

04

Städtebauliche und funktionale Analyse

4.1 Gebäudebestand

- 4.1.1 Das Bild des Stadtteils
- 4.1.2 Denkmalschutz
- 4.1.3 Gebäudetypologie
- 4.1.4 Gebäudenutzung
- 4.1.5 Gebäudealter
- 4.1.6 Gebäudezustand
- 4.1.7 Eigentumsverhältnisse

4.2 Wohnen

4.3 Wirtschaft und Gewerbe

4.4 Handel und Versorgung

4.5 Öffentlicher Freiraum

- 4.5.1 Öffentlicher / Beschränkt öffentlicher Freiraum
- 4.5.2 Straßenraum
- 4.5.3 Fuß- und Radwegeverbindungen
- 4.5.4 Transportinfrastruktur
- 4.5.5 Orientierung im Stadtraum

45

4.6 Privater Freiraum - Wohnumfeld

4.7 Umwelt, Bachläufe und Naherholung

- 4.7.1 Naherholungsgebiete
- 4.7.2 Biotope
- 4.7.3 Umweltlasten

4.8 Technische Infrastruktur

4.1 Gebäudebestand

4.1.1 Das Bild des Stadtteils

BILDBESCHRIFTUNG VON OBEN LINKS NACH
UNTEN RECHTS

Stadtbild

Stadtbild ist ein Begriff, der aus unserer Alltagssprache kommt und wenig definiert ist. Er kann viele Merkmale einer Stadt umfassen. Ganz allgemein lässt sich darunter die optische Wirkung eines urbanen Raumes auf Menschen und auch dessen subjektive Wahrnehmung durch die Menschen verstehen – und zwar in der Gesamtheit seiner kulturellen und natürlichen Bestandteile. Stadtbild ist somit das, was aus der Fülle von Einzelscheinungen beim betrachtenden Menschen als Gesamtbild entsteht. Dieses Gesamtbild kann sich durchaus bei einzelnen Menschen unterscheiden: Beobachtungsgabe, Vorkenntnisse und vorausgehende Stadtbilderfahrungen (mit positiven oder negativem Ergebnis gekoppelt) lassen unterschiedliche Stadtbild-Eindrücke entstehen.

Dennoch, es macht die intellektuellen Fähigkeiten der Menschen aus, bei Betrachtung real gleicher Objekte / Prozesse der Wirklichkeit zu ähnlichen vergleichbaren Ergebnissen zu kommen – ob Bilder oder Abläufe. Das Stadtbild mit all seinen kulturellen und natürlichen Bestandteilen (dazu zählt auch die naturräumliche Lage, das Relief, die Gewässer) ist ein sehr typisches Beispiel für die intellektuelle Integrationsfähigkeit des Menschen, aus vielen Einzelscheinungen „auf Anhieb“ ein Bild zu entwerfen.

Dieses Stadtbild, so wie es gesehen wird, dient Städten und Regionen als Merkmal der regionalen Identifikation und schafft - neben einzelnen besonderen Wahrzeichen - einen Wiedererkennungswert. Nicht zu unterschätzen ist das Stadtbild als einer der Wohlfühlfaktoren einer Stadt. Hier wäre zunächst zu klären, welche und wie Stadtbilder - neben den städtischen Funktionen und Einrichtungen- auf das tägliche Leben der Bewohner einwirken. Das hängt sicher auch von der Akkulturation der Bewohner ab. Doch lässt sich sagen, dass folgende Merkmale in der Regel als positiv gefühlt werden: Kleinräumigkeit, geringere Bauhöhe, schöne Seite der Häuser zur Straße, kleine Plätze mit ansprechender Ausstattung (Brunnen, Bänke), Bepflanzungen, ansprechende Straßenbeleuchtung usw.. Das bauliche Stadtbild Memmingsens ist deutlich heterogen aufgebaut. Um den historischen Altstadt-kern gruppieren sich Stadtbereiche aus unterschiedlichen Ausbaueiten und verschiedenen Zweckbestimmungen. Diese haben, wie eben auch der Memminger Osten, ebenfalls bereits ihre Geschichte, auch wenn diese nur bis zu rund 150 Jahre zurückreicht. Neben der Altstadt Memmingsens, die in hervorragender Weise die Gemütlichkeit unserer historischen Altstädte ausstrahlt, fällt das Stadtbild des Memminger Ostens sehr ab. Es fehlen - in Größe und Durchgängigkeit - gänzlich historische Ensembles, bedeutsame Baudenkmäler oder attraktive Straßen und Plätze zum Flanieren.

1	VERBESSERUNG FREIRAUMGESTALTUNG FÜR KINDER
2	AUFWERTEN, OPTISCH MEHR GRÜN
3	BALTENSIEDLUNG - STÄDTEBAU- MASSNAHME DER 60IGER
4	SANIERUNG NÖTIG
5	ENTWICKLUNGSPOTENTIALE - KREATIVWIRTSCHAFT
6	REAKTIVIERUNG
7	BAUSÜNDE! ÜBERZOGENER MASSSTAB
8	DIE KIRCHE IST WUNDERSCHÖN
9	WOHNRAUM UNGENUTZT - PERFEKTE FLÄCHEN: VERKAUF?
10	DAS IST MEIN ELTERNHAUS: 106 JAHRE ALT
11	KLEINE HÄUSER SOLLEN IM OSTEN ÜBERWIEGEN
12	MEIN OSTEN IST GRÜN!
13	BLEIBT DER STEG? ALTERNATIVEN
14	HERUNTERGEKOMMEN. UNHEIMLICH
15	DAS GEFÄLLT MIR!
16	ZU NÜCHTERN
17	LEBEN IN DEN BRÜCKENKOPF. CAFÉ?

Zwar sind im westlichen Teil des Stadtteils „Memmingen-Ost“ einige historisch geordnete Bereiche erkennbar. Doch wie die anschließende Analyse zeigt, fehlen auch dort die Identitätsbezüge, etwa eine Häufung an bedeutsamen Baudenkmälern, wie sie die Altstadt in überzeugender Weise zu bieten hat.

Die verschiedenen architektonischen Richtungen der letzten 150 Jahre treten ziemlich wahllos nebeneinander auf. Auch von der Topographie, also vom Naturraum aus betrachtet, erhält der Memminger Osten keine optischen Akzente. Das Gebiet ist flach - eine ehemalige eiszeitliche Schmelzwasserrinne, wie sie typisch ist für das Alpenvorland. Die wenigen dürftigen architektonischen „Hoch“punkte kommen vom Geschosswohnungsbau, durch die beiden Kirchen und durch den Gasturm. Diese können einer gewissen optischen Orientierung im Gebiet dienen. Die Hochhäuser an der Benninger Straße und Augsburgsburger Straße setzten neue bauliche Akzente, die den Stadtteil zum Teil jedoch negativ beeinflussen und - wie in vielen vergleichbaren Hochhausiedlungen zu beobachten - eine gewisse Anonymität unter der Einwohnerschaft hervorrufen, mit Orientierungslosigkeit und Desinteresse im Gefolge. Die Auswertung des Fragenkataloges der Stadt (s. Einzelheiten im Anhang) an ihre Einwohnerschaft in Memmingen-Ost zeigt zum einen die fehlende Auseinandersetzung mit dem Ursprung des Gebietes (Kennen Sie die Geschichte des Ostens?), macht aber auch deutlich, wie sehr öffentlichen Aufenthaltsorte fehlen (Wo halten Sie sich auf?): Antwort: Im Garten!



4.1 Gebäudebestand

4.1.2 Denkmalschutz

ABB. 01

STELLWERK WURDE ZUM DENKMAL IM INTERNET

Die „Denkmaldichte“ Memmingsens ist erwartungsgemäß in der mittelalterlichen Altstadt besonders hoch. Im Bereich des Untersuchungsgebietes „Memminger Osten“ sind derzeit nur drei Baudenkmäler in die Denkmalliste eingetragen, wovon das Baudenkmal 03. Gartenhaus 2012 durch Brand zerstört wurde:

01. Kath. Pfarrkirche Mariä Himmelfahrt

(Aktenummer D-7-64-000-320)

Kath. Pfarrkirche Mariä Himmelfahrt, symmetrisch angelegter, außen vertikal gegliederter, innen eingewölbter Saalbau mit Campanile, von Thomas Wechs, 1955-56; mit Ausstattung einschließlich zugehöriger Nebengebäude. Das Benehmen ist hergestellt.

02. Alter Friedhof

(Aktenummer D-7-64-000-34)

1529 anstelle des ehem. Schottenklosters als reichsstädtischer Friedhof eingerichtet, 1932 aufgelassen; rechteckig ummauerte Anlage, mit stattlichen Grabmälern vornehmlich des 18. Jh.; Friedhofshalle, eingeschossiger Satteldachbau mit seitlichen Kammern, von Friedrich von Gärtner aus dem Jahr 1876.

03. Gartenhaus, mit Walmdach, Anfang 19. Jh. in der Freudenthalstraße 41

Insgesamt weist die Stadt Memmingen 281 Baudenkmäler mit einer Gesamtfläche von 70,14 km² aus. Die Denkmaldichte ist somit im Vergleich zur geschichtlichen Bedeutung der Stadt erstaunlich gering. Zum Vergleich: Kaufbeuren 223 Baudenkmäler bei einer Fläche von 40,02 km², Kempten 296 bei einer Fläche von 63,29 km². In der Stadt Kempten sind mittlerweile auch einige Industriedenkmäler und Sonderbauten aus den 30er Jahren und aus der Jahrhundertwende in die Denkmalliste eingetragen. Die Denkmaldichte ist somit im Vergleich zu anderen Städten im Allgäu relativ gering.

Bodendenkmäler

Als Bodendenkmal ist der Alte Friedhof (Aktenummer D-7-8027-0085) aufgeführt. Es umfasst die mittelalterlichen und frühneuzeitlichen Funde im Bereich des abgegangenen mittelalterlichen Schottenklosters mit der Kirche St. Nikolaus und den neuzeitlichen städtischen Friedhof. Der Förderverein Alter Friedhof Memmingen e.V. hat diesen Bereich geschichtlich sehr gut aufgearbeitet (siehe Publikation). Zudem ist die frühneuzeitliche Stadtbefestigung (D-7-8027-0106) – in Teilen über dem P&R Parkplatz – als Bodendenkmal gekennzeichnet. Im übrigen sind keine weiteren geschichtlich bedeutenden Spuren erhalten. Der Historische Verein Memmingen e.V. hat im Oktober 2008 in einer Ideensammlung stadtbildprägende Gebäude gesammelt (siehe <http://www.hv-memmingen.de/23.html>).



