

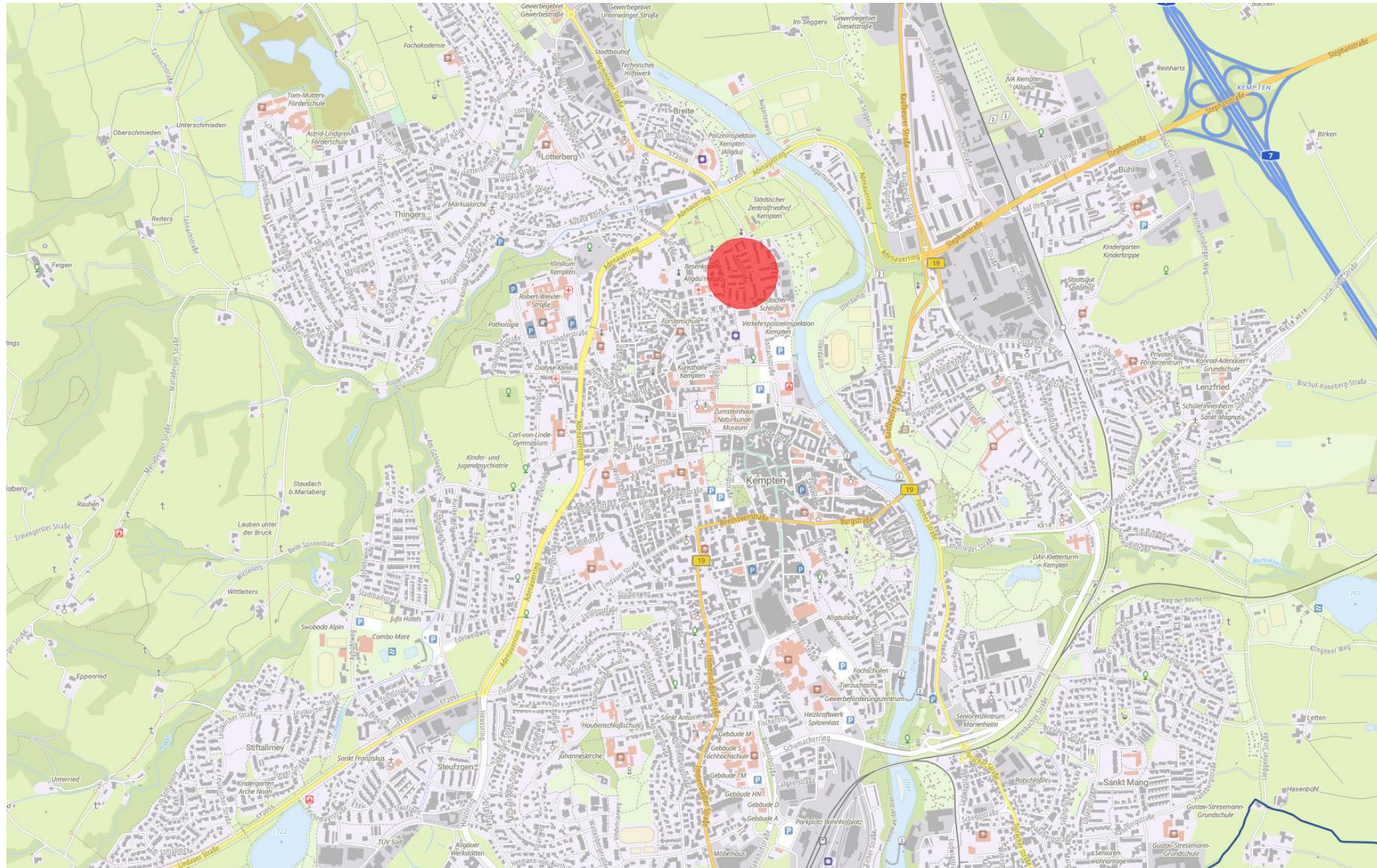
Quartiersentwicklung Rottachsiedlung

Begründung, Verfahren und soziale Absicherung
Planungs- und Bauausschuss

