Stadtverwaltung Lindau (Bodensee) **Jahrgang 2018**

N i e d e r s c h r i f t

über die 5. Sitzung des Stadtrates

vom 25. April 2018

ö6. Beratungsgegenstand: **a) Rahmenplan Hintere Insel: Zustimmung zur Erarbeitung und Vorgehensweise**
b) Grundsatzbeschluss zur Veräußerung des städtischen Grundstücks Hintere Insel an die GWG

AZ:

Berichterstatter: **Kay Koschka,**
Leiter der Stadtplanungsabteilung

S a c h v e r h a l t:

a) Der Leiter der Stadtplanungsabteilung, Herr K o s c h k a, geht auf folgenden Sachverhalt ein:

./. 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/Feb/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.

Stadtrat U. Kaiser bemängelt, dass die Arbeitsgruppe sehr „planerlastig" sei.
Stadtrat Kiss stellt daher den Antrag, dass die Arbeitsgruppe um zwei Plätze ergänzt werden soll. Diese beiden Plätze sollen durch Bürger besetzt werden.

Herr Koschka berichtet zudem, dass es angedacht ist, in einer Projektwerkstatt die Bürger an diesem Thema zu beteiligen. Er verweist darauf, dass Herr Widmer in einer der nächsten Stadtratssitzungen dazu nähere Ausführungen machen wird.
Zudem betont Herr Koschka, dass mit diesem Rahmenplan die „wichtigsten Pflöcke eingeschlagen" werden. Die Details ergeben sich dann im Laufe der Zeit.

Nach umfangreicher Diskussion lehnt der Stadtrat den Antrag von Stadtrat K i s s, die Arbeitsgruppe um zwei Plätze, welche von Bürgern besetzt werden sollen, mit 19 : 10 S t i m m e n ab.

Der Stadtrat spricht sich e i n s t i m m i g für die Erarbeitung des Rahmenplans einschließlich Gestaltungsfibel und Entwicklungsstrategie aus.

b) Der Leiter der Stadtplanungsabteilung, Herr K o s c h k a, berichtet über den folgenden Sachverhalt:

./. I. Grundsatzbeschluss bezüglich der Veräußerung des städtischen Grundstücks auf der Hinteren Insel an die GWG

Bereits beim ersten Arbeitstermin stellte sich die Frage, ob die städtischen Flächen im Norden der Hinteren Insel (zu bebauende Parkplatzflächen) in städtischem Besitz bleiben oder veräußert werden. Dies bedeutet einen unterschiedlichen Umgang mit den Flächen, insbesondere bei der Festlegung der unterschiedlichen Wohnformen und der Nutzungen.

Zur Frage der künftigen Eigentümerschaft der bebaubaren städtischen Fläche liegt ein Antrag der CSU-Stadtratsfraktion vom 19.04.2012 vor. Es wird beantragt, die städtischen Grundstücke an die GWG zu veräußern.

Bei einer freien Vermarktung dieses städtischen Grundstücks würde der Wohnraum auf diesen Flächen mit Ausnahme des SoBoN-Anteils eher im höheren Preissegment vermarktet werden. Dies wird voraussichtlich bei den südlich gelegenen Bahnflächen der Fall sein.

Durch die Veräußerung des bebaubaren städtischen Grundstücks auf der Hinteren Insel an die GWG, Tochter der Stadt, zum Verkehrswert mit Besserungsschein (=Nachschussverpflichtung bei Wertzuwachs / Wertentwicklungsbeteiligung) würden die städtischen Flächen weiterhin bei der Stadt verbleiben.

