

«Dorfkernentwicklung Ortsteil Lindau»
Gemeinde Lindau

Schlussdokumentation Richtprojekt

30. November 2020

Impressum

Auftraggeber	Gemeinde Lindau
vertreten durch	Susanne Sorg-Keller, Gemeinderätin Ressort Hochbau (Vorsitz) Tanja Ferrari, Abteilungsleiterin Bau und Werke Lindau
Raumentwicklung	PLANE RAUM. verkehrsplanung raumentwicklung Fabio Trussardi, Raumplaner FH SIA, Planer REG A FSU
Architekten	Michael Meier und Marius Hug Architekten AG mit Daniel Hässig Architekten GmbH Marius Hug, Architekt ETH SIA BSA Daniel Hässig, Architekt ETH
Landschaftsarchitekten	Albiez de Tomasi Landschaftsarchitekten GmbH Katja Albiez, Architektin FH, Landschaftsarchitektin MAS ETH
verfasst von	Marius Hug, marius@meierhug.ch Daniel Hässig, haessig@danielhaessig.ch
Erstellung	30. November 2020

Inhaltsverzeichnis

1	Zusammenfassung	4
2	Historische Analyse	11
3	Richtprojekt	20

1 Zusammenfassung

Ausgangslage

Der Dorfkern von Lindau hat in den letzten Jahren immer mehr an Bedeutung als öffentlicher Raum und Begegnungsort verloren. Unter Einbezug wichtiger Stakeholder in der Gemeinde wurden bis Ende September 2019 Szenarien für die Dorfkernentwicklung erarbeitet und bewertet. Die Szenarien sollen machbare und auf die Bedürfnisse von Bevölkerung und Gemeindeverwaltung zugeschnittene Lösungswege aufzeigen. Das von der Gemeinde favorisierte Szenario 6 (siehe Schlussbericht Partizipationsphase www.lindau.ch) kombiniert einen Neubau des Gemeindehauses mit einer Aufwertung des Aussenraumes.

Aufgabe

Auf Grundlage der Analyse sollen nun die gewonnenen Erkenntnisse für eine Dorfkernentwicklung in einem Richtprojekt/ Machbarkeitsstudie vertieft werden. Das Richtprojekt Dorfkernentwicklung dient als Grundlage für einen Architekturwettbewerb und eventuell für die Erstellung eines öffentlichen Gestaltungsplanes. Durch das Richtprojekt/ Machbarkeitsstudie sollen das favorisierte Szenario 6 und die Ziele der Dorfkernentwicklung des Gemeinderats räumlich konkretisiert und verortet werden.

Die Machbarkeit inkl. Kosten können damit präziser abgeschätzt werden. Mittels dieser Abklärungen sollen alle relevanten Aspekte des Szenarios geklärt und aufeinander abgestimmt werden:

- Bauliche Dichte / Ausnützung, Eingliederung Ortsbild
- Nutzungen und ihre Anordnung, Raumprogramm Verwaltung, sozialer Treffpunkt, Mehrzweckräume
- Gestaltung des Freiraums, Dorfplatz, Aufenthaltsqualität

Das Richtprojekt soll einen Neubau des Gemeindehauses umfassen. Das neue Gemeindehaus könnte gemäss Szenario 6 auf der heutigen Parzelle des Gemeindeparkplatzes geplant werden und die Parzelle wäre vollumfänglich auszunützen. Die künftigen Arbeitsplätze der Gemeindeverwaltung sind zeitgemäss, flexibel und anpassungsfähig zu planen. Sitzungs- und Besprechungsräume sind multifunktionale Räume. Allenfalls kann im EG auch Raum für eine gewerbliche Drittnutzung eingeplant werden

Als Variante ist auch ein Neubau am heutigen Standort zu prüfen (Kostenfrage, Etappierung, evtl. Provisorium).

In die Planung soll auch das alte Schulhaus Lindau miteinbezogen werden. Heute befinden sich in diesem Gebäude neben Lager-, Archiv- und Technikräume auch die Gemeindebibliothek mit Nasszellen sowie weitere Räume im Obergeschoss und Waschräume bzw. ungenutzter Raum im Dachgeschoss.

Mit einer Mantelnutzung (z.B. Wohnen, Gewerbe, Dienstleistungen) auf der freien Parzelle könnte ein Beitrag an die Finanzierung des Projektes Dorfkernplanung geleistet werden. Das Land bleibt im Eigentum der Gemeinde. Die Finanzierungsmodalitäten und die politischen Risiken sind durch die Gemeinde noch zu klären (z.B. Investorenwettbewerb).

Zusammen mit dem OK Chilbi wäre gegebenenfalls auf den einzelnen Flächen, inklusive Strassen und Wege im Umfeld des Planungsperimeters nach einer Möglichkeit für die künftige Durchführung einer Chilbi im Dorfzentrum Lindau zu suchen. Im Szenario 6 ist die Nutzung von Fremdgrundstücken angedacht. Dieses wurde jedoch noch nicht mit den Grundeigentümern besprochen.

Der Bearbeitungsbereich umfasst alle Parzellen der Gemeinde. Falls ein Gestaltungsplan erarbeitet würde, wird der Bereich erweitert. Der öffentliche Raum im Bereich soll attraktiver gestaltet werden.

Das vorliegende Raumprogramm dient als Grundlage für die Machbarkeitsstudie und bedarf im weiteren Verfahren einer Konkretisierung der Räume und der dazugehörigen Flächen.

Für die baurechtlichen Rahmenbedingungen wird die in Erarbeitung befindliche Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Lindau in Revision beigezogen.

Ziel

Auftragnehmer

- Entscheidungsgrundlagen zur Variantendiskussion: Gestaltungsplan Vorteile/Nachteile Richtprojekt, Bericht und Plan im Maßstab 1:200
- Grundlagen für Ausschreibung des Architekturwettbewerbs
- Kostenschätzung

Auftraggeber (Gemeinde)

- Einbezug wichtiger Stakeholder aus der Partizipationsphase zur Stellungnahme zum Richtprojekt
- Anpassungen

Information

Information der Bevölkerung im Lindauer und auf der Homepage.

Erkenntnisse

Historische Analyse

Die historische Analyse des Dorfkerns Lindau hat gezeigt, dass sich das Dorfzentrum in seiner Entstehungs- und Entwicklungsgeschichte zusehends aus dem Verkehrsknotenpunkt Tagelswanger-, Lätten- und Neuhofstrasse verlagert hat. Die daraus resultierende Beruhigung des Dorfzentrums wird als grosses Potenzial für die Aufwertung eines neuen Dorfzentrums bewertet. Dem Ensemble Kirche, Pfarrhaus, Altes Schulhaus und der Lage des heutigen Gemeindehauses, welches sich um das Dorfzentrum organisiert, wird eine hohe Bedeutung beigemessen. Die Aussenräume innerhalb des Dorfkerns sind während ihrer Entwicklung weitgehend stabil geblieben. Die Stabilität der Aussenräume hat den ursprünglichen, wertvollen Charakter des Dorfes Lindau weitgehend erhalten.

Raumprogramm und die Gestaltungsplanfrage

Die Unterbringung des geforderten Raumprogramms von rund 1'000m² Nutzfläche wurde bezüglich Ausnutzungspotenzial auf der **Parzelle Ost** (heutiger Kiesplatz mit Parkplätzen der Gemeinde) und der **Parzelle West** (heutiges Gemeindehaus) geprüft und verglichen. Dabei hat sich gezeigt, dass das Raumprogramm auf der Parzelle Ost nur mittels eines öffentlichen Gestaltungsplans realisiert werden kann. Unter Berücksichtigung eines durchlaufenden Betriebs der Gemeindeverwaltung kann das Raumprogramm auf der Parzelle West etappenweise und unter Einbezug der Räumlichkeiten des alten Schulhauses in der Etappe I ohne Gestaltungsplan umgesetzt werden (s. nachfolgende Seite).

1.1 Konflikt Raumprogramm vs. Überbauungsziffer auf Parzelle Ost



Situation mit überbaubarer Fläche (rot) und Geschossfläche (GF, grün) gem. Raumprogramm 1:1'000

		
Parzellen-Nr.	3188	864
Fläche	2'881.1 m ²	1'143.4 m ²
Zone	K1	K1
Überbauungsziffer max. Gebäude (22%)	 633.8 m ²	 251.5 m ²
Geschossfläche (GF) gem. Raumprogramm	 495 m ²	 495 m ²
Gestaltungsplan erforderlich	nein	ja



Untergeschoss

Im Untergeschoss des geplanten Gemeindehauses könnten bis zu 26 Parkplätze in einer Einstellhalle realisiert werden. Es wurde zusätzlich eine Variante mit 17 Parkplätzen inkl. Kostenangabe für die noch offene Entscheidung ausgearbeitet, ob und inwiefern eine Einstellhalle realisiert werden soll.

Drittnutzung

Im Verlaufe der Projektentwicklung hat sich herausgestellt, dass die Parzelle Ost als neu gestalteter Begegnungs- und Aufenthaltsort einen wertvollen Beitrag an einen lebendigen Ortskern für die Bevölkerung leisten kann und vorläufig keine Dritt- oder Mantelnutzung vorgesehen werden soll. Die Ost-Parzelle bleibt eine wertvolle Baulandreserve für die nächste Generation.

Fazit

Der historisch und ortsbaulich wichtige Standort des neuen Gemeindehauses an seiner bestehenden Lage mit Bezug zum Ensemble Kirche, Pfarrhaus und altes Schulhaus und die Realisierbarkeit aufgrund der baurechtlichen Rahmenbedingungen bildeten die Grundlage für den Vorschlag, das neue Gemeindehaus auf der Parzelle West zu planen. Die Realisierung des Gemeindehauses auf der Parzelle Ost bräuchte dagegen einen Gestaltungsplan und hätte eine unverhältnismässige Verdichtung zwischen dem kleinkörnigen Bestand der bestehenden Bauten östlich der Tagelswangerstrasse zur Folge.

Städtebauliche Setzung

- der Neubau des Gemeindehauses soll durch eine klare architektonische Gestaltung und eine geschickte Positionierung dazu beitragen, zusammen mit der Kirche, dem Pfarrhaus, dem Restaurant Casa Esquina (vormals Rössli) und dem alten Schulgebäude den Dorfplatz zu stärken
- die Aussenraumgestaltung soll die Aktivierung des Dorfplatzes begünstigen
- besonderes Augenmerk muss auf die Einpassung in die Topografie und Bezugnahme von Innen- und Aussenräumen gelegt werden
- das Erdgeschoss soll maximal öffentlich gestaltet werden. Ein ebenerdiger multifunktionaler Raum könnte Vereinen und anderen Gruppen zur Verfügung gestellt werden.

Raumprogramm / Etappierung

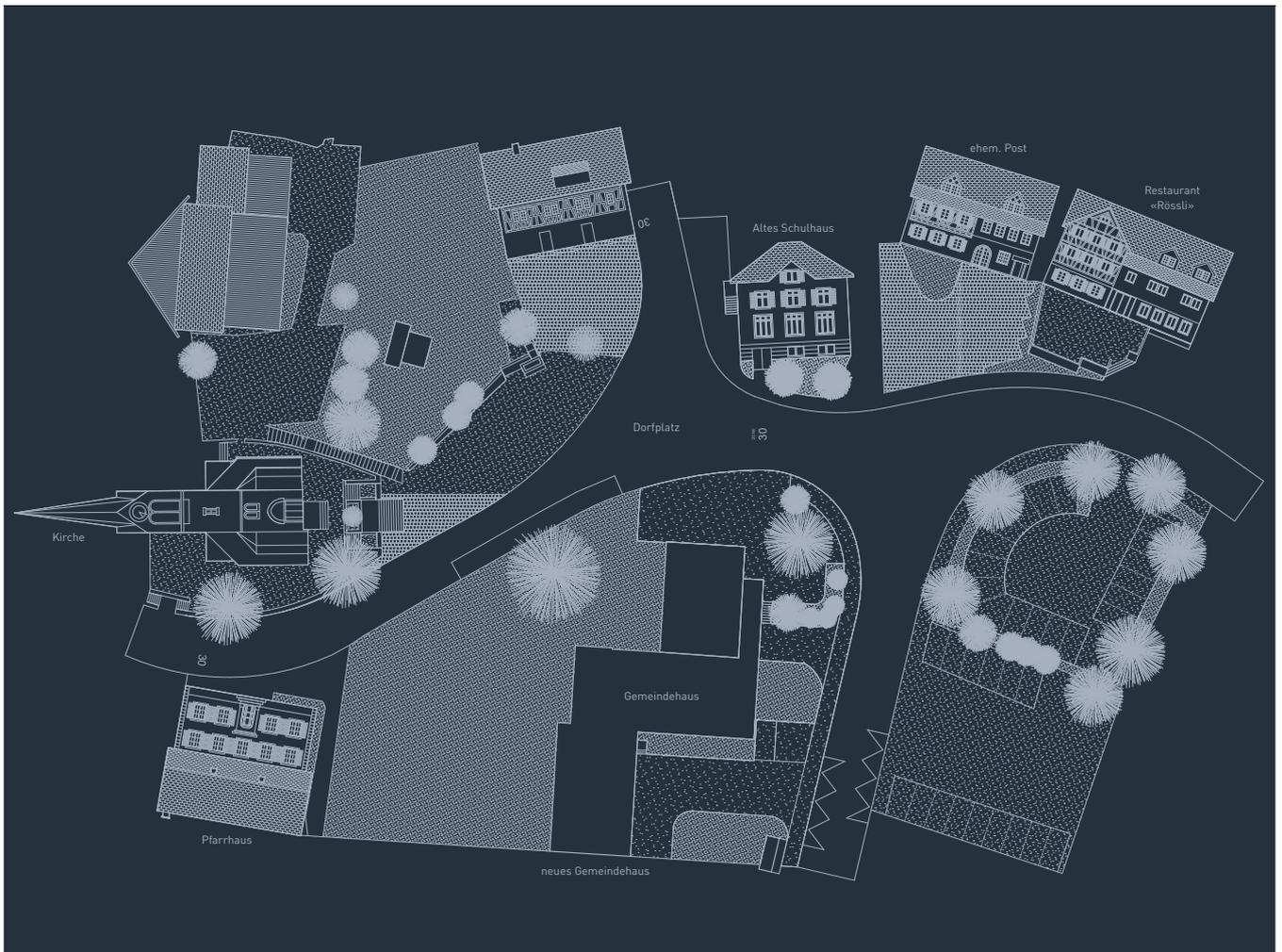
- die Zwischenlösung für die Feuerwehrgarage (bis 2025) kann im geplanten Neubau nicht realisiert werden (Wirtschaftlichkeit Untergeschoss)
- Etappe I: das Raumprogramm kann in der ersten Etappe mit Flächeneinschränkungen (z.B. Cafeteria, Empfang) und unter Einbezug des «Alten Schul-

