



## öffentliche Sitzungsvorlage

Gestaltungsbeirat am 24.11.2020

---

Amt: 61 Stadtplanungsamt  
Verantwortlich: Tim Koemstedt, Leiter Referat 6  
Vorlagennummer: 2020/61/969

### TOP 3

#### **Eberhardstraße 4 Entwicklung eines Vorkonzeptes für den Umbau, die Erweiterung oder den Neubau heilergeiger architekten und stadtplaner BDA**

##### **Sachverhalt:**

Zu einem ganz frühen Zeitpunkt soll ein Vorkonzept für einen Umbau, eine Erweiterung oder auch einen Neubau des Bestandsgebäudes Eberhardstraße 4 in Kempten (Allgäu) entwickelt werden.

Das Grundstück Eberhardstraße 4 liegt in der Stadtmitte von Kempten (Allgäu), innerhalb des historischen Bereiches der ehemaligen Stiftsstadt. Die Eberhardstraße umgrenzt mit der Frühlingsstraße, der Poststraße und der Salzstraße ein kleines eigenes Quartier in unmittelbarer Nähe zum Stadtpark, der Residenz und zum Hildegardsplatz. Es ist von unterschiedlichen Nutzungen wie Gastronomie, einer Schreinerei und Läden durchmischt und bietet auf Grund seiner Lage städtebauliches Entwicklungspotenzial.

Das Grundstück ist mit einem freistehenden und aktuell leerstehenden Fabrikgebäude bebaut. Der Gebäudekörper ist ein rechteckiger Baukörper und ist in seiner Form wie eine Basilika aufgebaut. Das „Mittelschiff“ ist zweigeschossig mit Satteldach und rechts und links sind zwei eingeschossige Seitenschiffe angebaut. Der Baukörper steht giebelständig zur Eberhardstraße und erstreckt sich fast über die gesamte Grundstückstiefe. Aufgrund der besonderen Form des Baukörpers wird das Gebäude von den Kemptenern auch die „kleine Basilika“ genannt. Das Baugrundstück liegt mittig zwischen zwei bebauten Grundstücken an der Eberhardstraße. Das links vom Baugrundstück gelegene Grundstück „Frühlingsstraße 20“ ist mit einem traufständigen und viergeschossigen Gebäude mit Flachdach bebaut. Das Eckhaus „Eberhardstraße 2 / Salzstraße 27“ auf der anderen Seite des Baugrundstückes ist mit einem ebenfalls traufständigen und dreigeschossigen Gebäude mit Mansarddach bebaut. Das Bestandsgebäude „Eberhardstraße 4“ hat wegen seiner Lage und seiner besonderen Gebäudeform ein Alleinstellungsmerkmal. Außerdem ist es ein Gebäude mit Ausstrahlung und Geschichte. Das Grundstück mit dem ehemaligen Fabrikgebäude „Eberhardstraße 4“ befindet sich im Eigentum einer stadtbekanntem Kemptener Familie.

Nach der Geschäftsaufgabe werden nun von der Familie Überlegungen zu

unterschiedlichen Alternativen in Bezug auf Städtebau, Maß der baulichen Nutzung, Gebäudevolumen und Nutzungsmöglichkeiten an, wie das Grundstück weiterentwickelt werden kann. Derzeit wird der Gebäudebestand als Potential in das Vorkonzept mit einbezogen. Ob das ehemalige Fabrikgebäude tatsächlich weiter genutzt oder wirtschaftlich und statisch erweitert bzw. aufgestockt werden kann, bedarf umfassender Untersuchungen und kann jetzt noch nicht abschließend beurteilt werden.

Das Baugrundstück liegt im unbeplanten Innenbereich, so dass sich das Vorhaben gem. § 34 (1) BauGB in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen muss. Aufgrund der unterschiedlichen Nutzungen wird die nähere Umgebung als faktisches Mischgebiet beurteilt. Das Grundstück liegt im Geltungsbereich der Stadtbildsatzung sowie zu einem kleinen Teil im Bodendenkmalbereich der Innenstadt. Das ehemalige Fabrikgebäude steht nicht unter Denkmalschutz.

