



# Oberhausen-Mitte

Bund-Länder-Städtebauförderungsprogramm  
Stadt- und Ortsteile mit besonderem Entwicklungsbedarf - die Soziale Stadt

**Vorbereitende Untersuchungen - Integriertes Handlungskonzept**



Abbildung 0: Luftbild des Untersuchungsgebietes Oberhausen-Mitte  
Quelle: Stadtplanungsamt Augsburg

## Stadt Augsburg - Gebiet Oberhausen-Mitte

Vorbereitende Untersuchungen - Integriertes Handlungskonzept  
Bund-Länder-Städtebauförderungsprogramm  
Stadt- und Ortsteile mit besonderem Entwicklungsbedarf - die Soziale Stadt

**Stadt Augsburg**  
**Baureferat**

**Norbert Diener**  
**Amtsleiter Stadtplanungsamt**

**Team Besondere Städtebauliche Planung und Sanierungsmaßnahmen**  
**Tobias Häberle**  
**Helmut Seibold**

Im Auftrag der Stadt Augsburg

**D I S** DÜRSCH INSTITUT FÜR STADTENTWICKLUNG

Dr. Hans-Peter Dürsch  
Dipl. Geogr. Andrea Grünberg  
Mitarbeit Dipl.-Ing. Binali Kizil

Fachliche Beratung: Prof. Dr.-Ing. Hans-Henning von Winning

POPIEN & PARTNER Wirtschaftsgeographie  
Dr. Ralf Popien

Stand: März 2010

1. Einführung und Zusammenfassung	5
2. Analyse der demographischen Entwicklung	15
2.1 Räumliche Betrachtungsebenen	15
2.2 Bevölkerungsbestand	16
2.3 Bevölkerungsentwicklung	16
2.4 Bevölkerungsbewegung	19
2.5 Altersstruktur	20
2.6 Nationalitäten	21
2.7 Bevölkerungsprognose	25
2.8 Haushaltsstruktur	26
2.9 Beschäftigte und Arbeitslose	27
2.10 Zusammenfassung	29
2.11 Schlussfolgerungen	30
3. Analyse der städtebaulichen Strukturen	31
3.1 Übergeordnete historische und räumliche Zusammenhänge	31
3.2 Übergeordnete städtebauliche Analyse und relevante Aspekte der städtebaulichen Funktion	39
3.3 Städtebauliche Gestalt und öffentlicher Raum	43
3.4 Gebäudezustand, Wohnungs- und Immobilienmarkt	53
3.5 Grundstücksverhältnisse und Eigentümerstruktur	56
4. Analyse der funktionalen Strukturen	59
4.1 Grün- und Freiflächen, Wohnumfeld	59
4.2 Soziale Infrastruktur/Versorgungs- und Einzugsbereiche	64
4.3 Verkehrliche Situation	66
5. Analyse der wirtschaftlichen Situation	81
5.1 Stadtgeographische Basis-Kennziffern Oberhausens im Stadtvergleich	81
5.2 Gewerbestandort Oberhausen-Mitte: Strukturen und Entwicklungen	84
5.3 Betriebsbefragung: Standortfaktoren und Handlungsfelder	91
6. Stärken- und Schwächen-Profil	99
7. Beteiligung	111
7.1 Beteiligung der Bürgerinnen/Bürger	111
7.2 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	116
8. Integriertes Handlungskonzept	119
8.1 Ziele und Handlungsfelder	119
8.2 Maßnahmenkonzept	122
9. Ausblick und Weiteres Verfahren	147
10. Abbildungs- und Tabellenverzeichnis	149
11. Literaturverzeichnis	149
	153

12. Anhang	155
12.1 Beteiligung öffentlicher Aufgabenträger gem. § 139 Abs. 2 BauGB	157
12.2 Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen gem. § 137 BauGB	181
12.3 Dokumentation der Auftaktveranstaltungen 20. und 22. Oktober 2008	187
12.4 Dokumentation zum Oberhauser Advent 28. und 29. November 2008	205
12.5 Dokumentation der Ortsbegehung Einzelhandel 19. März 2009	209
12.6 Dokumentation der Ortsbegehung Spiel- und Freiflächen 02. April 2009	215
12.7 Dokumentation der Ortsbegehung Hettenbach Nord 22. April 2009	219
12.8 Dokumentation der Ortsbegehung Flurstraßenviertel 28. April 2009	223
12.9 Dokumentation der Stadtteilwerkstatt I 16. Mai 2009	225
12.10 Dokumentation der Stadtteilwerkstatt 04. Juli 2009	247
12.11 Arbeitsgruppe Löweneckschule als Zentrum? 04. November 2009	267
12.12 Ergebnisse der Haushaltsbefragung	273
12.13 Öffentliche Informationsveranstaltung 19. November 2010	295

# 1. EINFÜHRUNG UND ZUSAMMENFASSUNG

## **Untersuchungsgebiet „Oberhausen-Mitte“**

Mit den vorbereitenden Untersuchungen gem. § 141 Baugesetzbuch im Untersuchungsgebiet Oberhausen-Mitte knüpft die Stadt Augsburg an die seit dem Jahr 2000 eingeleitete städtebauliche Aufwertung des Stadtteils Oberhausen im Rahmen des Programms „Soziale Stadt“ an. Ähnlich wie im Gebiet Oberhausen-Nord, wo die Erfolge der städtebaulichen Aufwertung bereits sichtbar sind, soll auch im unmittelbar südwestlich angrenzenden Gebiet Oberhausen-Mitte ein Prozess der Sanierung eingeleitet werden. Das Untersuchungsgebiet wird etwa begrenzt durch die Dieselstraße im Norden, die Wertach im Osten, die Ulmer Straße im Süden, die Neuhäuser Straße und Prälat-Bigelmaier-Straße bzw. Donauwörther Straße im Westen. Die Fläche des Untersuchungsgebietes beträgt ca. 36,6 ha.

Gegenstand der vorbereitenden Untersuchungen gem. § 141 Baugesetzbuch sind

städtebauliche, soziale, wirtschaftliche sowie ökologische Aspekte. Im Ergebnis geht es um den Nachweis der Erforderlichkeit städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen gem. § 142 Baugesetzbuch. Darüber hinaus wurde als Grundlage für die Förderung im Rahmen des Programms „Soziale Stadt“ ein Integriertes Handlungskonzept erarbeitet, das die wesentlichen Einzelmaßnahmen zur Aufwertung und Erneuerung des Gebietes enthält. Die vorbereitenden Untersuchungen werden unter Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger (vgl. § 137 Baugesetzbuch) sowie der öffentlichen Aufgabenträger (vgl. § 139 Baugesetzbuch) durchgeführt. Hierzu hat die Stadt Augsburg in Oberhausen-Mitte ein Quartiermanagement eingerichtet, das bereits zahlreiche Mitwirkungsmöglichkeiten angeboten und realisiert hat, deren Ergebnisse in die vorbereitenden Untersuchungen sowie in das Integrierte Handlungskonzept eingeflossen sind. Auf dieser Grundlage findet die öffentliche Auslegung vom 16.11. bis 18.12.2009, als weiterer Schritt der Beteiligung, statt.



Abbildung 1:  
Untersuchungsgebiet  
Oberhausen-Mitte  
Umgriff mit roter Linie  
eingetragen

Quelle: D I S Dürsch Institut für  
Stadtentwicklung

Nachfolgend werden die Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen und des Integrierten Handlungskonzeptes zusammengefasst.

### Demographische Entwicklung

Das Untersuchungsgebiet Oberhausen-Mitte hat 4.117 Einwohner (31.12.2008). Davon leben die meisten Bürgerinnen und Bürger im nordöstlichen Teil des Untersuchungsgebietes, im Bereich Drentwettstraße, Äußere Uferstraße, Dieselstraße und Donauwörther Straße. Gegenwärtig sind in der Altersstruktur die mittleren Altersgruppen vorherrschend. Der Anteil der über 65-Jährigen liegt deutlich unter dem Stadtdurchschnitt. Interessanterweise liegt auch der Anteil der 0 - 15 Jährigen unter dem Stadtdurchschnitt. Dies mag auf den ersten Blick überraschend erscheinen, jedoch macht sich auch hier der Trend bemerkbar, dass auch Familien mit Migrationshintergrund nicht mehr wie früher durch große Kinderzahlen geprägt sind. Das Untersuchungsgebiet weist ei-

nen deutlich überdurchschnittlichen Anteil an Ausländern bzw. Personen mit Migrationshintergrund (33,65 % am 31.12.2008) auf. Soweit prognostische Aussagen auf Untersuchungsgebietsebene überhaupt möglich sind, ist anzunehmen, dass das Untersuchungsgebiet wie der Stadtteil und die Gesamtstadt von einer insgesamt eher gleich bleibenden Einwohnerentwicklung betroffen sein werden und insbesondere der Altersdurchschnitt, im Gegensatz zu heute, stark ansteigen wird.

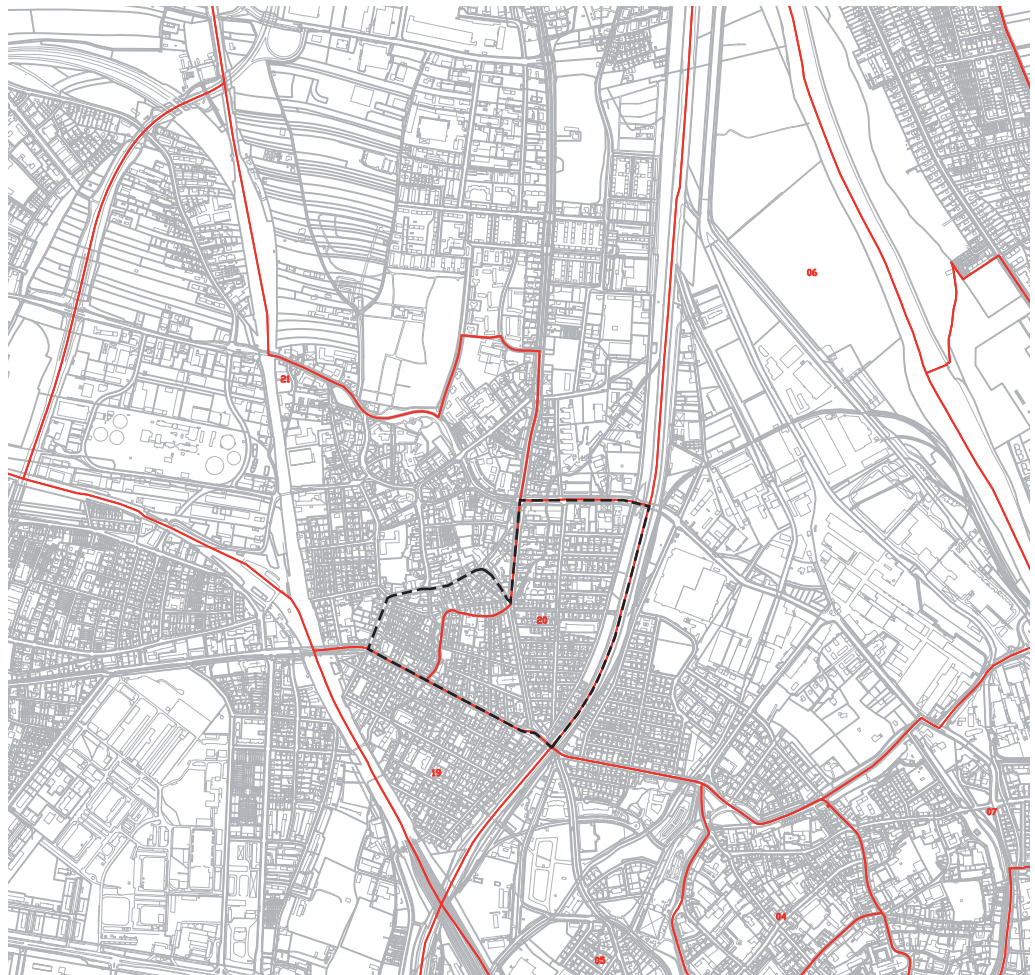
### Arbeit und Soziale Entwicklung

Generell liegt die Beschäftigtenquote in den Stadtbezirken 20 (Links der Wertach - Nord) und 21 (Oberhausen - Süd), in deren Grenzen das Untersuchungsgebiet liegt, niedriger als in der Gesamtstadt. Gleichzeitig weisen die genannten Stadtbezirke eine höhere Arbeitslosenquote als die Gesamtstadt auf. Bemerkenswert ist dabei der deutliche Rückgang der Arbeitslosen in der Stadt Augsburg und im Stadtbezirk sowie der Anstieg der Arbeitslosen

Abbildung 2:  
Untersuchungsgebiet  
Oberhausen-Mitte  
schwarz-gestrichelte Linie

und Stadtbezirke  
rote Linie

Quelle: Stadtplanungsamt der  
Stadt Augsburg; verändert  
D I S Dürsch Institut für Stadt-  
entwicklung



im Stadtbezirk 21 seit etwa 2003. Auch bei den Leistungsempfängern sind die beiden Stadtbezirke gegenüber der Gesamtstadt überdurchschnittlich repräsentiert.

Auffällig ist die Struktur der Haushalte, die mit über 50% Single-Haushalten den in der Gesamtstadt vorhandenen Anteil der 1-Personenhaushalte übertrifft. Die Zahl der Haushalte unterstreicht nochmals, was bereits in der Alterszusammensetzung deutlich wurde: Es gibt immer weniger Kinder und Familien und immer mehr kinderlose und alleinstehende Personen im mittleren Alter.

### Räumliche Entwicklung

Die Betrachtung der übergeordneten räumlichen Zusammenhänge ergibt ein positives Bild des Untersuchungsgebietes und seiner Standortsituation. Seien es die Nähe zur Innenstadt, die gute Anbindung an die Innenstadt über das Straßennetz und den ÖPNV (Straßenbahn) oder die gute Erreichbarkeit übergeordneter Fern-

straßen und Fernverbindungen der Bahn. Alle gängigen Standortfaktoren zeichnen aus räumlicher Sicht ein eher positives Bild, das so gar nicht mit den tatsächlichen Gegebenheiten vor Ort, eines eher wirtschaftlich und sozial schwachen Gebietes, zusammenpasst. Dieser Aspekt wird später noch vertieft untersucht. Die räumliche Entwicklung wird auch wesentlich von den angrenzenden Gebieten geprägt und beeinflusst. Die Ulmer Straße verbindet den Stadtteil Oberhausen direkt mit dem Stadtteil Kriegshaber im Westen. Dessen Entwicklung wird wesentlich von der Konversion der ehem. Rees-Kaserne geprägt. Der Stadtteil wird sich in den nächsten Jahren vom Produktionsort und Militärstandort zum modernen Stadtteil mit hohem Potenzial entwickeln. Weiter südlich liegt Pfersee, das sich mit dem Areal der Sheridan-Kaserne ebenfalls in einem großen Umbruch mit positiven Entwicklungsimpulsen (Wohnen, Gewerbe, Sheridan-Park) befindet. Insgesamt kann von einer Aufbruchstimmung im Nordwesten von Augsburg gesprochen werden,

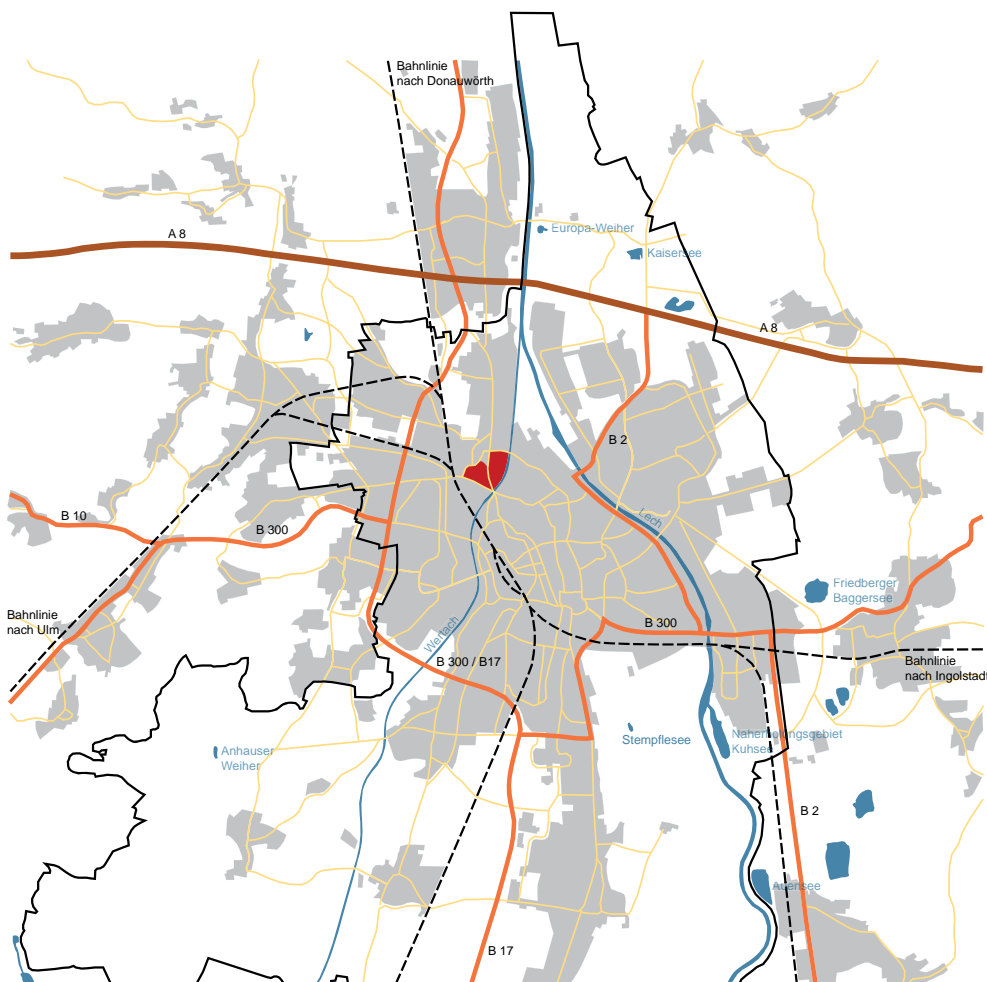


Abbildung 3:  
Untersuchungsgebiet  
Oberhausen-Mitte  
- Lage im Raum

Quelle: Stadt Augsburg, Stadtvermessungsamt; bearbeitet: D I S Dürsch Institut für Stadtentwicklung

von dem auch Oberhausen bzw. das Untersuchungsgebiet Oberhausen-Mitte profitieren können und natürlich umgekehrt. Die Nähe zur Innenstadt ist zudem einer der maßgeblichen Standortfaktoren von Oberhausen. Der Wettbewerb „Innenstadt Augsburg“ verspricht zudem neue Impulse. Aus der räumlichen Entwicklung lassen sich positive Rahmenbedingungen ableiten, die allerdings nur wirksam auf das Untersuchungsgebiet ausstrahlen können, wenn dort wesentliche Probleme gelöst werden.

In unmittelbarer Nähe zum Untersuchungsgebiet Oberhausen-Mitte liegen zwei Bereiche die in die analytische Betrachtung ebenfalls einbezogen werden müssen: das Areal zwischen Donauwörther Straße und der Gumpelzheimer Straße sowie der Platz vor dem Oberhauser Bahnhof. Das größtenteils brachliegende Gelände zwischen der Donauwörther Straße und der Gumpelzheimer Straße wird voraussichtlich noch dieses Jahr beräumt, so dass ab dem nächsten Jahr mit einer neuen

Entwicklung begonnen werden kann. Der Platz vor dem Oberhauser Bahnhof wird heute funktional und gestalterisch seiner Rolle nicht gerecht und wird deshalb auch in die Betrachtungen zur Aufwertung einbezogen.

### Funktion und Funktionschwächen

Die primäre Funktion des Gebietes Oberhausen-Mitte besteht strukturell in erster Linie in der Wohnfunktion. Dies spiegelt die tatsächliche Nutzung der überwiegenden Zahl der Gebäude bzw. der vorhandenen baulichen Struktur ebenso wider, wie die Betrachtung der geschichtlichen und gesamträumlichen Zusammenhänge. Dabei war Oberhausen seit der Industrialisierung ein Wohnstandort für die Beschäftigten der nahen Betriebe (z.B. MAN). Lediglich entlang der Donauwörther Straße und der Ulmer Straße gibt es traditionell eine Konzentration von Geschäftsräumen, meist im Erdgeschossbereich. Vereinzelt gibt es auch kleinere oder größere gewerblich genutzte Flächen, die bisweilen brach liegen

Abbildung 4:  
Schwächen - Karte

Graphische Darstellung  
der Probleme und Schwächen  
im Untersuchungsgebiet

Quelle: D I S Dürsch Institut für  
Stadtentwicklung





(z.B. ehem. Coca-Cola-Gelände). Das Untersuchungsgebiet weist erhebliche Funktionsschwächen auf. So kann sich die Wohnfunktion mangels fehlender Urbanität und Naherholungsmöglichkeiten nicht wirklich entfalten. Sie wird zudem belastet durch Brachen und Leerstände mit erheblich negativer Ausstrahlung sowie durch eine Häufung von Einrichtungen welche im weitesten Sinne den Vergnügungsstätten zuzuordnen sind. Auch die geschäftliche Funktion ist beeinträchtigt. So fehlen z.B. in der Donauwörther Straße die für eine funktionierende Geschäftsnutzung erforderlichen Gehwegflächen, Park- und Anlieferungsmöglichkeiten. Die gegenwärtige Beschaffenheit der Donauwörther Straße „trennt“ das Untersuchungsgebiet eher als sie es verbindet und erschwert Fußgängern das Queren der Fahrbahn.

### Gebäude

Die Analyse der Gebäudenutzung zeigt, dass ein hoher Anteil der Gebäude im Untersuchungsgebiet augenscheinlich

ausschließlich dem Wohnen dient. Dabei überrascht angesichts der Nähe zur Innenstadt der auffällig hohe Anteil an Einfamilienhäusern. Diese konzentrieren sich v.a. im Bereich des Hettenbachviertels, aber auch in größerer Zahl südlich der Drentwettstraße. Wohn- und Geschäftshäuser finden sich v.a. im Bereich entlang der Ulmer Straße und der Donauwörther Straße (Hauptstraßen).

Reine Gewerbebauten bzw. Geschäftshäuser bilden eher die Ausnahme. Die erfasste Zahl der Wohneinheiten bestätigt, dass die meisten Gebäude, so auch die mehrgeschossigen Gebäude, v.a. in den oberen Geschossen dem Wohnen dienen. Schließlich wird mit der Analyse der Gebäudenutzung auch bestätigt, dass die meisten Bewohner des Untersuchungsgebietes im nördlichen Bereich des Untersuchungsgebietes, also zwischen Drentwettstraße, Donauwörther Straße, Dieselstraße und Äußere Uferstraße leben.



Abbildung 5:  
Potenzial - Karte

Graphische Darstellung  
der Potenziale und Chancen  
im Untersuchungsgebiet

Quelle: D I S Dürsch Institut für  
Stadtentwicklung

Die Analyse der Gebäudealter, welche eine hohe Zahl alter, aber gleichzeitig eine geringe Anzahl neuerer Gebäude ergab, lässt bereits auf einen erheblichen Sanierungsbedarf im Bereich der privaten Gebäude schließen.

### Gebäudezustand

Im Ergebnis der Analyse zeichnet sich ein großes Handlungsfeld Sanierung und Modernisierung der privaten Bausubstanz ab. In diesem Zusammenhang ist auch zu erwähnen, dass neben der erforderlichen Behebung offensichtlicher Schäden im Bestand auch die Frage der Wärmedämmung und passiven Energieeinsparung in den nächsten Jahren zu lösen sein wird. Die allerwenigsten Gebäude im Untersuchungsgebiet lassen z.B. äußerlich erkennen, dass bereits wärmedämmende Maßnahmen ergriffen wurden. Dies legt den Gedanken nahe, neben der Behebung der vorhandenen Schäden, auf gleichzeitige Maßnahmen der Energieeinsparung hinzuwirken.

### Brachen, Leerstände

Besonders sei an dieser Stelle auch auf zahlreiche Grundstücke und Gebäude hingewiesen, welche derzeit brach liegen oder leer stehen und teilweise eine erhebliche Belastung für das Erscheinungsbild ihrer Umgebung oder auch eine teilweise massive funktionale Schwächung bedeuten.

### Grundstücksverhältnisse

Lässt man die öffentlichen Verkehrsflächen außer Betracht, gehören nur relativ wenige Grundstücke im Untersuchungsgebiet der Stadt Augsburg. Zu den wichtigen städtischen Liegenschaften gehören z.B. der Komplex der Löweneckschule und der Martinschule, die Kindertagesstätte Eichlerstraße, einige Wohnhäuser an der Maschenbergstraße, die Grünanlage am Hettenbach und das Grundstück nördlich der kath. Kirche St. Josef. Die übrigen Grundstücke im Untersuchungsgebiet befinden sich in Privatbesitz.

Abbildung 6:  
Maßnahmenplan

Graphische Darstellung  
der wichtigsten räumlichen  
Maßnahmen im  
Untersuchungsgebiet

Nicht dargestellt sind jene  
Maßnahmen, welche nicht  
baulich oder räumlich geprägt  
sind.

Quelle: D I S Dürsch Institut für  
Stadtentwicklung



## Schwächen

Fasst man die baulichen und räumlichen Defizite und Probleme in einer Karte graphisch zusammen, ergibt sich die Darstellung der Schwächen wie in Abb. 4 auf Seite 8 gezeigt. Dabei treten insbesondere die Brachen, die von baulichen Mängeln besonders geprägten Gebäude und Straßen sowie die noch fehlenden oder mangelhaften Naherholungs- und Freiraumangebote negativ in Erscheinung. Die Überlagerung ergibt eine Konzentration mehrerer Problembereiche, welche eindeutig das Erfordernis städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen begründet. Darüber hinaus sei auf die festgestellten sozialen Probleme hingewiesen, welche nicht in der Karte dargestellt sind.

## Potenziale

Auch die Potenziale lassen sich in baulicher und räumlicher Hinsicht kartographisch darstellen. Die daraus folgende Potenzial - Karte (vgl. Abb. 5 auf Seite 9)

zeigt, dass die positiven Merkmale v.a. in den grundsätzlich vorhandenen grün- und freiräumlichen Ressourcen (Wertach, Hettenbach), in der strategisch günstigen Lage der Donauwörther Straße und der Ulmer Straße, in der ÖPNV-Anbindung, im Bereich der Gemeinbedarfseinrichtungen sowie im Umfeld der beiden Kirchen als einzige stadtbildprägende Bauten im Untersuchungsgebiet, zu finden sind. Zu den hier nicht dargestellten Potenzialen gehören z.B. das Engagement zahlreicher Oberhauser Bürgerinnen und Bürger sowie eine strategisch gute Lage im Stadtgebiet von Augsburg.

## Integriertes Handlungskonzept

Die Problemlage im Untersuchungsgebiet Oberhausen-Mitte ist gravierend. Dementsprechend umfangreich ist der Handlungsdruck. Das Integrierte Handlungskonzept zeigt deshalb folgende Handlungsfelder auf, die zur Aufwertung des Gebietes aufgegriffen werden sollen:

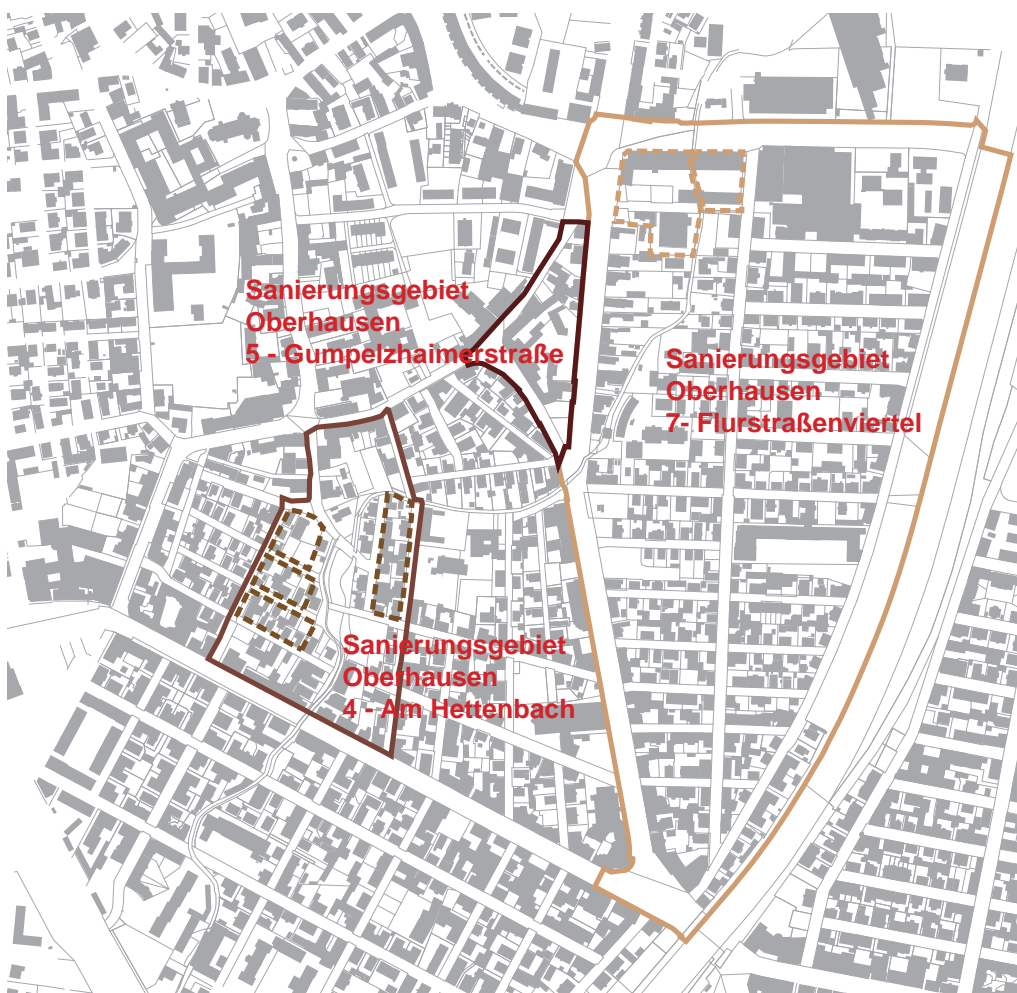


Abbildung 7:  
Sanierungsgebietsgrenzen

Übersicht  
bestehende  
Sanierungsgebiete

Quelle: Stadt Augsburg, Stadtplanungsamt; bearbeitet: D I S  
Dürsch Institut für Stadtentwicklung

- Öffentlicher Raum, Verkehr
- Öffentliches Grün, Fuß- und Radverkehrsnetz
- Wirtschaft und Einzelhandel
- Private Gebäude und Freiflächen
- Soziales, Bildung und Kultur
- Aktivierung und Beteiligung

Der Maßnahmenplan (s. Abbildung 6, Seite 10) zeigt die wichtigsten baulichen und freiräumlichen Maßnahmenvorschläge zur Aufwertung des Untersuchungsgebietes auf: Dies sind z.B. die Wiederherstellung des Wertachuferweges, die Erneuerung der Hettenbachanlage und die Verlängerung der Wegeverbindung zur Donauwörther Straße, die Aufwertung des Straßenraumes der Donauwörther Straße mit Blick auf mehr Urbanität sowie die Aufwertung des öffentlichen Straßenraumes, z.B. durch Verbesserung der Kreuzungspunkte. Nicht dargestellt sind zahlreiche Maßnahmenvorschläge zur Aufwertung des sozialen und kulturellen Lebens, z.B. Förderung der sprachlichen Entwicklung, Betreuungs- und Beratungsangebote.

Hierzu darf auf den vollständigen Maßnahmenkatalog hingewiesen werden.

### Bestehende Sanierungsgebiete

Im Untersuchungsgebiet Oberhausen-Mitte gibt es bereits zwei bestehende Sanierungsgebiete. Zum einen das seit 1981 bestehende Sanierungsgebiet „Oberhausen 4 - Am Hettenbach“, das zwischen der Ulmer Straße, der Haußerstraße, der Zollerstraße, der Prälat-Bigelmaier-Straße und der Billerstraße liegt. Die Grenzen des Sanierungsgebietes sind in Abb. 7 auf Seite 11 ebenso eingetragen wie die aus der förmlichen Festlegung ausgenommenen Grundstücke. Die Sanierungssatzung enthält das sogenannte umfassende Sanierungsverfahren, das damals noch nach dem Städtebauförderungsgesetz festgelegt wurde. Zum anderen gibt es auch das im Jahre 1997 förmlich festgelegte Sanierungsgebiet „Oberhausen 7 - Flurstraßenviertel“. Die Sanierungssatzung legt für das Sanierungsgebiet das sogenannte vereinfachte Sanierungsver-

Abbildung 8:  
Künftige Sanierungsgebiete

Bestehendes Sanierungsgebiet „Oberhausen 7 - Flurstraßenviertel“, mit Erweiterung im Bereich Donauwörther Straße/ Dieselstraße (beidseits des Hettenbaches)

Neues Sanierungsgebiet „Oberhausen 10 - Hettenbachviertel“

Quelle: D I S Dürsch Institut für Stadtentwicklung



fahren, unter Einschluss des Genehmigungsvorbehaltes gem. § 144 Abs. 1 Baugesetzbuch, fest.

### Künftige Sanierungsgebiete

Anlass für die städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen im Gebiet Oberhausen-Mitte sind die im Zuge der vorbereitenden Untersuchungen gem. § 141 Baugesetzbuch festgestellten städtebaulichen, funktionalen und strukturellen Probleme. Um diese lösen zu können und das Gebiet Oberhausen-Mitte zu stärken, sollen auf der Grundlage des Instrumentariums förmlich nach § 142 Baugesetzbuch festgelegter Sanierungsgebiete entsprechende Aufwertungsmaßnahmen durchgeführt werden. Hierzu soll das bestehende Sanierungsgebiet „Oberhausen 7 - Flurstraßenviertel“ fortgeführt und um die bisher ausgesparten Grundstücke im Bereich Donauwörtherstraße / Dieselstraße (beidseits des Hettenbaches) erweitert werden. Das seit 1981 bestehende Sanierungsgebiet „Oberhausen 4 - Am Hetten-

bach“ soll aufgehoben werden. Dafür wird der gesamte westliche Teil des Untersuchungsgebietes Oberhausen-Mitte als Sanierungsgebiet „Oberhausen 10 - Hettenbachviertel“ neu förmlich festgelegt. Im Untersuchungsgebiet Oberhausen-Mitte wird es damit künftig 2 Sanierungsgebiete geben: das erweiterte Sanierungsgebiet „Oberhausen 7 - Flurstraßenviertel“ sowie das neue Sanierungsgebiet „Oberhausen 10 - Hettenbachviertel“.

### Sanierungssatzung und Genehmigungsvorbehalt

Beide Sanierungsgebiete stellen Satzungen gem. § 142 Baugesetzbuch dar. Dies gilt für das bestehende Sanierungsgebiet „Oberhausen 7 - Flurstraßenviertel“ und die hierzu vorgesehene Erweiterung dieses Sanierungsgebietes ebenso wie für das vorgesehene neue Sanierungsgebiet „Oberhausen 10 - Hettenbachviertel“. Gemein ist den o.g. Sanierungsgebieten die Art des Sanierungsverfahrens: Alle Sanierungssatzungen werden das sogenannte



Abbildung 9:  
Untersuchungsgebiet  
Oberhausen-Mitte

Schematische Darstellung  
des bisherigen Problemkreis-  
laufes und des angestrebten  
Erneuerungskreislaufes

Quelle: D I S Dürsch Institut  
für Stadtentwicklung

vereinfachte Sanierungsverfahren enthalten. Da eine erfolgreiche Aufwertung des Gebietes nur gelingen kann, wenn gleichzeitig grob störende Fehlentwicklungen vermieden werden, behält sich die Stadt im bestehenden Sanierungsgebiet „Oberhausen 7 - Flurstraßenviertel“ und auch künftig im erweiterten Sanierungsgebiet „Oberhausen 7 - Flurstraßenviertel“ sowie im neuen Sanierungsgebiet „Oberhausen 10 - Hettenbachviertel“, einen Genehmigungsvorbehalt nach § 142 Abs. 4 i.V. mit § 144 Abs. 1 Baugesetzbuch vor.

In der Praxis bedeutet dies, dass die Vorhaben, neben der üblichen Prüfung durch die Baugenehmigungsbehörde, auch mit Blick auf die Verträglichkeit mit den Sanierungszielen beurteilt werden. Dies gilt auch für Miet- und Pachtverträge von mehr als einem Jahr Dauer oder Verlängerung. Um es aber klar zu sagen: Abgewendet werden sollen ausschließlich grob störende Fehlentwicklungen, wie etwa eine Spielhalle in sensibler Umgebung. Der Genehmigungsvorbehalt trifft nicht üblicherweise stadtteilverträgliche Nutzungen des Handels, der Dienstleistungen und des Wohnens.

### **Fördermöglichkeiten**

Die Sanierungsgebiete sind zugleich Grundlage für die Förderung aus dem Bund-Länder-Städtebauförderungsprogramm „Stadt- und Ortsteile mit besonderem Entwicklungsbedarf - die Soziale Stadt“, kurz auch Programm „Soziale Stadt“ genannt.

### **Erhöhte Absetzungen im Sanierungsgebiet**

Gemäß § 7 h Einkommensteuergesetz kann der Steuerpflichtige grundsätzlich in

einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet im Jahr der Herstellung und in den folgenden sieben Jahren jeweils bis zu 9 Prozent und in den folgenden vier Jahren jeweils bis zu 7 Prozent der Herstellungskosten für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen im Sinne des § 177 Baugesetzbuch absetzen. Näheres hierzu wird auf Nachfrage gerne erläutert. Die erhöhten Absetzungen sollen Investitionsanreize für Eigentümer darstellen und aktiv zur Aufwertung des Gebäudebestandes genutzt werden.

### **Sanierungsziele**

Wie die Analyse gezeigt hat, liegen im Untersuchungsgebiet mehrere erhebliche Schwächen vor, die zu einem „Problemkreislauf“ geführt haben. Durch gezieltes Ansetzen der Handlungsfelder und Maßnahmen an den „Schwachpunkten“ soll der „Problemkreislauf“ durchbrochen werden und an seine Stelle ein „Erneuerungskreislauf“ treten (vgl. Abb. 9, Seite 13).

Das Gebiet Oberhausen-Mitte ist traditionell ein Wohnstandort, mit Infrastruktur und Einrichtungen der Nahversorgung, sowie einzelnen Betrieben. Infolge verschiedener Entwicklungen zeigt der Wohnstandort Defizite. Ausgehend von den analysierten Schwächen im Gebiet sowie den festgestellten Potenzialen, besteht ein übergeordnetes Ziel der Sanierung deshalb darin, die Wohnfunktion und die wohnungsnaher Versorgung zu stärken. Dies bedeutet auch, dass künftig die das Wohnen störenden Faktoren kritischer gesehen und ggf. restriktiver behandelt werden müssen. In diesem Sinne versteht sich auch das Integrierte Handlungskonzept bzw. das Konzept der Handlungsfelder und Maßnahmen.

11. November 2009

## 2. ANALYSE DER DEMOGRAPHISCHEN ENTWICKLUNG

Die Datengrundlage zum Kapitel Analyse der demographischen Entwicklung bilden die Auswertungen des Einwohnermelderegisters der Stadt Augsburg - Amt für Statistik sowie der Strukturatlas der Stadt Augsburg und die Monatsberichte des Amtes für Statistik.

In diesem Kapitel wird die Bevölkerung wie folgt genauer untersucht:

- Räumliche Betrachtungsebenen
- Bevölkerungsbestand
- Bevölkerungsentwicklung
- Bevölkerungsbewegung
- Altersstruktur
- Nationalitäten
- Prognose
- Haushaltsstruktur
- Beschäftigte und Arbeitslose

### 2.1 Räumliche Betrachtungsebenen

Die nachfolgende Betrachtung der oben genannten Kapitel wird auf folgende Ebenen, soweit die Daten vorhanden sind, heruntergebrochen:

- Stadt,
- Stadtbezirke,
- Distrikte und
- Baublöcke.

#### a) Stadtbezirke

Das Untersuchungsgebiet Oberhausen-Mitte besteht aus den Stadtbezirken ‚Links der Wertach - Nord‘ und ‚Oberhausen - Süd‘. Der Stadtbezirk 20 ‚Links der Wertach - Nord‘ findet sich komplett im Untersuchungsgebiet wieder. Demgegenüber steht der Stadtbezirk 21 ‚Oberhausen - Süd‘, der sich nicht vollständig in das Untersuchungsgebiet eingliedert, sondern nur der südöstliche Teil (siehe Abb. 10).

#### b) Distrikte

Die Stadtbezirke werden auf der nächst kleineren Ebene in Distrikte unterteilt. Dabei wird der Stadtbezirk 20 ‚Links der Wertach - Nord‘ in drei Distrikte mit den Nummern 2001, 2002 und 2003 unterteilt. Der Stadtbezirk 21 ‚Oberhausen - Süd‘ wird wiederum in sieben Distrikte unterteilt, wobei für die Untersuchung nur der Distrikt mit der Nummer 2102 relevant ist.

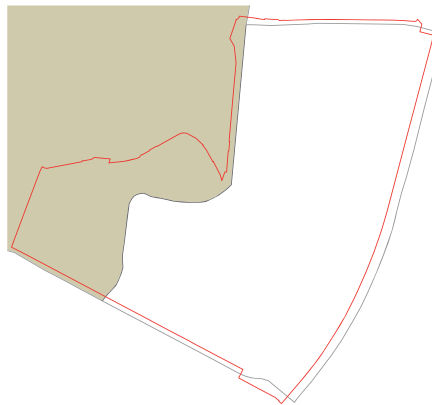


Abbildung 10: Stadtbezirk 21 - Oberhausen - Süd  
Quelle: D I S Dürsch Institut für Stadtentwicklung

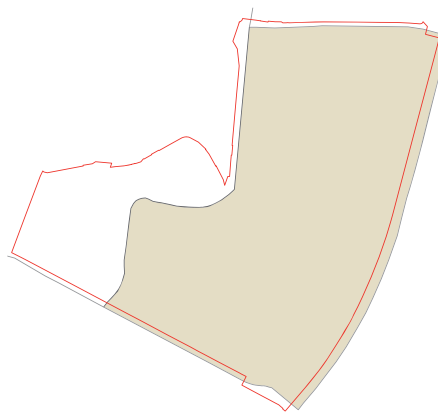


Abbildung 11: Stadtbezirk 20 - Links der Wertach - Nord  
Quelle: D I S Dürsch Institut für Stadtentwicklung

Der Distrikt 2001 liegt im südwestlichen Bereich des Untersuchungsgebietes und wird im Süden von der Ulmer Straße, im Osten von der Donauwörther Straße, im Westen vom Hettenbach und im Norden von der Tobias-Maurer-Straße sowie dem Hettenbach begrenzt.

Die äußere Begrenzung des Distriktes 2002, der sich im Nordosten des Untersuchungsgebietes befindet, ergibt sich aus der Donauwörther Straße im Westen, der Dieselstraße im Norden, der Äußeren Uferstraße im Osten und der Drentwettstraße im Süden.

Der Distrikt mit der Nummer 2003, der ebenfalls zum Stadtbezirk ‚Links der Wertach - Nord‘ gehört, befindet sich im Südosten des Untersuchungsgebietes. Die ihn umgebenden Straßen sind im Norden die Drentwettstraße, im Osten die Äußere Uferstraße, im Süden die Ulmer Straße und im Westen die Donauwörther Straße.

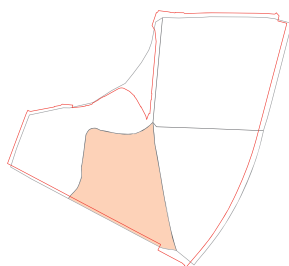


Abbildung 12: Distrikt 2001  
Quelle: D I S Dürsch Institut für Stadtentwicklung

Der zum Stadtbezirk 21 ‚Oberhausen - Süd‘ gehörige Distrikt 2102 liegt im Nordwesten des Untersuchungsgebietes und wird von der Ulmer Straße im Süden, dem Hettenbach im Süden und Osten, der Donauwörther Straße im Osten, der Prälat-Bigelmair-Straße im Norden und der Neuhäuserstraße im Norden und Westen begrenzt.

#### d) Baublöcke

Die kleinräumigste Stufe bilden in den nachfolgenden Betrachtungen die Baublöcke. So lässt sich der Distrikt 2001 in 15 Baublöcke unterteilen. Die anderen Distrikte weisen 10 Baublöcke (2002), 14 Baublöcke (2003) und 17 Baublöcke (2102) auf.

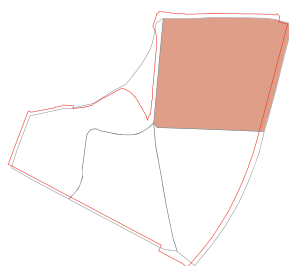


Abbildung 13: Distrikt 2002  
Quelle: D I S Dürsch Institut für Stadtentwicklung

#### 2.2 Bevölkerungsbestand

Die Stadt Augsburg hat 263.835 Einwohner (31. Dezember 2008) mit Hauptwohnsitz. Wird die wohnberechtigte Bevölkerung insgesamt betrachtet, so ergibt sich eine Einwohnerzahl von 266.976 (31. Dezember 2008). Die nachfolgenden Ausführungen beziehen sich, soweit nicht anders genannt, auf die wohnberechtigte Bevölkerung insgesamt.

Von den 266.976 Einwohnern leben rund 1,2% Einwohner (3.182) im Stadtbezirk 20 ‚Links der Wertach - Nord‘ und ca. 2,2% Einwohner (5.888) im Stadtbezirk 21 ‚Oberhausen - Süd‘.

Für das Untersuchungsgebiet Oberhausen-Mitte hat das Amt für Statistik eine Einwohnerzahl von 4.117 Einwohnern zum 31. Dezember 2008 ausgewiesen. Das bedeutet, es leben rund 1,54% der wohnberechtigten Bevölkerung von Augsburg im Untersuchungsgebiet Oberhausen-Mitte. Davon wohnen:

- 20 % im Distrikt 2001
- 34 % im Distrikt 2002
- 24 % im Distrikt 2003
- 22 % im Distrikt 2102.

Die Verteilung der Einwohner innerhalb des Untersuchungsgebietes auf der Ebene der Baublöcke ist in der nebenstehenden Karte erkennbar. Die meisten Einwohner leben im nordöstlichen Teilbereich

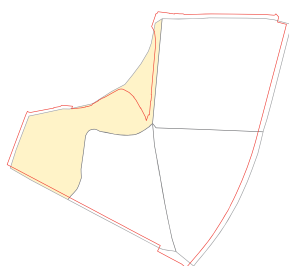


Abbildung 14: Distrikt 2003  
Quelle: D I S Dürsch Institut für Stadtentwicklung

des Untersuchungsgebietes - Drentwettstraße, Äußere Uferstraße, Dieselstraße und Donauwörther Straße. In den Baublöcken leben mehr als 4% der Bevölkerung. Einen etwas höheren Anteil weisen noch die Baublöcke im südöstlichen Teilbereich des Untersuchungsgebietes auf. Die anderen Baublöcke weisen zwischen 0 und 2 % der Bevölkerung des zu untersuchenden Gebietes Oberhausen-Mitte auf.

Es sei noch darauf hingewiesen, dass einige Baublöcke keine Einwohner haben. Dazu zählen die Baublöcke 200207, 200208, 200209 und 210201.

#### 2.3 Bevölkerungsentwicklung

##### a) Stadt Augsburg

Die Abbildung 17 auf Seite 18 zeigt die Einwohnerentwicklung der Stadt Augsburg. Wird die Zahl der wohnberechtigten Einwohner in diesem Zeitraum betrachtet, so lässt sich insgesamt ein Rückgang, nach einem vorangegangenen Zuwachs bis zum Jahr 2003, feststellen. Dabei geht die Einwohnerzahl von 270.230 zum 31. Dezember 1996 auf 267.836 zum 31. Dezember 2008 zurück. Der Rückgang ergibt sich in erster Linie aus der rückläufigen Zahl der Nebenwohnsitze.

Hinsichtlich der Einwohner mit Hauptwohnsitz verläuft die Entwicklung entgegengesetzt. Waren es 1995 noch 255.926 Einwohner mit Hauptwohnsitz, so stieg die Zahl auf 263.835 zum 31.12.2008 an. Die Ursache für das Bevölkerungswachstum liegt in der seit 1999 positiv ausfallenden Wanderungsbilanz sowie den abnehmenden Sterbefällen.

##### b) Stadtbezirk 20 Links der Wertach - Nord

Im Stadtbezirk 20 ‚Links der Wertach - Nord‘ ist, gegenüber der Stadt Augsburg, insgesamt ein Rückgang der Einwohner mit Hauptwohnsitz sowie der wohnberechtigten Bevölkerung festzustellen. Dabei fiel die Zahl der Einwohner mit Hauptwohnsitz um rund 7,5% auf 3.182. Die wohnberechtigte Bevölkerung fiel dabei um 4,5% von 3.246 auf 3.213.

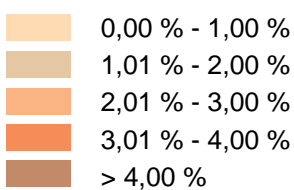




Anteil der Einwohner im Baublock zum Untersuchungsgebiet (31.12.2008)

Stadt Augsburg  
Projektgebiet Oberhausen Mitte

Maßstab



Datengrundlage:

Geometrie: „Kleinräumige Gliederung der Stadt Augsburg“ - Amt für Statistik - Stadt Augsburg - Stand 01.01.2009

Dachdaten: „Auswertung des Einwohnermelderegisters der Stadt Augsburg“ - Amt für Statistik - Stadt Augsburg - Stand 01.01.2009

Darstellung: D I S Dürsch Institut für Stadtentwicklung  
18. März 2009



Abbildung 17: Entwicklung der Einwohner der Stadt Augsburg  
Quelle: Grunddaten - Amt für Statistik - Stadt Augsburg;  
bearbeitet durch D I S Dürsch Institut für Stadtentwicklung

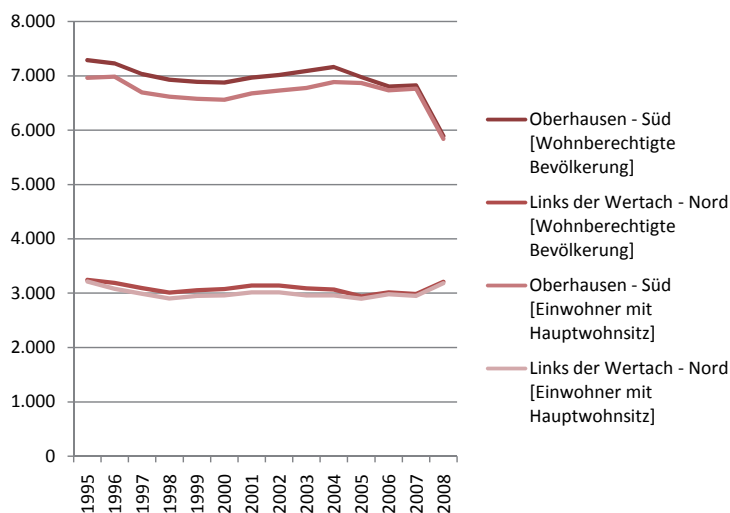


Abbildung 18: Entwicklung der Einwohner der Stadtbezirke  
Quelle: Grunddaten - Amt für Statistik - Stadt Augsburg;  
bearbeitet durch D I S Dürsch Institut für Stadtentwicklung

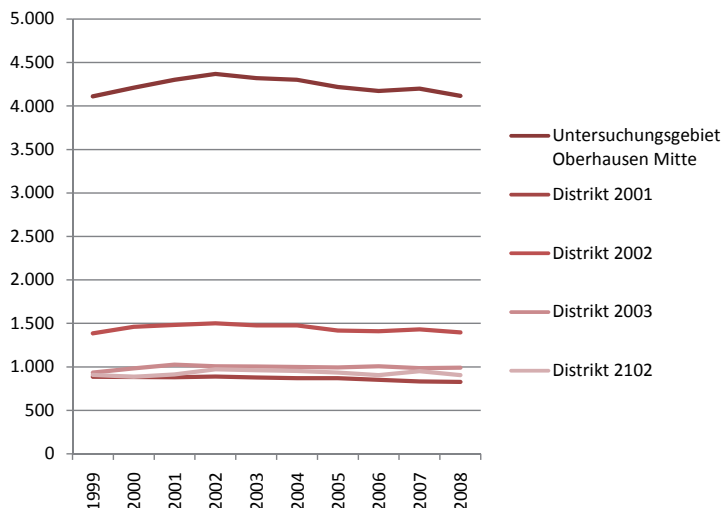


Abbildung 19: Entwicklung der Einwohner des Untersuchungsgebietes Oberhausen-Mitte und der Distrikte  
Quelle: Grunddaten - Amt für Statistik - Stadt Augsburg;  
bearbeitet durch D I S Dürsch Institut für Stadtentwicklung

### c) Stadtbezirk 21 ,Oberhausen - Süd'

Wie die Abbildung 18 zeigt, verzeichnete auch der Stadtbezirk 21 einen starken Rückgang der Einwohnerzahl. Hier fiel die Bevölkerung mit Hauptwohnsitz um rund 11% auf 5.837 zum 31.12.2008. Die Zahl der wohnberechtigten Bevölkerung sank sogar um 14%.

Damit weist der Stadtbezirk 21 Oberhausen - Süd einen erheblich höheren Bevölkerungsrückgang auf als der Stadtbezirk 20 Links der Wertach - Nord.

### d) Untersuchungsgebiet Oberhausen-Mitte

Die Abbildung 19 zeigt die Entwicklung der Einwohner im Untersuchungsgebiet Oberhausen-Mitte sowie der Distrikte. Bemerkenswert ist ein starker Anstieg bis zum Jahr 2002 von 4.111 auf 4.369 Einwohner. Diesem Anstieg schließt sich in den darauffolgenden Jahren eine negative Einwohnerentwicklung an, sodass das Niveau von 1999 wieder erreicht wurde.

Werden die einzelnen Distrikte betrachtet zeigt sich folgendes Bild:

- 2001 stetiger Bevölkerungsrückgang von 886 im Jahr 1999 auf 826 im Jahr 2008;
- 2002 leichte Schwankungen innerhalb der Jahre von 1999 bis 2008; insgesamt jedoch nur ein geringer Anstieg der Einwohner von 1.386 auf 1.396;
- 2003 leichter Bevölkerungsanstieg von 933 auf 991 Einwohner;
- 2102 mäßige Schwankungen im Zeitraum 1999 bis 2008; insgesamt wurde jedoch das Ausgangsniveau in etwa wieder erreicht.

## 2.4 Bevölkerungsbewegungen

### a) natürliche Bevölkerungsbewegung

In den letzten Jahren ist die Zahl der Geburten in der Stadt Augsburg stark gefallen. Wurden 1996 noch 2.661 Geburten registriert, so waren es 2006 nur noch 2.377. Dabei fiel vor allem die Geburtenzahl von Ausländern von 731 im Jahr 1996 auf 117 im Jahr 2006 ab. Der starke Rückgang ist vor allem auf den sich an deutsche Verhältnisse anpassenden Lebenswandel zurückzuführen. Bei den Deutschen hingegen stieg die Zahl der Geburten an.

Die Sterbefälle in der Stadt Augsburg sind von 1996 mit 3.214 auf 2.912 im Jahr 2006 gefallen.

Die Bilanz der natürlichen Bevölkerungsbewegung war in den letzten Jahren immer negativ. Sie hatte 2004 ihren niedrigsten Stand mit -445 Einwohnern und 1998 ihren höchsten Stand mit -609 Einwohnern. Im Jahr 2006 lag die natürliche Bilanz bei -535 Personen, wobei der Ausländeranteil bei 4 % lag.

In den Stadtbezirken Links der Wertach - Nord (20) und Oberhausen - Süd (21) wurden im Jahr 2007 43 und 78 Geburten registriert. Bei den Sterbefällen lag die Zahl bei 27 (20) und 92 (21).

Damit ergibt sich für das Jahr 2007 eine positive Bilanz bei der natürlichen Bevölkerungsbewegung im Stadtbezirk ‚Links der Wertach - Nord‘ mit 16 Personen und eine negative Bilanz im Stadtbezirk ‚Oberhausen - Süd‘ mit -14 Personen.

### b) Wanderungen

In den letzten Jahren hat die Stadt Augsburg eine rege Zuwanderung erfahren. Die Anzahl der zugezogenen Personen lag immer bei über 10.000 Personen. Im Jahr 2006 waren es 13.903 zugezogene Personen. Davon waren 3.416 Personen Ausländer.

Die Fortzüge aus der Stadt Augsburg schwanken zwischen dem niedrigsten Wert von 12.389 Personen im Jahr 2003 und dem höchsten Wert von 14.986 im Jahr 1998. 2006 gab es 13.538 Personen,

die von Augsburg in andere Städte und Gemeinden gezogen sind. Der Anteil der Ausländer lag bei rund 49%.

Insgesamt halten sich die Zu- und Abwanderungen die Waage, sodass 2006 eine positive Wanderungsbilanz von 365 Personen erreicht wurde.

Der Stadtbezirk 20 ‚Links der Wertach - Nord‘ hat im Jahr 2007 306 Zuzüge über die Stadtgrenze zu verzeichnen. Der Anteil der Ausländer lag bei ca. 42%. Demgegenüber stehen 291 Fortzüge mit einem Ausländeranteil von 47%. Für die Wanderungsbilanz ergibt sich demzufolge ein Plus von 15 Personen.

Im Stadtbezirk 21 ‚Oberhausen - Süd‘ wurden im Jahr 2007 565 Zuzüge über die Stadtgrenze hinaus registriert, davon waren 43% der Personen Ausländer. Bezüglich der Abwanderung wurden 521 Personen, darunter 44,5% Ausländer, erfasst. Auch in diesem Stadtbezirk bedeutet dies eine positive Wanderungsbilanz mit einem Plus von 44 Personen.