haus» ohne Provisorium realisiert werden

- Etappe II: das Raumprogramm kann ohne Drittnutzung in den beiden Vollgeschossen (EG, 1.OG) untergebracht werden
- klare betriebliche Strategie für die Etappierung nötig, um einen durchlaufenden Verwaltungsbetrieb zu gewährleisten

Erschliessung

- zweiseitige Adressierung und beidseitige Zugänglichkeit des Gemeindehauses: von der Tagelwangerstrasse und vom Dorfplatz aus
- die Tiefgaragenzufahrt erfolgt von der Tagelwangerstrasse, die Bushaltestelle müsste dadurch etwas verschoben werden (Überdachung vorzugsweise im Neubau zu integrieren)



Ensemble öffentliche Bauten

2 Historische Analyse

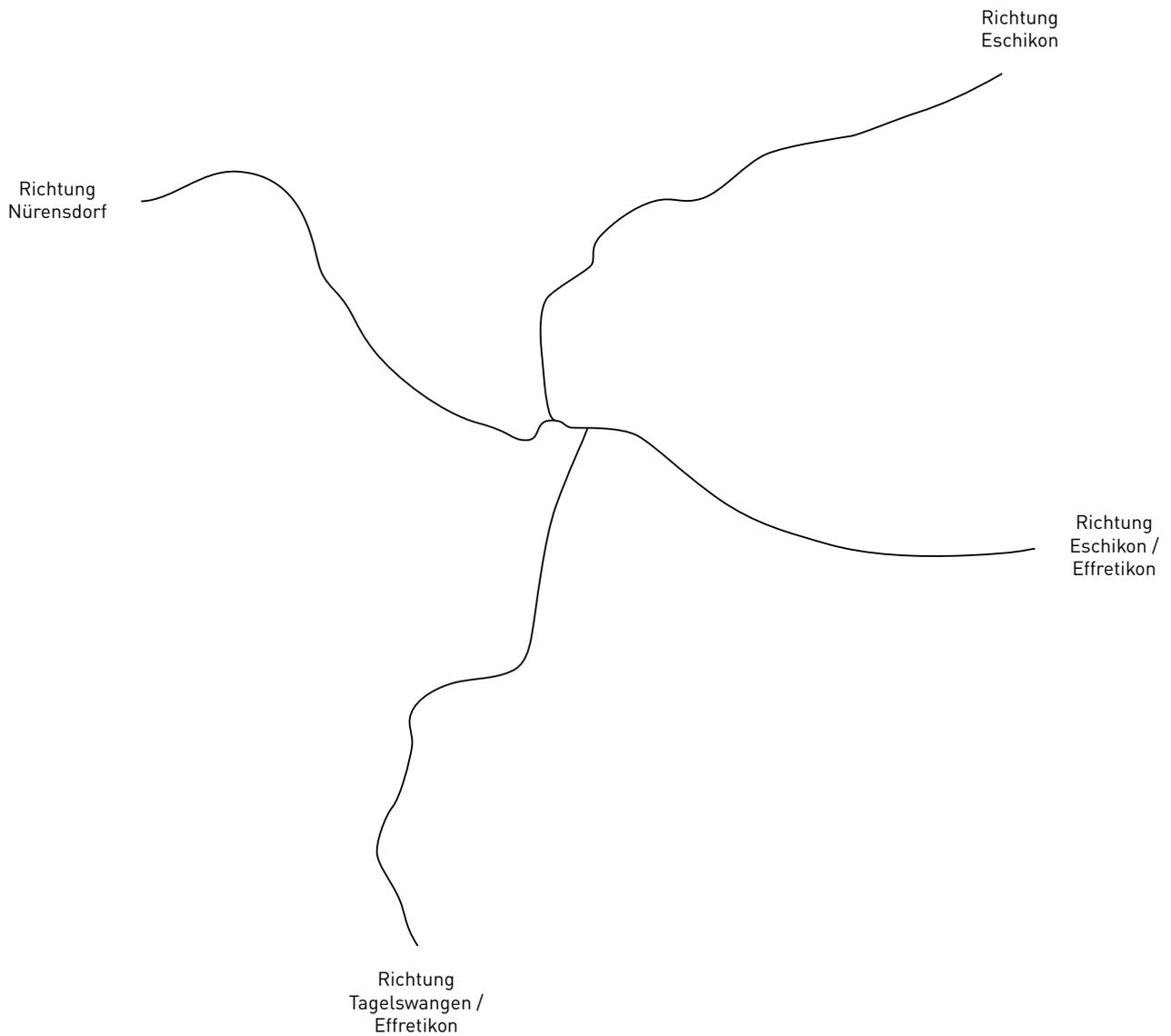
Entwicklung Dorfzentrum Lindau

Historische Karten

Historische Bilder

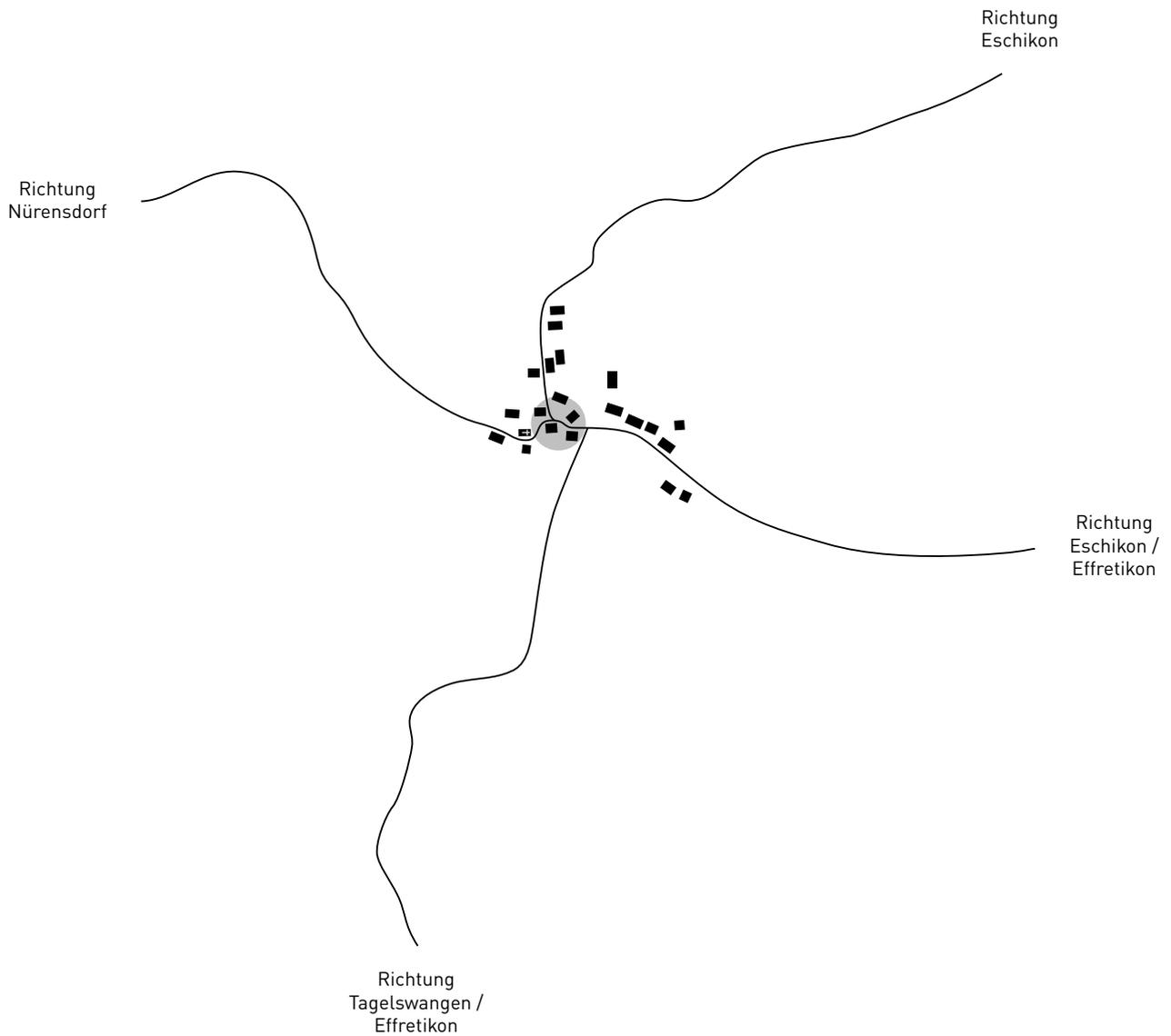
2.1 Entwicklung Dorfzentrum Lindau

Zwei übergeordnete Strassen
bilden einen Verkehrsknotenpunkt.



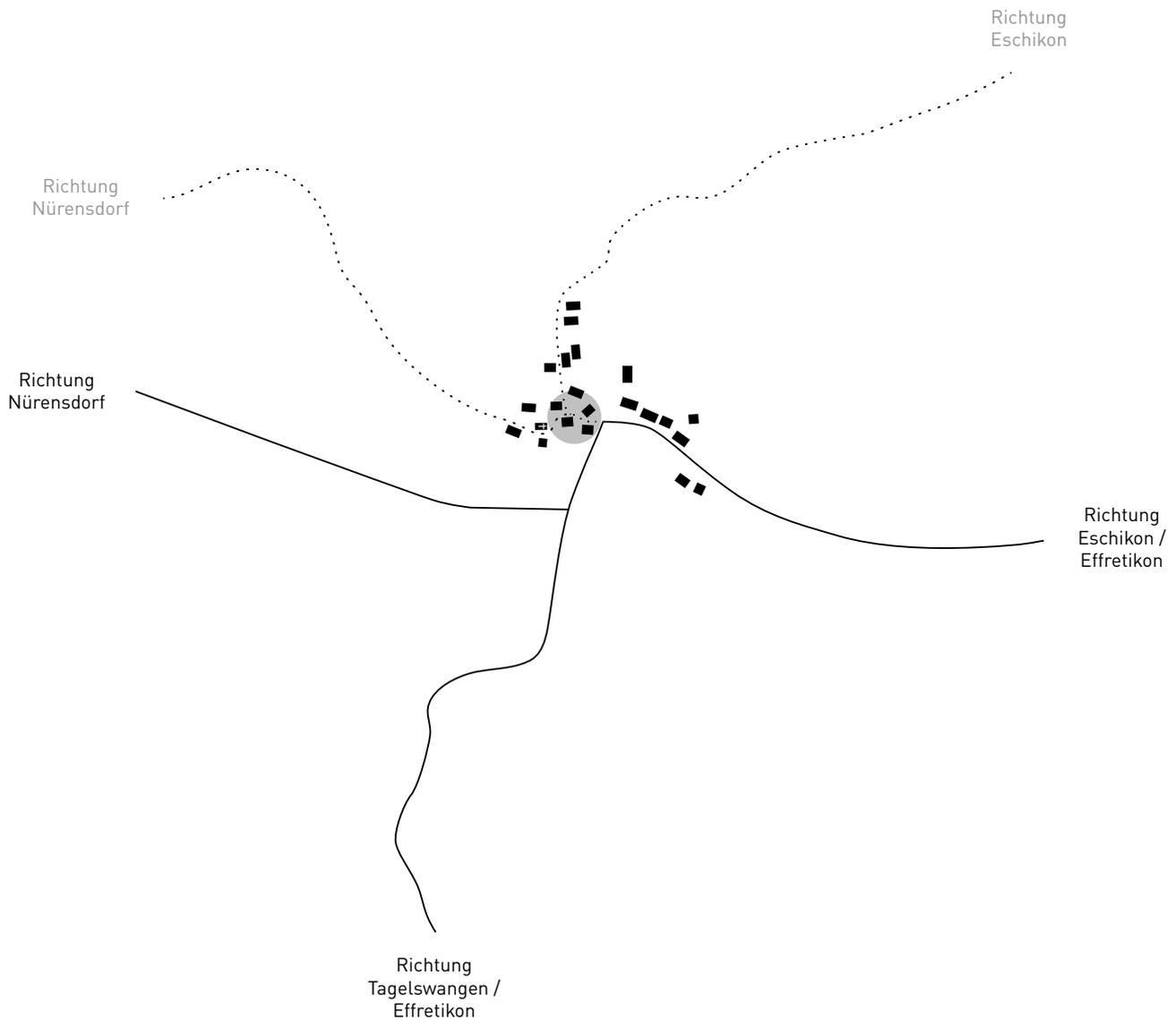
- Bebauungsstrukturen
- ⊕ Dorfkirche
- Hauptverkehrsachsen
- Nebenverkehrsachsen
- Dorfzentrum

Lose Siedlungsstrukturen organisieren sich um den Verkehrsknotenpunkt und bilden so das historische Dorfzentrum mit Kirche.



