

## Sparkasse Allgäu

Realisierungswettbewerb  
Sparkassen-Quartier in Kempten



Luftbild Sparkassen-Quartier, © Allgäuer Zeitung, Ralph Lienert

**Auslobung**

Februar 2023

## TEIL-A

## TEIL-B

### INHALTSVERZEICHNIS

1.	Anlass und Ziel des Wettbewerbs	4	1.	Vorbemerkung	26
2.	Grundsätze und Richtlinien	4	2.	Ausgangslage	26
3.	Gegenstand des Wettbewerbs	6	3.	Erwartungen und Visionen	29
4.	Ausloberin, Betreuung	6	4.	Standort & Grundstück	30
5.	Wettbewerbsart	6	4.1 Standort	30	
6.	Zulassungsbereich	6	4.2 Grundstück	34	
7.	Wettbewerbsteilnehmer, Teilnahmeberechtigung	7	4.3 Städtebaul. & baurechtl. Situation	35	
8.	Preisgericht	10	4.4 Denkmalschutz	37	
9.	Vorprüfung	11	4.5 Externe Erschließung	51	
10.	Wettbewerbsunterlagen	13	5.	Nutzungskonzept	54
11.	11.1 Wettbewerbsleistungen [Phase 1]	14	5.1 Ergebnis Nutzungskonzept	54	
	11.2 Wettbewerbsleistungen [Phase 2]	16	5.2 Nutzungskonzept für die Bearbeitung der Wettbewerbsaufgabe	57	
	11.3 Anonymität Informationen	19	6.	Nachhaltigkeit	58
12.	12.1 Zulassung der Wettbewerbsarbeiten	20	7.	Funktionale Anforderungen	58
	12.2 Beurteilungskriterien	20	7.1 Allgemeines	58	
13.	13 Termine	20	7.2 Konstruktion	58	
	13.1 Rückfragen	21	7.3 Erschließung	59	
14.	Abgabe	21	7.4 Raumprogramm	59	
15.	Eigentum, Erstveröffentlichung und Urheberrecht	22	7.5 Veranstaltungsbereich SK-Saal	60	
16.	Haftung und Rückgabe	22	7.6 Gewerbliche Mietflächen, Einzelhandel, Gastronomie & Dienstleistungen	60	
17.	Preise	22	7.7 Gewerbliche Mietflächen Büro & Praxen	61	
18.	Abschluss des Wettbewerbs	23	7.8 Externe Mietflächen—Wohnnutzung	61	
19.	Weitere Beauftragung	23	8.	Gebäudetechnik	62
20.	Vertraulichkeit	24	9.	Freifläche	63
			10.	Stellplätze	63
			11.	Wirtschaftlichkeit & Flexibilität	64
			12.	Standards und Vorschriften	64
			13.	Gestaltung	64

Im Sinne der Lesefreundlichkeit dieser Auslobungsunterlagen wurde an Stellen an denen keine genderneutrale Bezeichnung möglich war, teilweise auf die parallele Nennung der weiblichen und männlichen Form verzichtet, nichtsdestoweniger beziehen sich die Angaben auf Angehörige aller Geschlechter.

### IMPRESSUM



Ausloberin:

Sparkasse Allgäu

Residenzplatz 23

87435 Kempten

Telefon: 0831 2051-0

[www.sparkasse-allgaeu.de](http://www.sparkasse-allgaeu.de)

Manfred Hegedüs, Vorsitzender des Vorstandes

Heribert Schwarz, Mitglied des Vorstandes

Helmut Wittmann, Leiter Bereich Projektmanagement



Wettbewerbsbetreuung:

DAL Real Estate Management GmbH

Emy-Roeder-Straße 2

55129 Mainz

Telefon: 06131 804-2522

[m.bauer@dal.de](mailto:m.bauer@dal.de)

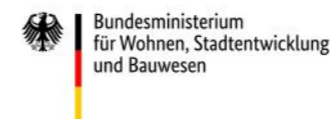
[www.dal.de](http://www.dal.de)

Holger Würk, Geschäftsführung

Stefan Mayer-Elgner, Wettbewerbsbetreuung

Harishan Yogendran, Wettbewerbsbetreuung

Melanie Bauer, Wettbewerbsbetreuung



Dieses Projekt wird im Städtebauförderungsprogramm "Städtebaulicher Denkmalschutz" mit Mitteln des Bundes und des Freistaats Bayern gefördert."

# TEIL-A

## 1. ANLASS UND ZIEL DES WETTBEWERBS

Inhalt des Wettbewerbes ist die Entwicklung des Standorts des sogenannten Sparkassen-Quartiers gemäß der als Teil B beigefügten Aufgabenstellung.

Zur Entwicklung eines gemischtgenutzten urbanen Quartiers, soll die denkmalgeschützte Bausubstanz saniert und durch einen Neubau ergänzt werden. Mit dem Wettbewerb soll eine Gestaltung gefunden werden, welche sich in den historischen städtebaulichen Kontext einfügt und die denkmalgeschützte Bausubstanz auf dem Grundstück zu einem Gesamtensemble 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.

Mit der Entwicklung des Sparkassen-Quartiers soll ein maßgeblicher Baustein zur weiteren innerstädtischen Entwicklung der Stadt Kempten entstehen. Dabei soll eine nachhaltige Symbiose zwischen städtebaulichem Kontext, historischem Erbe, zeitgemäßen Strukturen und angemessener Wirtschaftlichkeit gefunden werden.

Hierbei soll den städtebaulichen Rahmenbedingungen sowie der zu erhaltenden, denkmalgeschützten Bausubstanz eine besondere Beachtung geschenkt werden. Gleichzeitig ist jedoch auch darauf zu achten, das ursprüngliche Ziel der Sparkasse, an diesem Standort eine Immobilie als Renditeobjekt zu entwickeln, nicht aus den Augen verloren wird.

Auf dem 2.630 m<sup>2</sup> großen Grundstück des Sparkassen-Quartiers soll daher ein urbaner Nutzungsmix bestehend aus Wohn-, Einzelhandels-, Gastronomie- und Büro- bzw. Praxisflächen entstehen.

## 2. GRUNDSÄTZE UND RICHTLINIEN (§ 1 RPW)

Der Wettbewerb wird nach Richtlinien der RPW 2013 durchgeführt. Die Anwendung und Anerkennung der Richtlinien sind für Ausloberin und Teilnehmende sowie alle übrigen Beteiligten verbindlich.

Teilnehmende, Preisgericht, Sachverständige und Gäste erklären sich durch ihre Beteiligung bzw. Mitwirkung am Verfahren mit den vorliegenden Teilnahmebedingungen einverstanden.

Zur Wahrung der Anonymität im Sinne der RPW 2013 ist jegliche Form der Veröffentlichung der Wettbewerbsarbeiten oder von Teilen bis zur Erstveröffentlichung durch die Ausloberin unzulässig. Eine solche Veröffentlichung vor Abschluss des Verfahrens führt zum Ausschluss der betreffenden Arbeit, da die Anonymität als nicht gewahrt gilt.

Alle Unterlagen sind von allen Beteiligten vertraulich zu behandeln. Die Veröffentlichung von Wettbewerbsgrundlagen bzw. deren Weitergabe an Dritte ist nur über die Ausloberin und deren Vertretung zulässig.



Foto Promenadestr. 7, © DAL



Promenadestraße Blickrichtung Süden, © DAL

### 3. GEGENSTAND DES WETTBEWERBS (§ 1 Abs. 1 RPW)

Gegenstand des Verfahrens sind Teilleistungen des Vorentwurfs für die Entwicklung des Standorts des sogenannten Sparkassen-Quartiers in Kempten zwischen Königs-, Horchler und Promenadestraße.

### 4. AUSLOBERIN, BETREUUNG (§ 2 Abs. 1 RPW)

Das Verfahren wird durchgeführt namens und im Auftrag der:

Sparkasse Allgäu  
Residenzplatz 23  
87435 Kempten (Allgäu)

Das Wettbewerbsverfahren wird betreut durch:

DAL Real Estate Management GmbH  
Emy-Roeder-Straße 2  
55129 Mainz

### 5. WETTBEWERBSART (§ 3 Abs. 3 RPW)

Der Wettbewerb ist als nichtoffener, zweiphasiger Planungswettbewerb mit vorgeschaltetem Teilnahme-wettbewerb für Architektinnen und Architekten sowie Stadtplanerinnen und Stadtplaner gemäß § 3 Abs. 3 RPW ausgeschrieben. Das Verfahren ist anonym (§1 Abs. 4 RPW).

Die Anzahl der Teilnehmenden ist in der ersten Phase auf 25 begrenzt. Die Anzahl der Teilnehmenden wird für die zweite Phase angemessen reduziert. Ein Preisgericht bewertet die Arbeiten der ersten Phase und wählt die Teilnehmenden für die zweite Phase aus.

Die Bekanntmachung wurde über [www.wettbewerb-aktuell.de](http://www.wettbewerb-aktuell.de) am 06.12.2022 veröffentlicht.

Die Auslobung wurde mit der Bayrischen Architektenkammer (BYAK) abgestimmt und dort unter Nummer 2023-SCH-01 registriert.

### 6. ZULASSUNGSBEREICH (§ 4 RPW)

Der Zulassungsbereich umfasst die Staaten Deutschland, Österreich und Schweiz (D-A-CH-Region). Die Wettbewerbssprache ist deutsch.

### 7. WETTBEWERBSTEILNEHMER (§ 2 Abs. 2 RPW) TEILNAHMEBERECHTIGUNG (§ 4 Abs. 1 RPW)

Für die erste Phase des Wettbewerbs sind 25 Teilnehmende vorgesehen. Von der Ausloberin wurden im Vorfeld 4 Planungsbüros gesetzt, die übrigen 21 Teilnahmeplätze wurden im Zuge des nachfolgend beschriebenen Teilnahmeverfahrens ermittelt.

Zugelassen wurden Bewerber\*innen, die die formalen Anforderungen erfüllten und den Nachweis der beruflichen Befähigung/Mindestanforderung erbrachten.

Teilnahmeberechtigt waren natürliche und juristische Personen, die gemäß den Regelungen ihres Herkunftslandes am Tage der Auslobung berechtigt sind, die Berufsbezeichnung Architekt\*in oder Stadtplaner\*in zu führen. Sofern in dem jeweiligen Heimatstaat die Berufsbezeichnung gesetzlich nicht geregelt ist, so erfüllt die Anforderungen, wer über ein Diplomprüfungszeugnis oder sonstigen Befähigungsnachweis verfügt, dessen Anerkennung über die Richtlinie 2013/55/EU (Berufsqualifikationsrichtlinie) gewährleistet ist.

Ist der Bewerber eine juristische Person, ist dieser nur dann teilnahmeberechtigt, wenn der verantwortliche Berufsangehörige die an die natürliche Person gestellten Anforderungen erfüllt. Bewerber oder verantwortliche Berufsangehörige juristischer Personen, die die entsprechende Berufsbezeichnung nach dem Recht eines anderen Mitgliedsstaates tragen, erfüllen die fachlichen Voraussetzungen dann, a) wenn sie sich dauerhaft im Bundesgebiet der Bundesrepublik Deutschland niedergelassen haben und berechtigt sind, die deutschen Berufsbezeichnungen nach den deutschen Fachgesetzen aufgrund einer Gleichstellung mit nach der Richtlinie 2013/55/EG zu tragen oder b) wenn sie vorübergehend im Bundesgebiet tätig sind und ihre Dienstleistungserbringung nach Richtlinie 2005/36/EG angezeigt haben.

Juristische Personen haben einen bevollmächtigten Vertreter zu benennen, der für die Wettbewerbsleistung verantwortlich ist.

Arbeitsgemeinschaften natürlicher und juristischer Personen sind ebenfalls teilnahmeberechtigt; dabei muss jedes Mitglied der Arbeitsgemeinschaft teilnahmeberechtigt sein. Ausnahme bilden die Referenzen (gelten in Summe für die Bewerbergemeinschaft).

Das Hinzuziehen weiterer Fachplaner (z.B. Landschaftsarchitekten, Planer für Haustechnik bzw. Nachhaltigkeit) wird begrüßt. Die Fachplaner sind in der Teilnahmeerklärung mit aufzuführen. Die Fachplaner werden im späteren Projektverlauf zur Angebotsabgabe für Planungsleistungen aufgefordert.

#### Formale Anforderungen:

1. Erklärung, dass keine Ausschlussgründe nach §§ 123 und 124 GWB vorliegen.
2. Erklärung, dass er selbst bzw. ein nach Satzung oder Gesetz für den Bewerber Vertretungsberechtigter in den letzten zwei Jahren nicht gem. § 21 Abs. 1 Satz 1 oder 2 Schwarzarbeitsbekämpfungsgesetz oder gem. § 21 Abs. 1 Arbeitnehmerendengesetz oder gem. § 19 Abs. 1 Mindestlohngesetz oder gem. § 98c des Aufenthaltsgesetzes mit einer Freiheitsstrafe von mehr als drei Monaten oder einer Geldstrafe von mehr als 90 Tagessätzen oder einer Geldbuße von mehr als 2.500 Euro belegt worden ist.

#### Fachliche Anforderungen:

1. Befähigung und Erlaubnis der Berufsausübung durch beigefügte Kopie der Eintragungsurkunde in die Architektenkammer.
2. Erklärung über das Bestehen einer Berufshaftpflichtversicherung mit Deckungssummen von mindestens 2,5 Mio. € für Personenschäden und mindestens 2,5 Mio. EUR für sonstige Schäden (Sach- und Vermögensschäden) oder Erklärung, dass eine entsprechende Berufshaftpflichtversicherung mit vorstehenden Deckungssummen im Auftragsfall abgeschlossen werden kann und wird.

3. Nachweis mindestens eines der geforderten Referenzprojekte („Bauen im denkmalgeschützten Bestand“ ist obligatorisch) mit Angaben zu Projektbezeichnung, Auftraggeber, Zeitpunkt der Fertigstellung, bearbeitete Leistungsphasen, Projektgröße/Baukosten
4. Nachweis von mindestens einem realisierten Projekt aus dem Bereich „Bauen im denkmalgeschütztem Bestand“ innerhalb der letzten 10 Jahre (November 2012 - November 2022) mit einer Größe von mind. 2,0 Mio. € netto für die Kostengruppen 300 + 400, bei denen seitens des Bewerbers jeweils mindestens die Leistungsphasen 2 - 5 erbracht wurden.
5. Nachweis von mindestens einem in Komplexität und Größe (vgl. mind. Honorarzone III) etwa vergleichbaren, realisierten Projekts innerhalb der letzten 10 Jahre (November 2012 - November 2022) mit einer Größe von mind. 15 Mio. € netto für die Kostengruppen 300 + 400, bei denen seitens des Bewerbers jeweils mindestens die Leistungsphasen 2 - 5 erbracht wurden.

Die 4 gesetzten Büros mussten v.g. Mindesteignung ebenfalls erfüllen und die geforderten Erklärungen einreichen.

Bis zur Bewerbungsfrist am 12.01.2023 sind insgesamt 47 Bewerbungen eingegangen – davon haben 45 Bewerber die geforderten Unterlagen vollständig eingereicht.

In einer Sitzung am 18.01.2023 wurde festgestellt, dass 44 Bewerber die geforderte Leistungsfähigkeit erfüllen.

Aus dem Kreis dieser Bewerber wurden 21 Bewerber und 3 Nachrücker in einem Losverfahren ausgewählt. Dabei wurden nacheinander 21 + 3 mit einer Kennung versehenen, äußerlich nichtunterscheidbarer Lose blind gezogen.

Am Wettbewerb teilnahmeberechtigt sind die 21 ausgewählten Büros des Teilnahmewettbewerbs sowie die 4 gesetzten Büros.



Königstraße 18-20, © DAL

Folgende Büros wurden zur Teilnahme ausgewählt (alphabetische Reihenfolge):

- |  |  |
|--|--|
| 1. ARGE Architekturbüro Huber, Kempten & Diezinger Architekten, Eichstätt                    | 11. F64 Architekten, Kempten   |
| 2. ARGE Aldinger Architekten, Stuttgart & Fischer Rüdener Architekten, Stuttgart             | 12. FG Architekten und Sachverständige, Sonthofen                        |
| 3. ARGE ALN   Leinhäupl + Neuber, Landshut & Grassinger Emrich Architekten, München          | 13. Fink + Jocher Gesellschaft von Architekten und Stadtplanern, München |
| 4. ARGE Auer Weber Assoziierte, Stuttgart & MH Architekten, Kempten                          | 14. GERNER GERNER PLUS Architekten, Wien                                 |
| 5. ARGE becker architekten, Kempten & Frau Architektin, Kempten                              | 15. GMS ARCHITEKTEN, Isny  |
| 6. ARGE Kohlmayer Oberst Architekten, Stuttgart & Angerhofer + Braun Architektur, Ravensburg | 16. Grath Architekten, Ravensburg  |
| 7. ARGE Schmidt-Schicketanz Planer, München & Sieber Consult, Lindau                         | 17. hirner & rieh architekten und stadtplaner, München                   |
| 8. ARGE schneider+schumacher & schneider+schumacher Städtebau, Frankfurt am Main             | 18. KBNK ARCHITEKTEN, Hamburg  |
| 9. Beer Bembé Dellinger Architekten und Stadtplaner, Greifenberg                             | 19. KNERER UND LANG Architekten, München                                 |
| 10. DIA - Dittel Architekten, Stuttgart  | 20. KSP ENGEL, München   |
|  | 21. LRO GmbH & Co. KG, Stuttgart   |
|  | 22. Osterwold°Schmidt Explander Architekten, Weimar                      |
|  | 23. Schmidt Plöcker Architekten, Frankfurt am Main                       |
|  | 24. trint+kreuder d.n.a. architekten, Köln                               |
|  | 25. Zaeske Architekten, Wiesbaden  |



Blick auf Neubau Hauptstelle Sparkasse Allgäu und Stadtpark, © DAL

## 8. PREISGERICHT

(§ 6 Abs. 1 RPW)

### Sachpreisrichter\*innen:

1. Thomas Kiechle,  
Verwaltungsratsvorsitzender,  
Oberbürgermeister Stadt Kempten
2. Manfred Hegedüs,  
Vorstandsvorsitzender Sparkasse Allgäu
3. Heribert Schwarz  
Vorstandsmitglied Sparkasse Allgäu
4. Helmut Wittmann  
Leiter Bereich Projektmanagement
5. Annette Hauser-Felberbaum,  
Vertreterin der Fraktion Freie Wähler
6. Erwin Hagenmaier,  
Vertreter der Fraktion CSU
7. Wolfgang Hennig,  
Vertreter der Fraktion SPD
8. Thomas Hartmann,  
Vertreter der Fraktion Die Grünen
9. Ullrich Kremser,  
Vertreter der Fraktion Die Ausschussgemeinsch.  
(FDP, FFK, JU, UB ödp)

### Ständig anwesende Stellvertreter\*innen (Sachpreisrichter\*innen):

1. Andreas Hirschle  
Vertreter Sparkasse Allgäu
2. Jürgen Marx,  
Vertreter Sparkasse Allgäu
3. Joachim Saukel,  
Vertreter der Fraktion Freie Wähler
4. Helmut Berchtold,  
Vertreter der Fraktion CSU
5. Ilknur Altan,  
Vertreterin der Fraktion SPD
6. Franziska Maurer,  
Vertreterin der Fraktion Die Grünen
7. Tim Berchtold,  
Vertreter der Fraktion Die Ausschussgemeinsch.  
(FDP, FFK, JU, UB ödp)

### Fachpreisrichter\*innen (in alphabetischer Reihenfolge):

1. Florian Eggert,  
Architekt, Stadtplanungsamt Kempten
2. Thomas Glogger,  
Architekt, Stadtplaner und stellvertretender  
Vorsitzender Gestaltungsbeirat
3. Prof. Jean Heemskerck,  
Architekt
4. Prof. Anett-Maud Joppien,  
Architektin
5. Tim Oliver Koemstedt,  
Stadtplaner, Baureferent und  
berufsmäßiger Stadtrat
6. Prof. Dr.-Ing. Ilka Mecklenbrauck  
Stadtplanerin
7. Tilman Ritter,  
Architekt, Stadtheimatpfleger in Kempten
8. Benedikt Seifert,  
Architekt, Regierung von Schwaben
9. Prof. Dorothea Voitländer,  
Architektin und Stadtplanerin
10. Prof. Ludwig Wappner,  
Architekt und Stadtplaner

### Ständig anwesende Stellvertreter\*innen (Fachpreisrichter\*innen):

1. Kai Bierich,  
Architekt
2. Svenia Rosette,  
Architektin, Regierung von Schwaben
3. Prof. Dr.-Ing. Thomas Stark,  
Architekt
4. Dr. Silke Vosskötter,  
Architektin

Bei Verhinderung stimmberechtigter Mitglieder kann die Ausloberin Nachrücker benennen.

