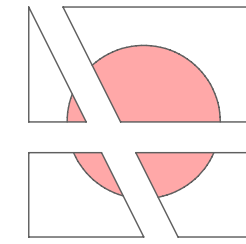




# FEINUNTERSUCHUNG ALT - KRIEGSHABER



Lindegelände  
& Gieseckeplatz

STADT AUGSBURG  
STADTPLANUNGSAMT

gefördert durch die  
Regierung von Schwaben

SCHWAB-QUARG  
ARCHITEKTEN

Schöneckstr. 4  
86163 Augsburg  
Telefon 0821 585528  
Fax 0821 585232  
E-Mail [info@architekt-quarg.de](mailto:info@architekt-quarg.de)

# Inhaltsverzeichnis

## 1. Bestandsaufnahme

1.01 Bestand - Lage im Raum	Plan 01
1.02 Bestand - Planungsgebiet	Plan 02
1.03 Bestand - Planungsvorgaben (FNP & LSP)	Plan 03a
1.04 Bestand - Planungsvorgaben (Bebauungspläne & Denkmalschutz)	Plan 03b
1.05 Bestand - Räumliche Entwicklung	Plan 04
1.06 Bestand - Verkehr	Plan 05
1.07 Bestand - Nutzungen / Gemengelagen	Plan 06
1.08 Bestand - Proportionen	Plan 07
1.09 Bestand - Grün	Plan 08
1.10 Bestand - Ver- und Entsorgung	Plan 09
1.11 Bestand - Fassaden	Plan 10
1.12 Bestand - Topographie	Plan 11

## 2. Analyse

2.01 Stadtgestalt	Plan 12
2.02 Mängel / Missstände	Plan 13
2.03 Positive Aspekte	Plan 14
2.04 Ziele 1	Plan 15
2.05 Ziele 2	Plan 16
2.06 Entwicklungsvorgaben	Plan 17

## 3. Analysen / Ziele / Nutzungen (Pläne)

## 4. Synagoge / Bauforschung & Entwicklung

### Anhang

- Bestand - Nutzung EG
- Bestand - Nutzung OG
- Bestand - Gebäudehöhen
- Bestand - Maß der baulichen Nutzung
- Bestand - Verkehr und Parken
- Baulinienplan Nr. 4
- Bebauungsplan Nr. 220A
- Bebauungsplan Nr. 236
- Bebauungsplan Nr. 275
- Historische Bilder
- Vorgaben - Historische Vorgaben

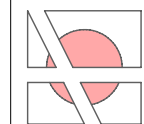
1. Nachdem die Fa. Linde seit Jahren versucht das Areal zwischen dem Friedhof im Norden, der Ulmer Straße im Süden und dem Spektrum im Westen zu vermarkten und hierzu den Bestand und das Bestandsgrün entfernen ließ, wurde das Gelände der Stadt Augsburg zum Kauf angeboten. Hier sind die Restriktionen aufzuzeigen und eine kompatible Nutzung mit städtebaulichen Qualitäten zu suchen, um den Wert des Grundstückes ermitteln zu können.
2. Seit geraumer Zeit steht fest, dass die Kriegshaber Synagoge einer kulturellen Nutzung zuzuführen und die Sanierung zu beginnen ist. Konzepte bestehen und die Kosten sind gleichfalls fixiert. Durch den evtl. Kauf des „Lindegeländes“ besteht die Chance, Nutzung und Sanierung zu überprüfen, die Erschließung und die Nebenanlagen neu zu ordnen und eine Gesamtlösung rasch herbei zu führen.
3. Der Musikclub „Spektrum“ benötigt eine Abrundung seine Konzeptes sowie eine Verbesserung der Erschließung und Milderung der Parkplatzproblematik. Hier kann eine synergetische Nutzung auf dem „Lindegelände“ Abhilfe schaffen oder neue Möglichkeiten eröffnen.
4. Die Aussegnungshalle mit Aufbahrungsraum und Verwaltung des Kath. Friedhofes Kriegshaber entspricht nicht mehr dem heutigen Standard. Eine maßvolle Neuordnung und bauliche Ergänzung auf einer Teilfläche des Lindegeländes würde hier Linderung schaffen. Zudem sind die Parkplätze auf dem Friedhofsgelände zu gering und ungünstig / unzweckmäßig erschlossen. Auch hier bestehen Chancen dies in ein Gesamtkonzept einzutakten. Ein direkter Zugang zum Friedhof (von Süden) im Bereich des Mauerversprunges ist erwünscht und städtebaulich sinnvoll. Auch hierzu ist das Areal der Fa. Linde notwendig.

Unter Berücksichtigung vorstehender Gründe hat die Stadt Augsburg diese Feinuntersuchung in die Wege geleitet.

Bestand - Anlass der Untersuchung

FEINUNTERSUCHUNG

ALT - KRIEGSHABER



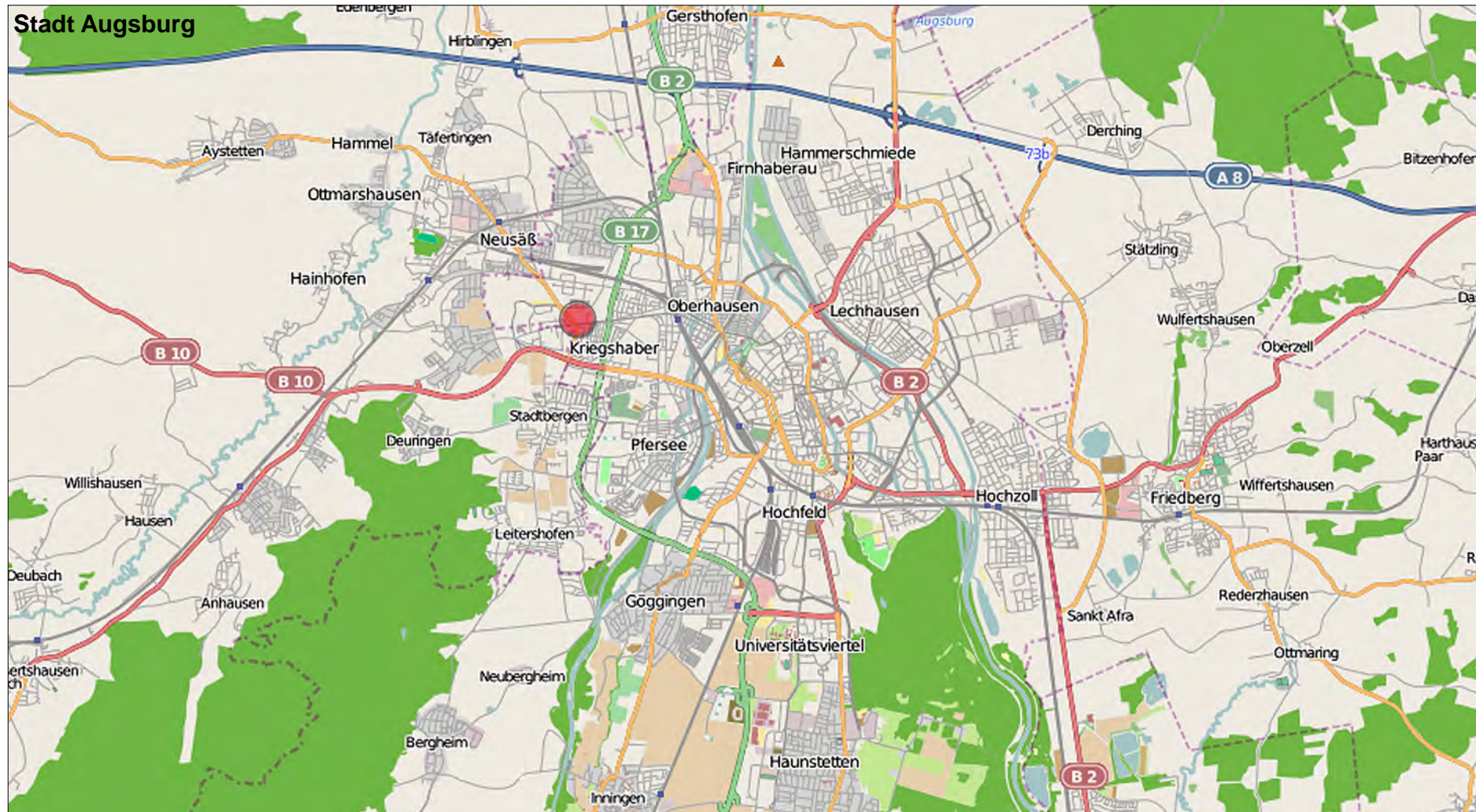
Lindegelände  
& Gieseckeplatz

SCHWAB-QUARG  
ARCHITEKTEN

Schöneckstr. 4  
86163 Augsburg  
Telefon 0821 585528  
Fax 0821 585232  
E-Mail info@architekt-quarg.de

Datum: 01. Juli 2009

Endfassung: 28. Sept. 2009



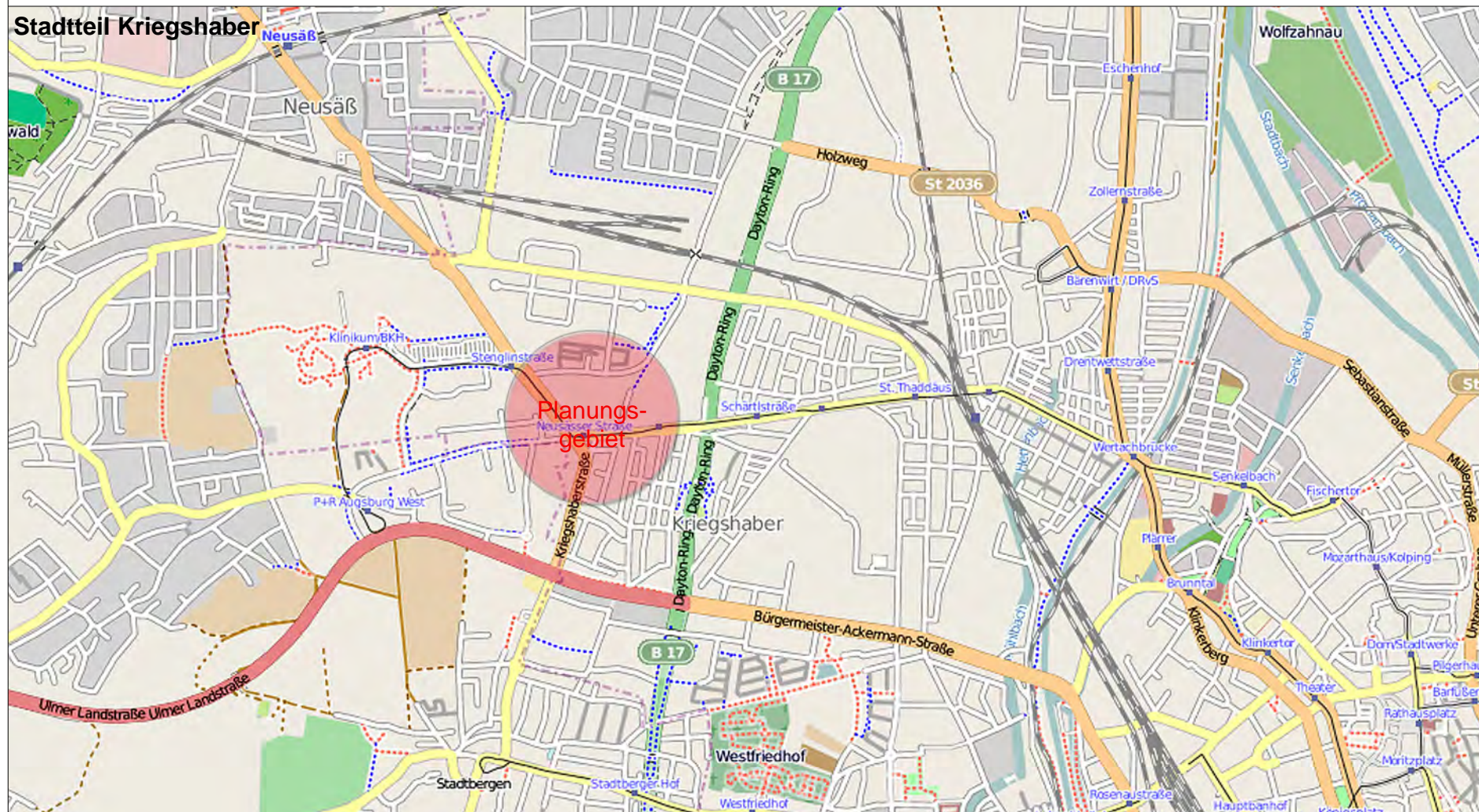
Am nordwestlichen Stadtrand der kreisfreien Stadt Augsburg / Schwaben, westlich der Wertach, befindet sich der Stadtteil *Kriegshaber*, der sich mit einem Teilbereich (*Alt-Kriegshaber*) auf der Hochterrasse der Wertach gelegen, linear entlang der Erschließungshauptachse „*Ulmer Straße*“ erstreckt. Der Stadtteil ist großflächig von den Anrainer - Stadtteilen *Pfersee* im Süden, *Oberhausen* im Osten und Norden, der *Stadt Neusäß* im Norden und Nordosten und der *Stadt Stadtbergen* im Westen und Südwesten begrenzt.

Prägende räumliche Komponenten sind die Verkehrslinien der B 300 und B 10 (*Bürgermeister-Ackermann-Straße*) in Ost-West Richtung im Süden von Kriegshaber, die Süd-Nord-Achse *Kriegshaber Straße / Neusässer Straße* im Westen, die erhabenen Bahntrassen Augsburg-Ulm und Augsburg-Nürnberg im Osten und dem *Kobelweg* im Norden.

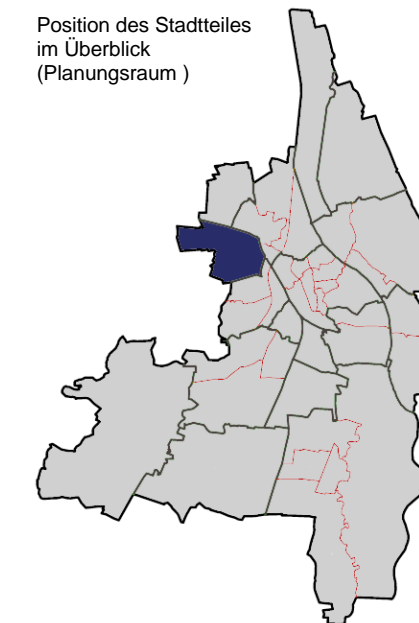
Die Westtangente B 17, in Tieflage, trennt den Stadtteil in Nord-Süd-Richtung in einen westlichen und östlichen Teilbereich. Alleine im Umgriff der *Ulmer Straße* erfolgt eine städtebauliche Vernetzung, die durch eine Deckelung der Westtangente gesichert wurde.

Das zu untersuchende Plangebiet im Bereich der Terrassenkante der Wertach erfasst die westlichen Stadtquartiere im Bereich der Kreuzung *Ulmer Straße* und *Neusässer-/ Kriegshaberstraße*. Erfasst sind hierbei der Friedhof *Kriegshaber* im Norden, das *Linde-Gelände* (vormals MAPAG-Gelände), der *Gieseckeplatz*, die *Ulmer Straße* ab der *Zusmarshäuser- / Rößlestraße* im Osten, die *Gieseckestraße* in voller Länge und die westlichen Anrainer der *Kriegshaber-* und *Neusässer Straße*.

Zentral ist die *Kriegshaber Synagoge* und die Kirche *Hlgst. Dreifaltigkeit* zu erwähnen. Nachdem das Untersuchungsgebiet nicht losgelöst von dem gesamten Stadtteil gesehen werden kann, sind die angrenzenden Quartiere mit Wohnbebauung an der *Dr. Dürrwanger Straße*, die historischen Osterfeld-Siedlungsflächen im Osten und die westlichen Randquartiere und Sonderbauflächen auf *Stadtberger Flur* dort mit in die Bestandserhebungen aufzunehmen, wo quartiersübergreifende Belange eine Rolle spielen.

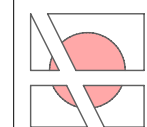


Bestand - Lage im Raum



Position des Stadtteiles im Überblick (Planungsraum)

FEINUNTERSUCHUNG  
ALT - KRIEGSHABER



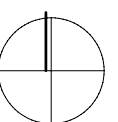
Lindengelände & Gieseckeplatz

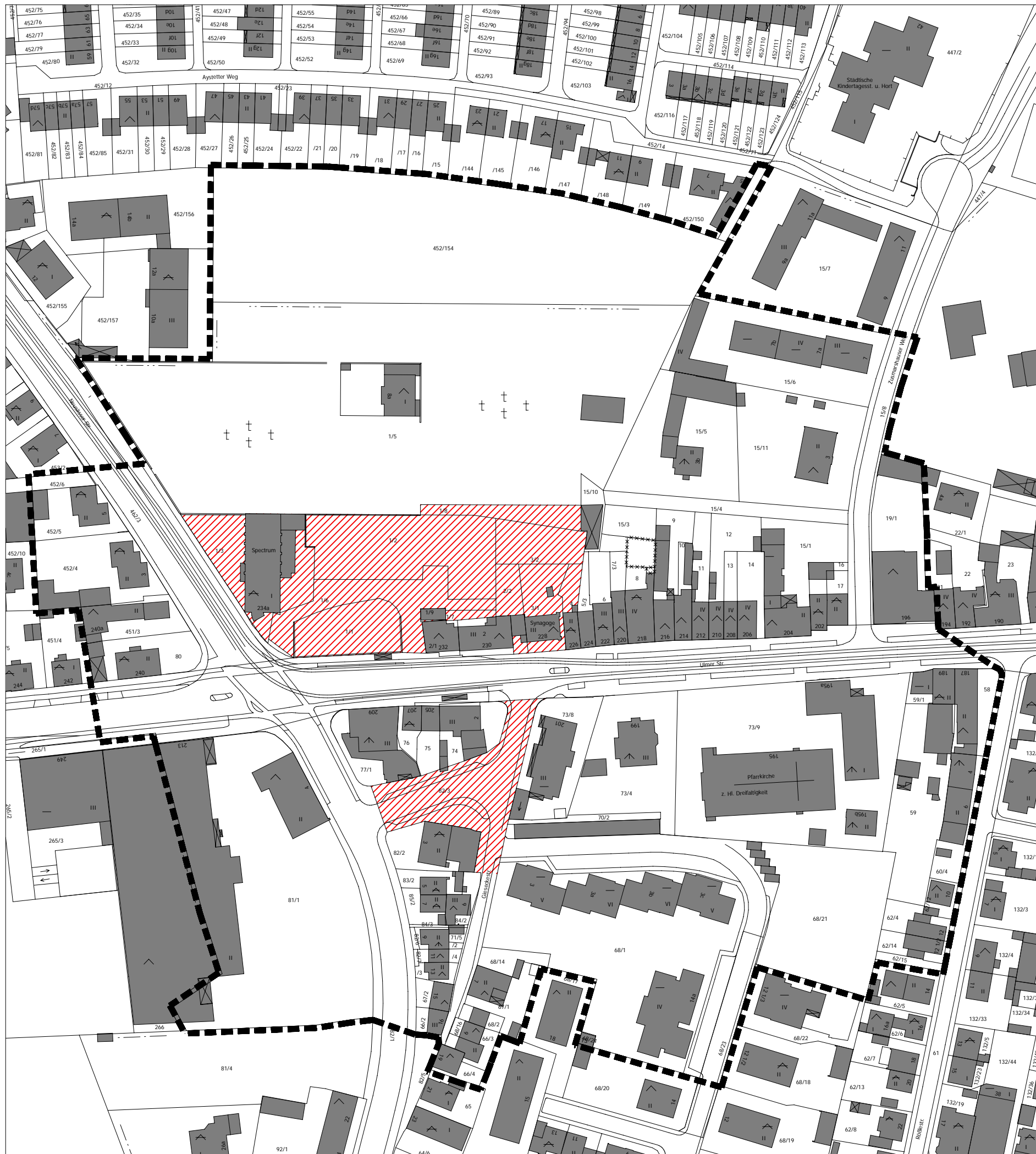
SCHWAB-QUARG  
ARCHITEKTEN

Schöneckstr. 4  
86163 Augsburg  
Telefon 0821 585528  
Fax 0821 585232  
E-Mail info@architekt-quarg.de

Plan 01

ohne Massstab





Der Geltungsbereich für die Feinuntersuchung „Alt - Kriegshaber“ orientiert sich an vorhandenen Bezügen und Quartierssynergien (Einfluss auf das Gesamtquartier). Auslöser für diese Feinuntersuchung sind fünf historische Flächen und Nutzungen, die Alt - Kriegshaber prägen:

1. Der Friedhof Kriegshaber an der Neusässer Straße
2. Das „Lindegelände“ (vormals MAPAG)
3. Der Gieseckeplatz mit Gieseckestraße
4. Das jüdische Ensemble mit Synagoge
5. Die Kirche „Heiligste Dreifaltigkeit“

Hierbei sind die Flächen im Bereich des Lindegeländes und im Bereich des Gieseckeplatzes Schlüsselbereiche, die wiederum die vorstehenden Nutzungen und Flächen tangieren.