- Bebauungsstrukturen
- ⊕ Dorfkirche
- Hauptverkehrsachsen
- Nebenverkehrsachsen
- Dorfzentrum

Der übergeordnete Durchgangsverkehr wird stärker ausgebaut.
 Ursprüngliche Verkehrswege verlieren gleichzeitig an Bedeutung.
 Das Dorfzentrum verschiebt sich aus dem Verkehrsknotenpunkt.



- Bebauungsstrukturen
- ⊕ Dorfkirche
- Hauptverkehrsachsen
- Nebenverkehrsachsen
- Dorfzentrum

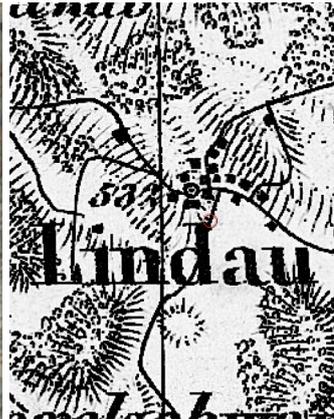
2.2 Historische Karten

Quelle:

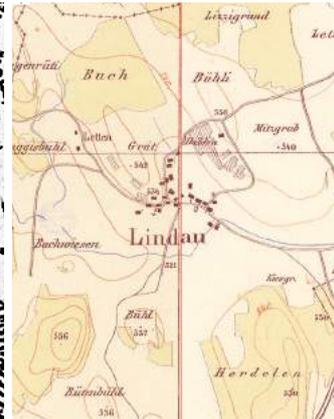
GIS-Browser Kanton Zürich: <https://maps.zh.ch>



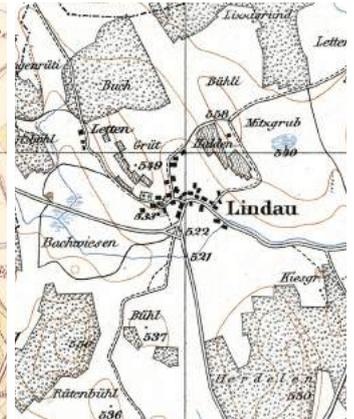
vor 1850



1845-1865



ca. 1850



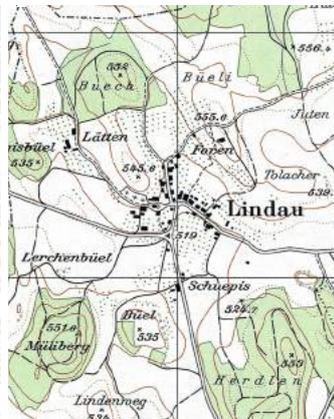
1880



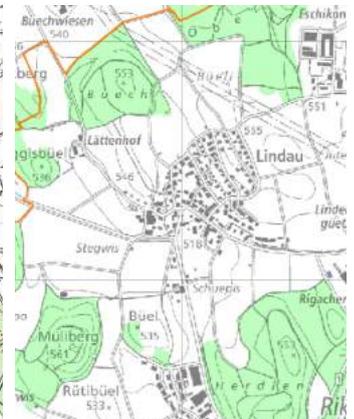
vor 1930



1939

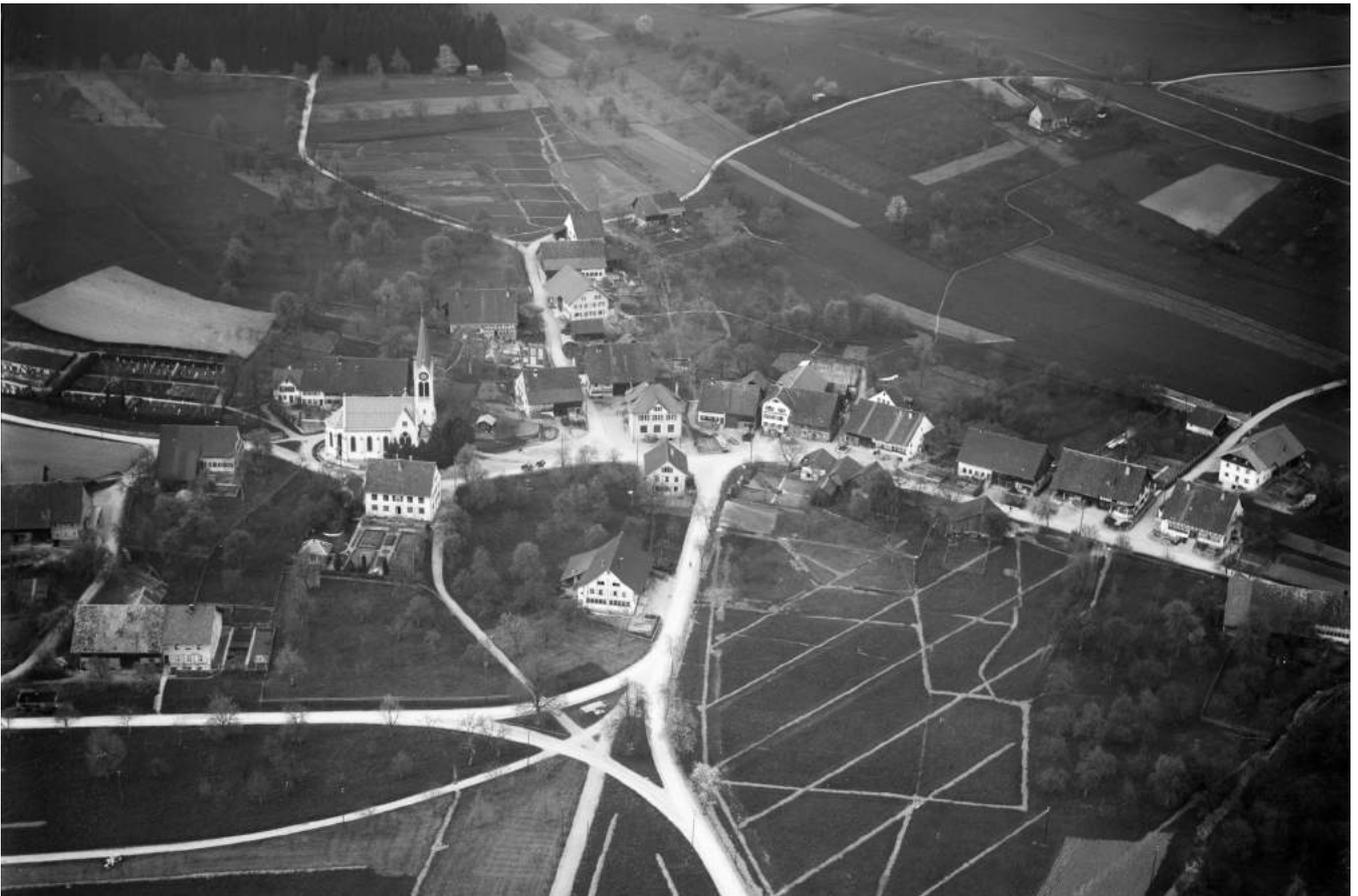


1956-1965

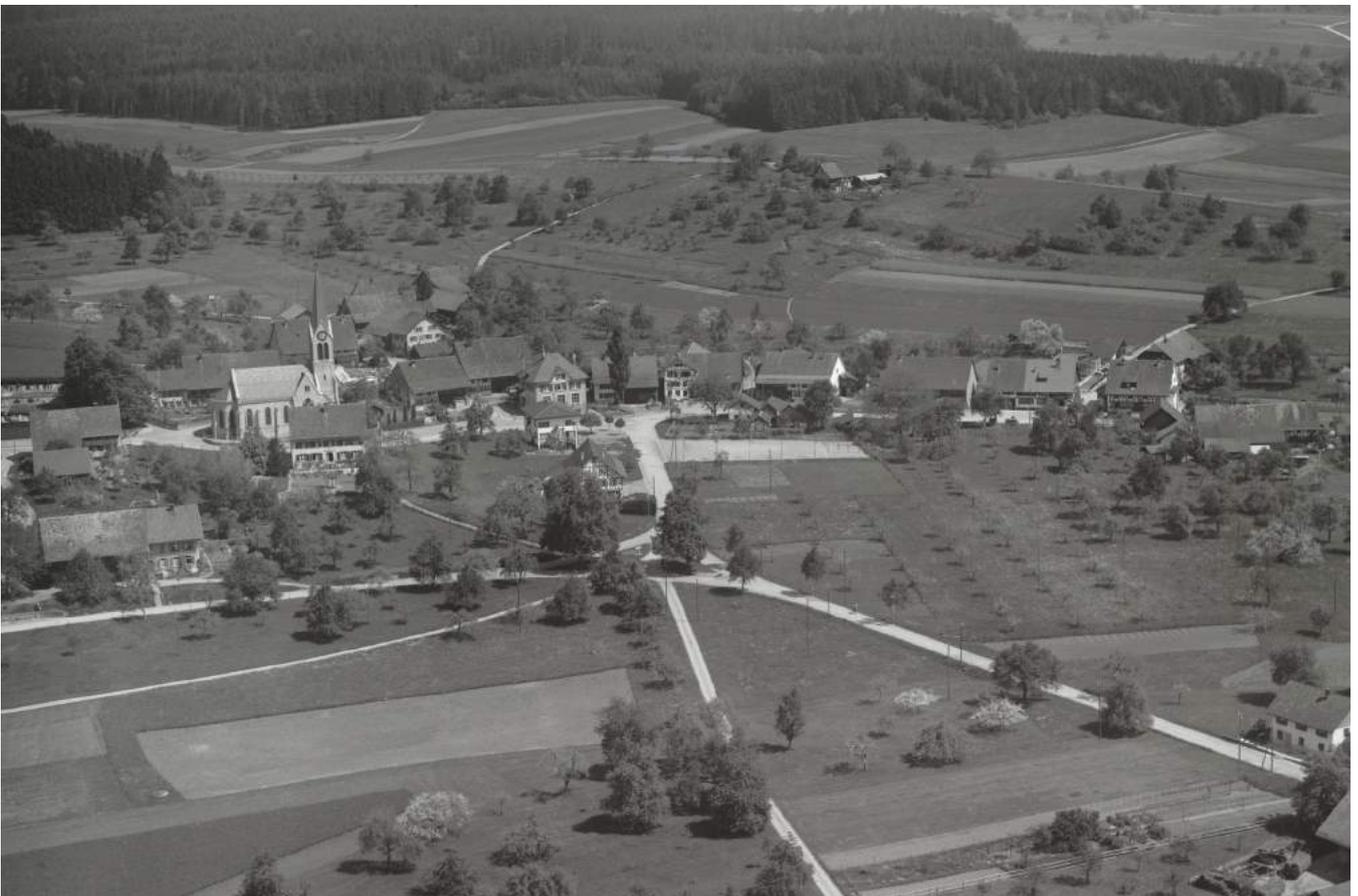


heute

2.3 Historische Bilder



Lindau um 1920 (Quelle: Bildkatalog ETH Zürich: <https://www.e-pics.ethz.ch>)



Lindau um 1948 (Quelle: Bildkatalog ETH Zürich: <https://www.e-pics.ethz.ch>)



