

# Beteiligungsprozess Zechwald-Areal

Präsentation der Ergebnisse im Stadtrat

18. Juli 2024





## Politische Beschlüsse und Vorgaben

# Entwicklung Zechwaldareal



### 4. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 23.9.2023 Beschluss

1. Der Bau- und Umweltausschuss beschließt, die Ziele einer städtebaulichen Entwicklung des Zechwaldareals gemeinsam mit der Bevölkerung des Stadtteils Zech und dem Projektpartner zu entwickeln.
2. Dazu ist eine BürgerInnenbeteiligung durchzuführen, die Ergebnisse sind dem Stadtrat zum Beschluss vorzustellen.
3. Die kooperativ erarbeiteten, und vom Stadtrat autorisierten, Ergebnisse sind Grundlage eines sich anschließenden städtebaulichen Wettbewerbes.

Der Bau- und Umweltausschuss stellt klar, dass dort im nennenswerten Umfang Gewerbeflächen bleiben. Die Bauverwaltung wird Empfehlungen ausarbeiten und es erneut vortragen und zur Abstimmung bringen.

### Abstimmungsergebnis

Dafür: 13, Dagegen: 0

### 5. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 11.1.2024

Nominierung von Mitgliedern des BUA für die Steuerungsgruppe.



# Mitglieder Steuerungsgruppe

Vertretung Bau- und Umweltausschuss: Stadträte



Gerhard Fehrer



Thomas Hummler



Prof. Ulrich Schöffel



Max Strauss

Vertretende Stadträte: Pius Bandte, Uli Gebhard, Marc Hübler

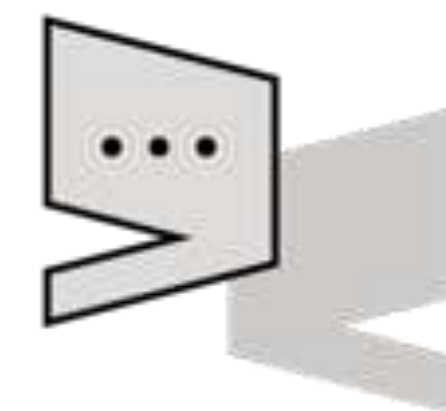
Vertretung Rhomberg: Manuel Weiner, Emma Siegle

Vertretung Stadtbauamt: Kay Koschka, Iris Möller, Annika Höntsch

Vertretung Mobilität und GTL: Jaime Valdes, Norman Dietrich

Vertretung Presse & Kommunikation: Bettina Wind, Gisbert Schmitz

# Über clavis Kommunikationsberatung



clavis ist ein Kommunikationsberatungsunternehmen mit Standorten in Wien, Innsbruck, Bregenz und Bozen. Das Beratungsunternehmen beschäftigt 26 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter und betreut nationale und internationale Kundinnen und Kunden aus der Wirtschaft, dem öffentlichen Sektor, Verbände und Organisationen in allen Bereichen der strategischen Kommunikation.

Bei der Gestaltung von Dialog- und Beteiligungsprozessen setzen wir auf

- eine offene Gesprächskultur
- einen transparenten Zugang zu Informationen
- eine strukturierte Vorgehensweise
- eine professionelle Moderation

Unser Team:

