

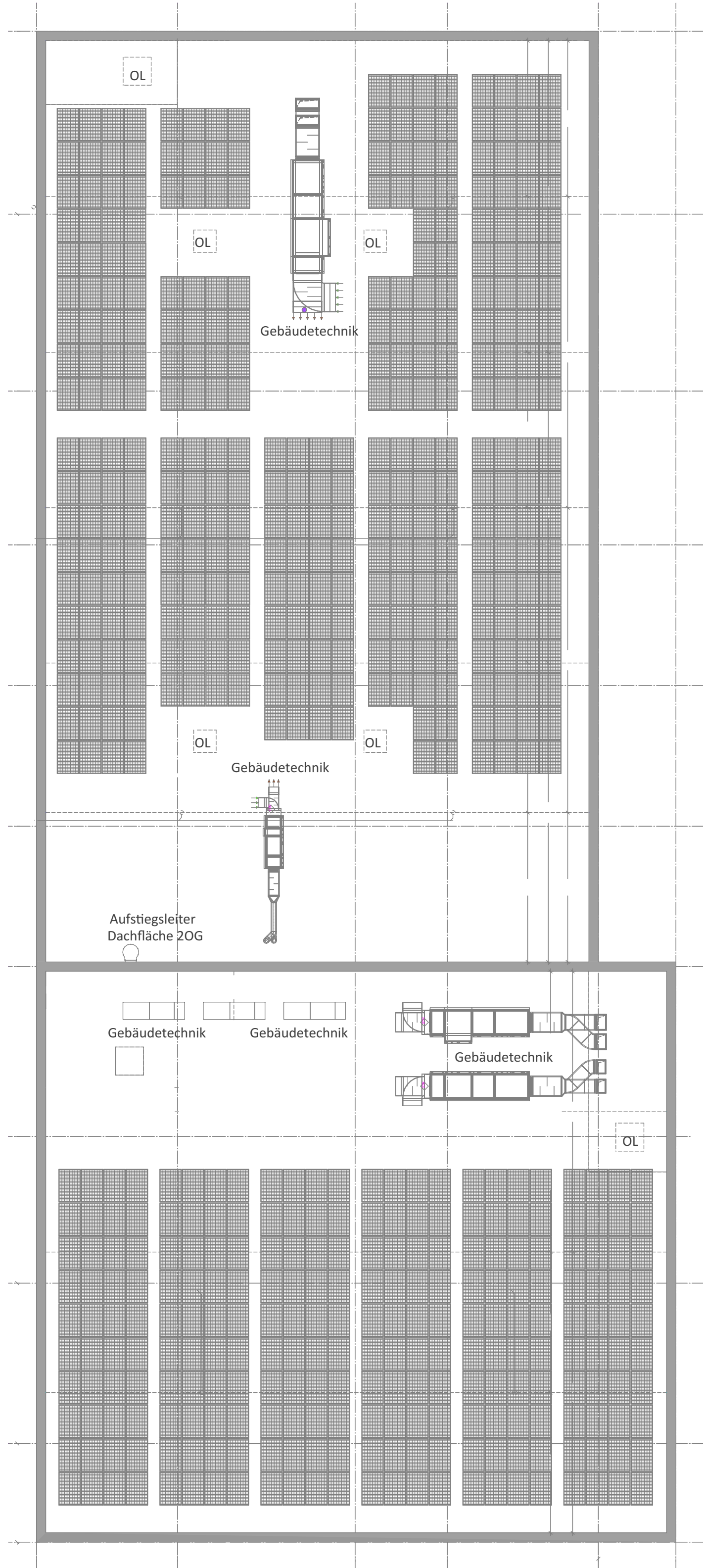
Grundriss - Erdgeschoss



Grundriss - 1. Obergeschoss



Grundriss - 2. Obergeschoss



Grundriss - Dachaufsicht



Vorhaben- und Erschließungsplan zum  
vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 135  
"Neubau Aldi, Sennhofweg"

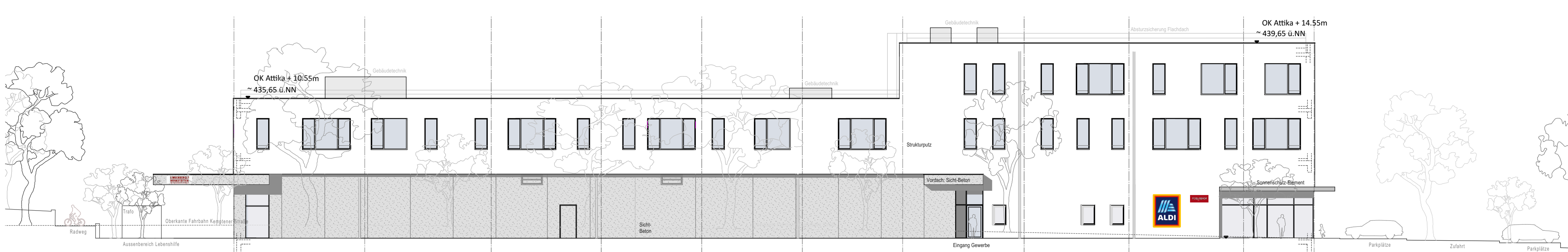
Bauvorhaben	Neubau Aldi   Sennhofweg, Lindau
Blatt	2/4
Planbezeichnung	Grundriss EG, 1.OG und 2. OG
Datum	26.08.2024
Bauherr:	ALDI SÜD Projektentwicklungs- GmbH & Co. KG vertr. durch Giuseppe Burgarella und Thomas Spiegel Im Wilder 7-9 76437 Ratatt ....., den .....
Planung:	map-generalplaner. gmbh Albrecht-Dürer-Straße 13 88074 Nockenbeuren Taubenmstraße 73 70372 Stuttgart ....., den .....
Mastab	M = 1:200
Format	A0 -> 841 x 1.189 [mm]

Ausgefertigt	
Lindau (B), den .....	Dr. Claudia Alfons Oberbürgermeisterin
Ortsübliche Bekanntmachung am .....	
Lindau (B), den .....	Dr. Claudia Alfons Oberbürgermeisterin

