



**Oberes Rothenmoos**  
**Städtebaulicher Entwurf**

Teilnehmer:

- Prof. Lydia Haack
- Dipl.-Ing. (FH) Ralph Kulak
- Dipl.-Ing. (FH) Marcus Wörtz
  
- Christian Herrling
- Kay Koschka
- Nadine Riel
- Christine Birnbaum
  
- Peter Löffelholz, Innenarchitekt, 1 zu 1
- Vitor Lamego, Architekt, 1 zu 1
- Patrick Meier, Entwickler, Berater
- Alexander Manz, I+R-Gruppe, Bauherr
- Lorenz Schlechter, Eigentümer und Bauherr, Inselbrauerei Lindau
- Caroline Kaiser, Lohrer Hochrhein Landschaftsarchitekten
- Alexander Mayer, GWG Lindau
- Stadträte: Angelika Rundel, Heribert Hostenkamp, Jasmin Sommerweiß,  
Sebastian Krühn, Werner Schönberger, Roland Freiberg

Das vorgelegte Konzept hat sich in mehreren Schritten aus einem städtebaulichen Wettbewerb (Lehen 3, 2009) entwickelt, der im Rahmen eines Gesamtkonzepts auch die westlich angrenzende Flächen städtebaulich neu geordnet hat. Dieser Bereich wurde seitens der Stadt Lindau nunmehr planungsrechtlich weitgehend gesichert (BBP 63a „Oberes Rothenmoos“) und soll von der GWG realisiert werden. Während für diesen Bereich der GWG verdichtetes Wohnen für z.B. junge Familien in verketteter Bauweise mit einer östlich situierten Raumkante (Geschoßwohnungsbau) realisiert werden soll, schlagen die Verfasser für das Projekt „Oberes Rothenmoos“ im Wesentlichen Geschoßwohnungsbau vor.

Der GB hat sich intensiv mit dem Wettbewerbsergebnis aus 2009 auseinandergesetzt. Abzulesen sind folgende städtebauliche Prinzipien:

- definierter Ortsrand nach Norden im Übergang zur freien Landschaft
- Setzung von städtebaulichen Dominanten im Süden (Punkthäuser)
- respektvoller Übergang zur Wohnbebauung entlang des Motzacher Wegs
- dominante West-Ost-Achse für Rad- und Fußgängerverkehr als verbindendes Element in beiden Quartieren

Das vorliegende Bebauungskonzept formuliert unter Annahme eines erforderlichen Kreisverkehrsplatzes am Knotenpunkt Motzacher Weg/Hammerweg/Bräuweg/Oberreitiner Weg und unter Beachtung der bestehenden Grundstücksverhältnisse eine Nord-Süd ausgerichtete Baukörperstruktur, die sich von Westen nach Osten in den Höhenentwicklungen abstaffelt (V-III-II Vollgeschosse). Die nördlichen Baukörper (G6, G7, G8) werden gegenüber dem Ortsrand um ein Geschoss erhöht, die südlichen Baukörper (G 1, G2, G3) dagegen einheitlich, mit vier

Vollgeschoss vorgeschlagen. In einer Variante werden die obersten Geschosse als Staffelgeschosse angeboten. Im Quartier und v.a. am West- und Nordrand der vorgeschlagenen Bebauung werden hochwertige, teils öffentliche Freiräume vorgeschlagen. Das Quartier ist verkehrsfrei ausformuliert. Die Zufahrt der Tiefgarage erfolgt über den Motzacher Weg im Süden der dort situierten Baukörper.

Der GB empfiehlt der Stadt Lindau und den Bauherren folgende Ansätze zu prüfen:

#### 1. Erforderlichkeit Kreisverkehrsplatz

In Anbetracht der Gebietsverträglichkeit soll geprüft werden, ob auch nach der Realisierung der Bebauung am Oberen Rothenmoos, mit dem zu erwartenden Verkehrsaufkommen, für den Knotenpunkt Motzacher Weg/Hammerweg/Bräuweg/Oberreutiner Weg eine freiraumplanerisch hochwertige, multifunktional nutzbare Platzsituation geschaffen werden könnte. Es ist zu prüfen ob die Verkehrssituation fußgängerfreundlich in einem Prinzip der ‚untergeordneten Geschwindigkeit‘ und als ‚Shared Space‘ Situation gelöst werden könnte.

