

**Gestaltungsbeirat 11.10.2019**  
**Protokoll: Erste öffentliche Vorstellung**

**Städtebaulicher Rahmenplan „Köchlin-Kreuzung“**  
**Flur Nrn. 28, 31, 32, 33, 34, 35, 37 und 296 in Reutin**

Teilnehmer:

- Prof. AA Dipl. Lydia Haack
- Dipl.-Ing. (FH) Ralph Kulak
- Dipl.-Ing. (FH) Marcus Wörtz
  
- Kay Koschka
- Anja Köhler
- Iris Möller (nur nicht öffentlich)
- Annette Holzlöhner (nur nicht öffentlich)
- Nadine Tuchscherer (nur nicht öffentlich)
  
- Stadträtin: Angelika Rundel (nur nicht öffentlich)
  
- Bauherren: Alexander Brög, Jürgen Geser (beide nur nicht öffentlich)
- Architekt (heilergeiger architekten und Stadtplaner BDA): Dr. Jörg Heiler
- Presse

**Einführung durch den Gestaltungsbeirat**

Der vorliegende Rahmenplan ist, sowohl für die aktuellen Bauvoranfragen als auch für die weiteren Planungen, frühzeitige Hilfestellung zur Realisierung der Projekte. Gleichzeitig konnten z. B. die Belange der Verkehrsplanung für eine Neuordnung und Verbesserung des Knotenpunktes abgestimmt und eingearbeitet werden.

Die Aufgabe war komplex und wurde vom Büro Heiler Geiger (teilweise in Zusammenarbeit mit den Verkehrsplanern) sehr gut gelöst.

Das Verfahren mit Rahmenplan hat gerade für das Festland Vorbildcharakter, da diesem bisher städtebaulich zu wenig Aufmerksamkeit erteilt wird.

**Vorstellung des geplanten Bauvorhabens**

Der Architekt Herr Dr. Heiler stellt den Entwurf zum städtebaulichen Rahmenplan „Köchlin-Kreuzung“ vor. Die Kreuzung wird stark vom Verkehr dominiert und die Rand- und Platzbereiche bieten nur wenig Aufenthaltsqualität. Der Raum ist undefiniert und wird wenig gefasst (keine klaren Raumkanten). Ziel des Rahmenplanes ist es, den städtebaulich prägnanten Raum um die Köchlin-Kreuzung aufzuwerten und einen neuen

Quartiersplatz für Reutin zu schaffen, der einen neuen Ort mit Identität und Aufenthaltsqualität bietet.

### Städtebaulicher Entwurf

Der Entwurf bedient sich des Bildes von zwei „Kernen“ die von „Fruchtfleisch“ und der schützenden „Schale“ umgeben sind. Als „Kerne“ sind die beiden repräsentativen Gebäude in der Mitte zu sehen: der unter Denkmalschutz stehende, alte Gasthof Köchlin und der geplante Neubau der Weinstube, der dem Gasthof Köchlin als Pendant gegenübergestellt wird. Als „Fruchtfleisch“ wird der Platzraum zwischen den Gebäuden und der weitere Umgriff der Köchlin Kreuzung gesehen. Die Gebäude die den Platzraum umgeben werden als schützende „Schale“ interpretiert. Sie fassen den neu gestalteten Platz. Die Neubauten sind in ihrer Kubatur und Architektursprache am Bestand orientiert und zurückhaltend gestaltet. Durch Bepflanzung, Ausstattungen und die Platzoberflächen soll für den einfahrenden Verkehr spürbar werden, dass er Teil des Platzraums wird und daher seine Vorrangstellung einbüßt.

### Verkehr

Die Verkehrsplanung wurde von einem externen Planungsbüro erstellt und mit der GTL, der Stadtplanung und dem staatlichen Bauamt Kempten abgesprochen. Der zunächst sehr großzügig dimensionierte Knotenpunkt wurde auf ein notwendiges Maß reduziert, so dass, trotz Verbesserung des Verkehrsknotens, die städtebaulichen Ziele noch umgesetzt werden können. Ziel ist es, trotz Ausbau von Fahrradwegen, Anlage breiter Fußwege und zusätzliche Abbiegerspuren sowie dem Ausbau der Bushaltestellen, einen verbindenden Platzraum zu schaffen.

### Neue Gebäude

In den Erdgeschosszonen werden Einzelhandel und Dienstleistung vorgeschlagen, in den Obergeschossen Wohnen. Die Fassadenöffnungen der bestehenden Gebäude sollen aufgenommen, die verputzten Flächen dabei überwiegen. Die Dächer sind, so wie die umgebenden Gebäude, als einfache Satteldächer mit Ziegeldeckung geplant.

