



öffentliche Sitzungsvorlage

Gestaltungsbeirat am 30.01.2023

Amt: 61 Stadtplanungsamt
Verantwortlich: Tim Koemstedt, Leiter Referat 6
Vorlagennummer: 2023/61/229

TOP 2

"Sparkassenquartier" zwischen König-, Promenade- und Horchlerstraße Wettbewerbsauslobung „Sparkassenquartier“, Sparkasse Allgäu, DAL Real Estate Management GmbH

Sachverhalt:

Die Sparkasse Allgäu befindet sich im Besitz mehrerer Grundstücke an der Königstraße, Promenadestraße sowie Horchlerstraße und möchte diese Grundstücke mit anderen Nutzungen als Renditeobjekt über einen Wettbewerb neu entwickeln. Aus den diversen Grundstücken (Königstraße 18-20, Horchlerstraße 1, Promenadestraße 5, 7 und 9) ergibt sich ein Gesamtgrundstück mit einer Größe von ca. 2.630 m².

Zur Entwicklung eines gemischtgenutzten urbanen Quartiers soll der Bestand überwiegend abgebrochen, die denkmalgeschützte Bausubstanz saniert und durch neue Anbauten ergänzt werden. Mit dem Wettbewerb soll eine Gestaltung für den Neubau gefunden werden, die sich in den historischen städtebaulichen Kontext einfügt und die denkmalgeschützte Bausubstanz auf dem Grundstück integriert. Die Sparkasse Allgäu möchte das Quartier im Eigentum halten und durch eine tragfähige Vermietung nachhaltige Erträge generieren. Hierbei soll insbesondere durch gewerbliche Nutzungen im Erdgeschoss ein Beitrag zur Attraktivität der Kemptener Innenstadt geleistet werden. In den Obergeschossen ist neben einem Anteil von Büro- und Praxisflächen insbesondere auch eine wohnwirtschaftliche Nutzung vorgesehen. Letztlich muss eine nachhaltige Symbiose zwischen städtebaulichem Kontext, historischem Erbe, zeitgemäßen Strukturen und angemessener Wirtschaftlichkeit gefunden werden.

Städtische Rahmenbedingungen

Die Flächen des Quartiers sind auf verschiedensten Ebenen als stadträumlich, baukulturell und denkmalpflegerisch bedeutsame Entwicklungsflächen zu betrachten und bestimmen mit ihrer Dimension und der Art ihrer Nutzung über die weitere Attraktivität und Anziehungskraft der nördlichen Innenstadt. Das Quartier befindet sich unmittelbar an der zentralen ÖPNV-Schnittstelle Kemptens (ZUM) sowie an wichtigen Fußwegeachsen, die die Fußgängerzone in der Innenstadt, den Stadtpark sowie das Kulturviertel und die Residenz miteinander verbinden.

Die konkrete Erschließung des Quartiers ist allerdings schwierig. Die Königstraße ist eine Sonderfahrzone nur für Linienbusse und Taxen, dadurch besteht zwar eine sehr gute Anbindung an den ÖPNV durch die ZUM (Anbindung an alle Kemptener Buslinien), aber nur eine beschränkte Erreichbarkeit für PKW. Promenadestraße und Horchlerstraße sind als Fußgängerzone ausgewiesen, derzeit ist somit nur der Zugang für Fußgänger ideal.

Aktuell gibt es für eine Weiterentwicklung des Quartiers keinen Bebauungsplan, das Gelände wird im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche ausgewiesen. Das Baurecht im Gebiet richtet sich daher nach den Rahmenbedingungen des § 34 BauGB. Demnach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbauter Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Dabei müssen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben und das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden. Bei der Beurteilung des Ortsbildes gewinnt an dieser Stelle der Denkmalschutz besondere Bedeutung.

