

Untersuchung der
Konversionsflächen
in den westlichen
Stadtteilen
von Augsburg

Strukturkonzept

Vorbereitende
Untersuchungen nach
§§ 141 ff BauGB

Maßnahmenplan

Städtebauförderung in
Schwaben

INHALTSVERZEICHNIS

I. Einführung

Anlaß und Ziel der Untersuchung

II. Gliederung und Aufbau der Untersuchung

A Strukturkonzept

B Vorbereitende Untersuchung

C Maßnahmenplan

III. Konzept

A Strukturkonzept / Zielkatalog

B Vorbereitende Untersuchung / Maßnahmenplan

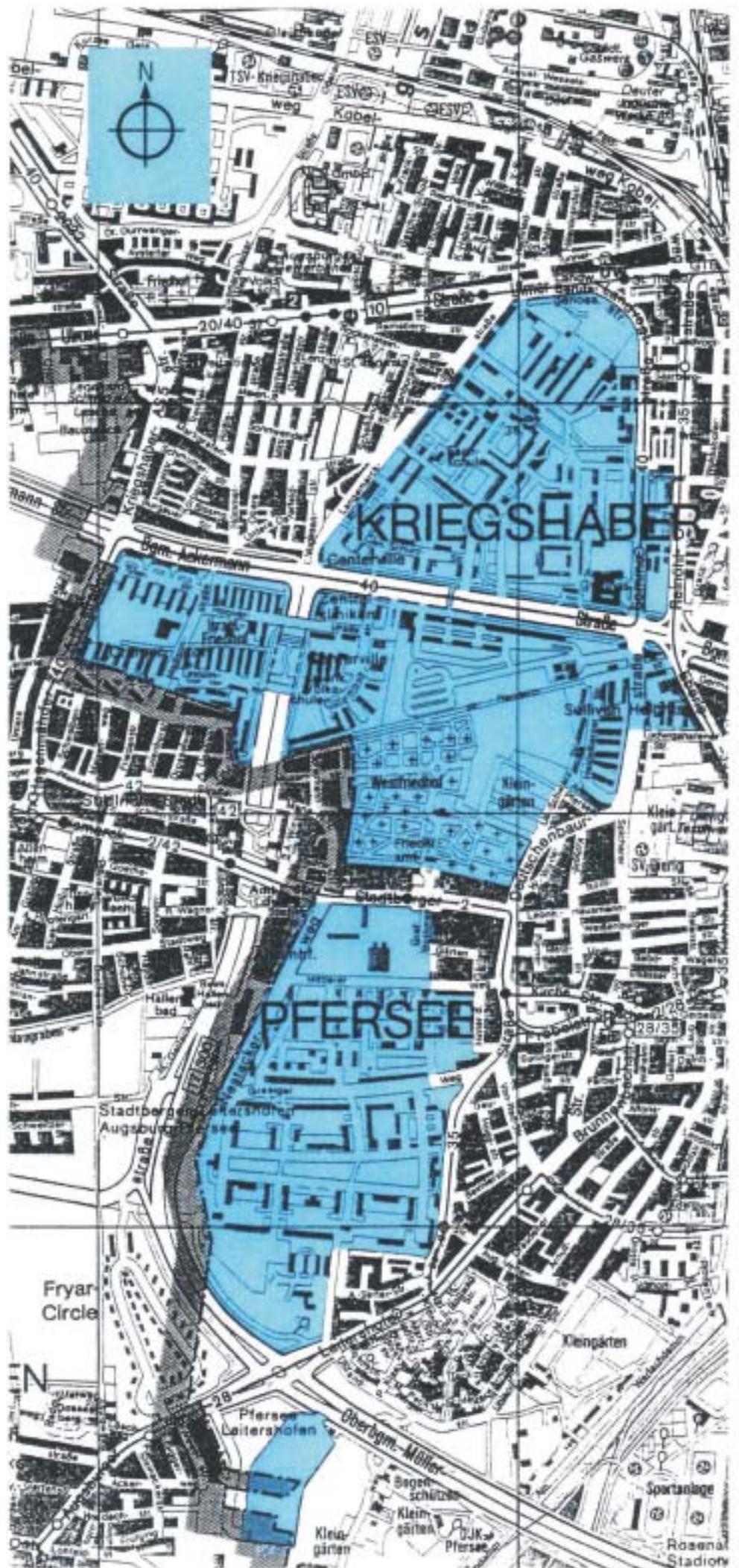
C Sanierungsziele

„Planen und Bauen“ ist eine Dokumentationsreihe des Baureferates der Stadt Augsburg

Herausgeber:
Stadt Augsburg, Stadtplanungsamt

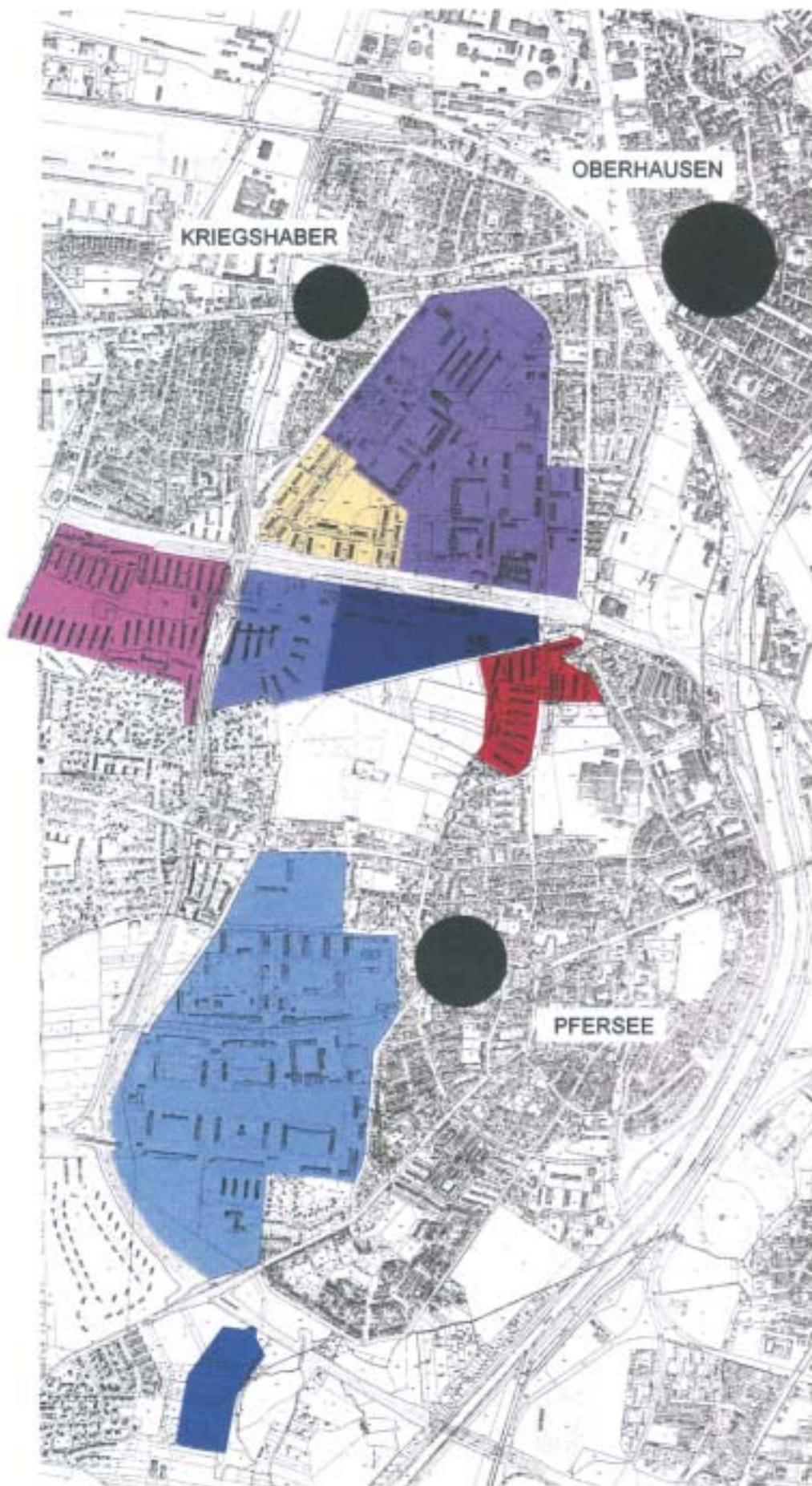
Stand: 02.07.1998

Die vorliegende Broschüre wurde im Städtebauförderungsprogramm aus Mitteln des Freistaates Bayern, vertreten durch die Oberste Baubehörde im Bayer. Staatsministerium des Inneren und die Regierung von Schwaben, mitfinanziert.



KONVERSIONSFLÄCHEN AUGSBURG - WEST

STRUKTURKONZEPT LAGEPLAN



LEGENDE

- Stadtteilzentren
- Reese Kaserne
- Centerville - Nord
- Cramerton
- Centerville - Süd
- Quartermaster
- Sullivan Heights
- Sheridan Kaserne
- Vehicle Park

KONVERSIONSFLÄCHEN AUGSBURG - WEST

STRUKTURKONZEPT BESTANDSPPLAN

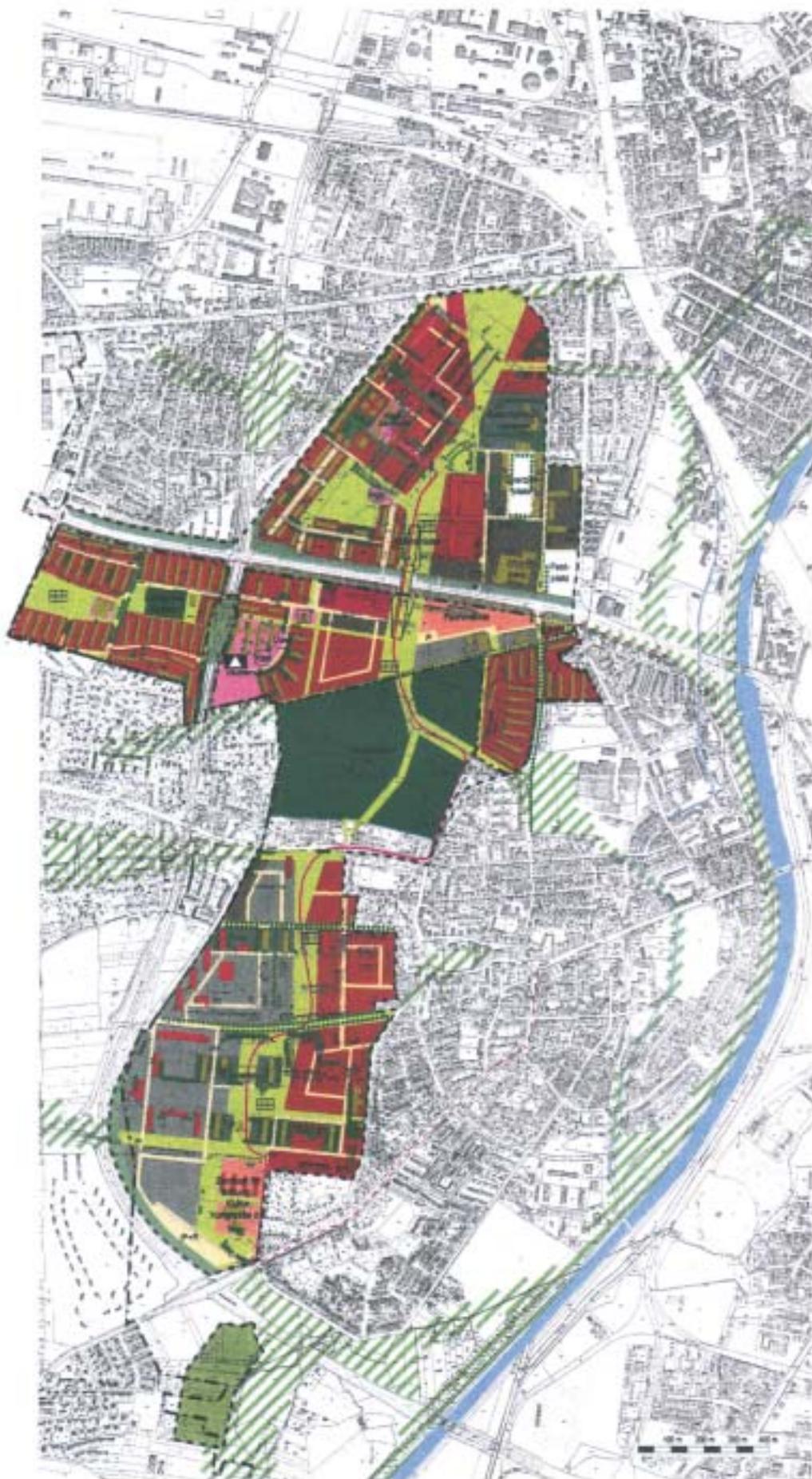


LEGENDE

- Reines Wohngebiet
- Allgemeines Wohngebiet
- Gemischte Bauflächen
- Gewerbegebiete
- Industriegebiete
- Gebiete mit zentralörtlicher Bedeutung
Stadtteilzentrum
- Flächen für den Gemeinbedarf
- Verkehrsflächen
- Bahnanlagen
- öffentliche Grünflächen
- Friedhof
- Sportflächen
- Spielflächen
- Kleingärten
- Gewässer
- Biotope
- Bereich Vorbereitende Untersuchungen
- Bereich Strukturkonzept
- Stadtgrenze

KONVERSIONSFLÄCHEN AUGSBURG - WEST

STRUKTURKONZEPT ERGEBNISPLAN



LEGENDE

- Wohnbauflächen
- Gemischte Bauflächen
- Gemischte Bauflächen mit erhaltenswertem Baumbestand
- Gewerbegebiete
- Sondernutzungen
- Gebiete mit zentralörtlicher Bedeutung - Stadtteilzentrum
- Flächen für den Gemeinbedarf
- Verkehrsflächen
- Fuß- und Radwege
- Vorschlag Buslinie - neu
- Vorschlag Straßenbahn - neu
- öffentliche Grünflächen
- private Grünflächen
- Verkehrsgrün
- Vorschlag zur Renaturierung
- Grünvernetzung
- erhaltenswerter Grünbestand
- Kleingärten
- Kirche
- Schule
- Kindergarten
- Jugendzentrum
- Bereich Vorbereitende Untersuchungen
- Bereich Strukturkonzept
- Stadtgrenze



