



Gestaltungsbeirat 27.04.2018  
Gesprächsnotiz: erste öffentliche Vorstellung

Friedrichshafener Str. 59:  
Neubau eines Mehrfamilienhauses

Teilnehmer:

- Prof. Lydia Haack
- Dipl.-Ing. (FH) Marcus Wörtz
  
- Kay Koschka
- Anja Köhler
- Bianca Hofmann
- Reinhold Pohl
  
- Bauherr: Herr Seutter von Lötzen
- Architekt: Herr Hirschle, Herr Czaban
- Stadträte: Frau Rundel, Herr Freiberg
- Presse

Vorstellung des geplanten Bauvorhabens durch Herrn Architekt Hirschle:

Die denkmalgeschützte Villa Rosenhof mit Turm bleibt erhalten. Das Nebengebäude soll abgerissen, und die Villa mit Turm dadurch freigestellt werden. Die Renovierung des Nebengebäudes wurde nach Aussage des Architekten geprüft aber verworfen, da dies wirtschaftlich nicht sinnvoll sei.

Die nun entstehende Lücke soll mittels eines 4-geschossigen Mehrfamilienhauses in Form eines Punkthauses mit quadratischem Baukörper als Pendant zur Villa bebaut werden. Der geplante Vorplatz ist mit oberirdischem Parkplatz geplant. Als eventuell mögliche Variante wurde der Bau einer neuen Tiefgarage unter dem Vorplatz vorgestellt, die direkt von der Friedrichshafener Straße aus angefahren werden könnte, wodurch der Vorplatz freigehalten werden würde.

Beurteilung durch den Gestaltungsbeirat:

Die Villa Rosenhof (1906 Umbau, heutiges Erscheinungsbild) bestehend aus einem Hauptgebäude mit Turm, sowie einem Nebengebäude und einer historischen Gartenanlage mit erhaltenswertem Baumbestand stellt nach Einschätzung des Gestaltungsbeirates ein in sich schlüssiges, städtebaulich und bauhistorisch sehr wertvolles Gesamtensemble dar.

Besonders geprägt wird das Ensemble durch die Villa Rosenhof mit Turm als eindeutiges Hauptgebäude. Jedoch stellen sowohl das Nebengebäude als auch die Gartenanlage mit Baumbestand einen wichtigen Bestandteil der historischen Gesamtanlage dar. Nicht zuletzt auch funktional, da dieses Nebengebäude den Garten von den Lärmemissionen der Friedrichshafener Straße abschirmt.

Die vorgetragene Planung des Abrisses des historischen Nebengebäudes und die Platzierung eines weiteren Punkthauses wird aus folgenden Gründen sehr kritisch beurteilt:

- Das städtebaulich und bauhistorisch wertvolle Gesamtensemble (zum Teil unter Denkmalschutz) wird zerstört.
- Aus städtebaulicher Sicht macht das zweite Punkthaus der Villa Rosenhof ihren Rang als Hauptgebäude streitig, ohne jedoch mit ihrer Wertigkeit mithalten zu können. Die Grundstücksfläche ist zu klein, um beiden Gebäuden einen angemessenen Außenraum zu verleihen. Somit ist das Resultat der geplanten neuen Bebauung eine zu dichte – und damit den Gebäuden in ihrer Dimension unangemessene – Setzung der Baukörper.
- Der ruhige historische Garten mit Baumbestand wird den Lärmemissionen der Friedrichshafener Straße ausgesetzt und teilweise zerstört.
- Die besondere bauhistorische Wertigkeit und sensibel-differenzierte Architektursprache der Villa geht mit dem geplanten neuen Städtebau und der vorgetragenen austauschbaren Architektur mit Staffelgeschoss des geplanten neuen Gebäudes verloren.

