

An aerial photograph of a city, likely in Germany, showing a dense urban area with many buildings and a prominent church with a tall spire. The city is surrounded by greenery and hills in the background.

**EVALUIERUNG & FORTSCHREIBUNG  
VORBEREITENDE UNTERSUCHUNGEN (VU)  
„ERWEITERTE DOPPELSTADT“**

**PLANUNGSAUSSCHUSS  
19.10.2023**

# UmbauStadt

Urbane Konzepte . Stadtplanung . Architektur

**Rendeler Straße 11 A**  
**60385 Frankfurt am Main**  
**kontakt@umbaustadt.de**  
**Tel.: 069 426 02 606**

**Projektleiter: Martin Fladt**  
**Projektbearbeitung: Julia Reuter, Moritz Deubener**



**Martin Fladt**

# GLIEDERUNG DER PRÄSENTATION

## **TOP 1**

Anlass und Bearbeitungsabfolge

## **TOP 2**

SWOT-Analyse

## **TOP 3**

Leitlinien

## **TOP 4**

Sanierungsziele

## **TOP 5**

Maßnahmenübersicht

## **TOP 6**

Umsetzungsstrategie

## **TOP 7**

Ihre Fragen

## **TOP 1**

### Anlass und Bearbeitungsabfolge

- **Vorbereitende Untersuchungen Nördliche Innenstadt - 2012**
- **Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK) - 2014**
  - Definition von acht Fokusgebieten -
  - Fokusbereich I „Erweiterte Doppelstadt“
- **Vorbereitende Untersuchungen „Erweiterte Doppelstadt - 2015**
  - Untersuchungsraum umfasste im wesentlichen Teile der Reichs- und Stiftsstadt - Ausnahme Gebiets der nördlichen Innenstadt
- Mit der aktuellen Fortschreibung & Evaluierung der VU „Erweiterte Doppelstadt“ werden die beiden genannten Sanierungsgebiete nun zu einem Untersuchungsraum zusammengeschlossen
- Es wurden neue Abgrenzungen des Sanierungsgebietes sowie potentielle Gebietserweiterungen untersucht und begründet
- bereits erfolgte Umsetzungen von Maßnahmen wurden evaluiert, die Bestandsanalyse aktualisiert und ein aktueller Rahmenplan erstellt

## **TOP 1**

### Anlass und Bearbeitungsabfolge

- |                                |            |
|--------------------------------|------------|
| • Beginn der Bearbeitungszeit  | Herbst '22 |
| • Sitzungen der Lenkungsgruppe | 10/22      |
|                                | 12/22      |
|                                | 01/23      |
|                                | 04/23      |
| • Auftaktveranstaltung         | 10/22      |
| • Marktstand                   | 12/22      |
| • Ergebnis-Forum               | 05/23      |

# TOP 2

## SWOT-Analyse

### Stärken

#### Demografische Entwicklung und Sozialstruktur

- Dynamischer Stadtteil mit Bevölkerungszuwachs in den letzten Jahren
- Gute infrastrukturelle Versorgung für alle Altersgruppen

#### Historische Entwicklung und Bedeutung im Stadtgefüge

- Historische Doppelstadt als stadtbaugeschichtliche Besonderheit
- Zahlreiche bauhistorisch bedeutende Einzelgebäude

#### Gebäudesubstanz

- Hoher Anteil an historischen Gebäuden unterschiedlicher Epochen wirkt identitätsstiftend und quartiersbildend
- Kaum baufällige Gebäude im Bereich des Untersuchungsgebietes sichern Handlungsfähigkeit
- Gleichmäßige Verteilung von Gebäuden mit Mängeln vermeiden Inselbildung

### Schwächen

- Geringer Anteil an Kindern und Jugendlichen an der Gesamtzahl
- Unterdurchschnittliches Haushaltseinkommen

- Hohes Maß an Überformungen des historischen Stadtgrundrisses aufgrund wirtschaftlicher Erfordernisse
- Zum Teil stark sanierungsbedürftige Bausubstanz

- Für zahlreiche Gebäude fehlt eine Einschätzung der Eigentümer:innen zum Sanierungsstand

### Chancen

- Gemischt genutzter und multiethnischer Stadtteil
- Barrierefreiheit und Generationengerechtigkeit als zentrale Sanierungsziele
- Anteil sozialverträglicher Wohnungen erhöhen

- Historische Innenstadt als wichtiger Baustein im Stadtmarketing
- Historische Bausubstanz als Hülle für moderne Lebensformen

- Aufwertung von Immobilien im Untersuchungsgebiet durch Sanierungsabsicht der Eigentümer:innen
- Gleichmäßige Aufwertung im Bereich des Untersuchungsgebietes ohne interne Brüche
- Stabilisierung historisch und baukulturell bedeutsamer Gebäude

