

die Sozialbau

Heimat neu leben



Sozialbau Kempten Wohnungs- und Städtebau GmbH

# Ideen- und Realisierungswettbewerb für das Quartier an der Leonhardstraße in Kempten



## Hinweis

### Hinweis:

Der Genderstern \* symbolisiert die Vielfalt von unterschiedlichen Geschlechtsidentitäten. Er erzeugt damit Sichtbarkeit auch für trans\*, inter\* und nicht-binäre Menschen. Damit sind auch die Personenstandseinträge „divers“ und „ohne Angabe“ berücksichtigt.

## Datenschutz

Jeder Teilnehmer, Preisrichter, Sachverständige, Vorprüfer, Gast und Auftragnehmer willigt durch seine Beteiligung bzw. Mitwirkung am Verfahren ein, dass seine personenbezogenen Daten im Zusammenhang mit dem oben genannten Wettbewerb beim verfahrensbetreuenden Büro in Form einer automatisierten Datei geführt werden.

Die Einwilligung ist auf der Verfasser- bzw. auf der Zustimmungserklärung zu bestätigen. Eingetragen werden Name, Anschrift, Telefon, Kammermitgliedschaft, Berufsbezeichnung.

Nach Abschluss des Verfahrens können auf Wunsch diese Daten gelöscht werden (durch formlose schriftliche Mitteilung.) Gemäß § 6 des novellierten Bundesdatenschutzgesetzes (BDSG) ist die Einwilligung der Betroffenen notwendig, da eine spezielle Rechtsgrundlage für die Führung dieser Datei fehlt.

### **Tag der Auslobung**

18.12.2020

### **Ausloberin**

Sozialbau Kempten  
Wohnungs- und Städtebau GmbH  
Allgäuer Straße 1  
87435 Kempten

in enger Abstimmung mit der Stadt Kempten

### **Wettbewerbsbetreuung**

bgsm Architekten Stadtplaner  
Partnerschaftsgesellschaft m.b.B.  
Weißenburger Platz 4  
81667 München  
Tel. 089/447712-3  
Fax 089/447712-40  
mail@bgsm.de

### **Termine**

Tag der Auslobung	18. Dezember 2020
Phase 1 Rückfragenkolloquium	22. Januar 2021
Phase 1 Abgabe der Wettbewerbsleistungen (Pläne)	16. März 2021
Phase 1 Abgabe der Wettbewerbsleistungen (Modell)	23. März 2021
Phase 1 Preisgerichtssitzung (2-tägig)	12./13. April 2021
Phase 2 Rückfragenkolloquium	27. April 2021
Phase 2 Abgabe der Wettbewerbsleistungen (Pläne)	15. Juni 2021
Phase 2 Abgabe der Wettbewerbsleistungen (Modell)	22. Juni 2021
Phase 2 Preisgerichtssitzung	9. Juli 2021
ggf. Bürgerinformation	Juli 2021

## Inhalt

<b>1 Anlass und Ziel des Wettbewerbs.....</b>	<b>8</b>
<b>2 Allgemeine Bedingungen.....</b>	<b>12</b>
2.1 Anwendung und Anerkennung der RPW 2013 .....	12
2.2 Wettbewerbsgegenstand .....	12
2.3 Wettbewerbsart .....	12
2.4 Wettbewerbsbeteiligte .....	12
2.4.1 Ausloberin, Wettbewerbsbetreuung .....	12
2.4.2 Wettbewerbsteilnehmende .....	12
2.4.3 Preisgericht, Sachverständige und Vorprüfung.....	13
2.5 Bearbeitungshonorar und Preise.....	14
2.6 Wettbewerbsunterlagen.....	14
2.7 Wettbewerbsleistungen .....	15
2.8 Kennzeichnung der Arbeiten.....	17
2.9 Termine .....	18
2.9.1 Rückfragen und Rückfragenkolloquium .....	18
2.9.2 Einlieferung.....	18
2.10 Zulassung der Arbeiten.....	19
2.11 Abschluss des Wettbewerbs .....	19
2.11.1 Weitere Bearbeitung .....	19
2.11.2 Vergütung der weiteren Bearbeitung.....	19
2.11.3 Eigentum, Rücksendung .....	20
2.11.4 Nutzung, Urheberrecht .....	20
2.12 Bekanntgabe des Ergebnisses und Ausstellung.....	20
2.13 Prüfung .....	20
2.14 Datenschutz .....	20
<b>3 Das Wettbewerbsgebiet und seine Umgebung .....</b>	<b>24</b>
<b>4 Grundlagen für die Planung.....</b>	<b>32</b>
4.1 Planungsrechtliche Grundlagen .....	32
4.2 Stadtplanerische Grundlagen.....	34
4.2.1 Verkehrserschließung.....	34
4.2.2 Immissionen .....	36
4.3 Landschaftsplanerische Grundlagen .....	37
4.3.1 Topographie, Boden, Grundwasser, Klima .....	37
4.3.2 Vegetation und Landschaftsbild .....	37

<b>5 Planungsprogramm.....</b>	<b>42</b>
5.1 Städtebauliche und landschaftsplanerische Ziele des Ideenteils.....	42
5.2 Planungsprogramm für den Realisierungsteil.....	42
5.2.1 Städtebauliche und Landschaftsplanerische Ziele.....	42
5.2.2 Wohnen.....	44
5.2.3 Nahversorgung / wohnverträgliches Gewerbe.....	46
5.2.4 Soziale Einrichtungen .....	46
5.2.5 Grün- und Freiflächen .....	47
5.2.6 Erschließung MIV, Ruhender Verkehr, Fuß- und Radverkehr .....	48
5.2.7 Technische Infrastruktur.....	49
5.2.8 Lärmschutz .....	50
5.2.9 Rettungswege .....	51
5.2.10 Entwicklung in Schritten .....	51
5.2.11 Abstandsflächen.....	51
5.3 Nachhaltigkeit, Klimaschutz und energieeffizientes Bauen.....	51
<b>6 Beurteilungskriterien.....</b>	<b>53</b>



# Anlass und Ziel des Wettbewerbs



## 1 Anlass und Ziel des Wettbewerbs

Die Sozialbau Kempten GmbH als Ausloberin betreibt in enger Abstimmung mit der Stadt Kempten (Allgäu) die Entwicklung des sog. „Saurer-Allma-Areals“, eines insgesamt ca. 5,1 ha großen Gebiets an der Leonhardstraße in Kempten. Auf den heutigen Gewerbeflächen soll künftig ein Stadtquartier mit urbaner Nutzungsmischung entstehen. Der Nutzungsschwerpunkt auf diesen Flächen, die den Realisierungsteil des Wettbewerbs bilden, soll im Wohnungsbau liegen, ergänzt durch nicht störendes Gewerbe sowie bedarfsgerechte Nahversorgung, Kulturangebote, Einrichtungen der Kinderbetreuung und soziale Folgeeinrichtungen.

Die Stadt Kempten verfolgt grundsätzlich das Ziel einer Innen- vor einer Außenentwicklung. Über Innenentwicklungsmaßnahmen auf kleineren Grundstücken sind in den letzten Jahren Hunderte neuer Wohnungen für die Stadt Kempten entstanden. Mit der Konversion des bisher unzugänglichen „Saurer-Allma-Areals“ bietet sich nun die Chance, über die Schaffung dringend benötigten Wohnraums hinaus einen lebendigen und zukunftsfähigen Stadtbaustein mit eigener Identität zu schaffen, der auch auf die unmittelbare Nachbarschaft ausstrahlt und gut mit der Innenstadt und den umgebenden Siedlungs- und Erholungsräumen vernetzt ist.

Als Trägerin des deutschen Nachhaltigkeitspreises 2015 legt die Stadt Kempten größten Wert auf eine nachhaltige Stadtentwicklung, wobei die drei Säulen der Nachhaltigkeit „Wirtschaft – Ökologie – Soziales“ gleichberechtigt Berücksichtigung finden sollen. Bereits im Jahr 2009 hat der Stadtrat

strategische Klimaschutzziele beschlossen, die seither weiter entwickelt wurden und die auch bei der Quartiersentwicklung an der Leonhardstraße verfolgt werden sollen (<https://www.kempten.de/ziele-2030-963.html>).

Um für die anspruchsvolle Planungsaufgabe eine in jeder Hinsicht optimale Lösung zu finden, wird ein zweiphasiger Ideen- und Realisierungswettbewerb im kooperativen Verfahren gemäß RPW 2013 ausgeschrieben.

Im Wettbewerb soll in einer 1. Phase ein städtebauliches und landschaftsplanerisches Konzept für die Entwicklung des Gesamtareals als Grundlage für den vorgesehenen Bebauungs- und Grünordnungsplan gefunden werden. Im Ideenteil sollen Vorschläge für die Einbindung des neuen Quartiers in das Umfeld und die städtebauliche Aufwertung der benachbarten Bereiche entwickelt werden. Für die längerfristig das übergeordnete Ziel einer Quartiersverbesserung verfolgt wird.

In der 2. Wettbewerbsphase sollen zudem das städtebauliche Konzept weiter ausgearbeitet und Gebäudetypologien mit Grundrissen und Außenräumen für das Grundstück der Ausloberin entwickelt werden. Auf dieser Basis sollen für den Realisierungsteil Planungsteams aus Architekt\*innen und Landschaftsarchitekt\*innen für die Gebäude- und Freiflächenplanung ausgewählt werden.

Nach Abschluss des Wettbewerbs soll das Ergebnis der Öffentlichkeit vorgestellt werden.

Luftbild





# Allgemeine Bedingungen



## **2 Allgemeine Bedingungen**

### **2.1 Anwendung und Annerkennung der RPW 2013**

Der Durchführung des Wettbewerbs liegen die Richtlinien für Planungswettbewerbe RPW 2013 in der vom Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) am 31.01.2013 herausgegebenen und am 22.02.2013 bekannt gemachten Fassung zugrunde, soweit in einzelnen Punkten dieser Auslobung nicht ausdrücklich anderes bestimmt ist.

An der Vorbereitung der Allgemeinen Bedingungen der Auslobung hat die Bayerische Architektenkammer beratend mitgewirkt (§ 2 Abs. 4 RPW; Art. 13 Abs. 4 BauKaG). Die Auslobung wurde dort unter der Nr. 2020/50.10 registriert.

Ausloberin, Teilnehmende sowie alle am Verfahren Beteiligten erkennen den Inhalt dieser Auslobung als verbindlich an.

### **2.2 Wettbewerbsgegenstand**

Gegenstand des Wettbewerbs ist die städtebauliche und freiräumliche Planung sowie die Gebäude- und Freianlagenplanung für das sog. „Saurer-Allma-Areal“ (Realisierungsteil) an der Leonhardstraße in Kempten sowie Vorschläge für die städtebauliche Aufwertung der benachbarten Bereiche (Ideenteil). Die Wettbewerbsaufgabe ist in Punkt 3 ff der Auslobung im Einzelnen beschrieben.

### **2.3 Wettbewerbsart**

Der Wettbewerb wird als nicht offener 2-phasiger städtebaulicher Ideen- und Realisierungswettbewerb nach den Richtlinien für Planungswettbewerbe RPW 2013 ausgeschrieben. Das Verfahren ist anonym. Die Wettbewerbsprache ist deutsch.

Das Preisgericht wählt ca. 10 Teilnehmende für die 2. Phase des Wettbewerbs aus. Die Verständigung der Teilnehmer erfolgt unter Wahrung der Anonymität. Die ausgewählten Teilnehmenden dürfen in der 2. Phase keine zusätzlichen Entwurfsverfasser beteiligen.

### **2.4 Wettbewerbsbeteiligte (zu § 2 RPW)**

#### **2.4.1 Ausloberin, Verfahrensbetreuung**

##### **Ausloberin**

Sozialbau Kempten  
Wohnungs- und Städtebau GmbH  
Allgäuer Straße 1  
87435 Kempten

in Abstimmung mit der Stadt Kempten

##### **Wettbewerbsbetreuung**

bgsm Architekten Stadtplaner  
Weißenburger Platz 4, 81667 München  
Tel. 089/447712-3, Fax 089/447712-40  
kempten@bgsm.de, mail@bgsm.de  
www.bgsm.de

#### **2.4.2 Wettbewerbsteilnehmende**

Zur Teilnahme am Wettbewerb sind eingeladen:

1. AllesWirdGut, München/Wien
2. ARGE F 64 mit Baumschlager Eberle Architekten, Kempten/Lustenau
3. ARGE wolf.sedat architekten PartGmbH mit Baulinie Architekten Gläser&Lehmann Architektenpartnerschaft mbB, Weikersheim / Ravensburg
4. Baumschlager Hutter, Dornbirn
5. becker+haindl, Architekten, Stadtplaner
6. Beer Bombé Dellinger Architekten und Stadtplaner, Greifenberg

7. Blaumoser Architekten, Starnberg
8. bogevischs buero architekten & stadtplaner, München
9. Braunger Wörz Architekten, Ulm/ Blaustein
10. Dietrich, Untertrifaller, Bregenz
11. Dömges Architekten, Regensburg
12. H2M Architekten und Stadtplaner, Kulmbach
13. Hähnig Gemmeke Architekten, Tübingen
14. Hirner + Riehl Architekten, München
15. Kauffmann Theilig & partner, Ostfildern
16. Kofink, Schels Architekten, München
17. Leupold, Brown, Goldbach Architekten, München
18. MH Architekten, Kempten
19. Palais Mai, München
20. Reichel und Schlaier Architekten, Stuttgart
21. Steimle Architekten, Stuttgart
22. su und z Architekten, München
23. Zwischenräume München
24. DIN A4 Architektur, Innsbruck
25. von Einsiedel Architekten, Stuttgart

Die eingeladenen Büros haben ihre Teilnahme erklärt. Die Zusammenarbeit mit Landschaftsarchitekten/-innen ist Voraussetzung für die Teilnahme am Wettbewerb. Hinzugezogene Landschaftsarchitekten\*innen sollen spätestens bis zum schriftlichen Rückfragenkolloquium benannt werden. Die Ausloberin unterrichtet darüber die übrigen Teilnehmer. Jede/-r Teilnehmer/-in hat seine/ihre Teilnahmeberechtigung eigenverantwortlich zu prüfen. Er/sie gibt eine Erklärung gemäß Anlage 11 ab. Liegen in der Person des Teilnehmers/der Teilnehmerin Gründe vor, die in § 4 Abs. 2 RPW 2013 aufgeführt sind, ist eine Teilnahme am Wettbewerb ausgeschlossen.

### 2.4.3 Preisgericht, Sachverständige, Vorprüfung

Das Preisgericht wurde in folgender Zusammensetzung gebildet und vor der endgültigen Abfassung dieser Auslobung gehört:

#### Preisgericht

##### Fachpreisrichter\*innen

- Markus Abler, Architekt, Sozialbau Kempten GmbH
- Prof. Jörg Aldinger, Architekt, Stuttgart
- Michaela Ausfelder, Architektin, München
- Stephan Bartzack, Architekt, Sozialbau Kempten GmbH
- Thomas Glogger, Architekt, Stadtplaner, Augsburg
- Tim Koemstedt, Stadtplaner, Baureferent, Kempten
- Stefan Mayerhofer, Architekt, München
- Prof. Bü Prechter, Landschaftsarchitektin, Augsburg

##### Ständig anwesende stellvertretende Fachpreisrichter\*innen

- Janosch Boderke, Architekt, Regierung von Schwaben
- Stephan Hengge, Architekt, Sozialbau Kempten GmbH
- Stefanie Seeholzer, Architektin

##### Stellvertretende Fachpreisrichter\*innen

- Antje Schlüter, Architektin, Leitung Stadtplanungsamt, Stadt Kempten
- Florian Eggert, Architekt, Stadtplanungsamt, Stadt Kempten
- Susanne Sauter, Landschaftsarchitektin, Amt für Tiefbau und Verkehr, Grün- und Freiflächenplanung, Stadt Kempten
- 

##### Sachpreisrichter\*innen

- Herbert Singer, Geschäftsführer Sozialbau Kempten GmbH
- Thomas Kiechle, Oberbürgermeister

- Erwin Hagenmaier, Mitglied des Stadtrats, CSU - Fraktion
- Alexander Buck, Mitglied des Stadtrats, Fraktion Freie Wähler/ÜP
- Gertrud Epple, Mitglied des Stadtrats, Fraktion Bündnis 90 / Die Grünen
- Wolfgang Hennig, Mitglied des Stadtrats, SPD - Fraktion
- Ulrich Kremser, Mitglied des Stadtrats, Ausschussgemeinschaft FDP / FFK / JU / UB / ödp

#### Ständig anwesende stellvertretende Sachpreisrichter\*innen

- Michael Ehrentreich, Sozialbau Kempten GmbH
- N.N., Stadt Kempten

#### Stellvertretende Sachpreisrichter\*innen

- Helmut Berchtold, Mitglied des Stadtrats, CSU - Fraktion
- Annette Felberbaum, Mitglied des Stadtrats, Fraktion Freie Wähler/ÜP
- Franziska Maurer, Mitglied des Stadtrats, Fraktion Bündnis 90 / Die Grünen
- Katharina Schrader, Mitglied des Stadtrats, SPD - Fraktion
- Julius Bernhardt, Mitglied des Stadtrats, Ausschussgemeinschaft FDP / FFK / JU / UB / ödp

#### Sachverständige Berater\*innen (ohne Stimmrecht)

- Markus Wiedemann, Amt für Tiefbau und Verkehr, Stadt Kempten
- Ulrike Westermair, Umweltamt (Immissionsschutz)
- Karl Fischer, TECUM Ingenieure (Immissionsschutz)
- N.N., Fachberatung Klimaschutz
- ggf. weitere Berater\*innen in der 2. Phase

#### Vorprüfung

bgsM Architekten Stadtplaner, München, unter Hinzuziehung von sachverständigen Beratern/-innen und weiteren Fachleuten aus der Stadtverwaltung.

