



Sachgebiet
Stadtplanung und Bauordnung

Sachbearbeiter
Frau Karl

Beratung	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Bauausschuss	11.02.2026	öffentlich	Beschluss

Betreff

Bauvorhaben

Bismarckstraße 11-13 in Kaufbeuren; Neubau einer ambulant betreuten Wohngemeinschaft und Pflegewohnungen

Anlagen:

260129 DIAK - FINALE Vorlage Bauausschuss

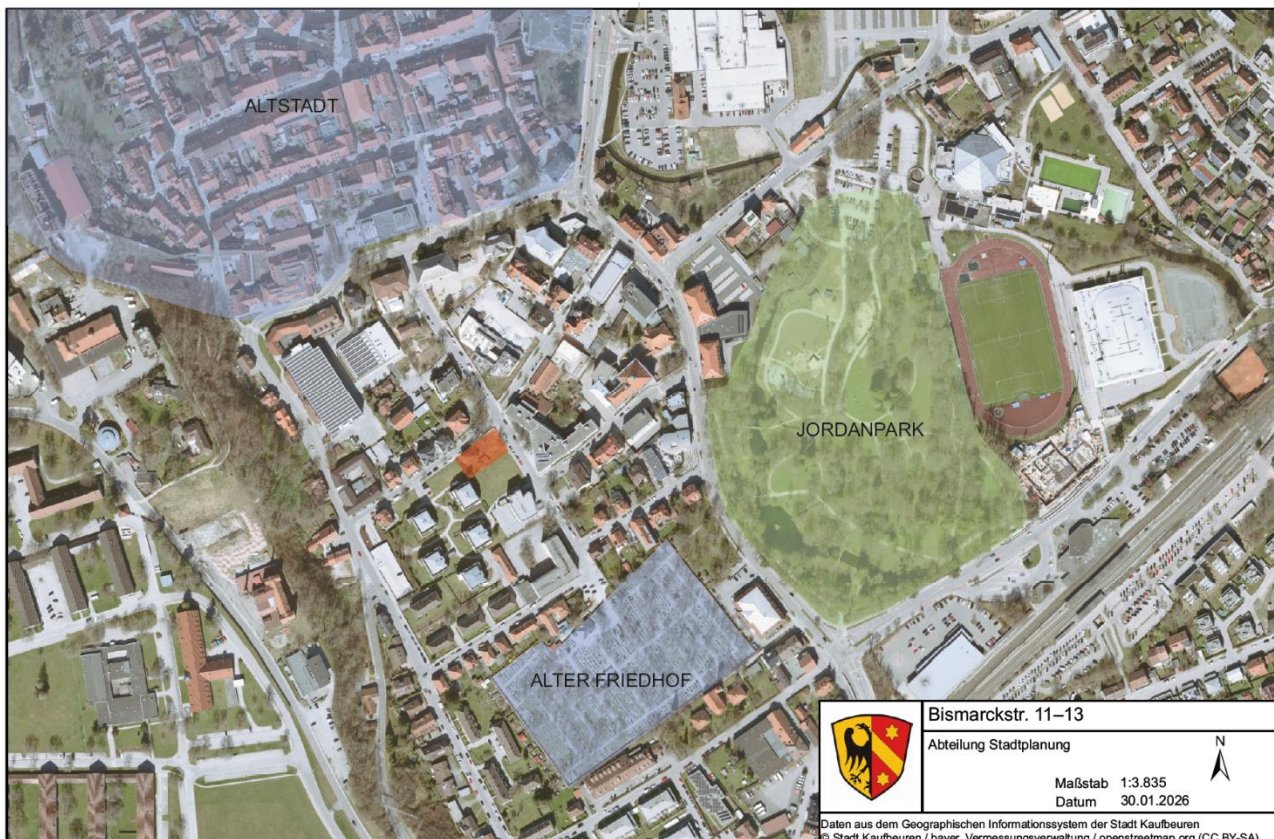
260130 Finaler Freiflächengestaltungsplan

Sachverhalt:

A Anlass

Der Bauverwaltung liegt ein Vorentwurfskonzept zum Neubau „Seniorenhaus am Heinzelmannpark“ auf dem Grundstück Bismarckstr. 11–13, Flurnummern 665/2 und 665/3 in Kaufbeuren vor. Das Bebauungskonzept wird zur Kenntnisnahme vorgestellt.

