



Stadt
Augsburg



Planen und Bauen
Planen und Bauen

Städtebau-
förderung in
Schwaben

Sanierung in
Oberhausen
Ein Stadtteil
wird attraktiv



Sanierung in Oberhausen Ein Stadtteil wird attraktiv

Liebe Mitbürgerinnen und Mitbürger, liebe Gäste Augsburgs!

Die positive Entwicklung des Stadtteils Oberhausen in den vergangenen Jahren ist ohne Stadterneuerungsmaßnahmen in seinem Zentrum nicht denkbar. Dieser Prozeß einer kontinuierlichen Erneuerung wird sich in den kommenden Jahren fortsetzen, wobei die Entwicklung der Konversionsflächen (ehemalige militärisch genutzte Bereiche) im Augsburger Westen auch diesem Stadtteil neue Impulse geben.

Auch wenn die Stadterneuerung Oberhausen in der Vergangenheit manchmal im Schatten der herausragenden Projekte in der Altstadt stand, wurde dort in Augsburg der Prozeß der umfassenden Revitalisierung eines Stadtteils angestoßen. Schon 1971, also vor über einem Vierteljahrhundert, begannen die ersten Planungen für Oberhausen. Inzwischen konnten über 60 Mio. DM Städtebauförderungsmittel für Oberhausen eingesetzt werden. Durch diesen Investitionsanreiz wurden alleine bis

1996 weitere rund 70 Mio. DM für eine Verbesserung des Stadtteils durch Modernisierungen oder Neubauten in den Sanierungsgebieten eingesetzt. Ergänzt wurden diese Beträge noch um rund 10 Mio. DM aus anderen öffentlichen Mitteln, wie Mitteln des sozialen Wohnungsbaus oder der Sportförderung. Die dadurch im Umfeld der Sanierungsbereiche angeregten Verbesserungen und Modernisierungen sind dabei noch gar nicht berücksichtigt.

Damit ist zum Ausdruck gebracht, daß die Stadtsanierung Oberhausen als den altstädtischen Bereichen durchaus gleichwertig angesehen wird. Die früheren städtebaulichen Mißstände und der durch die Sanierung eingetretene Erfolg rechtfertigen die unternommenen Anstrengungen. Es wurde eine Vielzahl von Sozialwohnungen errichtet, die zum Teil sogar behindertengerecht sind, die Kapellenschule wurde erweitert, Kindergärten geschaffen und besonders im Wohnumfeld wurde viel geleistet: Das westliche Wertachufer wurde zu einer innerörtlichen Erholungsfläche umgestaltet und bildet nun das Kernstück des Grünen Rundweges in Oberhausen, der die Gebiete entlang des Hettenbaches mit dem Wertachufer verbindet. Straßenumbaumaßnahmen wiederum waren erforderlich, um Verkehrsberuhigungsmaßnahmen zu realisieren.

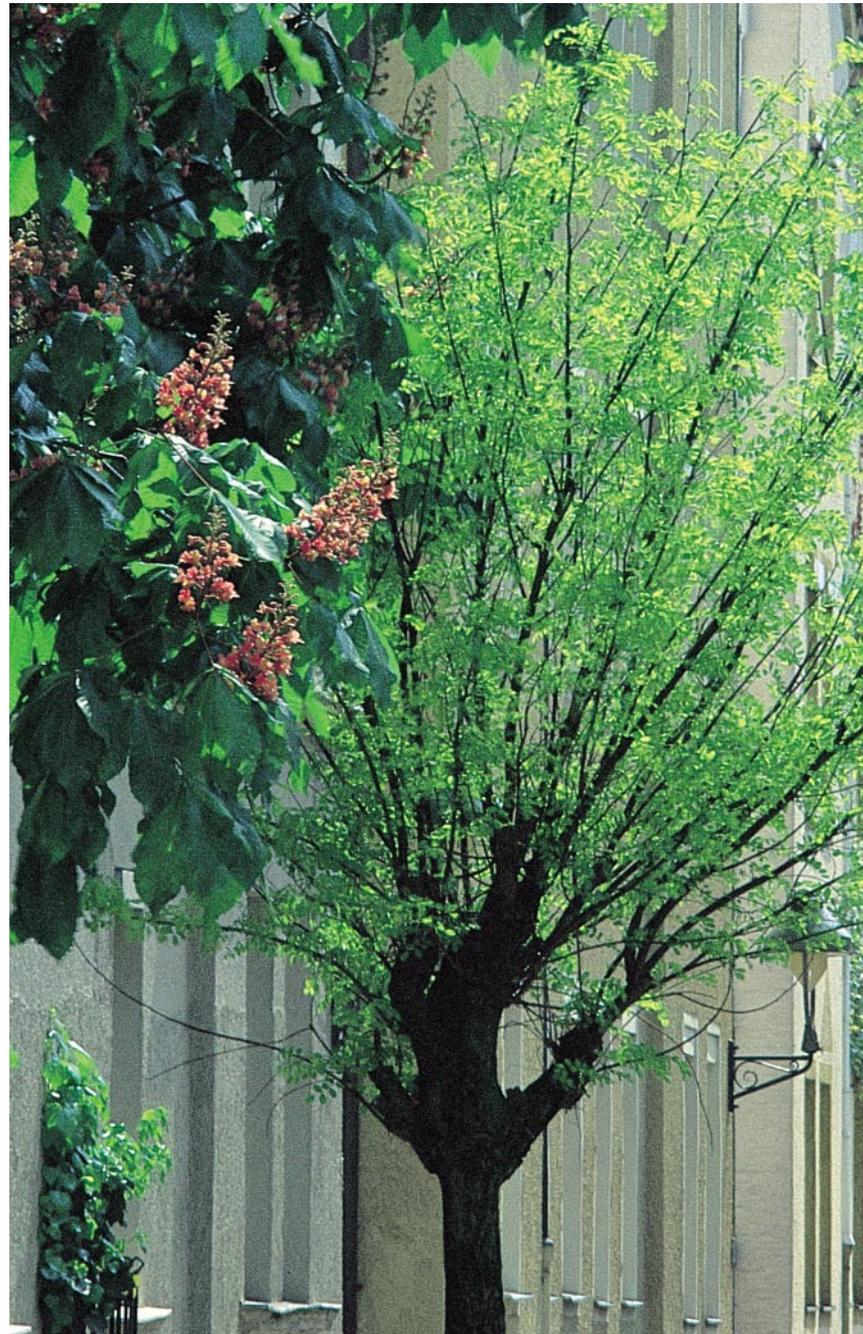
Für die hier dokumentierten Maßnahmen danke ich allen Mitbürgerinnen und Mitbürgern insbesondere in Oberhausen für ihre Unterstützung, ohne die eine Stadterneuerung gar nicht möglich wäre. Danken möchte ich

auch den Mitarbeitern in allen Bereichen der Stadt, die mit viel Engagement zur Realisierung beigetragen haben und ich danke auch der städtischen Wohnungsbau-Gesellschaft (WBG), die in vielen sozialen Fragen oder auch bei der Durchführung von Neubaumaßnahmen der Stadtsanierung mit Rat und Tat zur Seite stand.

Diese Broschüre kann jedoch nur ein Zwischenbericht sein. Weitere Sanierungsaufgaben kommen hinzu und die städtebauliche Verbesserung bedarf auch weiterhin großer Anstrengungen, nicht nur in Oberhausen, um für alle Bürgerinnen und Bürger die Stadt attraktiv und lebenswert zu erhalten.

Peter Menacher

Dr. Peter Menacher
Oberbürgermeister



Blick in die Seitzstraße

An die Leserinnen und Leser dieser Broschüre

Als das Städtebauförderungsgesetz 1971 in Kraft trat, sollte es die Rechtsgrundlage dafür geben, verfallende Stadtteile zu erhalten und einer neuen, lebenswerten Nutzung zuzuführen.

Damals war man davon überzeugt, daß eine Flächensanierung der richtige Weg sei, die Städte vor einer Verelendung zu bewahren. In Augsburg beobachtete man sehr sorgfältig, wie die Flächensanierung besonders in Norddeutschland praktiziert wurde. Man entschloß sich dann, die Flächensanierung in Augsburg nur im Ausnahmefall einzusetzen, nämlich dort, wo es keine erhaltenswerten Strukturen oder Bauwerke gab. Besonders in Oberhausen gab es derartige Mißstände: Große Grundstücksflächen wurden als Lagerflächen nur unterwertig genutzt.

Daneben gab es sehr dicht bebaute Gebiete vernachlässigter Bausubstanz der Gründerzeit, die mobile Bewohner veranlaßte, in andere Stadtteile oder in die Vororte zu ziehen. Aktive jüngere Bevölkerungsschichten vermochten dem Stadtteil auch nur wenig Positives abzugewinnen, zumal es zu wenig Kindergärten und Freiflächen gab und die Belastungen durch den Verkehr als sehr störend empfunden wurden. Im Stadtteil blieben so ärmere und sozial schwache Menschen zurück. Nachgedrängt sind Bevölkerungsgruppen, die entweder nur vorübergehend in Oberhausen leben wollten oder auf günstigen, wenn auch unzureichenden, Wohnraum angewiesen waren.

Der Stadtsanierung ist es gelungen, diese Entwicklung zu bremsen und umzukehren. In dieser Broschüre werden die Ziele und Maßnahmen beschrieben, die zur Beseitigung der früheren städtebaulichen Mißstände notwendig waren. Es ist hier gelungen, daß die Investitionen, die die Stadt mit Unterstützung von Bund und Land besonders im Wohnumfeld erbracht hat, also die Schaffung der Grünzonen, von Parkgaragen und der verkehrsberuhigten Straßen, viele Eigentümer veranlaßt haben, zu investieren und ihre Gebäude heutigen Wohnbedürfnissen anzupassen. Vielfach war dazu nur eine umfassende beratende Unterstützung der Stadt erforderlich. Die Bevölkerung hat die Maßnahmen weitgehend unterstützt. Eine Untersuchung der Universität Augsburg aus den Jahren 1990/91 belegt, daß die Stadtsanierung im Grundsatz sehr positiv aufgenommen wurde und nun Oberhausen durchaus als ein

Stadtteil angenommen wird, in dem man gut leben kann.

Sicher gibt es noch manches zu tun, da nur rund die Hälfte von Oberhausen bislang Sanierungsleistungen erfahren konnte. So bestehen immer noch etliche Mißstände, die es zu beseitigen gilt. Es ist jedoch an der Zeit, auch das bisher Erreichte vorzustellen. Ich hoffe, daß die Lektüre dieser Broschüre Ihnen Freude machen wird, und hilft zu verstehen, daß es eine gemeinschaftliche Aufgabe von privater und öffentlicher Hand ist, das gesteckte Ziel einer lebens- und lebenswerten Stadt zu erreichen.

Karl Demharter

Dr. Karl Demharter
Stadtbaurat

Einführung

Mit dem Stadtteil Oberhausen hat die Stadt Augsburg neben der Altstadt ein zweites Stadterneuerungsgebiet ausgewiesen, dessen Gesamtbereich (Untersuchungsgebiet) bereits im Jahre 1976 festgelegt wurde.

Dabei hat sich die Sanierung nach Städtebauförderungsrecht auf den südlichen Teil Oberhausens konzentriert, obwohl auch Oberhausen-Nord durchaus Merkmale eines Sanierungsgebietes aufwies. Die Beschränkung auf Oberhausen-Süd, mit 127 ha und ca. 27.000 Bewohnern ließ eine konzentrierte und damit erfolgreiche Sanierung erwarten.

Der in diesem Heft dargestellte Teil von Oberhausen hat die Form eines Dreiecks, begrenzt im Südwesten durch die Bahnlinie Augsburg – Donauwörth, nach Südosten und Osten durch die Wertach und nach Norden durch den Nordfriedhof und die Thomas-Breit- und Kaltenhoferstraße. Eine kleine Ausbuchtung nach Osten hin stellt die Aufnahme des Stadtviertels „Rechts der Wertach“ in den Untersuchungsbereich dar. Erweitert wurde das Untersuchungsgebiet darüber hinaus 1989 durch Beschluß um das ebenfalls östlich der Wertach gelegene Schwimmschulstraßengelände.

Im gesamten Untersuchungsgebiet wurden im Laufe der Jahre inzwischen 7 Sanierungsgebiete förmlich festgelegt, mit insgesamt 51 ha Fläche und 22.400 Einwohnern.

Die Geschichte Oberhausens ist eng mit der Augsburgs verknüpft. Im Jahr 1913 wurden an der Äußeren Uferstraße, an der Mündung des Hettenbachs in die Wertach, eine große Anzahl von Metallgegenständen und Münzen aus der Römerzeit ausgegraben, die auf ein großes Militärlager schließen lassen. Diese Relikte sind wohl in einen Zusammenhang mit dem Feldzug des Drusus und des Tiberius, – der Stiefsöhne des Kaisers Augustus –, ins Voralpenland, ins Land der Vindeliker, im Jahre 15 v. Chr. zu bringen.

Dieser „Oberhauser Fund“ weist damit auf die über 2000jährige Geschichte der Stadt hin.

Im Jahr 1709 wurde in Oberhausen auch eines der schönsten Exponate des Römischen Museums der Stadt Augsburg gefunden: Ein viereinhalb Meter hohes Pfeilergrab. Nach römischer Sitte wurden die Toten an den Ausfallstraßen einer Stadt bestattet, in unserem Fall wohl an der Straße nach Guntia (Günzburg). Eine Abbildung dieses Grabsteins zierte seit 1837 das Wappen des damaligen Marktes Oberhausen.

Eine Nachbildung des Pfeilergrabes wurde im Rahmen der Stadtsanierung 1991 an der Ecke Hirblinger-/August-Wessels-Straße aufgestellt.

Im Mittelalter gehörte das Dorf Oberhausen zum Herrschaftsbereich der Bischöfe von Augsburg, dem Hochstift. Der Hettenbach bildete über fünf Jahrhunderte die Grenze zum Augsburger Gebiet. Die Ausübung der hohen Gerichtsbarkeit war aber den geistlichen Herren untersagt. Sie wurde des-

halb vom Vogt der angrenzenden vorderösterreichischen Markgrafschaft Burgau wahrgenommen. Das inzwischen sanierte „Burgauische Amtshaus“, Zollernstraße 15, erinnert an diese Herrschaftsbefugnis der markgräflichen Vögte.

Zur Markgrafschaft Burgau gehörte bis 1805 auch das Dorf Kriegshaber. Als nach den großen Judenverfolgungen in den Pestjahren des 14. Jahrhunderts später im Jahre 1438 der Rat der Stadt Augsburg die vollständige Vertreibung der Juden aus dem Stadtgebiet beschloß, suchten diese Schutz auf dem benachbarten habsburgischen Territorium der Markgrafschaft, u.a. in Kriegshaber, – freilich nicht ohne dafür ständig hohe Abgaben an den Kaiser bezahlen zu müssen. Im Jahr 1602 kam der größte Teil Oberhausens durch ein Tauschgeschäft zwischen Bischof und Rat der Stadt in den Besitz der Stadt Augsburg. So erklärt es sich, daß 1619 der Kirchturm von St. Peter und Paul vom berühmten Augsburger Stadtbaumeister Elias Holl umgebaut und aufgestockt wurde.