Zu 1. Der Friedhof umfasst die Fl. Nrn. 452/154, 1/6, 1/5 und 15/10 sowie anteilig Fl. Nr. 15/4.

Zu 2. Das „Lindegelände“ betrifft die Fl. Nrn. 1/1, 1/2, 1/6, 1/7, 1/8 und 3/2.

Zu 3. Der Gieseckeplatz wird von den Fl. Nrn. 74, 75, 76 und 77/1 im Norden, von den Fl. Nrn. 73/8, 70/3 und 68/1 im Osten sowie von der Fl. Nr. 82/2 im Süden begrenzt. Die Gieseckestraße betrifft die Fl. Nrn. 66/2, 66/3, 66/4, 67/1, 67/2, 67/3, 67/4, 68/1, 68/2, 68/14, 68/16, 71/2, 71/5, 83/2, 84/2 und 84/3. Wichtig ist der Gehweg zur Kirche mit der Fl. Nr. 70/2 sowie der gesamte Straßenraum mit der Fl. Nr. 82/3.




Zu 4. Das Ensemble betrifft die Fl. Nrn. 2, 2/2, den Zentralbaukörper der Synagoge mit der Fl. Nr. 3/1, Fl. Nrn. 4, 5/3, 6, 7/3, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15/1, 16 und 17. Über den Zusmarshausener Weg hinaus besteht der Ensembleschutz bis zum Zollhaus auf der Fl. Nr. 28/1.

Zu 5. Die Kirche „Heiligste Dreifaltigkeit“ umfasst die Fl. Nr. 73/4 mit dem Pfarrhaus und die Fl. Nr. 73/9 Kirche mit Gaststätte.

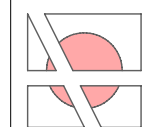
Erwähnenswert sind im Norden des Geltungsbereiches die Grundstücke östlich der prägenden Hangkante mit den Fl. Nrn. 15/3, 15/5, 15/6 und 15/7. Hinzuweisen ist weiterhin, außerhalb des Geltungsbereiches, auf die Grund- und Hauptschule Kriegshaber Fl. Nr. 25/1 und die Kindertagesstätte mit Hort Fl. Nr. 447/2.

### Bestand - Planungsgebiet

#### Legende

-  Bestandsgebäude
-  Entwicklungsbereich
-  Geltungsbereich

## FEINUNTERSUCHUNG ALT - KRIEGSHABER



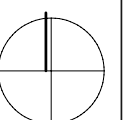
**Lindegelände  
& Gieseckeplatz**

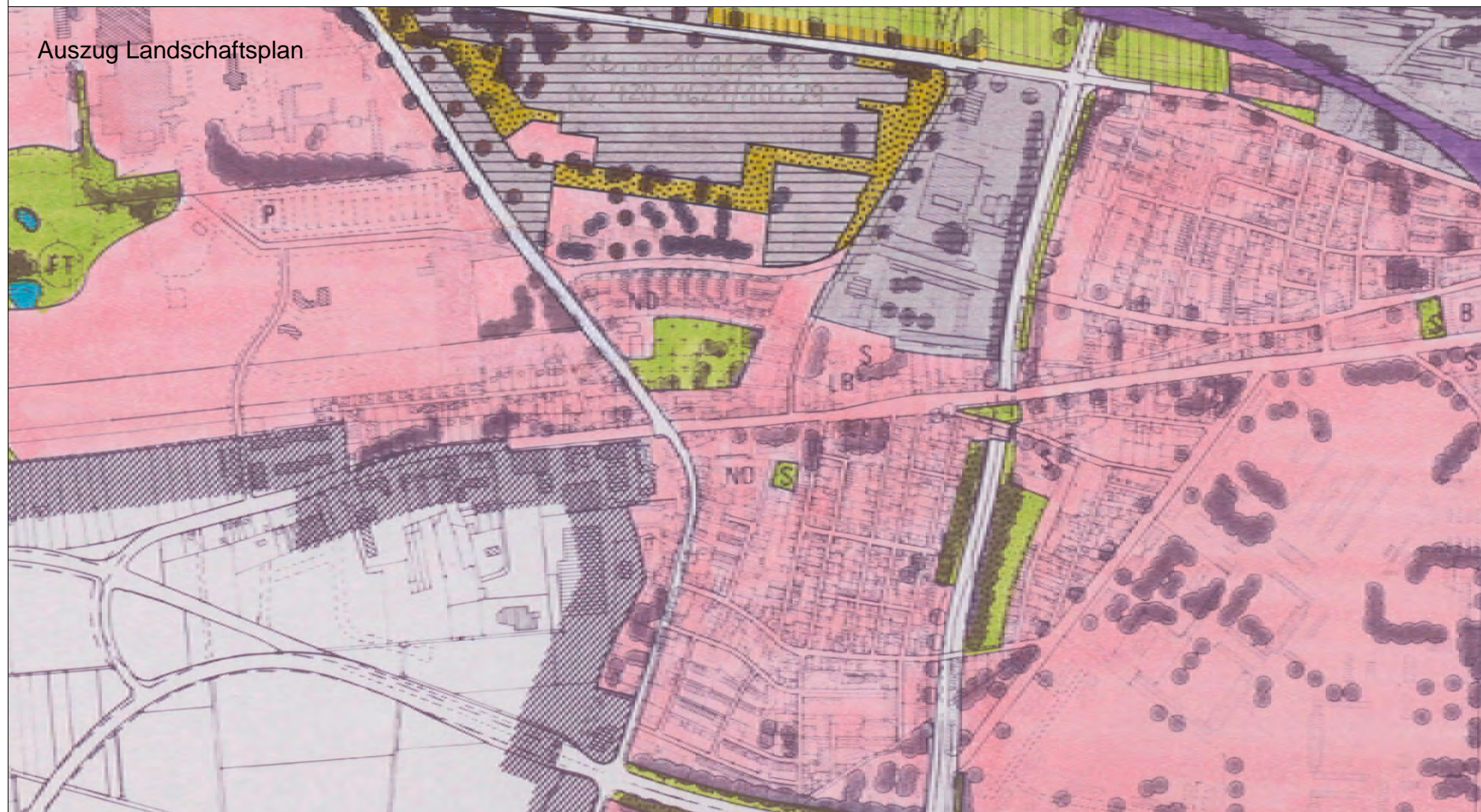
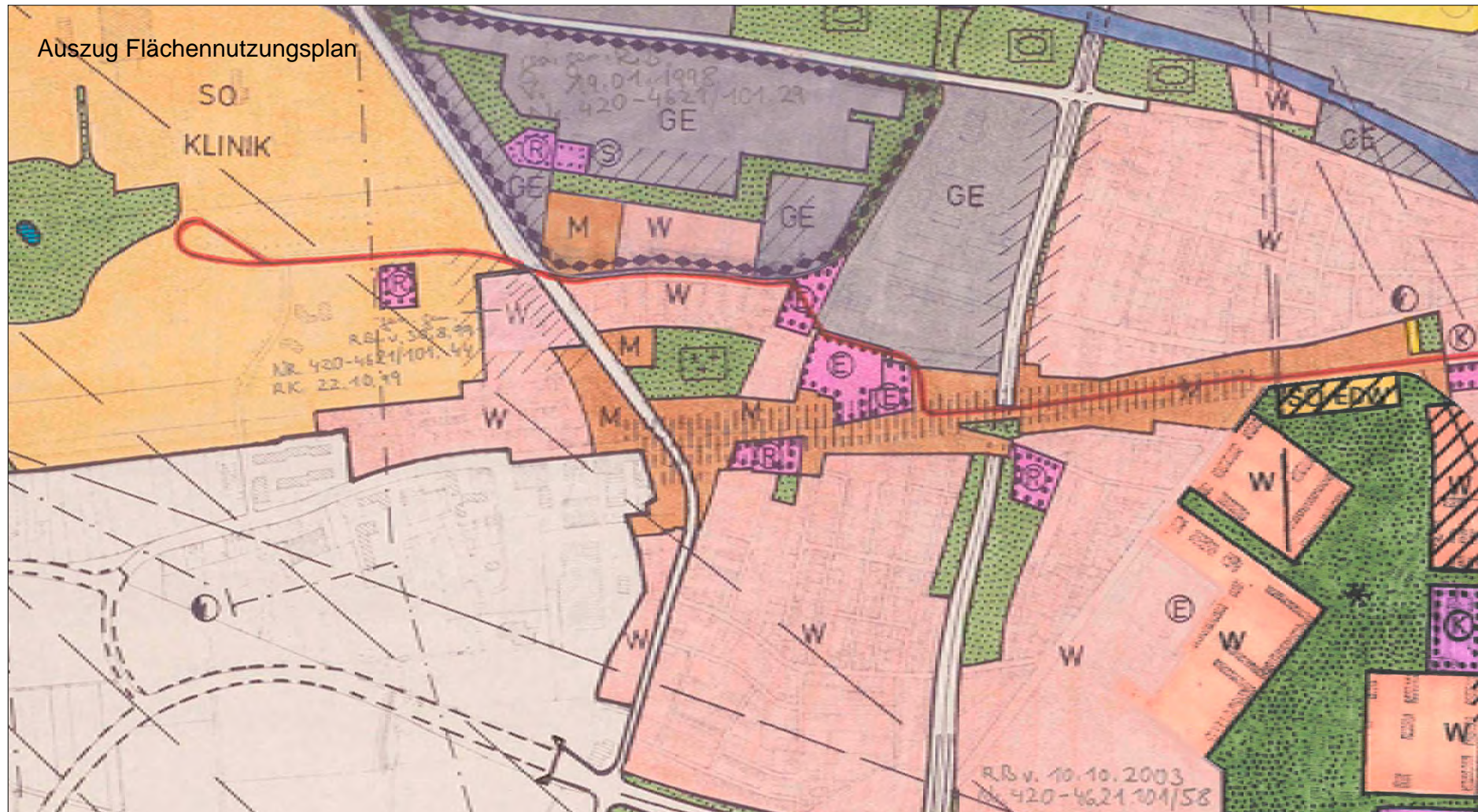
SCHWAB-QUARG  
ARCHITEKTEN

Schöneckstr. 4  
86163 Augsburg  
Telefon 0821 585528  
Fax 0821 585232  
E-Mail info@architekt-quarg.de

Plan 02

M 1/1500





Der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan aus dem Jahre 1995 (Januar) mit partiellen Ergänzungen und der Teilplan Landschaftsplan aus dem selben Jahr werden zur Zeit digitalisiert. In der analogen Darstellung sind folgende Aussagen für den Geltungsbereich dieser Feinuntersuchung ersichtlich:

### Flächennutzungsplan

1. Das Quartier entlang der Ulmer Straße einschließlich dem Teilbereich des Gieseckeplatzes mit Gieseckestraße ist als "Gemischte Bauflächen" gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO dargestellt. Dies betrifft auch die Fläche des "Spektrums" und das "Lindegelände".
2. Die Ulmer Straße mit angrenzenden Gebäuden, einschließlich dem Gieseckeplatz, sowie die Flächen der Linde AG sind zusätzlich als "Bereich mit Marktfunktion" belegt.
3. Die Kirche "Heiligste Dreifaltigkeit" ist mit dem Umgriff des Pfarrhauses und Gaststätte als "Flächen für den Gemeinbedarf RELIGION" ausgewiesen.
4. Flächen an der Trendelstraße zeigen "Wohnbauflächen" gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO.
5. Der Friedhof Kriegshaber und die Grünfläche an der Trendelstraße sind als Grünflächen dargestellt.

### Landschaftsplan

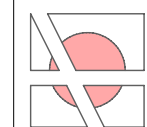
1. Im Landschaftsplan sind der Friedhof und die Grünfläche an der Trendelstraße als Grünflächen erfasst. Die Grünfläche im Umgriff der Kirche "Heiligste Dreifaltigkeit" weist zudem den Einschrieb „S“ für Spiel auf.
2. Großgrünstrukturen im Geltungsbereich der Feinuntersuchung sind im Umfeld der Kath. Kirche, der Rößlestraße im Bereich von privaten Flächen, auf dem Friedhof Kriegshaber und im Bereich der prägnanten Hangkante östlich des Friedhofes festgehalten. Im Nahbereich der Gieseckestraße und Gieseckeplatz ist ein Kürzel mit „ND“ für Naturdenkmal festgeschrieben. Die Topographie der Wertachleite ist am Gieseckeplatz in Richtung Gieseckestraße und Umgriff sehr gut erfassbar!

### Bestand - Planungsvorgaben

#### Legende

- Wohnbauflächen
- Gemischte Bauflächen
- Friedhof
- Erziehung
- Religion
- Kultur

### FEINUNTERSUCHUNG ALT - KRIEGSHABER



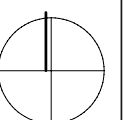
**Lindegelände  
& Gieseckeplatz**

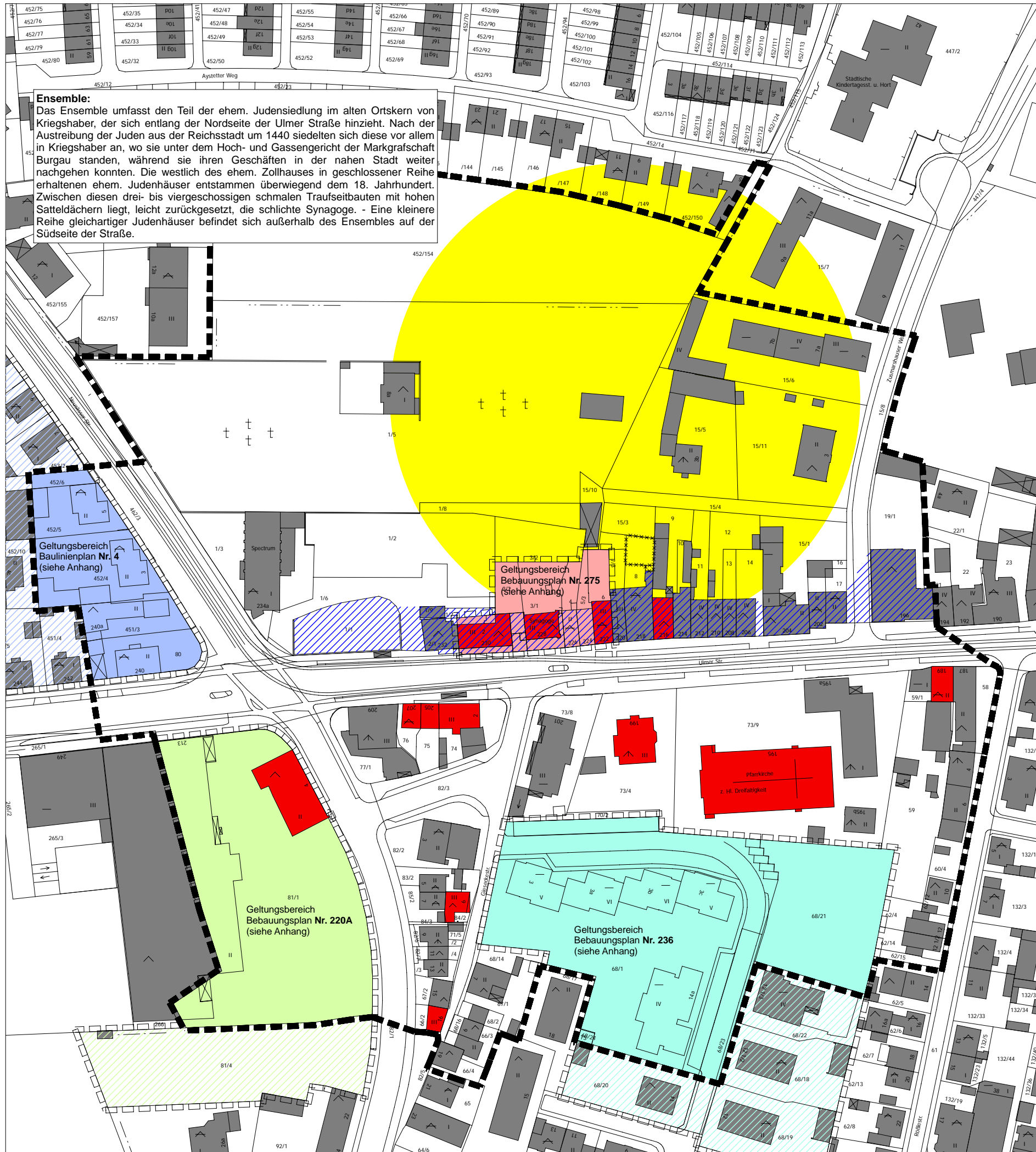
### SCHWAB-QUARG ARCHITEKTEN

Schöneckstr. 4  
86163 Augsburg  
Telefon 0821 585528  
Fax 0821 585232  
E-Mail info@architekt-quarg.de

Plan 03a

M 1/5000





**Ensemble:**  
 Das Ensemble umfasst den Teil der ehem. Judensiedlung im alten Ortskern von Kriegshaber, der sich entlang der Nordseite der Ulmer Straße hinzieht. Nach der Austreibung der Juden aus der Reichsstadt um 1440 siedelten sich diese vor allem in Kriegshaber an, wo sie unter dem Hoch- und Gassengericht der Markgrafschaft Burgau standen, während sie ihren Geschäften in der nahen Stadt weiter nachgehen konnten. Die westlich des ehem. Zollhauses in geschlossener Reihe erhaltenen ehem. Judenhäuser entstammen überwiegend dem 18. Jahrhundert. Zwischen diesen drei- bis viergeschossigen schmalen Traufseitbauten mit hohen Satteldächern liegt, leicht zurückgesetzt, die schlichte Synagoge. - Eine kleinere Reihe gleichartiger Judenhäuser befindet sich außerhalb des Ensembles auf der Südseite der Straße.

**Bebauungspläne:**  
**Nr. 275 „Westliche Ulmer Straße“ Teilbereich 1 (Synagoge) / 1994**  
 Festsetzung der Fl. Nr. 3/1 (Synagoge mit Grundstück) gesamt und das Gebäude auf Fl. Nr. 2/2 (Erschließungsbereich) als Fläche für den Gemeinbedarf

**Nr. 236 „B-Plan für die Grundstücke Fl. Nr. 68/1,15,18,19,20 und 70/1/ 1971**  
 Ausweisung eines Reinen Wohngebietes (WR) gem. § 3 BauNVO für Gebäude von 4 bis 6 Geschossen

**Nr. 220 A „Kriegshaberstraße“ / 1985**  
 Festsetzung eines Mischgebietes (MI) gem. § 6 BauNV) zur Erweiterung der Außenflächennutzungen (Stellplätze) eines Einzelhandels auf der Stadtberger Flur.

**Nr. 4 „Baulinienplan Nr. 4“**

**Bodendenkmal :**  
**Nr. D-7-7631-0255**  
 Siedlung der Latènezeit und Brandgräber der römischen Kaiserzeit.

- Einzeldenkmäler:**
- Kriegshaberstraße 4**  
Wohnhaus, ehem. Marstaller Hof, langgestreckter Satteldachbau, 17./18. Jh.
  - Ulmer Straße 230**  
Ehem. Judenhaus, dreigeschossiger Traufseitbau, oberstes Geschoß vorkragend, im Kern 18. Jh.
  - Ulmer Straße 228**  
Ehem. Synagoge, Traufseitbau mit hohen Rundbogenfenstern, anschließend Pultdachhaus, 19. Jh.
  - Ulmer Straße 222**  
Ehem. Judenhaus, schmaler dreigeschossiger Giebelbau, 18. Jh.
  - Ulmer Straße 216**  
Ehem. Judenhaus, viergeschossiger Traufseitbau mit Erker, Ende 18./Anfang 19. Jh.
  - Ulmer Straße 187/189**  
Doppelwohnhaus, zwei giebelseitig verbundene Satteldachbauten, mit Zwerchhaus an der nördl. Traufseite, 18. Jh.
  - Ulmer Straße 195**  
Kath. Dreifaltigkeitskirche, 1866/67 von Max Treu; mit Ausstattung.
  - Ulmer Straße 199**  
Pfarrhaus, barockisierender Walmdachbau, um 1900/10.
  - Gieseckestraße 2**  
Ehem. Judenhaus, dreigeschossiger Traufseitbau mit zwei Zwerchgiebeln, weiteres Zwerchgiebelpaar zur Ulmer Straße, 17./18. Jh
  - Ulmer Straße 205**  
Ehem. Judenhaus, dreigeschossiger Traufseitbau mit Zwerchhaus, 18. Jh.
  - Ulmer Straße 207**  
Ehem. Judenhaus, dreigeschossiger Traufseitbau, 17./18. Jh
  - Gieseckestraße 6**  
Ehem. Judenhaus, dreigeschossiger Giebelbau, Obergeschoße z. T. überhängend, 17./18. Jh.
  - Gieseckestraße 16**  
Ehem. Judenhaus, Doppelhaus, Traufseitbau mit Schweifgiebeln, 17./18. Jh.; identisch mit Kriegshaberstraße 15/17.

