



öffentliche Sitzungsvorlage

Planungs- und Bauausschuss am 16.06.2026

Amt: 61 Stadtplanungsamt
Verantwortlich: Florian Eggert, Amtsleitung, Amt 61
Vorlagennummer: 2026/61/738

TOP 5

„Quartiersentwicklung Rottachsiedlung – Vorbereitung eines Architekturwettbewerbs für die Neuordnung der Quartiersstruktur„; Beschluss

Sachverhalt:

Für die Rottachsiedlung südlich des katholischen Friedhofs und westlich der Rottachstraße beabsichtigt die Sozialbau Kempten Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH in Kooperation mit der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) eine Neuordnung und Nachverdichtung des Quartiers. Im Rahmen eines städtebaulichen Wettbewerbs über die etwa 2,7 Hektar große Fläche soll die beste, qualitätsvollste und fachlich überzeugendste Lösung gefunden werden und für die spätere Umsetzung als Grundlage dienen.

Der aktuelle Gebäudebestand stammt aus den 1950er Jahren, wurde nie kernsaniert und ist daher in einem mangelhaften Zustand. Es handelt sich um 15 Bestandsgebäude mit insgesamt 254 Wohnungen, wobei aktuell noch 164 bewohnt werden. In der Vergangenheit wurde die Zukunft der Rottachsiedlung kontrovers in einer Podiumsdiskussion im Rahmen des Kommunalwahlkampfes debattiert. Die Podiumsdiskussion wurde durch das Architekturforum Allgäu initiiert.

Der ehemalige Stadtrat Hofer hat zusammen mit Stadtrat Natterer-Babych, beide UB/ödp, einen Antrag zum Erhalt der Rottachsiedlung eingereicht. Bereits vor der Antragstellung wurde 2020 das Plangebiet auf Denkmalschutz und Ensembleschutz geprüft; das Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege konnte keine Denkmaleigenschaft feststellen, weder als Einzeldenkmal noch als Ensemble. Ausgenommen hiervon ist der Kuschelbrunnen als Einzeldenkmal. Es gibt keine Erhaltungssatzung für das Gebiet.

Die vorhandenen Gebäude weisen erhebliche bauliche Mängel auf. Technische und bauphysikalische Schäden sowie energetische Defizite liegen vor, sodass eine wirtschaftlich vertretbare Komplettsanierung nicht erreichbar erscheint. Die Ver- und Entsorgungsleitungen haben ihre Lebensdauer erreicht und Maßnahmen werden in den nächsten Jahren notwendig

sein. Die Wohnungen sind teils ohne Dusche und Heizung ausgeführt. Die Gebäude weisen partiell enge 2,5-Zimmer-Wohnungen auf, die sich in gleichem Zuschnitt über drei Geschosse verteilen. Durch die vorherrschende hochparterre Baustruktur ist durchgängig keine barrierefreie Nutzung möglich, und die Grundrissflexibilität ist bei Sanierung durch technische Grenzen stark eingeschränkt. Zusätzlich können die Schall- und Wärmedämmungen nur begrenzt nachgerüstet werden, beispielsweise aufgrund der geringen Raumhöhen.

Betrachtet man die Varianten Neubau und Bestandssanierung in der Treibhausgasbilanzierung, ist das Ergebnis, dass die Sanierung nicht, wie gemeinhin angenommen, klimaverträglicher ist, sondern tatsächlich schlechtere Umweltauswirkungen aufweist und mehr CO₂ verursacht im Vergleich zur Holzhybridbauweise. Auch beim massiven Neubau im Vergleich zur Bestandssanierung ist die CO₂-Bilanz neutral und aufgrund der Chancen beim Neubau der Sanierung vorzuziehen. Im Sinne des Klimaschutzes ist daher eine Neubebauung erstrebenswert.

Die Neuordnung des Quartiers bietet die Chance, die städtebaulichen Nachteile der bestehenden Zeilenbebauung nachhaltig zu beheben. Das Quartier ist durch eine Monostruktur und eingeschränkte Aufenthaltsqualität charakterisiert. Die Grünflächen sind nicht ausreichend attraktiv gestaltet, und die Garagenhöfe mindern das städtebauliche Gefüge. Der Schalleintrag der angrenzenden Straßenzüge ist im Bestand ungelöst, und das Parkierungskonzept ist ebenfalls nicht mehr zeitgemäß.

Durch eine Neuordnung der städtebaulichen Struktur wären konstruktive Lärmschutzmaßnahmen integrativ realisierbar, sodass qualitativ hochwertige Aufenthaltsbereiche und vielfältige Freiflächen entstehen könnten, die bewusst zum Verweilen, zum Nachbarschaftsaustausch und zur Nutzung im Alltag einladen. Statt aneinandergereihter monotoner Bänder entstünden in der autoarmen Quartiersmitte differenzierte Raumabfolgen – halböffentliche Höfe, öffentlich begrünte Innenplätze und ruhige Rückzugsbereiche –, die unterschiedlichen Nutzungen und sozialen Begegnungen ermöglichen würden.