16.06.2026

STADT

Kempten Allgäu



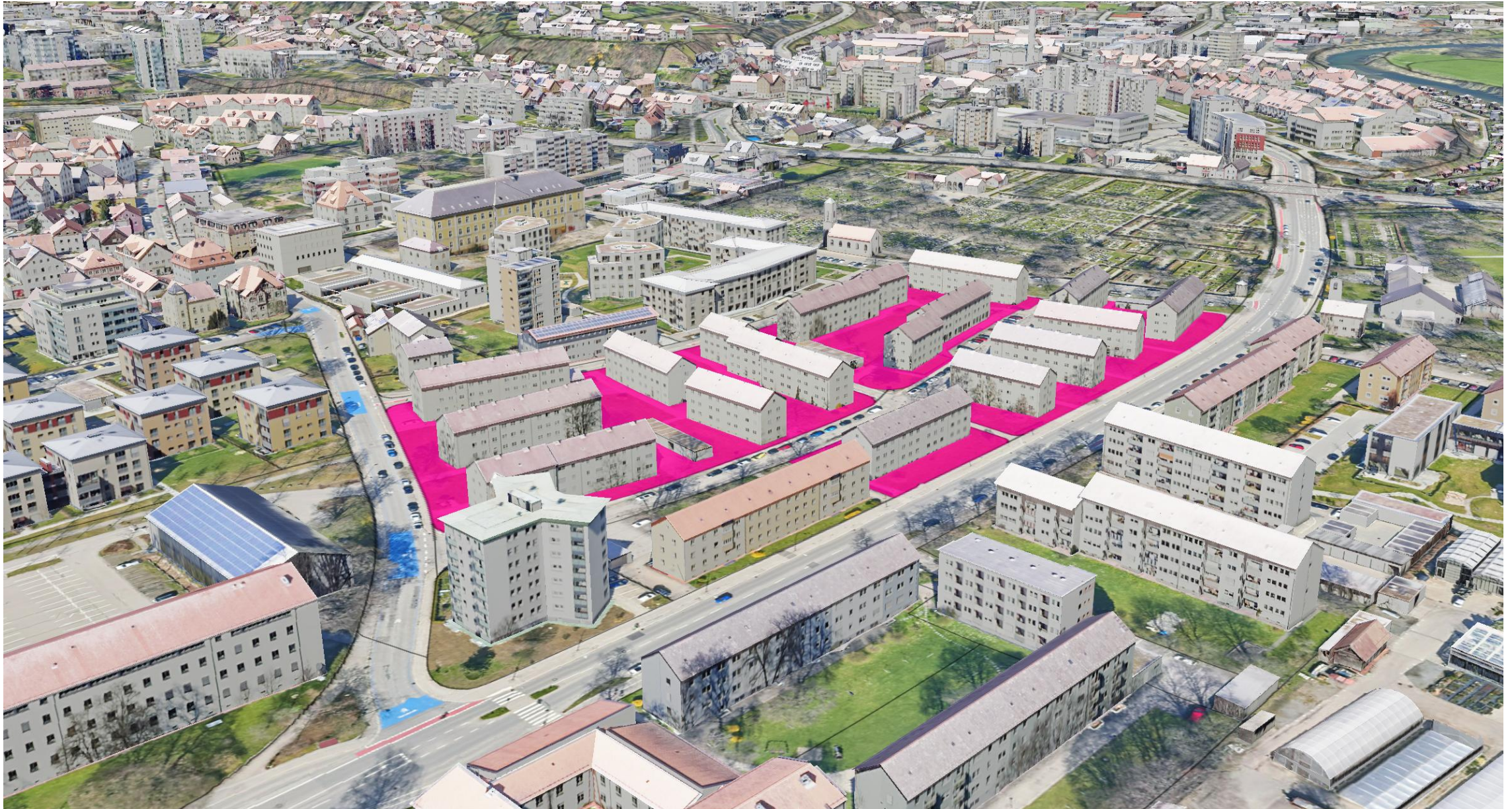
Luftbild und Eigentumsverhältnisse

● Eigentümer: Sozialbau Kempten
