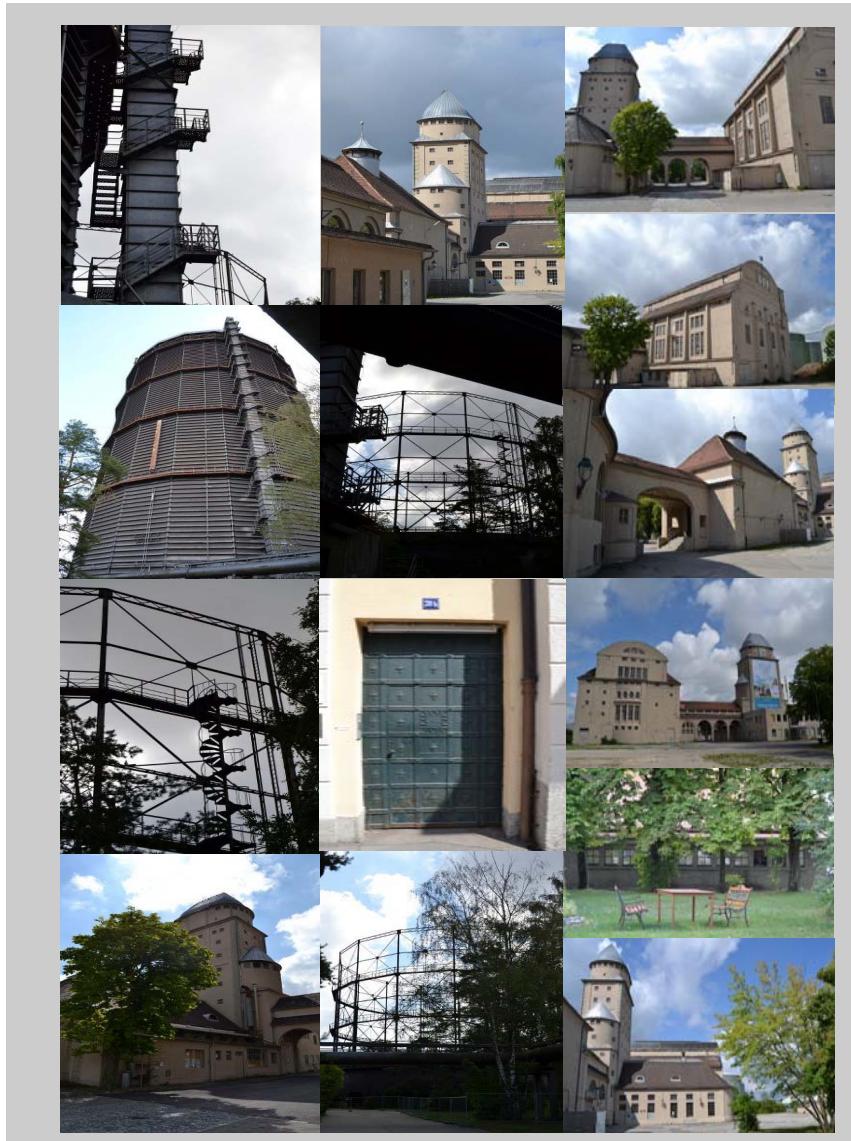


Städtebauliche Feinuntersuchung

Kulturpark West im Gaswerk Augsburg / Oberhausen



Auftraggeber

Stadt Augsburg Baureferat, Maximilianstraße 6, 86150 Augsburg

Auftragnehmer

Planungsgemeinschaft **3+architekten / Uli Möhrle LA**

3+architekten glogger.müller.blasi
Eberlestraße 27a, 86157 Augsburg
Tel. 0821/999802-50 | Fax 0821/999802-55 | info@3plusarch.de

Uli Möhrle Landschaftsarchitekt
Kirchbergstraße 23, 86157 Augsburg
Tel 0821/25982/11 | Fax 0821/25982-29 | ulimoehrle@t-online.de

Augsburg

25. Februar 2014

1. Ausgangssituation

- 1.1 Lageplan – Lage des Untersuchungsgebietes im Stadtraum / Luftbild
- 1.2 Lageplan – Lage des Untersuchungsgebietes im Stadtraum / Karte
- 1.3 Ausschnitt Flächennutzungsplan
- 1.4 Struktur / Schwarzplan
- 1.5 Verkehrliche Erschließung
- 1.6 Eigentumsverhältnisse
- 1.7 Bestand Freiflächen
- 1.8 Bestand und Bezeichnung der Gebäude

2. Altlasten-/Emmissionssituation

- 2.1 Altlastensituation Gebäude
- 2.2 Altlastensituation Boden
- 2.3 Emmissionen + Sicherheitsradien

3. Denkmalschutzrechtliche Situation und historische Entwicklung

- 3.1 Denkmalschutz Gebäude
- 3.2 Historische Entwicklung
- 3.3 Historische Fotos

4. Missstände + Defizite

5. Potentiale

6. Ziele

7. Konzept / Gewerbliche Nutzungen

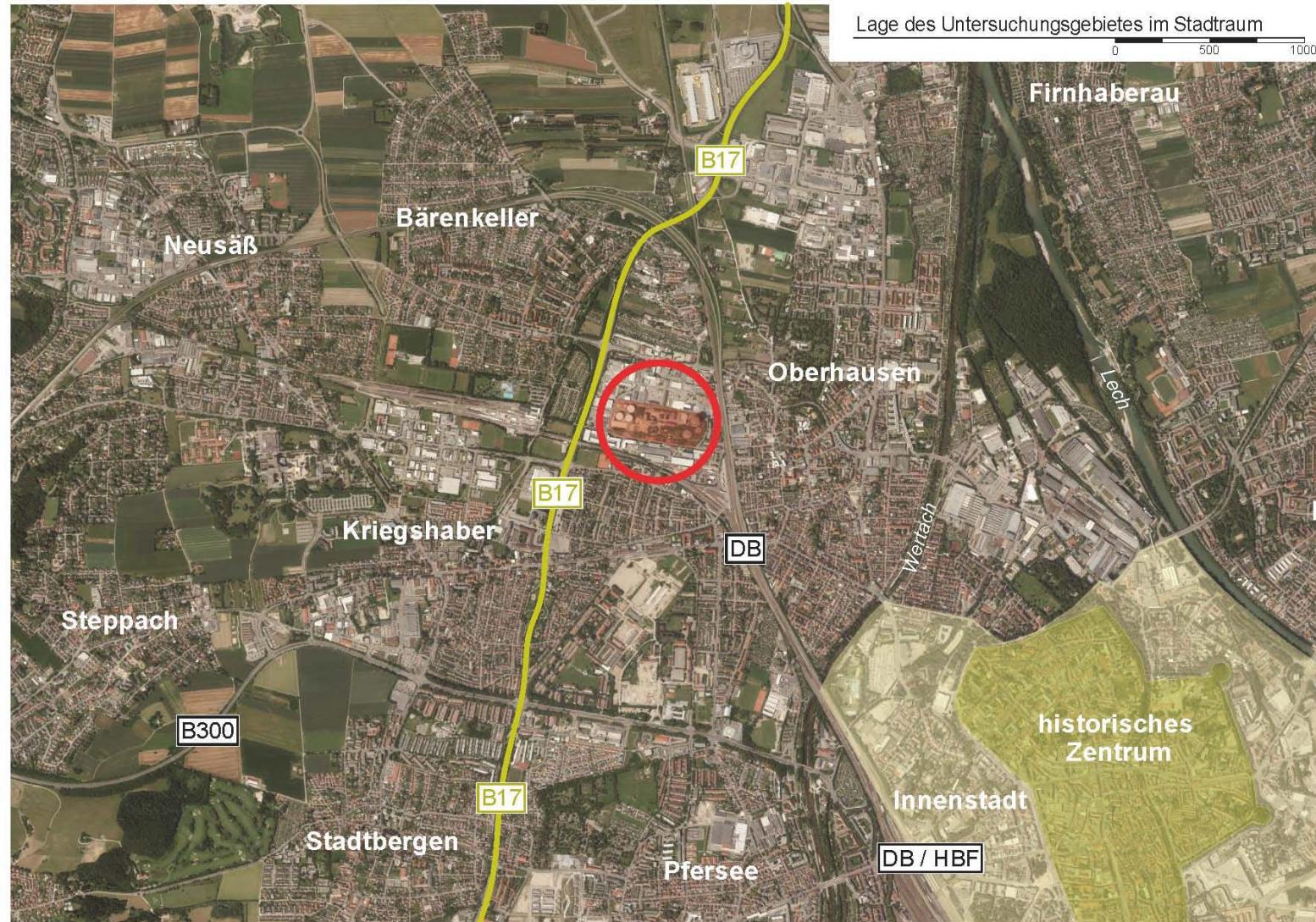
8. Konzept / Nutzung für Kulturpark West

1.

Ausgangssituation

1.1

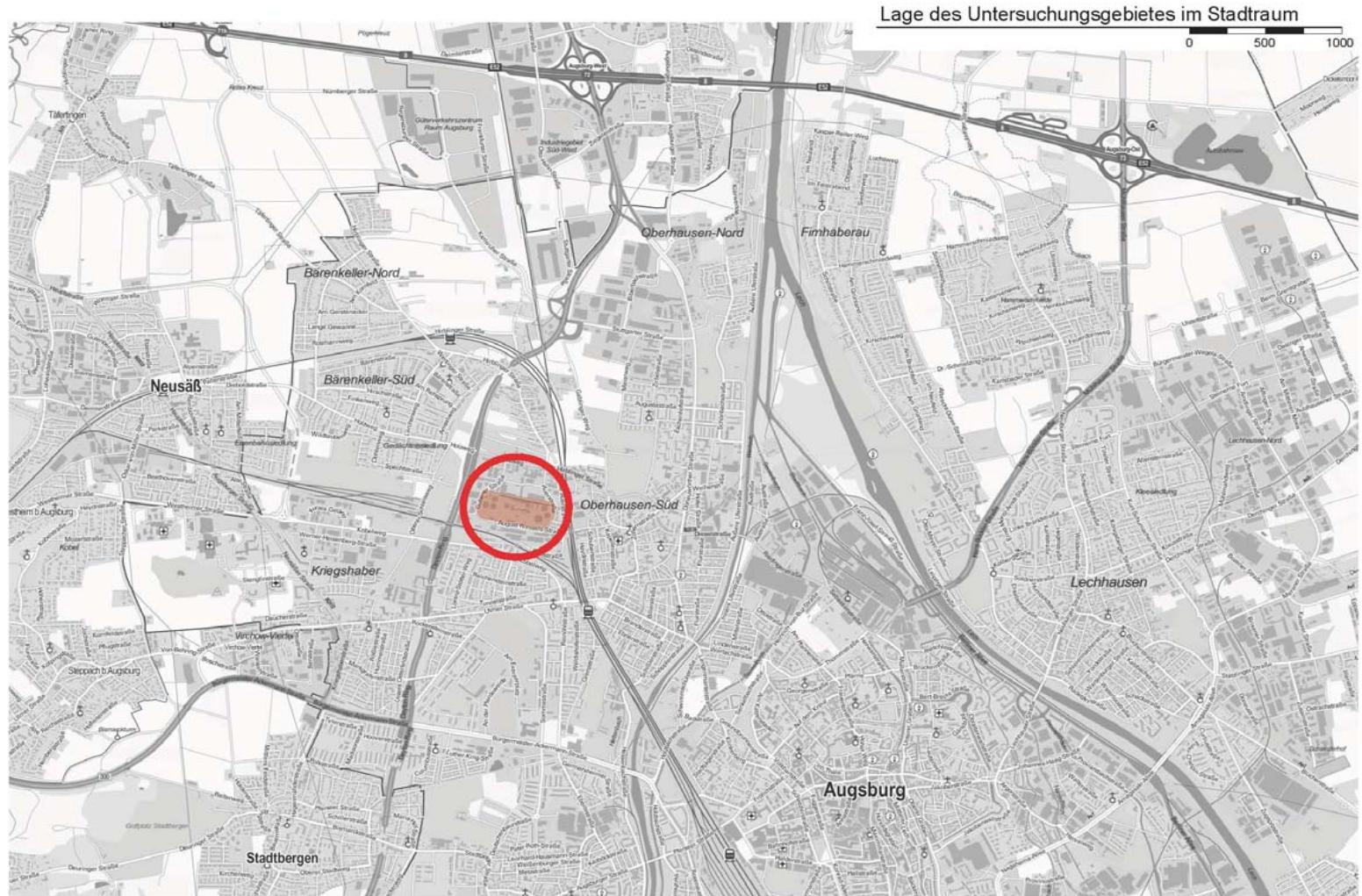
Lageplan – Lage des Untersuchungsgebietes im Stadtraum / Luftbild

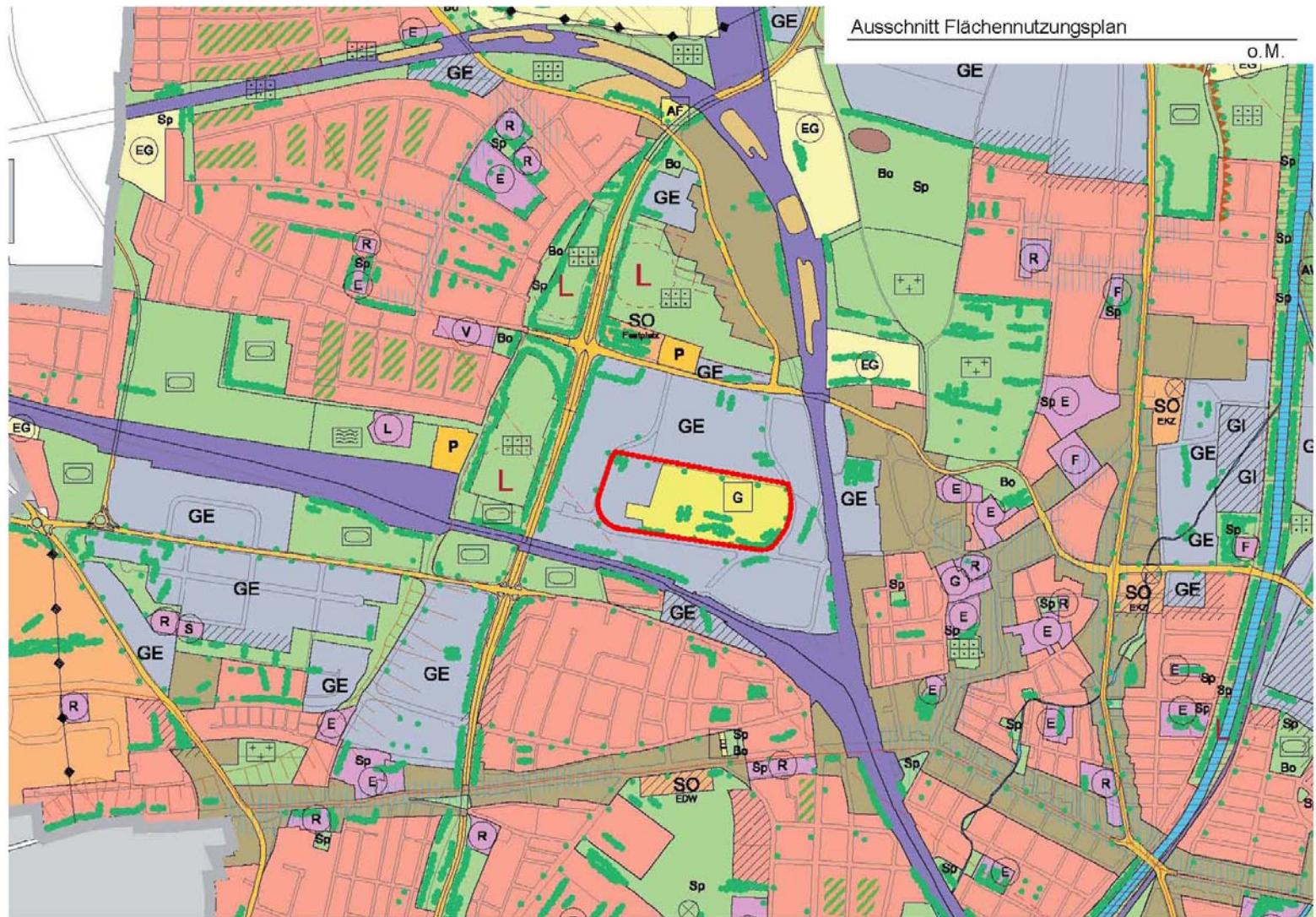


1.2

Lageplan – Lage des Untersuchungsgebietes im Stadtraum / Karte

Das Untersuchungsgebiet befindet sich im nordwestlichen Teil von Augsburg und gehört zum Stadtteil Oberhausen. Es liegt im Gewerbe-Gebiet zwischen Holzweg und Kobelweg, östlich der B17.