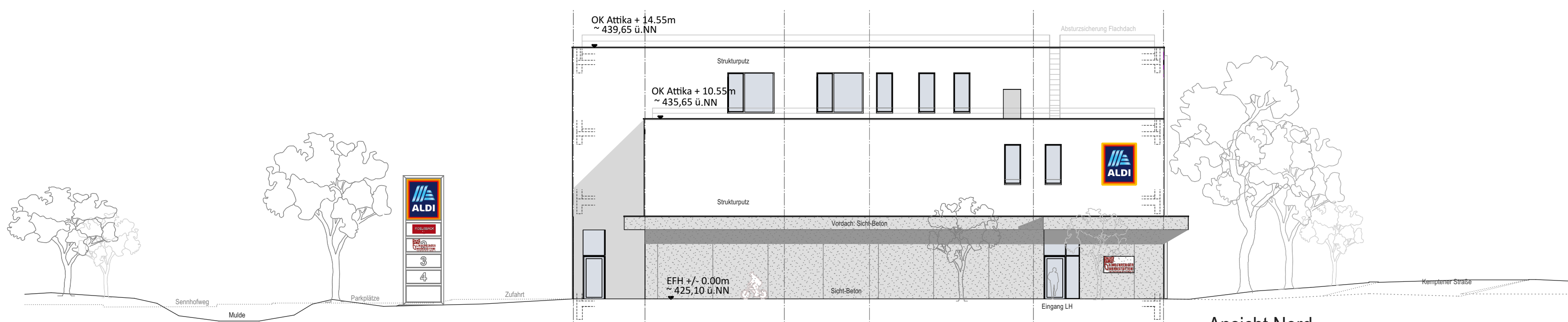




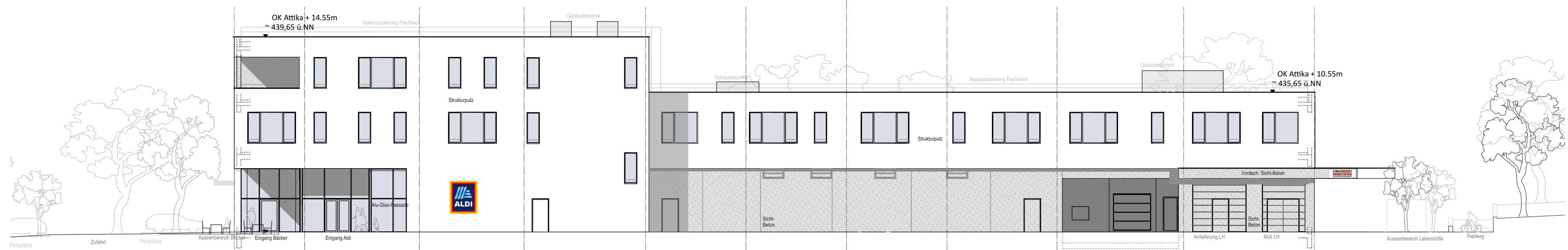
Ansicht Süd



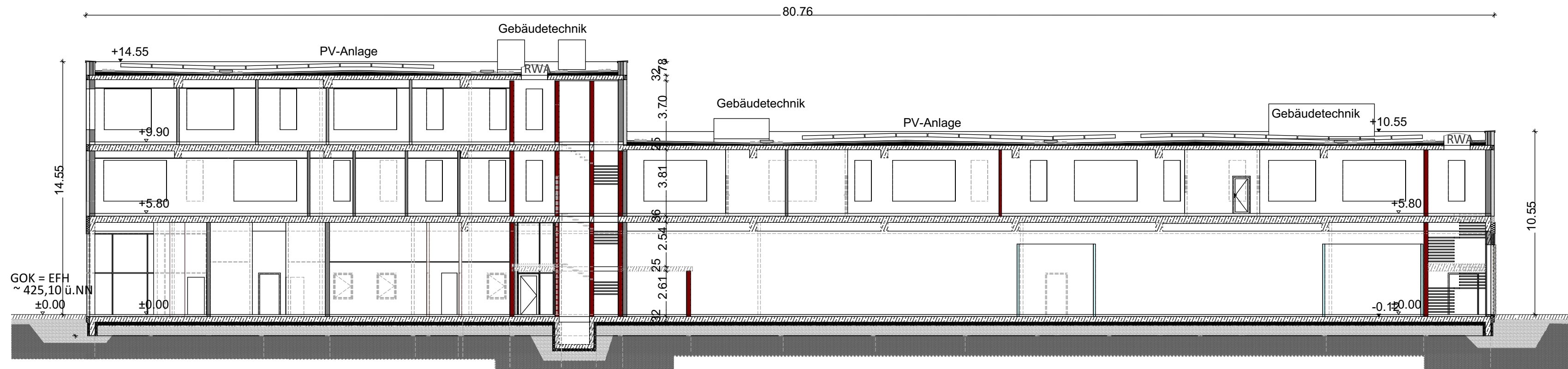
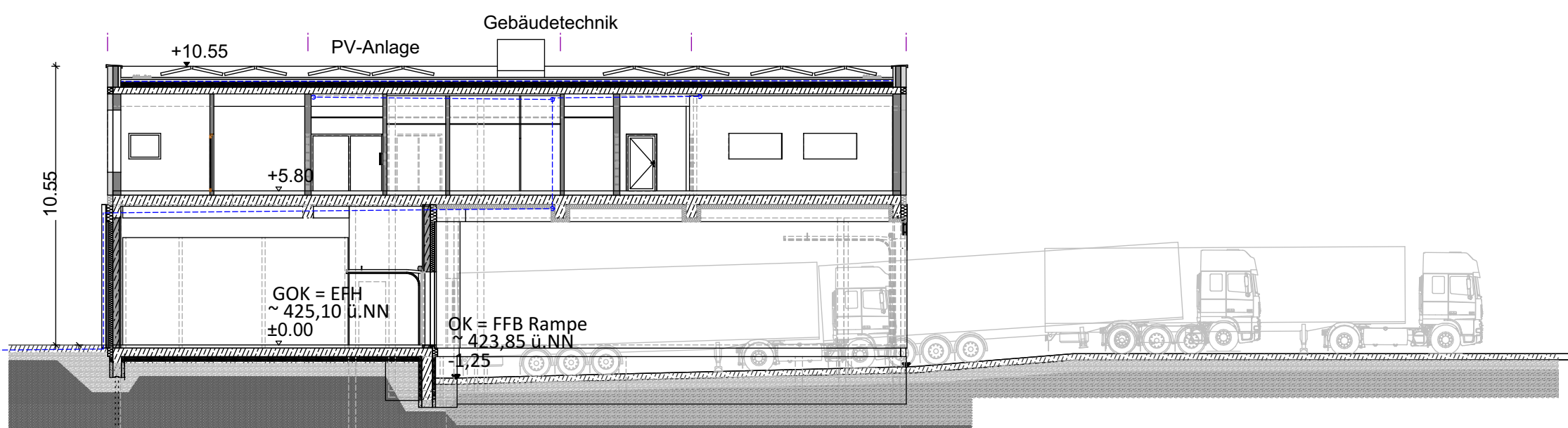
Ansicht West



Ansicht Nord



Ansicht Ost



Stadt Lindau  
(Bodensee)



Vorhaben- und Erschließungsplan zum  
vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 135  
"Neubau Aldi, Sennhofweg"

Bauvorhaben	Neubau Aldi   Sennhofweg, Lindau
Blatt	3/4
Planbezeichnung	Schnitte und Ansichten
Datum	26.08.2024
Bauherr:	ALDI SÜD Projektentwicklungs- GmbH & Co. KG vertr. durch Giuseppe Burgarella und Thomas Spiegel Im Wilder 7-9 70437 Stuttgart
Planung:	map-generalplaner. gmbh
Albrecht-Dürer-Straße 13 Taubenmstraße 73	88074 Nockenbeuren 70372 Stuttgart
Mastab	M = 1:200
Format	A0 -> 841 x 1.189 [mm]

Ausgefertigt

Lindau (B), den .....

