



# Sanierung in Augsburg



## Inhaltsverzeichnis

Für unser schönes Augsburg Stadtsanierung geht jeden an	5
Mit Rücksicht auf den Menschen Stadtsanierung braucht Sozialplanung	7
Für eine gemeinsame Lösung Stadtsanierung braucht aktive Bürger	10
Die Stadt hilft mit Modernisierung privater Anwesen	12
Ansprechpartner für Rat und Hilfe	13
Sanierung Altstadt Situation, Ziele, Neuordnung	15
Gute Beispiele wirken Einzelmaßnahmen von großer Bedeutung	17
Sanierungsgebiete der Altstadt	21
Stadterneuerung Oberhausen Situation, Planung, Ziele	42
Gelungene Arbeiten zeigen den Weg	44
Aufgaben der nächsten Jahre	52
Die finanzielle Seite Stadtsanierung kostet viel Geld	63
Ausblick	64

**Bericht des Baureferates**

# **Sanierung in Augsburg**



Augsburg ist mit seiner 2000jährigen Geschichte nicht nur eine alte Stadt, sondern vor allem auch eine Stadt, in der diese reiche Geschichte zeugnishaft lebendig geblieben ist. Eine Stadt, die, das Alte bewahrend, dennoch stets dem Neuen offenstand, in der Altes und Neues in fruchtbarem Ineinandewirken eine organische Einheit bilden.

Augsburg hat gegenüber den meisten Städten dieses Alters und dieser Größe auch den Vorzug, daß – trotz der Verheerungen des letzten Krieges – das spätmittelalterliche Stadtbild weitgehend erhalten werden konnte. Der großzügigen und weitsichtigen Planung eines Elias Holl ist es vornehmlich zu danken, daß das während der Hochblüte der Stadt in reichstädtischem Selbstbewußtsein geschaffene Stadtbild und seine Silhouette noch heute Augsburg bestimmt und diese nach wie vor alle Funktionen als Zentrum städtischen Lebens erfüllen kann, statt in steriler Museumsatmosphäre erstarrt zu sein.

Diese Vorzüge Augsburgs bedeuten aber auch eine große Verpflichtung. Es gilt, zum einen die liebgewonnene historische Substanz zu pflegen und zu bewahren, zum anderen den Ansprüchen unserer Zeit zu genügen und für die Wohn- und Lebensqualität zu sorgen, die heute als selbstverständlich erwartet werden. Das ist es, was wir in Augsburg mit Sanierung meinen. Vielfach wurde in den letzten Jahren die „Lebensform Stadt“ wiederentdeckt und damit eine drohende Verödung unserer Kernstadtbereiche gestoppt. Sanierung bedeutet also auch, einen gezielten Beitrag zur Erhaltung der Urbanität unserer Stadt zu leisten.

In Augsburg haben wir zwei große Sanierungsbereiche ausgewiesen – in der Altstadt und im Stadtteil Oberhausen. Trotz der Verschiedenheit dieser beiden Projekte haben sie eines gemeinsam: Es geht in erster Linie um Erhalten und Erneuern, um die Verbesserung der Lebensbedingungen in diesem Bereich unter bestmöglicher Berücksichtigung des Überkommenen.

Dies ist eine schwierige Aufgabe. Sie erfordert hohe finanzielle Aufwendungen, sie erfordert Ideen. Sie kann nur in enger und verständnisvoller Zusammenarbeit aller Beteiligten erfolgreich gelöst werden. Es ist aber auch eine reizvolle Aufgabe für Bauträger und Architekten, die hier gestalterisch gefordert sind.

In der vorliegenden Broschüre wird aufgezeigt, was bisher geleistet worden ist und welche Arbeiten noch bevorstehen. Sie soll gleichermaßen informieren und Anregungen geben. Und sie soll um das Engagement aller werben, an der Verschönerung unserer Stadt und an der Verbesserung der Lebensqualität in unserer Stadt mitzuwirken.

Augsburg, im Februar 1984

Hans Breuer  
Oberbürgermeister der Stadt Augsburg



Nach einigen Jahren Arbeit im Bereich Stadtsanierung ist es an der Zeit Zwischenbilanz zu ziehen und sie einer breiteren Öffentlichkeit vorzustellen. Drei verschiedene Stadtgebiete mit weitgehend unterschiedlicher Aufgabenstellung hat sich die Stadt Augsburg vorgenommen: Die Sanierungsgebiete Altstadt und Oberhausen sowie den Entwicklungsbereich Alter Flugplatz. Diese Broschüre beschränkt sich auf die beiden Sanierungsbereiche.

Ziel der Altstadtsanierung ist es, den Prozeß der Verslumung aufzuhalten und umzukehren. Unsere Altstadt hat in den letzten Jahren spürbar an Attraktivität zurückgewonnen. Das ist nicht zuletzt auf die städtischen Sanierungsmaßnahmen zurückzuführen. Wir wollen die Altstadt als Wohngebiet mit eingestreuten kleinräumigen gewerblichen Betrieben erhalten und fortentwickeln. Wir gehen dabei mit unserem historischen Erbe pfleglich um. Die Stadt Augsburg bemüht sich entsprechend ihrer denkmalpflegerischen Verpflichtung verfallende Bausubstanz zu erhalten, wo immer es vertretbar ist. Die Kosten dafür sind oft sehr hoch, nicht selten höher als Neubaukosten.

Der Stadtteil Oberhausen leidet unter anderen Problemen: Zu wenig Grünflächen und Erholungsräume, dagegen zu viel Verkehr. Um hier Abhilfe zu schaffen, haben wir in vielen Fällen durch Grunderwerb die Voraussetzungen für Sanierungsmaßnahmen erst schaffen müssen. Hier ist dieser Weg notwendig, damit die Stadt durch infrastrukturelle Maßnahmen größere Veränderungen bewirken kann. Wir schaffen Grünanlagen und Freiraum, verbessern die Verkehrssituation und lassen auch Bau und Modernisierung von Wohnungen nicht außer Acht. Erste Erfolge wie die Grünanlage an der Schöpplerstraße und der Ausbau der Ulmer Straße sind sichtbar.

Bei allen städtebaulichen, architektonischen und wirtschaftlichen Überlegungen vergessen wir nicht: Es sind die Menschen, die in den Sanierungsgebieten leben, mit denen und für die wir diese

Maßnahmen durchführen. Wir haben es in Sanierungsgebieten nicht selten mit sozial schwächeren Mitbürgern zu tun. Im Rahmen von sozialen Maßnahmen bemühen wir uns, Härten zu verhindern oder wenigstens erträglich zu machen. Dies ist ein wichtiger Auftrag der Städtebauförderung. Wir nehmen ihn ernst.

Inzwischen können sich die Ergebnisse unserer Bemühungen sehen lassen. Manchem hat es zu lange gedauert, bis sichtbare Erfolge zu verzeichnen waren. Ohne oft recht lang anmutende Planungs- und Vorbereitungsphasen ist im Bereich Stadtsanierung nichts zu bewirken.

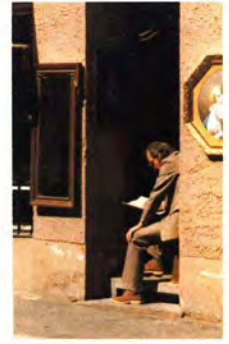
Mit noch mehr gleichzeitig durchzuführenden Sanierungsmaßnahmen als jetzt ist schon angesichts der finanziellen Situation nicht zu rechnen. Die Stadt Augsburg schöpft die bereitgestellten staatlichen Förderungsmittel voll aus und beteiligt sich selbst mit einem Drittel an den Kosten.

Dem Freistaat Bayern sei an dieser Stelle ebenso gedankt wie dem Bund. Ohne ihre Unterstützung wäre die Stadt Augsburg nicht in der Lage, diese notwendigen Maßnahmen durchzuführen. Ebenso danke ich allen Mitarbeitern in der Verwaltung, die sich dieser schwierigen Aufgabe widmen.

Ich wünsche mir, daß die Öffentlichkeit weiterhin Anteil nimmt an der Entwicklung der Stadtsanierung und durch ihr Engagement zu bestmöglichen Lösungen für unsere Stadt beiträgt.

Augsburg, im Februar 1984

Friedrich Hermann Stab  
Stadtbaurat



In Augsburg gab es in den letzten Jahren Stadtsanierung nicht nur in wenigen Großprojekten, die das besondere Interesse der Öffentlichkeit leichter finden, sondern vielmehr in einer inzwischen erfreulich hohen Zahl von einzelnen, oft kleineren Maßnahmen. Erst in ihrer Vielfalt und ihrem Zusammenwirken vermitteln sie einen Eindruck, was Stadtsanierung will und vermag. So ist es ein Ziel dieser Broschüre aufzuzeigen, was in den letzten Jahren in diesem Bereich geleistet wurde.

Die Haus- und Grundbesitzer unserer Stadt sollen angeregt werden, durch Maßnahmen am eigenen Anwesen zur Stadtsanierung beizutragen. Dieses Heft will alle Bürger mit den Erfordernissen der Stadtsanierung vertraut machen. Dabei sollen aber die Probleme der Stadterneuerung nicht verschwiegen werden. Es gibt sie zur Genüge. Der Stadtsanierung sollte in Zukunft ein noch größeres Interesse in der Öffentlichkeit beigemessen werden, als sie es bereits heute besitzt.

## **Bürger sollen mitwirken**

Die Stadtsanierung in Augsburg hat die Phase der Realisierung lang geplanter Maßnahmen voll erreicht. So soll es weitergehen. Die Stadt will durch ihre Tätigkeit auch Zeichen setzen und private Initiative anregen.

Es ist unbestreitbar: Die Stadt allein kann die notwendige Sanierung nicht schaffen. Die privaten Eigentümer der dortigen Gebäude müssen mitmachen und ihrerseits bereit sein zu investieren.

Ohne diese Anstoßwirkung durch die Stadt wäre dies oft nicht zu erwarten. So aber gibt es schon jetzt Beispiele dafür, daß die städtischen Aktivitäten private Initiativen ausgelöst haben. Genannt sei nur der Straßenzug „Hinterer Lech“.

Die Stadt schafft also die Voraussetzungen für die Sanierung der privaten Anwesen. Das bedingt: Die Stadt wählt Maßnahmen mit größtmöglicher Anstoßwirkung aus. Dies aber sind hauptsächlich Maßnahmen zur Wohnumfeldverbesserung: Verkehrsberuhigung, gestalteter Straßenumbau, Grünanlagen, Spielplätze. Erhaltung und Modernisierung von Wohnhäusern durch die Kommune haben nicht diese Priorität.

Die Erhaltung der alten Substanz übersteigt häufig die finanziellen Möglichkeiten eines Eigentümers. Hier greift die Stadt durch entsprechende Förderung ein. Öffentliche Förderung im sozialen Wohnungsbau bei Erhaltungsmaßnahmen, kombiniert mit Städtebauförderungsmitteln oder nur der Einsatz von Städtebauförderungsmitteln können angeboten werden. Untersuchungen über die Modernisierungsfähigkeit und Planungen der notwendigen Maßnahmen bietet die Stadt den Eigentümern sogar kostenlos an. Auch bei der Finanzierung einer Maßnahme wird konkret beraten und eine individuelle Lösung unter Einschluß der steuerlichen Vorteile gesucht.

Die Stadt ist sich auch ihrer eigenen Verpflichtung bewußt, ihr gehörende alte Häuser zu erhalten und zu modernisieren. Der Kapitelhof ist ein Beispiel, die städtischen Häuser im Ulrichsblock werden Zug um Zug folgen.

## **Wo wird saniert?**

Der Stadtrat hat zwei große Gebiete von Augsburg zu Sanierungsbereichen erklärt: Die Altstadt und den Stadtteil Oberhausen. Für beide Sanierungsbereiche zwingt das Städtebauförderungsgesetz zu einer langen Vorlaufphase bis konkrete Maßnahmen sichtbar werden können. 1975 beschloß der Stadtrat die vorbereitenden Untersuchungen in Oberhausen einzuleiten, 1976 für die Altstadt. Nach längeren Untersuchungen, Entwerfen und Verwerfen von Sanierungskonzeptionen wurden ab 1979 einzelne Sanierungsgebiete durch Satzung förmlich festgelegt.

Die Augsburg Altstadt, hier wiederum als Abschnitt das Lech-/Ulrichsviertel und die Jakobervorstadt-Süd, weisen viele Bereiche auf, in denen die Bausubstanz verkommt, die Wohnverhältnisse schlecht sind, die Bevölkerungsstruktur sich ungünstig entwickelt hat. Hier galt es einzugreifen und Zeichen zu setzen wie diesem Trend zur Verslumung zu begegnen ist. Dies soll und vermag die Stadtsanierung.

Oberhausen als weiteres Sanierungsgebiet weist andere Probleme auf. Als recht einfach strukturierter Vorort ist es dort weniger die Gebäudesubstanz, die ein Eingreifen erfordert, sondern mehr Mängel der Infrastruktur.

Grün- und Erholungsflächen fehlen, der Verkehr beeinträchtigt die Wohnnutzung, hier und da sind Flächen so ungünstig verbaut, daß eine Neubebauung in größerem Umfang konzipiert werden muß. Die angetroffenen unterschiedlichen Mängel führen zu unterschiedlichen Maßnahmen im Zuge der Stadtsanierung.

Die Zahl der Gebiete muß eingegrenzt bleiben. Die Förderungsmittel sollen konzentriert eingesetzt werden, um so in einigen Jahren sanierte Gebiete vorweisen zu können. Diese sollen dann ihrerseits auf andere Gebiete positive Wirkung haben.

Die Festlegung als Sanierungsgebiet bedeutet auch Einschränkungen, besonders für die betroffenen Haus- und Grundstückseigentümer. Sie sollen nicht unnötig lange dauern. Maßnahmen im Sanierungsgebiet müssen daher zügig in 12 – 15 Jahren abgeschlossen werden.

### **Wie läuft nun eine Sanierung ab?**

Nach förmlicher Festlegung sind Bauungspläne aufzustellen, die die Neuordnung verbindlich vorsehen. Die Stadt kauft dann, wo nötig, Grundstücke auf, sie schafft öffentliche Einrichtungen wie Grünanlagen und Spielplätze oder baut Straßen. Wohnungen sollen modernisiert oder gebaut werden, alte historische Substanz wird vor dem Verfall gerettet. Straßen werden zu Wohnstraßen umgebaut und der Verkehr beruhigt. Für Kraftfahrzeuge werden Ersatzstellplätze geschaffen.

Es erfordert eine Fülle von Einzelmaßnahmen, um eine Verbesserung des Aussehens und der Wohnbarkeit des Sanierungsvorhabens zu erzielen. Das alles setzt voraus, daß die Bürger mitmachen.

Für alle diese Maßnahmen sind erhebliche öffentliche Gelder nötig. Ohne entsprechende Förderung wäre Sanierung nicht durchzuführen.

Bund und Land fördern seit 1971 die Stadt-sanierung. Die Stadt Augsburg bekommt jährlich einen bestimmten Betrag vom Freistaat Bayern zugewiesen, den sie um eigene Beteiligungsmittel aufstocken muß. Das heißt, daß Bund, Land und Stadt die Kosten der Sanierung jeweils zu einem Drittel tragen.

Die Mittel der öffentlichen Hände sind begrenzt. Es sind deshalb längst nicht alle wünschenswerten Maßnahmen durchzuführen; es muß vielmehr eine an den vorhandenen Mitteln orientierte Auswahl für jedes Jahr getroffen werden.

Stadtsanierung heißt aber nicht nur städtebauliche Belange beachten. Sie hat auch eine starke soziale Komponente. Sie ist für die Menschen da, die dort wohnen und in Zukunft leben sollen.

### **Soziale Komponenten**

Beteiligung der Bürger ist deshalb ein wesentliches Element der Sanierung. Um die oft erheblichen Eingriffe in das Leben der Bewohner abzumildern, wird Sozialplanung betrieben. Die Stadt sorgt für die Beschaffung von Ersatzwohnungen, übernimmt die umzugsbedingten Kosten und versucht allgemein Härten für Sanierungsbetroffene möglichst zu vermeiden.

Wesentlich ist in diesem Zusammenhang die Mietpreishöhe. Modernisierte Wohnungen sind naturgemäß teurer als die bisherigen. Den Mietpreissprung erträglich zu halten und die Verdrängung der bisherigen Bevölkerung möglichst zu verhindern ist auch ein Ziel der Stadtsanierung. Hier gibt es Konflikte zwischen Wirtschaftlichkeitsüberlegungen und der Mietzahlungsfähigkeit vieler bisheriger Bewohner. Die Stadt versucht hier, die soziale Seite in den Modernisierungsvereinbarungen und Förderungsfestlegungen angemessen zu berücksichtigen.

Die Darstellungen dieses Heftes beschränken sich auf die Sanierungsgebiete in der Altstadt und im Stadtteil Oberhausen. Auch die gesamten Vorhaben im Entwicklungsgebiet Alter Flugplatz/Stadtteil Universitätsviertel, die hier nicht enthalten sind, basieren auf dem Städtebauförderungsgesetz.





Die Sanierungsgebiete in Augsburg wie auch in anderen Städten der Bundesrepublik sind nicht nur gekennzeichnet durch bauliche und städtebauliche Mängel, sondern sie sind immer auch Gebiete mit verstärkten sozialen Problemlagen.

Bei der Stadtsanierung müssen deshalb ganz wesentlich auch soziale Aspekte berücksichtigt werden, wie es das Städtebauförderungsgesetz fordert, das die wesentliche Grundlage der Sanierungstätigkeit in der Bundesrepublik Deutschland ist. „Die Gemeinde soll, sobald und soweit dies nach dem Stand der Vorbereitung der Sanierung möglich ist, Vorstellungen entwickeln und mit den Betroffenen erörtern, wie nachteilige Auswirkungen möglichst vermieden oder gemildert werden können.“

Das Städtebauförderungsgesetz bestimmt, daß diese Erörterung mit den Betroffenen während der Sanierungsarbeit fortgesetzt werden und in Form eines Sozialplanes schriftlich festgehalten werden muß.

Im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen nach dem Städtebauförderungsgesetz wurden alle Mieter und Hauseigentümer in den Sanierungsgebieten in Einzelbefragungen direkt auf die von der Stadt beabsichtigten Sanierungsmöglichkeiten angesprochen. Die sozialen und wirtschaftlichen Verhältnisse der Betroffenen wurden festgehalten. Bezogen auf ein erstes grobes städtisches Konzept konnten Bedenken und Anregungen geäußert werden.