## **2.5 Bearbeitungshonorar und Preise**

Preise netto	
1. Preis	38.000,00 €
2. Preis	26.000,00 €
3. Preis	17.000,00 €
4. Preis	11.000,00 €
5. Preis	8.000,00 €

Bearbeitungshonorar für die Teilnehmenden der 2. Wettbewerbsphase  
(bei 10 Teams 6.000 € je Team) 60.000,00 €  
Wettbewerbssumme netto 160.000,00 €

Sofern Wettbewerbsteilnehmer Mehrwertsteuer abführen, wird diese ihnen anteilig zusätzlich vergütet.

Das Preisgericht ist berechtigt, die Preissumme durch einstimmigen Beschluss anders zu verteilen. Der Netto-Betrag der ausgelobten Preissumme kommt in jedem Fall zur Verteilung.

## **2.6 Wettbewerbsunterlagen**

Folgende Unterlagen werden den Teilnehmern zur Verfügung gestellt:

### **A Auslobungsbroschüre**

mit Fotos und Plandarstellung

### **B als Anlage:**

1. Auslobungsbroschüre als pdf-Datei
2. Lage- und Informationsplan als dxf-/dwg-Datei (Auszug aus der digitalen Stadtgrundkarte)
3. 3D Gebäude- und Geländemodell
4. Luftbild mit Umgebung
5. Städtebauliche Untersuchung, die STEG  
Hinweis: Die Studie wurde als Grundlage für den Wettbewerb vor der genauen Definition der Aufgabenstellung erarbeitet. Bei Abweichungen gehen die Aussagen im Auslobungstext vor.
6. Stadt Kempten (2019): Abschlussbericht VU Kempten-Ost – Soziale Stadt

7. TECUM (2020): Sozialbau Kempten Wohnungs- und Städtebau GmbH; schalltechnische Voruntersuchung zur Projektfläche Leonhardstraße in Kempten (ALLGÄU)
8. Anforderungen an die Wohnqualität
9. Baumkataster und -bewertung auf dem „Saurer Allma“-Gelände und nördlich des Realisierungsteils
10. Unterlagen zu bestehenden Gebäuden auf „Saurer Allma“-Gelände (Pfortnerhaus, Gebäude Nordwest, Verwaltungsgebäude Teil1+2, Halle 2)
11. Raumprogramm Kindertagesstätte
12. Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr
13. Stellplatzsatzung der Stadt Kempten
14. Masterplan 100% Klimaschutz bis 2050
15. Vordruck Flächenbilanz und Stellplatznachweis
16. Musterdatei zur Ebenenbelegung für Flächenbilanz (s. Punkte A6, B8)
17. Vordruck Verfassererklärung

**C Modelleinsatzplatte M 1 : 1.000 (1. Wettbewerbsphase) und M 1 : 500 (2. Wettbewerbsphase)**

(jeweils gesonderte Lieferung durch den Modellbauer)

Die Wettbewerbsunterlagen stehen für die Dauer des Wettbewerbsverfahrens unter folgendem Link zum Download bereit:  
<https://data.bgsm.de/sharing/c0goyoFMS>

## 2.7 Wettbewerbsleistungen

Zur Beurteilung des Entwurfs werden folgende Leistungen verlangt:

### A 1. Wettbewerbsphase

(Leistung A4 nur für den Realisierungsteil)

#### A1 Schwarzplan M 1: 2.500

- städtebauliche Einfügung in die Umgebung

#### A2 Lageplan M 1: 1.000

- städtebauliches und landschaftsplanerisches Konzept mit Einbindung in das Umfeld
- Darstellung der Nutzungen
- Baukörper, Dachform, Anzahl der Geschosse, unterbaute Flächen (Tga)
- Grün- und Freiflächen (Abgrenzung, Gestaltung)
- Erschließung (Kfz, Fußgänger, Radfahrer), Parken (ober- und unterirdisch mit Zufahrten)

#### A3 Modell M 1:1.000

- Massenmodell auf mitgelieferter Einsatzplatte, Baukörperdarstellung in weiß

#### A4 Erläuterungen

- zeichnerische und textliche Erläuterungen zum städtebaulichen und freiräumlichen Entwurfskonzept mit Darstellung der Einbindung in die Umgebung, der Erschließung und Parken (textliche Erläuterungen auf den Plänen bitte zusätzlich auf Blättern DIN A 4 abgeben)
- Erläuterungen in Form von perspektivischen Skizzen sind erwünscht (max. 2 Darstellungen DIN A3, keine fotorealistischen Renderings, diese werden explizit ausgeschlossen)
- Erläuterung zum Immissions-, Verkehrs- und energetischen Konzept
- Erläuterung zur Bildung von Bauabschnitten und zum (ggf. temporären) Erhalt von Gebäuden
- Erläuterung zur Klimaanpassungsstrategie (Darstellung der Gebäudevolumen, Dichte und Durchlüftung)

#### A5 Flächenbilanz und Stellplatznachweis (nur Realisierungsteil)

- rechnerischer Nachweis der öffentlichen Freiflächen, des Nettobaulands und der öffentlichen Verkehrsflächen gemäß Vordruck.
- rechnerischer Nachweis der Geschossflächen nach BauNVO und der über- und unterbauten Flächen

- rechnerischer Nachweis der erforderlichen Stellplätze (ober- und unterirdisch, einschließlich Besucherstellplätzen) gemäß Vordruck.

Hierfür sind Prüfpläne (kompletter zweiter Plansatz, gefaltet) mit Eintragung der nachgefragten Werte und aller für ihre Ermittlung notwendigen Maße und Angaben abzugeben, dazu der ausgefüllte Vordruck Flächenbilanz und Stellplatznachweis (s. Anlage 15).

#### A6 Verkleinerungen auf Papier

- alle Präsentationspläne als Verkleinerungen auf Papier im Format DIN A3

#### A7 Digitale Abgabe

Alle Abgabeunterlagen (außer Unterlagenverzeichnis und Verfassererklärung) sind auch digital einzureichen. Den Teilnehmer\*innen wird hierfür ein entsprechender Upload-Link zur Verfügung gestellt:

- alle Präsentations- und Prüfpläne als pdf- und jpg-Dateien in Originalgröße sowie im Format DIN A3 (jeweils 300 dpi)
- Lageplan als dwg-Datei mit farbiger Hervorhebung der für die Vorprüfung maßgeblichen Flächentypen (Ebenenbelegung gem. Musterdatei (s. Anlage 16)). Die dwg-Datei wird nur für die Vorprüfung verwendet und nach Abschluss des Wettbewerbs vernichtet.
- alle Erläuterungstexte als Word-Dateien.

#### A8 Verzeichnis der eingereichten Unterlagen

#### A9 Verfassererklärung

- Verfassererklärung auf beigefügtem Vordruck (s. Anlage 17)

### B 2. Wettbewerbsphase

(Leistungen B3 - B7 und B9 nur für den Realisierungsteil)

#### B1 Schwarzplan M 1: 2.500 (Ideen- und Realisierungsteil)

- städtebauliche Einfügung in die Umgebung

#### B2 Lageplan M 1: 1.000 (Ideen- und Realisierungsteil)

- städtebauliches und landschaftsplanerisches Konzept mit Einbindung in das Umfeld
- Darstellung der Nutzungen
- Baukörper, Dachform, Anzahl der Geschosse, unterbaute Flächen (Tiefgaragen)
- Grün- und Freiflächen
- Erschließung (Kfz, Fußgänger, Radfahrer), Parken (ober- und unterirdisch mit Zufahrten)

#### B3 Freiflächenplan M 1:500

- städtebauliches und landschaftsplanerisches Konzept
- Darstellung der Nutzungen
- Baukörper, Dachform, Anzahl der Geschosse, unterbaute Flächen (Tiefgaragen)
- Grün- und Freiflächen mit Abgrenzung von gemeinschaftlich genutzten und den Wohnungen zugeordneten Freiflächen
- Erschließung (Kfz, Fußgänger, Radfahrer), Parken (ober- und unterirdisch mit Zufahrten)
- Darstellung des Regenwassermanagements

#### B4 Schnitte M 1: 500

- je ein Schnitt durch das gesamte Wettbewerbsgebiet in Nord-Süd- und Ost-West-Richtung in schematischer Darstellung

#### B5 Exemplarischer Ausschnitt M 1: 200

- Grundrisse, wesentliche Schnitte und Ansichten einer entwurfsbedeutenden Situation des Wohnungsbaus, (GF in Summe max. ca. 10.000 qm) sowie der angrenzenden Freiräume

#### B6 Fassadendetails M 1: 50

- 1 exemplarischer Ausschnitt entwurfsbestimmender Fassaden der neuen Wohnbebauung der im M 1: 50 dargestellten Gebäudetypen, jeweils mit Teilansicht, Horizontal- und Vertikalschnitt und Aussagen zu Konstruktion, Materialien, Farben etc.

- 1 exemplarischer Ausschnitt einer entwurfsbestimmenden Fassade in zentraler Lage / im Bereich der ergänzenden Nutzungen, mit Teilansicht, Horizontal- und Vertikalschnitt und Aussagen zu Konstruktion, Materialien, Farben etc.

#### B7 Modell M 1:500

- Massenmodell auf mitgelieferter Einsatzplatte, Baukörperdarstellung in weiß

#### B8 Erläuterungen

- zeichnerische und textliche Erläuterungen zum Entwurfskonzept (textliche Erläuterungen auf den Plänen bitte zusätzlich auf Blättern DIN A 4 abgeben)
- Erläuterungen in Form von perspektivischen Skizzen sind erwünscht (max. 2 Darstellungen DIN A3, keine fotorealistischen Renderings, diese werden explizit ausgeschlossen)
- Erläuterung zum freiraumplanerischen Konzept einschließlich Spielraumkonzept
- Erläuterung des Konzepts zum vorbeugenden Brandschutz (Prinzipskizze)
- Erläuterung zur Bildung von Bauabschnitten und zum (ggf. temporären) Erhalt von Gebäuden
- Erläuterung zur Klimaanpassungsstrategie (Darstellung der Gebäudevolumen, Dichte und Durchlüftung)
- Erläuterung zum Rettungskonzept

#### B9 Flächenbilanz und Stellplatznachweis

- rechnerischer Nachweis der Geschossflächen nach BauNVO und der über- und unterbauten Flächen
- rechnerischer Nachweis der öffentlichen und privaten Freiflächen, des Nettobau-lands und der öffentlichen Verkehrsflächen gemäß Vordruck.
- rechnerischer Nachweis der erforderlichen Stellplätze (ober- und unterirdisch, einschließlich Besucherstellplätzen) gemäß Vordruck.

Hierfür sind Prüfpläne (kompletter zweiter Plansatz, gefaltet) mit Eintragung der

nachgefragten Werte und aller für ihre Ermittlung notwendigen Maße und Angaben abzugeben, dazu der ausgefüllte Vordruck Flächenbilanz und Stellplatznachweis (s. Anlage 15).

#### B10 Verkleinerungen auf Papier

- alle Präsentationspläne als Verkleinerungen auf Papier im Format DIN A3

#### B11 Digitale Abgabe

Alle Abgabeunterlagen (außer Unterlagenverzeichnis und Verfassererklärung) sind auch digital einzureichen. Den Teilnehmer\*innen wird hierfür ein entsprechender Upload-Link zur Verfügung gestellt:

- alle Präsentations- und Prüfpläne als pdf- und jpg-Dateien in Originalgröße sowie im Format DIN A3 (jeweils 300 dpi)
- Lageplan als dwg-Datei mit farbiger Hervorhebung der für die Vorprüfung maßgeblichen Flächentypen (Ebenenbelegung gem. Musterdatei (s. Anlage 16)). Die dwg-Datei wird nur für die Vorprüfung verwendet und nach Abschluss des Wettbewerbs vernichtet.
- alle Erläuterungstexte als Word-Dateien.

#### B12 Verzeichnis der eingereichten Unterlagen

#### B13 Verfassererklärung

- Verfassererklärung auf beigefügtem Vordruck (s. Anlage 17)

## 2.8 Kennzeichnung der Arbeiten

Das Wettbewerbsverfahren ist anonym. Sämtliche Unterlagen und ihre Verpackungen dürfen keine Hinweise auf Namen oder sonstige Identifikationsmerkmale der Teilnehmenden tragen. Dies gilt auch für das Modell. Alle eingereichten Unterlagen und digitalen Daten sind durch dieselbe Kennzahl aus 6 verschiedenen arabischen Ziffern zu kennzeichnen. Sie soll in einer Größe von max. H = 1 cm und B = 6 cm auf jedem Plan, Blatt und Schriftstück in der oberen rechten Ecke angebracht werden.

Der Datenträger selbst trägt als Titel nur die sechsstellige Kennzahl. Für Dateinamen ist die folgende Konvention zu verwenden: Kennzahl, Leistung, Format, z.B. 123456\_Plan1.jpg, etc. Nur bei Einhaltung der Namenskonventionen ist die richtige Zuordnung der Beiträge garantiert.

Die Leistungen sollen auf max. zwei (1. Phase) und max. drei (2. Phase) Präsentationsplänen DIN A0 dargestellt werden. Jedes Teilnehmerteam darf nur einen Entwurf einreichen. Nicht verlangte Leistungen werden von der Beurteilung ausgeschlossen. Es sollen die von der Ausloberin gelieferten Plangrundlagen verwendet werden. Die Präsentationspläne sind gerollt, die Prüfpläne gefaltet abzugeben.

## 2.9 Termine

### 2.9.1 Rückfragen und Rückfragenkolloquium

#### 1. Wettbewerbsphase:

Am 22.1.2021 um 10:00 Uhr veranstaltet die Ausloberin in Kempten (Ost wird gesondert bekannt gegeben) ein Rückfragenkolloquium unter Beteiligung der Mitglieder des Preisgerichts, der Sachverständigen und der Vorprüfung. Preisgericht, Sachverständige und Vorprüfung treten um 10:00 Uhr zu einer internen Vorbesprechung zusammen, die Wettbewerbsteilnehmer\*innen werden um 10:30 Uhr hinzugebeten. Die Anwesenheit mindestens einer Vertreter\*in jedes Teilnehmerteams wird erwartet. Das Kolloquium dient der Diskussion der Aufgabenstellung und der Beantwortung von Rückfragen. Schriftliche Rückfragen können bis zum 20.1.2021 an die Wettbewerbsbetreuung gerichtet werden. Die Ergebnisse der Diskussion und die Antworten auf die Rückfragen werden allen Wettbewerbsbeteiligten schriftlich mitgeteilt. Sie werden Bestandteil der Auslobung.