Lageplan (Bismarckstr. 11–13 orange markiert)

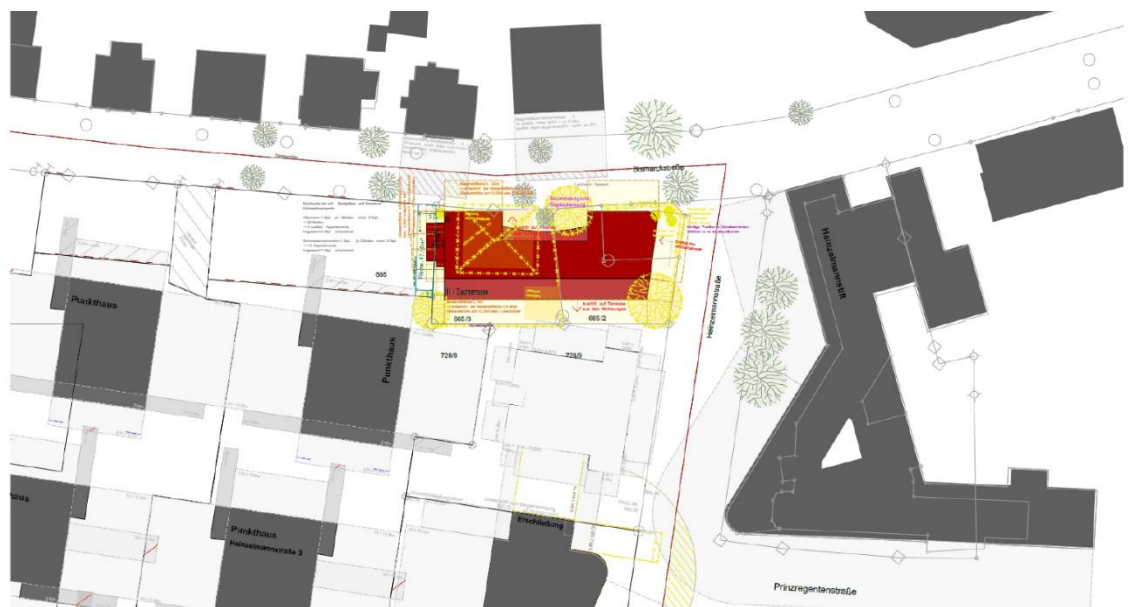


Das betroffene Grundstück befindet sich in Innenstadt Nähe, südlich der Altstadt und nördlich des Alten

Friedhofs. Der Flächennutzungsplan stellt die Flächen als gemischte Bauflächen dar. Ein Bebauungsplan liegt nicht vor. Die bauplanungsrechtliche Beurteilung erfolgt demnach nach § 34 des Baugesetzbuches (BauGB). Es gilt der Grundsatz des Einfügens in die maßgebliche nähere Umgebung.

Das Gebiet ist in seiner Art der Nutzung von Wohnen und sozialen Einrichtungen geprägt. Zu letzteren zählen Schulen, Kindertages- und Pflegeeinrichtungen, ein Jugendzentrum und eine Stadtbibliothek. Der südwestliche Abschnitt der Bismarckstraße ist durch Einzelhausbebauung geprägt, wobei die Gebäude Bismarckstraße 6-16 charakteristisch sind. Die Gebäude besitzen großzügige Grünflächen und sind in der Höhengestaltung einander angeglichen.

