

Weiteres Vorgehen zur Hinteren Insel

Öffentliche Sitzung des Stadtrates vom 08.12.2021

- **Aufgaben und Ziele des Rahmenplans**
- **Vorstellung der Visualisierungen**
- **Weiteres Vorgehen**





Inhaltsübersicht

- 1.) Begrüßung (BGM Hotz)
- 2.) Prozess und Ziele des Rahmenplans (Koschka)
- 3.) Bewertung der Bürgerbeteiligung (Abbrederis-Simpson)
- 4.) Wesentliche Aussagen u. Inhalte des Rahmenplans (Möller)
- 5.) Bedeutung des Rahmenplans für die Insel (Hörmann)
- 6.) Vorstellung der Visualisierungen (Ordelheide)
- 7.) Vorschlag zum weiteren Vorgehen (Widmer)
- 8.) Diskussion und Beschluss

2.) Prozess und Ziele des Rahmenplans



Hintere Insel

Weiteres Vorgehen

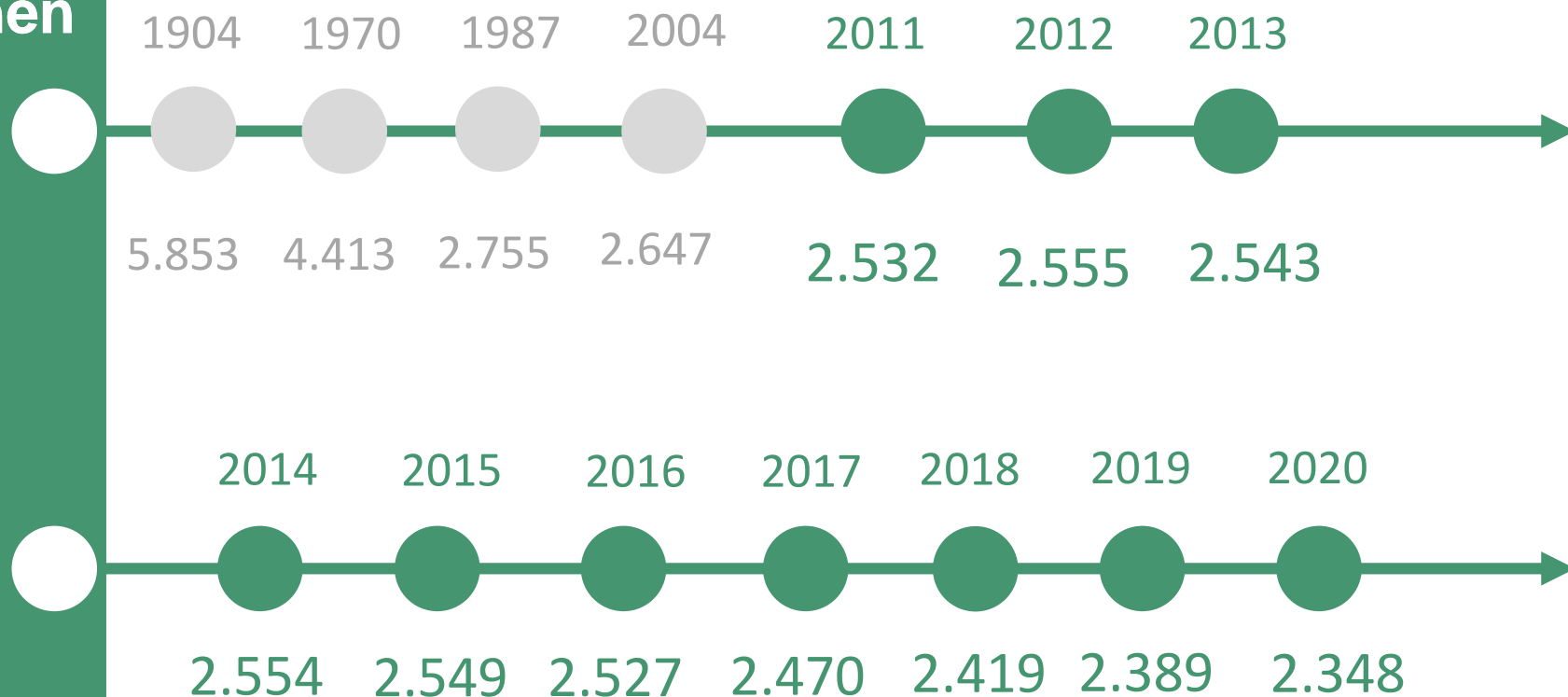


Übersicht über den Planungsprozess – Wieso Rahmenplan für die Hintere Insel?



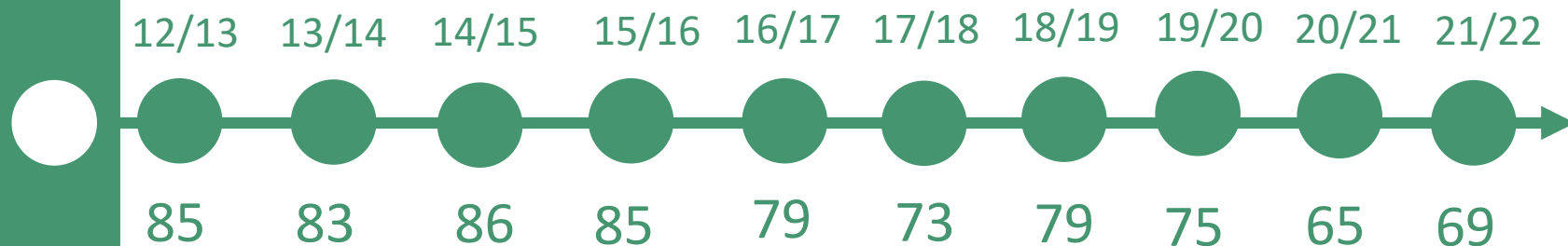
Übersicht über den Planungsprozess – Wieso Rahmenplan für die Hintere Insel?

Einwohner Insel



Übersicht über den Planungsprozess – Wieso Rahmenplan für die Hintere Insel?

Schulkinder Insel





Übersicht über den Planungsprozess – Wieso Rahmenplan für die Hintere Insel?

Anlass für die Entwicklung der Hinteren Insel waren auch die vielfältigen städtebaulichen Veränderungen, die

- im Rahmen der 2-Bahnhofs-Lösung und
- durch Verlagerung / Aufgabe des P 5

auf die Stadt zukamen.

Ziel dabei war es,

- die bisher durch Gleisanlagen blockierte Verknüpfung zwischen Hintere Insel und Altstadt herzustellen
- die Insel als Stadtzentrum strukturell zu stärken.

Um als Stadtgesellschaft und Verwaltung nicht „planlos“ in diese Entwicklungen zu stürzen, wurden nachfolgende Entwicklungsschritte geplant.



Übersicht über den Planungsprozess – Entwicklungsschritte

Grundsatzvereinbarungen Bahn

- Grundsatzvereinbarung mit der Deutschen Bahn zur Nachnutzung der Bahnflächen vom 04.11.2014
- Machbarkeitsstudie „Laux-Konzept“ zur Bebauung der Hinteren Insel als Anlage dazu
- Beschluss der Grundsatzvereinbarung mit der Bahn durch den Stadtrat am **23.10.2014**





Übersicht über den Planungsprozess – Entwicklungsschritte

Integriertes Stadtentwicklungskonzept „Lindau 2030“ (ISEK)

Die Entwicklung der Hinteren Insel wurde im ISEK bearbeitet und mit den Bürgerinnen und Bürgern intensiv diskutiert:

- **Stadtteilbegehungen Insel:** Befürchtungen einiger Bewohner, dass nicht ausreichend bezahlbarer Wohnraum geschaffen wird. Stadt sichert dies zu; 20.06.2013
- **Projektidee:** Nachnutzung (Nutzungsmix) für die Hintere Insel bei den Marktständen; 09.05.2015
- **Zukunftswerkstatt:** Städtebaulicher Ideenwettbewerb für die Hintere Insel; 23.05.2015
- **Bürgerbefragung ISEK:** Laut 76 % der Befragten gibt es nicht genügend Wohnraum in Lindau

Die Ergebnisse flossen in das ISEK als Fokusmaßnahme Nr. 14 „Stadtquartier Westliche Insel“ ein.



Übersicht über den Planungsprozess – Entwicklungsschritte

Integriertes Stadtentwicklungskonzept „Lindau 2030“ (ISEK)

Fokusmaßnahme Nr. 14



96 Luftaufnahme Insel, im Vordergrund
der Parkplatz auf der Westlichen Insel

14 Stadtquartier Westliche Insel

Die Westliche Insel steht mittelfristig im Fokus der Stadtentwicklung. Im Zuge der Regionalgartenschau wird der Parkplatz P5 seine Funktion verlieren und als temporäre Ausstellungsfläche genutzt. Im Anschluss wird das Gelände für neue Entwicklungen bereitstehen. Zusammen mit den frei werdenden Gleisflächen der Deutschen Bahn entsteht somit die Möglichkeit, ein neues Stadtquartier zu entwickeln. Im Rahmen der Zukunftswerkstatt stellte sich der Wunsch nach einem durchmischten Quartier für alle Alters- und Gesellschaftsgruppen mit viel Grün- und Freiraum heraus. Es wird empfohlen, einen städtebaulichen Ideenwettbewerb auszuloben. Die Stadt verfolgt mit dem neuen Wohngebiet auch das Ziel, die Inselbevölkerung zu vergrößern und zu verjüngen. Im Zuge der baulichen Umsetzung ist eine barrierefreie Ausführung anzustreben.

Einstimmiger Beschluss des ISEK durch den Stadtrat am 25.11.2015.



Übersicht über den Planungsprozess – Entwicklungsschritte

Städtebaulicher Wettbewerb zur Hinteren Insel: Städtebau und Gartenschau

Am 17.03.2016 wurde ein öffentlicher Workshop zur Entwicklung der Hinteren Insel im Beisein von OB Dr. Ecker durchgeführt. Es haben etwa 80 Bürgerinnen und Bürger teilgenommen.

Dabei wurden die Themen **Städtebau** und **Freiraum** nacheinander bearbeitet. Das gesamte Protokoll wurde den Auslobungsunterlagen beigelegt, gemeinsam erarbeitete Themenschwerpunkte flossen als Aufgaben in den Auslobungstext ein.

In die Auslobung eingeflossen (Städtebau)

- Maximale Höhe der Neubebauung an Gebäuden auf der Hinteren Insel ausgerichtet
- Seeparkplatz als Lage für Wohnbau
- Attraktives, belebtes Stadtviertel mit öffentlichen Nutzungen und Ladenflächen/Gastronomie im EG
- Wohnraum soll unterschiedlichen Nutzern zur Verfügung stehen.
- Differenzierte, verdichtete, ins Moderne übersetzte Wohnbebauung

Rückblick Bürgerbeteiligung

In die Auslobung eingeflossen (Städtebau)

- Heterogene Bebauung, unterschiedliche Baustile, ortsangepasste Bebauung in Anlehnung an die Altstadt
- Einzelne Hochpunkte schaffen
- Erhalt bestehender Bebauung (z.B. Inselbrauerei, Engelgarten etc.)
- Erhalt der Hinteren Insel als Refugium für Einwohner
- Nutzung von Freiflächen ohne Konsumzwang
- Autofreie Hintere Insel
- Integration einer Tiefgarage auch für Altstadtbewohner

Rückblick Bürgerbeteiligung



Übersicht über den Planungsprozess – Entwicklungsschritte

Städtebaulicher Wettbewerb zur Hinteren Insel: Städtebau und Gartenschau

Am 17.03.2016 wurde ein öffentlicher Workshop zur Entwicklung der Hinteren Insel im Beisein von OB Dr. Ecker durchgeführt. Es haben etwa 80 Bürgerinnen und Bürger teilgenommen.

Dabei wurden die Themen **Städtebau** und **Freiraum** nacheinander bearbeitet. Das gesamte Protokoll wurde den Auslobungsunterlagen beigefügt, gemeinsam erarbeitete Themenschwerpunkte flossen als Aufgaben in den Auslobungstext ein.

In die Auslobung eingeflossen (Freiraum)

- Erhalt der Grünflächen direkt am See
- Zugang ins Wasser schaffen
- Westpromenade (wie bisher) zur freien Verfügung
- Sina-Kinkelin-Platz: Schwerpunkt Kleinkinder
- „Bürgerpark“ – Grünfläche multifunktionell, öffentlich [Park in erster Linie für die Bewohner Lindaus]
- Baumschutz, bestehende Bäume erhalten und einbinden

Rückblick Bürgerbeteiligung

Diskussion

- Stellplätze im Bereich Seeparkplatz während der Gartenschau: 50 für Gartenschau + 150 für benachbarte Institutionen
- Dichte: Keine Dichtevorgabe; richtiges Maß der Dichte und Überbauung als Teil der Wettbewerbsaufgabe
- Stärkung des Wunschs nach „echtem, dauerhaften Wohnen“ anstelle von temporären Wohnnutzungen (z.B. Zweit-, Ferienwohnungen) und nach familienfreundlichen Wohnangeboten
- Ausdrücklicher Wunsch nach autofreien Konzepten integriert
- Wettbewerbsleistungen: Anstelle eines Modells wird eine 3D-Darstellung des Entwurfs gefordert.

Rückblick Preisrichtervorbesprechung

Hintere Insel

Weiteres Vorgehen

Übersicht über den Planungsprozess – Entwicklungsschritte

Städtebaulicher Wettbewerb zur Hinteren Insel: Siegerentwurf

Der Beschluss des Auslobungs-
Textes durch den Stadtrat erfolgte
am 09.05.2016.

