

2 LEBENDIGES QUARTIERSLEBEN

2.1 WOHNVIELFALT UND GEMEINSCHAFTLICHKEIT

Attraktive Angebote für die Zielgruppen

- Wohnangebote werden besonders auf die Zielgruppen ausgerichtet, d.h. vor allem auf Familien und junge Erwachsene, die bis jetzt auf der Insel eine unterrepräsentierte Bewohnergruppe darstellen
- das Nutzungskonzept schlägt geeignete Wohntypologien vor, z.B. ausreichend große Familienwohnungen (4 und mehr Zimmer), bezahlbare mittelgroße Wohnungen für Alleinerziehende, Singlewohnungen gebündelt zu Clusterwohnungen (mehr Komfort für weniger Geld und Raum durch gemeinschaftlich genutzte Räume für Service und Aufenthalt; fördert Kommunikation)
- Synergieeffekte durch ergänzende Funktionen wie das Angebot von Arbeitsräumen/ Coworking (siehe Kapitel Neues Arbeiten) oder Spielangeboten

2.1.4 Raum für Begegnung

- Es werden gezielt Treffpunkte für die Bewohner in den Gebäuden und im Freiraum geschaffen;
- Im Freiraum zählen Quartiersplätze, Vorzonen und Innenhöfe zu den Begegnungsorten, die in den Entwurfserläuterungen und im Gestaltungskonzept ausführlich beschrieben werden
- Im Gebäude werden gemeinschaftlich genutzte Räume aufgenommen, wie z.B. Werkstatt, Gemeinschaftsküche, Spielraum (siehe Nutzungskonzept Teil 1);
- Eingänge, Treppenhäuser und weitere notwendige gemeinschaftliche Serviceräume (Fahrradraum, Eingang Tiefgarage etc.) werden strategisch frequentierten Ecken angeordnet und mit Aufenthaltsqualität ausgestattet

2.2 LEBENDIGE ERDGESCHOSSE

Im Rahmenplan, Kapitel Nutzungskonzept, wurde bereits dargelegt, dass aktive Erdgeschosse eine Schlüsselrolle für ein gut funktionierendes Quartiersleben nach den Grundsätzen der Stadt der kurzen Wege haben.

Leider ist der Entstehungsprozess Lebendiger Erdgeschosse kein Selbstläufer, sondern es bedarf einer sorgfältigen entwurflichen Planungsgerüst und aktive Begleitung im

nachfolgenden Umsetzungsprozess. In diesem Kapitel wird aufgezeigt, welche entwurflichen und gestalterischen und strategischen Mittel zum Erreichen des Ziels beitragen und wie diese im weiteren Prozess der Umsetzung verankert sind.

2.2.1 Programm und Gestaltung wirken zusammen

Lebendige Erdgeschosse entstehen maßgeblich durch das optimale Zusammenwirken von Nutzung und Gestaltung der Gebäude und der angrenzenden Freiräume. Es ist essentiell, ein geeignetes Programm für die Erdgeschosse zugrunde zu legen, zum anderen spielt die Gestaltung eine wichtige Rolle, z.B. um Räume miteinander zu verbinden oder voneinander abzugrenzen.

2.2.2 Flexibler Rahmen und klare programmatische Schwerpunktsetzung

- Das Ziel für die neuen Quartiere ist eine Nutzungsmischung von Wohnen mit Alltagsversorgung, Arbeiten und Freizeitangeboten als Basis für eine gelebte Stadt der kurzen Wege.
- Es ist wichtig, klare funktionale Schwerpunkte festzulegen, da der relativ kleine Einzugsbereich der Insel nicht erwarten lässt, dass eine flächendeckende gewerbliche Nutzung tragfähig wäre.
- Festgelegte Nutzungen werden darum an den wichtigen Orten (Plätze, Knotenpunkte) angeordnet; vor allem wird definiert, wo es kein Wohnen, sondern eine öffentlichkeitswirksame Nutzungen geben soll
- die übrigen Flächen bilden ein flexibles Raumgerüst und bieten damit Möglichkeiten auf zukünftige Bedarfsentwicklungen einzugehen

2.2.3 Beziehung zum räumlichen Kontext

- Im Erdgeschoss ist es wichtig, die Beziehung zwischen Straßenraum und Gebäudeinnenraum so zu definieren, dass die geplante Nutzung dort gut funktionieren kann
- Wohnraum erfordert eine andere Beziehung als ein Ladenraum; das ist die Herausforderung bei flexibler Nutzung der Erdgeschosse.
- Im Entwurf gibt es Vorschläge für besonders geeignet Wohntypologien im Erdgeschoss (z.B. Maisonette,

