

Beschreibung des Bauvorhabens

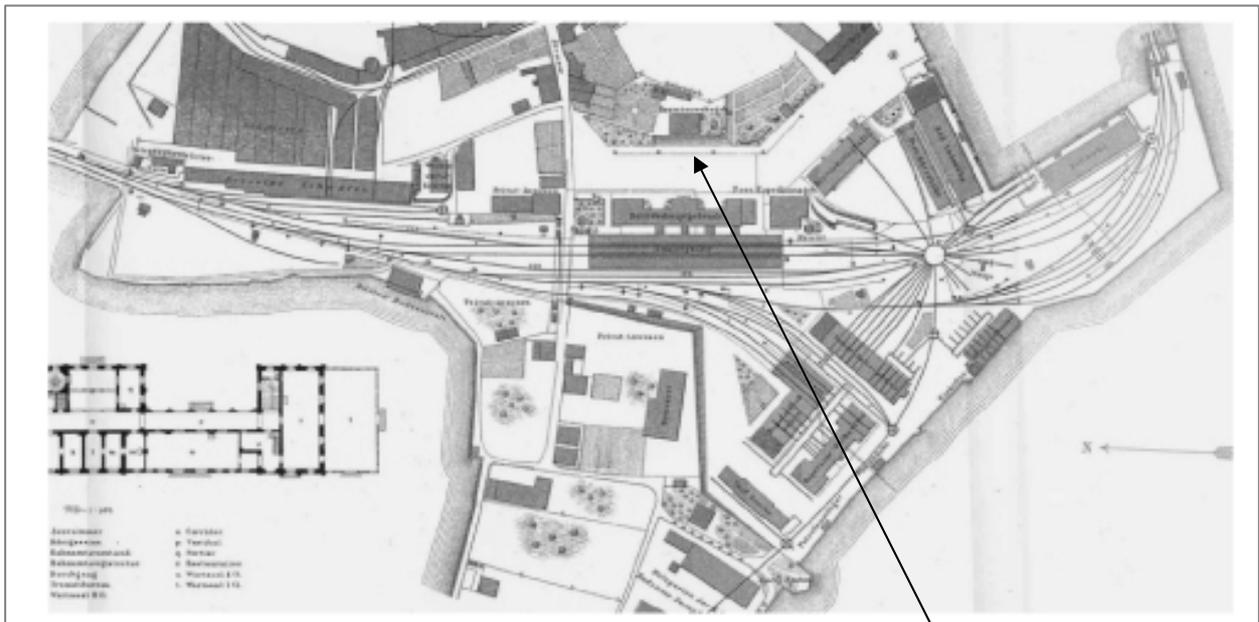
Bauherr:	Claudia Kampfmeier, Bregenzer Straße 14, 88131 Lindau/B
Bauvorhaben:	Aufstockung mit Einbau von 17 Gästezimmer mit 33 Betten.
Bauort:	Bahnhofplatz 4,5,6 ; 88131 Lindau/B Fl. Nr. 516+516/1, Gemarkung Lindau

Geschichte

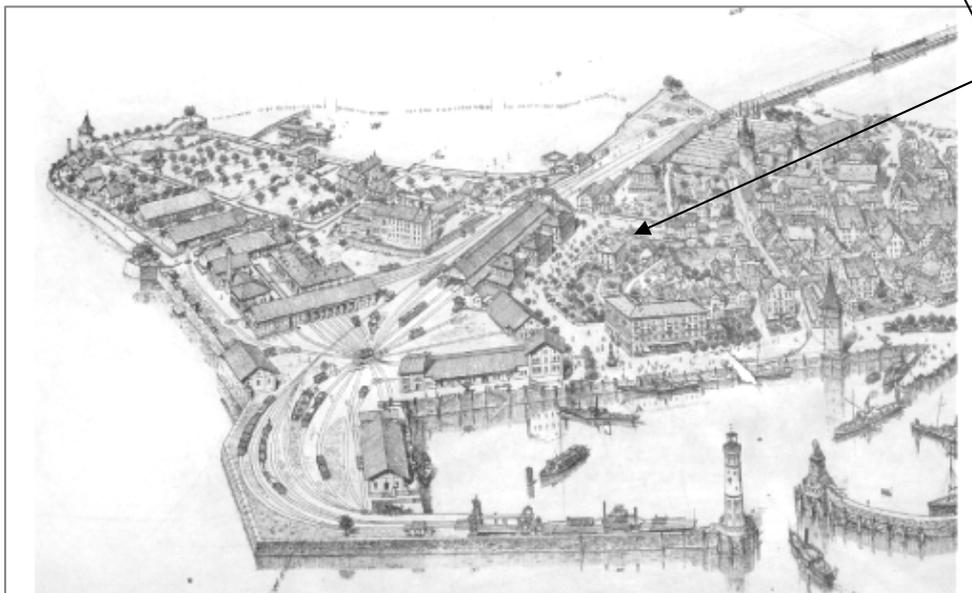
Mit dem Bau des ersten Bahnhofes auf der Insel Lindau, um 1854, wurde der landwirtschaftlich genutzte Bereich westlich des Inselgrabens bebaut.