Der Neubau der Weinstube orientiert sich in Proportion, Größe, Materialität und Dachform (jedoch nur Satteldach, kein Walmdach) am Gasthof Köchlin. Er kann als Pendant zum „Köchlin“ in einer modernen Architektursprache gestaltet werden. Die Öffnungen im Erdgeschoss können größer sein, um eine Verbindung zwischen Innen- und Außenraum zu unterstützen. Die Gestaltung wird im Maßnahmenkatalog beschrieben.

Der geplante Neubau südöstlich der Kreuzung wird als III-geschossiges Gebäude mit hohem Dachgeschoss vorgeschlagen. Er ist als Teil der „Schale“ zu sehen und setzt einen Akzent an der Kreuzung.

### Bäume

Die bestehenden Bäume bleiben weitestgehend erhalten. Eine große Kastanie auf dem Grundstück der Weinstube muss dem Neubau weichen. An der nordöstlichen Ecke des Gasthofes Köchlin, im Bereich der Kreuzung, wird die Pflanzung einer neuen Linde vorgeschlagen.

## Oberflächen

Wichtiger Punkt der Rahmenplanung ist die durchgängige Gestaltung der Platzflächen (Fahrbahn, Parkierungsflächen, Gehweg- und Vorplatzflächen). Die Oberflächen werden in einheitlicher Materialität und Farbigkeit vorgeschlagen (hellgrauer, evtl. geschliffener Asphalt). Trennende Elemente sollen weitestgehend vermieden werden. Im Sinne der Durchgängigkeit wird eine Homburger Kante (einheitliche Höhe) nahegelegt, nur im Bereich der Bushaltestelle ist ein Hochbord für einen barrierefreien Ausbau notwendig. Die Wahrnehmung als durchgängiger Platz muss spürbar sein.

## Aktivierung Köchlin Weiher

Der Köchlin-Weiher wird in die Planung mit einbezogen. Er soll aktiviert und erlebbar gemacht werden. Es werden hierzu zwei Varianten vorgestellt: zum einen die Zugänglichkeit mittels Treppenanlage und Sitzstufen, mit Aufweitung des Weihers nach Norden und zum anderen der Zugang mittels Steg und kleiner Plattform.

Darüber hinaus wird vorgeschlagen einen neuen Weg, vom Biergarten entlang der Grünflächen, zum Spielplatz anzulegen.

## Freilegung Motzacher Tobelbach

Der Motzacher Tobelbach soll geöffnet und mit Sitzstufen erlebbar gemacht werden. Da die Bachsohle ca. 2 m tiefer liegt, wird vorgeschlagen den Bach aufzuweiten, um ihn wieder erlebbar zu machen. Die Freilegung trägt wesentlich zu einer Verbesserung der Aufenthaltsqualität bei und stellt gleichzeitig eine ökologische Aufwertung dar.

## **Beurteilung durch den Gestaltungsbeirat**

Die Entwurfsgedanken werden begrüßt, da die städtebaulichen Setzungen in Lage und Kubatur gelungen erscheinen. Trotz schwieriger Verkehrssituation entsteht ein Ort mit Aufenthaltsqualität. Die Köchlin-Kreuzung wandelt sich zum Ortsteilzentrum.

- Neubau der Weinstube (III + 2DG): Der dem Ort angemessene Baukörper, mit seinem steilem Dach ist für die vorgesehenen Nutzungen hervorragend geeignet und unterstützt mit seiner ruhigen Grundhaltung den städtebaulichen Ansatz. Es wird empfohlen sich noch Gedanken zur Nutzung des Daches zu machen. Dabei ist eine Belichtung in Form von Dachaufbauten oder Dacheinschnitten nicht vorstellbar. Belichtungsöffnungen müssen sich auf der Ebene der Dachhaut befinden und gestalterisch dort eingebunden sein.
- Lage und erforderliche Anzahl der Stellplätze sollten noch klarer definiert werden. Es ist die Gefahr gegeben, dass bei ‚ungeordneter Lösung‘ die Autos überall parken.
- Die Vorschläge zu den weiteren Neubauten sind in Lage, Kubatur und Geschossigkeit angemessen.
- Die Bachfreilegung wird als elementares Element zur Steigerung der Platzqualität gesehen. Der Bach sollte wie in der Planung in Alternative Bach 2 vorgeschlagen zugänglich und aufgeweitet werden, um eine Schluchtwirkung zu vermeiden. Eine Erhöhung des Fließ-Geräusches wäre zur Dämpfung der Umgebungsgeräusche von Vorteil.

