



Gutachten zu TOP 3

der Sitzung des Gestaltungsbeirates am 30.06.2026

Freifläche Ecke Bahnhofstraße / Immenstädter Straße

Entwicklung Firmenzentrale

Eisele und Partner Architekten – Beratender Ingenieur Partnerschaft mbB

Das Gutachten des Gestaltungsbeirates erstellte Frau Eva Fischer.

Gutachten:

Die seit 40 Jahren in Kempten ansässige Bahnhofsapotheke beabsichtigt, ihre neue Firmenzentrale auf dem unbebauten Grundstück Ecke Bahnhofstraße/Immenstädter Straße zu errichten. Der Neubau soll Flächen für Produktion und Verwaltung, Arztpraxen, eine Filiale der Apotheke, einen Lebensmittelmarkt sowie eine Kita für die Mitarbeitenden beinhalten.

Das Grundstück an der südlichen Einfahrtsstraße nach Kempten hat eine besondere städtebauliche Bedeutung für die Stadt. Gleichzeitig ist es von intensivem Bewuchs mit wertvollem Baum- und Strauchbestand sowie kartierten Biotopen geprägt. Die Topografie weist einen Höhenunterschied von ca. 14 m zwischen der stark frequentierten Bahnhofstraße und der weiter oben liegenden Wohnbebauung auf. Die Fläche ist derzeit im Flächennutzungsplan als Grünfläche ausgewiesen und wurde bisher von Bebauung freigehalten. Eine zukünftige Bebauung des Grundstücks ist im Zusammenhang mit der großflächigen Bebauung des Möbelhauses und des Baumarktes im Norden und Westen zu sehen.

Im Juli 2025 wurde dem Gestaltungsbeirat in seiner nicht öffentlichen Sitzung ein erstes Konzept für die neue Bebauung vorgestellt. Die Anmerkungen und Empfehlungen des Gestaltungsbeirats sind in die jetzt vorgestellte Planung eingeflossen. Dies wird ausdrücklich begrüßt.

Der geplante Neubau liegt als kompakter, viergeschossiger Baukörper an der Ecke Bahnhofstraße/Immenstädter Straße. Der nördliche Kopfbau beinhaltet das Parkhaus, an welches das Hauptgebäude mit Ladenflächen, Verwaltung und Praxen anschließt. Das Nebengebäude ragt in das Grundstück hinein und begrenzt die Anlieferzone. Die Anlieferung erfolgt von der Immenstädter Straße aus. Nach Westen hin ist eine Freifläche für die Kita sowie Aufenthaltsflächen für die Mitarbeitenden vorgesehen. Die skizzierte Fassade mit vorgelagerten Holzlamellen und Begrünung umgibt den gesamten Baukörper und soll die

innere Gliederung in Parkhaus und Hauptgebäude kaschieren. Eine genaue Ausarbeitung der Planung erfolgt nach Diskussion der vorliegenden Kubatur und Lage des Gebäudes.

Die im Zuge der Bürgerinitiative „Baumpflanzungen 2000“ gepflanzten Bäume wurden auf deren Vitalität geprüft. Die vitalen Bäume sollen verpflanzt werden. Die Stadt Kempten hat bereits Vorschläge für neue Flächen gemacht. Es ist vorgesehen, wenn möglich, die Maßnahme mit den Spendern abzustimmen. Darüber hinaus ist eine Einbindung der Nachbarn geplant.

Das vorliegende Konzept wird vom Gestaltungsbeirates grundsätzlich begrüßt. Die Planung sieht kaum Eingriffe in die Topografie vor und berücksichtigt die wertvollen Biotop- und Grünstrukturen. Im weiteren Planungsprozess sind die Funktion des Gebäudes als Stadteingang von Kempten sowie die Adressbildung weiter auszuarbeiten.

Die direkte Lage an der Bahnhofstraße und der Immenstädter Straße wird hingegen kritisch betrachtet. Es wird angeregt zu prüfen, ob der Baukörper weiter von den beiden Straßen abgerückt werden kann, um einen attraktiven, begrünten Vorbereich zu schaffen. Dabei sollen die angrenzenden Biotopflächen unberührt bleiben.

Die Position des Parkhauses im Kopfbau als nördlicher Auftakt wurde diskutiert. Für die weitere Planung empfiehlt der Gestaltungsbeirat, sowohl die Anordnung als auch die gestalterische Ausprägung sorgfältig zu überprüfen.

Ebenso wird gebeten, bei den geplanten Radwegeverbindungen zu prüfen, ob eine Verbindung auch nördlich der Anlieferzone angeboten werden kann, bei Berücksichtigung des Biotopes.

Der Gestaltungsbeirat bittet um Wiedervorlage des Bauvorhabens nach Weiterentwicklung und Detaillierung der Planung unter Berücksichtigung der Anregungen und Empfehlungen.