Das historische Stadtbild Kemptens ist durch ein jahrhundertlanges Nebeneinander der sogenannten Stiftsstadt der Fürstabtei und der Reichsstadt Kempten geprägt. Die noch heute erkennbaren gegensätzlichen Grundstrukturen dieser beiden Stadtkerne machen Kempten zur Doppelstadt. Das zu entwickelnde Grundstück liegt genau am Übergang der beiden Stadtstrukturen und unterliegt in vielfältiger Weise und auf verschiedenen Ebenen dem Denkmalschutz:

Das gesamte Quartier liegt im **Ensembleschutzgebiet „Ehem. Reichs- und Stiftsstadt Kempten“**, einem wertvollen Denkmalensemble mit sogar landschaftsprägender Bedeutung, das im Zuge der Stadtsanierung seit 1958 in Teilen bereits durch die Anlage von Straßen und unmaßstäblichen Großstrukturen negativ beeinträchtigt wurde. Unter anderen Inhalten und Beschreibungen des Ensembleschutzes ist die Promenadestraße 9 an der Ecke zur Horchlerstraße als ortsstrukturprägendes Gebäude im Ensemble Ehemalige Reichs- und Stiftsstadt Kempten erfasst als „Raumbestimmender Eckbau, älterer Kern, auf historischem Siedlungsstandort (alte Hausnummer 3), im Jahr 1893 erfolgt die Anpassung an die Baulinie entlang der Klosterstraße, heute Horchlerstraße, (Teilabbruch Haupt- und Nebengebäude), die Anlage wurde mehrfach an und umgebaut 1877, 1893, 1908, 1939, 1961, 2003.“ Dem Ensembleschutz unterliegen auch die (teilweise) denkmalgeschützten Gebäude an der Promenadestraße.

Für die unmittelbar betroffenen **Baudenkmale** auf den Grundstücken haben Vertreter der Denkmalschutzbehörde bereits in den Vorjahren Ortsbesichtigungen durchgeführt. Hierbei wurden weite Teile der vorhandenen Bausubstanz aufgrund ihrer geschichtlichen, künstlerischen und städtebaulichen Bedeutung als erhaltenswert eingestuft und in die Denkmalliste aufgenommen.

Für die Bereiche/Gebäude **Promenadestraße 3, 5, 7, 9** sowie **Horchlerstraße 1** und **3** wurde eine umfangreiche Bauforschung in Auftrag gegeben. Die Inhalte der Bauforschung mit den denkmalpflegerischen Erkenntnissen ist mit in die Aufstellung der Auslobungsunterlagen eingeflossen.

Weitere besonders hochwertige Baudenkmale liegen in Sichtweite, insbesondere die **Residenz** ist im stadträumlichen Zusammenhang als Achsenziel der Königstraße

besonders zu betrachten und bestimmend für mögliche Gebäudevolumina.

Die historische Stadtmauer verläuft durch das Quartier und ist in Teilen in der Promenadestraße 5 oberirdisch als Einzeldenkmal noch erhalten, ansonsten aber als **Bodendenkmal „Spätmittelalterliche Befestigung der ehem. Reichsstadt Kempten“** nachqualifiziert. Mit weiteren Funden im Boden aus Mittelalter und früher Neuzeit ist zudem im Bereich der gesamten Reichsstadt Kempten zu rechnen.

Aufgrund der komplexen denkmalrechtlichen Rahmenbedingungen hatte die Stadt Kempten zusätzlich ein kommunales Denkmalschutzkonzept für den Bereich rund um den Stadtpark in Auftrag gegeben. Das Ergebnis liegt vor und wurde im November letzten Jahres vom Planungs- und Bauausschuss beschlossen.

Das Quartier liegt außerdem innerhalb des Sanierungsgebietes „Erweiterte Doppelstadt“. Als generelle Sanierungsziele sind im Planungs- und Bauausschuss im November 2015 unter anderen folgende Ziele für das Sanierungsgebiet benannt worden:

- Erhaltung der baukulturell wertvollen Bausubstanz
- Erhaltung und Aufwertung der historischen Stadträume
- Barrierefreiheit im öffentlichen Raum und in den Gebäuden
- Verbesserung der Verkehrsführung und Neuordnung des fahrenden und ruhenden Verkehrs
- integrierte quartiersbezogene und denkmalgerechte energetische Sanierung
- Grün- und Freiflächen attraktiveren und vernetzen
- Wohnungsangebote an Bedarfe anpassen

