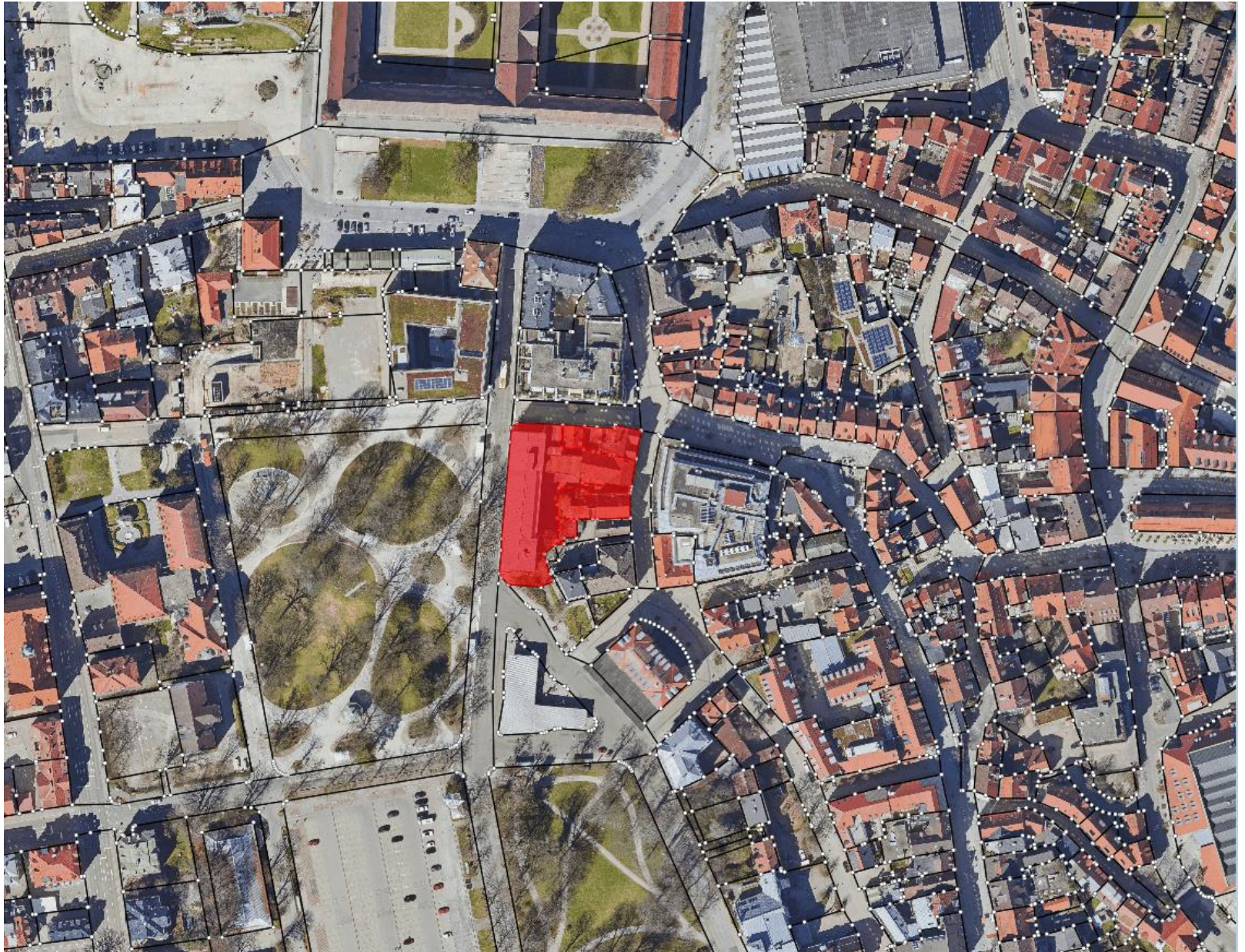


Entwicklung des „Sparkassenquartiers“

zwischen König-, Promenade- und Horchlerstraße

Bericht

Planungs- und Bauausschuss am 20.01.2022



Auftrag und Aufgabenstellung

Chancen und Hemmfaktoren für eine Projektentwicklung

CIMA.

