



öffentliche Sitzungsvorlage

Planungs- und Bauausschuss am 21.10.2021

Amt: 61 Stadtplanungsamt
Verantwortlich: Antje Schlüter, Leiterin Amt 61
Vorlagennummer: 2021/61/086

TOP 1

Ideen- und Realisierungswettbewerb für das Quartier an der Leonhardstraße ("Saurer Allma"); Vorstellung des Wettbewerbssiegers Beschluss

Sachverhalt:

Die Sozialbau GmbH beabsichtigt, die Flächen des Saurer Allma Firmengeländes in einer Größe von 5,1 ha überwiegend für Wohnbauzwecke, aber auch für eine wohnortnahe Nahversorgung sowie für Kinderbetreuung, Kultur und Gewerbe und für die im Quartier lebenden Senioren zu nutzen.

Nachdem der Stadtrat im April 2020 grundsätzlich die Entwicklung des Geländes gutgeheißen und die Auslobung eines städtebaulichen Wettbewerbs empfohlen hatte, wurde die Entwicklung des Quartiers in diversen Terminen mit Sozialbau sowie in städtischen Gremien behandelt. Die Preisrichtervorbesprechung hat am 8. Dezember 2020 stattgefunden. Der Planungs- und Bauausschuss hatte am 10.12.2020 den Auslobungstext der Sozialbau Kempten Wohnungs- und Städtebau GmbH für das Quartier an der Leonhardstraße mit Stand vom 25.11.2020 zur Kenntnis genommen und stimmte den Änderungen der Preisrichtervorbesprechung zu. Der Planungs- und Bauausschuss empfahl dem Stadtrat der geänderten Auslobung des Wettbewerbs zuzustimmen.

Der Wettbewerb wurde als zweiphasiger Ideen- und Realisierungswettbewerb durchgeführt. Hierbei waren die Verknüpfung mit dem Engelhaldepark, die Wegführungen für Fuß- und Radverkehr, die Gestaltung der Leonhardstraße, die Verbesserung des Wohnumfelds, der Lärm- und Klimaschutz, der Verkehr und die passenden Nutzungsarten wichtige Teile der Aufgabenstellung.

Die Auslobung des Wettbewerbs erfolgte am 18.12.2020 durch die Sozialbau. Es wurden 25 Architekturbüros zur Teilnahme eingeladen. Im März 2021 wurden 22 Arbeiten in der Wettbewerbsphase 1 (städtebauliches Konzept) abgegeben. Die Jury entschied sich im April 2021, von den abgegebenen 22 Arbeiten 7 Büros in die zweite Bearbeitungsphase zu schicken. Mit einstimmigem Beschluss wurden zwei zweite Preise für die Arbeiten 1005 und 1006 und 5 Anerkennungen für 1001-1004 und 1007 vergeben. Die beiden zweiten Preise haben ihre Entwürfe nochmals überarbeitet und die

Überarbeitungsergebnisse im Herbst erneut der Jury vorgestellt.

Zweiter Platz - Arbeitsgemeinschaft f64 Architekten und Baumschlager Eberle Architekten

Der Entwurf der Arbeitsgemeinschaft f64 Architekten und Baumschlager Eberle Architekten wird mit dem zweiten Platz gewürdigt.

Basis des Entwurfes ist eine städtebauliche Konfiguration aus sechs polygonalen Blockstrukturen, die einen linsenförmigen Zentralraum („grüner Loop“) umgeben. Der Süd-Ost-Block am Schumacherring wird etwas vergrößert als Schallschutzbebauung ausgebildet. Die Gebäude sind zwischen zwei und sechs Geschosse hoch, wobei die viergeschossigen Gebäudeteile überwiegen, gefolgt von den dreigeschossigen. Die Gebäudehöhen steigen Richtung Norden an, wo sich auch alle sechsgeschossigen Hochpunkte befinden. Die polygonale Gebäudestruktur führt in Teilbereichen zu relativ tiefen Baukörpern mit umlaufenden raumbildenden Balkonschichten. Die Abstände zwischen den offenen Blöcken sind relativ eng. Die Blockstrukturen wurden durch Vor- und Rücksprünge und Geschosswechsel in ihrer monolithischen Gestalt aufgelöst und die Gebäudetiefen überarbeitet.

Die Gebäude sind mit begrünten Flachdächern von differenzierter Nutzung und begrünten, wartungsarmen Fassaden ausgebildet. Angedacht ist, dass unterschiedliche Fassadentypologien mit unterschiedlichen Grundrisstypologien modular kombiniert werden können. Neben den begrünten Dächern gibt es im zentral gelegenen „grünen Loop“ auch Retentionsmulden.