Gutachterliche Betrachtung möglicher Nutzungskonzepte

Auf Basis erster Nutzungsüberlegungen wurde im Frühjahr 2021 die CIMA Beratung + Management GmbH aus München gebeten, ein detaillierteres Nutzungskonzept für den Standort zu entwickeln. Die CIMA sollte in diesem Zusammenhang insbesondere den funktionalen Charakter des Standortes mit seiner Lage in der Einkaufsinnenstadt in den Blick nehmen sowie unterschiedliche passgenaue Nutzungsalternativen für das Areal ausarbeiten und kritisch überprüfen. Die Wegebeziehungen im Umgriff des Quartiers sowie durch das Quartier hindurch sind ebenfalls im Entwurf zu berücksichtigen, sie bestimmen die Nutz- und Erschließbarkeit von Erdgeschossflächen, da eine Durchwegung nach Vorstellung der Stadt zumindest teilweise auch außerhalb der Ladenöffnungszeiten möglich sein soll.

Von diesen Rahmenbedingungen ausgehend wurden drei unterschiedliche Nutzungsszenarios erarbeitet und auf ihre wirtschaftliche Tragfähigkeit sowie städtebauliche Verträglichkeit hin überprüft. Die CIMA leitet aus ihren Erkenntnissen drei verschiedene Nutzungsszenarien für die Erdgeschossbereiche ab. Diese ähneln sich im Baudenkmalbereich Innenhof / Stadtmauer und Promenadestraße 5 und können je nach Konzept angepasst werden. Für das Einzeldenkmal werden immer (Kultur-) Café / Bistro – Nutzungen mit ca. 120 m² VK vorgeschlagen und um Außenbereich-Gastronomie im „Innenhof“, wahlweise auch kulturelle Angebote, beispielsweise ein kleines Museum, Informationsraum über Stadtmauer, Historie etc. erweitert.

Ein Aufgreifen der Thematik „Grün & Erholung“ im „Innenhof“ und / oder eine Integration

der Stadtmauer im Gebäude mit Infotafel, historischem Exkurs etc. werden als Möglichkeiten vorgeschlagen.

Nutzungsszenario 1:

Etablierung einer Markthalle mit verschiedenen kleinteiligen, vorwiegend regionalen und spezialisierten Angeboten aus Einzelhandel und Gastronomie

- ➔ Mix aus Handel und Gastronomie trifft den Zeitgeist innerstädtischen Lebens
- ➔ Quartier wird Einkaufsdestination und qualitätsvoller Aufenthaltsraum
- ➔ Durchwegung des Quartiers (zumindest während der Öffnungszeiten) realisierbar
- ➔ Einbeziehung des kulturellen städtebaulichen Erbes (u.a. Stadtmauer) gut umsetzbar
- ➔ Prüfung einer modernen Markthalle bereits Gegenstand des Maßnahmenkonzeptes im EHK Kempten 2019

Für ein Markthallenszenario werden verschiedenste Varianten dargestellt und untersucht, für das Sparkassenquartier wird eine Genuss-Markthalle mit einem Mix aus Einzelhandels- und Gastronomieständen empfohlen. Im Detail werden verschiedene kleinteilige Anbieter mit Standflächen von 15 m² – 35 m² (max. 15 – 20 Stände) mit einem Mix aus Lebensmittelangeboten (vor allem Spezialanbieter/Feinkost), Direktverzehrangboten, gastronomischen Einrichtungen, Manufakturen und Veredelung von Produkten (Typus Genussmarkthalle) vorgeschlagen. Es könnten max. 1.200 m² Nutzfläche mit größerem gemeinsamen Sitzbereich eher in den nördlichen Flächen mit gastronomischen Angebot und Integrierung der denkmalgeschützten Gemäuer entstehen, auf den anderen Flächen an der Königstraße weitere max. 600 m² Schwerpunkt auf Einzelhandel Lebensmittelangebot.