## 9. VORPRÜFUNG

### Beratende (in alphabetischer Reihenfolge):

1. Stefan Grieger,  
Landschaftsarchitekt
2. Christian Hörmann,  
Vertreter CIMA Beratung + Management GmbH
3. Paul Huber,  
Vertreter Landesamt für Denkmalpflege
4. Dietmar Markmiller,  
Vertreter Altstadtfreunde
5. Ilse Roßmanith-Mitterer,  
Vertreterin Stiftstadtfreunde

Die Vorprüfung wird durch die DAL Real Estate Management, mit Unterstützung externer Fachleute (Denkmalschutz, Brandschutz, Energieberatung/ Nachhaltigkeit, Tragwerksplanung etc.) durchgeführt.

Die eingereichten Arbeiten werden hinsichtlich der Vollständigkeit sowie der Erfüllung der Aufgabenstellung in Bezug auf sachliche Prüfkriterien untersucht. Sie dient als neutrale Vorbereitung für die Sitzung des Beurteilungsgremiums.

Weitere Sachverständige und Vorprüfende können benannt werden.



Königstraße 18-20 © DAL



---

## 10. WETTBEWERBSUNTERLAGEN

### (§ 5 Abs. 1 RPW)

---

Die Wettbewerbsunterlagen bestehen aus

**den Auslobungsbedingungen**

**Teil A der Auslobung,**

**der Beschreibung der Wettbewerbsaufgabe**

**Teil B der Auslobung,**

**den Anlagen**

**Teil C der Auslobung:**

- C.01 Lageplan
- C.02 Bestandspläne
- C.03 I-31 Stadtbildsatzung
- C.04 I-33 Stellplatzsatzung 2. Änd. inkl. Anlagen
- C.05 Bäume
- C.06 Bericht Kommunales Denkmalkonzept Stadt Kempten (Teil 1 und 2)
- C.07 Gutachten Baugeschichte von Kayser+Böttges Barthel+Maus
- C.08 Ergänzung und Konkretisierung Eintragung Denkmalliste
- C.09 Spartenpläne
- C.10 Foto Blickrichtung Perspektive Königstr./ Horchlerstr.
- C.11 Foto Luftbild copyright Allgäuer Zeitung, Ralph Lienert
- C.12 Foto Innenhof copyright Allgäuer Zeitung, Ralph Lienert
- C.13 Exemplarisches Raumprogramm Sparkassensaal
- C.14 Exemplarisches Raumprogramm Nahversorger
- C.15 Formblatt Flächenberechnung PHASE 1
- C.16 Formblatt Flächenberechnung PHASE 2
- C.17 Formblatt Stellplatznachweis PHASE 2
- C.18 Teilnahmebestätigung
- C.19 Formblatt Verfassererklärung

## 11. WETTBEWERBSLEISTUNGEN (§ 5 Abs. 2 RPW)

### PHASE 1

#### 11.1 Leistungen Phase 1

Jedes teilnehmende Büro darf nur einen Entwurf einreichen. Nichtverlangte Leistungen werden von der Beurteilung ausgeschlossen.

##### EINZUREICHEN SIND:

- Maximal 2 Pläne DIN A1 Hochformat (ein Satz gerollt als Präsentationpläne, ein Satz gefaltet als vermaßte Prüfpläne).
- Ein kompletter Satz Verkleinerungen der Präsentationspläne, DIN A3, gerollt.
- Zusätzlich digitale Prüfpläne, dwg/dxf-Format sowie pdf-Format auf einem geeigneten Datenträger (USB-Stick).
- Erläuterungsbericht max. 2 DIN A4 Seiten auf den Plänen und als separater Ausdruck für die Vorprüfung. Einfache schematische Skizzen und Piktogramme zur Erläuterung auf den Präsentationsplänen sind zulässig. Grundsätzlich sind in konzeptionellen Ansätzen Vorschläge für die Erschließung, Durchwegung, Geschossigkeit, Baukörpervolumetrie, Denkmalschutz und Nutzungsstruktur zu erarbeiten. Der Erläuterungstext soll dem Maßstab der Phase entsprechen und in Form einer Kurzbeschreibung nach folgenden Einzelpunkten gegliedert werden:
  - Einbindung in die Umgebung
  - Umgang mit denkmalgeschützten Bestand
  - Architektonisch gestalterische und räumliche Qualität der Gebäude
  - Erfüllung der räumlichen Anforderungen und der funktionalen Zusammenhänge
  - Gestalterische und räumliche Qualität des Außenraums
  - Erschließungs- und Andienungskonzept
  - Berücksichtigung und Integration von Nachhaltigkeitsaspekten
  - Wirtschaftlichkeit

- Modell im Maßstab 1:500  
In der 1. Phase ist ein einfaches Massenmodell in weißer Farbe im Maßstab 1:500 zur Darstellung der städtebaulichen Einfügung auf Basis einer bereitgestellten Modelleinsatzplatte einzureichen. Auf die Darstellung von Fassade ist zu verzichten. Den Teilnehmern werden im Verlauf der 1. Bearbeitungsphase Fotos des Umgebungsmodells zur Verfügung gestellt.
- Ausgefülltes Formblatt Flächenberechnung – Phase 1 (Anlage C.15)
- Ausgefülltes Formblatt „Verfassererklärung“ (Anlage C.19) in einem verschlossenen, undurchsichtigen Briefumschlag. Der Umschlag ist mit Kennzahl und dem Zusatz „Verfassererklärung“ zu beschriften.
- Verzeichnis eingereichter Unterlagen

### PHASE 1

#### FOLGENDE INHALTE SIND IN DEN PLÄNEN [PHASE 1] GEFORDERT:

##### Lageplan im Maßstab 1:500 (genordet)

Der Lageplan dient der Darstellung folgender Informationen:

- Übergeordnetes Gesamtkonzept mit Darstellung der Umgebung
- Stadtgestalt und Freiraum
- Aufsicht der Baukörper mit Darstellung der Dachformen, Angabe der Geschosshöhen und der Gebäudehöhen, bezogen auf NN
- Verkehrsflächen / Erschließung (Eingänge, Wege, Anlieferung, Zufahrten)
- Fahrradstellplätze, Andienungsflächen

##### Schematische Grundrisse im Maßstab 1:500

- alle Grundrisse im Gesamtzusammenhang mit Darstellung der vorgesehenen Nutzungseinheiten in farblicher Fläche nach Vorgabe:
  - weiß: Vertikale und horizontale Erschließung allgemeiner Verkehrsflächen
  - grün: Veranstaltungsbereich
  - rot: Einzelhandelsflächen inkl. Nebenräume
  - orange: Gastronomieflächen inkl. Nebenräume
  - gelb: Büro, Praxis, etc.
  - blau: Wohnen
  - grau: Technikfläche, Keller-/Lagefläche
- Je nach Konzept, dürfen weitere Nutzungen hinzugefügt werden. Zur Konkretisierung/Differenzierung von Nutzungen (z.B. Wohnungsgrößen) oder zur Trennung von Nutzungseinheiten, dürfen die Farben in ihrer Helligkeit abweichen. In den Grundrissen sind Bestand und Neubau differenziert erkennbar darzustellen. Die Zugänge zu einzelnen Nutzungseinheiten sind auszuweisen. Außenwände sind ebenfalls darzustellen.

#### Schematische Ansichten und Schnitte im Maßstab 1:500

- Mindestens je eine Ansicht von der Horchlerstraße und der Königstraße. Mindestens ein Quer- und ein Längsschnitt durch das Quartier. Ansichten und Schnitte sollen den Entwurf und dessen Integration in das städtebauliche Umfeld sowie die Höhenentwicklung zwischen Bestand und Neubau sowie dem natürlichen und geplanten Gelände aufzeigen. Höhen sind anzugeben. OK FFB des Erdgeschosses ist auf NN zu beziehen.



PHASE 2

**11.2 Leistungen Phase 2**

Jedes teilnehmende Büro darf nur einen Entwurf einreichen. Nichtverlangte Leistungen werden von der Beurteilung ausgeschlossen.

**EINZUREICHEN SIND:**

- Maximal 6 Pläne DIN A1 Hochformat (ein Satz gerollt als Präsentationspläne, ein Satz gefaltet als vermaßte Prüfpläne).
- Ein kompletter Satz Verkleinerungen der Präsentationspläne, DIN A3, gerollt.
- Zusätzlich digitale Prüfpläne inkl. Darstellung der Abstandsflächen, dwg/dxf-Format sowie pdf-Format auf einem geeigneten Datenträger (USB-Stick).
- Erläuterungsbericht max. 4 DIN A4 Seiten auf den Plänen und als separater Ausdruck für die Vorprüfung. Einfache schematische Skizzen und Piktogramme zur Erläuterung auf den Präsentationsplänen sind zulässig. Der Erläuterungstext soll dem Maßstab der Phase entsprechen und in Form einer Kurzbeschreibung nach folgenden Einzelpunkten gegliedert werden:
  - Einbindung in die Umgebung
  - Umgang mit denkmalgeschützten Bestand
  - Architektonisch gestalterische und räumliche Qualität
  - Erfüllung der räumlichen Anforderungen und der funktionalen Zusammenhänge
  - Räumliche Qualität, Erschließungs- und Andienungskonzept
  - Berücksichtigung und Integration von Nachhaltigkeitsaspekten
  - Wirtschaftlichkeit
- Modell im Maßstab 1:500  
Einzureichen ist ein Modell im Maßstab 1:500 zur Darstellung der städtebaulichen Einfügung auf Basis einer erneut bereitgestellten Modelleinsatzplatte.

Ein Rückversand des Modells aus der Phase 1 ist aufgrund der Anonymitätswahrung nicht möglich.

- Ausgefülltes Formblatt Flächenberechnung – Phase 2 (Anlage C.16)
- Ausgefülltes Formblatt Stellplatznachweis PKWs - Phase 2 (Anlage C.17)
- Ausgefülltes Formblatt Stellplatznachweis Fahrräder - Phase 2 (Anlage C.17)
- Verzeichnis eingereichter Unterlagen

PHASE 2

**FOLGENDE INHALTE SIND IN DEN PLÄNEN [PHASE 2] GEFORDERT:**

**Lageplan im Maßstab 1:500 (genordet)**

Der Lageplan dient der Darstellung folgender Informationen:

- Dachaufsicht mit Einbindung in das städtebauliche Umfeld
- Kennzeichnung der Geschossigkeit einzelner Bauteile
- Darstellung ggf. technischer Aufbauten, Solar-technikflächen und Gründächer
- Darstellung der Firsthöhen sowie der Geländehöhen bezogen auf NN
- Darstellung der Erschließung (Eingänge, Anlieferung, Zufahrten, Eingänge, Ver- und Entsorgung)
- Darstellung der Verkehrs- und Freiflächengestaltung inkl. Wege und Aufenthaltsmöglichkeiten
- Kennzeichnung der Grundstücksgrenze
- Darstellung Feuerwehraufstellflächen / Rettungswege / Müllkonzept (Angaben zu Standorten für Aufstellung) / Andienungsmöglichkeiten
- Darstellung des Nachweises der erforderlichen Abstandsflächen (ausschließlich im Prüfplan)
- Darstellung Fahrradstellplätze

**Grundrisse im Maßstab 1:200 (orthogonal genordet)**

Darstellung aller zum Verständnis erforderlicher Grundrisse:

- Der Erdgeschossgrundriss ist im Gesamtzusammenhang mit der äußeren Erschließung, Andienung und den angrenzenden Außenanlagen darzustellen
- Raumnummerierungen und Bezeichnung gemäß Raumprogramm
- Wesentliche Technikflächen und Schächte sind in den Grundrissen darzustellen

- Als Piktogramm, ohne Maßstabvorgabe: Alle Grundrisse mit Darstellung der vorgesehenen Nutzungseinheiten in farblicher Fläche nach Vorgabe

- weiß: Vertikale und horizontale Erschließung allgemeiner Verkehrsflächen
- grün: Veranstaltungsbereich
- rot: Einzelhandelsflächen inkl. Nebenräume
- orange: Gastronomieflächen inkl. Nebenräume
- gelb: Büro, Praxis, etc.
- blau: Wohnen
- grau: Technikfläche, Keller-/Lagefläche

Je nach Konzept, dürfen weitere Nutzungen hinzugefügt werden. Zur Konkretisierung/Differenzierung von Nutzungen (z.B. Wohnungsgrößen) oder zur Trennung von Nutzungseinheiten, dürfen die Farben in ihrer Helligkeit abweichen.

In den Grundrissen sind Bestand und Neubau differenziert erkennbar darzustellen.

**Schnitte im Maßstab 1:200**

Darstellung von mindestens einem Längs- und einem Querschnitt:

- Darstellung der angrenzenden Bebauung
- Darstellung des natürlichen und geplanten Verlauf der Geländeoberkante
- Angabe der Höhen (OK FFB EG = +/-0,00m und Angabe absoluter Höhe üNN)

**Ansichten im Maßstab 1:200**

Alle zum Verständnis erforderliche Ansichten:

- Darstellung der angrenzenden Bebauung
- Darstellung des geplanten Verlauf der Geländeoberkante
- Angabe der Höhen (OK FFB EG = +/-0,00m und Angabe absoluter Höhe üNN)

## PHASE 2

### Fassadenschnitt mit Teilansicht im Maßstab 1:50 durch den Neubau:

Fassadenschnitt und Teilansicht sollen alle Geschosse und mindestens ein Fassadenraster darstellen:

- Angabe zu Konstruktion und Materialien
- Darstellung wesentlicher Bestandteile des sommerlichen Wärmeschutzes; Blendschutz, Verdunklung

### Perspektivische Außendarstellung

2 einfache Außenperspektiven (nicht fotorealistisch) als zur Vertiefung und Darstellung des Entwurfsgedankens; maximale Größe DIN A3:

- 1 x Blickrichtung gem. Perspektivstandort Ecke Horchlers-/ Königstrasse (siehe Anlage C.10)
- 1 x Blickrichtung und Detailierungsgrad frei wählbar

Fotorealistische Darstellungen sind nicht erwünscht und werden von der Vorprüfung abgedeckt.

Die Ausloberin behält sich auf Basis der Empfehlungen des Preisgerichtes eine Konkretisierung der Aufgabenstellung zu Beginn der 2. Wettbewerbsphase vor.

### 11.3 Anonymität & Informationen

Alle Wettbewerbsleistungen sind zusätzlich an der **rechten oberen Ecke** jeder Zeichnung, jeder Textseite und der (verschlossenen) Verfassererklärung mit einer Kennzahl aus 6 verschiedenen arabischen Ziffern (1 cm hoch und 6 cm breit) zu versehen. Die Kennzahlen in der Phase 1 und der Phase 2 müssen gleich sein.

Als Kennzeichen dürfen nicht gewählt werden:

- Datum der Wettbewerbsabgabe
- Zahlenreihe
- sechs gleiche Ziffern
- Geburtsdatum des Verfassers

Zur Wahrung der Anonymität sind alle Unterlagen in verschlossenem Zustand einzureichen. Alle Unterlagen und Verpackungen dürfen keinerlei Hinweise auf den Namen oder sonstige Identifikationsmerkmale des Verfassers tragen.

Die Wettbewerbsbeiträge bleiben bis zur Entscheidung des Preisgerichtes anonym. Eine Benachrichtigung ausgeschiedener Teilnehmer\*innen zum Abschluss der Phase 1 bleibt vorbehalten. Die Information der Teilnehmer\*innen für die zweite Phase sowie ggf. die Benachrichtigung ausgeschiedener Teilnehmer\*innen erfolgt von einer unabhängigen Stelle.

Bei den Unterlagen auf einem digitalen Datenträger ist die Anonymität ebenfalls sicherzustellen. Diese bezieht sich u.a. auf die Datei- und Layernamen, aber auch auf versteckte Informationen zur Datei, in der beispielsweise der Autor der Datei genannt wird. Entsprechende Hinweise sind vor dem Abspeichern zu löschen.

Auf dem Datenträger einzureichen sind:

- Präsentationspläne (pdf)
- Prüfpläne (pdf)
- CAD-Dateien (dwg/dxf)
- Alle Formblätter (xls und pdf) der entsprechenden Phase
- Erläuterungstext (pdf)
- Perspektiven (jpg) in Phase 2

## 12. ZULASSUNG UND BEURTEILUNG DER WETTBEWERBSARBEITEN

### 12.1 Zulassung der Wettbewerbsarbeiten

Das Beurteilungsgremium lässt alle Wettbewerbsarbeiten zur Beurteilung zu, die

- termingemäß eingegangen sind,
- den formalen Bedingungen der Auslobung entsprechen,
- keinen absichtlichen Verstoß gegen den Grundsatz der Anonymität erkennen lassen,
- in wesentlichen Teilen dem geforderten Leistungsumfang entsprechen,
- die bindenden Vorgaben des Teil A der Auslobung erfüllen.

Teil B der Auslobung enthält keine bindenden Vorgaben im Sinne der RPW 2013. Abweichungen zur Aufgabenstellung werden vom Preisgericht bewertet.

### 12.2 Beurteilungskriterien

Auf Basis der Auslobung sind für die Beurteilung der Entwürfe die folgenden Kriterien maßgeblich:

- Einbindung in die Umgebung
- Umgang mit dem denkmalgeschützten Bestand
- Architektonisch gestalterische und räumliche Qualität der Gebäude
- Erfüllung der räumlichen Anforderungen und der funktionalen Zusammenhänge
- Räumliche Qualität des Außenraums, Wegeführung sowie und Erschließungs- und Andienungskonzept
- Berücksichtigung und Integration von Nachhaltigkeitsaspekten
- Nutzungskonzept und Wirtschaftlichkeit

Hierbei ist zu berücksichtigen, dass die Reihenfolge der Kriterien keine Aussage zur Gewichtung enthält.

## 13. TERMINE

- 06. Dezember 2022  
Bekanntmachung
- 12. Januar 2023  
Ende Bewerbungsfrist
- 18. Januar 2023  
Auswahlsitzung
- 07. Februar 2023  
Preisrichtervorbesprechung
- 08. Februar 2023  
Versand Wettbewerbsunterlagen
- 28. Februar 2023  
Rückfragenkolloquium / Ortsbegehung
- 05. April 2023 – 12 Uhr  
Abgabetermin Pläne Phase 1
- 19. April 2023 – 12 Uhr  
Abgabetermin Modell Phase 1
- 05. Mai 2023  
Preisgerichtssitzung Phase 1
- 03. August 2023 – 12 Uhr  
Abgabetermin Pläne Phase 2
- 17. August 2023 – 12 Uhr  
Abgabetermin Modell Phase 2
- 25. September 2023  
Preisgerichtssitzung Phase 2

## 14. ABGABE (ANLAGE 2 RPW)

### 13.1 Rückfragen (§5 Abs. 1 RPW)

Am 28.02.2023 findet ein Kolloquium statt, zu dem Preisgericht, Wettbewerbsteilnehmer\*innen und die Vorprüfung eingeladen sind.

Rückfragen zur Aufgabenstellung sind unverzüglich, spätestens jedoch bis zum 02.03.2023, 12:00 Uhr, per E-Mail an [m.bauer@dal.de](mailto:m.bauer@dal.de) einzureichen.

Die Fragenden werden gebeten, eindeutigen Bezug auf die vorliegende Auslobung zu nehmen (Angabe von Kapitel, Absatznummer etc.), um Missverständnisse zu vermeiden.

Die Beantwortung aller Rückfragen erfolgt schriftlich voraussichtlich bis zum 09.03.2023.