1.4

Struktur / Schwarzplan



1.5

Verkehrliche Erschließung

Das Gelände ist mit dem PKW von der Innenstadt über den Holzweg bzw. den Kobelweg, von anderen Stadtteilen bzw. vom Umland über die B17 zu erreichen.

Mit öffentlichen Verkehrsmitteln kann das Areal über die Buslinie B 21 erreicht werden (Wochentags von 5:00 bis 19:00 Uhr im 15-Minutentakt, Abfahrt/Haltestelle Bärenwirt). Am Wochenende wird diese Haltestelle zur Zeit nicht angefahren.

Mit dem Fahrrad oder zu Fuß ist das Gaswerkareal aufgrund seiner Randlage heute eher schwer zu erreichen. Mittelfristig wäre – eine Neuordnung des Betriebsgeländes der Deutschen Bahn (zwischen Kobelweg, Feldstraße und Gleisanlagen unterstellt - eine Verbindung für den Fuß-/Radverkehr allerdings wie folgt denkbar:

- Ausgehend vom Oberhauser Bahnhof (als Knoten mit überregionalem und ÖPNV Anschlüssen) durch die Unterführung der Ulmer Straße bis zur Kreuzung Ulmer Straße / Reinölstraße / Kobelweg.
- Kobelweg bis Höhe Tunnelstraße, Richtung Nordosten über das heutige Betriebsgelände (Containerverladung) zur Feldstraße.
- An der Kreuzung Feldstraße / August-Wessels-Straße / Alte Auerstraße Richtung Westen über die August-Wessels-Straße zum Gaswerk.



Öffentliche Erschließung:

Straßen

Radwege

mögliche Fuß- und Radwegverbindung

Haltestelle ÖPNV (Straßenbahn)

Haltestelle ÖPNV (Bus)

1.6

Eigentumsverhältnisse

Das gesamte Areal befindet sich im Eigentum der Stadtwerke Augsburg. Der nordwestliche Teilbereich mit den 3 großen Öltanks ist an die Firma Sailer verpachtet, für die entlang der nördlichen Grundstücksgrenze verlaufenden Gleisanlagen besteht eine Dienstbarkeit

Die folgenden Gebäude sind derzeit vermietet und stehen kurzfristig nicht zu Verfügung:

- | | |
|---------------------------|---|
| - Elektrozentrale | (Gaswerksfreunde Augsburg e.V) |
| - Werkstätten – Ostflügel | (verschiedene Firmen) |
| - Sozialgebäude | (verschiedene Büros, u.a. Veranstalterbüro - Grenzenlos Festival) |



1.7

Bestand Freiflächen

Der Gehölzbestand auf dem Gelände des ehemaligen Gaswerks ist geprägt von Altbeständen sowie im Laufe der Jahrzehnte angesiedelter Spontanvegetation. Nicht nur der ungeplante, zum Teil auch strauchartige Aufwuchs, sondern insbesondere auch die Altgehölze sind durch Artenvielfalt und ein heterogenes Erscheinungsbild gekennzeichnet. Auf dem gesamten Gelände sind also keine monostrukturierten Bestände erkennbar.

Im Bereich des „vorderen“ Hofes dominieren neben Birken, einer Linde, einem Spitzahorn und einer Fichte, Robinien und Rosskastanien das Bild, die in jedem Fall erhaltenswert sind. Lediglich die Fichte sollte entfernt werden.

Der „hintere“ Hof, nördlich Elektrozentrale, Kühler- und Apparatehaus, ist als geschlossene Einheit zu sehen. Der östlich gelegene Zierweiher wird von Birken und Nadelgehölzen gesäumt, wobei letztere als nicht erhaltenswert eingestuft werden können.

Im westlichen Bereich des Innenhofs ist der überwiegende Teil der Gehölze von strauchartigem Charakter, daher auch nur bedingt erhaltenswert.

Die zwischen Garage und dem Größeren der beiden Teleskop-Gasbehälter gelegenen Obstwiese ist als Formation zu sehen, die im Gesamten dem Areal seinen besonderen Charme gibt.

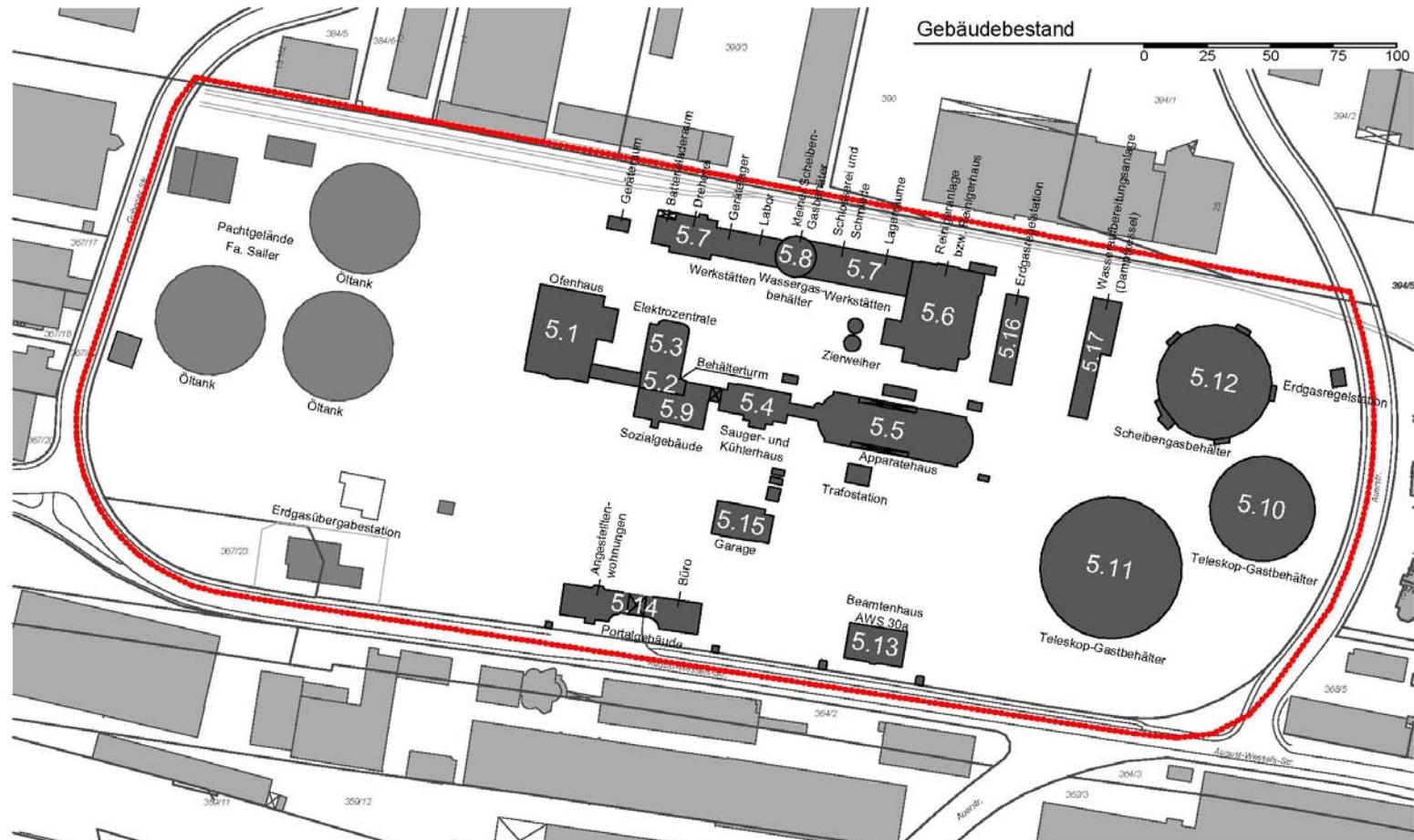
Rund um die Gasbehälter im östlichen Teil des Grundstücks stehen Baumgruppen aus gemischten Baumarten. Generell sind diese als erhaltenswert einzustufen, da sie dem Ort seine ganz eigene Prägung verleihen.

Sträucher und Spontanvegetation sind jedoch auf dem gesamten Gelände als nicht erhaltenswert einzustufen. Eine teilweise Entfernung würde das alte Bild wieder stärker zeigen. Die ehemals vorhandene Durchlässigkeit würde damit wieder hergestellt werden.

Als flächiges Grün finden sich alle Arten von Grasstrukturen, vom gepflegten Rasen über Wiesen bis hin zu grasbewachsenen Flächen, die ruderalen Charakter haben.



Bestand und Bezeichnung der Gebäude



- 5.1 Ofenhaus
- 5.2 Behälterturm
- 5.3 Elektrozentrale

- 5.4 Kühlerhaus
- 5.5 Apparatehaus
- 5.6 Reinigerhaus

- 5.7 Werkstätten
- 5.8 Wassergasbehlter
- 5.9 Sozialgebäude

- 5.10 kleiner Teleskopgasbehälter
- 5.11 großer Teleskopgasbehälter
- 5.12 Scheibengasbehälter

- 5.13 Beamtenhaus
- 5.14 Portalgebäude
- 5.15 Garagen

- 5.16 Erdgasregelstation
- 5.17 Wasseraufbereitungsanlage

Ofenhaus / 5.1

Grundfläche	820 m ²
Länge x Breite	35 x 25,5 m
Gebäudehöhe	25,65 m
Lichte Höhe	19 m
Nutzbare Geschossfläche	1.300 m ²
Nettovolumen	17.850 m ³

Beschreibung

Erbaut 1913 bis 1915 in einer Stahlbeton-Rahmenkonstruktion mit Tonnendach. Die Südfassade spielt in Ihrer Gliederung und den Fensterformaten auf das Augsburger Rathaus hin.
Das Gebäude enthielt 10 hohe Öfen, in denen das Gas hergestellt wurde. Eine elektrische Hängegondel transportierte die Kohle in das Ofenhaus.
Die abgeworfene Kohle wurde dann von oben in die Öfen gefüllt, danach luftdicht verschlossen und auf ca. 1000 Grad C erhitzt. Nach etwa 20 Stunden entwich aus der Kohle das Rohgas (die Kohle verwandelte sich dabei zu Koks).
Der Innenraum wird in der Mitte durch eine Wand in voller Höhe in zwei gleiche Räume geteilt.
Laut Gutachten/LFU befindet sich das Gebäude innerhalb der Sicherheitsradien der Öltanks der Firma Sailer. Ohne bauliche (Neu-) Baumaßnahmen zum Schutz des Ofenhauses kann das Gebäude nicht genutzt werden.



Behälterturm / 5.2

Grundfläche	ca.	137 m ²
Länge x Breite	ca.	18 x 7,6 m
Gebäudehöhe	ca.	36 m
Nutzbare Geschossfläche	ca.	420 m ²
Nettovolumen	ca.	2.480 m ³

Beschreibung

Erbaut 1915 aus Backstein (im Gegensatz zu den anderen Betriebsgebäuden nicht aus Stahlbeton). Der Behälterturm ist der architektonische Mittelpunkt des Werkes. Bis zum Bau des großen Gaskessels war er das höchste Gebäude der Anlage.
In den oberen Geschossen befinden sich insgesamt 4 Behälter aus Beton mit einem Inhalt von 540.000 Litern Brauchwasser. Das Brauchwasser in dieser Höhe war erforderlich um immer den benötigten Wasserdruk vorhalten zu können. Weiter unten im Turm befindet sich ein aus Blech genieteter Behälter für die Speicherung von Teer, darunter ein weiterer Behälter für Ammoniak.



Elektrozentrale / 5.3

Grundfläche	ca.	300 m ²
Länge x Breite	ca.	21 x 14,7 m
Gebäudehöhe	ca.	9 m
Lichte Höhe	ca.	5,5 m
Nutzbare Geschossfläche	ca.	290 m ²
Nettovolumen	ca.	815 m ³

Beschreibung

Erbaut 1913 bis 1915 aus Stahlfertigung.

Von hier aus wurde die gesamte elektrische Energie für das Gaswerk verteilt.

Bei einem Spannungsauftreten konnte das Werk autonom mit einer eigenen Notstromversorgung in Betrieb gehalten werden. Der größte Teil der originalen Ausstattung der Steuerungszentrale ist noch erhalten. Heute befindet sich hier eine Ausstellung zur Geschichte der Augsburger Gasversorgung.



Kühlerhaus / 5.4

Grundfläche	ca.	253 m ²
Länge x Breite	ca.	22 x 12 m
Gebäudehöhe	ca.	17,2 m
Lichte Höhe UG	ca.	3,5 m
Lichte Höhe EG	ca.	13,5 m
Nutzbare Geschossfläche	ca.	420 m ²
Nettovolumen	ca.	2.600 m ³

Beschreibung

Erbaut 1915 aus Stahlfertigung.

Hier wurde das vom Ofenhaus kommende heiße Rohrgas durch mehrere Kühler mit Luft und Wasser heruntergekühlt und in das Apparatehaus weitergeleitet.

Im Inneren des Gebäudes ist auf ca. 7,5 m Höhe eine umlaufende Galerie angebracht.

An der Nordseite des Gebäudes war bis etwa 1955 die Wassergasanlage mit dem Kesselhaus angebaut. Dieser Gebäudekomplex ist abgerissen, daher ist die Nordseite des Kühlerhauses auch ohne sonstigen Verzierung ausgebildet. Vom Kühlerhaus führt ein Verbindungsgang zum Behälterturm im Westen und zum Apparatehaus im Osten. Der auffällige Dachreiter hat dabei die Aufgabe die große Hitze aus dem Gebäude zu befördern.



Apparatehaus / 5.5

Grundfläche	ca.	1.046 m ²
Länge x Breite	ca.	24 x 53 m
Gebäudehöhe	ca.	16,4 m
Lichte Höhe	ca.	8,5 m
Nutzbare Geschossfläche	ca.	350 m ²
Nettovolumen	ca.	17.434 m ³

Beschreibung

Erbaut 1915 aus Stahlbeton.

Hier wurde das Gas gereinigt und zu den Verbrauchern geleitet bzw. in den Gasbehältern zwischengespeichert. Das vom Kühlerhaus kommende Rohgas wurde im Teerscheider vom Teer, danach im Naphtalinwäscher von Naphtalin gereinigt, im Nachkühler nochmals abgekühlt um abschließend im Ammoniakwäscher vom Ammoniak befreit. Anschließend wurde das Gas in das Reinigergebäude geleitet um den Schwefel zu entfernen. Das nunmehr gereinigte Gas wurde dann wieder in das Apparatehaus zurückgeleitet und dort über die Gasuhren und die Gasdruckregler in das Gasnetz gedrückt.