Nahversorgungszentrum

mit ca. 3.500 bis 3.800 m²
Verkaufsfläche

Sondergebiet

Einzelhandel mit ca. 10.000m²
Verkaufsfläche

Wohngebiete

Offene und verdichtete Bauweise
mit einer GFZ 0,5 - 0,8

Umnutzungen

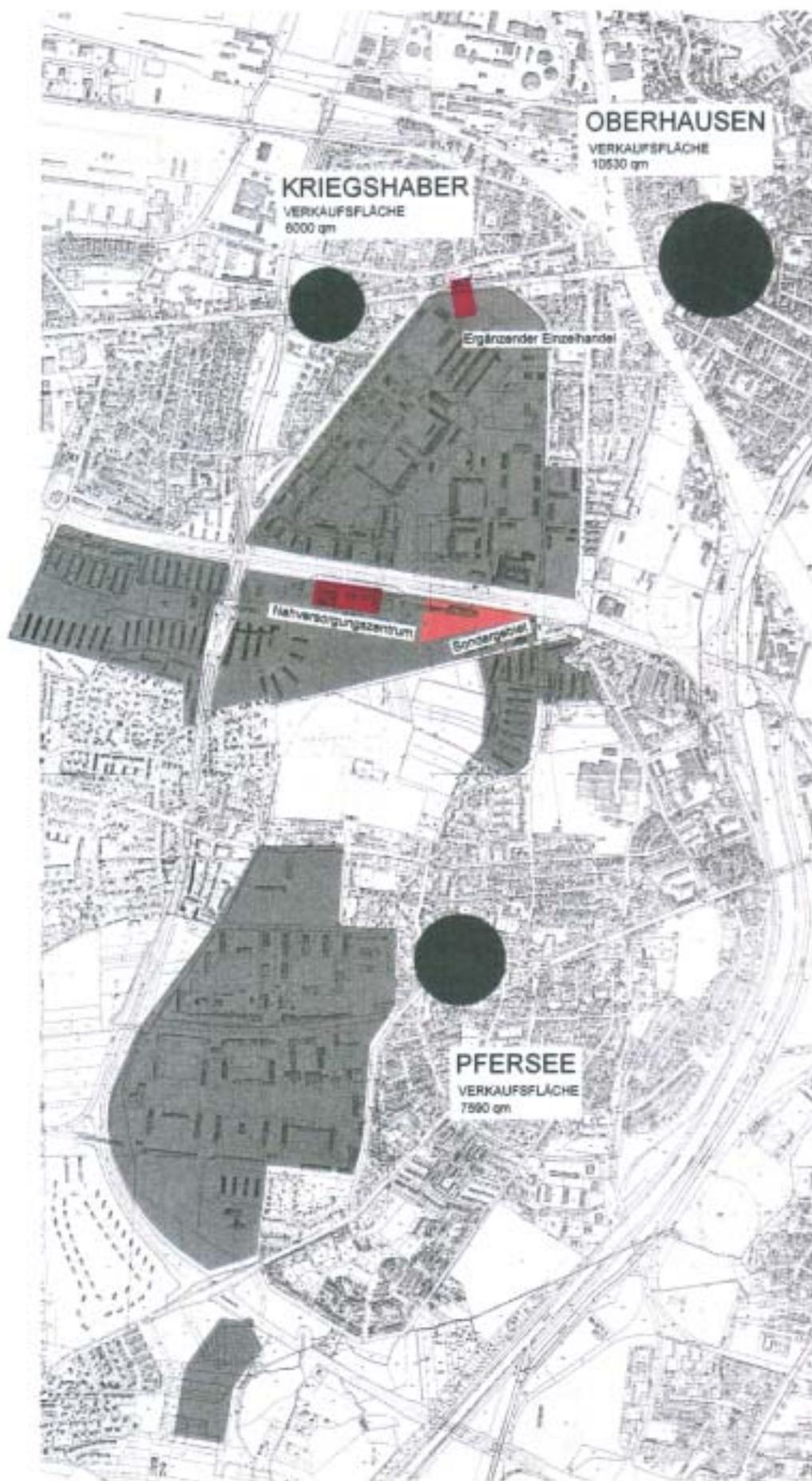
Extension Dependent School für
Hauptschule, Kindergarten und
Jugendzentrum / Vereinsheim

Elementary School Addition für
soziale Einrichtungen

Grünbrücke

KONVERSIONSFLÄCHEN AUGSBURG - WEST

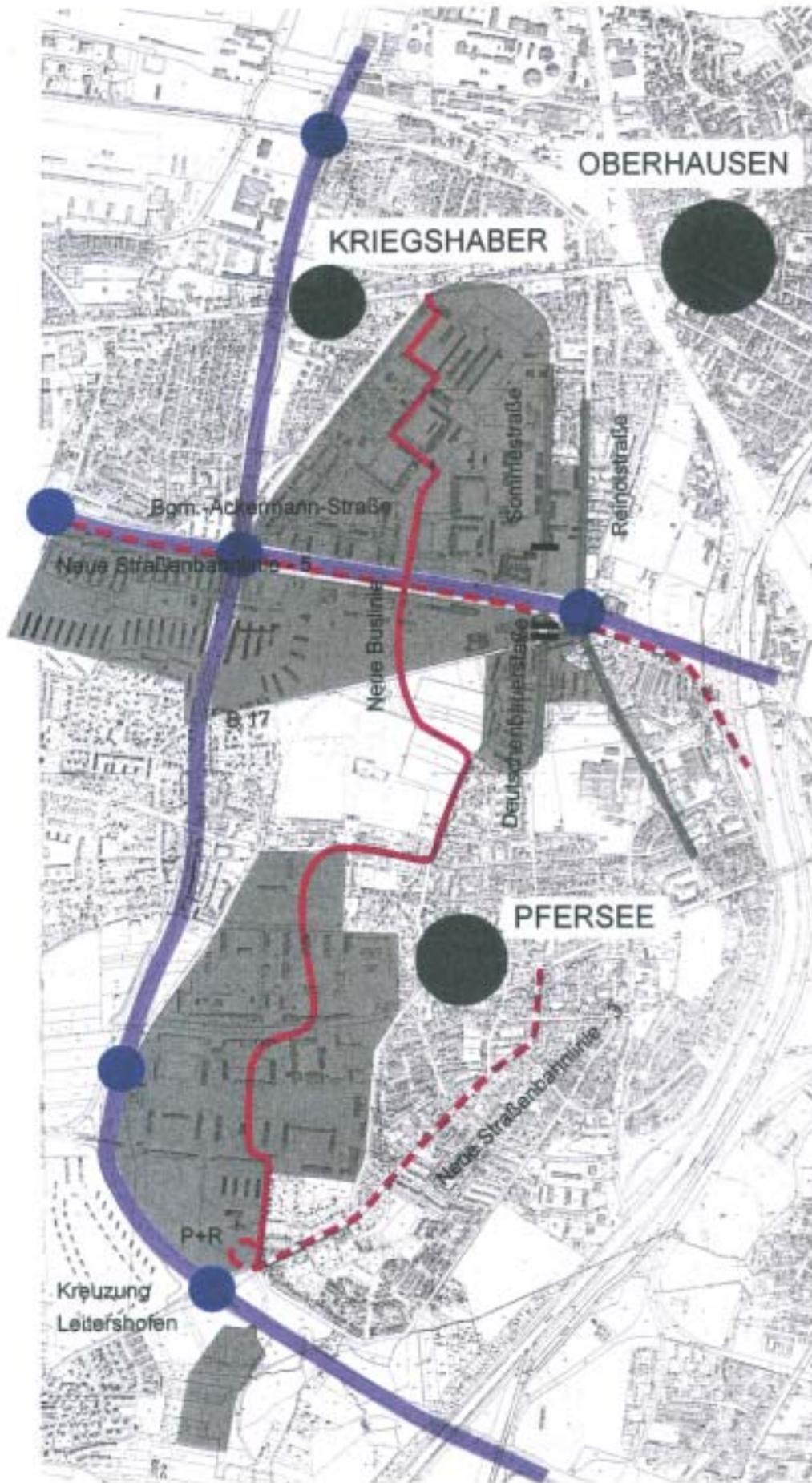
STRUKTURKONZEPT EINZELHANDEL



- Nahversorgungszentrum**
im Bereich Quartiermaster mit einer Verkaufsfläche von ca. 3.500 bis 3.800 m²
Konzentration auf einen Zentrumsbereich
Anbindung über Bürgermeister-Ackermann-Straße.
- Sondergebiet**
mit einer Grundstücksfläche von 25400 m²
Anbindung über die Deutschenbauerstraße.
Hinsichtlich einer direkten Anbindung an das angrenzende Nahversorgungsgebiet bestehen aus verkehrsplanerischen Sicht klare Einwände
- Ergänzender Einzelhandel**
für das Nahversorgungszentrum Kriegshaber

KONVERSIONSFLÄCHEN AUGSBURG - WEST

STRUKTURKONZEPT VERKEHR



Straßenbahnlinie Neu
Entlang der Bürgermeister –
Ackermann - Straße
sie ersetzt die Buslinie 32

Straßenbahnlinie 3 Erweiterung
in Verbindung mit P+R in der Nähe
des Anschlusses an die
Westtangente

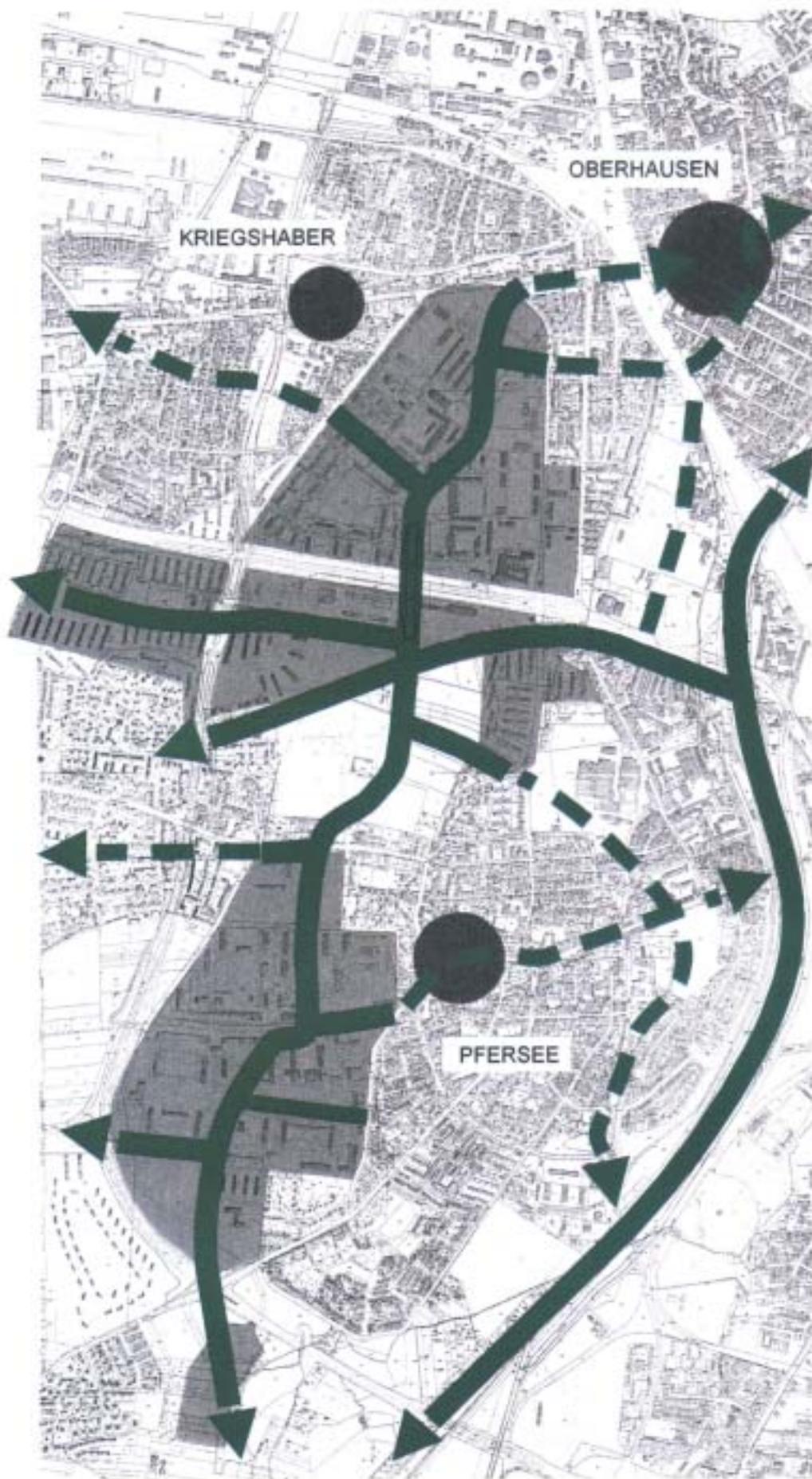
Sommerstraße
Abhängen vom überregionalen Netz

Deutschenbauerstraße
Geänderte Einmündung in die
Bürgermeister-Ackermann-Straße

Buslinie Neu
durch zentralen Grünzug

KONVERSIONSFLÄCHEN AUGSBURG - WEST

STRUKTURKONZEPT GRÜNVERNETZUNG



- Zentrale Grünachse**
in Nord-Süd-Richtung als Ausgleich
für Gründefizite
- Grünbrücke**
- Westfriedhof**
- Vernetzungen**
in Ost-West Richtung
- Image und standortverbessernde
Maßnahmen innerhalb der
öffentlichen Grünflächen

I. Einführung

Anlaß und Ziel der Untersuchung

Die im Laufe des 20. Jahrhunderts zwischen den Siedlungsbereichen der historischen Dorfkerne Pfersee, Oberhausen und Kriegshaber entstandenen Militärstandorte stehen, nach Abzug der amerikanischen Streitkräfte, der weiteren Stadtentwicklung Augsburgs wieder zur Verfügung.

Daraus ergibt sich für die Areale der Reese-Kaserne, für Centerville-Nord und Centerville-Süd, für Cramerton, Quartermaster, Sullivan Heights, die gesamte Sheridankaserne, den Vehicle Park, für eine Gesamtfläche von mehr als 180 ha, die Notwendigkeit einer vollkommenen Neuorientierung hinsichtlich Bevölkerungsstruktur und Nutzungen.

Ziel muß sein, diese Veränderungen als eine einmalige Chance für die Entwicklung nicht nur der eigentlichen Konversionsflächen, sondern gleichermaßen der unmittelbar angrenzenden Stadtteile, wie der Gesamtstadt zu begreifen und Denkansätze, Vorschläge und Maßnahmen aufzuzeigen, die auch einer Beurteilung hinsichtlich von Kriterien, wie Nachhaltigkeit, ökologischen Ansprüchen und einer wirtschaftlich realisierungsfähigen Umsetzung standhalten.