Gegenüber des Bahnhofes entstand das Gebäude Bahnhofplatz 6. Dieses diente als Bahnmeisterei als Wohn- und Verwaltungsgebäude.

Das Gebäude war als platzbestimmendes Einzelgebäude mit Hausgarten in mitten von seitlichen Parkflächen konzipiert.



Lageplan und Stadtansicht Bahnhofplatz um 1854



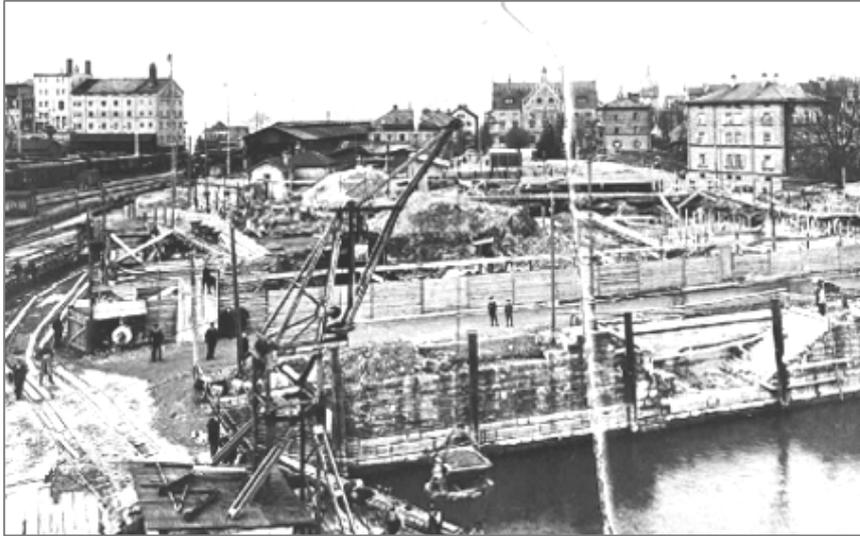
Bahnhofplatz 6

Der heutige Bahnhof

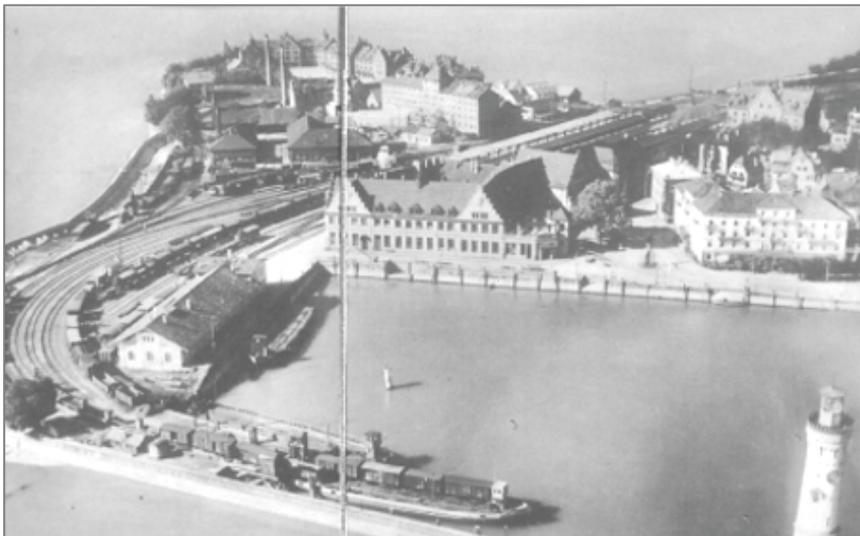
1913 – 1921: Bau des neuen Empfangsgebäudes
(Eröffnung 15.12.1921)

Gegenüber des neuen Bahnhofes wurde auch eine neue Bahnmeisterei gebaut.
Das Gebäude beherbergt heute die Stiftung der Nobelpreisträgertagungen Lindau.

