

Feinuntersuchung östlich der Innenstadt Stadt Pfaffenhofen a.d. Ilm  
Fortgeschriebene Projektdokumentation, Stand 16.11.2023

DÖMGES  
ARCHITEKTEN



## Inhalt

1. Aufgabenstellung und Ausgangslage
2. Projektablauf
3. Grundlagen bestehender Planungen
4. Historische, städtebauliche Entwicklung
5. Bestandssituation
6. SWOT Analyse
7. Ziele
8. Varianten
9. Variantenvergleich

# 1. Aufgabenstellung und Ausgangslage

Die vorliegende städtebauliche Feinuntersuchung im Bereich „östlich der Innenstadt“ soll Antworten auf die städtebaulichen und verkehrlichen Anforderungen liefern, um den innerstädtischen Bereich Pfaffenhofens zukunftsorientiert und klimagerecht zu entwickeln.

Der Umgriff umfasst im Wesentlichen den unteren sowie oberen Sparkassenplatz mit angrenzender Bebauung und das Postareal. Der zu bearbeitende Bereich wird im Osten und Süden durch die Ilm und im Westen durch den historischen Stadtgraben definiert.

Unter Beachtung folgender Kernaspekte sollen drei Planungsvarianten zur Entwicklung des Gebiets erarbeitet werden. Darunter fallen zum einen Überlegungen zur künftigen städtebaulichen Struktur, zu Raumnutzungen sowie die Herstellung wichtiger Wegebeziehungen für den Fuß- und Radverkehr und den Erhalt einer belebten Innenstadt.

(Durch einen anschließenden Vergleich anhand der individuellen Auswirkungen und Umsetzbarkeit, werden die einzelnen Varianten gegeneinander abgewogen und eine Vorzugsvariante bestimmt).



Abb.1 Bearbeitungsgebiet Feinuntersuchung 2023

## 2. Projektablauf

Der Ablauf des Projekts gliedert sich in mehrere Phasen.

Die Analyse des Gebiets stellt die Basis für die darauffolgende Planung dar. Eine umfassende Betrachtung ermöglicht die Einordnung des Gebiets in den historischen Kontext Pfaffenhofens, die Sicherung der Aussagen bestehender Planungen (z.B. SEK, Bauleitplanung, Klimaanpassungskonzept etc.), sowie die Aufnahme und Bewertung der einzelnen Bestandsstrukturen innerhalb des Planungsumgriffs.

Das Erarbeiten städtebaulicher Ziele für das Gebiet, soll die Entwicklungsabsichten der Stadt Pfaffenhofen festhalten und langfristig sichern.

Durch erste strukturelle Varianten können unterschiedliche Entwicklungsszenarien durchgespielt werden.

Eine Onlinebeteiligung der Öffentlichkeit anhand des Pfaffenhofener Bürgermelders ermöglicht den Bürgerinnen und Bürgern, aktiv an der zukünftigen Gestaltung des Gebiets mitzuwirken. Zum einen können dadurch die Analyseergebnisse verifiziert und ergänzt werden, zum anderen ergeben sich Handlungsfelder und Maßnahmen für die weitere Entwicklung der östlichen Innenstadt.

Der Vorentwurf fasst die Beteiligungsinhalte zusammen. Nach einer weiteren Überarbeitungsphase werden die Ergebnisse in einer Dokumentation sowohl textlich, als auch in Planform festgehalten. Auf dieser Grundlage können Einzelgespräche zwischen Stadt und Grundstückseigentümerinnen und -eigentümern gehalten werden, um die jeweiligen Entwicklungsabsichten zu klären und die Ziele der Stadt zu kommunizieren.