#### 2. Südrand Bauquartier

Eine so veränderte Verkehrsführung würde eine nach Südwesten orientierte Bebauung mit drei Punkthäusern ermöglichen, die in vier-geschossiger Höhenentwicklung mit einem zusätzlichen Sockelgeschoss den Höhensprung an dieser Stelle akzentuieren könnten. Mit der weiteren Situierung von nördlich angrenzenden Gebäuden in ungefähr paralleler Anordnung eröffnet sich wieder die mögliche Ausbildung einer öffentlich nutzbaren Platzfläche, die auch die Anbindung an die öffentlichen Freiräume der GWG-Bebauung wieder herstellen könnte. (Hinweis an die Stadt Lindau: Im Quartier GWG müsste die Planung der Freiräume auf diese Chance abgestimmt werden).

Die Erdgeschossbereiche der Gebäude an der öffentlichen Platzfläche könnten bei Ausbildung entsprechender Geschosshöhen Laden- und Geschäftsnutzungen anbieten. Als verträgliche Geschosshöhen der nördlichen Platzrandbebauung sieht der GB ein vier-geschossiges Gebäude im Westen und nach Osten anschließend zwei 3-geschossige Gebäude.

Durch die Höhensituation ergeben sich prägnante Übergänge (Treppenanlagen) zu den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen. Dabei müssen die Anforderungen der DIN 18040 Teil 3 konzeptionell gelöst werden.

#### 3. Westrand Bauquartier

Die breite Landschaftsachse im Übergang zum Quartier der GWG könnte zugunsten eines klar ausgebildeten westlichen Abschlusses verschmälert werden (Zukauf von Grundstücksflächen der GWG). Diese Verbreiterung des Baufeldes würde, bei der seitens des GB als kritisch gesehene Benachbarung zu den Bestandsgebäuden am Westrand des Motzacher Wegs, die Möglichkeit neuer baulicher Konzepte eröffnen. Die westliche Randbebauung kann sich bei einer durchgehenden Attikahöhe 4-geschossig entwickeln.

#### 4. Zentralbereich und Nordrand

Für die im Zentrum des Quartiers angeordnete Bebauung einschließlich der nördlichen Randbebauung wird eine 3-geschossige Bebauung für vertretbar gehalten. Die Gebäude G06 und G08 könnten bei einer stärkeren Orientierung nach Südwesten ihre Funktion als Ortsrandbebauung besser erfüllen. Dabei sollte das Gebäude 08 eine klare Gebäudeform erhalten. Auch für die Gebäude G 13 sollte eine nachbarschaftsverträglichere und städtebaulich überzeugendere Lösung gefunden werden.

### 5. Freiraumkonzept

Das vorliegende Freiraumkonzept muss für die erneute Diskussion im GB weiter ausformuliert werden. Ein aussagekräftiges Gestaltungs- und Materialkonzept, mit Festlegungen für den halböffentlich und öffentlich nutzbaren Grün- und Freiraum, ist dabei vorzulegen. Insbesondere sollten Anbindungen an die benachbarten Quartiere und öffentlichen Flächen dargestellt und die speziellen Höhensituationen planerisch gelöst werden.

### 6. Staffelgeschosse

Staffelgeschosse sollten zugunsten einer Ausbildung von klar formulierten Baukörpern und Raumkanten im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung planungsrechtlich ausgeschlossen werden.

### 7. Allgemein

Die vorgeschlagenen Geschosshöhen und die angestrebte städtebauliche Dichte erfordern im stadträumlichen Kontext und unter Berücksichtigung der Körnung der Umgebungsbebauung sowie im Hinblick auf den außergewöhnlichen Standort mit Bezug zum Naherholungsgebiet, eines sorgfältig ausgearbeiteten städtebaulichen Entwurfes, der möglichst im Rahmen eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gem. § 12 BauGB getroffen werden sollte.



