



Die Pinoil-Tankstelle in der Bodenseestraße und die Gebäude eines ehemaligen Autohauses auf dem Grundstück sollen für eine neue Wohnbebauung abgerissen werden. Foto: Uwe Hirt



Ein erstes Modell des Gebäudes (links) mit treppenartig ansteigenden Geschossen und Grünhof auf einem Supermarkt (rechts unten das große Raiffeisengebäude). Foto: Hefe-Beitlich

## Tankstelle weicht modernem Wohnprojekt

Die Konzeptstudie für ein Grundstück an der Bodenseestraße stößt auf breite Zustimmung im Gestaltungsbeirat. Die Siebendächer will bis zu 60 Wohnungen über einem Supermarkt bauen. Mögliche Betreiber stehen schon Schlange.

Von Brigitte Hefe-Beitlich

**Memmingen** Dieses Projekt stieß auf breite Zustimmung im Memminger Gestaltungsbeirat: Die Siebendächer Baugenossenschaft will in der Bodenseestraße auf dem Grundstück, auf dem aktuell die Tankstelle Pinoil Benzin und Diesel verkauft, ein modernes, mehrstöckiges Wohngebäude errichten, in das auch ein Supermarkt integriert ist.

„Meilensteine“ nennen die jungen Architekten Denise Reeb und Franz Arlart vom neuen Memminger Büro „a r studio“ ihre Konzeptstudie. Dass das nicht zu hoch gegriffen ist, bestätigte jetzt der Gestaltungsbeirat. Von einem „großen Gewinn für die Stadt“ sprach etwa Architekt Werner Binotto (St. Gallen), eines von vier Mitgliedern des Expertengremiums, das Bauvorhaben im Hinblick auf städtebauliche, architektonische und gestalterische Qualitäten überprüft und beurteilt. Das Projekt gehe bautechnologisch neue Wege und

habe „viele Aspekte, die man an heutige Bauvorhaben stellen muss“, lobte Binotto.

Aber was macht dieses Haus nun so besonders, in dem einmal 50, 60 Wohnungen über einem Supermarkt entstehen sollen? Zunächst allein seine äußere Form: Über dem etwa 1200 Quadratmeter großen, rechteckigen Supermarkt im Erdgeschoß stapeln sich an drei Gebäudeseiten unterschiedlich große Holzmodule treppenartig auf, bis hin zu sechs Geschossen zur Bodenseestraße hin. Jedes Apartment hat einen Balkon, der Zugang erfolgt teils über Laubgänge auf der Innenseite des Gebäudes. Die Fassade springt vor und zurück, was ihr eine verspielte, pixelartige Struktur verleiht.

Als „modern, vielseitig und grün“ stellten die Architekten Franz Arlart und Denise Reeb ihren Entwurf vor. „Grün“ steht dabei nicht nur für die nachhaltige Holzbauweise oder die PV-Anlagen sowohl auf den Dächern, als auch an jedem Balkon, sondern ganz konkret auch für eine große,

grüne Oase auf dem Supermarktdach. Zudem soll die Fassade begrünt werden. Vielseitigkeit steckt in der Nutzung des Gebäudes, etwa weil die einmal gebauten Wohnungen durch die Modulbauweise später vergrößert oder verkleinert werden können. Aktuell sind 40 Einzimmer-Apartments vorgesehen, 18 Zweizimmerwohnungen und fünf mit jeweils drei Zimmern. Dazu kommen sechs unterschiedlich nutzbare Gemeinschaftsräume. Insgesamt entstehen 2500 Quadratmeter Wohnraum.

Siebendächer-Vorstand Markus Sonntag denkt bei der Aufteilung der Wohnungen etwa an das Klinikum, das dringend Wohnraum für Angestellte benötige. Was die Vermietung des Supermarkts angeht, gebe es bereits jetzt sehr großes Interesse: „Aldi, Lidl, Norma, Netto, Edeka, alle stehen Schlange“, sagte er. Als ersten, groben Zeitplan gab Sonntag an, dass der Mietvertrag mit der Tankstelle Ende 2024 ausläuft. 2025 werden dann das ehemalige Autohaus auf dem 4500 Quadratmeter Grundstück und die

Tankstelle abgerissen, frühestens 2026/27 könne es mit dem Neubau losgehen. Die Bauweise mit vorgefertigten Holzraumzellen, die aufeinander gestapelt werden, ermögliche eine kurze Bauzeit, erläuterten die Architekten.

Bis dahin gab ihnen der Gestaltungsbeirat – trotz aller Begeisterung für diesen „neuen markanten Stadtbaustein an der Zufahrt nach Memmingen“ – aber noch Anregungen und Änderungswünsche mit auf den Weg. Vor allem über die Anlieferung für den Supermarkt und die Anordnung der 56 vorgeschriebenen Kundenparkplätze wurde diskutiert – die Parkplätze für Bewohner sind in einer Tiefgarage untergebracht. Aktuell liegt die Zufahrt für den Lieferverkehr auf der Rückseite des Gebäudes, hinter der eine Bebauung mit Einfamilienhäusern beginnt. Die jetzt geplante, über vier Meter hohe Lärmschutzwand an der Grundstücksgrenze sei so nicht zulässig, stellte Baureferatsleiter Fabian Damm klar. Anhand des mitgebrachten Modells gab es dann

Überlegungen, die Parkplätze nach hinten und die Anlieferung nach vorn zu verlegen. Oder die Lieferzone zu überdachen. Da könne man mit den Betreibern sicher Lösungen finden, ist Sonntag sicher.

Zu bedenken gab der Gestaltungsbeirat auch, dass die modulare Bauweise mit einzelnen Kuben eine große Herausforderung sei. „Man muss sicherstellen, dass man dann nicht aus Kostengründen banalisieren muss, sonst wird es nur ein Wohnturm“, sagte Architekt Florian Burgstaller (München). Landschaftsarchitektin Katja Aufermann (München) wies darauf hin, dass die Begrünung des Dachgartens eine „superkomplexe“ Aufgabe sei: „Da muss ein Landschaftsarchitekt mit ins Boot.“ Denn man müsse für die Pflanzen Standorte schaffen, auf denen sie dauerhaft überleben können. Sie verwies auf ein Projekt, bei dem von Anfang an Pflanzen in speziellen Kisten mitkultiviert wurden, die später verrottet sind. So sei schnell ein riesiger grüner Erholungsraum entstanden.