#### 2. Wettbewerbsphase:

Am 27.4.2021 um 13:00 Uhr veranstaltet die Ausloberin in Kempten (Ort wird gesondert bekannt gegeben) ein Rückfragenkolloquium unter Beteiligung der Mitglieder des Preisgerichts, der Sachverständigen und der Vorprüfung. Preisgericht, Sachverständige und Vorprüfung treten um 13:00 Uhr zu einer internen Vorbesprechung zusammen, die Wettbewerbsteilnehmer\*innen werden um 13:30 Uhr hinzugebeten. Die Anwesenheit mindestens einer Vertreter\*in jedes Teilnehmerteams wird erwartet. Das Kolloquium dient der Diskussion der Aufgabenstellung und der Beantwortung von Rückfragen. Schriftliche Rückfragen können bis zum 23.4.2021 an die Wettbewerbsbetreuung gerichtet werden. Die Ergebnisse der Diskussion und die Antworten auf die Rückfragen werden allen Wettbewerbsbeteiligten schriftlich mitgeteilt. Sie werden Bestandteil der Auslobung.

### 2.9.2 Einlieferung

Einlieferungstermine für die unter Punkt 2.7 aufgeführten Wettbewerbsleistungen sind spätestens:

Wettbewerbsphase 1 Pläne:	16.3.2021
Wettbewerbsphase 1 Modell:	23.3.2021
Wettbewerbsphase 2 Pläne:	15.6.2021
Wettbewerbsphase 2 Modell:	22.6.2021

Spätestens am jeweiligen Tag sind die entsprechenden Teile der Arbeit kostenfrei für die Ausloberin an folgende Postadresse aufzugeben:

**bgsM Architekten Stadtplaner  
Weißenburger Platz 4  
81667 München**

Bis jeweils 17.00 Uhr können die Pläne bzw. das Modell auch direkt dort abgegeben werden. Als Zeitpunkt der Einlieferung gilt im Falle der Einlieferung per Post, Bahn oder anderem Transportunternehmen das auf dem Einlieferungsschein angegebene Datum

unabhängig von der Uhrzeit. Bei der Abgabe im Büro bgsM gilt die auf der Empfangsbestätigung vermerkte Zeitangabe.

Die digitalen Daten sind fristgerecht bis zum Tag der Abgabe über einen zur Verfügung gestellten Upload-Link einzureichen. Der Link wird allen Teilnehmern ca. 2 Wochen vor Abgabetermin zur Verfügung gestellt.

Im Zweifelsfall werden Arbeiten vorbehaltlich des späteren Nachweises der rechtzeitigen Einlieferung mitbeurteilt. Kann dieser Nachweis nicht geführt werden, werden sie nachträglich ausgeschlossen. Den Teilnehmenden wird deshalb dringend empfohlen, sich Einlieferungsbelege geben zu lassen und diese bis zum Abschluss des Verfahrens aufzubewahren.

## **2.10 Zulassung der Arbeiten**

Zur Beurteilung zugelassen werden alle Arbeiten, die

- den formalen Bedingungen entsprechen,
- in wesentlichen Teilen dem geforderten Leistungsumfang entsprechen
- und termingerecht eingegangen sind.

Über die Zulassung entscheidet das Preisgericht. Die Entscheidungen, insbesondere über den Ausschluss von Arbeiten, sind zu protokollieren. Es gibt keine bindenden inhaltlichen Vorgaben, die bei Nichterfüllung zum Ausschluss der Arbeit führen würden.

## **2.11 Abschluss des Wettbewerbs**

### **2.11.1 Weitere Bearbeitung**

Der Wettbewerb bindet die Stadt nicht in ihrer Bauleitplanung. Die Stadt entscheidet zu gegebener Zeit frei über den Einstieg in und Umsetzung durch eine Bauleitplanung. Es gilt § 1 III BauGB.

Die erforderlichen städtebaulichen und landschaftsplanerischen Leistungen im Vorfeld einer ggf. weiteren Bauleitplanung (städtebauliche Rahmenplanung, Gestaltungsleit-

faden für Freiräume und Gebäude) werden durch die Ausloberin an einen oder mehrere Preisträger\*innen (Architekt\*in und Landschaftsarchitekt\*in) vergeben.

Die Ausloberin wird, sobald die dem Wettbewerb zugrunde liegende Aufgabe realisiert wird und sofern kein wichtiger Grund der Beauftragung entgegensteht, unter Würdigung der Empfehlung des Preisgerichts, für ihr Grundstück einen oder mehrere Preisträger\*innen (Architekt\*in und Landschaftsarchitekt\*in) mit Planungsleistungen nach §34 HOAI (Objektplanung Gebäude) und §39 HOAI (Objektplanung Freianlagen) beauftragen.

Die Ausloberin wird die weiteren Planungsleistungen stufenweise beauftragen und beabsichtigt, die Auftragnehmer\*innen zunächst mindestens mit den Leistungen der Leistungsphasen 2 bis 4 des 1. Bauabschnittes zu beauftragen, sofern jeweils kein wichtiger Grund gegen eine Weiterbeauftragung spricht.

Darüber hinaus erfolgt eine Beauftragung mit den Leitdetails der Leistungsphase 5, um sicherzustellen, dass die Qualität des Wettbewerbsentwurfs realisiert wird.

Sie behält sich vor, die Auftragnehmer\*innen mit weiteren Leistungsphasen und – soweit erforderlich – mit besonderen Leistungen und/ oder mit Planungsleistungen für weitere Bauabschnitte zu beauftragen.

Das Auftragsversprechen gilt nur für Planungen und Leistungen auf dem Grundstück der Ausloberin.

### **2.11.2 Vergütung der weiteren Bearbeitung**

Im Falle einer Beauftragung mit Leistungen gem. § 34 und § 39 HOAI sowie gem. MB 51 der AKBW werden durch den Wettbewerb bereits erbrachte Leistungen der Wettbewerbsteilnehmer\*innen anteilig bis zur Höhe des Bearbeitungshonorars und des zuerkannten Preises (jeweils anteilig für den Rea-

lisierungsteil) nicht erneut vergütet, wenn und soweit der Wettbewerbsentwurf in seinen wesentlichen Teilen unverändert der weiteren Bearbeitung zugrunde gelegt wird.

### **2.11.3 Eigentum, Rücksendung**

Die eingereichten Unterlagen der mit Preisen ausgezeichneten Arbeiten werden Eigentum der Ausloberin. Die übrigen Wettbewerbsarbeiten werden kostenfrei an die Teilnehmer zurückgesandt.

Modelle und Pläne, die vom Teilnehmer ohne geeignete, für den Rückversand wieder verwendbare Verpackung abgegeben werden, müssen innerhalb von zwei Wochen nach Ausstellungsschluss abgeholt werden. Hierzu erfolgt gegebenenfalls eine entsprechende Aufforderung.

### **2.11.4 Nutzung, Urheberrecht**

Bezüglich des Rechts gilt § 8 Abs. 3 RPW. Die Wettbewerbsarbeiten dürfen von der Ausloberin, der Stadt Kempten sowie der Regierung von Schwaben veröffentlicht werden.

## **2.12 Bekanntgabe des Ergebnisses und Ausstellung**

Die Ausloberin wird das Ergebnis des Wettbewerbs unter dem Vorbehalt der Prüfung der Teilnahmeberechtigung den Teilnehmer\*innen durch Übersendung des Protokolls über die Preisgerichtssitzung unverzüglich mitteilen und der Öffentlichkeit sobald wie möglich bekannt machen.

Alle Wettbewerbsarbeiten werden (Ort wird gesondert bekannt gegeben) öffentlich ausgestellt. Der Ausstellungstermin wird noch bekannt gegeben.

## **2.13 Prüfung**

Die Entscheidungen des Preisgerichts in der Sache sind endgültig, sie unterliegen nicht der gerichtlichen Nachprüfung.

## **2.14 Datenschutz**

Jeder Teilnehmer\*in, Preisrichter\*in, Sachverständige, Vorprüfer\*in, jeder Gast und die Auftragnehmerin willigen durch ihre Beteiligung bzw. Mitwirkung am Verfahren ein, dass ihre personenbezogenen Daten im Zusammenhang mit dem oben genannten Wettbewerb beim verfahrensbetreuenden Büro bgsm Architekten Stadtplaner in Form einer automatisierten Datei geführt werden. Eingetragen werden Name, Anschrift, Telefon, Kammermitgliedschaft, Berufsbezeichnung. Nach Abschluss des Verfahrens können diese Daten auf Wunsch gelöscht werden (durch formlose schriftliche Mitteilung). Gemäß § 6 des novellierten Bundesdatenschutzgesetzes (BDSG) ist die Einwilligung der Betroffenen notwendig, da eine spezielle Rechtsgrundlage für die Führung dieser Datei fehlt.





# Das Wettbewerbsgebiet und seine Umgebung



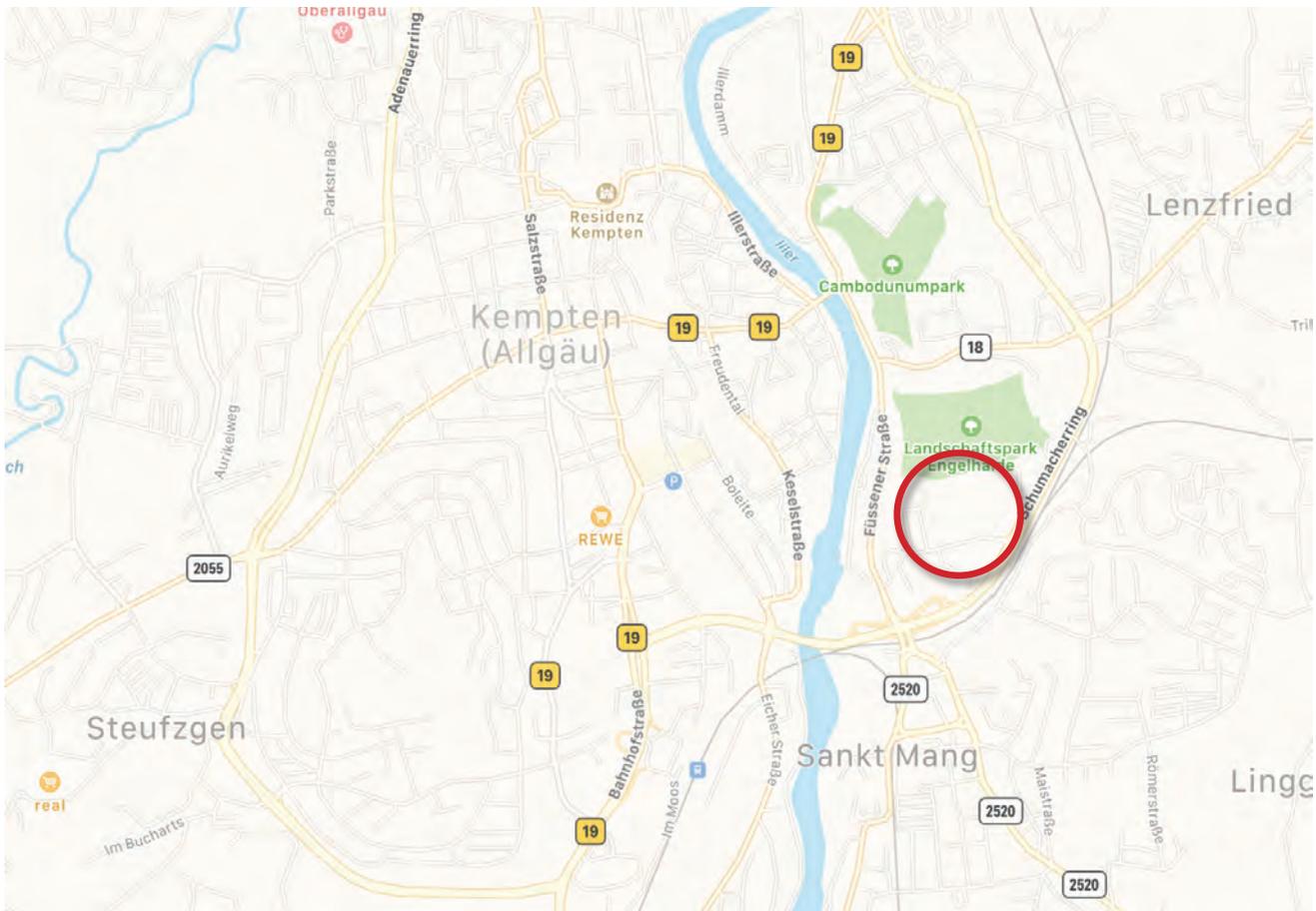
### 3 Das Wettbewerbsgebiet und seine Umgebung

Das Wettbewerbsgebiet befindet sich innerhalb des Stadtrings von Kempten im Südosten des Stadtzentrums im Bereich der Leonhardstraße. Die gesamte Fläche weist eine Größe von ca. 12,7 ha auf, davon entfallen 5,1 ha auf das Grundstück der Ausloberein, das zugleich den wesentlichen Anteil des Realisierungsteils bildet. Das Plangebiet wird im Norden vom „Engelhaldepark“, im Osten durch den Schumacherring, im Süden von Wohnbebauungen sowie gemischter Nutzung im Westen entlang der Füssener Straße begrenzt.

Das Quartier zwischen Engelhalde, Schumacherring und Füssener Straße wurde nach und nach entwickelt. Die ersten, um das Jahr 1900 entstandenen Gebäude stehen

heute noch an der westlichen Leonhardstraße. Das Plateau oberhalb der Iller bis zum Bachtelbachtal war als Rosenau eine beliebte Erholungsfläche, die im Westen durch den Hain-Raidel-Weg erschlossen war. Bis 1950 folgten einzelne Gebäude am Rosenauberg. In den späten 50er und frühen 60er Jahren entstanden die Reihenhäuser und Zeilenbauten an Sudetenweg und Reichenberger Straße, aber auch das Fabrikgelände (später Saurer Allma) und die zugeordneten Zeilenbauten unmittelbar gegenüber südöstlich der Leonhardstraße. In den 1970er Jahren wurden mit dem Bebauungsplan „Südlich der Leonhardstraße“ diese Zeilenbauten überplant sowie der Schumacherring und die Gebäude am Rübezahweg und der Egerlandstraße geplant und gebaut. Vom nördlichen Bachtelbachtal ausgehend begann ab

#### Lage im Stadtgebiet



den 60er Jahren der Kiesabbau der Firma Engel (Engelhalde), der bis 1980 die heutige Ausdehnung erreicht hatte. In den 1980er Jahren entstand auch das Punkthaus an der nördlichen Reichenberger Straße, zudem wurde das Fabrikgelände komplett umgestaltet und erhielt die heute zwei großen Hallenbauten. Seitdem hat sich das Quartier nicht mehr nennenswert entwickelt.

1989 wurde schließlich aus der abschließend ausgeschöpften Kiesgrube der Firma Engel der heute dort vorhandene Engelhaldepark feierlich eröffnet.

#### Ideenteil

Der Ideenteil weist sehr unterschiedliche bauliche Strukturen auf, die von verdichteten Einfamilienhäusern über dreigeschossige Zeilenbauten mit Satteldach bis zu Punkt-

häusern mit 9 Geschossen reichen. In der südlichen Nachbarschaft des Planungsgebiets, am Rübezahlweg im Süden befinden sich eine Asylbewerberunterkunft sowie die Seniorenwohnanlage des Marienstifts. Die Wohnnutzung ist vielfach von den Immissionen des Schumacherrings und des heutigen Gewerbegebiets belastet.

Im westlichen Teil der Leonhardstraße bestehen in der Erdgeschosszone der Gebäude einzelne Angebote, die der Versorgung des Quartiers dienen. So finden sich hier ein kleiner Laden, ein Friseur, ein Waschsalon, eine Gastronomie, ein Briefkasten, ein Familienpflegezentrum, sowie eine Bushaltestelle. Diese Nutzungen formen zwar eine Art Quartiersmitte, eine adäquate stadträumliche Qualität und Aufenthaltsqualität wird in diesem Bereich jedoch vermisst.