II. Gliederung und Aufbau der Untersuchung

Die Untersuchung ist in 3 Ebenen gegliedert:

A) Strukturkonzept

Der Geltungsbereich umfaßt die Konversionsflächen im Augsburger Westen im einzelnen:

- Reese Kaserne 42,8 ha
- Centerville Nord 14,0 ha
- Centerville Süd 12,0 ha
- Cramerton 22,5 ha
- Quartermaster 12,5 ha
- Sullivan Heights 10,2 ha
- Sheridan Kaserne 69,1 ha
- Vehicle Park 5,9 ha

Insgesamt eine Fläche von 189 ha

A.1 Auf dieser konzeptionellen Ebene werden im Rahmen einer Bestandsaufnahme untersucht;

- extern, d.h. die unmittelbar angrenzenden Stadtteile Pfersee, Kriegshaber, Oberhausen, nach
 - Nutzungen, gemäß Baunutzungsverordnung, einschließlich der Flächen für Natur und Landschaft;
 - Infrastruktur inkl. Einzelhandel;

- Bevölkerungs- und Sozialstruktur;
 - Freizeit, Erholung, Spiel und Sport;
 - Verkehr, (Straßensystem, Fuß- und Radwegenetz, ÖPNV)
- intern, d.h., die eigentlichen Konversionsflächen, nach
- Gebäudebestand, Raumstruktur, Ausstattung, technischer Zustand, Eignung für evtl. Umnutzungen;
 - Altlasten, Materialien;
 - Freianlagen, Grünbestand;
 - Verkehrsanlagen;
 - sonstige Einschränkungen und Belastungen bzw. Mängel und Konflikte.

A.2 Die anschließende Bewertung geht dabei immer von einer vergleichenden Betrachtung der betroffenen Stadtteile untereinander wie vom Verhältnis zur Gesamtstadt aus;

- extern
- Ausgewogenheit der Strukturmerkmale;
 - Alters-, Sozial, Familienstruktur, Nationalitäten;
 - Wohnungsstandard, Alter, Größen, Belegungsziffern;
 - Infrastruktur, Einzelhandel;
 - Grün- und Freifläche, Ökologie, Erholung und Freizeit;

Bevölkerungs- und Beschäftigtendaten Augsburg-West im Vergleich					
		Oberhausen	Kriegshaber	Pfersee	Stadt ('87)
a)	Bevölkerung '82	26.342	9.735	18.226	242.618
b)	davon Ausländer	6.733	706	2.233	
c)	Ausländeranteil in %	25,6	7,3	12,3	11,8
d)	Arbeitsstätten	1.096	406	525	11.242
e)	Beschäftigte	19.882	9.892	6.875	159.016
f)	mittlere Größe der Arbeitsstätten (Anzahl Beschäftigter)	18,1	24,4	13,1	14,4
g)	Erwerbstätige	10.617	4.552	8.178	107.849
h)	Arbeitsplatzindex = Beschäftigte/Erwerbstätige	1,87 x	2,17 x	0,84 x	1,47 x
i)	Privathaushalte insgesamt	12.219	5.004	9.358	116.776
j)	Wohndichte = Bevölkerung/Privathaushalte	2,16	1,95	1,95	2,08

intern

- Eignung für Umnutzungen, Raumgefüge, technischer Zustand, Strukturmerkmale aus städtebaulicher Sicht, Erschließung und Verkehr;

A.3 Die daraus abgeleiteten Planungsziele, zusammengefaßt unter den Stichpunkten

- Stadtstrategische Überlegungen;
- Zentrenbildung und Infrastruktur;
- Wohnen und Arbeiten;
- Freizeit, Erholung und Grünversorgung

gehen dabei von dem grundsätzlichen Ansatz aus, daß die Entwicklung der Konversionsflächen als struktureller Ausgleich zwischen Entwicklungsgebiet und den umliegenden Stadtteilen gleichermaßen Defizite innerhalb des Bestandes auflösen, wie eine räumliche Verflechtung der Bereiche untereinander und Maßnahmen zur Verbesserung der Umweltbedingungen und des Standortimages aufzeigen soll.

A.3.1 Der Fachbereich Verkehrsplanung wurde dabei vom Ing.-Büro Arnold übernommen. Schwerpunkt der Untersuchungen waren hierbei

- die zur Innenstadt führenden radialen Straßenverbindungen der Ulmer Straße, der Bgm.-Ackermann-Straße und der Augsburger bzw. der Leitershofer Straße
- die dazu in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Tangentialverbindungen zwischen den Stadtteilzentren von Oberhausen, Kriegshaber, Pfersee und dem geplanten neuen Nahversorgungszentrum an der Bgm.-Ackermann-Straße.
- Überlegungen zu Erweiterungen des ÖPNV-Netzes.

A.3.2 Die Standortanalyse des Einzelhandels einschließlich der Fach- und branchenspezifischen Qualifikation wurde vom Büro für Standort-, Markt- u. Regionalanalyse, Dr. Heider übernommen. Ausgangspunkt von Untersuchung und Zielkonzeption waren hierbei das „Konzept zur Zentrumstärkung“ und das „Konzept zur Entwicklung des Augsburger Einzelhandels“ aus den Jahren 1989 bzw. 1979. Weitere Grundlagen waren eine aktualisierte Bestandskartierung des Einzelhandels einschließlich der Infrastruktureinrichtungen der umliegenden Stadtteile sowie die GMA Untersuchung zur Kaufkraftentwicklung aus dem Jahr 1997.

B) Vorbereitende Untersuchung

Der Geltungsbereich ist hier auf die südlich der Bgm.-Ackermann-Straße gelegenen Bereiche von Cramerton, Centerville-Süd, Quartermaster und Sullivan Heights mit einer Größe von insgesamt 57,2 ha begrenzt.

B.1 Im Rahmen dieser Bearbeitungsebene werden, zusätzlich zu den Bestandsaufnahmen des Strukturkonzeptes, untersucht

- die städtebauliche Situation hinsichtlich von Mängeln bei:
 - Bau- und Einwohnerdichte,
 - der Struktur der Gebäude bzw. des Wohnungsbestandes,
 - Zustand und Alter der Gebäude;
 - der erforderlichen Stellplätze und Parkierungssysteme;
 - evtl. denkmalgeschützter Anwesen;
 - der Eignung für Umnutzungen
- das Umnutzungspotential der Extension Dependent School und der derzeitigen, als amerikanisches Jugendzentrum genutzten Elementary School an der Madison Straße 581 für neue Nutzungen wie z.B. Hauptschule, Kindergarten, Jugendzentrum, Vereinsheim, Begegnungs- und Sozialzentrum usw.;
- die Verkehrsanbindungen;
- die Erschließungs- und Versorgungssituation;
- die Grünflächen hinsichtlich schützenswerten Bestandes des Versiegelungsgrades, der Aufteilung in öffentliche und private Flächen und der Freizeit-, Spiel- und Sportflächen.

C. Maßnahmenplan

mit dem Geltungsbereich der vorbereitenden Untersuchung.

C.1 Aufbauend auf Strukturkonzept und der Bewertung der vorbereitenden Untersuchung werden Sanierungsziele und alternative Lösungsvorschläge zu folgenden Bereichen ausgearbeitet:

- **Bebauung**
 - Dachgeschoßausbau im Bestand und eine evtl. Nachverdichtung unter besonderer Berücksichtigung der Stellplatzproblematik und der Bevölkerungsstrukturen.
- **Freiflächen**
 - Stellplatzproblematik, Müllentsorgung, Spiel- und Sportflächen, Aufteilung der Privatgärten, Mietergärten.
Lösungsvorschläge im Baukastenprinzip.
- **Nahversorgung**
 - Quantifizierung der Einzelhandelsfläche und branchenmäßige Aufteilung;
- **Infrastruktur**
 - Lösungsvorschläge zur Umnutzung der Extension Dependent School und der Elementary School.

- Verkehr:
 - Maßnahmen, Anbindungen an das bestehende Straßennetz, Gestaltung von Straßen und Wegen.

III. Konzept

A. Strukturkonzept / Zielkatalog

A.1. Grünvernetzung und Bezüge (s. Erläuterungsplan „Grünvernetzungen“)

- Entscheidendes Element für den gesamten Planungsbereich ist die schon im Expertenbericht „Werkstadt Augsburg-West“ diskutierte, zentrale Grünachse in Nord-Süd-Richtung. Begründet durch die Grünflächendefizite von Oberhausen, Kriegshaber und Pfersee entstehen von der Ulmer Straße im Norden bis zum Grünbereich der Wertach im Süden und der Anbindung an die westlichen Wälder führend, neue Wegeverbindungen und Verflechtungen. Als gleichzeitig trennendes (als Pufferzone zwischen unterschiedlichen Nutzungen) wie verbindendes (der Stadtteile und Teilflächen untereinander) Element sind für die tatsächlich erlebbaren Qualitäten entscheidend:
 - die Grünbrücke über die Bgm.-Ackermann-Straße, die mit einer Breite von ca. 30 m die nördlich und südlich gelegenen Grünzonen ganz selbstverständlich verbindet und die Trennwirkung der Straße aufhebt.
 - die mittel- bis langfristig umzusetzenden Überlegungen den Westfriedhof in zwei autarke Bereiche zu teilen, um die für den Fuß- und Radverkehr notwendige Durchlässigkeit zu realisieren.
 - die in Ost-West-Richtung führenden Vernetzungen, die die umgebenden Stadtteile erschließen und den zentralen Grünzug an die Innenstadt bzw. an die außenliegenden Stadtteile und Grünzonen anbinden.
 - Image- und standortverbessernde Maßnahmen innerhalb der öffentlichen Grünflächen

A.2. Städtebau / Nutzungen

Wohnbauflächen

- Reese:
Wohnbauflächen sind schwerpunktmäßig östlich der Langemarckstraße mit einer Ausrichtung zum zentralen Grünzug geplant. Die Erschließung erfolgt über die Langemarckstraße. Die Rockensteinstraße wird über einen Fuß- und Radweg in Richtung Grünzug fortgesetzt. Weitere Wohnbauflächen, ebenfalls mit der Orientierung zur Grünachse, sind im Nordosten an der Sommestraße und im Nordwesten der bestehenden Highschool vorgesehen.

Das vorgesehene Wohnungsangebot dient zur Verbesserung der Bevölkerungs- bzw. Sozialstruktur (z.B. kleinere Wohnungen für Familien nach dem Generationenwechsel, Mehrgenerationenwohnen). Um die Freiflächensituation aufzuwerten wird vorgeschlagen, die parzelleninternen Freiflächen als Spiel- und Aufenthaltsflächen beizubehalten und Mieter- bzw. Kleingärten mit einer Größe von max. 100 m² und einer überbaubaren Fläche von max. ca. 10 m², in relativ kleine Einheiten zusammengefaßt, integriert im zentralen Grünzug vorzusehen. Durch die Nähe zu den Wohnbauten werden so einerseits kurze Wege und eine Entschärfung der Stellplatzsituation möglich, andererseits werden die erfahrungsgemäß problematischen Tendenzen einer mittelfristigen Entwicklung zu Zweitwohnsitzen unterbunden. Darüberhinaus wird mit einer kleinteiligen Wohnbebauung und dem Angebot des „Wohnens am Grünzug“ für junge Familien auf den Wandel der Strukturen in Oberhausen und Kriegshaber reagiert.

- **VU-Gebiet**
Hier wird ein Wohngebiet nördlich der Flandernstraße/Westfriedhof mit 27.532 m² ausgewiesen.
(s. Maßnahmenplan VU-Gebiet „2. WA 2“).
- **Sheridan**
Als Ergänzung und Erweiterung des Stadtteiles Pfersee sind westlich der Bürgermeister-Bohl-Straße sowie an der Graf-Bothmer-Straße mit Ausrichtung und Öffnung zum Grünbereich, Wohnbauflächen nachgewiesen, die durch die bestehenden und geplanten ÖPNV-Einrichtungen optimal an die Innenstadt angebunden sind und dadurch auch zur Stärkung des Potentials des Stadtteilzentrums beitragen werden.

Gemischte Bauflächen und gemischte Bauflächen mit erhaltenswertem Baumbestand.

- **Reese und Centerville Nord:**
Die Flächen entlang der Ackermannstraße (mit den bestehenden Gebäuden der Highschool und der Tankstelle) sowie im Bereich um den Exerzierplatz sind mit gemischten Nutzungen geplant. Der Exerzierplatz selbst bleibt für temporäre Nutzungen (Märkte, Feste) bzw. teilweise als großflächiger Besucherparkplatz unbebaut, die vorgesehenen MI-Gebiete lassen sich sukzessiv entwickeln. Für die High School ist eine Folgenutzung als Gehörbehindertenschule im Gespräch und vom Bestand her realisierbar.
- **Das bestehende Areal am Kulturhaus „Abraxas“** kann, mit verschiedenen kulturellen bzw. Freizeit-Nutzungen erweitert werden, wobei der schützenswerte Grünbestand respektiert werden sollte. Diese Maßnahmen dienen zur Steigerung der Attraktivität des geplanten Grünzuges.

Die Möglichkeiten sowohl mit dem vorhandenen Gebäudebestand kurz- bis mittelfristig gebietskonforme Nutzungen anbieten zu können, wie – Bedarf vorausgesetzt – mit neuen Baustrukturen langfristige Entwicklungen einleiten zu können, erscheint im Sinne einer realistischen Einschätzung der momentanen Marktlage sinnvoll.

In diesem Zusammenhang sind auch die „gemischten Bauflächen mit erhaltenswertem Baumbestand“ immer alternativ mit einer möglichen Nutzung des Bestandes wie mit einer Neubebauung (wobei hier in besonderem Maße der Grünbestand zu berücksichtigen ist) zu verstehen.

- **VU-Gebiet:**
Südlich des geplanten Nahversorgungszentrums und südlich der neu-geplanten Verlängerung der Hooverstraße ist ein MI-Gebiet mit 7.430 m² vorgesehen. (s. Maßnahmenplan VU-Gebiet „4 MI“)
Ein das SO-Gebiet ergänzendes Dienstleistungsangebot stellt eine städtebaulich sinnvolle Nutzungsabstufung zwischen dem Nahversorgungszentrum im Norden und dem im Süden angrenzenden Wohngebiet dar.
- **Sheridan:**
Gemischte Bauflächen sind hier im Nordwesten des Planbereiches, am Nestackerweg geplant um eine sinnvolle Nutzungsabstufung (im östlichen Anschlußbereich ein GE-Gebiet, westlich des Nestackerweges eine bestehende Wohnbebauung) zu gewährleisten. Punktuell über den gesamten Bereich des Sheridan Areals verstreut befinden sich „Bauflächen mit erhaltenswertem Baumbestand“, die wie oben angeführt, als gemischt genutzt mit Maßgabe einer Einbeziehung der Grünstrukturen vorgesehen werden. Diese Flächen dokumentieren einen Gebäudebestand, der sich z.B. für Kleingewerbe, Existenzgründer usw. eignet und als ein erkennbares Gerüst aus der bisherigen Siedlungsstruktur erhalten bleibt.

