

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

über die 1. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses

vom 02. Februar 2021

ö3. Beratungsgegenstand:

Vorstellung des städtebaulichen Entwurfs
„Inselbräupark“

AZ:

6102

Berichterstattung:

**Iris Möller, Leiterin der Abteilung
Stadtplanung, Umwelt und Vermessung;
Peter Löffelholz, Innenarchitekt
Planungsbüro 1zu1;
Michael Hinnenthal, Landschaftsarchitekt**

Die Leiterin der Abteilung Stadtplanung, Umwelt und Vermessung Frau Iris M ö l l e r berichtet anhand der vorliegenden Unterlagen über den Sachverhalt. Im Anschluss an die Berichterstattung von Frau Iris M ö l l e r präsentiert der Innenarchitekt der Firma 1zu1, Herr Peter L ö f f e l h o l z die Visualisierung des Projektes und übergibt die Präsentation des Freiflächenkonzeptes an den Landschaftsarchitekten Herrn Michael H i n n e n t h a l.

I. SACHVERHALT

Vorstellung des städtebaulichen Entwurfes „Inselbräupark“ zur Weiterentwicklung des ehemaligen Betriebsgeländes der ehemaligen Inselbrauerei Lindau. Durch die Entwicklung mit

einer hohen Baudichte und hochwertig gestalteten Freiraumstruktur soll ein attraktives Wohnquartier im Stadtteil Reutin entstehen. Begrenzt wird das Plangebiet im Osten durch den Motzacher Weg, im Westen durch den Hammerweg. Vorhabenträger ist die Rothenmoos Projektentwicklungs GmbH (Zusammenschluss von i+R Wohnbau Lindau GmbH, Inselbrauerei (IBL) sowie der GWG).

1. Rahmenbedingungen

a) Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt im Bereich des Plangebiets eine geplante Wohnbaufläche dar. Dadurch wird eine Umnutzung der vorhandenen gemischten Baufläche (M) zu einer Wohnbaufläche (W) ermöglicht. Im westlichen und nördlichen Randbereich sind Grünflächen dargestellt. Im Norden zusätzlich eine Ortsrandeingrünung.

b) Bebauungsplan

Für den Bereich des Plangebietes liegt kein rechtskräftiger Bebauungsplan vor. Auf Grundlage des städtebaulichen Entwurfes soll ein vorhabenbezogener Bebauungsplan (Nr. 123) aufgestellt werden.

Westlich grenzt der Bebauungsplan Nr. 63 a „Oberes Rothenmoos“ (rechtskräftig seit 25.07.2020) an, welcher im westlichen Teilbereich überwiegend eine Bebauung durch Kettenhäuser und im östlichen Teilbereich, entlang des Hammerweges, Geschosswohnungsbauten vorsieht. Im Süden schafft eine Grünfläche mit einer Wegestruktur die Anbindung zwischen dem Hammerweg und dem westlich anschließenden Quartier ‚Oberes Rothenmoos West‘.

c) ISEK

Das integrierte Stadtentwicklungskonzept 2030 der Stadt Lindau weist im Bereich Oberes Rothenmoos großflächige Potentialflächen für Wohnen aus. Durch die Umsetzung der Wohnbebauung, wie im städtebaulichen Entwurf dargestellt, kann das Ziel der Erweiterung des Wohnungsangebots verfolgt werden.

2. Entwicklung

Das vorgelegte Konzept hat sich in mehreren Schritten aus einem städtebaulichen Wettbewerb (Lehen 3, 2009) entwickelt, der im Rahmen eines Gesamtkonzepts die Flächen im Oberen Rothenmoos städtebaulich neu geordnet hat.

Im Herbst 2016 wurde ein weiterentwickelter Entwurf dem Gestaltungsbeirat vorgestellt welcher überwiegend Geschosswohnungsbauten vorsah. Die damalige Planung wurde als grundsätzlich vertraglich beurteilt.

Durch die Vorgaben der SoBoN im Jahre 2017 musste das Projekt bzgl. Wohnungsmix, Qualität und Dichte überarbeitet und weiterentwickelt werden. Die Grundzüge der Planung bzgl. Gebäudesituierung, Freiflächen und den Übergängen zu den Nachbarn blieben hierbei weitestgehend unberührt. Auch die Bauherrschaft hat sich im Zuge der SoBoN um die GWG erweitert. So wurden in enger Abstimmung mit dieser, die Wohnungen und deren Mix entwickelt. Die Gebäude wurden bzgl. Erschließung, Technik und Kubatur auf nachhaltiges und erschwingliches Wohnen optimiert.