In den beiden Stadtbezirken ist gut erkennbar, dass zwar viele Ausländer dorthin ziehen, aber auch viele aus den Gebieten wieder abwandern. Das unterstreicht die im Kapitel 2.6 erwähnte Abnahme des Ausländeranteils.

### c) Gesamtbilanz

Aufgrund der natürlichen Bevölkerungsbewegung und den Wanderungen ergibt sich für die Stadt Augsburg seit 2 Jahren erstmals im Jahr 2006 wieder eine negative Gesamtbilanz mit -170 Personen der Bevölkerungsbewegung.

Die Gesamtbilanz für die beiden Stadtbezirke sieht positiv aus, denn ‚Links der Wertach - Nord‘ ist im Jahr 2007 um 31 Personen gewachsen und ‚Oberhausen - Süd‘ hat eine Erhöhung um 30 Personen zu verzeichnen.

## 2.5 Altersstruktur

### a) Altersstruktur zum Jahr 2008

Die Abbildung 20 stellt die Einwohner unterteilt nach dem Geschlecht in den jeweiligen Jahrgängen (5er Jahrgangsgruppen) dar. Für das Untersuchungsgebiet Oberhausen-Mitte zeigt sich eine für Deutschland typische Urnenform. Diese entsteht, wenn die nachfolgenden Geburtenjahrgänge schwächer als die vorhergehenden Jahre ausfallen.

Bemerkenswert ist, dass im Untersuchungsgebiet Oberhausen-Mitte 14,5% (Stand 31.12.2008) der Einwohner zwischen 0 und 15 Jahre alt sind. Damit liegt der Durchschnitt unter dem der Stadt Augsburg mit 15,6% (31.12.2008), dem des Stadtbezirkes 21 ‚Oberhausen - Süd‘ mit 16,1% (31.12.2008) sowie dem des Stadtbezirkes 20 ‚Links der Wertach - Nord‘, der bei 18,2% (31.12.2008) liegt.

Die höchsten Zahlen der Einwohner zwischen 0 und 15 Jahre befinden sich im Distrikt 2001 mit 15,6%. Die niedrigsten im Distrikt 2102 mit 13,3%. Dies unterstreicht die zuvor genannten Zahlen.

Auffällig ist auch, dass der Anteil der über 65-Jährigen im Untersuchungsgebiet Oberhausen-Mitte mit 13,8% wesentlich unter dem der Stadt Augsburg mit 17% liegt. In den Stadtbezirken verteilt sich der Anteil der älteren Bevölkerung wie folgt:

20 Links der Wertach - Nord	13,9%
21 Oberhausen - Süd	21,6%

Diese Anteile werden durch die Verteilung der älteren Bevölkerung innerhalb der Distrikte weiter hervorgehoben. Den höchsten Bevölkerungsanteil der über 65-

Jährigen weist der Distrikt 2102 mit 15,4% auf. Dieser Distrikt liegt, wie bereits zu Beginn des Kapitels erwähnt im Stadtbezirk 21. Deutlich ist, dass der Wert von 21,6% mit 15,4% weit unterschritten wird. Der niedrigste Anteil der über 65-Jährigen befindet sich im Distrikt 2003. Er liegt da bei 12,6%. Die anderen beiden Distrikte weisen Anteile um ca. 13% auf.

Insgesamt ist festzustellen, dass das Untersuchungsgebiet gegenüber der Stadt Augsburg zur Zeit noch eine weit stabilere Altersstruktur aufweist. Es ist damit vor allem die Altersgruppe der über 65-Jährigen gemeint.

### b) Entwicklung der Altersstruktur

Die Entwicklung der Altersstruktur im Untersuchungsgebiet ist dem bundesweiten Trend unterlegen. Dazu zählt zum Beispiel der Rückgang der jungen Altersgruppen. So ist im Untersuchungsgebiet die Zahl der 0 - 15 Jährigen insgesamt um 6% von 632 im Jahr 1999 auf 592 im Jahr 2008 gefallen. Bei den Ausländer ist der Rückgang wesentlich stärker. Da fiel die Zahl fast um die Hälfte gegenüber dem Ausgangswert von 1999 mit 292 auf 158 Kinder und Jugendliche.

Ein eindeutiger Trend in Deutschland ist auch die Zunahme der älteren Bevölkerungsgruppen. Diese Altersgruppe ist seit 1999 um insgesamt 4,6% angestiegen. Bei den Ausländern hat sich die Zahl der über 65-jährigen gegenüber 1999 sogar verdreifacht. Lag der Wert der über 65-Jährigen bei 40 im Jahr 1999 so stieg er bis 2008 auf 123 an.

Die Einwohner des Untersuchungsgebietes Oberhausen-Mitte haben ebenfalls bereits eine starke Überalterung erfahren.

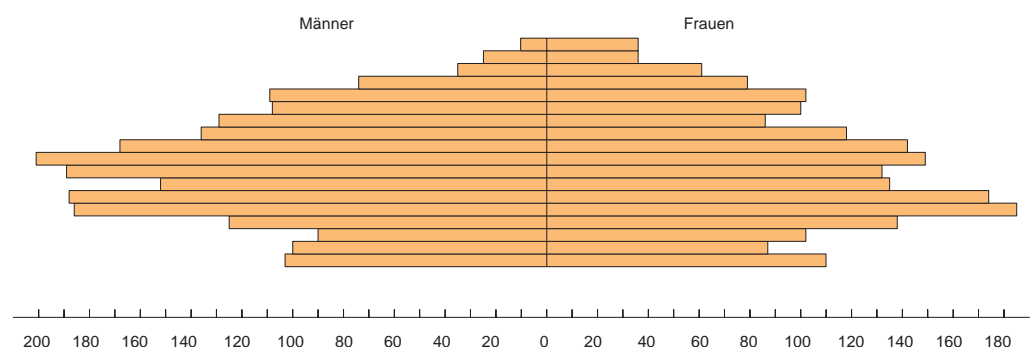


Abbildung 20: Bevölkerungspyramide der Einwohner des Untersuchungsgebietes Oberhausen-Mitte zum 31. Dezember 2008

Quelle: Grunddaten - Amt für Statistik - Stadt Augsburg; bearbeitet: D I S Dürsch Institut für Stadtentwicklung

## 2.6 Nationalitäten

### a) Bestand

Der Ausländeranteil der Stadt Augsburg liegt bei 16,1% (31.12.2008). Demgegenüber weisen die betroffenen Stadtbezirke - ‚Links der Wertach - Nord‘ (20) und ‚Oberhausen - Süd‘ (21) - wesentlich höhere Ausländeranteile auf. Sie liegen im Stadtbezirk 20 bei 34,5% und im Stadtbezirk 21 bei 25,5%. Damit zählen die beiden Stadtbezirke auch zu den sechs ausländerreichsten Stadtbezirken der Stadt Augsburg<sup>1</sup>. Wobei der Stadtbezirk 20 an erster Stelle der Liste mit den höchsten Ausländeranteilen steht.

Das Untersuchungsgebiet Oberhausen-Mitte weist zum 31. Dezember 2008 einen Ausländeranteil von 33,65% auf. Alle Distrikte haben einen Ausländeranteil von über 30%. Das ist fast doppelt so hoch wie der der Stadt Augsburg. Dabei leben im Distrikt 2001 mit 38,5% die meisten Ausländer des zu untersuchenden Gebietes. Den niedrigsten Anteil weist der Distrikt 2102 mit 30,74 % auf.

Die beiden Karten auf der Seite 22 und 23 zeigen die Verteilung der Ausländer innerhalb des Untersuchungsgebietes Oberhausen-Mitte. Deutlich erkennbar ist, dass die meisten Ausländer - im Ver-

hältnis zur Gesamteinwohnerzahl des Untersuchungsgebietes - im nordöstlichen Bereich wohnen. Die Baublöcke 200106, 200201, 200202 und 200206 weisen über 2% der Ausländer auf. Dabei muss beachtet werden, dass in diesen Baublöcken die Einwohnerzahl generell höher liegt.

Demgegenüber zeigt die Karte ‚Anteil der Ausländer innerhalb eines Baublockes‘ eine leichte Verschiebung der höchsten Werte auf. Die Baublöcke, die einen ausländischen Anteil von über 50% innerhalb eines Baublocks aufweisen, sind die 200103, 200106, 200101, 200302, 200311 und 210202. Insgesamt bilden sich Ausländerschwerpunkte in den Bereichen zwischen Donauwörther Straße und Billerstraße, zwischen Drentwettstraße, Flurstraße, Äußere Uferstraße und Eichlerstraße sowie zwischen Donauwörther Straße, Flurstraße und Grimmstraße.

### b) Entwicklung

In der Stadt Augsburg hat sich von 1999 bis 2008 der Anteil der Ausländer von 16,5% auf 16,1% leicht verringert. Einen Rückgang konnte ebenfalls der Stadtbezirk 20 ‚Links der Wertach - Nord‘ verzeichnen. In ihm fiel der Anteil der ausländischen Einwohner von 35,2% auf 34,5%. Demgegenüber wuchs der Anteil der Ausländer im Stadtbezirk 21 ‚Oberhausen - Süd‘ jedoch von 24,4% auf 25,5% an.

<sup>1</sup> Die Stadt Augsburg ist insgesamt in 42 Stadtbezirke unterteilt

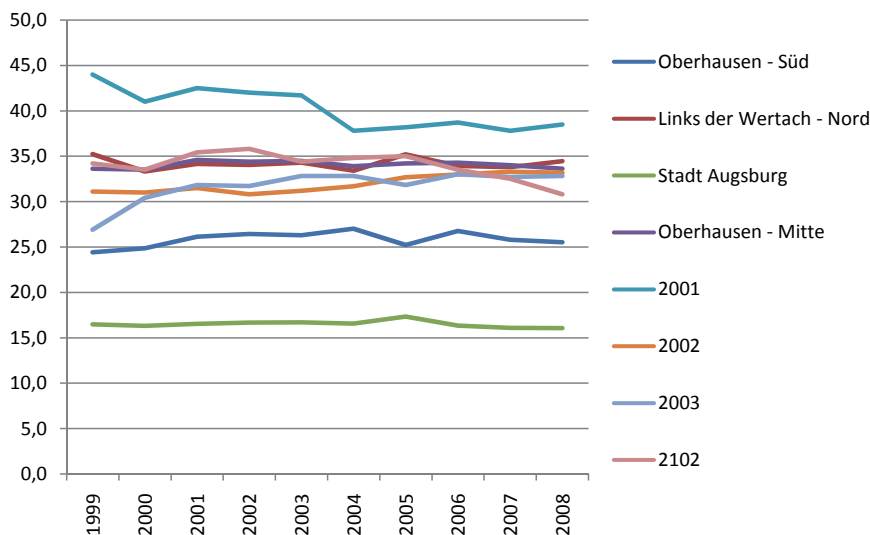


Abbildung 21: Entwicklung des Ausländeranteils im Untersuchungsgebiet Oberhausen-Mitte sowie seiner Distrikte

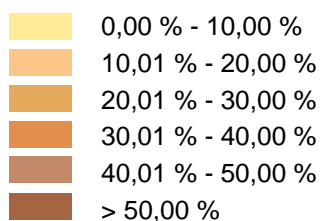
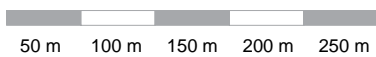
Quelle: Grunddaten - Amt für Statistik - Stadt Augsburg; bearbeitet durch D I S Dürsch Institut für Stadtentwicklung



Anteil der Ausländer innerhalb des Baublocks (31.12.2008)

Stadt Augsburg  
Projektgebiet Oberhausen Mitte

Maßstab

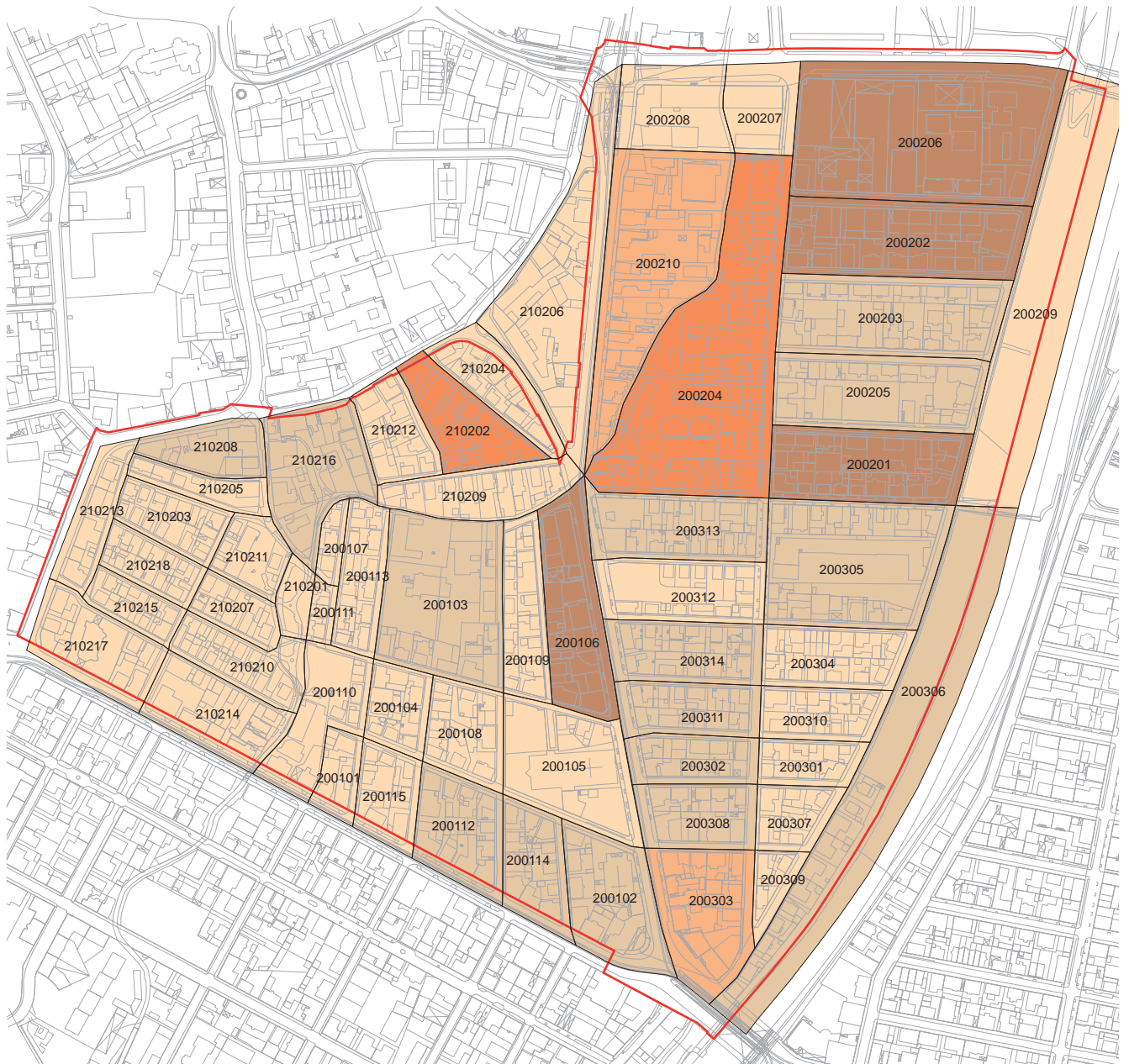


Datengrundlage:

Geometrie: „Kleinräumige Gliederung der Stadt Augsburg“ -  
Amt für Statistik - Stadt Augsburg - Stand 01.01.2009

Dachdaten: „Auswertung des Einwohnermelderegisters der Stadt  
Augsburg“ - Amt für Statistik - Stadt Augsburg -  
Stand 01.01.2009

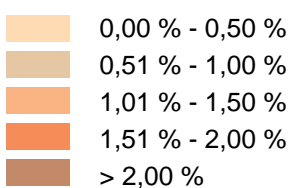
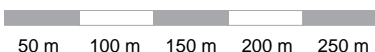
Darstellung: D I S Dürsch Institut für Stadtentwicklung  
18. März 2009



Anteil der Ausländer im Baublock zum Untersuchungsgebiet (31.12.2008)

Stadt Augsburg  
Projektgebiet Oberhausen Mitte

Maßstab



Datengrundlage:

Geometrie: „Kleinräumige Gliederung der Stadt Augsburg“ - Amt für Statistik - Stadt Augsburg - Stand 01.01.2009

Dachdaten: „Auswertung des Einwohnermelderegisters der Stadt Augsburg“ - Amt für Statistik - Stadt Augsburg - Stand 01.01.2009

Darstellung: D I S Dürsch Institut für Stadtentwicklung  
18. März 2009

Die Entwicklung des Anteils der Ausländer im Untersuchungsgebiet Oberhausen-Mitte, wie in der Abbildung 21 auf der Seite 21 gut erkennbar ist, unterlag in den letzten Jahren leichten Schwankungen. Dabei wurde der höchste Wert ausgehend von 1999 mit 33,62% 2001 mit 34,62% erreicht. Dieser fiel im Jahr 2008 nach leichten Schwankungen wieder auf das Ausgangsniveau mit 33,64% zurück.

Die Distrikte 2001 und 2102 verzeichnen über den Zeitraum 1999 bis 2008 eine deutliche Abnahme des Anteils der ausländischen Einwohner. So fiel im Distrikt 2001 der Ausländeranteil von 44,02% auf 38,5% und im Distrikt 2102 von 34,22% auf 30,75%. In den beiden anderen Distrikten stieg dagegen der Ausländeranteil von 31,10 % (2002) und 26,9% (2003) auf 33,24% und 32,80% an.

#### c) Nationalitätengruppen

Die Daten des Anteils der Nationalitäten-

gruppen liegen auf der Ebene der Stadt sowie der Stadtbezirke vor. Eine ähnliche Verteilung kann jedoch für das Untersuchungsgebiet Oberhausen-Mitte angenommen werden. Die Tabelle 1 zeigt die Anzahl und den Anteil der einzelnen Nationalitäten. Gut erkennbar ist, dass:

- Türken (SB 20: 14,38%; SB 21: 9,54%)
- Italiener (SB 20: 2,1%; SB 21: 1,8%)
- Iraker (SB 20: 2,86%; SB 21: 1,97%) und
- die Gruppe der ehem. Jugoslawen (SB 20: 6,57%; SB 21: 4,74%)

am stärksten vertreten sind.

Abschließend betrachtet, ist der Anteil der Ausländer im Untersuchungsgebiet Oberhausen-Mitte mit 33,65% sehr hoch.

	Stadt Augsburg		20. Links der Wertach - Nord		21. Oberhausen - Süd	
	absolute Zahlen	Anteil in %	absolute Zahlen	Anteil in %	absolute Zahlen	Anteil in %
<b>EU 27</b>	<b>11.559</b>	<b>4,33</b>	<b>232</b>	<b>7,2</b>	<b>345</b>	<b>5,86</b>
Italien	3.436	1,29	66	2,1	106	1,8
Griechenland	1.627	0,61	50	1,56	34	0,58
Polen	1.136	0,43	34	1,06	43	0,73
Rumänien	1.096	0,41	22	0,69	60	1,02
Österreich	980	0,38	13	0,4	26	0,44
Portugal	506	0,19	8	0,25	25	0,43
<b>Nicht EU 27</b>	<b>24.902</b>	<b>9,33</b>	<b>699</b>	<b>21,76</b>	<b>907</b>	<b>15,4</b>
Türkei	13.706	5,13	462	14,38	562	9,54
ehem. Jugoslawien	7.319	2,74	211	6,57	279	4,74
Serbien-Montenegro	2.805	1,05	95	2,96	75	1,27
Kroatien	2.225	0,83	27	0,84	97	1,65
Bosnien-Herzegowina	1.559	0,58	58	1,8	56	0,95
Mazedonien	716	0,27	31	0,96	49	0,83
Ukraine	1.721	0,65	7	0,22	31	0,53
Russ. Föderation	1.614	0,61	13	0,4	24	0,41
<b>Asien</b>	<b>4.494</b>	<b>1,68</b>	<b>145</b>	<b>4,51</b>	<b>203</b>	<b>3,45</b>
Irak	1.261	0,47	92	2,86	116	1,97
Kasachstan	483	0,18	-		5	0,09
Vietnam	451	0,17	12	0,37	7	0,12
<b>Amerika</b>	<b>937</b>	<b>0,35</b>	<b>12</b>	<b>0,37</b>	<b>26</b>	<b>0,44</b>
<b>Afrika</b>	<b>756</b>	<b>0,28</b>	<b>14</b>	<b>0,44</b>	<b>22</b>	<b>0,37</b>

Tabelle 1: Nationalitätengruppen der Stadt Augsburg und der zwei Stadtbezirke 20. Links der Wertach - Nord und 21. Oberhausen - Süd; Stand: 31. Dezember 2008

Quelle: Stadt Augsburg - Amt für Statistik; bearbeitet: D I S Dürsch Institut für Stadtentwicklung



## 2.7 Bevölkerungsprognose

### a) Stadt Augsburg

Die Stadt Augsburg hat mit dem Amt für Stadtentwicklung und Statistik im Jahr 2004 eine ‚Bevölkerungsvorausberechnung für Augsburg nach Stadtteilen 2004 - 2020‘ herausgegeben.

Die Stadt Augsburg wächst demzufolge kontinuierlich auf 287.876 wohnberechtigte Bevölkerung an. Dabei wird davon ausgegangen, dass die Sterbefälle die Geburten überschreiten und somit eine negative natürliche Bilanz entsteht. Diese wird jedoch durch die positive Bilanz der Wanderungen wieder ausgeglichen.

In der Altersgruppe der 0 bis 15 Jährigen wird ein Rückgang bis 2020 um -6,9% zum Ausgangswert vom 31.12.2003 verzeichnet. Demgegenüber steht der starke Anstieg der über 65-Jährigen mit 14,2%. Werden nur die über 75-Jährigen betrachtet, so steigt die Einwohnerzahl der Altersgruppe sogar um 22,8% an. Dies wird in den nächsten Jahren zu einer starken Überalterung führen.

### b) Stadtbezirke

Für die Stadtbezirke 20 ‚Links der Wertach - Nord‘ und 21 ‚Oberhausen - Süd‘ wurde ebenfalls ein positives Wachstum der Bevölkerung vorausberechnet. Jedoch fällt es in den beiden Stadtbezirken mit 1,1% (20) und 0,4% (21) eher gering aus.

Für den Stadtbezirk 20 ‚Links der Wertach - Nord‘ wird ein Rückgang der 0 - 15-Jährigen um -20,5% vorausberechnet. Bemerkenswert ist dabei, dass der Stadtbezirk noch weit vor dem Wert der Stadt Augsburg liegt. Auch bei den über 65-Jährigen nimmt der Stadtbezirk gegenüber der Stadt eine Vorreiterstellung ein. Diese Altersgruppe soll um 31% steigen. Damit wächst die Altersgruppe doppelt so stark wie in der Stadt Augsburg.

Der Stadtbezirk 21 ‚Oberhausen - Süd‘ muss ebenfalls mit einem starken Rückgang der 0 - 15-Jährigen rechnen. Hier liegt der Anteil sogar bei 28,2%. Jedoch steigen die über 65-Jährigen mit 6,6% nicht so stark an wie in der Stadt bzw. dem Stadtbezirk 20.

Die hohe Überalterung geht auf die bis 2008 stabile Bevölkerungsmischung in den Stadtbezirken und dem geringen Wechsel der Einwohner (z. B. Umzüge) zurück.

### c) Untersuchungsgebiet Oberhausen-Mitte

Aufgrund der vorhandenen Prognosen der Stadtbezirke können für das Untersuchungsgebiet Oberhausen-Mitte folgende Aussagen getroffen werden:

- starker Rückgang in der Altersgruppe der 0 - 15-Jährigen
- hoher Anstieg der Einwohner mit 65 Jahren und älter
- leichter Bevölkerungsanstieg.

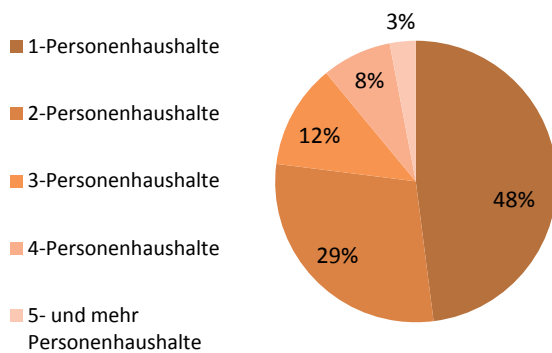


Abbildung 24: Anteil der Haushalte nach Haushaltsgrößen der Stadt Augsburg  
 Quelle: Grunddaten - Amt für Statistik - Stadt Augsburg - Strukturatlas 2008; bearbeitet durch D I S Dürsch Institut für Stadtentwicklung

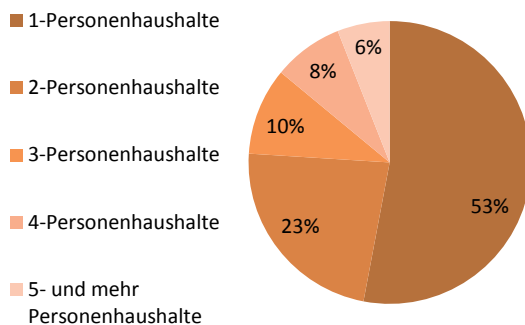


Abbildung 25: Anteil der Haushalte nach Haushaltsgrößen des Stadt Stadtbezirks 20 ‚Links der Wertach - Nord‘  
 Quelle: Grunddaten - Amt für Statistik - Stadt Augsburg - Strukturatlas 2008; bearbeitet durch D I S Dürsch Institut für Stadtentwicklung

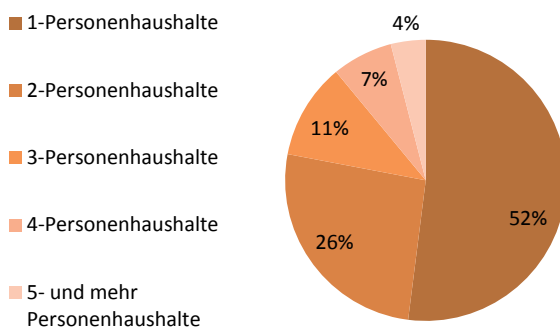


Abbildung 26: Anteil der Haushalte nach Haushaltsgrößen des Stadtbezirkes 21 ‚Oberhausen - Süd‘  
 Quelle: Grunddaten - Amt für Statistik - Stadt Augsburg - Strukturatlas 2008; bearbeitet durch D I S Dürsch Institut für Stadtentwicklung

## 2.8 Haushaltsstruktur

In der Stadt Augsburg gibt es zum 31. Dezember 2007 139.276 private Haushalte. Davon fallen 1.542 auf den Stadtbezirk 20 ‚Links der Wertach - Nord‘ und 3.601 auf den Stadtbezirk 21 ‚Oberhausen - Süd‘.

In der Stadt Augsburg leben 2007 66.543 Personen in 1-Personenhaushalten. Dies entspricht einem Anteil von rund 48%. Wie an der Abbildung 24 gut zu erkennen ist, nehmen damit die Haushalte mit 1 Person den größten Teil der Haushalte ein. Gegenüber 2004 hat sich der Anteil um 2% erhöht.

Der Anteil der 1-Personenhaushalte ist in den beiden Stadtbezirken mit 53% (20) und 52% (21) um einiges höher als der Anteil in der Stadt Augsburg. Auch in diesen beiden Stadtbezirken ist gegenüber 2004 ein Zuwachs zu verzeichnen. Dabei ist der Anteil der 1-Personenhaushalte im Stadtbezirk 20 um 1% und im Stadtbezirk 21 um 5% gestiegen.

Im Stadtbezirk 20 ‚Links der Wertach - Nord‘ gibt es damit 817 Haushalte in 1-Personenhaushalten und nur noch knapp die Hälfte mit 361 in 2-Personenhaushalten. Ein ähnliches Bild ergibt sich für den Stadtbezirk 21 ‚Oberhausen - Süd‘. Dabei gibt es 1.862 Haushalte mit 1 Person und 920 mit 2 Personen.

Die durchschnittliche Haushaltsgröße beträgt in der Stadt Augsburg 1,92 Personen. Auch die beiden Stadtbezirke weisen mit 1,93 (20) Personen und 1,89 (21) ähnliche Durchschnittswerte auf. Die Werte sind gegenüber, wie auch aus den vorhergehenden Zahlen zu erwarten war, 2004 leicht gesunken (20: 1,95 und 21: 1,94). Insgesamt liegen die beiden Stadtbezirke im innerstädtischen Vergleich im vorderen Mittelfeld der Stadtbezirke ausgehend vom niedrigsten Durchschnittswert.

## 2.9 Beschäftigte und Arbeitslose

### a) sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort

Der Anteil der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohnort zwischen 15 und 65 Jahren lag in der Stadt Augsburg zum 30. Juni 2007 bei 48,9%. Die Stadtbezirke 20 ‚Links der Wertach - Nord‘ und 21 ‚Oberhausen - Süd‘ weisen niedrigere Anteile auf. Sie liegen bei 41,5% (20) und 46,4% (21). Das bedeutet, dass die Zahl der Arbeitsplätze in den Stadtteilen niedriger ist bzw. eine niedrigere Beschäftigtenquote vorhanden ist oder mehr Leute, um ihren Arbeitsplatz zu erreichen, auspendeln.

### b) Arbeitslose

Die niedrigere Beschäftigtenquote der Stadtbezirke gegenüber der Stadt Augsburg geht mit einem höheren Anteil der Arbeitslosen der Stadtbezirke gegenüber der Stadt Augsburg einher. Weist die Stadt Augsburg eine Arbeitslosenquote von 6,2% bei den 15 - 65-Jährigen auf, so haben die Stadtbezirke 20 ‚Links der Wertach - Nord‘ mit 11,2% und 21 ‚Oberhausen - Süd‘ mit 13,1% in etwa doppelt so viele Arbeitslose. Die beiden Stadtbezirke nehmen im innerstädtischen Vergleich die Spitzenposition unter den Stadtbezirken bei der Arbeitslosenquote ein.

Werden die oben genannten Werte vom 31. Dezember 2007 mit den Werten vom 31. Dezember 2003 verglichen, wird deutlich, dass sich die Arbeitslosenquote der Stadt Augsburg, die 2003 bei 8,19% lag und die Quote des Stadtbezirkes 20 ‚Links der Wertach - Nord‘ bei 12,73% sich auf 6,2% und 11,2% verbessert haben. Nur der Stadtbezirk 21 ‚Oberhausen - Süd‘ hat sich, was die Arbeitslosensituation angeht, etwas verschlechtert. Er lag 2003 bei 12,87% und 2007 bei 13,1%.

Der Anteil der Ausländer an den Arbeitslosen liegt wie auch die Arbeitslosenquote in den Stadtbezirken höher als in der Stadt Augsburg. Insgesamt nimmt der Stadtbezirk 21 die 9. Stelle und der Stadtbezirk 20 die 12. Stelle unter den 42 Stadtbezirken ein. Die Stadt Augsburg weist einen Anteil der Ausländer an den Arbeitslosen mit 31,4% und die Stadtbezirke mit 33,7%

(20) und 36,4% (21) auf. Damit haben sich die Stadtbezirke gegenüber 2003 in dem Bereich deutlich um rund 8% (20) und 4% (21) verbessert.

Bemerkenswert ist auch der fast fünffach so hohe Anteil der unter 25-Jährigen an den Arbeitslosen der Stadtbezirke, gegenüber der Stadt Augsburg. Liegt der Anteil der unter 25 Jährigen in der Stadt Augsburg bei 2,8% im Jahr 2007, so ist er im Stadtbezirk 20 11% und im Stadtbezirk 21 10,7%. Bei den unter 25-Jährigen gab es gegenüber dem Jahr 2003 keine großen Veränderungen. Der Stadtbezirk ‚Links der Wertach - Nord‘ wies 10,18% auf und ‚Oberhausen - Süd‘ 10,59%.

### c) Leistungsempfänger SGB II

Mit Hilfe des Sozialgesetzbuches II wird die Grundsicherung der Arbeitssuchenden abgedeckt. Die Leistungen dienen dabei der Eingliederung in den Arbeitsmarkt sowie der Grundsicherung des Lebensunterhaltes.

#### Leistungsempfänger von SGB II nach Bedarfsgemeinschaften

Zu der Gruppe der Leistungsempfänger nach dem SGB II gehören 11.604 (2007) Bedarfsgemeinschaften in der Stadt Augsburg. Die Stadtbezirke 20 ‚Links der Wertach - Nord‘ und 21 ‚Oberhausen - Süd‘ weisen 302 und 605 Bedarfsgemeinschaften auf.

Im Stadtbezirk 20 ‚Links der Wertach - Nord‘ fallen 57,3% der Bedarfsgemeinschaften auf eine Person, 21,2% auf zwei Personen und 21,5% auf drei und mehr Personen. Auch im Stadtbezirk 21 ‚Oberhausen - Süd‘ ist die Verteilung ähnlich. So bestehen 57,5% der Bedarfsgemeinschaften aus einer Person, 19,7% aus zwei Personen und 22,8% aus drei und mehr Personen.

Von den Bedarfsgemeinschaften im Stadtbezirk 20 erhalten 273 Leistungen zum Lebensunterhalt, 288 Leistungen für die Unterkunft und 42 Sozialgeld.

Im Stadtbezirk 21 erhalten von den 605 Bedarfsgemeinschaften 560 Leistungen zum Lebensunterhalt, 589 Leistungen für die Unterkunft und 97 Sozialgeld.

### Leistungsempfänger von SGB II nach Personen

Die 11.604 Bedarfsgemeinschaften der Stadt Augsburg umfassen 21.901 Personen. Wobei darunter 27,8% nicht erwerbsfähige Hilfebedürftige sind.

Im Stadtbezirk 20 ‚Links der Wertach - Nord‘ fallen 546 Personen auf 302 Bedarfsgemeinschaften wovon 26,6% auf nicht erwerbsfähige Hilfebedürftige fallen. Damit liegt der Stadtbezirk leicht unter dem Anteil der Stadt Augsburg.

Der Stadtbezirk 21 ‚Oberhausen - Süd‘ weist, wie bereits angesprochen, 605 Bedarfsgemeinschaften. Diese teilen sich insgesamt auf 1.118 Personen auf, wovon rund 28,1% nicht erwerbsfähige Hilfebedürftige sind.

Der Anteil der SGB II Leistungsempfänger in der Stadt Augsburg liegt bei 8,2%. Die beiden Stadtbezirke 20 und 21 weisen dagegen viel höhere Werte auf. Sie liegen bei 18,3% (20) und 16,4% (21). Im innerstädtischen Vergleich der Stadtbezirke nehmen sie damit die erste und die vierte Stelle bei den höchsten Anteilen ein.

### Erwerbsfähige Hilfebedürftige als Leistungsempfänger von SGB II

In der Stadt Augsburg gibt es 15.781 EHB<sup>2</sup>. Das entspricht einem Anteil von 5,9%. Die beiden Stadtbezirke weisen wiederum sehr viel höhere Anteile auf. Im Stadtbezirk 20 sind 13,4% (400 EHB) der Einwohner erwerbsfähige Hilfebedürftige und im Stadtbezirk 21 11,8% (804 EHB). Im innerstädtischen Vergleich der Stadtbezirke nehmen sie ebenfalls den ersten und den vierten Platz ein.

Der Anteil der Ausländer an den EHB beträgt in der Stadt Augsburg 36%. Die beiden Stadtbezirke liegen mit 38,5% (20) und 36,4% (21) leicht höher als dem Anteil der Stadt.

Von den EHB sind 47% im Stadtbezirk 20 und 46,1% im Stadtbezirk 21 zu den Arbeitslosen zu zählen. Gegenüber der Stadt ist der Anteil leicht erhöht.

Einen geringeren Anteil an den EHB neh-

men die Stadtbezirke gegenüber der Stadt jedoch bei den Alleinerziehenden ein. Da weist die Stadt Augsburg einen Anteil von 13,6% auf und die beiden Stadtbezirke 11,75% (20) und 11,2% (21)

### d) Leistungsempfänger SGB III

Das Sozialgesetzbuch III hat das Ziel der Arbeitsförderung. Wobei zu den Leistungen des SGB III vor allem das Arbeitslosengeld zählt sowie Leistungen wie Berufsberatungen, Weiterbildungskosten, u.v.m.

In der Stadt Augsburg gibt es 2.901 Leistungsempfänger von Arbeitslosengeld. Das entspricht einem Anteil von 1,1% an den Einwohnern der Stadt.

Die beiden Stadtbezirke liegen auch in diesem Fall wieder über dem Anteil der Stadt Augsburg. Sie weisen einen Anteil von 1,5% (20) und 1,4% (21) auf. Dabei nehmen sie im innerstädtischen Vergleich die Vorrangstellung in der Liste des Anteils der Leistungsempfänger von Arbeitslosengeld ein.

2 EHB = Erwerbsfähige Hilfebedürftig

## 2.10 Zusammenfassung

Im Untersuchungsgebiet leben zum 31.12.2008 4.117 Einwohner. Dies entspricht rund 1,54% der wohnberechtigten Bevölkerung der Stadt Augsburg. Dabei weist der Distrikt 2001 den niedrigsten Anteil der Einwohner mit 20% auf und der Distrikt 2002 mit 34% den höchsten.

Die Einwohnerentwicklung von Oberhausen-Mitte unterlag seit 1999 zuerst einem Anstieg und danach wieder einem Rückgang auf das Ausgangsniveau. Dabei verzeichnete der Distrikt 2001 einen Rückgang der Bevölkerung, die Distrikte 2002 und 2003 einen geringen Bevölkerungsanstieg und der Distrikt 2102 hat seine Einwohner trotz einiger Schwankungen behalten.

### Altersstruktur

Im Untersuchungsgebiet sind 14,5% der Einwohner zwischen 0 und 15 Jahre alt. Damit weist das zu untersuchende Gebiet einen niedrigeren Anteil als die Stadt sowie die beiden Stadtbezirke auf. Demgegenüber steht der relativ niedrige Anteil der über 65-Jährigen. Er liegt bei 13,8% und ist niedriger als der Anteil der Stadt sowie der beiden Stadtbezirke. Damit weist Oberhausen-Mitte eine relativ stabile Bevölkerungsstruktur auf.

Zu beachten ist jedoch, dass die Entwicklung der Altersstruktur bereits dem deutschlandweiten Trend unterliegt. Dabei sind die 0 - 15-Jährigen fast um die Hälfte zurückgegangen und die Zahl der über 65-Jährigen hat sich verdreifacht.

### Nationalitäten

Der Anteil der Ausländer liegt im Untersuchungsgebiet Oberhausen-Mitte zum 31. Dezember 2008 bei 33,65%. Er ist damit doppelt so hoch wie der Ausländeranteil der Stadt Augsburg. Auch im Vergleich mit den anderen Stadtbezirken nimmt er eine führende Stelle ein.

Schwerpunktbereiche mit den höchsten Ausländeranteilen befinden sich in Oberhausen-Mitte zwischen Donauwörther Straße und Billerstraße, zwischen Drentwettstraße, Flurstraße, Äußere Uferstraße und Eichlerstraße sowie Donauwörther Straße, Flurstraße und Grimmstraße.

Die ausländische Bevölkerung setzt sich dabei aus den unterschiedlichsten Nationalitätengruppen zusammen. Die meisten Ausländer kommen aus der Türkei, Italien, Irak sowie dem ehem. Jugoslawien.

### Bevölkerungsprognose

Laut der Bevölkerungsprognose der Stadt Augsburg unterteilt nach Stadtbezirken ist im Untersuchungsgebiet Oberhausen-Mitte ein leichter Bevölkerungsanstieg zu erwarten. Dabei verschiebt sich jedoch das noch relativ stabile Verhältnis der Bevölkerungsstruktur hin zur Überalterung, denn es wird ein starker Rückgang in der Altersgruppe der 0 - 15-Jährigen erwartet sowie ein hoher Anstieg der Einwohner mit 65 Jahren und älter.

### Haushaltsstruktur

Der Anteil der 1-Personenhaushalte ist in den beiden Stadtbezirken höher als in der Stadt Augsburg. Er weist mehr als 50% auf.

Die durchschnittliche Haushaltsgröße liegt bei unter 2 Personen pro Haushalt. Sie liegt im Stadtbezirk 20 bei 1,93 Personen und im Stadtbezirk 21 bei 1,89 Personen.

### Beschäftigte und Arbeitslose

In den Stadtbezirken 20 und 21 ist der Anteil der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohnort niedriger als in der Gesamtstadt. Das bedeutet, dass eine geringere Anzahl an Arbeitsplätzen zur Verfügung steht und mehr Arbeitnehmer pendeln.

Beachtenswert ist der doppelt so hohe Anteil der Arbeitslosen in den beiden Stadtbezirken gegenüber der Stadt Augsburg. Sie weisen im innerstädtischen Vergleich der Stadtbezirke auch die höchsten Arbeitslosenanteile auf.

Der Anteil der Leistungsempfänger von SGB II ist in den Stadtbezirken und damit im Untersuchungsgebiet mehr als doppelt so hoch wie der Anteil in der Stadt Augsburg. Auch im innerstädtischen Vergleich liegen sie an der ersten und vierten Stelle. Auch der Anteil der Leistungsempfänger von SGB III ist in den beiden Stadtbezirken höher als in der Stadt Augsburg.

## 2.11 Schlussfolgerungen

Was bedeuten diese Ergebnisse für die weitere Entwicklung bzw. für die Abstimmung mit anderen Fachgebieten, z.B. Städtebau und Wirtschaft ?

- Ein hoher Anteil der Bewohner im Untersuchungsgebiet ist auf relativ niedrige Lebenshaltungskosten angewiesen, auch auf relativ geringe Wohnkosten. Entwicklungen und Maßnahmenvorschläge, welche wesentlich von den Bewohnern mitfinanziert werden müssten (z.B. Beiträge, Umlagen) würden ins Leere laufen.
- Das Untersuchungsgebiet hat einen hohen Integrationsbedarf. Der bereits sehr hohe Anteil von Bewohnern mit Migrationshintergrund sowie von sozial schwächeren Bevölkerungsgruppen sollte Anlass für gezielte Projekte sein, mit denen künftig einseitige Bevölkerungsentwicklungen vermieden werden. Zum Beispiel können dies attraktive urbane Wohnangebote sein.
- Die zu erwartende Alterung im Untersuchungsgebiet wird den Aspekt der Barrierefreiheit deutlicher zum Tragen kommen lassen als dies heute bei einer vergleichsweise jüngeren Bevölkerungsstruktur der Fall ist. Sanierungs- und Neubaumaßnahmen sollten deshalb bereits vorausschauend dem Aspekt der Barrierefreiheit Rechnung tragen.
- Die Frage der Entwicklungsmöglichkeiten für Kinder und Jugendliche im Untersuchungsgebiet stellt den zweifellos sensibelsten Aspekt in diesem Zusammenhang dar. Der Anteil der 0 bis 15-Jährigen liegt unter dem Stadtdurchschnitt. Die Entwicklungschancen sind durch die Verhältnisse im Gebiet eher negativ geprägt. Deshalb ist eine Abwanderung gerade jener junger Menschen zu erwarten, die Entwicklungsmöglichkeiten suchen. Hier sind geeignete Maßnahmen und Projekte erforderlich, welche die junge Generation fördern und Anreize und Rahmenbedingungen schaffen, sich auch in Ihrem Stadtteil positiv entwickeln zu können.

- Mit dem vorgenanntem Punkt wird bereits auch die Frage nach Ausbildungs- und Arbeitsplätzen angesprochen. Der Pendlersaldo zeigt, dass die meisten Erwerbstätigen ihren Arbeitsplatz außerhalb des Untersuchungsgebietes haben. Dies ist bei der kleinen Gebietsgröße und dem hohen Wohnungsanteil zunächst auch nicht überraschend, macht aber auch eine Schwäche sichtbar: Wenn die Wohnbedingungen auch nicht mehr stimmen, bleibt nichts mehr übrig, was einen Verbleib in diesem Gebiet begründet. Gerade Bewohner mit festen Arbeitsplätzen außerhalb des Untersuchungsgebietes könnten verloren gehen oder im Umkehrschluss ausbleiben, wenn die Rahmenbedingungen des Wohnens und Lebens nicht attraktiv genug sind.

Weitere Schlussfolgerungen folgen im Zuge der späteren Ausführungen.

### 3. ANALYSE DER STÄDTEBAULICHEN STRUKTUREN

#### 3.1 Übergeordnete historische und räumliche Zusammenhänge

##### 3.1.1 Übergeordnete räumliche Zusammenhänge

Das Untersuchungsgebiet Oberhausen-Mitte weist wie der Stadtteil Oberhausen eine räumlich günstige Ausgangssituation auf, die nachfolgend in Stichpunkten skizziert werden soll (vgl. auch Abbildung 27, Seite 32):

- Der Stadtteil Oberhausen und das Untersuchungsgebiet liegen in guter räumlicher Nähe zur Augsburger Altstadt bzw. Innenstadt. Diese Nähe wird durch die vorhandenen Straßen- und Wegenetze sowie insbesondere durch die gute ÖPNV-Anbindung (Straßenbahn, Bus, Bahn) unterstrichen.
- Die Kennzeichnung „citynah“ ist in jedem Falle berechtigt und eröffnet ein entsprechend attraktives Nutzungsspektrum, das in Citynähe vorstellbar ist: innenstadtnahes Wohnen, innenstadtnahe Dienstleistungen, wirtschaftliche Aktivitäten in Ergänzung oder Nähe zur Innenstadt, Freizeitangebote in Ergänzung oder Nähe zur Innenstadt.
- Ungeachtet der Nähe zur Innenstadt weist Oberhausen entsprechend seiner geschichtlichen Entwicklung eine gewisse Eigenständigkeit auf („Dorf-Charakter“). Die älteren und lang eingesessenen Oberhauser kennen sich untereinander und ihr Umfeld bestens. Bemerkenswert sind dabei die noch bewussten feinen Untergliederungen z.B. in die Gebiete beidseits der Donauwörther Straße.
- Der Stadtteil Oberhausen und das Untersuchungsgebiet sind darüber hinaus auch bestens an das überregionale Straßen- und Schienennetz angebunden. Über die Donauwörther Straße ist auf kurzem Wege Richtung Norden die Autobahn A8 (Ulm – Augsburg – München) erreichbar, über den Oberhauser Bahnhof besteht Anschluss an das Schienennetz und mittelbar an das Fernverbindungsnetz der Deutschen Bahn.

- Die räumliche Lage schließt auch die übergeordneten Landschaftselemente mit ein. So liegen Stadtteil und Untersuchungsgebiet an der Wertach, nach dem Lech der zweitgrößte Fluss in Augsburg, mit entsprechenden landschaftlichen und freiräumlichen Potenzialen. Im Bereich des nördlichen Stadtteils bzw. nördlich des Untersuchungsgebietes liegt zudem der Mündungsbereich von Lech und Wertach, mit einer außerordentlich reichhaltigen Landschaft.
- Der Stadtteil und das Untersuchungsgebiet weisen eine hohe infrastrukturelle Ausstattung auf. Diese reicht von mehreren Kindertagesstätten, Schulen, allgemeinen sozialen Einrichtungen bis zu kirchlichen Einrichtungen und Angeboten. Ebenso ist die Nahversorgung im Stadtteil weitgehend gegeben. Das Untersuchungsgebiet profitiert von der Ausstattung des Stadtteils. Im Unterschied zum Stadtteil Oberhausen weist das Untersuchungsgebiet aber auch spezifische Defizite auf, die nicht durch benachbarte bzw. in angemessener Entfernung liegende Angebote im Stadtteil ausgeglichen werden können. Als Beispiele seien fehlende Naherholungsmöglichkeiten, öffentlich nutzbare Räume und Angebote für Jugendliche genannt.
- Einer besonderen Erwähnung bedürfen die beiden Magistralen Ulmer Straße und Donauwörther Straße, welche sowohl für den Stadtteil als auch für das Untersuchungsgebiet maßgebliche Bedeutung haben. Beide Straßen stellen übergeordnete und räumlich bedeutsame Verbindungen dar, werden aber in ihrer heutigen Ausprägung ihrer Bedeutung nur bedingt (Ulmer Straße) oder kaum (Donauwörther Straße) gerecht.

Die Betrachtung der übergeordneten Zusammenhänge ergibt ein überraschend positives Bild der Standortsituation, das so gar nicht mit den tatsächlichen Gegebenheiten vor Ort, eines eher wirtschaftlich und sozial schwachen Gebietes zusammenpasst. Dieser Aspekt wird später noch vertieft untersucht. Dabei wird die Frage zu beantworten sein, wo die „Hemmnisse“ liegen, welche die volle Ausschöpfung der

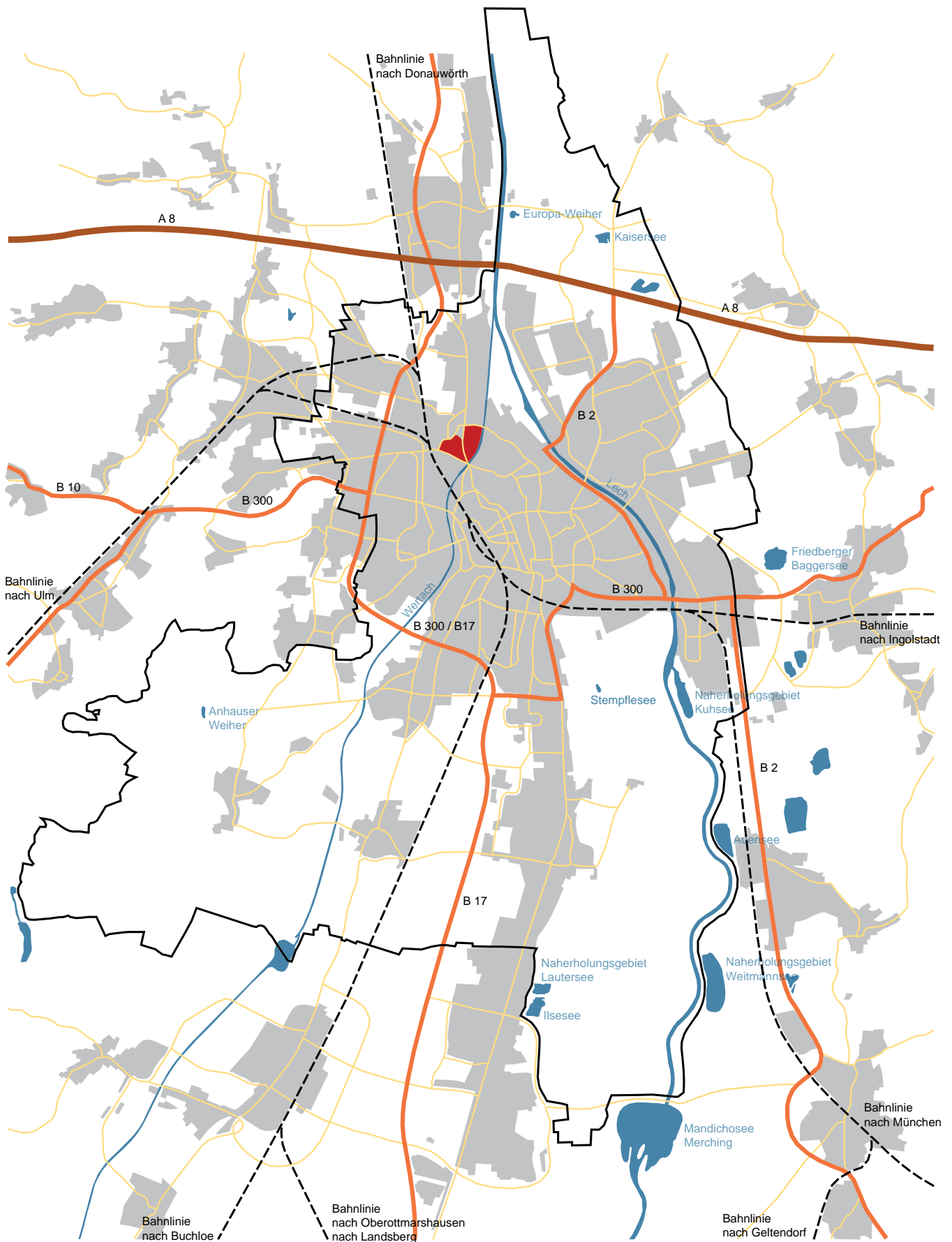


Abbildung 27: Lage des Untersuchungsgebietes Oberhausen-Mitte in der Stadt Augsburg  
 Quelle: Stadt Augsburg, Stadtvermessungsamt; bearbeitet: D I S Dürsch Institut für Stadtentwicklung  
 32



räumlichen Vorteile zugunsten einer positiven Stadtteil- bzw. Gebietsentwicklung behindern.

### 3.1.2 historische Entwicklung

#### a) Stadtgeschichte Augsburg

Bis heute sind im gesamten Stadtgebiet Spuren aus der Gründungszeit Augsburgs im Jahre 15 v. Chr. als Militärlager „Augusta Vindelicorum“ zu finden. Die Stadtrechte erhielt Augsburg durch Kaiser Friedrich I. Barbarossa im Jahre 1156.

Im 15. und 16. Jahrhundert entwickelte sich Augsburg zu einem bedeutsamen Handelszentrum in Europa und brachte die Familien der Welser und Fugger hervor, die ein Jahrhundert lang zu den reichsten und mächtigsten Familien der Welt zählten. 1521 stiftete Jakob Fugger die älteste heute noch bestehende Sozialsiedlung der Welt, die Fuggerei, ebenso wie die vermutlich von Albrecht Dürer geplante Fuggerkapelle in der St.-Anna-Kirche.

Vor allem zwei Persönlichkeiten zu Beginn des 17. Jahrhunderts waren prägend für das Augsburger Stadtbild: Zum einen der Stadtbaumeister Elias Holl, der die stadtbildprägenden Gebäude Rathaus, Zeughaus oder die Stadtmetzgerei errichten ließ und zum anderen der niederländische Bildhauer Adriaen de Vries, der unter anderem den Merkur- und den Herkulesbrunnen schuf.

Mit Beginn des Industrialisierungsprozesses in Augsburg in den 1830er Jahren, der unter anderem durch den Bau der Mechanischen Baumwollspinnerei und Weberei, eingeleitet wurde, wuchs die Bevölkerung drastisch an. In dieser Zeit entstand auch das „Textilviertel“. Ende des 19. Jahrhunderts baute Rudolf Diesel in der C. Reichenbach'schen Maschinenfabrik in Augsburg den ersten Dieselmotor der Welt: Aus dieser Firma wurde später das weltweit agierende Unternehmen Maschinenfabrik Augsburg-Nürnberg AG.

Die immer problematischere Wohnungssituation veranlasste den städtischen Bauerrat Otto Holzer bereits im Jahr 1918 dazu, auf die drastische Situation hinzuweisen und Konzepte für weiteren Wohnungsbau

Im Zuge der Beteiligung und Mitwirkung der öffentlichen Aufgabenträger hat das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege darauf hingewiesen, dass das Untersuchungsgebiet im Bereich oder der unmittelbaren Nähe folgender eingetragener oder vermuteter Bodendenkmäler liegt:

- Römische Grabdenkmäler
- Römische Straßen
- Augusteischer Militärplatz

Diese Denkmäler sind gem. Art. 1 DSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Ihre ungestörte Erhaltung vor Ort besitzt aus Sicht des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege Priorität. Weitere Planungsschritte sollten diesen Aspekt bereits berücksichtigen und Bodeneingriffe auf das unabwiesbar notwendige Mindestmaß beschränken. In Umsetzung der Rechtsprechung des Bayerischen Verfassungsgerichtshof (Entscheidung vom 22. Juli 2008, Az.: Vf. 11-VII-07, juris / NVwZ 2008, 1234-1236 [bestätigt durch die nachgehenden Beschlüsse des Bundesverfassungsgerichts vom 4. November 2008, Az.: 1 BvR 2296108 & 1 BvR 2351108, n.v.]) wird dringend ange-regt, aus städtebaulichen Gründen geeignete Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB (z. B. nach Nummern 2,9,10,11,15,20 [Bodendenkmal als „Archiv des Bodens“) vorzunehmen. Folgende Nebenbestimmungen wären bei nach § 1 Abs. 6 Nrn. 5,7 a,7 d, Abs. 7 BauGB zulässiger Überplanung der Bodendenkmäler für eventuelle Einzelvorhaben zudem nachrichtlich in den Bebauungsplan zu übernehmen (§ 9 Abs. 6 BauGB):

1. Der Oberbodenabtrag im Planungsgebiet, ggf. auch nur in Teilflächen, muss im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (BLfD) durchgeführt werden. Die Arbeiten sind mit einem Bagger

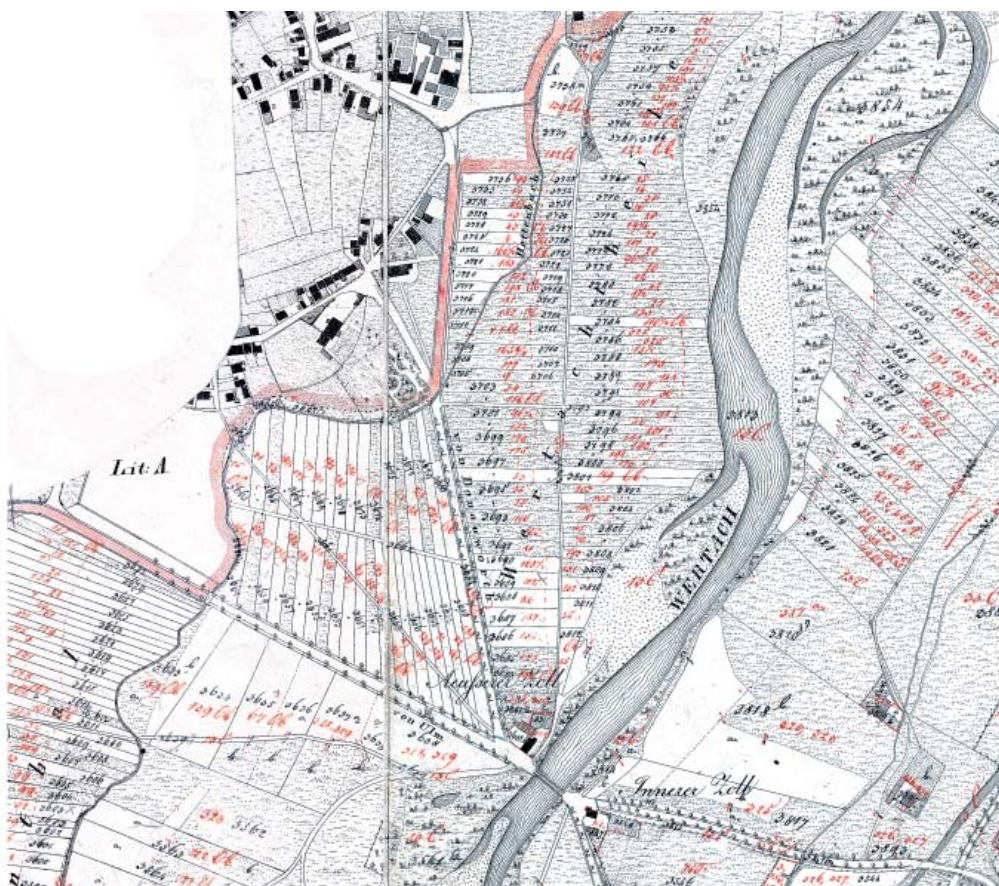


Abbildung 28: Flurkarte des Stadtteils Oberhausen von 1836

Quelle: Stadt Augsburg, Stadtvermessungsamt

mit breiter zahnloser Grabenschaufel auszuführen.