Fläche: ca. 13.406 m²

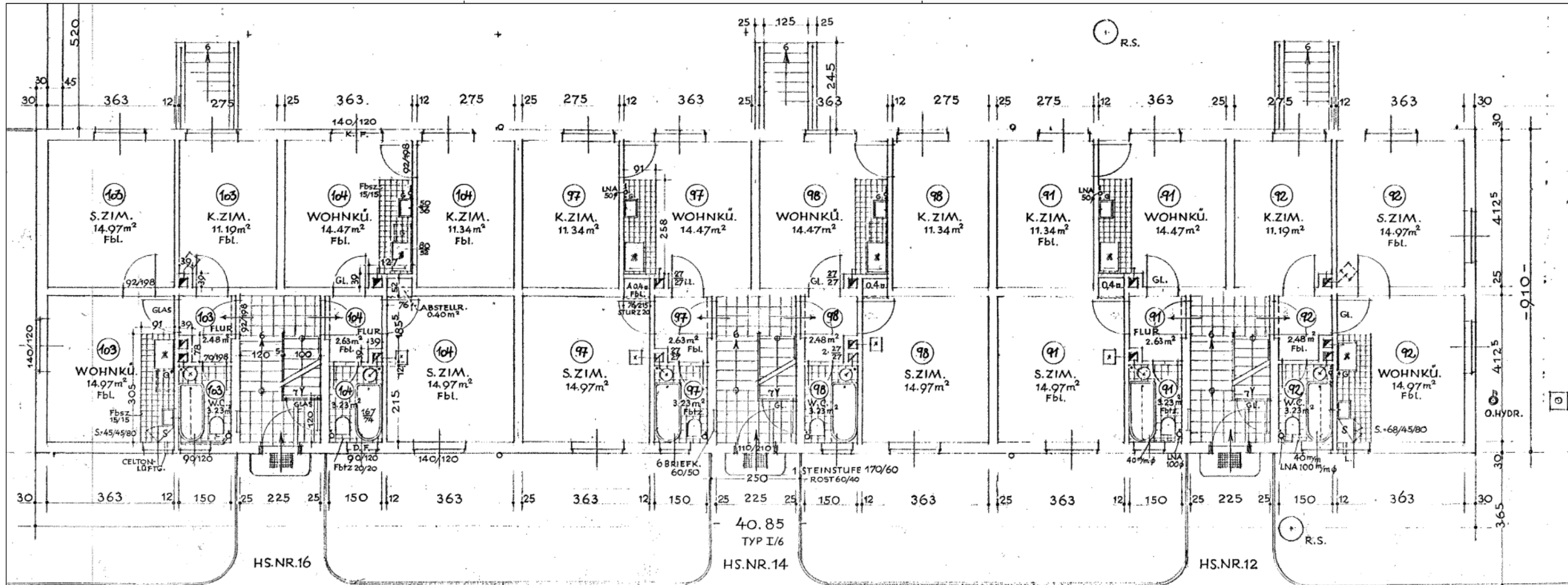
● Eigentümer: BlmA
Fläche: ca. 9.315 m²

15 Gebäudezeilen









ERDGESCHOSS M.1:100.