Der Städtebau wurde hinsichtlich Quartiersplatz, Wegführung und Blickachsen optimiert. Die Ansätze basieren auf dem Entwurf aus dem Jahr 2016 (Gestaltungsbeirat). Durch die Neupositionierung von G14 (Gebäude nördlich des Quartiersplatzes am Motzacher Weg) öffnet sich nun der Platz zum ortsprägenden Inselbrauereigebäude. Dieses Öffnen wird durch die horizontale Ausprägung des Gebäudes unterstützt und fördert den öffentlichen Charakter des Platzes, da das platzprägende Gebäude G14 so den Besucher mit offenen Armen empfängt. Diese Geste wird von G04 weitergeführt. Die Drehung auf die Flucht von G14 in Verbindung mit der ebenso nach hinten gestaffelten Fassade setzt den Schwerpunkt und unterstreicht das Zentrum des neuen Quartiers. Durch die Abschrägung der Südfassade von G05 wird dieser Quartiersplatz nun deutliches Bindeglied vom historischen Altbestand (Inselbrauerei) und dem neu geschaffenen Wohnquartier 63a.

3. Bebauungskonzept

Der vorliegende städtebauliche Entwurf „Inselbräupark“ sieht überwiegend Geschosswohnungsbauten vor. Im östlichen Teilbereich sind 4 Doppelhäuser geplant, welche den Übergang von der Bebauung am Motzacher Weg darstellen. Die zentralen Baukörper werden mit drei Geschossen ausgebildet und die Baukörper entlang des Hammerwegs mit vier Geschossen, sodass durch diese Höhenabstaffelung innerhalb des Quartiers ein Übergang von Westen nach Osten zur anschließenden Bebauung im Motzacher Weg geschaffen wird. Im Norden wird der Ortsrand ebenfalls durch zwei vier-geschossige Gebäuderiegel der GWG definiert. Ein zentraler Platzbereich wird, wie im Schwarzplan ablesbar, im südlichen Teilbereich des Quartiers entstehen. Dieser öffnet sich vom Hammerweg ausgehend in Richtung dem bestehenden Gebäude der Inselbrauerei. Durch die Setzung von zwei raumprägenden Gebäuden mit Staffelgeschoss wird der Quartiersplatz im Norden begrenzt, im Süden schließen drei Punkthäuser die Bebauung des „Inselbräuparks“ ab.

4. Wohnungsmix

Mit seinem Mietwohnungsanteil von über 53 % entsteht ein stark gemischtes Wohngebiet, das Großteils von Menschen mit kleinen bis mittleren Einkommen bewohnt werden wird. Ca. 47% der Flächen werden als Eigentum für die Endnutzer errichtet. Erfahrungsgemäß werden hieraus von den Erwerbern zusätzliche 30 % dem Mietwohnungsmarkt zur Verfügung gestellt. Somit kann davon ausgegangen werden, dass ein Anteil von ca. 67 % der Wohnungen, in unterschiedlichen Preiskategorien über das gesamte Quartier verteilt, als Mietwohnungen zur Verfügung steht. Dabei entstehen sowohl Flächen für junge Familien, Doppelhäuser mit großen Gärten und 2 bis 4 Zimmerwohnungen, bis hin zu Penthouse-Wohnungen. Es entsteht ein Quartier, welches für den Querschnitt der heutigen Gesellschaft entwickelt wurde. Damit hier auch langfristig günstig gemietet werden kann, wird ein großer Teil der Mietwohnungen (Anteil IBL) voraussichtlich in sogenannten „Low-Energie-Gebäuden“ untergebracht. Das garantiert nicht nur dauerhaft günstige Betriebskosten, sondern schont bereits bei der Errichtung die Umwelt. Diese Gebäude werden in Holz-Massiv-Mischbauweise geplant.

5. Erschließung

Die motorisierte Erschließung des Quartiers erfolgt über den Motzacher Weg. Eine auf Grund der Topographie des Geländes in diesem Bereich mit der Straße ebenerdige Tiefgarage (PKW und Fahrräder) verbindet das gesamte Quartier. Somit konnten alle Freiflächen oberirdisch autofrei gestaltet werden. Dennoch ist das Quartier durchgängig. Fahrradfahrer und Fußgänger können alle Bereiche, entweder barrierefrei oder über Treppen erreichen.

6. Ökologie

Um diesen ökologischen Ansatz auch nach „Außen“ zu transportieren und um gleichzeitig die CO₂-Bilanz des Quartiers zu minimieren, sind für die Gebäude G01 bis G04 und für das Gebäude G14 vertikale Gärten geplant. Im Erdgeschoss erhalten die Gebäude G01 bis G03, begleitend zu den Balkonen und Dachterrassen, Gärten. Diese intensive Begrünung kann während der Nutzung vom Mieter gepflegt und weiter bepflanzt werden. Die Erstbepflanzung wird vom Bauträger geplant und Teil der Architektur.