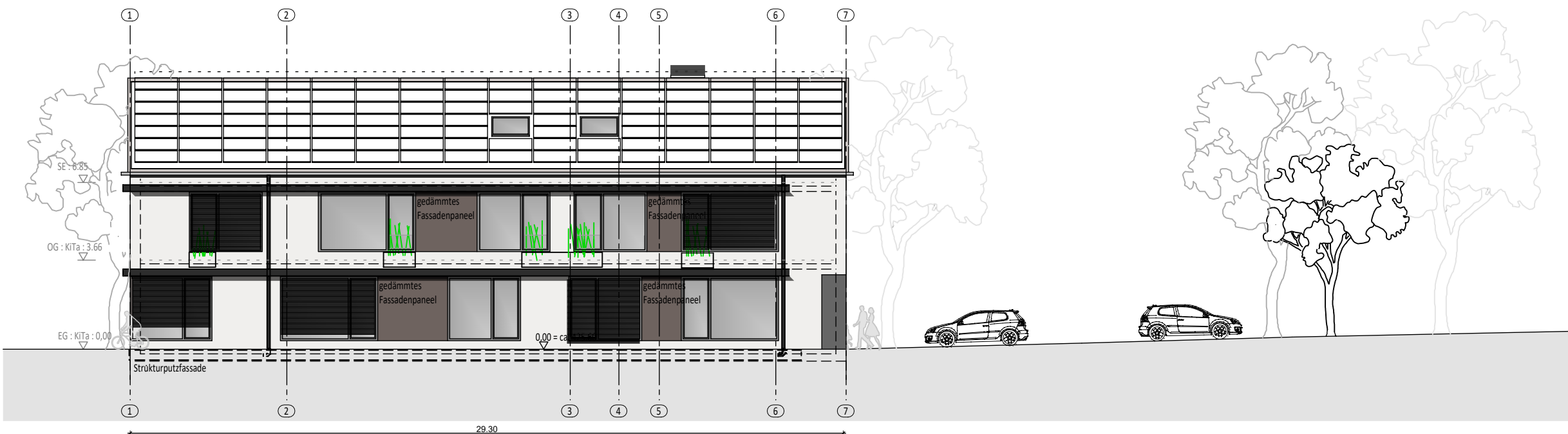
Dr. Claudia Alfons  
Oberbürgermeisterin

Ortsübliche Bekanntmachung am .....

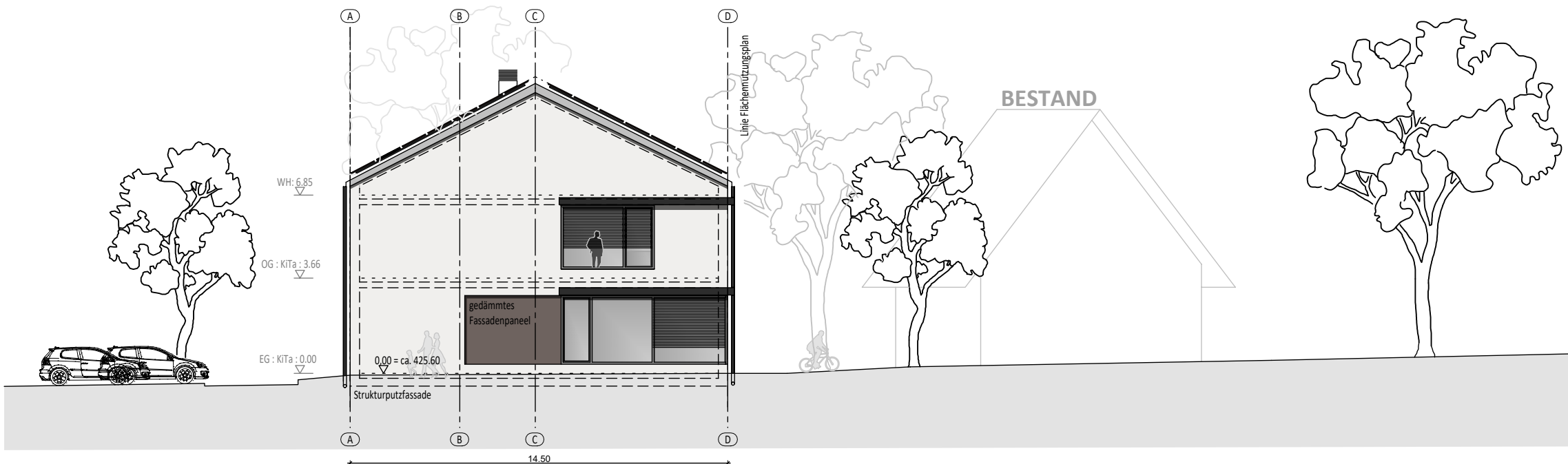
Lindau (B), den .....