**Bestand - Planungsvorgaben 2**

**Legende**

	Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 275 (siehe Anhang)		Einzelbaudenkmal
	Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 236 (siehe Anhang)		Ensembleschutz
	Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 220A (siehe Anhang)		Bodendenkmal
	Geltungsbereich Baulinienplan Nr. 4 (siehe Anhang)		Bestandsgebäude
	Geltungsbereich		

FEINUNTERSUCHUNG  
 ALT - KRIEGSHABER

**Lindegelände  
& Gieseckeplatz**

SCHWAB-QUARG  
 ARCHITEKTEN

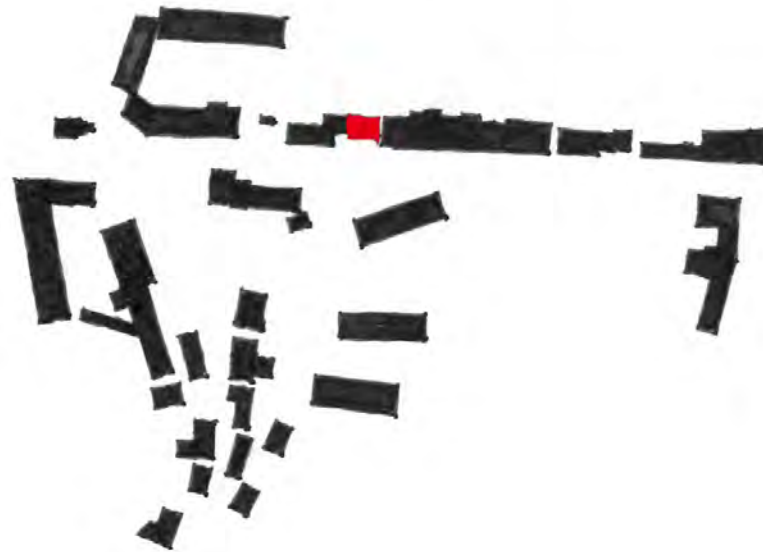
Schöneckstr. 4  
 86163 Augsburg  
 Telefon 0821 585528  
 Fax 0821 585232  
 E-Mail info@architekt-quarg.de

Plan 03b  
 M 1/1500

Stand 1750



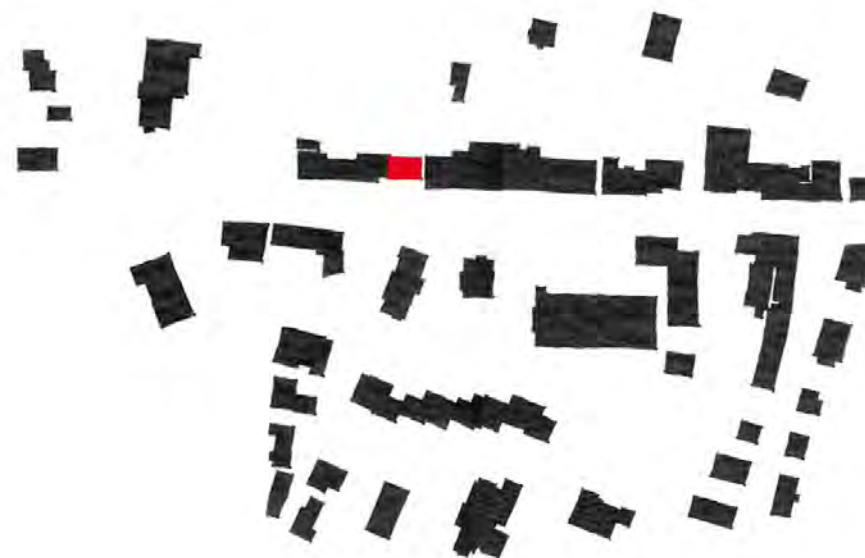
Stand 1809



Stand 1892



Stand 2009



Die Siedlungsgeschichte des Weilers „Kriechshafern“ zu Anfang des 14. Jahrhunderts zeigt zwei beurkundete Höfe. Heute steht hiervon noch der „Marstaller Hof“.

Ca. 1620 existierten 14 Feuerstätten. 1750 sind 24 Feuerstätten bestätigt, die im sog. „Kolleffel -Plan“ dokumentarisch festgehalten wurden.

Der siedlungsstrukturierte **Schwarzplan** aus dem **Jahre 1750** weist im Umgriff der Synagoge (rot) schon die heutige Straßenraumstruktur auf, die sich nicht änderte. Die Gebäude der Bergstraße (Gieseckestraße), sowie der „Marstaller Hof“ standen noch stringent rechtwinklig zu den Baubeständen der damaligen Hauptstraße (Ulmer Straße). Die Nutzungen im Bereich des „Lindegeländes“ weisen auf eine bäuerliche Hofstelle hin (nach mündlicher Überlieferung als „Hugenottenhof“ bezeichnet).

Schon ca. 60 Jahre später (Jahr 1810) sind 99 Häuser im Kataster dokumentiert. Der **Strukturschwarzplan** aus dem **Jahre 1809** zeigt Baulückenschlüsse in der heutigen Ulmer Straße sowie die neue Straßenführung (Kriegshaber Straße) mit dem Freistellen der Bergstraße (Gieseckestraße) und der Neuausrichtung des „Marstaller Hofes“. Auf dem heutigen Gelände der „Linde AG“ zeichnet sich die Brauereinutzung ab. Die bauliche Hofgroßstruktur fügt sich hierbei gut in die Gesamtstruktur ein, da die Gebäudeflucht der jüdischen Häuser aufgenommen wurde. Erste Siedlungsansätze an der Rößlestraße sind erkennbar!

In den ca. 80 Jahren, die bis zum Schwarzplan 1892 vergangen sind, prosperierte Kriegshaber. 1829 noch mit etwas über 1000 Einwohnern und hiervon etwa 320 Juden, waren es 1925 schon knapp über 5500 Einwohner mit nur noch etwa 45 jüdischen Mitbürgern. In diese Zeit fallen viele Vereinsgründungen und Neubauten (Zollhaus, Hlgst. Dreifaltigkeit - Kirche, Volksschule etc.).

Aus dem **Schwarzplan 1892** wird ersichtlich, dass die Raumstruktur der heutigen Ulmer Straße unverändert erhalten geblieben ist. Der Marstaller Hof erhielt Ergänzungsbauten und auf der östlichen Seite der Bergstraße (Gieseckestr.) ist ein großes Gehöft ersichtlich. Die Kath. Kirche „Hlgst. Dreifaltigkeit“ schließt nach Süden den Straßenraum der Ulmer Straße. Gut nachvollziehbar ist die Weiterentwicklung der Bebauung an der Rößlestraße, die im Siedlungsraum „Osterfeld“ gipfelte.

Die heutige Struktur (**Schwarzplan 2009**) dokumentiert die baulich „aufgebrochene“ östliche Raumzeile, die in der gestaffelten Geschosswohnungsbauzeile gipfelt. Der historische Straßenraum „Bergstraße“ mit dem früheren Bauernhof ist nur auf der Westseite nachvollziehbar. Das Gehöft des „Marstaller Hofes“ ist verschwunden und einem Supermarkt gewichen. Das Haupthaus blieb erhalten. Ebenso hinterlässt der Abbruch der Gebäude der Fa. MAPAG auf dem heutigen „Lindegelände“ einen städtebaulichen „Bruch“ im Bereich der Ulmer Straße. Die Raumwirkung im Umgriff der Kath. Kirche hingegen ist durch Einbauten und das Pfarrhaus geschlossener.

**(Historie in der Anlage)**

Bestand - Räumliche Entwicklung

Legende

-  Synagoge
-  Bestände

FEINUNTERSUCHUNG  
ALT - KRIEGSHABER



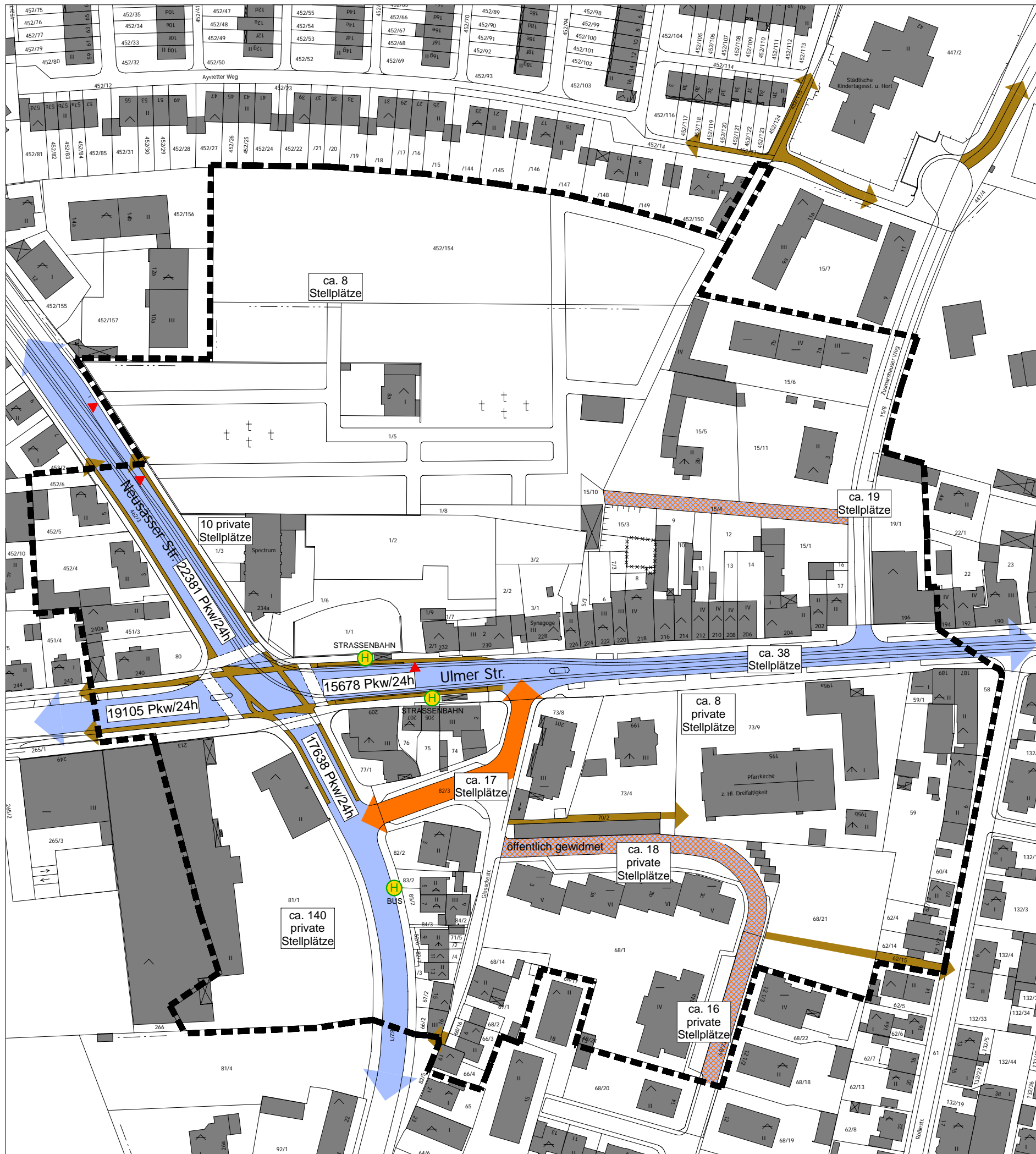
SCHWAB-QUARG  
ARCHITEKTEN

Schöneckstr. 4  
86163 Augsburg  
Telefon 0821 585228  
Fax 0821 585232  
E-Mail info@architekt-quarg.de

Plan 04

ohne Massstab





Die frühere „Hauptstraße“ und heutige Ulmer Straße war und ist die Hauptverbindungsachse und „Rückgrat“ des Stadtteiles Kriegshaber. Mit dem Neubau der Linie 2 und Deckelung der B 17 konnte gleichzeitig der Ausbaustand in dieser Straße verbessert werden. Innerhalb des Geltungsbereiches der Feinuntersuchung befindet sich eine Tramhaltestelle, die, gleichzeitig mit notwendigen Abbiegespuren in die Neusässer- und Kriegshaber Str., eine Querung des Straßenabschnittes erschwert. Verstärkt wird dieser Sachverhalt durch die Kreuzung Kriegshaber-/Ulmer-/Neusässer Str., sodass der westliche angrenzende Stadtteilbereich durch die technischen Linien optisch und funktional abgehängt wird.

Die Verkehrsbelastungen (Siehe Plan) bedingen zudem Schallimmissionen und Emissionen nach TA Luft (Feinstäube, Kohlenmonoxid) für die Anrainer - Grundstücke. Wichtig ist die Tatsache, dass von Süden kommend die Ulmer Straße nur über den Gieseckeplatz angefahren werden kann. Ein Abbiegen von der Kriegshaber Straße kommend direkt in die Ulmer Straße ist untersagt.

#### Erschließungen

- Der Friedhof kann nur über die Neusässer Straße erschlossen werden.
- Das Veranstaltungsgebäude Spektrum wird auch nur von der Neusässer Strasse aus beliefert. Sonstige Zufahrten sind nur untergeordnet im Bereich der Kreuzung möglich, aber offiziell nicht zulässig.
- Das Gelände der Linde AG ist auf Grund der äußeren Zwänge nur westlich des Gebäudes Ulmer Str. 232 zu erschließen.
- Der Straßenbahnhalte befindet sich vor dieser Einfahrt.
- Die Gieseckestraße ist nur von Norden über den Gieseckeplatz anzubinden

#### Geh- und Radwegeverbindungen

- Überquartierliche Geh- und Radwege sind im Plan ersichtlich.

#### Ruhender Verkehr

- Es fällt auf, dass die meisten Stellplatzangebote in privater Hand sind. Ca. 55 öffentliche Stellplätze in der Ulmer Straße und Gieseckeplatz sind dem zu untersuchenden Quartier zuzuordnen. Dem stehen ca. 150 private Stellplätze entgegen, die durch die Öffentlichkeit stillschweigend mit genutzt werden.

#### Bestand - Verkehr

##### Legende

- |  |   |  |                           |
|--|---|--|---------------------------|
|  | Hauptverkehrsachsen                     |  | Grundstückszu- & einfahrt |
|  | Wichtige Verkehrsverbindung             |  | Privatstraße              |
|  | Bestehende Geh- und Radwegeverbindungen |  |                           |
|  | Haltestelle                             |  |                           |
|  | Fußgängerüberweg mit Ampel              |  |                           |
|  | Bestandsgebäude                         |  |                           |
|  | Geltungsbereich                         |  |                           |

#### FEINUNTERSUCHUNG ALT - KRIEGSHABER

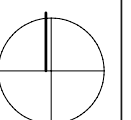
**Lindegelände & Gieseckeplatz**

SCHWAB-QUARG  
ARCHITEKTEN

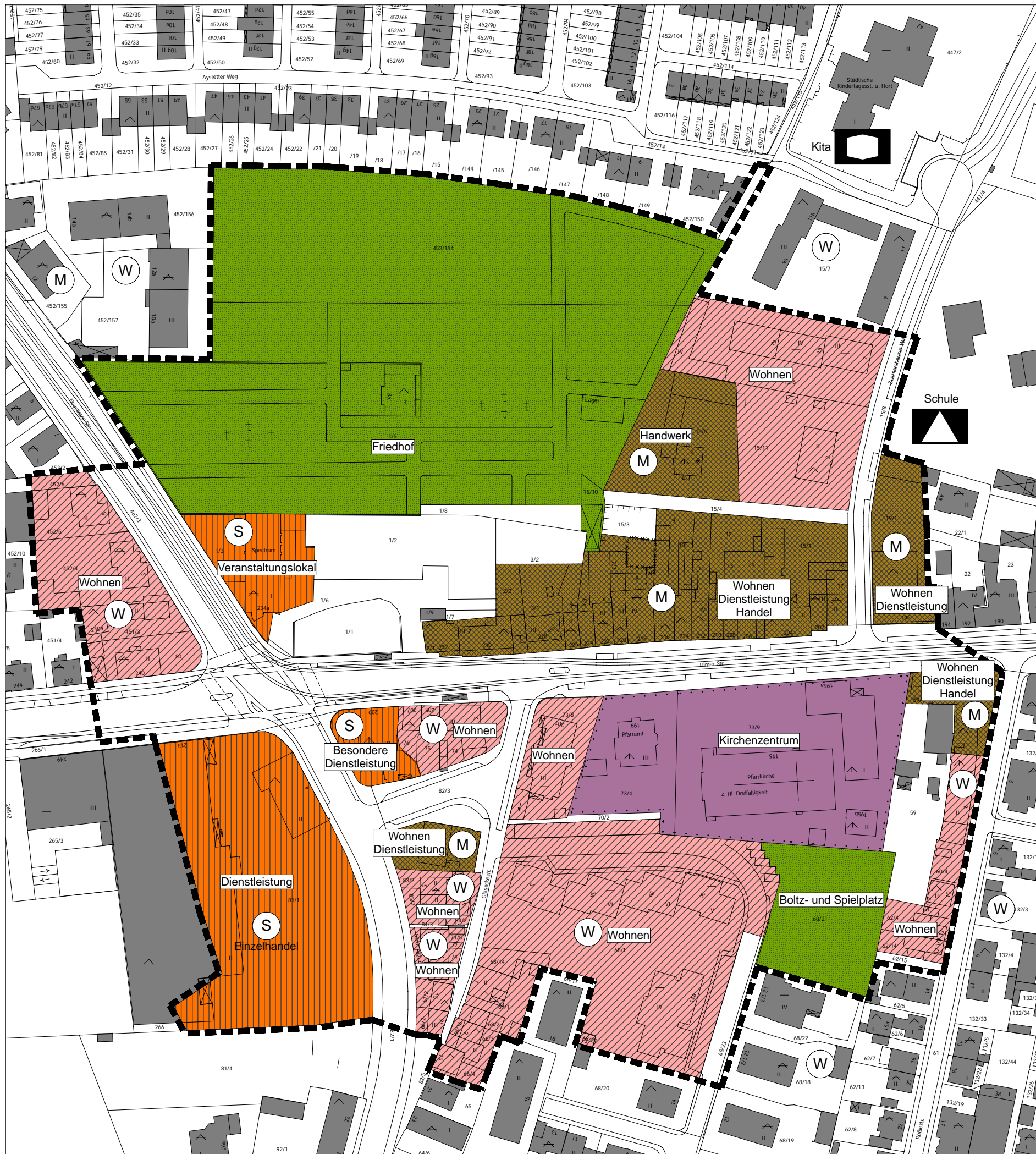
Schöneckstr. 4  
86163 Augsburg  
Telefon 0821 585528  
Fax 0821 585232  
E-Mail info@architekt-quarg.de

Plan 05

M 1/1500







Gemäß der Vorgabe des Flächennutzungsplanes, nämlich den Bereich der Ulmer Straße der Marktfunktion zuzuordnen ist, ist dies innerhalb des Geltungsbereiches nur auf der Nordseite dieser Straße ersichtlich. Die Nutzungsvielfalt spiegelt sich, bis auf die sanierungsbedürftige Synagoge mit Nachbargebäuden, in der Typisierung als Mischbaufläche wieder.

Das Kirchenzentrum mit Gaststätte wirkt hierbei gemengelage-mildernd und unterstreicht in seiner Vitalität letztlich auch die Zielaussage des Flächennutzungsplanes.

Auffällig ist der „Vortrieb“ südlicher Wohnflächen in den Bereich der Giesecke Str. und bis zur Ulmer Str. Hier bestehen Gemengelagekonflikte, die wiederum mit den Zielaussagen des Flächennutzungsplanes kollidieren.

Frühere gewerbliche Strukturen im Kreuzungsbereich Ulmer-/Neusässer Straße sind inzwischen Sondernutzungen gewichen, die nicht unbedingt mit den Mischstrukturen der Ulmer Str. im Konflikt stehen, aber aus Gründen der Nutzungszeitfenster und aus Immissionsgründen letztlich schwer kompatibel sind.

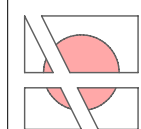
Das Gelände der Linde AG als Brachfläche, erhält durch die Bestandserkenntnisse zusätzliche Bedeutung, um die Nutzungsvielfalt zu glätten. Dies gewinnt zudem an Bedeutung wenn man bedenkt, dass mit dem Friedhof eine halböffentliche Grünfläche im Norden gelegen existiert. Die Wohnbauflächen im Nordwesten der Kreuzung sind einer eigenen Bewertung im Rahmen der Zielaussagen zu unterwerfen, da die tatsächlichen Nutzungen (Wohnen) nicht mit den Verkehrsbelastungen harmonieren.