Nach dem Willen Napoleons fielen 1806 die Markgrafschaft Burgau und die Freie Reichsstadt Augsburg, somit auch Oberhausen, an das Königreich Bayern. Die aufkommende Industrialisierung veränderte in den folgenden Jahren nach und nach das Gesicht Augsburgs wie auch das der neuen Marktgemeinde Oberhausen. Die Nähe zu den Augsburger Textilfabriken und die doch im Verhältnis zum Stadtgebiet wesentlich günstigeren Kauf- und Mietpreise bewirkten, daß sich viele Arbeiter aus dem schwäbischen Umland in Oberhausen niederließen. Zwi-

schen 1855 und 1905 vervierfachte sich die Oberhauser Bevölkerung. Um 1860 wurde auch das zu Augsburg gehörende Gebiet zwischen Hettenbach und Wertach sowie am rechten Wertachufer bebaut, – im Norden mit vielen einfachen Häuschen, im Süden mit mehrstöckigen Miethäusern. Es entstanden dichtbebaute Quartiere, die sich aus der Vogelperspektive betrachtet von dem Dorfkern des alten Oberhausen markant abheben, weil sich fast alle der Straßen der Neubausiedlung im rechten Winkel kreuzen.

Dem enormen Bevölkerungszuwachs wurde nun auch mit neuen Verkehrsmitteln Rechnung getragen: Seit 1881 verband eine Pferdebahn das Zentrum von Augsburg mit den umliegenden Vororten, und im Verlauf des Eisenbahnbaus der Linie Augsburg-Donauwörth (ab 1842) erhielt Oberhausen seinen ersten Bahnhof.

Es verwundert indes nicht, daß der rasche Wandel vom Bauerndorf zum Fabrikarbeitervorort ganz gravierende soziale Probleme mit sich brachte, für deren Linderung der Marktgemeinde große finanzielle Opfer abverlangt wurden: So mußten ein Krankenhaus und wegen der rasch ansteigenden Schülerzahlen neue Schulgebäude, die Kapellenschule und die Mädchenschule an der Hirblinger Straße errichtet werden. Auch war wegen der Gefahr von Krankheiten, die sich in dem eng bebauten Gebiet schnell ausbreiteten, der Bau einer Kanalisation unumgänglich geworden. Die Kosten hierfür überstiegen aber bei weitem das Steueraufkommen der Marktgemeinde, so daß

1911 der Eingemeindung nach Augsburg zugestimmt werden mußte.

Nach dem Ersten Weltkrieg entstanden noch im Norden Oberhausens eine Reihe von Genossenschaftssiedlungen, wie z.B. der Eschenhof, der Ulmenhof, die Buchenau, die Lindenau. Nach 1945 war eine weitere Bautätigkeit an der Grenzstraße, Bürgermeister-Bunk-Straße und an der Hirblinger Straße festzustellen.

Auf Grund seiner Geschichte ist Oberhausen ein Stadtteil mit eigenem Gewicht. Seine Baustruktur ist heterogen. Von kleinen Siedlerhäuschen, etwa im Hettenbachbereich und im Flurstraßenviertel über noch eher dörflich geprägte Bereiche, wie den um die Kirche St. Peter und Paul bis zur gründerzeitlichen Bebauung südlich der Ulmer Straße bis zum Bahnhof sowie Rechts der Wertach ist seine Geschichte und sein Wachstum in seiner Baustruktur erkennbar.



Hirblinger Straße mit St. Peter und Paul



Replik eines römischen Pfeilergrabes



Dinglerstraße 17/19 vor der Sanierung

Sanierungsbedürftigkeit

Warum wurde nun dieser Stadtteil Sanierungsgebiet? Ein Blick auf den Stadtteil von oben macht deutlich, daß hier in Teilbereichen in extremer Dichte gebaut wurde, eine sehr große Enge entstand, ohne daß diese durch größere Grünflächen unterbrochen wurde. Mit den beiden das Gebiet durchschneidenden Straßen, der Donauwörther Straße und der Ulmer Straße, beide von der Wertachbrücke ausgehend, sind typische Ausfallstraßen vorhanden, auf denen sich ein enormer Verkehr bewegt. Außerdem verlief noch der Straßenzug Zollernstraße/ Neuhäuser Straße als große Verbindung zwischen Donauwörther Straße und Ulmer Straße durch das Gebiet.

Man kann also sagen, daß das eng bebaute Gebiet zu wenig Freiflächen aufwies und andererseits durch zuviel Verkehr belastet wurde. Außerdem hatte das gesamte Gebiet ein sehr schlechtes und einfaches Erscheinungsbild und bot keine attraktiveren Aufenthaltsbereiche. Auch die Bausubstanz und ihre Ausstattung wiesen erhebliche Mängel auf. Die Bebauung an den genannten Hauptverkehrsstraßen, die sich bei der Ulmer Straße bis nach Kriegshaber, bei der Donauwörther Straße bis zur ehemaligen Autobahnauffahrt fortsetzt, ist ungeordnet und von geringer architektonischer Qualität. Oberhausen hatte ab den 60er Jahren den größten Bevölkerungsverlust aller Augsburger Stadtteile. Die Abnahme der Bevölkerung in Oberhausen wurde zahlenmäßig dadurch etwas ausgeglichen, daß in die von Deutschen verlassenen Bereich ein starkem Umfang Aus-

länder nachzogen und zwar auch dort wieder die sozial schwächere Schicht. Ein relativ hoher Ausländeranteil (1976: 15 %, 1989: 25 %) prägte zunehmend die Bevölkerungsstruktur des Stadtteils. Die Einschätzung des Wohnwerts und des Images dieses Stadtteils waren ausgesprochen schlecht. Das Viertel bekam den Ruf eines „Scherbenviertels“. Selbstheilungskräfte aus dem Viertel heraus waren nicht zu erkennen und auch nicht möglich, da die hier beschriebenen Mängel struktureller Art waren und nur durch städtisches Eingreifen eine Beseitigung in Frage kam.

Auf der Grundlage des Städtebauförderungsgesetzes, das es seit 1971 gab, entschloß sich die Stadt Augsburg deshalb im Jahre 1975, den Oberhauser Süden als zukünftiges Sanierungsgebiet vorzusehen.

Mit der Erstellung umfangreicher Untersuchungen und von Vorschlägen zur Verbesserung wurde die Fa. Gewos beauftragt. Ihr Gutachten wies die Sanierungsbedürftigkeit nach den Kriterien des Städtebauförderungsgesetzes genauer nach und kam zu konkreten Verbesserungsvorschlägen. Sie wurden in Teilen in den darauf folgenden zwei Jahrzehnten realisiert. Allerdings enthielt das Gutachten aus dem Jahre 1974 auch sehr weitgehende Varianten, z. B. die Schaffung einer Fußgängerzone in der Ulmer Straße zwischen Wertachbrücke und Oberhauser Bahnhof, die so doch nicht umsetzbar waren.

Die Umsetzung der Vorschläge begann zunächst damit, daß die Stadt versuchte, Grundstücke zu

erwerben, die für Infrastrukturmaßnahmen, wie die Schaffung von Grünanlagen und von Verkehrsflächen dringend erforderlich waren.

Im Jahr 1980 wurden dann nach spezielleren vorbereitenden Untersuchungen für einzelne herausgegriffene Sanierungsgebiete die förmliche Festlegung von Sanierungsgebieten beschlossen.

Es handelte sich damals um die folgenden fünf Sanierungsgebiete:

Sanierungsgebiet 1
– Schöpplerstraße mit 19.223 m² Fläche

Sanierungsgebiet 2
– Nordfriedhofstraße mit 47.794 m² Fläche

Sanierungsgebiet 3
– Kaltenhoferstraße mit 18.957 m² Fläche

Sanierungsgebiet 4
– Hettenbach mit 31.870 m² Fläche

Sanierungsgebiet 5
– Gumpelzhaimerstraße mit 11.567 m² ha Fläche

Im Jahr 1988 kam das

Sanierungsgebiet 6
– Südlich der Ulmer Straße mit 19,7 ha Fläche hinzu,

1995 wurde das

Sanierungsgebiet 7
– Flurstraßenviertel mit 18,4 ha Fläche förmlich festgelegt.



Ulmer Straße 224

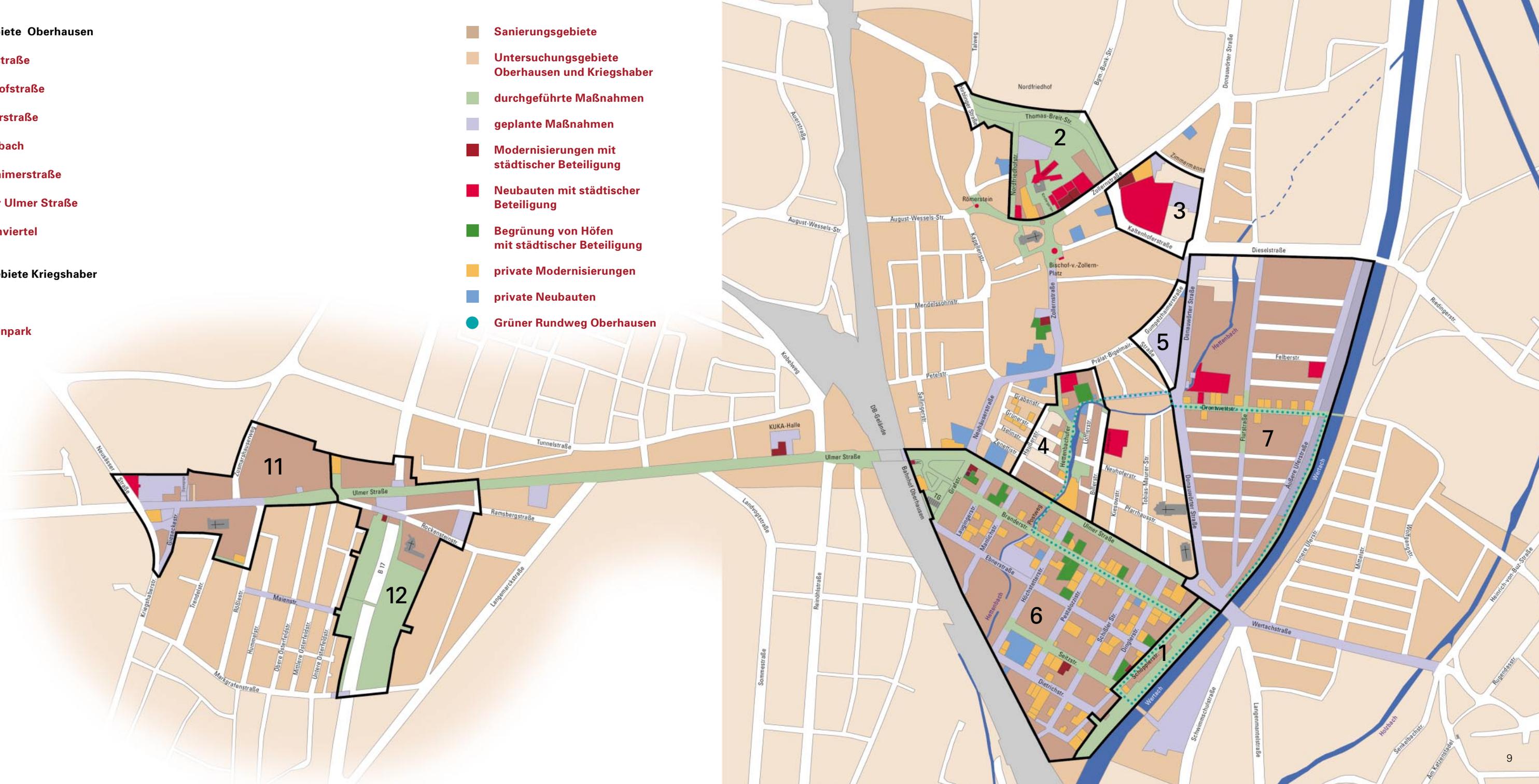
Sanierungsgebiete Oberhausen

- 1 **Schöpplerstraße**
- 2 **Nordfriedhofstraße**
- 3 **Kaltenhoferstraße**
- 4 **Am Hettenbach**
- 5 **Gumpelzheimerstraße**
- 6 **Südlich der Ulmer Straße**
- 7 **Flurstraßenviertel**

Sanierungsgebiete Kriegshaber

- 11 **Zentrum**
- 12 **Markgrafspark**

-  **Sanierungsgebiete**
-  **Untersuchungsgebiete Oberhausen und Kriegshaber**
-  **durchgeführte Maßnahmen**
-  **geplante Maßnahmen**
-  **Modernisierungen mit städtischer Beteiligung**
-  **Neubauten mit städtischer Beteiligung**
-  **Begrünung von Höfen mit städtischer Beteiligung**
-  **private Modernisierungen**
-  **private Neubauten**
-  **Grüner Rundweg Oberhausen**



Sanierungskonzept und seine Realisierung

Was waren und sind die wesentlichen Inhalte des Sanierungskonzepts für den Stadtteil Oberhausen?

Es gilt, das Viertel als Wohnbereich zu erhalten, zu stabilisieren und weiter zu stärken. Die öffentlichen Mittel sollen in erster Linie in Maßnahmen zur Wohnumfeldverbesserung fließen. Deshalb war es notwendig, neue Grünflächen zu schaffen und sie nach Möglichkeit miteinander zu verbinden.

Weiter war es notwendig, den Kraftfahrzeugverkehr so zu behandeln, daß seine störenden Wirkungen geringer wurden. Das gilt sowohl für den fließenden wie den ruhenden Verkehr. So wurde mit der Thomas-Breit-Straße eine Umgehungsstraße neu gebaut, die den alten Ortskern bei St. Peter und Paul vom Durchgangsverkehr entlastet. Die Ulmer Straße wurde zu einer zweispurigen, von Bäumen bestandenen und mit Parkbuchten versehenen Geschäftsstraße, andere Straßen wurden als verkehrsberuhigte Bereiche mit entsprechenden Baumanpflanzungen ausgebaut, der Verkehr neu geordnet. Quartiersgaragen, wie am Oberhauser Bahnhof, sollen die Straßen von parkenden Autos der Anwohner entlasten.

In der Wohnhaussubstanz waren in großem Umfang Modernisierungen notwendig. Teilweise wurden Neubauten im Rahmen der Stadtsanierung erstellt, häufig nach Zusammenfassung mehrerer Grundstücke zu einheitlich bebaubaren Flächen. Dies ge-

schah besonders an der Kaltenhoferstraße, an der über 10 kleinere Grundstücke nacheinander aufgekauft und zu einer einheitlichen Fläche vereinigt wurden. Sie wurde in einem ersten Abschnitt von der WBG mit Sozialwohnungen und Eigentumswohnungen bebaut. Bei diesen Bauten wurden besondere ökologische Anforderungen gestellt und verwirklicht. Neubauten entstanden auch an der Ecke Zollern-/Prälat-Bigelmaier-Straße.

Besonders augenfällig ist die Entwicklung des Stadtteils mit Durchgrünungsmaßnahmen. Entlang der Wertach und des Hettenbachs, den beiden das Gesicht Oberhausens prägenden Wasserläufen, entstanden mit erheblichem Aufwand größere Grünflächen. Die Schöpplerstraßenanlage entlang der Wertach, die Weiterführung als Wertachuferweg bis zum Drentwettsteg, die Anlage einer Grünfläche auf dem ehemaligen Betriebsgelände der Firma Spitzer am Hettenbach sowie die Verbindung dieser beiden Bereiche durch in Ost-West-Richtung verlaufende Straßenzüge, die besonders „grün“ gestaltet wurden, steigern nun den Wohnwert des Viertels. Eine größere Grünanlage ist zudem im Bereich der Zollern-/Thomas-Breit-Straße entstanden. Auf dem Gelände des ehemaligen Baustofflagers der Firma Reisch entstand nicht nur die Thomas-Breit-Straße als Verbindung zwischen Zollern- und Hirblinger Straße, es wurde zudem eine größere Grünfläche von 2,6 ha geschaffen, die die historische Mitte von Oberhausen mit dem Nordfriedhof verbindet. Neben diesen größeren Grünbereichen spielte in Oberhausen auch die Innenhofbegrünung im

Bereich südlich der Ulmer Straße eine erhebliche Rolle. Hier ist es gelungen, manchen tristen Hinterhof mit seinen Garagen, Asphalt- und Betonflächen zu einer grünen Oase zu machen.