2. Die Arbeiten können voraussichtlich von der Stadtarchäologie Augsburg (08211324-4145) durchgeführt werden. Termine und Vorgehen bitten wir direkt mit der Stadtarchäologie abzusprechen.

3. Nach Ergebnis dieser Voruntersuchungen ist über Erhaltung oder Ausgrabung der Denkmäler zu entscheiden. Ist eine Erhaltung nicht möglich, hat der Planungsträger eine sachgerechte archäologische Ausgrabung im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht des BLfD zur Sicherung und Dokumentation aller von der geplanten Maßnahme betroffenen Bodendenkmäler durchzuführen. Grundlage sind die aktuellen Vorgaben zur Dokumentation archäologischer Ausgrabungen in Bayern ([http://www.blfd.bayern.de/medien/vorg\\_doku\\_arch\\_ausg.pdf](http://www.blfd.bayern.de/medien/vorg_doku_arch_ausg.pdf)) und gegebenenfalls eine Leistungsbeschreibung des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege.

4. Der Antragsteller hat alle Kosten der fachlichen Begleitung des Oberbodenabtrags und der Ausgrabungen zu tragen.

5. Mit den bauseits erforderlichen Erdarbeiten darf erst begonnen werden, wenn die vorhandenen Bodendenkmäler sachgerecht freigelegt, dokumentiert und geborgen wurden.

6. Der Antragsteller hat im Bereich von Denkmalfächen für alle Bodeneingriffe eine Erlaubnis nach Art. 7 DSchG bei der Unteren Denkmalschutzbehörde einzuholen. Diese behält sich ausdrücklich vor, in ihren Bescheid weitere Bestimmungen nachträglich aufzunehmen, Auflagen zu ändern oder zu ergänzen sowie diesen Bescheid jederzeit zu widerrufen“ (Zitat, Weiteres hierzu unter Punkt 7.2, Seite 114 und Anhang 151).

zu erstellen. Jedoch schlugen die Pläne mit Ende des Krieges in den Bau von Massenunterkünften über.

#### b) Ortsteil Oberhausen

Der Augsburger Stadtteil Oberhausen geht auf ein augustinisches Militärlager zurück, das etwa um 15 v. Chr. entstand. Eine Grabung im Jahr 1913 an der Äußeren Uferstraße, an der Mündung des Hettenbaches in die Wertach förderte dabei über 10.000 Fundstücke zutage, die die Existenz eines sehr großen Militärlagers untermauerten. Der Ausbruch des Ersten Weltkrieges verhinderte weitere Grabungen; heute ist dieses Gebiet bebaut. Doch bis heute sind in Oberhausen Rückstände aus der Römerzeit zu finden. So zum Beispiel ein Grabpfiler, der heute am Römischen Museum steht.

Das Dorf Oberhausen selbst geht auf Siedlungen der Alemannen zurück, die bereits im 3. Jahrhundert n. Chr. in römisches Gebiet eindrängten und sich dort niederließen. Man nimmt allerdings an, dass Oberhausen selbst erst im 8. oder 9. Jahrhundert gegründet wurde.

1602 ging der größere Teil des Dorfes

Oberhausen vom Besitz des Bischofs an die Stadt Augsburg über. Ein Jahr später wurde die Pfarrkirche St. Peter und Paul neu errichtet - allerdings sind nur noch die Außenmauern im Original erhalten – und löste damit eine schlichte, kleine Kirche aus Holz ab. Der Kirchturm der wurde vom berühmten Augsburger Baumeister Elias Holl geplant und errichtet. Ende des 17. Jahrhunderts wurde die Kirche erstmals umgebaut und barockisiert, ein zweiter Umbau folgte wiederum 100 Jahre später. Bei diesem Umbau wurde der Innenraum der Kirche so gestaltet, wie ihn die Oberhauser noch heute in Erinnerung haben.

Im Zuge der Industrialisierung im 19. Jahrhundert entwickelte sich Augsburg zur Industriestadt. So entstanden innerhalb eines kurzen Zeitraums die so genannte „Große Fabrik“ (1837), die Kammgarnspinnerei (1838), die Spinnerei im Sparrenlech (1848), die Baumwollspinnerei am Stadtbach (1851) und die mechanische Baumwollspinnerei am Senkelbach (1865). Besondere Bedeutung erlangte die 1840 errichtete „Sander'sche Maschinenfabrik“, die spätere MAN. Viele weitere Fabriken folgten. Für den Stadtteil Oberhausen bedeutete dies die Um-



Abbildung 28a: Plan der Königlichen Kreis-Hauptstadt Augsburg, 1878  
Quelle: Stadt Augsburg, Stadtvermessungsamt

wandlung von der ländlich bzw. dörflich geprägten Siedlung zu einem Vorort der Industriestadt Augsburg.

Zwischen 1847 und 1908 vervierfachte sich die Zahl der Fabrikarbeiter in Augsburg von ca. 5.000 auf über 20.000, was sich drastisch auf die Bevölkerungszahlen in den umliegenden Dörfern auswirkte. So stieg die Einwohnerzahl in Oberhausen, das für die Arbeiter sehr günstig lag, zwischen 1855 und 1905 von knapp 2.000 auf über 8.000.

Die Fabrikarbeiter aus dem 19. Jahrhundert arbeiteten unter härtesten Bedingungen: Die Arbeitszeit betrug 12 Stunden und mehr, Urlaub wurde nicht gewährt, der gesundheitliche Zustand der Arbeiter war durch den Dreck und die verschmutzte Luft oft schlecht und die Löhne so gering, dass Frauen und Kinder ebenfalls für den Unterhalt der Familie aufkommen mussten. In Textilfabriken wurden vorzugsweise Frauen und Kinder beschäftigt, sodass diese in der „Großen Fabrik“ 1874 einen Anteil von 88% stellten.

Es gab so viele kinderreiche Familien mit 10 und mehr Kindern, dass in Augsburg ab 1830 „Kinderbewahranstalten“ eingerichtet wurden, um die Frauen in den Fabriken

zu erhalten. Die erste dieser Anstalten in Oberhausen war die so genannte „Kinderschul“ an der früheren Bahnstraße, der heutigen Petelstraße.

Die starke Zunahme des Anteils an Fabrikarbeitern innerhalb der Oberhauser Bevölkerung hatte starke strukturelle Auswirkungen auf das Dorf. Durch den enormen Bevölkerungszuwachs waren nicht genug Häuser und Wohnungen vorhanden, sodass es so genannte „Schlafgänger“ gab. Die Fabrikarbeiter mieteten sich für die Nacht bei Familien ein und verließen die Wohnung wieder in aller Frühe, um ihrer Arbeit nachzugehen. Um 1900 entstanden viele neue, billige Wohnungen, so genannte Mietskasernen. Der monatliche Mietpreis für eine Drei-Zimmerwohnung betrug damals 12 Mark.

Von der Errichtung der Eisenbahnstrecke Augsburg – München im Jahr 1840 profitierte auch der kleine Ort Oberhausen. Denn bei der Fortsetzung der Bahnlinie von Augsburg nach Donauwörth 1842 brauchte man einen neuen Bahnhof (denn der Sackbahnhof am Roten Tor kam für die neue Strecke nicht in Frage), der in Oberhausen errichtet wurde. Jedoch war der Halt nur kurzzeitig von großer Bedeutung,



Abbildung 28b: Plan der Stadt Augsburg um 1901  
Quelle: Stadt Augsburg, Stadtvermessungsamt

da 1846 der Bahnhof in Augsburg in der Nähe des Rosenaubergs errichtet wurde. Der Bau der Eisenbahnstrecke wirkte sich auch finanziell positiv auf die Oberhauser aus, da viele Arbeitsplätze entstanden. Mit der Eröffnung der Bahnlinie Augsburg – Dinkelscherben erhielt auch Oberhausen wieder eine eigene Haltestelle. Ab 1881 war Oberhausen auch noch besser an Augsburg angeschlossen. Es wurde die Trambahnstrecke Oberhausen – Göggingen eröffnet, die von Pferden gezogen wurde.

Am 1.1.1911 wird Oberhausen nach Augsburg eingemeindet und damit vom Dorf zum Vorort. Gründe hierfür waren unter anderem viele Ausgaben, die durch den kleinen Ort nicht mehr zu tragen waren, wie beispielsweise der Bau der Kanalisation oder der Bau eines Knabenschulhauses. Die Konsequenzen für den Ort waren aber auch, dass einige Straßen und Plätze umbenannt werden mussten, so wurde zum Beispiel aus dem Rathausplatz die Hirblinger Straße.

Mit der Eingemeindung Oberhausens sah die Stadt Augsburg neue Möglichkeiten, weitere Wohngebiete zu errichten und so entstanden Ende der 1920er und zu Beginn der 1930er Jahre im Norden Oberhausens, unter anderem zu beiden Seiten der Donauwörther Straße neue Siedlungen. Im Zuge der Errichtung von Wohnsiedlungen im Norden Oberhausens wurde 1938 eine Tochtergemeinde von St. Peter und Paul, die Kirche St. Martin gebaut (Architekt Fritz Kempf). Bald darauf (1928/29) wurde St. Joseph erneuert und vergrößert, um der immer mehr gewachsenen Gemeinde gerecht zu werden. In die Elektrifizierung und die Umbaumaßnahmen der Bahnstrecke Augsburg – Stuttgart 1931 wurde auch die Neugestaltung des Oberhauser Bahnhofs mit einbezogen. Der alte Bahnhof wurde abgerissen und ein neuer weiter südlich erbaut.

Die Luftangriffe während des Zweiten Weltkriegs auf Augsburg zerstörten neben vielen Fabriken auch die Kirche St. Peter und Paul, die im Innenraum völlig ausbrannte, die Kirche St. Joseph, die Kinderbewahranstalt sowie viele Wohnsiedlungen. Die Kirche St. Peter und Paul wurde nach

dem Krieg wieder errichtet, ebenso wie St. Joseph. 1953 wurde der Grund zum Neubau der Oberhauser Kinderschule an der Petelstraße gehoben, ein Jahr später konnten die Kinder wieder einziehen. Im Zuge des Wiederaufbaus nach dem Zweiten Weltkrieg wurden auch viele Gebäude abgerissen und neu erbaut. Dazu zählten neue Kindergärten, z.B. in der Pfarrei St. Peter und Paul, Erweiterungsbauten für das Josephinum, moderne Wohnanlagen z.B. an der Hirblinger Straße oder an der Zollernstraße.

Im Jahr 1975, kurz nach der Verabschiedung des Städtebauförderungsgesetzes 1971, wurde der Oberhauser Süden als zukünftiges Sanierungsgebiet ausgeschrieben. Es handelte sich damals um fünf Sanierungsgebiete: Die Schöpplerstraße, die Nordfriedhofstraße, die Kaltenhoferstraße, den Hettenbach und die Gumpelzhaimerstraße. 1988 kam das sechste Sanierungsgebiet südlich der Ulmer Straße sowie 1995 das Flurstraßenviertel hinzu.

Im Zuge der Städtebauförderung wurden bis 1998 u.a. folgende Maßnahmen durchgeführt:

- Erschließung der Wertach als Erholungsraum über die Grünanlage an der Schöpplerstraße; Fortführung über Wertachuferweg (1987-1989)
- Schaffung einer weiteren Grünanlage in Zusammenhang mit dem Bau der Thomas-Breit-Straße
- Neubebauung an der Kaltenhoferstraße
- Neugestaltung der Drentwettstraße
- Entwicklung der Hettenbachanlage

### Exkurs: Oberhausen-Nord

Das Gebiet Oberhausen-Nord zeichnete sich durch eine Konzentration erheblicher Defizite und Probleme aus, welche die Einleitung städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen erforderlich machten:

- Zahlreiche Wohngebäude zeigten einen erheblichen Sanierungs- bzw. Modernisierungsbedarf
- Es fehlten ausreichend Freiflächen und Naherholungsmöglichkeiten
- Die Nahversorgung im Stadtteil war nicht ausreichend (über das Untersuchungsgebiet hinaus)
- Der öffentliche Raum, Straßen, Wege, Plätze zeigten erhebliche Mängel
- Die Bevölkerungsstruktur erforderte Maßnahmen der Integration, der Aktivierung und Beteiligung
- Die Infrastruktur zeigte Defizite (z.B. schulische Versorgung)

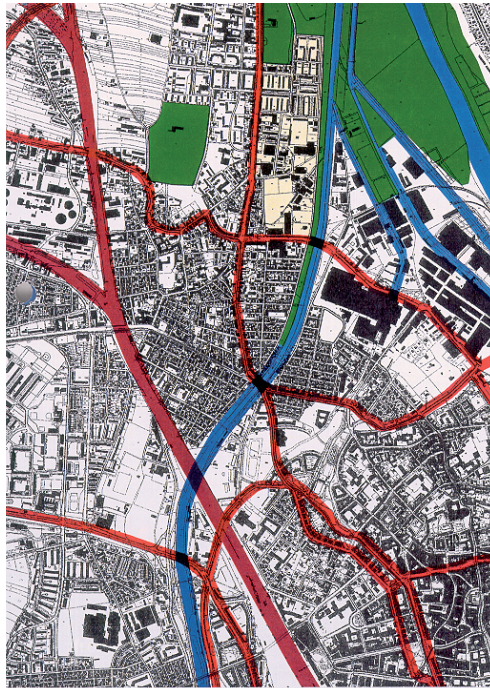


Abbildung 29: Übersichtsplan  
Quelle: Stadt Augsburg, Stadtvermessungsamt

Mit einer umfassenden Erneuerung im Rahmen eines Integrierten Handlungskonzeptes konnte in den Jahren seit 2000 im Gebiet bereits ein Wandel eingeleitet werden. Zentrale Aspekte des Integrierten Handlungskonzeptes bzw. Maßnahmenkonzeptes waren zum Beispiel:

- Verkehrsberuhigung durch Neugestaltung der Straßen
- Quartierplatz Oberhausen-Nord
- WBG - Sanierung der Wohnungen und des Wohnumfeldes
- Projekt der Augsburger Gesellschaft für Lehm- und Naturbau, Bildung und Arbeit e.V.
- L O S - Lokales Kapital für soziale Zwecke
- Informations- und Öffentlichkeitsarbeit
- Streetworktreff Internet - „netage“
- kids@oberhausen
- Alltagsdeutschkurs für türkische Frauen
- Deutschkurs für Kinder
- Hausaufgabenbetreuung
- Neugestaltung der Grün- und Freiflächen am der Äußeren Uferstraße
- Neugestaltung des Schulhofes der Löweneckschule



1  
Abbildung 30a: Sanierung  
WBG  
Quelle: D I S Dürsch Institut  
für Stadtentwicklung

2  
Abbildung 30b: Sanierung  
WBG  
Quelle: D I S Dürsch Institut  
für Stadtentwicklung



3  
Abbildung 30c: Quartiersplatz  
- nachher  
Quelle: Stadt Augsburg

4  
Abbildung 30d: Quartiersplatz  
- vorher  
Quelle: D I S Dürsch Institut  
für Stadtentwicklung



5  
Abbildung 30e: Tauscherstraße  
- nach der Sanierung  
Quelle: D I S Dürsch Institut  
für Stadtentwicklung

6  
Abbildung 30f: Tauscherstraße  
- vor der Sanierung (ehem.  
Coca Cola Gelände)  
Quelle: D I S Dürsch Institut  
für Stadtentwicklung



7  
Abbildung 30g: Projekt der  
Augsburger Gesellschaft für  
Lehmbau, Bildung und Arbeit  
e.V  
Quelle: Augsburgische  
Lehmbau-  
gruppe

8  
Abbildung 30h: Neues Kletter-  
gerüst auf dem Schulhof der  
Löweneckschule  
Quelle: Stadt Augsburg

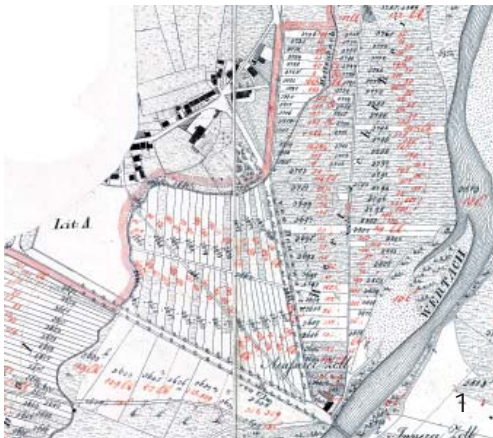
### 3.2 Übergeordnete städtebau-liche Analyse und relevante städtebauliche Funktionen

Im Abschnitt 3.1.2 Historische Entwicklung wurde bereits die siedlungsge- schichtliche Entwicklung angesprochen, die maßgeblich für das Verständnis der heute prägenden städtebaulichen Struk- tur ist. Die nachfolgenden Abbildungen zeigen nochmals in sehr groben Zügen die wesentlichen siedlungsstrukturellen Etappen auf:

Bis 1836 ist auf dem heutigen Unters- suchungsgebiet Oberhausen-Mitte noch die landwirtschaftliche Flur und Nutzung vorherrschend. Die Flurstraße ist bereits als langgezogener Feldweg erkennbar und die Donauwörther Straße weist den gleichen Verlauf wie heute auf. Weiter nördlich sind die Siedlungsbereiche des ehemaligen Dorfes Oberhausen, etwa im Bereich zwischen der heutigen Prälat- Bigelmayer-Straße und der Zollernstraße deutlich zu erkennen.

Die Karte aus dem Jahre 1856 zeigt eine zunehmende Bebauung im Bereich des Dorfes Oberhausen aber auch die ersten und noch vereinzelt Gebäude östlich der Donauwörther Straße. Ab diesem Zeit- punkt nahm die Besiedelung des heutigen Untersuchungsgebietes rasch zu, wie die nachfolgenden Karten zeigen werden.

Die Karte aus dem Jahre 1878 zeigt be- reits eine deutliche Bebauung auf der ehe- mals landwirtschaftlich genutzten Fläche. Bezeichnend und wohl dem hohen Zeit- druck geschuldet ist der Umstand, dass gleich wesentliche Feldwege als Trassen für die Erschließung des neuen Bauge- bietes genutzt wurden. Dies trifft z.B. für die Flurstraße ebenso zu wie z.B. für die Neuhofer Straße. Die Karte beschriftet die Siedlungsbereiche bereits mit Wertach- Vorstadt und Hettenbach-Vorstadt. Zu diesem Zeitpunkt existieren die beiden Kirchen im Untersuchungsgebiet noch nicht.



1  
Abbildung 31: Extraktions-  
plan 1836  
Quelle: Stadt Augsburg,  
Stadtvermessungsamt

2  
Abbildung 32: Umschreibplan  
1856  
Quelle: Stadt Augsburg,  
Stadtvermessungsamt

3  
Abbildung 33: Plan der Kgl.  
Kreis- Hauptstadt Augsburg  
1878 - Ausschnitt Augsburg  
Oberhausen  
Quelle: Stadt Augsburg,  
Stadtvermessungsamt

4  
Abbildung 34: Plan der Stadt  
Augsburg 1901  
Quelle: Stadt Augsburg,  
Stadtvermessungsamt

Der Plan aus dem Jahre 1901 (vgl. Seite 39) zeigt für das Untersuchungsgebiet bereits die nahezu vollständige Bebauung, wie sie bis auf wenige Abweichungen noch heute prägend ist. Besonders hingewiesen sei auf die Drentwettstraße, welche in der Verlängerung noch die wesentliche Brückenfunktion nach Osten zur heutigen Wolfgangstraße innehatte (zu diesem Zeitpunkt gab es die Dieselbrücke noch nicht). Nördlich der heutigen Dieselstraße nahm die Bebauung spürbar ab. Nach dem Ende des alten Dorfkernes von Oberhausen folgte damals noch weitgehend unbebautes Gebiet.

Die Abbildung ‚denkmalgeschützte Gebäude‘ auf der nächsten Seite zeigt die in der Denkmalliste eingetragenen Gebäude des Untersuchungsgebietes. Dabei fällt auf, dass lediglich die beiden Kirchen an der Donauwörther Straße in die Denkmalliste eingetragen sind. Es handelt sich hierbei einmal um die kath. Kirche St. Josef sowie zum anderen um die evang.-luth. Kirche St. Johannes. Tatsächlich weist das Untersuchungsgebiet selbst wenig bedeutsame bzw. geschichtsträchtige Bausubstanz auf, was sicherlich auch zu dem fehlenden positiven Image in der Gesamtstadt beigetragen haben mag.

### 3.2.2 Flächennutzungsplan und Nutzungen

Die im gültigen Flächennutzungsplan dargestellten Flächennutzungen spiegeln zutreffend den Charakter des Untersuchungsgebietes wider. In diesem herrscht überwiegend Wohnnutzung vor, sowohl östlich wie westlich der Donauwörther Straße. Lediglich entlang der Hauptstraßen bzw. Magistralen, d.h. entlang der Donauwörther Straße und der Ulmer Straße, befinden sich gemischt genutzte Bereiche, die vorwiegend von Ladenlokalen und kleineren Gewerberäumen geprägt sind.

Eine Ausnahme bildet die größere Gewerbefläche entlang der Dieselstraße mit dem ehemaligen Coca-Cola Gelände und dem Areal der Fa. Brunnhuber (Krantechnik). Hinsichtlich des ehemaligen Coca-Cola Geländes werden später noch mögliche Entwicklungsansätze vorgestellt.

Der Flächennutzungsplan zeigt auch die Gemeinbedarfseinrichtungen im Untersuchungsgebiet Oberhausen-Mitte:

- der Komplex der Löweneck-Volksschule (Grund- und Hauptschule) sowie der Martinschule (Sonderpädagogisches Förderzentrum II Augsburg Nord) an der Flurstraße
- die städtische Kindertagesstätte an der Eichlerstraße
- die evang.-luth. Kirche St. Johannes
- die kath. Kirche St. Josef
- die Kindertagesstätte St. Josef in der Billerstraße

Neben den baulich genutzten Flächen enthält der Flächennutzungsplan auch die wichtigen Grün- und freiräumlichen Elemente:

- die Wertach mit ihrem dem Untersuchungsgebiet zugewandten Westufer
- der Hettenbach, mit der bereits bestehenden Grünanlage nördlich der Ulmer Straße

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass es sich beim Untersuchungsgebiet Oberhausen-Mitte um ein vorwiegend von Wohnnutzung geprägtes Gebiet handelt, das entlang der Hauptstraßen Potenziale für kleinteilige gewerbliche Nutzungen und Nahversorgungseinrichtungen bietet. Eine wesentliche Veränderung der funktionalen Struktur ist nicht beabsichtigt, dies wäre auch unter dem Gesichtspunkt der zu schützenden Wohnfunktion eher als problematisch einzuschätzen.

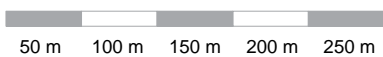






### Denkmalgeschützte Gebäude

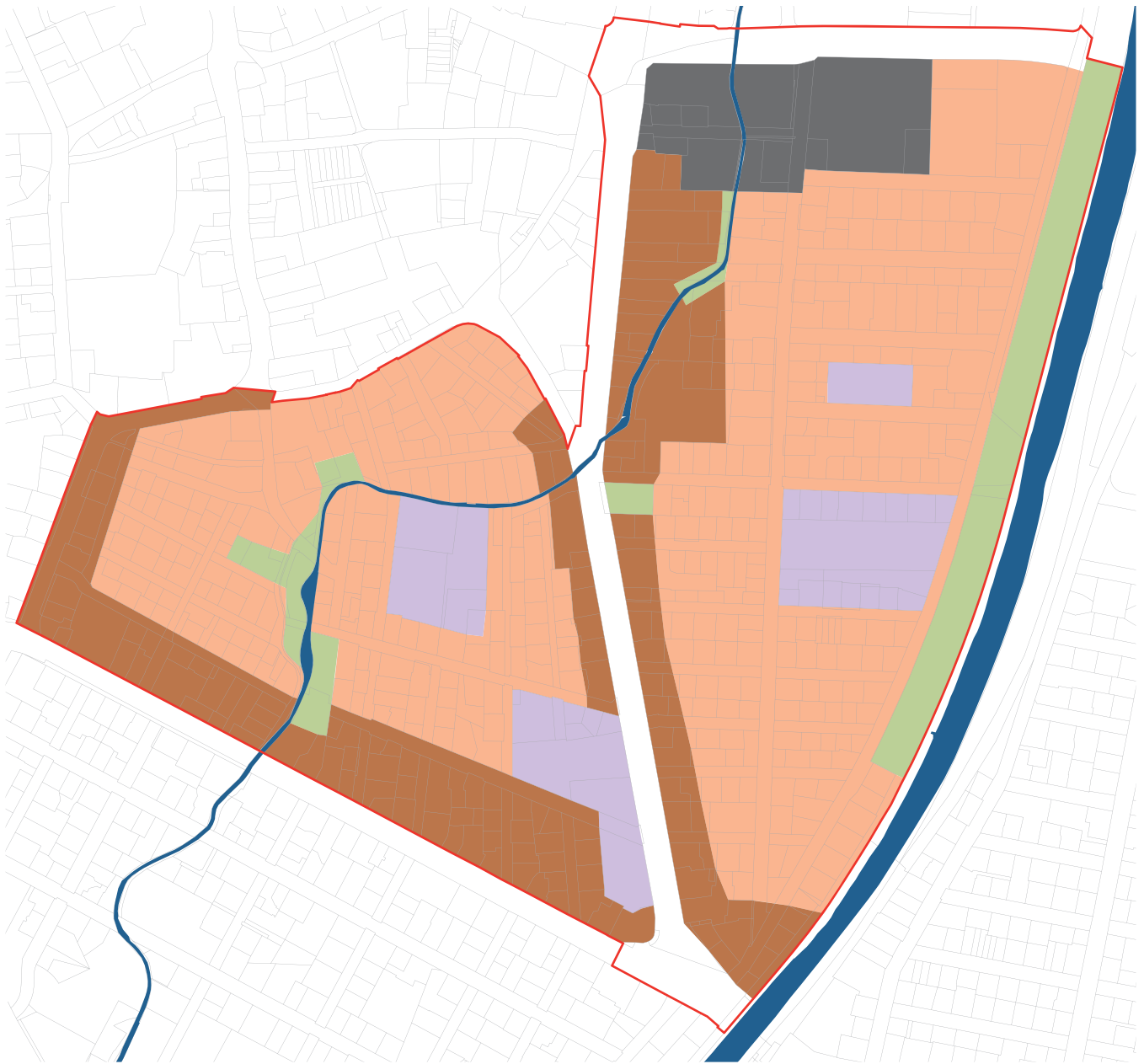
Stadt Augsburg  
Projektgebiet Oberhausen Mitte

Maßstab 1 : 5.000



-  denkmalgeschützte Gebäude innerhalb des Untersuchungsgebietes
-  denkmalgeschützte Gebäude außerhalb des Untersuchungsgebietes

Darstellung: D I S Dürsch Institut für Stadtentwicklung  
13. März 2009



Auszug aus dem Flächennutzungsplan

Stadt Augsburg  
Projektgebiet Oberhausen Mitte

Maßstab 1 : 5.000



- Wohnbauflächen
- Mischgebiet
- Gewerbegebiet
- Flächen für Gemeinbedarf
- Grünfläche
- Gewässer

Darstellung: D I S Dürsch Institut für Stadtentwicklung  
15. September 2009

Abbildung 36: Auszug aus dem Flächennutzungsplan  
Quelle: D I S Dürsch Institut für Stadtentwicklung

### 3.3 Städtebauliche Gestalt und öffentlicher Raum

#### 3.3.1 Gebäudenutzung

Aufbauend auf der Analyse des Flächennutzungsplanes werden nachfolgend vertiefend die Nutzungen der einzelnen Gebäude analysiert. Hierzu erfolgte eine grobe grundstücks- und gebäudebezogene Bestandsaufnahme vor Ort, bei der alle Gebäude und Grundstücke einer äußerlichen Erfassung und Bewertung unterzogen wurden. D.h. die Merkmale und Beschaffenheiten wurden soweit als möglich von den öffentlichen Verkehrsflächen aus beurteilt. Begehungen der Gebäude und Grundstücke fanden nicht statt (deshalb „grobe“ Bestandsaufnahme).

In der Karte auf der nachfolgenden Seite (Seite 44) ist die Nutzung der Gebäude im Untersuchungsgebiet Oberhausen-Mitte dargestellt. Dabei werden folgende Nutzungsarten unterschieden:

- Wohnnutzung
- Mischnutzung
- Gemeinbedarfsnutzung
- Gewerbenutzung
- Sondernutzung

Anhand der Karte auf der nachfolgenden Seite (Seite 44) lässt sich gut erkennen, dass an den Hauptstraßen wie der Ulmer Straße, der Donauwörther Straße, der Dieselstraße und der Neuhäuserstraße fast ausschließlich Mischnutzung vorhanden ist. Darüber hinaus befindet sich Mischnutzung in konzentrierter Form an der Prälat-Bigelmaier-Straße, der Flurstraße, der Drentwettstraße sowie der Billerstraße.

Neben der Mischnutzung gibt es vereinzelte Schwerpunktbereiche bei der Gemeinbedarfsnutzung. Zum einen gibt es im Bereich der südlichen Donauwörther Straße Gemeinbedarfseinrichtungen sowie im Gebiet zwischen Billerstraße und Tobias-Maurer-Straße. Vereinzelt tritt noch Gemeinbedarfsnutzung an der Drentwettstraße sowie Eichlerstraße auf.

Einen großen Schwerpunkt bildet die Wohnnutzung, die fast den gesamten inneren Bereich des Untersuchungsgebietes Oberhausen-Mitte abdeckt.

Eine rein gewerbliche Nutzung taucht im Untersuchungsgebiet nur an vier Stellen auf:

- Äußere Uferstraße 2
- Bachstraße 4
- Hauserstraße 3
- Dieselstraße 2.

Die Ergebnisse der groben grundstücks- und gebäudebezogene Bestandsaufnahme vor Ort bestätigen die im Zuge der Betrachtung des Flächennutzungsplanes analysierten Flächennutzungen im Untersuchungsgebiet. Darüber hinaus wurden im Zuge der Ortseinsichten keine auffälligen Unverträglichkeiten zwischen den einzelnen Nutzungen festgestellt. Problematisch stellen sich allerdings die nicht unerheblichen Leerstände und Brachen dar, welche durchaus beeinträchtigende Auswirkungen auf das Erscheinungsbild der Umgebung haben. Auf der Karte ‚Nutzung der Gebäude‘ sind deshalb auch jene Gebäude und Grundstücksteile gekennzeichnet, welche zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme entgegen ihrer eigentlichen Nutzung brachgefallen waren oder durch Leerstand geprägt waren. Auf diese Problematik wird später noch näher eingegangen.



Nutzung der Gebäude

Stadt Augsburg  
Projektgebiet Oberhausen Mitte

Maßstab 1 : 5.000



- Wohnnutzung
- Mischnutzung
- Gemeinbedarfsnutzung
- Gewerbenutzung
- Sondernutzung

- Brachgefallenes bzw. leerstehendes Gebäude oder Grundstück mit städtebaulicher Relevanz

Darstellung: D I S Dürsch Institut für Stadtentwicklung  
13. März 2009

Abbildung 37: Nutzung der Gebäude  
Quelle: D I S Dürsch Institut für Stadtentwicklung



1  
Abbildung 38: Grimmstraße 1  
Quelle: D I S Dürsch Institut für Stadtentwicklung

2  
Abbildung 39: Flurstraße 4  
Quelle: D I S Dürsch Institut für Stadtentwicklung

3  
Abbildung 40: Helmschmiedstraße 5  
Quelle: D I S Dürsch Institut für Stadtentwicklung

4  
Abbildung 41: Drentwettstraße 20  
Quelle: D I S Dürsch Institut für Stadtentwicklung

5  
Abbildung 42: Kiesowstraße 6  
Quelle: D I S Dürsch Institut für Stadtentwicklung

6  
Abbildung 43: Bachstraße 4 (ehem. Coca Cola Gelände)  
Quelle: D I S Dürsch Institut für Stadtentwicklung

7  
Abbildung 44: Matthäus-Langstraße 3  
Quelle: D I S Dürsch Institut für Stadtentwicklung

8  
Abbildung 45: Prälat-Bigelmayr-Straße 11  
Quelle: D I S Dürsch Institut für Stadtentwicklung

Die Karte auf der nachfolgenden Seite zeigt die Geschosshöhen innerhalb des Untersuchungsgebietes Oberhausen-Mitte. Dabei reichen die Geschosse vom Erdgeschoss bis Erdgeschoss mit 5-8 Etagen.

Die höchsten Gebäude (EG+5/EG+6/EG+7/EG+8) im Untersuchungsgebiet befinden sich an der Dieselstraße sowie an der Ecke Ulmer Straße und Donauwörther Straße. Darüber hinaus gibt es an der Donauwörther Straße, der Ulmer Straße, der Prälat-Biglmaier-Straße sowie der Schallerstraße ebenfalls hohe Gebäude mit Erdgeschoss und 4 Etagen.

Insgesamt ist anhand der Karte auf der Seite 47 gut erkennbar, dass das Gebiet sich westlich der Donauwörther Straße vor allem von hohen Gebäuden umschlossen ist, während die inneren Bereiche bis auf vereinzelte Gebäude niedriger ausfallen. Östlich der Donauwörther Straße erscheint der nördliche Bereich höher als der Südliche.

Die Darstellung auf der nachfolgenden Seite zeigt bereits auch deutlich die hohe Zahl an Ein- und Zweifamilienhäusern im Untersuchungsgebiet. Diese konzentrieren sich v.a. im Bereich westlich der Donauwörther Straße und nördlich der Ulmer Straße, hinter den größeren an den Hauptstraßen stehenden Gebäuden, sowie im Bereich südlich der Drentwettstraße und östlich der Donauwörther Straße. Diese „Eigenheimstruktur“ ist geradezu typisch für große Teile des Untersuchungsgebietes und eine städtebauliche Besonderheit in Oberhausen, zumal angesichts der großen Nähe zur Innenstadt üblicherweise kaum mit einer so kleinteiligen Bebauung gerechnet wird. In der Weiterentwicklung dieser „Eigenheimstruktur“ liegt vielleicht eines der größten Potenziale in der Sanierung und Aufwertung des Untersuchungsgebietes Oberhausen-Mitte. Zumal hier gegebenenfalls künftig auch ein potenzielles Käufer- und Nutzerpotenzial erschlossen werden kann, wenn diese Gebäude zur Nachnutzung oder Nachfolge freierwerden sollten. Derzeit ist, wie später noch gezeigt wird, der Zustand dieser „Eigenheimstruktur“ überwiegend in einem modernisierungs- bzw. sanierungsbedürftigen Zustand.



1  
Abbildung 46: Schönsperger Straße 19  
Quelle: D I S Dürsch Institut für Stadtentwicklung

2  
Abbildung 47: Löfflerstraße 14  
Quelle: D I S Dürsch Institut für Stadtentwicklung

3  
Abbildung 48: Grabenstraße 11  
Quelle: D I S Dürsch Institut für Stadtentwicklung

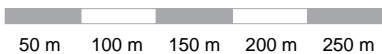
4  
Abbildung 49: Billerstraße 4  
Quelle: D I S Dürsch Institut für Stadtentwicklung



Etagen

Stadt Augsburg  
 Projektgebiet Oberhausen Mitte

Maßstab 1 : 5.000



	Erdgeschoss (EG)		EG+3/EG+2+D
	EG+1/EG+D		EG+4/EG+3+D
	EG+2/EG+1+D		EG+5/EG+6/EG+7/EG+8

Darstellung: D I S Dürsch Institut für Stadtentwicklung  
 11. März 2009

In Abbildung 51 ist die Art der Gebäude im Untersuchungsgebiet aufgezeigt. Die Darstellung zeigt anschaulich, dass ein hoher Anteil der Gebäude im Untersuchungsgebiet augenscheinlich ausschließlich dem Wohnen dient, untergliedert in Einfamilienhäuser, Reihenhäuser, Doppelhäuser, Zweifamilienhäuser und Mehrfamilienhäuser. Die Wohn- und Geschäftshäuser konzentrieren sich v.a. auf die Bereich entlang der Ulmer Straße und der Donauwörther Straße (Hauptstraßen). Reine Gewerbebauten bzw. Geschäftshäuser bilden eher die Ausnahme. Die Einfamilienhäuser sind v.a. im Bereich des Hettenbachviertels vertreten, aber auch in größerer Zahl südlich der Drentwettstraße.

Die erfasste und in Abbildung 52 auf der Seite 50 dargestellte Zahl der Wohneinheiten rundet bereits mehrere angesprochene Analyseergebnisse ab. Baulich korrespondiert die Darstellung mit der dargestellten Zahl der Etagen, wobei hier zum Tragen kommt, dass weitaus die meisten Gebäude, so auch die mehrgeschossigen Gebäude v.a. in den oberen Geschossen dem Wohnen dienen. Auch diese Karte zeigt eine Konzentration in den Bereichen entlang der Hauptstraßen (Ulmer Straße, Donauwörther Straße) sowie im Bereich zwischen Drentwettstraße, Donauwörther Straße, Dieselstraße und Äußere Uferstraße. Funktional korrespondiert die Darstellung mit der bereits ausgeführten Situation eines vornehmlich von Wohnnutzung geprägten Untersuchungsgebietes. Schließlich sei an die Ergebnisse der demographischen Analyse angeknüpft, die zu Tage brachte, dass die meisten Bewohner des Untersuchungsgebietes im nördlichen Bereich des Untersuchungsgebietes, also zwischen Drentwettstraße, Donauwörther Straße, Dieselstraße und Äußere Uferstraße leben. Bereits an dieser Stelle sei darauf hingewiesen, dass gerade der am dichtesten bewohnte Bereich zugleich eine Konzentration baulicher und freiräumlicher Mängel aufweist, wie später noch ausführlicher dargelegt wird.

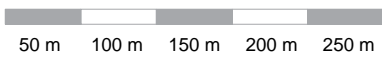













Art der Gebäude

Stadt Augsburg  
Projektgebiet Oberhausen Mitte

Maßstab 1 : 5.000



	Einfamilienhaus		Wohn- und Geschäftshaus
	Reihenhaus		Wohnhaus und Gemeinbedarfseinrichtung
	Doppelhaus		Gemeinbedarfseinrichtung
	Zweifamilienhaus		Geschäftshaus
	Mehrfamilienhaus		

Darstellung: D I S Dürsch Institut für Stadtentwicklung  
12. März 2009

Abbildung 51: Art der Gebäude  
Quelle: D I S Dürsch Institut für Stadtentwicklung



Zahl der Wohneinheiten

Stadt Augsburg  
Projektgebiet Oberhausen Mitte

Maßstab 1 : 5.000



Darstellung: D I S Dürsch Institut für Stadtentwicklung  
11. März 2009

Abbildung 52: Zahl der Wohneinheiten  
Quelle: D I S Dürsch Institut für Stadtentwicklung

In der Karte Alter der Gebäude auf der nachfolgenden Seite sind die Altersstufen der erfassten Gebäude dargestellt. Auch hierbei handelt es sich um eine grobe Analyse, die vor allem auf einer auf äußerlichen Merkmalen basierenden Einschätzung beruht. Dabei wurden die Gebäude grob in folgende Altersgruppen eingeteilt

- bis 1900
- 1900 bis 1945
- 1946 bis 1979
- 1980 bis 1999
- 2000 und später

Diese Einteilung nimmt Bezug auf die in diesem Zusammenhang v.a wichtige Frage der Einschätzung des grundlegenden Sanierungsbedarfes. Gebäude bis 1900, d.h. v.a. aus der Gründerzeit und noch ältere Gebäude, haben, sofern nicht bereits eine umfassende Sanierung erfolgt ist, ein außerordentlich umfassenden Erneuerungsbedarf. Gleiches gilt sinngemäß auch für die vor dem Ersten Weltkrieg und die zwischen den beiden Weltkriegen entstandenen Gebäude (Zeitraum 1900 bis 1945). Als Beispiel für den Sanierungsbedarf von den in der ersten Hälfte des vorangegangenen Jahrhunderts errichteten Wohngebäude mag die bereits erfolgte Sanierung in Oberhausen-Nord dienen. Die Nachkriegsbauten weisen erfahrungsgemäß gegenüber den echten Altbauten eine vergleichsweise einfachere und stärker der Abnutzung unterworfenen Bauweise auf. Dünnere Wände bzw. Bauteile und einfachere Details machen gerade hier eine Sanierung bisweilen sehr schwierig. Deshalb ist auch hier ungeachtet des jüngeren Alters mit einem hohen Sanierungsaufwand zu rechnen, sofern die Sanierung nicht schon bereits erfolgt ist.

Die Bauten der achtziger und neunziger Jahre gelten als noch relativ neu und qualitativ auf bereits höherem Standard, Sanierungen sind hier noch nicht erforderlich, allenfalls die üblichen Erhaltungs- und Pflegemaßnahmen. Schließlich sollen hier die ab dem Jahr 2000 errichteten Gebäude als „Neubauten“ zusammengefasst werden.

Betrachtet man vor dem Hintergrund der Einteilung die geschätzten Alter der Gebäude, dann fällt folgendes sehr schnell auf:

- Die meisten Gebäude stammen aus der Zeit bis 1945 (alle rot eingefärbten Gebäude). D.h., seit der raschen Entwicklung und Bebauung des Untersuchungsgebietes ab etwa 1850 hat sich nicht mehr viel grundlegendes in der Baustruktur verändert. Es wird daher von großem Interesse sein in einem späteren Arbeitsschritt das Gebäudealter mit dem Gebäudezustand abzugleichen.
- Die nach dem Zweiten Weltkrieg errichteten Gebäude sind relativ gleichmäßig zwischen die älteren Gebäude hineingestreut. Gewisse Schwerpunkte der Bautätigkeit nach dem Zweiten Weltkrieg lassen sich im Bereich der Donauwörther Straße (Haltestelle Drentwettstraße), beim Coca-Cola Gelände sowie auch im Bereich nördlich der Drentwettstraße bei den Geschosswohnungsbauten zwischen Flurstraße und Äußere Uferstraße definieren.
- Die nach 1990 errichteten Gebäude (hellbraun und dunkelbraun) liegen vereinzelt im Untersuchungsgebiet. Neubauten sind die regelrechte Ausnahme im Untersuchungsgebiet.

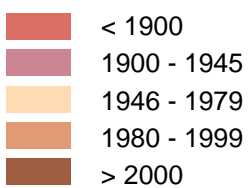
Die festgestellte Alterstruktur lässt bereits einen umfassenden Sanierungs- und Erneuerungsbedarf im privaten Gebäudebestand erkennen. Später wird noch detaillierter aufgezeigt, worin der Erneuerungsbedarf genauer besteht und welche Teilbereiche besonders betroffen sind.



Alter der Gebäude

Stadt Augsburg  
Projektgebiet Oberhausen Mitte

Maßstab 1 : 5.000



Darstellung: D I S Dürsch Institut für Stadtentwicklung  
10. März 2009

Abbildung 53: Alter der Gebäude  
Quelle: D I S Dürsch Institut für Stadtentwicklung

### 3.4 Gebäudezustand, Wohnungs- und Immobilienmarkt

Direkt anknüpfend an die vorangegangenen Ausführungen zum Gebäudealter interessieren hier die Ergebnisse zum analysierten Zustand der Gebäude. Auch hier sei vermerkt, dass es sich um eine grobe Analyse handelt, im Ergebnis einer äußerlichen Inaugenscheinnahme und Beurteilung. Auch hier erfolgte die Beurteilung von der öffentlichen Verkehrsfläche aus, eine Begehung der Gebäude fand nicht statt.

Abbildung 54 zeigt eine Karte mit den eingezeichneten Merkmalen der Gebäudezustandsbeurteilung. Dabei wurden zur Vereinfachung folgende Zustandsmerkmale definiert:

- Wird derzeit saniert
- Neu/ neu saniert / sehr guter bis guter Zustand
- Leichte Mängel
- Mängel
- Erhebliche Mängel

Mit der Farbe braun wird, deutlich von den anderen Kategorien abgesetzt, der Zustand erheblicher Mängel dargestellt. Die so bezeichneten Gebäude können als auffällig im Straßenbild beschrieben werden (z.B. Bauruine, erhebliche Schäden am Gebäude). Tatsächlich gibt es nicht wenige in so schlechtem Zustand befindliche Gebäude. Hierzu gehören z.B. die Gebäude des ehem. Coca Cola Geländes und einige im Gebiet verstreute Einzelgebäude, die meist eine rechte Belastung für ihre Umgebung darstellen. Auf dieses Problem wurde bereits im Abschnitt zur Gebäudenutzung hingewiesen (s. Beispielbilder, Seite 55). Im Zuge der stattgefundenen Bürgerbeteiligung war die erwünschte Beseitigung der massiven Bauschäden bzw. geschädigten Gebäude ein zentrales Bürgeranliegen.

Die Farben rot und dunkelrot bezeichnen das Spektrum mehr oder weniger großer Mängel und Sanierungsbedarf, die aber nicht mehr die dramatisch zu nennende Schadhafte der oben beschriebenen Gebäude erreichen. Gleichwohl muss nachdenklich stimmen, dass der weitaus größte Teil aller Gebäude einen mehr oder weniger großen Sanierungsbedarf aufweist. Dieser Umstand trägt wesentlich

dazu bei, dass im Untersuchungsgebiet der Eindruck einer Vernachlässigung vorherrscht, deutlich sichtbar an zahlreichen Fassaden, Dächern, Einfriedungen und privaten Freiflächen. Zugleich muss festgestellt werden, dies zeigt ebenfalls anschaulich die Abbildung 54 ‚Zustand der Gebäude‘, dass sich die Mangelhaftigkeit der Gebäude nahezu flächig über das gesamte Untersuchungsgebiet erstreckt.

Die Gebäude in Sanierungszustand bzw. gutem Zustand, dargestellt in gelber und hellroter Farbe, sind durchaus nicht in geringer Zahl vorhanden, werden aber derzeit noch durch die zahlreichen „Modernisierungs- bzw. Sanierungsfälle“ daran gehindert entsprechend in Erscheinung zu treten bzw. straßenbildprägend zu sein.

Im Ergebnis der Analyse zeichnet sich ein großes Handlungsfeld Sanierung und Modernisierung der privaten Bausubstanz ab. In diesem Zusammenhang ist auch zu erwähnen, dass die Ortseinsichten ergaben, dass neben der erforderlichen Behebung offensichtlicher Schäden im Bestand auch die Frage der Wärmedämmung und passiven Energieeinsparung in den nächsten Jahren zu lösen sein wird. Die allerwenigsten Gebäude im Untersuchungsgebiet lassen z.B. äußerlich erkennen, dass bereits wärmedämmende Maßnahmen ergriffen wurden. Dies legt den Gedanken nahe, möglichst darauf hinzuwirken, dass die Behebung der vorhandenen Schäden mit gleichzeitigen Maßnahmen der Energieeinsparung verbunden werden sollten. Auf entsprechende Maßnahmen- und Projektvorschläge im Integrierten Handlungskonzept sei bereits verwiesen.



Zustand der Gebäude

Stadt Augsburg  
Projektgebiet Oberhausen Mitte

Maßstab 1 : 5.000



- wird derzeit saniert
- neu/neu saniert/sehr guter bis guter Zustand
- leichte Mängel
- Mängel
- erhebliche Mängel

Darstellung: D I S Dürsch Institut für Stadtentwicklung  
10. März 2009

Abbildung 54: Zustand der Gebäude  
Quelle: D I S Dürsch Institut für Stadtentwicklung

# MÄNGEL GEBÄUDE



Abbildung 55: Gebäude mit Mängeln im Untersuchungsgebiet Oberhausen-Mitte  
Quelle: D I S Dürsch Institut für Stadtentwicklung

### 3.5 Grundstücksverhältnisse und Eigentümerstruktur

Die Analyse der Grundstücksverhältnisse bezog sich zunächst auf die Kernfrage:

Welche Grundstücke gehören der öffentlichen Hand und welche Grundstücke befinden sich in Privatbesitz. In Abbildung 56 ist kartographisch der Bestand der städtischen Grundstücke, außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen, dargestellt.

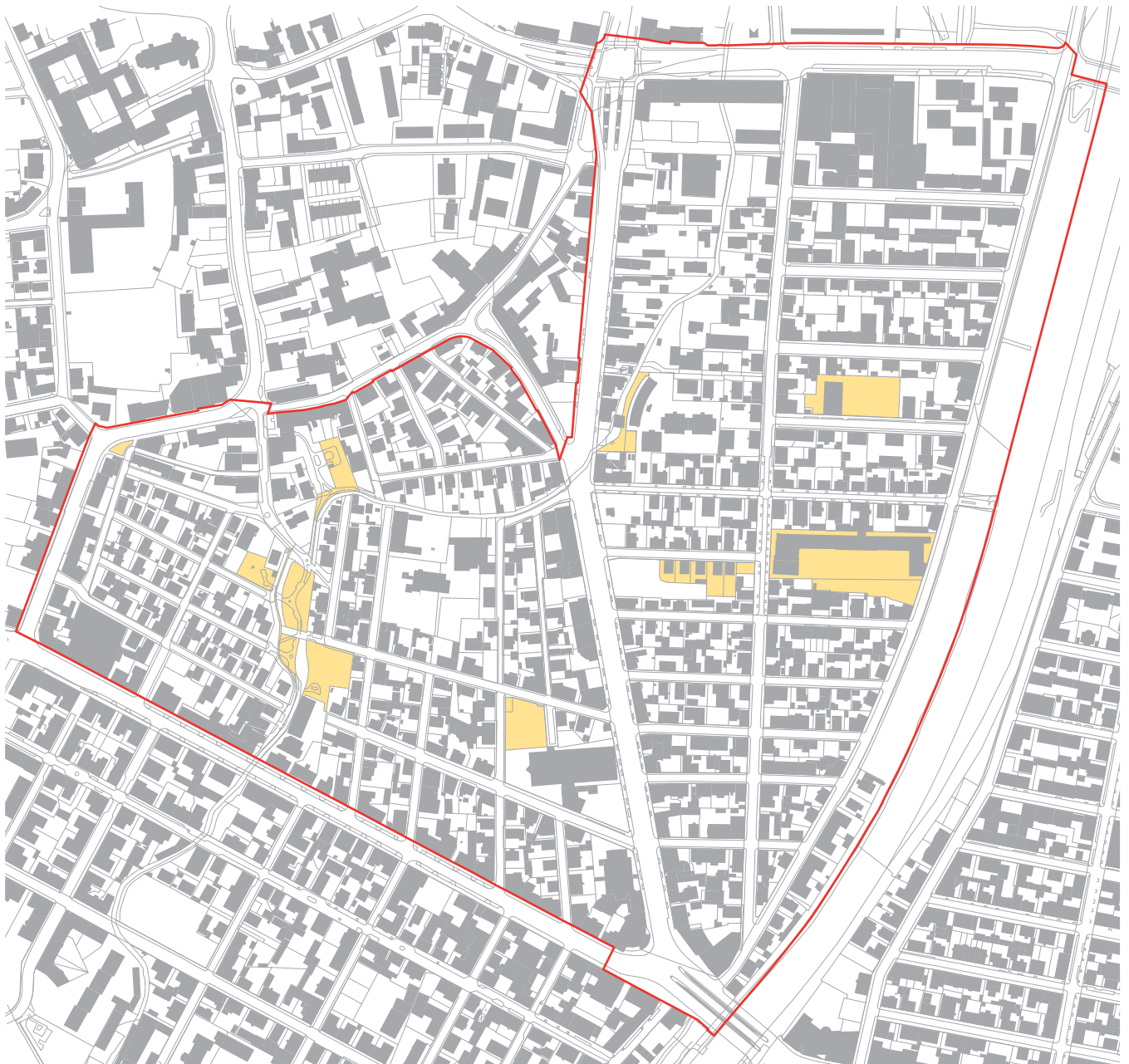
Die folgenden Bereiche befinden sich teilweise oder überwiegend in städtischem Besitz:

- Komplex der Löweneckschule und der Martinschule
- Kindertagesstätte Eichlerstraße
- Wohnhäuser an der Maschenbergstraße
- Teilflächen am Hettenbach, westlich der Donauwörther Straße
- Grünanlage am Hettenbach
- Grundstück nördlich der kath. Kirche St. Josef

Die übrigen Grundstücke im Untersuchungsgebiet befinden sich in Privatbesitz.

Auf die Grundstückverhältnisse wird später im Zusammenhang mit dem integrierten Handlungskonzept noch näher eingegangen.






## Städtische Grundstücke

Stadt Augsburg  
Projektgebiet Oberhausen Mitte

Maßstab 1 : 5.000



 **Städtische Grundstücke**  
[Nicht dargestellt sind die Straßen  
und Gewässer (Hettenbach), die sich  
ebenfalls im städtischen Eigentum  
befinden]

Darstellung: D I S Dürsch Institut für Stadtentwicklung  
22. September 2009



## 4. ANALYSE DER FUNKTIONALEN STRUKTUREN

### 4.1 Analyse der Grün- und Freiflächen, Wohnumfeld

#### a) Versiegelung

Zu den ernstzunehmenden Schwächen des Untersuchungsgebiets gehört der hohe Grad der Versiegelung der Grundstücke. Die Abbildung 57 zeigt in einer groben Übersicht alle Grundstücke, bei denen im Zuge der Bestandsaufnahme vor Ort ein auffällig hoher Grad der Versiegelung durch Bebauung, Nebengebäude und befestigte Flächen festgestellt wurde. Der hohe Versiegelungsgrad ist im Zusammenhang mit dem insgesamt ungenügendem Angebot an Naherholungsflächen zu sehen und stellt einen die Wohnqualität erheblich beeinträchtigenden Belang dar. Aus diesem Grund wird im Integrierten Handlungskonzept auch ein Vorschlag zur Förderung der Entsiegelung und verbesserten Freiflächengestaltung unterbreitet.

#### b) Grün- und Freiflächen

Das Quartier Oberhausen ist geprägt durch den Hettenbach, der Bestandteil der wichtigsten öffentlichen Grünanlage, der Hettenbachanlage, ist. Diese bildet die grüne Mitte Oberhausens. Der Hettenbach durchquert das gesamte Stadtviertel, verläuft jedoch vor allem im nördlichen Bereich auf Privatgrund und ist somit abschnittsweise nicht zugänglich.

Östlich wird das Quartier durch die Wertach begrenzt, welche die wesentliche Grünverbindung zu den nördlich gelegenen Lechauen bildet. Das Wertachufer ist geprägt von Kleingartenanlagen, die jedoch eine durchgehende Wegeverbindung entlang des Ufers und eine Erlebarkeit des Wassers unterbinden. Nur im südlichen Bereich lösen sich die Kleingartenanlagen auf.

Die Hettenbachanlage bildet eine qualitätsvolle, quartiersbezogene Freifläche. Alter Baumbestand, Rasenflächen und Spielflächen werden vom Hettenbach begleitet. Jedoch ist in dieser Anlage eine Optimierung und Umgestaltung der Freiflächen nötig. Spielmöglichkeiten für alle Alterstufen, eine Optimierung der Freizeitangebote und die Stärkung der Erlebarkeit des Wassers würden wesentlich zur Verbesserung der Qualität beitragen.

Wichtig für die Vernetzung des Stadtviertels und die Versorgung mit Grünflächen ist eine Stärkung des Hettenbachs als wesentliche Grünverbindung. Hierzu gehört auch eine durchgehende Wegeverbindung, die durch eine Verlängerung des Uferwegs am Hettenbach von der Billerstraße zur Donauwörther Straße, gegebenenfalls auch über das Wasser verlaufende Stege im Bereich des Klosters sichergestellt werden kann. Nach dem Kloster könnte sich der Weg in eine neue Grünanlage aufweiten und danach Richtung Donauwörther Straße fortgeführt werden.

Hat der Bach die Donauwörther Straße gequert, ist er noch in einer kleinen, angrenzenden Platzsituation als Bachlauf wahrnehmbar. Danach verschwindet der Bach auf Privatgrundstücken und ist für die Anwohner nicht mehr erlebbar und nutzbar. Auf lange Sicht hin könnte die Stadt Augsburg versuchen partiell Grundstücke in diesem Bereich zu erwerben und in Zukunft eine durchgehende Wegeverbindung entlang des Hettenbachs zu gewährleisten

Ein weiteres Ziel ist die Vernetzung des Hettenbachgrünzugs mit dem Grünzug an der Wertach. Dies könnte zum einen über die Drentwettstraße erfolgen, welche vor kurzem mit qualitativ hochwertigen Belagsflächen und Baumreihen ausgebaut wurde. Der Ringschluss könnte über die Helmschmiedstraße und die Neuhoferstraße erfolgen, welche als grüne Stadtachsen für Fußgänger und Radfahrer ausgebaut werden können.