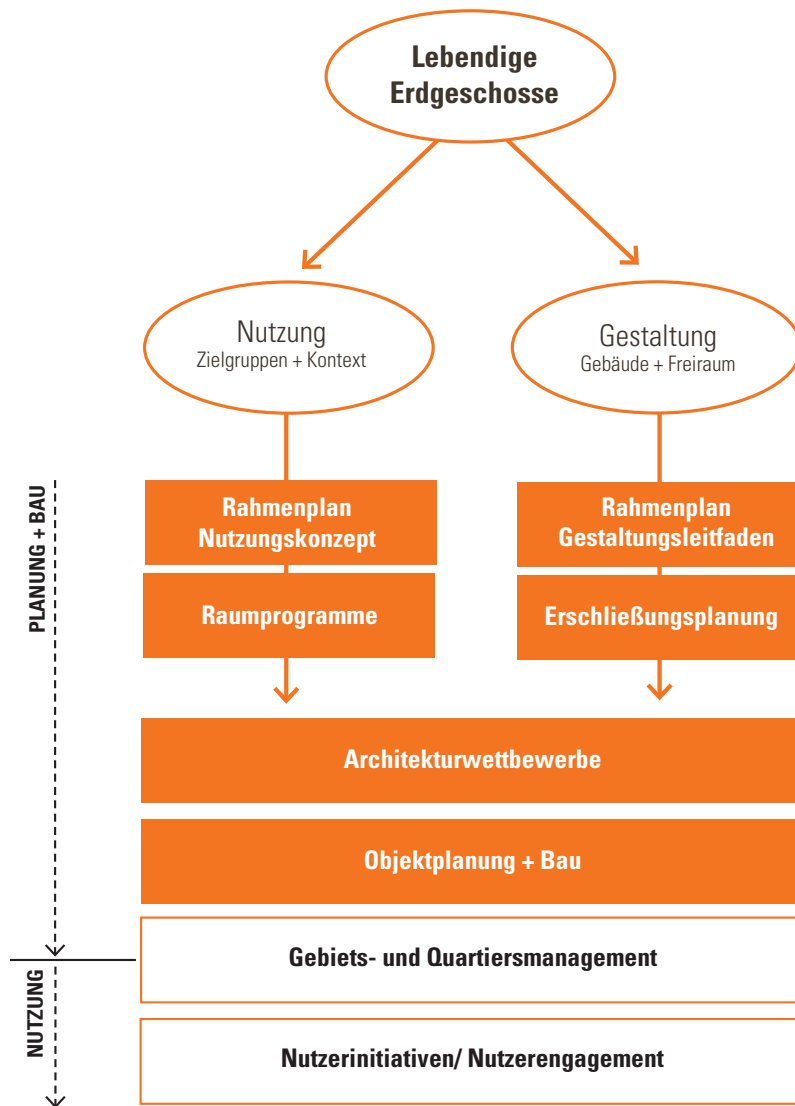


Abb. 2: Relevante Entwicklungsschritte zur Umsetzung von Nutzung und Gestaltung der Erdgeschosses © Studio Wessendorf

Arbeitswohnungen,...), die ein größeres Maß an Öffentlichkeit vertragen

- Die Vorzonen werden als flexible Zonen eingerichtet; sie können als Filter von öffentlichem zu privatem Raum wirken; gleichzeitig sind sie potentieller Aufenthalts- und Aneignungsraum

2.2.4 Gestaltungsfreiheit für die Nutzer

- Die Gestaltung von privaten und gemeinschaftlichen Freiräume wird nicht bis ins Detail festgelegt, sondern es werden bewusst Gestaltungsfreiräume für die Nutzer eingeplant.
- die Möglichkeit aktiver Mitgestaltung fördert die Identifikation mit der Wohnumgebung und die nachbarschaftliche Kommunikation zwischen den Bewohnern

- hierdurch werden wiederum Kosten für den Unterhalt von Flächen gespart, was sich positiv auf die Mietkosten auswirken kann

2.2.5 Verankerung im Umsetzungsprozess

Abbildung 2 zeigt, in welchen qualitätssichernden Verfahren des Umsetzungsprozesses der Quartiere die Erdgeschossplanung verankert ist.

Das Nutzungskonzept des Rahmenplans bildet den Ausgangspunkt für das Aufstellen des Raumprogramms auch für die Erdgeschosses. Raumprogramme und die Vorgaben aus dem Gestaltungsleitfaden fließen anschließend als Grundlage ein in die Wettbewerbe ein.

2.3 KONTINUIERLICHE BÜRGERBETEILIGUNG

Eine kontinuierliche und konsistente Informations- und Beteiligungsstruktur der Bürger ist enorm wichtig, um Akzeptanz für die geplanten Veränderungen in der Stadt zu erreichen und zu erhalten. Darüber hinaus erhöht sich die Identifikation der Bürger mit dem Ort, wenn sich die Möglichkeit bekommen, eigene Ideen einzubringen oder sogar aktiv mitzugestalten.

Ziel ist es, von Anfang ein Gefühl von Gemeinschaftlichkeit und Zusammenhalt innerhalb der neuen Quartiere zu erzeugen, aber auch eine Bindung von Bewohnern der Altstadt und des Festlandes zur Stadterweiterung aufzubauen. Dazu wird eine Reihe von Maßnahmen empfohlen.

