzungsphase gibt es eine Reihe von Verfahren, die der Qualitätssicherung. Die Maßnahmen sollen der Umsetzung von gestalterischen Zielen und der Einhaltung sozialer Standards dienen. Die wichtigsten Verfahren wurden am Anfang dieses Kapitel im Kontext des Entwicklungsprozesses verortet. Im Folgenden werden diese Verfahren und Maßnahmen erläutert.

6.2.1 Erschließungsplanung

Die Planung der öffentliche Straßenräume wird durch die Stadt organisiert und beauftragt und erfolgt aus ein Hand. Die Kosten werden durch die verschiedenen Vorhabenträger im Quartier gemeinsam getragen (Umlage pro Bau- und Erschließungsabschnitt (siehe Kapitel 4, Bezahlbares Wohnen).

Folgende Vorgehensweise wurde vereinbart:

- Ausschreibung eines Realisierungswettbewerbs durch die Stadt Lindau
- Teilnahme steht offen für Teams aus Landschaftsarchitekten und Ingenieurbüros (Tiefbau)
- Gegenstand der Aufgabenstellung ist die integrale Planung von tiefbaulicher Erschließung in Kombination mit der gestalterischen Objektplanung der Straßenräume und Quartiersplätze auf Grundlage der Vorgaben im Rahmenplan, insbesondere dem Gestaltungsleitfaden
- Ausgenommen ist der Bahnhofsplatz, der in einem einem gesonderten Verfahren geplant werden soll
- Auftragsversprechen bezieht sich auf die Objektplanung mindestens bis LP3
- Der Bau von Thierschstraße, des Bahnhofsplatzes und Durchgang südlich der ehemaligen Inselbrauerei zum Quartiersplatz Mitte als neue Fußgängeranbindung zur Hinteren Insel erfolgt voraussichtlich im Auftrag der Stadt Lindau
- Der Bau der übrigen Straßenräume wird voraussichtlich bauabschnittsweise an die jeweiligen Vorhabenträger übertragen und durch diese beauftragt
- Die Kosten für Planung und Bau werden im Rahmen der SoBoN anteilig auf die Vorhabenträger der Entwicklungsflächen umgelegt
- Die genaue Vorgehensweise wird im Rahmen der Bebauungsplanverfahren in Form von in städtebaulichen Verträgen verbindlich festgelegt

Die Erschließungsplanung sollte folgende Inhalte umfassen:

- Gestalterische Objektplanung der Straßenräume
- Tiefbauplanung Straßen (Abstimmung mit Tiefgaragenplanung)
- Geländehöhen (Anschlusshöhen Gebäude, Anschluss an die momentan neu erstellte Thierschbrücke undParkanlagen, Böschung zu den Gleisen)
- Entwässerung des Plangebiets
- Planung der Bau- und Erschließungsabschnitte
- Rückbaumaßnahmen im Berreich der Erschließung
- Zeitliche Abfolge von Rückbaumaßnahmen, Bauvorbereitung und Bauphasen
- Planung temporärer Baustellenerschließungen
- die Ergebnisse fließen als Grundlage in die Architekturwettbewerbe ein

Herstellung der öffentlichen Erschließungsflächen

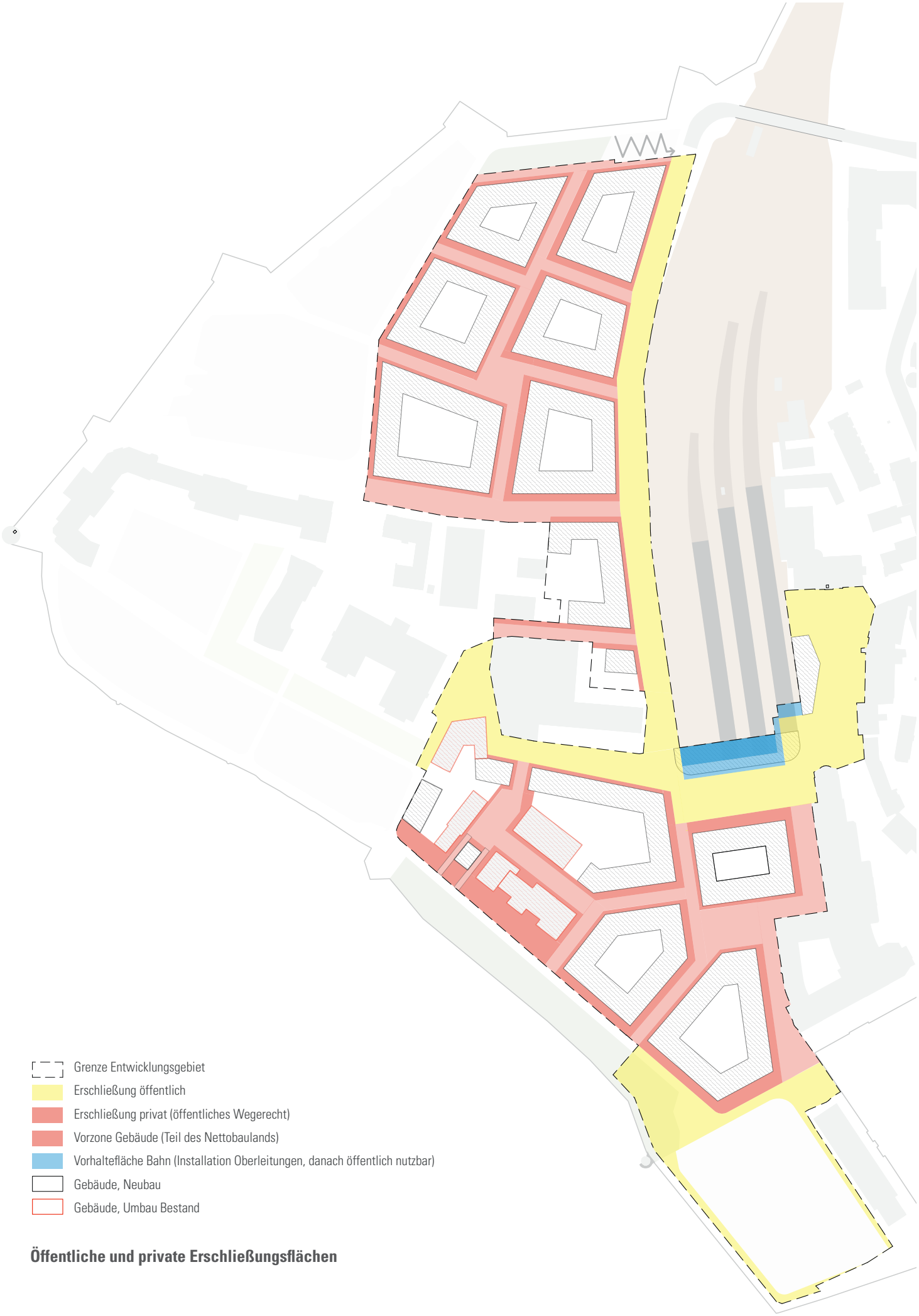
Die Abbildung rechts zeigt die derzeitige Planung, welche Erschließungsbereiche durch die Stadt und welche durch die Vorhabenträger herzustellen sind. Siehe dazu auch Kostenverteilung SoboN, Kapitel 4.3.2.
Der Vorhabenträger wird die baureif gemachten Erschließungsflächen kostenfrei an die Stadt übergeben. Das bezieht auch die Altlastensanierungen bezogen auf den beabsichtigten Verwendungszweck mit ein. Alternativ kommt unter diesen Voraussetzungen eine Übernahme der baureifen Flächen durch die Stadt direkt von der Bahn in Betracht. Dies gilt gleichermaßen für die südliche Grünfläche am derzeitigen Gleisende.
Durch Vorhabenträger gebaute Erschließsflächen werden mit einem Geh- und Fahrrecht (Fußgänger und Radfahrer zugunsten der Allgemeinheit belegt.

Qualitätsstandards öffentliche Erschließungsflächen

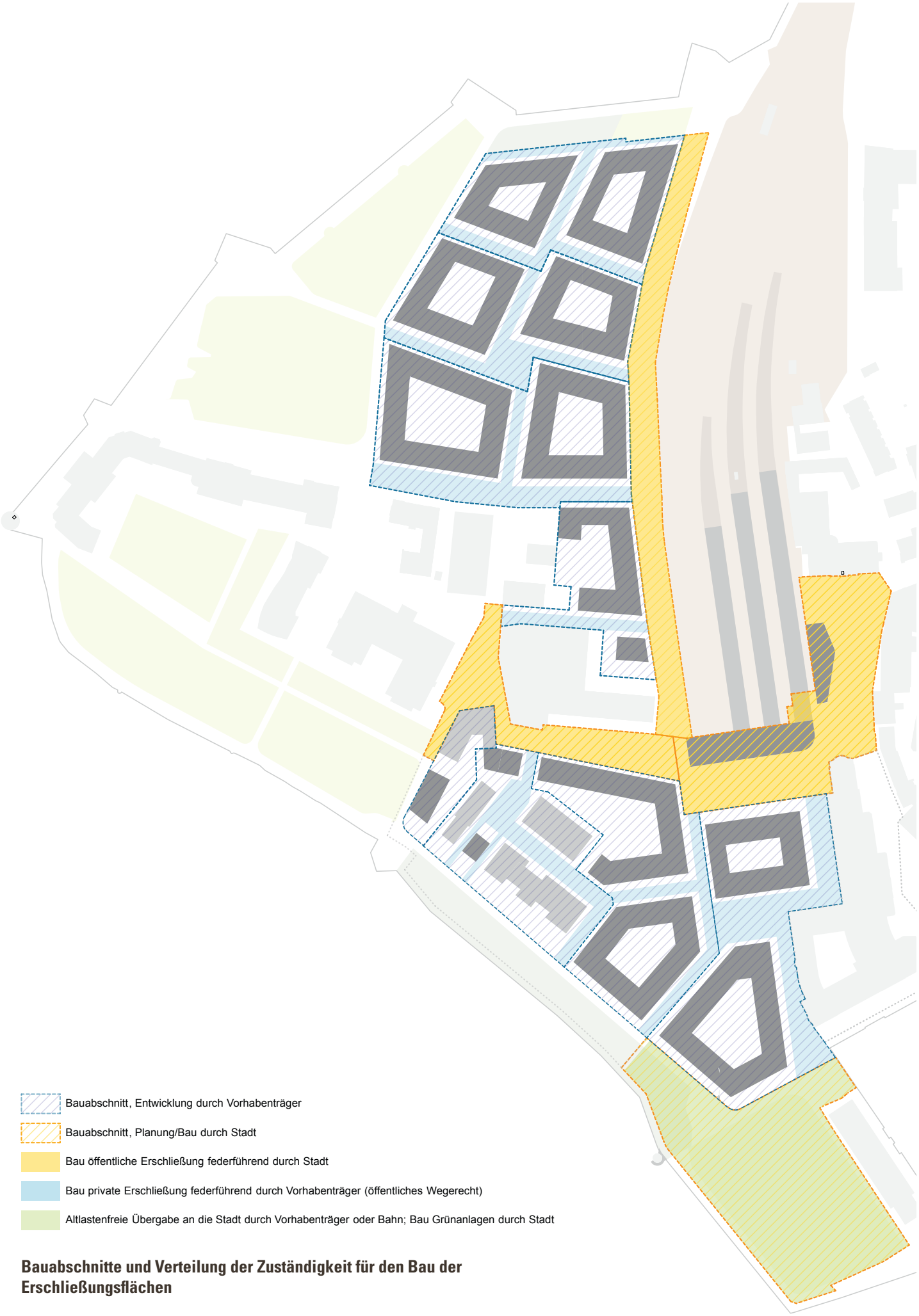
Im Gestaltungsleitfaden werden die Prinzipien für die Gestaltung der Straßenräume festgelegt. Aufgabe der Erschließungsplanung wird es sein, auf dieser Grundlage sowohl die Planung der Tiefbaumaßnahmen als auch die objektplanerische Ausarbeitung der Gestaltung zu erarbeiten.
Die Abbildung auf S.145 zeigt eine grobe Übersicht der verschiedenen befestigten und grünen Flächen.
Die Flächen in den Vorzonen und Höfen sind flexibel angelegt und können im Laufe der weiteren Planung im Detail angepasst werden (z.B. durch exakte Position der Eingänge). Auch ist hier ausdrücklich ein Mitspracherecht der zukünftigen Bewohner eingeräumt. Es werden hier teilweise Mindestgrünflächen festgelegt. Das gilt auch für die Anzahl der Bäume, die genauen Arten und Qualitäten, bzw. Größen.

6.2.2 Folgekostenkonzept

Das Folgekostenkonzept wurde bereits im vorhergehenden Kapitel zur SoBoN näher erläutert. Es wird nach Abschluss des Rahmenplans und mit den Erkenntnissen aus der Erschlißungsplanung ausgearbeitet und dient der Feststellung und Verteilung der Folgekosten der Sozial gerechten Bodennutzung.



Öffentliche und private Erschließungsflächen



Bauabschnitt, Entwicklung durch Vorhabenträger

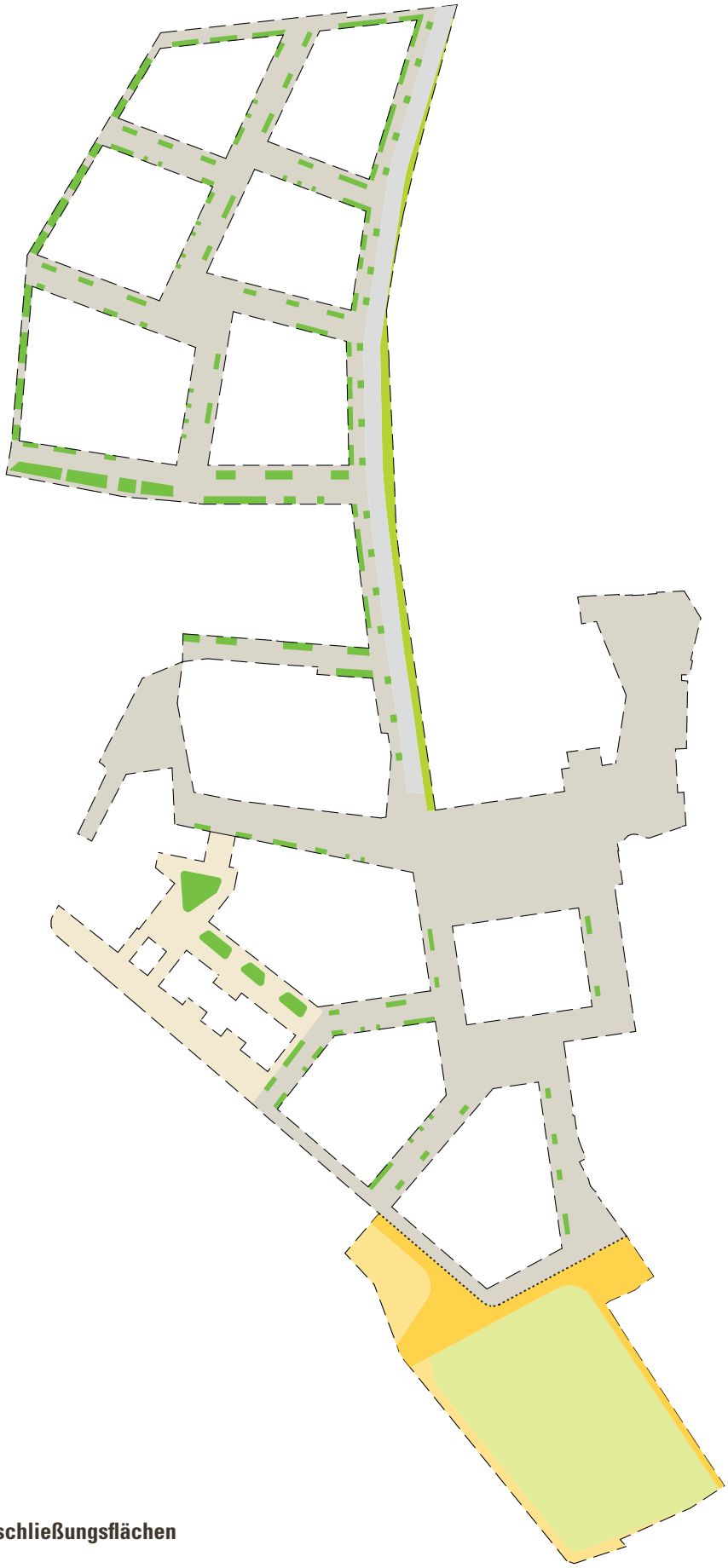
Bauabschnitt, Planung/Bau durch Stadt

Bau öffentliche Erschließung federführend durch Stadt

Bau private Erschließung federführend durch Vorhabenträger (öffentliches Wegerecht)

Altlastenfreie Übergabe an die Stadt durch Vorhabenträger oder Bahn; Bau Grünanlagen durch Stadt

Bauabschnitte und Verteilung der Zuständigkeit für den Bau der Erschließungsflächen



Plangrenzen:

- Grenze Bauabschnitt
- Grenze Quartier / Park

Befestigte Flächen:

- Quartier, Pflaster
- Quartier, Asphalt
- Quartier, Wassergebundene Decke
- Parkweg, Uferpromenade
- Parkweg, Inselrundweg

Grünflächen:

- Quartier, Grüne Vorzonen/ Baumzonen
- Quartier, Grün Randbereich/ Böschung Gleisanlagen
- Park Süd, Rasenfläche

Qualitätsstandards und Materialien der Erschließungsflächen

6.2.3 Koordination Rückbaumaßnahmen

Die Entwicklungsflächen der Hinteren Insel gehören zur Zeit größtenteils der Stadt Lindau und der Deutschen Bahn. Die Einordnung der Rückbaumaßnahmen in die zeitliche Abfolge der Gesamtentwicklung ist sehr wichtig, da es wechselseitige Abhängigkeiten gibt. Es bedarf einer sorgfältigen Abstimmung zwischen Stadt, Bahn und Vorhabenträger für die städtischen Flächen im Norden erforderlich.
In der nebenstehenden Abbildung sind die wichtigsten Rückbaumaßnahmen dargestellt, kategorisiert und werden im Folgenden erläutert. Im späteren Zeitplan werden die Maßnahmen in die zeitliche Abfolge eingeordnet.

Gleisanlagen

Ein großer Teil der Gebiete ist zur Zeit noch in Benutzung als Gleisanlage. Der Rückbau dieser Anlagen erfordert eine sorgfältige Planung, da abgesehen vom eigentlichen Rückbau auch eine Freistellung von Bahnbetriebszwecken nach §23 AEG (Allgemeines Eisenbahngesetz) durch die EBA (Eisenbahnbundesamt) notwendig ist.
Die Bahn führt momentan ein Planfeststellungsverfahren durch, welches die Verlegung, die Umwidmung und den teilweisen Rückbau von Gleisanlagen, vergleichbar mit einem Bebauungsplanverfahren, festlegt.
Im Zuge der Veräußerung ihrer Grundstücke wird die Bahn eine Rückbauplanung erstellen, um den zukünftigen Grundstückeigentümern eine klare Orientierung zu geben, welche Verpflichtungen auf sie zu kommen.

Der Rückbau der Gleisanlagen ist an verschiedenen Stellen Voraussetzung für den Baubeginn von Bauabschnitten. Hier folgt eine Auflistung der wichtigsten Abschnitte:

- **Rückbau westliche Gleisstränge** zwischen Uferstraße und Gleisende am Bahnhofsplatz; Voraussetzung zum Bau der Thierschstraße; Rückbau erst wenn Tankanlage Insel nicht mehr erreicht werden muss (siehe unten)
- **Verkürzung der Gleise** Rückbau Dach und Bahnsteige, Abriss Kiosk nördlich des alten Bahnhofs; Voraussetzung zum Bau des Bahnhofsplatzes und der Verbindung von Hinterer Insel und Altstadt
- **Rückbau der Tankanlage** als Voraussetzung zum Bau der Baufelder S3/4; der Rückbau kann allerdings erst erfolgen, wenn die neue Tankanlage in Gebrauch genommen wurde (Planung derzeit Anfang 2022), bis dahin muss die bestehende Tankanlage auf der Insel erreichbar bleiben
- **Rückbau der südlichen Gleisstränge** als Voraussetzung zum Bau der Baufelder S5/6 und des südlichen Parks

Bahnhof

Der heutige Bahnhof rückt im Rahmen der Neuplanung nach Norden. Voraussetzung dafür ist die Eröffnung des neuen Bahnhofs in Reutin, die derzeit für 2020 geplant ist. Der Bahnhof auf der Insel muss bis zum Ende der Gartenschau (Sept. 2020) in Betrieb bleiben. Danach kann mit der Verschiebung begonnen werden. Dazu müssen die Gleise eingekürzt werden und es werden neue Oberleitungen angelegt. Das Dach und die Bahnsteige, die jetzt dem alten Bahnhofsgebäude angegliedert sind werden zurückgebaut.

Böschung Inselbrauerei

Der Durchbruch zwischen Dreierstraße 7 und der ehem. Inselbrauerei ist ein weiterer Bestandteil, zur Herstellung der zentralen fußläufige Verbindung von Altstadt und Hinterer Insel. Das Abtragen der Böschung und das Fällen der darauf befindlichen Pappeln ist erst möglich, wenn die Gebäude der Bahn südlich davon (Flurstücke 577/3, 577/7) abgerissen werden. Die Maßnahme erfordert im Anschluss bauliche Anpassungen am Gebäude Dreiertraße 7 und den Bau einer neuen Stützmauer und neuer Terrassen an der Dreierstraße 1-5 (ehem. Inselbrauerei). In diesem Rahmen ist das Freilegen der Kellergewölbe der ehemaligen Brauereiräume geplant.

Gartenschauanlagen

Nach Beendigung der Gartenschau im September 2021 erfolgt der Rückbau der Einfriedung und der temporären Ausstellungsflächen. Es ist sinnvoll, vor allem im nördlichen Quartier, wo die Entwicklung von Süden her beginnt, über Möglichkeiten der teilweisen Erhaltung von Flächen (wie z.B. der Skateanlage) nachzudenken, um hier Zwischennutzungen zu etablieren.

Seeparkplatz

Der nordöstliche Teil der Parkplatzes, der während der Gartenschau genutzt wird, kann nach dem Beenden der Gartenschau noch in Betrieb bleiben, voraussichtlich bis zum Baubeginn der mittleren Baufelder (3/4).

Rückbau Gleisanlagen

1. Gleisstränge Bereich Thierschstraße
2. Verkürzen Gleisanlagen/ Bahnsteige
3. Tankanlage/ südwestliche Gleisanlagen
4. Südliche Gleisanlagen 1

Geländeabtrag

6. Böschung ehem. Inselbrauerei

Abriss Gebäude

2. Dach heutiger Bahnhof
4. Bürogebäude Bahn
5. Garagen Dreierstr. (577/6)
6. Gebäude Bahn (577/3; 577/7)
7. Gebäude (577, Nr. 13)
8. Gebäude (577/2)
9. Gebäude Hintere Insel 1-3 (587/2)
10. Kiosk Seeparkplatz

Notwendige Rückbaumaßnahmen

6.2.4 Wettbewerbe Baufelder

Die gestalterischen Qualitäten der Baublöcke werden im Gestaltungsleitfaden festgelegt. Zur Sicherstellung der angestrebten hohen architektonische und städtebaulich-freiräumlichen Qualität der Gebäude wird die Durchführung eines Realisierungswettbewerbs für jedes Baufeld festgelegt. Die Durchführung obliegt dem jeweiligen Eigentümer, bzw. dem Vorhabenträger des zu entwickelnden Baufelds. Die Planung der Wettbewerbe sollte in Abstimmung mit der Stadt Lindau erfolgen.

Es gelten folgende Randbedingungen für die Wettbewerbe der einzelnen Wohnbaufelder:

- Vorhabenträger verpflichten sich zur Durchführung eines Realisierungswettbewerbs pro Baufeld
- Teilnahme steht offen für Architekten in Zusammenarbeit mit einem Landschaftsarchitekten;
- Arbeitsgemeinschaften von mehreren Architekturbüros werden nicht vorgeschrieben, sind aber sehr willkommen; wenn mehrere Entwerfer die Gebäude eines Baublocks im Dialog erarbeiten, bietet das die Möglichkeit, die harmonische Diversität innerhalb eines Baublocks zu verstärken
- die Jury ist in Abstimmung mit der Stadt zu benennen
- Gegenstand des Wettbewerbs ist der Entwurf eines kleinteilig aus Einzelhäusern aufgebauten Baublocks mit gemeinschaftlichem Innenhof
- der angrenzende Straßenraum incl. den Vorzonen wird in der vorgeschalteteten Erschließungsplanung entwurflich ausgearbeitet und bildet eine ergänzende Grundlage für den Hochbauentwurf
- Vorteil des Verfahrens pro Baublock: Einzelhäuser im Baublock können im Zusammenhang entworfen und beurteilt werden;
- Nachteil: die Handschrift eines Architekten kann den Baublock dominieren; dem sollte durch gestalterischen Rahmenbedingungen und der Aufgabenbeschreibung entgegengewirkt werden
- wenn mehrere Wettbewerbe innerhalb eines Bauabschnitts stattfinden, sollten diese möglichst zeitlich versetzt durchgeführt werden, so dass der zweite Wettbewerb auf die Ergebnisse des ersten Wettbewerbs reagieren kann und auf diese Weise dichter am Prinzip der gewachsenen Stadt bleibt
- Beauftragung möglichst bis mind. LP5, da sonst das Auftragsversprechen nicht attraktiv ist; minimal aber künstlerische Oberleitung für spätere Phasen

6.2.5 Wettbewerb Bahnhofsplatz und Bahnhof

Für den Bahnhofsplatz geltern besondere gestalterische und funktionale Anforderungen, daher soll das Ensemble um den Bahnhofsplatz in einem zusammenhängenden Verfahren erarbeitet werden.

- Ausschreibung eines Realisierungswettbewerbs für den Bahnhof/ Bahnhofsplatz durch Vorhabentrager
- Teilnahme teht offen für Teams von Architekten und Landschaftsarchitekten
- die Jury ist in Abstimmung mit der Stadt zu benennen
- Gegenstand der Planung ist eine räumliche und repräsentative Lösung für den Abschluss der Gleisanlagen zum Bahnhofsplatz südlich der Gleisanlagen, sowie das flankierende Gebäude (Radstation o.ä.) östlich der Gleisanlagen mit vorgelagertem Platzraum; die Organisation der Umsteigefunktion des Bahnhofs (Bezug Bahn, Bus/ Schiff/ Fahrrad/ Taxi/...); das Integrieren notwendiger Servicefunktionen, Fahrradstellplätze im öffentlichen Raum und in gebauter Form; das Ausarbeiten des Bahnhofsplatzes als Ort des Empfangs, der Orientierung und der Verbindung zwischen historischer Altstadt und Hinterer Insel
- Auftragsversprechen: Objektplanung von Platz/ Bahnhofsdach oder -gebäude (abhängig vom Wettbewerbsergebnis) und Baublock (S5) mit Wohn- und Geschaftshäusern südlich am Platz bis mind. LP5 und künstlerische Oberleitung für spätere Leistungsphasen

6.2.6 Kooperatives Verfahren (KOV)

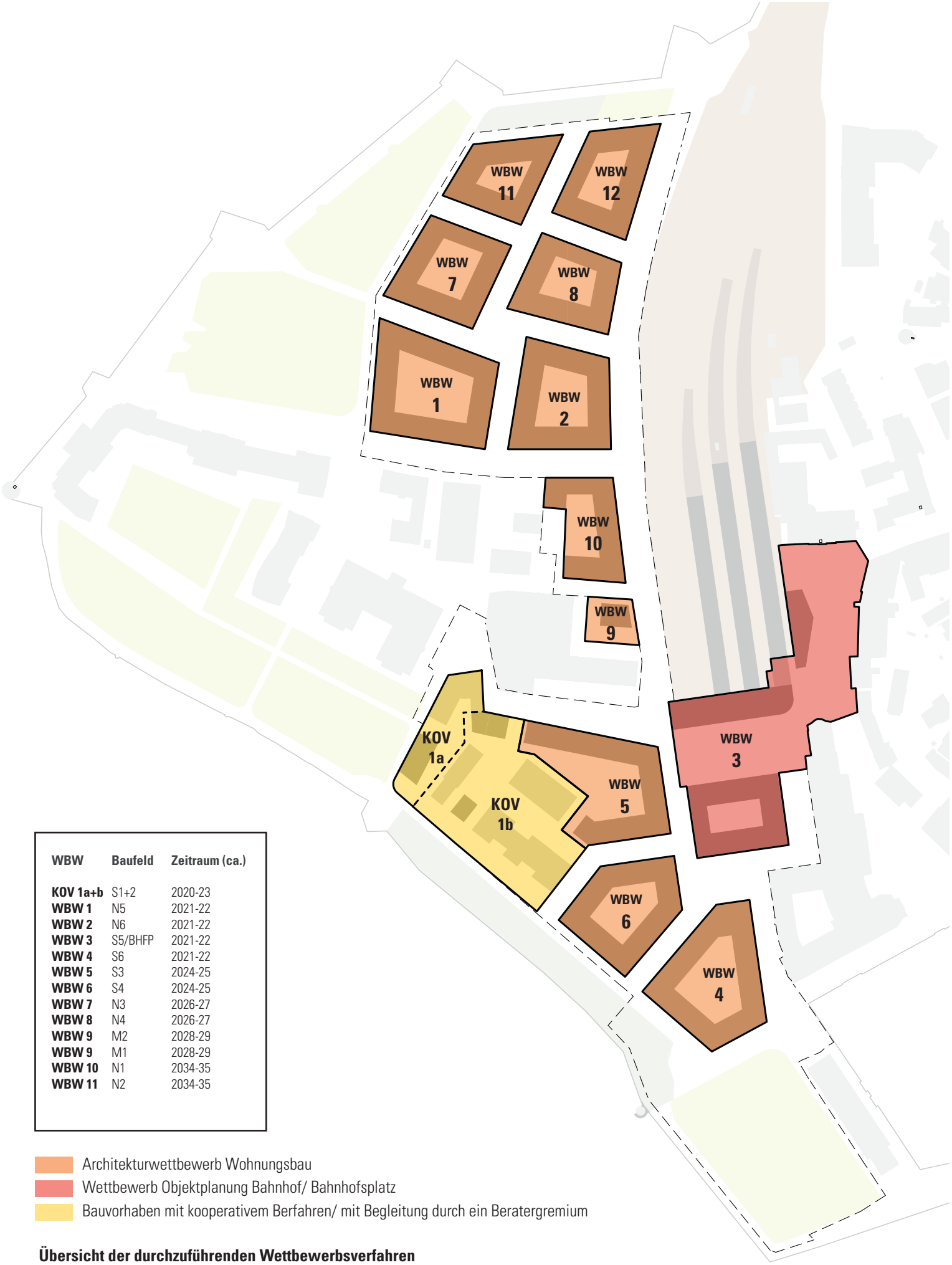
Baufeld S1

Das Baufeld umfasst einen Neubau und den Umbau eines Bestandsgebäudes: während des Planungsprozesses war das Grundstuck bereits verkauft und in Entwicklung; daher gilt hier ein gesondertes Verfahren. Es gibt hier keinen Wettbewerb, sondern es erfolgt ein Abstimmungsprozess mit der Stadt und dem Gestaltungsbeirat.

Baufeld S2

Das Baufeld besteht im Wesentlichen aus denkmalgeschützten Gebäuden, die umgebaut werden und kleinen ergänzenden Neubauten. Zur Qualitätssicherung wird hier empfohlen, ein kooperatives Verfahren durchzuführen, welches mehr Möglichkeit für zwischenzeitliche Abstimmungen bietet, um die Losungsansätze für den gestalterischen Umgang mit den Denkmalern auszuloten und gleichzeitig den funktionalen Anforderungen gerecht zu werden.

Im Idealfall werden die beiden Baufelder parallel entwickelt. Die kooperativen Verfahren sollten entweder kombiniert als ein Verfahren durchgeführt werden, mindestens aber zeitgleich und in gegenseitiger Abstimmung.



WBW	Baufeld	Zeitraum (ca.)
KOV 1a+b	S1+2	2020-23
WBW 1	N5	2021-22
WBW 2	N6	2021-22
WBW 3	S5/BHFP	2021-22
WBW 4	S6	2021-22
WBW 5	S3	2024-25
WBW 6	S4	2024-25
WBW 7	N3	2026-27
WBW 8	N4	2026-27
WBW 9	M2	2028-29
WBW 9	M1	2028-29
WBW 10	N1	2034-35
WBW 11	N2	2034-35

Architekturwettbewerb Wohnungsbau
Wettbewerb Objektplanung Bahnhof/ Bahnhofsplatz
Bauvorhaben mit kooperativem Berfahren/ mit Begleitung durch ein Beratergremium

Übersicht der durchzuführenden Wettbewerbsverfahren

6.2.7 Bebauungsplanverfahren

Die Bauabschnitte orientieren sich an vielen Stellen an den Grenzen der geplanten Bebauungspläne. In einigen Fällen werden aber auch mehrere Bauabschnitte in einem Bebauungsplan zusammengefasst. Die derzeit geplanten Bebauungsplangrenzen werden auf der nebenstehenden gezeigt.

Es werden vorhabenbezogene Bebauungspläne geplant, da im Rahmen des Verfahrens zahlreiche verbindliche Festlegungen getroffen werden müssen, die u.a. Rückbauverpflichtungen oder Maßnahmen der SoBoN betreffen. Zur Durchführung des Verfahrens muss eine Objektplanung vorliegen. Daraus ergibt sich als Abhängigkeit in der Abfolge der Baufeldentwicklung, dass zuerst der Wettbewerb für ein Baufeld durchgeführt werden muss. Anschließend kann auf dieser Grundlage der vorhabenbezogene Bebauungsplan entstehen. Erst danach ist ein Baubeginn möglich (siehe Abbildung unten).

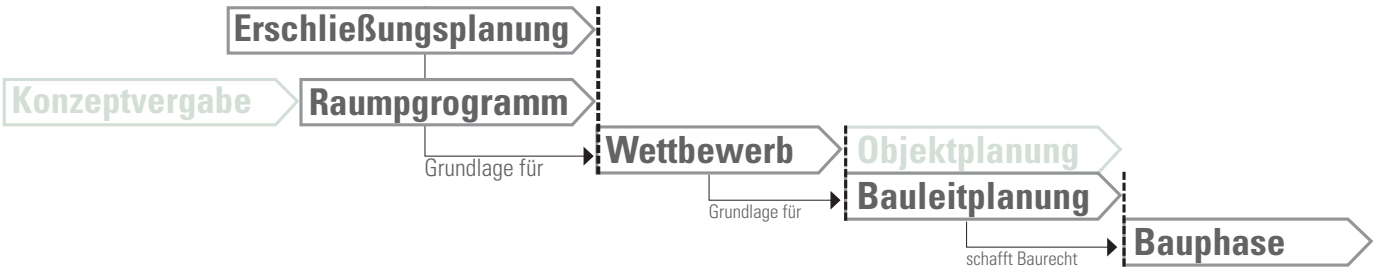
Ein wichtiger Aspekt in der zeitlichen Planung ist die Tatsache, dass die Stadt Lindau aus Kapazitätsgründen lediglich ein Verfahren gleichzeitig durchführen kann. Daher ist es notwendig die Planungen so zu staffeln, dass die Bebauungsplanverfahren jeweils nacheinander stattfinden können.
Es ist davon auszugehen, dass ein Verfahren durchschnittlich etwa 1,5-2 Jahre dauert.

Der voraussichtlich erste Bebauungsplan im Norden umfasst neben den Baufeldern N5+N6 auch die Baufelder des mittleren Quartiers und die Thierschstraße. Damit wird das Baurecht für den erforderlichen Erschließungsabschnitt, den ersten Bauabschnitt des nördlichen Quartiers und die zeitlich flexibel einzugliedernden mittleren Baufelder geschaffen.