Ein weiterer Schwerpunkt der Sanierung war die Schaffung oder Stärkung sozialer Einrichtungen wie Kindergärten, Hortgruppen und einer Schulerweiterung.

Im Jahre 1986 wurde das Untersuchungsgebiet Oberhausen durch die Aufnahme des Untersuchungsgebiets Kriegshaber erheblich erweitert und zum Gebiet Oberhausen/Kriegshaber umbenannt. Durch die Ulmer Straße westlich der Bahn bis zum alten Zentrum Kriegshabers sind die beiden Bereiche miteinander verbunden worden. In Kriegshaber entstanden bisher zwei förmlich festgelegte Sanierungsgebiete, in denen inzwischen auch schon beachtliche Sanierungserfolge erzielt wurden.



Postweg



Thomas-Breit-Straße



Grünanlage am Hettenbach



Zwischenbilanz

Seit Beginn der Stadterneuerung sind in Oberhausen im Rahmen der Städtebauförderung 58 Mio. DM Städtebauförderungsmittel investiert worden. Dies war und ist nicht ohne die Unterstützung des Bundes und des Landes möglich, die früher mit 2/3 des Förderbetrages, seit 1991 mit 60 % an diesen Ausgaben beteiligt sind. Die restlichen Anteile muß die Stadt Augsburg selbst aufbringen. Die Aufträge gingen meist an mittelständische Bauunternehmen des örtlichen Bereichs von Augsburg.

Darüber hinaus flossen weitere öffentliche Zuschüsse in das Gebiet, so z. B. Mittel des sozialen Wohnungsbaus, aus dem Gemeindeverkehrsfinanzierungsgesetz, aus der Förderung von Kindergärten und Horten sowie den Parkraumablösebeträgen und der Wirtschaftsförderung.

Durch die Maßnahmen der Stadt-sanierung wurde die Bereitschaft der Hauseigentümer im Viertel angestoßen, in ihre Häuser zu investieren. Inzwischen sind in Oberhausen durch die Eigentümer in großem Umfang Modernisierungen durchgeführt worden. Die „Selbstheilungskräfte“ sind mobilisiert worden.

Diese Zwischenbilanz darf aber nicht dazu führen, anzunehmen, daß es in Oberhausen nichts mehr zu tun gäbe. Der stadtverträgliche Umbau der Donauwörther Straße steht an. Im Zuge der Verlängerung der Straßenbahnlinie 4 bis zur Stadtgrenze könnte auch die Geschäfts- und Wohnfunktion der inneren Donauwörther Straße verbessert werden.

Im Viertel südlich der Ulmer Straße könnten weitere Straßenzüge neugestaltet werden, um die Aufenthaltsqualität zu verbessern, nachdem der Oberhauser Bahnhofsvorplatz nunmehr fertiggestellt ist und dort eine Anwohner-Garage zur Verfügung steht.

Der Bau von Grünanlagen und Erholungsflächen, etwa im Schwimmschulstraßenbereich, oder in der Fortsetzung des Wertachufers vom Drentwettsteg nach Norden, aber auch viele Innenhof- und Fassadenbegrünungen sind weiterhin wünschenswert.

Bürgerbeteiligung

Sanierung soll die Lebensverhältnisse der betroffenen Bürger verbessern. Die Sanierungsziele und die einzelnen durchzuführenden Maßnahmen wurden und werden deshalb ausgiebig mit den Bürgern diskutiert. Vor jeder förmlichen Festlegung findet sowohl eine Befragung wie danach eine ausführliche Informations- und Diskussionsveranstaltung zu den vorgeschlagenen Erneuerungszielen und -maßnahmen statt.

In ihnen wird meist Übereinstimmung über die einzuschlagenden Wege erzielt. Wo dies zunächst nicht der Fall war, wie beim Sanierungsgebiet Flurstraßenviertel, wurde die Verabschiedung des Satzungsbeschlusses erst nach einigen Änderungen möglich.

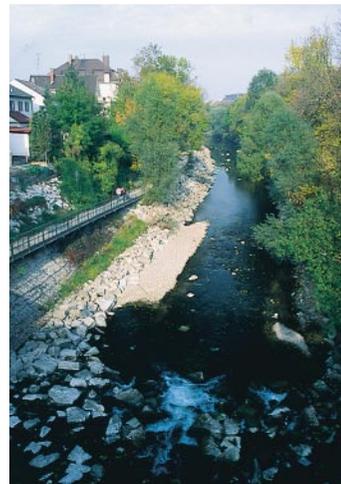
Größere Vorhaben im öffentlichen Raum, wie z. B. die Verkehrsberuhigung südlich der Ulmer Straße sowie die Gestaltung des Oberhauser Bahnhofsvorplatzes wurden in gesonderten Veranstaltungen

vorgelegt und erörtert, ebenso wie die Bewohner bei den Innenhofbegrünungen intensiv eingeschaltet werden.

In Oberhausen gibt es keine der Altstadt vergleichbare dauerhafte Bürgerinitiative, die sich um die Belange des Viertels kümmert und kontinuierlich als Ansprechpartner in Frage kommt. Deshalb wurden Kontakte sowohl zu den örtlichen Stadträten wie zu einer Vereinigung der Vereine Oberhausens geknüpft, mit der ebenfalls örtliche Probleme diskutiert werden konnten. Veranstaltungen der örtlichen Parteien und Stadträte zu einzelnen Fragen der Stadterneuerung ergänzen die Kontakte zu den Bürgern.

Im Jahr 1991 wurde im Auftrag der Stadt eine umfangreiche Untersuchung vom Lehrstuhl für Sozialgeographie der Universität Augsburg, Prof. Schaffer, über die Auswirkungen der Sanierung sowie die Meinung der Bevölkerung hierzu durchgeführt. Als Ergebnis war eine positive Meinung der Betroffenen zu der bis dahin durchgeführten Sanierungstätigkeit im Viertel festzustellen.

Im Folgenden sollen die verschiedenen Grundgedanken der Oberhauser Sanierung themenbezogen näher behandelt werden. Es folgt anschließend eine Darstellung dessen, was in den einzelnen förmlich festgelegten Sanierungsbereichen inzwischen getan werden konnte.



Wertachuferweg



Oberhausen



Wohnanlage Kaltenhoferstraße

Neue Ziele und Modelle der Städtebauförderung

Ökologische Ziele der Stadterneuerung

Die Stadtsanierung hat auch die Aufgabe, zur Entwicklung eines Stadtteils neue Ideen und Modelle zu entwerfen, die – da sie aus dem gängigen Repertoire der Architektur und des Städtebaus herausragen – mitunter zusätzliche Kosten verursachen.

So wurde in Oberhausen im Rahmen der Stadtsanierung beispielhaft ein Geschosswohnungsbau in ökologischer Bauweise und mit ökologischen Techniken errichtet. Dabei war es von Anfang an das Ziel, nur solche Techniken zu verwenden, die schon anderswo erprobt waren, um zukünftigen Bauherren ein funktionierendes Modell zeigen zu können. Neu an diesem Projekt ist vor allem die Realisierung ökologischer Techniken im Geschosswohnungsbau, der in einer dicht besiedelten Stadt einen großen Anteil der Gebäude stellt.

An der Kaltenhoferstraße entstanden im ersten Bauabschnitt auf einem rund 7.000 m² großen Grundstück insgesamt 103 Wohnungen, davon 59 Sozial- und 44 Eigentumswohnungen. Dabei wurde schon bei der Anordnung und Orientierung der Wohnungen auf größtmöglichen Wärme- und Schallschutz geachtet, so daß eine reihenhausähnliche Struktur entstand, die zusätzlich jedem Bewohner die Benutzung eines privaten Gartens oder Freiraumes ermöglicht. Durch den Einbau wassersparender Armaturen und einer Zisterne wird der Trinkwasserverbrauch reduziert, Kollektoren auf den Dächern helfen

Heizenergie sparen und ein Blockheizkraftwerk der Stadtwerke hat erstmalig in Augsburg seinen Betrieb aufgenommen. Die Freianlagen wurden so gestaltet, daß eine größtmögliche Versickerung von Niederschlagswasser erfolgen kann, u. a. wurde auch eine größere Fläche der Tiefgarage ausgespart, um Großbäume pflanzen zu können. Selbstverständlich soll eine Müllsortierung möglich sein, die um Kompostieranlagen ergänzt wird. Ein weiterer Bauabschnitt ist auf dem Gelände der ehemaligen TSV-Turnhalle an der Donauwörther Straße mit gleicher Zielsetzung vorgesehen.

Ökologisch wirksam sind natürlich auch zahlreiche andere schon durchgeführte Maßnahmen wie Grünanlagen, Innenhofbegrünungen und die Neugestaltung und Verkehrsberuhigung von Straßen.



Postweg



Innenhof Branderstraße 18

Verkehr

Eine wesentliche Aufgabe bei der Sanierung innerstädtischer Quartiere ist die Verbesserung der Verkehrsverhältnisse. Verkehr entsteht zum einen in den Gebieten selbst – Ziel- und Quellverkehr sowie ruhender Verkehr – zum anderen durch den Durchgangsverkehr auf Hauptverkehrsstraßen.

Was die Verkehrsbelastung betrifft, existieren in Oberhausen und Kriegshaber sehr unterschiedliche Quartiere. Die meist mit Ein- und Zweifamilienhäusern bebauten Gebiete am Hettenbach nördlich der Ulmer Straße, das Gebiet zwischen Kapellenstraße und Bahnlinie, das Osterfeld in Kriegshaber, um nur einige zu nennen, haben weder Probleme mit Schleichverkehr noch mit dem ruhenden Verkehr.

Problematisch sind dagegen die dicht bebauten Quartiere aus den Zeiten der Industrialisierung. Wegen der großen Anzahl von Wohnungen auf kleinen Grundstücken und dem Fehlen von Tiefgaragen werden die öffentlichen Straßen und die wenigen privaten Freiflächen als Parkplätze mißbraucht. Das ebenfalls traditionelle Gemisch aus Wohn- und Arbeitsstätten löst darüber hinaus Konflikte aus. Während Gewerbebetriebe häufig von der guten Erreichbarkeit und dem Vorhandensein von Parkplätzen abhängig sind, verlangen Wohnbereiche ein verkehrlich beruhigtes Umfeld. Eine Stabilisierung und Attraktivitätssteigerung der Wohngebiete ist nur möglich, wenn die Verkehrsstörungen verringert und ein ausreichend attraktives Wohnumfeld geschaffen werden kann.

Die Stadtsanierung versucht zunächst, Quantität und Qualität der Verkehrsbelastungen in den bekannten Gebieten zu erfassen und Lösungsansätze zu entwickeln. So wurde für das Sanierungsgebiet 6 „Südlich der Ulmer Straße“ ein theoretischer Fehlbedarf von rund 1.000 Stellplätzen ermittelt, der inzwischen zum Teil in der Anwohner Tiefgarage am Oberhauser Bahnhof ausgeglichen worden ist. Leider führt die mangelnde Nachfrage dort noch zu keiner befriedigenden Auslastung.

Da ansonsten keine städtischen Flächen für Tiefgaragenprojekte zur Verfügung stehen, wird versucht, bei privaten Bauvorhaben zusätzliche Tiefgaragen-Stellplätze zu erstellen, die an Anwohner der umgrenzten Gebiete vermietet werden. In der Wohnanlage an der Ecke Zollern-/Neuhäuserstraße konnten auf diese Weise mit Städtebauförderungsmitteln 26 zusätzliche Stellplätze errichtet werden, die nun von der Stadt Augsburg an umliegende Anwohner vermietet werden.

Jede Teillösung der Stellplatzproblematik ist auch deshalb so wichtig, weil ohne ein anderweitiges Angebot an Stellfläche die Straßen nicht zu verkehrsberuhigten Bereichen umgestaltet werden können. Es gehen zwar in der Regel nicht so viele (rechtmäßige) Stellplätze verloren, wie von den Bürgern befürchtet, jedoch ist eine für einen Umbau erforderliche Gestaltung meist nur dann möglich, wenn einige Stellplätze wegfallen. Die bisher durchgeführten Verkehrsberuhigungsmaßnahmen, zuletzt die

Brander- und die Drentwettstraße, zeigen, daß der Schleichverkehr wirksam aus diesen Straßen herausgehalten werden kann und durch die geringere Verkehrsbelastung auch die Bürger wieder bereit sind, Investitionen an ihren Häusern zu tätigen.

Die Verkehrsuntersuchungen des Sanierungsgebietes „Südlich der Ulmer Straße“ zeigten im übrigen sehr deutlich, daß ein Gebiet ohne die Einbindung in das Gesamtverkehrskonzept der umgebenden Hauptverkehrsstraßen nicht verkehrsberuhigt werden kann. Hier war abzuwägen, wieviele Straßen für das Einbiegen ins Viertel vorgesehen werden können, ohne die in der Ulmer Straße fahrende Straßenbahn zu behindern. Außerdem mußte die Kapazität der Hauptverkehrsstraßen ermittelt werden, da ja nach Verdrängen des „Schleichverkehrs“ aus den Wohngebieten diese Verkehrsmengen dort aufgenommen werden müssen.

Schließlich ist auch das interne Erschließungssystem dahingehend zu prüfen, ob die Akzeptanz der Bewohner, über lange Strecken geringe Geschwindigkeiten einzuhalten, nicht überfordert wird und somit die Verkehrsberuhigung nicht mehr funktioniert. Und nicht zuletzt dürfen die beschlossenen Maßnahmen nicht dazu führen, daß Gewerbebetriebe, deren Erhaltung im Rahmen der Sanierung gewollt ist, in ihrer Existenz bedroht werden.

Die Verkehrsbeschränkungen im Quartier dürfen nicht durch Überlastungen an seinen Rändern entlang der Hauptverkehrsstraßen erkaufte werden.

Die in den Stadtentwicklungskonzepten als Stadtteilachsen und Einkaufsbereiche definierten Hauptverkehrsstraßen werden durch die Belastungen des Durchgangsverkehrs zunehmend entwertet. Fehlende Parkmöglichkeiten, geringe Gehwegbreiten, fehlende Schutzzonen für Fußgänger, mangelnde Gestaltung und fehlende Querungshilfen machen das Einkaufen unattraktiv, so daß die Anzahl der Geschäfte an diesen Straßen zurückgeht.

Hier wird die Frage sein, wieviel Verkehr diese Straßen und die angrenzenden Stadtteile überhaupt vertragen, um attraktiv zu bleiben. Die Abwägung zwischen Aufenthaltsfunktion und Verkehrsfunktion muß alle Interessen berücksichtigen. Die Ulmer Straße zwischen Wertachbrücke und Oberhauser Bahnhof mag hier als positives Beispiel gelten. Da die neue Westtangente die Untersuchungsgebiete entlastet, ist eine Voraussetzung einer Aufwertung der Aufenthaltsqualität gegeben.

Um das Thema Verkehr zu bewältigen, müssen auch im Rahmen der Stadtsanierung gleichzeitig umweltfreundliche Verkehrsmittel, wie Straßenbahn und Radverkehr, gefördert werden.

Mit dem Umbau des Oberhauser Bahnhofs und der Verbesserung der Umsteigebeziehungen sowie der Unterstützung beim zweigleisigen Ausbau der Linie 2 und der Verlängerung der Linie 4 nach Norden sollen die Attraktivität des öffentlichen Personennahverkehrs gesteigert und nicht zuletzt kürzere Fahrzeiten erzielt werden.

Zur Verbesserung des öffentlichen Nahverkehrs wird zur Zeit die Haltestelle auf der Wertachbrücke großzügig neugestaltet.

Eine stückweise Realisierung eines Hauptradwegenetzes parallel zu den Hauptstraßen für schnelle Radfahrer, gleichzeitig vorhandene „Einkaufsradwege“ an den Hauptstraßen sollen den verschiedenen Bedürfnissen der Radfahrer Rechnung tragen und dieses Verkehrsmittel fördern.