Daraus seien hier für das Untersuchungsgebiet folgende Vorschläge aufgelistet und im Wortlaut der Beschreibung zitiert:

04. Augsburgener Straße 8

„Im Februar 1897 erwarb der Fabrikbesitzer Rudolf Neunhoeffer die kleine Memminger Garnfabrik Kerler (mit 25 Arbeitskräften). Zu Beginn des 1. Weltkrieges arbeiteten 120 Menschen in der nun firmierenden Neunhoefferschen Bindfadenfabrik, die allerdings nach Weltkrieg, Inflation und Wirtschaftskrise ihren Betrieb einstellen musste. Die Villa an der Augsburgener Straße erhielt 1907 durch Franz Ungleht ihre heutige Gestalt - mit einem großen Anbau und der Gestaltung des Eingangs an der Nordwestecke. Die gegenwärtige Nutzung erfolgt durch die Malteser.“

05. Lindenbadstraße 18

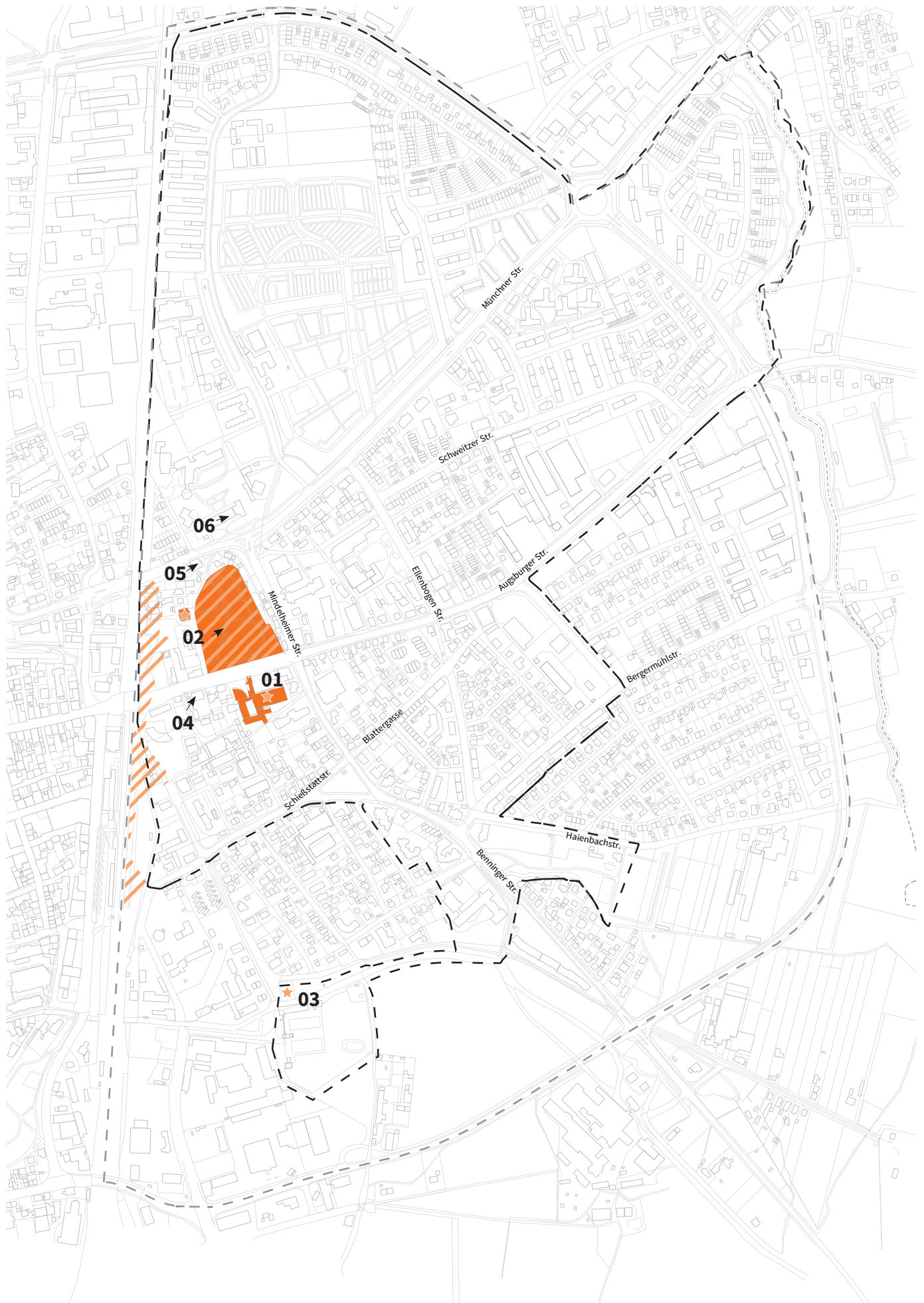
„Gaststätte zum Lindenbad an der Stelle der ehemaligen reichsstädtischen Gerber-Dörrhütte von 1680.“

06. Lindenbadstraße 29

„Nach dem Zusammenbruch der Strickwarenfabrik Julius Gutmann 1931 kaufte die kath. Gemeinde das erst 1923/24 nach Plänen des Memminger Architekturbüros von Regierungsbaumeister Dr. ing. E. Rall errichtete Verwaltungsgebäude an der Lindenbadstraße um in diesem – nach einem kurzen Umbau – am 1. März 1932 das neue Kinderheim „St. Hildegard“ zu eröffnen.“

Vereinzelte Publikationen zu verschiedenen Themen weisen unterschiedliche Hinweise zu Denkmälern auf. Zum Beispiel erwähnt die Internetseite <http://www.3-loewen-takt.de/fileadmin/Downloads/pdf/illertalbahn.pdf> das Brückenstellwerk als denkmalgeschütztes Gebäude. Es ist jedoch in der Denkmalliste nicht verzeichnet.

Verstärktes Interesse besteht von Seiten der Bürgerschaft, dem Historischen Verein und dem Stadtarchiv die Besonderheiten des Stadtteils zu erforschen und zu dokumentieren.



4.1 Gebäudebestand

4.1.3 Gebäudetypologie

Unter dem Begriff der Typologie versteht man systematisches (wissenschaftliches) Vorgehen zur Einteilung der Grundgesamtheit homogener Gruppen nach Kategorien oder Klassen (Typen) - physiognomisch, Alter, Nutzung usw. Diese Vorgehensweise der Typologisierung lässt sich natürlich auch für Gebäude oder ganze Städte vornehmen.

Ein Gebäudebestand kann dabei nach einem Merkmal typisiert werden (z.B. Geschosshöhe) oder nach einer Summe von Merkmalen. Diese Typisierung ist für viele bautechnische Kriterien und stadtplanerischen Arbeiten nicht nur nützlich, sondern auch notwendig.

Zur Bestimmung der vorwiegend im Betrachtungsraum vorkommenden Gebäudetypen sind neben der Betrachtung von Alter und Bauweise die Funktion der Bebauung sowie die potenzielle tatsächliche Nutzung der Gebäude geeignete Kriterien für eine Gebäudetypologisierung.

Durch diese Typologisierung im Memminger Osten wird deutlich, dass Einfamilienhäuser des Typs „Freistehend“ (Siedlungshäuser der 60er Jahre) mit einem Anteil von 53 % den Bestand den erweiterten Betrachtungsraums dominieren. Gebäude mit einer Nutzungsmischung aus Wohn- und Geschäftshaus machen mit 2 % einen geringen Anteil aus. 18 % der Gebäude sind Mehrfamilienhäuser vom Typ „Geschosswohnungsbau“. Diese sind im Bereich Nordost relativ konzentriert vorhanden.

Im Süden des Gebietes sind größtenteils freistehende Einfamilienhäuser vorzufinden. Andere Gebäudetypen sind nur in geringer Ausprägung oder Zahlen vorzufinden.

Durch eine Bestandsaufnahme nach Typen wird also deutlich, dass im Betrachtungsraum im Gesamten betrachtet eine heterogene Gebäudestruktur vorliegt, aber die Typologien sich in homogenen „Siedlungsinseln“ im Untersuchungsbereich wiederfinden. Dies lässt sich mit den Wohnbauprogrammen der Baugenossenschaften der 60er Jahre begründen.

ABB. 02 / 03 / 04 / 05

WALDFRIEDHOFSIEDLUNG;; KATH. PFARRKIRCHE MARIA HIMMELFAHRT; MUSIKER-
VIERTEL; BAUDENKMAL FRIEDHOFSHALLE (VON OBEN NACH UNTEN)



02



03



04



05



4.1 Gebäudebestand

4.1.3 Gebäudetypologie

Stadtildbewertung und Methode der Kartierung im Gebiet

ABB. 06 / 07:
SCHEIBENSTRASSE

Im Rahmen der Kartierung erfolgte u.a. eine reine optische Bewertung des äußeren Erscheinungsbildes der Gebäude hinsichtlich ihres Sanierungszustandes. Dabei wurden die Bauwerke von der Stadtbildqualität als auch vom Sanierungszustand in drei Klassen eingeteilt und in der Karte auf Seite 61 dargestellt:

- Gebäude mit Sanierungsbedarf (dunkelgrün),
- Fassade mit Sanierungsbedarf (mittelgrün) und
- Saniertes Gebäude (grau).

Am Beispiel der Scheibenstraße 23 - 25, welches als Gebäude mit Sanierungsbedarf eingestuft wurde, werden exemplarisch für alle anderen kartierten Häuser die für die Bewertung relevanten Merkmale aufgeführt (im Bild dargestellt mit roten Sternchen):

- ★ Gauben: - Putzschäden
- Feuchteschäden am Dachanschluss
- ★ Fenster: - Holzrahmenfenster mit unzulänglicher Luftdichtigkeit
- ★ Sockel: - Schäden durch Spritzwasser und aufsteigende Feuchte
- Putzabplatzungen
- ★ Fassade: - Putzabplatzungen
- ★ Fallrohr: - Undichtigkeiten
- starke Korrosion

Durch die offensichtlichen Feuchteschäden kann davon ausgegangen werden, dass neben der Fassade auch die Gebäudesubstanz angegriffen ist, weshalb eine Zuordnung in die genannte Kategorie erfolgte.



4.1 Gebäudebestand

<

4.1.3 Gebäudetypologie

TAB. 01
GESAMTBEWERTUNG DES STADTBILDES UND DER STADTTEILTYPOLOGIE
(ZU KAPITEL 4.1.2)

Stärken	Schwächen und Risiken
Besondere industrielle Entstehungsgeschichte (Gewerbebauten des Ziegeltörles, Arbeitersiedlungen rund um die Blattergasse) sind potenzielle historische Identifikationsorte für die Bürgerschaft	Fehlende Pflege der historischen Identifikationsorte im öffentlichen Raum und in der Gebäudesubstanz; Fehlender Denkmalschutz auf ortsbildprägenden Bauten bringt Brüche im Stadtbild hervor
Vorhandene private und öffentliche „Grünräume“ bieten abwechslungsreiche Freiräume (Gartenstadtcharakter)	Überformung der ortsbildtypischen Kleinteiligkeit oder der ensemblewirksamen genossenschaftlichen Geschosswohnungsbauten durch Veränderungen an Fassaden oder dem Einfügen großmaßstäblicher Neubauten
Nähe zur Altstadt und zum Bahnhof	Wohnungsdruck und Nachverdichtung ohne städtebaulichen Entwicklungsrahmen (ohne ein Handlungs- und Planungskonzept)

TAB. 02
ÜBERBLICK UND ANTEILIGE ZUSAMMENSTELLUNG DES BESTANDS
(ZU KAPITEL 4.1.3)

	Unterkategorie mit Beispiel	Anteil im Stadtteil Ost	Räumliche Anhaltspunkte	Sanierungsbedarf
Einfamilienhaus	Freistehend	48%	z.B. Ehrhartstraße Freudenthalstraße Tiberiusstraße	60%
	Doppelhaus	13%	z.B. Drususstraße Ludolfweg	68%
	Reihenhaus	7%	z.B. Bergermühlstraße Mozartstraße Beethovenstraße	86%
Mehrfamilienhaus	Geschoss- wohnungsbau	15%	z.B. Kalker Feld Nansenstraße Waldfriedhofstraße	68%
Wohn- und Geschäftshaus		13%	Punktuell verteilt	26%
Sonderformen		4%	Punktuell verteilt	29%

4.1 Gebäudebestand

4.1.3 Gebäudetypologie

Freistehende Einfamilienhäuser und Doppelhäuser

Der Memminger Osten weist einen hohen Anteil an unterschiedlichsten Einfamilienhäusern auf, die mit räumlichen Schwerpunkt im südwestlichen und südöstlichen Betrachtungsgebiet vorzufinden sind. Doppelhäuser finden sich auch in diesen räumlichen Zonen, aber auch in den Wohngebieten aus den 60iger Jahren im Bereich der Waldfriedhofsiedlung.



**FREISTEHENDE
EINFAMILIENHÄUSER**
ABB. 01 - 03
BRÜCKENSTRASSE
ABB. 04
WIESENSTRASSE
(O.LINKS NACH U.RECHTS)



DOPPELHÄUSER
ABB. 05 - 06
NANSENSTRASSE
ABB. 07
BEETHOVENSTRASSE
ABB. 08
SCHEIBENSTRASSE
(O.LINKS NACH U.RECHTS)



Reihenhäuser und Geschosswohnungsbau

Reihenhauszeilen sind in allen Siedlungsgebieten aus den unterschiedlichsten Bauepochen aufzufinden. Dieser Stadtbaustein findet sich im Bereich des Kalker Feld, im Bereich Waldfriedhof als auch Neubauten ab dem Jahr 2004 im Bereich der Münchner Straße. Analog ist auch der Geschosswohnungsbau aus jeder Zeitepoche im Gebiet vorhanden. Zeitzegen der Arbeitersiedlungen im Bereich der Blattergasse bieten hohe Potenziale für das Image des Stadtviertels.

