STADT Kempten Allgäu

Gutachten zu TOP 2
der Sitzung des Gestaltungsbeirates am 01.10.2026

Freifläche Ecke Bahnhofstraße / Immenstädter Straße
Entwicklung Firmenzentrale
Eisele und Partner Architekten – Beratender Ingenieur Partnerschaft mbB

Das Gutachten des Gestaltungsbeirates erstellte Herr Prof. Florian Fischer.

Gutachten:

Das Bauvorhaben für die Firmenzentrale Bahnhofapotheke wurde für die Wiedervorlage in den bemängelten Kriterien bearbeitet: Der Baukörper wurde von der Bahnhofstraße, wie auch der Immenstädter Straße deutlich abgerückt, sodass ein grüner baumbestandener Vorbereich geschaffen wurde. Der Gestaltungsbeirat hat dies ausdrücklich begrüßt, der Baukörper fügt sich weiterhin städtebaulich in die Umgebung gut ein. Ebenfalls positiv beschieden wurde die Änderung der Rückstaffelung im vierten Geschoss zu einem Vollgeschoß. Dies verleiht dem Baukörper eine größere Ruhe und Kompaktheit. Bedenken wurden jedoch hinsichtlich der verkehrlichen Belange und Erschließung geäußert. Die getrennten Zu- und Abfahrten für Besucher und Mitarbeiter führen zu vier Fahrspuren, die in das und aus dem Gebäude führen und dies bei drei Zufahrtssituationen: Zwei Rampen an Nord- und Ostseite (Kunden), die etwas „angeklebt" wirken und eine große Öffnung ebenfalls an der Nordseite. Zusätzlich soll in diesem nördlichen Bereich die Anlieferung mit LKWs mit Anhänger erfolgen. Insbesondere die Ausfahrtsrampe im Osten in der Nähe des Kreuzungsbereiches mindert die gestalterische Ausprägung des Kopfbaus und schadet dem Auftritt des Bauwerks an prominenter Stelle. Resultierend ist festzustellen, dass von der Immenstädter Straße kommend eine gestalterisch unbefriedigende „Rückseite" des Hauses vermieden werden soll. Zur Fassadengestaltung wurden keine weiteren Aussagen und eine tiefere Detailierung getroffen.

Für die nächsten Planungsschritte im Bereich der Freiflächen gibt der Gestaltungsbeirat folgende Empfehlungen:

Die Größe des Anlieferhofs sowie der Umfang der erforderlichen Versiegelung sind sorgsam zu prüfen. Der Gestaltungsbeirat empfiehlt, einen Verkehrsplaner hinzuzuziehen, um die Verkehrsströme zu optimieren. Gegebenenfalls können die Zu- und Abfahrten in die

Parkebenen mehr zusammengefasst werden. Wünschenswert wäre es, die Zufahrt zur Tiefgarage an der Stirnseite zur Immenstädter Straße in das Gebäude zu integrieren.
Da der „Anlieferhof" die Adresse für Kunden darstellt, die mit dem Auto kommen, ist auf eine qualitätvolle und möglichst grüne Gestaltung zu achten.

Der Vorschlag einer Fußwegeverbindung zwischen Biotop und Anlieferhof wird begrüßt. Die genaue Höhenlage bzw. der Geländeversprung zwischen Biotop und Anlieferhof sind zu prüfen. Hohe Stützmauern sind möglichst zu vermeiden.

Außerdem sind die genaue Lage und Höhenlage der Freifläche der Kita sowie die Freifläche für die Mitarbeiter/Cafeteria im nächsten Schritt auszuarbeiten.

Der Außenraum leistet einen wichtigen Beitrag zum qualitativ hochwertigen Erscheinungsbild der neuen Firmenzentrale. Daher ist der Gestaltung besondere Aufmerksamkeit zu schenken.

Der Gestaltungsbeirat empfiehlt der Bauherrschaft, zu diesem Zeitpunkt der Planung ein konkurrierendes Verfahren durchzuführen. Die grundsätzliche Bebaubarkeit des Grundstücks sowie die mögliche Kubatur, die Lage und der Umfang des Bauvorhabens, das Raumprogramm und die internen Bezüge und Funktionen sind bereits weitgehend geklärt. Auch die meisten relevanten Gutachten werden voraussichtlich demnächst vorliegen.

Im Rahmen des Verfahrens sollten weitere Ideen, Lösungsvorschläge und fachliche Einschätzungen eingeholt werden. Beteiligt werden sollten Teams aus den Bereichen Architektur, Landschaftsarchitektur und Fachberatung (Energie und Verkehr). Ziel ist es, eine funktional und gestalterisch bestmögliche Lösung für das Projekt und den Standort zu entwickeln.

Die Bauherrschaft kann und sollte das Verfahren unter der Leitung eines wettbewerbsbetreuenden Büros weitgehend eigenständig gestalten. Dies gilt insbesondere für die Anforderungen an die Architektur und Landschaftsarchitektur. Maßgeblich sind dabei die bereits festgelegten Rahmenbedingungen wie Lage, Größe, Raumprogramm und Funktionen. Gesetzliche Vorgaben, insbesondere aus dem Vergaberecht, sind zu beachten.

Die Stadtverwaltung und die externen Mitglieder des Gestaltungsbeirats stehen der Bauherrschaft im Rahmen des konkurrierenden Verfahrens unterstützend zur Seite.