

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

### **über die 2. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses**

**vom 14. April 2021**

**ö5. Beratungsgegenstand:**

**BP Nr. 129 „Alte Stadtgärtnerei“:  
Vorstellen des Projektes und  
Empfehlungs-beschlusses an den  
Stadtrat**

**AZ:**

**6102**

**Berichterstattung:**

**Iris Möller, Leiterin der Abteilung Stadt-  
planung, Umwelt und Vermessung  
Andrea Vollmer, Teamleiterin Projekt-  
entwicklung und Neubau (GWG) zur  
Vorstellung des Projektes**

Die Oberbürgermeisterin Frau Dr. A l f o n s eröffnet den fünften Tagesordnungspunkt der öffentlichen Sitzung und übergibt das Wort an Frau M ö l l e r. Sie erläutert anhand der vorliegenden Unterlagen folgenden

#### **I. SACHVERHALT**

Vorstellung des städtebaulichen Entwurfs für das gegenwärtig von der Stadtgärtnerei Lindau (GTL Lindau) genutzte Areal in Lindau-Aeschach. Auf dem Areal sollen zukünftig eine Wohnnutzung mit Geschosswohnungsbau als Mietwohnungen sowie Reihenhäuser zum Einzelverkauf entwickelt werden. Ferner soll auf dem Gelände ein Kindergarten untergebracht werden.

##### **1. Rahmenbedingungen**

###### **a) Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan stellt im Bereich des geplanten zukünftigen Wohngebiets momentan eine Gemeinbedarfsfläche für die Stadtgärtnerei, im Bereich des geplanten Kindergartens sowie der geplanten öffentlichen Grünfläche und Wald eine Fläche für die Landwirtschaft dar.

## b) Bebauungsplan

Der bebaute Teil der Stadtgärtnerei kann im südöstlichen Bereich bis einschließlich dem Gebäude Ludwig-Kick-Straße 11a und 13 dem Innenbereich nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) zugeordnet werden. Die übrigen Flächen sind Teil des Außenbereichs nach § 35 BauGB. Ein Bebauungsplan besteht nicht.

Auf Grundlage des städtebaulichen Entwurfes soll ein qualifizierter Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 1 BauGB aufgestellt werden.

Der zukünftige Geltungsbereich überschneidet sich mit den Bebauungsplänen Nr. 24 „Im vorderen Weyen“ und Nr. 66 „Ludwig-Kick-Straße“. Die Bebauungspläne sind in den Überschneidungsbereichen zu ändern.

## c) Freiraumkonzept „Lindau 2030“ und ISEK

Das gesamtstädtische Freiraumkonzept „Lindau 2030“ definiert unterschiedliche „Landschaftsfinger“. Der westliche Teil des BPlan-Gebiets liegt im Nord-Süd verlaufenden Landschaftsfinger „Von Drumlin zu Drumlin“. Als Maßnahme für die Entwicklung des Landschaftsfingers ist im Freiflächenkonzept vorgesehen, diese Teile der Stadtgärtnerei zu einer öffentlichen Parkanlage umzugestalten.

Hiermit wird ferner das Ziel des integrierten Stadtentwicklungskonzept 2030, welches für den direkt angrenzenden Bereich Aeschacher Mitte eine Empfehlung für die Aufwertung öffentlicher und privater Bereiche ausweist, verfolgt.

## 2. Entwicklung

Im Jahr 2019 lud die GWG Lindauer Wohnungsgesellschaft mbH (GWG) vier Planungsbüros zur Teilnahme an einem städtebaulichen Wettbewerb ein. Ziel des Wettbewerbs war, ein städtebauliches Konzept auf dem Grundstück „Alte Stadtgärtnerei“ nach dem Umzug der dortig ansässigen Stadtgärtnerei für Wohnraum in Form von Mehrfamilienwohnhäusern für den einkommensorientiert geförderten Wohnungsbau (EOF), ca. 5-8 Reihen- oder Kettenhäuser sowie für Flächen zur Kinderbetreuung zu schaffen. Die Mehrfamilienhäuser und der Kindergarten sollen im Eigentum GWG verbleiben, die Reihenhäuser werden verkauft.

Ferner war insbesondere die Beziehung zur westlich angrenzenden Parkfläche zu berücksichtigen, die aufgewertet und auch für die Öffentlichkeit nutzbar gemacht werden soll.