Empfehlung des Gestaltungsbeirats nach Rangfolge geordnet:

1. Der Erhalt des historischen Nebengebäudes und des Baumbestands im Gesamtensemble mit der Villa Rosenhof wird dringend empfohlen. Der Gestaltungsbeirat regt eine dezidierte Überprüfung sowohl des Gesamtschutzstatus des gesamten baulichen Ensembles mit Garten und Baumbestand als auch der Einzelteile an. Eine fachgerechte und sensible Sanierung des besagten Nebengebäudes mit Umnutzung auch zu Wohnzwecken würde den Gesamtwert und die Atmosphäre der Gesamtanlage erheblich und vorbildlich erhalten und steigern.
2. Falls tatsächlich nach eingehenden Untersuchungen und Abstimmung mit dem Denkmalamt das Nebengebäude nicht zu halten ist, könnte der Neubau eines niedrigen und sensibel ausformulierten Ersatznebengebäudes – evtl. als Winkelgebäude und orientiert am Volumen des Bestandsnebengebäudes – an die Villa angeschlossen werden. Der Respekt zur Villa Rosenhof und das Bild vom „Hauptgebäude“ + „dienendem Gebäude“ im Gesamtensemble muss dabei unbedingt gewahrt bleiben. Auch bei dieser Variante wird dringend empfohlen, Teile des bestehenden Nebengebäudes zu erhalten und dessen historische Wertigkeit zu nutzen.
3. Der Rückbau des historischen Nebengebäudes und die Errichtung eines zweiten, frei stehenden Gebäudes wird seitens des Gestaltungsbeirats aus den beschriebenen Gründen nicht empfohlen. Falls beide vorgenannten Varianten ausscheiden sollten, müsste das neue Gebäude von der Villa Rosenhof deutlich abrücken, um die Wertigkeit der Villa in einer städtebaulichen Freistellung zu erhalten.

Dies würde möglicherweise bedeuten, deutlich nach Süden sowie in die zweite Reihe zu rücken – abhängig von der Frage des schützenswerten Baumbestands.

Der in diesem Fall entstehende Freiraum neben der Villa Rosenhof und der Platz vor dem Neubau müsste hochwertig gestaltet und von Parkplätzen frei gehalten werden (Tiefgarage mit Erschließung von der Friedrichshafener Straße aus).

Das neue Gebäude müsste durch seine eigene Qualität und eine hochwertige Materialität überzeugen und gleichzeitig durch eine zurückhaltende, sensible Ausformung der Architektur einen respektvollen Umgang mit der benachbarten Villa zum Ausdruck bringen (Fassade darf z. B. kein Wärmedämmverbundsystem erhalten). Ein Staffelgeschoss wäre dringend zur Beruhigung des Baukörpers zu vermeiden. Auf vorgelagerte Balkone sollte verzichtet und vorzugsweise Loggien in den Baukörper, zugunsten einer ruhigen Außenerscheinung, integriert werden. Die insgesamt hochwertige Architektur müsste – passend zur Außenanlage der Villa Rosenhof – mit einer ebenso qualitätsvollen Freianlage verschmelzen. Die trotz allem vorhandene Lärmimmission der Friedrichshafener Straße müsste eingehend untersucht und deren Auswirkungen auf die freigestellten Gebäude und Freianlagen geprüft werden.

Weiteres Vorgehen:

- Eingehende Klärung des Schutzstatus des Gesamtensembles und der Einzelteile aus historischen Gebäuden, Garten und Baumbestand. Auf dieser Grundlage Entscheidung über mögliche Varianten.
- Bei Bedarf erneute Vorstellung im Gestaltungsbeirat

Gestaltungsbeirat 06.10.2017  
Gesprächsnotiz: erste öffentliche Vorstellung

Inselgraben 8:  
Aufstockung Hotel Helvetia

Teilnehmer:

- Prof. Lydia Haack
- Dipl.-Ing. (FH) Marcus Wörtz
  
- Kay Koschka
- Anja Köhler
- Bianca Hofmann
- Reinhold Pohl
  
- Bauherr: Herr Nitsche, Frau Nitsche
- Architekt: Herr Hammer, Herr Niehoff
- Stadträte: Frau Rundel, Herr Freiberg
- Presse

Das Vorhaben wurde dem Gestaltungsbeirat bereits in zwei nicht-öffentlichen Sitzungen am 17.03.2017 und am 06.10.2017 vorgestellt. In der Sitzung vom 06.10. wurde der Ansatz, das ursprünglich zerklüftete Gesamtbild des Bestandsbaus zu beruhigen und in eine zukunftsweisende Formensprache neu zu interpretieren, begrüßt. Es wurden einige Vorgaben zur Ausführung gemacht.