Von einer Stärkung und Öffnung des Wertachufers könnte das gesamte Stadtviertel profitieren. Die Öffnung der Kleingärten und eine Förderung der Durchlässigkeit bringt das Stadtviertel ans Wasser und verbindet die Stadt mit dem Wasser. Ein Weg entlang der Wertach und Freiflächen am Wasser können qualitätsvolle Flächen für die Naherholung darstellen. Freizeitmöglichkeiten und Spielmöglichkeiten können in den Wertach-Grünzug integriert werden.

Insgesamt ist das Stadtviertel wenig begrünt. Die Förderung der Anlage von privaten Vorgärten und die Begrünung einzelner Straßen können wesentlich zur Verschönerung des Stadtbildes beitragen.

Im Zuge der Beteiligung und Mitwirkung der öffentlichen Aufgabenträger hat das Wasserwirtschaftsamt Donauwörth darauf hingewiesen, dass bei Planungen im Bereich der Wertach (z.B. Wertachuferweg) der zum Hochwasserschutz der Stadt Augsburg notwendige Abflussquerschnitt weiterhin uneingeschränkt erhalten bleiben muss.

Im Zuge der Beteiligung und Mitwirkung der öffentlichen Aufgabenträger hat das Umweltamt der Stadt Augsburg darauf hingewiesen, „dass die Errichtung oder wesentliche Änderung von Anlagen im 60 m-Bereich der Wertach grundsätzlich einer wasserrechtlichen Genehmigung bedarf“ (Zitat, Weiteres hierzu unter Punkt 7.2, Seite 114 und Anhang 151).

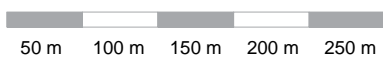
Im Zuge der Beteiligung und Mitwirkung der öffentlichen Aufgabenträger hat das Sport- und Bäderamt der Stadt Augsburg darauf hingewiesen, dass im Untersuchungsgebiet entsprechende Freisportflächen fehlen. Unter Berücksichtigung des bekannten Bedarfs und der Nachfrage seitens des Vereinssports und der Sportgruppen nach zusätzlichen Spiel- und Trainingsplätzen (Fußball) ist der Stadtteil Oberhausen - trotz der vorhandenen Sportanlage Paul Renz - diesbezüglich wohl unterversorgt. Dieser Aspekt ist im Zuge des weiteren Entwicklungsprozesses noch zu vertiefen.



Versiegelungsgrad der bebauten Grundstücke

Stadt Augsburg  
Projektgebiet Oberhausen Mitte

Maßstab 1 : 5.000



Darstellung: D I S Dürsch Institut für Stadtentwicklung  
12. März 2009

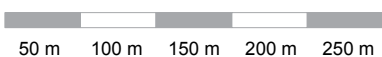
Abbildung 57: Versiegelungsgrad der bebauten Grundstücke  
Quelle: D I S Dürsch Institut für Stadtentwicklung



## Grünflächen

Stadt Augsburg  
Projektgebiet Oberhausen Mitte

Maßstab 1 : 5.000



- öffentliches Grün
- privates Grün
- Gewässer

Darstellung: D I S Dürsch Institut für Stadtentwicklung  
28. September 2009

## GRÜN- UND FREIFLÄCHEN

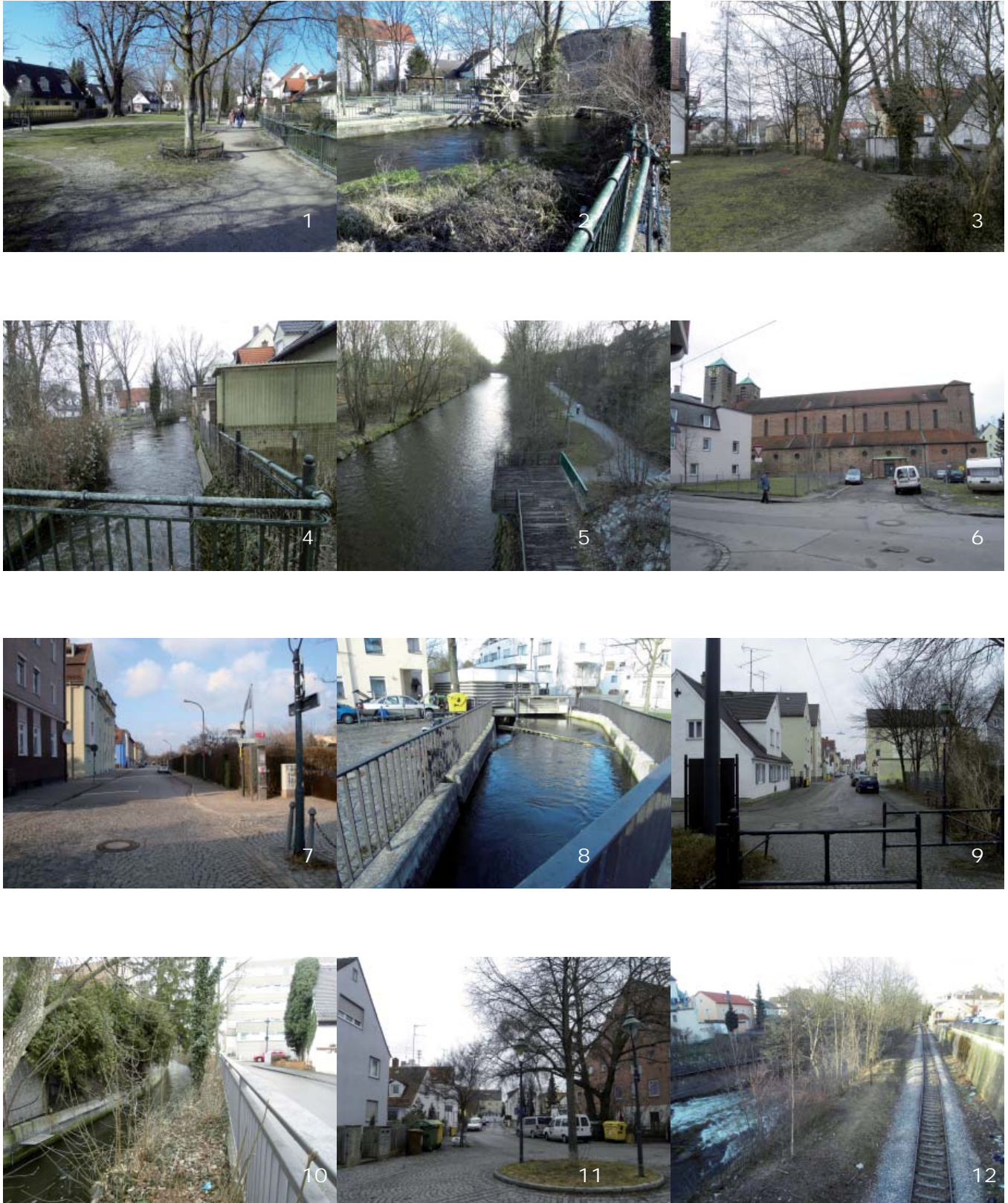


Abbildung 59: Grün- und Freiflächen im Untersuchungsgebiet Oberhausen-Mitte  
Quelle: D | S Dürsch Institut für Stadtentwicklung

	<b>Positives</b>	<b>Negatives</b>
1	<b>Hettenbachanlage</b> Reizvoller, alter Baumbestand	Ungenutzte Grünfläche
2	<b>Hettenbachanlage</b> Wasser ist gestalterisches Element	Wasser nicht erlebbar
3	<b>Hettenbachanlage</b> Sitzmöglichkeit	Kein Erholungswert
4	<b>Hettenbach</b> Blickbeziehungen	Verbaute Ufer
5	<b>Wertach</b> Weg entlang Wertach	Versperrter Steg
6	<b>Freifläche neben der St. Josef Kirche</b> Zentraler Platz	Keine Aufenthaltsqualität
7	<b>Äußere Uferstraße</b> Straßenbegrünung	Verschlossene Schrebergärten
8	<b>Hettenbach östlich Donauwörther Straße</b> Platzsituation	Fehlende Durchlässigkeit
9	<b>Ausgang Hettenbachanlage</b> Enge Gasse	Fehlende Vorgärten
10	<b>Hettenbach an Tobias-Maurer-Straße</b> Offener Bachlauf	Künstlich gestalteter Bachlauf
11	<b>Ausgang Hettenbachanlage Ecke Grabenstraße und Zollernstraße</b> Quartiersplatz	Nicht gestaltete Privatgärten
12	<b>Wertach</b> Begrüntes Ufer	Unzugängliches Ufer

## 4.2 Soziale Infrastruktur/Versorgungs- und Einzugsbereiche

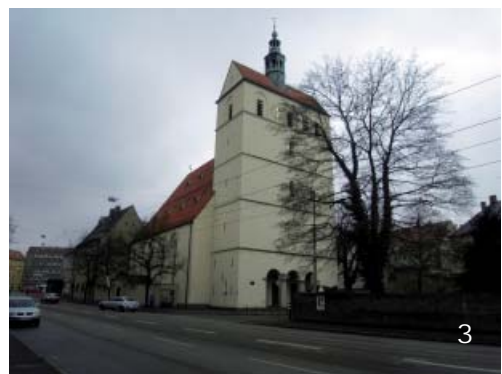
Zur sozialen Infrastruktur zählen alle Einrichtungen der Gesundheitsvorsorge, der Betreuung und Ausbildung von Kindern und Jugendlichen, der Religion, der Hilfe zum Leben sowie alle Einrichtungen für ältere und hilfsbedürftige Personen.

Die nebenstehende Karte zeigt die Verteilung der sozialen Infrastruktur im Untersuchungsgebiet Oberhausen-Mitte sowie im direkt angrenzenden Bereich.

Ein großer Teil der Gemeinbedarfseinrichtungen dient der Betreuung der Kinder und der schulischen Ausbildung, wie z.B. die Löweneck-Volksschule und Martinschule an der Flurstraße, die Kindertagesstätte an der Eichlerstraße, das Kinderzentrum und der katholische Kindergarten St. Joseph.

Darüber hinaus sind zwei Kirchen im Untersuchungsgebiet Oberhausen-Mitte vorhanden. Zum einen die katholische Kirche St. Joseph und zum anderen die evangelische Kirche St. Johannes. Zu den Kirchen kommen noch die dazugehörigen Pfarreien bzw. Gemeindehäuser sowie der Orden der Missionsschwestern von Hl. Petrus Glauben.

Eine Einrichtung, welche der Gesundheitsvorsorge dient, ist das Bayerische Rote Kreuz. Diese befindet sich an der Donauwörther Straße.



1  
Abbildung 60: Kindertagesstätte an der Eichlerstraße  
Quelle: D I S Dürsch Institut für Stadtentwicklung

2  
Abbildung 61: Löweneck-Volksschule und Martinschule  
Quelle: D I S Dürsch Institut für Stadtentwicklung

3  
Abbildung 62: evangelische Kirche St. Johannes  
Quelle: D I S Dürsch Institut für Stadtentwicklung

4  
Abbildung 63: katholische Kirche St. Joseph  
Quelle: D I S Dürsch Institut für Stadtentwicklung





Gemeinbedarfseinrichtungen

Stadt Augsburg  
Projektgebiet Oberhausen Mitte

Maßstab 1 : 5.000



- Einrichtungen für Kinder und Jugendliche
- Kindergärten
- Schulen
- religiöse Einrichtungen
- Einrichtungen zur Vorsorge

Darstellung: D I S Dürsch Institut für Stadtentwicklung  
17. März 2009

Abbildung 64: Gemeinbedarfseinrichtungen  
Quelle: D I S Dürsch Institut für Stadtentwicklung

Im Zuge der Beteiligung und Mitwirkung der öffentlichen Aufgabenträger hat die Untere Immissionsschutzbehörde unter Verweis auf das Lärm- und Luftschadstoff-Informationssystem (LLIS Stand 2002) darauf hingewiesen, „dass erhebliche Lärmbelastungen nur in den unmittelbaren Nahbereichen der im oder am Rande des Plangebietes verlaufenden Hauptstraßen vorliegen“ (Zitat, Weiteres hierzu unter Punkt 7.2, Seite 114 und Anhang 151).

Im Zuge der Beteiligung und Mitwirkung der öffentlichen Aufgabenträger hat die Untere Immissionsschutzbehörde unter Verweis auf das Lärm- und Luftschadstoff-Informationssystem (LLIS Schadstoffe Stand 2010) ferner darauf hingewiesen, dass nur an der Ulmer Straße durch NO<sub>2</sub> die Jahresgrenzwerte für Schadstoffe überschritten werden. „Jedoch muss bei Feinstaubbelastungen ab 28 µg/m<sup>3</sup> im Jahresmittel mit Überschreitungen des zulässigen Tagesmittelwertes von 50 µg/m<sup>3</sup> an mehr als 35 Tagen je Jahr gerechnet werden. Somit sind aus Gründen der Lärm- und der Schadstoffbelastung Maßnahmen zu deren Reduzierung anzustreben .... Im Untersuchungsgebiet bestehen dazu u.E. Potentiale insbesondere in der Donauwörther und Neuhäuser Straße. Die im Handlungskonzept unter 1. und 2.1 bis 2.3 dargestellten Maßnahmenvorschläge zielen nach unserem Verständnis darauf ab und werden daher begrüßt“ (Zitat, Weiteres hierzu unter Punkt 7.2, Seite 114 und Anhang 151).

### 4.3 Verkehrliche Situation

Das Untersuchungsgebiet Oberhausen-Mitte ist über die Donauwörther Straße und die nahe B17 sehr gut an das Fernstraßennetz mit der Autobahn A 8 und die Bundesstraßen B2 und B 300 angebunden. Damit sind auch Fernziele, wie z. B. die Städte Ulm, Stuttgart und München gut zu erreichen.

Darüber hinaus besteht mit dem Oberhauser Bahnhof eine Anbindung an das Schienennetz. Der Oberhauser Bahnhof ist mit dem Hauptbahnhof in Augsburg in direkter Linie verbunden, sodass neben der Anbindung an das regionale Netz auch die Anbindung an das Fernstreckennetz der Deutschen Bahn möglich ist. Mit dem Streckennetz der Bahn sind Ulm, Ingolstadt, Donauwörth, München, Geltendorf, Landsberg und Buchloe gut erreichbar.

Die gute Erreichbarkeit des Fernstraßen- und des Schienennetzes ist ein besonders hervorzuhebendes, positives Standortmerkmal des Untersuchungsgebietes.

Die maßgeblichen Elemente des Hauptverkehrsstraßennetzes innerhalb des Untersuchungsgebietes Oberhausen-Mitte sind die Donauwörther Straße, die Ulmer Straße und die Dieselstraße. Diese sind zugleich die Straßen, die mit einer Geschwindigkeit von 50 km/h befahren werden dürfen. Durch den bereits realisierten Bau der B 17 ist eine erhebliche Entlastung der Donauwörther Straße bereits erfolgt. Die innerhalb der Wohngebiete befindlichen Straßen unterliegen einer Geschwindigkeitsbegrenzung und dürfen nur mit 30 km/h befahren werden (siehe

Abbildung Straßenverkehrsordnung). Darüber hinaus gibt es noch Straßen bzw. Abschnitte, welche bereits in vergangenen Jahren neu gebaut und verkehrsberuhigt wurden. Dies gilt z.B. für die Drentwettstraße sowie ein Teilstück der Flurstraße, im Bereich der Kreuzung Drentwettstraße (Eingang Löweneck-Volksschule).

#### a) Straßen

Wie die Karte ‚Art des Straßenbelages‘ auf der Seite 68 zeigt, sind fast alle Straßen des zu untersuchenden Gebietes asphaltiert. Die einzigen Straßen die eine Pflasterung aufweisen sind die:

- Drentwettstraße
- Flurstraße (Teilstück)
- Zollernstraße.

Die Straßen des Untersuchungsgebietes Oberhausen-Mitte weisen unterschiedliche Zustandsmerkmale auf. Die Karte auf der Seite 69 zeigt den jeweils erfassten Zustand der Straßen. Dabei wird er in drei Kategorien unterteilt:

- guter bis sehr guter Zustand
- befriedigender Zustand, mit leichten Mängeln
- schlechter Zustand mit erheblichem Verbesserungsbedarf

Ein großer Teil der Straßen im Untersuchungsgebiet weist einen schlechten Zustand auf, wie z. B. die Äußere Uferstraße, die Neuhofstraße oder die Grimmstraße. Das bedeutet, dass eine Sanierung der kompletten Straße nötig ist, denn die asphaltierten Decken weisen bereits meh-



Abbildung 65: Zollernstraße  
Quelle: D I S Dürsch Institut für Stadtentwicklung



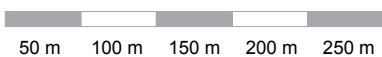
Abbildung 66: Donauwörther Straße  
Quelle: D I S Dürsch Institut für Stadtentwicklung



## Straßenverkehrsordnung

Stadt Augsburg  
Projektgebiet Oberhausen Mitte

Maßstab 1 : 5.000



- Verkehrsberuhigter Bereich**  
 [Verkehrsberuhigter Bereich gemäß Zeichen 325 und 326 StVO: Nebeneinander von Fußgängern, Radfahrern und Kraftfahrern, die sich nach dem Grundsatz gegenseitiger Rücksichtnahme verhalten. Verkehrsberuhigte Bereiche gehören zu den Angeboten für Radfahrer im Untersuchungsgebiet Oberhausen-Mitte. ]
- 30 km/h / Zone 30**  
 [Tempo-30-Zone: Mischverkehr auf der Fahrbahn. Die Tempo-30-Zonen gehören ebenfalls zu den Angeboten für Radfahrer im Untersuchungsgebiet Oberhausen-Mitte und bilden ein nahezu flächendeckendes Netz im gesamten Untersuchungsgebiet.]
- 50 km/h**

Darstellung: D I S Dürsch Institut für Stadtentwicklung  
21. Januar 2010

Abbildung 67: Straßenverkehrsordnung  
Quelle: D I S Dürsch Institut für Stadtentwicklung



Art des Straßenbelages

Stadt Augsburg  
Projektgebiet Oberhausen Mitte

Maßstab 1 : 5.000



- asphaltiert
- gepflastert

Darstellung: D I S Dürsch Institut für Stadtentwicklung  
16. März 2009

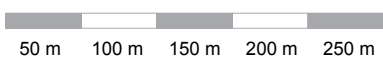
Abbildung 68: Art des Straßenbelages  
Quelle: D I S Dürsch Institut für Stadtentwicklung



## Zustand der Straßen

Stadt Augsburg  
Projektgebiet Oberhausen Mitte

Maßstab 1 : 5.000



- guter bis sehr guter Zustand
- befriedigender Zustand, mit leichten Mängeln
- schlechter Zustand, mit erheblichen Verbesserungsbedarf

Darstellung: D I S Dürsch Institut für Stadtentwicklung  
16. März 2009

## MÄNGEL STRASSEN UND ÖFFENTLICHER RAUM



Abbildung 70: Mängel bei den Straßen und im öffentlichen Raum  
Quelle: D I S Dürsch Institut für Stadtentwicklung

rere Risse auf, die Ränder zu den Gehwegen bröckeln und das Abfließen des Wassers ist nicht mehr gewährleistet. Darüber hinaus gibt es einige Straßen, deren Zustand als befriedigend bezeichnet werden kann. Dazu zählen z.B.:

- Dieselstraße
- Donauwörther Straße
- Drentwettstraße
- Neuhäuserstraße
- Ulmer Straße.

Die Zollernstraße, die Drentwettstraße und ein Teil der Flurstraße wurden im Zuge bereits durchgeführter Sanierungsmaßnahmen in den 1980er Jahren umfassend erneuert und verkehrsberuhigt gestaltet (z. B. Pflasterung, Bäume).

#### b) Gehwege

Bei der Art des Belages der Gehwege zeichnet sich ein ähnliches Bild ab, wie bei dem Straßenbelag. Die meisten Gehwege weisen deshalb auch eine Asphaltierung auf. Allein im Bereich

- Drentwettstraße
- Flurstraße (Teilstück)
- Ulmer Straße
- Zollernstraße

sind gepflasterte Gehwege vorhanden. Neben diesen parallel zur Straße verlaufenden Gehwegen gibt es noch Wege, die nur für Fußgänger zur Verfügung stehen, wie z.B. die Wege am Hettenbachufer. Diese weisen darüber hinaus einen anderen Belag auf. In der Regel haben sie Kies vorzuweisen.

Die Karte auf der Seite 73 bildet den Zustand der Wege ab. Beachtenswert ist, dass viele der Gehwege nur in einem schlechten Zustand sind. Allein die Gehwege am Hettenbachufer, der Zollernstraße sowie einem Teilstück der Flurstraße sind in einem guten bis sehr guten Zustand. Die Gehwege an der Donauwörther Straße, der Ulmer Straße, der Drentwettstraße sowie der Dieselstraße sind in einem befriedigenden Zustand.

Im Ergebnis der Analyse des Zustandes der Straßen und Wege zeichnet sich, ähnlich wie bei der Analyse des Gebäudebestandes, ein großer Sanierungsbedarf bzw. Nachholbedarf an Instandsetzungen

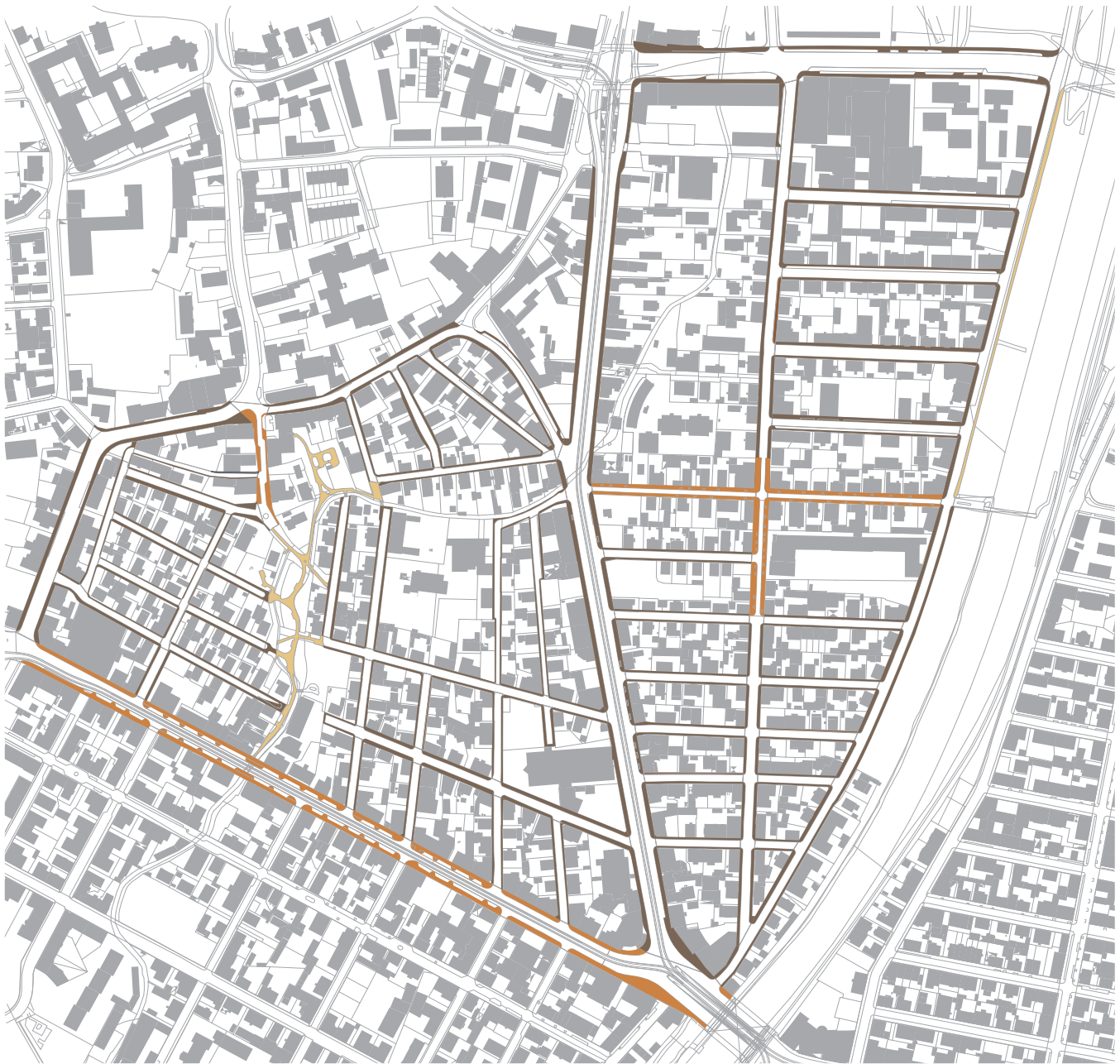
ab. Wie zahlreiche sanierungs- bzw. modernisierungsbedürftige Gebäude tragen auch Schäden und Mängel im Straßenraum dazu bei, dass das Untersuchungsgebiet einen ziemlich vernachlässigten Eindruck hinterlässt. An manchen Stellen tritt das Zusammenwirken von Gebäude- und Straßenschäden ganz erheblich zutage.

Aus diesem Grund wird die Verbesserung des Zustandes der Straßen und Wege ein weiteres wichtiges Feld im Integrierten Handlungskonzept sein. Im Zuge der erforderlichen Maßnahmen sollte aber zugleich auch ein Beitrag zur weiteren Verkehrsberuhigung im Untersuchungsgebiet geleistet werden, um die Wohnumfeldqualität zu steigern.

Erfahrungen aus anderen Städten zeigen, dass z.B. eine gezielte Gestaltung von Kreuzungspunkten bereits wesentlich zur Veränderung der Wahrnehmung des öffentlichen Raumes und der Verkehrsräume beitragen kann, ohne dass gleich sämtliche Flächen einer Umgestaltung unterzogen werden müssen. Dies könnte z.B. für die Flurstraße von Interesse sein, die im Zuge einer Umgestaltung der Kreuzungspunkte wesentlich an „Länge“ verlieren und damit auch eine Verlangsamung der Geschwindigkeit nahe legen würde. Hierzu wird auf das Integrierte Handlungskonzept Bezug genommen, das entsprechende Maßnahmenvorschläge enthält.

#### c) Radverkehr

Auf den ersten Blick weist das Untersuchungsgebiet Oberhausen-Mitte so gut wie keine Radwege auf und dies könnte auf ein Defizit hinsichtlich des Radverkehrs hindeuten. Bei näherer Betrachtung zeigt sich ein Netz von Verkehrsflächen, bestehend aus verkehrsberuhigten Bereichen und Tempo-30-Zonen, welche gute Voraussetzungen für den Radverkehr, abseits der stark befahrenen Donauwörther Straße und der Ulmer Straße, bilden. Entlang der Hauptstraßen sollten künftig dessen ungeachtet verbesserte Bedingungen für den Radverkehr geschaffen werden.



Art des Belages der Gehwege

Stadt Augsburg  
Projektgebiet Oberhausen Mitte

Maßstab 1 : 5.000

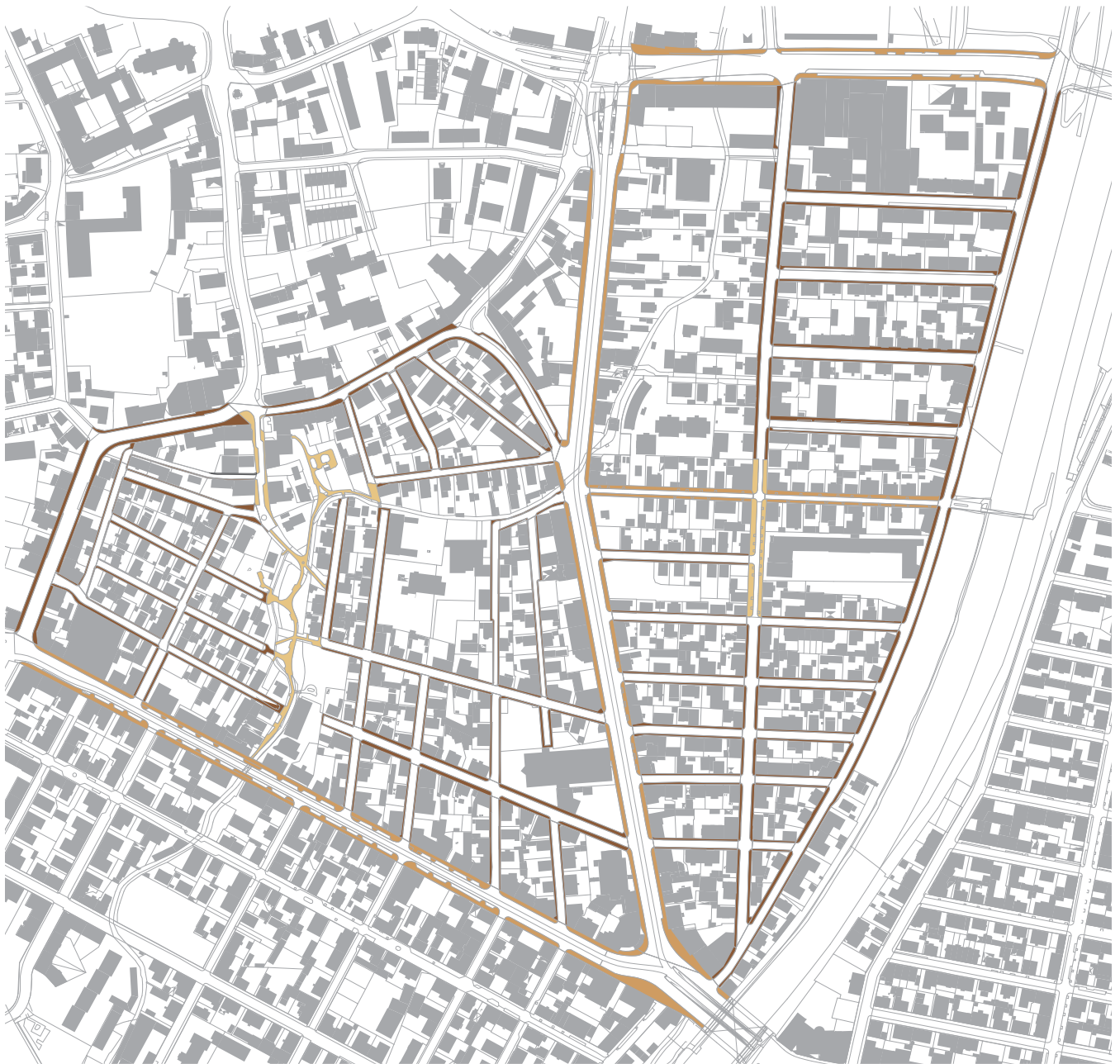


- sonstiger Belag (bspw. Kies)
- gepflastert
- asphaltiert

Darstellung: D I S Dürsch Institut für Stadtentwicklung  
17. März 2009

Abbildung 71: Art des Belages der Gehwege  
Quelle: D I S Dürsch Institut für Stadtentwicklung





Zustand der Gehwege

Stadt Augsburg  
 Projektgebiet Oberhausen Mitte

Maßstab 1 : 5.000



- guter bis sehr guter Zustand
- befriedigender Zustand, mit leichten Mängeln
- schlechter Zustand, mit erheblichen Verbesserungsbedarf

Darstellung: D I S Dürsch Institut für Stadtentwicklung  
 17. März 2009

#### d) ruhender Verkehr

Bei der Analyse des ruhenden Verkehrs und in Auswertung der durchgeführten Beteiligung kamen folgende Schwachpunkte bzw. kritische Aspekte zur Sprache:

- Entlang der Donauwörther Straße, im Abschnitt zwischen der Ulmer Straße und der Haltestelle Drentwettstraße, fehlen Haltemöglichkeiten für potenzielle Kunden der zahlreichen Geschäftsräume entlang der Straße. Das Defizit an nahen und übersichtlichen Haltemöglichkeiten dürfte eine von mehreren Ursachen für die schwierige Situation in der Donauwörther Straße sein.
- Im Hettenbachviertel, also innerhalb des von der Ulmer Straße, der Neuhäuserstraße/Prälat-Bigelmayer-Straße und der Donauwörther Straße umschlossenen Teilgebietes, wurden von Bewohnern erhebliche Belastungen durch nächtlichen Parksuchverkehr im Umfeld des Oberhauser Bahnhofes bzw. der Ulmer Straße beklagt. Hier ist zu prüfen, ob eine Regelung für Anwohnerparken in Frage kommt, um die Wohnfunktion in diesem Bereich nachhaltig zu stärken. Für die Geschäfte an der Ulmer Straße könnten im Randbereich tagsüber dennoch auch freie Parkmöglichkeiten angeboten werden.
- Eine Regelung für Anwohnerparken sollte auch für den östlich der Donauwörther Straße und südlich der Drentwettstraße liegenden Teil des Untersuchungsgebietes geprüft werden. Auch hier sollte die Wohnfunktion nachhaltig gestärkt werden. Analog könnten für die Geschäfte an der Donauwörther Straße im Randbereich tagsüber dennoch auch freie Parkmöglichkeiten angeboten werden.
- Entlang der Ulmer Straße gibt es bereits Kurzzeitparkplätze. Diese könnten während der Geschäftszeiten zahlenmäßig im Randbereich zu den angrenzenden Straßen noch erhöht angeboten werden (vgl. oben).



1  
Abbildung 73: Parken an der Ulmer Straße - Straßenbegrünung  
Quelle: D I S Dürsch Institut für Stadtentwicklung

2  
Abbildung 74: Parken innerhalb der Wohngebiete - Bsp. Zainerstraße  
Quelle: D I S Dürsch Institut für Stadtentwicklung

3  
Abbildung 75: Parken innerhalb der Wohngebiete  
Quelle: D I S Dürsch Institut für Stadtentwicklung

4  
Abbildung 76: Parken an der Flurstraße - Straßenbegrünung  
Quelle: D I S Dürsch Institut für Stadtentwicklung

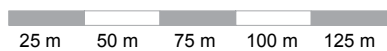
Generell sollte die Anordnung der Parkmöglichkeiten kritisch geprüft werden. In einigen Nebenstraßen wäre z.B. eine ein-



ruhender Verkehr im öffentlichen Raum

Stadt Augsburg  
Projektgebiet Oberhausen Mitte

Maßstab 1 : 2.500



- absolutes Halteverbot
- eingeschränktes Halteverbot
- absolutes Halteverbot zwischen 6-8h und 16-19h sowie eingeschränktes Halteverbot zwischen 8-16h und 19-6h
- absolutes Halteverbot zwischen 6-8h, 11-13h, 16-19h sowie eingeschränktes Halteverbot 8-11h, 13-16h, 19-6h

- Parken
- Parken - 1 Stunde werktags zwischen 9-18h
- Parken - 2 Stunden werktags zwischen 9-18h
- eingeschränktes Parken - absolutes Halteverbot zwischen 6-8h und 15-19h
- eingeschränktes Parken - absolutes Halteverbot zwischen 6-8h und 16-18h
- Baumbestand entlang der Straßen

Darstellung: D I S Dürsch Institut für Stadtentwicklung  
10. November 2009

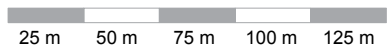
Abbildung 77: ruhender Verkehr im öffentlichen Raum - Teilgebiet A  
Quelle: D I S Dürsch Institut für Stadtentwicklung




ruhender Verkehr im öffentlichen Raum

Stadt Augsburg  
Projektgebiet Oberhausen Mitte

Maßstab 1 : 2.500



-  Parken
-  eingeschränktes Parken - eingeschränktes Halteverbot zwischen 7-18h
-  Baumbestand entlang der Straßen
-  absolutes Halteverbot
-  eingeschränktes Halteverbot

Darstellung: D I S Dürsch Institut für Stadtentwicklung  
10. November 2009

Abbildung 78: ruhender Verkehr im öffentlichen Raum - Teilgebiet B  
Quelle: D I S Dürsch Institut für Stadtentwicklung



seitige Parkierung völlig ausreichend, zugunsten einer für Fußgänger und Radfahrer besseren Benutzbarkeit. Auch dieser Aspekt wird im Integrierten Handlungskonzept aufgegriffen.

In den Abbildungen 77 - 79 ab Seite 75 ist ebenfalls die Straßenbegrünung in Form von Bäumen dargestellt. Gut erkennbar ist, dass bis auf vereinzelte Straßen wie die Dieselstraße, die Ulmer Straße, die Drentwettstraße, ein Teilstück der Flurstraße, Äußere Uferstraße und der Zolnstraße keine straßenbegleitenden Bäume vorhanden sind.

#### e) Öffentlicher Personennahverkehr

Das Untersuchungsgebiet Oberhausen-Mitte ist an den öffentlichen Personennahverkehr - Bus- und Tramliniennetz - der Stadt Augsburg angebunden.<sup>1</sup> Dabei liegen die Haltestellen:

- Wertachbrücke
- Drentwettstraße
- Bärenwirt DRvS

direkt im zu untersuchenden Gebiet. Die Haltestelle Oberhausen Bahnhof grenzt im Westen an die Ulmer Straße an.

Im Bereich des Tramliniennetzes wird das Untersuchungsgebiet von den Tramlinien 2 und 4 durchfahren. Die Linie 2 fährt entlang der Ulmer Straße und schließt Oberhausen-Mitte an Haunstetten und den Park-and-Ride-Parkplatz West an. Die Linie 4 durchquert das Untersuchungsgebiet von Nord nach Süd und bindet es an Augsburg Nord sowie den Hauptbahnhof der Stadt Augsburg an.

Neben der Tram befahren auch Busse das Untersuchungsgebiet. An der Haltestelle Wertachbrücke gibt es die Nachtbuslinien

- 91 (Steppach - Ringbus)
- 92 (Neusäß - Haunstetten) und
- 95 (Augsburg - Langweid).

Die Linie 92 (Neusäß - Haunstetten) fährt ebenfalls die Haltestelle Drentwettstraße an. Eine größere Haltestelle stellt die

<sup>1</sup> Die Tram- und Bushaltestellen, die Linien sowie die Fahrziele sind der Internetseite des Augsburger Verkehrsverbundes ([www.avv-augsburg.de](http://www.avv-augsburg.de)) entnommen.



Abbildung 80: Haltestelle Bärenwirt DRvS  
Quelle: D I S Dürsch Institut für Stadtentwicklung



Abbildung 81: Haltestelle Drentwettstraße  
Quelle: D I S Dürsch Institut für Stadtentwicklung



## Öffentlicher Personennahverkehr - versorgte Bereiche

Stadt Augsburg  
Projektgebiet Oberhausen Mitte

Maßstab 1 : 5.000



- - - Tram
- - - Bus
- - - Regionalzug
- H Haltestelle
- H Haltestelle überdacht
- Oberhauser Bahnhof

- versorgte Bereiche durch das Traminetz  
(Grundlage bilden die Radien von 400 m, innerhalb derer eine gute fußläufige Erreichbarkeit der Haltestellen gewährleistet ist)
- weniger gut versorgte Bereiche beim Busliniennetz -  
(Grundlage bilden die Radien von 300 m, innerhalb derer eine gute fußläufige Erreichbarkeit der Haltestellen gewährleistet ist)

Darstellung: D I S Dürsch Institut für Stadtentwicklung  
20. Januar 2010

Abbildung 82: Öffentlicher Personennahverkehr - versorgte Bereiche  
Quelle: D I S Dürsch Institut für Stadtentwicklung

Im Zuge der Beteiligung und Mitwirkung der öffentlichen Aufgabenträger hat der Augsburger Verkehrsverbund GmbH darauf hingewiesen, dass die verschiedenen im Bereich des Untersuchungsgebietes vertretenen ÖPNV-Systeme (Bus, Tram und Zug) sich gegenseitig ergänzen und als Ganzes zu betrachten sind. Es liegt eine 100-prozentige Abdeckung des Gebietes vor, dieses ist bereits komplett durch den ÖPNV erschlossen. Hinzu kommt ein fast vollständige Erschließung durch den SPNV (bei Zugrundelegung eines Radius von 600 m um den Oberhauser Bahnhof).

Haltestellen Bärenwirt DRvS dar. Neben den oben genannten Buslinien fahren die Stadtbushaltestellen

- 21 (Augsburg Bärenwirt - Augsburg Bärenkeller/Süd)
- 27 (Bärenwirt - Rettenbergen) und
- 35 (Augsburg Rotes Tor - Pfersee Süd)

sowie die Regionalbuslinien

- 401 (Augsburg - Wertingen)
- 401 (Augsburg - Biswangen)
- 420 (Augsburg - Langweid)
- 500 (Aystetten - Augsburg)
- 501 (Welden - Augsburg)
- 501 (Augsburg - Reutern/Hegnengbach/Emersacker)
- 502 (Werting - Augsburg)
- 504 (Streitheim - Neusäß)
- 505 (Augsburg - Wertingen) und
- 506 (Werting - Zusmarshausen)

die Haltestelle Bärenwirt DRvS an.

Die Haltestelle Oberhauser Bahnhof grenzt in Verlängerung der Ulmer Straße direkt an das Untersuchungsgebiet an. Damit ist das zu untersuchende Gebiet neben den Buslinien

- 35
- 91
- 410 (Reicherstein - Augsburg)
- 500
- 501
- 503 (Schlipsheim - Augsburg)
- 504

- 506 (Augsburg - Zusmarshausen)
- 507 (Augsburg - Dinkelscherben)
- 600 (Breitenbronn - Usterbach) und
- 601 (Auhausen - Augsburg)

ebenfalls an den Regionalbahnverkehr der Stadt Augsburg angebunden. Durch diese Verbindung wird die Erreichbarkeit von

- Donauwörth (R4)
- Dinkelscherben (R6) und
- Schmiechen (R11)

gewährleistet.

Die Haltestellen im Untersuchungsgebiet Oberhausen-Mitte sind alle in den letzten Jahren erneuert worden. Dazu zählt, dass bei allen eine Überdachung zum Schutz der Fahrgäste errichtet wurde.

Die Karte auf der Seite 79 zeigt die Lage der Haltestellen. Darüber hinaus sind die fußläufigen Erreichbarkeiten der Haltestellen eingetragen. Für Bushaltestellen wird ein Radius von 300 m und für Tramhaltestellen von 400 m angegeben. Die weniger gut versorgten Bereiche in der Karte 'Öffentlicher Personennahverkehr - versorgte Bereiche' beziehen sich lediglich auf die Bushaltestellen, da die Haltestellen für die Tram das Untersuchungsgebiet komplett abdecken. Insgesamt ist im Untersuchungsgebiet Oberhausen-Mitte die Abdeckung durch den Öffentlichen Personennahverkehr sehr gut. Das geringere Netz an Bushaltestellen wird durch die Tramhaltestellen ausgeglichen.

Am südwestlichen Rand des Untersuchungsgebietes liegt der Oberhauser Bahnhof mit Anschluss an das Streckennetz der Bahn (z.B. Regionalzüge).



Abbildung 83: Haltestelle Oberhauser Bahnhof  
Quelle: D I S Dürsch Institut für Stadtentwicklung



## 5.1 Stadtgeographische Basis-Kennziffern Oberhausens im Stadtteilvergleich

### 5.1.1 Bevölkerungsstruktur / Kaufkraft (Strukturatlas Augsburg 2008)

Das Projektgebiet „Oberhausen-Mitte“ umfasst im wesentlichen den Stadtbezirk 20 „Links der Wertach - Nord“ sowie Teile des Stadtbezirks 21 „Oberhausen Süd“. Im Stadtbezirk 20 mit dem Hettenbach als westliche Bezirksgrenze leben 2.983 Einwohner (Stand 31.12.2007), zusammen mit den Einwohnern im Bereich zwischen Hettenbach und Neuhäuser Str. kommt das Projektgebiet „Oberhausen-Mitte“ auf ca. 4.100 Einwohner (Stand 31.12.2008). Die folgenden Analysen des Gewerbestandortes „Oberhausen-Mitte“ können nicht auf das wie oben abgegrenzte Projektgebiet beschränkt bleiben. Dessen südliche Grenzlinie „Ulmer Str.“ durchschneidet den gewachsenen Geschäftsbereich dieser zentralen Einkaufsstraße. Die westliche Grenze des Projektgebietes (Neuhäuser Str.) lässt die direkten funktionalen Verflechtungen des Projektgebietes mit dem Bahnhofsbereich Oberhausen und seinen Nahversorger-Magneten unberücksichtigt.

Funktional den Einkaufsbereichen im Projektgebiet zuzurechnen, ist auch der Kreuzungsbereich Diesel- / Donauwörther Straße - gegenüber dem mit einem neuen Nahversorgungszentrum überplanten Areal „ehemaliges Coca-Cola-Gelände“. Das westliche Kopfende der Wertacher Str. mit dem großflächigen Textilanbieter „Modehaus Jung“ und dessen privaten Kundenparkplatz strahlt auf den Standortbereich „Ulmer Str.“ aus. Die Betriebsleiterin dieses Modehauses ist Vorsitzende der „Werbegemeinschaft Oberhausen“, welche das Ziel einer Steigerung der Einkaufsattraktivität des Stadtteils verfolgt.

So umfasst das Untersuchungsgebiet der wirtschaftsgeographischen Analyse neben dem eigentlichen Projektgebiet „Oberhausen-Mitte“ (185 Betriebe/Ladenlokale incl. Leerstände) auch folgende Bereiche mit weiteren 123 Betrieben/Läden/Leerständen:

- Randstreifen südlich der Einkaufsstraße Ulmer Straße

- Umfeld Bahnhofsvorplatz Oberhausen
- Kreuzungsbereich Diesel- / Donauwörther Str.
- Westliches Ende der Einkaufsstraße „Wertacher Str.“
- Randstreifen westlich / nördlich der Neuhäuser- und Donauwörther Str.

Der Einzugsbereich dieses Untersuchungsgebietes umfasst bez. der Nahversorgung neben dem Stadtbezirk 20 im wesentlichen die zwei weiteren Stadtbezirke „19 Links der Wertach Süd“ (südlich der Ulmer Str.) sowie - westlich des Hettenbachs - „21 Oberhausen Süd“ (mit Ausnahme des westlich der Bahnlinie gelegenen Wohngebiets Hirblinger Str. und des Gewerbegebietes Gasometer).

Zwei i.d.R. korrelierende Kennziffern der stadtgeographischen Statistik (Strukturatlas Augsburg 2008) fallen hier im Bezirksvergleich besonders hoch aus: der Ausländeranteil sowie der Anteil besonders kaufkraftschwacher Gruppen (Arbeitslose, Hartz-IV-Bedarfsgemeinschaften und Leistungsempfänger nach SGB III, i.e. Arbeitslosengeld).

In den drei genannten Stadtbezirken 19, 20 und 21 liegt der Ausländeranteil mit durchschnittlich 30 % doppelt so hoch wie in der Gesamtstadt Augsburg. Dabei fallen die zwei Stadtbezirke Links der Wertach (19: Süd und 20: Nord) mit dem höchsten Ausländeranteil (je 34 %) von allen Augsburger Stadtteilen besonders ins Gewicht. Der Stadtbezirk „21 Oberhausen Süd“ (26 %) liegt an vierter Stelle der 42 Stadtbezirke, übertroffen nur noch von dem unmittelbar angrenzendem - jüngst ebenfalls z.TI. als Sanierungsgebiet ausgewiesenem - Problembezirk „Oberhausen Nord“ (27,5 %). Zum Vergleich sollen hier nur die Ausländeranteile ausgewählter anderer Stadtbezirke genannt werden: Lechhausen West (23), Rechts der Wertach (22,5), Pfersee Nord (16), Hochzoll Nord (13).

Drei Viertel der Ausländer in den Bezirken 19, 20 und 21 stammen aus Nicht-EU-Staaten, die größte Nationengruppe stellt dabei die Türkei (40 % der Ausländer), gefolgt von Ex-Jugoslawien.

Auch bei den Indikatoren für besonders kaufkraftschwache Gruppen führen die drei Stadtbezirke 19, 20 und 21 den Stadtteilvergleich an. Sie weisen - mit jeweils zweistelligen Ziffern - von allen Stadtbezirken die höchsten Anteile von Arbeitslosen an den 15 - 65-jährigen auf, mit durchschnittlich 11,9 % ist er nahezu doppelt so hoch wie in der Gesamtstadt (6,2).

Zusammen mit dem Stadtbezirk Oberhausen Nord weisen die drei Bezirke des Untersuchungsgebietes auch die höchsten Anteile von „Hartz IV“-Bedarfgemeinschaften (nach SGB II) an den Privathaushalten auf. Dieser Anteil liegt für die Bezirke 19 und 21 mehr als doppelt so hoch wie im städtischen Durchschnitt (8,3 %), für das Projektgebiet zwischen Wertach und Hettenbach (Stadtbezirk 20) steigt er sogar auf 19,6 %.

Fasst man die nach SGB II (Hartz-IV) sowie nach SGB III (Arbeitslosengeld) gezahlten Leistungen zusammen und bildet die Kennzahl „Leistungen pro Einwohner“, erhält man für die drei Stadtbezirke jeweils einen überdurchschnittlich hohen Wert (über 1.050 EUR/EW). Zusammen mit Oberhausen Nord und drei weiteren Stadtbezirken (Kriegshaber, Lechhausen West, Wolfram-Herrenbach) erweisen sich die Bezirke des Untersuchungsgebietes als diejenigen mit besonders hohen Transferleistungen zum Lebensunterhalt bzw. für Unterkunft.

### 5.1.2 Stärken, Schwächen und Probleme Augsburgs aus Sicht der Bürger im Planungsraum Oberhausen (Sonderauswertung Bürgerumfrage 2007 der Universität Augsburg)

Im Jahr 2007 hat die Stadt Augsburg eine Bürgerumfrage in Auftrag gegeben, welche den Stärken und Schwächen der Gesamtstadt und ihrer Probleme aus Sicht der Bevölkerung nachgeht. Um erste Hinweise auf besondere Strukturschwächen im Projektgebiet zu erhalten, hat die Universität Augsburg eine Sonderauswertung auf Ebene der Planungsräume gefahren. Aus dem Planungsraum Oberhausen (Stadtbezirke 19, 20, 21 sowie 6 „Rechts der Wertach“ und 22 „Oberhausen Nord“) wurden insgesamt 52 Fragebögen zurückgegeben, wobei sich hauptsächlich Deutsche an der Befragung beteiligt haben. Wenn auch die Fragen v.a. auf die Probleme der Gesamtstadt zielen, vermag ein Stadtteilvergleich des Antwortverhaltens gewisse Rückschlüsse auf die Situation im Stadtteil selbst erlauben.

#### Probleme Augsburgs

Das im Stadtteil Oberhausen mit Abstand am häufigsten genannte Problem ist das der Arbeitslosigkeit, es hat aus Sicht der Bürger ein deutlich schwereres Gewicht als in den übrigen Stadtteilen.

An zweiter Stelle der Probleme aus Bürgersicht steht - ebenso wie in den anderen Stadtteilen - das Problem „zu viele Ausländer/Aussiedler“. 46 % der Befragten

	Planungsraum Oberhausen	Gesamtstadt Augsburg
Arbeitslosigkeit	62	55
zu viele Ausländer/Aussiedler	46	44
Finanzlage der Stadt	29	39
Unsicherheit/Kriminalität	31	32
Verkehr	31	31
Verschmutzung/Abfall	42	31
Mietnebenkosten	46	29
mangelnde Integration ausländischer Mitbürger	23	28
mangelnde Familienfreundlichkeit	39	24

Tabelle 2: Besondere Probleme in Augsburg (Gesamtstadt) im Vergleich Oberhausen zu Augsburg gesamt, (maximal 5 Nennungen, vorgegebene Antwortmöglichkeiten, Angaben in % der Befragten)  
Quelle: Universität Augsburg, Sonderauswertungen Bürgerumfrage 2007

kreuzten diesen Punkt als eines der fünf drängendsten Probleme an, die Hälfte von ihnen konstatierte auch eine „mangelnde Integration ausländischer Mitbürger“ als Problem.

Bemerkenswert hoch im Stadtteilvergleich ist der Anteil der Oberhausener, welche die Mietnebenkosten als Problem identifizieren - dies wirft ein Licht auf die zunehmende Schwierigkeit kaufkraftschwacher Schichten im Stadtteil, steigende Energiekosten aus ihrem knappen Budget zu bestreiten.

Ebenfalls sehr viel stärker als im übrigen Augsburg genannt wird das Problem „Verschmutzung/Abfall“ (42 % der Befragten). Ein weiteres im Stadtvergleich besonders häufig genanntes Problem ist die „mangelnde Familienfreundlichkeit“.

Bei den Problembereichen „Verkehr“ und „Unsicherheit/Kriminalität“ unterscheiden sich die Oberhausener Einschätzungen nicht von denen im Rest der Stadt. Sie werden jeweils von 31 % der Befragten konstatiert.

#### Stärken und Schwächen der Stadt Augsburg

Bei der Frage nach Stärken und Schwächen der Stadt Augsburg konstatierten die Oberhausener Befragten - in ähnlichem Maße wie die Bürger der übrigen Stadtteile - besonders große Schwächen im Bereich der „Familienfreundlichkeit“, dem „Miteinander der Bürger“, der „Jugendkultur“ und schließlich dem „Miteinander von Bürgern verschiedener nationaler Herkunft“. Die genannten Items erhielten auf einer Skala von 1 „große Stärke“ bis 4 „große Schwäche“ alle nur einen Mittelwert von 3,0.

Weitere besondere Schwächen aus Sicht der Oberhausener sind die „Wohnkultur“ (2,7), welche in anderen Stadtteilen besser bewertet wird, sowie die „Lebensqualität“. Deren Bewertung fällt mit 2,4 deutlich gegenüber anderen Stadtteilen ab.

Noch einigermaßen im positiven Bereich liegen die Bewertungen des „Konsumbereichs“ (2,3) sowie der „Sportangebote“ (2,3).

Bezogen sich die Bewertungen für die o.g. Faktoren auf die Gesamtstadt Augsburg, steht bei den folgenden Fragen der eigene Stadtteil im Fokus.

#### Umzugsdispositionen

Die Bürger wurden nach ihren Umzugsdispositionen im Alter gefragt. 36 % der Oberhausener möchten im Alter in einen anderen Stadtteil ziehen, dies ist der bei weitem höchste Wert im Stadtteilvergleich (Vgl. Augsburg insgesamt: 19 %).

#### Verbesserungswünsche

Bei der Frage nach Verbesserungswünschen wird der Wunsch nach weiteren Verkehrsberuhigungen im selben Maße laut wie in der Gesamtstadt (30 %), wo er an erster Stelle der vorgelegten Verbesserungswünsche steht. In Oberhausen dagegen steht - sehr viel häufiger als in der Gesamtstadt (24 %) - die Schaffung einer angenehmen Wohnumgebung mit 37 % ganz vorne.

## 5.2 Gewerbestandort Oberhausen-Mitte: Strukturen und Entwicklungen

### 5.2.1 Betriebskartierung

Im Untersuchungsgebiet (Projektgebiet Oberhausen-Mitte zzgl. funktional verflochtener Randstreifen) wurden im Februar 2009 sämtliche gewerblichen Nutzungen kartiert. Die Kartierung umfasste auch leerstehende Ladenlokale. Von den insgesamt rund 300 erfassten Nutzungen entfallen ca. 170 auf Ladenlokale (incl. Leerstände), i.e. Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe, welche durch eine Eingangstür von der Straße aus zu betreten sind.

Ein erstes Indiz für eine gewisse Funktionsschwäche des Gewerbestandortes Oberhausen-Mitte ist die - mit deutlich über 10 % - relativ hohe Leerstandsquote. Besonders hohe Leerstandsquoten werden im Norden des Untersuchungsgebietes im Abschnitt der Donauwörther Str. zwischen der Drentwettstr. und der Gaststätte „Bärenwirt“ augenfällig. Hier stehen 10 von 35 Ladenlokalen (knapp 30 %) leer. Ebenfalls mit Vermietungsproblemen zu kämpfen, hat eine Einzelhandels-Immobilie an der Neuhäuser Str./Ecke Zollernstr., in der nur eine der vier Markt- bzw. Ladeneinheiten im Erdgeschoss belegt ist (türkischer Supermarkt). Die weiteren Leerstände verteilen sich auf die Ulmer Str. und v.a. auf den Bereich der Wertacher Brücke. Im Gegensatz dazu weist das Umfeld des Bahnhofs Oberhausens nur einen einzigen Leerstand auf.

#### a) produzierendes Gewerbe

Bis auf vereinzelte KMU (kleine und mittlere Unternehmen) des produzierenden Gewerbes (Krantchnik und Stahlbau an der Dieselstr. sowie ein medizinisches Labor an der Zollernstr.) sind im Untersuchungsgebiet keine Industriebetriebe ansässig. Nach entsprechenden Auskünften aus den Geschäftsleitungen ist an der Dieselstraße nicht mit einem mittel- bis längerfristigen Wegzug der dort ansässigen Betriebe und damit einhergehenden Branchen zu rechnen.

#### b) Handwerk/Kleingewerbe

Im Handwerk / Kleingewerbe zeigt ein Vergleich der Erhebung mit einer Anfang der 1990 Jahre im „Flurviertel“ (Projektgebiet westlich der Donauwörther Str.), dass dort von ehemals 30 Handwerksbetrieben heute nurmehr 5 übrig geblieben sind. Zusammen mit den Betrieben im übrigen Untersuchungsgebiet wurden - excl. der dem Einzelhandel zugerechneten Branchen Bäckereien, Metzgereien, Optiker - insgesamt 13 Handwerksbetriebe u.a. aus den Branchen KfZ-Reparatur, Glaserie, Heizung/Sanitär, Musikinstrumentenbau, Dachdeckerei gezählt.