### ABGABETERMIN PHASE-1 (Submission)

- 05. April 2023, 12 Uhr – Wettbewerbsarbeiten Phase 1 (ohne Modell)
- 19. April 2023, 12 Uhr – Modell Phase 1

### ABGABETERMIN PHASE-2 (Submission)

- 03. August 2023, 12 Uhr – Wettbewerbsarbeiten Phase 2 (ohne Modell)
- 17. August 2023, 12 Uhr – Modell Phase 2

Abzuliefern ist Wettbewerbsarbeiten und Modelle unter Wahrung der Anonymität des Teilnehmenden bei:

DAL Real Estate Management GmbH  
Frau Melanie Bauer  
Emy-Roeder-Straße 2  
55129 Mainz

Die Wettbewerbsarbeiten sind sichtbar mit dem Hinweis „WBW SK-Quartier“ zu kennzeichnen.

Zur Wahrung der Anonymität ist als Absender\*in die Adresse der DAL Real Estate Management GmbH anzugeben.

Als Zeitpunkt der Einlieferung gilt die auf der Empfangsbestätigung vermerkte Datums- und Zeitangabe, bei Abgabe an der oben angegebenen Adresse.

Wettbewerbsteilnehmende sind für die fristgerechte Abgabe in jedem Fall selbst verantwortlich. Das Versandrisiko liegt bei den Teilnehmenden. Bei Postversand oder andere Versanddienstleistungen hat der Teilnehmende verbindlich dafür Sorge zu tragen, dass die Wettbewerbsarbeit sowie das Modell rechtzeitig zu den angegebenen Terminen (Submissionstermine) bei der oben angegebenen Adresse eingeliefert werden. Maßgeblich ist ausschließlich die jeweilige Eingangsbestätigung.

## 15. EIGENTUM, ERSTVERÖFFENTLICHUNG UND URHEBERRECHT (8 Abs. 3 RPW)

Die Unterlagen der mit Preisen und Anerkennungen ausgezeichneten Arbeiten werden Eigentum der Ausloberin. Das Recht der Veröffentlichung der Entwürfe verbleibt bei den Verfassern.

Die Ausloberin hat jedoch das Recht der Erstveröffentlichung und ist berechtigt, alle eingereichten Wettbewerbsarbeiten ohne weitere Vergütung zu dokumentieren, auszustellen und (auch über Dritte und im Internet) zu veröffentlichen. Die Namen der Verfasser werden dabei genannt.

Die Nutzung der Arbeiten richtet sich nach § 8 Abs. 3 RPW.

## 16. HAFTUNG UND RÜCKGABE

Für Beschädigung oder Verlust der eingegangenen Arbeiten haftet die Ausloberin nur im Falle eines nachweisbar schuldhaften Verhaltens.

Die mit Preisen prämierten Arbeiten werden Eigentum der Ausloberin. Anerkennungen sind keine Preise und werden nach § 8 Abs. 3 RPW Eigentum der Ausloberin.

Nicht prämierte Arbeiten werden von der Ausloberin nur auf Anforderung der Teilnehmer, die innerhalb von vier Wochen nach Zugang des Protokolls eingegangen sein muss, zurückgesandt.

Erfolgt keine Anforderung innerhalb dieser Frist, erklärt damit der Teilnehmer, auf sein Eigentum an der Wettbewerbsarbeit zu verzichten.

## 17. PREISE (§ 7 RPW)

Als Wettbewerbssumme wird von der Ausloberin ein Gesamtbetrag von 119.000 EUR netto zur Verfügung gestellt. Die Wettbewerbssumme ist auf Basis des § 7 Abs. 2 RPW 2013, Anlage II RPW 2013 ermittelt.

Für die zweite Phase wird ein Entgelt i.H.v. insgesamt 50.000 € an die Büro der zweiten Phase ausgeschüttet.

Die Aufteilung der übrigen Summe ist wie folgt vorgesehen:

1. Preis: 35.000 EUR (netto)
  2. Preis: 20.000 EUR (netto)
  3. Preis: 10.000 EUR (netto)
- Anerkennung: 4.000 EUR (netto)

Das Beurteilungsgremium kann, wenn es dies einstimmig beschließt, die Wettbewerbssumme anders aufteilen.

Die Preissummen werden im Anschluss an die Entscheidung des Preisgerichts unter Ausschluss der Rechtswege gegen Ausstellung einer Rechnung zugeteilt.

Die Rechnung ist zu stellen an:

Sparkasse Allgäu

Residenzplatz 23

87435 Kempten (Allgäu)

Zur Prüfung und Freigabe ist die Rechnung vorab per Email zu schicken an:

[m.bauer@dal.de](mailto:m.bauer@dal.de)

## 18. ABSCHLUSS DES WETTBEWERBS (§ 8 Abs. 1 RPW)

Nach jeder Phase werden die Teilnehmer unverzüglich über das Ergebnis durch Versendung des jeweiligen Protokolls der Preisgerichtssitzung informiert. Dabei wird beim Versand des Protokolls nach Phase 1 die Anonymität gewahrt.

Die Ausloberin behält sich vor, die Arbeiten mit den Namen der Verfasser unter Benennung der Mitarbeiter öffentlich auszustellen (nach Phase 2).

Soweit ein Preisträger wegen mangelnder Teilnahmeberechtigung oder Verstoßes gegen Wettbewerbsregeln nicht berücksichtigt werden kann, rücken die übrigen Preisträger sowie sonstige Teilnehmer in der Rangfolge des Preisgerichts nach, soweit das Preisgericht ausweislich seines Protokolls nichts anderes bestimmt hat.

## 19. WEITERE BEAUFTRAGUNG (§ 8 Abs. 2 RPW)

Die Preisträger werden nach Abschluss des Wettbewerbs zu einem Verhandlungsverfahren eingeladen.

Die Sparkasse Allgäu beabsichtigt - unter Würdigung der Empfehlungen des Preisgerichts - einem der Preisträger die weitere Bearbeitung mit den Leistungen gemäß HOAI stufenweise zu übertragen.

Zunächst ist eine Beauftragung mindestens bis zur abgeschlossenen Bauantragsplanung sowie der Erstellung von Leitdetails vorgesehen. Es ist beabsichtigt, bei Weiterführung des Projektes, das Büro mit den weiteren Leistungsphasen zu beauftragen.

Art und Umfang der Beauftragung soll sicherstellen, dass die Qualität des Wettbewerbsentwurfs umgesetzt wird.

Ein Rechtsanspruch auf eine Beauftragung seitens der Preisträger besteht nicht.

Die Fortsetzung der Zusammenarbeit wird Gegenstand einer gesonderten vertraglichen Vereinbarung sein, die zwingend schriftlich erfolgen muss.

Die teilnehmenden Büros verpflichten sich, im Falle einer Beauftragung durch die Sparkasse Allgäu, die weitere Bearbeitung stufenweise zu übernehmen.

Im Falle der Beauftragung werden durch den Wettbewerb bereits erbrachte Leistungen des Preisträgers bis zur Höhe des Preises nicht erneut vergütet, wenn der Wettbewerbsentwurf in seinen wesentlichen Teilen unverändert der weiteren Bearbeitung zugrunde gelegt wird (§ 8 Abs. 2 RPW).

### 20. VERTRAULICHKEIT

---

Die Teilnehmenden versichern, dass sie während der gesamten Laufzeit des Verfahrens in Zusammenhang mit der Ideenfindung, keinen Kontakt zu Dritten (z.B. Preisrichtern, Stadtplanung, Bauaufsicht o. ä.) aufnehmen.

Jeder Teilnehmer, Preisrichter, Sachverständige, Vorprüfer, Berater und Gast erklärt sich durch seine Beteiligung bzw. Mitwirkung am Verfahren mit den vorliegenden Teilnahmebedingungen einverstanden.

Alle Unterlagen der Ausloberin sind vertraulich zu behandeln, eine Weitergabe an Dritte ist nicht zulässig. Verlautbarungen jeder Art über den Inhalt und den Ablauf vor oder während des Wettbewerbsverfahrens – einschließlich der Erstveröffentlichung der Wettbewerbsbeiträge und Ergebnisse – dürfen nur von der Ausloberin abgegeben werden.

Die durch die Ausloberin und Verfahrensbetreuerin zur Verfügung gestellten Unterlagen dürfen nur im Zusammenhang mit der Bearbeitung der Wettbewerbsaufgabe verwendet werden. Dies gilt insbesondere auch für die bereitgestellten Spartenpläne.



Innenhof Sparkassen-Quartier, © Allgäuer Zeitung, Ralph Lienert

## 1. VORBEMERKUNG

Der nachfolgende Teil B der Auslobung beschreibt die Aufgabenstellung gemeinsam und damit oft umfangreich für beide Wettbewerbsphasen. Für die Bearbeitung der jeweiligen Phase ist die Auslobung entsprechend den geforderten Leistungen selbstständig durch die Teilnehmer zu berücksichtigen.

Hierbei verweisen wir auch auf die in Teil A der Auslobung geforderten Leistungen der beiden Wettbewerbsphasen.

An der Erstellung des Teil B der Auslobung haben inhaltlich ebenfalls mitgewirkt: die Stadt Kempten mit ihren entsprechenden Fachabteilungen, das Büro Monumenconsult, das Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, die Untere Denkmalbehörde der Stadt Kempten und die Stadtheimspflege der Stadt Kempten.



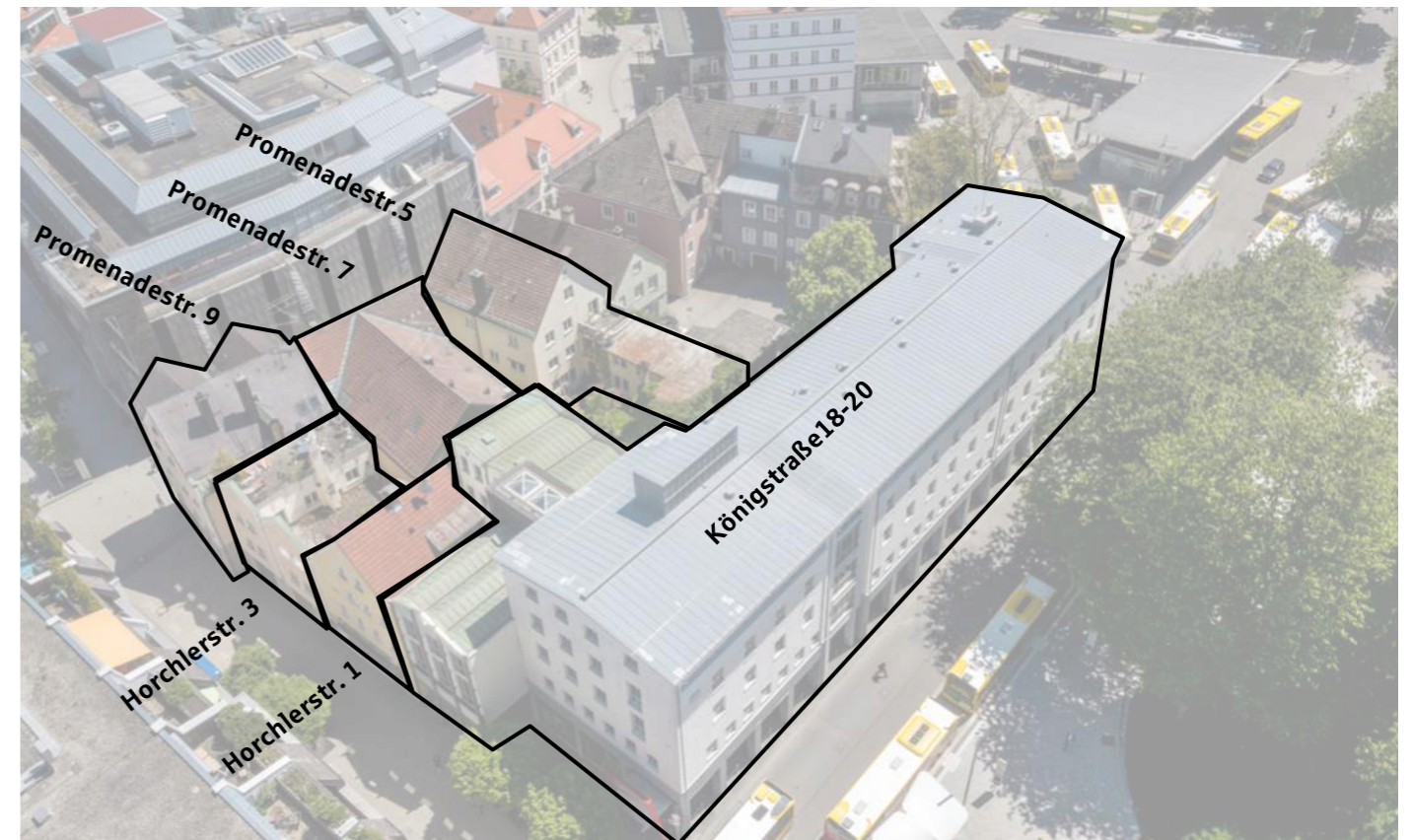
Luftbild Sparkassen-Quartier, © Allgäuer Zeitung, Ralph Lienert

## 2. AUSGANGSLAGE

Mit der Fertigstellung der neuen Hauptstelle in der Königstraße 21 konnten die bis dahin im Sparkassenhaus, Königstraße 20 untergebrachten Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Sparkasse Allgäu in einen Neubau umziehen, so dass die freigewordenen Flächen nicht mehr von der Sparkasse benötigt werden.

Das Objekt Promenadenstraße 7 befindet sich ebenfalls bereits seit längerem im Eigentum der Sparkasse. Zur Arrondierung des Gebäudekomplexes hat die Sparkasse zudem die angrenzenden Objekte in der Horchlerstraße 1 und 3 sowie Promenadenstraße 5 und 9 erworben.

Daraus ergibt sich ein Gesamtgrundstück mit einer Größe von ca. 2.630 m<sup>2</sup>, welches die Sparkasse zum mischgenutzten „Sparkassen-Quartier“ entwickeln möchte.



Luftbild Sparkassen-Quartier, © Allgäuer Zeitung, Ralph Lienert

Die Flächen sind auf verschiedensten Ebenen als stadträumlich bedeutsame Entwicklungsflächen zu betrachten und bestimmen mit ihrer Dimension und der Art ihrer Nutzung über die weitere Attraktivität und Anziehungskraft der nördlichen Innenstadt. Sie sind stadträumlich, baukulturell und denkmalpflegerisch bedeutsam und befinden sich unmittelbar an der zentralen ÖPNV-Schnittstelle Kemptens (ZUM) sowie an wichtigen Fußwegachsen. Der Standort bildet dadurch die Schnittstelle zwischen Innenstadt/ Fußgängerzone, Stadtpark, Residenz/ Kulturviertel und ZUM.

Zudem liegt er im Sanierungsgebiet „Erweiterte Doppelstadt“. Als generelle Sanierungsziele sind von der Stadt Kempten 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 attraktivieren und vernetzen
- Wohnungsangebote an Bedarfe anpassen

Für die Neuentwicklung des Quartiers können daher unter Berücksichtigung des Denkmalschutzes als Einzeldenkmal und/ oder des Baudenkmals im Ensemble die Bestandsgebäude entweder durch einen Neubau ersetzt, unter Erhalt der denkmalschutzrelevanten Gebäudehülle umgebaut und/ oder instandgesetzt und/ oder denkmalgerecht saniert werden.

Dabei sind die Gebäude Promenadestraße 5 und 7 als Einzeldenkmale in die Denkmalliste eingetragen.

Die Gebäude Promenadestraße 9 und Horchlerstraße 1 sind Baudenkmäler im Ensemblebereich und zudem als ortsstrukturgeprägte Gebäude eingestuft.

Mögliche Ersatzneubauten der Königstraße 18-20 und Horchlerstraße 3 müssen sich innerhalb des Ensemblebereichs integrieren.

Genauere Anforderungen aus dem Denkmal- und Ensembleschutz sind dem Abschnitt 4.4. zu entnehmen.

Hierzu wurde in Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde sowie dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege Ortsbesichtigungen durchgeführt und die denkmalfachlichen Rahmenbedingungen definiert.

Gleichzeitig wurde durch das Büro Kayser+Böttges Barthel+Maus (KBBM) eine denkmalfachliche Voruntersuchung durchgeführt, aus der ein Gutachten zur baugeschichtlichen Einordnung inklusive Baualterspläne für die Gebäude hervorgeht. (s. Anlage C.07)

Hierbei wurden die Gebäude Promenadestraße 5, 7 und 9 sowie Horchlerstraße 1 und 3 bezüglich ihrer geschichtlichen, künstlerischen und städtebaulichen Bedeutung untersucht und bewertet. (s. auch Kapitel 4.4)

Darüber hinaus sind die Ergebnisse des in Abstimmung mit der Stadt Kempten von der CIMA Beratung + Management GmbH aus München entwickelte Nutzungskonzept für den Standort in diese Auslobung eingeflossen. (s. auch Kapitel 5.1)

Zwischen Vertretern der Stadt und der Sparkasse wurde nun die Durchführung eines Architektenwettbewerbs für das Sparkassen-Quartier abgestimmt.

Hierbei sind die städtebaulichen Rahmenbedingungen sowie die denkmalrechtlichen Leitplanken einzuhalten. Der denkmalgeschützten Bausubstanz ist einer besonderen Beachtung zu schenken.

Gleichzeitig verfolgt die Sparkasse das Ziel, an diesem Standort eine Immobilie als Renditeobjekt mit einem wirtschaftlich tragbarem Nutzungskonzept zu entwickeln. Dabei soll ein wertvoller Beitrag für die weitere Stadtentwicklung an diesem bedeutsamen Standort entstehen.

### 3. ERWARTUNGEN & VISIONEN

Ziel ist die Schaffung eines wichtigen städtebaulichen und architektonisch hochwertigen Bausteins, welcher der historischen Bedeutung des Standorts an der Schnittstelle von Stiftstadt und Reichstadt gerecht wird und ein respektvollen bzw. wertschätzenden Umgang mit dem Bestand (insbesondere den Denkmälern und dem Ensemble) ausdrückt.

Gleichzeitig soll er in Verbindung mit dem angestrebten Nutzungen aus Einzelhandel, Gastronomie, Arbeiten und Wohnen als verbindende Schnittstelle zwischen den umgebenden Stadtstrukturen fungieren und ein lebendiger Treffpunkt gleichermaßen für die Nutzer bzw. Bewohner des Quartiers, die Bürger sowie Besucher der Stadt Kemptens werden. Mit dem vorgesehenen Nutzungsmix möchte die Sparkasse auch einen Ort der Begegnung in der Stadt schaffen und Möglichkeiten bieten, die zum Verweilen einladen.

Grundlage hierfür soll sowohl eine flexible und besonders nachhaltige Neubebauung, die sich als Ergänzung behutsam in das Umfeld einfügt, als auch die denkmalgerechte Modernisierung und Integration des erhaltenswerten Bestandes sein. Hierbei sollen die vorhandenen Standort- und Flächenpotenziale optimal und ressourcenschonend genutzt werden.

Städtebaulich sollen Neubau und der respektvolle Umgang mit dem baukulturellen Erbe ein angemessenes Zeichen setzen, welches der exponierten Lage und stadthistorischen Bedeutung entspricht. Ein symbiotisches Zusammenspiel von Alt und Neu soll dabei in einer qualitätsvollen Architektur zum Ausdruck kommen.

Zudem möchte einerseits die Sparkasse als bedeutendes und lokal verbundene Institution der Region durch eine nachhaltige innerstädtische Immobilieninvestition einen positiven Beitrag für die Stadt Kempten leisten, andererseits muss mit Ressourcen so wirtschaftlich und maßvoll umgegangen werden, dass die Akzeptanz der Bevölkerung behalten bzw. gestärkt wird.

Daher legt die Sparkasse als zukunftsorientiertes Finanzinstitut besonderen Wert auf den Einsatz von regenerativen Energien, ressourcenschonenden bzw. regionalen Materialien und innovativen Konzepten.