REIHENHÄUSER

- ABB. 01
- AM KALKERFELD
- ABB. 02
- BENNINGER STRASSE
- ABB. 03
- BEETHOVENSTRASSE
- ABB. 04
- SCHEIBENSTRASSE
- (O.LINKS NACH U.RECHTS)



MEHRFAMILIENHÄUSER

- ABB. 05
- DUNANTSTRASSE
- ABB. 06
- BLATTERGASSE
- ABB. 07
- AM KALKERFELD
- ABB. 08
- SCHEIBENSTRASSE
- (O.LINKS NACH U.RECHTS)



4.1 Gebäudebestand

4.1.3 Gebäudetypologie

Wohn- und Geschäftshäuser und Sonderformen

Entlang der Straßenzüge der Augsburger Straße, Münchner Straße und Benninger Straße finden sich Mischformen, die aufgrund des Strukturwandels eine einige Leerstandsquote und hohe Fluktuationsraten aufweisen (vgl. Bilddokumentation).

Zahlreiche Sonderformen sind im Gebiet zu finden. Diese bilden Räume für soziale Infrastruktur, Treffpunkte oder Arbeitsplätze.



WOHN- UND GESCHÄFTSHÄUSER

ABB. 1 - 3

BENNINGER STRASSE

ABB. 4

ELLENBOGSTRASSE

(O.LINKS NACH U.RECHTS)

SONDERFORMEN

ABB. 5

CHRISTUSKIRCHE

SCHWEITZERSTRASSE

ABB. 6

AUSSEGUNGSHALLE ÄLTER

FRIEDHOF

ABB. 7

GEWERBESOLITÄR AN DER

AUGSBURGER STRASSE

ABB. 8

ÄRZTEHAUS OST

AUGSBURGER STRASSE/
MINDELHEIMER STRASSE

(O.LINKS NACH U.RECHTS)

Leerstand

Zahlreiche kleine Gewerbeeinheiten sind vom Leerstand betroffen und werden insbesondere von der Bürgerschaft des Stadtteils als Räume für Treffpunkte vermisst und angesprochen.

LEERSTAND:

ABB. 1 - 2

BRANDSTRÖMWEG

ABB. 3 - 6

BENNINGER STRASSE

ABB. 7

AM ZIEGELTÖRLE

ABB. 8

ELLENBOGSTRASSE

(O.LINKS NACH U.RECHTS)



4.1 Gebäudebestand

4.1.3 Gebäudetypologie

Gebäude mit ortsbildprägendem Charakter

Im Gebiet bestehen zahlreiche Häuser aus der Zeit um die Jahrhundertwende und einer Bauzeit vor dem 2. Weltkrieg, die einen gewissen Charme für das Gebiet erzeugen. Die zugeordneten Grünflächen lassen in Teilen des Gebietes ein Gefühl einer grünen „Gartenstadt“ aufkommen, wenn die Sanierung der Gebäude intensiviert werden könnte.



GEBÄUDE MIT ORTSBILD- PRÄGENDEM CHARAKTER:

ABB. 1

BENNINGER STRASSE

ABB. 2 - 5

BLATTERGASSE

ABB. 6 - 7

SCHEIBENSTRASSE

ABB. 8

SCHIESSSTATTSTRASSE

(O.LINKS NACH U.RECHTS)



Beispielhafte Defizite im Stadtbild

Zahlreiche historische Häuser sind jedoch in einem nach äußerer Beurteilung mangelhaften Gebäudezustand, wurden nur teilsaniert oder haben nicht dem Gebäude adäquate Zubauten erhalten. Auch sind im Gebiet immer wieder starke Maßstabsbrüche z.B. die Hochhäuser an der Benninger Straße aus den 70iger Jahren entstanden. Deren Umfeld ist nicht in den restlichen städtebaulichen Kontext eingebunden.

BEISPIELHAFTE DEFIZITE IM STADTBILD:

ABB. 1 - 3

BENNINGER STRASSE

ABB. 4

AUGSBURGER STRASSE

ABB. 5

SCHEIBENSTRASSE

ABB. 6

ANTONIERGASSE

ABB. 7

AUGUSTINERGASSE

ABB. 8

LEONHARDSTRASSE

(O.LINKS NACH U.RECHTS)



4.1 Gebäudebestand

4.1.4 Gebäudenutzung

Methodik Raumanalyse

Als Grundlage für die Planung und Steuerung zukünftiger Entwicklungen im Gebiet Memmingen Ost ist die Analyse von Raumstrukturen nötig. Eine Begehung des Betrachtungsraumes erfolgte mit Eintragungen von Kartierungskriterien in Listen und einer fotografischen Aufnahme der Straßenzüge im September, Oktober und November 2015. Begehungen der Gebäude und Grundstücke fanden nicht statt, sondern nur eine Betrachtung und Einschätzung vom öffentlichen Straßenraum. Diese Kartierungsergebnisse wurden anschließend farblich visualisiert.

Analysergebnisse Gebäudenutzung

Der Memminger Osten zeichnet sich durch eine sehr eindeutige Nutzungsmischung aus. Die Siedlungsstruktur ist überwiegend durch Wohngebiete geprägt. Außerdem finden sich im ganzen Gebiet eingestreute kleinere Gewerbeeinheiten, die im Zuge des Strukturwandels zum großen Teil brachliegen oder umgenutzt wurden. Außerdem enthält der Stadtteil „Memmingen Ost“ eine Vielzahl sozialer und öffentlicher Nutzungen, wie städtische Friedhöfe, Sport- und Spielstätten sowie zwei Seniorenwohnanlagen. Durch diese Einrichtungen erfüllt der Stadtteil für die Stadt Memmingen und ihre Umlandgemeinden die wichtige Funktion eines Versorgungszentrums auf dem Sektor der sozialen Infrastruktur.

Im Betrachtungsraum befinden sich ca. 673 Hauptgebäude (je nach Zuschnitt des Gebietes). Diese wurden hinsichtlich ihrer Nutzung im Rahmen der VU untersucht und kartiert.

Die vielfältige Mischung und die räumliche Verteilung zeigen sich in der Nutzung des Gebäudebestandes wie folgt:

Reine Wohngebäude:	80,2%
Vollständig gewerblich genutzte Gebäude:	14,2%
Gemischte Nutzung Wohnen und Gewerbe:	1,1%
Soziale Einrichtungen	4,5%

Gastronomiebetriebe sind – untergeordnet - 10 Stück im gesamten Gebiet zu finden.






Gebäudenutzung


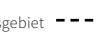
Legende

Maßstab 1 : 8000

Leerstand EG 

Wohnen  Gastronomie 

Soz. Einrichtung  Gewerbe 

Betrachtungsbereich 
Untersuchungsgebiet 

4.1 Gebäudebestand

4.1.5 Gebäudealter

Bauepochen

Die Einordnung der Gebäude im Betrachtungsraum erfolgte nach den im Kapitel 3 bearbeiteten historischen Stadtplänen der unterschiedlichen Epochen und der Einordnung aus den äußeren Fassadenmerkmalen der Ortsbegehungen.

Insgesamt wurden für die Analyse der Gebäudealter fünf Baualterklassen unterschieden:

- vor 1939
- 1940 – 1959
- 1960 - 1979
- 1980 - 1999
- 2000 - 2015

Da die Bebauung in Memmingen Ost überwiegend nach dem 2. Weltkrieg erfolgt ist, weist das Stadtbild einen hohen Anteil an Bauten aus den 60-70er Jahren auf - in den damals typischen Baustilen. Die Fassadentafeln der Baugenossenschaften manifestieren die Bauentstehungszeit.

Im südwestlichen Bereich des Untersuchungsgebietes sind die ensembleartigen Arbeiterhäuser der ersten Jahrhunderthälfte nahezu noch durchgängig erhalten.

Insgesamt lassen sich im Stadtteil die „inselartigen“ Gebäudestrukturen und Zeitepochen noch sehr gut ablesen. Besonders der historische Siedlungskern ist in der Übertragung der Kartierung visuell klar abgrenzbar .

In den letzten Jahren zeigen sich im Memminger Osten erste Veränderungen gerade im Bereich des Bahnhofes und in Richtung der Altstadt. Hier erfolgten erste Wohnflächenverdichtungen auf einzelnen Grundstücken, Abbrüche von alten Bauten und Ersatzneubauten. Diese Brüche sind auch in der Kartierung ablesbar.



ABB. 8:
BEISPIELHAFTE FASSADENMARKIERUNG DER
BAUGENOSSENSCHAFT



4.1 Gebäudebestand

4.1.6 Sanierungsbedarf

Sanierungs- und Modernisierungsbedarf

Für den Stadtteil „Memmingen Ost“ besteht bislang kein Stadtsanierungsprogramm. Vereinzelt Sanierungen und Umbauten/ Neubauten wurden in den letzten 5 Jahren getätigt. Jedoch ist das Gebiet zum Großteil noch im Zustand der 60-iger Jahre, quasi im „Urzustand“.

In der Bestandsaufnahme wurden die Gebäude einer visuellen Überprüfung ihres äußeren Bauzustands unterzogen. Dabei wurde der Zustand der äußeren Bauteile (Dach und Dachaufbauten, Regenentwässerung, Schornsteine, Außenwände und Sockel, Fenster, Türen und Treppenanlagen) aufgenommen und Sanierungsbedarfsstufen zugeordnet. Bei Gebäuden mit Sanierungsbedarf wurde das objektbezogene Schadensbild aufgenommen. Die Gebäude in den Gewerbegebieten konnten aufgrund einer reinen Kartierung vom öffentlichen Grund nicht vollständig auf Sanierungsbedarf geprüft werden.

Etwa 24% der Gebäude haben keinen nach außen sichtbaren Sanierungsbedarf. Bei den meisten Gebäuden besteht dagegen ein vorwiegend geringer Sanierungsbedarf:

- 47 % der Hauptgebäude besitzen einen geringen Sanierungsbedarf. Diese Gebäude weisen Schäden an einzelnen Bauteilen auf, insbesondere der Fassade. Berücksichtigt sind dabei auch ästhetische Anpassungserfordernisse.

- 11% der Gebäude weisen Schäden an mehreren Bauteilen und zum Teil bereits gravierende Bauschäden auf. Eine Unterlassung der Sanierung würde dauerhaft zu substanzbedrohenden Schäden führen.

- 18 % sind sanierte Gebäude. Es ist zudem feststellbar, dass ein Generationswechsel zu vermehrten Sanierungen im EFH im südwestlichen Betrachtungsraum führt.

Einen mittleren bis hohen Sanierungsbedarf besitzen also 58 % der Gebäude. Für etwa 42% des Gebäudebe-

stands im Betrachtungsraum ist kein offensichtlicher Sanierungsbedarf feststellbar. Gleichwohl können diese Gebäude zusätzlich noch Mängel im Inneren aufweisen, die von außen nicht erkennbar sind. Bedeutsam ist das vor allem, wenn ein Gebäude eine veraltete Haustechnik oder Heizungsanlage besitzt. Hier besteht dann ein Modernisierungsbedarf zur Sicherung einer zeitgemäßen Nutzungsmöglichkeit.

Energetischer Erneuerungsbedarf

Aufgrund des großen Anteils an historischer Bausubstanz mit Baujahren vor 1940 im südwestlichen Bereich um die Straßen Blattergasse und Leonhardstraße spielt bei einer energetischen Sanierung der Erhalt von historischen und stadtbildprägenden Fassaden eine gestalterisch bedeutende Rolle. Diese Fassaden aus den Bauzeitepochen vor 1940 weisen interessante Details, Putzstrukturen und Fenstergesimse auf, die durch unsensible Dämmmaßnahmen ihren Geschichtsbezug verlieren könnten.

Daher ist anzuraten, dass eine Außendämmung nur bei Gebäuden in Frage kommt, die später als 1940 erbaut wurden. Alternativmaßnahmen wie die Innendämmung, die Dämmung der oberen Geschossdecken bzw. Kellerdecken, die Erneuerung von Fenstern und die Dämmung von Wärmebrücken sind bei dieser Bauzeitepoche akzeptable Optionen. Zudem kann die Erneuerung von Heizungsanlagen bzw. die Umrüstung von Kohleöfen auf moderne und nachhaltige Heizsysteme wie Wärmepumpen einen wichtigen Beitrag zur energetischen Verbesserung der Gebäude leisten.