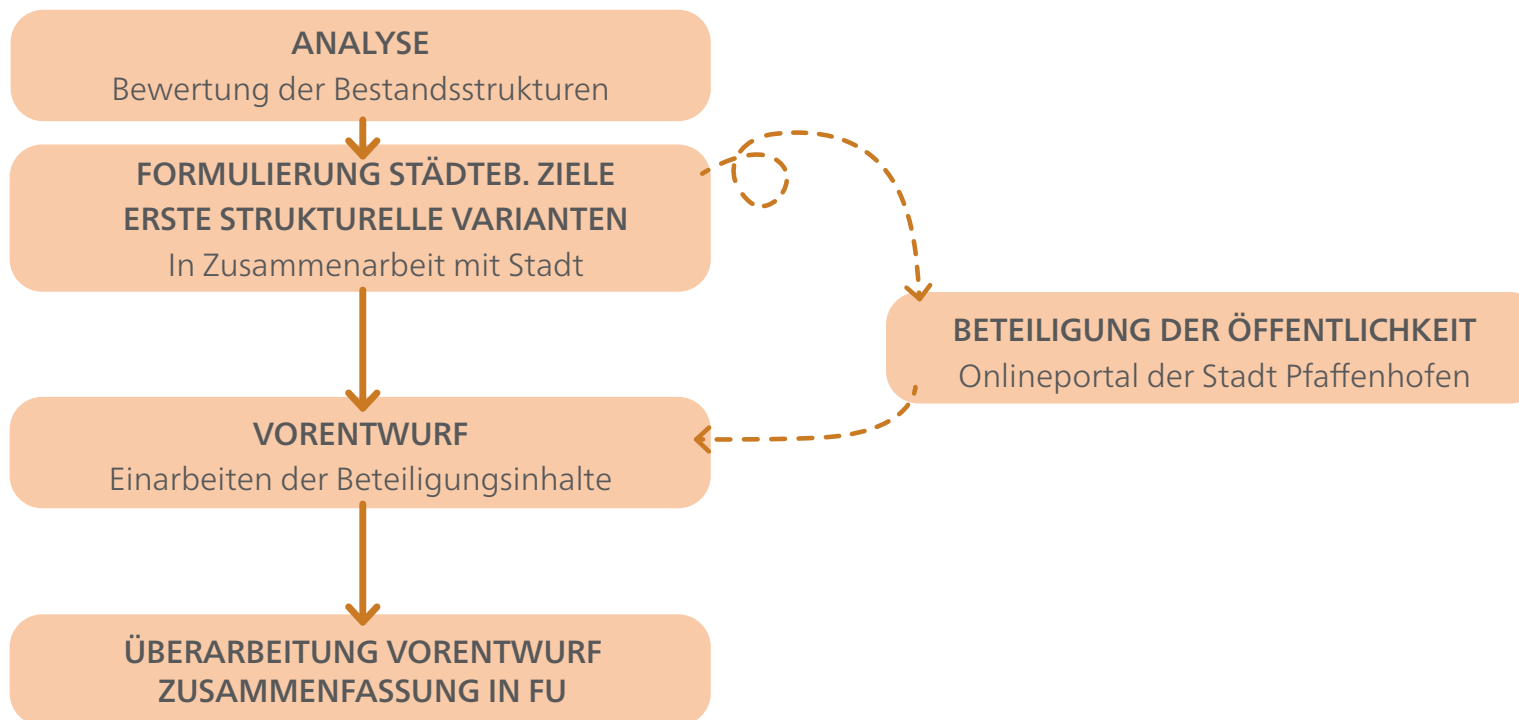


Abb.2 Grafik Projektablauf



### 3. Grundlagen bestehender Planungen

#### Stadtentwicklungskonzept

Ein Stadtentwicklungskonzept dient als Orientierungsleitfaden für eine zukunftsorientierte und langfristige Entwicklung der Stadt. Unter Rücksichtnahme sämtlicher Standpunkte, werden Ziele und Maßnahmen erarbeitet, welche die Stadtentwicklung nachhaltig fördern.

Im Folgenden werden einige, für die Feinuntersuchung relevante, Ziele des Stadtentwicklungskonzepts zusammengefasst.

Unter dem Punkt „**Bildung und Soziales**“ ist eine Verbesserung der Barrierefreiheit im privaten sowie öffentlichen Raum vorgesehen. Besonders auch für die steigende Zahl der älteren Bevölkerung sollen Angebote zur Barrierefreiheit und Erreichbarkeit erhöht werden.

Des Weiteren sind aus dem Themenbereich „**Verkehr und Parken**“ wichtige Punkte aufzuführen. Darunter fällt allgemein die Verbesserung der Infrastruktur Pfaffenhofens. Genauer noch die Stärkung der Umweltverbunde Fußgänger, Radfahrer sowie öffentliche Verkehrsmittel und zudem die Ergänzung und Verbesserung von Fuß- und Radwegen, um vor allem angrenzende Wohngebiete zu erschließen.

Neben der Aufwertung der Infrastruktur soll die Sicherheit von Parkplätzen für Anwohnende gegeben sein. Dieses Ziel kann beispielsweise durch eine Quartiersgarage erfüllt werden.

Der Punkt „**Städtebau und Wohnen**“ umfasst zum einen eine Regulierung der Ausweisung von Wohnbauflächen, sie soll dem gemäßigten Bevölkerungswachstum entsprechen. Dazu kommt, dass priorisiert die Innenentwicklung, als auch die Entwicklung verdichteter Wohnformen anzustreben ist.

Zum anderen sieht das SEK eine „verbesserte Einbindung der Flussläufe und Grünräume in die Stadtstruktur“ (S. 108) und eine Verringerung der versiegelten Fläche vor. Zudem ist es wichtig den historischen Wert der Stadt Pfaffenhofen zu wahren, dies soll beispielsweise durch Hervorhebung des Stadtkerns und der ehemaligen Stadtbefestigung, dem Ensembleschutz und dem Erhalt historischer Gefüge geschehen.

Darüber hinaus sind wichtige Aspekte aus dem Themengebiet „**Natur, Ökologie, alternative Energiekonzepte**“ aufzuführen. Darunter fällt die Sicherung vorhandener Baumbestände und ökologisch wertvoller Flächen, als auch die Schaffung neuer Grünflächenverbunde.

Durch Stärkung der grünen Strukturen Pfaffenhofens soll der historische Altstadtgraben kenntlich gemacht werden.

Aus der Karte „**Potenziale der Innenstadt**“ ist zu entnehmen, dass der untere Sparkassenplatz als verfügbare Fläche der Innenstadtentwicklung gekennzeichnet ist. Zudem ist der nördliche Teil des Umgriffs der Feinuntersuchung ein langfristig zu entwickelnder Bereich, in dem somit eine Nachverdichtung vorgesehen werden kann.

Auch zeigt die Karte im östlichen Bereich der FU prägende Grünräume als Innenstadtpotential auf.

