

# Gestaltungsbeirat Stadt Kempten (Allgäu)

Öffentliche Sitzung – 31.07.2025

Abbruch Bestandsgebäude und Neubau in serieller Bauweise

Rottachstr. 22,24, Kempten (Allgäu)

# Rottachstraße 22,24

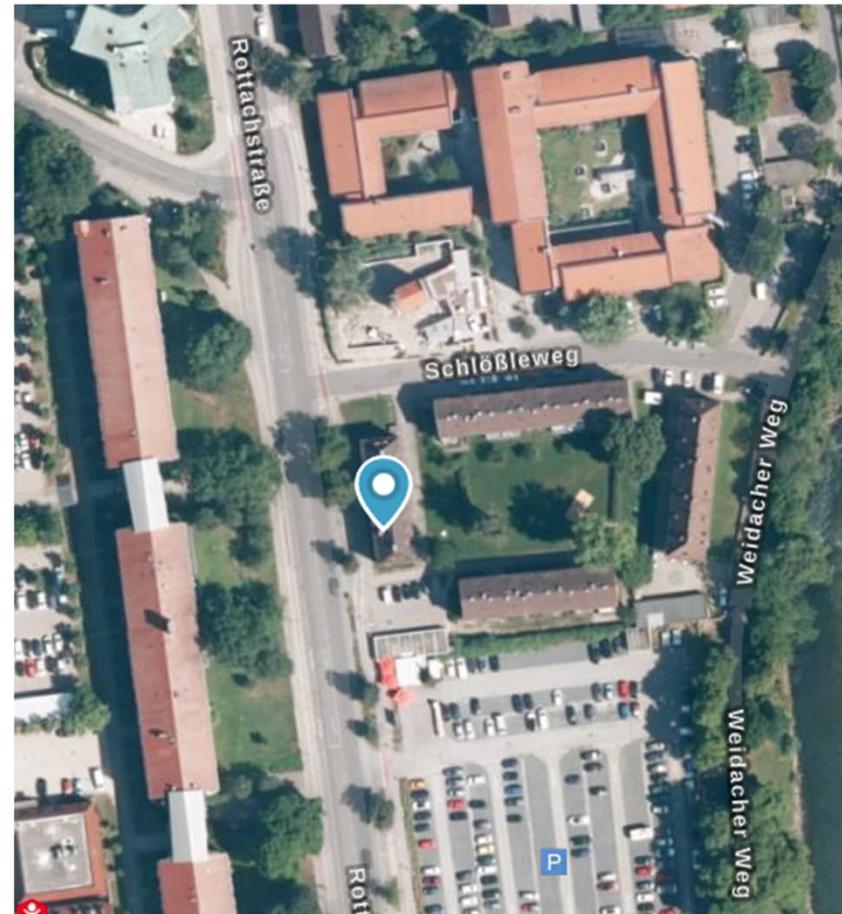
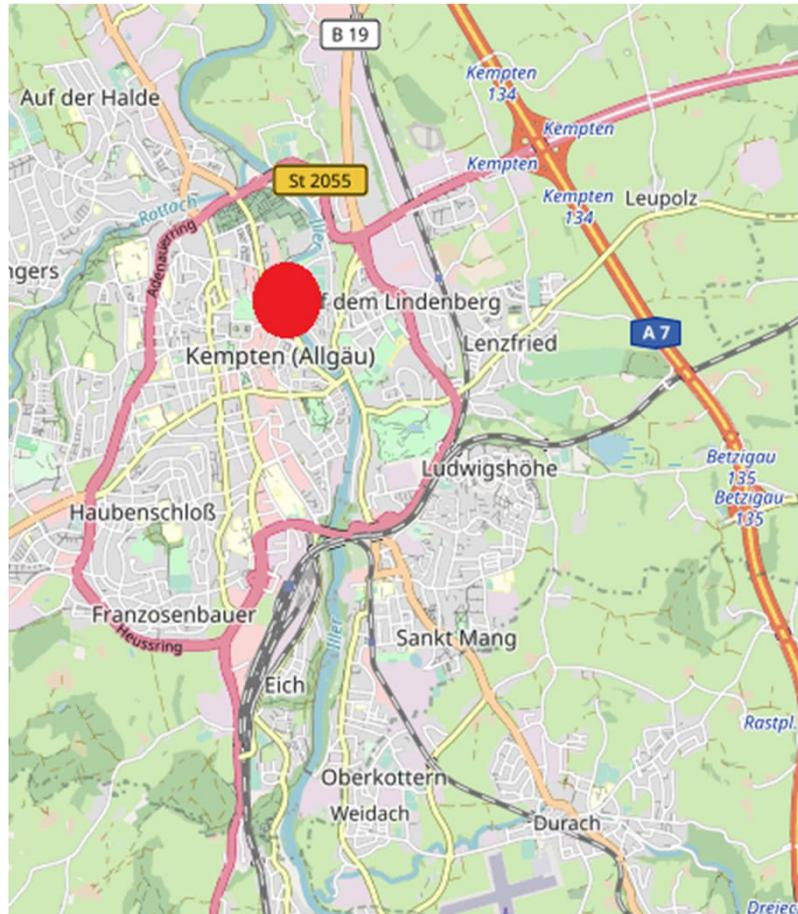
Antrag Vorbescheid für den Bau-Planungsausschuss vom 23.09.25