Nutzungsszenario 2:

Erweiterung und Verlagerung eines in der Innenstadt ansässigen Vollsortimenters und Ergänzung durch spezialisierte Handels-Formate bzw. Eigennutzung der Sparkasse

- ➔ Stärkung der Nahversorgungsqualität im Innenstadtbereich (Zukunft der Innenstadt als Wohnstandort)
- ➔ Marktgerechte Fläche für einen langjährig im Innenstadtbereich ansässigen Supermarkt
- ➔ Lebensmittelbranche zeigt sich Corona-stabil (kein Nachfrageeinbruch zu erwarten)
- ➔ Ergänzung durch eine Bäckerei mit Cafébereich und moderne Handelskonzepte wie Pop-Up Shops schafft attraktiven Treffpunkt u.a. für ÖPNV-Kundschaft
- ➔ Erfordernis nach modernen Lebensmittelangeboten für die Kemptener Nahversorgung bereits Gegenstand im EHK Kempten 2019

Für das Nutzungsszenario 2 werden alternative Möglichkeiten in Untervarianten untersucht und dargestellt, unter anderem Ausführungen mit und ohne Passage, Ausführung mit Räumen zur Kreativnutzung (Pop-Up Shop-Konzept) sowie eine mögliche Kombination mit Flächennutzungen für Sparkasseneigenbedarfe bis zu 550 m². Für den spezialisierten Fachhandel werden Flächen zwischen 100 m² und 250 m² vorgeschlagen. Für die kleinteiligeren Fachhandels- / Sparkassenflächen wäre auch jeweils eine Nutzung

durch kulturelle und / oder künstlerische Betriebe möglich.

Nutzungsszenario 3:

Neuansiedlung eines Biofachmarktes, Ergänzung durch Bäckerei mit Gastronomiebereich sowie Flächen für spezialisierten Handel aus dem Bereich Kunst und Kultur (u.a. Klavierhändler)

- ➔ Alternative zu klassischem Vollsortimenter, geringere Flächenansprüche (ab 500 m² VK)
- ➔ Bio-Branche als Gewinner der Klima-Krise (Nachhaltigkeitsdiskurs); in Kombination mit Bäckerei / Café mit Außenbereich hohe Aufenthaltsqualität und Alleinstellungsmerkmal
- ➔ Durchwegung des Quartiers dank mehrerer Betriebseinheiten deutlich einfacher realisierbar (Passage)
- ➔ Einbeziehung des kulturellen städtebaulichen Erbes (u.a. Stadtmauer) gut umsetzbar
- ➔ Biosegment im Kemptener Einzelhandel derzeit unterrepräsentiert (kein filialisierter Biomarkt im gesamten Stadtgebiet); bereits festgestellt im EHK Kempten 2019
- ➔ Eingliederung in das Quartiersprofil „Kunst, Kultur & Geschichte“ gemäß EHK Kempten 2019 durch Schaffen attraktiver Ladenkonzepte (Detailverliebtheit)

Hier werden bereits gängige filialisierte Anbieter im Bio-Segment wie „denn's Biomarkt“, „Basic“ und „Alnatura“ vorgeschlagen und darauf verwiesen, dass es sich hier um die Schließung einer Branchenlücke handelt. Empfohlen wird dann die Ergänzung durch entsprechenden Fachhandel, z. B. Unverpackt-Laden oder Regionale Anbieter / Manufakturen aus dem Lebensmittelbereich. Das Thema Nachhaltigkeit / Regionalität / Ökologie könnte sich dann auch auf gastronomische Anbieter in den denkmalgeschützten Bereichen erstrecken.