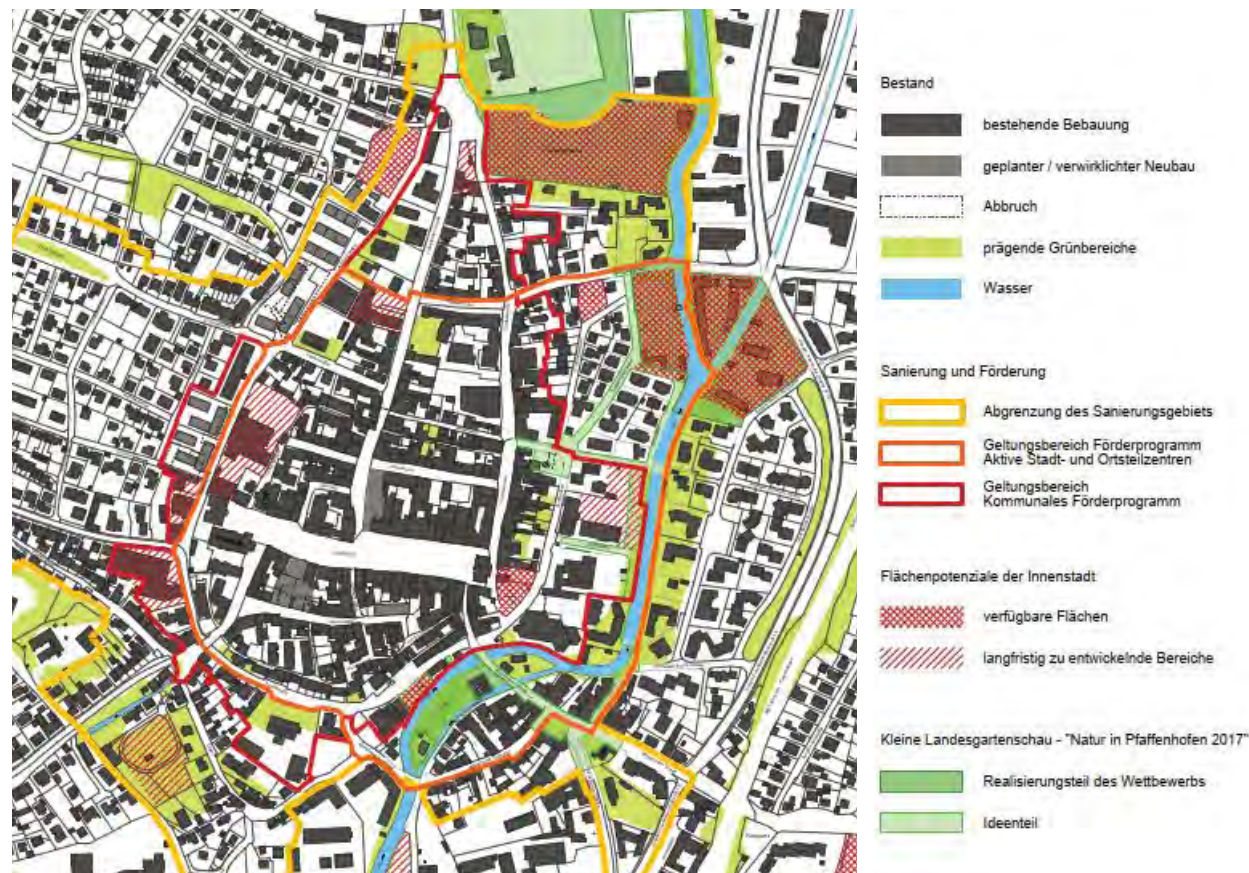


Abb.3 Potenziale der Innenstadt (SEK 2012)

### 3. Grundlagen bestehender Planungen

#### Klimaanpassungskonzept

Das Klimaanpassungskonzept Pfaffenhofens prognostiziert einen Anstieg der Winter- und Sommertemperaturen. Das bedeutet, dass es in den warmen Jahreszeiten mehr Hitzetage geben wird und somit zur Folge hat, dass Menschen einer höheren Hitzebelastung ausgesetzt sind. Dies wiederum wirkt sich spürbar negativ auf die Gesundheit vieler Menschen aus.

Weitere Auswirkungen dieses Temperaturanstiegs sind in der Umwelt erlebbar, beispielsweise in Form von Trockenstress für Stadtbäume oder Wald- und Ackerflächen, aber auch im gegenteiligen Extrem, denn auch Starkregenereignisse werden zunehmen und so Sturzfluten und Überschwemmungen mit sich ziehen.

Beispielhafte Maßnahmen, die das Klimaanpassungskonzept dagegen vorsieht, sind z.B. mehr „Grüne und Blaue Strukturen im Stadtgebiet“, um die Hitzebelastung zu regulieren oder auch das Stadtklima als wichtiges Kriterium in die Planung bzw. Bauleitplanung miteinzubeziehen.

#### Klimaschutzkonzept

Das Klimaschutzziel der Stadt Pfaffenhofen sieht eine Senkung der CO<sub>2</sub>-Emissionen pro Einwohner:in auf 3 Tonnen im Jahr vor. Dieses Ziel soll bis zum Jahr 2030 erfüllt sein. Zudem versucht die Stadt, bis ins Jahr 2035 keine Treibhausgas-Emissionen (THG) mehr zu produzieren.

Diese Ziele sollen durch folgende fünf Maßnahmen umgesetzt werden:

- Keine zusätzlichen THG-Emissionen durch Neubauprojekte
- 100 % des Stroms aus erneuerbaren Energien
- Keine fossilen Heizungen
- (Teil-)Sanierung alter Gebäude
- Reduktion der THG-Emissionen um 100 % im Bereich der Mobilität

Konkretere, für die Feinuntersuchung relevante, Einzelmaßnahmen sind zum einen ein klimafreundlicher Städtebau, der zukünftig nur noch nach KfW 40+ Standard, sowie unter Rücksichtnahme weiterer Nachhaltigkeitsaspekte, gebaut werden darf. Zum anderen eine autoreduzierte Quartiersentwicklung sowohl im Altbau als auch im Neubau. Dies wird beispielsweise durch alternative Fortbewegungsmittel, Schaffung neuer Anknüpfungspunkte und einer überarbeiteten Stellensatzung umgesetzt.

#### Bebauungsplan 135 Pfaffenhofen

Der Bebauungsplan, welcher von Osten durch den Stadtgraben und von Westen durch die Frauenstraße begrenzt ist, setzt ein urbanes Gebiet fest. Die zwei begrenzenden Straßen sind zugleich auch die Baulinien, an welche zwingend gebaut werden muss. Die Baulinie an der Frauenstraße ist mit einer maximalen Bauhöhe von vier Geschossen begrenzt. Daneben ist die zweite Linie am Stadtgraben verpflichtend auf vier Geschosse festgesetzt. Zudem ist durch den Plan eine durchgängige Bebauung im Erdgeschoss möglich.

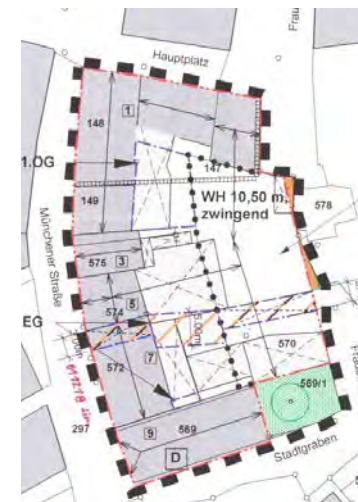
Des Weiteren ist eine 4,50 m breite öffentliche Verkehrsfläche angrenzend an die Baulinie am Stadtgraben angedacht. Diese Verkehrsfläche schafft Platz für einen Bürgersteig sowie eine Baumreihe entlang der Straße.

#### Bebauungsplan 107 Pfaffenhofen

Der Bebauungsplan 107 grenzt im Osten an den unteren Sparkassenplatz und ist lediglich durch die Frauenstraße von diesem getrennt. Im Westen stellt die Münchner Straße den Abschluss des Bebauungsplans dar. Die Baulinie an der Frauenstraße ist zwingend mit einer Wandhöhe von 10,50 m zu bebauen. Mit dem Ziel, dass die neu entstandene Kante den unteren Sparkassenplatz in seiner Form fasst.



