

Gutachten zu TOP 1 der Sitzung des Gestaltungsbeirates vom 31.07.2025

Rottachstraße 22, 24 Entwicklung Wohnbebauung Sozialbau GmbH, Kempten

Das Gutachten des Gestaltungsbeirates erstellte Herr Prof. Hans-Peter Hebensperger-Hüther.

Gutachten:

Der Gestaltungsbeirat begrüßt, dass die Sozialbau Kempten die Anregungen aus der vorab nichtöffentlichen Beratung zum Bauvorhaben vom 10. April 2025 teilweise aufgenommen hat. So wurde das Gebäude entlang der Rottachstraße verlängert und eine Laubengangerschließung angedacht. Die gezeigten Schemagrundrisse würden aber nach wie vor eine Befahrung des Innenhofs mit der Feuerwehr notwendig machen, was erhebliche Nachteile für dessen Wohnwert beinhaltet und die Fällung bestehender Bäume zur Folge hätte.

Der GBR empfiehlt, das Erschließungssystem so zu wählen, dass eine Befahrung des Innenhofs ausgeschlossen werden kann. Der GBR weist darauf hin, dass dies typologisch mit einfachen Mitteln erreichbar ist, wenn der Laubengang über ein adressbildendes Haupttreppenhaus mit Lift etc. (vorzugsweise im Bereich der südlichen Gebäudeecke) und eine Fluchttreppe am gegenüberliegenden Laubengangende erschlossen wird.

Der Antragstellerin wird auch empfohlen, verstärkt (zukünftige) Optionen dieses Lösungsansatzes in die Planung einfließen zu lassen. So könnte auf diesem Weg eine Aufstockung der nördlichen und südlichen Hauszeile im Hof mittels an die neuen Treppenhäuser barrierefrei angebundener, zusätzlicher Laubengänge erreicht werden. Eine ebenfalls fünfgeschossige Bebauung dieser angebundenen Bauteile wäre angesichts der Wohnraum- (und Bauland-) Knappheit einerseits und der hohen Wohnqualität des Hofes gestalterisch bedenkenlos möglich.

Eine Verlängerung des Gebäudes entlang der Rottachstraße Richtung Süden – über die angebotenen Stellplätze hinweg – wäre gestalterisch sinnvoll.

Das entstehende längere Gebäude würde überdies den wertvollen Innenhof zusätzlich vor Lärm schützen. Eine Verringerung der Haustiefe käme den Themen des seriellen Bauens und der Organisation förderfähiger Wohnungsgrößen trotz der Schallbelastung im Westen sicher entgegen.

Der GBR legt Wert auf den Hinweis, dass die Antragstellerin das Thema der

räumlichen und nutzungsmäßigen Übergänge von der lärmbelasteten Rottachstraße zum Gebäude im Westen, aber auch vom Gebäude zum Innenhof im Osten sorgfältig bearbeiten sollte.

Ziel muss sein, durch die gewissenhafte und bewohnerfreundliche Gestaltung dieser Übergänge – hierzu zählt auch der Übergang vom Laubengang zur Wohnung - sozial kontrollierbare Räume zu schaffen, die auch Aufenthaltsqualität haben. Gleichzeitig sollte die Chance, Westsonne für die Wohnungen erhalten zu können, genutzt werden.

Die Absicht der Antragstellerin, komplett auf Keller zu verzichten und die notwendigen Abstellräume in die Wohnungen zu integrieren um Baukosten zu senken, ist nachvollziehbar. Die Konsequenzen hieraus sind jedoch gut zu bedenken. Abstellräume im oder auf dem Dach wären eine überlegungswerte Option.

Zukünftige Ansichten sollten mit angebotenen Grundrisslösungen übereinstimmen und sich nicht nur dem Diktat der Wirtschaftlichkeit unterordnen, da das Gebäude an städtebaulich wirkungsvoller Stelle steht.

Der GBR verzichtet in Hinblick auf die gewissenhaft planende Antragstellerin auf eine Wiedervorlage.