



öffentliche Sitzungsvorlage

Planungs- und Bauausschuss am 20.01.2022

Amt: 61 Stadtplanungsamt
Verantwortlich: Antje Schlüter, Leiterin Amt 61
Vorlagennummer: 2022/61/102

TOP 1

Entwicklung des "Sparkassenquartiers" zwischen König-, Promenaden- und Horchlerstraße; Bericht

Sachverhalt:

Die Sparkasse Allgäu befindet sich im Besitz mehrerer Grundstücke an der Königstraße, Promenadenstraße und Horchlerstraße und möchte diese Grundstücke mit anderen Nutzungen als Renditeobjekt neu entwickeln. Aus den diversen Grundstücken (Königstraße 18-20, Horchlerstraße 1, Promenadenstraße 5, 7 und 9) ergibt sich ein Gesamtgrundstück mit einer Größe von ca. 2.630 m².

Die Flächen sind auf verschiedensten Ebenen als stadträumlich bedeutsame Entwicklungsflächen zu betrachten und bestimmen mit ihrer Dimension und der Art ihrer Nutzung über die weitere Attraktivität und Anziehungskraft der nördlichen Innenstadt. Sie sind stadträumlich und baukulturell / denkmalpflegerisch bedeutsam, liegen unmittelbar an der zentralen ÖPNV-Schnittstelle Kemptens an wichtigen Fußwegachsen, bilden die Schnittstelle zwischen Innenstadt / Fußgängerzone und Stadtpark sowie Residenz / Kulturviertel und ZUM und liegen im Sanierungsgebiet „Erweiterte Doppelstadt“. Als generelle Sanierungsziele sind im Planungs- und Bauausschuss im November 2015 unter anderen folgende Ziele für das Sanierungsgebiet benannt worden:

- Erhaltung der baukulturell wertvollen Bausubstanz
- Erhaltung und Aufwertung der historischen Stadträume
- Barrierefreiheit im öffentlichen Raum und in den Gebäuden
- Verbesserung der Verkehrsführung und Neuordnung des fahrenden und ruhenden Verkehrs
- integrierte quartiersbezogene und denkmalgerechte energetische Sanierung
- Grün- und Freiflächen attraktivieren und vernetzen
- Wohnungsangebote an Bedarfe anpassen

Für die Neuentwicklung des Quartiers sollen das Sparkassengebäude an der Königstraße (1961 erbaut, 1996 saniert) sowie Gebäude an der Horchlerstraße abgebrochen werden. Die Sparkasse hatte bereits im Vorfeld unterschiedliche Nutzungskonzepte intern untersucht und sich für eineutzungsgemischte Immobilie entschieden, die ursprünglich alternativ Einzelhandel mit diversen Flächengrößen zwischen 1200 – 1600 m², ein Hotel, ein Fitnessstudio, Büros und Wohnen vorsah. Diese ersten Überlegungen konnten jedoch

nicht überzeugen.

Gutachterliche Betrachtung möglicher Nutzungskonzepte

Auf Basis der ersten Überlegungen wurde im Frühjahr 2021 die CIMA Beratung + Management GmbH aus München gebeten, ein detaillierteres Nutzungskonzept für den Standort zu entwickeln. Die CIMA sollte in diesem Zusammenhang insbesondere den funktionalen Charakter des Standortes mit seiner Lage in der Einkaufsinnenstadt in den Blick nehmen sowie unterschiedliche passgenaue Nutzungsalternativen für das Areal ausarbeiten und kritisch überprüfen.

Dieses Gutachten liegt mittlerweile vor, es zeigt exemplarisch in verschiedenen Varianten auf, welche Nutzungen auf den Flächen gutachterlich zu empfehlen sind und wirtschaftlich nachhaltig umgesetzt werden können.