### Risiken

- Hoher Anteil an Personen mit Migrationshintergrund
- Fortschreitende Überalterung

- Starke Überformung der historischen Bausubstanz aufgrund steigender Anforderungen u.a. an Energieeinsparungen und Barrierefreiheit
- Hoher Sanierungsaufwand bei Einzelgebäuden

- Zu hohe Kosten hemmt Eigentümer:innen ihre Immobilie zu sanieren/modernisieren
- Widerspruch äußere Einschätzung und Sicht der Eigentümer:innen stehen für eine Einschätzungsunsicherheit

# TOP 2

## SWOT-Analyse

### **Stärken**

#### **Verkehrsstruktur**

- Leistungsfähiger Stadtring als mögliche, weitergehende Innenstadtentlastung
- Bereits vorhandene verkehrsberuhigte Bereiche in der inneren Stadt

#### **Öffentlicher Raum**

- Historische Platzfolge
- Hohe Gestalt- und Funktionsqualität der einzelnen Stadtplätze
- Erhebliche Akzeptanz durch Bürger:innen und Gäste
- Großzügige gut gestaltete Fußgängerzone

#### **Grün- und Freiflächen**

- Zahlreiche Grün- und Freiflächen mit je eigenem Charakter vorhanden
- Unmittelbarer Illerbezug auf einer Länge von ca. 1,8 km

### **Schwächen**

- Starke Innenstadtbelastung durch fließenden und ruhenden Verkehr
- Barrierewirkung großer Verkehrsachsen

- Trennung der Platzfolge durch Salz- und Memminger Straße
- Dominanz des ruhenden Verkehrs im öffentlichen Raum
- Funktions- und Gestaltungsmängel im Bereich der Grünflächen

- Teilweise geringe Gestaltqualität der Grün- und Freiflächen
- Mangelhafte Vernetzung der Freiräume

### **Chancen**

- Belastung durch den fließenden und ruhenden Verkehr reduzieren
- Priorisierung des Rad- und Fußverkehrs bei der Innenstadtgestaltung

- Entwicklung einer zusammenhängenden Platzabfolge
- Stärkung der Qualität der fußläufigen Erlebbarkeit
- Erweiterung der Fußgängerzone bis zum Forum Allgäu

- Qualitätvolle Entwicklung und Vernetzung der Einzelflächen
- Illerraum als wertvolles Freiraumpotential nutzen

### **Risiken**

- Belastung der Anwohner:innen / Anlieger am Stadtring durch weitere Verlagerungsempfehlung des Verkehrs von der Innenstadt auf den Ring

- Bruch der Platzdiagonale zwischen Hildegard- und Kornhausplatz eventuell nicht lösbar

- Nutzungskonflikte im Bereich Königsplatz und Lingg-Park

# TOP 2

## SWOT-Analyse

### ***Stärken***

#### **Energie und Klima**

- Aktive Klimaschutzpolitik als eins von fünf strategischen Zielen der Stadt
- Kompaktes, dicht bebautes innerstädtisches Gebiet
- Klimaschutzmanagement

#### **Nutzungsstruktur**

- Konzentration kultureller Einrichtungen rund um die Residenz
- Gleichmäßige Verteilung von Angeboten der sozialen Infrastruktur im gesamten Untersuchungsgebiet
- Anteil an Leerstand relativ gering
- ansprechender Branchenmix

#### **Soziale und kulturelle Infrastruktur**

- Gute Ausstattung mit Einrichtungen der sozialen Infrastruktur
- Authentische Vermittlungsorte der Kulturgeschichte

### ***Schwächen***

- hoher Anteil an gasbetriebenen Heizungsanlagen
- hoher Versiegelungsgrad durch ebenerdiges Parken im öffentlichen Raum

- Geringe Wohnnutzung in der Reichsstadt
- Hoher Anteil an Leerstand in der Bäckerstraße

- Kapazitätsprobleme
- Marstall zurzeit ungenutzt

### ***Chancen***

- Einzelfallbezogene sachgerechte Lösung zur energetischen Sanierung
- Ausbau der erneuerbaren Energieversorgung
- Verringerung des Versiegelungsgrades

- Vielfältige Wohnangebote in der Innenstadt
- Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs bei steigender Wohnnutzung in der Nähe der Einkaufsangebote
- Nutzungsänderung in der EG-Zone hin zum Wohnen und zu Dienstleistungen

- Soziale Infrastruktur fördert die Integration
- Museumsentwicklung nutzt die Potentiale der Stadt

### ***Risiken***

- Überhitzung des innerstädtischen Bereichs
- Starke Veränderungen der historischen Bausubstanz durch Energieeinsparungen
- Baukulturelle Einbußen