Ein weiterer Teil dieser ersten Befragung bezog sich auf die persönliche Einstellung zur Sanierung und der Mitwirkungsbereitschaft der Bewohner in den Sanierungsgebieten. Die Ergebnisse dieser ausführlichen Untersuchungen wurden in Form eines Berichtes für jedes einzelne förmlich festgelegte Sanierungsgebiet zusammengefaßt. Sie geben so Auskunft über die sozialen und wirtschaftlichen Verhältnisse der Betroffenen und über den städtebaulichen und bautechnischen Bestand sowie über die Möglichkeiten der Neuordnung des Sanierungsgebietes.

Drei Leitideen für die Sanierungsarbeit in Augsburg prägen die Grundsätze der Sozialplanung.

1. Die Betroffenen sollen durch Sanierungsmaßnahmen in ihrer Lebenssituation nicht schlechter gestellt werden als zur Zeit vor der Sanierung.
2. Die Betroffenen sollen bei der Erstellung des Sozialplanes und der Durchführung der Sanierungsmaßnahmen rechtzeitig über die zur Verfügung stehenden sozialen Hilfen (Beratungs- und Betreuungs- sowie finanzielle Unterstützungsmöglichkeiten) informiert werden, damit sie in der Lage sind, ihre Rechte wahrzunehmen.
3. Für die Betroffenen soll rechtzeitig Ersatzwohnraum bereitgestellt werden. Dabei soll auch berücksichtigt werden, daß dieser Ersatzwohnraum in den Sanierungsgebieten selbst oder in angrenzenden Gebieten bezogen werden kann und daß sich Mietsteigerungen in zumutbarem Rahmen bewegen.

Mit den Leitideen verbunden ist die Erfüllung des Informationsanspruches für die Bürger. Frühzeitig informieren, als Handlungsauftrag für die Stadt, heißt in diesem Zusammenhang Interesse wecken, über geplante Schritte aufklären und Anregungen geben zu Mitwirkungsmöglichkeiten für den Einzelnen oder für Gruppen von Bürgern. Bedeutet aber auch, daß diejenigen, die nicht von sich aus tätig werden oder tätig werden können rechtzeitig in den Sozialplanungsprozeß einbezogen werden. Die Situation von bestimmten Problemgruppen in den Sanierungsgebieten muß deshalb bei der Sozialplanung besonders berücksichtigt werden.

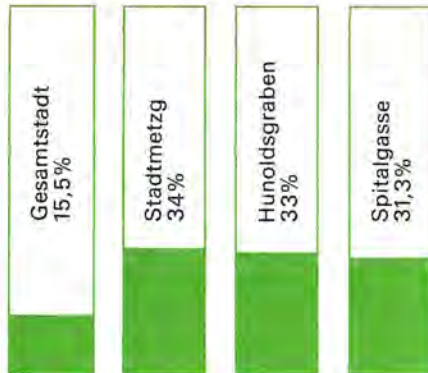
### Situation alter Mensch

Die sozialen Beziehungen älterer Bürger reduzieren sich örtlich gesehen oft auf einen sehr eng begrenzten Lebensraum, die unmittelbare Nachbarschaft. Bei notwendigen Umzügen ist deswegen darauf zu achten, daß bedenkliche Folgen wie Orientierungsschwierigkeiten, Isolation und Angstgefühle vermieden werden.

### Situation der Kinder

Der natürliche Bewegungs- und Spieldrang der Kinder kollidiert gerade in dicht bebauten Gebieten oft mit den Interessen anderer Bewohner (Ruhebedürfnis) und den Gefahren des Straßenverkehrs. Verstärkt wird diese Problematik dadurch, daß der Anteil an der Gesamtbevölkerung in einigen Sanierungsbereichen weit über dem städtischen Durchschnitt liegt. Besserung kann nur dadurch geschaffen werden, daß die infrastrukturellen Voraussetzungen (Spielanlagen, Grünflächen und soziale Einrichtungen) ausgebaut werden.

### Anteil der Kinder in den Sanierungsblöcken



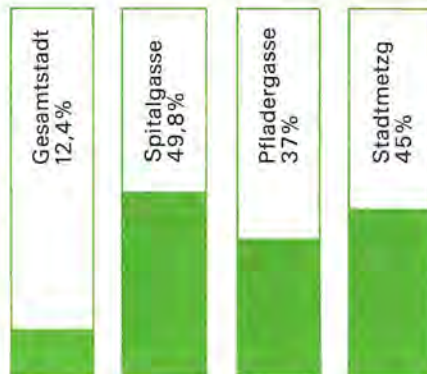
### Situation einkommensschwacher Gruppen

Die Sanierungsgebiete weisen zwangsläufig im Verhältnis zur Größe der Wohnung aufgrund des Alters der Bausubstanz relativ günstige Mietpreise auf. Die niedrigen Mieten führen in der Regel zu einem hohen Anteil einkommensschwacher Haushalte. Im Sanierungsverfahren muß darauf geachtet werden, daß die Belastungen für diese Bevölkerungsgruppen, insbesondere die Mietsteigerungen, erträglich bleiben und daß es durch Umsetzungen nicht zu einem Abbruch der Sozialbeziehungen kommt.

### Situation der Ausländer

Die Sanierungsgebiete in Augsburg sind gekennzeichnet durch einen hohen Anteil ausländischer Bevölkerung. Die Wohnsituation der Ausländer wird dadurch bestimmt, daß sie in die schlechtesten Wohnungen abgedrängt wurden. Als Konkurrenten auf dem Wohnungsmarkt werden Ausländer benachteiligt. Die Sozialplanung muß versuchen die hohe Konzentration des Ausländeranteils in den Sanierungsgebieten zu entflechten und die Wohnsituation der Betroffenen wesentlich zu verbessern.

### Anteil der Ausländer in den Sanierungsblöcken



Grundlage für die Bereitstellung von Ersatzwohnraum ist in Augsburg ein angewandtes Rotationsprinzip, das einerseits sichert, daß über das städtische Wohnungshilfeamt ältere Sozialbauwohnungen in unmittelbarer Nachbarschaft zu den Sanierungsgebieten für die Sanierungsbetroffenen zur Verfügung gestellt werden können. Zum anderen werden als Ausgleich die Ersatzbauten zum Teil im sozialen Wohnungsbau errichtet.

Durch zwei Faktoren wird dieses Prinzip in letzter Zeit beeinträchtigt. Zum einen durch die stark ansteigenden Mieten auch im sozialen Wohnungsbau. Dadurch entsteht die Situation, daß zwischen den jetzt von den Sanierungsbetroffenen bezahlten Mieten und der in den vermittelten Ersatzbauten bereitgestellten Wohnungen Mietsteigerungen zum Teil um das drei- und vierfache in Kauf genommen werden müssen. Zum anderen ist auch in Augsburg der soziale Wohnungsbau durch veränderte politische Prioritätensetzungen stark rückläufig und damit die Erstellung von Sozialwohnungen in den Sanierungsgebieten gefährdet.

Als wesentliche Hilfen die seitens der Sozialplanung neben der Bereitstellung von Ersatzwohnungen den Sanierungsbetroffenen angeboten werden können, ist einmal die rechtzeitige Information und Beratung vor und während des Sanierungsverfahrens zu nennen, des weiteren bestimmte materielle Leistungen wie die Erstattung von Umzugskosten und Umzugsnebenkosten sowie in Einzelfällen die Ablösung von Mieterinvestitionen oder Leistungen in Form des Härteausgleichs.

Das erste wohnungsbezogene Projekt in der Augsburger Altstadt war die Sanierung des sogenannten „Kapitelhofes“. Dieses Vorhaben umfaßt die Wohngebäude Schlachthausgäßchen 6, 8 und 10 sowie das Wohngebäude Hinter der Metzg 12. Aufgrund der schlechten Bausubstanz mußten die Häuser am Schlachthausgäßchen abgebrochen und das Anwesen Hinter der Metzg 12 umfassend saniert werden.

Ein Verbleiben der Mieter war nicht möglich. Für 20 Familien mußte entsprechender Ersatzwohnraum gesucht werden. Bei den Bewohnern waren alle bereits erwähnten Problemgruppen anzutreffen. Lang ansässige Mieter mit über 40jähriger Wohndauer, große Familien mit sechs oder sieben Kindern, ältere Menschen und mehrere ausländische Familien wurden betreut.

Als Ersatzwohnraum standen die vereinzelt frei werdenden Wohnungen des sozialen Wohnungsmarktes zur Verfügung. Die einzelnen Wohnungen wurden den betroffenen Mietern angeboten und ihre Wohnungswünsche jeweils erneut besprochen. Überzogene Vorstellungen und die oft vorhandene geringe Mietzahlungsbereitschaft mußte im Laufe des Prozesses korrigiert werden. Nur dank der Mithilfe der städtischen Wohnungsbau-gesellschaft und dem persönlichen Engagement ihrer Mitarbeiter konnte nach über einjähriger Arbeit die Unterbringung der Betroffenen erfolgreich abgeschlossen werden.

Als Grundlage für weitere Sanierungsmaßnahmen wurde festgelegt, daß die Neubauten und auch der zu sanierende Teil ausschließlich im sozialen Wohnungsbau errichtet werden. Dadurch entstehen an dieser Stelle 40 neue Sozialbauwohnungen.

Unmittelbar im Anschluß wurden in der Altstadt die Anwesen Auf dem Rain 7, Schmiedgasse 18 und 20 sowie Kirchgasse 15 zur Sanierung vorbereitet. Auch bei diesen drei Projekten war es notwendig 15 Ersatzwohnungen zu finden. Auch mußten Mieter intensiv beraten und das Vorgehen mit Vermietern und zuständigen Behörden abgestimmt werden.

Für die städtischen Anwesen Hunoldsgarten 31 und Am Eser 5, 7 und 9 sind die sozialplanerischen Arbeiten angelaufen. Betroffen sind hier insgesamt 21 Haushalte. In Vorbereitung sind zahlreiche weitere Projekte in den Sanierungsgebieten der Altstadt. Es muß davon ausgegangen

werden, daß in der nächsten Zeit für über 50 Haushalte Ersatzwohnungen bereitgestellt werden müssen.

In den Sanierungsgebieten des Stadtteils Oberhausen konnte bereits eine Sanierungsmaßnahme, die Sanierung des Anwesens Zollernstraße 43, abgeschlossen werden. Nach der Unterbringung von sechs Familien in neuen Wohnungen wurden an der Zollernstraße 43 einschließlich der Erstellung eines Rückgebäudes zehn neue Sozialwohnungen errichtet.

Im Sanierungsvollzug beziehungsweise der konkreten Vorbereitung auf die Sanierung stehen in Oberhausen zahlreiche weitere Wohngebäude. Damit die geplanten Sanierungsmaßnahmen zum Tragen kommen können, ist in nächster Zeit der Abbruch von 15 Wohngebäuden erforderlich. Auch hier muß Sorge getragen werden, daß für die betroffenen circa 50 Haushalte, deren soziales Spektrum alle Problemgruppen mit einschließt, rechtzeitig Ersatzwohnraum gefunden werden kann.



## Für eine gemeinsame Lösung



Eine erfolgreiche Sanierungsarbeit in dicht bebauten Wohngebieten wie in der Augsburger Altstadt oder im Stadtteil Oberhausen kann nur dann zum Ziel führen, wenn die Sanierungsmaßnahmen in ständiger Abstimmung mit den Bürgern durchgeführt werden. Ihre Mitwirkung soll mit dazu dienen, daß die wohnumfeldverbessernden Maßnahmen wie die Gestaltung von Straßen oder die Schaffung von Grünflächen so in die dicht bebauten Gebiete eingebunden werden können und nach Fertigstellung dieser Maßnahmen eine intensive Nutzung durch die Bürger erfolgt. Positive Erfahrungen in dieser Hinsicht sind vor allem im Bereich der Altstadt gewonnen worden. Bei der Umgestaltung der Straßen in Wohnstraßen wurden Vorschläge einzelner Bürger oder Gruppen von Bürgern aufgegriffen und in die Planung und Umsetzung einbezogen.

Eine wichtige Rolle dabei spielen die Bürgerinitiativen, die vor allem im Bereich der Altstadt in Augsburg durch ihr kontinuierliches Mitwirken ein wichtiges Bindeglied zwischen Bürgern und Stadtverwaltung wurden. Sie tragen durch ihre soziale Arbeit zusätzlich dazu bei, daß die mannigfaltigen Probleme in den Sanierungsgebieten gemildert und Problemkonzentrationen entschärft werden. So ist in den Sanierungsgebieten in der Altstadt der Anteil der ausländischen Bürger weit über dem städtischen Durchschnitt und trotzdem gelingt es, mit den auftauchenden Problemen in diesen Bereichen besser fertig zu werden, als in anderen Stadtgebieten.

In der Altstadt arbeiten zwei Bürgerinitiativen, zum einen die Bürgeraktion Lechviertel e. V. und zum anderen der Verein Ulrichsviertel e. V. Die Bürgeraktion Lechviertel unterhält ein eigenes Altstadtbürgerzentrum, das mit städtischen Mitteln unterstützt wird. Die Schwerpunkte ihrer Arbeit liegen in der Betreuung ausländischer Kinder und Jugendlicher, in der offenen Kulturarbeit und in der Interessensvertretung der Bürger des Lechviertels. Mit ähnlicher Zielsetzung arbeitet der Verein Ulrichsviertel, der unter anderem eine Kindergruppe betreut, die

## Stadtanierung braucht aktive Bürger

sich aus deutschen und türkischen Kindern zusammensetzt. Des Weiteren kann das Engagement des Vereins bei der Gestaltung und Anlage eines Hinterhofes in ihrem Wohngebiet sowie die Verwirklichung eines Betreuungskonzeptes für die Kinder in diesem Bereich als beispielhaft bezeichnet werden.

Regelmäßige monatliche Veranstaltungen der Bürgerinitiativen für die Bewohner des Altstadtviertels dienen zur Besprechung von anstehenden Problemen, dem Austausch von Informationen und der Vorbereitung größerer Aktivitäten, wie die Durchführung von Bürgerfesten. Das „Fest unter dem Ulrich“ und das „Altstadtfest“, jeweils in den Sommermonaten unter starker Beteiligung vieler Bürger durchgeführt, sind in den letzten Jahren zu einem festen Bestandteil stadtteilorientierter, soziokultureller Arbeit geworden und weit über die Grenzen der Augsburger Altstadt hinaus bekannt und beliebt.

Im Städtebauförderungsgesetz ist der Auftrag der engen Zusammenarbeit mit den Bürgern ausdrücklich verankert. Für die Stadt Augsburg ist dies aber nicht nur eine gesetzliche Verpflichtung, sondern sie hat aus eigener Initiative das Gespräch mit den Bürgern gesucht. So wurden vor einigen Jahren alternative Konzepte zur weiteren Entwicklung des Stadtteils Oberhausen den Bürgern vorgestellt, ihre Anregungen aufgenommen und versucht, sie in die konkrete Sanierungsplanung miteinzubeziehen. Eine mehrwöchige Ausstellung mit zahlreichem Bild- und Planmaterial sowie ein Bürgerfest unter Mitwirkung verschiedener Vereine in Oberhausen hat diese Bemühungen unterstützt.

Nach der Festlegung der förmlichen Sanierungsgebiete in Oberhausen und in der Altstadt wurde für diese Schwerpunktbereiche die Informationsarbeit gezielt verstärkt. Für jedes Sanierungsgebiet wurden für den Bürger verständliche, farbig angelegte Pläne entworfen und ergänzt mit Bild- und Textmaterialien den Bürgern in Ausstellungen und gezielten Einzelveranstaltungen vorgestellt. Jeder einzelne Mieter wurde angeschrieben,

erhielt in Form einer Hauswurfsendung eine kleine Planskizze zur ersten Information und wurde gebeten, an den für die einzelnen Sanierungsbereiche vorgesehenen Informationsveranstaltungen teilzunehmen. Darüber hinaus wurde mit jedem Hausbesitzer in Einzelgesprächen die Sanierungsarbeit erläutert, Anregungen und Bedenken aufgenommen und versucht, sie in der weiteren Planung umzusetzen.

Im Rahmen der Bauleitplanung wurde ergänzend zu den sonst üblichen im Bundesbaugesetz vorgesehenen Auslegungsverfahren bei der Erstellung der Bebauungspläne der intensive Informationsaustausch mit den Bürgern fortgesetzt. Erneut wurden in den Sanierungsgebieten Ausstellungen mit Bild- und Planmaterialien sowie gezielte Informationsveranstaltungen durchgeführt.

Ein wichtiges Hilfsmittel für diesen Austausch mit den Bürgern bildeten die in den Sanierungsgebieten eingerichteten Sanierungsbüros. Dabei wurde jeweils für die Altstadt und für den Stadtteil Oberhausen ein unterschiedliches Konzept verfolgt. Während das Sanierungsbüro in der Altstadt an zwei Tagen der Woche in der Zeit von 14.00 Uhr bis 18.00 Uhr kontinuierlich geöffnet ist und so eine ständige Anlaufstelle für die Bürger darstellt, dient das Sanierungsbüro in Oberhausen als Stützpunkt für Schwerpunktveranstaltungen und ist während einzelner Öffentlichkeitsphasen an mehreren Tagen in der Woche über einen längeren Zeitraum oft bis in die späten Abendstunden besetzt. Beratungs- und Informationsgespräche lassen sich in den Sanierungsbüros durchführen. Des Weiteren dienen sie als Stützpunkt für das Sammeln von Ausstellungs- und Informationsmaterial.



## Modernisierung privater Anwesen

Privaten Eigentümern, die in einem Sanierungsgebiet ihr Anwesen modernisieren möchten, bietet die Stadt Augsburg verschiedene Hilfen an.

So gibt es zunächst eine allgemeine Beratung durch den für das Sanierungsgebiet zuständigen Sachbearbeiter im Stadtplanungsamt. (Altstadt: Wilhelm Drexel, Telefon 3 24 - 65 20 und 3 24 - 65 30; Oberhausen: Gerold Siegl, Telefon 3 24 - 65 09).

Die Stadt Augsburg ist dann bereit, soweit die vorgesehenen Mittel reichen, eine Modernisierungsuntersuchung auf ihre Kosten in Auftrag zu geben. Dabei wird eine Bauaufnahme gemacht, ein Modernisierungsvorschlag erarbeitet, die Kosten ermittelt und die Finanzierungsmöglichkeiten aufgezeigt.