LIEGENSCHAFT

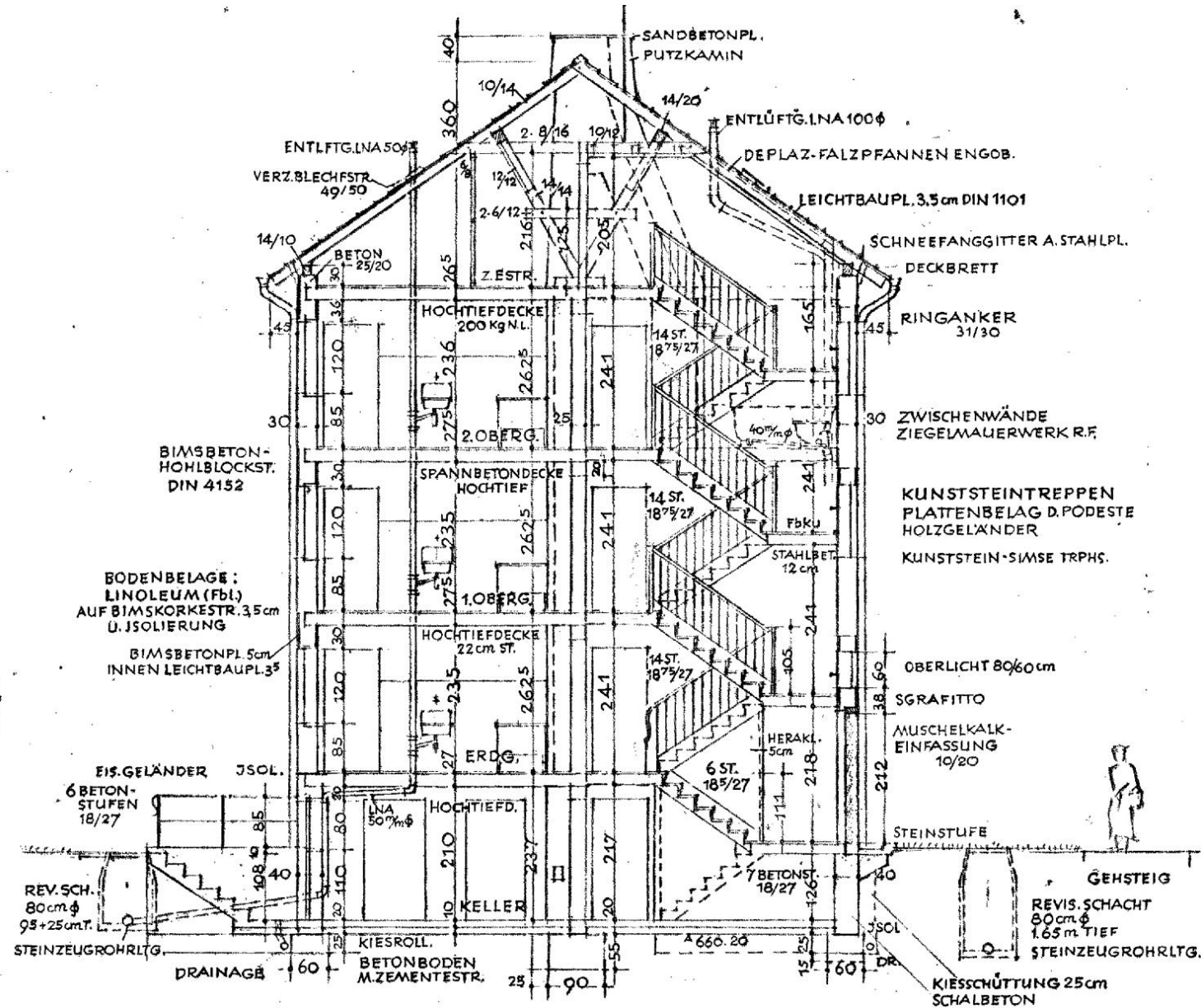
Kempten Rottachsiedlung
Gottesackerweg 12; 14; 16

DIENSTSTELLE

09472

LNR/MNR

88905



Bestandsaufnahme

- Die Bausubstanz weist erhebliche bauliche Schäden auf
- Veraltete Infrastruktur
- Aufgrund enger Grundrisse gibt es zu wenig Platz für barrierefreie Nutzung
- Soziale Monostruktur und geringe Aufenthaltsqualität



