



## öffentliche Sitzungsvorlage

Gestaltungsbeirat am 01.12.2022

---

Amt: 61 Stadtplanungsamt  
Verantwortlich: Tim Koemstedt, Leiter Referat 6  
Vorlagennummer: 2022/61/204

### TOP 1

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

##### **Sachverhalt:**

Auf dem Grundstück „Immenstädter Straße 26“ plant der Investor eine bauliche Nachverdichtung. Das Grundstück ist mit einem zweigeschossigen Gebäude von 1869 und einem eingeschossigen Wintergartenanbau bebaut. Auf dem Grundstück befinden sich außerdem drei große und erhaltenswerte Kastanienbäume an der südlichen Grundstücksgrenze. Das Gebäude wurde bisher als Gaststätte und Wohngebäude genutzt.

Planungsrechtlich wird das Baugrundstück „Immenstädter Straße 26“ dem unbeplanten Innenbereich zugeordnet und gem. § 34 (1) BauGB beurteilt. Das Bauvorhaben muss sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Als Art der Nutzung wird das Gebiet als ein faktisches „Mischgebiet“ (MI) charakterisiert. 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 es ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis einzuholen. Diese denkmalrechtliche Erlaubnis liegt bisher noch nicht vor.

Das Vorhaben ist dem Gestaltungsbeirat bereits zweimal mit unterschiedlichen Entwürfen vorgestellt worden. Beide Entwürfe sahen einen Abriss des Bestandsgebäudes für einen Neubau mit einem Wohn- und Geschäftshaus vor. Der Gestaltungsbeirat empfahl schon nach der Vorstellung des ersten Entwurfs durch das Architekturbüro Füss, das Bestandsgebäude nicht abzureißen, sondern zu erhalten und in die Planung zu integrieren. Diese Empfehlung wurde bei der zuletzt vorgestellten Planung durch das Architekturbüro Jehle in der Sitzung am 05.10.2022 nicht berücksichtigt, so dass der Gestaltungsbeirat den vorgestellten Entwurf abermals ablehnte und folgendes Gutachten verfasste:

## Gutachten:

*Nach der ersten Vorlage am 28.06.2022 für eine Neubebauung des Grundstücks Immenstädter Straße 26 stellte der GBR unmissverständlich fest, dass das Bestandsgebäude ein qualitätsvolles, traditionsreiches und kraftvolles Haus an einem außergewöhnlichen städtischen Wohnort sei, mit dem man nachhaltig und verantwortungsvoll umgehen sollte. Eine Erweiterung des Bestandsgebäudes im hinteren Bereich sei eine Option. Auf den Erhalt der ortsbildprägenden drei Kastanienbäume wurde ebenfalls hingewiesen.*

*In der Wiedervorlage - die sich zwar bemüht, den Himmelsrichtungen entsprechende Wohnungsgrundrisse anzubieten und durch die Anordnung eines PKW-Lifts eine flächensparende Zufahrt zur Tiefgarage zu ermöglichen - wird auf die deutlichen Hinweise des Gestaltungsbeirates vom 28.06. leider überhaupt nicht eingegangen. Stattdessen wird erneut eine Neuplanung angeboten, die sich zwar bzgl. der Größe des Baukörpers - etwa der Charakteristik der Nachbarbebauung - anpasst, in der Positionierung aber nur durch die Einhaltung von Abstandsflächen begründet ist. Das vorgeschlagene Gebäude wirkt aber unausgesprochen, die Grundstückszwickel zur Immenstädter Straße sind unmotiviert. Die Erkennbarkeit des Hauszugangs - versteckt hinter dem TG-Lift und eingezwängt zwischen ebenerdigen Stellplätzen - schafft bei weitem nicht die Identität des Bestandsgebäudes. Die gewerbliche Nutzung im EG entspricht gestalterisch, aber auch in Bezug auf die Zugänglichkeit ebenfalls nicht der Lagequalität des Gebäudes.*

*Überdies müsste mindestens eine Kastanie bei der Realisierung dieses Vorschlags gefällt werden.*

*Der Gestaltungsbeirat kann nur erneut auf die Qualität des Bestandsgebäudes hinweisen. Nachdem auch der Bauzustand keinesfalls einen Abriss erforderlich macht, drängt der GBR ausdrücklich auf eine intensive planerische Beschäftigung damit. Eine Erweiterung des Gebäudes im westlichen Bereich könnte - davon ist der GBR überzeugt - bei guter Planung sowohl eine gute Lösung der Stellplatzfrage (hier kann auch über automatische Parkierungsmöglichkeiten nachgedacht werden) als auch schöne westorientierte Wohnungen ermöglichen. Ganz nebenbei könnte damit eine hofartige Freifläche entstehen, die von den weiterhin bestehenden Kastanien geprägt werden könnte.*

*Der Gestaltungsbeirat sieht erwartungsvoll einer Wiedervorlage entgegen, in der die angesprochenen Aspekte aufgenommen werden.*

Das Architekturbüro Jehle hat den Entwurf entsprechend der Empfehlung des Gestaltungsbeirates überarbeitet. Das Bestandsgebäude soll mit dem Wintergartenanbau erhalten bleiben und saniert werden. Um weiteren Wohnraum zu schaffen, ist im rückwärtigen Bereich des Grundstücks ein dreigeschossiger Anbau mit zusätzlichem Staffelgeschoss und begrüntem Flachdach geplant. Die barrierefreie Erschließung des Bestandsgebäudes und des Anbaus erfolgt über einen verglasten Zwischenbau, der das Bestandsgebäude zwar mit dem Neubau verbindet, diesen aber wie einen freistehenden Baukörper erscheinen lassen soll. Die Nutzung des Vorhabengrundstücks sieht Gewerbe- und Wohnnutzung vor, die sich mit einer Gewerbeeinheit und zwei Wohneinheiten im

Bestandsbau sowie fünf Wohneinheiten im Neubau gliedert. Für die geplanten Nutzungen sind insgesamt zwölf Stellplätze nachzuweisen. Im Untergeschoss des Anbaus sind die Nebenräume sowie insgesamt zehn Stellplätze über ein Duplexparksystem vorgesehen. Ein barrierefreier Stellplatz und ein weiterer Stellplatz werden am Ende der Zufahrt an der südlichen Grundstücksgrenze nachgewiesen. Ohne die Herstellung einer großflächigen Tiefgarage kann der wertvolle Baumbestand auf dem Vorhabengrundstück erhalten werden. Das Vorhaben fügt sich im Rahmen der Betrachtung nach § 34 BauGB ein.

Auf Grund der stadträumlich bedeutenden Lage im Kreuzungsbereich „Immenstädter Straße“ / „Hirschstraße“ / „Hirschsteig“ und wegen der Nähe zum 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