- Anteil des Leerstands steigt
- Nach-/ Umnutzung Galeria-Kaufhof

- Soziale Infrastruktur unterliegt aufgrund des demografischen Wandels starker Veränderung
- Hoher finanzieller Aufwand für Instandsetzungen und eventueller Neubauten (Beginenhaus, Stadtbibliothek, Marstall)

## **TOP 3**

### Leitlinien

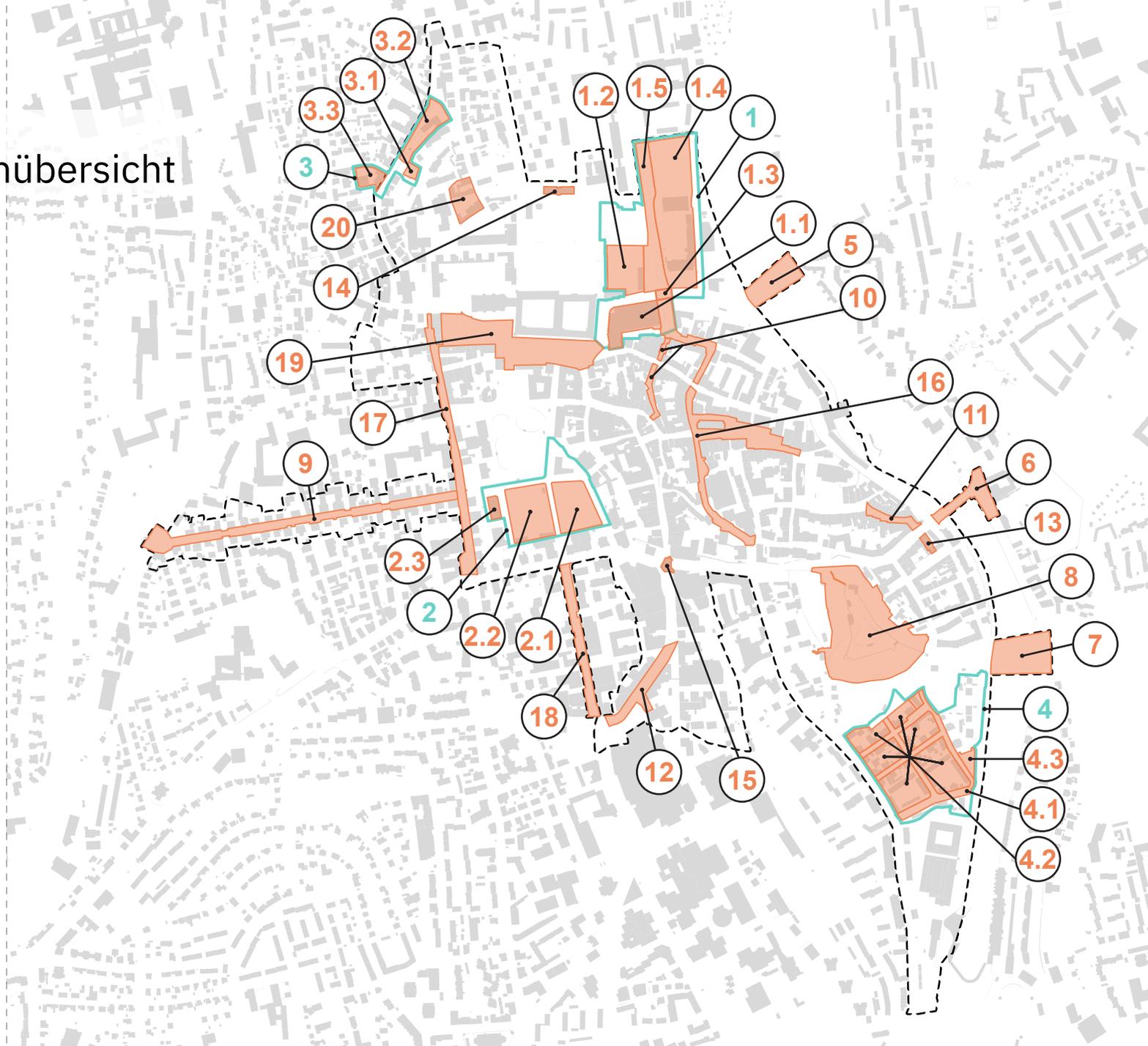
- Inneneentwicklung fördern / Innenstadt neu programmieren
- Wohnungsangebot erweitern
- Stadt energetisch sanieren
- Stadtbild pflegen
- Nahversorgung qualifizieren / Innenstadt neu programmieren
- Iller erleben
- Grünräume vernetzen
- Konversion gestalten
- Mobilität optimieren
- Daseinsvorsorge sichern