Astrid Kühn-Ulrich: Konzeption, Moderation, Begleitung

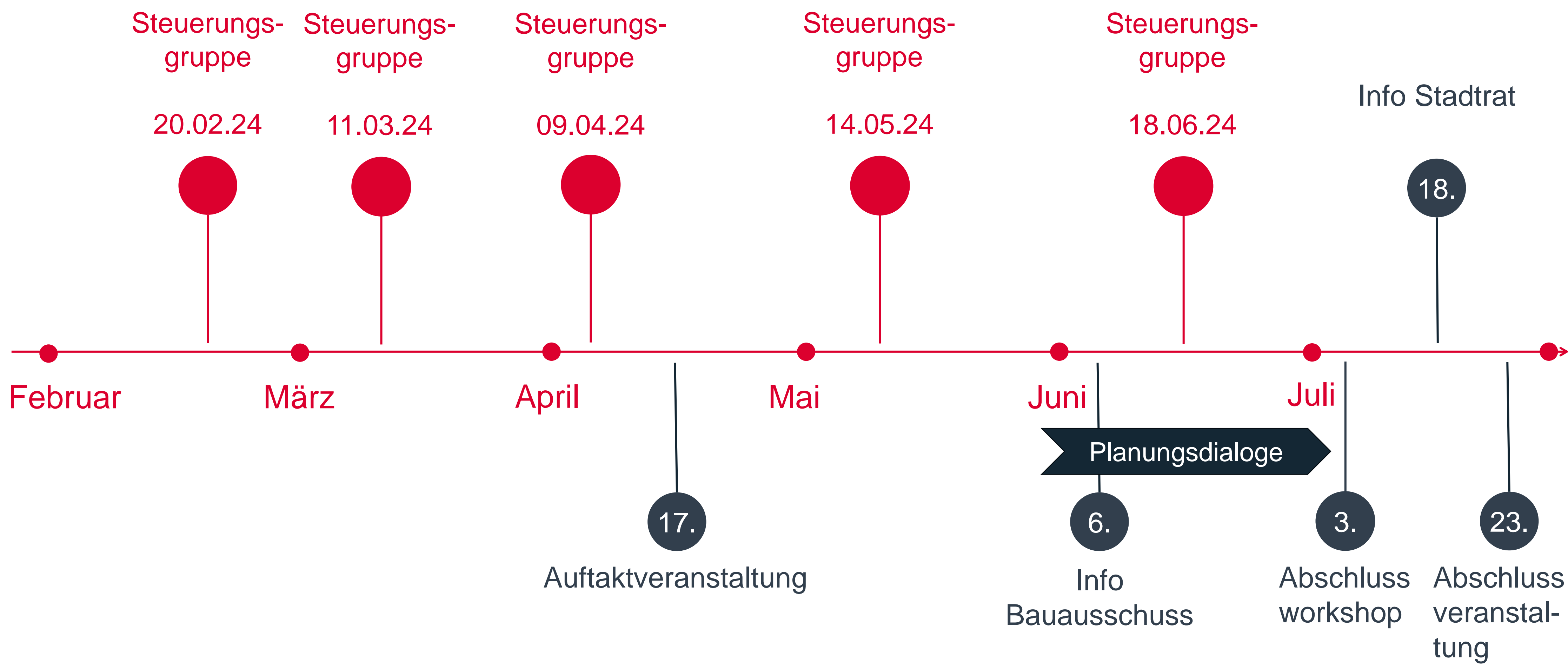
Dieter Bitschnau: Konzeption und Moderation

Veronika Gmeiner: Dokumentation, Begleitung



Ablauf

Status Quo





# Eckpunkte & Leitplanken durch Steuerungsgruppe

## Allgemeine Zielsetzung

- Weiterentwicklung von einem „eingeschränkten Gewerbegebiet“ in ein sog. **„urbanes Gebiet“**: Mischnutzung von Wohnen / Gewerbe / Stadtteolfunktionen in einem lebendigen Quartier mit Freiräumen und Grünflächen
- Entwicklung einer **neuen Stadtteilmitte für Lindau-Zech** auf dem ZWA
- **Hohe Aufenthaltsqualität** im ZWA für Bewohner:innen und Gewerbetreibende im Areal sowie Bewohner:innen des Stadtteils Lindau-Zech
- **„Stadtteil der kurzen Wege“**: bedarfsgerechte **Angebote der Nahversorgung** für Bürger:innen in Lindau-Zech
- Es wird von Rhomberg und der Stadt Lindau angestrebt, das ZWA zu einem **Referenzprojekt** für nachhaltige und bedarfsgerechte Entwicklung zu machen