Grundsätzlich halten die Gutachter fest, dass die Möglichkeit zur Schaffung von modernen Flächen für Handel und der gleichzeitige Erhalt der Baudenkmäler bzw. die Berücksichtigung des Ensembleschutzes in einer modernen Immobilienentwicklung zum Teil schwierig umsetzbar sein wird. Die Wegebeziehungen im Umgriff des Quartiers sowie durch das Quartier hindurch sind ebenfalls im Entwurf zu berücksichtigen, sie bestimmen die Nutz- und Erschließbarkeit von Erdgeschossflächen, da eine Durchwegung nach Vorstellung der Stadt zumindest teilweise auch außerhalb der Ladenöffnungszeiten möglich sein soll. Festgehalten wird auch, dass eine hohe Erwartungshaltung seitens der Stadtverwaltung und Politik sowie anderer öffentlicher Akteure (z.B. Heimatverein Kempten) an die städtebauliche Umsetzung des Projektes besteht, die unter anderem durch die bisher eher zurückhaltende Informationspolitik der Sparkasse und Kritik sowohl an den ersten Planungsideen als auch am neu errichteten Sparkassenhauptgebäude befeuert wurde. Zudem ist die konkrete Erschließung des Quartiers schwierig.

Die Königstraße ist eine Sonderfahrzone nur für Linienbusse und Taxen, dadurch besteht zwar eine sehr gute Anbindung an den ÖPNV durch die ZUM (Anbindung an alle Kemptener Buslinien), aber nur eine beschränkte Erreichbarkeit für PKW. Promenadestraße und Horchlerstraße sind als Fußgängerzone ausgewiesen, derzeit ist somit nur der Zugang für Fußgänger ideal.

Von diesen Rahmenbedingungen ausgehend wurden drei unterschiedliche Nutzungsszenarios erarbeitet und auf ihre wirtschaftliche Tragfähigkeit sowie städtebauliche Verträglichkeit hin überprüft. Der Strukturwandel im Einzelhandel zeigt bereits, dass die Entwicklung innerstädtischer (Handels-)Immobilien zunehmend risikobehaftet und somit kein „Selbstläufer“ ist. Dies gilt auch für die bislang stabile Innenstadt der Stadt Kempten (Allgäu).

In diesem Zusammenhang richteten die Gutachter den Blick auch auf bundesweite Trends und Entwicklungen für die Innenstadt der Zukunft sowie auf die Folgen und Auswirkungen der Corona-Pandemie.

Die Gutachter legen dar, warum die Innenstadt einen neuen Nutzungsmix benötigt:

- Der Einzelhandel allein ist nicht mehr die einzige Leitfunktion, sondern eine Option unter vielen Versorgungseinkäufen passieren oftmals von der Couch via Online-Handel.
- Ein Innenstadtbesuch rückt als Multi-Use-Erlebnis zur Verbesserung der Work-Life Balance in den Vordergrund, die Innenstadt wird Treffpunkt und Ort von Erledigungen zugleich.
- Sie wird zunehmend auch Wohnort und damit Ort der Nahversorgung und Naherholung.

Darüber hinaus wird auf folgende Mega-Trends im Einzelhandel verwiesen:

Qualität und Erlebnis beim Innenstadtbesuch durch gezielte Inszenierung von Waren und Räumen, Schaffung von zusätzlichen Anreizen für Kund*innen, Wunsch nach emotionaler Stimulierung, Unterhaltung und Service

Nachhaltigkeit und Regionalität führt zu bewussterer Nachfrage nach Qualität der Produkte und nachhaltigen, Bio- und regionalen Produkten insbesondere im Lebensmitteleinzelhandel

Convenience führt zu Veränderungen auf der Serviceebene, Prinzip gilt auch in der Ladengestaltung, z.B. in Form von Kinderspielecken, Sitzmöglichkeiten etc., zudem Ausbau des „Ready-to-eat“-Angebotes und mehr Convenience-Produkte im Lebensmittelhandel.