Gebäudezustand

Legende

Maßstab 1 : 8000

Gebäude mit Sanierungsbedarf



Neubau



Betrachtungsbereich - - -

Fassade mit Sanierungsbedarf



saniertes Gebäude



Untersuchungsgebiet - - -

4.1 Gebäudebestand

Eigentumsverhältnisse

Anhand der Auswertung des Stadtplanungsamtes aus dem städtischen Liegenschaftsinformationen lassen sich die Eigentumsverhältnisse der Grundstücke im Untersuchungsgebiet sowie im Betrachtungsbereich ermitteln und zu Gruppen zusammenfassen. Ein Gebiet mit einer Vielzahl an unterschiedlichen privaten Eigentümerstrukturen muss eine andere strategische Steuerung in der Stadterneuerung unterworfen werden als ein Gebiet, das im Eigentum der Stadt liegt.

Im Stadtteil Memmingen Ost liegt eine differenzierte Eigentümerstruktur vor. Der flächenmäßig größte Anteil ist städtisches Eigentum mit ca. 40 %. Etwa 10 % der Fläche gehört Genossenschaften.

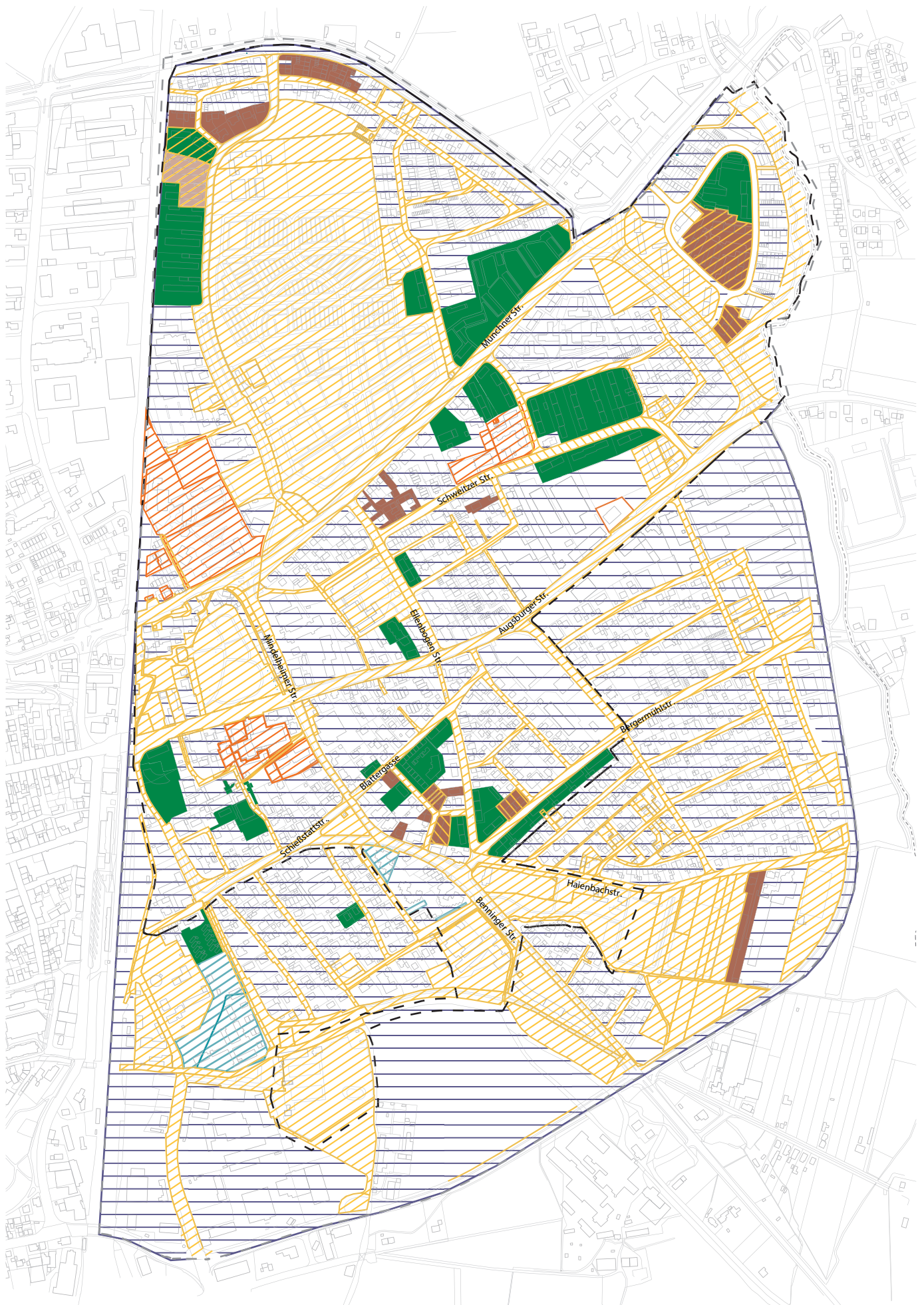
Gesamtfläche Betrachtungsbereich:
 $1.806.910 \text{ m}^2 = 1,807 \text{ km}^2$
 Gesamtfläche Untersuchungsgebiet:
 $1.109.812,94 \text{ m}^2 = 1,110 \text{ km}^2$

Stadt	737.577 m ²	40%
Genossenschaft	119.502 m ²	7%
Kirche	50.266 m ²	3%
Staatlich	35.128 m ²	2%
Privat/Sonstige	864.437 m ²	48%
Gesamt	1.806.910 m ²	100%

Private Flächen wurden bei der o.g. prozentualen Verteilung nicht berücksichtigt.

Die privaten Eigentümerstrukturen sind bei den Handlungsempfehlungen und Umsetzungsstrategien zu berücksichtigen. Auch bei der Anwendung des besonderen Städtebaurechts kann der hohe Anteil an Privateigentümern eine wichtige Rolle spielen.

Stärken	Schwächen und Risiken
18 % der Gebäude im Betrachtungsraum wurden erst kürzlich saniert.	Es besteht erheblicher Erneuerungsbedarf hauptsächlich an öffentlichen und historischen Gebäuden.
Gebäudesubstanz aus der Gründungszeit des Stadtteils stellt besondere Wertigkeit heraus und sollte als historische Identifikationsorte weiterentwickelt werden (z.B. Ziegeltörle).	Wohnentwicklung an bestehende Gewerbeeinheiten könnte aufgrund von Immissionen zu Problemen führen (= heterogene Gemengelage).
Nebeneinander von Arbeiten und Wohnen entspricht der Idealvorstellung einer durchmischten Stadt.	z.T. fehlende Wertschätzung der historischen Bausubstanz führt zu vermehrten Abbrüchen aufgrund von Wirtschaftlichkeitsberechnungen.



Eigentumsverhältnisse

Legende

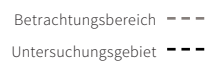
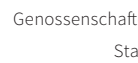
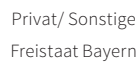
Maßstab 1 : 8000

Privat/ Sonstige
Freistaat Bayern

Stiftungen
Kirche

Genossenschaften
Stadt

Betrachtungsbereich
Untersuchungsgebiet



4.2 Wohnen

4.2.1 Wohnungsmarkt – Angebots- und Nachfragestrukturen

Methodik

In Ergänzung zu den gebäudebezogenen und städtebaulichen Analysen wird an dieser Stelle eine übersichtsartige Einordnung der Marktsituation (Angebotsstrukturen, Nachfragestrukturen) vorgenommen. Empirische Grundlagen bilden Expertengespräche sowie eine Recherche der öffentlich zugänglichen Online-Quellen (Makler, Immo-Portale).

Übersicht

Der Stadt Memmingen werden immobilienseitig positive Strukturen und Perspektiven attestiert. Lange Zeit lag das Marktniveau (Mietpreise, Erlöse für Eigentum) in der Stadt deutlich unter den bundesdeutschen Durchschnittswerten. Schrittweise wirken sich die positiven ökonomischen Entwicklungen in der Stadt aber auch auf den Wohnungsmarkt aus. Alle Aussagen in den zugänglichen Portalen (u.a. www.wohnungsboerse.net) zeigen für Memmingen wachsende Mietpreise in den vergangenen 3-4 Jahren auf.

68 Zwei Aspekte werden von den Maklern angesprochen:

1. Gute infrastrukturelle Ausstattung in der Stadt
2. Gute Markt-/Nachfragebedingungen für nachhaltige Investitionen (u.a. Arbeitsmarkt, Bevölkerungsentwicklung)

Grundstrukturen in der Gesamtstadt

Ein Indiz für die positiven Nachfrageentwicklungen stellen die langsam wachsenden Erlösperspektiven für Wohneigentum dar. Der Durchschnittspreis in den Portalen wird für Eigentumswohnungen gesamtstädtisch mit rund 2.500,- bis 2.900,- Euro / m² angegeben (u.a. www.immowelt.de).

Die durchschnittliche Mietspannen bewegen sich für 60 – 100 m²-Wohnungen zwischen 7,40,- und 7,60,-Euro/ m² (z.T. werden bereits über € 8,00,-/ m² genannt). Allerdings, - und diese Feststellung trifft auf nahezu alle Kommunen zu - gibt es große Unter-

schiede im Hinblick auf die spezifischen Ausstattungsstandards des Angebots und die Mikrostandortlage der angebotenen Wohnungen.

Die derzeit eher geringen Angebotsstrukturen in Memmingen verdeutlicht ein Vergleich: in einem der führenden Immo-Portale werden für Memmingen 10 freie 3 Zimmer-Wohnungen angeboten; in der gleich großen Stadt Kaufbeuren liegt dieser Wert doppelt so hoch, nämlich bei 22 Wohnungen in diesem Segment.

Grundüberlegungen zum Memminger Osten

Sowohl die geringen Fallzahlen der Expertengespräche als auch der konkret nachvollziehbaren Angebotsstrukturen lässt zwar nur eine thesenhafte Einordnung der Marktsituation für den Memminger Osten zu. Diese deckt sich aber mit den persönlich geführten Gesprächen mit Einwohnern (z.B. im Rahmen der Auftaktveranstaltung im Okt. 2015):

1. Im Hinblick auf die Nachfrage stellt der Memminger Osten gerade für „junge Familien“ im Stadtgebiet eine interessante Standortoption dar. Die räumliche Nähe zur Innenstadt, das vorhandene Schulangebot, die soziale Infrastruktur (u.a. Kinderbetreuung) sowie die wohnortnahen Versorgungseinrichtungen (Lebensmittelmärkte) werden in Einzelgesprächen als Pluspunkte genannt.

2. Alle Wohnungen in einem neuen Investitionsprojekt an der Freudenthaler Straße (29 wertige Wohneinheiten zwischen 70 und 140 m² Fläche) sind zeitnah komplett verkauft worden.

3. Aktuelle Mietpreisangebote an der Augsburgener Straße (90 m² Mietfläche, 3 Zimmer) liegen mit 7,20,-Euro/m² nur unwesentlich unter den dargestellten Durchschnittswerten für Memmingen.

4. Einzelgespräche deuten darauf hin, dass attraktive Miet-/Kaufangebote bei größeren Wohnungen und Häusern im Memminger Osten kaum vorhanden sind.



Stadtgebiet Memmingen

Altstadtgebiet und Stadtteile siehe eigener Plan

Preisgruppe 1	340 €
Preisgruppe 2	300 €
Preisgruppe 3	260 €
Preisgruppe 4	200 €
Preisgruppe 5	180 €
Preisgruppe 6	160 €
Preisgruppe 7	150 €

Gewerbe G1	85 €
Gewerbe G2	85 €
Gewerbe G3	75 €

Landwirtschaftliche Grundstücke 5 €

Stadtteil Amendingen

Wohnbauflächen A	200 €
Landwirtschaftliche Grundstücke	5 €

Je nach Lage und Nutzbarkeit des Grundstücks sind Zuzüge Abschläge möglich.

Beitrags- und abgabemesslicher Zustand: erschließungsbeitrags- und kostenersatzungsbeitragsfrei

Richtpreisplan

Stadtgebiet Memmingen Stand 31.12.2014
 Maßstab: 1:2000 Altstadtplan
 Memmingen, März 2015
 Stadt Memmingen, März 2015
 Grundstückskarte: Alt-Stadt Memmingen

Ergebnisse von Maßstab zeigen Stellensatz nicht vollständig, sondern nur die Flächen, die für die Ermittlung der Grundstückspreise relevant sind. Die Flächen sind in der Karte als unterschiedliche Farben dargestellt.