### Bestand - Nutzungen / Gemengelagen

#### Legende

- Wohnbauflächen
- Gemischte Bauflächen
- Sonderbauflächen
- Grünflächen
- Flächen für den Gemeinbedarf
- Nicht mehr existent
- Bestandsgebäude
- Geltungsbereich

### FEINUNTERSUCHUNG ALT - KRIEGSHABER



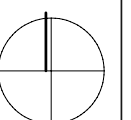
**Lindegelände  
& Gieseckeplatz**

SCHWAB-QUARG  
ARCHITEKTEN

Schöneckstr. 4  
86163 Augsburg  
Telefon 0821 585528  
Fax 0821 585232  
E-Mail info@architekt-quarg.de

Plan 06

M 1/1500

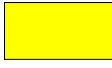








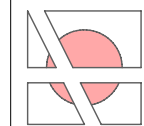
Die Reduzierung der Geschossigkeit und Dichte auf städtebauliche Proportionen, die sich an historischen Größenordnungen orientieren, erlaubt in der Gesamtschau eine kritische Bewertung der Gebäudeentwicklungen. Gebäude zwischen 2 und 4 Geschossen sind historisch gewachsen oder ordnen sich dem historischen Ensemble unter. Höhere Gebäude oder niedrigere Gebäude hingegen sprengen im Regelfall die Proportionalität. Ausnahmen ergeben sich zum Beispiel bei überhohen eingeschossigen Gebäuden, die nutzungsbedingt dann eine angemessene Proportionalität aufweisen. Dies ist bei dem Gaststättengebäude neben der Kirche „Heiligste Dreifaltigkeit“ der Fall. Hier wirkt zudem die Kirche höhenmildernd. Kritisch zu werten sind die gekennzeichneten Gebäude der Fl. Nr. 19/1 und 68/1 sowie das Spektrum auf der Fl. Nr. 1/3. Der Flachdachbau als älteres Nebengebäude auf der Fl. Nr. 82/2 am Gieseckeplatz ist hier mit einzureihen!

### Bestand - Proportionen

#### Legende

-  1 - geschossig
-  2 - 4 geschossig
-  5 - 6 geschossig
-  Sonderbauten
-  Geltungsbereich

## FEINUNTERSUCHUNG ALT - KRIEGSHABER



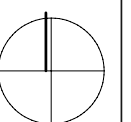
**Lindegelände  
& Gieseckeplatz**

SCHWAB-QUARG  
ARCHITECTEN

Schöneckstr. 4  
86163 Augsburg  
Telefon 0821 585528  
Fax 0821 585232  
E-Mail info@architekt-quarg.de

Plan 07

M 1/1500





- Friedhof**
- keine schlüssige Durchgrünung
  - Fehlende Laubbäume; zu viel Koniferen
  - Nicht erkennbare Grünstrukturen (Linear)
  - Innere Erschließungen nicht nach außen erlebbar

- Topographie und Grün**
- Hangkante östlich des Friedhofes in Nord-Süd-Richtung nicht erlebbar.
  - Hangkante östlich des Friedhofes ohne durchgängiges Grün, teilweise überbaut.
  - Topographie der „Alten Bergstraße“ (Gieseckestraße) zum Teil durch Neubauten „überprägt“.

- Gieseckeplatz**
- Fehlendes Großgrün
  - Keine Platzbildung mit Grün
  - Keine Grünstrukturen


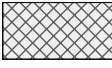

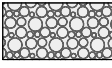

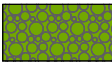







- Ulmer Straße**
- Großgrün im Bereich des Grundstückes der Linde AG sinnvoll aber nicht gegeben.
  - Fehlendes Grün im Bereich des Spektrums
  - Ansonsten angenehmer Straßenraum vor der Kirche

- Lindengelände**
- ohne Vegetation, somit entwicklungsfähig
  - Sicherung der Bestandseschen
  - Kiesbrachen haben schnelles ökologisches Entwicklungspotential

- Sonstige Aspekte**
- wichtiges, prägendes Großgrün im Bereich der Kirche und auf der Fl.Nr. 68/21
  - Fehlendes Grün im Umgriff des Marstaller Hofes

**Bestand - Grün**

**Legende**

	Laubbäume Bestand		Pflaster
	Nadelbäume Bestand		Kies
	Sträucher Bestand		Kiesbrache, Rohboden, Bauschuttuffüllungen
	Öffentliches Grün		Betonplatte
	Grünflächen Bestand		Bestandsgebäude
	Wertachleite		Geltungsbereich
	Asphalt		

**FEINUNTERSUCHUNG  
ALT - KRIEGSHABER**



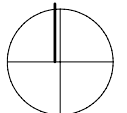
**Lindegelände  
& Gieseckeplatz**

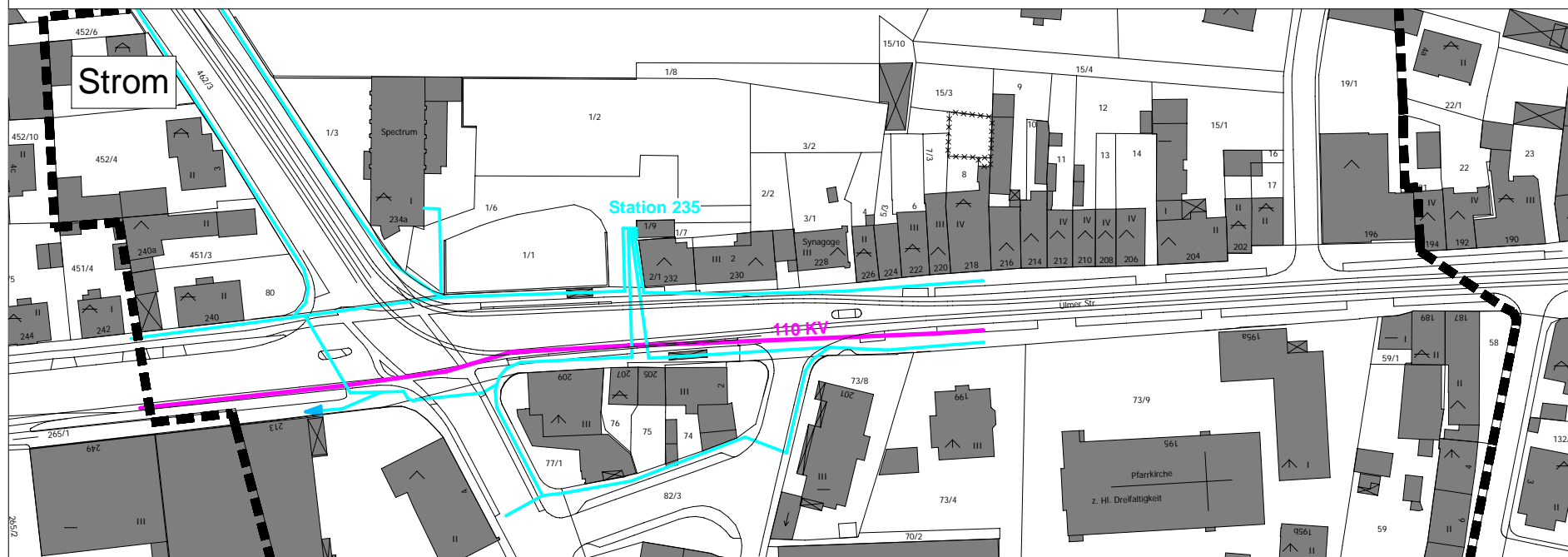
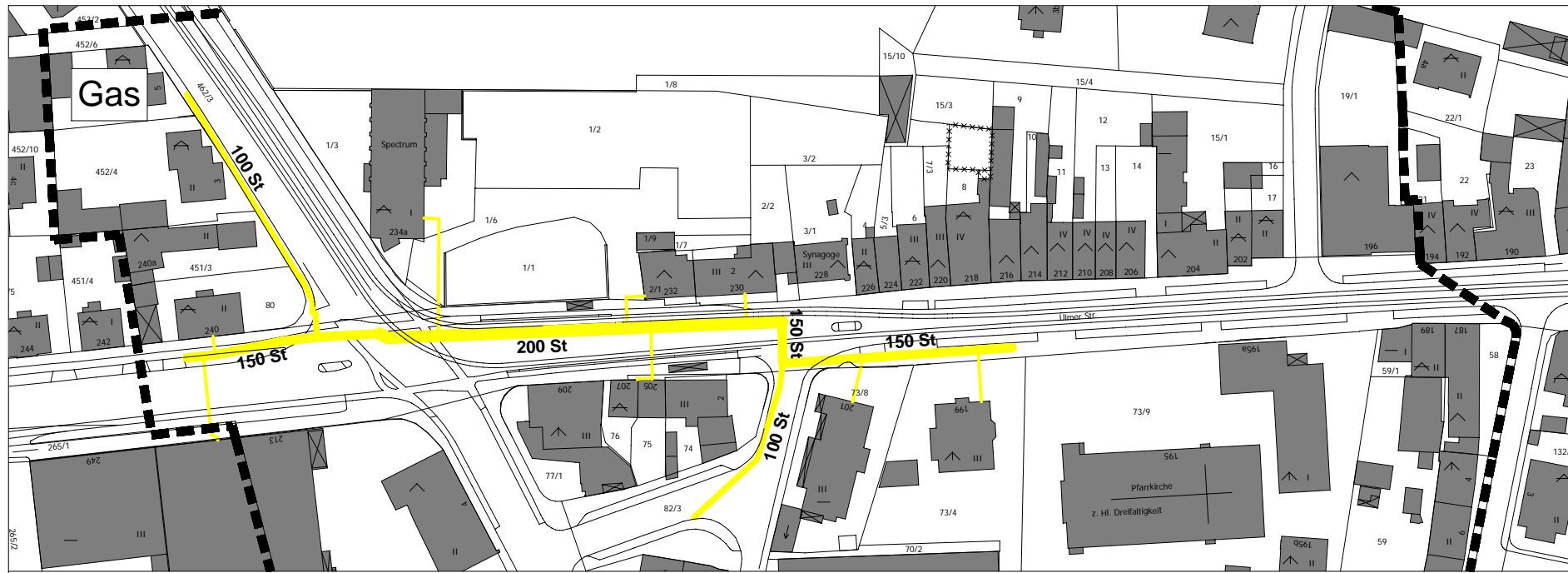
**SCHWAB-QUARG  
ARCHITEKTEN**

Schöneckstr. 4  
86163 Augsburg  
Telefon 0821 585528  
Fax 0821 585232  
E-Mail info@architekt-quarg.de

Plan 08

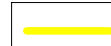
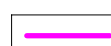



M 1/1500



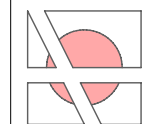


Bestand - Ver- & Entsorgung

Legende

-  Gas
-  Strom
-  Abwasser
-  Bestandsgebäude
-  Geltungsbereich

FEINUNTERSUCHUNG  
ALT - KRIEGSHABER



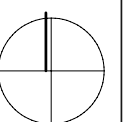
Lindegelände  
& Gieseckeplatz

SCHWAB-QUARG  
ARCHITECTEN

Schöneckstr. 4  
86163 Augsburg  
Telefon 0821 585528  
Fax 0821 585232  
E-Mail info@architekt-quarg.de

Plan 09

M 1/1500



**Nordseite der Ulmer Straße**



**Südseite der Ulmer Straße**



Bestand - Fassaden

FEINUNTERSUCHUNG  
ALT - KRIEGSHABER

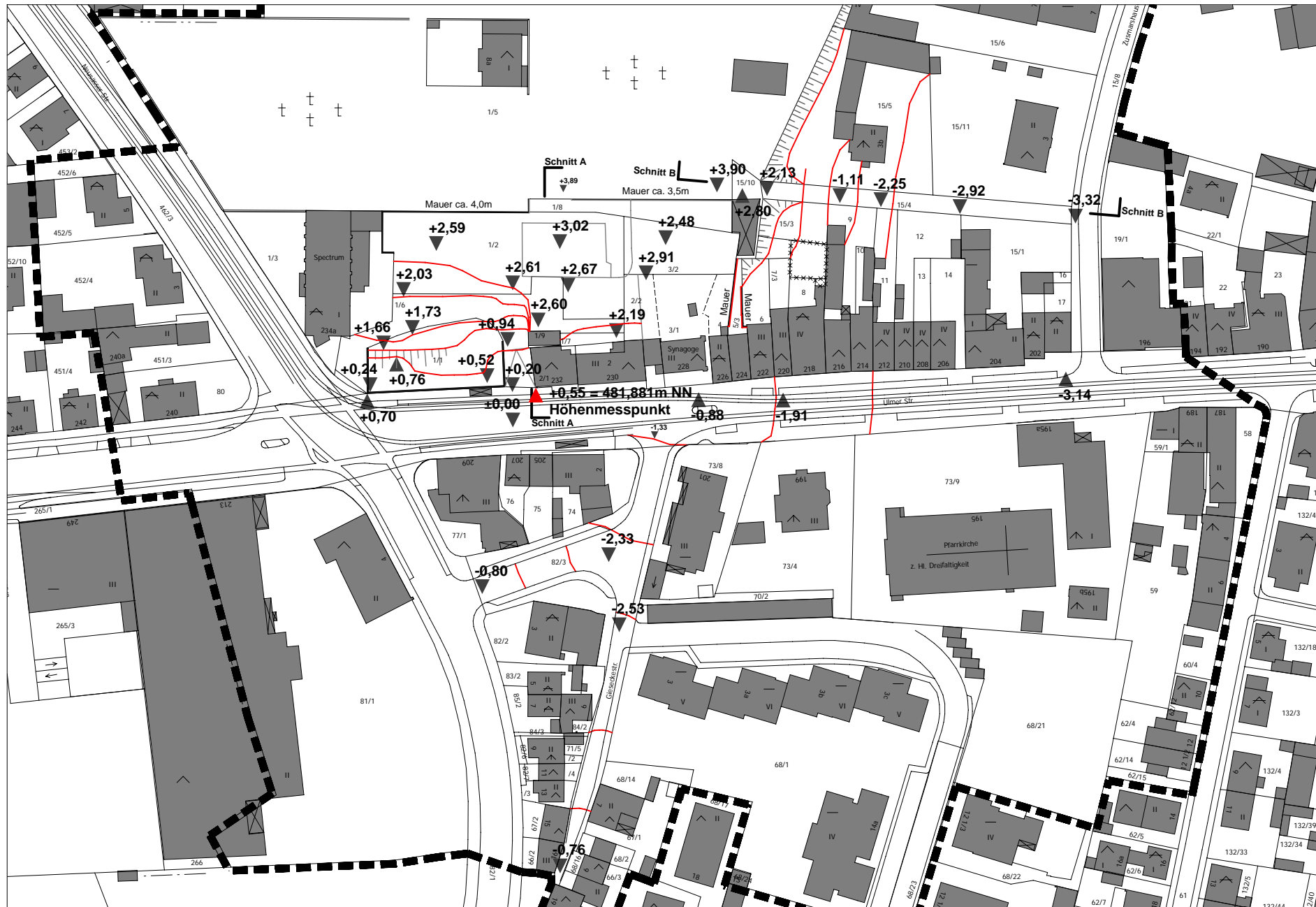


Lindegelände  
& Gieseckeplatz

SCHWAB-QUARG  
ARCHITEKTEN

Schöneckstr. 4  
86163 Augsburg  
Telefon 0821 585528  
Fax 0821 585232  
E-Mail info@architekt-quarg.de

Plan 10



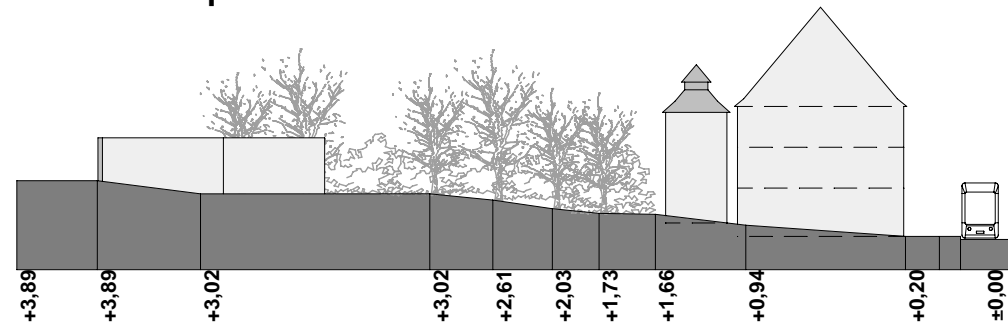
An der Südwest-Ecke des Gebäudes Ulmer Straße 232 befindet sich ein Höhenmeßpunkt (Mauerbolzen) mit der NN - Kote 481,881

Das Straßenniveau im Einfahrtsbereich zum Gelände der Linde AG wird bewusst auf 0,00 gesetzt, um die tatsächliche Höhenentwicklung im Gelände nachzuempfinden. Der Höhenunterschied zum Friedhof OK im Mittel beträgt 3,89 m . Ein wichtiges Zwischenplateau im nördlichen Bereich des Areals, bedingt durch Bestandsbauten über Jahrhunderte, ist mit ca. 2,55 m im Mittel anzugeben.

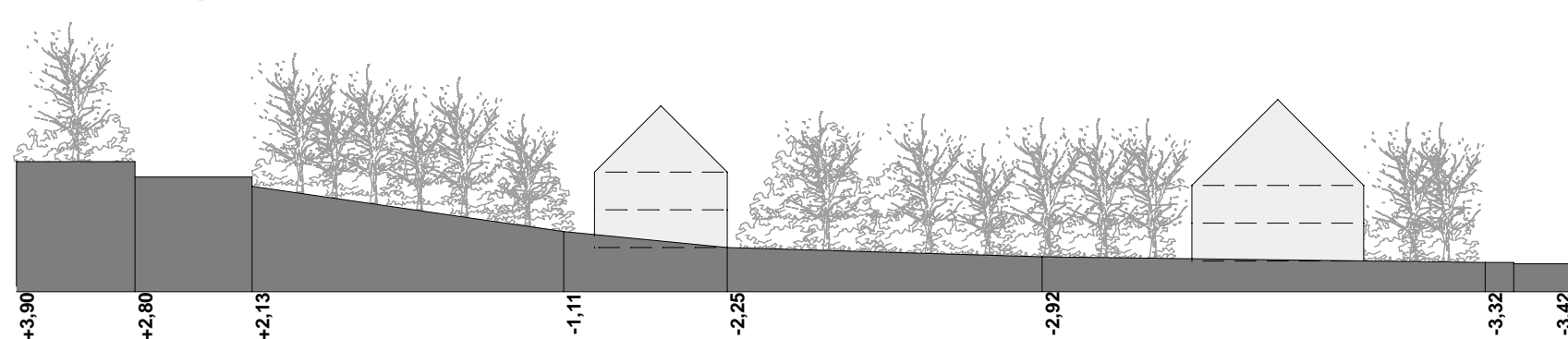
Bemerkenswert ist die Bewegung des Geländes in der Abwicklung der Ulmer Straße und des Gieseckeplatzes in Abhängigkeit der Bestandshöhen bei der Kreuzung Ulmer-/ Neusässer Straße und südliche Gieseckestraße. Hinzu kommt eine zweite Geländesteigung in Richtung Nordosten mit dem Hochpunkt am Friedhof. Das gesamte Quartier um den Gieseckeplatz ist in eine weiche Hangwölbung eingebettet die sich auf ca. 6,0 m unterhalb des Friedhofes als Platzbildung bis heute zeigt. Die Neusässer Straße fällt ab Friedhofhöhe bis zum Südende der Gieseckestraße um ca. 4,5 m. Der Höhenunterschied vom Friedhof bis zum Südende der Zusmarshäuser Straße beträgt ca. 7,8 -8,0 m. Der Höhenunterschied vom Gieseckeplatz bis zum Tiefpunkt der Ulmer Straße von ca. 2,0 m zeigt sich z. B. bei dem Mauerversprung von der Kirche zum Spielplatz an der Trendelstraße. Früher war die Senke am Gieseckeplatz mit der Platzbildung durch fehlende bauliche Überprägungen erlebbar. Die Wohnbauten östlich des Gieseckeplatzes verwischen hier die Topographie. Zudem bedingt die Öffnung des Gieseckeplatzes zur Kriegshaber Straße eine Geländeneivellierung, um dem Verkehr Durchlass zu geben. Dies erfolgt historisch schon lange im Bereich der Ulmer Straße, die von der Neusässer Straße bis zur Zusmarshäuser Straße (Weg) um fast 4,0 m in Richtung Osten fällt. Die Hangkante wird hier mit der nördlichen Gebäudereihe aufgefangen. Im Bereich des „Lindengeländes“ hingegen zeigt sich der Höhenunterschied von ca. 3,8 m, die auch in der Neusässer Straße geneigt nachvollziehbar sind.

