



## öffentliche Sitzungsvorlage

Gestaltungsbeirat am 05.10.2022

---

Amt: 61 Stadtplanungsamt  
Verantwortlich: Tim Koemstedt, Leiter Referat 6  
Vorlagennummer: 2022/61/192

### TOP 2

#### **Mozartstraße 1 / Bahnhofstraße 27 + 29 / Allgäuer Straße 2 Vorstellung der überarbeiteten Planung nach Eigentümerwechsel Vorhabenträger: Ehret + Klein Gerlach Ulm Architekten GmbH**

##### Sachverhalt:

Die Projektentwickler ehret + klein haben Anfang 2022 das Grundstück im Bereich Mozartstraße 1 / Bahnhofstraße 27 und 29 / Allgäuer Straße 4, welches aus der Presse auch als „Große Loch“ bekannt ist, erworben. Mit dem Grundstückserwerb stellen sich ehret + klein als neuer Investor der großen Herausforderung, die bereits gebaute Tiefgarage zu sanieren und den „Neubau eines Wohn- und Geschäftsgebäudes auf einer bestehenden Tiefgarage“ umzusetzen.

Das Vorhabengrundstück ist ein Eckgrundstück zwischen Mozartstraße, Bahnhofstraße und Allgäuer Straße und liegt direkt gegenüber dem August-Fischer-Platz und dem Einkaufszentrum „Forum Allgäu“. In unmittelbarer Nachbarschaft, südlich und nördlich des Grundstückes, befinden sich das Einzeldenkmal „Alte Post“ (Sozialbau) und das „Haus Kronprinz“, die für das Vorhaben stadtbild- und maßstabsprägend sind. Westlich angrenzend wird das Grundstück ebenfalls von zwei Einzeldenkmälen, Allgäuer Straße 4 und Mozartstraße 3, eingerahmt.

Dem Gestaltungsbeirat wurde das Projekt während der Planungsphase bereits in mehreren Sitzungen zur Begutachtung vorgestellt, um entsprechende Empfehlungen abzugeben. Der damalige Investor, City-Living-Kempten B27, sah den Neubau eines Apartmenthauses mit gewerblichen Nutzungen auf einer bestehenden Tiefgarage vor. Es waren 157 Mikroapartments von ca. 16 m<sup>2</sup> bis 38 m<sup>2</sup> Wohnfläche und 21 „Serviced Apartments“ geplant. In diesen Sitzungen wurde besonderes Augenmerk auf die Kubatur und die stadträumliche Setzung des geplanten Baukörpers gelegt. Als Ziel hatte die Stadt vorgegeben, dass nur stadträumlich verträgliche Entwicklungen öffentlich vorgestellt und diskutiert werden sollten. Am 27.03.2019 wurde das Vorhaben dem Gestaltungsbeirat dann letztmalig in einer öffentlichen Sitzung vorgestellt und beraten. In seinem Gutachten bat der Gestaltungsbeirat um eine Überarbeitung der Fassaden, die dann abschließend zur Kenntnis vorgelegt werden sollten.

## Gutachten:

*Die Weiterbearbeitung des Projektes hat zu einer neuen Fassadenkonzeption geführt. Der neue Entwurfsansatz basiert auf einer Rhythmisierung der Fassaden, die durch die Gruppierung der Fenster erreicht wird, und auf einer vertikalen Differenzierung bzw. Schichtung durch Sockel, 'Schaft' und Dachabschluss. Insgesamt weist die Erscheinung des Gebäudes nun eine ruhige und weitgehend aufgeräumte Stimmung auf. Das vorliegende Fassadenkonzept bestätigt auch das Volumen im Stadtgefüge. Das städtebauliche Volumen ist geklärt.*

*Trotz dieser guten konzeptionellen Ansätze bestehen letzte Fragen zu den Fassaden, die in einem finalen Schritt geklärt werden können.*

