



## öffentliche Sitzungsvorlage

Klimaschutzbeirat am 14.07.2020

---

|                 |                                 |
|-----------------|---------------------------------|
| Amt:            | Referat 6                       |
| Verantwortlich: | Tim Koemstedt, Leiter Referat 6 |
| Vorlagennummer: | 2020/Ref. 6/188                 |

### TOP 7

## Saurer Allma – Entwicklung eines Stadtquartiers

### Sachverhalt:

Das Saurer Allma Firmengelände liegt am Schumacherring zwischen Leonhardstraße, Reichenbacher Straße und Engelhaldepark und ist im Flächennutzungsplan als gewerbliche Fläche ausgewiesen. In den vorbereitenden Untersuchungen für das Quartier Kempten-Ost, das letztlich als Soziale Stadt-Quartier ausgewiesen wurde, wurden die Saurer Allma - Flächen bereits als Entwicklungsflächen aufgenommen.

Mit Beschlüssen des Stadtrates wurde die Entwicklung des Quartiers bereits vorbereitet, auf die Vorlageberichte wird verwiesen:

Am 28.02.2019 wurden die Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen für das Soziale Stadt Gebiet „Kempten-Ost“ beschlossen und das Gebiet festgelegt. In den vorbereitenden Untersuchungen sind Ziele für den Bereich Engelhaldepark und das Quartier rund um die Leonhardstraße benannt. Auf diesen Zielen aufbauend soll das Quartier weiterentwickelt werden, der Maßnahmenplan sieht als Einzelmaßnahme 10.1 die Rahmenplanung Leonhardstraße vor, die Rahmenplanung beinhaltet auch die Erstellung eines Nutzungskonzepts und ggf. einen Wettbewerb.

Am 23.04.2020 erfolgte die grundsätzliche Zustimmung des Stadtrates zur Entwicklung der Flächen als Gewerbe-, Wohnbau- und Nahversorgungsstandort mit folgendem Beschluss:

*„Der Stadtrat der Stadt Kempten beauftragt die Verwaltung, die weitere Entwicklung des Saurer Allma – Areals und des Umfelds über einen städtebaulich-hochbaulichen Realisierungswettbewerb gemeinsam mit der Sozialbau GmbH anzugehen. Ziel der Flächennutzung soll die Veränderung der bisher rein gewerblichen Nutzung sein, zukünftig sollen auf der Fläche nicht störende Gewerbenutzungen, überwiegend Wohnbauflächen und eine Nahversorgung für den Bereich Ludwigshöhe und das Quartier Leonhardstraße angeboten werden. Die Inhalte der Vorbereitenden Untersuchungen für das Quartier – Verbesserungen der Aufenthaltsqualität, Freiraumentwicklung und der Wegebeziehungen - sind zu berücksichtigen. Die genauen Wettbewerbsinhalte sind mit dem Gestaltungsbeirat der Stadt abzustimmen und dem Stadtrat vor Auslobung zur Beschlussfassung erneut vorzulegen.“*

Die Sozialbau hat mittlerweile das Büro BGSM, München, mit der Vorbereitung einer

Wettbewerbsauslobung beauftragt. Die Sozialbau beabsichtigt, die Flächen in einer Größe von 5,1 ha mittelfristig für Wohnbauzwecke zu nutzen. Vorgeschlagen wird eine Bebauung, die überwiegend der Wohnnutzung dienen soll und mindestens 350 Wohneinheiten schaffen soll. Nach ersten Hochrechnungen wären auf den Flächen auch 400 Wohneinheiten und mehr vorstellbar, in Abhängigkeit davon, welche anderen Flächennutzungen und Entwicklungsprioritäten auf dem Grundstück gesehen werden. Dem Wunsch der Sozialbau folgend wurden erste Vorgaben und Inhalte der Auslobung von Sozialbau formuliert.

Die von der Stadt vorgeschlagenen Ergänzungen konnten bisher noch nicht eingearbeitet oder abschließend abgestimmt werden, da die Zielstellungen für das Quartier und die Entwicklungsvorgaben für diese bedeutende Fläche der Innenentwicklung noch nicht verwaltungsintern und politisch abschließend abgestimmt sind.

Das Areal ist eine der letzten großen Innenentwicklungsflächen innerhalb des Stadtrings. Innenentwicklungen dieser Größenordnung sind nicht mehr nur als „Nachverdichtung“, sondern als Projekte der Stadtentwicklung zu betrachten, für die ein ganzheitlicher Ansatz mit einem Gesamtnutzungskonzept gesucht werden muss. Es ist wichtig, die Folgen einer Flächenentwicklung dieser Größenordnung genau zu analysieren und daraus sowohl begrenzende Rahmenbedingungen, als auch Verbesserungen für die bisherige Situation und Vorgaben für die Zukunft zu formulieren. In diesem Zusammenhang sind folgende Punkte noch verwaltungsintern und politisch zu diskutieren:

- Nutzungsarten – insbesondere Einzelhandelsangebot, aber auch Gesamtnutzungen auf den Flächen (Nahversorgungszentrum, Einbeziehung der vorhandenen Angebote, Schaffung neuer Angebote, Quartiersmitte)
- Schaffung von „Reserveflächen“ für künftig benötigte Entwicklungen und Infrastrukturen (KiGa, Schule, Jugend, Senioren, soziales Zentrum) oder Definition des für die jeweiligen Infrastrukturen benötigten Flächenbedarfs
- Vorgaben zu sozialem Bauen / Wohnraumangeboten
- Vorgaben zum Umgang mit Stellplätzen / Mobilität / Verkehren und Verkehrswegen
- Vorgaben zu klimaangepasstem Bauen
- Vorgaben zu Art, Qualität und Dimension von Frei- und Grünflächen

Der Klimaschutzbeirat soll einen ersten wichtigen Teilbereich abdecken und über Vorgaben zu klimaangepasstem Bauen und Vorgaben zur Nachhaltigkeit diskutieren. Die Stadt Kempten als Modellkommune hat sich verpflichtet, vorbildhaft voranzugehen. Es stellt sich somit die Frage, ob eine Siedlungserweiterung dieser Größenordnung Modellcharakter haben soll.

Im Bereich des Klimaschutzes, der Klimaanpassung und der Nachhaltigkeit können Überlegungen zur Ausführung neuer Bauwerke einfließen (Energieeffizienz zwischen EnEv und Plusenergiesiedlung), zu Themen der Mobilität / des Verkehrs (zwischen der Forderung nach zwei Stellplätzen / Wohneinheit und der autofreien Siedlung) und zur Schaffung neuer Freiräume und Freiraumqualitäten. Unter dem Aspekt der Klimaanpassung sind insbesondere Durchgrünung, Durchfeuchtung, Durchlüftung und Kühlung neuer Quartiere – und somit Art und Ausstattung neuer Siedlungen mit Grünräumen – entscheidend.

Nachdem die Flächen im Geltungsbereich des Sozialen Stadt Quartiers Kempten-Ost liegen, können alle städtebaulichen Erneuerungsmaßnahmen auch mit Mitteln der Städtebauförderung finanziert werden.

Der Bericht dient zur Kenntnis.