



## öffentliche Sitzungsvorlage

Gestaltungsbeirat am 28.07.2020

---

Amt: 61 Stadtplanungsamt  
Verantwortlich: Tim Koemstedt, Leiter Referat 6  
Vorlagennummer: 2020/61/922

### TOP 4

#### **Haubenschloßstraße 12 - Wiedervorlage Neubau Studentenappartements und Parkgarage Architekt Dipl.-Ing. Franz G. Schröck**

##### **Sachverhalt:**

Auf dem Eckflurstück des Bayrischen Roten Kreuzes (BRK) an der Haubenschloßstraße sollen entlang der Immenstädter Straße ein zweigeschossiges Parkdeck und darüber ein Studentenwohnheim mit zwei Geschossen und insgesamt 20 Apartments sowie Gemeinschaftsräumen entstehen. Das Flurstück befindet sich nur ca. 300 m westlich bzw. südwestlich der Berufsschule bzw. des Einkaufszentrums „Forum Allgäu“.

Das Vorhaben befindet sich im unbeplanten Innenbereich im Sinne des § 34 BauGB. Es handelt sich um ein Mischgebiet, weshalb die gemischte Nutzung Gewerbe (BRK) und Wohnen sich planungsrechtlich einfügt. Im Hinblick auf das Maß der baulichen Nutzung führt das Vorhaben den bestehenden Gebäuderiegel entlang der Haubenschloßstraße in ähnlicher Höhe und Tiefe weiter und fügt sich auch im Hinblick auf die sonstige bebaute Umgebung ein.

Das Vorhaben wurde bereits in der Septembersitzung 2019 des Gestaltungsbeirates mit folgendem Ergebnis behandelt:

*Der geplante Neubau ist ein Ersatzbau für die bestehenden, eingeschossigen Garagen der Einsatzfahrzeuge. Insgesamt dreigeschossig mit einem Dachgeschoss werden in den beiden untersten Geschossen Parkierungen für Einsatzfahrzeuge und Personenwagen und darüber zwei Geschosse mit Studentenwohnungen untergebracht. Gegenüber der Immenstädter Straße erscheint der Neubau nur als zweigeschossiger Baukörper mit Dach. Insgesamt ist dieses Konzept ein guter Ansatz für den geplanten Neubau und würde eine gute Integration in die bestehenden Bebauungsstrukturen bedeuten.*

*Dieser gute städtebauliche Ansatz geht in der Umsetzung leider verloren, weil die Studentenwohnungen im Dachgeschoss einen Umfang annehmen, der das angestrebte Satteldach nur noch an den Rändern als ironisches Fragment erscheinen lässt. Obwohl architektonisch gut umgesetzt, kann dieses Dach damit dem Ort nicht gerecht werden. Zumal das Baurecht richtigerweise für solche Aufgaben eine entsprechende Verordnung für Dachaufbauten vorsieht. Trotzdem ist es empfehlenswert, den gewählten Ansatz weiter zu verfolgen. Das Dach ist aber als möglichst ruhige Fläche mit den notwendigen*

*Einbauten für (weniger) Studentenwohnungen umzusetzen.*

*Das von der Immenstädter Straße aus erschlossene Garagengeschoss dürfte nicht sehr wirtschaftlich werden. Gleichwohl scheint das Bedürfnis nach mehr Parkplätzen, vor allem aber auch der Entflechtung der Besucher vom Betrieb notwendig zu sein. Zu prüfen ist deshalb, ob trotzdem einige Parkplätze im Innenhof denkbar sind, um damit das Hauptgebäude zu entlasten. Ebenfalls nicht überzeugen kann das neue Treppenhaus, das als Reminiszenz des bereits vorhandenen vorgesehen ist. Hier wäre im Sinne der Bebauung an der Immenstädter Straße die Integration in das Hausvolumen zu prüfen.*

*Zuletzt ist die Bepflanzung an der Immenstädter Straße positiv zu erwähnen. Ebenfalls nochmals der sorgfältige architektonische Ansatz der Fassaden.*

*Um Wiedervorlage wird gebeten.*

Den Empfehlungen des Gestaltungsbeirates folgend, wurden folgende Punkte aufgegriffen und verändert:

Die sehr breiten beidseitigen Schleppegauben auf fast der gesamten Gebäudebreite hatten in der vorherigen Planung die Trauflinie des Satteldaches durchschnitten und die Dachgestalt damit beeinträchtigt. Die Gauben setzen nun oberhalb der Trauflinie an. Die Breite der östlichen Gaube wurde darüber hinaus etwas eingekürzt. Die durchlaufende Trauflinie sorgt für eine stärker ausgeprägte Dachgestalt. Die beiden Gauben ordnen sich dem Satteldach deshalb jetzt besser unter. Die Apartments im DG werden weiterhin durch einen Laubengang von Westen her erschlossen. Die Loggia Richtung Osten fällt der Planung zur Folge weg.

Im Hinblick auf die Parksituation bleiben die Stellplätze im sogenannten Hofgeschoss unverändert für die Nutzfahrzeuge des BRK erhalten. Die bisher geplanten 16 Stellplätze im Erdgeschoss werden wieder in den Innenhof verlagert. Die so freiwerdenden Flächen im EG sind ggf. als späterer Ausbau in Büro- und Schulungsräume vorgesehen.

Das geplante nördliche Treppenhaus, wurde in der letzten Sitzung als Reminiszenz des bereits vorhandenen Treppenhauses im Süden ausgebildet und deshalb kritisiert. Die neue Planung sieht wie empfohlen eine Integration in das Volumen des Hauptgebäudes vor. Das Satteldach wird von der Straße her einseitig über das Treppenhaus hinübergezogen.

Die Westfassade zeigt in den Obergeschossen nun eine normalgroße Befensterung. Im Erdgeschoss ist die Fassade hingegen sehr geschlossen und zeigt allenfalls punktförmige Öffnungen. Im vorliegenden Entwurf ist auch eine Begrünung der Fassaden angedacht.

Das Vorhaben wird auf Wunsch des Gestaltungsbeirates heute nochmals im Gestaltungsbeirat behandelt. Hierbei soll insbesondere auf die vormals diskutierten Punkte eingegangen werden.

### **Gutachten:**

Wird ggf. während und nach der öffentlichen Diskussion erstellt.

**Anlage:**  
Präsentation\_4