



öffentliche Sitzungsvorlage

Gestaltungsbeirat am 28.07.2020

Amt: 61 Stadtplanungsamt
Verantwortlich: Tim Koemstedt, Leiter Referat 6
Vorlagennummer: 2020/61/919

TOP 1

Leonhardstraße Wettbewerbsauslobung Saurer Allma Sozialbau GmbH

Sachverhalt:

Das Saurer Allma Firmengelände liegt am Schumacherring zwischen Leonhardstraße, Reichenbacher Straße und Engelhaldepark und ist im Flächennutzungsplan und nach geltendem Bebauungsplan als gewerbliche Fläche ausgewiesen. Die Flächen wurden nach der teilweisen Betriebsverlagerung von Saurer Allma im Jahr 2014 von der Sozialbau gekauft. Sie werden nach wie vor von der Verwaltung der Firma Saurer Allma genutzt. Weitere Flächen und Gebäude sind von der Hochschule sowie diversen anderen Betrieben auf Pachtbasis genutzt. Die dort aktuell weiter stattfindenden gewerblichen Nutzungen beeinträchtigen teilweise die bestehende Wohnlage. Das Quartier wird durch Straßen- und Schienenlärm vom Schumacherring und den parallel verlaufenden Bahnlinien nach München und Ulm belastet. Östlich liegt zwischen Ring und Saurer Allma Gelände zudem ein Wertstoffhof des ZAK, der ebenfalls für Lärmeinträge auf den Flächen verantwortlich ist.

Die Sozialbau beabsichtigte von Anfang an, die Flächen in einer Größe von 5,1 ha mittelfristig für Wohnbauzwecke zu nutzen. Allerdings bestehen mit der wachsenden Bevölkerung Kemptens auch nennenswerte Bedarfe für die Neuerstellung sozialer Infrastruktur. Die bestehenden Grundschulen in diesem und den angrenzenden Sprengeln sind bereits ohne jede weitere Nachverdichtung aufgrund der jetzt bereits geborenen Kinder nicht mehr ausreichend, es müssen zusätzliche Klassenzüge geschaffen werden, auch über Sprengelverlagerungen wird nachgedacht. Die Überlegungen der Verwaltung sind in diesem Punkt noch nicht abgeschlossen, es wird aktuell empfohlen, eine Vorbehaltsfläche für eine zwei- bis dreizügige Grundschule (6.000m² bis 8.000m² Fläche) im Quartier zu reservieren. Auch ein Kindergarten für Kinder ab drei Jahren mit einem Flächenbedarf von rund 2.000 m² ist vorzusehen, zusätzlich für den Krippenbereich in den Erdgeschossen der Gebäude weitere „Mini-Kitas“. Das Quartier ist zudem von einer älteren Bevölkerung geprägt, für die aktuell außerhalb der bestehenden Seniorenwohnanlagen nur ein unzureichendes Angebot besteht (Freiraum, Fitnessangebote, Quartiersmitte, Treffpunkte, Barrierefreiheit). Gleichzeitig bietet sich das Areal auch für die Sicherung der Nahversorgung an, da insbesondere die Ludwigshöhe, aber auch der Bereich rund um die Leonhardstraße nach

wie vor zu den wenigen Bereichen der Stadt gehört, die nicht über ein gut funktionierendes Nahversorgungsangebot verfügen. Das Gelände an der Leonhardstraße liegt auf dem Niveau der Illerhochebene, die Ludwigshöhe erhebt sich topographisch weiter über diese Ebene hinaus und ist daher nicht unmittelbar leicht zu erreichen. Allerdings stehen für die Ludwigshöhe keine topographisch besser erreichbaren Lagen zur Verfügung. Über die Fuß- und Radwegbrücke über den Schumacherring und das sich von dort gut verzweigende Netz an Zuwegungen besteht jedoch eine sehr gute Anbindung an das Quartier, die sowohl für den Einzelhandel als auch für Infrastruktureinrichtungen eine gute Erreichbarkeit sicherstellt.

In den vorbereitenden Untersuchungen für das Quartier Kempten-Ost, das letztlich als Soziale Stadt-Quartier ausgewiesen wurde, wurden die Flächen bereits als Entwicklungsflächen aufgenommen, damals waren die sozialen Infrastrukturbedarfe jedoch noch nicht formuliert. Mit Beschlüssen des Stadtrates vom 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 bereits Ziele für den Bereich Engelhaldepark und das Quartier rund um die Leonhardstraße benannt. Auf diesen Zielen aufbauend und ergänzt um die Erkenntnisse der Schul- und Kindergartenbedarfsplanung soll das Quartier weiterentwickelt werden.