Tiefgarage am Oberhauser Bahnhof



Straßenbahntrasse Ulmer Straße in Kriegshaber



Verkehrsberuhigung Branderstraße



Tiefgaragenausfahrt Zollernstraße 49



Zollernstraße 15

Wohnungsbau- und -modernisierungen

Im Bereich der Gebäudeinstandsetzung und -modernisierung zeigen sich wohl die gravierendsten Unterschiede zur Sanierung in der Altstadt. Dort sind es meist als Einzeldenkmal geschützte, zumindest aber unter Ensembleschutz stehende Handwerkerhäuser des 16. – 18. Jahrhunderts, bei denen eine durchgreifende, auch die konstruktiven Gebäudeteile berücksichtigende Sanierung durchgeführt werden muß, die ohne beachtliche Zuschüsse aus Städtebauförderungsmitteln meist nicht finanziert werden kann.

In Oberhausen sind die Gebäude sowohl von der Entstehungszeit als auch von der Architektursprache her recht unterschiedlich und stehen, bis auf einige Einzelgebäude, im alten Dorfkern Oberhausen, nicht unter Denkmalschutz.

Gerade deshalb ist es erforderlich, die oftmals bescheidenen Details, die die Häuser prägen, zu pflegen, zu erhalten oder wiederherzustellen; sind die Gebäude doch immer ein Ausdruck der Entstehungsgeschichte und des Lebens ihrer Bewohner.

Neben der rein architektonischen Wiederherstellung sind es aber auch städtebauliche und wohnungspolitische Korrekturen, die die Stadtsanierung anstrebt. So müssen oft die Wohnungsbelichtung störende Nebengebäude abgerissen, Ergänzungsbauten angefügt oder mehrere Grundstücksstücke neu geordnet werden, um ein städtebauliches Gefüge wiederherzustellen.

Gleichzeitig wird bei Modernisierungen und Neubauten darauf geachtet, daß unterschiedliche Wohnungsgrößen, u. a. auch Wohnungen für Großfamilien, oder für besondere soziale Gruppen – Behinderte, Alleinerziehende – geschaffen werden. Dies setzt voraus, daß die privaten Eigentümer sowohl im Hinblick auf die äußere Gestaltung ihrer Gebäude als auch bei der Neuorientierung der Grundrisse der Wohnungen entsprechend beraten werden und sich diesem Rat nicht verschließen.

Einen wichtigen Aspekt der Sanierung und Modernisierung von Gebäuden stellt dabei die ökologische Komponente – war doch ein nicht unerheblicher Teil der Wohnungen noch mit Einzelöfen ausgestattet, die erhebliche Emissionen im Stadtteil verursachten. Hier kommen zwar kaum Fördermittel direkt zum Einsatz, doch stellt die Möglichkeit zur erhöhten Abschreibung für Aufwendungen an Gebäuden in Sanierungsgebieten (10 Jahre lang je 10 % der Aufwendungen, § 7 h EStG) einen großen Anreiz zur Modernisierung dar. Steuerermindernd wirken z. B. auch die Kosten für die Verbesserungen des Wärme- und Schallschutzes und für die Modernisierung der Sanitärausstattung.

Da der Denkmalschutz keinen großen Einfluß auf den Stadtteil hat, ist die Anzahl der Grundstücke, auf denen abgebrochen und neu bebaut wird, erheblich. Die überwiegende Anzahl dieser Flächen sind in privatem Besitz. Den Eigentümern wird bei Ersatzbauten neben baunutzungs- und bauordnungsrechtlichen Fragen

auch eine Beratung über die Ziele der Stadtsanierung angeboten.

Dabei haben sich folgende Instrumente sehr bewährt:

- die Modernisierungsuntersuchung als eine von der Stadtsanierung in Auftrag gegebene und finanzierte Untersuchung eines Gebäudes ermittelt insbesondere die vorhandenen Schäden, die voraussichtlichen Sanierungskosten und führt zu einem mit dem Bauherren abgestimmten Nutzungskonzept (für Altbauten),

- die Wirtschaftlichkeitsberechnung, die die Höhe der Erträge, der Aufwendungen, mögliche Zuschüsse und Hypothekenbelastungen enthält,

- die städtebauliche Voruntersuchung für größere Grundstücke, in der eine Bebauung unter Beachtung aller sonstigen Bestimmungen nach Art und Maß und unter Abstimmung mit den Zielsetzungen der Stadtsanierung entworfen und mit dem Bauherren abgestimmt wird, sowie

- die Modernisierungsvereinbarung, ein zwischen Bauherren und Stadt Augsburg geschlossener öffentlich-rechtlicher Vertrag, der alle zur Bebauung eines Grundstückes oder zur Sanierung eines Gebäudes notwendigen Maßnahmen beschreibt und evtl. Förderungen festlegt.



Drentwettstraße



Prälat-Bigelmaier-Straße



Schöpplerstraße 18



Zollernstraße 64



Ulmer Straße



Ebnerstraße 9



Nordfriedhofstraße 2



Branderstraße 9

Beispielhaft seien folgende Gebäude dargestellt bei denen die vorgenannten Instrumente zum Einsatz kamen:

Beispiele:

– Als wohl wichtigstes Gebäude Oberhausens konnte nach vielen Jahren der Verhandlung eine Modernisierungsvereinbarung mit der Eigentümerin des Anwesens Zollernstraße 15 abgeschlossen werden. In dem aus dem 18. Jahrhundert stammenden ehemaligen markgräflich-burgauischen Amtshaus mit der Fl.Nr. 1 der Gemarkung Oberhausen entstanden 5 Wohnungen und eine Gewerbeeinheit. Um das Gebäude denkmalgerecht sanieren zu können, wurden neben privaten Mitteln auch erhebliche Fördermittel investiert.

– Ebenfalls im alten Ortskern Oberhausen wurde auf dem Grundstück Nordfriedhofstraße 2 ein rollstuhlgerechtes Gebäude errichtet. Das ehemalige städtische Grundstück wurde vor Verkauf beplant, um die konkreten Sanierungsziele vorzugeben.

– Die ehemalige Gaststätte „Himmelwirt“, Zollernstraße 64 wurde vom privaten Eigentümer durchgreifend saniert. Dem Inhalt der Sanierungsvereinbarung entsprechend wurde mit Hilfe von Städtebauförderungsmitteln der früher als Kino genutzte rückwärtige Anbau beseitigt und entsprechend den Sanierungszielen ein Innenhof geschaffen.

– Eine von der Stadt Augsburg veranlaßte Modernisierungsuntersuchung des Anwesens Schöpp-

lerstraße 18 war auch ausschlaggebend, daß die bisherigen Eigentümer einsahen, daß sie die Sanierung nicht würden bewerkstelligen können. Der Verkauf an die WBG und der Einsatz von Mitteln des sozialen Wohnungsbaus und der Städtebauförderung ermöglichten so die Sanierung des Gebäudes und die Schaffung von Wohnraum für drei Großfamilien.

– Ausgelöst durch die Vorbereitenden Untersuchungen für das zukünftige Sanierungsgebiet 7 „Flurstraßenviertel“ wurde die Kunstmühle Kühn verlagert und es entstand eine Eigentumswohnanlage.

– Im Sanierungsgebiet 3 „Kaltenhoferstraße“ entstanden nach Erwerb der Grundstücke durch die Stadt Augsburg und Abbruch der darauf befindlichen Gebäude und Lagerhallen 59 Sozial- und 44 Eigentumswohnungen. Zuvor wurde in einem Plangutachterverfahren die ökologische und städtebauliche Zielsetzung festgelegt, die zukunftsweisend auch für private Vorhaben sein soll. Zusätzlich zu den Mitteln des sozialen Wohnungsbaus und den Städtebauförderungsmitteln zum Erwerb der Grundstücke flossen noch weitere rund 3,0 Mio. DM Sanierungsmittel in das ökologische Programm.

Im Untersuchungsgebiet Kriegshaber ist das Interesse der Stadt-sanierung vor allem auf die Sanierung und Erhaltung der denkmalgeschützten aber teilweise verwahrlosten sogenannten Judenhäuser gerichtet. Deshalb wurden bereits für die Anwesen Ulmer Straße 207, Gieseckestraße 2 und Ulmer Straße 222 die bereits er-

wähnten Sanierungsuntersuchungen in Auftrag gegeben. Jedoch waren bisher – außer für die Ulmer Straße 222 nach Eigentumswechsel – die Eigentümer nicht bereit oder in der Lage, die erforderlichen Eigenmittel zur Sanierung bereitzustellen. Dies gilt auch für einige weitere untersuchte und denkmalgeschützte Gebäude wie Ulmer Straße 127 (Gaststätte), Ulmer Straße 182 (Zollhaus, Eigentümer Stadt Augsburg) und Rockensteinstraße 19 und 19 a (Franzosenhof). Aufgrund der reduzierten Städtebauförderungsmittel sind es vor allem diese Einzelmodernisierungen, die unter den Sparzwang fallen, da bei der Ausgabe der Mittel abgewogen werden muß, wie viele Bürger von den eingesetzten Fördermitteln profitieren können.



Zollhaus, Ulmer Straße 182

Soziale und kulturelle Einrichtungen

Zur Ausstattung und Anziehungskraft eines Stadtteils gehören neben einer guten Wohnlage und angemessenen Wohnungen auch eine genügend große Anzahl sozialer und kultureller Einrichtungen in fußläufiger Entfernung zum Wohnort.

Gerade junge Familien können erst durch solche Einrichtungen in den Stadtteil gezogen werden, sind es doch vor allem kurze Entfernungen zu Kindergärten, Schule und gegebenenfalls Hort, die sehr bedeutend bei der Wahl eines Wohngebietes sind.

Deshalb und um das soziale Gefüge der Bevölkerung wieder dem der übrigen Stadt anzupassen, ist, neben der Modernisierung und Bereitstellung von günstigem und gesundem Wohnraum, das Ziel der Stadtsanierung, solche Einrichtungen zu schaffen und zu fördern.

So wurden im Bürogebäude einer ehemaligen Schlosserei im Anwesen Zollernstraße 41 und in einem Anbau zwei Hortgruppen, ein Schulgarten und das Sanierungsbüro für Oberhausen geschaffen.

Für die dahinterliegende ehemalige Kapellenvolksschule, jetzt „Werner-Egk-Schule“, finanzierte die Städtebauförderung eine Umplanung, nachdem das aufgrund gestiegener Schülerzahlen ständig vergrößerte Bauvolumen sowohl städtebaulich als auch architektonisch nicht mehr in dem zunächst geplanten Erweiterungsbau Platz fand.

Mit dem in der Hirblinger Straße 2 befindlichen Jugendzentrum und Büro der Arbeiterwohlfahrt sowie dem städtischen Kindergarten in der Zollernstraße 41 ist damit im Herzen des alten Oberhausen ein junges, soziales Zentrum entstanden, das mit der Gestaltung der Freifläche vor dem Kindergarten, der Grünanlage an der Thomas-Breit-Straße mit Kinderspieleinrichtungen und der Umgestaltung der Nordfriedhofstraße und der Hirblinger-/Zollernstraße auch äußerlich zusammengefaßt werden konnte.

Die Ausstattung Oberhausens mit kulturellen Einrichtungen ist verbesserungsbedürftig. Seit Beginn der Sanierung existierten Überlegungen, z. B. für die Einrichtung einer Stadtbücherei und eines Mehrzwecksaales (für Theater, Aufführungen usw.).

Zuletzt konnte als Standort für eine Stadtbücherei die ehemalige, unter Denkmalschutz stehende KUKA-Maschinenhalle bestimmt werden, die an der Nahtstelle zwischen den beiden Untersuchungsgebieten Oberhausen und Kriegshaber steht und zudem auch noch in nicht allzu weiter Entfernung die Stadtteile Bärenkeller und Pfersee versorgen kann.

In dieser Halle soll nach dem endgültigen Umbau eine Stadtbücherei entstehen, die auch noch viel Platz für Veranstaltungen „rund um das Buch“ bieten soll. Damit kann das Literaturhaus auch eine überörtliche Ausstrahlung bekommen und den Bewohnern ein neues Identitätsgefühl verleihen. Vorübergehend wird in der KUKA-Halle nach einem Teilausbau das Stoffarchiv der ehemaligen Neuen

Augsburger Kattunfabrik untergebracht.

Das zwischenzeitlich in Betrieb genommene Abraxas in der ehemaligen Reese-Kaserne wird ähnliches leisten.

Da noch ein größerer nutzbarer Freibereich im direkten Zusammenhang mit dem Gebäude entsteht, können vor allem Kinder und Jugendliche eine ganzjährige Freizeitalternative erhalten.

Ein weiteres, schon sehr konkretes, Projekt der Stadterneuerung in Kriegshaber ist die Realisierung der alten Synagoge mit geänderter Nutzung.

Die Synagoge aus dem Jahre 1847 wird seit langem nicht mehr benutzt. Die israelitische Kultusgemeinde Augsburg/Schwaben hat mit der Jugendstilsynagoge in der Halderstraße einen sehr eindrucksvollen Gottesdienstraum zur Verfügung, so daß die Synagoge in Kriegshaber nicht mehr für Gottesdienstzwecke benötigt wird.

Diese Synagoge, eingebettet in eine Reihe von sogenannten Judenhäusern, soll einer Nutzung zugeführt werden, die dem ursprünglichen religiösen Zweck inhaltlich nahesteht. Der religiösen Tradition dieses Raumes entsprechend, soll hier eine Institution gewonnen werden, die sich das gegenseitige Verständnis der Religionen Christentum, Judentum und Islam zum Ziel gesetzt hat.

Möglich ist es, dort Ausstellungen bildender Kunst durchzuführen, Dichterlesungen abzuhalten, Vorträge zu dieser Friedenthematik zu veranstalten, sowie ein

Forum für ernste Musik, vorwiegend jüdischer Herkunft zu schaffen. Für die Instandsetzung muß mit Kosten von bis zu 3 Mio. DM gerechnet werden. Sie werden sicher überwiegend aus Städtebauförderungsmitteln kommen müssen.

Zur Zeit besteht von der Katholischen Jugendfürsorge und der Arbeiterwohlfahrt ein Interesse an der Einrichtung eines Sozialzentrums an der Prälat-Biglmair-Straße in Oberhausen, das Zollhaus an der Ulmer Straße in Kriegshaber im Rahmen einer Arbeitslosen-Betreuungsmaßnahme zu sanieren und zu nutzen. Beide Maßnahmen könnten die soziale und kulturelle Identität in den betroffenen Stadtteilen stärken.



Werner-Egk-Schule, Neubau, Hirblinger Straße 1a



Grünanlage Wertachufer

Öffentliche Grünanlagen und Innenhofbegrünung

Einer der gravierendsten Mängel im Untersuchungsgebiet Oberhausen war und ist auch teilweise heute noch seine quantitativ und qualitativ schlechte Ausstattung mit öffentlichen und privaten Grünflächen. In den um 1900 entstandenen Wohngebieten der fortschreitenden Industrialisierung galt es, auf wenig Raum viel Platz für die Unterbringung der arbeitenden Bevölkerung zu schaffen. Zwar hat es in Augsburg nie die Dichte etwa der Berliner Miethäuser gegeben; dennoch besteht zwischen den Gebäuden wenig Fläche für die Erholung in nächster Nähe zur Wohnung. Die zunehmende Motorisierung führte darüber hinaus dazu, daß die wenigen verbliebenen Grünflächen oft zu Stellflächen und Garagen umfunktioniert wurden.