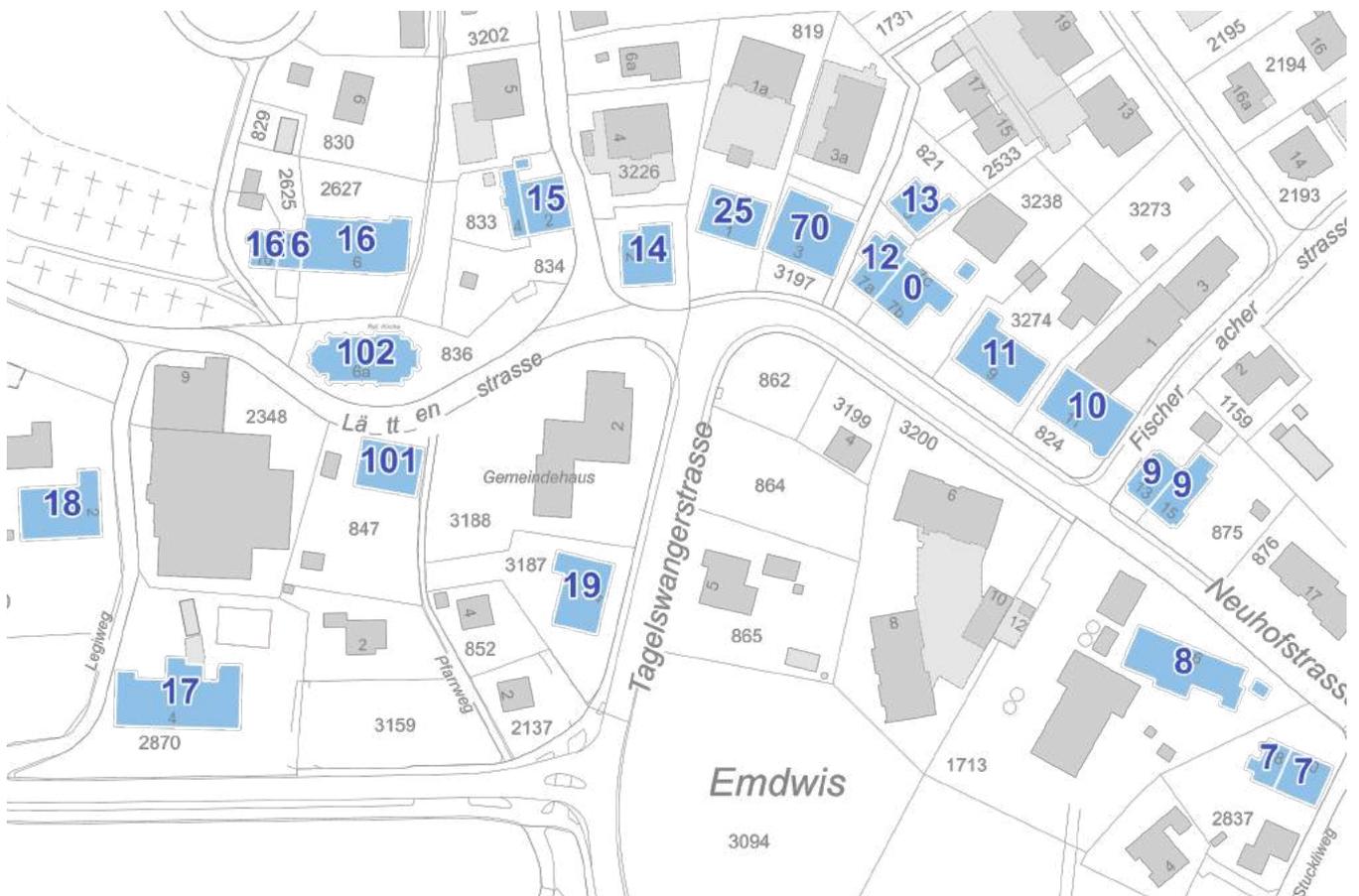
Lindau 1983 (Quelle: Bildkatalog ETH Zürich: <https://www.e-pics.ethz.ch>)



Dorfkern Lindau heute (Quelle: Landbote: www.landbote.ch, Madeleine Schoder)



Dorfzentrum Lindau heute (Quelle: Google Maps)



Zonenplan mit inventarisierten Bauten und Anlagen (blau, Quelle: <https://www.geoportal.ch/lindau>)