Das neue Quartier besteht zu größeren Teilen aus Wohnnutzung. Flächen für Büronutzung, Gastronomie und Dienstleistungen befinden sich im Süden an der Leonhardstraße, im Westen entlang der Pfortnergasse und rund um den „grünen Loop“. Die Leonhardstraße wird zu einer belebten Straße mit Geschäften umgebaut, auf der Fahrradfahrer, Fußgänger und Autos gleichberechtigte Verkehrsteilnehmer sind. In der parallel zur Reichenberger Straße verlaufenden Pfortnergasse werden Gastronomie, Räume für Co-Working, kulturelle Nutzungen und kleinteilige Geschäfte teilweise innerhalb der bestehenden Industriegebäude aus den 60er Jahren angesiedelt.

Der zentral positionierte, grüne Loop vernetzt das Gebiet in Ost-West-Richtung. In Nord-/Südrichtung verlaufen zwei zentrale Fuß- und Radwege, welche das neue Quartier mit dem Engelhaldepark verbinden. In diesen beiden Nord-/Südachsen befindet sich jeweils ein durch Zisternen und Fontänen gespeister Regenwasserlauf. Der „grüne Loop“ ist als seichte Hügellandschaft mit Spielplätzen und Sitzgelegenheiten angelegt und fungiert als das grüne Zentrum des Quartiers. Hier treffen private Grünflächen auf eine öffentliche Parklandschaft. Der „grüne Loop“ dient für Spiel, Sport und Erholung. Die Quartiersplätze östlich und westlich des „grünen Loop“ werden durch öffentliche Funktionen wie einen Kindergarten, zwei KITAs, Gewerbeflächen, Spielplatz und Aufenthaltsplätze gesäumt. In den Innenhöfen der Blockstrukturen befinden sich private Grünflächen, welche offen ins gemeinschaftliche Grün auslaufen. Hier befinden sich auch gemeinsame Spiel- und Aufenthaltsflächen für die Bewohner.

Im Norden, entlang der Grenze zum Engelhaldepark und parallel zur Leonhardstraße, befindet sich ein von Bäumen gesäumter Boulevard mit öffentlichen ruhigen Sport- und

Fitnessangeboten. In seiner Mitte kragt eine geschwungene Aussichtsplattform über die Kante zum Park hinaus. Die Blockstrukturen wurden teilweise angepasst und am Nordende zugunsten von größeren Frei-/ Retentionsflächen eingekürzt.

Die weiter entwickelte Entwurf sieht anstatt nur einer einzigen Tiefgarage nun insgesamt sechs Tiefgaragen vor. Diese befinden sich jeweils unterhalb jeder Blockstruktur. Die Tiefgarage für den Block mit Nahversorger an der Ostgrenze wird von der Leonhardstraße aus erschlossen. Die übrigen fünf Tiefgaragen werden über Straßen innerhalb des Quartiers erschlossen. Entlang der Leonhardstraße befinden sich Parkplätze für Kurzzeitparker. Dort gibt es auch eine zusätzliche Bushaltestelle für den ÖPNV.

Siegerentwurf - Hähnig Gemmeke Architekten

Der Entwurf des Büros Hähnig Gemmeke Architekten erhält den ersten Platz und ist somit Sieger des Wettbewerbs.

Stadträumlich werden die zu Grunde liegenden Blockrandstrukturen in Einzelgebäude aufgelöst, wodurch das Baugebiet durchlässig wird und Freiräume entstehen. Die Kubatur des neuen Baugebietes wurde gemäß der Empfehlung der Jury im Sinne einer spannungsvolleren Silhouette akzentuiert angehoben. Die Gebäude sind nun größtenteils 3-5 Geschosse hoch, wobei die Gebäude mit vier Geschossen überwiegen. Es gibt auch einige sechs- und siebengeschossige Gebäude am Nordrand zum Park. Den Hochpunkt des Quartiers bildet das nun auf zehn Geschosse angehobene Punkthaus mit Büronutzung nahe des Schumacherrings. Hähnig Gemmeke Architekten schlagen vor, die Flachdächer zu begrünen sowie ergänzend mit PV-Anlagen auszustatten. Die Quartiergrößen und die Abstände der Gebäude untereinander wurden modifiziert. Die Bruttogrundfläche vergrößert sich um ca. 5.000 m².