Nutzungsoptionen für die Obergeschosse bei allen drei Nutzungsszenarien:

Das vorliegende Nutzungskonzept fokussiert im Wesentlichen marktseitig empfehlenswerte Nutzungen aus dem Handelsbereich für die Erdgeschosslage der Projektentwicklung. Diese bedürfen jedoch lediglich Flächen im Erdgeschoss, so dass die weiteren Etagen anderweitig genutzt werden können. Angesichts der Gebäudekanten im Umfeld wären nach Gutachten bis zu 4 Obergeschosse mit voller Höhe nur im Gebäudeteil an der Königsstraße denkbar. Der Bereich entlang der Promenadestraße ist hingegen wegen Denkmalschutzbelangen nicht in voller Höhe nutzbar. Die Umsetzung einer Markthalle (Deckenhöhen) schränkt die Anzahl der Obergeschosse ggf. ein. Folgende Nutzungen sind für die Flächen in den Obergeschossen in Betracht zu ziehen:

Eigenbedarfe der Sparkasse:

- Sofern seitens der Sparkasse weiterhin Interesse an einem Veranstaltungsraum (z.B. Sparkassensaal) besteht, eignet sich hierfür insbesondere das 1. oder 2. Obergeschoss.
- Auch für weitere Flächenbedarfe für Büros oder andere Nutzungen wären Flächen im 1. Obergeschoss sowie darüber hinaus denkbar.

Flächen für medizinische Nutzungen:

- Aufgrund der Lage in der Einkaufsinnenstadt unmittelbar am Busbahnhof der Stadt Kempten eignet sich der Standort ideal für Arztpraxen sowie Flächen für andere medizinische Dienstleistungen.
- Bereits in der Nachbarschaft (z.B. Auf´m Plätzle) sind Mediziner verortet
→ Kopplungen möglich
- Laut Auskunft der KVB (Kassenärztliche Vereinigung Bayern) sind in Kempten derzeit alle Kassenarztsitze belegt. In der Folge sind am Standort lediglich Räume für Privatpraxen oder Umzüge von anderen Praxisstandorten darstellbar.

Wohnen:

- Das Sparkassenquartier ist aufgrund der ruhigen Lage am Innenstadtrandbereich in den oberen Geschossen (vornehmlich ab Etage 3) für Wohnnutzungen geeignet.
- Angesichts der positiven Einwohner*innen Prognose für die Stadt Kempten und des Booms der Innenstadt als Wohnstandort für alle Generationen ist von einer ausreichenden Nachfrage für entsprechende Wohnflächen auszugehen.
- Auch für spezielle Wohnformen wie Seniorenwohnen oder studentisches Wohnen ist das Sparkassenquartier interessant.

Priorisierung der Nutzungsszenarien

Nach Abwägung der unterschiedlichen Kriterien aus der Sicht eines projektentwickelnden Gutachters (Erfolgsaussicht, Renditeerwartung) in Abstimmung mit der Sparkasse ergibt sich folgende Priorisierung der unterschiedlichen Nutzungsalternativen:

Nutzungsszenario 2:

Lebensmittelvollsortimenter und Spezialhandel

Durch einen möglichen Umzug eines Bestandsanbieters steht bereits vor Start der Projektentwicklung ein attraktiver Ankermieter bereit, welcher die städtebaulichen Gegebenheiten vor Ort (u.a. Flächenlimitierung durch Durchwegung, Einbau des städtebaulichen Erbes) positiv als Herausforderung begreift.

Begutachtung der Wettbewerbsauslobung

Die im Vorlagebericht beschriebenen Parameter wurden in Zusammenarbeit der Sparkasse Allgäu und der DAL Real Estate Management GmbH in einer Wettbewerbsauslobung zusammengefasst. Verschiedene Unterlagen der Wettbewerbsauslobung wurden durch die Verwaltung der Stadt Kempten bereitgestellt und gleichermaßen wurden seitens unterschiedlichen Dienststellen Empfehlungen für die Inhalte Wettbewerbsauslobung gegeben. Der nun vorliegende Auslobungsentwurf für einen 2-phasigen Architekturwettbewerb soll durch den Gestaltungsbeirat gesichtet und mögliche Anregungen oder Einwände im Rahmen eines Gutachtens gegeben werden. Die Empfehlungen aus dem Gutachten sollen durch die Sparkasse Allgäu und der auslobungsbearbeitenden DAL Real Estate Management GmbH in den Auslobungsunterlagen des Wettbewerbs berücksichtigt werden.

Gutachten:

Wird während und nach der öffentlichen Diskussion erstellt.