Individualismus zeigt sich im Wunsch der Kunden nach dem „Besonderen“, der Einstellung auf individuelle Bedürfnisse (als Gegenentwurf zu Massenprodukten)

Die CIMA leitet aus ihren Erkenntnissen drei verschiedene Nutzungsszenarien für die Erdgeschossbereiche ab. Diese ähneln sich im Baudenkmalbereich Innenhof / Stadtmauer und Promenadestraße 5 und können je nach Konzept angepasst werden. Für das Einzeldenkmal werden immer (Kultur-) Café / Bistro – Nutzungen mit ca. 120 m² VK vorgeschlagen, erweitert um Außenbereich-Gastronomie im „Innenhof“, wahlweise auch kulturelle Angebote, beispielsweise ein kleines Museum, Informationsraum über Stadtmauer, Historie etc.

Ein Aufgreifen der Thematik „Grün & Erholung“ im „Innenhof“ und / oder eine Integration der Stadtmauer im Gebäude mit Infotafel, historischem Exkurs etc. werden als Möglichkeiten vorgeschlagen.

Für die verbleibenden Flächen werden folgende Nutzungsvarianten dargestellt:

Nutzungsszenario 1

Etablierung einer Markthalle mit verschiedenen kleinteiligen, vorwiegend regionalen und spezialisierten Angeboten aus Einzelhandel und Gastronomie

➔ Mix aus Handel und Gastronomie trifft den Zeitgeist innerstädtischen Lebens

- ➔ Quartier wird Einkaufsdestination und qualitätvoller Aufenthaltsraum
- ➔ Durchwegung des Quartiers (zumindest während der Öffnungszeiten) realisierbar
- ➔ Einbeziehung des kulturellen städtebaulichen Erbes (u.a. Stadtmauer) gut umsetzbar
- ➔ Prüfung einer modernen Markthalle bereits Gegenstand des Maßnahmenkonzeptes im EHK Kempten 2019

Für ein Markthallenszenario werden verschiedenste Varianten dargestellt und untersucht, für das Sparkassenquartier wird eine Genuss-Markthalle mit einem Mix aus Einzelhandels- und Gastronomieständen empfohlen. Im Detail werden verschiedene kleinteilige Anbieter mit Standflächen von 15 m² – 35 m² (max. 15 – 20 Stände) mit einem Mix aus Lebensmittelangeboten (vor allem Spezialanbieter/Feinkost), Direktverzehrangeboten, gastronomischen Einrichtungen, Manufakturen und Veredelung von Produkten (Typus Genussmarkthalle) vorgeschlagen. Es könnten max. 1.200 m² Nutzfläche mit größerem gemeinsamen Sitzbereich eher in den nördlichen Flächen mit gastronomischen Angebot und Integration der denkmalgeschützten Gemäuer entstehen, auf den anderen Flächen an der Königstraße weitere max. 600 m² Schwerpunkt auf Einzelhandel Lebensmittelangebot.

Nutzungsszenario 2

Erweiterung und Verlagerung eines in der Innenstadt ansässigen Vollsortimenters und Ergänzung durch spezialisierte Handels-Formate bzw. Eigennutzung der Sparkasse

- ➔ Stärkung der Nahversorgungsqualität im Innenstadtbereich (Zukunft der Innenstadt als Wohnstandort)
- ➔ Marktgerechte Fläche für einen langjährig im Innenstadtbereich ansässigen Supermarkt
- ➔ Lebensmittelbranche zeigt sich corona-stabil (kein Nachfrageeinbruch zu erwarten)
- ➔ Ergänzung durch eine Bäckerei mit Cafébereich und moderne Handelskonzepte wie Pop-Up Shops schafft attraktiven Treffpunkt u.a. für ÖPNV-Kundschaft
- ➔ Erfordernis nach modernen Lebensmittelangeboten für die Kemptener Nahversorgung bereits Gegenstand im EHK Kempten 2019

Für das Nutzungsszenario 2 werden alternative Möglichkeiten in Untervarianten untersucht und dargestellt, unter anderem Ausführungen mit und ohne Passage, Ausführung mit Räumen zur Kreativnutzung (Pop-Up Shop-Konzept) sowie eine mögliche Kombination mit Flächennutzungen für Sparkasseneigenbedarfe bis zu 550 m². Für den spezialisierten Fachhandel werden Flächen zwischen 100 m² und 250 m² vorgeschlagen. Für die kleinteiligeren Fachhandels- / Sparkassenflächen wäre auch jeweils eine Nutzung durch kulturelle und / oder künstlerische Betriebe möglich.