heutiges Gemeindehaus

3 Richtprojekt

Referenzen

Volumenstudie

Übersicht Etappierung

Grundrisspläne

Umgebungspläne

3.1 Referenzen



Pfarrhaus



Atles Bauernhaus mit seitlichem Anbau

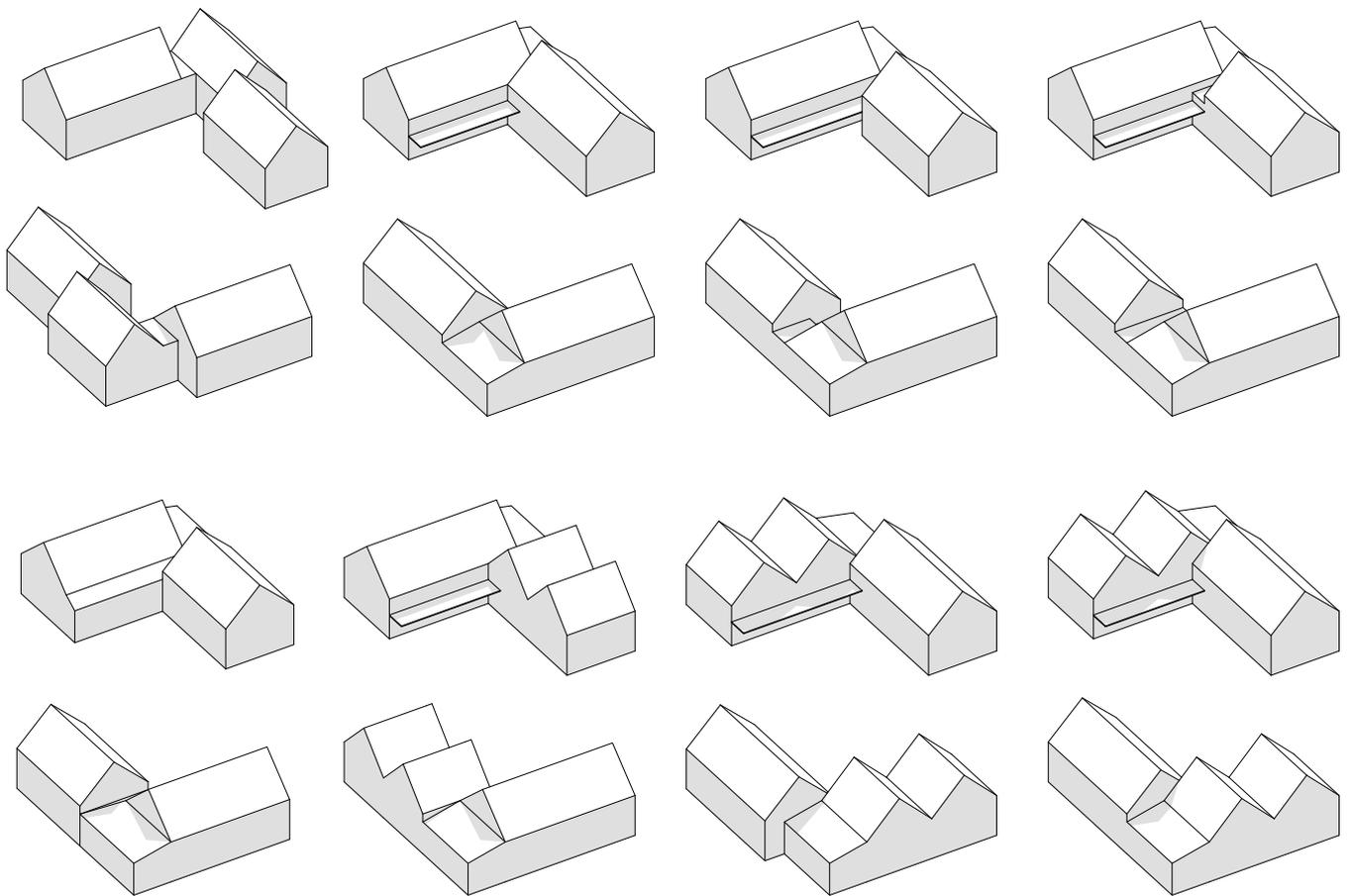


Atles Bauernhaus mit seitlichem Anbau

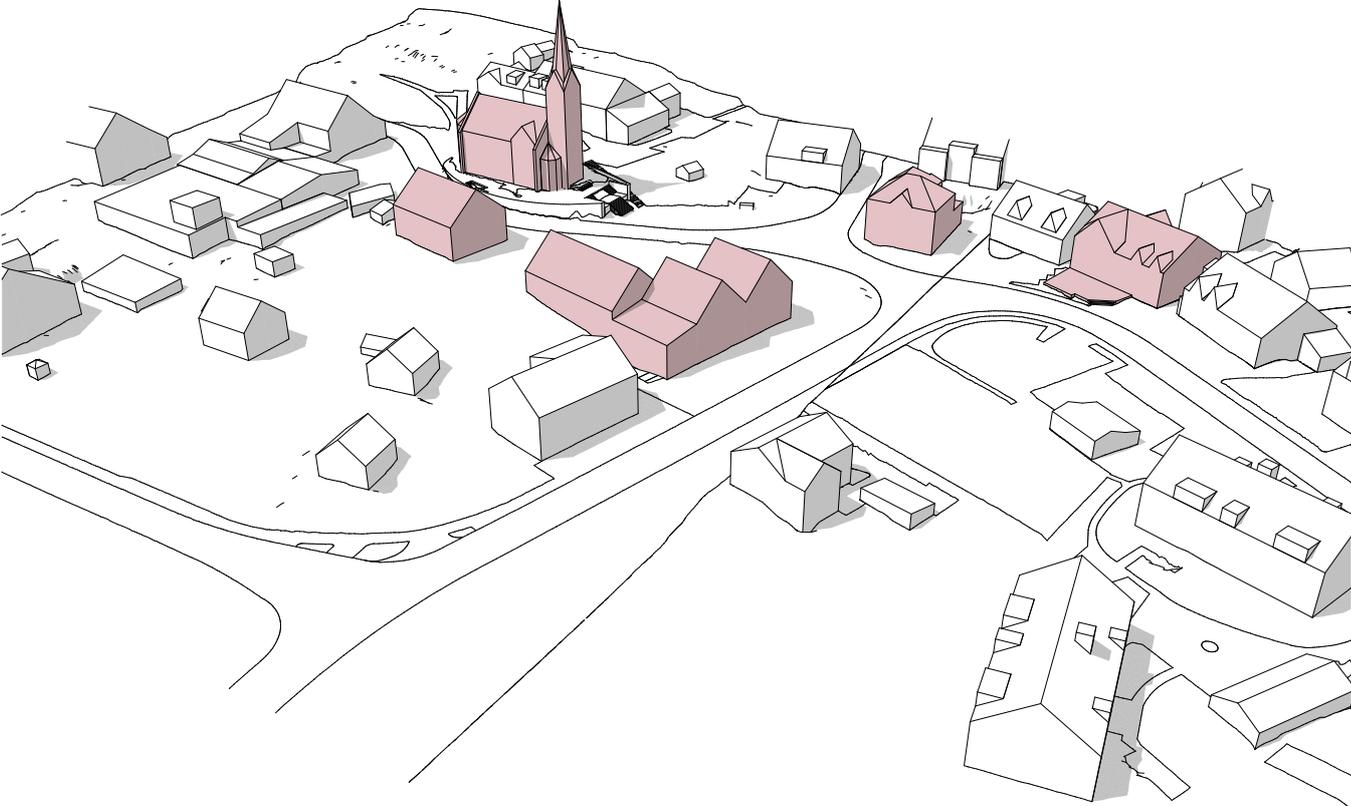


Atles Bauernhaus mit seitlichem Anbau

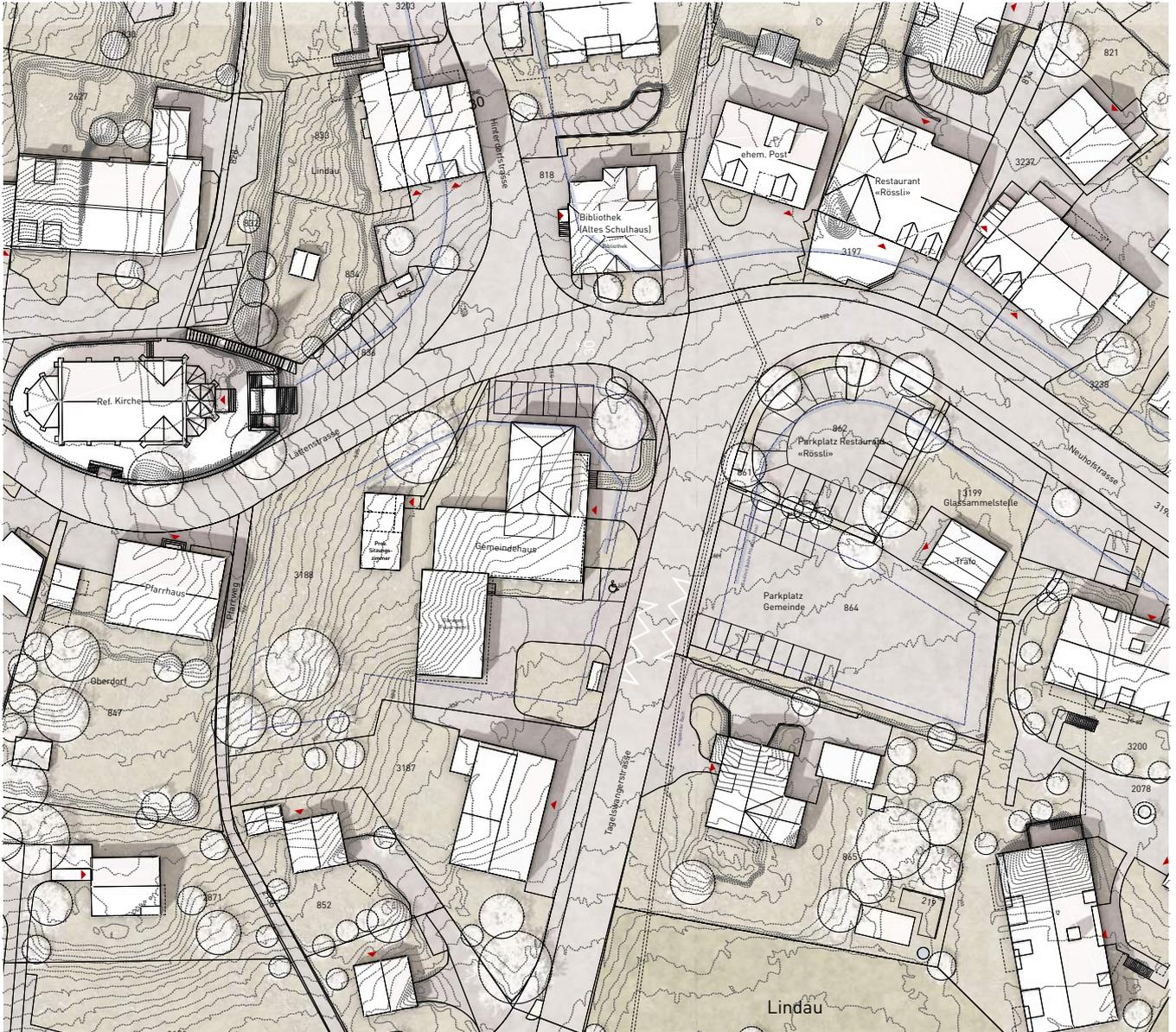
3.2 Volumenstudie



3.3 Setzung



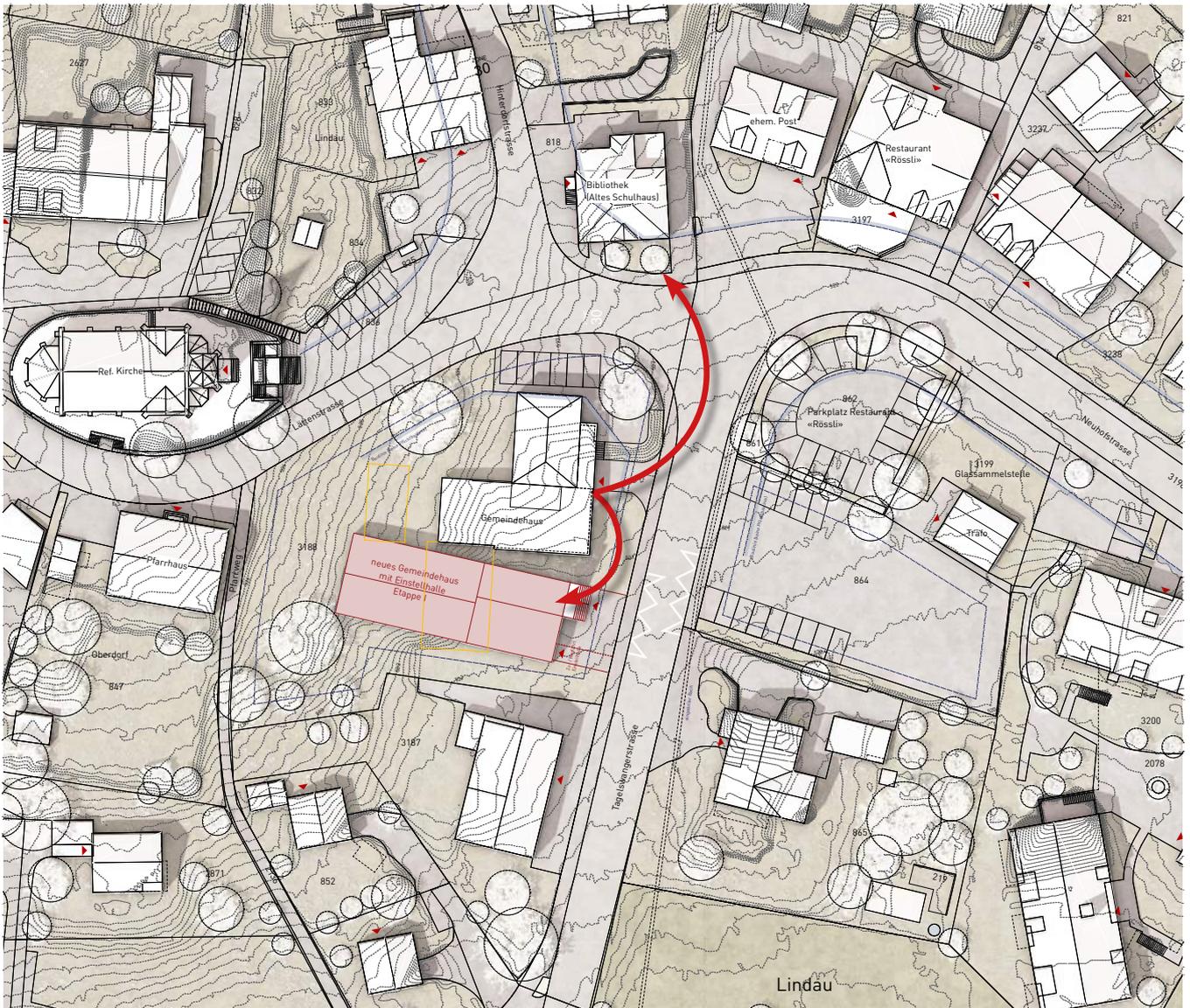
3.4 Etappierung - Ausgangslage



Situation Ausgangslage 1:1'000



3.5 Etappierung - Etappe I



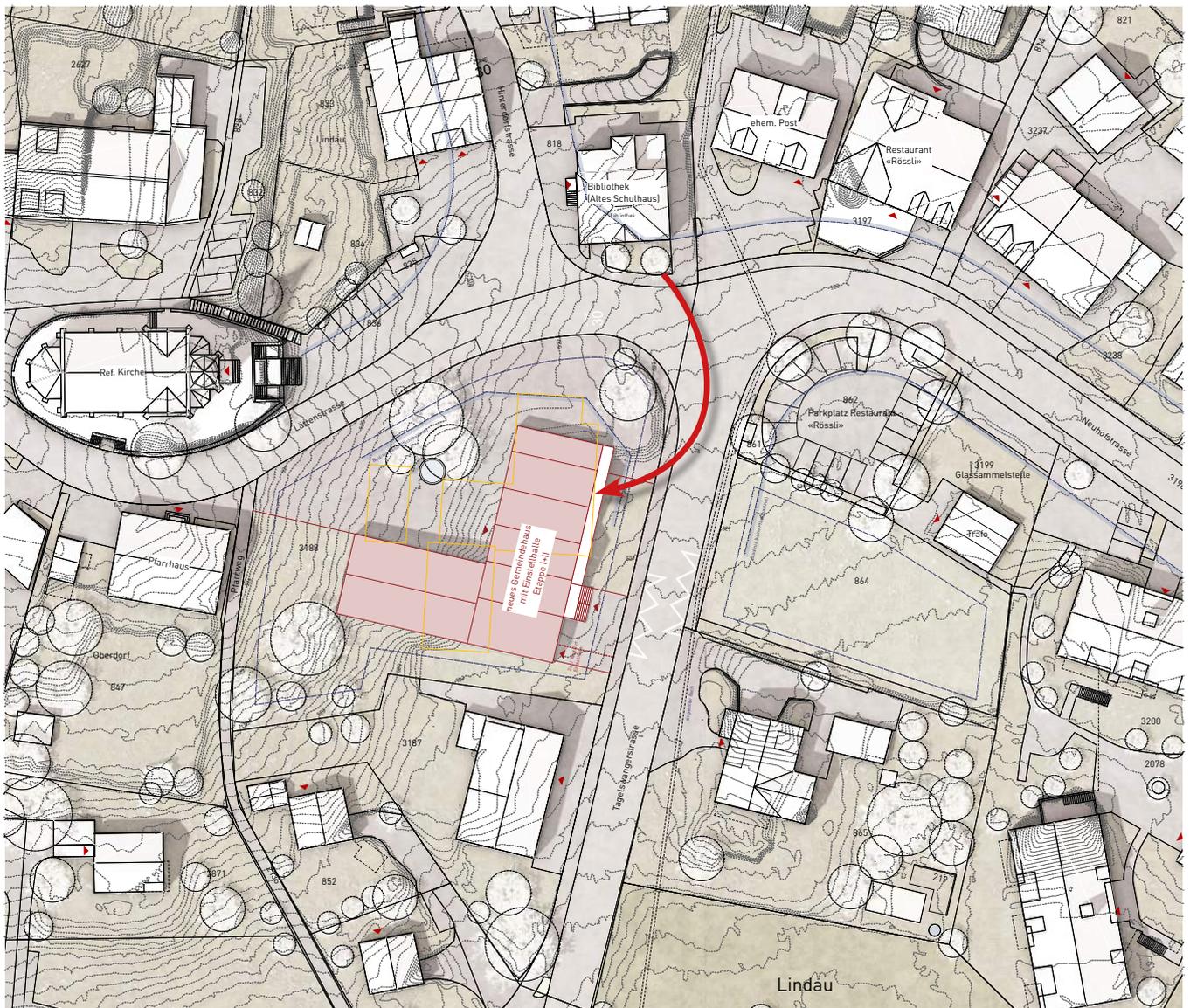
Situation Etappe I 1:1'000

Massnahmen Etappe I

- Gemeindehaus: Abbruch Garagen und Erstellung erster Teil Neubau
- Umzug Verwaltung in den Neubau und Alte Schule



3.6 Etappierung - Etappe II



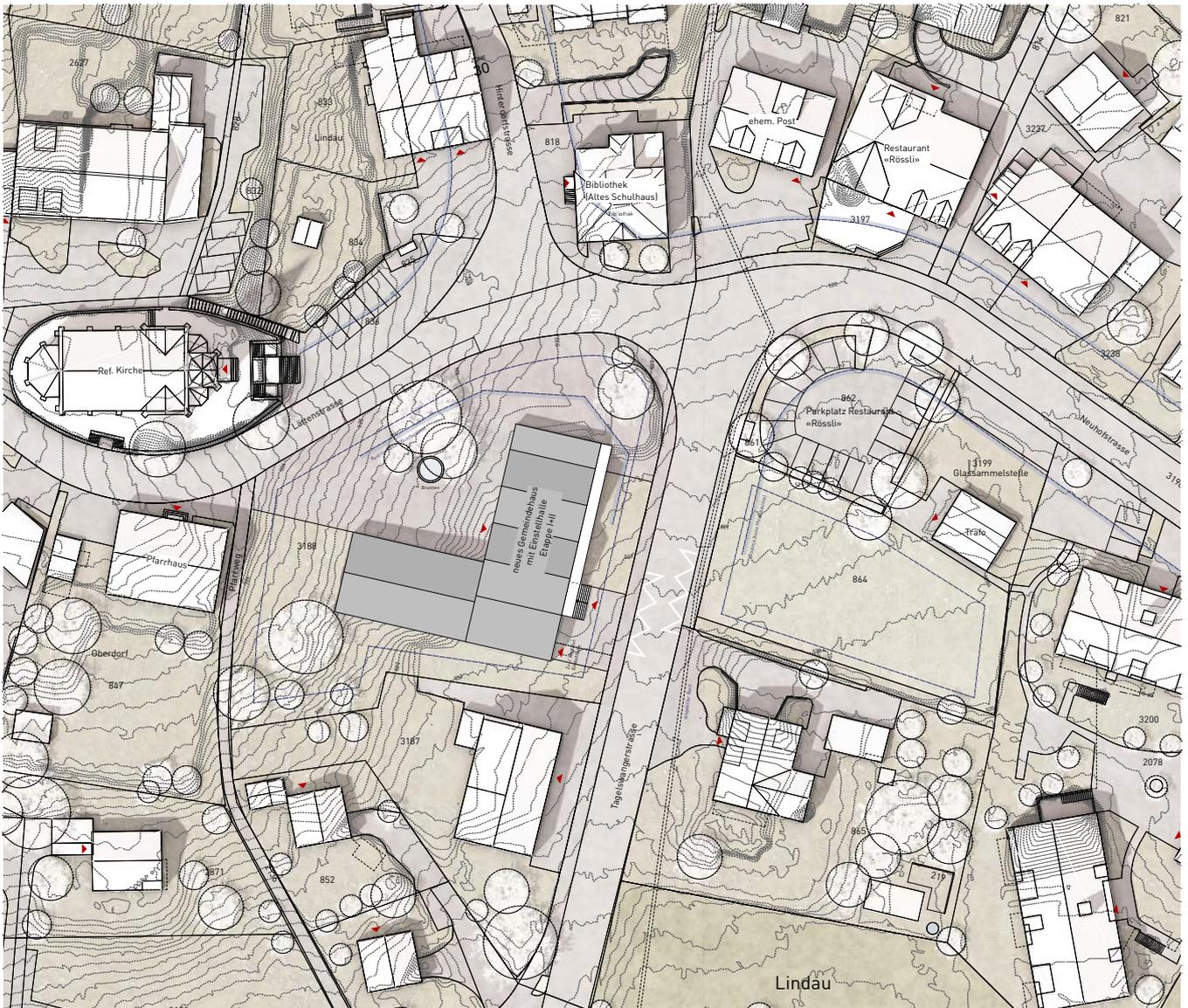
Situation Etappe II 1:1'000

Massnahmen Etappe II

- Gemeindehaus: Abbruch best. Gemeindehaus und Fertigstellung Neubau
- Umzug der Verwaltung in den Neubau