Das Apparatehaus war eines der „gefährlichsten“ Gebäude des Gaswerkes, da durch die vielen verschraubten Rohre, Schieber und Maschinen ein Gasaustritt am ehesten vorkommen konnte. Deswegen ist das gesamte Gebäude so stabil gebaut, dass es auch bei einer Explosion nicht vollständig zerstört werden würde (lediglich das Dach und die großen Fenster sollten bei einer Explosion der Druckwelle nachgeben). Die auffälligen Dachgauben sorgten für den Luftaustausch unter dem Dach. Am „Stadtdruckregler“ wurde die Druckwelle erzeugt, um die gasbetriebene Straßenbeleuchtung der Stadt durch „Fernzündung“ ein- und ausschalten zu können.



Reinigergebäude / 5.6

Grundfläche	ca.	990 m ²
Länge x Breite	ca.	40 x 30 m
Gebäudehöhe	ca.	21 x 14,7 m
Lichte Höhe UG + EG	ca.	3,5 + 8 m
Lichte Höhe DG	ca.	7 m
Nutzbare Geschossfläche	ca.	3.276 m ²

Beschreibung

Erbaut 1913 bis 1915 aus Stahlbeton.

Hier wurde das Gas vom Schwefel gereinigt. In den eisernen Reinigerkästen befand sich eine Reinigermasse durch die das Gas geleitet wurde. War die Masse gesättigt wurde sie zum Regenerieren abgelassen. Anschließend wurden die Kästen wieder mit frischer Reinigermasse vom Dachboden des Gebäudes ausgefüllt. Über einen Aufzug konnte die neue Reinigermasse von Eisenbahnwaggons in den Dachboden transportiert werden. Die Reinigerkästen sind mittlerweile ausgebaut, nur die runden Löcher in der Decke erinnern an die alte Funktionsweise. Erhalten ist die beeindruckende Architektur mit 3 Geschossen in einer formschönen Betonskelettbauweise (Keller, Halle mit Reinigerkästen, darüber die Dachkonstruktion).



Werkstätten (Ost- und Westflügel) / 5.7

Grundfläche	ca.	990 m ²
Länge x Breite – Ostflügel	ca.	42 x 14,2 m
Länge x Breite – Westflügel	ca.	49,8 x 10,8 m
Gebäudehöhe – Teerölbehälter	ca.	15,4 m
Gebäudehöhe – Flügel	ca.	11 m
Lichte Höhe – Teerölbehälter	ca.,5 + 3,55 + 7,4 m	
Lichte Höhe – Flügel	ca.	3 bzw. 5 m
Nutzbare Geschossfläche	ca.	1.709 m ²
Nettovolumen	ca.	15.235 m ³

Beschreibung

Erbaut 1915 aus Stahlbeton.

In diesem Gebäude waren die Labore untergebracht, in denen die Qualität der angelieferten Kohle, der Nebenprodukte Koks, Teer, Ammoniak, Naphtalin und Schwefel überprüft wurde. Im Boden unter dem Westflügel der Werkstätten wurden Teerölausammlungen festgestellt die auch das Grundwasser gefährden. Um diese zu entfernen ist nach Angaben des Eigentümers ein eventueller Abbruch der Werkstätten westlich des kleinen Wassergasbehälters notwendig.



Wassergasbehälter / 5.8

Grundfläche	ca.	203 m ²
Durchmesser	ca.	16,1 m
Gebäudehöhe	ca.	20,5 m
Lichte Höhe	ca.	6 + 4,3 + 6,7 m
Nutzbare Geschossfläche	ca.	193 m ²
Nettovolumen	ca.	2.067 m ³

Beschreibung

Erbaut 1915, Ummhüllung aus Stahlbeton, Behälter aus Eisen.

Der Rundbau mit Kuppel und Gaube umhüllte den ersten Scheibengasbehälter der Welt.

Normalerweise waren Scheibengasbehälter nicht umhüllt. Da im Gaswerk Augsburg aber der erste Gasbehälter dieser Bauart betrieben werden sollte, wurde aus Sicherheitsgründen eine Ummhüllung aus Stahlbeton gewählt. Für die eigentliche Funktion nicht erforderlich, schützte sie lediglich vor Wind, Nässe, Schnee und Kälte. Die Dachgaube sorgte für frische Luft über der Scheibe und dafür, dass evtl. austretendes Gas nach oben entweichen konnte. 1969 wurde der Gasbehälter ausgebaut, so dass heute nur noch die Ummhüllung (im Innenraum mit einer beinahe „sakralen“ Wirkung) übrig geblieben ist. Das Dach des Wassergasbehälters ist einsturzgefährdet und das Gebäude gesperrt. Eine Sanierung des Daches wird derzeit betrieben.



Sozialgebäude + Kantine / 5.9

Grundfläche	ca.	347 m ²
Länge x Breite	ca.	28 x 17,4 m
Gebäudehöhe	ca.	7,1 m
Lichte Höhe	ca.	2 + 3,2 m
Nutzbare Geschossfläche	ca.	650 m ²
Nettovolumen	ca.	1.434 m ³

Beschreibung

Später angebauter Ersatzbau an den Wasserturm ohne formale Qualität (ehemalige Kantine), den Gesamteindruck eherstörend.



Teleskopgasbehälter (klein) / 5.10

Grundfläche	ca.	1.256 m ²
Durchmesser	ca.	40 m
Höhe mit Gerüst	ca.	32,5 m
Hubteile		3
Lichte Höhe, runtergefahren	ca.	8 m
Nutzbare Geschossfläche	ca.	1.256 m ²
Speichervolumen	ca.	25.000 m ³

Beschreibung

Erbaut 1911 bis 1913 aus Eisen.
Der kleinere der beiden Teleskop-Gasbehälter ist vermutlich der letzte mit dem patentierten MAN-Wölbbaassin.

Zur Funktionsweise:
Die Oberglocke und die Hubteile (Teleskope oder Tassen) tauchen in eine Wasserbassin ein, so dass der Gasbehälter nach außen dicht ist. Strömt Gas ein, wandern Glocke und Tassen je nach Füllungsgrad, geführt durch ein Führungsgerüst unterschiedlich weit nach oben.
Das stets sichtbare Gerüst ist also je nach Speicherinhalt unterschiedlich hoch „ausgefüllt“. Vom Gaswerk in Augsburg wurden 2 Teleskop-Gasbehälter betrieben, ein kleinerer (und älterer) und ein größerer (etwas jünger).



Teleskopgasbehälter (groß) / 5.11

Grundfläche	ca.	2.206 m ²
Durchmesser	ca.	53 m
Höhe mit Gerüst	ca.	34,4 m
Hubteile		4
Lichte Höhe, runtergefahren	ca.	9 m
Nutzbare Geschossfläche	ca.	2.206 m ²
Speichervolumen	ca.	50.000 m ³

Beschreibung

S. Teleskopgasbehälter klein / 5.10



Scheibengasbehälter / 5.12

Grundfläche	ca.	1.553 m ²
Durchmesser	ca.	45 m
Höhe	ca.	86,4 m
Lichte Höhe	ca.	72,8 m
Speichervolumen	ca.	100.000 m ³

Beschreibung

Erbaut 1953 bis 1954 aus Eisen von der MAN Maschinenfabrik Augsburg-Nürnberg. Dieser Gasbehälter, ein 20-Eck-Prisma, steht als formschöne Betonskelettkonstruktion auf einem unterkellerten Fundament. Auf diesem Fundament mit einem Speichervolumen von 1.000.000 m³, einem Durchmesser mit ca. 45 m, einer Höhe von ca. 86 m und einem Umfang von ca. 140 m. Der Behälter ist aus 1.800 genieteten Mantelblechen geformt, jedes Blech 1.810 mm hoch und mit 20 Feldern x 7 m (zusammen ca. 200.000 Nieten und ca. 24,5 km Schweißnähte) zusammengefügt. Um den Außenauflauf verläuft eine Treppe mit 392 Stufen, im Innenraum befindet sich eine weiterer Aufzug. Die Scheibe des Gasbehälters bewegt sich beim Füllen mit Gas an der Innenwand nach oben und beim Entnehmen von Gas wieder nach unten. Ein Führungsgestänge auf der Scheibe verhindert das Verkanten oder Kippen im Hohlzylinder. Eine Scheibenabdichtung sorgte dafür, dass kein Gas an den Wandungen austreten konnte. Über der Scheibe (mit einem Gewicht von ca. 219 T) befindet sich Luft. Um den notwendigen Gasdruck zu erhalten, ist die Scheibe mit 1.820 Betongewichten belegt (Gewicht insgesamt dann 356 t). Nach der Stilllegung liegt die Scheibe auf dem Grund des Behälters. Prägnanter „Turm“ für die Silhouette von Augsburg, im Innenraum ist heute ein Foucaultsches Pendel angebracht.



Beamtenhaus / 5.13

Grundfläche	ca.	325 m ²
Länge x Breite	ca.	23,1 x 14,1 m
Traufhöhe	ca.	7,3 m
Firsthöhe	ca.	14 m
Nutzbare Geschossfläche	ca.	650 m ²



Portalgebäude / 5.14

Grundfläche	ca.	616 m ²
Länge x Breite	ca.	51 x 13 m
Traufhöhe	ca.	8,5 m
Firsthöhe	ca.	14 m
Nutzbare Geschossfläche	ca.	1.222 m ²

Beschreibung

Erbaut 1915 in Ziegelmauerwerk ist das Portalgebäude (oder Torhaus) mit einem zweiflügeligem Tor, einer großen Fahrzeugwaage und einem Pförtnerraum mit Kasse der Haupteingang in das Gaswerk-Areal. Im östlichen Anbau befanden sich Büros (Direktor, Nachtwächter), im westlichen Anbau wohnten die Angestellten des Gaswerkes mit Ihren Familien.

Das Gebäude ist vorbildlich saniert und beherbergt heute Wohnungen und Büros.



Garage / 5.15

Grundfläche	ca.	290 m ²
Länge x Breite	ca.	23 x 13 m
Höhe innen	ca.	4,75 m
Höhe außen	ca.	10 m
Nutzbare Geschossfläche	ca.	270 m ²
Nettovolumen	ca.	1.143 m ³

Beschreibung

Das Garagengebäude ist für eine so gewöhnliche Funktion außerordentlich prominent in Gestaltung und Lage. Im Gaswerk bildet es das Gegenüber des Kühlerhauses.

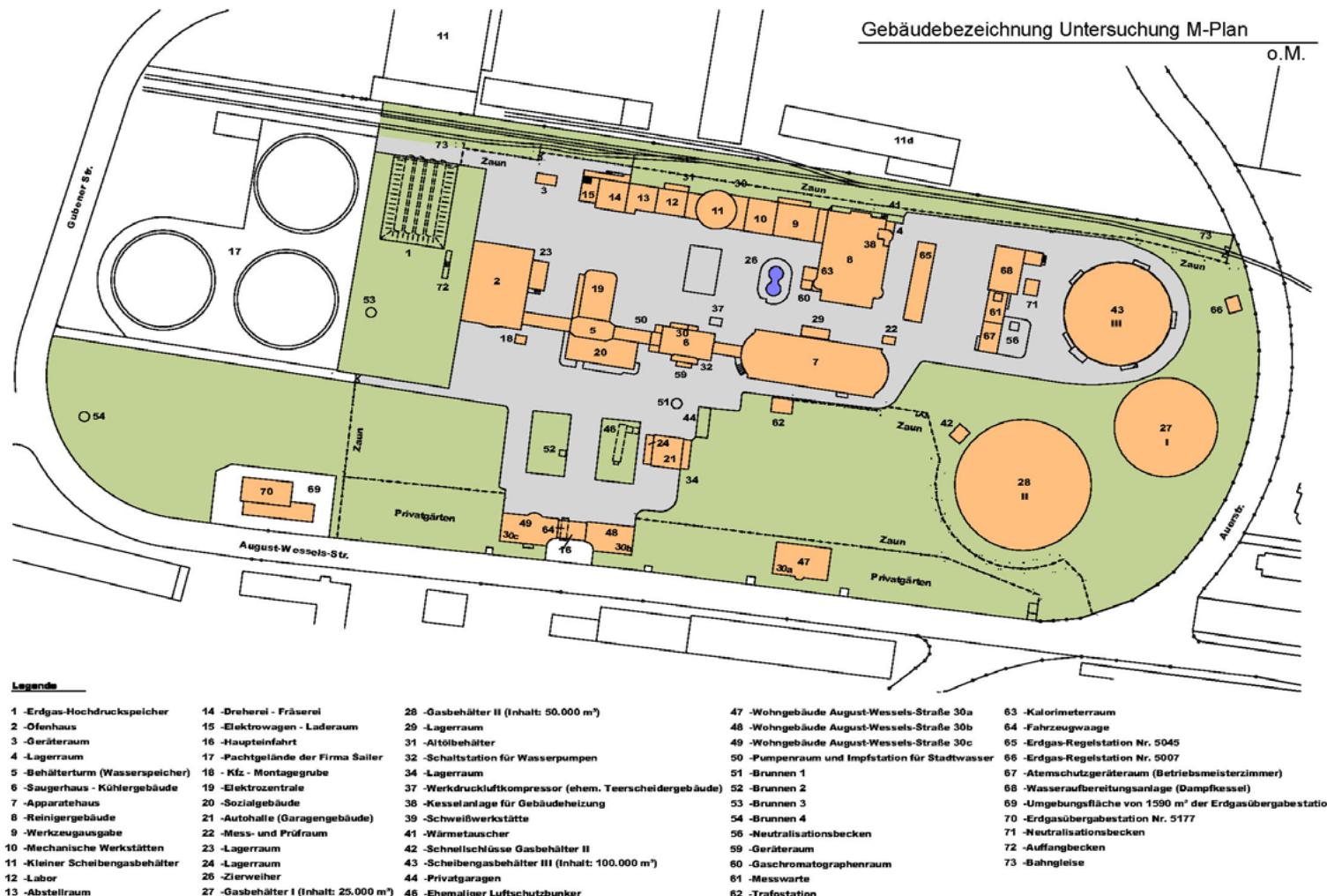


2. Altlasten-/Emmissionssituation

2.1 Altlasten Gebäude

Untersuchung und Bewertung durch: mplan eG, Innere Wiener Straße 32, 81667 München vom 13.02.2004

Im Vorfeld der geplanten Reaktivierung des ehemaligen Gaswerksgeländes in Augsburg-Oberhausen erfolgte eine orientierende Untersuchung der vorhandenen Bausubstanz. Ausgehend von den Ergebnissen der durchgeföhrten Untersuchungen wurden Empfehlungen und Hinweise für eine vorübergehende Zwischen Nutzung der Gebäude, für eine langfristige Folgenutzung der Gebäude und für einen möglichen Abriss von Gebäuden und Bauteilen unterschiedlichster Art erarbeitet.



Eine Zwischenutzung ist aus unterschiedlichen Gründen bei den Gebäuden

Nr. 6	EG-Kühlerhaus
Nr. 7	Apparatehaus
Nr. 12	Laboratorium
Nr. 13	Benzolanlage
Nr. 14	Teerölbehälter
Nr. 15	Teeröldestillation
Nr. 19	Elektrische Zentrale und Zweitgebäude
Nr. 31	Scheibengasbehälter
Nr. 50	Stadtwasserpumpenraum
Nr. 56	Entnaphthalinlanlage
Nr. 57	Teerscheideanlage
Nr. 60	Elektr.Teerscheider
Nr. 80	Luftschutzbunker
Nr. 83	Schmierstofflager
Nr. 84	Säure- und Farbenlager
Nr. 98	Unterirdischer Gang

nur eingeschränkt möglich.

Auf eine Zwischenutzung sollte aufgrund eines hohen Aufwandes zur Nutzbarmachung bei den Gebäuden Nr. 5 (Behälterturm) und Nr. 6 (UG-Kühlerhaus) verzichtet werden.

Die übrigen Gebäude können uneingeschränkt einer Zwischenutzung zugeführt werden.