- Es ist wichtig die Freiflächen - den Platzraum - als Einheit mit möglichst wenig trennenden Elementen zu begreifen.
- Der Vorschlag Homburger Kante ist gut, es werden zur Abtrennung zur Verkehrsfläche aber Poller erforderlich sein.
- Der Bus soll als Mittel zur Verkehrsverlangsamung auf der Straße halten. Auf Barrierefreiheit ist zu achten.
- Der vorgeschlagene einheitliche Oberflächenbelag z. B. geschliffener Asphalt wird positiv gesehen. Alternativ könnte geschnittenes Großsteinpflaster ebenso angemessen sein.
- Die Variante, die eine Zugänglichkeit des Köchlin-Weiherers mittels Treppenanlage und Sitzstufen mit Aufweitung des Weiherers schafft, wird empfohlen. Evtl. sind artenschutzrechtliche Restriktionen zu klären.
- Zur Umsetzung der Bauvorhaben wird empfohlen einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan (V-BBP) mit Vorhaben- und Erschließungsplan und Durchführungsvertrag aufzustellen. Die Vorgaben aus dem Rahmenplan müssen hier, unter Berücksichtigung der Eigentümerbelange umgesetzt werden. Es wird den Bauherrn nahegelegt das Team Heiler-Geiger wenn möglich weiter zu beauftragen.
- Um die Wertigkeit des Ensembles und Städtebaus auch in den neuen Einzelgebäuden zu gewährleisten, ist es wichtig, dass im V-BBP und im städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt und den Eigentümern ein ausgereifter Vorentwurf der Gebäude mit Material-/Farbkonzept eingebunden und fixiert wird.
- Die Voraussetzung für ein lebendiges Ortsteilzentrum ist eine Mischung der Funktionen und die Ermöglichung der Aneignung des öffentlichen Raums durch alle Verkehrsteilnehmer. Dies ist nur mit einer Reduzierung der Fahrgeschwindigkeiten möglich.
- Eine weitere wichtige Komponente stellt die Reduzierung des Verkehrslärms dar.

Insgesamt ist die Planung begrüßenswert. Die Vorgehensweise, zu der der Gestaltungsbeirat den Eigentümern und der Stadt gratuliert, sollte beispielgebend für zukünftige Entwicklungen sein.

### **Frage des Bauherren**

Der Bauherr fragt, ob im weiteren Verfahren noch eine Wettbewerbsauslobung notwendig ist.

Antwort: Der o.g. vorhabenbezogene Bebauungsplan, der die Maßnahmen aus dem Rahmenplan umsetzt, ist ausreichend. Auf einen Wettbewerb kann verzichtet werden.

### **Weiteres Vorgehen**

- Aufstellungsbeschluss V-BBP auf Grundlage des Rahmenplanes
- Eine erneute Vorstellung im Gestaltungsbeirat ist nicht notwendig

**Gestaltungsbeirat 11.10.2019**  
**Protokoll: Zweite öffentliche Vorstellung**

**Friedrichshafener Str. 59, Flur Nr. 593/0 in Hoyren**  
**Neubau eines Mehrfamilienhauses**

Teilnehmer:

- Prof. AA Dipl. Lydia Haack
- Dipl.-Ing. (FH) Ralph Kulak
- Dipl.-Ing. (FH) Marcus Wörtz
  
- Kay Koschka
- Anja Köhler
- Iris Möller (nur nicht öffentlich)
- Annette Holzlöhner (nur nicht öffentlich)
- Nadine Tuchscherer (nur nicht öffentlich)
  
- Stadträtin: Angelika Rundel
  
- Bauherr: Curtius Seutter von Lötzen (nur nicht öffentlich)
- Planung: Carmen Knotz
  
- Presse

**Vorgeschichte**

Am 27.04.2018 wurde dem Gestaltungsbeirat bereits ein Entwurf eines Mehrfamilienhauses vorgestellt. Das bestehende Nebengebäude, zu der unter Denkmalschutz stehenden „Villa Rosenhof“, sollte abgerissen und stattdessen ein IV-geschossiges Solitärgebäude mit Staffelgeschoss und Tiefgarage neben der Villa errichtet werden.

Das Vorhaben fand keine Zustimmung, da das schlüssige, städtebaulich und bauhistorisch sehr wertvolle Gesamtensemble von Villa, Nebengebäuden und Parkanlage hierdurch stark beeinträchtigt würde. Auch funktional konnte ein Punktgebäude an dieser Stelle aus Lärmschutzgründen nicht empfohlen werden.