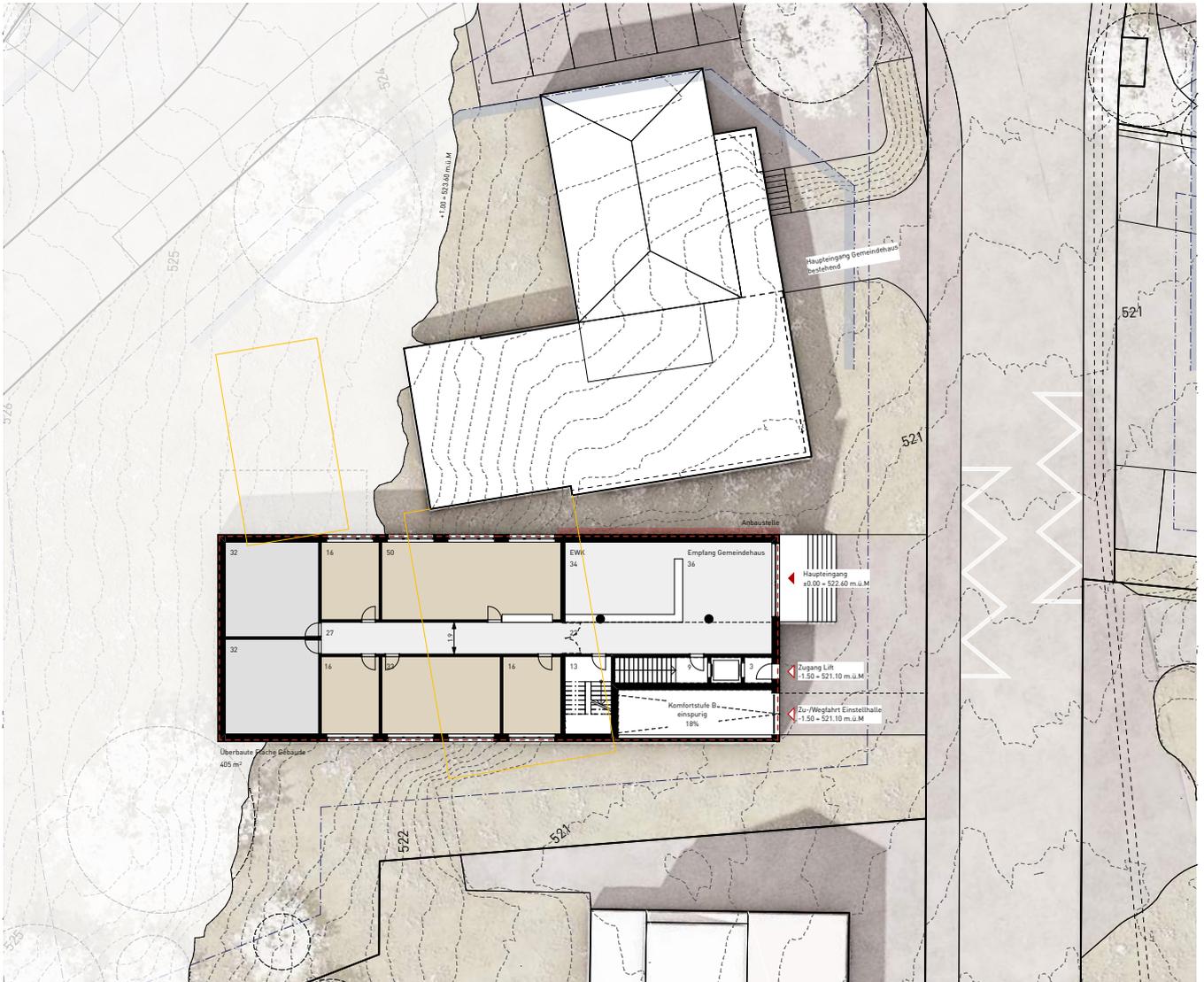
3.7 Etappierung - Endzustand



Situation Endzustand 1:1'000



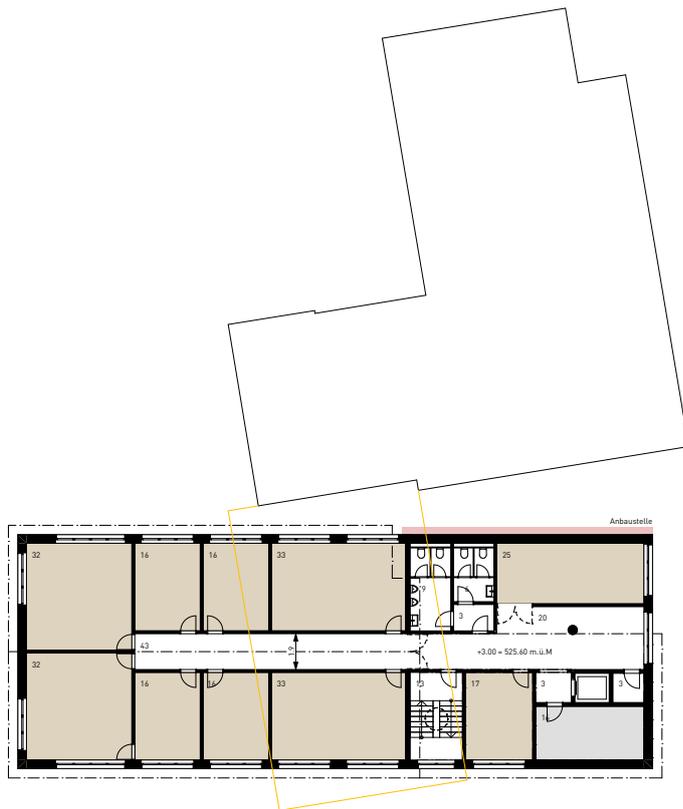
3.8 Neubau Gemeindehaus Etappe I



Erdgeschoss Etappe I 1:400

- Büro-/Sitzungsräume
- Nebenräume



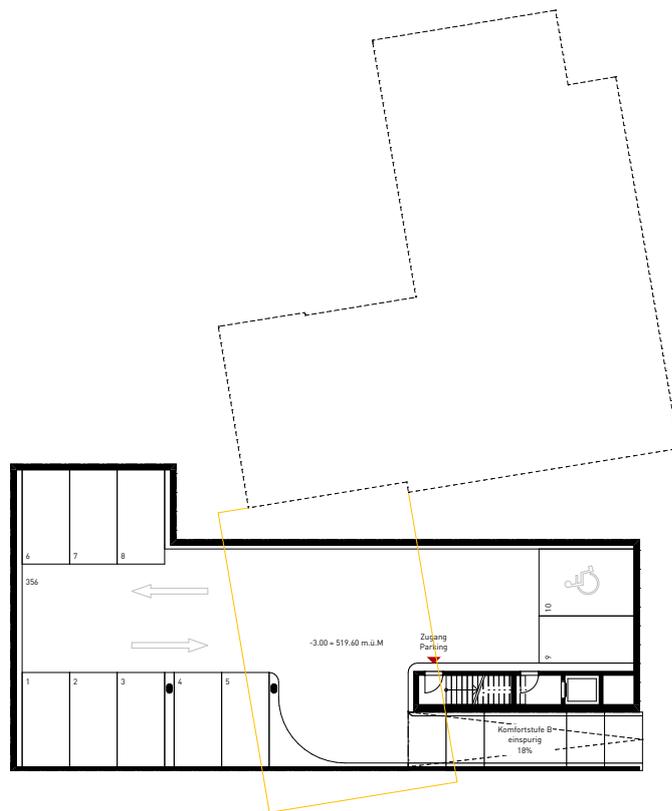


Obergeschoss Etappe I 1:400

- Büro-/ Sitzungsräume
- Nebenräume



3.9 Neubau Gemeindehaus Etappe I



Untergeschoss Etappe I 1:400



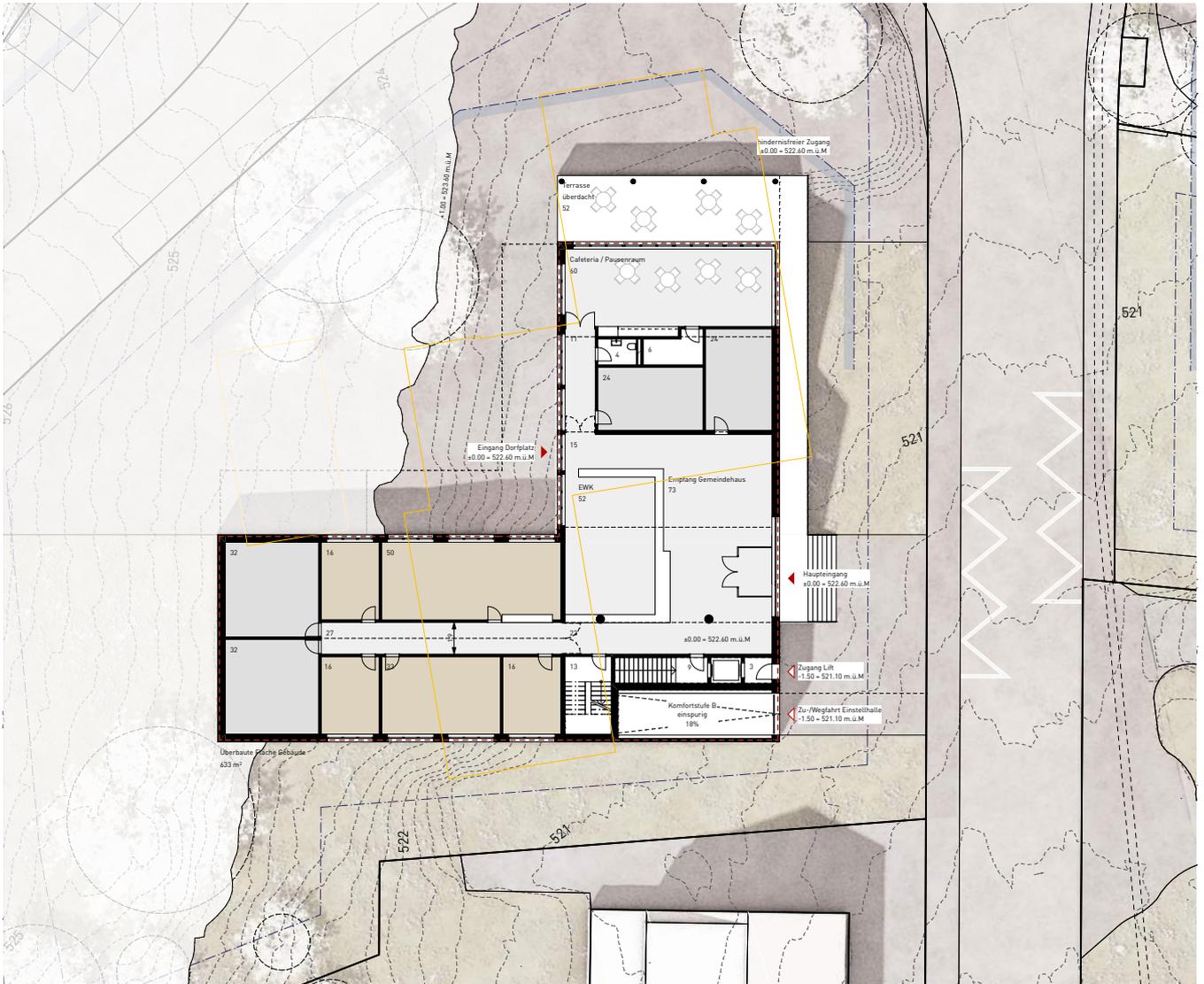
3.10 Zwischennutzung «Altes Schulhaus» in Etappe I