Im Hinblick auf eine Folgenutzung und/oder den Abbruch stellt sich die Situation wie folgt dar:

Gebäude, in denen Asbest nachgewiesen wurde, sind:

Nr. 10	Werkstätten
Nr. 11	Koksgasbehälter
Nr. 13	Benzolanlage
Nr. 14	Teerölbehälter
Nr. 20	Wohlfahrtsgebäude
Nr. 59	Messwarthe
Nr. 67	Spaltanlage.

Gebäude, in denen aufgrund von verwendeten Baustoffen oder des Umgangs mit Schadstoffen der Beton oder das Mauerwerk umfangreich saniert bzw. entsorgt werden müssen, sind:

Nr. 20	Wohlfahrtsgebäude
Nr. 5	Behälterturm
Nr. 6	Kühlerhaus
Nr. 7	Apparatehaus
Nr. 9	Lager
Nr. 10	Werkstätten
Nr. 12	Laboratorium
Nr. 13	Benzolanlage
Nr. 14	Teerölbehälter
Nr. 15	Teerdestillation
Nr. 31	Scheibengasbehälter
Nr. 67	Spaltanlage
Nr. 69	Spaltanlage

Bei den übrigen Gebäuden kann davon ausgegangen werden, dass im Hinblick auf kontaminierte Bausubstanz kein oder nur ein geringer Aufwand betrieben werden muss.

Weitere Bauteile (wie z.B. unterirdische Tanks oder Gruben usw.) sind z.T. hoch belastet und im Zuge der Altlastensanierung zu beseitigen.

Auf Teilen des Untersuchungsgebietes besteht der Verdacht auf Kontaminationen der Bodenluft mit leichtflüchtigen Kohlenwasserstoffen. Leichtflüchtiger Kohlenwasserstoffe in die Raumluft ausschließen zu können, erfolgte im Umgriff der Gebäude bzw. Um eine Gefährdung von Menschen bzw. Nutzungen in den entsprechenden Räumlichkeiten durch Diffusion

Nutzungen:

Nr. 8	Reinigerhaus
Nr. 13	Benzolanlage
Nr. 14	Teerölbehälter
Nr. 15	Teerdestillation
Nr. 57	Teerscheideanlage

eine Beprobung der Bodenluft (Bezeichnung: BL).

Die Entnahme der Bodenluft erfolgte aus dem Bohrloch DN 36 bei einer Tiefe von ca. 1,0 m unter Fußbodenoberkante. Vor der Entnahme der Bodenluftproben wurde das Bohrloch zur Atmosphärenluft abgedichtet und die Bodenluft abgesaugt.

Die Entnahme der Bodenluft erfolgte nach Einstellung einer konstanten CO₂-Konzentration mittels STITZ-Sonde der Fa. Dräger. Die Bodenluft wurde dann aus der Sonde über ein Septum mittels Einwegspritze entnommen und in 20-ml Headspace-Gläser eingespritzt (3-fache Spülung).

2.2

Altlasten Boden

Umweltamt der Stadt Augsburg, Fr. Kohn / Stadtplanungsamt Stadt Augsburg, H. Häberle:

Eine Gefährdung des Grundwassers macht ein dreistufiges Sanierungskonzept erforderlich:

- Bodenbelastungen

Aufgrund der früheren Nutzungen sind im Boden Belastungen vorhanden, die evtl. Das Grundwasser gefährden können. Diese Quellen müssen entfernt werden. Zwischen den Gebäuden 5.1 und 5.2 sowie zwischen 5.4 und 5.5 ist das bereits erfolgt. Es verbleibt ein Schweröl-See in 11 Meter Tiefe unter dem westlichen Werkstattgebäude. Der Abriss dieses Gebäudes und ein Austausch des belasteten Erdreiches ist zwingend erforderlich.

- Wasserrückhalt und Grundwasserreinigung:

In Abstromrichtung sammelt eine Drainageleitung unter dem Gleis der Localbahn bzw. auf dem BayWA-Grundstück das evtl. belastete Grundwasser ein. In einer Reinigeranlage hinter dem Gebäude 5.6 wird das Wasser gesäubert und danach wieder in das Grundwasser zurückgespeist. Diese Maßnahme ist auch nach Ausbau des belasteten Erdreiches noch längere Zeit erforderlich.

- Engmaschiges Monitoring:

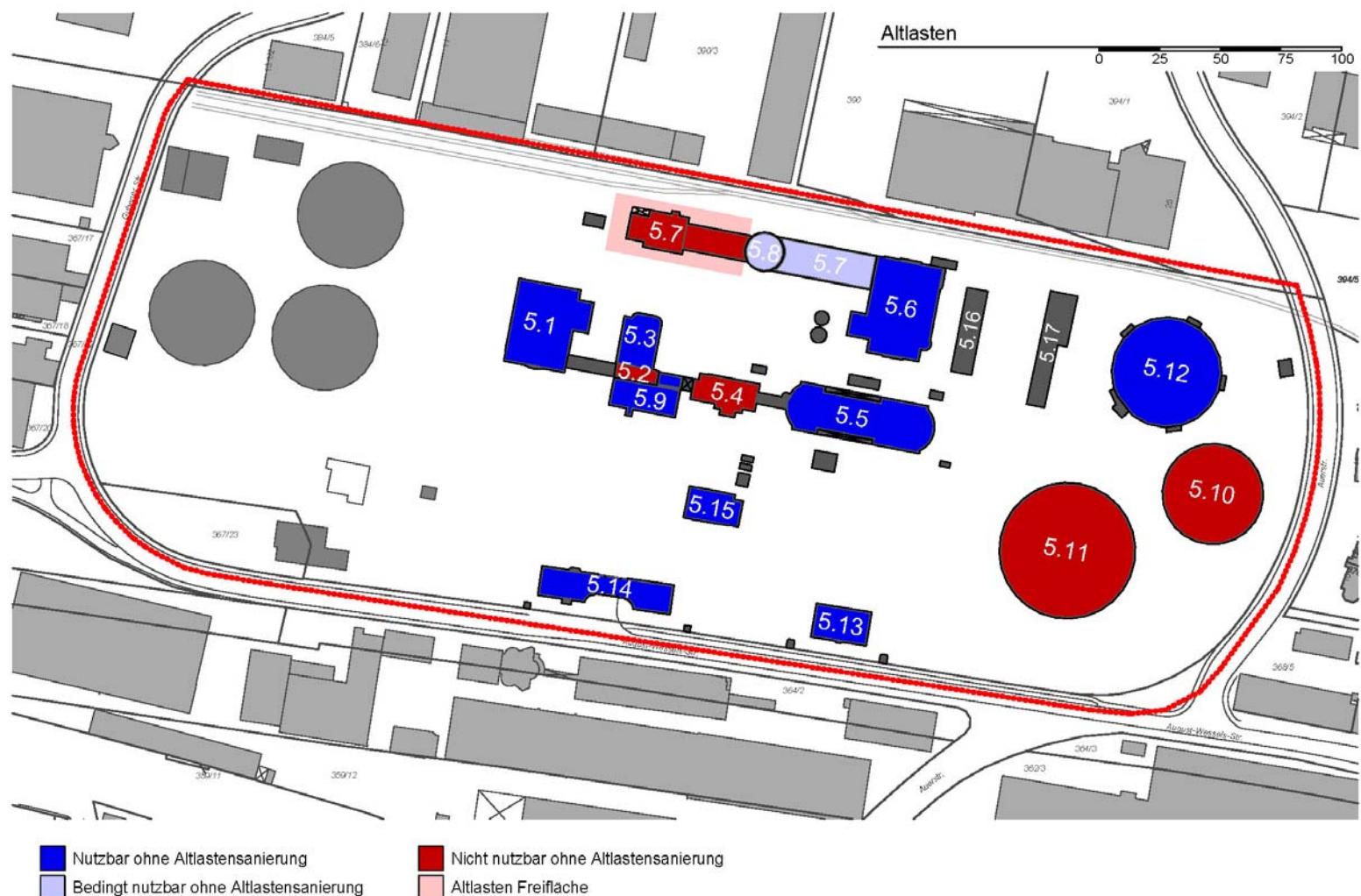
Nach dem Abschalten der Reinigungsanlage muss das Grundwasser an mehreren Pegelstellen überwacht werden.

Im Bedarfsfall kann die Anlage dann zeitweise wieder in Betrieb genommen werden.

Zusätzlich zu diesen, das Grundwasser gefährdenden, Altlasten ist auf dem gesamten Gelände mit Auffüllungen (z.B. Schlacke) zu rechnen.

Detaillierte Erkenntnisse zur Verteilung auf dem Gelände liegen nicht vor. Klar ist jedoch, dass an einigen Stellen die Schadstoffbelastung für eine Kultur-/Freizeiteinrichtung überschritten werden. Stellenweise ist wohl sogar damit zu rechnen, dass die Grenzwerte für eine Industrienutzung nicht eingehalten werden können. Kritisch ist hierbei der Wirkungspfad Boden-Mensch. Je nach späterer Nutzung der Freiflächen müssen ggf. Maßnahmen (Abdichten, Auskoffern usw.) getroffen werden.

Zusammenfassende Übersicht der Altlastensituation

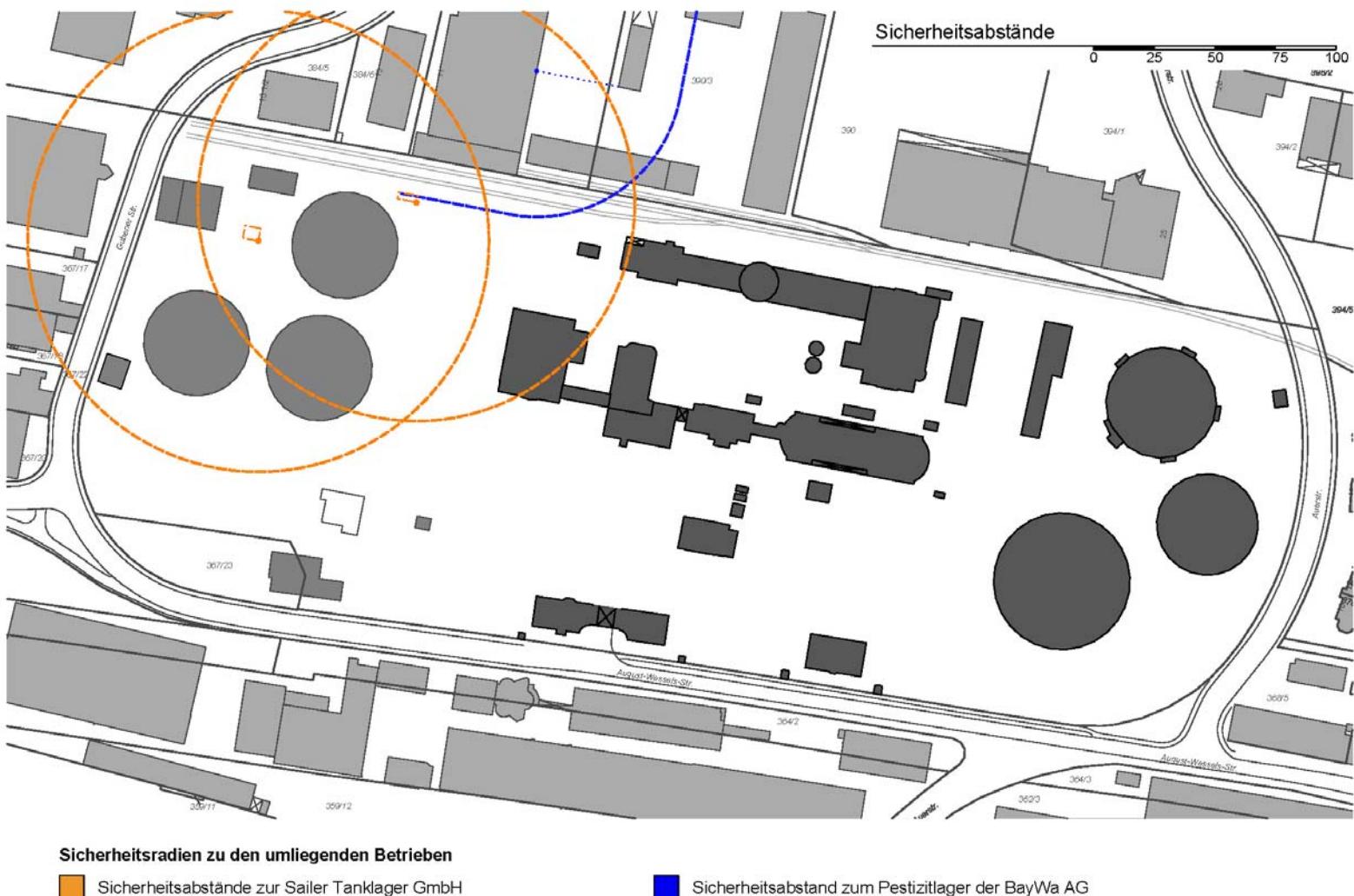


2.3

Sicherheitsabstände

Im Umfeld und auf dem Gelände des Gaswerkes befinden sich Betriebe, von denen im Katastrophenfall Gefahr ausgehen kann. In Zusammenarbeit mit dem Umweltamt der Stadt Augsburg und er LfU wurden entsprechende Sicherheitsradien erarbeitet. Festgelegt wurde die unten dargestellten Achtungsabstände.

Beim Störfallbetrieb Sailer handelt es sich um Brand- und Explosionsgefahr. Hier könnten die Achtungsabstände durch entsprechende Vorkehrungen, (z.B. Schutzwand, Schutzmauer, Riegelbebauung mit Brandschutzwand) reduziert werden.



3.

Denkmalschutz Gebäude

3.1

Denkmalschutz Gebäude (aus Denkmäler in Bayern / Stadt Augsburg)

August-Wessels-Straße 30 a-c, Städtisches Gaswerk

Einheitlich gestalteter, die verschiedenen Betriebseinrichtungen in hofartig angelegten Gebäudegruppen zusammenfassender Komplex, bestehend aus:

Ofenhaus, Behälterturm, Kühlerhaus, Apparate- und Reglerhaus, Reinigeranlage, Werkstättengebäude, Portalgebäude und Gasbehältern, größtenteils Eisenbetonbauten mit sparsamend Putzgliederungen, Planung und Ausführung durch die Gebrüder Rank/München 1912-1915.

Der technische Teil der ehemaligen Gaskokerei Oberhausen wurde von Schilling/München geplant. Tordurchfahrt (Dachreiter um 1960 abgetragen) von zweigeschossigen Verwaltungs- und Wohnbauten mit Walmdach flankiert.

Ein alle Gebäude überragender Wasserturm in der Eingangsachse, ursprünglich Ziegelbedachung (heute Metallhaut), hat als nördlichen Anbau das Generatorhaus (u.a. mit MAN-Dieselmotor, Baujahr 1922); nach Osten schließt sich über Galeriebau das Saugerhaus sowie das Apparate- und Reglerhaus mit Maschinenhalle über ovalem Grundriss an, nach Westen ebenfalls Galerie und anschließendes altes Ofenhaus, in dem aus Koks Gas gewonnen wurde. Im zweiten Hof liegt in der Achse Haupteingang/Rotunde eine schiefergedeckte Rotunde, deren Funktion die

Aufbewahrung eines Gas-Behälters für Schwachgaserzeugung war, flankiert von Werkstätten und Labor im Westen und im Osten von dem mehrgeschossigen Gasreinigerbau.

Drei Gasbehälter stehen östlich der Gebäude. Die Putzgliederung ursprünglich zweifarbig.

Der gesamte Komplex wurde anlässlich der Umstellung auf Erdgas 1970 im Osten durch Abbruch der ehemaligen Kokerei gestört die Mess- und Reglerstation für das Erdgas aus Russland erbaut wurde.

Ergänzt durch eine Beschreibung des Bayerischen Landesamtes für Denkmalschutz vom 09.11.2000 mit folgendem Wortlaut:

August-Wessels-Straße 30. Das Gaswerk, eine bemerkenswerte Schöpfung der Gebrüder Rank, ist eine einheitliche und relativ ungestört erhaltene Anlage – es wurde lediglich die Kokerei abgebrochen – die im Industriebau sonst meist gravierenden Anpassungsmaßnahmen haben sich hier in Grenzen gehalten.