Nutzungsszenario 3

Neuansiedlung eines Biofachmarktes, Ergänzung durch Bäckerei mit Gastronomiebereich sowie Flächen für spezialisierten Handel aus dem Bereich Kunst und Kultur (u.a. Klavierhändler)

- ➔ Alternative zu klassischem Vollsortimenter, geringere Flächenansprüche (ab 500 m² VK)

- ➔ Bio-Branche als Gewinner der Klima-Krise (Nachhaltigkeitsdiskurs); in Kombination mit Bäckerei / Café mit Außenbereich hohe Aufenthaltsqualität und Alleinstellungsmerkmal
- ➔ Durchwegung des Quartiers dank mehrerer Betriebseinheiten deutlich einfacher realisierbar (Passage)
- ➔ Einbeziehung des kulturellen städtebaulichen Erbes (u.a. Stadtmauer) gut umsetzbar
- ➔ Biosegment im Kemptener Einzelhandel derzeit unterrepräsentiert (kein filialisierter Biomarkt im gesamten Stadtgebiet); bereits festgestellt im EHK Kempten 2019
- ➔ Eingliederung in das Quartiersprofil „Kunst, Kultur & Geschichte“ gemäß EHK Kempten 2019 durch Schaffen attraktiver Ladenkonzepte (Detailverliebtheit)

Hier werden bereits gängige filialisierte Anbieter im Bio-Segment wie

- denn's Biomarkt
- Basic
- Alnatura

vorgeschlagen und darauf verwiesen, dass es sich hier um Schließung einer Branchenlücke handelt. Empfohlen wird dann die Ergänzung durch entsprechenden Fachhandel, z. B. Unverpackt-Laden oder Regionale Anbieter / Manufakturen aus dem Lebensmittelbereich. Das Thema Nachhaltigkeit / Regionalität / Ökologie könnte sich dann auch auf gastronomische Anbieter in den denkmalgeschützten Bereichen erstrecken.

Nutzungsoptionen für die Obergeschosse

Das vorliegende Nutzungskonzept fokussiert im Wesentlichen marktseitig empfehlenswerte Nutzungen aus dem Handelsbereich für die Erdgeschosslage der Projektentwicklung. Diese bedürfen jedoch lediglich Flächen im Erdgeschoss, sodass die weiteren Etagen anderweitig genutzt werden können. Angesichts der Gebäudekanten im Umfeld wären nach Gutachten bis zu 4 Obergeschosse denkbar mit voller Höhe nur im Gebäudeteil an der Königsstraße – der Bereich entlang der Promenadestraße ist hingegen wegen Denkmalschutzbelangen nicht in voller Höhe nutzbar.

Die Umsetzung einer Markthalle (Deckenhöhen) schränkt die Anzahl der Obergeschosse ggf. ein. Folgende Nutzungen sind für die Flächen in den Obergeschossen in Betracht zu ziehen:

Eigenbedarfe der Sparkasse:

- Sofern seitens der Sparkasse weiterhin Interesse an einem Veranstaltungsraum (z.B. Sparkassensaal) besteht, eignet sich hierfür insbesondere das 1. oder 2. Obergeschoss.
- Auch für weitere Flächenbedarfe für Büros oder andere Nutzungen wären Flächen im 1. Obergeschoss sowie darüber hinaus denkbar.