#### Wettbewerbsgebiet



Im Norden und Nordosten des Ideenteils befindet sich ein Teilbereich des Engelhaldeparks mit Baumbestand. Nach Süden ist der Park aufgrund des abgeschlossenen Gewerbeareals heute kaum angebunden. Nur ganz im Osten am Schumacherring sowie ganz im Westen über Hain-Raidel-Weg / Sudetenweg bestehen Wegeverbindungen zum Park. Die Angebote des Parks liegen jedoch alle nördlich der topographischen Barriere des ehemaligen Kiesgrubenrands, die an keiner Stelle barrierefrei vom Süden her überwunden wird. Dies ist insbesondere aufgrund der vorhandenen Bewohnerstruktur, die stark von Senioren geprägt ist, ein deutlicher Mangel. Südlich der Leonhardstraße befindet sich zudem die Vorzone der südlich angrenzenden Eigentumswohnanlage im Umgriff des Ideenteils.

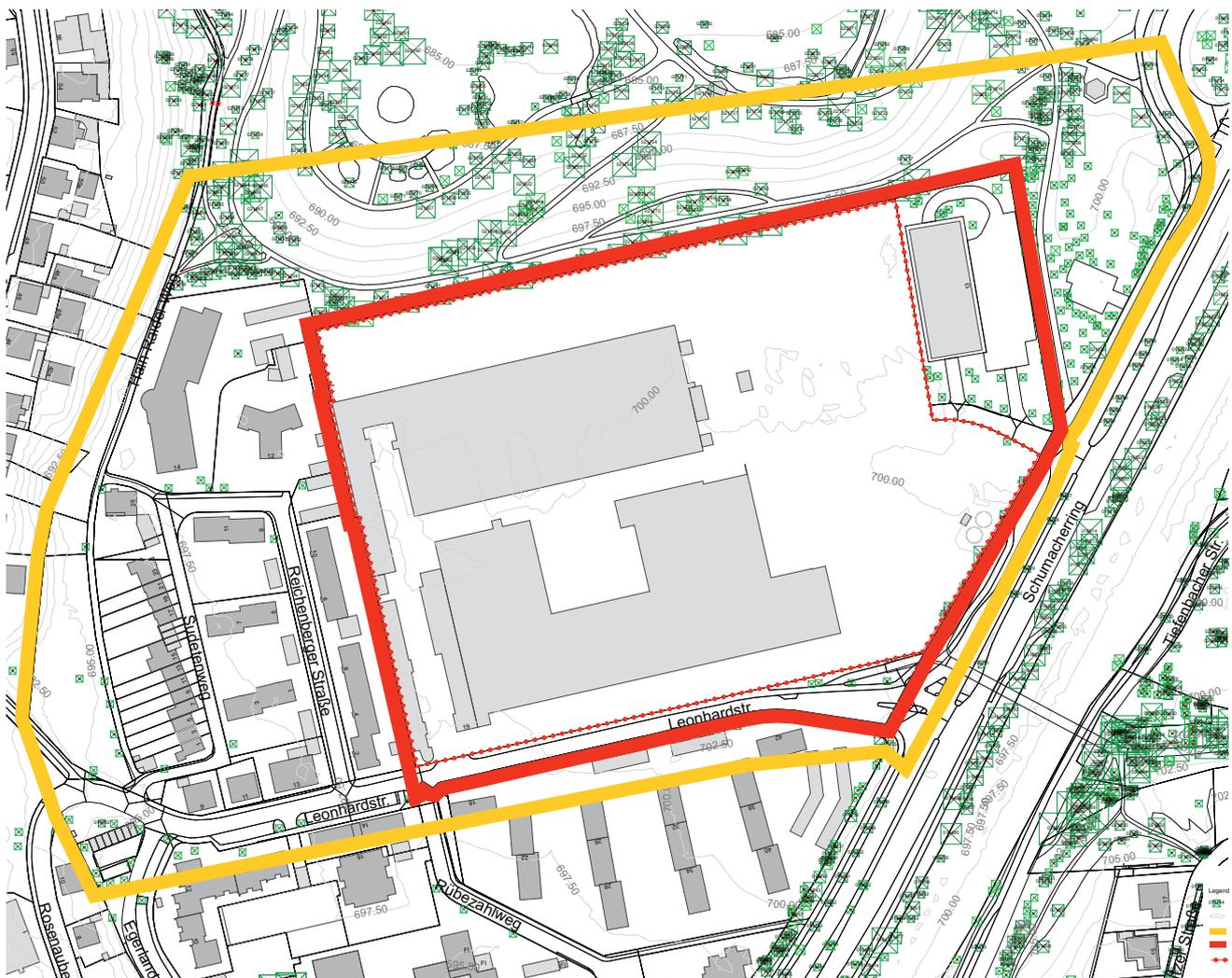
### Realisierungsteil

Der Realisierungsteil umfasst im wesentlichen die Fläche des heutigen „Saurer-Allma“-Geländes. Das Areal ist mit Büro-, Verwaltungs-, Lager- und Produktionsgebäuden bebaut und größtenteils versiegelt. Das Grundstück wird von zwei großen Hallenkomplexen dominiert, die durch die Saurer Allma GmbH (Verarbeitung von Fasern und Garn) sowie die Firma Gruber Logistik (Lagerlogistik) als Lagerhallen genutzt werden. Zudem befinden sich auf dem Planungsgrundstück mehrgeschossige Bürogebäude, die unter anderem von der Firma Saurer Allma sowie der Fachhochschule Kempten genutzt werden. Die Gebäude stehen im Wettbewerb zur Disposition mit Ausnahme der südwestlichen Gebäude, die in gutem Zustand (Funktionsgebäude mit südlich abschließendem „Pfortnerhäuschen“) sind. Darüber hinaus können im Wettbe-

### Lage- und Informationsplan



o.M.



werb das architektonisch erhaltenswerte 50er Jahre Verwaltungs- und Bürogebäude (IV-Geschosse) im Südwesten sowie das Gebäude im Nordwesten des Grundstücks der Ausloberin erhalten bleiben. Der Bürogebäude teil im Nordwesten sowie der Hallenteil im Westen des „Saurer-Allma“-Geländes kann temporär erhalten bleiben und soll in einem letzten Realisierungsabschnitt überplant werden (siehe Darstellung Kap. 5.2.1).

Im Norden befindet sich ein Grünstreifen, der als Erweiterungsfläche für gewerbliche Nutzungen gedacht war.

Darüber hinaus umfasst der Realisierungsteil ergänzende Flächen im Süden und Osten, die sich nicht im Eigentum der Ausloberin befinden, die aber dennoch aufgrund ihrer städtebaulichen Bedeutung einer genaueren Betrachtung unterzogen werden sollen.

Im Süden ist dies der Straßenraum der Leo-

nhardstraße, im Osten das Grundstück Flst. Nr. 2045/24 im Eigentum der Stadt Kempten, auf dem sich der Wertstoffhof befindet.

### Umgebung

Nördlich des Wettbewerbsgebiets erstreckt sich der Engelhaldepark, eine als Landschaftspark renaturierte Kiesgrube mit dichtem Großbaum-Bestand, Freizeit- und Erholungsflächen.

Im Osten verlaufen der Schumacherring, eine Haupterschließungsstraße, die um die inneren Stadtbezirke Kemptens führt, sowie eine Bahntrasse mit den Bahnlinien Kempten-Memmingen-Ulm und Kempten-Buchloe-Augsburg/München. Östlich dieser Barriere liegt der Stadtteil Ludwigshöhe mit kleinteiligen Wohnstrukturen am Hang mit 1-2 Vollgeschossen und Mehrfamilienhäusern (bis zu 5 Geschosse);



Saurer Allma-Gelände



Pförtner- /Funktionsgebäude im Westen des Realisierungsteils



Hallenkomplex des Saurer Allma-Geländes - Blickrichtung West



Realisierungsteil - Blickrichtung Nord-Ost

Im Süden grenzt unmittelbar südlich der Leonhardstraße eine Eigentumswohnanlage mit dreigeschossigen Zeilenbauten mit Hochparterre und Satteldach an, westlich des Wettbewerbs finden sich Geschößwohnungsbauten mit Flachdach und bis zu neun Geschossen

im Südwesten am Schumacherring befindet sich eine Seniorenwohnanlage sowie ein Gesundheits- und Pflegezentrum (AllgäuStift Marienpark Gesundheits- und Pflegezentrum GmbH) mit zwei- bis sechsgeschossigen Gebäuden.

#### Denkmalschutz

Innerhalb des Planungsgebietes befinden sich keine denkmalgeschützten Gebäude. Westlich des Gebietes entlang der Iller

befinden sich Baudenkmäler einer ehemaligen Baumwollspinnerei und -weberei, die zwischenzeitlich für Wohnzwecke umgenutzt wurden.

#### Eigentumsverhältnisse

Das „Saurer-Allma-Gelände“ mit einer Fläche von 5,1 ha befindet sich vollständig im Eigentum der Ausloberin. Die Grundstücke mit Geschosswohnungsbauten und Mehrfamilienhäuser im Umfeld sind überwiegend in der Hand von Eigentümergemeinschaften, das Seniorenzentrum und das Punkthaus (Reichenberger Straße 12) gehören jeweils einer Stiftung. Der Engelhaldepark, Wertstoffhof mit Zufahrt (Flst 2045/24) und öffentliche Straßenräume sind im Eigentum der Stadt Kempten.



Leonhardstraße - Blickrichtung Ost



Leonhardstr. mit angrenzender Garagenalagen - Blickrichtung West



Schumacherring - Blickrichtung Süd



Brücke über Schumacherring - Blickrichtung Ost



Zeilenbauten Südlich Realisierungsteil



Pflege-/Seniorenzentrum, Rübezahlweg



Zufahrt Wertstoffhof - Blickrichtung Nord-Ost



Punkthaus im Nord-Westen des Realisierungsteil



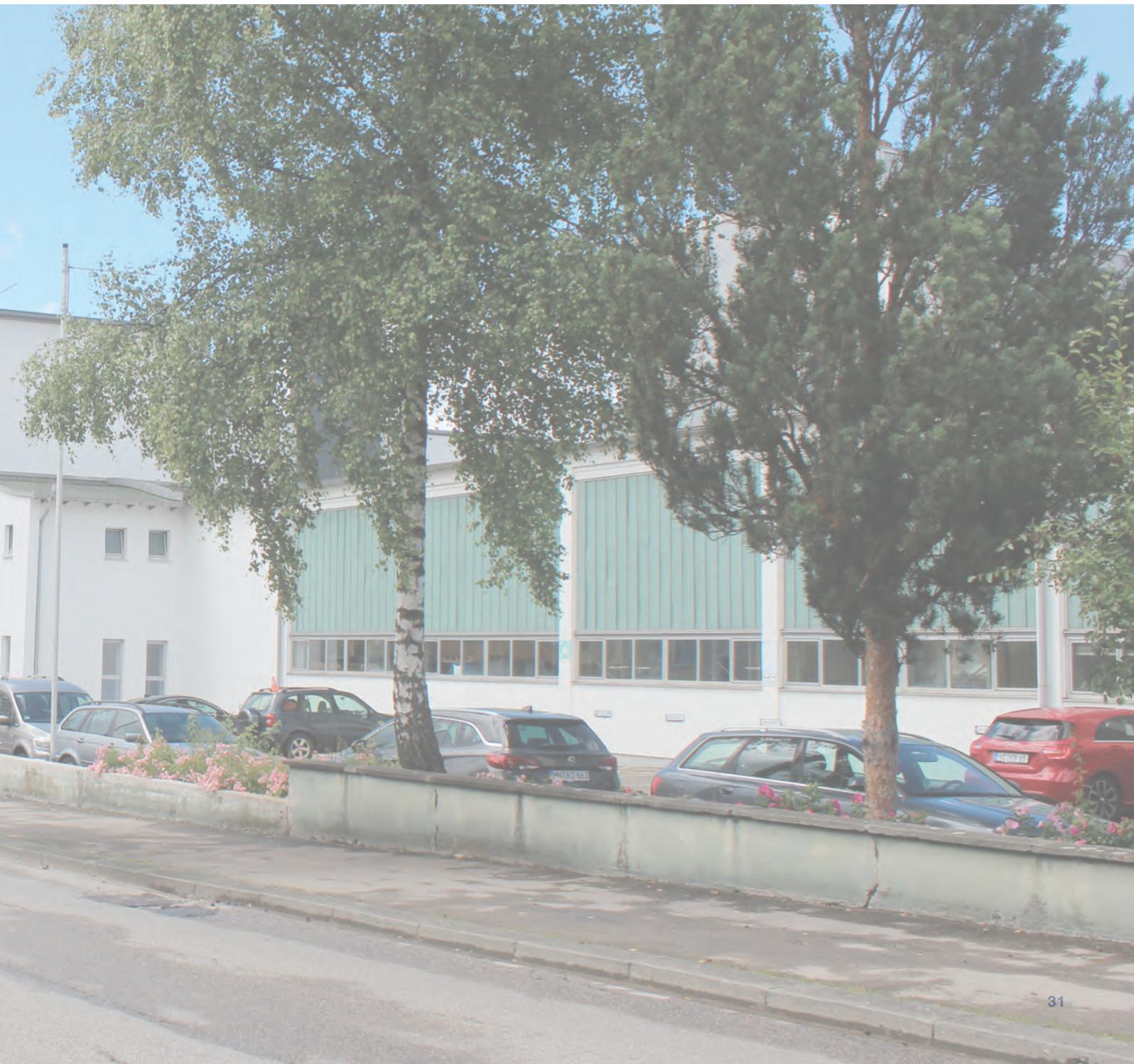
Punkthaus mit Versorgungseinrichtungen im Süd-Westen des Realisierungsteil



Zeilenbebauung im Westen des Realisierungsteil



# Grundlagen für die Planung



## 4 Grundlagen für die Planung

### 4.1 Planungsrechtliche Grundlagen

#### Flächennutzungsplan (FNP) mit integrierter Landschaftsplanung

Im geltenden FNP sind im Ideenteil überwiegend Wohnbauflächen sowie Grünflächen mit Park- und Erholungsanlagen sowie der Signatur „Erholungsgebiet sehr hoch“ verortet. Im Osten des Wettbewerbsgebietes ist eine Grünfläche mit Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt.

Im Umgriff des Realisierungsteils sind überwiegend Gewerbeflächen verortet. Darüber hinaus befindet sich im Osten eine Fläche für Versorgungsanlagen „Wertstoffhof“.

Die Flächen im Süden und Westen des Plangebietes sind als Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen dargestellt. Zudem ist im Südwesten eine Fläche für Gemeinbedarf „Altenheim“ ausgewiesen. Die im Norden dargestellte Grünfläche, die als Park- und Erholungsanlage sowie mit der Signatur „Erholungsgebiet sehr hoch“ gekennzeichnet ist, erstreckt sich über das Wettbewerbsgebiet hinaus Richtung Norden und weist einen Bolzplatz, eine Sportanlage (Kletteranlage) und Spielplätze aus. Zudem gibt es in dieser Grünfläche Biotope.

Im Osten grenzen Flächen für örtliche Hauptverkehrsstraßen, der Allgäuradweg sowie eine Bahnanlage (Bahnlinie Kempten-Memmingen-Ulm sowie Kempten-Buchloe- Augsburg/München) an das Planungsgebiet an.

#### Flächennutzungsplan

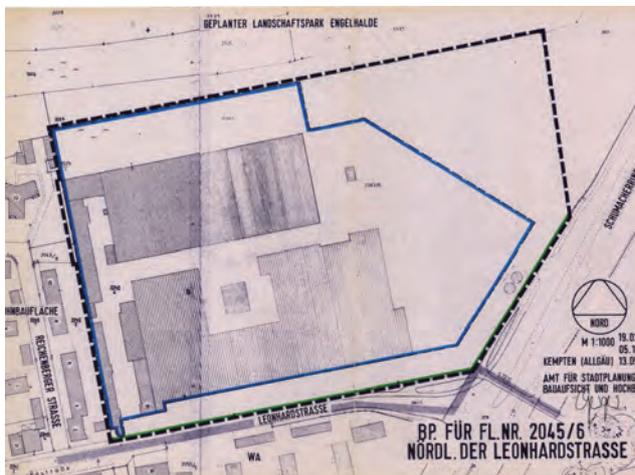


Derzeit wird der Flächennutzungsplan neu aufgestellt. Im Planungsgebiet sollen nach Durchführung des Wettbewerbs entsprechende Nutzungsänderungen eingetragen werden.