Stilistisch ist das Empfangsgebäude und die Bahnmeisterei dem Jugendstil zuzuordnen.
Auch sprechen verschiedene Quellen hier von einem „barockisierenden Heimatstil“.

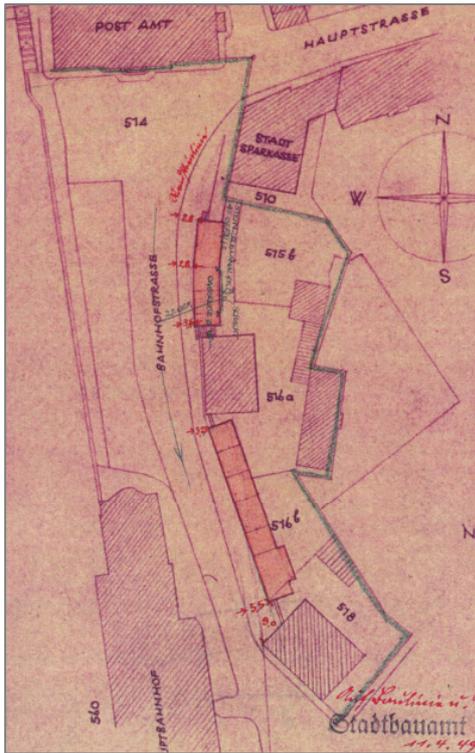


Situation während des Baues der neuen Empfangshalle



Luftbild um 1921, mit neuer Empfangshalle, Bahnmeisterei und im Hintergrund das Gebäude Bahnhofplatz 6, hier noch frei stehend.
Diese Platzsituation blieb dann bis 1949.

Im Jahr 1949 wurden die Lücken zwischen dem Gebäude Bahnhofplatz 6 und den Randgebäuden mit eingeschossigen Ladenbauten bebaut.



Gebäude im Bereich des heutigen Hotel vis á vis - Cafe, Bahnhofplatz 4

1966/67

Neubau Bahnhofplatz 4+5, als Hotel mit Wohn- und Geschäftshaus durch den Architekten Rosenbaum



Bahnhofplatz



Hofseite

Bild Bestand um 2004, vor der Sanierung und Umbau des Gebäudes.

Das Gebäude wurde in modernem Stil errichtet. Die dem Straßenverlauf folgende Fassade zum Bahnhofplatz, ist in drei Hauptbaukörper gegliedert. Die leicht zurückgesetzten Zwischenbaukörper binden die Hauptbaukörper zusammen. Den oberen Abschluss bildet eine leicht vorspringende Attika, die dem Gebäudeverlauf folgt. Das Erdgeschoss springt auf ganzer Länge um 2,00 Meter als überdeckter Fußweg zurück. Diese Zone ist geprägt durch eine durchgehende Fensterfassade. Die Fassade in den oberen Geschossen ist eine Putzfassade, mit Lochfassade. Die Putzflächen wurden durch Felder gegliedert.

Der seitliche Anschluß zum Gebäude Bahnhofplatz 6 wird durch das zurückspringende Zwischenbauteil gebildet. Auch in der Höhenentwicklung bleibt das Gebäude ca. 1,00 Meter unter dessen Traufe.

An der Südseite endet der Hauptbaukörper mit einem Abstand von ca. 3,00 Meter zum Nachbargebäude. Der Gebäudeanschluss liegt ca. 5,00 Meter in der Tiefe.

Um 1967

Neubau der Sparkassen-Hauptverwaltung und Umbau des Gebäudes Bahnhofplatz 6 durch den Architekten Rosenbaum



Südliche Ostseite Bahnhofplatz



Gebäudeanschluss



Rückseite Sparkassengebäude mit Laubengang



Rückseite Bahnhofplatz 6

Sparkassengebäude, Bahnhofplatz 7+8

Als Ersatzbau für die eingeschossige Ladenzeile zwischen dem Eckgebäude zur Ludwigstrasse und der ehemaligen Bahnmeisterei wurde die Hauptverwaltung der Sparkasse errichtet.

Das Gebäude ist ein 5-geschossiger Flachdachbau mit zurückgesetzten Penthaus im letzten Geschoss.

Die Fassade ist durch Fensterbänder und bankübliche Natursteinverkleidungen horizontal gegliedert. Den oberen Abschluss bildet ein ca. 1,00 Meter vorspringendes Flachdach.

