



öffentliche Sitzungsvorlage

Gestaltungsbeirat am 03.02.2022

Amt: 61 Stadtplanungsamt
Verantwortlich: Tim Koemstedt, Leiter Referat 6
Vorlagennummer: 2022/61/108

TOP 1

Immenstädter Straße 83 Neubau einer Studentenwohnanlage mit 211 Wohneinheiten und Tiefgarage Architektin Johanna Chechelski

Sachverhalt:

Auf einem Eckgrundstück (Flurstücke 2366/2, /10 und /1) an der Kreuzung Immenstädter Straße / Haslacher Berg soll der Neubau einer Studentenwohnanlage mit 211 Wohneinheiten und einer Tiefgarage realisiert werden.

Die Immenstädter Straße verläuft von Süden in Richtung Stadtmitte parallel zur Bahnhofstraße. Das Baugrundstück befindet sich fast auf dem höchsten Punkt der „Immenstädter Straße“, schräg gegenüber vom erst kürzlich besprochenen Haslacher Hof mit der Adresse Immenstädter Straße 74. Es handelt sich um den südwestlichen Teil der brachgefallenen Flächen des ehemaligen Autohauses Seitz. Die unmittelbare Umgebungsbebauung ist überwiegend von ein- bis zweigeschossigen Gebäuden mit Wohnnutzungen, aber auch vereinzelt gewerblicher Nutzung geprägt. Im Osten des Grundstücks angrenzend und tieferliegend befindet sich der Hochschulcampus der Stadt Kempten (Allgäu). In den nächsten Jahren plant der Freistaat Bayern auf dem Gelände des ehemaligen Autohauses, welches direkt nördlich und östlich an das Baugrundstück angrenzt, die Erweiterung der Hochschule mit einem sechsten Bauabschnitt. Die Vorbereitungen für einen städtebaulichen Wettbewerb laufen.

Vorhaben

Die geplante Studentenwohnanlage besteht aus einem Gebäudekomplex mit drei parallel und in Nord-Süd-Ausrichtung angeordneten Baukörpern, die über einen schmalen Verbindungsbau im Erdgeschoss miteinander verbunden sind. Die Erschließung der drei Gebäude erfolgt von Norden über die jeweiligen Treppenhäuser sowie über einen Haupteingang des Verbindungsbaus im Erdgeschoss, in dem Gemeinschaftsräume untergebracht werden sollen. Die Tiefgarage erstreckt sich fast vollständig über das gesamte Baugrundstück und ist dadurch von allen drei Gebäudekörpern aus zugänglich. Die Zufahrt in die Tiefgarage ist parallel zur nördlichen Grundstücksgrenze von der Immenstädter Straße aus im hinteren Bereich des Grundstücks vorgesehen. In der Tiefgarage sind insgesamt 65 PKW - Stellplätze und 150 abschließbare Zweiradstellplätze vorgesehen. Entlang des Haslacher Berges sind oberirdisch sechs Kurzzeitparkplätze für

Besucher und in der Nähe der Tiefgarageneinfahrt zwei weitere Kurzzeitparkplätze geplant. Außerdem soll eine Car-Sharing-Station mit fünf hauseigenen Elektrofahrzeugen auf dem Gelände errichtet werden.

Die drei fünfgeschossigen und rechteckigen Gebäudekörper mit zurückgesetzten Penthouse-Geschossen sind in den Außenmaßen von jeweils 14,11 m x 28,40 m und einer Wandhöhe von 14,00 m mit einem zusätzlich 3,00 m hohem Penthouse-Geschoss geplant. Insgesamt sollen 211 Wohneinheiten entstehen, die sich in drei Penthäuser, 70 Service-Appartements und 138 vom Freistaat Bayern geförderte Studentenappartements aufteilen. Drei Appartements werden jeweils als Mutter-Kind-Wohnung und zwei als rollstuhlgerechte Wohnplätze genutzt. Die Appartements sollen als Einzelmodule in Holzbauweise ausgeführt und mit einer Küchenzeile, einer Nasszelle und einer ansprechenden Möblierung ausgestattet werden. Jedes Zimmer soll über eine große Fensterfront mit Zugang zur eigenen Terrasse bzw. Balkon belichtet werden. Den Bewohnern stehen Gemeinschaftsflächen wie Waschräume, ein Leseraum mit kleiner Bibliothek, ein Lernbereich, zwei Unterhaltungsbereiche, ein Post-/Pakeraum und eine Rezeption mit Büro zur Verfügung.