Danach ist zu prüfen: Sind die Mittel des sozialen Wohnungsbaus einsetzbar und werden sie vom Eigentümer gewünscht? Denn dadurch werden für das modernisierte Anwesen gewisse Bindungen bei Mietpreis und Belegung wirksam. Wegen der oft nicht geringen Kosten sind meist noch Mittel aus der Städtebauförderung zusätzlich erforderlich.

Wird die Modernisierung des Anwesens weniger intensiv durchgeführt oder möchte der Eigentümer die Bindungen des sozialen Wohnungsbaus nicht eingehen, können bei entsprechend hohem städtebaulichem Interesse auch nur Städtebauförderungsmittel gegeben werden. Hier muß sich allerdings der Eigentümer in größerem Umfang selbst beteiligen. Die Höhe des Zuschusses hängt dann von den Kosten der Maßnahme, vom zu erwartenden Mietertrag, von der finanziellen Situation des Eigentümers, von der Bereitschaft zur Aufnahme sanierungsbezogener Mieter und Gewährung befristeter Mietfestlegungen ab.

Eine wesentliche Rolle spielt der steuerliche Anreiz des § 82 g Einkommensteuergesetz. Danach kann der Eigentümer den durch Zuschüsse nicht gedeckten Herstellungsaufwand für eine Modernisierung im Sanierungsgebiet mit jeweils 10% in den 10 Jahren ab Herstellung von der Steuer absetzen. Gerade diese Bestimmung stellt einen hohen Anreiz für Eigentümer mit hohem Steuersatz dar.

Die Stadt Augsburg schließt mit dem Eigentümer eine Modernisierungsvereinbarung ab. Es hat sich als günstig erwiesen, wenn in solchen Fällen die städtische Wohnungsbaugesellschaft als Sanierungsträger die Baubetreuung für den finanziellen und wirtschaftlichen Teil übernimmt. Denn bei der Modernisierung von privaten Anwesen hängt alles davon ab, daß es zu einer guten Zusammenarbeit zwischen allen städtischen Dienststellen und dem Modernisierungswilligen kommt. Gelingt dies, stellen sich die Erfolge für den einzelnen Eigentümer wie für die Stadtsanierung ein. Die Dauer eines solchen Ablaufs sollte allerdings nicht unterschätzt werden. Beispiele beweisen aber schon jetzt, daß hier städtebaulich und wohnungswirtschaftlich gute Ergebnisse erzielt werden können.

# Ansprechpartner für Rat und Hilfe

## Bürgerinitiativen

## Stadtverwaltung

Bürgeraktion Lechviertel e. V.  
Veranstaltungen und Aktivitäten im  
Altstadt-Bürgerhaus „Kresslesmühle“,  
Barfüßerstraße 4.

Verein Ulrichsviertel e. V.  
Regelmäßige Treffen und Veranstaltungen  
in den Vereinsräumen in der Spital-  
gasse 14.

Ansprechpartner in allen Sanierungsfragen  
innerhalb der Stadtverwaltung sind:

im Baureferat,  
Maximilianstraße 6,  
Mo – Do 7.30 – 17.00, Fr 7.30 – 12.30,  
Reinhard Sajons, Telefon 3 24 - 46 04,  
in allen grundsätzlichen und finanziellen  
Fragen,

im Stadtplanungsamt,  
Maximilianstraße 6,  
Mo – Fr 8.00 – 12.00, Do 14.00 – 17.00.

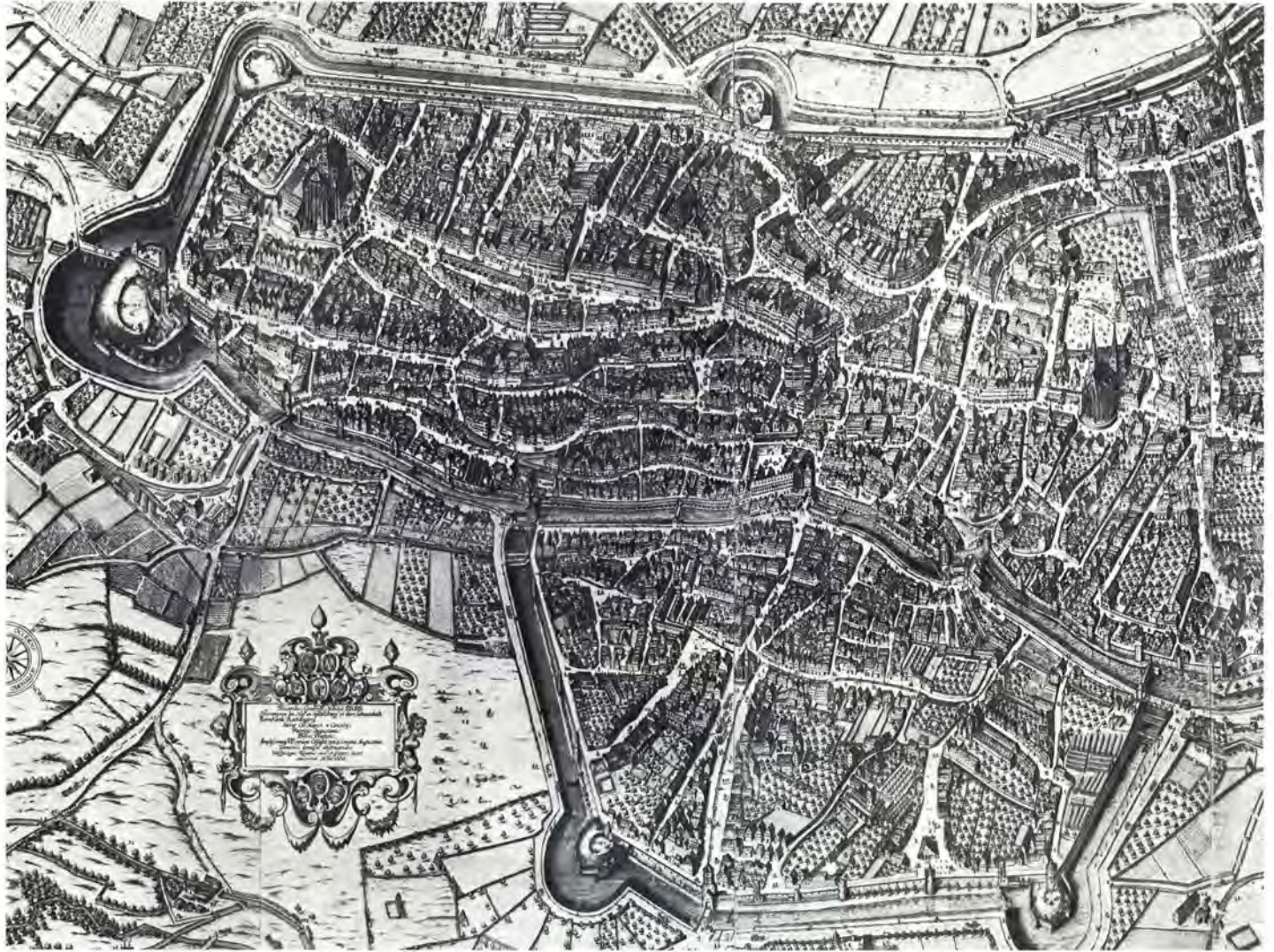
Sanierungsgebiet Altstadt,  
Telefon 3 24 - 65 20, Wilhelm Drexel,  
und Sanierungsbüro Altstadt,  
Hunoldgraben 31, Telefon 3 24 - 65 30,  
Mo 12.00 – 17.00, Mi 14.00 – 17.00  
sowie nach Vereinbarung,

Sanierungsgebiet Oberhausen,  
Telefon 3 24 - 65 09, Gerold Siegl,  
und Stadtteilbüro Oberhausen,  
Di und Do 14.30 – 19.30, Mi 10.00 – 14.00,  
während der jeweils angekündigten  
Ausstellungszeiten.

Es wird jeweils Auskunft gegeben über  
den Stand der Maßnahmen im Sanierungs-  
gebiet. Außerdem erfolgt Bauberatung  
für Neubauten, Renovierungen und Moder-  
nisierungen sowie für denkmalgeschützte  
Einzelgebäude und Ensembles.

Beim Sozialen Beratungsdienst,  
Fachstelle für Sozialplanung,  
Hans-Nägel-Gasse 3,  
Mo – Mi 8.00 – 10.00, Do 14.00 – 17.00,  
sowie nach Vereinbarung und während der  
Öffnungszeiten in den Sanierungsbüros,  
Telefon 3 24 - 28 52, Manfred Klopf.

Aufstellen und Vollzug der Sozialpläne  
nach dem Städtebauförderungsgesetz,  
Beratung in Sozial- und Mieterfragen in  
Zusammenhang mit den Sanierungs-  
maßnahmen.



Stadtplan von 1626, gestochen von  
Wolfgang Kilian



Die Sanierung in der Altstadt konzentriert sich zunächst auf das Lech-/Ulrichsviertel und die Jakobervorstadt-Süd.

## Lage

Das Lechviertel wird begrenzt von Maximilianstraße, Karolinenstraße, Leonhardsberg, Mittlerer Graben, Oberer Graben und Forsterstraße.

Im Süden schließt das Ulrichsviertel an zwischen Remboldstraße, Rote-Torwall-Straße, Eserwallstraße, Kitzenmarkt, Kappelberg, Peter-Kötzer-Gasse und Ulrichsplatz.

Die Jakobervorstadt-Süd liegt im Osten des Lechviertels zwischen Pilgerhausstraße, Jakoberstraße, Jakobermauer und Vogelmauer.

## Historische Entwicklung

### Das Lech- und Ulrichsviertel

gehört zum zweiten Abschnitt der mittelalterlichen Stadtentwicklung, zur Oberen Stadt also, die mit über 70 ha etwa ein Drittel der Altstadt einnimmt. Sie hatte ihren Anfang im 10./11. Jahrhundert mit einer kleinen Kaufleutesiedlung, die zunächst beim Südtor der Bischofsstadt begann, sich bald über den Perlach, der Markt- und Gerichtsstätte, bis St. Moritz ausdehnte und sich bereits zu Beginn des 12. Jahrhunderts bis St. Ulrich und Afra hinaufzog. Gleichzeitig wächst zwischen den bereits im 11. Jahrhundert ausgebauten Lechbächen das Lechviertel als großes Handwerkerquartier, das die spätere wirtschaftliche Macht der Stadt begründete. Im Süden war es der in weiten Teilen unbebaute Klosterbereich des 1012 von Benediktinern besetzten und seit 1323 reichsfreien Stiftes St. Afra und Ulrich, das sich nahe einer frühen christlichen Kultstätte beim Grabe der Heiligen Afra entwickelte. Relativ spät wurden im 15. Jahrhundert hier an der Kirchgasse die ersten Wohnhandwerkerhäuser gebaut.

### Die Jakobervorstadt

wächst seit dem 13. Jahrhundert jenseits der damaligen Ostmauer. Um die 1350 gegründete St. Jakobskirche erweitert sich die Bürgerstadt auf der Lechebene nach Osten zum bischöflichen Lechhausen zu. Die in großen Teilen mehr ländliche Vorstadt wird zur Mitte des 15. Jahrhunderts mit eigener Mauer und Graben in die Wehranlagen der Stadt einbezogen.

## Situation und Entwicklung

Die in den Quartieren erkennbaren baulichen Mängel und sozialen Verhältnisse sind in der Regel konkrete Hinweise auf sanierungsbedürftige Bereiche. Spätestens die im 19. Jahrhundert einsetzenden politischen und wirtschaftlichen Veränderungen führten zu sozialen Problemen, städtebaulichen Mißständen und bautechnischen Mängeln. Allgemeine Abwertung, Vernachlässigung und Belastung von Außen beeinträchtigten die Wohnnutzung und verschlechterten zusehends die Gebäude und das Wohnumfeld. Dies wurde in der Mehrzahl durch vorbereitende Untersuchungen bestätigt.

Die Folge war die Abwanderung der alt-eingewohnten Bewohner und verstärkter Zuzug einkommensschwächerer Bevölkerungsgruppen. Ein Prozeß, der in der Industrialisierung des 19. Jahrhunderts mit aus dem bäuerlichen Umland zuziehenden Arbeitern schon einmal abließ und der sich besonders in den letzten 15 Jahren wiederholte. Neben sozial schwächeren, größtenteils ausländischen Familien sind es jüngere mobile Alleinstehende, wie Studenten, die von den niederen Mieten angezogen wurden. Attraktiv wirkt hier aber auch gerade für die Jüngeren die trotz aller Widrigkeiten immer noch vorhandene Atmosphäre und menschliche Maßstäblichkeit.

## Planungsziele und Grundlagen der Neuordnung

Nach einstimmigen Beschlüssen des Augsburger Stadtrates sind die historischen Wohnhandwerkerquartiere der Altstadt als innerstädtische, zentrumsnahe Wohngebiete zu erhalten und für die Zukunft zu verbessern.

Ziele und Inhalte der Planung und Durchführung waren zusammenfassend fixiert:

Sanieren der historischen Gebäude und Wohnungen;

Errichten neuer Wohnungen auch für Familien mit Kindern;

Verbessern des Wohnumfeldes:  
Anlegen von privaten und öffentlichen Hof-, Grün- und Spielflächen  
Ausweisen verkehrsberuhigter Bereiche in den Gassen durch Umbau und besondere Gestaltung  
Vermindern des Durchgangs- und Schleichverkehrs durch Rückbau von Straßen und Sperrung von Gassen  
Schaffen von Stellplätzen für Bewohner in den Gassen und in Einzelfällen in Tiefgaragen;

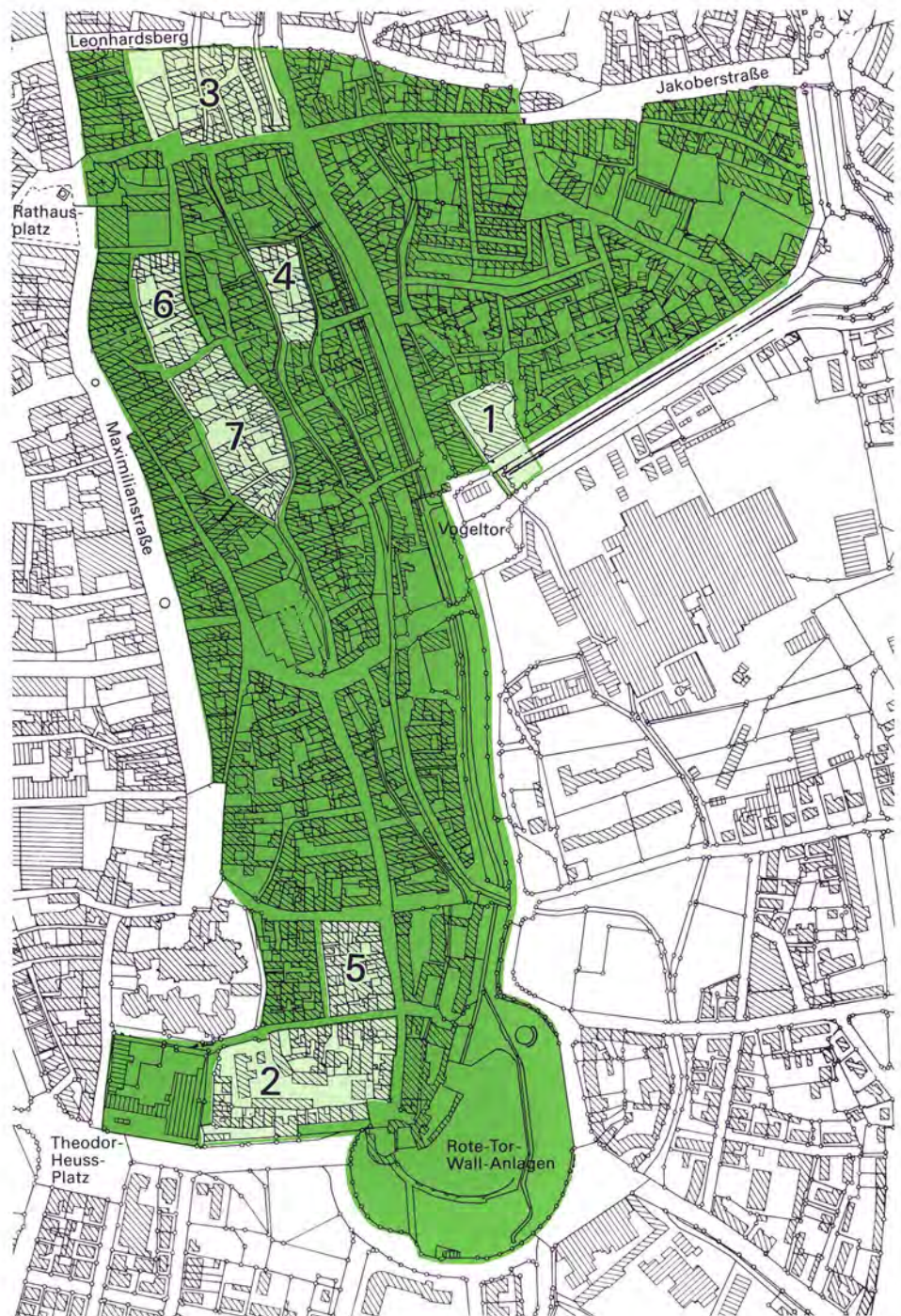
Verlagern von störenden Wirtschafts- und Gewerbebetrieben;

Errichten von Parkanlagen für Quartiersfremde am Rande der Altstadt oder außerhalb.

Zur Realisierung der Planungsziele und Durchführung der Neuordnung sind mittlerweile sieben kleine Teilbereiche als Sanierungsgebiete förmlich festgelegt, wie es nach den gesetzlichen Bestimmungen des Städtebauförderungsgesetzes als Rechtsgrundlage für die Sanierung heißt. Sie wurden ausgewählt zum einen nach der Dringlichkeit, die sich aus den vorbereitenden Untersuchungen bereits ergeben hatte, zum anderen nach den Realisierungschancen für die einzelnen notwendigen Maßnahmen. Hierbei hatte großes Gewicht der städtische Grundbesitz, der doch einen raschen Zugriff gewährleistet.

## Sanierungsgebiete in der Altstadt

- 1 An der Vogelmauer
- 2 Bei St. Ulrich
- 3 Stadtmetzg
- 4 Hinterer Lech
- 5 Spitalgasse
- 6 Pfladergasse
- 7 Hunoldsgraben



Im Laufe der Vorbereitung konnten in Sonderprogrammen mehrere Maßnahmen durchgeführt werden, die sowohl vorrangig waren als auch mit dem Konzept und Ziel der Altstadtsanierung übereinstimmen.