Bauherr: Sozialbau, Wohnungs- und Städtebau GmbH

Bauvorhaben: Verwertungsorientierter, selektiver Rückbau  
Neubau MFH mit 29 WE in serieller Bauweise  
(Anlehnung GdW-Verfahren)  
EOF-Förderung

B-Plan/Innenbereich Innenbereich § 34 BauGB

# Lage im Stadtgebiet, Luftbild



# Bestandsfoto



# Weitere Bestandsfotos

## Gebäudesubstanz



# Gründe für eine Neugestaltung

- Das Gebäude ist hinsichtlich seiner Gebäudesubstanz nicht wirtschaftlich sanierbar
- Durch eine Neubebauung gekoppelt mit einer seriellen Bauweise kann dringend benötigter, bezahlbarer Wohnraum entstehen (nahezu Verdoppelung der Wohnfläche, Wohnungsgrößen analog Förderkriterien)
- Ziel: echter geförderter Wohnungsbau mit unmittelbarer Belegung
- 15 zusätzliche Wohnungen → 29 EOF-geförderte Wohnungen
- Urban Mining → verwendungsorientierter, selektiver Rückbau zur Weiterverwendung von Teilen des ursprünglichen Baumaterials
- Durch die Nachverdichtung wird eine Neuversiegelung (siehe Lageplan) vermieden
- Zusammenfassend im Hinblick auf die Nachhaltigkeit:
  - ggf. Holzhybridbauweise
  - serielles Bauen in Anlehnung GdW-Rahmenvertrag
  - Steigerung der Wohnfläche
  - PV-Anlage
  - keine zusätzliche Erschließungsmaßnahmen (Kanal, Wasser, Parkplätze)
  - Versorgung mit Fernwärme (ZAK)
  - Schließung des Innenhofes durch Verlängerung des Baukörpers – Verbesserung Immissionsschutz



# System-Grundrisse

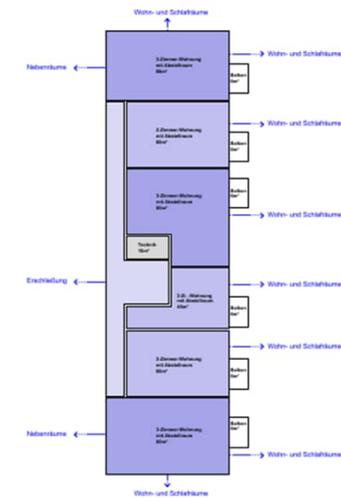
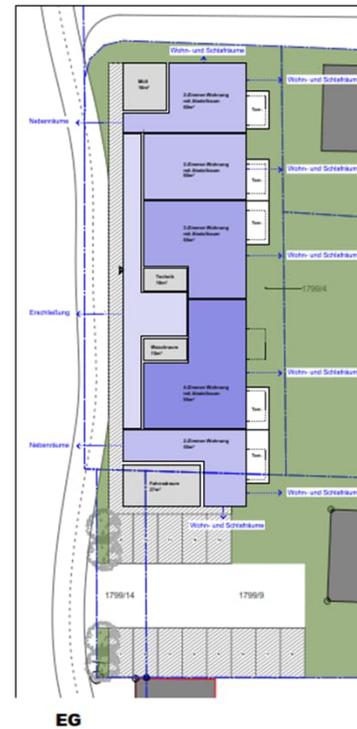
**Neubau** mit 29 Mietwohnungen nach EOF