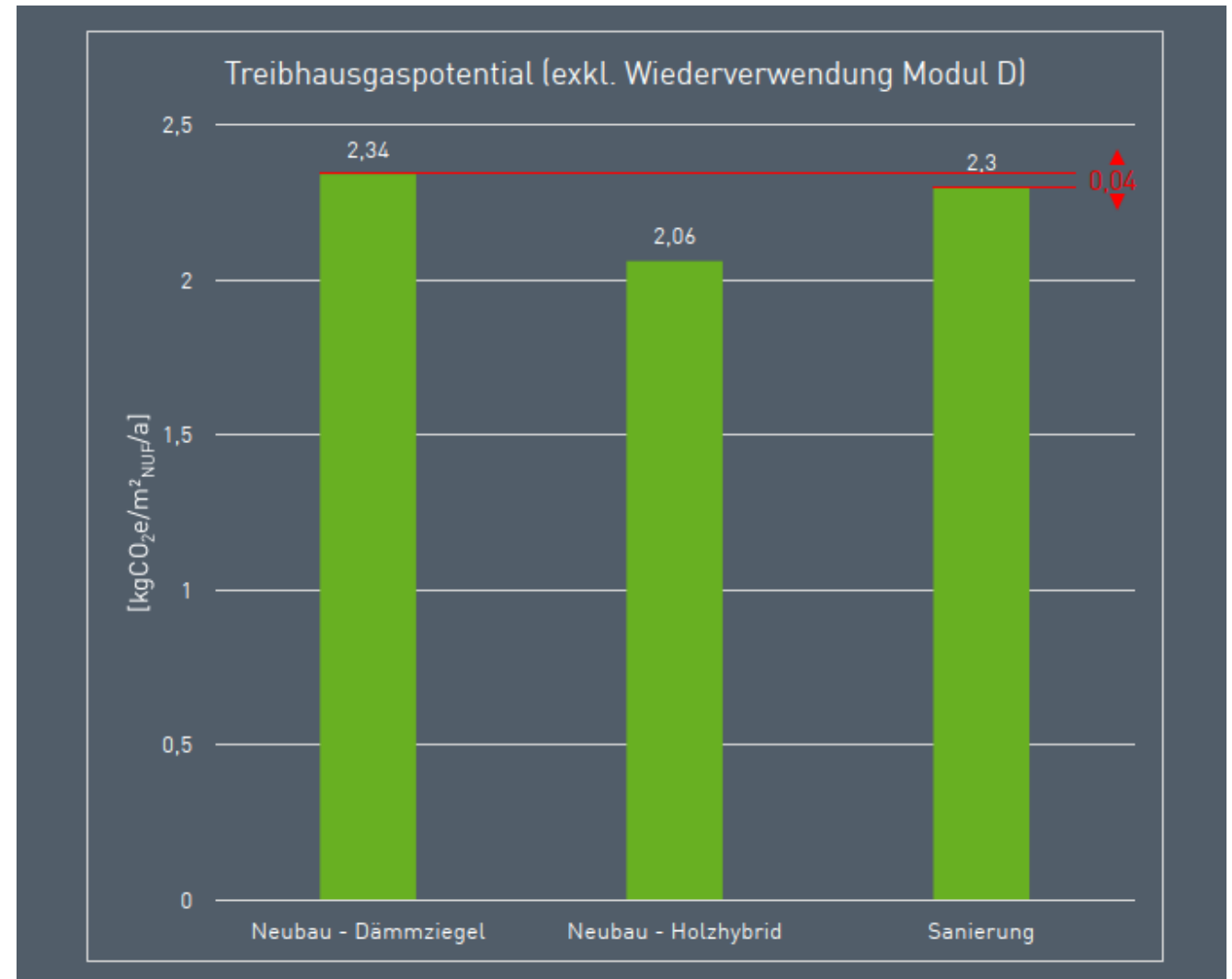
Warum Rückbau anstatt Sanierung?

- Technische Grenzen und Grundrissflexibilität: Schall-/Wärmedämmung und Haustechnik nur begrenzt nachrüstbar
- Gesundheitsrisiken: Feuchte/Schimmel führen ggf. zu wiederkehrenden Kosten und Belastungen, Schadstoffe in der Bausubstanz
- Langfristige Wirkung: Neubau ermöglicht dauerhafte Energie- und Qualitätsverbesserung
- Lebenszykluskosten: Sanierung wirtschaftlich unattraktiv gegenüber Neubau und wirtschaftlich nicht darstellbar, Nachverdichtungspotenzial innerstädtischer Flächen nutzen



