

Vorlage Nr.: 2024/0968/1

Verantwortlich: **Dez. 6**

Dienststelle:  
**Stadtplanungsamt**

## Umnutzung Kaiserstraße 178-182, Innenstadt

Gremien	Termin	TOP	Ö / N	Zuständigkeit
Gestaltungsbeirat	22.11.2024	2	Ö	Beratung

### Kurzfassung

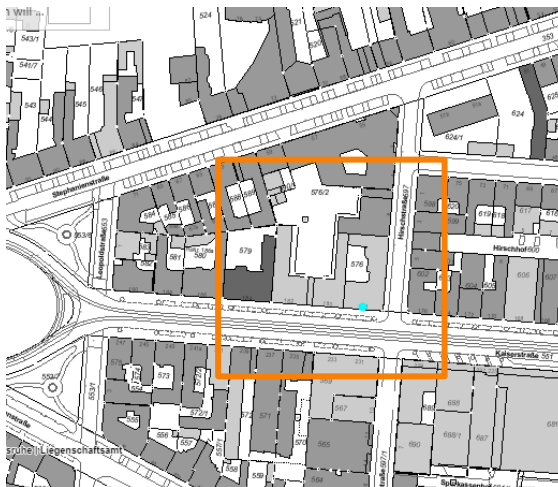
#### Lage

Das Bauvorhaben – die Umnutzung und der Umbau des Verwaltungsgebäudes der Sparkassen Lebensversicherung in einen „Serviced Apartments“-Betrieb – befindet sich in der westlichen Innenstadt an der nördlichen Ecke Kaiserstraße / Hirschstraße zwischen dem Kaiserplatz und dem Europaplatz.

In der umgebenden Bebauung finden sich überwiegend fünf- bis sechsgeschossige Baukörper unterschiedlicher Bauzeit, meist mit Flachdach und Staffelgeschoss. An das Gebäude grenzt direkt ein Denkmal nach § 2 DSchG an.

Die zukünftige Haltestelle „Westliche Kaiserstraße“ wird sich direkt vor dem Gebäude befinden.

Das Vorhaben wird aufgrund seiner zentralen innerstädtischen Lage und der Dimension des Gebäudes als stadtgestalterisch bedeutsam angesehen und daher dem Gestaltungsbeirat zur Beratung vorgelegt.



## Vorhaben

Geplant ist die Umnutzung und der Umbau des heutigen Verwaltungsgebäudes der Sparkassen Lebensversicherung in einen serviceunterstützten Appartementbetrieb auf Zeit (Mikroappartements).

Neben einem Erweiterungsbau im rückwärtigen Hofbereich ist eine Umstrukturierung des Gebäudeinneren geplant. Die bisherige Erschließung der Büroräume über einen Mittelflur wird zugunsten einer Laubengangerschließung für die zukünftigen Appartements aufgegeben, die auf der Hofseite geplant ist. Im Erdgeschoss sind öffentlichkeitswirksame Nutzungen, z.B. in Form einer Gastronomie vorgesehen. Des Weiteren soll das Gebäude energetisch saniert werden.

Der Vorhabenträger hat für die Fassaden und Gauben unterschiedliche Gestaltungsvorschläge erarbeiten lassen. Das Erscheinungsbild des Gebäudes verändert sich durch diesen Umbau aus stadtgestalterischer Sicht deutlich.

Das Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans 825 „Kerngebiet westliche Innenstadt“ von 2013.

Dieser setzt ein Kerngebiet fest. Eine Wohnnutzung ist ab dem 1. Obergeschoss zulässig. Das Maß der baulichen Nutzung ist nach § 34 BauGB zu beurteilen und muss sich in die nähere Umgebung einfügen.

Darüber hinaus befindet sich das Vorhaben im Sanierungsgebiet Kaiserstraße-West. Sanierungsziele sind u.a. die Aktivierung der Erdgeschosszonen durch multifunktionalen Nutzungen und die Stärkung und Qualifizierung der Wohnfunktion in der Innenstadt durch Gebäudesanierung, Erweiterung des Wohnungsangebots durch Umnutzungen, Ausbildung generationengerechter Wohnungen, Schaffung bezahlbaren Wohnraumes (Orientierung am Mietpreisspiegel) sowie der Aufwertung des unmittelbaren Wohnumfeldes – insbesondere der Hofsituationen.

Die Schaffung von befristet vermieteten Mikroappartements entspricht nicht den eigentlichen Sanierungszielen, ist aber baurechtlich zulässig.

Das Gebäude wurde im Krieg teils stark zerstört. Ein Wiederaufbau der Fassaden erfolgte im historischen Stil. Das Gebäude oder dessen straßenseitige Fassaden sind nicht denkmalgeschützt.

Aus stadtgestalterischer Sicht ist die Straßenfassade jedoch als erhaltenswert einzustufen.

## Bisherige Schritte

Das Projekt wurde dem Gestaltungsbeirat in seiner Sitzung am 4. Oktober 2024 vorgestellt.

Begrüßt wurden unter anderem:

- die sehr frühe Einbindung des Gestaltungsbeirates
- die Wertschätzung des Bestandes
- eine mögliche Vorbildfunktion des Projektes als zukunftsorientiert und nachhaltig

Der Gestaltungsbeirat sprach unter anderem folgende Empfehlungen aus:

- Begrünung und der Erhalt der Bäume als Basis des ökologischen Mehrwerts und der mikroklimatischen Wirksamkeit des Innenhofes
- Ergänzende funktionale Angebote für die Bewohner\*innen
- Öffentliche und gastronomische Nutzungen zum Straßenraum
- Fassaden hinsichtlich Plastizität und weiterer Elemente zu differenzieren
- Geometrisch klaren Rhythmik der oberen Fassadenflächen weiterzuentwickeln
- Spiel mit Fassadenstruktur und Sockelzone inkl. Öffnungsformaten
- Alternativer Vorschlag der „Dachlandschaft“

Für die Wiedervorlage wurde um ergänzende Ansichten, Schnitte und Farb- und Materialdarstellungen gebeten. Der Gestaltungsbeirat dankte für die bisher qualifizierte und fundierte Bearbeitung des Projektes.