Die Bedeutung der privaten wie öffentlichen Freifläche ist hoch einzuschätzen. Neben der sozialen Funktion einer Freifläche – nämlich Ruhe-, Freizeit-, Spiel- und Erholungsfunktion – trat die ökologische Komponente hierzu. Die Entsiegelung der Böden, Begrünung von Dächern und Hauswänden sowie die Bepflanzung dienen dazu, Boden, Wasser und Luft als lebenswichtige Elemente zu begreifen und zu schützen und das Kleinklima in der Stadt zu verbessern. Und dies in doppelter Hinsicht: Der Städter, der gewohnt ist, seine ihm enge und „häßliche“ Umgebung mit dem Fahrzeug verlassen zu können und ins „Grüne“ zu reisen, wird, wenn ihm im Stadtteil diese Erholungsmöglichkeit angeboten werden kann, das Auto eher nicht be-

nutzen und die unmittelbare Umgebung seines Heimes für soziale Kontakte und Freizeit Zwecke neu entdecken. Damit entsteht eine neue Identifikation mit dem Wohnort.

Daraus entwickeln sich für Oberhausen die zwei Hauptziele zur Ausstattung mit Grün.

Größere öffentliche Grünanlagen werden geschaffen, die sich im Zusammenschluß mit umgestalteten Straßen wie ein grünes Netz über den Stadtteil legen und die Verbindung zu anderen Teilen der Stadt schaffen sollen.

Private Innenhöfe werden zur Stärkung der Aufenthaltsfunktion und zur ökologischen Verbesserung des Stadtteils begrünt und aktiviert.



Dinglerstraße 8



Höchstetter Straße 1 1/2, 1 1/3

Durchgeführte Maßnahmen:

– die Grünanlage an der Schöpplerstraße erschließt die Wertach, vom Seitsteg bis zur Wertachbrücke als Erholungsraum. Die ca. 1,4 ha große Anlage wurde in den Jahren 1981/82 geschaffen. Dazu mußten zwei Anwesen aufgekauft und abgerissen werden, um Platz für Spiel- und Ruheeinrichtungen und einen Zugang zu schaffen.

– Die Fortführung Richtung Norden wurde mit dem Wertachuferweg in den Jahren 1987 – 1989 gebaut. Hier waren aufwendige Eingriffe in der Uferböschung nötig, um den Spazierweg anzulegen. Die Verbindung mit der Schöppleranlage erfolgte durch eine unter der Wertachbrücke gehängte Stahlkonstruktion, damit Fußgänger und Radfahrer nicht die vielbefahrene Wertachbrücke kreuzen müssen.

– Die Grünanlage „Am Hettenbach“ wurde zum großen Teil auf dem Gebiet der im Rahmen der Stadterneuerung verlagerten Holzgroßhandlung Spitzer angelegt. Die Aufweitung des Hettenbaches und ein Wasserspielplatz für Kinder reizen zum Aufenthalt. Ein weiterer Abschnitt entstand im Anschluß auf der Tiefgarage einer Wohnanlage in nördlicher Richtung dem Lauf des Hettenbaches folgend.

– Die bereits geschaffenen Grünanlagen wurden durch umgestaltete Straßen zu einem Rundwegesystem verbunden, das es ermöglicht, abseits von Verkehr mit Abgasen und Lärm, die Geschäftsstraßen und -zentren Oberhausens zu erreichen und

längere Spaziergänge im Grünen zu machen. Zu den bereits abgeschlossenen Maßnahmen zählen die Schöppler-, die Brander- und die Drentwettstraße, die mit Pflaster, Bäumen und neuer Straßenbeleuchtung als verkehrsberuhigter Bereich ausgebaut wurden.

– Eine weitere größere öffentliche Grünanlage entstand im Zusammenhang mit dem Bau der Thomas-Breit-Straße. Diese Anlage verbindet das ehemalige Dorfzentrum Oberhausens um die Kirche St. Peter und Paul mit dem nördlich anschließenden Nordfriedhof und seiner landschaftlich geprägten Umgebung.

– Ein weiterer Anknüpfungspunkt der Grünanlage an der Zollernstraße ist durch die Neubebauung an der Kaltenhoferstraße entstanden. Die dortigen Baukörper gliedern durch ihre Anordnung verschiedene öffentliche und halb-öffentliche Bereiche, die ergänzt werden sollen durch einen öffentlichen Spielplatz an der Zimmermannstraße.

– Durch den weiteren Ausbau des Wertachufers nördlich ab Drentwettsteg und östlich der Wertach könnte das Grünwegenetz komplettiert werden, so daß Fußgänger und Radfahrer die Wertach durchgängig als Flußlauf in der Stadt erleben könnten.

– Neben den öffentlichen Grünanlagen unternimmt die Stadt Sanierung erhebliche Anstrengungen, um die Bürger Oberhausens zur Begrünung und Entsiegelung ihrer privaten Innenhöfe zu bewegen. Im Auftrag der Stadt übernahmen Landschaftsarchitek-

ten die Planung eines gesamten Blockinnenbereiches unter intensiver Beteiligung der Bewohner; die Ausführung der Arbeiten samt Materialien und Pflanzen wurden zuletzt mit 80 % der Kosten aus Städtebauförderungsmitteln bezuschußt. Ein ursprüngliches Ziel, Innenhöfe zu entkernen sowie offene Grenzen zwischen den einzelnen Grundstücken zu schaffen, wurde nicht erreicht. Versuche, Tiefgaragen in den Innenhöfen unterzubringen, fanden bei den Bewohnern wenig Resonanz. Jedoch wurden gute Ergebnisse bei der Bodenentsiegelung und Begrünung erzielt, so daß bei fertiggestellten Höfen sicherlich eine Aufwertung des Wohnumfeldes stattfand.

Im Sanierungsgebiet 6 „Südlich der Ulmer Straße“ wurden inzwischen acht Blockbereiche sowie einige Einzelhöfe überplant. Es sind dies die Blöcke

zwischen Ulmer-, Manlich-, Brander- und Laugingerstraße

zwischen Brander-, Manlich-, Ebner- und Laugingerstraße,

zwischen Brander-, Pestalozzi-, Ebner- und Höchstetterstraße

zwischen Brander, Dingler-, Ebner- und Schißlerstraße

zwischen Brander-, Schöppler-, Ebner- und Dinglerstraße

zwischen Ebner-, Schöppler-, Seit- und Dinglerstraße.

Weitere Höfe konnten aufgrund der Personal- und Mittelknappheit nicht mehr angegangen werden.

Neue Modelle der Betreuung mit geringeren Zuschüssen werden wohl in Zukunft ausprobiert werden müssen.

Die privaten Grünflächen sind im Untersuchungsgebiet Kriegshaber vorhanden, stehen doch den Gebäuden, vor allem im Osterfeld, meist ein größerer Garten zur Verfügung. Jedoch verfügte der Stadtteil laut Statistik bis zur Schaffung der neuen Grünanlage beiderseits der B 17 über die wenigsten öffentlichen Grünflächen. Durch den Bau der Westtangente wurde die einzig überhaupt verfügbare Grünfläche – der Sportplatz des ansässigen Sportvereins – durch den Straßenbau beansprucht. Lediglich Restflächen beiderseits der neuen Trasse schienen übrig zu bleiben, die dazu noch durch Wege begleitet werden sollten.

Hier konnte durch förmliche Festlegung als Sanierungsgebiet und Überplanung des Bereiches eine Konzeption vorgelegt werden, die allen Bevölkerungsgruppen in Kriegshaber Angebote im öffentlichen Grünbereich bietet: Vom Kleinkinderspielplatz über Skateboardbahnen bis hin zu Ruhezonen für ältere Bewohner. Die Verknüpfung der Grünanlage über Radwege an die anderen Stadtteile ermöglicht darüber hinaus auch Nicht-Kriegshabern, dort Erholung zu finden.



Innenhof



Dinglerstraße 17/19



Innenhof Laugingerstraße



Branderstraße 24



Höchstetterstraße 1 1/2



Branderstraße 23



Branderstraße 5

Betriebsverlagerungen

Während zu Beginn der Sanierungstätigkeit der Städte Anfang der 70er Jahre meist noch die Auffassung bestand, Wohnen und Gewerbe generell zu trennen, hat sich die Meinung der Planer und Gemeindevertreter hierzu verändert.

Wo möglich, sollen kleine nicht-störende Betriebe in den Wohngebieten verbleiben, um auch tagsüber Leben und Betriebsamkeit zu belassen und die Stadtteile nicht zu Schlafstädten zu degradieren. Jedoch muß im Einzelfall immer überprüft werden, inwieweit Emissionen vom Betrieb ausgehen, oder welche Verkehrsbelastungen durch ihn verursacht werden. Auch müssen die Entwicklungsmöglichkeiten am alten Standort überprüft werden. Die Abwägung dieser Interessen hat auch in Oberhausen zur Verlagerung einiger störender Gewerbebetriebe geführt:

– Die Holzgroßhandlung Spitzer verlagerte ihren verarbeitenden Bereich am Hettenbach in das Gewerbegebiet an der Stuttgarter Straße. Lediglich Ausstellungs- und Büroräume verblieben an der Ulmer Straße. Auf dem Gelände der Holzhandlung entstand eine Grünanlage mit Wasserspielplatz.

– Die Baufirma Reisch wurde im Zuge der Planung für die Umgehung des Ortskerns bei St. Peter und Paul verlagert. Neben der Thomas-Breit-Straße wurde auf dem dortigen Gelände ebenfalls eine Grünanlage mit Kinderspielplatz geschaffen.

– Die im Bebauungsplan Nr. 253 „Nordfriedhofstraße“ vorgesehene Verlagerung der Schlosserei Gerhard wurde durch die Auflösung des Betriebes überflüssig. Die Stadt-sanierung erwarb Grundstück und Betriebsgebäude und brach die Produktionsstätten ab. Das Bürogebäude wurde zu einem Sanierungsbüro und Tagesstätte für Hortgruppen umgebaut; ein Anbau für einen Kindergarten und eine zweite Hortgruppe vervollständigt die städtebauliche Situation wie soziale Ausstattung.

– Im Sanierungsgebiet 3 „Kaltenhoferstraße“ wurde eine Kohlenhandlung ausgelagert. Nach weiteren Grunderwerben und der anschließenden Freimachung der Grundstücke konnte das gesamte Gebiet nun mit neuen Wohnungen bebaut werden, die weitestgehend ökologisch ausgerichtet sind.

– Erfolgt ist ferner die Verlagerung der Wäscherei Krist im Sanierungsgebiet 6 „Südlich der Ulmer Straße“. Die Verhandlungen über den Erwerb eines Grundstückstreifens entlang des Hettenbaches durch die Stadt sind abgeschlossen.

– Die Kunstmühle Kühn im Sanierungsgebiet 7 hat ihren Betrieb an der Donauwörther Straße verlagert und die Flächen zu Wohnbauzwecken verkauft. Die Stadt-sanierung erwarb einen Flächenanteil zur Anlage einer Grünfläche entlang des Hettenbaches sowie die Wasserrechte für das Turbinenhaus, das jetzt wieder zur Stromerzeugung benutzt wird. Die entstandene Eigentumswohnanlage trägt zur Aufwertung des Viertels bei.

Im folgenden soll für jedes einzelne Sanierungsgebiet erläutert werden, was sich dort getan hat. Die jeweils örtlich anzutreffende Mischung von notwendigen Maßnahmen aller Aufgabenbereiche ergibt erst einen Eindruck vom Zusammenspiel verschiedener Maßnahmen zur Erreichung des obersten Sanierungsziels, eine für die dortigen Bewohner und Beschäftigten wirksame Steigerung der Lebensqualität zu schaffen.



Wäscherei Krist



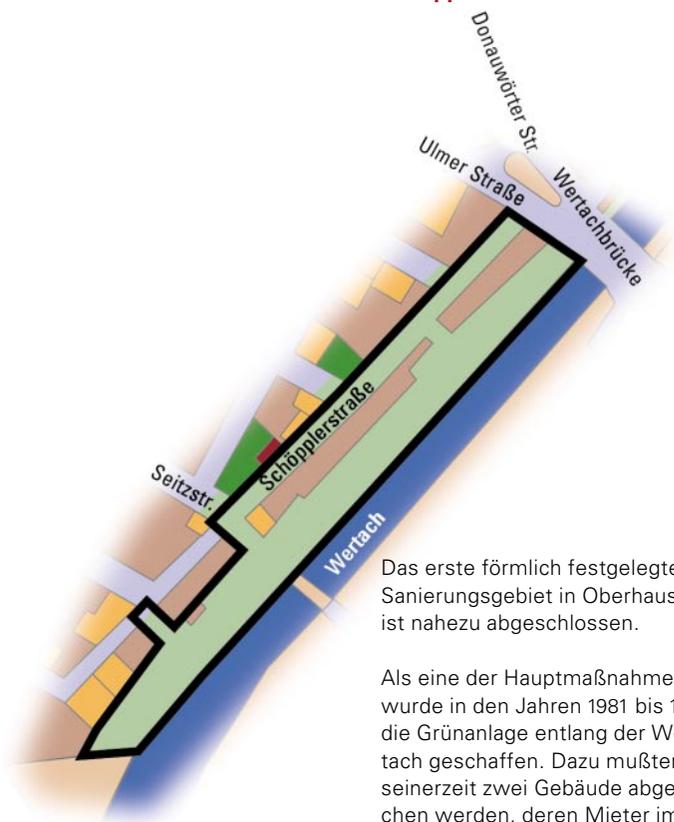
Fa. Spitzer vor der Verlagerung



Turbinenhaus der ehem. Kunstmühle Kühn



Sanierungsgebiet Schöpplerstraße



Das erste förmlich festgelegte Sanierungsgebiet in Oberhausen ist nahezu abgeschlossen.

Als eine der Hauptmaßnahmen wurde in den Jahren 1981 bis 1982 die Grünanlage entlang der Wertach geschaffen. Dazu mußten seinerzeit zwei Gebäude abgebrochen werden, deren Mieter im Rahmen eines Sozialplans geeignete Ersatzwohnungen bekamen.

Es werden vielfältige Spielmöglichkeiten angeboten, deren intensive Nutzung den immensen Bedarf aufzeigen und mitunter sogar zu Beschwerden einzelner Anwohner führen.

Eine zweite, sehr wichtige Maßnahme war die Umgestaltung der Ulmer Straße von der Wertachbrücke bis zum Oberhauser Bahnhof im Jahre 1980, die zu dieser Zeit schon erhebliche Abwertungstendenzen hinsichtlich der Einzelhandelsstrukturen aufzeigte.

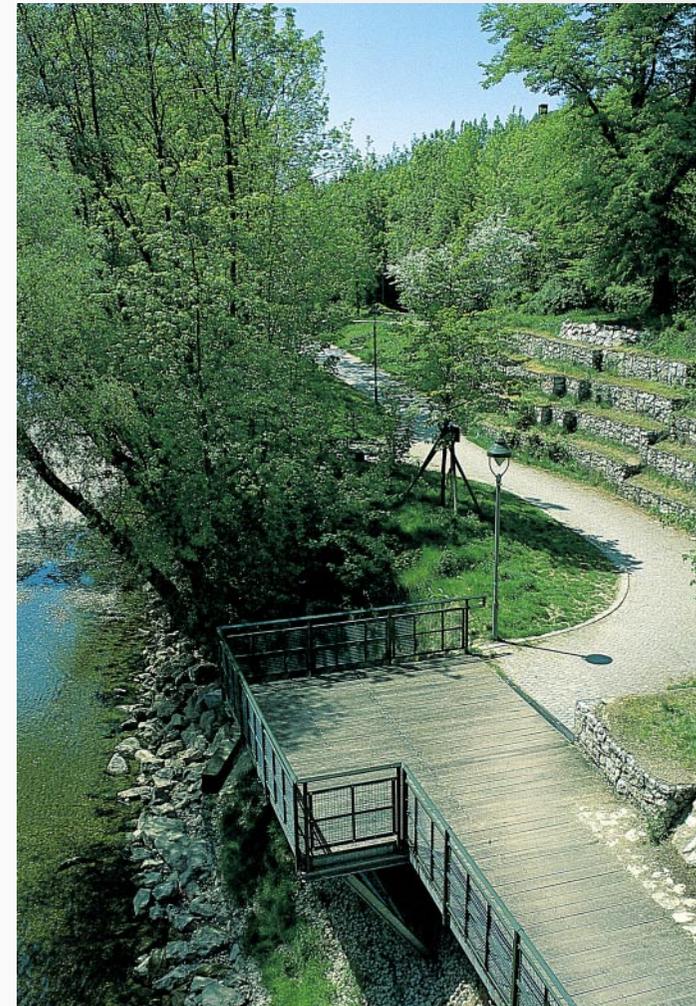
Die Neugestaltung als „Einkaufsboulevard“ mit Parkmöglichkeiten und vielen Zierkirschenbäumen wurde nach anfänglicher Kritik vor allem der Geschäftsleute von den Kunden gut angenommen und zeigt sich darin, daß gemeinsame Initiativen der Einzelhändler, wie z. B. ein „Kirschblütenfest“, inzwischen Tradition wurden.