Erläuterung der Veränderungen durch Herrn Hammer:

Das vorherige Konzept sah eine Hülle aus Kupfer mit durchgehender Perforierung vor. Darauf wird nun weitgehend verzichtet und stattdessen eine zum Großteil geschlossene Hülle aus Kupfer angebracht, bei der nur wenige Öffnungen mit einer Perforation versehen sind.

Das Haus wurde zwischenzeitlich digital vermessen, was erhebliche Abweichungen zu den Bestandsplänen offenbart hat. Hieraus ergeben sich Veränderungen im Grundriss. So soll beispielsweise das bestehende Treppenhaus beibehalten werden. Die Öffnungen in der Dachfläche sitzen nicht mehr direkt auf dem Gesims, die Dachhaut läuft jetzt durch. Die Öffnungen auf der Westseite wurden vereinfacht und gleichmäßig auf der Achse der unteren Geschosse angeordnet. Die Öffnungen in der Südfassade (für Tagungs- und Ruheraum) und der Ostfassade (für Foyer und Kaminlounge) wurden neu angeordnet.

Beurteilung durch den Gestaltungsbeirat:

Der Gestaltungsbeirat befürwortet die vorgelegte Planung in den wesentlichen Zügen.

Insbesondere wird die Gestaltung des Mansarddaches mit Gesims und durchlaufender Dachhaut begrüßt. Die daraus resultierende ruhigere Dachform stellt eine erste Verbesserung dar.

Es wird jedoch auf die Vorgaben der Baugestaltungssatzung für die Insel hingewiesen. Die Dacheindeckung in Kupfer widerspricht der Baugestaltung, die in § 6 (2) Tonziegel, im allgemeinen Biberschwanzziegel im Naturton festsetzt. Ein Blechdach aus Kupfer ist nicht zulässig.

Sollte eine Ausnahme gemacht werden, ist es notwendig, dass das Blechdach aus voroxidiertem Kupfer und nicht klassisch in Kupfer Natur ausgeführt wird. Die Tonalität muss sich dann an die vorwiegend rot bis dunkelbraunen Dächer der Insel anpassen. Die Oberfläche darf nicht glänzend sein. Eine Materialprobe und Bemusterung ist zwingend erforderlich und abzustimmen.

Die durch die Kupferplatten entstehende horizontale Gliederung wird positiv bewertet.

Dachausschnitte (Negativgauben) sind nach der Gestaltungssatzung nicht zulässig. Dachflächenfenster sind ebenfalls nicht zulässig, wenn die Dachfläche einsehbar ist.

Daher und zur weiteren Beruhigung der Dachfläche wurde Folgendes diskutiert:

1. Zu den zwei großen Öffnungen in der Hauptansicht (Südfassade):  
Es wird vorgeschlagen, das untere Element für den Tagungsraum offen beizubehalten.  
Die obere Öffnung für den Ruheraum der Sauna ist entweder vollflächig zu perforieren oder teilweise (horizontal) mit perforierten Elementen abzudecken.  
Tagsüber tritt die Öffnung so kaum in Erscheinung, nachts nur mit gedämpftem Licht.
2. Die zwei großen Öffnungen in der Ostfassade (Blick zum Pfänder):  
Hier wird vorgeschlagen, die untere Öffnung für das Foyer zu perforieren und die obere Öffnung für das Kaminzimmer offen beizubehalten.
3. Die Öffnungen zur Gasse (Westfassade):  
Der Vorschlag lautet hier, mit perforierten Elementen aus Kupfer zu arbeiten oder alternativ mit geschlossenen fein gerahmten Glasflächen (auf einer Ebene mit der Dachhaut) und dem eigentlichen offenbaren Fenster dahinter zu arbeiten.

Als großes Defizit wird nach wie vor das Hervortreten des Lifts betrachtet. Es ist zwingend notwendig, diesen – so wie in den vorherigen Sitzungen bereits angeregt – in die Gebäudehülle zu integrieren. Diese Maßgabe war Ausgangssituation für die Planung. Erklärtes Ziel muss der Rückbau aller Annexe bleiben, um eine ruhige Kubatur zu schaffen, die sich auch im Dach ohne Aufbauten zeigt. Der Aufzug darf demnach nicht aus der Kubatur hervortreten. Es erfolgt der Hinweis, dass keinerlei weitere Aufbauten ausgeführt werden dürfen, auch keine sichtbare Haustechnik. Ziel ist es, den Baukörper völlig zu beruhigen.