#### c) Dienstleistungen

Im Gesundheitswesen stellt das Josefinum (Frauenklinik, Kinder- Jugend- Krankenhaus und -Psychiatrie) im alten Ortskern Oberhausen einen bedeutenden Frequenzbringer dar, von dessen Besucherströmen von und zum Bahnhof auch manche Betriebe an der Neuhäuser Str. profitieren. Die hohe Konzentration von 24 Arzt- und weiteren Praxen in verschiedenen Ärztehäusern an der Ulmer Str. stärkt und belebt das Stadtteilzentrum.

Die belegten Ladenlokale sind zur Hälfte von Einzelhandelsbetrieben und zur Hälfte von Dienstleistungsbetrieben genutzt. Im Dienstleistungsbesatz an der Haupteinkaufsstraße Ulmer Str. überwiegen Dienstleister, welche typischerweise von privaten Kunden (Haushalten) gemeinsam mit einem Einzelhandelsbetrieb aufgesucht, i.e. gekoppelt werden (können). Solche „kopplungsrelevanten“ Nutzungen sind Banken, Postämter bzw. -agenturen, Reisebüros, Kosmetikstudios, Friseure, Fotostudios u.a. mehr, welche für ihren Betriebserfolg auch eine gewisse Passantenfrequenz benötigen.

Insgesamt sind im Untersuchungsgebiet 36 kopplungsrelevante, haushaltsorientierte Dienstleister ansässig.

Eine für das Viertel typische Nutzung der Migrantenökonomie ist die Vielzahl von Internet-„Cafés“, in der weniger die Gastronomie, sondern v.a. die Nutzung von Computer-Terminals im Vordergrund steht.

# Augsburg Oberhausen Mitte: Gewerbekartierung Feb 2009



Entwurf und Grafik: Popien & Partner Wirtschaftsgeographie

Abbildung 84: Gewerbekartierung Feb. 2009  
Quelle: Popien & Partner Wirtschaftsgeographie

Nicht kopplungsrelevante Dienstleister dagegen finden ihren Standort auch außerhalb der Hauptgeschäftslagen an weniger frequentierten Straßen wie der Neuhauser Str. fernab des Bahnhofs und der Donauwörther Str. Sie werden tagsüber nur von sehr wenigen privaten Kunden aufgesucht (Fahrschule, Versicherungsbüro) bzw. haben keinen Publikumsverkehr (Vertriebsbüros, unternehmerorientierte Dienstleister). 44 nicht kopplungsrelevante Dienstleister wurden im Untersuchungsgebiet gezählt - darin bezeichnenderweise auch das Büro eines Gerichtsvollziehers.

Im Bereich der Gastronomie/Hotellerie sind erhebliche Defizite bei der Tages- sowie der gepflegten Abendgastronomie zu verzeichnen.

Bei den Gastronomiebetrieben liegt die Migrantenquote mit zwei Drittel sehr hoch.

Ein Großteil der gastronomischen Einrichtungen weist ein dermaßen niedriges Niveau auf, so dass nicht bloß ein fehlender Beitrag zur Attraktivität des Gewerbestandes, sondern vielmehr eine nachhaltige Schädigung des Standortumfelds konstatiert werden muss. Eine Vielzahl der Gastronomiebetriebe ist der getränke- bzw. spielautomatenorientierte Abendgastronomie mit Raucherlaubnis zuzurechnen. Eine Reihe von migrantenbesetzten „Männerkneipen“ bestimmt Teile des Straßenbildes, was von Frauen, auch und v.a. von Vertreterinnen der fortschrittlicheren türkischen Community beklagt und als Störung des Standortumfeldes wahrgenommen wird.

Die Geschäftsleitung des in Bahnhofsnähe ansässigen, gut geführten Drei-Sterne-Hotels beklagt den Niedergang der Gastronomie im Viertel, welche für seine Gäste größten Teils „nicht mehr zumutbar“ ist. Der Befund des „Trading Down“ gilt leider auch und v.a. für die viertelsprägende Gastronomie, am Bahnhofsvorplatz, welche die frühere Attraktivität und damit einhergehende frequenzsteigende Funktion eingebüßt hat.

Der Attraktivitätsverlust der Gastronomie am Bahnhofplatz ist eng mit der Belästigung der Gäste durch alkoholisierte Gruppen, die sich dort aufhalten, verbunden. Daneben berichten weitere Geschäfts-

inhaber von Belästigungen ihrer Kunden (Pöbeleien, Urinieren an Wagenfelgen) und auch von Drogengeschäften im öffentlichen Raum (u.a. am Parkplatz des Textilmagneten in der Wertachstr.).

Die im öffentlichen Raum wahrnehmbaren störenden Gruppen haben ihre Ursache auch und v.a. in der zunehmenden Ansiedlung von „Negativ“-Nutzungen, deren Geschäftsmodelle im weitesten Sinn der Trieb- und Suchtbefriedigung zuzurechnen sind. Alkoholiker-Treffpunkte der Gastronomie, Spielotheken, Prostitutionsbetriebe und Gastronomiebetriebe des Rotlichtmilieus konzentrieren sich innerhalb Augsburgs v.a. auf Oberhausen-Mitte. Die Geschäftsführung einer - durchaus gepflegten - Spielothek erachtet den Standort als so attraktiv für ihr Betriebsformat, dass sie im unmittelbaren Umfeld weitere Filialen eröffnet hat. Die Anzahl der Spielotheken im Projektgebiet summiert sich auf 9.

Die vor einiger Zeit noch bis zu entsprechenden Verboten häufig im Untersuchungsgebiet ansässigen Wettbüros wurden inzwischen von Internet-„Cafés“ abgelöst.

Die genannten Negativnutzungen sind tagsüber zwar mit wenigen konkreten Belästigungen verbunden, ihre Klientel aber produziert abendliche Angsträume. Eine auch im Viertel wohnhafte Geschäftsinhaberin bezeichnet das Publikum treffend mit „seltsam“ ab 20h und „schlimm“ an Wochenenden bzw. ab 23h.

Die massive Ballung störender Nutzungen zieht eine erhebliche Imagebeeinträchtigung des Projektgebietes sowohl für potenzielle Kunden, als auch für standortsuchende Gewerbetreibende und nicht zuletzt für Wohnraumnachfrager kaufkraftstärkerer Schichten nach sich.

Als weitere Negativ-Nutzungen sind die mehrfach auf Brachflächen anzutreffenden Gebrauchtwagen-Verkäufe bzw. -Lager zu nennen, welche auch in ersten Bewohner-Workshops als dringlichst zu beseitigende städtebauliche „Schandflecke“ identifiziert wurden.

d) Einzelhandel

Wie in vergleichbaren Stadtteilzentren der

Großstädte auch ist der inhabergeführte Einzelhandel im Projektgebiet vom „Wandel im Handel“ und seinen Konzentrationsprozessen auf immer weniger Großfilialisten betroffen.

#### 5.2.2 Exkurs: Einzelhandelskonzept Augsburg 2004

Eine Beurteilung des Gewerbestandortes Oberhausen-Mitte ist ohne die Berücksichtigung der das Projektgebiet umgebenden und beeinflussenden Anbieter-Strukturen und deren Entwicklungen nicht zu leisten. Ein 2004 entwickeltes Konzept zur Entwicklung des Augsburger Einzelhandels bis 2010/2015 differenziert das Standortgefüge des Augsburger Einzelhandels nach drei Standortlagen.

Zentrale traditionelle Einkaufslage ist die Innenstadt, deren Angebot jüngst durch das ECE-Einkaufszentrum „City-Galerie“ im Bereich Vogeltorplatz ergänzt wurde. Die Innenstadt ist der dominierende Einkaufsplatz bei den typisch zentrenrelevanten Branchen (Bekleidung, Schuhe, Bücher u.a.m.). Die Versorgung der Wohnbevölkerung soll bei Waren des täglichen, aber auch des aperiodischen Bedarfs durch integrierte Stadtteil- und Nahversorgungszentren gesichert werden. Angebotsbestimmend sind die für diese Lagen relevanten Branchen Lebensmittel, Gesundheit und Körperpflege. Fast die Hälfte der Gesamtverkaufsfläche im Lebensmittelsektor entfällt inzwischen aber auf nicht-integrierte Standortlagen abseits der gewachsenen Nahversorgungszentren.

Dieses Zentrensystem wird ergänzt durch großflächige, dezentrale in Gewerbegebieten an den Ausfallstraßen sowie durch große Einzelhandelsagglomerationen in den an Augsburg angrenzenden Randgemeinden. Allein in der nördlich an den Planungsraum Oberhausen angrenzenden Gemeinde Gersthofen sind 50.000 qm Einzelhandelsflächen der Branchen Lebensmittel, Baumarkt, Möbel, Elektro sowie Kind und Freizeit angesiedelt, welche hohe Kaufkraftanteile aus Augsburg und seinem Umland auf sich vereinen.

Im Planungsraum Oberhausen (25.700 EW) wurden 2003 insgesamt 191 Einzelhandelsbetriebe mit einer Gesamtver-

kaufsfläche von 45.260 qm erhoben. Mit 2,7 Lebensmittelbetrieben pro 1.000 EW fällt die Angebotsdichte dieser Nahversorgungsbranche am höchsten im Gesamtstadtvergleich aus.

Eigene Begehungen im Planungsraum Oberhausen zeigten auf, dass eine Reihe von Märkten der großen Supermarkt- und Discounterfilialien aufgrund nicht mehr zeitgemäßer Standortbedingungen (Verkaufsfläche, Park- und Liefermöglichkeiten) aufgegeben wurden. Ihre Immobilien wurden z.Tl. von Anbietern der Migrantenökonomie übernommen. In Oberhausen finden sich ein russischer ebenso wie zwei türkische Supermärkte, welche ihre Produktpaletten speziell auf die Bedürfnisse ihrer ethnischen Community zuschneiden.

Anhand einer Querschnittsbewertung der Ausstattung der Planungsräume konstatierte die GMA einen besonderen Nachholbedarf im Vollsortimentsbereich sowie Potenzial zur Ansiedlung eines Verbrauchermarktes oder SB-Warenhauses.

Als Standort eines solchen Verbrauchermarktes nannte die GMA das Coca-Cola-Areal im Projektgebiet (Donauwörther- / Dieselstr.), auf welches zentrenrelevante Entwicklungen konzentriert werden sollten. Hier wurde die Empfehlung abgegeben, 4.000 qm Verkaufsfläche mit zentrenrelevanten Sortimenten zu schaffen und so das Stadtteilzentrum Oberhausen zu stärken. Für das Areal existiert der Entwurf eines Bebauungsplans aus dem Jahr 2008, der 3.000 qm Verkaufsfläche ermöglicht. Die Planung sieht einen Lebensmittel-Vollsortimenter, einen Lebensmitteldiscounter sowie ergänzende Betriebe vor. Die Umsetzung der Planung verzögert sich derzeit, was v.a. auch dem Bau zweier neuer - den gutachterlichen Empfehlungen nicht entsprechenden - Nahversorgerzentren an anderer Stelle geschuldet ist:

Entsprechend den Zielvorgaben „Stärkung der integrierten Geschäftszentren“ machte die GMA klare gutachterliche Aussagen bezüglich des vorhandenen bzw. beantragten Planungs- bzw. Baurecht für weitere Einzelhandelsverkaufsflächen in Oberhausen. Diesen ist der Augsburger Stadtrat jedoch in zwei Punkten nicht gefolgt.

Für das außerhalb des Stadtteilzentrums Oberhausen liegende „Göppel-Areal“ an der Donauwörther Str. (Entfernung zur St. Josef-Kirche: 850 m) empfahlen die Gutachter ursprünglich einen Nahversorger unterhalb der Großflächigkeit. Per Stadtratsbeschluss vom 25.11.2004 wurde jedoch einer Bauvoranfrage zur Errichtung eines Fachmarktzentrums (FMZ) mit 3.950 qm Verkaufsfläche zugestimmt. Zusammen mit den laut GMA gemäß Planung zu entwickelnden Verkaufsflächen von 1.470 qm auf dem Areal der Fa. Glas Trösch Service (Weiher-Str.) wurde dann mit Stadtratsbeschluss vom 25.11.2004 die Gesamtverkaufsfläche auf 5.420 qm festgesetzt. Mit der Fertigstellung der ersten Bauten Ende 2008 / Anfang 2009 entstanden ein attraktiver Lebensmittelvollsortimenter, ein Lebensmitteldiscounter, ein Drogeriefachmarkt und ein Tierbedarfsmarkt („Freißnapf“), deren Angebot um eine Apotheke und Dienstleistungen ergänzt werden soll.

Mit der Realisierung dieses Zentrums rückt der Schwerpunkt des Nahversorgungszentrums „Oberhausen Nord“ Richtung Süden. Angesichts der zuvor in ganz Oberhausen bestehenden Defizite an zeitgemäßen Betriebsformaten ist die Realisierung des FMZ im Sinne einer Stärkung der Nahversorgung positiv zu bewerten, ebenso unter dem Aspekt einer Image-Aufwertung des gesamten Stadtteils. Ausstrahlungseffekte oder gar Kopplungsmöglichkeiten mit dem Stadtteilzentrum Oberhausen-Mitte, wie sie mit einer entsprechenden Realisierung am Standort Coca-Cola-Gelände evtl. noch möglich gewesen wären, sind jedoch nicht gegeben.

Für den städtebaulich-funktional völlig desintegrierten Standort „Donauwörther Str. 235/GE Biberbachstr.“ im Norden Oberhausens empfahlen die Gutachter maximal eine VK von 1.500 qm zur Verbesserung der Nahversorgung (Lebensmittel), für weitere zentrenrelevante Sortimente wurde der Standort als ungeeignet eingestuft. Auch dieser gutachterlichen Empfehlung folgte der Stadtrat nicht. Per Beschluss vom 29.07.04 genehmigte er 4.000 qm VK auch mit zentrenrelevanten Sortimenten (Hauptmieter: großflächiger Verbrauchermarkt Kaufland) sowie mit ergänzenden Dienstleistungen. Mit diesem Beschluss wurde ein neues Nah-

versorgungszentrum („Portal Nordwest“) weitab jeglicher Wohnbebauung genehmigt, obwohl mit ähnlich problematischen Auswirkungen auf die beiden Oberhausener Zentren zu rechnen ist, die zuvor für ein geplantes und schließlich nicht genehmigtes 6.000 qm großes SB-Warenhaus am Standort „Riedingergelände“ konstatiert worden sind.

Inwieweit die im August 2009 erfolgte Fertigstellung des neuen Kauflands im „Portal Nordwest“ zu weiteren Umsatzrückgängen der Lebensmittelmärkte in den integrierten Oberhausener Lagen und ggf. zu Schließungen führen wird, kann derzeit nicht beurteilt werden. Schon jetzt verzeichnet ein Drogeriemarkt an der Donauwörther Str. deutliche Umsatzrückgänge im Zuge der Eröffnung des FMZ am Göppel-Areal. Die Errichtung der beiden neuen Nahversorgungszentren „Portal Nordwest“ (5 PkW-Minuten von St. Josef entfernt) und Göppel-FMZ wird auf jeden Fall mit weiteren Kaufkraftabflüssen aus den gewachsenen Zentren Oberhausens verbunden sein. Eine Betrachtung der Ausstattung Oberhausens zeigt eine im Vergleich zum Bundesdurchschnitt inzwischen leicht überdurchschnittliche Ausstattung im Lebensmittel- sowie Drogeriebereich auf. Auch sind im und am Rand des Untersuchungsgebietes Oberhausen-Mitte sämtliche Filialisten der Lebensmitteldiscounter vertreten.

Diese Befunde lassen die ursprünglich geplante und derzeit ins Stocken geratene Inwertsetzung des Coca-Cola-Geländes mit zusätzlichen neuen Einzelhandelsmärkten, d.h. ohne einen Ausfall an anderen Standorten immer unwahrscheinlicher erscheinen.

### 5.2.3 Einzelhandelsangebote im Untersuchungsgebiet

Ebenso wie in anderen Zentren dient dem inhabergeführten Einzelhandel die Aufnahme von Dienstleistungseinrichtungen und Serviceangeboten vielfach als „zweites Standbein“, ohne das der Betrieb sich nicht mehr am Markt behaupten könnte (Beispiele im Projektgebiet: Elektrohandel und -reparatur sowie Installationen, Rasenmäherverkauf mit Internetvertrieb, Handyverkauf mit Vertragsvermittlung der Telekommunikation



sowie Reparaturservice, Damenmodenverkauf mit Schneiderei, Backwaren- bzw. Fleischwarenverkauf mit Stehimbiss, PC- und Zubehör-Verkauf mit Reparatur und Installation, ehemaliges Fotofachgeschäft nun mit Foto-Dienstleistungen v.a. für öffentliche Einrichtungen).

Für das Untersuchungsgebiet „Oberhausen-Mitte“ typische, in anderen Zentren nicht in dieser Häufung vorzufindende Einzelhandelsnutzungen sind Betriebe mit Gebrauchsgütern (7), Migranten-Lebensmittelläden (7), türkische Fachgeschäfte mit Braut- und Abendmode (4-5), eine Reihe von häufig wechselnden Handy-Shops, welche - mit einer Ausnahme - alle von Migranten geführt werden, ein Schnäppchen-Mix-Markt sowie ein türkischer Supermarkt.

Die hohe Zahl von selbständigen Handelsunternehmen mit Migrationshintergrund ist auch in Zusammenhang mit einer höheren Gründungsrate bei Ausländern zu sehen, welche im Bundesdurchschnitt mit knapp 7 % fast drei mal so hoch liegt wie bei Deutschen (DIHK Gründerreport nach KAPP, Leiter Wirtschaftsförderung München 2008: Lokale Ökonomie / Migrantenökonomie. Vortrag auf Deutschem Städtetag, Fachkommission Wirtschaftsförderer). Als Gründe für die hohen Selbständigenquoten bei Ausländern werden einmal ethnien-spezifische Ressourcen wie Familienrückhalt sowie Möglichkeiten innerethnischer Finanzierung ausgemacht (KAPP 2008, eigene Gespräche). Familien-Netzwerke sind für ethnische Ökonomien eine zentrale Voraussetzung für die Unternehmensgründung. Sie sichern das notwendige Startkapital und garantieren familiäre Mithilfe im Betrieb (DIFU 2005: Von Tante Emma zu Onkel Ali? Ethnische Ökonomie: Integrationsfaktor und Integrationsmaßstab). Ein Teil der Gründungen von Handy-Shops,

Gebrauchsgüterläden und Imbiss-Stuben im Untersuchungsgebiet ist auf Ausländer mit geringen Chancen im regulären Arbeitsmarkt zurückzuführen, die als Ausweg aus der Arbeitslosigkeit den Weg der Selbstständigkeit nehmen. Ein Motiv ist auch - als mögliche Folge einer Arbeitslosigkeit - die Gefahr einer Begrenzung der Aufenthaltserlaubnis beim Erhalt staatlicher Transferleistungen.

Im Bereich der Braut- und Abendmode hat sich Oberhausen-Mitte zu einem Spezialanbieter-Zentrum entwickelt. Ansässige Betriebsinhaberinnen betreiben ein spezielles auf die Zielgruppe türkischer Hochzeitsgesellschaften gerichtetes Marketing, so schalten sie auch Werbung in türkisch-sprachigen, per Satellit übertragenen TV-Sendern. Sie bilden so einen Einzugsbereich ihrer Geschäfte aus, der weit über das unmittelbare Umfeld Augsburgs hinaus reicht. Von den „ethnischen Kopplungsmöglichkeiten“ mit diesen Betrieben profitiert z.B. ein jüngst in den Räumen eines ehemaligen Handwerksbetriebes angesiedeltes türkisches Fotostudio mit seinem Fokus auf große Hochzeitsgesellschaften.

Die Quote der migrantengeführten Einzelhandelsbetriebe beträgt in Oberhausen-Mitte ca. 40 % (ohne Berücksichtigung der o.g. Gastronomiebetriebe mit ihrer noch höheren Migrantenquote von 60 %). Ganz im Gegensatz zu anderen Stadtteilzentren übersteigt hier der Anteil der migrantengeführten Betriebe den Ausländeranteil der Stadtteilbevölkerung erheblich (Tabelle 3).

So sind 19 % der Lechhausener Bevölkerung Ausländer, jedoch liegt die - mit eigenen Kurzbegehungen ermittelte - Quote migrantengeführter Betriebe im Stadtteilzentrum Lechhausen bei 9 %, im Stadtteil Pfersee bei 2 %. Während der Ausländer-

Stadtteil	Anteil Ausländer an Bevölkerung	Migrantenquote Einzelhändler im Stadtteilzentrum
Lechhausen	19 %	9 %
Pfersee	16 %	2 %
Oberhausen-Mitte	30 %	40 %

Tabelle 3: Ausländer- bzw. Migrantenanteile Bevölkerung und Einzelhandel in ausgewählten Augsburger Stadtteilen bzw. Stadtteilzentren  
Quelle: Popien & Partner Wirtschaftsgeographie

anteil im Gebiet Oberhausen-Mitte ca. 50% höher als in Lechhausen liegt, ist der Anteil der Migrantenläden (mit überwiegend türkischen Betriebsleitern) gleich viermal so hoch. Das Untersuchungsgebiet hat sich zu einer der stärksten Augsburgs Konzentration der ethnischen Ökonomie überhaupt entwickelt, welche von einem - deutschen - ansässigen Unternehmer mit dem Begriff „Klein-Istanbul“ auf den Punkt gebracht wird. Dieser anfangs durch die im Viertel verhältnismäßig billigen Mieten für Wohn- als auch Geschäftsräume eingeleitete Prozess findet heute durch den zunehmenden Immobilien-Kauf durch Migranten seine Fortsetzung. Dabei werden Ladenlokale in Immobilien, welche im Eigentum von Migranten sind, vorwiegend auch an Migranten, v.a. an Mitglieder der eigenen ethnischen Community vergeben. Eine Auswertung der namentlichen Eigentümerliste von 110 Immobilien in den Hauptgeschäftsstraßen des Untersuchungsgebietes sowie der Wertacher Str. belegt diesen Zusammenhang. Von 83 deutschen Immobilieneigentümern haben 39 % ein Ladenlokal ihres Hauses an einen Migrantenbetrieb vermietet, bei den derzeit 27 Eigentümern mit Migrationshintergrund liegt die Quote bei 78%.

Mit dem hohen Besatz von migrantengeführten Betrieben v.a. der Handy-Shops, Internet-Cafés und einfachen Imbissbetriebe ist ein starkes Imageproblem des Geschäftsstandortes Oberhausen-Mitte verbunden. Auch können nicht alle ansässigen von Deutschen geführten Unternehmen das von manchen Akteuren der Augsburgs Stadtpolitik positiv gezeichnete Bild eines bunten „Multi-Kulti-Standortes“ nachvollziehen. Das vielfach konstatierte „Neben“- statt „Mit“-Einander der Nationen mit ihren z.Tl. sehr verschiedenen kulturellen Codes und Verhaltensweisen spiegelt sich auch in Kooperationsdefiziten zwischen deutschen und türkischen Geschäftsinhabern wider. In der jüngst mit einer Reihe von Aktivitäten wiederbelebten Werbegemeinschaft Oberhausen sind aus beiden Gruppen jeweils Klagen vernehmbar, die andere meine es mit der interkulturellen Zusammenarbeit nicht ernst genug.

Mit der besonderen Bevölkerungs- und Sozialstruktur im Stadtteil verbunden ist das Fehlen von Einzelhandelsnutzungen des qualifizierten Grundbedarfs, welche

anderswo, in gewachsenen Stadtteilen mit besser situierten Bevölkerungsgruppen anzutreffen sind, wie ein Blumenladen, ein Reformhaus oder ein Biomarkt.

Das Einzelhandelsangebot in Oberhausen-Mitte ist zweigeteilt:

Zum einen besteht ein - räumlich auf den Bahnhofsbereich konzentriertes - Nahversorgungsangebot, welches v.a. auf die Viertelsbevölkerung abzielt. Es weist - mit Ausnahme des qualifizierten Grundbedarfs - nahezu sämtliche Branchen und Betriebsformen des Grundbedarfs auf. Mit einem Lebensmittelvollsortimenter, einem Discounter und einem Drogeriefachmarkt sind alle drei wichtigen Magnetbetriebe eines funktionierenden Nahversorgungszentrum vorhanden.

Zum anderen umfasst das Angebotsspektrum Betriebe des mittelfristigen Bedarfs, welche weit über den Stadtteil hinausgehende überlokale Einzugsbereiche aufspannen. Es existieren manch attraktive Fachgeschäfte verschiedener Branchen, zwischen denen jedoch kaum Kopplungen stattfinden. Die meisten Betriebsinhaber berichten - ebenso wie eine Reihe von Dienstleistern - davon, dass ihre Kunden ihr Geschäft gezielt und nicht unbedingt in Verbindung mit anderen Geschäften aufsuchen, geschweige denn einen Einkaufsbummel machen.

Der Branchenmix weist im mittelfristigen Bedarf deutliche Lücken auf. Dabei steht der Handel des Stadtteilzentrums in Konkurrenz sowohl zu den großflächigen Fachmärkten der Peripherie, als auch zur attraktiven Augsburgs City. Die Straßenbahnfahrt von Oberhausen-Mitte (Haltestelle „Drentwettstr.“) zum Königsplatz dauert lediglich 8 min. Das neue Shopping-Center „City-Galerie“ am Rand der Innenstadt ist von St. Josef aus in 10 min mit dem PkV zu erreichen. Die räumliche Nähe der Innenstadt zum Projektgebiet und ihre gute ÖPNV-Anbindung limitieren die Entwicklungsmöglichkeiten der Ulmer Str. für zentrentypische Angebote des mittelfristigen Bedarfs erheblich. Das von manchen Akteuren formulierte Ziel, die Sortimentslücken zu schließen, und die Ulmer Str. (wieder) zu einer durchgängig funktionierenden „Einkaufsmeile“ zu machen, ist im Spannungsfeld Peripherie - City kaum realisierbar.

### 5.2.4 Entwicklungsprozesse

Anhand der Expertengespräche sowie aus dem Vergleich der heutigen Nutzungen mit einer früheren - auf das „Flurviertel“ zwischen Donauwörther Str. und Wer-tachufer beschränkten - Gewerbekartierung lassen sich folgende Entwicklungsprozesse im Projektgebiet nachzeichnen:

Für das Flurviertel kann der Ausfall von Einzelhandelsbetrieben und die Entwicklung ihrer Nachfolgenutzungen seit den 1990er Jahren bis heute dokumentiert werden. Dabei zeigen sich zwei unterschiedliche Entwicklungen im Wohngebiet einerseits und an der (östlichen) Donauwörther Str. andererseits.

In der Donauwörther Str. sind von ehemals 17 Einzelhandelsbetrieben 10 bis heute weggefallen. Sofern die Ladenlokale nicht leerstehen, werden Nachfolgenutzungen der Bereiche Dienstleistung, Gastronomie, Spielothek sichtbar.

Im restlichen Flurviertel abseits der Hauptdurchgangsstraße sind von ehemals 12 Einzelhandelsbetrieben zehn weggefallen. Für die meisten der aufgegebenen Ladenlokale fanden sich keine betrieblichen Nachfolgenutzungen, so dass sie u.a. zu Wohnräumen umgebaut wurden. Im ganzen Untersuchungsgebiet sind Lebensmittel-, Drogerie- und Textilmärkte, die den heutigen Anforderungen an Verkaufsfläche und oberirdische Parkmöglichkeiten nicht mehr genügten, ausgefallen. Nachfolgenutzungen sind die für den Stadtteil typischen Nutzungen wie Spielothek, Brautmoden, Schnäppchen-Mix-Markt.

Insgesamt ist eine relativ geringe Stabilität im Betriebsbestand zu verzeichnen. Vor allem in der Gastronomie und in den mi-

grantengeführten Handelsbetrieben sind hohe Fluktuationen auszumachen, die ihre Ursache auch in der vielfachen Fehleinschätzung des möglichen Betriebserfolges und der unzureichenden Qualifikation der Unternehmensgründer haben.

In den letzten Jahren ist auch eine Abwanderung qualifizierter unternehmensorientierter Dienstleister zu beobachten - ganz im Gegensatz zu anderen Subzentren, wo solche Nutzungen den generell zu beobachtenden Ausfall von Einzelhandelsnutzungen zu kompensieren vermögen und somit auch zum städtebaulichen Erhalt der Gewerbeimmobilien beitragen. Als Beispiele seien hier nur der Rückzug eines Architekturbüros aus einer Immobilie mit Prostitutions-Nutzungen im unmittelbaren Umfeld oder der Wegzug eines expandierenden Versicherungsbüros aus dem zunehmend als unattraktiv empfundenen Umfeld an der Kreuzung Ulmer / Donauwörther Str. genannt.

Positiv zu bewerten ist die Modernisierung der Migrantenökonomie v.a. durch türkische Unternehmerinnen, die sich bewusst von traditionellen Lebensentwürfen emanzipieren und sich zunehmend untereinander vernetzen.

### 5.2.5 Unternehmens-Check Einzelhandel

In Anlehnung und Erweiterung der vom Autor am früheren Geographischen Institut der TU München entwickelten Methoden der geographischen Handelsforschung hat das Quartiersmanagement im Untersuchungsgebiet einen betrieblichen Unternehmens-Check von 45 Einzelhandels- und drei - dem Kunden noch zumutbaren - Gastronomiebetrieben in der Ulmer und Donauwörther Str. durchgeführt.

	Selbsteinschätzung durch Unternehmer	Beurteilung durch Fachberater
(1) sehr gut	7	1
(2) gut	12	10
(3) befriedigend	22	21
(4) ausreichend	4	11
(5) mangelhaft	1	4
(6) ungenügend	1	-

Tabelle 4: Unternehmens-Check Oberhausen-Mitte: Erscheinungsbild Fassade, Anzahl Nennungen  
Quelle: Quartiersmanagement Oberhausen

In der Betriebsgrößenstruktur überwiegen - bedingt durch die gegebenen Immobilienverhältnisse - Kleinflächen (bis 100 qm). Für viele Branchen sind die Verkaufsflächen zu gering, um ein ausreichend großes Sortiment vorzuhalten und großzügig präsentieren zu können.

Das Erscheinungsbild der Betriebe wurde in Bezug auf Fassaden, Außenreklame, Schaufenster- und Lichtgestaltung sowie der Eingangssituation überwiegend mit „gut“ bis „zufriedenstellend“ bewertet. Jedoch verderben 15 Problembetriebe mit unbefriedigenden und mangelhaften Fassaden bzw. mit unattraktiven Gestaltungen den Gesamtauftritt.

Die Gestaltung der Verkaufsräume fällt oft besser aus, als es der Außenauftritt der Geschäfte vermuten lässt. Gleichwohl ist bei 16 Betrieben akuter Handlungsbedarf in der Ladengestaltung angezeigt, da diese den aktuellen Ansprüchen der Konsumenten nicht mehr genügt.

Neben dem Unternehmens-Check aus Expertensicht wurden die Betriebe um eine Einschätzung gebeten, wie sie selbst ihren Betrieb anhand der verschiedenen Kriterien einstufen. Dabei zeigte sich, dass die Unternehmer den Auftritt ihres Betriebes im Durchschnitt besser einschätzten als der Fachberater. Mit der

Fassadengestaltung waren nur sechs Unternehmer nicht zufrieden (Noten 4 bis 6), sie musste jedoch in 15 Fällen als nicht mehr zufriedenstellend eingestuft werden. Ein ähnliches Missverhältnis zwischen der Sicht der Betriebe und der Expertensicht von außen besteht bei den Bewertungen der Schaufenster und der Verkaufsräume.

Die Mängel in der Außengestaltung verstellen vielfach den Blick auf die Sortimente, welche doch überwiegend der Kategorie „guter Standard auch mit gehobener Qualität“ (n = 26) zuzuordnen sind. Sieben Betriebe bieten ausschließlich gehobene Qualitäten an (Vgl. Tabelle 4).

In der den Unternehmens-Check begleitenden Befragung wurde ein starker Wunsch nach gemeinschaftlichen Werbemaßnahmen und Aktionen deutlich, welche die einzelbetrieblichen Werbemaßnahmen ergänzen und den Standort Oberhausen-Mitte als Ganzes vermarkten.

Gleichzeitig bestand ein sehr hohes Interesse an Fortbildungsseminaren.

Die Ladenmiete beträgt im Durchschnitt 7 bis 8 EUR / qm kalt. Sie wird angesichts der vielfältigen Defizite am Standort z.Tl. als noch zu hoch eingeschätzt.

	Selbsteinschätzung durch Unternehmer	Beurteilung durch Fachberater
(1) sehr gut	9	3
(2) gut	17	13
(3) befriedigend	15	15
(4) ausreichend	2	11
(5) mangelhaft	1	2
(6) ungenügend	-	-

Tabelle 5: Unternehmens-Check Oberhausen-Mitte: Erscheinungsbild Schaufenster, Anzahl Nennungen  
Quelle: Quartiersmanagement Oberhausen

	Selbsteinschätzung durch Unternehmer	Beurteilung durch Fachberater
ohne Qualitätsanspruch	2	3
einfacher Standard	3	5
guter Standard	6	6
auch mit gehobener Qualität	27	26
gehobene Qualität	9	7
exklusiv	-	-

Tabelle 6: Unternehmens-Check Oberhausen-Mitte: Sortimentseinstufung, Anzahl Nennungen  
Quelle: Quartiersmanagement Oberhausen

Die Wettbewerbssituation der Einzelhandelsbetriebe wird überwiegend als „gut“ (9) bis „erträglich“ (16) eingeschätzt. 17 Betriebe bewerten sie als „schwierig“, aber nur einer als „existenzgefährdend“.

Das Fazit des Unternehmens-Checks lautet:

Stärken: „Fachgeschäfte sind besser als ihr Ruf“

- viele fachkompetente Geschäfte
- Magnetbetriebe
- viele kleinflächige Geschäfte
- hohes KfZ-Verkehrsaufkommen
- keine Parkgebühr
- gute Infrastruktur
- Bahnhof, Stadtanbindung, ÖPNV

Schwächen: „Negatives Image“

- Ramsch-Läden, Leerstände
- unattraktive Schaufenster
- fehlende Warenangebote
- einseitige Angebotsstruktur (Handy-Shops), Hochzeitsmoden (auch Stärke)
- keine Verweilzone, Café
- geringe Mitgliederzahl Werbegemeinschaft, kein gemeinsamer Werbeauftritt
- fehlende Integration von Migranten

Als eine der ersten Maßnahmen der wieder ins Leben gerufenen Werbegemeinschaft „Oberhausen“ (ehemals „Ulmer Str.“) wurde Ende April 2009 das „Oberhausener Kirschblütenfest mit Servicewoche“ durchgeführt.

Diese und weitere in Angriff genommene Marketing-Maßnahmen verfolgen folgende Ziele:

- auf Oberhausen als Einkaufsstandort aufmerksam zu machen
- das Image von Oberhausen als Einkaufsstandort zu steigern
- Bürger aus Oberhausen und Einzugsgebiet zum Einkaufen in OH zu motivieren
- das Wir-Gefühl zu steigern
- die Kooperationsbereitschaft unter Händlern, Dienstleistern, Gastronomie

men und der Stadt zu steigern

Die Wiederbelebung der lokalen Werbegemeinschaft ist ausgesprochen positiv zu bewerten. Gleichwohl gilt es auch und gerade bei den Gewerbetreibenden, die gegenseitigen Abgrenzungen zwischen Deutschen und Türkischstämmigen und die auch in den Unternehmerschaften sichtbaren Parallelstrukturen zu überwinden.

#### 5.2.6 Parkmöglichkeiten

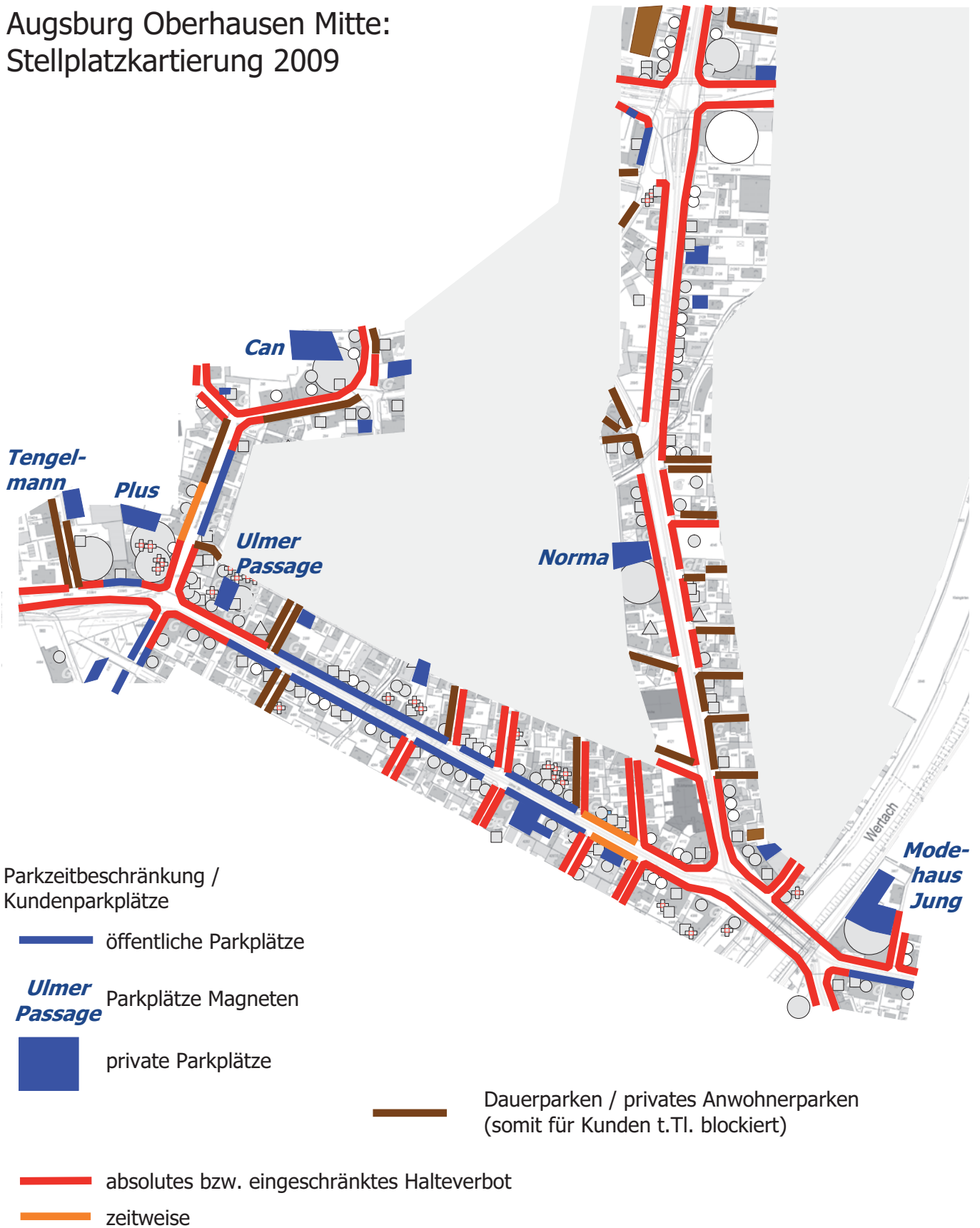
Die Stellplatzkartierung entlang der Hauptgeschäftstraßen und den Einmündungsbereichen ihrer Seitenstraßen zeigt ein deutliches Defizit an Parkmöglichkeiten vor den Betrieben auf (Abbildung 85). Zwar bestehen im Bahnhofsumfeld 24 kostenfreie auf 30 min. begrenzte Stellplätze, in der Ulmer Str. 57 1-h-Parkplätze und in der Neuhäuser Str. weitere 15 kostenfreie öffentliche (auf 2 h begrenzte) Stellplätze. Vor dem überwiegenden Teil der Ladenlokale jedoch sind zur Sicherstellung des fließenden Verkehrs absolute bzw. eingeschränkte Halteverbote ausgewiesen.

Die Supermarkt-Magneten weisen relativ beengte Parkplätze auf ihren Grundstücken bzw. in deren Nähe auf, welche mit ihren schwierigen Zufahrtsmöglichkeiten und begrenzten Stellplätzen (Plus: lediglich 22) bei weitem nicht an die inzwischen üblichen großzügigen Kundenparkplätze neuer Lebensmittelstandorte heranreichen.

Auch manche Unternehmen anderer Branchen haben auf ihren Grundstücken Parkplätze für ihre Kunden geschaffen, der größte davon ist der des Modemagneten Jung an der Wertachbrücke. Oft genug jedoch müssen sie feststellen, dass ihre Stellplätze von Dauerparkern bzw. von Besuchern ganz anderer, nicht mit dem eigenen Geschäft gekoppelten Einrichtungen blockiert werden.

In der gesamten Donauwörther Str. herrscht mit drei Ausnahmen (östliche Seite: ein kurzer Abschnitt zwischen Zainer- und Helmschmiedstr., westliche Seite: Einmündung der Giggenbachstr. sowie vor der Sparkasse an der Kreuzung Dieselstr.) durchwegs eingeschränktes

# Augsburg Oberhausen Mitte: Stellplatzkartierung 2009



Entwurf und Grafik:  
Popien & Partner Wirtschaftsgeographie

bzw. absolutes Halteverbot. Die mit dem PkW kommenden Kunden müssen in die Seitenstraßen der angrenzenden Wohngebiete ausweichen, welche vielfach von Dauerparkern belegt sind. Vor allem in den Abendstunden steht der Parksuchverkehr in Konflikt mit dem Ruhebedürfnis der Anwohner in den Seitenstraßen.

Wenn die Parkplätze der Ulmer Str. belegt sind, besteht für den PkW-Kunden kaum eine Ausweichmöglichkeit in die Einmündungen der Seitenstraßen. Diese sind - mit zwei Ausnahmen im westlichen Bereich - sämtlich mit absoluten bzw. eingeschränkten Halteverboten belegt, deren Einhaltung selbstverständlich ebenso wie die Parkzeitbegrenzung an der Ulmer Str. überwacht wird.

#### 5.2.7 Betriebsbefragungen - Expertengespräche

Zur Eruiierung lokalspezifischer Problembereiche aus Sicht der Akteure und zur Vorbereitung der schriftlichen Unternehmensbefragung wurden leitfadengestützte Expertengespräche mit ausgewählten Schlüssel-Akteuren aus der Kommunalpolitik, der Immobilienwirtschaft, ehrenamtlich tätige Akteure sowie mit deutschen und türkischen Vertretern der lokalen Ökonomie durchgeführt.

Im Rahmen der Kartierung wurde dann an alle im Untersuchungsgebiet ansässigen Gewerbebetriebe aus Handel, Handwerk und Dienstleistung sowie an wenige ausgewählte Gastronomen ein Unternehmensfragebogen verteilt. Die Antwortbereitschaft bei den deutschen Unternehmern (ohne Gastronomie) liegt mit 18% im Rahmen des bei solchen Befragungen Üblichen. Zu diesen 27 Fragebogen kommen einer aus der Gastronomie sowie leider nur drei aus der Migrantenökonomie. Auch durch die Übersetzung des Fragebogens in eine türkische Version konnte keine zufriedenstellende Antwortbereitschaft der türkischen Unternehmen erreicht werden. So selbstkritisch die Schwierigkeiten zu sehen sind, erprobte Befragungsmethoden auch in der Migrantenökonomie einzusetzen, so positiv ist die Tatsache zu bewerten, dass während der Kartierung und Fragebogenverteilung mit insgesamt 43 Betriebsinhabern aller Ethnien mehr oder weniger ausführ-

liche mündliche Gespräche durchgeführt werden konnten.

#### Struktur der befragten Betriebe

87% der Betriebe erwirtschaften ihren Umsatz v.a. mit Privathaushalten, die übrigen sind unternehmensorientiert (z.B. Bauglaserei, Steuerberater).

Das Spektrum der Betriebsgröße reicht von Ein-Mann-Unternehmen bis zu 58 Mitarbeiter, die durchschnittliche Mitarbeiterzahl liegt bei 7.

Die Branchenstruktur verteilt sich auf den Handel (12 Betriebe, darin 5 mit Dienstleistungs- und Handwerksangeboten, z.B. Reparatur), das Handwerk (n=8: Bäckerei, Glaserei, Optiker, KfZ-Handwerk, Friseur, ...) und Dienstleister (n=10: Reisebüro, Arzt, K.-Gymnastik, Sparkasse, Versicherungen, Fotostudio, ...).

Die Verteilung des Merkmals „Jahr der Betriebsgründung“ zeigt, dass sich sowohl alt eingesessene Unternehmer (1902, 09, 11, 13, 27 ...) als auch Neugründungen (2006, 07, 08) an der Befragung beteiligt haben.

80% der Unternehmen operieren in gemieteten Räumen, die übrigen sind Eigentümer ihrer Geschäftsimmoblie.

Das Flächenspektrum der Betriebsräume reicht von 30 bis 600 qm. Die für die Einzelhandelsbetriebe abgefragte Verkaufsfläche umfasst 12 bis 180 qm sowie einen Betrieb mit ca. 2.800 qm (Modehaus Jung).

Der Wohnort der Betriebsinhaber liegt bei zwei Drittel der Befragten außerhalb des Viertels, bei fünfen im Haus (letzte sind dann auch überwiegend die Eigentümer der Immobilie).

Der mit dem Schlagwort „lokaler Ökonomie“ verbundenen Hoffnung auf eine enge Verzahnung von Wohn- und Arbeitsort der Unternehmer und ihrer Beschäftigten soll hier entgegen gehalten werden, dass Standortentscheidungen der Unternehmer immer mehr überlokal als quartiersbezogen fallen. Wie auch eine Evaluation des Projektes Soziale Stadt Augsburg Oberhausen-Nord (SCHÄUBLE Institut für Sozialforschung 2007) darstellt, kann

ein idealisiertes Bild vom „Wohnen und Arbeiten im Quartier“ nicht aufrecht erhalten werden.

Die nicht in Oberhausen selbst wohnhaften Betriebsleiter können nur schwer als Träger und Akteure zur Schaffung einer gemeinsamen Identifikation mit dem Stadtteil gewonnen werden.

Der Migrantenanteil an den Kunden reicht für die einzelnen Betriebe von gerade mal einem Prozent bis zu 90%. Im Durchschnitt der befragten Betriebe - zur Erinnerung: die Fragebögen stammen überwiegend von deutschen Betriebsleitern - beträgt er 39%. Besonders hoch (60% und mehr) liegt er bei den Nahversorgern aus dem Gesundheitswesen (Arzt/Apotheke) sowie Optik, der lokalen Sparkassenfiliale, bei Gebrauchsgütern und nicht zuletzt bei dem einen türkischen Brautmodegeschäft, das sich an der schriftlichen Befragung beteiligt hat. Besonders niedrig liegt er bei den befragten Handwerksbetrieben (Glaserieen) und bei Handelsbetrieben mit großen Einzugsbereichen, welche überwiegend gehobene Sortimente wie Luxus-TV-Geräte oder hochwertige Markenbekleidung führen. Bei einer Reihe von Branchen (z.B. Friseur, Versicherung, Steuerberatung) lässt sich ausmachen, dass die türkischstämmige Bevölkerung eher Anbieter ihrer eigenen Ethnie bevorzugt. Die von Deutschen geführten Läden dieser Branchen nennen äußerst niedrige Anteile von Migranten an ihren Kunden.

Beschäftigten- und Umsatzentwicklung

Ein knappes Drittel der Betriebe musste in den letzten Jahren einen Rückgang ihrer Beschäftigtenentwicklung verzeichnen. Dieser Anteil lag leicht über dem Anteil der Betriebe, die in den letzten Jahren Personal aufstocken konnten. Bei den übrigen Betrieben war die Beschäftigtenzahl unverändert (Tabelle 7).

Die befragten Unternehmen schauen

überwiegend positiv in ihre betriebliche Zukunft. Die Hälfte von ihnen erwarten steigende Umsätze in den kommenden Jahren, dieser Anteil liegt drei mal so hoch wie der Anteil der Betriebe, die rückläufige Umsätze erwarten.

Die positiven Umsatzerwartungen schlagen sich bei etwas mehr als der Hälfte der Umsatzoptimisten dann auch in einer Erwartung von steigenden Beschäftigtenzahlen bzw. in konkreten Planungen zur Personalaufstockung nieder.

Bei den Gründen für stagnierende bzw. rückläufige Umsätze werden vor allem allgemeine, nicht standortspezifische Ursachen wie die allgemeine Wirtschaftslage, die zunehmende Konkurrenz durch Billiganbieter sowie das Internet genannt.

Am Standort Oberhausen-Mitte kommt dazu der spezifische Standortfaktor einer sozial besonders schwachen Bevölkerung im Naheinzugsbereich.

Betriebsbefragung: genannte Gründe für Erwartung rückläufiger / stagnierender Umsätze

- durch die schwache Sozialstruktur/ Kaufkraft keine Zunahme möglich
- Kaufkraft rückläufig, Großteil der Oberhauser Bürger lebt unter der Armutsgrenze
- Änderung der gesetzlichen Rahmenbedingungen
- wir sind abhängig von der Gesundheitsreform und der Verschreibungsfähigkeit der Ärzte und dies wird immer mehr gekürzt
- Seit Jahren wird dem Einzelhandel durch die Discounter der Umsatz abgegraben
- Dumpingpreise der Discounter
- rückläufige Kaufbereitschaft, Umsteigen auf „Billiganbieter“
- Handwerker: Stunde für Privatkund-

	Beschäftigtenentwicklung		Umsatzentwicklung
	der letzten Jahre	in kommenden Jahren	in kommenden Jahren
steigend	7	9	15
stagnierend	14	16	10
rückläufig	8	4	5

Tabelle 7: Betriebsbefragung: Beschäftigten- und Umsatzentwicklung (Angaben in absoluten Zahlen)  
Quelle: Popien & Partner Wirtschaftsgeographie



schaft zu hoch

- aktuelle Wirtschaftslage
- allgemeine Wirtschaftslage
- wirtschaftliche Entwicklung
- Verlagerung d. Bus und Straßenbahn bei Bärenwirt
- Abwanderung in Einkaufszentren, „wie interessant die Geschäfte in der Ulmer Str. sind“
- Internet
- im Zeichen der Digitalisierung haben Studiofotos an Bedeutung verloren

Die Betriebe, die für die Zukunft steigende Umsätze erwarten, führen als Gründe neben ihrer Fachkompetenz v.a. ihre Anstrengungen im Service, Produkt-Spezialisierungen sowie Marketingmaßnahmen ins Feld. Vereinzelt werden Hoffnungen auf eine Kaufkraftsteigerung im Rahmen der zu erwartenden Aufwertung des Projektgebietes genannt.

Betriebsbefragung: genannte Gründe für Erwartung steigende Umsätze

- Aufwertung Oberhausen
- Verbesserung der Kaufkraft auf längere Sicht
- der Umsatz ist noch nicht ausgereizt, da wir erst drei Jahre vor Ort sind
- Investition
- Kompetenz
- Produktverbesserungen
- Qualität der Arbeit, guter Ruf der Werkstatt
- Immer in aktuellen Stand zu bleiben, aktuelle Mode
- Qualität, Vielfältigkeit
- Preise
- Preise anpassen
- Service
- Service-Verbesserungen
- besserer Service
- besserer Kundenservice
- best advice Prinzip: Einsparpotenzial bei Versicherungsprodukten
- guter Service
- Öffnungszeiten durchgehend 9-20, Flexibilität gegenüber den Kunden
- Marketing

- Mundpropaganda
- Mundpropaganda und Werbung
- Alleinstellungsmerkmale, weniger Wettbewerber
- Spezialisierung auf Fernreisen, Individualreisen, Ausbau der Geschäftsreisen
- Ich führe Kleidungen, die nicht überall erhältlich sind

#### Betriebliche Dispositionen

Der im Unternehmens-Check dargestellte Modernisierungs-Stau wird zunehmend aufgelöst. Elf der 28 antwortenden Betriebe planen Modernisierungsinvestitionen - und geben somit wichtige Impulse in der Fortentwicklung des Gewerbestandes Oberhausen-Mitte.

Verlagerungsabsichten werden kaum geäußert (n=2). Nur ein Unternehmer plant die Aufgabe seines Betriebes - und zwar aus Altersgründen.

#### Einzugsbereiche / konkurrierende Standorte

Je nach Bedarfsfristigkeit ihrer Angebote ist der Einzugsbereich der Betriebe in Oberhausen-Mitte unterschiedlich weit aufgespannt. Unternehmen, welche ihre Umsätze v.a. mit Kunden außerhalb Augsburgs generieren, stehen solche gegenüber, deren Einzugsbereich stark auf den Nahbereich Oberhausen konzentriert ist (Tabelle 8).

So weisen v.a. Apotheken und Bäckereien sehr hohe Anteile von Kunden aus Oberhausen auf (bis zu 97%), dementsprechend geben sie auch beim Standort ihrer Mitbewerber v.a. Betriebe aus dem eigenen Stadtteil an.

Im Durchschnitt beziffern die befragten Betriebe den Anteil von Kunden aus Oberhausen auf 44%, mehr als die Hälfte der im Untersuchungsgebiet erwirtschafteten Umsätze generieren sich von außerhalb des Stadtteils. So entfiel auch die Mehrheit der Nennungen zum Standort der Mitbewerber auf Gebiete außerhalb Oberhausens (Tabelle 9).

Eine Reihe von Dienstleistern, Handwerks- und Handelsbetrieben gab an, ihre Mitbewerber sind auch in anderen Stadt-

	Prozentanteil von ... bis ...	Durchschnitt	besonders hoch bei
Oberhausen	1 - 97	44	Apotheke Getränkemarkt Sanitätshaus Bäckerei
weiteres Augsburg	3 - 80	26	Steuerberater Versicherungen Modehaus
außerhalb Augsburgs	0 - 80	29	(Braut-)mode Versicherungen Trachtengeschäft Friseur Modehaus Glaserie Elektro / TV

Tabelle 8: Einzugsbereich (Prozentanteil Kunden aus Entfernungszonen)  
Quelle: Popien & Partner Wirtschaftsgeographie

teilen Augsburgs und in weiteren Gemeinden ansässig. Sie konkurrieren in erster Linie um potenzielle Kunden aus ganz Augsburg und seinem Umland. Im Durchschnitt bestreiten Kunden außerhalb Augsburgs 29% der Umsätze im Untersuchungsgebiet. Betriebe und Branchen mit besonders hohen Anteilen (von 40 bis 69%) sind in Tabelle 9 aufgeführt.

Ein gewichtiger Konkurrenzstandort für Oberhausen ist die Augsburger Innenstadt, welche v.a. von Betrieben der Modebranche und von Dienstleistern genannt wurde.

Die Branche im Befragungssample mit den höchsten Anteilen von Kunden außerhalb Augsburgs ist die der Brautmode, eines der Geschäft bezifferte ihren Umsatzanteil auf ca. 80%. Als Standort seiner Mitbewerber gab es ausschließlich Oberhausen an, dies weist erneut auf die he-

rausragende Stellung dieses ethnischen Branchen-Clusters hin.

Mit den hohen auswärtigen Kunden- und Umsatzanteilen verbunden ist die Bedeutung des Standortfaktors „Lage an einer Haupteinfallsstraße“. Die ökonomische Basis der Unternehmen im Stadtteilzentrum Oberhausen-Mitte liegt nicht nur in der Kaufkraft der sich dort versorgenden Stadtteilbewohner, sondern auch und v.a. in der Erreichbarkeit ihrer Standorte für Kunden aus anderen Stadtteilen und aus Gemeinden außerhalb Augsburgs.

Standort Mitbewerber	Anzahl	Beispiele
„keine“	4	Spezial-Krafräder (Rep.), XL-Damenmode
City	10	Modehaus, Trachtenmode
andere Stadtteile / Gemeinden	11	Reisebüro, Versicherungen, Elektro
Oberhausen und weitere (s.o.)	7	Reisebüro, Elektro, Glaserie, Friseur
ausschließlich Oberhausen	7	Bäcker, Getränke, Apotheke, Krankengymnastik, Braut-Abendmode

Tabelle 9: Standorte der Mitbewerber  
Quelle: Popien & Partner Wirtschaftsgeographie

### 5.3 Betriebsbefragung: Standortfaktoren und Handlungsfelder

#### 5.3.1 Spezielle Probleme der Betriebe an ihrem Standort

Mehr als die Hälfte der befragten Betriebe (57%) bejahten die Frage "Hat Ihr Betrieb spezifische Probleme, die mit dem Betriebsstandort zusammenhängen?"

Als spezielle Standortprobleme wurden v.a. genannt:

- schlechte Kaufkraft, niedrige Einkommen (n=10)
- hoher Ausländeranteil
- Negativ-Image bei potenziellen Kunden von außerhalb
- Negativ-Image bei evtl. ansiedlungsbereiten seriösen Unternehmen
- Parkplatz-Situation
- außerhalb Ulmer Str.: geringe „Laufkundschaft“ / Passantenfrequenz
- Umfeld / Sicherheit: störende Gruppen wie Junkies und Trinker

In den mündlich geführten Betriebsgesprächen wurde häufig das bei Kundenkontakten spürbar negative Image des Stadtteils angesprochen. So berichtet ein Friseurbetrieb von besonderen Anstrengungen, die vom früheren Standort herübergezogene Kundschaft zu halten: "Die Kunden kommen zwar, das Umfeld nehmen sie in Kauf". Ein in der Ulmer Str. neu eröffneter Textilhändler mit junger Mode erntet im Rahmen einer an anderer Stelle in Augsburg stattfindenden Modeschau/Promotionsveranstaltung skeptische Bemerkungen, nachdem er den Standort seines Geschäftes genannt hat. Ein anderes Geschäft sowie ein Versicherungsbüro berichten von Anrufen potenzieller Kunden, die sich nach Nennung der Geschäftsadresse hörbar irritiert geben und auf das Aufsuchen des Geschäftes dann doch verzichten.