Gewerbegebiete:

- **Reese u. Centerville Nord:**
keine Ausweisung
- **VU-Gebiet:**
Nördlich der Flandernstraße ist als Erweiterung der bestehenden Flächen des Heizkraftwerkes (mit geplanter Erweiterung) und des Restaurationsbetriebes bzw. für Folgenutzungen des Westfriedhofes ein GE-Gebiet mit 14.610 m² geplant. (s. Maßnahmenplan VU-Gebiet „8. GE“).

- Sheridan:
Gewerbeflächen in großem Umfang sind in der gesamten Westhälfte des Plan-Gebietes vorgesehen. Sie sind von den Wohnbauflächen durch den als Pufferzone dienenden Nord-Süd-Grünzug getrennt. Durch den bestehenden Anbindungsknoten an der B 17 ist eine optimale Erschließung gewährleistet. Wichtig erscheinen dabei zwei Punkte:
 - 1) Die verkehrliche Anbindung sollte nahezu ausschließlich über diesen Anbindepunkt erfolgen, Querverbindungen nach Westen zur Bürgermeister-Bohl-Straße sind abzulehnen, um eine zusätzliche Belastung des Straßennetzes von Pfersee (Stadtteilzentrum entlang der Augsburgener Straße, beengte Straßenverhältnisse, bislang sind ca. 75 % interner Verkehr) zu vermeiden.
 - 2) Der auf Höhe des bestehenden Tunnels unter der B 17 verlaufende West-Ost-Grünzug definiert eine für das gesamte Gebiet unverzichtbare Verbindung des zentralen Nord-Süd-Grünzuges mit den Naherholungsgebieten der westlichen Wälder.

Sondernutzungen

- Reese u. Centerville Nord:
keine Ausweisung
- VU-Gebiet:
Südlich der Ackermannstraße ist eine trapezförmige Fläche von 25.447 m² als SO-Gebiet für großflächige Fachmärkte ausgewiesen (s. Maßnahmenplan VU-Gebiet „7. SO“).
- Sheridan:
keine Ausweisung

Gebiete mit zentralörtlicher Bedeutung – Stadtteilzentrum/ Nahversorgungszentrum

- Reese u. Centerville Nord:
In der Nord-West-Ecke des Plangebietes, östlich der Kreuzung Langemarckstraße und Ulmer Straße ist zur Ergänzung und als eindeutiger räumliches Ende eine Platzsituation mit angelagerten Einzelhandelsflächen geplant. Damit wird sowohl eine stadträumliche Trennung der Kernzonen von Kriegshaber und Oberhausen erreicht (im Bereich von der Dumlerstraße bis zur Reinöhlstraße sind Einzelhandelsnutzungen weder vorhanden noch wegen der Gleisführung auf der Südseite der Straße sinnvoll unterzubringen) wie eine großzügige Öffnung des Grünzuges in Richtung beider Stadtteile möglich.

- VU-Gebiet:
Südlich der Ackermannstraße, westlich des Kreuzungspunktes Straße/Grünbrücke ist ein Nahversorgungszentrum mit 17.296 m² Grundstücksfläche geplant (s. Maßnahmenplan VU-Gebiet „3. Nahversorgungszentrum“ und Begründung „A.3. Einzelhandel“)
- Sheridan:
Keine Ausweisung, um die vorhandene Kernzone entlang der Augsburgs Straße mit ihren stadtteilbezogenen Qualitäten nicht negativ zu beeinflussen.

Flächen für den Gemeinbedarf

- Reese und Centerville Nord:
Neben den vorhandenen Einrichtungen (Altenzentrum, Kindergarten) werden keine weiteren Flächen ausgewiesen. Das traditionell als Festplatz genutzte Gelände zwischen Somme- und Reinöhstr. bleibt dieser Sondernutzung erhalten.
- VU-Gebiet:
Für die bestehende Kirche an der Hooverstraße ist eine Übernahme durch die Diözese Augsburg in Aussicht gestellt, für die bestehende Dependent Extension School sind als Nutzungen eine Hauptschule, ein Kindergarten und ein Jugend u. Vereinsheim geplant. Für die Elementary School an der Madisonstraße sind stadtteilbezogene Nutzungen kommerzieller Art, also z.B. Arztpraxis, Beratungsdienste, Sozialstation, Tagespflege, Schülerbetreuung, Reha-Einrichtungen usw. vorgesehen. (s. Maßnahmenplan VU-Gebiet „5.“ und „6.“)
- Sheridan:
In Verbindung mit der vorgeschlagenen Straßenbahnlinie 3 und dem geplanten Park + Ride Parkplatz in Nähe des Kreuzungsbereiches B 17/Leitershofer Straße wird eine Nutzung des bestehenden ehemaligen Offiziers-Kasinos und der nördlich davon gelegenen Baukörper als Zentrum für Bildung, Kultur, Kongresse, Tagungen unter Umständen mit angegliedertem Hotelbereich etc. angeregt.
- Vehicle Park:
Die bestehenden Wege und Parkierungsflächen befinden sich in einem nicht brauchbaren Zustand. Eine unter Umständen denkbare Nutzung als Park + Ride Parkplatz wird wegen der problematischen Querung im Kreuzungsbereich der B 17 mit der Leitershofer Straße nicht befürwortet. Empfohlen wird, die im Talraum der Wertach gelegene, ca. 5,9 ha große Fläche, zu renaturieren.

Augsburg West - Konversionsflächen	1.		2.		3.		1. + 2. + 3.		Stadtgebiet 3.)
	Reese (in ha)	(in%)	VU- Gebiet (in ha)	(in%)	Sheridan (in ha)	(in%)	Gesamtfläche (in ha)	(in%)	
Allgemeines Wohngebiet	25,15	43%	29,43	54%	14,24	21%	68,9	38%	36,50%
Gewerbe- und Mischgebiet	9,51	16%	3,04	6%	21,33	31%	34,23	19%	23,50%
Mischgebiet mit erhaltenswertem Grünbestand	3,52	6%	0,00	0%	6,10	9%	9,62	5%	0,00%
Sonderflächen	0,00	0%	4,27	8%	2,04	3%	6,31	3%	5,50%
Gemeinbedarf	0,94	2%	4,45	8%	0,69	1%	6,08	3%	4,90%
Verkehrsflächen (inkl. Bahnflächen)	7,06	12%	4,43	8%	5,41	8%	16,9	9%	8,70%
Allgemeine Grünflächen 1.)	12,56	21%	8,94	16%	19,17	28%	39,93	22%	11,40%
Sonstige Nutzungen in Grünflächen 2.)	Westfriedhof nicht enthalten								
Gesamt (Fläche in ha)	58,74	100%	54,56	100%	68,98	100%	181,97	100%	100%

1.) allgemeine Grünflächen sind Parkanlagen und gliedernde bzw. zu schützende Grünflächen

2.) Sonstige Nutzungen: Sportplätze, Friedhöfe, Kleingärten, Freibäder

3.) Flächenangaben für das Stadtgebiet aus dem FNP Entwurf 1998

A.3. Einzelhandel

Zusammenfassung aus dem „Einzelhandelskonzept Konversionsflächen Augsburg – West“, Büro für Standort-, Markt- und Regionanalyse, Dr. Manfred Heider.

Problemstellung

Die zu erwartende Bevölkerung auf den Konversionsflächen erfordert eine zusätzliche Einzelhandels- und Dienstleistungsausstattung zur einwohnerbezogenen Versorgung. Je nach Ausbau der Versorgungseinrichtungen sind Beeinträchtigungen der umliegenden innerstädtischen Zentrenbereiche möglich. Beim Flächenausbau im Einzelhandel bestehen Mindestanforderungen im Hinblick auf die Überlebensfähigkeit.

Stadtentwicklerische Ausgangsbedingungen

Die Stärkung der integrierten Stadtteil- und Nahversorgungszentren als Träger der wohnortnahen Versorgung ist Entwicklungsziel der Stadt Augsburg und wird durch entsprechende Inhalte im aktuellen Entwicklungskonzept des Einzelhandels festgelegt. Für den Untersuchungsraum wurde im Einzelhandelskonzept aus Bedarfsgründen eine Modifizierung der bestehenden Zentrenstruktur mit der Etablierung eines Nahversorgungszentrums vorgesehen. Für nicht zentrenrelevante Sortimente kommen darüberhinaus entsprechend dem aktuellen Einzelhandels-Entwicklungskonzept der Stadt Augsburg Flächen des Untersuchungsraumes mit 10.000 m² Verkaufsfläche für Fachmarktansiedlungen in Betracht.

Aufgrund der allgemein problematischen Situation und Perspektiven für eine Vielzahl von Einzelhandelsbetrieben in den innerstädtischen Nebenzentren, die in den nächsten Jahren verstärkte Bemühungen zur Sicherung dieser Standortbereiche erforderlich machen werden, sollten Einzelhandelsdimensionierungen im Untersuchungsraum vermieden werden, die Kaufkraftumverteilungen zu Lasten der betrachteten Einkaufsbereiche von Pfersee, Oberhausen und Kriegshaber erwarten lassen.

A.4. Verkehr (s. Erläuterungsplan „Verkehr“)

Zusammenfassung aus den Untersuchungen zu ÖV-Netz, MIV-Netz, Erschließungsstraßen und ausgewählten Knotenpunkten vom Ingenieurbüro für das Bauwesen, Verkehrsplanung und -technik Arnold.

- Reese und Centerville Nord

Die ehemaligen Kasernenflächen werden ÖPNV-mäßig im Norden durch die Straßenbahnlinie 2, im Süden durch die Linien der Bgm.-Ackermann-Straße und im Osten durch die Bustangente der Linie 35 erschlossen, ergänzt durch die tangentielle Busverbindung quer durch die Konversionsflächen.

Die dort bestehenden Wohngebiete und die neu zu erschließenden Flächen im Westen sind durch die Langemarckstraße mit dem übergeordneten Straßennetz verbunden.

Bestehende Wohnquartiere im Osten des Gebietes können durch das Abhängen der Sommestraße von der Bgm.-Ackermann-Straße und im Norden der Landvogtstraße von der Ulmer Straße verkehrsberuhigt werden. Ihre Anbindung an das Hauptstraßennetz erfolgt dann über die Reinöhlstraße und von dort an die Bgm.-Ackermann- und an die Ulmer Straße. So werden die Wohnbereiche nur durch Eigenverkehr und das Verkehrsaufkommen der in unmittelbarer Umgebung neu zu schaffenden Mischgebiete belastet, vom Durchgangsverkehr sogar gänzlich entlastet

Eine verbesserte Radwegverbindung zwischen Ulmer Straße und Saarbungrunterführung über die Saarbungrstraße kann eine sinnvolle Alternative zur heutigen Radverkehrsführung entlang der Ulmer Straße zwischen Kriegshaber und Oberhausen bis zur Stadtmitte darstellen. Auf eine verkehrsberuhigte Gestaltung und entsprechende grünordnerische Maßnahmen ist zu achten.

- VU-Gebiet

Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz erfolgt über die Bgm.-Ackermann-Straße (öffentlicher Personennahverkehr und motorisierter Individualverkehr). (s. Maßnahmenplan VU-Gebiet „II“). Der Individualverkehr ist zusätzlich an die Hagenmähderstraße angeschlossen.

Der Anschluß der Flächen an den ÖPNV radial zur Innenstadt erfolgt über die Straßenbahn entlang der Bgm.-Ackermann-Straße und durch eine neue zusätzliche Buslinie als Tangente zwischen den Stadtteilzentren Kriegshaber, Ackermannstraße/Nahversorgungszentrum und Pfersee. Je nach Lage der Haltestellen ist damit eine sehr gute Anbindung gewährleistet.

Der Individualverkehr wird mit der Tylor- bzw. Polkstraße an die Hagenmähderstraße angeschlossen. (s. Maßnahmenplan VU-Gebiet „10 a“ und „10 b“.) Zur Entlastung der Knotenpunkte Hagenmähder-/Bgm.-Ackermann-Straße, Polk- bzw. Tylorstraße und Westtangente/Bgm.-Ackermann-Straße ist es zweckmäßig, eine weitere Zufahrt zur Bgm.-Ackermann-Str. zu ermöglichen.

Der Anschluß kann zunächst verkehrstechnisch unkompliziert wie bestehend bleiben, wenn das Aus- bzw. Einfahren nur in bzw. aus Richtung Stadtmitte erlaubt wird. Mit dem geplanten Nahversorgungszentrum wird jedoch ein Vollanschluß, in alle Fahrrichtungen notwendig.

Wegen der starken Trennwirkung der Bgm.-Ackermann-Straße sollte für Fußgänger und Radfahrer eine weitere Quermöglichkeit zur Verfügung gestellt werden. Da auch die neu einzurichtende Buslinie die Bgm.-Ackermann-Straße queren muß, lassen sich die beiden Verkehrsarten zusammenfassen und auf einer Grünbrücke über die Straße führen.

- Sheridan

Die Anbindung des Areals mit öffentlichen Verkehrsmitteln erfolgt im Norden mit der Straßenbahnlinie 3, im Osten mit den Buslinien 35 und 28 und im Süden mit einer neu einzurichtenden Straßenbahn. Über diesen 2. Ast der Straßenbahnlinie 3 über die Brunnenbach-, Leitershofer Straße läßt sich auch der Erschließungsgrad von Pfersee Süd deutlich verbessern. In Verbindung mit dem Park + Ride Angebot in der Nähe des Anschlusses an die Westtangente ist dadurch eine attraktive Möglichkeit gegeben, vom motorisierten Individualverkehr auf den ÖPNV umzusteigen (bei gleichzeitiger Entlastung der Augsburg-, Leitershofer- und Bgm.-Ackermann-Straße). Zudem soll die neue Buslinie tangential zur Innenstadt die Konversionsflächen untereinander verbinden. An das Verbindungsstraßensystem können die Flächen über den Nestackerweg bzw. über die Bgm.-Bohl- und Leitershofer Straße angeschlossen werden.