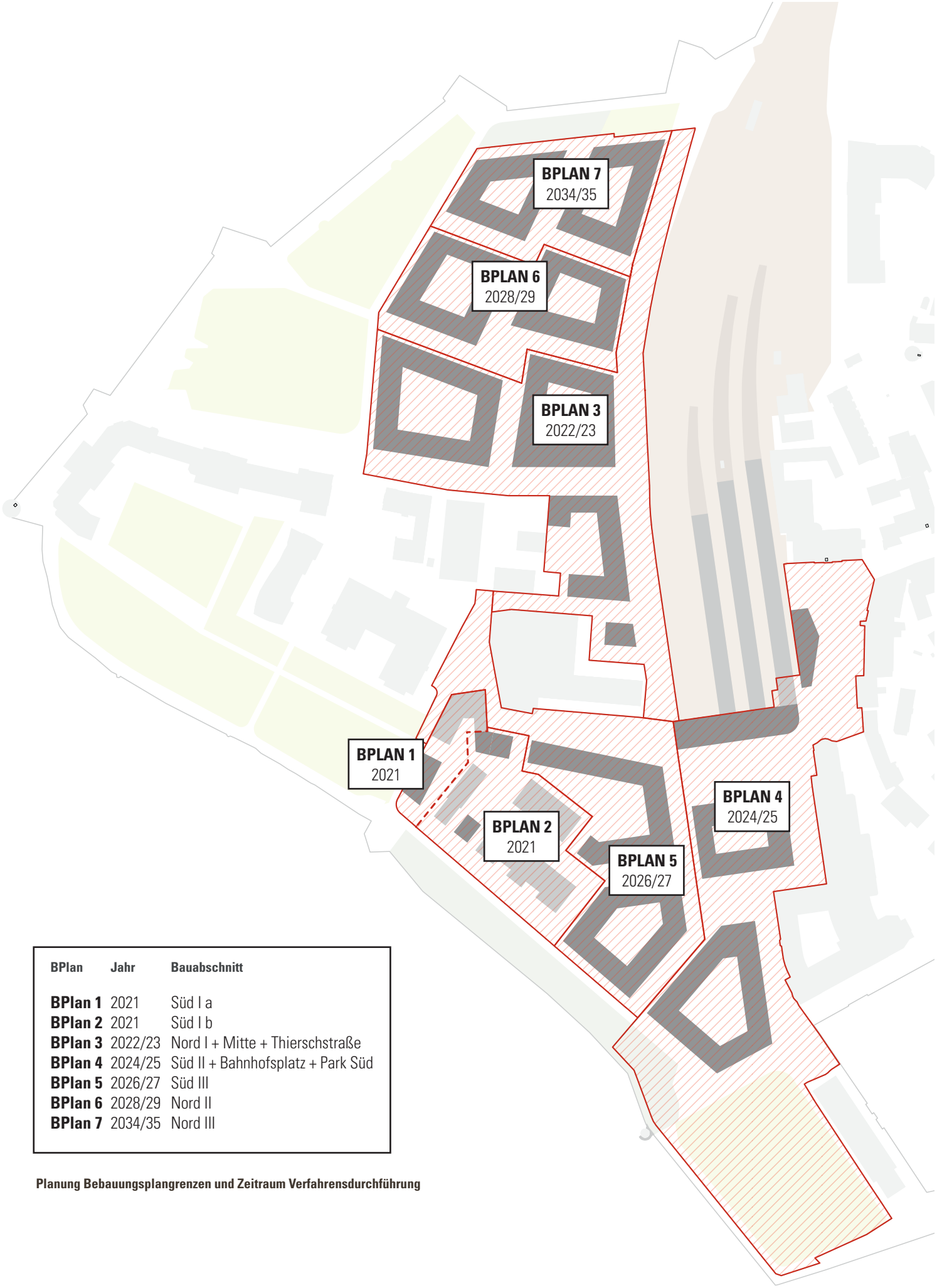
Im südlichen Bereich wird gibt es in jedem Fall unterschiedliche Eigentümer. Dort sind alle Bebauungspläne an diese Entwicklungs- und Vermarktungsabschnitte gekoppelt, da parallel zum Bebauungsplan verbindliche Festlegungen in städtebaulichen Verträgen geschlossen werden.

Folgende Aspekte sind in den Bebauungsplänen auf jeden Fall verbindlich festzulegen:

- Anwendung der SoBoN (geförderter Wohnungsbau Kitaplätze, öffentliche Erschließung)
- Abstimmung Rückbaumaßnahmen
- Rahmenplan mit Gestaltungsleitfaden und Entwicklungsstrategie ist Grundlage der Planungen
- Durchführung von Wettbewerben
- Öffentliches Wegerecht für private Erschließungsflächen



Schematische Darstellung der Abhängigkeiten in der Abfolge von Prozessschritten



BPlan	Jahr	Bauabschnitt
BPlan 1	2021	Süd I a
BPlan 2	2021	Süd I b
BPlan 3	2022/23	Nord I + Mitte + Thierschstraße
BPlan 4	2024/25	Süd II + Bahnhofsplatz + Park Süd
BPlan 5	2026/27	Süd III
BPlan 6	2028/29	Nord II
BPlan 7	2034/35	Nord III

Planung Bebauungsplangrenzen und Zeitraum Verfahrensdurchführung

6.3 PHASIERUNG

6.3.1 Bauphasen

Hier werden die Bauphasen abgebildet, die sich auf Grundlagen der Ausgangspunkte und Randbedinungen ergeben, die in den letzten Kapiteln erläutert wurden. Wichtige Meilensteine für die Stadt ist dabei unter anderem die Fertigstellung des neuen Bahnhofsplatzes. Viele Maßnahmen sind dabei abhängig von der zeitlichen Planung der Gleisanlagen, wie z.B. der Rückbau der Tankanlage. Da bisher nicht alle zeitlichen Rahmenbedingungen bekannt sind, beruht die zeitliche Abfolge zum Teil auf Annahmen, die sich im weiteren Planungsprozess ändern könnten. Die Darstellungen haben daher keinen Anspruch auf Engültigkeit und Vollstädnigkeit, sondern sollen vor allem einen ersten Überblick der Abfolge bieten und als Gesprächsgrundlage für Abstimmungen in der weiterführenden Planung dienen.

2021 Gartenschau

- Durchführung Gartenschau von Juni - September
- Rückbau von September bis Dezember)

2022 Vorbereitende Maßnahmen

- Einkürzen Gleise und Bahnsteige
- Verlegung Inselbahnhof nach Norden; temporäre Einrichtung des Gleisabschlusses und des öff. Raums
- Geländeabtrag südl. ehem. Inselbrauerei

2022 - 2025

- Nord: Vorbereitung erster Bauabschnitt (Tiefgarage)
- Nord: Temporäre Bürgergärten
- Süd: temporäre Ost-West-Verbindung
- Süd: Rückbau altes Bahnhofsdach, Gleisanlagen

2025 - 2030

- Bau Thierschstraße
- Nord: Baufelder N6+N5
- Mitte: Quartiersplatz Mitte
- Süd: Bahnhofsplatz und Bahnhofsgebäude
- Süd: Baufelder S5+S6
- Vorbereitungen weitere Baufelder (Baugrube/ TG)

2030 - 2035

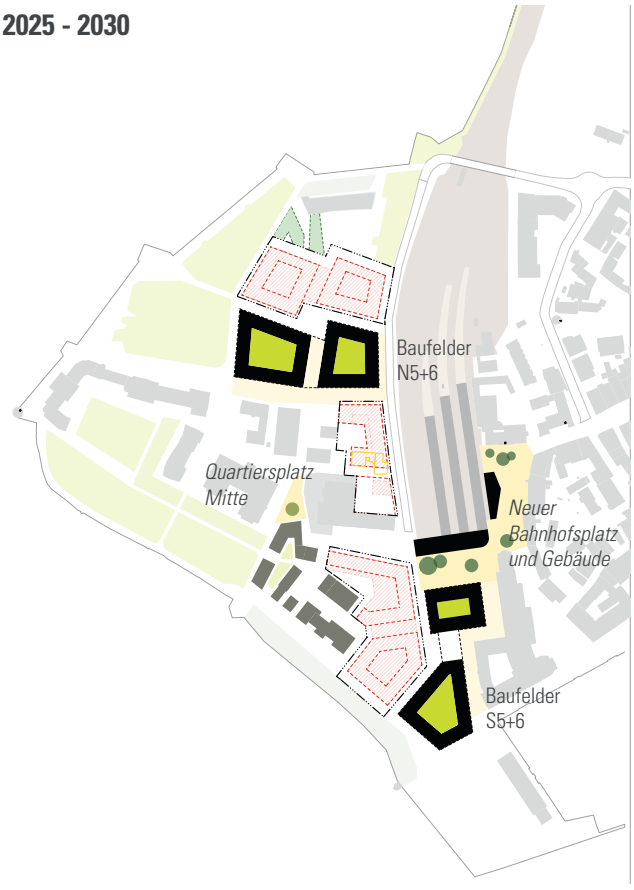
- Nord: Baufelder N3+N4 mit Quartiersplatz Nord
- Mitte: Baufelder M1+M2
- Mitte/Süd: Fußgängerroute Inselbrauerei
- Süd: Baufelder S3+S4 mit Quartiersplatz Süd
- ggf. neue Fußgängerbrücke über Gleisanlagen

2035 - 2040

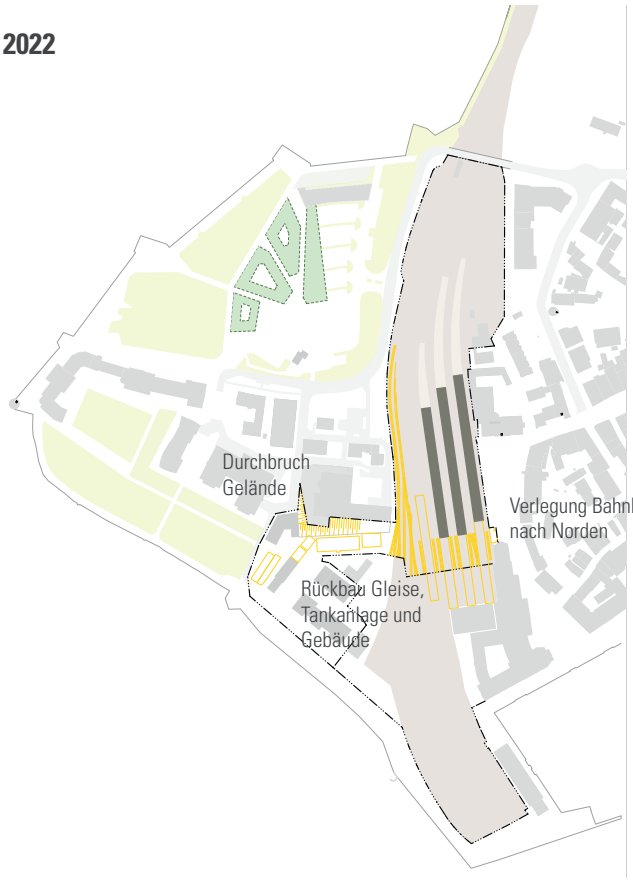
- Nord: Baufelder N1+N2
- Rampe von Nordpark zur Thierschbrücke
- Süd: Park Süd

2021

2025 - 2030



2022



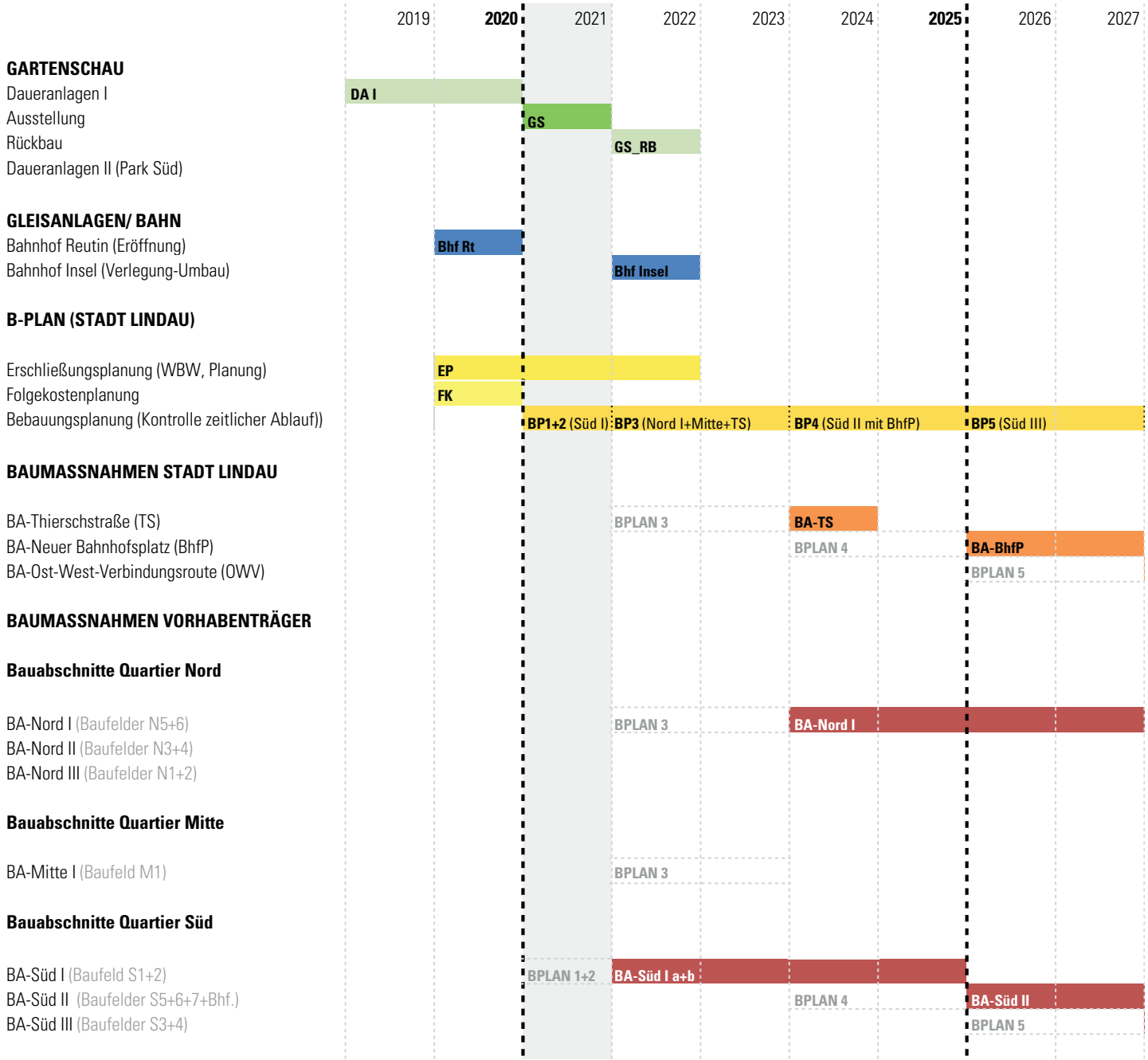
2022 - 2025

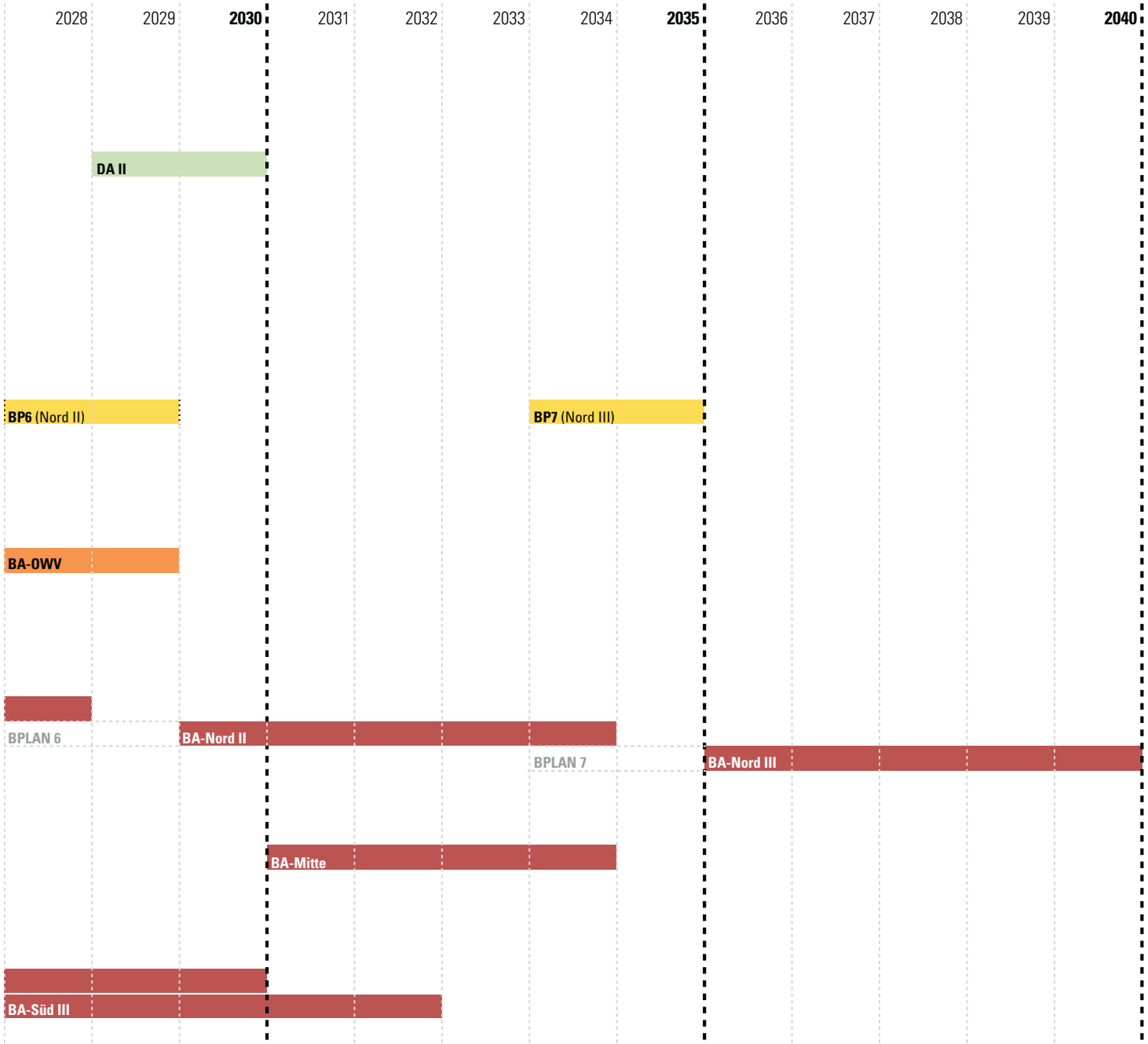
2030 - 2035

2035 - 2040

6.3.2 Zeitplan

Der vorliegende Zeitplan stellt eine erste zeitliche Übersicht der Planungs- und Bauabfolgen dar. Er basiert auf diversen Annahmen und dient vor allem als Gesprächsgrundlage für die Planungsbeteiligten. Der tatsächliche Ablauf kann erst im Rahmne der Konkretisierung der einzelnen Planungen erfolgen.




2028
2029
2030
2031
2032
2033
2034
2035
2036
2037
2038
2039
2040
DA II
BP6 (Nord II)
BP7 (Nord III)
BA-OWV
BPLAN 6
BA-Nord II
BPLAN 7
BA-Nord III
BA-Mitte
BA-Süd III

7 BAUFELDPÄSSE

7.1 Bauabschnitte

Die Baufeldpasse bilden jeweils die ab, welche Gebäude und weitere Maßnahmen zu einem Bauabschnitt gehören, Die Abbildung auf der folgenden Seite zeigt die Einteilung der Bauabschnitte.

7.2 Baufeldpässe

Die Baufeldpässe haben das Ziel die wichtige Regeln und Randbedingungen für jedes Baufeld, bzw. für die zu Entwicklungsabschnitten gebündelten Baufelder übersichtlich zusammenzufassen. Sie sollen eine Art Steckbrief für die zugehörigen Parameter sein, die in den vorhergehenden Kapiteln des Rahmenplans oder im Gestaltungsleitfaden bereits erläutert wurden.
Die zeitliche Einordnung der Bauabschnitte ist nicht bindend, sondern dient lediglich als Orientierung einer ersten Idee der Abfolgen und als Gesprächsgrundlage für weitere Planungen.
Die Baufeldpässe enthalten folgende Informationen:

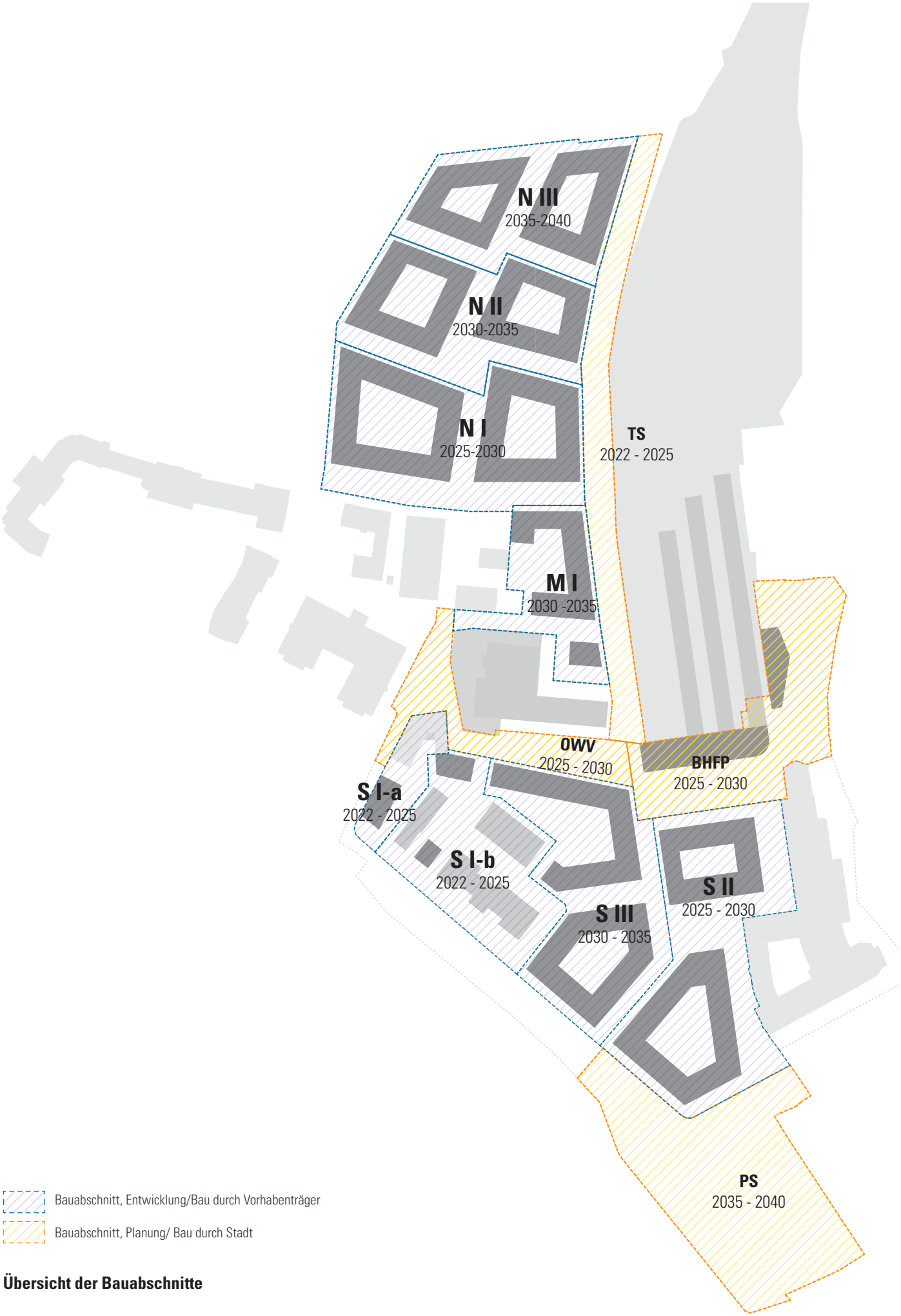
- Grenzen des Bau- und Erschließungsabschnitts
- voraussichtlicher Entwicklungszeitraum
- Lage im Entwicklungsgebiet
- Räumliche Besonderheiten (Raumkanten etc)
- Kenndaten Flächen und Gebäude
- Erdgeschossnutzungen
- Voraussetzungen für den Baubeginn (z.B. Rückbaumaßnahmen, Freistellung Gleisanlagen, etc)

Verpflichtung im Rahmen der für den Entwicklungsprozess vereinbarten qualitätssichernden Verfahren:

- Durchführung Wettbewerben
- Maßnahmen SoBoN
- Herstellen der öffentlichen Erschließungsräume laut Planungen der Stadt Lindau
- Mindestanzahl der Baumpflanzungen in Straßenräumen und Hof

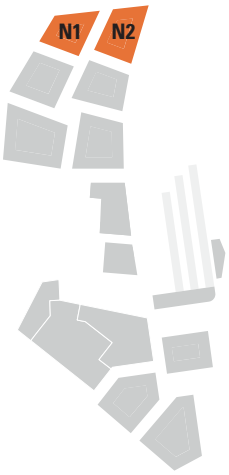
Baufelder	Bauabschnitt	Bauland Brutto	Bauland Netto	Innere Erschliessung	Bebaute Fläche (BF)			Geschossflächen (GF)			GRZ	GFZ	Äußere Erschließung	Äußere Erschließung	Öffentliche Grünfläche	Bahn
				privat; öff. Geh-/ Fahrrecht	NEUBAU	BESTAND	SUMME Bestand+ Neu	NEUBAU	BESTAND	SUMME Bestand+ Neu		Dichte				Vorhaltefläche, öff. nutzbar
NORD																
N1	BA-N3	6.373	6.006	1.365	3.039	0	3.039	11.225	0	11.225	0,5	1,9				
N2																
N3	BA-N2	6.981	5.597	1.175	3.236	0	3.236	12.279	0	12.279	0,6	2,2				
N4																
N5	BA-N1	9.085	7.297	1.517	4.169	0	4.169	15.787	0	15.787	0,6	2,2				
N6																
Summe		**22.439**	**18.900**	**4.057**	**10.444**	**0**	**10.444**	**39.291**	**0**	**39.291**	**0,6**	**2,1**				
MITTE																
M1	BA-M1	3.822	3.255	567	1.405	0	1.405	5.294	0	5.294	0,4	1,6				
M2																
Summe		**3.822**	**3.255**	**567**	**1.405**	**0**	**1.405**	**0**	**0**	**5.294**	**0,4**	**1,6**				
SÜD																
S1	BA-S1 (a)	1.518	1.518	0	290	485	775	1.321	1.940	3.261	0,5	2,1				
S2	BA-S1 (b)	5.780	4.172	1.607	335	1.716	2.051	865	3.271	4.136	0,5	1,0				
S3	BA-S3	7.978	6.933	1.047	3.571	0	3.571	13.705	0	13.705	0,5	2,0				
S4																
S5	BA-S2	9.240	6.760	2.478	3.673	0	3.673	14.367	0	14.367	0,5	2,1				
S6																
Summe		**24.516**	**19.383**	**5.132**	**7.869**	**2.201**	**10.070**	**30.258**	**5.211**	**35.469**	**0,5**	**1,8**				
Thierschstraße	BA-T1												4.413			
Ost-West-Verbindung	BA-S2												2.905			
Bahnhofsplatz + S7	BA-BHFP	5.944	409	0	409		409	1.134		1.134			5.003			532
S8 (Bhfdach)	BA-BHFP			0	964	0	964	0	0	0						
Park Süd		9.304											2.989		6.315	
Summe		**15.248**	**409**	**0**	**1.373**	**0**	**1.373**	**1.134**	**0**	**1.134**			**15.310**	**0**	**6.315**	**532**
Gesamtsumme		**66.025**	**41.947**	**9.756**	**21.091**	**2.201**	**23.292**	**70.683**	**5.211**	**81.188**	**0,6**	**1,9**	**15.310**	**0**	**6.315**	**532**

Tab**elle: Flächenübersicht pro Baufeld/ Bauabschnitt**



Übersicht der Bauabschnitte

BAUFELDPASS N 1+2



KENNDATEN

	Baufeld N1	Baufeld N2	Bauabschnitt BA-N3
GF Gesamt	5.167	6.058	**11.225**
Anzahl Einzelgebäude (ca.)	9	10	**19**
GF Erdgeschoss	1.427	1.612	**3.039**
GF Erdgeschoss Nicht-Wohnen	0	0	0
GF Erdgeschoss Flexibel	490	390	880
GF Erdgeschoss Wohnen	937	1.222	2.159
GF Wohnen Gesamt	4.922	5.863	**10.785**
WE (ca.)	62	73	**135**
WE gefördert (mind. 30%)	18	22	**40**
Bewohnerstellplätze Auto (0,6 Stpl./WE)	37	44	**81**
Bewohnerstellplätze Fahrrad (2 Stpl./WE)	123	147	**270**
Stellplätze extern*			
GF Tiefgarage			**4424**
Bauland Brutto/ Grundstück Bauabschnitt			**6.373**
Bauland Netto	2.282	2.724	**5.006**
Fläche überbaut	1.427	1.612	3.039
Erschließung privat (öffentliches Wegerecht)			1.365
Baumpflanzungen, Mindestanzahl Bäume			
Baumzone I, Kategorie Straßenbaum			**3**
Baumzone II, Kategorie Straßenbaum			**3**
Baumzone III, Kategorie Straßenbaum			**3**
Innenhöfe, Kategorie Hofbaum	3	3	**6**

BESCHREIBUNG

Bauabschnitt Nord III
Planung- und Bauzeitraum 2035 - 2040

Lage der Baufelder
- Quartier Nord
- zwischen Bürgerpark und Thierschstraße
- am nördlichen Seeufer und Sportband

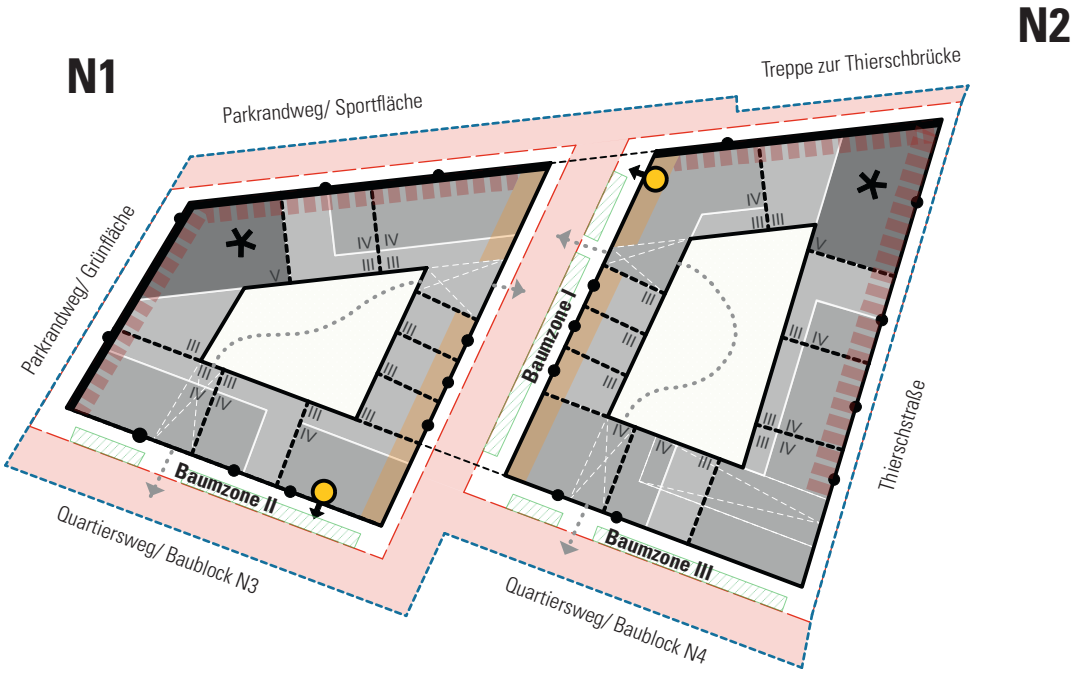
Rückbaumaßnahmen
- temporäre Anlagen Gartenschau

Voraussetzungen für Baubeginn
- Fertigstellung Thierschstraße bis Kreuzung Uferweg

Qualitätssichernde Verfahren
- rechtzeitige Information der Bürgerschaft über geplante Maßnahmen
- Konzeptvergabe für Baugruppen/ Interessengruppen
- 1. Architekturwettbewerb Baublock N1
- 2. Architekturwettbewerb Baublock N2

SoBoN
- 30% geförderte Wohnungen
- Bereitstellung Kitaplätze
- Herstellung öffentlicher Erschließung gemäß Vorgaben der Stadt Lindau

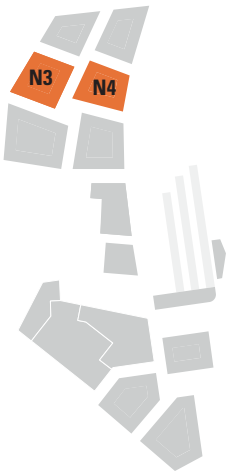
Besondere Erdgeschossnutzungen
- keine



LEGENDE

- Bauabschnittsgrenze
- Grundstücksgrenze
- Kontur Tiefgarage
- Baumzone
- Innenhof
- Öffentliche Erschließung
- Private Erschließung
- Durchgang zum Hof (EG)
- Tiefgaragenzufahrt
- Wohngebäude
- EG-Nutzung am Platz: Dienstleistung/ Einzelhandel/ Gastronomie
- EG-Nutzung flexibel gewerblich: Dienstleistung/ Einzelhandel/ Gastronomie
- EG-Nutzung am Platz: Dienstleistung/ Gemeinschaft
- EG-Nutzung flexibel: Dienstleistung/ Gemeinschaft oder Wohnen
- EG-Nutzung: Wohnen Hochparterre
- Übergeordnete Fassade, Raumkante
- Parzellierung der einzelnen Gebäude
- Eingang Wohngebäude
- Haupteingang Tiefgarage (Fußgänger)
- Zufahrt Tiefgarage
- Hochpunkt

BAUFELDPASS N 3+4



KENNDATEN

	Baufeld N3	Baufeld N4	Bauabschnitt BA-N2
GF Gesamt	6.405	5.874	**12.279**
Anzahl Einzelgebäude (ca.)	10	10	**20**
GF Erdgeschoss	1.684	1.551	**3.235**
GF Erdgeschoss Nicht-Wohnen	280	235	515
GF Erdgeschoss Flexibel	664	313	977
GF Erdgeschoss Wohnen	740	1.003	1.743
GF Wohnen Gesamt	5.793	5.483	**11.276**
WE (ca.)	72	69	**141**
WE gefördert (mind. 30%)	22	21	**42**
Bewohnerstellplätze Auto (0,6 Stpl./WE)	43	41	**85**
Bewohnerstellplätze Fahrrad (2 Stpl./WE)	145	137	**282**
Stellplätze extern*			
GF Tiefgarage			**4801**
Bauland Brutto/ Grundstück Bauabschnitt			**6.981**
Bauland Netto	2.922	2.675	**5.597**
Fläche überbaut	1.684	1.551	3.235
Erschließung privat (öffentliches Wegerecht)			1.175
Baumpflanzungen, Mindestanzahl Bäume			
Baumzone I, Kategorie Straßenbaum			**3**
Baumzone II, Kategorie Straßenbaum			**3**
Baumzone III, Kategorie Straßenbaum			**3**
Innenhöfe, Kategorie Hofbaum	4	3	**7**

BESCHREIBUNG

Bauabschnitt Nord II
Planung- und Bauzeitraum 2030 - 2035

Lage der Baufelder
- Quartier Nord
- zwischen Bürgerpark und Thierschstraße
- zentral am Quartiersplatz Nord

Rückbaumaßnahmen
- temporäre Anlagen Gartenschau

Voraussetzungen für Baubeginn
- Fertigstellung Thierschstraße bis Kreuzung Uferweg

Qualitätssichernde Verfahren
- rechtzeitige Information der Bürgerschaft über geplante Maßnahmen
- Konzeptvergabe für Baugruppen/ Interessengruppen
- 1. Architekturwettbewerb Baublock N3
- 2. Architekturwettbewerb Baublock N4

SoBoN
- 30% geförderte Wohnungen
- Bereitstellung Kitaplätze
- Herstellung öffentlicher Erschließung gemäß Vorgaben der Stadt Lindau

Besondere Erdgeschossnutzungen
1. N3: Quartierskantine/ Gemeinschaftsküche
2. N4: Bäcker/ Café

LEGENDE

- Bauabschnittsgrenze
- Grundstücksgrenze
- Kontur Tiefgarage
- Baumzone
- Innenhof
- Öffentliche Erschließung
- Private Erschließung
- Durchgang zum Hof (EG)
- Tiefgaragenzufahrt
- Wohngebäude
- EG-Nutzung am Platz: Dienstleistung/ Einzelhandel/ Gastronomie
- EG-Nutzung flexibel gewerblich: Dienstleistung/ Einzelhandel/ Gastronomie
- EG-Nutzung am Platz: Dienstleistung/ Gemeinschaft
- EG-Nutzung flexibel: Dienstleistung/ Gemeinschaft oder Wohnen
- EG-Nutzung: Wohnen Hochparterre
- Übergeordnete Fassade, Raumkante
- Parzellierung der einzelnen Gebäude
- Eingang Wohngebäude
- Haupteingang Tiefgarage (Fußgänger)
- Zufahrt Tiefgarage
- Hochpunkt