# Eckpunkte & Leitplanken durch Steuerungsgruppe

## Städteplanerisches Gesamtbild

- **Keine Vorfestlegung über Baukörper und Geschosszahlen**; im Rahmen des Planungsdialoges werden Resonanzen der Bürger:innen zu ausgewählten Planungsparametern eingeholt
- Es wird eine **bedarfsgerechte Zonierung** mit unterschiedlichen Bebauungs-/Nutzungsformen angestrebt
- Im ZWA sollen **Sichtachsen und Wege** entstehen, die das ZWA angemessen in den Stadtteil und die umgebenden Freiflächen integriert
- Mehr Freiflächen mit hoher Aufenthaltsqualität und **Grünflächen durch Entsiegelung** als aktuell, **höhere Geschosszahl** vorstellbar





# Eckpunkte & Leitplanken durch Steuerungsgruppe

## Wohnen und Gewerbe

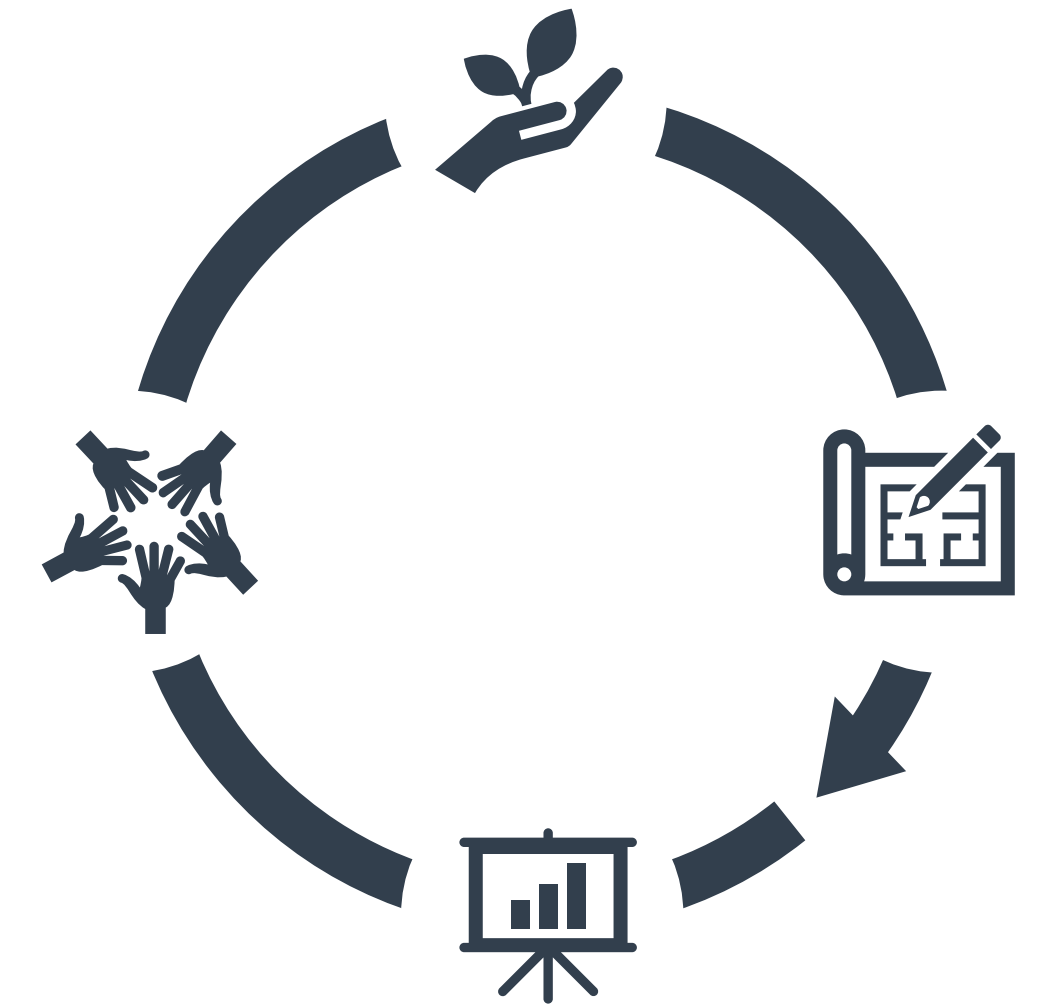
- **Planungsannahme Wohnen im ZWA:** es könnten **ca. 300 neue Wohnungen** entstehen mit einer durchschnittlichen Wohnungsgröße von 75 m<sup>2</sup>; sollte sich der Gewerbeanteil erhöhen, verringert sich der Wohnungsanteil entsprechend; Mischung **geförderter und freier Wohnraum**, gemäß SoBoN-Vorgaben der Stadt Lindau
- **Mindestanteil Gewerbe im ZWA:** 12.000 m<sup>2</sup> (= aktuell nutzbare Gewerbefläche)





