



öffentliche Sitzungsvorlage

Gestaltungsbeirat am 19.07.2021

Amt: 61 Stadtplanungsamt
Verantwortlich: Tim Koemstedt, Leiter Referat 6
Vorlagennummer: 2021/61/058

TOP 1

Lenzfrieder Straße 35 - Wiedervorlage Innenentwicklung Kempten Wohnbauprojekt Lenzfrieder Straße – Alte Bleiche BSG-Allgäu

Sachverhalt:

Das Wohnbauprojekt „Alte Bleiche“ ist dem Gestaltungsbeirat mit einem ersten Entwurfsvorschlag bereits in der Novembersitzung 2020 vorgestellt worden. Der Entwurf sah eine Nachverdichtung des bestehenden Wohnquartiers „Alte Bleiche“ auf der rückwärtig gelegenen Grünanlage mit drei Baukörpern für 45 zusätzliche Wohneinheiten vor. Die Zufahrt der geplanten Tiefgarage sollte über die bestehende Zufahrt des Flurstücks 63/17 an der Lenzfrieder Straße erfolgen. Für die geplante Bebauung hätten einige hochgewachsene Laubbäume der Parkanlage gefällt werden müssen.

Nach einer Ortsbesichtigung und anschließender Diskussion in der Gestaltungsbeiratssitzung kam der Gestaltungsbeirat zu folgendem Ergebnis:

Gutachten:

Das schlüssig vorgestellte Projekt ist in sich nachvollziehbar hergeleitet. Die Öffnung und Durchwegung des parkähnlichen Grünbereichs ist sehr zu begrüßen. Der Umgang mit der Randbebauung an der „Lenzfrieder Straße“ wird positiv betrachtet. Überlegungen, das Hanggeschoß dieser Randbebauung mit öffentlichen bzw. gemeinschaftlichen Nutzungen dem Park zuzuordnen, finden großen Zuspruch. Die neue Wohnbebauung würde mit ihren süd- bzw. westorientierten Wohnungen eine sehr hohe Wohnqualität bieten und wäre grundsätzlich innerhalb des Grüns richtig positioniert.

Der Gestaltungsbeirat kommt aber nach intensiver Diskussion einhellig zu der Auffassung, dass Grünflächen dieser (auch klimatischen) Qualität auf keinen Fall einer Bebauung zugeführt werden sollten, die eine nahezu vollständige Vernichtung dieser Grünflächen zur Folge hat. Der Fußabdruck der gezeigten Gebäude mit der notwendigen Tiefgarage und deren langer Zufahrt hätte notgedrungen die Fällung fast aller –sehr wertvollen- Bäume zur Folge.

Der GBR stellt weiterhin fest, dass die existierende Grünfläche ein wesentlicher

Bestandteil des städtebaulich qualitativen Dreiklangs „die höhenversetzten RH im Westen – der geschwungene Tatzelwurm – die parkähnliche Grünfläche“ ist.

Der GBR regt deshalb an, eine durchaus begrüßenswerte Nachverdichtung nicht in der Überbauung des Parks, sondern in unmittelbarem Zusammenhang mit dem Bestand des „Tatzelwurms“ zu sehen. Dieses – für Kempten außergewöhnliche – geschwungene Bauwerk mit hoher Architekturqualität bietet sicher ein hohes und vielfältiges Potential. Eine Aufstockung könnte hierbei ebenso geprüft werden wie partielle rückwärtige „Anbauten“, die die Bestandsbauten in der Höhe (eventuell deutlich) übertreffen könnten. In diesem Zusammenhang könnten z.B. auch Überlegungen angestellt werden, das bestehende Gebäude in gewissem Umfang barrierefrei „nachzurüsten“ und die 268 m lange Dachfläche für Bewohner zu nutzen.

Der GBR empfiehlt dem Antragsteller, realisierbare Ideen zur Ausschöpfung des vorhandenen Potentials in Form einer Mehrfachbeauftragung oder eines Workshops zu erhalten, zu dem ca. eine Handvoll qualifizierter Architekturbüros (in ARGE mit Landschaftsarchitekten) eingeladen werden sollten.

Dem GBR ist bewusst, dass dieser Vorschlag - z.B. in Hinsicht auf die Baustellenlogistik, den Stellplatznachweis oder die geringstmögliche Störung der Bewohner- nicht einfach umsetzbar ist. Der größtmögliche Erhalt der vorgefundenen Qualitäten rechtfertigt jedoch ein noch intensiveres Nachdenken.

