

Gutachten zu TOP 2 der Sitzung des Gestaltungsbeirates vom 20.03.2023

Ecke Parkstraße / Haubensteigweg 25 Neubau Wohn- und Geschäftshaus F64 Architekten

Das Gutachten des Gestaltungsbeirates erstellte Herr Thomas Glogger

Gutachten:

Das zu überplanende Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des B-Planes Parkstraße (BP-Nr. 323, rechtskräftig seit 28.05.2021). Festgesetzt sind ein allgemeines Wohngebiet (WA) mit zwei Baufenstern für den unbebauten östlichen Grundstücksteil, 3 Vollgeschosse, eine Grundflächenzahl (GRZ I) von 0,3, die Lage von möglichen Tiefgaragen und eine Bauweise mit Einzelhäusern mit max. 3 Wohneinheiten pro Gebäude. In der Begründung des B-Planes wird zur Bauweise ergänzend darauf verwiesen, dass „auch hier der Duktus einer kleinkörnigen Bebauung fortgeführt werden soll. Mit dieser Konfiguration können zwei Einzelhäuser in vergleichbarer Größe wie die Villen in der Nachbarschaft oder drei Wohngebäude in der Größenordnung eines durchschnittlichen Einfamilienhauses ermöglicht werden, die allesamt direkt an die bestehenden Erschließungsstraßen angebunden werden können. Für den Grundstückseigentümer ist damit ein hohes Maß an Flexibilität sichergestellt, gleichzeitig wird dem Ziel der Stadt Kempten, geringfügig bebaute Grundstücke mit direkter Anbindung an einer bestehenden Erschließungsstraße einer Nachverdichtung zuzuführen, genüge getan.“

Die vorliegende Planung des Büros F64 / Kempten berücksichtigt die maximale Geschossigkeit und die Lage der beiden Baufenster, interpretiert aber die Körnigkeit – anders als in der Begründung beschrieben – mit dem Ziel einer, die Zahl der Wohneinheiten betreffend (13 WE + Gewerbeflächen von ca. 240 qm statt $2 \times 3 = 6$ WE), deutlichen Nachverdichtung gänzlich neu. Die Größenordnung des südlichen Baukörpers wird dabei durch die „Sondersituation“ des Standortes (mit dem ehemaligen Lazarettgebäude auf der Ostseite) begründet. Weiterhin wird die GRZ II geringfügig überschritten, die Firstrichtung nicht eingehalten (formal kompensiert durch die Ausbildung von steil geneigten Walmdächern) und eine gemeinsame, die Baufenster verbindende, Tiefgarage vorgeschlagen.

Trotz der beschriebenen Punkte sieht der Gestaltungsbeirat das Planungskonzept als einen städtebaulich aus der Umgebung hergeleiteten, nachvollziehbaren und architektonisch qualitätvollen Beitrag an. Angesichts der Nachfrage nach (bezahlbarem) Wohnraum und den parallel verlaufenden Kostensteigerungen der Bodenpreise wie der Herstellungskosten, wird das Thema „Nachverdichtung“ mit all seinen Facetten (Innen-/ vor Außenentwicklung, Flächensparender Umgang mit der Ressource Fläche etc.) nach Auffassung des Gestaltungsbeirates bei diesem Projekt in einer angemessenen Art und Weise aufgegriffen und konzeptionell umgesetzt.

Für die folgenden Planungsphasen regt der der Gestaltungsbeirat an die folgenden Punkte nochmals zu überdenken und ggf. Änderungen vorzunehmen:

1) Nord-/Ost Ecke Haus Parkstraße 43a

In diesem Bereich sollten Lage und Situierung des Besucherstellplatzes und des Einganges bzw. der Eingänge in die Gewerbeeinheiten überdacht werden. Der Stellplatz liegt an einer topographisch schwierigen Stelle und stört die Straßenbegleitende Vorgartenzone empfindlich. Angesichts des Überangebotes an Stellplätzen (18 erforderlich / 21 nachgewiesen) könnte dieser Platz u.U. auch ersatzlos entfallen. In diesem Zusammenhang könnte dann auch die unbefriedigende Lage der Eingänge auf der Nordseite (unterhalb von Wohnungsbalkonen) alternativ mit einem Eingang auf der Nordseite (direkt von der Straße) oder über das Haupttreppenhaus von der Parkstraße aus, neu gedacht werden.

2) Bereich der Eingänge Häuser 43a / 43b und der Zu-/Abfahrt Tiefgarage entlang der Parkstraße

Hier wäre zu überdenken ob die beiden, momentan frei auskragenden Hausecken (Süd-/Ost Ecke des nördlichen Hauses, Nord-/Ost Ecke des südlichen Hauses), nicht durch 2 Wandscheiben „auf den Boden“ gestellt werden könnten um das gewünschte Erscheinungsbild von 2 ablesbaren Häusern nochmals zu verstärken. Die Gestaltung (Materialität, Farbgebung etc.) der gesamten Eingangs-/Sockelzone - u.U. auch die Nutzung (z. B. durch eine höherwertige Nutzung von 1 bis 2 Stellplätzen für einen Gemeinschaftsraum o.ä.) - ist im weiteren Verfahren sorgfältig weiterzuentwickeln. Hierbei muss auch die Anordnung von möglichst vielen Fahrrädern (auch E-Bikes und Lastenräder) und der notwendige Müllraum verbessert bzw. eingeplant werden.

3) Ausbildung der Straßenseitigen Gauben

Für die vorgeschlagenen flächenbündigen Gauben auf den Straßenzugewandten Seiten muss für die Dachentwässerung (Lage von Dachrinnen und Fallrohren), speziell im Bereich der auskragenden Gebäudeteile, eine konstruktiv wie formal gute Lösung gefunden werden, eine Reihung von Fallrohren ist zu vermeiden.

Der Gestaltungsbeirat wünscht dem Projekt, dem Bauherrn und den beauftragten Architekten-/innen für den weiteren Projektverlauf alles Gute und viel Erfolg. Eine Wiedervorlage ist nicht erforderlich.