In der Zielfindungsphase des Vorkonzeptes spielt die zentrale Lage des Grundstückes in der Stadtmitte und im Umfeld der historischen Stiftsstadt eine wesentliche Rolle. Das Potenzial der kurzen Wegebeziehungen und der vorhandenen Zwischenräume innerhalb des kleinen Quartiers zwischen Eberhardstraße, Poststraße, Salzstraße und Frühlingsstraße soll aufgegriffen werden. Eine Nutzungsmischung von Wohnen und Arbeiten oder auch die Weiternutzung des Bestehenden gehören zu den Überlegungen. Das Bestandsgebäude bietet als historischer Stadtbaustein Kemptens Potential. Eine weitere Überlegung ist die Aktivierung des Erdgeschosses durch unterschiedliche Nutzungen zu einem öffentlichen Raum, der Innen und Außen miteinander verwebt.

In der Entwurfsphase sind zwei Alternativen 5\_1 und 5\_2 untersucht, aber nicht weiterverfolgt worden. Bei diesen beiden Alternativen wurde ein rechteckiger Baukörper, der in den Außenmaßen wesentlich breiter als das Bestandsgebäude ist, traufständig zur Straße platziert und um einen Anbau in den rückwärtigen Bereich des Baugrundstückes erweitert. In beiden Alternativen hat der Anbau zwei Vollgeschosse mit einem Flachdach. In Alternative 5\_1 erhielt der traufständig zur Straße gelegene Baukörper ein weiteres Geschoss mit Flachdach. In der anderen Alternative 5\_2 wurde auf das 2. OG noch ein Satteldach als zusätzliches Dachgeschoss aufgesetzt. Die Entwürfe mit den traufständigen Baukörpern erschienen den Architekten aber nicht sinnvoll und sind nicht weiterverfolgt worden.

Vier Alternativvorschläge sollen nun zur Beratung vorgestellt werden. Die Entwürfe legen den Baukörper des giebelständigen Bestandsgebäudes mit dem zweigeschossigen Mittelschiff und den eingeschossigen Seitenschiffen zugrunde und haben diesen unterschiedlich erweitert. Eine Erweiterung des Bestandsgebäudes ist wegen des schmalen Grundstückszuschnitts unter Einhaltung der Abstandsflächen nach der aktuell gültigen Bauordnung schwierig. Daher ist bei allen vier Entwürfen zur Berechnung der Abstandsflächen die Novelle der BayBO, die aber noch nicht in Kraft getreten ist, zugrunde gelegt worden.

Alternative 2\_1 sieht eine Aufstockung des „Mittelschiffes“ um ein weiteres Geschoss (2. OG) mit Satteldach vor und passt sich dadurch an die Firsthöhen der Nachbargebäude an. Der Grundriss, die Höhe der Seitenschiffe und die Dachgestaltung bleiben unverändert.

Alternative 3\_1 sieht außerdem auch eine Erhöhung der Seitenschiffe um ein weiteres

Geschoss vor. Die Dachgestaltung bleibt hier ebenfalls unverändert.

In der Alternative 4\_1 wird das Erdgeschoss um ein Vollgeschoss erweitert und um ein Shtedach, dessen Firsthöhe die Firsthöhen der Nachbargebäude aufnimmt und sich in drei Stufen zur straßenabgewandten Seite auffaltet, um ein weiteres Vollgeschoss erhöht. Der Gebäudekörper steht nun nicht mehr giebelständig, sondern traufständig zur Straße und passt sich an die Massivität der Nachbargebäude an. Der städtebauliche Gesamteindruck wird dadurch stark verändert.

Die Alternative 6 belässt den Grundriss des Bestandsgebäudes und auch das Erdgeschoss in seiner ursprünglichen Form. Das Mittelschiff wird hier aber um zwei Vollgeschosse erhöht. Zusätzlich wird das Gebäude um ein 3. OG als Dachgeschoss mit einem erhöhten Kniestock und Satteldach erweitert, so dass es sich an die Firsthöhe der Nachbargebäude anpasst. Der seitliche Freiraum zu den Nachbargebäuden sowie die giebelständige Bauweise bleiben hier unverändert.

Dem Gestaltungsbeirat der Stadt Kempten soll bewusst ein früher Stand der Überlegungen gezeigt werden, um von diesem eine erste Einschätzung mit Anregungen und Empfehlungen zu erhalten. Aufgrund der Lage des Grundstückes und seiner städtebaulichen Entwicklungsmöglichkeiten ist das Vorhaben stadtbildprägend und soll dem Gestaltungsbeirat in der heutigen Sitzung vorgestellt werden.

#### **Gutachten:**

Wird während und nach der öffentlichen Diskussion erstellt.

#### **Anlage:**

Präsentation\_3