



## öffentliche Sitzungsvorlage

Gestaltungsbeirat am 05.10.2022

---

Amt: 61 Stadtplanungsamt  
Verantwortlich: Tim Koemstedt, Leiter Referat 6  
Vorlagennummer: 2022/61/191

### TOP 1

#### **Immenstädter Straße 26 - Wiedervorlage Abbruch und Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses mit 10 Wohneinheiten und Tiefgarage Architekturbüro Jehle**

##### **Sachverhalt:**

Der Investor plant eine Nachverdichtung auf dem Grundstück „Immenstädter Straße 26“.

Das Baugrundstück „Immenstädter Straße 26“ wird dem unbeplanten Innenbereich zugeordnet und gem. § 34 (1) BauGB beurteilt. Als Art der Nutzung wird das Gebiet als ein faktisches „Mischgebiet“ (MI) charakterisiert. Die nähere Umgebung weist keine homogene Bebauungsstruktur auf, sondern ist von einer heterogenen Körnigkeit mit bis zu dreigeschossigen Gebäuden in offener und teilweise auch halboffener Bauweise geprägt, deren Dachlandschaft größtenteils aus Sattel- und Walmdächern besteht, die sowohl traufständig als auch giebelständig zur Straße stehen. Die faktische Baugrenze der vorhandenen Bebauung auf der östlichen Seite der Immenstädter Straße verläuft direkt auf der Straßengrenze. Westlich der Immenstädter Straße bildet die vorhandene Bebauung eine faktische Baugrenze mit einem Abstand von 6,00 m zur Straße.

Das Grundstück ist mit einem zweigeschossigen, giebelständig zur Straße stehenden Gebäude und einem eingeschossigen Wintergartenanbau bebaut. Das Bestandsgebäude mit Satteldach und Zwerchgiebeln aus dem Jahr 1869, welches als Gaststätte und Wohngebäude genutzt wurde, befindet sich in einem sanierungsbedürftigen Zustand. Der unbebaute Bereich des Grundstücks mit schönem, altem Baumbestand wurde bisher als Parkfläche und Biergarten genutzt.

Auf dem südlich gelegenen Nachbargrundstück „Immenstädter Straße 28“ befindet sich die unter Denkmalschutz stehende „Neuapostolische Kirche“ aus dem Jahr 1927. Das geplante Bauvorhaben ist daher mit der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Kempten (Allgäu) abzustimmen und eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis einzuholen. Der Entwurf muss die bestehende Kubatur bzw. die historische Körnigkeit des Viertels berücksichtigen. Eine denkmalrechtliche Erlaubnis liegt bisher noch nicht vor.

In der Sitzung am 28.06.2022 stellte das Architekturbüro Füss dem Gestaltungsbeirat einen ersten Entwurf zur Nachverdichtung des Grundstückes „Immenstädter Straße 26“ vor. Der Gestaltungsbeirat lehnte diesen Entwurf aus den nachfolgend genannten

Gründen ab und nannte folgende Empfehlungen für eine Umplanung:

Gutachten:

*„Die Architekten stellen eine Entwurfsabsicht in einem frühen Entwurfsstadium zur Diskussion. Die Ausarbeitungstiefe der vorliegenden Planung entspricht ersten Planungsskizzen zu einem Vorentwurf. Der Planungsstand bedingt eine Summe von No-Gos, u.a.*

- *Fällung von drei ortsbildprägenden und äußerst imposanten und unbedingt schützenswerten Kastanienbäume (Baumschutzsatzung; Gutachten liegt nach Angabe Architekt vor)*
- *Ausweitung des Untergeschosses (TG) weit über den Footprint der eigentlichen Bebauung wodurch der Erhalt der Bäume unmöglich gemacht wird*
- *Erschließung der Tiefgarage über den Hirschsteig (Rad- und Fußweg)*
- *entlang der Immenstädter Straße die Ausweisung von 4 Garageneinstellplätzen (Absenkung Bordstein, Stadtbild, öffentlichen Raum -?)*
- *neue Platzbildung im Eingangsbereich*
- *Staffelgeschosse und Flachdach*
- *Bautyp „Panoramahaus“ – also gerade kein städtisches Gebäude*