*Die vertikalen Fenster im Sockelbereich zerschneiden den Sockel sehr stark. Sie unterlaufen die Idee des lagernden Sockels. Im Entwurf wird auf die Gruppierung der überliegenden Fenster Rücksicht genommen. Im Hinblick auf die vertikale Schichtung sind hier einfache Lochfenster, die gut in die Sockelfläche eingebettet sind zu prüfen. Weiter muss zwingend die Straße, bzw. der Gehsteig bis zur Fassade führen. Es darf hier keine Grünstreifen, Lichtschächte oder ähnliches geben.*

*Im vorliegenden Entwurf wird mit zwei Fensterformaten gearbeitet, wobei es sich in einem Fall um eine Fenstergruppierung über zwei Geschosse handelt. Diese treten in unterschiedlichen Anordnungen oben oder auch unten auf. Der Einsatz des Motives wirkt deshalb unmotiviert und verunsichert. Besser wäre der Einsatz eines einzigen gut proportionierten und gut gestalteten Fensters, wie man es bei historischen Fassaden antrifft. Nachvollziehbar ist jedoch der Wunsch des Architekten, dass mittels eines speziellen Fensters einen Art 'Attika' ausgezeichnet werden soll. Falls diese Idee weiterverfolgt werden soll, müsste dieser Fenstertyp ausschließlich für dieses architektonische Vorhaben eingesetzt werden, z.B. nur bei der Platzfassade bzw. beim Hauptgebäude. Die Fassaden im Innenhof sind mit einem guten Fensterformat bespielt und überzeugen in ihrer Klarheit. Das vollständig geschlossenen Sockelgeschoss im Innenhof wirkt noch sehr schwerfällig und abweisend. Hier sind Maßnahmen wie Öffnungen und Bepflanzungen o.a. zu prüfen, soweit sie nachbarrechtlich möglich sind.*

*Ein Haus an dieser außerordentlichen und wichtigen Position im Stadtkörper benötigt einen entsprechenden Dachrandabschluss. Im vorliegenden Fall ist dieser noch zu wenig artikuliert.*

*Zusammenfassend hat das Projekt große Schritte in eine zielführende Richtung gemacht. Das Ziel einer dem Ort gerechten Erscheinung ist auf diesem Weg gut zu erreichen. Die Architekten und Investoren haben signalisiert, dass sie die Anregungen aufnehmen und prüfen wollen. Die überarbeiteten Fassaden werden dem Gestaltungsbeirat abschließend zur Kenntnis gebracht.*

Im Januar 2020 ist für das Projekt „Neubau eines Apartmenthauses mit gewerblichen Nutzungen auf einer bestehenden Tiefgarage“ die Baugenehmigung erteilt worden. Die Projektgruppe ehret + klein hat nun im Zuge der Projektierung eine Überarbeitung der Grundrisse und Fassaden sowie der geplanten Nutzungen vorgenommen. Es sind jetzt 68 Wohneinheiten in einer Größe von 33 m<sup>2</sup> bis 110 m<sup>2</sup>, zwei Büroeinheiten, drei kleinere Gewerbeeinheiten unter 200 m<sup>2</sup> Nutzfläche sowie eine große Gewerbeeinheit mit über

700 m<sup>2</sup> vorgesehen. Die grundlegende Struktur der genehmigten Ansichten mit den Lochfassaden und dem fast zweigeschossigen Sockel wurde übernommen. Die Massivität der genehmigten Lochfassaden wurde aber durch größere und zusätzliche Fensteröffnungen aufgelöst. Durch das Spiel mit unterschiedlichen Materialien wie Holzpaneelen als Fassadenelemente, ein Eloxalfarbtönen für Verblechungen und Fensterprofile, einem hellen Putz für die Fassaden der Obergeschosse sowie eine grobe Putzstruktur, ähnlich wie bei den benachbarten Einzeldenkmälern, für das Sockelgeschoss wird ein aufgelockertes und harmonisches Fassadenbild erreicht. Dieser Effekt wird zusätzlich durch unterschiedliche Laibungstiefen und daraus entstehende Schattenwürfe verstärkt.

In der heutigen Sitzung sollen dem Gestaltungsbeirat nun die überarbeiteten Fassaden zur abschließenden Begutachtung vorgestellt werden.

**Gutachten:**

Wird ggf. während und nach der öffentlichen Diskussion erstellt.

**Anlage:**

Präsentation\_2