



öffentliche Sitzungsvorlage

Gestaltungsbeirat am 30.09.2020

Amt: 61 Stadtplanungsamt
Verantwortlich: Tim Koemstedt, Leiter Referat 6
Vorlagennummer: 2020/61/941

TOP 2

Bahnhofstraße - Wiedervorlage Neubau eines Park- und Bürogebäudes MH Architekten PartGmbB

Sachverhalt:

Vorgeschichte

Das Vorhaben wurde bereits dreimal im Jahr 2017 im Gestaltungsbeirat behandelt. Der damalige Entwurf sah eine fast ausschließliche Nutzung als Parkhaus mit 8 Parkebenen vor. Die Fassade des Parkhauses sollte eine großflächig angebrachte Vorhangfassade aus perforiertem Goldblech (Durchsichtigkeit von 50%) erhalten, womit Bezug auf die vorhandene „warme“ Farbigkeit der Nachbargebäude genommen werden sollte. Im Kontrast dazu sollten kleinere Elemente, wie z. B. das südliche Treppenhaus in Sichtbeton ausgeführt werden. Das Erdgeschoss im Norden sollte nur mit einer Brüstung abgeteilt und zum Straßenraum hin offengehalten werden.

Der Gestaltungsbeirat hatte in seinen vorherigen Sitzungen empfohlen, dass sich die Höhe des Parkhauses an der Höhe des gegenüberliegenden Forums Allgäu orientieren sollte. Als Ergebnis der Beratung durch den Beirat entstand ein Gebäude mit einer BGF von ca. 8.648 m², eine, BRI von ca. 26.734 m³ und einer GFZ von ca. 2,10. Die straßenbegleitende Fassadenführung, sowie der vergrößerte Innenhof mit Bäumen, welches beide Änderungen ab der zweiten Sitzung waren, wurden als deutliche Verbesserung empfunden. Vom Beirat wurde immer wieder empfohlen, neben dem Parkhaus auch Ladenlokale auf Erdgeschossebene einzuplanen.

Die Herleitung der Goldblechfassade aufgrund der umgebenden warmen Farbtöne der benachbarten Gebäude wurde von den Beiräten damals als schlüssig betrachtet. Allerdings wurde bezweifelt, ob der gewählte Gold-Ton als Ausdruck des Reichtums und der Pracht für ein Parkhaus die richtige Antwort ist. Eine horizontale Gliederung des ja sehr großen monolithischen Gebäudes wurde kontrovers diskutiert. Nach Ansicht der damaligen Beiräte sollten die Grünflächen deutlich mehr Aufenthaltsqualität erhalten. Der Gestaltungsbeirat hatte anschließend um einen Ortstermin zu gegebener Zeit mit unterschiedlichen Fassadenumustern gebeten, damit die Wirkung und Transparenz noch einmal an einer größeren Fläche und im städtischen Kontext geprüft werden könne. Hierzu kam es jedoch nicht.

Aktuelles Vorhaben

In der heutigen Sitzung liegt nun ein völlig neuer Entwurf vor. Der Vorhabenträger

möchte auf Flurstück 2217 ein Park- und Bürogebäude mit Gastronomie im EG, mit einer Bruttogrundfläche von ca. 6.878 m², einen BRI von ca. 31.522 m³ und einer Gebäudehöhe von 14,50 m (OK Attika 4. OG) bzw. 17,05 m (OK Attika Staffelgeschoss) zu errichten. Für das Parkhaus ist eine BGF von ca. 2.672 m², für die Gastronomie eine BGF von ca. 486 m² und für die Büroflächen eine BGF von ca. 3.721 m² vorgesehen. Das Parkhaus hat aufgrund seiner vollautomatischen Stapelung der PKW im Stil eines Hochregallagers rechnerisch eine sehr kleine BGF.

Der Gebäudeteil mit Parkhaus verfügt über insgesamt ca. 340 Stellplätze auf insgesamt sechs Parkebenen (2 Geschosse) und befindet sich auf der Westseite. Der Gebäudeteil mit Büroflächen und Gastronomie verfügt über insgesamt fünf Geschosse und befindet sich auf der Ostseite an der hier recht stark befahrenen Bahnhofstraße gegenüber dem Forum Allgäu auf der Höhe der Albert-Ott-Straße. Das neue Gebäude ist etwas höher als das Forum Allgäu.

Im Erdgeschoss wird ein Großteil der Nutzfläche noch als befahrbares Parkhaus genutzt, während ein kleinerer, straßenseitiger Gebäudeteil durch Gastronomie genutzt wird. Im EG befindet sich außerdem ein nicht überdachter Parkplatz mit 39 Stellplätzen, der laut Planung baumüberstellt werden soll. In den darüber liegenden Geschossen befindet sich ein vollautomatisches Parkhaus 50-60 Stellplätzen auf jedem Parkdeck (oberstes Deck weniger) im Südwestteil des Gebäudes. Im östlichen, straßenseitigen Teil ist in allen Obergeschossen Bürofläche vorgesehen.

Mit der Allgäuer Straße 1a und 4, der Mozartstraße 3 und der Tierzuchtstraße 6 befinden sich zwar mehrere Einzeldenkmäler in näherer Umgebung, allerdings nicht in direktem räumlichem Zusammenhang. Das Vorhaben befindet sich auch nicht im denkmalgeschützten Ensemblebereich der Altstadt oder im Bereich der Gestaltungssatzung.

