Entwicklung Zechwald-Areal

Eckpunkte und Leitplanken

Zahlen / Daten / Fakten

- Grundstücksfläche Zechwald-Areal (ZWA): 31.544 m^2, Versiegelung nahezu 100%
- Aktuell nutzbare Gewerbefläche: 12.000 m^2 (BGF = Brutto-Geschoss-Fläche), davon vermietet: 9.000 m^2
- GWG-Bestand im Nord-Osten des ZWA am Max-Halbe-Weg wird im Entwicklungsprozess mit überplant
- Aktuelle Einwohnerzahl Lindau-Zech: 1.838
- Erwartetes Bevölkerungswachstum ZWA: Planungsannahme sind ca. 300 Wohnungen in unterschiedlichen Größen
- Realisierungszeitraum: schrittweise Umsetzung über einen Zeitraum von 5 - 10 Jahren, abhängig von Verwaltungs- und Planungsverfahren sowie Marktentwicklung in der Bau- / Immobilienbranche

Allgemeine Zielsetzung

- Weiterentwicklung von einem „eingeschränkten Gewerbegebiet“ in ein sog. „urbanes Gebiet“: Mischnutzung von Wohnen / Gewerbe / Stadtteilfunktionen 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
- „Stadt 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 Wohnen

- Planungsannahme Wohnen im ZWA: es könnten ca. 300 neue Wohnungen entstehen mit einer durchschnittlichen Wohnungsgröße von 75 m^2; sollte sich der Gewerbeanteil erhöhen, verringert sich der Wohnungsanteil entsprechend; finale Empfehlung bezüglich Wohn-Anteil auf dem ZWA im Rahmen des Abschluss-Workshops
- Mischung geförderter und freier Wohnraum, gemäß SoBoN-Vorgaben der Stadt Lindau
- Freier Wohnraum als Vermietung oder Verkauf, gemäß Marktentwicklung
- Breite Durchmischung von Single-, Paar-, Rentner- und Familienwohnungen
- Offenheit für neue Formen von Wohnkonzepten (betreutes Wohnen, Mehrgenerationen-Wohnen etc.)
- Ausschluss von Ferienwohnungen, Hotels

Eckpunkte Gewerbe

- Mindestanteil Gewerbe im ZWA: 12.000 m^2 (= aktuell nutzbare Gewerbefläche); abhängig von den Erkenntnissen aus den Planungsdialogen kann auch eine andere Gewerbequote definiert werden; finale Empfehlung dazu im Abschluss-Workshop
- Mögliche gewerbliche Nutzungen im „urbanen Gebiet“:
    - Geschäfts- und Bürogebäude (inkl. innovative Arbeitsformen wie co-working etc.)
    - Einzelhandel (insbes. Nahversorgung, keine zentrumsrelevanten Sortimente; Flächenbeschränkung durch Anforderungen an Stellplätze)
    - Gastronomie
    - Sonstige nicht störende Handwerks- und Gewerbebetriebe (unter Berücksichtigung von Emissionsgrenzwerten)
- Entwicklung eines Boarding-Houses grundsätzlich möglich, sofern sichergestellt wird, dass eine nachträgliche Umwandlung in ein Hotel verhindert wird;
- Perspektive Sozialstation: neuer Verwaltungsstandort geplant, wünschenswert auf dem ZWA; Ausbau Räumlichkeiten für Pflege im Bestandsgebäude
- Ausschluss von Vergnügungsstätten, Tankstellen

Eckpunkte Soziale Infrastruktur / Bedeutung Schulstandort Zech

- Umgang mit Schulstandort Lindau-Zech:
  Die Entwicklung des Schulstandortes Zech ist nicht Teil des Beteiligungsprozesses.
  Es gibt einen Grundsatzbeschluss, den Schulstandort zu erhalten. Aktuell laufen Prüfungen über das Stadtbauamt, inwiefern die Schule im Bestand weiterentwickelt werden kann. Es wird vorbehalten, das Thema zu einem späteren Zeitpunkt nochmals zu integrieren. Die Bevölkerungsentwicklung durch die neu entstehenden Wohnungen muss immer beachtet werden.
- Im Rahmen der Nahversorgung können auf dem ZWA weitere Einrichtungen der sozialen Infrastruktur angesiedelt werden, z.B. in den Bereichen Kinderbetreuung, medizinische / therapeutische Versorgung etc.

Eckpunkte Nachhaltigkeit / Klimaschutz

- Flächenentsiegelung: mehr Grünflächen als aktuell, dafür höhere Geschosszahl notwendig
- Schaffung von Freiflächen auf dem ZWA mit hoher Aufenthaltsqualität
- Einsatz möglichst nachhaltiger Baumaterialien (Holzbau-Expertise der Fa. Rhomberg)
- Nutzung möglichst regenerativer Energien / Materialien
- Nutzung von natürlichen Ansätzen zur Regulierung des Wasserhaushalts. (z.B. verbesserte Wasseraufnahme bei Starkregen, Berücksichtigung von Elementen des „Schwammstadt-Prinzips“, etc.)

Eckpunkte Verkehr / Parken / Mobilität

- Entwicklung als „verkehrsarmes“ Gebiet
- Förderung des öffentlichen Nahverkehrs
- Entwicklung eines ganzheitlichen Mobilitätskonzepts
- Option auf eine Quartiersgarage
- Flexible Nutzungsmöglichkeiten für Parkgaragen, um auf zukünftige Entwicklungen reagieren zu können (z.B. Rückgang PKW-Anzahl)
- Option auf Anpassung des Parkplatzschlüssels

Eckpunkte städteplanerisches Gesamtbild / Verknüpfung ZWA – Lindau-Zech – Landschaftsfinger Bodensee

- Keine Vorfestlegung über Baukörper und Geschosszahlen; im Rahmen der Planungsdialoge 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. Neben den Erkenntnissen aus den Planungsdialogen werden dabei auch die folgenden Impulse berücksichtigt:
  - Ergebnisse Bürgerbeteiligung zu Landschaftsfingern am Bodensee
  - Gutachten zur „sozialen Stadt“ aus dem Jahr 2000 (Vorschläge zur Durchwegung des Stadtteils)
  - Ergebnisse der Bürgerbeteiligung von 2023 zu Gestaltung Kopernikus-Platz (räumliche Vernetzung Kopernikus-Platz mit ZWA, Stärkung neue Stadtteil-Mitte)

Wirtschaftlichkeitsfaktoren des Investors Rhomberg Bau

- Sicherstellung Wirtschaftlichkeit und Realisierbarkeit für Rhomberg
  z. B. bei Umsetzungsverpflichtungen (Flexibilität aufgrund gegebener Planungsunsicherheit und sehr schwierigem Marktumfeld, 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 (Finanzierungsfähig der Vorhaben)
- Wirtschaftliche Darstellbarkeit, Angemessenheit und Flexibilität bei der Umsetzung der ausgelösten SoBoN-Maßnahmen (umfasst z. B. soziale Infrastrukturfolgekosten wie Kinderbetreuung und Schulen etc.)
- Nachhaltige Entwicklung: Balance aus Ökologie (z.B. Realisierbarkeit im Holzsystembau, regenerative Energiekonzepte), Ökonomie und sozialen Aspekten
- Abstimmung zwischen Verwaltung und Politik muss inhaltlich sichergestellt sein