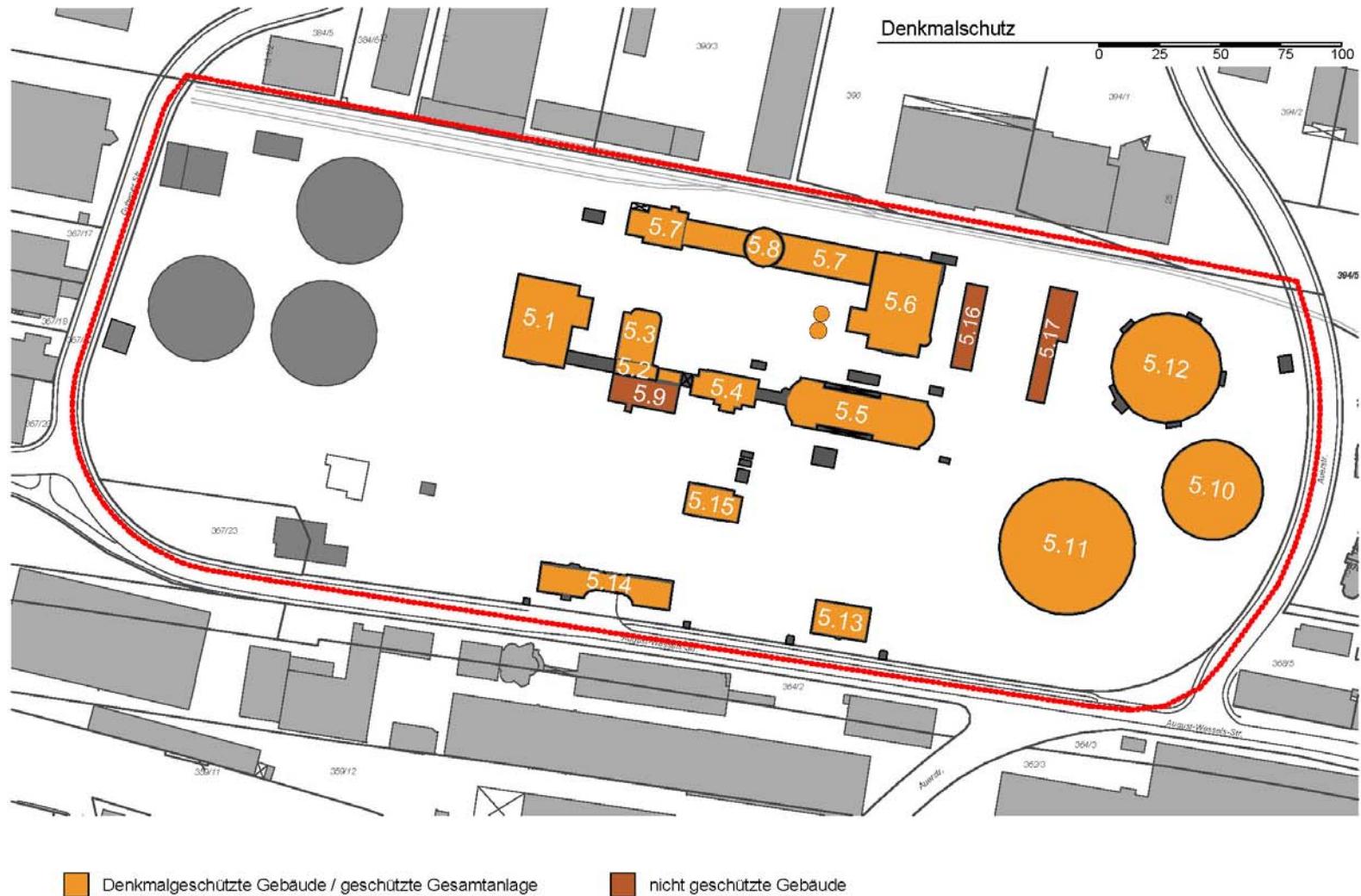
Der Listeneintrag bezieht sich auf den gesamten Altbestand und betrifft die beiden parallelgeschalteten, zusammenhängenden Gebäudegruppen (hinten: Werkstatt – Alter Gasbehälter – Reiniger; vorne: Ofenhaus – Wasserbehälter mit Diesel – Saugerhaus – Apparatehaus) als auch die vorgestellten Einzelbauten (Portalgebäude – Garage – Direktorenvilla) und die Gaskessel (von denen zwei aus der Zeit vor dem 1. Weltkrieg einer aus der Zeit nach dem 2. Weltkrieg stammen).

Ergänzt durch Protokoll ds Denkmalsprechtages vom 17.07.2013 durch folgenden Vermerk zum Westflügel des Werkstattgebäudes:

Beim Ortstermin am 17.07.2013 konnte der an den ältesten Schwachgasbehälter der Anlage (sog. „Synagoge“) anschließende Westflügel besichtigt werden. Anlass der Besichtigung ist der im Zuge von Dekontaminationsarbeiten angefragte Abbruch des Gebäudes. Das Gebäude ist in seiner originalen Substanz erhalten, im Laborbereich sind Einbauten aus der Zeit um 1960 vorhanden. Der Gebäudeteil ist grundsätzlich erhaltungsfähig und hat für das Einzelbaudenkmal „Gaswerk-Augsburg“ neben des Zeugniserwerbs der Originalsubstanz eine hohe städtebauliche Bedeutung.

Zur Beurteilung des Abbruchgesuches sind dem Landesamt für Denkmalpflege alle Unterlagen zur Kontamination des Gebäudes und des Baugrundes sowie eine detaillierte Bestandsdokumentation bis hin zu vorhandenen Planunterlagen vorzulegen.

Auf dieser Grundlage wird sich das Landesamt im Rahmen eines Erlaubnisverfahrens zu dem Abbruchantrag äußern.



3.2

Historische Entwicklung

Im 19. Jahrhundert entstanden in allen größeren Städten Gaswerke. Im Zeitalter des Erdgases wurden die Produktion von Leuchtgas dann wieder eingestellt und nahezu alle bestehenden Anlagen abgerissen. Das Gaswerk in Augsburg-Oberhausen ging am 31.12.1915 in Betrieb und ersetzte damit ältere Werke an anderen Standorten in Augsburg. Die Architektur der Gebr. Rank gab der Gesamtanlage von Beginn an eine städtebaulich anspruchsvolle, an eine kleine Stadt wie an einen Herrensitz erinnernde, Figur.

Aus Elementen des Jugendstils und des Neoklassizismus formen die Produktionsgebäude einen geschlossenen Hof mit einem vorgelagerte, durch die Verwaltungs- und Wohngebäude begrenzten Hof.

Historische Freiflächen, Planung 1913

„Zu allen Wohnungen gehört soviel Gartenland als zur Versorgung jeder Familie mit Gemüse und für hinreichenden Blumenschmuck nötig ist“ ist der „Beschreibung des neuen Gaswerks Augsburg/Oberhausen, Anlage 3, 1913“ zu entnehmen. Damit wird gezeigt, dass die aktive Nutzung der Grünfläche eine Grundlage der damaligen Planung war.

Um die Beamtenwohnungen von den Gebäuden des Gaswerksbetriebs zu trennen, wurden Baumreihen angelegt. Die Gartenanlagen der Beamtenwohnungen erstreckten sich zwischen eben diesen Baumreihen und der Zufahrtsstraße.

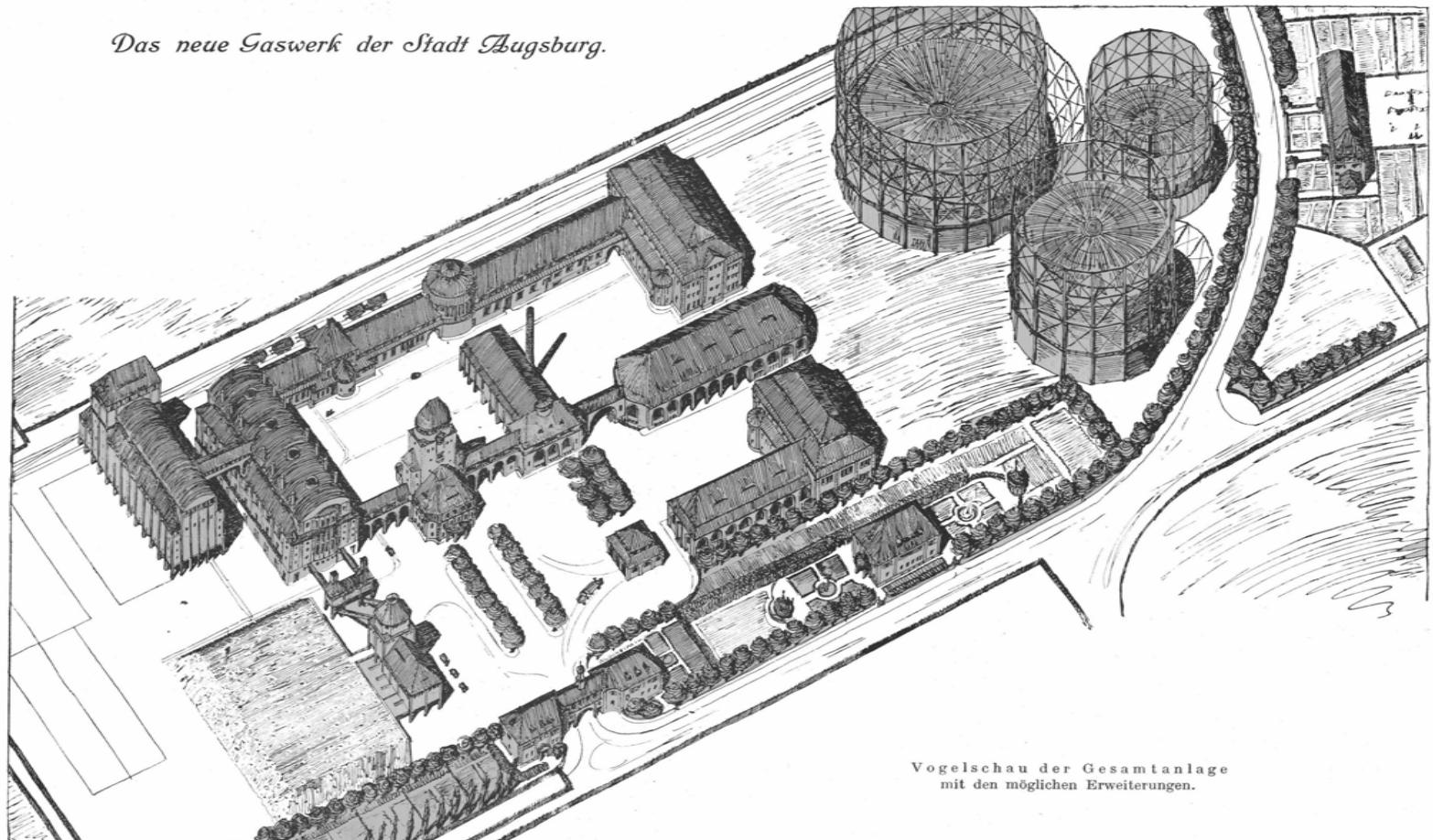
„Auf den Nord-, Ost- und West- und einem Teil der Südseiten ist das Gaswerksterrain durch einen Hannichelzaun, verbunden mit Betonpfosten, eingefriedet. Längs der Zufahrtsstraße wird das Gaswerk durch einen Zaun aus betoniertem Sockel und Pfosten mit dazwischen angebrachten gehobelten Latten abgeschlossen.“

Der aufwendige Zaun entlang der Zufahrtsstraße diente dazu einen möglichst repräsentativen Charakter zu erzeugen

Neben der gärtnerischen Nutzung der Freiflächen war ein weiteres Planungsziel, die Schaffung möglichst geschlossener, hofartiger Räume und Platzbilder, die „wohnlich“ wirken und zum Verweilen einladen sollten.

Entwurf Fa. Rank

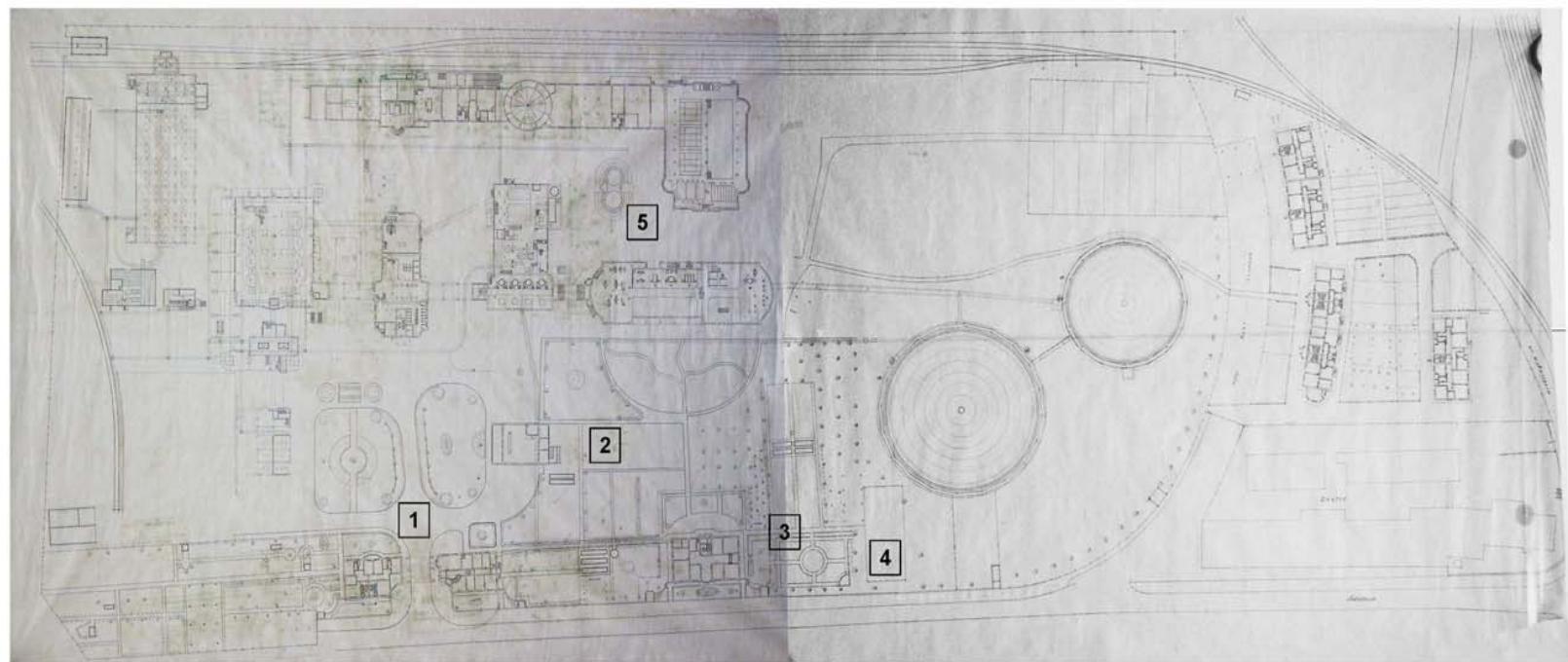
Das neue Gaswerk der Stadt Augsburg.



Vogelschau der Gesamtanlage
mit den möglichen Erweiterungen.