Der seit 2015 dort geltende einfache Bebauungsplan „Westlich Forum Allgäu“ sollte im Wesentlichen die Einzelhandelsinnenstadt schützen und schließt daher Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten aus. Aufgrund der hohen zulässigen Dichte im Innenstadtbereich müssen laut Bebauungsplan 20% des Baugrundstücks als Freifläche gestaltet und intensiv begrünt werden. Am Boden fehlende Grünflächen können durch Begrünung des Daches oder der Fassaden ausgeglichen werden, hier besteht noch Nachbesserungsbedarf. Die laut Bebauungsplan zu erhaltenen zwei Bäume können nicht erhalten werden. Sie werden allerdings durch zahlreiche neue Bäume an der Westseite ersetzt.

Geschossanzahl, Gebäudehöhe und Fassadengestaltung werden im geltenden einfachen Bebauungsplan nicht festgesetzt, es gilt somit § 34 BauGB. Das bedeutet, dass sich das Vorhaben hinsichtlich seiner Geschossigkeit und der Fassade in den Zusammenhang der bebauten Umgebung einfügen muss. Ziel des Bebauungsplans sind dabei durchaus straßenbegleitende Baukörper, die den Straßenraum neu fassen sollen. Ansonsten setzt der BP als Art der baulichen Nutzung ein Mischgebiet (MI) fest und ermöglicht damit eine große Bandbreite möglicher Nutzungen. Die geplanten Park-, Büro- und Gastronomieflächen sind demnach zulässig.

Eine tiefgehende planungsrechtliche Prüfung hinsichtlich der Zulässigkeit des Vorhabens steht noch aus.

Durch das Vorhaben werden die Abstandsflächen Richtung Osten und Westen

überschritten. Im Westen befinden sich laut Vorhabenträger allerdings nur Flure, Nebenräume und Treppenhäuser, bzw. gegenüber das Parkhaus – alles Nutzungen die keine Schutzziele haben. Auch gibt es eine Überschreitung im Osten über die Straßenmitte hinweg. Ähnliche Überschreitungen wurden im Bauantrag 1050/17 bereits genehmigt. Eine endgültige bauordnungsrechtliche Prüfung steht ebenfalls noch aus.

Fassaden

Das Parkhaus ist nur im EG befenstert bzw. ansonsten nur an seiner Südseite. Die straßenseitige Gastronomie im EG zeigt großflächige Befensterung. Die darüber liegenden Büroflächen zeigen eine Lochfassade. Am Süden des Bürotraktes gibt es darüber hinaus einige wenige größere Fenster.

Stellplatzverpflichtung

Das mehrgeschossige Parkhaus soll teilweise auch dazu dienen, die gemäß städtebaulichem Vertrag getroffene Stellplatzverpflichtung des vor einigen Jahren sanierten Zentralhauses an der Bahnhofstraße Nr. 1 zu gewährleisten.

Für den Umbau und die Erweiterung des Zentralhauses ergab sich gemäß des Tekturantrags von 2013 ein zusätzlicher, vom Bauherrn nachzuweisender Stellplatzbedarf von insgesamt 122 Stellplätzen.

39 dieser 122 Stellplätze wurden dann im Wege der Ablöse nachgewiesen. Der Nachweis der restlichen 83 Stellplätze wurde im Wege eines zweiten Nachtrags zum städtebaulichen Vertrag geregelt:

Zunächst sollten die 83 Stellplätze oberirdisch auf den Grundstücken des ehem. Telekom-Geländes an der Bahnhofstraße nachgewiesen und zum Zwecke der öffentlichen Nutzung auf Dauer zur Verfügung gestellt werden. Die Zufahrt erfolgte über die Bahnhofstraße.

Die Sicherung erfolgte über die Eintragung von Dienstbarkeiten im Grundbuch.

Für den Fall, dass auf dem Grundstück ein Parkhaus errichtet werden sollte, wurden folgende Regelungen im Vertrag getroffen:

Während der Bauphase wird der Stellplatznachweis nur eingeschränkt auf diesen Grundstücken möglich sein. Mindestens 70 Stellplätze werden für eine öffentliche Nutzung auch während der Bauphase vorgehalten.

Nach Abschluss der Bauarbeiten werden die 83 Stellplätze dann wieder auf diesen Grundstücken nachgewiesen, und zwar im geplanten Parkhaus. Durch eine neue Dienstbarkeit wird die neue Lage der Stellplätze gesichert werden. Diese 83 Stellplätze dienen dann nur dem Zentralhaus/Allgäu Tower und dienen der öffentlichen Nutzung (z.B. kurzfristige Vermietung). Die 83 Stellplätze müssen binnen zwei Jahren nach Vertragsunterzeichnung nutzbar sein.

Hierin lag bei vorherigen Entwürfen ein gewisses Dilemma, da mit dieser Verpflichtung höherwertige Nutzungen auf dem Grundstück planungsrechtlich nur dann möglich gewesen wären, wenn die Stellplätze als wesentlich teurere TG-Stellplätze hergestellt würden. Mit dem heute vorgestellten vollautomatischen Parkhaus benötigen die erforderlichen Stellplätze wesentlich weniger Fläche, weswegen außerdem Büro- und Gastronomieflächen möglich werden. Allerdings muss angemerkt werden, dass die laut BP festgesetzte GRZ und GFZ weiterhin überschritten wird und deswegen Befreiungen notwendig sind.

Wie schon das Parkhaus 2017, so soll auch das heute vorliegende Park- und Bürogebäude

wegen seiner stadtbildprägenden Bedeutung an einer Haupteinfallstraße im Gestaltungsbeirat behandelt werden.

Gutachten:

Wird während und nach der öffentlichen Diskussion erstellt.

Anlage:

Präsentation_2