



## öffentliche Sitzungsvorlage

Gestaltungsbeirat am 06.02.2025

---

Amt: 61 Stadtplanungsamt  
Verantwortlich: Tim Koemstedt, Leiter Referat 6  
Vorlagennummer: 2025/61/570

### TOP 1

#### **Edisonstraße 1 Neubau Bürogebäude Planungsbüro Baumanagement ZM Christian Milz**

##### **Sachverhalt:**

Auf dem Grundstück Edisonstraße 3, östlich der Kaufbeurer Straße und im gewerblich geprägten, nördlichen Teil Kemptens, plant der Vorhabensträger einen Neubau für ein Bürogebäude mit Tiefgarage.

Das prägnant spitz zulaufende Baugrundstück liegt topografisch erhöht, unmittelbar neben der östlich gelegenen Bahnlinie (Ulm - Kempten) und der verkehrlich viel befahrenen Kaufbeurer Straße. Von dort aus ist der etwaige Neubau gut sichtbar und wahrnehmbar trotz Baumbewuchs am Hanggelände. Auf Grund seiner exponierten und abgegrenzten Lage kann das Grundstück nur über ein Vorderlieger Grundstück einer bestehenden Firma erschlossen werden. Momentan ist jedoch die Erschließung hinsichtlich Verkehre, Geh- und Fahrrecht sowie Ver- und Entsorgung noch nicht abschließend geklärt. Ursprünglich gehörte dieses Grundstück zur Bahnfläche, deswegen steht dort noch ein Bahnwärterhäuschen. Immissionsschutzrechtliche Themen durch Verkehr und Bahnlinie beeinflussen dieses Grundstück.

Die weitläufigere Umgebung ist von großflächigen Gewerbebauten geprägt. Im unmittelbaren Quartier gibt es jedoch kleinere Gewerbebauten in offener Bauweise und mit stark versiegelten Flächen. Die Gebäude sind überwiegend 3-geschossig mit gering geneigten Pultdächern und Flachdächern.

Der Baukörper nimmt mit seiner dreieckigen Grundfläche die Grundstücksumrisse auf. Vor dem Gebäude liegt ein Vorplatz mit Stellplätzen aus Rasengittersteinen, von dem man in die Tiefgarage ins Untergeschoß fahren kann. Weitere Stellplätze befinden sich im teilweise offenen Erdgeschoss, das über eine am Gebäude seitliche gelegene Einfahrt zu erreichen sind. Kennzeichnend für das Gebäude sind die offenen Terrassen am spitze Ende.

Der Baukörper weist 3 Geschosse mit Flachdach auf, welches vollflächig mit PV-Anlagen belegt ist. Das Gebäude soll in Hybridbauweise errichtet werden. Das Untergeschoß, Teile des Erdgeschosses und der zentrale Erschließungskern werden in Stahlbetonbauweise ausgeführt. Die restliche Konstruktion ist in Holzbauweise geplant.

Die Fassade soll in einer vorvergrauten Holzfassade mit Holz-Alu Fenster ausgeführt werden.

Die Grundstücksfläche beträgt 1.490 qm und die Grundfläche 484 qm. Der Stellplatznachweis ist in der Tiefgarage, sowie im Erdgeschoss und durch die Außenstellplätze ausreichend erbracht.

**Gutachten:**

Wird während und nach der öffentlichen Diskussion erstellt.

**Anlage:**

Präsentation