## **TOP 4**

### Sanierungsziele

1. Erhalt der baukulturell wertvollen Bausubstanz
2. Erhaltung und Aufwertung der historischen Stadträume
3. Barrierefreiheit im öffentlichen Raum und in den Gebäuden
4. Integrierte quartiersbezogene und denkmalgerechte energetische Sanierung
5. Grün- und Freiflächen attraktiveren und vernetzen
6. Klimaschutz und Klimaanpassung
7. Wohnungsangebot an Bedarfe anpassen
8. Einzelhandel: Erhalt, Neuausrichtung, Transformation
9. Grundlegende Neuordnung des fließenden und ruhenden Verkehrs
10. Kulturviertel entwickeln

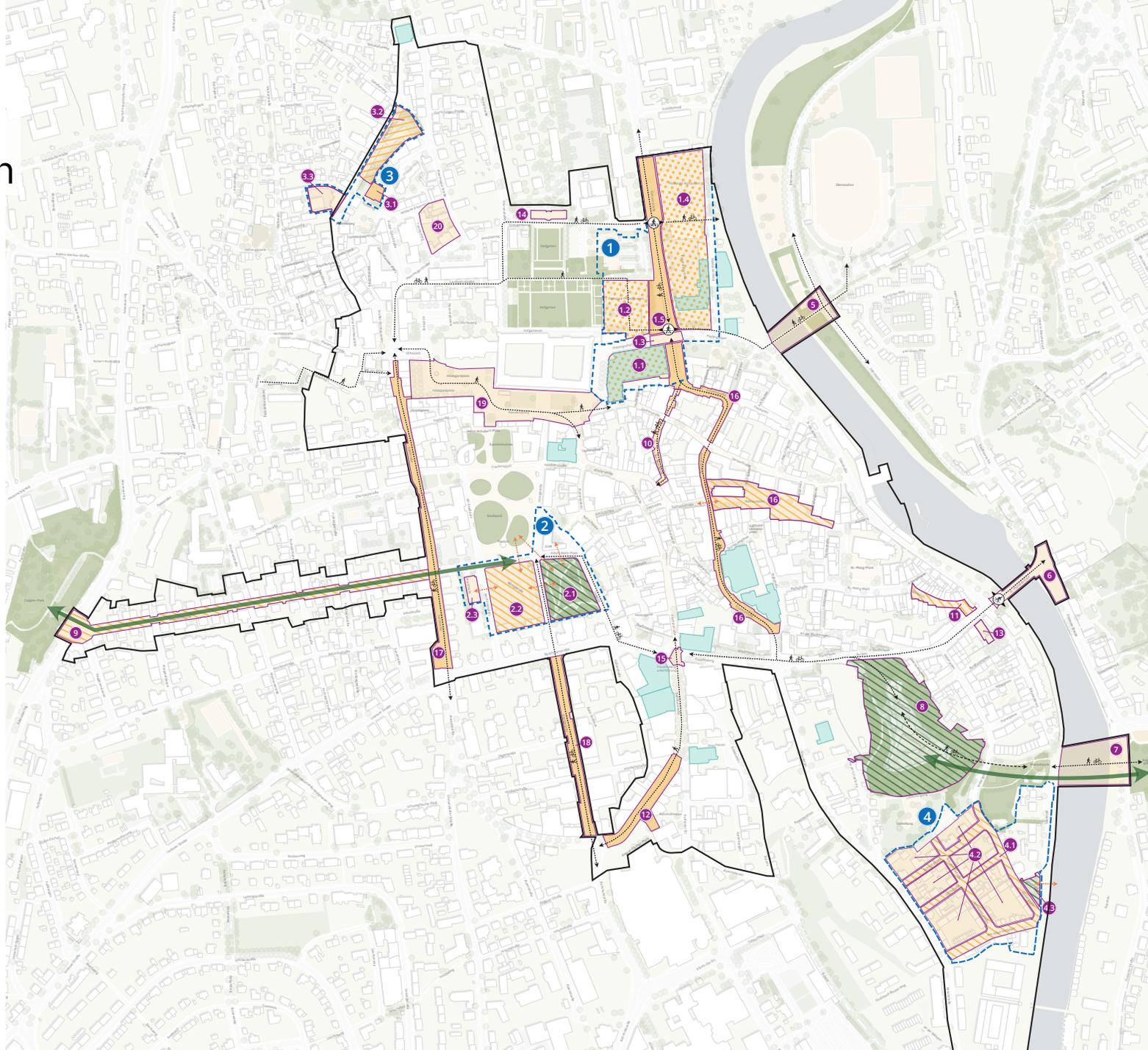
# TOP 5 Maßnahmenübersicht



## LEGENDE

- Fokusbereich
- Maßnahmen-Nr.
- Abgrenzung Maßnahme
- Untersuchungsgebiet 2023
- Grundlagenplan
- Bebauung