BAUFELDPASS N 5+6

KENNDATEN

	Baufeld N5	Baufeld N6	Bauabschnitt BA-N1
GF Gesamt	8.574	7.213	**15.787**
Anzahl Einzelgebäude (ca.)	12	11	**23**
GF Erdgeschoss	2.246	1.922	**4.168**
GF Erdgeschoss Nicht-Wohnen	650	214	864
GF Erdgeschoss Flexibel	472	412	884
GF Erdgeschoss Wohnen	1.124	1.296	2.420
GF Wohnen Gesamt	7.688	6.793	**14.481**
WE (ca.)	96	85	**181**
WE gefördert (mind. 30%)	29	25	**54**
Bewohnerstellplätze Auto (0,6 Stpl./WE)	58	51	**109**
Bewohnerstellplätze Fahrrad (2 Stpl./WE)	192	170	**362**
Stellplätze extern*			
GF Tiefgarage			**6604**
Bauland Brutto/ Grundstück Bauabschnitt			**9.085**
Bauland Netto	3.939	3.357	**7.296**
Fläche überbaut	1.684	1.551	3.235
Erschließung privat (öffentliches Wegerecht)			1.517
Baumpflanzungen, Mindestanzahl Bäume			
Baumzone I, Kategorie Straßenbaum			**3**
Baumzone II, Kategorie Straßenbaum			**4**
Baumzone III, Kategorie wie Bestandsbäume			**1**
Innenhöfe, Kategorie Hofbaum	8	5	**13**

BESCHREIBUNG

Bauabschnitt Nord I
Planung- und Bauzeitraum 2025 - 2030

Lage der Baufelder
- Quartier Nord
- zwischen Bürgerpark, Uferweg und Thierschstraße
- am Quartiersplatz Nord

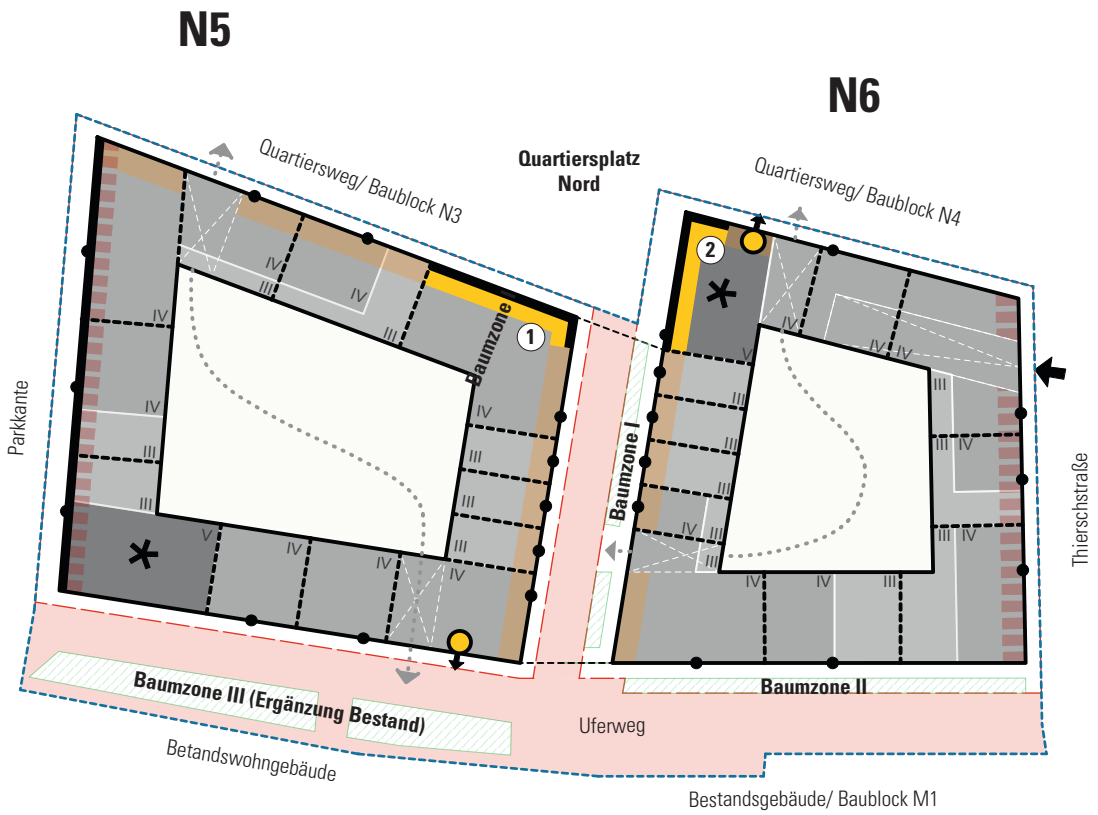
Rückbaumaßnahmen
- temporäre Anlagen Gartenschau
- Kiosk Seeparkplatz

Voraussetzungen für Baubeginn
- Fertigstellung Thierschstraße und Uferweg

Qualitätssichernde Verfahren
- rechtzeitige Information der Bürgerschaft über geplante Maßnahmen
- Konzeptvergabe für Baugruppen/ Interessengruppen
- 1. Architekturwettbewerb Baublock N5
- 2. Architekturwettbewerb Baublock N6

SoBoN
- 30% geförderte Wohnungen
- Bereitstellung Kitaplätze
- Herstellung öffentlicher Erschließung gemäß Vorgaben der Stadt Lindau

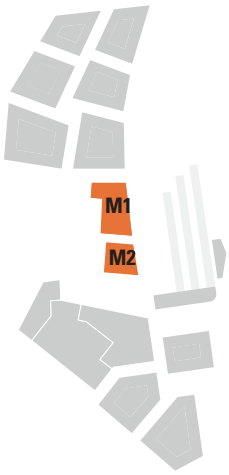
Besondere Erdgeschossnutzungen
1. N5: Bildungshaus
2. N6: Gemeinschaftswerkstatt



LEGENDE

- Bauabschnittsgrenze
- Grundstücksgrenze
- Kontur Tiefgarage
- Baumzone
- Innenhof
- Öffentliche Erschließung
- Private Erschließung
- Durchgang zum Hof (EG)
- Tiefgaragenzufahrt
- Wohngebäude
- EG-Nutzung am Platz: Dienstleistung/ Einzelhandel/ Gastronomie
- EG-Nutzung flexibel gewerblich: Dienstleistung/ Einzelhandel/ Gastronomie
- EG-Nutzung am Platz: Dienstleistung/ Gemeinschaft
- EG-Nutzung flexibel: Dienstleistung/ Gemeinschaft oder Wohnen
- EG-Nutzung: Wohnen Hochparterre
- Übergeordnete Fassade, Raumkante
- Parzellierung der einzelnen Gebäude
- Eingang Wohngebäude
- Haupteingang Tiefgarage (Fußgänger)
- Zufahrt Tiefgarage
- Hochpunkt

BAUFELDPASS M 1+2



KENNDATEN

	Baufeld M1	Baufeld M2	Bauabschnitt BA-M1
GF Gesamt	4.576	718	**5.294**
Anzahl Einzelgebäude (ca.)	8	1	**9**
GF Erdgeschoss	1.212	193	**1.405**
GF Erdgeschoss Nicht-Wohnen	0	0	0
GF Erdgeschoss Flexibel	0	0	0
GF Erdgeschoss Wohnen	1.212	193	1.405
GF Wohnen Gesamt	4.576	718	**5.294**
WE (ca.)	57	9	**66**
WE gefördert (mind. 30%)	17	3	**20**
Bewohnerstellplätze Auto (0,6 Stpl./WE)	34	5	**40**
Bewohnerstellplätze Fahrrad (2 Stpl./WE)	114	18	**132**
Stellplätze extern*			
GF Tiefgarage			**1485**
Bauland Brutto/ Grundstück Bauabschnitt			**3.822**
Bauland Netto	2.460	795	**3.255**
Fläche überbaut	1.212	193	1.405
Erschließung privat (öffentliches Wegerecht)			567
Baumpflanzungen, Mindestanzahl Bäume			
Baumzone I, Kategorie Straßenbaum			**2**
Baumzone II, Kategorie Straßenbaum			**1**
Innenhöfe, Kategorie Hofbaum; Erhalt oder Neupflanzung	7	3	**10**

BESCHREIBUNG

Bauabschnitt Mitte I
Planung- und Bauzeitraum 2030 - 2035 (flexibel)

Lage der Baufelder
- Quartier Mitte
- zwischen Uferweg, Thierschstraße und ehem. Inselbrauerei;

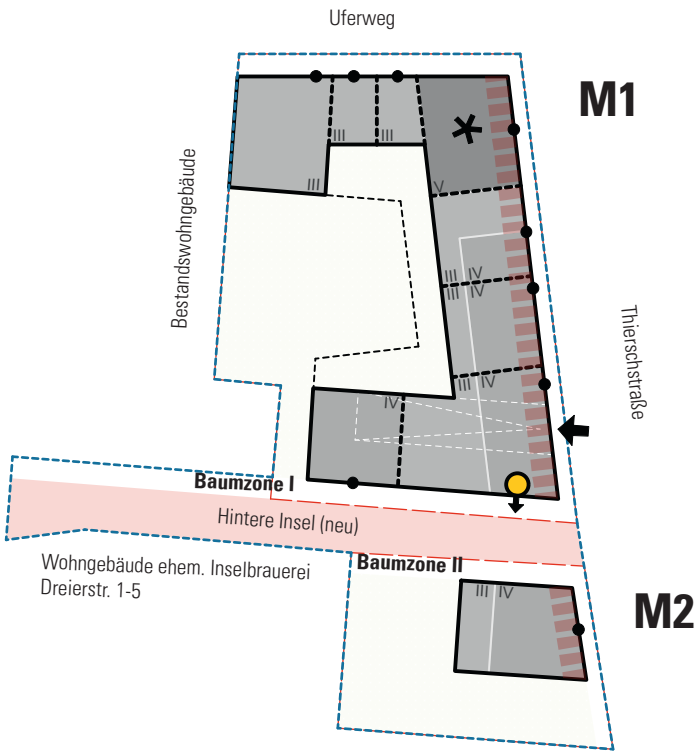
Rückbaumaßnahmen
- Abriss Gebäude an heutiger Straße Hintere Insel
- Rückbau westliche Gleisstränge (Thierschstraße)

Voraussetzungen für Baubeginn
- Fertigstellung Thierschstraße bis zum neuen Bahnhof

Qualitätssichernde Verfahren
- rechtzeitige Information der Bürgerschaft über geplante Maßnahmen
- Konzeptvergabe für Baugruppen/ Interessengruppen
- Architekturwettbewerb Baublock M1
- Architekturwettbewerb Baublock M2
-

SoBoN
- 30% geförderte Wohnungen
- Bereitstellung Kitaplätze
- Herstellung öffentlicher Erschließung gemäß Vorgaben der Stadt Lindau

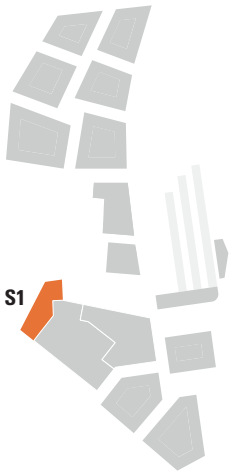
Besondere Erdgeschossnutzungen
- keine



LEGENDE

- Bauabschnittsgrenze
- Grundstücksgrenze
- Kontur Tiefgarage
- Baumzone
- Innenhof
- Öffentliche Erschließung
- Private Erschließung
- Durchgang zum Hof (EG)
- Tiefgaragenzufahrt
- Wohngebäude
- EG-Nutzung am Platz: Dienstleistung/ Einzelhandel/ Gastronomie
- EG-Nutzung flexibel gewerblich: Dienstleistung/ Einzelhandel/ Gastronomie
- EG-Nutzung am Platz: Dienstleistung/ Gemeinschaft
- EG-Nutzung flexibel: Dienstleistung/ Gemeinschaft oder Wohnen
- EG-Nutzung: Wohnen Hochparterre
- Übergeordnete Fassade, Raumkante
- Parzellierung der einzelnen Gebäude
- Eingang Wohngebäude
- Haupteingang Tiefgarage (Fußgänger)
- Zufahrt Tiefgarage
- Hochpunkt

BAUFELDPASS S 1



KENNDATEN

		Baufeld S1	Bauabschnitt BA-S1
	Neubau	Bestand	
GF Gesamt	1.321	1.940	**3.261**
Anzahl Einzelgebäude (ca.)	2	1	**3**
GF Erdgeschoss	290	485	**775**
GF Erdgeschoss Nicht-Wohnen	150	0	150
GF Erdgeschoss Flexibel	0	258	258
GF Erdgeschoss Wohnen	140	227	367
GF Wohnen Gesamt	1.171	1.811	**2.982**
WE (ca.)	15	23	**37**
WE gefördert (mind. 30%)	4	7	**11**
Bewohnerstellplätze Auto (0,6 Stpl./WE)	9	14	**22**
Bewohnerstellplätze Fahrrad (2 Stpl./WE)	29	45	**75**
Stellplätze extern*			
GF Tiefgarage	393		
Bauland Brutto/ Grundstück Bauabschnitt			**1.518**
Bauland Netto			**1.518**
Fläche überbaut			831
Erschließung privat (öffentliches Wegerecht)			0
Baumpflanzungen, Mindestanzahl Bäume			
Innenhof, Kategorie Hofbaum			**2**

BESCHREIBUNG

Bauabschnitt Süd I (a)
Planung- und Bauzeitraum 2022 - 2025

Lage der Baufelder
- Quartier Süd
- am Luitpoldpark
- am südlichen Seeufer

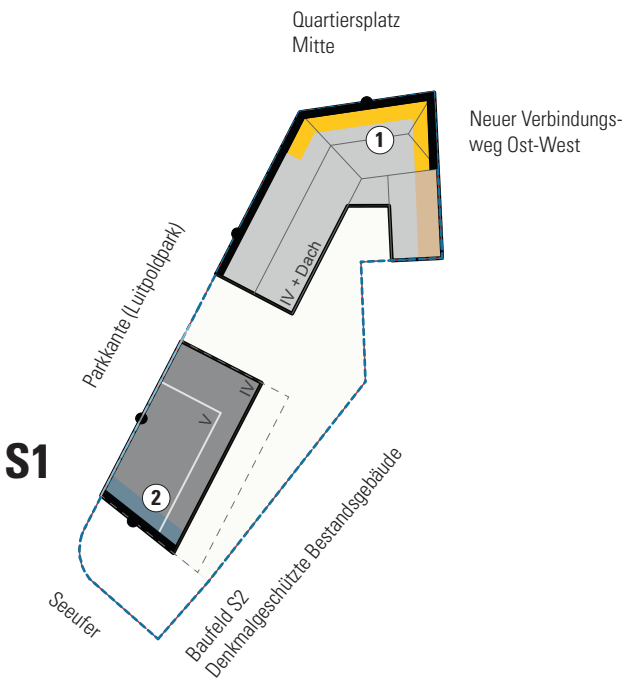
Rückbaumaßnahmen
- Garagenanlage

Voraussetzungen für Baubeginn
- Zugang über Quartiersplatz Mitte muß möglich sein

Qualitätssichernde Verfahren
- rechtzeitige Information der Bürgerschaft über geplante Maßnahmen
- Bauvorhaben mit Begleitung durch Beratergremium/ Stadt

SoBoN
- 30% geförderte Wohnungen
- Bereitstellung Kitaplätze
- Herstellung öffentlichen Erschließung gemäß Vorgaben der Stadt Lindau

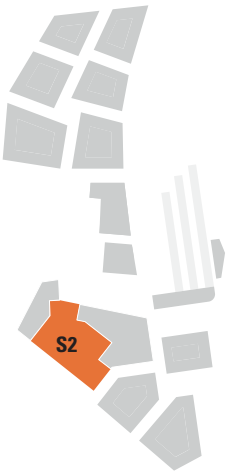
Besondere Erdgeschossnutzungen
1. Café o.ä. am Quartiersplatz Mitte
2. Gastronomie



LEGENDE

- Bauabschnittsgrenze
- Grundstücksgrenze
- Kontur Tiefgarage
- Baumzone
- Innenhof
- Öffentliche Erschließung
- Private Erschließung
- Durchgang zum Hof (EG)
- Tiefgaragenzufahrt
- Wohngebäude
- EG-Nutzung am Platz: Dienstleistung/ Einzelhandel/ Gastronomie
- EG-Nutzung flexibel gewerblich: Dienstleistung/ Einzelhandel/ Gastronomie
- EG-Nutzung am Platz: Dienstleistung/ Gemeinschaft
- EG-Nutzung flexibel: Dienstleistung/ Gemeinschaft oder Wohnen
- EG-Nutzung: Wohnen Hochparterre
- Übergeordnete Fassade, Raumkante
- Parzellierung der einzelnen Gebäude
- Eingang Wohngebäude
- Haupteingang Tiefgarage (Fußgänger)
- Zufahrt Tiefgarage
- Hochpunkt

BAUFELDPASS S 2



KENNDATEN

		Baufeld S2	Bauabschnitt BA-S2
	Neubau	Bestand	
GF Gesamt	903	3.271	**4.174**
Anzahl Einzelgebäude (ca.)	2	3	**5**
GF Erdgeschoss	335	1.716	**2.051**
GF Erdgeschoss Nicht-Wohnen	208	0	208
GF Erdgeschoss Flexibel	0	258	258
GF Erdgeschoss Wohnen	137	227	364
GF Wohnen Gesamt	695	3.142	**3.837**
WE (ca.)	9	39	**48**
WE gefördert (mind. 30%)	3	12	**14**
Bewohnerstellplätze Auto (0,6 Stpl./WE)	5	24	**29**
Bewohnerstellplätze Fahrrad (2 Stpl./WE)	17	79	**96**
Stellplätze extern*			
GF Tiefgarage			**siehe BA-S3**
Bauland Brutto/ Grundstück Bauabschnitt			**1.518**
Bauland Netto			**1.518**
Fläche überbaut			831
Erschließung privat (öffentliches Wegerecht)			0
Baumpflanzungen, Mindestanzahl Bäume			
Baumzone I, Kategorie Platzbaum			**1**
Baumzone II, Kategorie Hofbaum			**5**
Baumzone III, Kategorie Straßenbaum			**3**
Baumzone IV, Schützinger Weg			**3**

BESCHREIBUNG

Bauabschnitt Süd I (b)

Planung- und Bauzeitraum 2022 - 2025

Lage der Baufelder
- Quartier Süd
- am südlichen Seeufer
- an neuer Fußgängerroute entlang der ehemaligen Inselbrauerei

Rückbaumaßnahmen
- (Teil)abriss Bestandsgebäude...

Voraussetzungen für Baubeginn
- Fertigstellung Thierschstraße und Uferweg

Qualitätssichernde Verfahren
- rechtzeitige Information der Bürgerschaft über geplante Maßnahmen
- Bauprojekt

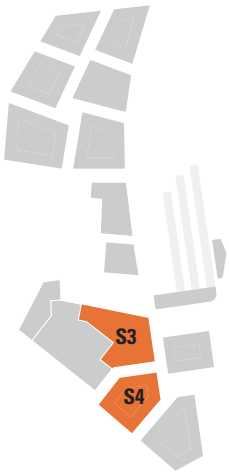
SoBoN
- 30% geförderte Wohnungen
- Bereitstellung Kitaplätze
- Herstellung öffentlicher Erschließung gemäß Vorgaben der Stadt Lindau

Besondere Erdgeschossnutzungen
1. Gründerzentrum, CoWorkingangebote (Büro, Werkstatt, Atelier,...)
2. Ausstellungsräume
3. Gastronomie (Biergarten, Kantine, Bistro, Cafés)

LEGENDE

- Bauabschnittsgrenze
- Grundstücksgrenze
- Kontur Tiefgarage
- Baumzone
- Innenhof
- Öffentliche Erschließung
- Private Erschließung
- Durchgang zum Hof (EG)
- Tiefgaragenzufahrt
- Wohngebäude
- EG-Nutzung am Platz: Dienstleistung/ Einzelhandel/ Gastronomie
- EG-Nutzung flexibel gewerblich: Dienstleistung/ Einzelhandel/ Gastronomie
- EG-Nutzung am Platz: Dienstleistung/ Gemeinschaft
- EG-Nutzung flexibel: Dienstleistung/ Gemeinschaft oder Wohnen
- EG-Nutzung: Wohnen Hochparterre
- Übergeordnete Fassade, Raumkante
- Parzellierung der einzelnen Gebäude
- Eingang Wohngebäude
- Haupteingang Tiefgarage (Fußgänger)
- Zufahrt Tiefgarage
- Hochpunkt

BAUFELDPASS S 3+4



KENNDATEN

	Baufeld S3	Baufeld S4	Bauabschnitt BA-S4
GF Gesamt	6.592	7.113	**13.705**
Anzahl Einzelgebäude (ca.)	10	11	**21**
GF Erdgeschoss	1.753	1.816	**3.569**
GF Erdgeschoss Nicht-Wohnen	413	420	833
GF Erdgeschoss Flexibel	1.340	1.240	2.580
GF Erdgeschoss Wohnen	0	156	156
GF Wohnen Gesamt	5.509	6.073	**11.582**
WE (ca.)	69	76	**145**
WE gefördert (mind. 30%)	21	23	**43**
Bewohnerstellplätze Auto (0,6 Stpl./WE)	41	46	**87**
Bewohnerstellplätze Fahrrad (2 Stpl./WE)	138	152	**290**
Stellplätze extern*			50
GF Tiefgarage			**5562**
Bauland Brutto/ Grundstück Bauabschnitt			**7.978**
Bauland Netto	3.686	3.247	**6.933**
Fläche überbaut	1.753	1.818	3.571
Erschließung privat (öffentliches Wegerecht)			1.047
Baumpflanzungen, Mindestanzahl Bäume			
Baumzone I, Kategorie Straßenbaum			**3**
Baumzone II, Kategorie Straßenbaum			**3**
Baumzone III, Kategorie Schützinger Weg			**3**
Innenhöfe, Kategorie Hofbaum	6	5	**11**

BESCHREIBUNG

Bauabschnitt Süd IV
Planung- und Bauzeitraum 2030 - 2035

Lage der Baufelder
- Quartier Süd
- Anschluss Schützinger Höfe
- S3 am Bahnhofsplatz und neuer Fußgängerroute
- S4 am südlichen Seeufer/ Schützinger Weg

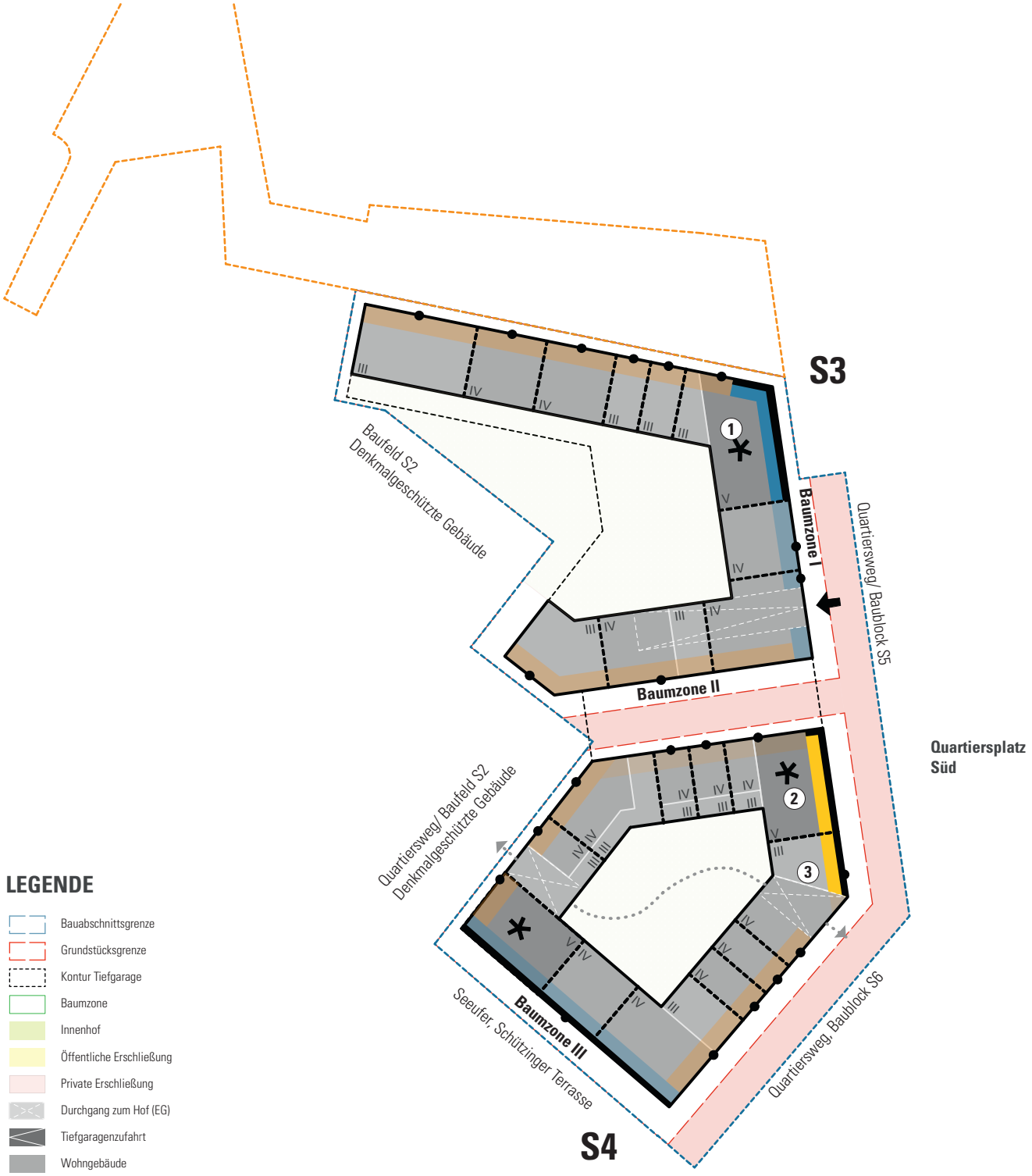
Rückbaumaßnahmen
- (Teil)abriss Bestandsgebäude...
- Rückbau Tankanlage und Gleisanlagen Bahn
- Abriss Bürogebäude Bahn

Voraussetzungen für Baubeginn
- Fertigstellung Thierschstraße bis zum Bahnhof

Qualitätssichernde Verfahren
- rechtzeitige Information der Bürgerschaft über geplante Maßnahmen
- 1. Architekturwettbewerb Baublock S3
- 2. Architekturwettbewerb Baublock S4

SoBoN
- 30% geförderte Wohnungen
- Bereitstellung Kitaplätze
- Herstellung öffentlichen Erschließung gemäß Vorgaben der Stadt Lindau

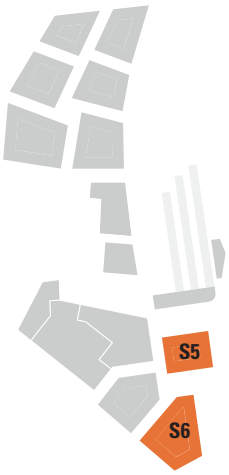
Besondere Erdgeschossnutzungen
1. Bäcker, Kiosk
2. Einzelhandel od. Dienstleistung (z.B. Schreibwaren,...)
3. Galerie, kultureller Mehrzweckraum



LEGENDE

- Bauabschnittsgrenze
- Grundstücksgrenze
- Kontur Tiefgarage
- Baumzone
- Innenhof
- Öffentliche Erschließung
- Private Erschließung
- Durchgang zum Hof (EG)
- Tiefgaragenzufahrt
- Wohngebäude
- EG-Nutzung am Platz: Dienstleistung/ Einzelhandel/ Gastronomie
- EG-Nutzung flexibel gewerblich: Dienstleistung/ Einzelhandel/ Gastronomie
- EG-Nutzung am Platz: Dienstleistung/ Gemeinschaft
- EG-Nutzung flexibel: Dienstleistung/ Gemeinschaft oder Wohnen
- EG-Nutzung: Wohnen Hochparterre
- Übergeordnete Fassade, Raumkante
- Parzellierung der einzelnen Gebäude
- Eingang Wohngebäude
- Haupteingang Tiefgarage (Fußgänger)
- Zufahrt Tiefgarage
- Hochpunkt

BAUFELDPASS S 5+6



KENNDATEN

	Baufeld S5	Baufeld S6	Bauabschnitt BA-S3
GF Gesamt	6.021	8.346	**14.367**
Anzahl Einzelgebäude (ca.)	9	11	**20**
GF Erdgeschoss	1.902	2.185	**4.087**
GF Erdgeschoss Nicht-Wohnen	1.902	870	2.772
GF Erdgeschoss Flexibel	0	1.183	1.183
GF Erdgeschoss Wohnen	0	132	132
GF Wohnen Gesamt	4.119	6.885	**11.004**
WE (ca.)	51	86	**138**
WE gefördert (mind. 30%)	15	26	**41**
Bewohnerstellplätze Auto (0,6 Stpl./WE)	31	52	**83**
Bewohnerstellplätze Fahrrad (2 Stpl./WE)	103	172	**275**
Stellplätze extern*			50
GF Tiefgarage			**5549**
Bauland Brutto/ Grundstück Bauabschnitt			**9.240**
Bauland Netto	2.612	4.148	**6.760**
Fläche überbaut	1.753	1.818	3.571
Erschließung privat (öffentliches Wegerecht)			2.478
Baumpflanzungen, Mindestanzahl Bäume			
Baumzone I, Kategorie Straßenbaum			**3**
Baumzone II, Kategorie Straßenbaum			**6**
Baumzone III, Kategorie Straßenbaum			**3**
Baumzone IV, Kategorie Schützinger Weg			**3**
Innenhöfe, Kategorie Hofbaum	3	5	**8**

BESCHREIBUNG

Bauabschnitt Süd III
Planung- und Bauzeitraum 2025 - 2030

Lage der Baufelder
- Quartier Süd
- am südlichen Seeufer/ Schützinger Weg
- am Bahnhofsplatz und neuer Fußgängerroute
- Anschluss Schützinger Höfe

Rückbaumaßnahmen
- (Teil)abriss Bestandsgebäude...
- Rückbau Tankanlage und Gleisanlagen Bahn
- Abriss Bürogebäude Bahn

Voraussetzungen für Baubeginn
- Fertigstellung Thierschstraße bis zum Bahnhof

Qualitätssichernde Verfahren
- 1. Architekturwettbwerb Baublock S5 + Bahnhofsplatz
- 2. Architekturwettbwerb Baublock S6
- rechtzeitige Information der Bürgerschaft über geplante Maßnahmen

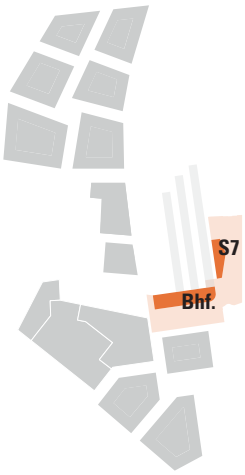
SoBoN
- 30% geförderte Wohnungen
- Bereitstellung Kitaplätze
- Herstellung öffentlichen Erschließung gemäß Vorgaben der Stadt Lindau

Besondere Erdgeschossnutzungen
1. Drogerie, Einzelhandel Reisebedarf (Presse und Buch, Blumen, Kiosk...)
2. CoWorking od. Dienstleistung
3. Dienstleistung oder Einzelhandel

LEGENDE

- Bauabschnittsgrenze
- Grundstücksgrenze
- Kontur Tiefgarage
- Baumzone
- Innenhof
- Öffentliche Erschließung
- Private Erschließung
- Durchgang zum Hof (EG)
- Tiefgaragenzufahrt
- Wohngebäude
- EG-Nutzung am Platz: Dienstleistung/ Einzelhandel/ Gastronomie
- EG-Nutzung flexibel gewerblich: Dienstleistung/ Einzelhandel/ Gastronomie
- EG-Nutzung am Platz: Dienstleistung/ Gemeinschaft
- EG-Nutzung flexibel: Dienstleistung/ Gemeinschaft oder Wohnen
- EG-Nutzung: Wohnen Hochparterre
- Übergeordnete Fassade, Raumkante
- Parzellierung der einzelnen Gebäude
- Eingang Wohngebäude
- Haupteingang Tiefgarage (Fußgänger)
- Zufahrt Tiefgarage
- Hochpunkt

BAUFELDPASS S 7 + BHF



KENNDATEN

	Baufeld S7	Baufeld BHF	Bauabschnitt BA-BHFP
GF Gesamt	1.134	0	**1.134**
Anzahl Einzelgebäude (ca.)	1	1	**2**
GF Erdgeschoss	409	0	**409**
GF Erdgeschoss Nicht-Wohnen	409	0	409
GF Erdgeschoss Flexibel	0	0	0
GF Erdgeschoss Wohnen	0	0	0
GF Wohnen Gesamt	0	0	**0**
WE (ca.)	0	0	**0**
WE gefördert (mind. 30%)	0	0	**0**
Bewohnerstellplätze Auto (0,6 Stpl./WE)	0	0	**0**
Bewohnerstellplätze Fahrrad (2 Stpl./WE)	0	0	**0**
Stellplätze extern*			0
GF Tiefgarage			**0**
Bauland Brutto/ Grundstück Bauabschnitt			**5.944**
Bauland Netto	409	964	**1.373**
Fläche überbaut	409	964	1.373
Erschließung privat (öffentliches Wegerecht)			5.003
Baumpflanzungen, Mindestanzahl Bäume			
Baumzone I, Kategorie Platzbaum			**7**

BESCHREIBUNG

Bauabschnitt Süd III
Planung- und Bauzeitraum 2025 - 2030

Lage der Baufelder
- Quartier Süd
- am Gleiskopf
- am Alten Bahnhofsgebäude
- Ende Thierschstraße

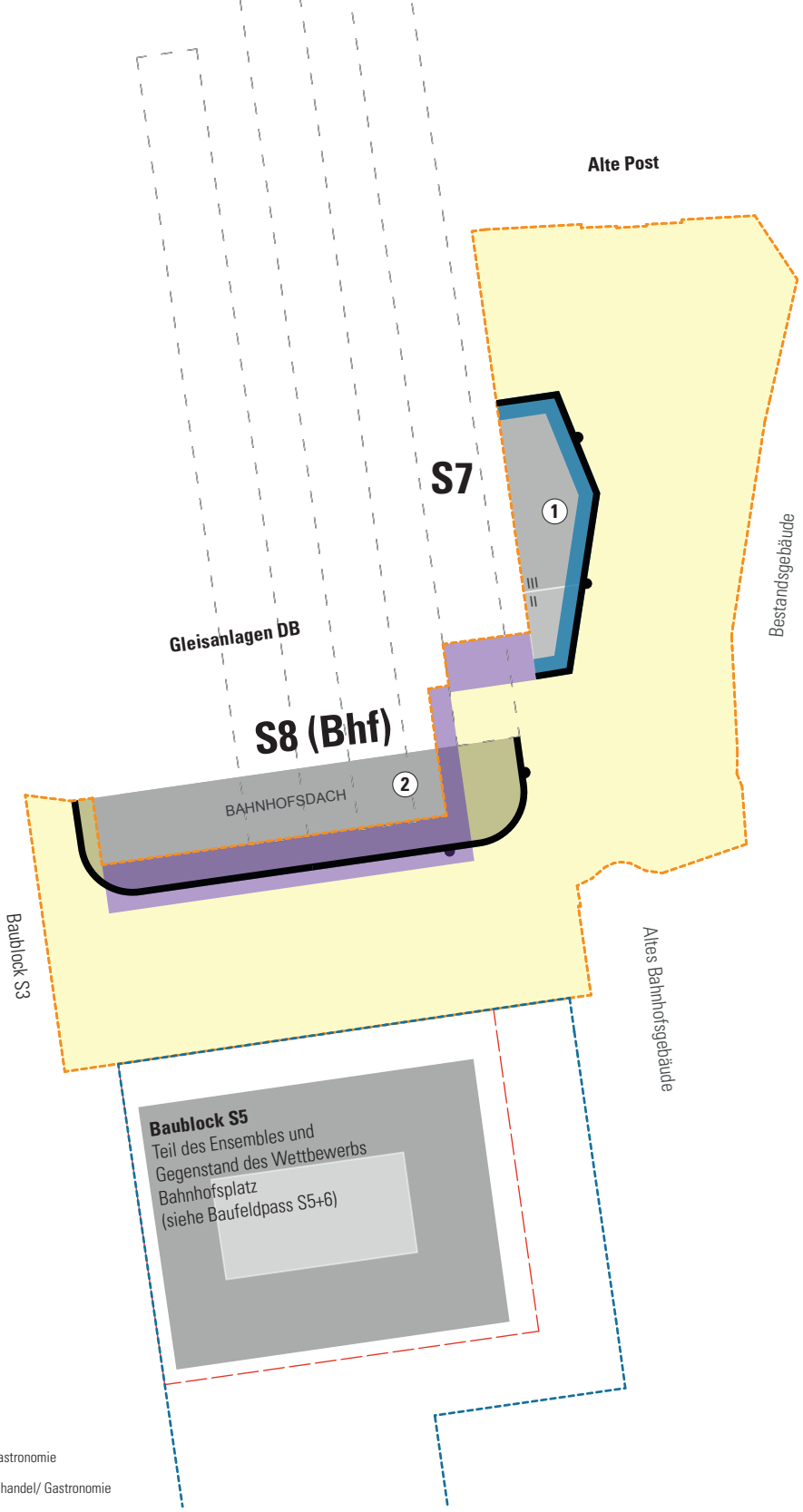
Rückbaumaßnahmen
- Rückbau Gleisanlagen
- Rückbau altes Bahnhofsdach

Voraussetzungen für Baubeginn
- Fertigstellung Thierschstraße bis zum Bahnhof
- Abstimmung mit der Bahn hinsichtlich Bauverhaben an Schnittstelle Gleisanlagen und Platz

Qualitätssichernde Verfahren
- Realisierungswettbewerb Bahnhof/ Bahnhofsplatz
- rechtzeitige Information der Bürgerschaft über geplante Maßnahmen

Besondere Erdgeschossnutzungen
1. Fahrradservicefunktionen und Einzelhandel
2. Reise und Service
3. Drogerie, Reisebedarf, Presse und Buch, Blumen, Kiosk,...)