52% der Betriebe würden ihren Standort in Oberhausen-Mitte heute nicht mehr

wählen, außer den o.g. Gründen wurden noch genannt:

- Branchenmix
- Optik / Erscheinungsbild / Verschmutzung

Die Betriebe wurden auch um Nennungen von Defiziten im Branchenmix gebeten, sie machten dazu folgende Angaben:

- zu einseitig
- zu viele Migrantenläden

Als fehlende, zur Komplettierung des Branchenmix noch notwendige Betriebe nannten sie:

- solide Facheinzelhändler
- gute Gastronomie
- Café / Eisdiele
- Blumen
- Schuhe

#### 5.3.2 Bedeutung und Bewertung der Standortfaktoren

Den Betriebsleitern wurde eine Liste von Standortfaktoren vorgelegt mit der Bitte um Bewertung der Faktoren für ihren Betriebsstandort in Oberhausen-Mitte.

Um zu überprüfen, welche der Faktoren eine besonders wichtige Rolle für den Unternehmenserfolg spielen, wurden die Befragten außerdem gebeten, auf einer 4-stufigen Skala von „sehr wichtig“ bis „unwichtig“ anzukreuzen, welche Bedeutung sie den einzelnen Faktoren für den eigenen Betrieb zumessen (Tabelle 10).

Die mit Abstand am wichtigsten eingeschätzten Standortfaktoren sind die PKW-Erreichbarkeit (Parkmöglichkeiten, Erreichbarkeit im Straßennetz) sowie der optische Eindruck des Standortumfeldes (Sauberkeit, Gestaltung und Ambiente). Sie werden von der Mehrheit der Befragten als „sehr wichtig“ eingestuft.

Als „wichtig“ werden die Mikro-Standort-Kriterien „Haltestellennähe“ und „Passantenfrequenz“ erachtet, gefolgt von Makrokriterien wie der Kaufkraft und dem Image des Stadtteils.

Bei drei Kriterien - „Kopplungsmöglich-

keiten“, „Kooperation der Geschäftsleute“, „Verfügbarkeit von qualifizierten Arbeitskräften“ - kreuzte ein nennenswerter Anteil der Unternehmer auch die Antwortmöglichkeiten „weniger wichtig“ bzw. „unwichtig“ an. Auch wenn sich manche Betriebe mit einer hohen Eigenattraktivität weitgehend unabhängig vom übrigen unternehmerischen Standortumfeld behaupten können, sind Kopplungsmöglichkeiten und Kooperation der Gewerbetreibenden wichtige Größen für die Oberhausener Unternehmerschaft insgesamt.

### Bewertungen

Nur zwei der vorgelegten Standortfaktoren werden besser als zufriedenstellend bewertet: die Erreichbarkeit im Straßennetz und die Nähe zu einer Haltestelle der Tram bzw. Bahn. Diese beiden wichtigen Faktoren der Lagegunst erhalten mit 1,5 bzw. 1,6 besonders gute Noten (vgl. Abb. 86).

Die Parkmöglichkeiten, der wichtigste Standortfaktor aus Sicht der Gewerbetreibenden, werden von ihnen im Schnitt als noch „zufriedenstellend“ bewertet. Die Unternehmer an der Ulmer Str. schätzen die vor einiger Zeit eingeführte Gebührenfreiheit für die Kurzzeitplätze in der Ulmer Str. Dass die Bewertung nicht „gut“ ausfällt, liegt an den weiter oben dargestellten Defiziten der Parkraumausstattung. Vor allem Betriebe an Halteverbotszonen (Donauwörther Str., Kreuzungsbereiche) sowie in der Ulmer Passage vergeben schlechte Noten.

Ebenfalls mit im Schnitt noch „zufriedenstellend“ bewertet wird der Faktor „Passantenfrequenz“. Im Bahnhofsumfeld wird diese mit „gut“ eingestuft, in der weiteren Ulmer Str. mit „zufriedenstellend“. In der z.Tl. mit mehreren Fahrspuren in eine Richtung ausgestatteten Donauwörther Str. dagegen sowie im stark verkehrsbelasteten Kreuzungsbereich der Wertachbrücke sinkt die Fußgängerfrequenz auf niedrige, nur mehr als „schlecht“ eingestufte Werte ab. An der Kreuzung Diesel-/Donauwörther Str. schneidet der massive Verkehr die nördlich der Kreuzung gelegenen Ladenlokale regelrecht vom südlichen Kreuzungsbereich (Sparkasse, Straßenbahnhaltestelle) ab, was sich auch in ganz gegensätzlichen Bewertungen der Passantenfrequenz je nach Mikro-Lage der befragten Unternehmen niederschlägt.

Dringenden Handlungsbedarf zeigt die negative Bewertung der beiden besonders wichtigen Standortfaktoren „Sauberkeit im Umfeld“ sowie „Gestaltung und Ambiente des Straßenbildes“ auf. Auf der Skala von „sehr schlecht“ bis „sehr gut“ erreichen beide Kriterien im Durchschnitt gerade einmal ein „schlecht“ (3,9 bzw. 3,7). In einer Reihe von Gesprächen fielen die Urteile „Verwahrlosung“ und „heruntergekommenes Stadtbild“. Nur zwei Unternehmer mit Sitz in einem attraktiven Teilabschnitt der Ulmer Str. (Kirschbäume, vereinzelte liebevoll sanierte Altbauten) konnten sich zu einer „sehr guten“ bzw. „guten“ Bewertung des Ambientes hinreißen lassen.

Standortfaktor	Bedeutung
Parkmöglichkeiten	1,3
Sauberkeit im Umfeld	1,4
Gestaltung und Ambiente des Straßenbildes	1,4
Erreichbarkeit im Straßennetz	1,5
Nähe zu Haltestelle der Straßenbahn / Regionalbahn	1,7
Passantenfrequenz	1,7
Image des Stadtteils	1,9
Kaufkraft im Stadtteil	1,9
Lage inmitten einer Vielzahl anderer Betriebe	2,2
Kooperation der Oberhausener Gewerbetreibenden	2,2
Verfügbarkeit qualifizierter Arbeitskräfte	2,3

Tabelle 10: Bedeutung der Standortfaktoren für die befragten Unternehmen (Durchschnitt aus 1: sehr wichtig 2: wichtig 3: weniger wichtig 4: unwichtig)  
Quelle: Popien & Partner Wirtschaftsgeographie

Ebenfalls äußerst negativ bewertet werden die beiden - eng zusammenhängenden - Standortfaktoren „Image des Stadtteils“ sowie „Kaufkraft im Stadtteil“.

Nur 3 von 31 befragten Betrieben benoten das Stadtteilimage mit „zufriedenstellend“ oder besser, 90% der Befragten bewerten es mit „schlecht“ oder gar „sehr schlecht“, so dass die Durchschnittsnote auf unter 4 („schlecht“) fällt. Dies gilt ebenso für den Faktor „Kaufkraft“, hier spiegeln sich die weiter oben genannten Indikatoren des Augsburger Strukturatlas in den Einschätzungen der Unternehmer wider.

Die Standortfaktoren „Kopplungsmöglichkeiten“ sowie „Kooperation der Gewerbetreibenden“ werden mit „zufriedenstellend“ benotet.

Während die bisher genannten Standortfaktoren Handlungsbedarfe auf Stadtteilebene anzeigen, weist der mit „zufriedenstellend“ bis „schlecht“ beurteilte Standortfaktor „Verfügbarkeit qualifizierter Arbeitskräfte“ auf die Handlungsfelder Bildung, berufliche Qualifizierung sowie Integrationsförderung hin, welche v.a. in den Kompetenzbereich gesamtstädtischer bzw. regionaler Institutionen in Zusammenarbeit mit den ansässigen Schulen fallen.

### 5.3.3 Handlungsfelder / Maßnahmen aus Sicht der Unternehmen

Im Anschluss an die Einschätzung der Standortfaktoren wurden die Gewerbetreibenden gefragt, was ihrer Meinung nach unternommen werden sollte, um die Attraktivität des Wirtschaftsstandortes Oberhausen-Mitte zu verbessern.

#### Handlungsfelder der Gewerbetreibenden aus Unternehmenssicht (Nennungen der befragten Betriebe)

Die unternehmerischen Anregungen an Gewerbetreibende, Unternehmen, Verbände und Vereine sind im Anschluss zusammengefasst und nach Handlungsfeldern Gewerbe gruppiert (Mehrfachnennungen in Klammern).

#### Kooperation:

- Bessere Zusammenarbeit (2x)
- Gemeinsame Aktionen (3x)
- Gemeinschaft bei Werbung
- Größere Zusammenarbeit, auch mit ausländischen Geschäftsinhabern
- Starker Zusammenhalt, gemeinsame Projekte, selber machen und Aufgaben übernehmen
- Schaffung eines gegenseitigen Win-Win-Verhältnisses
- Verstärkte Kooperation, mehr Engage-

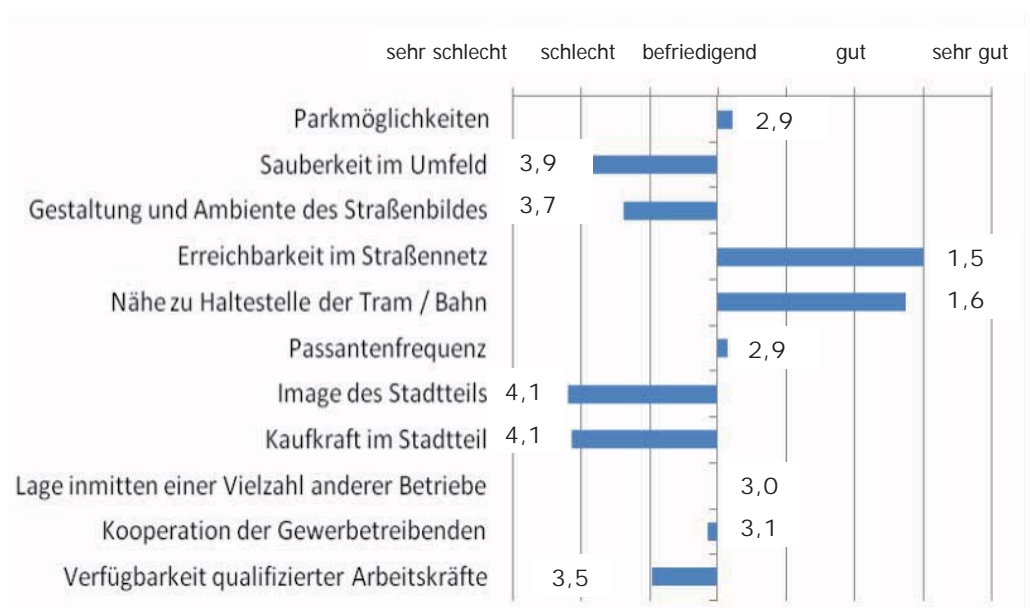


Abbildung 86: Bewertung Standortfaktoren Oberhausen durch die Unternehmen - sortiert nach Wichtigkeit der Standortfaktoren  
Quelle: Popien & Partner Wirtschaftsgeographie

ment, mehr Aktivität, Identifikation mit dem Stadtteil, „an einem Strang ziehen“

- „Vorstellungen“ der Betriebe, um andere Unternehmen zu informieren
- „Werbegemeinschaft Donauwörther Str.“?
- Berücksichtigung u. Empfehlung untereinander

#### Marketing

- Interessante Veranstaltungen
- Jugend zusammenbringen
- Mehr Aktivitäten
- Imagewerbung
- Imageankurbelung für den Stadtteil Oberhausen, da immer noch viele Vorurteile der Bürger bestehen
- „Gelbe Seiten“ des Stadtteils, um Kunden weiterverweisen zu können
- Mehr Werbung
- Regelmäßige Aktionen mit Presseberichterstattung
- Tugenden des Stadtteils, das Zusammenleben von verschiedenen Ethnien, arm und „reich“ auch so darstellen.

#### Personal

- Einsatz von qualifiziertem Personal

#### Außenauftritte

- Anreize schaffen durch Schaufenstergestaltung+Angebote
- Attraktivität des Stadtteils aufwerten
- Das Erscheinungsbild der Ulmer Str. bzw. der Immobilien muss sich verbessern
- Einheitlicher Auftritt nach Außen
- Erscheinungsbild verbessern
- Geschäfte sehr „schmuddelig“, mehr Sauberkeit
- Optisch ansprechenderes Erscheinungsbild
- Schönerer Gewerbeflächen
- Verschönerung von den Läden, Schaufenster

#### Branchenmix

- Bessere Fachgeschäfte und Cafes
- Die Auswahl der Geschäfte ist sehr beschränkt. Lieber sollte ein vielfältiges Angebot bzw. mehr unterschiedliche Geschäfte kommen
- Vielfalt von Fachgeschäften, nicht nur

Döner/Kebap, Wettbüros, Internet/ Telefon, Brautsalone, Reisebüros, Ramschläden usw.

- Supermarkt bei Wertachbrücke fehlt
- Keine Supermärkte mehr, dafür Cafes, Eisdielen
- Alle Discounter schließen, dann blüht wieder das Kleinhandwerk

#### Handlungsfelder der Stadt aus Unternehmenssicht (Nennungen der befragten Betriebe)

Weitaus länger als die Liste der an die Unternehmer gerichteten Vorschläge ist die - ebenfalls nach Handlungsfeldern gruppierte - Liste mit den Anregungen und Forderungen an die Stadtverwaltung und Kommunalpolitik:

#### Wohnqualität/Bevölkerungsstruktur

- Abbau der Migrantenlastigkeit ->bessere Finanzausstattung
- Den Migrantenanteil nicht noch erhöhen
- Anreize schaffen zum Zuzug junger Familien
- Bessere und saubere Wohnungen bzw. Geschäfte anbieten
- Mehr Häuser als Wohnungen in die Stadtplanung
- Verbesserung der Wohnqualität
- Veränderung der Attraktivität der stadtnahen Wohnlage, bessere Wohnqualität -> höhere Mieten -> Zuzug von Besserverdienenden -> Steigerung der Kaufkraft -> Ansiedlung von Gewerben, Läden für höhere Qualitätsansprüche
- Viertel aufwerten und investieren

#### Sanierung

- Einwirkung auf die Eigentümer der Immobilien, um ein besseres Bild der Straße zu erreichen
- Häuserfarbenkontrolle
- Investition
- Sanierung des Stadtteils
- Sanierung, Abriss v. Altbauten
- Sanierung Hausfronten
- Subventionierung von Sanierungen
- Unterstützung/Initiativen Sanierung Gebäude Donauwörther Str. (2x)

## Sauberkeit

- Anlagen säubern und Teilbepflanzungen
- Pflege der öffentlichen Wege und Plätze
- Abfalleimer/Papierkörbe anbringen (2x)
- Mehr Sauberkeit auf Straßen + Gehwegen (5x)

## Öffentliche Ordnung

- Bessere Präsenz von Polizei
- Drogenhandel eindämmen
- Eindämmung des Rotlichtmilieus
- Entkriminalisierung
- Platzverweis für Trinker, Süchtige am Oberhauser Bahnhof
- Verbesserung der Verhältnisse am Oberhauser Bahnhof.

## Parkraum-Management

- Abschaffung der Parkverbotschilder in Zollernstr.
- Bessere Parkmöglichkeiten (2x)
- Donauwörther Str.: eingeschr. HV zum Be- und Entladen
- Donauwörther Straße: Parkplätze, Parkverbot aufheben (3x)

## ÖPNV

- Straßenbahnhaltestelle an der Pestalozzistr., damit zum Einkauf in der Ulmer Str. eingeladen wird
- Straßenbahnhaltestelle zwischen Wertschbrücke u. Oberhauser Bahnhof
- Wiederanbindung der Linie 4 an die frühere Endstation (jede 2. oder 3. Bahn)

## Aufenthaltsqualität

- Bepflanzung (Donauwörther Str.)
- Grüne Oase mit Spielplätzen
- Mehr Bäume
- Mehr Grünflächen
- Verschönern der Gehwege
- Attraktivere Gestaltung des Vorplatzes mit Vorschlägen der Bevölkerung
- Straßenlaternen
- Verkehrsberuhigte Zonen

## Koordination/Verwaltung

- Koordination

- Mehr Aufmerksamkeit für Probleme und dementsprechende Lösungen
- Die „City“ als Gesamtbild betrachten, Anbindung Oberhausens an das Zentrum
- Abschaffung des zu hohen Papierkriegs, Abschaffung der zwingenden EDV-An&Abmeldung v. Mitarbeitern bei Kleinunternehmern
- Bürgernähe, weniger Bürokratie
- Mehr Toleranz der Bestimmungen (v.a. Luftsteuer)

## Mittelstandsförderung

- Einsicht, dass ohne uns alles zusammen bricht
- Stärkere Berücksichtigung bei Auftragsvergabe für einheimische Gewerbebetriebe
- Steuersenkung
- Fach- und mittelständigen Einzelhandel fördern
- Dass seit 15 Jahren die Stadtväter weiter auf meine Wünsche eingehen und sich nicht von der Supermarktschiene ... lassen
- Keine großflächigen EH-Zentren genehmigen

## Weiteres:

- Geeignete und größere Räume für das „Oberhauser Museumsstüble“
- Oberhausen ist Stadt, z.B. Göggingen bloß ein Dorf. Stadtelemente fördern

Daraus abzuleitende und weitere aus wirtschaftsgeographischer Perspektive zielführende Maßnahmen, deren Förderung im Rahmen des Projektes „Soziale Stadt“ als sinnvoll eingeschätzt werden, werden im Kapitel 8. dargestellt.





## 6. STÄRKEN-/SCHWÄCHEN-PROFIL

Stärken	Schwächen
<b>Demographie</b>	
<p>insgesamt relativ stabile Altersstruktur (höherer Anteil der 0 - 15-Jährigen als der über 65-Jährigen)</p> <p>laut Bevölkerungsprognose der Stadt Augsburg leicht steigende Bevölkerungszahlen in den beiden Stadtbezirken 20 und 21</p> <p>seit 1999 Rückgang des Anteils der Ausländer im Untersuchungsgebiet</p>	<p>nach kurzem Anstieg seit 2002 kontinuierlicher Rückgang der Bevölkerung des Untersuchungsgebietes Oberhausen-Mitte</p> <p>Rückgang der 0 - 15-Jährigen um 6,8% seit 1999</p> <p>Zunahme (4,6%) der Bevölkerung von 65 Jahren und älter seit 1999</p> <p>Rückgang der 0 - 15-Jährigen prognostiziert</p> <p>Anstieg der 65-Jährigen und älter prognostiziert</p> <p>sehr hoher Anteil der Ausländer im Untersuchungsgebiet -&gt; 33,65%</p> <p>hoher Anteil der Arbeitslosen im Untersuchungsgebiet -&gt; 20 mit 11,2% und 21 mit 13,1% - Stadt Augsburg 6,2%</p> <p>sehr hoher Anteil der Arbeitslosen bei unter 25-Jährigen -&gt; 20 mit 11% und 21 mit 10,7% - Stadt Augsburg 2,8%</p> <p>sehr hoher Anteil an Leistungsempfängern von SGB II -&gt; 20 mit 18,3% und 21 mit 16,4% - Stadt Augsburg 8,2%</p> <p>sehr hoher Anteil an erwerbsfähigen Hilfebedürftigen als Leistungsempfänger von SGB II -&gt; 20 mit 13,4% und 21 mit 11,8% - Stadt Augsburg 5,9%</p> <p>Anteil der Ausländer an EHB in den Stadtbezirken leicht höher als in der Stadt Augsburg -&gt; 20 mit 38,5% und 21 mit 36,4% - Stadt Augsburg 36%</p> <p>hoher Anteil an Leistungsempfängern von SGB III -&gt; 20 mit 1,5% und 21 mit 1,4% - Stadt Augsburg 1,1%</p>

Stärken	Schwächen
<b>Städtebau</b>	
<b>Räumliche Zusammenhänge</b>	
<p>Der Stadtteil Oberhausen und das Untersuchungsgebiet liegen in guter räumlicher Nähe zur Augsburger Altstadt bzw. Innenstadt. Diese Nähe wird durch die vorhandenen Straßen- und Wegenetze sowie durch die gute ÖPNV-Anbindung (Bahn, Straßenbahn, Bus, Bahn) unterstrichen.</p> <p>Citynähe eröffnet ein potenzielles Nutzungsspektrum:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- attraktives innenstadtnahes Wohnen</li> <li>- innenstadtnahe Dienstleistungen</li> <li>- wirtschaftliche Aktivitäten in Ergänzung oder in Nähe zur Innenstadt</li> <li>- Eigenständigkeit („Dorfcharakter“)</li> </ul> <p>Hohe infrastrukturelle Ausstattung mit Kindertagesstätten, Schulen, Kirchen, Nahversorgung</p>	<p>Das Untersuchungsgebiet weist einen erheblich vernachlässigten Zustand auf: Gebäude, Straßen, Freiflächen</p> <p>Donauwörther Straße durchschneidet das Untersuchungsgebiet</p> <p>Wege sind nicht durchgängig bzw. vernetzt; gleiches gilt sinngemäß für die Freiflächen</p> <p>Hoher Versiegelungsgrad trifft auf begrenzte Naherholungsräume – Defizite in der Umwelt- und Wohnumfeldqualität</p> <p>Das Untersuchungsgebiet weist zwar viele ältere Gebäude, aber wenig wertvolle oder stadtbildprägende Gebäude auf: Ausnahmen sind die beiden Kirchen an der Donauwörther Straße</p>
<b>Funktionale Zusammenhänge</b>	
<p>Das Untersuchungsgebiet ist bis auf die Hauptgeschäftsstraßen und einige gewerbliche Flächen bzw. Brachen ein innenstadtnaher Wohnstandort</p> <p>Die beiden Hauptgeschäftsstraßen liegen strategisch äußerst günstig: Nord-Süd- und Ost-West-Magistralen</p> <p>Grünpotenziale sind vorhanden, aber noch nicht ausgeschöpft</p> <p>Der freiräumliche Mangel trifft auch die Einrichtungen der sozialen Infrastruktur</p>	<p>Der innenstadtnahe Wohnstandort kann derzeit nicht als attraktiv beurteilt werden (potenzielle Interessenten orientieren sich anderweitig)</p> <p>Ungeachtet der Lagegunst kann ein Dienstleister oder Gewerbetreibender mangels Frei- und Parkflächen hier nicht wirklich Fuß fassen – derzeit beeinträchtigt noch zusätzlich die teilweise desolate Nachbarschaft</p> <p>Grünanlage am Hettenbach noch nicht ausreichend vernetzt (z.B. Fortsetzung der Wegebeziehung zur Donauwörther Straße); Wertaucher nicht nutzbar, solange der Uferweg fehlt</p> <p>Zum Beispiel fehlen freiräumliche Angebote bei der Löweneck-Schule. Das Umfeld der Kirchen ist wenig attraktiv und besitzt wenig Aufenthaltsqualität</p>
<b>Gestalterische Zusammenhänge</b>	
<p>Das Untersuchungsgebiet weist einen der bedeutendsten Siedlungsbereiche aus der Industrialisierung der Stadt Augsburg auf (z.B. MAN)</p> <p>Oberhausen hat römische Wurzeln</p> <p>Im Untersuchungsgebiet befinden sich Augsburger „Originale“: z.B. die älteste Kindereinrichtung Deutschlands, die Heimatstube (Frau Dr. Schubert), der Standort des Depots / Stalls der alten Pferdebahn, usw.</p>	<p>Die Historie ist derzeit weder ablesbar noch spürbar</p> <p>Auch hier ist Geschichte nicht erlebbar</p> <p>Auch einmalige Bauten und Orte bleiben weitgehend unbeachtet</p>

Stärken	Schwächen
<b>Wirtschaft</b>	
<p>gute Erreichbarkeit an Hauptverkehrsachsen (MIV) und Bahnhof (ÖPNV)</p> <p>kostenfreies Parken (Ulmer-, Neuhäuser Str., Bahnhof)</p> <p>Nahversorgung: komplettes Angebot Magnele sowie Grundbedarf Handel und Dienstleistungen</p> <p>mittelfristiger Bedarf: kompetente Fachgeschäfte mit großem Einzugsbereich</p> <p>ethnisches Branchencluster „Hochzeit“</p> <p>Modernisierung / Vernetzung von Unternehmerinnen der Migrant*innenökonomie</p> <p>Wiederbelebung der lokalen Werbegemeinschaft</p>	<p>Stadtteil mit höchstem Anteil kaufkraftschwacher Gruppen (Migrant*innen, Bezieh*innen staatlicher Transfers)</p> <p>Integrationsdefizite Einwohner sowie ethnischer Ökonomie</p> <p>Defizite in Wohnraum und -umfeld für Mittelschichtfamilien</p> <p>Kaufkraftabflüsse durch neue Nahversorgerzentren</p> <p>Abzug qualifizierter Dienstleistungsbetriebe</p> <p>keine attraktive Tages- sowie Außen-Gastronomie</p> <p>Donauwörther Str.: keine Parkmöglichkeiten</p> <p>mangelnde Aufenthaltsqualität in Geschäftsstraßen</p> <p>starkes Negativ-Image des Standortes bei Kunden und standortsuchenden Gewerbetreibenden</p> <p>hohe Zahl sanierungsbedürftiger Immobilien, unattraktive Fassaden</p> <p>Leerstände, Fluktuationen, hoher Anteil Einfachst-Anbieter (Handyshops, Internet-„Cafés“, Imbiss)</p> <p>Verschmutzung</p> <p>Negativ-Nutzungen / Gruppen der Trieb- und Suchtbefriedigung</p> <p>z.Tl. abendliche Angsträume</p> <p>nicht zufriedenstellende Verfügbarkeit qualifizierter Arbeitskräfte</p>



## Schwächen/Risiken

Stadt Augsburg  
Projektgebiet Oberhausen Mitte

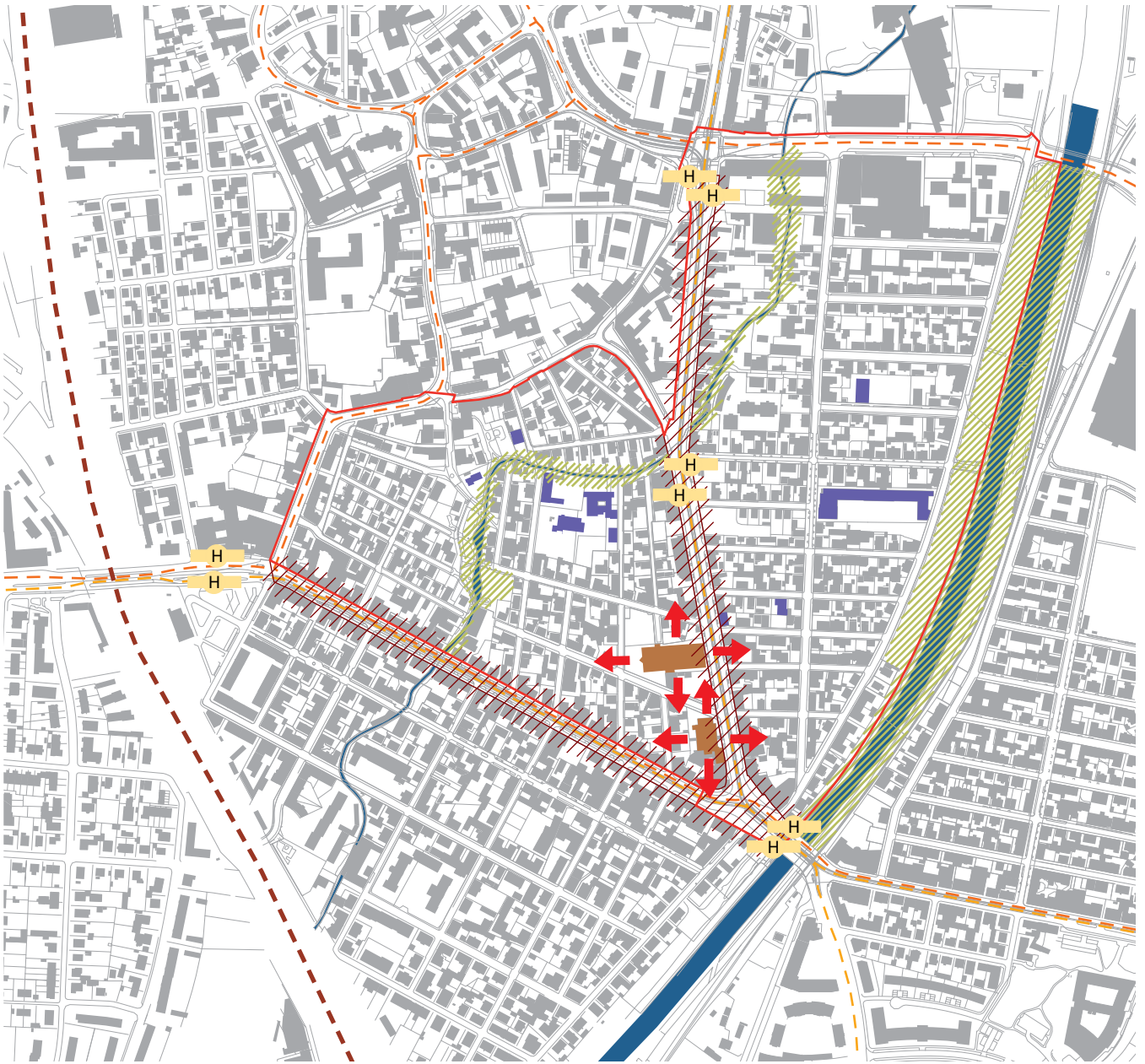
Maßstab 1 : 7.000



- |   |  |   |  |
|---|--|---|--|
|  | Grenze des Untersuchungsgebietes   |  | Gebäude mit Leerstand  |
|  | Donauwörther Straße durchschneidet das Untersuchungsgebiet                 |  | Brachflächen   |
|  | erhöhte Konzentration mangelhafter Gebäude                                 |  | negative Ausstrahlung  |
|  | fehlende freiräumliche Angebote/<br>unattraktives Umfeld/beengter Freiraum |  | fehlende Aufenthaltsqualität in den<br>Hauptgeschäftsstraßen |
|  | begrenzte Naherholungsräume mit<br>Aufwertungsbedarf                       |  | Straßen mit mangelhaftem Zustand                             |
|  | fehlende Wege- und Grünverbindungen<br>mit Aufwertungsbedarf               |   |  |

Darstellung: D I S Dürsch Institut für Stadtentwicklung  
03. November 2009

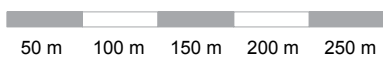
Abbildung 87: Schwächen/Risiken  
Quelle: D I S Dürsch Institut für Stadtentwicklung



**Stärken/Potentiale**

Stadt Augsburg  
Projektgebiet Oberhausen Mitte

Maßstab 1 : 7.000



- Grenze des Untersuchungsgebietes
- strategisch günstige Lage der Hauptgeschäftsstraßen und angrenzenden Grundstücke
- Grünpotentiale sind vorhanden, aber noch nicht ausgeschöpft
- hohe infrastrukturelle Ausstattung mit Kita, Schulen und Kirchen
- ← positive Ausstrahlkraft
- gute Anbindung an ÖPNV [Bahn/Bus/Tram]
- H Haltestellen
- städtebaulich prägende Gebäude

Darstellung: D I S Dürsch Institut für Stadtentwicklung  
03. November 2009

räumliche Nähe zur  
Augsburger Innenstadt

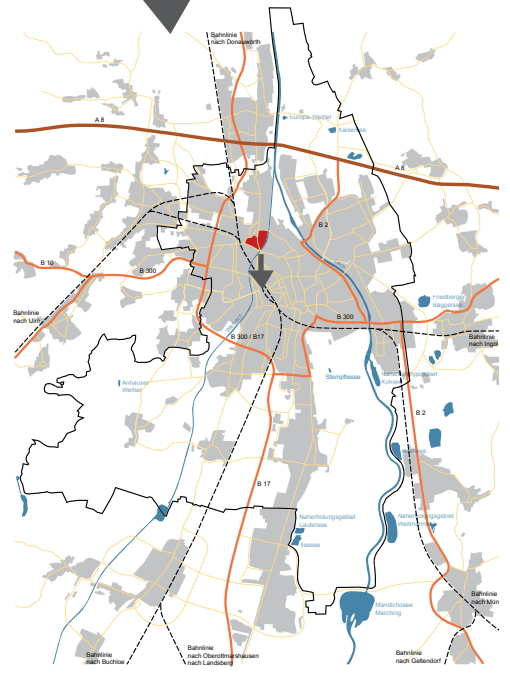


Abbildung 88: Stärken/Potentiale  
Quelle: D I S Dürsch Institut für Stadtentwicklung



Abbildung 89: Bilder vom Bürgerbeteiligungsprozesses  
 Quelle: Quartiersmanagement - Roland Eichmann

## 7. BETEILIGUNG

### 7.1 Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger

#### Ablauf und Verfahren

Im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen gem. § 141 BauGB und zum Einstieg in das Bund-Länder-Städtebauförderungsprogramm „Stadt- und Ortsteile mit besonderem Entwicklungsbedarf - die Soziale Stadt“ wurde eine umfassende Beteiligung im Untersuchungsgebiet Oberhausen-Mitte (Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen gem. § 137 BauGB) durchgeführt. Eine Dokumentation des Beteiligungsprozesses befindet sich im Anhang - Kapitel 12 ab Seite 155. Die zentralen Elemente im Beteiligungsprozess waren (in chronologischer Reihenfolge):

- 20. und 22. Oktober 2008  
Auftaktveranstaltungen
- 28. und 29. November 2009  
Oberhauser Advent
- 19. März 2009  
Ortsbegehung Einzelhandel
- 04. April 2009  
Ortsbegehung Grün- und Freiflächen
- 23. April 2010  
Ortsbegehung Hettenbach-Nord
- 28. April 2009  
Ortsbegehung Flurstraßenviertel
- 16. Mai 2009  
Stadtteilwerkstatt 1
- 04. Juli 2009  
Stadtteilwerkstatt 2
- Haushaltsbefragung im Herbst 2009
- 04. November 2009  
Löweneck-Schule als Zentrum?
- 19. November 2009  
Öffentliche Informationsveranstaltung
- 16.11. bis 18.12.2009  
Möglichkeit der Einsichtnahme in den schriftlichen Entwurf der vorbereitenden Untersuchungen und Gelegenheit zur Stellungnahme.

Die beiden Auftaktveranstaltungen, die Stadtteilwerkstätten 1 und 2 sowie die öffentliche Informationsveranstaltung am 19. November 2009 bildeten die Eckpunkte des Beteiligungsprozesses. Sie dienten der übergeordneten Information der Bürgerinnen und Bürger sowie als Impulsgeber für den Entwicklungsprozess.

Darüber hinaus gab es Ortsbegehungen, die den teilnehmenden Bürgerinnen und Bürgern verstärkte Einsicht in die Probleme und Potenziale ihres Viertels gaben.

Im Rahmen einer Haushaltsbefragung, an der 88 Personen teilnahmen, wurde eine größere Zahl von Bürgerinnen und Bürgern gezielt angesprochen. Dabei erhielten die Befragten selbst Gelegenheit, das Untersuchungsgebiet Oberhausen-Mitte zu bewerten, was wiederum eine möglichst authentische Einschätzung seiner Bewohner vermittelt.

Im Anhang zu den vorbereitenden Untersuchungen findet sich eine ausführliche Dokumentation zur durchgeführten Beteiligung, zur Haushaltsbefragung sowie zur Informationsveranstaltung am 19. November 2009. Im Folgenden geht es deshalb nur um kurze Zusammenfassungen.

Die Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger wurde vom Quartiermanager des Gebietes Oberhausen-Mitte, Herrn Roland Eichmann, im Auftrag der Stadt Augsburg organisiert und moderiert. Die Vorbereitung und Auswertung der Haushaltsbefragung erfolgte durch das D I S DÜRSCH INSTITUT FÜR STADTENTWICKLUNG, unter Mitwirkung von Herrn Dr. Popien, POPIEN & PARTNER Wirtschaftsgeographie, die Durchführung der Befragung erfolgte in Koordination durch den Quartiermanager Roland Eichmann und eingesetzten Interviewern.

#### Auftaktveranstaltungen

In den beiden Auftaktveranstaltungen am 20. und 22. Oktober 2009 wurden den anwesenden Bürgerinnen und Bürgern das Bund-Länder-Städtebauförderungsprogramm „Stadt- und Ortsteile mit besonderem Entwicklungsbedarf - die Soziale Stadt“, das Untersuchungs- bzw. Programmgebiet und der Prozess zur Erarbeitung der vorbereitenden Untersuchungen bzw. des Integrierten Hand-

lungskonzeptes vorgestellt. Zusätzlich zum informativen Teil beteiligten sich die Bürgerinnen und Bürger mittels einer Kartenabfrage zum Thema: „Wo steht das Quartier - Stärken und Schwächen“. Die Kartenabfrage gab die Sicht der Bürger wieder und fasste die Beiträge unter den Oberthemen

- Ortsbild und Verkehr
- Soziales und Bildung
- Freizeit und Kultur
- Wirtschaft und Arbeitsmarkt

zusammen. Zum Abschluss der Veranstaltung gab es eine Diskussionsrunde. Dabei konnten die Bürgerinnen und Bürger z.B. Fragen und Anmerkungen zum Programm „Soziale Stadt“, zu den vorbereitenden Untersuchungen sowie zum weiteren Ablauf anbringen und erörtern.

#### Oberhauser Advent

Während des Oberhauser Adventes, der am 28. und 29. November 2008 stattfand, gab es einen Stand zum Thema „Soziale Stadt“. Hier konnten sich die Bürgerinnen und Bürger über das Programm informieren, Meinungen und Wünsche äußern sowie eigene Vorschläge machen.

#### Ortsbegehungen

Mehrere Ortsbegehungen gaben den Bürgerinnen und Bürgern die Möglichkeit vor Ort im Dialog mit Vertretern des Quartiermanagements, der Ämter und beauftragten Fachleute Probleme und Potenziale zu betrachten und anschaulich zu erörtern. Die Ortsbegehungen waren thematisch gegliedert, um das Interesse der Bürgerinnen und Bürger gezielt zu wecken:

- Einzelhandel
- Spiel- und Freiflächen
- Hettenbach-Nord
- Flurstraßenviertel

Die Ortsbegehung zum Thema Einzelhandel fand am 19. März 2009 unter fachlicher Teilnahme von Herrn Dr. Popien statt. Zunächst gab es für die Teilnehmerinnen und Teilnehmer eine kurze Einführung in das Thema Einzelhandel. Danach folgte ein Rundgang, der auf die wichtigsten Schwerpunkte und Problembereiche des Einzelhandels und der Nahversorgung im Untersuchungsgebiet aufmerksam

machte. Im Anschluss erhielten die Bürgerinnen und Bürger im Stadtteilbüro die Gelegenheit, ihre Meinungen kund zu tun und Fragen zu stellen.

Im Zuge der Ortsbegehung zu Spiel- und Freiflächen am 02. April 2009 wurden die Bürgerinnen und Bürger von Frau Salzeder / Büro Lohrer - Hochrein Landschaftsarchitekten und Herrn Dr. Dürsch / D I S Dürsch Institut für Stadtentwicklung über die Situation der Spiel- und Freiflächen im Untersuchungsgebiet informiert. Im anschließenden Gespräch im Stadtteilbüro ergab sich für die Bürgerinnen und Bürger die Möglichkeit, Vorschläge zum Handlungsbedarf und zu entsprechenden Maßnahmen einzubringen.

Zwei Ortsbegehungen waren den beiden siedlungsstrukturellen Schwerpunkten des Untersuchungsgebietes gewidmet: dem Viertel Hettenbach-Nord, westlich der Donauwörther Straße, sowie dem Flurstraßenviertel, östlich der Donauwörther Straße. Dabei lag der inhaltliche Schwerpunkt der beiden Begehungen am 23. April und am 28. April 2009 in der städtebaulichen Betrachtung von Missständen im Untersuchungsgebiet. Herr Dr. Dürsch / D I S Institut für Stadtentwicklung erläuterte die städtebaulichen Mängel sowie den Sanierungsbedarf und stellte mögliche Maßnahmen vor. Beiden Ortsbegehungen folgten Gespräche im Stadtteilbüro, bei denen sich den Teilnehmerinnen und Teilnehmern wieder die Möglichkeit zur Meinungsäußerung und Einbringung eigener Vorschläge bot.

#### Stadtteilwerkstatt 1 und 2

Es fanden zwei Veranstaltungen zur Stadtteilwerkstatt statt, welche methodisch und inhaltlich aufeinander aufgebaut waren:

Die Stadtteilwerkstatt 1 am 16. Mai 2009 konzentrierte sich auf eine inhaltliche Bestandsaufnahme im Gebiet. Dazu wurden mehrere thematisch strukturierte Arbeitsgruppen gebildet:

- Angebote für Kinder und Jugendliche
- Schulen und Ausbildung
- Kultur, interkultureller und -religiöser Dialog i. V. m. Soziale Dienstleistungen / Generationen
- Gebäudesanierung und -modernisierung
- Ortsbild, Grün- und Freiflächen, Verkehr



Dabei wurden mit den Bürgerinnen und Bürgern die Potenziale und Chancen zu den jeweiligen Themenschwerpunkten im Untersuchungsgebiet Oberhausen-Mitte diskutiert. Schließlich wurden von den Bürgerinnen und Bürgern auch Szenarien für das Jahr 2025 entworfen und im Plenum der Stadtteilwerkstatt vorgestellt.

Die Stadtteilwerkstatt 2 am 04. Juli 2009 baute auf dem Ergebnis der Stadtteilwerkstatt 1 auf und es wurden von den Bürgerinnen und Bürgern Vorschläge zu den Zielen und Maßnahmen, wiederum nach Themengruppen geordnet, erarbeitet:

- Angebote für Kinder und Jugendliche
- Schule und Ausbildung
- Gebäudesanierung und -modernisierung
- Ortsbild, Grün- und Freiflächen, Verkehr
- Soziale Dienstleistungen/ Generationen

#### Haushaltsbefragung

Durch die Interviewer wurden insgesamt 88 Personen, davon 34 männlich, 40 weiblich sowie 14 gemischt männlich/ weiblich, befragt. Der Befragung lag ein standardisierter Fragebogen zugrunde, um die Ergebnisse der Befragung vergleichbar zu machen und eine entsprechende Auswertung vornehmen zu können. Die Befragten wurden vorab nach repräsentativen Kriterien - soweit möglich - ausgewählt, die Befragungen wurden den ausgewählten Personen schriftlich angekündigt. Letztendlich spielte auch die Bereitschaft zur Teilnahme an der Befragung eine Rolle. Die Altersstruktur der befragten Personen entspricht in etwa der Altersstruktur des Gebietes. 80 Teilnehmer an den Interviews waren deutscher Staatsangehörigkeit, 8 Teilnehmer waren anderer Staatsangehörigkeit (polnisch, portugiesisch, russisch, türkisch, ukrainisch). Damit liegt der Anteil der befragten deutschen Personen höher als der Anteil der deutschen Personen im Untersuchungsgebiet. Von den 88 befragten Personen waren 44 ledig/allein lebend und geschieden, 40 Personen verheiratet bzw. in Familien mit Kindern lebend. Dies spiegelt den hohen Anteil der Einpersonenhaushalte im Untersuchungsgebiet wider.

Im Gesamtergebnis bewerten die Be-

fragten das Untersuchungsgebiet keinesfalls durchweg negativ. Den später noch aufgezeigten Negativpunkten stellen die Bewohner die aus ihrer Sicht positiven Merkmale des Gebiets gegenüber. Dies trifft z.B. für die als positiv eingeschätzten niedrigen Mieten und Immobilienpreise zu, derentwegen man auch manchen Mangel im Gebiet weniger scharf kritisiert bzw. bis zu einem gewissen Grad in Kauf nimmt. Diesem Aspekt sollte bei der Sanierungsstrategie später unbedingt Rechnung getragen werden. Im Einzelnen konnten bei der Auswertung der Haushaltsbefragung z.B. folgende Ergebnisse festgehalten werden (vgl. auch Anhang mit Dokumentation zur durchgeführten Haushaltsbefragung):

- Auffallend ist zunächst der hohe Anteil der Hausbesitzer bei den Befragten. Dieser liegt mit 41,4% nahezu gleich auf mit dem Anteil der Mieter (44,8%). Gering ist der Anteil der Besitzer von Eigentumswohnungen.
- Rund zwei Drittel der Befragten leben in einem Mehrfamilienhaus. Ein Drittel der Befragten wohnt in einem Einfamilienhaus. Der Anteil der interviewten Personen, welche in Ein- und Zweifamilienhäusern leben (42,5%), liegt etwa gleich hoch wie der Anteil der Hausbesitzer (41,4%).
- Mehr als 70% der befragten Bewohnerinnen und Bewohner leben schon länger als 5 Jahre in Oberhausen-Mitte. Dies lässt auf ein Gebiet mit längerfristiger Wohndauer schließen.
- Auch wenn knapp zwei Drittel der Befragten angeben, gerne im Gebiet zu leben, lässt der Wunsch von etwas mehr als einem Drittel der Befragten nach einem anderen Wohnort auch aufhorchen und nach den Gründen fragen (vgl. folgende Punkte).
- Rund zwei Drittel der Befragten haben keine Umzugsabsichten. Von den verbleibenden 36,4% sind sich wiederum die Hälfte sicher (18,2%), dass sie umziehen werden, die andere Hälfte (18,2%) wird vielleicht umziehen.
- Von den Befragten mit Umzugsabsichten bzw. Umzugswünschen geben als Gründe anteil an:

Gründe, welche mit dem Gebiet zusammenhängen (35%), z.B. schlechte Wohngegend, schlechte Infrastruktur und schlechter baulicher Zustand.

Gründe, welche mit beruflichen, familiären, altersbedingten und sonstigen Umständen verbunden sind (65%).

- Zu den großen Stärken des Untersuchungsgebietes Oberhausen-Mitte werden z.B. die Erreichbarkeit (Pkw, ÖPNV, Fahrrad, zu Fuß), die (niedrigen) Lebenserhaltungskosten sowie Immobilien- und Mietpreise gezählt. Durchaus positiv gesehen werden z.B. auch das Angebot in den Bereichen Kindertagesstätten und Schulen sowie Einzelhandel. Bei den negativen Merkmalen des Untersuchungsgebietes Oberhausen-Mitte werden v.a. das (schlechte) Image sowie die (geringen) Angebote in den Bereichen Freizeit, Kultur und Sport genannt. Auch die Punkte Verschmutzung/Abfall, (fehlende) Treffpunkte und Unsicherheit / Kriminalität treten hier in Erscheinung. Die mittlere Einordnung aller Punkte liegt bei einem Wert von 2,4 (Skala von 2 bis 4) im leicht unterdurchschnittlichen Bereich.
- Nahezu die Hälfte der Befragten gab an, dass es im Quartier Gegenden gibt, in denen sie sich unsicher fühlen.
- Zu den Punkten bei denen hohe Zufriedenheit bei der Wohnsituation bzw. dem Wohnumfeld geäußert wurde, zählen z.B. Anbindung an den ÖPNV und das Radwegenetz, aber auch Wohnungsgröße, Wohnungsausstattung sowie Preis-Leistungsverhältnis, gefolgt von den Versorgungseinrichtungen. Zu den negativ bewerteten Punkten zählen z.B. das Grünflächenangebot, der bauliche Zustand und das bauliche Erscheinungsbild. Ebenfalls negativ bewertet wurden das Parkplatzangebot sowie die Punkte Sauberkeit und Ordnung bzw. Sicherheit, Treffpunkte/Kommunikation. Bemerkenswert ist die durchschnittliche Einordnung aller Punkte in der mittleren Skala (Wert 3, zwischen 0 und 6).
- Insgesamt ergibt sich ein leicht unterdurchschnittlicher Wert bei der Zufriedenheit mit den Kindertageseinrichtungen und Schulen. Dabei wird z.B. die Erreichbarkeit der genannten Einrichtungen eher positiv eingeschätzt. Eher negativ gesehen werden das Angebot an Kita/Schulen, die Sicherheit der Wege zu Kita/Schulen und die Öffnungszeiten von Kita/Schulen.

- Der geäußerten Unzufriedenheit über die Angebote bei Freizeiteinrichtungen, Sportmöglichkeiten, Gastronomie und Veranstaltungen steht die Zufriedenheit bei der Erreichbarkeit der bestehenden Einrichtungen und Angebote gegenüber.

#### Öffentliche Informationsveranstaltung

Die öffentliche Informationsveranstaltung am 19. November 2009 bot den Bürgerinnen und Bürgern die Gelegenheit einer Zusammenfassung zu den bisherigen Ergebnissen sowie eines Ausblicks zum weiteren Verfahren. Dabei wurde der Entwurf der vorbereitenden Untersuchungen gem. § 141 BauGB einschließlich des Integrierten Handlungskonzeptes vorgestellt und es wurde erläutert, in welchem Umfang die Anregungen und Hinweise der Bürgerinnen und Bürger aufgegriffen werden konnten. Ferner wurde das weitere sanierungsrechtliche Verfahren dargestellt:

- Zunächst wird das Ergebnis der vorbereitenden Untersuchungen einschließlich des Integrierten Handlungskonzeptes dem Stadtrat der Stadt Augsburg zur Billigung vorgelegt.
- Dabei wird vorgeschlagen, das bestehende Sanierungsgebiet Nr. 7 „Flurstraßenviertel“ zu belassen, aber um den bislang ausgenommenen Bereich des „Coca-Cola-Areals“ zu erweitern.
- Ferner wird vorgeschlagen, das bestehende Sanierungsgebiet Nr. 4 „Am Hettenbach“ aufzuheben und mit dem gesamten westlich der Donauwörther Straße gelegenen Bereich des Untersuchungsgebietes als neues Sanierungsgebiet Nr. 10 „Hettenbachviertel“ im vereinfachten Verfahren förmlich festzulegen.
- Die Bürgerinnen und Bürger wurden ebenfalls über die im künftigen Sanierungsgebiet beabsichtigten Fördermöglichkeiten im Rahmen der Sanierung und die rechtlichen Auswirkungen (Genehmigungspflichten) für die in

einem Sanierungsgebiet liegenden Grundstücke informiert (vgl. Anhang, Ergebnisprotokoll zur öffentlichen Informationsveranstaltung am 19. November 2009).

### Möglichkeit der Einsichtnahme

Vom 16.11. bis 18.12.2009 hatten die Bürgerinnen und Bürger die Möglichkeit der Einsichtnahme in den schriftlichen Entwurf der vorbereitenden Untersuchungen und Gelegenheit zur Stellungnahme. Einige Bürgerinnen und Bürger machten von dieser Gelegenheit Gebrauch. Kritische Äußerungen gab es zu dem Vorschlag, die Äußere Uferstraße in Höhe der Löwenek-Schule zu sperren. Gefordert wurden z.B. eine Lösung auf dem Coca-Cola-Gelände, eine Verbesserung angesichts der Durchschneidung des Gebietes durch die Donauwörther Straße, gewünscht wurde z.B. auch eine Wiederherstellung der Promenade am Wertachufer (Wertachuferweg).

### **Resümee**

Aus den Einzelergebnissen lässt sich folgendes Resümee zur Bürgerbeteiligung ziehen.

- Die beteiligten Bürgerinnen und Bürgerinnen geben ihrem Stadtteil ungeachtet der bewusst und sehr klar gesehenen Schwächen durchaus eine Entwicklungsperspektive: als Quartier, dessen Vorzüge in niedrigeren Lebenshaltungskosten, in guter bzw. akzeptabler Nahversorgung und Erreichbarkeit sowie einer bereits breit gefächerten infrastrukturellen Ausstattung liegen.
- Gleichzeitig fordern die Bürgerinnen und Bürger ein Gegensteuern bei Problemen und Tendenzen, welche die Lebensqualität erheblich beeinträchtigen und gefährden könnten. Dies betrifft die als fehlend empfundene Sicherheit, die teilweise belastende Verschmutzung und Verwahrlosung einiger Grundstücke, sowie die angesprochenen Defizite bei Angeboten für Sport, Naherholung und Freizeit.
- Bemerkenswert ist auch das kreative Potential, das die Bürgerinnen und Bürger z.B. bei den Stadtteilwerkstät-

ten gezeigt haben. Die Anregungen z.B. zu den Themen „Angebote für Kinder und Jugendliche“, „Gebäude-sanierung und -modernisierung“ sowie „Grün- und Freiflächen, Verkehr“ lassen eine hohe Mitwirkungsbereitschaft und Unterstützung zum Aufwertungsprozess erkennen. Dies wird auch nicht dadurch geschmälert, dass verständlicherweise auch resignative Äußerungen zu verzeichnen sind.

- Die Bürgerinnen und Bürger zeigten überwiegend eine positive Erwartung an die vorgesehenen städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen und an die beabsichtigte förmliche Festlegung bzw. Änderung von Sanierungsgebieten. Die bisweilen zum Ausdruck gebrachte Skepsis betraf v.a. Zweifel am tatsächlichen Eintritt und Umfang künftiger Sanierungsmaßnahmen. Teilweise spiegelt sich in den Aussagen der Bürgerinnen und Bürger noch die Enttäuschung über den abgebrochenen Sanierungsprozess in den 1980er Jahren wieder („ihr redet ja nur wieder und macht vielleicht nichts...“).

Die Ergebnisse der Beteiligung sollten Einfluss auf die Sanierungsstrategie haben: es geht nicht darum „alles anders zu machen“ auch wenn die teilweise gravierenden Mängel „von Außen“ betrachtet vielleicht entsprechende Assoziationen wecken könnten. Vielmehr muss die Sanierungsstrategie differenziert ausgerichtet sein und zunächst bei den von den Bürgerinnen und Bürgern als „positiv“ eingeschätzten Merkmalen einsetzen. Dies bedeutet z.B. die Stärkung der Wohnfunktion, die Sicherung der Nahversorgung, die Aufwertung des Wohnumfeldes sowie die Ergänzung der Angebote für Sport, Freizeit und Naherholung, ohne dass damit die Bezahlbarkeit der Häuser und Wohnungen aufgegeben werden muss. Umgekehrt bedeutet dies aber auch, dass die als „negativ“ eingestufteten Faktoren, z.B. Verschmutzung, Unsicherheit / Kriminalität sowie fehlende Treffpunkte und Angebote für Sport, Freizeit, Kultur dringend behoben werden müssen. Soll das Gebiet nicht weiter einem Abwärtstrend ausgesetzt werden, in dessen Verlauf z.B. manche heute noch positiv eingestellte Bürgerinnen und Bürger das Quartier verlassen könnten.

## 7.2 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung und Mitwirkung der öffentlichen Aufgabenträger gemäß § 139 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 16.11.2009 mit 18.12.2009. Im Anhang zu den vorbereitenden Untersuchungen ist eine ausführliche tabellarische Dokumentation aller eingegangenen Stellungnahmen sowie deren Behandlung enthalten. An dieser Stelle sei deshalb lediglich ein kurzer Überblick gegeben. Folgende öffentliche Aufgabenträger waren beteiligt (soweit keine Stellungnahme abgegeben wurden, ist dies mit einem Zusatz in Klammern vermerkt):

- Höhere Landesplanungsbehörde / Regierung von Schwaben – (keine Stellungnahme abgegeben)
- Untere Naturschutzbehörde / beim Amt für Grünordnung, Naturschutz und Friedhofswesen der Stadt Augsburg (keine Stellungnahme abgegeben)
- Untere Immissionsschutzbehörde / beim Umweltamt der Stadt Augsburg, Schreiben vom 15.12.2009
- Polizeidirektion Augsburg (keine Stellungnahme abgegeben)
- Wasserwirtschaftsamt Donauwörth, Schreiben vom 16.12.2009
- Untere Wasserrechtsbehörde / beim Umweltamt der Stadt Augsburg (keine Stellungnahme abgegeben)
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Schreiben vom 14.12.2009
- Untere Denkmalschutzbehörde / beim Bauordnungsamt der Stadt Augsburg (keine Stellungnahme abgegeben)
- Stadtheimatspfleger für Belange des Denkmalschutzes, Planungs- und Bauwesens (keine Stellungnahme abgegeben)
- Referat OB/ Direktorium 1
  - Gleichstellungsstelle (keine Stellungnahme abgegeben)
- Referat OB/ Direktorium 2
  - Wohnungs- und Stiftungsamt der Stadt Augsburg (keine Stellungnahme abgegeben)
- Referat 2 (keine Stellungnahme abgegeben)
  - Abfallwirtschafts- und Stadtreinigungsbetrieb der Stadt Augsburg (keine Stellungnahme abgegeben)
  - Umweltamt, Abt. Klimaschutz, der Stadt Augsburg, Schreiben vom 18.12.2009
- Umweltamt, zu Fragen der Wertach, Schreiben vom 01.12.2009
- Umweltamt, Abt. Bodenschutz und Abfallrecht, der Stadt Augsburg, Schreiben vom 10.12.2009
- Referat 3 (keine Stellungnahme abgegeben)
  - Amt für Kinder, Jugend und Familie der Stadt Augsburg (keine Stellungnahme abgegeben)
  - Amt für soziale Leistungen, Fachbereich Sozialplanung, der Stadt Augsburg (keine Stellungnahme abgegeben)
  - Geschäftsstelle Behindertenbeirat, Schreiben vom 09.12.2009
- Referat 4 (keine Stellungnahme abgegeben)
- Referat 5 (keine Einwände, gem. Schreiben vom 19.12.2009)
  - Kulturamt der Stadt Augsburg
  - Kunstsammlungen, Abt. Stadtarchäologie, der Stadt Augsburg, Schreiben vom 14.12.2009
  - Sport- und Bäderamt, Schreiben vom 23.11.2009
- Referat 6 (keine Stellungnahme abgegeben)
  - Bauordnungsamt der Stadt Augsburg (keine Stellungnahme abgegeben)
  - Tiefbauamt, Abt. Straßenbau, der Stadt Augsburg (keine Stellungnahme abgegeben)
  - Tiefbauamt, Abt. Wasser- und Brückenbau, der Stadt Augsburg (keine Stellungnahme abgegeben)
  - Tiefbauamt, Abt. Verkehrsplanung, der Stadt Augsburg, Schreiben vom 22.10.2009 und 08.12.2009
  - Tiefbauamt, Abt. Öffentliche Beleuchtung und Verkehrstechnik, der Stadt Augsburg (keine Stellungnahme abgegeben)
  - Stadtvermessungsamt der Stadt Augsburg (keine Stellungnahme abgegeben)
  - Hochbauamt der Stadt Augsburg, Schreiben vom 23.12.2009
  - Tiefbauamt, Team Sanierungsmaßnahmen (Schreiben vom 22.10.2009)
- Referat 7(keine Stellungnahme abgegeben)
  - Amt für Verbraucherschutz und Marktwesen der Stadt Augsburg (keine Stellungnahme abgegeben)
- Referat 8 (keine Stellungnahme abge-

geben)

- Liegenschaftsamt der Stadt Augsburg (Schreiben vom 15.12.2009)

- Stadtwerke Augsburg Verkehrs GmbH (Schreiben vom 14.12.2009)
- Wohnungsbaugesellschaft der Stadt Augsburg mbH (keine Stellungnahme abgegeben)
- AG „Familienfreundliches Augsburg“ (keine Stellungnahme abgegeben)
- Bischöfliche Finanzkammer, Grundstücksabteilung, Augsburg (Schreiben vom 17.12.2009)
- Katholische Kirchenstiftung St. Joseph (Schreiben vom 07.12.2009)
- Evangelisch-Lutherisches Kirchengemeindeamt, Augsburg (Schreiben vom 12.12.2009)
- Stadtjugendring Augsburg (keine Stellungnahme abgegeben)
- Fachstelle Jugend & Bildung Augsburg (Schreiben vom 01.12.2009)
- IHK für Augsburg und Schwaben (Schreiben vom 08.12.2009)
- Handwerkskammer Schwaben (Schreiben vom 16.12.2009)
- Kreishandwerkerschaft Augsburg (keine Stellungnahme abgegeben)
- Universität Augsburg (keine Stellungnahme abgegeben)
- Stadtverband der Kleingärtner Augsburg (keine Stellungnahme abgegeben)
- Augsburger Verkehrsverbund GmbH (Schreiben vom 18.11.2009)
- Kriminalpräventiver Rat (Schreiben vom 08.12.2009)
- Polizeipräsidium Schwaben Nord (Schreiben vom 18.12.2009)

Eine ausführliche Behandlung aller Stellungnahmen ist in der bereits erwähnten tabellarischen Übersicht zusammengefasst, welche im Anhang enthalten ist. Im Ergebnis der Beteiligung und Mitwirkung der öffentlichen Aufgabenträger wurden entsprechende Ergänzungen in den vorbereitenden Untersuchungen vorgenommen. Hierzu sind in der angesprochenen tabellarischen Übersicht auch die jeweiligen Inhalte sowie ihre Zuordnung im Haupttext dokumentiert.