Weitere Maßnahmen im Gebiet waren die Umgestaltung der Schöppler- und der Seitzstraße zu verkehrsberuhigten Bereichen. Anschließend Sanierungsmaßnahmen privater Eigentümer zeigen, daß die von der Stadt Augsburg gewählte Strategie aufzugehen scheint.

Um einigen „Nachzüglern“ auch noch die Möglichkeit der Steuerergünstigungen bei der Renovierung und Sanierung ihrer Gebäude weiterhin zu ermöglichen, und die Steuerungsmöglichkeiten der Sanierungsrichtlinien noch einsetzen zu können, wurde die Festlegung des Sanierungsgebietes bisher noch nicht aufgehoben.



Schöpplerstraße



Wertachuferweg Teil Süd

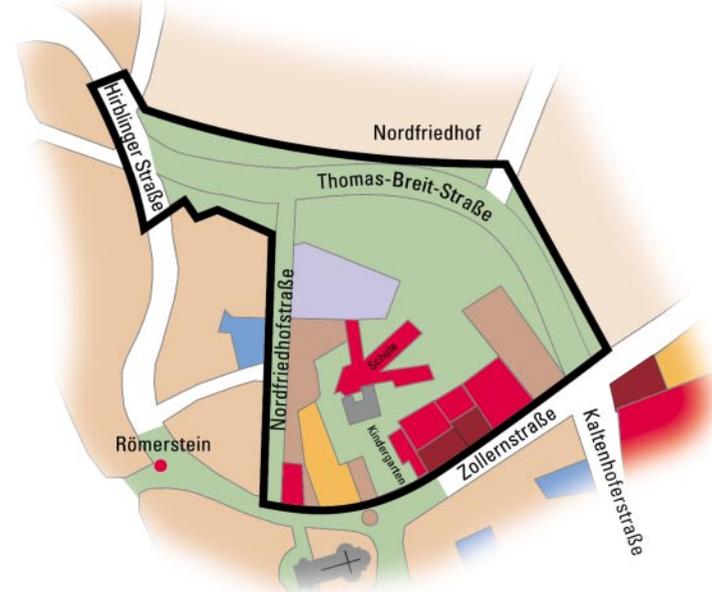


Ulmer Straße



Wertachanlagen

Sanierungsgebiet Nordfriedhofstraße



Weg bei St. Peter und Paul

Die Sanierung des alten Ortskerns des ehemaligen Dorfes Oberhausen ist nahezu abgeschlossen.

Zunächst wurde das städtische Anwesen Zöllernstraße 43 saniert. Mit einem dahinterliegenden Neubau konnten hier 12 Sozialwohnungen geschaffen werden. Weitere 16 Wohneinheiten mit 17 Tiefgaragenplätzen entstanden auf dem Grundstück Zöllernstraße 45. Beide Maßnahmen wurden durch die WBG durchgeführt, die die Anwesen von der Stadt erworben hatte.

Mit der Verlagerung der Baufirma Reisch wurden die Voraussetzungen für den Bau einer Entlastungsstraße (Thomas-Breit-Straße), sowie einer großen Grünanlage geschaffen. Außerdem konnte dadurch die Zöllern- und Hirblinger Straße im Bereich um die Kirche St. Peter und Paul um-

gestaltet und somit das historische Ortszentrum aufgewertet und kenntlich gemacht werden. Einbezogen wurden auch der Vorplatz der Kirche selbst, sowie der Bischof-von-Zöllern-Platz, auf dem noch ein Zeitungskiosk mit öffentlicher Toilette entstand, sowie die Joseph-Mayer-Straße und einige Vorgelege.

Die Aufgabe einer Schlosserei ermöglichte den Kauf des Anwesens Zöllernstraße 41 durch die Stadt. Nach Abbruch der Produktionshalle wurde das ehemalige Bürogebäude umgebaut. Zusammen mit einem nochmals so großen Anbau beherbergt es jetzt einen Schulkindergarten, zwei Hortgruppen und das Sanierungsbüro.

Wegen der stark gestiegenen Schülerzahlen in Oberhausen mußte das Raumprogramm für die Erweiterung der Kapellenschule an der Hirblinger Straße mehrfach vergrößert werden, so daß nicht nur die notwendig werdenden Klassenräume selbst in dem vorgesehenen Neubau keinen Platz fanden, sondern auch die städtebauliche Konzeption des aufgestellten Bebauungsplan nicht mehr vernünftig erschien. Der Konflikt zwischen dem großen Bedarf an Grünflächen und dem vergrößerten Bauvolumen wurde mit einem gegliederten Baukörper gelöst, der nun die Schule mit der Grünfläche verzahnt.

Zusammen mit dem in der Hirblinger Straße 2 untergebrachten Jugendzentrum entstand hier eine Anzahl sozialer Einrichtungen für die Jugend Oberhausens, die zuletzt durch die Umgestaltung der Freifläche zwischen Schule, Jugendhaus und Kindergarten/

Hort auch außerhalb der Gebäude ergänzt wurden. Mit dem Abschluß dieses Platzes durch eine größere Toranlage wurde eine städtebaulich notwendige Abgrenzung zum Straßenbereich geschaffen. Beibehalten wurde die schon im früheren Sanierungsplan vorgesehene und realisierte Fußwegeverbindung von diesem Platz entlang der Schule zur Grünanlage. Damit ist es möglich, ohne Umwege den großen Spielplatz oder aber auch den Steg, der zum Nordfriedhof führt, zu erreichen. Eine weitere Verbindung vom Ortszentrum und der Kirche zur Grünanlage und zum Fußgängersteg stellt die Nordfriedhofstraße dar. Sie wurde nach Fertigstellung der Umgehung Thomas-Breit-Straße vom Verkehr abgehängt und als verkehrsberuhigter Bereich umgestaltet.

Das Grundstück an der Ecke Nordfriedhof-/Hirblinger Straße wurde aufgekauft und nach Abbruch eines sehr auffälligen Gebäudes für eine behindertengerechte Nutzung an Private veräußert, die es mit einem rollstuhlgerechten Zweifamilienhaus zur Eigennutzung bebaut haben.

Zum Abschluß der Umgestaltung des Bereiches um St. Peter und Paul wurde anlässlich der 90-Jahr-Feier der Eingemeindung Oberhausens eine von einem örtlichen Steinmetz geschaffene Nachbildung des im Stadtteil gefundenen römischen Grabmals aufgestellt. An der Einmündung der Hirblinger in die Zöllernstraße könnte noch ein Monument als städtebaulicher Merkpunkt aufgestellt werden.

Die Verlagerung des Stadtreinigungsdepots an der Nordfriedhofstraße, auf dessen Fläche die für die Schule erforderliche Zweifachturnhalle entstehen soll, ist noch nicht in Angriff genommen. Mit der Anbindung von der Nordfriedhofstraße her könnten darin auch unabhängig vom Schulbetrieb Vereine oder Gruppen in den Abendstunden sich sportlich betätigen.

Als wohl kleinste der geförderten Maßnahmen sei hier noch die Anlage eines Schulgartens erwähnt, der den Kindern der Grundschule zur Betätigung und zum Lernen dient.

Ausgelöst durch die Sanierungsmaßnahmen wurden in der Umgebung einige Hausrenovierungen vorgenommen, aber auch Neubauten, so z. B. auf dem Grundstück Mennwarthstraße 6 oder Nordfriedhofstraße 7. Sie zeigen recht deutlich, daß der Stadtteil attraktiv geworden ist, und junge Familien wieder hier wohnen wollen.



Bischof-von-Zöllern-Platz



Zöllernstraße



Hirblinger Straße



Nordfriedhofstraße



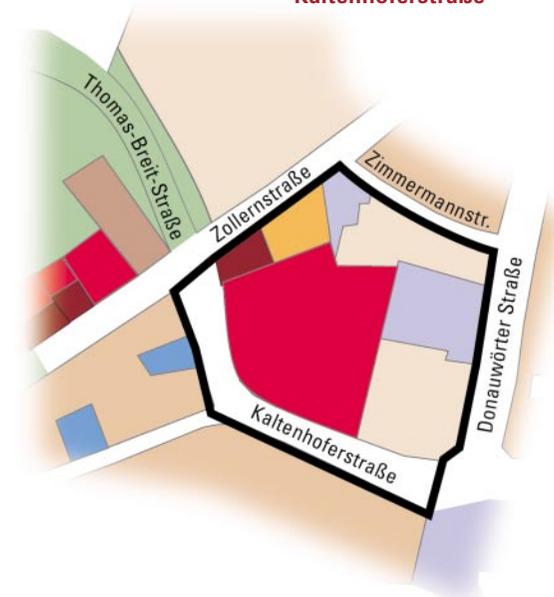
Grünanlage Thomas-Breit-Straße



Kiosk auf dem Bischof-von-Zollern-Platz

3

Sanierungsgebiet Kaltenhoferstraße



Altbebauung an der Kaltenhoferstr.

In diesem Block zwischen Kaltenhofer-, Zimmermann- und Donauwörther Straße waren zu Beginn der Sanierung einige kleinteilige Betriebe ansässig, die zum Teil die benachbarten Wohnbauten erheblich beeinträchtigten, so zum Beispiel eine Kohlenhandlung.

Die Neuordnungskonzeption sah deshalb die Verlagerung der Betriebe und nach Abbruch der Gebäude eine Neubebauung vor.

Es wurden deshalb ab dem Jahre 1983 folgende Grundstücke erworben:

- Kaltenhoferstraße 14, 18, 20, 22, 28, 30, 30a
- Gärtnerwinkel 3, 5, 7
- Donauwörther Straße 73, 75
- Zimmermannstraße 2, 2a, 4
- Zöllernstraße 66a

Für alle Eigentümer und Bewohner wurden Sozialpläne erstellt, d.h. es wurden geeignete Ersatzwohnungen gesucht und, wo nötig, mitfinanziert oder auch entsprechende Eigentumswohnungen in der nachfolgend zu bauenden Wohnanlage reserviert.

Für den in der Donauwörther Straße 75 ansässigen Turn- und Sportverein Augsburg 1871 wurde zunächst ein Verlagerungskonzept entwickelt, das einen Neubau im Sanierungsgebiet Gumpelzhaimerstraße vorsah. Als jedoch absehbar wurde, daß die an dieser Stelle entwickelte Konzeption eines Bürgerhauses mit Mehrzweckhalle nicht realisierbar sein würde, wurde im Norden Oberhausens am Meierweg ein Standort für eine Dreifachturnhalle mit Tennisplätzen entwickelt, so daß in diesem Stadtteil künftig alle Hallensportarten betrieben werden können. An den Verlagerungszuschuß aus Städtebauförderungsmitteln wurde außerdem die Möglichkeit gekoppelt, daß zu bestimmten Zeiten auch Nichtmitglieder des TSV Augsburg 1871 die Halle benutzen dürfen.

Noch bevor alle Grundstücke erworben waren, wurde die Zielsetzung für eine ökologische Neubebauung des Sanierungsgebiets erarbeitet. Durch ein Plangutachten – eine Art Wettbewerb unter drei eingeladenen Architekturbüros – wurden die Zielvorstellungen konkretisiert. Anschließend wurde der Neubau durch die städtische Wohnungsbaugesellschaft (WBG) realisiert.

Die Wohnanlage enthält in dem Baukörper entlang der Straßenfront an der Kaltenhoferstraße

63 Sozialwohnungen, die ähnlich wie Reihenhäuser in Scheibenbauweise nebeneinander und in drei Ebenen (EG, 1. und 2. OG Maisonette, 3. OG und DG Maisonette) übereinander angeordnet sind. Um auch Wohngruppen mit besonderen Wohnbedürfnissen (Alte, Behinderte, Alleinerziehende) integrieren zu können, sind die Räume nutzungsneutral entworfen.

Die verglasten Wintergärten entlang der Straßenfront sind „Wärmefalle“ und „Lärmpuffer“ zugleich. Erstmals in Augsburg übernahm ein Blockheizkraftwerk die Strom- und Wärmeversorgung, letzteres unterstützt von einer Solarkollektoranlage auf dem Dach. Zur Regenwassernutzung wurde eine Zisterne installiert, mit deren Inhalt die Bewässerung des öffentlichen Teils der Grünflächen im Gebiet erfolgen kann.

Wassergebundene Decken bei den öffentlichen und halböffentlichen Wegen, Kletterpflanzen an den Hauswänden sowie die Müllsortierung sind im ökologischen Konzept ebenfalls inbegriffen. Neben diesen öffentlich geförderten Wohnungen baute die WBG entsprechend dem Konzept der Stadterneuerung in vier „Stadtviellen“ insgesamt 44 Eigentumswohnungen. Dadurch sollte eine Mischung in der Sozialstruktur des Viertels erreicht werden.

Alle Gebäude sind an die natürlich belichtete und belüftete Tiefgarage angehängt.

Die Wohnanlage wird von halböffentlichen und öffentlichen Wegen durchzogen, die das Ge-

biet an die angrenzenden Wohn- und Grünbereiche anschließen und die sozialen Infrastruktureinrichtungen verbinden.

Mit diesem ökologisch ausgerichteten Modellprojekt soll nicht nur eine neue Wohnqualität gezeigt, sondern auch Private angeregt werden, neue Techniken anzuwenden, um die Umweltbelastungen in der Stadt zu reduzieren.

Das benachbarte Anwesen Zollernstraße 64 (ehemalige Gaststätte Himmelwirt) wurde privat saniert und modernisiert. Der Abbruch des an das Gebäude anschließenden Kinoanbaus wurde bezuschußt, um gute Belichtungsverhältnisse auch in den unteren Wohnungen zu schaffen und für das Gebäude einen kleinen Innenhof zu bekommen.

Gegenüber, an der Ecke Zollern-/Thomas-Breit-Straße, wurde auf privater Basis eine Eigentumswohnanlage mit Gewerbeeinheiten errichtet.

Das benachbarte Gebäude Zollernstraße 66 wurde anstelle des bisherigen Flachdachs mit einem ausbaufähigen Satteldach versehen und gründlich renoviert.

An der gegenüberliegenden Seite der Kaltenhoferstraße schloß die Handels- und Gewerbebank eine Baulücke, so daß sich der Straßenzug in diesem Abschnitt mit einem völlig neuen Gesicht zeigt.

Mit der Gestaltung der Gehwege und der Vorgelege wurde diese Maßnahme abgerundet.

Zur Vervollständigung des Sanierungsgebiets ist als nächstes die Realisierung des zweiten Bauabschnitts vorgesehen, ebenfalls durch die WBG. Nach Abbruch der TSV-Turnhalle und des Anwesens Donauwörther Straße 73 kann die Lücke entlang der Straße mit einem Baukörper weitgehend geschlossen und der dann ruhige Innenhof bebaut werden. Alle entstehenden Gebäude sollen ebenfalls an das vorhandene Blockheizkraftwerk angeschlossen werden. Eine kleine Grünanlage als Kinderspielplatz mit Gehwegverbindung zur Ecke Zollern-/Zimmermannstraße hin soll die Erneuerung des Gebiets weitgehend abschließen.