Da die Bereiche sowohl mit öffentlichen als auch mit Individualverkehrsmitteln gut zu erreichen sind, eignen sie sich sowohl für das Wohnen als auch für Gewerbe, wobei aufgrund der zu erwartenden Schall- und Schadstoffemissionen gewerbliche Nutzungen von Wohnquartieren mit einem Grünstreifen so zu trennen sind, daß die Wohnqualität nicht vermindert wird.

Durch Anlegen von Geh- und Radwegen zwischen den Wohnbereichen und dem Gewerbegebiet können Verbindungen geschaffen werden, die das Wohnen in unmittelbarer Nähe zu den Arbeitsstätten attraktiv machen und so mithelfen, Verkehr zu vermeiden.

Verkehrsplanerisch anzustreben ist es, Gewerbeflächen im westlichen Teil, also in unmittelbarer Nähe zur Westtangente anzusiedeln, da Güter- und sonstiger Gewerbeverkehr so auf die Westtangente abgeleitet werden kann und umliegende Wohnbereiche davon nicht betroffen werden. Neue Wohngebiete werden, fußläufig zentral in Stadtbezirken mit hoher Lebensqualität gelegen, in Nähe von Stadtteilzentrum (Augsburger Straße) und Innenstadt angesiedelt.

Eine neue Radwegradiale zur Innenstadt auf der Höhe des Grassiger- bzw. des Mittleren Weges verbessert die Anbindung von Stadtbergen an Pfersee bzw. die Innenstadt deutlich und stellt gleichzeitig eine Alternative zu den hochbelasteten Zubringerstraßen dar.

B. Vorbereitende Untersuchung / Maßnahmenplan

B.1. Bebauung und Freiflächen

46.000 m² Wohnfläche sind in den vergangenen Jahren von der Wohnungsbaugesellschaft der Stadt Augsburg GmbH (WBG) bzw. von privaten Investoren in differenzierten Ausbaustufen saniert und umgebaut worden. Die realisierten Maßnahmen - unterschiedliche Balkonlösungen, Verbesserung des Wärmeschutzes, Anpassung des Ausstattungsstandards - sind in wirtschaftlich zu vertretenden Größenordnungen umzusetzen. Von daher ist der Erhalt dieser in sich abgeschlossenen Baustrukturen aus städtebaulichen Gründen und unter dem Gesichtspunkt eines Ressourcen schonenden Umganges mit vorhandener Bausubstanz, Überlegungen hinsichtlich Abbruch und Neubebauung vorzuziehen.

- Im VU-Gebiet stehen derzeit noch 85.600 m² Wohnfläche innerhalb der bestehenden Geschosswohnungsbauten zur Verfügung. Die Themenbereiche „Dachgeschoßausbau“ und „Nachverdichtung“ sind hierbei in Zusammenhang mit dem problematischen Stellplatznachweis zu sehen. Die bisherige Lösung (alle Stellplätze oberirdisch, jeweils zwischen 2 Häuserzeilen) führt bei einer grundrißmäßig möglichen Umorientierung der Wohnräume und vor allem bei einem zusätzlichen Dachgeschoßausbau bzw. einer evtl. Nachverdichtung zu unbefriedigenden Situationen (hoher Versiegelungsgrad, keine stadträumlichen bzw. nutzerbezogenen Qualitäten). Vorgeschlagen werden in einem „Baukastenprinzip“ alternative Lösungen, in Abhängigkeit von der Wohnungsorientierung und einem evtl. Dachgeschoßausbau. Aufgezeigt werden die notwendigen Stellplätze, einschl. Besucheranteil und dezentral zu den jeweiligen Hauseingängen gelegene Müllräume. (s. Anlagen 2, 3, 4). Jeweils am Ende der Park- und Erschließungszone sind in Verbindung mit Nebenräumen Mietergärten vorgesehen. Die Privatgärten der EG-Wohnungen sind höhenmäßig anzuheben, um eine eindeutige Zonierung zwischen privat und öffentlich zu erreichen.

- Im Bereich südlich des geplanten Nahversorgungszentrums und des MI-Gebietes ist ein 25.447 m² / GFZ 0,5 großes WA-Gebiet vorgesehen. Hier ist, in unmittelbarer Nähe zu Infrastruktureinrichtungen, Schule, Kindergarten, Grünzug, in offener oder verdichteter Bauweise klein- teiliger Wohnungsbau geplant.
- Neben den lt. BayBO auf den jeweiligen Baugrundstücken nachzuweisenden Kinderspielflächen sind in den öffentlichen Grünflächen vor allem Spiel- und Sportflächen für die ca. 6 – 12 Jahre alten Kinder eingeplant und erhöhen damit die Nutzungsqualitäten von Umfeld und bestehender Bebauung.

B.2. Altlastensituation / Bereich Quartermaster

- **Belastung durch schadstoffhaltige Baustoffe**
Aufgrund der im Bereich Centerville Nord gewonnenen Erkenntnisse ist teilweise mit schadstoffbelasteten Baustoffen zu rechnen, z.B.
 - schadstoffhaltige Bodenbeläge, Kleber und Dämmstoffe
 - teerhaltige Straßenbeläge
 - schlackenhaltige Schüttungen bei Sportanlagen
- **Nutzungsbedingte Belastungen**
Bei den nutzungsbedingten Belastungen sind die Zeiträume vor 1945 und nach 1945 zu unterscheiden.
Das Gelände war vor 1945 Teil eines Exerzierplatzes der Reichswehr. Eine Belastung durch Kampfmittel- und Kriegsalllasten sowie weitere nutzungsbedingte Belastungen können nicht ausgeschlossen werden. Für den Zeitraum seit 1945 (Nutzung durch US-Army) liegen teilweise Erkenntnisse vor. Für den im Bereich südlich der Gebäude 91 und 67 vorhandenen Mineralölschaden besteht gem. vorliegenden Gutachten akuter Sanierungsbedarf. Entsprechende Sanierungsvariantenstudien wurden bereits erarbeitet.
Weitere Untersuchungen zur Erkundung bzw. Eingrenzung möglicher bzw. bereits bekannter Belastungen sind dringend anzuraten. Dies gilt vor allem auch für die noch in Nutzung durch die US-Army befindlichen Bereiche des Gebietes Quartermaster, die bisher nicht Gegenstand beauftragter Gutachten waren.
- **Vertragliche Regelungen, z.B. in Anlehnung zur Flak-Kaserne**
Für die Abwicklung der Altlastensanierung / Flak-Kaserne besteht folgende vertragliche Situation: Kostenbeteiligung des Bundes erfolgt, wenn Stufe-2-Werte gem. Bayer. Altlasten-Leitfaden (By.ALF) überschritten werden und akuter Handlungsbedarf besteht.

Bei neuen Verträgen sollten folgende Punkte wenn möglich mit vereinbart werden:

- Kostenbeteiligung des Bundes auch, wenn gesundheitsbezogene Werte bei künftiger Nutzung nicht überschritten werden.
 - Das bei erforderlicher Sanierung anfallende Material, das unterhalb Stufe-2-Werten liegt (aber über Z0/LAGA), sollte unter die Kostenbeteiligung des Bundes fallen.
 - Zusätzliche Regelungen hinsichtlich Kostenbeteiligung des Bundes für Sicherung bzw. Entsorgung von später bei Aushub anfallendem schadstoffbelastetem Material gelten gemäß Einbauklassen / LAGA (Z0 bis Z5).
- Verwertung von gering belastetem Material auf dem Gelände Quartermaster.
Für die Damm-Aufschüttung der Grünbrücke kann voraussichtlich Material der Einbauklasse Z2/LAGA verwendet werden (überdeckt mit mineralischer Oberflächenabdichtung und einer Rekultivierungsschicht).

B.3. Nahversorgung

- Entwicklung und Situierung eines Zentrums-/Einkaufsbereiches zur Nahversorgung.

Räumliche Lage und variable Einkaufsbeziehungen zu den verschiedenen umliegenden Einkaufsstandorten lassen für den Bereich der untersuchten Konversionsflächen feststellen, daß ein Zentrumsbereich, der insbesondere bei zentrenrelevanten Sortimenten über die skizzierten Ansprüche des Untersuchungsraumes hinaus ausgebaut wird, sicherlich negative Auswirkungen auf die umliegenden Zentrenbereiche hätte.

Empfohlen wird die Etablierung eines nahversorgungsbezogenen Zentrumsbereiches, der sowohl von der räumlichen Lage wie auch von den strukturellen Vorgaben her auf der Südseite der Bgm.-Ackermann-Straße im Bereich des „Supply Centers“ zu situieren wäre. Die Einzelhandelsausstattung hier wäre mit ca. 3.500 bis 3.800 m² zu beziffern, um die Lebensfähigkeit der Einrichtung zu gewährleisten. Rund 2.500 m² Verkaufsfläche sollen hiervon im Lebensmittel- und im Gesundheits- / Körperpflegebereich liegen. Zusätzliche Flächen für verbrauchsnahe Dienstleistungen sind im benachbarten Mischgebiet vorgesehen.
(s. Erläuterungsplan „Kaufkraft in den Planungsräumen“).

Eine derartige Ausstattung des Einzelhandels, die den Ansprüchen des Untersuchungsraumes entspricht, könnte sowohl die Versorgung als auch die Überlebensfähigkeit als Einkaufsbereich gewährleisten. Zusätzliche Impulse für die umliegenden innerstädtischen Zentren wären noch zu erwarten. Ein ausreichendes Gegengewicht zum benachbarten dezentralen Standort auf Stadtberger Flur wäre ebenfalls gegeben.

Eine konzentrierte Ansiedlung von Einzelhandelsansiedlungen ist aus Gründen der Konkurrenzfähigkeit, der Verkehrsanbindung und der Emissionsbelastung einer verstreuten Aufteilung im Siedlungsgebiet vorzuziehen.

- Konzentration auf einen Zentrumsbereich

Unter dem Aspekt der anzustrebenden Ausstattungattraktivität des empfohlenen Zentrumsbereiches und der damit verbundenen Anziehungskraft für die zu versorgende Bevölkerung sollte die insgesamt für den Untersuchungsraum ermittelte Einzelhandelsausstattung in einem zentralörtlichen Bereich konzentriert werden. Angesichts der Entfernungen und der Lage der umliegenden Einrichtungen der Grundversorgung ist eine räumliche Streuung der Verkaufsflächen innerhalb des Untersuchungsraumes nicht erforderlich.

- Erreichbarkeit und interne Wegeerschließung

Voraussetzung der ermittelten Verkaufsflächengrößen sowie der Funktions- und Überlebensfähigkeit des empfohlenen Nahversorgungszentrums ist eine erreichbarkeitsbezogene Erschließung der dort entstehenden Versorgungsangebote für die Bevölkerung des Untersuchungsraumes. Dies erfordert zum einen Maßnahmen der internen Verkehrserschließung mit attraktiver Überwindung der Bgm.-Ackermann-Straße und einer Anbindung des westlich gelegenen „Cramertons“. Zum anderen ist eine Zuordnung der in den Untersuchungsraum gerichteten Verkehrserschließung zum Zentrumsbereich erforderlich. Die Grundvoraussetzungen hierfür bestehen im Individualverkehr durch die Lage an der Bgm.-Ackermann-Straße. Im ÖPNV wäre eine unmittelbare Haltestellenzuordnung der zukünftigen Straßenbahnlinie zum Zentrumsbereich erforderlich.

- Flächenbereitstellung und Situierung großflächiger Einzelhandel SO-Gebiet

Für eine aus gesamtstädtischen Überlegungen heraus angestrebte Ansiedlung großflächigen Einzelhandels mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten sind entsprechende Flächenreserven vorzusehen.

Hinsichtlich eines unmittelbar östlich an das vorgesehene Nahversorgungszentrum angrenzenden Standort, bestehen allerdings aus verkehrsplanerischer Sicht klare Einwände. Um das Kfz-Aufkommen verkehrlich bewältigen zu können, erscheint ein Standort westlich der Kreuzung Bgm.-Ackermann-Straße/Deutschenbauerstraße realisierbar.

B.4. Infrastruktur

- Für das Plangebiet ist vorgesehen:
 - eine Hauptschule mit 12 Klassen lt. Raumprogramm vom 26.01.98, HNF insgesamt 2.237 m²
 - eine Schulsporthalle einschl. der notwendigen Betriebs- u. Nebenräume
 - ein 3-zügiger Kindergarten mit einer Hortgruppe. Als Flächenbedarf wird anhand eines Standardraumprogrammes eine HNF von ca. 650 – 700 m² angesetzt
 - ein Jugendzentrum bzw. Vereinsheim. Für diese Nutzungen liegen keine konkreten Flächenvorstellungen vor, eine private Trägerschaft für das Jugendzentrum wird erwogen.

- Für die Aufnahme dieser Nutzungen bietet sich die bestehende Dependent Extension School an der Columbusstraße (s. Maßnahmenplan VU-Gebiet „5.“) mit einer Grundstücksfläche von 37.450 m² an. Als Maßnahmen (s. Anlage 1) sind vorgesehen:
 - Unterbringung der Hauptschule in den drei östlich gelegenen „Fingern“ der bestehenden Schule. Im Bestand stehen dort ca. 2.684 m² HNF zur Verfügung. Auch bei Berücksichtigung konstruktiver und bautechnischer Zwänge ist das geforderte Raumprogramm problemlos nachweisbar. Eine gewisse Kompromißbereitschaft hinsichtlich z.B. der einzuhaltenden Flächenvorgaben vorausgesetzt, erscheint wegen des guten Bauzustandes (neue WC-Anlagen, Stromversorgung bereits umgestellt usw.) bei maßvollen Umbau- und Sanierungsmaßnahmen eine wirtschaftlich akzeptable Lösung möglich. Grundsätzlich umgestaltet werden sollte dabei die Eingangssituation. Der bislang als Bibliothek genutzte südliche Teil des ganz im Osten gelegenen Gebäudes kann dabei zusammen mit dem erdgeschoßigen Verbindungsbau als Pausenhalle genutzt werden. Gleichzeitig wird dadurch eine Differenzierung der Außenräume in einem öffentlichen Eingangsbereich und in einen eher privaten, geschützten Schulhof (zwischen den beiden östlich gelegenen „Fingern“) erreicht. Die notwendigen Freianlagen und das Schulsportgelände im Süden lassen sich funktional und räumlich logisch entwickeln.
 - Den Empfehlungen/Schulbau zufolge ist für eine Hauptschule eine Einfachsporthalle mit den Abmessungen 27 x 15 x 5,5 m erforderlich.
In der im Nordosten gelegenen „Gym-Halle“ mit Außenmaßen von 28,60 x 12,60 kann nur eine sog. „Kleinsporthalle“ (18 x 12 x 5,5 m) untergebracht werden, die in der Regel für eine 2-zügige Grundschule in Betracht kommt. Aus Kostengründen wird, da eine sinnvolle Nutzung der Halle für Schulsport eingeschränkt durchaus möglich ist, diese Variante empfohlen.