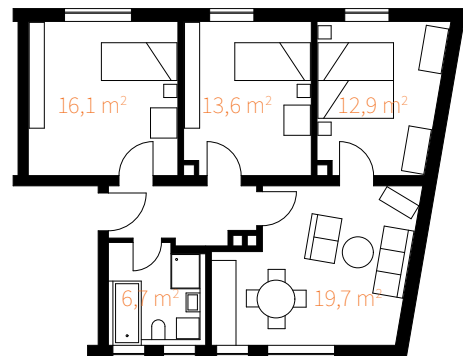
95€	G1	160€	6	260€	3		
85€	G2	5€	Land	180€	5	300€	2
75€	G3	150€	7	200€	4	340€	1

4.2 Wohnen

4.2.2 Wohnungsbelegung und Wohnungsmix

Da im Rahmen dieser Analyse keine Befragung der Bewohner stattgefunden hat, können die Wohnungsbelegung und der Wohnungsmix nur exemplarisch an den städtischen Liegenschaften des Kalker Feldes bewertet werden. Außerdem können Rückschlüsse aus Interviews mit den Wohnungsunternehmen herangezogen werden.

Der Bestand der städtischen Wohnungen im Kalker Feld liegt bei 83 Wohneinheiten. Ca. die Hälfte der Einheiten wurden in den letzten 5 Jahren modernisiert. In den Abbildungen sind die unterschiedlichen Wohnangebote des Kalker Feldes in den Grundrissen aufgezeigt. Gerade die kleineren Wohnungen sind gefragt. Ähnlich wie bei den Genossenschaftswohnungen liegt hier der Mietpreis zwischen 4 - 5 Euro / m² (Städtische Wohnungen 4,80 Euro/ m², MEWO 4,25 Euro/ m²).



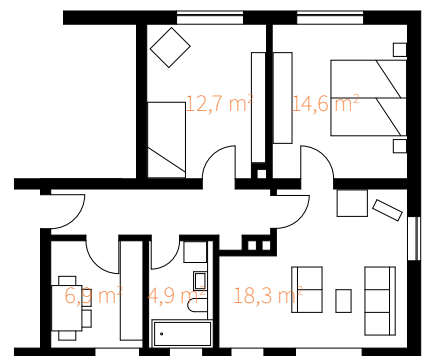
9

- 70 Die Fluktuation ist sehr niedrig und liegt bei 5 % / Jahr. Ein Wohnungswechsel erfolgt meist nur aus beruflichen Gründen oder bei Wechsel in das Altersheim. Gerne werden die kostengünstigen Wohnungen als Starthilfe vorübergehend bis zum Kauf eines Eigenheimes bezogen.

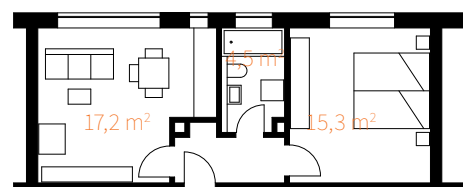
Einen Belegungsschlüssel gibt es nicht. Die MEWO besitzt 79 Wohnungen im Untersuchungsgebiet. Die Belegungsrechte des Sozialen Wohnungsbaus sind abgelaufen.

Das Gesamtgebiet weist zudem einen hohen Anteil an Pflegeplätzen und „Betreutes Wohnen“ auf.

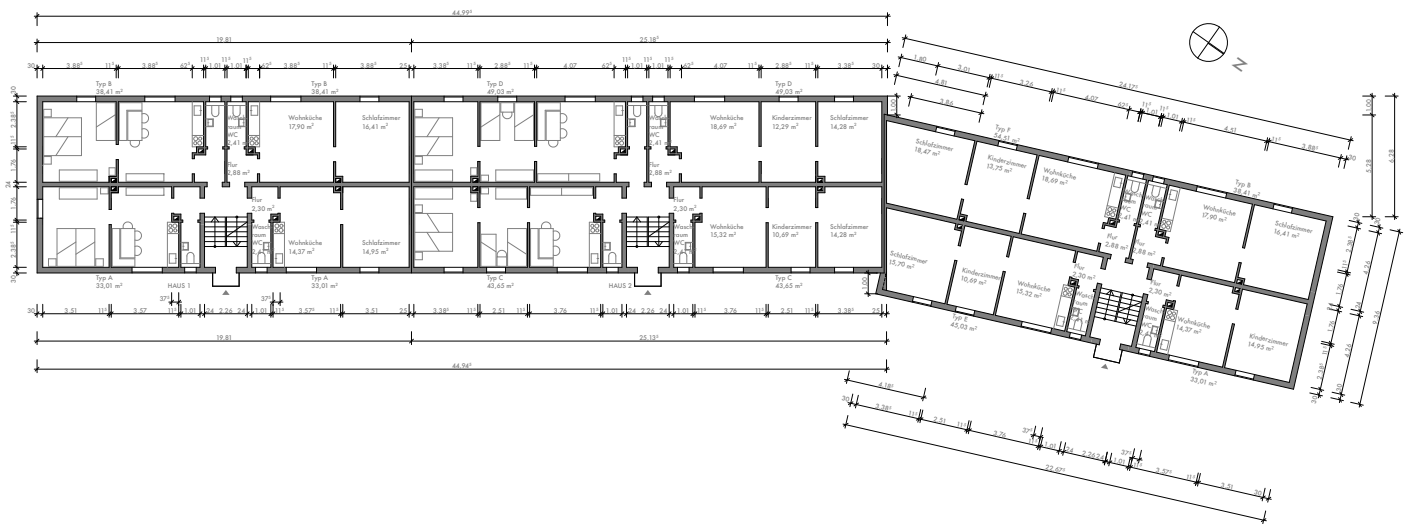
Beobachtungen bei Baulücken, Brachflächen und Leerstände : Vermehrt werden die bestehenden alten Bausubstanzen durch Neubauten (s. Münchner Straße) ersetzt und oder gar verdichtet.



10



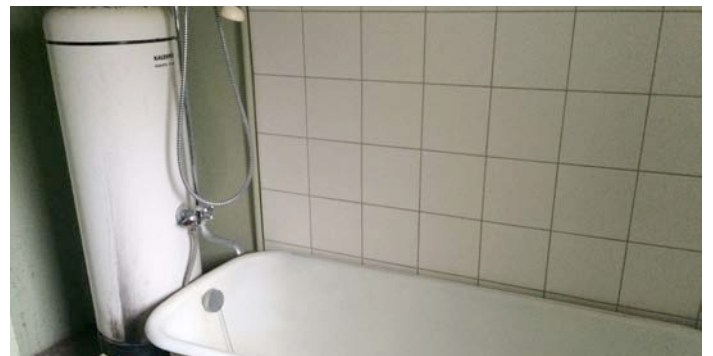
11



12

ABB. 9/10/11 <
 KALKER FELD 15, EG RECHTS (O.) / KALKER FELD 6, EG MITTE (M.) /
 KALKER FELD 17, EG RECHTS (L.)
 (MASSSTAB 1:200)
 GRUNDRISSANPASSUNGEN UND ERFOLGTE SANIERUNGEN
 ENTSPRECHEN DEN VORSCHRIFTEN DES SOZIALEN WOHNUNGSBAUS.

13



14

ABB. 12 <
 EG-GRUNDRISS DER OBDACHLOSENUNTERKUNFT AN DER
 MOZARTSTRASSE
 (MASSSTABSLOS)
 ERSTE SANIERUNGEN FÜR FLÜCHTLINGE IN DER OBDACH-
 LOSENUNTERKUNFT. JEDOCH SANIERUNGEN FÜR HYGIENE
 NOCH NÖTIG. GEMEINSCHAFTSBAD IM KELLERBEREICH IST
 NICHT MEHR ZEITGEMÄSS.

15

ABB. 13/14/15 >
 RÄUMLICHKEITEN DER OBDACHLOSENUNTERKUNFT
 AN DER MOZARTSTRASSE



71

4.2 Wohnen

4.2.3 Fazit

Fazit:

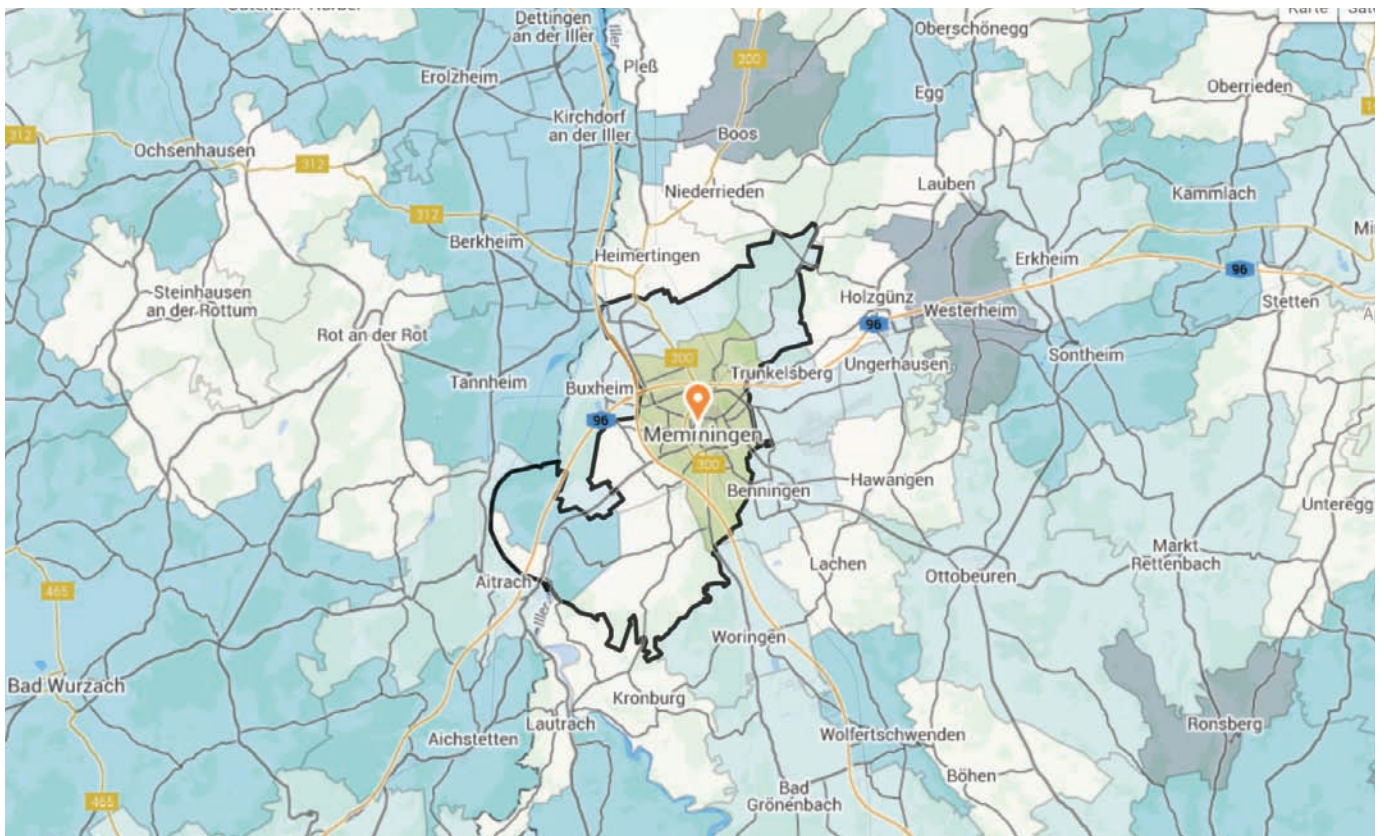
Unter Marktgesichtspunkten stellt der Memminger Osten für unterschiedliche Zielgruppen einen interessanten Standort dar. Die „latente“ Nachfrage nach Wohnraum – egal ob Kauf oder Miete - dürfte derzeit mit den vorhandenen Angebotsstrukturen nicht abgedeckt sein. Die beobachtbare Nachfrage zielt auf eher qualitätsvolle Angebote (= Ausstattung) im mittleren Segment in attraktiven Mikrostandortlagen ab.

Der Memminger Osten ist somit hinsichtlich der Angebots- und Nachfragestrukturen kein homogenes Gebiet, aber grundsätzlich ein Stadtraum mit Entwicklungspotenzial für die Entwicklung von Wohnraum mit mittleren und größeren Wohnungen. Eine grundlegende Imagekorrektur des Gesamtgebietes dürfte hierfür eine wichtige Begleitmaßnahme zu sein.