Besondere Platzfunktionen
- Fahrradstellplätze
- Bushaltestelle
- Sitzmöbel
- ggf. Brunnen oder Kunstwerk (Treffpunkt)



LEGENDE

- Bauabschnittsgrenze
- Grundstücksgrenze
- Kontur Tiefgarage
- Baumzone
- Innenhof
- Öffentliche Erschließung
- Private Erschließung
- Durchgang zum Hof (EG)
- Tiefgaragenzufahrt
- Wohngebäude
- EG-Nutzung am Platz: Dienstleistung/ Einzelhandel/ Gastronomie
- EG-Nutzung flexibel gewerblich: Dienstleistung/ Einzelhandel/ Gastronomie
- EG-Nutzung am Platz: Dienstleistung/ Gemeinschaft
- EG-Nutzung flexibel: Dienstleistung/ Gemeinschaft oder Wohnen
- EG-Nutzung: Wohnen Hochparterre
- Übergeordnete Fassade, Raumkante
- Parzellierung der einzelnen Gebäude
- Eingang Wohngebäude
- Haupteingang Tiefgarage (Fußgänger)
- Zufahrt Tiefgarage
- Hochpunkt

STÄDTEBAULICHE ENTWICKLUNG

HINTERE INSEL LINDAU

RAHMENPLAN

TEIL III: GESTALTUNGSLEITFADEN

INHALT TEIL III: GESTALTUNGSLEITFADEN

1. EINLEITUNG..... 184

1.1 Zielsetzung 184
1.2 Anwendung 184

2. HISTORISCHE ALTSTADT ALS AUSGANSPUNKT..... 186

2.1. Stadtraum 186
2.1.1. Straßenräume 186
2.1.2. Private Freiräume 186

2.2 Gebäudegestalt 188
2.2.1. Gesamterscheinungsbild 188
2.2.2. Bildprägende Gestaltungselemente 188

2.3 Gestalterischer Ansatz Hintere Insel 190

3. ÖFFENTLICHE FREIFLÄCHEN..... 192

3.1 Kurzübersicht Gestaltungsregeln öffentliche Freiflächen 192

3.2 Einheit des Straßenraums (Regel1) 194
3.2.1 Durchgängiges Pflaster 194
3.2.2 Einheitliche Möblierung 194

3.3 Material verbindet Alt und Neu (Regel 2) 195
3.3.1 Naturstein - Granit 195
3.3.2 Farbe 195
3.3.3 Richtung 196
3.3.4 Format 196
3.3.5 Barrierefreieheit 196

3.4 Zonierung der Nutzungsbereiche (Regel 3) 198
3.4.1 Privatheit vs. Öffentlichkeit 198
3.4.2 Vorzonenstruktur und Leitungsführung 198
3.4.3 Fahrzonen 200
3.4.4 Intarsien 200

3.5 Straßenraum als Begegnungsort (Regel 4) 202
3.5.1 Grünflächen 202
3.5.2 Möblierung 202
3.5.3 Beleuchtung 202

3.6 Bäume stärken räumlichen Charakter (Regel 5) 204
3.6.1 Baumkonzept Stadtquartier 204
3.6.2 Platzbäume 206
3.6.3 Baumreihe Thierschstraße 208
3.6.4 Bäume Quartiersstraßen 209
3.6.5 Artenauswahl Quartiersstraßen 210

3.7 Ortsspezifische Prinzipien besondere Orte (Regel 6) 212
3.7.1 Neuer Bahnhofsplatz 214
3.7.2 Quartiersplatz Süd 216
3.7.3 Quartiersplatz Mitte 218
3.7.4 Quartiersplatz Nord 220
3.7.5 Schützinger Höfe 222

4. GEBÄUDE..... 224

4.1 Kurzübersicht Gestaltungsregeln Gebäude 224

4.2 Kleinteilige Baustruktur (Regel 1) 226
4.2.1 Körnung/ Parzellierung 226
4.2.2 Spiel der Gebäudehöhen 226

4.3 Starke Fassadeneinheit (Regel 2) 227
4.3.1 Gestalterische Einheit 227
4.3.2 Material und Farbigkeit 227

4.4 Plastische und lebendige Fassaden (Regel 3) 230
4.4.1 Fassadenversprünge 230
4.4.2 Fensteröffnungen 230
4.4.3 Fensterläden 230
4.4.4 Balkone/Loggien straßenseitig 232
4.4.5 Balkone/Loggien hofseitig 232

4.5 Vertikale Zonierung (Regel 4) 233

4.6 Kleinteilig nutzbare Dachlandschaft (Regel 5) 234
4.6.1 Dachnutzung: Privater Freiraum und Grün 234

4.7 Dachaufbauten für die Gemeinschaft (Regel 6) 236
4.7.1 Dachform und Dachaufbauten 236
4.7.2 Technische Anlagen 236

5. SCHNITTSTELLE ERDGESCHOSS..... 238

5.1 Kurzübersicht Gestaltungsregeln Erdgeschosse **238**

5.2 Gebäudenutzungen im Erdgeschoss **240**
5.2.1 Flexible Nutzungen im Erdgeschoss 240
5.2.2 Wohnen im Erdgeschoss 240
5.2.3 Arbeitsraum/Dienstleistung 240
5.2.4 Alltagsorientiertes Gewerbe 240
5.2.5 CoWorking/ Gründerzentrum 240
5.2.6 Gemeinschaftsraum 242
5.2.7 Fahrradräume 242
5.2.8 Müllräume 242

5.3 Kommunikative Fassaden **243**
5.3.1 Zielsetzung Erdgeschossfassaden 243
5.3.2 Fassadenöffnungen 244
5.3.3 Fensterläden 245
5.3.4 Markisen 245
5.3.5 Werbeanlagen 245
5.3.6 Fassadenbegrünung 245

5.4 Erschließung als Begegnungsraum **246**
5.4.1 Eingänge Wohngebäude 246
5.4.2 Eingänge Tiefgarage 246
5.4.3 Tiefgaragenzufahrt 247
5.4.4 Belebte Hofdurchgänge 247

5.5 Private Freiraum: Innenhöfe **248**
5.5.1 Zonierung und Gestaltung 248
5.5.2 Hofdurchgänge 248
5.5.3 Lüftung Tiefgarage 248

5.6 Private Freiraum: Vorzonen **250**
5.6.1 Vorzonen Thierschstraße 251
5.6.2 Eingangszonen Wohnen 252
5.6.3 Vorzonen öffentliche Nutzungen 253
5.6.4 Terrassenzonen im Quartier 254
5.6.5 Vorzonen am Westpark 255
5.6.6 Vorzonen Schützingerterrasse 256

ANHANG 258

Abbildungsnachweis **260**
Arbeitsgremium, Partner, Planerteam **268**

1 EINLEITUNG

Der Gestaltungsleitfaden ist als Bestandteil des Rahmenplans zu verstehen. Der Rahmenplan besteht aus den Erläuterungen zum Entwurf, einer Entwicklungsstrategie und dem Gestaltungsleitfaden.

Während der Entwurf Auskunft darüber gibt, „was gemacht wird“und die Entwicklungsstrategie sich damit befasst, „wie es gemacht wird“ liegt die Aufgabe des Gestaltungsleitfadens in der Beantwortung der Frage: „Wie wird es aussehen?“.

Dazu wird eine Grundhaltung formuliert und es werden konkrete Regeln und Empfehlungen für den gestalterischen Umgang mit Gebäuden und Freiraum aufgestellt.

1.1 ZIELSETZUNG

Die Hintere Insel Lindau soll ein vielfältiges, durchmischtes Gebiet mit unverwechselbarem Charakter werden. Doch auch wenn es hier faktisch um eine Erweiterung des historischen Stadtkerns auf der Insel geht, soll das neue Stadtquartier seine eigene Identität und Ausstrahlung entwickeln, die aber erkennbare Wurzeln in der historischen Altstadt hat.
Die Gestalt des Bestehenden soll nicht imitiert, sondern interpretiert werden. Auf diese Weise hoffen wir einen Dialog zwischen Alt und Neu zu schaffen, in dem Platz für Traditionelles, aber ebenso für Innovation ist.

Ein selbstbewusstes neues Stück Stadt

Es gibt gestalterische Elemente, die auf die Altstadt verweisen, aber auch neue, eigene Merkmale, die zur Hinteren Insel gehören. Schlüsselbegriffe für das neue Quartier sind nachbarschaftliches Miteinander, Freiheit, Vielfalt und Mitgestaltung.

In der Gestaltung des Quartiers soll sich widerspiegeln, dass die Stadt Lindau hier neue Wege beschreitet, um das Gleichgewicht zwischen Interessen des Tourismus und der lokalen Bevölkerung wiederherzustellen. Dazu gehört auch das zukunftsweisende Prinzip der Stadt der kurzen Wege, mit einer Nutzungsmischung von Arbeiten, Wohnen, Freizeit und Versorgung statt monofunktionaler Wohngebiete.

Die neuen Gebäude sollen architektonisch anspruchsvoll und nutzungsgerecht gestaltet werden. Nebenbei sollten die gestalterischen Vorgaben auch veränderten Standards in der Art und dem Maßstab des Bauens gerecht werden.

Der Gestaltungsleitfaden soll die Umsetzung der oben genannten Ziele sichern.

1.2 Anwendung

Zur Zeit findet die „Baugestaltungssatzung der Stadt Lindau (Bodensee) - Insel“ Anwendung bei allen Bauprojekten auf der Insel, jedoch insbesondere bei baulichen Veränderungen der Bestandsbauten. Der Gestaltungsleitfaden ist ein Gegenstück zur bestehenden Baugestaltungssatzung der Altstadt und stellt die Grundlage für alle zukünftigen Bauvorhaben auf der Hinteren Insel dar.

Der Gestaltungsleitfaden wird unter anderem seine Anwendung finden:

- als Grundlage für Wettbewerbe oder anderen qualitätssichernde Verfahren
- als Grundlage für Ausschreibungen oder der Vergabe von Grundstücken und Gebäuden
- als Grundlage bei der Übersetzung des Entwurfsgedankens in die späteren Bebauungspläne
- als Grundlage für eine spätere Gestaltungssatzung
- ggf. als Leitfaden für ein Beratungsgremien bei der Bewertung von konkreten Bauvorhaben

Der Gestaltungsleitfaden soll den Verträgen beim Grundstücksverkauf als Anlage beigefügt werden.
Im weiteren Planungsprozess wird die Stadt auf Grundlage des Gestaltungsleitfadens und weiteren Erkenntnissen aus den (ersten) Wettbewerbsverfahren eine Gestaltungssatzung für die Hintere Insel entwickeln, um den Gestaltungsleitfaden in eine rechtsverbindliche Form zu fassen.

Abb. 1: Altstadt Lindau © Studio Wessendorf

2 HISTORISCHE ALTSTADT ALS AUSGANGSPUNKT

Die bestehende Altstadt ist Ausgangspunkt.
Die Gestaltung der neuen Quartiere auf der Hinteren Insel ist inspiriert von der Gestalt der historischen Altstadt der Insel. Zur Entscheidung, welche der Altstadtqualitäten so wertvoll sind, dass sie im neuen Quartier ihren Platz finden sollten, erfolgte eine Analyse der Gestalt von Gebäuden und Freiraum der Altstadt.

Im Folgenden werden die wichtigsten Erkenntnisse kurz zusammengefasst als Ausgangspunkt für die Gestaltung von Gebäuden und Freiraum der Hinteren Insel.

2.1. STADTRAUM

2.1.1. Straßenräume

Die Gebäudestruktur der Altstadt ist sehr dicht und erzeugt ein geborgenes Raumgefühl in den Straßenräumen. Die Straßenräume sind fließende Räume, die sich bald zu Plätzen aufweiten, bald zu Gassen verengen, aber insgesamt als zusammenhängendes System wahrgenommen werden. Die unterschiedlichen Querschnittbreiten machen eine Hierarchie im Straßennetz sichtbar: Die Maximilianstraße als Hauptachse, Nebenhauptwege und Gassen. Die Straßen verlaufen nicht in gerader Flucht, es gibt viele Versprünge, Krümmungen, Aufweitungen und Engstellen, die jeden Ort besonders machen und seine Geschichte abbilden. Dadurch entsteht eine Vielfalt von Räumen, die einem übergeordneten System folgen und dennoch über individuellen Charakter verfügen.

Die einzelnen Gestaltungsträger der Straßenräume sind zunächst einheitlich, so dass der Straßenraum als Gesamtheit gelesen wird. Es gibt aber sehr viele individuelle Details, die den besonderen Charakter der mittelalterlichen Stadt nicht minder prägen.

Pflasterung
Die Straßenräume sind aufgrund Ihrer räumlichen Dichte praktisch vollständig befestigt. In der ganzen Altstadt liegt überwiegend Granitpflaster, das sich von Fassade zu Fassade zieht. Abgegrenzte Fahrbahnen und Bordsteine gibt es nicht, Höhensprünge ergeben sich ausschließlich aus der Topografie.

Die Verlegung des Pflasters ist aber mosaikartig und heterogen: Es gibt Klein- und Großpflaster, Reihen und Bögen, auch verschiedene Granite. Diese unterschiedlichen Verlegearten akzentuieren unterschiedliche Nutzungen, aber auch Zeitschichten.

Möblierung
In der Möblierung der Altstadt sind kaum einheitlich verwendete Elemente auszumachen. Die vorhandenen Möbel bilden mehrheitlich ein Sammelsurium des Zeitgeschmacks der letzten Jahrzehnte. Es gibt aber auch herausragende charakterstiftende Elemente, vor allem die Brunnen. In jüngster Zeit wurden Sitzbänke und Mülleimer festgelegt, die auf der ganzen Insel einheitlich verwendet werden sollen. Für die Beleuchtung gibt es aber noch keine Lösung.

Vegetation
Aufgrund der Dichte der Altstadt ist die Vegetation spärlich und punktuell angelegt. Neben einzelnen grünen Oasen mit mehreren Bäumen gibt es vor allem Solitäre und einzelne Baumgruppen, die besondere Orte, insbesondere die Plätze, akzentuieren. Hinzu kommen einige Reihen mit kleinkronigen Bäumen, die in den breiteren Straßen grüne Akzente setzen.
Ein weiteres charakteristisches Merkmal sind Kletterpflanzen, die punktuell an den Fassaden hochwachsen. Diese werden privat gepflegt, die Arten sind individuell. Andere Pflanzflächen gibt es innerhalb des Stadtgefüges kaum. Eine beherrschende Baumart gibt es nicht. Traditionell ist die Linde gut vertreten, für die Baumreihen wurde häufig Apfeldorn verwendet.

2.1.2. Private Freiräume

Die privaten Freiräume der Altstadt befinden sich mehrheitlich im Verborgenen. Es gibt Höfe, die sehr individuell gestaltet sind, und Altanen. Das sind Terrassen zwischen Traufe und First des Dachs, meist von speziellen Ausstiegshäusern über die Treppenhäuser erschlossen. Die Altanen sind traditionell nicht bepflanzt, meist gibt es kein Gießwasser.
Balkone findet man nicht, lediglich Erker.
An den kleinen Gassen gibt es vereinzelt privat gepflegte Gärten.

Abb. 2: Straßenraum, Maximilianstraße, Altstadt Lindau © Studio Wessendorf

Abb. 3: Gasse, Altstadt Lindau © Studio Wessendorf

Abb. 4: Paradiesplatz, Altstadt Lindau © Studio Wessendorf

2.2. GEBÄUDEGESTALT

2.2.1 Gesamterscheinungsbild

Besondere Einzelstücke im Ensemble

Die historische Baustruktur der Altstadt wird von der Dualität ihrer Gesamtgestalt geprägt. Einerseits nimmt man den Stadtkörper als Ganzes wahr, in dem alles seinen Platz zu haben scheint und zu einem starken Ensemble verbunden ist. Innerhalb dieser Struktur jedoch zeichnen sich die einzelnen Gebäude durch sehr charakteristische Details und einen hohen Wiedererkennungswert aus.

Homogenität und Heterogenität

Die Anwendung einer Serie von immer gleichen Gliederungsprinzipien resultiert in einem sehr homogenen Gesamtbild kleinteiliger, der Haus für Haus gewachsenen Bebauung. Die einzigartige Kombination und Ausprägung bestimmter Gestaltungselemente macht die einzelnen Gebäude zu einem Unikat. Die Ähnlichkeit im Gesamtbild steht im Spannungsfeld dem individuellen Charakter des Einzelnen gegenüber. Beides zusammen verleiht der Altstadt als Gesamteinheit ihren speziellen, lokal geprägten Charakter, ihren Genius loci.

2.2.2 Bildprägende Gestaltungselemente

Dieser Genius Loci der Lindauer Altstadt geht vor allem auf das bildprägende Zusammenspiel von Fassaden und Dachlandschaft zurück. Eine besondere Rolle spielt außerdem die Erdgeschosszone.

Fassadengestalt

Die Altstadthäuser haben zumeist Lochfassaden, also geschlossene Außenwände mit Öffnungen, die ein in sich einheitliches Fassadenbild und recht ähnliche Proportionen aufweisen. Das vorherrschende Material ist Kalkmörtelputz, wobei jedes einzelne Haus sich farblich von seinem Nachbarn absetzt. Daraus ergibt sich eine breite Variation von warmen Farbtönen, die sich wiederum zu einem harmonischen Gesamtbild fügen. Eine Reihe wiederkehrender Fassadenelemente, wie Fensterläden, Erker, Malereien und Inschriften prägen einerseits den speziellen Lindauer Charakter der Gebäude, stärken aber gleichzeitig die Unterscheidbarkeit untereinander, da diese Elemente gestalterisch nicht identisch sind.

Dachlandschaft

Die historischen Aufzugsgauben verleihen den Fassaden eine vertikale Gesamtwirkung und verbinden Fassaden und Dach zu einem gestalterischen Einheit. Benachbarte Häuser weisen oft unterschiedliche Gebäudehöhen auf, variierend zwischen drei und fünf Geschossen. Dadurch mischen sich Fassadenflächen, Dachflächen und Elemente wie Gauben und Dachterrassen auf einer Höhe und werden zusammen gelesen.

Die Lindauer Häuser haben geneigte Dächer, die sich überwiegend traufständig, also parallel zur Straße, anordnen. Besondere Gebäude heben sich durch eine giebelständige Anordnung oder besondere Treppengiebel hervor. Die Farbigkeit der Dächer variiert zwischen rot, rotbraun bis hin zu warmen Grautönen und harmoniert mit den Fassadenfarben.

Ein weiteres sehr prägendes Merkmal der Lindauer Dachlandschaft sind Altanen. Am Dachrand sind vor allem die subtilen Metallgeländer und oftmals Grün von Sträuchern oder kleinen Bäumen in Pflanzkübeln sichtbar, was der Dachsilhouette einen weichen, kleinteilig genutzten, abwechslungsreichen Ausdruck verleiht.

Erdgeschosszone

Die Erdgeschosse stellen immer eine besondere Schnittstelle zwischen Gebäude und Straßenraum dar. Bei Wohngebäuden findet hier der Übergang vom öffentlichen Straßenraum zum privatem Innenraum statt. Bei öffentlichen Gebäuden bestimmt die Offenheit oder Geschlossenheit des Erdgeschosses, wie viel und was von der inneren Gebäudestruktur wahrgenommen wird.

In der Lindauer Altstadt ist der größere Teil der Erdgeschosse gewerblich genutzt mit kleinen Läden. Das Bild der Erdgeschosse wird darum von vielen Schaufenstern geprägt, im Wechsel mit den Eingangstüren zu den darüber liegenden Wohnungen. Gelegentlich gibt es auch Arkaden.

Eine Besonderheit sind zahlreiche Durchgänge zu den Innenhöfen, die mal durch ein Tor verschließbar, mal offen sind und meist nur eine geringe Höhe aufweisen. Manchmal werden die Wohnungen auch von diesen Passagen aus erschlossen. Die mittelalterlichen Höfe der Baublöcke sind meist nicht vollständig umschlossen, sondern verfügen über mehrerer Zugänge, die zusammen ein informelles Netzwerk von Schleichwegen für Fußgänger bilden.

Abb. 5: Fassadenensemble Fischergasse, Altstadt Lindau © Studio Wessendorf

Abb. 6: Fassadenbild Maximilianstraße, Altstadt Lindau © Studio Wessendorf

Abb. 7: Dachlandschaft, Luftbild Altstadt Lindau © Stadt Lindau

2.3. Gestalterischer Ansatz Hintere Insel

Die Hintere Insel soll keine Imitation der Altstadt sein, sondern ein selbstbewusstes neues Quartier mit eigener Identität und erkennbaren Wurzeln. Was macht diese Identität aus?

Ensemblewirkung mit Harmonie und Vielfalt

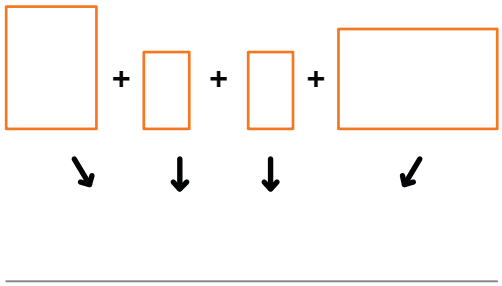
Es soll ein harmonisches, heterogenes Baublockensemble entstehen. Um die Kleinteiligkeit der Altstadt auch im neuen Quartier zu erzeugen, sollte das einzelne Haus als Baustein gut erkennbar sein, aber sich selbst nicht zu wichtig nehmen. Alles hat seinen Platz im Gesamtgefüge. Nicht nur gestalterisch, sondern auch in Bezug auf das Zusammenleben gibt es Wechselwirkungen zwischen den Maßstabsebenen des einzelnen Wohngebäude, Baublock, Straßenraum und dem Quartier als Gesamtheit.

Ausdruck der gelebten Stadt

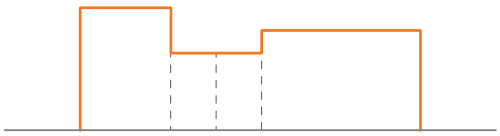
Eine kommunikative Gestaltung gibt bewusst Einblicke in das Innere der Gebäude. Das Leben der Bewohner soll außen spürbar sein, nach außen durchwirken. Sichtbar genutzte Dächer, Balkone, Terrassen und Innenhöfe und Vorzonen sind das Ergebnis wohl überlegter auf Kommunikation angelegter Gestaltung und Anordnung von Nutzungen an bestimmten Orten.
So wird die Begegnung von Bewohnern in Gebäuden und in Straßenräumen aktiv gefördert. Durch die Aneignung von Bereichen im Übergang von öffentlichen zu privaten Räumen werden die Bewohner selbst zum Mitgestalter ihrer Wohnumgebung.

Regionale Besonderheiten fördern

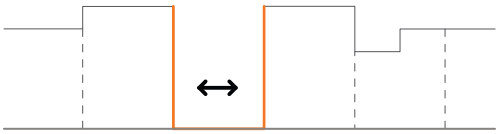
Material und Techniken aus der Region sollen gefördert werden. So soll auch im neuen Quartier der traditionelle Kalkmörtelputz weiter zur Anwendung kommen. Ebenso kann es aber Häuser in Holzbau geben, der in der Region besonders in den Nachbarländern Schweiz und Österreich eine wichtige Rolle spielt. Wenn es möglich ist, Firmen und Materialien und Know-how aus der Umgebung zu nutzen, vermeidet man lange Anfahrts- und Lieferwege. Gleichzeitig werden dabei Netzwerke der Stadt Lindau mit der Bodenseeregion gestärkt.



Baublock aus Einzelhäusern
Diese sind jeweils funktionale und gestalterische Einheiten



Baublockensemble
Die Einzelhäusern wirken gestalterisch harmonisch zusammen



Straßenensemble
Es gibt auch einen gestalterischen Zusammenhang der Baublöcke um die Quartiersstraßen

Quartiersensemble
Die Gebäude und Baublöcke der Hintere Insel bilden eine neue Einheit in ihrer Gesamtheit

Abb. 8: Wohnungen Blok59, IJburg Amsterdam © Foto: EH-ARCHITECTS

Abb. 9: Wohnquartier Briesemannstraße Cottbus (Wettbewerbsbeitrag) © Entwurf: Fink+Jocher, Visualisierung: Jonas Bloch

3 ÖFFENTLICHE FREIFLÄCHEN

3.1 KURZÜBERSICHT GESTALTUNGSREGELN ÖFFENTLICHE FREIFLÄCHEN

Auf dieser Seite werden die Gestaltungsregeln für die öffentlichen Freiflächen in einer Übersicht auf einem Blatt zusammengefasst. Unter den einzelnen Regeln können auch mehrere gestalterische Aspekte zusammengefasst sein, die letztlich gemeinsam den Inhalt der Regel ausmachen.

Die Regeln beziehen sich auf Organisation, Materialität und Gestaltungselemente der Straßenräume. Die privaten Freiräume werden im Kapitel 5 behandelt.

Art der Freiflächen - Strategie

Die öffentlichen Freiflächen im Plangebiet des Gestaltungsleitfadens sind gleichbedeutend mit Straßen und Plätzen. Die Grünräume befinden sich außerhalb der dichten Bebauungsstruktur entlang des Seeufers.
Für die Gestaltungsregeln der Straßen und Plätze sind die besonderen Räume der historischen Altstadt Inspiration und Ausgangspunkt. Die Prinzipien werden weiterentwickelt und auf die Besonderheiten des Quartiers auf der Hinteren Insel angepasst, so dass der Freiraum idealer Raum für das Leben im neuen Quartier sein kann.

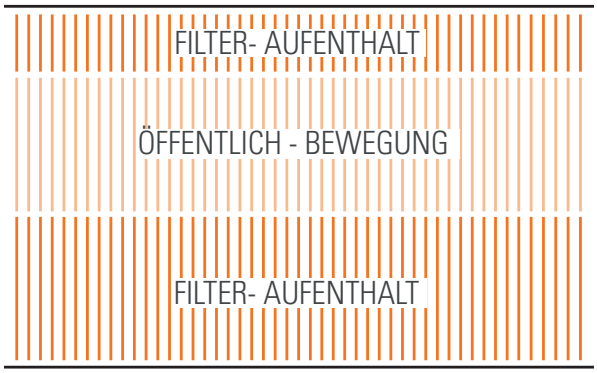
Räumlichkeit

Die räumlichen Prinzipien des Straßenraumes werden über den Rahmenplan definiert und am Anfang des Gestaltungsleitfaden noch einmal zusammengefasst. Daher werden sie an dieser Stelle nicht im Detail erläutert. Wichtig ist aber das Prinzip der fließenden Räume, der Versprünge, Aufweitungen und Engstellen. Gegenüber der Altstadt ist der Straßenraum aber insgesamt breiter, um eine ausreichende Belichtung der Wohnungen und die Rettungswege sicherzustellen.

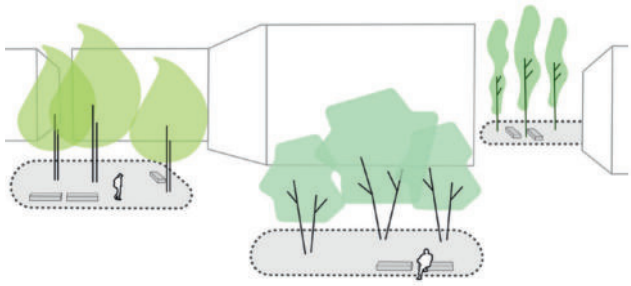
Regel 1: Einheit des Straßenraumes
Ein durchgängiges Pflaster verstärkt das Prinzip des kontinuierlichen Freiraums, der sich mal verengt und mal zu Plätzen aufweitet.

Regel 4: Straßenraum als Begegnungsort
Die Einrichtung der Straße mit Grünbereichen und Sitzelementen im Übergang zu den privaten Bereichen wirkt gleichzeitig als Privacyfilter und als Katalysator für das Zusammenleben der Bewohner und die Aneignung des Straßenraums.

Regel 2: Material verbindet Alt und Neu
Das Material der Altstadt (Granitpflaster) wird aufgegriffen sowie zeitgemäß variiert und verbindet somit die Hintere Insel mit der Altstadt.



Regel 3: Zonierung des Straßenraums
Die Zonierung des Straßenraums macht unterschiedliche Nutzungen ablesbar. Die Gestaltung der einzelnen Zonen unterstützt die jeweiligen Nutzungen. Die Gesamtwirkung als einheitlicher Straßenraum bleibt dabei erhalten.



Regel 5: Bäume stärken Charakter der Straßenräume
Das Baumkonzept sieht für unterschiedliche Stadträume jeweils passende Bäume vor, die deren Atmosphäre und Charakter unterstützen.

Regel 6: Ortsspezifische Prinzipien für besondere Orte
Wichtige Orte und Plätze im Stadtgefüge folgen eigenen, auf den Ort abgestimmten, Prinzipien und können mit besonderer Möblierung ausgestattet werden.

3.2.1 Durchgängiges Pflaster

Der Belag ist das entscheidende Element, das die Durchgängigkeit der Straßenräume trägt. Für die neuen Quartiere soll das Granitpflaster aus der Altstadt übernommen werden, damit die alten und die neuen Quartiere auch optisch zusammenwachsen. Da die Plätze als Aufweitungen und Variablen des Straßenraumes verstanden werden, werden sie mit demselben Pflaster befestigt.
Nebst dem Kontext der Altstadt sprechen seine schöne, lebendige Optik und seine Dauerhaftigkeit für das Material. Die Dauerhaftigkeit und die Wiederverwendbarkeit bewirken außerdem, dass die Lebenszykluskosten des Natursteins trotz der hohen Baukosten insgesamt gering sind. Weiter ist es mit dem Material möglich, Varianten für unterschiedliche Nutzungsansprüche (z.B. Busspur) technisch einwandfrei und optisch ansprechend umzusetzen.

Das Prinzip `von Fassade zu Fassade` soll wie in der Altstadt angewendet werden, um eine städtische Atmosphäre zu erzeugen. Auf Borde wird wo immer möglich verzichtet.

Belag von Fassade zu Fassade

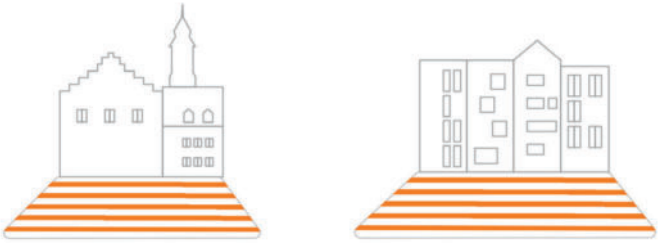
Durchgängiges Pflaster auf der Hinteren Insel

3.2.2 Einheitliche Möblierung

Für die Lindauer Insel gibt es Standardmobiliar, das einheitlich auch in den neuen Quartieren verwendet werden soll, wenn dort auf Katalogprodukte zurückgegriffen wird. Dies betrifft Sitzbänke, Mülleimer und Fahrradbügel. Ausgenommen hiervon sind die unter 3.7 beschriebenen besonderen Orte.

3.3.1 Naturstein - Granit

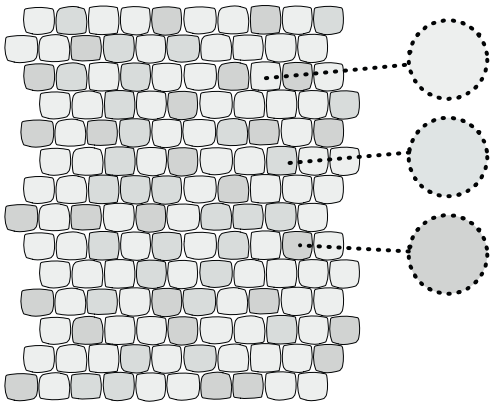
In der Lindauer Altstadt liegt überwiegend Granitpflaster. Dieses Material ist ästhetisch ansprechend, dauerhaft und robust. In zeitgemäßer Form soll es auch in den neuen Quartieren eingesetzt werden. Die neuen Quartiere werden so optisch mit der Altstadt verbunden.



Granitsteinpflaster verbindet Neu und Alt

3.3.2 Farbe

Der Stein muss so gewählt werden, dass er eine gewisse farbliche Varianz von Stein zu Stein aufweist, damit ein lebendiges Bild entsteht.
Die Farbkontraste dürfen aber nicht so stark sein, dass die Harmonie verloren geht.

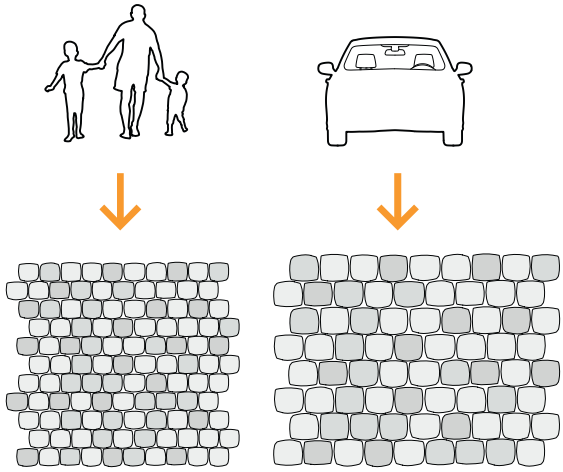


Leichte Farbvarianz im Belag

Abb. 10: Vermeidung eines zu starken Farbkontrasts im Belag
Abb. 11: Leichte Changierungen in der Steinfarbe
© Fotos: BESCO – Berliner Steincontor GmbH

3.3.3 Richtung

Da es sich bei den neuen Quartieren um eine einzige Zeitschicht und eine zeitgemäße Planung handelt, soll das Pflaster einheitlich in Reihen verlegt werden.
Eine Varianz entsteht aber durch unterschiedliche Verlegerichtungen in den einzelnen Straßenzügen.
(siehe Abb. rechts)



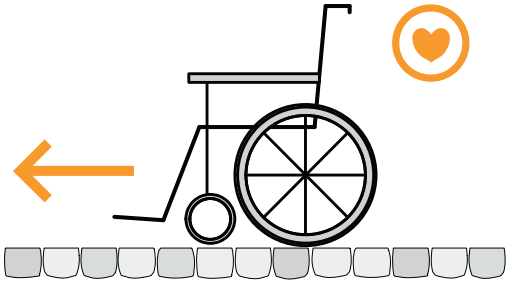
Format Pflaster entsprechend der Belastung

3.3.4 Format

Die Steinformate werden entsprechend Ihrer Belastung gewählt. In den Quartieren ohne permanente Befahrung bedeutet dies die Verwendung von Kleinsteinpflaster. Auf den regulären Fahrbahnen kann wenn nötig (v.a. bei Busverkehr) Großsteinpflaster eingesetzt werden.

3.3.5 Barrierefreieheit

Wo barrierefreie Durchwegung gefordert ist, muss die Oberseite der Pflastersteine gesägt und geflammt (o.ä.) werden, damit das Pflaster gut berollbar ist. Die Seitenfugen der Steine sollen nach Möglichkeit bruchrau sein, damit ein möglichst lebendiges Fugenbild entsteht. Da dadurch aber breitere Fugen entstehen, muss dies vorab bemustert werden.
Leitlinien für Blinde und Sehbehinderte sollen im Rahmen der Objektplanung für die Straßenräume integriert werden. Wenn möglich, sollen in den verkehrsfreien Zonen die Entwässerungsrinnen so eingesetzt werden, dass sie gleichzeitig als Leitstruktur für Sehbehinderte dienen können.