2.3.1 Regelmäßige Projektwerften

Bereits im Vorfeld und während der Wettbewerbsphase gab es Bürgerveranstaltungen, die wichtige Beiträge für den Entscheidungsprozess darstellten.

Auch die Planung des Rahmenplans wurde von drei Bürgerworkshops begleitet:

1. Nutzungsmischung und Wohnungsmix;
2. Vorstellung des Vorentwurfs mit Diskussion an Thementischen;
3. Vorstellung des Entwurfs mit Diskussion

Dieser kontinuierliche Beteiligungsprozess soll auch im weiteren Verlauf der Planung und Realisierung fortgeführt werden. Dazu wird es in regelmäßigen Abständen Projektwerften zu unterschiedlichen Themen geben. Denkbar sind z.B. Veranstaltungen zu folgenden Aspekten:

- Konzeptvergaben auf der Hinteren Insel
- Zwischennutzung nach der Gartenschau bis zur Realisierung von Baufeldern, z.B. in Form von temporären Bürgergärten
- Möglichkeiten zur aktiven Mitgestaltung für interessierte Lindauer Bürger
- Präsentation von Wettbewerbsergebnissen
- Informationsrunden zum Baufortschritt

2.3.2 Zwischennutzungen gemeinsam mit den Bürgern organisieren

- Selbstbeteiligung im Planungs- und Bauprozess erhöht die Identifikation
- Langer Entwicklungszeitraum wird sinnvoll genutzt und es liegen keine Flächen brach
- In Abstimmung mit Gartenschaugesellschaft, Planern und Stadt sollte ein Rückbaukonzept erarbeitet werden, welches die Zwischennutzung bis zum Baubeginn der Baufelder sinnvoll überbrückt

2.3.3 Interessengruppen in den Planungsprozess einbeziehen

Während der bisherigen Planungsphase haben sich bereits einige Interessengruppen, wie z.B. Genossenschaften oder Baugruppen zusammengefunden, die gern eigene Pläne zur Schaffung von Wohnraum auf der Hinteren Insel machen und umsetzen möchten. Diese Bereitschaft und Energie sollte genutzt werden, denn diese Gruppen könnten die Basis einer aktiven und engagierten Nutzerschaft sein.

Abb. 3: Diagramm Bürgerbeteiligung

© Studio Wessendorf



Auf der Grundlage des Rahmenplans sollte in den nächsten Monaten durch die Stadt Lindau und dem Entwickler der städtischen Flächen ein Fahrplan erarbeitet werden, wie die Einbeziehung der Gruppen konkret organisiert werden kann.

Idealerweise werden dabei auch die zukünftigen Vorhabenträger der südlichen Grundstücke (heutiges Bahnflächen) in die Abstimmungen einbezogen.

Dieser Aspekt wird in Kapitel Konzeptvergabe weiter vertieft.

2.3.4 Nutzergemeinschaften fördern

Die Umsetzung eines lebendigen Quartiers wird maßgeblich von dem Zusammenhalt und der Aktivität seiner Bewohner und Nutzer abhängig sein. Darum sollte aktiv daran gearbeitet werden, dass es von Anfang an regelmäßige Treffen der Nutzergemeinschaften (Quartiersgemeinschaft, Hofgemeinschaft, Hausgemeinschaften) gibt.

Bereits in der Bauzeit sollten Treffen stattfinden, u.a. um zusammen an der Gestaltung von Innenhöfen mitzuarbeiten und Anlegung, sowie die Pflege der Vorzonen der Erdgeschosse frühzeitig zu organisieren.

2.4 GEBIETS- UND QUARTIERSMANAGEMENT

Zur Koordination der Nutzung der Erdgeschosse und gleichzeitig zum Aufbau und der Unterstützung von Nutzergemeinschaften ist es sinnvoll einen Ansprechpunkt zu etablieren, der idealerweise für für das gesamte Gebiet

der Hinteren Insel zuständig ist. Das könnte z.B. über eine Städtebau- oder Wirtschaftsförderung ermöglicht werden.

Mögliche Aufgabenfelder wären u.a.:

- die Koordination der Belegung von Nutzungseinheiten im Erdgeschoss (Erstvermietung und spätere Nutzerwechsel)
- Etablierung eines produktiven Nutzungsmixes; Querfinanzierung von leistungsstarken und finanziell schwächeren Nutzern ermöglichen
- Hilfe bei Entwicklungen von Businessplänen und Anschubfinanzierung anbieten
- Darüber hinaus kann es sinnvoll sein, den Prozess durch die Erstellung von weiterführenden Standort- und Marktanalysen, sowie der Entwicklung eines Gewerbekonzepts zu unterstützen
- das Vermeiden von Konkurrenz innerhalb der Quartiere und zwischen Teil Nord und Süd
- das Vermeiden von Leerstand
- Organisation von regelmäßigen Treffen von Nutzergemeinschaften
- Unterstützung der Nutzergemeinschaften bei der gemeinsamen Gestaltung der Innenhöfe und Vorzonen oder bei anderen Initiativen (bei Bedarf)



Abb. 4: Bürgerworkshop im Juni 2018 © Stadt Lindau