Ziel ist eine Symbiose zwischen der Integration der denkmalgeschützten Bausubstanz, der Einfügung in den städtebaulichen Kontext, einem zeitgemäßen und nachhaltigen Gebäude, der Schaffung attraktiver Mietflächen zur Belebung des Quartiers und einer angemessenen Wirtschaftlichkeit zu finden.

Es wird daher erwartet, dass unter Berücksichtigung der baurechtlichen, städtebaulichen und denkmalrechtlichen Rahmenbedingungen eine optimierte Ausnutzung des Grundstücks erreicht wird.

## 4. STANDORT & GRUNDSTÜCK

### 4.1 Standort

Die kreisfreie Stadt Kempten im Allgäu liegt auf einer Höhe von 646 m bis 915m ü. NN am Alpennordrand an der Iller, etwa 35 km nördlich von Oberstdorf und in ca. 110 km Entfernung zur Landeshauptstadt München. Die Stadt mit rund 70.000 Einwohnern ist das Oberzentrum der umliegenden Wirtschafts-, Urlaubs- und Planungsregion Allgäu mit rund 470.000 Einwohnern. Kempten (Allgäu) ist das lebendige und prosperierende Zentrum der wirtschaftlich und touristisch bedeutenden Region Allgäu.

Die keltische „Polis Cambodunum“ wurde bereits 18 n. Chr. erstmals schriftlich erwähnt, womit Kempten zu einer der ältesten schriftlich erwähnten Städte Deutschlands zählt. Fast 600 Jahre bis zur Wiedervereinigung 1818 waren die vom Bürgertum getragene Freie Reichsstadt und die vom Fürstbistum regierte Stiftsstadt getrennt. Diese langjährige Teilung, der einmalige Stadtgrundriss sowie die Topografie prägen die Kemptener Innenstadt.

Darüber hinaus bestimmen die gegensätzliche Grund- und Aufrissstruktur der beiden Stadtkerne (mittelalterliche Reichsstadt und barocke Stiftsstadt), ein reiches baukulturelles Erbe aus Mittelalter, Frühneuzeit und Neuzeit sowie gut instandgesetzte denkmalgeschützte Leitbauten wie z.B. die Stiftskirche, die St.Mang-Kirche oder das Rathaus das gepflegte Stadtbild. Es wird ergänzt durch hochwertig gestaltete Innenstadtstraßen und qualitativ voll erneuerte Stadtplätze, wie z.B. dem Hildegardplatz oder Residenzplatz.

Außergewöhnlich für Städte dieser Größe ist das dichte und vielfältige Einzelhandelsangebot mit einer überdurchschnittlich hohen Gesamtverkaufsfläche.

Unübersehbar ist aber auch das Erbe einer in den 1950er bis 1980er Jahren verfolgten städtebaulichen Konzeption mit Gebäuderückbauten und der Umwandlung in eine autogerechte Stadt. An mehreren sensiblen Stellen der mittelalterlich-frühneuzeitlichen Kernstadt und der gründerzeitlichen Stadterweiterung dominieren Autoverkehrsflächen und Großbauten, die der vorhandenen Maßstäblichkeit nicht entsprechen.



© 2022 Google, © 2022 GeoContent, Maxar Technologies, Kartendaten © 2022 GeoBasis-DE/BKG (©2009)

In den 2000er Jahren erfolgte eine starke Wohnbauentwicklung im Stadtgebiet, zeitgleich erfolgte jedoch auch die Nutzung innerstädtischer Flächen für Wohn- und Gewerbebezüge durch Reaktivierung innerstädtischer Brachflächen. Die innerstädtische Wohnfunktion konnte in Teilbereichen gestärkt werden.

Das Wettbewerbsgebiet des Sparkassen-Quartiers grenzt an folgende innerstädtische Quartierbereiche: Westlich an den Stadtpark, nordwestlich an den Neubau der Hauptstelle der Sparkasse Allgäu, nördlich an die Residenz mit Basilika vorgelagerten, hochverdichteten Blockrandbebauung, nordöstlich und östlich an eine altstädtisch, verdichtete Mischbebauung, mit dem größeren, mehrgeschossigen Baukörper des Modehauses Reischmann als überformten städtebaulichen Ausreißer sowie im Süden an den zentralen ÖPNV-Umsteigeknotenpunkt ZUM.

### Stadtpark:

Im Rahmen der Städtebauförderung wurde bereits die Neugestaltung des westlich an das Sparkassen-Quartiers angrenzenden Stadtparks umgesetzt. Aus einer Bürgerbefragung ging der Wunsch hervor, einen freundlicheren und lichtereren Park mit verschiedenen neuen Aufenthaltsbereichen zu schaffen.



Neue Hauptstelle Sparkasse Allgäu, © DAL REM

Um für diese vielfältigen Anforderungen eine qualitätsvolle planerische Gestaltungslösung zu finden, hatte der Stadtrat der Stadt Kempten im April 2017 die Durchführung eines freiraumplanerischen sowie städtebaulichen Ideen- und Realisierungswettbewerbs beschlossen.

Als Ergebnis wurde der Planungsvorschlag der Landschaftsarchitekten Stefan Grieger und Norman Harzer aus Berlin festgelegt und baulich umgesetzt. Die Planungsidee markierte dabei ein Paradigmenwechsel, vom grünen Park hin zu einem großzügigen „Platz für alle“. Dadurch bildet der Stadtpark somit einen „Stadtbaustein“ zwischen Reichsstadt und Stiftsstadt. Gefördert durch das Bund-Länder-Programm Zukunft Stadtgrün, konnten die Bauarbeiten in nur zehn Monaten termingerecht abgeschlossen werden. In den nächsten Jahren soll noch der Lückenschluss im Bereich der Zumsteinwiese erfolgen. Das Sparkassen-Quartier war Bestandteil des Ideenteils des Wettbewerbs zum Stadtpark.

Im Stadtpark sowie auf dem Friedens- und Königsplatz finden seit 1949 jährlich im August die Allgäuer Festwoche mit Ausstellungshallen, Fahr- und Festbetrieb statt. Das Volksfest besuchen jährlich bis ca. 100.000 Tagesbesucher.



Stadtpark Blick zum Sparkassen-Quartier, © DAL REM



**Innenstadtquartier entlang der Horchler- und Promenadestraße:**

Das nördlich und östlich am Wettbewerbsgebiet angrenzende Quartier, welches sich an den als Fußgängerzonen ausgebildeten Promenadestraße und Horchlerstraße befindet, ist durch eine innerstädtische, verdichtete Mischstruktur der Altstadt (bestehend aus Einzelhandel-, Büro- und Praxisnutzungen) geprägt, die in den oberen Geschossen vereinzelt auch durch Wohnen ergänzt werden.



Fußgängerzone Horchlerstraße, © DAL REM

Die Klostersteige, welche jeweils die Verlängerung der Horchler- und Promenadestraße ist, stellt eine der wichtigsten Einkaufsstraßen der Kemptener Innenstadt dar. Prägende Einzelhandelsbetriebe in diesem Bereich sind der Vollsortimenter Feneberg im Untergeschoss der Klostersteige 15 (im sog. Nürnberger Haus) sowie das Modekaufhaus Reischmann Fashion in der Klostersteige 9. Mit bis zu 6 oberirdischen Geschossen stellen sowohl die Klostersteige 9 als auch die Klostersteige 15-17 städtebaulich ungewünschte Überformungen dar.



Fußgängerzone Promenadestraße, © DAL REM



Fußgängerzone Klostersteige, © DAL REM



Fußgängerzone Klostersteige, © DAL REM

**Busbahnhof, Zentrale Umsteigestelle – ZUM:**

Die Zentrale Umsteigestelle – ZUM – südlich des Wettbewerbsgebiets spielt eine besondere Rolle für die Stadt Kempten. Sie dient als wichtigster Verkehrsknotenpunkt für den städtischen und regionalen Busverkehr. Nicht nur Besucher der Innenstadt sowie der nahen Fußgängerzone kommen hier zahlreich an, sondern auch eine Vielzahl an Schülern der in unmittelbarer Nähe liegenden Schulen nutzen die ZUM täglich als Ein- und Aussteige-Punkt. Auch das Finanzamt und andere naheliegende Nutzungen werden von hier aus bedient.

Haltestellenstandorte befinden sich derzeit entlang der Königstraße und Linggstraße; am südlichen Rand des Stadtparks in der Bodmannstraße ist ein zusätzlicher Haltestellenstandort. Die räumlich entzerrten Haltestellen erschweren zum einen die Orientierung und das Umsteigen. Im Gebäude der ZUM befindet sich eine öffentliche Toilette.



ZUM von Königstraße 18-20, Quelle: © DAL REM

Im Zuge der nördlichen Anfahrt ist die Königstraße ab der Horchlerstraße beidseitig für den Individualverkehr gesperrt.

Die Stadt Kempten prüft derzeit im Rahmen eines Verkehrsgutachten im Vorfeld der perspektivischen Baumaßnahme des Sparkassen-Quartiers, die mögliche temporäre Verlagerung des ZUM als zentralen Umsteigepunkt auf zwei Umsteige-Hubs im Norden und Süden der Innenstadt. Dabei würde während der Baumaßnahmen im Sparkassen-Quartier voraussichtlich der Bus- und Umsteigeverkehr an der Königsstraße und dem heutigen ZUM reduziert werden können. Aufgrund der hohen Bedeutung des Haltepunkts für die Innenstadt würde dieser während dieser Zeit – wenn auch in einer veränderter Form – ein bedeutender Bushaltepunkt in der Innenstadt bleiben.



Haltestellen ZUM entlang Königstraße, © DAL REM



ZUM mit Blick Richtung Königstraße/ Sparkassen-Quartier, © DAL REM

## 4.2 Grundstück

Das Grundstück des Sparkassen-Quartiers (rote Fläche) liegt im Zentrum Kemptens eingefasst von der Königstraße im Westen (direkt angrenzend an die Fahrbahn), der Horchlerstraße im Norden und der Promenadestraße im Osten. An der Südspitze grenzt das Grundstück an den zentralen Busbahnhof ZUM an. Die beiden Wohn- und Geschäftshäuser Promenadestraße 1 und 3 sowie Auf'm Plätzle 8 grenzen über den gemeinsamen Innenhof des Sparkassen-Quartiers unmittelbar an das Wettbewerbsfenster an.

Das Grundstück des Sparkassen-Quartiers befindet sich vollständig im Eigentum der Sparkasse Allgäu und umfasst neben aufgeführte Flurstücke. Zwecks Optimierung einer möglichen südlichen Erschließung des Grundstücks soll jedoch in Abstimmung mit der Stadt Kempten, ergänzend das sich im öffentlichen Eigentum befindende Grundstück mit der Flurstück-Nr. 629 (grüne Fläche, Grundstücksgröße 491 m<sup>2</sup>) als ergänzender erschließungs-/ freiraumplanerischer Gestaltungsbereich innerhalb der Wettbewerbsbearbeitung mit einbezogen werden.

Im Rahmen eines ersten Austauschs mit der Stadt Kempten wird zudem in Aussicht gestellt, dass während der Bauphase ein Teilbereich des ZUM für die Baustellenlogistik genutzt werden kann. Während der Bauzeit muss jedoch die Königstraße – wenn auch zumindest nur einspurig – für den Busverkehr offengehalten werden. Aufgrund der innerstädtisch herausfordernden Baustellenlogistik, wird empfohlen, für die Entwicklung des Sparkassen-Quartiers zeitlich leicht versetzte Bauabschnitte während der Bauphase vorzusehen.

### Legende Wettbewerbsgebiet

- Sparkassen-Quartier, Grundstück Sparkasse Allgäu
- Ergänzender erschließungs-/ freiraumplanerischer Gestaltungsbereich, Grundstück Stadt Kempten

Grundstück Sparkasse Allgäu		
Flurstück-Nr.	Fläche	Adresse
3	254 m <sup>2</sup>	Promenadestraße 9
3/2	86 m <sup>2</sup>	Horchlerstraße 1
4	1.841 m <sup>2</sup>	Königstr. 18-20, Horchlerstr. 3 und Promenadestr. 7
5	380 m <sup>2</sup>	Promenadestraße 5
6	69 m <sup>2</sup>	Bei der Promenadestraße
<b>Total</b>	<b>2.630 m<sup>2</sup></b>	



Wettbewerbsgebiet, © DAL REM auf Basis Lageplan Stadt Kempten

## 4.3 Städtebauliche und Planungsrechtliche Situation

Die städtebaulichen Anforderungen der Innenstadt von Kempten bedürfen vorrangig der Betrachtung der denkmalfachlichen Belange aus dem Kommunalen Denkmalkonzept, da hier die Handlungsempfehlungen zur städtebaulichen Weiterentwicklung bzw. Überplanung getroffen sind. Hierbei ist der ortsbildprägende Standort als Schnittstelle zwischen Fußgängerzone und Stadtpark bzw. zwischen Stiftsstadt und Reichsstadt besonders zu berücksichtigen. Zudem prägt die aktuelle Bebauung entlang der Königstraße mit ihrer langen Bauflucht den Stadtraum in der zentralen Achse zur Residenz.

Die Überformungen mit "Nürnberger Haus" (Adressen Königstr. 26, Horchlerstr. 2, Promenadestr. 15) und dem Modehaus Reischmann (Klostersteige 9 + 11) stellen Ausreißer dar, die laut der Stadt Kempten so keine Genehmigungsfähigkeit mehr erlangen könnten. Die Neuplanung muss sich zwingend mit der kleinteiligen Parzellenstruktur der Altstadt und der Nahtstelle Stiftsstadt - Reichsstadt auseinandersetzen und soll diese mit den architektonischen Mitteln aus Bestand und Neubau vermitteln.



Luftbild Sparkassen-Quartier, Hofsituation, © Allgäuer Zeitung, Ralph Lienert

### 4.3.1 Planungsrecht

Aktuell liegt für eine Weiterentwicklung des Quartiers kein Bebauungsplan vor. Das Planungsrecht im Gebiet richtet sich nach den Rahmenbedingungen des § 34 BauGB (unbeplanten Innenbereich). 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 Bewertung bzw. Ermittlung des Einfügens im Rahmen des Maßes der baulichen Nutzung wird gemäß Vorgaben der Behörden die bestehende Bebauung an der Königsstraße mit fünf oberirdischen Geschossen als Maximum herangezogen. Bis auf die Gebäudeecke Horchler/ Königsstraße markieren die straßenbegleitenden Kanten aller Bestandsgebäude die faktische Bau- grenze.

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 Denkmal- bzw. Ensemble- schutz. Der Verlauf der Stadtmauer in diesem Bereich ist ein wichtiges Zeugnis dieser Entwicklung (s.a. Abschnitt 4.4)

Daher liegt das Grundstück im Geltungsbereich 1 der Stadtbildsatzung der Stadt Kempten vom 16.12.1996 (siehe Anlage C.03) und ist Bestandteil des Bereichs des Kommunalen Denkmalkonzepts - KDK (siehe Anlage C.06). Zudem befindet sich das Wettbewerbsgrundstück innerhalb des Sanierungsgebietes „Erweiterte Doppelstadt“.

Zu den öffentlichen Flächen und den Nachbargrundstücken sind die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO (0,4 H min. 3,00 m) einzuhalten. Abweichungen bedürfen der Zustimmung Bauordnungsbehörde. Es gibt keine Satzung mit abweichenden Abstandsflächen für den Innenstadtbereich.

Der Nachweis der Abstandsflächen ist in entsprechenden Abstandsflächenplänen gemäß Teil A der Auslobung zu erbringen.

### 4.3.2 Baulasten aus Abteilung II des Grundbuchs

Zu Lasten des Flurstücks 4 ist für die Eigentümer des Flurstücks 6 (im Eigentum Sparkasse) und 6/1 (Fremdeigentümer) ein Geh- und Fahrrecht eingetragen. Zugunsten der Stadt Kempten ist für dieses Flurstück zudem eine Abwasserkanalanlagenbetriebsrecht (Mischwasserkanal ND 1200 von Nord nach Süd unter Königsstraße 18 und 20 hindurch) eingetragen. Alle übrigen in Abteilung II des Grundbuchs eingetragenen Lasten betreffen die im Eigentum der Sparkasse befindlichen Flurstücke wechselseitig.

Auf dem Flurstück Nr. 629 der Stadt Kempten ist eine Dienstbarkeit (Fahrrecht) zugunsten der Sparkasse eingetragen. (s. Anlage C.01.1)

### 4.3.3 Stellplatznachweis

Der Standort liegt im Innenstadtbereich der Stellplatzsatzung der Stadt Kempten (siehe Anlage C.04). In Abstimmung mit der Stadt Kempten wird der Nachweis der erforderlichen PKW-Stellplätze -außerhalb eines etwaigen Bestandsschutzes- nicht auf dem Grundstück des Sparkassen-Quartiers erfolgen. Diese werden entweder abgelöst oder auf einem anderen Grundstück nachgewiesen. Die erforderlichen PKW-Stellplätze sollen gemäß Anlage C.17 ermittelt werden.

Fahrradstellplätze für normale Fahrräder und Lastenräder sollten in ausreichender Anzahl zur Verfügung gestellt werden. Die Stadt hat in ihrer Stellplatzsatzung für Fahrradstellplätze keinen eigenen Schlüssel. Als Nachweis im Wettbewerb sollen als Vorgriff auf eine novellierte Stellplatzsatzung der Stadt Kempten, die noch nicht rechtsgültig ist, die in der Anlage C.17 aufgeführten Anzahlen an Fahrradabstellplätzen ermittelt werden.

### 4.3.4 Sonstige städtebauliche Rahmenbedingungen

Das Grundstück liegt außerhalb hochwassergefährdeter Bereiche. Bei Starkregenereignissen ist von Süden über Königsstraße und ZUM kommend mit Überflutungen zu rechnen. Bei extremen Starkregenereignisse (90 mm/h) können Wasserstände bis 0,50 m Höhe auftreten. Auf dem Grundstück des Sparkassen-Quartiers befinden sich entsprechend der Baumschutzverordnung Stadt Kemptens vier geschützte Bäume. Siehe Anlage C.05: Robinie (A), Ahorn (C), Ahorn (D), Kastanie (E). Zudem befinden sich auf dem städtischen Grundstück mit der Flurstück-Nr. 629 weitere geschützte Bäume mit einem Stammumfang von mehr als 80 cm. Siehe auch Anlage C.05



Untersuchungsgebiet KDK ,© Stadt Kempten

### 4.4 Denkmalschutz

Das gesamte Quartier liegt im Ensembleschutzgebiet „Ehem. Reichs- und Stiftsstadt Kempten“, einem wertvollen Denkmalensemble mit sogar landschaftsprägender Bedeutung, welches im Zuge der Stadtsanierung seit 1958 in Teilen bereits durch die Anlage von Straßen und unmaßstäblichen Großstrukturen negativ beeinträchtigt wurde. Darüber hinaus beinhaltet das Quartier wertvolle Einzeldenkmale.