Barrierefreie Oberfläche/Pflaster

Prinzip Pflaster in Reihen mit wechselnder Verlegerichtung

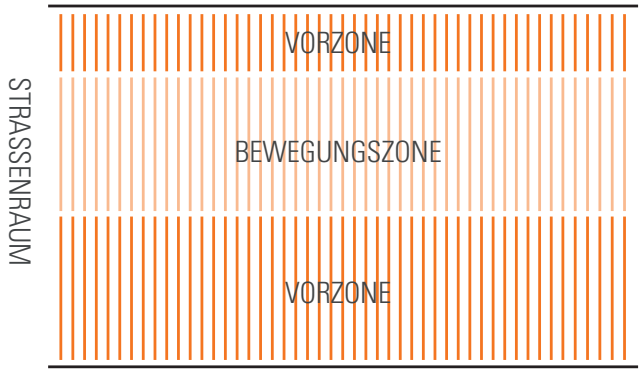
3.4.1 Privatheit vs. Öffentlichkeit

Weil sich - im Gegensatz zur Altstadt - in den neuen Quartieren überwiegend private Nutzungen im Erdgeschoß befinden, wird vor diesen Bereichen eine Vorzone als Filter für einen sanften Übergang von öffentlichem in den privaten Raum eingeführt. Zum Einen ist die Zone für die Bewohner der Erdgeschosse als privater Außenraum nutzbar, zum Anderen soll sie verhindern, dass sich andere Nutzer direkt vor den Fenstern bewegen.

Dabei werden die Vorzonen grundsätzlich mit dem selben Pflaster befestigt wie der öffentliche Straßenraum. Nebenflächen, die nicht barrierefrei sein müssen, können dabei mit bruchrauer Oberfläche verlegt werden.

An der Grenze zwischen dem öffentlichen Straßenraum und den Vorzonen werden die Entwässerungsrinnen eingebaut. Diese können auch als Leitstruktur für sehbehinderte Nutzer dienen.

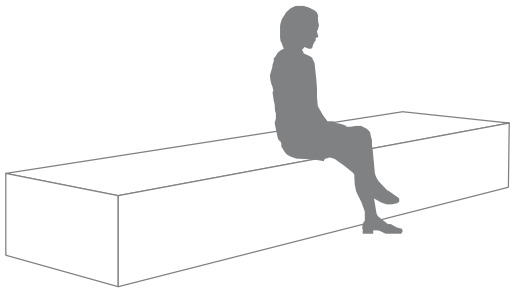
Als Filter zu den privaten Bereichen dienen die bepflanzten Baumscheiben, Pflanzflächen und ein multifunktionales Betonelement, das zum Sitzen, zum Abstellen von Topfpflanzen o.ä. einlädt. Es ist ein schlichtes Element aus Beton ohne Sitzauflage, ca.1m breit und ca. 45 cm hoch. Die Bewohner können diese Elemente durch mobile Möblierung nach eigener Wahl ergänzen.
Weitere Elemente der öffentlichen Straßenmöblierung, wie z.B. Beleuchtungsmaste werden ebenfalls in der Achse der Baumreihen angeordnet.



Asymmetrische Zonierung
Die Vorzonen werden asymmetrisch angelegt. Wegen der relativ engen Straßenquerschnitte können Baumreihen nur einseitig angelegt werden. Daher gibt es eine `Terrassenseite´, welche aus der Möblierungs- und Filterzone für Bäume mit bepflanzten Baumscheiben und dahinterliegenden Terrassenzonen für die Bewohner aufgebaut ist. Die Terrassenvorzonen sind vornehmlich süd- und westorientiert.
Die Vorzonen auf der anderen Seite haben überwiegend Nord- und Ostausrichtung und werden als ‚Eingangszonen' eingerichtet. Diese besteht aus einem Wechsel von individuell zu gestaltenen Pflanzfeldern und gefplasterten Bereich mit Fahrradständer und Eingängen zu Wohngebäuden oder direktem Zugang zu Erdgeschossnutzungen.
Im Kapitel 5.3, Private Vorzonen, werden zur Einrichtung der unterschiedlichen Vorzonen konkrete gestalterische Hinweise gegeben.

3.4.2 Vorzonenstruktur und Leitungsführung

Während die Thierschstraße als Haupterschließung (Sammelstraße) einen klassischen Querschnitt mit Fahrbahn und Bürgersteig aufweist, sind die Quartierswege als Mischverkehrszone eingerichtet.
Da die Randbereiche hier als privat genutzte Bereiche der Bewohner und für Baumpflanzungen reserviert sind stehen diese nicht zur Verfügung stehen für Leitungsführung. Das bedeutet, dass nicht nur Abwasserkanäle, sondern alle notwendigen Sparten (Gas, Wasser, Strom und Abwasserkanäle) in der zentralen Bewegungszone liegen.
Es ist darauf zu achten, dass die Leitungen in den Quartiersstraßen ohne Tiefgaragenunterbauung geführt werden müssen. Der Verlauf der Leitungen ist mit den Stadtwerken und der Tiefbauabteilung der Stadt Lindau vorabgestimmt. Die konkrete tiefbauliche Planung erfolgt im Rahmen der Erschließungsplanung.

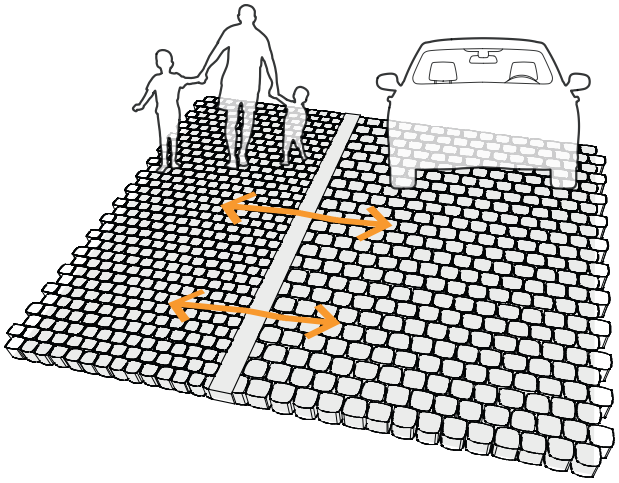


Straßenprofilschema eines Quartierswegs

3.4.3 Fahrzonen

Für den regulären Verkehr zugelassene Straßen bilden die Ausnahme. Sie werden nicht anders gestaltet als die Straßenräume ohne regulären MIV, die Unterscheidung erfolgt nur durch Verkehrszeichen. Eine Ausnahme bildet die Überfahrt über den Bahnhofsplatz. Hier wird die Fahrbahn mit flachen Borden gekennzeichnet.

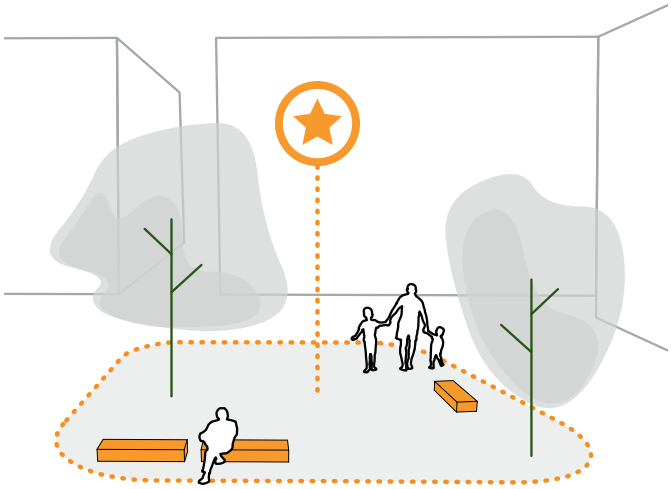
Auf Poller o.ä. wird verzichtet. Parken ist nur in gekennzeichneten Feldern zulässig. Diese Gestaltung erfordert ein konsequentes Vorgehen des Ordnungsamtes.



Flache Borde kennzeichnen die Fahrbahn

3.4.4 Intarsien

Entlang der Fassaden soll das Granitpflaster durchgängig auch auf den Plätzen eingesetzt werden. Wenn die Nutzung oder die Maßstäblichkeit des Platzes dies impliziert, sind aber Intarsien (z.B. wassergebundene Decke oder Pflanzflächen, ggfs. auch großformatige Platten) möglich.



Prinzip einer Intarsie auf den Plätzen

Abb. 12: Markierung von Fahrzonen durch flache Borde in der Pflastergestaltung © Foto: Helge Mundt

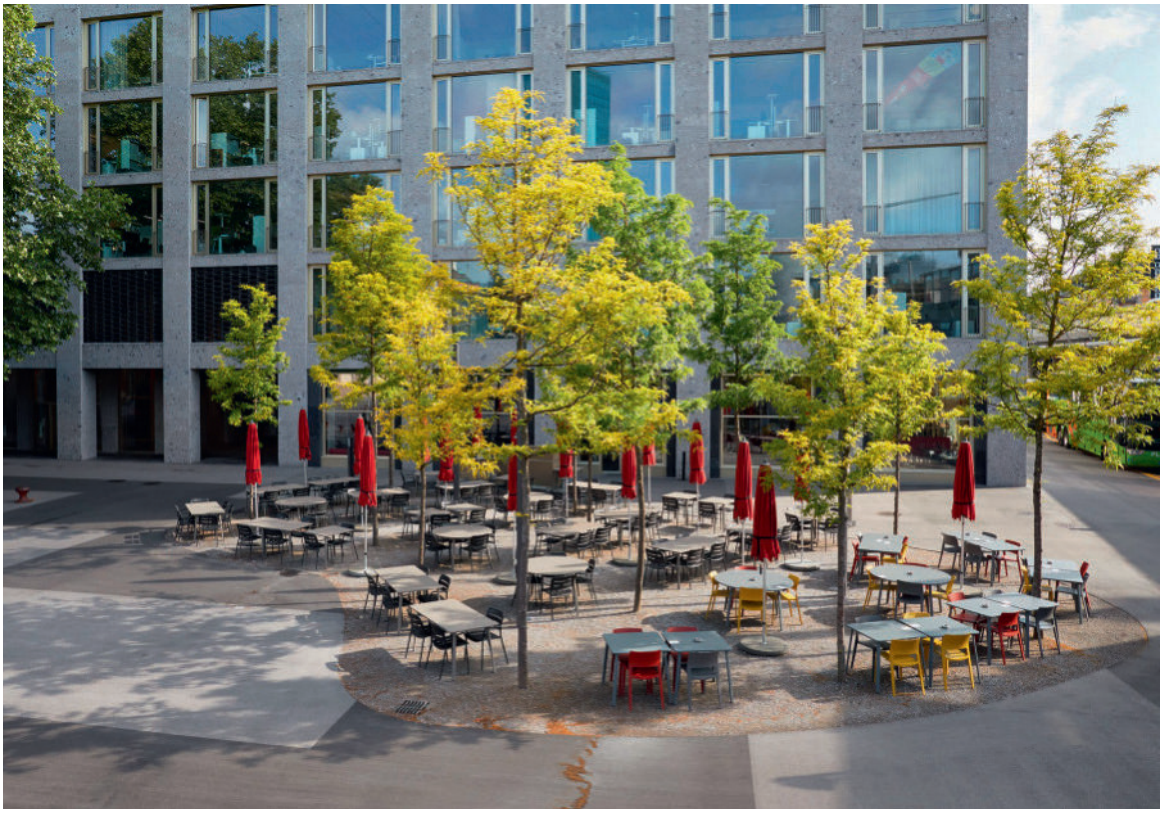


Abb. 13: Intarsie einer wassergebundenen Decke auf einer Platzfläche
© vetschpartner Landschaftsarchitekten AG, Zürich Fotograf Giuseppe Micciché Photography, Zürich

3.5 STRASSENRAUM ALS BEGEGNUNGSORT REGEL 4

Die Straßenräume in den neuen Quartieren sollen den Bewohnern als lebendige Begegnungsräume zur Verfügung stehen. Das soll, neben dem auf ein Minimum reduzierten Verkehr und der Gestaltung der Straßen, durch Gestaltungsmöglichkeiten für die Bewohner gefördert werden.

3.5.1 Grünflächen

Die Pflanzflächen in den Vorzonen sollen durch die Bewohner selbst gestaltet und gepflegt werden. Dadurch entstehen individuelle Bilder, die jeder Straße ihr unverwechselbares Gesicht geben. Durch die Pflege der Flächen wird überdies der Austausch zwischen den Bewohnern gefördert.

3.5.2 Möblierung

Die Vorzonen können von den Bewohnern individuell, aber mobil möbliert werden. So können sie je nach Vorliebe Ihrer Bewohner als Sitzplatz, Grillplatz, zum Wäsche trocknen oder als Topfpflanzengarten in Erscheinung treten. Durch den Aufenthalt im Straßenraum wird das Zusammenleben im Quartier gefördert.

3.5 3 Beleuchtung

Für die Lindauer Insel gibt es noch kein Beleuchtungskonzept. Ein solches sollte vor dem Bau der neuen Quartiere dringend erarbeitet werden.
Es sollte sowohl Beleuchtungsvorgaben und Intensitäten für die einzelnen Straßenzüge und Plätze festlegen, aber auch die Leuchten selbst. Dabei ist auf den privaten Charakter der Vorzonen Rücksicht zu nehmen.
Als Standort der Leuchten (wenn nötig) bietet sich die `Terrassenzone´an, vergl. 5.3.4.

Straßenraum als Begegnungsort im Quartier

3.6.1 Baumkonzept Stadtquartier

In den neuen Quartieren werden an unterschiedlichen Orten Neupflanzungen von Bäumen vorgesehen. Der Rahmenplan sieht folgende Kategorien vor:

Platzbäume
Entlang der zentralen Fußgängerroute markieren Baumgruppen oder Solitäre größerer Bäume die Platzsituationen und definieren Orte des Aufenthalts, z.B. in Kombination mit Sitzmöbeln.

Baumreihe Thierschstraße
Eine straßenbegleitende Baumreihe als grüner Filter vor den Wohngebäuden sorgt für angenehme Atmosphäre im Straßenraum.

Quartiersstraßen
In den Quartiersstraßen sorgen kleine Bäume in Reihen für grüne Akzente, unterstützen die Aufenthaltsqualität der Straßenräume und grenzen die privaten Vorzonen ab. Zum Teil befinden sich Tiefgaragen unter den Straßen. Es wird jedoch eine 1 Meter starke Überdeckung vorgesehen, die kleineren Bäumen ausreichend Wurzelraum bietet. Die Arten haben attraktive Blüh- und Herbstaspekte.

Innenhofbäume
Auch die Höfe befinden sich über den Tiefgaragen mit einer Überdeckung von 1 Meter. Kleine Bäume säumen kleine zentrale Flächen mit Sandkästen, Grillplätzen oder anderen Treffpunkten.

Schützinger Höfe
Innerhalb der Schützinger Höfe sorgt eine ruderale Vegetation für eine besondere Atmosphäre.

Übersicht Kategorien von Baumneupflanzungen im Quartier

3.6.2 Platzbäume

Die Platzbäume setzen wichtige Akzente auf den Plätzen. Zu verwenden sind Solitäre und Baumgruppen, deren Wuchshöhe den jeweiligen Dimensionen des Platzes angemessen ist. Um den Charakter der einzelnen Plätze zu unterstreichen, kann die Baumart für jeden Platz individuell gewählt werden.

Grundsätzlich erscheint es sinnvoll, dass die einzelnen Plätze unterschiedliche Baumarten erhalten, damit sich entsprechend vielfältige Atmosphären entwickeln. Um diese verschiedenen Charaktere im Gesamtkontext ablesbar zu machen, empfiehlt sich wiederum pro Platz nur eine oder zumindest wenige Baumarten zu verwenden.
Diese Maximen sind aber im Einzelfall zu überprüfen.

Übersicht Platzbäume im Quartier

Abb. 14: Radiola-Eck, München, bbz landschaftsarchitekten © Foto: Stefan Müller

Abb. 15: Am Harras, München, bbz landschaftsarchitekten © Foto: Stefan Müller

3.6.3 Baumreihe Thierschstraße

Die Baumreihe entlang der Thierschstraße dient als grüner Filter zwischen den Wohnungen und dem Straßenraum. Als wichtigste Zufahrt sollt die Thierschstraße mit einer einheitlichen Baumart bepflanzt werden. Es sollen relativ große Bäume mit lichter Krone gewählt werden, die in den Wohnungen Atmosphäre erzeugen, aber diese nicht verschatten. Die Bäume müssen stadtklimafest sein.

Vor diesem Hintergrund wird der Lederhülsenbaum vorgeschlagen, der außerdem mit einem attraktiven Wuchs und einer tollen Herbstfärbung punktet.

Alternativ wären als lichte, aber stadtklimaverträgliche Arten Robinien (Robinia pseudoacacia `Unifoliola´) oder Birken denkbar.

Übersicht Baumreihe Thierschstraße

Gleditsia triacanthos f. inermis
Lederhülsenbaum

h bis ca. 20 m
b bis ca. 10 m
schöner, lockerer Kronenaufbau
attraktive Herbstfärbung

Abb. 16: Gleditsia triacanthos f. inermis
© Van den Berk Baumschulen

Abb. 17: Gleditsia triacanthos f. inermis, Herbstfärbung
© Baumschule Lorenz von Ehren GmbH & Co. KG

3.6.4 Bäume Quartiersstraßen

Aufgrund der engen Straßenquerschnitte können in den Quartieren nur kleinkronige Bäume eingesetzt werden. Auch wird damit ein Motiv aus der Altstadt wieder aufgenommen. Um den individuellen Charakter der Quartiere zu unterstreichen, können 5 verschiedene Baumarten verwendet werden. Im nördlichen Quartier sollen diese gemischt, je nach Charakter der angrenzenden Bauten und des Straßenraums, eingesetzt werden. Im südlichen Quartier soll jeweils eine Baumart pro Straßenzug eingesetzt werden, um den Zusammenhalt innerhalb einer Straße zu stärken.

Die gewählten Baumarten werden 8-10m hoch, haben attraktive Blüh- und Herbstaspekte und sind stadtklimafest.

Zu verwenden sind die nachfolgend beschriebenen Baumarten.

Übersicht Bäume Quartiersstraßen

Abb. 18: Wohnstraße mit einheitlicher Pflasterung, grünen Vorzonen, kleinen Bäumen

Abb. 19: Wohnstraße mit einheitlicher Pflasterung und kleinen Bäumen, LRW Architekten & Böge Lindner K2 © Foto: Fotografie Dorfmüller Klier

3.6.5 Artenauswahl Quartierstrassen

Abb. 20: Fraxinus ornus
© Baumschule Lorenz von Ehren GmbH & Co. KG

Abb. 21: Fraxinus ornus, Blüte
© Van den Berk Baumschulen

Abb. 22: Koelreuteria paniculata
© Baumschule Lorenz von Ehren GmbH & Co. KG

Abb. 23: Koelreuteria paniculata, Herbstfärbung
© Baumschule Lorenz von Ehren GmbH & Co. KG

Fraxinus ornus
Blumenesche

h bis ca. 8m
b bis ca. 5 m
schöne weiße Blüte im Mai / Juni
duftet

Koelreuteria paniculata
Blasenbaum

h bis ca. 8m
b bis ca. 5 m
schöne gelbe Blüte im Juli / August
schöne Früchte bis in den Herbst
tolle Herbstfärbung

Abb. 24: Prunus padus ‚Tiefenfurt'
© Lutz Sepke Galasearch GbR

Abb. 25: Prunus padus ‚Tiefenfurt', Blüte
© Van den Berk Baumschulen

Abb. 26: Pyrus calleryana, Chanticleer'
© Van den Berk Baumschulen

Abb. 27: Pyrus calleryana, Chanticleer', Blüte
© Van den Berk Baumschulen

Abb. 28: Parrotia persica ‚Vanessa'
© Van den Berk Baumschulen

Abb. 29: Parrotia persica ‚Vanessa', Herbstfärbung
© Van den Berk Baumschulen

Prunus padus `Tiefenfurt´
Traubenkirsche

h bis ca. 10m
b bis ca. 6 m
schöne weiße Blüte im April /Mai
duftet

Pyrus calleryana `Chanticleer´
Chin. Wildbirne

h bis ca. 8m
b bis ca. 4 m
schöne weiße Blüte im April /Mai

Parrotia persica `Vanessa´
Persischer Eisenholzbaum

h bis ca. 8m
b bis ca. 6 m
tolle Herbstfärbung

3.7 ORTSSPEZIFISCHE PRINZIPIEN BESONDERE ORTE REGEL 6

Innerhalb der grundsätzlich einheitlichen Gestaltung des Straßenraums wird großen Wert darauf gelegt, dass gewisse Orte im Stadtgefüge individuell in Erscheinung treten und einen besonderen Charakter erhalten. Der Belag soll auch an diesen Orten (von möglichen Intarsien abgesehen) einheitlich sein. Der individuelle Charakter entsteht nebst den aus den aus Städtebau, Gebäuden und Nutzung resultierenden Eigenheiten vor allem über eine besondere Möblierung und Beleuchtung und über die jeweils individuelle Verwendung von Bäumen.
Die einzelnen `Besonderen Orte´ werden im Folgenden kurz charakterisiert. Die Charakterisierung soll als Input für den vorgesehenen Wettbewerb dienen.

Neuer Bahnhofsplatz

- Empfang/Orientierung/ Ankommen/ Abreisen
- Verknüpfung Altstadt Hintere Insel
- Gelenk in Hauptroute Fußgänger und Radfahrer
- Haltestelle Stadtbus

Quartiersplatz Süd

- Treffpunkt Bewohner/ Nutzer
- ruhiger Platzraum abseits des Uferrummels
- Verlängerung der Bahnhofshalle

Quartiersplatz Mitte

- Gelenk Hauptroute
- Verknüpfung Nord/Bestand Süd

Quartiersplatz Nord

- Treffpunkt Bewohner
- lebendiger Quartiersmittelpunkt

Schützinger Höfe

- Platz am Standort für Gründerzentrum und Coworking Angeboten

Platz an der alten Post

- Neuer Endpunkt und Verbindung zur Maximilianstraße

Übersicht Plätze/ besondere Orte im Stadtgefüge der Hinteren Insel

3.7.1 Neuer Bahnhofsplatz

Raum / Lage:

- größter und wichtigster der neu geplanten Plätze
- Nordseite durch das Bahndach und die bestehenden Gleisanlagen geprägt
- alter Bahnhof als östliche Kante
- wichtiges Scharnier zwischen der Altstadt und dem neuen Quartier
- Fahrbahn für Busse führt über die Platzfläche

Nutzungen / Funktionen:

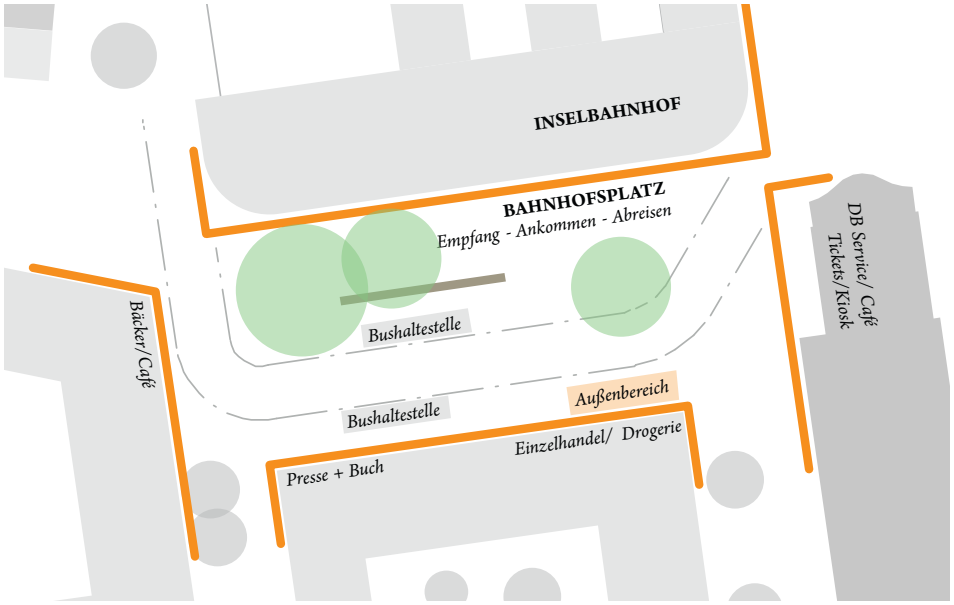
- Empfang/ Ankommen/ Abreisen
- Verknüpfung Altstadt mit der Hinteren Insel
- Gelenk in der Hauptroute der Fussgänger
- Bushaltestelle
- Aussteigen / Umsteigen / Warten
- Baumgruppen prägen Aufenthaltscharakter
- langes Sitzelement oder Wasserspiel
- Fahrradstellplätze
- Außenbereich für Einzelhandel
- Flächen für Gastronomie

Nutzungen Erdgeschoss Gebäude:

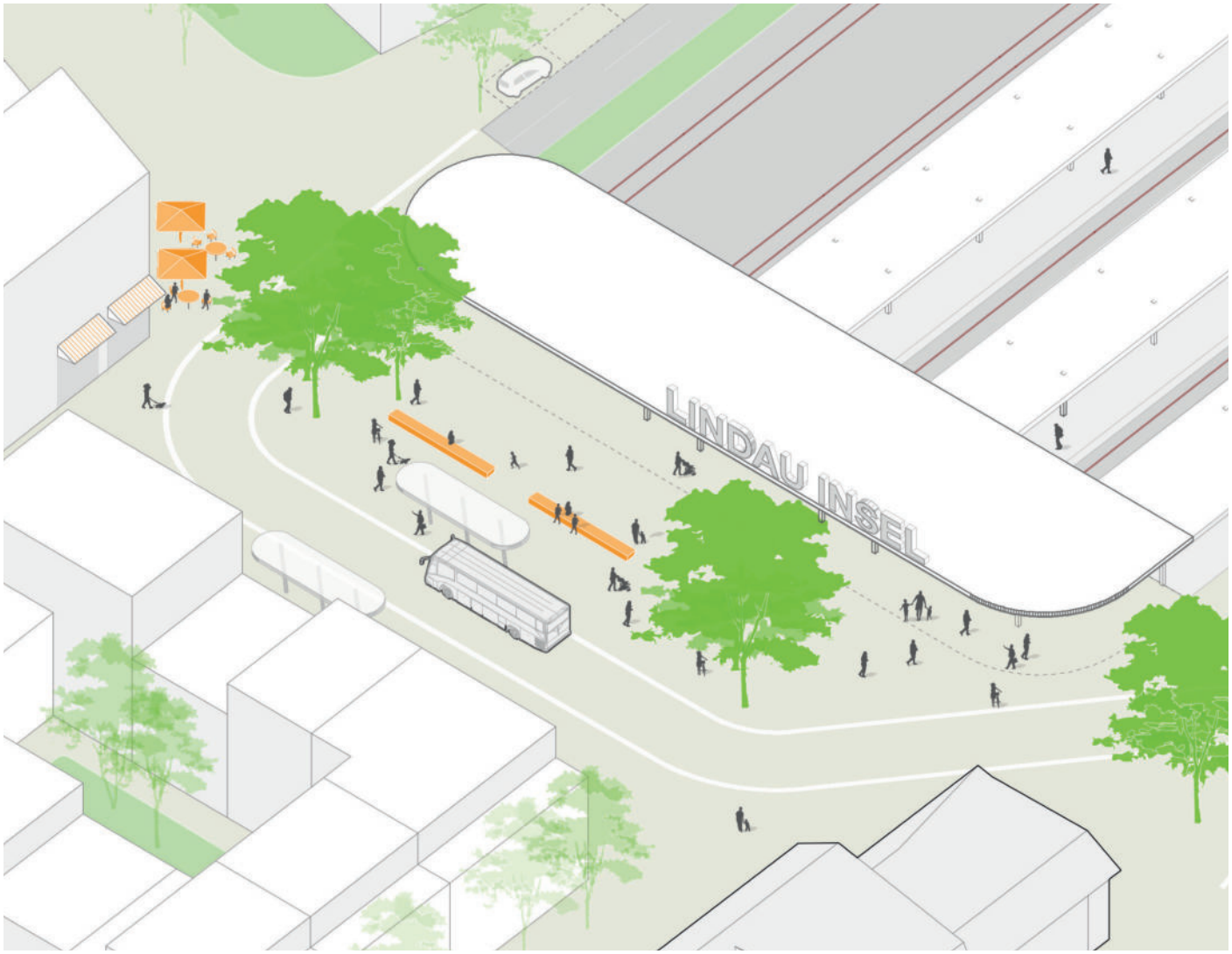
- Service: Ticketverkauf, Information, Wartebereich
- Einzelhandel/ reiseaffines Gewerbe: Kiosk, Presse und Buch, Bäcker, Drogerie, Café, Imbiss
- Fahrradstation: Parken, Service, Verleih, Verkauf von Zubehör und Rädern, ggf. Fahrradhotel
- Mobilitätspunkt: Touristeninfo ggf. in Kombination mit Ticketverkauf für Bahn, Bus, Schiff

Abb. 30: Am Harras, München, bbz landschaftsarchitekten
© Foto: Stefan Müller

Abb. 31, 32: Nørreport Station, Kopenhagen, Cobe Architects/ Gottlieb Paludan Architects © Fotos: Gottlieb Paludan Architects



Verortung Neuer Bahnhofsplatz



Räumlicher Eindruck am Neuen Bahnhofsplatz

3.7.2 Quartiersplatz Süd

Raum / Lage:

- klare Form und Platzkanten
- auf dem Weg Bahnhof > See
- Quartiersplatz, aber im Charakter öffentlicher als der Quartiersplatz Nord
- prägnanter Solitär bildet vegetativen Mittelpunkt auf dem Platz

Nutzungen / Funktionen Platz:

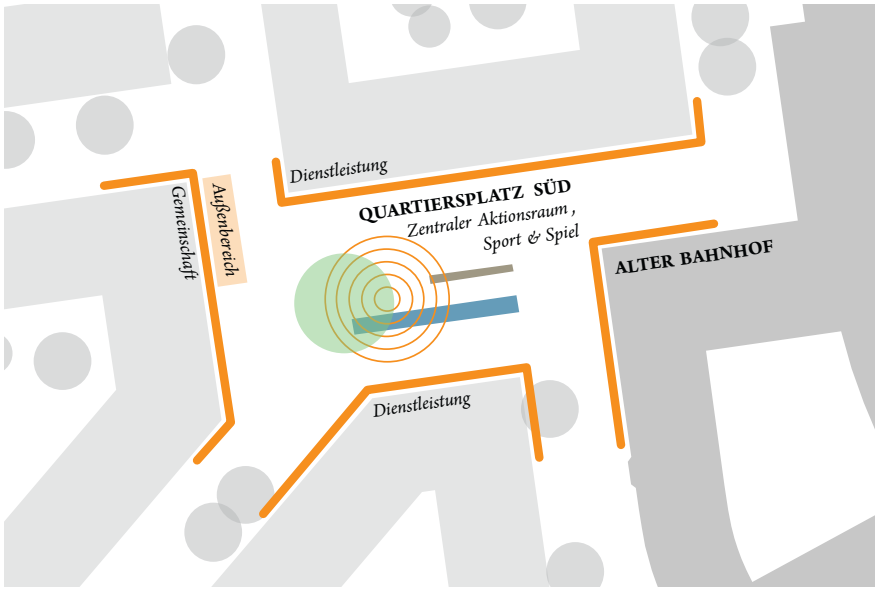
- Aufenthalt abseits des Rummels, Sitzobjekt fest
- Treffpunkt der Anwohner/Nutzer
- kleine Spiel- und Sportnutzungen wie Tischtennis, Wasserspiel, Kinderspiel

Nutzungen Erdgeschoss Gebäude:

- Dienstleitungseinheiten (z.B. Versicherung, Friseur,...)
- Büroräume, CoWorking, kleine Unternehmen
- Einzelhandel (vereinzelt, z.B. Schreibwaren o.ä.)
- Galerie, Kultureinrichtung
- Gemeinschaftsnutzung

Abb. 33: Dorfplatz Meilen (CH) © Studio Vulkan Landschaftsarchitektur
Abb. 34: Hunziker Areal, Zürich (CH) © Johannes Marburg, Genf

Abb. 35: Zentrum Riedmatt, Ebikon (CH) © ASP Landschaftsarchitekten AG
Abb. 36: Vorplatz Zinzikon, Winterthur (CH) © Roland Bernath



Verortung Quartiersplatz Süd

Räumlicher Eindruck am Quartiersplatz Süd

3.7.3 Quartiersplatz Mitte

Raum / Lage:

- dreieckiger Grundriss, ungleiche Form und verspringende Platzkanten
- auf dem Weg vom Quartier > See
- Quartiersplatz, aber im Charakter öffentlicher als der Quartiersplatz Nord
- Ein Mittelpunkt/ Schwerpunkt auf dem Platz für Aufenthalt
- ungleiche Platzform der verspringenden Platzkanten
- Solitär als vegetativer Mittelpunkt

Nutzungen / Funktionen Platz:

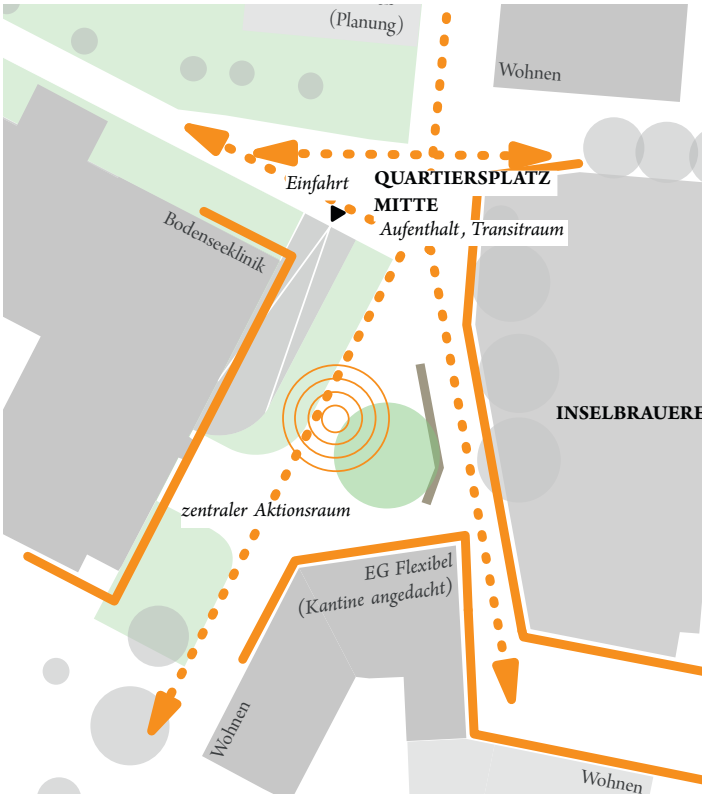
- Aufenthalt abseits des Rummels, Sitzobjekt fest
- Treffpunkt der Anwohner/Nutzer
- kleine Spiel- und Sportnutzungen wie Tischtennis, Wasserspiel, Kinderspiel

Nutzungen Erdgeschosse Gebäude:

- Café mit Terrasse am Platz
- Dienstleistung, Soziale Einrichtung
- Arbeitsraum oder Spielraum

Abb. 37: Innenstadt, Mellrichstadt © BESCO - Berliner Steincontor GmbH
Abb. 38: Kastanienplatz, Stuttgart © Studio Vulkan Landschaftsarchitektur

Abb. 39: Oriaplatz, Lorch © BESCO - Berliner Steincontor GmbH
Abb. 40: Rathausplatz Esch-sur-Alzette, Luxemburg © Latz + Partner Landschaftsarchitektur Stadtplanung Architektur Partnerschaft mbH



Verortung Quartiersplatz Mitte

Räumlicher Eindruck am Quartiersplatz Mitte

3.7.4 Quartiersplatz Nord

Raum / Lage:

- Aufenthalt abseits des Rummels, Sitzobjekt fest Gefasst durch die umliegenden Gebäude
- ungerichtet, punktuell, zentrisch
- abseits des Ufertrubels, daher eher intim

Nutzungen / Funktionen Platz:

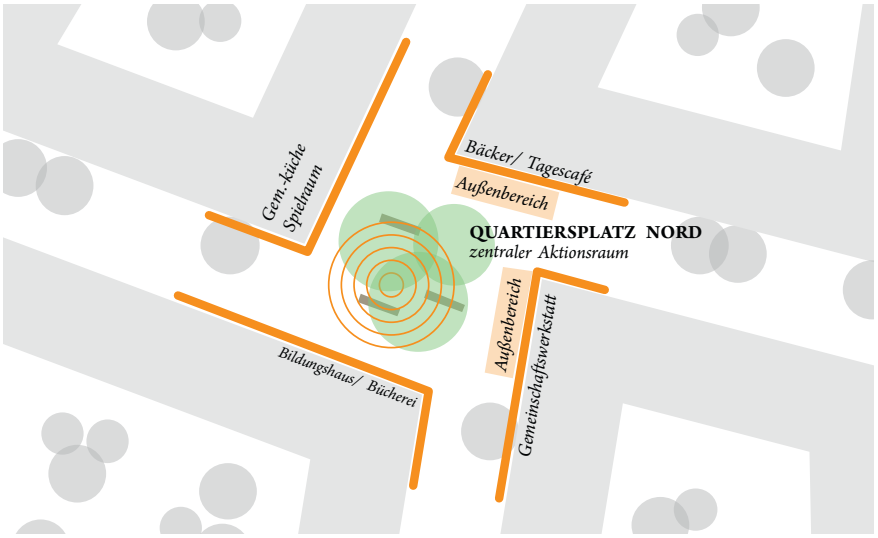
- Aufenthalt abseits des Rummels, Sitzobjekt fest
- `Gemeinschaftswohnzimmer´ der Anwohner
- Ausstattung sollte unter Mitwirkung der Bewohner konzipiert werden
- z.B. Spielfunktionen, `Außenküche´, gemeinschaftlicher Aufenthalt, Quartierfeste
- Sitzobjekt fest oder mobil

Nutzungen Erdgeschoss Gebäude:

- Bäckerei/ Tagescafé mit Terrasse am Platz
- Gemeinschaftsräume, z.B. Gemeinschaftsküche/ Quartierskantine, Werkstatt, Spielraum
- Bildungshaus (mit multifunktional nutzbaren Räumlichkeiten)
- Arbeitsräume, CoWorking

Abb. 41: Hunziker Areal, Zürich (CH) © Johannes Marburg, Genf

Abb. 42: Französisches Viertel, Tübingen © Universitätsstadt Tübingen



Verortung Quartiersplatz Nord

Räumlicher Eindruck am Quartiersplatz Nord

3.7.5 Schützinger Höfe

Die Schützinger Höfe sind mit ihren denkmalgeschützten Bauten ein besonderer Ort im Quartier. Sie werden sich zwar im Privatbesitz befinden, aber öffentlich zugänglich sein. Als Reminiszenz an die Bahnvergangenheit des Geländes soll ein ruderaler Charakter angestrebt werden. Die konkrete Gestaltung soll durch die Nutzer der Erdgeschosse erfolgen.