Treibhausgas-Bilanzierung

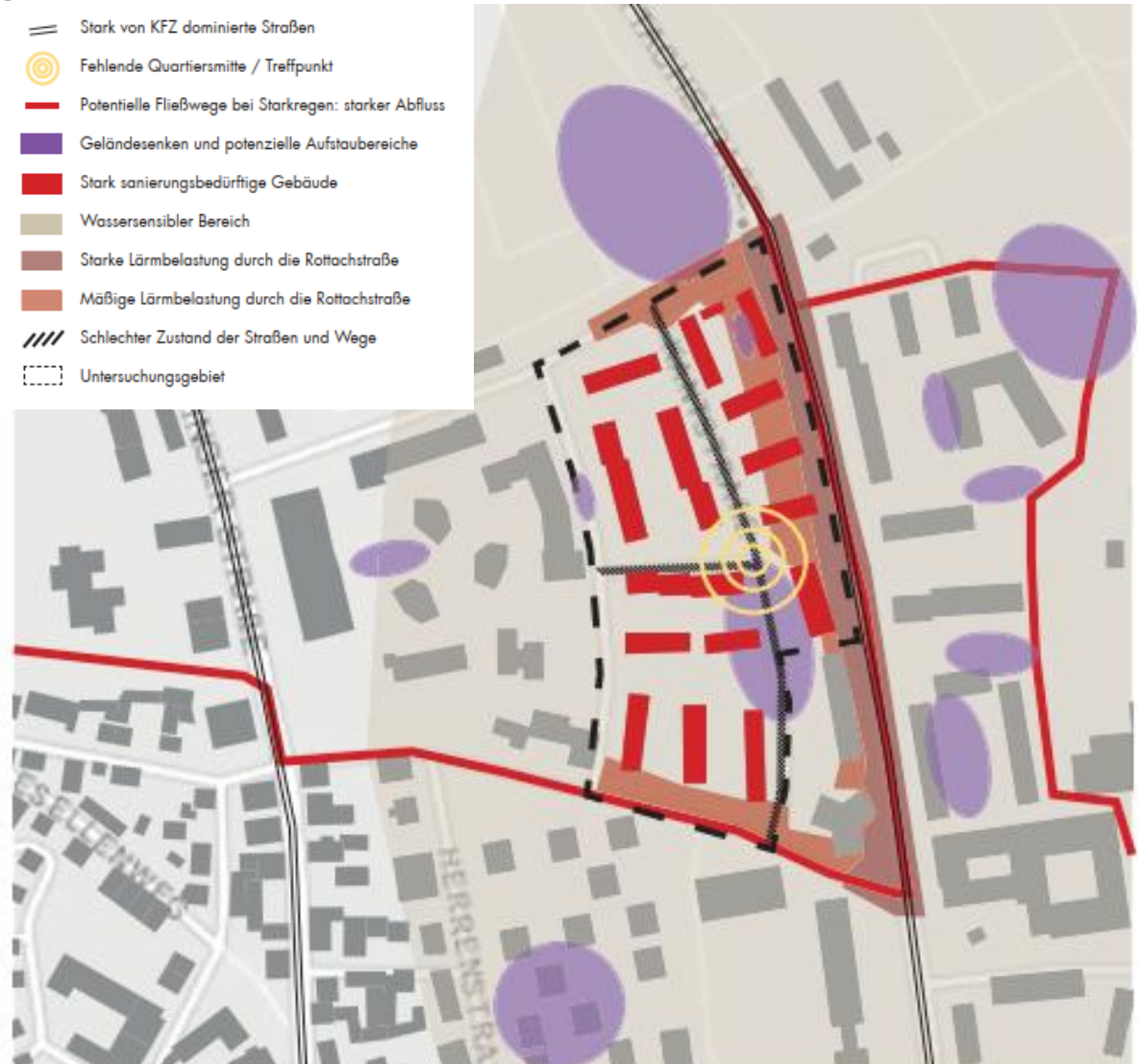
- Gutachten Januar 2026, Büro INTEP
- Durch den Einsatz von Holz im Neubau (z.B. Holzhybrid-Bauweise) kann die THG-Bilanz des Neubaus die der Sanierung deutlich unterschreiten
- Bei Neubau mit Dämmziegeln sind die Treibhausgasemissionen fast identisch zur Sanierung



Strukturelle Defizite Bestandssiedlung

- Erhebliche Lärmbelastung
- Grünflächen unattraktiv
- Garagenhöfe mindern das städtebauliche Gefüge
- Infrastruktur ist sanierungsbedürftig
- Hoher Versiegelungsgrad

→ Ein zeitgemäßes Wohnen in punkto Aufenthaltsqualität, gesunde Wohnverhältnisse, Wohnungsgrundrisse, Wohnungsmix kann nur durch einen Neubau erfolgen



Wettbewerbsverfahren & Bewertungskriterien

- Beschränkter, einphasiger Städtebaulicher Wettbewerb mit Einladungsverfahren
- Auslobungspartnerinnen: Sozialbau und BImA
- Beratung durch Stadtplanungsamt und Fachstellen der Verwaltung