Undatiert, vermutlich um 1910/1912

vermutlicher Bauplan um 1913



1 grünes Entrée
2 Gärtnerei

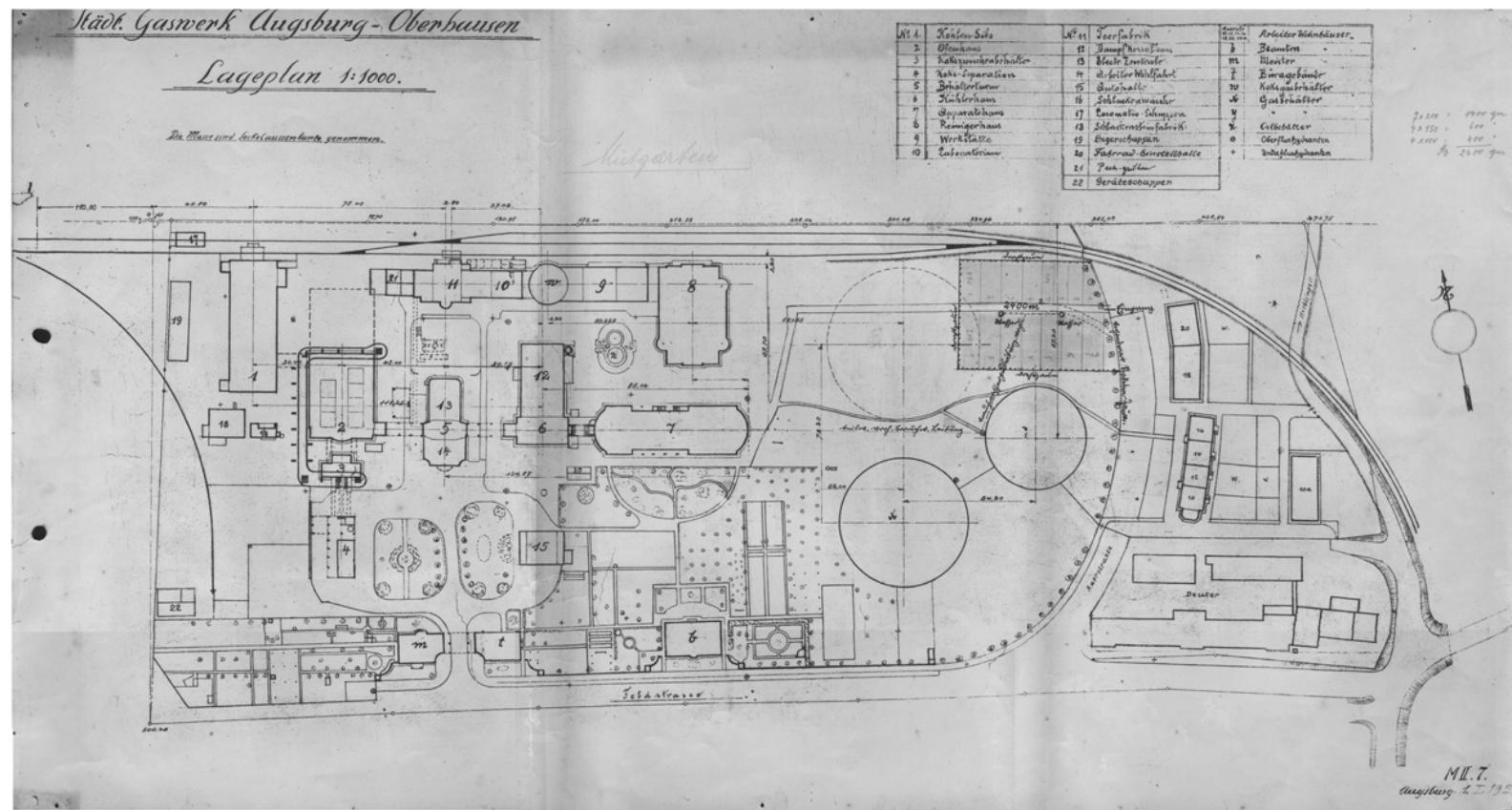
3 Garten zur Direktorenvilla
4 Tennisplatz

5 Öl-Auffangwannen

Luftbild um 1915



Lageplan 1929



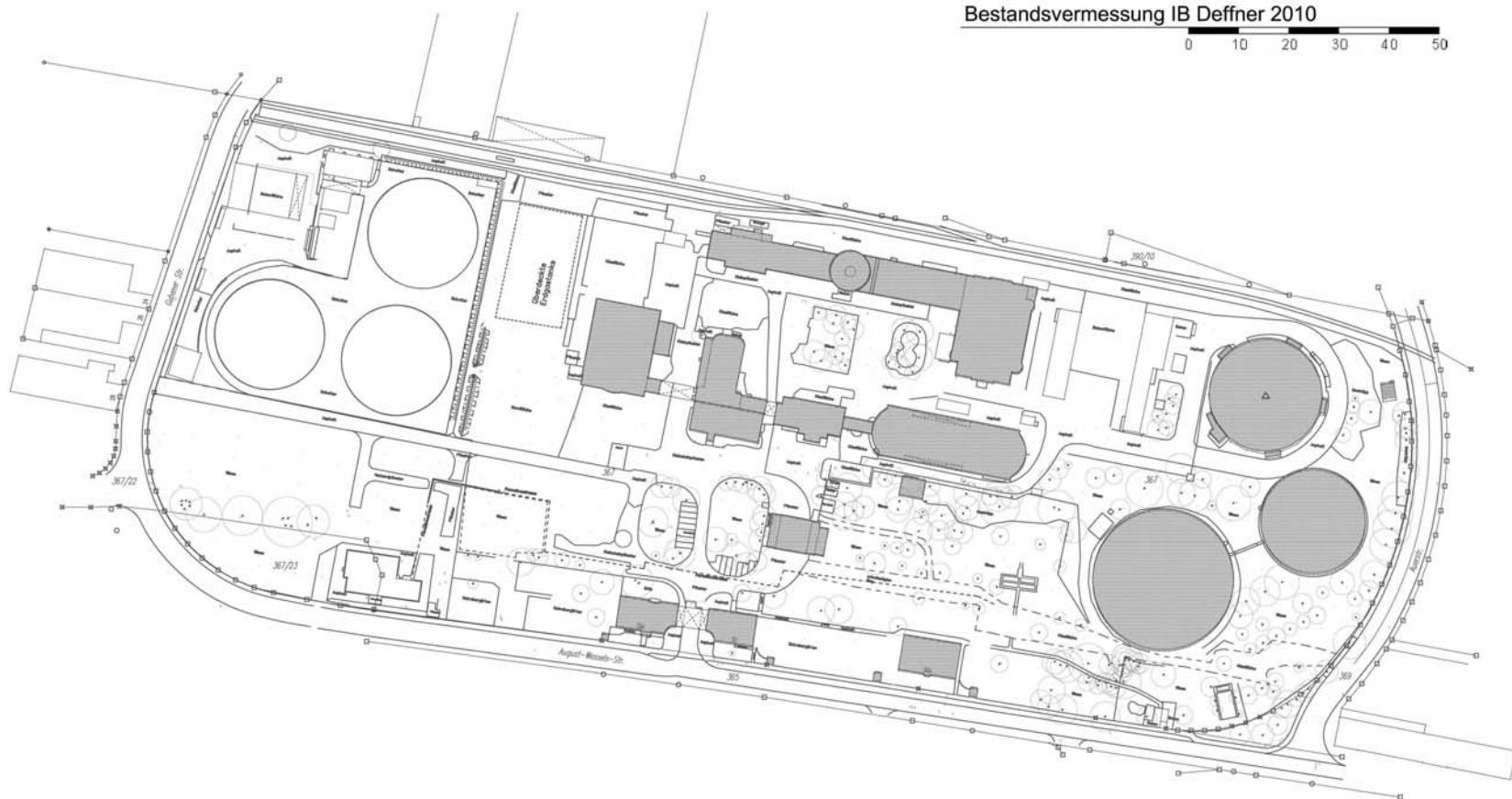
nur geringfügige Veränderungen zum vermutlichen Bauplan um 1913

Luftbild um 1940, Kriegsjahre



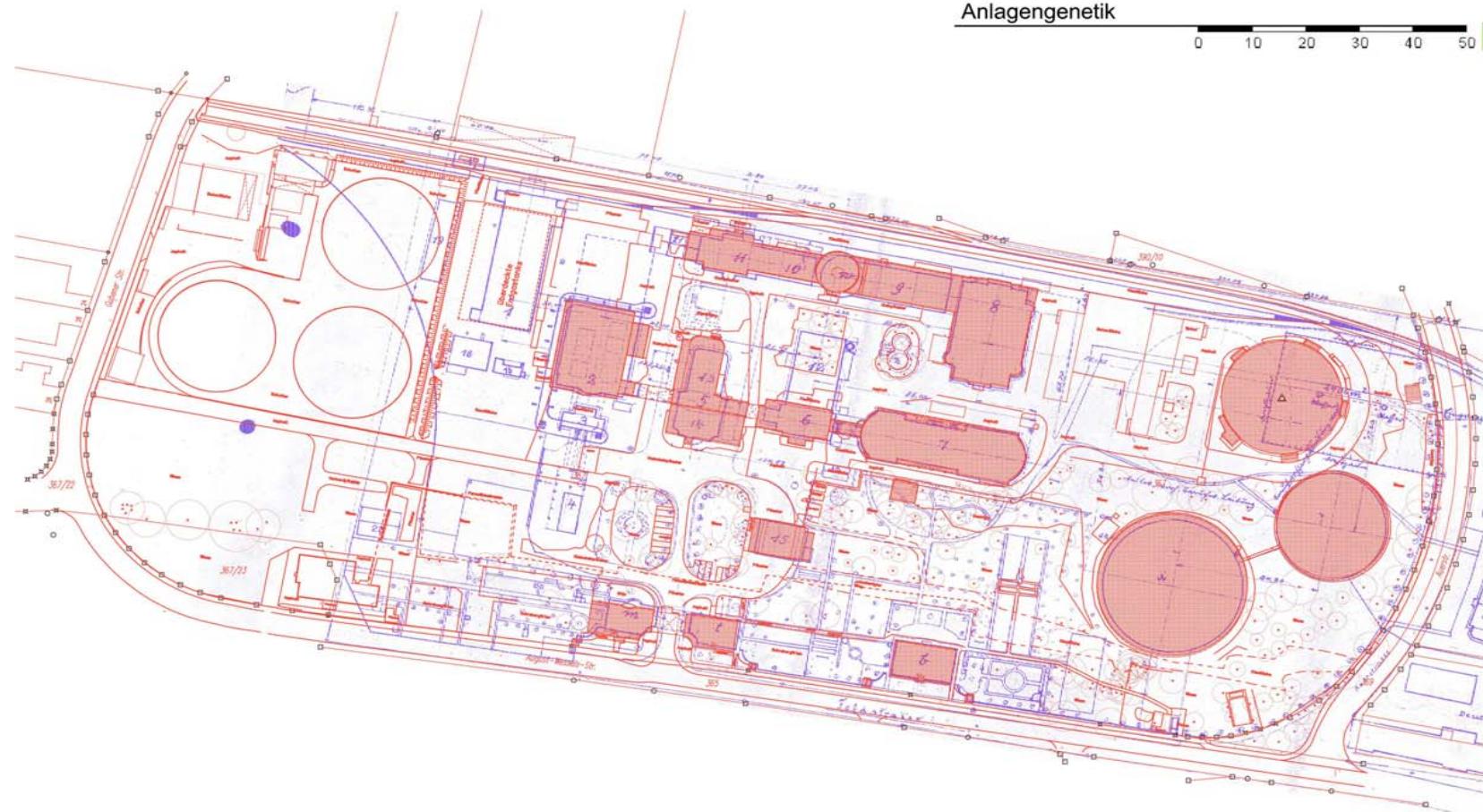
Bestandsvermessung IB Deffner 2010

0 10 20 30 40 50



Anlagengenetik

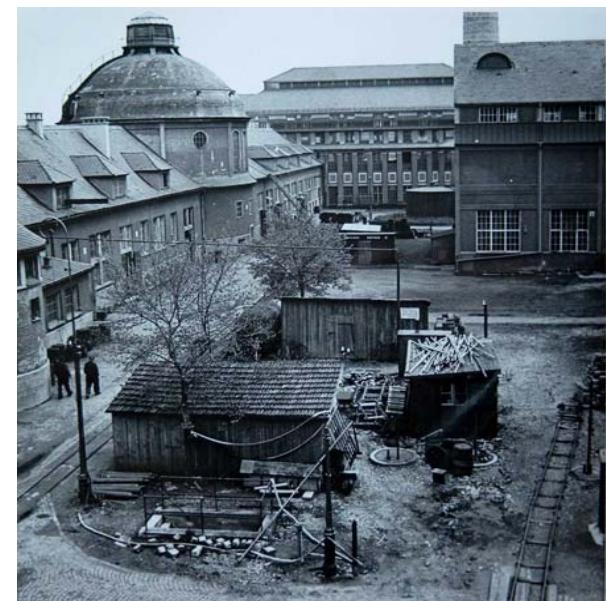
0 10 20 30 40 50



- Historischer Bestandsplan 1929
- Bestandsvermessung IB Deffner 2010

3.3

Historische Fotos



4.

Mißstände + Defizite

- Räumliche Barrieren:

Die Lokalbahntrasse im Norden des Areals bildet in Verbindung mit den Grundstücksgrenzen der Betriebe im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 272 „Gewerbegebiet südlich des Holzweges/östlich der B 17, Teilbereich Nord“ derzeit eine räumliche Barriere die eine öffentliche Anbindung in Richtung Norden unmöglich macht. Insgesamt ist eine Durchwegung für den Fuß-/ und Radverkehr heute nicht gegeben.

- Sicherheitsabstände:

In 3 großen Tanks der Fa. Sailer werden in 2 Tanks Diesel, in einem Tank Heizöl mit einer Gesamtlagermenge von ca. 100 Mio. Liter gelagert. In 4 weiteren, erdüberdeckten Tanks werden jeweils 300 m³ Rapsöl vorgehalten. Die Genehmigung bzw. Betriebserlaubnis der Firma Sailer basiert auf dem Status Quo der Nutzung des Gaswerk-Areals. Für den Betrieb der Tankanlagen existieren interne und externe Notfallpläne. Die externen Notfallpläne wurden durch das Amt für Brand- und Katastrophenschutz erstellt.

- Erschließung:

Das gesamte Areal ist heute ausschließlich über eine Zu-/Ausfahrt von der August-Wessels-Straße (durch das sog. Portalgebäude hindurch) erschlossen. Die Frage, inwieweit dies einen Mißstand darstellt ist in Abhängigkeit von der letztlich vorgesehenen, künftigen Nutzung zu sehen:

- 1) Eine weitestgehend gewerbliche Nutzung (s. Konzept-Gewerbliche Nutzung) unterstellt, ist die Erschließung in der heutigen Form unzureichend. Die heute bestehende Zu-/Ausfahrt durch das Portalgebäude würde den Eingangsbereich südlich des Portalgebäudes und den in Ost-/West Richtung verlaufenden Anger über Gebühr beanspruchen. Daher sieht das Konzept für eine gewerbliche Nutzung auch eine Erschließung über zwei Anbindepunkte und eine innere Spange vor.
- 2) Bei einer Nutzung als Kulturpark West hingegen könnte die heutige Situation als "Adresse" des Kulturparkes eher als Vorteil – denn als Mißstand - zu beurteilen sein.

- Parkplatzsituation:

Die Parkplatzsituation ist in der heute bestehenden Form unzureichend. Tiefgaragen sind nicht vorhanden (und sind auch künftig aufgrund des Gebäude- bzw. Grünbestandes nicht zu realisieren), die oberirdischen Stellplätze sind ungeordnet und ohne entsprechende Markierungen. Die Zahl der derzeit vorhandenen, wie insgesamt der tatsächliche, heutige Bedarf, ist daher nicht nachvollziehbar.

- Verfügbarkeit von Flächen:

Die Öltanks der Fa. Sailer einschließlich Ihrer Nebengebäude (im nordwestlichen Planbereich) stehen wie auch die Erdgasübergabestation der Stadtwerke Augsburg (im südwestlichen Grundstücksbereich) für eine kurz- bzw. mittelfristige Überplanung nicht zu Verfügung.