Wohnanlage Kaltenhoferstraße - Innenhof



Wohnanlage Kaltenhoferstraße



Spielplatz an der Grünanlage Hettenbach



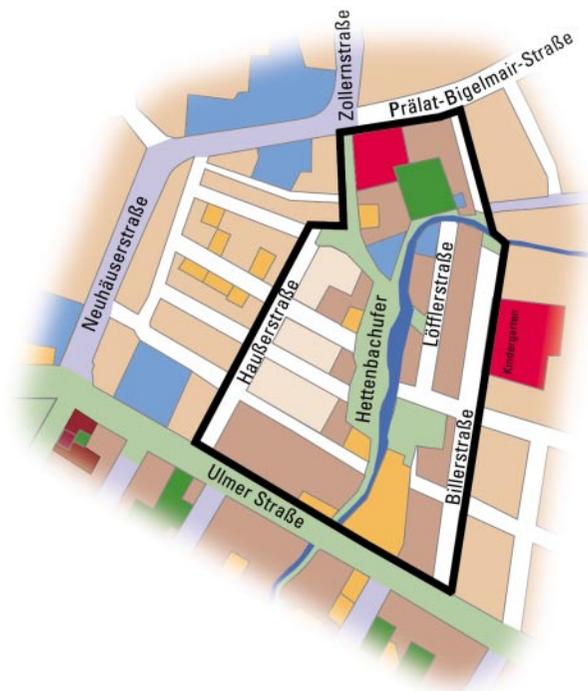
Hettenbachanlage



Wohnanlage Ecke Zollern-, Prälat-Bigelmaier-Straße

4

Sanierungsgebiet Am Hettenbach



Den Beginn der Sanierungstätigkeit in diesem Gebiet stellte die sehr aufwendige Betriebsverlagerung – zumindest des produzierenden Teils – einer Holzgroßhandlung dar, die die umliegende Bebauung mit erheblichen Emissionen belastete und einer Freilächennutzung entgegenstand. Auf der durch die Stadt erworbenen Fläche entlang des Hettenbachs konnte eine Grünanlage geschaffen werden, die mit ihrem Wasserspielplatz Anziehungspunkt für viele Oberhauser Kinder geworden ist. Sie stellt außerdem einen wichtigen Teil des Oberhauser „Grünen Rundwegs“ dar.

Mit dem Abbruch einiger zum Teil baufälliger kleinerer Gebäude an der Ecke Zollernstraße/Prälat-Bigelmaier-Straße gab es Platz für eine neue Eigentumswohnanlage mit 33 Wohnungen sowie eine Tiefgarage. In ihr wurden zusätzliche 26 Stellplätze mit Mitteln der Städtebauförderung und Parkraumrücklage geschaffen, die nun von der Stadt an Anwohner des umliegenden Gebiets vermietet werden.

Auf der Tiefgarage wurde ein weiterer Teil der Grünanlagen am Hettenbach errichtet, der über einen Weg durch die Wohnanlage und über den südlichen Teil der Freifläche an die Hauptstraßen angebunden ist.

Die Fortsetzung des Hettenbachwegs nach Osten zur Billerstraße war nur durch ein aufwendiges und zeitaufwendiges Verfahren zum Zwangsankauf einer schmalen Grundstücksteilfläche möglich. Mit diesen Anlagen wurden nunmehr auch die Eingangsbereiche von der Billerstraße her neu gestaltet.

Einige Modernisierungen und private Neubauten, z. B. auf dem Grundstück Billerstraße 27, zeigen wiederum die anstoßgebende Wirkung der Bemühungen der Stadtansanierung.

Um die Grünanlage auch „nach außen“ hin sichtbar zu machen und einen störenden Schleichweg zu entschärfen, wurde der südliche Teil der Zollernstraße neugestaltet und zum verkehrsberuhigten Bereich ausgebaut.

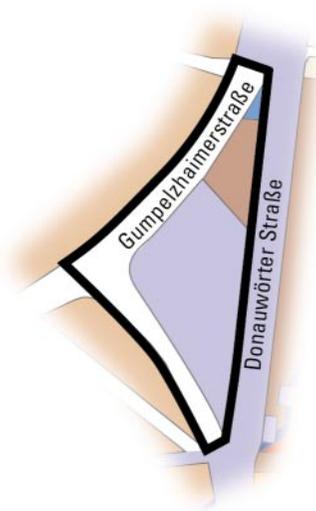
Zur sozialen Versorgung des Quartiers wurde ein kirchlich getragener Kindergarten in der Billerstraße errichtet, der einen Zuschuß der Stadtansanierung erhielt.

Für die bauliche Fortentwicklung des Gebiets existiert ein Bebauungsplan, auf dessen Grundlage nur noch einige wenige Korrekturen im Gebiet vorzunehmen sind.



Blick auf die südl. Zollernstraße

Sanierungsgebiet Gumpelzhaimerstraße



Auf dem dreiecksförmigen Gelände zwischen der Prälat-Bigelmaier-, der Donauwörther- und der Gumpelzhaimerstraße war ursprünglich der Bau einer Bürgerbegegnungsstätte geplant. Soziale und kulturelle Einrichtungen, wie die Stadtteilbücherei, Räume für Seniorenarbeit, Jugendfreizeit, Ausländerbetreuung und Mütterberatung sollten ebenso Platz finden, wie der aus dem Sanierungsgebiet Kaltenhoferstraße zu verlagernde TSV Augsburg 1871. Geschäfte, Büros, Praxen und Wohnungen sollten diesen Komplex ergänzen.

Zur städtebaulichen Bewältigung war bereits ein Architektenwettbewerb vorbereitet worden, der jedoch aufgrund der weiteren Entwicklung nicht mehr durchgeführt werden konnte.

Während der TSV Augsburg 1871 mittlerweile am Meierweg in Oberhausen-Nord ein neues Zuhause gefunden hat, entsteht langfristig die Stadtteilbücherei in der ehemaligen KUKA-Halle an der äußeren Ulmer Straße. Aus finanziellen Gründen muß wohl auch das geplante anspruchsvolle Sozialprogramm überarbeitet werden.

Aus diesen Gründen wird das Konzept für die Bebauung des Gebiets neu erstellt und nach einem geeigneten Träger für die Maßnahme gesucht. Eine kirchliche Institution zeigt Interesse an der Errichtung eines Sozialzentrums.

Bis zur Realisierung ist noch zu klären, ob weiterer Grunderwerb notwendig ist, da neben der baulichen auch eine städtebauliche Neuordnung und die Schaffung von Freianlagen mit einer transpa-



Turnhalle des TSV Augsburg 1871, Meierweg

renten Nutzungsverknüpfung mit den öffentlichen Stadträumen erwünscht ist. Zur Zeit werden Altlastenuntersuchungen begonnen.

Bisher konnten die Grundstücke Donauwörther Straße 35 und 41 a sowie das Grundstück Gumpelzhaimerstraße 4 erworben werden.



Heutige Situation an der Gumpelzhaimerstraße

Sanierungsgebiet südlich der Ulmer Straße



Straßengestaltung, Ulmer Straße

Dieses Quartier, das Anfang des 20. Jahrhunderts entstand, weist aufgrund seiner dichten Bebauung und seinem rasterförmig angelegten Straßennetz besondere Mängel im Bereich des öffentlichen Grüns und des Verkehrs auf.

Die Verringerung, wenn möglich Beseitigung des Schleichverkehrs bei gleichzeitiger Verbesserung des Wohnumfelds, und die Lösung der Problematik des ruhenden Verkehrs stehen deshalb an oberster Stelle der Sanierungsziele.

Im Rahmen eines Verkehrskonzepts, das den Umbau und Verkehrsberuhigung bzw. Geschwindigkeitsreduzierung in den Wohnstraßen vorsieht und die Verflechtung mit den angelegten Hauptstraßen berücksichtigt, wurden die Schöppler- und Seitzstraße sowie die Branderstraße zu verkehrsberuhigten Bereichen umgebaut und neugestaltet.

In den privaten Höfen wurden unter Beteiligung der Eigentümer und Anwohner Innenhofbegrünungen durchgeführt mit dem Ziel, in der unmittelbaren Wohnumgebung Aufenthaltsbereiche zu schaffen und ökologisch wirksame Flächen zu bekommen.

Beide Maßnahmen – Neugestaltung der Straßen und Innenhofbegrünung – belasten die Bilanz der ohnehin zu wenig vorhandenen Stellplätze im Quartier.

Es war deshalb ein vordringliches Sanierungsziel, im Gebiet Anwohner Tiefgaragen zu schaffen. Nachdem aus vielfältigen Gründen die Realisierung solcher Garagen in den einzelnen Blöcken (z.B. im Rahmen der Innenhofbegrünung) nicht durchführbar war, wurde die unter dem Oberhauser Bahnhofsvorplatz vorgesehene Tiefgarage um so wichtiger.

Mit der danach erfolgten Oberflächengestaltung, die 1997 mit der Errichtung einer öffentlichen Toilette abgeschlossen werden konnte, werden vielerlei Ansprüche auf dem Platz befriedigt:

So ist der Bahnhofsvorplatz Drehscheibe des öffentlichen Personennahverkehrs, Stadtteilzentrum, Kreuzungspunkt der Hauptad-

wegeachsen, Marktplatz und auch Spiel- und Aufenthaltsfläche für die Bürger der angrenzenden Wohnviertel.

Zusammen mit der bereits 1980 umgestalteten inneren Ulmer Straße, die aufgrund ihrer Neugestaltung wieder zum Einkaufsboulevard wurde, hat Oberhausen damit ein lebenswertes Stadtteilzentrum bekommen.

Um die Einkaufsstraße mit dem Grünwegenetz zu verbinden und als Teil des „Grünen Rundwegs“ wurde zwischen der Branderstraße und der Ulmer Straße auf dem Gelände der Post entlang des Hettenbaches ein Verbindungsweg angelegt. Darüber hinaus wurden bei den Anwesen Branderstraße 37 und 37 a Teilflächen erworben, weitere Grunderwerbe sind in Vorbereitung. Auch hier soll ein Fußweg angelegt werden.

Mit dem Kauf und der anschließenden Sanierung des Gebäudes Schöpplerstraße 18 durch die WBG wurden drei Wohnungen für Großfamilien geschaffen. Neben der sozialen Komponente sollte hier auch ein Beispiel für eine fachgerechte Sanierung für die Gebäude aus der Jahrhundertwende aufgezeigt werden.

Die bisher erfolgten Umgestaltungen der Straßen haben das Problem der Verkehrsbelastung im Gebiet durch die Verlagerung des Verkehrs in noch nicht umgebaute Straßen deutlich gemacht. Es wird nötig sein, trotz der Abneigung der Bewohner und Gewerbetreibenden des Gebiets gegenüber allen bisher erarbeiteten und vorgestellten Verkehrskonzeptionen für das Sanierungsgebiet nach

Wegen zu suchen, um eine Akzeptanz für eine einheitliche Lösung zu finden.

Wie sehr die Stadterneuerungsmaßnahmen auf die Bewohner des Gebiets wirken, wird fast in keinem Sanierungsgebiet so deutlich wie hier. Entlang der umgebauten Straßen befindet sich kaum ein Gebäude, das nicht mindestens von außen, sehr viele auch im Inneren, gründlich renoviert und modernisiert wurde. Zahlreiche Einzelinitiativen, die von seiten der Stadtanierung betreut und beraten wurden, tragen somit zum Gelingen der Stadterneuerung Oberhausen bei.



Branderstraße



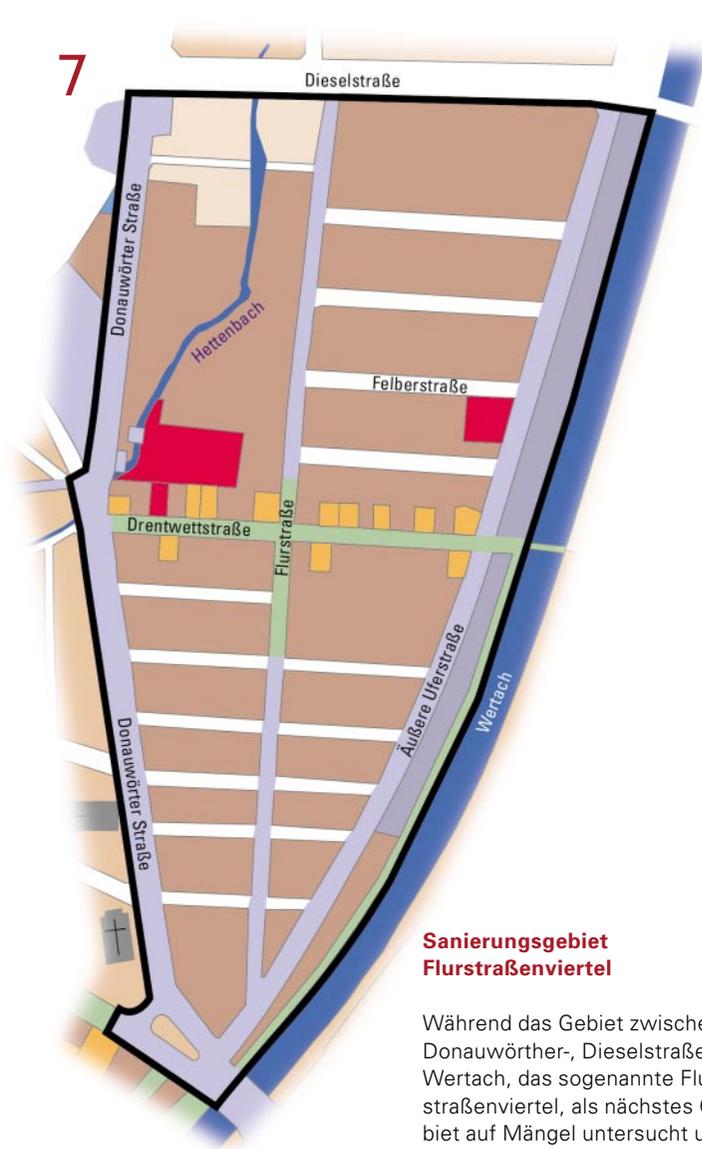
Neue WC-Anlage



Haltestelle Oberhauser Bahnhof



Bahnhofsvorplatz Oberhausen



Sanierungsgebiet Flurstraßenviertel

Während das Gebiet zwischen Donauwörther-, Dieselstraße und Wertach, das sogenannte Flurstraßenviertel, als nächstes Gebiet auf Mängel untersucht und nunmehr als Sanierungsgebiet im vereinfachten Verfahren (§ 142 Absatz 4 Baugesetzbuch) festgelegt wurde, sind bereits eine Anzahl von Maßnahmen im Vorfeld durchgeführt worden.

Die Anlage eines Geh- und Radweges an der Wertach wurde von der Wertachbrücke bis zum

Drentwettsteg als Teil des „grünen Rundwegs“ in Oberhausen und als Fortsetzung der Wegeverbindungen entlang der Flüsse Augsburgs in den Jahren 1987/88 durchgeführt.

Damit steht den Bewohnern eine weitere Grün- und Freifläche zur Verfügung. Die für Augsburg bedeutsamen Wasserläufe sind wieder ein Stück erlebbarer geworden.

Die Komplettierung des Rundwegsystems erfolgte mit der Umgestaltung der Drentwettstraße, die somit nicht nur der Verbesserung des Wohnumfeldes diente. Durch die Einbeziehung eines Teilstücks der Flurstraße konnte darüber hinaus auch die Sicherheit für Schulkinder vor der Löweneck-Schule erheblich verbessert werden.