Bei der Veräußerung des Grundstücks an die GWG bietet sich die Gelegenheit, in Ergänzung zu dem geförderten Wohnungsbau und dem frei vermieteten Wohnungsbau auch solche Wohnformen zu ermöglichen, welche bislang in Lindau nicht vorhanden sind. Da die Flächen dann nicht weiter veräußert werden, bieten sich hier insbesondere Möglichkeiten für Bauprojekte von Baugemeinschaften in Zusammenarbeit mit der GWG zur Umsetzung an. Als Ergänzung dazu könnten noch Einzelbauvorhaben im Bereich der Town-Houses (Reihenhäuser) oder verschiedene Formen des Seniorenwohnens angedacht werden. Nach Ablauf der vereinbarten Fristen kann der GWG-Aufsichtsrat anhand der dann bestehenden Situation erneut entscheiden, wie mit den Flächen zu verfahren ist. Entscheidender Vorteil ist hier, dass bei einem Verbleib der Flächen bei der GWG das Preisniveau so moderat gehalten wird, dass die hier genannten verschiedenen Wohnformen auch tatsächlich umgesetzt werden können und das Gebiet sozial gemischt und sich damit stabil entwickeln kann. Aus stadtplanerischer Sicht ist dies zu befürworten.

Sollten die städtischen bebaubaren Grundstücke auf der Hinteren Insel trotz dieses Grundsatzbeschlusses nicht an die GWG veräußert werden, müssen die bis dahin erbrachten Vorleistungen (z.B. Aufwendungen für Gutachten) der GWG seitens der Stadt bzw. des Erwerbers zurückerstattet werden.

Der Grundsatzbeschluss ist bereits zu einem relativ frühen Zeitpunkt notwendig, da bereits jetzt die entsprechenden Gebäudekörper und Nutzungszonen definiert werden müssen und sich die Frage nach den unterschiedlichen Wohnformen ganz grundsätzlich stellt. In einem Workshop Anfang Juni sollen die verschiedenen Wohnformen, ihre jeweiligen Anteile zueinander, die Vergabekriterien für dortigen Wohnraum sowie die unterschiedlichen Nutzungen im Quartier diskutiert werden. Auch die Sicherstellung einer ausreichenden architektonischen

Qualität in Form von Wettbewerben für die einzelnen Parzellen wird während des Workshops besprochen.

Stadträtin Dorfmüller ist der Meinung, den Beschluss nicht in der heutigen Sitzung zu fassen, sondern erst den Vortrag des Baubürgermeisters aus Tübingen abzuwarten. Diesem Vorschlag schließen sich die Stadträte U. Kaiser, Freiberg, Jöckel, Reich und Müller an.

Stadtrat U. Kaiser möchte, dass die Verwaltung prüft, ob das Grundstück in Erbpacht behalten werden kann.

Stadtrat Hotz stellt den Antrag, den Beschussvorschlag wie folgt zu formulieren:

Der Stadtrat fasst einen Grundsatzbeschluss zur Überlassung (Verkauf oder Erbpacht) der städtischen, künftig bebaubaren Grundstücke auf der Hinteren Insel (Parkplatzfläche) an die GWG.

Der Antrag von Stadtrat Hotz wird mit 19 : 10 Stimmen abgelehnt.

Nach umfangreicher Diskussion stellt Stadtrat Kiss folgenden Antrag:

Die Stadt stellt die Grundstücke auf der Hinteren Insel nicht dem freien Immobilienmarkt zur Verfügung.

Der Antrag von Stadtrat Kiss wird einstimmig angenommen.

II. An die Fraktionen
III. An das Amt 60 z.K.u.w.V.
IV. Zum Akt

Lindau (B), 03. Mai 2018

Dr. Gerhard Ecker
Oberbürgermeister

beglaubigt

BAYERN STADT LINDAU (BODENSEE)