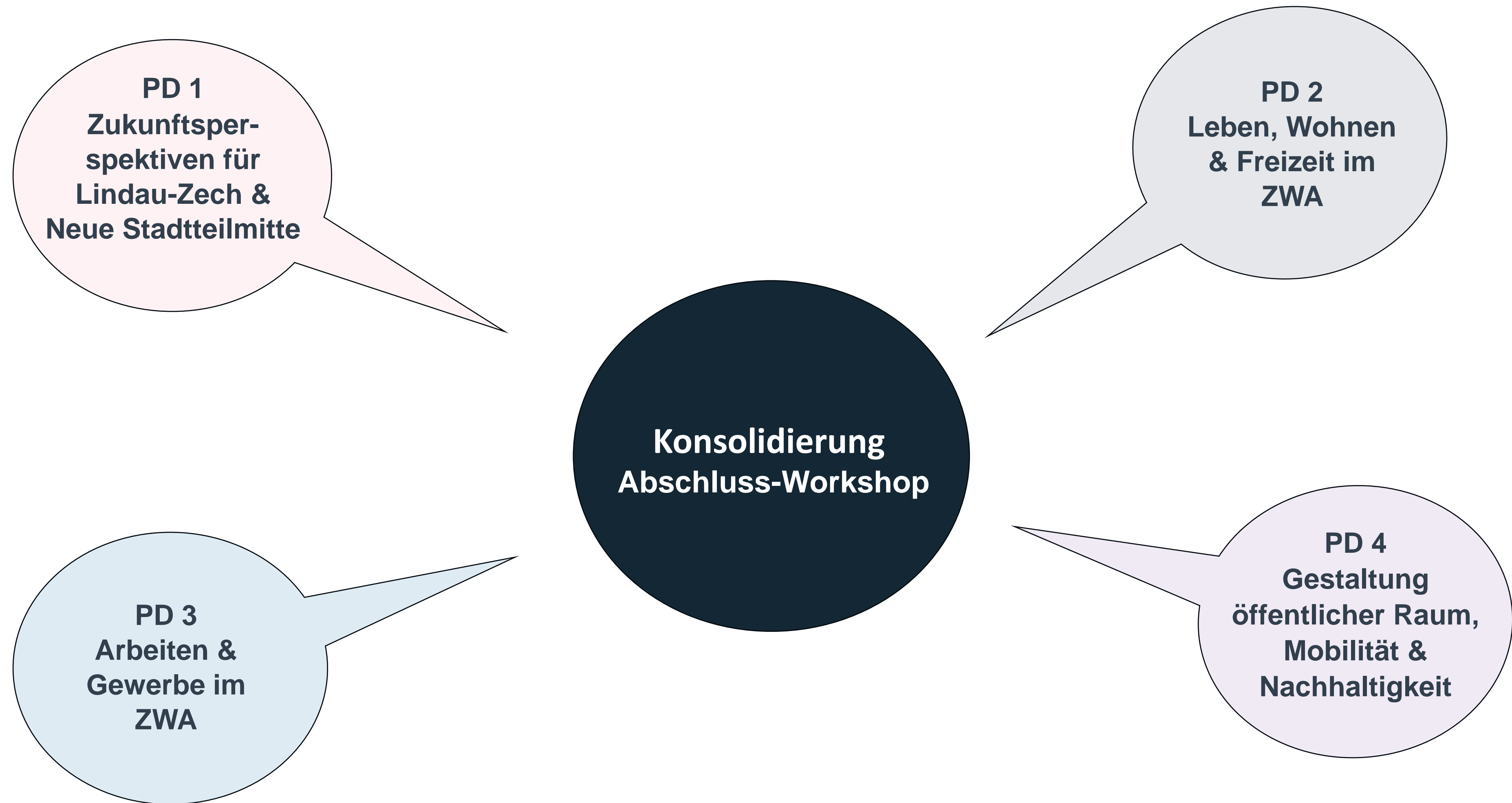
# Wirtschaftliche Darstellbarkeit

- **Sicherstellung Wirtschaftlichkeit** und Realisierbarkeit für Rhomberg  
z. B. bei Umsetzungsverpflichtungen (Flexibilität aufgrund gegebener Planungsunsicherheit und sehr schwierigem Marktumfeld, Angemessenheit bei Umsetzung SoBoN-Maßnahmen, etappenweise Umsetzung über einen definierten Zeitraum)
- **Bedarfsorientierte Planung:** keine spekulative Entwicklung; z. B. Sicherstellung durch Hinterlegung von Miet-/Pachtverträgen vor Baubeginn, oder wenn der Endinvestor in Teilen oder gesamthaft feststeht (Finanzierungsfähigkeit der Vorhaben)



## Vorstellung Stadtrat 18.7.

# Fünf Beteiligungsformate





# Auftaktveranstaltung

## Impressionen





# Planungsdialoge 1 - 4

## ARBEITSGRUPPEN

### IMPRESSIONEN





**Vorstellung Stadtrat 18.7.**

# Clusterung der Erkenntnisse zur Gestaltung ZWA

- Quartiersgestaltung / Zonierung
  - Wohnen und Lebensqualität
    - Gewerbe und Angebot
      - Nachhaltigkeit & Mobilität

## Was passiert mit den Erkenntnissen?

# Städtebaulicher Wettbewerb / Durchführungsvertrag

### Grundlage Städtebaulicher Wettbewerb

- Räumliches Konzept
- Freiraumkonzept
- Erschließungskonzept
- Nutzungskonzept