Das Penthaus schließt ebenfalls mit einem umlaufenden Dachvorsprung um ca. 1,00 Meter ab.

Der südliche Gebäudeanschluss zum Nachbar, erfolgt durch ein leicht zurückversetztes Treppenhaus. Der Dachanschluss schneidet unvermittelt in das Nachbardach.

An der Nordseite ist der Gebäudeanschluss durch das höhere Anschlussgebäude besser gelungen.

Ehemalige Bahnmeisterei, Bahnhofplatz 6

Ungefähr zur gleichen Zeit wurde auch die ehemalige Bahnmeisterei erheblich umgebaut. Im Erdgeschoss wurde das alte Kellergewölbe ausgebaut und ein Sportgeschäft eingebaut. In dieser Zeit entstand auch der Kollonadengang.

Die alte Fassade, die noch auf der Rückseite vorhanden ist, wurde dem damaligen Zeitgeschmack angepasst. Alle strukturierenden Putzelemente und die Fensterläden wurden entfernt. Und die Fassade in eine einfache Lochfassade umgewandelt.

Auch wurden die Proportionen des Gebäudes durch den Umbau ungünstig verändert, was zusätzlich durch den höhengleichen Dachanschluss an das Sparkassengebäude noch verstärkt wird.

2004/2005

Hotel vis á vis, Bahnhofplatz 4+5

Umbau und Modernisierung zu einem Hotel Garni



Im Jahr 2004 hat Frau Kampfmeier das Gebäude gekauft und anschließend umfassend modernisiert und komplett zu einem Hotel umgebaut.

Die Westfassade zum Bahnhofplatz wurde umfassend saniert und unter Würdigung ihrer modernen Konzeption zeitgemäß neu gefasst.

2009/2010

Hotel vis á vis, Bahnhofplatz 6

In Jahr 2009 hat Frau Kampfmeier das Gebäude Bahnhofplatz 6 erworben.

In einem ersten Ausbauschnitt wurden 21 Gästezimmer in den oberen drei Geschossen eingebaut. Intern wurden die Gebäude des Hotels miteinander verbunden.

Ostseite Bahnhofplatz - Istzustand



Ostseite, gesehen von der Fußgängerbrücke

Die Höhenentwicklungen der Gebäude sind sehr unterschiedlich.

Das Eckhaus zur Maximilianstraße ist ein 5-geschossiges Gebäude mit Walmdach. Daran schließt das ebenfalls 5-geschossige Sparkassengebäude mit dem Flachdach des 4. Geschosses an. Das zurückversetzte Penthaus schließt direkt im 5. Geschoss an. Durch diesen Versatz behält das Eckgebäude seine platzbildende Präsenz.

Deutlich anders ist der Anschluss an der Sparkasse an das Gebäude Bahnhofplatz 6. Hier schneidet das Flachdach des 4. Geschosses direkt und unvermittelt in den Dachüberstand ein. Das vormals freistehende, 4-geschossige Gebäude mit Walmdach wirkt hier wie eingezwängt und verliert seine ehemals platzbildende Präsenz. Das Gebäude wirkt zu niedrig.

Es folgt das 4-geschossige Gebäude Bahnhofplatz 4+5, das zwischen den Gebäuden der ehemaligen Bahnhofmeistereien eingestellt wurde. Da die Geschoßhöhen hier geringer sind, schließt das Gebäude deutlich unter den flankierenden Bauten an. In der Gesamtfassade erscheint das Gebäude zu niedrig und bildet hier eine Lücke.

Den südlichen Abschluss der Ostseite bildet die ehemalige Bahnmeisterei zum heutigen Bahnhof. Ein 4-geschossiges Gebäude mit Walmdach.

Städtebauliche Gedanken zur geplanten Aufstockung

Grundsätzlich sollte die östliche Platzbebauung durch die platzbildenden Gebäude mit Walmdach bestimmt werden. Die Flachdachgebäude sollten zurücktreten und die Lücken schließen, ohne sich aufzudrängen.

Durch die Aufstockung des Bahnhofplatz 6 durch ein Geschoß mit Walmdach soll dessen platzbestimmende Wirkung verbessert bzw. wieder hergestellt und das Sparkassengebäude in seiner Dominanz zurückgenommen werden.

Die zum Platz hin orientierten Loggien sollen dem Gebäude einen leichten Abschluss geben. Der Kollonadengang im Erdgeschoss soll dem zukünftig dringend benötigte Frühstücksraum zugeschlagen werden. Die vorgesehene Verglasung soll dem gestelzten Eindruck im Erdgeschoss entgegenwirken.