## Kresslesmühle, Barfüßerstraße 4

Die Mühle war im Augsburger Stadtrecht von 1276 als eine der 10 Stadtmühlen erstmals genannt. Sie war bis 1970 in Betrieb und konnte nach dem Tode des letzten Müllers Lichtmanegger von der Stadt angekauft werden.

In engem Kontakt mit der Bürgeraktion Lechviertel, wurde 1975/76 durch umfangreiche Sanierung und Umbau aus der Mühle ein Bürgerhaus Altstadt. Es konnte im Februar 1977 der Bürgeraktion übergeben werden, die als Verein das Haus verwaltet und mit großem Einsatz und Engagement betreibt.



### Alte Silberschmiede, Pfladergasse 10

Das Bürgerhandwerkerhaus des 16. Jahrhunderts war im Besitz der Stadt. In seinem tiefliegenden Erdgeschoß hat von 1640 ab einer der berühmten Augsburger Silberschmiede sein Handwerk betrieben, das bis 1920 dort am längsten fortbestand.

Mit der Sanierung und dem Umbau in den Jahren 1975/76 sollte der ehemalige Werkstattbereich zu einer Silberschmiede reaktiviert werden. Die Übergabe erfolgte im Februar 1977. Als neuer Mieter zog ein Gold- und Silberschmiedebetriebe ein, der das historische Gebäude inzwischen erworben hat.



## Wohnanlage und Straßengestaltung Peter-Kötzer-Gasse

An der Stelle von vier Wohnhäusern des 15./16. Jahrhunderts und auf drei leeren Grundstücken entstanden in den acht neuen Wohngebäuden insgesamt 32 Mietwohnungen im sozialen Wohnungsbau, die 1979 fertiggestellt waren. Bauherr und Eigentümer ist die Wohnungsbau-gesellschaft der Stadt Augsburg GmbH.

Besonderer Wert wurde dabei auf die Einhaltung der historischen Baufluchten, der Bauform und baulicher Besonderheiten wie Außenaufgänge, Laubengänge, Fenstergrößen und deren Anordnung gelegt. Die Häuser wurden zum Teil verkürzt, um einen zusammenhängenden kleinen Hof-, Spiel- und Gartenraum anlegen zu können.

Die Peter-Kötzer-Gasse wurde zwei Jahre später neu gepflastert und als verkehrsberuhigter Bereich umgestaltet. Das in Reihen verlegte alte Großsteinpflaster aus Granit trifft sich an einer mittleren Muldenrinne, die von einem Streifen aus übergroßen alten Granitplatten für Fußgänger und Radfahrer begleitet wird. Neben einigen Bänken werden die Bauwerksreste der Godehardskapelle an der Gasse mit zwei Säuleneichen markiert, an der Ecke zum Milchberg zu wurde eine Linde gepflanzt.

Ansonsten sollen Bäume und Sträucher aus den kleinen Zwischenhöfen und von der Kirchengartenmauer von Sankt Ulrich herunter in die Gasse wirken. Die abmarkierten Pkw-Stellplätze sollen in Zukunft in einem Plaketzensystem den Bewohnern des Ulrichsviertels zur Verfügung stehen.



## Straßengestaltung Vorderer Lech

Ausbau und Umbau dieser Gasse mit kleinem Platz im Jahre 1976 zielte auf eine Verminderung des Durchgangs-, Abkürzungs- und Schleichverkehrs ab, der für die Bewohner starke Belastungen brachte.

Mit den damaligen Rechtsmitteln wurde die Gasse zu einer Fußgängerzone gewidmet, die insbesondere tagsüber dem Fahrverkehr entzogen ist. Der Ausbau erfolgte in einer Übergangszeit, in der insbesondere für Fußgängerbereiche zunehmend andere Belagsmaterialien anstelle von Asphalt verwendet wurden. Es ist jedoch anzunehmen, daß man analog der anderen Beispiele für eine historische Gasse wie den Vorderen Lech auch Pflasterbeläge wählen würde, die ohne mit Beton verdichtetem Untergrund anwendbar sind.

Sollte die Weiße Gasse künftig ausgebaut und umgestaltet werden, so bietet sich die Ausweisung der Gasse Vorderer Lech als verkehrsberuhigter Bereich an. Damit wäre eine sinnvolle Verbindung über Judenberg zum Zentrum hergestellt.

Die heute gültigen Regelungen verleiten leider zum Parken im breiteren Gassenabschnitt zwischen Kommödie und Weiße Gasse. Mit der Aufdeckung des Lechbaches könnte dem entgegengewirkt werden.



## Sanierungsgebiete der Altstadt

### An der Vogelmauer



Das erste, kleine Sanierungsgebiet liegt zwischen der Gasse „Auf dem Plätzchen“ und dem Sparrenlech und reicht bis zur Jakoberwallstraße.

Ursprünglich sollte hier am Altstadtrand ein öffentliches Parkhaus zur Entlastung der Quartiere errichtet werden, das vom Moritzplatz durch das Lechviertel in sieben Gehminuten leicht hätte erreicht werden können. Die besonderen städtebaulichen Anforderungen durch die Nähe zum Vogeltor und dem historischen Grabenbereich – auf den zweieinhalb Geschossen des Parkhauses waren Wohnungen geplant – hätten derart hohe Kosten verursacht, daß eine Realisierung in dieser geplanten Form aufgegeben wurde.

Zwischenzeitlich wurde das Grundstück als ebenerdiger provisorischer Parkplatz hergerichtet. Das Grundstück wurde jetzt vor kurzem von einem privaten Bau-träger erworben, der dort etwa 80 Eigentumswohnungen in drei- bis vier-geschossigen Gebäuden mit steilgeneigten Dächern errichten wird. In einer Tiefgarage werden neben dem Eigenbedarf zusätzlich circa 140 öffentliche Stellplätze zur Verfügung stehen und von der Stadt übernommen. Sie können in der Regel über die Hauptzufahrt an der Vogelmauer, zu bestimmten Zeiten, beispielsweise während der Dult, auch über eine Nebenzufahrt am Wämstlergäßchen erreicht werden.

Weiter ist daran gedacht, die Hauptgehwegeverbindung über Wämstlergäßchen, Im Sack, An der Brühlbrücke und den Oberen Graben zur Stadtmitte umzubauen und attraktiver zu gestalten. Dazu gehört selbstverständlich die Verbesserung der jetzigen Situation entlang des Baches bis zur Brühlbrücke mit kleiner Grünanlage.



Am Rand der Altstadt entsteht nahe beim Vogeltor eine Wohnanlage mit Tiefgarage

## Bei Sankt Ulrich



Das zweite Sanierungsgebiet liegt im Ulrichsviertel im südlichsten Teil der Altstadt. Es wird umschlossen von der Eserwallstraße, Kirchgasse, Spitalgasse und dem Baumgärtleingäßchen.

Auf dem Areal des ehemaligen Wirtschaftshofes des Klosters Sankt Afra und Ulrich entstehen derzeit 123 Wohnungen. Darunter sind 32 Eigentumswohnungen im östlichen Teil, die von der Landeswohnungs- und Städtebau GmbH errichtet werden. Von den Mietwohnungen (Sozialer Wohnungsbau) erstellt 75 die Wohnungsbaugesellschaft der Stadt Augsburg GmbH, den Rest das Sankt Ulrichswerk für die Diözese Augsburg. Über den Eigenbedarf hinaus entstehen in einer Tiefgarage zusätzlich rund 60 öffentliche Stellplätze, die von der Stadt übernommen werden und den Anwohnern des Ulrichsviertels in einem Plakettensystem zur Verfügung stehen sollen.

An der neuen Ulrichsgasse, die von der Kirchgasse durch den Neubaubereich zu „Am Eser“ führt, steht der einzige aus seiner barocken Entstehungszeit noch weitgehend original erhaltene Stadel des ehemaligen Wirtschaftshofes. Er wird nach der jetzt beginnenden durchgreifenden Sanierung ein kleines Zentrum der Freien Evangelischen Gemeinde aufnehmen.

Wie die neue Ulrichsgasse sollen Zug um Zug auch die anderen Gassen zu verkehrsberuhigten Bereichen umgebaut werden. Bekannte und bewährte Gestaltungselemente sind: einheitliches Niveau, Großsteinpflaster, Muldenrinnen, Granitplattenstreifen für Fußgänger und Radfahrer, Poller zur Sicherung von Hauseingängen und Zufahrten, Bäume an exponierten Stellen, kleine Brunnen. In der Straße Am Eser wurde im westlichen Abschnitt mit dem Umbau im Herbst 1983 begonnen. Im Frühjahr 1984 folgen die Kirchgasse und der Saurengreinswinkel.

Beim Thema der Sanierung alter, historischer Gebäude gibt es glücklicherweise in fast allen Teilbereichen private Eigentümer, die bereits vor der Ausweisung der Sanierungsgebiete und mit teils viel persönlichem Einsatz ihre Häuser hergerichtet haben. Beispiele hierfür sind: das Häuschen Spitalgasse 22, das große Eckgebäude Kirchgasse 26, die kleine barocke Beschlagschmiede am Baumgärtleingäßchen 3 und die Gebäude mit den Gaststätten am Roten Tor und Am Eser. Bei der Sanierung der kleinen Hausgruppe Kirchgasse 8 wurden umfangreiche spätgotische Bauteile sichtbar. Stadtheimatpfleger Robert Pfaud hat in seinem hervorragenden Buch über Augsburger Bürgerhäuser sie als typische Bauform ausführlich beschrieben.

Für die meisten der historischen Wohnhandwerkerhäuser in städtischem Besitz wie im Saurengreinswinkel oder Am Eser sind Bauaufnahmen und Konzepte vorbereitet. Hier kann die Sanierung begonnen werden, soweit die finanziellen Möglichkeiten der Stadt es erlauben. Auf diesen Grundlagen wird die städtische Wohnungsbaugesellschaft die drei Häuser Am Eser 5, 7 und 9 übernehmen und wiederherstellen. Diese Mietwohnungen sollen dann in erster Linie den Bewohnern anderer sanierungsbedürftiger Häuser zur Verfügung stehen.



Blick vom Ulrich auf die Häuser an der  
Peter-Kötzer-Gasse und die Baustelle



Ansichten der künftigen  
Wohngebäude entlang der  
neuen Ulrichsgasse

Der letzte originale Stadel der Barockzeit wird kleines Zentrum der Freien Evangelischen Gemeinde



Blick in die neue Ulrichsgasse nach Süden

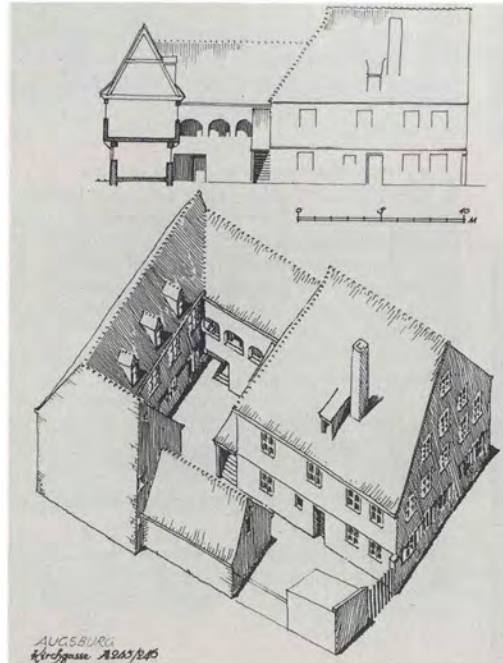


Historisches Wohngebäude mit dem Eck-Erker in der originalen Fassung





Die kleine Gebäudegruppe Kirchgasse 8 mit spätgotischen Bauteilen wird sorgfältig saniert



# Stadtmetzg



Dieses Sanierungsgebiet im nördlichen Teil des Lechviertels hat seinen Namen von der Stadtmetzg, dem kraftvollen, sich mit seinem Erscheinungsbild aus der Umgebung heraushebenden ehemaligen Zunft- und Schlachthaus, das mit imposanter Renaissance-Fassade von Stadtbau-  
meister Elias Holl 1609 errichtet wurde. Das Gebiet ist begrenzt von Leonhardsberg, Barfüßerstraße, Mittlerer Graben und Gasse Hinter der Metzg.

Drei Neubauten im Schlachthausgäßchen, die anstelle von nicht mehr sanierbaren Häusern gebaut wurden, werden demnächst fertiggestellt und beziehbar sein. Zusammen mit Teilen des ehemaligen Gutshofes des Domkapitels, der 1924 in einen Wohnhof umgebaut wurde, entstehen insgesamt 40 Mietwohnungen im sozialen Wohnungsbau. Ein Steg über die hier zusammenfließenden Bäche Vorderer Lech, Mittlerer Lech und Hinterer Lech wird künftig die Gasse Auf dem Rain und die Schmiedgasse mit dem Platz Hinter der Metzg und dem Zentrum verbinden.

Ausbau und Umgestaltung von „Auf dem Rain“ und Schmiedgasse wurden im November 1983 endgültig abgeschlossen. Es ist ein gelungenes Beispiel wie aus hässlichen Fahrgassen und Parkplätzen optisch ansprechende, mit der alten historischen Bebauung in Einklang stehende Gassenräume werden können. Das neue Bild: hölzerne Brücken, nachgegossene Geländer, großes Granitpflaster, Streifen aus alten übergroßen Granitplatten für Fußgänger und Radfahrer und angemessene Pflanzung von Bäumen und Sträuchern.

Eine Umgestaltung dieser Art soll im Schlachthausgäßchen und auf dem Platz Hinter der Metzg fortgeführt werden. Dort können auch die Frei-, Grün- und Spielflächen geschaffen werden, die im Gebiet selbst fehlen. Mit dem Bau einer Tiefgarage unter dem Leonhardsberg und dem Platz Hinter der Metzg werden neben den Stellplätzen für Bewohner und Anlieger erst die Voraussetzungen zur weitestgehenden Freimachung des Platzes geschaffen. Insgesamt sollen hier rund 140 Stellplätze entstehen, davon 30 bis 34 öffentliche.

Die Gestaltung der Oberfläche bewegt sich in der Material- und Detailqualität der beiden anderen Gassen. Der Platz soll auf der Nord- und Westseite von Bäumen besäumt, die Mauer am Leonhardsberg gegen den Verkehrslärm erhöht und mit Klettergewächsen bepflanzt werden. Im gleichen Zug ist man es der ehrwürdigen Stadtmetzg schuldig, auch deren Vorderseite zum Metzgplatz von den parkenden Autos freizumachen. Hier ist es jedoch nicht nur ein Anliegen der Verbesserung des Erscheinungsbildes, sondern auch der Verkehrssicherheit und -ordnung.

Die beiden Wohnhäuser Schmiedgasse 18 und 20 sind die ersten Objekte, in denen die Modernisierung und Instandsetzung – so die offizielle Begriffsbezeichnung – mit einer besonderen vertraglichen Vereinbarung zwischen Eigentümern und Stadt begonnen und jetzt abgeschlossen wurde. Es sind zwei Handwerkerhäuser aus einer Reihe, die hier in den Jahren 1560 bis 1563 an der geschleiften Wehrmauer für die Schmiede von der Stadtgemeinde errichtet wurden. Kostenintensiv ist die Sanierung der oberirdischen Räume und Bauteile, aber auch der Gründung, da die Häuser an der Grabenseite auf Holzpfehlern mit Balkenüberlagen stehen. Sie liegen durch die Grundwassersenkung seit längerer Zeit trocken. Zum großen Teil sind sie völlig vermodert und müssen durch Brunnengründungen mit relativ hohem Aufwand ersetzt werden.

Zur Weiterführung des Bettengeschäftes wurde der rückwärtige, grabenseitige Anbau, der viel später entstanden ist, neu errichtet. Von den drei Wohnungen in den Obergeschossen sind es zwei kleine im sozialen Wohnungsbau, die in erster Linie wiederum Bewohnern aus den Sanierungsgebieten zur Verfügung stehen sollen.

Auf dem Rain 7 steht an der Bachseite des Hinteren Lechs das Geburtshaus von Bertolt Brecht. Die Sanierung wird soeben durchgeführt. Mit dem Bert-Brecht-Museum, Räumen für Wechselausstellungen und Wohnräumen für Literatur-Studenten entsteht in diesem Handwerkerhaus des 16./17. Jahrhunderts ein kleiner, kultureller Anziehungspunkt, der sicher zur Belebung der Gasse beitragen wird.



Der alte Kapitelhof, der 1924 Arkaden erhielt und zum Wohngebäude umgebaut wurde

Für Auf dem Rain 4 wird derzeit die Sanierung vorbereitet. Der kleine Teeladen im tieferliegenden Erdgeschoß soll bleiben. Das Gebäude insgesamt bedarf der umfangreichen Instandsetzung und Modernisierung, um den entsprechend notwendigen Wohnwert für eine absehbare Zukunft zu erhalten.



Ergänzt mit den Neubauten am Schlachthausgäßchen entstehen mit dem Kapitelhof 40 Sozialwohnungen



Über den Steg führt jetzt ein Fußweg  
durch den Kapitelhof zum Zentrum



Die beiden alten Gassen „Auf dem Rain“  
und Schmiedgasse mit neuer Gestaltung

Platz Hinter der Metzg. Hier wird es Grün- und Spielflächen geben, die Autos kommen in die Garage unter dem Platz.



Die beiden Häuser  
Schmiedgasse 18 und 20



Das Geburts-  
haus  
von  
Bert  
Brecht  
Auf dem  
Rain 7



Ostseite der Gasse Auf dem Rain

# Hinterer Lech



Zwischen den Gassen Hinterer Lech, Mittlerer Lech, Kuttlergäßchen und Schleifergäßchen liegt dieses Sanierungsgebiet. Es wird begleitet vom Hinteren Lech, einem der früh ausgebauten mittelalterlichen Lechbäche, die dem Viertel den Namen gaben und eine Augsburger Besonderheit darstellen. Die offenen Bäche machen den Ursprung des Lechviertels sichtbar und stellen die engen Beziehungen der Wasserläufe zur Bau- und Gassenstruktur her. Sie haben die Führung der Gassen bestimmt und die Art der Bebauung beeinflusst.