### Bestehendes Baurecht

- Im Süden grenzt der Bebauungsplan Nr. 562-0 „Südlich der Leonhardstraße“ aus dem Jahr 1972 an das Wettbewerbsgebiet an. Bis auf Änderungen im Westen des Bebauungsplanes ist dieser Plan heute noch rechtskräftig. Er setzt allgemeine Wohngebiete mit einem Maß der baulichen Nutzung gemäß § 17 BauNVO 1968 fest. Die Geschossigkeit ist insgesamt mit 1 bis 10 Geschossen, überwiegend jedoch 3 bis 5 Vollgeschossen, festgesetzt. Zudem befindet sich ein Teil des gültigen Bebauungsplans 565-0 „Ehemalige Spinnerei und Weberei“ von 2003 mit einer festgesetzten privaten Grünfläche im Umgriff des westlichen Bereichs des Ideenteils.

- Der aktuell gültige Bebauungsplan 561-0 für die Flst. Nr. 2045/6 „Nördlich der Leonhardstraße“ von 1988 weist ein Gewerbegebiet mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,7 sowie einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,45 auf dem Planungsgebiet des Realisierungsteils aus. Der Umgriff des räumlichen Geltungsbereiches wurde in einer 1. Änderung des Bebauungsplanes für die Flst. Nr. 2045/6 (1995) erweitert und durch eine Fläche für einen Wertstoffhof ergänzt. Im Bereich der 1. Änderung wurde ein Leitungsrecht zugunsten des Wertstoffhofgrundstückes sowie zugunsten des Eigentümers des Flurstückes 2045/6 eingetragen.
- Dienstbarkeit aus 1974: Mit Dienstbarkeitsurkunde Nr. 1805/1974, Notariat Büttel, Kempten, wurde für das Gelände im nördlichen Grenzverlauf eine Abstandsflächenübernahme von 10 m in die heutige Parkanlage „Engelhaldepark“ definiert.
- Nach Abschluss des Wettbewerbes wird ein neuer Bebauungsplan für das Planungsgebiet aufgestellt.



Bebauungsplan für die Flurnummer 2045/6



Bebauungsplan für die Flurnummer 2045/6 - 1. Änderung

Unter folgendem Link können die Bebauungspläne der Stadt Kempten eingesehen werden:

[https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&topic=pl\\_bau&bgLayer=atkis&E=597327.45&N=5286812.97&zoom=9&layers=26d2b2b8-3944-4a49-aec2-59f-827d9aa9e&catalogNodes=132](https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&topic=pl_bau&bgLayer=atkis&E=597327.45&N=5286812.97&zoom=9&layers=26d2b2b8-3944-4a49-aec2-59f-827d9aa9e&catalogNodes=132)

Im Bereich Reichenberger Straße wurde die Bebauung im Rahmen des § 34 BauGB mit bis zu 9 Geschossen entwickelt. Der Gebietsscharakter dieses Bereichs entspricht einem Reinen Wohngebiet.

#### Fördergebiet Soziale Stadt „Kempten Ost“

Das Planungsgebiet befindet sich innerhalb des Fördergebietes Soziale Stadt „Kempten Ost“. Der Bericht der städtebaulichen Voruntersuchung (VU) liegt der Auslobung bei (Anlage 4). Die dort ermittelten Schwachpunkte und Ziele für das Gebiet sind in die Auslobung eingeflossen.

#### Beschluss

Der Stadtrat der Stadt Kempten hat am 23.04.2020 die Verwaltung beauftragt, die weitere Entwicklung der Saurer Allma – Flächen über einen städtebaulich-hochbaulichen Wettbewerb gemeinsam mit der Sozialbau anzugehen. Ziel der Flächennutzung soll die Aufgabe der bisher rein gewerblichen Nutzung sein, zukünftig sollen auf der Fläche Wohnbauflächen, nicht störende Gewerbenutzungen und eine Nahversorgung für den Bereich Ludwigshöhe und das Quartier Leonhardstraße angeboten werden. Die Inhalte der Vorbereitenden Untersuchungen für das Quartier sind zu berücksichtigen. Die genauen Wettbewerbsinhalte sind mit dem Gestaltungsbeirat der Stadt abzustimmen und dem Stadtrat vor Auslobung zur Beschlussfassung erneut vorzulegen.

## 4.2 Stadtplanerische Grundlagen

### 4.2.1 Verkehrserschließung

#### Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Im Osten des Wettbewerbsgebietes verläuft der Schumacherring. Über diese Straße ist das Planungsgebiet in ein leistungsfähiges regionales und überregionales Hauptstraßennetz angebunden. Der Schumacherring, eine vierspurige Hauptstraße mit Trenngrün, die als Ringstraße um das Stadtzentrum führt, ist Bestandteil des örtlichen Hauptverkehrsstraßennetzes mit maßgebender Verbindungsfunktion. Der Stadtring verbindet die Stadtteile Kemptens miteinander und bindet an die bedeutenden Bundesstraßen Richtung Norden, Süden und Westen sowie im Osten an die B12 an, die zum Autobahnkreuz Kempten der BAB A7 führt.

Das Quartier selbst ist über die breit ausgebaute Leonhardstraße, die den Realisierungsteil im Süden begrenzt und das Saurer-Allma-Gelände von Süden erschließt, an den Ring und die Füssener Straße angebunden. Alle Straßen im Quartier bilden eine Tempo30-Zone mit einer Verkehrsbelastung von rund 1.500 Fahrzeugen täglich auf der Leonhardstraße. Von der Leonhardstraße zweigen nach Süden und Norden Stich- und Ringstraßen ab, die die angrenzenden Wohngebiete erschließen. Der Straßenausbau entspricht im ganzen Quartier einschließlich der Leonhardstraße aber weitgehend nicht den Anforderungen einer Tempo 30-Zone. Der Wertstoffhof und das Saurer-Allma-Gelände werden zusätzlich über eine Stichstraße im Osten, die an den Schumacherring anschließt, erschlossen. Eine weitere Abfahrt vom Schumacherring erschließt die Stellplätze am Parkeingang zum Engelhaldepark.

### Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Planungsgebiet ist an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) angebunden. Im Südwesten befindet sich die Bushaltestelle „Leonhardstraße“ in unmittelbarer Nähe des Planungsgebietes sowie die Haltestelle „Füssener Straße/Rosenau“ in ca. 400 m Entfernung. Das Gebiet wird durch die Stadtbuslinien 20 und 30 an das öffentliche Verkehrsnetz angeschlossen, wodurch alle zentralen Ziele in Kempten erreicht werden.

### Fuß- und Radwegenetz

Die Fußgänger-/ Radwegbrücke im Südosten des Wettbewerbsgebietes über den Ring stellt einen wichtigen Knoten- und Bündelungspunkt im städtischen Fuß-/ Radwegenetz dar, von hier führt das Wegenetz nach Norden, Süden, Osten und Westen. Nach Osten führen die Wege von der Brücke in alle Teile der Ludwigshöhe, nach Süden Richtung Durach sowie zu den Naherholungsflächen am Bachtelweiher und bei Linggen.

Sie erschließt zudem einen neuen Kindergarten an der Tiefenbacher Straße, der derzeit im Bau ist. Westlich des Rings teilt sich die Brücke in zwei Arme auf: Über die Leonhardstraße nach Westen wird die Füssener Straße erreicht sowie im weiteren Verlauf die König-Ludwig-Brücke Richtung Bahnhof, Hochschule und weiteren wichtigen Einrichtungen in KE-Südwest sowie die Rosenau-Brücke Richtung Zentrum / Innenstadt. Über den Ring nach Norden wird der Engelhaldepark und die Innenstadt über die St. Mang-Brücke erreicht, zudem werden alle nördlich liegenden Stadtquartiere mit Schule, Kirche und Versorgungsbereichen am Brodkorbweg erschlossen.

Der Schumacherring verfügt über einen beidseitigen Geh- und Radweg, der ans Quartier angrenzend als Zweirichtungs-Radweg ausgewiesen ist, da die Ringquerung an vielen Stellen für Radfahrer problematisch ist. Dieser Radweg stellt neben der Füssener

### Makro-Analyse



Straße die Nord-Süd-Verbindung dar. Für Fußgänger gibt es als weitere Nord-Süd-Verbindung über den Hain-Raidel-Weg sowie den Sudetenweg eine Zugangsmöglichkeit zum Park. Eine Verbindung durch den Realisierungsteil zum Engelhaldepark ist derzeit nicht vorhanden.

Das Planungsgebiet selbst ist als Tempo 30 Zone ausgewiesen aber nicht als solche gestaltet. Es gibt teilweise ein- und zweiseitige Gehwege an den Straßen, separate Radwege sind nicht ausgewiesen und auch in der Tempo 30 Zone nicht möglich.

#### 4.2.2 Immissionen

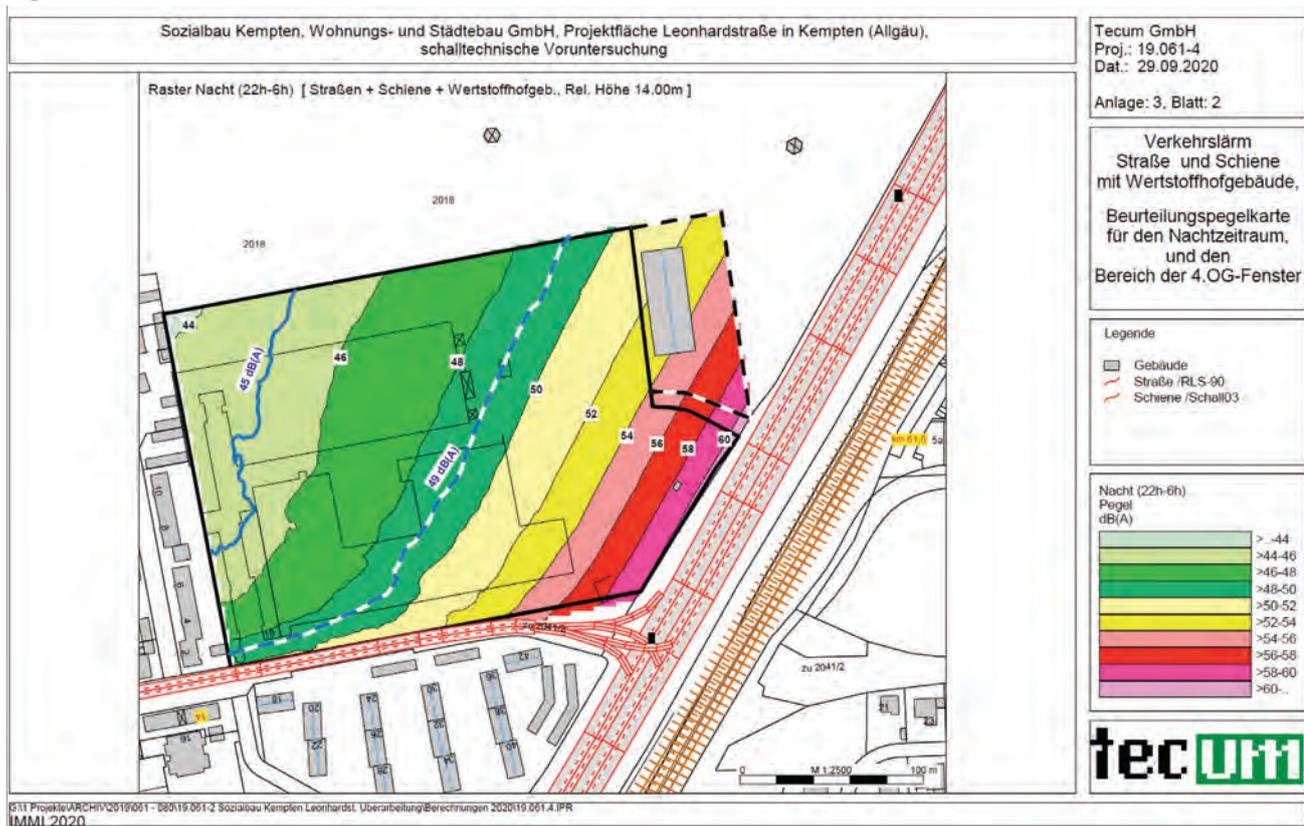
Das Planungsgebiet ist durch Straßen- und Schienenlärm sowie derzeit durch gewerbliche Nutzungen und den Wertstoffhof belastet. Im Vorfeld des geplanten Wettbewerbsverfahrens wurden schalltechnische Untersuchungen durchgeführt, deren Ergebnisse als Grundlage für die städtebauliche Bearbeitung dienen (vgl. Anlage 7

- Schalltechnische Untersuchung). In dieser orientierenden Voruntersuchung wurden über Zugzahlen für den Bahnverkehr angenommen. Die der Untersuchung zugrunde liegenden Kennzahlen für den Kraftverkehr auf dem Schumacherring stammen aus dem Jahr 2012, mittlerweile liegen detaillierte Zahlen und Ganglinien aus Verkehrszählungen für die einzelnen Knotenpunkte vor. Immissionen durch Straßen- und Schienenverkehr sind vor allem in den Nachtstunden gegeben. Zur Lärmbelastung des Wertstoffhofs wurden Gespräche mit dem Wertstoffhof zu dessen Emissionen eingearbeitet, eine Lärmbelastung ist hier werktags vor allem tagsüber gegeben. Außer dem Lieferverkehr ist kein weiterer Gewerbelärm vorhanden. Näheres ist bitte der schalltechnischen Untersuchung zu entnehmen.

### Auszug Schalltechnische Voruntersuchung



o.M.



### 4.3 Landschaftsplanerische Grundlagen

#### 4.3.1 Topographie, Boden, Grundwasser, Klima

##### Topographie, Grundwasser, Boden

Der Realisierungsteil ist in sich weitgehend eben und hat eine mittlere Geländehöhe von ca. 700.00 über Normalnull (ü.NN). Die Leonhardstraße liegt allerdings etwas höher als das nördlich angrenzende Grundstück der Ausloberin. Im Ideenteil fällt das Gelände in allen Richtungen ab, insbesondere nach Norden zum Engelhaldepark sowie nach Westen zur Iller.

Der mittlere Grundwasserstand liegt ca. 30 - 40 m unter der Geländeoberfläche. Ab Tiefen von 1,0 bis 3,3 m stehen schluffige, sandige Moränenkiese an.

##### Klima

In Kempten herrschen tagsüber Nord- und Westwinde vor, nachts wirkt die Iller als Frischluftschneise mit Südwindströmungen. Der Engelhaldepark erwärmt sich aufgrund

der Kessellage tagsüber - die waldartigen Baumbestände an den Hängen der äußeren Grubenränder sorgen jedoch effizient für Kühlung, Filterung und Befeuchtung und sind für das klimatische Gleichgewicht des Parks wichtig. Stadtökologisch ist der Engelhaldepark ein wichtiger Lebens- und Rückzugsraum verschiedenster Arten: Vögel, Amphibien, Reptilien, Säugetiere und Insekten leben im Park und den umgebenden Flächen. Im Park sorgen Extensivwiesen mit großem Blütenangebot, Feuchtwiesen, die Lindenalleen, Strauchhecken, Altgrashänge, Trockenstandorte und Gewässer für vielfältige Lebensräume. In der Biotopvernetzung ist der Engelhaldepark ein wichtiger Trittstein – die Biotopvernetzungslinien der bewaldeten Illerhangleiten und des Bachtelbachtals berühren ihn unmittelbar.

#### 4.3.2 Vegetation und Landschaftsbild

Der Realisierungsteil ist bis auf den Grünstreifen im Norden weitestgehend versiegelt. Im Osten an der Grenze zum Wertstoffhof befin-

#### Topographie



o.M.



det sich eine erhaltenswerte Gehölzpflanzung (Eingrünung) mit großen Einzelbäumen bzw. Baumgruppen (Baumkataster und Aussagen zur Vitalität siehe Anlage 9). Das Grundstück des Wertstoffhofs weist im Norden und Westen eine waldartige Eingrünung auf. Im Ideenteil grenzen im Norden und Osten die waldartigen Grünflächen des Engelhaldeparks an, im Westen liegt eine als private Grünfläche festgesetzte Fläche am Hain-Raidel-Weg.