**Anmerkung:**  
Es erscheint sinnvoll, ein Massenmodell mit Topographie im Maßstab 1:500 zu bauen, um die reizvolle Topographie plastisch zu erleben.

Schnitt A | M 1/500

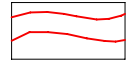
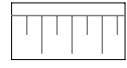





Schnitt B | M 1/500



Bestand - Topographie

Legende

-  Höhenlinien
-  Böschung
-  Höhenkoten
-  Bestandsgebäude
-  Geltungsbereich

FEINUNTERSUCHUNG  
ALT - KRIEGSHABER



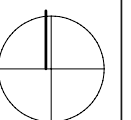
Lindengelände  
& Gieseckeplatz

SCHWAB-QUARG  
ARCHITEKTEN

Schöneckstr. 4  
86163 Augsburg  
Telefon 0821 585528  
Fax 0821 585232  
E-Mail info@architekt-quarg.de

Plan 11

M 1/1500





Die Raumkanten der ensemblesgeschützten jüdischen Hauszeilen stehen im spannenden Kontrast zu der gut durchgrünten großzügigen Kirchenvorraumstruktur die durch das Pfarrhaus und die Gaststätte gefasst ist. Gleiches könnte bei der Gieseckestraße bestehen, wenn auf der Fl. Nr. 68/ 1 bei Zeiten die Raumwirkung und die Achtung vor der historischen Substanz erkannt worden wäre. Die schöne geneigte, alte Straße, die sich nach Süden verengt verliert sich nach Osten und endet an einer ungegliederten Fassade und Garagenzeile. Der „ausgeräumte“ Gieseckeplatz, in einer Senke, leidet zum einen unter dem Durchgangsverkehr des erzwungenen Rechtsabiegens zur Ulmer Straße zu und zum anderen ebenfalls an der profanen sechsgeschossigen „Wohnmaschine“ mit einer fensterlosen Westfassade.



Blick vom Gieseckeplatz aus (Bild 1)  
Die Ulmer Straße endet in einer städtischen Kreuzung ohne Grün und Raumkanten. Der denkmalgeschützte Marstaller Hof verliert sich einerseits in der Topografie durch das Anheben des Straßenkörpers und andererseits an der Belanglosigkeit eines Einkaufsmarktes.



Blick auf den Marstaller Hof (Bild 2)  
Mit dem Lindegelände besteht die einmalige Chance, die verschiedenen wichtigen natürlichen Vorgaben (Hangkante nach Osten), den Friedhof in seiner bisherigen Introvertiertheit, das bestehende Musikgebäude „Spektrum“ und vor allem die jüdischen historischen Bauten mit der Synagoge angemessen zu würdigen und in ein Konzept einzubinden. Hier hilft der Höhenversatz von über 3,8 m, ein spannendes neues Ensemble zu schaffen. Wichtig ist eine Abgrenzung zur Kreuzung zu finden.

### Analyse - Stadtgestalt

Legende	
	Raumkanten
	Ortsbildprägende Bauten
	Dominante Hangkanten
	Höhenversatz
	Sanierungsbedürftige Bau- substanz
	"Ausgeräumter Stadtraum"
	Amorphe Raumwirkung
	Proportionsbruch
	Wichtiges öffent- liches Grün
	Spielplatz
	Friedhof
	Bestandsgebäude
	Blickrichtung
	Geltungsbereich

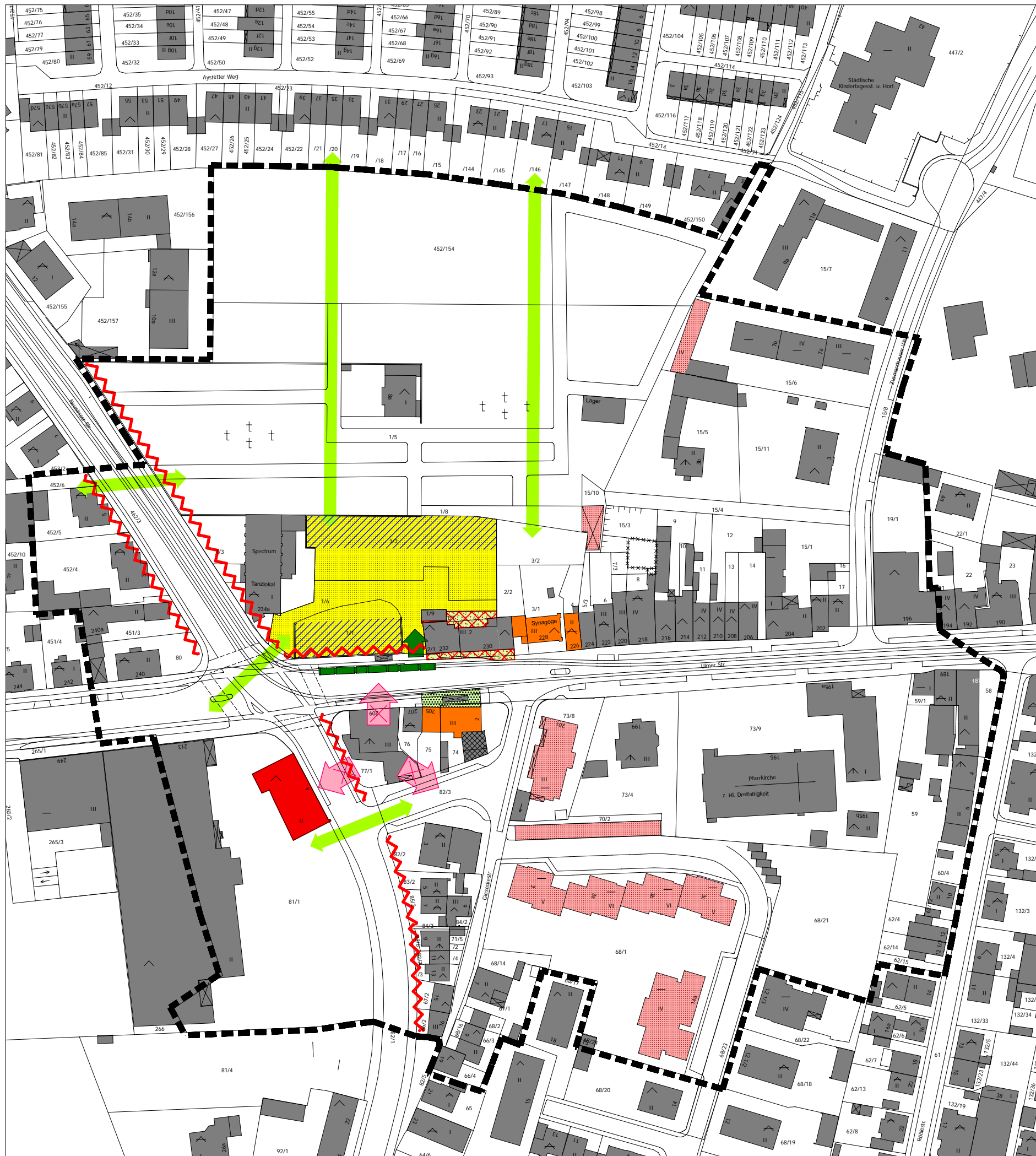
FEINUNTERSUCHUNG  
ALT - KRIEGSHABER

**Lindegelände & Gieseckeplatz**

SCHWAB-QUARG  
ARCHITECTEN

Schöneckstr. 4  
86163 Augsburg  
Telefon 0821 585528  
Fax 0821 585232  
E-Mail info@architekt-quarg.de

Plan 12  
M 1/1500



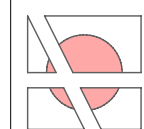
- Das Einzeldenkmal „Synagoge“ mit seinen Nachbargebäuden ist in der Substanz sehr stark gefährdet. An- und Einbauten sind auf historische Vorgaben zu prüfen.
- Nebenanlagen wie Müll und Abstellflächen beeinträchtigen den Straßenraum.
- Die Gebäude der Hausnummern 230 und 232 Ulmer Straße weisen ebenfalls keine Abstellflächen auf. Auch hier wird der Straßenraum als Abstellfläche (Müll) genutzt.
- Das denkmalgeschützte Gebäude (Gieseckestraße 2) weist starken Verfall auf und ist sanierungsbedürftig. Die Nebenanlagen sind baufällig und gefährden den öffentlichen Raum. Die Gesamtopik ist dem Ensemble nicht angemessen.
- Die Gebäude auf der Fl. Nr. 68/1 mit allen Nebenanlagen und Straßenräumen sind eine Fehlentwicklung.
- Dies gilt auch bedingt für die Wohnanlage auf der Fl. Nr. 73/8, wobei hier das private Großgrün mildernd erscheint.
- Der „ausgeräumte“ Gieseckeplatz zeigt keinerlei Gestaltung oder Grün.
- In der Gieseckestraße zeigen vereinzelt Gebäude Sanierungsbedürftigkeit.
- Der isoliert stehende Marstaller Hof hat keinen gestalterischen oder städtebaulichen Bezug zur Ulmer Straße.
- Die Neusässer- und Kriegshaber Straße blockieren ein „Zusammenwachsen der östlichen und westlichen Straßenseite.“
- Der Friedhof mit seiner fortifikatorischen Umwehung blockiert die Nord-Süd-Transparenz.
- Nebenanlagen in der nordöstlichen Hangkante auf der Fl. Nr. 15/10 und 15/6 sind als Fehlentwicklungen zu werten.
- Die Immissionen mit sonstigen Umweltbelastungen der Hauptstraßen belasten die Anrainer massiv.
- Auf Altlasten und unterirdische Anlagen wird das ehemaligen MAPAG-Gelände derzeit untersucht.
- Das „Lindegelände“ kann nur mit Rücksicht auf die Tramtaktung (5 Min. bei rush hour) erschlossen werden.

## Analyse - Mängel / Missstände

### Legende

	Verkehrsimmissionen		Zufahrtsbeschränkung
	Nutzungsdefizite mit Aussenwirkung		Isoliertes historisches Gebäude
	Fehlentwicklungen		Erschließungsdefizit
	Fehlende Freiflächen (privat)		Altlastenverdacht
	Sanierungsbedürftige Gebäude		Mutmaßliche zweischossige Keller
	Verbindungsblockade		Bestandsgebäude
	Abbruchsreife Nebengebäude		Geltungsbereich

## FEINUNTERSUCHUNG ALT - KRIEGSHABER



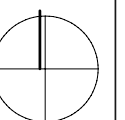
**Lindegelände  
& Gieseckeplatz**

SCHWAB-QUARG  
ARCHITEKTEN

Schöneckstr. 4  
86163 Augsburg  
Telefon 0821 585528  
Fax 0821 585232  
E-Mail [info@architekt-quarg.de](mailto:info@architekt-quarg.de)

Plan 13

M 1/1500







- Jüdisches Ensemble mit giebel- bzw. traufständigen 3 - 4 geschossigen Gebäuden.
- Historischer Synagogenbau, etwas zurückgesetzt in der Blickachse vom Gieseckeplatz aus.
- Gebäudegruppierung mit viel Großgrün und Freiflächen der Heiligsten Dreifaltigkeitskirche mit Pfarrhaus und Gaststätte im Kontrast zu den strengen Raumkanten des jüdischen Ensembles gegenüber.
- Ein grünes Refugium auf der Fl. Nr. 68/21 südlich der Kirche, höhenversetzt mit öffentlicher Durchwegung.
- Friedhof von Alt-Kriegshaber mit ruhiger und würdevoller Eigenstruktur. Der Friedhof wird von der Bevölkerung sehr geliebt und angenommen und ersetzt sonstige Freiräume. Der Friedhof hat wertvolle Aufenthaltsqualität.
- Gebietsprägendes Großgrün als „Lunge“ für den Teilraum.
- Wichtige öffentliche Nutzungen als Kindergarten und Volksschule mit Wegebeziehungen nach Norden und Bezug zu Alt - Kriegshaber.
- Wichtig und spannungsvoll ist die Topographie erlebbar, die bis zu ca. 5,0 m Höhendifferenz von Nord nach Ost und Süd aufweist.

### Analyse - Positive Aspekte

#### Legende

- |  |   |  |                     |
|--|---|--|---------------------|
|  | Wertvolles Ensemble                                       |  | Dominate Hangkanten |
|  | Prägendes Grün  |  | Bestandsgebäude     |
|  | Ortsbildprägende Kirche                                   |  | Geltungsbereich     |
|  | Wichtige Blickachse                                       |  |                     |
|  | Geh- & Radwegebearbeitung an überörtliche Wegebeziehungen |  |                     |
|  | Wichtige öffentliche Einrichtung                          |  |                     |
|  | Gebietsprägendes Großgrün                                 |  |                     |

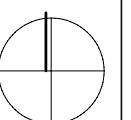
### FEINUNTERSUCHUNG ALT - KRIEGSHABER

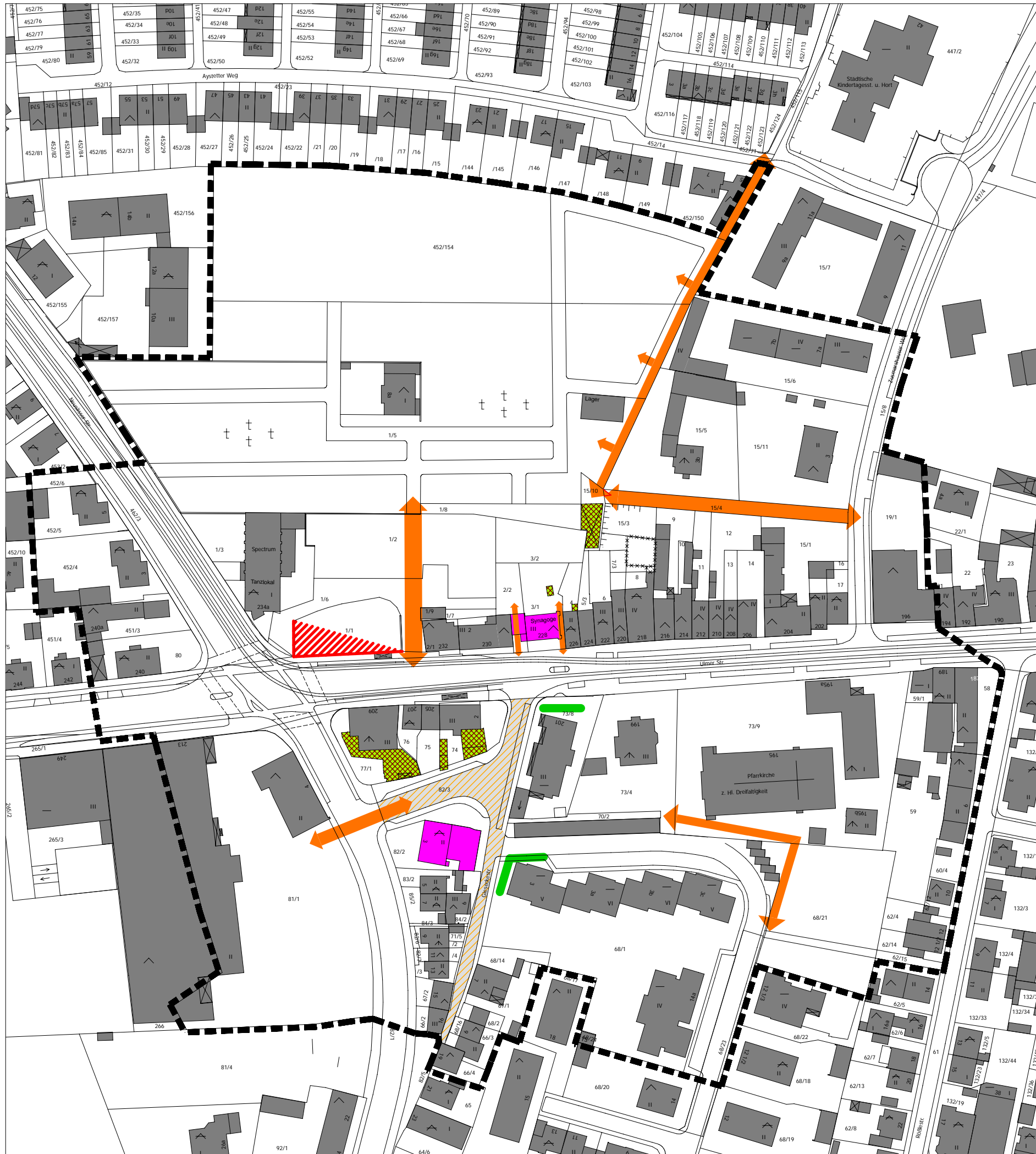
**Lindegelände & Gieseckeplatz**

**SCHWAB-QUARG  
ARCHITEKTEN**

Schöneckstr. 4  
86163 Augsburg  
Telefon 0821 58528  
Fax 0821 585232  
E-Mail [info@architekt-quarg.de](mailto:info@architekt-quarg.de)

Plan 14  
M 1/1500





### Ziele innerhalb des Geltungsbereiches

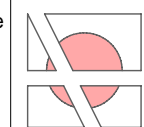
- Wegeverbindungen ergänzen und optimieren:
  - Der Friedhof sollte zwingend an die Ulmer Straße angebunden werden.
  - Mindestens eine Wegeverbindung nach Norden oder Osten zum und vom „Lindegelände“ ist anzustreben.
  - Die Synagoge mit den Nachbarhäusern sollte umgehend saniert werden und eine Wegeverbindung nach Norden in das „Lindegelände“ angestrebt werden.
  - Eine Querungshilfe vom Gieseckeplatz zum Marstaller Hof ist zu suchen.
  - Eine neue Wegeverbindung zu und von der Kirche vom Spielplatzgrün aus ist anzustreben.
- Auf dem Gelände der Linde AG ist eine prägnante Raumkante zu schaffen, um
  - dem Straßenraum räumlichen Halt zu geben.
  - das Ende der Ulmer Straße entsprechend zu dokumentieren.
- Die gesamten Nutzungen in der Gieseckestraße sind zu fördern und Mischstrukturen zu unterstützen.
- Die Gieseckestraße sollte verkehrsberuhigt werden.
- Die Westfassade der Fl. Nr. 68/1 ist zu mildern und letztlich grün einzubinden.

### Analyse - Ziele 1

#### Legende

- Verbindung herstellen
- Verkehrsberuhigung
- Optische Milderung
- Rückraum freistellen
- Nutzung stärken
- Raumkanten bilden
- Bestandsgebäude
- Geltungsbereich

### FEINUNTERSUCHUNG ALT - KRIEGSHABER



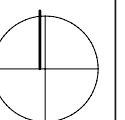
### Lindegelände & Gieseckeplatz

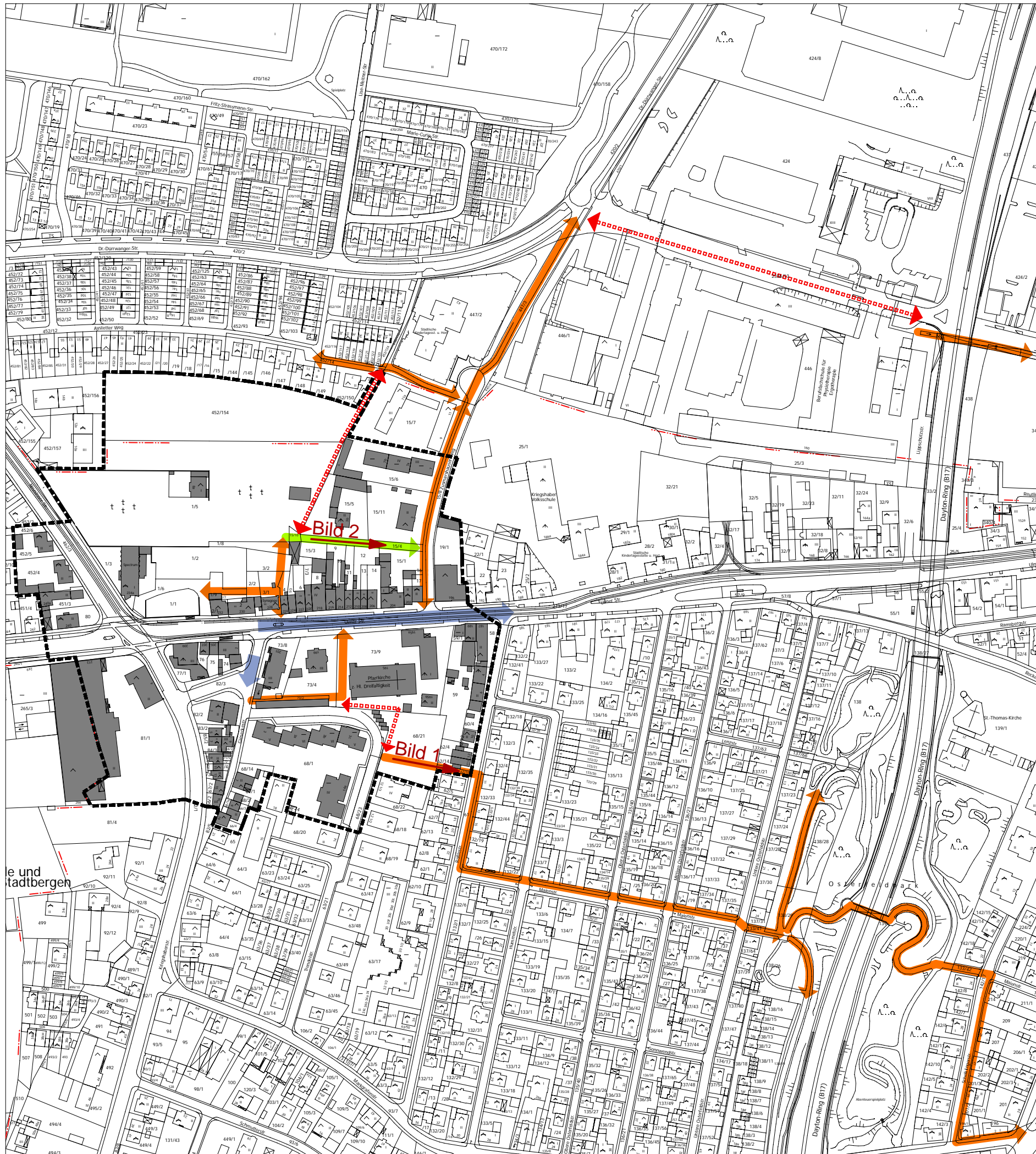
### SCHWAB-QUARG ARCHITECTEN

Schöneckstr. 4  
86163 Augsburg  
Telefon 0821 585528  
Fax 0821 585232  
E-Mail info@architekt-quarg.de

Plan 15

M 1/1500





### Ziele über das Quartier hinaus

- Durchgängige Gesamtgestaltung der Ulmer Straße mit Anbindung des Marstaller Hofes.
- Einbeziehen des Gieseckeplatzes mit Gieseckestraße in das Gesamtgestaltungs-konzept
- Anbindung des Geländes der Linde AG an das nördliche Wegenetz.
- Öffnung der Ost-West-Verbindung durch das NCR -Gelände.
- Anbindung des Gieseckeplatzes an das Geh- und Radnetz im Osten (Osterfeldpark).