Als vor einigen Jahren die schadhafte spätere Abdeckung des Baches erneuert werden sollte, wurde eine frühere stadtplanerische Idee zur Aufdeckung der Bäche und Herstellung eines wesentlichen Teils der ehemals charakteristischen Gassenbilder wieder aufgegriffen. Die Aufdeckung des Hinteren Lechs und Umgestaltung der Gasse wurde als Ganzes geplant und durchgeführt.

Es wurden hier als erstes die Materialien und Einzelheiten der Gestaltung festgelegt und verwendet, die nun von Peter-Kötzer-Gasse und Auf dem Rain/Schmiedgasse bekannt sind und weiterhin gelten sollen.

Die optische Geschlossenheit der Oberfläche und des Gassenraumes wurde durch das maßstäbliche und einheitliche Granitpflaster erreicht. Vom Neuen Gang nach Süden wurden an der Ostseite der Gasse eine Reihe kleinkroniger Bäume gepflanzt, um dem bei den Neubauten aufgelösten Gassenraum wieder Halt und Richtung zu geben. Ganz am Nordende der Gasse Hinterer Lech wurde aus einem verparkten Ruinengrundstück durch Pflanzung von Zierkirschen und einem stark wuchernden Knöterich an der Südseite der Jakobsprüfunde ein sympathisches kleines Plätzchen, in das das Schleifergäßchen, die Schlossermauer und der Fußweg vom Oberen Graben her einmündet.

Für das Schleifergäßchen und das Kuttlergäßchen ist die Planung soweit vorbereitet, daß die Umgestaltung nach der im Hinteren Lech vorgezeichneten Weise fortgesetzt werden kann. Gleichzeitig ist es unumgänglich, auch Gasse und Bach Mittlerer Lech in konkrete Überlegungen einzubeziehen, da auch bei dessen Bachdecke schadhafte und gefährdete Bereiche festgestellt wurden.

Eine sehr wichtige Maßnahme zur strukturellen Verbesserung des Wohngebietes ist die Verlagerung eines Maschinen- und Stahlbaubetriebes am Mittleren Lech 15. Der in den letzten Jahren zunehmende betriebsbezogene Schwerlastverkehr und sich mehrende Nachtschichten der Firma haben in den Gassen und in der Umgebung zu Belästigungen der Anwohner geführt, die auf Dauer mit der Wohnnutzung nicht vereinbar sind. Die Betriebsverlagerung in das Gewerbegebiet von Lechhausen wird Ende Februar 1984 erfolgen. Dies gelang mit Hilfe des Städtebauförderungsgesetzes und durch zusätzliche Unterstützung der Stadt Augsburg. Damit sind gleichzeitig 35 Arbeitsplätze langfristig gesichert.

Anstelle der jetzigen Werkstätten sollen entlang des Hinteren Lechs drei giebelständige aneinandergebaute Häuser mit etwa insgesamt zehn Wohnungen entstehen. Die Bauform und Gestaltung einzelner Bauteile ist eng an die historische Umgebung gebunden. Auch auf dem nördlichen, durchgehenden Nachbargrundstück könnte sich durch Verlagerung der Altpapierhandlung eine ähnliche Lösung und Verbesserung der Wohnsituation ergeben.

Die Sanierung der historischen Häuser hat vor allem am Hinteren Lech schon vor Jahren begonnen. In der Mehrzahl sind es Häuser außerhalb des eigentlichen Sanierungsgebietes auf der gegenüberliegenden Seite der Gasse. Hier muß zunächst das frühere „Osterlamm“ genannt werden, das als eines der ersten alten Häuser auf privater Basis umfassend und grundlegend saniert wurde. Rückwärts zur Schlossermauer entstand ein Gartenhof mit der großen alten Kastanie. Das kleine Innenhöfchen beim Haus Hinterer Lech 5 zeigt, wie Atmosphäre auf wesentlich kleinerem Raum und bescheidenerem Umfang entstehen kann. Gleichzeitig wurde das Anwesen Hinterer Lech 12 instandgesetzt, in dem sich ein privater Kindergarten etabliert hat.

Mit den darauffolgenden Sanierungen der Häuser 9 und 11 hat die neuausgebauete Gasse mit aufgedecktem Bach doch eine immense Aufwertung erfahren. Im Sanierungsgebiet selbst sind es noch einige der alten Häuser am Schleifergäßchen und am Mittleren Lech, die von Grund auf erneuert werden müßten. Zur Aktivierung dieses Wohnumfeldes sollten manche Nebengebäude oder gar Gebäudeteile beseitigt und kleine Höfe angelegt werden.



Die Aufdeckung des Lechbaches und die Umgestaltung der Gasse gaben dem Hinteren Lech sein charakteristisches Erscheinungsbild wieder



Der Mittlere Lech. Hier ist die Gasse noch nicht umgestaltet, der Bach noch nicht aufgedeckt.



Die Situation des Stahlbaubetriebes zwischen Mittlerer und Hinterer Lech



Innenhöfchen Hinterer Lech 5



Großer Gartenhof von Hinterer Lech 13, früheres „Osterlamm“



Wohnhaus und Innenhof Hinterer Lech 12



# Spitalgasse



Im Norden unmittelbar an das Sanierungsgebiet „Bei Sankt Ulrich“ angrenzend, liegt der Bereich zwischen Kirchgasse, Milchberg, Zwerchgasse und Spitalgasse.

Die erste und größere Maßnahme in diesem Gebiet war die strukturelle Veränderung des Innenbereiches. Wesentlich war hierbei die Verlagerung des städtischen Straßenreinigungsdepots, dessen lärmintensiver Lkw-Betrieb vor allem in den Wintermonaten die Anwohner erheblich belastete. Außerdem gab es keinen für die Mütter unmittelbar einsehbaren Spielbereich für Kleinkinder.

Die im Sanierungsgebiet vorgesehene Umgestaltung des inneren Bereiches kam auch den Vorstellungen des Vereins Ulrichsviertel e. V., einer damals gerade sich zusammenfindenden Bürgerinitiative, entgegen. Der Bürgerverein übernahm die vom Depot freigemachten Aufenthalts- und Büroräume in der Spitalgasse 14. Ein Teil der Lagerräume und die neu geschaffenen Spielflächen werden für die Betreuung von einheimischen und ausländischen Kindern genutzt. Die freien Flächen konnten durch den Abbruch des nord-süd gerichteten Stadels gewonnen werden.

Das noch verbliebene Lagergebäude wurde umfangreich renoviert, die sanitären Anlagen erneuert und der Dachstuhl repariert. Im Stadel selbst ist neben den Toilettenanlagen aus den zwei Garagen ein großer Raum entstanden, der im Sommer bei geöffneten Toren als überdachte Spielfläche, für Theateraufführungen und andere Aktivitäten während des alljährlichen Ulrichsfestes verwendet wird.

Das zur Spitalgasse zu fast um 1,30 Meter geneigte Grundstück wurde zur Verbesserung des optischen Eindrucks abgeflacht und mit kleinen Stützmauern und dahintergeschütteten und bepflanzten Terrassen abgefangen. Die südliche Hälfte der Gesamtfläche ist Wiese, in die ein Sandkasten gelegt wurde, um den sich noch einfache Spielgeräte gruppieren sollen. Bei der Pflanzung von Sträuchern und Bäumen beschränkte man sich überwiegend auf einheimische Gehölze. Das Kleinpflaster der befestigten Flächen ist ein roter Porphyrt aus Südtirol. Sein angenehm warmer Ton ist Übergang und Verbindung von Rasen zu Gebäude.

Mit der Pflanzung einer Kastanie, die mit einer größeren Spende von Frau Herrle (Eigentümerin des früheren Saalbau Herrle) angeschafft werden konnte, erfolgte im Herbst die offizielle Einweihung und Übergabe an die Bürger und den Verein.

Im Gebiet ist schon seit Jahren eine überraschend rege Sanierungstätigkeit in den alten Wohnhäusern zu verzeichnen. Im größeren Umfang angefangen hat es mit den Anwesen Spitalgasse 4, 6, 8 und 10, die von einem schön hergerichteten Innenhof ergänzt werden.

Vielleicht angesteckt von soviel ungebrochenem Schwung, aber auch sicher animiert von den bemerkenswerten historischen Wohnhandwerkerhäusern im Gebiet hat es sich fortgesetzt. So hat ein privater Eigentümer aus den beiden völlig desolaten Häusern Kirchgasse 19 und 21, die er von der Stadt erwerben konnte, mit viel eigener Leistung und großem Verständnis sympathische und dem Bau- und Denkmal angemessen gestaltete Wohngebäude gemacht.

Daran angeschlossen hat sich der Umbau von Zwerchgasse 17, des Eckhauses zur Kirchgasse. Von ihm blieben allerdings im wesentlichen nur die Außenmauern stehen. Die inneren Bau- und Konstruktionsteile wurden fast völlig ausgetauscht und auch durch neue Materialien wie Beton ersetzt. In ähnlichem ausgekernten Zustand wie das vorhergenannte Anwesen während der Bauzeit zeigt sich gegenwärtig das Haus Kirchgasse 15.

Ein behutsamerer Weg wurde bei der Restaurierung der kleinen Hausgruppe Zwerchgasse 9 eingeschlagen, die Stadtheimatpfleger Robert Pfaud in seinem bereits erwähnten Buch als Vorläufer der Fuggereihäuser eingeordnet hat.

Aufgrund eines Eigentumsüberganges wird jetzt in absehbarer Zeit die Sanierung des wichtigen Hauses Spitalgasse 18, an der Ecke zur Kirchgasse, konkrete Formen annehmen. Bei diesem Eckgebäude wird der Einsatz öffentlicher Förderungsmittel nicht ausbleiben können. Von großem Vorteil für die Rückseite und den kleinen Innenhof wäre die Bereinigung der äußerst beengten Situation, die sich durch das Rückgebäude des Nachbaranwesens Spitalgasse 16 (Schwarzes Roß) ergibt. Zur Abrundung soll beispielhaft auf einige Anwesen hingewiesen werden, wie Milchberg 26 oder Kirchgasse 17, in denen die Eigentümer in den letzten Jahren immer wieder investiert haben.

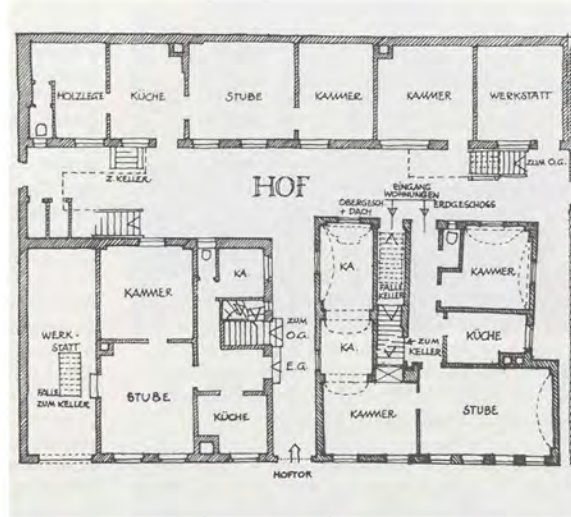
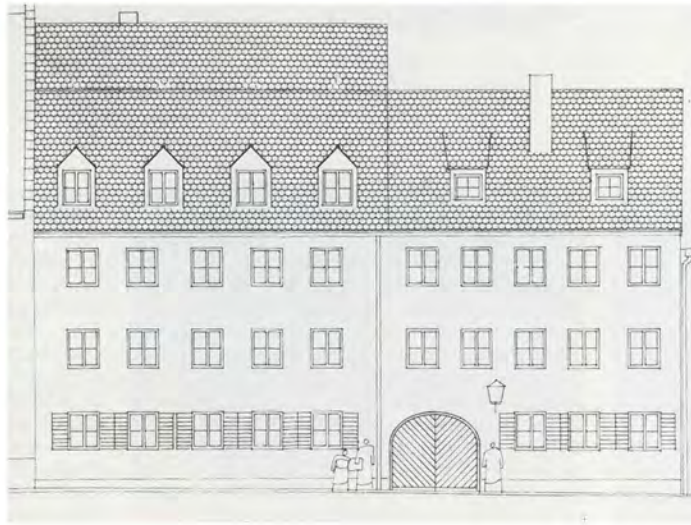
Die umliegenden Straßen sind insbesondere im Hinblick auf die Verbesserung des Wohnumfeldes unterschiedlich zu betrachten. Der Milchberg wird eine Haupterschließungsstraße bleiben, wenn sich hier auch die Anlieger seit Jahren schon einen Abbau des gefährlichen, abwärtsfließenden Individualverkehrs wünschen. Das Linksabbiegen vom Ulrichsplatz in den Milchberg auszuschließen wurde bereits im Gesamtverkehrsplan und im Konzept zur Verkehrsberuhigung der Altstadt einbezogen. Kurzfristig können räumliche und verkehrsordnende Verbesserungen im unteren Teil zur Spitalgasse/Bäckergasse durch beiderseitige Verbreiterung der Gehsteige erreicht werden. Im Zusammenhang damit stehen Ausbau und Umgestaltung der Spitalgasse als verkehrsberuhigter Bereich. Voraussetzung ist allerdings die Sperrung der Spitalgasse an der Eserwallstraße. Dabei geht es um eine drastische Reduzierung der fahrenden Kraftfahrzeuge durch Herausnahme des Durchgangs- und Schleichverkehrs. Als verkehrsberuhigter Bereich ist die Zwerchgasse festgelegt und wird etwa im Herbst 1984 ausgebaut und gestaltet. Wie im gesamten Planbereich sollen auch hier die möglichen und gekennzeichneten Stellplätze gleich in das Plaketten-system für die Bewohner einbezogen werden.



Innenhof hinter Spitalgasse 14 mit dem sanierten und ausgebauten Stadel



Die zwei schmalen Wohnhäuser Kirchgasse 19 und 21



Spitalgasse 18 an der Ecke zur Kirchgasse

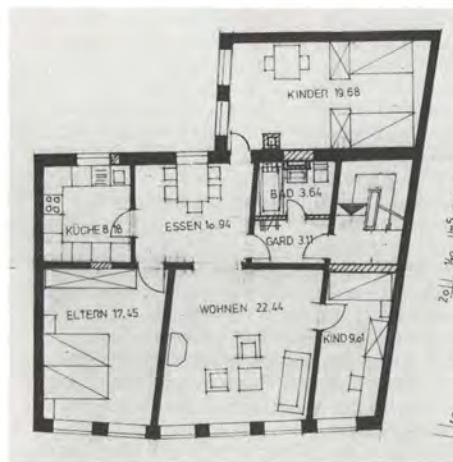
Die kleine Hausgruppe  
Zwerchgasse 9



Verkehrssituation am Milchberg

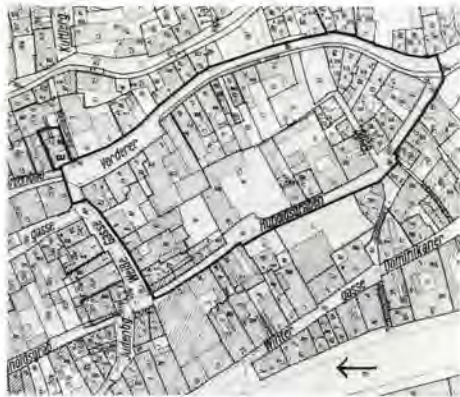


Im öffentlichen Straßenraum wird der Ausbau und die Neugestaltung der Weißen Gasse sowie deren Ausweisung als verkehrsberuhigter Bereich vorrangig angesehen. Damit könnte auch optisch die Verbindung des traditionellen Fußweges vom Zentrum über den Judenberg zum Vorderen Lech und weiter durch das Lechviertel hergestellt werden. Bei gleichzeitiger Beruhigung des Verkehrs durch langsameres Fahren und mehr Rücksichtnahme auf Fußgänger und Radfahrer könnte die Attraktivität durch Gestaltung gerade dieser Gasse gesteigert werden, in der sich eine Reihe von Geschäften mit gehobenem Bedarf eingerichtet haben.



Das Bürgerhandwerkerhaus Pfladergasse 18 wird zur Zeit beispielhaft saniert

# Hunoldsgaben



Im Süden an den vorher beschriebenen Bereich angrenzend, liegt das siebte und derzeit letzte Sanierungsgebiet der Altstadt. Es wird begrenzt von der Weißen Gasse, vom Vorderen Lech und vom Hunoldsgaben.

Der städtische Besitz umfaßt hier die Anwesen Hunoldsgaben 27 mit großen früher gewerblich genutzten Gebäuden, Hunoldsgaben 25, ein schmales Häuschen entlang der Gasse mit dahinterliegendem schön verwildertem Garten, Hunoldsgaben 31 und 35, Vorderer Lech 20, das ist das Holbeinhaus mit den Ausstellungsräumen im Erdgeschoß, und das große innenliegende Grundstück mit den öffentlichen Parkplätzen.

Im großen, auffallend gegliederten Gebäude Vorderer Lech 8, erbaut im 18. Jahrhundert von der Textilfabrikantin Anna Barbara Gignoux, ist das städtische kleine Schauspielhaus „Kömödie“ untergebracht. Es soll als belebendes kulturelles Element an diesem mittlerweile traditionellen Ort auch bleiben. Zum zukünftigen Betrieb der Komödie sind neben privatrechtlichen Voraussetzungen auch einige Forderungen zu erfüllen, die sich mit dem Sanierungskonzept und den notwendigen sonstigen Maßnahmen durchaus in Einklang bringen lassen, wenn die Bereitschaft zu tragbaren Kompromissen besteht. So war zur städtebaulichen und strukturellen Verbesserung im Bereich des städtischen Anwesens Hunoldsgaben 27 an umfassendere Veränderungen gedacht. Nach einer überarbeiteten und fortgeführten Planung sollen in den beiden Trakten Werkstatt-, Lager- und Nebenräume für die Komödie untergebracht werden. Zur städtebaulichen verbesserten Einfügung der ungeschlachten Baukörper in den eher kleinteiligen Bereich wird die ursprüngliche Absicht, anstelle der obersten Geschosse ein steilgeneigtes Satteldach aufzusetzen, beibehalten.

Im derzeitigen Hofbereich kann die im Gebiet benötigte Grün- und Spielanlage entstehen, die auch von der Bürgeraktion Lechviertel wiederholt gefordert wurde. Abhängig sind diese Maßnahmen jedoch von der gegenwärtigen finanziellen Lage, da zuerst die städtischen Dienststellen aus den jetzigen Gebäuden ausziehen müßten. Die Zufahrtsmöglichkeiten zu den rückwärtigen Hof- und Garagenbereichen, wie bei der Metzgerei am Vorderen Lech,

werden gesichert. Auf jeden Fall wird die Gestaltung privater Höfe und Gärten bei einzelnen Wohngebäuden weiterverfolgt.