Flächen für medizinische Nutzungen:

- Aufgrund der Lage in der Einkaufsinnenstadt unmittelbar am Busbahnhof der Stadt Kempten eignet sich der Standort ideal für Arztpraxen sowie Flächen für andere medizinische Dienstleistungen.
- Bereits in der Nachbarschaft (z.B. Aufm Plätzle) sind Mediziner verortet
→ Kopplungen möglich

- Laut Auskunft der KVB (Kassenärztliche Vereinigung Bayern) sind in Kempten derzeit alle Kassenarztsitze belegt. In der Folge sind am Standort lediglich Räume für Privatpraxen oder Umzüge von anderen Praxisstandorten darstellbar.

Wohnen:

- Das Sparkassenquartier ist aufgrund der ruhigen Lage am Innenstadtrandbereich in den oberen Geschossen (vornehmlich ab Etage 3) für Wohnnutzungen geeignet.
- Angesichts der positiven Einwohner*innenprognose für die Stadt Kempten und des Booms der Innenstadt als Wohnstandort für alle Generationen ist von einer ausreichenden Nachfrage für entsprechende Wohnflächen auszugehen.
- Auch für spezielle Wohnformen wie Seniorenwohnen oder studentisches Wohnen ist das Sparkassenquartier interessant.

Die abschließende Gesamtabwägung im Vergleich der Nutzungsszenarien und der erzielbaren Mietpreise zeigt, dass sich hinsichtlich der Renditeerwartung die Nutzungsszenarien 2 (Vollsortimenter) und 3 (Biofachmarkt) am lukrativsten darstellen.

Nach Abwägung der unterschiedlichen Kriterien aus der Sicht eines projektentwickelnden Gutachters (Erfolgsaussicht, Renditeerwartung) in Abstimmung mit der Sparkasse ergibt sich folgende Priorisierung der unterschiedlichen Nutzungsalternativen:

Priorität 1:

Nutzungsszenario 2

Lebensmittelvollsortimenter und Spezialhandel

Durch einen möglichen Umzug eines Bestandsanbieters steht bereits vor Start der Projektentwicklung ein attraktiver Ankermieter bereit, welcher die städtebaulichen Gegebenheiten vor Ort (u.a. Flächenlimitierung durch Durchwegung, Einbau des städtebaulichen Erbes) positiv als Herausforderung begreift.

Priorität 2:

Nutzungsszenario 3

Biomarkt und Spezialhandel

Die Betreibersuche zeigt sich als wesentliches Kriterium. Sofern ein Biomarkt-Konzept gefunden werden kann, welches die Fläche anmieten möchte, kann gemeinsam mit den ergänzenden Handels- und Gastronomieformaten ein attraktiver Versorgungsstandort geschaffen werden.

Priorität 3:

Nutzungsszenario 1

Markthalle

Wenngleich die Umsetzbarkeit einer Markthalle (inkl. Betreibersuche) am schwierigsten erscheint, die Renditeerwartung vergleichsweise schwach und aufgrund der erforderlichen Deckenhöhe einige Nachteile insbesondere für den Ertrag in den Obergeschossen zu erwarten sind, stellt eine Markthalle ein Alleinstellungsmerkmal (USP) für die Stadt Kempten dar, sodass es sich bei Szenario 1 um eine prestigeträchtige Projektentwicklung handeln würde.

Auch eine alternative Nutzung der Flächen für Spezialhandel durch Eigenbedarfe der Sparkasse ist für die Sparkasse als prioritär einzustufen.

Städtische Rahmenbedingungen

Aktuell gibt es für eine Weiterentwicklung des Quartiers keinen Bebauungsplan, das Baurecht im Gebiet richtet sich nach den Rahmenbedingungen des § 34 BauGB. Demnach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbauter Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Dabei müssen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben und das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden. Bei der Beurteilung des Ortsbildes gewinnt an dieser Stelle der Denkmalschutz besondere Bedeutung.