Abb.4 BP Ausschnitt Nr. 135



BP Ausschnitt Nr. 107



## 4. Historische, städtebauliche Entwicklung

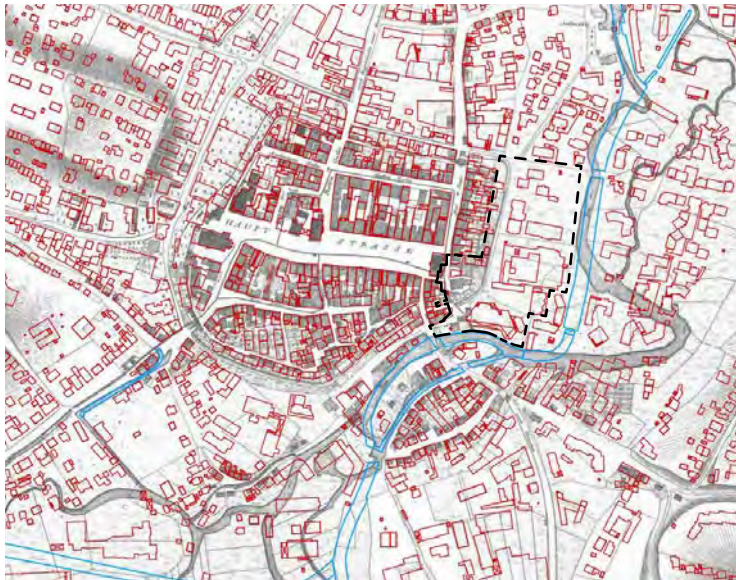


Abb.5 Pfaffenhofen 1810 mit heutiger Bebauung (Stand 2012)



Abb.6 Luftaufnahme Pfaffenhofen 1959

Der Bearbeitungsumgriff liegt sehr zentral, östlich der Pfaffenhofener Innenstadt. Unmittelbar neben der prägenden Altstadt, haben sich an dieser Stelle unterschiedliche Gewerbe- und Dienstleistungsunternehmen angesiedelt. Von Norden nach Süden wird das Gebiet über den ‚Stadtgraben‘ erschlossen. Der Straßenname zeugt davon, was sich an dieser Stelle früher befunden hat.

Um 1810 entstand der erste genaue Ortsplan Pfaffenhofens. Darauf zu sehen ist unter andern die spätmittelalterliche Stadtbefestigung - eine 1,3 Kilometer lange Ringmauer, die ehemals die knapp zwölf Hektar große Altstadt umgab.

Sie verlief entlang des heutigen Riederweg, Stadtgraben, der Schulstraße, der Kellerstraße und der Grabengasse. Um die Mauer herum führte der Stadtgraben, mit einer Wassertiefe von 2 m und einer Breite von 7 bis 10 m. Er wurde nach dem Abbruch der Stadttore und -türme aufgefüllt, kultiviert und bepflanzt.

Einige wenige Reste der Befestigung sind heute noch erhalten. Dazu gehört unter anderen der nordwestlich des Bearbeitungsgebiets liegende Pfänder-Turm.

Der Verlauf der Ilm wurde durch die weitere Siedlungsentwicklung der Stadt und den Ausbau der Bahnstrecke stark geändert.

Im 20. Jhd. wurde der Fluss begradigt. Die daraus entstandenen geraden Flurstücke konnten von den dort ansässigen landwirtschaftlichen Betrieben bewirtschaftet werden.

Lange prägten große Hofstrukturen das westliche Ufer der Ilm.

Erst in den 80er Jahren wurde der südliche Bereich des Gebiets großflächig überplant und neu bebaut. Dabei entstanden das Sparkassengebäude, die dahinterliegende Wohnanlage und die Postfiliale mit Be- und Entladezone.

## 5. Bestandssituation

Im Folgenden werden die einzelnen Gebäude und Strukturen innerhalb des Planungsumgriffs von Norden nach Süden näher betrachtet. Im Norden befindet sich unmittelbar gegenüber des Pfänder-Turms an der Kreuzung Stadtgraben - Ilmstraße, das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten - Fachzentrum Kleintierhaltung (AELF). Dieses Gebäude besteht aus zwei zueinander versetzten giebelständigen Einzelgebäuden mit einem Glasverbindungsgang. Der Versatz ermöglicht den Standort eines Baums, der aufgrund seiner Höhe und dem Kronendurchmesser den Kreuzungsbereich prägt. Ein weiteres Wohn- und Geschäftshaus sowie ein großer Parkplatz ergänzen das Ensemble. Positiv hervorzuheben ist die Blickbeziehung zum alten Rathaus, die sich durch die versetzte Gebäudestellung ergibt. Der Bezug zur Innenstadt und die Orientierung im Stadtraum sind somit erleichtert. Sowohl der Bereich vor dem Pfänder-Turm, als auch die nördlich angrenzenden Freiflächen sind ansprechend gestaltet. Die Gräserbeete mit Cortenstahl und Sitzmöglichkeiten bieten einen geeigneten Aufenthaltsort vor dem Denkmal.



Abb.7 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten

Abb.8 Sichtbezug zum Rathaus-Turm



## 5. Bestandssituation

Das ein- bis zweigeschossige Gebäudeensemble mit Krüppelwalmdach fällt vor allem durch seine hellgelbe Farbgebung und der Position direkt am Straßenraum auf. Es ist das einzige Gebäude im Bearbeitungsgebiet, das dem Stadtgraben eine klare Gebäudekante als Begrenzung gibt. In dem Komplex sind neben Wohnnutzung auch mehrere Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe zu finden.

Der straßenabgewandte Raum zur Ilm, ist komplett versiegelt und bietet Parkmöglichkeiten für die einzelnen Nutzungseinheiten. Ergänzt wird das Parkplatzangebot durch eine Tiefgarage unter dem östlichen Gebäudeflügel.



Abb.9 Gebäude Poststraße 3 mit Parkplatz  
Abb.10 Blick in Stadtgraben Richtung Süden

## 5. Bestandssituation

Das Postgelände mit großem Geschäftsgebäude, die Be- und Entladezone im rückwertigen Bereich, sowie die große öffentliche Tiefgarage darunter, prägten lang das Stadtbild an dieser Stelle. Durch die geschlossene Bauweise und den Hohen Bewuchs ist ein Einsehen der Fläche erschwert. Auch die Ilm, die direkt dahinter fließt, ist kaum einsehbar.

Der Wegfall der Postverteilerntzung ermöglicht zukünftig eine bessere Ausnutzung des Grundstücks. Eine Überplanung des Postgeländes macht ein Neudenken des gesamten Gebiets möglich.