7. Freiflächen

Die geordnete, orthogonale städtebauliche Konfiguration wird mit einem dynamisch ausformulierten Freianlagenkonzept kontrastiert. Die geschwungenen Erschließungswege mäandrieren leicht zwischen den Gebäudekörpern und erzeugen innerhalb der Struktur immer wieder Raumtaschen und Aufweitungen. Diese Orte werden typologisch mit unterschiedlichen Funktionen bespielt. Plätze, Treffpunkte, Spielbereiche und Ruhezone bilden das

Grundgerüst dieser Freiraumtypologien. Diese verteilen sich gleichmäßig über das gesamte Quartier und erzeugen ein reichhaltiges Angebot an Nutzungen für Bewohner und Besucher. Besonders die unterschiedlichen Spiellandschaften machen das Quartier für Kinder und Familien attraktiv. Aber auch für alle anderen Altersgruppen entstehen qualitätsvolle Aufenthaltsbereiche.

Den Erdgeschosswohnungen werden eigene Privatgärten zugeordnet. Wichtig bei der Ausformulierung war ein ausgewogenes Verhältnis zwischen privaten und öffentlichen Freiflächen. Das autofreie Quartier ermöglicht auch eine Nutzung aller Erschließungswege. Kinder können hier sorgenfrei spielen und entdecken. Wichtiger Baustein im Zusammenspiel mit dem städtebaulichen Konzept ist die Vegetation. Inspiriert durch den Ort und die besondere Lage stehen landschaftliche Themen im Vordergrund. Freiwachsende Hecken, Blühwiesen und eine Vielzahl an Baumpflanzungen bilden die Grundelemente der Pflanzplanung. Im Zuge des Klimawandels und den zunehmenden sommerlichen Hitzeperioden soll, durch Beschattung und Reduzierung von versiegelten Flächen, das Kleinklima im Quartier verbessert werden. Auch die angedachten Fassaden- und Dachbegrünungen spielen hier eine zentrale Rolle. Das Regenwasser kann Vorort aufgrund der Bodenverhältnisse nicht versickert werden und wird daher in Retentionsanlagen zwischengespeichert und dann verzögert an die Regenwasserkanäle der Stadt abgegeben.

Die Belags- und Grünflächen sind so konzipiert, dass die Wegführung als sehr abwechslungsreich empfunden wird. Dies wird im Wesentlichen durch die leichten Richtungswechsel erzeugt, die den Blick des Nutzers immer wieder neu lenken. Dabei spielt die Erzeugung von spannenden Raumsequenzen eine wichtige Rolle. Unterstützend wirkt hier auch die Pflanzplanung mit Hecken, Sträuchern und Bäumen. Eine Kombination aus immergrünen und blühenden Wildsträucherhecken fassen die Privatgärten der Erdgeschosswohnungen ein. Diese Kombination lässt die Hecke auch im Winter durch den immergrünen Anteil sehr attraktiv wirken und die genannten räumlichen Aspekte bleiben erhalten.

Grünflächen außerhalb der Spielflächen sind blühende Oasen aus Rasen, Wiesen- und Staudenmischungen. Die asphaltierte Haupteerschließung wird durch wassergebundene Wegedecken und Rasenfugenbeläge in notwendigen Funktionsbereichen (z.B. Feuerwehr) ergänzt und der Anteil an versiegelten Flächen somit zusätzlich reduziert. Diese bewusst schlichte und einfache Gestaltung und Materialwahl, soll die Hierarchiestufen zwischen den identitätsstiftenden Orten und den übrigen Flächen sichtbar machen und den Fokus auf die üppige Vegetation und die Architektur legen.

Die eingestreuten Quartiersplätze und Treffpunkte sind Orte der nachbarschaftlichen Kommunikation. Besondere Sitzmöbel und Pflanzkonzepte schaffen Identität und heben diese Bereiche besonders hervor. Auch die Spielflächen erhalten beispielsweise markante Baumpflanzungen, welche sich durch auffallende Blühaspekte und Herbstfärbung unterscheiden und somit eine Abwechslung im jahreszeitlichen Wechsel erzeugen.

Ein weiterer wichtiger Entwurfsansatz ist das Einbinden der vorhandenen Topographie. Diese wird vor allem an den Rändern spür- und sichtbar und an verschiedenen Stellen zum Thema gemacht. Im Süden des Quartiers entstehen zum Teil starke Höhenunterschiede zu Motzacher Weg und Hammerweg. An dieser besonderen Stelle im Quartier sieht das Konzept eine wichtige Raumabfolge vor. Auftakt bildet die Situation am Motzacher Weg mit Brauerei und einer kleinen Platzfläche.