Der Neubau erstreckt sich entlang der Bismarckstraße und nimmt eine Grundfläche von ca. 392 m² ein. Das Gebäude soll zukünftig für ambulant betreute Wohngemeinschaft und Pflegewohnungen dienen. Im Erdgeschoss sind 10 Plätze für die ambulant betreute Wohngemeinschaft, im 1. Obergeschoss 10 Pflegewohnungen, im 2. Obergeschoss 13 Auszubildendenwohnungen und das 3. Obergeschoss mit Dachterrasse dient als Begegnungsstätte. Für die Bewohner werden von 7:30 – 20:00 Uhr Präsenzkkräfte vor Ort sein und ein Nachtbereitschaftsdienst zur Verfügung stehen. Ziel des Projekts ist es, für älter werdende Menschen individuelle, passgenaue und bedarfsgerechte Hilfestellungen und Pflegeangebote zu ermöglichen. Zusätzlich bieten die Azubiwohnungen günstigen Wohnraum im Rahmen einer 3-jährigen Ausbildung. Das Angebot steht allen interessierten Bürgerinnen und Bürgern der Stadt Kaufbeuren sowie des Landkreises Ostallgäu offen und orientiert sich am bestehenden Pflegestufenkonzept.



0 5m
M 1:500

con
suit
Architektur
Kommunikation
Energie & Technik

29.01.2026

NEUBAU Ambulant betreute Wohngemeinschaft und Pflegewohnungen in Kaufbeuren
Bismarckstraße 13, 87900 Kaufbeuren

Lageplan der Neubebauung

B Bisheriger Projektverlauf

Planungsverlauf:

2018 wurde das Projekt zuerst an die Stadt Kaufbeuren angetragen. Ursprünglich war entlang der Heinzelmannstraße (Flurstück Nr. 665/2–3, 728/9) ein spiegelbildlicher Bau gegenüber dem bestehenden Heinzelmannstift geplant. Auf Grundlage dieser Planung erfolgten Stellungnahmen durch das **Bayerische Landesamt für Denkmalpflege** (03.05.2018, siehe Punkt E) und den **Gestaltungsbeirat** (Juni 2018). Letzterer hebt die Bedeutung der Platzgestaltung zwischen Neubau und bestehendem Heinzelmannstift sowie die Aufwertung der Heinzelmannstraße als Bewegungsachse von der Altstadt zum Friedhof hervor. Das Konzept soll hinsichtlich einer weiterreichenden städtebaulichen Entwicklung und Anordnung von Bäumen auf der Platzfläche weiterentwickelt werden.

Die **Bauvoranfrage** wurde im Bau- und Umweltausschusses (04.07.2018) beraten. Dabei wurde beschlossen, dass mit der vorgesehenen Höhenentwicklung, dem Abrücken des Baukörpers aus der alten Gebäudeflucht der Bismarckstraße, sowie der GFZ von 1.91 aus städtebaulicher Sicht Einverständnis besteht.

Planung 2018 – Grundriss „Erweiterung Heinzelmannstift“

Auszug aus dem Rahmenplan



Im November 2018 wurde auf Grundlage des Antrags auf Vorbescheid zur Erweiterung des Heinzelmannstifts eine naturschutzrechtliche Stellungnahme zur auf dem Grundstück befindenden ca. 200-jährige Rotbuche eingeholt. Ein qualifizierter Baumkontrolleur sowie die Untere Naturschutzbehörde sieht die Fällung eines so raumprägenden Baumes als großem Verlust für das gesamte Umfeld. In Hinblick auf die Bedeutung für das Stadtbild, die Erlebniswirksamkeit, die Bedeutung für die Stadtökologie und -klima ist in planerisch überschaubaren Zeiträumen keine gleichwertige Kompensation bei einem Verlust möglich.