*Fazit: in allen Belangen muss der hier vorliegende Planungsansatz abgelehnt werden.*

*Neuplanungen an diesem Ort unterliegen grundsätzlich dem § 34 BauGB, der eine Angemessenheit und eine Rücksichtnahme auf örtliche Rahmenbedingungen fordert. Zwingend ist eine ernsthafte Befassung mit dem örtlichen Bestand, also der Nachbarschaft. Nun grenzt – nur um das Wichtigste zu nennen – das Grundstück an das Einzeldenkmal, die Neuapostolische Kirche und den Kirchgarten. Es wird auch zukünftig eine klare Raumkante entlang der Immenstädter Straße erwartet, ebenso die Befassung mit den ortsprägenden baulichen Gliederungselementen, dem Sockel und der Dachgestaltung.*

*Der Gestaltungsbeirat empfiehlt der Stadt Kempten, gemeinsam mit dem Bauherrn zeitnah einen für diesen Ort zielführenden Planungsprozess einzuleiten. Eine Mehrfachbeauftragung (ca. 3 Architekturbüros) wäre in dieser Situation der beste Weg hin zu einer qualifizierten und angemessenen Planungsgrundlage.*

*Noch ein wichtiger Hinweis, denn in der Planungsphase ist es unumgänglich, sich mit dem bestehenden Gebäude auf dem Grundstück zu befassen. Es ist ein traditionsreiches und auch kraftvolles Haus, das zweifelsohne Qualitäten hat. Die Forderung steht, nachhaltig und verantwortungsvoll mit bestehenden Gebäuden umzugehen. Eine Erweiterung des Bestandsgebäudes im rückwärtigen Grundstücksbereich ist eine weitere Option. Noch ist nicht gebaut, noch nicht zurückgebaut, noch keine Bäume gefällt. Die Verantwortung für den außergewöhnlichen städtischen Wohnort hat allererste Priorität. Das fordert ein Umdenken und einen neuen Planungsansatz.“*

Um einen zielführenden Planungsprozess einzuleiten, hat der Investor einen weiteren Planer, das Architekturbüro Jehle, für die Erarbeitung eines Entwurfs beauftragt. Eine zweite, eingehende Untersuchung des Bestandsgebäudes ergab, dass dieses nicht erhalten werden kann. Die Realisierung einer barrierefreien Erschließung der Wohnungen

wäre bei Erhalt des Bestandsgebäudes aufgrund des Eingangsgeschosses als Hochparterre nur unter sehr großem Aufwand zu erreichen. Auch die geplante Tiefgarage ist nur mit einem Neubau realisierbar. Die Empfehlung des Gestaltungsbeirates, das Bestandsgebäude zu erhalten und zu sanieren und durch Umbaumaßnahmen und einen Anbau aufzuwerten, kann daher nicht weiterverfolgt werden.

Die Planung des Architekturbüros Jehle sieht einen dreigeschossigen Neubau mit Satteldach und einem nach Süden ausgerichteten Nebengiebel vor. Das Dachgeschoss wird durch den geplanten Einbau von Dachgauben zu einem weiteren Vollgeschoss. Der Gebäudekörper mit den Außenmaßen von ca. 22 m x 11 m ist giebelständig, aber nicht parallel zur Immenstädter Straße ausgerichtet und etwas vom Fußgänger-/Radweg „Hirschsteig“ zurückgesetzt. Die drei großen Kastanien im Süden bleiben durch die geplante Positionierung des Gebäudekörpers erhalten. Der Standort des Neubaus liegt außerhalb der Baumkronen, bis auf einen schmalen Bereich der nördlichen Kastanie (s. Lageplan mit Luftbild). Die Kronen der Kastanien sollen daher, wie im vorliegenden Baumgutachten empfohlen, vor Baubeginn etwas eingekürzt werden. Um den Wurzelbereich der Bäume zu schützen und die Standsicherheit der Großbäume sicherzustellen, soll die Baugrube mit einer überschnittenen Bohrpfahlwand hergestellt werden.