Der zentrale Quartiersplatz wurde in seiner Größe belassen. Er bildet das Zentrum und fungiert als Gelenk und Verteiler in einem urbanen Stadtgefüge. Hier befinden sich Bäckerei, Cafe, Restaurant, Ladengeschäft und eine von zwei KITAs. Die Erschließung der Wohnquartiere wurde optimiert. Die Tiefgaragenzufahrten wurden verlegt, so dass der Quartiersplatz nun nicht mehr durch die Zu- und Abfahrtswege durchschnitten wird. An der Ostseite entlang des stark befahrenen Schumacherrings befindet sich eine relativ geschlossene, parzellierte Bebauungsstruktur mit Gewerbe- und Büronutzung. Die Wohnnutzung befindet sich lärmabgewandt. Südlich hiervon schließen ein Nahversorger, ein Parkhaus und ein hohes Bürogebäude an.

Das Quartiersparkhaus, mit begrünter Fassade und zwei Erschließungen an der West- und Nordseite, wurde Richtung Osten verschoben und befindet sich nun am Schumacherring, südlich des Nahversorgers. Auf dem Parkhaus befinden sich für die Öffentlichkeit zugängliche Dachgärten. Der Nahversorger wurde um 90° gedreht und etwas Richtung Norden verschoben, welcher sich nun mehr Richtung Quartiersmitte orientiert. Durch die Umorganisation werden Synergien von Nahversorger und Parkhaus, sowie kurze Anfahrtswege und Vorteile hinsichtlich des Lärmschutzes erreicht. Parkhaus und Nahversorger werden über die südlich anschließende Verkehrsdrehscheibe an der Leonhardstraße erschlossen. Die Anlieferung des Nahversorgers erfolgt über den Schumacherring. Weiter im Süden befindet sich das zehngeschossige Punkthaus (Büroturm). Der Büroturm und der Nahversorger wurden durch einen zweigeschossigen Zwischenbau zu einem Gebäudekomplex zusammengeschlossen. Östlich des Büroturms

schließt dann die Geh- und Radwegbrücke über den Schumacherring an. Der Büroturm bildet den Auftakt in das Quartier, tritt in Dialog mit bestehenden Hochpunkten (Reichenberger Str. 12 und Leonhardstr. 16) und akzentuiert den Quartierseingang.

Südwestlich und quasi als Vorplatz zum Büroturm entlang der Leonhardstraße befindet sich die Verkehrsdrehscheibe mit Bushaltestelle. Die Verkehrsdrehscheibe und der Eingang ins Kreativzentrum bilden mehrere kleine Platzsituationen entlang der Leonhardstraße. Die Gewerbeflächen entlang der Leonhardstraße wurden vergrößert. Das Quartier hat nunmehr nur noch vier Tiefgaragen und zwar unterhalb der nördlichen Blöcke.

Im Westteil parallel zur Reichenberger Straße wurden verschiedene bestehende Industriegebäude (z.B. Pförtnerhäuschen) erhalten und in ein sogenanntes Kreativquartier mit Bibliothek, Werkstätten, Cafe und Miniapartments umgenutzt. Nördlich des sogenannten Kreativquartiers befindet sich die zweite der beiden KITAs.

Das Baugebiet wird von begrünten Flächen und baumbegleiteten Straßen durchzogen, welche zahlreiche Freiflächen bilden. Im Norden zum Engelhaldepark entstehen aus dem Gebiet heraus kleine, offene Platzsituationen, die die Verzahnung zwischen Stadt und Landschaftsräumen aufzeigen. In diesem Bereich löst sich die Blockstruktur zunehmend auf und schafft sich öffnende Wohnquartiere zum Park. Die nördlichsten Gebäude wurden etwas Richtung Süden eingerückt. Der Engelhaldepark und das Quartier werden durch mehrere Wege miteinander verbunden. Nordöstlich des Quartierplatzes und angrenzend an den Engelhaldepark befindet sich ein Kindergarten und nördlich davon eine Retentionsfläche. Der Baumbestand an der Grenze zum Engelhaldepark soll erhalten bleiben.

In der Sitzung erfolgt die Präsentation des Siegerentwurfs durch das Büro Hähnig Gemmeke Architekten.

Beschluss:

Der städtebauliche Entwurf von Hähnig Gemmeke Architekten wird als Grundlage für die weitere Entwicklung des Quartiers nördlich der Leonhardstraße beschlossen.

Anlagen:

- Präsentation
- Präsentation Hähnig – Gemmeke