Abb.11 Postgebäude Eingangsbereich  
Abb.12 Postgebäude Be- und Entlade Zone



## 5. Bestandssituation

Das markanteste Gebäude im Planungsgebiet ist das Sparkassengebäude. Der Sichtbeton und die Dimension unterscheiden sich deutlich von der weiteren umliegenden Bebauung. Unterschiedliche Ebenen fangen den Höhenunterschied zwischen dem Ilm-, Straßen- und Platzniveau auf. Die große Kubatur des Gebäudes ist zum einen identitätsprägend für den Standort und schafft es über die Höhenunterschiede hinweg dem öffentlichen Raum eine Kante zu geben. Zum anderen wirkt das Gebäude aus genau den genannten Gründen als Barriere zwischen Altstadt und Ilm. Die Lage lässt keine Wege- und Sichtbezüge zum Fluss zu.



Abb.13 Sparkasse Pfaffenhofen  
Abb.14 Sparkassengebäude mit Ilm-Kanal  
Abb.15 Unterer Sparkassenplatz

## 5. Bestandssituation

Die Ostseite der Ilm wird schon heute als Nord-Süd Verbindung für Fuß- und Radverkehr genutzt. Einzelne Querungsmöglichkeiten ermöglichen Verbindungen ins Stadtzentrum. Bänke bieten den Bürgerinnen und Bürgern geeignete Sitz- und Aufenthaltsmöglichkeiten.

Auch hier bestehen immer wieder orientierungsgebende Blickachsen zur Pfaffenhofer Altstadt.

Der Landschaftsraum bindet im Norden an den Bürgerpark an. Eine direkte Verbindung zur südlich gelegenen Ilminsel ist durch diesen Weg nicht vorhanden. Er mündet vor der Münchner Straße in den Verkehrsraum.

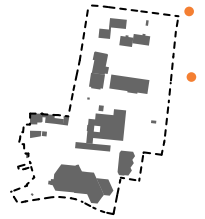


Abb.16 Fuß- und Radbrücke über Ilm  
Abb.17 Fuß- und Radweg entlang Ilm



## 5. Bestandssituation

Einer der direkten Ost-West Verbindungen verläuft im südlichen Bereich des Planungsgebiets. Westlich der evangelisch-lutherischen Gemeinde, in der Joseph-Maria-Lutz-Straße, führt eine Brücke Richtung Oberer Sparkassenplatz.

Um auf diesen zu gelangen werden eine kurze Passage und ein privater Wohnhof gequert.

Der Obere Sparkassenplatz ist durch die darunterliegende Tiefgarage eingeschränkt gestaltbar. Trotzdem wurde hier durch ein Wasserspiel, Pflanzkübel mit kleinkronigen Bäumen, Sitzmöglichkeiten und einer Außengastronomie ein ansprechender Aufenthaltsort geschaffen.

Durch die erhöhte Lage wirkt der Platz introvertiert und interagiert kaum mit dem öffentlichen Raum entlang des Stadtgrabens oder in Richtung Altstadt. Der Untere Sparkassenplatz ist in seiner heutigen Funktion ein reiner innerstädtischer Parkplatz. Eine Bike-Repair und Sharing Station, sowie Sharing E-Autos ergänzen das alternative Mobilitätsangebot.



Abb.18 Oberer Sparkassenplatz  
Abb.19 Unterer Sparkassenplatz  
Abb.20 Hauptverbindung Altstadt

## 5. Bestandssituation

In der Frauenstraße liegen einzelne Gebäude im südlichen Bereich innerhalb des Betrachtungsraums. Die Straße hat insgesamt einige Leerstände zu verzeichnen, so auch die Ladenfläche des ehemaligen Sanitätshauses gegenüber des Alten Rathauses. Dieses historische Gebäude sowie ein kleiner Solitär, welcher noch auf dem unteren Sparkassenplatz erhalten ist, bilden den Abschluss für Fußgängerinnen und Fußgänger die aus Richtung des Hauptplatzes kommen.

Die giebelständigen Gebäude passen sehr gut zum charakteristischen Ortsbild der Pfaffenhofener Altstadt.

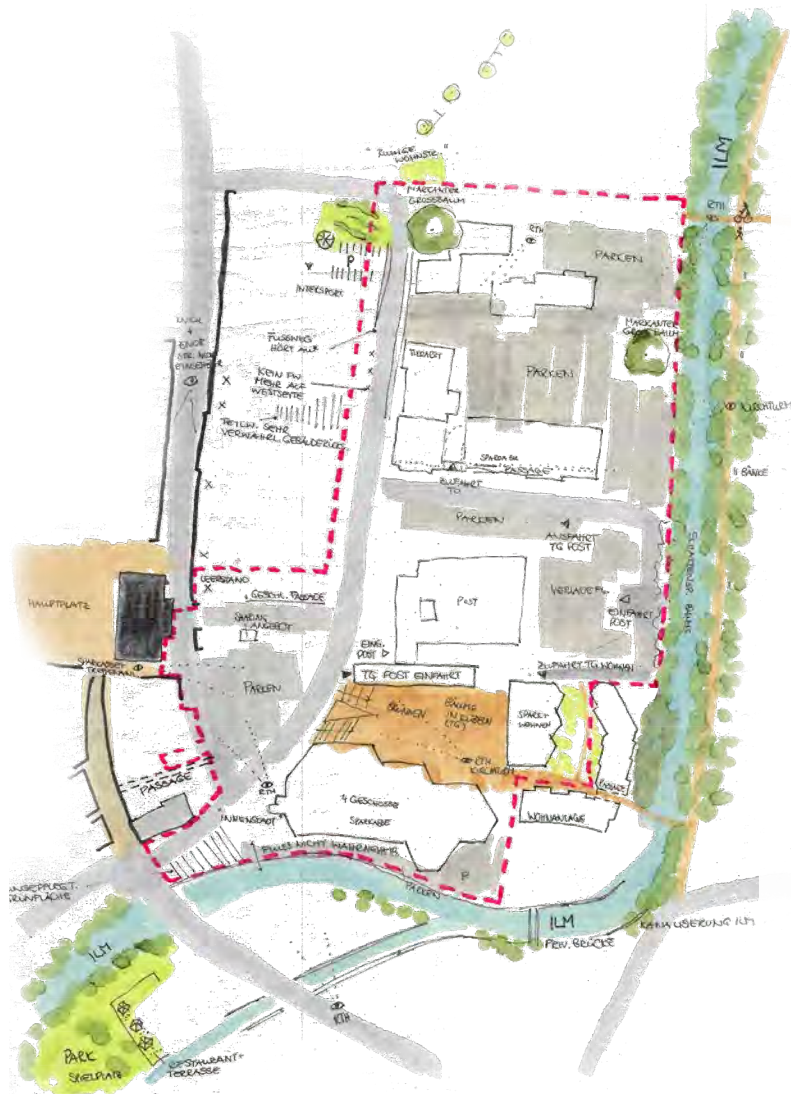


Abb.21 Blick von Frauenstraße Richtung Süden

Abb.22 Bestandsgebäude auf Unterem Sparkassenplatz



## 5. Bestandssituation



Auf Grundlage der Begehung vor Ort wurden erste Analyseergebnisse in Form einer SWOT-Analyse festgehalten.