Verbindung zur Rößlestraße (Bild 1)



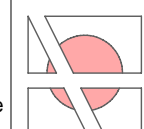
Blick in den Privatweg vom Friedhof (Bild 2)

### Analyse - Ziele 2

#### Legende

- |  |                            |  |                     |
|--|----------------------------|--|---------------------|
|  | Wegeverbindung             |  | Verwaltungs-grenzen |
|  | Wegeverbindung, alternativ |  | Bestandsgebäude     |
|  | Fehlende Wegeverbindung    |  | Blickrichtung       |
|  | Orientierung               |  | Geltungsbereich     |

### FEINUNTERSUCHUNG ALT - KRIEGSHABER



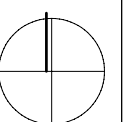
**Lindegelände  
& Gieseckeplatz**

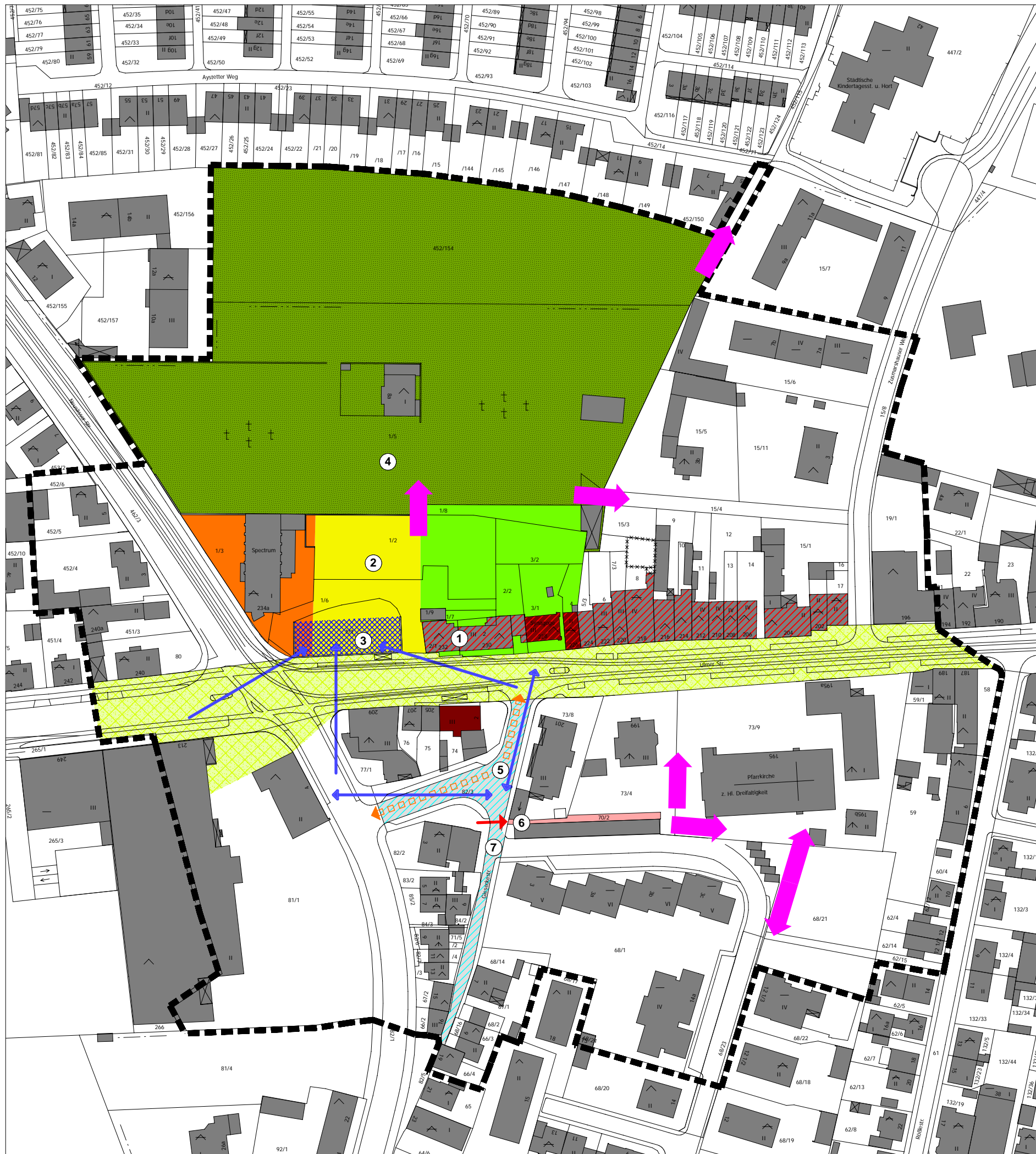
**SCHWAB-QUARG  
ARCHITECTEN**

Schöneckstr. 4  
86163 Augsburg  
Telefon 0821 585528  
Fax 0821 585232  
E-Mail info@architekt-quarg.de

Plan 16

M 1/3000





1. Die historische Bausubstanz ist zu würdigen und von jeglichem Anbau frei zu stellen. Die Nutzung des Synagogengebäudes ist in Alternativen zu eruieren! Die Synagoge mit Nebengebäuden ist umgehend zu sanieren. Das Gebäude auf Fl. Nr. 19/1 sollte optisch aufgewertet werden und sollte in der Proportion dem Bestand angeglichen werden. Das Ensemble sollte über eine Fassadenabwicklung farbhistorisch gestaltet werden.
2. In Abhängigkeit der Bestandsnutzungen ist eine Zonierung des „Lindegeländes“ zweckdienlich. In Abhängigkeit der Alleinstellung der Synagoge, oder einer Mischnutzung ist der ruhige östliche Bereich immer kompatibel mit dem historischen Bestand zu sehen. Der mittlere Bereich muss als „Puffer“ für alle angrenzenden Nutzungen dienen und hier sollte eine Anbindung des Friedhofes ermöglicht werden. Der westliche Bereich dient der Sicherung und evtl. Erweiterung des Musikclubs „Spektrum“.
3. Die Ulmer Straße endet in der Belanglosigkeit und bedarf einen baulichen Halt, der gleichzeitig das „Lindegelände“ an den Straßenraum bindet. Zudem ist ein Eckgebäude ein Point de vue von allen Kreuzungsstraßen aus.
4. Unter der Voraussetzung, dass auf dem „Lindegelände“ eine Ergänzung für den Friedhof geschaffen werden kann und eine Wegeverbindung nach Norden oder Osten unabdingbar ist, sollte der Friedhof einer neuen Grundordnung zugeführt werden, ohne ihm den Charme zu nehmen. Hierbei könnten die Mängel aus grünordnerischer Sicht mit bereinigt werden.
5. Der Gieseckeplatz leidet unter Rechtsabbiegeverkehr in die Ulmer Straße. Dieser ist zu minimieren und evtl. durch eine verkehrliche Neuordnung zur Gänze zu unterbinden.
6. Vom Gieseckeplatz aus besteht ein schmaler Weg zur Kirche. Der Weg ist durch eine Pergola aufzuwerten, zu belichten und über einen neuen „Kurzschluss“ zwischen Kirche und Rößlestraße als Gehwegachse aufzuwerten.
7. Der Gieseckeplatz ist gestalterisch neu zu ordnen und zu begrünen. Die Gieseckestraße ist mit einzubinden und vom Verkehr zu beruhigen. Die Aufenthaltsqualität ist durch Mobiliar zu unterstreichen. Die Rückräume mit Nebenanlagen der Anrainer sind zwingend zu sanieren bzw. zu beseitigen.
8. Eine weitere Anbindung des Marstaller Hofes vom Gieseckeplatz aus ist mittels einer Querungshilfe anzustreben.

## Bestand - Entwicklungsvorgaben

### Legende

- |   |  |   |   |
|---|--|---|---|
|  | Freistellen der historischen Bausubstanz |  | Neuordnung des Friedhofes                             |
|  | Nutzungs-zonierung                       |  | Abwertung des Querverbundes                           |
|  | Sicherung der Veranstaltungseinrichtung  |  | Aufwertung des Kirchenganges                          |
|  | Mischnutzung mit Zugang Friedhof         |  | Neugestaltung des Straßenraumes                       |
|  | Ruhige Nutzung mit Bestand kompatibel    |  | Sofortige Sanierungszwänge                            |
|  | Bauliche Aufwertung Kreuzungsbereich     |  | Zwingend erforderliche Wegeverbindung in Alternativen |
|  | Baulicher Halt des Straßenraumes         |  | Einheitliche Gestaltungselemente für Kriegshaber      |
|  | Sichtbezüge                              |   |   |

## FEINUNTERSUCHUNG ALT - KRIEGSHABER



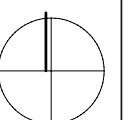
### Lindegelände & Gieseckeplatz

### SCHWAB-QUARG ARCHITEKTEN

Schöneckstr. 4  
86163 Augsburg  
Telefon 0821 585528  
Fax 0821 585232  
E-Mail info@architekt-quarg.de

Plan 17

M 1/1500



## Quellenverzeichnis:

Berger-Dittscheid Cornelia, in: Synagogen-Gedenkband Bayern, Band 1

Kolleffel, Johann Lambert: „Schwäbische Städte und Dörfer um 1750“ Geographische und topographische Beschreibung der Markgrafschaft Burgau 1749-1753, hg. von Robert Pfaud, Weissenhorn 1974

Radinger, Bernd Fotos von Alt-Kriegshaber (Anhang)

Stadtplanungsamt Augsburg Planunterlagen, Grundbuchauszug der Grunddienstbarkeiten

Stadtwerke Augsburg Spartenpläne Strom, Wasser, Gas, Verkehr

Tiefbauamt Augsburg Kanalpläne, verkehrstechnische Beratung, Straßenpläne

Vermessungsamt Augsburg Auszug Höhendatenbank

Stadtarchiv Augsburg Eigentumsverhältnisse Alt-Kriegshaber,/Linde-Gelände

Wember, Heinz Historie Kriegshabers unter wember.info/kriegshaber

Untere Denkmalschutzbehörde Denkmalliste

Gerstmayr / Eger 1987 -Stadterneuerung Vorbereitende Untersuchungen-Auszüge Urbanes Wohnen e.G. - Entwicklungskonzept - Stadtumbau Kriegshaber  
Gutachten HPC Harburg - Bodengutachten Lindeareal

BauGB, BauNVO, PlanZV

Matthias Paul Architekt - Entwurfs und Restaurierungskonzept der Synagoge Kriegshaber -

## Private Gespräche:

Pfarrer Kath. Kirche Hlgst. Dreifaltigkeit

Verwaltung Kath. Friedhof Kriegshaber

Grundeigner Fl. Nr. 1/3, Fa. Griesmann

Linde AG Immobilienabteilung

Pächter Musikclub „Spectrum“

ARGE Kriegshaber, Fr. Birgit Ritter

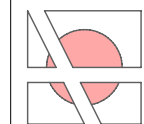
Ansprechpartnerin der Stadt Augsburg für Kriegshaber, Fr. Uschi Reiner

Jüdisches Kulturmuseum Augsburg, Fr. Dr. Benigna Schönhagen

Sozialplanung Augsburg, Hr. Klaus Kneißl

Quellenverzeichnis

FEINUNTERSUCHUNG  
ALT - KRIEGSHABER



Lindegelände  
& Gieseckeplatz

SCHWAB-QUARG  
ARCHITEKTEN

Schöneckstr. 4  
86163 Augsburg  
Telefon 0821 585528  
Fax 0821 585232  
E-Mail info@architekt-quarg.de

## Ziele und Nutzungen

### A) ZIELE

#### 1. Übergeordnete Ziele im Kontext mit dem Stadtteil Kriegshaber

Entsprechend der historischen Siedlungsentwicklung erfasst der Umgriff dieser Feinuntersuchung den alten Siedlungskern des Stadtteiles Kriegshaber. Trotzdem hat sich dieser Stadtteil vor allem im 19. und 20. Jahrhundert linear entlang der Ulmer Straße und flächig in Richtung Pfersee bis zur heutigen Ackermannstraße entwickelt.

Zwischen den Kath. Kirchen „Heiligsten Dreifaltigkeit“ und „St. Thaddäus“ entstand, mehr oder weniger, eine Achse diverser Dienstleistungen und Handel.

Ein räumliches Zentrum (Platz) ist bis heute nicht ersichtlich.

Ein nutzungsspezifisches Zentrum hingegen ist um die Kirche „Heiligste Dreifaltigkeit“ und das jüdische Wohnbauensemble als Alt – Kriegshaber erkennbar.

Die Gesamtentwicklung für Kriegshaber wird im Moment durch das Büro „Urbanes Wohnen“ München erarbeitet. Hierbei ist noch offen, ob eine lineare Entwicklung oder punktuelle Entwicklungen bzw. beides kombiniert zu präferieren ist. Wichtig erscheint, dass alle Entwicklungen in Alt-Kriegshaber mit zukünftigen Entwicklungen vernetzt werden können (Sichtachsen, Geh- und Radwegbezüge, Nutzungscluster, räumliche, infrastrukturelle und naturräumliche Vernetzungen).

Es darf keine separierende Entwicklung einer Gesamtentwicklung entgegenstehen.

#### 2. Lokale Ziele für Alt-Kriegshaber

Identifikationsmerkmale für Alt-Kriegshaber

sind die **Kath. Kirche „Heiligste Dreifaltigkeit“** mit Pfarrhaus und Kirchengaststätte, das gesamte lineare **jüdische Ensemble** vom Zollhaus aus bis zur Gieseckestraße und am Gieseckeplatz, die **Synagoge** im Rahmen des erwähnten Ensembles, der **Gieseckeplatz** selbst, der **Marstaller Hof** und der **Friedhof Kriegshaber**.

- Diese Merkmale sind unabdingbar zu vernetzen und im Gesamtkontext funktional und optisch zu verbinden.
- Die klassische Platzbildung ist hierbei dezentral in Einzelräumen zu optimieren. Ein künstlicher neuer Platz würde kontraproduktiv das erwähnte Gesamtensemble schwächen.
- Bestände sind mit höchste Priorität zu sichern und zu erhalten.
- Städtebauliche Fehlentwicklungen sind zu mildern, aber auch zu integrieren anstatt sie auszugrenzen (Großflächiger Einzelhandel, Wohnburgen, Musikclub „Spektrum“).
- Neue Entwicklungen haben sich dem Bestand unterzuordnen.
- Nutzungen und Gestaltungen für Neubauten dürfen hierbei nicht in das Profane abzugleiten (z. B. Geschosswohnungsbau, Wohn- und Geschäftshäuser).
- Besonderheiten und Feinheiten der historischen Bestände sind herauszuarbeiten und evtl. auch zu überhöhen.

- Der Verkehr ist im Kontext mit Gesamt - Kriegshaber zu reduzieren (wo es möglich ist).

Einen wichtigen, wenn nicht den wichtigsten Aspekt in der Weiterentwicklung von Kriegshaber, spielt der Friedhof, der bisher fortifikatorisch, zukünftig eher integrativ in dem Konzept eingebunden werden muss.

Friedhöfe sind, als ein Teil unserer Kultur, prinzipiell zu integrieren! Friedhöfe übernehmen heute Naherholungsfunktionen ohne die Pietät außer Acht zu lassen.

### B) NUTZUNGEN

#### 1. Nutzungsvorgespräche

##### Spectrum

Der Musikclub „Spectrum“ auf der Fl. Nr. 1/3 Gemarkung Kriegshaber bietet von zeitgemäßer U-Musik bis Rock ein breites Live-Angebot, das neben heimischen Künstlern, auch internationale Interpreten bietet. Der Betrieb ist im Bestand zu halten und zu sichern. Aus Gesprächen wird ersichtlich, dass das Konzept stimmig ist und über Augsburg hinaus angenommen wird.

Das Gebäude entspricht nach Aussagen der Pächter konzeptionell den gängigen Sicherheitsauflagen und Konzessionen.

Die Energetischen Belange werden heutigen Ansprüchen nicht mehr gerecht. Die immissionstechnischen baulichen Belange sind verbesserungsträchtig, aber nach Aussagen Dritter nachbarschaftlich akzeptiert. Hier erscheint die Überlagerung durch die Verkehrs-immissionen nutzungsfördernd zu sein.

Der ruhende Verkehr ist, aus Bestandsgründen, baurechtlich nicht gesichert. Besucher mit PKW, dies sind ca. 65%, suchen Stellplätze im Umgriff von ca. 100 m und bedingen somit bei Veranstaltungen eine Belegung begrenzter öffentlicher Stellplätze in der Ulmerstraße und am Gieseckeplatz. Das Gros der Stellplätze wird auf privaten Parkplatzflächen dreier Einzelhandelsflächen gesucht und gefunden (vorhanden ges. ca. 250 Stellplätze). Der Synergieeffekt hierbei, der rechtlich nicht gesichert ist, bewährt sich stillschweigend in der Praxis! Nach Aussagen Dritter, auch seitens des Tiefbauamtes, wird durch die Pächter darauf geachtet, dass der Abfluss und Freistellung der Stellplätze nach Veranstaltungen gewährleistet ist!

Nach Aussage der Pächter ist mindestens eine kleinere Erweiterung der gastronomischen Situation nötig, um eine Entlastung für den Veranstaltungsbereich zu generieren. Grundstücksverhältnisse sind zu bereinigen und Dienstbarkeiten zu beseitigen.

Das heißt, dass eine angemessene Erweiterung für die interne Gastronomie mit internen Außensitzflächen erforderlich ist.

Eine bessere städtebauliche Freistellung des Veranstaltungsgebäudes ist nach Aussagen der Pächter wünschenswert, aber nicht zwingend erforderlich, da das Spektrum in Lage und Position bekannt ist.

Darüber hinaus gibt es den Wunsch seitens der Pächter im größeren Umfang zu expandieren ohne das „Markenzeichen Spektrum“ hierbei zu schleifen. Vorstellbar ist der Anbau eines Saales mit ergänzenden

Funktionsräumen für ca. 1000 Personen, wissend, dass die Versammlungsstättenverordnung strenge Auflagen beinhaltet. Dieser Saal mit ca. 7,5 m lichter Höhe kann Live-Veranstaltungen aufnehmen aber auch synergetisch als Quartiersaal für öffentliche Veranstaltungen zur Verfügung stehen. Der Saal soll nicht in Konkurrenz zu christlichen oder weltlichen Einrichtungen stehen sondern spezifisch temporär nur dem Bürger dienen. Primär sollte dieser Saal, mit den entsprechenden Stellplätzen unterirdisch, das Angebot Spektrum ergänzen. Die Tiefgarage könnte wiederum tagsüber dem Quartier dienen.