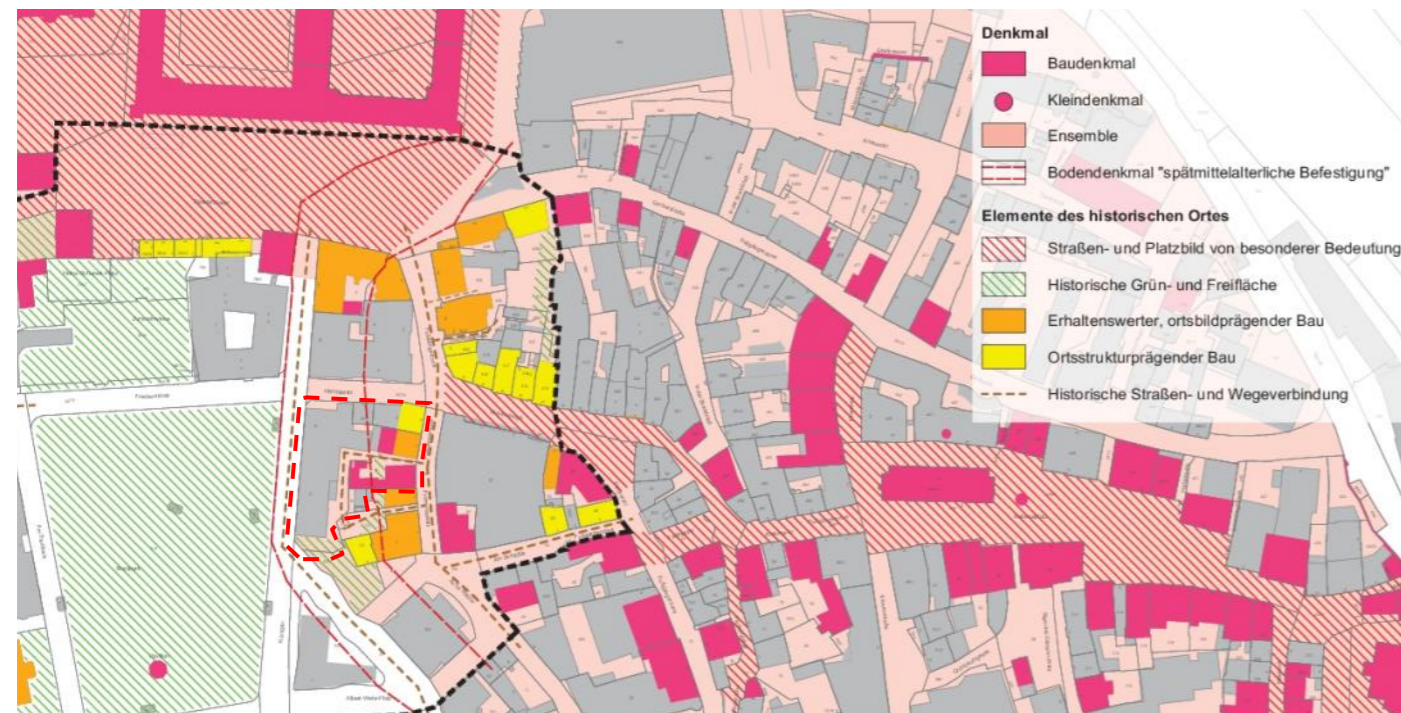
Unter anderen Inhalten und Beschreibungen des Ensembleschutzes ist die Promenadestraße 9 an der Ecke zur Horchlerstraße als ortsstrukturgeprägtes Gebäude („Raumbestimmender Eckbau“) im Ensemble Ehemalige Reichs- und Stiftsstadt Kempten erfasst. Dem Ensembleschutz unterliegen auch das Gebäude Horchlerstraße 1 sowie die (teilweise) denkmalgeschützten Gebäude Promenadestraße 5 und 7.

Weitere besonders hochwertige Baudenkmale liegen in Sichtweite, insbesondere die Residenz ist im stadträumlichen Zusammenhang als Achsenziel der Königsstraße besonders zu betrachten .

Das gesamte Areal ist als Bodendenkmal mit mittelalterlichen und frühneuzeitlichen Befunden im Bereich der Reichsstadt Kempten klassifiziert. Insgesamt wird von Seiten der Stadt ein denkmalgerechtes Planen und Bauen erwartet, welches über entsprechende Leitpläne in dieser Auslobung definiert ist. Das geplante Bauvorhaben soll sich hinsichtlich Maßstab, Überbauung und Gestaltung in die Umgebung einfügen.



Auszug KDK mit Verschneidungsplan (Wandel der überbauten Flächen 1823-heute), © Stadt Kempten



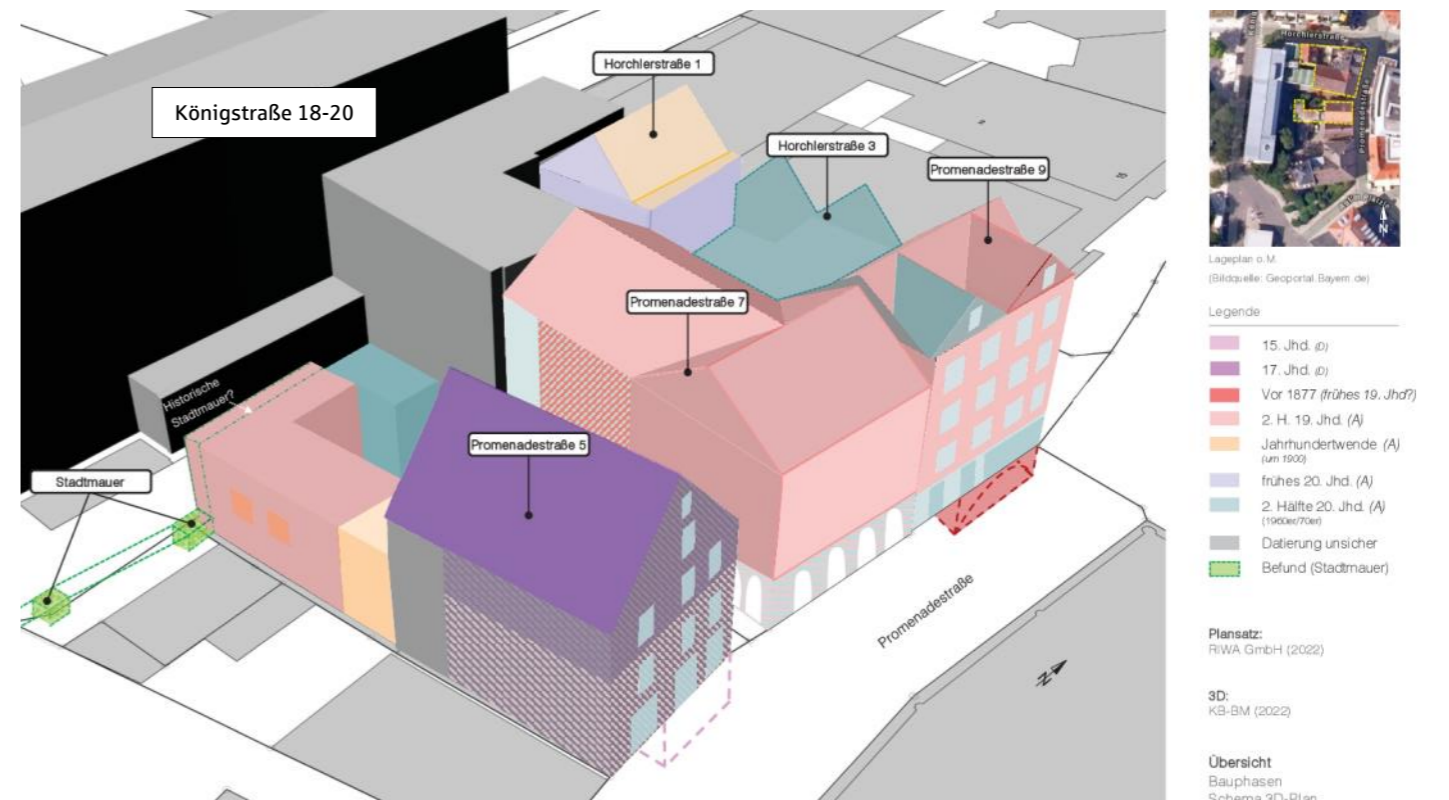
Kennzeichnung denkmalpflegerische Interessen aus dem Kommunalen Denkmalschutzkonzept, © Stadt Kempten

Bei einer Neubebauung ist damit zu rechnen, dass in bisher noch nicht durch das Untergeschoss des Bestandes unterbaute Bereiche historische Überreste vorgefunden werden. Daher wird empfohlen, Eingriffe in das Erdreich auf ein erforderliches Minimum zu reduzieren. So sind z.B. Erweiterungen im Bereich der bestehenden Tiefgarage oder Lagerräume im Untergeschoss nicht möglich. Des Weiteren ist im Rahmen der Umstrukturierung auf den Erhalt der Bodendenkmäler (u.a. Stadtmauer) zu achten. Es ist Vorgabe der Stadt-Archäologie, dass keine weiteren Unterkellerungen und Grabungen im Bodendenkmalbereich vorgenommen werden.

Das Sparkassen-Quartier befindet sich innerhalb des Kommunalen Denkmalkonzept (KDK) der Stadt Kempten. Das KDK versteht sich als informelle Planung mit Handlungsempfehlungen für bauliche Entwicklungen sowie als Informationsquelle für Planungs- und Architekturwettbewerben innerhalb des Geltungsbereiches. (siehe Anlage C.06).

Zudem wurde im Rahmen einer denkmalfachlichen Voruntersuchung wurden durch das Büro Kayser+Böttges Barthel+Maus die Gebäude Promenadestraße 5, 7 und 9 sowie Horchlerstraße 1 und 3 baugeschichtlich eingehend untersucht und in einem Gutachten nebst Baualtersplänen eingeordnet (siehe Anlage C.07).

Grundsätzliches Ziel für den Denkmalschutz im ist eine ensemble- und denkmalgerechte Umstrukturierung bzw. Neuordnung des Bereiches mit Erhalt der denkmalgeschützten Bausubstanz und Aufrechterhaltung der kleinteiligen Struktur im Ensembleschutzbereich.



Übersicht Bauhistorische Einordnung, © Darstellung auf Basis Gutachten KBBM

Die Ergebnisse des bauhistorischen Gutachten von KBBM sind der Anlage C.07) zu entnehmen. Einzelne Passagen und die daraus resultierenden Leitlinien für den Umgang mit den Gebäuden Promenadestraße 5, 7 und 9 sowie Horchlerstraße 1 und 3 werden skizzenhaft nachfolgend aufgeführt.

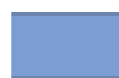
Das Gebäude Königstraße 18-20 war nicht Gegenstand der bauhistorischen Untersuchung und kann konzeptabhängig vollständig abgerissen und durch einen Neubau ersetzt werden. Die Sparkasse Allgäu hat bereits im Jahr 2012 den Bestand der Königstraße 18-20 im Rahmen einer baufachlichen und gebäudetechnischen Bestandsanalyse durch Drees und Sommer beurteilen lassen, mit dem Ergebnis, dass eine Bestandsmodernisierung insbesondere vor dem Hintergrund der angestrebten Nutzungen nicht wirtschaftlich darstellbar sein wird.

Zur Wahrung des Denkmal- und Ensembleschutzes wurde der Bestand bezüglich des grundsätzlichen, zukünftigen Umgangs in 3 Kategorien durch die Denkmalbehörden unterschieden, welche für die Wettbewerbsbearbeitung als Maßgaben zu verstehen sind:

### Legende



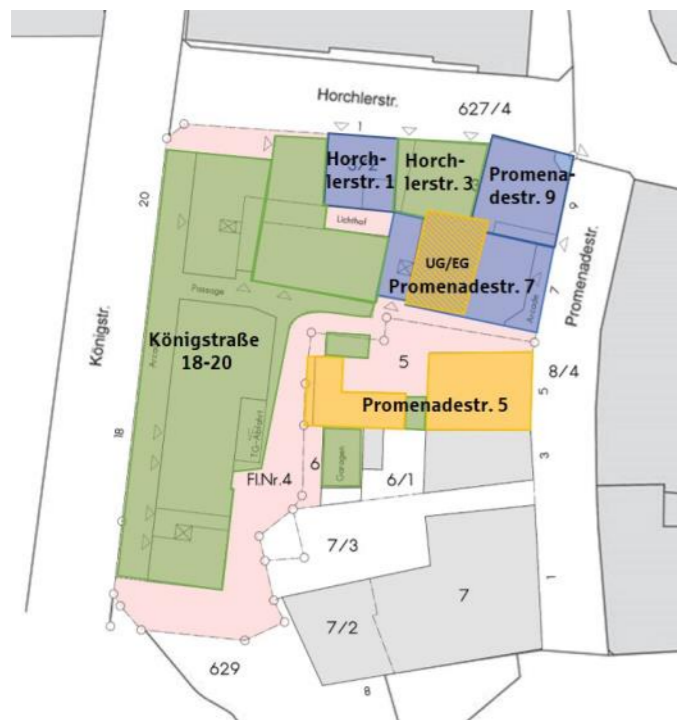
Substanziell gesetzlich geschützter Gebäudebestand als Einzeldenkmal (Gebäudehüllen und historisches Binnengefüge mit zugehörigen historischen Dachkonstruktionen sind zu erhalten)



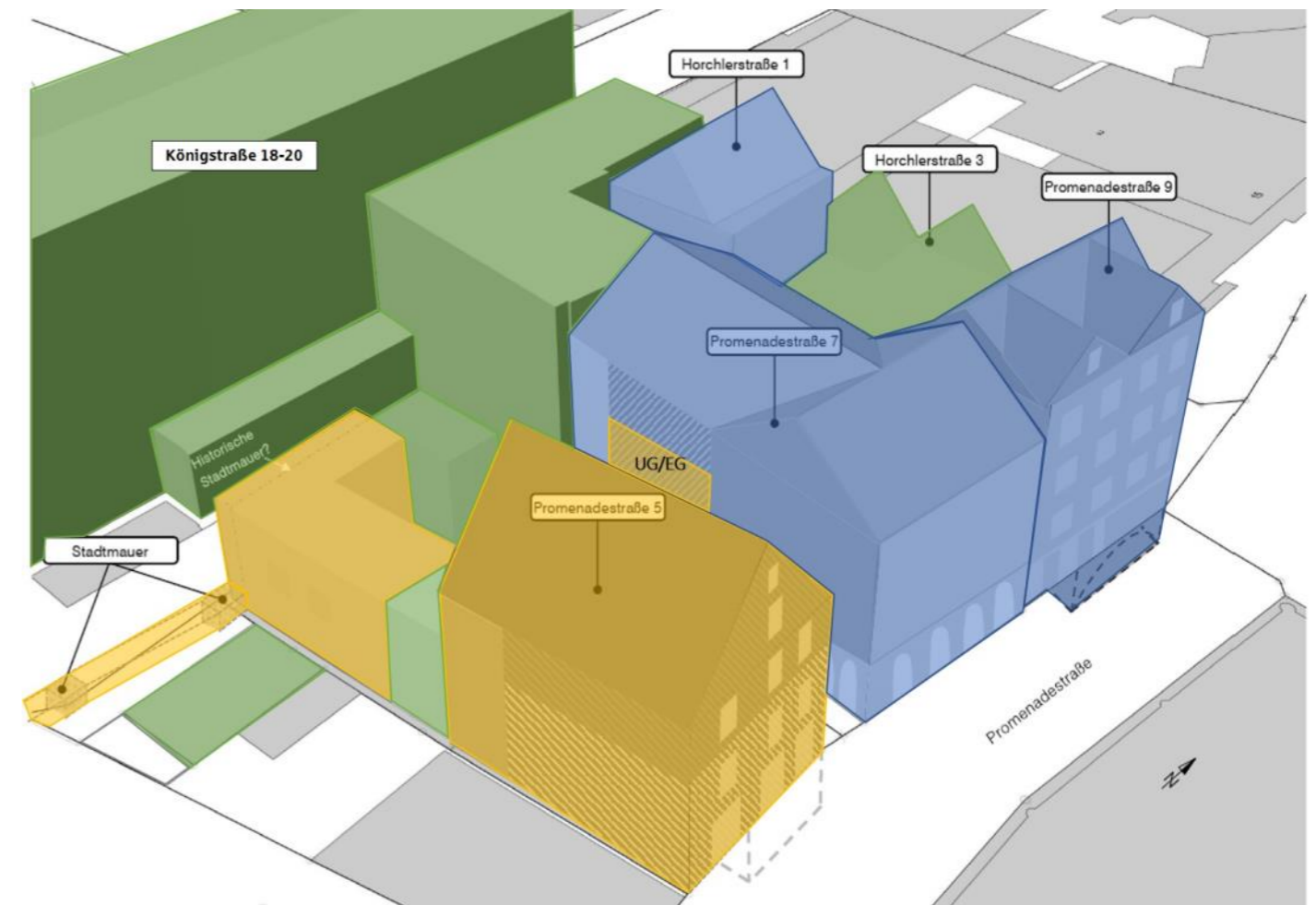
Substanziell gesetzlich geschützter Ensemblebestand (Gebäudehüllen sind zu erhalten: Außenmauerwerk und zugehörige historische Dachkonstruktionen)



Innerhalb des Ensemblebereiches substanziell seitens BLfD und UD zum Rückbau freigegebener Gebäudebestand



Schema-Lageplan für bauhistorische Unterscheidung des Gebäudebestandes, © DAL REM auf Basis BLfD und Stadt Kempten



Schema bauhistorische Unterscheidung des Gebäudebestandes © DAL REM auf Basis KBBM, BLfD und Stadt Kempten

### 4.4.1 Promenadestraße 5

Die Promenadestraße 5 ist in die Bayerische Denkmalliste als Einzeldenkmal eingetragen. Listentext:

„Bürgerhaus, dreigeschossiger giebelständiger Satteldachbau, wohl 1466 (dendro.dat.) unter Einbeziehung eines mittelalterlichen Turmkerns wohl des 13./14. Jh. errichtet; Dachtragwerk um 1626 (dendro.dat.) erneuert, rückwärtig zweigeschossiges winkelförmiges Rückgebäude, 19. Jh., mit Anschluss an einen Teilabschnitt der Stadtmauer.“

Ergänzend aus dem bauhistorischen Gutachten von KBBM: „Der unscheinbare, giebelständige Satteldachbau verfügt über drei Voll- und zwei Dachgeschossen. Rückwärtig am Gebäude findet sich der L-förmige Anbau mit einem Teil der historischen Stadtmauer als westlichem Abschluss.“

Der Kernbau im Kellergeschoss des Hauptgebäudes, vermutlich vor dem 15.Jhd. entstanden, zeichnet sich deutlich durch massives Mauerwerk und tiefere Bodenniveaus ab. Der Kernbau kann im Aufgehenden gut bis in das 2. Obergeschoss nachvollzogen werden. Hier konnte die ehemalige Außenwand in Holzständerbauweise ins Jahr 1466 dendrodatiert werden.



Straßenfront Promenadestr. 5, © KBBM

Zur Promenadestraße hin wurde der Keller ab dem 15.Jhd. mit Einbau von Tonnengewölben erweitert.

Ende des 19.Jhd. (Deckenbalken dendrodatiert) erfolgten hier Umbaumaßnahmen: Die Gewölbescheitel wurden abgetragen, um das Bodenniveau im Erdgeschoss an das Straßenniveau anzugleichen. Weitere Umbaumaßnahmen fanden ab dem frühen 17.Jhd. statt. In diesem Zeitraum wurde der Dachstuhl (dendrodatiert) neu errichtet und einzelne Geschossdecken erneuert. Im Gebäude ist teils wertvolle ortsfeste Ausstattung mit Deckenelementen aus dem 17.Jhd. und Renaissancezeit erhalten.

Die Fenster im Haupthaus wurden in der zweite Hälfte des 20.Jhd. erneuert. Westlich am Gebäude angegliedert bestand seit jeher eine Abortanlage. Diese wurde im Laufe der Zeit erweitert und schließlich 1872 in das neu errichtete Nebengebäude integriert. Der Anschluss in Massivbauweise an das Hauptgebäude erfolgte kurz vor der Jahrhundertwende. Im Nebengebäude blieb als lokalhistorisch interessanter Bestand ein Fotografenatelier der 1960er Jahre erhalten.“



Innenhof Promenadestr. 5, © DAL

### Wettbewerbsleitlinien Promenadestraße 5:

#### „Denkmalgerechte Instandsetzung und Restaurierung des Einzeldenkmals“

- Vorder- und Hinterhaus sind als substantiell gesetzlich geschützter Gebäudebestand als Einzeldenkmal (Gebäudehüllen und historisches Binnengefüge mit zugehörigen historischen Dachkonstruktionen) eingestuft.
- Instandsetzung der historischen Konstruktionen, Restaurierung der historischen Ausstattung und Oberflächen des Vordergebäudes.
- Sanierung des Rückgebäudes.
- Die Erneuerung des Zwischenbaus zur Neuordnung der Erschließung wird dem Wettbewerbs Teilnehmer als Variable freigestellt; konzeptabhängig kann dieser Teil auch zurückgebaut bzw. durch einen Neubau ersetzt werden.
- Substanzieller Erhalt und planerische Einbeziehung der Stadtmauerreste. Die Befunde sind an ihrer angestammten Position / in situ zu erhalten. Die Darstellung der Stadtmauer ist in die Planung aufzunehmen und umzusetzen.
- Abbruch der Garagen.

