



öffentliche Sitzungsvorlage

Gestaltungsbeirat am 24.11.2020

Amt: 61 Stadtplanungsamt
Verantwortlich: Tim Koemstedt, Leiter Referat 6
Vorlagennummer: 2020/61/970

TOP 4

"Haslacher Hof", Immenstädter Straße 72 / 74 Neubau eines Wohngebäudes mit 38 Studentenapartements und zwei Penthouse-Wohnungen graf architekten gmbH

Sachverhalt:

Im Süden der Stadt Kempten (Allgäu), auf dem Grundstück „Immenstädter Straße 72/74“, plant der Investor den Neubau eines Wohngebäudes mit 38 Apartments eines Studentenwohnheims und zwei Penthouse-Wohnungen.

Die Immenstädter Straße verläuft von Süden in Richtung Stadtmitte parallel zur Bahnhofstraße. Das Baugrundstück befindet sich fast auf dem höchsten Punkt der „Immenstädter Straße“ und fällt von Süden nach Norden stark ab. In unmittelbarer Nähe des Grundstückes befindet sich das Gelände des Hochschulcampus der Stadt Kempten (Allgäu). Die derzeitige Bebauung des Grundstückes besteht aus einem viergeschossigen Gebäude mit Staffelgeschoss (das ehemalige Hotel „Haslacher Hof“), einem eingeschossigen Flachdachgebäude, welches als Imbiss genutzt wird, sowie einer alten Tankstellenüberdachung. Da sich die vorhandene Bebauung in einem äußerst sanierungsbedürftigen Zustand befindet, sollen die Bestandsgebäude abgerissen werden.

Das Baugrundstück wird dem unbeplanten Innenbereich zugeordnet, so dass sich das Bauvorhaben gem. § 34 (1) BauGB in die nähere Umgebung einfügen muss. Der Flächennutzungsplan stellt für das Grundstück eine Wohnbaufläche dar. Als Art der Nutzung liegt hier ein faktisches „allgemeines Wohngebiet“ (WA) vor.

Das Bebauungskonzept sieht einen langgestreckten und schmalen Baukörper vor, der parallel zur Immenstädter Straße angeordnet ist, und sich in den rückwärtigen Bereich des Grundstückes - entsprechend der erforderlichen Abstandsflächen zu den Grundstücksgrenzen - asymmetrisch erweitert. Der geplante Neubau ist in offener Bauweise als dreigeschossiger Baukörper mit einem Staffelgeschoss geplant und weist eine Gesamtgeschossfläche von 1.150 m² auf (Studentenwohnen ca. 1.400 m², Penthouse-Wohnungen ca. 245 m²). Ein Teil des Untergeschosses springt mit dem darüber liegenden Eingangsbereich im Erdgeschoss in nördlicher Richtung um 5,20 m und in Richtung „Immenstädter Straße“ um 2,40 m vor und setzt sich dadurch deutlich von dem Hauptkörper ab. Das Untergeschoss ist in diesem Bereich wegen der Hanglage als Sockelgeschoss sichtbar. Der vorspringende Teil des Eingangsbereiches erhält ein Flachdach.

Im Untergeschoss ist eine Tiefgarage mit 18 Stellplätzen vorgesehen. Die Zufahrt in die Tiefgarage erfolgt über den schmalen Grundstücksstreifen im südlichen Bereich des Grundstückes, in dem auch drei oberirdische Stellplätze angeordnet werden sollen. Nach der Stellplatzverordnung ist für ein Studentenwohnheim je 5 Betten ein Stellplatz nachzuweisen. Die Studentenappartements sind jeweils für eine Person konzipiert. Mit den beiden notwendigen Stellplätzen für die Penthouse-Wohnungen sind für das Bauvorhaben insgesamt 10 Stellplätze und ein Besucherstellplatz erforderlich, so dass eine ausreichende Anzahl an Stellplätzen allein in der Tiefgarage vorgehalten wird.