Chancen



- Zentrale Lage des Sparkassenquartiers im Kemptener Stadtgebiet sowie am Verkehrsknotenpunkt für den ÖPNV (ZUM Busbahnhof)
→ Prädestinierter Standort für eine moderne Immobilienentwicklung
- Reste der Kemptener Stadtmauer sowie des mittelalterlichen Wohnturms als historisches Highlight am Standort
- Möglichkeit zur Schaffung von modernen Flächen für Handel, Gastronomie und Dienstleistungen
- Neuer Eingangsbereich für die Kemptener Einkaufsinnenstadt (attraktiver Auftakt v.a. für ÖPNV Kunden)
- Unterbringung von Eigenbedarfsflächen für die Sparkasse (z.B. Sparkassensaal) im räumlichen Nahumfeld zum Sparkassenhauptgebäude
- Inwertsetzung einer derzeit untergenutzten Immobilie
- Attraktive Quartiersentwicklung – keine Solitärbehandlung des ehemaligen Sparkassengebäudes
- Bereich um die Promenadenstraße gut frequentiert, u.a. durch Nähe zu Magnetbetrieb Reischmann

Hemmfaktoren

- „Zerpflückte Besitzverhältnisse“ (Promenadenstraße 3 nicht im Besitz der Sparkasse)
→ Quartiersentwicklung unvollständig
- Erhalt der Baudenkmäler z.T. schwierig umsetzbar in einer modernen Immobilienentwicklung
- Hohe Erwartungshaltung an die städtebauliche Umsetzung des Projektes seitens der Stadtverwaltung und Politik sowie anderer öffentlicher Akteure (z.B. Heimatverein Kempten) durch Kritik an neu errichtetem Sparkassenhauptgebäude
- Wegebeziehungen im Umgriff des Quartiers sowie hindurch schmälern die Erschließbarkeit von Erdgeschossflächen
→ Durchwegung „muss“ auch außerhalb der Ladenöffnungszeiten möglich sein (Vorstellung und Wunsch der Stadt Kempten)
- Unterschiedlich starke Passantenfrequenzen rund um das Quartier
→ Königstraße deutlich ruhiger als Promenadenstraße
- Corona-bedingt schwierige Phase für Planung von Immobilienbelegung mit Handel und Gastronomie
→ Prognose für Rendite ungewiss



Standortrahmenbedingungen Projektstandort – Eindrücke

cima.