### 4.4.2 Promenadestraße 7

Die Promenadestraße 7 ist in die Bayerische Denkmalliste als Einzeldenkmal eingetragen. Listentext: „Urspr. freistehendes mittelalterliches dreigeschossiges Turmhaus, im Kern wohl 12./13. Jh.; seit dem Spätmittelalter in die spätere Parzellenbebauung einbezogen.“

Ergänzend aus dem bauhistorischen Gutachten von KBBM: „Der traufständische Satteldachbau mit drei Voll- und einem Dachgeschoss ist L-förmig entlang der Promenadestraße bzw. Fußgängerpassage angeordnet. Den Kernbau bildet in Keller- und Erdgeschoss ein Kreuzgewölbe mit massiven Wänden. Anhand historischer Planunterlagen wie auch mit Blick auf die Bautypologie lassen sich die Gewölbe als barocke Braukeller ca. ins 17./18.Jhd. identifizieren.

*[Hinweis: Ausloberin: Abweichend von der gutachterlichen Einschätzung von KBBM wird vom Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege in Abstimmung mit dem Stadtarchiv Kempten der Bereich des Kreuzrippengewölbe im Erdgeschoss und Kellergeschoss als hochmittelalterlicher oder frühneuzeitlicher Gebäudekern eingestuft. (s.o. Listeneintrag Denkmalliste)]*

Der früheste Planstand für den westlichen Gebäudeteil ist für das Jahr 1872 überliefert.



Foto Promenadestr. 7, © DAL

Er zeigt zwei Vollgeschosse (EG, 1.OG) zzgl. KG mit einem, heute nicht mehr vorfindbaren Sparrendach abgebildet. Bereits 1877 fand eine Erweiterung in östlicher Richtung statt. Hierbei wurden Teile von EG, 1.OG, 2.OG und Dachwerk neugestaltet.

Die Dendrodatierung des Dachwerks ergab einen Zeitpunkt um 1870. Folglich betrafen die neuzeitlichen Umbaumaßnahmen von 1960 bzw. 1978 lediglich die Innenstruktur, wie Arkadenöffnungen, Stahlbetondecken und Raumaufteilung, jedoch nicht das Dachwerk.

Dieses wurde 1978 mit dem Einbau der Haustechnik statisch ertüchtigt. Am gesamten Gebäude finden sich Fenster und Türen aus der 2. Hälfte des 20.Jhd.“

Der Vordere Gebäudeteil der Promenadestraße 7 ist zudem als ortsbildprägendes Gebäude eingestuft.

Die Promenadestraße und der historische Weg zwischen den Anwesen Nr. 5 und Nr. 7 sind im kommunalen Denkmalkonzept als historische Straßen- und Wegeverbindungen erfasst.



Foto Promenadestr. 7, © DAL

### Wettbewerbsleitlinien Promenadestraße 7:

**„Sanierung des Gebäudes unter Beibehaltung der denkmalrelevanten Bauteile im KG und EG sowie Neuordnung der nichtdenkmalgeschützten Bereiche unter Berücksichtigung Ensembleschutz“**

- Der Bereich des hinteren, nahezu quadratischen Kernbaus wird im KG und EG als substanziell gesetzlich geschützter Gebäudebestand als Einzeldenkmal eingestuft.
- Denkmalfachliche Sanierung und denkmalgerechte Instandsetzung der Gewölbebereich im KG und EG.
- Übriger Bereich ist als substanziell gesetzlich geschützter Ensemblebestand klassifiziert.
- Gebäudehüllen wie Außenmauerwerk und zugehörige historische Dachkonstruktionen sind zu erhalten.
- Der Rückbau von nicht denkmal- und ensembleschutzrelevanter Gebäudeteile wird dem Wettbewerbsteilnehmer freigestellt.
- Neuordnung der Erschließung, der Obergeschosse und des Dachgeschosses im Gebäude sind in Abhängigkeit des Nutzungskonzeptes und der denkmalpflegerischen Belange möglich.
- Dem Wettbewerbsteilnehmern wird der Erhalt der Arkaden freigestellt. Diese sind nicht ursprünglich historisch begründet. Bei einem möglichen Umbau der neuzeitlichen Arkaden ist eine denkmalverträgliche Lösung anzustreben.

### 4.4.3 Promenadestraße 9

Die Promenadestraße 9 ist als ortsstrukturprägendes Gebäude im Ensemble Ehemalige Reichs- und Stiftsstadt Kempten erfasst.

Aus dem bauhistorischen Gutachten von KBBM: „Bei dem Gebäude Promenadestraße 9 handelt es sich um ein viergeschossiges Gebäude zuzüglich Dachgeschoss mit einem einhöftigen Satteldach. Die Ostseite ist als zwerchhausartiger Zweigiebel ausgebildet. Die heutige Horchlerstraße 3 schließt im Westen mit zwei Blendgiebeln an.“

Das Tonnengewölbe im Kellergeschoss des Hauses Promenadenstr. 9 stellt die älteste Struktur des Bauwerks dar. Als Teil eines Vorgängerbaus stammt es vermutlich noch aus der späten Reichsstadtzeit.

Im Zuge von Bauteilöffnung im Kellergeschoss konnten Teile eines historischen Backofens nachgewiesen werden. Ab der Mitte des 19. Jhd. fand eine Erweiterung nach Westen hin statt, der südöstliche Bereich des Hauses wurde aufgestockt. Die Umbaumaßnahmen konnten anhand von Bauteilöffnungen bzw. Dendroproben nachvollzogen werden.

Um die Jahrhundertwende fanden weitere Umbaumaßnahmen statt.

Erst in der 2. Hälfte des 20. Jhd. wurde die Parzelle westlich der Promenadestraße 9 mit dem Anbau zur heutigen Horchlerstraße 3 erweitert. Die ortsfeste Ausstattung (Türen, Treppe) im Objekt Promenadenstr. 9 lässt sich vornehmlich um die Jahrhundertwende einordnen. Es finden sich keine historisch relevanten Fenster mehr.“



Promenadenstr. 9 Ecke Promenadenstr./Horchlerstr., © DAL



Ansicht Promenadenstr. 9 an Horchlerstr., © DAL

### Wettbewerbsleitlinien Promenadestraße 9:

#### „Sanierung und Umbau innerhalb des Ensembleschutzes“

- Objekt ist als substantiell gesetzlich geschützter Ensemblebestand klassifiziert.
- Gebäudehüllen wie Außenmauerwerk und zugehörige historische Dachkonstruktionen sind zu erhalten.
- Der Rückbau von nicht ensembleschutzrelevanter Gebäudeteile wird dem Wettbewerbsteilnehmer freigestellt.
- Neuordnung der Erschließung, der Obergeschosse und des Dachgeschosses im Gebäude sind in Abhängigkeit des Nutzungskonzeptes möglich.
- Das barocke Kellergewölbe ist zu erhalten.



## 4.4.4 Horchlerstraße 3

Beschreibung Horchlerstraße 3, siehe auch Beschreibung Promenadestraße 9:

### Wettbewerbsleitlinien Horchlerstraße 3:

„Rückbau des Gebäudes und Errichtung eines Neubaus“

- Gebäude innerhalb des geschützten Ensemblebereichs, dessen Bausubstanz seitens BLfD und UD zum Rückbau freigegeben ist.
- Beibehaltung der Parzelle und der den Straßenraum bildenden Bauflucht.
- Ersatzneubau möglich mit individueller Gestaltung unter Berücksichtigung des Ensembleschutzes (Traufbezüge).
- Änderung der Dachform des Neubaus ist möglich, hierbei ist die Vorgabe ein altstadttypisches mittelsteiles Satteldach auszubilden.



Fassade Horchlerstraße 3, © KBBM

## 4.4.5 Horchlerstraße 1

Aus dem bauhistorischen Gutachten von KBBM: „Das Gebäude verfügt heute über drei Voll- und zwei Dachgeschosse. Mit dem Durchbruch der Horchlerstraße musste das größere Vorgängergebäude dem heutigen, 1893 errichteten Bau weichen. Mit dendrochronologischen Untersuchungen an Deckenbalken und dem Dachwerk konnte die Einordnung in diesen Zeitraum bestätigt werden.“

Eine Erweiterung ab dem 2. Obergeschoss erfolgte 1933. Die Erweiterung spiegelt sich auch in der ortsfesten Ausstattung wieder. In den ersten beiden Geschossen finden sich Fenster bzw. Türen, die sich um 1900 einordnen lassen. Ab dem zweiten Obergeschoss folgen Elemente aus der Zeit nach 1930. Die weiterführenden Untersuchungen zur vermuteten Stadtmauer im Erdgeschoss ergaben keine eindeutigen Ergebnisse. Es ist davon auszugehen, dass die historische Stadtmauer beim Abtrag des Vorgängergebäudes beseitigt wurde.“

### Wettbewerbsleitlinien Horchlerstraße 1:

„Sanierung und Umbau innerhalb des Ensembleschutzes“

- Objekt ist als substantiell gesetzlich geschützter Ensemblebestand klassifiziert.
- Gebäudehüllen wie Außenmauerwerk und zugehörige historische Dachkonstruktionen sind zu erhalten.
- Der Rückbau von nicht ensembleschutzrelevanter Gebäudeteile wird dem Wettbewerbsteilnehmer freigestellt.
- Neuordnung der Erschließung, der Obergeschosse und des Dachgeschosses im Gebäude sind in Abhängigkeit des Nutzungskonzeptes möglich.



Straßenfassade, Horchlerstraße 1, © KBBM



Hoffassade Horchlerstraße 1, © KBBM

### 4.4.6. Stadtmauer im Innenhofbereich

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 und in der Denkmalliste eingetragen.

Auszug Listentext: „Erster Ausbau der Befestigung der Freien Reichsstadt ab dem späten 13. Jh., die großen Teile des Mauerrings nach der Illerverlegung um 1300, Teil eines Wehrgangs 1310 (dendro.dat.); Zitadelle der Stadt war die Burghalde, die mit mehreren zum Teil noch bestehenden Mauerzügen in das Befestigungssystem einbezogen war. Ummauerung der Brennergassenvorstadt und der Illervorstadt 1. Hälfte 15. Jh., Umbau mit Aufstockungen 1488, technische Anpassungen spätes 16. Jh.. Die Tortürme und nahezu der gesamte Mauerring im 19. Jh. beseitigt.“

Der Mauerverlauf ist noch an den im folgenden genannten Resten erkennbar: [...] am Rückgebäude des Anwesens Promenadestraße 5 und im Anwesen Königstraße 26 in die Bebauung integriert, [...]“

Ergänzend aus dem bauhistorischen Gutachten von KBBM: „Im Rahmen von zwei Schürfen im Außenbereich (SM\_S1 und SM\_S2) konnten Gründungsstrukturen festgestellt werden, die plausibel als Teil der historischen Stadtmauer interpretiert werden können. Der obertägig erhaltene Stadtmauerabschnitt im rückwärtigen Gebäude der Promenadestraße 5 weist eine Breite von ca. 1,50 m auf, dies entspricht den vorgefundenen Gründungsstrukturen.“

Mit weiteren Funden im Boden aus Mittelalter und früher Neuzeit ist zudem im Bereich der gesamten Reichsstadt Kempten zu rechnen.

### Wettbewerbsleitlinien Stadtmauerreste Innenhof:

#### „Denkmalgerechte Instandsetzung und Restaurierung der Stadtmauerreste“

- Substanziell gesetzlich geschützter Bestand als Einzel- bzw. Bodendenkmal.
- Substanzieller Erhalt und planerische Einbeziehung der Stadtmauerreste.
- Befunde sind an ihrer angestammten Position / in situ zu erhalten.
- Darstellung der Stadtmauer ist in die Planung aufzunehmen und umzusetzen.



Stadtmauerreste Innenhof, © Helmut Wittmann, Sparkasse Allgäu

### 4.5 Externe Erschließung

Das Wettbewerbsgebiet wird im Norden und Osten durch beide Fußgängerzonen Horchler- bzw. Promenadestraße sowie im Westen durch die Königsstraße erschlossen. Zudem grenzt das Sparkassen-Quartier im Süden an den Zentralen Umsteigepunkt (ZUM).

#### 4.5.1 Motorisierter Verkehr

Die verkehrliche Erschließung der eingeschossigen Bestands-Tiefgarage unter der Königsstraße 18-20 mit etwa 7 Stellplätzen erfolgt vom Süden über den Innenhof. Die Zufahrt zum Innenhof wird über einen Erschließungsweg mit vorhandenem Wegerecht entlang des rückwärtigen Wartebereich des ZUM von der verkehrsberuhigten Straße „Auf'm Plätze“ (Anfahrt über Beethovenstraße und Linggstraße) erreicht. Aufgrund des Kreuzens von Fahrtweg und Fußgängerverkehrs besteht hier ein erhöhtes Unfallrisiko.

Das Befahren der Königstraße von Norden ist ab der Kreuzung Horchlerstraße ausschließlich auf Taxen und Busse beschränkt. Dabei wird die Königstraße zweistreifig vom Bus- und Taxiverkehr befahren. Die Horchler- und die Promenadestraße sind Teil der Fußgängerzone. Hier ist innenstadttypischer, niederschwelliger Anlieferverkehr möglich.

Der Zentrale Umsteigepunkt (ZUM) für Busse in Kempten grenzt südlich an das Wettbewerbsgebiet an. Der im Süden der Innenstadt gelegene Hauptbahnhof von Kempten ist ca. 1,7 km entfernt. Damit ist insgesamt eine sehr gute Anbindung des Standorts an den ÖPNV gewährleistet.

Die Stadt Kempten prüft derzeit im Rahmen eines Verkehrsgutachten die mögliche Verlegung des ZUM als zentralen Umsteigepunkt während einer möglichen Bauphase. Hierbei würde ggf. das ZUM temporär auf zwei Umsteige-Hubs im Norden und Süden der Innenstadt verlegt werden können.

Dabei würde voraussichtlich der Bus- und Umsteigerverkehr an der Königsstraße und dem heutigen ZUM reduziert werden können. Gleichzeitig wird jedoch der Standort, wenn auch eventuell in einer veränderter Form, während einer Bauphase weiterhin ein bedeutender Bushaltepunkt in der Innenstadt bleiben.

Für PKW stehen mit der Sparkassentiefgarage unterhalb der Zumsteinwiese und dem Parkhaus bzw. Parkplatz Königsplatz umfangreiche gebührenpflichtige, öffentliche Parkmöglichkeiten in direkter Nähe zur Verfügung.

Als Voraussetzung für die Wettbewerbsbearbeitung soll davon ausgegangen werden, dass im Sparkassen-Quartier zukünftig keine unterirdischen oder oberirdischen PKW-Stellplätze vorgesehen werden. Ein niederschwelliger Andienungsverkehr wird jedoch auch zukünftig über die Horchlerstraße im Norden und perspektivisch auch weiterhin von Süden über die Linggstraße bzw. Bereich der heutigen ZUM möglich sein.

Im Rahmen einer potenziellen Optimierung der dortigen verkehrlichen Situation, könnte dabei eventuell auf die bisherige Umfahrung der Straße Auf'm Plätze verzichtet werden und eine direkte Anfahrt über Linggstraße und jetzigem ZUM möglich sein.

Im Rahmen des niederschwelligen Andienungsverkehr kann konzeptabhängig auf dem Grundstück des Sparkassen-Quartiers im Süden ein Kurzzeitparkplatzangebot z.B. für Be- und Entladen, Kurierdienste, Speditionen oder Umzüge vorgesehen werden. Dabei soll sich das dafür benötigte Platzangebot an Kleintransporter orientieren.

## 4.5.2 Fußwegeverbindungen

Entlang der Königsstraße befindet sich auf dem Grundstück derzeit eine erdgeschossige, öffentlich nutzbare Arkade, deren öffentliche Nutzung jedoch nicht grundbuchrechtlich gesichert ist. Die Außenkante der Arkade zur Königsstraße markiert die Grundstücksgrenze des Sparkassen-Quartiers und geht ohne separaten Bürgersteig im öffentlichen Straßenraum in die Fahrbahn der Königsstraße über. Im Rahmen des Wettbewerbs kann grundsätzlich jedoch davon ausgegangen werden, dass ein Neubau auch wieder bis an die Grundstücksgrenze zur Königsstraße herangeführt werden kann. Von Seiten der Stadt ist jedoch keine Reduzierung des Straßenquerschnitts zu Gunsten eines Bürgersteigs im öffentlichen Raum geplant, so dass zukünftig auch wieder entsprechende Durchwegungskonzepte zur Erschließung innerhalb des Quartiers vorgesehen werden sollen.

Darüber hinaus ist aktuell zwischen Königsstraße und Innenhof ein eingeschossiger Durchgang (Passage) für Fußgänger vorhanden. Ein erneuter öffentlich nutzbarer Durchgang zwischen Königsstraße und Innenhof an selber Stelle ist beim Neubau nicht zwingend erforderlich, kann aber konzeptabhängig begründet sein.



Arkade Königsstraße , © DAL

Ebenfalls besteht derzeit eine fußläufig nutzbare Verbindung zwischen Innenhof und ZUM über den Zufahrtsweg zur Bestandstiefgarage. Darüber hinaus kann das Teilgrundstück des Innenhofs des Nachbarn über das vorhandene Wegerecht direkt betreten werden.

Für die Bearbeitung der Wettbewerbsaufgabe soll von folgenden Vorgaben ausgegangen werden: Aus stadtgeschichtlichen Gründen ist die zwischen Promenadestraße 5 und 7 verlaufende Gasse von der Promenadestraße bis zum Innenhof zu erhalten. Der bestehende Durchgang/ Passage zwischen Innenhof und Königsstraße sowie die Arkade entlang der Königsstraße müssen nicht unbedingt erhalten werden.

Hier kann ein neues Wegekonzept geschaffen werden, um auch der Schnittstellenrolle des Sparkassen-Quartiers gerecht zu werden. Um zudem eine gewünschte Belebung der Innenhofsituation und Wahrnehmung der Reste der Stadtmauer zu erzielen, ist auch zukünftig eine fußläufige Durchwegung des Quartiers aus unterschiedlichen Richtungen erwünscht. Dabei sind vor allem die Verknüpfungen der umgebenden Quell- und Zielpunkte zu beachten: ZUM bzw. Bushaltpunkte, Stadtpark sowie Altstadt.



Durchgang Königsstraße/ Innenhof, © DAL

## 4.5.3 Fahrradverbindungen

Die Steigerung des Radverkehrsanteils ist eine Zielvorgabe der strategischen Ziele Kemptens und des Mobilitätskonzept Kempten 2030. Mit dem Radwegeplan wurden 2022 Haupt- und Nebenrouten definiert. Am Stadtpark kreuzen sich die Nord-Süd- und Ost-Westverbindungen des Radverkehrs in der Innenstadt.

Ein möglicher Rückbau der ZUM würde perspektivisch stärkere Entwicklungsmöglichkeiten des Verkehrsraums zu Gunsten des Radverkehrs bieten.

Für die Bewohner der Anlage befinden sich nahezu alle möglichen verkehrlichen Ziele Kemptens im Radius von 5 Kilometer. Umgekehrt ist sie für alle Bewohner Kemptens innerhalb von 5 Kilometern zu erreichen.

Als Quelle und als Ziel sind die Lageeigenschaften des Sparkassen-Quartiers für den Radverkehr sehr günstig.

Das neue Sparkassen-Quartier soll daher für den Radverkehr über die Königsstraße, Stadtpark, Horchlerstraße und den Nordwestlichen Teil vom Auf'm Plätzle gut erreichbar sein.

Die östlich angrenzende Fußgängerzone wird weiterhin nur in den Abend- und Nachtstunden für den Radverkehr geöffnet sein.

Wichtig für die Erreichbarkeit durch den Radverkehr sind Radabstellanlagen. Besucher und Anwohner sollen Radabstellanlagen in guter Qualität und ausreichender Anzahl vorfinden. Dabei sind auch Stellplätze für Lastenräder zu berücksichtigen. Für die Bewohner sollen gemeinschaftliche, abschließbare und überdachte Radabstellmöglichkeiten geschaffen werden. Diese können im oder am Gebäude liegen, müssen aber leicht zugänglich sein, das bedeutet ebenerdig oder über eine Rampe und nur mit maximal einer Tür getrennt.