Die Buchstaben S-W-O-T stehen für die englischen Begriffe Strengths, Weaknesses, Opportunities und Threats (Deutsch: Stärken, Schwächen, Chancen und Risiken).

Im Folgenden wurden zum einen die Stärken und Chancen des Bearbeitungsgebiets identifiziert, zum anderen die Schwächen und Risiken der Stadträumlichen Gegebenheiten festgehalten.

Das Gebiet zeichnet sich vor allem durch seine besondere Lage direkt an der Ilm aus. Der Landschaftsraum entlang des Flusses, bietet Bürgerinnen und Bürgern schon heute eine ruhige Fuß- und Radwegeverbindung auf der östlichen Ilmseite. Die westliche Flussseite schöpft dieses Potenzial im heutigen Zustand nicht aus. Hier prägen versiegelte Parkplatzflächen das Ufer.

Durch die zentrale Lage, in unmittelbarer Nähe des Hauptplatzes, bilden die großen untergenutzten Flächen ein ganz besonderes Entwicklungspotenzial für die Stadt Pfaffenhofen.

Hier besteht die einmalige Chance sowohl freiraumplanerisch als auch stadträumlich eine neue Eingangssituation in die Altstadt zu entwickeln und die umliegenden Gebiete zu integrieren.

Fehlende Fuß- und Radwegeverbindungen können im Zusammenhang mit der Neustrukturierung des Gebiets entwickelt werden. Bestehende gilt es zu sichern und weiterhin auszubauen.











Das übergeordnete Ziel dieser SWOT-Analyse ist es, aus der Analyse heraus Ziele, Maßnahmen und Handlungsfelder zu definieren, mit welchen die identifizierten Chancen genutzt und Risiken vermieden werden können.

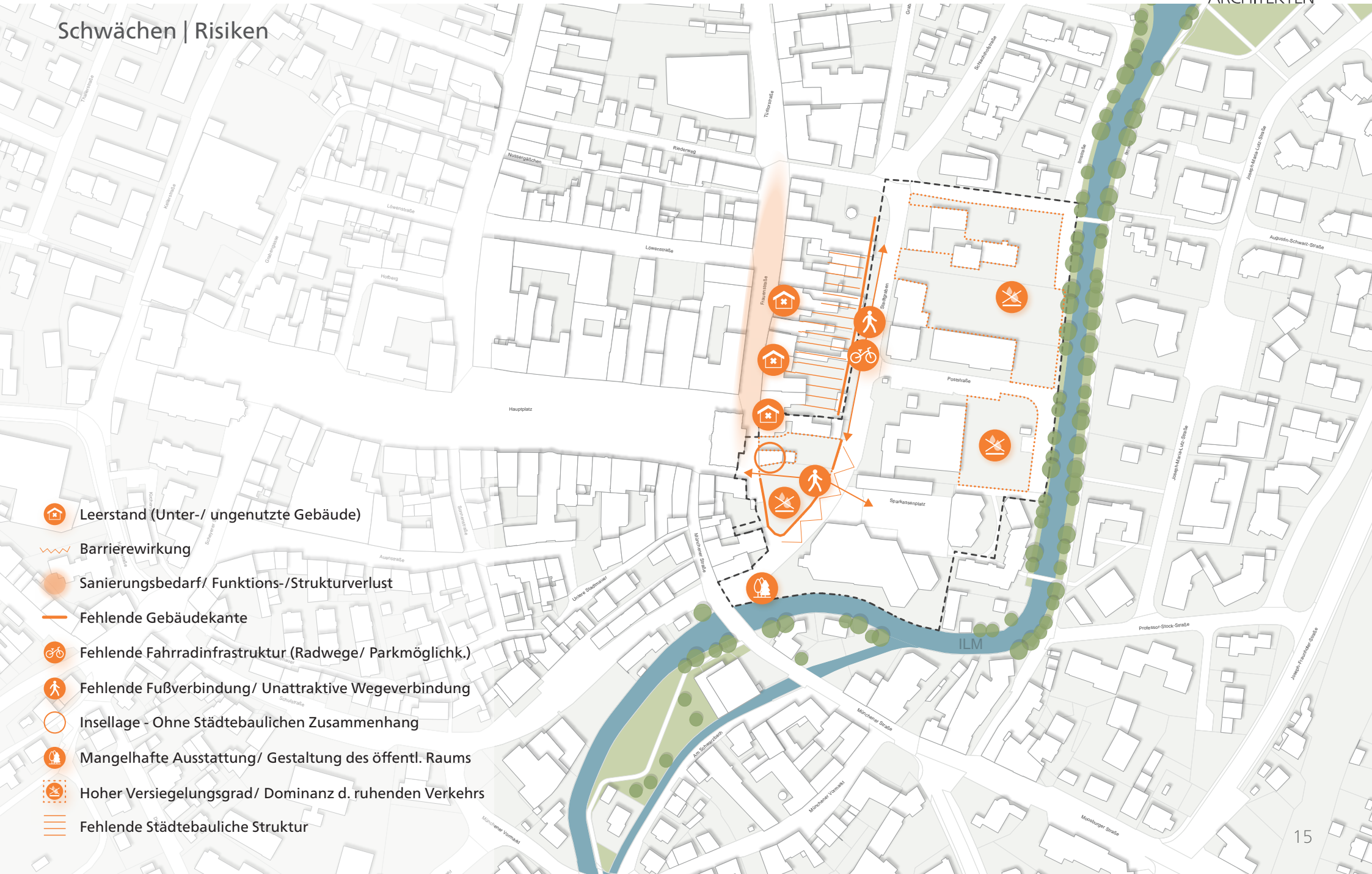
In Zusammenarbeit mit der Stadt Pfaffenhofen und den Bürgerinnen und Bürgern, werden diese Ergebnisse durch die Beteiligung validiert, ergänzt und vervollständigt.