Der Engelhalde-Park entstand vor 30 Jahren durch die Rekultivierung einer Kiesgrube. Die ca. 12 ha große Parkanlage mit zahlreichen großen Bäumen ist von großer Bedeutung für die Naherholung (Baumkataster und -liste siehe Anlage 9). In der Parkanlage gibt es neben Spazierwegen, Liegewiesen, zwei Spielplätze, einen Weiher, ein Feuchtbiotop,

eine Kneippanlage, eine Außenkletteranlage (ca. 350 m Entfernung) sowie einen Kiosk/ Restaurant.

In Richtung Osten besteht eine bedeutende Grünvernetzung vom Engelhaldepark zum Bachtelweiher und in das angrenzende Naherholungsgebiet.

Der Engelhaldepark sollte an die ehemalige Funktion der heute bebauten Rosenau als grüne „Flanierzone“ anzuknüpfen. Im Westen am Hain-Raidel-Weg, der ursprünglich einen weiten Ausblick über Illertal und Stadtlandschaft bot, stehen als Relikt dieser Flanierzone noch drei der Kastanien, die um 1900 als Alleebäume gepflanzt wurden. Sie sind als Punktbiotope kartiert und in gesundem, sehr gutem Zustand. Nachpflanzungen zur Wiederherstellung der Allee folgten in den 1980er Jahren und bei Anlage des Engelhaldeparks.



Weg nördlich des Realisierungsteils



Engelhaldepark - Blickrichtung Nord-West



Engelhaldepark - Blickrichtung Nord



Spielplatz in Engelhaldepark - Blickrichtung Nord-Ost

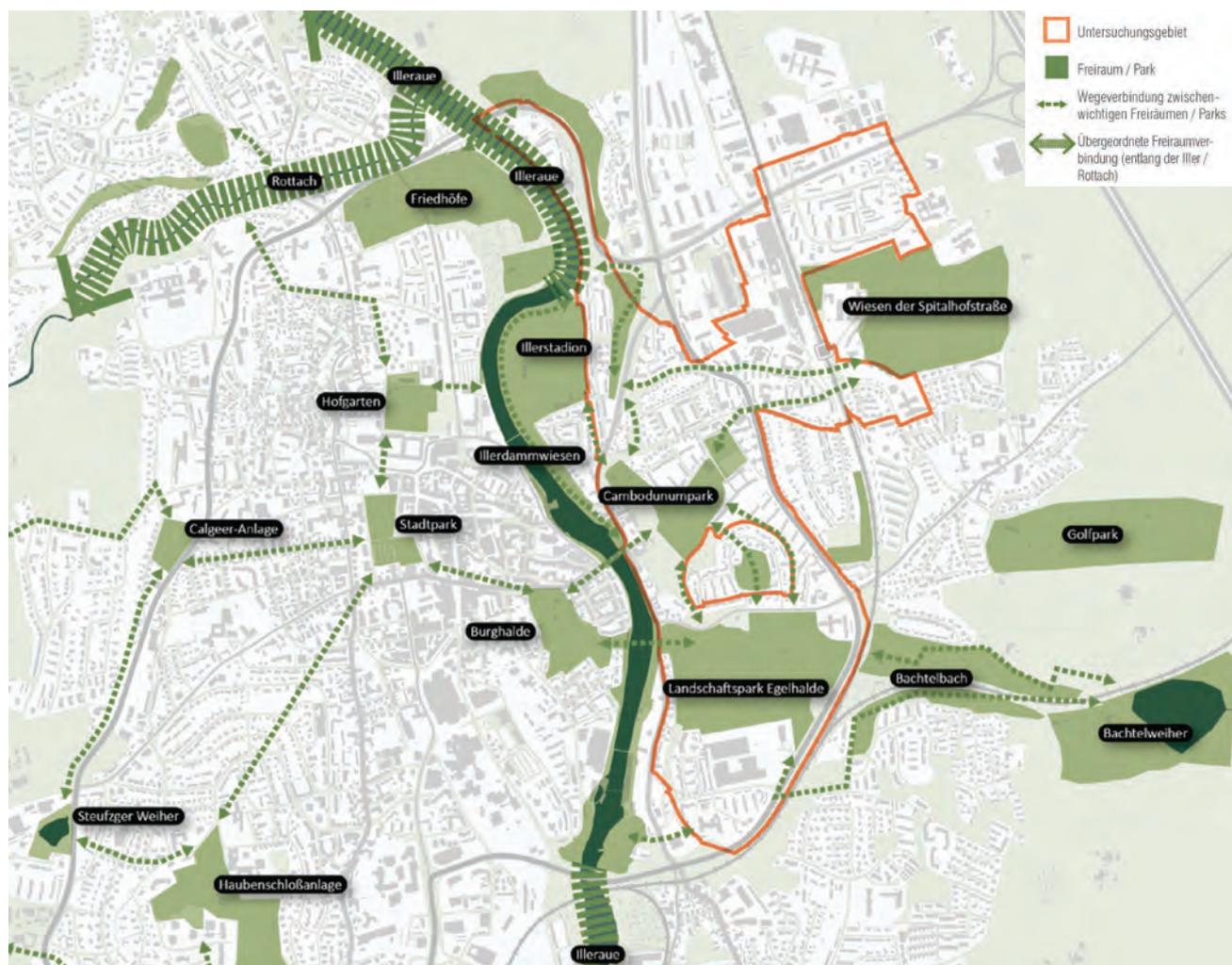
Die waldartigen Baumbestände im Wettbewerbsgebiet sind klimatisch und als Lebensräume bedeutsam, sie bestehen aus Mischwaldstrukturen mit strauchartigem Unterbewuchs an den Rändern. Die überwiegenden Baumarten sind Buchen und Ahorne, es finden sich aber auch Wild- und Kornelkirschen, Lärchen, Robinien, Stieleichen, Salweiden; Mehlbeeren, Eschen, Linden etc. Die Baumhöhen betragen zwischen 16 und 22 m. Ein wesentlicher Teil der Bäume im Bereich des Engelhaldeparks stammt aus der Zeit der Parkanlage, an den Rändern des Parks und besonders in den waldartigen Bereichen gibt es aber auch wesentlich ältere Baumbestände, hier stehen Buchen, Weiden und Linden mit Schätzaltern über 100 Jahren.

### Schutzgebiete

Westlich des Wettbewerbsgebietes befindet sich das Landschaftsschutzgebiet Iller, das verschiedene Stadtteile und Erholungsflächen verbindet.

An der westexponierten Illerkante bestehen zahlreiche kartierte Biotope (siehe: <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&topic=umwe&bgLayer=atki-s&E=599661.87&N=5286034.62&zoo-m=11&layers=0ab99e89-fb6f-4bd5-84b-c-bb6d51fa233b,e0eddd10-007a-11e0-be7-4-0000779eba3a&catalogNodes=1102>).

### Topographie





# Planungsprogramm



## **5 Planungsprogramm**

### **5.1 Städtebauliche und landschaftplanerische Ziele des Ideenteils**

Die anstehende Überplanung des „Saurer-Allma“-Geländes bietet die große Chance, das gesamte Stadtquartier zwischen Iller, Schumacherring und Engelhalde-Park zu revitalisieren. Neben den Planungen für das konkrete Vorhaben auf dem Saurer Allma-Gelände sollen daher auch Aufwertungs- und Verflechtungspotentiale in einem größeren Umkreis aufgezeigt werden, die mit dem Projekt der Ausloberin in Einklang stehen und dieses zugleich im Stadtraum verankern.

Die strategischen Klimaschutzziele der Stadt Kempten sollen bereits auf der städtebaulichen freiraumplanerischen Planungsebene zur Anwendung kommen, ebenso die Grundsätze einer sozialgerechten Planung. Entsprechende Ziele und Anforderungen sind in der Aufgabenstellung des Wettbewerbs integriert.

Als wesentliche Ziele für den Ideenteil können benannt werden:

- Stärkung des Quartiers sowie der Quartierstruktur;
- Steigerung der Attraktivität des sozialen Miteinanders aller Altersgruppen im gesamten Stadtteil.
- Verbesserung der Wegebeziehungen für Fußgänger und Radfahrer;
- Stärkung der bedeutsamen Ost-West-Verbindung von der Ludwigshöhe zur Innenstadt,
- Verbesserung der Anbindung nach Norden zum Engelhalde-Park;
- Förderung der Verknüpfung von Angeboten der Nahmobilität sowie dem ÖPNV;
- Steigerung der Aufenthaltsqualität im Straßenraum und der Freiraumqualität;

### **5.2 Planungsprogramm für den Realisierungsteil**

#### **5.2.1 Städtebauliche und landschaftplanerische Ziele**

Auf dem bisherigen Gewerbestandort soll ein qualitätsvolles, nachhaltiges und zukunftsweisendes Stadtquartier mit überwiegender Wohnnutzung entstehen. Mit der neuen Nutzung und der Öffnung des bisher abgeriegelten Areals ergeben sich neue Chancen und Qualitäten für das gesamte Stadtquartier.

Für den Realisierungsteil gelten folgende Ziele:

- Schaffung eines urbanen Stadtquartiers mit hoher städtebaulicher und freiräumlicher Qualität sowie einer identitätsstiftenden Quartiersmitte;
- nachhaltige Stadtentwicklung mit kompakter, flächenschonender Bauweise im Sinne eines Quartiers mit kurzen Wegen;
- Schaffung von Voraussetzungen für eine klimagerechte Objektplanung;
- Überwiegende Wohnnutzung, ergänzt durch Nahversorgung und nicht störende gewerbliche Nutzung bzw. soziale und kulturelle Nutzungsangebote;
- Das Maß der Nutzung soll der städtebaulichen und freiräumlichen Situation der Bebauung der Umgebung entsprechen und zugleich ein hohes Maß an dringend benötigtem Wohnraum ermöglichen; Als Orientierungswert kann eine GFZ von 1,2 bezogen auf das Grundstück der Ausloberin gelten. Eine höhere Dichte ist denkbar, primäres Ziel ist jedoch immer die städtebauliche und freiräumliche Qualität des Quartiers.
- Zur Höhenentwicklung gibt es keine bindenden Vorgaben.

- Schaffung qualitativvoller Frei- und Grünflächen für die Bewohner, Verbesserung der Durchlässigkeit zum Engelhalde-Park;
- Berücksichtigung der Anforderungen an eine gendergerechte Planung sowie der Nutzbarkeit der öffentlichen Räume für alle Altersgruppen;
- Berücksichtigung sämtlicher Aspekte möglicher Energieeinsparungen sowie einer effizienten Energieversorgung; Durch intelligente und gut gestaltete Integration von regionalen erneuerbaren Energien für die Wärme- und Stromproduktion soll eine CO2-arme Bebauungs- und Infrastruktur entstehen.

Im städtebaulichen Konzept sollen die Grundsätze des sozialgerechten Wohnens berücksichtigt werden (Stichwort gendergerechte Planung – Berücksichtigung aller Altersgruppen). Folgende Aspekte sind hier zu nennen: kurze Wege, autoarme und gute

Anbindung an das Stadtzentrum, bedarfsgerechte Nahversorgung, Kulturangebote und Einrichtungen der Kinderbetreuung (siehe eigener Text Kindergarten, Mini-Kinder-Tagesstätten unter 5.2.4), ÖPNV. Bei der Ausgestaltung der öffentlichen Freiräume muss die Benutzbarkeit und Erlebbarkeit für alle Schichten der Bevölkerung Berücksichtigung finden (barrierearme Gestaltung).

Umgang mit dem Baubestand:

- Die Bestandsgebäude auf dem Grundstück der Ausloberin stehen, bis auf das südwestliche II geschossige Pfortner- und Funktionsgebäude, das IV-VI geschossige Verwaltungs- und Bürogebäude, dem Gebäudeteil im Nordwesten zur Disposition.
- Das südwestliche II geschossige Pfortner-/Funktionsgebäude an der Grundstücksgrenze soll erhalten bleiben. Das IV geschossige Verwaltungs- und Büro-

### Gebäudebestand





Pförtner-/Funktionsgebäude an der Grundstücksgrenze



Verwaltungs-/Bürogebäude im Südwesten

gebäude im Südwesten sowie der Bürogebäudeteil im Nordwesten können temporär bestehen bleiben.

- Der Hallenteil im Westen des Grundstücks der Ausloberin kann temporär erhalten bleiben.
- Es ist im Rahmen des Wettbewerbes ein städtebauliches Konzept zu entwickeln, welches diese überplant, jedoch auch zulässt, diese bis zu einem letzten Entwicklungsschritt zu erhalten (siehe Unterlagen zu bestehenden Gebäuden Anlage 10).
- Der Entwurf soll im Lageplan die Überplanung der temporär zu erhaltenden Gebäude darstellen. Die abschnittsweise Entwicklung mit temporärem Gebäudeerhalt ist im Rahmen der Erläuterungen aufzuzeigen.

Neben dem Grundstück der Ausloberin umfasst der Realisierungsteil angrenzende Flächen, für die zwar keine konkrete Realisierungsabsicht besteht, die aber in engem Zusammenhang mit der Planung auf dem „Saurer-Allma“-Gelände stehen. Sie werden daher in den Realisierungsteil aufgenommen, der eine genauere Betrachtung erlaubt.

- Leonhardstraße:  
Die Leonhardstraße hat vielfältige Aufgaben. Eine leistungsfähige Quartierserschließung für den motorisierten Individualverkehr (MIV) muss sichergestellt

sein, andererseits sollen Abkürzungsverkehre zwischen Schumacherring und Füssener Straße vermieden werden. Gleichzeitig ist sie eine wichtige Achse für den Radverkehr und schließlich der zentrale öffentliche Begegnungsraum im Quartier. Es sollen Vorschläge für eine neue Gestaltung des Straßenraums aufgezeigt werden, die diese Zielvorstellungen erfüllen kann.

- Fläche des Wertstoffhofs:  
Vorschläge für eine mögliche Nachfolge- oder Ergänzungsnutzung des Geländes des heutigen Wertstoffhofes unter Einbeziehung des Baumbestandes sollen erarbeitet werden. Vorgaben zur Art und Maß der Nutzung gibt es nicht. Hierzu werden Vorschläge erwartet. Das Grundstück befindet sich im Eigentum der Stadt Kempten und ist derzeit langfristig an ZAK (Zweckverband für Abfallwirtschaft Kempten) verpachtet. Es ist davon auszugehen, dass diese Fläche erst später entwickelt wird und dass für die Planung des „Saurer-Allma“-Arealen zunächst der Wertstoffhof als benachbarte Nutzung unterstellt werden muss.

## 5.2.2 Wohnen

Der Nutzungsschwerpunkt soll im Wohnungsbau liegen. Die städtebaulichen Strukturen sollen Angebote für alle Benutzer und Altersgruppen ermöglichen. Eine lebendige

Nachbarschaft soll durch die Verknüpfung von Wohnen, Leben und Arbeiten ermöglicht werden. Aufgabe des Wettbewerbs ist der Entwurf von Wohnraum mit einem Wohnungsangebot für unterschiedliche Nutzergruppen. Dabei soll der Wohnungsmix die soziodemographische Struktur abbilden und zusätzlich Raum für flexible Nutzungen schaffen. Eine variable, wirtschaftliche Grundstruktur des Konzeptes soll eine Vielfalt an Gebäude- und Wohnungstypologien ermöglichen und auch Veränderungen im weiteren Planungsprozess erlauben.

Folgender Wohnungsmix wird angestrebt:

Wohnungsmix	Größen (ca. Angaben)	Anteil
2- Zi.-Wohnungen	50 - 65 qm	ca. 30 %
3- Zi.-Wohnungen	70 - 90 qm	ca. 40 %
4- Zi.-Wohnungen	85 - 100 qm	ca. 25 %
5- Zi.-Wohnungen	max. 110 qm	ca. 5 %

#### Geförderter Wohnungsbau

Ein Teil (ca. 25-30 %) der Wohnungen verbleiben als Mietwohnungen im Anlagevermögen der Sozialbau. Diese Wohnungen sollen gefördert und im Rahmen des „Kemptener Modells“ mittelbar belegt werden. Die Vorgaben für sozialen/ geförderten Wohnungsbau der bay. Wohnraumförderprogramme müssen dabei bezüglich der Wohnflächen- und Grundrissvorgaben nicht berücksichtigt werden. Die Qualitäten der Mietwohnungen sollen sich gegenüber Eigentumswohnungen nicht unterscheiden.