Sämtliche WBW-Ergebnisse wurden
im Cavazzen öffentlich ausgestellt.

**Gartenschau “Natur in Lindau 2021“
und
städtebauliche Entwicklung der
Hinteren Insel**

Öffnungszeiten:

Freitag, 18.11.2016 von 14.00 - 18.00 Uhr
Samstag, 19.11.2016 von 11.00 - 17.00 Uhr
Sonntag, 20.11.2016 von 11.00 - 17.00 Uhr

Freitag, 25.11.2016 von 14.00 - 18.00 Uhr
Samstag, 26.11.2016 von 11.00 - 17.00 Uhr
Sonntag, 27.11.2016 von 11.00 - 17.00 Uhr

Freitag, 02.12.2016 von 14.00 - 18.00 Uhr
Samstag, 03.12.2016 von 11.00 - 17.00 Uhr
Sonntag, 04.12.2016 von 11.00 - 17.00 Uhr





Übersicht über den Planungsprozess – Entwicklungsschritte

Städtebaulicher Wettbewerb zur Hinteren Insel: Vorstellung des Siegerentwurfs in der Bürgerversammlung 2016



Übersicht über den Planungsprozess – Entwicklungsschritte

Städtebaulicher Wettbewerb zur Hinteren Insel: Vorstellung des Siegerentwurfs in der Bürgerversammlung 2016

Was findet sich davon im Wettbewerbsergebnis wieder?

„Städtebauliche Entwicklung“ – Maß und Dichte

- *Maximale Höhe der Neubebauung nicht über die Traufe der Luitpoldkaserne und des Hauptbahnhofs bzw. an anderen Gebäuden der westlichen Insel ausgerichtet*
 - maximale Gebäudehöhen zwischen III und V Geschosse, analog zu Hintere Insel und Altstadt
- *Möglichst viel Grün, dafür dichtere Bebauung*
 - Kompakte, dichte und klar ablesbare Blockrandstruktur mit privaten Innenhöfen;
 - ausgewogenes Verhältnis zwischen Bebauung und Grün, dadurch neuer großer öffentlicher Park möglich

Beispiel im Plan:



Übersicht über den Planungsprozess – Entwicklungsschritte

Rahmenplan für die Hintere Insel

Am 25.04.2018 beschloss der Stadtrat, den Rahmenplan für die Hintere Insel zu erarbeiten.

Ziel des Rahmenplans war es, den Siegerentwurf detailliert auszuarbeiten und die Vorlage für die Entwicklung eines lebendigen und nutzungsgemischten Stadtquartiers zu erreichen.

Ziel ist es, durch zusätzliche Einwohner eine Verjüngung der Insel zu erreichen, das soziale Gefüge zu stabilisieren und zu stärken sowie die Binnennachfrage zu beleben.



Übersicht über den Planungsprozess – Entwicklungsschritte

Grundsatzbeschluss zur Hinteren Insel

Am 25.04.2018 beriet der Stadtrat über den Antrag der CSU-Stadtratsfraktion vom 19.04.2012, die städtischen Flächen auf der Hinteren Insel an die GWG zu veräußern.

Statt den Antrag zu beschließen stimmte der Stadtrat einstimmig für folgenden Beschluss:

„Die Stadt stellt die Grundstücke auf der Hinteren Insel nicht dem freien Immobilienmarkt zur Verfügung“.

Damit wurden die Flächen der Grundstückspekulation entzogen.





Übersicht über den Planungsprozess – Entwicklungsschritte

Bürgerbeteiligung zum Rahmenplan für die Hintere Insel

Zum Rahmenplan für die Hintere Insel wurden zwei Workshops durchgeführt, das Projekt in der Bürgerwerft und -versammlung vorgestellt und eine Abschluss-Informationsveranstaltung abgehalten:

Workshops:

- **11.08.2018**, Inselhalle mit 120 bis 130 Personen und externen Referenten zu den Themen Wohnungs- und Nutzungsmix
- **25.04.2019**, St. Josef, Vorstellung des Vorentwurfs, Abfragen von weiteren Vorstellungen / Anregungen zu div. Themen an Thementischen, ca. 70-80 Personen

Bürgerwerft:

- **01.11.2018**, Vorstellung des aktuellen Stands und Diskussion

Bürgerversammlung:

- **05.11.2018**, Vorstellung des aktuellen Stands

Abschlussinformation

- **29.10.2019**, Vorstellung des finalen Rahmenplans, Stadttheater

Hintere Insel

Weiteres Vorgehen



Übersicht über den Planungsprozess – Entwicklungsschritte

Bürgerbeteiligung zum Rahmenplan für die Hintere Insel

Pläne für die Hintere Insel bekommen viel Lob

FÜR ABONNENTEN

LESEDAUER: 7 MIN



Wer eine Idee zur Gestaltung der Hintere Insel hat, schreibt sie auf einen pinnt diesen an das passende Plakat. (Foto: Julia Baumann)



Lindauer stecken Energie in die Hintere Insel

Mehr als 120 Bürger diskutieren mit Stadträten und Fachleuten über die künftige Bebauung

Von Dirk Augustin

LINDAU – Die auswärtigen Fachleute, wie sie existiert: Dass Lindauer mit so viel Energie über die Hintere Insel diskutieren, hatten sie nicht erwartet. So sind beim Workshop am Montagabend viele Ideen zusammengekommen. Nicht alles wird sich verwirklichen lassen, manches schließt sich sogar gegenseitig aus. Und nicht jeder ist glücklich über die Ergebnisse. Mehr als 120 Bürger haben mit Stadträten, Verwaltungsmitarbeitern und auswärtigen Fachleuten über die Zukunft der Hintere Insel diskutiert. Dabei ging es zum Teil sehr hitzig zu, was nicht nur daran lag, dass die Klimaanlage der neuen Inselhalle erst seit Dienstag funktioniert. Denn der Raum war zu klein, was Moderator Jürgen Widmer damit erklärte, dass sich nur 40 Interessierte angemeldet hatten, aber dreimal so viele kamen. Beim nächsten Mal sollten sich Interessierte besser anmelden, um solche Probleme zu vermeiden.

Doch mit offenen Türen und Klimageräten bekamen die Hausbesitzer die Luft in den Griff. Und die große Zahl der Lindauer diskutierte fast vier Stunden lang sehr engagiert, aber auch diszipliniert. Architektin Lydia Haack, die Vorsitzende des Gestaltungsbeirats ist, war begeistert über „viele tolle Ideen“, der Abend habe ihre Erwartungen weit übertroffen, sagte sie zum Abschluss und fügte hinzu: „Ich finde es fantastisch, welche Energie in dem Raum ist.“

„Ich finde es fantastisch, welche Energie in dem Raum ist.“

Gestaltungsbeirätin Lydia Haack

Stadträte als außergewöhnlich. Die Verantwortlichen taten gut daran, die Bürger mitreden und mitarbeiten zu lassen.

Das haben Chef-Stadtplaner Kai Koschka und Pressesprecher Jürgen Widmer, die den Abend geleitet haben, auch vor. Allerdings nicht ganz so, wie manch ein Bürger das hofft. Denn in der Arbeitsgruppe für den Rahmenplan zur Hintere Insel bleiben die Fachleute aus Verwaltung und Stadtrat mit externen Beratern unter sich. Die Bürger sollen aber im Herbst wieder mitreden dürfen, wenn der Vorentwurf vorliegt. Und über ein-

zelne Themen will man mit Interessierten und alten Menschen miteinander sprechen.

Woanders bauen Gesellschaften und Genossenschaften

Drei auswärtige Fachleute hatten zu Beginn des Abends in Vorträgen verschiedene Projekte vorgestellt. Architekt Rainer Hofmann hat mit Bogenbüros aus München für die Genossenschaft Wagnis Art ein Projekt vorgestellt, in dem es ungewöhnliche Raumschnitte und viel Freiraum gibt. Klar ist, dass die Genossenschaften in München den Boden ebenso bezahlen müssen wie Bauherren. Dennoch bieten sie verhältnismäßig günstige Mieten.

Harald Enderle arbeitet für die Stiftung Liebenau in Meckenbeuren als Quartiersmanager und erläuterte

seine Arbeit auf der Galgenhalde, wo junge und alte Menschen miteinander wohnen. Er machte deutlich, dass bei einer derart großen Zahl an Bewohnern ein Sozialarbeiter nötig ist, damit ein Miteinander entsteht. Von allein klappe sowas nur bei kleinen Nachbarschaften.

Cord Soehle ist Baubürgermeister in Tübingen und stellte verschiedene Wohnprojekte vor, welche die Stadt vor allem mit Baugesellschaften umgesetzt hat. Darin tun sich Privatpersonen zusammen, die gemeinsam Architekten beauftragen und ein Haus bauen, in dem jeder Eigentümer seiner Wohnung ist und diese auch nach Wunsch wieder ver-

ten begründet sein und den Bewohnern Rückzugsflächen bieten. Wichtige sei-

ne Arbeit auf der Galgenhalde, wo junge und alte Menschen miteinander wohnen. Er machte deutlich, dass bei einer derart großen Zahl an Bewohnern ein Sozialarbeiter nötig ist, damit ein Miteinander entsteht. Von allein klappe sowas nur bei kleinen Nachbarschaften.

Cord Soehle ist Baubürgermeister in Tübingen und stellte verschiedene Wohnprojekte vor, welche die Stadt vor allem mit Baugesellschaften umgesetzt hat. Darin tun sich Privatpersonen zusammen, die gemeinsam Architekten beauftragen und ein Haus bauen, in dem jeder Eigentümer seiner Wohnung ist und diese auch nach Wunsch wieder ver-

ten begründet sein und den Bewohnern Rückzugsflächen bieten. Wichtige sei-

dass hässliche Häuser gebaut werden. Eine interessante Erfahrung sei es dabei, dass jeder ein anderes Gebäude als hässlich empfinde.

Auch in Tübingen müssen Baugesellschaften und Genossenschaften die Grundstücke zum Marktpreis erwerben, Vergabe auf Grundlage von Erbbaurecht sieht er als schwierig an. Soehle freute sich für die Lindauer über die bisher vorliegenden Pläne für die Hintere Insel: „Gratulation zu Ihrem hervorragenden städtebaulichen Entwurf.“ Mit viel Grün sei dort eine Entwicklung der Insel geplant. Keinen Zweifel ließ Soehle daran, dass eine Tiefgarage für solch ein Quartier unerlässlich sei.

Bürger wollen auf der Hintere Insel soziale Einrichtungen

Im Anschluss erarbeiteten die Bürger in Gruppen Vorschläge für Nutzungen und den Wohnungsmix. Dabei fällt auf, dass die Lindauer sich auf der Hintere Insel viele soziale Einrichtungen für Kinder und Senioren wünschen, viele Begegnungsflächen, dazu auch Cafés oder Bars und kleine Geschäfte sowie Hotels. Aber auch Handwerksbetriebe und für jedermann offene Werkstatträume, Büros und Ausstellungsräume seien wünschenswert. Wichtig ist Teilnehmern zudem, dass die Hintere Insel Treffpunkt für die Lindauer bleiben kann und dass dort weiterhin Veranstaltungen wie das ÜKD stattfinden sollen.

„Gratulation zu Ihrem hervorragenden städtebaulichen Entwurf.“

Cord Soehle, Baubürgermeister in Tübingen

Die Teilnehmer wünschen sich außerdem neben Mietwohnungen auch solche, die Genossenschaften bauen. Dächer sollten begrünt sein und den Bewohnern Rückzugsflächen bieten. Wichtige sei-

Hintere Insel

Weiteres Vorgehen



Übersicht über den Planungsprozess – Entwicklungsschritte

Rahmenplan für die Hintere Insel

Stadtratsbeschlüsse:

- Einstimmiger Beschluss des **Vorentwurfs**: Städtebau, Verkehr, Nutzungen, Wohnungsmix am **29.04.2019**
- Beschluss des **Rahmenplans** am **29.11.2019** mit zwei Gegenstimmen

STÄDTEBAULICHE ENTWICKLUNG
HINTERE INSEL LINDAU
RAHMENPLAN

21.04.2020

Stadt Lindau
(Bodensee)



studio
wessendorf

LOIDJ



Übersicht über den Planungsprozess – Entwicklungsschritte

Rahmenplan für die Hintere Insel – Zielsetzungen

Zielsetzung des Rahmenplans ist die Schaffung von Wohnraum auf der Insel und damit die Erhöhung der Bevölkerung, damit die Insel als vitales Stadtzentrum Lindaus erhalten bleibt.