# TOP 5 Rahmenplan



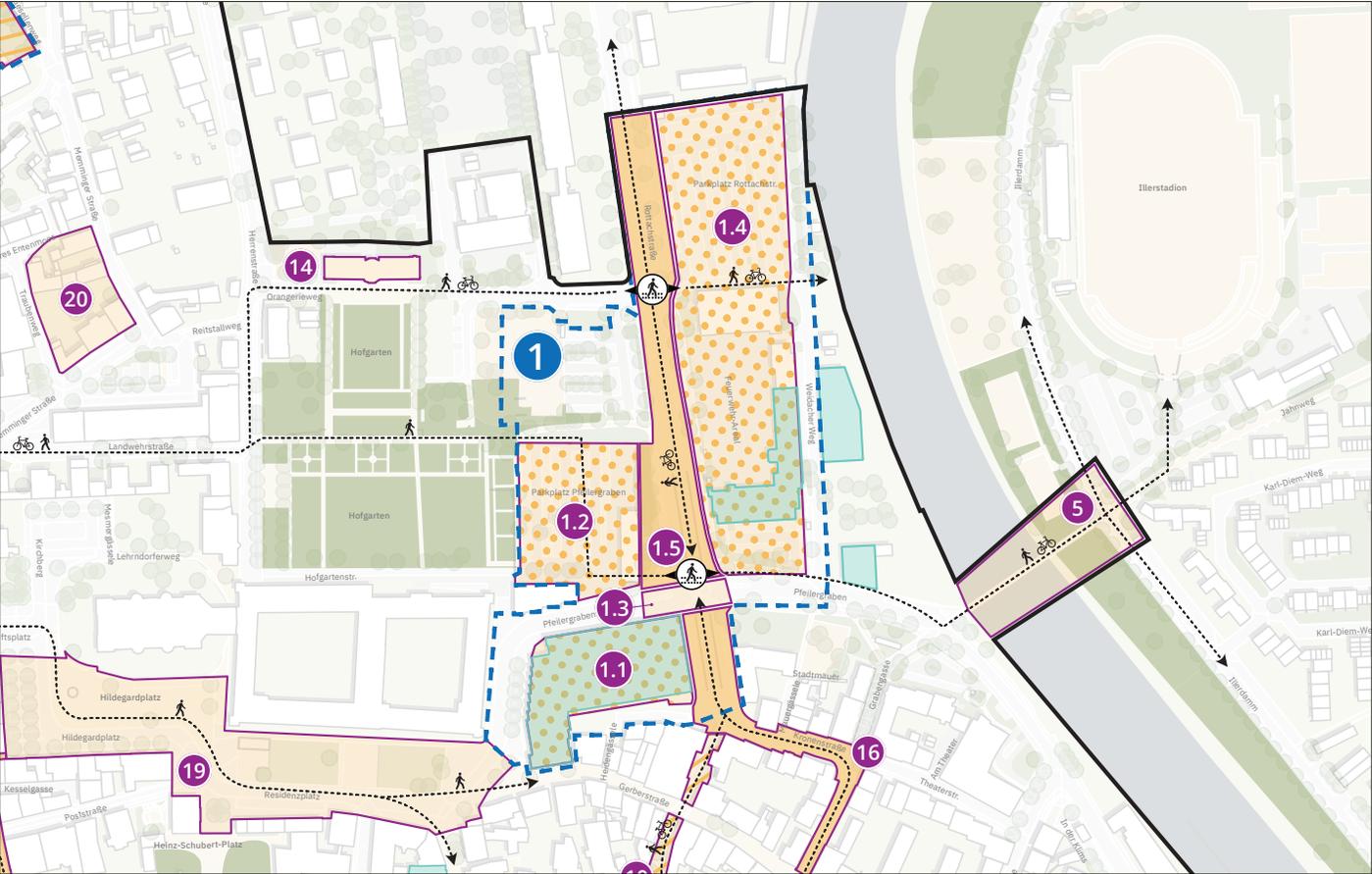
## LEGENDE

- Untersuchungsraum
- Nr. Focusbereich
- Maßnahmen-Nr.
- Abgrenzung Focusbereiche
- Abgrenzung Maßnahmengebiete
- Planungsabsichten**
- Aufwertung (Straßen & Plätze)
- Umgestaltung (Straßen & Plätze)
- Städtebauliche Neuordnung
- Aufwertung Grünraum
- Pot. energetisch nutzbare Flachdächer
- Aufwertung Fuß- und Radwegenetz
- Vernetzung Grünräume
- Stärkung räuml. Beziehungen
- Straßenquerungen erleichtern

