



öffentliche Sitzungsvorlage

Gestaltungsbeirat am 05.04.2022

Amt: 61 Stadtplanungsamt
Verantwortlich: Tim Koemstedt, Leiter Referat 6
Vorlagennummer: 2022/61/133

TOP 1

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

Sachverhalt:

Das Grundstück „Immenstädter Straße 83“ soll zur Schaffung von zusätzlichem Wohnraum für Studenten nachverdichtet und neu entwickelt werden. Das Projekt „Neubau einer Studentenwohnanlage mit 211 Wohneinheiten und Tiefgarage“ wurde dem Gestaltungsbeirat bereits in der letzten Sitzung am 03.02.2022 vorgestellt.

Der Entwurf sah drei rechteckige Punkthäuser mit fünf Geschossen sowie zurückgesetzten Staffelgeschossen in Nord-Süd-Ausrichtung vor, die über das Erdgeschoss und über die Tiefgarage miteinander verbunden waren. Die Erschließung in die Tiefgarage war von der Immenstädter Straße aus entlang der nördlichen Grundstücksgrenze vorgesehen. Als Nutzungen waren ein Studentenwohnheim mit 138 geförderten Wohneinheiten, 70 „Serviced Appartements“ und drei Penthousewohnungen geplant.

In der anschließenden Diskussion regte der Gestaltungsbeirat an, den Standort der Tiefgarage an die südliche Grundstücksgrenze mit Anbindung an den Haslacher Berg zu verlegen. Außerdem sollte die Bebauung des Grundstücks im Hinblick auf die bauliche Dichte, die Positionierung der Gebäudekörper sowie die Höhenentwicklung - gerade mit Blick auf die Gesamtentwicklung des Seitz-Geländes und die benachbarte Wohnbebauung - neu überdacht werden.

Der Gestaltungsbeirat begrüßte das Projekt grundsätzlich, bat aber um eine Überarbeitung des Entwurfs und eine erneute Vorstellung des Projektes in der nächsten Sitzung. Das Gutachten lautete wie folgt:

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

In Abstimmung mit der Verwaltung sollte eine alternative Erschließung vom Haslacher Berg an der Süd-Ost-Ecke des Grundstückes untersucht werden. Diese Verlagerung von Zu-/Abfahrt und Rampe könnte den gestalterischen Spielraum für eine hochwertige und qualitätsvolle 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 evtl. erforderlichen Feuerwehrezufahrten- und Aufstellflächen sowie 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 qualitätsvollen, städtebaulichen Ansatzes unter Berücksichtigung von Standort und Umfeld darstellen.

Die Empfehlung des Gestaltungsbeirates, die Lage der Tiefgaragenzufahrt zu überdenken, ist von der Architektin aufgegriffen und in den neu vorzustellenden Planungen umgesetzt worden. Die verkehrliche Erschließung erfolgt nun von der Straße Haslacher Berg aus, aufgrund der geänderten Zufahrt in die Tiefgarage, einer reduzierten Grundfläche des Tiefgaragengeschoßes und einer geänderten Aufteilung der Nebenräume sind statt der bisher geplanten 65 Tiefgaragenstellplätze nur noch 50 Tiefgaragenstellplätze sowie 210 Fahrradstellplätze vorgesehen.

Die vom Gestaltungsbeirat empfohlene Beschäftigung mit einem städtebaulich neuen Ansatz wird seitens des Investors nur eingeschränkt verfolgt.

Die Anregungen des Gestaltungsbeirates, alternative Lösungsansätze mit differenzierten Gebäudesetzungen zu finden, sind von der Architektin anhand von vier Lageplanvarianten aufgegriffen worden. Die Varianten A, B, C und D basieren auf der ursprünglich vorgestellten Planung mit drei im UG und EG verbundenen Baukörpern. Eine Ausarbeitung dieser Varianten ist bisher nicht weiterverfolgt worden, da sie dem Gestaltungsbeirat in der heutigen Sitzung zuerst als mögliche Beispiele für eine Gebäudepositionierung vorgestellt werden sollen.

Als weitere Alternative wurde ein Entwurf mit einem durchgehenden, fünf- bis sechsgeschossigen Gebäuderiegel in Ost-West-Ausrichtung vorgeschlagen. Diese Gebäudekubatur wurde bereits für eine früher vorgeschlagene alternative Nutzung seitens der Verwaltung als stadträumlich nicht zielführende Lösung abgelehnt.

Im erneut vorgeschlagenen Riegel ist der zur Immenstädter Straße ausgerichtete Baukörper A mit fünf Vollgeschossen und einem zusätzlichen Penthouse geplant. Der an den Baukörper A anschließende Baukörper B ist mit sechs Vollgeschossen und einem zusätzlichen Penthouse geplant. Die geplante GRZ reduziert sich bei dieser Variante im Gegensatz zum favorisierten Entwurf von 0,78 auf 0,8. Die GFZ erhöht sich allerdings aufgrund eines weiteren Vollgeschosses von 1,96 auf 2,0. Die Wohnfläche für das Studentenheim reduziert sich bei dieser Variante von 4.500 m² auf 4.138 m². Die Erschließung der 195 Wohneinheiten erfolgt bei dieser Variante über einen Haupteingang mit angeschlossenem Treppenhaus zwischen Haus A und Haus B. Die Dachgestaltung ist ebenfalls als begrüntes Flachdach mit zusätzlich aufgestellten Photovoltaikpaneelen vorgesehen.

Die Belange der Feuerwehr und des vorbeugenden Brandschutzes wurden insofern berücksichtigt, dass an der Nordseite der jeweiligen Gebäudekörper Fluchttreppen dauerhaft installiert werden sollen, um eine schnelle Entfluchtung aus den jeweiligen Fluren sicherzustellen. Die Fluchttreppen sollen durch entsprechende Verkleidungen optisch an die geplante Fassadengestaltung angepasst werden.

Die vom Investor vorgeschlagenen Alternativen sollen dem Gestaltungsbeirat in der heutigen Sitzung erneut zur Beurteilung vorgestellt werden.

Gutachten:

Wird während und nach der öffentlichen Diskussion erstellt.

Anlage:

Präsentation_1