Das Leitmotiv gelebte Stadt soll erreicht werden durch:

- Ein Quartier für alle, Raum für Lindauer Bürger:innen
 - Stadt der kurzen Wege / 15-Minuten-Stadt zusammen wohnen, arbeiten und leben
 - Neues Arbeiten als Chance für Lindau (Co-Working)
 - Gemeinschaftlichkeit, Mitmachkultur, Selbstgestaltung
- In einem Quartier, das städtebaulich, funktional und gestalterisch der Insel und der Altstadt gerecht wird!
- Dafür steht der Rahmenplan für die Hintere Insel

3.) Bewertung der Bürgerbeteiligung



Hintere
Insel



Weiteres
Vorgehen

Bürgerbeteiligung Hintere Insel - Rückblick

2011

2013

2015

2016

2018

2019



Einschätzung der bisherigen Bürgerbeteiligung zur „Hinteren Insel“

8.12.2021

Alexandra Abbrederis-Simpson

Projektstelle Bürgerbeteiligung



Bürgerbeteiligung Hintere Insel - Rückblick

2011

2013

2015

2016

2018

2019

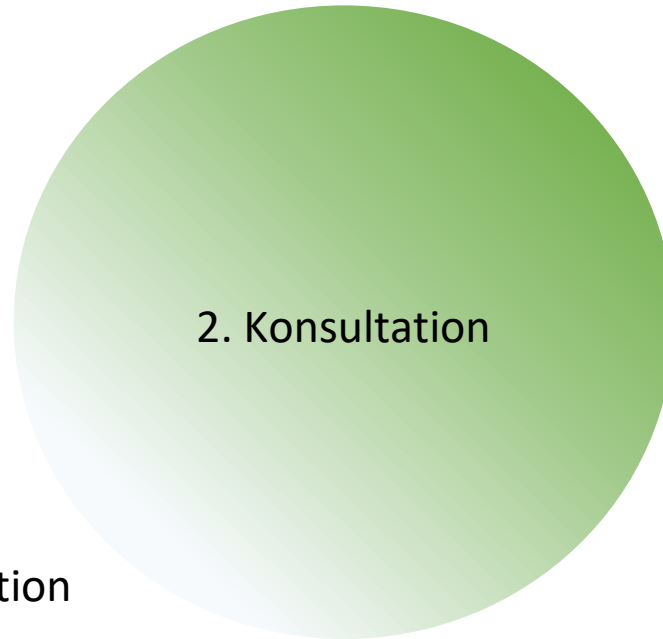


Intensität der Beteiligung

1. Information

2. Konsultation

3. Mitgestaltung





Bürgerbeteiligung Hintere Insel - Rückblick

2011 2013 2015 2016 2018 2019



Kriterien

- War die Beteiligung für alle zugänglich? (Öffentliche Einladung)
- Wie viele Personen wurden erreicht?
- Welche Intensität der Beteiligung wurde gewählt?
- Welche Wirkung hatten die erarbeiteten Inhalte auf den Planungsprozess?

Bürgerbeteiligung Hintere Insel - Rückblick

2011

2013

2015

2016

2018

2019

Bürgerveranstaltungen

24.05.2011

Planungswerkstatt

05.07.2011

Planungswerkstatt

20.06.2013

Stadtteilbegehung

23.05.2015

Zukunftswerkstatt

05.-06.2015

Bürgerbefragung ISEK

17.03.2016

Workshop im Rahmen des städtebaulichen Wettbewerbs

28.11.2016

Vorstellung des Wettbewerbs in der Bürgerversammlung

18.11. –

04.12.2016

Öffentliche Ausstellung aller Wettbewerbsergebnisse

11.06.2018

Erster Workshop innerhalb der Erarbeitung Rahmenplan

25.04.2019

Zweiter Workshop innerhalb der Erarbeitung Rahmenplan

29.10.2019

Abschlusspräsentation im Stadttheater





Bürgerbeteiligung Hintere Insel - Rückblick

2011

2013

2015

2016

2018

2019

Bürgerveranstaltungen

24.05.2011

Planungswerkstatt

05.07.2011

Planungswerkstatt

20.06.2013

Stadtteilbegehung

23.05.2015

Zukunftswerkstatt

05.-06.2015

Bürgerbefragung ISEK

17.03.2016

Workshop im Rahmen des städtebaulichen Wettbewerbs

28.11.2016

Vorstellung des Wettbewerbs in der Bürgerversammlung

18.11. –

04.12.2016

Öffentliche Ausstellung aller Wettbewerbsergebnisse

11.06.2018

Erster Workshop innerhalb der Erarbeitung Rahmenplan

25.04.2019

Zweiter Workshop innerhalb der Erarbeitung
Rahmenplan

29.10.2019

Abschlusspräsentation im Stadttheater



Hintere Insel



Weiteres Vorgehen

17.03.2016
Workshop

zum
Wettbewerb
Hintere Insel –
Gartenschau
Natur in der
Stadt 2021 und
städtebauliche
Entwicklung



Bürgerbeteiligung Hintere Insel - Rückblick

2011

2013

2015

2016

2018

2019



TN:

Art der Einladung:

Intensität der

Beteiligung:

Inhalt und Wirkung:

ca. 80 Personen

Öffentliche Einladung

Konsultation/Mitgestaltung

Ideen aus zwei Arbeitsgruppen „Städtebauliche Entwicklung“ und „Freiraum“ sind als verbindlicher Teil in den Auslobungstext eingeflossen.



Hintere Insel

Weiteres Vorgehen

28.11. –
04.12.2016
Präsentation
& Ausstellung



Bürgerbeteiligung Hintere Insel - Rückblick

2011 2013 2015 2016 2018 2019

28.11.2016

Vorstellung des Wettbewerbs in der Bürgerversammlung

28.11. – 04.12.2016 Ausstellung aller Wettbewerbsergebnisse im Cavazzen

Intensität der Beteiligung:
Inhalt und Wirkung:

Information
Information, Öffentlicher Diskurs



Freitag, 18. November 2016

LINDAU

Lindauer Zeitung 15

Frau greift Jüngere mit Pfefferspray an

LINDAU-INSEL (L) - Zwei Frauen sind auf der Insel in der Nacht zum Donnerstag aneinander geraten. Jetzt ermittelt die Polizei wegen gefährlicher Körperverletzung. Zeugen riefen die Polizei nachts zu der Körperverletzung in die Lindauer Innenstadt. Wie sich herausstellte, war eine 50-Jährige mit einer 35-Jährigen in Streit geraten. Die ältere Frau holte ihr Pfefferspray aus der Tasche und spritzte es der Jüngeren ins Gesicht, die sich dabei eine Rötung am rechten Auge erlangte. Beide Damen hatten wenig Alkohol getrunken. Den Grund des Streites konnte die Polizei bisher nicht klären. Die Frau erwartet nun eine Anzeige an die Staatsanwaltschaft wegen gefährlicher Körperverletzung.

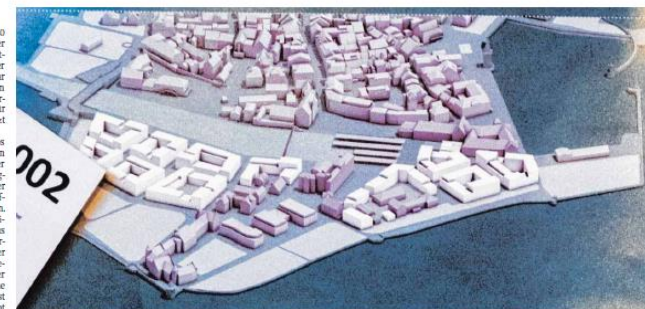
Linda schnattert



600 Wohnungen und ein großer Bürgerpark Stadt stellt im Cavazzen Wettbewerbsergebnis für die Hintere Insel und die Gartenschau 2021 aus

Von Dirk Augustin

LINDAU-INSEL (dk) - Ein bis zu 140 Meter breiter Bürgerpark am Ufer sowie Neubauten mit insgesamt etwa 600 Wohnungen sollen auf der Hintere Insel entstehen. Und zwar nicht auf einmal, sondern in den zehn Jahren nach 2022. Das ist das Ergebnis des Planungswettbewerbs für die Hintere Insel. Die Pläne sind jetzt im Stadtmuseum zu sehen. Der Siegerentwurf des Hiron Isoli und Wesendorf aus Berlin nehme viele Anregungen aus der Bürgerbeteiligung in Lindau auf, sagte Oberbürgermeister Gerhard Ischer am Donnerstagabend bei der Eröffnung der Ausstellung vor Stadträten. Das betreffe vor allem das städtische Fick hinter der Filguthalle, das gar nicht bebaut wird, sowie den Bürgerpark direkt am Seeufer, der an der schmalsten Stelle im Norden 30 Meter breit ist, in der Mitte 80 Meter und direkt vor der Laupoldkaserne sogar 140 Meter breit. Für Ischer ist damit klar: „Die Hintere Insel bleibt ein Ort der Begegnung und Erholung für alle Lindauer.“ Das ist auch laut Jurymitglied Ralph Kulak, der als Landschaftsarchitekt auch Mitglied des Lindauer Gestaltungsausschusses ist. Der Ausschuss...



So stellen sich die Planer des Siegerentwurfs die Hintere Insel künftig vor. Die weißen Gebäude sind Neubauten, grau sind bestehende Gebäude dargestellt. Kulak wies daraufhin, dass die Flächen nicht gleichzeitig bebaut werden können. Er hat bei Kulak dafür dass das noch steht um 1 Jahr aus einer neuen Dauereinlagen seien überaus wichtig. Die Flächen werden erst dann bebaut, wenn die Dauereinlagen fertig sind.

Hintere Insel



Weiteres Vorgehen

11.06.2018
I. Workshop

innerhalb der
Erarbeitung des
Rahmenplans



Bürgerbeteiligung Hintere Insel - Rückblick

2011

2013

2015

2016

2018

2019



TN:

Art der Einladung:

Intensität der

Beteiligung:

Inhalt und Wirkung:

ca. 120 - 130 Personen

Öffentliche Einladung

Information/Konsultation/Mitgestaltung
Impulsreferate, Diskussion zu Wohnungs- und
Nutzungsmix. Ergebnisse wurden in die Planung
eingearbeitet



Bürgerbeteiligung Hintere Insel - Rückblick

2011 2013 2015 2016 2018 2019

Hintere
Insel

Weiteres
Vorgehen

11.06.2018
I. Workshop

innerhalb der
Erarbeitung des
Rahmenplans



Lindauer stecken Energie in die Hintere Insel
Mehr als 120 Bürger diskutieren mit Stadträten und Fachleuten über die künftige Bebauung

Von Dirk Augustin

LINDAU - Die auswärtigen Fachleute waren begeistert: Dass Lindauer mit so viel Energie über die Hintere Insel diskutieren, hatten sie nicht erwartet. So sind beim Workshop am Montagabend viele Ideen zusammengekommen. Nicht alles wird sich verwirklichen lassen, manches schließt sich sogar gegenseitig aus. Und nicht jeder ist glücklich über die Ergebnisse. Mehr als 120 Bürger haben mit Stadträten, Verwaltungsmitarbeitern und auswärtigen Fachleuten über die Zukunft der Hintere Insel diskutiert. Dabei ging es zum Teil sehr hitzig zu, was nicht nur daran lag, dass die Klimaanlage der neuen Inselhalle seit Dienstag funktioniert. Denn Rainer Widmer damit erklärte, dass sich nur 40 Interessierte angekündigt hatten, aber dreimal so viele kamen. Beim nächsten Mal sollten sich interessierte besser anmelden, um mögliche Probleme zu vermeiden.



Mehr als 120 Bürger haben am Montag mit Stadträten, Verwaltungsmitarbeitern und auswärtigen Fachleuten über die Zukunft der Hintere Insel gesprochen.



Mehr als 120 Bürger haben am Montag mit Stadträten, Verwaltungsmitarbeitern und auswärtigen Fachleuten über die Zukunft der Hintere Insel gesprochen.

das hässliche Häuser gebaut werden. Eine interessante Erfahrung sei es dabei, dass jeder ein anderes Gebilde als hässlich empfände. Auch in Tübingen müssen Baugesellschaften und Genossenschaften die Grundstücke zum Marktpreis erwerben, Vergabe auf Grundlage von Erbbaurecht sieht er als schwierig an. Soehle freute sich für die Lindauer über die bisher vorliegenden Pläne für die Hintere Insel. „Gratulation zu Ihren hervorragenden städtebaulichen Entwurf!“ Mit viel Grün sei dort eine Entwicklung der Insel geplant. Keinen Zweifel ließ Soehle daran, dass eine Tiefgarage für solch ein Quartier unerlässlich sei.

Bürger wollen auf der Hintere Insel soziale Einrichtungen
Im Anschluss erarbeiteten die Bürger in Gruppen Vorschläge für Nutzungen und den Wohnungsmix. Dabei fällt auf, dass die Lindauer sich auf der Hintere Insel viele soziale Einrichtungen für Kinder und Senioren wünschen, viele Begegnungsräumen, dazu auch Cafés oder Bars und kleine Geschäfte sowie Hotels. Aber auch Handwerksbetriebe und für jedermann offene Werkstatträume, Büros und Ausstellungsräume seien wünschenswert. Wichtig ist Teilnehmern zudem, dass die Hintere Insel Treffpunkt für die Lindauer bleiben kann und dass dort weiterhin Veranstaltungen wie das UKD stattfinden sollen.

„Gratulation zu Ihrem hervorragenden städtebaulichen Entwurf.“

Cord Soehle, Baubürgermeister in Tübingen

seine Arbeit auf der Galgenhalde, wo junge und alte Menschen miteinander wohnen. Er machte deutlich, dass bei einer derart großen Zahl an Bewohnern ein Sozialarbeiter nötig ist, damit ein Miteinander entsteht. Von allein klappe sowas nur bei kleinen Nachbarschaften.