Die Sozialbau besteht auf einem zeitlich engen Rahmen, damit die Sozialbau möglichst rasch weiteren Wohnraum angesichts der positiven Bevölkerungsentwicklung in Kempten und der hohen Nachfrage nach Miet- und Eigentumswohnungen im Stadtgebiet entwickeln kann. Für die Stadt hingegen besteht ein hohes Interesse, dass die in den vorbereitenden Untersuchungen erwähnten Mängel des Stadtquartiers durch eine gute und nachhaltige Planung für die relativ große Fläche ebenfalls behoben werden. Demographisch handelt es sich um ein seniorengprägtes Quartier mit qualitativ eher geringwertigem, überwiegend unsaniertem Wohnungsbestand und wenig attraktiven Freiraum- und Aufenthaltsqualitäten. Der Engelhaldepark ist ans Quartier derzeit nur über den Schumacherring und den Hain-Raidel-Weg angebunden, beide Zuwegungen sind nicht barrierefrei. Topographisch in gleicher Höhe gelegene gute Freiraumangebote und Aufenthaltsqualitäten sind derzeit nicht vorhanden.

Die Rad- und Fußwegquerungen im Gebiet, die in Nord-Süd-Richtung auch Schulwegbeziehungen zu Lindenberg- und Robert-Schuman-Schule darstellen und den Engelhaldepark mit Wohnquartieren verbinden, sind nur unzureichend ausgebaut. In Ost-West-Richtung entsteht an der Tiefenbacher Straße bereits ein neuer dringend benötigter Kindergarten, dessen Spatenstich am 22.07.20 erfolgen konnte. Eine Erweiterung dieses Kindergartens ist aufgrund der laufenden Baumaßnahmen nicht mehr möglich und auch aus Qualitätsgründen und wegen des notwendigen Erhalts der bereits durch den Kindergarten eingeschränkten vorhandenen Spiel- und Freizeitbereiche seitens der Stadt nicht gewünscht. Zudem ist die Ost-West-Wegebeziehung die Rad-Fußwegverbindung von der Ludwigshöhe zur Innenstadt, zu Hochschule und Berufsschulzentrum und zum Bahnhof.

Ziel der weiteren Entwicklung des Ortsteils soll es sein, das stadtnah gelegene innerstädtische Quartier mit einer hohen Wohn- und Aufenthaltsqualität und guten Infrastruktur-, Nahversorgungs- und Dienstleistungsangeboten zu entwickeln und den Fokus nicht nur auf eine möglichst hohe Verdichtung mit neuen Wohnbauflächen zu legen.

Der Stadtrat der Stadt Kempten hat mit Beschluss am 23.04.2020 die Verwaltung

beauftragt, die weitere Entwicklung des Saurer Allma – Areal 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.

Eine Angebotsanfrage zur Betreuung des Wettbewerbs erging am 17.03.2020 gegenüber sieben Büros, bis zum Stadtratsbeschluss lagen vier wertbare Angebote vor. Der Wettbewerb sollte als beschränkt offener Wettbewerb mit Einladungsverfahren durchgeführt werden, als Auslober waren Stadt und Sozialbau vorgesehen. Es sollte sich um einen zweiphasigen Ideen- und Realisierungswettbewerb mit einem städtebaulichen und einem hochbaulichen Teil handeln.

Auf Wunsch der Sozialbau wurde das Ziel einer gemeinsamen Auslobung nicht weiter verfolgt. Befürchtungen der Sozialbau bestanden besonders hinsichtlich der Zeitschiene und einer EU-weiten Auslobung des Wettbewerbs. Die Sozialbau bot daher an, den Wettbewerb auf eigene Kosten und in Anlehnung an die RPW durchzuführen und beauftragte das Büro BGSM, München, mit der Erstellung eines Auslobungsentwurfs. Im Rahmen des Entwurfs dieser Wettbewerbsauslobung sind die detaillierten Durchführungsbestimmungen des Wettbewerbs, aber auch der Umgriff und die Formulierung von Vorgaben, Rahmenbedingungen etc. zur Beschreibung der Wettbewerbsaufgabe vorgeschlagen.

Gemäß Stadtratsbeschluss sind die Auslobungsbestimmungen des Wettbewerbs, die städtebaulichen, verkehrlichen und freiraumplanerischen Ziele für das Quartier sowie eine Beschreibung des zu realisierenden Hochbauteiles mit Nutzungsanforderungen und Nutzungsqualitäten detailliert sowohl dem Gestaltungsbeirat als auch dem Planungs- und Bauausschuss der Stadt Kempten vorzustellen. Aus diesem Grund wird der Entwurf heute dem Gestaltungsbeirat vorgestellt.

Als zeitlicher Ablauf für die Entwicklung der Flächen ist folgende Termschiene beabsichtigt:

- Grundsatzzustimmung des Stadtrats zum geplanten Vorgehen und zur Entwicklung der Flächen als Gewerbe-, Wohnbau- und Nahversorgungsstandort im April 2020
- Erste Gestaltungsbeiratsbehandlung mit Vorentwurf der Auslobung im Juli 2020
- Fertige Auslobung falls möglich direkt nach der Sommerpause im September
- Jurysitzung Frühling 2021

Für die Realisierung des Vorhabens sind zudem nach Vorliegen eines Wettbewerbsergebnisses sowohl eine Änderung des Flächennutzungsplans als auch die

Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich, um Baurecht für das Vorhaben zu schaffen.

Gutachten:

Wird ggf. während und nach der öffentlichen Diskussion erstellt.

Anlage:

Präsentation_1