#### Friedhof Kriegshaber

Der erhaben gelegene Katholische Friedhof Kriegshaber auf der Fl. Nr. 452/154 Gemarkung Kriegshaber, nördlich des zu überplanenden Geländes, war historisch gesehen am nordöstlichen Ortsrand, umwehrt, reizvoll gelegen.

Heute, eingebettet in nördlich angrenzende Wohnbauflächen, erschlossen über die westlich tangierende Neusässer Str., östlich durch die natürliche Hangkante mit Großgrün gegenüber profane Geschossbauten abgegrenzt wird dieser Friedhof nach Süden durch das „Lindegelände vom alten Kern von Alt - Kriegshaber isoliert. Eine direkte Erschließung von Süden, von der Ulmer Str. aus, war bisher nicht möglich. Der kath. Pfarrer Groll von der Kirche „Heiligste Dreifaltigkeit“, verantwortlich für diesen Friedhof, verweist gerade auf diese fehlende Anbindung des Friedhofes von Süden aus mit kurzer Wegeführung zur kath. Kirche. Die zentral im Friedhofsgelände gelegene Aussegnungshalle mit manieristischem Holztorbogen weist nicht nur in der Fläche, sondern auch in der Ausformung, Belichtung und aus energetischer Sicht, nicht im Geringsten den heutigen Standard auf. Eine Sanierung käme einem Neubau gleich, zumal auch die Verwaltungsräumlichkeiten nicht dem heutigen Standard entsprechen, aber auch nicht die arbeitsrechtlichen Auflagen erfüllen (fehlende Sozialräume, desolate Sanitäreinrichtungen).

Es wird ein Neubau erwünscht, der auf dem Nachbargelände (Linde – Areal) vorstellbar wäre.

In diesem Zuge könnte das leidige Thema der fehlenden Stellplätze (erwünscht ca. 25 Stk.) mit geklärt werden. Auf dem Gelände sind ca. 6 – 8 Stellplätze im nordwestlichen Grundstücksbereich erschwert anzufahren (zwischen den Gräbern mit schmaler Zufahrt).

Die Position des Betriebshofes für den Friedhof, der seitens des Verfassers als falsch positioniert angesehen wird, scheint hingegen keinen Änderungswunsch zu bedingen! Das schon lange bestehende techn. Gebäude an der Ostgrenze hat in jüngerer Zeit einen gedeckten Abstellplatz für techn. Geräte im süd-östlichen Grundstückseck erhalten.

#### Synagoge und potentielle Außenstelle des Jüdischen Museum

In der Ulmerstraße 228 und der Fl. Nr. 3/1 Gemarkung Kriegshaber weist das, gegenüber sonstiger Baufluchten, zurückgesetzte Gebäude im Obergeschoss seit 1739 mit dem Einsetzen der Thorarollen einen Synagogenraum aus. Dieses Obergeschoss, über einen eigenen steilen Aufgang erschlossen, tritt durch schlanke Rundbogenfenster geprägt,

signifikant im Straßenraum der Ulmerstraße in Erscheinung. Das ähnliche Erscheinungsbild nach Norden, unterstreicht auch hier nach außen optisch den historischen Wert des Gebäudes und nimmt somit bei zukünftigen Überlegungen für den östlichen Geltungsbereich des „Lindegeländes“ eine Schlüsselrolle ein.

Fakten zur Synagoge:

- Seit 1950 im Eigentum der Stadt Augsburg
- Zukauf der Nachbarhäuser Fl. Nr. 2/2 und Fl. Nr. 4 durch die Stadt Augsburg
- Sanierungsempfehlung vom August 2007 (Kulturausschuss)
- Beauftragung eines Bestandsgutachtens 2007- 2008
- Beauftragung eines Nutzungskonzeptes 2007-2008
- Nutzungskonzept mit angedachter Auslagerung eines Teils des Jüdischen Museums aus der Halderstraße nach Kriegshaber.
- Früherer „Bethraum“ im Obergeschoss als multifunktionaler Raum.
- Nutzungen: Musikalische, literarische und pädagogische öffentliche und halböffentliche Veranstaltungen
- Erdgeschoss für Büro- und Funktionsräume
- Das Zwischengebäude (Fl. Nr. 2/2) mit den Resten eines Wasserbeckens im EG (kein Ritualbad oder Taufbecken = Mikwa) für Erschließungsfunktionen für das Projekt und evtl. sonst. Nutzungen.
- Östliches Nachbargebäude (ebenfalls Leerstand) mit offener Nutzung (noch nicht belegt)!
- Alle Gebäude unter Denkmal- bzw. Ensembleschutz.

Nach Rücksprache mit der Leiterin des Jüdischen Museums Frau Dr. Benigna Schönhagen ist ein rasches Sanieren erhofft und ein „Öffnen“ des Gebäudes im Sinne der angedachten Nutzung erwünscht. Der Garten ist nicht spirituell belegt und somit nutzbar, wobei ein Teilbereich des Gartens dem Museum zur Verfügung stehen sollte!

Eine Integration des späteren Kulturhauses mit Museum im Synagogenbereich mit weiterer „Halböffentlicher Nutzung“ (= nutzungsspezifische Öffentlichkeit) ist denkbar.

#### Gesamt - Kriegshaber und speziell Alt – Kriegshaber

- Gespräch mit Frau Birgit Richter / Leiterin des Mehrgenerationenhauses Kriegshaber mit Tagespflege und Sozialstation St. Thaddäus.

#### Fazit:

Kriegshaber weist keine eigentliche „Mitte“ auf und ist bevölkerungsstrukturell stark gegliedert. Vor allem der alte Siedlungsraum des „Osterfeld-Viertels“ weist, mit einem sehr hohen Alters-Querschnitt, fehlende Angebote und Einrichtungen zur Entlastung der Senioren auf. Vorhandene Sozialeinrichtungen können hier nicht erschöpfend wirken. Zudem besteht der Hang, im eigenen Zuhause „alt zu werden“, sodass der ambulanten Pflege höhere Präferenz zukommen muss. Zudem erscheint es nicht nur für diesen Teilraum wichtig, dass Einkaufsmöglichkeiten (entlang der Ulmer Straße) fußläufigen Einkauf ermöglichen.

Alt – Kriegshaber um das jüdische Viertel besitzt hier zudem historisch, kulturell und sozial eine wichtige Schlüsselrolle. Es erscheint nicht sinnvoll

zu sein das Lindegelände als neues Zentrum von Kriegshaber mit einem Alleinstellungsmerkmal zu versehen, zumal um die Langenmark- / Ulmerstraße herum ein vitaler städtebaulicher und merkantiler Raum entstehen soll und muss.

Wichtig erscheint vielmehr, dass im Zuge des Programms „Stadtumbau Kriegshaber“ die starken Gliederungen und unterschiedlichen Quartiere vernetzt und zusammengeführt werden. Schon alleine die Teilräume um die Ackermannstraße, die zu Kriegshaber gehören sind sozial und infrastrukturell besser mit dem Zentralbereich (Ulmerstraße) zu verbinden.

Senioreneinrichtungen, die evtl. neu in Kriegshaber entstehen könnten sind auf jeden Fall mit den Bestandsstrukturen auf Kompatibilität zu prüfen, um eine Schwächung des Bestandes zu vermeiden.

- Gespräch mit Frau Uschi Reiner, die gesellschaftlich und politisch in Kriegshaber ansässig und engagiert ist.

#### Fazit:

Kriegshaber hat durch städtebauliche und merkantile Aktivitäten angrenzender Stadtteile und vor allem durch die Stadt Stadtbergen einerseits Kaufkraft und andererseits siedlungsstrukturell verloren. Kaufkraft wird nach Oberhausen in Richtung Norden und Osten und in Richtung Stadtbergen (in Richtung Westen) abgegeben. Erschreckend ist hierbei das „Sterben“ von vielen kleinen Läden entlang der Ulmer Straße. Die damalige Tramumbau in der Ulmerstraße hatte dem linearen Dienstleistungs- und Handelsband zugesetzt gehabt. Es sind weniger positive merkantile Synergien bisher entstanden. Hier hat der Städtebau anzusetzen. Zudem hatten die früheren militärischen Flächen einerseits Kaufkraft vor Ort gelassen aber strukturell den Stadtteil zergliedert.

Es besteht die Chance mit einer Überplanung des Lindegeländes Alt-Kriegshaber in seiner Identität zu gewinnen und eine bessere Anbindung an den östlichen Siedlungsraum (über das „Osterfeld“ hinweg) zu erhalten. Andererseits ist es wichtig, dass die Entwicklung auf dem Reese – Gelände nicht durch Planungen auf dem Lindegelände gebremst werden.

Die neue B 17 Westtangente bewirkt durch die Tieflage keine Zäsur für Gesamt - Kriegshaber. Der „Deckel“ wird im Nahbereich für Feste und Veranstaltungen genutzt.

Bisherige Arbeitsgeber mit NCR und weitere, die nicht mehr existieren oder aktiv sind haben zudem dem Stadtteil Kriegshaber ein Stück Vitalität und soziale Sicherheit genommen.

Es muss das Ziel einer städtebaulichen Entwicklung sein, nicht nur zu reparieren sondern auch zu agieren, um neue Arbeitsplätze vor Ort zu schaffen. Deshalb wird die Überplanung des Lindegeländes auch begrüßt und eine Kompatibilität mit dem Zentralklinikum als sinnvoll erachtet. Senioreneinrichtungen scheinen nur bedingt im Umgriff des Friedhofes als sinnvoll.

## C) NUTZUNGSANALYSE

### Nutzungsbeeinträchtigungen

Das Lindegelände (vormals MAPAG) unterliegt folgenden Restriktionen:

- Altlasten (Umfang und Lage wird durch die Fa. Linde eruiert´).
- Unterirdische Bauwerke  
Kellergewölbe  
(gem. Aussage Dritter auf nördlicher Arealfläche entlang der Friedhofsmauer gem. früheren Baubestand und entlang der Ulmerstraße im Süden des Areals).  
Eventuell jüdische Flucht- und Verbindungsgänge  
(nach Aussage Dritter evtl. im Nahbereich des jüdischen Bestandes)
- Geh- und Fahrrecht zur Fl. Nr. 1/9 Trafostation Nr. 235 im Bereich der Zufahrt Ulmerstraße (Sparten unterirdisch). **Genutzt, Umlegung möglich gem. „Entwicklung“ Stadtwerke Augsburg Energie Herr Kohlhund.**
- Diverse Geh- und Fahrrechte Dritter gem. früherer Nutzung (sind zu tilgen).
- Topographie als Südhang mit abgestuften Plateaus und ca. 3.90 m Höhenunterschied (Ulmerstraße bis Friedhof).
- Zufahrtsbeschränkung auf ca. 10 m südlich der Fl. Nr. 2/1 an der Ulmerstraße mit zusätzlicher Einfahrtsbeschränkung (Zufahrt durch Tramhalt versperrt in Stoßzeiten mit 5 Min. Taktung und ca. 1 Min. Tramstandzeit. Ansonsten keine Geh-, Rad- und Fahrtenbindungen.
- Angrenzendes Gebäude auf der Fl. Nr. 3/1 mit Garten als Synagoge mit Nebengebäude auf der Fl. Nr. 2/2 = Rücksichtsnamegebot.
- Rücksichtsnamegebot gegenüber den jüdischen Beständen entlang der Ulmerstraße auf den Fl. Nrn. 2, 2/2, 3/1, und 4 (Denkmal- und Ensembleschutz).
- Immissionen durch die Nutzung Dritter (Spektrum – Club) auf der Fl. Nr. 1/3 westlich des Areals.
- Belastung durch fehlende Stellplätze des benachbarten Spektrum-Clubs (Restriktionen bzgl. neuem ruhenden Verkehr).
- Verkehrsimmissionen durch die Neusässer- und Ulmerstraße.
- Nachbarschaft zum Friedhof Kriegshaber im Norden (Pietät- und Nutzungsrestriktion).
- Erhalt einer biblischen Standfigur an der Ulmerstraße (Nepomuk)
- Höhenbeschränkungen nach § 34 (Orientierung am Bestand der Ulmerstr.)

### Nutzungsextrakte

Die Restriktionen des Lindeareals bedingen Mischnutzungen. Die Typisierung gem. BauNVO § 6 kommt dem Anforderungsprofil am nächsten. Inwieweit Sondernutzungen dann eine Sonderbaufläche bedingen ist zu gegebener Zeit zu klären.

Unter Einbezug bekannter Wünsche und Vorgaben können bestimmte Nutzungen per se ausgeschlossen werden.

Dies sind:



- **Wohnnutzungen über 20% des gesamten Areals** . Da nur im östlichsten Bereich Wohnnutzungen denkbar sind oder untergeordnet in Gewerblichen Strukturen Sinn machen.
- **Reine Wohnnutzungen** im Nahbereich des jüdischen Ensembles und im Norden vom Friedhof gesäumt, erscheinen nicht kompatibel mit angedachten Nutzungen für die Synagoge. Aus diesem Grund sind Wohnnutzungen pauschal auf dem Areal auszuschließen. (Untergeordnete Wohnnutzung ist generell natürlich denkbar, vor allem wenn synergetisch andere Nutzungen damit verbunden sind).
- **Gewerbenutzungen mit Emissionen.** Hier würden die Belastungen für den Umgriff zusätzlich potenziert werden, zumal für lautes Gewerbe meist stark frequentierte Erschließungen notwendig sind. Zudem sind gewerbliche Strukturen im Hanggelände schwer realisierbar.
- **Monostrukturierte Verwaltungs- und Büronutzungen** sowie stilles Gewerbe (EDV etc.) ohne Besucherverkehr sind für das historische Zentrum infrastrukturell lähmend und somit unerwünscht. Städtebauästhetisch besteht die Gefahr, dass großflächige monostrukturierte Nutzungen der Kleinteiligkeit und Vitalität der Bestände entgegensteht. (Kleinteilige Verwaltungs- oder Büronutzungen hingegen können, im Kontext mit weiteren vitalen Nutzungen zu einer Quartiersbelebung und Steigerung der Aufenthaltsqualität beitragen).
- **Grünflächen oder Parkgelände** sind erst einmal pauschal in Frage zu stellen. Diese Nutzungsüberlegungen werden dem Anspruch an eine städtebauliche vitale Komponente nur dann gerecht wenn einerseits der Straßenraum der Ulmerstraße hierbei baulich gefasst wird, und dabei eine schlüssige Nutzung angedacht ist oder andererseits Grünstrukturen im Rückraum bestehende Nutzungen verbessern oder überhöhen (z. B. Öffnung des Friedhofs mit Vorgelege und ergänzenden Freiflächen oder parkähnliches Grün für Rückraum-Nutzungen. Der Park per se ist an dieser Stelle falsch und ein „aufgesetzter“ Akzent!
- Ebenso sind **Einzelhandels – und sonstige merkantile Nutzungen**, vor allem wenn sie monostrukturiert sind, falsch konzipiert. Zum einen bestehen im Südwesten großflächige Einzelhandelsflächen und zum anderen sind die Fahrzeugbewegungen und Parkplatzflächen durch Einfahrtsbeschränkungen und Topographie alleine schon destruktiv.
- Schließlich stellt sich, auf Grund einer hohen Dichte an **Gastronomien** im Umfeld (Ansonsten in Kriegshaber ein Gastronomiedefizit) die Frage ob Gastronomien jeglicher Art eher verdrängende als synergetisch ergänzend dem bestehenden Angebot schaden würden. Zudem ist das Gelände durch den Musikclub „Spektrum“ und dessen nutzungsimmanente Gastronomie geprägt!

#### Nutzungszonen / Typisierungen

##### Zone A (orange, siehe Plan) / Sicherung der Veranstaltungseinrichtung.

In Abhängigkeit der Vorgaben (Immissionen durch die Nutzung und durch Straßenverkehr) und Wünsche Dritter (Siehe „Nutzungswünsche“ und Aktennotizen) ist einerseits eine Neuüberplanung der Fl. Nr. 1/3 und Beseitigung der immissionsträchtigen Nutzung nicht im Sinne des Eigentümers

und der Stadt Augsburg und andererseits die Nutzungs- und Immissionsbelastung auf einem Teilbereich des Lindegeländes somit zu akzeptieren.

Mit der Bestandssicherung greift die Nutzungseinschränkung im westlichen Teilbereich und strahlt sogar in die Zone B (Gelb) aus.

Es sind somit nur kompatible Nutzungen mit dem Musikclub denkbar, die die Bestandsnutzung sichern und alternativ eine Erweiterung in der Überlegung zulassen!

##### Denkbare Nutzungen:

Ergänzende spezifische Gastronomie für die Szene, Dienstleistungen und Handel und (oder) immissionsunabhängige Sondernutzungen. Gewerbliche Strukturen ohne eigene Emissionen sind denkbar aber in der Gesamtschau zu hinterfragen.

##### Zone B (gelb) / Erschließungszone

Die Erschließung von der Ulmerstraße aus ist für diese Zone prägend, aber auch gleichzeitig eine Chance das gesamte Lindeareal im Sinne eines „Verteilers“ zu entwickeln und vor allem die Ulmerstraße zu fassen und das Gesamtquartier abzurunden. Diese Verteilerzone weist zudem den einzigen sinnvollen Anbindungsbereich zum Friedhof auf und überhöht somit die erwähnte Verteilerfunktion. Innerhalb dieser Fläche sind alle Höhenversätze und Höhenentwicklungen zu bewältigen. Diese Zone muss synergetisch den Straßenraum und somit das Gesamtquartier mit dem Lindeareal vernetzen.

##### Denkbare Nutzungen:

Friedhofsspezifische Nutzungen (Aussegnungshalle, Friedhofsverwaltung)  
Öffentliche Einrichtungen (Bürgerbüro), Dienstleistungen, Handel, Ruhender Verkehr, Freiflächen, evtl. Erweiterung Musikclub mit Schallschutz und öffentlichen Ergänzungsnutzungen.

##### Zone C (grün) / Ruhige Zone

Das östliche Areal nördlich des jüdischen Bestandes wird erst durch Synergieeffekte mit dem südlich vorgelagerten jüdischen Ensemble interessant. Ruhig, zwischen dem Friedhof, tiefer liegenden Gärten (Hangkante von ca. 5 m Höhenunterschied) und Lagerstrukturen heimischen Gewerbes im Osten und den Südbeständen gelegen sind hier hochwertige Nutzungen denkbar.

Das Gelände liegt unisono auf ca. 2,40 m über Straßenniveau der Ulmerstraße (im Zufahrtsbereich) und kann fahrtechnisch nicht erschlossen werden. Tiefgaragenlösungen und Integration der umzulegenden Trafostation 235 erlauben folgende Nutzungen:

- Sozialeinrichtungen mit Wohncharakter und Pflegeeinrichtungen
- Behinderteneinrichtungen mit Prävention
- Betreutes Wohnen

Alternativ ist die Situierung friedhofsspezifischer Nutzungen in diesem Quartier auch denkbar, wobei eine Synergiewirkung mit den jüdischen Beständen hier nicht möglich erscheint.

## Nutzungsvarianten / Begründungen

### GRUNDSÄTZLICHES

5 Eckpunkte sind bei allen weiteren Überlegungen Voraussetzung und werden nicht in Frage gestellt:

1. Friedhofszugang von der Ulmer – Straße aus.
2. Der Spectrum – Club wird gesichert übernommen und kann evtl. erweitert werden.
3. Die Zufahrt zum Areal erfolgt ausschließlich westlich der Fl. Nr. 2/1 von der Ulmer Straße aus.
4. Das Gebäude der Synagoge mit Nachbargebäude kann transparent im EG überplant werden. Der Garten kann in Teilbereichen von Dritten genutzt werden.
5. Das jüdische Ensemble ist von jeglichen Anbauten freizustellen. Dies bedeutet auch, dass eine Überbauung im Bereich der Haupterschließung für das Quartier ausgeschlossen ist.

Zu 1. Historisch gesehen entstand der Friedhof erhoben an einer Wertachleite, umwehrt und etwas distanziert von dem Dorfkern. Der „Gottesacker“ wurde nicht direkt mit der Kirche im Zusammenhang errichtet.

Durch die urbane Entwicklung und seine fortifikatorische Umwehru ng wirkt er heute eher wie eine Exklave, denn einem „Stück Kriegshaber“ und steht der städtebaulichen Transparenz nach Norden in Richtung neuer Wohnbauflächen entgegen. Er muss zukünftig integrativ sich öffnen und somit nicht nur seiner eigentlichen Funktion dienen, sondern auch dem Quartier zugewandt sein, mit dem er Jahrhunderte lang, – im Rahmen eines Dorfes-, verbunden war. Der profanen Erschließung von einer Hauptverkehrsachse aus, ohne direkten Bezug zum Zentrum Alt - Kriegshabers, ist zu begegnen. Dass damit auch so nebenbei die inneren Funktionsabläufe bei Beerdigungen, die Stellplatzproblematik und die Öffnung zur Naherholung für angrenzende Nutzer verbessert werden ist städtebaulich, verkehrstechnisch und sozial zu begrüßen.