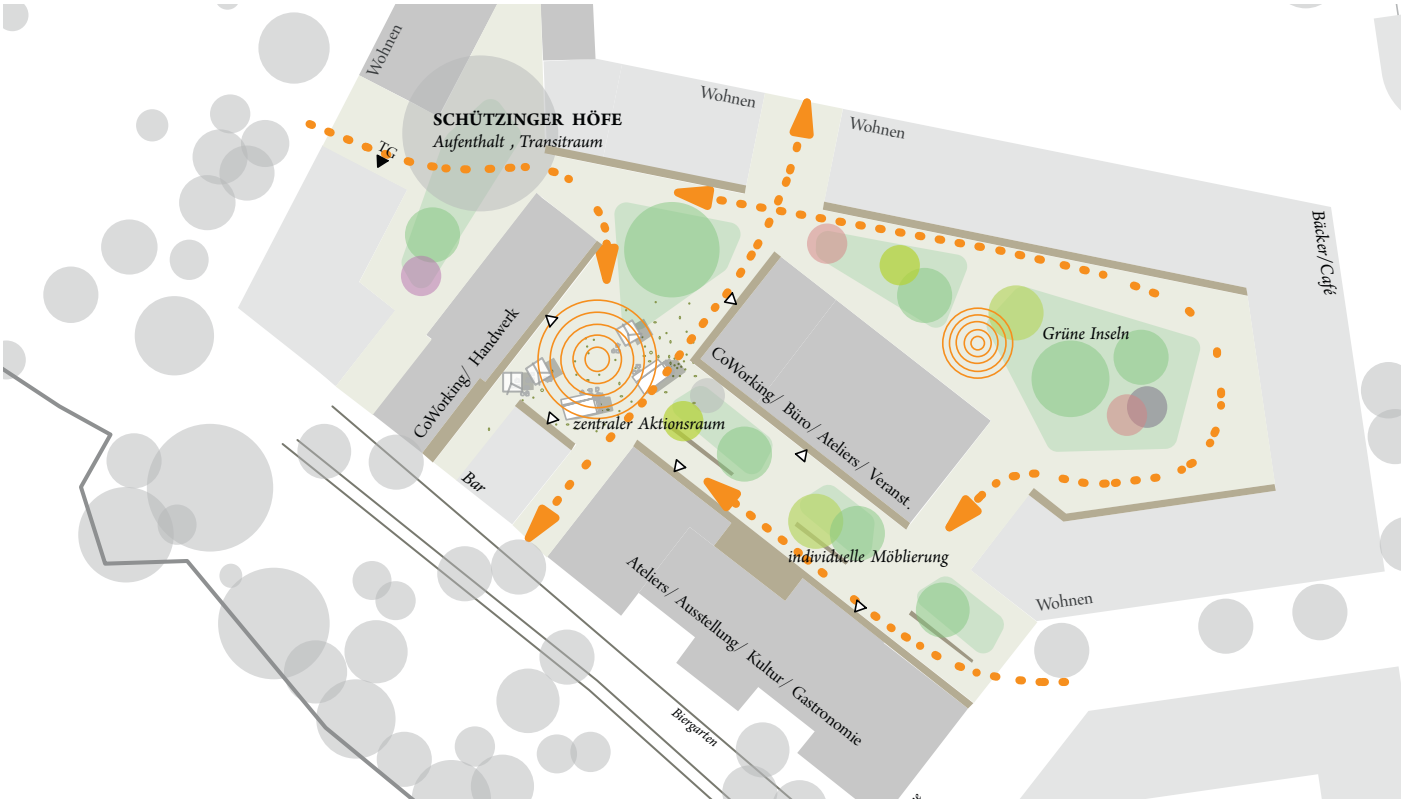
Gestaltungsregeln:

- Flächiger Belag aus wassergebundener Decke. Eingangszonen und andere Flächen, wo eine andere Befestigung unabdingbar ist, werden mit demselben Granitpflaster wie in den Vorzonen vor den Wohnungen gepflastert
- Grüne Inseln mit individueller, artenreicher Bepflanzung, ruderaler Charakter der Beete, möglichst Pflege durch die Nutzer ermöglichen
- Artenreiche Baumpflanzung, schnellwüchsige Gehölze, ruderaler Charakter, wie Robinien, Zieräpfel, Birken und Zitterpappeln.
- Möblierung individuell, leicht und mobil, nur die Fahrradbügel werden einheitlich festgelegt
- Keine dauerhaften Wände / Dächer / Hecken / Mauern
- Mehrere vorgehaltene Flächen innerhalb der Höfe sollen für spontane Aktionen wie z.B. draussen arbeiten, Flohmarkt, Workshops etc. zur Verfügung stehen

Nutzungen Erdgeschoss Gebäude:

- Gründerzentrum und CoWorkingräume (Büro-, Werkstatt- und Atelierplätze)
- Kantine mit Mittagstisch
- Ausstellungsräume
- Wohnen an den Innenhöfen

Abb. 43: Darwin / Caserne Niel, Bordeaux (FR)



Verortung Schützinger Höfe

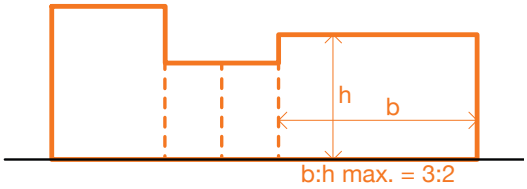
Räumlicher Eindruck in den Schützinger Höfen

4 GEBÄUDE

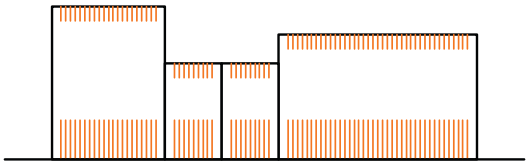
4.1 KURZÜBERSICHT GESTALTUNGSREGELN GEBÄUDE

Auf dieser Seite werden die Gebäuderegeln in einer Übersicht auf einem Blatt zusammengefasst. Unter den einzelnen Regeln können auch mehrere gestalterische Aspekte zusammengefasst sein, die letztlich gemeinsam den Inhalt der Regel ausmachen.

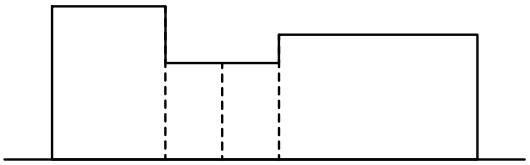
Die Regeln beziehen sich auf Kubatur und Größe der Gebäude, die horizontale und vertikale Struktur, Regeln für Materialität und Öffnungen.
Die Erdgeschossezonen der Gebäude werden anschließend in einem gesonderten Kapitel näher betrachtet, da sie eine besondere Rolle für die Quartiere spielen.



Regel 1: Kleinteilige Baustruktur
Parzellierung und Höhenvariation: Ein Baublock besteht i.d.R. aus mind. drei Parzellierungen pro Seite mit einer Maximalbreite der Gebäude und variierenden Gebäudehöhen zwischen 3-5 Geschossen

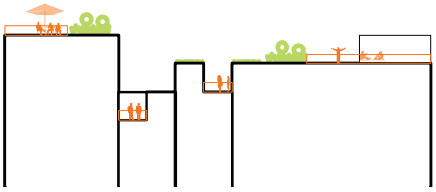


Regel 4: Vertikale Zonierung
In der Gestaltung werden Sockelzone, Mittelbau und Dachabschluss subtil differenziert

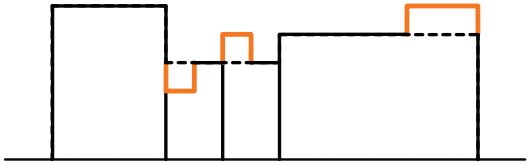


Regel 2: Starke Fassadeneinheiten
Die Einheit innerhalb einer Gebäudefassade ist stärker als die zu den Nachbarhäusern und sorgt für gute Unterscheidbarkeit und hohen Wiedererkennungswert

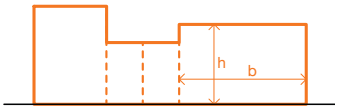
Regel 3: Plastische und belebte Fassaden
Rück- und leichte Vorsprünge, Erkerfenster und Fensterläden ergeben ein räumliches Fassadenbild, Öffnungen und integrierte Aussenräume wirken als kommunikative Elemente



Regel 5: Kleinteilig nutzbare Dachlandschaft
Die Dachflächen sollen genutzt werden! Es entsteht ein Mix von Terrassen, Grünflächen und Solarnutzung



Regel 6: Dachaufbauten für die Gemeinschaft
Zur Verstärkung der Kleinteiligkeit können begrenzt kleine Aufbauten als Ausstiegshaus und für gemeinschaftlich genutzte Räume ergänzt werden



4.2.1 Körnung/ Parzellierung

Eine Baublockseite setzt sich in der Regel aus drei Parzellierungsabschnitten zusammen. Schmalere Baublockseiten (unter 40m), können ausnahmsweise aus nur zwei Parzellierungen bestehen.
Die Einzelhäuser haben unterschiedliche Proportionen, wie auch in der Altstadt von Lindau. Jeder Baublock umfasst einen Mix von Häusern unterschiedlicher Breite:

- **schmale Häuser** mit einem Verhältnis von Breite zu Höhe von 1:3 (z.B. Townhäuser, Duplexhäuser)
- **Häusern mittlerer Breite** mit einem etwa gleichen Verhältnis von Breite zu Höhe (1:1)
- **breiteren Häusern**, deren Breite die Höhe übersteigt; bis maximal etwa Breite/ Höhe von 3:2
- siehe Skizze

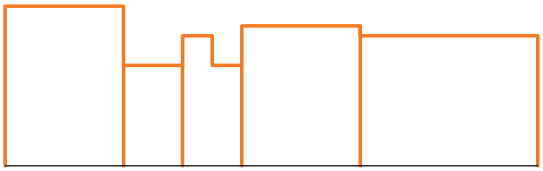
Abb. 44: Häuser verschiedener Proportion, Markt Lindau © Foto: Studio Wessendorf

4.2.2 Spiel der Gebäudehöhen

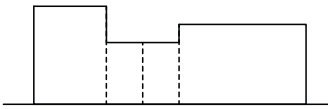
- Die Gebäudehöhen variieren zwischen drei und fünf Geschossen. Benachbarte Gebäude können unterschiedliche Höhen aufweisen.
- Es wird bewusst keine einheitliche Traufhöhe festgelegt, um die Wahrnehmung der einzelnen Häuser zu stärken und nicht den Zusammenhang im Baublock. Dadurch sind auch bei gleicher Geschossigkeit kleine Höhenunterschiede möglich (z.B. durch unterschiedlich hohe Attika oder Brüstung von Dachterrassen)
- Die Geschosse haben Standardwohnungsbauhöhen von drei Metern mit Ausnahme des Erdgeschosses, welches wegen flexibler Nutzbarkeit überhöht ist (4m lichte Höhe; 4,40m Geschosshöhe).
- Höhenakzente von fünf Geschossen werden an mindestens einer Seite akzentuiert durch dreigeschossigen Anschluss durch einen dreigeschossigen Gebäudeteil.

Abb. 45: Baublock aus Townhäusern, Steigereiland Amsterdam
© Foto: Hans Peter Föllmi

Abb. 46: Einzelhäuser bilden Baublock, Neckarbogen Heilbronn © Foto: stimme.tv



Einzelgebäude mit unterschiedlichen Parzellierungsbreiten, verspringende Höhen, ohne einheitlichen Traufhöhen



4.3.1 Gestalterische Einheit

- Die Fassaden der Einzelgebäude werden gestalterisch einheitlich behandelt und bilden starke in sich geschlossene Einheiten, dadurch ist jedes Haus deutlich erkennbar mit eigener Identität
- Die Gebäude haben i.d.R. eine Lochfassade, d.h. eine in der Basis geschlossene Fassadenhaut mit Öffnungen
- Ausnahmen, wie Stahl-Glasfassaden, können vorkommen, wenn die benachbarten Gebäude dem Regelfall der Lochfassade entsprechen

Abb. 47: Einheitliche Farbigkeit der Einzelfassaden, Maximilianstraße Lindau © Foto: Studio Wessendorf

4.3.2 Material und Farbigkeit

Moderater Farb- und Materialeinsatz

- Jedes Haus unterscheidet sich von den Nachbargebäuden durch seine eigene Farbe, sein eigenes Material
- Es gibt in der Regel ein Basismaterial/ eine Basisfarbe, um das Prinzip des einheitlichen Fassadenbildes zu unterstützen; ein zweites Material für Akzente ist möglich, bleibt aber untergeordnet
- Farbakzente können mittels dunklerer oder hellerer Variante der Basisfarbe erzeugt werden
- Materialakzente können mittels leichter Veränderung von Muster oder Textur erzeugt werden
- die Farbigkeit sollte mit den Fassaden der Nachbargebäude harmonieren
- **Hoffassaden:** die Fassaden sollten hier nicht zu dunkel sein, um dem Hofraum mit Schatteneinwirkung einen möglichst hellen Gesamtausdruck zu geben (ggf. hellere Farbvariante der Basisfarbe)

Abb. 48: Einheitliches Fassadenmaterial, Wohnhaus Wien © Foto: Andreas Buchberger

Materialvielfalt

- Materialvielfalt ist erwünscht: in das gewählte Farbspektrum passen auch Materialien wie Beton, Klinker, evtl. Plattenmaterialien; regionale Baustoffe und Techniken sollten dabei bevorzugt werden
- Holz als in der Region (Schweiz/ Vorarlberg) vielfältig eingesetztes Material ist ausdrücklich erwünscht: naturbelassen oder in Farbe des Spektrums gestrichen; auch komplette Holzkonstruktionen sind erwünscht
- Putzfassaden sollten mit Kalkmörtelputz ausgeführt werden

Abb. 49: Wohnungsbau mit Holzfassade, Graz © Paul Ott

Farbspektrum

- Das vorgeschlagene Farbspektrum für die Hintere Insel ist an die Altstadt angelehnt, umfasst aber nur einen Teil der dort vorkommenden Farben (siehe Abbildungen rechts, Farbspektrum Hintere Insel/ Historische Altstadt)
- Durch das beschränkte Farbspektrum wird die Farbigkeit vereinheitlicht, aber gleichzeitig wird mehr Freiheit für den Einsatz von unterschiedlichen Materialien gegeben, die jetzt nicht in der Altstadt vorkommen
- es werden entsättigte Farbtöne verwendet
- Auf extreme Farbkontraste wird verzichtet; stattdessen wird eine harmonische Vielfalt aus in sich einheitlichen in Farbe und Material differenzierten Fassaden angestrebt
- die Farbserien reichen von warmen Grautönen bis zu warmen, entsättigten roten und beigen Farbtönen
- Alle Materialien, deren (natürliche) Färbung innerhalb des angegebenen Spektrums liegt (wie z.B. Holz, Beton, Klinker oder Naturstein) können ebenfalls verwendet werden; dabei sollten vor allem regionale Materialien bevorzugt eingesetzt werden

Vorschlag des Farbspektrums für die Fassaden der Hinteren Insel

Zum Vergleich eine annäherungsweise Abbildung des gesamten Farbspektrums der historischen Altstadt Lindau

Abb. 50: Harmonisch kontrastreiche Mischung von Farben und Materialien, IJburg Amsterdam (NL) © EH - ARCHITECTS

Abb. 51-54: Harmonische farbliche Vielfalt der Lindauer Altstadtfassaden © Fotos: Studio Wessendorf

4.4.1 Fassadenversprünge

Rücksprünge OG

- Rücksprünge sind partiell erlaubt, u.a. zur Eingliederung von Terrassen, Loggien, Balkonen
- Position und Abmessungen sollten im Einklang mit der Gesamtfassaden stehen
- am oberen Gebäuderand können sie zur Differenzierung der Dachlandschaft beitragen

Vorsprünge OG

- größere Vorsprünge (über mehrere Geschosse) sind bedingt erlaubt, sie sollten maßvoll eingesetzt werden, dürfen die städtebauliche Gesamtform nicht beeinträchtigen
- Erkerfenster sind in Anlehnung an die historischen Bedeutung in der Altstadt erlaubt
- bis max. 1,5 m vor die Außenfassade
- unter Beachtung der Abstandsflächen!
- Schleppkurven an Ecken im Quartier sind zu beachten (1.OG)

EG: keine Vorsprünge

- es gibt eine durchgängige Fassadenflucht
- Eingangsbereiche können bis zu 1,50 m zurückspringen
- Tiefe Fensternischen bis zu etwa 50cm möglich

Abb. 55: Rücksprünge und Erker als gliedernde Elemente; Wohngebäude, Funen Amsterdam © Kuiper Compagnons

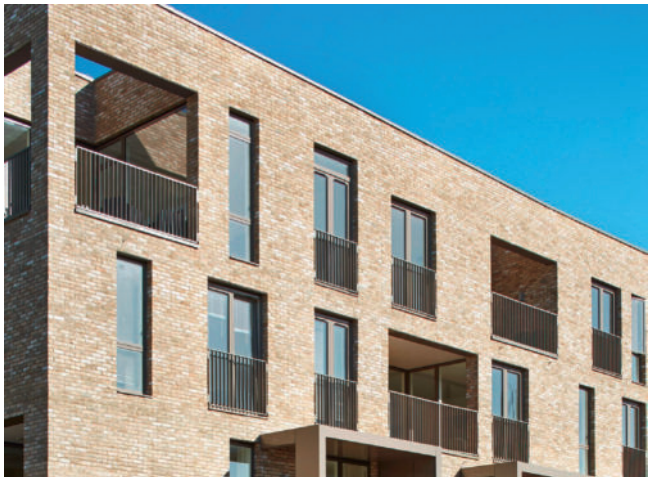


Abb. 56: Mischung von Fenstern, französichen Balkonen und Loggien; Ely Court, London, Alison Brooks Architects © Paul Riddle

4.4.2 Fensteröffnungen

- in Anlehnung an die historischen Faschen in der Altstadt kann es eine besondere Hervorhebung der Fensteröffnungen geben
- z.B. Farbabsetzungen, tiefe Laibung, Rahmen aus Holz, erkerartiger Ausbau, ...
- im Einklang mit der Fassade
- Fensterfarbe weiss, hell/dunkelgrau, anthrazit oder Holz naturbelassen
- Die Öffnung können durch Putz/Farbe oder ein Relief akzentuiert werden (Faschen, Laibungen o.ä.: weiß, hell/dunkelgrau, anthrazit oder Holz naturbelassen)

4.4.3 Fensterläden

- Einsatz als Sonnen- oder Sichtschutz eingesetzt; Anknüpfung an historische Tradition und hoher identitätsstiftender Wert
- im Erdgeschoss können Fensterläden Sicht- und Einbruchsschutz bieten
- siehe besondere Rolle im Erdgeschoss

Abb. 57: Betonung Fensterrahmen, PAN Interkulturelles Wohnen; Wien, Werner Neuwirth © Foto: Stefan Müller

Abb. 58: Moderne ‚Faschen', Sanierung Wohnheim Frankfurt/Main
© Foto: Johannes Vogt

Abb. 59: Besondere Fensterdetails: Erkerfenster und Fensterläden, Wohnungsbau Paris, Michel Guthmann © Foto: Takuji Shimmura

4.4.4 Balkone/ Loggien straßenseitig

- subtraktives Prinzip als Ausgangspunkt; Balkone werden innerhalb des Gebäudevolumens integriert
- straßenseitig sind auskragende Balkone nicht erlaubt

in den Quartiersstraßen

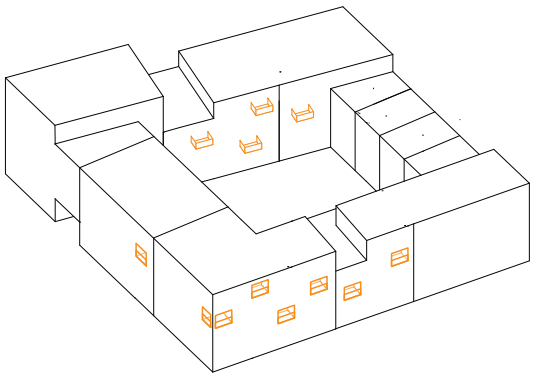
- private Außenräume werden als Loggien oder fassadenbündige Balkone in das Gebäudevolumen integriert
- im Einzelfall sind Balkone als Teil eines erkerartigen Vorsprungs oder als besonderes Fassadenelement vor der Hauptfassade zulässig (z.B. eine Gemeinschaftsterrasse als besonderer Treffpunkt im Gebäude)

Parkseite/Seeseite

- repräsentatives Fassadenbild mit einer Mischung von Loggien und fassadenbündigen Balkonen, die der Position als Sichtobjekt in der neuen Stadtsilhouette gerecht werden
- die Weite und Aussicht zum Seehin sollte in den Gebäuden an der Stadtkante fühlbar sein
- hier sind auch durchgängige Loggienzonen zulässig, wenn weiterhin eine deutlich Gebäudekante erzeugt wird

4.4.5 Balkone/ Loggien hofseitig

- additives Prinzip; Balkon wird vor der Hauptfassade hinzugefügt; auskragende Einzelbalkone ausdrücklich erwünscht
- nicht aufgeständert, sondern schwebend ausgeführt
- Vielfalt: Loggien und fassadenbündige Balkone, durchgängige Balkone mit Fensterläden können hier ebenfalls angeordnet werden



Hofbalkon - additives Prinzip, Position außerhalb/ vor dem Gebäudevolumen
Straßenbalkon - Substraktives Prinzip; Position innerhalb des Gebäudevolumens

Abb. 60: Mix aus Loggien, Terrassen im Gebäudevolumen und Fenstern, Wien © Foto: Studio Wessendorf

Abb. 61: Eckterrassen, Hunziker Areal, Zürich © Foto: Flurina Rothenberger

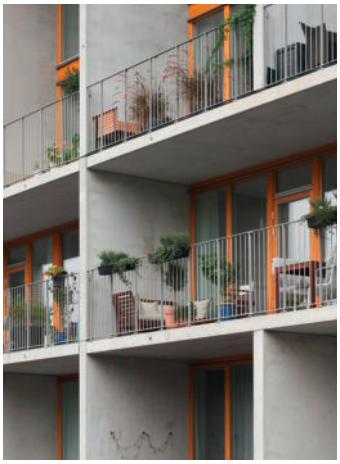
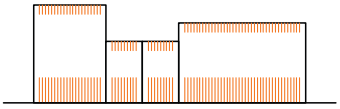


Abb. 62: durchgängige Loggien, Stockholm © Heju Studio

Abb. 63: Einzelbalkone auskragend, Wien © AllesWirdGut / Guilherme Silva Da Rosa

4.5 VERTIKALE ZONIERUNG REGEL 4

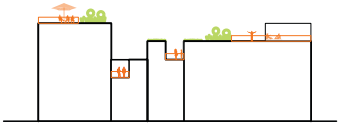


- Die Gebäude haben eine klare vertikale Zonierung mit Sockelzone, Mittelbau und Dachabschluss
- dabei sollte es keine zu starke Richtung in der Fassadengliederung geben, sondern eine Ausgewogenheit von horizontaler und vertikaler Richtung
- die Betonung des Sockels kann durch einen leichten Unterschied in der Farbnuancierung oder des Fassadenmaterials erfolgen; möglich ist auch eine Änderung im Rhythmus der Öffnungen, z.B. weniger Abstand zwischen den Fenstern oder größere Fenster
- der Dachabschluss kann eine subtile Abschlussleiste am Dachrand sein oder eine Überhöhung des oberen Geschosses durch eine Attika oder Balkonbrüstung

Abb. 64: Klassische vertikale Zonierung Altstadthäuser; Schaufenstersockel, Mittelbau und Dachabschluss; Lindau Maximilianstraße
© Foto: Studio Wessendorf

Abb. 65: Sockelzone mit Eingang, Mittelbau, Dachkante; Wien
© AllesWirdGut / Guilherme Silva Da Rosa

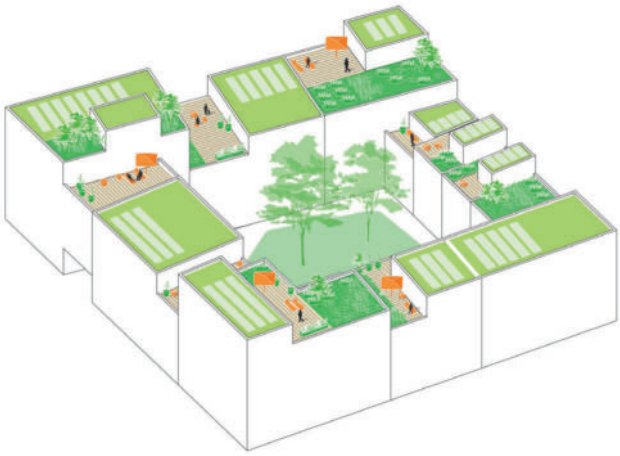
4.6 KLEINTEILIG NUTZBARE DACHLANDSCHAFT (REGEL 5)



Das Ziel ist eine moderne Interpretation der kleinteiligen, vielfältig genutzten Dachlandschaft der Altstadt. Die Möglichkeit der Nutzbarkeit der Dachflächen hat dabei hohe Priorität. Die folgenden Regeln sind sollen skizzieren, wie die Kubatur der Gebäude, die den Baublock formen im Dachbereich weiter differenziert werden kann, um der angestrebten Kleinteiligkeit näher zu kommen. Die konkrete architektonische Lösung für die Dachlandschaft der Baublöcke ist Aufgabe des jeweiligen Wettbewerbs.

4.6.1. Dachnutzung: Privater Freiraum und Grün

Die Dachlandschaft soll sich aus einer Kombination von gemeinschaftliche Dachterrassen, extensiv und intensiv begrünter Flächen zusammensetzen. Neben positivem Einfluss auf die Aufenthaltsqualität im Umfeld und Aufwertung der Dachansichten, tragen Gründächer und Bepflanzung mittels Luftfilterung, Sauerstofferzeugung und Verdunstungskühlung zur Verbesserung des Stadtklimas bei. Ausgangspunkt ist daher, dass alle Dachflächen extensiv begrünt werden. Für die unterschiedlichen Flächen werden im folgenden differenzierte Empfehlungen und Regeln beschrieben.



Dachlandschaft aus Dachterrassen, Dachgärten und extensiver Begrünung mit der Möglichkeit von Solarpanelen

Gemeinschaftliche Dachterrassen:

- Orientierungswert: 25% der gesamten Dachfläche
- Referenz an die ‚Altanen' der historischen Lindauer Altstadt
- Anordnung mit Rücksicht auf Wohnfrieden
- gemeinschaftliche Freiflächen zur Begegnung und als extra Spielfläche in Ergänzung zu den Höfen
- die Terrassen können separat pro Hausgemeinschaft auf dem eigenen Dach entstehen oder mehrere Hausgemeinschaften nutzen ihre Dächer gemeinsam
- Insgesamt sollte jeder Bewohner/Haushalt des Baublocks Zugang zu mindestens einer gemeinschaftliche Dachterasse haben

Dachgärten/ Intensive Begrünung:

- Orientierungswert: 15% der gesamten Dachfläche
- Möglichkeit zur Anlegung von Nutzgärten und/ oder Blumengärten
- Erhöhung des Retentionsvermögens nach Starkregen

Extensive Begrünung:

- Orientierungswert: 50% der gesamten Dachfläche
- Retentionsfunktion: Substratschicht hält Regenwasser für gewisse Zeit fest und puffert Starkregenereignisse ab (Entlastung Entwässerungssystem)
- Solaranlagen, technische Anlagen: Solaranlagen können über der Sedumschicht aufgeständert angebracht werden; die Neigung der Elemente kann varieren

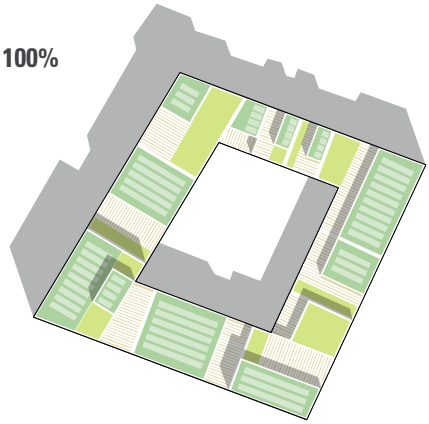
Abb. 66: Dachlandschaft mit Terrassen und Gärten; auf mehreren Niveaus; Meghna Rexidence, Dhaka, Bangladesch

4.7.1 Dachform und Dachaufbauten

Orientierungswerte Flächenverteilung Dachlandschaft

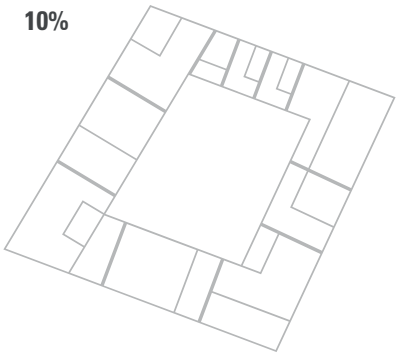
Dachfläche Gesamt

100%



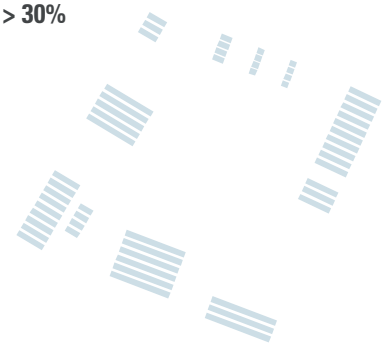
Dachränder

10%



Potentialfläche Solarenergie (über extensivem Grün)

> 30%

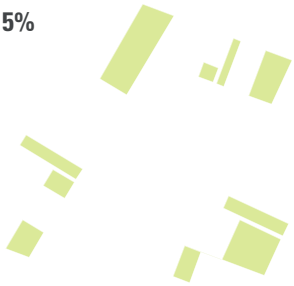


Dachterrassen (Gemeinschaft)

25%

Dachgärten (intensives Grün)

15%



Dachbegrünung (extensives Grün)

50%

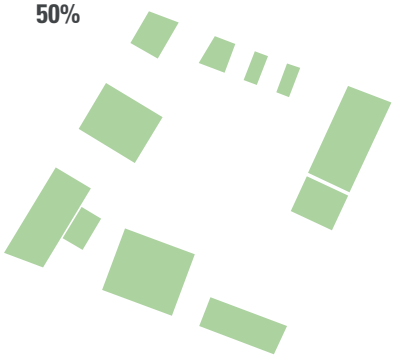
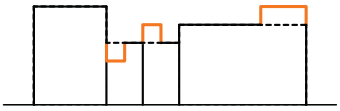


Abb. 67: Dachterrasse umgeben von Dachgarten

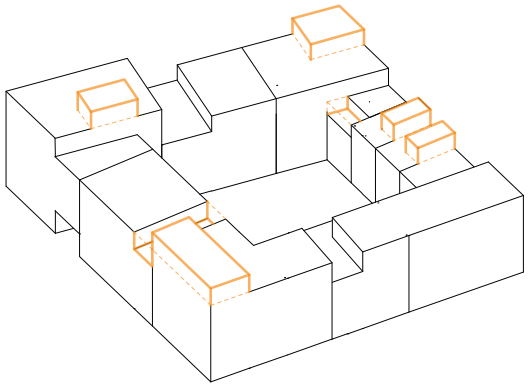
Abb. 68: Nutzgärten auf dem Dach

Abb. 69: Extensive Dachbegrünung in Kombination mit Solarmodulen © Contec AG

4.7 DACHAUFBAUTEN FÜR DIE GEMEINSCHAFT REGEL 6



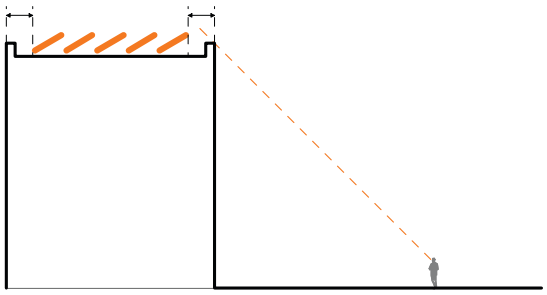
- Die Gebäude haben in der Regel flache Dächer, um einen möglichst großen Teil der Dachflächen aktiv nutzen zu können; andere Dachflächen sind aber grundsätzlich möglich, vereinzelt als Abwechslung auch erwünscht
- Ausstiegshäuser (die auch in der Altstadt in der Verlängergung der Treppenhäuser vorkommen) werden als gestalterische Elemente eingesetzt; sie werden bewusst auch an der Fassaden eingesetzt, um die Kleinteiligkeit der Dachsilhouette zu verstärken
- Dachterrassen könne auch als Subtraktion auf der letzten Geschossebene entstehen
- Terrassen und Gärten auf verschiedenen Geschossebenen können mittels Außentreppen miteinander verbunden werden
- Es entsteht eine differenzierte Höhengestaltung der einzelnen Gebäude mit kleinräumigen Potentialflächen für Dachterrassen, Dachgärten und extensiver Dachbegrünung;
- Die zusätzlichen Dachaufbauten (über die Geschossigkeit im Rahmenplan hinaus) dürfen ausschließlich gemeinschaftliche Räumlichkeiten umfassen; z.B. Gemeinschaftsküche, Wintergarten,...
- es dürfen keine extra privaten Wohnräume oder ganze Wohnungen in den extra Flächen angeordnet werden
- Die Wohngebäude haben in der Regel einen Dachrand in Form einer Attika; die Höhe wird nicht binden festgelegt, kann zwischen 50-100cm variieren und als Brüstung der Terrassen dienen;



Dachaufbauten überhalb der im Rahmenplan definierten Geschossigkeit; zulässig als Ausstiegshaus zu Dachterrassen und gemeinschaftlicher Nutzung

4.7.2 Technische Anlagen

- Technische Anlagen müssen einen Mindestabstand zum Dachrand einhalten; dieser beträgt die Höhe des Objekts, mind. aber 1m
- Zusätzlich sollten die betreffenden Dächern eine Attika haben, so dass technische Anlagen von der Straße aus nicht sichtbar sind



Sonnenpanele und andere technische Anlagen sind vom Straßenraum aus nicht sichtbar durch eine Attika und einen Mindestabstand vom Dachrand

Abb. 70: Dachsilhouette, 3/4-geschossig; Wohnungsbau Cambridge & Wells, London, Lifschutz Davidson Sandilands Architects © Foto: James Brittain

Abb. 71: Dachterrasse an Gebäudeecke © Explorations Architecture, Foto: Michel Denancé

Abb. 72: Dachterrassen Rhythmus bei Reihenhäusern, Amsterdam

Abb. 73, 74: Fassadenflächen, Balkonen und Dachterrassen bilden Einheit; Townhouses Hamburg © wph Wohnbau und Projektentwicklung Hamburg GmbH, Foto: Rolf Otzipka

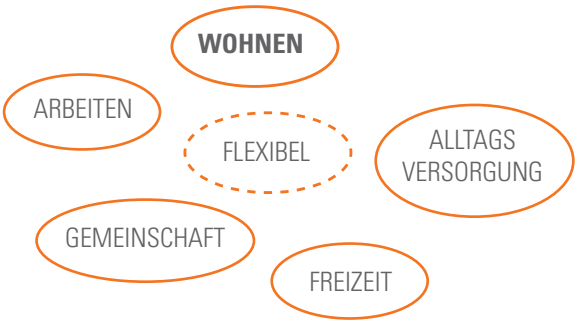
5 SCHNITTSTELLE ERDGESCHOSS

5.1 KURZÜBERSICHT GESTALTUNGSREGELN ERDGESCHOSSE

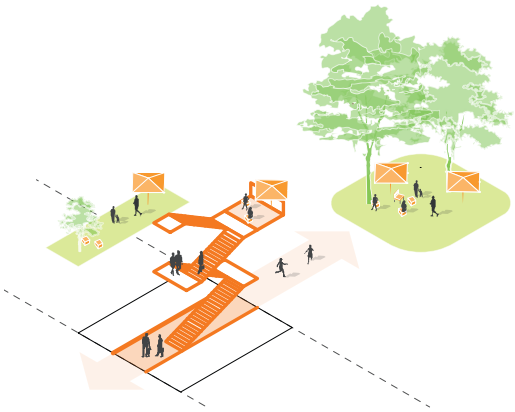
Die Erdgeschosszone spielt eine besondere Rolle für ein lebendiges Quartiersleben. Daher wird diesem Thema ein gesondertes Kapitel gewidmet.