Cord Soehle ist Baubürgermeister in Tübingen und stellte verschiedene Wohnprojekte vor, welche die Stadt vor allem mit Baugesellschaften umgesetzt hat. Darin tun sich Privatpersonen zusammen, die gemeinsam Architekten beauftragen und ein Haus bauen, in dem jeder Eigentümer seiner Wohnung ist und diese auch nach Wunsch wieder verkaufen kann. Das sei meist billiger als eine Wohnung vom Bauträger zu kaufen, weil dessen Gewinnmarge wegfällt. Gute Erfahrungen habe man mit dem Nebeneinander verschiedener dieser Gesellschaften gemacht, weil nur das wirkliche Vielfalt der Architekturen und Baustile garantierte. Das kann nach Soehles Meinung ein Bauträger wie die GWG in Lindau nicht leisten. Und die Vielfalt sei ihm wichtig, auch wenn das dazu führe,

Warum er sich über die Ergebnisse des Workshops freut, das sagt Lindauer Chef-Stadtplaner Kai Koschka im Video-Interview www.schwäbische.de/koschka



Bürgerbeteiligung Hintere Insel - Rückblick

2011

2013

2015

2016

2018

2019

TN:

Art der Einladung:

Intensität der

Beteiligung:

Inhalt und Wirkung:

ca. 70 Personen

Öffentliche Einladung

Information/Konsultation

Präsentation Vorentwurf mit Fokus „Was aus dem ersten Workshop ist in den Entwurf eingeflossen?“
Diskussion



25.04.2019

II. Workshop

innerhalb der
Erarbeitung des
Rahmenplans



Bürgerbeteiligung Hintere Insel - Rückblick

2011

2013

2015

2016

2018

2019



schwäbische
Lindau

LINDAU

Pläne für die Hintere Insel bekommen viel Lob

FÜR ABONNENTEN

LESEDAUER: 7 MIN



Wer eine Idee zur Gestaltung der Hintere Insel hat, schreibt sie auf einen Zettel und pinnt diesen an das passende Plakat. (Foto: Julia Baumann)

26. April 2019

JULIA BAUMANN
Redakteurin

Drucken

Es ist eine Baustelle, auf die sich die Lindauer ausnahmsweise zu freuen scheinen. Denn aus der Hintere Insel könnte in ein paar Jahren ein kleines



Bürgerbeteiligung Hintere Insel - Rückblick

2011

2013

2015

2016

2018

2019



29.10.2019

Abschlusspräsentation im Stadttheater

Intensität der Beteiligung:
Inhalt und Wirkung:

Information
Information, Öffentlicher Diskurs





Bürgerbeteiligung Hintere Insel - Rückblick

2011

2013

2015

2016

2018

2019



Fazit

- Bürgerinnen und Bürger wurden laufend informiert und eingebunden
- Die Ideen der Bürgerinnen und Bürger wurden in den Rahmenplan eingearbeitet

4.) Wesentliche Aussagen und Inhalte des Rahmenplans



Hintere Insel

Weiteres Vorgehen

Der Rahmenplan schafft auf

- 4,4 ha
- in 3 Abschnitten
- mit 11 Baublöcken
- ca. 600 bis 750 WE
für ca. 1.695 Bewohner

→ Insel derzeit ca. 2.400 Bewohner,
später auf der gesamten Insel ca.
4.000 Einwohner, d.h. 40% der
Bewohner werden dann auf der
Hinteren Insel wohnen





Was soll in den Gebäuden stattfinden?

A. Nord

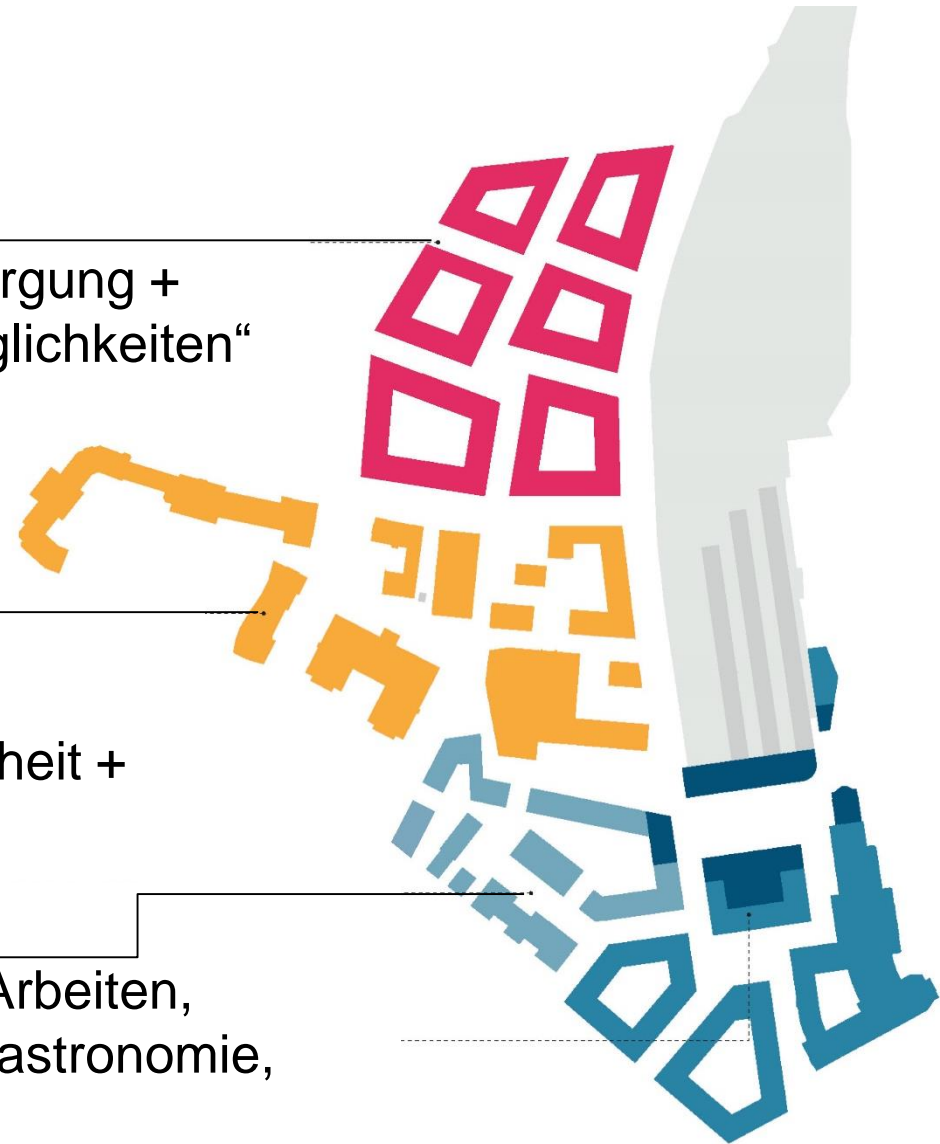
Wohnen + Alltagsversorgung +
„Kleinteilige Arbeitsmöglichkeiten“

B. Mitte

Wohnen + Soziale
Einrichtungen, Gesundheit +
Freizeit

C. Süd

Wohnen, Arbeiten,
Handel, Gastronomie,
Handwerk





Was soll im Erdgeschoss angesiedelt werden?

Legende:

-  Wohnen
-  Flexible Nutzung
(Wohnen oder Arbeiten, Dienstleistung, Gemeinschaft)
-  Gemeinschaft
-  Bildung, Kultur
-  Dienstleistung/Gewerbe/Arbeiten
-  Gründerzentrum / CoWorking



Hintere Insel

Weiteres Vorgehen

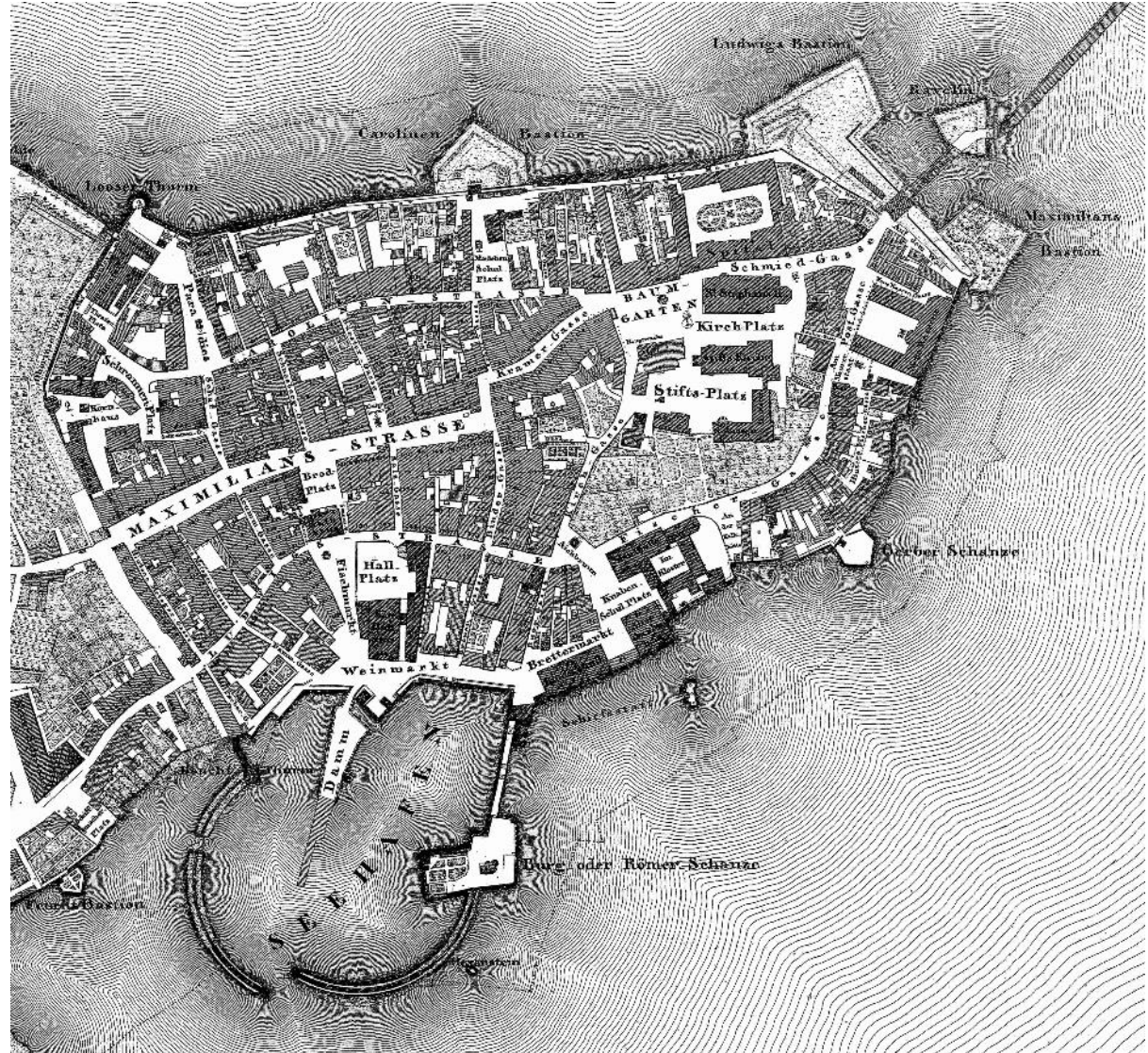


Hinterer Insel

Weiteres Vorgehen



Warum Baublöcke ?



Lindau im Jahr 1823

Quelle:
Bayer. Landesvermessungsamt, München 1981

Hintere
Insel

Weiteres
Vorgehen



Welche Körnigkeit wird angestrebt?

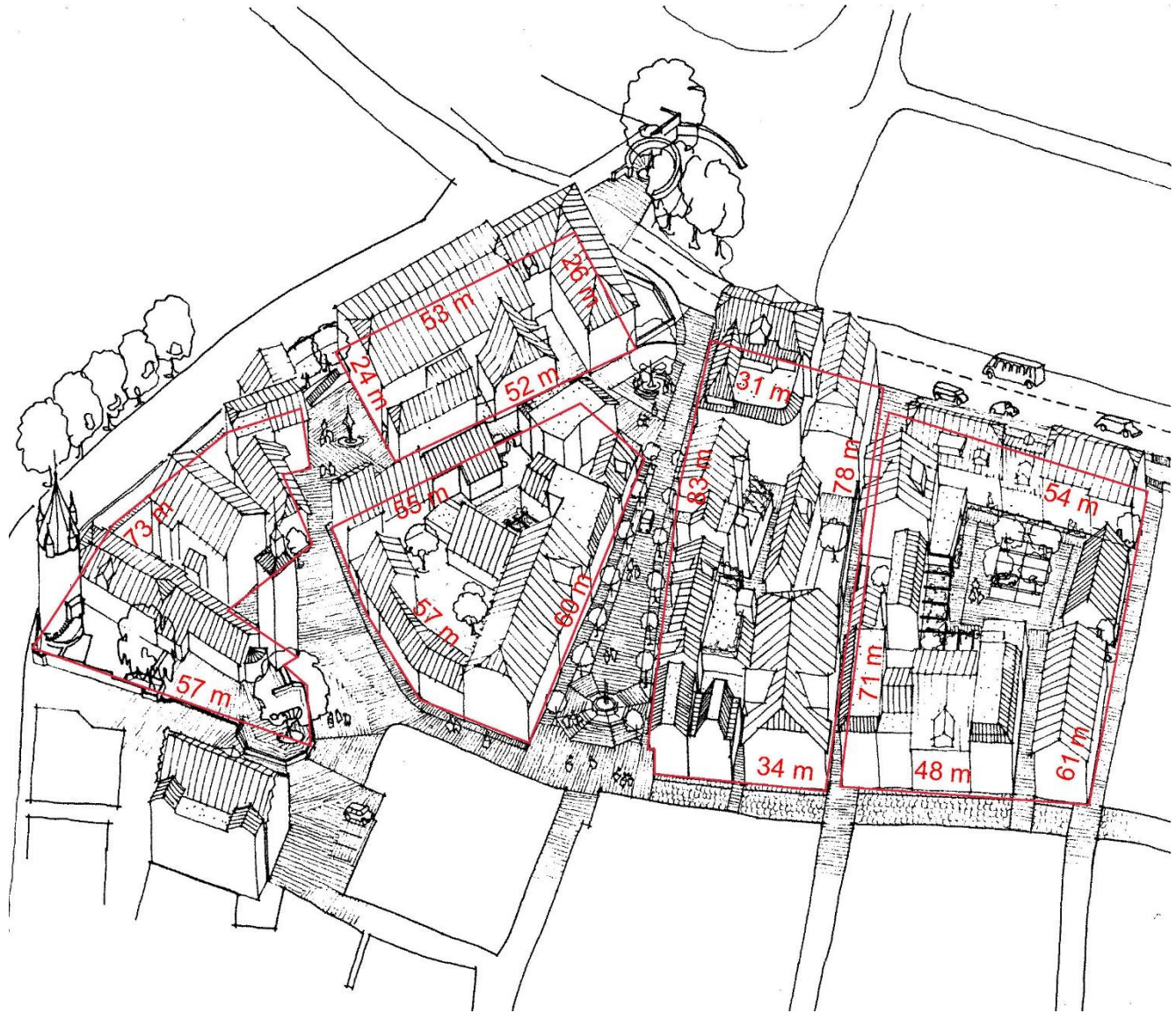


Lageplan Bestand



Rahmenplan: Seequartier

Maßstäbe identisch



Schrägbild aus dem Jahr 1984

Quelle:
Freie Planungsgruppe 7
Stuttgart

Wie groß sind die Baukörper im Rahmenplan Hintere Insel?