# 1 FOKUSBEREICH „EINGANG ALTSTADT NORD“

- Nördlicher ‘Eingang’ zur Altstadt Kemptens von Vielzahl städtebaulicher Mängel geprägt
- eine starke Verkehrsbelastung in der Rotachstraße und im Übergangsbereich zur Kernstadt
- Barriere zwischen Stiftsstadt (Wohnquartier) und Iller (Fluss-Raum, Uferbereiche)
- Reihe von Freiflächen / Parkierungsflächen, für die die kernstadtkonforme langfristige Nutzung / Umwidmung geklärt werden muss
- Reihe von räumlichen Brüchen und schroffen städtebaulichen Übergänge (Gebäudevolumen und Freiraumgestaltung)
- Reihe von Optionen zur günstigen Weiterentwicklung: **Feuerwehrstandort** (konsolidieren, ausbauen, entwickeln oder verlagern), **neuer Standort ZUM**, **Nachnutzungskonzeption** und **Umbau/Neuordnung** der Großform **Galeria-Kaufhof, KFZ-Parkierungsflächen**

# 1 FOKUSBEREICH „EINGANG ALTSTADT NORD“



## 2 FOKUSBEREICH „GRÜNE MITTE“

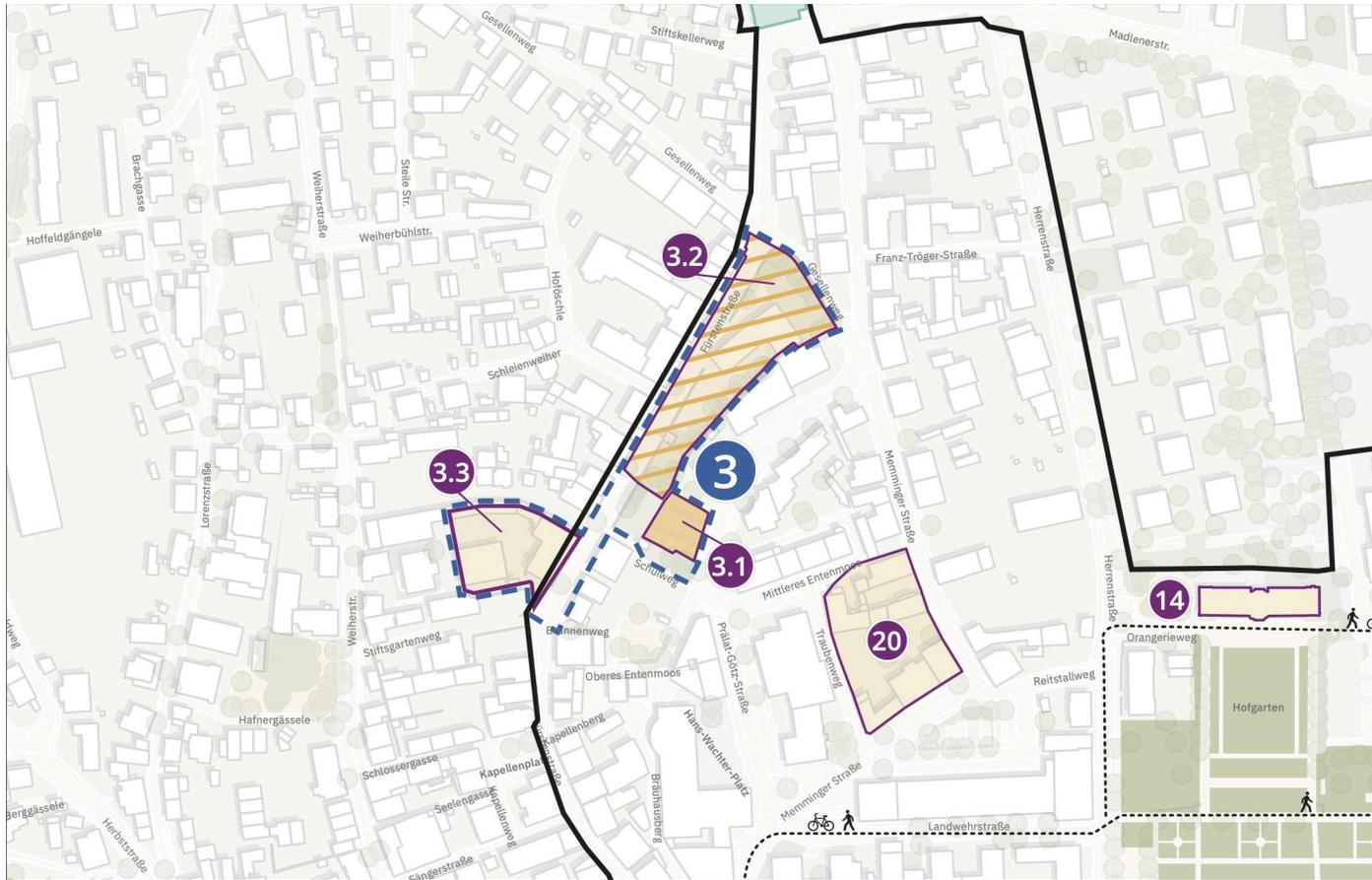
- Erfolgreiche zentralörtliche Freiraumgestaltung durch Stadtpark
- „Grüne Mitte“ soll an diese Aufwertung angeknüpft werden
- Anstehende Neuordnung des Sparkassenareals wird Umgebung (inkl. ZUM) stark beeinflussen
- Folglich Neustrukturierung des ÖPNV und evtl. Verlegung der ZUM
- Freiraumaufwertung der angrenzenden Freiräume (Lingg-Park, Königsplatz, Markthalle)