#### Konstruktion

Je nach Geschossigkeit und Gebäudekubatur ist die wirtschaftlichste Konstruktionsweise zu prüfen und umzusetzen, vorzugsweise in homogener Ziegelbauweise. Wirtschaftlich überzeugende Holzkonstruktionen bzw. Hy-

bridbauweisen sind ebenso wünschenswert. Dabei ist die Lebenszyklusbetrachtung von Bedeutung. Die Stahlbetonbauweise soll auf konstruktiv erforderliche Bauteile reduziert werden (z.B. Tiefgaragen, Keller). Darüber hinaus sollen die energetischen Anforderungen an Gebäuden sowie der nachhaltige Einsatz von erneuerbaren Energien gemäß dem neuen, innovativen Gebäudeenergiegesetz (GEG) als Niederstenergiegebäude zukunftsorientiert berücksichtigt werden. Innovative Beispiele, die nachweislich wirtschaftliche, verbesserte CO<sub>2</sub>-arme, nachhaltige, energieoptimierte Bauweisen aufzeigen, sind ebenso wünschenswert. Mindeststandard ist ein KfW-Effizienzhaus 55 oder besser.

#### Kemptener Modell

Mit dem „Kemptener Modell“ errichtet die Sozialbau seit 2016 als Unternehmens-S-Strategie öffentlich geförderte Wohnungen auf Basis des Bayerischen Wohnungsbauprogramms als Mietwohnungen im Rahmen der „mittelbaren Belegung“. Die zu errichtenden Neubauwohnungen werden dabei an die „bürgerliche Mitte“ (ohne Wohnberechtigung) vermietet. Die Mietpreise für den Neubau werden um ca. 2,00 Euro/m<sup>2</sup> gegenüber der Marktmiete verbilligt. Zusätzlich werden mit dem Faktor 1,3 bisherige Mietwohnungen der Sozialbau neu als geförderte Wohnungen für Haushalte mit Wohnberechtigung zur Wiedervermietung gebunden und dezentral über den gesamten Wohnungsbestand von 4.000 Wohnungen der Sozialbau entzerrt belegt. So profitieren alle Bevölkerungsschichten bedarfs- und einkommensgerecht, das Gerechtigkeitsgefühl ist gestärkt und leistungsschwächere Haushalte werden mit Bestandswohnungen zu günstigen Mieten von ca. 5,50 – 6,00 Euro/m<sup>2</sup> in Form der „mittelbaren Belegung“ versorgt.

### Wohnungsstruktur

Die Struktur der Wohnungen sollte zusammenhängende Nutzungen sinnvoll gruppieren, z.B. mit Zonierung in Tag- und Nachtbereiche (Wohnen/Kochen/Essen – Schlafen/Bäder). Die natürlich belichteten Bäder (außer 2 Zi-Whg) sollten in der Nähe von Schlafräumen, zusätzliche Gäste-WCs (ab 3 Zi-Whg) in Eingangsnähe vorgesehen werden. Wohnräume als Durchgangszimmer sind ausgeschlossen.

Wohn- und Aufenthaltsräume sind möglichst nicht nach Norden auszurichten.

Als Richtwerte zu Geschosshöhen, lichter Raumhöhe etc. werden vorgeben:

- Geschosshöhe Regelgeschoss  
2,90 m
- Geschosshöhe Erdgeschoss 3,00m  
In Teilbereichen kann die Geschosshöhe des Erdgeschosses im Sinne einer flexiblen EG-Nutzung auch höher sein
- zusätzlicher Dachaufbau inkl. Attika  
0,70 m
- lichte Raumhöhe (Mindestmaß)  
2,50m

Jede Wohnung muss einen Balkon bzw. eine Loggia oder eine Terrasse mit direktem Zugang vom Wohnraum erhalten. Bei der Ausrichtung und Dimensionierung der privaten Außenbereiche ist auf die Nutzbarkeit, die Aufenthaltsqualität und die Privatheit der Flächen zu achten.

Balkone sollten dabei eine nutzbare Tiefe von 2m und eine Nutzfläche von 6 qm nicht unterschreiten. In Dachgeschossen können großzügigere Dachterrassen ohne direkte Einsehbarkeit entstehen.

### Barrierefreiheit

Mindestens ein Drittel aller Wohnungen sind barrierefrei auszuführen gemäß BayBO. Nebenanlagen sollen barrierefrei erreichbar sein.

### 5.2.3 Nahversorgung / wohnverträgliches Gewerbe

An geeigneter Stelle, bevorzugt im östl. Bereich der Leonhardstraße / Schumacherring, soll ein Nahversorgungsmarkt mit 800 - 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (GF ca. 1.200 - 1.500 qm) und ergänzenden Angeboten vorgesehen werden. Die Anlieferung muss dabei über die Stichstraße am Wertstoffhof vom Schumacherring aus erfolgen. In den Obergeschossen des Nahversorgungsmarktes sollen, auch zur Lärmabschirmung der dahinterliegenden Wohnnutzung, weitere Gewerbeflächen geplant werden.

Im Sinne einer urbanen Nutzungsmischung soll zusätzlich Raum für weitere wohnverträgliche gewerbliche Nutzungen geschaffen werden, die auch in geeignete Erdgeschosszonen wie beispielsweise an der Leonhardstraße untergebracht werden können. Flexible Baustrukturen, die zumindest in Teilbereichen alternativ gewerbliche Nutzung und Wohnnutzung ermöglichen, sind hier wünschenswert, um auf unterschiedliche Nachfragesituationen reagieren und Potentiale für lebendige Erdgeschosszonen schaffen zu können.

Auch Raum für soziale und kulturelle Einrichtungen ist wünschenswert, nach Ansicht der Ausloberin zum Beispiel im grenzständigen Bestandsgebäude mit Pförtnerhaus im Westen.

### 5.2.4 Soziale Einrichtungen

Im Wettbewerbsgebiet sollen Flächen für zwei Mini-Kitas (für jeweils 10 Kindern) errichtet werden. Diese sind baulich zu integrieren und können sowohl in Erdgeschosszonen im Bestand als auch in Neubauten situiert werden (siehe Anlage 11).

Zudem soll ein viergruppiger Kindergarten entstehen mit einer Geschoßfläche von ca. 800 qm und einer Grundstücksfläche von ca. 1.800 – 2.000 qm. Aus Sicht der Ausloberin und des Referats für Jugend, Schule und Soziales der Stadt Kempten eignet sich hierfür die Fläche westlich des Wertstoffhofes.

### 5.2.5 Grün- und Freiflächen

Vor dem Hintergrund der gewünschten neuen Identität und Adressbildung im Quartier kommt der Grün- und Freiraumplanung eine große Bedeutung zu. Der Freiraum muss den unterschiedlichen Bedürfnissen der Bewohnergruppen gerecht werden und zudem die Erholungsfunktion für das Wohnen und ökologische Ziele auf intelligente Weise miteinander verknüpfen.

Im Einzelnen gelten folgende Ziele für die Freiraumgestaltung:

- Freiraumversorgung der bereits ansässigen und neuen Bewohner mit ausreichend großen, gut erreichbaren privaten und gemeinschaftlich nutzbaren Grün- und Freiflächen
- Multicodierte Gestaltung mit Nutzungsangeboten für alle Alters- und Bevölkerungsgruppen
- Immissionsgeschützte Erholungsflächen
- Barrierefreie Nutzbarkeit der Aufenthaltsbereiche, barrierefreie Wegeverbindungen
- Beachtung der Grundsätze der Biodiversität (biologische Vielfalt, Schutz des Baumbestandes)
- Zonierung des öffentlich und privat nutzbaren Freiraums, die auf die individuellen Bedürfnisse nach Ruhe und Privatheit der künftigen Bewohner ebenso Rücksicht nimmt, wie auf das Ziel, belebte und sichere öffentliche Räume zu schaffen.
- Wohnungen im Erdgeschoss sollen eine

private Freifläche um die Terrassen (max. 30 m<sup>2</sup>) erhalten, wobei Zäune zur Einfriedung nicht gewünscht sind

- Flachdächer sind zur Rückhaltung von Niederschlagswasser und somit zur Schaffung von zusätzlichen Retentionsflächen zu begrünen
- Minimierung des Versiegelungsgrades

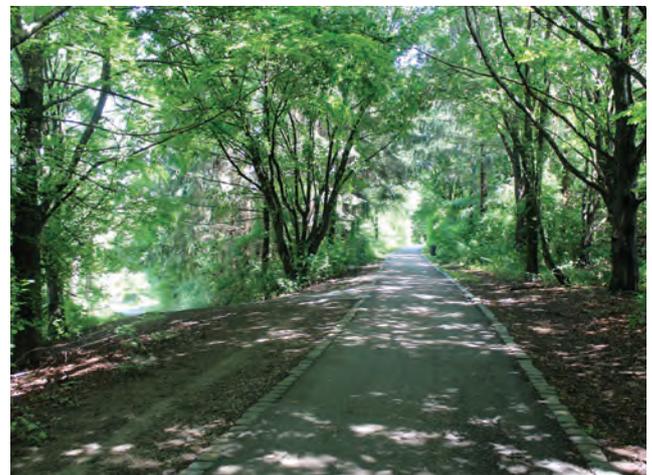
Von besonderer Bedeutung sind die Durchlässigkeit des neuen Quartiers und die Anbindung an den Engelhalde-Park. Im Rahmen des Wettbewerbs ist darzustellen, welche Möglichkeiten durch Zuwegungen, Platzabfolgen und Parkanlagen für die neuen Bewohner sowie die bestehende Nachbarschaft im Übergang zum Engelhaldepark entstehen.

Der vorhandene Baumbestand rings um den Engelhaldepark hat im Zusammenhang mit der Klimatisierung, Kühlung und Durchfeuchtung sowie der Luftverbesserung zum Ring hin große Bedeutung. Er soll soweit wie möglich erhalten werden, besonders zu berücksichtigen sind dabei die Großbäume.

Zugleich soll die derzeit vorhandene starke Trennung des Parks von den bebauten Strukturen überwunden werden. Hier müssen sensible Lösungen gesucht und gefunden werden, die es schaffen, zusammenhängende waldartige Areale zu erhalten und dennoch eine größere Offenheit zwischen Quartier und Park herzustellen.



Baumbestand am Wertstoffhof



Baumbestand nördlich des Realisierungsteil

## 5.2.6 Erschließung MIV, Ruhender Verkehr, Fuß- und Radverkehr

### Übergeordnete verkehrsplanerische Ziele

Die Stadt Kempten hat in den letzten Jahren ein Mobilitätskonzept erarbeitet, das eine zukunftsfähige Mobilität zum Ziel hat. Der Anteil der Wege im nichtmotorisierten Verkehr soll deutlich gesteigert werden, der Modal Split soll hin zu mehr ÖPNV, Rad- und Fußverkehr entwickelt und verändert werden. Zur Gewährleistung dieser stadtverträglichen Mobilität soll der Anteil der motorisierten Wege zu Gunsten der umweltgerechten Verkehrsmittel und durch die Förderung des Fuß- und Radverkehrs gesenkt werden. Insbesondere innerhalb des Stadtrings sollen MIV-Verkehre weiter reduziert und der Verkehr insgesamt verlangsamt werden, Verkehrsverlagerungen auf den Ring sind die Folge dieses Ziels. Deshalb soll der Knoten Leonhardstraße / Schumacherring als Haupterschließungspunkt für das Quartier und insbesondere auch für die Nahversorgung dienen, die innere Erschließung geht dann von der Leonhardstraße aus, die auch verkehrsberuhigt gestaltet werden können.

Eine Anbindung von MIV-Verkehren über die nichtsignalisierte Kreuzung am Wertstoffhof ist explizit nicht erwünscht, hier können nur Anlieferverkehre für gewerbliche Nutzungen abgewickelt werden.

### Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Für die erfolgreiche Entwicklung des neuen Stadtquartiers ist eine funktionsfähige verkehrliche Lösung eine wichtige Bedingung. Der MIV-Neuverkehr soll verträglich in das bestehende überregionale, regionale und örtliche Hauptstraßennetz eingebunden werden. Es ist ein Erschließungskonzept zu entwickeln, welches die umliegenden Wohngebiete wie auch die Neubauten möglichst wenig belastet und zusätzlich den motorisierten Individualverkehr maximal reduziert. Die Erschließung für den Individualverkehr soll möglichst flächensparend und effizient sein. Die aktuell ausgewiesene Tempo-30-Zone in

der Leonhardstraße kann baulich durchaus modifiziert werden mit dem Ziel einer Verkehrsberuhigung.

Der Schumacherring ist zu den Spitzenstunden gut ausgelastet. Durchgangsverkehr vom Schumacherring durch das Quartier ist auszuschließen.

Ein überzeugendes Mobilitätskonzept mit Sharing-Angeboten, attraktiven Fuß- und Radwegeverbindungen und Mischverkehrsflächen soll die Schaffung eines autoarmen Quartiers mit hoher Lebensraumqualität ermöglichen. Bei der Ausgestaltung der öffentlichen Räume sind Elemente wie z.B. Mobilitäts-Hub (Verknüpfung der Verkehrsträger, Bike-Car-Sharing-Angebote, Fahrradboxen, Ladestationen) sowie die Nutzung erneuerbarer Energien zu berücksichtigen. Dadurch sollen die Anforderungen und Vorgaben für den motorisierten Individualverkehr (MIV) und dem Umweltverbund verknüpft werden.

### ÖPNV

Das Wettbewerbsgebiet ist an den ÖPNV angebunden, es sind jedoch Verbesserungen der ÖPNV-Anbindung denkbar und vorstellbar. Die Verlegung von Bushaltestellen ist möglich und die Situierung der Haltestellen ist dem neuen Erschließungskonzept anzupassen. Eine barrierefreie Zuwegung zu den ÖPNV Angeboten soll berücksichtigt werden, die Haltestellen sollen Aufenthaltsqualitäten und Sicherheitsaspekte wie z. B. Einsehbarkeit berücksichtigen.

### Fuß- und Radverkehr (Nahmobilität)

Die Förderung der Nahmobilität gewinnt zunehmend an Bedeutung und erfordert eine gesamtheitliche Betrachtung aller beteiligten Verkehrsarten. Die Planungskonzeption soll die Nahmobilität durch Verbesserung der räumlichen Erschließung für den Fuß- und Radverkehr fördern. Im Planungsgebiet soll ein durchgängiges, attraktives und engmaschiges Wegenetz entstehen, das es erlaubt, wichtige Punkte (Wohnungen, Erholungs-

und Spielflächen, die Haltestellen des ÖPNV) auf kurzem und sicherem Wege zu erreichen und an das übergeordnete Netz anzubinden. Dadurch sollen Angebote der Nahmobilität mit dem ÖPNV, Sharing-Angeboten sowie Einrichtungen zu Nahversorgung vernetzt werden.

### Ruhender Verkehr

Im Wettbewerb soll ein Mobilitätskonzept vorgeschlagen werden mit dem Ziel, Angebote zur Reduzierung der Wege im MIV zu ermöglichen und damit den Stellplatzbedarf und das Kfz-Verkehrsaufkommen zu verringern. Elemente dieses Konzepts können z.B. ein Mobilitätszentrum, E-Ladestationen für PKW und Fahrräder, etc. sein.

Um eine Vergleichbarkeit der Wettbewerbsbeiträge zu gewährleisten, ist im Wettbewerb jedoch die Anzahl der erforderlichen Stellplätze grundsätzlich aus den Vorgaben der Stellplatzsatzung der Stadt Kempten abzuleiten. Dabei kann der Bedarf überschlägig wie folgt ermittelt werden:

Wohnen 1,1 Stpl. je WE  
(ca. 100qm GF/ WE)

Besucherstellplätze: 0,1 Stpl. je WE

Gewerbe/Büro 1 Stpl. je 60 qm GF

Nahversorger (800 qm VK) 20 – 30 Stpl.

Für ruhenden Verkehr sollen unterschiedliche Konzepte angeboten werden. Ein Teil der Wohnungen soll direkt zugeordnete Stellplätze für Kraftfahrzeuge in Tiefgaragen erhalten, in geeigneten Bereichen ist aber auch die Unterbringung in einer oberirdischen Quartiersgarage, ggf. gekoppelt mit weiteren Mobilitätsangeboten, gewünscht. Großflächige oberirdische Parkieranlagen sollen vermieden werden.