Der Bau- und Erhaltungszustand der bestehenden Wohnhäuser ist unterschiedlich. Am Vorderen Lech steht eine Reihe von nach dem Krieg wiederaufgebaute Häuser, darunter das Holbeinhaus, mit einfacher und guter Ausstattung. Von den historischen Handwerkerhäusern sind jedoch mehrere in einem Zustand, der die baldige Sanierung erfordert. Dazu zählen vor allem Häuser am Vorderen Lech, an der Weißen Gasse und am Hunoldsgaben, darunter auch am Hunoldsgaben 25, 31 und 35 die drei städtischen Gebäude.

Hunoldsgaben 31 in dem sich im Erdgeschoß das Sanierungsbüro Altstadt als Kontakt- und Informationsstelle befindet, war für 1983 zur Sanierung vorgesehen, wurde aber wegen der finanziellen Situation und vordringlicherer Aufgaben zunächst zurückgestellt.

Für das Große Eckhaus Vorderer Lech/Weiße Gasse soll jetzt als nächstes eine bauhistorische Bestandsaufnahme durchgeführt werden, die über die konstruktiven Zusammenhänge (zwei Häuser wurden zusammengefaßt) und die geschichtliche Entwicklung Aufschluß geben sollte. Aus den Unterlagen des Stadtarchivs ist bekannt, daß im 16. und 17. Jahrhundert Rotgerber und Lederer die Eigentümer des Anwesens waren. Ein baulicher Hinweis darauf ist das zur Südseite als Trockenboden mit großen Klappen ausgebildete Dach.

Ansätze gibt es auch vom Eigentümer der Häuser Weiße Gasse 2 und 4 sowie Hunoldsgaben 21. Hier ist zu hoffen, daß eine Rückübertragung eines früheren, von der Stadt erworbenen Grundstückstreifens zur geplanten Verbreiterung der Gasse zustandekommt und sich dann die weiteren Überlegungen zur Sanierung konkretisieren.



Bemerkenswert im Gebiet sind die Hinweise auf zwei historische und ehrwürdige Handwerke. Das ist einmal der hohe hölzerne Färberstadel hinter dem Gebäude Vorderer Lech 16, gut sichtbar vom inneren Parkplatz aus, und die noch arbeitende Gerberei am Vorderen Lech, an der alten Stelle direkt am Bach.

Handwerk und Gewerbe, das sich auf die verfügbaren Flächen beschränkt und mit der Wohnnutzung einigermaßen vereinbaren läßt, soll im Lechviertel dem historischen Gewerbequartier bleiben.

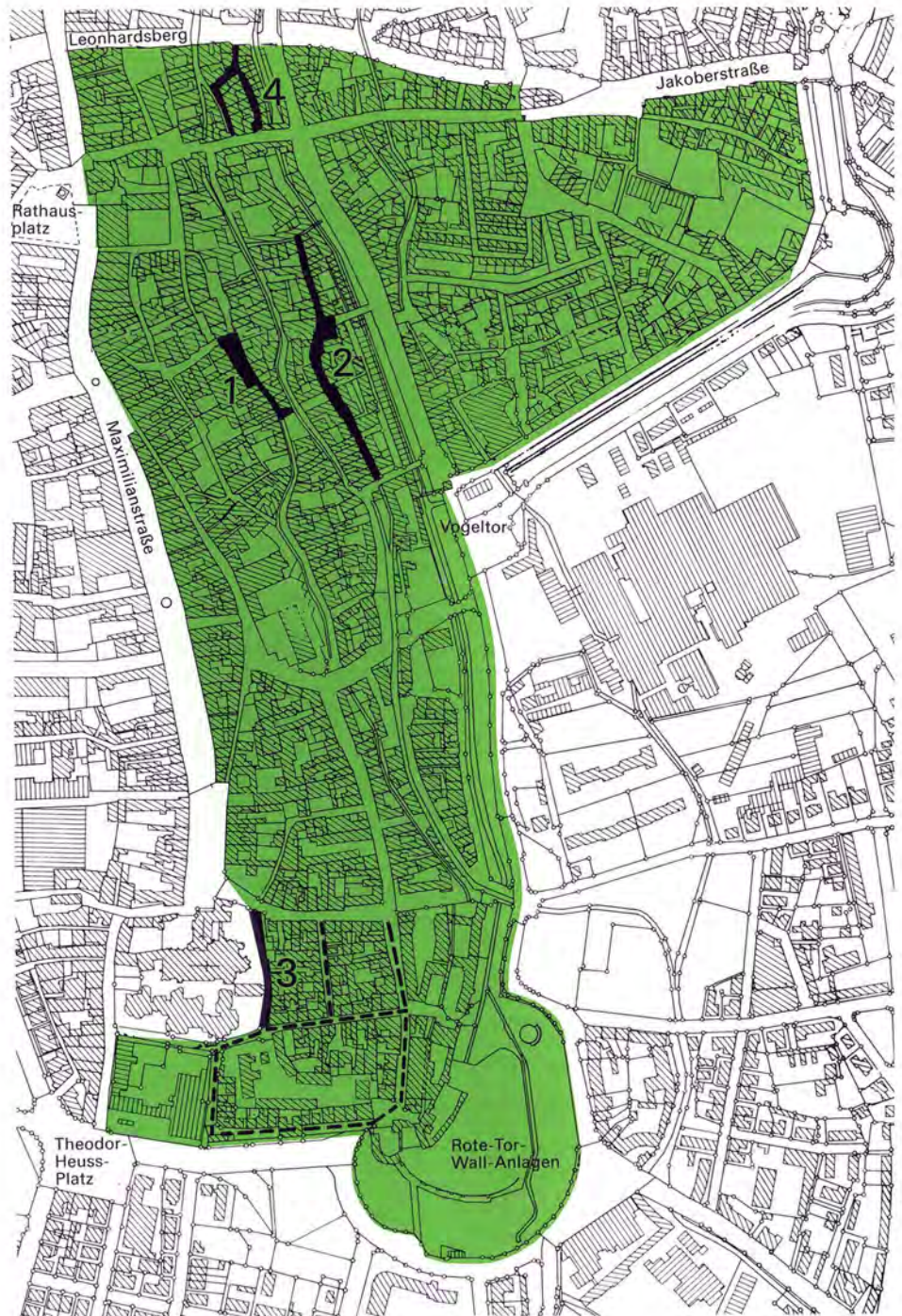


Das städtische Wohnhaus  
Hunoldsgraben 31 mit dem Sanierungsbüro  
Altstadt im Erdgeschoß



# Verkehrsberuhigte Bereiche in der Altstadt

- 1 Vorderer Lech und Holbeinplatz
- 2 Hinterer Lech
- 3 Peter-Kötzer-Gasse
- 4 Auf dem Rain und Schmiedgasse
- geplant



## Stadterneuerungsgebiet Oberhausen



Im Stadtteil Oberhausen wurde ein Stadterneuerungsgebiet abgegrenzt. Es umfaßt den Bereich zwischen der Wertach und der Bahnlinie sowie die Vorstadt „Rechts der Wertach“.

Freigeg. Luftamt Südbayern Nr. G 26/1345

# Stadterneuerung Oberhausen

## Situation Planung Ziele

Das Stadterneuerungsgebiet Oberhausen liegt circa zwei Kilometer nordwestlich vom Augsburgers Stadtzentrum entfernt. Es umfaßt den Bereich zwischen der Bahnlinie im Westen, dem Flußlauf der Wertach im Osten sowie der verlängerten Südgrenze des Nordfriedhofs und schließt die sogenannte Vorstadt rechts der Wertach mit ein.

Dieses Gebiet besteht aus zahlreichen Einzelbereichen unterschiedlichster Bebauung. So wechseln Viertel mit Ein- und Zweifamilienhäusern rasch mit Bezirken von intensiver Mehrgeschoßbebauung. Städtischen Gebieten folgen ländliche, mitunter dörflich anmutende Quartiere. Wohngebiete liegen oft unmittelbar neben Industrie- und Gewerbe-zonen.

Das Erneuerungsgebiet weist verhältnismäßig dichte Bebauung, viele reparaturbedürftige Häuser aus der Zeit der Jahrhundertwende, zahlreiche Gewerbe- und Handwerksbetriebe in oder unmittelbar neben Wohnhäusern auf.

Es gibt nur wenige Grünanlagen und Kinderspielplätze. Spielen auf den Nebenstraßen ist für die Kinder nicht möglich, da die Straßen weitgehend mit Autos vollgeparkt sind. Zwar ist neben jedem Gebäude eine bescheidene private Grünfläche zu entdecken, die jedoch selten dem Kinderspiel oder der persönlichen Erholung dient. Meist wird sie von Nebengebäuden, Lagerschuppen, Garagenzufahrten in Anspruch genommen.

Dem oberflächlichen Besucher mögen eventuell diese Beobachtungen nicht sonderlich auffallen und er wird sich vielleicht fragen, weshalb hier die Stadt ein Erneuerungsgebiet ausgewiesen hat. Der Grund hierfür ist folgender: In den vergangenen Jahren wurde beobachtet, daß der Stadtteil Oberhausen den größten Bevölkerungsrückgang der Gesamtstadt zu beklagen hat. Seit den 60er Jahren haben circa 8000 Einwohner Oberhausen verlassen. Mit der Bevölkerung zogen auch viele Geschäfte fort. Die ärztliche Versorgung blieb lückenhaft.

Unter gleichbleibenden Bedingungen hätte Oberhausen bis zum Jahr 1990 nur noch 24.000 Einwohner. Ursprünglich lebten hier rund 35.000 Einwohner. Mit circa 15 Prozent wäre der Bevölkerungsrückgang bei Personen im erwerbstätigen Alter besonders stark. Bei Kindern und Jugendlichen wird eine Quote von über 20 Prozent befürchtet.

Zur Zeit wird die Bevölkerungsabnahme durch den Zuzug ausländischer Bewohner zahlenmäßig gemildert. Der Anteil durch Angehörige fremder Kulturbereiche führt jedoch in vielen Fällen zu Auseinandersetzungen und Streitereien.

Die Ursachen des Einwohnerverlustes, der zunehmenden Überalterung und der verhältnismäßig hohen Zahl ausländischer Bürger liegen vor allem in den zahlreichen baulichen und städtebaulichen Mängeln. Dies alles trägt dazu bei, das Erscheinungsbild und die Anziehungskraft des Stadtteils zu mindern.

Um dieser bedenklichen Entwicklung entgegenzuwirken, hat die Stadt anhand erforschter Sanierungsmerkmale ein 127 Hektar großes Erneuerungsgebiet abgegrenzt. So vielgestaltig dieses Gebiet ist, so vielschichtig sind auch die Mittel und Methoden, mit denen die Stadt zur sozialen, städtebaulichen und baulichen Gesundung dieses Stadtbereichs beitragen möchte.

Die Stadt Augsburg hat in Oberhausen fünf Sanierungsgebiete förmlich festgelegt. Sie versucht durch den Bau neuer Wohnungen, durch Modernisierung von Wohngebäuden und durch Verlagerung störender Gewerbebetriebe die Attraktivität des Gebietes zu verbessern. Dadurch sollen neue Anreize für den Zuzug nach Oberhausen geschaffen werden.

Künftig sollen auch mehr öffentliche Grünflächen und Kinderspielplätze zur Verfügung stehen. Die dafür notwendige Fläche könnte aus Betriebsverlagerungen und Gebäudeabbrüchen gewonnen werden. Auch außerhalb der Sanierungsgebiete

werden durch die Erschließung der Flußufer an der Wertach neue Grünbereiche angeboten.

Durch Verkehrsberuhigung und Ableitung des quartierfremden Verkehrs aus Wohngebieten soll die Wohnqualität verbessert werden. Die Neugestaltung der Ulmer Straße als eine der Hauptgeschäftszonen des Erneuerungsgebietes hat die Marktchancen des Einzelhandels nachhaltig begünstigt.

Ziel aller Sanierungsarbeit ist es, die Anziehungskraft des citynahen und bestens erschlossenen Stadtteils so zu steigern, daß er für private Investitionen sowie für den Zuzug junger Familien mehr und mehr an Interesse gewinnt. Bis heute wurden im Erneuerungsgebiet rund zwölf Millionen Mark für Sanierungen von der öffentlichen Hand ausgegeben.

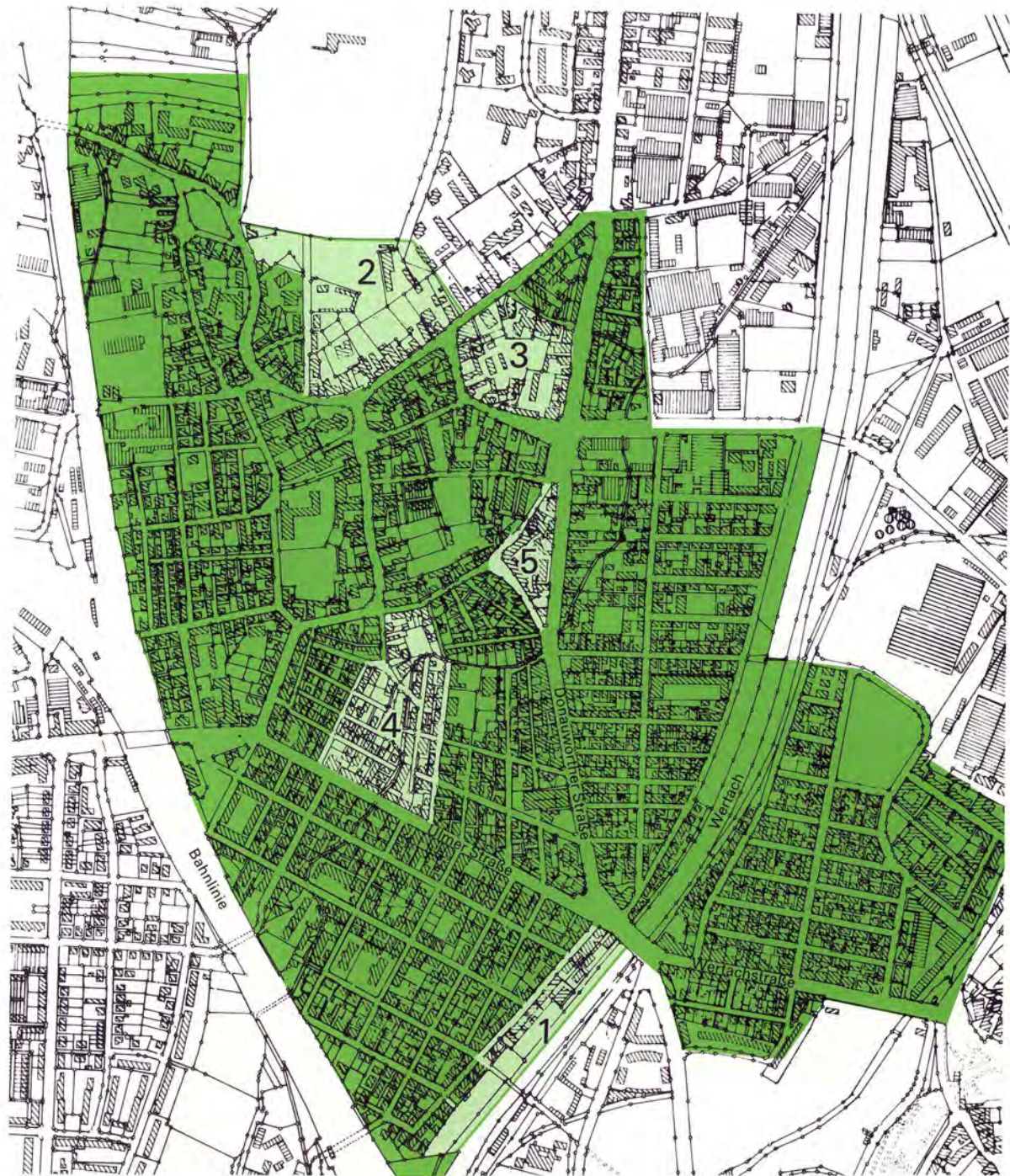
Die zahlreichen Gebäuderenovierungen und Fassadenverschönerungen aus privatem Antrieb zeigen, daß die Bewohner die städtischen Bemühungen zur Gesundung des Stadtteils als Ansporn zu eigenem Handeln richtig einschätzen und bereits nach Kräften unterstützen.

Auf den folgenden Seiten werden beispielhaft einige geplante oder bereits abgeschlossene Sanierungsvorhaben vorgestellt.

## Sanierungsgebiete in Oberhausen

Förmlich festgelegte  
Sanierungsgebiete sind:

- 1 Schöpplerstraße
- 2 Nordfriedhofstraße
- 3 Kaltenhoferstraße
- 4 Am Hettenbach
- 5 Gumpelzhaimerstraße



## Gelungene Arbeiten zeigen den Weg

## Umbau und Neugestaltung der Ulmer Straße

Zu den traditionellen Hauptgeschäftszonen des Erneuerungsgebiets Oberhausen zählt die Ulmer Straße. Sie muß deshalb in die Bemühungen um eine generelle Verbesserung der Lebensverhältnisse mit einbezogen werden. Ihr Kundeneinzugsbereich umfaßt Oberhausen und Teile des nordwestlichen Stadtgebiets. Diesem erweiterten Einzugsbereich und der damit verbundenen Kaufkraft ist es zu verdanken, daß das Geschäftsniveau der Ulmer Straße bis heute noch weitgehend gehalten werden konnte. Die Erreichbarkeit der Geschäfte für den Kfz-Kunden spielt deshalb für den Einzelhändler wie für den Kunden eine wesentliche Rolle. Als 1980 die Erneuerung der Straßendecke erforderlich wurde, war der Zeitpunkt gegeben, die Ulmer Straße durch entsprechende Um- und Ausbauten für das Käuferpublikum vorteilhafter zu erschließen, die Anlieferungsmöglichkeiten zu verbessern und durch ansprechende Straßenraumgestaltung dieser Straße ein einladendes Erscheinungsbild zu geben.