Das historische Stadtbild Kemptens ist durch ein jahrhundertlanges Nebeneinander der sogenannten Stiftsstadt der Fürstabtei und der Reichsstadt Kempten geprägt. Die noch heute erkennbaren gegensätzlichen Grundstrukturen dieser beiden Stadtkerne machen Kempten zur Doppelstadt. Das zu entwickelnde Grundstück liegt genau am Übergang der beiden Stadtstrukturen und unterliegt in vielfältiger Weise und auf verschiedenen Ebenen dem Denkmalschutz:

Das gesamte Quartier liegt im **Ensembleschutzgebiet „Ehem. Reichs- und Stiftsstadt Kempten“**, einem wertvollen Denkmalensemble mit sogar landschaftsprägender Bedeutung, das im Zuge der Stadtsanierung seit 1958 in Teilen bereits durch die Anlage von Straßen und unmaßstäblichen Großstrukturen negativ beeinträchtigt wurde. Unter anderen Inhalten und Beschreibungen des Ensembleschutzes ist die Promenadestraße 9 an der Ecke zur Horschlerstraße als ortsstrukturprägendes Gebäude im Ensemble Ehemalige Reichs- und Stiftsstadt Kempten erfasst als „Raumbestimmender Eckbau, älterer Kern, auf historischem Siedlungsstandort (alte Hausnummer 3), im Jahr 1893 erfolgt Anpassung an Baulinie entlang der Klosterstraße, heute Horschlerstraße, (Teilabbruch Haupt- und Nebengebäude), Anlage mehrfach an und umgebaut 1877, 1893, 1908, 1939, 1961, 2003.“ Dem Ensembleschutz unterliegen auch die (teilweise) denkmalgeschützten Gebäude an der Promenadestraße.

Für die unmittelbar betroffenen **Baudenkmale** auf den Grundstücken haben Vertreter der Denkmalschutzbehörde bereits in den Vorjahren Ortsbesichtigungen durchgeführt. Hierbei wurden weite Teile der vorhandenen Bausubstanz aufgrund ihrer geschichtlichen, künstlerischen und städtebaulichen Bedeutung als erhaltenswert eingestuft und in die Denkmalliste aufgenommen. Die **Promenadestraße 5** ist als „Bürgerhaus, dreigeschossiger giebelständiger Satteldachbau, im 16. Jh. unter Einbeziehung eines mittelalterlichen Turmkerns wohl des 13./14. Jh. errichtet; Dachtragwerk um 1626 erneuert (dendro.dat.), rückwärtig zweigeschossiges winkelförmiges Rückgebäude, 19. Jh., mit Anschluss an einen Teilabschnitt der Stadtmauer“ in die Denkmalliste eingetragen. In der Bausubstanz der **Promenadestraße 7** verbirgt sich ein „ursprünglich freistehendes mittelalterliches dreigeschossiges Turmhaus, im Kern wohl 12./13. Jh.; in die spätere Parzellenbebauung ab dem 17. Jh. einbezogen“. Weitere besonders hochwertige Baudenkmale liegen in Sichtweite, insbesondere die **Residenz** ist im stadträumlichen Zusammenhang als Achsenziel der Königstraße besonders zu betrachten und bestimmend für mögliche Gebäudevolumina.

Die historische Stadtmauer verläuft durch das Quartier und ist in Teilen in der Promenadestraße 5 oberirdisch als Einzeldenkmal noch erhalten, ansonsten aber als

Bodendenkmal „Spätmittelalterliche Befestigung der ehem. Reichsstadt Kempten“ nachqualifiziert. Mit weiteren Funden im Boden aus Mittelalter und früher Neuzeit ist zudem im Bereich der gesamten Reichsstadt Kempten zu rechnen.

Aufgrund der komplexen denkmalrechtlichen Rahmenbedingungen hatte die Stadt Kempten zusätzlich ein kommunales Denkmalschutzkonzept für den Bereich rund um den Stadtpark in Auftrag gegeben.