Der GBR würde sich freuen, den, bei diesem Projekt möglichen spannenden und vielleicht auch wegweisenden Prozess zum Thema „nachhaltiger Städtebau“ weiter begleiten zu können.

Überarbeiteter Entwurf:

Zielsetzungen des Wohnbauprojektes „Alte Bleiche“:

- Bestandserhalt und die Modernisierung der Wohngebäude an der Lenzfrieder Straße
- Öffnung und Aufwertung der Grünanlage mit wesentlichem Erhalt des parkartigen Baumbestandes
- vernetzte Fußwegesysteme mit Anbindungen an den ÖPNV und das Nahversorgungszentrum
- ein autofreies Quartier
- Nachverdichtung durch ergänzende Neubauten auf der Grünfläche und Aufstockungen bzw. Anbauten des „Tatzelwurms“

Die Anregung des Gestaltungsbeirates, den „Tatzelwurm“ aufzustocken bzw. anzubauen wurde in einer Bestandsanalyse detailliert geprüft. Diese Untersuchung ergab, dass nur eine punktuelle zweigeschossige Aufstockung der drei Haupttreppenhäuser mit seitlichen Erweiterungen realisierbar ist. Durch die bauliche Erweiterung ist außerdem die Nachrüstung eines Aufzuges für eine barrierefreie Wohnnutzung vorgesehen. Im 2. OG bis 5. OG sind in dem zur Straße Alte Bleiche vorgesetzten Baukörpergelenk Kleinwohnungen und in den seitlichen Erweiterungen der Aufstockung im 4. und 5. OG größere Wohnungen geplant.

Die Konstruktion ist in vorgefertigter Holzrahmenbauweise mit einer waagerechten und dunkel abgesetzten Holzfassade angedacht. Das ruhige Fassadenbild der bestehenden Lochfassade des „Tatzelwurms“ wird beibehalten.

Zusätzlich sind für das Wohnquartier „Alte Bleiche“ zwei Neubauten auf der Grünfläche zwischen der Wohnbebauung „Tatzelwurm“ und der vorhandenen Bebauung entlang der Lenzfrieder Straße als gemeinsames Projekt der BSG Allgäu und der Raiffeisenbank Kempten Oberallgäu eG geplant. Nach einer detaillierten Bewertung des Baumbestandes durch Fachleute bleiben im nördlichen und östlichen Grundstücksbereich die Bestandsbäume erhalten. Notwendige Baumfällungen werden durch Ersatzpflanzungen ausgeglichen. Außerdem ist zur Erhöhung der Biodiversität eine Dachbegrünung der Neubauten vorgesehen. Die beiden neuen Baukörper werden im südlichen Bereich der Grünfläche unter Berücksichtigung der Blick- und Wegebeziehungen im Quartier und zur angrenzenden Nachbarschaft angeordnet und passen sich mit zwei Vollgeschossen und zwei zusätzlichen Staffelgeschossen an die stadträumliche Struktur der Bebauung zur Lenzfrieder Straße sowie der Bebauung des „Tatzelwurms“ zur westlichen Hangkante an. Die Neubauten werden unterirdisch mit einer zweigeschossigen Tiefgarage, in der ca. 50 Stellplätze vorgesehen sind, verbunden. Die Zufahrt in die Tiefgarage erfolgt über die vorhandene Zufahrt des Flurstückes 63/17 an der Lenzfrieder Straße. Im Bereich der Tiefgaragenzufahrt sollen zusätzlich fünf Außenstellplätze angelegt werden. Durch die geplanten Maßnahmen im Zuge der Nachverdichtung und Sanierung entstehen im Quartier „Alte Bleiche“ insgesamt bis zu 56 zusätzliche Wohnungen (Aufstockung „Tatzelwurm“ 18 - 24 WE, Neubauten 28 - 30 WE, Ausbau DG „Lenzfrieder Straße 37“ zwei WE). Für das Quartier „Alte Bleiche“ ist eine regenerative Wärmeversorgung und ein KfW-55 Standard vorgesehen.

Als Beispiel für nachhaltigen Städtebau soll das Wohnbauprojekt „Alte Bleiche“ heute nochmals dem Gestaltungsbeirat vorgestellt werden.

Gutachten:

Wird während und nach der öffentlichen Diskussion erstellt.

Anlage:

Präsentation_1