## 4.5.4 Ver- und Entsorgung

Das Wettbewerbsgebiet ist vollständig erschlossen. Die Spartenpläne sind als Anlage C.09 beigefügt. Zu berücksichtigen ist insbesondere der im Bereich des Flurstücks 4 in Nord- Südrichtung verlaufende Abwasserkanal.

Das Sparkassen-Quartier ist im Kellergeschoss der Königsstraße 18-20 an das Fernwärmenetz des Energieversorgers ZAK, Zweckverband für Abfallwirtschaft Kempten angebunden. Hierüber wird zudem auch die Promenadestr. 7 versorgt. Die Gebäude Horchlerstr. 1, Promenadestr. 9/Horchlerstr. 3 und Promenadestr. 5 sind derzeit an das Gasnetz angeschlossen.

## 5. NUTZUNGSKONZEPT

Die Sparkasse Allgäu hat im Vorfeld mittels verschiedener Studien unterschiedliche Nutzungskonzepte untersucht und sich für eine Nutzungsgemischte Immobilie entschieden. Ein ursprüngliches Konzept, welches neben großflächigem Einzelhandel mit diversen Flächengrößen zwischen 1.200 m<sup>2</sup> – 1.600 m<sup>2</sup>, Büros, Wohnen auch ein Hotel und ein Fitnessstudio vorsah, konnte nicht überzeugen.

### 5.1 Ergebnis Nutzungskonzept CIMA

Auf Basis der ersten Überlegungen 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 Einkaufsstadt in den Blick nehmen sowie unterschiedliche passgenaue Nutzungsalternativen für das Areal ausarbeiten und kritisch überprüfen.

Eine wesentliche Erkenntnis der Studie, welche nachfolgend auszugsweise beschrieben wird, ist, dass die Möglichkeit zur Schaffung von modernen Flächen für Handel und der gleichzeitige Erhalt der Baudenkmäler bzw. die Berücksichtigung des Ensembleschutzes in einer modernen Immobilienentwicklung herausfordernd ist. Gleichzeitig kann sie jedoch als Chance begriffen werden, dem Quartier einen besonderen Charakter zu geben. Zudem sind die Wegebeziehungen im Umgriff des Quartiers sowie durch das Quartier hindurch ebenfalls im Wettbewerbsentwurf zu berücksichtigen. Sie bestimmen vor allem die Nutz- und Erschließbarkeit von Erdgeschossflächen, da eine Durchwegung nach Vorstellung der Stadt zumindest teilweise auch außerhalb der Ladenöffnungszeiten möglich sein soll.

Festgehalten wird auch, dass eine hohe Erwartungshaltung seitens der Stadtverwaltung und Politik sowie anderer öffentlicher Akteure an die zukünftige Umsetzung des Projektes besteht. Zudem gestaltet sich die konkrete Erschließung des Quartiers mittels PKW-Individualverkehr 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 hier keine Erreichbarkeit für PKW. Aus diesem Grund verzichtet die Ausloberin auf Wunsch der Stadt auf eine Tiefgarage im Sparkassen-Quartier.

Promenadestraße und Horchlerstraße sind als Fußgängerzone ausgewiesen, derzeit ist somit nur der Zugang für Fußgänger ideal.

### Nutzungsoptionen Erdgeschoss

Von diesen Rahmenbedingungen ausgehend wurden in der Studie durch die CIMA drei unterschiedliche Nutzungsszenarien - vor allem für das Erdgeschoss - erarbeitet und auf ihre wirtschaftliche Tragfähigkeit sowie städtebauliche Verträglichkeit hin überprüft. Der Strukturwandel im Einzelhandel zeigt bereits, dass die Entwicklung innerstädtischer (Handels-)Immobilien zunehmend risikobehaftet und somit kein „Selbstläufer“ ist. Dies gilt auch für die bislang stabile Innenstadt der Stadt Kempten.

In diesem Zusammenhang richteten die Gutachter der CIMA den Blick auch auf bundesweite Trends und Entwicklungen für die Innenstadt der Zukunft sowie auf die Folgen und Auswirkungen der Corona-Pandemie.

Die Gutachter legen dar, warum die Innenstadt einen neuen Nutzungsmix benötigt:

- Der Einzelhandel allein ist nicht mehr die einzige Leitfunktion, sondern eine Option unter Vielen. Versorgungseinkäufe passieren oftmals von der Couch via Online-Handel.
- Ein Innenstadtbesuch rückt als Multi-Use-Erlebnis zur Verbesserung der Work-Life Balance in den Vordergrund, die Innenstadt wird Treffpunkt und Ort von Erledigungen zugleich.
- Sie wird zunehmend auch Wohnort und damit Ort der Nahversorgung und Naherholung.

Darüber hinaus wird auf folgende Mega-Trends im Einzelhandel verwiesen:

Qualität und Erlebnis beim Innenstadtbesuch durch gezielte Inszenierung von Waren und Räumen, Schaffung von zusätzlichen Anreizen für Kund\*innen, Wunsch nach emotionaler Stimulierung, Unterhaltung und Service.

Nachhaltigkeit und Regionalität führt zu bewusster Nachfrage nach Qualität der Produkte und nachhaltigen, Bio- und regionalen Produkten insbesondere im Lebensmitteleinzelhandel.

Convenience führt zu Veränderungen auf der Serviceebene, Prinzip gilt auch in der Ladengestaltung, z.B. in Form von Kinderspielecken, Sitzmöglichkeiten etc., zudem Ausbau des „Ready-to-eat“-Angebotes und mehr Convenience-Produkte im Lebensmittelhandel.

Individualismus zeigt sich im Wunsch der Kunden nach dem „Besonderen“, der Einstellung auf individuelle Bedürfnisse (als Gegenentwurf zu Massenprodukten).

Die CIMA leitete aus ihren Erkenntnissen drei verschiedene Nutzungsszenarien für die Erdgeschossbereiche ab. Diese ähneln sich im Baudenkmalbereich Innenhof / Stadtmauer und Promenadestraße 5.

Für das Einzeldenkmal Promenadestraße 5 werden immer (Kultur-) Café / Bistro – Nutzungen mit ca. 120 m<sup>2</sup> VK vorgeschlagen, erweitert um Außenbereich-Gastronomie im „Innenhof“, wahlweise auch kulturelle Angebote, beispielsweise ein kleines Museum, Informationsraum über Stadtmauer, Historie etc.

Ein Aufgreifen der Thematik „Grün & Erholung“ im „Innenhof“ und / oder eine Integration der Stadtmauer im Gebäude mit Infotafel, historischem Exkurs etc. werden als Möglichkeiten ebenfalls vorgeschlagen.

Für die verbleibenden Flächen wurde als zu favorisierende Nutzungsvariante, die Unterbringung eines Lebensmittel-Nahversorgers, welcher als attraktiver, offener Erlebniseinkauf die städtebaulichen Gegebenheiten vor Ort (u.a. Flächenlimitierung durch Durchwegung, Einbau des städtebaulichen Erbes) positiv nutzt und durch spezialisierte Handels-Formate bzw. Eigenutzung der Sparkasse ergänzt wird, dargestellt.

Dabei sollen folgende Ziele verfolgt werden:

- Stärkung der Nahversorgungsqualität im Innenstadtbereich (Zukunft der Innenstadt als Wohnstandort)
- Marktgerechte Fläche für einen hochwertigen Supermarkt mit einem attraktiven Erlebniseinkaufskonzept mit eher offenen Schaufensterfronten
- Lebensmittelbranche zeigt sich corona-stabil (kein Nachfrageeinbruch zu erwarten)
- Ergänzung durch moderne Handelskonzepte z.B. eine Bäckerei mit Cafébereich zur Schaffung eines attraktiven Treffpunkts u.a. für ÖPNV-Kundschaft
- Erfordernis nach modernen Lebensmittelangeboten für die Kemptener (Nahversorgung bereits Gegenstand im Einzelhandelskonzept Stadt Kempten 2019)

Für dieses Nutzungsszenario wurden 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 m<sup>2</sup>. Für den spezialisierten Fachhandel werden Flächen zwischen 100 m<sup>2</sup> und 250 m<sup>2</sup> vorgeschlagen.

Für die kleinteiligeren Fachhandels- / Sparkassenflächen wäre auch jeweils eine Nutzung durch kulturelle und / oder künstlerische Betriebe möglich.

### Nutzungsoptionen Obergeschosse

Das von der CIMA empfohlene Konzept fokussiert im Wesentlichen marktseitig empfehlenswerte Nutzungen aus dem Handelsbereich für die Erdgeschosslage des Projekts. Diese bedürfen jedoch lediglich Flächen im Erdgeschoss, sodass die weiteren Etagen anderweitig genutzt werden können.

Der vorhandene Bestand entlang der Königstraße stellt in seiner Geschossigkeit die maximale Höhe dar. Demnach wären hier wieder in einem Neubau ein Erdgeschoss sowie 4 Obergeschosse realisierbar. Die übrigen Gebäudeteile des Sparkassen-Quartiers haben bezüglich ihrer Geschossigkeit den vorhandenen Denkmal- bzw. Ensembleschutz zu berücksichtigen.

Konzeptabhängig kann in den Bereichen, in denen ausschließlich die Gebäudehülle zu erhalten ist, eine andere Geschossigkeit gegenüber dem Bestand begründet sein. Hier gilt es aber die vorhandenen Fassaden zu erhalten.

Folgende gewerbliche Nutzungen sind für die Flächen in den Obergeschossen im Fokus:

- Die Sparkasse hat weiterhin Interesse, insbesondere im 1. oder 2. Obergeschoss Büroflächen von ca. 750 m<sup>2</sup> Mietflächen selbst zu nutzen.
- Auch für weitere Drittnutzer für Büros oder andere Nutzungen wären Flächen in den Obergeschossen sowie darüber hinaus denkbar.
- Aufgrund der Lage in der Einkaufsinnenstadt unmittelbar am Busbahnhof der Stadt Kempten eignet sich der Standort laut Studie ideal auch für Arztpraxen sowie Flächen für andere medizinische Dienstleistungen. Hier sind weitere Kopplungen mit Praxisnutzungen im Umfeld möglich, da bereits in der Nachbarschaft (z.B. Aufm Plätze) Mediziner verortet sind.

- Laut Auskunft der KVB (Kassenärztliche Vereinigung Bayern) sind in Kempten derzeit alle Kassenarztsitze belegt. In der Folge wären aktuell am Standort lediglich Räume für Privatpraxen oder Umzüge von anderen Praxisstandorten darstellbar.

Darüber hinaus sieht die CIMA aufgrund nachfolgender Parameter insbesondere auch für Wohnnutzungen ein hohes Potenzial am Standort:

- Das Sparkassen-Quartier ist aufgrund der Lage am Innenstadtrandbereich in den oberen Geschossen auch für Wohnnutzungen geeignet.
- Angesichts der positiven Einwohner\* innenprognose 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 Sparkassen-Quartier interessant.

### 5.2 Nutzungskonzept für die Bearbeitung der Wettbewerbsaufgabe

Auf Basis der CIMA Studie soll im Rahmen der Bearbeitung der Wettbewerbsaufgabe insbesondere in der Phase 1 ein Nutzungskonzept entwickelt werden, welches auf eine marktgerechte Durchmischung abzielt. Dabei sollen neben dem festgestellten Bedarf, die kleinräumlichen, städtebaulichen Rahmenbedingungen berücksichtigt werden.

Demzufolge sollen im Erdgeschoss großflächig flexible, gewerbliche Mietflächen entstehen, welche sowohl für Einzel- bzw. Fachhandel als auch für Gastronomie und Dienstleistungen genutzt werden können. Für die Wettbewerbsaufgabe soll exemplarisch eine großflächige Einzelhandelsfläche für einen qualitativ hochwertigen Lebensmittel-Nahversorger mit Erlebnis-Einkaufskonzept von mindestens ca. 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zzgl. Neben- und Lagerflächen dargestellt werden. Hierbei wird in der Bearbeitung darauf hingewiesen, dass derzeit die höchste Passantenfrequenz an der Ecke Promenadestraße/ Horchlerstraße festgestellt wird. Konzeptabhängig kann eine Eingangssituation auch an anderer Stelle begründet sein.

Darüber hinaus soll ein Sparkassen-Saal als flexibler Veranstaltungsbereich vorgesehen werden, dessen Räume für eine Auslastung bis zu maximal 200 Personen zusammengeschaltet werden können. Diese Räume sollen auch anderen externen Veranstaltungen zur Verfügung stehen können. In den Obergeschossen sollen zudem Büro- und Praxisnutzungen vorgesehen werden, welche möglichst zu unterschiedlichen Mietgrößen flexibel zusammenschaltet werden können.

Da die Sparkasse Allgäu derzeit prüft, im Sparkassen-Quartier Büroflächen zukünftig selber zu nutzen, sollen im Nutzungskonzept mindestens ca. 750 m<sup>2</sup> Mietfläche mit Büronutzungen für einen perspektivischen Eigennutz der Sparkasse vorgesehen werden. Hierbei ist konzeptabhängig eine Verteilung auf 2 Obergeschosse denkbar.

Neben den gewerblichen Nutzungen sollen u.a. auch zur Belebung des Quartiers in den Obergeschossen Wohnnutzungen integriert werden. Konzeptabhängig kann aber auch eine andere räumliche Verteilung der Nutzungen begründet sein. Es wird erwartet, dass unter Berücksichtigung der baurechtlichen Rahmenbedingungen eine optimale Ausnutzung des Grundstücks erreicht wird.

Das in der CIMA-Studie zugrunde gelegte Nutzungskonzept kann für die Zonierung des Gebäudekomplex als Anregung dienen, wobei konzeptabhängig auch andere Lösungen mit anderen Verteilungen der Nutzungen denkbar sind.

Abweichend vom CIMA-Konzept soll im Untergeschoss keine Tiefgarage vorgesehen werden.

Für die Entwicklung eines nachhaltigen Nutzungskonzepts sollen insbesondere die gewerblichen Flächen im Erdgeschoss neben der Nutzung z.B. durch einen Lebensmittel-Nahversorger oder durch den Sparkassensaal je nach Vermietungssituation auch verschiedene andere Einzelhandels- oder Gastronomiekonzepte abbilden können. Hier ist ein Höchstmaß an Flexibilität wünschenswert, um eine Nutzbarkeit von größeren oder kleineren Flächen auch bei sich verändernden Rahmenbedingungen sicherzustellen.

Auch die gewerblichen Flächen in den Obergeschossen sollen unterschiedliche Büro- und Praxisnutzungen ermöglichen können. Hierbei werden auch auf die funktionalen Anforderungen der Flächen gemäß Kapitel 9.0 hingewiesen.

Insgesamt ist im Rahmen des Nutzungskonzepts eine Belebung des Innenhofs mit Schaffung von Aufenthaltsqualitäten sowie einer Wahrnehmbarmachung der Stadtmauerreste erwünscht. Konzeptabhängig kann nach Abstimmung mit dem BldF eine Teilüberdachung des Innenhofs möglich sein.

### 6. NACHHALTIGKEIT

Wunsch der Ausloberin ist es, dass mit der Neuentwicklung des Sparkassen-Quartiers ein bewusstes Zeichen im Sinne der Nachhaltigkeit gesetzt wird und die Belange von Ökologie, Ressourcenbewusstsein, Klimaschutz- oder Klimaanpassungsmaßnahmen, Energieeffizienz aber auch von sozialen und ökonomischen Aspekten ausreichend berücksichtigt werden.

Dabei möchte die Sparkasse Allgäu in Ihrer Funktion als regional verwurzelttes Finanzinstitut - insbesondere mit dem Gebäude - ihrem eigenen hohen Anspruch im ressourcenschonenden Umgang von Energie gerecht werden. Gleichzeitig sollen die Schutzziele der Nachhaltigkeit gleichermaßen gewürdigt werden.

Dabei sind z.B. bei der ökonomischen Nachhaltigkeit des Gebäudekonzepts nachgelagerte, hohe Aufwendungen im Lebenszyklus der Immobilie von vornherein zu vermeiden. Zudem möchte die Ausloberin mit der ökologischen Nachhaltigkeit des Neubaus für den Schutz der natürlichen Umwelt (z.B. Artenschutz) und der natürlichen Ressourcen ihren Beitrag leisten.

Der sozialen und funktionalen Nachhaltigkeit ist zudem Rechnung zu tragen, da diese u.a. auf die Attraktivität des Standorts einzahlt und von der Sparkasse als dritte Säule eines nachhaltigen Gebäude-Gesamtkonzeptes gesehen wird. Die Sparkasse ist offen für Aussagen zu möglichen Hybriden Bauweisen, Modularem Bauen, Lösungen zu Wasserrückhalt/-management, Konzepte zur Unterstützung des Stadtklimas, Reduzierung der FM- und Lebenszykluskosten, Baustoffmanagement, Regionalität, Lieferketten, Rückbautauglichkeit und Kreislauffähigkeit.

Es wird von der Ausloberin beabsichtigt, dass im weiteren Entscheidungsprozess, eine Zertifizierung (DGNB) für den Neubau angestrebt wird.

### 7. FUNKTIONALE ANFORDERUNGEN

#### 7.1 Allgemeines

Ein detailliertes, vollumfängliches Raumprogramm muss nicht erfüllt werden. Vielmehr soll sich das Gebäudekonzept und die räumliche Anordnung an die Grundzüge des im Rahmen der CIMA-Studie vorgeschlagenen Nutzungskonzeptes orientieren. Der Konzeptentwurf ist so zu planen, dass neben der geforderten Funktionalität eine nachhaltige und flexible Struktur mit einem attraktiven Nutzungsmix aus Einzelhandel, Gastronomie, Büro/Praxis und Wohnen entwickelt werden kann.

Das bedeutet, dass die Gebäudekörper so zu optimieren sind, dass die gewerblichen Nutzungseinheiten flexibel separiert bzw. zusammengeschaltet werden können, um auch bei veränderten Marktanforderungen marktfähige Mietflächen bieten zu können. Gleichzeitig sollen die Wohnbereiche für ein angemessenes Maß an Privatheit verfügen.

#### 7.2 Konstruktion

Im Sinne der Nachhaltigkeit und Zukunftsorientierung wird der Einsatz von nachwachsenden oder ressourcenschonenden Baustoffen -wo möglich- gewünscht. Wo technisch und konstruktiv erforderlich, kann auch eine konventionelle Bauweise in Stahlbeton-Massivbau akzeptiert werden.

Da die Ausloberin insbesondere der Regionalität eine hohe Bedeutung beimisst, wird eine mögliche Ausführung des Neubaus in Holzbau- bzw. Holz-Hybridbauweise als zielführend begrüßt. Hier könnten ein hoher Vorfertigungsgrad einen positiven Beitrag zur effizienteren Errichtung des Neubaus sowie im Kontext von Kreislaufwirtschaft (Cradle to Cradle) leisten.

Für die gewerblich genutzten Bereiche - insbesondere in den Obergeschossen des Neubaus - wird ein möglichst einheitliches Konstruktions- und Ausbauraster (ca. 1,25 – 1,35 m) angestrebt, um wirtschaftliche und flexible Nutzungskonzepte abbilden zu können.

Im Bereich von Büro- und Praxisnutzungen ist die Fassade so zu definieren, dass möglichst in jedem Ausbauraster ein Trennwandanschluss möglich ist.

Im Erdgeschoss wird eine einzelhandelsübliche lichte Raumhöhe von min. 4,50 m angestrebt, um die Anforderungen unterschiedlicher gewerblicher Mieter zu erfüllen.

In gewerblich genutzten Flächen in den Obergeschossen der Neubaubereiche wird eine lichte Raumhöhe von min. 2,75 m erwartet und eine lichte Raumhöhe von 3,00 m angestrebt.

In den Bereichen der Einzeldenkmäler sind die dort vorhandenen Höhen zu erhalten.

#### 7.3 Erschließung

Eine gleichwertige barrierefreie Erschließung der Neubaubereiche wird als selbstverständlich vorausgesetzt. Die vertikale Erschließung ist über attraktive, ausreichend dimensionierte und wenn möglich natürlich beleuchtete Treppenhäuser sowie Aufzüge zu gewährleisten.