Der Entwurf wurde entsprechend den Empfehlungen des Preisgerichts unter Vorsitz von Kay Koschka (zum damaligen Zeitpunkt damals Leiter der Stadtplanung), Ralph Kulak (Mitglied des Gestaltungsbeirats) und Georg Speth (damals Stadtbaudirektor) insbesondere hinsichtlich der Umlegung der Tiefgaragenzufahrt sowie einer Homogenisierung der unterschiedlichen Dachlandschaften überarbeitet.

## 3. Bebauungskonzept

Der Entwurf strukturiert sich in vier Teilbereiche. Um das Zentrum gruppieren sich drei polygonale Baukörper in Geschossbauweise um einen zentralen Quartiersplatz, im Norden befinden sich versetzte Reihenhäuserzeilen, im Südosten die denkmalgeschützten Gebäude als Rahmen. Diese werden mit Blickbeziehungen untereinander verbunden, der östlich gelegene Baukörper vermittelt hierbei zwischen den Raumbezügen des Palmen- und Stadtgärtnerhauses. Der Kindergarten wird als Solitär dem Park und Grünbereich zugeordnet, er erhält ein Dachgeschoss mit einem flach nach Westen geneigten Schrägdach mit Wohnungen insbesondere für Erzieherinnen und Erzieher. Seine Außenraumflächen

orientieren sich ins Grüne, sein Baukörper schirmt somit gleichzeitig zur Wohnbebauung hin ab.

Die Geschosswohnbebauung ist gegliedert in ein viergeschossiges Gebäude zuzüglich eines Staffelgeschosses als städtebauliches Pendant zur Villa Engel und zwei dreigeschossigen Baukörpern mit Staffelgeschoss im Nahbereich der Orangerie. Die Traufkanten reagieren hiermit auf die umgebende Bebauung und fügen sich zu einem Gesamtbild. Die Baukörpersetzung schafft stets geschützte Wohn- und Aufenthaltsbereiche.

Im nördlichen Planungsgebiet sind je vier Reihenhäuser in zwei kompakten Zeilen zusammengefasst. Mit einer schmalen vorgelagerten Vorgartenzone und einem privaten Freibereich nach Westen binden sich die beiden Zeilen in das Grünraumgefüge ein. Die Reihenhäuser sind als zweigeschossige Baukörper mit ausgebautem Dachgeschoss konzipiert und lehnen sich an die Wohnbebauung des Schweizerhofwegs an.

Ab dem Vorplatz der Villa Engel entwickelt sich das Quartier autofrei und fußgängerfreundlich. Kinder können sich hier bewegen und auf Flächen um die Gebäude spielen. Im Gebiet um den Aeschacher Markt ist kein öffentlicher Spielplatz vorhanden. Daher werden der geplante Spielplatz im Norden der Geschosswohnungsbauten für Kleinkinder sowie mehrere einzelne Entdeckungs- und Spielflächen, verteilt im westlichen Parkgelände, den Bereich erlebbar machen und dem Stadtteil und der Öffentlichkeit dienen.

Die Nutzungen sind funktional klar abgegrenzt. Geförderter Wohnungsbau im Zentrum und Eigentumsgebäude im Norden. Die denkmalgeschützten Gebäude können ohne Beeinträchtigung gemischt als Büro- und Wohnflächen genutzt werden. Das denkmalgeschützte Palmenhaus soll den Mietern der Geschosswohnungsbauten als Gemeinschaftsfläche dienen.

Durch die kompakte Bebauung wird der bestehende Park weitgehend erhalten. Der im Freiraumkonzept definierte Landschaftsfinger wird von Norden nach Süden großzügig weitergeführt. Die internen Grün- und Freiraumflächen sind ausgewogen, die Wegeflächen lassen private Abstandsflächen zu.

#### **4. Erschließung**

Das Bauvorhaben befindet sich inmitten des Lindauer Stadtteils Aeschach, auf dem Gelände der ehemaligen Stadtgärtnerei. Die Fläche liegt sehr nahe des Aeschacher Zentrums („Aeschacher Markt“), des Schulzentrums Aeschach und des Zentralen Umsteigeplatzes (ZUP) des Stadtbusses. Alle Einrichtungen sind in wenigen Minuten fußläufig erreichbar.

Im Bereich des Aeschacher Marktes sind alle relevanten Einrichtung der Nahversorgung vorhanden und gut mit dem Fahrrad oder zu Fuß erreichbar sind.

Die Erschließung erfolgt einerseits über eine gemeinsame Tiefgarage. Sie liegt zentral unter den Geschosswohnungsbauten und dem Kindergarten. Dabei wird der vorhandene Geländesprung zwischen der Ludwig-Kick-Straße und dem Bereich der jetzigen Stadtgärtnerei aufgenommen.