Für das geplante Wohn- und Geschäftshaus sind bei der vorliegenden Planung insgesamt 10 Wohnungen und eine Gewerbeeinheit vorgesehen. Es ist aber auch angedacht, im Erdgeschoss eine zusätzliche Gewerbeeinheit vorzusehen und die Wohnungen dann auf insgesamt neun Wohneinheiten zu reduzieren. Für beide Varianten sind mind. 11 Stellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen. Im Entwurf sind neun Stellplätzen in der geplanten Tiefgarage und zwei oberirdische Stellplätzen auf dem Grundstück vorgesehen.

Die Erschließung der Tiefgarage und der beiden oberirdischen Stellplätze erfolgt über eine gemeinsame Zufahrt von der Immenstädter Straße aus, parallel zum Fuß- und Radweg am Hirschsteig. Um den Flächenverbrauch so gering wie möglich zu halten, soll die Tiefgarage über einen Autoaufzug erschlossen werden. In einem zweiten Untergeschoss unterhalb der Tiefgarage sind Keller- und Technikräume vorgesehen.

Der Eingangsbereich zu den beiden Wohnungen und der Gewerbeeinheit im Erdgeschoss sowie zu den Wohnungen in den oberen Geschossen befindet sich an der Nordseite des Gebäudes neben der Einfahrt in den Autoaufzug. Der Neubau ist als Dreispänner mit jeweils drei Wohneinheiten in den oberen Geschossen (1. und 2. OG) sowie zwei weiteren Wohnungen im Dachgeschoss geplant. Alle Wohnungen werden barrierefrei über einen Aufzug erschlossen. Für die Wohnungen, die nach Süden und Westen ausgerichtet sind, sind außenliegende Balkone geplant. Für die Wohnungen, die zur Immenstädter Straße ausgerichtet sind, sind Loggien in Richtung Süden sowie verglaste Erker in Richtung Straße vorgesehen. Die Erker sollen als Schallschutz für die zur Straße ausgerichteten Aufenthaltsräume fungieren.

Der Entwurf für das Wohn- und Geschäftshaus sieht ein Satteldach mit 35° Dachneigung vor und orientiert sich damit an der gewachsenen, umgebenden Bebauung. Auf der Dachfläche sind Solarkollektoren und Photovoltaikpaneele ohne Aufständigung geplant. Um diese homogen zu integrieren, sind anthrazitfarbene Dachziegel vorgesehen. Das Erdgeschoss wird als Sockelgeschoss über einen kleinen Rücksprung und in Putzstruktur farblich abgesetzt. Die Fassaden der oberen Geschosse sind ebenfalls mit einer farbigen

Putzfassade vorgesehen. Die Fassaden werden an den Giebelseiten durch die vorstehenden Balkone bzw. durch den vorstehenden Glaserker zusätzlich räumlich gegliedert. Als energetisches Konzept wird die Beheizung über Fernwärme oder alternativ Geothermie geprüft. Die Heizung soll zusätzlich durch Solarkollektoren unterstützt werden.

Für das Gebäude mit einer Geschossfläche von 1.241 m<sup>2</sup> liegt eine GFZ von 1,51 vor. Die Grundfläche des geplanten Neubaus einschließlich der Balkone liegt bei 333 m<sup>2</sup> und die gesamte überbaute Fläche einschließlich der Tiefgarage, Stellplätze und Verkehrsflächen beträgt 476 m<sup>2</sup>, so dass sich daraus eine GRZ 1 von 0,41 und eine GRZ 2 von 0,58 ergibt.

Auf Grund der stadträumlich prägnanten Lage im Kreuzungsbereich „Immenstädter Straße“ / „Hirschstraße“ / „Hirschsteig“ und wegen der Nähe zu dem benachbarten Einzeldenkmal „Neuapostolische Kirche“ hat das Bauvorhaben eine stadtbildprägende Bedeutung und soll dem Gestaltungsbeirat in der heutigen Sitzung erneut zur Beurteilung vorgestellt werden.

#### **Gutachten:**

Wird während und nach der öffentlichen Diskussion erstellt.

#### **Anlage:**

Präsentation\_1