- Architektonisches/Städtebauliches Konzept
- Wirtschaftlichkeit
- Nachhaltigkeitsaspekte

### Verhandlungsbasis für Durchführungsvertrag

- SoBoN: Aktuell sind die Maßnahmen mit dem Bau von 30 % geförderten Mietwohnungen vorgesehen
  - Mögliche weitere SoBoN-Maßnahmen (politische Entscheidung) sind z. B. Bau von Kinderbetreuungseinrichtungen (U 3)
  - Alternativ Beteiligung bei Einzelmaßnahmen im Landschaftsfinger (Sportinfrastruktur/Aufenthaltsflächen), Aufwertung Kopernikus-Platz
- 
- **Keine Ferienwohnungen und keine Zweitwohnsitze**



# Ergebnisse und Vorgaben für Städteplanerischen Wettbewerb

## Nutzungskonzept

### Nutzungsdichte

- Aus dem bisherigen Gewerbestandort soll ein **qualitätsvolles Urbanes Gebiet** als neues Stadtteilzentrum entwickelt werden
- **Zwei „Quartiersmitten“ Bregenzer Straße** (Infrastruktur Handel, etc.) und Bereich **Kopernikus-Platz** als beruhigtes Stadtteilzentrum für die Anwohner in Zech
- Entlang der hoch **frequentierten Bregenzer Straße** sollen die gewerblichen Stadtteolfunktionen angesiedelt werden, welche ein Angebot für eine Stadt der kurzen Wege vorsehen
- In der Entwicklung der unterschiedlichen **Geschossigkeiten** des Areal ist die **Nachbarbebauung** zu berücksichtigen