Birgit Russ
Protokollführerin

Stadt Lindau (B)
Stadtrat
Öffentliche Sitzung
Mittwoch, 25.04.2018

TOP ö6: Rahmenplan Hintere Insel

Zustimmung zur Erarbeitung und Vorgehensweise

Luftbild 2016

Wettbewerbsergebnis

Rahmenplan Hintere Insel

- ARGE Loidl und Wessendorf (Siegerentwurf) beauftragt für
  - Bearbeitung des Gartenschaukonzeptes „Natur in Lindau 21“
  - Erstellung städtebaulicher Rahmenplan Hintere Insel
- Informelle Planung als Grundlage für nachfolgende Bebauungspläne
- Darstellung der künftigen städtebaulichen Entwicklung
- 3 Bausteine: Rahmenplan, Gestaltungsfibel, Entwicklungsstrategie

<u>Ziel:</u>

- Erarbeitung eines konkreten, umsetzungsfähigen Konzepts mit hoher Detailschärfe (Lageplan mit Detailplänen sowie mehreren Schnitten durch das Quartier, Erläuterungsbericht und Dokumentation)

Wesentliche Inhalte des Rahmenplans

- Städtebau
  - Parzellierung und Gliederung der Baublöcke, Höhenentwicklung- und -staffelung der Gebäude, Gebäudetiefen
- Nutzungen
  - Unterschiedliche 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 und frei finanzierter Mietwohnungsbau, Baugemeinschaften, Seniorenwohnen
- Erschließung / Verkehr
  - Verkehrs- und Erschließungskonzept, Parkierung, Wegebeziehungen, Lage der Ein- und Ausfahrten zu den Tiefgaragen

Wesentliche Inhalte der Gestaltungsfibel

Ziele:

- Sicherung qualitativer Mindeststandards bei der Gestaltung der Gebäude und Freibereiche
- Erarbeitung einer Grundlage für eine Gestaltungssatzung

Mögliche Inhalte:

- Städtebauliches Leitbild
- Regelungen zu Dachformen
- Materialqualitäten und Farben bei Gebäuden und Anlagen
- Festlegung prägender Gestaltungselemente
- Material und Qualitäten bei Freiräumen
- Vorgaben zu Bepflanzungen
- Festlegung, für welche Baugrundstücke zwingend Architektenwettbewerbe durchzuführen sind

Wesentliche Inhalte der Entwicklungsstrategie

Ziele:

- heterogener und differenzierter Städtebau / Gebäude
- Wohnraum für große soziale Bandbreite
- schrittweise Entwicklung der Hinteren Insel und der Bahnflächen (Zeitraum bis ca. 10 – 15 Jahre)

Mögliche Inhalte:

- Stadtsoziologisches Leitbild und Festlegen der Zielgruppen
- Angabe, wie die Gebäude in zeitlicher Abfolge zu entwickeln sind
- Festlegung, welche Wohnformen umzusetzen sind (Anteile geförderter Wohnungsbau, frei finanzierter Wohnungsbau, Baugruppen und Baugenossenschaften, Seniorenwohnen) und konkrete Vorschläge wo dies erfolgen soll

Arbeitsgruppe

- Teilnehmer: Mitglieder aus Verwaltung, Wessendorf / Loidl, GWG, Gestaltungsbeirat
- Zusätzliche Teilnehmer je nach Themenfeld

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

Zeitplan:

- Leistungsphasen 1 + 2: Januar – Oktober 2018
- Leistungsphase 3: Oktober 2018 – April 2019

➢ regelmäßige Sachstandsberichte im Bau- und Umweltausschuss

Workshops und Infoveranstaltungen

Öffentlicher Workshop (11.06.2018, 17.00 Uhr):

- Öffentlicher Workshop mit Moderation
- Kurze Vorstellung des Projektes und Ziele
- Ziele des Abends: Themen Wohnformen und Nutzungsmix
- Referenten aus unterschiedlichen Quartieren in anderen Städten
- Diskussion mit Öffentlichkeit und Sammeln / protokolieren der Ergebnisse
- Ergebnisse werden in die weitere Bearbeitung einfließen

Infoveranstaltung Öffentlichkeit:

- nach Abschluss Vorentwurf
- Sachstand Rahmenplan (Bearbeitungsfortschritt, Inhalte, Ziele, weiterer Zeitplan)
- Aufzeigen wo Impulse der Bürger eingearbeitet wurden

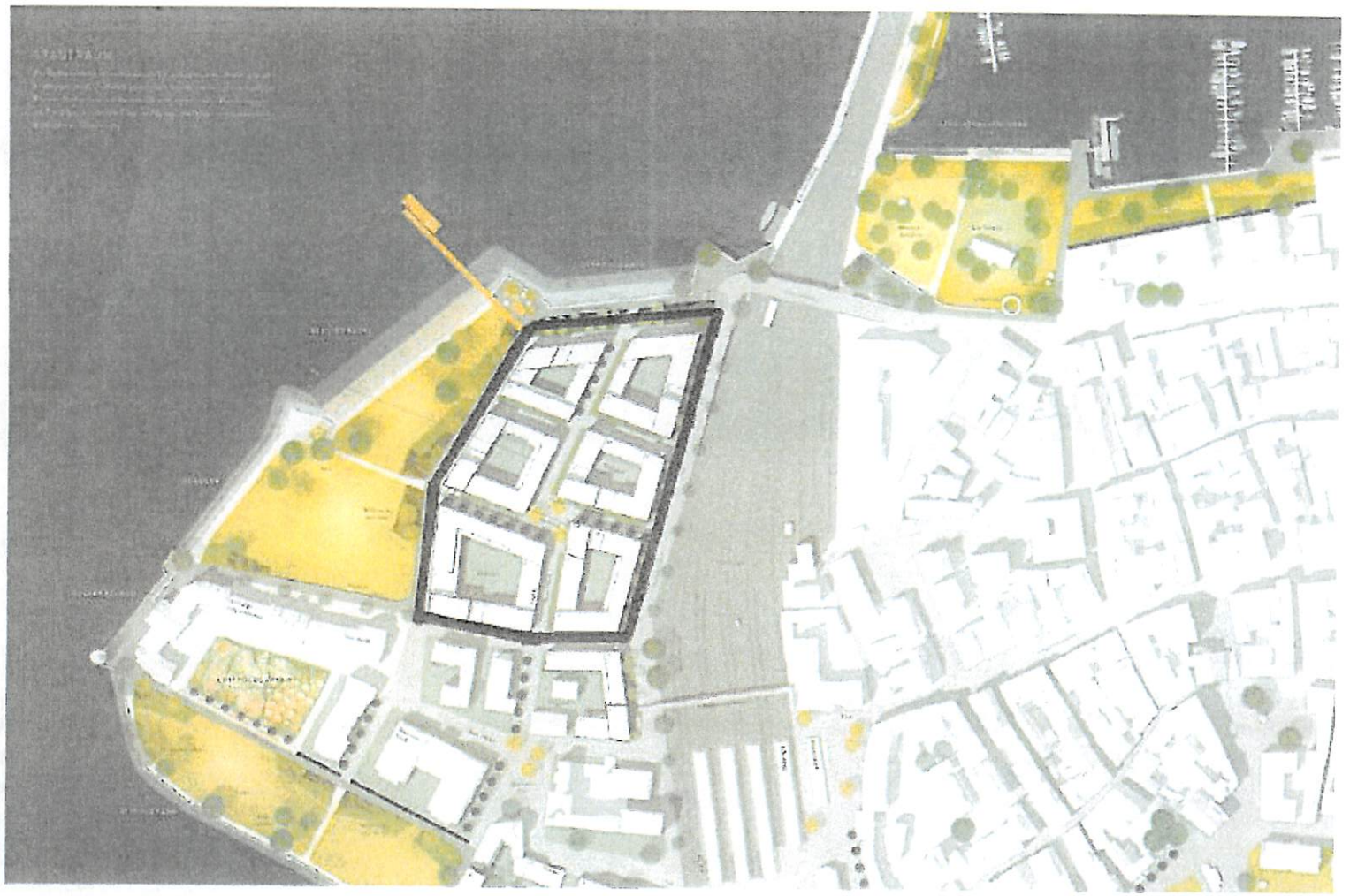
Ende

Stadt Lindau (B)
Stadtrat
Nicht-Öffentliche Sitzung
Mittwoch, 25.04.2018

TOP nö4: Grundsatzbeschluss

Veräußerung des städtischen Grundstücks Hintere Insel an die GWG

Betroffenes Grundstück



Wieso Veräußerung an die GWG?