**Kemptener Straße 45**  
**Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses**

Teilnehmer:

- Prof. Lydia Haack
- Dipl.-Ing. (FH) Ralph Kulak
- Dipl.-Ing. (FH) Marcus Wörtz
  
- Christian Herrling
- Kay Koschka
- Nadine Riel
- Christine Birnbaum
  
- Anke Brög, Bauherrin
- Alexander Brög, Bauherr
- Bernhard Schön, Bauträger Brugger & Schön Wohnbau GmbH
- Alexander Mayer, GWG Lindau
- Stadträte: Angelika Rundel, Heribert Hostenkamp, Jasmin Sommerweiß,  
Sebastian Krühn, Werner Schönberger, Roland Freiberg

Der GS weist auf die Geschäftsordnung hin und die darin festgelegte Notwendigkeit der Anwesenheit des Architekten.

Die derzeit vorliegende Planung wird mit der Anzahl ihrer Geschosse als zu hoch empfunden. Weiter stellt der GS das Konzept in Frage wonach sich der U-förmigen Baukörper zur Straßenkreuzung hin öffnet. Die Absicht das Gebäude um den schützenswerten Kastanienbaum zu entwickeln, wird generell begrüßt, jedoch sieht die derzeitige vorgelegte Planung einen zu geringen Abstand für den Baumschutz vor. Im Regelfall ist vom Kronendurchmesser (asymmetrisch) zuzüglich 1,5m auszugehen. Zu den Qualitäten des Ortes gehört der angrenzende Motzacher Tobelbach. Im Zuge der Planung sollte überprüft werden, in wie weit sich das Bachbett weiter öffnen ließe und in die Planung mit einbezogen werden könnte.

Das vorgelegte Parkierungskonzept, das die Stellplätze auf die Ränder des Grundstücks verteilt, wird kritisiert. Ein schlüssiges, kompaktes und somit auch für die Nachbarschaft verträglicheres Parkierungskonzept, ist auch vor dem Hintergrund einer Nutzung als Gaststätte, dringend erforderlich.

Der GS empfiehlt dem Stadtplanungsamt Lindau eine weiträumigere Gebietsbetrachtung, in deren Zentrum die ‚Köchlin-Kreuzung‘ als Ausgangspunkt für weitreichende Veränderung, den Gebietscharakter betreffend gesehen wird. Die städtebauliche Rahmenplanung sollte dabei mindestens die Fl.-Nrn. 33, 34 35, 37, 196 umfassen und den Bauherren und Architekten der betreffenden Grundstücke zur Verfügung gestellt werden.



**Friedrichshafener Straße 7**  
**Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses mit Tiefgarage**

Teilnehmer:

- Prof. Lydia Haack
- Dipl.-Ing. (FH) Ralph Kulak
- Dipl.-Ing. (FH) Marcus Wörtz
  
- Christian Herrling
- Kay Koschka
- Nadine Riel
- Christine Birnbaum
  
- Erik Lofner, Architekt bau werk stadt
- Karl-Hermann Zeh, K + S Wohnbau GmbH & Co. KG
- Stadträte: Angelika Rundel, Heribert Hostenkamp, Werner Schönberger, Roland Freiberg

Vorgelegt wurde eine überarbeitete Planung (Stand 30.08.2016) nach den Anregungen aus der 1. Sitzung des Gestaltungsbeirates am 23.06.2016.

Der Gestaltungsbeirat begrüßt, dass wesentliche Anregungen im überarbeiteten Konzept integriert wurden. Allerdings werden folgende Punkte der Überarbeitung als nicht umsetzbar beurteilt, welche dringend für die weitere Bearbeitung zu beachten und anzupassen sind:

Nach nochmaliger Ortsbesichtigung durch den GB und gemäß der Beurteilung in der 1. Sitzung am 23.06.2016 wird erneut festgestellt, dass fünf Geschosse als maximale städtebauliche Obergrenze anzusehen sind und ohne ein weiteres Staffelgeschoss und ohne Dachaufbauten (Technikkomponenten, Rückkühler, Aufzugsüberfahrten, etc.) auszuführen sind. Die Unterbringung der evtl. erforderlichen Rückkühler sollte im Bereich der Tiefgarage bzw. unter der Geländeoberfläche geprüft werden und erfolgen. Zur Beruhigung des schlichten Kubus sollte dringend auf den umlaufenden Dachvorsprung verzichtet werden.