TAB. 04

GESAMTBEWERTUNG „WOHNEN“

Stärken	Schwächen und Risiken
Moderates Preisgefüge auf gesamtstädtischer Ebene	Umbau des vorhanden Bestandes aufwändig oder nicht rentabel
Steigende Nachfrage nach modernen, zeitgemäßen Wohnungen	Heterogene Lagen an Gewerbebereichen und/oder Gewerbenutzungen
Vorhandensein von großen privaten und öffentlichen Grünflächen für die Naherholung	Hoher Anteil selbstgenutzter Einfamilienhäuser und somit Probleme beim Generationenwechsel
Im gesamten Stadtteil ist eine fußläufige Erreichbarkeit von Einrichtungen des täglichen Bedarfs gegeben und eine gute soziale Infrastruktur vorhanden	Imageprobleme des Stadtteils als „Armeleutenviertel“ mit der Folge fehlender Investitionen bzw. Sanierungen
Moderates Preisgefüge der Mieten zwischen 4-5 Euro/ m ² bei genossenschaftlichem Eigentum	Standard der Obdachlosenunterkunft hat Wirkung auf die umgebenden Geschosswohnungsbauten

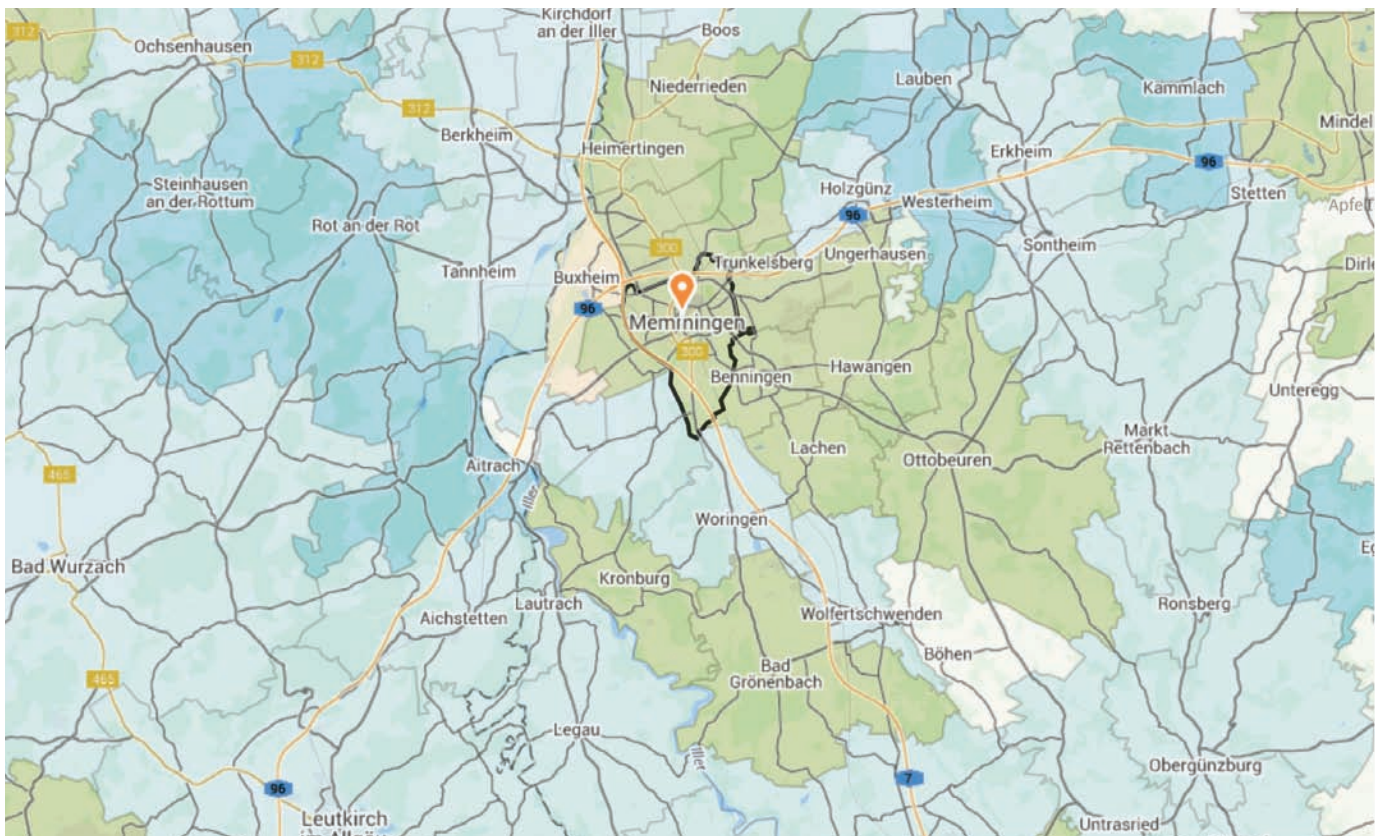


mm ost
Soziale Stadt

Kaufpreise

Eigentumsverhältnisse

Maßstab maßstabslos



mm ost
Soziale Stadt

Mietpreise

Eigentumsverhältnisse

Maßstab maßstabslos



4.3 Wirtschaft

4.3.1 Unternehmensbesatz und Standortstrukturen

Übersicht

Die Stadt Memmingen zählt auf Grund der Lagefaktoren zu den dynamischsten Wirtschaftsstandorten im Regierungsbezirk Schwaben. Durch die Lückenschließungen der A 96 sowie der A 7 haben sich die Standortfaktoren der Stadt deutlich verbessert. Die großen Gewerbegebiete sind heute großräumig über Autobahnabfahrten direkt erreichbar. Die größten zusammenhängenden Gewerbeflächen befinden sich nördlich der A 96 bzw. östlich der A 7 (u.a. Logistik-Unternehmen Dachser, großflächige Fachmärkte). Aber auch südlich der A 96 sind zusammenhängende Gewerbeflächen und größere Betriebe vorhanden. Demgegenüber hat die Bahn in Memmingen ihre Bedeutung für den Gütertransport verloren.

Der Memminger Osten stellt im Stadtgebiet eine der „Keimzellen“ der gewerblichen Entwicklung dar. Aus ehemaligen Stadtrandlagen haben sich zwischenzeitlich integrierte gewerbliche Standortlagen, häufig in direkter Nachbarschaft zu Wohnfunktionen, ergeben. Einige frühere Betriebe wurden zwischenzeitlich an die großen Gewerbebestände „ausgesiedelt“; vorhandene frühere Produktionsanlagen (z.B. Ziegeltörle) werden zwischenzeitlich z.T. kleinteilig nachgenutzt.

Der räumlich-funktionale Zusammenhang von gewerblichen Strukturen hat im Ergebnis dazu geführt, dass in Teilbereichen auch Gewerbebestrukturen außerhalb des eigentlichen Untersuchungsgebietes („Memminger Osten“) in die VU mit aufgenommen wurden und in die Bewertung mit eingeflossen sind (z.B. Gaswerkstr., Augsburg Str.).

Prägend für den Memminger Osten sind die größeren Unternehmen im Bereich der nördlichen Augsburg Straße sowie an der Gaswerkstraße/ Riedbachstraße. Sowohl das international tätige Bauunternehmen KUTTER als auch das Bauunternehmen J. Hebel verfügen über zahlreiche gewerblich genutzte Flächen (u.a. Baumaterialien, Werkstatt, Mitarbeiterparkplatz, Hauptverwaltung, Fuhrpark, Logistik, Waren-/ Materialumschlag), die teilweise direkt in die angrenzenden Wohnlagen übergehen.

Ein weiterer strukturprägender Betrieb, direkt angrenzend zum Untersuchungsgebiet, ist das Elektronikunternehmen STECA mit Standort am Kreuzungsbereich Augsburg Straße/Tiroler Ring. Die Bedeutung des Memminger Ostens als Gewerbebestandort ergibt sich aus nachstehenden Beschäftigungsdaten bedeutender Unternehmen:

KUTTER Bauunternehmung:
ca. 500 Beschäftigte

J.Hebel Bauunternehmung:
ca. 350 Beschäftigte

Steca Electronics:
ca. 400 Beschäftigte

ABB. 16
GEWERBEEINHEIT ZIEGELTÖRLE - KONVERSION VON EINEM EHEMALIGEN PRODUKTIONSBEREICH IN KLEINTEILIGERE GEWERBLICHE NUTZUNGEN
ABB. 17
STRUKTURPRÄGENDER BETRIEB AN DER RIEDBACHSTRASSE BAUUNTERNEHMEN J. HEBEL

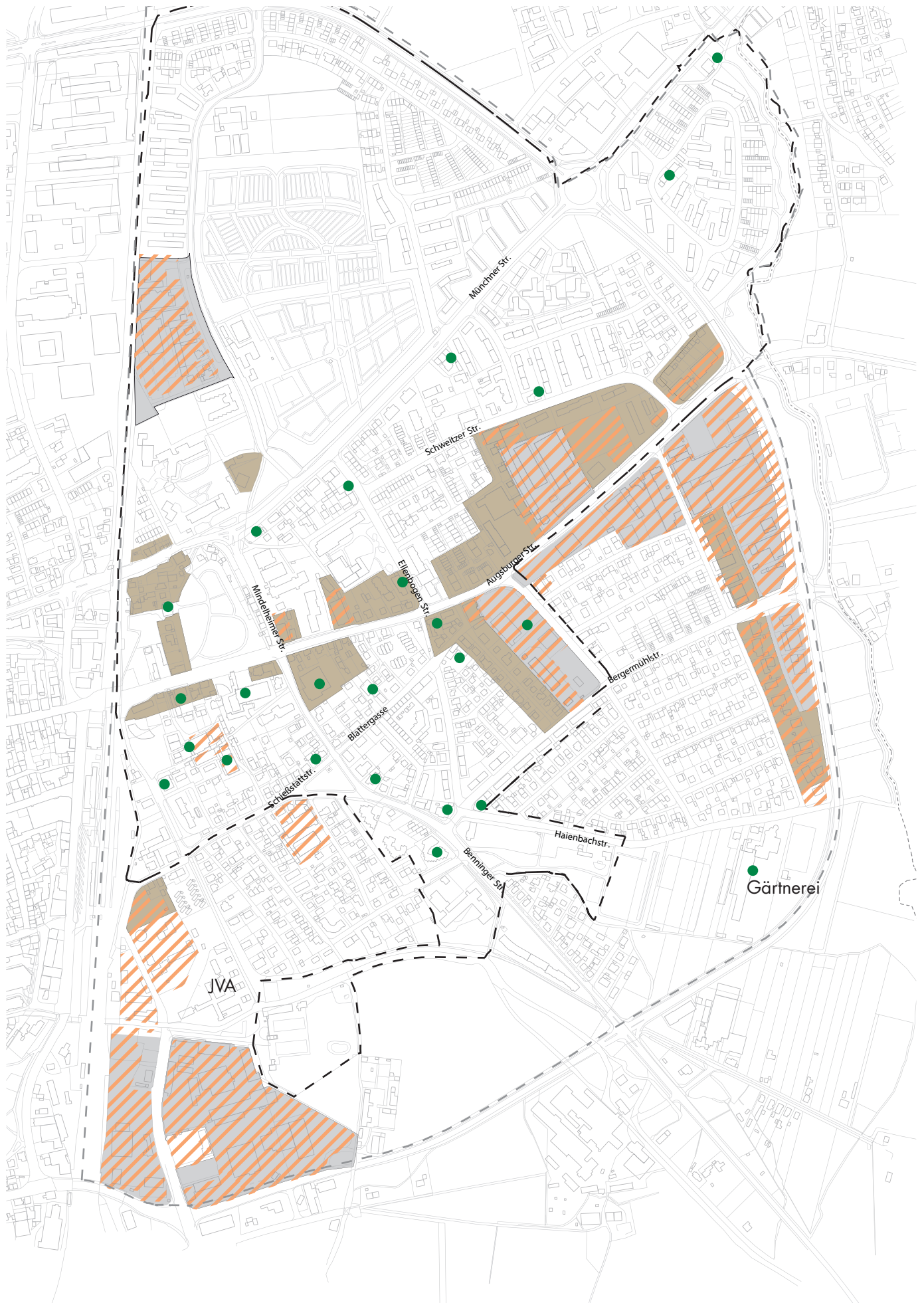
16



17



Quelle: Angaben Stadt Memmingen, 2015.