#### Leitplanken aus Steuerungsgruppe:

- GFZ = 1,4 – 1,7
- 300 Wohnungen (durchschnittlich 75 m<sup>2</sup> WFL)
- min. 12.000 m<sup>2</sup>/BGF Gewerbefläche
- GRZ = Gestaltungsspielraum im stadtplanerischen Entwurf

# Ergebnisse und Vorgaben für Städteplanerischen Wettbewerb

## Nutzungskonzept

### Nutzungsverteilung Wohnen

- Wohnkonzepte, die im Sinne der **Lebensphasen** der Bewohner:innen ein hohes Maß an Flexibilität und **Multifunktionalität** ermöglichen
- Es soll **bezahlbarer Wohnraum** entstehen. Sowohl nach der staatlichen Wohnraumförderung in Bayern (im Rahmen SoBoN) als auch freier Wohnraum
- Im **freien Wohnraum** sind zudem alle Preissegmente zu berücksichtigen, um die Vielfalt im Quartier sicherzustellen
- Goldener Schnitt und **gute Durchmischung** bei den Wohnungsgrößen
- Wohnungen mit **kleineren Räumen** dafür **betreute Gemeinschaftsräume** im Mietwohnungsbau
- Betreute Senior:innenwohnungen in Kombination mit Tagespflege
- **Mitarbeiter:innenwohnungen** für Betriebe/Boarding House



# Ergebnisse und Vorgaben für Städteplanerischen Wettbewerb

## Freiflächen und Durchwegung

- Konzept für **Durchwegung & Sichtachsen**: Die Vernetzung mit der Umgebung ist zwingend Voraussetzung (Zechwald/Grünfinger, Pfänder/See/Platanenallee)
- Ausreichend **Grün- und Freiflächen** sicherstellen, weitere Freiflächen zugunsten höherer Gebäude vorstellbar
- Konzept muss Verbindung zwischen ZWA und den umgebenen Landschaftselementen (z. B. Landschaftsfinger) beinhalten, um ein hohes Maß an **Freiraum- und Aufenthaltsqualität** sicherzustellen
- **Geschwungene Magistrale** und kleine Wege
- Die vorhandene **Platanenallee** entlang der Bregenzer Straße ist zu erhalten

# Ergebnisse und Vorgaben für Städteplanerischen Wettbewerb

## Nutzungskonzept

### Nutzungsverteilung Gewerbe

- Gesunde Mischung Wohnen, Gewerbe & Natur
- Handel, Nahversorgung und Gastronomie wichtig
- **Medizinisches** und **Soziales** Angebot (Ärztehaus, Apotheke, Sozialstation, Treffpunkt)
- Gewerbe & Handel auch in Zentrumsmitte als Attraktor andenken
- Fokus kleinere Handwerksbetriebe (Handwerkerhöfe) bis größere (20 Mitarbeiter)
- **Emissionsstarkes Gewerbe** ist ausschließlich entlang der **Bregenzer Straße** anzusiedeln. Hier sind vorgelagerte Stellplätze vorstellbar.
- Im Gewerbebereich mit **12.000 m<sup>2</sup> BGF** sind vertikale, integrierte Gewerbeeinheiten mit flexiblen Nutzungen über den Lebenszyklus der Gebäude zu berücksichtigen.