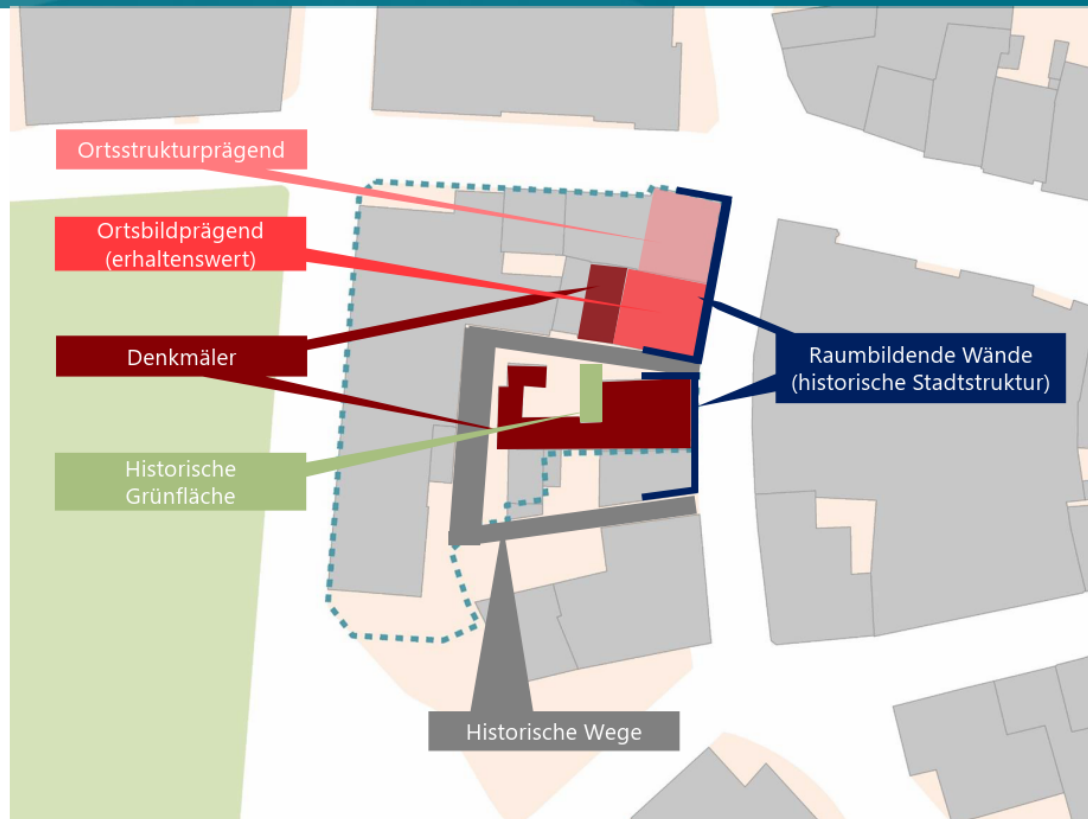


Quelle: CIMA Beratung + Management GmbH

22

Ableitung von Nutzungsszenarien

Einordnung des Projektstandortes in die stadträumlichen Bedingungen



Kartengrundlage: Stadt Kempten (Allgäu) 2019; Bearbeitung: CIMA Beratung + Management GmbH 2021

Folgende städtebauliche Rahmenbedingungen schränken das mögliche Nutzungsspektrum für das Sparkassenquartier ein:

- Erhaltung der Wegeführung und Passagenfunktion
- Limitierte Verkaufsflächengrößen aufgrund der schützenswerten (zu erhaltenden) Bauteile
- Teile des Quartiers nicht im Besitz der Sparkasse (v.a. Promenadenstraße 3)
- Schutz des Gewölbes in Promenadenstraße 5
- Niedrigere Geschosshöhe aufgrund der raumbildenden Wände in Promenadenstraße 5 – 9, Erhalt der Fassaden und Giebelständigkeit
- Wunsch der Stadtverwaltung der Stadt Kempten und des Heimatvereins: Sichtbarwerden und Zugänglichkeit der denkmalgeschützten Bauteile (Stadtmauer)

Ableitung von Nutzungsszenarien

Entwicklungsoptionen

Entwicklungsoptionen am Standort Sparkassenquartier

Aus der Einordnung und Bewertung des Projektstandortes und dessen Umfeldes sowie den Trends und Entwicklungen im Einzelhandel allgemein und in der Kemptener Innenstadt im Speziellen ergeben sich folgende wesentliche Erkenntnisse:

- Zunahme der Einzelhandelsleerstände und damit Rückgang der Nachfrage nach standardisierten Einzelhandelsflächen
→ Passgenaue Entwicklungen auf die späteren Nutzer*innen bieten einen klaren Vorteil
- Boom in der Lebensmittelbranche bei gleichzeitiger Qualifizierung der Innenstadt als Wohnstandort
→ Bedarf zur Stärkung und Ausbau des Lebensmittelbereiches
- Spezialisierter Einzelhandel mit Erlebnischarakter – nicht ohne weiteres durch Online-Handel substituierbar – erfährt vergleichsweise starke Nachfrage
→ Erlebnis sowie Persönlichkeit und Vertrauen im Fokus
- Berücksichtigung / Einbezug der bestehenden Quartiersprofilierungen (Kunst, Kultur & Geschichte; Grün & Erholung; Konsum & Shopping)

- Der Innenhof bietet die Gelegenheit den Aspekt „Grün & Erholung“ aufzugreifen und bereits eine Entschleunigung einzuleiten
- Bereits heute ist der Standort durch die derzeitige Zwischennutzung als Galerie für Künstler*innen dem Profil „Kunst, Kultur & Geschichte“ sehr nah und als solcher etabliert
- Das kulturelle Erbe am Standort mit u.a. Teilen der Kemptener Stadtmauer als Alleinstellungsmerkmal (Hingucker)



Ableitung von Nutzungsszenarien

Nutzungsszenario 1

Nutzungsalternativen für den Standort Sparkassenquartier – Variante 1

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



Fotos: CIMA Beratung + Management GmbH

- Mix aus Handel und Gastronomie trifft den Zeitgeist innerstädtischen Lebens
- Quartier zugleich Einkaufsdestination und qualitätsvoller 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

Ableitung von Nutzungsszenarien

Nutzungsszenario 2

cima.