Blick von der westlichen Bismarckstraße auf den Baum

Das Vorhaben wurde **2025** wieder aufgenommen und neue Unterlagen vorgestellt. Das Flurstück Nr. 728/9 wurde nicht erworben, weshalb sich die neue Planung mit reduziertem Raumprogramm auf das Eckgrundstück zur Bismarckstraße (Flurstücke Nrn. 665/2–3) beschränkt und der Baukörper nun entlang der Bismarckstraße 11–13 ausgerichtet ist. Neben den Planunterlagen wurde am **04.09.2025** unter anderem ein Bericht zum Erhaltungspotential der auf dem Grundstück stehenden Buche eingereicht. Es wurde dargelegt, dass die Eingriffe bei den geplanten Maßnahmen auf den Standort des Baumes und die Ausdehnung der Buche derart stark sind, dass der Baum in seiner aktuellen Erscheinung und Funktion nicht erhalten werden kann.

Nach mehreren Abstimmungsrunden wurden die finalen am **30.01.2026** für den Bauausschuss am 11.02.2026 digital eingereicht.



0 5 m
M 1:100

con
suit
Architektur
Konstruktion
Energie & Technik

29.01.2026

NEUBAU Ambulant betreute Wohngemeinschaft und Pflegewohnungen in Kaufbeuren
Bismarckstraße 13, 87600 Kaufbeuren

Planunterlagen vom 30.01.2026 – Ansicht Nord Bismarckstraße



Planunterlagen vom 30.01.2026 – Ansicht Ost Heinzelmannstraße

C Einordnung in den Rahmenplan

Das Grundstück Bismarckstr. 11–13 befindet sich außerhalb des Sanierungs- und Untersuchungsgebiets des Rahmenplans. Allerdings gehört es übergreifend zum Entwicklungsschwerpunkt „Nördliche Heinzelmannstraße (Postareal, Schulcampus)“. Hier gilt das Leitbild „Lernen und Wohnen Heinzelmannstraße“. Konkrete Ziele sind die Stärkung des Wohnraum- und Bildungsangebots.



Auszug aus dem Rahmenplan: Zielkonzept Freiraum & Ökologie (Heinzelmannstraße: Verbesserung der Grünverbindungen zwischen Innenstadt und Außenbereichen – qualitative fußläufige Verbindungen schaffen

Darüber hinaus sieht der Rahmenplan Handlungspotential für eine zusätzliche Verbindungsachse zwischen Jordanpark und Altstadt. Die Bismarckstr. 6 wird als erhaltenswertes, denkmalgeschütztes Gebäude erfasst.

Die Verbindungsachse zwischen Jordanpark und Altstadt ist durch eine Grünraumvernetzung sowie eine Fuß- und Radverkehrsverbindung zu bilden. Die Verwirklichung dieser Ziele erfordert die Planung von Grünflächen und Baumpflanzungen. Zum Zeitpunkt der Erstellung des Rahmenplans wurde das Vorentwurfskonzept des neuen Heinzelmannstifts von 2018 als Grundlage verwendet (Bild siehe oben) und die Entwicklung eines Quartierplatzes in der Verbindungsachse als Erfordernis des Entwicklungsschwerpunkts erfasst.

Gestalterisch ist auf die Freiraumplanung, Begrünung und den städtebaulichen Denkmalschutz zu achten. Die Freiraumplanung soll die öffentliche Verbindungsachse berücksichtigen, da der Quartiersplatz in der zuvor geplanten Weise entfällt.

D Einschätzung Stadtplanung und Bauordnung

Die Stadtplanung bedauert, dass für den bislang unbebauten bzw. derzeit von Bebauung freigehaltenen Bereich keine gesamtheitliche städtebauliche Lösung entsprechend dem Vorbescheid vom 04.07.2018 weiterverfolgt wurde. Darüber hinaus geht durch die geplante Bebauung ein straßen- bzw. ortsbildprägender Baum verloren; eine kleinere Ersatzpflanzung an vergleichbarer Stelle ist jedoch vorgesehen. Um die Leitlinien des Rahmenplans aufzugreifen, sind weitere Bäume zu pflanzen und Rücksicht auf die Begrünung der Freiflächen zu nehmen.