Das geplante neue Gebäude muss im Bereich des Erdgeschosses zugunsten einer klaren Gehwegführung und eines attraktiven Außenraumes bzw. Entrees auf die Flucht zur Friedrichshafener Straße 9 zurückspringen. Der jetzt vorgeschlagene kleine Rücksprung wird als städtebaulich äußerst kritisch und nicht realisierbar beurteilt.

Das deutlich eingerückte Erdgeschoss sollte dabei insgesamt im Bereich der Bäckerei- und Cafénutzung transparent und einladend gestaltet werden, um so die entsprechende Sockelzone architektonisch interessant, für den darauf ‚schwebenden‘ städtebaulich wirksamen massiven Kubus, abzubilden.

Um diesen Rücksprung im Erdgeschoss abbilden zu können und Raum für die geplante Verkaufstheke zu gewinnen, wird eine Repositionierung des Aufzuges vorgeschlagen. Dieser könnte beispielsweise in das Treppenauge verlegt werden. Als weitere Maßnahme könnte auf die zusätzliche innere Glaswand verzichtet werden, die bei einer ganzjährigen

Nutzung des Raumes als thermische Trennung zwischen dem Innen- und Außenbereich unwirksam wäre. Das so erzielte größere Raumvolumen wäre weit aus flexibler nutzbar.

Im Bereich der Grenzbebauungen wird die geschlossene Bauweise zur Friedrichshafener Straße 9 bis zum 2. Obergeschoss begrüßt (Hinweis: Nachbarwand mit Glasbausteinen brandschutzrechtlich zu prüfen!), während zur Bebauung Friedrichshafener Straße 5 erneut auf den einzuhaltenden Mindestgrenzabstand von mind. 3m im Bereich der Obergeschosse hingewiesen wird. Durch den entsprechenden Rücksprung auch im EG wird so die zwingend erforderliche barrierefreie/rollstuhlgerechte Mindestwegbreite von > 1,50m für Rollstuhlfahrer und Kinderwagen hergestellt und ein attraktiven Zugang zum rückliegenden Innenhof mit Cafénutzung ermöglicht. Der derzeit vorgeschlagene Grenzabstand, und die sich daraus ergebende Wegbreite, werden als deutlich zu gering beurteilt.

Gemäß der Beurteilung des GB vom 23.06.2016 muss die vorgeschlagene Auskragung der geplanten Obergeschosse im Bereich des Innenhofes zum Gebäude Friedrichshafener Straße 9 zur gebotenen Rücksichtnahme von geplanten knapp 6m auf max. 3m begrenzt werden.

Die geplante Cafénutzung im Bereich des Hofraumes wird begrüßt, jedoch wird angeregt auf die dargestellten oberirdischen Stellplätze und deren versiegelte Flächen zu Gunsten einer qualitätsvollen Freianlagenplanung zu verzichten. Eine Abstimmung bezüglich der Stellplatzberechnung mit der Stadtverwaltung ist erforderlich.

Weiter gilt es den 2. Fluchtweg für die Obergeschosse zu überprüfen, insbesondere im Bereich des Innenhofes (evtl. Aufstellflächen sind mit der Feuerwehr abzustimmen).

Die Integration der Loggien in den Baukörper, die gemäß der Empfehlung des GB erfolgte, wird positiv bewertet, ebenso wie die dargestellte versetzte Bandfassade. Es wird angeregt die Loggien noch konsequenter in die Gestaltung zu integrieren und entsprechend der Thematik der Bandfassade mit durchlaufenden Brüstungen zu konzipieren. Ebenso sollte die geplante Bandfassade konsequent alle drei Seiten des Kubus bespielen.

Bezüglich der Gestaltung der Außenwandoberflächen wird dringend eine ungerichtete Oberflächengestaltung empfohlen wie sie beispielsweise eine grobkörnige Putzfassade bietet. Dabei wird bei der Färbung zu eher gedeckten und warmen Tönen geraten.

Die Abfahrt der Tiefgarage sollte aufgrund der Einsichtnahme extensiv begrünt werden. Im Bereich des Cafés könnte, zugunsten einer zusätzlichen Belichtung über die Dachfläche, darauf verzichtet werden.