Dr. Claudia Alfons  
Oberbürgermeisterin

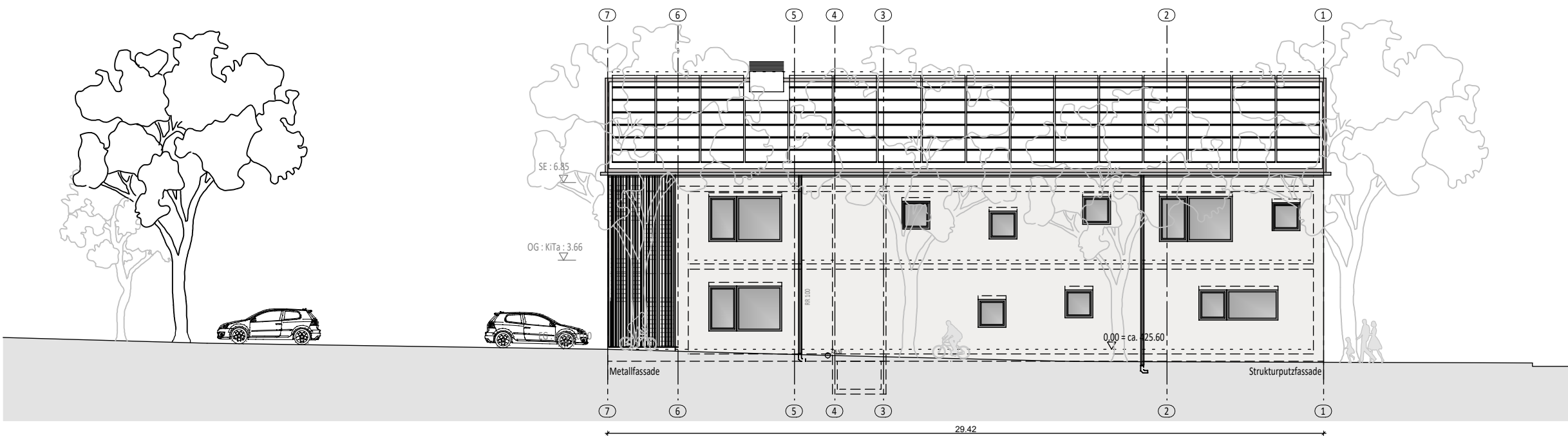




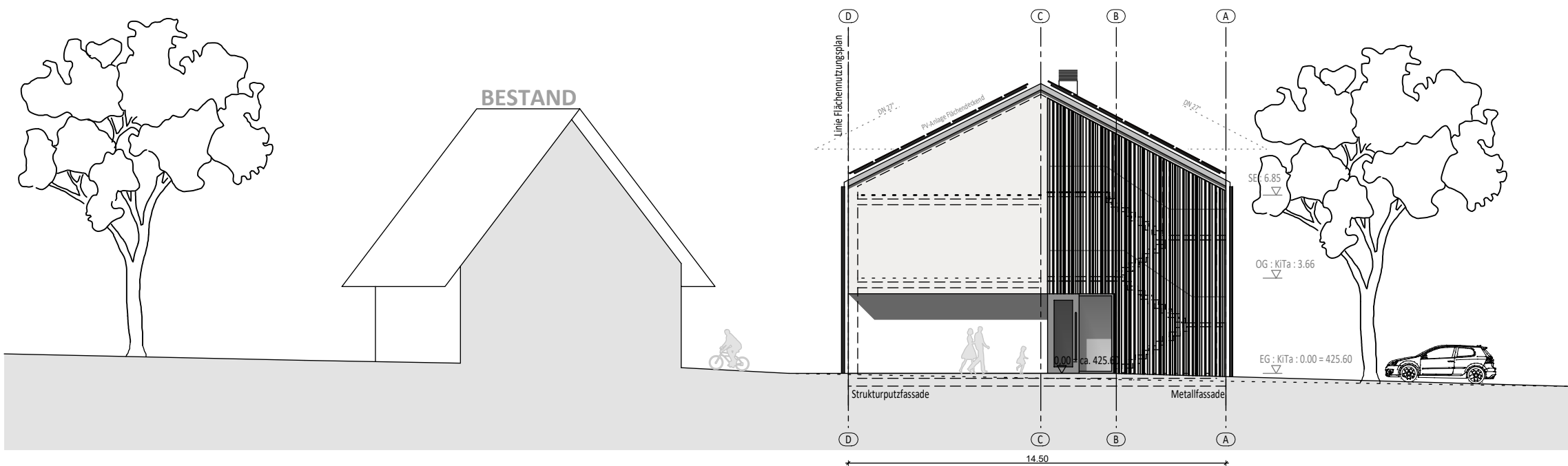
Ansicht Ost



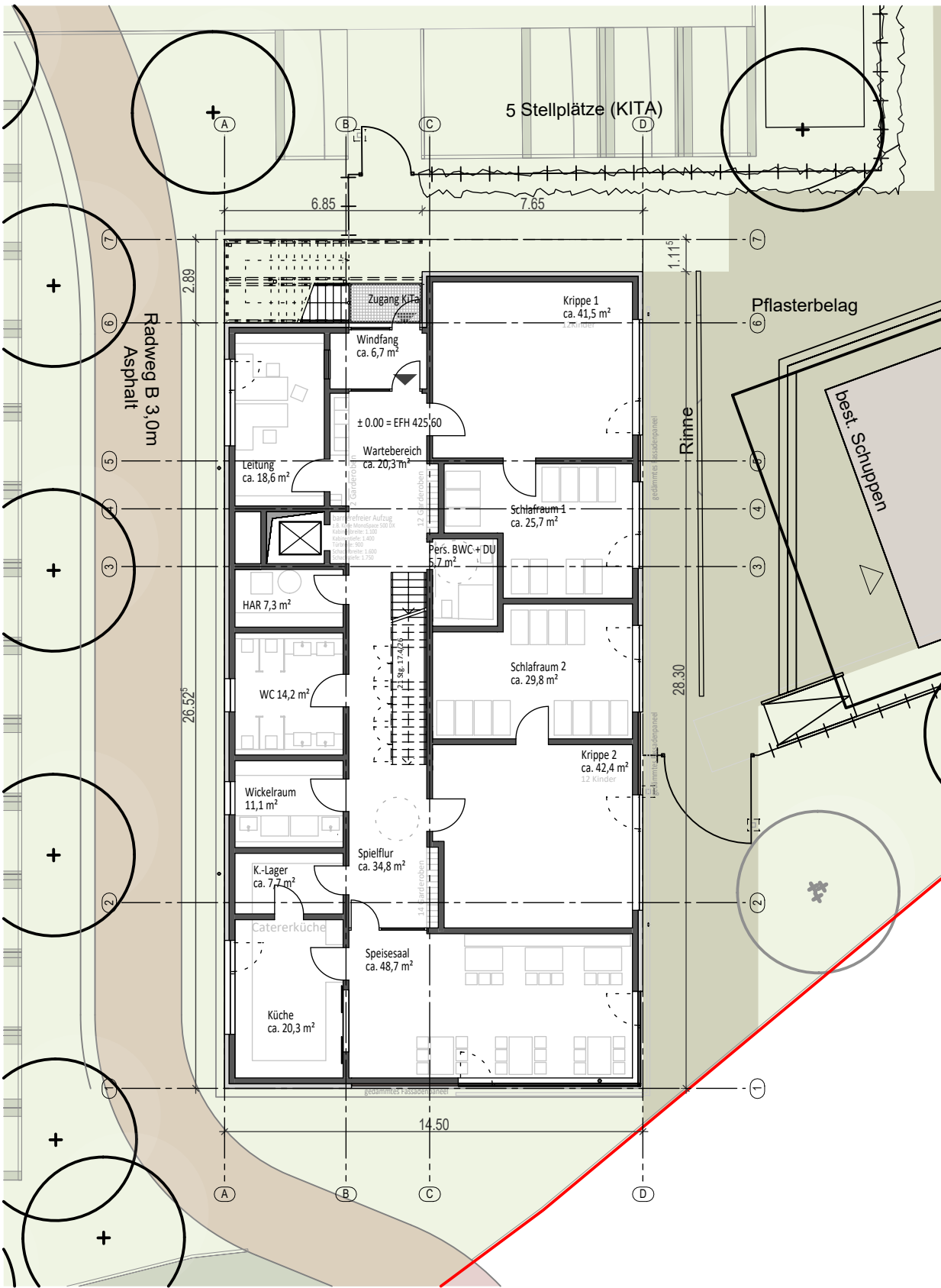
Ansicht Süd



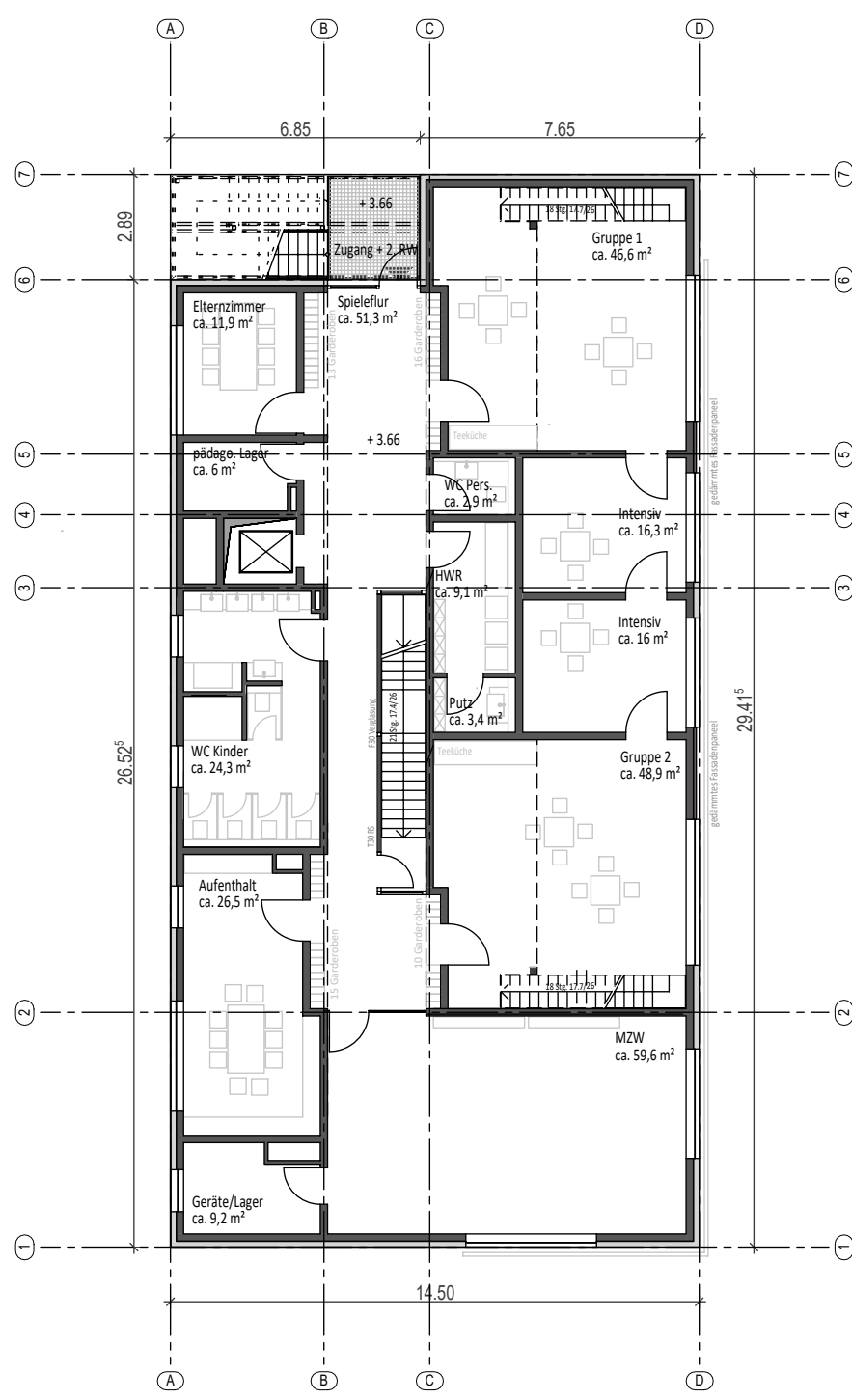
Ansicht West



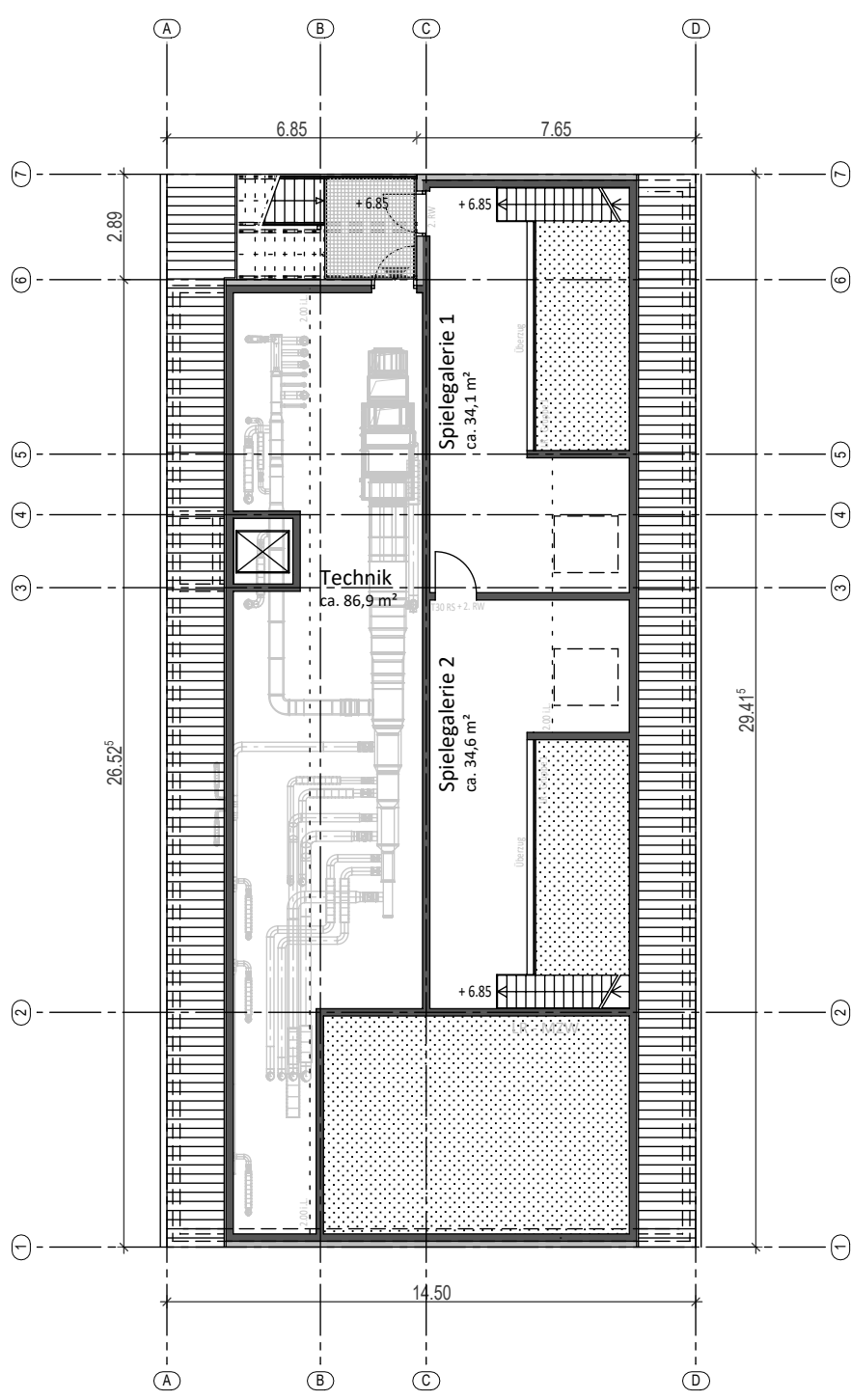
Ansicht Nord



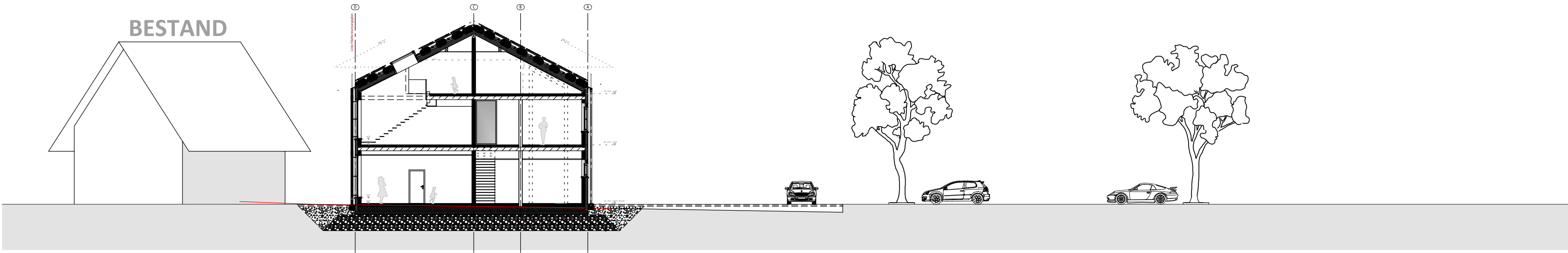
Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Obergeschoss



Grundriss Spielebene + Technik



Schnitt



Vorhaben- und Erschließungsplan zum  
vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 135  
"Neubau Aldi, Sennhofweg"

Bauvorhaben	Neubau Aldi   Sennhofweg, Lindau
Blatt	4/4
Planbezeichnung	Kindertagesstätte
Datum	16.08.2024
Bauherr:	ALDI SÜD Projektentwicklungs- GmbH & Co. KG vertr. durch Giuseppe Burgarella und Thomas Spiegel im Wohn 7-9 756437 Rastatt
Planung:	map-generalplaner. gmbh
Mußstab	M = 1:200
Format	A0 -> 841 x 1.189 (mm)

Ausgefertigt	
Lindau (B), den .....	Dr. Claudia Alfons Oberbürgermeisterin
Ortsübliche Bekanntmachung am .....	
Lindau (B), den .....	Dr. Claudia Alfons Oberbürgermeisterin



## Vorhabenbeschreibung

Albrecht-Dürer-Strasse 13  
Taubenheimstrasse 73

D-88074 Meckenbeuren  
D-70372 Stuttgart

Fon 0049-7542/9448-0  
Fon 0049-711/557477