- keine Aufzugsanlage vorhanden (Anforderungen an die Behindertengerechtigkeit nicht gegeben)
- Liegenschaft ist im kommunalen Inventar der Schutzobjekte der Gemeinde Lindau
- Im Aussenraum sind ein Gartensitzplatz und vier Parkplätze vorhanden

Zwischennutzung

Untergeschoss	Erdgeschoss	Obergeschoss	Dachgeschoss
Heizungsraum	Sitzung Gemeinderat	Büro und Sitzungszimmer	Sitzungszimmer
Tankraum	Cafeteria	Verwaltung	Bibliothek
Keller-, Lagerräume ehem. Archiv	Pausenraum		

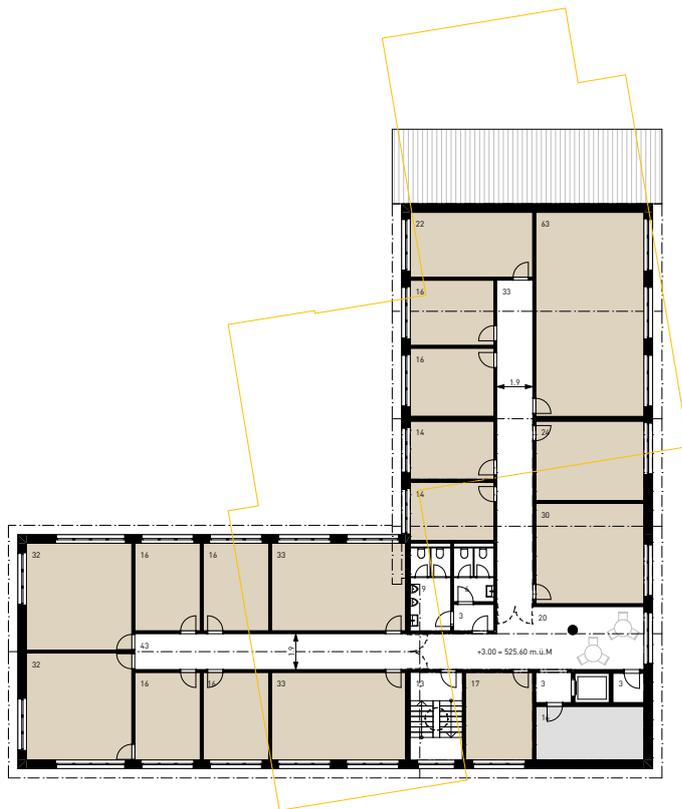
3.11 Neubau Gemeindehaus Etappe II



Erdgeschoss Etappe II 1:400

- Büro-/Sitzungsräume
- Nebenräume

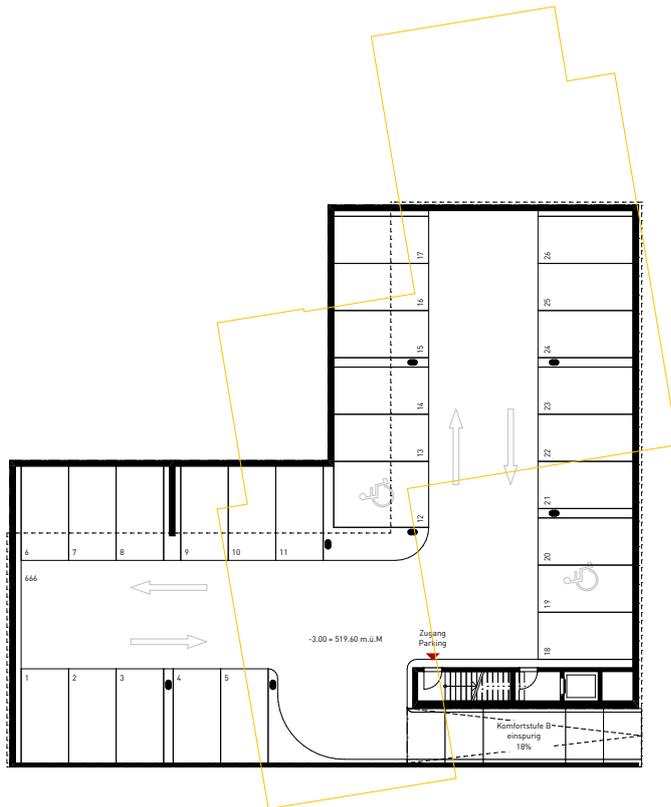




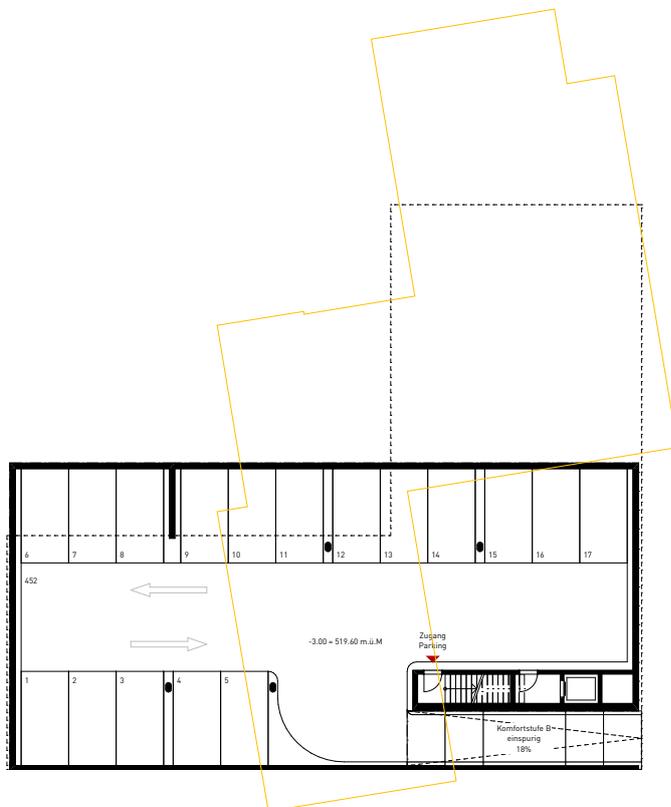
Obergeschoss Etappe II 1:400

- Büro-/Sitzungsräume
- Nebenräume



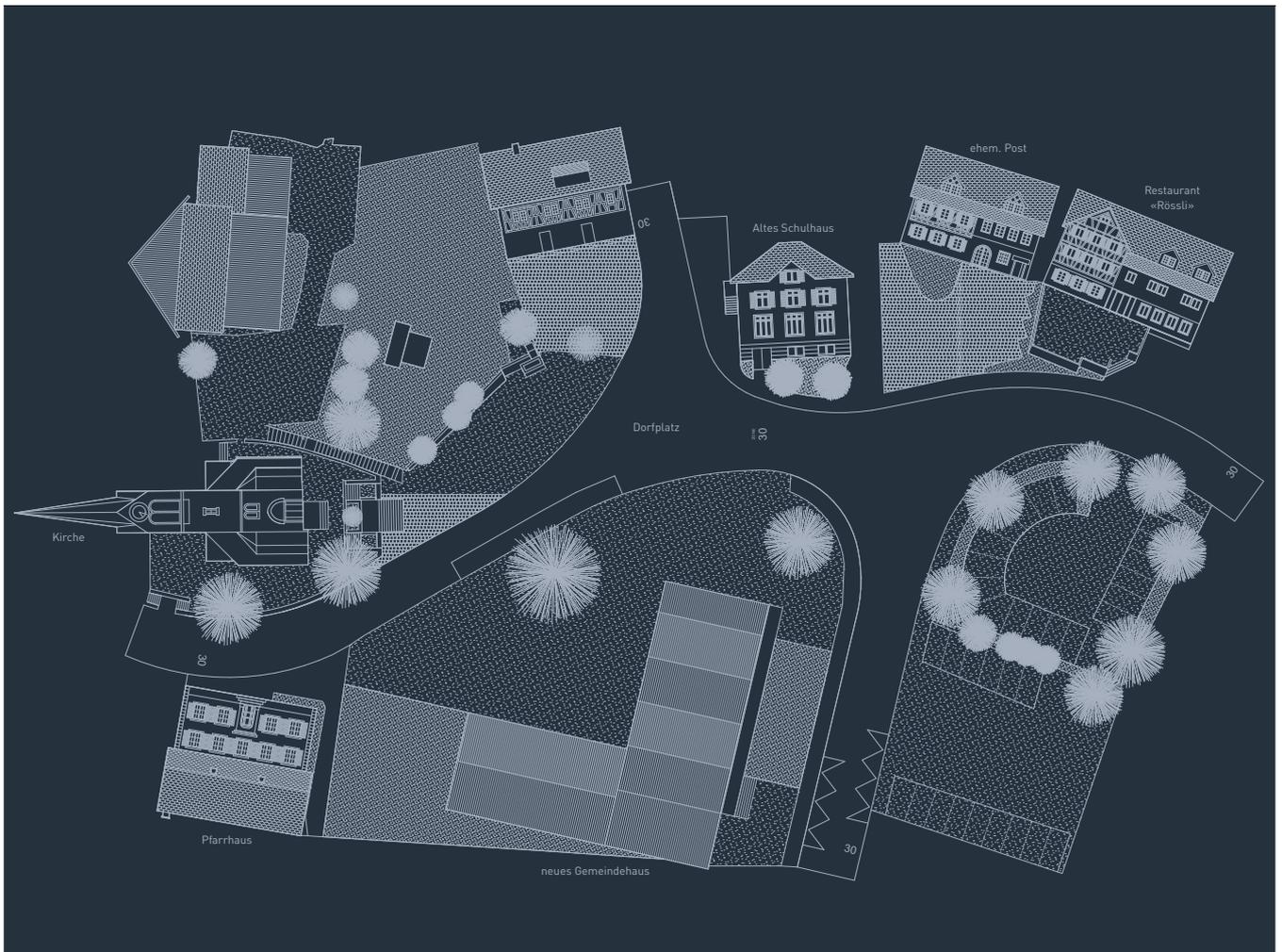


Untergeschoss Variante A mit 26 PP Etappe II 1:400



Untergeschoss Variante B mit 17 PP Etappe II 1:400





Ensemble öffentliche Bauten mit neuem Gemeindehaus

3.12 Umgebung

Aufgabe und Ziel

Über eine Analyse der Freiräume sollen die Aufenthaltsqualitäten des heutigen Dorfkerns erfasst, gestärkt und wo nötig ergänzt werden. Ziel ist es, neben dem neuen Gemeindehaus, einen attraktiven Dorfplatz einerseits und andererseits auf der bestehenden Parkplatzfläche einen neuen Platz mit Spielplatz für die Bevölkerung zu gestalten.