Kriterien:

- Gestalt- und Städtebauqualität
- Wohnungsvielfalt & Barrierefreiheit
- Nachhaltigkeit: Energie, Material, Klimaresilienz
- Soziale Durchmischung & Umsetzbarkeit
- Kostenrealismus & Umsetzungsplan



Soziale Absicherung und Umsetzungsplan

Soziale Absicherung

- Mieterschutzkonzept:
Ersatzwohnraum, Umzugsbeihilfen,
Rückkehroptionen

Schritte im Planungs-/ Umsetzungsverfahren

- Politischer Beschluss &
Wettbewerbs-Auslobung
- Wettbewerbsphase & Jurysitzung
- Planung → Vergabe → Bau (variabel)
- Monitoring: Evaluation sozialer und
ökologischer Ziele

Förderinstrumente

- Städtebauförderung, klimapolitische
Mittel, Recyclingkonzept

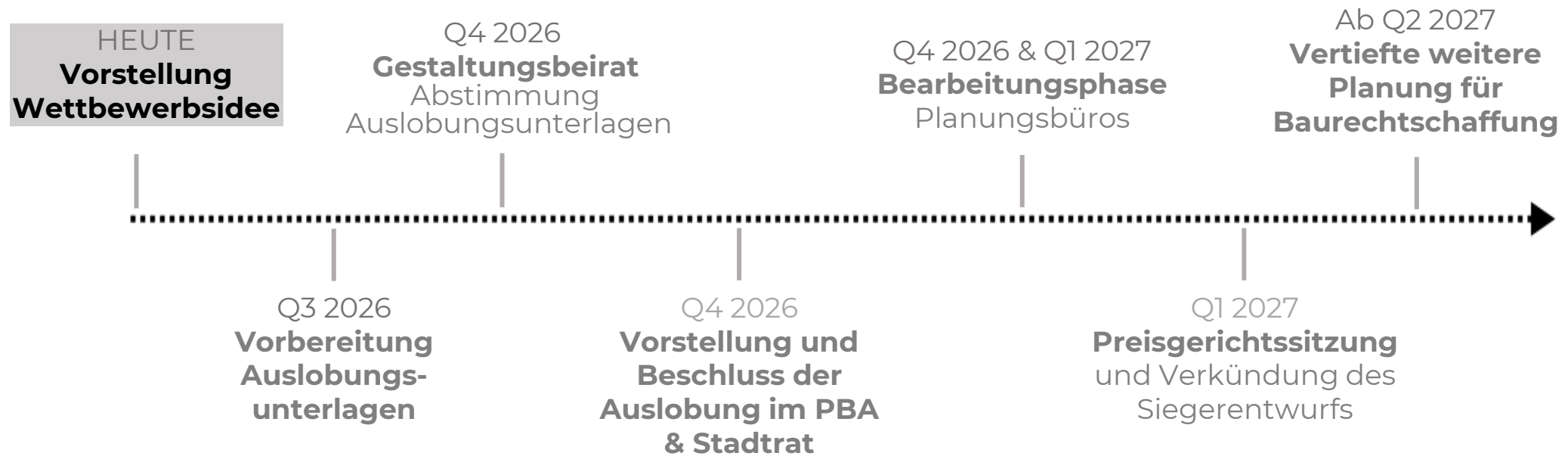


Ziele der Neuentwicklung

- Innenstadtnahe Nachverdichtung
- Qualitative Freiräume und Grünflächen: Plätze, Spiel- und Aufenthaltsflächen, gute Wegeverbindungen
- Inklusive, barrierefreie Wohnformen für alle Altersgruppen
- Soziale Durchmischung: verschiedene Wohnungsgrößen, ggf. sozial geförderter Wohnraum
- Mögliche Nutzungsmischung: soziale Infrastruktur, Café in Quartiersmitte
- Klimafreundliche Bauweise: hohe Energieeffizienz, hochgradige Nutzung erneuerbare Energien, Regen-/Niederschlagswassermanagement
- Entwicklung MIV-armes Quartier



Zeitplan Wettbewerb



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.