Der notwendige Geräteraum kann im ehemaligen Bühnenbereich untergebracht werden. Für die Umkleiden, Waschräume und ein Lehrerzimmer wird ein Neubau mit ca. 120 m² BGF südlich der bestehenden Halle vorgeschlagen.

Durch die neue Eingangslösung ist auch eine schulunabhängige Nutzung durch Vereine etc. möglich.

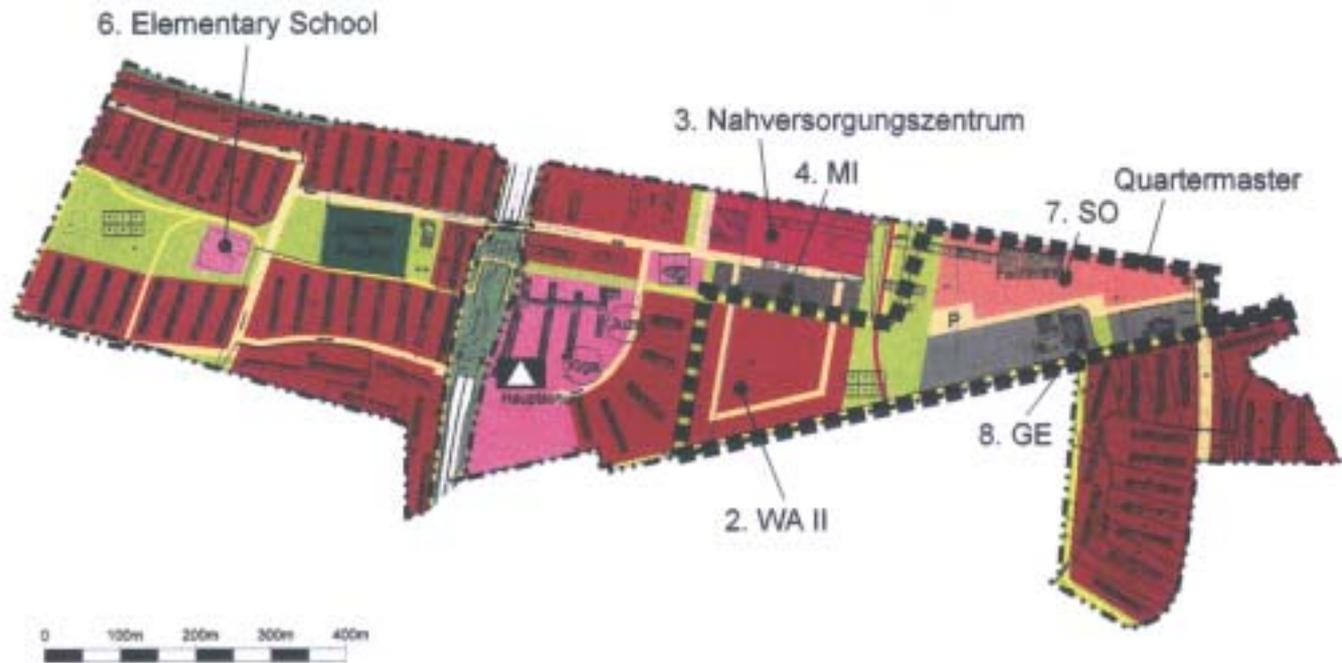
- Als Alternative zur o.a. „Kleinsporthalle“ besteht nach Teilabbruch eines „Fingers“ die Möglichkeit, eine den Schulbauempfehlungen entsprechenden, Sporthalle mit 27 x 15 x 5,5 m mit den notwendigen Betriebs- und Nebenräumen vorzusehen.
Mit der verbliebenen HNF im Bestand ist das geforderte Raumprogramm darstellbar. Vorteile sind kurze interne Wege, die Nähe zum Freigelände und die erwähnte, einer Hauptschule entsprechende, Größenordnung. Kostenmäßig ist hierbei von geschätzten Umbaukosten der bestehenden „Gym-Halle“ in Höhe von ca. 620.000,- bzw. von ca. 3.350.000,- bei einem Neubau Sporthalle incl. Betriebs- und Nebenräume, (Ansatz über Kostenrichtwerte für den allg. kommunalen Hochbau) auszugehen.
- Der 3-zügige Kindergarten mit Hortgruppe wird in dem ganz im Westen gelegenen „Finger“ situiert. Einer vorhandenen HNF von ca. 821 m² steht ein Raumprogramm von ca. 650 m² - 700 m² gegenüber, auch hier ist die Realisierung möglich.
Die Erschließung erfolgt von Norden, die erforderlichen Größen und Gestaltungsanforderungen an die notwendigen Freianlagen können mit geringem Aufwand (Zugänge zum Freibereich und Spielplatzmöblierungen sind vorhanden) nachgewiesen werden.
Hinzu kommt, daß dieser Gebäudeteil auch momentan schon als Grundschule genutzt wird und z.B. die WC-Anlagen bereits altersgerecht ausgebildet wurden.
- Ein Jugendzentrum/Vereinsheim ist in dem 3-geschoßigen Kopfbau an der Nord/West-Ecke der bestehenden Schule geplant. Durch ein neu zu erstellendes Treppenhaus wird eine eigenständige Erschließung von Westen und ein von den anderen Nutzungen (Kiga/Schule) unabhängiger Betrieb möglich. Die Aufteilung der insgesamt 607 m² HNF auf 3 Geschoße läßt darüberhinaus auch Spielraum für verschiedene Vermietungs- bzw. Nutzer/Träger-Modelle.
- Um die Eigenständigkeiten der einzelnen Nutzungen zu betonen und mögliche, nutzungsbedingte Konflikte von vornherein zu vermeiden, sind die jeweiligen Erschließungszonen dezentral angeordnet und die Freibereiche deutlich differenziert.

- Für das bestehende Gebäude der Elementary School an der Madison Str. (Grundstücksfläche 3.150 m² /BGF 2.313 m²/NF 1.642 m²) werden sozial-kulturelle Nutzungen kommerzieller Art vorgeschlagen, d.h. hier können Flächen für
 - Arztpraxis
 - Beratungsdienste
 - Tagespflege / Sozialstation / Reha-Einrichtung
 - Schülerbetreuung

untergebracht und sinnvoll organisiert werden. Die Erschließung erfolgt über die Madison Str., Besucherstellplätze sind nachweisbar und eine Aufteilung in autarke Bereiche ist mit vertretbarem Aufwand möglich.

B.5. Verkehr

- Die Anbindung des Wohngebietes Cramerton an das öffentliche Verkehrsnetz erfolgt über die Hagenmähderstraße. (s. Maßnahmenplan VU-Gebiet „10 a“ und „10 b“.)
- Für die Anbindung des Nahversorgungszentrums und der neuen WA ist eine Zufahrt zur Bgm.-Ackermann-Str. vorgesehen. (s. Maßnahmenplan VU-Gebiet „11“).
Der bestehende Zustand kann zunächst beibehalten werden, da die Erschließung der bestehenden und geplanten Wohngebiete damit gesichert ist. Das vorgesehene Nahversorgungszentrum macht jedoch einen ausgebauten Anschluß, der Ein- und Ausfahrt in alle Richtungen ermöglicht, notwendig.
- Die Anbindung der geplanten Fachmärkte erfolgt über den Knotenpunkt Bgm.-Ackermann-Str./Deutschenbauerstraße (s. Maßnahmenplan VU-Gebiet „12“).
Um nachteilige Auswirkungen zu reduzieren, muß der Knotenpunkt durch Abhängen der Sommestraße und Abwicklung des Verkehrs über die Eberle- und Flandernstraße vereinfacht werden.
- Eine neue Erschließungsstraße trennt die Flächen der Fachmärkte und die des Gewerbegebiets. (s. Maßnahmenplan VU-Gebiet „13“).
- Für den vorgesehenen Parkplatz am Rande des zentralen Grünzugs kann eine Doppelnutzung für Wochenendausflügler zu den Naherholungsbereichen mit dem Friedhof vorgesehen werden. (s. Maßnahmenplan VU-Gebiet „14“).



Aufteilung VU-Gebiet

Bereich Quartermaster

Bereich restliche Flächen
(Cramerton, Centerville Süd,
Sullivan Heights)

- Eine gute Erreichbarkeit des Friedhofes wird mit dem Anlegen eines Nordeinganges in Verbindung mit der Parkmöglichkeit ermöglicht.
- Insgesamt werden im VU-Bereich 13.948 m² Erschließungsanlagen neu erstellt, 22.851 m² müssen saniert werden.
Vorschläge zur Gestaltung der Straßenräume sind Bestandteil der im „Baukastenprinzip“ erstellten Lösungsvorschläge.

C. Sanierungsziele

Flächenbilanz VU-Gebiet

1. Quartermaster

	Neuplanung	Bestand
Allgemeines Wohngebiet	27.532 m ²	—
Mischgebiet	7.430 m ²	—
Gewerbegebiet	14.610 m ²	—
Gewerbegebiet bleibend	8.355 m ²	8.355 m ²
Sondergebiet	42.743 m ²	—
Verkehrsfläche	13.381 m ²	6.884 m ²
Verkehrsfläche zu sanieren	4.151 m ²	—
Grünfläche	38.848 m ²	6.124 m ²
restliche Fläche	—	135.687 m ²

Summe	157.050 m²	157.050 m²
--------------	------------------------------	------------------------------

2. Übrige VU-Fläche

Allgemeine Wohngebiet		266.775 m ²
Wohngebiet zu sanieren	260.173 m ²	—
Gemeinbedarf	44.583 m ²	47.083 m ²
Verkehrsfläche	567 m ²	28.589 m ²
Verkehrsfläche zu sanieren	18.700 m ²	—
Verkehrsfläche saniert	7.522 m ²	—
Grünfläche	50.587 m ²	39.685 m ²
Friedhof	9.422 m ²	9.422 m ²

Summe	391.554 m²	391.554 m²
--------------	------------------------------	------------------------------

Gesamtsumme	548.604 m²	548.604 m²
--------------------	------------------------------	------------------------------

Mängel – Begründung

Im Folgenden werden die Ziele der Sanierung im Bereich der Wohngebiete Cramerton, Centerville-Süd und Sullivan-Heights dargestellt. Diese Ziele leiten sich zunächst aus der Notwendigkeit ab, vorhandene oder zukünftig zu befürchtende städtebauliche Mängel zu beheben. Diese Mängel resultieren eher aus den gesamträumlichen Zusammenhängen städtebaulicher und landschaftspflegerischer Art, als aus den eigentlichen Wohnbereichen. Die Wohn- und Wohnumfeldverhältnisse müssen nachhaltig verbessert und gesichert und die soziologischen bzw. sozioökonomischen Verhältnisse der Gesamtstadt angepaßt werden. Für die Akzeptanz und das Image des neu entstehenden Stadtteils mit dem Mittelpunkt an der Bgm.-Ackermann-Straße (jetziges Supply-Center), ist es wichtig, daß das Angebot an Wohnflächen sowie im Wohnumfeld den unterschiedlichen gesellschaftlichen und altersbezogenen Strukturen und Gruppen angepaßt und differenziert wird. Die gute Ausgangsbasis mit den Häusern im Grünen, die spürbaren Vernetzungen der Freianlagen untereinander und eine großzügige Gestaltung im Bestand schafft flexible Voraussetzungen für die Konversion.

Das aus dem einheitlichen Nutzergefüge der militärischen Belegung resultierende Wohnraum- und Wohnformenangebot würde, wenn man es unverändert beläßt, zu einer Monotonisierung der gesellschaftlichen Strukturen in der zivilen Bewohnerschaft führen. Es reicht daher nicht aus, bei der Umnutzung der Häuser in Bezug auf die Zusammensetzung der Nationalitäten, der Mieter- und Eigentumsstrukturen usw. steuernd zu wirken. Vielmehr müssen auch bauliche Voraussetzungen geschaffen werden, die die Vielfalt der Bewohnerstrukturen räumlich ermöglichen und die Anpassungsmöglichkeiten im alters- und familienbedingten Lebenswandel sichern.

Bei Bezug der Wohnungen sowie bei Miet- oder Eigentumsübergängen soll deshalb darauf geachtet werden, daß die Ausgewogenheit der Bewohnerstruktur im Spiegel der Gesamtstadt hinsichtlich Alters-, Familienstruktur, ethnische Gruppen und Ausländeranteil gewahrt bleibt. Bei der Belegung der Wohnungen soll in Bezug auf die Wohnungsgrößen der gesamtstädtische Durchschnitt das Ziel sein. Der Siedlungsraum zwischen den Stadtteilzentren Kriegshaber und Pfersee umfaßt künftig bis zu 13.000 Einwohner.

Infrastrukturell ist er unterversorgt. Es fehlen Grundversorgungsleistungen des periodischen und aperiodischen Bedarfs, soziale, kulturelle, seelsorgerische, gesundheitsprophylaktische und medizinische Einrichtungen und Dienste, desweiteren fehlen gehobene kommerzielle Angebote und Dienstleistungen fast aller Art. Außerdem ist die verkehrsmäßige Erschließung dieses Raumes mit Mitteln des öffentlichen Verkehrsverbundes sowohl in Richtung Stadtmitte Augsburg als auch tangential, zwischen den Stadtteilzentren untereinander, unzureichend. Um die Verflechtungen zwischen den Stadtteilzentren zu verstärken, muß die Barrierewirkung der Bgm.-Ackermann-Straße aufgehoben werden und das Areal des Westfriedhofes nach Süden durchlässiger gestaltet werden.