- Unklare Entwicklungen:

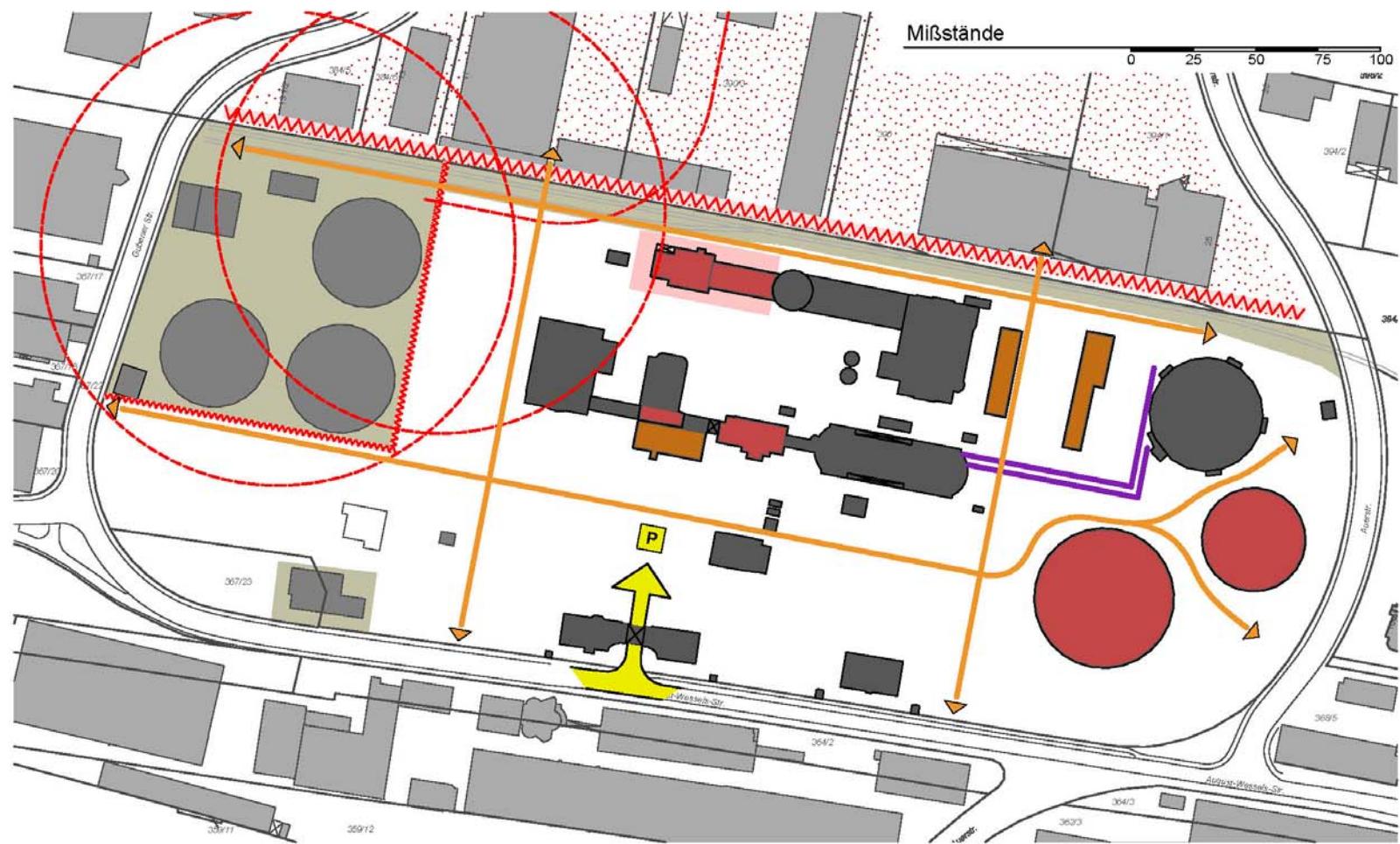
Der am 24.01.2008 beschlossene B-Plan „Gewerbegebiet südlich des Holzweges/östlich der B 17, Teilbereich Nord“ sieht als wesentliches Ziel neben der Sicherung bzw. der Stärkung der bestehenden gewerblichen Nutzungen auch vor, städtebaulichen Fehlentwicklungen (Neuansiedlung von Einzelhandelsbetrieben, Bordellen und Vergnügungsstätten) entgegen zu wirken. Nachdem in Folge aus diesen Gründen ein Reihe von Bauanträgen, überwiegend für Einzelhandelsnutzungen, ablehnend beschieden wurden, ist eine künftige, städtebaulich geordnete Entwicklung derzeit nicht absehbar.

- Mangelhafte bauliche Entwicklungen:

Einzelne, nicht unter Denkmalschutz stehende, Gebäude wie das Sozialgebäude (5.9) und die beiden zwischen dem Reinigerhaus (5.6) und dem Scheibengasbehälter (5.12) gelegenen Nebengebäude (5.16 und 5.17) stören heute das Erscheinungsbild der Gesamtanlage

- Altlasten:

Im Bereich des Werkstattgebäudes (Gebäude 5.7) befindet sich ein Schwerölspeicher in ca. 11 m Tiefe der nach jetzigem Kenntnisstand einen Abriss des Gebäudes erorderlich machen wird. Die Gebäude 5.11 und 5.12 (Teleskop-Gasbehälter) sind ohne eine vorherige Altlastensanierung nicht nutzbar.



■ Räumliche Barriere / Lärmbelastung

■ Sicherheitsabstände

→ Mangelhafte Fuß-/Radwegeverbindung

↑ Eingeschränkte Erschließung / Straßennetz

■ Mangelhafte Parkplatzsituation

■ Kurz- und mittelfristig nicht verfügbar

■ Unklare Entwicklung

■ Zuerhaltende Rohrleitungen

■ Mangelhafte baulichen Erweiterungen

■ Nicht nutzbar ohne Altlastensanierung

■ Altlasten Freifläche

Mißstände

0 25 50 75 100 m

mark

364

Auerstr.

Aug.-Wessely-Str.

364/3

362/3

364/2

364/1

369/12

369/11

367/23

367/22

367/21

367/17

367/16

367/15

367/14

367/13

367/12

367/11

367/10

367/9

367/8

367/7

367/6

367/5

367/4

367/3

367/2

367/1

Göbeler Str.

5.

Potentiale

- Gebäudebestand:

Größtes Potential des Areals ist zweifelsohne der unter Denkmalschutz stehende Gebäudebestand. In seiner Gesamtheit weitestgehend erhalten, stellt die Anlage mit Ihnen in den Jahren 1912 – 1915 entstandenen, im Vergleich zu anderen vergleichbaren Objekten in einer durchgängig herausragenden architektonischen Gestaltung, Funktionsbauten ein Industriedenkmal von europäischem Rang dar.

- Nachverdichtung:

Unter Berücksichtigung des, wie beschrieben, hochwertigen Gebäudebestandes und des die Gesamtanlage in gleicher Weise prägenden Grünbestandes, ist eine maßvolle Nachverdichtung innerhalb der aufgezeigten Flächen vorstellbar.

Städtebaulich differenziert zu sehen sind dabei im wesentlichen 2 Bereiche:

- 1) Für den nordwestlichen Eckbereich zwischen dem Ofenhaus (Gebäude 5.1) und dem Werkstattgebäude (5.7) Hier sah der „Masterplan“ (undatiert, vermutlich um 1910/1912) eine geschlossene Ecke mit einem in Richtung Norden deutlich längerem Ofenhaus und einer baulichen Fortführung des Werkstattgebäudes vor. Eine wie immer auch geartete, bauliche Entwicklung in diesem Bereich muss sich von daher – zumal auch der Erhalt des Werkstattgebäudes aufgrund der Altlastensituation im Boden derzeit noch nicht abschließend geklärt ist – mit diesen historischen Vorgaben auseinander setzen.
- 2) Für die restlichen, für eine Nachverdichtung vorgesehenen Flächen, liegen keine Vorgaben hinsichtlich etwaiger historischer Gebäudestellungen vor.

- Identifikation:

Neben der eindrucksvollen Abwicklung der Südfassade mit dem Ofenhaus (Gebäude 5.1) und der Elektrozentrale (Gebäude 5.2/5.3) dient vor allem der Scheibengasbehälter (Gebäude 5.12) als weithin sichtbare „Landmark“ als Identifikationspunkt der Gesamtanlage.

- Grünbestand:

Fast zufällig stehende, generell als erhaltenswert einzustufende, Baumgruppen aus gemischten Baumarten verleihen dem Areal einen ganz eigenen Charakter.

- Gewerbliche Entwicklungen:

Die südlich der August-Wessels-Straße gelegenen Grundstücken (Deuter GmbH) sind in den letzten Jahren durch eine Reihe von Neubauprojekten im gewerblichen Bereich deutlich aufgewertet worden.

- Haltestelle ÖPNV:

In der August-Wessels-Straße, südlich des Portalgebäudes befindet sich heute bereits eine Haltestelle der Buslinie B 21.

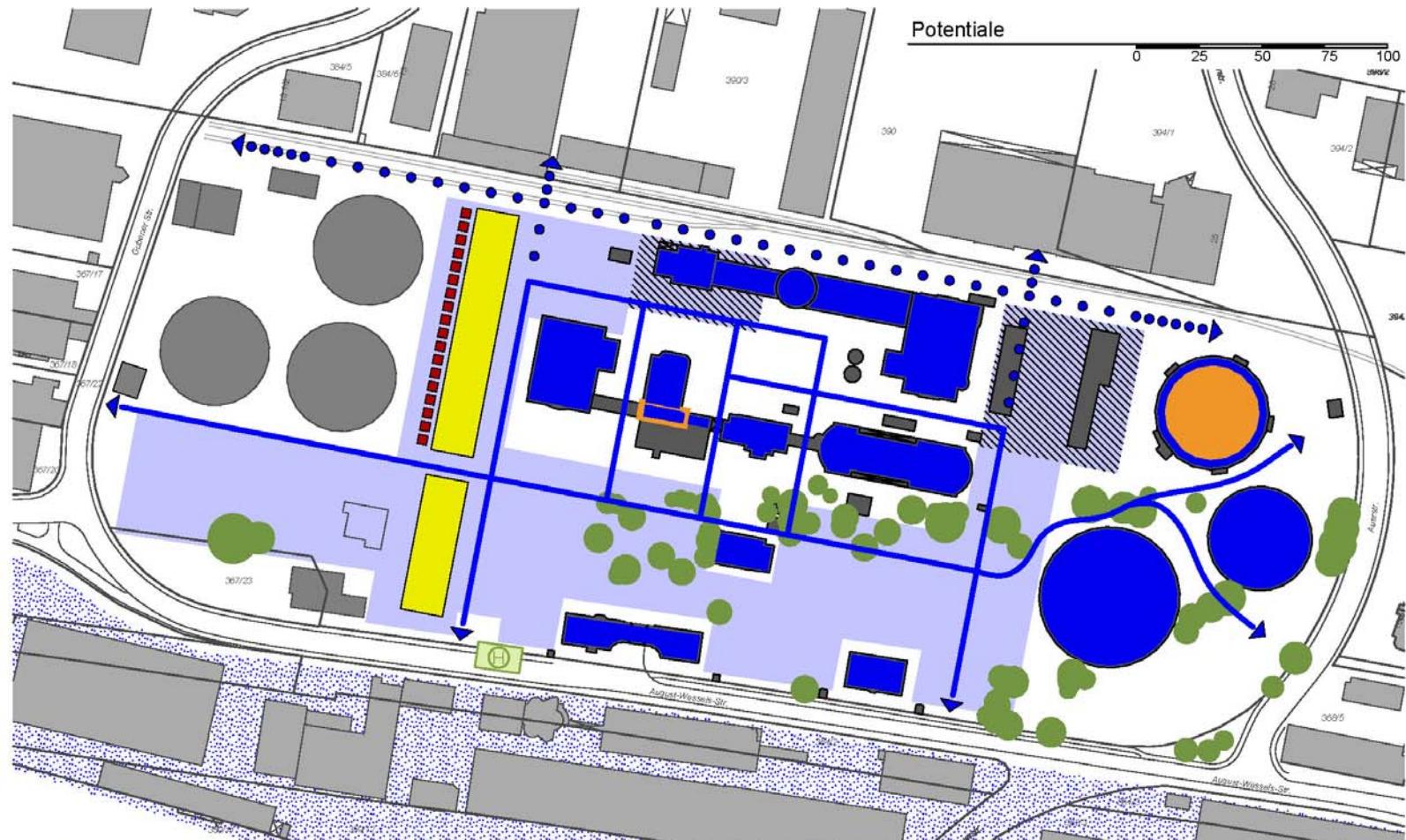
- Parkierung und Schirmfunktion:

Aufgrund des denkmalgeschützten Gebäude- und des erhaltenswerten Grünbestandes ist eine Unterbringung von Stellplätzen in Tiefgaragen nicht realisierbar. Weitgehend unabhängig von der künftigen Nutzung des Geländes (gewerbliche Nutzung / Kulturpark West, unterscheiden wird sich hier aller Voraussicht nach lediglich die absolute, erforderliche Zahl von Stellplätzen) und gleichzeitig als Abschirmung der Öltanks der Fa. Sailer (Voraussetzung einer Nutzung Ofenhauses, Gebäude 5.1) können auf den vorgeschlagenen Standorten Parkdecks in der jeweils notwendigen Größenordnung dargestellt werden.

- Vernetzungen:

Wiederum in Abhängigkeit von der letztlich vorgesehenen Nutzung (gewerbliche Nutzung / Kulturpark West) ist eine Vielzahl von Fuß-/Radwegeverbindungen, kurz- / mittelfristig in erster Linie in Ost-/West Richtung, darstellbar.

Eine Vernetzung in Nord-/Süd Richtung erscheint aufgrund der unklaren Entwicklung der nördlich angrenzenden Gewerbefläche derzeit eher als langfristig umsetzbar.



- | | | |
|--|------------------------------------|--------------------------|
| Geschütztes Ensemble | Markantes Gebäude / Identifikation | Parkierung |
| Flächen zur Nachverdichtung | Erhaltenswerter Baumbestand | Schirmfunktion |
| Flächen zur Nachverdichtung
(Abbruch unterstellt) | Gewerbliche Entwicklung | Vernetzungsmöglichkeiten |
| | Haltestelle ÖPNV | Langfristige Vernetzung |

6.

Ziele

Die Ziele einer städtebaulichen Entwicklung des Areals ergeben sich aus der vorangegangenen Analyse. Grundsätzlich gilt es, festgestellte Mißstände und Defizite zu beseitigen und bestehende Potenziale zu erhalten, zu stärken und zu entwickeln.

Von der breiten Öffentlichkeit wird das Gaswerk-Gelände heute als eine isolierte „terra incognita“, als ein „weißer Fleck“ auf dem Stadtplan wahrgenommen. Ein Großteil der Bestandsgebäude ist auf Grund seines derzeitigen, baulichen Zustandes nur eingeschränkt nutzbar, die notwendige Sanierung aufwändig und kostspielig. Gleichzeitig könnten die großen Freiflächen aber auch für eine Nachverdichtung genutzt werden und so zu einer Verbesserung der wirtschaftlichen Gesamtsituation beitragen.