Gewerbeflächen

Legende

Maßstab 1 : 8000

Mischgebiete lt. FNP
Gewerbegebiete lt. FNP



Strukturprägende Gewerbegebiete



Einzelstandorte



Betrachtungsbereich

Untersuchungsgebiet

4.3 Wirtschaft

4.3.1 Unternehmenbesatz und Standortstrukturen

Grundstrukturen

Neben den großen Gewerbebetrieben im Bereich der Augsburgsstraße (mit Tiroler Ring) und Gaswerkstraße befinden sich im Memminger Osten auch kleinere, aber dennoch zusammenhängende Gewerbebereiche: westlich des Waldfriedhofes gibt es einige Steinmetzbetriebe sowie einen Sandstrahlbetrieb.

Am Ziegeltörle befindet sich eine Gewerbeeinheit (industrielle Konversion), bestehend aus mehreren unterschiedlichen kleineren Nutzern (Malteser Unfallhilfe, Fahrradreparatur).

Einige Leerstände ehemals gewerblich genutzter Betriebsstätten liegen ebenfalls im Bereich der nördlichen Augsburgsstraße (z.B. Mechanische Werkstätte). Die prägenden gewerblichen Strukturen im Memminger Osten werden durch kleinere und mittlere Dienstleistungsbetriebe ergänzt. Das vielfältige Spektrum umfasst u.a. Steuerberatungs-/Anwaltskanzlei, Versicherungsbüros, Ärzte/Therapie und Gebäudereinigung.

18



19



76

Gewerblich genutzte Flächen

Zusammenhängende gewerblich genutzte Flächen im Memminger Osten ergeben sich aus dem Unternehmensbesatz.

Zwei Standortbereiche sind herauszuheben:

- Augsburgsstraße / Tiroler Ring

Intensiv genutzte Gewerbeflächen von mittelständischen Unternehmen aus unterschiedlichen Branchen. Während der Standortbereich Tiroler Ring (außerhalb des Untersuchungsgebietes, aber mit der Augsburgsstraße strukturell verbunden) den „klassischen Charakter“ einer mittelständisch geprägten Gewerbegebietes vermittelt, haben sich im nordöstlichen Bereich der Augsburgsstraße Wohnfunktionen und gewerbliche Funktionen schrittweise räumlich „verzahnt“. An der Berger Straße bestehen größere Freiflächen mit nur teilweise gewerblicher Nutzung.

20



21



Stärken	Schwächen und Risiken
Starke Nachfrage in Memmingen nach Gewerbegrundstücken und gewerblichen Objekten	Einige gewerbliche Leerstände / mindergenutzte Flächen an der Augsburgener Straße, Gaswerkstraße, Riedbachstraße
Vorhandene Arbeits- und Ausbildungsplätze direkt im Untersuchungsgebiet sowie angrenzendem Betrachtungsbereich	Rückläufige mittelständische Gewerbestrukturen, z.T. kleinteilige Leerstände
Notwendigkeit einer gewerblichen Profilierung „Ziegeltörle“ mit Impulswirkung für den Memminger Osten (z.B. „Kreativwirtschaft im Quartier“)	Enge räumliche Verflechtung von Wohnen und Gewerbe
Neu entstandene Gewerbeeinheiten im Dienstleistungsbereich an der Augsburgener Straße	Flächenintensive Betriebe mit teilweise erheblichen Verkehrsbewegungen, städtebauliche Qualitäten von Gewerbestandorte
Prüfung des Entwicklungspotenzials der Flächen an der Berger Straße denkbar.	Verlust der Bedeutung des schienengebunden Gütertransports
	z.T. fehlende Investitions-/ Veräußerungsbereitschaft von gewerblichen Immobilieneigentümern

- Gaswerkstraße

Ausgehend von der Nähe zur Bahnlinie / Güterbahnhof hat sich im Kreuzungsbereich Riedbachstr. / Tiroler Ring eine intensive gewerbliche Nutzung ergeben.

Prägend im Betrachtungsbereich sind eindeutig das Bauunternehmen Hebel sowie die genutzten Flächen der BayWa (in der Summe ca. 40.000 m²). Daneben sind auch Stadtwerke/Gasspeicher, JVA, Zoll und Stadtbad ansässig.

Brachflächen sind in diesem Standortbereich nicht erkennbar, aber mindergenutzte Flächen sind vorhanden (an der Bahnlinie).

Handlungsbedarfe:

- Nachnutzung der gewerblichen Leerstände bzw. mindergenutzten Flächen im Bereich Augsburgener Straße / Berger Straße und Aktivierung von Flächen in der Gaswerkstraße/Riedbadstraße.

- Prüfung einer konzeptionellen Weiterentwicklung des Gewerbestandortes Ziegeltörle („Kreativwirtschaft im Quartier in Bahnhofsnahe“).

Fazit:

Der Memminger Osten stellt einen „traditionellen“ Gewerbestandort mit einer diversifizierten, mittelständischen Unternehmensstruktur dar.

4.4 Handel und Versorgung

4.4.1 Einzelhandel und Versorgungsstrukturen

Methodik

Der Einzelhandelsbestand im Untersuchungsgebiet sowie in den angrenzenden Räumen (=Betrachtungsbereich) wurde im September 2015 in Form einer Quartiersbegehung zu Fuß erfasst.

Als wesentliche Merkmale des Einzelhandels wurden

- die Lage mit Versorgungsfunktion
- der Sortimentsschwerpunkt
- Größenordnung der Verkaufsfläche

und

angesehen und Parameter dazu erfasst. Der räumlich-funktionale Zusammenhang von Versorgungsstrukturen machte erforderlich, dass in Teilbereichen (z.B. Augsburgener Str.) auch Handelsstrukturen außerhalb des eigentlichen Untersuchungsgebietes aufgenommen wurden und in die Bewertung eingeflossen sind.

Übersicht

78 Die gesamtstädtische Einordnung der Handels- und Versorgungsstrukturen für den Memminger Osten ergibt sich aus folgenden Parametern:

- Teile des Untersuchungsgebietes, d.h. der westliche Bereich der Augsburgener Straße, reichen direkt an die Innenstadt. Die Unterführung der Bahnlinie ist speziell für Fußgänger, Fahrradfahrer sowie eine spezifische barrierefreie Rampe für Rollstühle, Rollatoren usw. entwickelt. Zudem ist die Bahnüberführung an der Gaswerkstraße nicht barrierefrei gestaltet und weist nur geringe Fußgängerfrequenzen auf.

- Größere Fachmarkt-Agglomerationen sind weder im Untersuchungsgebiet noch in den angrenzenden Stadträumen bzw. der Gemeinde Memmingerberg vorhanden. Die Gemeinde Memmingerberg plant jedoch die Entwicklung von größeren Handelsstrukturen im Umfeld des Flughafens.

- Die vorhandenen Versorgungs- und Einzelhandels-

22



23



ABB. 22

LEBENSMITTELMARKT, GETRÄNKEMARKT UND BÄCKEREI/CAFE AN DER AUGSBURGER STRASSE

ABB. 23

EINZELHANDEL IM „KALKER FELD“

strukturen im Betrachtungsbereich haben hinsichtlich der Sortimentsstrukturen und Verkaufsflächendimension eine eindeutige Orientierung hin zur Quartiersversorgung, wobei die Gemeinde Memmingerberg im Lebensmittelbereich z.T. durch (Lebensmittel-)Betriebe im Memminger Osten mit versorgt wird.

- Obwohl formell kein Bestandteil des Untersuchungsgebietes, wird der Neubau des NETTO-Marktes im Kreuzungsbereich Augsburgener Str./ Tiroler Ring in die Bewertung der Versorgungsstrukturen einbezogen.

Grundstrukturen

Die vorhandenen Einzelhandelsbetriebe im Untersuchungsgebiet werden strukturell durch Nahversorgungsfunktionen geprägt.

In der Summe haben die nahversorgungsrelevanten Betriebe, d.h. vor allem Lebensmittel, Getränke, Apotheken u.a., eindeutig den größten Verkaufsflächenanteil im Memminger Osten. Räumlich betrachtet ist eine Schwerpunktbildung im Bereich der Augsburgener Straße erkennbar, d.h. entlang dieser generell sehr prägenden, zentralen Achse im Quartier.

Im Einzelnen sind folgende Strukturen vorhanden:

- Im Lebensmittelbereich sind der NETTO (ca. 1.000 m² VK), ALDI (ca. 1.200 m² VK), Lebensmittelmarkt Schultheiss (550 – 600 m² VK) sowie der derzeitige „Rewe“-Leerstand (ca. 1.150 m² VK) und der Getränkemarkt Göbel (ca. 400 - 500 m² VK) prägend. Die Nachnutzung des ehemaligen REWE durch einen neuen Supermarkt ist geplant. Ein weiterer Neubau (NETTO) wird derzeit im Kreuzungsbereich Augsburgener Straße / Tiroler Ring, d.h. unmittelbar angrenzend zum Untersuchungsgebiet, errichtet (ca. 1.000 m² VK).

Ergänzt werden die Lebensmittelmärkte durch das Lebensmittelhandwerk (jedoch ohne Metzgereien):

- Moderne Bäckerei-Betriebe mit integriertem Café

befinden sich an der Augsburgener Str. und Mindelheimer Straße.

- Apotheken sowie Toto-Lotto und Blumen sind ebenfalls im Quartier vorhanden.

- Betriebe mit mittel- und langfristigen Bedarfsgütern finden sich nur vereinzelt im Quartier (z.B. Farben/ Lacke).

Räumlich bewertet ergibt sich folgende Struktur:

- Unmittelbare Versorgung bzw. Einzelhandel gibt es im Kalker Feld nicht. Eine unter Versorgungssichtspunkten wenig hilfreiche Ausnahme stellt ein temporär geöffnetes Angler-Geschäft dar.

Die Bewohner können für nahversorgungsrelevante Güter entweder den an der Münchener Straße gelegenen REWE oder den Schultheiss-Lebensmittelmarkt (sowie perspektivisch den in Entstehung befindlichen NETTO-Lebensmittelmarkt) an der nördlichen Augsburgener Str. als Versorgungsoption nutzen.

- Den höchsten Besatz an Handelsbetrieben gibt es an der Augsburgener Straße bzw. im Kreuzungsbereich Augsburgener Straße / Benninger Straße.

- Der bestehende Lebensmitteldiscounter ALDI hat städtebaulich eine isolierte, eigentlich schwer auffindbare Lage (Sackgasse Hans-Grässel-Str.) westlich des Waldfriedhofes (ist jedoch gut frequentiert).

- Der Standortverbund von NETTO, Getränkemarkt Göbel sowie die Bäckerei (Augsburger Str. / Ecke Berger Str.) stellt die flächenmäßig größte Einheit im Quartier mit einem gemeinsam genutzten Kunden-Parkplatz dar.

Durch die Realisierung des NETTO ergibt sich auch im Kreuzungsbereich Augsburgener Str. / Tiroler Ring eine gewisse Konzentration im Lebensmittelbereich.

4.4 Handel und Versorgung

ABB. 24

LEERSTAND BENNINGER STRASSE – KEINE EIGENSTÄNDIGE METZGEREI
IM BETRACHTUNGSBEREICH MEHR VORHANDEN

ABB. 25

AUGSBURGER STRASSE / KREUZUNG MINDELHEIMER STRASSE:
NEUBAU MIT APOTHEKE, BÄCKEREI/CAFÉ UND ÄRZTEN

Bestand – Detailstrukturen

Im Detail ergeben sich folgende Versorgungsstrukturen für die Bevölkerung im Memminger Osten:

- Insgesamt befinden sich im Betrachtungsbereich rund 15 Einzelhandelsbetriebe (inkl. Ladenhandwerk).
- Nach Betriebsgrößen dominieren die kleineren Betriebe unter 100 m² Verkaufsfläche.
- Nach Verkaufsfläche dominieren die 3 vorhandenen Lebensmittelmärkte mit dem Getränkemarkt. Eine Nachnutzung des früheren REWE-Marktes ist beantragt; ein NETTO-Neubau entsteht derzeit direkt angrenzend zum Untersuchungsgebiet.
- Sortimentsbezogen dominieren Nahrungs-/Genussmittel mit insgesamt 7 Betrieben zzgl. der geplanten Neueröffnung des Supermarktes an der Benningerstr.
- Leerstände gibt es u.a. in der Ellenbogstr. (ehemalige Metzgerei) und in der Benningerstr. (ehemalige Metzgerei).