Die Fassade soll ihre alte gegliederte Putz-Fassung, inkl. der Fensterläden wieder erhalten. Dadurch soll ein ausgewogeneres Fassadenbild entstehen.

Über dem Hotelgebäude Bahnhofplatz 4+5 soll das um 2,00 Meter zurückgesetzte 5. Geschoß die hier deutliche Lücke in der Höhenentwicklung schließen. Nach Westen hin soll ein Dachüberstand von ca. 1,00 Meter sein.

Bedingt durch die geringe Gebäudetiefe ist auf der Hofseite des Mittel- und Nordbaues ein vorkragender Laubengang geplant.

Für die anstehenden Veränderungen im Bereich des Bahnhofes und des Bahnhofplatzes gibt es zur Zeit noch keine aussagekräftigen Planungen. Jedoch wäre die vorgeschlagene Bebauung eine wesentliche Verbesserung der Platzrandbebauung.

Auch werden nach dem aktuellen Hotel-Konzept der Stadt Lindau zusätzliche Hotelzimmer dringend benötigt.

Bebauungsplan

Für die Bebauung der Ostseite gilt der Bebauungsplan 86, 5. Änderung, „Baublock 24“, vom 1999.

Die Gebäude Bahnhofplatz 4,5,6 haben folgende Festsetzungen:

- Zum Bahnhofplatz hin ist eine Baulinie festgesetzt. Vordächer mit bis zu 1,50m sind zulässig.
- Zum Hofinnenbereich ist eine Baugrenze festgesetzt.
- Die Firsthöhe ist mit 13,00m angegeben. Die Höhe bemisst sich nach dem Niveau der Erschließungsstraße der Westseite (Baulinie). Auf der Hofseite gilt gleiches Niveau.
- Dachneigung 22°-25°
- AGR. „Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit im Bereich der Arkaden“.

Das geplante Bauvorhaben liegt innerhalb der Baulinien und Baugrenzen. Eine mögliche Gebäudetiefe wird nicht ausgenutzt, da der Bebauungsplan von Ersatzbauten in diesem Bereich ausgeht.

Zur Beurteilung der Gebäudehöhen sollte die Betrachtung von den durch den Bebauungsplan möglichen Gebäudevolumen ausgehen, da die Traufhöhen sich auf die Baulinie und Baugrenze beziehen.

In den beiliegenden Schnitten sind die vorgegebenen Gebäudehüllen eingetragen um Über- bzw. Unterschreitungen beurteilen zu können. Bei der Beurteilung sollte auch bedacht werden, dass gemäß Bebauungsplan Aufbauten wie Gauben und Vordächer zulässig sind, was geringfügige Überschreitungen kompensieren würde. Aus vor genannten Gründen des Städtebaus sollten Abweichungen möglich sein.

Die Dachneigungen des Gebäudes Bahnhofplatz 6 wurde mit 7-10 Grad geplant. Wenn es aus städtebaulichen Gründen gewünscht wird, kann diese auch erhöht werden.

Das Dach des Gebäudes Bahnhofplatz 4+5 soll als Flachdach mit Blecheindeckung sein. Hier bedarf es eine Abweichung.

„Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit im Bereich der Arkaden“

Im Bereich Bahnhofplatz 4+5 bleibt die jetzige Situation so erhalten.

Für den Bereich unter den Kollonaden bestehen keine Grunddienstbarkeiten oder öffentliche Widmung zu Gunsten der Stadt Lindau oder der Allgemeinheit. Auch wurde seitens der Stadt Lindau im Zuge des Erwerbs keine rechtliche Sicherstellung der von Gehrechten angestrebt. Es gab zwischenzeitlich verschiedene Besprechungen mit der Stadtverwaltung, mit dem Ergebnis, dass wir diesen Bereich komplett für unsere Zwecke nutzen können und die Stadt Lindau einen Gehweg im Bereich der jetzigen Stellplätze herstellt. Eine Nutzung durch die Öffentlichkeit ist dann ausgeschlossen.

Für eine Nutzung für den Sitzbereich des geplanten Frühstücksraumes bitten wir um Zustimmung.

Wir glauben, dass vorliegender Entwurf den Bereich des Bahnhofplatzes städtebaulich wesentlich verbessern kann. Selbstverständlich nehmen wir für Anregungen in der Detailabstimmung einen guten Rat gerne an.

Aufgestellt

Kay und Claudia Kampfmeier

Lindau, den 24.11.2016