Ziele einer anstehenden Entwicklung müssen von daher sein:

- Die Öffnung dieses über die Grenzen der Stadt Augsburgs hinaus einmaligen Ortes und eine deutlich verbesserte Vernetzung und Verbindung mit den angrenzenden Stadtteilen (z.B. durch eine Verbesserung des Freiflächendefizites für den Stadtteil Oberhausen oder durch einen Ausbau der Fuß- und Radwegeverbindungen).
- Die Entwicklung und Inszenierung der Gaskessel als nach außen wirkende Erkennungszeichen bzw. als „Marke“ für den gesamten Standort.
- Der Erhalt der als Denkmal vor europäischem Rang eingestuften Anlage in Ihrer Gesamtheit. Dies neben der Einzigartigkeit der denkmalgeschützten Bausubstanz vor allem auch wegen der bis heute gegebenen Ablesbarkeit der Produktionsprozesse.
- Eine nachhaltige, die Belange des Denkmalschutzes berücksichtigende Nachnutzung der Bestandsgebäude und eine städtebaulich wie architektonisch hochwertige, den Grünbestand respektierende Nachverdichtung durch Neubauten.
- Der Erhalt des zu großen Teilen ökologisch wertvollen, den Charakter der Anlage mit prägenden Grünstrukturen und des Baumbestandes

7.

Konzept / Gewerbliche Nutzung

Aufbauend auf die Erkenntnisse der Feinuntersuchung sind im folgenden zwei alternative Nutzungskonzepte entwickelt worden, im einzelnen:

Konzept „Gewerbliche Nutzung“

- Vollständiger Erhalt aller ursprünglich zur Gasproduktion vorgesehenen, unter Denkmalschutz stehenden, Gebäude
- Rückbau von später hinzu gekommenen, das Gesamtbild der Anlage störenden, Bauteile wie z.B. des Sozialgebäudes.
- Ergänzung der städtebaulichen Figur entsprechend dem „Masterplan“ (vermutlich um 1910/1912, s. Pkt. 3.2 „Historische Entwicklung“) durch einen neuen, winkelförmigen Baukörper in der Nord-West-Ecke (zwischen Ofenhaus und Werkstätten). Erreicht wird so ein – wie historisch geplant – geschlossener Gebäuderiegel mit einem Innenhof als Zentrum des Gesamtareals.
- Erhalt der südlich gelegenen Bestandsgebäude (Portalgebäude, Garage und Wohnhaus).
- Ergänzung bzw. Nachverdichtung in diesem Bereich durch insgesamt 4 Neubauten. Aufgenommen wird dabei das Thema einer auf den Grünbestand wie auf die Bestehenden Gebäude reagierende, fast zufällig verteilt wirkende „Pavillonbebauung“.
- Da aufgrund der vorhandenen Gebäudesubstanz und des schützenswerten Grünbestandes eine Unterbringung des ruhenden Verkehrs in Tiefgaragen ausscheidet sind westlich des Ofenhauses/östlich der Tankanlagen der Fa. Sailer und östlich der Erdgasübergabestation 2 Parkdecks vorgesehen. Neben der Deckung der gemäß Stellplatzsatzung der Stadt Augsburg erforderlichen Stellplätze übernimmt das nördlich gelegene Parkdeck zudem eine auf die Tanklager bezogene Abschirm-/Schutzfunktion.
- Verkehrlich erschlossen wird das Areal über zwei, im Innenbereich (südlich der Gebäude 5.1/Ofenhaus, 5.2/Behälterturm, 5.4/Sauger- und Kühlerhaus, 5.5/Apparatehaus) durch einen hochwertig gestalteten, urbanen „Anger“ verbundene, Zufahrten von der August-Wessels-Straße aus.
Diese beiden Straßen ersetzen die heute bestehende verkehrliche Erschließung durch das Portalgebäude, die zukünftig ausschließlich für den Fuß- und Radverkehr genutzt werden kann. Dieser – aus Fußgängerperspektive gesehen - „Hauptzugang“ mündet in eine an den zentralen Anger anschließende Platzfläche mit hohen Aufenthaltsqualitäten (z.B. für eine Außengastronomie).
Die Vielzahl an weiteren Durchwegungen für Fußgänger und Radfahrer öffnet das Areal und dient zur besseren Vernetzung mit den umliegenden Stadtteilen.

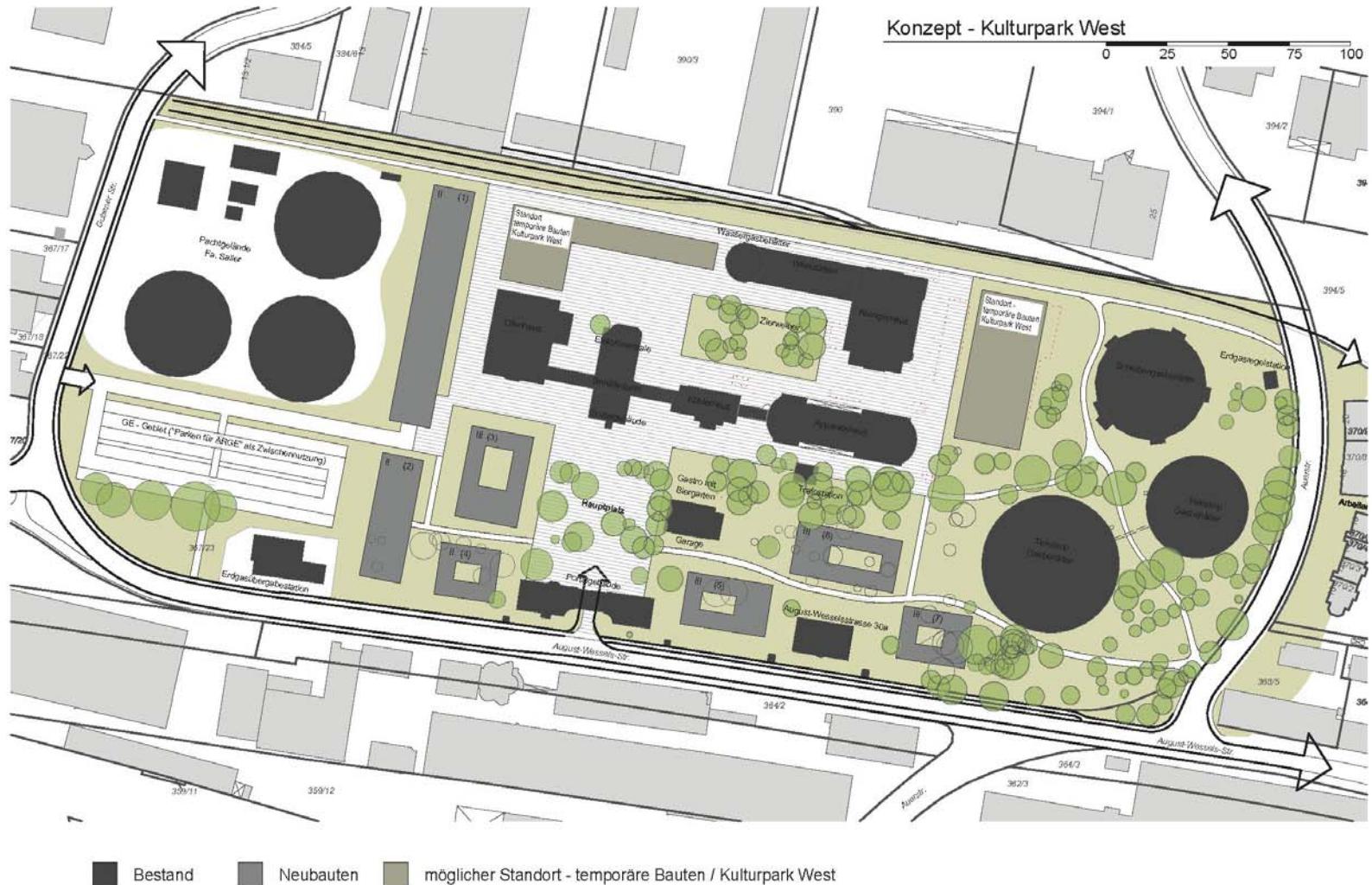


8.

Konzept / Kulturpark West

Konzept „Kulturpark West“

- Auf gleicher Grundlage und Ausgangssituation entwickelt, unterscheidet sich dieses Konzept folgerichtig zunächst nur marginal vom Konzept „Gewerbliche Nutzung“. Die städtebaulichen Überlegungen und Ansätze bleiben unverändert.
- Aus wirtschaftlichen Überlegungen wird allerdings auf den Rückbau von ohne größere Umbaumaßnahmen für eine Nachnutzung durch den Kulturpark West geeigneten Gebäude (z.B. 5.9/Sozialgebäude) verzichtet.
- Um eine entscheidende Zielsetzung des Kulturparkes West – die möglichst kostengünstige Bereitstellung von Flächen für Künstler/Musiker – erreichen zu können, werden auf den für eine Nachverdichtung vorgesehenen Flächen temporäre Bauten (z.B. mit Container.Modulen) anstelle von in konventionller Bauweise erstellen Gebäude vorgeschlagen.
- Der wesentliche Unterschied zum Konzept „gewerbliche Nutzung“ liegt letztlich im vorgeschlagenen Erschließungssystem.
Um eine für die Außendarstellung des Kulturparkes West überaus wichtige, eindeutige „Adresse“ auszubilden, wird als Hauptzugang und zentrale Erschließung die Zufahrt durch das Portalgebäude an der August-Wessels-Straße aufgegriffen.
Die Anfahrt zum Parkdeck erfolgt über eine sekundäre Erschließungsstraße östlich des Sailergeländes.
Aufgrund des – im Detail noch zu klärenden – zu erwartenden, geringen Stellplatzbedarfes kann die innere Erschließung deutlich reduziert werden (bzw. durch Fuß- und Radwegeverbindungen ersetzt werden).



Realisierte Projekte mit Beispielcharakter

Beiliegende Bilder stellen mögliche Nutzungsszenarien des Areals als Kulturpark dar, wie sie andernorts bereits umgesetzt oder entstanden sind und auch angenommen werden. Dass eine Nachfrage solcher Nutzungen besteht zeigen Vereine und Initiativen wie z.B „Allmende-Kontor“ (Berlin) mit ihren „Urban Gardening“- Projekten (teils in Zusammenarbeit mit den Städten) oder der „Zollverein Park“ in Essen, ein als Volkspark nachgenutztes Steinkohlebergwerk, in dem mitunter an zentralen Punkten Kunstobjekte ausgestellt sind. Bei der Umsetzung des „Urban Gardening“ auf dem Gebiet des Kulturparks würde der Versorgungsgedanke der ursprünglichen Planung von 1913, jede Mitarbeiterfamilie solle ihr eigenes Gemüse selbst anbauen, wieder lebendig werden. Das „Atelier im Freien“ bietet den ansässigen Künstlern zum einen die Möglichkeit, im Freien zu arbeiten und sich von den örtlichen Gegebenheiten inspirieren zu lassen, zum anderen ihre Kunstwerke direkt vor Ort auszustellen. Es sollen „Orte der Begegnungen & Kommunikation“ entstehen um einen Austausch zwischen den verschiedenen Nutzerkreisen, den KünstlerIn, dem kreativen Gewerbe und den Besuchern von Veranstaltungen, zu ermöglichen und fördern. Um eine authentische, den Einstellungen und Auffassungen der Nutzer widerspiegelnde Gestaltung der Freiräume zu erreichen, sollen diese von den KünstlerIn überwiegend selbst gestaltet werden.

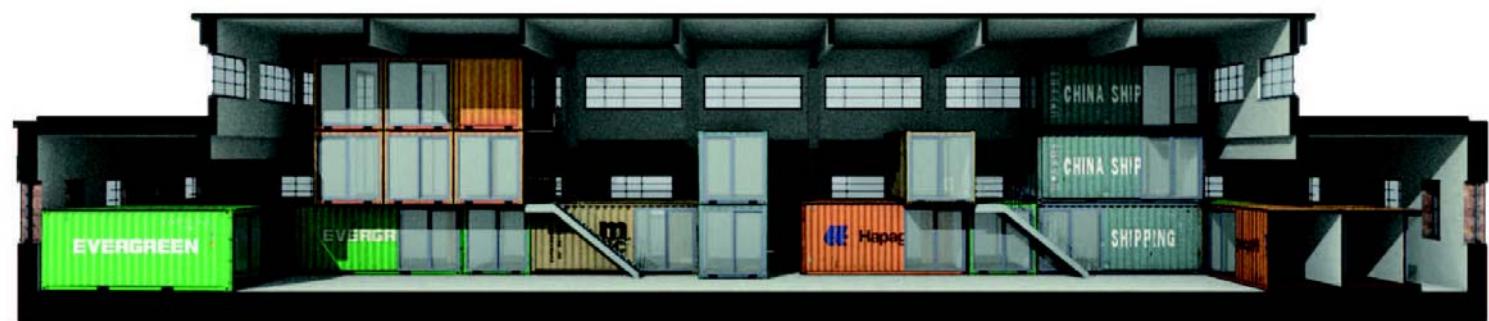
Freitagshop in Zürich



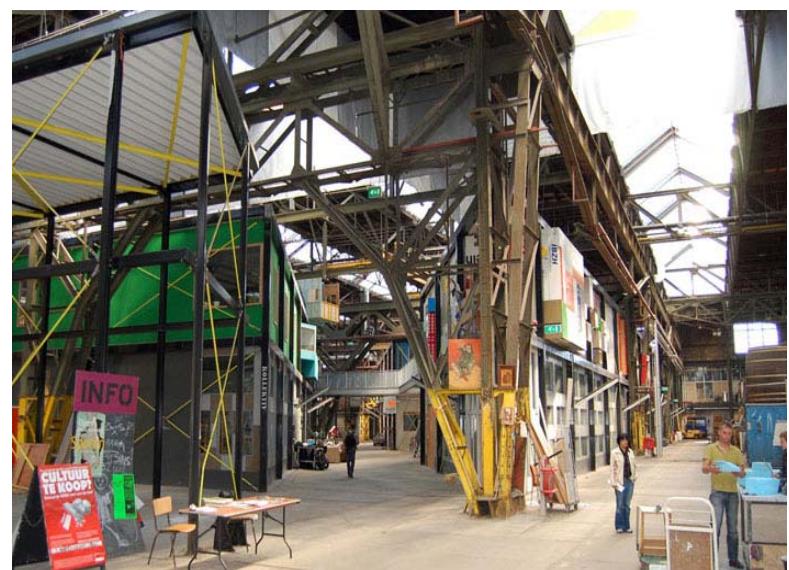
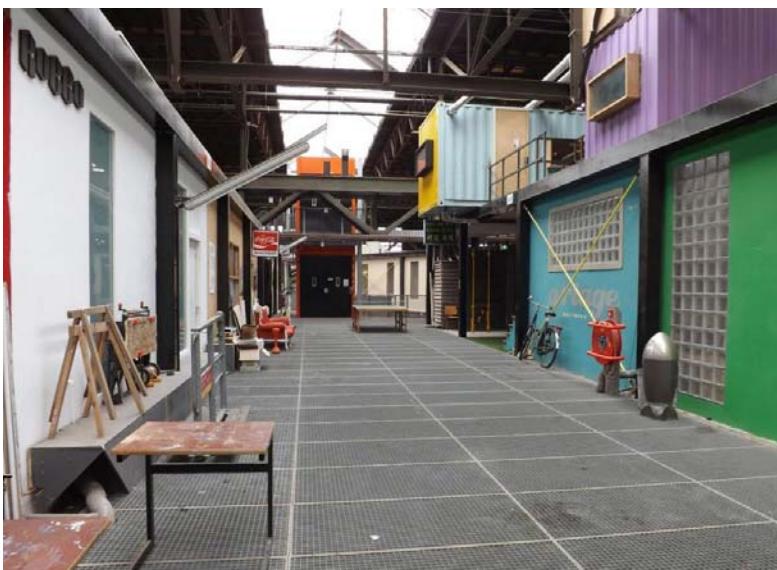
Gahouder Naaldwijk



Perfect Future – Karlsruhe



Kunststad NDSM Werft / Amsterdam



„Atelier im Freien“



„Atelier im Freien“



„Orte der Begegnung & Kommunikation“



„Urban Gardening“