- Bei der zivilen Erstbelegung und bei Eigentumsübergängen der Häuser muß materiell eine **Wohnungsgrößenverteilung** (evtl. durch eine Bebauungsplanfestsetzung) gesichert werden; das Ziel ist der gesamtstädtische Durchschnitt. Es sollen neue und differenzierte Wohnungsaufteilungen in den bestehenden Häusern angestrebt werden; dazu kommt die Neuordnung und Ausbau der Dachgeschoße, eine Umgestaltung vor allem der Erdgeschoßzonen (kleinere Wohnungsgrößen für z.B. ältere Bewohner, Alleinerziehende, Single's usw. (s. Anlage 5) und vor allem der Nachverdichtungsflächen als eine effektive Ergänzung der sozialstrukturellen Vielfalt. Folgende gesamtstädtische Durchschnittswerte können z.Z. aus den statistischen Unterlagen für die Wohnungsgrößenverteilung bzw. für die Belegung der Wohnungen in unterschiedlichen Größen zugrunde gelegt werden:

Wohnungsbestand gesamt 115.137 Stück = 100 %
davon: (Zahl bezieht sich auf die Gesamtstadt Augsburg) (1)

1-Zimmer-Wohnungen	5,5 %	5,3 %; im Ø belegt mit 1 Person 0,2 %; im Ø belegt mit 2 od. mehr Personen
2-Zimmer-Wohnungen	7,8 %	7,5 %; im Ø belegt mit bis zu 2 Personen 0,3 %; im Ø belegt mit 3 od. mehr Personen
3-Zimmer-Wohnungen	27,0 %	26,2 %; im Ø belegt mit bis zu 3 Personen 0,8 %; im Ø belegt mit 4 od. mehr Personen
4-Zimmer-Wohnungen	3,5 %	2,5 %; im Ø belegt mit bis zu 4 Personen 1,0 %; im Ø belegt mit 5 od. mehr Personen
5-Zimmer-Wohnungen oder größer	26,2 %	25,3 %; im Ø belegt mit bis zu 5 Personen 0,9 %; im Ø belegt mit 6 od. mehr Personen

Wohnungsbestand VU-Gebiet gesamt 1.389 Stück = 100 %
davon:

1-Zimmer-Wohnungen	0,0 %
2-Zimmer-Wohnungen	0,0 %
3-Zimmer-Wohnungen	46,6 %
4-Zimmer-Wohnungen	27,9 %
5-Zimmer-Wohnungen und größer	25,5 %

- Die **Eigentumsformen** sollen so gut wie möglich dem gesamtstädtischen Durchschnitt angepaßt werden; ein Mindestziel ist jedoch ein 20 %-iger Eigentüternutzeranteil am Gesamtwohnungsbestand. Das soll im verstärkten Maße durch die Neubauten in den Nahverdichtungsflächen erreicht werden.
- Die **Aufenthaltsmöglichkeiten im Freien** sollen differenziert und individuell möglich sein, vor allem bezogen auf unterschiedliche Altersgruppen sowie familiäre Strukturen. Dazu zählen:

(1) Quelle: Bayer. Landesamt für Statistik u. Datenverarbeitung, Volkszählung 1987

1. die **Loggien oder Balkone** die zum Teil bereits an den Häusern verwirklicht sind. Vorzuziehen sind freistehende Balkone ohne Einbeziehung der natürlichen Bodenebene als Garten- bzw. Wohnbereich in der EG-Ebene. Bei Zuteilung von Garten- bzw. **Terrassen-Sondernutzungs- oder Eigentumsrechten** für die Erdgeschoß- muß zwischen den einzelnen Hauszeilen genügend Platz, mind. 1/3 der Gesamtfreiraumtiefe zwischen den Häusern, als für Jedermann zugängliche offene Grünfläche verbleiben. Diese am Haus gelegenen Gartenparzellen bzw. Terrassen sollen auf das Erdgeschoßniveau der Häuser angehoben und die erforderlichen Aufkantungungen von außen vollflächig begrünt werden (vgl. Anlage Nr. 2/3/4); für die Veränderung des Geländeniveaus ist ein Plan vorzulegen.
2. Die Erhöhung der Zahl der Wohneinheiten durch breitere Wohnungsgrößenverteilung, die Dachgeschoßausbauten in den bestehenden Gebäuden und die Nachverdichtung bedingen einen größeren **Pkw-Stellplatzbedarf**. Es müssen Konzeptionen ausgearbeitet werden, die die Qualität der vorhandenen Freiflächen nicht verschmälern (siehe Beispiellösungen in der Anlage Nr. 2/3/4), weitere Pkw-Stellplätze sind ggfs. in Tief- oder Hochgaragen unterzubringen.
3. Die **Müllentsorgung** muß gestalterisch in die Hoflandschaft eingebunden werden. Die Müllbehälterunterstände sollen dezentral nahe den Hauszugängen eingeplant werden (siehe Beispiellösungen in der Anlage Nr. 2/3/4).
4. Als eine Alternative zu den hausnahen Gärten und Terrassen sollen den Wohngebäuden räumlich nah zugeordnete **Mieter- und Kleingärten** angeboten werden. Da diese eher den „Schreber- bzw. Nutzgärten“ ähnelnden Einrichtungen dem Wohnungsbezug zugeordnet werden sollten, ist die Zahl der Einheiten pro Gruppe auf die Bezugsgebäude begrenzt. Die Situierung der Gruppen soll vor allem in den öffentlichen Grünzügen erfolgen; dadurch kann eine zusätzliche Nachbarschaftskontrolle für den öffentlichen Raum erreicht werden.
5. Die bestehende **Verkehrerschließung** im Planungsraum ist funktionell bedingt „nüchtern“ ausgelegt. Über die technische Instandsetzung hinaus besteht kein Bedarf besondere Straßenraumgestaltungsmaßnahmen durchzusetzen. Das Untersuchungsgebiet sollte insgesamt zu einer Tempo 30-Zone deklariert werden. Das Abstellen von Fahrzeugen darf nur auf dafür gesondert markierten Plätzen stattfinden; im Bedarfsfall sind dafür verkehrsberuhigte Bereiche einzurichten. Platzartige Gestaltungen sind im Bereich der ehem. „Elementary School“ und am geplanten Nahversorgungszentrum gewünscht. Das bestehende Siedlungsgefüge erlaubt eine von den Kfz-Fahrbahnen getrennte Führung von **Fuß- und Radwegen** im öffentlichen Grün, vor allem in Richtung Stadtmitte Augsburg ist diese Vernetzung wichtig und auch vorrangig in der Fortführung außerhalb des Planungsraumes zu behandeln.
6. Die Freizeit- und Kommunikationsbedürfnisse der Jugendlichen und Kinder erfordern eine **Ausstattung des öffentlichen Raumes**. Hierzu zählen die in den öffentlichen Grünflächen zu schaffenden **Sport- und Spieleinrichtungen** genauso wie die Spielplätze für Kleinkinder auf den Privatgrundstücken. Begleitend müssen für die Mütter, Opa's und Oma's Sitz- und **Aufenthaltsgelegenheiten** geschaffen werden. Für die Jugendlichen und Erwachsenen sollen **Betätigungsmöglichkeiten** nach dem Feierabend als Sport- und Fitneßeinrichtungen geschaffen werden.

In den Wohnquartieren sind folgende Wohnflächen zu erwarten (Bestand und Neubau):

- Cramerton 79.150 m²
- Centerville-Süd 14.700 m²
- Quartermaster 10.350 m²
- Sullivan Heights 37.750 m² (= insgesamt 141.950 m²)

Dementsprechend ergeben sich folgende Bedarfszahlen für Kinderspieleinrichtungen: (bei ca. 35 m² Wohnfläche/Einwohner und Bedarfsberechnung gemäß DIN 18034/Stand 11/71)

Für Kleinkinder bis 6 Jahre auf den Privatparzellen: 0,75 m² pro 35 m² Wohnfläche, ergibt insgesamt **3.042 m² Kinderspielfläche auf den gebäudebezogenen Privatparzellen.**

Für Kinder und Jugendliche ab 7 bis 18 Jahren auf öffentlichen Grünflächen: 1,5 m² pro 35 m² Wohnfläche, ergibt insgesamt **6.084 m² Spielfläche für Kinder und Jugendliche im öffentlichen Raum.** Zu diesen Einrichtungen zählen z.B. Tischtennisplatten, im Osten (Quartermaster) und im Westen (Cramerton) je 1 Bolzplatz mind. 40/60 m, ein Streetball / Basketballfeld und eine Kombinationsanlage für Rollschuh/Skater etc., und für Erwachsene Turn- und Fitneßeinrichtungen einschl. einer Trimm-Dich- oder Jogging-Bahn.

7. Die als **Wohnfolgeeinrichtungen** notwendigen und im Vergleich zu anderen Stadtteilzentren gewünschten Infrastrukturmaßnahmen müssen geschaffen werden. Hierzu zählt der 3-gruppige Kindergarten, die 3-zügige Hauptschule, eine Kirche / Pfarrzentrum, Räume für Vereine und Jugend, soziale und gesundheitsprophylaktische Dienste genauso, wie die Einrichtungen für den täglichen und gehobenen Bedarf im Nahversorgungszentrum an der Bgm.-Ackermann-Straße.
8. Die hohe Verdichtung der Wohnstätten und -räume läßt sich qualitativ nur durch einen entsprechenden **Grünflächenanteil** als Ausgleich und Erholungsstätte des täglichen Lebenswandels vertreten. Die öffentlichen Grünflächen und die für Jedermann zugänglichen, Grünflächen (mind. 1/3 der Gebäudezwischenräume) auf den Privatparzellen sollen baurechtlich gesichert werden. Die ökologischen Bedingungen bezüglich Wohn- und Freiraum müssen dabei verbessert werden; hierzu zählt für den Wohnraum bzw. Wohngebäude die energetisch zentrale **Versorgung mit Wärme**, eine naturnahe Entsorgung von organischen Haus- und Gartenabfällen, eine naturnahe **Tagwasserentsorgung**, eine bewußte **Materialverwendung**, einschl. -entsorgung und im Freiraum eine den Lebensraum der Tiere und Pflanzen berücksichtigende **Gestaltung und Pflege der Grünflächen.**

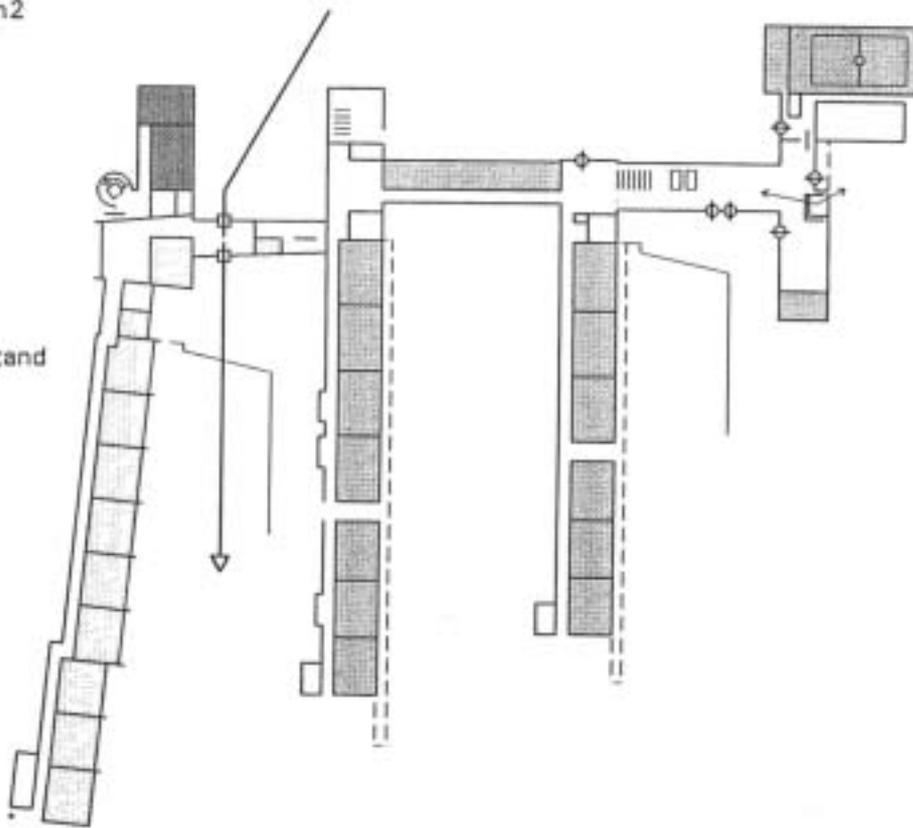
9. Die Akzeptanz des **öffentlichen Personennahverkehrs** erfordert Verbesserungen im Bereich der Konversionsflächen. Unterschieden werden muß zwischen der Radialverbindung mit der neu geplanten **Trambahnlinie 5** entlang der Bgm.-Ackermann-Straße und der Tangentialverbindung mit einer neuen Buslinie in der mittleren Grünzone zwischen Pfersee – neues Zentrum und Kriegshaber, die zugleich die sog. „Grünbrücke“ über die Bgm.Ackermann-Straße bedingt. Außer der infrastrukturellen Verknüpfung der Stadtteile Kriegshaber – Ackermann-Straße, Neu- und Pfersee untereinander dient diese Grünbrücke der Verbesserung der Wohn-, Arbeits-, Erholungs- und der allgemeinen Aufenthaltsverhältnisse im Freien, in diesen mit Grünflächen bislang unterversorgten Stadtteilen. Die Trennwirkung der Bgm.-Ackermann-Straße wird damit für den Fuß- und Radverkehr zwischen den Stadtteilen Oberhausen / Kriegshaber und Pfersee / Stadtbergen weitgehendst aufgehoben.