### **DON-LI01- Aldi Süd – Vorhabenbeschreibung** **16.08.2024, oa**

## **1 Gesamtprojekt**

### **1.1 Kurzbeschreibung**

Projektbezeichnung DON\_LI01

Projekthinhalt

Neubau eines zweigeschossigen Riegelbauwerkes mit dreigeschossigen Kopfbaues mit Aldi- Verbrauchermarkt und Bäckerei im EG, Werkstätten für behinderte Menschen im 1. OG und weitere Gewerbe im 2. OG sowie einer oberirdischen Parkfläche mit 106 Stellplätzen.

Neubau einer zweigeschossigen Kita mit Außenbereich unter Erhalt eines bestehenden Stadels sowie der Errichtung eines Radweges.

Erstellen der Neubauten im Zertifizierungsstandard DGNB- Gold

Abriss eines bestehenden Möbelhauses.

### **1.2 Standort**

Grundstück

Kemptener Straße 116  
88131 Lindau.  
Kemptener Str. Ecke Sennhofweg,  
Flurstücke: Flurnummern 606/3, 605 und 603/3 der Gemeinde Reutin.

Geschäftsführer	Olaf Arndt	Dipl Ing	Freier Architekt
Sitz	Markus Müller	Dipl Ing	Freier Architekt Freier Stadtplaner
Amtsgericht	Meckenbeuren		
Steuernummer	Ulm HRB Nummer 631994		
Konto	61021/10216 UID DE 227 257 895		
	Raiffeisenbank Oberteuringen-Mecklenbeuren		
	IBAN DE14 6516 1497 0054 1990 00 BIC GENO DE 51 GMB		



### **1.3 Projektbeteiligte**

Bauherr	ALDI SÜD Projektentwicklungs-GmbH & Co. KG Im Wöhr 7-9 76437 Rastatt vertreten durch Giuseppe Burgarella und Thomas Spiegel