Besucherstellplätze sind oberirdisch vorzusehen und können entlang der Erschließung

liegen. Die Zufahrten zu Tiefgaragen sind möglichst so anzuordnen, dass der KFZ-Verkehr innerhalb des Quartiers minimiert werden kann und Lärmschutzanforderungen berücksichtigt werden.

Fahrradabstellplätze sind in ausreichender Zahl vorzusehen. Sie müssen leicht erreichbar und gut zugänglich sein. Sie können in Kellergeschossen untergebracht werden, wenn diese über die Tiefgaragen erreichbar sind. Zusätzlich sind oberirdisch an den Hauszugängen Fahrradstellplätze für Besucher in ausreichender Zahl vorzusehen. Die Ausloberin legt aus Ihrer Erfahrung der bereits zahlreich verwirklichten Wohnquartiere auf folgende Qualitätsmerkmale ein Augenmerk:

- Fahrradstellplätze sind in einem geeigneten Raum (möglichst direkter Zugang Tiefgaragenschleusen) im Bereich der Tiefgarage unterzubringen
- Eine gute Zugänglichkeit erfolgt über die Tiefgaragenrampe
- Vor den Hauszugangsbereichen werden über „Fahrradbügel“ zusätzliche Fahrradabstellmöglichkeiten geschaffen.

### 5.2.7 Technische Infrastruktur

Das Planungskonzept des Realisierungsteils soll möglichst dezentrale Müllhäuser zur Sammlung der Abfälle vorsehen. Eine Anordnung im Untergeschoss oder Tiefgarage ist nicht erwünscht.

Die Bildung von Bauabschnitten soll auch eine wirtschaftliche Anbindung der Sparten berücksichtigen (Wasser, Abwasser, Strom, Telekommunikation).

Zudem soll es einen Anschluss des Quartiers an das Fernwärmenetz der Stadt Kempten geben. Die Anbindung der Gebäude je Bauabschnitt kann über zentrale Übergabestationen erfolgen.

## 5.2.8 Lärmschutz

Im Vorfeld des Wettbewerbs wurde eine schalltechnische Voruntersuchung entwickelt. Wesentliche Aussagen wurden in die Auslobung übernommen, die vollständigen Untersuchungen liegen bei (s. Anlage 7).

Auf das Planungsgebiet wirken Immissionen durch Verkehrs- und Gewerbelärm ein (siehe Anlage 7). Ein Abrücken der geplanten schutzbedürftigen Nutzungen von den Lärmquellen ist im erforderlichen Maße nicht sinnvoll möglich. Die Realisierbarkeit von Wohnnutzung ist nach den Voruntersuchungen trotz der hohen Lärmbelastung möglich. Hierfür muss die künftige Bebauung in angemessener Weise reagieren. Dies beinhaltet zum Beispiel die Gebäudestellung und -höhe, die Art der Nutzung und Grundrissorientierung sowie die Anordnung von ausreichend geschützten Außenwohnbereichen.

Eine Klassifizierung im Bebauungsplan könnte als Urbanes Gebiet (MU) möglich sein.

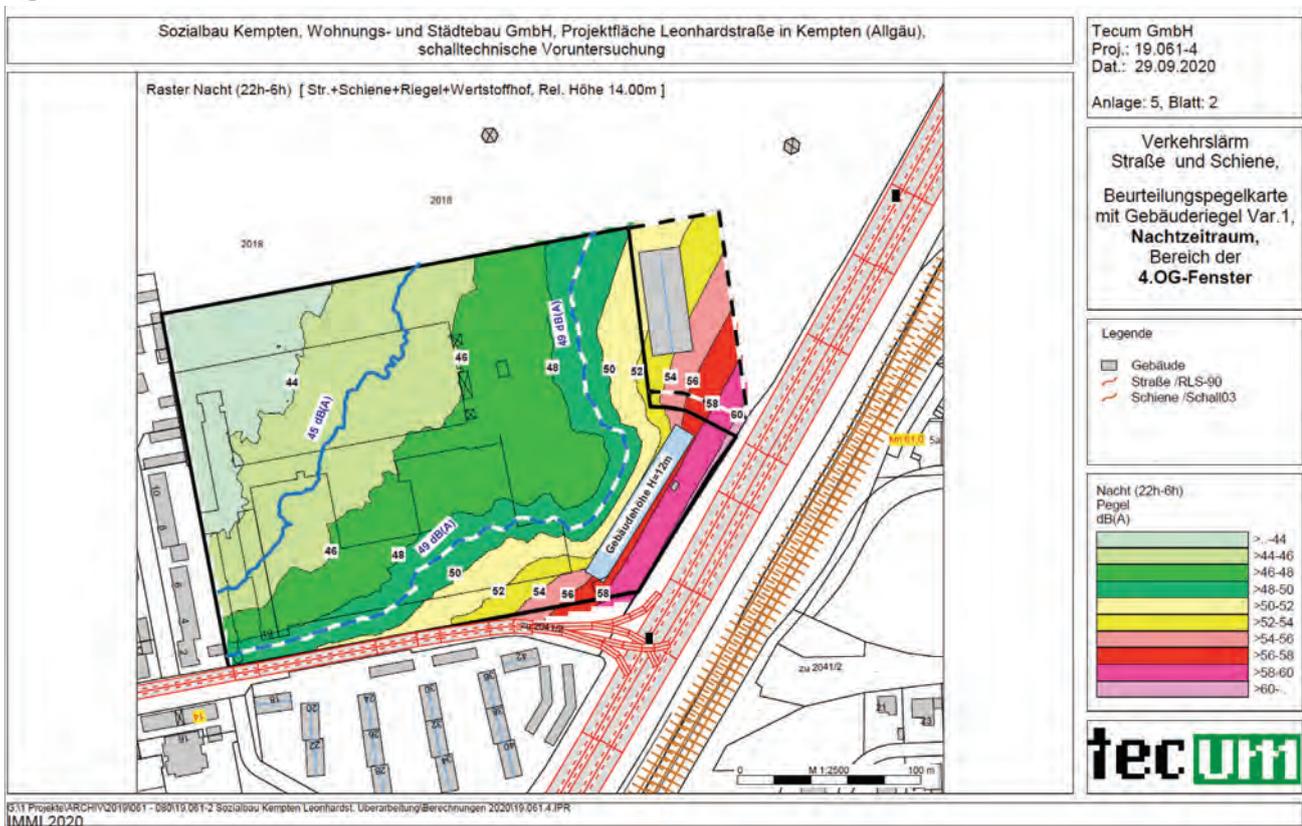
Aus der schalltechnischen Voruntersuchung ergeben sich folgende Hinweise:

- Entlang des Schumacherrings muss eine möglichst geschlossene und hohe Abschirmung errichtet werden. Dies kann vorrangig durch eine Randbebauung mit gewerblicher Nutzung erfolgen.
- Eine Grundrissorientierung der schutzbedürftigen Aufenthaltsräume (Wohn-, Schlaf-, Kinderzimmer) muss an lärmabgewandten Seiten erfolgen.
- Die Lüftung schutzbedürftiger Wohnräume und insbesondere zum Schlafen gedachter Räume soll zu abgeschirmten Bereichen erfolgen und möglichst weitgehend über natürliche Lüftungen realisiert werden.
- Vorgelagerte Wintergärten und Loggien, die nicht selbst Aufenthaltsräume darstellen, können als Schallschleusen fungieren und haben für dahinterliegende Aufent-

### Auszug Schalltechnische Voruntersuchung



o.M.



haltsräume den gleichen Zweck wie andere passive Schallschutzeinrichtungen. Im Vergleich mit Schallschutzfenstern können sie gewisse Vorteile bieten und sich in ihrer Wirkung gebäudenahe Schutzeinrichtungen, wie z.B. abgeschirmten Terrassen, annähern.

- Der bestehende Wertstoffhof steht kurz- und mittelfristig nicht zur Disposition. Die Anforderungen und Notwendigkeiten des Wertstoffhofes, insbesondere das Thema Lärmschutz bei heranrückender Bebauung, sind daher in der Planungsaufgabe zu betrachten. Langfristig / perspektivisch können Vorschläge unterbreitet werden, die auch für den Bereich des Wertstoffhofes eine Überplanung des Wertstoffhofgrundstücks und neue Ansätze vorsehen.

Die Hinweise gehen von einer Gebietskategorie „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) aus. Eine ebenfalls denkbare Gebietskategorie „Urbanes Gebiet“ (MU) stellt ggf. geringere Anforderungen an den Immissionsschutz. In jedem Fall aber müssen gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet sein.

### 5.2.9 Rettungswege

Um Qualitätseinbußen bei der Realisierung des Vorhabens, insbesondere bei den Freiflächen, zu vermeiden, sind bereits jetzt, im frühen Stadium des Wettbewerbs, die Flächen für die klar erkennbar nachzuweisen. Die Belastung der Freiflächen des Quartiers ist dabei so gering wie möglich zu halten.

Bezüglich des vorbeugenden Brandschutzes sind die entsprechenden Regelungen zu beachten, insbesondere die Bayerische Bauordnung und die in Bayern gültigen „Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr“ (Anlage 12).

### 5.2.10 Entwicklung in Schritten

Die Bildung von mehreren, unabhängig voneinander erstellbaren, funktionierenden und realteilbaren Bauabschnitten innerhalb des Wettbewerbsgebietes wird gewünscht. Das II-geschossige Bürogebäude mit Pförtnerhäuschen soll erhalten bleiben. Das IV-geschossige Bürogebäude im Südwesten und der Gebäudeteil im Nordwesten des Planungsgebietes können dauerhaft bestehen bleiben. Der Hallenteil im Westen kann temporär bestehen bleiben. In einem letzten Realisierungsabschnitt sollen die temporär zu erhaltenden Gebäude überplant werden (siehe Darstellung Kap. 5.2.1). Die Entwicklungsschritte sind im Rahmen der Erläuterungen darzustellen.

### 5.2.11 Abstandsflächen

Nach außerhalb sind die Abstandsflächen entsprechend der Vorgabe der Bayerischen Bauordnung einzuhalten. Innerhalb des Wettbewerbsgrundstückes ist eine Verkürzung der Abstandsflächentiefe bei Einhaltung eines 45° Lichteinfallswinkels möglich, wenn die natürliche Belichtung und Belüftung von Aufenthaltsräumen gewährleistet ist und keine Bedenken wegen des Brandschutzes bestehen.

## 5.3 Nachhaltigkeit, Klimaschutz und energieeffizientes Bauen

Erklärtes Ziel der Stadt Kempten ist es, bis 2050 klimarelevante Emissionen quasi auf null zu fahren (siehe Anlage 14). Die drei Säulen der Nachhaltigkeit „Wirtschaft – Ökologie – Soziales“ sollen dabei gleichberechtigt Berücksichtigung finden. Die Planung des Quartiers soll nach den Grundsätzen des nachhaltigen Planens und Bauens erfolgen. Dabei soll der Klimaschutz als wesentliche Säule der Nachhaltigkeit bereits in der städtebaulichen Planung berücksichtigt wer-

den und optimale Voraussetzungen geschaffen werden für eine nachhaltige Realisierung der Gebäude und Freianlagen. Darüber hinaus sind sämtliche Aspekte möglicher Energieeinsparungen sowie einer effizienten Energieversorgung zu berücksichtigen. Durch intelligente und gut gestaltete Integration von regionalen erneuerbaren Energien für die Wärme- und Stromproduktion soll eine CO<sub>2</sub>-arme Bebauungs- und Infrastruktur entstehen.

### Nachhaltigkeit

Wichtiges Ziel bei der Entwicklung des neuen Quartiers ist die zukunftsorientierte Nachhaltigkeit. Es sind innovative Konzepte zu entwickeln, die dauerhaft einen bestmöglichen Beitrag zum Klima- und Umweltschutz leisten und zudem in Herstellung sowie im Unterhalt wirtschaftlich vertretbar sind. Dabei sind die Ideen zur Bebauung, zur Energieversorgung sowie zur Mobilität von großer Bedeutung.

Die Wettbewerbsentwürfe sollen insbesondere die nachfolgend benannten Nachhaltigkeitskriterien und -indikatoren berücksichtigen:

- soziale und funktionale Vielfalt
- Schaffung eines Quartiers für alle Alters-, Sozial- und Lebensgruppen (Kinder, Familien, Senioren, Menschen mit Behinderung etc.)
- Flächeninanspruchnahme und Wirtschaftlichkeit (flächensparende Erschließung etc.)
- Freiraumqualitäten (ausreichend dimensionierte, differenzierte und gut nutzbare Grün- und Freiflächen mit hohen Aufenthaltsqualitäten für alle Bewohnerinnen und Bewohner etc.)
- Energiebedarf und Energieeffizienz (energetisch optimierte Gebäudeausrichtung, energiesparende Baustrukturen nach den neuen energetischen Gebäudeanforde-

rungen gemäß Gebäudeenergiegesetz (GEG) )

- Versiegelungsgrad und Verdunstungsmöglichkeiten (Klima im Stadtquartier)

### Klimaschutz / Effizientes Bauen

Mit dem Wettbewerb sollen nach dem gemeinsamen Willen der Stadt Kempten und der Sozialbau die städtebaulichen Grundlagen für die Umsetzung eines innovativen und zukunftsfähigen Energiekonzeptes geschaffen werden. Die Planung der Gebäude sollte daher gute städtebauliche Qualitäten zwischen den Gebäuden, eine hochwertige Grün- und Freiraumvernetzung entstehen, sowie eine optimale Energienutzung erfolgen kann. Die Potenziale der Solarenergienutzung sind bestmöglich zu berücksichtigen.



Für die geplanten Neubauten sind Energiestandards zu entwickeln, die den neuen energetischen Gebäudeanforderungen des GEG Gebäudeenergiegesetzes 2020 entsprechen. Mindeststandard ist KfW-Effizienzhaus 55 oder besser. Innovative Beispiele, die nachweislich wirtschaftliche, verbesserte CO<sub>2</sub>-arme, nachhaltige, energieoptimierte Bauweisen aufzeigen, sind ebenso wünschenswert.

In Zusammenarbeit mit dem Zweckverband für Abfallwirtschaft Kempten (ZAK) ist eine nachhaltige und in hohem Maße regenerative Energieversorgung zu entwickeln, wobei der Versorgung mit der vorhandenen Fernwärme dabei Vorrang einzuräumen ist.

Durchdachte Konzepte für eine dezentrale

# Beurteilungskriterien

Regenwasserversickerung werden gefordert, damit die nachfolgenden Bausteine der Regenwasserbewirtschaftung ineinandergreifen:

Ein Zusammenwirken aller am Bau Beteiligten ist die Voraussetzung zur Erreichung von Klimazielen sowie Energieeinsparung und Klimaschutz.

Deshalb sind für die neu entstehenden Gebäude folgende Aspekte zu berücksichtigen:

- Vorschläge und innovative Konzepte die sich positiv auf die CO<sub>2</sub>-Bilanz auswirken
- Optimierte Gebäudestellungen und Ausrichtung zur maximalen Nutzung passiver Wärmeeinträge und Solarthermie sind zu prüfen
- Vorschlag eines Energiemix aus Fernwärme sowie weiteren wirtschaftlichen Trägern erneuerbarer Energien.

## 6 Beurteilungskriterien

Die Entwürfe werden nach folgenden Kriterien beurteilt:

- Leistungs- und Programmerfüllung
- städtebauliche Struktur und Gestalt
- Nachhaltigkeit und Energie
- Wohn- und Aufenthaltsqualität
- Qualität und Funktionalität der Grün- und Freiraumplanung
- Erschließung und Mobilität
- Wirtschaftlichkeit
- Lärmschutz
- Einbindung in die Umgebung

Die Reihenfolge der Kriterien stellt keine Gewichtung dar. Das Preisgericht behält sich vor, die Kriterien weiter zu differenzieren und eine Gewichtung vorzunehmen.

Für die Entscheidung des Preisgerichts ist der Realisierungsteil maßgebend. Empfehlungen für den Ideenteil können unabhängig von der Vergabe der Preise ausgesprochen werden.