Nutzungsalternativen für den Standort Sparkassenquartier – Variante 2

2 Lebensmittelmarkt als Vollsortimenter und Ergänzung durch spezialisierte Handelsformate



Fotos: CIMA Beratung + Management GmbH www.feneberg.de muenchen.mitvergnuegen.com

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

Ableitung von Nutzungsszenarien

Nutzungsszenario 3

cima.

Nutzungsalternativen für den Standort Sparkassenquartier – Variante 3

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



Fotos: CIMA Beratung + Management GmbH, www.alnatura.de, www.ohne-laden.de, www.veganfreundlich.org, muenchen.mitvergnuegen.com

- Alternative zu 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)

Ableitung von Nutzungsszenarien

Nutzungsoptionen für die Obergeschosse

Nutzungsspektrum 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 sind bis zu 4 Obergeschosse denkbar. Allerdings ist die volle Höhe nur im Gebäudeteil an der Königsstraße nutzbar – der Bereich entlang der Promenadenstraße ist hingegen dank Denkmalschutzbelangen nicht in voller Höhe nutzbar.

Achtung! 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.

Ableitung von Nutzungsszenarien

Nutzungsoptionen für die Obergeschosse

Nutzungsspektrum für die Obergeschosse

■ 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.

→ Abfrage von Flächenbedarfen vorhandener Ärzt*innen erforderlich

■ 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.

Abschließende Gesamtabwägung

Umsetzung

cima.

Konkretisierung des Gesamtprojektes – Berücksichtigung folgender Faktoren

Denkmalschutz:

- Einbezug der Stadtmauer (bestmöglich im Innenhof mit Infotafel, historischem Exkurs etc.)
- Orientierung an kleinteiliger Bebauungsstruktur entlang der Promenadenstraße
- Promenadenstraße 5: Erhalt des Gebäudes, favorisierte gastronomische Nutzungsform mit Einbezug des Innenhofes als Außenfläche
- Promenadenstraße 7: Keller- und Erdgeschossgewölbe stehen unter Denkmalschutz – Gebäude muss zumindest teilw. Erhalten werden; Einbezug des Gewölbes in die jeweilige Nutzung → u.a. positiver Faktor für Atmosphäre in Markthalle

Stellplätze:

- Keine Stellplätze im Gebäude vorgesehen (Ausnahme Stellplätze für Wohnungen)
- Stellplatzsatzung der Stadt Kempten 2010
→ Einzelhandel 1 Stellplatz pro 40 m² VK
→ Stellplatzabläse erforderlich

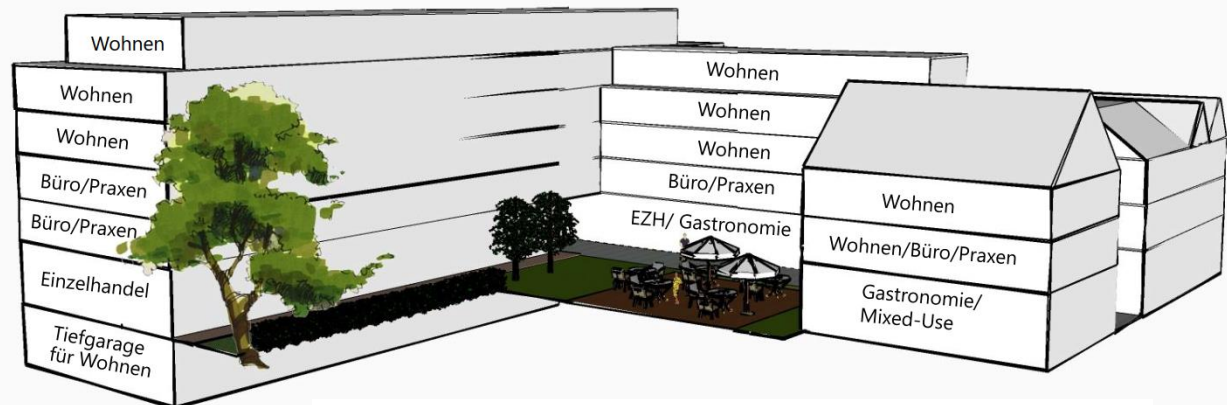
Anlieferung / Zugänglichkeit:

- Tiefgarage: Nutzung nur durch Anwohnerparkplätze, ggf. Lagerflächen für Markthalle
- Anlieferung sollte bestmöglich über Norden erfolgen (Königsstraße/ Horschlerstraße), südlicher Bereich ist aufgrund des ZUM sowie des Parkplatzes Königsplatzes höher frequentiert
- Zugang vor allem über Promenadenstraße (hohe Frequenzlage aufgrund Fußgängerzone; Reischmann) sowie im Süden ggü. ZUM; ggf. weitere gegenüberliegende Eingänge innerhalb der Passage, um südl. und nördl. Flächen zu verbinden (Realisierung v.a. bei Markthalle notwendig)
- Erhalt der Passage → Verbindung von Fußgängerzone und Stadtpark, erhöhte Laufkundschaft

Gegenüberstellung Erfolgsfaktoren und Hemmnisse

Erfolgsfaktoren 	Hemmnisse 
Nutzungsszenario 1: Markthalle ▪ Unique Selling Proposition in Kempten ▪ Durchwegung des Quartiers gut umsetzbar ▪ Attraktiver Einbau des kulturellen Erbes darstellbar	▪ Vergleichsweise komplex in der Umsetzung → Betreiber- und Beschickersuche → Nur wenige Positivbeispiele in Städten gleicher Größe ▪ Anforderung hoher Deckenhöhen → ggf. weniger Obergeschosse realisierbar ▪ Mäßige Renditeerwartung → kein gewinnbringendes Invest
Nutzungsszenario 2: Lebensmittel-Vollsort. (mit Bäckerei-Café und Spezialhandel) ▪ Verbesserung der Nahversorgungssituation in der Kemptener Innenstadt ▪ Umsetzung vergleichsweise einfach, da Interessent vorhanden ▪ Renditestarke Nutzungsalternative ▪ Bei Umsetzung Variante 2 B (Eigenbedarfe Sparkasse) aktivierende teilöffentliche Nutzung	▪ <u>Durchwegung</u> nur ausschließlich während der Ladenöffnungszeiten möglich ▪ Einbeziehen der Stadtmauer nur für Kund*innen erlebbar ▪ Unsicherheit bei Vermietbarkeit der weiteren Handelsflächen
Nutzungsszenario 3: Biomarkt und spezialisierter Fachhandel ▪ Offene Potenziale im Bio-Segment; Frequenzbringer ▪ Beibehalten des gelernten Standortes für Kunst und Kultur ▪ Durchwegung des Quartiers gut umsetzbar	▪ Bereits heute Neuentwicklungen am Kemptener Markt absehbar ▪ Schwierigkeiten bei Belegungssuche ▪ Flächen für Spezialhandel vergleichsweise renditeschwach

cima.



Skizze für den Gesamtaufbau

Abschließende Gesamtabwägung

Priorisierung der Nutzungsalternativen

cima.

Priorisierung

Nach Abwägung der unterschiedlichen Kriterien (u.a. Erfolgsaussicht, Renditeerwartung) ergibt sich folgende Priorisierung der unterschiedlichen Nutzungsalternativen:



- **Priorität 1:**
Nutzungsszenario 2
Lebensmittelvollsortimenter und Spezialhandel
Es 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 eine USP für die Stadt Kempten dar, sodass es sich bei Szenario 1 um eine prestigeträchtige Projektentwicklung handeln würde.

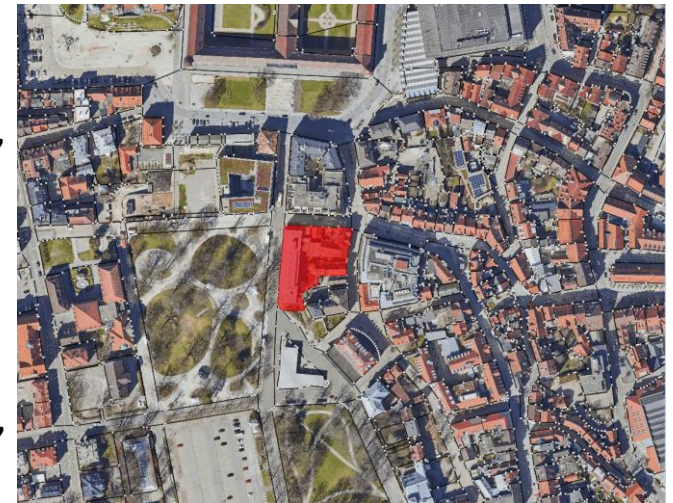
* Auch eine alternative Nutzung der Flächen für Spezialhandel durch Eigenbedarfe der Sparkasse ist als prioritär einzustufen.