Hintere
Insel

Weiteres
Vorgehen



Hintere Insel

Weiteres Vorgehen



Wie groß sind die Baukörper im Rahmenplan Hintere Insel?



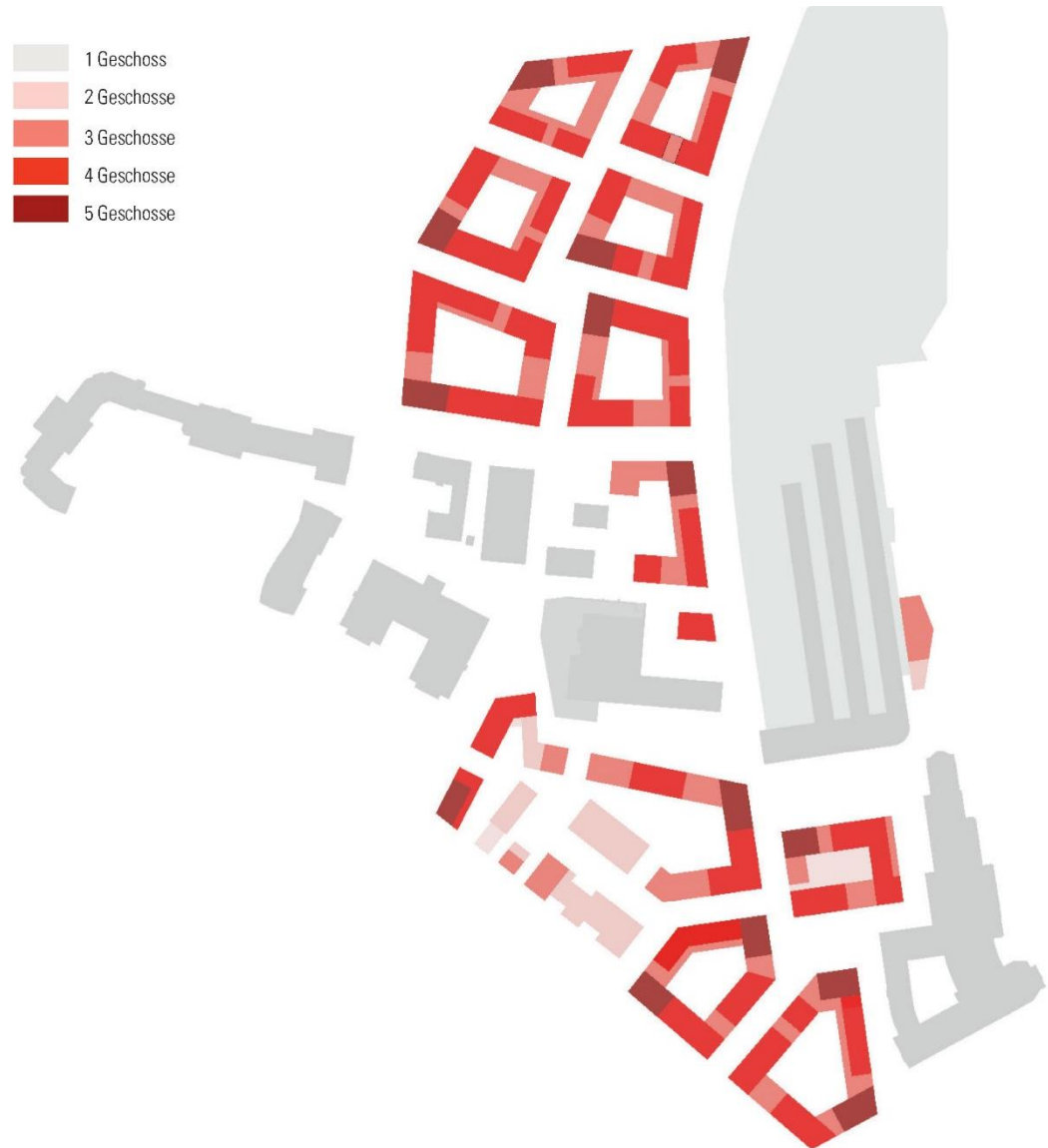
Hintere Insel

Weiteres Vorgehen





Welche Höhen sind geplant?



Hintere Insel

Weiteres Vorgehen



Wo bauen wir?



Quelle:
Bayer. Landesvermessungsamt, München 1981

Lindau im Jahr 1823, Ausschnitt

Hintere Insel

Weiteres Vorgehen



Freiflächen 6 Regeln

INHALT TEIL III: GESTALTUNGSLEITFADEN

1. EINLEITUNG..... 184

- 1.1 Zielsetzung 184
- 1.2 Anwendung 184

2. HISTORISCHE ALTSTADT ALS AUSGANGSPUNKT..... 186

- 2.1. Stadtraum 186
 - 2.1.1. Straßenräume 186
 - 2.1.2. Private Freiräume 186

- 2.2 Gebäudegestalt 188
 - 2.2.1. Gesamterscheinungsbild 188
 - 2.2.2. Bildprägende Gestaltungselemente 188

- 2.3 Gestalterischer Ansatz Hintere Insel 190

3. ÖFFENTLICHE FREIFLÄCHEN..... 192

- 3.1 Kurzübersicht Gestaltungsregeln öffentliche Freiflächen 192

- 3.2 Einheit des Straßenraums (Regel 1) 194
 - 3.2.1 Durchgängiges Pflaster 194
 - 3.2.2 Einheitliche Möblierung 194

- 3.3 Material verbindet Alt und Neu (Regel 2) 195
 - 3.3.1 Naturstein - Granit 195
 - 3.3.2 Farbe 195
 - 3.3.3 Richtung 196
 - 3.3.4 Format 196
 - 3.3.5 Barrierefreiheit 196

- 3.4 Zonierung der Nutzungsbereiche (Regel 3) 198
 - 3.4.1 Privatheit vs. Öffentlichkeit 198
 - 3.4.2 Vorzonenstruktur und Leitungsführung 198
 - 3.4.3 Fahrzonen 200
 - 3.4.4 Intarsien 200

- 3.5 Straßenraum als Begegnungsort (Regel 4) 202
 - 3.5.1 Grünflächen 202
 - 3.5.2 Möblierung 202
 - 3.5.3 Beleuchtung 202

- 3.6 Bäume stärken räumlichen Charakter (Regel 5) 204
 - 3.6.1 Baumkonzept Stadtquartier 204
 - 3.6.2 Platzbäume 206
 - 3.6.3 Baumreihe Thierschstraße 208
 - 3.6.4 Bäume Quartiersstraßen 209
 - 3.6.5 Artenauswahl Quartiersstraßen 210

- 3.7 Ortsspezifische Prinzipien besondere Orte (Regel 6) 212
 - 3.7.1 Neuer Bahnhofplatz 214
 - 3.7.2 Quartiersplatz Süd 216
 - 3.7.3 Quartiersplatz Mitte 218
 - 3.7.4 Quartiersplatz Nord 220
 - 3.7.5 Schützinger Höfe 222

4. GEBÄUDE..... 224

- 4.1 Kurzübersicht Gestaltungsregeln Gebäude 224

- 4.2 Kleinteilige Baustruktur (Regel 1) 226
 - 4.2.1 Körnung/ Parzellierung 226
 - 4.2.2 Spiel der Gebäudehöhen 226

- 4.3 Starke Fassadeneinheit (Regel 2) 227
 - 4.3.1 Gestalterische Einheit 227
 - 4.3.2 Material und Farbigkeit 227

- 4.4 Plastische und lebendige Fassaden (Regel 3) 230
 - 4.4.1 Fassadenversprünge 230
 - 4.4.2 Fensteröffnungen 230
 - 4.4.3 Fensterläden 230
 - 4.4.4 Balkone/Loggien straßenseitig 232
 - 4.4.5 Balkone/Loggien hofseitig 232

- 4.5 Vertikale Zonierung (Regel 4) 233

- 4.6 Kleinteilig nutzbare Dachlandschaft (Regel 5) 234
 - 4.6.1 Dachnutzung: Privater Freiraum und Grün 234

- 4.7 Dachaufbauten für die Gemeinschaft (Regel 6) 236
 - 4.7.1 Dachform und Dachaufbauten 236
 - 4.7.2 Technische Anlagen 236

Gebäude 6 Regeln

Schnittstelle EG 5 Abschnitte

5. SCHNITTSTELLE ERDGESCHOSS..... 238

- 5.1 Kurzübersicht Gestaltungsregeln Erdgeschoße 238

- 5.2 Gebäudenutzungen im Erdgeschoß 240

- 5.2.1 Flexible Nutzungen im Erdgeschoß 240
- 5.2.2 Wohnen im Erdgeschoß 240
- 5.2.3 Arbeitsraum/Dienstleistung 240
- 5.2.4 Alltagsorientiertes Gewerbe 240
- 5.2.5 CoWorking/ Gründerzentrum 240
- 5.2.6 Gemeinschaftsraum 242
- 5.2.7 Fahrradräume 242
- 5.2.8 Müllräume 242

- 5.3 Kommunikative Fassaden 243

- 5.3.1 Zielsetzung Erdgeschossfassaden 243
- 5.3.2 Fassadenöffnungen 244
- 5.3.3 Fensterläden 245
- 5.3.4 Markisen 245
- 5.3.5 Werbeanlagen 245
- 5.3.6 Fassadenbegrünung 245

- 5.4 Erschließung als Begegnungsraum 246

- 5.4.1 Eingänge Wohngebäude 246
- 5.4.2 Eingänge Tiefgarage 246
- 5.4.3 Tiefgaragenzufahrt 247
- 5.4.4 Belebte Hofdurchgänge 247

- 5.5 Private Freiraum: Innenhöfe 248

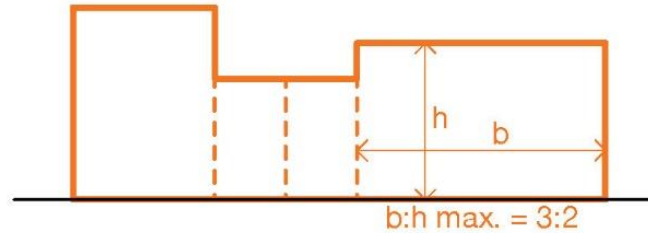
- 5.5.1 Zonierung und Gestaltung 248
- 5.5.2 Hofdurchgänge 248
- 5.5.3 Lüftung Tiefgarage 248

- 5.6 Private Freiraum: Vorzonen 250

- 5.6.1 Vorzonen Thierschstraße 251
- 5.6.2 Eingangszonen Wohnen 252
- 5.6.3 Vorzonen öffentliche Nutzungen 253
- 5.6.4 Terrassenzonen im Quartier 254
- 5.6.5 Vorzonen am Westpark 255
- 5.6.6 Vorzonen Schützingerterrasse 256

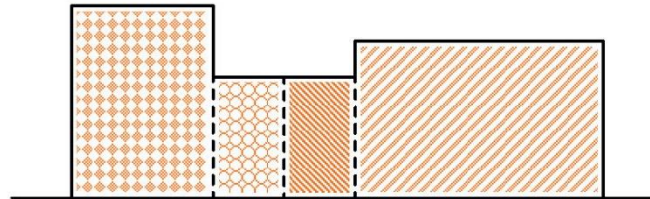
ANHANG..... 258

- Abbildungsnachweis 260
- Arbeitsgremium, Partner, Planerteam 268



Regel 1: Kleinteilige Baustruktur

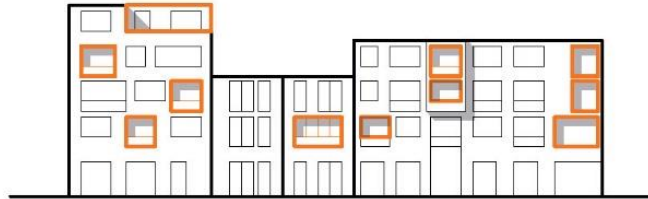
Parzellierung und Höhenvariation: Ein Baublock besteht i.d.R. aus mind. drei Parzellierungen pro Seite mit einer Maximalbreite der Gebäude und variierenden Gebäudehöhen zwischen 3-5 Geschossen