### 3 FOKUSBEREICH „FÜRSTENSCHULE & UMGEBUNG“

- Fürstenschule verfügt über sehr wenig Freiflächen
- In unmittelbarer Nachbarschaft liegt weitgehend ungeordnete Freifläche des Parkplatzes Prälat-Götz-Straße
- Mögliche Zuordnung der Parkfläche zur Schulfläche
- Weiterhin Sanierung und Modernisierung des Gebäude- und Flächenbestandes der Liegenschaft Fürstenstraße 19
- Liegenschaft stellt Potential für Aufwertung der Fürstenschule dar

# 3 FOKUSBEREICH „FÜRSTENSCHULE & UMGEBUNG“



## 4 FOKUSBEREICH „HOLZPLATZQUARTIER“

- Holzplatzquartier bildet städtebaulich klar strukturierten Raum
- Rhythmus und Einheitlichkeit der Quartiersstrukturen zeigen sich durch zweigeschossige hofumfassende Zeilen und Abfolge von freistehenden 3- und 4-geschossigen Wohnhäusern
- Durch viele Einbauten, Umgestaltungen der halböffentlichen Hofflächen, Um- und Anbauten, sowie angestiegenen Platzbedarf für ruhenden Verkehr, verliert Holzplatzquartier zunehmend ursprünglichen Charme
- an zahlreichen Gebäuden wie auch im Öffentlichen Raum ist teils gravierender Sanierungsstau feststellbar
- Realisierung erfolgreicher Aufwertungsstrategien in näherer Umgebung (ehemalige Weberei & Spinnerei) rechtfertigt Aufwertungsabsicht des Holzplatzquartiers



## WEITERE MASSNAHMEN

5. Neubau Illersteg
6. Neubau Sankt-Mang-Brücke
7. Geh- und Radwegeverbindung Engelhalde-park-Altstadt
8. Burghalde
9. Aufwertung Bodmanstraße
10. In der Brandstatt
11. Bäckerstraße
12. Fußgängerzone Bahnhofstraße
13. Entwicklung Beginenhaus
14. Nachnutzungs Orangerie
15. Unterführung Freudenberg
16. Kronenstraße
17. Salzstraße
18. Königstraße
19. Verkehrsberuhigung Hildegard- & Residenzplatz
20. Memminger Straße / Traubenweg
21. Klimaanpassung
22. Fahrradinfrastruktur
23. Erhalt & Verbesserung der Bausubstanz
24. Aufwertung des öffentlichen Raums
25. City-Management
26. Projektfonds

# TOP 6

## Umsetzungsstrategie

NR.	MASSNAHME	FLÄCHE (ha)	PREIS (€/m²)	FINANZIERUNG (GERUNDET)	AKTEURE*
1.1	Galeria-Kaufhof	CA. 0,03		200.000 € *	SBF/ K / I
1.2	Grundstückentwicklung Parkplatz Pfeilergraben	CA. 0,6		150.000 € *	FB / SBF / K // D / (I)
1.3	Rückbau Pfeilergrabenunterführung	CA. 0,5		50.000 €*	SBF / K / GVFG
1.4	Grundstücksentwicklung Rottachparkplatz	CA. 1,8		150.000 €*	SBF / K / (I) / WW
1.5	Umgestaltung Rottachstraße	CA. 0,3		900.000 €	SBF / K / GVFG
1.6	Verbindung Stiftsstadt-Iller			100.000 €*	SBF / K
2.1	Lingg-Park	CA. 0,65	360	2.250.000 €	SBF / K
2.2	Parkplatz Königsplatz	CA. 0,7	270	2.000.000 €**	SBF / K / KiK
2.3	Markthalle	CA. 0,1	2.000	2.000.000 €**	SBF / K / I / KF
3.1	Parkplatz Prälat-Götz-Straße	CA. 0,06	360	300.000 €**	SBF / K / FAG
3.2	Umfeld Fürstenschule	CA. 0,08	360	300.000 €**	SBF / K
3.3	Fürstenstraße 19	CA. 0,3		150.000 €*	SBF / K
4.1	Holzplatzquartier Aufwertung des öffentlichen Raums	CA. 0,9		200.000 €*	SBF / K
4.2	Holzplatzquartier Aufwertung des halböffentlichen Raums	CA. 2		60.000 €*	SBF / K
4.3	Holzplatz	CA. 0,1	360	400.000 €	SBF / K
5	Neubau Illersteg	CA. 0,12		6.000.000 €	SBF / K / GVFG
6	Neubau St.-Mang-Brücke	CA. 0,18		15.000.000 €**	B / FB / SBF / K
7	Geh- und Radwegeverbindung Engelhaldepark-Altstadt	CA. 0,12		50.000 €*	SBF / K / GVFG / D
8	Burghalde	CA. 4		80.000 €*	SBF / K / RÖFE / D
9	Aufwertung Bodmanstraße	CA. 0,9	200	1.800.000**	SBF / K / GVFG

