



**Höckle Areal:**  
**Gestaltung der Gebäude entlang der Bregenzer Straße**

Teilnehmer:

- Prof. Lydia Haack
- Dipl.-Ing. (FH) Ralph Kulak
- Dipl.-Ing. (FH) Marcus Wörtz
  
- Kay Koschka
- Nadine Riel
- Christine Birnbaum
- Anja Köhler
- Bianca Hofmann
  
- Alexander Mayer, Heike Nickel, Gemeinnützige Wohnungsbau Gesellschaft mbH, Lindau (GWG)
- Margit Linder, Antonio Perez, Architekten Nething Generalplaner
- Presse

Für das geplante Bauquartier der GWG Lindau ist der rechtsgültige Bebauungsplan Nr. 114 „Höckle Areal“ maßgeblich. Der im Bebauungsplan vorgesehene Städtebau basiert auf einer Bebauung aus Reihenhäuser (II+S) im südöstlichen Teil, mehrgeschossig-winkelartigen Baukörpern (IV Geschosse) im Nord-Westen und abschliessend zweier Einzelbaukörper entlang der Bregenzer Straße (IV Geschosse). Die Bebauung ist zwar verdichtet, jedoch als offene Bebauung vorgesehen ohne Verbindung der einzelnen Baukörper. Im Zentrum ist ein beruhigter und begrünter Quartiersplatz vorgesehen.

Im nördlichen Bereich des Grundstückes entlang der Bregenzer Strasse sind vier bestehende Bäume vermerkt, die zu erhalten sind und den Gesamt-Ort maßgeblich identitätsstiftend mit den Bäumen der anderen Straßenseite prägen.

Die vorgelegte Planung orientiert sich grundsätzlich in Geschossigkeit und Lage der Baukörper an diesem städtebaulichen Konzept (Haus 1-4 sh. Lageplan der Architekten). Im Nutzungskonzept hinterlegt ist im längsgestreckten Baukörper (Haus 1) entlang der Bregenzer Straße im Erdgeschoss ein sehr zu begrüßender Biofachmarkt bzw. in den Obergeschossen Wohnungen, im Punkthaus (Haus 4) ein Boarding House und in den hinterliegenden Baukörpern (Haus 2 und 3) Wohnungen mit einer Quartierstiefgarage.

Abweichend zu den Vorgaben des Bebauungsplanes wird das Haus 1 mit dem hinterliegenden Haus 2 erdgeschossig verbunden zur Unterbringung der Lagerflächen des Biofachmarktes. Die Andienung dieser Lagerflächen erfolgt von Norden im Bereich der bestehenden zu schützenden Bäume. Diese Lage der Andienung und Zufahrt wird als nicht umsetzbar bewertet, da der Wurzel- und Kronenraum der Bäume durch die Zufahrt erheblich beschädigt werden würde. Darüber hinaus ist die geplante LKW-Andienung von der vielbefahrenen Bregenzer Strasse aus als hochproblematisch und nicht verkehrssicher einzuschätzen. Die Andienung sollte daher in den Bereich des beruhigten

Hofes verlegt werden mit einer wendefreien Durchfahrtsmöglichkeit der LKW's entlang des Gleiskörpers nach Osten und wieder zurück auf die Bregenzer Straße.

Ebenso ist der Abstand des Hauses 1 zu den bestehenden zu schützenden Bäumen zu knapp bemessen – auch hier ist der Kronen- und Wurzelraum erheblich beeinträchtigt. Ein Abrücken des Hauses 1 nach Süd-Westen ist dringend erforderlich. Maßgabe für den Abstand ist der Baumkronendurchmesser zuzüglich 1,5m. Ein genaues Aufmaß vor Ort ist erforderlich.

Die schlichte und angemessene Architektursprache im Bereich Haus 2 und 3 sieht innerhalb eines mäandrierenden Baukörpers ein Wechselspiel aus einer strukturierten Fassade mit integrierten schallschützenden Loggien vor und einer Lochfassaden mit vorgesetzten Balkonen, welche allerdings über die festgesetzte Baugrenze hinausragen. Haus 2 und 3 sind über ein Hochparterre verbunden.

Das direkt erdgeschossig an das Haus 2 angebaute Haus 1 spricht eine andere Architektursprache mit einer Sockelzone und darüber aufgehenden grobporigen Gisonsteinwand, welche auf Sicht vermauert vorgesehen sind. Das Haus 4 orientiert sich architektonisch am Haus 1, jedoch ohne Sockelzone.

Zu Beruhigung des Hauses 2 und 3 wird dringend empfohlen die vorgesetzten, die Baugrenze überragenden Balkone in die Volumetrie des Gebäudes zu integrieren.

Die abweichend vom Bebauungsplan vorgesehene problematische Verbindung der Häuser 1 und 2 wird in der vorgesehenen Architektursprache offenbar. Die zwei architektonischen Ansätze können nicht zu einer mäandrierenden Architektur-Figur verbunden werden, welches besonders offenbar in der Nord-Westansicht wird.

Es wird daher empfohlen die Fuge zwischen Haus 1 und 2 gemäß Bebauungsplan wieder herzustellen und eine Ersatzfläche für die Lagerfläche des Biofachmarktes zu finden – evtl. im Untergeschoss des Hauses 1. In diesem Fall ist es möglich das Haus 1 und 4 architektonisch als eigenständige Kopfbebauungen und abweichend vom Haus 2 und 3 zu behandeln.