Regel 2: Starke Fassadeneinheiten

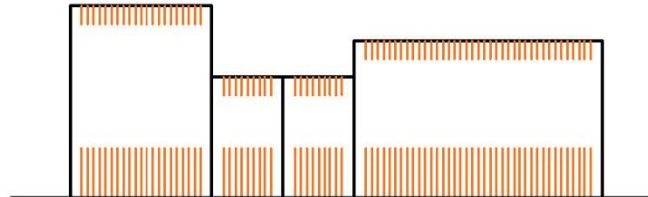
Die Einheit innerhalb einer Gebäudefassade ist stärker als die zu den Nachbarhäusern und sorgt für gute Unterscheidbarkeit und hohen Wiedererkennungswert





Regel 3: Plastische und belebte Fassaden

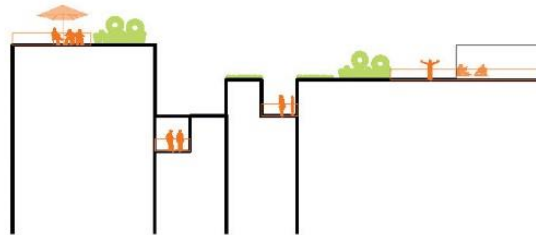
Rück- und leichte Vorsprünge, Erkerfenster und Fensterläden ergeben ein räumliches Fassadenbild, Öffnungen und integrierte Aussenräume wirken als kommunikative Elemente



Regel 4: Vertikale Zonierung

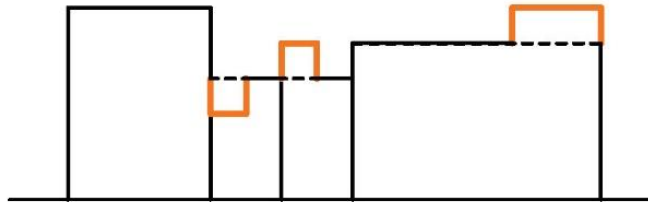
In der Gestaltung werden Sockelzone, Mittelbau und Dachabschluss subtil differenziert





Regel 5: Kleinteilig nutzbare Dachlandschaft

Die Dachflächen sollen genutzt werden! Es entsteht ein Mix von Terrassen, Grünflächen und Solarnutzung



Regel 6: Dachaufbauten für die Gemeinschaft

Zur Verstärkung der Kleinteiligkeit können begrenzt kleine Aufbauten als Ausstiegshaus und für gemeinschaftlich genutzte Räume ergänzt werden



Vorschlag des Farbspektrums für die Fassaden der Hinteren Insel







B. 7.3 FLÄCHENBILANZ GRÜN- UND SPIELFLÄCHEN

Orientierungswerte für das Freiflächenangebot für die neuen Quartiere der Hintere Insel:

Erläuterung Grundlagen:

Bedarfwerte in Anlehnung an vergleichbare Planungen, u.a. in München:

Öffentliche Grünflächen:

- 10 m² Grünfläche pro Einwohner
- davon etwa 2,25 m² Spielfläche pro Einwohner

Private Grünflächen:

- 10 m² Grünfläche pro Einwohner
- davon etwa 1,5m² Spielfläche pro 40m² GF Wohnen

FLÄCHEN	IST	SOLL	Differenz
Öffentliche Grünfläche (10m²/EW)	47600	17.000	30.600
Westpark	14500		
Luipoldpark und Luitpoldgarten	17100		
Südpark	16000		
Öffentliche Spielflächen (2.25m²/EW)	2355	3.825	-1.470
Private Grünflächen (10m²/EW)	17650	17.000	650
Innenhöfe	9800		
Vorzonen (50% der Vorzonenflächen angerechnet)	4450		
Dachgärten (anrechenbare Dachflächen max. 2m ² / EW)	3400		
Private Spielflächen (1.5m²/ 40m² GF Wohnen)	1960	1699	261

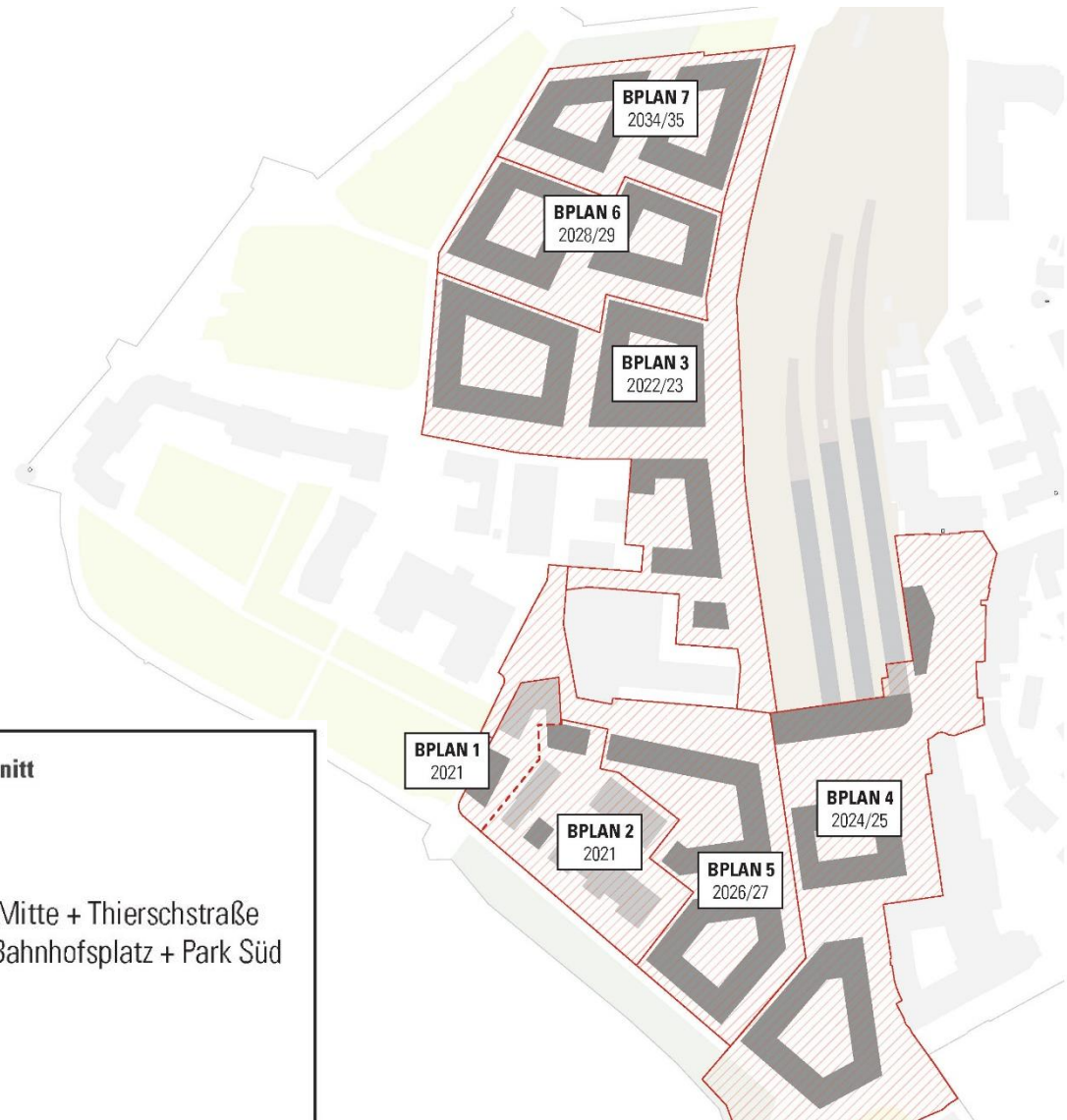
Relevante Kennwerte Gebäude

GF Wohnen gesamt (m ²)	67972
Anzahl Wohneinheiten (ca.)	850
Anzahl Einwohner	1700



C. Umsetzung

BPlan	Jahr	Bauabschnitt
BPlan 1	2021	Süd I a
BPlan 2	2021	Süd I b
BPlan 3	2022/23	Nord I + Mitte + Thierschstraße
BPlan 4	2024/25	Süd II + Bahnhofplatz + Park Süd
BPlan 5	2026/27	Süd III
BPlan 6	2028/29	Nord II
BPlan 7	2034/35	Nord III



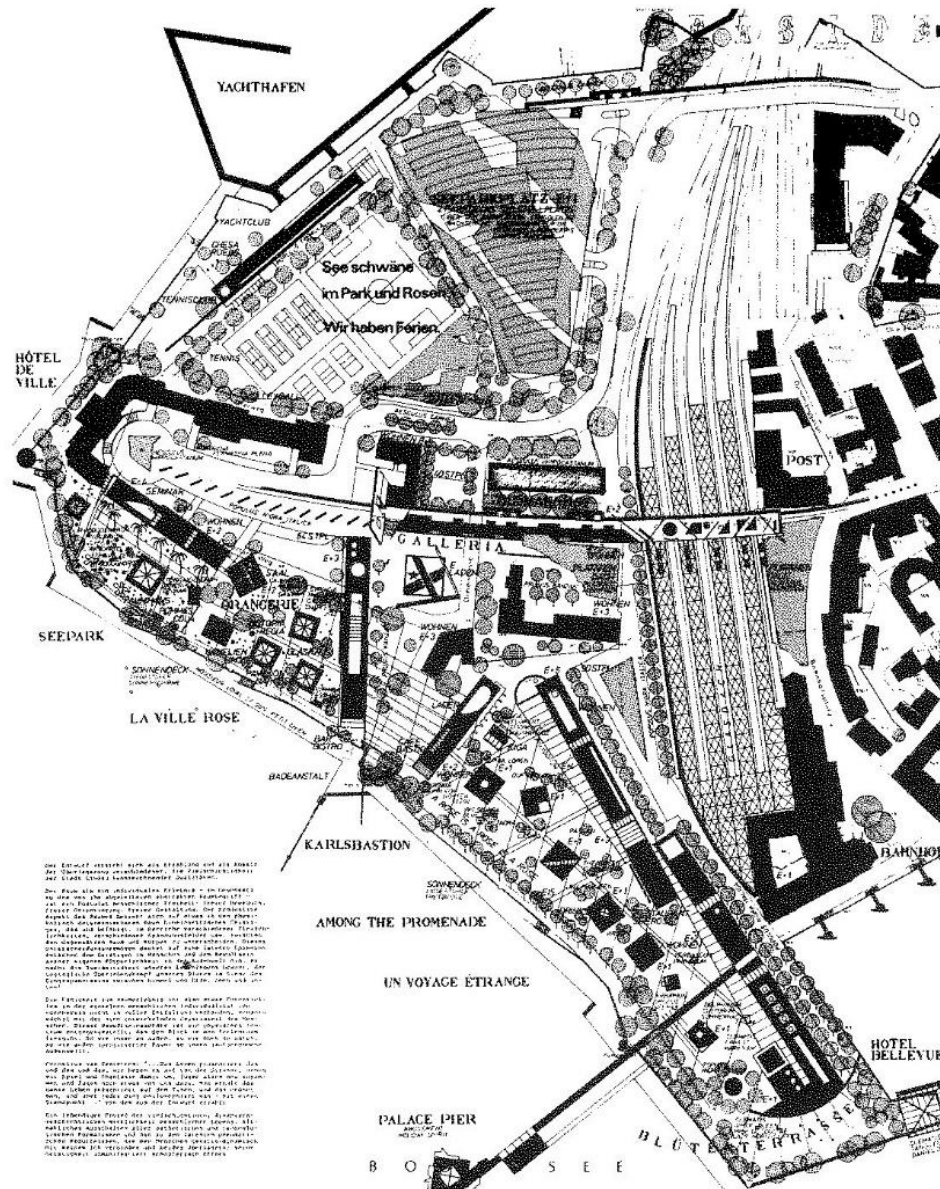


Weiteres Vorgehen



002 .
1. Preisgruppe:
Utz Peter Strehle, München

Auszug aus
„Stadt Lindau
Internationaler
Städtebaulicher
Ideenwettbewerb
Westliche Insel“,
1987