Aus diesem Grunde wurden im Zuge der 1980 abgewickelten Umbauarbeiten die Gehwege verbreitert und durch Baumpflanzungen, Gehsteigbeleuchtungen und Plattenbelägen attraktiv gestaltet. Für den Anlieferungs- und Kundenparkverkehr wurden Parkbuchten eingerichtet. Die Neugestaltung des Straßenraums hat den Fußgängern mehr Sicherheit beim Überqueren der Fahrbahn gebracht, sie hat durch Verlangsamung des Fahrzeugverkehrs, durch den größeren Abstand der Fahrspuren von den Häusern und durch eine gewisse Filterwirkung der Bäume zu geringeren Belästigungen für die Anlieger geführt. Die Neugestaltung hat aber auch nicht zuletzt der Ulmer Straße zu unverwechselbarer örtlicher Identität gegenüber den zahlreichen auswechselbaren Durchgangsstraßen verholfen. Für die Neugestaltung wurden ca. 1,5 Mio DM ausgegeben.

Nicht mehr als Durchgangsstraße, sondern als Boulevard präsentiert sich heute die Ulmer Straße.





Die neue Straßenraumgestaltung brachte mehr Verkehrssicherheit und weniger Belästigung für die Anwohner.

## Kindergarten St. Joseph, Billerstraße 18

Der Neubau des Kindergartens St. Joseph liegt am Rande des Sanierungsgebietes Am Hettenbach, das aus Gründen beengter Platzverhältnisse außerhalb des vorgenannten Freizeitgeländes keine Einrichtungen für Kinder und Kleinkinder enthält. Der benachbarte Pfarrkindergarten stellt somit eine sinnvolle Ergänzung der städtischen Sanierungsbemühungen in diesem Gebiet dar. Der 1982/83 errichtete Kindergarten mit vier Kindergarten- und zwei Säuglingsgruppen wurde deshalb von der Stadt Augsburg mit einem Zuschuß von 200.000 DM aus Städtebauförderungsmitteln gefördert.



Wichtig für junge Familien, im Stadtteil Oberhausen: Neubau des Kindergartens Sankt Joseph.

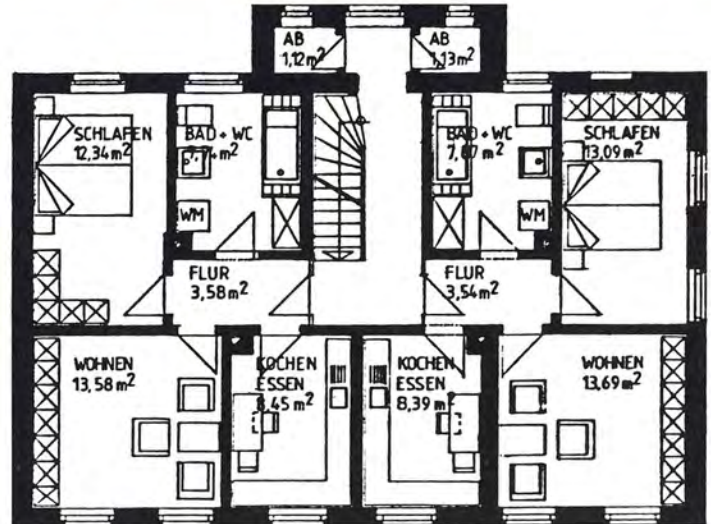
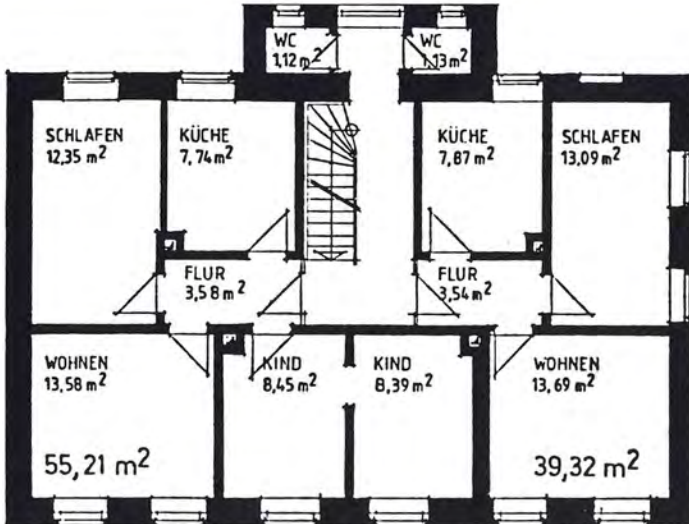


# Modernisierung und Neubau Zollernstraße 43 und 43 a

Die beiden Gebäude liegen in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet, das einen Teil des historischen Dorfkerns von Oberhausen umfaßt. Die dörfliche Vergangenheit ist an der charakteristischen Einzelhausbebauung entlang der Zollernstraße und an den langen, handtuchförmig zugeschnittenen Parzellen noch erkennbar. Die Grundstücke sind so tief, daß im Bebauungsplan für das Sanierungsgebiet hinter der alten Straßenfront-Bebauung eine zweite Baureihe mit neuen Wohngebäuden enthalten ist. Für den ersten Schritt zur Verwirklichung des Bebauungsplanes diente das städtische Anwesen Zollernstraße 43, das anfangs mit einem kurz nach der Jahrhundertwende errichteten Wohngebäude an der Straße und mit Werkstätten und Lagerschuppen im Hinterhof bebaut war. Gemäß Sanierungskonzept wurde die Hinterhofbebauung abgerissen und der Altbau an der Zollernstraße (zwei Vollgeschosse, ein Dachgeschoß) durch umfangreiche Verbesserung der Sanitärausstattung, des Wärme- und Schallschutzes modernisiert. Durch Umgestaltung der Grundrisse in Teilbereichen wurden hier fünf geräumige Wohnungen geschaffen. Fassade und Dach sind ebenfalls renoviert worden. Weitere fünf Wohnungen wurden gemäß Bebauungsplan im rückwärtigen Neubau Zollernstraße 43 a (zwei Vollgeschosse, ein Dachgeschoß) errichtet, bei dem aufgrund beengter Platzverhältnisse ein Teil der notwendigen Garagen in das Erdgeschoß des Neubaus aufgenommen werden mußten. Modernisierung und Neubau wurden im Jahre 1982 abgeschlossen und erforderten Kosten von insgesamt ca. 1,7 Mio DM.

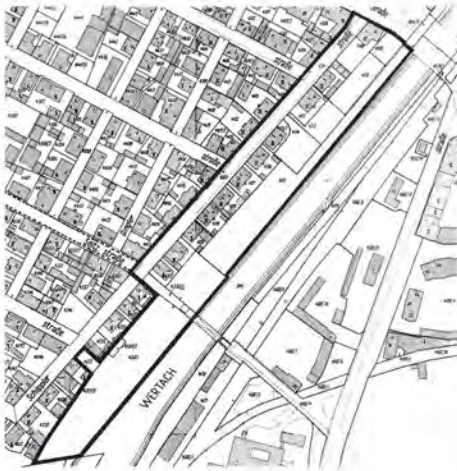


Das Haus Zollernstraße 43 a konnte nach Abbruch von Nebengebäuden im umgestalteten Hinterhof errichtet werden.



Das Haus Zollernstraße 43 wurde von grundauf saniert. Die Grundrisse zeigen die alte und die verbesserte Wohnsituation.

# Öffentliche Grünanlage am Wertachufer

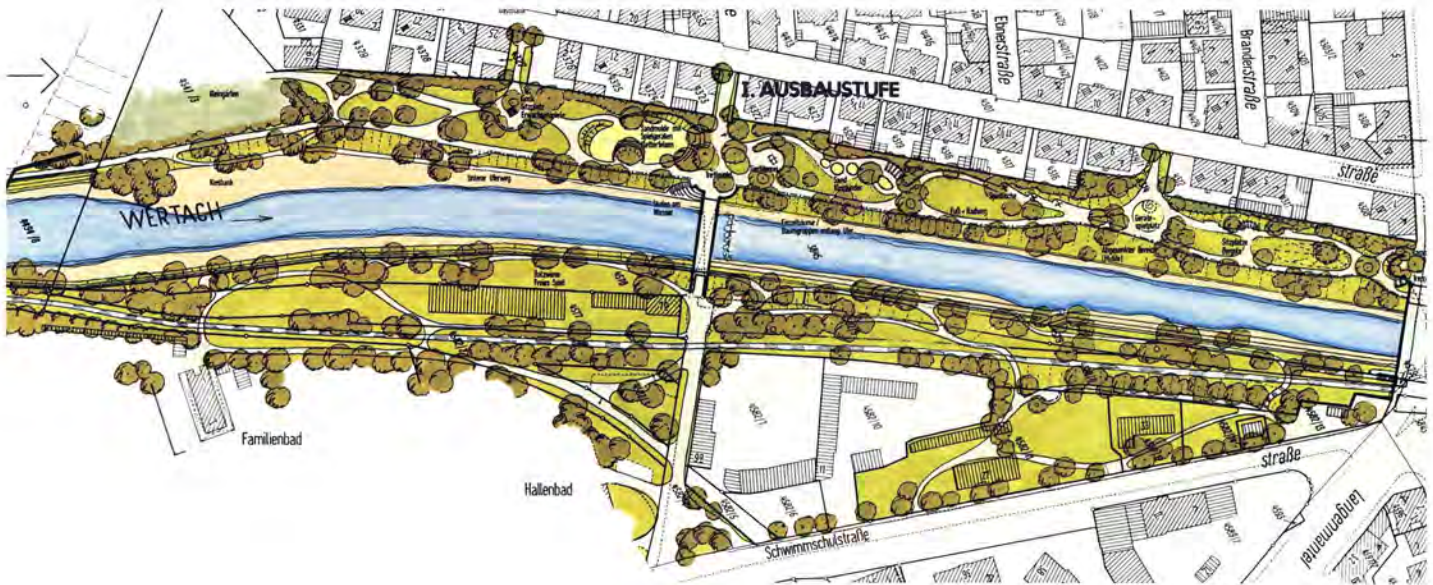


Die 1981/82 errichtete, ca. 1,4 ha große Grünanlage erstreckt sich am westlichen Wertachufer von der Bahnunterführung im Süden bis zur Wertachbrücke/Ulmer Straße im Norden. Eine kleine und bescheiden ausgestattete Grünfläche konnte hier nach Abbruch von vier Gebäuden wesentlich erweitert und bedarfsgerecht ausgestaltet werden.

Durch tiefere Ausmuldung und umgebende Modellierung des Geländes wurden Spielflächen, Erlebnisbereiche in der Sonne, im Schatten und am Wasser sowie Ruhebereiche und Liegewiesen ermöglicht. Die Ausstattung umfaßt Geräte-Sandspielplätze, Sandmulden, Tischtennisplatten, Spieltische für Erwachsene, Wasserspielmulde, Lesegarten, Pergolen, Überdachungen und Sitzbänke. Der nördliche Bereich der Anlage wurde tiefergelegt, um eine flächige Einbeziehung der Wertach in die Grünanlage zu erzielen und die

hier sehr steile Uferböschung zu mildern. Im südlichen Bereich konnte durch weitere Abflachung des hier nicht mehr so steilen Ufers eine leicht zugängliche Fläche als Liegewiese am Wasser gewonnen werden. Am Seitz-Steg wurden Stufen und Podeste für den bequemen Zugang zum Flußbett angelegt.

Die mit einem Kostenaufwand von ca. 1,1 Millionen DM gebaute Grünanlage versorgt zur Zeit ein Wohngebiet von ca. 16 ha mit ca. 4500 Bewohnern.





Die Grünanlage am Wertachufer bietet Spielflächen, Erlebnisbereiche, Liegewiesen und Ruhebereiche. Hier beginnt die Radwegmodellstrecke „Westliche Wälder“.

# Wohnanlage an der Äußeren Ufer-/Felberstraße

Die Wohnanlage befindet sich in ruhiger, schöner Wohnlage am Begleitgrünzug der Wertach und enthält 19 Sozialbauwohnungen. Sie wurde 1982/83 auf dem Grundstück einer ehemaligen Kfz-Werkstätte errichtet. Um diese in Privatinitiative erfolgte Sanierungsmaßnahme inmitten eines Wohngebiets zu unterstützen und Ersatzwohnungen für Sanierungsbedingte zu erhalten, hat sich die Stadt Augsburg mit einem Darlehen von 180.000 DM aus Städtebauförderungsmitteln an den Baukosten beteiligt.



Die Außenansicht und der Wohnungszuschnitt in der Äußeren Uferstraße/Felberstraße.



# Öffentliche Grünanlage am Hettenbach



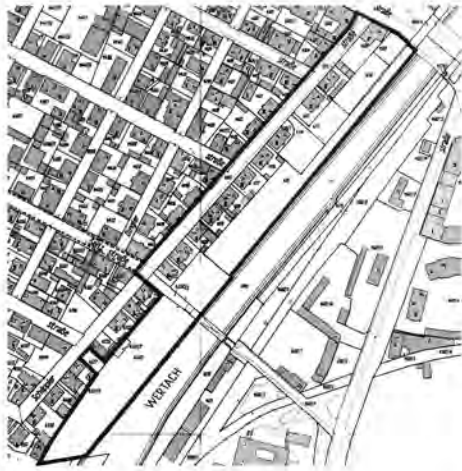
Voraussetzung für die Anlage der öffentlichen Freizeit- und Erholungsanlage entlang des Hettenbachs in zentraler Lage des Stadtteils Oberhausen ist die Teilverlagerung eines Gewerbebetriebs. Der für 1984 bis 1986 vorgesehene Geländeumbau soll die ca. 2500 qm große Gewerbefläche in ein anziehendes Parkgelände mit hohem Freizeitwert verwandeln. Hierfür ist die Anlage von Spiel- und Ruhebereichen mit entsprechender Ausstattung geplant. Um das Wasser des Hettenbachs als gestaltendes und belebendes Element der Landschaftsplanung zur Geltung kommen zu lassen, ist die teichartige Aufweitung des Bachlaufes vorgesehen. Die Grünanlage soll durch ein Netz von Fußwegen eng mit den angrenzenden Wohngebieten verbunden werden. Die auf den Grünbereich zulaufenden schmalen Erschließungsstraßen sollen als Wohn- und Spielstraßen ausgestattet werden, um quartierfremden Autoverkehr aus dem Gebiet fernzuhalten und den Umfang der Spielflächen zu vergrößern. Für den Abbruch der noch bestehenden Gewerbegebäude, den Geländeumbau für die Wasserflächen und die Anlage und Bepflanzung der Grünflächen wird mit einem Kostenaufwand von ca. 1,3 Mio DM gerechnet.





Das Sanierungsgebiet am Hettenbach  
wie es künftig gestaltet sein soll.

# Verkehrsberuhigung der Schöppler- und Seitzstraße



Der für 1984/85 vorgesehene Umbau und die Neugestaltung der beiden Straßen verfolgt das Ziel, durch Abweisung des quartierfremden Durchgangs- und Parkverkehrs die Gefahrenmomente zu reduzieren, die Abgas- und Lärmbelastigungen für die Wohnungen spürbar zu vermindern sowie das Erscheinungsbild der Straßenräume deutlich aufzuwerten. Für die in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet liegende Schöpplerstraße sieht bereits das Sanierungskonzept eine Verkehrsberuhigung vor. Die Seitzstraße wurde in die Maßnahme einbezogen, da sie Teilstück einer weiträumigen Fußgänger Verbindung vom Wertachufer zum künftigen Begleitgrünzug des Hettenbachs ist und in ihrer Verlängerung über den Seitz-Steg eine wichtige Geh- und Radfahrverbindung von Oberhausen zur Innenstadt darstellt.

Durch den Umbau der beiden Straßen soll Verkehrsberuhigung erreicht werden. Der Straßenraum wird durch versetzte Anordnung der Parkplätze und zusätzliche Einbauten (Poller, Bäume) so gegliedert, daß Schritttempo gefahren werden muß. Alle gegliederten Elemente sind so angelegt, daß sie die Hofeinfahrten nicht behindern und die Straßen auch von Lastkraftwagen befahren werden können. Anfang und Ende der verkehrsberuhigten Bereiche sind durch Aufpflasterungen markiert, Materialwechsel innerhalb des Straßenraums sorgt für zusätzliche optische Bremswirkung.

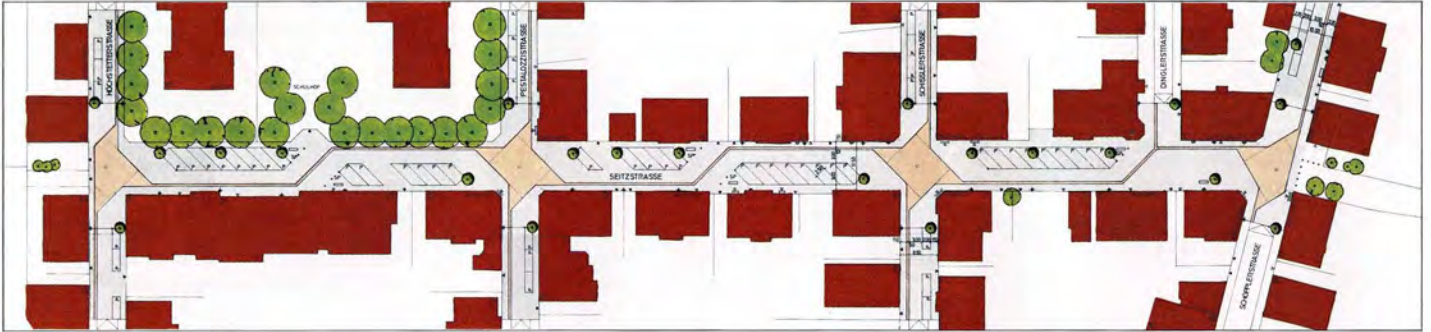
Ausgangspunkt für die Gestaltung sind die Kreuzungsbereiche, die jeweils durch vier Bäume markiert werden. Dieses optische Signal wird durch den Materialwechsel des Bodenbelages unterstrichen, für den Gehwegplatten und Kleinsteinpflaster vorgesehen ist. Zwischen den Kreuzungen, die jeweils ca. 100 m auseinanderliegen, sind Parkplätze mit wechselseitigem Versatz angeordnet. Unter Berücksichtigung der Leitungstrassen werden kleinkronige Bäume im Straßenraum gepflanzt. Rankgerüste an verschiedenen Hausfassaden sollen die Bepflanzung ergänzen und abwechslungsreich gestalten. Ruhige, durch Poller zusätzlich geschützte Bereiche werden mit Bänken ausgestattet. Sie sollen als Ansatzpunkt für Begegnungen und Gespräche dienen.

Die Gesamtkosten für den Umbau der Schöppler- und Seitzstraße werden sich ca. auf 1,4 Millionen DM belaufen.