Das Erdgeschoss ist die Schnittstelle zwischen Gebäude und dem Freiraum. Die Art der Fassadengestaltung und Einrichtung der Vorzonen bestimmt, den Grad der Transparenz zwischen innen und außen. Diese Zone kann als Filter wirken oder den Passanten regelrecht in das Gebäude hineinziehen oder umgekehrt den Innenraum maximal zu Straße oder Platz hin öffnen und so offenbaren, was sich im Innen abspielt. Darum ist die Art der Nutzung der Erdgeschosse sehr entscheidend für die Frage, wie diese Bereiche gestaltet werden.

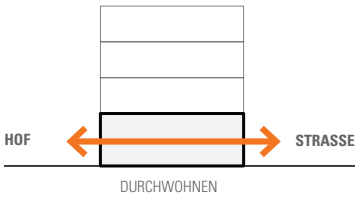
Nun steht es oft noch gar nicht fest, wie die Erdgeschosse im Einzelnen später genutzt werden. Das lässt sich auch im Vorfeld sehr schwer vorhersagen, da viele Faktoren die konkrete Nachfrage beeinflussen (Marktentwicklung allgemein, konkrete Nachfrage in der Stadt und Dynamik im Quartier). Darum wird im Rahmenplan ein flexibles Gerüst vorgeschlagen, mit Schwerpunkten und einigen festgelegten Nutzungen an wichtigen Plätzen, Bereich von Wohnnutzung und einen großen Bereich flexibler Nutzung. Die Herausforderung besteht darin, eine Gestaltung vorzuschlagen, die bei der Realisierung aber auch später verschiedenen Nutzungen der Erdgeschosse zu ermöglichen. Dafür werden im folgenden Kapitel gestalterische Hinweise gegeben.



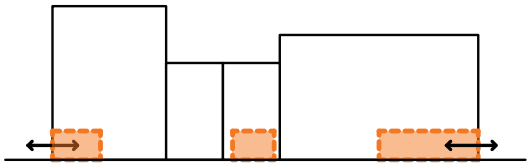
Regel 1: Geeigneter und flexibler Nutzungsmix
Wohnen in geeigneten Typologie wie Maisonette und Arbeitswohnung werden ergänzt von Funktionen des Alltags, um die Stadt der kurzen Wege mit lebendigem Quartiersleben zu verwirklichen



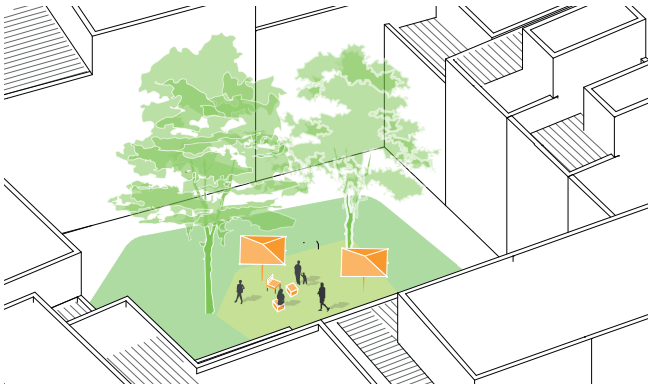
Regel 4: Eingang und Treppenhaus sind Begegnungsorte
Eingänge und Treppenhäuser mit hohem Aufenthaltscharakter (Tageslicht, großzügige Raumwirkung, angenehme Atmosphäre) haben einen Mehrwert als Treffpunkt für Bewohner



Regel 2: Orientierung und Zonierung Innenraum
Die Zonierung von Wohnungen und anderen Nutzungen im Erdgeschoss folgt dem Übergang von Öffentlich zu Privat von außen nach innen; keine einseitig orientierten Wohneinheiten



Regel 3: Kommunikative Fassaden
Hohe Erdgeschosse mit flexibel nutzbaren Öffnungen fördern den Kontakt zwischen Bewohnern an der Straße, geben aber auch die Möglichkeit des Rückzugs und lassen unterschiedliche Nutzungen zu



Regel 5: Innenhöfe mit Gemeinschaftscharakter
Die Innenhöfe sind ein wichtiger Gemeinschaftsraum; die gemeinsame Gestaltung und Pflege der Höfe verbindet die umliegenden Bewohner zu einer Hofgemeinschaft

Regel 6: Aneignung und Interaktion in den Vorzonen
Die Vorzonen sind ein wichtiger Filter beim Übergang von öffentlichem zum privaten Raum; die Möglichkeit der Mitgestaltung und eine klare Zonierung lädt die Bewohner zur Aneignung ein

5.2 GEBÄUDENUTZUNGEN IM ERDGESCHOSS

5.2.1 Flexible Nutzungen im Erdgeschoss

Bei Wohngebäuden findet hier der Übergang vom privaten Innenraum zum öffentlichen Straßenraum und zum halböffentlichen Innenhof statt. Ähnlich ist es bei Arbeitsräumlichkeiten, die einen eher privaten Charakter haben.

Öffentlichere Nutzungen wie Läden oder Dienstleistung, die Publikumsverkehr haben, wollen die Aufmerksamkeit der Passanten erregen und sie nach innen locken.

Die Gestaltung bei flexibler Nutzung muss also einen Kompromiss finden.

Abb. 75: Zwischenebene in der Wohnung schafft zusätzliche nutzbare Fläche © Foto: Ulrike Wagenfeld

5.2.2 Wohnen im Erdgeschoss

Zonierungen

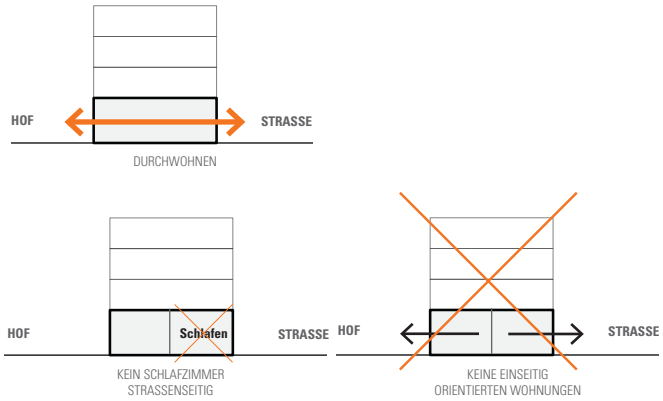
- Privatheit nimmt zu von Straßenseite Richtung Hof und nach oben
- nur durchgesteckte Wohnungen, einseitige Wohneinheiten im EG nicht zulässig
- Schlafraum direkt zur Straße ist nicht zulässig
- mögliche Räume straßenseitig: Empfangsraum, Arbeitsraum, Küche, Esszimmer, Wohnküche, Wohnzimmer
- mögliche Raume hofseitig: Esszimmer, Wohnzimmer, Wohnküche, Schlafzimmer
- große Raumhöhe ermöglicht Einbau Zwischenebene innerhalb des Erdgeschosses (Schlafplatz, Leseplatz, Kinderspielebene,...)

Besonders geeignete Typologien/ Zonierungen

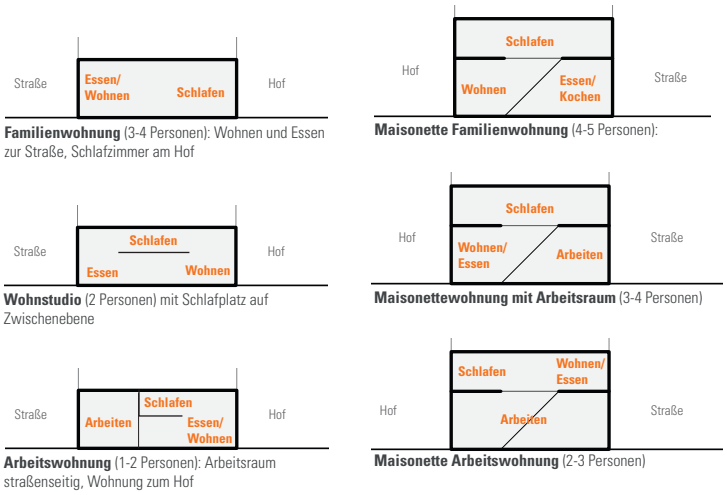
- Maisonettewohnungen EG/1.OG sind sehr geeignet, da die privateren (Schlaf-)räume im Obergeschoss angesiedelt werden können(im 2. und 3. OG wieder normale Geschosswohnungen)
- mögliche Varianten u.a.: Maisonette Familienwohnung; Kleine Familienwohnung mit Arbeitsraum, Arbeitswohnung
- Typologische Varianten auf einer Ebene: Familienwohnung, Wohnstudio, Arbeitswohnung

Öffnungen

- bodentiefe Fenster mit Möglichkeit zum Verschließen z.B. durch Fensterläden
- Sitz- und Lesefenster zur Straße



Regeln für die Zonierungen von Erdgeschosswohnungen



Zonierungsvarianten für Erdgeschosswohnung und Maisonette (EG/1.OG)

5.2.3 Arbeitsraum/ Dienstleistung

- z.B. Versicherung, Friseur, Notar, Architekt, Physiotherapeut, Arztpraxis
- wenig Publikumsverkehr
- nicht störend für umliegendes Wohnen
- Eingang (barrierefrei) auf zwei Arten möglich: Zugang vom mit Treppenhaus aus oder separater Zugang direkt von der Straße aus
- große Fensteröffnungen, einladende Ausstrahlung
- Vorzone: Sitzmöbel, Bank o.a. für Pausen, Fahrradständer, Pflanzbereiche wenn gewünscht

Abb. 76: CoWorking Space, Berlin © Foto: Office Club GmbH

5.2.4 Alltagsorientiertes Gewerbe

- z.B. Bäcker, Kiosk, Gemüseladen, Nachbarschaftsladen, Schreib- und Papierwaren, Pflegedienst, Gesundheit, Soziales, Kultur, Bildungseinrichtung,...
- barrierefreier Eingang
- reger Publikumsverkehr
- sehr transparent und offen, direkte Verbindung innen/ außen
- Vorzone: Aufsteller zur Präsentation von Waren zulässig

Abb. 77: CoWorking Space, Atelier Zelium, Bordeaux; Atelier du Vendredi
© Foto: Francois Passerini

5.2.5 CoWorking/ Gründerzentrum

- Hohe lichte Raumhöhe
- Offener Grundriss zur freien Einteilung (kleine oder große Einheiten oder Großraum)
- gute Sichtbarkeit von außen
- Möglichkeit für Werbeflächen an Fassade
- evtl. Angebot eines integrierten Cafébereichs oder einer Teeküche für Nutzer und Kunden/ Gäste

Abb. 78: Informelle Sitzmöbel in den Vorzonen (Arbeitsraum oder informelle Quartiersgastronomie) © Foto: Studio Wessendorf

5.2.6 Gemeinschaftsraum

- z.B. Werkstatt, Gemeinschaftsküche, Büroraum, Atelier, Spielraum, Allmendraum, Optionsraum, ...
- barrierefreier Eingang
- sehr transparent und offen, direkte Verbindung innen/außen
- Vorzone: Sitzmöbel, Bank o.a. für Pausen, Fahrradständer, Pflanzbereiche

5.2.7 Fahrradräume

- pro Baublock wird mind. ein Fahrrad-, Kinderwagenraum, ggf. mit Postabholstelle in das Erdgeschoss integriert
- es sollte hier auch Stellplätze für Lastenräder und die Lademöglihckeiten für E-bikes geben
- Anordnung möglichst nahe anderen gemeinschaftlichen Räumen, wo viel Publikumsverkehr zu erwarten ist, aber nicht direkt an Plätzen
- z.B. durch Kombination mit Zufahrt oder Fußgängerzugang Tiefgaragen, Wohnungstreppenhaus, Hofdurchgängen, gemeinschaftlicher Fahrradwerkstatt
- große Fassadenöffnungen, viel Tageslicht, funktionale, ansprechende Gestaltung

5.2.8 Müllräume

- pro Baublock wird mind. ein Müllraum vorgesehen
- erforderliche Lüftungsöffnungen möglichst geschickt in Gestaltung integrieren, vorzugsweise ohne große sichtbare Lüftungsroste in der Fassade
- z.B. durch Kombination mit Zufahrt Tiefgaragen oder Fahrradräumen (als separater Raum hinter oder neben dem Fahrradraum)

Abb. 79: Allmenderaum, Multifunktionaler Gemeinschaftsraum mit Bezug nach außen; Hunziker Areal, Zürich © Baugenossenschaft mehr als wohnen

Abb. 80: Fahrradraum mit Tageslicht und Bezug zum Außenraum, Wohnprojekt Wien, einszueins architektur © Foto: Studio Wessendorf

5.3 KOMMUNIKATIVE FASSADEN

5.3.1 Zielsetzung Erdgeschossfassaden

- Die Gestaltung der Erdgeschossfassaden wird auf die Nutzung abgestimmt, einem flexiblen Mix von Gewerbe (insb. an Plätzen), Dienstleistung, Arbeitsräumen und Wohnen
- Die Erdgeschosse haben eine Geschosshöhe von mind. 4,40m (lichte Höhe 4 m); das entspricht den Anforderungen von gewerblichen Nutzungen; bei Wohnungen ermöglicht die Höhe den Einbau von partiellen Zwischenebenen z.B. als Arbeitsplatz oder Schlafnische
- Die Gestaltung sollte zum Kontakt zwischen Nachbarn beitragen und fördern, dass die Bewohner möglichst dicht an der Straße wohnen
- Die Vorzonen wirken als Privacy-Filter, aber laden auch zur Aneignung ein (siehe Freiraum)
- Die Fassadenöffnungen sollten ebenso beides leisten, den Übergang markieren, abgrenzen aber auch verbinden, keine Barriere darstellen
- Es gibt zunächst allgemeine Hinweise zur Gestaltung des Erdgeschossfassaden, danach einige nutzungsspezifische Empfehlungen

Gestaltungsregeln:

- die Fassaden der Erdgeschosszone sind gestalterisch subtil von der restlichen Fassaden abgesetzt, z.B. durch Anpassung Öffnungsrhythmus, Fenstermaß, leichte Farbnuancierung, ohne die Fassadeneinheit zu brechen
- z.B. gleiches Material mit leicht veränderter Textur oder ein anderes Material in gleicher Farbigkeit
- es gibt eine durchgängige Fassadenflucht der Gesamtgebäude
- keine Vorsprünge im Erdgeschoss
- partielle Rücksprünge von z.B. Eingängen sind möglich (siehe Eingänge)

Abb. 81: Erdgeschossfassade mit subtilen Materialunterschieden in Gesamtfassade integriert, Wohnhaus, Wien © AllesWirdGut / Guilherme Silva Da Rosa

5.3.2 Fassadenöffnungen

Bodentiefe Fenster

- eine direkte Verbindung von innen und außen schaffen
- Detaillierung und gestalterische Elemente wie Fensterläden sichern trotzdem die Privatheit

Erkerfenster

- Fenster liegt weit außen im Wandaufbau,
- niedrige Brüstung (ca. 40 cm, Sitzhöhe)
- tiefe Wandnische innen
- Nutzung von innen als Sitznische mit Kissen, Leseplatz, Bücherregal, Pflanzen
- bei Ladennutzung in flexiblen Zonen auch als Schaufenster nutzbar

Fensternischen

- Tiefe Fensterlaibung; Fenster liegt weit innen im Wandaufbau
- niedrige Brüstung (ca. 40 cm, Sitzhöhe)
- Nutzung von außen als Sitznische, Sitzbank oder für Pflanzkübel (fest eingebaut oder lose)

Klöntüren/doppelschlägige Türen:

- Besonderes Türelement, dass aus zwei Teilen besteht
- ursprünglich eingesetzt an Bauernhöfen am Bauernhaus der Stall, um zu verhindern, dass Tiere weglaufen
- ermöglicht Offenheit/ Kontakt zur Straße und schließt den Raum gleichzeitig ab, verhindert z.B., dass Kinder ohne Aufsicht herauslaufen

Schaufenster/ Komplette Verglasung EG

- an den Plätzen oder an Baublockecken können besondere Öffnungen zur Maximierung der Interaktion von Innenraum und Außenraum eingesetzt werden
- Große transparente Öffnungen sind außerdem zur Betonung von Eingängen möglich (siehe Kapitel Eingänge)

Abb. 82: Erkerfenster als Sitzfläche © Foto: Bruce Damonte

Abb. 83/84: Eingang, Rücksprung mit integrierter Sitzbank; Wohnungsbau Zelterstraße Berlin, Zanderroth Architekten © Fotos: Studio Wessendorf

Abb. 85: Zweiteilige Klöntür © Frovin GmbH

Abb. 86: Schaufenster für öffentliche Nutzungen im Erdgeschoss, Wien, Werner Neuwirth © Foto: Studio Wessendorf

5.3.3. Fensterläden

- Die Platzierung von Schiebe-, Klapp- oder Faltläden vor Erdgeschossöffnungen kann als visueller Filter und Einbruchsschutz eingesetzt werden
- Die beweglichen Elemente werden als Teil der Gesamtfassade behandelt gestalterisch integriert; ggf. Kombination mit Fensterläden auch in Obergeschossen als außenliegender Sonnenschutz
- Material: vorzugsweise Holz oder Stahl/ Metall
- Rollläden aus Holz oder Jalousien aus Stoff sind auch zulässig, Fensterläden sind jedoch zu bevorzugen
- Kunststoffrollläden sind nicht zulässig

5.3.4 Markisen

- Markisen sind zulässig; besonders an Plätzen oder Baublockecken, wo besondere Nutzungen dies erfordern (z.B. Gastronomie oder Gemeinschaftsraum)
- einfarbige, neutrale Markisen aus Stoff
- Farbigkeit ist auf die Gesamtfassade abgestimmt
- gezenter Schriftzug (Firmenname o.ä.) ist möglich

5.3.5 Werbeanlagen

- Werbeanlagen sind zur Kennzeichnung von Nutzungen wie Gewerbe, Dienstleistung, Gastronomie an den Erdgeschossoeffungen zulässig
- Werbeflächen sind vorzugsweise in die Fensteflächе im Erdgeschoss zu integrieren
- Ein dezenter Schriftzug direkt oberhalb von Fassadenöffnungen oder auf Markisen ist auch zulässig
- Die Werbeflächen sind vorzugsweise einfarbig anzulegen und in das Gesamtbild der Fassade zu integrieren

5.3.6 Fassadenbegrünung

- Fassadenbegrünung ist möglich in Form von Kletterpflanzen, die in die Vorzonenbepflanzung integriert werden
- es ist darauf zu achten, dass die Pflanzen die Fassade nicht beschädigen
- zum Ranken kann z.B. ein dezenter Draht o.ä. vor der Fassade gespannt werden

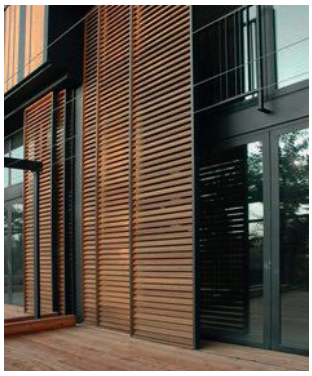


Abb. 87: Fensterläden als Privacy-Filter (Außenraum)

Abb. 88: Fensterläden als Privacyfilter (Innenraum) © Ehret GmbH

Abb. 89: Neutrale, einfarbige Markise mit dezentem Schriftzug

Abb. 90: Fassadenbegrünung, Stadthaus M1, Freiburg, Barkow Leibinger
© Foto: jakob.com

5.4 ERSCHLIESSUNG ALS BEGEGNUNGSRAUM

5.4.1 Eingänge Wohngebäude

Außenwirkung/ Zugänglichkeit

- ebenerdiger und barrierefreier Zugang der Treppenhäuser der Wohngebäude von der Straße aus
- keine Vordächer
- Eingangsbereich kann nach innen zurückspringen (bis ca. 1,50m) um einen überdachten Bereich vor der Eingangstür zu realisieren
- Fensternischen bis zu 50 cm sind auch erlaubt
- transparante, offene Gestaltung mit Glasflächen, die Einblicke erlaubten
- Markierung durch Farb-/ Materialakzent und/oder Licht möglich

Treppenhaus Wohngebäude innen

- Treppenraum EG durchgesteckt bis zum Hof
- wenn Wohnungen im Hochparterre liegen, dann gibt es einen barrierefreien Zugang über einen Aufzug (alternativ eine Rampe) vom Eingangsniveau aus
- Treppenhaus ist Erschließungsraum und Begegnungsraum; nicht zu eng anlegen, möglichst Zugang zu Tageslicht sichern, Fenster oder Oberlichter, hoher Aufenthaltscharakter
- ggf. Angliederung eines Gemeinschaftsraums oder gemeinschaftlicher Terrasse/ Balkon
- Wohnhaustreppen/ -aufzüge werden i.d.R. nicht bis direkt in die TG geführt (Begegnung im öffentlichen Raum)

5.4.2 Eingänge Tiefgaragen

Besonderheit

- es gibt keine durchlaufenden Treppenhäuser von der Tiefgaragen direkt bis an die private Wohnung
- die Verbindung führt bewusst über den Außenraum im Quartier, um möglichst viele Begegnungsmöglichkeiten zu schaffen
- optional: in Ausnahmen kann es ein privilegiertes verbindendes Treppenhaus von Tiefgarage bis Dachgeschoss geben, welches gemeinschaftliche oder öffentlichen Nutzungen für Baublock oder Quartier erschließt; z.B. die Erschließung einer gemeinschaftlichen Dachterrassen für den gesamten Baublock, Erschließung von besonderen Wohnformen mit Pflegedienst im Haus oder andere Angebote für mindervalide Personen, kulturelle oder soziale öffentlichen Nutzungen in einem Obergeschoss

Abb. 91: Fassadenöffnung; wettergeschützter Eingang durch Rücksprung in Fassade © Foto: Jean Luc Valentin

Abb. 92: Eingang merkiert durch räumliche Geste und Material © Foto: Studio Wessendorf

Abb. 93: Treppenhaus mit Aufenthaltscharakter; Hunziker Areal, Haus K, Zürich, Miroslav Šik © Foto: Ursula Meisser

Position

- möglichst an belebten Orten im Quartier, z.B.:
- an Durchgängen zum Hof
- nahe den Kreuzungen der Quartierswege
- nahe den Plätzen (aber nicht direkt am Platz)
- entlang der zentralen Hauptroute durch das Quartier

Außenwirkung/ Zugänglichkeit

- siehe Eingänge Wohngebäude

Treppenhaus Tiefgarage innen

- verbindet Tiefgarage und Erdgeschossniveau
- Ausstattung mit Aufzug
- ggf. mit integrierter Rampe für Radfahrer

Abb. 94: Tiefgaragenzufahrt, kombiniert mit Wohnhauseingang, Wien © AllesWirdGut / Guilherme Silva Da Rosa

5.4.3 Tiefgaragenzufahrten

- wird in die Gebäudekubatur integriert
- erzeugt möglichst wenig tote Fassadenfläche zur Straße und zum Hof (Position in Baublockecke)
- dabei ist darauf zu achten, dass die Wohnungen im Gebäude über der Tiefgaragenzufahrt dennoch einen Hofzugang über das Treppenhaus erhalten
- die Zugangstore sollten gestalterisch anspruchsvoll und in Abstimmung mit der gesamten Fassadengestaltung, u.a. in der Farb- und Materialwahl, behandelt werden
- Tiefgaragenzufahrt kann gestalterisch und funktional mit weiteren Öffnungen verbunden werden (z.B. Eingangsbereich, Fahrradraum, Müllraum, etc)

Abb. 95: Belebter Durchgang zum Innenhof mit flankierenden Öffnungen u. Eingängen, Wien © Stadt Wien - PID/Kromus

5.4.4 Belebte Hofdurchgänge

- Durchgang ist offen, kein Zaun, kein Tor
- nach Möglichkeit Anordnung eines Treppenhauses oder einer Gemeinschaftsfunktion mit Öffnungen direkt zum Durchgang (Interaktion innen-außen)
- wenn Öffnungen nicht möglich sind, dann sollte durch Materialien wie z.B. Holzverkleidung oder weißen/hellen Putz eine helle, angenehme Ausstrahlung geschaffen werden
- gute Belichtung am Abend/ in der Nacht (aber nicht störend für Wohnungen in der Umgebung)
- Wohnungen sollten allerdings keine Öffnungen direkt im Durchgangsbereich haben

Abb. 96: Durchgang; Material schafft angenehme Atmosphäre, PiA Architekten © Foto: Oliver Rieger

5.5 PRIVATER FREIRAUM: INNENHÖFE

5.5.1 Zonierung und Gestaltung

Die Gestaltung der Höfe obliegt den jeweiligen Anwohnern. Sie sollen wo möglich gemeinschaftlich gestaltet und immer gemeinschaftlich genutzt werden. Überdies befinden sich aber auch die Terrassen der Erdgeschosswohnungen in den Höfen. Wie diese integriert / abgegrenzt werden, obliegt den individuellen Bedürfnissen.
Die Gestaltung wiederspiegelt dann die Bedürfnisse der Bewohner. Die Grafiken anbei zeigen schematisch mögliche Hofgestaltungen auf.

Auch für die Baumarten in den Höfen werden keine Vorgaben gemacht. Da die Höfe aber sämtlich auf Tiefgaragen liegen, können nur kleinere Baumarten eingesetzt werden. Grundsätzich sollen die Hofbäume eine positive Athmosphäre schaffen und die Aufenthaltsqualität erhöhen. Denkbare Arten sind Gelbholz, Zierkirschen, Magnolien, kleinere Ahorne etc.

5.5.2 Hofdurchgänge

Die Höfe sind in der Regel zugänglich über Durchgänge im Erdgeschossbereich. Diese sind bewusst in den Ecken der Baublöcke angeordnet. Hier sitzt eine für Wohnungen konfliktbehaftete Stelle des Hofes, da zwei Wohnungen sich den Raum teilen müssen. Indem der Zugang zum Hof hier angeordnet wird, füllen sich gerade diese dunkleren Ecken mit Leben. Idealerweise sollten die Durchgänge von möglichst öffentlichen Nutzungen im Erdgeschossbereich der Gebäude flankiert werden.

Denkbar sind hier vor allem Eingangsbereiche und Treppenhäuser zu den Wohnungen oder zur Tiefgarage, Fahrradräume, Arbeitsräume, Gemeinschaftsräume (wie z.B. Werkstatt o.ä). Diese Räumlichkeiten sollten transparent gestaltet werden, mit vielen großen Fensteröffnungen. Falls doch eine Wohnung direkt am Durchgang angeordnet werden, sollte diese keine Öffnung zum Durchgang haben. (siehe Abbildungen 102/103 auf S.247)

5.5.3 Lüftung Tiefgarage

Notwendige Elemente der Tiefgaragenbelüftung werden in das Gebäude integriert (Sockelzone unter Hochparterre). Die Entlüftung erfolgt über das Dach. Zusätzliche Lüftungselemente in den Innenhöfen sollten vermieden werden. Wenn diese doch erforderlich werden, sollte eine ästhetisch verträgliche Lösung z.B. möglichst versteckt unter Bepflanzung gefunden werden.

Abb. 97: Grüner Saum als Filter zu privaten Terrassen, Zelter Straße, Berlin, zanderroth architekten © Foto: Michael Feser I oxymot.de

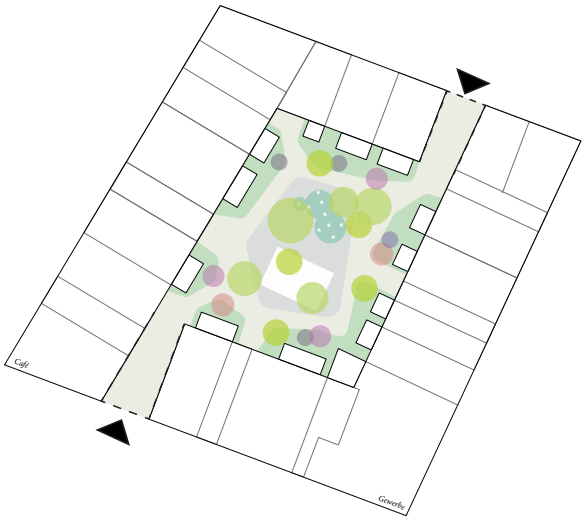
Abb. 98: Ort, Treffpunkt im Wohnhof, Tübingen, Frz. Viertel
© Foto: Universitätsstadt Tübingen

Abb. 99: Lüftungsöffnung integriert in Bepflanzung mit ästhetischem Anspruch, Wohnhof in Hamburg © Foto: Studio Wessendorf

Variante 1
TERRASSEN EINGEBETTET IN PFLANZFELDER

Wege wassergebundene Decke als Bodenbelag

Platz in der Mitte
Sandkasten
Baumhaus
Kies
Platz mit Sitzgelegenheiten
Grill- oder Picknickplatz

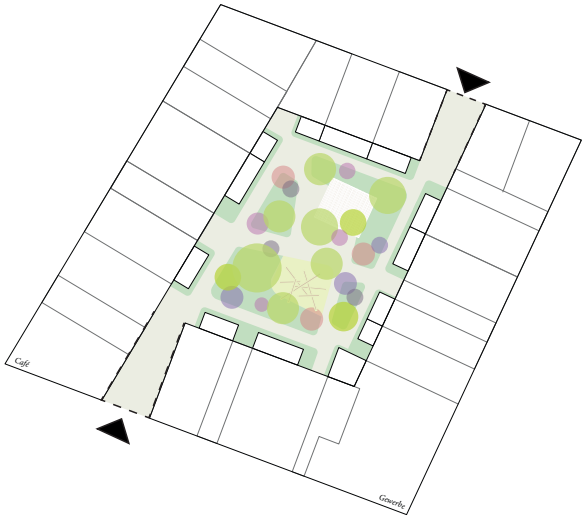


Variante 2
TERRASSEN EINGEBETTET IN SCHMALEN SAUM MIT BEPFLANZUNG

Wege wassergebundene Decke als Bodenbelag

ein zweiter Saum mit Bepflanzung legt sich um den zentralen Bereich

Platz in der Mitte
Sandkasten
Baumhaus
Kies
Platz mit Sitzgelegenheiten
Grill- oder Picknickplatz

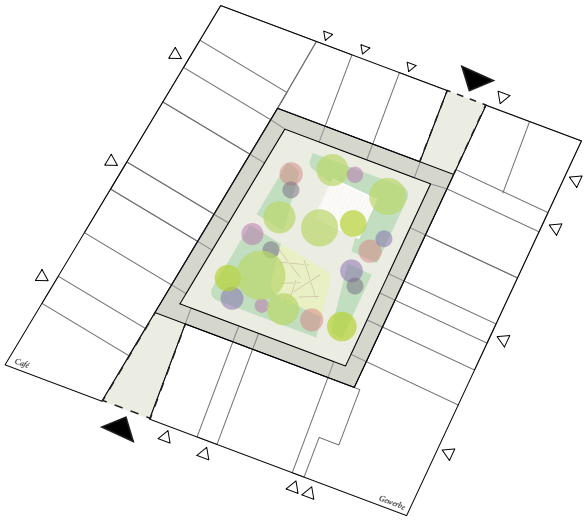


Variante 3
TERRASSENKRANZ HOLZ

wassergebundene Decke als flächiger Bodenbelag

Platz in der Mitte ist von
Pflanzfeldern und Sträuchern gesäumt

Spielmöglichkeiten / Aufenthalt mittig



5.6 PRIVATER FREIRAUM: VORZONEN

Übersicht unterschiedlicher Vorzonentypen

5.6.1 Vorzonen Thierschstrasse

Die Vorzonen an der Thierschstraße werden nach demselben Prinzip gestaltet wie die Vorzonen an der Parkkante. Im Unterschied zu dieser sind aber Stützmauern erlaubt, damit das Gelände entlang der abfallenden Straße nach Bedarf terrassiert werden kann.
Die Baumreihe der Thierschstraße und der Blick auf die Altstadt geben der Zone ihren eigenen Charakter.

Gestaltungsregeln

- Die Eingangsbereiche und - soweit benötigt - Flächen zum Abstellen von Fahrrädern und für Briefkästen werden mit Vorzonenpflaster befestigt.
- Möblierug ausschließlich Fahrradstellplätze und Briefkästen
- Die restlichen Flächen sind als repräsentative Staudenpflanzung anzulegen und zu pflegen. Die Pflege erfolgt durch die Hausgemeinschaft / Hausverwaltung.
- Keine Wände / Dächer / Hecken
- Höhensprünge / Terrassierung soweit wegen des Geländes erforderlich

Räumlicher Eindruck Vorzone Thierschstraße

Abb. 100: Beispiel Vorzone Wohnhäuser; Siedlung Buchegg, Duplex Architekten © Foto: Seraina Wirz

5.6.2 Eingangszonen Wohnen

Die Eingangszonen bilden einen minimalen Filter zwischen den ebenerdigen Wohnungen im Erdgeschoß und dem Straßenraum. Die Zonen können je nach den Bedürfnissen der Bewohner entweder mit Vorzonenpflaster befestigt oder bepflanzt werden.

Lage: überwiegend Osten, Norden (Schattenseite am Nachmittag/ Abend)

Gestaltungsregeln

- Befestigung ausschließlich mit Vorzonenpflaster
- Oberfläche des Pflasters kann, außer an den barrierefreien Eingängen, bruchrau sein
- Alternativ Pflanzungen mit Stauden, Sträuchern, Kletterpflanzen, individuell, keine Bäume
- Topfpflanzen individuell
- Möblierung individuell, mobil, nur die Fahrradbügel werden einheitlich festgelegt
- Keine Wände/ Dächer/ Hecken/ Mauern
- Keine Höhensprünge/ Borde in den Oberflächen

Räumlicher Eindruck Eingangszonen Wohnen

Abb. 101: Vorzone mit individuellen Pflanzenkübeln und Sitzmöbeln, Amsterdam, Funen, de Architecten Cie © Foto: Studio Wessendorf

Abb. 102: Vorzonen mit Pflanzentöpfen, Kletterpflanzen und Bänken, Ulm

5.6.3 Vorzonen öffentliche Nutzungen

Eingangszonen mit öffentlichen Nutzungen, die Publikumsverkehr anziehen, werden gleich gestaltet wie der öffentliche Straßenraum. Die Filtermaßnahmen wie in den Terrassenzonen und den Eingangszonen bei den Wohnnutzungen entfallen.

Lage: überwiegend Osten, Norden (Schattenseite am Nachmittag/ Abend)

Gestaltungsregeln

- Durchgängige Befestigung mit demselben Pflaster wie der Straßenraum
- Topfpflanzen individuell
- Möblierung individuell, mobil, nur die Fahrradbügel werden einheitlich festgelegt
- Keine Wände / Dächer / Hecken / Mauern
- Keine Höhensprünge / Borde in den Oberflächen
- v.a. an den Ecksituationen

Räumlicher Eindruck Vorzonen öffentliche Nutzungen

Abb.103: Informelle Terrassenmöbel, Büro- oder Nachbarschaftsraum/ Quartiersgastronomie; Berlin © Studio Wessendorf

5.6.4 Terrassenzonen im Quartier

Die Terrassenzonen dienen als private Sitzplätze. Die Bewohner möblieren und nutzen sie nach individuellen Bedürfnissen. Die Zonen sind nur durch die Baumscheiben und vorgelagerte, multifunktionale Betonelemente vom Straßenraum getrennt und haben einen direkten Bezug zur Straße. Dadurch entstehen lebendige Straßenräume mit sehr individuellem Charakter.
Gleichzeitig dienen die Terrassenzonen als Puffer vor den Fenstern der Wohnräume.