Abb.23 Skizze Bestandsaufnahme

# 6. SWOT Analyse

## Schwächen | Risiken

-  Leerstand (Unter-/ ungenutzte Gebäude)
-  Barrierewirkung
-  Sanierungsbedarf/ Funktions-/Strukturverlust
-  Fehlende Gebäudekante
-  Fehlende Fahrradinfrastruktur (Radwege/ Parkmöglichk.)
-  Fehlende Fußverbindung/ Unattraktive Wegeverbindung
-  Insellage - Ohne Städtebaulichen Zusammenhang
-  Mangelhafte Ausstattung/ Gestaltung des öffentl. Raums
-  Hoher Versiegelungsgrad/ Dominanz d. ruhenden Verkehrs
-  Fehlende Städtebauliche Struktur





# 6. SWOT Analyse

## Stärken | Chancen



-  Denkmal
-  Stadtmitte mit Anziehungskraft
-  Blickbezüge zu altem Rathausurm od. Kirchturm
-  Einänge/ Vernetzung in Umgebung
-  Gestaltete/ Ansprechende Natur- und Freiräume
-  Flächenpotenziale (Stadtumbau/ Neuordnung)
-  Entwicklungspotenzial hin zu einem belebten Quartier
-  Aufwertungs-/ Belebungspotenzial
-  Gestaltungs-/ Aufwertungspotenzial Freiräume
-  Optimierung und Errichtung der Fahrrad-/ Fußgängerinfrastruktur
-  Stärken
-  Chancen

## 7. Ziele

Die Planungsziele für das Gebiet östlich der Innenstadt, sollen durch die Neustrukturierung und Überplanung des Gebiets erreicht werden.  
Zu den wichtigsten Themen zählen:

**Klimaschutz und Klimawandelanpassung**

**Aufwertung des Straßenraums**

**Wegebezüge Sichern und Stärken**

**Vernetzung**

**Entsiegelung**

**Sichtbezüge Erhalten**

**Arrondierung der historischen Altstadt**

**Verbesserung Erlebbarkeit der Ilm**

**Autakt Schaffen**

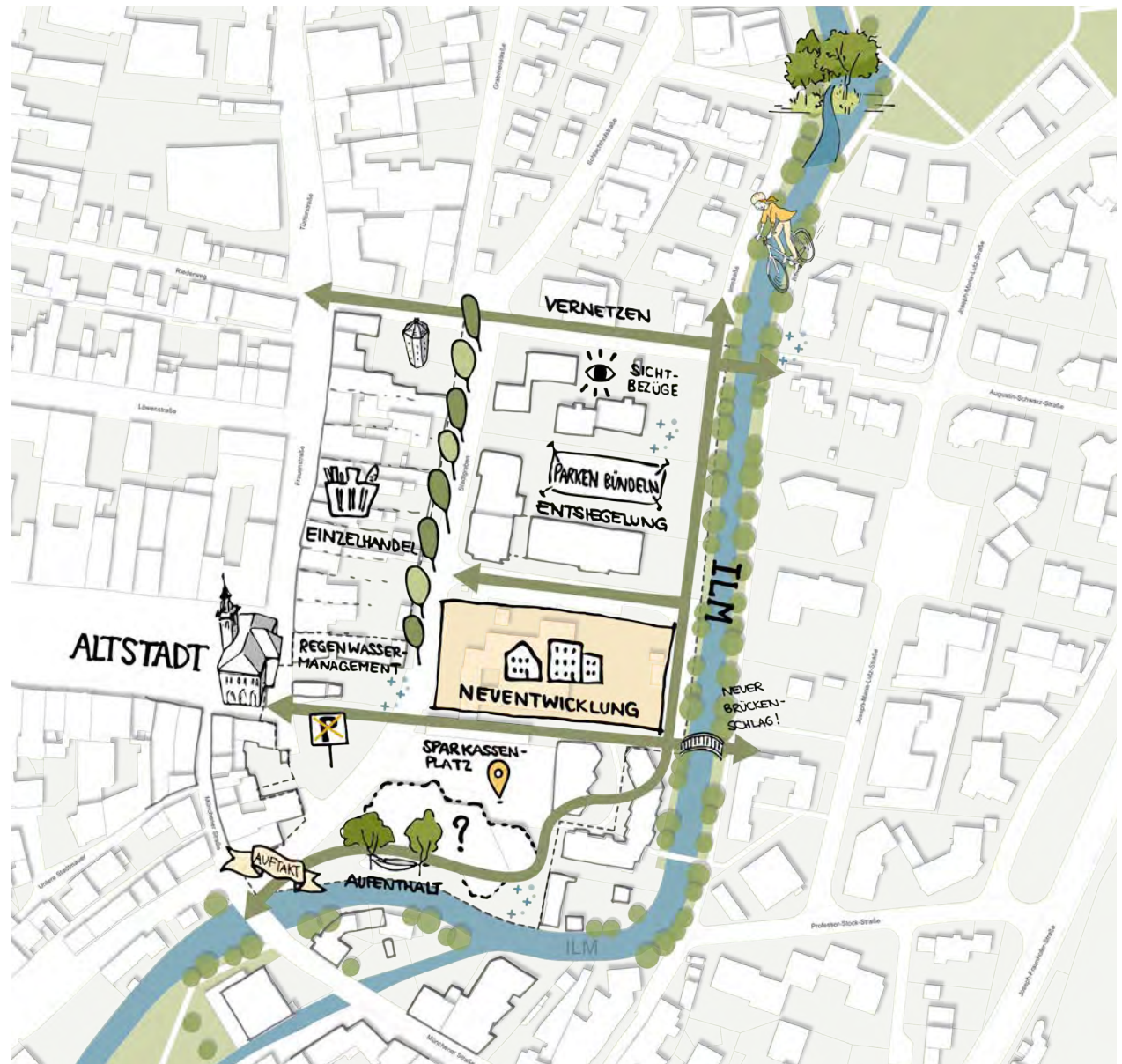


Abb.24 Ziele für das Gebiet



## 8. Varianten

### Variante 1 - Weiterentwicklung



- Erhalt / Sanierung Sparkassengebäude und Oberer Sparkassenplatz
- Zugänglichkeit zur Ilm über Terrassierung und Verbindung zum Oberen Sparkassenplatz östlich des Gebäudes
- Arrondierung des Unteren Sparkassenplatzes z.B. durch solitäre Gebäude als Gelenk zwischen Abschluss Altstadt und Sparkasse (Nach historischem Vorbild)
- Kompaktes Baufeld (ehem. Post) mit höherer Geschossigkeit, dadurch Schaffung von Grünraum zur Ilm
- Neue Verbindung zwischen Hauptplatz, Unterer Sparkassenplatz und Ilm/Park durch Abrücken des Baufeldes der ehemaligen Post nach Norden
- Teilentsiegelung von Flächen, Teilweise Erhalt unterirdischer Bauwerke
- Fortführung Grünzug an der Ilm
- Nachverdichtung von nördlichen Grundstücken