Die trichterförmige Zufahrt liegt westlich des Kreisverkehrs Ludwig-Kick-Straße/Reutiner-Straße. Dies gewährleistet die Blickbeziehungen beim Ausfahren in alle Richtungen. Die Tiefgarage umfasst die nach der Stellplatzverordnung geforderten Kfz- und Fahrradstellplätze für das Quartier.

Die Zufahrt für Stellplätze für den Hol- und Bring-Verkehr des Kindergartens mit Möglichkeiten zum Be- und Entladen sowie zu den oberirdischen Stellplätzen der Villa Engel und des ehemaligen Stadtgärtnerhauses erfolgt an der bestehenden Zufahrt zur jetzigen

Stadtgärtnerei. Von hier aus fahren lediglich noch Feuerwehr-, Rettungs- und Entsorgungsfahrzeuge, um das oberirdische Quartier autofrei zu halten.

Entsprechend dem Nahverkehrskonzept der Stadt Lindau durchquert ein öffentlich nutzbarer Fuß- und Fahrradweg das Quartier von Westen mit Anschluss an die Anheggerstraße nach Osten zum Schweizerhofweg. Dieser soll künftig den Radverkehr aus Richtung Schönau über das Gebiet „Südlich Schloss Moss“ und Oberreitnau durch das Plangebiet nach Aeschach leiten. Ferner bietet ein weiterer öffentlich nutzbarer Fuß- und Fahrradweg zwischen den Wohngebäuden und dem Kindergarten in südlicher Richtung den Anschluss an die Ludwig-Kick-Straße.

Ergänzend ist das Quartier durch eine Treppe zwischen dem Stadtgärtnerhaus und der Tiefgarageneinfahrt vom Gehweg der Ludwig-Kick-Straße aus zu erreichen.

## **5. Freiflächen**

Charakteristisch für diesen Bereich Aeschachs ist eine intensive Durchgrünung. So besteht entlang der Ludwig-Kick-Straße eine starke Grünstäur, die sich von der Stadtgärtnerei bis zum Pfarrhaus der Christuskirche erstreckt. Verstärkt wird der grüne Charakter dieses Bereichs durch die intensive parkähnliche Bepflanzung des westlichen und nördlichen Bereichs der Stadtgärtnerei mit teils großen und alten Bäumen, die im nördlichen Grundstücksbereich einen waldähnlichen Charakter ausbilden und nach Südwesten in die ebenso parkähnliche Begrünung des Grundstücks der Christuskirche übergeht.

Entsprechend grenzt die Stadtgärtnerei im Südwesten an das Grundstück der Christuskirche an. Im Westen grenzt ein großes und intensiv begrüntes Privatgrundstück an, das ebenfalls Parkcharakter aufweist und mit nur drei Hauptgebäuden wenig dicht bebaut ist.

Vor allem der Baumbestand ist möglichst zu erhalten. Zur Beurteilung wurden bereits Untersuchungen des Baumbestandes und zum Artenschutz durchgeführt. Beide werden momentan noch erweitert und ergänzt.

Im nördlichen und nordwestlichen Teil, etwa ab Höhe des noch befestigten Parkplatzes mit vielen älteren Bäumen, darf nicht eingegriffen werden. Hier soll als Übergang in die freie Landschaft ein dicht mit Bäumen und Sträuchern bestandener Bereich entstehen, der nicht öffentlich zugänglich ist.

Die im Städtebau angelegten Freiräume und Orte werden in ihrem Charakter durch Pflanzen- und Materialauswahl, durch die Wahl der Ausstattung unterstützt. Der Baumbestand wird behutsam in die Planung integriert. Die Pflanzenauswahl orientiert sich an der potentiellen natürlichen Vegetation, aber auch an den sich verändernden klimatischen Herausforderungen.

Die Mietergärten an der Orangerie ergänzen das Freiflächenangebot für den Geschosswohnungsbau.

## **6. Denkmalschutz**

Die Denkmäler „Villa Engel“, „Stadtgärtnerhaus“ und Palmenhaus werden erhalten und in das städtebauliche Konzept einbezogen. Der bestehende Kindergarten soll aus der Villa Engel herausgelöst und in den neuen Kindergarten umziehen.