Die Kombination von Rückzug, Austausch und Begegnung könnte auch hier wieder einen starken Zusammenhalt der Bewohner schaffen. Neue Wegeführungen und die bewusste Anordnung von Gebäuden erlauben Sichtachsen, Adressen und eine klare Raumgliederung, was Identität und Orientierung im Quartier stärkt.

Die Wohnungen selbst könnten zeitgemäße, flexible Grundrisse erhalten, die einfache Umnutzungen, Generationenwechsel und Home-Office erleichtern; zugleich wären alle Wohnungen barrierearm oder barrierefrei planbar, wodurch langfristige Wohnperspektiven für alte wie junge Bewohner gesichert würden und eine soziale Durchmischung in Innenstadtnähe gewährleistet wäre.

Ein Hauptfokus bei der Entwicklung des Quartiers muss auf den Umgang mit der Bewohnerschaft gelegt werden. Die Sozialbau wird im Rahmen ihres Mietermanagements Angebote für Ersatzwohnungen in ihrem Bestand anbieten. Dieser Prozess hat bereits begonnen, in dem sämtliche Mieter kontaktiert und in die Bewerberlisten der Sozialbau überführt wurden. Sozialbau unterstützt in gleichem Maß die Mieter der BImA-Wohnungen. Parallel zu den folgenden Schritten des Architektenwettbewerbs wird die Mieterkommunikation weiter intensiviert, um dialogisch Lösungen für die Menschen vor Ort

zu finden. Sollte die geplante Quartiersentwicklung nicht umgesetzt werden, könnte dies zu einer Verzögerung einer positiven Entwicklung auf dem Kemptener Wohnungsmarkt führen und das vorhandene Potenzial für ein hochwertiges, innerstädtisches, gut angebundenes Quartier ungenutzt bleiben. Sowohl von der Sozialbau als auch von der BlmA wurde der Gebäudebestand intensiv geprüft. Beide Partnerinnen bewerten den Bestand als verschlissen und als wirtschaftlich nicht sanierungsfähig.

Auslobungspartnerinnen sind die Sozialbau sowie die Bundesimmobilien, das Stadtplanungsamt und Fachstellen der Stadt Kempten; der Gestaltungsbeirat soll den Auslobungsprozess unterstützen und wird in die Auslobungsaufstellung eingebunden. Der Wettbewerb soll als beschränkter Wettbewerb mit Einladungsverfahren durchgeführt werden. Es soll sich um einen einphasigen Realisierungswettbewerb mit einem städtebaulichen Teil handeln. Das externe Architekturbüro BGSM aus München soll die Durchführung des Wettbewerbs begleiten und organisieren.

Im Rahmen der Wettbewerbsauslobung sind die detaillierten Durchführungsbestimmungen des Wettbewerbs, aber auch der Umfang und die Formulierung von Vorgaben, Rahmenbedingungen usw. zur Beschreibung der Wettbewerbsaufgabe erforderlich. Die städtebaulichen, verkehrlichen und freiraumplanerischen Ziele für das Quartier werden zu einem späteren Zeitpunkt erneut und detailliert sowohl dem Gestaltungsbeirat als auch dem Planungs- und Bauausschuss der Stadt Kempten vorgestellt. Wichtige Themen sind dabei die gestalterische und städtebauliche Qualität, die Wohnungsvielfalt, Nachhaltigkeit, soziale Durchmischung und Umsetzbarkeit. Der Wettbewerb soll nach Zustimmung des Stadtrats voraussichtlich im 4. Quartal 2026 beginnen.

Als zeitlicher Ablauf für die Entwicklung der Flächen ist folgende Terminalschiene beabsichtigt:

Grundsatzzustimmung des Planungs- und Bauausschuss/ ggf. Stadtrats im Juni 2026
Gestaltungsbeiratsbehandlung mit Entwurf der Auslobung im 4. Quartal 2026
Zustimmung der städtischen Gremien im 4. Quartal 2026
Preisgerichtssitzung 1. Quartal 2027

Für die Realisierung des Vorhabens sind zudem nach Vorliegen eines Wettbewerbsergebnisses die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich, um Baurecht für das Vorhaben zu schaffen.

Beschluss:

Der Planungs- und Bauausschuss der Stadt Kempten beauftragt die Verwaltung, die Weiterentwicklung der Rottachsiedlung über einen städtebaulichen Realisierungswettbewerb gemeinsam mit der Sozialbau Kempten und der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben zu initiieren. Ziel ist eine innerstädtische Nachverdichtung zur Schaffung von zusätzlichem Wohnraum. Die genauen Wettbewerbsinhalte sind mit dem Gestaltungsbeirat abzustimmen und dem Stadtrat vor Auslobung zur Beschlussfassung erneut vorzulegen.

Der vorliegende Antrag auf Überprüfung der Denkmaleigenschaft, Erhalt der Rottachsiedlung, sowie die Aufstellung einer Milieuschutzsatzung wird nicht weiter verfolgt.

Anlagen:

- Geltungsbereich Rottachsiedlung
- THG-Bilanzierung Rottachsiedlung, 09.01.2026
- Kurzbericht Bausubstanz, 08.01.2026
- Präsentation