Systemgrundrisse EG bis 4.OG:

Insgesamt 15 x 2-Zimmer-Wohnungen

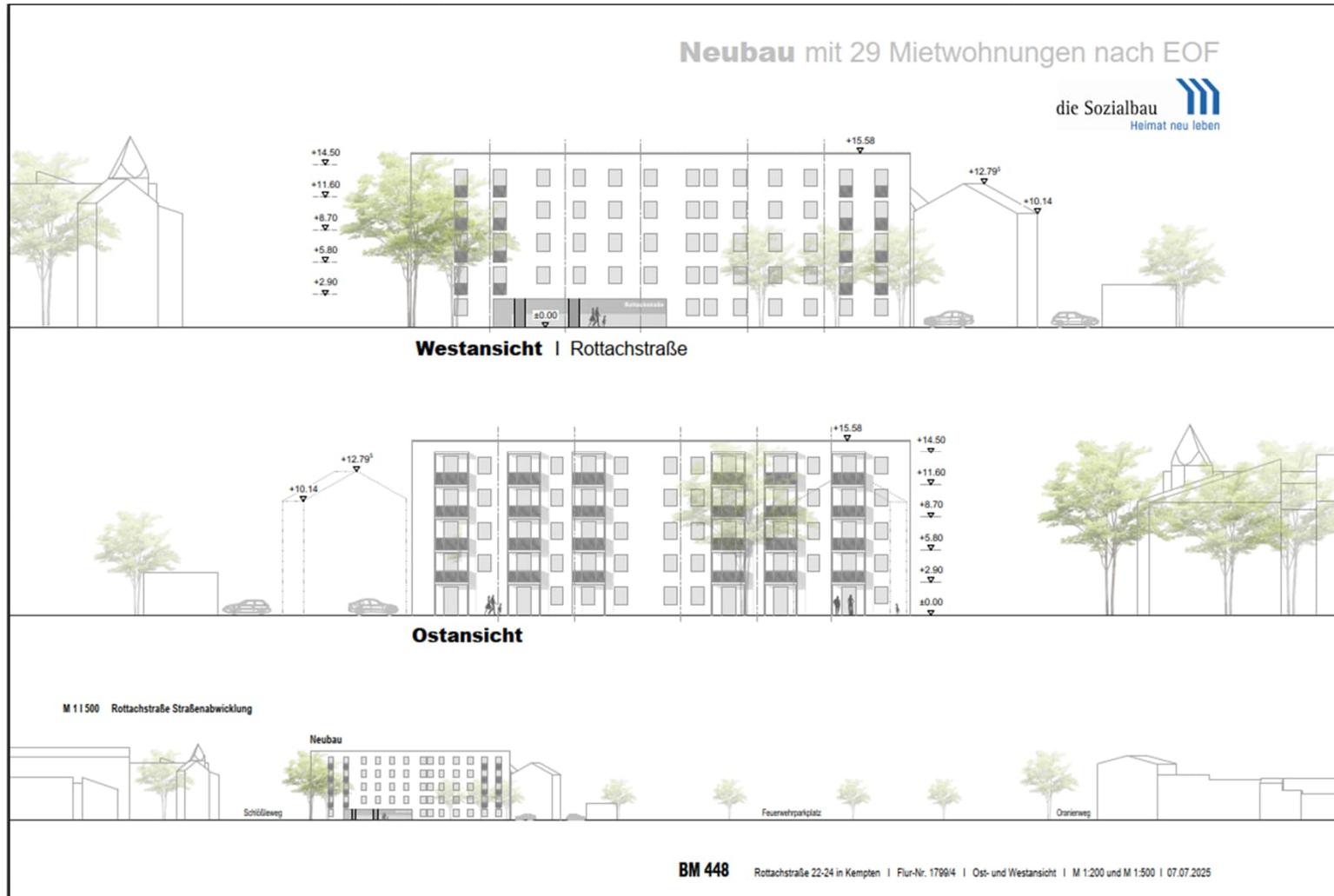
Insgesamt 13 x 3-Zimmer-Wohnungen

Insgesamt 1 x 4-Zimmer-Wohnungen



**1.OG bis 4.OG**

# Ansichten (Vorbescheid)





Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!