Die Stadt fordert aufgrund der für die Wirtschaftsentwicklung bedeutenden und baukulturell sensiblen Lage in der Innenstadt und der Lage im Sanierungsgebiet „Erweiterte Doppelstadt“ (Städtebauförderprogramm „Städtebaulicher Denkmalschutz“, als Sanierungsgebiet förmlich festgelegt im November 2015) die Durchführung eines Wettbewerbs und hatte den Vertretern der Sparkasse auch die Begleitung durch erfahrene wettbewerbsbetreuende Büros empfohlen. Bei der Auswahl der Teilnehmer und in der Formulierung der Auslobung sollte den städtebaulichen Rahmenbedingungen sowie der zu erhaltenden, denkmalgeschützten Bausubstanz eine besondere Beachtung geschenkt werden. Es wird empfohlen, die baulichen Rahmenbedingungen vor Auslobung des Wettbewerbs im Detail mit der Denkmalbehörde abzustimmen und dabei nicht nur das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, sondern auch den Fördergeber für die Städtebauförderung (Regierung von Schwaben) eng einzubeziehen. Zudem ist aus Sicht der Stadt und im Sinne der nachhaltigen Stadtentwicklung Kemptens zu diskutieren, welche Nutzungsszenarien aus dem CIMA-Gutachten unter Betrachtung öffentlicher Interessen weiterverfolgt werden sollen und welche Nutzungen, Gebäudehöhen und Bauvolumina für das Leben in der Innenstadt und das baukulturelle Umfeld richtig sind. Diese mit der Stadt und dem Denkmalschutz bzw. der Regierung von Schwaben abgestimmten Inhalte sollten dann dem Wettbewerb zu Grunde gelegt werden.

Gleichzeitig ist es jedoch auch ein Anliegen der Sparkasse, dass an diesem Standort eine Immobilie als Renditeobjekt entwickelt werden kann. Die Sparkasse möchte daher für ihre weiteren Entwicklungsschritte das von der CIMA entwickelte Nutzungskonzept als Grundlage für den Wettbewerb heranziehen und auch den gutachterlichen Empfehlungen sowie der Priorisierung folgen. Demzufolge soll eine großflächige Einzelhandelsfläche für den Lebensmittelhandel von 900 – 1000 m² Verkaufsfläche entstehen sowie weitere gewerbliche Mietflächen (Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistungen, Büros und Praxen). Ebenfalls vorzugsweise im Erdgeschossbereich soll auch ein Sparkassen-Saal als flexibler Veranstaltungsbereich vorgesehen werden, dessen Räume für eine Auslastung bis zu 200 Personen zusammengeschaltet werden können. Diese Räume sollen auch anderen Veranstaltungen zur Verfügung stehen können. Ab dem zweiten bzw. dritten Obergeschoss sollen auch Wohnnutzungen vorgesehen werden, teilweise entlang der Königstraße wird sechsgeschossige Bebauung vorgeschlagen. Es wird erwartet, dass unter Berücksichtigung der baurechtlichen Rahmenbedingungen eine maximale Ausnutzung des Grundstücks erreicht wird. Seitens der Sparkasse ist auch eine entsprechende Öffentlichkeitsarbeit ab Februar geplant.

Zudem möchte die Sparkasse für die weitere Begleitung des Wettbewerbs mit der DAL Bautech Baumanagement und Beratung GmbH zusammenarbeiten. Mittlerweile liegt ein erster konkreter Vorgehensvorschlag von der DAL Bautech für den seitens der Sparkasse angedachten Wettbewerb vor. Dieser Vorschlag ist in den kommenden Wochen in Zeitabläufen, Vorgehensweise und Auslobungsinhalten zu diskutieren und zu überarbeiten.

Geplant ist, das Wettbewerbsverfahren in diesem Jahr durchzuführen. Die Wettbewerbsinhalte sollen daher mit Stadt und Denkmalschutz in den nächsten Wochen im Detail abgestimmt werden. Eine öffentliche Vorstellung der noch zu definierenden Wettbewerbsinhalte und des Auslobungstextes ist voraussichtlich in den städtischen April-Gremien im Planungs- und Bauausschuss, Gestaltungsbeirat und Stadtrat zu erwarten.

Der Bericht dient zur Kenntnis.