



**TOP Ö 6**

**Dem S t a d t r a t in seiner öffentlichen Sitzung am 25.04.2018 vorgelegt**

**Rahmenplan Hintere Insel**

- **Zustimmung zur Erarbeitung des Rahmenplans**

**SACHVERHALT**

I. Sachstandsbericht zum Rahmenplan

**Vorgang**

Nach der Auswahl der ersten Siegerentwürfe wurde die ARGE Loidl und Wessendorf mit der Bearbeitung des Gartenschaukonzeptes „Natur in Lindau 21“ und der Erstellung des städtebaulichen Rahmenplans auf der Hinteren Insel im September 2017 beauftragt.

Das Studio Wessendorf wird hierbei die Erarbeitung des städtebaulichen Rahmenplans auf Grundlage des ersten Siegerentwurfs des Wettbewerbs federführend übernehmen.

**Wesentliche Inhalte des Rahmenplans**

Der Rahmenplan ist eine informelle Planung, welche die Grundlage für die nachfolgenden Bebauungspläne im Bereich der ehemaligen Bahnflächen und der Hinteren Insel darstellen soll.

Da das Plangebiet relativ überschaubar ist, soll der Rahmenplan hier keine Bebauungsvarianten aufzeigen, sondern die künftige städtebauliche Entwicklung genau darstellen. Das bedeutet, dass im Rahmenplan folgende Themen ausgearbeitet werden:

- Städtebau:  
→ die Parzellierung und Gliederung der Baublöcke, die Höhenentwicklung und -staffelung der Gebäude, die Gebäudetiefen
- Nutzungen:  
→ die unterschiedlichen Nutzungen bezogen auf ihren Standort und die Lage innerhalb der Geschosse

- Freiraum  
→ Qualität und Gestaltung unterschiedlicher öffentlicher und privater Freibereiche, Qualität und Gestaltung der Grünflächen
- Wohnungsmix  
→ Mix und Lage unterschiedlicher Wohnformen, z.B. geförderter Wohnungsbau, Mietwohnungsbau, Baugemeinschaften, Seniorenwohnen, Einzelbauvorhaben
- Erschließung / Verkehr  
→ Verkehrs- und Erschließungskonzept, Parkierung, Wegebeziehungen, die Lage sowie die Ein- / und Ausfahrten zu den Tiefgaragen

Die Ergebnisse sollen als Konzept so konkret erarbeitet werden, dass diese umsetzungsfähig sind und im Bebauungsplan festgesetzt werden können. Da die Deutsche Bahn die aus der Bahnnutzung fallenden Flächen auf Grundlage des Rahmenplans veräußert, ist aus Sicht der Stadtplanung eine hohe Detailschärfe als Garant für eine städtebaulich gewünschte Umsetzung durch private Investoren notwendig.

Der Rahmenplan soll in Form eines Lageplans im Maßstab M 1: 1.000 erarbeitet werden und durch Detailpläne (M 1: 500) sowie mehrerer Schnitte durch das Quartier, einen Erläuterungsbericht und eine Dokumentation ergänzt werden.

### **Wesentliche Inhalte der Gestaltungsfibel**

Zum Rahmenplan soll eine Gestaltungsfibel erarbeitet werden. Diese soll Vorgaben zur Gestaltung der Gebäude machen und Sorge tragen, dass qualitative Mindeststandards bei der Neubebauung im Bereich der Hinteren Insel und der Bahnflächen eingehalten werden. Die Gestaltungsfibel umfasst im Kern gestalterische Leitideen für Gebäude und Freiräume und kann im Einzelnen folgende Themen beinhalten:

- Festlegen prägender Gestaltungselemente,
- Aussagen zu Fassadengliederung und Dachformen,
- Angaben zu prägenden Materialien und Farben,
- Leitlinien zur Qualität und Einrichtung von öffentlichen, halböffentlichen und privaten Freiräumen,
- Aussagen zu Bepflanzung, Einbauten, Möblierung, Oberflächenmaterial im öffentlichen Raum sowie
- die Festlegung, für welche Baugrundstücke zwingend Architektenwettbewerbe durchzuführen sind.

Die Gestaltungsfibel soll in Form einer Broschüre bzw. eines Gestaltungshandbuches ausgefertigt werden und kann später in eine Gestaltungssatzung für die Hintere Insel überführt werden.

### **Wesentliche Inhalte der Entwicklungsstrategie**

Um eine heterogene Entwicklung und differenzierte Architektur zu gewährleisten, sollen die Hintere Insel und die Bahnflächen über einen Zeitraum von etwa 10 bis 15 Jahre schrittweise

entwickelt werden. Dazu wird eine Entwicklungsstrategie erarbeitet, welche die Entwicklung der Gebäude und Baufelder vorgibt. Wesentliche Inhalte dazu sind:

- Stadtsoziologisches Leitbild und Festlegen der Zielgruppen
- Angabe, wie die Gebäude in zeitlicher Abfolge zu entwickeln sind sowie,
- Festlegung, welche Wohnformen umzusetzen sind (Anteile geförderter Wohnungsbau, frei finanzierter Mietwohnungsbau, Baugruppen und Baugenossenschaften, Einzelbauvorhaben, Seniorenwohnen) und Festlegen der entsprechenden Gebäude.