## Infrastruktur für Soziales und Freizeit

- **Ausbau KITA und Kindergruppe U3:** Durch den Neubau familiengerechter und bezahlbarer Wohnungen wird ein Zuwachs an Kindern erwartet, der den Bau neuer Kindertageseinrichtungen erforderlich macht. Diese sollen in das städtebauliche Gesamtkonzept eingebunden und auch vorzugsweise in die Gebäude integriert werden (mögliche SoBoN-Maßnahme)
- Im angrenzenden **Landschaftsfinger** sind umfassende Freizeit- und Sportangebote geplant bzw. teilweise bereits vorhanden. Bei der Planung ist darauf zu achten, dass im Quartier hierzu keine Konkurrenzsituation entsteht, sondern sich die **Nutzungen verzahnen**

# Ergebnisse und Vorgaben für Städteplanerischen Wettbewerb

## Mobilität

- Das Quartier ist in weiten Teilen vom **motorisierten Verkehr freizuhalten**
- **Verkehrsberuhigte Zonen** sowie kurze Wege/Fußläufigkeit durchs Quartier
- Parkraum: Bedarf berücksichtigen, **intelligentes Parkraumkonzept** (Kombination Hochgarage, Tiefgarage, Parkflächen)
- Die Parkplatzanforderung/Stellplatzsatzung Lindau kann durch **wirkungsvolle Verkehrs- und Mobilitätskonzepte** (z. B. Carsharing-Konzepte, Bike-Sharing, Lieferservice etc.) unterschritten werden
- Innovative Ansätze für **Quartier-Mobilitätshub** (Sharing-Angebote, Ladeinfrastruktur und Fahrradhochgarage/Lastenräder)