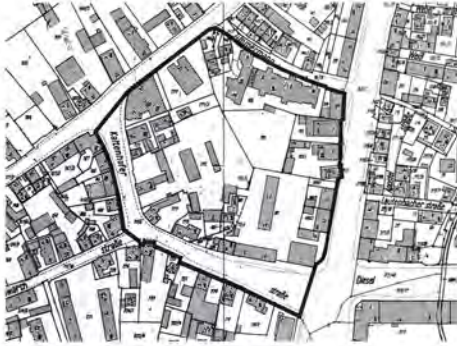


In die Verkehrsberuhigung wird die Seitzstraße als wichtige Fußgänger- und Radfahrer Verbindung von Oberhausen zur Innenstadt mit einbezogen.



Noch zeigt sich die Schöpplerstraße unverändert. Durch verschiedene Maßnahmen wird der Durchgangs- und Parkverkehr reduziert.

# Neuordnung des Gebiets zwischen Kaltenhoferstraße und Zimmermannstraße



Der Bereich zwischen Kaltenhoferstraße, Zollernstraße, Zimmermannstraße und Donauwörther Straße ist als förmliches Sanierungsgebiet festgelegt. Ziel der Neuordnung ist es, in dem 2,4 Hektar großen Gebiet mit ca. 500 Einwohnern die in der Wohnanlage am Bärenwirt und an der Zimmermannstraße sichtbaren Ansätze zum Wohngebiet weiterzuentwickeln. Die Neuplanung sieht deshalb vor, die vorhandene Mischung von Wohn- und Arbeitsstätten zugunsten der Wohnnutzung zu verändern sowie die Einwirkungen des Verkehrslärms der Donauwörther Straße und der Kaltenhoferstraße durch baulichen Schallschutz, durch Baulückenschließung und durch Neubebauung zu vermindern. Im Zuge der Sanierung soll die Kaltenhoferstraße verbreitert werden, um sie zusammen mit ihrer Verlängerung bis zur Hirblinger Straße als leistungsfähige Entlastung für das historische Ortszentrum um die Kirche St. Peter und Paul ausbilden zu können.

Der Umbau der Kaltenhoferstraße, der den Abbruch eines Teils der vorhandenen Bebauung erfordert, sowie die Umsetzung der bestehenden Betriebe und Sportanlagen ermöglichen auf den freien Grundstücken eine großzügige Neubebauung mit ca. 120 Wohnungen. Die Neubebauung bildet zusammen mit dem Baubestand einzelne Wohnhöfe mit Grünanlagen, Kinderspielplätzen und Erholungsbereichen für Erwachsene. Ein internes Gehwegnetz verkürzt die Fußwege zu der Geschäftszone am Bärenwirt-Hochhaus, die in den Neubauten entlang der Kaltenhoferstraße erweitert werden soll. Der Parkplatzbedarf der bestehenden Bebauung wird durch vorhandene Stellplätze in den Innenhöfen und in zwei Tiefgaragen gedeckt. Für Kurzeitparker sind Parkbuchten an der Kaltenhoferstraße und Donauwörther Straße vorgesehen. Der restliche Parkraum steht in zwei Tiefgaragen den Neubauten zur Verfügung.





Im Gebiet zwischen Kaltenhofer- und Zimmermannstraße gibt es heute noch viele Gewerbebetriebe. Künftig sollen hier verstärkt stadtnahe Wohnungen entstehen.



Das geplante Wohngebiet zwischen Kaltenhofer- und Donauwörther Straße.

# Öffentliche Grünanlage an der Zollernstraße



Die für 1984 bis 1986 vorgesehene öffentliche Grünanlage kommt in den Bereich zwischen der verlängerten Kaltenhoferstraße (Thomas-Breit-Straße), Nordfriedhofstraße und der Bebauung entlang der Zollernstraße zu liegen. Der für die Verkehrsberuhigung des Bereichs um die Kirche St. Peter + Paul notwendige Straßendurchbruch der Thomas-Breit-Straße erfolgt teilweise im Geländeeinschnitt. Mit dem Aushubmaterial wird das ca. 2,6 ha große Gelände modelliert, Lärmschutzwälle und Rodelberg aufgeschüttet. In der öffentlichen Grünanlage werden künftig Sandspielplätze, Spielgeräte, Einrichtungen für Erwachsenenfreizeit, Liegewiesen und ein Rasenspielfeld den Bürgern zur Verfügung stehen. Das Areal wird durch ein umfangreiches Radfahr- und Gehwegnetz von der Zollern-, Nordfriedhof- und Bürgermeister-Bank-Straße erschlossen. An der tiefsten Stelle

der Thomas-Breit-Straße wird ein Steg über die Hauptverkehrsstraße geführt, der Fußgängern und Radfahrern den Zugang zum Nordfriedhof gefahrlos ermöglichen soll.

Für den Bau der Straße und der Grünanlage müssen zwei Betriebe (Baufirma, Straßenreinigungsdepot) verlagert werden. Die Baukosten für das neue Freizeitgelände sind mit ca. 1,9 Millionen DM veranschlagt.



Der Rundblick vom Kirchturm Sankt Peter und Paul zeigt das Sanierungsgebiet von Südwesten.



Das Areal des Gewerbebetriebes, der verlagert wird, und die anschließende Freifläche werden in eine attraktive Grünanlage umgewandelt.



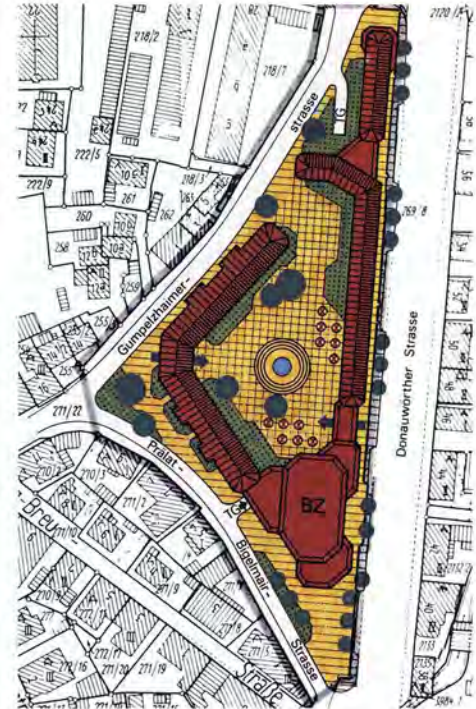
Mit dem Aushubmaterial vom Straßendurchbruch der Thomas-Breit-Straße wird die Grünanlage an der Zollernstraße modelliert.

# Bürgerbegegnungsstätte an der Donauwörther Straße



Der Stadtteil Oberhausen bedarf einer verbesserten Versorgung mit sozialen Dienstleistungen. Es ist deshalb geplant, noch fehlende soziale Einrichtungen an einem zentralen, gut erreichbaren Standort zu konzentrieren und damit eine Begegnungsstätte für die Oberhausener Bürger entstehen zu lassen. Der Bereich zwischen Donauwörther Straße, Gumpelzheimerstraße und Prälat-Biglmaier-Straße erfüllt die gestellten Standortforderungen; er wurde als förmliches Sanierungsgebiet festgelegt. Ausgangspunkt der Neuordnungsplanung ist der Neubau der veralteten Turnhalle aus dem Sanierungsgebiet zwischen Kaltenhoferstraße und Zimmermannstraße. Im Anschluß an den neuen Sportbau sollen eine Stadtbücherei, Cafeteria, Räume für Seniorenarbeit, Jugendfreizeit, Ausländerbetreuung und Mütterberatung errichtet werden. Geschäfte, Büros, Arztpraxen und Wohnungen sollen den Baukomplex ergänzen.

Der abgebildete Neuordnungsplan stellt lediglich ein Gedankenmodell dar. Die endgültige bauliche Form wird durch einen städtebaulichen Architektenwettbewerb ermittelt, der zur Zeit vorbereitet wird. Begegnungsstätte und Wohngebäude sollen dabei voneinander zeitlich unabhängig und abschnittsweise errichtet werden können.





Ohne den gezielten Einsatz der Städtebauförderungsmittel wären die dargestellten positiven Entwicklungen in den Sanierungsgebieten nicht denkbar.

64,6 Millionen Mark sind seit 1971 bis Ende 1983 für die beiden Sanierungsbereiche Oberhausen und Altstadt und für das Entwicklungsgebiet Alter Flugplatz aufgewandt worden. Nach der bereits an anderer Stelle erwähnten Verteilung der Posten zu je einem Drittel zwischen Bund, Land und Stadt wird deutlich wie stark die eigenen städtischen Anstrengungen sind. Um die staatlichen Programmmittel in Höhe von 42,4 Millionen Mark abrufen zu können, mußten über 21 Millionen Mark von der Stadt selbst aufgebracht werden.

In den siebziger Jahren floß der Löwenanteil der Mittel in das Entwicklungsgebiet Alter Flugplatz, damit dort die notwendigen Grundstückskäufe und vorbereitenden infrastrukturellen Maßnahmen möglich waren. Da in diesem Bereich die Entwicklungen soweit vorangebracht werden konnten, daß nunmehr durch zurückfließende Gelder hier der Zuschußbedarf ständig gesenkt werden konnte, verlagerte sich die Gewichtung in der Verteilung in den letzten Jahren zunehmend auf die Sanierungsgebiete Altstadt und Oberhausen. So flossen in den letzten Jahren von den staatlichen Mitteln circa 10,8 Millionen Mark nach Oberhausen und 11,35 Millionen Mark in die Altstadt.

Zur Situation am Ende des Jahres 1983 konnte festgestellt werden, daß für die gesamten eingesetzten Mittel bei der Regierung von Schwaben Anträge der Stadt gestellt und bewilligt wurden. Wenn die Bewilligungsanträge zum Jahreswechsel 1983/84 bereits die 100%-Marke überschritten (107% am 31. Dezember 1983) so zeigt dies, daß der rasche Fortschritt der Maßnahme bereits auf die Mittel des Jahres 1984 durchschlagen. Sicher ist die Auszahlungsquote in jedem laufenden Jahr niedriger, denn die größeren Bauprojekte wie zum Beispiel die gesamte Neubebauung des Bereiches bei Sankt Ulrich, bei denen erst nach Baufortschritt

Mittel ausgezahlt werden, wirken sich auf die rechnerische Darstellung aus. Daraus jedoch auf einen schleppenden Sanierungsablauf zu schließen ist sicher fehl am Platz. Im Gegenteil, aufgrund der begrenzten Mittel muß immer wieder sorgfältig abgewägt werden, welches der anstehenden Projekte als nächstes begonnen wird.

Darüber hinaus hat die Stadt in den Sanierungsgebieten weitere Beträge aufgewendet, denen keine Bund-/Ländermittel gegenüberstanden. Diese Beträge machen nochmals gut fünf Millionen Mark aus.

Im Zuge der fortschreitenden Sanierungstätigkeit wird es notwendig und ist nach dem System der Städtebauförderung auch möglich, daß neben den reinen Zuschüssen weitere Finanzierungsmöglichkeiten eingesetzt werden. So werden beispielsweise Erlöse aus dem Verkauf von Grundstücken, die mit Sanierungsmitteln erworben wurden, samt den durch die Sanierung eintretenden Wertsteigerungen wieder der Sanierung zugeführt. Eingesetzt werden weiter Gelder aus dem sozialen Wohnungsbau. Mittel des Bundes und des Landes werden hier durch erhebliche städtische Mittel ergänzt. Pro öffentlich geförderter Wohnung fließen circa 100.000 Mark an Förderungsmitteln (einschließlich städtischer Mittel) ein. Über circa 200 Wohnungen in den Sanierungsgebieten wurden in den letzten Jahren so öffentlich gefördert.

Hinzu kommen Mittel zum Beispiel aus dem Gemeindeverkehrsfinanzierungsgesetz, dem Finanzausgleichsgesetz und der Denkmalpflege. Darüber hinaus müßten alle privaten Investitionen in Sanierungsgebieten berücksichtigt werden. Erfäßbar sind nur die privaten Mittel im Zusammenhang mit bezuschußten Maßnahmen, nicht dagegen die durch städtischen Maßnahmen angeregten privaten Maßnahmen ohne jede öffentliche Förderung.

Jede städtische Mark, in Sanierungsgebieten investiert, löst über zehnfache Investitionswirkungen aus. Diese vom Bundesbauministerium ermittelte Relation dürfte auch in Augsburg gelten. Damit ist Sanierung auch ein stabilisierender Faktor für die Bauwirtschaft geworden.

In Augsburg hat die Stadtsanierung inzwischen Tritt gefaßt, der Durchführungsstand kann sich sehen lassen. Besonders auffällig ist die Vielfalt der angegangenen Maßnahmen. Nicht wenige Großprojekte stehen im Vordergrund, sondern eine Fülle von unterschiedlichen, oft kleineren, aber wirkungsvollen Vorhaben. Langsam fügen sich Projekte mosaiksteinchenhaft zu einem Bild.

Die nächsten Jahre werden in rascher Folge den Abschluß verschiedenster Projekte erleben. Die Stadtsanierung in Augsburg ist auf dem richtigen Wege. Sie braucht sich hinter der Sanierungstätigkeit anderer Städte sicher nicht zu verstecken oder Vergleiche zu scheuen.

Dennoch: Gerade die historische Altstadt Augsburgs ist so groß, daß das gegenwärtige Tempo der Sanierung kaum ausreichen wird, die gefährdete alte Bausubstanz zu sichern. Wenn der Wille besteht, die Altstadt nicht nur in wenigen Sanierungsblöcken zu erhalten und zu revitalisieren, bedarf es noch über die jetzige Situation hinausgehender Maßnahmen der Stadt, auch finanzieller und personeller Art.

Stadtsanierung ist sicher nicht die Aufgabe einer Generation. Deshalb kann auch nicht erwartet werden, daß alles nachholbar ist, was in manchen Jahrzehnten nicht möglich war. Es wird aber notwendig sein, über den jetzigen Umfang und Gang der Stadtsanierung hinauszudenken und sich des Ausmaßes der Aufgaben bewußter zu werden. Auf dieser Basis müssen die notwendigen politischen Entscheidungen getroffen werden.

Wie immer die weitere Entwicklung sein wird, ohne die dauernde Hilfe von Bund und Land wird diese Aufgabe nicht zu bewältigen sein. Es ist zu hoffen, daß auch Bund und Land das Ausmaß der notwendigen Sanierung alter Stadtzentren und Ortskerne im ganzen Land richtig einschätzen. Nur wenn sie die Kommunen bei dieser Aufgabe auch künftig bestmöglich unterstützen, werden die Gemeinden zu den angestrebten Leistungen fähig sein.

# Für die Stadtsanierung arbeiten

Stellvertretend seien genannt

Friedrich-Hermann Stab	Stadtbaurat
Reinhard Sajons	Projektleiter Sanierung
Dieter Fuchshuber	Leiter Stadtplanungsamt
Wilhelm Drexel	Sachbearbeiter Altstadt
Gerold Siegl	Sachbearbeiter Oberhausen
Gerhard Anders, Ilona Dworski, Josef Süß	Sachbearbeiter im Stadtplanungsamt
Manfred Klopff	Sozialplanung
Albert Glashauer, Diethelm Laser	Liegenschaftsamt
Rudolf Koch, Erhard Freier	Amt für Bauförderung
Waldemar Korb	Leiter der WBG
Marianne Hermann, Manfred Deutschmann,	Mitarbeiter der WBG
Dieter Kornischka, Erich Schmidt	Leiter Bauordnungsamt
Gerhard Witte	
Frowin Berchtold, Helmut Konrad,	
Hermann Ebner, Otto Liepert,	
Helmut Rüter, Hans Thoma	
Peter Grosser, Rudolf Starke,	Mitarbeiter im Tiefbauamt
Franz Stolz	Leiter Vermessungsamt
Manfred Roth, Christoph Kaupp	Gartenamt
Ulrich Lohrmann, Joachim Lehnert	Hochbauamt
Herbert Spotka	Kämmereiamt

# Architektenliste

## Altstadt:

Kapitelhof/Schlachthausgäßchen  
Schmiedgasse 18 + 20  
Schmiedgasse / Auf dem Rain  
(Straßenumbau)  
Hinterer Lech (Bachaufdeckung und  
Straßenumbau)  
Pfladergasse 18  
Spitalgassenhof  
Kirchgasse 13 + 15  
Zwerchgasse 9  
Kirchgasse 8  
Am Eser (Straßenumbau)  
Kirchgasse / Saurengreinswinkel  
(Straßenumbau)  
Neubebauung Ulrichsblock  
für WBG, LWS, Ulrichswerk  
Stadel II  
Vogelmauer Neubebauung  
Peter-Kötzer-Gasse (Straßenumbau)  
Mittlerer Lech (Verlagerung der Fa. Hirner)  
Sanierungsbüro Hunoldsgraben 31

## Oberhausen:

Grünanlage Wertachufer  
Grünanlage Zollernstraße  
Grünanlage Hettenbach  
Zollernstraße 43  
Bebauungsplan Nordfriedhofstraße  
Bebauungsplan Hettenbach  
Bebauungsplan Kaltenhoferstraße  
Äußere Ufer-/Felberstraße (Ersatzbau)  
Kindergarten St. Joseph  
Seitz-/Schöpplerstraße (Straßenumbau)

## Architekt / Architektenbüro:

Bolkart  
Brockel & Müller  
Engel/Pfister  
Engel/Pfister  
Frey  
Brochno/Haberl  
Brochno  
Engel  
Gerstmayr  
Engel/Pfister/Schrammel  
Engel/Pfister  
Schrammel  
Kunz & Stoffels  
Engel  
Engel/Pfister  
Willadt  
Drexel

Klein-Berning  
Mauer  
Klein-Berning  
Hohenner/Schulze  
Hohenner/Schulze  
Engel/Klein-Berning  
Hohenner/Schulze  
Willadt  
Schrammel  
Schulz/Huttner

Herausgeber: Stadt Augsburg, Baureferat

Redaktion: Hauptamt Pressestelle

Texte: Wilhelm Drexl, Manfred Klopff,  
Reinhard Sajons, Gerold Siegl

Gestaltung: büro ay

Fotos: Stadtbildstelle, Stadtplanungsamt,  
Amt für Statistik und Stadtentwicklung,  
Hauptamt Pressestelle, Traudl Bühler,  
büro ay

Perspektivische Zeichnungen: Büro Pfister

Satz: fotosatz studio dreier

Lithos: Müller und Schmöger

Druck: Hofmann-Druck KG