Blick von der nordöstlichen Bismarckstraße auf das Baugrundstück mit straßenbildprägendem Baum

Gegen die vorgesehene Nutzung bestehen keine Bedenken, der entsprechende Bedarf wurde nachvollziehbar dargelegt. Das Nutzungskonzept des neuen Baukörpers fügt sich in das Leitbild des

städtebaulichen Rahmenplans für die Innenstadt „Lernen und Wohnen Heinzelmannstraße“ ein. Die Bebauung nimmt durch eine teilweise Rückstaffelung Bezug auf die prägende Gebäudeanordnung entlang der Bismarckstraße.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass der Entwurf nicht in allen Belangen den Zielen des städtebaulichen Rahmensplans entspricht. Leider ist es der Bauherrschaft nicht gelungen, eine größere Grundstücksfläche zu erwerben, was eine stadträumlich wirksamere Anordnung des Bauvolumens ermöglicht hätte.

E Einschätzung des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege (BLfD) aufgrund Denkmalnähe



Luftbild 1917

Das Gebiet südlich der Altstadt wurde im 19. Jahrhundert erschlossen. In diesem Bereich wurden seit 1840 öffentliche kommunale Bauten, zunächst Schulhäuser, dann das erste städtische Krankenhaus aufgebaut. Weiter nach Süden schlossen sich Villen- und Wohnbauten an. Die charakteristische Einzelhausbebauung ist an der südwestlichen Bismarckstraße noch erkenntlich. Das Anwesen Bismarckstr. 6 fügt sich als Einzelbaudenkmal (gem. Art. 1 Abs. 2 BayDSchG) in die historische Straßengliederung ein.

Eine Beteiligung des BLfD fand am **27.11.2025** im Rahmen des Denkmalsprechtags statt. Wesentliche Anforderungen der Denkmalpflege sind: der dialogische Bezug zum Straßenzug und die stadtbildverträgliche Integrierung des Neubaus in das historische Stadtbild. Der langgestreckte riegelartige Baukörper ordnet sich nicht in die Einzelbebauung des historischen Quartiers ein. Es wurde empfohlen, den Baukörper von der Bismarckstraße aus einzurücken und eine Auflockerung

des Baukörpers anzustreben. Es wurde angeregt, die obere Ebene in Form eines Staffelgeschosses auszubilden und die Fassade gestalterisch aufzulösen. In Bezug auf die Grünflächen und das stadtbildprägende Erscheinungsbild ist besonders die Buche auf dem Anwesen als erhaltenswert einzustufen und vor Einwirkungen zu schützen.

Die jetzt vorliegende Planung versucht einzelne Belange aufzugreifen. Durch eine Verblechung und die 70 Grad geneigte Ausführung des obersten Geschosses der beiden äußeren, vorspringenden Baukörper wird eine Annäherung an ein Walmdach angestrebt. Dadurch ergibt sich eine Auflockerung und verbesserte Einfügung in die Umgebung.

Vorschlag zum Vorschlag zum Beschluss:

Der Bericht der Abteilung Stadtplanung und Bauordnung wird zur Kenntnis genommen.

Deckungsvorschlag:

Zuschussfähig: ☐ ja Bitte hier Zuwendungsbereich eintragen
☒ nein

Bürokratie- und Klimaschutzfolgeabschätzung

prognostizierter Aufwand bei der Umsetzung des Beschlusses für

die Bürger	nein ☒	ja ☐ ,
die Wirtschaft	nein ☒	ja ☐ ,
die Stadtverwaltung	nein ☒	ja ☐ ,

**Über Herrn Referatsleiter Carl an Herrn Oberbürgermeister Stefan Bosse
mit der Bitte um Vorlage im Bauausschuss am 11.02.2026
und ggf. im Stadtrat am 24.02.2026.**

Originalbeschluss an 402 (über den Referatsleiter)

Kaufbeuren, 20.01.2026
Stadtplanung und Bauordnung

Theresa Bartl

