

**Gutachten zu TOP 1 der Sitzung des Gestaltungsbeirates
vom 03.02.2022
(Immenstädter Straße 83 – Neubau einer
Studentenwohnanlage mit 211 Wohneinheiten und TG)**

Das Gutachten des Gestaltungsbeirates erstellte Herr Thomas Glogger
(Mitglied des Gestaltungsbeirates).

Gutachten:

Das an der Kreuzung von Immenstädter Straße und Haslacher Berg gelegene Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 273 „Südlich der Fachhochschule, östlich der Immenstädter Straße und westlich der Bahnhofstraße“. Festgesetzt ist heute als Art der Nutzung ein Gewerbegebiet, eine max. GRZ von 0,6, eine max. GFZ von 1,0 und - entlang der Straße „Haslacher Berg“ - eine max. zulässige Traufhöhe von 730,50 m NN (entspricht einer maximalen Wandhöhe von ca. 5,00 m).

Das vorgestellte Projekt widerspricht zunächst diesen Festsetzungen sowohl hinsichtlich Art und Maß der Nutzung sowie der Höhenentwicklung.

Aufgrund der mittelfristig geplanten Entwicklung des nördlich angrenzenden Grundstückes des ehemaligen Autohauses Seitz hin zu einer Erweiterung der Hochschule Kempten, den dadurch gegebenen, sinnvollen Synergieeffekten und dem generell hohen Bedarf an Studentenwohnungen sieht der Gestaltungsbeirat aber sowohl die geplante Art der Nutzung wie ein - im Vergleich zum geltenden Baurecht - deutlich höheres Maß der Nutzung als darstellbar an.

Nach einer Ortsbesichtigung und nachfolgender interner Diskussion empfiehlt der Gestaltungsbeirat einvernehmlich:

1)

Die Lage der Tiefgaragenzu-/abfahrt ist grundsätzlich zu überdenken.

In Abstimmung mit der Verwaltung sollte eine alternative Erschließung vom Haslacher Berg an der Süd-Ostecke des Grundstückes untersucht werden. Diese Verlagerung von Zu-/Abfahrt und Rampe könnte den gestalterischen Spielraum für eine hochwertige und qualitätvolle Ausformung der Freiräume zwischen der Studentenwohnanlage und den künftigen Hochschulbauten deutlich erhöhen.

2)

Die Entwicklung des Grundstückes des Autohauses ist zumindest „mitzudenken“.

In Verbindung mit dem Hinweis zu einer möglichen Neuordnung der Erschließungssituation sollten daher nochmals – neben eine Überarbeitung der vorgestellten Planung – 1 bis 2 grundsätzlich andere alternative Lösungsansätze mit differenzierten Gebäudesetzungen, Höhenentwicklungen und Raumkanten-/bildungen untersucht werden.

3)

Um dem Bauherrn und der beauftragten Architektin eine möglichst zügige Weiterbearbeitung zu ermöglichen sollte hierfür nach Auffassung des Gestaltungsbeirates eine reduzierte Planungstiefe genügen, im Einzelnen:

- Lageplan M 1/500 mit Darstellung des(r) Baukörper(s), der Erschließung, der oberirdischen Stellplätze, der Außenanlagen, der Lage von u.U erforderlichen Feuerwehrezufahrten-/aufstellflächen und der Abstandsflächen,
- Systemgrundrisse M 1/500 der Geschosse und der Tiefgarage,
- Systemansichten-/schnitte m 1/500 zur Verdeutlichung der Kubaturen, der Höhenentwicklungen und von evtl. Dachformen (ohne durchgearbeitete Fassaden!),
- Zusammenstellung der wichtigsten Kennzahlen (Zahl von WE und Stellplätze, GRZ, GFZ)

und

- ein Arbeitsmodell als Einsatz in das – dankenswerter Weise bereits vorhandene, wirklich perfekte – Umgebungsmodell.

Dichte und Zahl der WE sollten dabei nicht schon zu Beginn des Planungsprozesses als gesetzt vorgegeben sein, sondern das stimmige, nachvollziehbare Ergebnis eines qualitätvollen, städtebaulichen Ansatzes unter Berücksichtigung von Standort und Umfeld darstellen.

Der Gestaltungsbeirat bittet um Wiedervorlage (gerne bereits in der kommenden Sitzung).