



Im neuen Wohnpark Momm-Piazza hat gerade der Bau eines Solitärs begonnen. Das Haus wird knapp 22 Meter hoch (kleines Foto).

Fotos: Mathias Wild/Acredo-Bau

# Hoch hinaus

**Stadtentwicklung** In der Stadt entstehen derzeit zwei Solitärebauten, die in den Trend zum flächensparenden Bauen passen. Wie viele Stockwerke dürfen Gebäude in Kaufbeuren haben?

VON ALEXANDER VUCKO

**Kaufbeuren** Das eine nennt sich Bahnhoftower, das andere Solitär-Bauwerk: zwei Gebäude, die derzeit in Kaufbeuren gebaut und noch für Gesprächsstoff sorgen werden. Keine Wolkenkratzer, aber doch freistehende Häuser, die durch ihre schlanke Form und die Zahl der Stockwerke ungewöhnlich für die Stadt sind. Aber künftig auch prägend? Wohnbauunternehmen gehen davon aus, dass Kaufbeuren wie geschaffen ist für solche Architektur.

Gerhard Schlichtherle von dem Wohnbauunternehmen Acredo-Bau verfolgt mit dem Solitär-Gebäude, dessen Bau nun am Südwestende seines Wohnparks Momm-Piazza beginnt, ein städtebauliches Ziel. „Das Haus soll den Eingangspunkt markieren“, sagt er. Der Geschäftsmann ist der Stadt dankbar, dass sie diesen markanten Bau genehmigt hat. Mit seinen knapp 22 Metern, dem Erdgeschoss und sechs Stockwerken, überragt er die anderen Wohnhäuser deutlich. Die Wohnungen in dem Solitär seien bereits verkauft, lediglich in den unteren Geschossen gebe es noch freie Gewerbeflächen. Schlichtherle ist sich sicher: „Die Stadt mit ihrem urbanen Charakter könnte mehrere dieser höheren Häuser gebrauchen.“

Nach langer Planung und der aufwendigen Umsiedlung von geschützten Zauneidechsen begann im Herbst vergangenen Jahres der Bau eines ebenso ungewöhnlichen Gebäudes nahe der Füssener Straße. Bereits jetzt kann Carmelo Panuccio von der Immo-Holding vermelden: „Uns erreichen nur positive Reaktionen.“ Der Bauherr nennt sein Projekt unternehmensintern vorerst Bahnhoftower. Der Name steht für geplante sieben Obergeschosse mit Wohnungen und Büros über dem Erdgeschoss, in dem ein Gastronomiebetrieb vorgesehen ist. 30 Prozent der Flächen seien bereits reserviert. „Wir hätten gerne noch viel höher gebaut“, sagt Panuccio. Ab 22 Metern seien allerdings die Anforderungen an den Brandschutz massiv höher, damit die Kosten und letztlich die Mieten, die laut Panuc-

cio auf dem Markt im Kaufbeurer Raum derzeit nicht zu erzielen seien.

Gestalterische Akzente in Neugablonz setzt vor allem das Gablonzer Siedlungswerk (GSW). Dessen Geschäftsführer Christian Sobl hält die Kostensteigerungen bei Hochhäusern ebenfalls für einen der limitierenden Faktoren. Flächen sinnvoll und ökonomisch auszunutzen, sei immer wichtig, sagt er. „Aber wir wollen keine Skyline von Manhattan.“ Neubauten seien weiterhin gefragt, und dann laut dem Geschäftsführer auch mal mit ein, zwei Stockwerken mehr. „Es geht uns aber auch um den städtebaulichen Faktor“, sagt Sobl. Die Bauten müssten zur Umgebung und zu den Nutzern passen.

Und auch die Stadt hat ein Wortchen mitzureden. In der Momm-Piazza habe das Rathaus und der Gestaltungsbeirat darauf hingewirkt, dass der Solitär-Bau auf dem Gelände von Ost nach West versetzt wird. Beim Bahnhoftower war die Fassadengestaltung ein Thema. „Die Stadt betrachtet jedes Einzelvorhaben sehr sorgfältig“, sagt Baureferent Helge Carl. Nachverdichtung in den innerstädtischen Räumen sei ebenso wichtig, wie die Wohn- und Aufenthaltsqualität sowie Auswirkungen auf das Umfeld, etwa mögliche Verschattung. „Das ist ein sorgfältiger und sensibler Abwägungsprozess“, sagt er. Zurückhaltender sei die Stadt zudem in der historischen Altstadt. Wäre ein Zweckbau wie das ehemalige Telekom-Gebäude in der Schraderstraße heute noch einmal denkbar? „Bauten sind immer auch Kinder ihrer Zeit“, sagt Carl, der allerdings von keinen aktuellen Plänen für höhere Häuser im Stadtkern berichten kann. „Die Frage stellt sich derzeit gar nicht.“

Anders in München, wo die Debatte über neue Hochhäuser angesichts des glühenden Immobilienmarktes, Flächen- und Wohnungsnot und des Stadtbildes emotional geführt wird. Seit einem Bürgerentscheid 2004 gab es keine Bauten mehr, die höher als 100 Meter waren. Eine Hochhausstudie, an der

die Münchener beteiligt werden, soll im Herbst dem Stadtrat vorgelegt werden. Pläne solcher Art gibt es in Kaufbeuren nicht. Die Stadt setze auf die intensive Betrachtung der Einzelfälle, befasse den Gestaltungsbeirat aus Experten und gegebenenfalls den Stadtrat mit den Vorschlägen, sagt Carl. „Dieses Vorgehen findet allgemein Akzeptanz.“

Wenngleich Naturschützer und Kommunalpolitiker immer wieder über Flächenverbrauch sowie Bauen auf der grünen Wiese einerseits und flächensparendes Bauen sowie Nachverdichtung andererseits diskutieren. Ein denkbarer weiterer Bauab-

schnitt am Wohngebiet Kaiserweiher und die Ausweisung neuer Gewerbeflächen im Hart gelten als umstritten. Auf der anderen Seite scheiterten die Freien Wähler kürzlich im Stadtrat mit einem Antrag, den Überbau von Verkehrsflächen ins Auge zu fassen. Und auch die Genehmigungspraxis der Stadt ist mitunter umstritten. „Seitens des Gestaltungsbeirates würde ich keine Kritik an unserem Bahnhoftower zulassen“, sagt Carmelo Panuccio von der Immo-Holding. „Dort hat man sich offensichtlich beim Forettle-Center und beim Kaufland-Neubau nicht besonders viel Mühe gegeben.“

**„Wir wollen keine Skyline von Manhattan.“**

GSW-Geschäftsführer Christian Sobl



Das Fundament des Bahnhoftowers steht bereits. Geplant ist ein Gebäude mit Büros und Wohnungen (kleines Foto).

Fotos: Mathias Wild/Immo-Holding