Zu 2. In der Analyse, im Rahmen der Feinuntersuchung, wird der Erhalt des Musik-Clubs begründet, obwohl die Rahmenbedingungen aus verkehrstechnischer und immissionsrechtlicher, und somit bauplanungsrechtlicher Sicht dagegen stehen. Mit einem evtl. Eingriff in den Status Quo (Anbauten mit Nutzungserweiterung) ist das Problem der nutzungsbedingten notwendigen Stellplätze zu lösen. Es macht keinen Sinn hierbei zu hoffen, dass über den einzigen Erschließungskorridor in Richtung Ulmer Straße eine Tiefgarage mit bis zu 200 PKW angebunden werden kann. Einerseits wird dadurch Verkehr in das Quartier „gezogen“ und andererseits dieser Zugang und diese Erschließung für das Quartier abgewertet. Zudem unterliegt diese Zufahrt der Haltestellenrestriktion der Trambahn. Weiterhin ist durch die Ampelnähe und die Funktion der Ulmer Straße der Verkehrszufluss und Verkehrsabfluss beschränkt. Es wird im Zuge dieser Untersuchung eine Erschließungsvariante angeboten, die unterirdisch in die alte Bausubstanz des Clubs eingreifen würde und in der Komplexibilität, durch notwendige Abwicklungslängen für die Rampe, weitere Untersuchungen benötigt. Zudem ist hierbei die Zulieferung für Veranstaltungen, etc. zu prüfen.

Zu 3. Der Erschließungsbereich für das gesamte Areal ist aus quartierspezifischen Gründen, gem. der Analyse, verkehrstechnisch untergeordnet zu bewerten. Entsprechend der Argumente unter 1. und 2. dieses Textes ist die fußläufige Gesamtnutzung dieses Erschließungskorridors höherwertig als der Individualverkehr für einzelne Nutzungen. Das öffentliche Interesse, nicht nur aus historischer Sicht, an diesem Quartier ist berechtigterweise erheblich.

Zu 4. Die jüdischen Bestandsstrukturen dokumentieren die vitale jüdisch - christliche Geschichte Kriegshabers. Der fortschreitende Verfall im „Jüdischen Ensemble“ privater und städtischer Immobilien und auch des Gebäudes, in dessen Obergeschoss ein „Bethraum“, und mit dem Einbringen der Thorarollen auch im Obergeschoss eine Synagoge entstand, ist beschämend. Gleichzeitig aber kann nicht verkannt werden, dass die notwendige Sensibilität bei einer beabsichtigten Nutzung besagter städtischer Gebäude „seine Zeit brauchte“ und nun mit einer Teil-Auslagerung des vorhandenen jüdischen Fundus des Jüdischen Museums in der Halderstraße, diese notwendige sensible Nutzung gefunden wurde. Die Gefahr, die nutzungsabhängig und soziologisch bedingt entstehen kann, nämlich einen „unantastbaren Hain des Gedenkens und der Erinnerung“, zu schaffen widerspricht der notwendigen Revitalisierung des Gesamtquartiers und den jahrhundertlangen selbstverständlichen Nutzungsstrukturen des „Miteinanders“ in diesem Stadtteil. Kriegshaber war ursprünglich jüdischer „Zufluchtsort“ für Augsburger Juden und nimmt hier eine besondere Stellung ein. Zudem wurde glücklicherweise das Gebäude der vorher schon aufgelassenen Synagoge nicht vernichtet.

Der sozioökonomische und städtebauliche Ansatz der vorliegenden Lösungen orientiert sich an der Idee der <<Integration statt Präsentation>>. Die Einbindung der hoffentlich bald sanierten städtischen Immobilien in ein Gesamtkonzept, mit Öffnung des Gartens und Öffnung der Erschließungsbereiche für Halböffentliche Nutzungen\*, bei gleichzeitiger Würdigung der historischen Nutzungen, ist zwingend anzustreben. Positive Signale für eine kompatible Gesamtidee sind zu begrüßen.

Eingebettet in einen Nutzungskorridor nördlich der jüdischen Bestände und dem Friedhof und der Hangkante nach Osten verbleiben nur soziale oder kulturelle Einrichtungen, mit denen das jüdische Ensemble integriert und belebt wird.

Folgende Nutzungen (\* = halböffentlich) sind denkbar:

- Betreutes Wohnen
- Senioreneinrichtungen mit Pflegedienst
- Pflegeheim oder offene Pflegeeinrichtungen
- Krankenhausspezifische Nebeneinrichtungen wie Wohnstrukturen für Kindereltern, onkologische und allgemeine Rehabilitationseinrichtungen oder Schwesternhäuser.
- Außenstellen von Behinderteneinrichtungen oder allgem. öffentliche oder private Pflegeeinrichtungen (Siehe Ursberg etc.)
- Allgemein Jugendeinrichtungen (CVJM, Jugendhotel, Internationales Jugendhaus etc.)
- Senioreneinrichtung für Künstler (Siehe Jakobsplatz München)
- Ateliers- und Künstlerwohnungen mit Werkstätten

**LÖSUNG A1**1. Ausgewogene Nutzungsverteilung

Strikt nach den analysierten Nutzungszonen werden die Interessen Betroffener umgesetzt und in ein städtebauliches Konzept gegossen.

2. Zone 1

Das Spectrum erhält eine Gaststättenerweiterung gemäß bestehender Pächter-Wünsche mit internem Biergarten. Der Eingangsbereich wird mit einem flankierenden prägnanten Baukörper gefasst und ein Solitärgrün überhöht.

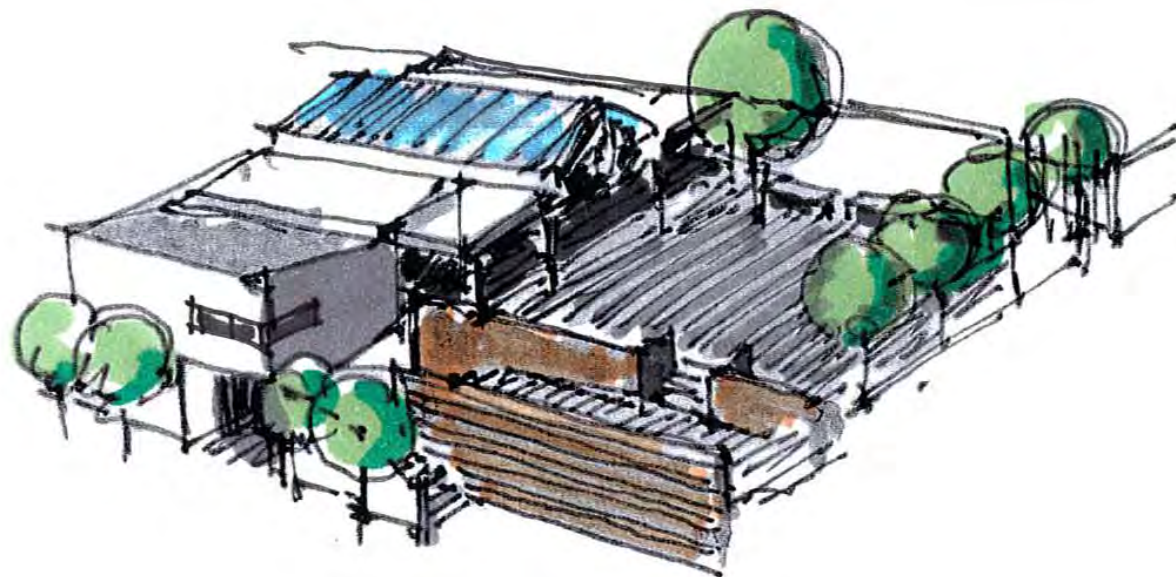
3. Zone 2

Die angrenzende Mischzone 2 wird in die Erschließung des „Spectrums“ einbezogen. Der Straßenraum der Ulmer Straße ist in Richtung Westen zu fassen. Dieser Baukörper, baulich hochwertig, wird im Fokus der Blickbezüge stehen und das Quartier gegenüber der „ausgeräumten“ Kreuzung abschließen.

Der gesamte Hang des Lindegeländes wird nach Norden auf dem Niveau + 0,20 auf eine Tiefe von ca. 35 m abgetragen und durch eine freistehende Treppenanlage und ein künstliches Plateau geprägt. Dieses Plateau dient einerseits als „Verteiler“ (auf 2,90 m) der Nutzung der Zone 3 und zeigt sich andererseits auf einer zweiten Ebene (auf 3,80 m Friedhofshöhe) als strenger baulicher Platz mit Aussegnungshalle und Verwaltung (strenge Formensprache).

Der Friedhofszugang erfolgt somit nicht zufällig sondern erscheint wichtig. Die Verteilerebene erschließt die Zone 3 mit den dort vorgesehenen Nutzungen. Wenige offene Stellplätze mit Parkdeck unter den kirchlichen Einrichtungen runden das neue bauliche Ensemble ab.

Gezielt wird das Areal höhengleich an die Ulmerstraße angeschlossen. Der Friedhofszugang wird somit Bestandteil des Straßenraumes Alt-Kriegshabers.

4. Zone 3

Die Zone 3 hingegen wirkt bei der vorgelegten Lösung und durch den Höhenversatz von ca. 2,5 m räumlich eigenständig. Je nach Nutzungen ist hier über einen Aufzug der behindertengerechte Zugang von dem Erschließungsniveau 0,20 möglich. Auch über die besagte Treppenanlage wird die Teilzone fußläufig angebunden. Zudem besteht über den Zwischenbau bei der Synagoge eine weitere interne, untergeordnete Erschließung, sodass auch dieser Teilraum bedeutsam und synergetisch mit der Synagoge verwoben angebunden wird.

Dargestellt wird eine Senioreneinrichtung mit Nebenanlagen, halb-öffentlichem Garten und internem Museumsgarten der Synagoge. Diese Zone ist über eine TG mit den notwendigen Stellplätzen verkehrstechnisch versorgt. Hier können die Müllstandorte für alle angrenzenden Bestände Platz finden. Eine Wegeverbindung nach Nordosten wird zudem symbolisch dargestellt.

Vorteile

- Klare Nutzungszonierungen.
- Wichtiger Friedhofszugang mit Erweiterung auf dem Lindequartier.
- Bewusst ruhige Teilnutzung im Umgriff des jüdischen Ensembles.

Nachteile

- Die Verteilerebene auf 0,20 dient der Erschließung und weist geringe Aufenthaltsqualitäten auf.

**LÖSUNG A2**

1. Mit dieser Alternative wird der Schwachpunkt der Lösung A1 mit Steigerung der Aufenthaltsqualität für den Friedhofszugang und die Nutzungen der Zone 3 aufgezeigt. Ansonsten verbleibt es bei allen Vorgaben der Lösung A1. Der Spectrum – Club ist nicht mehr direkt vom Platz aus erschließ- und erlebbar.

**LÖSUNG B1**1. Auflassen der Friedhofserweiterungsflächen

Mit dem Auflassen der Friedhofserweiterungsflächen (Aussegnungshalle und Verwaltung) werden die Flächen in der Mischzone frei für Alternativen. Die notwendigen Neubauten für die Aussegnungshalle mit Nebenanlagen müssen dann auf dem Friedhof selbst erfolgen (Abriss und Neubau oder Flächen am nordwestlichen Teilraum des Friedhofes). Erwähnenswert ist hier die Auffassung einer punktuellen Baukörperüberhöhung im Kreuzungsbereich mit Überbauung des Gehweges mit Arkaden. Durch diese Baukörpersituierung wird die Ulmer Straße zusätzlich optisch verengt und findet auch räumlich einen Abschluss.

2. Zone 1

Dieser Teilraum wird weitestgehend identisch der Lösung A konzipiert. Der „Kopfbau“ an der Ulmer Straße wird linear dargestellt.

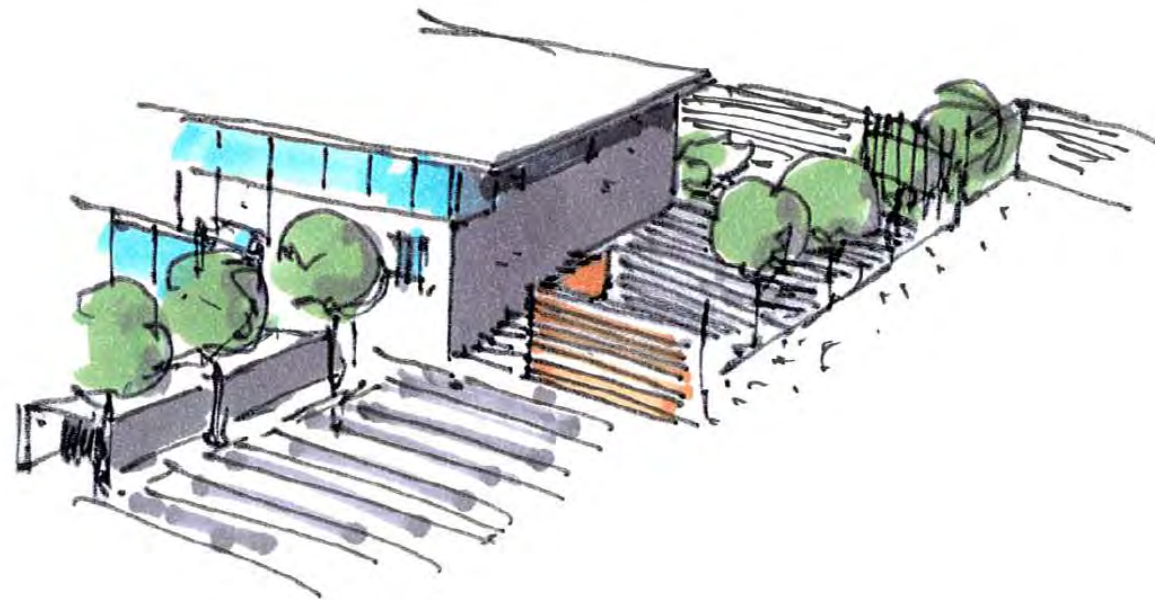
3. Zone 2

Die Mischzone wird durch das Auflassen friedhofsspezifischer Nutzungen frei für eine introvertierte Platzlösung auf dem Niveau der Ulmer Straße, ohne dem Dorfplatz Gieseckestraße Konkurrenz bieten zu dürfen. Hier sind friedhofsspezifische Nutzungen, sowie Nutzungen

in Synergie mit den Nutzungen der Zone 3 denkbar. Reizvoll erscheint hier der intime Auftakt zur Nutzung der Zone 3 als „Vorgelege“ ohne den Zugang zum Friedhof abzuwerten. Der ruhende Verkehr ist in einer TG unterzubringen. Durch die Haltestelle an der Ulmer Straße und Blickbezüge in den Rückraum ist die Vitalität dieses Rückraumes gewährleistet. Zudem wird das Spectrum nicht abgehängt, aber eher in den Hintergrund gerückt. Der Zugang zu den Senioreneinrichtungen kann auf der Ebene 0,20 erfolgen, um intern den Höhenunterschied zu bewältigen.

#### 4. Zone 3

Die dargestellte Senioreneinrichtung entspricht der Lösung A mit dem Unterschied, dass der Höhenunterschied von 2,8 - 2,9 m intern bewältigt wird. Die TG – Ebene wird hierbei als Erschließungsebene mit genutzt. Hierdurch erfährt diese Zone eine optische und funktionale Vernetzung mit dem vorgelegten Platz.



### LÖSUNG B2

#### 1. Auflassen der Friedhofserweiterungsflächen, und Freistellen der Ulmer Straße

Mit der vorgelegten Lösung wird einer Vernetzung aller Teilzonen versucht. Dreh- und Angelpunkt ist hierbei ein großer Platz, etwas erhaben auf 0,80, was bedeutet, dass das Spectrum höhengleich auch von dem Platz erreicht werden kann. Die Höhenversätze sind jeweils im Bereich der Ulmer Straße ersichtlich und erlauben im Tramhaltbereich ein reizvolles Spiel mit der Höhe. Der gesamte Platz für das Quartier öffnet sich bewusst zur Ulmer Straße zu, lädt ein, ist aber evtl. in Konkurrenz zum Gieseckeplatz zu sehen, wenn er nicht seinen eigenen Duktus aufweist (Grüner Platz für ruhenden Verkehr und Aufenthalt, unpräzise als Friedhofsvorplatz (Siehe Westfriedhof), Verteilerzone, Treff. Der Dialog von Großzügigkeit des Quartiersplatzes mit der bewussten Kleinteiligkeit des Gieseckeplatzes kann gelingen. Ein Wermutstropfen ist hierbei der „Erotik - Club“ auf der gegenüberliegenden Seite.

### LÖSUNG C1

#### 1. Auflassen der Ruhigen Sozial- oder Kulturnutzung im Bereich der Zone 3 und Ausbau des Spectrum – Clubs

#### 2. Zone 1

Die vorliegende Erweiterung des Spectrum- Clubs basiert auf Wünschen der Pächter und der signalisierten Entwicklungsbereitschaft der Eigentümerin. Neben einer generellen Gastronomieabrundung, die sowieso bei allen Lösungen vorgesehen wird, ist die Installation einer Veranstaltungshalle für Indoor - Musikevents mit ca. 800 Plätzen angedacht. Die Halle ist ca. 7 m hoch und sollte in den Hang gegraben werden. Die Probleme mit solch einer „Versammlungsstätte“ liegen bei der Immission, dem ruhenden Verkehr und der nächtlichen Nutzerbelastung. Laut Pächter würden die Immissionsauflagen durch bauliche Vorkehrungen oder „Schleusennutzungen“ zu bewältigen sein. Die Problematik des ruhenden Verkehrs bedingt eine zweigeschossige TG, die dieser Lösung in zwei Varianten beiliegt. Hierbei ist festzustellen, dass nur die direkte Anbindung der TG an die Neusässer Straße praktikabel und immissionsrechtlich sowie verkehrsrechtlich sinnvoll erscheint. Die schwierige Erschließung hierbei, unter dem Bestand kreuzend, kann evtl. finanziell unlösbar sein, ist aber aufzuzeigen. Der Vorteil solch einer Halle mit „Quartierstiefgarage“ liegt in der Flexibilität der Nutzung für die Öffentlichkeit unter tags, oder bei öffentlichen Veranstaltungen. Dies scheint im Sinne der Pächter zu sein. Nicht abschätzbar ist im Moment die weitere Fokussierung der Zunahme der Musik-Event - Besucher und deren Einfluss nachts auf das Quartier.

Das Konzept geht von einer Zwischenebene von +0,80 für den gesamten Erschließungsbereich aus.

2. Zone 2

Die Zone 2 wird konzeptionell der Zone 1 zugeschlagen. Allein die notwendige Erschließung des Friedhofes wird von der Ulmer Straße aus gesichert. Zudem wird die gesamte Zone 3 einer neuen Nutzung zugeführt, um die Präferenz einer Friedhofserweiterung gerecht zu werden.

3. Zone 3

Die synergetischen Überlegungen für das jüdische Ensemble wird mit der angedachten Friedhofserweiterung mit Aussegnungshalle und Verwaltung, sowie kostengünstig oberirdische Stellplätze für Friedhof und jüdisches Museum, kombiniert.

Auf eine Erschließung von Nordwesten kann bei dieser Lösung verzichtet werden. Die Platzbildung vor der Aussegnungshalle würde spiegelbildlich zur Lösung A1 erfolgen. Der Garten der Synagoge würde privat genutzt. Alleine der Zwischenbau könnte auch hier mit einer Durchwegung in Richtung Friedhofsvorplatz eine Brücke zwischen den Religionen schlagen.

Der Vorteil dieser Lösung liegt in der Investition Dritter die vor Ort erfolgreich agieren. Die Investitionskosten sind hierbei nicht unerheblich, da der ruhende Verkehr gelöst werden muss. Die Zone 3 würde alleinig den Konfessionen zur Verfügung stehen.

## LÖSUNG C2

1. Auflösen der Friedhofserweiterung im Bereich der Zone 2 und 3 und Ausbau des Spectrum – Clubs

2. Zone 1 und 2 und 3

Die vorliegende Lösung orientiert sich an der verbleibenden Erschließung des Friedhofs und der Erschließung der Zone 3 mit der bekannten Nutzung.

Die Friedhofsererschließungssachse ist noch etwas attraktiver zu gestalten. Dies kann evtl. durch eine Souterrainerschließung der Senioreneinrichtung erfolgen, sodass der Friedhof keine Rampe für die Senioren benötigt. (Behindertengerechte Erschließung des Friedhofs über die Neusässer Straße).

Weiterhin wäre zu prüfen inwieweit eine Großgarage unter der Sozialeinrichtung praktikabel ist. Deshalb liegt eine kleine Garagenlösung bei.