Kurzfristig (1-4 Jahre)	
Gesamtkosten (€)	12.444.000

Mittelfristig (4-7 Jahre)	
Gesamtkosten (€)	28.364.000

Langfristig (7-10 Jahre)	
Gesamtkosten (€)	6.224.000

\*Abkürzungsverzeichnis Spalte „Akteure“:

- B Bund
- BEG Bundesförderung für effiziente Gebäude
- D Denkmalpflege
- FAG Förderung (z. B. Schulen und schulische Sportplätze, Kinderbetreuungseinrichtung)
- FB Freistaat Bayern
- GVFG Gemeindeverkehrsfinanzierungsgesetz - Förderung (Straßen)
- K Kommune (Stadt Kempten)
- I Investoren und private Dritte
- KF Kulturfonds
- KiK Förderung „Klimaschutz in Kommunen“
- ÖPNV Förderung ÖPNV
- RÖFE Förderung (Tourismus)
- SBF Städtebauförderung
- WW Wohnungswesen - Förderung des sozialen Wohnungsbaus

# TOP 6

## Umsetzungsstrategie

NR.	MASSNAHME	FLÄCHE (ha)	PREIS (€/m²)	FINANZIERUNG (GERUNDET)	AKTEURE
10	In der Brandstatt	CA. 0,15		50.000 €*	SBF / K
11	Bäckerstraße	Ca. 0,15	270	400.000 €	SBF / K
12	Fußgängerzone Bahnhofstraße	Ca. 0,4		100.000 €*	SBF / K
13	Entwicklung Beginenhaus	Ca. 0,05		80.000 €*	SBF / K / D / RÖFE
14	Nachnutzung Orangerie	Ca. 0,72		80.000 €*	SBF / K / D
15	Unterführung Freudenberg	Ca. 0,04		20.000 €/anno	SBF / K / KF
16	Kronenstraße	Ca. 0,8		200.000 €*	SBF / K / GVFG
17	Salzstraße	Ca. 0,7		1.200.000 €**	SBF / K / GVFG
18	Königstraße	Ca. 0,5		850.000 €**	SBF / K / GVFG
19	Verkehrsberuhigung Hildegard- und Residenzplatz			30.000 €*	SBF / K
20	Memminger Straße / Traubenweg	Ca. 0,25		400.000 €**	SBF / K
21	Klimaanpassung			200.000 €/anno**	SBF / K / KiK
22	Fahrradinfrastruktur			250.000 €/anno**	SBF / K / GVFG
23	Erhalt und Verbesserung der Bausubstanz			500.000 €/anno**	SBF / K / D / BEG
24	Aufwertung des öffentl. Raums			100.000 €/anno**	SBF / K
25	City-Management			50.000 €/anno*	SBF / K / I
26	Projektfonds			30.000 €/anno**	SBF / K / I
<b>SUMME</b>				<b>47.0300.000 €</b>	

Kurzfristig (1-4 Jahre)	
Gesamtkosten (€)	<b>12.444.000</b>

Mittelfristig (4-7 Jahre)	
Gesamtkosten (€)	<b>28.364.000</b>

Langfristig (7-10 Jahre)	
Gesamtkosten (€)	<b>6.224.000</b>

\*Abkürzungsverzeichnis Spalte „Akteure“:

- B** Bund
- BEG** Bundesförderung für effiziente Gebäude
- D** Denkmalpflege
- FAG** Förderung (z. B. Schulen und schulische Sportplätze, Kinderbetreuungseinrichtung)
- FB** Freistaat Bayern
- GVFG** Gemeindeverkehrsfinanzierungsgesetz - Förderung (Straßen)
- K** Kommune (Stadt Kempten)
- I** Investoren und private Dritte
- KF** Kulturfonds
- KiK** Förderung „Klimaschutz in Kommunen“
- ÖPNV** Förderung ÖPNV
- RÖFE** Förderung (Tourismus)
- SBF** Städtebauförderung
- WW** Wohnungswesen - Förderung des sozialen Wohnungsbaus

***TOP 7***  
Ihre Fragen



**VIELEN DANK!**

**Kontakt:  
kempten@umbaustadt.de**

**UmbauStadt**

Urbane Konzepte . Stadtplanung . Architektur

**Kempten** Allgäu

