

**Gutachten zu TOP 1 der Sitzung des Gestaltungsbeirates
vom 05.04.2022
(Immenstädter Straße 83 – Neubau einer
Studentenwohnanlage mit 211 Wohneinheiten und TG)**

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

Gutachten:

Das Projekt wurde ein erstes Mal in der Sitzung vom 03.02.2022 vorgestellt.

Aufgrund der mittelfristig geplanten Entwicklung des nördlich angrenzenden Grundstückes des ehemaligen Autohauses Seitz hin zu einer Erweiterung der Hochschule Kempten und dadurch möglichen resultierenden Synergieeffekten, sah der Gestaltungsbeirat damals sowohl die geplante Art der Nutzung wie ein - im Vergleich zum geltenden Baurecht - deutlich höheres Maß der Nutzung als darstellbar an.

Diese grundsätzliche Einschätzung wurde allerdings mit konkreten Empfehlungen verbunden. Der in der Sitzung vom 05.04.2022 vorgestellte, überarbeitete Planungsstand reagiert auf diese Punkte (Text Stellungnahme zum Planungsstand vom 03.02.2022 „kursiv“) wie folgt:

1)

*„Die Lage der Tiefgaragen Zu-/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 qualitätsvolle Ausformung der zwischen der Studentenwohnanlage und den künftigen Hochschulbauten gelegenen Freiräume deutlich erhöhen“.*

- Die vorgeschlagene Lage der TG Zu-/Abfahrt wurde in die Planung übernommen.
- Eine hochwertigere Ausformung des Bereiches gegenüber den künftigen Hochschulbauten hingegen ist nicht zu erkennen. Vielmehr verschlechtert die Situierung der 3 jeweils 6-geschossigen Fluchttreppenhäuser (als 2. bauliche Rettungswege) an den nördlichen Stirnseiten der 3 Hauptbaukörper die Qualität dieser räumlichen Situation.

2)

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

- Eine Auseinandersetzung mit einer möglichen Entwicklung des Hochschulstandortes ist nicht zu erkennen.

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

- Die geforderten alternativen Lösungsansätze (mit differenzierten Gebäudesetzungen, Höhenentwicklungen und Raumkanten-/bildungen) sind ebenfalls nicht zu erkennen. Aufgezeigt werden lediglich 4 Varianten (über Lagepläne im M 1/500) der von Bauherrenseite favorisierten Lösung mit unterschiedlichen Verdrehungen der 3 Baukörper.

Eine städtebauliche Begründung oder Herleitung fehlt vollständig.

Die Variante A „Nord-Süd-Ausrichtung“ stellt einen – im Vorfeld durch die Bauverwaltung der Stadt Kempten bereits mit anderer Nutzung und Ausformung abgelehnten – Planungsstand dar.

3)

„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“.

- Dichte und Zahl der Wohneinheiten sind im Vergleich zum Stand 03.02.2022 unverändert geblieben:
EG 33 WE | 1. - 4. OG 4 x 44 WE = 176 WE, in Summe 209 WE + 3 Penthousewohnungen,
 - GFZ jeweils 1,96,
 - Wohnflächen 4.500 qm WF + 150 qm für Gemeinschaftsbereiche.
- Die GRZ 2 wurde von 0,89 auf 0,78 reduziert.
- Eine angesichts der Bebauungsstruktur der näheren Umgebung (westlich und südlich des Baugrundstückes i.d.R. mit 2-geschossigen Wohnbauten) erforderliche, städtebaulich begründete Herleitung dieser Dichte liegt nicht vor.

Der Gestaltungsbeirat empfiehlt daher weiterhin einen gemeinsamen Wettbewerb mit der Hochschule oder alternativ eine grundsätzliche Überarbeitung des Vorhabens, um eine städtebaulich differenzierte und verträgliche Lösung für das Gesamtareal zu finden.

Sollte das vorgestellte – bis auf die Verlagerung der TG Zu-/Abfahrt unverändert gebliebene – Konzept in der vorliegenden Form weiterverfolgt werden, empfiehlt der Gestaltungsbeirat die vorliegende Planung wie folgt zu überarbeiten bzw. zu ergänzen:

- Die durch die 3 Hauptbaukörper gebildeten Innenhöfe sind aus den Mindestanforderungen der Abstandsflächenregelungen mit $0,4 \times 14,00 \text{ m} = 11,20 \text{ m}$ entwickelt. Nicht berücksichtigt sind dabei die erforderlichen Dachaufbauten (Decke über 4. OG ohne Dämmung, Attika etc.) und die jeweils auf den Ostseiten um 1,25 m eingerückten Penthousegeschosse (die damit abstandsflächenrelevant werden). Die Abstandsflächen sind zu überprüfen und durch einen Nachweis der ausreichenden Belichtungs-/und Besonnungsqualitäten (speziell der Wohnungen in den unteren Geschossen) über eine Besonnungsstudie auf Grundlage der DIN 5034 „Tageslicht in Innenräumen“ zu ergänzen. Auf Grundlage dieser Studie ist ggf. die Geschossigkeit nochmals zu überdenken.
- Die 3 Ost-/West orientierten Baukörper sollten im Süden um ca. 3,45 m (entspricht einem Zimmermodul) verkürzt werden. Auch wenn die bisherige Lösung - bei ausschließlicher Betrachtung der erforderlichen Abstandsflächen - darstellbar wäre, sollte aus Rücksicht auf die südlich angrenzende, kleinteilige Wohnbebauung der ohnehin mehr als kritisch zu sehende „Maßstabssprung“ von 2 auf 6 Geschosse - zumindest nachbarverträglicher - abgemildert werden.
- Auf die Wohnnutzung der Penthäuser sollte verzichtet werden. Aufgrund der hohen Dichte und des nicht ausreichenden Angebots an tatsächlich auch nutzbaren Freiräumen, sollten hier stattdessen Gemeinschaftsräume für die Bewohner-/innen in Verbindung mit einem Zugang zu den vorgelagerten Dachterrassen vorgesehen werden.
- Die 3 Fluchttreppen auf den nördlichen Stirnseiten sollten integriert in die Gebäudekubatur geplant werden.
- Die Nord-/Westecke des Gebäudes sollte hinsichtlich von Gebäudeausformung-/geometrie und der Nutzung des Erdgeschosses überarbeitet werden.

Der Gestaltungsbeirat bittet um Wiedervorlage.