Herausragende stadträumliche Lage:

Zwischen Residenz, ZUM, Fußgängerzone und Stadtpark, Historische Grenzlinie Doppelstadt

Lage im Sanierungsgebiet, generelle Sanierungsziele:

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



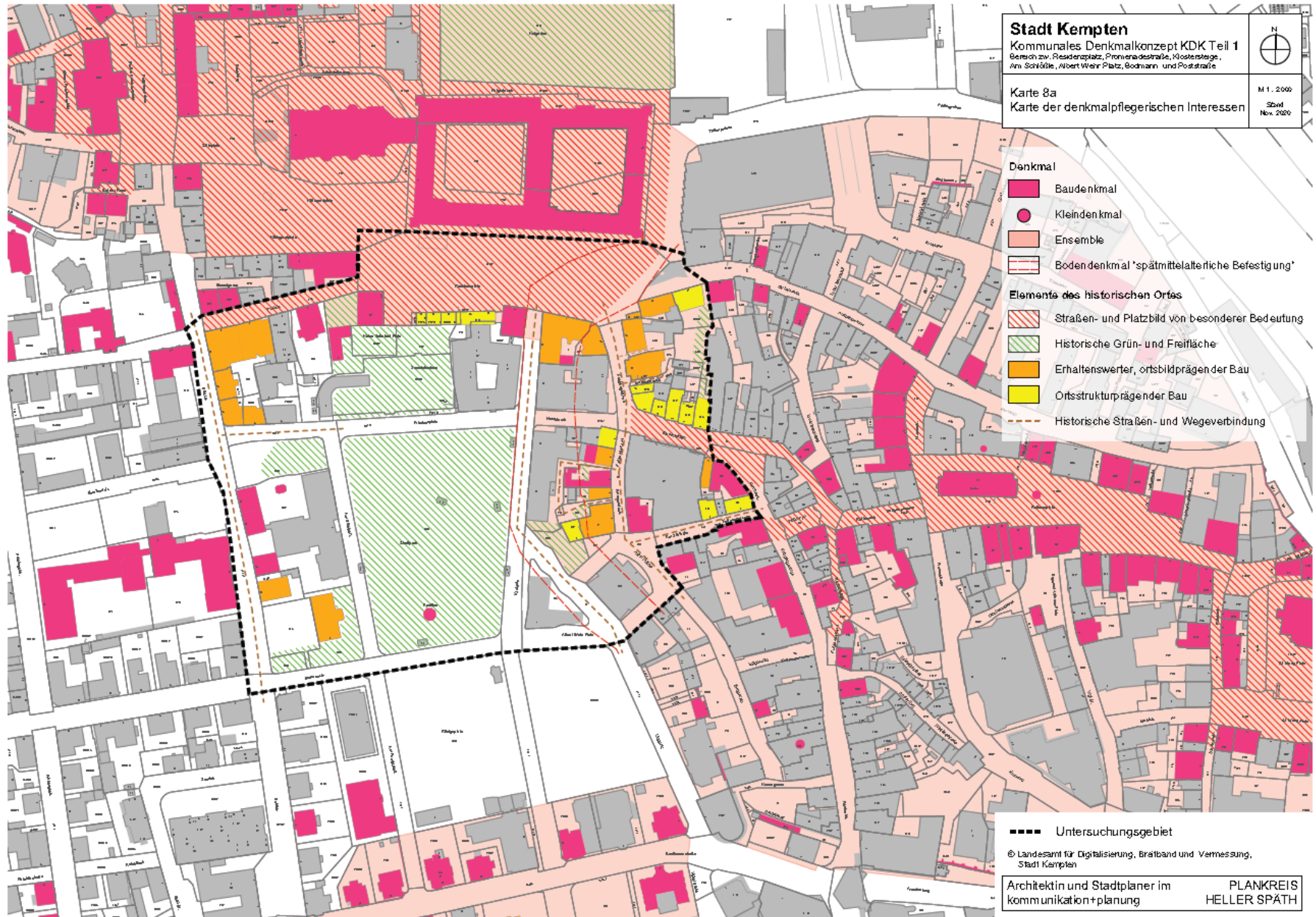
Kein Bebauungsplan, Baurecht im Gebiet nach § 34 BauGB:

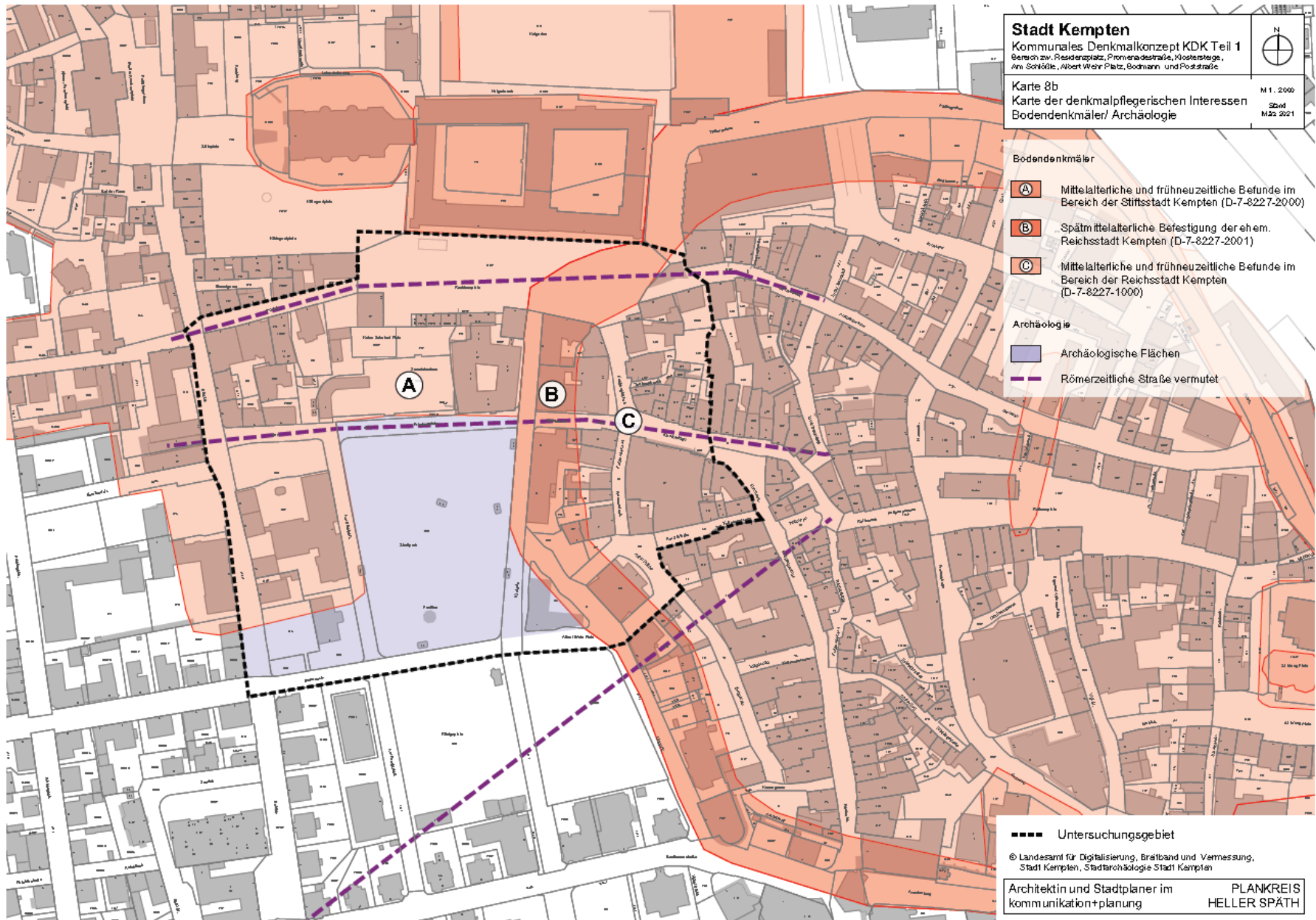
Demnach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbauter Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Dabei müssen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben und das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