Bereits in den Jahren 1982 bis 83 wurde in diesem Gebiet der Neubau von 19 Wohneinheiten im sozialen Wohnungsbau an der Ecke Äußere Uferstraße/Felberstraße bezuschußt.

Die durchgeführten Sanierungsmaßnahmen führten im Gebiet zugleich zu erheblichen Eigenleistungen der Eigentümer und steigerten die Bereitschaft, die Gebäude zu modernisieren und instandzusetzen.

Auch der Eigentümer der Kunstmühle Kühn, eines verarbeitenden Betriebs, der nicht unerhebliche Emissionen ins Gebiet brachte, zeigte mit Beginn der Sanierungstätigkeit Interesse an einer Verlagerung des Betriebs. Als Folge entstanden nach Abbruch der Produktionsgebäude 42 Eigentumswohnungen. Die alte Villa wurde grundlegend saniert.

Das ebenfalls erworbene Turbinenhaus wurde einer neuen Nutzung zugeführt, die Turbine wurde technisch überholt und dient heute zur Gewinnung von Strom (max. 21 KW), der in das allgemeine Stromnetz eingespeist wird.

Auf der Fläche des ehemaligen Anwesens Donauwörther Straße 38 ist ein Stadtplatz entstanden, der auch den Zugang zum Hettenbach vermittelt.

Die dringend notwendige Neugestaltung der Donauwörther Straße wird nicht nur für das Sanierungsgebiet „Flurstraßenviertel“, sondern für ganz Oberhausen einen wichtigen Impuls zur Belebung des Stadtteils beitragen, so daß die dadurch ausgelösten privaten Investitionen sicherlich nicht ausbleiben werden.



Neubauanlage nach Verlagerung der Kunstmühle Kühn



Treppe zum Wertachuferweg Nord



Drentwettstraße



Flurstraße mit Löweneck-Schule



Anders als im bisher dargestellten Bereich Oberhausen soll die Stadterneuerung Kriegshaber lediglich punktuell Mängel beseitigen und somit zur Stärkung des ansonsten relativ intakten Stadtviertels beitragen. Damit soll frühzeitig dem Entstehen von gravierenden Sanierungsstatbeständen vorgebeugt werden. Diese Vorgehensweise einer vorbeugenden Sanierungstätigkeit mit Maßnahmen geringerer Intensität kann bei Erfolg auch bei anderen sanierungsverdächtigen Stadtteilen angewandt werden.

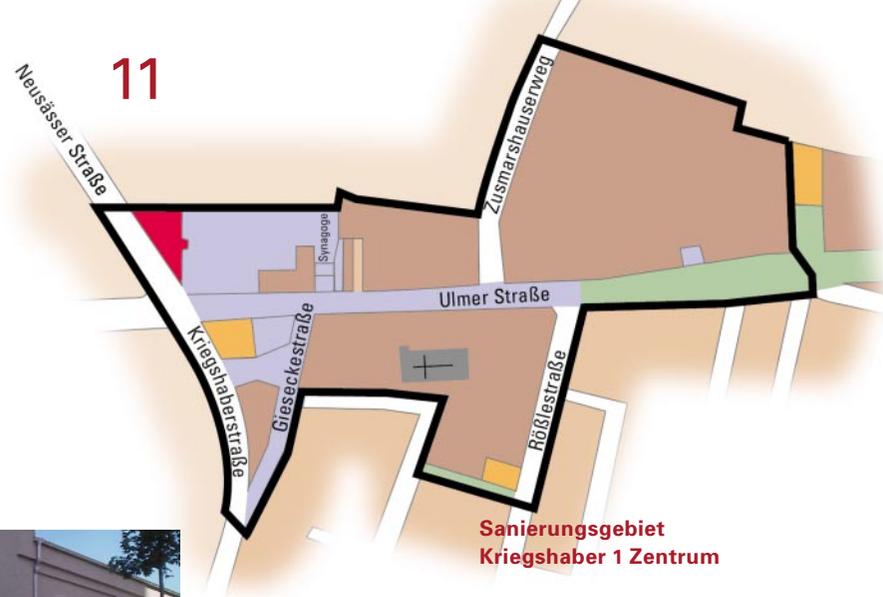
Bei der förmlichen Festlegung ging deshalb schon die Überlegung voraus, ob eine „einfache Sanierung“ oder aber das volle Instrumentarium der Städtebauförderung eingesetzt werden solle. Die Stadt Augsburg entschied sich für die letztere Methode, da gerade die Genehmigung nach § 144 Abs. 2 BauGB eine wichtige Steuerungsmöglichkeit bietet. Auch die Herausnahme der Kaufpreisprüfung erschien nicht geboten, da spekulative Bodenpreise nachteilige Wirkungen auf die vorhandene intakte Sozialstruktur zur Folge haben.



Kuka Maschinenhalle



äußere Ulmer Straße



Sanierungsgebiet Kriegshaber 1 Zentrum

Im Sanierungsgebiet „Zentrum“ ist es vor allem die historische Bebauung der Entstehungszeit der ehemaligen jüdischen Siedlung vor den Toren der Stadt, die den Anlaß für eine förmliche Festlegung lieferte. Die Gebäude aus dem 18. Jahrhundert mit ihren zum Teil noch originalen Grundrissen befinden sich in äußerst sanierungsbedürftigem Zustand. Ihre geschlossene Bebauung entlang der Hauptgeschäftsstraße von Kriegshaber stellt das Rückgrat des Stadtteils dar, in dem sich aber kaum noch hochwertige Wohnungen und die für ein Wohnviertel notwendigen Geschäfte befinden. Ein Abbruch der Gebäude würde aber nicht nur wertvolle historische Spuren auslöschen, sondern auch die Identität dieses Stadtteils empfindlich stören.

Aus diesem Grund wurden Modernisierungsuntersuchungen für die Gebäude Gieseckestraße 2, Ulmer Straße 207 und Ulmer Straße 222 durchgeführt. Auf-

grund des sehr hohen Sanierungsaufwandes und dem Versuch der Stadt Augsburg, die Sanierung möglichst ohne Fördermittel zu erreichen, konnte bisher lediglich die Sanierung des Anwesens 222 abgeschlossen werden.

Vollständig in die geschlossene Bebauung integriert ist die ehemalige Synagoge Kriegshabers, für die neben einer Sanierungsuntersuchung und einem Nutzungskonzept auch eine Befunduntersuchung und eine Farbmusterachse für die spätere Renovierung angefertigt wurde. Neben der Schwierigkeit, einen adäquaten Nutzer zu finden und die Sanierungskosten zu finanzieren, gestaltet sich der Grunderwerb für die Teilfläche, auf der sich der Eingang und einige Nebenräume sowie der Vorraum der Synagoge befinden, schwierig. Mittlerweile liegen Sanierungsuntersuchungen vor, die eine kulturelle Nutzung der Synagoge ohne weiteren Grunderwerb möglich machen. Dabei ist auch eine Fußwegverbindung von der Ulmer Straße zum Friedhof vorgesehen.

Der Umbau der äußeren Ulmer Straße in Kriegshaber wurde 1995 vorgenommen, auch um ihre Funktion als Einkaufsstraße und Achse des Stadtteils auch städtebaulich wieder sichtbar zu machen. Dies geschah im Zusammenhang mit dem jetzt abgeschlossenen zweigleisigen Ausbau der Trambahnlinie 2 vom Oberhauser Bahnhof bis zur Endhaltestelle in Kriegshaber. Im Bereich der Endhaltestelle wurde auch der denkmalgeschützte Holzbau der Wagenhalle der Trambahn in beachtlicher Weise saniert. Eine

Verlängerung der Straßenbahnlinie zum Zentralklinikum ist in Planung.

Abgerundet wird das Gebiet durch die Umnutzung der ehemaligen Turnhalle des TSV Kriegshaber in eine kulturell genutzte Veranstaltungshalle. Hier hat die Stadtsanierung Teile der Außengestaltung und -anlagen mitfinanziert. Im räumlichen Zusammenhang steht auch die beabsichtigte Neubebauung des Areals der ehemaligen Linde AG mit einer Wohn- und Gewerbenutzung, wobei über das Grundstück der ehemaligen Synagoge eine Verbindung zwischen dem Friedhof und der Ulmer Straße geschaffen werden soll.

Durch Ankauf einer Teilfläche eines Grundstückes in der Rößlestraße und anschließender Umgestaltung konnte der von der Bevölkerung lange gewünschte Verbindungsweg zwischen dem Osterfeld und dem Wohngebiet an der Rößlestraße geschaffen werden. Die Verlängerung des Weges über die Maienstraße erschließt die Grünanlage beiderseits der neuen B 17 (siehe Sanierungsgebiet Kriegshaber 2 „Markgrafenpark“); in westlicher Richtung können wichtige Anlaufpunkte wie das Einkaufscenter an der Kreuzung „äußere Ulmer Straße/Kriegshaberstraße“ mit Ärztehaus und Squash-Center ebenso erreicht werden wie der Friedhof, das Spectrum oder, etwas weiter entfernt, das Klinikum.

Um diese Verbindungen noch attraktiver zu machen, wird an eine Umgestaltung der Maienstraße sowie der Gieseckestraße gedacht.



Gieseckestraße 2



Synagoge, Ulmer Straße 226



Ulmer Straße 222



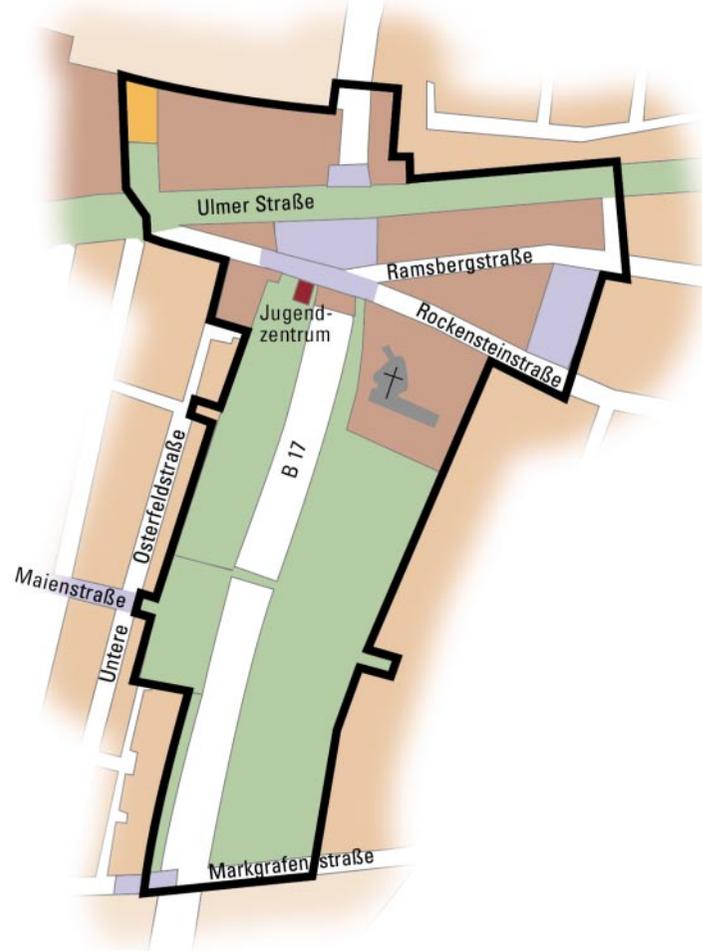
Spectrum



Straßenbahndepot – Außensanierung mit Vorplatz und Verkehrsinsel



Straßenbahndepot Innensanierung, derzeitige Endhaltestelle der Linie 2



Im zweiten Sanierungsgebiet Kriegshabers stand die Aufgabe an, die einzige Grünfläche, nämlich die des ansässigen Sportvereins, die durch den Bau der neuen Westtangente zerschnitten wurde und damit verloren ging, zu ersetzen. Kriegshaber war mit Oberhausen der Stadtteil, der über die geringsten öffentlichen Grünflächen verfügte.

Die Stadtansanierung legte mit der förmlichen Festlegung als Sanierungsgebiet den Grundstein für die Anlage einer öffentlichen Freifläche beiderseits der B 17 zwischen der Markgrafen- und der Rockensteinstraße. Die mit Städtebauförderungsmitteln finanzierte Entwurfsplanung wurde inzwischen mit städtischen Mitteln und Zuschüssen aus dem Programm „Freizeit und Erholung“ realisiert.

Vorher war noch der Erwerb eines rund 3.850 m² großen Grundstücks samt Bürogebäude einer Baufirma notwendig, die ihrerseits in ein Gewerbegebiet verlagert wurde. Teile der Fläche wurden in die Grünanlage integriert, das Bürogebäude mit Freifläche wurde zu einem Jugendzentrum umgebaut. Hierfür wurde mit Sanierungsmitteln die Planung erarbeitet und der Umbau durchgeführt.

In unmittelbarer Nähe zur Grünanlage befindet sich der sogenannte Franzosenhof, eine Gebäudegruppe aus dem 18. Jahrhundert. Auch hierfür wurde von der Stadtansanierung eine Modernisierungsuntersuchung in Auftrag gegeben. Die Sanierung konnte jedoch noch nicht erfolgen.



Spielanlage im Osterfeldpark



Franzosenhof, Ramsbergstraße 19a



Osterfeldpark



In der Reihe Planen und Bauen sind bisher erschienen:

- Nr. 1 Ideenwettbewerb Kaisermeile
- Nr. 2 Spiralparkhaus in Augsburg
- Nr. 3 Sanierung der Altstadt
Ausschnitte und Ansichten
- Nr. 4 Sanierung in Oberhausen
Ein Stadtteil wird attraktiv

Ausblick:

Durch die notwendige Konversion ehemals militärisch genutzter Areale in zivile Nutzungen hat sich das Augenmerk von Stadtentwicklung und Stadterneuerung mehr und mehr auf diese Aufgabenbereiche verlagert. In Kriegshaber ist im Einzelnen die Flakkaserne (hier werden zur Zeit Gewerbe- und Wohngebietsplanungen umgesetzt). In Planung stehen als in Aussicht genommene Entwicklungsmaßnahmen die Reese-Kaserne mit 42,8 ha und das Untersuchungsgebiet Kriegshaber Süd mit Centerville Süd (12,0 ha), Cramerton (22,5 ha), Sullivan Heights (10,2 ha) und Quatermaster (12,5 ha). Das bereits modernisierte Wohngebiet Centerville Nord (WBG) mit 14,0 ha leistet bereits einen wichtigen Beitrag zur Ergänzung der Wohnfunktion in Kriegshaber.

Literatur zum Thema

* Den Lesern, die sich näher mit der Geschichte und Entwicklung Oberhausens befassen wollen, sei die „Oberhauser Chronik“, verfaßt und herausgegeben von Marianne Schuber, Selbstverlag, Augsburg 1990, empfohlen.

Sanierungsbereiche in Augsburg

- 1 Sanierungsbereich Kriegshaber**
- 2 Entwicklungsgebiet ehemalige Reese-Kaserne**
- 3 Sanierungsbereich Oberhausen**
- 4 Sanierungsbereich Altstadt**
- 5 Sanierungsgebiet Göggingen / Kurhaus**
- 6 Entwicklungsgebiet Flak-Kaserne**
- 7 Untersuchungsgebiet Kriegshaber Süd, Cramerton, Centerville Süd, Quatermaster und Sullivan Heights**
- 8 Entwicklungsgebiet Prinz-Karl-Kaserne im Prinz-Karl-Viertel**

Stand: August 1998

Herausgeber:
Stadt Augsburg, Baureferat
Stadtplanungsamt
Gestaltung und Produktion:
Eisele & Bulach, Augsburg
Luftbild freigegeben vom
Luftamt Südbayern Nr. G.26/1345
Stand: Dezember 1998
Gedruckt auf chlorfreiem Papier