Jugendzentrum/
Vereinsheim
HNF Bestand
ca. 607 m²

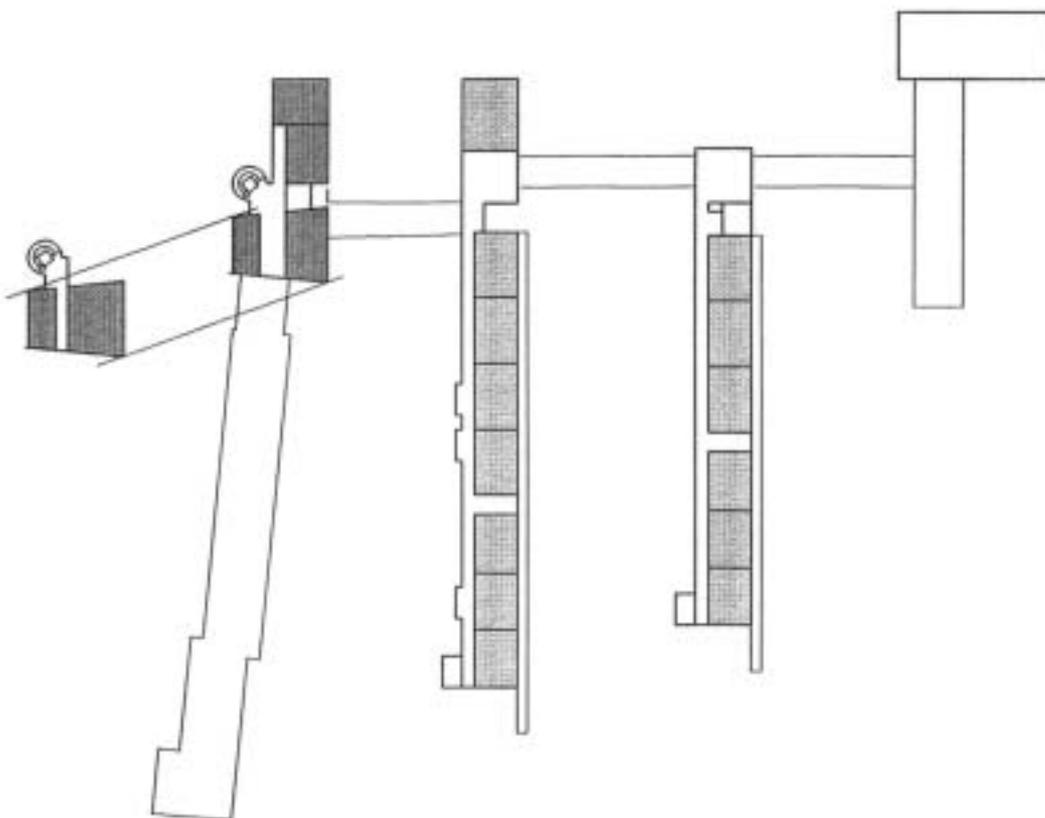
Hauptschule
HNF Bestand ca. 2684 m²

KIGA
HNF Bestand
821 m²

Nebenräume Neubau
BGF 120 m²



Erdgeschoss



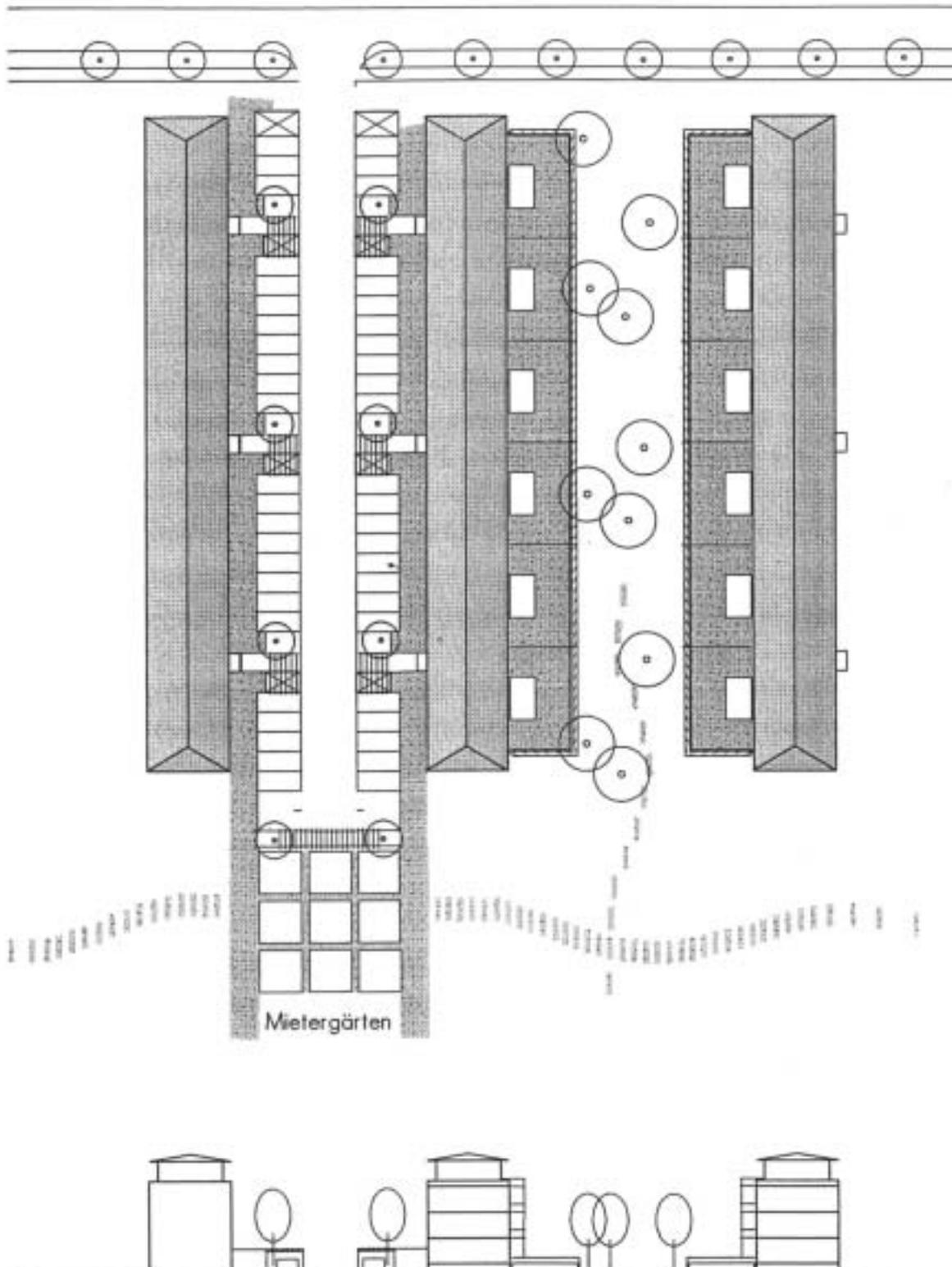
1/2. Obergeschoss

Anlage 1

Dependent Extension
School

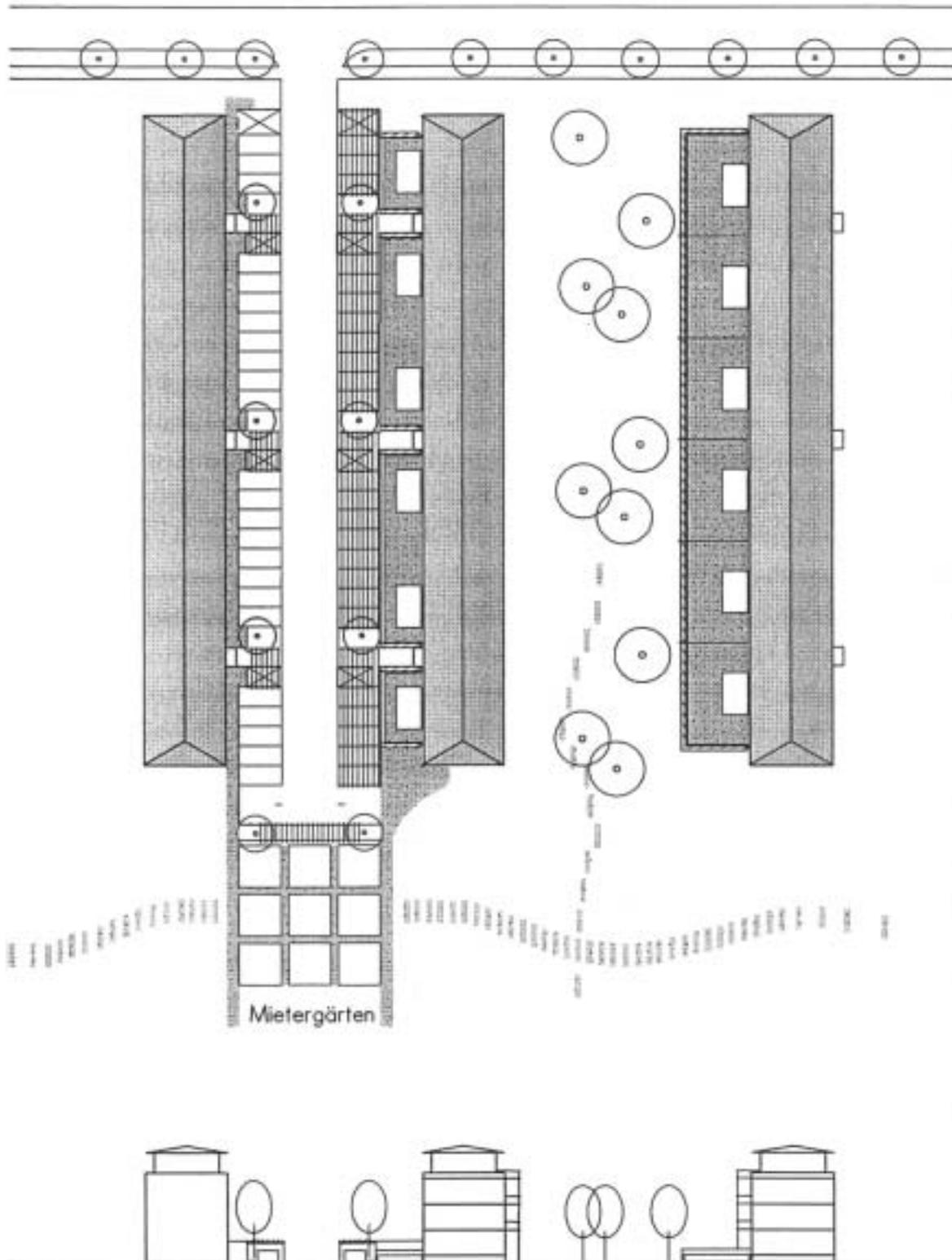
FALL 1 Orientierung wie bisher (Ost/West) / Terrassenniveau auf +0,85

- Max. Ausbau 48 WE (Dachgeschoss als Zweispänner)
- Stellplatzbedarf 48+5 = 53 Stellplätze
- Oberirdisch max. 53 Stellplätze
- Fahrräder/Müll/Hauseingang + Baum als Eingangselement/Pergola
- Räumlicher Abschluß zum Grünbereich mit Pergola/Hausmeisterraum
Möglichkeiten als zusätzliche Spielfläche/Bewohnerfest etc.



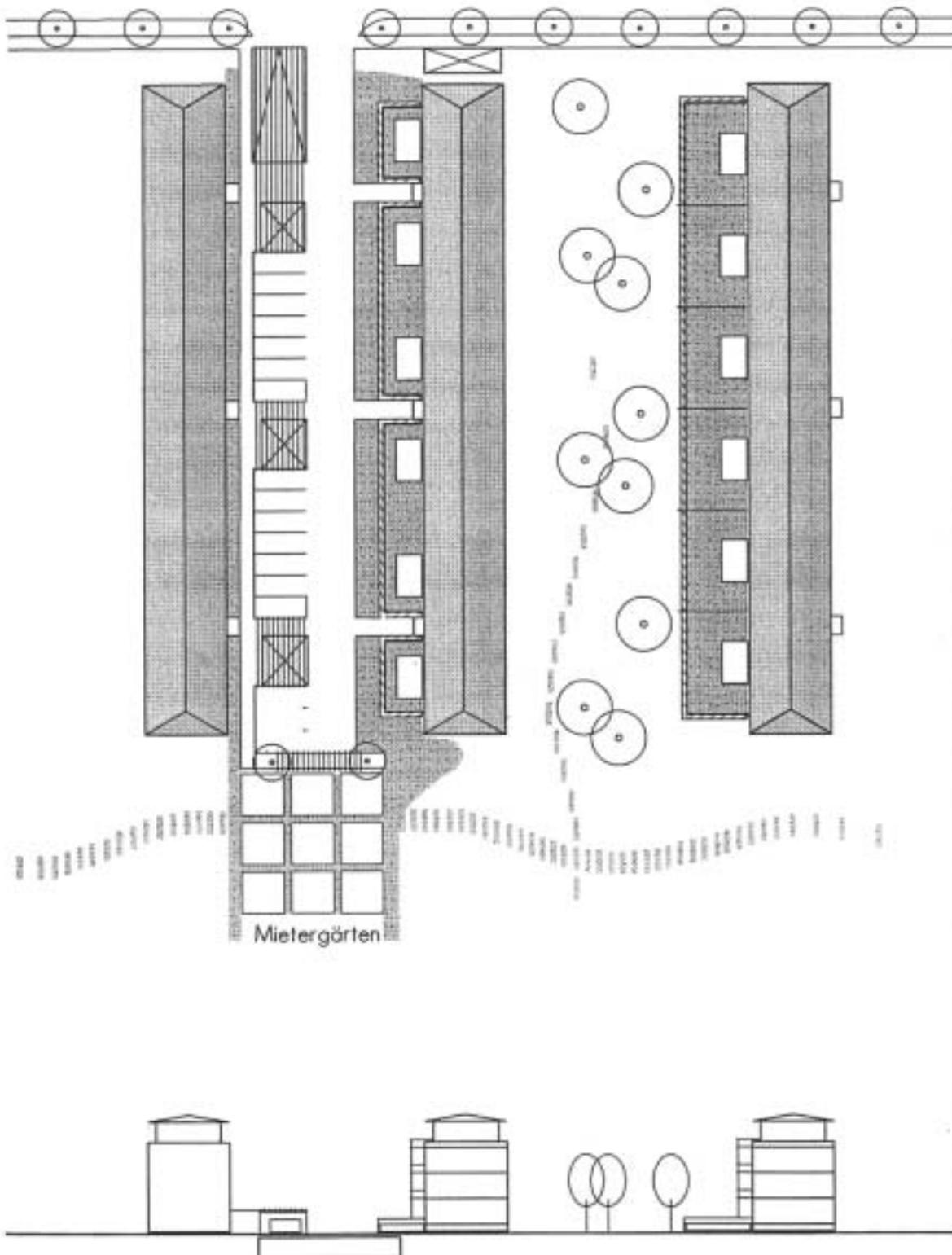
FALL 2 Orientierung der Wohnungen nach Westen / Terrassennivea auf +0,85

- Max. Ausbau 48 WE (Dachgeschoss als Zweispänner)
- Stellplatzbedarf 48+5 = 53 Stellplätze
- Oberirdisch max. 53 Stellplätze
- Fahrräder/Müll/Hauseingang + Baum als Eingangelement/Pergola Ostseit
- Westseite durchgehende Pergolas als Schutz der Westterrassen
- Räumlicher Abschluß zum Grünbereich mit Pergola/Hausmeisterraum. Möglichkeiten als zusätzl. Spielfläche/Bewohnerfest etc.



Anlage 3

- Max. Ausbau 54 WE (Dachgeschoss als Dreispänner)
- Stellplatzbedarf 54+5 = 59 Stellplätze
- Oberirdisch max. 18 Stellplätze
- Tiefgarage max. 46 Stellplätze
- Gesamt max. 64 Stellplätze
- Fahrräder/Müll/Hauseingang + TG-Rampe mit Pergola/Überdachung
- Räumlicher Abschluß zum Grünbereich mit Pergola/Hausmeisterraum. Möglichkeiten als zusätzl. Spielfläche/Bewohnerfest etc.



Wohnungsbestand

EG M 1/200

Umbaumaßnahmen

EG M 1/200