Über einen barrierefreien Weg und eine Treppenanlage gelangt der Besucher ins höher gelegene Wohnquartier. Der Höhenunterschied wird mit einer sanft modellierten Böschung mit Blühwiese und Solitärgehölzen ausformuliert. Das übergeordnete landschaftliche Thema der Freiflächen soll bereits am Motzacher Weg spürbar und erlebbar sein. Den ersten Baustein im Quartier bildet dann der Quartiersplatz. Der durch die städtebauliche Konfiguration langgezogene Raum wird durch mehrere Baumpflanzungen rhythmisiert. Der entstehende Baumhain bildet eine wichtige räumliche Fassung und erzeugt so eine angenehme Platzproportion. Weiter Richtung Westen erreicht der Besucher über einen weiteren kleinen Treffpunkt und eine Treppenanlage den Hammerweg. Dort bildet ein grün gestalteter Platz, in Form eines Gartens den Abschluss der Raumabfolge. Die ehemalige Brauerei soll mit einem kleinen Ausstellungskonzept die Freianlagengestaltung weiter thematisch anreichern.

Die Rettungswege sind unauffällig in die landschaftsarchitektonische Gestaltung integriert. Jedem Hauseingang sind Fahrradstellplätze zugeordnet. Der Müll wird in der Tiefgarage gesammelt und sowohl im nord-westlichen als auch im östlichen Bereich des Quartiers abgeholt. Dafür stehen temporäre Aufstellflächen zur Verfügung.

Der Hammerweg und der Motzacher Weg werden im Zuge der Baumaßnahmen neu organisiert. Hier sind für das Quartier neben weiteren Stellplätzen auch Aufstellflächen für die Feuerwehr vorgesehen. Des Weiteren sind auch Anbindungen an den ÖPNV und die benachbarten Quartiere zu erstellen. Diese Planung ist in Abstimmung mit der Stadt Lindau bisher noch nicht erfolgt. Daher sind diese Bereiche im aktuellen Stand der Planung als konzeptioneller Zwischenstand zu betrachten und werden nach positivem Beschluss weiter ausgearbeitet.

8. Geschichte

Für den Platz soll eine Dauerausstellung, „Geschichte der Inselbrauerei, von 1846 bis heute“ entwickelt werden. Unter dem Motto „Hopfengarten“ wird der Naturgarten entsprechend geplant. Der ehemalige Biergarten der Inselbrauerei erfährt durch die Ansiedlung eine Wiederbelebung und wird diesem Stück Lindauer Geschichte neues Leben einhauchen. Der geplante Inselbräupark, der Bestand und die weitere anschließende, zukünftige Bauquartiere können aus dieser geschichtlichen Entwicklung heraus an Qualität profitieren.

9. Energieversorgung

Für die Gebäude der i+R und der IBL wird eine gemeinsame Energieversorgung durch die Stadtwerke Lindau angestrebt. Nach einem positiven Beschluss der Stadt Lindau wird hierfür eine Machbarkeitsstudie zur Untersuchung mehrere umweltschonender Heiztechniken starten. Der entsprechende Auftrag wurde bereits erteilt. Die Gebäude der GWG werden nach derzeitigem Planungsstand durch die Gebäude auf dem Baugebiet 63a mit versorgt. Die GWG setzt auf die bewährte Pelletheizung.

10. Kennzahlen

Anzahl Wohnungen / Stellplätze:

	Wfl m ²	Wohnungen	BGF R m ²	KFz Stellplätze	Stellplatz Schlüssel	Fahrrad Stellplätze = 1 FST je 40 m ² (Soll)
IBL	3.539	61	4.742	61	1	88
GWG	3.242	62	4.374	24	0	81
i+R	7.814	110	10.032	139	1	195
Summe	14.595	233 inkl. 2 Gewerbe	19.149	232		365

Flächen für einkommensorientierte Förderung:

	GF Gesamt [m ²]	EOF soll m ² (30% der GF)	GF EOF ist [m ²]	EOF ist in %
IBL	4.506	1.352 (ohne Gewerbe)	1.378	31,00%
GWG	4.374		4,374	
i+R	10.032			
	14.406	4322	4.374	30,36%

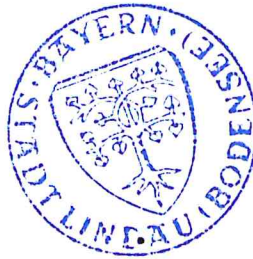
BESCHLUSS

1. Der Bau- und Umweltausschuss stimmt einstimmig dem Beschlussvorschlag zu.

LINDAU, 04.02.2021



Dr. Claudia Alfons
Oberbürgermeisterin



Jenny Busch
Schriftführerin