Im Erdgeschoss befinden sich der vorgelagerte Eingangsbereich mit einer Lounge und angrenzender Terrasse sowie zwölf Studentenappartements. Die Lounge mit Küchenzeile dient als Aufenthaltsbereich der 12 Appartements des Studentenwohnheims im Erdgeschoss. Im ersten und zweiten Obergeschoss sind jeweils 13 Studentenappartements sowie ein Aufenthaltsraum mit Küche für das Studentenwohnheim vorgesehen. Im Staffelgeschoss sind zwei Penthouse-Wohnungen mit einer Wohnfläche von 85 m² bzw. 115 m² zuzüglich der umlaufenden Terrassenfläche geplant. Die Dachfläche des Staffelgeschosses erhält eine extensive Dachbegrünung, um die Biodiversität zu erhöhen. Außerdem ist auf dem Dach des Staffelgeschosses eine überdachte Terrasse für die kleinere Penthouse-Wohnung vorgesehen, die dann auch für diese Wohnung eine Aussicht auf die Allgäuer Bergkette bietet.

Der Eingangsbereich im Erdgeschoss ist von der Immenstädter Straße aus ebenerdig zugänglich. Hier befinden sich zwei Zugänge – der Zugang in das Treppenhaus des Wohngebäudes sowie ein weiterer Zugang in den Loungebereich mit vorgelagerter Terrasse. Die einzelnen Geschosse werden über ein Treppenhaus mit einem zusätzlichen Aufzug erschlossen, so dass das Gebäude barrierefrei nutzbar ist. Die Studentenappartements im Erdgeschoss und dem 1. und 2. OG sind über einen parallel zur Immenstädter Straße angeordneten Flur im rückwärtigen Teil des langgestreckten Baukörpers zugänglich, so dass die Appartements nach Osten und Westen ausgerichtet sind. Der Flur wird nach Westen und Norden über Fenster belichtet.

Den Appartements, die nach Westen orientiert sind, ist eine durchgehende und auskragende Balkonanlage in abgerundeter Form vorgelagert. Den darunterliegenden Appartements im Erdgeschoss wird eine durchgehende Terrasse zugeordnet, die die Form der darüber liegenden Balkonanlage aufnimmt. Vor den beiden Aufenthaltsräumen des Studentenwohnheims im 1. und 2. OG, die in südlicher Ausrichtung liegen, sind Eckbalkone vorgesehen, die somit eine zusätzliche Ausrichtung nach Westen haben. Im 1. und 2. Obergeschoss ist dem Treppenhaus eine Loggia für die sich seitlich daran anschließenden Studentenappartements vorgelagert. Die Loggia lockert die straßenseitige Fassade auf und betont die Erschließung des Gebäudes. Die Lochfassade mit klarer Fenstergliederung wird in weißem Putz ausgeführt. Die Fenster setzen sich durch den anthrazitfarbenen Rahmen von der weißen Fassade ab. Das Staffelgeschoss und der Eingangsbereich mit dem Untergeschoss erhalten eine anthrazitfarbene Paneelfassade, so dass der Eingangsbereich und das Staffelgeschoss durch diese Farbgebung betont wird und sich von dem Hauptbaukörper abhebt. Die Balkongeländer sind als offene, anthrazitfarbene Stabgeländer geplant. Farbliche Akzentuierungen sind zusätzlich noch bei den Fensterbrüstungen vorgesehen, die in blickdichter Glasausführung geplant sind.

Auf Grund der exponierten Lage auf dem höchsten Punkt der „Immenstädter Straße“ hat das Bauvorhaben eine stadtbildprägende Bedeutung und soll dem Gestaltungsbeirat in der heutigen Sitzung vorgestellt werden.

Gutachten:

Wird während und nach der öffentlichen Diskussion erstellt.

Anlage:

Präsentation_4