Es wird überdies darauf hingewiesen, dass der zweite Fluchtweg unbedingt einer Klärung bedarf. Ein funktionierendes Brandschutzkonzept ist zwingend erforderlich.

Insgesamt befürwortet der Gestaltungsbeirat die vorgelegte Planung.

Weiteres Vorgehen:

Wenn die Vorgaben für den Lift berücksichtigt werden, ist eine nochmalige Vorlage im Gestaltungsbeirat nicht erforderlich.

Es wird dringend empfohlen die Bemusterung für die Dachhaut gemeinsam mit dem Bauherrn, Architekt, dem Stadtplanungsamt und dem Gestaltungsbeirat mit einem Fassadenmuster im Maßstab 1:1 vor Ort am Objekt vorzunehmen.



Gestaltungsbeirat 27.04.2018  
Gesprächsnotiz: erste öffentliche Vorstellung

Robert-Bosch-Straße 38:  
Neubau MC Donald's

Teilnehmer:

- Prof. Lydia Haack
- Dipl.-Ing. (FH) Marcus Wörtz
  
- Kay Koschka
- Anja Köhler
- Bianca Hofmann
  
- Bauherr: Herr Fuchs, Herr Bärmig, Herr Berner
- Betreiber: Herr Fehr
- Architekt / Landschaftsarchitekt: Herr Miller, Herr Grenzing
- Stadträte: Frau Rundel, Herr Freiberg
- Presse

Beurteilung/Empfehlung des Gestaltungsbeirats

Städtebauliche Positionierung

Das durch die Architekten Herr Miller sowie Herr Grenzing vorgestellte Bauvorhaben stellt eine grundlegende Veränderung der städtebaulichen Situation dar.

Die vorgelegte Planung weist ein 2-geschossiges Gebäude auf, das parallel zur Robert-Bosch-Straße liegen und bis an die Linie des 25 Meter breiten Schutzstreifens der 110 KV Freileitung reichen soll. Der Neubau auf unbebautem Terrain kann so während des laufenden Betriebs im Bestandsgebäude erfolgen, was ein grundlegendes Erfordernis seitens des Bauherren darstellt.

Eine Positionierung entlang der Robert-Bosch-Straße, so nah wie möglich am Kreisverkehr, wird prinzipiell befürwortet. Allerdings bedauert der Gestaltungsbeirat, dass das Grundstück insgesamt, im Hinblick auf die städtebaulich relevante Position an der Ortseinfahrt, nicht angemessen entwickelt wird. Ein zeitgemäßer Nutzungsmix, der eine platzsparende Nutzungsmischung aus Gewerbeflächen im EG, Parken und z.B. Büro- oder Wohnnutzung im OG vorsieht, wäre hier – angesichts von Grund und Boden als endliche und knappe Ressource – angebracht.

Im momentanen Entwurf trägt der Bau aufgrund seiner zu geringen Höhe nicht zu einer positiven städtebaulichen Klärung bei. Hierfür fehlt es ihm schlicht an Masse. Deshalb empfiehlt der Gestaltungsbeirat, auf das freistehende Müll- und Gerätehaus zu verzichten und dessen Funktionen dem Hauptbaukörper zuzuschlagen.

### Parkplatz/Drive-in-Bereich

Zudem wird die Lage des Drive-in-Bereichs in Richtung Robert-Bosch-Straße kritisiert. Die Stadteinfahrt sollte nicht durch das Bild einer wartenden Autoreihe geprägt werden. Es müsste daher geprüft werden, ob die Drive-in-Spur in Form einer Pergola in die Gebäudehülle integriert werden kann. Falls das nicht möglich ist, sollte die Lösung durch eine Landschaftsbewegung erfolgen, um die wartenden Autoschlangen durch die Geländemodellierung zu verbergen.

