



öffentliche Sitzungsvorlage

Gestaltungsbeirat am 31.07.2025

Amt: 61 Stadtplanungsamt
Verantwortlich: Tim Koemstedt, Leiter Referat 6
Vorlagennummer: 2025/61/654

TOP 1

Rottachstraße 22, 24 Entwicklung Wohnbebauung Sozialbau GmbH, Kempten

Sachverhalt:

Für den Gebäuderiegel Rottachstraße 22, 24 ist ein Ersatzbau vorgesehen, der im Grundriss in seiner Längsausdehnung größer ausfallen soll, als das bestehende Gebäude. Die Verlängerung wirkt sich positiv auf den Immissionsschutz für den dahinter liegenden Innenhof aus und schafft eine deutliche Trennung zur frequentierten Rottachstraße.

Der Ersatzbau ist mit fünf Vollgeschossen geplant und soll sich in ein heterogenes Umfeld einfügen, in dem sowohl zwei- als auch zehnstöckige Bebauungen im unmittelbaren Umfeld vorhanden sind. Die Orientierung der Schlafräume befindet sich auf der straßenabgewandten Seite. Durch die serielle Bauweise sind systematisch verschiedene Grundriss-Kombinationen und Wohnraumgrößen von zwei- bis vier Zimmer-Wohneinheiten möglich. Die Erschließung erfolgt von der Rottachstraße mit ablesbarer Eingangssituation. Zum Innenhof werden im Erdgeschoss Terrassen und in den oberen Geschossen Balkone errichtet. Je Wohneinheit werden 0,5 Stellplätze vorgesehen, so dass insgesamt für das Bauvorhaben 15 Stellplätze erforderlich werden. Die notwendigen Stellplätze werden, wie bisher, auf der bereits vorhandenen Stellplatzfläche südlich des Bestandsgebäudes nachgewiesen, wobei die bestehenden Fertiggaragen abgebrochen werden. Auf dem geplanten Flachdach soll eine Photovoltaikanlage installiert werden. Der Neubau soll in Hybridbauweise errichtet werden.

Besonders hervorzuheben ist der große öffentliche Parkplatz, der sich südlich des angedachten Ersatzbaus befindet und eine wichtige Funktion für die Anwohner und Besucher der Innenstadt erfüllt.

Der Bereich, in dem der Neubau realisiert werden soll, liegt im unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB. Dies bedeutet, dass sich der geplante Baukörper nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die umliegende Bebauungsstruktur einfügen muss. Die Rottachstraße ist stark befahren, weshalb beim Bau des neuen Gebäudes auf den Immissionsschutz geachtet werden muss, um gesunde Wohnverhältnisse zu gewährleisten.

Geplant ist, dass im Rahmen des Ersatzbaus EOF-geförderter Wohnungsbau entsteht. Anstelle der bisherigen 14 Wohnungen sollen im Neubau nun 29 Wohnungen untergebracht werden, was eine deutliche Steigerung der Wohnraummöglichkeiten darstellt. Diese Wohnungen sollen eine Umzugsmöglichkeit für die verbliebenen Bewohner der Rottachsiedlung bieten, die dieses innenstadtnahe Stadtquartier im Rahmen der Neuordnung der Rottachsiedlung nicht verlassen möchten.

Im Gestaltungsbeirat soll eine Meinungsbildung zur fünfgeschossigen Bauweise und deren Einfügung in das bestehende Stadtbild, auch im Hinblick auf seine unmittelbare Nähe zum „Weidacher Schlößle“, erörtert werden. Hierbei sollen sowohl die Vorteile als auch mögliche Herausforderungen des Ersatzbaus diskutiert werden.

Gutachten:

Wird während und nach der öffentlichen Diskussion erstellt.

Anlage:

Präsentation