---------	--

Generalplaner	map generalplaner gmbH Albrecht – Dürer- Straße 13 88074 Meckenbeuren
---------------	---

Architektur	Freie Architekten Müller, Arndt, Partner. im Auftrag der map generalplaner GmbH Albrecht – Dürer- Straße 13 88074 Meckenbeuren
-------------	--



## 2 Städtebau und Rahmenbedingungen

### Baulicher Bestand und Rückbau

Das Grundstück liegt an der Kreuzung Sennhofweg und der Bundesstraße Kemptener Straße und wird vom Süden aus über den Sennhofweg erschlossen.

Derzeit ist das Areal entlang der Bundesstraße mit einem im Wesentlichen eingeschossigen Gewerbebau- Riegel (derzeit Möbel-/ davor Autohaus) bebaut, der in einer Teilfläche, durch ein Ober- und ein Untergeschoss ergänzt wird. Das Gebäude ist unmittelbar von Asphalt- und Kiesflächen für Parkierung und Anlieferung umgeben. Gewerbebau und Außenflächen werden im Zuge der Maßnahme rückgebaut.

Die Scheune im östlichen Bereich, die derzeit als Werkstatt genutzt wird, bleibt als Abstellraum/ Fahrradraum erhalten.

### Städtebaulicher Rahmen

Westlich der Kemptener Straße liegt ein großmaßstäbliche und mehrgeschossigeres. Im Norden und Süden grenzen Gewerbeflächen an das Grundstück an, im Osten landwirtschaftliche Flächen und ein Gehöft.