Das Projekt soll einen Beitrag zur Energiewende leisten und daher möglichst klimaneutral gebaut werden. Die Gebäudekörper sollen daher - abgesehen von den Treppenhäusern - aus dem nachhaltigen Rohstoff Holz in Modulbauweise errichtet werden. An den West- und Ostfassaden sollen Balkone für die geplanten Appartements angebracht werden, die Holzverstrebungen für eine vertikale Begrünung erhalten sollen. Die südlichen Fassaden sollen mit vertikalen Photovoltaikpaneelen bestückt werden, die energetisch für die Wohnanlage genutzt werden sollen. Zusätzliche Photovoltaikmodule sind auf den Flachdächern vorgesehen. Die Photovoltaikanlage soll außerdem mit einem Batteriespeicher ergänzt werden, damit der überschüssig produzierte Strom nach Bedarf abgerufen und genutzt werden kann. Die geplante Fassadengestaltung soll die Energieeffizienz und Nachhaltigkeit des Gebäudekomplexes sichtbar symbolisieren und die nachhaltige Holzmodulbauweise mit einer speziellen Fassadendämmung ergänzt werden. Durch diese Vorkehrungen soll für den Gebäudekomplex der höchste von der KfW aufgeführte Energiestandard erreicht werden - das Effizienzhaus 40 Plus.

Der gesamte Betrieb, speziell für die Appartements, soll an das bestehende Green Living Inn gekoppelt werden, welches bereits seit 8 Jahren mit ca. 450 Wohnplätzen in Kempten und Würzburg erfolgreich betrieben wird.

Die Freiflächen des Grundstückes sollen begrünt und mit Bäumen und Rasenflächen gestaltet werden. Außerdem ist zwischen den Baukörpern eine „Chill-out-Area“ mit Kneippbecken, Liegestühlen und Terrassen sowie einer weiteren Sitzmöglichkeit mit Pergola vorgesehen, um einen Raum zur Begegnung zu schaffen.

Planungsrecht

Der Flächennutzungsplan stellt für das Baugrundstück eine gewerbliche Nutzfläche dar. Für das Baugrundstück gelten derzeit noch die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 273 „Haslacher Berg“ mit Rechtskraft vom 07.01.1994. Der Bebauungsplan setzt für das Grundstück als Art der Nutzung ein Gewerbegebiet sowie eine überbaubare Grundstücksfläche mit einer GRZ von 0,6 und einer GFZ von 1,0 fest. Entlang der Straße Haslacher Berg ist außerdem eine maximal zulässige Traufhöhe von 730,50 m NHN

festgesetzt, so dass nach aktuellem Planungsrecht gemessen an der Bestandshöhe des Geländes eine maximale Wandhöhe von ca. 5,00 m (entsprechend zwei Vollgeschossen) möglich wäre.

Für eine Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens muss neues Planungsrecht geschaffen werden, da das Vorhaben den Festsetzungen des gültigen Bebauungsplanes 273 hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung widerspricht und die Abstandsflächen augenscheinlich nicht einhält. Außerdem müsste auch der rechtsgültige Flächennutzungsplan hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung angepasst werden. Da es sich in der Planung um klassischen Wohnungsbau handelt, wären die entsprechenden Vorgaben für Wohnbauflächen heranzuziehen, die eine stärkere Begrünung und weniger dichte Bebauung vorsehen würden. Alternativ könnte ein Sondergebiet für studentisches Wohnen angedacht werden.

Das Bauvorhaben hat eine stadtbildprägende Bedeutung, wegen der exponierten Lage auf dem höchsten Punkt der „Immenstädter Straße“ und in unmittelbarer Nähe des Hochschulcampus Kempten. Nachdem an der Immenstädter Straße in der Zukunft sozusagen die „zweite Adresse“ der Hochschule entstehen wird, ist auf die städtebauliche Qualität besonderes Augenmerk zu legen. Die von der Planerin vorgeschlagene Höhe und Grundstücksausnutzung ist in der unmittelbaren Umgebung zudem so nicht vorhanden. Die Empfehlungen des Gestaltungsbeirates sollen daher mit in die Weiterentwicklung des Projekts und den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen werden.

Gutachten:

Wird während und nach der öffentlichen Diskussion erstellt.

Anlage:

Präsentation_1