Lage: überwiegend Süden, Westen (Besonnung am Nachmittag/ Abend)

Gestaltungsregeln

- Durchgängige Befestigung mit Vorzonenpflaster
- Abgrenzung zum Straßenraum ausschließlich durch die bepflanzten Baumscheiben und die vorgelagerten Betonelemente
- Bepflanzung der Baumscheiben individuell durch die angrenzenden Nutzer, Stauden und Kleinsträucher
- Topfpflanzen individuell
- Möblierung individuell, mobil, nur die Fahrradbügel werden einheitlich festgelegt
- Keine Wände / Dächer / Hecken
- Feuerwehr-Aufstellflächen sind freizuhalten
- Keine Höhensprünge / Borde in den Oberflächen, ebenmäßiger Belag
- Regeln für die Lage der Baumscheiben, Mindestbegrünung, siehe Rahmenplan
- Beleuchtungsmasten (wenn erforderlich) in gleicher Flucht wie die Baumstämme.

Räumlicher Eindruck Terrassenzonen im Quartier

Abb. 104: Informelle private Vorzonen, Amsterdam
© Foto: Studio Wessendorf

Abb. 105: Private Terrassen mit grüner Vorzone; partiell feste Sitzmöbel, Möckernkiez, Berlin
© Foto: Studio Wessendorf

5.6.5 Vorzonen am Westpark

Im Unterschied zu den Wohnungen im Quartier liegen die Wohnungen entlang des Parks im Hochparterre. Die 3 Meter breite Zone vor den Gebäuden dient zum Einen der Erschließung. Andererseits soll eine repräsentative Staudenpflanzung einen würdigen Übergang zum Park bilden.

Gestaltungsregeln

- Die Eingangsbereiche und - soweit benötigt - Flächen zum Abstellen von Fahrrädern und für Briefkästen werden mit Vorzonenpflaster befestigt.
- mindestens 70% der Flächen sind als grüne Pflanzbereiche angelegt
- Möblierung ausschließlich Fahrradstellplätze und Briefkästen
- Die restlichen Flächen sind als repräsentative Staudenpflanzung anzulegen und zu pflegen. Die Pflege erfolgt durch die Hausgemeinschaft / Hausverwaltung.
- Keine Wände / Dächer / Hecken
- Keine Höhensprünge / Borde in den Oberflächen, ebenmäßiger Belag

Räumlicher Eindruck Vorzonen am Westpark

Abb. 106: Vorzonen Hochparterrewohnung mit Treppe, Amsterdam

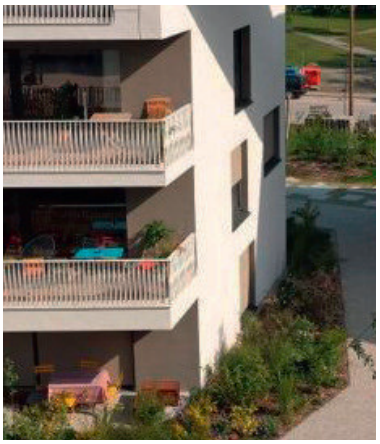


Abb. 107: Bepflanzung als Pufferzone, Wagnis Art, München, ARGE bogevischs buero/ SHAG Schindler Hable Architekten, München © Foto: Schindler Architekten

Abb. 108: Vorzonen mit Staudenpflanzungen; sop architekten, Neuss © Foto: Nikolai Benner

5.6.6 Vorzonen Schützingerterrasse

Die Erdgeschosse in dieser Zone haben keine Wohnnutzungen, entsprechend gibt es keine Filterzonen vor den Fassaden. Aus der Zeit des Bahnbetriebs sind noch Eisenbahnschienen vorhanden. Diese sollen als Reminiszenz an diese Zeit wo immer möglich erhalten und in die neue Außenraumgestaltung integriert werden. Wichtigste Bezugspunkte für diese Zone sind ihre Geschichte, die - wo immer möglich - sichtbar gemacht werden soll, und der Bezug zur Gestaltung der Schützingerterrasse.
Die Vorzone gliedert sich in zwei Teile: einmal der breitere, westliche Teil vor den historischen Gebäuden und einmal der östliche Teil vor den Neubauten. Für die beiden Teilbereiche gelten, von den oben genannten Punkten abgesehen, unterschiedliche Gestaltungsregeln:

Gestaltungsregeln Bereich West:

- Belag Wassergebundene Decke
- Bereich z.B. für Biergarten
- Eingangszonen und andere Flächen, wo eine andere Befestigung unabdingbar ist, werden mit demselben Granitpflaster wie in den Vorzonen vor den Wohnungen gepflastert
- Baumpflanzung wie auf der Schützingerterrasse mit Kolchischem Ahorn (Acer cappadocicum, nur die Art, keine Sorten!) und Japanischer Maienkirsche (Prunus x yedoensis, mehrstämmig)
- Topfpflanzen individuell
- Möblierung individuell, mobil, je nach Nutzung, nur die Fahrradbügel werden einheitlich festgelegt
- Keine Wände / Dächer / Hecken

Gestaltungsregeln Bereich Ost:

- 5 m breite private Vorzone
- Durchgängige Befestigung mit Vorzonenpflaster
- Keine Begrünung, keine Bäume
- Aussenbestuhlung Gastronomie
- Topfpflanzen individuell
- Möblierung individuell, mobil, nur die Fahrradbügel werden einheitlich festgelegt
- Keine Wände / Dächer / Hecken

Abb. 109: Atmosphäre im Biergarten, Berlin © Berlin Food Stories

Verortung Schützinger Terrassen

Räumlicher Eindruck Schützinger Terrassen

STÄDTEBAULICHE ENTWICKLUNG

HINTERE INSEL LINDAU

RAHMENPLAN

ANHANG

ABBILDUNGSNACHWEIS TEIL I: ENTWURFSERLÄUTERUNGEN

Bei allen nicht aufgeführten Grafiken und Plänen liegen die Rechte bei den Büros: Studio Wessendorf, Atelier Loidl Landschaftsarchitekten

Sollte es trotz intensiver Nachforschung nicht gelungen sein, sämtliche Rechteinhaber ausfindig zu machen, bitten wir zur Klärung eventueller Ansprüche, sich mit der Redaktion in Verbindung zu setzen.

NR.	ABBILDUNG	URHEBER
01	Einordnung Rahmenplan in städtische Entscheidungs- und Planungsprozesse	Studio Wessendorf
02	Essen im Funenpark, Amsterdam	de Brugkrant.nl
03	Einwohnerzahl und Dichte nach Stadtbereichen, ISEK 2030	UmBauStadt
04	Gegenüberstellung Wohnungsstruktur Bestand und vorhandene Haushalte (in Lindau), ISEK 2030	UmBauStadt
05	Tabelle Wohnraumförderungsbestimmungen Bayern mit Ergänzungen	Studio Wessendorf
06	Diagramm Vorschlag Wohnungsmix	Studio Wessendorf
07	Hunziker Areal, Zürich (CH)	Flurina Rothenberger
08	Wagnis Art, München	Julia Knop
09	Französisches Viertel, Tübingen	Universitätsstadt Tübingen
10	Vauban, Tübingen	Daniel Schoenen
11	Spreefeld, Berlin	Ute Zscharnt
12	Wohnprojekt Wien (A)	Hertha Hurnaus
13	Bürgerworkshop Juni 2018 in der Inselhalle	Stadt Lindau
14	Bürgerworkshop Juni 2018; Auszug der Diskussionsergebnisse: Nutzungmischung	Stadt Lindau
15	Bürgerworkshop Juni 2018; Auszug der Diskussionsergebnisse: Wohnungsmix	Stadt Lindau
16	CoWorking-Unit: Vorbild CoWorkerei Tegernsee	Coworkerei Tegernsee
17	Insel Lindau, Schematische Zeichnung auf Luftbild	Studio Wessendorf/ Stadt Lindau
18	Historische Altstadt Lindau, individuelle Einzelhäuser	Studio Wessendorf, Nina Rickert
19	Planung Hintere Insel mit heutigen Eigentumsgrenzen	Studio Wessendorf/ Stadt Lindau
20	Planung Hintere Insel mit geplanten Eigentumsgrenzen	Studio Wessendorf/ Stadt Lindau

ABBILDUNGSNACHWEIS TEIL II: ENTWICKLUNGSSTRATEGIE

NR.	ABBILDUNG	URHEBER
01	Diagramm Einflussfaktoren Lebendiges Quartiersleben	Studio Wessendorf
02	Relevante Entwicklungsschritte zur Umsetzung von Nutzung und Gestaltung der Erdgeschosse	Studio Wessendorf
03	Diagramm verschiedene Formen der Bürgerbeteiligung	Studio Wessendorf
04	Bürgerworkshop im Juni 2018	Stadt Lindau
05	Lageplan der neuen Quartiere auf derHinteren Insel	Studio Wessendorf
06	New Work	new work consulting, Dr. Katharina Roth
07	Anforderungen von Coworking-Centern an Räumlichkeiten	Colliers International
08	Anbieter von Coworking-Spaces	Institut für Innovation u. Technik, VDI/VDE Innovation + Technik GmbH, Berlin
09	Anbieter von Technologie- und Gründerzentren	Institut für Innovation u. Technik, VDI/VDE Innovation + Technik GmbH, Berlin
10	Regionale Gründerzentren am Bodensee	CIMA Beratung + Management GmbH
11	Regionale Coworking-Angebote am Bodensee	CIMA Beratung + Management GmbH
12	SAP AppHaus Heidelberg	SAP SE
13	Innovationsquartier Murnau	Constanze Wilz
14	Beschäftigte am Arbeitsort/Beschäftigte am Wohnort, 30.06.2018, Lindau	CIMA Beratung + Management GmbH
15	Steuereinnahmen der Stadt Lindau im Jahr 2016	CIMA Beratung + Management GmbH
16	Lokalisationsquotient der Stadt Lindau im Vergleich zu Bayern, 2013 und 2018	CIMA Beratung + Management GmbH
17	Ermittlung der Wohnflächen und des Anteils an gefördertem Wohnraum	Studio Wessendorf/ Stadt Lindau
18	Verteilungsschlüssel SoBoN-Kosten für soziale Infrastruktur	Studio Wessendorf/ Stadt Lindau
19	Diagramm Entwicklungprozess Baufelder	Studio Wessendorf

QUELLE

Studio Wessendorf
https://debrugkrant.nl/funenpark-diner/
ISEK Lindau 2030, S. 47, Abb. 40, Einwohnerzahl und Dichte nach Stadtbereichen
ISEK Lindau 2030, S. 56, Tab. 15: Gegenüberstellung Wohnungsstruktur Bestand und vorhandene Haushalte, Quelle: Statistik kommunal 2013 und Tab.14
Daten: WFB 2012, 2.Teil: „Förderung von Mietwohnraum in Mehrfamilienhäusern", Punkt 22.2, Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Inneren für Bau u. Verkehr
Studio Wessendorf
Stadtbauwelt 209, 12/2016, S. 60; Städtebau und Architektur: Duplex Architekten/Futurafrosch, Zürich
Bauwelt, 10.2017, S.22/23; Wagnis Art ist ein Projekt der ARGE bogevischs buero architekten & stadtplaner und SHAG Schindler Hable Architekten, München
https://www.tuebingen.de/Bilder/Franz_Viertel_1.jpg
Daniel Schoenen
Bauwelt, 39.2014, S.18; Architektur: Silvia Carpaneto (federführend), Michael von Matuschka, Florian Köhl
https://www.centerforarchitecture.org/exhibitions/social-housing-new-european-projects/; Architektur: einszueins
Stadt Lindau
Stadt Lindau
Stadt Lindau
Coworkerei Tegernsee
Luftbild: Wettbewerbsverfahren 2016; Anlage 3 Luftbild Bearbeitungsgebiet, Orthophotos 2015
Studio Wessendorf
Bearbeitung und Überlagerung der Darstellung: „Vorbereitende Untersuchungen Untersuchungsgebiet Inselstadt, Eigentumsverhältnisse, Stand: September 2015", Stadt Lindau
Bearbeitung und Überlagerung der Darstellung: „Vorbereitende Untersuchungen Untersuchungsgebiet Inselstadt, Eigentumsverhältnisse, Stand: September 2015", Stadt Lindau

QUELLE

Studio Wessendorf
Studio Wessendorf
Studio Wessendorf
Stadt Lindau
Studio Wessendorf
new work consulting, Lindau (https://www.new-work-consulting.com/)
Colliers International , Global workspace trends 2018, S. 13; https://www.colliers.de/wp-content/uploads/2018/07/2018-Global-Workplace-Trends-White-Paper.pdf
https://www.bmwi.de/Redaktion/DE/Publikationen/Studien/trends-in-der-unterstuetzungslandschaft-von-start-ups.pdf?__blob=publicationFile&v=8
https://www.bmwi.de/Redaktion/DE/Publikationen/Studien/trends-in-der-unterstuetzungslandschaft-von-start-ups.pdf?__blob=publicationFile&v=8
CIMA Beratung + Management GmbH; Basiskarte: open street map
CIMA Beratung + Management GmbH; Basiskarte: open street map
https://experience.sap.com/designservices/apphaus/heidelberg
https://www.innovationsquartier.com/event/tag-der-offenen-tuer/
Daten: Bundesagentur für Arbeit, 2019
Daten: Bayerisches Landesamt f. Statistik, Statistisches Landesamt Baden-Württemberg (je nach Bundesland der Kommune)
Daten: Bundesagentur für Arbeit, 2019
Tabelle: Studio Wessendorf, Daten: Stadt Lindau
Tabelle: Studio Wessendorf, Daten: Stadt Lindau
Studio Wessendorf

ABBILDUNGSNACHWEIS TEIL III: GESTALTUNGSLEITFADEN

Bei allen nicht aufgeführten Grafiken und Plänen liegen die Rechte bei den Büros: Studio Wessendorf, Atelier Loidl Landschaftsarchitekten

Sollte es trotz intensiver Nachforschung nicht gelungen sein, sämtliche Rechteinhaber ausfindig zu machen, bitten wir zur Klärung eventueller Ansprüche, sich mit der Redaktion in Verbindung zu setzen.

NR.	ABBILDUNG	URHEBER
01	Altstadt Lindau	Studio Wessendorf, Nina Rickert
02	Straßenraum, Maximilianstraße, Altstadt Lindau	Studio Wessendorf, Nina Rickert
03	Gasse, Altstadt Lindau	Studio Wessendorf, Nina Rickert
04	Paradiesplatz, Altstadt Lindau	Studio Wessendorf, Nina Rickert
05	Fassadenensemble Fischergasse, Altstadt Lindau	Studio Wessendorf, Nina Rickert
06	Fassadenbild Maximilianstraße, Altstadt Lindau	Studio Wessendorf, Nina Rickert
07	Luftbild Dachlandschaft, Altstadt Lindau	Stadt Lindau
08	Wohnungen Blok59, IJburg, Amsterdam	EH ARCHITECTS
09	Wohnquartier Briesemannstrasse Cottbus, Wettbewerbsbeitrag (1.Preis), 2019	Entwurf: Fink+Jocher, Visualisierung: Jonas Bloch
10	Vermeidung eines zu starken Farbkontrasts im Belag	BESCO Berliner Steinkontor
11	Leichte Changierung in der Steinfarbe	BESCO Berliner Steinkontor
12	Markierung von Fahrbahnen durch flache Borde in der Pflastergestaltung	Helge Mundt
13	Intarsie einer wassergebundenen Decke auf einer Platzfläche	vetschpartner Landschaftsarchitekten AG
14	Radiola-Eck, München	Foto: Stefan Müller, Entwurf: bbz landschaftsarchitekten
15	Am Harras, München	Foto: Stefan Müller, Entwurf: bbz landschaftsarchitekten
16	Gleditsia triacanthos f. inermis	Van den Berk Baumschulen
17	Gleditsia triacanthos f. inermis, Herbstfärbung	Baumschule Lorenz von Ehren GmbH & Co. KG
18	Wohnstraße mit einheitlicher Pflasterung, grünen Vorzonen und kleinen Bäumen	Urheber unbekannt
19	Wohnstraße mit einheitlicher Pflasterung u. kleinen Bäumen, LRW Architekten & Böge Lindner K2	Fotografie Dorfmüller Klier
20	Fraxinus ornus	Baumschule Lorenz von Ehren GmbH & Co. KG
21	Fraxinus ornus, Blüte	Van den Berk Baumschulen
22	Koelreuteria paniculata	Baumschule Lorenz von Ehren GmbH & Co. KG
23	Koelreuteria paniculata, Herbstfärbung	Baumschule Lorenz von Ehren GmbH & Co. KG
24	Prunus padus ‚Tiefenfurt'	Lutz Sepke Galasearch GbR
25	Prunus padus ‚Tiefenfurt', Blüte	Van den Berk Baumschulen
26	Pyrus calleryana ‚Chanticleer'	Van den Berk Baumschulen
27	Pyrus calleryana ‚Chanticleer', Blüte	Van den Berk Baumschulen
28	Parrotia persica ‚Vanessa'	Van den Berk Baumschulen
29	Parrotia persica ‚Vanessa', Herbstfärbung	Van den Berk Baumschulen
30	Am Harras, München	Foto: Stefan Müller, Entwurf: bbz landschaftsarchitekten
31	Norreport Station, Kopenhagen	Foto: Gottlieb Paludan Architects; Entwurf: Cobe/ Gottlieb Paludan Architects
32	Norreport Station, Kopenhagen	Foto: Gottlieb Paludan Architects; Entwurf: Cobe/ Gottlieb Paludan Architects
33	Dorfplatz, Meilen (CH)	Studio Vulkan Landschaftsarchitektur
34	Hunziker Areal, Zürich (CH)	Johannes Marburg, Genf
35	Zentrum Riedmatt, Ebikon (CH)	ASP Landschaftsarchitekten AG
36	Vorplatz Zinzikon, Ebikon (CH)	Roland Bernath
37	Innenstadt, Mellrichstadt	BESCO Berliner Steinkontor
38	Kastanienplatz, Stuttgart	Studio Vulkan Landschaftsarchitektur
39	Oriaplatz, Lorch	BESCO Berliner Steinkontor
40	Rathausplatz Esch-sur-Alzette, Luxemburg	LATZ und Partner
41	Hunziker Areal, Zürich (CH)	Foto: Johannes Marburg
42	Französisches Viertel, Tübingen	Universitätsstadt Tübingen
43	DARWIN / Caserne Niet, Bordeaux (FR)	Urheber unbekannt
44	Häuser unterschiedlicher Proportion, Höhe und Breite, Markt Lindau	Studio Wessendorf, Nina Rickert
45	Baublock aus Townhäusern, Steigereiland Amsterdam	Hans Peter Föllmi
46	Parzellierung: Einzelhäuser bilden Baublock, Neckarbogen Heilbronn	Stimme.tv
47	Einheitliche Farbigkeit innerhalb einer Fassade, Maximilianstraße Lindau	Studio Wessendorf, Nina Rickert
48	Einheitliches Fassadenmaterial, Wohnhaus Wien	Andreas Buchberger

QUELLE

Studio Wessendorf
Studio Wessendorf
Studio Wessendorf
Studio Wessendorf
Studio Wessendorf
Studio Wessendorf
Stadt Lindau, Anlage zum Städtebaulichen Wettbewerb Hintere Insel, 2016
http://www.eh-architects.nl/wp-content/uploads/2018/11/Woning-Jan-Vrijmanstraat-blok59-IJburg-Amsterdam-02.jpg
https://www.competitionline.com/de/ergebnisse/316934
BESCO Berliner Steinkontor
BESCO Berliner Steinkontor
Helge Mundt
https://www.vetschpartner.ch/index.php?rex_img_type=half_width&rex_img_file=vetschpartner_940_schiffbauplatz_zuerich_31.jpg
bbz landschaftsarchitekten
bbz landschaftsarchitekten
https://www.vdberk.de/site/assets/files/3431/gleditsia_triacanthos_2-1.jpg
https://shop.lve-baumschule.de/media/image/ca/d7/05/Gleditsia-triacanthos-Skyline-10627.jpg
https://www.flickr.com/photos/paspog/21103898666/
Fotografie Dorfmüller Klier
https://shop.lve-baumschule.de/media/image/42/f7/60/Fraxinus-ornus-10562.jpg
https://www.vdberk.de/site/assets/files/3395/fraxinus_ornus-1.jpg
https://shop.lve-baumschule.de/media/image/21/4e/a0/Koelreuteria-paniculata-8899.jpg
https://shop.lve-baumschule.de/media/image/93/c9/2e/Koelreuteria-paniculata-10864.jpg
https://galasearch.de/system/images/17260/original/10561_Prunus_padus.JPG?1380300469
https://www.vdberk.de/site/assets/files/4643/medium_prunus_padus_schloss_tiefurt_2.jpg
https://www.vdberk.de/site/assets/files/4799/medium_pyrus_calleryana_4.jpg
https://www.vdberk.de/site/assets/files/4799/pyrus_calleryana_chanticleer-234.jpg
https://www.vdberk.de/site/assets/files/4247/parrotia_persica_vanessa_25-30_klc.jpg
https://www.vdberk.de/site/assets/files/4247/parrotia_persica_vanessa_30-35_klc_3.jpg
bbz landschaftsarchitekten
https://danish.tm/wp-content/uploads/2015/09/Lars-Mortensen_N%C3%B8rreport_010315-45-1024x680.jpg
https://images.adsttc.com/media/images/57be/4c58/e58e/ce95/3e00/00cf/slideshow/0716_GPA_04.jpg?1472089169
https://www.studiovulkan.ch/assets/Uploads/_resampled/ScaleWidthWzEyMDBd/1810-P1010035-GemeindeplatzMeilen-StudioVulkan-5.jpg
http://www.quer-magazin.at/media/image/original/1620.jpg.pagespeed.ce.UCrnQXaLgl.jpg
https://asp-land.ch/cms/wp-content/uploads/Riedmatt-Ebikon-ASP-Landschaftsarchitekten-2_5G2A0804-Var.jpg
Roland Bernath
BESCO Berliner Steinkontor
https://www.studiovulkan.ch/de/projekte/oeffentlicher-raum/detail/spielplatz-kastanienplatz-stuttgart
BESCO Berliner Steinkontor
https://assets.latzundpartner.de/media/cache/a9/fc/a9fc20f02d7da4cba11e3470629815e2.jpg
http://www.quer-magazin.at/media/image/original/1620.jpg.pagespeed.ce.UCrnQXaLgl.jpg
https://www.tuebingen.de/Bilder/Franz_Viertel_1.jpg
http://mamieboude.com/wp-content/uploads/2014/07/Magasin-g%C3%A9n%C3%A9ral-darwin-Mamie-Boude1.jpg
Studio Wessendorf
Hans Peter Föllmi
https://www.pesch-partner.de/projekte/heilbronn-stadtquartier-neckarbogen-quartierskoordination-baufeld-i/
Studio Wessendorf
https://bestarchitects.de/lib/Gewinner/2015/WB2/1056_k.jpg.thumbfill-1900x1425.jpg

NR.	ABBILDUNG	URHEBER
49	Wohnungsbau mit Holzfassade, Graz	Paul Ott
50	Harmonisch kontrastreiche Mischung von Farben und Materialien	EH - ARCHITECTS
51	Harmonische farbliche Vielfalt der Lindauer Altstadtfassaden	Studio Wessendorf
52	Harmonische farbliche Vielfalt der Lindauer Altstadtfassaden	Studio Wessendorf
53	Harmonische farbliche Vielfalt der Lindauer Altstadtfassaden	Studio Wessendorf
54	Harmonische farbliche Vielfalt der Lindauer Altstadtfassaden	Studio Wessendorf
55	Rücksprünge und Erker als gliedernde Elemente; Amsterdam	Kuiper Compagnons
56	Mischung von Fenstern, französichen Balkonen und Loggien; Alison Brooks Architects, London	Paul Riddle
57	Betonung Fensterrahmen ‚PAN Interkulturelles Wohnen', Wien, Werner Neuwirth	Stefan Müller
58	Moderne ‚Faschen'; Kissler und Effgen, Wiesbaden, STO AG, Mannheim	Johannes Vogt
59	Erkerfenster und Fensterläden,Wohnungsbau Paris; Architekt Michel Guthmann	Michel Denancé
60	Mix aus Loggien, Terrassen im Gebäudevolumen und Fenstern, Wien	Studio Wessendorf
61	Eckterrassen, Hunziker Areal, Zürich	Flurina Rothenberger
62	Durchgängige Loggien; Heju Studio, Stockholm	Heju Studio
63	Einzelbalkone auskragend; Alles wird gut, Wien	AllesWirdGut / Guilherme Silva Da Rosa
64	Klassische vertikale Zonierung Altstadthäuser	Studio Wessendorf
65	Sockelzone mit Eingang, Mittelbau, Dachkante; Wien, Alles wird gut	AllesWirdGut / Guilherme Silva Da Rosa
66	Dachlandschaft mit Terrassen und Gärten; Meghna Rexidence, Dhaka, Bangladesch	Urheber unbekannt
67	Dachterrasse umgeben von einem Dachgarten	Urheber unbekannt
68	Nutzgärten auf dem Dach	Urheber unbekannt
69	Extensive Dachbegrünung in Kombination mit Solarmodulen	Contec AG
70	Dachsilhouette, Cambridge & Wells, London, Lifschutz Davidson Sandilands Architects	James Brittain
71	Dachterrasse an Gebäudeecke, Explorations Architecture	Michel Denancé
72	Dachterrassen Rhythmus bei Reihenhäusern, Amsterdam	Urheber unbekannt
73	Fassadenflächen, Townhouses Hamburg, wph Wohnbau u. Projektentwicklung Hamburg GmbH	Rolf Otzipka
74	Fassadenflächen, Townhouses Hamburg, wph Wohnbau u. Projektentwicklung Hamburg GmbH	Rolf Otzipka
75	Zwischenebene in der Wohnung schafft zusätzliche nutzbare Fläche	Ulrike Wagenfeld
76	CoWorking Space; Office Club, Berlin, Prenzlauer Berg	Office Club GmbH
77	CoWorking Space, Atelier Zelium, Bordeaux; Architektur: Atelier du Vendredi	Francois Passerini
78	Informelle Sitzmöbel in den Vorzonen (Arbeitsraum oder informelle Quartiersgastronomie)	Studio Wessendorf
79	Allmendraum, Multifunkionaler Gemeinschaftsraum mit Bezug nach außen; Hunziker Areal, Zürich	Baugenossenschaft mehr als wohnen
80	Fahrradraum mit Tageslicht und Bezug zum Außenraum, Wohnprojekt Wien, einszueins architektur	Studio Wessendorf
81	Erdgeschossfassade subtil in Gesamtfassade integriert; alles wird gut, Wien	AllesWirdGut / Guilherme Silva Da Rosa
82	Erkerfenster als Sitzfläche, Terry & Terry Architects	Bruce Damonte
83	Eingang, Rücksprung mit integrierter Sitzbank; Zelterstraße Berlin, Zanderroth	Studio Wessendorf
84	Eingang, Rücksprung mit integrierter Sitzbank; Zelterstraße Berlin, Zanderroth	Studio Wessendorf
85	Zweiteilige Klöntür	Frovin GmbH
86	Schaufenster für öffentliche Nutzungen im Erdgeschoss	Studio Wessendorf
87	Fensterläden als Privacyfilter (Außenraum)	Urheber unbekannt
88	Fensterläden als Privacyfilter (Innenraum)	Ehret GmbH
89	Neutrale, einfarbige Markise mit dezentem Schriftzug	Urheber unbekannt
90	Fassadenbegrünung, Stadthaus M1, Freiburg, Barkow Leibinger	jakob.com
91	Fassadenöffnung nach innen versetzt um wettergeschützten Eingangsbereich zu schaffen	Jean Luc Valentin
92	Eingangsbereich markiert durch räumliche Geste und Material	Studio Wessendorf
93	Treppenhaus mit Aufenthaltscharakter; Hunziker Areal, Haus K, Zürich, Miroslav Šik	Ursula Meisser
94	Tiefgaragenzufahrt, kombiniert mit Wohnhauseingang, alles wird gut/ Wien	AllesWirdGut / Guilherme Silva Da Rosa
95	Belebter Durchgang zum Innenhof mit flankierenden Öffnungen u. Eingängen, Wien	Stadt Wien - PID/Kromus
96	Hofdurchgang, Material schafft angenehme Atmosphäre, PiA Architekten	Oliver Rieger
97	Grüner Saum als Filter zu privaten Terrassen	Michael Feser I oxymot.de
98	Ort, Treffpunkt im zentralen Hofbereich	Universitätsstadt Tübingen
99	Lüftungsöffnung integriert in Bepflanzung mit ästhetischem Anspruch, Wohnhof in Hamburg	Studio Wessendorf

QUELLE

Paul Ott
http://www.eh-architects.nl/wp-content/uploads/2018/11/Woning-Jan-Vrijmanstraat-blok59-IJburg-Amsterdam-02.jpg
Studio Wessendorf
Studio Wessendorf
Studio Wessendorf
Studio Wessendorf
https://www.pinterest.com/pjmjaspers/
https://static.dezeen.com/uploads/2017/03/ely-court-alison-brooks-architects-residential-architecture-london-uk_dezeen_2364_col_4.jpg
Stefan Müller
https://www.detail.de/fileadmin/news_import/27213_050_800_407.jpg
https://i0.wp.com/www10.aeccafe.com/blogs/arch-showcase/files/2014/06/MG-AU_Boucicaut_DENANCE-7.jpg
Studio Wessendorf
Flurina Rothenberger
https://uploads-ssl.webflow.com/5b3df102301bf97bdf01c5a0/5c6d85e876c86fcb288c69a3_heju%20city%20guide%20stockholm%2033.jpg
http://competitionline-images.imgix.net/image/4/f/6/7/4/5/d/e/4f6745de9b3bde87468307376eef6571_1.jpg?fit=crop
Studio Wessendorf
http://competitionline-images.imgix.net/image/7/2/2/e/2/e/0/d/722e2e0d1b47dbd5872e56420aacc191_1.jpg?fit=crop
https://www.pacifichorticulture.org/wp-content/uploads/2014/07/01.jpg
https://www.tribu.com/sites/default/files/styles/story_large/public/story/details/getuigenissen-new-luxury-rooftop-gardens-3n1a8410.jpg?itok=DrPacpna&timestamp=1396006022
https://cdn1.spiegel.de/images/image-1172232-galleryV9-likb-1172232.jpg
https://ch.buildup.group/product/d0a94a8c-d2d7-4f89-819d-10369ce1b413/view
James Brittain
https://static.dezeen.com/uploads/2011/09/dezeen_Passage-de-la-Brie-Housing-by-Explorations-Architecture_5.jpg
https://storage.googleapis.com/s1media/720p/tiara_6069c448e0465a8a9f66019f444e25be_1536796800000.jpg
https://www.uptownhouses.de/files/projekte/uptownhouses/Fotos/wph_UTH_Vorderansicht_8005.jpg
https://www.uptownhouses.de/files/projekte/uptownhouses/Fotos/wph_UTH_Gartenansicht_9034.jpg
https://www.couchstyle.de/ideen/loggia
https://www.coworkies.com/content/spaces/gallery/gallery_323_1558676493.jpg
Francois Passerini
Studio Wessendorf
https://www.mehralswohnen.ch/fileadmin/_processed_/3/d/csm_maw_Hunziker_Areal_Allmend__3__28db3425a0.jpg
Studio Wessendorf
http://competitionline-images.imgix.net/image/5/2/6/b/c/9/e/f/526bc9efc4497db11966b3404606aa0e_1.jpg?fit=crop
https://www.lacasainordine.it/wp-content/uploads/2016/01/bruce-damonte.jpg
Studio Wessendorf
Studio Wessendorf
https://frovin.de/portfolio_page/kloentueren-daenisch/
Studio Wessendorf
http://www.flauminc.com/server15-cdn/2016/05/08/images-about-d-d-window-treatments-on-ceiling-283ad3ea00f0e41b.jpg
https://www.ehret.com/sites/default/files/content/field_intro_galerie/rs_heinrichheine_006_web.jpg
https://i.pinimg.com/236x/ca/ab/26/caab26aeeac59154f024f387ac74766e--london-cafe-whats-the.jpg
https://www.welt.de/img/finanzen/immobilien/mobile170515672/4931627067-ci23x11-w780/Begruenung-von-Hausfassaden.jpg
https://cdn.archilovers.com/projects/b_730_d1461aac-fc7f-4aa3-a5a3-f3905a80dc65.jpg
Studio Wessendorf
Ursula Meisser
http://competitionline-images.imgix.net/image/5/2/6/b/c/9/e/f/526bc9efc4497db11966b3404606aa0e_1.jpg?fit=crop
https://www.wien.gv.at/delegate/imageformatservlet?fileEntryId=8546279&t=2&w=0&h=480&version=1.0
Oliver Rieger
https://initiativearchitektur.at/presse-1/presseinformation-daheim-1/dam_daheim_bigyard-berlin_1_foto-michael-feser.jpg/@@images/image/albumfull
https://www.tuebingen.de/Bilder/Franz_Viertel_2.jpg
Studio Wessendorf

NR.	ABBILDUNG	URHEBER
100	Vorzone Wohnhäuser; Sledlung Buchegg, Duplex Architekten	Seraina Wirz
101	Vorzone mit individuellen Pflanzenkübeln und Sitzmöbeln; Funen, Amsterdam	Studio Wessendorf
102	Vorzonen mit Pflanzentöpfen, Kletterpflanzen und Bänken; Vorbild Ulm	Urheber unbekannt
103	Informelle Terrassen- und Kistenmöbel vor Büroraum, Nachbarschaftsraum/ Quartiersgastronomie; Berlin	Studio Wessendorf
104	Informelle private Vorzone, Amsterdam, Entrepotdok	Studio Wessendorf
105	Private Terrassen mit grüner Vorzone; partiell feste Sitzmöbel, Möckernkiez, Berlin	Studio Wessendorf
106	Vorzonen Hochparterrewohnung mit Treppe	Urheber unbekannt
107	Vorzonen mit Bepflanzung Wagnis Art, München, bogevischs buero / SHAG Schindler Hable Architekten	Schindler Architekten
108	Vorzonen als Staudenpflanzungen; sop architekten, Neuss	Nikolai Benner
109	Atmosphäre im Biergarten, Berlin	Berlin Food Stories

QUELLE

https://prixlignum.ch/img/uploadAdminBig/9e6adb14_buchegg_16_a_9web.jpg
Studio Wessendorf
http://www.unterwegs-in-ulm.de/web/_bilder/dummys/landschaftsdummys/stadtmitte/Grabenhaeuser_klein.png
Studio Wessendorf
Studio Wessendorf
Studio Wessendorf
https://mapio.net/images-p/3480232.jpg
https://schindler-architekten.de/wp-content/uploads/2017/01/wagnisART_Gruen_DSCF2946_1600_x_1200.jpg
Nikolai Benner
https://berlinfoodstories.com/wp-content/uploads/2013/05/Prater-Garten-Berlin-People.jpg

ARBEITSGREMIUM UND PARTNER

TEILNEHMER ARBEITSGRUPPE RAHMENPLAN

Kay Koschka, Stadt Lindau, Leiter Stadtplanungsamt
Nadine Tuchscherer, Stadt Lindau, Stadtplanungsamt

Kai Kattau, Stadt Lindau, Leiter GTL
Felix Eisenbach, Stadt Lindau, Leiter der Stadtkämmerei und Haushaltsabteilung

Jörg Wessendorf, Studio Wessendorf, Geschäftsführer/Projektverantwortung
Nina Rickert, Studio Wessendorf, Projektleitung Städtebau
Carole Blessner, Atelier Loidl, Projektleitung Landschaftsarchitektur

Prof. Lydia Haack, Architektin, Gestaltungsbeirat Lindau/ Büro Haack + Höpfner. Architekten, München
Ralph Kulak, Landschaftsarchitekt und Stadtplaner, Gestaltungsbeirat Lindau/ Büro Logo Verde, Landshut
Marcus Wörtz, Architekt, Gestaltungsbeirat Lindau, Braunger Wörtz Architekten GmbH (Teilnahme bis Januar 2019)

Alexander Mayer, GWG Lindau
Markus Beck, i.A. für GWG Lindau

PARTNER

Vertreter weiterer Fachbereiche wurden bei Bedarf hinzugezogen:

Meinrad Gfall, GTL, Leiter Gartenschau
Claudia Knoll, Leiterin Gartenbaugesellschaft
Pius Hummler, GTL, Leiter Tiefbau
Hans Schupp, GTL, Abwasserwirtschaft
Jürgen Widmer, Stadt Lindau, Pressesprecher
Carsten Holz, Lindau Tourismus und Kongress GmbH (LTK), Geschäftsführer

Tina-Maria Rosenthal, DB Immo
Tanja Schmidt-Ulrich, DB Immo

Stadtwerke Lindau
CIMA, Beratung Einzelhandel
Via Beratende Ingenieure (Verkehr)

PLANERTEAM ARGE WESSENDORF/ LOIDL

Sumika Aizawa
Carole Blessner
Marius Kreft
Nina Rickert
Olympia Tomczyk
Moritz Unger
Jörg Wessendorf