Wichtige Hinweise welche ergänzend aufgenommen wurden kamen z.B. seitens folgender Stellen:

- Umweltamt / Untere Immissionsschutzbehörde

- Wasserwirtschaftsamt Donauwörth
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
- Umweltamt / Abt. Klimaschutz
- Umweltamt, zu Gewässer 1. Ordnung
- Sport- und Bäderamt
- Stadtwerke Augsburg Holding GmbH
- Fachstelle Jugend und Bildung
- Handwerkskammer für Schwaben
- Augsburger Verkehrsverbund GmbH
- Kriminalpräventiver Rat

Grundsätzlich zeigten sich die beteiligten öffentlichen Aufgabenträger mit dem Entwurf der Vorbereitenden Untersuchungen einverstanden. Die abgegebenen Stellungnahmen bezogen sich deshalb v.a auf Hinweise und Ergänzungen zu den ausgeführten Punkten. Soweit die Anregungen und Hinweise der öffentlichen Aufgabenträger nicht unmittelbar im Zuge der vorbereitenden Untersuchungen aufgegriffen werden konnten, werden sie im Rahmen der weiteren Planungen und Verfahrensschritte gewürdigt bzw. berücksichtigt. Auf die ausführliche Dokumentation im Anhang wird Bezug genommen. An dieser Stelle seien nur einige Punkte gekürzt wiedergegeben.

- Die Untere Immissionsschutzbehörde hat unter Verweis auf das Lärm- und Luftschadstoff-Informationssystem (LLIS Stand 2002) darauf hingewiesen, „dass erhebliche Lärmbelastungen nur in den unmittelbaren Nahbereichen der im oder am Rande des Plangebietes verlaufenden Hauptstraßen vorliegen“

- Ferner hat die Untere Immissionsschutzbehörde unter Bezug auf das Lärm- und Luftschadstoff-Informationssystem (LLIS Schadstoffe Stand 2010) darauf hingewiesen, dass nur an der Ulmer Straße durch NO<sub>2</sub> die Jahresgrenzwerte für Schadstoffe überschritten werden. „Jedoch muss bei Feinstaubbelastungen ab 28 µg/m<sup>3</sup> im Jahresmittel mit Überschreitungen des zulässigen Tagesmittelwertes von 50 µg/m<sup>3</sup> an mehr als 35 Tagen je Jahr gerechnet werden. Somit sind aus Gründen der Lärm- und der Schadstoffbelastung Maßnahmen zu deren Reduzierung anzustreben .... Im Untersuchungsgebiet bestehen dazu u.E. Potentiale insbesondere in der Donauwörther und Neuhäuser Straße. Die

im Handlungskonzept unter 1. und 2.1 bis 2.3 dargestellten Maßnahmenvorschläge werden daher begrüßt.

- Das Wasserwirtschaftsamt Donauwörth wies darauf hin, dass bei Planungen im Bereich der Wertach (z.B. Wertachuferweg) der zum Hochwasserschutz der Stadt Augsburg notwendige Abflussquerschnitt weiterhin uneingeschränkt erhalten bleiben muss. Ferner hat das Wasserwirtschaftsamt darauf hingewiesen, dass die im Wertachbereich geplanten Maßnahmen im „künftigen Planungsbereich für das Projekt „Wertach vital III“ (Wertach von Bürgermeister-Ackermann-Brücke bis zur Mündung in den Lech) liegen. Sie entsprechen den Projektzielen von „Wertach vital“ (u.a. Umgestaltung der Uferbereiche und Aufwertung der Wertach als Naherholungsgebiet) und können deshalb aus wasserwirtschaftlicher Sicht befürwortet werden. Zu beachten ist allerdings, dass aufgrund der Eintiefungstendenzen der Wertach auch im vorliegenden Bereich sohlstabilisierende Maßnahmen, wie z.B. Uferaufweitungen, erforderlich werden können.“ (Zitat)
- Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege teilte mit, dass das Untersuchungsgebiet im Bereich oder der unmittelbaren Nähe folgender eingetragener oder vermuteter Bodendenkmäler liegt:
  - Römische Grabdenkmäler
  - Römische Straßen
  - Augusteischer MilitärplatzDiese Denkmäler sind gem. Art. 1 DSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Ihre ungestörte Erhaltung vor Ort besitzt aus Sicht des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege Priorität. Weitere Planungsschritte sollten diesen Aspekt bereits berücksichtigen und Bodeneingriffe auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß beschränken. In Umsetzung der Rechtsprechung des Bayerischen Verfassungsgerichtshof (Entscheidung vom 22. Juli 2008, Az.: Vf. 11-VII-07, juris / NVwZ 2008, 1234-1236 [bestätigt durch die nachgehenden Beschlüsse des Bundesverfassungsgerichts vom 4. November 2008, Az.: 1 BvR 2296108 & 1 BvR 2351108, n.v.]) wird dringend angeregt, aus städtebaulichen Gründen geeignete Festsetzungen nach §9 Abs. 1 BauGB (z. B. nach Nummern 2,9,10,11,15,20 [Bodendenkmal als „Archiv des Bodens“]) vorzunehmen.
- Das Umweltamt der Stadt Augsburg hat bemerkt, „dass die Errichtung oder wesentliche Änderung von Anlagen im 60 m-Bereich der Wertach grundsätzlich einer wasserrechtlichen Genehmigung bedarf“. (Zitat)
- Das Sport- und Bäderamt der Stadt Augsburg zeigte an, dass im Untersuchungsgebiet entsprechende Freisportflächen fehlen. Unter Berücksichtigung des bekannten Bedarfs und der Nachfrage seitens des Vereinssports und der Sportgruppen nach zusätzlichen Spiel- und Trainingsplätzen (Fußball) ist der Stadtteil Oberhausen - trotz der vorhandenen Sportanlage Paul Renz - diesbezüglich wohl unterversorgt. Dieser Aspekt ist im Zuge des weiteren Entwicklungsprozesses noch zu vertiefen.
- Das Tiefbauamt der Stadt Augsburg bemängelte z.B. das Fehlen von Aussagen zum Radverkehr. Hierzu wurden deshalb ergänzende Aussagen gemacht. Zum Beispiel wurde darauf hingewiesen, dass sich die meisten Flächen für den Radverkehr im Untersuchungsgebiet im Bereich der Tempo-30-Zonen befinden. Hier ist der Radverkehr Teil des Mischverkehrs auf der öffentlichen Verkehrsfläche.
- Die Stadtwerke Augsburg Holding GmbH haben gefordert, dass bei der städtebaulichen Aufwertung des Straßenraums „Donauwörther Straße“ nachzuweisen ist, dass der Straßenbahnbetrieb nicht behindert wird. Eine Behinderung würde die Rückforderung von Zuschüssen nach GVFG für Beschleunigungsmaßnahmen nach sich ziehen. Aus diesem Grund erfolgt zunächst eine entsprechende Voruntersuchung zur technischen Machbarkeit des Projektes. Erst auf Basis dieser Untersuchung wird eine Entscheidung zur weiteren Umsetzung des Projektes getroffen.

Weiteres zu den Stellungnahmen der öffentlichen Aufgabenträger siehe Anhang.

## 8. INTEGRIERTES HANDLUNGSKONZEPT

### 8.1 Ziele und Handlungsfelder

Aus den Ergebnisse der Analyse und den festgestellten Schwächen und Defiziten einerseits und den ebenfalls erfassten Potenzialen und Stärken andererseits lassen sich zunächst folgende Ziele für die weitere Entwicklung des Untersuchungsgebietes Oberhausen-Mitte formulieren:

#### Ziele - Allgemein

- Das Untersuchungsgebiet soll aus seiner benachteiligten Situation herausgeführt und zu einem familienfreundlichen, sozial integrierten und gemischten, innenstadtnahen Wohnstandort, mit dezentralen Angeboten der Nahversorgung und Dienstleistungen entwickelt werden.
- Insbesondere soll die räumliche Lagegunst gezielt eingesetzt werden um das Gebiet auch für nicht in Oberhausen ansässige Bürgerinnen und Bürger attraktiv zu machen.
- Die Entwicklung soll behutsam und sozial verträglich vonstatten gehen, auf die begrenzten finanziellen Spielräume zahlreicher Bewohner ist dabei besonders Rücksicht zu nehmen, um eine einseitige Verdrängung zu vermeiden.

Um die allgemeinen Ziele erreichen zu können bedarf es gezielter Anstrengungen in bestimmten Bereichen, die in besonderer Weise geeignet oder gefragt sind, um spürbare Verbesserungen tatsächlich zu erreichen. Nachfolgend werden die wichtigsten Teilziele und zugehörigen Handlungsfelder zusammengefasst:

#### Teilziele und Handlungsfelder – Öffentlicher Raum

- Hier ist insbesondere der Öffentliche Raum im Bereich der Donauwörther Straße und der Ulmer Straße angesprochen. Beide Hauptstraßen sind nicht nur funktional von Bedeutung, beide Straßenräume bilden gewissermaßen auch die „Visitenkarte“ des Untersuchungsgebietes und sind maßgebend, ob beim passierenden Autofahrer, Radfahrer, ÖPNV-Benutzer und Fußgänger positives

Interesse geweckt oder abschreckende Eindrücke wach werden. Insbesondere die Donauwörther Straße wird derzeit den Anforderungen eines urbanen Raumes in keiner Weise gerecht und bedarf dringend einer entsprechenden Aufwertung.

- Auch wenn er nicht im Untersuchungsgebiet selbst liegt, stellt der Platz vor dem Oberhauser Bahnhof an der Ulmer Straße einen weiteren außerordentlich wichtigen Teil des maßgeblichen öffentlichen Raumes dar, der ebenfalls aufwertungsbedürftig ist. Dies betrifft insbesondere die erforderliche Klärung der Funktion des Platzes, als immerhin einziger bestehender größerer Platzraum sowie die darauf aufbauende Gestaltung, die viel mehr als derzeit zur Aufwertung des gesamten Gebietes beitragen muss.

#### Teilziele und Handlungsfelder – Öffentliches Grün, Fuß- und Radwegenetz

- Aufbauend auf der Zielstellung, Oberhausen-Mitte zu einem urbanen innenstadtnahen Wohngebiet mit familienfreundlicher Ausrichtung zu entwickeln, kommt dem Ausbau des für die Urbanität außerordentlich wichtigen Fuß- und Radwegenetzes als Teilziel des gesamten Aufwertungsprozesses eine erhebliche Bedeutung zu. Als Beispiele für wichtige Projekte zur Umsetzung dieses Zieles seien z.B. die Wiederherstellung des Wertachuferweges, die Verlängerung des Fußweges am Hettenbach sowie verbesserte verkehrliche Bedingungen für Fußgänger und Radfahrer entlang der Donauwörther Straße genannt.

- Auch die deutliche Verbesserung des Angebotes an nutzbaren Grün- und Freiräumen gehört zur Thematik und Zielstellung der Entwicklung eines urbanen innenstadtnahen Wohngebietes mit familienfreundlicher Ausrichtung. Dabei kommt es darauf an, die bestehenden Grün- und Freiräume aufzuwerten, z.B. die Grünanlage am Hettenbach, sowie neue Angebote zu schaffen, z.B. nachhaltige Entwicklung des gesamten Wertachbereiches als übergeordneter innerstädtischer Grünzug.

#### Teilziele und Handlungsfelder – Wirtschaft und Einzelhandel

- Der Einzelhandel erfüllt zunächst die Aufgabe der Nahversorgung und muss im Zuge der Zielstellung für die Gesamtentwicklung gestärkt werden. Darüber hinaus bietet die Lagegunst des Gebietes auch Potenziale für Handel und Dienstleistungen, die einen Kundenkreis ansprechen kann, der weit über das Untersuchungsgebiet hinausgeht. Im Bereich des Handels mit Migrationshintergrund wird dies bereits praktiziert (z.B. türkische Brautmoden), allerdings sollte eine einseitige Ausrichtung zugunsten einer breiteren Angebotspalette und eines weiter gefassten Kundenkreises angestrebt werden. Die vorhandenen, überwiegend kleineren Gewerbebetriebe sind hinsichtlich der Rahmenbedingungen zu stärken.

#### Teilziele und Handlungsfelder – Private Gebäude und Freiflächen

- Die Analyse ergab ein großes Handlungsfeld bei der Sanierung und Modernisierung der privaten Bausubstanz. Aus diesem Grund leitet sich ein entsprechend wichtiges Teilziel und Handlungsfeld bei der Gebäudemodernisierung ab. Dabei soll auch den Belangen der energetischen Sanierung Rechnung getragen werden, um im Zuge der ohnehin erforderlichen Baumaßnahmen auch zugleich eine Verbesserung hinsichtlich des Wärmeschutzes und einer Senkung des Primärenergieverbrauches zu erreichen.
- Neben den ungenügenden Möglichkeiten der Naherholung bildet der hohe Grad der Versiegelung der Grundstücke einen weiteren Schwachpunkt, der wesentlich zur Minderung der Wohnqualität beiträgt und als Hemmnis bei der Ausschöpfung der Entwicklungspotenziale gesehen werden muss. Aus diesem Grund besteht ein wichtiges Teilziel und Handlungsfeld darin, Anreize zu schaffen, damit eine Entsiegelung und verbesserte Freiflächengestaltung möglichst zahlreicher Grundstücke initiiert werden kann.

#### Teilziele und Handlungsfelder – Soziales, Bildung und Kultur

- Das Untersuchungsgebiet Oberhausen-Mitte weist in der Gegenwart und auch in den nächsten Jahren eine erhebliche Problematik hinsichtlich seiner sozialen Verhältnisse auf. Auf die ausführlich analysierten Daten zur demographischen Entwicklung, zur Zahl der Arbeitslosen und Empfänger von Leistungen sowie zum hohen Anteil von Ausländern darf verwiesen werden. Zur Bewältigung der großen Eingliederungs- und Integrationsaufgaben ist eine leistungsfähige soziale Infrastruktur unerlässlich. Aus diesem Grund besteht ein zentrales Ziel und Handlungsfeld in der Stärkung und Weiterentwicklung der Sozialen Infrastruktur im Gebiet, insbesondere der Schulen, Betreuungseinrichtungen für Kinder, Einrichtungen für ältere und behinderte Menschen sowie Hilfe gewährenden Stellen zu allen Fragen sozialer Probleme und von Integrationsproblemen.

- Die Umsetzung der Teilziele und Handlungsfelder zur Stärkung der Sozialen Infrastruktur und zur Fortsetzung der Aktivierung und Beteiligung ist eine Voraussetzung, um die nächste Aufgabe angehen zu können, die mit der Zielsetzung integrierende Maßnahmen umschrieben werden soll. Hierzu gehören alle Maßnahmen und Projekte, die dazu beitragen sollen, bestehende Integrationsprobleme zu lösen, die angestrebte soziale Mischung sozialverträglich also auch integriert zu lösen sowie Unterstützung für Eigeninitiativen und bürgerschaftliches Engagement zu ermöglichen.

#### Teilziele und Handlungsfelder – Aktivierung und Beteiligung

- Aufbauend auf die vorangestellten Ziele und Handlungsfelder ergibt sich eine zwingende Fortsetzung der bereits eingeleiteten Aktivierung und Beteiligung. Bereits im Zeitraum der vorbereitenden Untersuchungen wurde deutlich, wie sehr das Selbstvertrauen und die Motivation der Oberhauser Bürger



rinnen und Bürger, insbesondere der Eigentümer, gestärkt werden muss. Deshalb stellt dies ein eigenes Teilziel und Handlungsfeld dar, welches v.a. durch die Einrichtung eines Quartiermanagements vor Ort umgesetzt werden soll.

Den oben beschriebenen Zielen und Handlungsfeldern folgen im nächsten Abschnitt entsprechende Maßnahmenvorschläge.

Strategie der Städtebaulichen Erneuerung

Wie die Analyse gezeigt hat, liegen im Untersuchungsgebiet mehrere erhebliche Schwächen vor, die zu einem „Problemkreislauf“ geführt haben. Durch gezieltes Ansetzen der Handlungsfelder und Maßnahmen an den „Schwachpunkten“ soll

der „Problemkreislauf“ durchbrochen werden und an seine Stelle ein „Erneuerungskreislauf“ treten (vgl. Abbildung 90, Seite 121, unten).

Das Gebiet Oberhausen-Mitte ist traditionell ein Wohnstandort, mit Infrastruktur und Einrichtungen der Nahversorgung, sowie einzelnen Betrieben. Infolge verschiedener Entwicklungen zeigt der Wohnstandort Defizite. Ausgehend von den analysierten Schwächen im Gebiet sowie den festgestellten Potenzialen, besteht ein übergeordnetes Ziel der Sanierung deshalb darin, die Wohnfunktion und die wohnungsnah Versorgung zu stärken. Dies bedeutet auch, dass künftig die das Wohnen störenden Faktoren kritischer gesehen und ggf. restriktiver behandelt werden müssen. In diesem Sinne versteht sich auch das Integrierte Handlungskonzept bzw. das Konzept der Handlungsfelder und Maßnahmen.

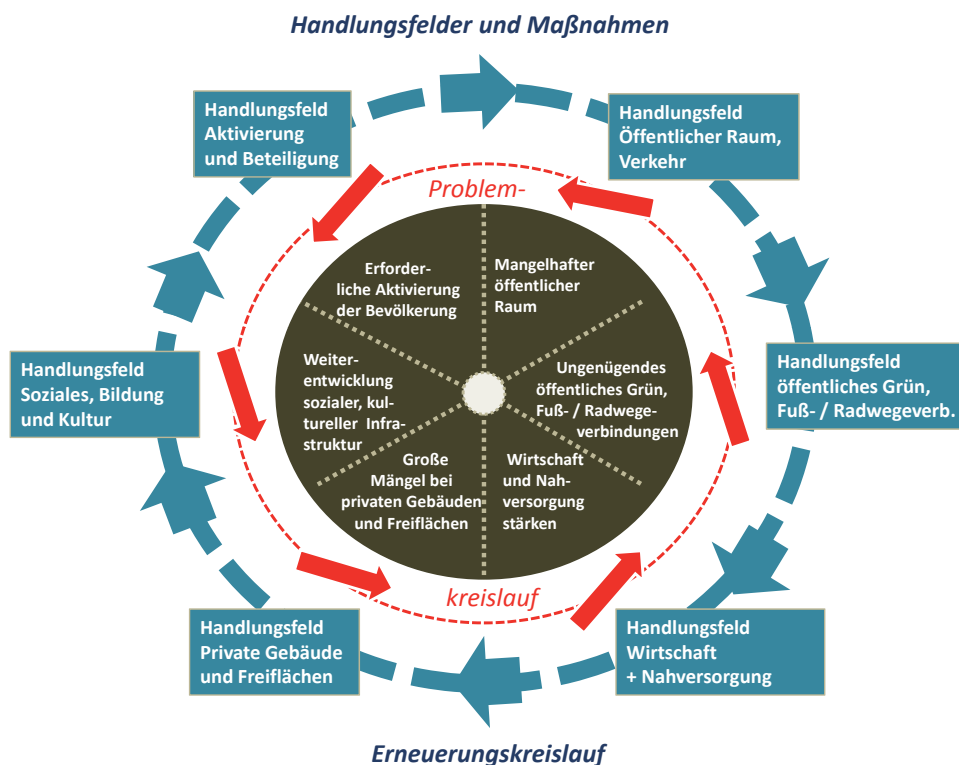


Abbildung 90: Untersuchungsgebiet Oberhausen-Mitte

Schematische Darstellung des bisherigen Problemkreislaufes und des angestrebten Erneuerungskreislaufes

Quelle: D I S Dürsch Institut für Stadtentwicklung

# 1. Öffentlicher Raum, Verkehr

## 8.2 Maßnahmenkonzept

	Maßnahmenvorschläge	Verantwortliche Stelle/ Einrichtung	kurz- fristig	mittel- fristig	lang- fristig	Grob geschätzte Kosten in T €	Grundsätzliche Förder- möglichkeiten
1.	<b>Handlungsfeld Öffentlicher Raum, Verkehr</b>						
	<b>Maßnahmen zur Aufwertung des öffentlichen Raumes und zur Verbesserung des Verkehrs</b>						
1.1	Aufwertung der Donauwörther Straße, einschließlich Neuord- nung der Verkehrsflächen  - Planung, einschließlich Über- prüfung der Belange des ÖPNV - Umsetzung	Referat 6 Baureferat				ca. 1.500	Städtebauförde- rung subsidiär, z.B. nach KAG und Fachpro- grammen zur Infrastruktur
1.2	Aufwertung des Bahnhofsvorplat- zes / Ulmer Straße  - Konzeption zur Aufwertung - Umsetzung	Referat 6 Baureferat				ca. 500	Städtebauförde- rung subsidiär, z.B. nach KAG und Fachpro- grammen zur Infrastruktur
1.3	Aufwertung von Kreuzungs- punkten  - Planung und Vorbereitung - Umsetzung	Referat 6 Baureferat				ca. 400	Städtebauförde- rung subsidiär, z.B. nach KAG und Fachpro- grammen zur Infrastruktur
1.4	Einrichtung eines Parkraum- konzeptes  z.B. - Anwohnerparkbereiche mit Neuordnung der Stellplätze - Hauptverkehrsstraßen sowie ausgewählte Einmündungs- bereiche der Seitenstraßen: wo möglich Umwandlung absoluter und eingeschränkter Haltever- bote in Kurzzeit-Parkplätze (tagsüber)	Referat 6 Baureferat				ca. 50	Städtebau- förderung
1.5	Beseitigung der Gebrauchtwagen- verkäufe bzw. -lager auf Brachflächen	Referat 8 Wirtschafts- referat				keine gesonderten Kosten	
1.6	Stadtbildreparatur v.a. an den Hauptstraßen: Abriss bzw. Gebäudesanierung besonders störender einzelner Immobilien	Referat 6 Baureferat				noch nicht beifferbar	
1.7	Schaffung eines Platzes zwischen den beiden Kirchen	Referat 6 Baureferat				ca. 600	Städtebauförde- rung subsidiär, z.B. nach KAG
1.8	Durchführung von Sicherheits- begehungen mit Bürgern und Sicherheitsbehörden	Referat 7 Ordnungs- referat				keine geson- derten Kosten	
1.9	ggf. Befragung der Bürger zu Angsträumen in Oberhausen- Mitte	Referat 7 Ordnungs- referat				ca. 15	

## 2. Öffentliches Grün, Fußgänger- und Radverkehr

	Maßnahmenvorschläge	Verantwortliche Stelle/ Einrichtung	kurz- fristig	mittel- fristig	lang- fristig	Grob Geschätzte Kosten in T €	Förder- möglichkeiten
2	<b>Handlungsfeld Öffentliches Grün, Fußgänger- Radverkehr</b>						
	<b>Maßnahmen zur Förderung von Urbanität und besseren Erreichbarkeit</b>						
2.1	Verbesserte Bedingungen für Fußgänger und Radfahrer durch Ordnung des ruhenden Verkehrs innerhalb der Wohnbereiche	Referat 6 Baureferat				noch nicht beifferbar	Städtebauförde- rung subsidiär
2.2	Schaffung attraktiver Verbindun- gen für Fußgänger	Referat 6 + Referat 2				noch nicht beifferbar	Städtebauförde- rung subsidiär
2.3	Gehwegsanierungen (u.a. in Neu- häuser Str.)	Referat 6 Baureferat				ca. 200	
	<b>Maßnahmen zur Verbesserung des Wohnumfeldes und der Naherholungsmöglichkeiten</b>						
2.4	Hettenbachanlage	Referat 2 Umweltre- ferat					Städtebauförde- rung subsidiär
2.4.1	Unterhalt und Pflege	Referat 2 Umweltre- ferat				keine geson- derten Kosten	
2.4.2	Erstellung eines Planungskonzeptes zur Herausarbeitung der Ziele	Referat 2 Umweltre- ferat				ca. 20	Städtebauförde- rung
	Verbesserung der Naherholungsfunktion	Referat 2					
	Verbesserung der Spielmöglichkeiten	Referat 2					
	Schaffung eines Mehrgenerationenspielplatzes	Referat 2					
	Installierung eines Spielplatzpaten	Referat 2, AIP GmbH					
2.4.3	Umsetzung des Planungskonzeptes	Referat 2				ca. 300	Städtebauförde- rung
2.5	Fortführung des grünen Rundweges	Referat 2 Umweltre- ferat				ca. 70	
2.5.1	Verlängerung des Hettenbachweges	Referat 2					
	Planung	Referat 2				ca. 50	Städtebauförde- rung
	Umsetzung	Referat 2				ca. 300	Städtebauförde- rung
2.5.2	Aufwertung der Einmündung an der Donauwörther Straße	Referat 2					
2.6	Wertachuferweg	Referat 6 Baureferat					
2.6.1	Wiederherstellung des Wertachuferweges bis zur Drentwettstraße	Referat 6 Baureferat				ca. 500	Städtebauförde- rung, subsidiär
2.6.2	Fortführung des Wertachuferweges bis zur Dieselstraße	Referat 6 Baureferat				noch nicht beifferbar	

### 3. Wirtschaft und Nahversorgung

	Maßnahmenvorschläge	Verantwortliche Stelle/Einrichtung	kurzfristig	mittelfristig	langfristig	Grob Geschätzte Kosten in T €	Fördermöglichkeiten
	<b>Handlungsfeld Wirtschaft und Nahversorgung</b>						
3.	<b>Maßnahmen zur Förderung der wirtschaftlichen Entwicklung</b>						
3.1	Kooperation/Marketing	Referat 8 mit Quartiermanagement					
	kooperatives Stadtteilmarketing mit interkulturellem Ansatz:						
3.1.1	Werbegemeinschaft, Gemeinschaftsanzeigen Printmedien, gemeinsame Aktionen wie z.B. das Kirschblütenfest mit Service-Wochen	Quartiersmanagement, Werbegemeinschaft				Kosten bei Quartiermanagement/ Quartierfonds	Städtebauförderung
3.1.2	ethnospezifisches Marketing, dialogorientierte Zusammenkünfte Unternehmer mit türkischen Verbänden	Quartiersmanagement, Werbegemeinschaft, Vereine und Verbände				s.o.	s.o.
3.1.3	Aufwertung und Qualifizierung bestehender Einzelhandelsbetriebe: Unternehmensberatung, Fortbildungsseminare mit interkulturellem Ansatz	Quartiersmanagement, externe Berater				s.o. zzgl. ca. 10	s.o.
	imagebildende sowie identitätsstiftende Maßnahmen:						
3.1.4	Förderung des ethnischen Miteinanders: Stadtteilstefte v.a. unter Einsatz der integrierten Migranten-Mittelschicht	Quartiersmanagement, Werbegemeinschaft, Vereine und Verbände, Unternehmer in Kooperation mit Stadt, Ehrenamtliche Bürger				Kosten bei Quartiermanagement/ Quartierfonds	Städtebauförderung
3.1.5	Veranstaltung von „Hofmärkten“ der Bewohnerschaft	Quartiersmanagement, Vereine und Verbände, Ehrenamtliche Bürger				Kosten bei Quartiermanagement/ Quartierfonds	s.o.
3.1.6	Imagebildung zur verstärkten Wahrnehmung der ethnischen Ökonomie als Potenzial statt Problem	Quartiersmanagement, Werbegemeinschaft, Vereine und Verbände				Kosten bei Quartiermanagement/ Quartierfonds	s.o.
3.1.7	verstärkte Presse- und Öffentlichkeitsarbeit	Quartiersmanagement, Werbegemeinschaft				s.o.	s.o.
3.1.8	Stadtteilzeitung	Quartiersmanagement, Werbegemeinschaft, Vereine und Verbände, Ehrenamtliche Bürger				s.o.	s.o.
3.2	Außenauftritt					s.o.	s.o.
3.2.1	Beratung und Unterstützung der Geschäftsinhaber bez. ihres Außentritts, der Ladengestaltung und Sortimentspräsentation	Quartiersmanagement, Werbegemeinschaft,				Kosten bei Quartiermanagement/ Quartierfonds	Städtebauförderung

	Maßnahmenvorschläge	Verantwortliche Stelle/Einrichtung	kurzfristig	mittelfristig	langfristig	Grob Geschätzte Kosten in T €	Fördermöglichkeiten
3.3	Branchenmix						
3.3.1	Aufbau Flächen- und Immobilienmanagement	Quartiersmanagement				Kosten bei Quartiersmanagement/ Quartierfonds	Städtebauförderung
	Zusammenbringen Immobilieneigentümer mit geeigneten, den Branchenmix komplettierenden Händlern und Dienstleistern so wie mit Nachfragern aus öffentlichen sozialen und kulturellen Einrichtungen	Quartiersmanagement					
	Minderung der negativen Wirkungen leerstehender Ladenlokale: Zwischennutzungen Leerstände / Schaufenster auf pro bono-Basis	Quartiersmanagement					
3.3.2	Attraktivitätssteigerung Tages-, Außen- und Abendgastronomie mit Etablierung moderner, kreativer bzw. „szene-gängiger“ Migranten-Gastronomie	Quartiersmanagement, Unternehmer, Stadt				Kosten bei Quartiersmanagement/ Quartierfonds	Städtebauförderung
3.3.3	am Bahnhofsplatz: Attraktivitätssteigerung sowie Wiederaufnahme der Verhandlungen mit der Stadtverwaltung zur kooperativen Schaffung einer attraktiven Außengastronomie	Stadt, Unternehmer				keine gesonderten Kosten	
3.3.4	Errichtung eines modernen Cafés/ Bistros incl. Frühstücksangebot mit attraktiven Blickbeziehungen z.B. am Wertachufer, am Hettenbach bzw. an neuen Grünflächen	Quartiersmanagement, Unternehmer, Immo-Eigentümer				Kosten bei Quartiersmanagement/ Quartierfonds	Städtebauförderung
	Bebauungsplan „Coca-Cola-Gelände“: Attraktive Gestaltung des Hettenbachufers und Schaffung von Aufenthaltsbereichen.					nur Verweis auf städtebauliche Maßnahme	
3.4	Sauberkeit und öffentliche Ordnung	Referat 7 Ordnungsreferat				keine gesonderten Kosten	
3.4.1	Sauberkeit: Rama - Dama - Aktionen in Kooperation Stadt/Vereine/ Geschäftsinhaber	Quartiersmanagement, Stadt, Vereine und Verbände, Unternehmen, Ehrenamtliche Bürger mit Referat 7				Kosten bei Quartiersmanagement/ Quartierfonds	Städtebauförderung
3.4.2	Sicherstellung / Wiederherstellung Öffentlicher Ordnung am Bahnhofsplatz z.B. Einrichtung eines Angebotes zur Entspannung der Straßen-Szene	Referat 7 mit Polizei, freie Träger				keine gesonderten Kosten	
3.4.3	Eindämmung Rotlichtmilieu, Spielotheken, Drogenhandel	Referat 7 mit Polizei				keine gesonderten Kosten	

# Wirtschaft und Nahversorgung

	Maßnahmenvorschläge	Verantwortliche Stelle/Einrichtung	kurzfristig	mittelfristig	langfristig	Grob Geschätzte Kosten in T €	Fördermöglichkeiten
3.5	Stärkung bzw. Versorgung der Nahversorgungs-Magneten						
3.5.1	Einhaltung des gesamtstädtischen Einzelhandelsentwicklungskonzeptes	Referat 6 und Referat 8				keine gesonderten Kosten	
3.5.2	keine weitere Ausweisung von Einzelhandelsflächen der Nahversorgung in Oberhausen	Referat 6 und Referat 8				keine gesonderten Kosten	
3.6	Stärkung bzw. Versorgung der Nahversorgungs-Magneten	Referat 6 und Referat 8				keine gesonderten Kosten	
3.6.1	keine weitere Ausweisung von Einzelhandelsflächen der Nahversorgung in Oberhausen	Referat 6 und Referat 8				keine gesonderten Kosten	
3.6.2	Erhalt des am Bahnhof ansässigen Lebensmittel-Vollsortimenter	Referat 6 und Referat 8 Immobilieeigentümer				keine gesonderten Kosten	
3.6.3	Einführung Kurzzeitparkplätze in der Sallinger Str.	Referat 6 mit Referat 7				ca. 10	

## 4. Private Gebäude und Freiflächen

	Maßnahmenvorschläge	Verantwortliche Stelle/ Einrichtung	kurz- fristig	mittel- fristig	lang- fristig	Grob Geschätzte Kosten in T €	Förder- möglichkeiten
4.	<b>Private Gebäude und Freiflächen</b>						
4.2	<b>Maßnahmen zur Verbesserung der Gebäudestruktur und der energetischen Verbesserung</b>	Referat 6 Baureferat- mit Referat 2 Umwelt- referat					
4.2.1	Einrichtung eines kommunalen Förderprogramms	Referat 6 Baureferat				ca. 200	Städtebauförderung
4.2.2	Beratung von Antragstellern und Umsetzung des kommunalen Förderprogramms	Referat 6 Baureferat ggf. mit ext. Bauberater				ca. 20	Städtebauförderung
4.2.3	Beratungsangebote zur energetischen Gebäudesanierung	Referat 2 Umwelt- referat				noch nicht bezifferbar	Kfw-Mittel / Programme
4.3	<b>Maßnahmen zur Verbesserung der privaten Grün- und Freiflächen</b>	Referat 6 Baureferat mit Referat 2 Umwelt- referat				in 4.2.1 und 4.2.2 enthalt- ren	Städtebauförderung

## 5. Soziales, Kultur und Bildung

	Maßnahmenvorschläge	Verantwortliche Stelle/ Einrichtung	kurz- fristig	mittel- fristig	lang- fristig	Grob Geschätzte Kosten in T €	Förder- möglichkeiten
5.	<b>Soziales, Kultur und Bildung</b>						
	<b>Maßnahmen zur Verbesserung der sozialen, kulturellen Infrastruktur und Bildung</b>						
5.1	Einbeziehung aller sozialen Einrichtungen in den Sanierungsprozess	Referat 3 Sozialreferat					
5.2	Förderung von Anpassungsmaßnahmen der sozialen Infrastruktur	Referat 3 Sozialreferat und Referat 4 Bildungs- und Schul- referat					Fachförderprogramme, ggf. Städtebauförderung subsidiär
	Erweiterung des Pausenhofes an der Löweneckschule über den Bereich der Äußeren Uferstraße (Sperrung) bis an das Wertachufer  - Konzeption, Planung - Ausführung	Referat 3 Sozialreferat und Referat 4 Bildungs- und Schul- referat				noch nicht bezifferbar	Fachförderprogramme, ggf. Städtebauförderung subsidiär
5.3	Betreute Freizeit (Pausenhofbetreuung)	Referat 3 Sozialreferat und Referat 4 Bildungs- und Schul- referat				keine gesonderten Kosten	
5.4	Stadtteilarbeit	Referat 3 Sozialreferat				noch nicht bezifferbar	Fachförderprogramme
5.5	In Kooperation mit der Arbeitsagentur Augsburg: Vor-Ort-Motivierung Jugendlicher bzw. bildungsferner Gruppen zur Inanspruchnahme der vorhandenen städtischen Qualifizierungs- und Weiterbildungsangebote	Referat 3 mit Quartiermanagement				ggf. Mittel der Arbeitsagentur ggf. Kosten bei Quartiermanagement/ Quartierfonds	Fachprogramme, Städtebauförderung subsidiär
5.6	Kristallisationspunkte für eine ganzheitliche und generationenübergreifende Bildungs- und Kulturarbeit im Stadtteil - mit Bürgern und Institutionen eine lokale Bildungslandschaft gestalten	Referat 4 Bildungs- und Schul- referat mit Referat 5 Kultur- und Sportreferat				keine gesonderten Kosten	
5.7	Projekt Historische Kinderkrippe (s. Exkurs auf den folgenden Seiten)	Referat 5 Kultur- und Sportreferat				ca. 400	Fachprogramme, ggf. Städtebauförderung subsidiär
5.8	Projekt Grünfläche bei St. Joseph (s. Exkurs auf den folgenden Seiten)	Referat 6 Baureferat mit Referat 2 Umweltreferat				ca. 100	Städtebauförderung bei öffentlicher Fläche



## 6. Aktivierung und Beteiligung

5.9	Projekt K.I.E.S an der Werner-Egk-Schule Konzept für Hausaufgaben- betreuung und Elterntraining unter Einbeziehung von Senioren	Referat 5 mit Schule				wird bereits finanziert	
5.10	Projekt - MUS-E (MUS-E, künstlerisches Pro- gramm für Schulen in Europa) wird im Rahmen des Modellvor- habens „Kooperationen“ bereits an der Löweneckschule und Werner-Egk-Schule umgesetzt und ist für die Schuljahre 2009/10 und 2010/11 finanziert (s. Exkurs auf folgenden Seiten)	Referat 5 mit Schule				wird bereits finanziert	

	Maßnahmenvorschläge	Verantwort- liche Stelle/ Einrichtung	kurz- fristig	mittel- fristig	lang- fristig	Grob Geschätzte Kosten in T €	Förder- möglichkeiten
6.	<b>Aktivierung und Beteiligung</b>						
	<b>Maßnahmen zur Verbesserung der Aktivierung und Beteiligung</b>						
6.1	Fortsetzung und Verstetigung der Informations- und Öffentlich- keitsarbeit	Referat 3 Sozialreferat				noch nicht bezifferbar	
6.2	Fortsetzung des Quartiermanagements in Oberhausen-Mitte	Referat 5 mit Schule				noch nicht bezifferbar	
6.3	Konzept zur Jugendbeteiligung im Quartier	Referat 3 Sozialreferat mit Referat 5 Bildung und Schule, freie Träger				ca. 30	Fachprogramme ggf. Städte- bauförderung subsidiär

Im Zuge der Beteiligung und Mitwirkung der öffentlichen Aufgabenträger hat das Wasserwirtschaftsamt Donauwörth darauf hingewiesen, dass im Wertachbereich geplanten Maßnahmen im „künftigen Planungsbereich für das Projekt „Wertach vital III“ (Wertach von Bürgermeister-Ackermann-Brücke bis zur Mündung in den Lech) liegen. Sie entsprechen den Projektzielen von „Wertach vital“ (u.a. Umgestaltung der Uferbereiche und Aufwertung der Wertach als Naherholungsgebiet) und können deshalb aus wasserwirtschaftlicher Sicht befürwortet werden. Zu beachten ist allerdings, dass aufgrund der Eintiefungstendenzen der Wertach auch im vorliegenden Bereich sohlstabilisierende Maßnahmen, wie z.B. Uferaufweitungen, erforderlich werden können.“ (Zitat, Weiteres hierzu unter Punkt 7.2, Seite 114 und Anhang 151).

## Beschreibung der Maßnahmen

Im folgenden Abschnitt werden die vorab tabellarisch aufgelisteten Maßnahmenvorschläge kurz einzeln oder in Gruppen zusammengefasst beschrieben bzw. erläutert. Dies geschieht jeweils in Form eines Exkurses zu den Handlungsfeldern. Zunächst wird aber der Maßnahmenplan erläutert, welcher die wichtigsten baulichen, verkehrlichen und freiräumlichen Maßnahmen zusammenfassend darstellt.

## Maßnahmenplan

Auf Seite 131 zeigt der Maßnahmenplan die wichtigsten räumlichen Maßnahmen zur Aufwertung des Gebietes Oberhausen-Mitte, zusammen mit den erwarteten räumlichen Impulsen:

- Von der Aufwertung der Donauwörther Straße mit Blick auf mehr Urbanität werden nachhaltige Impulse zur Aufwertung der angrenzenden Gebäude und deren geschäftliche Nutzungen erwartet. Diese Impulse dürften auch deutlich in das innenliegende Gebiet ausstrahlen (bessere Versorgung, bessere Vermietbarkeit, Zunahme an Modernisierungsmaßnahmen). Vorab sind einige Einzelfragen sorgfältig zu prüfen, insbesondere z.B. die Frage der künftigen Verkehrsführung in der Donauwörther Straße.
- Von der Wiederherstellung des Wertachuferweges und der mittel- bis längerfristigen Entwicklung des Wertachuferraumes mit dem Ziel der Schaffung von mehr Naherholungs- und Freiraumangeboten und besseren Angeboten für Fußgänger und Radfahrer werden deutliche Impulse in das westlich der Äußeren Uferstraße gelegene Wohngebiet hinein erwartet. Die angestrebte deutlich höhere Vernetzung des Wohn- mit dem Grünbereich sollte sich in einer Attraktivitätssteigerung der Wohnlage und damit der Wohnungsnachfrage äußern.
- In diesem Sinne werden auch positive Impulse von der geplanten Aufwertung der Flurstraße durch Erneuerung der Kreuzungspunkte erwartet. Die Verminderung der Monotonie des Stra-

ßenraumes, die vermehrte Sicherheit im Gebrauch der Verkehrsflächen (Neugestaltung fordert mehr gegenseitige Rücksichtnahme) sowie die Aufwertung des Straßenraumes, zu der auch eine Erneuerung der Gehwegflächen gehören soll, wird ebenfalls zu einer Steigerung der Wohnqualität und damit der Marktfähigkeit und Nachfrage im Wohnungsangebot führen. Dies sollte wiederum Ansporn und Grundlage für vermehrte Investitionstätigkeit im Wohnungsbestand bzw. Neubau sein.

- Die vorgesehene Aufwertung und Erweiterung des Schulhofes der Löwen-eck-Schule bedarf, wie die meisten Maßnahmenvorschläge, noch einer Konkretisierung und abschließenden Prüfung. Dabei sind die Fragen der verkehrlichen Anforderungen ebenso zu prüfen wie die Fragen der Verfügbarkeit entsprechender Flächen. Dessenungeachtet wird im bestehenden Pausenhofbereich in Kürze mit dem Bau eines Mensagebäudes (Betreuung Ganztageschule) begonnen.
- Die vorgesehene Erneuerung der Hettenbachanlage in Verbindung mit einer Verlängerung der Wegeverbindung entlang des Hettenbaches zur Donauwörther Straße ist eine weitere wichtige Einzelmaßnahme, welche hohe Ausstrahlungskraft auf die umgebende Wohnbebauung haben soll und zu einer Steigerung der Wohnumfeldqualität führen soll.
- Im Hettenbachviertel gibt es ebenfalls einige Straßen, deren Aufwertung dringend geboten ist. Analog zur Flurstraße und Äußeren Uferstraße werden deshalb auch hier gestalterische Maßnahmen zur Aufwertung der Kreuzungsbereiche vorgeschlagen. Auch sollen die anliegenden Grundstücke profitieren und ihre Wohnqualität und Lagegunst steigern können. In der Folge wird auch hier eine Belebung der Modernisierungs- und Bautätigkeit erwartet.



## Maßnahmen

Stadt Augsburg  
Projektgebiet Oberhausen Mitte

Maßstab 1 : 7.000



- |   |   |  |  |
|---|---|--|--|
| — | Grenze des Untersuchungsgebietes  |  | Entwicklung der Hettenbachanlage                               |
|   | Aufwertung der Donauwörther Straße, einschl. Neuordnung der Verkehrsflächen |  | Fortführung des „Grünen Rundweges“ am Hettenbach               |
|   | Aufwertung des Bahnhofsvorplatzes und Ulmer                                 |  | Wiederherstellung des Wertachuferweges bis zur Drentwettstraße |
|   | Aufwertung von Kreuzungspunkten   |  | Fortführung des Wertachuferweges bis zur Dieselstraße          |
|   | Schaffung eines Platzes zwischen den beiden Kirchen                         |  | neue Grünfläche an der Kirche St. Josef                        |
|   | Erweiterung des Pausenhofes an der Löweneckschule                           |  | positive freiräumliche Ausstrahlung                            |
|   | Aufwertungsbereiche   |  | positive bauliche Ausstrahlung                                 |

Darstellung: D I S Dürsch Institut für Stadtentwicklung  
04. November 2009

Abbildung 91: Maßnahmenplan  
Quelle: D I S Dürsch Institut für Stadtentwicklung

Im Zuge der Beteiligung und Mitwirkung der öffentlichen Aufgabenträger hat sich Polizeipräsident Schwaben-Nord zu den konzeptionellen Überlegungen hinsichtlich der Äußeren Uferstraße wie folgt geäußert:

„Sperrung der Äußeren Uferstraße mit gleichzeitiger Erschwerung der Durchfahrt Neuhäuserstraße.

Derzeit werden beide Straßenzüge vom MIV zur Umfahrung der neuralgischen Punkte „Wertachbrücke“ und „Bärenwirt“ benutzt; eine Sperrung der Äußeren Uferstraße auf Höhe der Löweneckschule schränkt vor allem die Umfahrung (in nördlicher Richtung) der Kreuzung „Bärenwirt“ nicht unerheblich ein. Bedingt durch die bestehende Unterbrechung der Flurstraße in Höhe Drentwettstraße/Maschenbaurstraße führt dies zu einer Verlagerung des Verkehrs auf die Donauwörther Straße. Für den motorisierten Individualverkehr vom Oberhauser Bahnhof über die Neuhäuserstraße in Richtung Oberhausen Nord wird bei den vorliegenden Planungen keine alternative Verkehrsführung gesehen, weshalb nach dem Umbau mit nicht unerheblichen Verkehrsbehinderungen und mit einer Zunahme des Verkehrs auf der Donauwörther Straße zu rechnen ist“ (Zitat).

Exkurs: Handlungsfeld und Maßnahme zum Thema Verkehr und Öffentlicher Raum

Das Netz der öffentlichen Straßenräume prägt maßgeblich Funktion, Gestalt und Identität eines Stadtquartiers. Es sollte in einem urbanen Bereich wie Oberhausen insbesondere dem Fußgänger- und Radverkehr ein kontinuierliches ununterbrochenes Erlebniskontinuum bieten, und zwar unter Einschluss der Hauptverkehrsstraßen. Gleichzeitig dienen alle Straßen in unterschiedlicher Weise den öffentlichen und privaten motorisierten Verkehren. Alle Straßen müssen also städtebaulich-verkehrlich angepasst und als öffentliche Räume gestaltet werden.

#### Netzüberlegungen, Motorisierter Individualverkehr

Für den motorisierten Individualverkehr bedeutet das verringerte Fahrgeschwindigkeiten sowie Unterordnung unter den Vorrang von ÖV, Fußgänger- und Radverkehr. Dabei sollten restriktive Maßnahmen vermieden werden; vielmehr sollte

durch städtebaulich attraktive Gestaltung ein kooperatives Verkehrsklima geschaffen werden.

Dann ist es auch möglich, weitgehende Freiheiten zu erhalten, ohne Sperrungen, ohne Einbahn-, Sack- oder Schleifenstraßen, und ohne besondere Ge- und -verbote. Es ermöglicht kürzeste Wege für die notwendigen Verkehre ohne zu überflüssigen Autofahrten zu ermutigen. Kurze Wege und allseitige Durchlässigkeit nützen Autofahrern ebenso wie Anliegern und anderen Straßenbenutzern; gleichzeitig entsprechen sie der Offenheit der europäischen Stadtbautradition.

Die Durchfahrt durch die Neuhäuserstraße sollte ohne Sperrung, nur durch gestalterische verkehrsberuhigende Maßnahmen erschwert werden. Zur besseren Orientierung des Schulgeländes zur und über die Wertach könnte die Äußere Uferstraße dort gesperrt werden; denkbar wäre auch eine zeitweise Sperrung oder eine längere einspurige Strecke ohne Einbahnregelung. Netzergänzungen scheinen zweckmäßig im Zuge der Neuplanung des unterschlössenen Gebietes zwischen Donauwörther-, Diesel- und Flurstraße.



Abbildung 92: Struktur Straßenverkehrsnetz  
Quelle: H. v. Winning

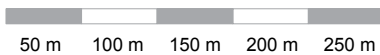
# Erläuterungen zu den Maßnahmen



## Maßnahmenprogramm Straßen

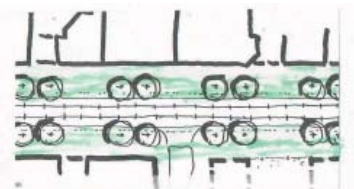
Stadt Augsburg  
Projektgebiet Oberhausen Mitte

Maßstab 1 : 7.000

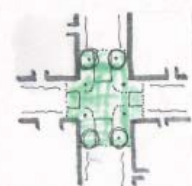


- Grenze des Untersuchungsgebietes
- ▨ Aufwertung der Donauwörther Straße, einschl. Neuordnung der Verkehrsflächen
- Aufwertung von Kreuzungspunkten
- ◄●● Schaffung von Wegeverbindungen
- ↔ Schaffung von Querungen
- ↗ Erweiterung des Pausenhofes der Löweneckeschule

Darstellung: H. v. Winning/D I S  
26. September 2009



**Donauwörtherstrasse**  
Rückbau nach Verkehrsverlagerung  
Nur Randflächen der Straße,  
Gleis mit Fahrbahn bleiben erhalten  
ca. 250 lfm x 2 x 7,5m = 4.000 qm



**Wohnstrassenkreuzungen:**  
Verkehrssicherung Fuss- und Radverkehr  
Dichte für flächenhafte Wirkung  
Ca. 40 Stck. x 250 qm = 10.000 qm

Abbildung 93: Maßnahmenprogramm  
Quelle: H. v. Winning/D I S

Eine Übersicht über das Maßnahmenprogramm im Quartier zeigt der Plan Maßnahmenprogramm Straßenraum.

In den folgenden Kapiteln werden die Maßnahmen im Einzelnen beschrieben.

## Fußgänger- und Radverkehr

Urbanität ist wichtigste Bedingung für hohe Erreichbarkeiten und hohe Mobilität im Fußgänger- und Radverkehr. Dichte sorgt für viele Ziele und Quellen, funktionale Mischung sorgt für Belebung zu allen Zeiten und hochwertige öffentliche Straßenräume bieten Komfort und Sicherheit.

Wichtigste Maßnahmen sind abgewogene Tempobeschränkungen auf allen Straßen, breite Gehwege, Übersichtlichkeit zur Sicherung von Kreuzungen und sonstigen Querungsstellen, sowie insgesamt eine städtebaulich orientierte attraktive Gestaltung. Netzergänzungen entlang Wertach und Hettenbach sind wertvoll, ersetzen aber keinesfalls die Notwendigkeit hochwertiger Fußgänger- und Radverkehrsbedingungen entlang den Hauptverkehrsstraßen, insbesondere der Donauwörther Straße.

Getrennte Radwege sind allenfalls ent-



Abbildung 94: Beispiel einer Straße mit urbaner Qualität; Quelle: H. v. Winning

lang der Donauwörther Straße zweckmäßig. Da im Radverkehr Sportradler, Alltagsradler und Kinder-/Seniorenradler unterschieden werden müssen, ist ggf. ein Radweg ohne Benutzungspflicht nach StVO zweckmäßig, wenn dadurch breitere Gehflächen auch für Langsamradler möglich werden.

## Verkehrsberuhigte Nebenstraßen

Zu den wichtigsten Maßnahmen gehört eine flächenhaft wirksame städtebaulich orientierte Verkehrsberuhigung der Anlieger- und Nebenstraßen. Das Gestaltungsprinzip aus der Drentwettstraße/Flurstraße sollte aufgenommen und in modifizierte Form weitergeführt werden. Es sieht eine sanfte Trennung von schmaler Fahrgasse und Randbereichen vor.



Abbildung 95: Drentwettstraße  
Quelle: H. v. Winning

Die Verwendung von Asphalt kann die Ausführung ohne Qualitätsverlust vereinfachen. Stellplätze sollten nicht baulich verdeutlicht, sondern allenfalls vorsichtig markiert werden. Verkehrsrechtlich wird nach der derzeitigen Auslegung der StVO Zone T30 oder keine Sonderausweisung empfohlen.

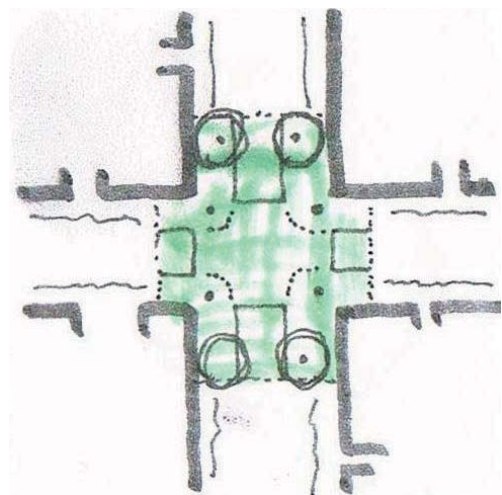


Abbildung 96: Schemaskizze eines Kreuzungspunktes; Quelle: H. v. Winning

Als Auslöser für private Sanierungen sollten vorläufig nur die Kreuzungen sowie ggf. einzelne kurze Teilstücke im Abstand von 50m umgebaut werden. Dies sollte das öffentliche Anliegen der Verkehrsberuhigung im Netz zunächst ausreichend verdeutlichen, ohne dass Anliegerbeiträge dafür fällig werden. Diese Umgestaltung ist auch die effizienteste Maßnahme zur Erhöhung der Verkehrssicherheit, da die Kreuzungen von wild parkenden Fahrzeugen freigehalten werden und die Sichtverhältnisse an den kritischen Punkten verbessert werden.

Die Instandsetzung der dazwischen liegenden Straßenstrecken sollte zunächst aufgeschoben werden. Sie sollte dann ergänzt werden, wenn die private Aufwertung der Häuser fortgeschritten und finanziell konsolidiert ist, sodass auch hierfür die gesetzlich vorgeschriebenen und gerechtfertigten Anliegerbeiträge zumutbar werden.

## Städtebauliche Integration Hauptstraße Donauwörther Straße

Eine weitere wichtige Maßnahme zur Aufwertung des Gesamtquartieres ist die Verbesserung der Donauwörther Straße als Quartiersmitte. Besondere Potentiale als städtebaulich-verkehrliches Impulsprojekt liegen in einer städtebaulich orientierten Gestaltung mit sehr breiten Randbereichen, insbesondere südlich und ggf. nördlich der Haltestelle Drentwettstraße auf eine Länge von etwa 300-600m.

Die Verkehrsmengen im ÖV und MIV, und die vorhandenen Kapazitätsgrenzen an den nächsten Knoten Dieselstraße bzw. Wertachbrücke erlauben jedenfalls die Abwicklung auf einer gemeinsamen Fahrspur. Bei gleichzeitig unverändert ungestörtem Straßenbahn-Vorrang. Diese Minimierung der Flächen für Motorisierten Verkehr erlaubt breite, hochwertige und großzügige fußgängerorientierte Straßenrandbereiche. Auch die Proportionen des Straßenraumes können nur durch Verzicht auf eigenen Gleiskörper über eine nennenswerte Strecke den Anforderungen an eine Gestaltung als urbane Hauptstraße genügen.

Die Randbereiche können, z. Tl. gemischt, als Gehwege, Wartebereiche für ÖV-



Im Zuge der Beteiligung und Mitwirkung der öffentlichen Aufgabenträger haben die Stadtwerke Augsburg Holding GmbH gefordert, dass bei der städtebaulichen Aufwertung des Straßenraums „Donauwörther Straße“ nachzuweisen ist, dass der Straßenbahnbetrieb nicht behindert wird. Eine Behinderung würde die Rückforderung von Zuschüssen nach GVFG für Beschleunigungsmaßnahmen nach sich ziehen. Aus diesem Grund erfolgt zunächst eine entsprechende Voruntersuchung zur technischen Machbarkeit des Projektes. Erst auf Basis dieser Untersuchung wird eine Entscheidung zur weiteren Umsetzung des Projektes getroffen (Weiteres hierzu unter Punkt 7.2, Seite 114 und Anhang 151).