- Es stellt bereits jetzt sich die Frage des Umgangs mit der städtischen Fläche (bebaubarer Teil des Parkplatzes)

- Bei Veräußerung an GWG:

  - Fläche bleibt bei der Stadt (bzw. Tochter)
  - erheblich tiefergehende Planung und Festlegung unterschiedlicher Wohnformen und Nutzungen möglich
  - Preisniveau kann moderat gehalten und so unterschiedliche Nutzergruppen angesprochen werden
  - Quartier wird vielfältiger
  - Hierzu besteht bereits ein CSU-Antrag vom 19.04.2012

Inhalt des Grundsatzbeschlusses

- Grundsatzbeschluss sieht die Veräußerung des künftig bebaubaren städtischen Grundstücks (Teil Parkplatzfläche) auf der Hinteren Insel vor

- Veräußerung zum Verkehrswert mit Besserungsschein (Nachschuss bei Wertzuwachs / Wertentwicklungsbeteiligung)

Damit:

- GWG kann dann beim Rahmenplan frühzeitig Planungsleistungen übernehmen (z.B. Baugrundgutachten → Planungssicherheit)

- Sollte Grundstück entgegen dieses Beschlusses nicht an GWG veräußert werden können, müssen diese Aufwendungen von Stadt / Erwerber an GWG zurückerstattet werden

Beschlussvorschlag

Der Stadtrat fasst einen Grundsatzbeschluss zur Veräußerung der städtischen, künftig bebaubaren Grundstücke auf der Hinteren Insel (Parkplatzfläche) an die GWG.

Ende

CSU
Stadtratsfraktion Lindau (B)

Stadt Lindau (B)
Hr. Oberbürgermeister
Dr. Gerhard Ecker
Bregenzerstraße 4
88131 Lindau (B)

th
2012-04-19

Antrag der CSU Fraktion Lindau (B)
Entwicklung „Westliche Insel"

Sehr geehrter Herr Dr. Ecker,

Die CSU Stadtratsfraktion stellt den Antrag, sollte im Rahmen der weiteren Entwicklung der „Westlichen Insel" die Fläche des Parkplatzes P5 zum Verkauf anstehen, so veräußert die Stadt Lindau (B) als Eigentümerin diese Fläche an die GWG Lindau (B). Dies muss natürlich auf der Grundlage eines zum Veräußerungszeitpunkt zu erstellenden Verkehrswertgutachtens erfolgen.

Begründung:

Die freiwerdenden Flächen auf der westlichen Insel müssen in den kommenden Jahren einer sinnvollen städtebaulichen Entwicklung zugeführt werden. Dazu wird es unerlässlich sein, einen Architektenwettbewerb durchzuführen. Im Antragsfall handelt es sich ausschließlich um die Fläche des Parkplatzes P5. Gemeinsam mit der GWG Lindau (B) als hundertprozentiger Tochter der Stadt würden wir weiterhin die Planungshoheit besitzen und in der Lage sein über die Verwendung und Verwertung der Grundstücke zu entscheiden.

Über die Art der Bebauung muss der Stadtrat entscheiden. Zentrales Ziel muss sein, ein zukunftsweisendes, integratives und nachhaltiges Miteinander in diesen neu entstehenden Quartieren zu erreichen.

gez.
Thomas Hummler

☏ 08382-945672 email: thomas@hummler-lindau.de