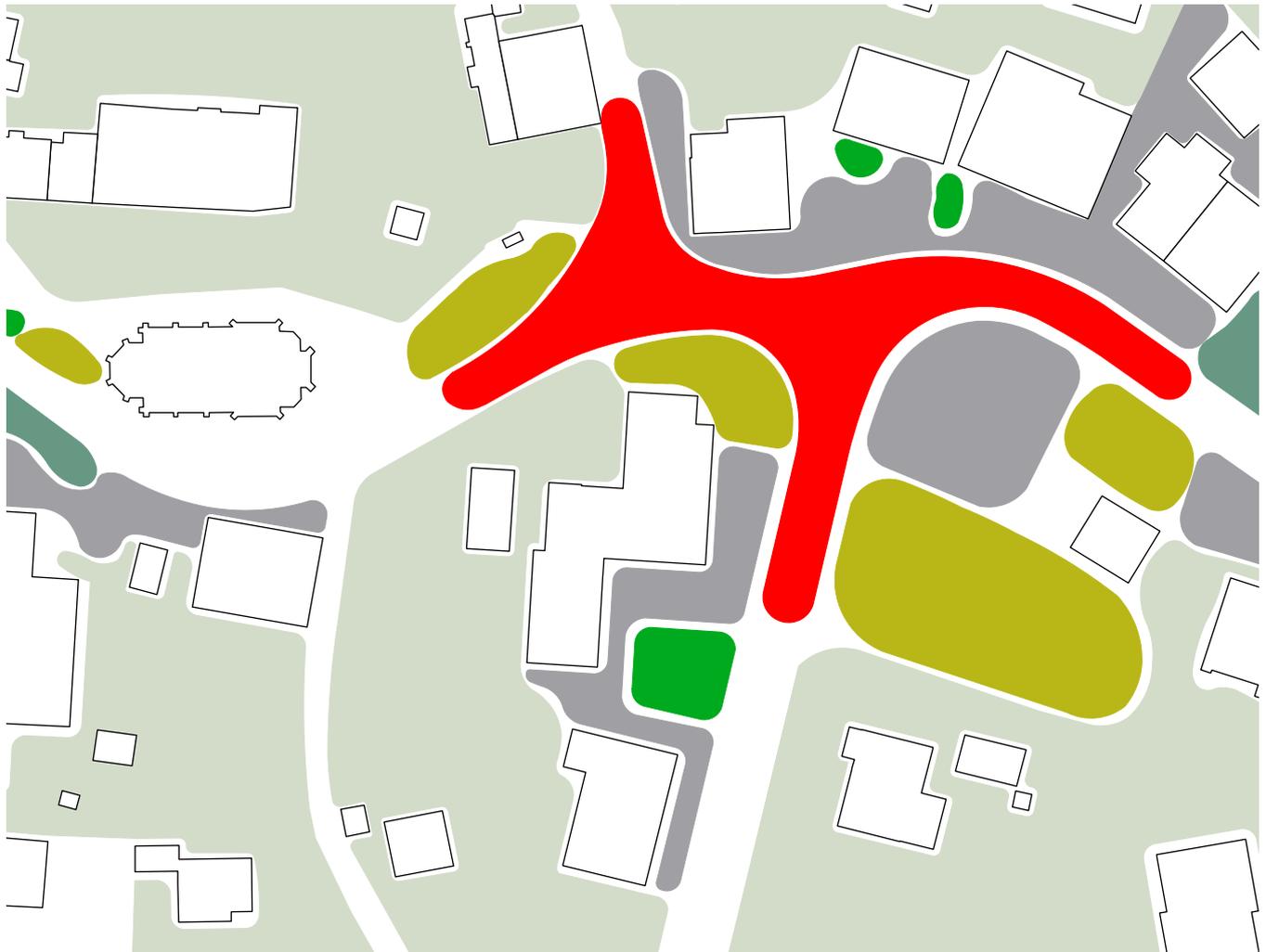
Das Konzept sieht einen Dorfplatz vor, welcher sich über die Setzung des neuen Gemeindehauses, des alten Schulhauses und der Kirche aufspannt. In der Massstäblichkeit des Bestandes rahmen kleine Plätze den Strassenraum formen und bespielen den neuen Dorfplatz. Klassische Elemente wie „Dorfbrunnen und Linde“ sollen dem Dorfplatz die entsprechende Bedeutung und Stimmung geben. Ergänzende Baumvolumen führen den Blick und schaffen schattige Orte im Sommer.

Der bestehende Parkplatz wird auf das Nötige redimensioniert. Eine Chaussierung unterlegt den mit Bäumen gefassten Platz. Im östlichen Bereich soll ein Spielplatz mit einem Wasserspiel zum Treffpunkt von Familien werden. Ein lauschiger Ort mit spielenden Kindern, plätscherndem Wasser und Vogelgezwitscher aus den Bäumen sollen den Ort Jahr aus und Jahr ein prägen.

Der Dorfplatz wie auch der neue Platz sollen mit grösseren Anlässen, wie der Chilbi, einem Markt oder einem Mini-Openair Kino bespielt und regelmässig belebt werden.



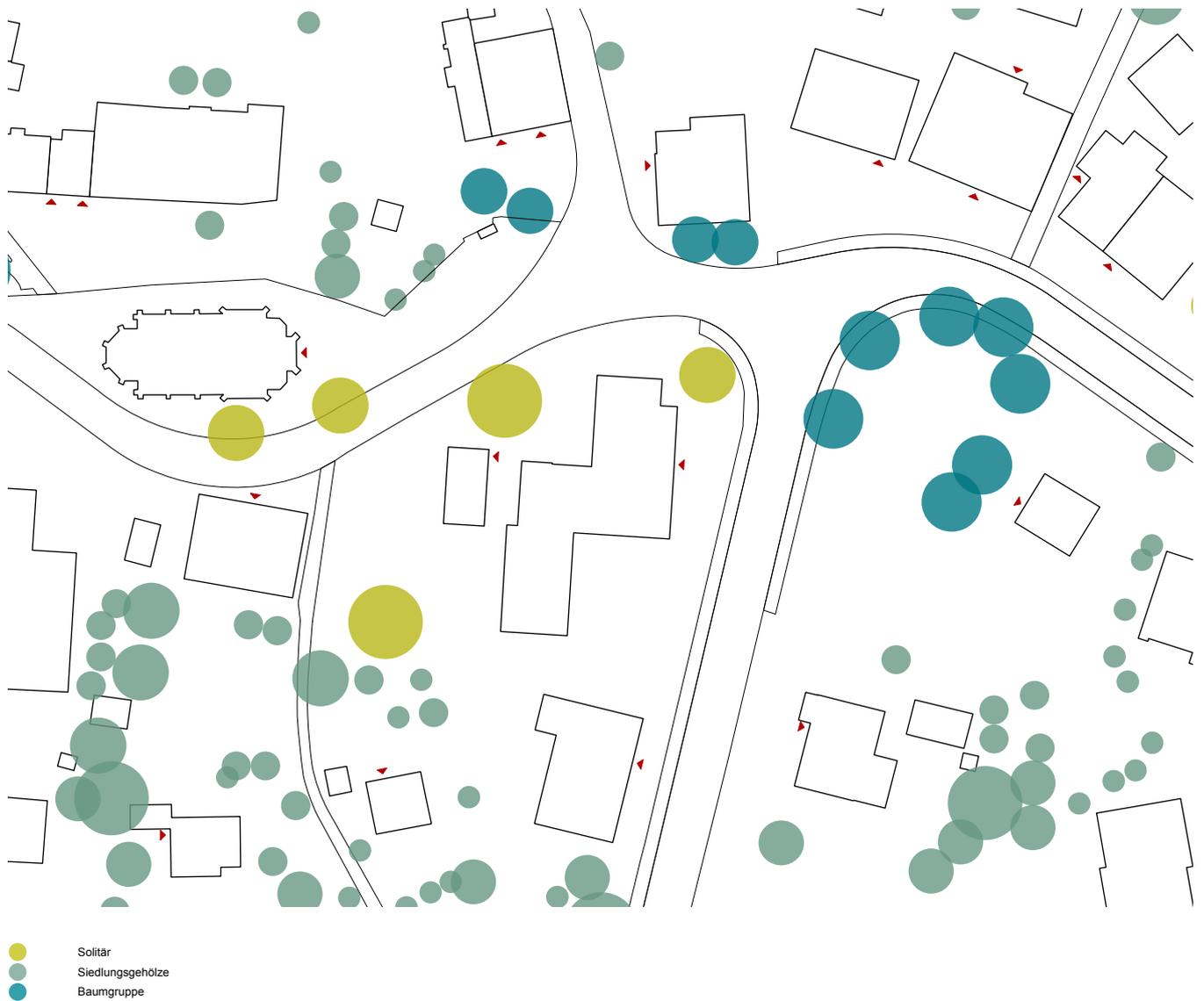
3.13 Analyse Freiraumtypologien



- Siedlungsraum
- Vorplatz
- Vorgarten
- Öffentlicher Raum
- "Restgrün"
- Dorfzentrum

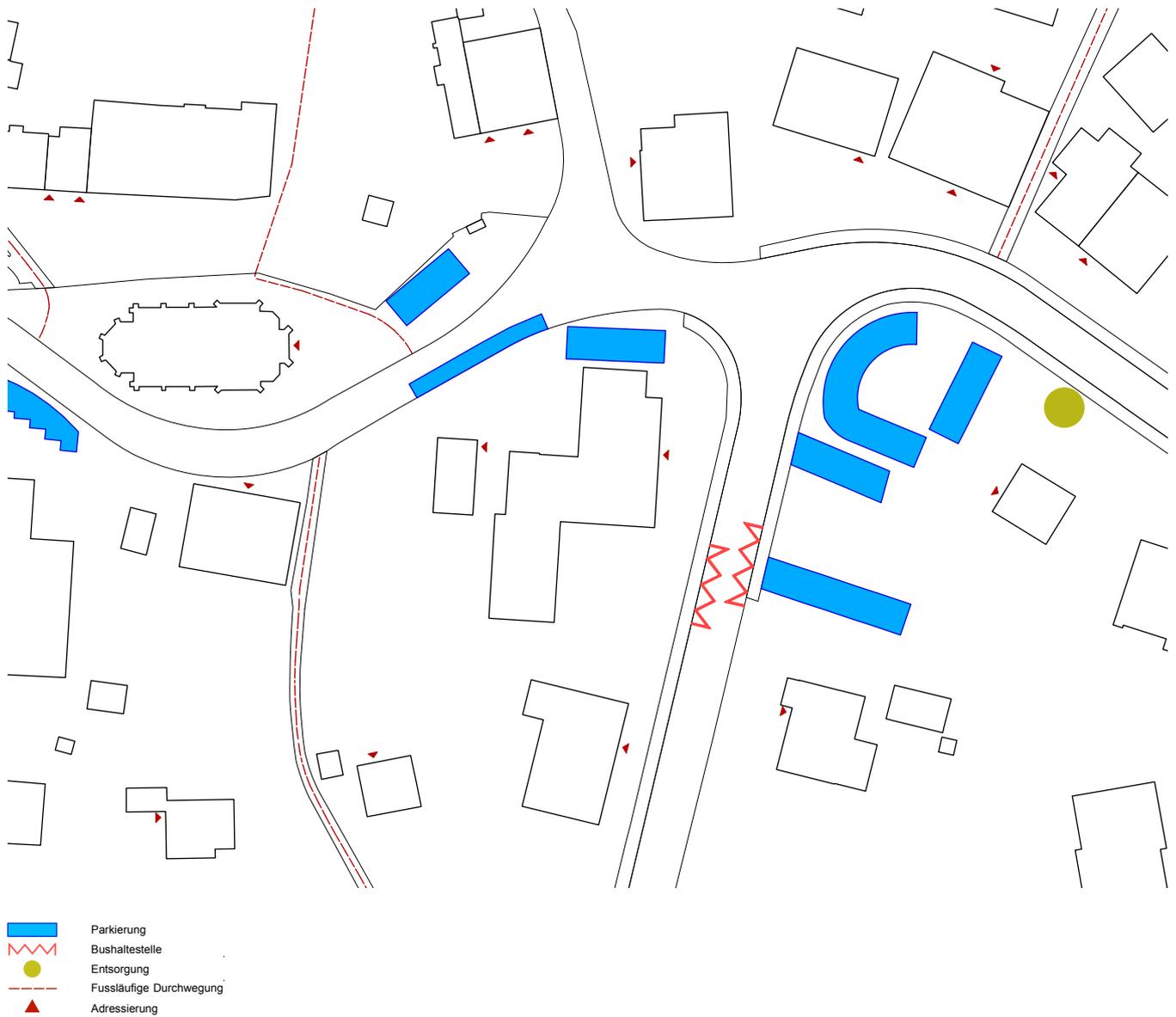
Über fünf Freiraumtypologien definiert sich die nähere Umgebung des Dorfzentrums von Lindau. Der Strassenraum wird vorwiegend aus öffentlichen Räumen (meist Parkplätzen), gepflasterten Vorplätzen und Vorgärten gesäumt. Die Häuser stehen nie direkt an der Strasse. Räumlich bedingt dies, dass der Strassenraum um diese Schicht aus Vorplätzen und Vorgärten bis zu den Häusern erweitert wird.

3.14 Analyse Baumstruktur



Die Baumstruktur lässt sich in drei Typen teilen. Baumgruppen und Solitärgehölz begleiten den Strassenraum. Im «Rückraum» wird das Bild von Siedlungsgehölz und historischen Spuren von alten Obstbäumen geprägt.

3.15 Analyse Vernetzung



Das Hauptstrassennetz führt durch am Dorfzentrum vorbei. Die historischen alten Strassenzüge sind bis heute erkennbar haben jedoch an Wichtigkeit verloren. Eine gute, fussläufige Durchwegung vernetzt das Dorfzentrum mit dem Siedlungsraum. Dienende Nutzungen wie Parkplätze und Entsorgungsstelle begleiten beiläufig den Strassenraum.

3.16 Umgebungskonzept



1:1'000

Der neue Dorfplatz spannt sich zwischen Gemeindehaus, Schulhaus und Kirche auf. Der neue Platz erhält zurück versetzt vom Strassenraum einen mit Bäumen umrahmten Spielplatz mit einem Wasserspiel.





Bäume rahmen und führen den Blick im Strassenraum



Aufenthaltsplatz im Schatten der Bäume



Linden Baumgruppen bilden eine Kulisse zum künftigen Dorfplatz



Das Baumvolumen des neuen Platzes stärkt den Linden Baumbestand



Räumliche Darstellung der Bäume auf und um den Dorfplatz, 1:1'000

Mit ergänzenden Baumvolumen wird das bestehende Ortsbild gestärkt und weiter geführt. So erhält jeder neue Platz mindestens einen Baum welcher mit seinem Blattwerk die Jahreszeiten zeichnet, Schatten im Sommer spendet und den Strassen-Platzraum ausweiten oder begleiten.





Der bestehende Parkplatz wird zum Aufenthalts- und Spielplatz, 1:400