Hauseingänge und Flure müssen über eine ausreichend lichte Breite verfügen und eine einfache Orientierung gewährleisten.

Das Nutzung durch unterschiedliche Zielgruppen ist wichtige Grundvoraussetzung des Projekts und bei der Anordnung der Erschließung unbedingt zu berücksichtigen.

Potenzielle Nutzungskonflikte durch die unterschiedlichen Bedürfnisse von Öffentlichkeit und Privatheit sind zu vermeiden. Die Realisierbarkeit von unterschiedlichen Nutzungseinheiten bzw. Mietflächen innerhalb der Geschosse soll jederzeit darstellbar sein.

Dabei soll berücksichtigt werden, dass in den Büro- und Praxisgeschossen möglichst brandschutztechnische Nutzungseinheiten von  $\leq 400 \text{ m}^2$  realisiert werden können. Um die Größe der Nutzungseinheiten nicht über die maximal über eine Anleiterung durch die Feuerwehr zulässige Personenzahl zu begrenzen, wird ein Fluchtwegkonzept mit zweitem baulichem Rettungsweg angestrebt.

Ganz allgemein ist ein besonderes Augenmerk auf eine eindeutige und attraktive Wegeführung und leichte Orientierung zu legen.

#### 7.4 Raumprogramm

Das in der Anlage C.13 aufgeführte exemplarische Raumprogramm für den Sparkassensaal und den Lebensmittel-Nahversorger dient als Orientierungswert zur Ermittlung des benötigten Flächenbedarfs innerhalb des Sparkassen-Quartiers und soll Grundlage für die planerische Darstellung innerhalb dieser Wettbewerbsaufgabe für diese beiden Flächen sein.

Da noch keine konkreten Mieter für die Einzelhandelsflächen feststehen, können perspektivisch auch andere spezifische Raumanforderungen eines zukünftigen Nutzers bestehen. Daher sollen insbesondere die gewerblichen Flächen ein Höchstmaß an Flexibilität bieten, um im Rahmen sich schnell ändernder Rahmenbedingungen auch andere Nutzungen zu ermöglichen. Hierbei möchte das Sparkassen-Quartier als resilienter Komplex einen besonderen Beitrag zu einer nachhaltigen Stadtentwicklung und zukunftsfähigen Nutzung leisten. Hierbei soll ein tragfähiges Vermietungskonzept darstellbar sein.

Ziel ist es, innerhalb des baurechtlichen Rahmens, eine qualitätvolle Optimierung der realisierbaren Bruttogrundfläche und Maximierung der vermietbaren Fläche zu ermöglichen.

Um nachhaltig Kosten zu sparen, ist insgesamt eine hohe Flächeneffizienz erwünscht.

### 7.5 Veranstaltungsbereich Sparkassen-Saal

Der Sparkassen-Saal soll als flexibler Veranstaltungsbereich vorgesehen werden. Konzeptabhängig kann eine Verortung im Erdgeschoss oder den Obergeschossen des Sparkassen-Quartiers sinnvoll sein. Hier sollen unterschiedliche Raumgrößen zu einer Konferenz- und Veranstaltungsfläche für Veranstaltungen mit bis zu 200 Personen zusammengeschaltet werden können.

Eine konzeptabhängige Einbeziehung von Außenraumflächen, welche z.B. als Aufenthalts- und Pausenbereiche bei Veranstaltungen genutzt werden können, sind wünschenswert.

Neben einer Nutzung durch Veranstaltungen der Sparkasse für Mitarbeiter oder Kunden soll der Sparkassen-Saal auch Externen u.a. für Veranstaltungen der Kulturförderung (Lesungen, Ausstellungen, Konzerte etc.) zur Verfügung gestellt werden können. Die erforderlichen Nebenflächen für Foyer, Catering-Küche, Möbellager und Sanitärbereiche sind nachzuweisen (s.a. Anlage Raumprogramm C.13)

### 7.6 Gewerbliche Mietflächen Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistungen

Entsprechend des von der CIMA entwickelten Nutzungskonzepts sollen die zur Verfügung stehenden Erdgeschossflächen für gewerbliche Mietflächen (Einzelhandel/ Gastronomie/ Dienstleistungen) vorgesehen werden. Diese sollen ebenerdig erschließbar unterschiedliche, marktgängige Mietflächengrößen und Konzepte flexibel zusammenschaltbar ermöglichen.

Laut CIMA ist ein Eingang an einer Hochfrequenzlage wie z.B. Ecke Promenadestraße/ Horchlerstraße für die Etablierung eines wichtigen Einzelhandels-Magneten von hoher Bedeutung und führt zu einer positiven Belegung für das gesamte Sparkassen-Quartiers.

Insgesamt soll bei den gewerblichen Mietflächen eine attraktive Integration denkmalgeschützter Gebäudeteile in ein lebendiges Einzelhandelskonzept als anspruchsvolle Aufgabe verstanden werden.

Für die Wettbewerbsbearbeitung soll exemplarisch eine großflächige Einzelhandelseinheit als Lebensmittelnahversorger mit einer Verkaufsfläche von ca. 800 m<sup>2</sup> nachgewiesen werden. (s.a. Anlage Raumprogramm C.14) Zudem wird eine lichte Höhe von 4,50 m für die Verkaufsflächen angestrebt. In Bereichen des Denkmalschutz sind die Deckenhöhen des Bestandes zu erhalten.

Eine tägliche Anlieferung für die Lebensmittelhandelsfläche muss möglich sein und kann über die nördliche Königstraße kommend z.B. in der Horchlerstraße stattfinden. Eine entsprechende Andienungszone soll bereits in der Wettbewerbsphase 1 nachgewiesen werden. Zur Gewährleistung der Abläufe sind die Lager- und Nebenflächen des Lebensmittelnahversorgers direkt angrenzend an die Verkaufsfläche im Erdgeschoss zu positionieren.

Im Ausnahmefall kann konzeptabhängig ein Teil des Lagers (ca. 200 m<sup>2</sup> - 240 m<sup>2</sup>) im Untergeschoss untergebracht werden. Dabei ist auf eine entsprechende Vorhaltung eines Lastenaufzugs für mindestens 4

Rollbehälter (jeweilige Abmessung mit Außenmaße in cm: B x T: 71,5 x 81,0 cm) inkl. Personal vorzusehen. Aufenthaltsräume für das Personal müssen über Tageslicht verfügen.

Für die Energieversorgung des Lebensmittel-Nahversorgers wird eine eigene Energiezentrale (ca. 40 m<sup>2</sup>) benötigt, die auch außerhalb der eigentlichen Fläche des Lebensmittelmarktes im Gebäude verortet werden kann. Hierbei gilt es jedoch zu berücksichtigen, dass eine einfache Einbringung der technischen Anlagenteile (z.B. von außen) möglich sein sollte.

Weitere gewerbliche Flächen sollen im Erdgeschoss realisierbar sein, wobei diese idealerweise als flexible, zusammenhängende Einzelhandelsflächen von mindestens 500 m<sup>2</sup> (z.B. für Fachhandel) vorgesehen werden sollen.

Darüber hinaus soll als Nutzung -wenn möglich- mindestens ein Gastronomie- oder Cafékonzept im Erdgeschoss des Sparkassen-Quartiers integriert werden, welches u.a. auch Außensitzplätze für die Belegung des Innenhofs vorsehen soll. Vorhandene, aus Denkmalschutz zu erhaltende Bestandsflächen, sollen in das Nutzungskonzept integriert werden und dadurch den besonderen Charakter des Sparkassen-Quartiers mit seiner Mischung aus Alt und Neu ausmachen.

### 7.7 Gewerbliche Mietflächen Büro und Praxen

Die externen Mietflächen sind durch Eingangssituationen, Treppenhäuser und Aufzüge so zu erschließen, dass den Anforderungen an eine angemessene Adressbildung und Attraktivität Rechnung getragen wird.

Das Gebäude ist so flexibel zu planen, dass verschiedene Bürokonzepte problemlos realisiert werden können.

Für den potenziellen Eigennutz durch die Sparkasse Allgäu soll jedoch insgesamt mindestens eine Bürofläche von ca. 750 m<sup>2</sup> Mietfläche, konzeptabhängig auch ggf. auch in 2 unterschiedlichen Geschossen, vorgesehen werden.

Da der Kemptener Büromarkt darüber hinaus eher von kleinteiligen Nutzergruppen geprägt ist und u.a. auch Praxisflächen angedacht sind, sollen auch Nutzungseinheiten mit kleineren Mietflächengrößen von ca. 200 m<sup>2</sup> exklusiver Mietfläche vorgesehen werden, die auch zu größeren Flächen zusammengeschaltet werden können.

Den jeweiligen Mieteinheiten sind entsprechend der Realisierbarkeit von Arbeitsplätzen ausreichend eigene Sanitäreinheiten und Teeküchen zuzuordnen.

Die Anforderungen an moderne Büroarbeitsplätze sind selbstverständlich zu berücksichtigen. Es wird davon ausgegangen, dass alle permanenten Arbeitsplätze natürlich zu belichten und zu belüften sind. Zur Erfüllung der Anforderungen der Arbeitsstättenrichtlinien auch bei offenen Bürokonzepten, wird in den Bürobereichen eine lichte Raumhöhe von min. 2,75 m gefordert und eine lichte Raumhöhe von 3,00 m angestrebt.

Um sowohl im Winter, als auch im Sommer angenehme Temperaturen am Arbeitsplatz zu gewährleisten, wird gleichfalls von möglichst individuell regelbaren technischen Maßnahmen zur Heizung und zugluftfreien Kühlung sowie einer wirksamen Verschattungsmöglichkeit der Fensterflächen ausgegangen.

### 7.8 Externe Mietflächen - Wohnnutzung

Gemäß Konzept sollen Wohnnutzungen in den Obergeschossen vorgesehen werden. Konzeptabhängig können jedoch auch andere Verortungen denkbar sein. Hierbei sollen unterschiedliche Grundrisslösungen und Wohnungsgrößen berücksichtigt werden.

## 8. GEBÄUDETECHNIK

Die Wohnungen sollen altersgerecht und barrierefrei sein. Jede Wohnung soll mindestens über einen eigenen Außenbereich als Balkon, Loggia oder Terrasse verfügen.

Entsprechende Schallschutzmaßnahmen zur Königstraße/ Stadtpark sollen für Schlaf- und Wohnräume vorgesehen werden. Hier bestehen erhöhte Lärmemissionen durch den Busverkehr in der Königstraße, Festbetrieb während der Allgäuer Festwoche und einer größeren Krähenpopulation im Stadtpark.

Durch eine geschickte Anordnung der Erschließungen soll eine weitgehende Trennung zwischen den gewerblichen Nutzungen und den Wohnungen gewährleistet werden. Eine angemessene Privatheit zu den öffentlichen und gewerblichen Bereichen soll dabei gewahrt bleiben. Innerhalb der Wohnnutzungen können aber konzeptabhängig entsprechende Kommunikationsflächen wünschenswert sein und zur Belebung des Quartiers beitragen.

Bei der Wohnnutzung soll ein breiter Wohnungsmix angeboten werden, um unterschiedliche Zielgruppen ansprechen zu können. Ein hohes Vermarktungspotenzial wird vor allem auch bei Senioren identifiziert, die eine hervorragende Infrastruktur und eine zentrale, urbane Lage gegenüber einem bisherigen Eigenheim außerhalb der Stadt vorziehen.

Dementsprechend kann bezogen auf die verfügbare Gesamtwohnfläche folgender Wohnungsmix (grob) als Grundlage herangezogen werden:

ca. 15 %	1-Zimmerwohnungen	40-50 m <sup>2</sup>
ca. 30 %	2-Zimmerwohnungen	50-60 m <sup>2</sup>
ca. 30 %	3-Zimmerwohnungen	70-80 m <sup>2</sup>
ca. 20 %	4-Zimmerwohnungen	80-100 m <sup>2</sup>
ca. 5 %	5-Zimmerwohnungen	100-130 m <sup>2</sup>

Die Gebäudetechnik ist unter dem Gesichtspunkt minimierter Betriebs- und Folgekosten sowie ökologischer Belange zu entwickeln. Hierbei muss eine größtmögliche Flexibilität in Bezug auf sich ändernden Strukturen, Zuschnitten und Dimensionierungen gewährleistet werden. Alternative Techniken und Energiekonzepte sollen berücksichtigt werden, sofern diese technisch ausgereift sind und die Wirtschaftlichkeit nachgewiesen werden kann.

Aktuell ist das Sparkassen-Quartier über die Königstraße 18-20 an das Fernwärmenetz sowie über Horchler- und Promenadestraße an das Gasnetz angebunden. Vor dem Hintergrund einer perspektivisch weiterhin gesicherten Energieversorgung sind im Sinne der Energieautarkie alternative Energieversorgungskonzepte (z.B. Einsatz von Photovoltaik-Anlagen) oder Speichertechniken vorzuschlagen.

Dabei sind Anforderungen an potenzielle Photovoltaik-Anlagen unter Berücksichtigung der Belange des Denkmalschutzes zu berücksichtigen. Aktuelle Informationen sind der Homepage des BLfD zu entnehmen.

Für eine mögliche Nutzung von geothermischen Anlagen sind derzeit keine geologischen Gutachten bzgl. des Untergrundes bekannt. Eine geothermische Anlage ist nur über eine entsprechende wasserrechtliche Genehmigung möglich, diese ist über die untere Wasserrechtsbehörde und beim Wasserwirtschaftsamt erforderlich. Ein Eingriff in archäologische Strukturen bzw. im Bereich des Bodendenkmals ist nicht erwünscht.

Die Ladenlokale, der Sparkassen-Saal sowie innenliegende Räume müssen mit für die Nutzung angepassten Luftwechselraten raumlufttechnisch behandelt werden. Für Bürobereiche soll ergänzend zur Möglichkeit einer freien Fensterlüftung auch zur Sicherstellung der energetischen Anforderungen ein hygienischer Mindestluftwechsel über eine mechanische Lüftungsanlage vorgesehen werden.

## 10. STELLPLÄTZE

Es sind sinnvolle und wirtschaftliche Lösungen vorzuschlagen und die grundsätzliche Realisierbarkeit muss dargestellt werden (Technikräume, Installationskanäle etc.). Die notwendigen Hauptschächte für die vertikale Verteilung der technischen Medien sind in den Grundrissen der Wettbewerbsphase 2 darzustellen.

Im Raumprogramm sind für die Technische Gebäudeausrüstung keine Vorgaben definiert, da diese konzeptabhängig festzulegen sind. Es sind dabei aber ausreichende Flächen- und Raumkapazitäten im Entwurfskonzept auszuweisen und etwaige Technikflächen in das Gebäude zu integrieren. Gegebenenfalls erforderliche Technikaufbauten sind in die Gestaltung der Dachlandschaft als „5. Fassade“ zu berücksichtigen und in den Plänen darzustellen.

## 9. FREIFLÄCHE

Die Gestaltung der Außenanlagen wie auch Innenhof-, Dach- und Terrassenflächen sollen nicht nur die Außenwirkung des Gebäudes positiv unterstützen, sondern auch eine hohe Aufenthaltsqualität bieten. Wo möglich und mit dem Denkmalschutz vereinbar, sollen Freiflächen begrünt werden. Für den etwaigen Nachweis eines Spielplatzes gemäß BayBO können in Abstimmung mit der Stadt, die Spielangebote im Stadtpark berücksichtigt werden.

Dachflächen von Flachdächern mit einem möglichst hohen Retentionswert in Hinblick auf Starkregenereignisse sind zu begrünen. Die Nutzung eines möglichen Flachdaches (oberste Ebene) entlang der Königstraße als Aufenthaltsbereich kann konzeptabhängig begründet sein. In Hinblick auf eine diesbezüglich noch im Detail zu klärenden Genehmigungsfähigkeit empfiehlt die Stadt, dass das Gesamtkonzept für das Sparkassen-Quartier auch ohne einer solchen Nutzung funktionieren sollte.

Zur gesamten Belebung des Quartiers ist das Vorsehen von entsprechenden (öffentlichen) Aufenthaltsangeboten erwünscht.

Der baurechtlich notwendige Stellplatzbedarf (PKW- und Fahrrad-Stellplätze) ist zu ermitteln (s. Anlage C.17).

Derzeit gibt es unter dem bestehenden Gebäudeteil Königstraße 18+20, Fl.-Nr. 4, eine bestehende Sammelgarage mit 6 Kraftfahrzeug-Einstellplätzen und 1 Abstellfläche für Motorräder und Fahrräder. Zudem sind im Innenhof 3 Außenstellplätze im Bestand vorhanden. Für die vorhandenen Stellplätze gelten grundsätzlich die Regelungen zum Bestandschutz gemäß BayBO.

Auf Wunsch der Stadt Kempten sollen jedoch keine PKW-Stellplätze im Rahmen einer Neubebauung auf dem Grundstück z.B. in einer Tiefgarage realisiert werden. Fahrradstellplätze für normale Fahrräder und Lastenräder sollten in der Nutzung ausreichender Anzahl zur Verfügung gestellt werden.

Die Stadt Kempten hat in ihrer Stellplatzsatzung für Fahrradstellplätze keinen eigenen Schlüssel. Als Nachweis im Wettbewerb sollen als Vorgriff auf eine novellierte Stellplatzsatzung der Stadt Kempten, die noch nicht rechtsgültig ist, die in der Anlage C.04 aufgeführten Anzahlen an Fahrradabstellplätzen berücksichtigt werden.

Die nicht realisierbaren PKW-Stellplätze werden in Abstimmung mit der Stadt Kempten abgelöst oder in einer noch zu erstellenden Quartiersgarage an einem Drittstandort nachgewiesen.

Im Rahmen des niederschweligen Andienungsverkehrs können konzeptabhängig auf dem Grundstück des Sparkassen-Quartiers z.B. im Süden ein Kurzzeitparkplatzangebot z.B. für Be- und Entladen, Kurierdienste, Speditionen oder Umzüge vorgesehen werden. Dabei soll sich das dafür benötigte Platzangebot an Kleintransporter orientieren. Weitere innenstadtübliche, niederschwellige Andienungsmöglichkeiten bestehen in der Fußgängerzone Horchlerstraße und Promenadestraße.



## 11. WIRTSCHAFTLICHKEIT & FLEXIBILITÄT

Grundsätzlich soll eine zukunftsorientierte Planung entwickelt werden. Im Sinne der Nachhaltigkeit besteht der Wunsch, Ressourcen zu bündeln und Flächen effizient zu nutzen. Maßnahmen zur Energieeffizienz, ökologisches Bauen und die Nutzung regenerativer Energien sollen in sinnvollem Rahmen umgesetzt werden.

Insbesondere die gewerblich genutzten Bereiche müssen eine hohe Flexibilität bieten, um auf zukünftige Veränderungen der Nutzeranforderungen und Mieterwechsel ohne großen Aufwand reagieren zu können.

## 12. STANDARDS UND VORSCHRIFTEN

Alle notwendigen gesetzlichen Vorschriften sind einzuhalten.

## 13. GESTALTUNG

Durch die Auswahl der beteiligten Planungsbüros erwartet die Sparkasse in allen Bereichen Vorschläge und Anregungen, die sich angemessen in den städtebaulichen Kontext einfügen, die denkmalgeschützte Bausubstanz integrieren und einen architektonisch anspruchsvollen Akzent setzen.

Neuplanungen sollen sich in die (kleinparzelligen) Strukturen des Ensembles integrieren, damit sich eine insgesamt harmonische Gestaltung des Sparkassen-Quartiers ergibt.

Entwickelt werden, soll ein langfristiges, zeitloses und vorbildhaftes Gestaltungskonzept, welches die Identität des Ortes aufwertet.

Die Stadtbildsatzung der Stadt Kempten (s. Anlage C.03) gilt es ebenfalls zu berücksichtigen.

Werthaltige Materialien mit geringem Verschleiß und Wartungsaufwand sind ausdrücklich erwünscht, wobei sowohl ökonomische als auch ökologische Aspekte zum Tragen kommen sollen. Auf ein ausgewogenes Kosten-/ Nutzenverhältnis in Bezug auf Investitionskosten und Betriebskosten ist dabei zu achten.