Hintere Insel

Weiteres Vorgehen



Verortung Quartiersplatz Nord



5.) Bedeutung des Rahmenplans für die Hintere Insel







Weitere Fachthemen: Handel, Versorgung und Erlebnis

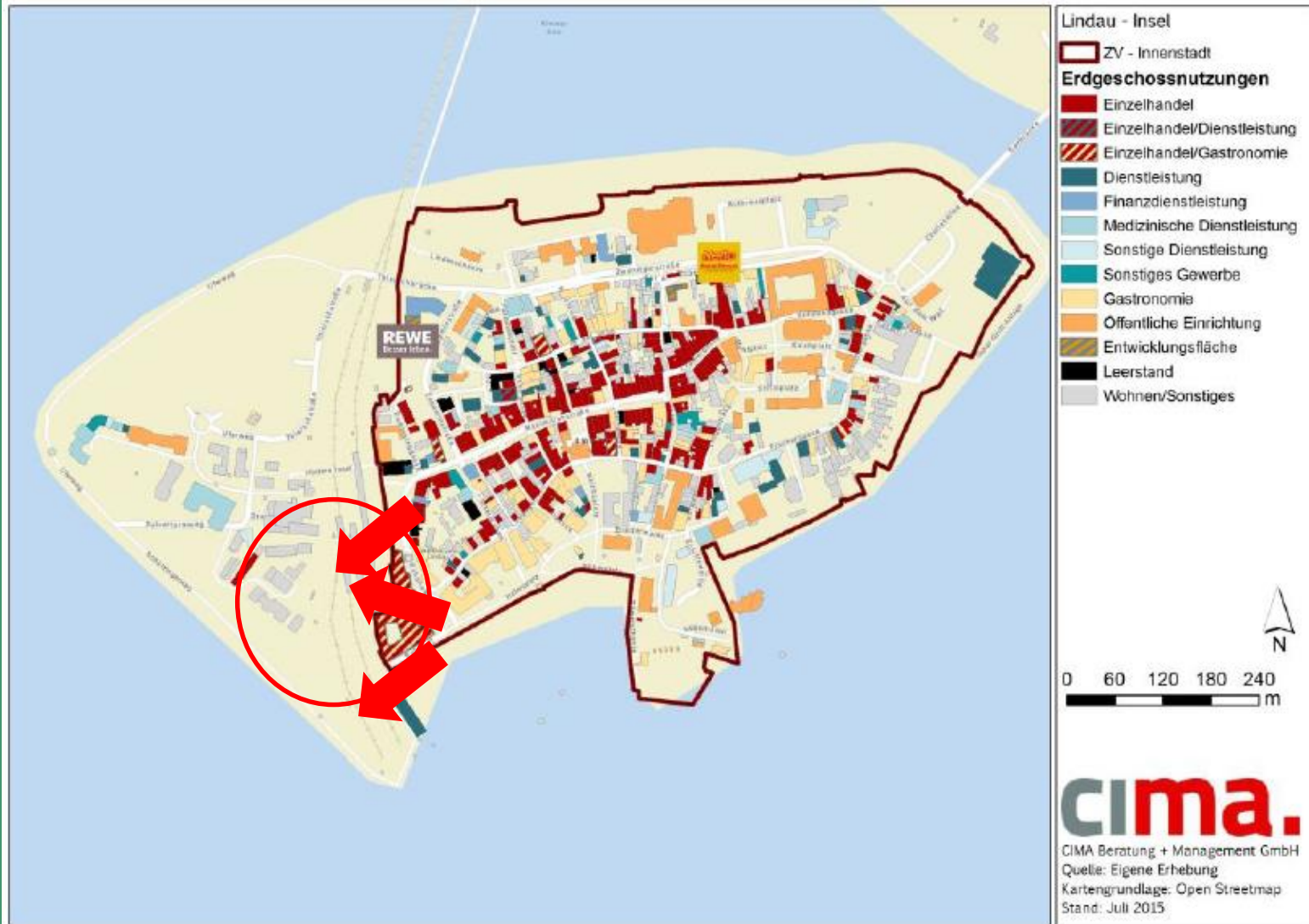
Ziele:

- ❖ Insel als Wohn-, Lebens-, Arbeits-, Versorgungs-, Kultur- und Freizeitraum
- ❖ Insel als Stadt der kurzen Wege (15 Minuten-Stadt)
- ❖ Insel als nachhaltige Tourismus-Destination
- ❖ Herausforderung Insel als Wirtschaftsstandort
 - Transformation Handel, Rückgang Nachfrage stationär
 - Stabilisierung über Einwohnerzuwachs
 - Zielgruppe Touristen, Besucher → kompensieren nicht alles, zudem hohe Saisonalität, Authentizität, neuer, nachhaltiger Tourismus
 - Ziel: Wertschöpfung erhöhen, Qualitätsziele formulieren, Kopplungsanreize setzen, Bindung (zeitlich und monetär) erhöhen
- ❖ Insel als Identifikationsraum für Einheimische und Gäste

Hintere
Insel

Chance: Funktionserweiterung

Weiteres
Vorgehen





Handel und Versorgung Quartier Süd



Nahversorgung verbessern

- Drogeriemarkt
- Spezial-Lebensmittel
- Markthalle?

Publikumsorientierte Nutzungen

- Blumenladen, Apotheke, Zeitschriften, Bäckerei-Café, Buchhandlung, hochwertiger Souvenir-Shop
- Erlebnisastronomie, Außengastronomie:
Abrundung des bereits vorhandenen Angebotes mit attraktiver Erlebnisastronomie; ergänzende kleinteilige ToGo-Konzepte wie Coffee Shop etc.
- Reiseaffine Dienstleistungen:
z.B. Reinigung, Friseur, Paketstation, Fahrrad-/E-Bike-Verleih, Touristeninformation/-angebote
- Ärztehaus/Gesundheitszentrum
- Fitness-/Freizeitnutzungen

Ergänzung Hotellerie? Segmentlücken?

Neues Marktpotenzial durch 1.695 Einwohner – Beispiel Drogerie



1. Kerneinzugsgebiet (Lindau Insel)

rd. 4.095 EW
(perspektivisch!!)

1,7 Mio. €

2. Erweitertes Einzugsgebiet (Lindau Festland)

rd. 23.143 EW
(= aktuelle EW Zahl ohne Insel)

9,65 Mio. €

3. Touristisches Potenzial

rd. 3,1 Mio. Tages-
und
Übernachtungsgäste *

2,7 bis 3,9
Mio. €

4. Streuumsätze

Rd. 5 %
des Ziel-
umsatzes

Wieviel dieser Kaufkraft kann gemäß Prognose tatsächlich am Planstandort gebunden werden?





Neues Marktpotenzial durch 1.695 Einwohner – Beispiel Drogerie



	Kern-EZG Insel	Erweitertes EZG	Tourist Potenzial	Streuumsatz	Umsatz gesamt
KK Drogerie in Mio. €	Rd. 1,7	Rd. 9,7	Rd. 2,7-3,9	-	
Prognose Marktanteil	50-70 %	5-10 %	20-30%	-	
Umsatz Drogerie in Mio. €	0,9-1,2	0,5-1	0,5-1,2	0,1-0,2	2,0-3,6
Umsatz Randsortiment in Mio. €					0,5-0,9
Gesamt-Umsatz in Mio. €					2,5-4,5

Rd. 700.000 € Zusatz-Umsatz durch 1.695 neue Einwohner
Beispiel dm: bis 600 m² Verkaufsfläche möglich

Hintere Insel

Weiteres Vorgehen



Weitere Fachthemen: Handel, Versorgung und Leben



QUARTIER NORD

rund 40.000m² BGF

Wohnen + Gemeinschaft
mit Alltagsversorgung,
Arbeiten, Bildung und Sozialfunktionen

QUARTIER MITTE

rund 5.200m² BGF

Wohnen +
soziale Dienstleistung,
Gesundheit, Kultur

QUARTIER SÜD

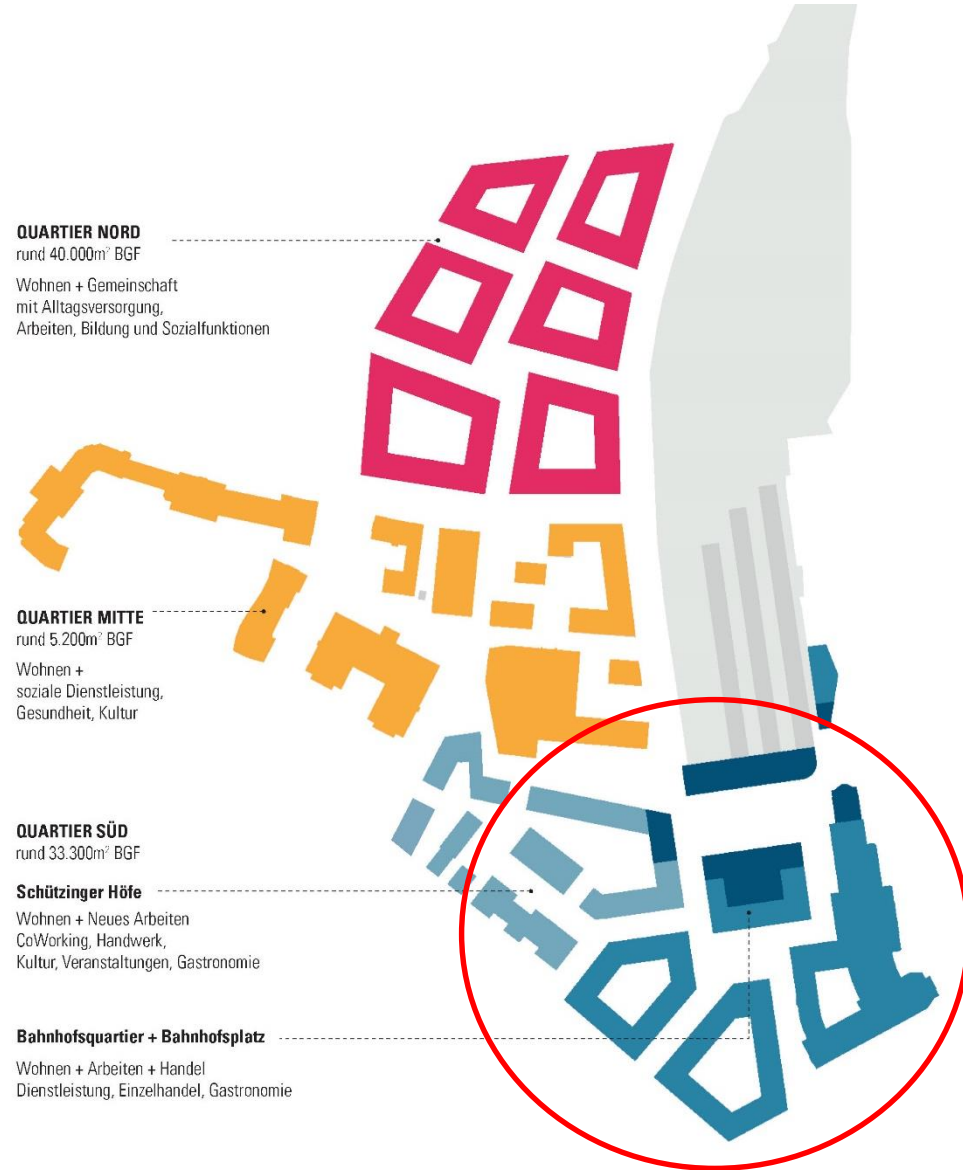
rund 33.300m² BGF

Schützinger Höfe

Wohnen + Neues Arbeiten
CoWorking, Handwerk,
Kultur, Veranstaltungen, Gastronomie

Bahnhofsquartier + Bahnhofplatz

Wohnen + Arbeiten + Handel
Dienstleistung, Einzelhandel, Gastronomie

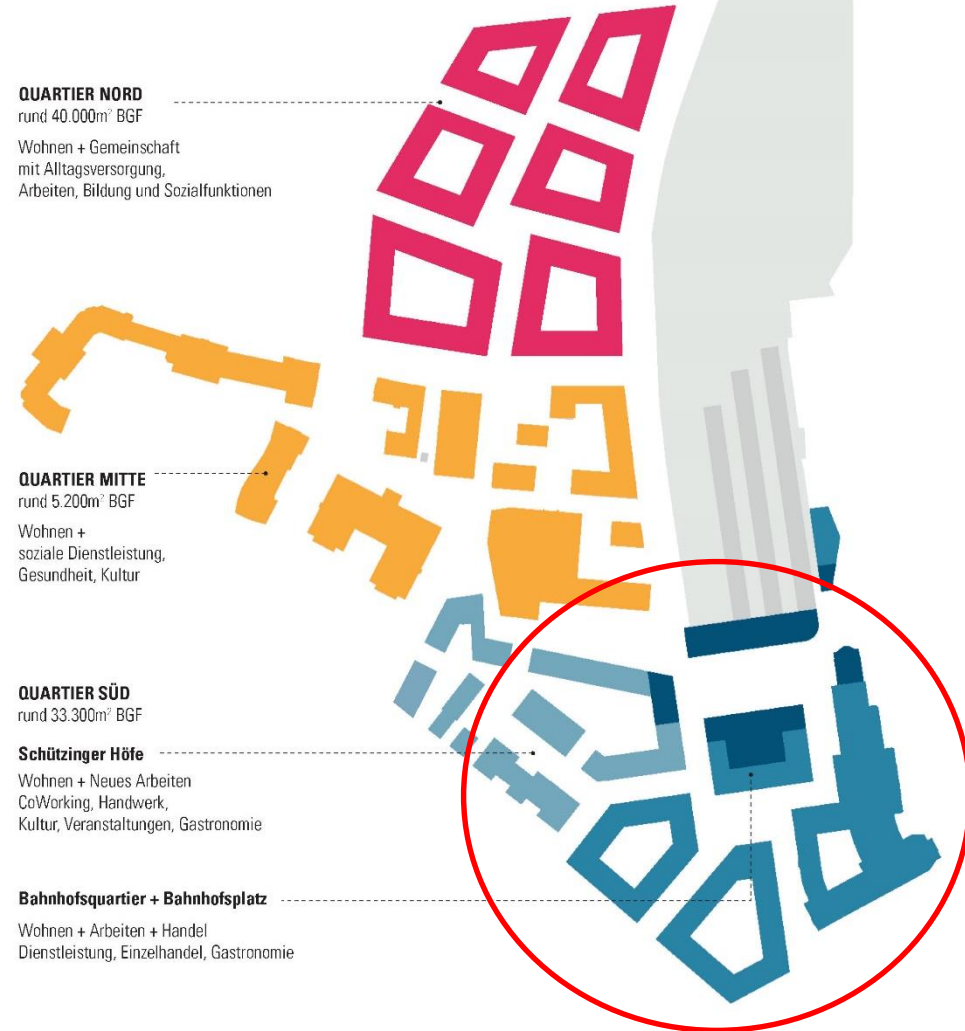


Hintere Insel

Weiteres Vorgehen



Weitere Fachthemen: Handel, Versorgung und Leben



Hintere Insel

Weiteres Vorgehen



Weitere Fachthemen: Handel, Versorgung und Leben



QUARTIER NORD

rund 40.000m² BGF

Wohnen + Gemeinschaft
mit Alltagsversorgung,
Arbeiten, Bildung und Sozialfunktionen