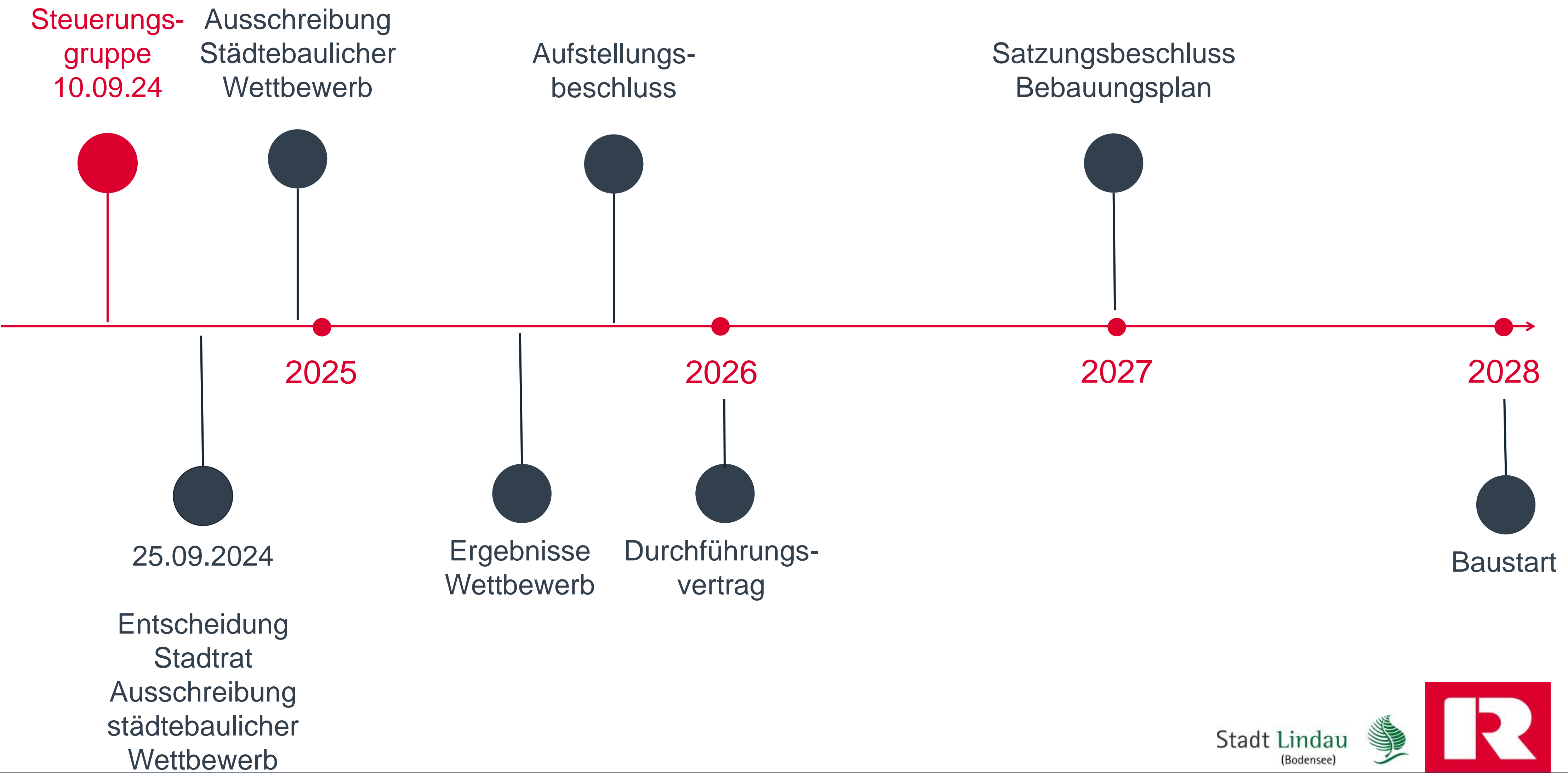


## Nachhaltigkeit & Energie

- Die Planung zielt auf ein **energieeffizientes und ressourcenschonendes Bauen** ab (möglichst geringer Einsatz von Haustechnik – Low-Tec Gebäude)
- Es ist auf den Einsatz von **Holzbau- bzw. Holz-Hybrid-Systemen** zu achten. Rückbaubarkeit durch **Sortenreinheit** von Materialien sowie deren **Wiederverwendungsmöglichkeiten** ist sicherzustellen
- **Begrünte Fassaden** sollen an städtebaulich sinnvollen Standorten einen zusätzlichen Beitrag zur Hitzeminderung und Artenvielfalt leisten
- Um den Regenrückhalt zu erhöhen und das Mikroklima zu verbessern, sind Aspekte für ein nachhaltiges Regenwassermanagement nach dem **Schwammstadtprinzip mit möglichst geringem Versiegelungsgrad** zu berücksichtigen
- Erarbeitung eines **nachhaltigen Energiekonzepts** mit Vorschlägen für zentrale Energieanlage (Heizen und Kühlen) mit regenerativen Energieträgern, z. B. Nahwärme, Geothermie, Bodensee, PV, Eisspeicher, Kleinwindkraftanlagen/-turbinen
- Vorschläge für ein innovatives **Müllentsorgungskonzept**

Weiterer Ablauf

Prognostizierte Zeitschiene





# SCHLUSSRUNDE

## "Mal angenommen, Sie haben einen (!) Wunsch frei..."

Es soll ein urbanes Quartier entstehen, wo viele Menschen wohnen und arbeiten.

Heute soll nicht das letzte Mal sein. Die Zecher Bürger:innen sollen weiter informiert werden.

Das Projekt soll nicht an dieser Stelle Dynamik verlieren, weil es für Zech sehr viele Chancen bietet – Zeitplan gut einhalten.

Das bestehende Parkplatzproblem soll nicht vergrößert werden.

Es soll nicht zu hoch werden, wie in einer Großstadt – keine Klötze

Es soll so schnell wie möglich umgesetzt werden. Ein Zukunftsprojekt hinsichtlich Mobilität, Nachhaltigkeit und Energie. So müssen wir weiterdenken.

Ein identitätsstiftendes Quartier soll entstehen, mit Fokus auf Nachhaltigkeit.

Danke an die Fa. Rhomberg für die Einladung zur Beteiligung. Der Stadtrat sollte die Ideen der Bürger:innen unterstützen. Es wird etwas entstehen, worauf wir alle stolz sein können.