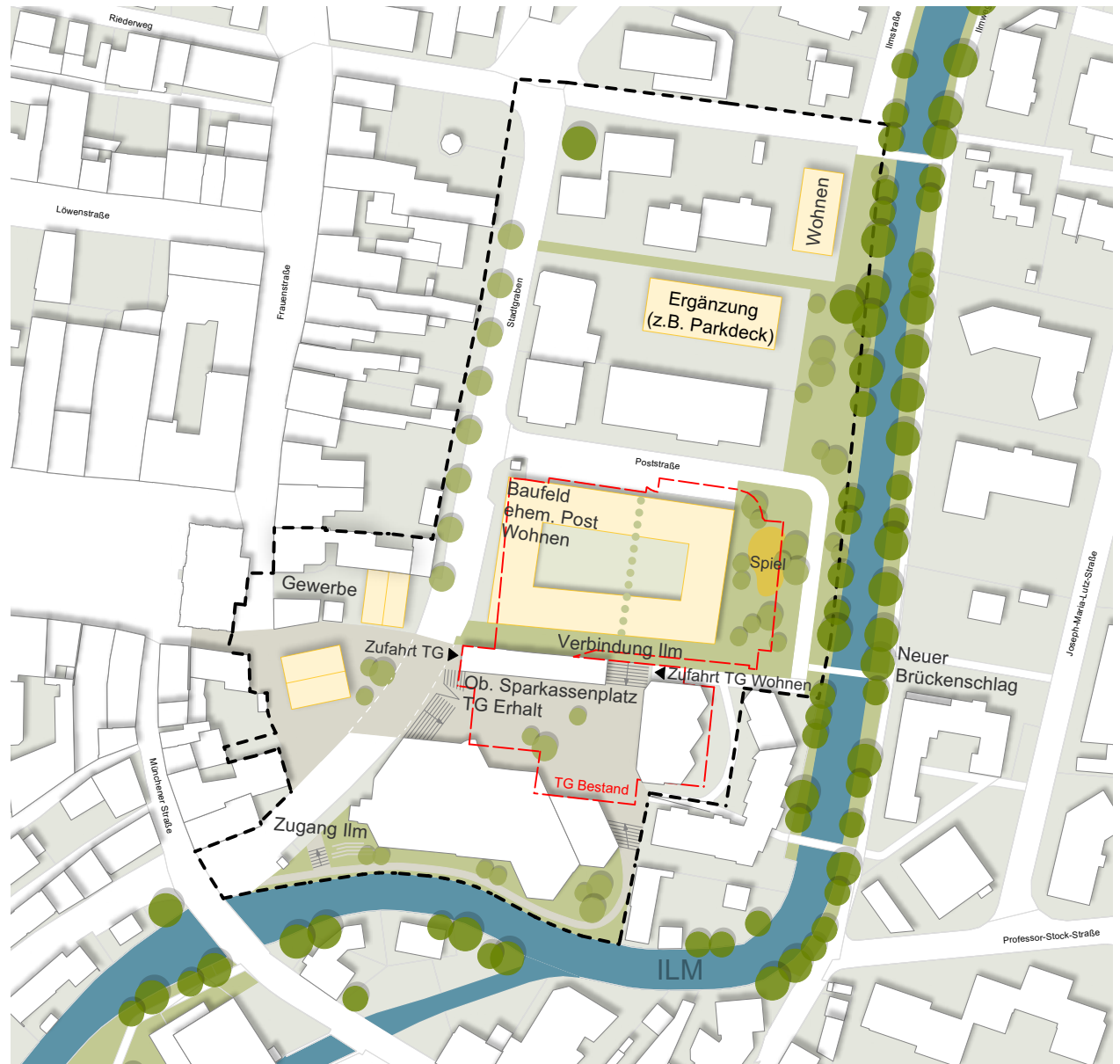


Abb.25 Lageplan Variante 1

## 8. Varianten

### Variante 2 - Neuentwicklung



- Neuformulierung des Sparkassenareals mit Stadtbausteinen/ Hofstrukturen
- Fortführung des Ilm Park durch das gesamte Quartier
- Niveaugleiche Verbindung Unterer Sparkassenplatz und neuer Grünraum (ehem. Oberer Sparkassenplatz)
- Großflächiger Abbruch notwendig (graue Energie)
- Arrondierung des Unteren Sparkassenplatzes z.B. durch strengere Gebäudestrukturen
- Ausbilden eines neuen Sparkassenplatzes (ggf. Verschwenken der Fahrbahn)
- Nachverdichtung von nördlichen Grundstücken



Abb.26 Lageplan Variante 2

## 9. Variantenvergleich



### Variante 1

#### Hauptmerkmale Entwurf

- Erhalt/ Sanierung Sparkassengebäude
- Teilerhalt Tiefgarage
- Sparkassenplatz ähnlich zu heutiger Situation in unteren und oberen Abschnitt unterteilt  
> Dient insgesamt als Gelenk/Verteiler im Stadtraum
- Zwei unterschiedlich ausgebildete Verbindungen zur Ilm  
> Höhenunterschied wird durch Treppenanlage überwunden
- Durchgängige Verbindung von Ilminsel zu Bürgerpark
- Vernetzung in Umgebung, Durchlässigkeit
- Betonung des Stadtgrabens



### Variante 2

#### Hauptmerkmale Entwurf

- Abriss Sparkassengebäude
- Neuformulierung des Sparkassenareals
- Rückbau Tiefgarage
- Ausbilden des Sparkassenplatzes auf heutigem ‚Unteren Sparkassenplatz‘
- Niveaugleiche Verbindung von Altstadt zur Ilm
- Durchgängige Parkverbindung von Ilminsel zu Bürgerpark
- Vernetzung in Umgebung, Durchlässigkeit
- Betonung des Stadtgrabens



**DÖMGES**  
ARCHITEKTEN