Der Gestaltungsbeirat legte nahe das Bestandsgebäude zu erhalten und den Schutzstatus des Gesamtensembles zu klären. Basierend darauf können dann neue Varianten entwickelt werden.

Bei der darauf folgenden Ortsbegehung durch das Landesamt für Denkmalpflege wurde festgestellt, dass das Nebengebäude kein Denkmalstatus, die bisher nicht beachtete Orangerie aber Denkmalstatus hat.

Der Bauherr hat die Planung daraufhin verworfen und einen neuen Entwurf erarbeiten lassen.

## **Vorstellung des geplanten Bauvorhabens**

Die Planerin Frau Knote stellt den neuen Entwurf vor. Der Bestand soll aus wirtschaftlichen Gründen zwar nicht erhalten werden, seine Kubatur wird im Neubau aber beibehalten, so dass das Gesamtensemble erhalten bleibt.

Der Neubau ist für sechs Wohnungen geplant. Die Nebenräume orientieren sich zur lärmintensiven Friedrichshafener Straße, während die Ruhe- und Wohnräume nach Süden zur ruhigen Parkseite ausgerichtet sind. Zur ausreichenden Belichtung sind nach Süden große Fensteröffnungen sowie Balkone geplant. Um ein weiteres Geschoss zur Gartenseite zu generieren, soll das Gelände südseitig geringfügig abgegraben werden. Der alte Baumbestand und die Terrassierung des Gartens bleiben dabei erhalten.

Die Anordnung der Stellplätze erfolgt nordseitig, oberirdisch, z. T. in den bestehenden Nebengebäuden.

## **Beurteilung durch den Gestaltungsbeirat**

Der Vorschlag das Gesamtensemble zu erhalten wird insgesamt sehr positiv gesehen, auch wenn das Nebengebäude durch einen Neubau ersetzt wird und der Gestaltungsbeirat sich mit der Architektursprache etwas schwer tut.

Anfahrt und Stellplätze sind durch die Nachverdichtung sehr beengt und sollten noch etwas optimiert werden. Der Vorschlag die Stellplätze oberirdisch, statt wie im vorherigen Entwurf in einer Tiefgarage anzuordnen, wird jedoch als richtig gesehen.

Die bisherige Absprache zum Denkmalschutz wird gelobt. Das Nebengebäude muss als dienendes Gebäude ersichtlich bleiben und sollte keine Konkurrenz zur Villa Rosenhof, dem Herrenhaus darstellen („die Villa Rosenhof macht die Musik“). Die Stilmittel und das Schmuckwerk sollten daher noch weiter reduziert werden. Bisher macht die Südfassade noch den Eindruck, dass hier eine Villa in kleinerer Form gebaut wird.

Die Abtragung des Geländes an der Südseite schafft Qualität und ist gut verträglich.

Die Verwendung hochwertiger Materialien wie echtes Holz etc. ist wichtig.

Bei der Anlage der Stellplätze wird darauf hingewiesen, dass nach Freiflächengestaltungssatzung der Stadt Lindau je 5 Stellplätze ein Baum zu pflanzen ist.

## **Empfehlung des Gestaltungsbeirates**

Insgesamt ist die Entwicklung als Erfolgsgeschichte zu sehen: weg vom 1. Entwurf, als großer Solitärbau mit Staffelgeschoss, hin zu einem Entwurf der in der Kubatur des Bestandes bleibt.

- Um die historische Gestalt zu stärken sollte das Nebengebäude jedoch ruhig und sachlich gehalten werden.
- Es wird vorgeschlagen die Südfassade zu vereinfachen und dem verputzten Hauptgebäude, statt den vorgelagerten großen Holzveranden („Südstaaten Charakter“), filigrane einfache Balkone aus Metall voranzusetzen.

- Der Giebel sollte in der Höhe reduziert und insgesamt schlichter werden. Hier muss noch etwas experimentiert werden.
- Die Gesimse sollten verkleinert werden (kleinerer Rand).
- Aufgrund der beengten Parkplatzsituation im Vorbereich, wird vorgeschlagen, statt Bäumen eine Schnitthecke entlang der Friedrichshafener Straße anzulegen. Die Umsetzbarkeit ist zu prüfen (1,0 m = Mindestmaß).
- Die Ausfahrtsituation auf die Friedrichshafener Straße muss geregelt werden (z. B. Anbringung eines Spiegels).

Eine erneute Vorlage im Gestaltungsbeirat ist nicht erforderlich.