QUARTIER MITTE

rund 5.200m² BGF

Wohnen +
soziale Dienstleistung,
Gesundheit, Kultur

QUARTIER SÜD

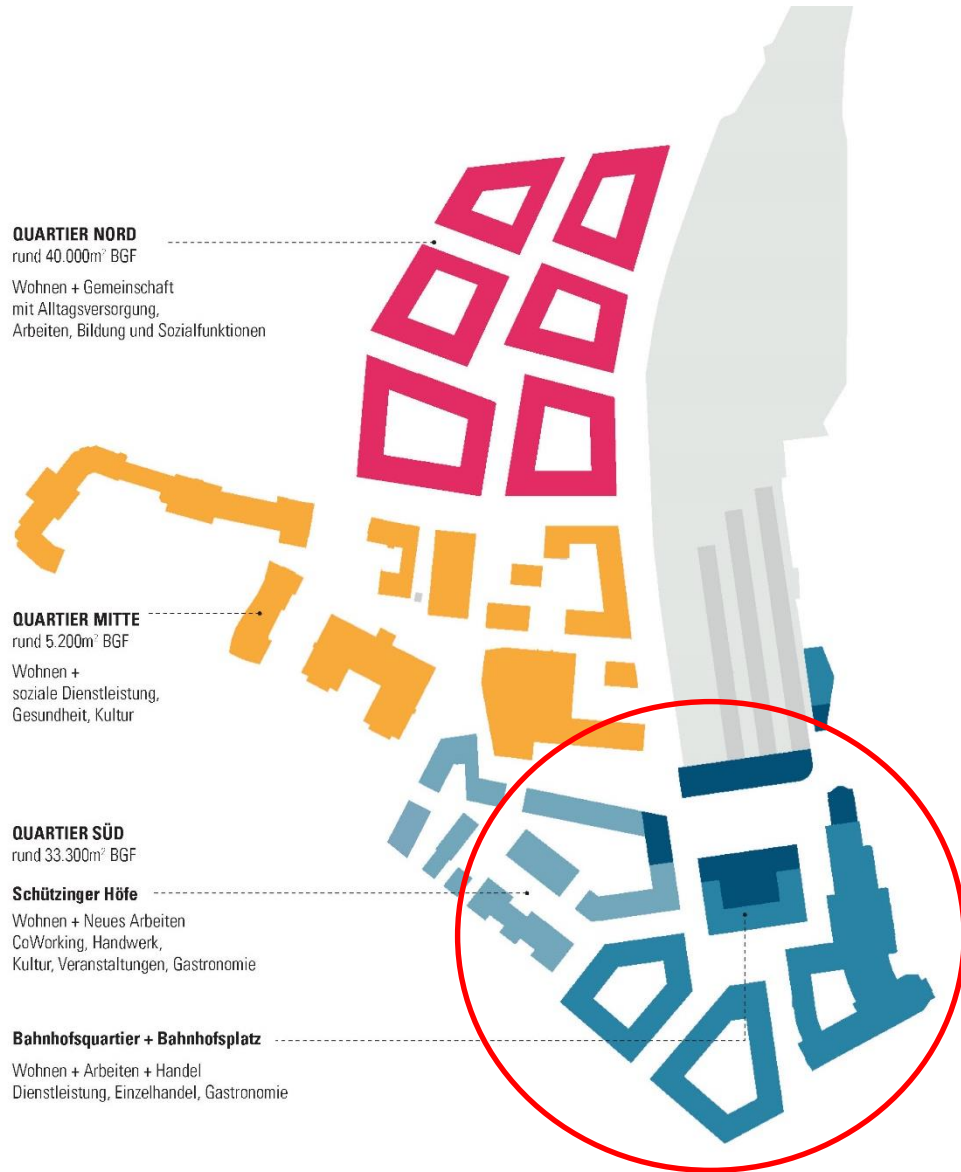
rund 33.300m² BGF

Schützinger Höfe

Wohnen + Neues Arbeiten
CoWorking, Handwerk,
Kultur, Veranstaltungen, Gastronomie

Bahnhofsquartier + Bahnhofplatz

Wohnen + Arbeiten + Handel
Dienstleistung, Einzelhandel, Gastronomie



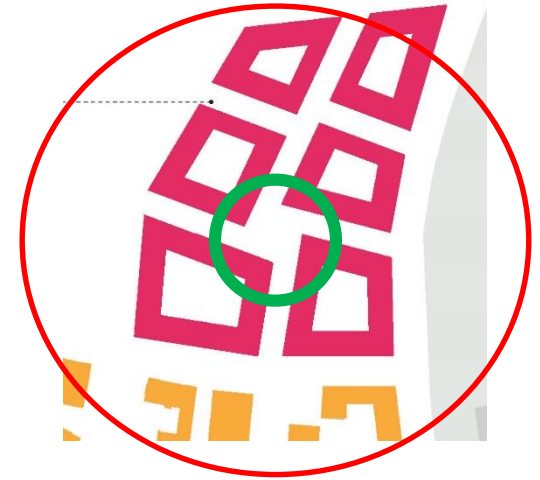
Quartier Nord

Vor allem Wohnfunktion

Zum Quartiersplatz:

- Bäckerei, Quartierstreff,
- Tagescafé
- Dienstleistungen (Radlwerkstatt etc.)
- nicht störendes Gewerbe
- Ärzte, sonstige freie Berufe

Ziel: Flexible Flächen in Erdgeschosslage, um bestmögliche Flexibilität bzgl. Nutzungsoptionen zu erreichen.



Hintere Insel

Weiteres Vorgehen



Weitere Fachthemen: Handel, Versorgung und Leben



QUARTIER NORD rund 40.000m² BGF

Wohnen + Gemeinschaft
mit Alltagsversorgung,
Arbeiten, Bildung und Sozialfunktionen

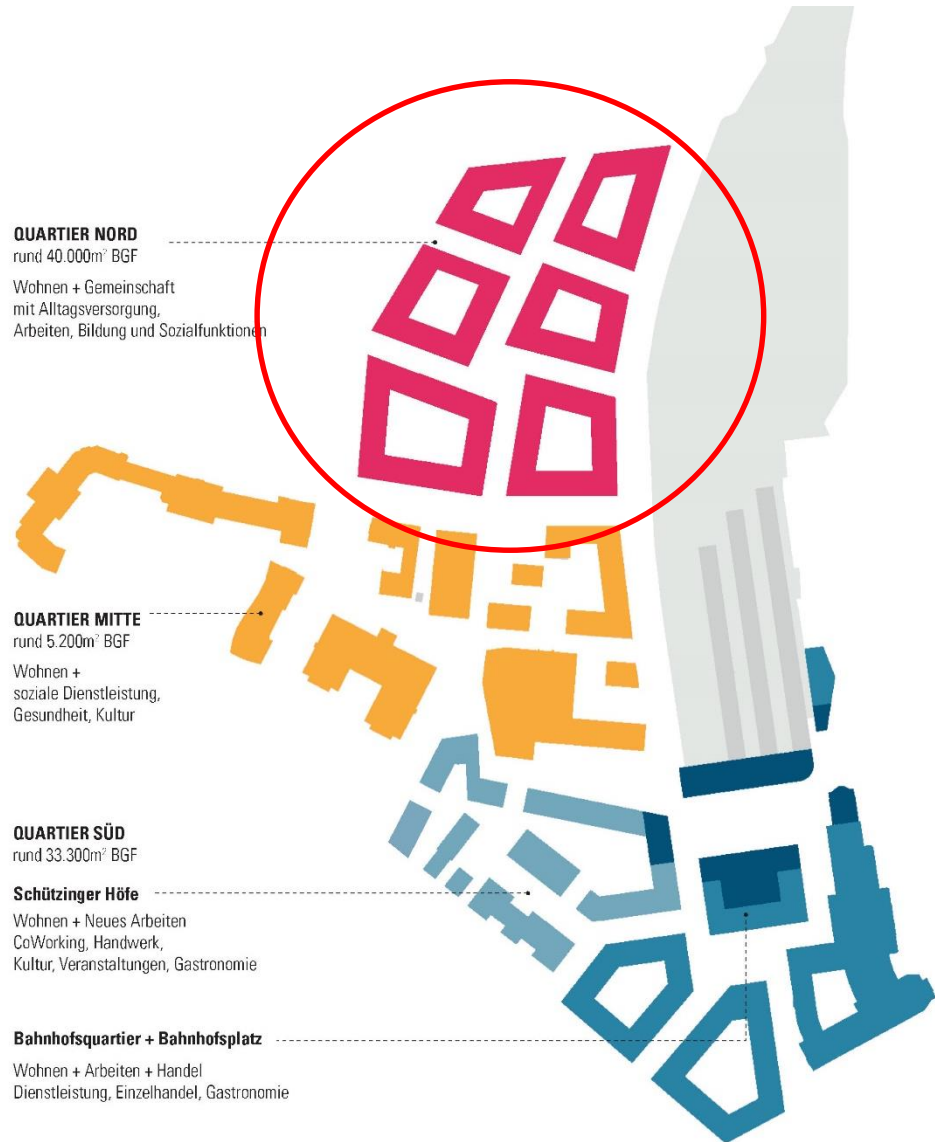
QUARTIER MITTE rund 5.200m² BGF

Wohnen +
soziale Dienstleistung,
Gesundheit, Kultur

QUARTIER SÜD rund 33.300m² BGF

Schützinger Höfe
Wohnen + Neues Arbeiten
CoWorking, Handwerk,
Kultur, Veranstaltungen, Gastronomie

Bahnhofsquartier + Bahnhofplatz
Wohnen + Arbeiten + Handel
Dienstleistung, Einzelhandel, Gastronomie



6.) Vorstellung der Visualisierungen









Visualisierungen Rahmenplan „Hintere Insel“ heilingerger architekten und stadtplaner BDA mit archlab.de





Visualisierungen Rahmenplan „Hintere Insel“ heitergelber architekten und stadtplaner BDA mit archlab.de

7.) Vorschlag zum weiteren Vorgehen



Vorschlag zur Fortführung der Bürgerinformation

Vorschlag zu Bürgerworkshop:

- Gestaltung der äußeren Bauteile der Neubauten und daraufhin Erarbeitung einer Gestaltungssatzung für die Hintere Insel
- Festlegung von konkreten gewünschten Nutzungen für die Hintere Insel





Vorschlag zur Fortführung der Bürgerinformation

Information der Öffentlichkeit:

Integrierte Informationskampagne via klassischer Öffentlichkeitsarbeit und Social Media:

- Erstellung einer Broschüre zum Rahmenplan (Verteilung an alle Haushalte)
- Veröffentlichung der Visualisierungen in der Bürgerzeitung
- Faktencheck-Artikel als Abgleich mit den Ergebnissen der Bürgerbeteiligung
- Regelmäßige Artikel und Updates in der Bürgerzeitung, die vorab den Medien zur Verfügung gestellt werden
- Veröffentlichung der Visualisierungen auf dem städtischen Account auf Facebook



Vorschlag zur Fortführung der Bürgerinformation

Information der Öffentlichkeit:

- Social Media-Kampagne mit Testimonials: „Wir wollen in einem lebendigen Stadtteil leben“
- Fortführung der Visualisierung der Hintere Insel auf dem gesamten Bereich der nördlichen Quartiere und Beauftragung einer Visualisierung in Form einer Überfliegung, Veröffentlichung dieser auf städtischem Youtube Kanal, Social Media, via Messenger;

Zusätzliche Information der Bürger:innen im Öffentlichen Raum:

- Einrichtung eines Infobüros – auch für Bürgerbeteiligung
- Erstellen von Bauzaunbannern auf der Hintere Insel; evtl. Infocontainer
- Informationsveranstaltung zum Rahmenplan Hintere Insel (ggf. gemeinsam mit Workshop)

Diskussion



B E S C H L U S S V O R S C H L A G

- 1.) Der Stadtrat beauftragt die Stadtverwaltung eine Bürgerbeteiligung zur Gestaltung der äußeren Bauteile der Neubauten auf der Hinteren Insel durchzuführen. Die Ergebnisse sollen die Basis für eine in der Folge zu erarbeitende Baugestaltungssatzung für die Neubauten auf der Hinteren Insel bilden. Der Entwurf der beschlussfähigen Satzung ist dem Stadtrat vorzulegen.
- 2.) Der Stadtrat beauftragt die Verwaltung eine Bürgerbeteiligung zu den gewünschten Nutzungen in den Neubauten auf der Hinteren Insel durchzuführen. Ziel ist eine Liste der Nutzungen, die von der Bürgerschaft im Geltungsbereich des Rahmenplans Hintere Insel gewünscht werden.
- 3.) Der Stadtrat beauftragt die Verwaltung, eine umfassende Information der Öffentlichkeit über den Rahmenplan Hintere Insel vorzunehmen. Dabei sind die in der Beschlussvorlage dazu aufgezählten Maßnahmen durchzuführen bzw. zu beauftragen.



**Hintere
Insel**

**Weiteres
Vorgehen**

Vielen Dank!