Die historische Gesamtanlage „Park Villa Engel“ kündete Ende des 19. Jahrhunderts von der Entwicklung Lindaus zum Lebensort der adeligen und bürgerlichen Oberschicht. Lindau als Lebensmittelpunkt zu wählen wurde populär. Spätestens nach dem zweiten Weltkrieg, ausgehend von der Benutzung des Geländes durch die französische Besatzungsmacht und dem Bau der Gewächshäuser, Garagen- und Werkstattgebäude, sind die historischen

Zusammenhänge zwischen Villa Engel und ihren nördlichen Freiräumen durch Überbauung fast gänzlich verloren gegangen.

Verblieben sind die bereits beschriebenen, unter Denkmalschutz stehenden Gebäude Ludwig-Kick-Straße 9, 11 und 13.

Durch die Stellung der geplanten Geschosswohnungsbauten werden die verbliebenen historischen Zusammenhänge weiterhin lesbar bleiben und durch die Nutzung der Fläche zwischen Palmen- und Stadtgärtnerhaus als Mietergärten mit entsprechender Freiraumgestaltung erlebbar werden.

## 7. Energieversorgung

Ein Energiekonzept wird derzeit erstellt. Angedacht ist die Nutzung von Biomasse. Entsprechende Lagerflächen müssten dann unterirdisch, vornehmlich im Anschluss an die Tiefgarage, noch geplant werden.

Das Heizkonzept soll den Geschosswohnungsbauten und dem Kindergarten dienen und auch die bestehenden denkmalgeschützten Gebäude versorgen.

## 8. Kennzahlen

Anzahl Wohnungen und Stellplätze:

	GF	BGF	Anzahl WE	Anzahl Häuser	Kfz-STP	Fahrrad-STP
GWB	5.057 m <sup>2</sup>	5.577 m <sup>2</sup>	27			
GWB			15			
GWB			14		29	98
RH	1.354 m <sup>2</sup>	1.680 m <sup>2</sup>		8	8	3
KIGA	1.345 m <sup>2</sup>	1.345 m <sup>2</sup>	9		5	12
Summen	7.756 m <sup>2</sup>	8.602 m <sup>2</sup>	65	8	42	113

Flächen für einkommensorientierte Förderung (EOF):

	Wohnfläche	EOF	Prozent
GWB	1.668 m <sup>2</sup>	I	49%
GWB	927 m <sup>2</sup>	II	27%
GWB	798 m <sup>2</sup>	FF	24%
RH	1.024 m <sup>2</sup>	FF	
KIGA	485 m <sup>2</sup>	I	100%
Summen	4.902 m <sup>2</sup>		

## II. FACHLICHE BEWERTUNG

Aus stadtplanerischer Sicht kann dem Konzept der Nachverdichtung am Standort der Stadtgärtnerei nach deren Verlagerung zugestimmt werden. Dem Ziel der Innen- vor

Außenentwicklung wird an dieser Stelle Rechnung getragen, indem an einem zentralen Ort notwendige Wohnbauflächen generiert werden.

Der Entwurf zeichnet sich durch eine hohe Außenraumqualität aus, welche zusätzliche Wegeverbindungen durch das aktuell noch geschlossene Quartier schafft und vorhandenen Grünstrukturen einbindet. Im weiteren Planungsprozess wird ein Freiflächengestaltungsplan erarbeitet.

Es wird empfohlen der Aufstellung eines Bebauungsplanes Nr. 123 „Alte Stadtgärtnerei“ zuzustimmen.

Vorgesehen ist es einen angebotsorientierten Bebauungsplan aufzustellen, welcher das Ergebnis des vorgestellten Wettbewerbes und entsprechende Weiterentwicklungen berücksichtigt. Um bestmöglich alle relevanten Belange gegeneinander abzuwägen und den komplexen Anforderungen von beispielsweise Umwelt- und Denkmalschutz gerecht zu werden, soll der Bebauungsplan nach jetzigem Stand im Regelverfahren durchgeführt werden.

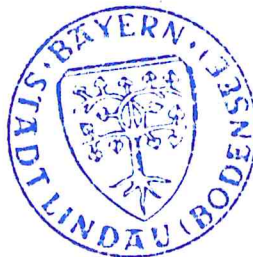
Die Bebauungsplanerarbeitung soll durch das Büro OPLA aus Augsburg erfolgen, die GWG ist als spätere Projektentwicklerin des Quartiers Projektpartnerin des Stadtbauamts.

## BESCHLUSS

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

Lindau, 15.04.2021

  
Dr. Claudia Alfons  
Oberbürgermeisterin



  
Jenny Busch  
Schriftführerin