### **Arbeitsgruppe**

Die Kern-Arbeitsgruppe besteht aus Mitgliedern der Verwaltung, dem Planungsteam Wessendorf / Loidl, den Mitgliedern des Gestaltungsbeirats und der GWG.

Diese sind:

Kay Koschka	Abt. Stadtplanung und Bauordnung, Stadt Lindau (B)
Nadine Tuchscherer	Abt. Stadtplanung und Bauordnung, Stadt Lindau (B)
Felix Eisenbach	Kämmerer, Stadt Lindau (B)
Meinrad Gfall	Geschäftsführer Gartenschau „Natur in Lindau 2021“
Alexander Mayer	Geschäftsführer Lindauer Wohnungsgesellschaft mbH
Prof. Lydia Haack	Vorsitzende Gestaltungsbeirat Lindau (B)
Ralph Kulak	Gestaltungsbeirat Lindau (B)
Marcus Wörtz	Gestaltungsbeirat Lindau (B)
Jörg Wessendorf	Inhaber Studio Wessendorf
Nina Rickert	Studio Wessendorf
Carole Blessner	Atelier Loidl

Zu besonderen Themenfeldern werden zusätzliche Teilnehmer eingeladen.

### **Zeitplan / Meilensteine**

Die Arbeitsgruppe wird mehrere Arbeitstreffen abhalten. Das erste Arbeitstreffen hat bereits im März 2018 stattgefunden. Dazu wird es einen Workshop mit dem Stadtrat und der Öffentlichkeit sowie eine weitere Öffentlichkeitsveranstaltung geben. Nachfolgend ist ein erster Zeitplan mit den wichtigsten Meilensteinen dargestellt:

Leistungsphase 1:	Grundlagen / Analysen / Recherchen
Leistungsphase 2:	Vorentwurf / Studien / Prinzipien / Konzepte / Varianten / Leitbilder
Leistungsphase 3:	Entwurf / Ausarbeitung / Weiterentwicklung / Vertiefung / Maßnahmen / Bau- und Gestaltungsregeln

Leistungsphasen 1 und 2: 01.2018 bis 10.2018

Leistungsphase 3: 10.2018 bis 04.2019

März 2018	Erstes Treffen, Organisation, Arbeitsweise, Grundlagen, Ortsbegehung
April 2018	Stadtratssitzung: Zustimmung zur Erarbeitung Rahmenplan, Gestaltungsfibel, Entwicklungsstrategie
Juni 2018	Workshop
Juni/Juli 2018	Fixierung der Baufelder in Abstimmung mit der Gartenschauplanung
Sept/Okt/Nov 2018	Bürgerveranstaltung
Sept/Okt 2018	Fertigstellung Vorentwurf Rahmenplan, Gestaltungsfibel, Entwicklungsstrategie
Jan/Febr/Mär/ 2019	Abschluss Entwurf Rahmenplan, Gestaltungsfibel, Entwicklungsstrategie
Apr/Mai/Jun 2019	Abschluss und Fertigstellung Rahmenplan, Gestaltungsfibel, Entwicklungsstrategie sowie Beschluss im Stadtrat

Im Bau- und Umweltausschuss werden regelmäßige Sachstandsberichte zum Arbeitsstand erfolgen.

### **Workshop und Informationsveranstaltungen**

Zum Rahmenplan soll am 11.06.2018 ab 16.00 Uhr (Ort wird noch bekanntgegeben) ein Workshop mit dem Stadtrat und der Öffentlichkeit stattfinden, wobei anhand von verschiedenen Beispielquartieren die Themen der unterschiedlichen Wohnformen, Nutzungsmix sowie architektonische Qualität besprochen werden. Dieser Workshop stellt die öffentliche Auftaktveranstaltung zum Rahmenplan dar. Hierzu werden Impulsvorträge von externen Referenten stattfinden und es werden Handouts mit den wesentlichen Inhalten und Fragestellungen sowie kurzen Beschreibungen der vorgestellten Quartieren erstellt. Anschließend werden die Themen zwischen Verwaltung, Stadtrat und Öffentlichkeit diskutiert. Die Arbeitsergebnisse werden protokolliert und bei entsprechender Zustimmung und nach fachlicher Prüfung in die weitere Bearbeitung aufgenommen.

Mit Abschluss des Vorentwurfs wird es eine weitere Informationsveranstaltung für die Öffentlichkeit geben. Es wird ein Sachstand über den Bearbeitungsfortschritt, die Inhalte und Ziele sowie den weiteren Zeitablauf zum Rahmenplan geben.

### **BESCHLUSSVORSCHLAG**

Der Stadtrat stimmt der Erarbeitung des Rahmenplans einschließlich Gestaltungsfibel und Entwicklungsstrategie zu.

STADTBAUAMT LINDAU (B)



.....  
K. Koschka  
Leiter der Abt. Stadtplanung  
und Bauordnung