Generell wird Kritik am hohen Flächenverbrauch und der Flächenversiegelung geübt, da der Entwurf im Wesentlichen vorsieht, das Grundstück in einen großflächigen Parkplatz zu verwandeln. In diesem Sinne wurde die Anzahl der Parkplätze gegenüber dem bisherigen Stand noch einmal deutlich erhöht. Der Gestaltungsbeirat betont die Bedeutung des Freiraums und macht folgende Verbesserungsvorschläge:

- Der Parkplatz muss eine hohe Aufenthaltsqualität aufweisen (mehr Freiräume, weniger Parkplätze).
- Derzeit sind zu wenige Bäume im Bereich der Parkplätze vorgesehen. Die Bepflanzung sollte pro fünf Parkplätze je einen großen, standortgerechten Laubbaum vorsehen (in Anlehnung an die Satzung zur Gestaltung von Freiflächen im Innenbereich von Lindau). Parkplätze dürfen nicht versiegelt werden und müssen deutlich flächig durchgrünt werden. Es könnten z.B. dieselben Rasengittersteine verwendet werden, welche auch im Bereich der E-Lade-Parkplätze Anwendung finden.
- Es wird dringend empfohlen zugunsten von mehr Grünfläche und somit auch einem hochwertigeren Außenbereich für die Gäste auf die erste Parkreihe vor der Terrasse zu verzichten.
- Wenn möglich sollte auf Mobiliar sowie auf Zäune und Einfriedungen verzichtet werden. Schwellen und Übergänge sind durch eine integrierte Freiraumplanung zu lösen.

### Außenanlagen/Geländemodellierung

Insgesamt werden die gezeigten Geländebewegungen als positiv erachtet:

- Das Gelände soll im Zuge des Neubaus angehoben werden. Es sind künftig nur zwei Zu- und Ausfahrten geplant. Das Parken auf den über 100 Parkplätzen erfolgt in 90°-Aufstellung, es werden zusätzlich Busparkplätze angeboten. Zwischen Kreisverkehr und Gebäude (im Bereich des 25 Meter breiten Schutzstreifens) sind Grünflächen mit Versickerungsmulde und ein Green-Parking-Bereich (Aufladestationen für E-Autos) geplant.
- Die dargestellten Fußwegeverbindungen sind angemessen. Die fußläufigen Verbindungswege werden in Form von Zebrastreifen sichtbar gemacht.

### Fassade

Für das Gebäude selbst ist eine Putzfassade mit großflächigen Glasflächen geplant. Vorgelagert vor einem Wartungssteg soll ab dem ersten Obergeschoss eine senkrecht



stehende Lamellenfassade (voraussichtlich aus farbig gestaltetem Aluminium) angebracht werden – angeregt durch das Bild der Pfähle einer Pfahlbausiedlung am Bodensee. Diese Herleitung für die Fassade, die sich mit ihrem Bild als Referenz auf die Pfahlbauten bezieht - die konstruktiv gesehen Skelettbauten sind - wird als überaus unpassend gewertet. Ebenso ist die Referenz im Bezug zur thematisierten Materialität unplausibel.

Die Abstände der gezeigten vertikalen Lattung sind zu groß und zudem zu unruhig in ihrer Schrägstellung, um eine räumlich wirksame Hülle zu bilden. Eine engmaschigere und auch feingliedrigere, ruhigere Struktur wäre hier von Vorteil. Gleichzeitig würde dies auch einen verbesserten Sonnenschutz bewirken.

Des Weiteren sollte es das architektonische Ziel sein, einen räumlichen Abschluss nach oben und unten zu schaffen, was die vorgestellte Fassade derzeit in keiner Weise leistet. Hier wäre eine horizontale Lattung zu bevorzugen (eventuell mit horizontal gekippten Profilen zum Zweck der besseren Reinigung) da diese den räumlichen Abschluss bieten würde. Überdies ist das Blickfeld aus einer horizontalen Lattung hinaus angenehmer als durch eine vertikale Struktur.

Der Gestaltungsbeirat empfiehlt die Überarbeitung der Fassade, die in hochwertiger Ausführung (vgl. Bauvorhaben Lustenau) ausgeführt werden sollte.

#### Weiteres Vorgehen

- Überarbeitung und Rücksprache mit der Stadtplanung
- Vorstellung im Bauausschuss
- Bei großen Differenzen erneute Vorlage im Gestaltungsbeirat
- Bei Zustimmung durch die Stadt ist ein Bebauungsplanverfahren möglich