Der vorgesehene Gisonstein wird grundsätzlich als möglich erachtet im Bereich der Bregenzer Straße. Jedoch muss dringend sichergestellt werden, dass der an sich rauhe und puristische Stein ergänzt wird durch eine sehr feinsinnige wertige und spannungsvolle Ausführung aller Fassadendetails (Simse, Fenster, Leibungen, Attikas, Sockelzone). Eine Kombination des industriellen Steins z.B. mit Kunststofffenstern wäre abzulehnen.

Falls das Haus 1 aufgrund der Nutzungen mit Haus 2 und 3 verbunden bleiben müsste, muss eine *g e m e i n s a m e* Architektursprache für die Häuser 1-3 entwickelt werden. Vorzugsweise im Stil der Häuser 2 und 3.

Im Bereich des Boarding Houses wird empfohlen die Fassadengliederung der Obergeschosse Nord-Ost und Süd-West in eine spannungsvolle klar-reduzierte Gliederung zu überdenken (evtl. unter Verzicht auf Einzelfenster).

Die immissionsreiche Lage des vorgesehenen Quartiersplatzes zwischen Haus 3 und dem Gleiskörper ist problematisch.

Es wird daher dringend empfohlen den öffentlichen Platz zwischen Haus 1 und 2 als Quartiersplatz hochwertig zu gestalten. Eine entsprechende Durchgrünung, eine Rückführung der Stellplätze und eine Entsiegelung der Flächen sind notwendig. Auch die Tiefgaragenzufahrt mit eigenem Bauwerk (siehe auch Systemplanung im Bebauungsplan) wird problematisch gesehen. Zur Beruhigung der Baukörpersituation ist die Option einer TG-Zufahrt im Bereich des Haus 2 zu überprüfen.

Die dort voraussichtlich vorgesehene LKW-Aufstellfläche darf in diesem Zusammenhang keine Veränderung der Geländehöhen und baulich sichtbare Auswirkungen auf den Platz haben.



**Bayerstraße 15:**  
**Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Aufzug, Tiefgarage und Carports**

Teilnehmer:

- Prof. Lydia Haack
- Dipl.-Ing. (FH) Ralph Kulak
- Dipl.-Ing. (FH) Marcus Wörtz
  
- Kay Koschka
- Nadine Riel
- Christine Birnbaum
- Anja Köhler
- Bianca Hofmann
  
- Dr. Andreas Holl, Margaritha Holl, Bauherren
- Andreas Hillebrand, Herr Hillebrand, Architekten
- Presse

Die überarbeitete Planung gliedert die vorgesehene Baumasse in zwei giebelständige Gebäude. Diese sind über ein gemeinsames, teilweise sichtbares Untergeschoss und ein Erdgeschoss, welches Wohnungen vorsieht, miteinander verbunden.

Die städtebauliche Körnung der Umgebungsbebauung wird so aufgenommen und die Sichtbezüge der Nachbargebäude berücksichtigt.

Aufgrund der Topographie und der Geometrie des Grundstückes wird das östliche Gebäude leicht verdreht angeordnet und nördlich stark zerklüftet.

Die geplante, aus Sicht des GB problematische, Feuerwehrezufahrt und Zufahrt des westlichen Nachbarn unterfährt dieses Gebäude, was zu einer erheblichen Aufstelzung und Aushöhlung des kleinen, ohnehin schlecht proportionierten Gebäudes führt.

Der Abstandsflächenplan zeigt, dass die Zerklüftung des Baukörpers auf der städtebaulichen Anordnung und dem Bemühen einer Einhaltung der Abstandsflächen beruht. Trotzdem wird in Richtung Süden das benachbarte Grundstück mit Abstandsflächen belastet.

In Summe ist festzuhalten, dass die Grundstückgeometrie sich **n i c h t** für die dargestellte Bebauung mit zwei Einzelgebäuden, ohne Hinzunahme des südlich angrenzenden Grundstücksteiles -bzw. einer Klärung von Abstandsflächenübernahmen mit dem nördlichen Nachbar- eignet.

Es wird daher dringend empfohlen:

- die Zuwegung zu überdenken, evtl. durch eine Anordnung unter Einbezugnahme des südlich angrenzenden Grundstückes ( um so das östliche Gebäude nicht zu unterhöhlen)
- einen Konsens mit dem nördlichen Nachbar zu erzielen, der zu einer evtl. Übernahme der Abstandsflächen und Klärung des östlichen Baukörpers führt.

Darüber hinaus weist der GB darauf hin, dass durch die vorgesehene Bebauung der Hang in erheblichem Maße abgegraben wird. Dies ist extrem kostenintensiv.

Es bedarf zudem hier besonderer Sicherheitsmaßnahmen. Auch wird der gesamte bestehende Bewuchs auf dem Grundstück durch diese Maßnahme beseitigt.

Im Hinblick auf die Fassadengestaltung wird empfohlen die Gebäude nicht mit einer leiterartige Zäsur im Bereich des Giebels zur gliedern, die einen ‚Doppelhauscharakter‘ zum Ausdruck hat. Statt dessen sollte die Horizontalität betont werden. Insgesamt wird eine eher klare architektonische Ausdrucksweise befürwortet.