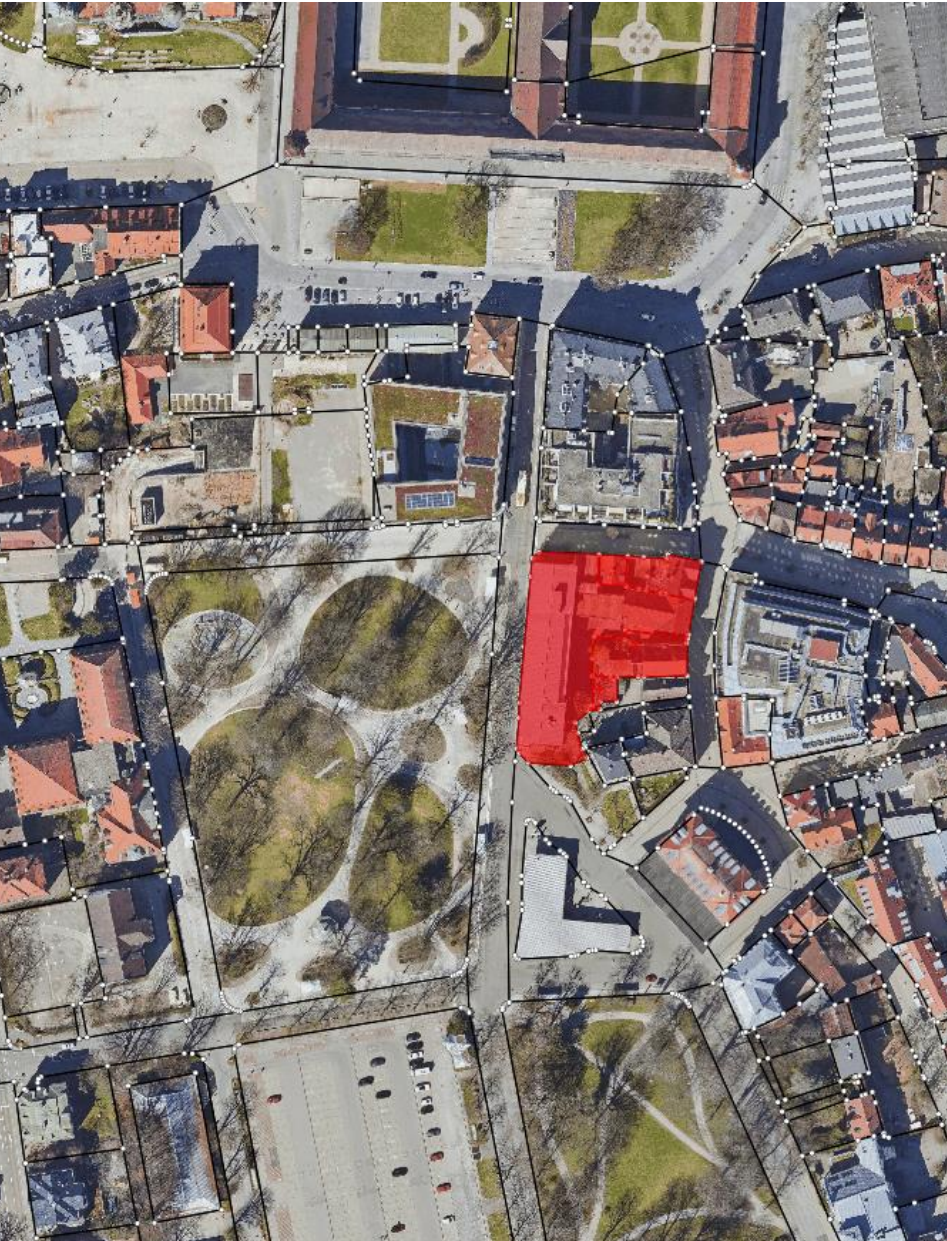
Einzeldenkmale, Bodendenkmale, Ensembleschutzgebiet:

Bei Beurteilung des Ortsbildes gewinnt das Denkmalschutzrecht besondere Bedeutung.









Januar - März

Denkmalrechtliche Abklärung, Anträge auf
denkmalrechtliche Erlaubnis zum Abbruch von
Bausubstanz im Ensemble
Information der Öffentlichkeit
Vorbereitung des Wettbewerbs /der Auslobung
Festlegung Terminplan
Durchführung der Preisrichtervorbesprechung

April

Begutachtung der Auslobung in
Gestaltungsbeirat und Planungs- und
Bauausschuss,
Ziel: Zustimmung beider Gremien

ab Ende April / Mai

frühestmöglicher Beginn des
Wettbewerbsverfahrens

Herbst / Winter

Jurysitzung des Wettbewerbs