### Topografie und Vegetation

Das Gelände steigt vom aus Westen/ Bereich des Marktes von einer GOK von ca. 425.00 üNN über ca. 426.50 üNN bei der KiTa bis zum östlichen Außenbereich bis auf ca. 429.50 üNN an.  
Der Vegetationsbestand weist eine zu erhaltende Gehölzstruktur im Nord-Westen auf.

### Bauwerke

Das Gesamtprojekt gliedert sich in zwei separate Bauwerke:  
- Das Hauptgebäude (HG) Kemptener Straße im Westen  
- Die Kindertagesstätte im östlichen Grundstücksteil  
Dazwischen liegt der gemeinsame Parkplatz.  
Östlich der KiTa ist die Außenspielfläche der Kita geplant.

### Städtebau

Das Hauptgebäude ersetzt entlang der Kemptener Straße den eingeschossigen Bestand durch einen zweigeschossigen Baukörper, der am Knotenpunkt zum Sennhofweg einen punktuellen dreigeschossig prägnanten Kopfbau erhält. Der riegelförmige Baukörper entlang der Kemptener Straße bildet städtebaulich das Pendant zum bestehenden Parkhaus auf der gegenüberliegenden Straßenseite. Die im Erdgeschoss zur Kemptener Straße weitgehend geschlossene Bebauung mit dem darüberliegenden, sich öffnenden Werkstatttrakt der Lebenshilfe schafft eine räumlich definierte Adresse und urbanen Stadtzugang von Lindau.

Im Osten der Flurstücke entsteht im direkten Abschluss des FNP eine Kindertagesstätte als zweigeschossiges Gebäude mit Satteldach. Dieses ergänzt in Bauform (Satteldach) und Größe das dort befindliche Nachbargehöft in dessen städtebaulicher Körnung ensembleartig. Das Gebäude ist nicht unterkellert geplant



### 3 Struktur- und Objektbeschreibung

#### Raumprogramm

##### Hauptgebäude

Das Erdgeschoss des Hauptgebäudes beinhaltet einen Aldi-Verbrauchermarkt mit ca. 1.200 qm Verkaufsfläche zzgl. Lager- und Personalräume. Im Südosten befindet sich vorgelagert eine separate Bäckerei mit Sitzplatzangebot. Das Lager der Lebenshilfe sowie der Zugang der Werkstatt sind im Nordosten angeordnet. Im 1. Obergeschoss werden Räume für Werkstätten für behinderte Menschen, der dazu gehörende, Küchen- und Speisebereich und das BBB der Lebenshilfe angeboten. Die Werkstätten sind in einem Rundlauf entlang der West- und Ost- Fassade angeordnet und gewährleisten so optimale Tageslichtverhältnisse. Die notwendigen Sanitärräume werden zentral angeboten. Im südlichen Kopfbau befinden sich der Küchen- und Speisebereich, sowie Verwaltungs- und Aufenthaltsräume des BerufsBildungsBereiches (BBB) der Lebenshilfe.

Im 2. Obergeschoss des Kopfbaus werden fremdvermietete Gewerbe- und Büroflächen angeboten.

Eine Unterkellerung ist nicht vorgesehen.

##### Kindertagesstätte

Im östlichen Bereich ist eine zweigeschossige Kindertagesstätte geplant. Die Einrichtung ist für 2 x 12 mit Ü3- Krippen- und 2 x 25 Ü3 – Ganztagesplätze ausgelegt.

Die Erschließung der Kindertagesstätte erfolgt von Norden aus über den dortigen Park- und Vorplatz. Die Krippenräume im EG und die Gruppenräume der Ü3- Plätze im OG richten sich nach Osten und somit zur verkehrsfreien Seite hin aus und grenzen unmittelbar an die Grünfläche des Flächennutzungsplans (Widmung als unbebauter Freiraum) in Form eines geschützten Außenbereichs an.

Raumprogramm, -größen und -zuordnungen der KiTa wurden auf Grundlage des Raumprogramms altersgemischter Einrichtungen der Stadt Lindau entwickelt.

Die Erschließung der Gruppenräume im Obergeschoss erfolgt wahlweise durch das zentrale Treppenelement oder die außenliegende (Flucht-) Treppe. Zur barrierefreien Erreichbarkeit des Obergeschosses dient ein zentral gelegener Aufzug. Im Süden des Erdgeschosses liegen der Speisesaal und Zubereitungs-Küche. Im Westen sind im EG und OG Lagerbereiche, Sanitärräume und Büroflächen angeordnet. Eine Unterkellerung ist nicht vorgesehen.

Östlich der Kindertagesstätte ergänzen eine knapp 2500 m<sup>2</sup> große Außenspiel- und Grünfläche und das bestehende Schuppengebäude (als Unterstellplatz für Kinderwagen, Fahrräder... genutzt) das Angebot.



## Architektur

### Hauptgebäude

Architektonisch wird das Planungskonzept durch klar gefasste Baukörper umgesetzt. Die funktionalen Grundrisse erhalten durch klar strukturierte Fassaden qualitativen hochwertige, atmosphärisch differenzierte und gut nutzbare Außenraumbezüge. Der dominante Kopfbau wird dazu durchgehend dreigeschossig ausgebildet, während der Längsbau die Kemptener Straße mit einem prägnanten Sockelgeschoß und dem Obergeschoss mit rhythmisierenden Fensteranordnungen begleitet.

### Kindertagesstätte

Die Kindertagesstätte zeigt sich zum Parkplatz hin eher als Massivbau mit Lochfenstern, der sich nach Osten mit großzügigen Fassadenelementen zum Spielbereich hin öffnet. Das Satteldach schafft optische Annäherung an das nahegelegene Gehöft.

Beide Gebäude werden in Massivbauweise mit einem verputzten Vollwärmeschutz geplant. Das Erdgeschoss des Hauptgebäudes erhält eine strukturierte und hochwertige Sichtbeton- Sandwichwand. Beide Gebäude werden in DGNB- Gold – Standard geplant und im EH-40 Standard energetisch hochwirksam umgesetzt.

Das Hauptgebäude wird mit extensiv begrünten Flachdächern, die Kindertagesstätte mit einem Dachstein/Ziegel- gedeckten Satteldach versehen.

Alle Dächer werden – soweit technisch und geometrisch möglich- mit PV- Anlagen versehen,

Alle Ebenen sämtlicher Baukörper sind barrierefrei nach DIN 18040 erschlossen. Unterkellerungen oder Tiefgarage sind nicht geplant.

Farbkonzept und Werbeanlagen des Marktes entsprechenden den Vorgaben des Aldi- CI.

## Fassadengestaltung

### Hauptgebäude

Das Fassadenbild ist Spiegelbild seiner Funktionen und gleichzeitig selbstbewusst- eleganter Stadtbaustein. Die zeitlos elegante Putzfassade der Obergeschosse erhält durch die Sichtbetonfassade in Straßenebene einen funktionalen und reizvolle Akzent.