Im Zuge der Beteiligung und Mitwirkung der öffentlichen Aufgabenträger hat sich das Polizeipräsidium Schwaben-Nord zu den konzeptionellen Überlegungen hinsichtlich der Donauwörther Straße wie folgt geäußert:

Wir sehen die vorgesehene gemischte Abwicklung von Motorisiertem Individualverkehr und Öffentlichen Personennahverkehr auf einer Fahrbahn nicht unproblematisch. Durch zahlreiche Ein- und Abbiegevorgänge aus beziehungsweise in die Donauwörther Straße in Verbindung mit einem temporär unterschiedlich intensiven Parkplatzsuchverkehr, einhergehend mit der Bedienung der ÖPNV-Haltestellen, ist vor dem Hintergrund der angedachten Verkehrsbeschränkung in der Äußeren Uferstraße mit teilweise erheblichen Behinderungen – auch im Betriebsablauf des ÖPNV – zu rechnen.

Dem anvisierten Ziel, es entstehe nach dem Umbau ein Verdrängungsprozess des MIV in Richtung Bundesstraße 17, kann argumentativ nicht beigetreten werden. Obwohl die Donauwörther

Abbildung 97: Skizze Städtebauliche Integration Hauptstraße Donauwörther Straße  
Quelle: H. v. Winning

# Erläuterungen zu den Maßnahmen

Straße (ab Bärenwirt in nördlicher Richtung) durch Rückbaumaßnahmen sowohl stadtein- wie auch auswärts für den Durchgangsverkehr unattraktiv sein müsste, kommt es in der täglichen Rushhour zu Störungen im Verkehrsablauf. Die seinerzeit erhoffte Verdrängung des MIV fand bisher nicht statt.

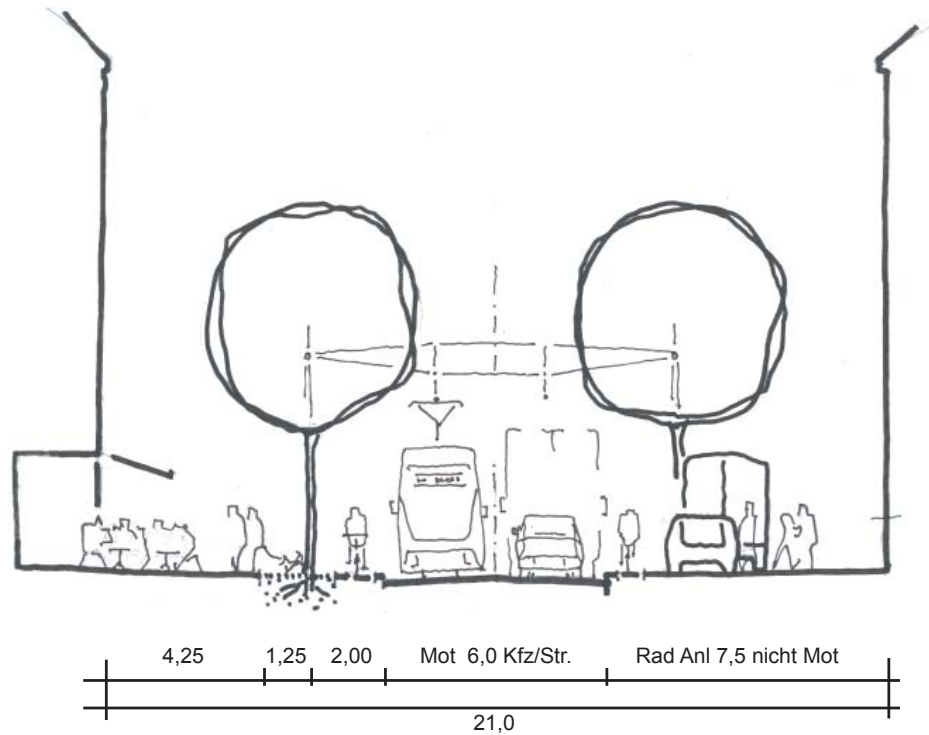


Abbildung 98: Städtebauliche Integration der Hauptstraße Donauwörther Straße - schematischer Querschnitt  
Quelle: H. v. Winning

Fahrgäste; Allee, bebauungsbezogener Freiraum sowie für Anlieferung bzw. Kurzparken genutzt werden. Auch Radwege sollten gestalterisch dem Gehweg zugeordnet werden, aber im Bedarfsfall nachrangig auch von Fahrzeugen überfahrbar sein.

Besondere Chancen ergeben sich durch die Integration von städtebaulichen, baulichen, und landschaftlichen Entwicklungen: östlich der Haltestelle Drentwettstraße, im Bereich Bebauungsplan Gumpelzheimerstraße sowie die Fortsetzung des Grünzuges Hettenbach nach Ost und Nord.

Eine städtebaulich zufrieden stellende Gestaltung ist nur bei gemeinsamer Führung von MIV und Straßenbahn über längere Strecken möglich. Welche Teilbereiche, Abgrenzungen und Detailausführungen sich hierfür besonders eignen, muss städtebaulich-verkehrlich vertieft untersucht werden.

## Straßenbahnverkehr

Die städtebauliche Integration der Donauwörther Straße fördert durch die städtebaulichen Verbesserungen im Haltestel-

lenumfeld in hohem Maße die zentralen Anliegen des ÖV: Nur dichte Bebauung mit qualitätvollen Freiflächen sichert dauerhaft hohe Fahrgastzahlen; nur funktionale Mischung sichert gute Auslastung über Tag, Woche und Jahr. Und nur nutzbare öffentliche Straßen und Netze gewährleisten sicheren und komfortablen Zugang zum ÖV. Darüber hinaus darf die Maßnahme keine Verzögerungen für den Straßenbahnbetrieb verursachen. Wesentlich hierfür ist zunächst (unabhängig vom eigenen Gleiskörper) der Vorrang an LSA-regelten Kreuzungen. Engpässe sind hier im Verlauf die Kreuzung Dieselstraße und insbesondere die Wertachbrücke; bei einem Takt unter 5 Minuten in jeder Richtung bestünde die Gefahr gegenseitiger Störung unterschiedlicher ÖV-Linien.

Umso mehr dürfen im Streckenverlauf keine durch andere Verkehre, z.B. MIV-Stau, bedingten Verzögerungen auftreten. Das frühere Gemeindeverkehrsfinanzierungsgesetz koppelte Zuschüsse des Bundes an die Trennung der Fahrbahnen von ÖV und MIV. Diese Trennung ist jedoch funktional nicht zwingend. Vielmehr ist inzwischen vielfach nachgewiesen, dass die Straßenbahn als Pulkführer sogar eher freie Fahrt hat, weil der MIV die haltende Straßenbahn nicht überholen kann.





Abbildung 99: Beispiel einer Straße mit gemeinsamer Nutzung der Verkehrsfläche durch Straßenbahn und Pkw  
Quelle: H. v. Winning

Ein eigener Gleiskörper würde insoweit hauptsächlich dem MIV nützen. Die zukünftigen Autoverkehre auf der Donauwörther Straße liegen jedoch weit unter der Kapazitätsgrenze. Die Existenz der B17 neu rechtfertigt, nach dem Wegfall der überörtlichen Funktion eventuelles Verkehrswachstum auf der Donauwörther

Straße durch Straßenbahnvorrang eher zu dämpfen. Im Zuge der Planung des Straßenzuges sollte dennoch zur Vorsicht ein MIV-Stau-Management mit vorgesehen werden, um selbst bei denkbaren geringfügigen und sehr seltenen Überlastungen den ungestörten Straßenbahnbetrieb sicher zu stellen.

Exkurs: Handlungsfelder und Maßnahmen zum Thema Wirtschaft

## Handlungsfeld Kooperation/Marketing

Die meisten von den Unternehmern abgegebenen Nennungen beziehen sich auf die Handlungsfelder Kooperation und Marketing. Wie auch beim Unternehmens-Check Einzelhandel wird hier der starke Wunsch nach gemeinsamen Aktionen und einer verbesserten Zusammenarbeit der Gewerbetreibenden sichtbar. Neben Werbemaßnahmen und Veranstaltungen/Aktionen/Aktivitäten werden vor allem Maßnahmen zur Imagewerbung eingefordert, welche auch bewusst und im positiven Sinn Bezug auf die Vielfalt der Ethnien nehmen.

Kooperatives Stadtteilmarketing mit interkulturellem Ansatz:

- Werbegemeinschaft, Gemeinschaftsanzeigen Printmedien, gemeinsame Aktionen wie z.B. das durchgeführte Kirschblütenfest mit Service-Wochen
- Einbezug von türkischen Geschäftsinhaberinnen, von Meinungsführer(n) der Migrantenökonomie und von Betriebsleitern mit hoher interkultureller Kompetenz (z.B. attraktives Telekommunikationsgeschäft mit gemischt-ethnischem Mitarbeiterteam)
- ethnospezifisches Marketing, dialogorientierte Zusammenkünfte Unternehmer mit türkischen Verbänden
- Kooperation mit dem von AIP (Augsburg Integration Plus) getragenen und vom Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung geförderten Projekt BIWAQ (Soziale Stadt - Bildung, Wirtschaft, Arbeit im Quartier) im Projektraum Gesamt-Oberhausen, welches sich v.a. folgenden Zielen verpflichtet hat:
  - Verbesserungen des Einstiegs in die Arbeitswelt für Jugendliche / junge Erwachsene, Entwicklung der Ausbildungsmöglichkeiten in den Betrieben
  - Sprachförderung der Migranten
  - Verbesserung der Stadtteilstrukturen im Bereich Gesundheit und Pflege

- Durchführung von Stadtteilfeesten
- Beratung und Betreuung der Oberhausener Unternehmerschaft

- Aufwertung und Qualifizierung bestehender Einzelhandelsbetriebe: Unternehmensberatung, Fortbildungsseminare mit interkulturellem Ansatz
- Kooperation mit der Universität Augsburg, Stadtsoziologie / Philosophisch-Sozialwissenschaftliche Fakultät

Imagebildende sowie identitätsstiftende Maßnahmen:

- Förderung des ethnischen Miteinanders: Stadtteilfeeste v.a. unter Einsatz der integrierten Migranten-Mittelschicht
- Veranstaltung von „Hofmärkten“ der Bewohnerschaft
- Imagebildung zur verstärkten Wahrnehmung der ethnischen Ökonomie als Potenzial statt Problem
- verstärkte Presse- und Öffentlichkeitsarbeit
- Stadtteilzeitung

## Handlungsfeld Außenauftritt

Im Handlungsfeld Außenauftritt werden Anregungen zur Verbesserung des Erscheinungsbildes der Geschäftsimmobilien und ihrer Ladenlokale zusammengefasst.

- Beratung und Unterstützung der Geschäftsinhaber bez. ihres Außenauftritts, der Ladengestaltung und Sortimentspräsentation

## Handlungsfeld Branchenmix

Das Handlungsfeld Branchenmix umfasst Wünsche zur Verbesserung des derzeitigen Angebotes, darunter die Forderungen nach besseren Fachgeschäften sowie attraktiven gastronomischen Einrichtungen.

In diesem Zusammenhang wurde den Unternehmern auch die Frage vorgelegt, wie sie die Ansiedlung eines neuen Nahversorgungszentrums am „Coca-Cola-Gelände“ beurteilen. In ihren Einschätzungen ist die Unternehmerschaft deutlich gespalten.

Die Hälfte von ihnen, darunter Handwerksbetriebe sowie Ladenbesitzer in der Donauwörther Str. äußerte sich positiv mit „sehr gut bzw. wichtig“. Die andere Hälfte lehnt dieses Projekt ab, da sie weitere Abflüsse aus der Ulmer Str. befürchten.

- Aufbau Flächen- und Immobilienmanagement
  - Zusammenbringen Immobilieneigentümer mit geeigneten, den Branchenmix komplettierenden Händlern und Dienstleistern sowie mit Nachfragern aus öffentlichen sozialen und kulturellen Einrichtungen
  - Minderung der negativen Wirkungen leerstehender Ladenlokale: Zwischennutzungen Leerstände/Schaufenster auf pro-bono-Basis
- Attraktivitätssteigerung Tages-, Außen- und Abendgastronomie mit Etablierung moderner, kreativer bzw. „szene-gängiger“ Migrantengastronomie
- am Bahnhofsplatz: Attraktivitätssteigerung sowie Wiederaufnahme der Verhandlungen mit der Stadtverwaltung zur kooperativen Schaffung einer attraktiven Außengastronomie
- Errichtung eines modernen Cafés/Bistros incl. Frühstücksangebot mit attraktiven Blickbeziehungen z. B. am Wertachufer, am Hettenbach bzw. an neuen Grünflächen

## Handlungsfeld Wohnqualität/Bevölkerungsstruktur

Im Handlungsfeld Wohnqualität/Bevölkerungsstruktur werden die Wünsche der Unternehmerschaft zusammengefasst, mit einer Verbesserung der Wohnqualität und einer Aufwertung des Viertels auch Anreize zum Zuzug von Besserverdienenden der Mittelschicht und somit auch ein kaufkraftstärkeres Umfeld für attraktivere als die bestehenden Geschäfte zu schaffen.

- Schaffung attraktiver Verbindungen für Fußgängerverkehr
- Schaffung attraktiver Grünflächen
- weitere Inwertsetzung des Hettenbachs und Wieder-Inwertsetzung des Wertach-Ufers

## Handlungsfeld Sanierung

Im damit eng verknüpften Handlungsfeld Sanierung stehen auch die Forderungen zur Einwirkung auf die Immobilieneigentümer sowie nach der Bezuschussung von notwendigen Sanierungsmaßnahmen zur Auflösung des bestehenden Modernisierungsstaus. Ebenso wie in den Bürgerworkshops wird der Verfall der Immobilien, v.a. in der Donauwörther Str. beklagt. Im Vordergrund steht dabei weniger die flächendeckende Immobilien-Sanierung, sondern vielmehr die Überwindung punktueller Defizite, welche negativ auf den übrigen Raum ausstrahlen.

- Stadtbildreparatur v.a. an den Hauptstraßen: Abriss bzw. Gebäudesanierung besonders störender einzelner Immobilien
- Fassadensanierungen unter Durchsetzung von Gestaltungs-Standards

## Handlungsfeld Sauberkeit und öffentliche Ordnung

Neben dem Handlungsfeld Sauberkeit werden im Handlungsfeld Öffentliche Ordnung Forderungen laut, die Probleme am Oberhausener Bahnhof durch Platzverweise für Alkohol- und Drogensüchtige zu entschärfen sowie Negativ-Nutzungen einzuschränken.

- Sauberkeit: Rama - Dama - Aktionen in Kooperation Stadt / Vereine / Geschäftsinhaber
- Anbringung und regelmäßige Leerung von Abfallbehältern
- verbesserte Pflege der Grünflächen
- Sicherstellung / Wiederherstellung Öffentlicher Ordnung am Bahnhofsplatz
- Eindämmung Rotlichtmilieu, Spielotheken, Drogenhandel

## Handlungsfeld Parkraum-Management

Im Handlungsfeld Parkraum-Management steht die Abschaffung bestehender Parkverbote, v.a. in der Donauwörther Straße im Vordergrund.

- Hauptverkehrsstraßen sowie ausge-

wählte Einmündungsbereiche der Seitenstraßen: weitestgehende Umwandlung absoluter und eingeschränkter Halteverbote in Kurzzeit-Parkplätze (tagsüber)

- ausgewählte Einmündungsbereiche der Seitenstraßen: Einführung Kurzzeit-Parkplätze (tagsüber)
- Prüfung: Einführung Anwohnerparken ab 18.00h zur Verminderung der Standortattraktivität für störende Nachnutzungen

## Handlungsfeld ÖPNV

Bezüglich des Handlungsfeldes ÖPNV werden - u.E. nicht weiter zu verfolgende - Anregungen zu Veränderungen im Haltestellensystem vorgebracht.

## Handlungsfeld Aufenthaltsqualität

Die im Handlungsfeld Aufenthaltsqualität zusammengestellten Maßnahmen dienen einmal zur Verbesserung der Standortbedingungen für stärker qualitätsorientierter Handels-, Dienstleistungs- und Gastronomie-Betriebe. Zum anderen verfolgen sie vor allem das Ziel, die Wohn- und Lebensqualität im Stadtteil zu erhöhen, um so auch den Wegzug einigermaßen anspruchsvoller Bevölkerungsgruppen zu verhindern bzw. zum Zuzug zu motivieren.

- Grünflächen, Bäume, Bepflanzungen (v.a. in Donauwörther Str.)
- Gehwegsanierungen (u.a. in Neuhäuser Str.)
- Beseitigung der Gebrauchtwagen-Verkäufe bzw. -Lager auf Brachflächen
- Verkehrsberuhigung Donauwörther Str.
- Vergabe von Pflanzpatenschaften im öffentlichen Raum (Stadt bzw. Quartiersmanagement stellt Blumen/Pflanzen, im Gegenzug übernehmen Vereine, Unternehmen und Ehrenamtliche die Pflege)

## Handlungsfeld Koordination/Verwaltung und Mittelstandsförderung

In den Handlungsfeldern Koordination/Verwaltung und Mittelstandsförderung wird von der Stadtverwaltung eine größere Aufmerksamkeit gegenüber den genannten Problemen eingefordert. Die politischen Forderungen betreffen neben Bürokratieabbau und Steuersenkung v.a. die städtische Ansiedlungspolitik in Bezug auf großflächige Einzelhandelsbetriebe.

## Handlungsfeld Stärkung bzw. Versorgung der Nahversorgungs-Magneten

Im Rahmen der Einzelhandelsentwicklung stellt sich als Handlungsfeld die Stärkung bzw. Erhalt der Nahversorgungs-Magneten

- keine weitere Ausweisung von Einzelhandelsflächen der Nahversorgung in Oberhausen
- keine Angebote an den am Bahnhof ansässigen Lebensmittel-Vollsortimenter zur Standortverlagerung z.B. nach Kriegshaber
- bei evtl. Auszug des Lebensmitteldiscounters am Bahnhof: Bereitstellung der Fläche zur Erweiterung des in der selben Immobilie benachbarten Drogeriefachmarktes
- Einführung Kurzzeitparkplätze in der Sallinger Str.

## weiterführende Aufgaben

Aus stadtgeographischer Perspektive stellen sich folgende weiterführende Aufgaben des Quartiersmanagements und der Stadtentwicklungspolitik:

- In Kooperation mit der Arbeitsagentur Augsburg: Vor-Ort-Motivierung Jugendlicher bzw. bildungsferner Gruppen zur Inanspruchnahme der vorhandenen städtischen Qualifizierungs- und Weiterbildungsangebote
- Erweiterung des Projektgebietes auf die Wertachstraße (Haupteinfallstr. vom Stadtzentrum aus, funktional dem Stadtteilzentrum Oberhausen-Mitte zugehörig, stark imageprägend für den Stadtteil)

- Handlungsbedarfe bei Branchenmix sowie Sanierung der Geschäftsimmobilien noch größer als im Projektgebiet
- Chance zur Inwertsetzung des architekturhistorisch besonderen Ensembles am Senkelbach (Ex-Tramdepot) als attraktives Stadtteil-Entree

Exkurs: Handlungsfelder und Maßnahmen zum Thema Soziales, Kultur und Bildung

## **Kristallisationspunkte für eine ganzheitliche und generationenübergreifende Bildungs- und Kulturarbeit im Stadtteil - Mit Bürgern und Institutionen eine lokale Bildungslandschaft gestalten**

Bedarfe für Elternarbeit, Sozial- und Kulturtreffpunkte

Ziele

- Sprach- Verständnisförderung bei Eltern und Kindern vertiefen
- Elterliche Kompetenzen (Erziehung, Gestaltung des Alltags) vertiefen
- Angebote als eigenständige Struktur etablieren und zugleich an Institutionen anbinden
- Schule als ganzheitlichen Lern- und Lebensort für Kinder entwickeln
- Förderung der Verantwortungsübernahme der Eltern für Erziehung und die schulische Laufbahn ihrer Kinder
- Naturerfahrung und Sinnesförderung für Kinder
- Kinder für Popmusik begeistern und selbst Musik zu machen
- Eltern über vorhandene Strukturen, z.B. Vorkurse erreichen
- Angebote für Familien an einem neuer Ort? -> unbelastet und offen
- Freiluftanlage ganz wichtig für ungezwungene Aussprache -> Vorschlag: Grünanlage an der Wertach
- Fachliche Betreuung von offenen Angeboten

Maßnahmen

- **„Kristallisationspunkte für eine ganzheitliche und generationenübergreifende Bildungs- und Kulturarbeit im Stadtteil - Mit Bürgern und Institutionen eine lokale Bildungslandschaft gestalten“**

Gemeinsam mit Akteuren und Multiplikatoren des Programmgebiets wird ein Konzept für eine ganzheitliche und generationenübergreifende Bildungs- und Kulturarbeit im Stadtteil erstellt. Aufgrund der Bevölkerungszusammensetzung und der sozialen Lage im Gebiet wird davon ausgegangen, dass es zu einem Gesamtgebilde kommt,

das zwei oder ggf. mehrere „dezentrale“ Anlaufstellen / Angebotsorte hat. Derzeit sind drei Bausteine erkennbar, die aufeinander abgestimmt entwickelt werden sollen.

### **1. „Löweneckschule als zentraler Ort für Schüler/innen und deren Eltern“**

Für den Stadtbezirk 20, aus dem die meisten Schüler in die Löweneckschule gehen, kann festgestellt werden, dass der 68% der Alleinerziehenden dort Grundversicherung nach Hartz IV - einer der höchsten Werte in Augsburg – bekommen. Zudem sind rund 35% der Bewohnerschaft Passausländer – der Augsburger Spitzenwert.

An der Löweneckschule haben rund 79% der eingeschulenen Kinder einen Migrationshintergrund.

Ziel ist es im Grundschulalter die Weichen für eine erfolgreiche Bildungsteilhabe zu stellen.

Die Löweneckschule soll als zentraler Ort für Schüler/innen und deren Eltern aus dem Programmgebiet östlich der Donauwörther Str. gestärkt werden.

Sie ist für einen Teil der Bevölkerung einer der wenigen Orte, die regelmäßig aufgesucht werden.

Ziel ist es, dieses zu nutzen und gemeinsam – Schule, Eltern, Träger der Jugendhilfe, Volkshochschule – die Schule als zentralen Ort für Fragen der (Familien-) Bildung ebenso zu qualifizieren, wie andere Angebote der sozialen und kulturellen Arbeit in den „Raum“ Schule zu integrieren.

Eine wichtige Rolle dabei spielen Stadtteilmütter, die eine Brückenfunktion zwischen institutioneller Bildung und Familie bilden.

An der Löweneck Schule wollen zudem Sozial- und Bildungsreferat neue Wege der Förderung von Kindern und Eltern u.a. im Rahmen von Ganztagsangeboten – gehen.

Dazu sollen gemeinsam Konzepte ausgehandelt und umgesetzt werden.

Der zentrale Ort „Löweneckschule“ soll ein integraler Bestandteil der aufeinander abgestimmten Stadtteil- und Kulturarbeit werden.

## Weitere Aspekte

- Förderung der Elternarbeit / Elterntraining, Ausbau des Angebots Stadtteilmütter an der Schule u.a. in Kooperation mit der Kita- Eichlerstr.
- Ausbau des Angebotes „offener Pausenhof“
- Räumliches Angebot für Kinder und Eltern u.a. zur Leseförderung („Schulleseecke“) – Elterncafe, als niederschwelliges Angebot zur Kontaktaufnahme und peer-to-peer „Beratung“ – Anlaufpunkt der mobilen Familien- und Kulturarbeit

## 2. „Sozial- und Begegnungszentrum“

In Oberhausen-Mitte fehlt es an integrativen Orten zur Begegnung. Es gibt weder im Untersuchungsgebiet noch im Stadtteil ein Tagescafé oder andere Treffpunkte in einer annehmbaren Entfernung. Seitens der Bevölkerung wird der Mangel artikuliert, sei es der fehlende Treffpunkt auch für Seniorinnen oder die fehlende Möglichkeit für interkulturelle Angebote. Der fehlende Austausch verstärkt Tendenzen der Separierung einzelner Bevölkerungsgruppen. Der Wunsch ist auch da, Kultur und neue Impulse von außen in das Viertel zu integrieren, um Diskussionen und neue Sichtweisen anzuregen. Mehrfach war von einem nötigen „Leuchtturm“ für das Quartier die Rede.

Zusätzlich ist die Vernetzung der zahlreichen sozialen Einrichtungen in der Breite ausbaufähig. Das betrifft vor allem die Zusammenarbeit im präventiven, niedrig-schweligen Bereich. Die Volkshochschule sucht Räumlichkeiten, soziale Dienste könnten räumlich konzentriert werden mit allen Möglichkeiten eines engeren Austauschs. Eine Verbindung zur Schulsozialarbeit oder einer aufsuchenden Familienarbeit ist bisher nur punktuell in den jeweiligen Einrichtungen und deren teilweise unzureichenden Räumlichkeiten möglich.

Im an das Untersuchungsgebiet angrenzenden Sanierungsgebiet 5 bestand und besteht immer wieder ein Interesse, ein Wohnheim für Studierende zu errichten.

Sollte ein solches Vorhaben realisiert werden, ist dringend eine konzeptionell angelegte Integration der Studierenden in das Viertel und in seine Bevölkerung aktiv anzugehen. Hierfür sind ebenfalls Räumlichkeiten nötig.

## Projektziel:

Ein Sozial- und Kulturzentrum in Oberhausen-Mitte

## Projektbestandteile:

- Identifizierung eines geeigneten Standortes
- Einrichten einer Tagesgastronomie/ Tagescafé, möglicherweise Projekt eines sozialen Trägers
- Zusammenführen möglichst vieler soziale Dienstleistungen und Angeboten an einem Ort
- Vernetzung mit den bestehenden Fachstellen und Trägern im Stadtteil, insbesondere den Schulen und KiTas
- Erweiterungen wie Medienangebote (Bücherei, neue Medien) etc. prüfen

## 3. Zugehende Familienarbeit im Quartier

Mobile und zugehende Familien- und Kulturarbeit, u.a. Unterstützung der Stadtteilmütter die im Quartier, in den Kita's und an den Schulen präsent sind, mit dem Ziel Strukturen im Quartier aufzubauen und zu verstetigen ggf. kann ein Teil der Arbeit über die KoKis-Stellen (Koordinierter Kinderschutz) des Amtes für Kinder, Jugend und Familien fortgeführt werden.

Dieses kann auch als eigener Bestandteil, der sofort umsetzbar ist (z.B. Stadtteilmütter, Elterntraining in Kindertagesstätten und Schulen etc. Entwicklung von neuen Konzepten zur Ergänzung flexibilisierter Hilfen zur Erziehung) etabliert werden.

Diese Arbeit soll bei Umsetzung von Punkt 1 und oder 2 an die oben beschriebenen Angebote angedockt werden. In die Entwicklung der zugehenden Familienarbeit werden die lokalen Akteure, vor allem der KIDS-Stützpunkt Nord-West (Graceland) einbezogen. Wesentliche Informationen zur Weiterentwicklung dieser Arbeit werden aus der sich derzeit in Arbeit befindlichen Bestandserhebung und Konzeptentwicklung für Familienbildung, die im Auftrag des AKJF durch das Insti-

tut für Sozialarbeit und Sozialpädagogik, Frankfurt a. M. durchgeführt werden, gewonnen.

Weitere Aspekte dieser Arbeit sind:

Für den sozial-kulturellen Bereich wurden weitere zu verfolgende Handlungsansätze gefunden, die nach Möglichkeit in die oben genannten Handlungsansätze integriert werden sollen:

- Musikinstrumentenpool für Stadtteilbevölkerung
- Ausbau von Angeboten, die an der Alltagspraxis der Bevölkerung ansetzen -> wie z.B. Einkaufen und Kochen etc.
- Interkultureller Garten?
- Umfeld- und Spracherkundung zur Förderung des Verstehens und zum Kennenlernen von Alltagssituationen u.a. außerhalb des eigenen Familienkreises
- W.v. Egek Schule Hausaufgabenbetreuung und Elterntraining - u.a. über das Projekt Ki.E.S (generationenübergreifendes Angebot, das Senioren u.a. des Sanderstifts mit einbezieht)
- Zugehendes Angebot für Kinder zur Förderung der Sozialkompetenz und zum Kennenlernen unterschiedlicher („sinnvoller“) Freizeitgestaltung.
- Unterstützung von Kita und Schulen im musischen Bereich (Honorarkräfte, Ehrenamt)

## **Historische Kinderkrippe Oberhausen**

Projekthintergrund:

Während der Industrialisierung gegen Ende des 19. Jahrhunderts nahm die Bevölkerung im neu entstehenden Arbeiterviertel entlang der Wertach rapide zu. Die sozialen Bedingungen in den Familien waren geprägt von langen Arbeitszeiten, die aufgrund der schlechten Entlohnung häufig beide Elternteile umfassten. Als Konsequenz waren untertags viele Kinder ohne Mittagessen auf den Straßen des Viertels alleine unterwegs. Der katholische Pfarrer des Viertels begann daher Kinder in seinem Pfarrhaus einzu bewirten und zu betreuen. Aus dieser Initiative, entwickelte sich die erste Kinderkrippe Deutschlands,

die 1911 in die Trägerschaft der Stadt Augsburg überging.

Projektziel:

Erwerb und Sanierung des historischen Gebäudes; Bewusstmachen der historischen Krippe als positiver Identifikationsfaktor für das Viertel und eine wenigstens teilweise öffentliche Nutzung.

Mögliche zukünftige Nutzung:

Etablieren des Stadtteilmuseums „Oberhauser Museumsstüble“ mit langfristiger Sicherung der Einrichtung, Nutzung durch die benachbarte Kath. St.-Josephs-Pfarrgemeinde, evtl. Kinderbetreuung, privates Wohnen, beim Scheitern der Pläne für ein Sozial- und Kulturzentrum im SG 5 (Gumpelzhaimer / Donauwörther Straße) Alternativstandort für ein Stadtteiltreff.

## **Grünfläche bei St. Joseph**

Projekthintergrund:

Das im städtischen Besitz befindliche Gelände nördlich von St. Joseph an der Straßenecke Tobias-Maurer-Straße/ Neuhofstraße soll gegen das bisherige Pfarrgemeindezentrum St. Joseph in der Tobias-Maurer-Str. 9 getauscht werden. Bisher ist das Gelände von einem Gebrauchtwagenhändler angemietet worden, der es als Abstellfläche für ältere Pkw nutzte. Nachdem die alte Schönsperger-Schule abgebrochen wurde, realisierten sich die verschiedenen Nutzungsvorhaben nicht. Daher ist das Gelände seit Jahren teilweise noch von Mauerresten, teilweise durch Bauzäune gesichert. Dennoch ist das Erscheinungsbild äußerst ungepflegt. Das betrifft auch den Gehweg um das Gelände. Die Kirchenverwaltung mit Unterstützung der Diözese Augsburg ist aufgrund einer Abrundung des vorhandenen Grundbesitzes an einem Erwerb interessiert. Eine konkrete bauliche Nutzung ist bisher nicht geplant mit der Ausnahme von Parkplätzen entlang der Tobias-Maurer-Straße.

Projektziel:

Das Gelände soll als Grünfläche öffentlich



genutzt werden können, da das Viertel gerade an dieser Stelle wenig öffentliches Grün aufweist. Die Gestaltung und Errichtung sollen stark beteiligungsorientiert unter aktiver Mithilfe der Bevölkerung erfolgen. Eine einfache Ausführung der Anlage, möglichst ohne „schwierige Klientel“ anzuziehen, sollte den temporären Charakter unterstreichen.

Projekttablauf:

Die Nutzung als Grünfläche ist zwischen Stadt und Kirchenverwaltung zu klären und zu sichern. In einer Beteiligungsphase werden die Anwohner in die Planungen eingebunden. Zu klären ist die Frage, ob ein Kinderspielplatz (falls ja, zwingend mit Zaun) benötigt wird, dessen Ausstattung, Sitzgelegenheiten und die Art der Bepflanzung (bisherige Anregungen: Rasen, evtl. Beete, Hochstämme zur Kirche hin? Keine Sträucher wegen der Einsehbarkeit). Bei der Planung ist darauf zu achten, die Bewohner in die Ausführungsarbeiten einzubeziehen. Dies sollte aus finanziellen wie pädagogischen Gründen erfolgen. Denkbar wäre u.a. eine Beteiligung an den Auffüll- und Planierungsarbeiten. Ein Förderantrag über das Projekt „Prävention Intervention im öffentlichen Raum“ ist zu stellen. Auch sollten eine oder mehrere Patenschaften für die Fläche über dieses Projekt eingerichtet werden.

Kooperationspartner: Kirchenverwaltung St. Joseph und Stadt Augsburg, Grünordnungsamt sowie Organisationen und Verbände in Oberhausen, Quartiersmanagement

### **Erhalt und Weiterentwicklung der „Museumsstube“**

Einer Privatinitiative (Frau Dr. Schubert) ist es zu verdanken, dass es in Oberhausen eine „Museumsstube“ mit geschichtlicher Aufarbeitung der historischen Entwicklung des Stadtteils gibt. Diese private Einrichtung genießt ein hohes Ansehen und soll im Zuge der künftigen Entwicklung erhalten werden. Hierzu werden die funktionalen und räumlichen Voraussetzungen noch entsprechend geprüft.

### **MUS - E**

Das Projekt MUS-E (MUS-E, künstlerisches Programm für Schulen in Europa) wird im Rahmen des Modellvorhabens „Kooperationen“ bereits an der Löweneckschule und Werner-Egk-Schule umgesetzt und ist für die Schuljahre 2009/10 und 2010/11 finanziert. Die Gesamtkosten liegen bei 34.200 € pro Jahr für insgesamt 9 Schulklassen.

Es ist das Ziel von MUS-E, die Persönlichkeit eines jeden Kindes zu entfalten, seine Kreativität und künstlerische Ausdrucksfähigkeit zu fördern. Darüber hinaus wird durch die Arbeit im Klassenverband die soziale Kompetenz gestärkt. Dabei will MUS-E insbesondere Kindern in sozial benachteiligten Stadtteilen einen Zugang zur Kunst eröffnen und Vielfalt als Bereicherung einer Gemeinschaft erfahrbar machen. MUS-E bezieht Künstler und Lehrer ausdrücklich in diesen Prozess mit ein und leistet damit einen Beitrag zur Entwicklung von Schule und Stadtteil.

### **Mehrgenerationenhaus**

Dieses Projekt stellt auf eine intergenerative Einrichtung ab, welche eine Vielzahl von sozialen und kulturellen Angeboten mit besonderen Angeboten für die besonders unterstützungsbedürftigen Bevölkerungsgruppen anbietet: Mütter und Väter mit Kleinkindern sowie Vertreter der älteren Generation. Denkbar ist die Bündelung folgender Angebote:

Angebote für junge Eltern und Kleinkinder / Kinder

- Kleinkindbetreuung
- Mittagstisch für Kinder
- ggf. auch Frühstückstisch für Kinder

Angebote für Schulkinder

- Hausaufgabenbetreuung
- Mittagstisch
- Bücherei

Angebote für Seniorinnen / Senioren

- Mittagstisch
- Senioren-Cafe
- Bücherei

- Kurse / Beratungsangebote
- Vernetzung mit sozialen Diensten

#### Angebote für Mütter

- Kleinkinderbetreuung
- Sprachkurse
- praktische Kurse

#### Angebote für Väter

- Kleinkinderbetreuung
- Sprachkurse
- praktische Kurse

#### Angebote für Erwachsene

- Beratung Beruf und Familie
- Existenzgründerberatung
- praktische Kurse
- Sport und Fitness
- Kultur

Mehrgenerationenhäuser stellen eine bereits bewährte Form wichtiger sozialer Synergieen dar. Die geeignete Realisierungsmöglichkeit für Oberhausen-Mitte wird entsprechend geprüft.

#### **Ausbau des Werner-Egk-Bildungsdreiecks**

Die bestehenden Einrichtungen Werner-Egk-Grundschule, Kita Zollernstraße und Jugendhaus sowie die dort vorhandenen Angebote werden einbezogen in ein zusammenhängendes Betreuungs- und Bildungszentrum mit Sport- und Freizeitangeboten.

#### Erläuterungen:

Mit einem zusammenhängenden und ausgebauten Angebot sollen die Bildungschancen der Kinder und Jugendlichen in Oberhausen verbessert werden. Der Bereich um das Jugendhaus und die Werner-Egk-Schule ist dabei traditionell Bezugs- und Orientierungspunkt für den westlichen Bereich des Soziale-Stadt-Gebietes Oberhausen-Mitte sowie Sprengelgebiet der Grundschule.

Die Verzahnung von Bildung und Betreuung und damit eine individuellere und umfassendere Begleitung von Kindern und Jugendlichen scheitert zurzeit auch wegen nicht vorhandener räumlicher Mög-

lichkeiten. Obwohl durch die vielen ergänzenden Maßnahmenträger (u.a. auch die Initiative Beratung und Begegnung (IBB), die Jugendorganisation Die Falken, die VHS und die Elterninitiative VaMuKi e.V.) ein solches integriertes Angebot möglich wäre.

#### Angedachte Maßnahmen sind:

- Pausenhofbetreuung
- Ganztagsangebote
- Sprachkurse VHS
- frühkindliche Erziehung (VaMuKi, Krippe)
- Freizeitmöglichkeiten mit Förderung der Sozialkompetenz in- und außerhalb der Schule
- Imagekampagne für das ehemalige Rathaus.

#### Bauliche Maßnahmen sind:

- Bau einer Turnhalle
- Schaffung von Räumen für Ganztagsangebot (z.B. Mensa) evtl. im Zusammenhang mit einer Sanierung des Jugendhauses
- Musik- und Kreativräume inkl. Gestaltung des Innenhof
- Mehrzweckräume für Elternbildung
- Sprachkurse
- frühkindliche Bildung
- kulturelle Angebote
- Treffmöglichkeiten für Initiativen und Vereine.

Die Erläuterung wird ergänzt durch die bereits erstellte „Konzeption Turnhalle für das Werner-Egk-Bildungsdreieck“.

### Bestehende Sanierungsgebiete

Im Untersuchungsgebiet Oberhausen-Mitte gibt es bereits zwei bestehende Sanierungsgebiete. Zum einen das seit 1981 bestehende Sanierungsgebiet „Oberhausen 4 - Am Hettenbach“, das zwischen der Ulmer Straße, der Haußerstraße, der Zollerstraße, der Prälat-Bigelmaier-Straße und der Billerstraße liegt. Die Sanierungssatzung enthält das sogenannte umfassende Sanierungsverfahren, das damals noch nach dem Städtebauförderungs-gesetz festgelegt wurde.

Zum anderen gibt es auch das im Jahre 1997 förmlich festgelegte Sanierungsgebiet „Oberhausen 7 - Flurstraßenviertel“. Die Sanierungssatzung legt für das Sanierungsgebiet das sogenannte vereinfachte Sanierungsverfahren, unter Einschluss des Genehmigungsvorbehaltes gem. § 144 Abs. 1 Baugesetzbuch, fest.

### Künftige Sanierungsgebiete

Anlass für die städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen im Gebiet Oberhausen-Mitte sind die im Zuge der Vorbereitenden Untersuchungen gem. § 141 Baugesetzbuch festgestellten städtebaulichen, funktionalen und strukturellen Probleme. Um diese lösen zu können und das Gebiet Oberhausen-Mitte zu stärken, sollen auf der Grundlage des Instrumentariums förmlich nach § 142 Baugesetzbuch festgelegter Sanierungsgebiete entsprechende Aufwertungsmaßnahmen durchgeführt werden. Hierzu soll das bestehende Sanierungsgebiet „Oberhausen 7 - Flurstraßenviertel“ fortgeführt und um die bisher ausgesparten Grundstücke im Bereich Donauwörtherstraße / Dieselstraße (beidseits des Hettenbaches) erweitert werden. Das seit 1981 bestehende Sanierungsgebiet „Oberhausen 4 - Am Hettenbach“ soll aufgehoben werden. Dafür wird der gesamte westliche Teil des Untersuchungsgebietes Oberhausen-Mitte als Sanierungsgebiet Oberhausen 10 - Hettenbachviertel neu förmlich festgelegt. Im Untersuchungsgebiet Oberhausen-Mitte wird es damit künftig 2 Sanierungsgebiete geben: das erweiterte Sanierungsgebiet „Oberhausen 7 - Flurstraßenviertel“ sowie das neue Sanierungsgebiet „Oberhausen 10 - Hettenbachviertel“.

### Sanierungssatzung und Genehmigungsvorbehalt

Beide Sanierungsgebiete stellen Satzungen gem. § 142 Baugesetzbuch dar. Dies gilt für das bestehende Sanierungsgebiet „Oberhausen 7 - Flurstraßenviertel“ und die hierzu vorgesehene Erweiterung dieses Sanierungsgebietes ebenso wie für das vorgesehene neue Sanierungsgebiet „Oberhausen 10 - Hettenbachviertel“. Gemein ist den o.g. Sanierungsgebieten die Art des Sanierungsverfahrens: alle Sanierungssatzungen werden das sogenannte vereinfachte Sanierungsverfahren enthalten. Da eine erfolgreiche Aufwertung des Gebietes nur gelingen kann, wenn gleichzeitig grob störende Fehlentwicklungen vermieden werden, behält sich die Stadt im bestehenden Sanierungsgebiet „Oberhausen 7 - Flurstraßenviertel“ und auch künftig im erweiterten Sanierungsgebiet „Oberhausen 7 - Flurstraßenviertel“ sowie im neuen Sanierungsgebiet „Oberhausen 10 - Hettenbachviertel“, einen Genehmigungsvorbehalt nach § 142 Abs. 4 i.V. mit § 144 Abs. 1 Baugesetzbuch vor.

In der Praxis bedeutet dies, dass die Vorhaben neben der üblichen Prüfung durch die Baugenehmigungsbehörde auch mit Blick auf die Verträglichkeit mit den Sanierungszielen beurteilt werden. Dies gilt auch für Miet- und Pachtverträge von mehr als einem Jahr Dauer oder Verlängerung. Um es aber klar zu sagen: abgewendet werden sollen ausschließlich grob störende Fehlentwicklungen, wie etwa eine Spielhalle in sensibler Umgebung. Der Genehmigungsvorbehalt trifft nicht üblicherweise stadtteilverträgliche Nutzungen des Handels, der Dienstleistungen und des Wohnens.

### Fördermöglichkeiten

Die Sanierungsgebiete sind zugleich Grundlage für die Förderung aus dem Bund-Länder-Städtebauförderungsprogramm „Stadt- und Ortsteile mit besonderem Entwicklungsbedarf - die Soziale Stadt“, kurz auch Programm „Soziale Stadt“ genannt. Dabei gilt der Grundsatz der Subsidiarität: zuerst sollen die jeweiligen Fachförderprogramme zum Einsatz kommen (z.B. für Straßenbaumaßnahmen), erst danach unterstützt die Städtebauförderung bei der Bewältigung

der verbleibenden unrentierlichen Kosten. Bei förderfähigen Maßnahmen ist eine finanzielle Zuwendung (Städtebauförderung) möglich, die zu 60% von Bund und Land sowie zu 40% von der Gemeinde aufgewendet wird.

### **Erhöhte Absetzungen im Sanierungsgebiet**

Gemäß § 7 h Einkommensteuergesetz kann der Steuerpflichtige in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet im Jahr der Herstellung und in den folgenden sieben Jahren jeweils bis zu 9 Prozent und in den folgenden vier Jahren jeweils bis zu 7 Prozent der Herstellungskosten für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen im Sinne des § 177 Baugesetzbuch absetzen. Näheres hierzu wird auf Nachfrage gerne erläutert. Die erhöhten Absetzungen sollen Investitionsanreize für Eigentümer darstellen und aktiv zur Aufwertung des Gebäudebestandes genutzt werden.

### **Sanierungsziele**

Wie die Analyse gezeigt hat, liegen im Untersuchungsgebiet mehrere erhebliche Schwächen vor, die zu einem „Problemkreislauf“ geführt haben. Durch gezieltes Ansetzen der Handlungsfelder und Maßnahmen an den „Schwachpunkten“ soll der „Problemkreislauf“ durchbrochen werden und an seine Stelle ein „Erneuerungskreislauf“ treten (vgl. Abbildung 9, Seite 13).

Das Gebiet Oberhausen-Mitte ist traditionell ein Wohnstandort, mit Infrastruktur und Einrichtungen der Nahversorgung sowie einzelnen Betrieben. Infolge verschiedener Entwicklungen zeigt der Wohnstandort Defizite. Ausgehend von den analysierten Schwächen im Gebiet sowie den festgestellten Potenzialen, besteht ein übergeordnetes Ziel der Sanierung deshalb darin, die Wohnfunktion und die wohnungsnahе Versorgung zu stärken. Dies bedeutet auch, dass künftig die das Wohnen störenden Faktoren kritischer gesehen und ggf. restriktiver behandelt werden müssen. In diesem Sinne versteht sich auch das Integrierte Handlungskonzept bzw. das Konzept der Handlungsfelder und Maßnahmen.

### **Ausblick**

Das im Zuge der vorbereitenden Untersuchungen erstellte Integrierte Handlungskonzept wird im Laufe des Erneuerungsprozesses fortgeschrieben. Dabei werden Maßnahmenvorschläge konkretisiert sowie auch weitere Projekte entwickelt und in das Integrierte Handlungskonzept aufgenommen. In diesem Sinne werden auch der Zeitplan sowie die Kosten- und Finanzierungsübersicht fortgeschrieben bzw. konkretisiert.

11. November 2009

## 10. ABBILDUNGS-, TABELLEN- UND KARTENVERZEICHNIS

Abbildung 0:	Luftbild des Untersuchungsgebietes Oberhausen-Mitte	2
Abbildung 1:	Untersuchungsgebiet Oberhausen-Mitte	5
Abbildung 2:	Untersuchungsgebiet Oberhausen-Mitte und Stadtbezirke	6
Abbildung 3:	Untersuchungsgebiet Oberhausen-Mitte - Lage im Raum	7
Abbildung 4:	Schwächen - Karte	8
Abbildung 5:	Potenzial - Karte	9
Abbildung 6:	Maßnahmenplan	10
Abbildung 7:	Sanierungsgebietsgrenzen	11
Abbildung 8:	Künftige Sanierungsgebiete	12
Abbildung 9:	Untersuchungsgebiet Oberhausen-Mitte - Schematische Darstellung des bisherigen Problemkreislaufes und des angestrebten Erneuerungskreislaufes	13
Abbildung 10:	Stadtbezirk 21 - Oberhausen - Süd	15
Abbildung 11:	Stadtbezirk 20 - Links der Wertach - Nord	15
Abbildung 12:	Distrikt 2001	16
Abbildung 13:	Distrikt 2002	16
Abbildung 14:	Distrikt 2003	16
Abbildung 15:	Distrikt 2101	16
Abbildung 16:	Anteil der Einwohner im Baublock zum Untersuchungsgebiet (31.12.2008)	17
Abbildung 17:	Entwicklung der Einwohner der Stadt Augsburg	18
Abbildung 18:	Entwicklung der Einwohner der Stadtbezirke	18
Abbildung 19:	Entwicklung der Einwohner des Untersuchungsgebietes Oberhausen Mitte und der Distrikte	18
Abbildung 20:	Bevölkerungspyramide der Einwohner des Untersuchungsgebietes Oberhausen-Mitte zum 31. Dezember 2008	20
Abbildung 21:	Entwicklung des Ausländeranteils im Untersuchungsgebiet Oberhausen-Mitte sowie seiner Distrikte	21
Abbildung 22:	Anteil der Ausländer innerhalb des Baublocks (31.12.2008)	22
Abbildung 23:	Anteil der Ausländer im Baublock zum Untersuchungsgebiet (31.12.2008)	23
Abbildung 24:	Anteil der Haushalte nach Haushaltsgrößen der Stadt Augsburg	26
Abbildung 25:	Anteil der Haushalte nach Haushaltsgrößen des Stadt Stadtbezirks 20. Links der Wertach - Nord	26
Abbildung 26:	Anteil der Haushalte nach Haushaltsgrößen des Stadtbezirkes 21. Oberhausen - Süd	26
Abbildung 27:	Lage des Untersuchungsgebietes Oberhausen-Mitte in der Stadt Augsburg	32
Abbildung 28:	Flurkarte des Stadtteils Oberhausen von 1836	33
Abbildung 28a:	Plan der Königlichen Kreis-Hauptstadt Augsburg, 1878	34
Abbildung 28b:	Plan der Stadt Augsburg um 1901	35
Abbildung 29:	Übersichtsplan Oberhausen-Nord	37
Abbildung 30a:	Sanierung WBG	38
Abbildung 30b:	Sanierung WBG	38
Abbildung 30c:	Quartiersplatz - nachher	38
Abbildung 30d:	Quartiersplatz - vorher	38
Abbildung 30e:	Tauscherstraße - nach der Sanierung	38
Abbildung 30f:	Tauscherstraße - vor der Sanierung (ehem. Coca Cola Gelände)	38
Abbildung 30g:	Projekt der Augsburger Gesellschaft für Lehm- bau, Bildung und Arbeit e.V	38
Abbildung 30h:	Neues Klettergerüst auf dem Schulhof der Löweneckschule	38
Abbildung 31:	Extraditionsplan 1836	39
Abbildung 32:	Umschreibplan 1856	39
Abbildung 33:	Plan der Kgl. Kreis- Hauptstadt Augsburg 1878 - Ausschnitt Augsburg Oberhausen	39
Abbildung 34:	Plan der Stadt Augsburg 1901	39
Abbildung 35:	Denkmalgeschützte Gebäude	41

Abbildung 36:	Auszug aus dem Flächennutzungsplan	42
Abbildung 37:	Nutzung der Gebäude	44
Abbildung 38:	Grimmstraße 1	45
Abbildung 39:	Flurstraße 4	45
Abbildung 40:	Helmschmiedstraße 5	45
Abbildung 41:	Drentwettstraße 20	45
Abbildung 42:	Kiesowstraße 6	45
Abbildung 43:	Bachstraße 4	45
Abbildung 44:	Matthäus-Lang-Straße 3	45
Abbildung 45:	Prälat-Bigelmayer-Straße 11	45
Abbildung 46:	Schönsperger Straße 19	46
Abbildung 47:	Löfflerstraße 14	46
Abbildung 48:	Grabenstraße 11	46
Abbildung 49:	Billerstraße 4	46
Abbildung 50:	Etagen	47
Abbildung 51:	Art der Gebäude	49
Abbildung 52:	Zahl der Wohneinheiten	50
Abbildung 53:	Alter der Gebäude	52
Abbildung 54:	Zustand der Gebäude	54
Abbildung 55:	Gebäude mit Mängeln im Untersuchungsgebiet Oberhausen Mitte	55
Abbildung 56:	Städtische Grundstücke	57
Abbildung 57:	Versiegelungsgrad der bebauten Grundstücke	60
Abbildung 58:	Grünflächen	61
Abbildung 59:	Grün- und Freiflächen im Untersuchungsgebiet Oberhausen Mitte	62
Abbildung 60:	Kindertagesstätte an der Eichlerstraße	63
Abbildung 61:	Löweneck-Volksschule und Martinschule	63
Abbildung 62:	evangelische Kirche St. Johannes	63
Abbildung 63:	katholische Kirche St. Joseph	63
Abbildung 64:	Gemeinbedarfseinrichtungen	64
Abbildung 65:	Zollernstraße	65
Abbildung 66:	Donauwörther Straße	65
Abbildung 67:	Straßenverkehrsordnung	66
Abbildung 68:	Art des Straßenbelages	67
Abbildung 69:	Zustand der Straßen	68
Abbildung 70:	Mängel bei den Straßen und im öffentlichen Raum	69
Abbildung 71:	Art des Belages der Gehwege	72
Abbildung 72:	Zustand der Gehwege	73
Abbildung 73:	Parken an der Ulmer Straße - Straßenbegrünung	74
Abbildung 74:	Parken innerhalb der Wohngebiete - Bsp. Zainerstraße	74
Abbildung 75:	Parken innerhalb der Wohngebiete	74
Abbildung 76:	Parken an der Flurstraße - Straßenbegrünung	74
Abbildung 77:	ruhender Verkehr im öffentlichen Raum - Teilgebiet A	75
Abbildung 78:	ruhender Verkehr im öffentlichen Raum - Teilgebiet B	76
Abbildung 79:	ruhender Verkehr im öffentlichen Raum - Teilgebiet C	77
Abbildung 80:	Haltestelle Bärenwirt DRvS	78
Abbildung 81:	Haltestelle Drentwettstraße	78
Abbildung 82:	Öffentlicher Personennahverkehr - versorgte Bereiche	79
Abbildung 83:	Haltestelle Oberhauser Bahnhof	80
Abbildung 84:	Gewerbekartierung Feb. 2009	85
Abbildung 85:	Stellplatzkartierung 2009	94
Abbildung 86:	Bewertung Standortfaktoren Oberhausen durch die Unternehmen - sortiert nach Wichtigkeit der Standortfaktoren	101
Abbildung 87:	Schwächen/Risiken	108
Abbildung 88:	Stärken/Potentiale	109
Abbildung 89:	Bilder vom Bürgerbeteiligungsprozesses	113
Abbildung 90:	Untersuchungsgebiet Oberhausen-Mitte - Schematische Darstellung des bisherigen Problemlaufes und des ange-	

	strebten Erneuerungskreislaufes	121
Abbildung 91:	Maßnahmenplan	131
Abbildung 92:	Struktur Straßenverkehrsnetz	132
Abbildung 93:	Maßnahmenprogramm	133
Abbildung 94:	Beispiel einer Straße mit urbaner Qualität	134
Abbildung 95:	Drentwettstraße	134
Abbildung 96:	Schemaskizze eines Kreuzungspunktes	134
Abbildung 97:	Skizze Städtebauliche Integration Hauptstraße Donauwörther Straße	135
Abbildung 98:	Städtebauliche Integration der Hauptstraße Donauwörther Straße - schematischer Querschnitt	136
Abbildung 99:	Beispiel einer Straße mit gemeinsamer Nutzung der Verkehrsfläche durch Straßenbahn und Pkw	137
Tabelle 1:	Nationalitätengruppen der Stadt Augsburg und der zwei Stadtbezirke 20. Links der Wertach - Nord und 21. Oberhausen - Süd; Stand: 31. Dezember 2008	24
Tabelle 2:	Besondere Probleme in Augsburg (Gesamtstadt) im Vergleich Oberhausen zu Augsburg gesamt,	82
Tabelle 3:	Ausländer- bzw. Migrantenanteile Bevölkerung und Einzelhandel in ausgewählten Augsburger Stadtteilen bzw. Stadtteilzentren	89
Tabelle 4:	Unternehmens-Check Oberhausen-Mitte: Erscheinungsbild Fassade, Anzahl Nennungen	91
Tabelle 5:	Unternehmens-Check Oberhausen-Mitte: Erscheinungsbild Schaufenster, Anzahl Nennungen	92
Tabelle 6:	Unternehmens-Check Oberhausen-Mitte: Sortimentseinstufung, Anzahl Nennungen	92
Tabelle 7:	Betriebsbefragung: Beschäftigten- und Umsatzentwicklung (Angaben in absoluten Zahlen)	96
Tabelle 8:	Einzugsbereich (Prozentanteil Kunden aus Entfernungszonen)	98
Tabelle 9:	Standorte der Mitbewerber	98
Tabelle 10:	Bedeutung der Standortfaktoren für die befragten Unternehmen	100





## 11. LITERATURVERZEICHNIS

Sajnos, Reinhard (1996): Lechbäche, Gassen und Straßen – Umgestaltung im Rahmen der Stadtsanierung, Stadt Augsburg, Baureferat (Hrsg.). Augsburg

Schuber, Marianne (Hrsg.) (1990): Oberhauser Chronik, Im Selbstverlag. Augsburg

Stadt Augsburg (Hrsg.): Sanierung in Oberhausen. Ein Stadtteil wird attraktiv – Städtebauförderung in Schwaben. Augsburg

Stadt Augsburg - Amt für Statistik (2003): Statistischer Monatsbericht der Stadt Augsburg. Arbeitslosigkeit in Stadt und Wirtschaftsraum. Augsburg

Stadt Augsburg - Amt für Statistik (2004): Statistischer Monatsbericht der Stadt Augsburg. Die Struktur der Privathaushalte in Augsburg. Augsburg

Stadt Augsburg - Amt für Statistik (2008): Strukturatlas Augsburg 2008. Augsburg

Stadt Augsburg - Amt für Statistik (2009): Statistische Daten für die Distrikte und Baublöcke im Untersuchungsgebiet Oberhausen-Mitte.

Stadt Augsburg - Amt für Stadtentwicklung und Statistik (2004): Bevölkerungsvorausberechnung für Augsburg nach Stadtteilen 2004 - 2020. Augsburg

Wißner, Bernd (2007): Augsburg entdecken. Augsburg

Wolf, Barbara (2000): Wohnarchitektur in Augsburg. Kommunale Bauten der Weimarer Republik. Augsburg

Augsburger Stadtlexikon <http://www.augsburger-stadtlexikon.de>

Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege  
[www.blfd.bayern.de/](http://www.blfd.bayern.de/) am 10. März 2009

[www.Fugger.de](http://www.Fugger.de) am 17. September 2009

Stadt Augsburg - Amt für Statistik (2009): Bevölkerung in Augsburg nach Stadtbezirken 31. Dezember 2008  
[http://www2.augsburg.de/fileadmin/www/dat/01au/statistik/Strukturatlas\\_Einwohner/Bevtab/Bevoelkerung\\_in\\_Augsburg\\_nach\\_Stadtbezirken\\_\\_31.12.2008\\_.pdf](http://www2.augsburg.de/fileadmin/www/dat/01au/statistik/Strukturatlas_Einwohner/Bevtab/Bevoelkerung_in_Augsburg_nach_Stadtbezirken__31.12.2008_.pdf) am 23. September 2009

[www.stadt-augsburg.de/html-sonstige/chronik.htm](http://www.stadt-augsburg.de/html-sonstige/chronik.htm) am 17. September 2009

[www2.augsburg.de/index.php?id=939](http://www2.augsburg.de/index.php?id=939) am 17. September 2009

[proffit.de/heft8-52000/KuLiKu/vries.html](http://proffit.de/heft8-52000/KuLiKu/vries.html)