Zustandsbewertung – Betriebe und Leerstände

Die Einzelhandelsbetriebe im Memminger Osten weisen überwiegend eine marktfähige Qualität auf (z.B. Barrierefreiheit, Laden-/Fassadengestaltung). Die größeren Lebensmittelmärkte verfügen über geeignete, integrierte Standorte mit der notwendigen Flächendimension. Zwei neuere Investitions-/Bauprojekte an der Augsburgs Straße (Nr. 13, Nr. 66) haben moderne Mieter (Apotheke, 2 Bäckereien mit angeschlossenen Café). Der bestehende Schultheiss-Lebensmittelmarkt vermittelt zwar keinen modernen optischen Gesamteindruck, verfügt aber augenscheinlich über die notwendige Kundenakzeptanz für verschiedenste Bevölkerungsgruppen (u.a. Post-Aannahmestelle).

Zustandsbewertung – Versorgungsfunktion

Eine Nahversorgung der Bevölkerung im Memminger Osten ist durch Lebensmittelmärkte, Bäckereien, Getränkemarkt und Apotheken grundsätzlich – und im Vergleich zu anderen Stadträumen – sehr gut gewährleistet. Auffallend ist jedoch das Fehlen einer eigenständigen Metzgerei (2 Leerstände ehemaliger Metzge-

24



25



reibetriebe sind vorhanden). Auch ein eigenständiger Drogeriefachmarkt fehlt – unter dem Blickwinkel der Nahversorgung – im Quartier. Die geplante Wiedernutzung des derzeitigen REWE-Leerstands ist in der Auftaktveranstaltung der VU als wichtige Zielsetzung von den Bürgerinnen und Bürgern genannt worden.

Legt man Isodistanzen um die Lebensmittelmärkte an (inkl. Neubelebung des ehemaligen REWE-Leerstands sowie Neubau NETTO / Bestandsobjekt REWE Münchner Str.) wird sichtbar, dass weite Teile der Bevölkerung im 400-/500 m Radius über fußläufige Versorgungseinrichtungen verfügen. Gerade im Straßenraum der nördlichen Augsburgs Straße ist beobachtbar, dass NETTO und Schultheiss-Markt stark von fußläufigen Kunden aufgesucht werden. Hinzu kommen für die Bürger im Memminger Osten die Versorgungsstrukturen der z.T. fußläufig erreichbaren Innenstadt (u.a. mit Drogeriewaren, Lebensmitteln) sowie der Supermarkt



4.4 Handel und Versorgung

Stärken	Schwächen und Risiken
Vorhandene Lebensmittelmärkte im Betrachtungsbereich sowie räumlich direkt angrenzend sichern die Nahversorgung (auch fußläufig)	Fehlen einer eigenständigen Metzgerei und eines Drogeriefachmarktes im Untersuchungsgebiet und Betrachtungsbereich
Moderne bauliche Investitionen mit leistungsfähigen Betrieben an der Augsburgener Straße	Rückläufige mittelständische Versorgungsbetriebe (z.T. problematische Nachfolgeregelungen, z.T. nicht passende Standorte)
Räumliche Nähe zur Innenstadt als Einzelhandels-/ Versorgungsstandort	Starke Wettbewerbsstrukturen bei Lebensmittelmärkten (Doppelbesatz NETTO als Risikofaktor)
	Nebenlagen ohne Frequenzen funktionieren nicht mehr als Handels-/ Versorgungsstandorte

TAB. 06

GESAMTBEWERTUNG HANDEL UND VERSORGUNG

82 an der Münchener Straße (wobei Querungsmöglichkeiten der vierspurigen Münchener Straße für Bürger aus dem Kalker Feld nur eingeschränkt vorhanden sind). Im Detail betrachtet wird – alleine auf Grund des Parkplatzangebotes – deutlich, dass der vorhandene ALDI-Markt in erster Linie auf Autokunden abzielt.

Fazit der Bestandsanalyse

Die wesentlichen Ergebnisse der Bestandsanalyse im Handlungsfeld Handel / Versorgung lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Nahversorgungsrelevante Betriebe, d.h. Lebensmittel mit Getränken/Lebensmittelhandwerk, Apotheken, usw. dominieren die Einzelhandelsstruktur im Memminger Osten. Lebensmittel umfassen – inkl. der Nachnutzung des REWE-Leerstands aber ohne das Neubauprojekt NETTO – rund 4500 m² Verkaufsfläche.

- Die Auswertung der Bestandsstrukturen mittels räumlicher Distanzen zeigt, dass große Teile des

Betrachtungsbereichs einen der drei (mit Neueröffnungen 5) Lebensmittelmärkte fußläufig erreichen können. Alle Lebensmittelmärkte verfügen über städtebaulich integrierte Standorte. Allein diese Tatsache belegt die grundsätzlich guten Versorgungsstrukturen.

- In direkter räumlicher Nachbarschaft zum Untersuchungsgebiet befinden sich die Innenstadt (mit dem kompletten Versorgungsangebot) sowie ein moderner REWE-Supermarkt mit Getränkemarkt (Münchener Str.) und der im Bau befindliche NETTO am Tiroler Ring/ Augsburgener Str. (ca. 1.000 m² Verkaufsfläche).

- Räumlich ist – mit Ausnahme des ALDI – eine Konzentration auf die Achse „Augsburger Straße“ feststellbar (inkl. Kreuzungsbereich Benninger Str./Mindelheimer Str.). Diese Situation verstärkt sich durch den im Bau befindlichen Lebensmittelmarkt (NETTO) weiter.

- Ein „klassisches“, modernes Nahversorgungszentrum besteht zwar nicht, jedoch sind derzeit 2 Schwerpunkt-

ABB. 26
LEBENSMITTELMARKT MIT POSTANNAHMESTELLE IM KREUZUNGSBEREICH TIROLER RING / AUGSBURGER STRASSE (GEGENÜBER LIEGEND EIN NEUBAUPROJEKT FÜR EINEN WEITEREN LEBENSMITTELMARKT)



26

ABB. 27
LEER STEHENDER EHEMALIGER REWE-SUPERMARKT IN ZENTRALER LAGE AUGSBURGER STR./ BENNINGER STR. (BAUANTRAG FÜR EINE NACHNUTZUNG ALS LEBENSMITTELMARKT POSITIV BEURTEILT)



27

bildungen erkennbar. Zum einen der Einmündungsbereich Augsburgener Str./ Berger Str. (Getränkemarkt, Lebensmittelmarkt, Bäckerei), zum anderen der Kreuzungsbereich Augsburgener Str. / Mindelheimer Str. / Benninger Str. (u.a. Lebensmittelmarkt, Apotheke, Bäckerei, Toto-Lotto). Eine weitere Schwerpunktbildung wird sich nach Fertigstellung des NETTO-Marktes ergeben, wobei die Augsburgener Straße eine gewisse städtebauliche „Trennfunktion“ zwischen beiden Lebensmittelmärkten darstellt.

- Nachdem der strukturprägende ehemalige REWE-Markt nach nur wenigen Monaten Leerstand voraussichtlich nachgenutzt wird, gibt es handelsbezogen (nur noch) einige Leerstände bei kleineren Ladeneinheiten in eher weniger frequentierten Streulagen.

- Mittelständisch geprägte Handelsstrukturen sind im Memminger Osten – wie in vielen Städten und Gemeinden beobachtbar – tendenziell auf dem „Rückzug“ (siehe vor allem die Metzgereien!).

Handlungsbedarfe

- Sortimentsbezogen: Ansiedlung einer Metzgerei und eines Drogeriemarktes sind zu prüfen (wobei allerdings in den Lebensmittelmärkten sowohl Frischetheken/ integrierte Metzgereien vorhanden sind als auch Drogeriewaren als Randsortiment geführt werden).

- Nahversorgungsrelevante Sortimente, wie Blumen, Zeitschriften/Zeitungen, können bei entsprechenden Bauprojekten an frequentierten Lagen in die Quartiersentwicklung integriert werden.

- Für mittelfristige, zentrumsrelevante Bedarfsgüter, u.a. Schuhe, Sport, Bekleidung, stellt die nahe Innenstadt sowohl aus Kunden- als auch Anbietersicht den geeigneten Standort dar.

- Strukturell: Prüfung einer städtebaulichen Weiterentwicklung / Modernisierung des Standortverbundes NETTO/Getränkemarkt (voraussichtlich werden keine 2 NETTO-Märkte in mittelbarer räumlicher Nähe bestehen bleiben); zumal im rückwärtigen Bereich des Getränkemarktes mindergenutzte Flächen bestehen und der Parkplatz eine recht große Dimension hat.

4.5.1 Öffentlicher Freiraum

Plätze, Parks und Straßenraum

Die öffentlichen Freiflächen mit einem uneingeschränktem Zugang umfassen knapp über 4.1 ha.

Im Wesentlichen handelt es sich dabei um fünf Spiel- und Bolzplätze. Wertvoller, alter Baumbestand an deren Rändern, sowie teilweise auch innerhalb der Flächen prägt diese Räume und ergibt ein stabiles Grundgerüst. Die in die Jahre gekommene Spielausstattung führt jedoch zu einem wenig ambitionierten Gesamtbild.

Aufgrund der Barrierewirkung der Münchner Straße und des Rings sind die nördlich gelegenen Spielplätze nur dem direkten Umfeld zuzuordnen. Die längste Laufweite zu den Spielplätzen südlich der Münchner Straße beträgt ca. 700 m (*Quelle: Googlemaps*). Dies verdeutlicht den Spielplatzmangel im Zentrum des Stadtteils.

Der Alte Friedhof an der Augsburgur Straße wird als öffentliche Parkanlage genutzt und durch seinen alten Baumbestand sowie einer durchgehenden Einfriedungsmauer charakterisiert. Auffällig sind die vielfältigen, besonderen Baumarten, die den Park fast zu einem botanischen Garten werden lassen. Historisch bedingt, dient der Park eher der Ruhe und Entspannung und weniger aktiver spielerischer Betätigung. Die direkt angrenzende Augsburgur Straße wurde 1999 zu einer Fahrradstraße umgebaut und dabei vor allem zur Bahnunterführung hin intensiv gärtnerisch gestaltet. Die Verbindung zwischen Altem Friedhof und der Kirche Mariä Himmelfahrt wird jedoch nach wie vor vom ruhenden und fließenden Verkehr bestimmt.

Die landschaftlichen Freiräume entlang der Bachläufe stellen wichtige ruhige Rückzugsorte dar und fungieren gleichzeitig als Anknüpfung an die Naherholungsräume außerhalb der Ringstraße. Sie werden unter Punkt 4.7.1 gesondert beschrieben.

Alle weiteren Freiflächen sind durch ihre Lage an verkehrsreichen Straßen geprägt. Sie stellen überwiegend ungenutzte Resträume dar. Auch hier prägt alter Baumbestand das Erscheinungsbild. Der Gesamteindruck wird jedoch durch eine eher unterhaltsorientierte Gestaltung geschwächt. Exemplarisch steht hierfür der Freiraum an der Kreuzung Benninger-/ Schiessstattstraße. Er bietet sich durch seine zentrale Lage als öffentlicher Treffpunkt an. Die Grünfläche wird jedoch vom umgebenden Straßenverkehr beherrscht und dadurch in ihrer Nutzbarkeit eingeschränkt. Ähnliches gilt für die Wiese süd-westlich des Waldfriedhofs oder für den Kinderspielplatz am Kreisverkehr Bayernring/ Münchner Straße, welche durch ihre unmittelbare Nähe zum Straßenverkehr in ihrer Qualität / Nutzbarkeit eingeschränkt sind.

Fazit

Allerdings würden sich die o.g. „ungenutzten“ Resträume der Stadt (an denen keine Wohnsiedlungen direkt angrenzen) als für die Jugend taugliche Aufenthaltsflächen anbieten, wie beispielsweise Ping-Pong Tische oder Skateparcours.

(Quelle: Fachgespräch mit dem Garten- und Friedhofsausschuss Memmingen, Sept. 2015)

ABB. 28

FREIE WIESE IM ALTEN FRIEDHOF

ABB. 29

DIE DREISEITIG VOM VERKEHR UMGEBENE BAUMINSEL AN DER

BENNINGER STRASSE

ABB. 30

DER KINDERSPIELPLATZ NÖRDLICH DES WALDFRIEDHOFES WIRD VON DEN ANWOHNERN DES „MUSIKANTENVIERTELS“ GUT GENUTZT.

28



29



30