Fensterformate und Loggienartige Einzüge werden rhythmisierend und spannungsvoll in das Gebäudevolumen eingesetzt, schaffen optimale Belichtungsverhältnisse für die Innenräume und vermeiden Monotonie.

Für den sommerlichen Wärmeschutz sorgen gesteuerte Beschattungssysteme. Großzügige Gebäudezugänge mit Vordächern schaffen Klarheit bei der Orientierung und ein einladendes Ambiente.

### Kindertagesstätte

Die Funktionen der KiTa finden sich in den Prinzipien der Fassadengestaltung wieder. Die „dienende“ Westfassade formuliert zum zentralen Parkplatz hin einen bergenden Charakter, ist durch Lochfenster und eine verspielte Anordnung gekennzeichnet ohne an Klarheit zu verlieren. Die Ostfassade öffnet sich weitgehend mit



großzügigen Verglasungen, so dass sich Außen- und Innenraum dadurch gleichsam auflösen. Unterstrichen werden die Charaktere der Fassaden durch die unterschiedliche Anordnung der Sonnenschutzanlagen.

Der Hauptzugang im Nord- Westen setzt einen bewussten Akzent und markiert die neue Adresse selbstbewusst mittels einer teiltransparenten Metallfassade. Einschnitte und Farbakzentuierungen erleichtern die Orientierung im Inneren oder und bei der Annäherung an das Gebäude.

### **Freiraumgestaltung**

Der zwischen den Gebäuden aufgespannte Freiraum dient überwiegend der Parkplatznutzung. Die Fahrgassen zu den Stellplätzen werden in Asphalt, die Stellplätze mit Drainpflaster ausgeführt. Als Grünstreifen ausgebildete Retentionsmulden (teilweise mit Rigolen) lockern das Gesamtbild auf und schaffen die zur Versickerung von Oberflächenwasser benötigten Flächen. Baumstandorte innerhalb der Parkstände schaffen eine möglichst breit angelegte, natürliche Verschattung und beugen der Überhitzung vor. Neben den herkömmlichen Parkplätzen sind auch Behindertenstellplätze, Mutter / Kind – Stellplätze und E – Ladestationen vorgesehen. Zudem sind sowohl Fahrrad-, als auch E – (Lasten-)Fahrradstellplätze geplant. Die Freifläche westlich des Hauptgebäudes dient als große naturnah angelegte Regenwasser- Retentionsanlage und wird durch einen Wirtschaftsweg begleitet.

Der im Flächennutzungsplan als Landwirtschafts-, bzw. Grünfläche ausgewiesene Bereich östlich der Kindertagesstätte soll, als unbebauter Freiraum bewahrt werden und wird als Spielgarten genutzt. Ergänzende Baumpflanzungen schaffen Beschattungsflächen, einzelne Spielgeräte und untergeordnete, erschließende Wege ergänzen den großzügigen Spielbereichen atmosphärisch.

### **Verkehrliche Erschließung**

#### **Allgemein**

Die verkehrliche Erschließung aller Nutzungen erfolgt ausschließlich über den Sennhofweg. Der Anschlussknoten Sennhofweg / Kemptener Straße wird dazu überplant, und mit einer Ein- und Ausfädelspur verbessert. Zwischen den beiden Baukörpern liegt der über drei Zufahrten erschlossene zentrale Parkplatz mit insgesamt 106 Stellplätzen und die Zufahrten zu den notwendigen Anlieferungen des Verbrauchermarktes, der Gewerbeflächen und der Werkstätten. Jeder Nutzereinheit werden Parkplätze zugewiesen.

#### **Hauptgebäude**

Die Zugänglichkeit des Hauptgebäudes erfolgt nutzungsbedingt über verschiedene Zugänge:  
- Aldi- Markt: Erdgeschossiges überdachtes Entree des Verbrauchermarktes an der Süd-Ost-Ecke. Das Lager erhält eine separate überdachte Zufahrtsrampe im Nordosten.



- Die Bäckerei wird über eine überdachte südöstliche Terrasse, bzw. südlich direkt vom Parkplatz aus erschlossen.
- Die Erschließung der Nutzungen der Obergeschosse erfolgt über die drei Treppenhäuser 1-3 samt barrierefreier Aufzüge.
- Lebenshilfe: Ein separates, nur der Lebenshilfe zugeordnetes Treppenhaus befindet sich auf der Nordseite des Gebäudes. Dieser Zugang sieht eine Überdachung vor, die als Witterungsschutz zum Hol- und Bringbereich fungiert. Dieses Treppenhaus ist mit einem Lasten- und Personenaufzug ausgestattet.
- Der Hauptzugang der Nutzungseinheiten des 2. Obergeschosses befindet sich im Westen des Gebäudes. Dieser Zugang verfügt über einen Personenaufzug. Somit sind alle Nutzungseinheiten barrierefrei erreichbar
- Ein drittes, brandschutztechnisch notwendiges Treppenhaus befindet sich im Osten und bindet alle Einheiten an das Erdgeschoss an.

#### Kindertagesstätte

Der Parkplatz der KiTa ist nach Osten hin vom Hauptparkplatz abgerückt, wird aber über diesen angefahren.

Die Erschließung der KiTa erfolgt fußläufig über den neu verkehrsberuhigt gestalteten Knotenpunkt Sennhofweg/ Hammerweg und bei Nutzung des Parkplatzes über den nördlich angeordneten Empfangsbereich, dem eine überdachte Vorzone mit Fluchttreppenhaus vorgelagert ist.

Die im Spielflur angeordnete, zentrale Haupttreppe erschließt das Obergeschoss. Dieses ist auch über die außenliegender Fluchttreppe separat erschlossen.

Die Nutzungen der Galerieebene sind über die internen Erschließungstreppen der Gruppenräume angebunden.

Die offene Treppenanlage im Norden fungiert gleichzeitig als Erschließung der Technikräume und Rettungsweg.

#### Infrastrukturelle Erschließung

Die bisherige mediale Ver- und Entsorgung des Grundstückes wird für die Neunutzungen neu erstellt.

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem.

Schmutzwasser- Entwässerung: Neue nach Bauteilen getrennte SW – Kanalanschlüsse an öffentliche Kanal in der Sennhofstraße unter Berücksichtigung der zulässigen Anschlussmengen.

Regenwasser- Entwässerung: Nach Bauteilen getrennte Oberflächenwasser- Retention über oberflächennahe Mulden + Rigolen. Überläufe mittels Kanalanschlüsse an öffentlichen Kanal in der Sennhofstraße unter Berücksichtigung der zulässigen Anschlussmenge.

Wasser: Neue Hausanschlüsse über Mehrsparteneinführungen im HAR



Elektro: Aufgrund der hohen Anschlusswerte muss für das Projekt eine selbstständige Trafostation erstellt werden. Aufstellort im Norden Nähe Zugang LH.  
Separate neue Hausanschlüsse über Mehrsparteneinführungen in HAR.